

107 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試
類 科：地政
科 目：土地利用概要

【蕭華強估價師】解答

一、非都市土地申請新訂或擴大都市計畫之作業程序中，請說明有關區位分析、規模分析及機能分析之重點及內容為何？（25 分）

【破題關鍵】

非都市土地申請新訂或擴大都市計畫之作業

【擬答】

(一)區位分析之重點及內容：

1. 都市發展趨勢之關聯影響：

2. 環境容受力：

(1) 土地使用應考量環境限制因素，以保育為原則，避免開發第一級環境敏感地區之土地

(2) 不得將區域計畫所劃設之第一級環境敏感地區納入計畫範圍；為整體規劃需要，對於不可避免夾雜之零星小面積土地之第一級環境敏感地區，如納入新訂或擴大都市計畫，應規劃為保護區或保育等相關分區為原則。

(3) 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。

3. 申請範圍劃為都市發展用地者，應避免破壞農業生產環境之完整，並避免使用特定農業區農牧用地、曾經辦竣農地重劃及農業專業生產區之地區。但經徵得農業主管機關同意者，不在此限。

4. 計畫範圍通往該地區生活圈中心都市之高速公路、主要幹道（含道路編號）、軌道運輸系統、申請範圍所在之鄉（鎮、市、區）既有都市計畫、各類環境敏感地區及重大建設或計畫，並說明土地使用現況、土地使用分區及使用地編定等。

(二)規模分析：

1. 全直轄市、縣（市）已發布實施或擬訂中之都市計畫（含本部區委會、各級都市計畫委員會審議中或審議通過，但尚未發布實施之新訂或擴大都市計畫，與都市計畫通盤檢討案件）其計畫人口、計畫年期、計畫範圍、計畫面積與區域計畫總量管制及成長管理之配合情形。

2. 應依據各該區域計畫對於目標年人口與用地需求總量管制及成長管理之指導，核實推估人口成長與分布，及實際用地需求。

3. 調查計畫範圍內之現況人口，並說明擬引進計畫人口（含居住人口或產業人口）之策略及優勢條件。各類型都市計畫之計畫人口規模推估方式如下：

(1) 住商為主型：應以全國區域計畫之人口分派量為基礎，按其分派模式，考量既有都市計畫實際居住人口數，核實推估各該都市計畫地區之人口數，並應具體說明人口移動情形。

(2) 產業為主型：依據產業發展需要，核實推算就業人口，並應經中央工業或產業主管機關核可。

(3) 管制為主型：核實推估計畫人口；倘無人口發展需要者，得免訂定計畫人口。

(三)機能分析：

1. 規劃原則、土地使用、產業活動、交通運輸及公共設施與公用設備等計畫發展

構想。

- 2.申請範圍內之相關重要公共建設計畫興建時程與都市計畫建設時程之配合情形。
- 3.自來水、電力、電信、瓦斯及兩污水下水道等公共管線系統之配合情形。
- 4.住商為主型申請案件，如採區段徵收方式開發者，應增列提供一定比率之社會住宅。

二、請說明都市計畫公共設施專案通盤檢討中訂定跨區整體開發之作法及內容為何？有何優點及缺點？（25分）

【破題關鍵】

都市計畫公共設施專案通盤檢討中訂定跨區整體開發

【擬答】

(一)跨區整體開發之作法及內容：

經檢討可變更公共設施用地為住宅區、商業區或其他使用分區之土地，應併同檢討後仍保留為公共設施用地之土地，評估可行之整體開發方式（區段徵收或市地重劃）及整體開發範圍之作法及內容，如下：

1.政府公辦方式：以政府公辦方式辦理整體開發，並為落實受益者負擔之精神、公平負擔開發後之公共設施用地，跨區整體開發後土地所有權人領回之可建築用地以50%為上限。實際開發後領回之抵價地比例或重劃負擔比例應依中央主管機關核定之比例為準。

2.同一計畫區可採跨區整體開發：同一計畫區可採跨區整體開發方式辦理，亦可考量聯合周邊數個都市計畫區評估併同辦理跨區整體開發。

3.加強利用公有土地：

- (1)已徵收未開闢之公共設施用地，如因社會經濟發展變遷，經檢討確實已無開闢需求者，應研議撤銷徵收一併納入辦理跨區整體開發。
- (2)已開闢之公共設施用地，原則上不予納入檢討，但如同樣經檢討確已無再作公共設施需要者，應檢討變更為其他之公共設施用地或適宜之使用分區，併入經檢討撤銷不必要之公共設施保留地部分，併同納入辦理跨區整體開發，以提高開發財務之可行性。

4.考量實際開發之可行性：

都市計畫公共設施用地，是否納入跨區整體開發範圍，應視個案開發之可行性，由各級都市計畫委員會審議決定，否則原則上不納入整體開發範圍，並賡續依行政院核定之「都市計畫公共設施保留地問題處理方案」解決對策，如容積移轉、公私有土地交換、推動都市更新...等予以取得。

(二)都市計畫公共設施專案通盤檢討整體開發之優、缺點分析：

1.優點：

- (1)政府力公權力辦理，可善用其人力、物力、財力及公信力，有利推動本項之整體開發業務。
- (2)跨區整體開發，有利整合不同行政區域及達成規模開發之效益。
- (3)公有土地（含公共設施保留地），亦一併檢討併入整體開發，有效整合公、私有土地，促進土地利用之效能。
- (4)事先由都市計畫委員會，進行個案可行性評估，有助於都市計畫公共設施保留地問題之解決。

