

101年〔地方特考〕

102年〔初等鐵路特考〕

應考  
要領

# 鼎文公職 解題

詳情請洽《鼎文公職網》

www.ezexam.com.tw

2331-6611

101年公務人員普通考試試題

代號：42220

全一頁

類 科：地政

科 目：土地利用概要

考試時間：1小時30分

座號：\_\_\_\_\_

※注意：(一)禁止使用電子計算器。

(二)不必抄題，作答時請將試題題號及答案依照順序寫在試卷上，於本試題上作答者，不予計分。

一、智慧型成長管理所指為何？其基本規劃理念為何？(25分)

二、何謂土地開發協議？臺灣地區都市計畫已實施分區管制，其開發協議時機有那些？(25分)

三、都市更新有那些重要的辦理程序？其交易成本有那些？(25分)

四、都市土地保護區劃設目的為何？若影響地主權益，有那些補救措施？(25分)

## □ 申論題解答

一、

答：(一)智慧型成長管理：

係為避免都市蔓延發展，故應考量容積之配賦是否著朝向緊密發展之規劃目標。且強調緊密的都市發展型態應以有力土地資源有效利用；強調都市改造，以填補方式開發、都市再發展、混合土地利用、提昇都市服務機能。所採行之成長策略包括強化市中心區的機能、規劃大眾運輸系統導向的開發型態、農業與開放空間資源的維護及郊區工作場域環境之規劃設計等。其主要目的在於抑制都市蔓延發展，並以大眾運輸導向規劃，引導都市成長至適當的地方的管理方式。

(二)智慧型成長管理基本規劃理念有：

1. 早期成長管理以環境保護為目的。
2. 近期成長管理，以均衡成長為目的，追求經濟成長與環境保護之平衡。
3. 規劃區位之勘選與使用種類及使用強度之賦予，應落實「成長管理」之規劃理念，避免都市蛙躍發展，形成無效率的供給。
4. 落實成長管理之理念，採取緊密發展策略，配合都市計畫分期分區發展優先次序及細部計畫辦理，以促進地區發展。
5. 成長管理機制，包含的下列多目標策略：
  - (1) 緊密發展。
  - (2) 公共設施同時性要求。
  - (3) 保護優良農地。
  - (4) 提供平價住宅。
  - (5) 成長付費。
  - (6) 重視經濟發展。

二、

答：(一)土地開發協議：

按「非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用項目及許可使用細目使用。」，此係非都市土地使用管制規則第6條第1項所規範。故土地開發協議應屬非允許使用項目之開發案。

(二)台灣地區都市計畫已實施分區管制，其開發協議如下查「申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：

1. 於國土利用係屬適當而合理者。
2. 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者。
3. 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
4. 與水源供應、臨近之交通設施、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者。
5. 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。」，此係區域計畫法第15條之2所定義。是以，舉凡「工商綜合區」、「農地釋出」等均得以此為開發協議之時機；而開發者需將其公共設施用地轉移公有，並繳納開發影響費。

三、

答：(一)都市更新之重要程序如下：

1. 劃定更新地區，並擬定都市更新計畫概要。

- 2.實施者之選定及成立都市更新會。
- 3.劃定更新單元，擬定更新事業計畫。
- 4.公開展覽及舉行公聽會。
- 5.審議。
- 6.發布實施。

(二)交易成本約計有：

- 1.協調整合的成本（整合區分所有權人的交易成本）
- 2.實施權利變換的成本（包含實施方式、有關費用之分攤、分配設計、權利清理等費用）
- 3.工程費用（包含拆除工程、興建工程的資金及利息、拆遷安置計畫等）
- 4.財務計畫成本（共同負擔項目：如委託建築師繪圖、委託不動產估價師評估更新前後不動產價值、委託地政士辦理不動產產權移轉登記、人事管理、銷售管理、風險管理等費用）

四、

答：(一)都市土地劃設保護區目的為何：

- 1.查「都市計畫地區，得視地理形勢，使用情況或軍事安全上之需要，保留農業地區或保護區，並限制其建築使用。」，此係都市計畫法第 33 條所定義。
- 2.是以，都市土地劃設保護區其目的係為：
  - (1)地理形勢。
  - (2)使用現況。
  - (3)軍事安全上之需要。

等因素所依法劃設，並限制其建築使用；其目的係即為預留日後都市發展之便以免都市土地日後因都市擴充或其軍事安全等因素無法順利取得用地。

而使用分區之管制即為防止都市人口無限擴張，確保都市有秩序發展，將都市計畫範圍內之土地，依使用目的與需要之不同，劃定各種不同之用途分區，例如：住宅區、商業區、工業區、文教區、行水區或保護區等，而賦予不同之使用性質及使用強度，並限制有妨礙各分區用途之其他使用，以維護良好居住環境、提供合宜公共設施、確保各分區經濟利益並排除或限制有害之分區使用，故都市土地劃設保護區實有其必要性。

(二)倘影響地主權益，補救措施如下：

- 1.視必要性與合理性適時調整範圍：  
倘都市計畫區內已無預留保護區之必要，則應適時調整保護區之範圍合理性，以免損及土地權人之利益。
- 2.放寬或調整土地分區：  
透過放寬或將土地使用分區的調整，使得土地利用用途變更，提高土地利用性以利確保土地所有權人之應有權益。
- 3.加速通盤檢討都市計畫法：  
查「都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年至少應通盤檢討一次。並參考人民建議作必要之變更。」，此係都市計畫法第 26 條所第 1 項所明定。