

112 年公務人員普通考試試題

類 科：地政

科 目：土地利用概要

林帆老師 解題

一、依國土計畫法及國土計畫法施行細則之規定，何謂成長管理(Growth Management)?全國國土計畫及各直轄市、縣(市)國土計畫之計畫書內容，應分別載明那些成長管理事項?請詳述之。

1. 《考題難易》：★★★

2. 《破題關鍵》：成長管理的定義及全國國土計畫針對成長管理事項內容摘要

【擬答】

(一)成長管理：指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。

(二)全國國土計畫內應該載明之成長管理事項：

1. 全國供糧食生產之農地總量

(1) 全國農地總量之需求評估，係在國外農產品輸入受阻時，國內應維持供糧食生產之農地資源，面積需求為 74 萬公頃至 81 萬公頃。

(2) 直轄市、縣(市)政府應積極維護供糧食生產之農地面積數量及品質。

2. 城鄉發展總量、成長區位及發展優先順序

(1) 城鄉發展總量

① 指既有發展地區、新增產業用地及未來發展地區

② 城鄉發展總量係考量 20 年發展需求，在 5 年內有具體發展計畫或需求，符合城鄉發展地區第二類之三劃設條件者，始得劃設為城鄉發展地區。

(2) 城鄉發展成長區位

① 落實大眾運輸導向發展(TOD)，位屬高鐵車站、臺鐵車站、捷運車站、客運轉運站等大眾運輸場站周邊一定距離範圍內者。

② 避免造成蛙躍發展情形。

(3) 城鄉發展優先順序

① 既有都市計畫內之都市發展用地；原依區域計畫法劃定之鄉村區、工業區、開發許可地區：以區內低度發展、無效供給地區之再利用為優先，推動更新地區、整體開發地區次之。

② 屬興辦國防、行政院核定之重大建設或緊急救災安置需要者，得免依上開城鄉發展優先順序辦理。

3. 環境品質提升及公共設施提供策略

(1) 供給合理公共設施，提高生活品質

(2) 改善都市空氣污染，提升居住環境品質

(3) 整合國家空間再生政策，活化老舊市區中心

4. 經濟發展機會及社會公平正義改善策略

(1) 提升轉型地區經濟發展機會

(2) 協助偏遠地區促進社會公平

(3) 建立具社會公義之土地違規使用處理機制

5. 策略執行工具建議

(1) 回饋機制

直轄市、縣（市）政府在興建地區公共設施時，應善用都市土地變更負擔、都市更新捐贈公益設施或整體開發捐贈用地等多元方式，取得相關用地。

(2) 負擔開發義務

① 繳交影響費：依本法第 28 條規定，得以繳交影響費、可建築土地抵充等方式，並設立專門保管及運用基金，運用於改善或增建公共設施。

② 工程受益費或都市計畫法建議之多元方式。

(3) 公共設施闢建配合都市發展時程

(4) 公有土地活化機制

① 公有土地、國營事業土地活化

② 國有非公用土地活化

(三) 直轄市及縣市國土計畫內應該載明之成長管理事項：

1. 直轄市、縣（市）城鄉發展總量及型態。
2. 未來發展地區。
3. 發展優先順序。
4. 其他相關事項。

二、依非都市土地使用管制規則之規定，現行非都市土地的土地使用管制內容為何？非都市土地之使用強度上限為何，請列舉 5 種規定。(25 分)

1. 《考題難易》：★★
2. 《破題關鍵》：傳統考古題

【擬答】

(一) 現行非都市土地使用管制內容：

1. 區域計畫公告實施後，非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。
其管制規則，由中央主管機關定之。
2. 非都市土地經劃定使用分區並編定使用地類別，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用。但中央目的事業主管機關認定為重大建設計畫所需之臨時性設施，經徵得使用地之中央主管機關及有關機關同意後，得核准為臨時使用。
3. 土地使用編定後，其原有使用或原有建築物不合土地使用分區規定者，在政府令其變更使用或拆除建築物前，得為從來之使用。原有建築物除准修繕外，不得增建或改建。
4. 區域計畫完成通盤檢討公告實施後，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：
 - 一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。
 - 二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。
5. 非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議作業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。
 - 二、相關公共設施用地完成土地使用分區及使用地之異動登記，並移轉登記為該管直轄

市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。但其他法律就移轉對象另有規定者，從其規定。

三、申請公共設施用地以外土地之土地使用分區及使用地之異動登記。

四、山坡地範圍，依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者，應取得水土保持完工證明書；非山坡地範圍，應取得整地排水完工證明書。但申請開發範圍包括山坡地及非山坡地範圍，非山坡地範圍經水土保持主管機關同意納入水土保持計畫範圍者，得免取得整地排水完工證明書。

6. 規定申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：

一、於國土利用係屬適當而合理者。

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者。

三、對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。

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者。

五、取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

(二)非都市土地使用強度上限：

1. 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，並報請中央主管機關備查：

一、甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

二、乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。

三、丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。

四、丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。

五、窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。

2. 經區域計畫擬定機關核定之開發計畫，有下列情形之一，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，不受前項規定之限制：

一、規劃為工商綜合區使用之特定專用區。

二、規劃為非屬製造業及其附屬設施使用之工業區。

學儒 × 保成 × 志光 做你的學習靠山

POINT 勝 快速考取班 掌握考取節奏 安心學習無負擔

考取班8大保證 業界霸氣宣示 讓您快速考取

1 上榜最驚喜 當年度考取與報名同職等考試高領獎學金送給您	2 師資最多元 重點科目安排多元師資強化上榜實力	3 課程最完整 完整課程循環基礎班→正規班→專題課→總複習...等全部擁有	4 學費最划算 一次繳費輔考至考取(每年的收教材費)
5 加修最超值 加修同職等差異科目獨享VIP專屬優惠	6 榜單最實在 年年榜單見證奪榜實力 全國第一	7 教材最即時 教材年年更新掌握最新修法(每年的收教材費)	8 公約最安心 簽訂公約保障您的權益與義務

