

# 109 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

考試時間：1 小時 30 分

一、全國國土計畫與直轄市、縣(市)國土計畫之內容，應載明之事項包含成長管理策略與成長管理計畫。試說明兩者之內容與差異，並論述現行法制規範是否能達到成長管理之目標?(25 分)

《考題難易》中

《破題關鍵》國土計畫法細則 4、6 條及成長管理之觀念

## 【擬答】

(一)全國及直轄市、縣(市)國土計畫之內容與差異：

1. 全國國土計畫之成長管理策略：

- (1) 城鄉發展總量及型態。
- (2) 未來發展地區。
- (3) 發展優先順序。(國土細則 4 參照)

2. 直轄市、縣(市)之成長管理策略：

- (1) 直轄市、縣(市)城鄉發展總量及型態。
- (2) 未來發展地區。
- (3) 發展優先順序。
- (4) 其他相關事項。(國土細則 6 參照)

(二)現行法制並不能達成成長管理之目標：

區域計畫法將國土計畫分都市土地及非都市土地，僅管制土地之用途、強度，並未對實際土地開發利用之區位、時序、總量、公設、品質及財政平衡，詳加予以規範，形成台灣都市土地及非都市土地之蛙躍發展及蔓延之零散發展之現象，並不符合成長管理緊密發展之管制理念。

二、桃園航空城計畫於民國 109 年 11 月 9 日公告土地區段徵收，成為全國史上最大區段徵收案。請問區段徵收公告後，依法須進行那些作業內容?(25 分)

《考題難易》難

《破題關鍵》區段徵收實施辦法第 2 條

區段徵收公告後，依區段徵收實施辦法第 2 條，須進行下列作業內容：

(一)區段徵收公告及通知。

(二)異議處理及通知。

(三)發給抵價地案件之申請、審查及核定。

(四)徵收補償費之發放或存入保管專戶。

(五)公有土地及未登記土地之處理。

(六)囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。

(七)工程施工。

- (八)辦理抵價地分配及農業專用區配售。
- (九)地籍整理。
- (十)囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。
- (十一)辦理抵押權或典權登記。
- (十二)土地之處分。
- (十三)財務結算。
- (十四)撰寫成果報告。(區段徵收實施辦法2 參照)

三、都市計畫土地使用分區管制方式，包含正面表列與負面表列，試說明兩者之意義與優缺點?為了鼓勵新興產業進駐、減少土地違規使用，住宅區採負面表列管制，會有那些效益與課題?(25分)

《考題難易》易

《破題關鍵》正面表列與負面表列

**【擬答】**

(一)都市計畫使用分區管制之正面及負面表列，之意義及優缺點：

1.正面表列，之意義及優缺點：

(1)正面列舉：

對各種使用分區進一步規定得使用之細項，唯有經列舉之項目始能得從事各項使用之管制策略。

(2)正面列舉優缺點：

①優點：

- ①正面表列規範明確可使地主容易瞭解且有利主管機關執行管制。
- ②對於都市土地之違規使用較具有一公正客觀之判定標準。

②缺點：

- ①使用項目採正面表列方式無法完全逐一系列，常發生無法因應社會多元化變遷及新興產業發展之實際需求。
- ②使用項目之增列或變更程序耗時，較無法即時呼應產業生產之需求，缺乏時效性。

2.負面表列，之意義及優缺點：

(1)負面列舉：

對各種使用分區進一步規定其禁止使用之細項，凡經列舉之項目，絕不允許其使用之管制策略。

(2)負面列舉優缺點：

①優點：

直接管制都市土地之限制使用項目，有助整體管制成效之落實。

②缺點：

限制使用項目之管制方式，列舉項目過多會影響土地利用效能，過少則影響管制成效。

(二)住宅區採負面表列管制，之效益與課題：

1.效益：

為了鼓勵新興產業進駐、減少土地違規使用，住宅區採負面表列管制，彈性的管控其容許使用項目，提升了住宅區生活便利性。

## 2. 課題：

因都市內住宅區極易受非相容使用之影響，應嚴格管制住宅區之使用始得以確保居住環境品質。

採取負面表列控管都市土地住宅區，極易引發使用衝突現象，造成環境品質下降，引發周遭居民抗爭，例如，台北市「師大夜市」，台中市「逢甲夜市」等，故急需地方政府在實施負面表列管控時，應審慎考量其容受力，與落實民眾參與決策及建立相關之配套。

四、近年來大眾捷運建設成為交通發展的重點，在土地利用管制層面出現「捷運開發區」。試說明何謂捷運開發區?捷運場站與其周邊土地變更為捷運開發區的法源依據為何?又依大眾捷運法之規定，捷運開發區內所需用地為私有土地時，依法如何辦理?(25分)

《考題難易》難

《破題關鍵》大眾捷運法第6條及大眾捷運系統土地開發辦法第3、2、11條

### 【擬答】

(一)捷運開發區之定義：

開發用地：係指大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區之土地，經主管機關核定為土地開發之土地。（大眾捷運系統土地開發辦法3參考）

(二)捷運開發區的法源依據：大眾捷運系統土地開發辦法

大眾捷運系統路線、場、站土地及其毗鄰地區土地之開發依本辦法之規定。（大眾捷運系統土地開發辦法2）

(三)捷運開發區內所需用地為私有土地，其辦理方式：

1. 大眾捷運系統需用之土地，得依法徵收或撥用之。（大眾捷運法6）

2. 大眾捷運系統開發所需用地屬私有而由主管機關依本法第七條第四項規定以協議價購方式辦理者，經執行機構召開會議依優惠辦法協議不成時，得由主管機關依法報請徵收。

（大眾捷運系統土地開發辦法11）