

106 年公務人員特種考試原住民族考試試題

考試別：原住民族特考

等 別：三等考試

類科組：地政

科 目：土地利用 (包括土地使用計畫及管制與土地重劃)

蕭華強估價師

一、請從成長管理之觀點，說明當前地方空間規劃與開發行為上呈現那些與區位及總量有關的問題？(25分)

擬答：

(一)成長管理之觀點：

成長管理之意義為『運用規劃的方法，配合管理的策略與技術工具，來規範都市發展及土地開發的區位、時序、速度、總量及品質，同時考量公共設施的服務水準及成本，來執行土地使用管理與公共設施配置等多目標的土地使用政策。』(賴宗裕，1999)

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)當前地方空間規劃與開發行為上呈現，有關區位及總量的問題：

1. 供給過剩或區位不當：

當前地方空間規劃與開發行為以地方需求為導向之規劃方式，未能同時均衡考量都市發展趨勢及市場需求，以致容易產生供給過剩或規劃區位不符市場要求之情形。

2. 忽略人口及經濟容受力：

以經濟發展為導向之地方空間規劃與開發行為，迷信於規劃變更有更多之都市計畫用地，便可促進地方產業發展，卻忽略人口素質及經濟容受力(可供給之就業機會)，以致只產生土地使用變更效果，使地主受益卻無益於都市發展與資源有效利用。

3. 過度高估發展趨勢：

台灣地區已屆滿計畫目標年之 270 個都市計畫區中，有高達 86% 之都市計畫區現有人口低於計畫人口，顯示劃定都市計畫區之初衷並未達到，或是對都市發展趨勢之預測根本出現問題。從公共建設之觀點論之，地方空間規劃與開發行為，缺乏適時規劃興建必要之基礎設施與交通建設，以致無法有效引導人口成長。

4. 造成都市蛙躍發展：

地方政府在申請新訂及擴大都市計畫時，上級審查機關未能從累積性(連慣性)評估做起，亦即忽略既成都市計畫區之發展情形與產業人口之分佈狀況，以致地方上尚有許多發展腹地之情形下，又增設都市計畫區，形成公部門帶動蛙躍發展之事實，產生區位及總量的問題。

二、請說明當前國土計畫法所規範的土地使用管制方式與現行制度有何異同之處？(25分)

擬答：

國土計畫法所規範的土地使用管制方式與現行制度其異同之處，如下說明：

(一)相同之處：

1. 國土計畫法亦規劃了，各國土功能分區及其分類之劃設原則，進行土地使用之管制。(國土 20 參照)
2. 均有使用許可制度。(國土 24 參照)
3. 均有變更使用之回饋機制；例如公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣(市)主管機關繳交影響費。(國土 29 參照)
4. 均有得為原來之合法使用或改為妨礙目的較輕使用之規範。(國土 32 參照)

公職王歷屆試題 (104 司法特考)

(二)相異之處：

1. 計畫體系之不同：

國土計畫指針對我國管轄之陸域及海域，為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。其計畫體系層級分，全國國土計畫及直轄市、縣（市）國土計畫二種。與現行土地使用管制規劃計畫層級不同。

2. 國土規劃之功能分區不同：

國土計畫法劃分功能分區分別為，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等四種。與現行土地使用管制規劃分區種類不同。

3. 計畫功能、位階之不同：

國土計畫之性質、功能應屬長期性、綜合性及原則性，兼具目標導向之指導功能，並對跨空間區域、跨部門之建設議題，提供整合性、多功能性之發展指導與治理策略，以進一步作為現行土地使用管制之區域計畫及都市計畫擬定之依循。

三、請問公共設施保留地長期以來未適時取得，產生那些問題？據聞政府相關機關擬議檢討解編，試問解編的條件宜考量那些面向？（25分）

擬答：

(一)公共設施保留地長期以來未適時取得，產生之問題：

1. 地主權益未獲保障：

公共設施保留地長期以來未適時取得，使得大量的公共設施保留地地主權益仍無法獲得合理法定之保障，引發民怨。

2. 影響環境品質：

公共設施保留地長期以來未適時取得，致使大量公共設施保留地作低度利用，甚至作有妨礙日後發展之使用，致使劃設大量公共設施保留地區內之公共設施負擔太重，反而影響生活環境品質。

