

# 加速投資之土地開發審議機制檢討與精進 方案



106年12月19日

壹、背景

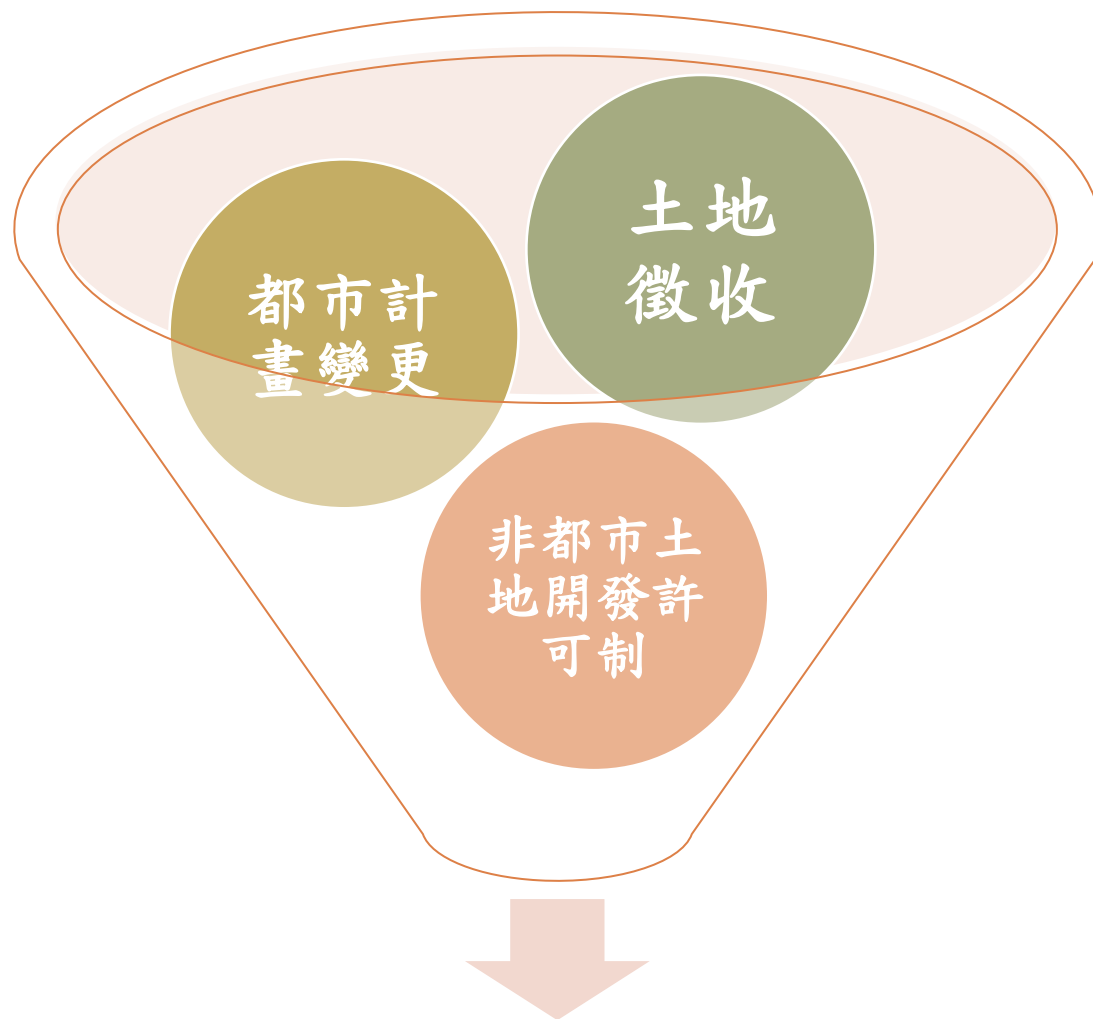
貳、現行土地開發  
或利用審議機  
制種類

參、土地開發審議  
制度之精進方  
案

肆、結語



- 一、為加速本部主管土地開發利用審議進行(如徵收、濕地、國家公園、都市計畫、海岸管理、開發許可等)，實務上與環評等開發程序採併行審查方式。
- 二、本部對於土地開發或利用之審議過程涉及環評，如有相關審查結論，原則參照其結論採低密度審查，避免重複審查以提高效能。
- 三、審議案件均以協助立場辦理，惟有部分爭議或複雜案件需耗時審慎處理，本部已著手研議精進作法中。
- 四、院長106年11月27日聽取環保署報告「環境影響評估法」修正草案會議經院長裁示：除環評審議，對於相關都市計畫或土地徵收審議方式亦有不同期待，請納入檢討。




