

高點 · 高上公職 函授課程

不用到教室，也能上到全國最好的公職課程！

知識達課輔戰隊

線上線下

全面應援你的上榜路！



① 社群互動

加入群組由老師親自釐清觀念及學習弱點，分析考情與備考策略，還能與同儕互相打氣！



② 課業諮詢

課業問題，直通授課老師、助教團，由授課老師或該科助教為你指點迷津。



③ 閱卷批改

提供手寫作答後、拍照上傳到「課業諮詢服務」專區，由老師 / 助教提供寫作指導。



④ 助教課輔

與助教面對面互動，汲取實戰經驗與答題訣竅！



⑤ 讀書會

老師助教共組，課前測驗、課後講解、強化答題技巧的課輔課！



⑥ 作題評量

平時練習驗收學習成效；考前勤練錯題，培養預試高分！



詳細服務
看更多 ►

※以上服務僅限輔導期限內部分類科

114/12/31前

憑 114 地特准考證 享優惠

★115高普考全修課程，享常態特價最高折2,000元！

★另有115單科、申論寫作正解班、經典題庫班、總複習。

優惠詳洽櫃檯！



線上諮詢

《土地利用概要》

一、請說明市地重劃之抵費地？又辦理機關標售抵費地所得價款之用途為何？(25分)

試題評析	本題為基本背誦題型，主要考平均地權條例及市地重劃實施辦法，有關市地重劃之抵費地定義及其標售所得價款用途。
考點命中	1.《高點・高上土地法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁140、108。 2.《高點・高上土地利用法規講義》第一回，曾榮耀編撰，頁171-172。

答：

(一)市地重劃之抵費地

實施市地重劃時，重劃區內土地所有權人除10項公共設施用地外，應行負擔之工程費用、重劃費用及貸款利息，由該地區土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以其未建築土地折價抵付。

(二)標售抵費地所得價款之用途

- 1.折價抵付之土地（抵費地），除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂底價公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售，或採標租或招標設定地上權。
- 2.重劃區之抵費地售出後所得價款應優先抵付重劃總費用，如有盈餘時，應以其半數撥充實施平均地權基金，半數作為增添該重劃區公共設施建設、管理、維護之費用；如有不足時，應由實施平均地權基金貼補之。

二、請論述成長管理(Growth Management)此項規劃理念與傳統的土地使用分區管制(Land Use Zoning)的差異何在？(25分)

試題評析	近來「比較題型」機率頗高，可多關注。本題考成長管理理念與傳統土地使用分區管制的差異，可從意義、目的、特色、策略等面向進行分析。
考點命中	《高點・高上土地政策及利用講義》第一回，曾榮耀編撰，頁74、84。

答：

成長管理與土地使用分區管制之差異，茲就以下面向說明：

(一)意義

- 1.前者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。
- 2.後者依據計畫目標及內容，將計畫範圍內之土地，依不同用途予以分區，對各用途分區內之土地使用及建築使用給予使用性質與使用強度之規定。

(二)目的

- 1.前者係避免蛙躍發展與都市蔓延，以有系統循序漸進的開發方式規範都市景觀並塑造都市風格，進而改善居住環境與提昇生活品質。
- 2.後者係區隔不同使用分區，把負面外部性活動嚴格分開，把正面外部性活動融合在一起，同時指定公共設施用地，以實現公共利益及確保生活環境品質。

(三)特色

- 1.前者主要利用公共設施或獎勵手段，以引導成長為特色，而非限制成長。
- 2.後者藉由強制性手段以確實隔離不相容的土地使用為主要特色。

(四)策略

- 1.前者如分期分區發展、公共設施計畫、總量管制、容積移轉、容積獎勵等，其策略較為多元，包含引導與限制，尤其著重公共設施興建與土地使用之同時性，而有具體公共設施興建期程。此外，於智慧型成長(Smart Growth)下，更加強調土地使用混合所帶來的吸引力。
- 2.後者為土地使用分區圖及土地使用管制，進行各種土地使用之空間區位指派，但缺乏具體公共設施取得與興建時程，並管制各種土地使用之用途與強度，例如：容積率、建蔽率等，其策略主要以限制手段較多，造成土地使用偏向單一性，較為僵固。

三、非都市計畫地區土地為開發利用，得依區域計畫法之規定申請開發許可。請針對區域計畫委員會審議此類申請案件時的審議條件原則加以說明。(25分)

試題評析	本題基本要寫出區域計畫法第15條之2所規範的區域計畫許可審議條件，惟如要分數漂亮，則需就各審議條件補充說明，此部分可參考講義中有補充的相關判決內容。
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18。 2.《高點・高上土地政策及利用講義》第一回，曾榮耀撰，頁104-109。

