

高點

堅持夢想  
全力相挺

EXPRESS >>>

# 公職 快速通關

Pass!

高普考准考證 就是你的VIP券

弱科健檢

加入【高普考行政學院生活圈】可免費預約參加 >>>



## 113/7/5-14 優惠再升級！

- 【面授/網院】全修課程最高折 5,000 元，再提供線上補課考取班享專案優惠價，最高折 10,000 元  
狂作題班、申論寫作正解班另享現金折扣
- 【雲端函授】全修課程最高折 3,000 元

113/7/31 前 行政 法律 廉政 社會 享准考證優惠！

### 113 地方特考 衝刺

- 【總複習】網院：特價 2,000 元起、雲端：特價 3,000 元起
- 【申論寫作正解班】網院：特價 2,500 元起/科、雲端：特價 6 折起/科
- 【選擇題誘答班】網院：特價 1,000 元/科

### 114 高普考 達陣

- 【全修課程】面授/網院：高考特價 42,000 元起、普考特價 38,000 元起  
雲端：高考特價 51,000 元、普考特價 46,000 元
- 【考取班】高考：特價 59,000 元、普考：特價 49,000 元 (限面授/網院)
- 【狂作題班】面授：特價 7,000 元/科

### 單科 加強方案

- 【113年度】網院：定價 5 折起、雲端：定價 7 折起
- 【114年度】面授/網院：定價 65 折起、雲端：定價 85 折

※優惠詳情依各分班櫃檯公告為準

# 《土地利用概要》

一、試說明土地使用分區管制的目的與類型，並說明國土計畫之土地使用管制的整體設計。(25分)

試題評析	本題屬於理論面與法令面的結合題型，先從理論面考土地使用分區管制的概念，再就法令面考國土計畫的土地使用管制規定。此兩個面向過去都有相關考題，應不難回答。
考點命中	《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99(土地使用分區管制目的)；143-145(土地使用分區管制類型)；164、174-175(國土計畫土地使用管制)。

答：

## (一)土地使用分區管制之目的

土地使用分區管制係依據計畫目標及內容，將計畫範圍內之土地，依土地性質劃分不同分區，並就各種分區土地賦予不同使用項目與使用強度之規範。其目的主要係區隔不同使用的分區，以防止不同土地使用性質所產生之負面外部性，以提升環境品質並實現公共利益。茲將其目的彙整說明如下：

1. 矯正外部性：將負面外部性的土地使用予以區隔，以維持環境品質，例如：住宅區與工業區分離；同時，將具有正面外部性活動者予以混合，例如：住宅區與商業區混合。
2. 控制發展密度：透過建蔽率、容積率等管制以控制土地使用強度，防止因過於擁擠而降低空間環境品質。
3. 提供公共設施：由於公共設施難以由市場機制主動提供，爰透過土地使用分區管制指派公共設施之空間區位、規模與數量，以維持公共設施服務水準及環境品質。
4. 明確土地開發資訊：對於各種土地開發區位、時序、與獎勵等資訊明確公開，有助於保障私有財產權，減少開發不確定性之風險及成本。

## (二)土地使用分區管制之類型

### 1. 正面列舉

- (1) 意義：係指在某一土地使用分區中，規定允許做哪些項目之使用，被列舉到的項目即允許使用，沒列舉到的項目則不允許使用。
- (2) 優點：列舉項目清楚，外部效果容易掌握，可有效管制不相容使用，有助於環境品質維護。
- (3) 缺點：
  - A. 無法完全列舉所有項目，缺乏彈性，無法因應都市土地複雜之活動需求，特別是新興或特殊產業之發展需要。
  - B. 各分區允許使用組別及項目之訂定依據不明確，導致使用組別與項目之認定有其困難亦失合理性，加上允許使用組別與項目較多的分區，因使用組別及項目過細，造成使用審查之困擾及執行的困難，列舉允許項目不僅繁雜，亦增加管制成本，實難周延。

### 2. 負面列舉

- (1) 意義：係指在某一土地使用分區中，規定哪些項目不被允許使用，被列舉到的項目不得使用，沒被列舉到的項目則允許使用。
- (2) 優點：具有彈性，有利於因應產業發展需求。
- (3) 缺點：負面列舉對於新興的使用項目或行業，可能無法預知其外部效果，導致環境品質不易控制。

### 3. 附條件許可

- (1) 意義：係指採正面列舉的土地使用管制中，增加附條件允許使用項目。亦即在某些特定條件下，允許使用。
- (2) 優點：可以補正面列舉不夠周延之問題，同時增加土地使用之彈性，亦納入外部效果之概念。
- (3) 缺點：附條件許可會使原本單純、易於操作的管制方式變得較為複雜，增加審核、執行與監督之交易成本。

