



學儒行政王

榜單我最狂

108 年公務人員普通考試試題

類科：地政 科目：土地利用概要

一、臺灣土地開發有兩大工具可以使用，一為市地重劃，一為區段徵收。試述這兩個開發時機各自為何？區段徵收開發方式必須要符合那些公益性與必要性條件，始能讓土地規劃符合土地發展需要？

【解題關鍵】

本題係標準法規題，平權第 56 及土徵 4 及 3-2 條，課本完全命中。

【擬答】

(一)市地重劃時機：

1.市地重劃之意義：

市地重劃為一種綜合性土地改良與開發策略，提高地主土地利用價值，政府無償取得公共設施用地，節省政府龐大財政支出，紓解政府財政壓力，促進都市土地有效利用，帶動地方繁榮，再透過交換分合方式，重行分配與原所有權人，的一種土地開發機制。

2.市地重劃之開發時機：

平均地權條例之規定：

(1)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

(2)舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要者。

(3)都市土地開發新社區者。

(4)經中央主管機關指定限期辦理者。(平 56 I)

(二)區段徵收時機：

1.區段徵收之意義：

區段徵收，指政府就一定區域內之私有土地全部徵收，重新加以規劃整理，開發興建必要公共設施後，一部份由土地所有權人按一定比例領回，一部份由政府讓售與國宅或其他需地機關建設使用，剩餘土地則辦理公開標售，以償還開發成本之綜合性土地開發機制。

2.區段徵收之開發時機：

(1)新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。

(2)舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。

(3)都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。

(4)非都市土地實施開發建設者。

(5)農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。

(6)其他依法得為區段徵收者。(土徵 4)

(三)公益性及必要性之評估分析

需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：

1.社會因素：

包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。

2.經濟因素：

包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。

3.文化及生態因素：

包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變，對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。

4.永續發展因素：

包括國家永續發展政策、永續指標與國土計畫。

5.其他：

依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。(土徵 3-2)

二、臺灣各縣市正加緊腳步制定國土計畫，試問國土計畫種類有那些？為落實國土之保育、開發者付費及財源穩健，中央主管機關應成立國土永續發展基金，試問此項基金來源為何？

【解題關鍵】

本題係標準法規題，國土法第 3 及 44 條，課本完全命中。

【擬答】

(一)國土計畫種類：

1.全國國土計畫：

指以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之國土計畫。

2.直轄市、縣（市）國土計畫：

指以直轄市、縣（市）行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實質發展及管制之國土計畫。（國土 3 參照）

(二)國土永續發展基金；其基金來源：

中央主管機關應設置國土永續發展基金；

其基金來源如下：

1.使用許可案件所收取之國土保育費。

2.政府循環預算程序之撥款。

3.自來水事業機構附徵之一定比率費用。

4.電力事業機構附徵之一定比率費用。

5.違反本法罰鍰之一定比率提撥。

6.民間捐贈。

7.本基金孳息收入。 8.其他收入。（國土 44 I）

三、各縣市政府在發展以公共交通為導向的開發模式（Transit-Oriented-

Development，TOD）時，以容積移轉作為手段，試述此種土地利用模式的優勢與劣勢為何？都市計畫法對於容積移轉的基本規定為何？試分別說明之。

【解題關鍵】

本題係土地利用考古題，課本完全命中。

【擬答】

(一)容積移轉有利於土地利用及都市發展，其優點如下：

1.加速公保地之取得：

政府可利用容積移轉制度，使公共設施保留地地主權益獲得保障，加速公共設施保留地取得與興闢，有利於都市空間利用發展。

2.保護生態環境：

利用容積移轉機制，可以使古蹟或具有特殊生態景觀價值或環境敏感地區之土地獲得適當的保存，避免違規利用情形。

3.有利整體開發規劃：

利用容積移轉，可以使建築充分表現其特色，並增加宗地之總體容積而有利整體開發規劃、設計，以創造新的都市建築景觀。

4.符合成長管理：

採容積移轉方式，除可對密度及使用進行彈性管制外，並可為對都市空間發展之區位、時序作適當指導。

5.滿足地方需求：

容積移轉，藉由在自由市場操作下，除形成容積合理之價格外，容積所移入區位亦可符合地方需求，有利都市空間之發展。

6.符合公共利益：

透過容積移轉，政府可無償取得所需之公共設施保留地之產權，減少財政支出，地主獲得適當之對價補償，開發者獲得容積增加之開發利益，因此創造了三贏之局面。

(二)容積移轉有利於土地利用及都市發展，其缺點如下：

1.多數地主未獲得保障：

容積常常受房地產市場景氣因素之影響，對於容積供給過大，需求不高之地區（如中南部）容積移轉買賣乏人問津，大量的公共設施保留地地主權益仍無法藉此機制獲得保障。

2.影響環境品質：

容積移轉的移入區位與總量若未妥善規範，恐發生移入地區接受太多容積後，致使區內公共設施負擔太重，反而影響生活環境品質。

3.制度不夠完善：

行政機關對容積移轉相關之審核、登記管制、監督等行政作業目前並不完善。

4.缺乏市場機制：

容積移轉交易資訊之提供與市場運作機制，如不夠充分與順暢，恐造成黑箱作業或市場閉鎖現象形成買方市場，不利於公保地之地主，妨礙容積移轉政策與實施管制之目的。

5.形成投機炒作：

容積移轉免負擔任何稅賦且又允許可移出一次，常成為投機炒作之標的，除造成漲價歸私外甚至影響到不動產市場之正常發展。

6.折繳代金形同販賣發展權：

98 年 1 月 7 日修訂之都市計畫法第 83-1 條，建商得向政府折繳代金，雖可簡化容積需求者與交易程序與成本，但恐將使得私有公共設施保留地更加乏人問津，形同政府公然販賣發展權，直接衝擊都市之容積管制制度及健全發展。因此政府宜儘速建立配套措施，以避免上述之疑慮發生。

(三)容積移轉都市計畫法之基本規定：

公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。

前項容積移轉之送出基地種類、可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式、折繳代金、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部定之。（都 83-1）

四、土地使用經編定後應依據其容許使用，當非都市土地申請開發達何種規模情況下，應辦理土地使用分區變更？都市土地使用變更回饋方式有那些？試分別說明之。

【解題關鍵】

本題係標準法規題，非管規則第 11 及都市計畫法 27-1 條，課本完全命中。

【擬答】

(一)非都市土地辦理使用土地分區變更之法定面積、規模：

非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

1.申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。

2.申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。

3.申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。

4.申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

5.申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。

6.申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

7.前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。(非管 11 I、II)

(二)都市土地使用變更回饋方式：

土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫時，主管機關得要求土地權利關係人

提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)(局)政府

或鄉、鎮、縣轄市公所。（都計 27-1）

台
中
學
儒

考
場
限
定

報名高普地政

神隊友

贈1

108地特
「題庫班」

贈2

108地特
「總複習班」

贈3

「地政士」或「經紀人」(差異科目)

贈4

地政本科系加贈政府採購法規

台
中
學
儒

高普地政講座

神隊友

7/13
六晚6:30

高普考題&
都更三法解析

參加
抽
獎

1.圖書禮券500元
2.學費折扣券1000元
1.108地特「總複習」課程
2.108地特「題庫班」課程
1000元學費

▲掃我登記