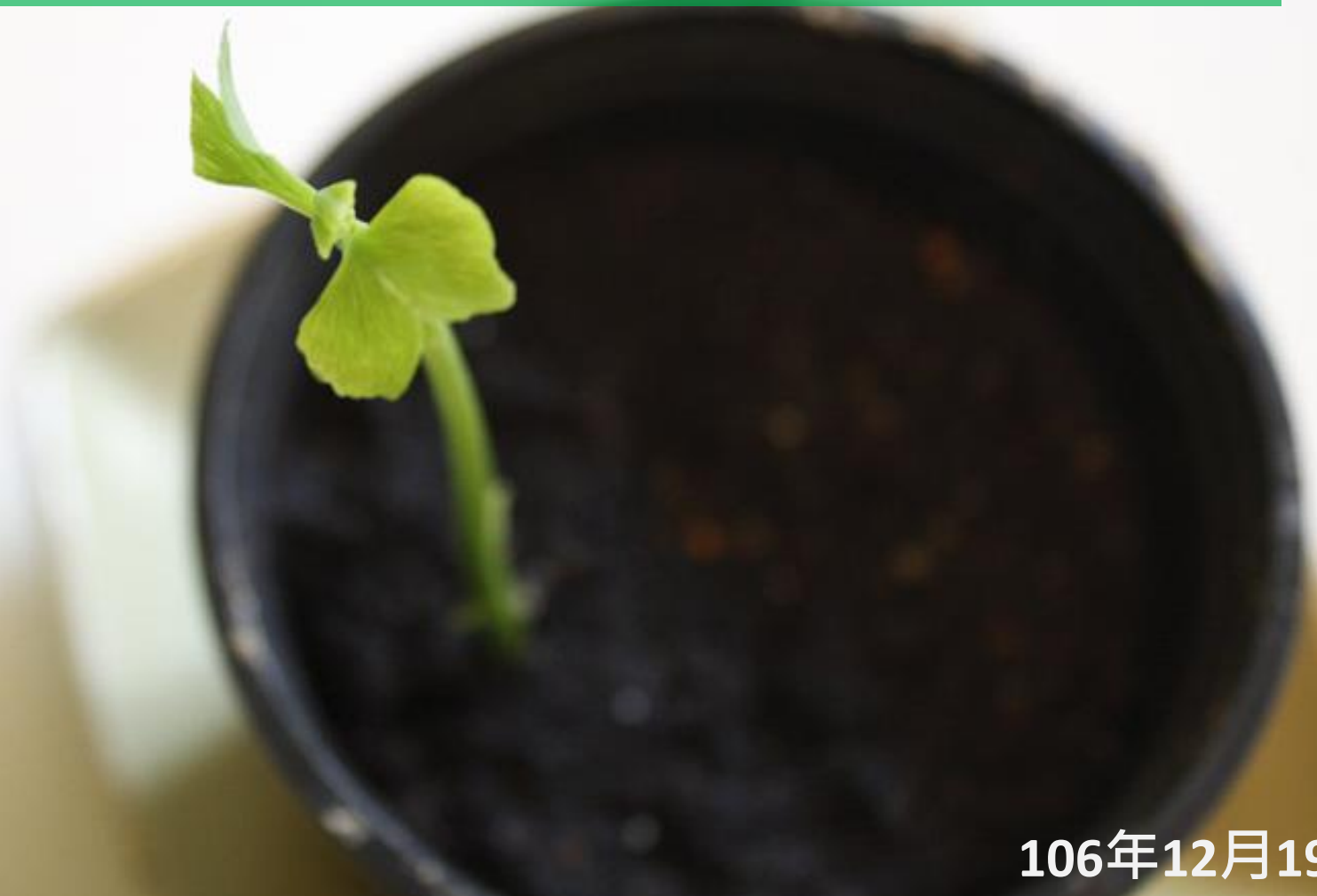


加速投資之土地開發審議制度之檢討與 精進方案



106年12月19日

壹、背景

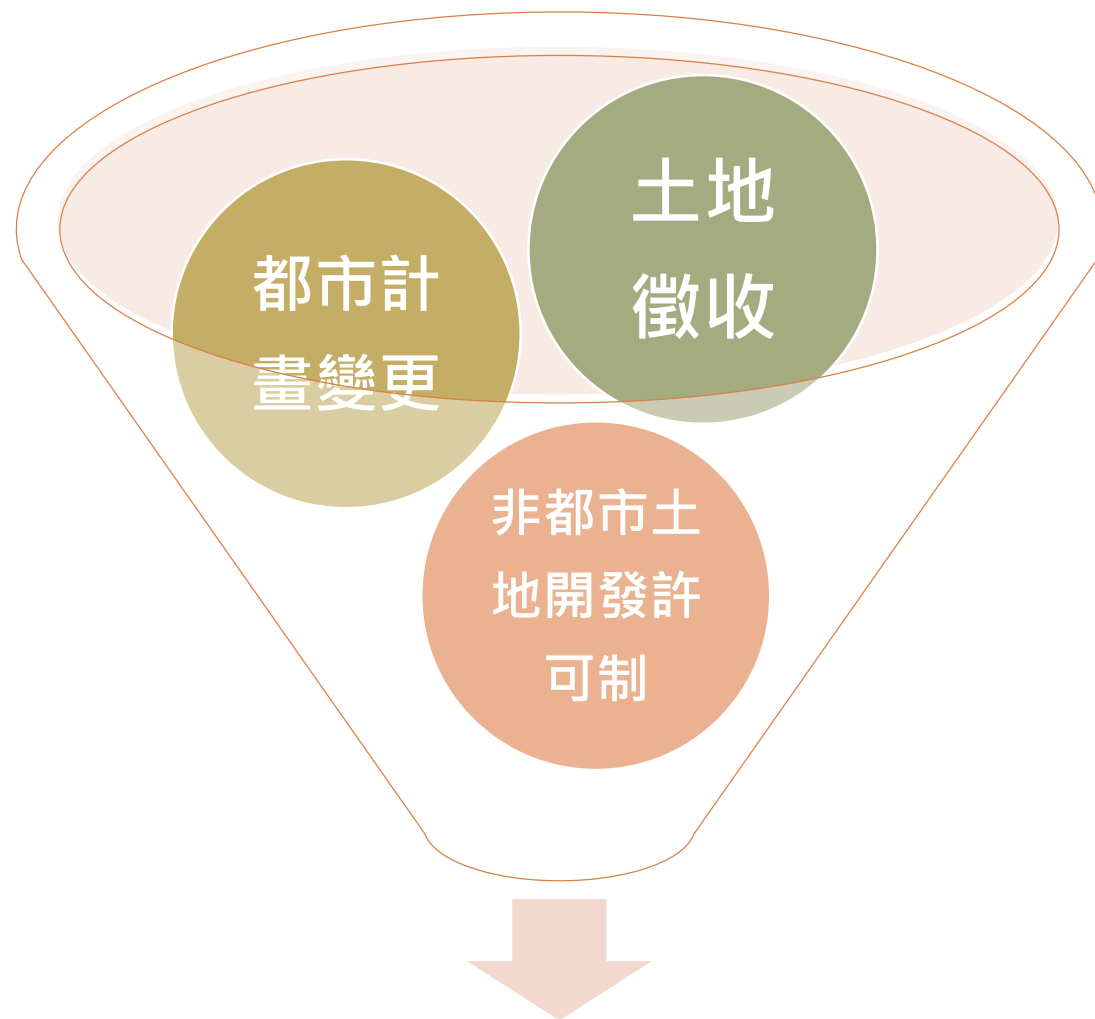
貳、現行土地開發
或利用審議機
制種類

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。

