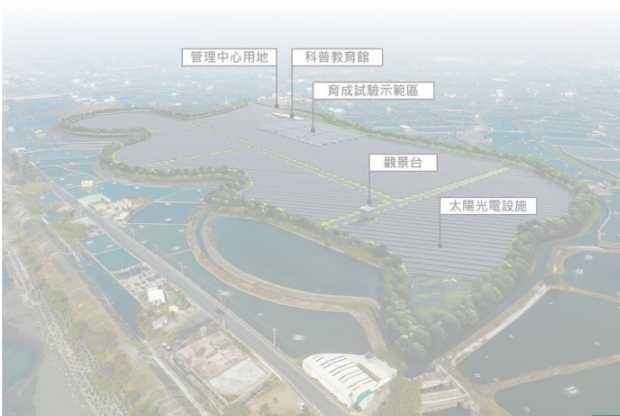




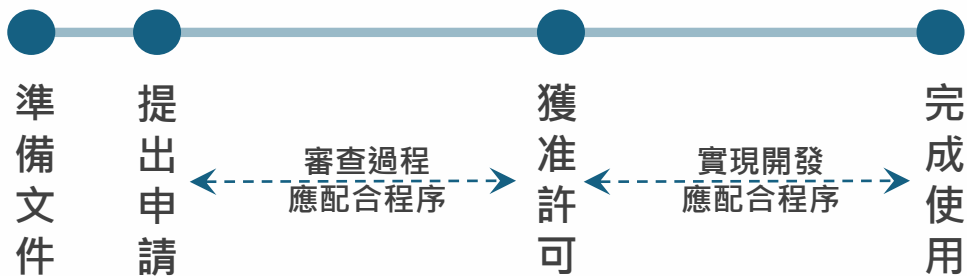
直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務 使用許可作業實務

國土管理署 113.10.23



- ① 誰要申請
- ② 向誰申請
- ③ 如何申請

第壹章 使用許可 審查程序法規



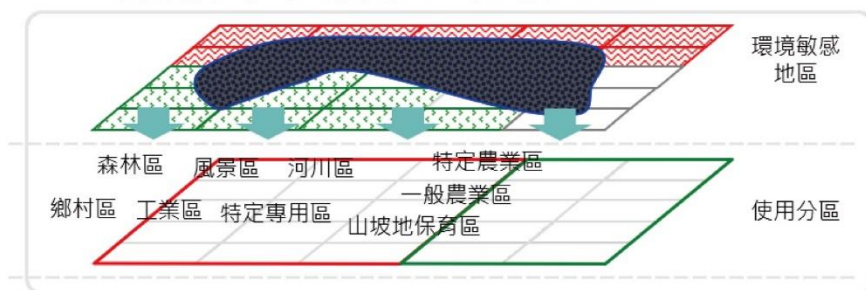
強化空間計畫指導－國土功能分區劃設

現在

區域計畫土地使用管制方式

開發許可：辦理變更使用分區避免位於第 1 級環境敏感地區。

開發許可－產業園區、住宅社區.....



未來

國土計畫土地使用管制方式

使用許可：符合國土功能分區分類之使用原則，且不得變更分區分類，填海造地以城鄉發展地區為限。

產業園區、住宅社區、填海造地.....



應辦理使用許可之適用情形

(OX表)

- 依國土計畫法第 24 條規定，於符合第 21 條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事【一定規模以上或性質特殊之土地使用】，應由申請人檢具第 26 條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土地使用，其認定標準，由中央主管機認定之。

