



公開
密件、不公開

執行機關(計畫)識別碼：050103Q104

行政院農業委員會99年度科技計畫研究報告

計畫名稱：英荷優良農地保護利用與作法之研究 (第1年/全程1年)

(英文名稱) Preservation of Prime Farmland in Great Britain and the Netherlands

計畫編號：99農科-5.1.3-企-Q1(4)

全程計畫期間：自 99年4月13日 至 99年12月31日

本年計畫期間：自 99年4月13日 至 99年12月31日

計畫主持人：林子欽

執行機關：政治大學



993222



一、中文摘要：

臺灣農地轉用問題嚴重，如何保護優良農地，在糧食價格持續上漲、全球暖化問題日益明顯的今天，顯得尤其重要且迫切。面對這樣的急迫情況，實在無法等待從長計議。在政策修訂上，國外相關經驗就非常值得參考。英國屬於島國且高度開發，荷蘭則國土面積狹小，社會及自然條件與臺灣存在類似現象。兩國皆以嚴格的土地規劃體系，以及創新的國土政策聞名。就英國來看，自從1947年後就採用慎思規劃制度。地方政府透過開發許可的審核，來處理所有土地開發議題。長期以來限制都市擴張以及喜愛鄉村景觀的社會文化因素，加上對於鄉村地區建築物的嚴格管制，成功地保留了大多數的農地。相對地，荷蘭嚴格執行的土地使用分區管制，使得土地在得到政府許可變更前，是無法轉用的。加上若干農業（如花卉）的獲利仍具競爭力，因此能夠保留住相當面積的農地。也因為這樣，即使英國和荷蘭也都對於生產農地採取減、免稅優惠，兩個國家並沒有因此出現大量農地轉用。土地規劃管制和社會文化傳統，正是這兩個國家保護農地的基礎。此外，英國和荷蘭雖然沒有明確劃出優良農地並以法令禁止轉用，但是計劃制定和審議開發時必須參考土壤條件的規定，也等於把所有農地都視為應該保護。因此，即便沒有明定欲保留的農地數量和區位，實際上卻可能比劃定優良農地保護區更為嚴格。英國和荷蘭的確成功阻止了農地的流失，但是這些成就並非沒有成本。英國都市土地供給長期受到規劃限制，因此大都市（尤其是倫敦）的住宅價格以及辦公室租金，遠高於歐洲其他國家，削弱了英國的經濟競爭力。隨著法令修改以及不動產價格上揚，荷蘭長期以來地方政府掌握農地轉用以及市地提供的現象，已經出現結構性變化。私人開發商開始投入農地市場與政府競爭，因此未來農地轉用壓力將會加劇。有別於英國和荷蘭將都市和鄉村適用同樣的土地使用管制，臺灣不管是土地使用管制、土地使用變更以及土地課稅，都將都市和非都市土地分開對待，造成制度的不一致。相較於英國和荷蘭，臺灣並不缺少對於農地轉用以及農舍興建的規範。臺灣農地流失和農舍蔓延，根本問題不在缺乏法令規範，而是中央農地保護政策不明、以及法令執行不確實所引起。臺灣現在面對的，不是如何建立一個新的制度，而是修補已經出現嚴重問題的既有制度。因此在策略上，因該採取較為積極和嚴格的途徑，期在短期內能夠減緩農地流失和農舍濫建的問題。