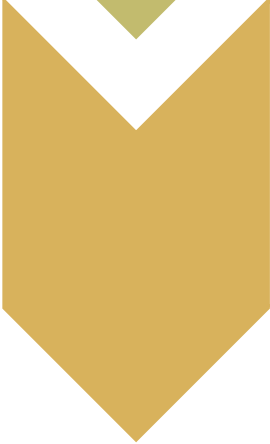


加速投資台灣之重大開發案件



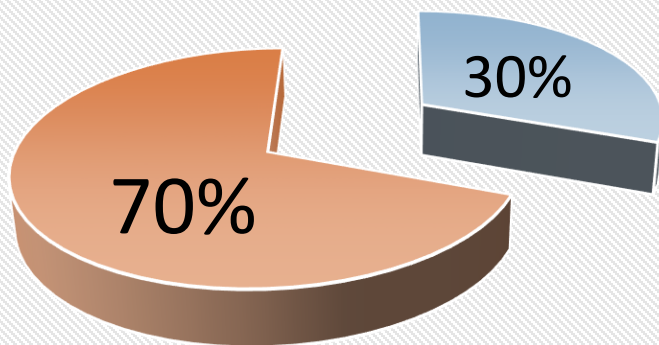
- 本部相關審議委員會之性質

- 
- 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)

