

# 《土地利用概要》

試題評析	本次試題理論（申論）與實務（法規）並重；範圍包括都市計畫、國土計畫、市地重劃、非都市土地使用管制，分布尚稱平均，整體而言並不艱澀。惟部分題目之子題稍顯冷僻，實屬美中不足。
考點命中	第一題：《土地利用》第18版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁10-44、10-45、10-46。 第二題：《土地利用》第18版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁2-25、2-26、2-31、2-32。 第三題：《土地利用》第18版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁6-10、6-26、6-27。 第四題：《土地利用》第18版，高點文化出版，許文昌、林玉祥編著，頁5-22、5-23、5-31、5-32。

一、何謂「新都市主義（new urbanism）」？其崛起之主要原因為何？其與「聰明成長（smart growth）」的關係又為何？兩者可如何搭配，以促進都市永續發展？（25分）

答：

- (一)新都市主義（New Urbanism）：主張都市發展應朝向更緊湊的發展，避免都市過度蔓延，其規劃重點包括都市活動多樣性之提供，人性尺度的街道空間設計、步行環境品質及步行便利性之提升、社區公共空間的營造，以及社區和區域的生態保育與復育。至採用的控制方法包括，引導都市朝向適當地區開發、確立以軌道運輸導向之人口和產業發展、以財政和土地使用管制工具鼓勵誘導發展等，將都市塑造為較高密度的居住和就業地區。其主要目的在於營造一個緊密，具活動多樣性的都市發展型態。
- (二)新都市主義崛起的主要原因：
1. 郊區蔓延：以往以公路政策，利用通勤，低價住宅發展郊區生活，致大量人口外移，住宅、娛樂、交通、公共服務之需求增加。
  2. 汽車使用：隨著郊區不斷擴張，交通旅次增加，造成能源浪費與環境污染。
  3. 土地使用隔離：人為的開發，造成居住、工作、購物、上學、休閒娛樂等不同活動領域之隔離。
  4. 地方識別性低：大量的郊區住宅，破壞傳統的鄰里空間關係，也忽略地方特性，缺乏地方識別性。
- (三)聰明成長（Smart Growth）：又稱智慧成長或理性成長，強調內都市改造，以填補式開發、都市再發展、混合土地使用，以較少的空間，形塑一個較緊密的居住及商業環境，提升都市服務機能。所採行之成長策略包括強化市中心的機能、規劃大眾運輸系統導向的開發型態、農業與開放空間資源的維護及郊區工作場域環境之規劃設計等。其主要目的在於抑制都市蔓延發展，並以大眾運輸導向規劃，引導都市成長至適當的地方。
- (四)新都市主義與聰明成長的關係：兩者均係從都市永續發展的概念，去探討空間結構的內涵，主張都市在一定範圍內朝向較密集的發展，提供不同之混合土地使用，藉此達到公共設施、設備與功能的集中，期能提高日常生活設施的可及性，減少對私人運具的依賴與使用，減少對水、電、熱能，以及空間的需求量，使能源消耗達到最小。
- (五)新都市主義與聰明成長之搭配：新都市主義與聰明成長應搭配下列規劃工具：
1. 大眾運輸導向發展（Transit-Oriented Development, TOD）：以大眾運輸系統之建構，將土地使用與大眾運輸系統功能整合，引導居住、工作、購物、休閒等活動空間於大眾運輸路線廊帶上有秩序之分布，以形塑高可居性、高可及性及有效率的都市發展型態與土地利用模式。
  2. 都市圍堵（Urban Containment）：為促進都市緊密、連續發展型態，提高公共設施成本的有效性，並同時保存目前不適合發展的開放空間、農地及環境敏感地，宜劃定都市成長線，抑制都市成長，並隨都市發展動態，定期檢討調整成長線。

二、在國土計畫擬定過程中，試問「國土保育地區」與「國土復育促進地區」之劃定依據或原則有何重要差異？當直轄市轄區內，部分地區劃定為「國土復育促進地區」，則劃定機關應有何後續配合措施？如其涉及原住民族土地，且經評估為有安全堪虞之地區，則處理程序又為何？（25分）

**答：**

(一)國土保育地區與國土復育促進地區之劃定依據與原則：

- 1.國土保育地區：係依據天然資源、自然生態與景觀、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。
- 2.國土復育促進地區：下列地區得由目的事業主管機關劃定為國土復育促進地區，進行復育工作：
  - (1)土石流高潛勢地區。
  - (2)嚴重山崩、地滑地區。
  - (3)嚴重地層下陷地區。
  - (4)流域有生態環境劣化或安全之虞地區。
  - (5)生態環境已嚴重破壞退化地區。
  - (6)其他地質敏感或對國土保育有嚴重影響之地區。
- 3.兩者之差異：國土保育地區為國土功能分區之一種，主要作為土地使用管制之依據，且不得隨意變更；國土復育促進地區則是為推動特定範圍的復育工作所劃定的地區，除了仍依照各國土功能分區之土地使用管制事項外，於復育工作完成後，即可廢止。

