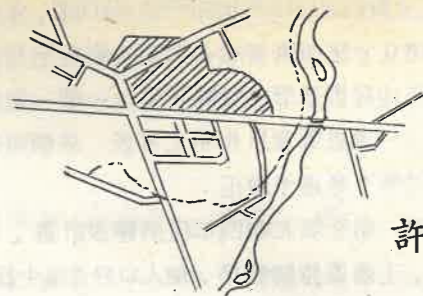


論市地重劃 之改進



許智偉

心理學家用白鼠來實驗的結果，若在一定的空間中不斷增加白鼠的數目，它們彼此的關係會變得愈來愈緊張，擁擠的環境促使白鼠們相咬相聞，無法和陸地相處。人類雖為理性的動物，但在狹窄的生存空間之中，也容易滋生社會問題，產生犯罪行為。自工業化以後人口大量集中都市，都市社會問題的嚴重，已成為全世界普遍的趨勢，故各國相率立法，在地方區域內劃定範圍，規劃土地使用，並由地方政府設置機構，主持辦理，俾能有效保護自然環境，加強公共設施，以促進國民福祉。

各地所訂都市計劃，為使居民有合理的生存空間以安居樂業，自必對市地之利用有適當的規則，諸如道路、學校、機關、市場、公園、綠地、廣場、運動場等公共設施之用地，必須預為保留。但保留以後，如政府無力即予徵收，人民又無法將此項土地作其他用途之使用，長期荒置，所有權人損失極大，但欲政府迅速徵收所有的公共設施保留地，經費之龐大，也超過其所能負擔，例如根據台灣省政府六十三及六十四兩年間徹查的結果，顯示全省公共設施保留地有三一、一九七·二公頃，已開闢面積為四、七一八公頃，尚待開闢面積約計二五、八四一·六公頃，其中公地約為一〇、三一四公頃、私地面積約為一五、五二七·六公頃，若依地價每公頃三百萬元計之，則僅地價徵購費便需四六六億元。而最近由於民意代表之公開質詢，政府所能依此保留之限期瞬即屆滿，如應即予徵收，便須如限予以了開放。可是，若徵收，由於歷年地價上漲之結果，兼以地上物補償費、折遷費、及工程費等，估計總數將達三千億元之鉅，豈是目前政府財力所能負擔？若予以開放，則無數專家多年心血，幸勤結晶的都市計劃將畫成紙上畫餅，其貽害於都市居民之生活環境者，又豈能以金錢所能計算？目前最為可行的辦法，乃為以市地重劃的方式，來達成都市建設的目標。亦即公共設施的費用，由出售根據都市計劃重行規劃利用後的抵費地來抵充，使政府與民衆兩受其利。

市地重劃發軔於瑞士，公元一八九三年蘇黎世邦首予試用。二十世紀初葉德國法吉克福市也加倣行，並於一九三六年頒行土地整併法。二次大戰以後西德及日本都予之興建，亦願有賴於市地重劃之助力。台灣省自四十七年由高雄市試辦以來民間反應良好，并在政府沒有財政壓力的情況下，促進了都市建設，值得予以推廣。但回顧二十年來市地重劃工作推展之緩慢，可見方法屬善，技術仍得改進。現任建設廳副廳長，當時的研究考會執行秘書之施嘉明校友有鑒於此，乃提請於六十五年十月成立專案小組，選請財政廳莊股長暢生，建設廳林技士福居，南投縣政府地政科劉科長克繩，研考會丘視導之英等對本項工作富有實地經驗，且在學理上曾有研究心得之同仁參與研究，並推由筆者為召集人。經一年兩個月之個別研究，集體研商，除廣搜有關資料，聽取各界意見外，亦曾數度實地查證後，於六十六年十一月共同提出改進建議十項，正送請有關專家審議中。