

112 年特種考試地方政府公務人員考試試題

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地利用概要

考試時間：1 小時 30 分

一、某市範圍內皆為同一主要計畫地區，依據都市計畫容積移轉實施辦法之規定，送出基地移轉容積至接受基地之地點，有何限制？接受基地可移入容積之上限為何？有那些地區其可移入容積得酌予增加，但不得超過多少為限？（25 分）

《考題難易》：★★

《破題關鍵》：基本法條題，都計容移§6、7、8。

【擬答】：

(一)送出基地移轉容積至接受基地之地點之限制：

送出基地以下列各款土地為限：

1. 都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。

2. 為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

3. 私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。（都計容移§6I）

第 1 項第 2 款之土地，其坵形應完整，面積不得小於 500 平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

（都計容移§6IIII）

送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第 1 項第 1 款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。（都計容移§7）

(二)接受基地可移入容積之上限：

接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30%為原則。（都計容移§8I）

(三)其可移入容積得酌予增加之地區及其上限：

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之 40%。

（都計容移§8II）

二、國土計畫法及都市計畫法皆有規定得適時檢討變更（迅行變更）之，不受通盤檢討之年限規範，請問此時機或項目為何？（25 分）

《考題難易》：★

《破題關鍵》：基本法條比較題，國土§15、都計§27。

【擬答】：

(一)國土計畫法得適時檢討變更之時機：

國土計畫公告實施後，擬訂計畫之機關應視實際發展情況，全國國土計畫每 10 年通盤檢討一

公職王歷屆試題（112 地方特考）

次，直轄市、縣（市）國土計畫每 5 年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有下列情事之一者，得適時檢討變更之：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞。
2. 為加強資源保育或避免重大災害之發生。
3. 政府興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫。
4. 其屬全國國土計畫者，為擬訂、變更都會區域或特定區域之計畫內容。
5. 其屬直轄市、縣（市）國土計畫者，為配合全國國土計畫之指示事項。（國土§15III）

(二)都市計畫法迅行變更之時機：

都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，並得逕為變更。（都計§27）

三、依照農村社區土地重劃條例之規定，辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費、規劃設計費、工程費及公共設施用地分別由何人負擔？（25 分）

《考題難易》：★★

《破題關鍵》：基本法條題，農村重§11。

【擬答】：

(一)行政業務費、規劃設計費由政府負擔：

辦理農村社區土地重劃時，其行政業務費及規劃設計費由政府負擔。（農村重§11I 參照）

(二)工程費由政府與土地所有權人分擔：

辦理農村社區土地重劃時，工程費由政府與土地所有權人分擔，其分擔之比例由行政院定之。（農村重§11I 參照）

(三)公共設施用地由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔：

重劃區內規劃之道路、溝渠、電信電力地下化、下水道、廣場、活動中心、綠地及重劃區內土地所有權人認為為達現代化生活機能必要之其他公共設施用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記土地等 4 項土地抵充外，其不足土地及拆遷補償費與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔。（農村重§11II）

前 2 項土地所有權人之負擔，以重劃區內未建築土地按評定重劃後地價折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。（農村重§11III）

依前項規定折價抵付共同負擔之土地，其合計面積以不超過各該重劃區總面積 35%為限。但經重劃區內私有土地所有權人過半數，而其所有土地面積超過區內私有土地總面積半數之同意者，不在此限。（農村重§11IV）

重劃區內重劃前經編定為建築用地以外之土地，應提供負擔至少 40%土地，其超過依前項折價抵付共同負擔土地部分，準用第 29 條規定處理。（農村重§11V）

四、請說明活動系統之具體內涵，又了解及分析活動系統後，對規劃工作上有何作用？（25 分）

《考題難易》：★★★

《破題關鍵》：了解土地使用之系統因素，並說明其對規劃工作之作用。

【擬答】：

(一)活動系統之具體內涵：

F. Stuart Chapin (1979)提出土地使用之系統因素，依其性質分成 3 個系統：

1. 活動系統：

活動係因人類需要而產生的生活外觀行動，活動系統是行動間的互動，反映人類與其各種日常生活、社會活動、工作、休閒、企業生產等機能之需求關係，以及滿足人類生活需求而提供服務之各種機構之間的空間互動關係。這些關係提供土地使用規劃上推估空間需求與區位規劃上之資訊，也為聯繫交通運輸系統及各種公共設施之配置作準備。

2. 土地開發系統：

土地開發系統係將上述活動系統的需要，轉換成可供使用的空間型態。強調土地開發使用的過程，將空間需求轉換成可供使用的供給型態。這些開發過程改變現有已開發或未開發空間之分配型態，提供滿足活動系統需求之功能。在土地開發系統中，地主、開發者、土地購買者、財務中間人（金融機構）及政府內負責開發審查工作之部門，各自扮演不同之角色。更重要的是，追求在能滿足人類居住、休閒、經濟發展等機能活動之需求下，亦能有效保護環境系統之平衡，乃土地使用規劃時必須重視的課題。

3. 環境系統：

為大自然的產物，包含動物及人類生存所需的若干資源，其內涵包括生物及非生物。生物指的是動、植物世界中有生命之物種，非生物則包括水、空氣、物質等，兩者共同組成生態系統、水文系統、大氣系統、地質系統等。環境系統可供規劃人員確認土地供給能力與各地區之開發限制因子，並提供政府相關部門依據土地所在之環境條件與開發限制因素，規範適當的開發行為與開發區位，以滿足活動系統之需求，同時保障生物棲息場所免於受到侵害，使生態資源能夠永續發展。

(二)了解及分析活動系統後，對規劃工作之作用：

了解及分析活動系統後，有助於在土地使用規劃時推估空間需求，提供區位規劃之參考資訊，也為將來聯繫交通運輸系統及各種公共設施之配置作準備。

跟著 學儒 志光 保成 一起成為

地政大贏家

高普地政/地政士/不動產經紀人 奪榜強勢力

見證地 真實力
狀元之位 邀你入席

陳○文 地特三等地政 基隆區	李○璇 地特三等地政 金門縣	蘇○裕 地特三等地政 花蓮區	潘○如 地特三等地政 屏東縣	林○浩 地特三等地政 花蓮區	施○屏 原特三等 地政	黃○榮 地特三等地政 花蓮區	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	張○棋 地特四等地政 基隆區	廖○宇 地特四等地政 台中市	張○芬 地特四等地政 花蓮區	洪○甄 原特四等 地政	胡○鮮 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○嫻 地特四等地政 金門縣	陳○穎 地特五等地政 桃園市	林○華 地特五等地政 花蓮區	何○彤 地特五等地政 新北市	林○靜 地特五等地政 新北市	楊○任 地特五等地政 竹苗區	謝○茹 地特五等地政 台北市
吳○興 地特五等地政 雲嘉區	秦○略 地特五等地政 屏東縣	葉○偉 地特五等地政 台中市	林○鈺 地特五等地政 花蓮區	謝○茹 地特五等地政 彰投區	姚○紘 經濟部國營聯招 台糖公司	吳○儀 經濟部國營聯招 台灣中油	下一位上榜的就是你 更多榜單 請上公職王查詢	

學儒 志光 保成 地特地政 | 地政士 | 不動產經紀人



地政

業界首創

重磅登場

全科班 金榜班

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

學儒 志光 保成

邀您成為 地政大贏家

地政試務所



掌握『地政』大小試 快速上榜的方式

準備要領

考取心得

最新考情

重點提示

試題解答

命題解析

考前講座

解題課程

考試介紹



想要更多最新消息？
歡迎來到 地政試務所

