

110 年公務人員普通考試考試試題

類 科：土地行政

科 目：土地利用

考試時間：2 小時

林帆老師解題

一、市地重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，試述其調整分配方法。(25 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★★ (最多 5 顆星)
2. 《解題關鍵》：按市地重劃實施辦法第 31 條作答

【擬答】

(一)重劃後土地分配之位置，以重劃前原有土地相關位次分配於原街廓之面臨原有路街線者為準，其調整分配方法如下：

1. 同一土地所有權人在重劃區內有數宗土地，其每宗土地應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，除依第二十二條規定辦理外，應逐宗個別分配；其未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，按應分配之面積較大者集中合併分配。但不得合併分配於公共設施用地及依法不能建築之土地。
2. 同一土地所有權人在重劃區內所有土地應分配之面積，未達或合併後仍未達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，除通知土地所有權人申請與其他土地所有權人合併分配者外，應以現金補償之；其已達重劃區內最小分配面積標準二分之一者，得於深度較淺、重劃後地價較低之街廓按最小分配面積標準分配或協調合併分配之。
3. 同一宗土地跨占分配線兩側，其各側應分配之面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應於分配線兩側個別分配之；其中一側應分配之面積，未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，應向面積較大之一側合併分配之。
4. 分別共有土地，共有人依該宗應有部分計算之應分配面積已達原街廓原路街線最小分配面積標準，且經共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意或其應有部分合計逾三分之二之同意者，得分配為單獨所有；其應有部分未達原街廓原路街線最小分配面積標準者，得依第二款規定辦理或仍分配為共有。
5. 重劃前已有合法建築物之土地，其建築物不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配者，按原有位置分配之。
6. 重劃區內之都市計畫公共設施用地，除道路、溝渠用地外，在重劃前業經主管機關核准興建者，應仍分配與原土地所有權人。
7. 重劃前土地位於共同負擔之公共設施用地或非共同負擔之公共設施用地，經以公有土地、抵費地指配者，其分配位置由主管機關視土地分配情形調整之。

(二)重劃前各宗土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分、破產登記或其他依法律所為禁止處分之登記者，不得合併分配。

(三)主管機關辦理市地重劃時，為配合整體建設、大街廓規劃或興建社會住宅之需要，得經協調後調整相關土地分配位次，不受第一項分配方法之限制。

二、都市計畫法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。試述何謂主要計畫？何謂細部計畫？何謂都市計畫事業？何謂優先發展區？何謂新市區建設？何謂舊市區更新？(25 分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★ (最多 5 顆星)
2. 《解題關鍵》：主要按都市計畫法第 7 條作答，輔以都市計畫法各章節之重點法條

【擬答】

(一)主要計畫：係指依都市計畫法所定之主要計畫書及主要計畫圖，作為擬定細部計畫之準

公職王歷屆試題（110 普考）

則。其內容包含：

1. 當地自然、社會及經濟狀況之調查與分析。
2. 行政區域及計畫地區範圍。
3. 人口之成長、分布、組成、計畫年期內人口與經濟發展之推計。
4. 住宅、商業、工業及其他土地使用之配置。
5. 名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存之建築。
6. 主要道路及其他公眾運輸系統。
7. 主要上下水道系統。
8. 學校用地、大型公園、批發市場及供作全部計畫地區範圍使用之公共設施用地。
9. 實施進度及經費。
10. 其他應加表明之事項。

(二) 細部計畫：係指依都市計畫法之規定所為之細部計畫書及細部計畫圖，作為實施都市計畫之依據。其內容包含：

1. 計畫地區範圍。
2. 居住密度及容納人口。
3. 土地使用分區管制。
4. 事業及財務計畫。
5. 道路系統。
6. 地區性之公共設施用地。
7. 其他。

(三) 都市計畫事業：係指依都市計畫法規定所舉辦之公共設施、新市區建設、舊市區更新等實質建設之事業。

1. 公共設施：

(1) 都市計畫地區範圍內，應視實際情況，分別設置左列公共設施用地：

- ① 道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、民用航空站、停車場、河道及港埠用地。
- ② 學校、社教機構、社會福利設施、體育場所、市場、醫療衛生機構及機關用地。
- ③ 上下水道、郵政、電信、變電所及其他公用事業用地。
- ④ 本章規定之其他公共設施用地。

(2) 公共設施用地，應就人口、土地使用、交通等現狀及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積，以增進市民活動之便利，及確保良好之都市生活環境。

2. 新市區建設：詳下述

3. 舊市區更新：詳下述

(四) 優先發展區：係指預計在十年內必須優先規劃建設發展之都市計畫地區。

解析：

1. 就計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分區發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。
2. 未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形。但主要計畫發布已逾二年以上，而能確定建築線或主要公共設施已照主要計畫興建完成者，得依有關建築法令之規定，由主管建築機關指定建築線，核發建築執照。

(五) 新市區建設：係指建築物稀少，尚未依照都市計畫實施建設發展之地區。

解析：主要計畫經公布實施後，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所應依規定，就優先發展地區，擬具事業計畫，實施新市區之建設。

