

109 年公務人員普通考試試題

類科：地政

科目：土地利用概要

考試時間：1 小時 30 分

一、何謂「新都市主義(new urbanism)？其崛起之主要原因為何？其與「聰明成長(shmart growth)的關係又為何？兩者可如何搭配，以促進都市永續發展？(25 分)

《破題關鍵》成長管理之理念屬都市計畫成長管理之理論題型，先說明新都市主義及聰明「智慧型」成長之定義，再就其崛起原因與如何促進都市永續發展作論述。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一)新都市主義之定義：

新都市主義主張都市發展應朝向更緊湊的發展，避免都市過度蔓延，其規劃重點包括都市活動多樣性之提供，人性尺度的街道空間設計、步行環境品質及步行便利性的提昇、社區公共空間的營造，以及社區和區域的生態保育與復育。至採用的控制方法則包括，引導都市朝向適當地區開發、確立以軌道運輸導向之人口和產業發展、以財政和土地使用管制工具鼓勵誘導發展等，將都市塑造為較高密度的居住和就業地區。新都市主義其主要目的在於營造一個緊密，具多樣性的都市發展型態。

(二)新都市主義之崛起原因：

1. 改善原有城市發展「郊區化」之現象。
2. 縮小每日生活之活動範圍，以取得更多個人及家庭時間及提升生活品質。
3. 反對僵硬式的「分區規劃」，因為分區規劃把各種活動及生產與生活空間距離拉大。
4. 強調輕軌密集式之交通，可串連起一日生活圈。
5. 強調都市規劃需引入「民眾參與」理念，建立一個以人為本之尺度及友善之步行空間。
6. 注重歷史與傳統和地方文化相結合，保護和妥善利用自然生態環境，使得人類和自然和睦相處。

(三)與「聰明成長」之關係密切，其理念大致相同：

1. 智慧型成長係指以一種智慧的方式來容納接受成長，為經濟可行、環境可靠、並具協調整合共識的成長模式 (Porter, 2002)。
2. 智慧型成長強調接受成長，經濟可行、環境可靠、整合共識之規劃理念：與新都市主義主張緊湊的發展，避免都市蔓延，都市活動多樣性之提供，人性尺度的街道空間等，兩者關係密切，其理念大致相同。
3. 聰明成長 (Smart Growth) 延續成長管理之理念，並加入都市設計與建築設計兩項元素，以新都市主義 (New Urbanism) 之概念，限制都會邊緣地區的不當成長，提倡內都市的再投資與環境改造，重塑都市空間意象，強化都市的適居性，建構大眾運輸系統導向之發展模式 (TOD)，以達引導人口及產業的回流。(賴宗裕, 2003)

(四)兩者搭配並落實成長管理時，可促進都市之永續發展：

在城市規劃過程中新都市主義與智慧型成長皆能相互配合，並落實成長管理理念時，則可促進都市之永續發展。因為成長管理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，可促進都市之永續發展。

二、在國土計畫擬定過程中，試問「國土保育地區」與「國土復育促進地區」之劃定依據或原則有何重要差異？當直轄市轄區內，部分地區劃定為「國土復育促進地區」，則劃定機關應有何後續配合措施？如其涉及原住民族土地，且經評估為有安全堪虞之地區，則處理程序又為何？(25分)

《破題關鍵》屬法規綜合題型，可就土地法第 16、17、31 農發條例 33、土登 94 條等相關法規條文作答，並簡述其立法意旨。

《考題難易》★★

【擬答】

(一)國土保育區與國土復育促進地區之規劃依據差異：

1. 國土保育地區之規劃原則：

依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：

- (1)第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
- (2)第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
- (3)其他必要之分類。

2. 國土復育促進地區之劃定原則：

下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：

- (1)土石流高潛勢地區。
- (2)嚴重山崩、地滑地區。
- (3)嚴重地層下陷地區。
- (4)流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
- (5)生態環境已嚴重破壞退化地區。
- (6)其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。

前項國土復育促進地區之劃定、公告及廢止之辦法，由中央主管機關會商相關目的事業主管機關定之。

國土復育促進地區之劃定機關，由中央主管機關協調有關機關決定，協調不成，報行政院決定之。(109.04.17 修正，國土 35)

(二)國土復育促進地區之後續配合措施：

國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機

關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施。如涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理。

前項復育計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視需要，隨時報請行政院核准變更；復育計畫之標的、內容、合於變更要件，及禁止、相容與限制事項，由中央主管機關定之。

各目的事業主管機關為執行第一項復育計畫，必要時，得依法價購、徵收區內私有土地及合法土地改良物。（國土 36）

(三)涉及原住民安全堪慮之處理程序：

依本法第三十六條擬訂之復育計畫，如涉及原住民族土地，劃定機關邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理，應於相關會議十四日前以書面通知之。（國土細則 12）