### 4. 績效標準管制

- (1) 意義：係指採正面列舉的土地使用管制中，增加績效標準允許使用項目。亦即在該績效標準下，允許使用。
- (2) 優點：可以補正面列舉不夠周延之問題，同時增加土地使用之彈性，亦納入外部效果之概念。
- (3) 缺點：績效標準難以訂定，使管制變得較為複雜，增加審核、執行與監督之交易成本。

## (三)國土計畫土地使用管制的整體設計

直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，報經中央主管機關核定後公告，並實施管制。

## 1.製作國土功能分區圖(國土功能分區分類之劃設)

基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，劃分國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區，並賦予不同之土地使用原則，以及據以訂定各分區分類下的可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用等內容。

## 2.編定使用地

應按各級國土計畫，就土地能供使用性質，編定各種使用地。

## 3.使用許可

於符合國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具規定之書圖文件申請使用許可。惟使用許可不得變更國土功能分區、分類。

## 二、何謂容受力(carrying capacity)?試說明土地資源開發利用應考慮的容受力內容，及如何加入氣候變遷因應的考量?(25分)

<b>試題評析</b>	本題係考容受力之意義及面向，包含環境、設施、經濟、感官與社會面，並進而結合氣候變遷議題討論兩者的結合。前者回答上應可掌握，但如何加入氣候變遷因應考量，則可從調適策略面向切入說明。
<b>考點命中</b>	《高點·高上土地政策(含土地利用概要)講義》第二回，曾榮耀編撰，頁143。

**答：**

(一)容受力即提供估算環境限制因素能承受人口成長及開發活動的最大總量。容受力觀念之運用便是說明土地資源開發利用有其極限，此一極限反映特定地區在不違反自然能力與實質條件下，所能確保生活品質與環境保育免受破壞之最大服務人口門檻與活動量。

(二)土地資源開發利用應考慮的容受力內容

- 1.環境容受力：以資源供給為導向，評估可供活動系統需求之供給能力，與滿足都市發展而不影響生活環境品質之容受範圍，而實質環境上，探討對動植物生存的生態環境，形成土地使用限制因素的天然條件，例如居於限制發展地區的洪水、斷層、地質、地滑災害地區，以及因生產活動所產生危害人類生活品質或生存資源耗竭等問題探討。
- 2.設施容受力：以基礎設施及維生系統之承載力為導向，評估人口成長增量或開發活動增量對公共設施服務水準之影響，以及對生活品質之衝擊程度，並確認因應成長增量而提升設施承載力所需財務成本之經濟可行性。
- 3.經濟容受力：以滿足活動系統及經濟成長之需求為導向，評估支持各種活動之場所容納量，分析提供生產及就業空間之供給能力，提供就業機會之潛力，以及滿足居住需求之供給能力，並確認經濟容受力的評估必須兼顧環境容受力與設施容受力的考量。
- 4.感觀容受力：以可居住性及寧適性為導向，評估動態的都市發展過程中，對都市居民在環境價值、都市景觀、生活品質與休閒機能之態度及期望，並確認政府政策與私部門之生產活動能兼顧都市居民之接受程度。
- 5.社會容受力：以社會關懷及福利為導向，評估人口成長增量及社會福利政策的可及性，人口成長及老年化為現代化都市必然的趨勢，然而都市的人文關懷隨著人口的成長及經濟的發展將面臨嚴重的挑戰，相對的一個國家的社會福利政策的可及性，將對該地區的人文精神及社會文化的提升有重大的助益。

(三)加入氣候變遷因應的考量

氣候變遷主要在於人為活動增加溫室氣體排放，強化溫室效應所導致的全球暖化，進而造成極端氣候的影響。而容受力加入氣候變遷因應的考量如下：

- 1.針對環境容受力低的環境敏感地區，進行劃設確認並落實禁止、限制開發，以確保環境容受力。
- 2.落實集約發展與成長管理，避免蔓延及蛙躍發展造成公共設施供給不足及環境破壞。
- 3.修訂都市計畫法與現行相關土地使用與建築法規，以助於落實綠色基礎設施，提高設施容受力。
- 4.考量環境容受力，以調整都市發展型態，各項開發行亦必須充分評估與降低其環境影響，同時納入減少

逕流量、增加透水率、都市藍綠帶建構、滯洪與提高透水面積等功能於開發之中。

5.以流域為範圍進行整體土地使用規劃，提高流域生態系統的容受力，同時減低氣候變遷造成的衝擊。

三、市地重劃為實施都市計畫內容的重要開發方法之一，試說明市地重劃地區之選定應考慮的因素為何？（25分）

<b>試題評析</b>	本題考市地重劃地區選定之考量因素，法源依據為平均地權條例及市地重劃實施辦法，為曾經考過之法規題型，且有搭配口訣供同學背誦，有熟悉法規同學應無問題。
<b>考點命中</b>	《高點·高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁152。

