

土地使用變更何其多？

土地使用做調整是有必要的，但必須講求都市發展的整體功能與效益，並以大眾福祉為依歸。

都市計畫土地使用的變更，一向被視為特權人物或財團企業獲取暴利的主要途徑之一。長期以來，在都市計畫區內的土地使用管制較嚴，審查較為公開；並必須依照都市計畫法的規定，經過多級政府的都市計畫委員會審議通過。而都市計畫外的地區，顧名思義，本應以限制發展為主，可是事實卻不然。由於非都市土地的使用管制不切實際，其變更過程雖繁複，但反而容易，造成今日所見的大社區、大型山坡地開發，充斥在台灣從南到北的所謂「非都市計畫區」內。

近來，政府以振興經濟為由，擬釋出大量農地變更使用。其中，台灣省將釋出十六萬公頃農牧用地，工業局也鼓勵閒置的零星工業用地改變為其他使用，內政部則有意將不適耕土地及魚塭地變更為工業或住宅使用。此外，在重大建設工程用地方面，政府雖依法可以徵收取得，但多改用區段徵收，以變更土地使用發回百分之四十建築用地給地主。北二高新建工程正在進行，也有若干交流道以特定區開發的名義，申請都市計畫變更，以台北市而言，準備將商業區面積大幅增加，保護區在通盤檢討後擬做部分開放，農業區的關渡平原也俟機變更。至於其他縣市，有許多以自擬細部計畫、提供一定比例的公共設施即可改變土地使用的案例。因此，農業區想變為工業區或住宅區，保護區想變為住宅區，工業區想變為住宅區或商業區，住宅區想變為商業區。以彈丸之地的台灣，人口成長已趨緩，現有可發展的土地尚未充份利用，而土地使用的變更卻變本加厲，自然不是正常現象。

都市的發展、科技的進步、社會活動以及價值觀的改變，對都市的結構及功能產生不同的需求；為此，土地使用做調整是有必要的。在世界各先進國家的都市，亦經常視需要改變都市計畫；但他們尊重都市計畫的專業性，講求都市發展的整體功能與效益，以大眾福祉為依歸。而我們由於缺乏都市整體發展的目標和策略，因此，客觀評估土地使用變更的標準和能力很差，加上至今都市計畫仍然行政重於專業，使得不少都市計畫的核准過程看似困難、複雜，卻沒有什麼專業價值和社會效益。長此以往，怎不令人憂心？民生報82.07.31