答：

(一)於國土利用係屬適當而合理

區域計畫法立法目的，在於促進土地及天然資源之保育利用，人口及產業活動之合理分布，以加速並健全經濟發展，改善生活環境，增進公共福利，足見其核心在於區位與公共利益之考量。因此，主管機關內政部之區域計畫委員會在審議非都市土地分區變更之區位適宜性時，關於有無符合「於國土利用係屬適當而合理者」之規定，應為利益衡量，必須就許可開發所帶來之公共利益是否遠大於不許可開發所維持區域土地完整之利益為衡量。此在私人在其私有土地為開發者亦然，亦即須就其開發之利益與不開發維持土地完整之利益為衡量。

(二)不違反中央、直轄市或縣(市)政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫

非都市土地之開發事業計畫申請，不得違反任何法定計畫，例如：某A機關之法定計畫規定該區得有條件開發，而某B機關之法定計畫則規定該區不得開發，則開發許可必須不違反所有相關之計畫內容，係採聯集概念，故該區仍不得開發。

(三)對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃

考量者為基地內開發對於環境保護、自然保育及災害防止妥適規劃之課題，包括位於環境敏感地區之開發行為限制（如自來水水質水量保護區、平均坡度40%以上土地）、規劃保育區、隔離綠帶、設施、留設滯洪池、整地排水計畫、防災計畫、景觀分析等。

(四)與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合需與周邊重大公共設施及公用設備服務相互配合，以證明土地開發後能順利使用營運。

(五)取得開發地區土地及建築物權利證明文件

證明開發土地及建築之權源，例如土地所有權狀、他項權利證明書等。

四、請論述都市計畫地區內實施容積移轉機制對於土地使用型態的影響為何？(25分)

試題評析	此題考都市計畫容積移轉對「土地使用型態」之影響，建議先簡要定義容積移轉，而後可從正面與負面影響切入，正面如促成更集約的土地使用效率、提供開放空間等，但也同時造成更為擁擠之負面效果，包含生活環境品質降低、公共設施服務水準下降、缺乏連貫性之土地使用型態等影響。
考點命中	《高點・高上土地政策及利用講義》第二回，曾榮耀編撰，頁42-46。

答：

容積移轉係允許原屬一宗土地之可建築容積一部或全部移轉至另一宗可建築土地建築使用。依據都市計畫法規定，公共設施保留地之取得、具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。而其對於土地使用型態的影響如下：

(一)正面影響

- 1.容積移轉至特定地區，使該區土地使用型態朝向集約發展，提高土地使用效率。例如：將容積移轉至大眾運輸車站周邊，形塑大眾運輸導向發展型態，抑或提高重建利益，促進都市土地之再開發及更新。
- 2.有助於取得更多公共設施保留地及提供開放空間，於送出基地周邊維持一定的公共設施服務水準及生活品質。
- 3.使土地使用及開發能受到控制與調配，而更有秩序地將土地使用集中之特定區域，避免蛙躍發展及保護環境。

(二)負面影響

- 1.目前都市計畫中原無容積的公共設施用地，透過容積移轉創造新的樓地板面積並增加至接受基地，進而吸引更多人口移入，增強都市化效果，但也降低都市計畫地區之容受力。
- 2.容積移轉將容易集中至高房價區域，使該區域新增樓地板不斷累積，土地開發及人口過度集中而形成擁擠效果，進而降低當地公共設施服務水準與周邊生活品質。

- 3.容積移轉增加接受地區之樓地板面積，但在缺乏都市規劃與設計的配套下，將使新舊建築物高低錯落，土地使用強弱有別，使都市缺乏一致性、連貫性的土地使用型態。

高
點

高
上

【版權所有，重製必究！】



弱科健檢

加入【高點 · 高上生活圈】可免費預約參加 ►►►



114/12/6-31 前 享考場獨家優惠！

115
高普考
衝刺

【總複習】面授/網院：特價 4,500 元起、雲端：特價 6,000 元起

【申論寫作正解班】面授/網院：特價 3,000 元起/科、雲端：特價 7 折起/科

【經典題庫班】面授/網院：特價 2,500 元起/科、雲端單科：特價 7 折起/科

【狂作題班】面授：特價 5,000 元起/科

115
高普考
達陣

【面授/網院全修班】

特價 41,000 元起，考場獨家再折 2,000 元+線上課程 2 科

【考取班】高考：特價 65,000 元、普考：特價 55,000 元(限面授/網院)

115國營

【企管/政風/地政/資訊/財會】

網院全修：特價 25,000 元起、雲端：特價 31,000 元起

單科
加強方案

【115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