二、英文摘要：

Taiwan has been losing farmland at an alarming rate. Loss of farmland is no longer an issue that affords discussion without taking immediate actions. In light of the emergency, the foreign experience deserves more attention. Great Britain and the Netherlands are two countries that are famous for their strict land use regulations and innovative land policies. In addition, they are both highly developed and face constant competition between urban and rural areas for land. The in-depth reviews of these two systems have revealed the findings that follow. Great Britain started in 1947 to apply the discretionary land use planning system. Planning permissions are required for all significant land development and applications are individually scrutinized by local governments. Besides, the long-term policy of urban containment, coupled with the affection for countryside and strict control of buildings in rural areas, have helped Great Britain to successfully keep this country's farm land. The Netherlands, in contrast, has imposed a rather strict land use control. No development against the local land use plan will be allowed, and all changes in land use require a prior approval. The high competitiveness of certain agricultural industries in the global market also helps to keep farm land in agricultural use. The well-functioning land use planning systems, together with the social and cultural tendency towards keeping countryside for all, constitute the foundation for preserving farm land in Great Britain and the Netherlands. However, everything has its price. The strict limit on the supply of farm land for urban use has deterred the long-term growth of British economy. Also, the recent changes in legislations and new competition from private developers have broken the long-time monopoly of Dutch local governments in supplying farm land for urban use. Speculation in farm land has been observed. Compared to the British and Dutch systems, land in urban and rural areas in Taiwan has been treated differently that leads to inconsistency. Also, there are no lack of legislations in Taiwan to manage farm land and its conversion. The problems are that those legislations have not



been properly imposed. On top of that, the central government does not seem to have a clear and consistent policy in farm land. In conclusion, control of urban and rural land in Taiwan shall be incorporated into a unified system. And what we urgently need is immediate actions that take a more aggressive approach to quickly slowing down the loss of farm land and sprawl of residential houses in rural areas. In this regard, there are many good examples from Great Britain and the Netherlands that we could learn.



三、計畫目的：

(一)

了解歐盟共同農業政策內涵：英國與荷蘭農業政策必須遵守歐盟規範，因此有必要了解歐盟農業政策是否、以及如何影響兩國農地利用與政策。

(二)

了解英、荷兩國在其整體國土規劃體系下，農地需求總量擬定、控管方式及成效：農地乃土地一部分，農地利用自然受到國土規劃體系的規範。

(三)

了解英、荷兩國優良農地之界定、保存作法及成效：在國土規劃體系下，基於糧食安全等考量，某些農地將被認定是優良生產土地，並透過法令或其他方式加以保護。

(四)

了解英、荷兩國農地變更審議程序、重點、操作方式及問題：在都市化以及經濟發展下，農地不時面臨轉用的壓力。對於這些轉用的農地，自應存在農地變更的審議方式與程序。

(五)

了解英、荷兩國為促進農地利用有效之賦稅制度及實施經驗：除了透過國土規劃體系直接限制，賦稅手段往往被用來引導農地合理使用。在農地生產效益往往不及其他土地使用的情況下，稅的功能如何發揮也就益發重要。

(六)

針對我國臨時性重要農地議題，蒐集英、荷相關資料：資料蒐集、分析過程，應當會發現原本沒有預期，但是對於臺灣具有參考價值的資訊。

(七)

進行前項主題資料之編譯，並分別與我國相關制度進行異同點之比較分析，提出可供我國借鏡之處，同時考量農地農用之政策目標，結合未來農地分級分區管理方向，整體檢討我國農地賦稅相關制度，從而建立合理之農地賦稅機制，以發揮協助政策推動之功能。

(八)

研究期間至少舉辦兩場專家學者座談會，進行相關議題之意見交流，並彙整作為本研究參考。



四、重要工作項目及實施方法：

主要採用方法

1. 蒐集及分析英、荷農地相關制度

了解英國以及荷蘭農地保護與利用之作法，可以透過學術期刊、政府部會以及國際組織報告蒐集。學術期刊，如Land Use Policy以及Journal of Rural Studies等。兩國相關部會，如英國的環境、糧食及鄉村事務部（Department for Environment, Food and Rural Affairs, Defra），荷蘭的住宅、空間規劃與環境部（Ministry of Housing, Spatial Planning and Environment）等。此外，國際組織如Organisation for Economic Cooperation and Development, OECD 的Rural Policy Review等。在網路發達的今天，基本的資料取得應該不是問題。

