

《土地利用概要》

試題評析	1.本次命題仍屬法規與申論題兼具之型態，第一、二題偏易、第三題適中、第四題偏冷，是一份可以測出考生程度的題目。 2.題目的分布範圍極廣，因此，未來考生準備此科目的視野也要放寬，並提昇論述能力。
考點命中	1.本題出自《高點·高上土地利用(含開發)》，許文昌、林玉祥編著，第十一版，頁10-14。 2.本題出自《高點·高上土地利用(含開發)》，許文昌、林玉祥編著，第十一版，頁7-18第12題及頁7-25第20題。 3.本題出自《高點·高上土地利用(含開發)》，許文昌、林玉祥編著，第十一版，頁5-17第5題

一、都市計畫法第17條中規定，應就計畫地區範圍訂定分區發展優先次序，其目的何在？請說明之。（25分）

答：

都市計畫法第17條規定，應就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，其訂定分區發展優先次序之目的如下：

- (一)使整體都市能漸進、重點式的發展，並在有條理、有秩序、有系統的規範下，達成計畫目標。
- (二)顯示都市發展或再發展的空間、時序，使都市發展更有秩序，避免零散蛙躍式的發展而浪費土地資源。
- (三)引導政府公共投資與私人投資，在空間及時序上得以有效配合，以免浪費資金。
- (四)經濟有效的使用有限公共建設財源，公共設施的提供亦較經濟，並減少公共設施保留地的問題。
- (五)作為擬定細部計畫優先次序的依據。
- (六)指示優先發展地區完成地區性公共設施的期限。
- (七)作為政府公共建設預算編製與建設地點選擇的依據。

二、何謂農村社區？辦理農村社區土地重劃之目的何在？為促進土地利用，在勘選重劃區時應考量那些因素？（25分）

答：

- (一)農村社區之意義：所稱農村社區，指依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落。
- (二)農村社區土地重劃之目的：
 - 1.促進農村社區土地合理利用。
 - 2.實施農村社區更新。
 - 3.配合區域整體發展。
 - 4.配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建。
- (三)勘選重劃區應考慮之因素：直轄市或縣(市)主管機關勘選重劃區時，應就下列原則評估選定：
 - 1.明顯之地形、地物界線。
 - 2.社區人口及建地需求量。
 - 3.土地使用狀況。
 - 4.因區域整體發展或增加公共設施之需要。
 - 5.土地所有權人意願。
 - 6.財務計畫。
 - 7.其他特殊需求。

【版權所有，重製必究！】

三、目前在非都市地區進行土地使用分區變更時，政府已建立那些審議機制？這些機制在確保土地合理利用上有何意義？請說明之。（25分）

答：

- 【中壢】中壢市中山路 100 號 14 樓·03-4256899 【台中】台中市東區復興路四段 231-3 號 1 樓·04-22298699
 【台南】台南市東區中華東路一段 106 號 1 樓·06-2235868 【高雄】高雄市新興區中山一路 308 號 8 樓·07-2358996
 (一)非都市土地使用分區變更之審議機制：【分區計畫委員會、三峽、林口、羅東、達甲、東海、中技、彰化、嘉義】

- 1.區域計畫委員會審議：直轄市或縣(市)政府受理土地使用分區變更申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議作業規範及建築法令之規定審議。
 - 2.環境影響評估與水土保持審查：申請土地開發者於目的事業法規另有規定，或依法需辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依各目的事業、環境影響評估或水土保持有關法規規定辦理。
- (二)審議機制在確保土地合理利用之意義：我國的土地使用管制及變更包括政府由上而下的分區檢討，及開發者透過開發許可制由下而上的個案變更。由於政府主動辦理之分區制定及變更，受到種種因素的限制，往往無法順利推動，而不能配合社會經濟的變遷以及因應個別開發案的需求。土地使用分區變更納入開發許可制度，並結合環境影響評估法及水土保持法規定，已建構開發許可制完整之運作模式，可兼顧預防減輕開發行為對環境造成不良影響，達成環境保護之目的，以及保育水土資源，有利於土地合理利用，並符合社會經濟變遷，開發土地之需求，該等審議機制已成為我國土地使用管制之重要工具。

四、土地規劃時，為何需要考慮生物多樣性的維持？又須考慮那些因素？（25分）

答：

(一)土地規劃要考慮生物多樣性的維持：

土地倫理講求一種群集的概念，人類與其他萬物皆屬於同一個群集。因此，人類不應該是土地的主宰者，對於土地規劃不能只重視變換價值的經濟性。否則，一味追求土地開發，滿足利己的經濟利益的結果使健康的土地不斷流失、生態系統遭到破壞、眾多物種被滅絕，導致土地無法健全循環運作，人類也將自食惡果。因此，在土地規劃時，即應納入維持生物多樣性的思考。

(二)土地規劃應考慮的生物多樣性因素：

- 1.土地規劃應依生物多樣性之保持原則，切實評估生物資源的價值，並將之納入地方和國家的成本效益分析中。
- 2.保育工作之規畫及落實必須考慮生物區域性，以符合生態與社會實況。
- 3.土地規劃應考量開發行為對生態系之衝擊，落實相關策略永續經營生態系，以保護生物多樣性及維持生態系功能。
- 4.加強海岸溼地、山地生態系保育與永續經營，維持重要海岸與海洋地區及山地之生產力與生物多樣性。
- 5.體認地球上生物資源是維持人類經濟活動、社會發展之基礎，且持地球上生物多樣性是保存我們及下一代子孫極重要的資產。

【版權所有，重製必究！】

高點·高上高普特考 goldensun.get.com.tw 台北市開封街一段2號8樓 02-23318268

【中壢】中壢市中山路100號14樓·03-4256899

【台中】台中市東區復興路四段231-3號1樓·04-22298699

【台南】台南市中西區中山路147號3樓之1·06-2235868

【高雄】高雄市新興區中山一路308號8樓·07-2358996

【另有板橋·淡水·三峽·林口·羅東·逢甲·東海·中技·彰化·嘉義】