

《土地利用概要》

試題評析

- 一、成長管理的三C是指：Consistency(連貫性)、Concurrency(一致性)及Compact(緊密性)。
二、本次試題除第二題的三「C」較難外，其餘皆屬易發揮的題目。

一、非都市土地得申請土地使用分區變更，請問申請人應如何申請辦理，並說明其程序。(25分)

答：

非都市土地開發而需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定，製作開發計畫書圖，及檢具有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣(市)政府申請辦理：

- (一)申請開發許可：直轄市或縣(市)政府依規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料，並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，並請該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依該區域計畫內容與相關審議規範，及建築法令之規定審議。前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關應核發開發許可，並通知申請人及土地所在地之直轄市或縣(市)政府。
- (二)申請雜項執照：申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內，申請雜項執照或水土保持施工許可，以從事區內整地排水及公共設施等雜項工程，並於雜項工程完成後，申領雜項工程使用執照，經直轄市或縣(市)政府查驗合格後，申請人應辦理相關公共設施移交予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所後，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請雜項執照或水土保持施工許可者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限。
- (三)申請變更土地使用分區及使用地：申請人於非都市土地開發，依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地、繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金，由直轄市或縣(市)政府辦理土地使用分區，及使用地變更編定異動登記，並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

二、在成長管理理念中，有人提出有三個「C」的原則，請問是那三「C」，並說明其內容。(25分)

答：

所謂成長管理的三C原則，係指連貫性(Consistency)、一致性(Concurrency)、緊密性(Compact)，其內容說明如下：

- (一)整體發展之連貫性：成長管理要求計畫的連貫性，計畫連貫性著重縱向垂直的連貫，也重視橫向水平的聯繫。在縱向垂直連貫上，上位計畫指導下位計畫，下位計畫在上位計畫的指導下實施。在橫向水平聯繫上，強調計畫間的協調合作、聯繫、避免衝突。亦即要發揮動態規劃功能，使都市成長在既定的計畫下進行，必須充分注意垂直及水平計畫的協調整合。
- (二)公共設施提供之一致性：為追求良好的生活環境品質，土地開發應與公共設施的提供達到一致性的要求。一致性又稱同時性，亦即藉由公共設施服務水準的設定，檢視新的土地開發案，所需公共設施能否同時提供。而基於成長付費原則，新開發案所需公共設施傾向要求開發商自行負擔。
- (三)發展模式之緊密性：都市蔓延發展，除了破壞環境外，亦會增加政府部門對公共設施的負擔，因此為抑制都市蔓延發展，乃主張都市在一定範圍內朝向較密集的發展，並藉劃定都市成長線，在成長線以外地區即不鼓勵成長或不提供公共服務設施，以期達到公共設施、設備與功能的集中，減少對私人運具的依賴與使用，獲得社會成本之最大節省效果，促進都心的再發展。

三、何謂「區段徵收」？請說明土地所有權人取回之抵價地比例有何不同之規定及其原因。(25分)

答：

- (一)區段徵收之意義：所謂區段徵收，謂於一定區域內之土地，應重新分宗整理，而為全區土地之徵收。即基於特定目的事業利益之必要，為徵收土地之區域擴張，而將某一劃定地區範圍內之私有土地，全部予以徵收，再重新加以劃分整理後，由政府直接支配使用，或為放領、出賣或租賃之處分，以改善該地區之土地利用，使適合於目的事業之發展。

(二)土地所有權人取回抵價地比例之不同與原因：

1. 抵標地總面積，以徵收總面積百分之五十為原則。因情況特殊，經上級主管機關核准者，不在此限。但不得少於百分之四十。曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。據上，抵價地總面積不同，將影響個別土地所有權人取回抵價地之比例。
2. 土地所有權人申請發給抵價地時，得就其全部或部分被徵收土地應領之補償地價提出申請。因此，土地所有權人選擇領取現金補償較多者，取回抵價地比例即降低。
3. 土地所有權人領回抵價地之面積，由該管直轄市或縣(市)主管機關，按其應領地價補償費與區段徵收補償地價總額之比率計算其應領之權利價值，並以實際領回抵價地之單位地價折算之。故每一土地所有權人依其所選擇之高低價區位不同，其取回之抵價地比例亦不盡相同。
4. 土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有「耕地三七五租約」或設定「地上權」、「地役權」或「永佃權」，而由主管機關就其應領之補償地價辦理代扣清償，及註銷租約或塗銷權利者，土地所有權人就其賸餘應領補償地價申領之抵價地比例即較低。

四、台灣地區計畫體系所提供之住宅建築用地已足供未來發展所需，何以一般購屋民眾還飽受房價高漲之苦，請從土地利用規劃之角度說明其原因？(25分)

答：

台灣地區計畫體系所提供之住宅建築用地，無論是都市土地之住宅區的劃設，或非都市土地之甲種、乙種、丙種建築用地的編定，均在滿足現在及未來發展對住宅用地的需求。例如：都市計畫之擬定必須針對人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口及經濟發展進行推計，以劃定各種使用分區，並配置適當面積，理論上已足供未來發展所需，而一般購屋民眾還飽受房價高漲之苦，其在土地利用規劃上尚有值得檢討之處，析述如下：

- (一)人口分析及土地利用規劃問題：人口增加會增加糧食、住宅、各種產業及公共設施用地的需求，發生農、工、商、住等爭地情形，而人口素質高低，對生活環境品質之要求不同，亦影響土地利用方式。另外，人口流動方向，亦會影響區域的發展或都市發展軸線翻轉的現象，因此，進行土地利用規劃必須精確掌握與預測人口數量、人口素質、人口流動，甚至人口結構，作合理、適當之分區劃定與空間配置，使住宅建築用地能達到民眾得以各取所需的目標，那麼多數人搶奪少數土地資源造成房價騰漲的現象，應可獲得改善。
- (二)區域不均衡發展問題：區域不均衡發展，亦是形成都市地價、房價高漲的原因，當農村人口外流，都市人口增加，就會增加都市房屋需求，都市內不同地區發展程度不同，也會產生地區間住屋需求的轉變，故為求穩定房地價格，在土地利用規劃上，一方面必須追求人口與產業的合理分布，健全區域發展；另一方面應賦予彈性、靈活的規劃制度，以迅速調節土地供需，滿足不同使用者的需求，那麼房價高漲現象自可舒緩。
- (三)區位規劃不當及市場資訊問題：土地利用規劃如不能充分掌握土地使用現況與未來發展趨勢，適當配置各種用地，將會造成某種用地供需失調的情形。例如：住宅區的規劃區位條件良好與否，將產生部分住宅用地供不應求，部分住宅用地卻乏人問津的情況，如此則供不應求的地區房價自然高漲。另外，市場資訊不足，房地買賣雙方缺乏撮合機制，亦會產生供需不一致的現象，如果再加上投機的假性需求介入，將更拉高房地價格。故在土地利用規劃上，除合理配置住宅建築用地外，亦應建立買賣雙方的媒合資訊平台，使房地的供需情形及價格資訊更公開透明，讓市場價格機能的運作更有效率，達到抑制房價高漲的效果。