2. 歸納臺灣優良農地保護問題

透過研究及報告，歸納整理出臺灣優良農地保護所遭遇的主要問題。

3. 透過英、荷經驗提出臺灣相關政策改進建議

數據顯示，英國及荷蘭農地轉用速度遠低於大多數已開發國家。比較英國、荷蘭與臺灣對於農地管理利用的政策與做法，提出臺灣未來的改進方向。

可能遭遇困難

1. 資料蒐集進度與了解

雖然許多資料可由網路取得，但是可能存在時間落差。尤其對於目前正在討論的重要政策，將會因此無法得知。此外，正確理解其它國家制度，往往需要比研究議題更廣泛的基本知識，否則容易產生誤解。與農地保護制度相關的知識，至少就包括了土地使用管制、農地市場交易、農地價格等。此外，該國歷史與相關政策的演進也會影響對於資料的解讀。

2. 跨國比較時議題的設定

縱使已經將研究對象設定在優良農地的保護，進行比較時仍需進一步界定更清楚的議題。限於農地議題牽涉之廣，全面性的比較是不可能的。

預計解決途徑

1. 相關議題設定以臺灣為主

如前所述，對於英國以及荷蘭農地保護制度的全面了解是不可能的。應該選擇明確且急迫的議題，針對這些議題深入了解。本研究建議以臺灣面臨的重要且急迫之優良農地保護為中心，蒐集英國及荷蘭相對的做法。這樣才可能在有限時間內，歸納出對於臺灣具有政策效益的發現。

2. 透過國外專家學者協助蒐集資料以及參與討論

如前所述，對於國外資料的了解，不只是文字翻譯，更需要廣泛的相關知識。其實在資訊氾濫的年代，擷取相關且正確的資訊本身就是成敗關鍵。礙於經費限制無法前往研究國家蒐集資料。因此，本研究預計邀請三位國外專家學者加入，透過他們的經驗與合作，解決上述問題。透過email聯繫，已經獲得三位教授同意協助本研究進行。

Professor Jim Riddell原為美國威斯康辛大學教授，之後轉往聯合國糧食及農業部



(Food and Agriculture Organization) 擔任土地政策部門 (Land Tenure Service) 主任，對於歐盟農業政策以及鄉村發展非常了解。自聯合國退休後擔任顧問，目前也是桃園國際土地政策研究訓練中心 (International Center for Land Policy Studies and Training, ICLPST) 土地政策課程教授，對臺灣十分友好。除在ICLPST授課外，曾應邀至臺灣大學、政治大學、臺北大學、農委會、經建會等學術及政府機關演講。Professor Riddell將主要協助歐盟農業及農地政策方面的研究。

Professor Alan Evans目前為英國University of Reading榮譽教授，長期研究土地市場以及土地使用規劃，也是該校空間及不動產經濟研究中心 (Centre for Spatial and Real Estate Economics) 創辦人。累計發表數十篇文章，主要關於土地市場以及英國土地使用規劃制度。長期擔任國際主要期刊Land Economics編輯。最近於2004年由著名的黑井書局 (Blackwell) 出版了Economics, Real Estate and the Supply of Land以及Economics and Land Use Planning。這兩本書是非常少數，有關土地市場與規劃制度的專書。出版後受到廣泛的注意與討論。Professor Evans將主要協助英國農地保護方面的研究。

Professor Barrie Needham目前為荷蘭University of Nijmegen榮譽教授，長期專注荷蘭土地規劃制度與變遷，過去多年來帶領該校土地政策研究群。曾經負責撰寫歐盟各國空間規劃制度的荷蘭部分。累計發表數十篇文章，主要在於土地政策、土地開發以及荷蘭土地使用規劃制度。曾經擔任國際期刊Journal of Property Research 以及Planning Practice and Research編輯。最近於2006年出版專書Planning, Law and Economics，以經濟與法律觀點探討土地使用規劃，也是近年對於土地議題的重要著作。Professor Needham將主要協助荷蘭農地保護方面的研究。透過這些國外專家學者的協助，將可大幅縮短資料蒐集時間，以及提升蒐集資料相關性。對於歐盟、英國以及荷蘭農地保護政策，甚至臺灣相關制度的改進，他們也可以適時提出看法與建議。



