

臺北自來水用地利用調查研究

中文摘要

公有土地是國家資源，本須善加管理與利用，以造福社會、造就環境，提升環境品質與生活素質。然觀公有土地管理與利用現象，卻陷入土地利用問題四盲點：荒廢不利用、低度利用、違規利用（被占用）、不當利用，以致造成公有土地未達地盡其利的目標，違背環境正義、社會公義及土地利用真義。本研究有鑑於此，遂提出臺北自來水用地利用為目標，臺北自來水用地利用調查，找出問題為標的來進行研究。

為達上述研究目的，本研究內容共分五章十七節，第一章透過系統邏輯及推理方法來界定研究目的及研究內容，第二章以論証法進行文獻回顧，蒐集國內對於公有土地利用之相關理論作為本研究之理論基礎，第三章以實証法透過實境觀察自來水用地實證案例之使用現況，發掘問題所並進行探討，第四章則是歸納調查結果，找出臺北自來水用地未有效利用之背後原因，並研提臺北自來水用地有效利用改善對策，最後第五章即對自來水用地利用情形的研究結果，提出結論與建議。

當然公有土地利用除應維持原使用目的與功能外，亦應依循都市計畫相關法令規範善加使用，在不妨礙原用途條件下，也能兼顧「公眾利益」及「社會責任」對土地作為最經濟之使用，以達地盡其利（效率）和地利共享（公平）的目標。故政府機構對於公有土地之利用需以企業經營角度思考，轉變以往將房地騰空標售之作法，將資產有效利用及活化，以提高土地利用效能並改善都市景觀，達成公有資產永續經營及發揮經濟效益。

本研究以臺北自來水用地為範圍，探究土地利用存在問題與限制、現況是否符合利用原則，利用檢討及研提臺北自來水用地有效利用改善對策。經調查臺北自來水事業處所經管之土地依其使用屬性區分為取水用地、堰壩用地、渠道輸水用地、淨水用地、加壓站用地、配水池用地、宿舍用地、辦公房屋用地及其他用地，經由開發利用適宜性與有效利用課題提出改善對策，依用地有效利用作業方式，可朝特色商店街、水資源教育、開闢自行車道、親水環境及綠色景觀環境、都市更新、社區環境營造、產業扶植、停車場附屬事業經營、公園綠地認養等方式規劃辦理。而前述土地部分確已朝此目標規劃實施，並獲得良好的成效。至於土地利用改善策略，建議對完成公用事業目的之剩餘空間及間隙空間之公地資源，在衡酌都市計畫使用分區、市場及政策等需求下，進行二度（加值）利用，達到地盡其利，並依公平及程序效率作短中長期妥適規劃利用。對於已完成使用目的之小面積土地如因公務用途廢止，在考量管理成本及社區需求下，短期可比照非公用採「臺北市市有閒置土地綠美化及巡查作業要點」規定提供綠美認養，維護都市景觀，但長期除需檢討繼續使用之必要性

外，仍應以整體需求或以都市發展角度做妥善規劃利用，如參加都市更新後所分回資產採租售除可有房地租金收入外，尚可帶來經濟效益(房屋稅、營業稅、契稅)，不但改善都市景觀，並能帶動商圈繁榮及提升不動產市場景氣。

關鍵詞：臺北自來水用地



The investigation and study on land's use of Taipei Water Department

Abstract

The public land being the national resources, originally the government should care of the management and friendly using to benefit the society, the accomplishment environment, the promotion environment quality and the quality of life. However, viewing the public land management and the using phenomenon, actually fall into four scotomas of the land utilization question: Leaves uncultivated not being used, less using, the contrarily using (to take), improperly using, that creates the goal which the public land has not put land to the best use, and violates the environment justice, the social justice and land utilization real righteousness. This research has concentrated on this, then proposed the the goal of Twd land's use, investigation and study, discovers the question to conduct the research for the sign.

