

第六章 台灣國土規劃成長管理之體系建立 與策略研擬

第一節 台灣國土計畫法（草案）基本理念與 成長管理內涵之分析

「國土計畫法」(草案)前身原為「國土綜合計畫法」(草案),於民國 91 年 4 月 25 日經立法院二讀時,因有政黨提出異議,將草案退回至朝野商議,並於同年 5 月 24 日辦理公聽會時,與會專家學者多持反對態度,且認為時效上非急迫,建議暫延立法。同時總統府「國土保育及開發諮詢委員會」提出「新世紀國土改造」報告,建議撤回「國土綜合發展計畫法」,將水、土、林業務整合,納入政府改造方案。

一、台灣國土計畫法（草案）基本理念

目前台灣地區透過「區域計畫」、「都市計畫」與「非都市土地使用管制」等規劃體系所進行之土地使用管制,面臨許多問題。參酌先進國家之經驗與作法,並經諮詢總統府國土保育及開發諮詢委員會委員、行政院永續會國土資源組委員、行政院國土規劃推動委員會委員及立法院公聽會與會專家學者等,擬具「國土計畫法」草案。另本法公布施行至直轄市、縣(市)國土計畫均公告實施後,現行區域計畫法全部予以廢止;但依本法所需擬定全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫,其擬訂至核定公告實施期間初估約需六年,在此之前,將訂定原依區域計畫法土地使用管制之過渡規定,以為規範。本法(草案)共九章五十四條。

(一) 現階段國土規劃所面臨問題

目前台灣地區土地是由區域計畫法、都市計畫法與非都市土地使用管制規則所賦予之權限,管制土地之開發與使用,但因為缺乏一套完整之國土規劃之指導,而衍生出諸多的問題,包含下列 10 項課題:⁶⁻¹

1. 未將海岸及海域予以宣示,未能突顯海洋國家特色。

⁶⁻¹ 整理自內政部營建署, <http://www.cpami.gov.tw/>

2. 全國及縣（市）土地未作整體規劃使用，欠缺宏觀願景。
3. 未能落實國土保育與保安，造成環境破壞。
4. 水、土、林業務未能整合，缺乏有效管理。
5. 重要農業生產環境未能確保完整，影響農業整體發展。
6. 城鄉地區未能有秩序發展，公共設施缺乏配套規劃。
7. 非都市土地實施開發許可缺乏計畫指導。
8. 都會區域重大基礎建設缺乏協調機制，影響國際競爭力。
9. 對於發展緩慢及具特殊課題之特定區域，亟待加強規劃。
10. 部門計畫缺乏國土計畫指導，造成無效率之投資等。

（二）國土規劃基本原則

依據國土計畫法（草案）中第四條規定，為確保領土主權、促進國土永續發展及兼顧效率、公平、國土規劃之基本原則，包含下列十點：⁶⁻²

1. 應維護領海、鄰接區、專屬經濟海域及大陸礁層之主權，保障無害通過、公共安全、公共通行及公共使用。
2. 國土保育地區應以保育與保安為最高指導原則，海域、海岸、森林及山坡地等環境敏感地區應限制開發。涉及國土保安與生態敏感之保育地區，土地應以維持公有為原則。
3. 國土保育地區範圍內之水、土、林土地管理業務應予整合，並進行整體規劃。
4. 農業發展地區應考量農業發展、基本糧食安全，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星散漫之發展，以確保農業生產環境之完整。
5. 城鄉發展地區應以永續發展、成長管理為原則，創造寧適的生活環境及有效率之生產環境，並確保完整之配套公共設施。
6. 國土之開發及建設應依循開發者付費原則，並建立公平及有效率之審議機制。
7. 應依全國國土計畫之指導，由中央主管機關擬訂及推動都會區域計畫，以提升國家競爭力，塑造良好都會區域發展環境。

