

# 《土地利用概要》

## 試題評析

- 一、本次試題未見冷僻題目，難易適中，符合普考程度。  
 二、除第三題屬法規題型外，其餘屬申論題型，本科目雖稱「土地利用概要」，惟申論題型卻占較大比例，主要要在測試公務人員對政策的論述能力，考生宜注意此趨勢。

一、何謂建蔽率？何謂容積率？建蔽率及容積率與都市健全發展有何關係？請分別說明之。（25分）

**答：**

- (一)建蔽率：係指建築物最大水平投影面積占基地面積的比率，為土地使用之平面管制。  
 (二)容積率：係指建物之總樓地板面積占基地面積的比率，為土地使用之立體管制。  
 (三)建蔽率與都市健全發展之關係：  
 1.使建築物合理配置於基地內，防止建築基地過度稠密使用。  
 2.確保適當空地，增加戶外活動空間，提升都市居住環境與生活品質。  
 3.保障建築物有效之日照、通風、採光、安全與寧適。  
 4.配合高度限制，以控制建築物之容積。  
 (四)容積率與都市健全發展之關係：  
 1.配合都市發展計畫，合理分配各地區（宗地）土地使用強度，控制都市人口發展密度。  
 2.避免都市土地過度使用，公共設施無法負荷，以維持一定的居住環境品質。  
 3.促進都市土地有效利用，藉獎勵或相互移轉各宗地使用強度（容積移轉），使都市計畫更能掌握都市發展動態。  
 4.使建築設計更有彈性與變化，活潑都市景觀。

二、政府應如何有效解決當下農地違規使用之情形？試擬解決之對策。（25分）

**答：**

解決農地違規使用之對策：

- (一)消極面：  
 1.加強農地非法變更使用或投機炒作行為之處罰，以落實農地農用，如修正區域計畫法、都市計畫法等相關法令，加重違規使用之處罰，以達嚇阻作用。  
 2.依非都市土地使用管制規則第五條規定，非都市土地之使用編定管制係由當地鄉鎮公所隨時檢查，如有違規使用者，應報請直轄市或縣（市）政府處理。但因鄉鎮公所對於檢查工作多屬兼辦性質，未有專人負責，且因缺乏管理經費及礙於情面而未能依法嚴格執行，故必須增加檢查人力、編列專案經費，並建立檢查人員之獎懲機制，以落實取締違規使用行為。  
 3.藉民眾力量，配合區域計畫法及都市計畫法等土地使用管理法制，鼓勵民眾檢舉或反映層報農地違規使用情形，並給予適當獎勵，以降低農地違規使用問題。  
 (二)積極面：即從制度面解決農地違規使用之問題，可由促進農業區劃設之合理性著手，合理檢討調整土地使用分區及編定，並針對違規使用農地之工廠等，訂定相關輔導、處理措施，以兼顧產業發展、農地資源之保護及社會公平正義。

三、市地重劃區與農村社區重劃區的公共設施用地項目有何異同？請說明之。（25分）

**答：**

- (一)市地重劃區之公共設施用地：市地重劃區內應列為共同負擔之公共設施用地包括：供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地。  
 (二)農村社區重劃區之公共設施用地：農村社區重劃區應列為共同負擔之公共設施用地包括：重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生

活機能必要之其他公共設施用地。

(三)異同：

- 1.市地重劃區與農村社區重劃區均應規劃道路、溝渠、廣場、綠地四項用地。
- 2.市地重劃需依循都市計畫，故必須依都市計畫法規定，規劃閭鄰性之相關公共設施用地。
- 3.農村社區人口不若都市密集，人口結構亦有不同，故對公共設施之需求與市地重劃區乃有所差異。
- 4.為賦與公共設施用地規劃彈性，以滿足農村社區居民之需求，農村社區公共設施用地之劃設，尚可由區內土地所有權人依現代化生活機能之必要來決定。

四、何謂開發許可制？政府應如何建立公平且有效率的開發許可制？請說明之。（25分）

**答：**

- (一)開發許可制之意義：開發許可制又稱規劃許可制或發展許可制，為一個案式（Case by Case Approach）的管制方式。係指土地所有權人或土地開發者，欲於土地上從事建築、土木工程、採礦等工事，或對土地、建物使用的重大改變行為，必須向政府申請，並經相關部門依結構計畫或其他影響評估後，而為准予開發、附條件准予開發或不准開發之決定。
- (二)建立公平且有效率之開發許可制之方法：
- 1.調控合理之地價水準：各地區之發展應視地價之合理性決定土地許可開發之速率，根據地價指數變化，以發展總量控制為基礎，主導土地開發秩序。
  - 2.要求公共設施建設之同時性：發展所提供之內部、外部性公共設施，應要求開發者同時滿足發展所需，並於完成設施時，一併辦理土地使用變更。
  - 3.重視整體發展之一致性：發展不應與既有之其他計畫發生衝突，尤其與其他功能性計畫或環境保護計畫更需具一致性。而為發揮動態規劃功能，於審查「規劃許可」或「開發許可」時，必須充分注意垂直與水平計畫之協調整合。
  - 4.追求發展模式之緊密性：發展之結果不應導致都市蔓延與漫散發展，開發許可審查應同時考量是否能獲得社會成本之最大節省效果。
  - 5.建立受益負擔制度：為貫徹受益付費或使用者負擔原則，公共設施建設所需經費應由相關受益或使用者負擔。其內部性設施，以開發者全數負擔為原則；外部性設施，視發展政策需要，由開發者與地方政府協議決定負擔數額。
  - 6.應建立關聯費制度：應要求開發完成之土地或使用者，提供部分比例，以實物（土地或合理價位之住宅）或現金回饋社會。
  - 7.限制發展地區之補償：因開發許可影響而受限制發展地區，如有損及土地及既有設施之所有權人或權利關係人之原有權益時，應予以適度之補助、補貼、補償或回饋。