五、結果與討論：

參考英、荷的經驗，臺灣對於優良農地的劃分和保護，存在兩種可能模式。首先，由於非都市土地的用地編定與現況差距頗大，農業單位可以根據「台灣農地資訊系統」或是持續進行的「農地資源空間規劃」，界定出生產力較高、或生產成本較低、或同時考量生產與環境的優良農地。如此可以將行政資源集中在較少數量的農地，農民也才可能受到妥善的照顧，願意繼續農業生產。但是這種做法，存在幾點困難。有些農民一定會反對將他們的農地劃入需要保護的優良農地，因為以後轉用的機會將微乎其微。這也會產生土地管制是否過當，而需要補償的疑義。Alterman (1997) 分析幾個國家的經驗後，發現大多數國家不認為保護農地、管制轉用需要補償。如果農地仍然可以做為經濟上可行的 (economically viable) 使用，就不存在補償的疑慮。就此論點，農業單位可以依據公開的準則劃出欲保護的優良農地，並且投入資源，確保那些農地之生產為經濟上可行。另一種做法，則與英、荷制度較為類似。農業單位並不主動劃出優良農地，並透過土地分區方式加以管制。農業單位仍然透過「台灣農地資訊系統」或是「農地資源空間規劃」了解農地生產力的分布，但是在土地使用管制體系中，於申請農地變更時，透過被諮詢的機會表達意見。這樣的做法與現況較為類似，差別在於農業單位必須提出如英、荷所有的土壤或生產力分類結果，用來支持自己的意見。如果可能，可以在土地使用規劃法令中，明列不得使用生產力較高農地的規定。這種做法避開了明確劃出優良農地區位，將會造成的農民反彈以及補償的爭議。當然，如果農業單位無法在土地管制體系中盡職地扮演守門員，優良農地轉用問題仍將繼續。農業單位被諮詢時，可以考慮引用英國褐地優於綠地開發的觀念。要求申請開發農地的單位，必須證明這塊農地的開發是不可避免的，也就是沒有其它可行的替代都市土地或是生產力較差的農地。這樣的成本效益分析，用來減緩過於輕率的農地開發。

英荷經驗所顯示的，首先中央政府應該建立全國性的土地生產力指標，提供制定土地利用計畫、和審查開發許可時必須參考的資料。土地生產力未必是唯一或最重要的指標，但是應該藉此指標，避免任意轉用高生產力的土地。另外，英國對於鄉村土地上的建築物，採取相當嚴格的管制。規劃政策說明第七號規範的是所有鄉村地區 (countryside)，而非僅限於農業土地。這應該也顯示，對於鄉村建築物的管制，著眼的不僅是農業生產，而是更廣泛的景觀與綠地保護，維護整體的鄉村環境。荷蘭則將建物興建視為空間相關 (spatially relevant) 事務，而不僅是建物實體的管制。這樣就把農舍興建的議題，提升到了土地開發權利的層次。英荷經驗顯示，農地和其它財貨一樣可以自由交易，無須對於買



方資格設限。但是擁有農地，未必自動擁有在上面興建建物的權利。農舍興建不應視為與土地利用無關的建築物安全或外觀問題。此外英國經驗也指出，只有在無法避免的情況下，才可以准許獨棟(isolated)農舍的興建，避免農舍無法管制的蔓延，以及因此造成的公共設施提供、空氣污染等問題。

