

110 年公務人員特種考試身心障礙人員考試試題

等 別：四等考試

類 別：地政

科 目：土地利用概要

一、都市的蔓延常造成無計畫或蛙躍式發展，各國為管控此等現象，通常可採智慧型成長原則（smart growth principles）進行規劃。試就智慧型成長之主要原則以及可採行之工具，至少舉五例說明之。（25 分）

【擬答】

(一)智慧成長意義

係指以以智慧的方式容納接受都市成長，以達到經濟可行，兼顧環境品質的一種都市成長與發展策略。

(二)智慧成長的目的

1. 內都市改造:鼓勵都市內部的再發展，以避免蛙躍式蔓延開發，造成公共設施服務水準的不足。
2. 重塑都市風貌:藉都市設計的管制與規範，重塑都市風貌，發展地方特色。
3. 重建民眾信心:建立民眾對都市地區的好感，以減低對都市外圍地區的開發活動

(三)智慧成長的原則

1. 土地使用適當的混合

因土地使用分布將顯著的影響交通運輸，成本，旅次活動，因此，藉由多樣化土地使用緊密分布，可以增加活動需要的可及性，透過步行即可以達到目的地，減少通勤時間與能源消耗，空氣汙染

2. 創造步行可及的鄰里環境

將公共設施與生活所需，皆位於便利可及的步行範圍，可以有效減少交通成本，增加鄰里互動

3. 提共多樣化的交通選擇

除私人運具外，應該提共更多元的綠色交通選擇，例如舒適的步行環境，自行車，人行空橋等，以達減低交通成本，減少耗能之效。

(四)智慧成長的工具

1. TOD 大眾運輸導向的都市發展策略

引導日常生活活動有秩序的分布，以形塑可及性，便利性，效率性的都市空間與土地利用模式

2. 城鄉風貌重建

藉由都市設計準則的訂定與引導，塑造城鄉建築特色

3. 都市空橋設置

引導步行方向，塑造都市特色，以其凝聚居民的向心力，認同都市的發展方向

4. 綠建築

透過綠建築設計的引導，型塑基地與建築的特色，創造都市尺度的空間特色

5. 智慧建築

藉由智慧建築設計準則，將建築物智慧化，以達節省耗能，智慧發展之效益

二、按全國國土計畫法之規定，農業發展地區分類之劃設原則、土地使用原則為何？如在該地區

內有原依區域計畫法編定之可建築用地，應如何處理？請分項說明之。（25分）

【擬答】

(一)農業發展地區：

1. 國土功能分區：指基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。
2. 劃設原則：農業發展地區應以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。
依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：
 - (1) 第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。
 - (2) 第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
 - (3) 其他必要之分類。
3. 土地使用原則：
 - (1) 第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。
 - (2) 第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。
 - (3) 其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

(二)該地區內有原依區域計畫法編定之可建築用地，應如何處理？

1. 區域計畫實施前或原合法之建築物、設施與國土計畫法所定土地使用管制內容不符者，除准修繕外，不得增建或改建。當地直轄市、縣（市）主管機關認有必要時，得斟酌地方情形限期令其變更使用或遷移，其因遷移所受之損害，應予適當之補償；在直轄市、縣（市）主管機關令其變更使用、遷移前，得為區域計畫實施前之使用、原來之合法使用或改為妨礙目的較輕之使用。
2. 直轄市、縣（市）主管機關對於既有合法可建築用地經依直轄市、縣（市）國土計畫變更為非可建築用地時，其所受之損失，應予適當補償。

三、按現行非都市土地使用管制之規範，得於農牧用地申請設置太陽能光電板等發電相關設施，但仍需謹守農地農用原則；惟近年卻有「農地種電，良田荒蕪」的現象，其原因為何？有何良好的因應對策？試闡述之。（25分）

【擬答】

(一)農地種電的發展原由

農委會於102年10月9日修正發布“申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法”，增列第八章綠能設施專章，其中第27條將“再生能源發展條例”所訂之太陽能，風力，及非抽蓄式水力設施，定義為綠能設施，以茲規範。

(二)農地種電，良田荒蕪的原因

1. 核定之農業設施未能依原核定經營計畫內容使用
政府以不影響農業生產經營的前提下，推動農地種電，但打著農地種電旗號之太陽能光電設施大量出現，而農業設施未能依原核定經營計畫內容使用，反以附屬設置之綠能設施發電，造成發展綠電，掠奪農地之亂象。
2. 綠能設施是否有結合農業經營之狀況，毫無審查機制
有心人輕易的以農業設施申請屋頂附屬設置綠能設施，造成許多案例徒有太陽能光電發電設施，實際上卻未依原核定計畫從事結合農業經營之情事

3. 因應對策

(1) 避免零星開發 破壞農地資源

明確的訂定綠能設置地點，避免零星設置，影響農糧生產

(2) 研發新的綠能科技

低覆蓋率之綠能科技，以兼顧綠能及農業生產

(3) 落實核定後之審查機制

除審查機制外，於審查後，落實查核機制，才能確保計畫順利推行

四、區段徵收常被視為是整體開發的手段之一，其適用時機為何？惟近有論者主張應廢除此一制度，你的見解為何？請詳加論述之。（25 分）

【擬答】

(一) 區段徵收

1. 定義

屬於土地徵收的一種，指於一定區域內之土地予以重新分宗整理，並為全區土地之徵收，亦即基於實施國家經濟政策、開發新社區、社會公共利益或特定的目的事業等之需要，依法將某一區域內之私有土地以強制性之手段，予以全部徵收。

2. 適用時機

有下列各款情形之一者，得為區段徵收

(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。

(二) 是否應廢除區段徵收制度之見解

1. 區段徵收與市地重劃是政府重要的土地開發工具

區段徵收是政府取得公共設施用地的重要工具，有其存在的必要性，可以針對本制度的缺失，進行修正，以符合民情。

2. 增加”徵收前協議價購”的誘因

徵收之法定先行程序為協議價購，可適度提高本先行程序的誘因，促使土地所有權人願以合理價格出售予政府，減少因土地徵收造成的紛爭。