

## 【地政】

## 《土地利用概要》

## 試題評析

- 1.第一題為政策題，第二題為時事題，第三題及第四題皆為法規題。
- 2.本次試題難易適中，一般程度者可拿50分，程度較佳者可拿60分以上成績。

一、國內近年來積極推行「休耕」政策，請問國內推行休耕的原因何在？其對土地利用產生何種影響？試分別說明之。（25分）

答：

(一)國內推行休耕的原因：

- 1.由於國內稻米生產過剩，政府實施稻米保價收購的結果，每年又需支付巨額補貼費用，故推行稻田休耕，可改善稻米生產過剩的情況。
- 2.雖然有機肥料或化學肥料的施用或透過輪栽經營，可以有效改善地力，惟推行休耕亦有助恢復地力，也是農業經營的正常方法。
- 3.台灣水資源缺乏，近些年來工業及民生用水常與農業競用水源，推行休耕可將灌溉用水移供非農業部門使用。

(二)休耕對土地利用的影響：

- 1.正面影響：
  - 如透過環境補貼制度，於推行休耕之同時，獎助農民種植景觀作物或種植所謂之綠肥，可維持農村景觀，亦可保持地力。
- 2.負面影響：
  - (1)休耕之農田如任其荒廢，將有礙鄉村景觀，造成農地資源之浪費。
  - (2)休耕之農田可能被違規變更使用，如變更為非農業用途，甚至盜賣砂土，埋填廢棄物等，造成農地之浩劫。

二、近來因為國家財政惡化經常將都市中之國有土地標售，國有土地處理方式並非只有標售一項，試以都市總體土地利用的觀點分析都市中國有土地標售的妥適性。（25分）

答：

一、都市中國有土地標售對都市總體土地利用之影響：

- 1.正面影響：
  - (1)國有土地掌握在政府手中，由於政府機關缺乏土地開發、營建、管理的機制與人才，並因缺乏企業經營的效率，常會造成未充分利用土地，形成資源浪費的情形。甚至因管理不善，而任命閒置、荒廢或被占用，成為都市景觀的破壞者，以標售方式予以處分可改善此種情況。
  - (2)配合都市發展需要標售國有土地，可發揮土地之利用效率，營造物可與周邊景觀融合，而有助於改善都市景觀，及有利於都市整體發展。
  - (3)國有土地標售有助於政府財政收入，如能將售地收入挹注於都市建設，亦有助於都市發展。
- 2.負面影響：
  - (1)國有地標售常淪為財團炒作體裁，有帶動都市地價上漲之負面作用，如標得土地者終會閒置、囤積居奇，將造成都市發展之不利影響。
  - (2)國有土地本具有調節土地市場供需及優先提供公共建設使用之功能，一旦標售出去，即永久喪失前述功能，長久而言，對都市發展有不利影響。

二、綜上，標售國有土地對都市總體土地利用會有正負面影響，故如採標售地上權方式處分國有土地，對都市土地利用仍有其正面影響，而所產生的土地利用效率及處分過程的社會公平性，卻比單純的出售所有權來得有意義，而在挹注國家財政收入上，短期內會有不足現象，惟長期而言，因其永續性收入，政府逐年進

帳亦有可觀，是故，標售地上權處分國有土地，似較標售所有權方式為妥適。

### 三、試述市地重劃範圍邊界之原則？以及勘選市地重劃之評估事項為何？（25分）

答：

一、市地重劃範圍邊界劃定之原則：重劃地區範圍應儘量配合都市計畫之間鄰單位辦理，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。

二、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。

### 四、試說明非都市土地使用管制規則對於建蔽率及容積率的規定為何？（25分）

答：

一、非都市土地建蔽率及容積率不得超過下列規定。但直轄市或縣（市）政府得視實際需要酌予調降，並報請內政部備查：

- 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.窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
- 6.交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 7.遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 8.墳墓用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
- 9.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。

二、經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫管制，不受前項第九款規定之限制。

三、經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。

四、第一項以外使用地之建蔽率及容積率，由下列使用地之中央主管機關會同建築管理、地政機關訂定：

- 1.農牧、林業、生態保護、國土保安用地之中央主管機關：行政院農業委員會。
- 2.養殖用地之中央主管機關：行政院農業委員會漁業署。
- 3.鹽業、礦業、水利用地之中央主管機關：經濟部。
- 4.古蹟保存用地之中央主管機關：內政部。