

《土地利用概要》

一、某市範圍內皆為同一主要計畫地區，依據都市計畫容積移轉實施辦法之規定，送出基地移轉容積至接受基地之地點，有何限制？接受基地可移入容積之上限為何？有那些地區其可移入容積得酌予增加，但不得超過多少為限？（25分）

試題評析	此次考題多著重法規題型，屬於較好掌握，有標準答案之題型。 本題考都市計畫容積移轉實施辦法有關第7點、第11點之接受基地限制，以及第8點移入容積上限。
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220。 2.《高點·高上土地利用法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁57-58。

答：

(一)接受基地之地點限制

- 1.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。
- 2.如為應予保存之送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，得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.接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依規定移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

(二)接受基地可移入容積之上限

一般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。

(三)可移入容積得酌予增加之地區及上限

- 1.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。
- 2.但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

二、國土計畫法及都市計畫法皆有規定得適時檢討變更（迅行變更）之，不受通盤檢討之年限規範，請問此時機或項目為何？（25分）

試題評析	本題考國土計畫法及都市計畫法有關適時變更、迅行變更之情形，分別規定於國土計畫法第15條及都市計畫法第27條，屬於歷屆常出題型，同學應有一定程度掌握。
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28、51。 2.《高點·高上土地利用法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁1-2。

答：

(一)國土計畫法

有下列情事之一者，得適時檢討變更之：

- 1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。
- 2.為加強資源保育或避免重大災害之發生。
- 3.政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。
- 4.其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。
- 5.其屬直轄市、縣（市）國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。

(二)都市計畫法

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。

2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

三、依照農村社區土地重劃條例之規定，辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費、規劃設計費、工程費及公共設施用地分別由何人負擔？（25 分）

試題評析	本題考農村社區土地重劃條例，已有一陣子未考的法規出題機率會越高，果然此次出題，且為上課特別強調之處，總複習亦有再次強調。此次考該條例第11條有關共同負擔之內容，有準備同學應有相當程度之掌握。
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209-210。 2.《高點·高上土地利用法規總複習講義》，曾榮耀編撰，頁50-51。

答：

(一)行政業務費、規劃設計費

辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔。

(二)工程費

工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。

(三)公共設施用地

重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等四項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。

四、請說明活動系統之具體內涵，又了解及分析活動系統後，對規劃工作上有何作用？（25分）

試題評析	本題考影響土地使用之因素中的活動系統，屬於部分教授與書籍之用詞，剛好講義與上課皆有整理並說明，有上課同學應無問題。其反應人類日常生活所需的空間互動關係，可藉此推估各種空間需求，以利規劃各種土地使用、公共設施與交通運輸之區位。
考點命中	《高點·高上土地政策(含利用概要)講義》，第一回，曾榮耀編撰，頁42。

答：

如果把都市視作一個系統，從系統架構來看，則有許多因素影響都市的土地使用，探討這些系統因素有助於瞭解支持人類生活機能之空間需求與提供日常活動所需之土地供給能力的關係，使規劃人員在空間系統內透過適當的規劃管制措施，引導土地開發活動，來協調整合土地資源與設施機能供需之間的平衡。

(一)活動系統之具體內涵

活動系統反映人類與其日常生活、工作、休閒等機能之需求關係，以及滿足人類生活需求而提供服務之各種機構間的空間互動關係，例如人們從住宅至公司或到政府機關洽公，甚至包括下班至購物中心選購用品，這些都是日常生活活動所產生之時間與不同空間向度之關係。

(二)對規劃工作之作用

這些人類與不同生活機能之間的關係或是機構與機構之間的經濟事務活動關係，提供土地使用規劃上推估空間需求與區位規劃之資訊，也為聯繫交通系統及公共設施配置作準備。

【版權所有，重製必究！】