加速投資台灣之重大開發案件



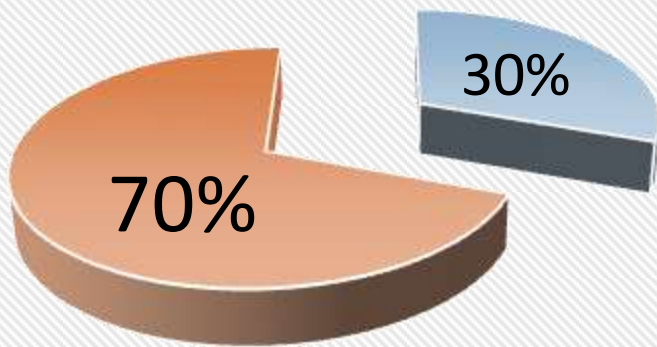
- 本部相關審議委員會之性質

- 
- 屬專業性、多元價值審議
  - 屬合議制之委員會

- 
- 審議決議作為主管機關之重要參考意見
  - 應屬法定程序中諮詢性、參與性之性質

## 都市計畫變更審議案件之類型

每年審決案件(平均200案)



■ 一般性案件

複雜性案件

□ 報部至本部都委會大會審竣  
時間平均約2-3個月。

□ 大通盤檢討案：因都市範圍大、人口多，平均審議時間1-2年。

□ 爭議個案：因爭議分歧(開發範圍、農地、保護區等)無法取得共識，造成審議時程延宕。

## 都市計畫複雜性案件之問題分析

### 問題類型

#### 一、計畫內容尚有爭點不易形成共識

1. 計畫範圍過大：航空城、璞玉計畫
2. 土地開發方式：政府規定採區段徵收方式是否符合公益性與必要性之檢視
3. 安置問題與生態兼容性：社子島、塭仔圳重劃案

#### 二、地方所提發展與土地使用規劃之競合

1. 農業區、保護區：個案涉及人口成長趨緩、自然保育、農地保護等議題，產生土地合理利用之爭論。  
(如嘉義市新都心200公頃；台中市高鐵門戶150公頃農業區變更住、商；鳳山100公頃農業區變更商業區)
2. 工業區：個案呈現零星蛙躍式變更，且缺乏各地產業用地之整體規劃，造成產業用地供需不均衡現象。  
(新北市工業區變更為住、商，數量近30件居全國之冠)

## 非都市土地開發許可審議案件之分析

年度	已准駁件數
105年	8件(許可5件，不許可3件)
106年	12件(均已許可)
目前審議中案件	16件(其中3件已通過，將核發許可)

