

高點

堅持夢想
全力相挺

公職 快速通關

EXPRESS >>>
Pass!

地特准考證 就是你的 **VIP券**

弱科健檢

加入【高點·高上生活圈】可免費預約參加 >>>



113/12/7-31 前 商管 會計 資訊 地政 享考場獨家優惠！

114 高普考 衝刺

- 【總複習】面授/網院：特價 4,000 元起、雲端：特價 5,000 元起
- 【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科
- 【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起
- 【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

114、115 高普考 達陣

- 【面授/網院全修班】特價 34,000 元起
 - 114年度：再優 10,000 元(高考法制、公職社工師除外，輔限至114.7.31止)
 - 115年度：享 ①再折 2,000 元 + ②線上課程 1 科 + ③ 60 堂補課券 舊生再優 1,000 元
- 【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

114國營

- 【企管/政風/地政/資訊/財會】
網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

單科 加強方案

- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折
舊生贈圖禮：500 元

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

《土地利用概要》

一、農村社區土地重劃之共同負擔項目有那些？市地重劃之共同負擔項目有那些？抵費地之上限各是多少？請比較說明之。（25分）

| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 此次出題多為法條背誦題，評論題較少，整體難易度應偏易。 本題考農村社區土地重劃及市地重劃之共同負擔項目及比例，屬於重點必背題型，依據條文內容回答即可，有背法條同學應無太大困難。 |
| 考點命中 | 《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁155～157（市地重劃）、頁210～211（農村社區土地重劃）。 |

答：

（一）農村社區土地重劃

1. 項目

（1）公共設施用地負擔

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，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

（2）重劃費用負擔

工程費扣除由政府分擔之部分、拆遷補償費及貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例，依評定重劃後地價折價抵付之負擔。

2. 比例

（1）依規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積35%為限。

（2）但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

（3）重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少40%土地。

（二）市地重劃

1. 項目

（1）公共設施用地負擔

指重劃區內供公共使用之道路、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，扣除重劃區內原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地後，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例所算得之負擔。

（2）重劃費用負擔

指工程費用、重劃費用及貸款利息，由參加重劃土地所有權人依其土地受益比例，按評定重劃後地價折價抵付之負擔。

2. 比例

（1）折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積45%為限。

（2）但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。

二、未來非都市土地，從事一定規模以上或性質特殊之土地利用，應申請使用許可，主管機關審議使用許可案件時，應考量的因素有那些？各功能分區重視之條件有何不同？（25分）

| | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 本題考近來較常出題的國土計畫使用許可制度，其中，使用許可審議條件分為「一般適用條件」及「各功能分區適用條件」剛好對應本題的兩個小題，原則上只要將條文內容精準背出，應可獲得不錯分數。 |
| 考點命中 | 《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁63～64。 |

答：

(一) 審議使用許可應考量因素

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受力。

(二) 各功能分區重視之條件

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。

三、國土計畫規劃基本原則，在城鄉發展區以集約發展、成長管理為原則。此所謂之成長管理之意義為何？請說明之。（25分）

| | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 成長管理為土地利用概要最常出題且相當重要的空間規劃理念，而既然本題以國土計畫為論述，故原則應以國土計畫法對成長管理的法定定義回答，另可就其目標（規劃原則）進行補充，內容方較為豐富。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁79～82。 2.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁57。 |

答：

(一) 成長管理之意義

成長管理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。因此，成長管理不是反對成長，而是在適當的時機引導土地開發至適當的區位，進行適量的開發，以便最後能提升生活品質，促進經濟發展，並保護重要環境資源。

(二) 成長管理之目標

1. 規劃執行一致性(consistency)：為使成長管理之執行在各級政府相關單位及各層級計畫間能協調配合，以追求更高的執行成效，並減少衝突及避免規劃與管制間之脫節，故有一致性之要求。
2. 公共設施同時性(concurrency)：為確保新開發地區能於開發完成後，提供必需充足之公共設施，以應居民日常生活之需，並避免不當之土地開發影響生活品質與地方財政，故有同時性之要求。
3. 都市發展緊密性(compactness)：為避免都市之蛙躍式發展，破壞都市景觀，以確保土地使用與開發行為之連續性、緊密性，提昇土地使用之效率，並減少公共設施投資之浪費，故有緊密性之要求。
4. 環境資源永續性：為尊重自然，關懷生態，避免開發行為破壞環境資源，以確保重要農業、林地、溼地、海岸、開放空間、人文、歷史資源之永續利用，進而提升生活環境品質，故有永續性之要求。
5. 區域發展均衡性：為確定各行政地區成長機會之均衡與合理分布，考量各地區之特性與資源條件，提供適當公共設施，規劃充足之工商發展區位，以創造工作機會與經濟前景，故有均衡性之要求。
6. 經濟環保平衡性：為避免強調環境保護而減損經濟發展機會，在考量環境生態系統之特性與區位下，確定經濟發展所需之土地面積與區位，以滿足經濟活動之需求，故有平衡性之要求。
7. 住宅價格穩定性：為避免成長管理之實施影響土地供給，造成房價上漲，產生排他效果，以增加平價住宅之數量，提供開發誘因與租金補貼方式，增加低收入戶購屋機會，故有穩定性之要求。
8. 民眾參與公開性：為增進民眾對政策的認同感，免除政策執行之抗拒，提高執行成效，透過民眾對政策內容的瞭解與意見表達，使得計畫內容更具正當性與客觀性，故有公開性之要求。

四、請說明土地使用分區管制採用何種措施對土地使用強度進行管制？（25分）

| | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 試題評析 | 本題聚焦土地使用分區管制(zoning)，並針對用途管制、強度管制中的後者為主，而強度管制措施包含建蔽率、容積率、高度比及後院深度比，同學可就其意義與目的進行說明。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁91；《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第二回，曾榮耀編撰，頁42。 2.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁57。 |

答：

土地使用分區管制(zoning)係依據計畫目標及內容，將計畫範圍內之土地，依不同用途予以分區，對各用途分區內之土地使用及建築使用給予使用性質與使用強度之規定。其主要特色在於藉著強制性的手段以確實隔離不相容的土地使用，以達到計畫中所規定的土地使用分區計畫。其中，對於土地使用強度管制之措施如下：

(一) 建蔽率

指建築投影面積與建築基地面積之比，以控制基地內應保留空地之比率（法定空地）。其目的如下：

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，以控制建築物之樓地板面積。

(二) 容積率

指建築物總樓地板面積與基地面積之比。其目的如下：

1. 配合都市發展計畫，合理分配各宗土地使用強度（樓地板面積），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，以維持一定居住環境品質。

(三) 建築物高度比及後院深度比

前者指建築物各部分高度與自各該部分起量至面前道路對側道路境界線之最小水平距離之比；後者指建築物各部分至後面基地線之最小水平距離，與各該部分高度之比。目的係避免建築物過高而影響景觀、交通及防災。

【版權所有，重製必究！】



用一套書連續成功

高普特考 打通關！

2025
最新版



7月高普考

報名：03/11~03/20 考試：07/04~07/08

12月地方特考

報名：09/09~09/18 考試：12/06~12/08

重點整理



解題完全制霸



工具書



113高普考
命中事實



好書+好課
立即嘗鮮



更多套書

歷屆高手聯合推薦，上榜必讀這套！

一般行政



一般民政



人事行政



財稅行政



會計



高點文化事業
publish.get.com.tw



113/12/10-31高普考書籍特惠中
手刀購買，快至高點網路書店