

「國土計畫使用許可程序相關議題」研商會議 (第 1 場) 紀錄

壹、時間：112 年 2 月 8 日 (星期三) 下午 2 時 30 分

貳、地點：本署 601 會議室

參、主席：蘇組長崇哲

紀錄：林妍均

出席人員：略，詳后簽到簿

肆、討論事項：

議題一：有關「變更使用許可計畫」之認定原則

結論：

- 一、國土計畫使用許可有關變更計畫之認定原則，以國土計畫法（以下簡稱本法）第 27 條第 2 項規定之土地使用管制內容為主，即使用地類別、使用配置、項目、強度等作為認定基礎，同時為利變更內容單純之類型明確化，以「正面列舉」方式規定其所涉情形。惟針對原開發許可轉軌使用許可之計畫內容變更，請作業單位就下列事項再予考量：
 - (一) 按現行非都市土地使用管制規則第 22 條規定，增加建築高度涉及開發計畫之變更，因未來使用許可將回歸建築技術規則辦理，故已無該等情形，惟如原開發許可已載明高度後續有變更需求者，其變更程序及適用條文應予釐清。
 - (二) 變更興辦事業設施使用範圍內之配置者，得採以變更內容對照表辦理，考量原開發許可計畫未劃設「興辦事業設施使用範圍」，其範圍之認定，應納入本法第 26 條授權訂定之審議規則予以研訂。另原開發許可之計畫變更書圖內容請一併評估考量。

- 二、為利執行上述認定原則，有關使用許可計畫範圍內「公共設施」之定義及所涉項目，請作業單位納入本法第 26 條及第 29 條授權訂定之使用許可子法規定。
- 三、有關「申請人」之變更，請作業單位參考目前實務執行及相關函釋就產權分散或無管理組織之開發類型（例如：住宅社區、農村社區土地重劃案件）評估妥適作法，必要時納入本法有關子法明定。

議題二：使用許可失效之構成要件及例外情形

結論：

依本法第 24 條第 6 項規定，除「新增填海造地使用許可案件後，申請人未於期限內檢具造地施工計畫申請者，原許可將失其效力」外，使用許可失效之條件原則承接現行非都市土地使用管制規則相關規定，惟就部分特殊情形，請作業單位參考與會單位意見再予考量：

- 一、農村社區土地重劃案件，於重劃作業完成後，土地分回原土地所有權人自行開發建築，且尚有抵費地待出售，考量農村社區土地重劃目的係為改善農村生活環境及其開發方式分散而時程較難掌控，請作業單位評估該類型案件得否排除收受使用許可通知之日起 10 年內，應取得可建築用地使用執照之規定。
- 二、為避免住宅社區因部分範圍建築完成且已出售具居住事實，如無法於期限內取得全區使用執照而構成使用許可失效，導致既有住戶權益受損，本辦法草案第 13 條增訂「成立管理委員會」為收受使用許可通知之日起 10 年內應辦事項，其成立管委會之認定方式與符合規定期限內完成相關義務負擔及使用開發之意旨，請補充納入條文或立法說

明。

議題三：原區域計畫法核准之開發許可或開發同意（城鄉發展地區第 2-2 類）銜接管理機制

結論：

- 一、原依區域計畫法核准之開發許可或開發同意，未來於國土計畫將轉換為使用許可，並以原許可計畫之使用配置、項目及強度，作為土地使用管制之依據，使用許可有關子法應配合訂定相關之規定（包含變更計畫、失效、廢止、許可後有關辦理程序等），以利銜接。
- 二、使用許可或原區域計畫法核准之開發許可失效或廢止後，按計畫編定之使用地應辦理「註銷」且維持空白，請作業單補充於本辦法草案第 18 條說明欄或納入條文規定。
- 三、本辦法草案第 16 條規定，有關原區域計畫法核准之開發許可逾期未實質開發應予失效之適用對象，是否追溯早期（即現行非都市土地使用管制規則第 23-1 條未管制）案件，請作業單位評估衡酌，並納入條文及說明欄敘明。

綜合結論：

- 一、與會機關及直轄市、縣（市）政府如針對本案使用許可程序辦法（草案）條文及其附表有修正建議，請於 112 年 2 月 18 日前，提供具體建議及條文修正文字，以利本署作業單位後續綜整回應處理情形。
- 二、以上結論，請作業單位納入本辦法草案研議，後續召開草案條文研商會議討論。

伍、臨時動議：無。

陸、散會：下午 4 時 10 分。

附件：與會人員發言意見摘要

議題一：有關「變更使用許可計畫」之認定原則

一、海洋委員會

- (一) 有關變更單純之「變更使用計畫之興辦事業設施使用範圍內之配置者」，考量海域使用之流動性、鄰近環境敏感區位，變更數量、密度以不增加為原則，避免影響周邊環境敏感地區。
- (二) 有關變更單純之「增加容許使用項目，經目的事業主管機關認定未變更興辦事業計畫性質，且不影響原興辦事業設施使用之相容性」考量海域立體性使用，除徵詢目的事業主管機關外，建議新增詢問有關機關之意見。

