

113 年特種考試地方政府公務人員考試試題

考試別：地方政府公務人員、離島地區公務人員考試

等 別：四等考試

類 科：地政

科 目：土地利用概要

利方老師解題

一、農村社區土地重劃之共同負擔項目有那些？市地重劃之共同負擔項目有那些？抵費地之上限各是多少？請比較說明之。(25 分)

【解題關鍵】(藍字部分請老師填寫)

1. 《考題難易》

★★★

2. 《破題關鍵》

基本法條比較題，上課都有強調過口訣，可延伸論述農村社區土地重劃抵費地之上限 35%與 40%之差異及其立法理由，有加分效果。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

農村重劃§11、平權§60。

4. 《命中特區》

113 年課本第八章第三節、第六章第二節，第 343、276 頁。

【擬答】

(一)農村社區土地重劃之共同負擔項目：

1. 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；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。
2. 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四項土地抵充外，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。(農村重劃§11 參照)

(二)市地重劃之共同負擔項目：

依本條例規定實施市地重劃時，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。如無未建築土地者，改以現金繳納。其經限期繳納而逾期不繳納者，得移送法院強制執行。(平權§60 參照)

(三)抵費地之上限比較：

1. 農村社區土地重劃：

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。

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，準用第二十九條規定處理。(農村重劃§11 參照)

2. 市地重劃：

公職王歷屆試題 (113 地方特考)

依第一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 45% 為限。但經重劃區內私有土地所有權人半數以上且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。 (平權§60 參照)

二、未來非都市土地，從事一定規模以上或性質特殊之土地利用，應申請使用許可，主管機關審議使用許可案件時，應考量的因素有那些？各功能分區重視之條件有何不同？(25 分)

【解題關鍵】(藍字部分請老師填寫)

1. 《考題難易》

★★★

2. 《破題關鍵》

純法條題。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

國土§26II。

4. 《命中特區》

113 年課本第二章第四節，第 55 頁。

【擬答】

(一)主管機關審議使用許可案件時，應考量的因素：

主管機關審議申請使用許可案件，應考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。

(二)各功能分區重視之條件：

依各國土功能分區之特性，經審議符合下列條件者，得許可使用：

1. 國土保育地區及海洋資源地區：

就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。

2. 農業發展地區：

維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。

3. 城鄉發展地區：

都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。 (國土§26II 參照)

三、國土計畫規劃基本原則，在城鄉發展區以集約發展、成長管理為原則。此所謂之成長管理之意義為何？請說明之。(25 分)

【解題關鍵】(藍字部分請老師填寫)

1. 《考題難易》

★★★

2. 《破題關鍵》

基本法條題，必須延伸智慧型成長管理、TOD、新都市主義等論述，以擴充篇幅。

3. 《使用法條》or 《使用學說》

國土§3。

4. 《命中特區》

113 年課本第一章第一節，第 5 頁。

【擬答】

(一)成長管理之意義：

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。(國土§3 參照)

(二)其他相關理論：

延伸智慧型成長管理、TOD、新都市主義等論述，同學自由發揮。

四、請說明土地使用分區管制採用何種措施對土地使用強度進行管制？(25 分)

【解題關鍵】(藍字部分請老師填寫)

1. 《考題難易》

★★★

2. 《破題關鍵》

看到關鍵字「強度」，就要想到容許使用、建蔽率及容積率等，甚至可進階延伸開發許可制(提高強度)作答；另可比較非都市土地與都市土地之相關規定。

3. 《使用法條》or《使用學說》

區計§15-1、非管§6、9、都計§39 參照。

4. 《命中特區》

113 年課本第三章附錄二，第 93、96 頁。

【擬答】

關於土地使用分區管制對土地使用強度進行管制，所採用之措施，茲論述如下：

(一)容許使用：

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。(非管§6 參照)

(二)建蔽率：

建築面積占基地面積之比率。

(三)容積率：

指基地內建築物之容積總樓地板面積與基地面積之比。

(四)非都市土地之規定：

下列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：

1. 甲種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
2. 乙種建築用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之二百四十。
3. 丙種建築用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
4. 丁種建築用地：建蔽率百分之七十。容積率百分之三百。
5. 窯業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百二十。
6. 交通用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
7. 遊憩用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
8. 殯葬用地：建蔽率百分之四十。容積率百分之一百二十。
9. 特定目的事業用地：建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十。

(非管§9 參照)

(五)都市土地之規定：

對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。
(都計§39 參照)