⁶⁻² 整理自內政部營建署，<http://www.cpami.gov.tw/>

8. 應依全國國土計畫之指導，由中央目的事業主管機關擬訂及推動特定區域計畫；必要時得制定專法加強管理，以解決跨行政區域或一定地區範圍內特殊課題。
9. 性質重要且在一定規模以上之部門計畫，應於先期規劃階段與主管機關妥予協調，以避免重複投資，發揮整體建設效益。
10. 全國國土計畫、都會區域計畫及直轄市、縣（市）國土計畫內容應加強景觀及防災之規劃，以確保國土景觀及減少災害損失。

二、台灣國土計畫法（草案）成長管理內涵之分析

國土計畫法（草案）中以永續發展與成長管理為原則，以下將分析國土計畫法(草案)中成長管理之內涵。

（一）成長管理之定義

1. 定義

國土計畫法（草案）第三條將成長管理之定義為：「指為確保生活環境品質，兼顧國土永續發展及社會公平之目標，考量公共設施服務水準與財務成本、開發權利義務及損益公平性之均衡，指導城鄉發展型態，規範計畫作為未來發展地區之適度區位、時程、總量及環境品質，以促進國土有效利用之土地使用管理政策及作法。」。

2. 分析

台灣將成長管理定義為土地使用政策與作法，其主要目標為確保居民生活環境之品質，並且兼顧國土資源之永續發展，和維護社會公平正義。此理念與美國第二代成長管理相符，皆以整合環境保護、經濟發展、生活品質、公共設施方面的需求，企圖引導都市發展、控制土地開發區位、速度與公共設施服務水準等手段，達到維護自然環境、兼顧民眾生活品質與都市景觀的目標。

惟美國目前已實施第三代成長管理技術-「優質成長」，強調都市既有已發展地區的有效規劃與再利用，同時重視新都市主義，提倡以較高密度之土地混合使用與大眾運輸導向之都市發展，強調以都市設施間可及性之提升取代系統移動性的觀念落實，將都市設計、土地使用與大眾運輸系統

做緊密結合，形塑高適居性的都市環境與發展型態，重建民眾對居住都市地區的信心與好感，吸引居民與產業投資的回流，以降低對都市外圍地區的開發活動。優質成長管理針對台灣而言，部份都市計畫工具已具有此理念，應把其理念也納入成長管理中，以符合時代之變遷需求。

(二) 城鄉發展地區成長管理的原則

1. 定義

國土計畫法（草案）第四條：「為確保領土主權、促進國土永續發展及兼顧效率、公平，國土規劃之基本原則如下：城鄉發展地區應以永續發展、成長管理為原則，創造寧適之生活環境及有效率地生產環境，並確保完整之配套公共設施。」。

2. 分析

闡明城鄉發展地區以成長管理與永續發展為實施原則，藉以可達到優良的生活環境品質，並有完善之公共設施的配套方案，但應規定開發與公共設施需具有同時性，如此才可符合成長管理之精神。

而台灣有成長管理實施地區重點在城鄉發展區，對於農業發展區與國土保育地區卻未制定成長管理計畫，則與美國差異極大，美國於生態保護地區、海岸地區、危急地區與農村地區皆訂有成長管理計畫。台灣應慎重考慮，將管理層面擴大，以符合國土成長管理計畫之名。