前項事業計畫，應包括下列各項：

1. 劃定範圍之土地面積。
2. 土地之取得及處理方法。
3. 土地之整理及細分。
4. 公共設施之興修。

公職王歷屆試題 (110 普考)

5. 財務計畫。
 6. 實施進度。
 7. 其他必要事項。
- (六) 舊市區更新：係指舊有建築物密集，畸零破舊，有礙觀瞻，影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區。

解析：

1. 直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所對於窳陋或髒亂地區認為有必要時，得視細部計畫劃定地區範圍，訂定更新計畫實施之。
2. 都市更新處理方式，分為下列三種：
 - (1) 重建：係為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。
 - (2) 整建：強制區內建築物為改建、修建、維護或設備之充實，必要時，對部分指定之土地及建築物徵收、拆除及重建，改進區內公共設施。
 - (3) 維護：加強區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施，以保持其良好狀況。
3. 更新計畫應以圖說表明左列事項：
 - (1) 劃定地區內重建、整建及維護地段之詳細設計圖說。
 - (2) 土地使用計畫。
 - (3) 區內公共設施興修或改善之設計圖說。
 - (4) 事業計畫。
 - (5) 財務計畫。
 - (6) 實施進度。

志光.保成.學儒

15大環狀學習

服務架構

為您快速敲開高普大門

全國第1 輔考資源 最齊全	面授學習 親臨名師風采 學習成效加倍	數位學習 課程隨選隨看 名師任你欽點	在家學習 在家輕鬆補課 學習更不受限	WIFI補課 免排隊免預約 學習更有效率	函授學習 在家雲端上課 學習便利有效
------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------

師資多元
旁聽制度
筆記借閱
隨堂班導
補課系統

平時測驗
申論批改
全國模考
落點分析
班級讀書會

考取經驗傳承
時事專題講座
考生關懷講座
考取自修教室
手機APP系統

- 三、都市計畫區土地變更多為原屬非建築用地變更為建築用地或低使用價值土地變更為高使用價值之土地。請列舉都市計畫區土地使用變更回饋之項目，並論述各項回饋如何符合都市計畫實施之社會公平原則。（25分）

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★★（最多5顆星）
2. 《解題關鍵》：(1)按都市計畫法第27-1條作答。
(2)本題於96年及102年公職考試有出過類似題目。

【擬答】

- (一)都市計畫區土地使用變更回饋之項目：公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額。

公職王歷屆試題 (110 普考)

解析：土地權利關係人依規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關辦理都市計畫之定期通盤檢討或迅行變更、逕為變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。

(二)回饋如何符合都市計畫實施之社會公平原則

1. 內部性的公共設施負擔

對於位在開發區範圍供開發目的使用的公共設施，因該公共設施係基於開發所衍伸的需求並為了維護開發區內部環境品質而設置，故開發者有負擔的義務。

2. 外部性衝擊的負擔

因土地開發經常導致開發區外部環境之負面衝擊，故外部性社會成本應由開發者負擔或加以吸收。

3. 回饋土地發展受限地區

部分土地因為政府實施土地使用計畫而致發展受限(例如，農地之禁限建)，故宜由土地使用計畫中可開發之土地，於開發過程中捐贈部分金額，以回饋該發展受限地區。

4. 敦親睦鄰之用

配合施政需要，使開發案順利開發，可興建開發區所需之公共設施(長照中心，集會場所)或堤共可建築土地，以回饋地方。

四、何謂土地使用分區管制？請列舉並說明都市計畫對各使用區及特定專用區內土地及建築物之管制項目。(25分)

【破題關鍵】

1. 《考題難易》：★★ (最多5顆星)

2. 《解題關鍵》：參酌都市計畫法第三章：土地使用分區管制及都市計畫法台灣省施行細則

【擬答】

(一)土地使用分區管制

1. 意義：依據土地使用計畫，將都市計畫分為不同使用區(例如 住宅區 工業區 商業區)，並就每一使用區予以性質(使用種類)與容量(使用強度)之管制，以達都市計畫之目標。

2. 目的：

(1)防止土地過度利用。

(2)藉分區管制，確保都市之交通、景觀、防火等事宜，並得以穩定房價確保居住品質。

(3)確保公共設施服務水準。

3. 管制項目：

(1)住宅區之使用管制項目：

①住宅區為保護居住環境而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。

②不得為下列建築物及土地之使用(例示之)

使用乙炔從事焊切等金屬之工作者/使用動力以從事金屬之乾磨者/塑膠類之製造者

(2)商業區之使用管制項目：

①商業區為促進商業發展而劃定，其土地及建築物之使用，不得有礙商業之便利。

②不得為下列建築物及土地之使用(例示之)

使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備)超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者/印刷油墨或繪圖用顏料製造者/骨炭或其他動物質炭之製造者

(3)工業區之使用管制項目：

①工業區為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。

②不得為下列建築物及土地之使用(例示之)

使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者/屠宰場/瀝青之精煉者

(4)特專用區之使用管制項目：

特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。

公 職 王