

《土地利用概要》

試題評析	1. 本次試題分布尚稱平均，除都市更新與農地利用未入題外，其他土地利用議題或多或少均納入命題範圍。 2. 題目的性質符合「概要」的概念，以法令規定為主，申論為輔，尚不致過於艱深、冷僻。
考點命中	第一題：《土地利用(第17版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁6-7、8-8、8-11。 第二題：《土地利用(第17版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁2-23、2-24。 第三題：《土地利用(第17版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁10-29、10-32、10-33、10-45。 第四題：《土地利用(第17版)》，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁4-13、5-18。

一、臺灣土地開發有兩大工具可以使用，一為市地重劃，一為區段徵收。試述這兩個開發時機各自為何？區段徵收開發方式必須要符合那些公益性與必要性條件，始能讓土地規劃符合土地發展需要？（25分）

答：

(一) 市地重劃之開發時機：依平均地權條例第56條規定，各級主管機關得就下列地區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃：

1. 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
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者。
3. 都市土地開發新社區者。
4. 經中央主管機關指定限期辦理者。

(二) 區段徵收之開發時機：依土地徵收條例第四條規定，有下列各款情形之一者，得為區段徵收：

1. 新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者。
2. 舊都市地區為公共安全、衛生、交通之需要或促進土地之合理使用實施更新者。
3. 都市土地之農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者。
4. 非都市土地實施開發建設者。
5. 農村社區為加強公共設施、改善公共衛生之需要或配合農業發展之規劃實施更新者。
6. 其他依法得為區段徵收者。

(三) 區段徵收開發須符合之條件：區段徵收本質上仍屬土地徵收之一種，故仍必須嚴格遵守一般徵收所要求之公益性與必要性之條件。因此，需用土地人興辦事業徵收土地時，應依下列因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析：

1. 社會因素：包括徵收所影響人口之多寡、年齡結構及徵收計畫對周圍社會現況、弱勢族群生活型態及健康風險之影響程度。
2. 經濟因素：包括徵收計畫對稅收、糧食安全、增減就業或轉業人口、徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形、農林漁牧產業鏈及土地利用完整性。
3. 文化及生態因素：包括因徵收計畫而導致城鄉自然風貌、文化古蹟、生活條件或模式發生改變及對該地區生態環境、周邊居民或社會整體之影響。
4. 永續發展因素：包括國家永續發展政策、永續指標及國土計畫。
5. 其他：依徵收計畫個別情形，認為適當或應加以評估參考之事項。

二、臺灣各縣市正加緊腳步制定國土計畫，試問國土計畫種類有那些？為落實國土之保育、開發者付費及財源穩健，中央主管機關應成立國土永續發展基金，試問此項基金來源為何？（25分）

答：

(一) 國土計畫之種類：

1. 全國國土計畫：以全國國土為範圍，所訂定目標性、政策性及整體性之國土計畫。
2. 直轄市、縣（市）國土計畫：以直轄市、縣（市）行政轄區及其海域管轄範圍，所訂定實施發展及管制

之國土計畫。

(二) 國土永續發展基金之來源：

1. 使用許可案件所收取之國土保育費。
2. 政府循預算程序之撥款。
3. 自來水事業機構附徵之一定比率費用。
4. 電力事業機構附徵之一定比率費用。
5. 違反本法罰鍰之一定比率提撥。
6. 民間捐贈。
7. 本基金孳息收入。
8. 其他收入。

三、各縣市政府在發展以公共交通為導向的開發模式（Transit-Oriented-Development，TOD）時，以容積移轉作為手段，試述此種土地利用模式的優勢與劣勢為何？都市計畫法對於容積移轉的基本規定為何？試分別說明之。（25分）

答：

(一) 以容積移轉引導TOD之優劣勢分析：

1. 優勢：TOD之理念，係從永續都市發展理念出發，以高效率之公共交通（大眾運輸）系統為都市發展之主幹，運用交通場站之優勢，以容積移轉或容積獎勵為手段，來提高場站周邊土地使用強度，此種土地利用模式，可產生下列之效益：
 - (1) 提高土地開發及公共設施配置效益。
 - (2) 提升公共交通搭乘率及減少私有運具之使用。
 - (3) 形塑高可居性、可及性及有效率之永續都市型態與土地利用模式。
 - (4) 透過回饋提供充足之公共與公益設施，補足地區公共機能，同時透過都市設計管制營造都市整體景觀風貌。
2. 劣勢：劃定公共交通場站周邊一定範圍為容積獎勵地區，並允許作為容積移入基地，如規劃不善，亦可能產生下列問題：
 - (1) 總容積上限難予推估：必須準確推估並嚴密管控總容積加計各項容積獎勵、容積移轉等，否則將造成容積大量移入，反造成該地區生活品質與都市環境之不利衝擊。
 - (2) 產生公共設施承受力與循環需求的問題：公共交通場站周邊如未充分考量容受力，而移入太多容積，可能造成環境、公共設施的承載力不足，影響生活環境品質。另外，為滿足容積移入地區人口增加的公共設施需求，必須劃設更多的公共設施用地，新劃設的公共設施用地再將容積移轉出去，又創造另一容積移入地區的公共設施用地需求，如此不斷循環，反而可能造成都市不斷成長與蔓延。
 - (3) 土地使用分區之限制：都市計畫已明確劃分各種土地使用分區並實施土地使用管制，有些分區並不允許供住宅使用，如不能配合檢討放寬，而無法滿足相對應之居住需求及生活機能與工作機會等，將無法達到TOD之效果。

(二) 都市計畫法對於容積移轉之基本規定：

1. 都市計畫法83條之1規定：公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。
2. 都市計畫容積移轉實施辦法：依都市計畫法第83條之1第2項授權訂定之都市計畫容積移轉實施辦法對容積移轉之基本規定如下：
 - (1) 送出基地：容積移轉之送出基地，以下列各款土地為限：
 - ① 都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
 - ② 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
 - ③ 私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
 - (2) 接受基地：送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。有保存價值之建築物所定著土地作為送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，

提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

- (3) 可移入容積之限制：接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

四、土地使用經編定後應依據其容許使用，當非都市土地申請開發達何種規模情況下，應辦理土地使用分區變更？都市土地使用變更回饋方式有那些？試分別說明之。（25分）

答：

(一) 非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

1. 申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。
2. 申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。
3. 申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。
4. 申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
5. 申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
6. 申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。
7. 前六款以開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

(二) 都市土地使用變更之回饋方式：依都市計畫法第27條之1規定，土地權利關係人自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關辦理都市計畫通盤檢討或個案變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

【版權所有，重製必究！】