2.缺點：

- (1)地方政府礙於財源不足，且無實務之經驗，恐無力、無心推動跨區域整體開發。
- (2)跨區域整體開發，涉及眾多機關及部門事業計畫間整合問題，恐需耗盡許多溝通、協

調之成本，非地方政府能力所及。

(3)私有公共設施保留地納入整體開發後，換回可建築土地，使得其土地大幅增值，有關漲價歸公問題，似乎並未能妥善解決。

(4)跨區域整體開發之可行性評估，恐流於傳統制式書面報告及形式審查，影響開發效益。

三、成長管理之相關管制策略有很多，請說明有何方法可規範都市擴張，並成為可發展地區之規範，請敘述其內容。(25分)

【破題關鍵】

成長管理之系列考古題

【擬答】

(一)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。

(二)成長管理所使用之主要作法及策略如下：

1.降低容積率，減少地區中發展之潛力：

避免都市過度集中發展，造成擁擠負面效益，規範都市不當擴張。

2.提高容積率，引導至適當地區發展：

落實成長管理，緊密發展，規範都市有效率之擴張。

3.一定期間之禁建：

利用建築限建手段，以造成都市發展地區內之密度管控。

4.人口密度之控制：

藉由地區人口密度控制，造成都市可發展地區之指標及落實環境品質管控。

5.開發時序之管制：

開發時序管控，符合都市計畫分期分區之理念，造成緊密發展之目標。

6.適當足夠的公共設施要求：

達成土地開發與公共設施提供之一致性，成為可發展地區之規範。

7.總量控制。

總量控管，可平衡地方政府之財政，減少外部成本之產生，規範都市有效率之擴張。

8.都市公共設施／成長管制線。

均是落實分期分區，緊密發展之理念，以規範都市之擴張。

9.大眾運輸導向發展(TOD)規劃

大眾運輸導向之都市發展理念係以大眾運輸場站為發展中心，沿大眾運輸走廊進行高密度土地使用之開發，創造都市環境可居性。

10.發展許可制之整體開發。

藉由整體開發之許可與否，管控都市發展之區位及品質。

四、都市發展中面臨高齡少子化之課題，如何以都市計畫手段使高齡者合法利用國中、小用地之閒置空間？試論述其是否具可行性，有何困難及待解決事項，並說明理由。(25分)

【破題關鍵】

利用都市計畫手段使高齡者合法利用國中、小用地之閒置空間。

【擬答】

(一)可行性分析：

根據統計資料顯示，我國 107 年將邁入「高齡社會」，意即 65 歲以上人口將於近年內超過 14%，而目前 65 歲以上患有失智症之高齡者約為 23 萬人，未來亦將隨高齡社會

持續成長。另一方面，在少子化的衝擊之下，各地方公有校舍閒置數量日益增多，如能使高齡者合法利用國中、小用地之閒置空間，讓高齡失智者得以使用鄰近的空間並可持續參與社會活動，一方面亦將可減緩失智者病況，同時可讓失智者與照護者有最友善的使用空間，更可做為解決少子化衝擊的校園活化方案，具有其必要性及迫切性，其可行性相當高。

(二)面臨之困難及待解決事項：

惟以都市計畫手段使高齡者合法利用國中、小用地之閒置空間將面臨之困境：

1. 空間租期不穩固：

許多長照單位皆表示租用公有場地之困擾之一即為隨時需擔心場地被收回，空間租期不穩固會影響之長照單位利用國中、小用地之閒置空間之意願，以免投注之資源付諸流水。

2. 社區居民反彈：

社區居民對於失智的刻板印象導致承辦單位進駐困難，而社區團體則認為長照中心剝奪了他們的使用空間及使用權利。此時需藉由公部門及承辦單位與居民及使用者不斷的溝通協調，宣導正確觀念，劃分部份空間或和原使用團體輪流使用，或提供誘因回饋居民等，倘若公部門能於將場地交辦營運單位或營運單位於日照開辦之前即先與當地溝通，則可大幅有效降低反對意見。

3. 交通便利性：

部份閒置國中、小用地地處偏僻，交通可即性低，影響之長照單位租用國中、小用地閒置空間之意願。

4. 建物老舊而面臨龐大修繕費用：

部份閒置國中、小老舊校舍其修繕費用有時比新辦建物還高，亦影響長照單位租用國中、小用地閒置空間之意願。

5. 原建築物設備不符合需求：

部份閒置國中、小老舊校舍原設計廁所多辦集中於兩側，對高齡者而言距離過遠，且既有廁所多半非無障礙廁所，數量亦不夠使用，且無電梯設備。

(三)建議事項：

1. 建議整合中央跨部會資源並建立地方政府跨局處會議平台。

2. 建立友善化日間照顧服務申辦流程，輔導優質服務團隊投入服務。

3. 建議政策導引敦促閒置校舍釋出並建立相關獎勵與配套措施。

4. 建議都市計畫公共設施多目標使用辦法之法令修訂。

5. 建議因應長服法子法公告，日間照顧中心之相關法令進行總檢討。

6. 建議建立閒置空間釋出前之整體性先期評估。