A

國土功能分區				\$20.21
國土保育地區	海洋資源地區	城鄉發展地區	農業發展地區	



分類		
第一類	第二類	其他必要分類



容許使用項目				\$20.21
免經申請同意 使用項目	應經申請同意 使用項目	禁止或限制 使用	強度管制	

B

一定規模以上	性質特殊
--------	------

使用許可

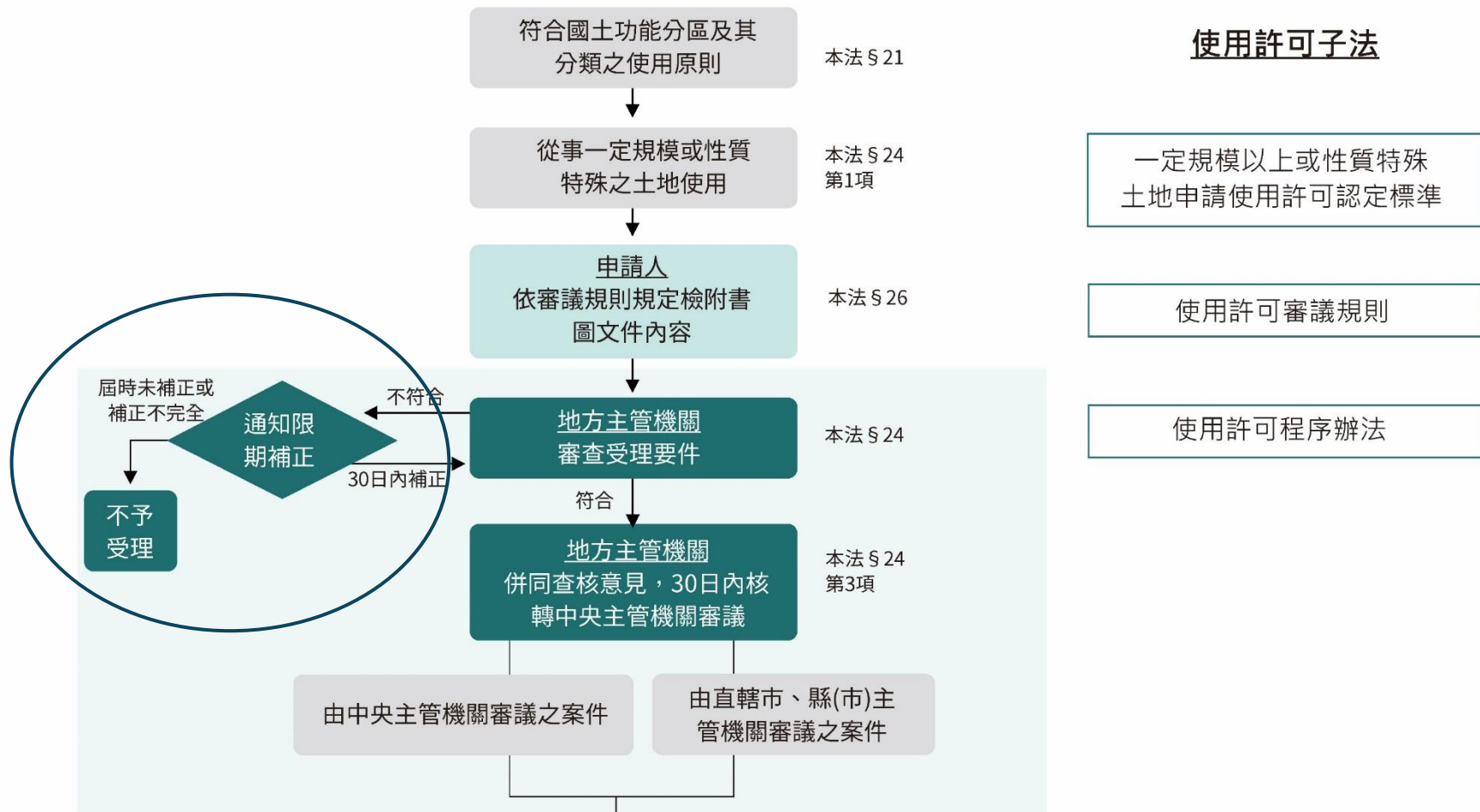
\$24~31

1

使用許可審查程序法規

使用許可申請程序 -1

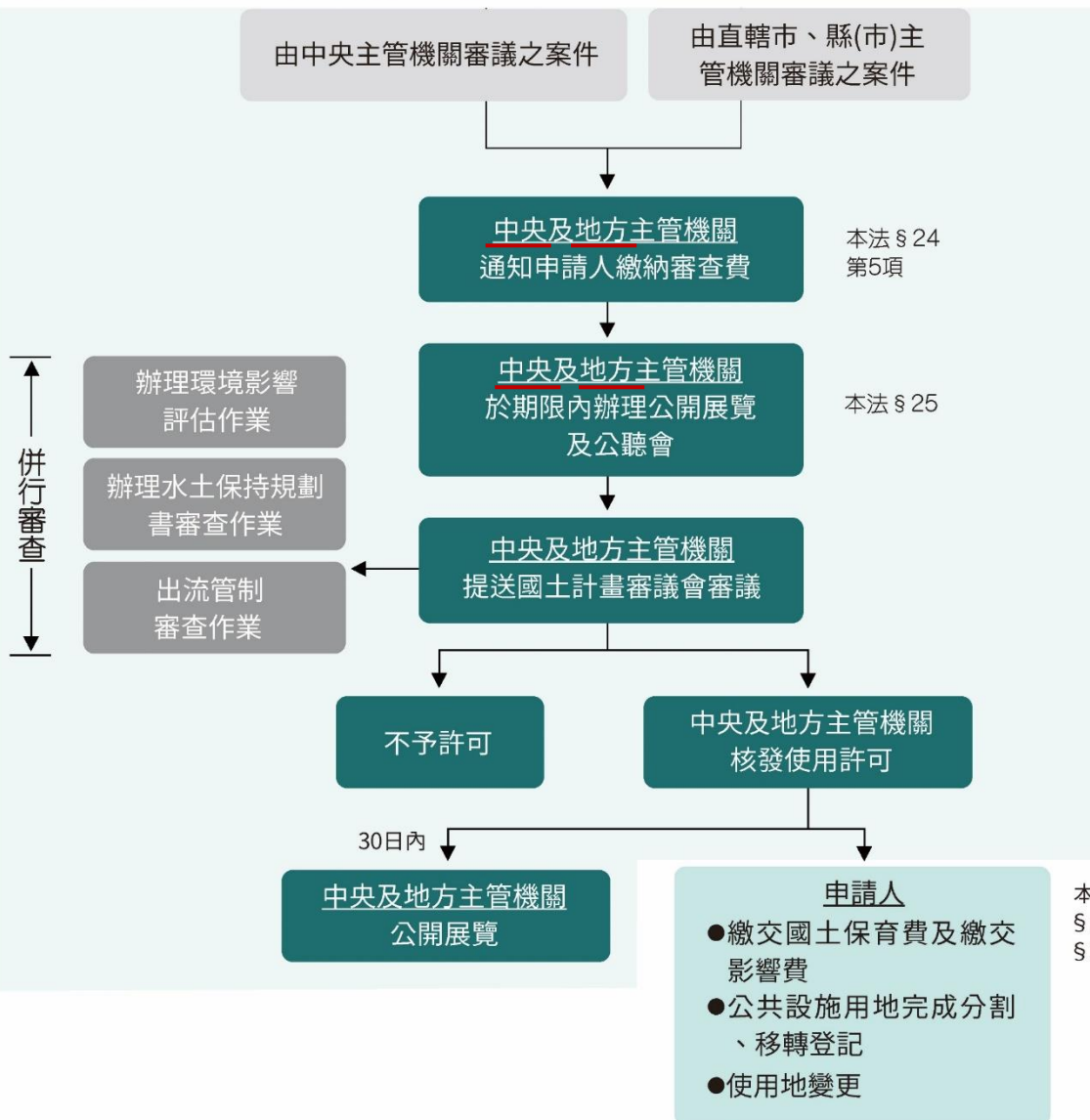
- ➡ 使用許可案件從申請人提出申請至審議通過後核發使用許可，及許可後應完成相關事項，**有關程序訂於本法第 24 條至第 29 條之規定。**