In order to reach the above research, the content of the research is divided five chapters of 17 sections. The first chapter limits the research goal and the research content by the system logic and the inference method. The second chapter proves the law to carry on the literature review, collecting the correlation theories and taking this research regarding the public land's use. The third chapter by the real diagnosis law and by solid boundary observation to diagnose the Twd's land case, in order to excavate question and carries on the discussion. The fourth rules induce the survey result, discovering the Twd's land of not effective use behind the reason, and grinds raises the Twd's land of effective use improvement countermeasure. Finally the fifth chapter proposes the conclusion and the suggestion.

Certainly, The public land use besides should maintain the original use goal and the function, should also rely on the metropolis plan related law, in not hindering the original use condition, can also give dual attention to "the public benefit" and "the community responsibility" which takes the most economical use to the land, and puts land to the best use (efficiency) and the place benefits sharing (fairly). Therefore, the government apparatus must manage the use of regarding the public land by the enterprise to ponder that the transformation formerly soared the room method of the sale by sealed tender, the property effective use and the activation, enhances the land utilization potency and improves the metropolis landscape, achieves the official assets to continue forever to manage and the display economic efficiency.

This research takes the TWD's land as a scope, and presents situation whether to conform to the use principle. To grind the self-criticism raises the TWD's land

effective use. After investigation, to take the water land, the barrage land, the channel water distribution land, the water purification land, the pressurizing point land, the distribution reservoir land, the dormitory land, the employee's official room land and other land etc., according to its use attribute discrimination proposes the improvement countermeasure effectively by way of the development using the suitability using the topic. According to the land effective use operating type, may toward the characteristic store street, the water resources education, the opening bike path, the water affinity environment and the green landscape environment, the metropolis renews, community environment building, the industrial prop, the parking lot attached enterprise to manage, the park green space to recognize raises recognizes raises and so on way plans to handle. But the fore-mentioned land part has faced this target programming implementation firmly, and obtains the good result. As for the land utilization improvement strategy, suggested that to completes the public utilities goal the surplus space and the clearance space the male resources, in the graduated arm pours metropolis plan demands and so on under use zoning, market and policy, carries on two degrees (to add value) to use, achieves puts land to the best use, and makes the short medium and long-term proper plan use according to fair and the program efficiency, regarding has completed the use goal the small area land because, if the official use abolishes, under the consideration managed cost and the community demand, the short-term may according to non-public pick "Taipei to have the idle land to beautify green and to do an inspection the work main point" the stipulation to provide green US to recognize raises, maintains the metropolis landscape, but eliminates for a long examine continues necessity of outside the use, still should does by the overall demand or by the metropolis development angle plans the use properly, after like participates the metropolis renews, divides returns to the property to pick the sale and rental to be possible to have the room rental receipts, still permissible brings the economic efficiency (housing tax, business tax, deed tax), not only improves the metropolis landscape, and can lead business circle prosperous and the promotion real estate market is booming.

Key word: TWD's land

目 錄

謝 誌

中文摘要	I
英文摘要	III
章節目錄	V
附錄目錄	VII
圖 目 錄	VIII
表 目 錄	VIII
照片目錄	IX



第一章 緒論

第一節 緣起.....	1
第二節 研究動機與目的.....	3
第三節 研究範圍與內容.....	4
第四節 研究步驟、方法及流程.....	5

第二章 文獻回顧與理論架構

第一節 公有土地利用相關政策及計畫.....	10
第二節 都市計畫及地政相關法令規範.....	12
第三節 土地利用理論與相關文獻回顧.....	19
第四節 土地利用理論論證.....	32

第三章 臺北自來水用地利用調查分析

第一節 建置研究理論架構.....	39
第二節 擬定調查計畫.....	41
第三節 研究案例現況.....	42

第四節 問題探討與分析.....	56
第四章 臺北自來水土地利用課題與改善對策	
第一節 臺北自來水土地利用檢討.....	62
第二節 臺北自來水土地利用課題.....	68
第三節 臺北自來水用地改善對策.....	71
第五章 結論與建議	
第一節 結論.....	81
第二節 建議.....	85
第三節 後續研究.....	86
參考文獻	
一、中文部分	
(一) 學位論文.....	87
(二) 期刊論文.....	87
(三) 研究報告.....	88
(四) 出版書籍.....	88
(五) 網站資料.....	88
(六) 法令資料.....	89
二、外文部分.....	89



