

# 《土地利用概要》

<b>考點命中</b>	第一題：《土地利用(含開發)》，第16版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁2-25。 第二題：《土地利用(含開發)》，第16版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁2-47。 第三題：《土地利用(含開發)》，第16版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁10-56～10-62。 第四題：《土地利用(含開發)》，第16版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁11-45。
-------------	--

一、國土計畫法以成長管理與土地使用分區管制為核心概念，試問成長管理在國土計畫中要如何落實？並說明國土功能分區及其分類之土地使用原則為何？（25分）

**答：**

（一）國土計畫中落實成長管理之對策：依國土計畫法規定，所稱成長管理，係指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。同法有關落實成長管理之規定如下：

1. 國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。
2. 使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。
3. 主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容忍力。依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：
  - （1）國土保育地區及海洋資源地區：就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。
  - （2）農業發展地區：維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。
  - （3）城鄉發展地區：都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

（二）國土功能分區及其分類之土地使用原則：

1. 國土保育地區：
  - （1）第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。
  - （2）第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。
  - （3）其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。
2. 海洋資源地區：
  - （1）第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。
  - （2）第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。
  - （3）其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。
3. 農業發展地區：
  - （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。
4. 城鄉發展地區：
  - （1）第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
  - （2）第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。
  - （3）其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

二、都市土地使用規劃與設計過程中，人口預測為重要的規劃資訊，試說明規劃師使用的人口推估方法有那些（至少列舉三個）？又如何應用與呈現於土地使用規劃與設計內容中？（25分）

**答：**

(一) 人口推估方法：人口推估方法種類繁多，列舉三種方法如下：

1. 趨勢外推法：係建立人口成長趨勢，並把趨勢延伸至未來。這種方法通常採用數學方程式計算，來描述成長或衰退之曲線。常用趨勢外推模型有四：
  - (1) 線性成長模型：隨時間之變遷，人口成長之增量維持常數。
  - (2) 幾何成長模型：隨時間之變遷，人口成長之增量呈穩定遞增。
  - (3) 修正指數成長模型：隨時間之變遷，人口成長之增量遞減。
  - (4) 多項式模型：隨時間之變遷，人口成長曲線呈現一或多個轉折。
2. 徵候法：係地方性規劃單位估計現有人口常用的方法，所使用的資料都與人口變遷有密切關係，容易在地方上取得這些資料，這些徵候資料來源包括出生及死亡人口數、學校註冊人數、電度數、居住單元數、住宅開工率、選民登記人數等。
3. 容量法：又稱供給面方法，即依計畫地區可開發土地面積、環境限制、土地使用規範之使用密度，以及對戶數及就業密度的假設等，用容量方法反推開發完成後的土地需求和人口。

(二) 人口推估在土地使用規劃與設計之應用：

1. 依人口預測情形，利用土地使用與住宅分派模型，將人口分配至區域內容規劃區。
2. 規劃師從公共利益的觀點，規劃符合人們期望的開發速率及開發地點。
3. 面對少子化與高齡化的趨勢，應縮減中小學設施，同時將多餘的空間，予以轉型或複合使用。對於無使用需求之公共設施保留地，應檢討變更為其他適當之使用類別。在配合老年人口的需求方面，應推動社區運輸系統，增加老人休閒運動場所、醫療、安養照護設施等之提供。
4. 人口是都市規劃的基本指標，以往規劃作業中習慣使用「計畫人口」，未來應以「最高人口」取代，以合理規劃公共設施的數量與配置區位，避免資源的錯誤配置或過度投入。

三、現行土地使用變更相關規定中，有關「回饋」的意義為何？並論述現行回饋制度之課題？（25分）

**答：**

(一) 意義：土地變更使用之回饋乃為降低土地開發或土地變更使用後之開發行為對環境、公共設施服務水準及其他公共利益之負面衝擊，基於成長付費（paying for growth）之原則，而向土地開發者，變更申請人及其他因變更而受益者所課取之費用或實物。

(二) 現行回饋制度之課題：

1. 開發衝擊之評估應針對正、負外部性之影響，予以衡平考量，政府並應與開發者溝通所需負擔之回饋，如此方符公平正義，並可避免有礙效率之達成。
2. 使用變更回饋方式應以土地為主，以金錢或實物為替代之考量，並應限於以改善或增建相關公共設施為主。惟若變更為工業使用者，則應以綠帶之設置為考量，不得以其他回饋方式代替之，方能有效降低不良衝擊之程度。
3. 使用變更回饋標準之評量，應以變更使用後之使用性質、規模大小；所需公共設施種類、規模；對鄰近地區之相關衝擊大小；以及對地方之貢獻等，予以評估之。其對地方發展之貢獻，應視其貢獻程度，於計算回饋時參酌扣除之。
4. 遇有回饋爭議而無法簽訂協議時，宜有公正之仲裁機構給予適當之處理，避免雙方僵持不下，影響業者開發意願，形成閉鎖效果，造成開發者與政府雙輸的局面。
5. 採捐地方式設置保育綠地或公共設施，應由開發者自行管理維護，以避免增加政府額外的人力、物力負擔，而業者也可以就申請變更總面積整體規劃利用。

四、近年來農地濫建農舍問題嚴重，為保護農地資源，試說明申請興建農舍之農業用地，有那些情形不得依法申請興建農舍？（25分）

**答：**

(一) 申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得申請興建農舍：

1. 非都市土地工業區或河川區。
2. 前款以外其他使用分區之水利用地、生態保護用地、國土保安用地或林業用地。
3. 非都市土地森林區養殖用地。
4. 其他違反土地使用管制規定者。

(二) 申請興建農舍之農業用地，有下列情形之一者，不得申請興建集村農舍：

1. 非都市土地特定農業區。
2. 非都市土地森林區農牧用地。
3. 都市計畫保護區。

【版權所有，重製必究！】