

徹底檢討土地使用規劃

現在各種使用區分大都過於混雜，無主輔之分，自然無法反映管制的綜合效果。

土地使用規劃可以說是都市計畫中最重要的部分。從土地使用的規劃到土地使用管制的擬定，以至管制規則的實施，都直接對都市的發展產生很大的影響。回顧既往，長期以來台灣地區土地使用計畫的效益，令人有形式重於實質之感。大部份地區的土地使用，無非沿襲早期規劃的內容，很少再真正做到全盤性的檢討與改進，因而一直無法有效反映社會進步的迫切需要。由於規劃缺乏遠見、內容籠統、執行也不力，而一些策略亦多為防弊，發揮不了興利的效果，結果還是常淪為財團勢力炒作的工具。因此，政府有關部門亟宜注意：土地使用計畫實應具有因應未來需要的功能。

欲振沉疴，首先應擬訂具有專業水準及市民共識的整體長程土地使用發展計畫。然後依該計畫內容，不囿於使用現況，大刀闊斧對土地之使用作必要的改變，以逐步設法重振現代都市所應發揮的功能和秩序。在土地使用的管制內容方面，最需要的是化繁為簡，明訂准許使用的範疇。現有的各種使用區分大都過於混雜，無主輔之分，自然無法結合出土地使用管制的綜合效果，以致根本無力掌握發展類型，更不可能塑造任何發展特色，以致造成都市資源的嚴重浪費。倘若不對現有已發展區的土地使用進行徹底的檢討與改進；只一味在都市外圍擴大計畫地區，大量變更保護區或農業區，則對都市長期健全發展而言，是避重就輕、利少弊多的做法。

在徹底檢討都市計畫中土地使用規劃的同時，最重要的，也是長期以來最引起爭議且迄無定論的，便是土地使用變更沒有回饋標準可循。有的變更根本沒有訂回饋條件，有的是開發者嫌高，政府嫌太低；在沒有標準和規範的情形下，各說各話，莫衷一是。所以，務必儘速建立公平合理的土地使用變更回饋及補償制度，以杜絕不當的獲利，讓負責都市土地使用規劃的單位能放手依社會的需要去重新編訂，而不再是為了想圖利他人而變更地目，或怕被人說圖利他人，而不敢做應有的興革。 民生報81.12.06