

104 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地利用概要

【蕭華強估價師】 解答

一、試說明成長管理之精神為何？那些現行法定土地利用計畫體系與相關法規中，引用成長管理之策略與精神，請說明之。

【擬答】：

(一)成長管理之精神：

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)現行法定土地利用計畫體系與相關法規中，引用成長管理之策略與精神：

1. 區域計畫之意義及目的：

區域計畫，係指基於地理、人口、資源、經濟活動等相互依賴及共同利益關係，而制定之區域發展計畫（區 3），以促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利。（區 1）

2. 非都市土地之編定原則：

為促進非都市土地之合理使用，並謀經濟均衡發展，主管機關應依國家經濟政策、地方需要情形、土地所能提供使用之性質與區域計畫及非都市土地使用管制規則之規定，全面編定各種非都市土地用途。

3. 為開發利用者：

為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。（區 15-1 II）

4. 都市計畫之細部計畫：

係指都市內某一地區之詳細計畫，作為實施都市計畫之依據。細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就下列事項表明之：

- (1) 計畫地區範圍。
- (2) 居住密度及容納人口。
- (3) 土地使用分區管制。
- (4) 事業及財務計畫。
- (5) 道路系統。
- (6) 地區性之公共設施用地。
- (7) 其他。

細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

（都計 22）

5. 主要計畫之計畫年期及進度：

(1) 都市計畫應依據現在及既往情況，並預計二十五年內之發展情形訂定之。（都計 5）

(2) 主要計畫之實施進度以五年為一期，最長不得超過二十五年。（都計 15 II）

6. 分期分區發展：

都市計畫實施進度，應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫公布實施後最多二年完成細部計畫，並於細部計畫公布後最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。（都計 17 I）

二、何謂都市計畫公共設施保留地？說明當前公共設施保留地面臨什麼課題？試從當前之法制面與都市計畫精神，論述公共設施保留地應當如何處理？

【擬答】：

(一)都市計畫公共設施保留地之意義：

為滿足都市未來發展之各種需求，都市計畫會先行規劃許多公共設施用地，以利都市正常發展，此種經都市計畫已劃設作為公共設施使用，而尚未由需地機關取得產權前，所預為保留之公、私有土地，稱為公共設施保留地。

(二)當前公共設施保留地面臨之課題：

民國六十年代全國各都市計畫擴大規劃，大量劃設了公共設施保留地，劃設後致土地使用受限，又因遲未依計畫開闢或徵收取得，嚴格影響地主權益甚鉅，累積了深深的民怨。

(三)從當前之法制面與都市計畫精神，論述公共設施保留地之處理：

1. 加速取得速度：

自民國 77 年 7 月 15 日都市計畫法修正，取消公共設施保留地之取得期限後，更加深原土地所有權人財產權長期受到不合理待遇之不公性，縱使徵收亦無法完全彌補其特別犧牲。因此，建議應加速取得公保地之速度，以免加深社會不公及民怨。

2. 給予合理補償：

土地所有權人對於政府辦理土地徵收最大爭執點，在於徵收補償標準是否合理，101 年土地徵收條例修正後，雖改按「市價」補償，惟其「市價」之估計與評定方式是否能獲得社會多數之認同，仍充滿疑慮，政府應正視此問題，期許能給予公保地合理補償。

3. 消弭地主間之不公：

被劃定為公共設施保留地之私有土地，因其財產權長期限制造成龐大損失。而毗鄰非公保地之地主則可享受公共設施建設興闢之巨額土地增值利益，顯失公平。故宜建立「使用者負擔、受益者付費」之公平制度，以消弭地主間及社會不公現象。

4. 妥善運用民間力量：

為加速公保地之取得，可准許民間經營公用事業，或以聯合開發、委託開發、委託經營等方式，充分運用民間之資金、技術、人力，以解決政府對公共設施用地取得及興闢之財力、人力缺乏之窘境。

5. 健全容積移轉機制：

加強推動都市計畫容積移轉機制，藉公共設施保留地移出容積地主可獲補償，除可減輕政府的財務負擔，並可加速用地取得，創造開發者、地主、政府三贏。98 年 1 月都市計畫法修正第 83-1 條，增列開發者得向政府繳納代金方式取得容積，再由政府統一收購公保地，可望加速取得速度，惟相關配套措施尚未建立，故各縣市政府實際之實施成效不彰。

6. 建構完備法令：

台灣自 97 年遭受全球金融風暴以來，景氣不佳，政府財政出現困境，公保地之取得速度勢必因此而延緩，有待政府大刀闊斧修正相關都市計畫法規，並制定公保地一致性之土地政策及解決公保地之長久性、根本性、結構性的問題。

