

《土地利用概要》

試題評析

本次試題由國土計畫到區域計畫，以至於市地重劃，包括土地利用計畫之不同層次，命題老師用心可見一斑；而將社會住宅導入土地利用論述，亦為高招。但除第二題外，就「概要」科目而言，失之艱深，考生似不易拿高分。

一、政府近年來為照顧經濟與社會弱勢族群，致力於推動社會住宅方案。試從土地利用觀點，說明政府可採取的社會住宅推動方案策略有何？請詳述之。（25分）

答：

從土地利用觀點，政府可採取的社會住宅推動方案策略，試擬如下：

- (一)閒置房地之轉型使用：為利國家整體資源之有效再利用，應優先利用各直轄市、縣（市）政府轄內閒置校地、校舍及公共設施等，藉由新建或改建轉型為社會住宅。
- (二)運用國宅用地興辦：篩選交通便捷、基地規模、土地權屬及較無地上物等之國宅基地轉型再利用。
- (三)獎勵民間興辦：由直轄市、縣（市）政府以合建分屋、設定地上權予民間，合作興建；或鼓勵民間自備土地興建。
- (四)空屋釋出利用：有效運用低度使用住宅，推動租屋服務平臺，將其媒合提供予特殊情形與身分者居住。
- (五)運用民間融資提案（PFI）制度：政府可考量以PFI制度（類似有償BTO），選擇合適地點，運用保險業資金等民間資源投入社會住宅之興辦。
- (六)推動都市更新及研議增額容積：都市更新後配合提供公益或公共設施者，政府得給予容積獎勵。社會住宅除可利用更新後分回之公有財產設置外，並得爭取容積獎勵，引導都更案配合設置。此外，亦可研議善用都市計畫手段，透過增額容積之「虛擬土地儲備」概念，於推動都市更新或民間個別開發基地，建立建築開發案之增額容積獎勵機制，政府可依增額容積價值分回一定比例之樓地板面積，並提供做為社會住宅。

二、政府舉辦市地重劃與土地所有權人自辦市地重劃的差別為何？又自辦市地重劃有何獎勵規定？請詳述之。（25分）

答：

(一)公辦市地重劃與自辦市地重劃之差別：

1.政府舉辦：

- (1)政府主動辦理：辦理市地重劃時，主管機關應擬具市地重劃計畫書，送經上級主管機關核定公告滿三十日後實施之。在公告期間內，重劃地區私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃地區土地總面積半數者，表示反對時，主管機關應予調處，並參酌反對理由，修訂市地重劃計畫書，重新報請核定，並依其核定結果公告實施，土地所有權人不得再提異議。
- (2)地主申請政府優先辦理：適當地區內之私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數者之同意，得申請該管直轄市或縣（市）政府核准後優先實施市地重劃。

2.地主自行辦理：

- (1)土地所有權人自行辦理市地重劃時，應由重劃區內私有土地所有權人半數以上，而其所有土地面積超過重劃區私有土地總面積半數以上者之同意，並經主管機關核准後實施之。
- (2)應以自辦市地重劃區內全體土地所有權人為會員，組織重劃會。
- (3)自辦市地重劃之範圍不得小於一個街廓。但因都市計畫需要，報請主管機關核定者，不在此限。

(二)自辦市地重劃之獎勵措施：

- 1.給予低利之重劃貸款：土地所有權人參加自辦市地重劃所需費用，得向政府指定之銀行或實施平均地權基金申請低利貸款，其貸款手續得委由重劃會代辦。
- 2.免收或減收地籍整理規費及換發權利書狀費用：
 - (1)自辦市地重劃籌備會或重劃會向有關機關申請閱覽地籍藍晒圖、都市計畫書圖，及地價、耕地租約資料時，免收閱覽費；申請發給土地登記簿謄本時，減半收取謄本費。
 - (2)自辦市地重劃免收土地權利變更登記及換發權利書狀費用。