民國八十九年農發條例修訂後，已經允許自然人自由買賣農地。就現行法令而言，只要符合擁有農地兩年以上且農地面積達0.25公頃等條件，就可以申請興建農舍。一些都市居民購買農地興建度假房屋，這是追求休閒生活的市場結果，無須訴諸道德要求，現行法令也未禁止。但是無論如何，已經興建之農舍應屬地方財產稅課稅標的，以求稅賦公平。對於平日即居住在農舍、從事農業生產的農民，應該對其地價稅與房屋稅與以優惠，但不應該完全免除。對於將農舍做為第二屋的所有人，則應課以一般稅率。正常的財產稅賦提高持有農舍的機會成本，或多或少也可以降低對於農舍的外來需求。稅基為最高最有效使用下之土地價值。然而許多農地目前幾無生產利潤可言，農地充分利用或許不是農民、也不是社會最佳的結果。據此，對於生產農地課徵地價稅，可能造成農民無力支付，甚至被迫提早賣出，反而不利於農地保護。如果要回復地價稅制度，還存在其他必須克服的稅基問題。地價稅的稅基參考申報地價，乃是地主參酌地政單位之公告地價自行申報。在地主不申報的情況時，則逕以公告地價80%做為稅基。農地的公告地價，長期以來並無課稅功能，因此其正確性值得注意。英國和荷蘭對於出售土地時的所得，都存在再投資延期納稅(roll-over)的規定，荷蘭這方面的規範尤其詳細。其立法精神應該在於將資金留在農地市場，或是繼續投資在農業生產，藉由稅賦減免維護農業生產環境。臺灣農發條例37條對於土地增值稅不課徵的規定，也是藉由稅賦減免提高農地繼續農用的誘因。此外，土地稅法第35條訂有重購土地時土地增值稅之優惠：“…土地出售或被徵收兩年內重購土地合於規定者，其新購土地地價超過原出售土地地價或補償地價，扣除繳納土地增值稅後之餘額者，得向主管稽徵機關申請就其已納土地增值稅額內，退還其不足支付新購土地地價之數額…”。農發條例和土地稅法，提供了出售農地和重購土地的優惠。土地稅法的重購土地退稅，提供了將售地所得再投入購買土地的誘因。但是該規定並非針對農地所訂，出售農地所得未必留在農地上。依此觀點，臺灣可以思考提供出售農地所得再用以購買農地時，較原有土地稅法一般土地重購退稅更優惠的規定，將資金流在農地上。荷蘭稅制能否引用到臺灣以促進農地農用，市場價值與農地繼續使用價值間的差距是個關鍵。都市周圍之農地因有「變更為都市用地之期望價值」，前述機制恐怕不易成功。若在移轉價值與農業使用價值差距較小之地區，前述稅制比較有可



能發揮功用。此外英國以及荷蘭似乎都出現，申請延期納稅農地的交易價格往往高過市場價格許多，延遲投資制度可能會推升農地價格。這是值得注意的。



六、結論：

就英國來看，自從1947年後就採用慎思規劃制度（discretionary system）。地方政府透過開發許可的審核，來處理所有土地開發議題。長期以來限制都市擴張（urban containment）以及喜愛鄉村（countryside）景觀的社會文化因素，加上對於鄉村地區建築物（PPS7以及Annex）的嚴格管制，成功地保留了大多數的農地。相對地，荷蘭嚴格執行的土地使用分區管制，使得土地在得到政府許可變更前，是無法轉用的。加上若干農業（如花卉）的獲利仍具競爭力，因此能夠保留住相當面積的農地。也因為這樣，即使英國和荷蘭也都對於生產農地採取免稅優惠，兩個國家並沒有因此出現大量農地轉用。土地規劃管制和社會文化傳統，應該是這兩個國家保護農地的基礎。此外，英國和荷蘭雖然沒有明確劃出優良農地並以法令禁止轉用，但是計劃制定和審議開發時必須參考土壤條件的規定，也等於把所有農地都視為應該保護。因此，即便沒有明定欲保留的農地數量和區位，實際上卻可能比劃定優良農地保存區更為嚴格。除了計劃體制外，政策和法令執行也是另一個關鍵。英國和荷蘭都以執法嚴格聞名，因此違規情況極少。