三、依現行相關規定，辦理市地重劃方式可分為那些類型？市地重劃過程中，那些公共設施用地負擔，可納為共同負擔？其合理性如何？而市地重劃參與者之共同負擔比例計算依據又為何？(25 分)

《破題關鍵》屬平均地權條例之法規題型，按平均地權條例第 56、58、60 條等條文作答，本題核心問題在共同負擔之不合理性評論。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一)現行市地重劃辦理方式之類型：

1. 政府主動辦理：

(1)辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。

(2)在公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重行報請核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提異議。（平 56 參照）

2. 地主申請政府優先辦理：

適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣(市)政府核准後優先實施市地重劃。（平 57 參照）

3. 獎勵地主自行辦理：

(1)為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。

(2)重劃會辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。（平 58 參照）

(二)共同負擔之項目及其合理性分析：

1. 負擔項目及方式：

重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原有公有道路、溝渠、河川及未登記地

等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。（平 60I）

2. 負擔上限及例外：

土地所有權人折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。（平 60II）

3. 合理性分析：

(1) 市地重劃之法定共同負擔（10 項公共設施用地及 3 項費用）由地主按土地之受益比例負擔之，雖符合「使用者付費」「受益者負擔」之精神，惟多種大型公設用地，例如國民小學、中學、廣場等均由參加重劃之地主來負擔，相對減輕了政府原本應提供各種公共設施之義務，此負擔似乎不合理。

(2) 優先以原有之公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充公共設施用地負擔，相對的使用參加參加重劃土地所有權人之公共設施用地負擔因而減輕，形成不合理現象。

重劃區內之原有公有道路、溝渠、河川及未登記地，係公有土地，屬於公共財之性質，亦是全民之福祉，重點並非是來自參加參加重劃土地所有權人之貢獻，如於計算其共同負擔時，卻優先抵充區內公共設施用地之作法，並不符公平正義。

(三) 共同負擔比例計算之依據：

預估公共設施用地平均負擔比率及預估費用平均負擔比率之計算式。

1. 公共設施用地平均負擔比率＝

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

2. 費用平均負擔比率＝

$$\frac{\text{工程費用總額} + \text{重劃費用總額} + \text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})}$$

重劃後平均地價×（重劃區總面積－重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）

3. 重劃總平均負擔比率＝公共設施用地平均負擔比率＋費用平均負擔比率（市地重劃實施辦法附件 1）

四、依非都市土地使用管制規則相關規定，辦理非都市土地使用變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，如該事業計畫位於優良農地且屬於一級環境敏感地區，有那些變更之限制？並請說明申請人辦理土地使用變更編定程序為何？在民國 107 年 3 月 21 日前，已提出申請者，有那些例外之規定？(25 分)

《破題關鍵》屬土地利用法規題型，依非都市土地使用管制規則 30-1 及 30-5 條條文作答。

《考題難易》★★★

【擬答】

(一) 優良農地位屬一級環境敏感地區之變更限制：

1. 第一級環境敏感地區之定義：

指以加強資源保育與環境保護及不破壞原生環境與景觀資源為保育及發展原則。

2. 變更限制：

依前條規定（指非管第 30 條變更編定）擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但有下列情形之一者，不在此限：

IV 屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量。（非管 30-1 I 參照）

(二) 辦理變更編定之程序：

1. 擬具興辦事業計畫：

辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫。（非管 30 I）

2. 審查及許可：

前項興辦事業計畫如有第十一條（指開發規模）或第十二條（指風景區之變更）需辦理使用分區變更之情形者，應依第三章規定之程序及審議結果辦理。

第一項興辦事業計畫於原使用分區內申請使用地變更編定，或因變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質，達第十一條規定規模，準用第三章有關土地使用分區變更規定程序辦理。（指環評、水保、審查及許可）（非管 30 II、III）

3. 先徵得主管機關及有關機關同意：

第一項興辦事業計畫除有前二項規定情形外，應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准。直轄市或縣（市）目的事業主管機關於核准前，應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。變更後目的事業主管機關為審查興辦事業計畫，得視實際需要，訂定審查作業要點。（非管 30 IV）

(三) 107 年 3 月 21 日提出者，之例外規定：

依第三十條規定擬具之興辦事業計畫位於優良農地者，於本規則中華民國 107 年 3 月 21 日修正生效前，已依法提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用修正生效前之規定。

依第二十八條第二項或第三項規定免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、國土保安或生態保護用地外，準用前項規定辦理。（107.03 新增條文，非管 30-5）