1

使用許可審查程序法規

使用許可申請程序 -2



發布

國土計畫使用許可審查費
收費辦法

發布

國土計畫使用許可公開展覽與
公聽會及陳述意見處理辦法

本法
§ 28
§ 29

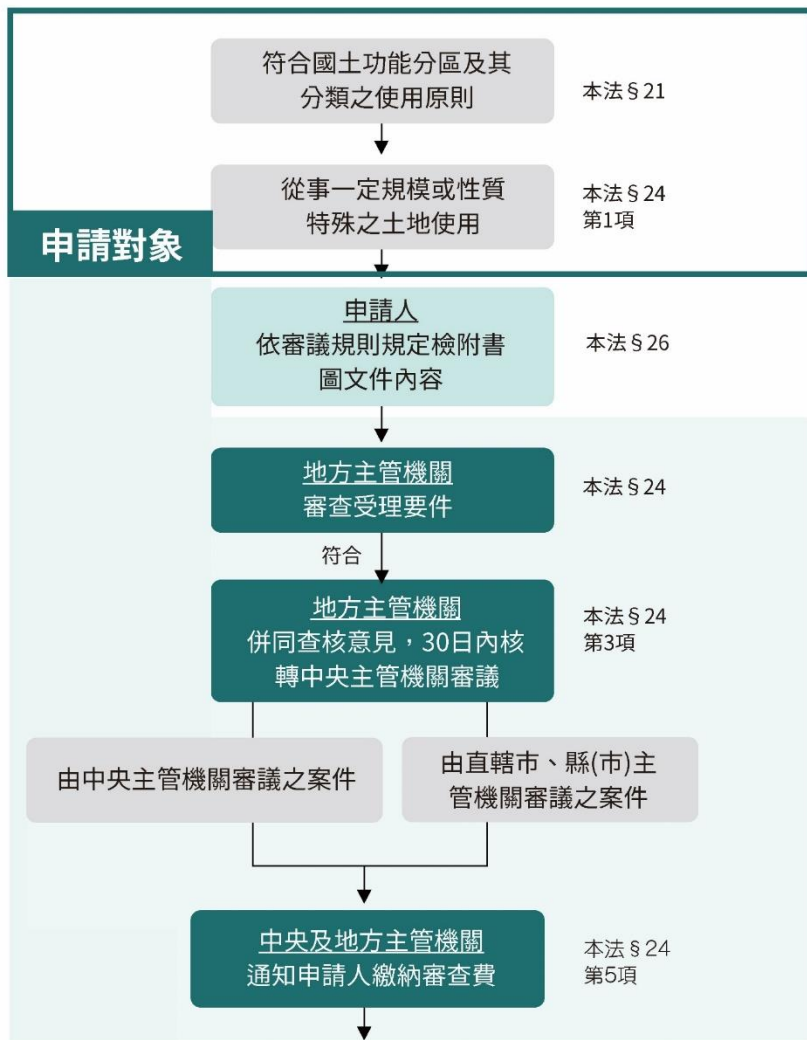
國土保育費及影響費
收取辦法

使用許可案件經許可後之程序
及相關事項辦法

1

使用許可審查程序法規

使用許可申請對象



使用許可子法

一定規模以上或性質特殊
土地申請使用許可認定標準

條文內容

1.使用許可一定規模認定原則

- 國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區申請使用許可之一定規模以上認定基準表
- 海洋資源地區申請使用許可之一定規模認定基準表

2.使用許可性質特殊認定原則

- 國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區申請使用許可之性質特殊以上認定基準表
- 海洋資源地區申請使用許可之性質特殊認定基準表

3.原區域計畫法許可或同意之開發計畫辦理變更時，其規模之認定原則

情境 1

須經國土計畫主管機關同意使用項目，達規模應申請使用許可（通案情形）

依國土計畫土地使用管制規則（草案）容許使用情形表，屬應經國土計畫主管機關同意使用「○」，如達本法第 24 條規定之一定規模以上或屬性質特殊者，須申請使用許可。

使用項目	細目	國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4		城 2-1	城 3
							非原	原		
水岸遊憩設施	水岸遊憩建築及構造物	1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 ○	1 ○	1 ○	1 ○
		1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 ○	1 ○	1 ○	1 ○
		1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 ○	1 ○	1 ○	1 ○
		1 2	1 2	1 2	1 2	1 2	1 ○	1 ○	1 ○	1 ○
		2 公頃		2 公頃				5 公頃		

情境 2

須經國土計畫主管機關同意使用項目，屬「性質特殊」，無論規模應申請使用許可

- 考量使用性質特殊之申請案件具有擾動重要自然資源地形地貌、產生環境生態污染外部性…等疑慮，無論使用規模均應申請使用許可。

使用項目	細目	備註
填海造地	填海造地	指於海域進行築堤、排水、填土及造陸之行為
油（氣）設施	石油煉製及其必要附屬設施	屬重大之公共設施或公用事業
礦業使用及其設施	採礦、石油、天然氣採礦	-
土石採取及其設施	採取土石、土石採取廠房暨產品加工之設施…	-
寵物生命紀念設施	寵物生命紀念設施	-
殯葬設施	公墓、殯儀館、火化場	-
廢棄物清除處理設施	一般廢事業廢棄物處理設施棄物清除處理設施	限廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場及廢棄物焚化處理廠

► 情境 3-1

申請範圍跨 2 個以上國土功能分區，使用許可規模之認定方式：

- 屬跨國土保育地區、農業發展地區或城鄉發展地區者，**使用面積為2公頃以上**。但屬休閒農業設施者，使用面積為10公頃以上；屬自來水設施、水利設施者，使用面積為5公頃以上；屬國防設施者，使用面積為30公頃以上。