英國和荷蘭的確成功阻止了農地的流失，但是這些成就並非沒有成本。英國都市土地供給長期受到規劃限制，因此大都市（尤其是倫敦）的住宅價格以及辦公室租金，遠高於歐洲其他國家，削弱了英國的經濟競爭力。荷蘭長期以來地方政府壟斷土地供給，掌握農地的轉用以及市地的提供。這個情況近年由於法令修改、加上不動產價格上揚，已經出現結構性變化。私人開發商開始投入農地市場與政府競爭，因此未來農地轉用壓力將會加劇。荷蘭地方政府近年來傾向開發以及中央政府的默許，未來也將對於農地保護造成影響，值得觀察。另外，英國和荷蘭並沒有對於農地轉用為市地的增值，特別透過稅賦或其他方式回收，都市旁的農地價格也很高，農地投機現象一樣存在。

有別於英國和荷蘭將都市和農地適用同樣的土地使用管制，臺灣不管是土地使用管制、土地使用變更以及土地課稅，都將都市和非都市土地分開對待。相較於英國和荷蘭，臺灣並沒有明顯缺少對於農地轉用以及農舍興建的規範。臺灣農地流失和農舍蔓延，根本問題不在缺乏法令規範，而是中央農地保護政策不明、以及法令執行不確實所引起。英國和荷蘭縱使現行制度也造成一些問題，但是很重要的是維持了法律的尊嚴。臺灣的法令規範尚屬嚴格，但是執行時卻與規定相差甚遠，法律的威嚴受到挑戰及不信任。此外，在農地稅賦方面，田賦停徵、土地增值稅不課增、遺產及贈與稅免增，已經使得稅賦引導土地利用的功能蕩然無存。總而言之，臺灣現在面對的，不是如何建立一個新的制度，而是修補已經出現嚴重問題的既有制度。因此在策略上，因該採取較為積極和嚴格的途徑，期在短期內能夠減緩農地流失和農舍濫建的問題。



