

台中學儒助您金榜題名

107年公務人員普通考試試題

類科：地政
科目：土地利用概要

一、請說明國土計畫法中規定城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則之背後隱合原因及目的為何？

擬答：
(一)原因：
1.成長管理之意義：
成長管理(Growth Management)不在於減少成長的數量與速度為目的，而在於尋求再調節與開發活動之區位與時機，以降低對環境、社會及財政的負面影響，換言之，成長管理強調管理成長，而非限制成長，以便能在適當的時機引導成長到適當的地區，進行適量的開發活動。

2.實施成長管理之原因：
成長管理(Growth Management)不在於減少成長的數量與速度為目的，而在於尋求再調節與開發活動之區位與時機，以降低對環境、社會及財政的負面影響，換言之，成長管理強調管理成長，而非限制成長，以便能在適當的時機引導成長到適當的地區，進行適量、集約的開發活動。

(二)實施成長管理之目的，列舉如下：

- 1.避免都市形成蛙躍式發展。
- 2.使公共設施之規劃配置具效率。
- 3.減少環境污染，提升環境品質。
- 4.避免衝突的土地使用型態，健全都市風格。
- 5.避免市場失靈平穩房價，保護納稅義務人。
- 6.消弭政策失靈下產生之零散的都市發展模式。
- 7.運用誘導都市成長獎勵措施，鼓勵都市再發展。

(三)成長管理在國土計畫中之落實：

指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。(國土3)

成長管理在國土計畫中之落實，其政策及作法，如下：

- 1.全國農地總量及農業生產環境之維護策略。
- 2.城鄉發展總量、成長區位及發展優先順序。
- 3.環境品質提升及公共設施提供策略。
- 4.經濟發展機會及社會公平正義改善策略。

二、臺灣沿海不少縣市面臨地層下陷之問題，其原因何在？有何影響？那些適當措施可以促進這些地區之土地再利用？請分別說明之。

擬答：
(一)地層下陷的原因：
地層下陷的原因可分為：自然因素與人為因素：

- 1.自然因素：
因起地層下陷的自然因素，包括板塊運動、火山運動、地震、岩溶作用、地層解凍等，其中火山、地震活動可能造成突發性的下陷，而板塊運動所導致的下陷則相當緩慢。

- 2.人為因素：
包括地下水超抽：承載應力減小，導致地盤沉降。地下水水位下降：承載負荷增加，造成土壤壓密使地層下陷。另地面構造物：由於高樓的建造，引起承載負荷的增加使得地層下陷。

(二)地層下陷的影響：

由於地層不斷下陷，易使沿海地區，海水入侵地下水造成地下水嚴重鹽化。沿岸地層下陷會影響建築的安全性，更會造成暴漲海水倒灌、土地鹽化，以及沿岸防風林的大量枯死。此外，地層不斷下陷對近海之漁塢亦造成嚴重的打擊，使塢堤沖垮，魚蝦等水產流失，如此造成公共污染、人民財物、甚至公共設施建築物，例如，高鐵之嚴重危害外，造成嚴重的社會經濟問題。地層下陷土地鹽化的結果使得沿海地區農地生產力降低，甚至無法耕作，變成荒地或被迫改造成魚塢，也正因如此，使得魚塢面積向內陸更加擴大，蠶食鯨吞沃野良田。地層不斷下陷地下水鹽化的結果，亦使得依賴地下水的各種土地利用(由其是農牧業)受到直接的影響。

(三)地層下陷地區，促進再利用之相關措施：

- 1.地層下陷導致易淹水地區宜加速研擬整體治水及產業調適策略並研擬整體土地規劃，進行低地聚落處理及農(漁)村轉型。
- 2.加速產業轉型引進低耗水性產業，既有工業區或產業園區應逐步提升水資源利用效率。
- 3.應積極推動多元水資源開發，加速相關用地之取得及必要之土地使用分區變更。
- 4.海岸地區從事開發計畫及審議，應納入海平面上升、暴潮溢淹災害、海岸侵蝕風險、海岸退縮、經濟產業衝擊，應進行評估並研擬適宜之土地使用管制原則。
- 5.海岸既有工業、能源及其他重大設施應加速研擬及實施海平面上升及海岸災害因應策略與計畫。
- 6.將海綿城市及低衝擊開發概念納入土地使用相關審議規範，加強建築基地及公共設施逕流吸收設計標準，增加都市防洪、防止地層下陷等減災能力。

