

104 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

【蕭華強估價師】解答

一、政府近年來為照顧經濟與社會弱勢族群，致力於推動社會住宅方案。試從土地利用觀點，說明政府可採取的社會住宅推動方案策略有何？請詳述之。

【擬答】：

從土地利用觀點，政府可採取的社會住宅推動方案策略，說明如下：

(一)社會住宅：

社會住宅 (social housing)，在歐洲又稱「社會出租住宅」強調只租不賣之特性，簡單說是指政府 (直接或間接) 興建或民間擁有之合於居住標準的房屋，採只租不賣方式，以低於市場租金或免費出租於所得較低或較弱勢對象之住宅。

(二)從土地利用觀點，政府可採取的社會住宅推動方案策略：

1. 地區策略：

社會住宅之區位選擇應考慮，地區生活機能之成熟度，避免地區因素過差而影響居住進住之意願。

2. 地價策略：

社會住宅之區位選擇應考慮地價因素，避免地價過高而使整體成本增加，影響供給效率。

3. 交通策略：

社會住宅之區位選擇應考慮交通便利程度，尤其以鄰近大眾運輸系統為最優先考量。

4. 面積策略：

社會住宅之區位選擇應考慮基地面積因素，其社區面積、戶數不宜過小或過少，而影響公共設施供給之效率。

5. 慎審規劃社會住宅之策略：

社會住宅所供給之數量、區位、品質及價格，若發生規劃不當，將無法達成原規劃之政策目的。

6. 加強管理之策略：

社會住宅類似出租國宅，應加強後續社區管理工作及規劃，避免降低社區生活品質及影響民眾入注意願。

7. 寬列預算之策略：

以往政府所編列的住宅補貼預算，都是偏重在購屋補貼，未來除社會住宅應寬列預算外，另住宅租金補貼預算更應獲得適當調整。

8. 落實住宅法之策略：

民國 100 年 12 月「住宅法」三讀通過，其中第三章即規範社會住宅，為落實住宅法為健全住宅市場，提升居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境之立法目的。主管機關應積極推動落實。

9. 實施成長管理之策略：

實施都市成長管理之目的，在於因應都市快速成長所產生之外部效果，企圖透過規劃策略之運用，提昇土地使用與公共設施配置之效率，降低無秩序的蛙躍式發展之發生，同時規劃提供適量的社會住宅，減輕政府財源之負擔。

10. 落實住宅正義之策略：

「居住正義」，指抑制不動產市場之投機買賣，提升市場效率及資訊透明度，進行稅制改革，達成量能課稅、落實漲價歸公、租稅公平等目標，以保障人民之居住基本人權。落實「居住正義」政府應有更積極作為，勿讓長期以來的「住者有其屋」之迷思一再迷濛了政府的住宅政策，誤以為「住者有其屋」即為達成「居住正義」。

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

二、政府舉辦市地重劃與土地所有權人自辦市地重劃的差別為何？又自辦市地重劃有何獎勵規定？請詳述之。

【擬答】：

(一)公辦與自辦市地重劃之差別，如下說明：

1. 門檻：

公辦市地重劃，係由縣市政府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。

自辦市地重劃係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。(平 58 參照)

2. 組織：

公辦市地重劃係由，縣市政府之主管地政機關為主要辦理組織。

自辦市地重劃會應組織重劃會，且應以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員，組織重劃會。(獎重 3 參照)

3. 範圍：

公辦市地重劃之範圍實務上，相較於自辦市地重劃之範圍大許多，

自辦市地重劃之範圍不得小於一個街廓。但因都市計畫需要，報請主管機關核定者，不在此限。(獎重 5)

4. 獎勵

公辦市地重劃不適用平均地權條例 58 條規定之獎勵。

自辦市地重劃得依據平均地權條例 58 條規定予以獎勵。

5. 反對機制：

公辦市地重劃，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。(平權 56 II；III 參照)

自辦市地重劃，無適用平均地權條例 56 條反對機制之規定。

(二)對自辦市地重劃之獎勵：

依據平均地權條例 58 條及獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法 45 條至 53 條規定，對於自辦市地重劃所給予之獎勵項目及細項，如下列逐一說明：

1. 給予低利之重劃貸款：

土地所有權人參加自辦市地重劃所需費用，得向政府指定之銀行或實施平均地權基金申請低利貸款，其貸款手續得委由重劃會代辦之。(獎重 46)

