

# 《土地利用概要》

## 試題評析

1. 本次試題法規與理論題目兼俱，可見命題者之用心。但第一題失之過細，第三題失之過偏，要完整回答不易。
2. 第一題除要對非都市土地使用編定之過程有所瞭解外，尚要從「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知編定原則表」找答案。第二題94年普考亦出現類似題目，可見考古題的準備亦不容輕忽。

一、何謂「丁種建築用地」？該用地會出現在那些分區？原因何在？（25分）

**答：**

- (一) 丁種建築用地：指在非都市土地編定供工廠及有關工業設施建築使用之土地。
- (二) 丁種建築用地會出現之分區：依「製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知編定原則表」規定，丁種建築用地除會出現在工業區外，亦可能出現在特定農業區、一般農業區、鄉村區、森林區、山坡地保育區、風景區、特定專用區。
- (三) 丁種建築用地出現在多種使用分區之原因：非都市土地除按非都市土地使用分區所示範圍，依國家經濟政策，地方需要及土地所能供使用之性質，編定各類使用地外，於編定時已為某種使用之土地，則按使用現況依編定原則表逐筆編定。因此，在進行使用地編定時，如經依法領有工業用地證明書或工業主管機關核准設廠尚在有效期間者；興建之工廠已依規定辦竣工廠登記或經依法領有營利事業登記之製造、加工、修理業者；依法核准設廠用地範圍內之道路或水溝等土地，經工業主管機關查註確係位於原核准廠區範圍內，且該地可作工業使用者，均可按現況編定為丁種建築用地，故丁種建築用地會出現在多種使用分區。

二、何謂「土地使用區位」？除自然條件外，決定土地使用區位之原則有那些？（25分）

**答：**

- (一) 土地使用區位之意義：係指任一種土地使用行為，依其所需條件，選擇其最佳的使用位置，或一定的位置因具備某些條件，而形成特定型態的土地使用。
- (二) 決定土地使用區位之原則：除自然條件外，決定土地使用區位之原則如下：
  1. 人口數量：人口愈多，市場愈大，勞動力也愈充足，是商業與工業選擇區位所重視的因素。
  2. 街道與交通運輸：道路系統、街道條件、交通接近條件良好，是各種產業空間經濟之首選。
  3. 公共設施：學校、公園、郵電等公共、公益設施之接近程度，會影響住宅使用區位之選擇；水電、通訊等基本設施之完善與否，會影響工業使用區位之選擇。
  4. 行政條件：良好的土地使用管制，寧適的生活環境，健全的政府行政支援系統或扶助措施，亦是形成有利的區位條件之一。
  5. 其他：如產業聚集情形、地價水準、未來發展趨勢等，均會影響區位形成之條件。

三、何謂「老丙建」？為何曾經發生大災難？請敘明詳情並評論之。（25分）

**答：**

- (一) 老丙建之意義：民國七十二年七月七日內政部訂定發布「山坡地開發建築管理辦法」（現更名為「山坡地建築管理辦法」）規定，山坡地開發應在十公頃以上，並應依開發許可、雜項執照、建造執照等程序申請辦理。開發計畫應由工務、建設、農林等有關機關及專家學者審查。而在「山坡地開發建築管理辦法」未發布施行前，山坡地開發係依「山坡地保育利用條例施行細則」第12條規定，在未編定用地前，經向地方政府申請開挖整地許可，水土保持工事經查驗合格，發給完工證明後，即可申請地政機關將該土地編定為丙種建築用地，再以丙種建築用地申請建造執照，此種建築用地俗稱「老丙建」。
- (二) 老丙建之檢討：山坡地屬環境敏感地區，應訂立嚴謹的開發許可制度，同時進行水土保持與環境影響評估。核准前應從嚴審核，開發後亦應嚴密監督，加重違規處罰。而以往山坡地編定為建築用地之所謂老丙建，因欠缺周詳之審議規範及嚴謹之審查程序，造成區位不當，地質、地層結構不良及使用強度過高，公共設施不足等問題。因此，每當颱風來襲，所夾帶之豪雨常造成崩坍、地滑、土石流失等災害，如民國八

十六年八月十八日溫妮颱風過境，所帶來的豪雨即造成當時台北縣汐止鎮林肯大郡倒塌之重大災害。目前山坡地開發之相關法制堪稱完備，已進入全面安全管制期，如何落實開發前之審查核定程序及開發後之監督與違規處理，是重要課題。

#### 四、土地重劃之目的為何？又國內有那些重劃類別？試分別詳述之。（25分）

**答：**

##### (一)土地重劃之目的：

- 1.增加土地經濟供給，促進土地利用：都市土地實施重劃，可消除土地畸零不整、犬牙交錯之現象，使各宗土地均整齊方整，利於建築使用。在農地方面，重劃後土地交換分合的結果，使農地集中，農、水路完備，提高農地利用價值。在農村社區方面，重劃後可促進土地合理利用，提升農村生活環境品質。
- 2.完成公共設施建設，提高土地利用價值：都市土地實施重劃，政府可無償取得重劃區內之道路、公園、市場等公共設施用地，並加以開闢。因公共設施完善，有利都市發展。在農地方面，重劃後因為公共設施的改善，可獲得農作產量增加，農業經營勞力節省之效益。在農村社區方面，重劃後公共設施增加，有助於提升生活機能與環境品質。
- 3.無償取得公共設施用地，平衡地主損益差距：基於「受益者負擔」原則，參加重劃地主應共同負擔重劃區內之公共設施用地與興建費用，原公共設施保留地地主參加重劃後，亦可分配建地。一方面政府可節省鉅額建設費用，一方面可平衡公共設施保留地與非保留地地主間之損益。
- 4.重新釐整地籍，健全地籍資料：重劃地區應重新實施地籍測量，進行土地登記，完成新的地籍圖簿，對地籍資料的健全（尤其是鄉村地區）助益頗大。

##### (二)重劃類別：目前國內土地重劃有三大類別，分述如下。

- 1.市地重劃：係依據平均地權條例及其施行細則、市地重劃實施辦法辦理。其實施原因為：
  - (1)新設都市地區實施開發建設。
  - (2)舊都市地區為公共安全、公共衛生、公共交通或促進土地合理使用之需要。
  - (3)都市土地開發新社區等。
- 2.農地重劃：係依據農地重劃條例及其施行細則辦理。其實施原因為：
  - (1)改善耕地坵形、散碎之情形，使適於農事工作，利於灌溉、排水、擴大農場經營規模或應用機械耕作。
  - (2)農路、水路缺少及需新闢灌溉、排水系統者。
  - (3)農地遭受水沖、砂壓等重大災害或舉辦農地之開發、改良者。
- 3.農村社區土地重劃：係依據農村社區土地重劃條例及其施行細則辦理。其實施原因為：
  - (1)促進農村社區土地合理利用需要。
  - (2)實施農村社區更新或配合區域整體發展需要。
  - (3)配合遭受自然災害或其他重大事變、損壞之災區重建需要。