三、試說明當前非都市土地利用存在那些問題？如何解決？

擬答：
(一)非都市土地利用問題：

- 1.過往非都市土地進行分區之編定及管制，成效不彰：
民國63年《區域計畫法》通過後，政府開始針對非都市土地進行分區與編定，當時還未進行真正規劃。而所謂編訂，也僅紀錄當時土地使用現況。例如，進行農作的土地就編為農牧用地，已蓋工廠的就是工業用地，這種方式只是記錄土地自然演進中呈現的狀況，而非土地規劃。再者，分區只能藉由限制個別土地變更編定種類來控管土地利用。所謂分區管制，實質上幾乎全無功能。
- 2.忽略地區特性：
現行區域計畫之區域劃分的方式，主要是基於空間均衡性政策之考量及配合重大交通建設而進行劃分。忽略了其地區各別特性，採取空間平均式的劃分方式卻將不同特性的地區予以劃分在一起，造成地區發展結果同質性太高，毫無特色可言。
- 3.缺乏整體規劃概念：
非都市土地之使用編定，最初編定方式係以「現況編定」為主，缺乏整體土地資源發展利用規劃觀念，而爾後之使用地變更，採各宗土地或小區域零星變更之方式，更難收整體規劃成效。
- 4.法令及權責不明確：
現行區域計畫法及相關非都市土地管制法令，並未明確建立非都市土地規劃管制之指導原則，造成現行使用地變更案，多是由各目的事業主管機關主導，常造成各機關間權責不明，土地資源變更規劃及分配不當之情形。
- 5.過度允許變更及開發許可制，造成農地大量流失：
現行非都市土地使用管制對農地之允許變更條件寬鬆及開發許可制之過於浮濫許可，造成大量優良農田流失，嚴重侵蝕農業生產基地。
- 6.公權力不彰：
此外，由於非都市土地之面積廣大，而非都市土地管制執行人員卻相對缺乏，以致對非都市土地違規使用行為難以管制，形成公權力不彰，除了造成非都市土地資源的浩劫以外，甚至

影響土地之永續發展。

(二)解決之道：

- 1.檢討非都市土地使用管制
容許使用項目或許可使用細目中，與使用分區之性質不相容者，倘超過一定規模者，自應循變更編定方式辦理。
檢討特定農業區農牧用地之容許使用項目，減少非農業使用之容許使用項目。

2.落實環境敏感地區之土地使用管制

- (1)為降低天災發生對人民生命財產安全所產生之衝擊，內政部應會同環境敏感地區之中央目的事業主管機關，在不影響環境敏感地區經營管理之前提下，訂定各該環境敏感地區之使用地使用管制規定。
- (2)環境敏感地區之目的事業主管機關未依或未完全依其主管法令劃設公告時，應要求中央目的事業主管機關督導加速辦理。
- (3)應運用衛星監測掌握自然海岸線、臺灣沿海地區自然環境保護計畫之自然保護區使用變遷，並由直轄市、縣(市)政府強化其保護管理。
- (4)區域計畫法及相關子法應配合修正事項：
 - ①使用分區變更或使用地變更編定。
 - ② 檢討非都市土地使用管制相關規定。

3.檢討非都市土地，辦理新訂或擴大都市計畫

- (1)基於人口零成長趨勢、都市發展用地超量供給、都市計畫住商用地尚有餘裕、工業用地供給失靈、糧食安全及維護特定農業區等考量下，除經行政院核定係屬配合國家重大建設需要之地區，應新訂或擴大都市計畫者外，原則不得零星個案提出申請。
- (2)新訂或擴大都市計畫案件應考量區域整體發展，依循本計畫有關人口總量、住宅需求總量、新訂或擴大都市計畫規劃原則等之指導，並視其都市發展程度、人口成長、環境資源供給情形及財務能力，於各該直轄市、縣(市)區域計畫內研擬整體都市發展政策，並表明新訂或擴大都市計畫之區位、規模、機能及成長管理措施等事項，以引導空間有秩序發展。
- (3)直轄市、縣(市)區域計畫中已將新訂或擴大都市計畫之區位、機能、規模及成長管理措施等事項表明，並經本部區域計畫委員會審查同意者，各該區域計畫內之新訂或擴大都市計畫申請案件逕依都市計畫法定程序辦理，毋需再經本部區域計畫委員會審議。
- (4)直轄市、縣(市)政府申請新訂或擴大都市計畫範圍，未列入直轄市、縣(市)區域計畫者，應循區域計畫變更程序辦理。如屬配合國家重大建設需要者，其新訂都市計畫程序逕依都市計畫法辦理，毋需再經本部區域計畫委員會審議。

4.山坡地加強土地使用管制

- (1)山坡地依文化資產保存法、野生動物保育法、森林法劃設之保護區域，主管機關應會同中央目的事業主管機關，劃定或變更森林區；山坡地經劃定或變更森林區者，其使用地第1次編定，以編定為林業用地、國土保安用地或生態保護用地為原則。
- (2)前項劃定為森林區，屬公有土地之農牧用地或養殖用地，應優先請公有土地管理機關於本計畫公告實施後2年內，提出使用地變更為林業用地、國土保安用地或生態保護用地。至私有土地，基於信賴保護原則，倘未有補償措施前，得為原來合法之使用。

5.加強土地使用變更許可案之監督與管理

- (1)土地開發新增之公共設施與公用設備，應由開發業者負責興建完成，其設施及用地應捐贈予政府，並依公寓大廈管理條例規定提撥適當之管理維護基金。
- (2)經許可開發案，應依據核定開發計畫之分期分區發展計畫，於各分期分區內之公共設施興建完竣經勘驗合格後，分次辦理變更編定為適當使用地。但住宅社區主要公共設施之基地或設施應於第1期完成為原則。