(三) 各項計畫中載明重長管理事項

1. 國土計畫法中規定

第八條 全國國土計畫之內容，應載明下列事項：

國土永續發展目標及成長管理策略

第九條 都會區域計畫之內容，應載明下列事項：

都會區域發展之目標及成長管理計畫。

第十一條 直轄市、縣（市）國土計畫之內容，應載明下列事項：

直轄市、縣（市）之發展目標及成長管理計畫。

2. 分析

於法規中載明全國國土計畫、都會區域計畫和直轄市、縣（市）國土

計畫之內容中，依各層級訂定成長管理策略與計畫，給予成長管理之法定地位。

(四) 成長管理項目

1. 國土計畫法（草案）第二十九條中規定：

「申請開發許可之案件，除應取得開發地區土地及建築物所有權人同意證明文件外，並應經審議符合下列許可要件，得許可開發：

- (1) 應遵循所在地之各類國土計畫內容。
- (2) 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適之規劃。
- (3) 農業發展地區應整體規劃利用，避免零星變更，並避免使用曾經投資建設重大農業改良設施之土地，維護重要農業生產環境之完整。
- (4) 考量下列成長管理項目：
 - A. 都市發展趨勢之關聯影響。
 - B. 土地使用相容性。
 - C. 交通及公共設施服務水準。
 - D. 環境容受力。
 - E. 公共建設計畫時程。
 - F. 自來水、電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

2. 分析

根據美國之經驗，成長管理項目應是更多元化的，不僅只有上述六項，本研究認為台灣國土規劃成長管理項目可考量加入下列項目，使其更完整：(1) 人口成長；(2) 經濟發展；(3) 農地保護；(4) 住宅供給；(5) 環境保育；(6) 資本門改善；(7) 跨域協調。

第二節 台灣國土規劃成長管理體系之建立

參酌美國成長管理實施體系架構與模式，以及台灣未來國土規劃體系後，本研究試著結合兩者，擬定出台灣國土規劃成長管理模式之架構，如圖 6-2-1 所示。

一、各級政府之職責

未來國土計畫體系，將分為三個層級，包含中央政府層級、各縣市政府層級以及地方政府層級，以下將針對各層級述說其於成長管理計畫中所扮演之角色與執行之工作內容。

(一) 中央政府層級

中央政府下設國土計畫委員會，負責擬定全國成長管理計畫與目標政策，並定期通盤檢討修正國土成長管理計畫。在執行成長管理管理之工作內容如下：

1. 擬定全國國土發展計畫與政策目標，以建立全國性（包括區域與地方）的規劃指導原則。
2. 審核部門綱要計畫、特定區域國土計畫、都會區域國土計畫與直轄市（縣市）國土計畫是否與全國性政策目標相一致。
3. 提供各縣市政府在政策上、技術上及財務上的行政支援協助，以協助其完成成長管理計畫方案。
4. 定期通盤檢討國土成長管理計畫與成長管理目標。

若中央政府未能充分要求各縣市政府之土地開發使用，使之遵從中央政府擬定的計畫或政策目標；或地方土地開發計畫未獲得上級政府核准的情況下，則中央政府將暫緩提供地方補助，直到縣市政府計畫與國土計畫達到一致性為止。

除此之外，另設置都會區域或縣市區域計畫委員會，能有效執行成長管理計畫，其執行成長管理管理之工作內容如下：

1. 確認重要區域資源與設施。
2. 擬定區域計畫及政策。

3. 審核與修正回饋直轄縣市國土計畫。

除了上述的三項功能外，中央政府亦提供了技術與其他方面的支援（如建立縣市的地理資訊系統）給予縣市政府與地方政府規劃綜合發展計畫的依據。

（二）縣市政府層級

縣市政府的角色是做為中央政府與地方政府之間的橋樑。縣市政府承繼了中央政府指派的任務，除了達到中央政府所擬定的政策目標外，其也扮演了一個要求地方計畫一致性的功能。於各縣市政府下成立直轄縣市國土計畫委員會，其工作執掌如下：

1. 擬定各地方成長管理發展目標與成長管理策略。
2. 審查地方計畫需與區域目標與政策達到一致性。
3. 解決地方水平層級間因計畫不一致所產生的衝突。
4. 提供地方政府在實施地方成長管理計畫中，在政策、技術及財務上的行政支援協助。

