

都市周邊變更為住宅區？

都市房價已飆漲過頭，政策能否發揮若干平抑房價的作用，則尚有待時間考驗。

據報載，中央為平抑都市房價以及紓解國宅用地取得困難，故有將都市周邊農業區土地變更為住宅使用之議。其實，都市房價業已飆漲過頭，此一政策，在時機上已嫌稍遲；至於能否發揮若干心理上平抑房價作用，則尚有待時間考驗。但目前不少農地價格已經飛揚，則是事實。至於為解決用地取得的國宅問題，說起來更令人痛心疾首。我國迄今尚無明確的住宅政策，是先進國家中少有的現象。國宅政策為住宅政策的一環，「皮之不存，毛將焉附」？而最為人所詬病者，則為國宅政策亦欠缺整體合理的規劃，銷售對象不明確，需要者未必能買得到，不需要者亦有權購買。地段差者，無人問津，徒然浪費國帑；地段好者，又變成「抽獎」的對象，中獎者轉手得暴利。

其實「住者有其屋」政策，旨在解決住的合理需要，未必只有鼓勵購屋一途。出租國宅及彈性補貼政策，對某些收入階層而言才是真正實惠的方式，所以國宅對象必須嚴謹明確。此外，將都市周邊農業區土地開發為住宅使用的政策，尚有若干問題亦待斟酌，茲分述如下：

- 一、從都市計畫學理看來，都市均有「最適規模」，為遏阻都市無計畫的蔓延，確保都市整體土地使用計畫及合理的公共設施品質，都市周邊常分佈若干「非發展區」，以資平衡。農業區無疑是理想的型態之一，亦符合生態平衡的思想。今政府未能依都市計畫因地制宜的特性，先完成各地區的可行性分析與規劃，而就遽然認定這項政策在各地區皆為可行的結論，實有待商榷。
- 二、台灣地區為因應高度經濟成長的社會型態，早應妥慎研擬有關農業用地、山坡地、保護區等特殊類型土地，在新環境理念下應扮演的功能。如今籠統決定改變某一定量的農業區為住宅用地，未來將如何因應其他開發計畫的管制與引導？
- 三、都市計畫應是以地方考量為主的建設事項，中央允宜充分尊重地方的自主意見。今若中央與各地方政府尚未有充分溝通前，逕由中央作土地使用變更的政策性決定，不但漠視地方審議的功能，亦徒增地方都市計畫審議機構無窮的困擾。 民生報78.01.19