四、溫室氣體的排放量與土地使用規劃有關，為避免氣候變遷對人類生活及生產活動產生巨大影響，有那些土地利用之作為可以減少溫室氣體之排放量？

擬答：
為避免氣候變遷對人類生活及生產活動產生巨大影響，下列土地利用之作為可以減少溫室氣體之排放量：

(一)國土脆弱度之評估：

國土脆弱度之評估，是估計國土遭受風險時對潛在災害脆弱度的過程。脆弱度評估一般被運用於設計防、救災政策或使其合法，以及災害減輕計畫之成本效益分析，或設定減災措施之優先順序，以減少溫室氣體之排放量。

(二)調適性規劃(Adaptive Planning)策略：

調適(Adaptation)的定義為「對於氣候變遷導致不利影響的因應策略」，亦即調整自然或人類系統來因應氣候變遷的影響，以減少溫室氣體之排放量，以減少損害，或開發有益的機會。

(三)建立地理資訊系統：

地理資訊系統(GIS)係由電腦軟體、硬體及地理資料庫所組成，為一套收集、儲存、分析、展示、查詢地理資料的有力工具，具備資料輸入、資料處理、資料分析及資料展示與查詢等功能，使得人們能透過疊圖及空間分析，將原始地理資料轉變為支援因應氣候變遷決策時的參考資訊，以減少溫室氣體之排放量。

(四)進行環境影響評估：

指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，以因應氣候變遷減少溫室氣體之排放量。

(五)建立土地適宜性分析之機制：

土地適宜性分析(Land Suitability Analysis)指擬定土地利用計畫前，先針對現行土地使用狀態及性質，分析其與自然環境及人文環境之關係，為土地資源規劃之一種工具，尤其是在環境敏感地區之開發利用，可藉由土地適宜分析，瞭解土地資源之容受力，達成開發與保育及因應氣候變遷之目標，以減少溫室氣體之排放量。

(六)加強對各種生態環境敏感地之保護策略，以減少溫室氣體之排放量：

- 1.水源保護地區：
水源保護區內應禁止污染性產業，並以污染總量管制與風險管理為原則，及其鄰近環境應予以規劃保護。
- 2.洪害地區：
濕地或潛在洪害地區，其洪水流經地區宜做農業使用或低度使用，應完整保存為戶外活動之開放空間，避免引發洪氾，並應建構適當的防洪措施。
- 3.地層下陷地區：
地層下陷地區應避免超抽地下水，並於開發建築時著重堤防的整建與基礎工程的加強，以避免因開發而加劇地層下陷的現象。
- 4.山坡地潛在災害地區：
凡是山坡地陡峭，地質結構不良，地層破碎，及其周圍有危害安全之虞，均應嚴格禁止開發行為，落實水土保持工作並維持生態體系的平衡及確保土地資源的永續利用。
- 5.落實國土功能分區之規劃管制：
 - (1)國土保育地區
 - ①落實永續發展，加強國土保育及保安
 - ②水、土、林業務整合以達事權統一
 - (2)農業發展地區
 - ①保護重要農業生產環境及基礎設施
 - ②確保農業生產環境之完整
 - (3)城鄉發展地區
 - ①確保城鄉發展地區公共設施之配套
 - ②以成長管理有計畫引導實施開發許可
 - (4)海洋資源地區
 - ①落實藍色國土，彰顯海洋國家特色
 - ②確保海域資源保育及永續發展

台中學儒	精準解題	台中學儒	准考證優惠~7/15	台中學儒	人事專家開講
下次題目考這個 高普考精準解題vs命題重點解析 7/13(五)晚5:00民法 7/14(六)晚7:00地政公職必考新修法規VS專業解題 參加立即贈 1.高普考精準解答 3.加碼抽國考新書 2.學費折扣券1000元 (在班生0元/非在班生200元)		舊生再優惠3000元 108高普年度班 34800元(原價64000) 108普考年度班 30800元(原價60000) 108地政士專班 20800元(原價48000) 108地政士+107不動產經紀人 +5000元 108高普考取班 63000元起(原價10000) 108普考+108高普二年班 +15000元 報名送 1.報名108高普地政年度班 加贈地政士專班(不同教材自備) 2.加贈視訊補課卡最高100% 3.平測+全真模考		7/14(六)午4:00 國考人生轉折點之戰勝法則 討論議題 1.創造公務生涯的新價值 2.進入體制才能了解問題與等待機會 3.如何學到分析問題的能力 4.年金改革後有利在政府與企業間轉換 參加贈 1.圖書禮券300元 2.高普考上榜手冊 3.精美L夾 參加抽 1.基本小六法 2.法科心智圖 報名贈 1.學費優惠1000元 2.在家補課點數15HR 3.國考新書乙本 入場費 在班生0元 舊生200元 新生300元	