

# 《土地利用概要》

試題評析	本次考題法規、申論兼具，難易適中，可以測出考生實力。惟題目分布重點在都市土地與非都市土地之相關規定，似有所偏。
考點命中	<p>第一題：《土地利用(含開發)(第15版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-10第2題、頁4-12第3題。</p> <p>第二題：《土地利用(含開發)(第15版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁5-9、頁5-20第6題。</p> <p>第三題：《土地利用(含開發)(第15版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁8-19第3題、頁8-11第4題。</p> <p>第四題：《土地利用(含開發)(第15版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁12-27第10題、頁12-29第11題。</p>

一、都市計畫經發布實施後，即依照該計畫之土地使用分區管制其土地使用，但因應社會及經濟發展變動，有時需加以變更，請依現行都市計畫法之規定，說明可變更之途徑為何？並請依其都市計畫之內涵比較各種途徑之差異。（25分）

**答：**

(一)都市計畫變更之途徑：

- 1.私人申請變更：土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依細部計畫之訂定程序辦理。
- 2.通盤檢討變更：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。
- 3.個案變更：都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：
  - (1)因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
  - (2)為避免重大災害之發生時。
  - (3)為適應國防或經濟發展之需要時。
  - (4)為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。

(二)不同途徑變更之差異：都市計畫係依據現在及既往情況，並預計二十五五年內之發展情形訂定。而二十五五年間之各項預測與推計未必合乎實際發展，故都市計畫允許為必要之變更及通盤檢討變更，其不同途徑之差異如下：

- 1.私人申請變更：土地權利關係人為促進其土地利用，如認為細部計畫有變更之必要，允許其得申請變更，以適應經濟發展狀況。
- 2.通盤檢討變更：通盤檢討係定期實施，是都市計畫實施後的回饋，透過通盤檢討的修正過程，可以使都市計畫更完備，符合都市環境實際變遷的需要。
- 3.個案變更：在都市計畫實施期間，雖有定期通盤檢討機制以求計畫與實際發展一致。惟若遇突發狀況或重大災害或為適應國防、經濟發展及興建重大設施需要，必須迅行變更，而定期通檢討之時程無法配合時，自應賦予得辦理個案變更之彈性，俾資快速因應。

二、請述明現行臺灣地區非都市土地之：（一）用地申請變更編定的原則，（二）申請之核准機關及需檢附之文件。（25分）

**答：**

(一)非都市土地申請變更編定之原則：

- 1.土地使用分區內各種使用地應在原使用分區範圍內申請變更編定，使用分區內各種使用地之變更編定原則，應依「使用分區內各種使用地變更編定原則表」辦理。
- 2.編定為某種使用地之土地變更編定為他種使用地時，申請人擬具興辦事業之計畫應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關核進，於核准前應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- 3.申請使用地變更編定，應檢附相關文件向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費。
- 4.申請人依法律規定應繳交回饋金者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人繳交後，再辦理變更編定異動登記。

(二)申請之核准機關及需檢附之文件：申請使用地變更編定，應檢附下列文件，向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費：

- 1.非都市土地變更編定申請書。
- 2.興辦事業計畫核准文件。
- 3.申請變更編定同意書。
- 4.土地使用計畫配置圖及位置圖。
- 5.其他有關文件。

三、內政部規定，非都市土地申請辦理新訂或擴大都市計畫之地區，其開發方式以採「區段徵收」為原則，請分析其理由及說明行政上如何達成其合理性及必要性之評估。（25分）

**答：**

- (一)採區段徵收之理由：非都市土地辦理新訂或擴大都市計畫之地區，其開發方式以採區段徵收為原則，係因非都市土地一旦劃入都市計畫範圍，其土地可能由低密度使用轉為高密度使用，將產生鉅額之增值利益。採區段徵收方式處理，透過類似「回饋」土地作法，可將鉅額增值予以歸公，並以此控制建設所需土地，防止私人壟斷。
- (二)合理性與必要性之評估：區段徵收具有政府與土地所有權人合作開發，共享開發利益之意涵，是一種特殊的土地徵收。但區段徵收具有擴張之意味，且徵收後之用途並非完全具公益性，與一般公用徵收並非全然相同。故區段徵收的公益性、正當性、必要性及徵收範圍的合理性，宜全面檢討評估，在行政程序上，宜充分踐行公開、透明、聽證等程序，取得民眾之共識。

四、何謂生態足跡？何謂環境影響評估？何謂環境容受力分析？（25分）

**答：**

- (一)生態足跡：生態足跡（Ecological footprint）亦可稱為生態需要面積，是一種衡量人類對地球生態系與自然資源需求的分析方法。此分析將人類活動對自然資源的消耗與地球生態涵容能力進行比較，當人類需要更多具備生物生產力的土地，來生產所需資源和吸納所產生的廢棄物時，對生態系統的影響愈大。易言之，生態足跡越大，對環境的衝擊也愈大。
- (二)環境影響評估：環境影響評估（Environmental Impact Assessment，簡稱EIA），係指開發行為或計畫對環境，包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫及解決對策，並公開說明及審查的程序。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。
- (三)環境容受力分析：環境容受力，又稱環境承載力（Carrying Capacity），係指自然系統和人為系統支持各種土地利用，而不致造成環境重大惡化的能力。蓋形成自然環境的各種自然現象與各種人為措施，均關係土地開發利用和地區的成長，但這兩種系統承受人類使用土地有一定的能力限度，超過限度就可能造成環境的惡化或資源的損失。環境容受力分析，即在衡量每一單位土地面積可以支持多少人，以提出國土空間調適因應對策及相關土地使用策略。