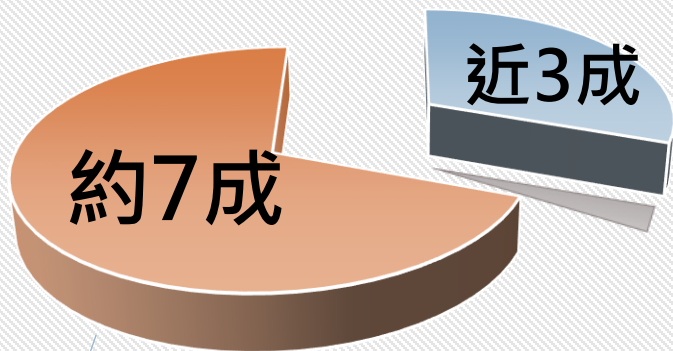
- 已准駁案件平均審議時程：1年(不包含申請人補正或展延時間平均需1.8年)。

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"> ■ 書圖內容缺漏或未按規定規劃土地使用計畫。 ■ 依法應備有關機關同意文件未取得。 	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"> ■ <u>區位選址</u>不佳(例如案件位於環境敏感地區)。 ■ <u>農地議題</u>：影響農地總量或優良農地減損等。 ■ <u>閒置產業用地</u>：產業用地供需均衡失調及產業用地閒置未利用等課題。 	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

本年度審決175案



■ 一般性案件

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。

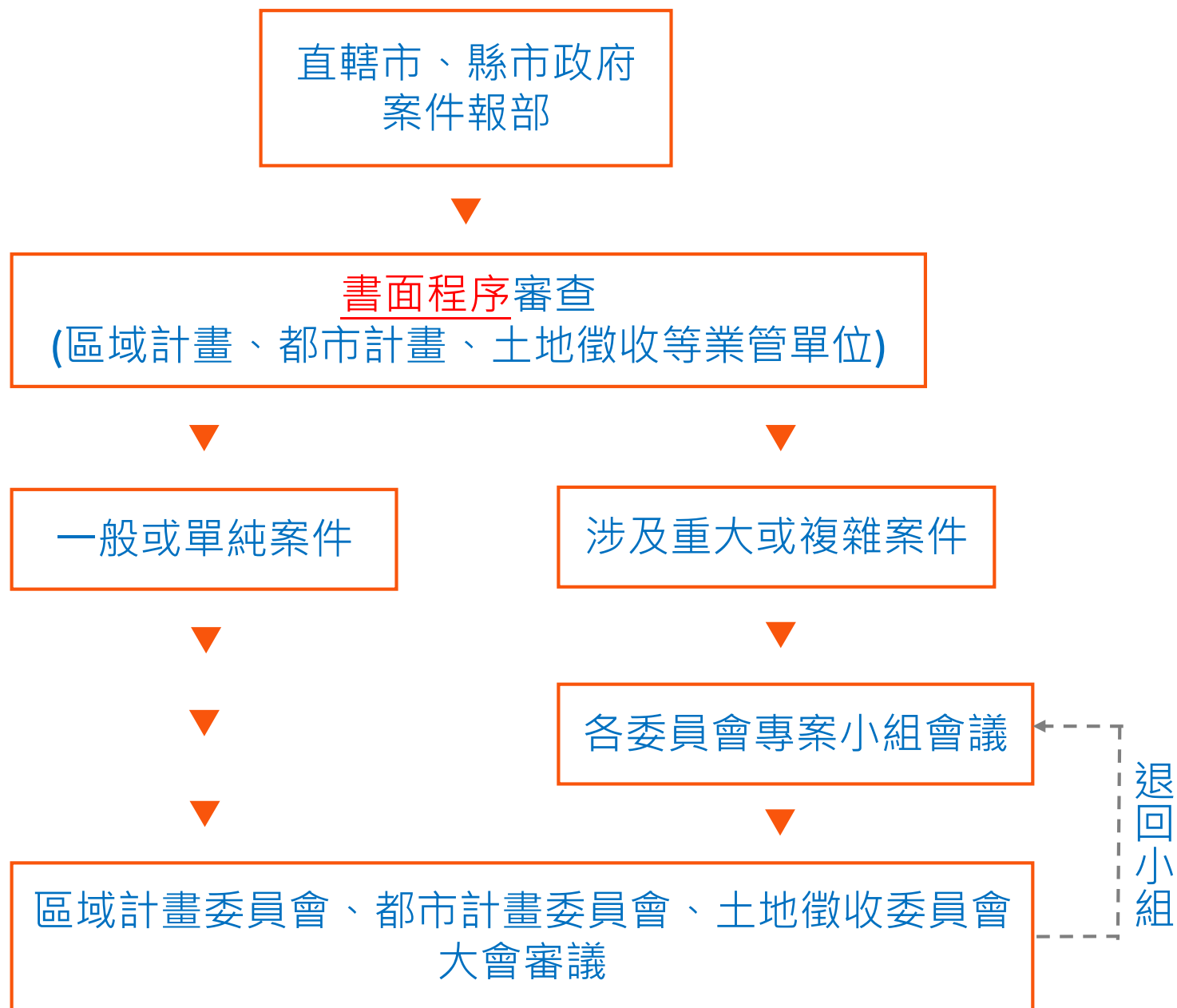
■ 案件到部至土徵小組會議審竣時間平均約1.5個月。

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

審議機制 都委會及區委會

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。