(二)劃定國土復育促進地區後續配合措施：

- 1.復育計畫之擬訂與核定：國土復育促進地區經劃定者，應以保育和禁止開發行為及設施之設置為原則，並由劃定機關擬訂復育計畫，報請中央目的事業主管機關核定後實施。
- 2.復育計畫之檢討與變更：復育計畫，每五年應通盤檢討一次，並得視需要，隨時報請行政院核准變更；復育計畫之標的、內容、合於變更要件，及禁止、相容與限制事項，由中央主管機關定之。
- 3.私有土地及合法土地改良物之取得：各目的事業主管機關為執行復育計畫，必要時，得依法價購、徵收區內私有土地及合法土地改良物。

(三)劃定國土復育促進地區涉及原住民族土地之處理：國土復育促進地區所擬訂之復育計畫，如涉及原住民族土地，劃定機關應邀請原住民族部落參與計畫之擬定、執行與管理，並應於相關會議十四日前以書面通知原住民族部落參與。

三、依現行相關規定，辦理市地重劃方式可分為那些類型？市地重劃過程中，那些公共設施用地負擔，可納為共同負擔？其合理性如何？而市地重劃參與者之共同負擔比例計算依據又為何？  
(25分)

**答：**

(一)市地重劃之類型：

- 1.公辦重劃：
  - (1)政府主動辦理：主管機關得選定重劃區，報經上級主管機關核准後，辦理市地重劃。
  - (2)人民申請政府優先處理：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.自辦重劃：為促進土地利用，擴大辦理市地重劃，中央主管機關得訂定辦法，獎勵土地所有權人自行組織重劃會辦理之。

(二)公共設施用地負擔：

- 1.負擔項目：依規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。
- 2.公共設施用地負擔之合理性：
  - (1)重劃區內公共設施用地由重劃區內全體土地所有權人依其受益比例共同負擔，符合「受益者負擔」之公平原則。
  - (2)土地所有權人折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積百分之四十五為限。

但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。該負擔之比例，係依個別土地所有權人之受益比例計算，故與市地重劃前後地價之查估息息相關。如地價查估不精確，將導致不同土地所有權負擔不同之不公平現象。

(三)共同負擔比例計算之依據：

1.公共設施用地平均負擔比例，其計算如下：

$$\frac{\text{公共設施用地負擔總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}{\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}}$$

2.臨街地特別負擔：指重劃後分配於道路兩側之臨街地，對其面臨之道路用地，按路寬比例所計算之負擔。

3.一般負擔：公共設施用地負擔包括臨街地特別負擔及一般負擔。一般負擔，指公共設施用地負擔扣除道路兩側臨街地特別負擔後，所餘之負擔。

四、依非都市土地使用管制規則相關規定，辦理非都市土地使用變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，如該事業計畫位於優良農地且屬於一級環境敏感地區，有那些變更之限制？並請說明申請人辦理土地使用變更編定程序為何？在民國107年3月21日前，已提出申請者，有那些例外之規定？（25分）

**答：**

(一)一級環境敏感區優良農地之變更限制：

- 1.對於人類具有特殊價值或具有潛在天然災害，極易受到人為不當開發活動之影響，而產生環境負面效應之地區予以劃定環境敏感地區，就其敏感程度區分為二級，第一級環境敏感地區，以加強資源保育與環境保護及不破壞原生態環境與景觀資源為保育及發展原則。
- 2.辦理非都市土地變更編定時，申請人所擬具之興辦事業計畫不得位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區。但屬優良農地，供農業生產及其必要之產銷設施使用，經農業主管機關認定符合農業發展所需，且不影響農業生產環境及農地需求總量者，不在此限。

(二)土地使用變更編定程序：

- 1.土地使用分區內各種使用地應在原使用分區範圍內申請變更編定。使用分區內各種使用地之變更編定原則，應依「使用分區內各種使用地變更編定原則表」辦理。
- 2.編定為某種使用地之土地變更編定為他種使用地時，申請人擬具之興辦事業計畫應報經直轄市或縣（市）目的事業主管機關之核准，於核准前應先徵得變更前直轄市或縣（市）目的事業主管機關及有關機關同意。但依規定需向中央目的事業主管機關申請或徵得其同意者，應從其規定辦理。
- 3.申請使用地變更編定，應檢附相關文件向土地所在地直轄市或縣（市）政府申請核准，並依規定繳納規費。
- 4.申請人依相關法規規定應繳交回饋金或提撥一定年限之維護管理保證金者，直轄市或縣（市）政府應通知申請人繳交後，再辦理變更編定異動登記。

(三)例外規定：

- 1.辦理非都市土地變更編定，申請人應擬具興辦事業計畫，該興辦事業計畫位於優良農地，於民國一〇七年三月二十一日前已提出申請，並取得農業用地變更使用同意文件者，經目的事業主管機關徵詢農業主管機關確認維持同意之意見，得適用民國一〇七年三月二十一日非都市土地使用管制規則修正生效前之規定。
- 2.免檢附興辦事業計畫核准文件之變更編定案件，除申請變更編定為農牧、林業、生態保護或國土保安用地外，準用前述規定辦理。

【版權所有，重製必究！】