

《土地利用》

試題評析

- 1.今年土地利用試題的第三題及第四題較靈活，對於參加普考同學而言是一項考驗。
- 2.一般程度者可拿50分，程度較佳同學可拿60分以上。

一、何謂土地使用？說明其重要內涵。(25分)

答：

- (一)土地使用之意義：土地法第八十條規定，土地使用謂施以勞力資本為土地之利用。申言之，吾人施以勞力資本而對土地作計畫、合理、充分、有效、永續之使用。
- (二)土地使用之重要內涵
 - 1.計畫使用：地權之行使不可與國家政策衝突，而國家政策之具體表現方式即土地使用計畫，故土地使用必須合乎計畫之規定。
 - 2.合理使用：就時間而言，土地使用必須爭一時，也必須爭千秋，不可只顧眼前之短利而濫墾，導致地力枯竭。就總體而言，土地使用必須顧及整體利益，不可因本身之使用而對其他土地產生污染。
 - 3.充分使用：土地必須充分使用，亦即地盡其利。積極地運用科學之管理與技術，發揮土地之潛能，消極地致力解除土地之自然環境、人文制度之束縛，展現土地之本能。
 - 4.有效利用：土地使用必須以最少之投入，求最大之產出，亦即合乎經濟原則、勞資與土地之間必須配合適當，成本應力求降低，收益應力求提高，以追求最大利潤。
 - 5.永續使用：對土地之使用，應在生態環境容受力許可下，從事開發利用，除了滿足這一代，也應顧及下一代。

二、何謂「甲種建築用地」？何謂「丙種建築用地」？兩者有何差別？(25分)

答：

- (一)甲種建築用地，供山坡地範圍外之農業區內建築使用者。
- (二)兩種建築用地，供森林區、山坡地保育區、風景區及山坡地範圍之農業區內建築使用者。
- (三)兩者之差別：
 - 1.就使用分區而言：甲種建築用地位於農業區。丙種建築用地位於森林區、山坡地保育區或風景區。
 - 2.就農業區而言：甲種建築用地屬於山坡地範圍外之農業區。丙種建築用地屬於山坡地範圍內之農業區。
 - 3.就容許使用項目而言：甲種建築用地與丙種建築用地之容許使用項目有的相同，有的不同。
 - 4.就容積管制而言：甲種建築用地之建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。丙種建築用地之建蔽率不得超過40%，容積率不得超過120%。

三、何謂「使用密度」？請說明其於土地利用計劃管制之意義及其種類。(25分)

(一)使用密度之意義：經由人口與土地間、建築與土地間之關係，以表示其土地使用密度。

(二)使用密度對於土地利用計畫與管制之意義及其種類：

- 1.意義：土地使用密度愈高，土地使用強度愈大，所應配置之公共設施愈多。土地使用密度愈高，居住環境品質愈差，所應採取之利用管制愈嚴格。
- 2.種類：使用密度依其內涵分為人口密度與建築密度。
 - (1)人口密度：以單位土地面所居住之人口數或家庭數，加以表示。
 - (2)建築密度：以建蔽率及容積率加以表示。
 - 一.建蔽率：建築面積與基地面積之比。其作用在確保良好之日照、通風、採光及私密性。
 - 二.容積率：建物各層樓地面積與基地面積之比。其作用在控制土地使用強度。

四、何謂「土地使用區位」？其形成條件為何？（25分）

答：

(一)土地使用區位：任一土地使用依其所需條件，選擇其最佳位置。

(二)形成條件：

- 1.人口數量：人口愈多，市場愈大，勞動力也愈充足，是形成有利區位之條件。
- 2.自然條件、氣候及大自然狀態，是形成有利區位之基本條件。
- 3.交通運輸。交通、運輸條件，是空間經濟的首要考慮。
- 4.公共設施：水、電、通訊等基本設施之完善與否，是選擇區位之必備條件。
- 5.寧適因素：文化、教育、休閒等寧適因素，亦是形成有利區位之條件。
- 6.其他：如集聚情形、地價水準等均會影響區位形成之條件。