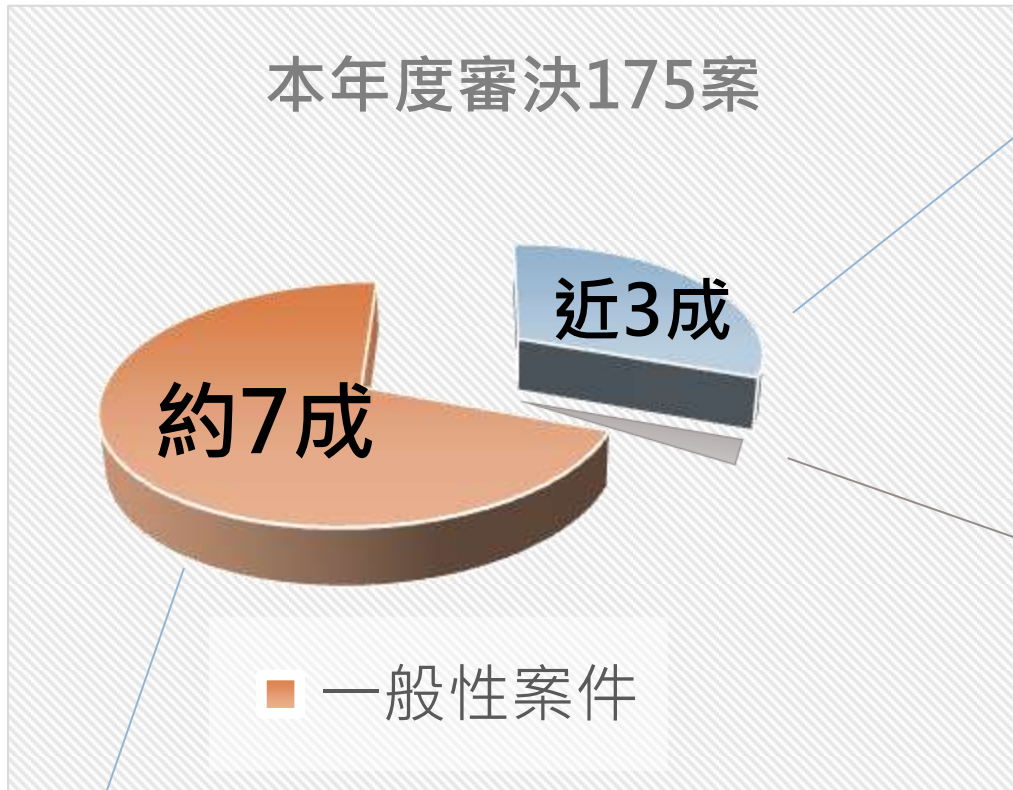
- 已准駁案件平均審議時程：1年(不包含申請人補正或展延時間平均需1.8年)。



## 非都市土地開發許可審議問題分析

型態	問題爭點	協助方式
計畫品質不佳	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 書圖內容缺漏或未按規定規劃土地使用計畫。</li> <li>■ 依法應備有關機關同意文件未取得。</li> </ul>	以行政程序審查方式，協助申請人於實質審查前將書圖文件齊備。
區位或供需問題	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>區位選址</b>不佳(例如案件位於環境敏感地區)。</li> <li>■ <b>農地議題</b>：影響農地總量或優良農地減損等。</li> <li>■ <b>閒置產業用地</b>：產業用地供需均衡失調及產業用地閒置未利用等課題。</li> </ul>	按全國區域計畫所明定之農地資源維護總量、產業區位及規模，據以審認區位適當性及合理性，減少申請人選址之不確定因素。另本部區委會已審議通過新北市與臺中市區域計畫，使區域計畫更具明確之指導性國區域計畫。
台糖土地開發模式之不確定性	台糖土地申請開發，需取得台糖公司同意，惟該土地維持農用或提供開發，或申請人使用台糖土地之開發模式（租用、合作開發、協議價購等），於審議過程常有改變產生不確定性，致影響土地規劃方式及審議進度。	建議經濟部協調台糖公司對於台糖土地使用政策(包括是否釋出及釋出之開發模式)，減少台糖土地使用方式之不確定性，提高審議效率。

## 一般徵收案件之類型與分析



公聽會或協議程序不完備或公益性必要性評估內容需釐清

平均審議時間約3-6個月。

民眾提出具體事證質疑徵收必要性，涉及相關事證之釐清(如交通流量分析)

