

精進土地開發審議機制， 益助國土合理規劃利用

內政部

壹、前言

貳、現行土地開發審議機制概述

參、土地開發審議制度之精進作為

肆、結語

壹、前言

新政府就任以來，為了積極促進國家經濟發展，提升我國投資條件與產業結構轉型，落實政府拚經濟決心，行政院於 106 年 9 月首度召開「加速投資臺灣專案會議」，由賴清德院長親自主持，不定期邀集各相關部會，透過各次專案會議逐項排除企業投資之障礙，以完備國內基礎產業發展環境，全力振興國內經濟。

內政部職掌擘劃整體國土之發展藍圖，以兼顧國土生態、環境保育與社會經濟發展需求，其中產業用地正是影響企業投資之關鍵因素，因此為加速企業取得合法土地進行開發利用，本部配合行政院指示，對於重要之土地開發審議制度，提出精進作為，以回應社會需求，完備產業投資環境。

貳、現行土地開發審議機制概述

現行土地開發審議機制包括：都市計畫變更、非都市土地開發許可制與土地徵收等三大類，按照現行機制，地方政府依法層報內政部核定案件，程序上透過書面程序審查、各審議委員會專案小組初審後提請由各委員會大會審議，一旦開發計畫

有重大（如環境、區位、徵收土地、安置）爭議性議題等課題，面臨民眾抗爭常導致審議時程延宕。

本部主管各種土地開發利用之類型，如都市土地、非都市土地、濕地、國家公園、海岸管理等，實務上與環境影響評估等其他開發程序採併行審查方式，且涉及環境影響評估之相關審查，原則參照其結論採低密度審查，避免重複審查，以加速土地開發之審議效率。

審視本部現有土地開發審議之委員會，定位均屬專業性、多元價值之合議制委員會，審議之決議供作為主管機關作為行政處分重要之參據，屬法定程序中諮詢及參與性質。相關審議制度現今辦理時效所遭遇問題分述如下：

一、都市計畫變更

本部每年平均受理審議通過之都市計畫案件約 200 案，一般性案件從地方政府函送報部至本部都市計畫委員會大會審竣時間平均約二至三個月；複雜性案件如都市計畫通盤檢討案，則因都市範圍大、人口多，平均審議時間拉長至一至二年；至於爭議性個案變更，常因計畫內容爭點不易形成共識，亦或地方政府所提發展計畫與國土規劃土地利用產生競合尚需時間討論與溝通修正計畫內容，類此都市計畫變更案件審議時程易造成延宕。

二、非都市土地開發許可制

非都市土地開發申請案因授權地方縣市政府審議（申請面積於 30 公頃以下者），故已大幅減少受理審議之數量，目前平均案件准駁審議時程約 1 年；對於計畫品質或整體土地資源區位供需問題，本部已有相關行政審查方式及上位計畫之指導標準等措施，加速協助申請案件之審議效率。