3. 形成資源浪費：

公共設施保留地劃設後長期以來未適時取得，因地區經濟、建設、社會發展等改變，致使對公共設施保留地需求已不復存在，形成土地資源閒置浪費。

4. 容積移轉制度，無法根本性解決此問題：

政府推動容積移轉制度其運作結果，造成放任市場作業及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容積管制之目的。而容積移轉「折繳代金」方式，對地主更是不利，易成為漲價歸私外甚至影響到不動產市場之正常發展。因此容積移轉制度無法根本性解決公共設施保留地劃設後長期以來未適時取得之問題。

(二)公共設施保留地解編的條件，宜考量之面向：

1. 釋出土地之用途：

公設保留地解編計畫完成解編檢討，可望還地於民，未來變更之用途除住宅或商業用地以外，亦應考量適當區位土地之一部分，優先變更為社會住宅及合宜住宅之用途，同時落實住宅政策。

2. 解編後其回饋地之比例：

公共設施保留地解編後有回饋地繳交予地方政府之規定，看似符合公平正義，惟宜考量公設保留地之地主，如果係最原初變更為公設保留地前之地主者，其回饋地繳交比例應予放寬考量，以保障原始地主之權益。

3. 解編釋出土地之區位、數量、時機：

依內政部營建署啟動公設保留地解編計畫，全台 2.5 萬公頃公設地，四年內完成解編檢討，可望解編釋出還地於民。惟解編釋出土地數量如此龐大，且多數都於主要都會區內又在短短幾年內就陸續完成釋出；此時應考量土地市場之胃納量，否則形成市場短期供給遠大於需求時，將引發市場價格波動之負面影響。

公職王歷屆試題 (104 司法特考)

四、當前臺灣人口結構趨勢改變的情況下，請問辦理市地重劃地區勘選時宜考量那些因素？又現行之法律規定是否有需調整修訂之處？(25分)

擬答：

(一)市地重劃地區勘選時宜考量那些因素：

主管機關勘選市地重劃地區者，應就左列事項加以評估：

1. 都市計畫。
2. 土地所有權人意願。
3. 地區發展潛力。
4. 人口成長情形與建地需求量。
5. 地區現況。
6. 重劃後地價預期增長幅度。
7. 財務計畫。
9. 其他特殊事項。

勘選市地重劃地區評估作業要點，由中央主管機關定之。

(市地重劃實施辦法 8)

(二)現行法律規定，確實有需調整修訂之處，說明如下：

1. 都市計畫細部計畫之內容，往往年久失修，未能配合地方之需求及變動，而進行適時修訂，影響市地重劃之進行及影響市地重劃之成效。
2. 土地所有權人之意願部分，市地重劃實施過程中缺乏民眾參與之機制，平均地權條例第 56 條雖有反對機制，並其非參與程序之機制，故應修法納入「聽証程序」以利民眾之需求及意見能融入市地重劃計畫中。
3. 有關人口成長情形與建地需求量部分，目前國內正面臨人口之少子化、高齡化之現象，人口已經接近零成長，各縣市政府卻大肆的進行市地重劃，增加了土地的供給量，但往往是滿足了建商、財團之假性需求，故建議修法在市地重劃區實際建築利用率未達一半以上，縣市政府不得再推新的市地重劃區。
4. 有關財務計畫部分，地方政府大力推動市地重劃，往往著眼於抵費地之取得，藉由標售抵費地之收入來改善地方財政；但也造成土地大量囤積、閒置現象，同時也浪費公共設施維護支出，進而使地方財政惡化，形成一惡性循環。建議修法嚴格審核市地重劃之財務計畫。

王