2. 免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用：

(1)自辦市地重劃籌備會或重劃會向有關機關申請閱覽地籍藍晒圖、都市計畫圖，及地價、耕地租約資料時，免收閱覽費；申請發給土地登記簿謄本時，減半收取謄本費。(獎重 47)

(2)自辦市地重劃免收土地權利變更登記及換發權利書狀費用。(獎重 48 I)

(3)自辦市地重劃地區，直轄市或縣(市)主管機關應優先辦理公共設施用地分割測量，並免收測量費用。(獎重 48 II)

(4)辦理重劃區範圍邊界分割測量及地籍測量之費用，減半收取。(獎重 48 III)

3. 優先興建重劃區及其相關地區之公共設施：

(1)依規定應列入共同負擔之公共設施用地而未興建者，應協調有關機關優先編列預算配合施工。

(2)前款以外之公共設施，應協調有關機關於重劃完成後優先於兩年內興建。

(3)自辦市地重劃區之相關地區公共設施，直轄市或縣(市)主管機關應協調有關機關於重劃完成後二年內優先興建。(獎重 49 參照)

4. 免徵或減徵地價稅與田賦：

(1)自辦市地重劃期間，依法得減免地價稅或田賦之土地，由重劃會於重劃計畫書公告確定後三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關。(獎重 50)

公職王歷屆試題 (104 地方政府特考)

(2)自辦市地重劃完成後之土地，由重劃會於重劃土地地籍整理後三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關依法免徵地價稅或田賦。(獎重 51)

5.其他有助於市地重劃之推行事項：

(1)自辦市地重劃區抵費地公開出售時，不計徵土地增值稅。(獎重 52)

(2)自辦市地重劃區所需之自來水、電力、電訊、瓦斯等設施，應由直轄市或縣(市)主管機關洽請各該事業機構於重劃工程施工時一併施設等。(獎重 53)

三、從國家或區域階層來強化土地使用分區功能時，我國的國土功能分區與分類應訂定何種劃設原則？請詳述之。

【擬答】：

從國家或區域階層來強化土地使用分區功能，我國的國土功能分區與分類應訂定下列劃設原則：

- (一)配合國土計畫法草案架構，將現行區域計畫調整為政策計畫，俾指導直轄市、縣(市)區域計畫進行實質空間規劃，未來並可銜接轉化為「全國國土計畫」。
- (二)因應氣候變遷趨勢，研擬土地使用調適策略原則，並將現行「限制發展地區」及「條件發展地區」整併為「環境敏感地區」，除避免直接限縮人民權利義務關係外，並依災害、生態、資源及景觀之不同性質，按其環境敏感程度研擬土地使用管制原則。
- (三)依據糧食安全需求，研訂全國及直轄市、縣(市)農地需求總量，並依據農地分類分級原則，修訂非都市土地特定農業區及一般農業區之劃定原則，俾據以檢討變更其區位及範圍，配合加強農地使用管制，以維護糧食生產環境。
- (四)研訂新訂或擴大都市計畫總量、區位、機能、規模之指導原則，及「開發利用申請設施型使用分區變更區位」之指導原則，建立計畫引導土地使用模式。
- (五)檢討嚴重地層下陷地區、海岸地區等特定區域之土地使用指導原則，因應特殊土地使用管制需求。

四、請詳述區域計畫中以開發利用方式申請設施型使用分區變更時，適用的對象有那些？若進一步以成長管理來檢討住宅社區和工業區之劃設規模時，還需要考慮那些劃設條件？

【擬答】：

(一)區域計畫中以開發利用方式申請設施型使用分區變更時，之適用的對象：

1.非都市土地係指都市土地以外之地區，依其屬性可分為資源型使用分區及設施型使用分區。

2.設施型使用分區

(1)指工業區、鄉村區、風景區及特定專用區等。

(2)設施型使用分區之變更，應依區域計畫法第 15 條之 1 第 1 項第 2 款規定程序辦理。開發性質不符原使用分區劃定時，或開發性質符合使用地變更編定原則，惟其規模足以影響原使用分區劃定目的者，須辦理使用分區變更後，始得開發。

(二)以成長管理來檢討住宅社區和工業區之劃設規模時，需要考慮下列劃設條件：

- 1.避免都市形成蛙躍式發展。
- 2.使公共設施之規劃配置具效率。
- 3.減少環境污染，提升環境品質。
- 4.避免衝突的土地使用型態，健全都市風格。
- 5.避免市場失靈平穩房價，保護納稅義務人。
- 6.消弭政策失靈下產生之零散的都市發展模式。
- 7.運用誘導都市成長獎勵措施，鼓勵都市再發展。