（三）鄉鎮市公所層級

各鄉鎮市公所依據國土三大功能分區的成長管理方案，執行地方成長管理計畫，其工作內容如下：

1. 擬定地方土地綜合發展計畫及公共設施建設計畫。
2. 執行地方成長管理計畫。
3. 要求計畫需與全國性與直轄縣市的計畫或政策目標相一致。

鄉鎮市公所在執行成長管理策略上的工作，主要是衡量地方的土地使用相容性、交通與公共設施服務水準、環境容受力、公共建設計畫時程及水、電、瓦斯、電信等維生系統完備性管理原則，針對上述的項目並配合在全國發展的架構及相關指標，建構出合於與地方之相關成長管理「數據」，其採用適宜之相關工具，以便對於土地用作相關的管理作法。並賦予相當自主的權力，其可以選擇合適之公共設施制訂規模與區位及相關評定標準，及決定回饋金的使用辦法、促進產業進駐與引導開發的相關標準等工作。

目前行政院已完成「國土計畫法」草案之擬定，並送至立法院進行審查中，

其草案條文中已加入成長管理的觀念與規定，也使得國內國土規劃體系更符合美國在國土成長管理上的實施理念。

由本研究所研擬的台灣成長管理模式可知，未來建議中央政府在成長管理上，應扮演上位指導的角色，在國土計畫法中應加入國土成長管理計畫的子法，其內容中應清楚指出國土發展目標，使其具備法令的效力。並於中央政府層級成立都會區域或縣市區域計畫委員會，負責各區域之發展政策。而各直轄市、縣(市)政府則應成立成長管理推動小組去研擬自身直轄市、縣(市)國土計畫，且須依循國土計畫法中成長管理目標為其擬定成長管理策略，使得上下位計畫間均具有一致性。在各直轄市、縣(市)國土計畫內容中應訂定自身管轄範圍內其各地區的發展目標、未來發展成長管理策略，並由區域計畫委員會作審核，避免各縣市國土計畫間有所衝突或失衡，並扮演中央與地方計畫之間聯繫的角色。

在區域計畫委員會審核通過後，各直轄市、縣(市)政府就可針對其城鄉發展地區、農業發展地區與國土保育地區擬定不同的成長管理方案，而各鄉鎮市公所則須作最後推動的工作，依據縣(市)政府所擬定的成長管理策略審核各個行政範圍內的開發案。各縣市政府也須藉由監測考核系統去瞭解其縣(市)成長管理的執行成效，以階段性調整各地區發展目標、未來發展及成長管理策略，提升成長管理推行的成效。

由整個成長管理模式可知，未來中央政府僅須扮演資金補助與政策指導的角色，各直轄市、縣(市)則應為成長管理實施的主體，藉由各直轄市、縣(市)現況的調查，擬定適宜之成長管理策略與方法，因地制宜的反應各地區特色與課題、願景，塑造適宜於地方的環境品質。