二、新北市政府（含書面意見）

- (一) 有關使用許可應編定為公共設施用地之公共設施範疇，應予以明定。
- (二) 有關附表二、申請變更使用計畫認定原則表、議程資料第 8、11、12 頁，未來計畫範圍內屬興辦事業計畫相關事業使用項目、設施或使用範圍將回歸目的事業主管機關法令規定辦理，惟「興辦事業設施」之認定原則內容建請明確化，俾利後續審認（如：工業園區依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」設置之公務設施或文教設施，是否屬「興辦事業設施」範疇）。
- (三) 依議程資料第 10 頁及第 11 頁，變更事項將排除「建築高度變更事項」，並回歸建築技術規則相關規定辦理部分，倘後續變更土地使用計畫不涉及建築物高度、景觀規劃等內容，於後續「使用許可審議規則」是否亦應排除納入

計畫書，建請補充說明；另有關原區域計畫核准案件已註明建築高度者，後續係屬備查或變更性質，併請補充說明。

三、地政司

- (一) 有關農村社區土地重劃案件於重劃作業完成後，公共設施將移轉給主管機關，建築用地分配交還給地主，因主管機關重劃作業任務已完成，未來計畫增加使用或強度等應辦理計畫變更，其申請人是否仍為目的事業主管機關提出申請。
- (二) 考量農村社區土地重劃案件，部分公共設施將移轉登記給公所，未來公共設施或已重劃分回之土地辦理變更都由原重劃單位擔任申請人辦理變更之合理性，請作業單位再予審酌。

四、桃園市政府

- (一) 本案使用許可之變更內容單純採「正面表列」僅列 6 款，除變更計畫認定原則外，其餘事項都無須辦理變更，是否得以涵蓋所有變更事項（例如：申請人變更），建議作業單位再行檢視。
- (二) 有關變更內容對照表備查之使用許可審議權限及程序為何？
- (三) 目前非都市土地使用管規則第 22 條規定因地籍測量、分割誤差、誤植而增減面積係採計畫變更審查，使用許可變更單純是否有意進行調整簡化。
- (四) 有關變更內容單純之「公共設施變移交轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有，致涉及使用地類別之編定」，其可能的情形為何，請補充說明。

- (五) 未來使用許可之變更內容對照表認定原則有所簡化，建議得就現行非都市土地使用管制規則第 22 條規定先行檢討修正，更有利未來制度轉軌之銜接。

五、國防部

- (一) 有關使用許可計畫之變更內容對照表備查是否由原許可機關辦理？其程序是由地方政府受理後再核准中央主管機關備查，抑或程序得再予簡化，變更內容單純案件皆由地方政府辦理。
- (二) 變更計畫認定原則涉及增加公共設施可容納人口數或對外交通量，其變更增量之衡量基準為何？未來許可計畫內容是否有規定須載明公共設施及交通量之內容。

六、行政院農業委員會

- (一) 簡報第 16 頁提及「興辦事業設施使用範圍」之配置調整屬變更內容單純者，未來使用許可計畫核定內容是否有興辦事業設施使用範圍之有關圖說。
- (二) 有關計畫變更涉及增加使用項目，須經目的事業主管機關認定是否影響原核准興辦事業設施之相容性，其增加使用項目設置範圍是僅限於興辦事業設施使用範圍？抑或全區計畫範圍內？
- (三) 城鄉發展地區第 2 類之 2 於國土計畫土地使用將回歸計畫管制，未訂有相關容許使用項目，未來變更新增使用項目是由目的事業主管機關認定即可，抑或會類比其他功能分區分類或另訂定得增加之使用項目。

七、高雄市政府（書面意見）

- (一) 第 1 項係規定已許可使用計畫涉及內容變更時，應辦理

使用計畫變更之各款情形，惟草案刪除現行「非都市土地使用管制規則」第 22 條第 1 項第 6 款「變更原開發許可或開發同意函之附款條件」。考量該附款條件常係區委會或國審會於審議個案時，決議是否同意通過之重要附帶條件，並由主管機關依行政程序法第 93 條授權規定作成行政處分之附款，未來涉及許可函所載附款內容變更，若直接認定屬變更內容單純，而逕採變更內容對照表方式辦理，該附款條件恐形同虛設，易使申請人認為審議時先同意委員會所要求之負擔條件，俟獲准使用許可後，再透過較簡便的變更內容對照表方式減少或取消附款條件之不合理情形。爰建議管制規則第 22 條第 1 項第 6 款規定仍應保留，涉及變更附款內容之案件仍應辦理使用許可變更，並送國審會審議是否同意變更為宜。

(二) 第 2 項係規定屬變更內容單純，得製作變更內容對照表送主管機關備查之各款情形，惟第 5 款所稱「公共設施變更改轉登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有，致變更使用地類別者」，係指何種情形或樣態？建議可於說明欄舉例加強說明，俾利後續執行。