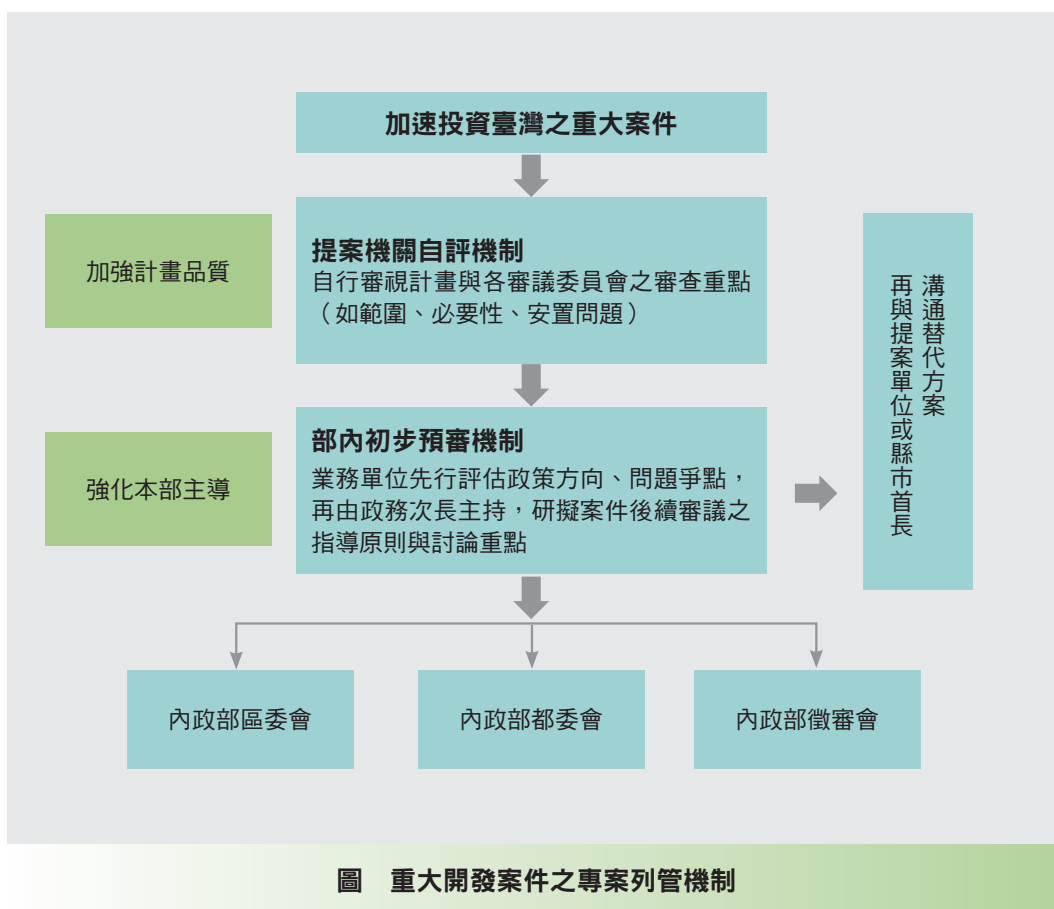
三、土地徵收

土地徵收分為一般徵收與區段徵收。目前一般徵收審議案件中有七成之審竣時間約 1.5 個月，其餘因涉及程序不完備或公益性、必要性評估內容需進一步釐清，

而導致審議時程之拉長；至於區段徵收之審議，因面積大、牽涉廣，平均審議時間約 2 至 6 個月，甚至易因涉及建物拆遷或民眾反對，導致審議時程無法掌握。

叁、土地開發審議制度之精進作為

本部針對上述問題，檢討現行影響審議時程因素，並新增土地開發審議通案性機制以加速審議，包括：在地方政府應對報請核定案件，由提案機關自評所提計畫優缺點，並加強計畫內容品質之控管；在本部專案小組審查前，增加內部初步預審機制，先行就爭點凝聚共識再提各委員會審議，重大開發案件並增加專案列管機制，以強化本部對各審議委員會之主導性（如附圖）。



除前述制度面程序予以整合有效提升效能外，並就相關之審議制度執行方式研擬之精進方案分述如下：

一、都市計畫

(一) 授權地方政府審議及核定

主要計畫小規模或案情單純者，本部考量研訂「簡易都市計畫變更案件審議作業原則」，針對各類型都市計畫案件，採取快速審議核定之精進作法，以達成政策目標。後續本部將邀集相關部會及各直轄市、縣（市）政府，共同研商都市計畫授權地方政府之遠程目標，並透過修法程序完成目標。

(二) 簡化重大案件之審議認定標準

本部已訂定「配合國家重大公共建設辦理逕為變更都市計畫作業要點」，對於行政院核定之中央興辦重大公共建設計畫所需辦理都市計畫變更案皆可適用。本部將繼續協助各中央部會或直轄市、縣（市）政府辦理重大建設計畫外，亦可配合重大或爭議案件建立首長溝通機制，協商共識消弭歧見，積極協助重大建設計畫之推動。