本年度審決3件，平均審議時間約1年3個月。

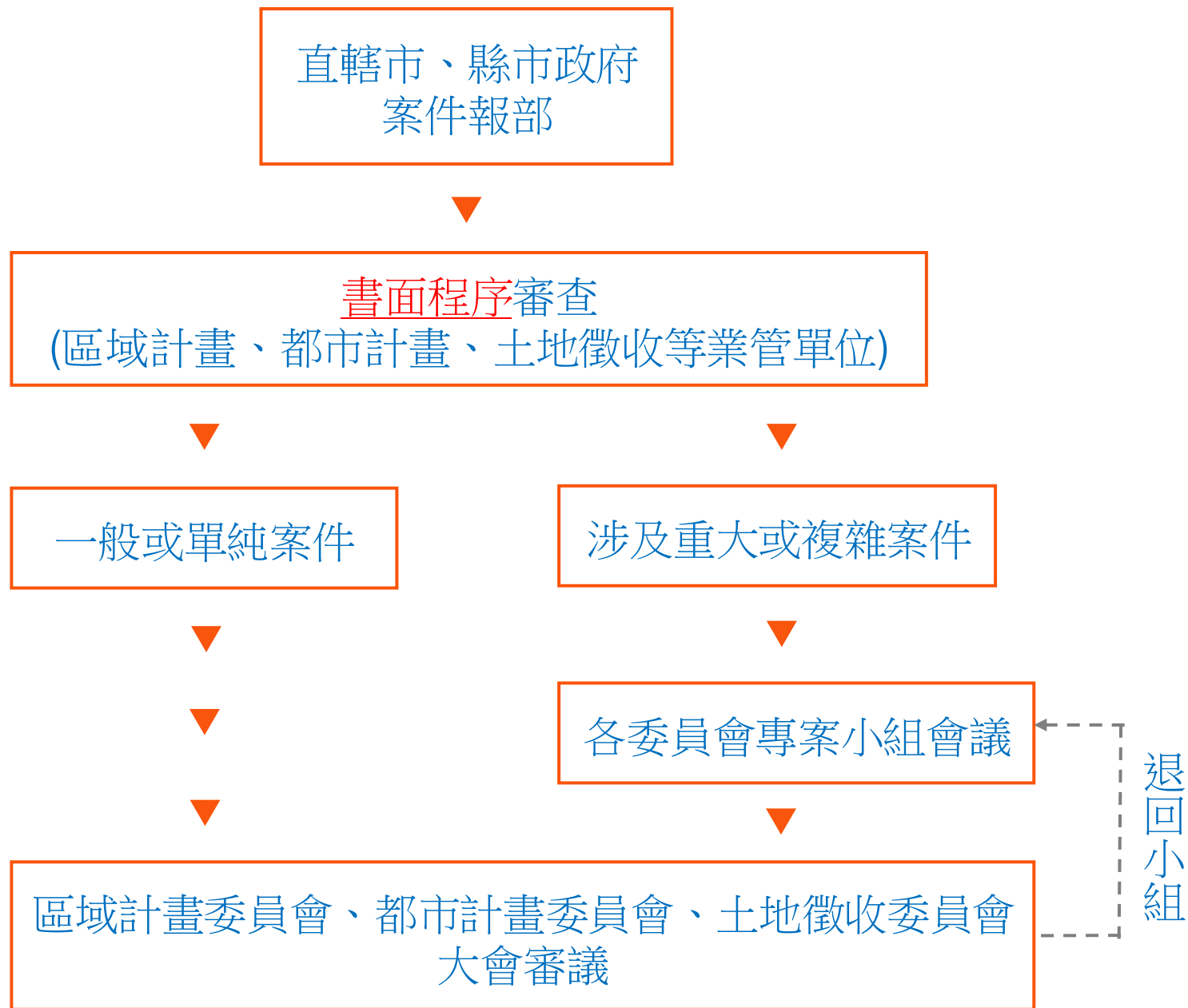
■ 案件到部至土徵小組會議審竣時間平均約1.5個月。

## 區段徵收案件之類型與分析

- 本年度提會審議8件(4件公益性及必要性評估報告、2件範圍及抵價地比例、2件區段徵收計畫)，平均審議時間約2-6個月。
- 案件主要癥點如下：

問題	案例	協助方式
建築用地供給過量	桃園市轄區內航空城及機捷沿線開發案	協調縣市配合都市發展時程，研議範圍調整或分期開發方式
大量建物拆遷安置	臺北市社子島、桃園航空城等	協助研擬妥善安置計畫
民眾反對變更開發	新竹縣台灣知識園區案(璞玉計畫)	請縣市積極溝通，必要時調整開發範圍，剔除不願參加者
開發範圍規劃不當	臺中市擴大大里案	協助縣市重新檢討範圍合理性

現有本部相關計畫審議之流程



# 加速投資台灣之重大案件

加強計畫  
品質

## 提案機關自評機制

自行審視計畫與各審議委員會  
之審查重點(如範圍、必要性、安置問題)

強化本部  
主導

## 部內初步預審機制

業務單位先行評估政策方向、問題爭點  
再由政務次長主持，研擬案件後續審議  
之指導原則與討論重點

縣市首長溝通替代方案  
再與提案單位或

內政部  
區委會

內政部  
都委會

內政部  
徵審會

## 加速投資台灣之重大案件

### 都委會及區委會 審議機制

1. 直接提請本部都委會、區委會大會討論，依照部內初步預審機制確立案件後續變更審議原則，個案細節則續交由專案小組討論後，再提大會審議，加速審議之流程。
2. 原則上專案小組之召開以兩次為原則，以利小組之討論與共識凝聚。

## 加速投資台灣之重大案件

### 土地徵收審議機制

1. 鼓勵價購或其他方式取得：
  - 鼓勵需地機關提高協議價購比例；檢討協議價格與徵收市價補償機制。
2. 減少補正情形：
  - 加強人員教育訓練：提升需地機關執行法規及書圖製作能力。
  - 建立地方預審制度：要求縣市地政單位預審需地機關申請徵收案件。
3. 簡化區段徵收案件程序：

配合加速投資台灣之重大案件，經都委會審議通過後，後續開發範圍報核案件，由本部逕依都委會審議通過內容予以核定，免提土徵小組審議。
4. 聚焦討論，著重拆遷安置及補償權益：

前置行政程序已有具體決議者（如都市計畫、環評農地變更等）採低密度審查，著重審議被徵收土地所有權人拆遷安置及補償權益。

## 加速投資台灣之重大案件

### 本部成立列管制度

針對後續報請內政部相關審議委員會審議之投資台灣重大案件，將列入部內專案管考機制，並定期提報進度與滾動檢討因應對策，俾掌握案件之審議進度與成果。



透過提案機關自評機制與部內初步預審機制，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。

本部亦將對重大投資案件成立列管制度，以利掌握案件之審議進度並適時提供協助。

國土計畫全面實施後，將經由劃設4大國土功能分區之引導，確認國土使用方式，其中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。