三、非都市土地申請開發其範圍屬於山坡地，達一定規模應辦理土地使用分區變更，試說明程序為何？其申請開發在何種情形下，免受面積十公頃以上之限制？

【擬答】：

(一)山坡地達一定規模者，辦理土地使用分區變更之程序：

1. 應組專案小組審查：

直轄市或縣（市）主管機關受理變更編定案件時，除有下列情形之一者外，應組專案小組審查：

(1)第二十八條（指使用地變更）第二項免擬具興辦事業計畫情形之一。

(2)非屬山坡地變更編定案件。

(3)經區域計畫委員會審議通過案件。

(4)第四十八條（指山坡地變更編定）第一項第二款、第三款情形之一。

103.12.31 修訂（非管 49-1 I）

2. 審查山坡地變更編定時，不得規劃作建築使用之情形：

公職王歷屆試題 (104 高普考)

專案小組審查山坡地變更編定案件時，其興辦事業計畫範圍內土地，經依建築相關法令認定有下列各款情形之一者，不得規劃作建築使用：

- (1)坡度陡峭。
- (2)地質結構不良、地層破碎、活動斷層或順向坡有滑動之虞。
- (3)現有礦場、廢土堆、坑道，及其周圍有危害安全之虞。
- (4)河岸侵蝕或向源侵蝕有危及基地安全之虞。
- (5)有崩塌或洪患之虞。
- (6)依其他法律規定不得建築。

(非管 49-1 II)

(二) 免受面積十公頃以上限制之情形：

申請人擬具之興辦事業計畫土地位屬山坡地範圍內者，其面積不得少於十公頃。但有下列情形之一者，不在此限：

1. 依第六條規定容許使用。
2. 依第三十一條至第四十條、第四十二條之一、第四十五條及第四十六條規定辦理。
3. 興闢公共設施、公用事業、慈善、社會福利、醫療保健、教育文化事業或其他公共建設所必要之設施，經依中央目的事業主管機關訂定之審議規範核准。
4. 屬地方需要並經中央農業主管機關專案輔導設置之政策性或公用性農業產銷設施。
5. 申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上。
6. 風景區內土地供遊憩設施使用，經中央目的事業主管機關基於觀光產業發展需要，會商有關機關研擬方案報奉行政院核定。
7. 辦理農村社區土地重劃。
8. 國防設施。
9. 依其他法律規定得為建築使用。

103.12.31 修訂 (非管 52-1)

四、試說明區段徵收之時機與作業程序？分別從辦理過程之前、中、後，說明政府與私有土地所有權人之交易成本為何？

【擬答】：

(一) 區段徵收之時機與作業程序：

1. 辦理時機：

- (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。

(土徵 4)

2. 區段徵收之相關作業程序：

- (1)公益性及必要性評估。 (土徵 3-2)
- (2)舉行公聽會或聽證。 (土徵 10 II)
- (3)報經目的事業主管機關許可。 (土徵 10 I)
- (4)協議價購。 (土徵 11)
- (5)協議不成得進入調查或勘測。 (土徵 12)
- (6)申請核准：由中央主管機關核准之。 (土徵 14)
- (7)進行審議：採合議機制審議。 (土徵 15)
- (8)公告通知：公告並書面通知所有權人及他項權利人。
公告期間為 30 天。 (土徵 18)
- (9)發放補償費：由需用土地人負擔。 (土徵 19)
- (10)發給抵價地。 (土徵 39)
- (11)區段徵收後土地之處分。 (土徵 44)

(二) 區段徵收辦理過程之前、中、後，政府與私有土地所有權人之交易成本：

交易成本，指財貨交易之當事人於市場中進行交易時，所需支付之成本或代價。

公職王歷屆試題 (104 高普考)

詳言之交易成本，是「利用價格機能的成本」，也就是在公開市場進行交易的成本。交易之進行與完成，至少必需要付出蒐尋訊息、議價與決策、以及監督與執行等成本。而區段徵收辦理過程之前、中、後，政府與私有土地所有權人之交易成本，如下說明：

1. 辦理前之交易成本：

區段徵收辦理過程前之交易成本，例如，蒐尋相關訊息、進行公益性及必要性評估作業，以及與民眾協商、協議價購之相關規劃成本。

2. 辦理過程中之交易成本：

區段徵收辦理過程中之交易成本，例如，向中央主管機關申請核准及辦理公告、執行發放補償費之相關執行成本。

3. 辦理過程後之交易成本：

區段徵收辦理後，其土地之管理、利用、開發或處分之成本，亦是辦理區段徵收相關成本之一。

公
職
王