(三) 另倘申請變更事項非屬第 1 項所列各款應辦理使用計畫變更之情形，亦非屬第 2 項所列各款屬變更內容單純，得採變更內容對照表備查之情形者，是否仍須依第 2 項規定製作內容對照表報請主管機關備查？建請釐清。

議題二：使用許可失效之構成要件及例外情形

一、行政院農業委員會

(一) 現行開發許可審查程序，水土保持與環境影響評估併行審查，使用許可失效要件規定，於收受使用許可通知之日

起 1 年內，擬具水土保持計畫送請水土保持主管機關審核，是否與水土保持法第 12 條規定有所競合。

- (二) 以農業科技園區為例，許可開發後將進行招商，業者興建廠房設施，倘園區有部分土地未能於時限內招商完成，是否將面臨失其效力？或得循其他變更程序辦理。

二、新北市政府（含書面意見）

有關草案第 13 條第 1 項第 2 款規定，針對住宅社區僅成立管理委員會即可完成 10 年內應辦事項，依目前執行情形，倘分期分區開發之住宅社區分區成立管理委員會，是否係成立第一個管委會即符合 10 年內應辦事項之規定？該條件對於住宅社區開發之具體效益為何？建請就該條執行可行性及具體效益補充說明。

三、地政司

- (一) 程序辦法草案第 13 條第 2 項排除徵收、農村社區土地重劃案件不受第 1 項第 1 款規定，本司表示贊同。
- (二) 農村社區土地重劃作業完成後，除土地分回原土地所有權人外，尚有抵費地待出售，倘原土地所有權人土地未於時限取得使用執照或抵費地遲未能出售，將面臨原許可失其效力之情形，建議農村社區土地重劃案件亦可排除草案第 13 條第 1 項第 2 款之規定。

四、高雄市政府（書面意見）

第 1 項第 2 款規定「於收受使用許可通知之日起 10 年內，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照、目的事業主管機關核准營運(業)文件或成立管理委員會。……」，逾規定期限許可將失其效力。前開條文除考量住宅社區開發類型之特殊性，草案

條文增訂「成立管理委員會」為收受使用許可通知之日起 10 年內應辦事項，避免因分期分區開發、建商資金不足或土地權利糾紛等因素，無法於期限內取得全部範圍使用執照而失其效力，導致既有住戶權益受損外，尚有下列執行疑義待釐清：

- (一) 其餘開發類型是否仍應取得可建築用地全部範圍之使用執照？倘是，建議修正為「取得公共設施用地以外可建築用地全部範圍使用執照」，以茲明確。
- (二) 至涉取得目的事業主管機關核准營運(業)文件部分，是否亦指全部範圍？

議題三：原區域計畫法核准之開發許可或開發同意（城鄉發展地區第 2-2 類）銜接管理機制

一、新北市政府

- (一) 有關計畫失效或廢止，依議程資料第 17 頁，針對原區域計畫法核准之開發許可或開發同意，準用草案第 13 條規定部分，建請於草案內敘明清楚。
- (二) 依議程資料第 17 頁、草案第 11 條、第 17 條，所訂「教育、衛生、社會福利設施」之認定原則為何，建請補充說明。

二、臺南市政府

有關使用許可計畫失效或廢止後，其原編定之使用地將如何因應。

三、臺中市政府

依區域計畫法申請開發許可案若未能於國土功能分區公告前完成審議程序，將無法劃設為城鄉發展第 2 類之 2，後續其是否得再依使用許可規定辦理續審。

四、行政院農業委員會

- (一) 本案議題簡報內容主要針對城鄉發展地區第 2 類之 2，未來農業科技園區於功能分區分類將劃設為農業發展地區第 2 類，草案條文第 11 條規定是否包含農業發展地區。
- (二) 原開發許可計畫是否劃設有興辦事業設施使用範圍，倘若未有相關圖說，未來該範圍應如何認定，又其應由國土計畫主管機關或興辦事業主管機關認定。
- (三) 查國土計畫使用管制規則容許使用情形，「農業科技設施」限於依農業科技園區設置管理條例設置之農業科技園區，且園區之新設及擴大應採使用許可方式辦理。現行蘭花生物科技園區多為溫網室，僅部分展場範圍採提出興辦事業計畫辦理用地變更，未循開發許可程序，未來若新增有關展場範圍限採使用許可程序或未達規模以應經申請同意方式辦理。

五、桃園市政府

- (一) 現行非都市土地使用管制規則第 23-1 條規定，仍有部分早期舊案因於 105 年 11 月 30 日前已取得水土保持或整地排水完工證明文件，未受前開規定於時效內完成開發。查本案條文草案第 16 條，又將前開案件類型納入規範，該案件將於制度轉軌後的 115 年將立即面臨失效之情形，就實務此類案件多為住宅社區開發，多因產權問題、現行法令趨嚴無法辦理變更而停滯，其又多已完成有關公共設施開闢並移轉為公有，恐難以再利用，若其後續失效將延伸更多土地利用之問題，請作業單位再予審酌。
- (二) 使用許可計畫失其效力使用地將予註銷，國土主管機關將如何有效管控計畫之效力，應有其配套措施。