志光 學儒 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

地政試務所

- 準備要領
- 最新考情
- 試題解答
- 考生關懷
- 考取心得

QR Code

想要更多最新消息?
歡迎來到地政試務所

- 重點提示
- 命題解析
- 考試介紹

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜國授 地政考取專家

超強輔考 締造佳績

狀元 榜眼 探花 全國最強菁英 見證輔考實力

狀元 蘇○裕 地特三等地政	狀元 黃○藁 地特三等地政	狀元 李○璇 地特三等地政	狀元 潘○如 地特三等地政	狀元 林○浩 地特三等地政	狀元 陳○文 地特三等地政	狀元 張○期 地特三等地政	狀元 施○屏 原特三等地政
狀元 陳○宇 地特四等地政	狀元 張○棋 地特四等地政	狀元 廖○宇 地特四等地政	狀元 張○芬 地特四等地政	狀元 胡○蘆 地特四等地政	狀元 李○萍 地特四等地政	狀元 朱○謙 原特四等地政	狀元 洪○甄 原特四等地政
狀元 李○丞 地特五等地政	狀元 繆○ 地特五等地政	狀元 何○彤 地特五等地政	狀元 陳○穎 地特五等地政	狀元 林○華 地特五等地政	狀元 林○靜 地特五等地政	狀元 楊○任 地特五等地政	狀元 謝○茹 地特五等地政
榜眼 蕭○瑜 地特三等地政	榜眼 羅○文 地特三等地政	榜眼 游○寧 地特三等地政	榜眼 高○翔 地特三等地政	榜眼 邱○雯 地特三等地政	榜眼 陳○蕙 地特三等地政	榜眼 歐○昇 地特四等地政	榜眼 張○綺 地特四等地政
榜眼 李○芬 地特四等地政	榜眼 黃○杰 地特四等地政	榜眼 張○勤 地特四等地政	榜眼 詹○蓉 地特五等地政	榜眼 李○宗 地特五等地政	榜眼 辛○儒 地特五等地政	榜眼 許○媚 初等考地政	榜眼 季○濤 普考地政
探花 吳○翰 地特三等地政	探花 張○文 地特三等地政	探花 吳○毅 地特三等地政	探花 許○源 地特三等地政	探花 朱○謙 原特三等地政	探花 虎○京 原特三等地政	探花 陳○萍 地特四等地政	探花 林○瑜 地特四等地政
探花 林○慈 地特四等地政	探花 林○杰 地特四等地政	探花 劉○徽 地特四等地政	探花 黃○峻 地特四等地政	探花 黃○晴 地特五等地政	探花 林○宏 地特五等地政	探花 黃○晴 初等考地政	更多榜單資訊，請至公職王網站查詢

志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 公職·證照 考取專家

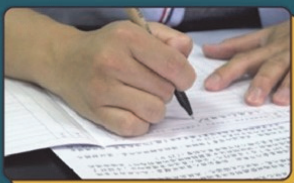
做你的上榜最強支援

最用心的輔考

✦ 好幫手 作答UP ✦

申論題批改

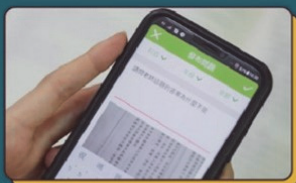
申論題細心批改，針對需改善細節提供建議每月不間斷地練筆，保持手感，進步看得到



✦ 好安心 解答UP ✦

解惑王APP

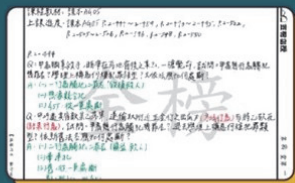
隨時隨地輕鬆發問，挑燈夜戰也可發問手機APP拍照快速發問，老師幫你解惑



✦ 好貼心 效率UP ✦

課堂彩色板書

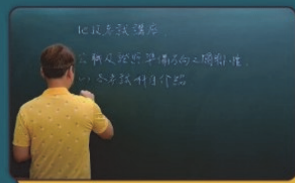
免分心抄寫，直接對照板書上課，立即跟上進度使用不同顏色區分板書重點，學習效率有效提升



✦ 好即時 資訊UP ✦

時事考點補充

最新時事，修法補充，資訊與時俱進考點精闢解析，重要資訊完整掌握



志光 × 學儒 × 保成 × 金榜函授 公職·證照 考取專家

高CP值的考試
一次報名

連過多榜

1月

初等考
地政

6月

專技普考
地政士

7月

高考/普考
地政

8月

專技高考
不動產估價師

9月

原特三等/四等
地政

預10.11月

國營職員級
地政

11月

專技普考
不動產經紀人

12月

地方特考
地政

※正確考情，以考試單位公告為主

課程 推薦

正規班

提供重點科目雙師資
由淺入深掌握重點

題庫班

大量題庫演練
掌握考試出題方向

總複習班

考前章節重點總覽
補充最新時事