

113 年公務人員普通考試試題

類 科：地政
科 目：土地利用概要

利方老師

一、試說明土地使用分區管制的目的與類型，並說明國土計畫之土地使用管制的整體設計。(25 分)

1. 《考題難易》：★★★普通
2. 《破題關鍵》：說明土地使用分區管制的目的與類型，並說明國土計畫之土地使用管制的整體設計。
3. 《使用法條》：土地使用分區管制、都市計畫法第 32 條、區域計畫法第 15 條、國土計畫法第 3、20、21、22 條等規定參照。

【擬答】

(一)土地使用分區管制的目的：

政府為解決土地市場失靈的問題，有效確保土地資源使用之永續性，調整土地資源分配之公平性，健全生活品質，指導土地合理發展，採取相關土地規劃管理來規範土地開發行為，例如將土地劃分為商業區、住宅區、工業區、農業區等。

(二)土地使用分區管制的類型：

目前國土分別依據都市計畫法、區域計畫法及國家公園法進行管制，管制範圍分別為「都市土地」、「非都市土地」及「國家公園土地」。「都市土地」得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區；而「非都市土地」得劃定為 11 種使用區並編定 19 種使用地。

(三)國土計畫之土地使用管制的整體設計：

1. 管制架構：

依據國土計畫法第 22 條第 1 項規定，直轄市、縣（市）國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。

2. 依據土地資源特性及城鄉發展需求，劃設國土功能分區：

土地應依據土地資源特性、環境敏感地區分布情形以及城鄉發展需求，劃設為國土保育地區、農業發展地區以及城鄉發展地區等國土功能分區。

3. 依據國土功能分區分類，訂定土地使用管制規定：

國土計畫法第 21 條規定各國土功能分區及其分類之土地使用原則，故未來是依據「國土功能分區及其分類」訂定土地使用管制規定，並非僅依據使用地編定類別。而內政部營建署刻正依據國土計畫法第 23 條規定訂定《國土計畫土地使用管制規則》，以作為土地使用管制之法令依據。

4. 保障既有合法權益，考量現行使用地編定類別進行管制：

為保障既有合法權益，全國國土計畫明定「原依區域計畫法編定之可建築用地，於不妨礙國土保育保安、海洋資源維護、農業發展需求等情形下，得繼續編定為可建築用地或其他適當使用地，並得為既有合法之使用，但有改建或新建需求時，則依國土計畫土地使用管制規則規定辦理；如經直轄市、縣（市）變更為非可建築用地者，應依法給予適當補償，以保障合法權益。」基此，除國土功能分區及其分類外，非都市土地「使用地編定類別」亦將納為未來國土計畫土地使用管制規定依據，使新、舊土地使用管制制度

能順利銜接，降低社會影響衝擊。

5. 土地使用申請機制：

因容許使用項目之性質及使用規模對於環境影響衝擊程度不同，故未來將區分為「免經申請同意使用」、「應經申請同意使用」及「使用許可」等三種方式申請。

二、何謂容受力 (carrying capacity)？試說明土地資源開發利用應考慮的容受力內容，及如何加入氣候變遷因應的考量？(25 分)

1. 《考題難易》：★★★★普通
2. 《破題關鍵》：說明土地容受力之內涵，並論述氣候變遷之因應。
3. 《學說文章》：土地容受力與氣候變遷。

【擬答】

(一)容受力之意義：

又稱土地容受力、土地承载力，是以土地與自然資源之實質供給為基礎，評估可供人類活動需求之供給能力，且能滿足都市發展而不影響生活環境品質之容受範圍。容受力會隨著土地利用型態、科學技術、經濟發展、實質設施之可利用性等因素而改變，而非固定不變。

(二)土地資源開發利用應考慮的容受力內容：

1. 基礎設施容受力：

考量基礎設施及維生系統承载力，評估人口成長或開發活動對於公共設施服務水準及居民生活品質之影響與衝擊程度。

2. 環境容受力：

考量土地使用限制因素的天然條件，例如生態特徵、天然災害、環境汙染、資源耗竭等層面，以維持各種動、植物生存的生態環境平衡不受破壞。

3. 感官容受力：

評估在都市發展的過程中，居民對於「都市發展程度」、「環境價值觀」、「都市景觀」與「生活品質」之態度，並兼顧都市居民對其生活型態受改變之接受程度以及對未來之期望。

4. 社會容受力：

評估資源開發利用對於人口、年齡結構、社會現況、社會福利之可及性及健康風險之影響程度，以提升該地區的人文精神及社會文化價值觀。

5. 經濟容受力：

分析都市發展過程中所需的居住、生產及生活空間等各種用地之供給能力及容納量，評估當地就業機會與產業發展之潛力，以滿足活動系統及經濟成長之需求。

(三)加入氣候變遷因應的考量：

1. 考量自然條件及水資源供應能力，並因應氣候變遷，確保國土防災及應變能力。

2. 以保育、保安及資源永續利用為原則。

3. 以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。

4. 考量重要自然地形、地貌、地物、文化特色及其他法令所定之條件，實施整體規劃。

5. 土地使用應兼顧環境保育原則，建立公平及有效率之管制機制。

6. 落實成長管理。

7. 大眾運輸導向發展。

8. 發展綠建築與生態都市。

9. 規劃隔離綠帶或設施。

三、市地重劃為實施都市計畫內容的重要開發方法之一，試說明市地重劃地區之選定應考慮的因素為何？(25 分)

- 1.《考題難易》：★★★普通
- 2.《破題關鍵》：法條題，市地重劃實施辦法第 8 條，可補充市地重劃之定義或公告禁止或限制事項，以擴充篇幅。
- 3.《使用法條》：市地重劃實施辦法第 8 條。