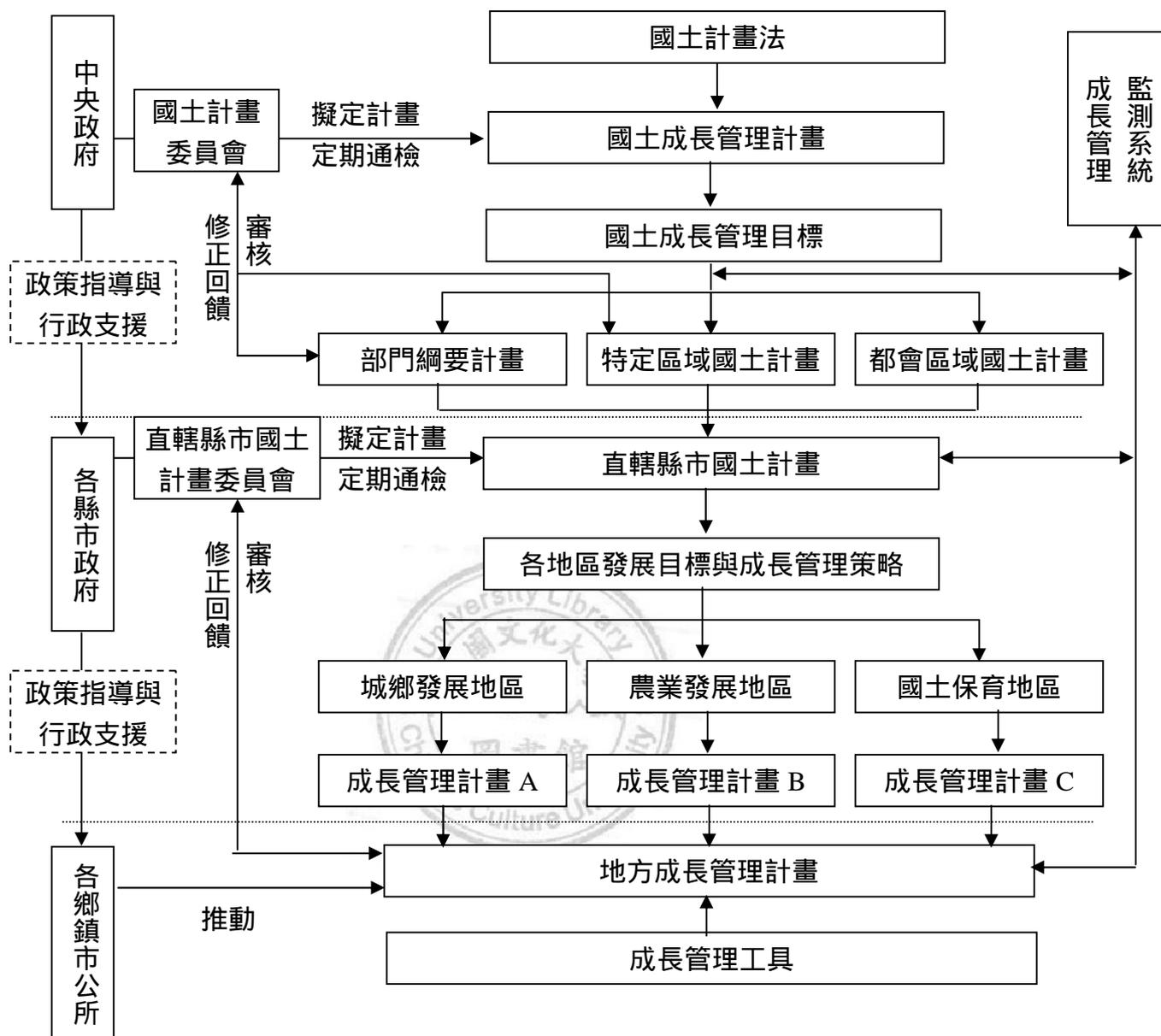


圖 6-2-3 台灣未來國土規劃實施成長管理模式建議圖

二、小結

藉由國外實施成長管理之經驗，在國土規劃中加入成長管理的觀念，並採取適合國內所使用的成長管理方法，讓國土規劃可更有序達成成長管理之目標。總結成長管理在實施上可順利實行，可整理以下幾點有效的成長管理方法：

(一) 都市控制界線，再加上中期發展界線，都市服務界限，以及都市服務界限

該等措施使都市發展能導入原擬作為都市使用的地區，同時避開預定作為農村與資源使用地區，界限可以清晰劃分不相容的都市與農村土地使用，藉此保護農村土地以免遭受都市外溢效果的不良影響，同時並使都市發展獲得重要的環境與經濟效益。

(二) 對公共設施制定適當的資本與營運價格

公共設施須適當定價，才能完全配合需求的成長，且在都市逐漸發展之際，不會因為公共設施不足，而削弱都市間隙地以及都市更新的推行動力；此外，公共設施的適當定價是一種有用的信號，開發商藉其才能瞭解何去何從。