**答：**

市地重劃係都市計畫區域範圍，原屬畸零細碎、形勢不整、公共設施缺乏、環境窳陋地區，重新劃分區段址界、整理地形、興辦公共設施，使重劃後之土地皆臨路且適於建築使用，以提升都市之環境品質、增進都市之建築發展、促進市地之經濟利用。

(一)辦理地區

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)考量因素

主管機關勘選市地重劃地區時，應就下列事項加以評估：

- 1.都市計畫。
- 2.土地所有權人意願。
- 3.地區發展潛力。
- 4.人口成長情形與建地需求量。
- 5.地區現況。
- 6.重劃後地價預期增漲幅度。
- 7.財務計畫。
- 8.其他特殊事項。

(三)範圍邊界劃定原則

重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之閭鄰單位辦理，其邊界並應依下列原則劃定：

- 1.明顯之地形、地物。
- 2.非屬整個街廓納入重劃區者，依街廓分配線。
- 3.計畫道路中心線。但路寬在八公尺以下或都市計畫附帶以市地重劃方式開發者，得將道路全寬納入重劃區。

四、管理土地利用變遷需要充分的資訊支援，其中土地利用現況是重要基礎資料之一，試說明當前資訊技術在土地利用現況資料蒐集與處理的應用。（25分）

<b>試題評析</b>	土地利用需要蒐集不同時期的現況資訊以瞭解其變遷情形，進而可作為管理土地使用之工具，而資訊技術是有效蒐集與分析相關資訊之工具。本題考當前應用資訊技術蒐集與處理土地利用現況資料的情形，主要是透過航空測量、衛星影像、遙感探測技術，蒐集相關圖資，並藉由分析、比對及判釋，瞭解其變遷情形，作為判斷是否有違規使用之土地利用監測應用。
<b>考點命中</b>	《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47（土地利用之資料蒐集）。

**答：**

土地利用現況調查係將土地利用現況作系統性分類及統計，了解土地使用情形，而資訊技術則係蒐集、使用、

傳輸與儲存數位資訊的各種技術。目前實務上已利用資訊技術協助土地利用現況調查與監測的資料蒐集與處理，以發揮更高之土地管理效率，茲說明如下：

(一)資訊技術在資料蒐集之應用

運用衛星影像、航空照片與地理資訊系統(GIS)技術，蒐集土地利用現況相關圖資。所需各項參考圖資，除航拍彩色正射影像外，尚包含臺灣通用電子地圖、地籍圖、前期國土利用調查成果等，若有坐標系統不一或無法套合情形，需進行適當調整修正。

(二)資訊技術在資料處理之應用

- 1.利用航空測量攝影或遙感探測等影像資料，就不同時期影像予以分析、比對及判釋，以掌握土地利用變化情形。
- 2.運用衛星影像及遙測技術協助辦理轄管範圍土地利用監測工作，透過比對不同時期的衛星影像，找出地表有變化且疑似違規使用的點位，並通報各直轄市、縣（市）政府及相關目的事業主管機關，派遣查報人員至現地查報及追蹤後續處理情形，藉以掌握土地利用變化，客觀及有效落實土地資源管理。

高點  
·  
高上

【版權所有，重製必究！】

年終上看  
3.2~4.4個月



台電 | 台糖 | 中油 | 台水

# 113年經濟部國營事業



## 徵才826人

就業 轉職 大好良機!

起薪年終好優渥，前景一路美好！

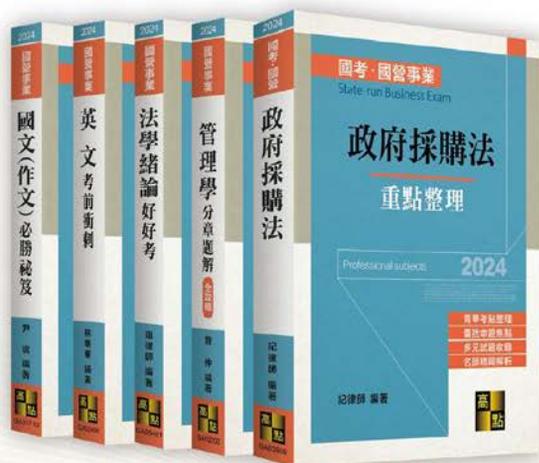
- 報名日期：113/6/19~7/2
- 考試日期：113/10/13初(筆)試

### 此次聯合招考類別為

企管129人、人資9人、  
財會31人、資訊38人、  
政風4人、法務5人、  
地政19人……等，

合計826人。

立即入手  
勝試好書



高點文化事業  
publish.get.com.tw



113/7/11-8/31年中慶特惠中  
手刀購買，快至高點網路書店