

# 《土地利用概要》

## 試題評析

第一題考測我國土地管理之大架構。從都市計畫法第一條及區域計畫法第一條，即可得知立法目的。第二題開發影響費規定於區域計畫法第15條之三，其目的在使外部成本內部化，開發影響費在我國係屬新創，因此成為考試焦點。第三題考測土地利用規劃的基礎分析之一：人口分析，考生只要先列出人口與土地利用之關係，然後再逐點申論即可。第四題之休閒農業是加入WTO後，農業轉型的一種途徑，目前台灣休閒農業正熱門，因此成為考試焦點。

### 一、請說明都市土地及非都市土地管理之主要法源及立法目的？(25分)

答：

#### (一)都市土地管理

- 1.主要法源：都市計畫法及都市計畫法（台灣省、台北市、高雄市）施行細則。
- 2.立法目的：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，以改善居民生活環境，並促進都市有計畫之均衡發展。簡言之，其目的為：
  - (1)改善都市實質環境。
  - (2)促進都市公共利益。
  - (3)便利都市政策實施。
  - (4)鼓勵市民參與都市發展。

#### (二)非都市土地管理

- 1.主要法源：區域計畫性及非都市土地使用管制規則。
- 2.立法目的：
  - (1)土地資源之合理利用：防止土地不當使用，確保生活環境品質。
  - (2)天然資源之保育利用：維護天然資源，加強水、森林、礦產、觀光等資源之保育利用。
  - (3)人口之合理分佈：促進都市與鄉村均衡發展，減少鄉村人口外流。
  - (4)產業活動之合理分佈：促進各地經濟健全發展，縮小生活差距。

### 二、何謂「開發影響費」？並說明徵收開發影響費之目的？(25分)

答：

(一)意義：開發影響費，係指因土地開發涉及土地使用分區或使用地性質變更，而對開發區周圍產生公共設施服務水準及其他公共利益之影響，向申請開發者所徵收之費用

#### (二)目的：

- 1.將土地開發所造成之外部成本內部化，符合使用者負擔、開發者付費之精神
- 2.增加開發者成本負擔，避免土地過度開發、利用，造成公共設施之擁擠
- 3.解決低密度使用變更為高密度使用之暴利問題，使地主間之權益得到平衡
- 4.籌集公共設施建設財源，專款專用，使公共設施之提供得以配合土地開發進度，維護開發地之環境品質

### 三、請說明人口分析對土地利用規劃工作有何幫助？(25分)

答：

- (一)人口數量是決定土地利用之主要因素：人口增加會增加糧食、住宅各種產業及公共設施的需求，而糧食需求與住宅及各種產業、公共設施的增加，均需要土地，遂發生農、工、商、住等爭地之情形。因此，從事土地利用規劃，必須預測人口之增減趨勢，據此推估各種用地之數量，以規劃適當之空間分佈。
- (二)人口素質影響土地利用之方法：人口素質之高低，對生活環境品質之要求不同，進而影響土地利用之方式。從事土地利用規劃必須針對當地現住人口及預測未來遷入人口之素質，作詳細之評估，以符合居民之期望。
- (三)人口流動影響土地利用之變更：農村人口外流，都市人口增加，會造成無秩序的都市蔓延現象，使公共設施不敷應用；而都市內的人口流動，亦會產生都市發展軸線翻轉的現象。因此，從事土地利用規劃，必須掌握人口流動趨勢，預估各種用地需求量，才能提高土地利用效率。
- (四)人口結構影響土地利用之類別：人口結構係指各年齡層比率及男女性別比率，人口結構必然會影響土地利用型態，如老年人口增加，必須增加安養等老人福利設施，幼童多則托育、幼稚園、兒童遊戲場的需求增加。因此，從事土地利用規劃必須掌握人口結構之變化。

(五)人口密度會影響土地利用之型態：人口密度愈高，地價亦愈高，地價愈高漲，土地愈得不到合理的利用。因此，土地利用規劃係以提高土地使用強度，以彌補高地價之損失與節省土地利用，或採抑制人口密度，以追求土地的合理利用，是土地利用規劃的重要課題之一。

四、何謂「休閒農業區」？規劃休閒農業區有何條件之規定？請依「休閒農業輔導管理辦法」之規定說明之。  
(25分)

**答：**

(一)休閒農業區之意義：休閒農業區，係指依「休閒農業輔導管理辦法」劃定為供休閒農業使用之地區，而所稱休閒農業，則指利用田園景觀、自然生態及環境資源，結合農林漁牧生產、農業經營活動、農村文化及農家生活，提供國民休閒，增進國民對農業及農村之體驗為目的之農業經營。

(二)得規劃為休閒農業區之條件：

- 1.豐富之農業生產及農村文化資源。
- 2.豐富之田園及自然景觀。
- 3.交通便利。
- 4.土地全部屬非都市土地者，面積應在五十公頃以上，三百公頃以下；全部屬都市土地者，面積應在十公頃以上，一百公頃以下；部份屬都市土地，部份屬非都市土地者，面積應在二十五公頃以上，二百公頃以下。