國土保育
地區
1 公頃

農業發展
地區
2 公頃

情境 3-2

申請範圍跨 2 個以上國土功能分區，使用許可規模之認定方式：

- 屬跨陸域國土功能分區及海洋資源地區者，**任達其中之一認定基準**應申請使用許可。

以「天然氣接收站」為例



海洋資源地區

使用類別	使用項目	使用長度
工程相關使用	輸油(氣)管線(道)及相關設施	長度 30 公里以上

使用類別	使用項目	國保	農發	城鄉
能源	電力設施	2 公頃	2 公頃	2 公頃

情境 4

毗鄰累積計算

- 自公告國土功能分區圖之日起，同一或不同申請人向目的事業主管機關提出二個以上興辦事業計畫申請之案件（應經申請同意案或免經申請同意達規模應申請使用許可之案件），其申請範圍毗鄰，且經目的事業主管機關審認屬同一興辦事業計畫，應累計其面積，累計使用面積達認定標準所定規模者，應申請使用許可。

情境 5

一定規模以上之認定，直轄市、縣（市）國土計畫另有規模規定者，不受使用許可認定規模之限制。

- 直轄市、縣（市）政府依全國國土計畫指導事項，考量地方發展特性得於直轄市、縣（市）國土計畫指定申請土地使用許可之範圍，其指定範圍若未達或超過本標準之一定規模規定，仍應依該直轄市、縣（市）國土計畫申請使用許可。

例如：澎湖縣國土計畫，考量離島地區土地資源有限，其指定申請使用許可之城鄉發展地區第 2-3 類劃設規模多小於 1 公頃，仍應依該國土計畫申請使用許可。

- A.累計時點:預計114.4.30後
- B.2個以上興辦事業計畫
- C.計畫範圍毗鄰
- D.認定屬同一興辦事業

情境 6

- 依全國國土計畫之土地使用指導原則，原區域計畫法核發開發許可之範圍，變更原開發計畫內容（簡報 35-37 頁），依本法使用許可規定辦理。
- 依區域計畫法核發之開發許可，經目的事業主管機關認定未變更原興辦事業性質，辦理變更使用計畫，不受使用許可一定規模之限制（即一定要循變更計畫辦理）。

2 公頃住宅（城2-2）為例

分區變更

申請開發社區之計畫達 50 戶、土地面積在 1 公頃以上辦理土地使用分區變更。

使用許可

使用類別	使用項目	國保	農發	城鄉
住商	住宅	2 公頃	3 公頃	5 公頃

原開發許可案住宅社區開發案城 2-2，其使用面積 2 公頃，雖未達使用許可住宅之規模，仍應依使用許可程序辦理變更計畫。

使用許可程序重點事項 ➡ 階段 1. 申請及受理

- 申請人應將申請資料上傳至中央主管機關建置之使用許可相關作業系統。
- 申請範圍跨 2 個以上縣市行政區者，申請人應向所占面積較大之直轄市、縣（市）主管機關提出申請，受理主管機關並會商其他機關提供審查意見。

步驟 1. 符合土地使用管制規則

符合本法第 23 條第 2 項至第 4 項管制規定（國土計畫土地使用管制規則規定之容許情形、原住民族土地及海域之使用管制、地方另訂土管）。

步驟 2. 符合 AB 樣態之一者

- A. 符合一定規模以上或性質特殊之認定標準，其中填海造地案件限於城鄉發展地區申請。
- B. 符合上述條件下，且屬本法第 17 條規定所定性質重要且在一定規模以上部門計畫者，應於先期規劃階段徵詢同級國土計畫主管機關之意見。