- (3)自辦市地重劃地區，直轄市或縣（市）主管機關應優先辦理公共設施用地分割測量，並免收測量費用。
- (4)辦理重劃區範圍邊界分割測量及地籍測量之費用，減少收取。
- 3.優先興建重劃區及其相關地區之公共設施：
- (1)依規定應列入共同負擔之公共設施用地而未興建者，應協調有關機關優先編列預算配合施工。
- (2)前款以外之公共設施，應協調有關機關於重劃完成後優先於兩年內興建。
- (3)自辦市地重劃區之相關地區公共設施，直轄市或縣（市）主管機關應協調有關機關於重劃完成後優先於兩年內興建。
- 4.免徵或減徵地價稅與田賦：
- (1)自辦市地重劃期間，依法得減免地價稅或田賦之土地，由重劃會於重劃計畫書公告確定後三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關。
- (2)自辦市地重劃完成後之土地，由重劃會於重劃土地地籍整理後三十日內列冊報經主管機關轉送稅捐稽徵機關依法免徵地價稅或田賦。
- 5.其他有助於市地重劃之推行事項：
- (1)自辦市地重劃區抵費地公開出售時，不計徵土地增值稅。
- (2)自辦市地重劃區所需之自來水、電力、電訊、瓦斯等設施，應由直轄市或縣（市）主管機關洽請各該事業機構於重劃工程施工時一併施設等。

三、從國家或區域階層來強化土地使用分區功能時，我國的國土功能分區與分類應訂定何種劃設原則？請詳述之。（25分）

答：

國土功能分區與分類之劃設原則如下：

- (一)國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：
- 1.第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
 - 2.第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
 - 3.其他必要之分類。
- (二)海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：
- 1.第一類：海洋資源具珍貴、特殊或獨特性，須加強保育之地區。
 - 2.第二類：使用性質具排他性之地區。
 - 3.其他必要之分類。
- (三)農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：
- 1.第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。
 - 2.第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。
 - 3.其他必要之分類。
- (四)城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：
- 1.第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。
 - 2.第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。
 - 3.其他必要之分類。

四、請詳述區域計畫中以開發利用方式申請設施型使用分區變更時，適用的對象有那些？若進一步以成長管理來檢討住宅社區和工業區之劃設規模時，還須要考慮那些劃設條件？（25分）

答：

- (一)設施型使用分區變更之適用對象：設施型使用分區，係指工業區、鄉村區、風景區及特定專用區。
- (二)住宅社區劃設規模應考慮之條件：
- 1.除提供農村集居所需之住宅、農業產銷設施、文化設施外，應檢討提供充足之公用及公共設施。

- 2.現有鄉村區應視實際需要，逐年辦理農村社區土地重劃，以落實公共設施之實質建設。
- 3.配合政府農村再生或農村社區土地重劃等相關農地（村）政策規劃，兼顧生態，改善農業生產環境，提供生活所需之必要性公共設施。

(三)工業區劃設規模應考慮之條件：

- 1.劃設工業區應循土地使用變更許可方式進行開發使用，其內容須符合土地開發指導原則，並依核定之計畫內容實施開發管理。
- 2.工業區供需須作審慎分析，以確定申請開發之工業區確屬必要，對於區址之土地使用適宜性，須予充分探討，以確保計畫之可行性。
- 3.工業區之開發行為應避免導致天然植生覆被過度減損，或影響水源涵養，危害水質或導致土壤流失等情事。
- 4.為使工業區開發與鄰近地區環境特性相配合，基地內應提供必要之公共及服務設施，除須滿足工業區內之需要外，且須與區外鄰近之服務設施相配合。
- 5.根據工業區型態，適當規劃工業區土地使用內容與配置。
- 6.工業區內工廠除自行設計污染防治設施外，管理機構應集中設置污染防治設施、規劃輸送路徑、管線，以收集區內污染物，處理至符合排放標準，並依據環保相關法規規定設置監測設施。

【版權所有，重製必究！】