

《土地利用概要》

一、依國土計畫法及國土計畫法施行細則之規定，何謂成長管理（Growth Management）？全國國土計畫及各直轄市、縣（市）國土計畫之計畫書內容，應分別載明那些成長管理事項？請詳述之。（25分）

| | |
|-------------|---|
| 試題評析 | 整體而言，此次土地利用概要題目多屬背誦題型，且題目簡潔有力，並無特別刁鑽題型，同學把握度應該會不錯。 本題考普考出題機率最高的成長管理，考成長管理於國土計畫之定義及應載明事項，屬於熱門必背題型。前者為國土法第3條第8款；後者為國土法施行細則第4條及第6條。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁84。 2.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁23-25。 3.《高點·高上土地利用法規總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁46。 |

答：

(一)成長管理之意涵

成長管理係指為確保國家永續發展、提升環境品質、促進經濟發展及維護社會公義之目標，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，並訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。

(二)全國國土計畫內容包含成長管理策略，其應載明事項如下：

- 1.城鄉發展總量及型態。
- 2.未來發展地區。
- 3.發展優先順序。

(三)直轄市、縣（市）國土計畫內容包含成長管理計畫，其應載明事項如下：

- 1.直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
- 2.未來發展地區。
- 3.發展優先順序。
- 4.其他相關事項。

二、依非都市土地使用管制規則之規定，現行非都市土地的土地使用管制內容為何？非都市土地之使用強度上限為何，請列舉5種規定。（25分）

| | |
|-------------|---|
| 試題評析 | 本題考現行非都市之土地使用管制內容及強度，屬於非都市土地管制之基本題型。前者主要回答區域計畫法第15條第1項，並可配合非都市土地使用管制規則第6條等予以回答；後者則依據非都市土地使用管制規則第9條列舉五種說明。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁8-13。 2.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁114-115。 |

答：

(一)非都市土地之土地使用管制內容

1.管制架構

區域計畫公告實施後，不屬應擬定或變更都市計畫之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。

2.使用項目

非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。

3.變更

(1)變更使用地編定

土地使用分區內各種使用地，除依規定辦理使用分區及使用地變更者外，應在原使用分區範圍內申請變更編定。

(2)變更分區

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬應擬定或變更都市計畫之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依下列規定，辦理分區變更：

- A.政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣(市)政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。
- B.為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣(市)政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

(二)非都市土地之使用強度上限

- 1.甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 2.乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
- 3.丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 4.丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
- 5.特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

三、請問區域計畫法之非都市土地開發許可制，與國土計畫法之使用許可制，差異為何？請就變更土地使用內容、審議機關及回饋項目說明之。(25分)

| | |
|-------------|--|
| 試題評析 | 本題考開發許可制與使用許可制之比較，歷屆相關考試已考過至少兩次。尤其，所考的比較項目包含變更、審議機關及回饋項目，皆屬各自制度的重要規定，只要非都管與國土法各自都有背熟，此題回答應相對容易。 |
| 考點命中 | <ol style="list-style-type: none"> 1.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁66-67。 2.《高點·高上土地政策（含土地利用概要）講義》第一回，曾榮耀編撰，頁184-185。 3.《高點·高上土地利用法規總複習講義》第一回，曾榮耀編撰，頁8-9。 |

答：

(一)變更土地使用內容

- 1.非都市土地開發許可制
辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記。
- 2.國土計畫法使用許可制
使用許可不得變更國土功能分區、分類。至於使用地則依使用計畫內容申請變更。

(二)審議機關

- 1.非都市土地開發許可制
中央審議責任，委辦地方代為審議核定：
 - (1)中央審議：
 - A.申請基地面積30公頃以上案件。
 - B.特殊情形，如坐落土地跨越二個以上直轄市或縣(市)行政區域。
 - (2)委辦地方審議：申請基地面積30公頃以下案件且非上述特殊情形者。
- 2.國土計畫法使用許可制
統一由直轄市、縣(市)主管機關受理後，依下列情形分工：
 - (1)核轉中央審議：
 - A.申請使用範圍屬國土保育地區。
 - B.申請使用範圍屬海洋資源地區。
 - C.申請使用範圍跨二個直轄市、縣(市)行政區以上。
 - D.興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同。
 - E.填海造地案件。

(2)地方審議：

- A.申請使用範圍屬農業發展地區。
- B.申請使用範圍屬城鄉發展地區。

(三)回饋項目

1.非都市土地開發許可制

- (1)應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有。
- (2)向直轄市、縣(市)政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

2.國土計畫法使用許可制

- (1)將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。
- (2)向中央主管機關繳交國土保育費
- (3)向直轄市、縣(市)主管機關繳交影響費。

四、何謂農村社區土地重劃？其在鄉村區整體規劃中，扮演何種功能？(25分)

| | |
|------|---|
| 試題評析 | 本題考農村社區土地重劃之意涵，以及與目前國土計畫所推動的鄉村地區整體規劃之關係。鄉村地區整體規劃屬規劃工具；而農村社區土地重劃則為執行工具。 |
| 考點命中 | 1.《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁206。 2.《高點·高上土地政策(含土地利用概要)講義》第一回，曾榮耀編撰，頁103-105。 |

答：

(一)農村社區土地重劃之意涵

為促進農村社區土地合理使用、改善生活環境，乃依區域計畫法劃定非都市土地使用分區之鄉村區、農村聚落及原住民聚落，辦理土地重劃。細言之，農村社區土地重劃係將一定範圍內土地畸零不整、公共設施缺乏之農漁村社區聚落，藉由地籍整理、配置公共設施，使農村社區土地變得整齊方正，具有充足之現代化公共設施，以促進農村社區土地合理利用，改善生活環境。

有下列情形之一者，直轄市或縣(市)主管機關得報請中央主管機關核定辦理農村社區土地重劃：

- 1.促進農村社區土地合理利用需要。
- 2.實施農村社區更新需要。
- 3.配合區域整體發展需要。
- 4.配合遭受地震、水災、風災、火災或其他重大事變損壞之災區重建需要。

(二)在鄉村區整體規劃中扮演功能

- 1.鄉村區整體規劃係考量過去區域計畫法制度下之非都市土地，因按現況編定及管制，缺乏計畫指導與整體空間規劃，產生環境窳陋、缺乏公共設施及環境品質低落等問題，進而從生活、生產、生態等面向，對鄉村地區進行整體空間規劃，協助環境改善、協調產業需求並維護生態景觀，以達成鄉村地區之永續發展。
- 2.為促進鄉村地區永續發展及農村再生，直轄市、縣(市)政府應透過鄉村地區整體規劃，於改善鄉村地區生產條件、維護鄉村地區生態環境及提升鄉村地區生活品質等需求下，針對公共設施進行整體規劃，配合農村再生及農村社區土地重劃等，取得必要公共設施，以改善鄉村地區生活、生產及生態環境。
- 3.申言之，鄉村地區整體規劃係屬空間規劃作業，以及資源整合平台；而農村社區土地重劃所扮演功能，則是依據該規劃成果，得以具體執行、操作之工具，包含公共設施興建、用地取得及分配、財務自償等項目。

【版權所有，重製必究！】