步驟 3. 符合使用許可審議規則應檢附相關書圖文件

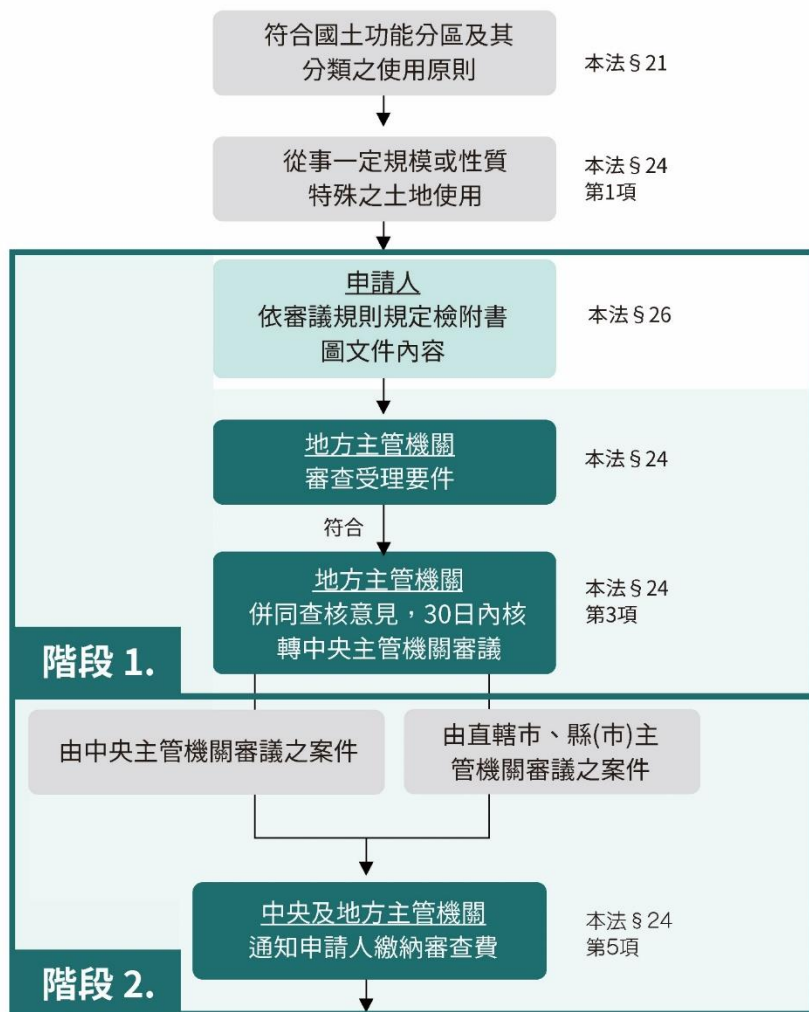
- 檢附齊備之申請書及使用計畫
- 使用計畫範圍內土地與建築物所有權人同意證明文件。但申請使用許可之事業依法得為徵收或依農村社區土地重劃條例得申請重劃者，免附。
- 興辦事業之目的事業主管機關同意籌設、推薦獲核定等及其他相關支持意見之文件。
- 其他必要之文件（水源供應、電力、電信及垃圾處理等文件、環境敏感地區查詢）。

有沒有(o)好不好(x)

1

使用許可審查程序法規

使用許可程序重點事項 ➡ 階段 2. 審議機關及收費辦法



使用許可案件之審議機關

審議機關	審議權責劃分
中央主管機關	1. 申請使用範圍屬國土保育地區、海洋資源地區。 2. 特殊情形：申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨 2 個國土功能分區以上致審議之主管機關不同填海造地案件。
直轄市、縣（市）主管機關	申請使用範圍屬農業發展地區、城鄉發展地區

國土計畫使用許可審查費收費辦法 108.11.29 發布

條文內容

§ 2、§ 3

申請使用許可及變更使用計畫案件之審查費金額，以及免繳納審查費之情形

§ 4

主管機關通知繳納審查費之方式及申請人未依限繳納審查費之處理

§ 5

溢繳或誤繳審查費之處理

按申請範圍屬國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區、海洋資源地區，或城鄉發展地區之填海造地案件，分別訂定不同收費基準。

A 國保區、農發區或城發區使用許可審查費收費基準表

B

等級	一	二	三	四	五	六
申請面積	5 公頃以下	超過 5 公頃 10 公頃以下	超過 10 公頃 20 公頃以下	超過 20 公頃 50 公頃以下	超過 50 公頃 100 公頃以下	超過 100 公頃
審查費	14.5 萬元	16.5 萬元	18 萬元	19.5 萬元	23.5 萬元	25 萬元
C 一、申請性質特殊之土地使用者，加計審查費 4 萬元。 D 二、申請使用許可範圍包含山坡地者，加計審查費 2.5 萬元。						

城鄉發展地區填海造地使用許可審查費收費基準表

等級	一	二	三	四
申請面積	30 公頃以下	超過 30 公頃 100 公頃以下	超過 100 公頃 300 公頃以下	超過 300 公頃
審查費金額	25 萬元	30 萬元	38 萬元	41 萬元

海洋資源地區使用許可審查費收費基準表

等級	一	二	三
申請面積	30 公頃以下	超過 30 公頃 50 公頃以下	超過 50 公頃
審查費	12 萬元	20 萬元	30 萬元
	申請性質特殊之土地使用者，加計審查費 4 萬元		