考公職·考證照 找 學儒×保成×志光

展現你的地政榮耀

黃○堯 地特三等地政 基宜區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花東區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花東區	施○屏 原特三等 地政	陳○文 地特三等地政 花東區	張○期 地特三等地政 雲嘉區
柯○庭 原特三等 地政	周○安 地特三等地政 新北市	張○如 地特三等地政 台中市	朱○謙 原特四等 地政	陳○宇 地特四等地政 桃園市	胡○薛 地特四等地政 竹苗區	李○萍 地特四等地政 桃園市	張○期 地特四等地政 雲嘉區
張○姍 地特四等地政 金門縣	張○棋 地特四等地政 基宜區	廖○宇 地特四等地政 台中市	<div style="text-align: center;">  <p>見證地 1 真實力 狀元之位 邀你入席</p> </div>			謝○茹 地特五等地政 台北市	張○芬 地特四等地政 花東區
洪○甄 原特四等 地政	葉○偉 地特五等地政 台中市	楊○任 地特五等地政 竹苗區				秦○略 地特五等地政 屏東縣	林○華 地特五等地政 花東區
謝○茹 地特五等地政 彰化區	姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司	林○鈺 地特五等地政 花東區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	陳○穎 地特五等地政 桃園市	吳○興 地特五等地政 雲嘉區	吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油

>>更多榜單 請上公職王查詢<<

三、請問區域計畫法之非都市土地開發許可制，與國土計畫法之使用許可制，差異為何？請就變更土地使用內容、審議機關及回饋項目說明之。(25分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》：傳統考古題

【擬答】

(一)區域計畫法非都市土地開發許可制

1. 變更土地使用內容

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：

- (1)政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。
- (2)為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。
- (3)非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：
 - 一、申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。
 - 二、申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。
 - 三、申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。
 - 四、申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
 - 五、申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
 - 六、申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。
 - 七、前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。

2. 審議機關

區域計畫擬定機關為計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之

3. 回饋項目

申請開發者依規定取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區

公職王歷屆試題 (112 普通考試)

內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有，並向直轄市、縣(市)政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

(二) 國土計畫法使用許可制

1. 變更土地使用內容

於符合國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。前項使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。

2. 審議機關

使用許可之申請，由直轄市、縣(市)主管機關受理。申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣(市)主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣(市)主管機關審議。但申請使用範圍跨二個直轄市、縣(市)行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。

3. 回饋項目

經主管機關核發使用許可案件，中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用；直轄市、縣(市)主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用，影響費得以使用許可範圍內可建築土地抵充之。

申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：

- 一、將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)管有之公共設施用地完成分割、移轉登記為各該直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有。
- 二、分別向中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣(市)主管機關繳交影響費。
- 三、使用地依使用計畫內容申請變更。



跟著學儒 x 保成 x 志光

非本科系

也能輕鬆考取!

廖○惠 學姐 | 普考地政 土木工程系 一年考取

土地稅法、土地登記、土地法等科目，老師課本每章節均附有歷屆考題與延伸議題供深入學習及練習，於課堂上亦會教導解題技巧，另有精選申論題庫詳解對照歷屆考題，依課程章節編排，方便複習與練習，有任何問題均可於課堂上或課程前後詢問老師。

四、何謂農村社區土地重劃?其在鄉村區整體規劃中，扮演何種功能?(25分)

1. 《考題難易》：★★★★
2. 《破題關鍵》： 鄉村區整體規劃為直轄市、縣市國土計畫的一部分。

【擬答】

(一)農村社區土地重劃

農村社區土地重劃是針對非都市土地使用分區的鄉村區、農村聚落及原住民聚落，透過整體規劃，依照社區居民認為為達現代化生活機能與防災安全考量，增設或改善道路、排水系統、污水處理設施、公園、綠地、廣場及停車場等公共設施或留設社區活動中心、集貨場用地，並辦理地籍整理，解決土地權屬複雜問題，促進土地合理利用；並從生活、生產、生態等面向，協助環境改善，協調產業需求並維護生態景觀，以建立鄉村地區永續發展的制度系統。

(二)農村社區土地重劃在鄉村區整體規劃中扮演何種功能

1. 鄉村地區整體規劃定位為直轄市、縣市國土計畫的一部分。
2. 鄉村地區整體規劃包含以下項目：
 - (1)辦理鄉村地區基本調查:人口、產業、土地使用。
 - (2)鄉村區屬性分類:農村發展型、工商發展型。
 - (3)課題分析及規劃策略研擬:考量居住、產業、運輸等需求。
 - (4)鄉村地區空間發展配置:指未來供居住、產業、公共設施服務所需空間範圍。
 - (5)執行機制:依空間配置構想研擬可行策略及期程。
3. 於鄉村地區整體規劃內應詳列各相關建設計劃所涉及之土地取得、使用管制、開發方式等等，以農村社區土地重劃作為實質開發階段的工具，落實鄉村地區整體規劃。

學儒 × 保成 × 志光 高普地政 | 地政士 | 不動產經紀人

業界首創 重磅登場

地政全科班

一次享受 4 種專業

 授課堂數 超過150堂	 正規班+精華總複習+搶分題庫班 一次擁有
 地政、民法獨立開課 關鍵科目不混課	 雙師資 雙循環課程 雙套教材



想要了解最新課程消息?
快來 地政試務所