七、參考文獻：

中文部分

內政統計年報(<http://sowf.moi.gov.tw/stat/year/list.htm>)：非都市土地使用地編定、非都市土地使用地變更編定。

毛育剛（1995）農業、農地、農家，行政院農業委員會。

毛育剛（2002）台灣農地保護政策之演變，『土地問題季刊』，第1卷第4期，頁11-23。

王玉真（2005）現階段農地釋出執行問題之研究。國立台灣大學政治學系研究所碩士論文。

行政院經建會住都處（2004）規劃農地為低密度高品質住宅社區配套之研究。

行政院農業委員會（2008）農地交易與農舍興建趨勢對農地利用之影響研究。

行政院農業委員會（2008）「農地資源空間資訊建置及整合計畫」成果報告書。

吳譽嫻（2008）農業用地移轉減免土地增值稅制度變遷之研究，台南：國立成功大學政治經濟研究所碩士論文。

李瑞倉（2005）平均地權與財政政策，2005年新時代平均地權之展望學術研討會論文集，頁114-130，中國土地改革協會。

林英彥（2008）“農地”與“農舍”能否共生？，『土地問題季刊』，第7卷第4期，頁70-72。

林英彥（2010）關於農業用地興建農舍問題之淺見，『土地問題季刊』，第9卷第2期，頁142-143。

林國慶、邱皓伶（1998）農地釋出執行成效分析，『台灣土地金融季刊』，35卷1期，頁1-22。

林國慶、邱皓玲（1998）農地釋出方案執行成效分析，台灣土地金融季刊，35（1）：1-21

林森田、林尚瑛、陳荔芬（1992）農地課徵稅捐問題之研究，台北，國立政治大學地政研究所

徐世榮（2008）成長管理與農舍興建政策。政治大學地政學訊。

徐宏明（2006）集村興建農舍之制度經濟分析。國立政治大學地政學系碩士論文。

殷章甫（2003）地價與地用之理論分析，台北，臺灣：五南圖書。

張志銘（2003）耕地分割與農地興建農舍0.25公頃面積限制之探討。農政與農情 11:58-61。

郭博堯（2003）全球石油危機的油價衝擊，『國政分析』，永續(研)092-005號。



- 陳明燦（2002）都市農地使用管理問題與對策之研究，行政院農業委員會主管科技計畫，台北，臺灣：台北大學。
- 陳明燦（2004）我國鄉村農地興建農舍之法制分析。臺灣鄉村研究第四期：41-74。
- 陳慧屏（2004）從數字看都市發展，大地地理雜誌，第109期，一月號，頁40-47。
- 單光義（1981）台灣田賦改課地價稅之研究，台北，臺灣：成文出版。
- 黃暖芳（2003）農業發展條例修正後我國都市計畫地區農舍興建管制政策之研究，台北大學地政所碩士論文。
- 黃瓊慧（2004）台灣耕地最適變更數量之分析，國立台灣大學農業經濟學研究所碩士論文。
- 楊振榮（1991）台灣農地需要影響因素及彈性之理論探討，台灣經濟，197-218。
- 楊純明（2009）氣候變遷與糧食生產，作物、環境與生物資訊，6(2):134-140。
- 葉佳宗、黃書禮、劉小蘭（1999）生態足跡、永續發展與台灣農地保育，都市與計畫，26(2):189-208。
- 葉淑儀（2002）農業用地移轉免稅問題之研究－以台北縣為例，桃園，臺灣：中原大學會計學系 碩士論文。
- 劉玉山、劉興善（2010）集村農舍案調查報告，監察院。
- 蔡吉源（2001）台灣土地課稅制度：問題、影響與改革，台灣土地研究半年刊，第3期，頁37-82。
- 蔡秀婉、張志銘（2004）從住宅觀點檢視農地興建農舍之問題。土地問題研究季刊3(2):16-24。
- 鄭詩華、林正鈞、陳連勝、吳明哲（2001）營造重要農業區優質產銷環境-研擬我國加入WTO後農業用地需求總量及可變更農地數量，行政院農委會委託研究計畫，90農發-8.1-企-01。
- 蕭景楷、林美珠、郭文亮、盧慶龍（2009）農地政策與管理問題研討會，花蓮：開南科技大學
- 賴宗裕（2006）整合農地變更審議制度之研究。行政院農業委員會。
- 謝靜琪（2004）土地稅達成地利共享、地盡其利的目標嗎？，財稅研究，第36期，頁59-85。
- 鍾懿萍（2009）從永續農村目標評台灣地區集村農舍政策執行現況與建議，『土地問題季刊』，第8卷第2期，頁16-32。
- 鍾懿萍、陳智啟（2009）從永續農村目標評台灣地區集村農舍政策執行現況與建議



。土地問題研究季刊8(2)：26-27。

簡俊發（2005）國土規劃下之農地管理策略研析，『土地問題研究季刊』，第4卷第2期，頁2-15。

蘇明鑄（2008）農業使用之農地與其持有稅賦減免之課題與對策，台中：私立逢甲大學土地管理學系研究所碩士論文。

英文部分

Abercrombie, Patrick (1945) Greater London Plan 1944. H.M.S.O., London.

Alterman, Rachelle (1997) The Challenge of Farmland Preservation. Journal of the American Planning Association. 63 (2): 220-243.

Barker, Kate (2004) Review of Housing Supply: Final Report. H.M.S.O., London.

Barker, Kate (2006) Barker Review of Land Use Planning: Final Report. H.M.S.O., London

Best, Robin H. (1981) Land Use and Living Space. Methuen, London.

Bibby, Peter (2009) Land Use Change in Britain, Land Use Policy, Vol. 265, S2-S13.

Bowers, J.K., and Paul Cheshire (1983) Agriculture, the Countryside and Land Use. Methuen, London.

Buitelaar, E., T. Cobussen, and B. Needham (2007), Sturen met bestemmingsplannen, Stedenbouw en ruimtelijke ordening, 06/2007, pp.55-57
CBS-statline: this is the website of the Central Bureau voor de Statistiek, the national statistical office

Cherry, Gordon E. (1996) Town Planning in Britain since 1900 (Oxford: Blackwell)

Cianian, P., d' A, Kancs, and J. F.M. Swinnen, (2010), EU land markets and the Common Agricultural Policy, Brussels: Centre for European Policy Studies

Cooper, Susan (1963) Snoek Piquante, The Age of Austerity 1945-1951,



edited by Michael Sissons and Philip French. Hodder and Stoughton, London.