(三) 劃定專用區以保存資源地以及環境保護地

這種措施可停止都市用地因得到無形補貼而過度擴充，且使資源地不再產生投機價值，此舉不但可延續資源地的經濟貢獻，且亦維護都市的環境品質。最重要的還是保存必要的資源地數量，以維護長期經濟的永續發展。

(四) 規定最低密度

這種措施旨在防止開發商進行過低密度的開發，並充分利用公共設施。

(五) 推行都市間隙地開發與都市更新

加速進行都市間隙地開發與都市更新，才能維持都市地區的活力，及時反映都市成長的需求，並減少都市蔓延的壓力。

(六) 簡化審查程序

簡化審查程序可以促進都市的正常開發、都市更新，以及都市間隙地開發。

(七) 建立一致性的開發標準

將模糊不清或不確定的開發標準，修正為合理、清晰以及客觀的開發標準，使開發商得以全盤掌握其開發，並符合成長管理的目標與政策。

(八) 創新性的訴訟重審程序

規定開發執照重審的期限，建照的審核與登記，以及有關土地使用的訴訟得在法院開特別庭，均可使開發商掌握開發進度，並提昇地方政府的施政水準。

(九) 移轉或購買發展權

建立因地事宜之移轉或購買發展權機制，使發展權可移轉到適合發展之地區，以保護環境以及瀕臨危險之動植物物種。

(十) 財源籌措

成長管理要能付諸實行，最重要的還是財源籌措，對於財源籌措方式，台灣雖有引入國外之衝擊費、使用者受益費等方式，應可再參考相關之作法，並因地制宜的實施。



第三節 台灣國土規劃成長管理策略研擬

依據上節之台灣國土規劃成長管理體系，針對城鄉發展地區、農業發展地區以及國土保育等國土三大功能分區，探討其課題，並研擬解決策略。

一、國土規劃成長管理之課題

課題一：中央規劃之空間發展政策未能有效指導地方執行成長管理策略

說明：台灣目前在執行之空間計畫分別為中央層級之台灣綜合開發計畫，區域層級為區域計畫，地方則為綜合發展計畫；在各部門則分別有部門計畫，形成台灣目前從中央到地方之空間發展政策，但其在發展之願景與趨勢，缺乏達成計畫發展之一致性，致使計畫未能有效指導地方發展。

課題二：中央制訂之各項開發回饋機制散落於各法條中難以發揮效果

說明：成長付費為成長管理執行的原則之一，以為達到公平效益的目標。台灣的回饋機制散落於各法規，如非都市土地使用管制規則僅標示進行開發時需依相關規定：應興關公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金，但其比例規範不清，容易陷入黑箱作業，使得民眾無法獲得實質利益。

課題三：中央制訂土地使用管制屬消極管制，地方難以發揮成長管理的作用

說明：台灣的土地使用管制項目中的管制內容主要可以分為三個部分，分別為使用管制（使用分區、使用組別）、密度管制及其他管制，其多為消極性之列舉不得使用項目，或者列舉得使用項目，中央在這樣的管制條件下限制了土地發展的潛力，反而使市場的開發與計畫之間造呈脫序的現象，因此，除消極性的管制外，應導入積極的管理概念。

課題四：土地開發區位、時序與總量流於政策性的決定，缺乏計畫性的指導

說明：台灣土地開發多流於政策性的決定，對於區位之選擇仍缺乏明確的計畫指導，導致蛙躍式的發展，且對於開發總量的控管不確實，造

成過度發展的現象。

課題五：上下位之計畫缺乏同時性與一致性

說明：中央規劃單位為內政部營建署負責研擬區域計畫作為上階層的指導計畫，但土地開發並非單由營建署負責執掌內容，其可能與相關部門計畫之的土地開發產生競合問題，將會導致與規劃目標產生衝突。因此，需要完整的全國性空間發展政策來指導未來空間發展，其在土地開發計畫部分需要具備同時性與一致性，才能發揮進行協調各部門建設計畫，以達成計畫目標。

