

一、在某一都會區內，有一塊面積 15 公頃的基地，該基地附近之交通區位條件優良，四週圍繞的住宅區均已高度開發完成。惟因早期的都市計畫將該基地劃設土地使用分區為『市政中心區』，且指定為『整體開發』地區(亦即基地內的一些公共設施用地需由地主共同負擔)，容積率指定為 240%。該基地共有地主約 350 人，每位地主持有的土地面積大小不一，有些地主僅持有約 30 平方公尺土地，又其中也有位地主持有土地面積高達約 8000 平方公尺。而大多數的地主持有土地面積僅約為 300 平方公尺。因地主眾多意見紛歧，該基地的整體開發計畫遲遲無法定案，目前該基地尚無法核發建築執照。若目前地方政府希望將該基地確實開發為『市政中心區(含商業、展示會場、文化中心、廣場、公園及停車場等土地使用)』，且以市地重劃方式進行整體開發。並希望利用大基地開發方式達到整體環境的塑造及公平合理的分擔地區內公共設施所需經費之目標。試請回答下列問題：

- (一)何謂整體環境塑造？又，一個『市政中心區』的整體環境塑造應具有何種特色？
- (二)你認為在上述個案的情況下，採用市地重劃方式是否可能達到大基地開發方式之整體環境塑造與公平合理分擔公共設施經費之目標？倘使你認為該基地採用市地重劃將無法達成副都會中心開發(或塑造)目標的話，你認為有何種較佳的開發方式(或開發機制)可以讓該基地的開發達成上述的目標？
- (三)為了達成該基地之整體環境塑造與公平合理負擔公共設施經費的目標，你認為該基地開發需要引用或賦予那些配套措施(包括何種管制與獎勵之措施)？請詳細分析並說明之。

(本題共 40 分)

二、在全球化趨勢下，地方政府面臨越來越嚴峻的都市競爭。現有一都市政府想要在其行政轄區內以獎勵方式引進生物科技產業，以促進該地區的產業發展，但又不很確定投資者是否願意進駐投資於該都市(換言之，生物科技產業用地面積規模也無法估計)。再則，因為生物科技產業有污染問題，不宜讓生物科技產業用地在缺乏規範下任意座落或設置。於是，該都市政府想一方面利用減免各種稅課的獎勵方式，另一方面利用彈性的土地開發管理方式來引進生物科技產業，諸如：訂定投資開發的基本條件，並採用『規劃(或開發)許可』或『浮動分區管制』來訂定都市計畫。請你評估『規劃(或開發)許可』或『浮動分區管制』這兩種土地開發管制方式中，何者較適合用來引進市場需求不確定且具有污染性的產業。請詳述並說明你的觀點及理由。

(本題 30 分)

三、台灣地區有些值得保存的建築及古老街區(譬如像台南市安平古街區)，某些

文化團體希望將這些歷史建物或古老街區保存；然而就體制上而言，過去一直缺乏對土地所有權人的保障。土地所有權人基於建物老舊，多半會傾向於將其拆除重建。自從『都市計畫容積率移轉實施辦法』發布施行後，地主可將基準容積扣除已建築之容積移出到其它地區。這對土地所有權人或多或少是一項保障，或許能讓地主願意將值得保存的歷史建築保存維護下來。倘使台南市有一民間團體願意出資推動台南市安平古街區的保存維護工作，而該民間團體委託你進行「台南市安平古街區保存維護容積移轉計畫」，請你簡要的研擬一套該計畫的工作計畫書。

(本題 30 分)