【擬答】

市地重劃地區之選定應考慮的因素：

- (一)都市計畫。
- (二)土地所有權人意願。
- (三)地區發展潛力。
- (四)人口成長情形與建地需求量。
- (五)地區現況。
- (六)重劃後地價預期增漲幅度。
- (七)財務計畫。
- (八)其他特殊事項。

(市劃辦法§8 參照)

四、管理土地利用變遷需要充分的資訊支援，其中土地利用現況是重要基礎資料之一，試說明當前資訊技術在土地利用現況資料蒐集與處理的應用。(25 分)

- 1.《考題難易》：★★★普通
- 2.《破題關鍵》：闡述地理資訊系統之意義、應用與對土地利用之影響。
- 3.《學說文章》：地理資訊系統之意義、應用與對土地利用之影響。

【擬答】

(一)當前資訊技術在土地利用現況資料蒐集與處理的應用：

土地利用現況調查成果為土地空間資訊的基礎資料，亦為土地規劃的重要參考資料。其中地理資訊系統是當前資訊技術在土地利用現況資料蒐集與處理的一大重要應用。

(二)地理資訊系統之意義：

地理資訊系統 (Geographic Information System, GIS) 結合地理學與地圖學，已廣泛的應用在不同的領域，是用於輸入、儲存、查詢、分析和顯示地理資料的電腦系統。GIS 能夠應用於科學調查、資源管理、財產管理、發展規劃、繪圖和路線規劃。

(三)GIS 之應用與處理程序：

- 1.人員，是 GIS 中最重要的組成部分。開發人員必須定義 GIS 中被執行的各種任務，開發處理程式。熟練的操作人員通常可以克服 GIS 軟體功能的不足。
- 2.資料，精確可用的資料可以影響到查詢和分析的結果。
- 3.硬體，硬體的效能影響到處理速度，使用是否方便及可能的輸出方式。
- 4.軟體，不僅包含 GIS 軟體，還包括各種資料庫，繪圖、統計、影像處理及其它程式。
- 5.過程，GIS 要求明確定義，一致的方法來生成正確的可驗證的結果。

(四)GIS 對土地利用之影響：

- 1.有助於掌握地理資料。
- 2.避免規劃之錯誤或不當利用。
- 3.節省重複建構成本。
- 4.適用範圍廣泛。

一起站上地政之巔



112年前十名大集結

狀元

地特五等地政(台北市)
李○丞

狀元

地特五等地政(雲嘉區)
繆○

榜眼

地特四等地政(桃園市)
歐○昇

探花

地特四等地政(竹苗區)
陳○萍

探花

地特五等地政(竹苗區)
黃○晴

第5名

地特五等地政(台北市)
黃○

第6名

地特四等地政(桃園市)
陳○穎

第7名

專技普考 地政士
邱○勳

第8名

高考 地政
吳○殷

第9名

普考 地政
何○齊

第9名

專技普考 不動產經紀人
黃○毅

第10名

普考 地政
葉○霖

112年地政類優秀上榜

高考地政 劉○徽
 高考地政 胡○祺
 高考地政 何○綦
 高考地政 莊○鈺
 高考地政 劉○璿
 高考地政 謝○翰
 高考地政 葉○霖
 高考地政 藍○菁
 高考地政 何○齊

高考地政 陳○名
 高考地政 許○朋
 高考地政 許○婷
 高考地政 吳○葦
 高考地政 賴○○
 高考地政 張○維
 高考地政 陳○宇
 高考地政 鄭○鍵
 高考地政 蘇○易

高考地政 陳○禎
 高考地政 蔡○真
 高考地政 楊○傑
 普考地政 莊○鈺
 普考地政 謝○翰
 普考地政 王○靜
 普考地政 張○勳
 普考地政 楊○傑
 普考地政 藍○菁

普考地政 陳○睿
 普考地政 廖○惠
 普考地政 許○朋
 普考地政 蕭○晴
 普考地政 顏○鎧
 普考地政 詹○翔
 普考地政 詹○翔
 普考地政 郭○騰
 普考地政 許○婷

專技普考 地政士 吳○殷
 專技普考 地政士 李○菁
 專技普考 地政士 張○涵
 專技普考 地政士 馮○妍
 專技普考 地政士 林○發
 專技普考 地政士 馮○彥
 專技普考 不動產經紀人 陳○佑
 專技普考 不動產經紀人 蔡○澈

志光 學儒 保成 | 公職地政.地政士.不動產經紀人

跟著我們一起
輕鬆學習、順利上榜



郭○騰 112年普考地政

4個月考取
應屆考取

一直以來我對申論題非常恐懼，但補習班提供的歷屆試題及解答給予我很大的幫助。一開始寫考古題時，無法掌握速度，也常常答非所問，但經過一次又一次的練習、訂正，逐漸掌握答題技巧，才克服心中的申論地獄。

吳○殷 112年專技普考地政士

1年考取

民法老師的課程及講義編排都相當紮實，上完正規課程之後對於民法的概念真的會進步很多。土地稅法老師的講義非常詳細，在課程中也會教大家很多口訣，因此雖然很多東西要背，但是不會背得很痛苦。

黃○毅 112年專技普考不動產經紀人

優秀考取

我個人非常推薦土地法規及土地登記老師，老師上課會把艱深的法條拆解並用淺顯易懂的實例讓學生了解，而且上課的邏輯清楚，口條用詞都非常專業，無論是實務及學術都是經驗豐富的高手。再來民法老師也是我非常推薦的，老師會用以往考試的重點幫大家歸納整理，讓學生不會大海撈針。