- 申請變更使用計畫，依下列規定繳納審查費：
- 擴大原許可面積或變更整體土地使用性質，以其擴大或變更性質之面積計算繳納。
 - 前款以外之情形，依【附表 4】繳納。
- 前項第二款有下列情形之一者，免繳納審查費：
- 因地籍測量結果與原許可面積或範圍不符。
 - 配合政府興辦公共工程或建設計畫。
 - 因政府依法徵收、撥用或協議價購，致減少原許可範圍。

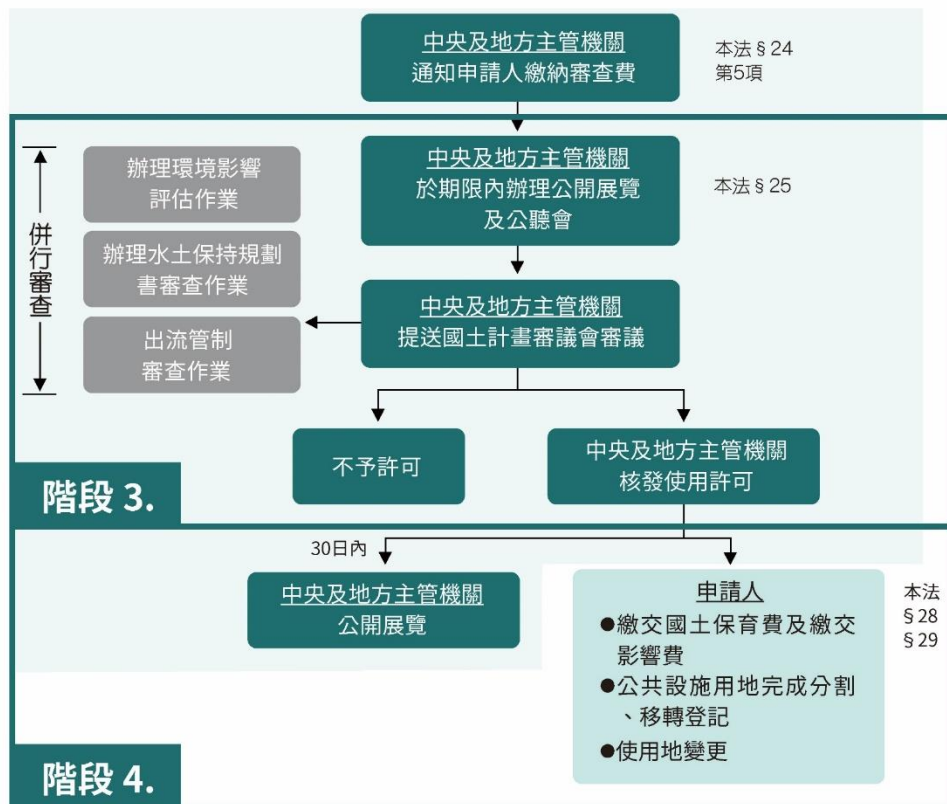
▼ 附表 4 變更使用計畫審查費收費基準表

變更情形（未涉及擴大原許可面積及變更整體土地使用性質）		審查費
一	變更使用計畫	8 萬元
二	（一）變更內容對照表	2 萬元
	（二）變更內容對照表，且僅變更申請人或計畫名稱，或更正書圖內容等	5 千元

1

使用許可審查程序法規

使用許可程序重點事項 ➡ 階段 3. 民眾參與及審議核准作業



國土計畫使用許可公開展覽與公聽會及陳述意見處理辦法

108.11.29 發布

條文內容

- § 2、§ 3 公開展覽及公聽會之辦理方式
- § 4 陳述意見提出期間及格式
- § 5-§ 10 公聽會之出席人員、主持人及進程序序
- § 11-§ 12 陳述意見及公聽會紀錄處理方式

主管機關於使用許可申請案收受審查費後，應依本法第 25 條規定辦理公開展覽及舉行公聽會，並彙整人民或團體於公開展覽期間之書面意見及參採情形，併同申請使用許可書圖文件，提送同級國土計畫審議會進行審議。