附錄目錄

附錄一	論文評題暨期初簡報審查意見回應表.....	附-1
附錄二	論文期中簡報審查意見回應表.....	附-2
附錄三	論文期末簡報審查意見回應表.....	附-3
附錄四	論文口試審查會意見回應表.....	附-4
附錄五	臺北自來水用地實證區（臺北市）土地清冊.....	附-5
附錄六	臺北自來水用地實證區 面積大於 1,000m ² （大面積）土地清冊	附-6
附錄七	實證區內面積大於 1,000m ² （大面積）土地案例調查表	附-7
附錄八	實證區內面積大於 1,000m ² （大面積）土地調查紀錄	附-8



圖 目 錄

圖 1-1	公有土地多元利用示意剖面圖	2
圖 1-2	研究流程圖	7
圖 2-1	土地利用型態系統分類圖	34
圖 2-2	土地利用型態理論架構圖	34
圖 2-3	邏輯思維架構圖	35
圖 2-4	多目標決策執行步驟示意圖	37
圖 2-5	公有土地最佳化利用示意圖	38
圖 3-1	實證研究理論圖	39
圖 3-2	臺北自來水用地土地特性圖	40
圖 3-3	臺北自來水用地實証研究理論架構圖	40
圖 3-4	臺北自來水用地用途分類圖	43
圖 3-5	臺北自來水用地分類圖	44
圖 3-6	實證區（臺北市）使用分區分類統計圖	46
圖 3-7	實證區（臺北市）行政區分類統計圖	47
圖 3-8	實證區（臺北市）面積分類統計圖	48
圖 3-9	臺北市中正區福和段 2 小段 645-1 地號土地衛星航照圖	51
圖 3-10	臺北市士林區翠山段 1 小段 220 地號土地衛星航照圖	52
圖 3-11	臺北市大安區學府段 4 小段 333-1 地號土地衛星航照圖	54
圖 3-12	臺北市士林區華岡段 2 小段 715 地號土地衛星航照圖	55
圖 4-1	問題歸納課題示意圖	67
圖 4-2	臺北自來水用地有效利用操作作業流程圖	78

表 目 錄

表 2-1	臺北自來水事業處經管土地分類表	14
表 3-1	實證區研究計畫步驟與流程表	42
表 3-2	臺北自來水用地分類表	44
表 3-3	實證區（臺北市）使用分區分類統計表	46
表 3-4	實證區（臺北市）行政區分類統計表	47
表 3-5	實證區（臺北市）面積分類統計表	48
表 4-1	課題歸納原因對策表	80

照片目錄

照片 1-1	未利用閒置現象照片	1
照片 1-2	低度利用窳陋現象照片	1
照片 1-3	圍牆隔離避免占用現象照片	2
照片 1-4	間隙空地開放利用景象照片	2
照片 1-5	間隙空地未利用現象照片	2
照片 1-6	間隙空地改善利用景象照片	2
照片 1-7	公有土地多元利用立面照片	2
照片 3-1	臺北自來水用地利用現況照片	43
照片 3-2	臺北市中正區福和段 2 小段 645-1 地號土地現況照片	51
照片 3-3	臺北市士林區翠山段 1 小段 220 地號土地現況照片	53
照片 3-4	臺北市大安區學府段 4 小段 333-1 地號土地現況照片	54
照片 3-5	臺北市士林區華岡段 2 小段 715 地號土地現況照片	56
照片 4-1	公有土地植栽綠美化景象照片	72
照片 4-2	設置生態池綠美化景象照片	72
照片 4-3	原生植栽現況管理現況景象照片	73
照片 4-4	設立簾空式圍牆現況景象照片	73
照片 4-5	簾空式圍牆及告示牌現況景象照片	73
照片 4-6	未達基準容積低度利用現況景象照片	73