

《土地利用概要》

試題評析

1. 本次試題以當前重要利用理論為主，如：成長管理、寇斯(Coase)之市場協商與交易成本等。
2. 今年重要時事有文林苑事件，果然就出現了，值得考生注意。

一、智慧型成長管理所指為何？其基本規劃理念為何？(25分)

答：

- (一) 智慧型成長管理之意義：成長管理，係指導都市發展及土地開發之區位、型態、時序、強度、速度、總量及品質。所謂智慧型成長管理，係指抑制蛙躍發展，蔓延發展，採取緊密發展，再造都市地區生活機能。
- (二) 智慧型成長管理之規劃理念：
1. 緊密(compact)發展：都市蛙躍發展、鬆散發展，造成公共設施倍增，公共支出增加，故應以緊密發展替代。因此要求開發者在劃定範圍內開發建設，在此範圍以外不鼓勵開發或不提供公共設施。
 2. 公共設施同時性(concurrency)要求：要求開發者在進行土地開發之前，該地區之道路、排水、自來水、電力、瓦斯等公共設施與維生系統必須已經完備或足夠，始可進行開發。
 3. 保護優良農地：由於都市蛙躍發展、蔓延發展，造成大量優良農地之流失，因此藉由成長管理策略保育農地資源。
 4. 提供平價住宅：實施成長管理會造成房價上漲，對低收入戶產生排他效果，因而要求開發者在興建房屋同時，亦應興建一定比例平價住宅，或以繳納關聯費方式替代。
 5. 重視經濟發展：早期成長管理以環境保護為目的，管制成長、限制成長。晚近成長管理，以均衡成長為目的，追求經濟成長與環境保護之平衡。
 6. 成長付費：開發行為造成該地區人口成長，因而公共設施需求增加，其始作俑者應負擔其外部成本。

二、何謂土地開發協議？臺灣地區都市計畫已實施分區管制，其開發協議時機有那些？(25分)

答：

- (一) 土地開發協議之意義：地方政府與土地開發商在合法及自願情形下，透過協商所達成的契約。協議之結果由地方政府確保土地開發商於協議期間內具有土地開發權，而不受法令變動之干擾；相對地，土地開發商必須承諾於協議期限內作某些改良措施或一些回饋(如：提供公共路權、捐獻土地、提供社區建設等)。
- (二) 我國開發協議之時機：我國都市計畫雖已實施分區管制，但在下列時機仍存在一些協議空間：
1. 土地使用變更審議：私人依市場需求提供土地使用變更，由低價值使用變更為高價值使用，此時都市計畫委員會扮演第三部門角色，而與土地開發商協議，以達成雙方可接受的結果。
 2. 都市更新審議：實施者為提高都市更新效益(如：提高容積獎勵、縮短更新期間等)，此時都市更新委員會扮演第三部門角色，而與實施者協議，以達成雙方可接受的結果。
 3. 都市設計審議：都市設計包括許多大規模基地開發，而大規模基地開發常伴隨容積獎勵申請。此時都市設計委員會扮演第三部門角色，而與土地開發商協議，以達成雙方可接受的結果。

三、都市更新有那些重要的辦理程序？其交易成本有那些？(25分)

答：

(一) 都市更新之重要辦理程序：

1. 劃定更新單元：土地及合法建築物所有權人為促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施該地區之都市更新事業。前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積十分之一之同意。
2. 預備公聽會：實施者舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會記錄，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准。
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
3. 擬具都市更新事業計畫報核：經更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之二，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之二以上之同意，實施者得擬具都市更新事業計畫報核。
【另有板橋、淡水、三峽、林口、蘆洲、泰山、五股、八里、土城、新莊、板橋、中和、永和、新店、汐止、深坑、瑞芳、基隆、新竹、苗栗、桃園、台中、南投、彰化、南投、雲林、嘉義、台南、高雄、屏東、澎湖、金門、馬祖】

業計畫報核。

- 4.擬具權利變換計畫報核：實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫報核。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。
- 5.公開展覽及舉行公聽會：都市更新事業計畫擬定後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)公所公開展覽30日，並舉辦公聽會。
- 6.審議及核定實施：都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣(市)主管機關審議通過後核定發布實施。

(二)都市更新之交易成本：

- 1.協調整合的成本：更新地區，土地及建物產權零細而複雜，須整合多數所有權人同意參加更新，費時又不易成功。
- 2.權利變換的成本：更新前後之產權分配，包括計算負擔、分配設計、權利清理等，須徵求參加人之意見，如有異議，應協調處理。
- 3.資金籌集的成本：由於都市更新，涉及建物興建，所需資金甚鉅，因此資金籌集不易。
- 4.申請核准的成本：辦理都市更新須先向政府申請核准，俟政府核准始可進行更新。從申請至核准需要一段時間，此即時間成本。另申請所擬訂的報告書，均須花費成本。

四、都市土地保護區劃設目的為何？若影響地主權益，有那些補救措施？(25分)

答：

(一)劃設保護區之目的：

- 1.生態保護：為保護自然生態資源、景觀及環境，避免受外在因素干擾。
- 2.地質脆弱：防治沖蝕、崩塌、地滑、土石流失等地質災害，而影響人類生命財產安全。
- 3.環境敏感：河川、水庫、湖泊、濕地、山坡地、水源地等環境敏感地區，減少人類活動。

(二)劃設保護區而影響地主權益之補救措施：

- 1.差別估價：以使用價值代替市場價值為土地估價基礎，採用差別估價，降低財產稅負擔。
- 2.發展權購買：由政府購買土地所有權一束權利中之發展權，至於土地的其他權利仍保留給所有權人。
- 3.發展權移轉：限制發展土地之所有權人可以將土地發展權移轉至附近可發展土地上。
- 4.保育地役權：土地所有權人設定或捐贈保育地役權給政府機構或保護組織，以獲得稅賦減免。

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、雲林、彰化、嘉義】