課題六：地方無法有效控管土地開發時序及缺乏土地開發監測系統

說明：

1. 台灣之土地使用管制計畫中缺乏成長管理中最為重要之土地開發時序控管，雖於在主要計畫規定內容應包括實施進度及經費概估，其與發展現況產生落差，致使產生都市蛙躍的發展，反而造成更多之財政負擔。
2. 地方為執行成長管理，需要明確之社經與土地資料庫作為背景資料，且利用其推算地區開發的潛力及設施的容受力，並利用相關資料與工具進行土地開發監測作業，來指導地方開發的行為。

課題七：民眾參與機制不足，對於地方管理不能有效掌控

說明：民眾參與是成長管理執行的關鍵，目前台灣之民眾參與的管道是屬於被動的狀態，致使政府與民眾產生衝突，因此，建立一套民眾參與管道，將有助計畫的執行。

課題八：國土規劃成長管理項目應更宏觀

說明：

1. 台灣國土計畫法（草案）第二十九條規定成長管理之項目，包含都市發展趨勢之關聯影響、土地使用相容性、交通及公共設施服務水準、環境容受力、公共建設計畫時程與自來水、電力、瓦斯、電信等維生系統完備性等六項。
2. 從美國經驗得知，成長管理不僅包含上述幾個項目，而是應有更宏觀的思維。

二、國土規劃成長管理之目標

國土成長管理之目的在於有效保育國土資源，防止農村地區零星散漫發展，有效保護農業環境，形塑有效率之都市發展，提升都市與農村生活品質，謀求開發與保育地區間利益之平衡，達成國土永續發展目標。國土成長管理所欲達成之具體目標如下：

(一) 提升國土資源配置效率

國土成長管理目標之一是在於協助達成國土三大功能分區之劃設目標，使城鄉發展、農業發展以及國土保育等三大功能分區間土地使用之衝突降至最低，以提高國土資源在城鄉、農業與保育用途間之配置效率。

(二) 防止都市蔓延

都市蔓延是一種浪費土地與資源、提高公共服務成本、以及對環境有損害之現象。成長管理目標之一是在於透過成長管理工具防止或控制都市無限制之蔓延，將都市發展容納在城鄉發展地區內，提高城鄉發展區土地利用效率，降低公共設施與設備之成本，以及使得城鄉發展區以外之農地與資源得以保存。

(三) 追求有效率之都市發展形態

都市發展愈有效率代表社會之財富愈大，因為稀有之資源未被浪費掉。有效之都市發展型態之目標包括：工作與居住之平衡、社會經濟階層之整合、減少運輸容量擴充之需要性、促進中心區之再發展、減輕環境污染、防止土地使用型態之衝突、降低公共成本、提高能源使用效率、以及有效提供都市開放空間等。成長管理之目標之一是在於落實有效都市發展型態之目標。

(四) 提升都市與農村生活品質

成長管理之主要目標之一是在於提升都市與農村之生活品質。成長管理採用同時性原則，確保都市與農村之土地發展與公共設施之提供能相互配合；鼓勵緊密而連續之土地使用形態，以利公共設施之有效提供；以及有效規劃公共建設財源與建立公平負擔公共建設經費之機制。

(五) 謀求開發與保育地區間利益之平衡

國土成長管理策略計畫之實施將會使城鄉發展區內新發展土地之發

展強度提高、農業發展地區與國土保育地區之部分土地可發展之強度降低現象，亦即會造成有所謂之意外之財與無妄之災之不公平現象。抑有進者，農地資源具有蓄洪、涵養水源、提供開放空間、景觀以及生物棲息等公共財機能，國土保育地區土地所提供之公共財功能甚至比農地資源廣泛。農地與國土保育用地所提供之公共財效益絕大部分是由城鄉展區之民眾與地主取得，此對農地與國土保育用地之地主殊為不公平。國土成長管理之目標之一是在透過發展權移轉，謀求開發與保育地區間利益之平衡。