(三) 建立合理開發義務負擔與回饋制度及增列投資貢獻抵減機制

本部將跨部會、地方政府協商及廣徵各界意見，全面重新檢視現有各種都市計畫變更審議規範或處理原則，並增列企業相關投資貢獻抵減機制的合理性與可行性，以完備都市計畫開發義務與回饋制度。

(四) 檢討各類審議委員會定位、組成、運作機制及審查重點並加強落實審查旁聽規範

本部都市計畫委員會定位，係提供專業性意見作成決議，係屬法定程序之一環。現有審議機制以透過專案小組方式來加速審議。本部後續將增加重大或爭議案件之自評機制，透過提案單位自行研提計畫檢視項目（如：變更理由及內容、面積、開發方式、捐贈回饋、財務計畫、陳情意見等），作為日後大會審議重點。另外部內將設置預審機制，建置首長溝通平台，透過協商溝通政策方向與爭議，消弭歧見，提供大會審議之政策原則。

二、非都市土地開發許可制

（一）行政程序之簡化

本部將擴大直轄市、縣（市）政府審議權限，充分授權地方主導，加速調整土地使用之需求。如案件涉及環境影響評估、水土保持、海岸管理等審查作業，各審議系統間得採併行方式進行。最後，申請案件如遇有主管權責不清或法規疑義等事項，將召開行政程序審查專案小組會議，協助申請人釐清行政程序問題後再進入實質審查程序，加速審查效能。

（二）計畫審議之簡化

本部訂有非都市土地開發審議作業規範，行政單位依該規範可先行查核、確認提會討論議題後，以召集專案小組後提大會討論，加速審議效能。審議時得以上位計畫所定之標準作為審查依據，以減少申請案件之不確定因素。另依據不同案件類型於審議規範訂定專編，透過特殊規定，得簡化相關申請案件之書圖製作流程。

三、土地徵收

（一）鼓勵價購或其他方式取得

為避免以徵收強制力方式造成之陳抗不斷，本部將鼓勵需地機關提高協議價購比例，並持續檢討協議價格與徵收市價補償機制，以提升民眾價購之意願。

（二）簡化區段徵收案件程序

配合日後重大投資或公共建設案件，經都市計畫委員會審議通過後，後續區段徵收之開發範圍報核案件，由本部逕依都委會審議通過內容予以核定，免提土地徵收小組審議，以簡化審議流程。

（三）審議著重拆遷安置及補償權益

徵收審議之前置行政程序已有具體決議者（如都市計畫、環境影響評估、農地變更等）採取低密度審查，土地徵收審議將著重被徵收者之拆遷安置措施及補償權益之保障，以維護人民之居住權與財產權。

（四）減少行政程序之補正

本部將協助需地機關之徵收案件審查，將加強相關人員之教育訓練，提升承辦人員之執行法規及書圖製作能力，以降低審查程序往來補正之時間。同時建立地方預審制度，要求直轄市、縣（市）政府地政單位預審需地機關申請案件，加速中央日後審議之效率。

肆、結語

加速投資臺灣促進經濟發展，土地取得為不可或缺之一環。為促進國家經濟發展之政策，本部於制度面透過提案機關自評機制與初步預審機制，可協助重大案件確立政策方向與審查重心，再交由各審議委員會進入實質審查，加速審議之效率。同時對重大投資案件成立部內之列管制度，以利掌握案件之審議進度並適時提供協助，以積極推動土地之變更、轉型與利用。

最後，本部所推動之國土計畫全面實施後，可經由劃設四大國土功能分區之引導，確認國土使用方式，對於重大建設或城鄉發展需求劃設之城鄉發展地區，因於國土計畫已考量建設或產業需求及合理區位，具有城鄉發展目的之明確性，後續政府或申請人依法於申請開發建設，可大幅降低風險或爭議，並有助於國土合理利用。🌀