Cullingworth, J.B. (1997) British land-use planning, Urban Studies, Vol. 34 (5/6), 945-960.

Department of Communities and Local Government (2004) Planning Policy Statement 7: Sustainable Development in Rural Areas. DCLG, London

Department of the Environment, Farming and Rural Affairs (1988)

Agricultural Land Classification of England and Wales: revised guidelines and criteria for grading the quality of agricultural land. Defra Publications, London

Feranec, J., G. Hazeu, S. Christensen, and G. Jaffrain (2007) Corine land cover change detection in Europe (case studies of the Netherlands and Slovakia), Land Use Policy 24, 234-247

Hack-ten Broeke, M.J.D., R.P.J.J. Rietra, P.F.M.A. Römken, and F. De Vries (2008) Geschiede van vruchtbare landbouwgronden in Nederland en Europa, Alterra, University of Wageningen

Hall, Peter (1997) The future of the metropolis and its form, Regional Studies, Vol. 31 (3), 211-230.

London County Council (1961) The Planning of a New Town. L.C.C., London.

Luijt, J., (2003) De grondmarkt in segmenten 1998/2000, Landbouw Economisch Instituut, The Hague

Ministerie LNV (2000) Plattelandsontwikkelingsprogramma, Ministerie van landbouw, Natuurbehoud en Visserij, The Hague

Ministry of Works and Planning (1942) Report of the Committee on Land Utilisation in Rural Areas (The Scott Report), HMSO, London.

Natural England (2009) Agricultural Land Classification: protecting the best and most vital land. Natural England Technical Information Note TIN049 www.naturalengland.org.uk

Needham, B. (2007b) Dutch land use planning, Den Haag: Sdu Uitgevers, 299 blz., ISBN: 978-90-12-12068-5

Needham, B., (2007) The search for greater efficiency: land readjustment



in the Netherlands, in Hong Yu-Hung, and B. Needham (eds.), Analyzing land readjustment: economics, law and collective action, Cambridge Mass: Lincoln Institute of Land Policy

Needham, B., A. Segeren., and E. Buitelaar (2011), Institutions in theories of land markets: illustrated by the Dutch market for agricultural land, in Urban Studies (available Online First 8 June 2010)
OECD (2009) Farmland Conversion: The Spatial Dimension of Agricultural and Land-use Policies.

Raad voor het Landelijk Gebied (2007). Samen of apart: Advies over de wenselijkheid van een Agrarische Hoofdstructuur op rijksniveau, The Hague
Rydin, Yvonne (1998) Urban and Environmental Planning in the UK (London: Macmillan)

Segeren, A., B. Needham, and J. Groen (2005) De markt doorgrond: een institutionele analyse van grondmarkten in Nederland, NAI Uitgevers, Rotterdam, Ruimtelijk Planbureau Den Haag.

Tan, R., V. Beckmann, L. Van den Berg, and F. Qu (2009) Governing farmland conversion: comparing China with the Netherlands and Germany, Land Use Policy, 26, 961-974

Urban Task Force (1999) Towards an Urban Renaissance (The Rogers Report). E & FN Spon, London.

Van R, E., Dekkers, J., and Koomen, E.(2008) Analysing the Success of Open Space Preservation in the Netherlands: The Midden-Delfland Case. Tijdschrift voor economische en sociale geografie. 99(1):115-124.

Veen, H.B. van der, H.A.B. van der Meulen, K.H.M. van Bommel, and B. Doorneweert (2007) Exploring agricultural taxation in Europe, The Hague, LEI.

Verzandvoort, S., R. Rietra, and M. Hack (2009) Pressures on prime agricultural land in Europe, Alterra, University of Wageningen