三、國土規劃成長管理之策略

策略一：設立中央計畫部門

說明：中央於都會區國土計畫時，將面對無明確執行組織時，可採納美國「區域國土規劃先期作業部門」之行政組織負責審查地方所研擬之相關政策，以解決各地區之發展衝突，並提供相關技術與補助，輔助地方政府執行空間發展策略中之各項目標，以達到發展目標之一致性。

策略二：賦予地方政府制訂成長管理機制與辦法

說明：賦予地方政府制訂成長管理機制與辦法，由於成長管理要有效的執行需要有因地制宜的方法與工具，才能確實推動成長管理及掌控土地開發。

策略三：開放民眾參與管道

說明：開發影響費的評估應開放進行民眾參與的管道，依照地區民眾對於地區公共建設經費所需，收取合理的建設經費，回饋金的收取並非要抑制成長，作為吸引與引導開發的手段。

策略四：研擬土地開發回饋法令

說明：研擬土地開發回饋辦法的相關法令，其中應明訂開發回饋的公共建設項目與比例，若繳交回饋金則應設置一專款專用的條款。

策略五：採取更多成長管理管制措施

說明：採取更多樣的管制措施，經由美國經驗得知，美國政府對於不同性

質土地，採取多樣性的措施加以管理，獲得不錯的成效，反觀國內目前土地的開發與管制措施多元性不夠，以致於國土的發展過於僵硬且無法反應土地特性與價值，因此應借鏡美國成長管理措施，配合國情與都市型態擬定適宜各地方的成長管理方法，以符合因地制宜之原則。

策略六：強化同時性與一致性

說明：強化成長管理中的同時性與一致性，政府應著重於都市發展上公共設施同時性與各層級計畫間的一致性，藉由相關成長管理方法的使用，才可避免錯誤規劃下的投資建設及減輕政府財政上的負擔，藉此以有效反映土地的特性與價值，並創造具特色與優質的都市環境。

策略七：控制地區總量發展，兼顧環保與開發

說明：定期檢討地方發展的機會與限制，包括地區可容納的發展總量，及每年容許的最大開發量，使其能兼顧維護環境品質與市場開發經濟導向。

策略八：以公共設施建設時序引導開發

說明：掌握公共設施建設的時序於配置情形來引導開發，地方可採用美國實施成長管理的策略，利用評點制度使私部門負擔公共設施之建設經費，進行對土地使用的時序管制。

策略九：制訂都市發展管制線

說明：地方可以制訂都市發展管制線、都市發展地區、後期發展區及限制發展區，給予發展時序與開發條件限制，充分利用各項公開資訊，使民眾瞭解各地區之開發標準。

策略十：建構完整土地使用資料庫

說明：土地使用資料庫的建置與統合，目前的土地資訊資料包括了土地所有權、地價、地權、地用等資料；規劃基本圖為地形圖、地籍圖、地質圖、水系、公共設備網絡、土地使用分圖等，需統合基本數值與圖檔資料，並將其反映在各地區之土地開發與公共設施建設與服務水準。

策略十一：建立成長管理監測系統

說明：各項成長管理的監測工具資料庫應加以整合如地理資訊系統、衛星圖象、追蹤發展之工具研發，以確實掌握開發情況。

策略十二：規劃過程透明化與公開化

說明：於計畫執行前舉辦規劃作業公聽會，使計畫的執行能夠由下往上，以期地區發展規劃能符合民眾所需。在規劃中應將規劃過程透明化並公開資訊，以達到規劃的公平性。

策略十三：實施資本門改善方案

說明：實施資本門改善方案，計畫性引導土地於公共設施充足地方開發。資本門改善方案是指地方政府在特定期間內為改善與提高地方基本公共設施的服務水準，而擬定的中長程公共投資計畫。