階段 3：(1) 公開展覽辦理方式

公開展覽

應於公開展覽開始 **7** 日前，以網際網路方式公開時間及地點，並得登載於政府公報、新聞紙或其他適當方法廣泛周知。

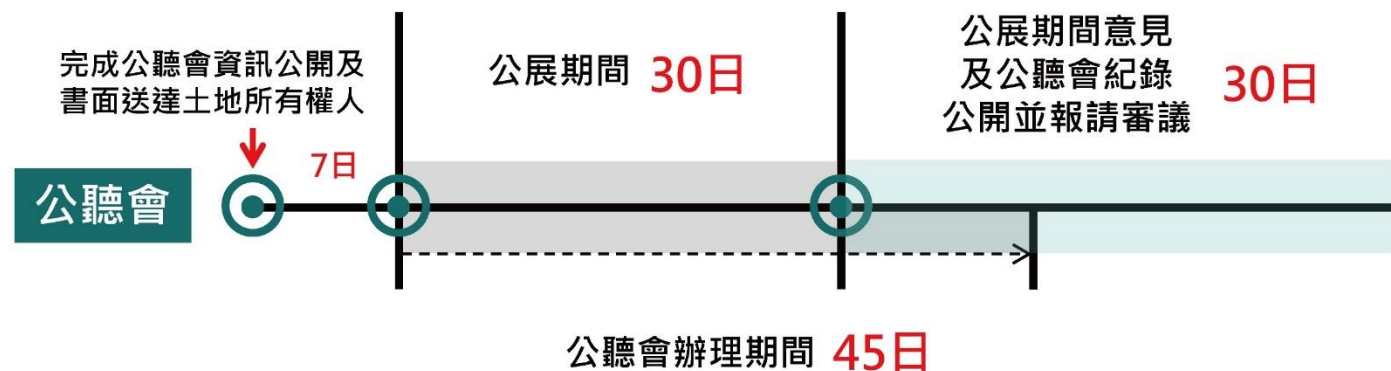
主管機關應於公開展覽期滿之日起 **30** 日內，彙整人民或團體於公開展覽期間之書面意見及公聽會紀錄，於網際網路方式公開，寄送申請人，併同申請使用許可書圖文件報請審議

公聽會

應於公聽會舉行 **7** 日前，以網際網路方式公開相關事項，並得登載於政府公報、新聞紙或其他適當方法廣泛周知。

以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。

公聽會應於公開展覽開始日起 **45** 日內舉行。

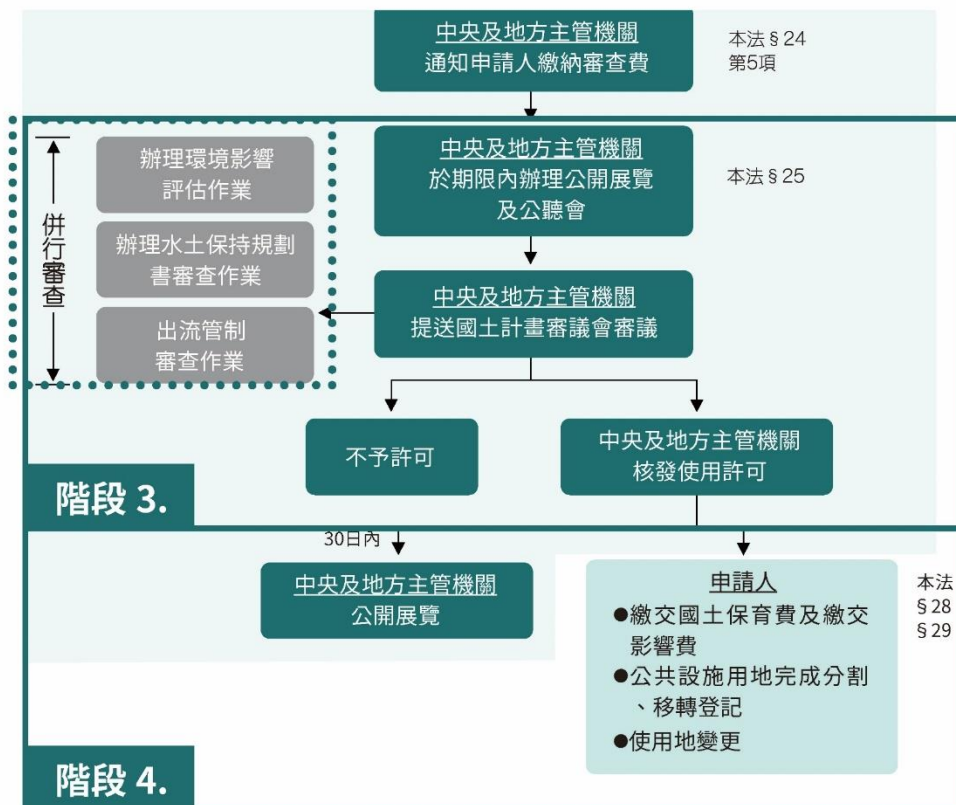
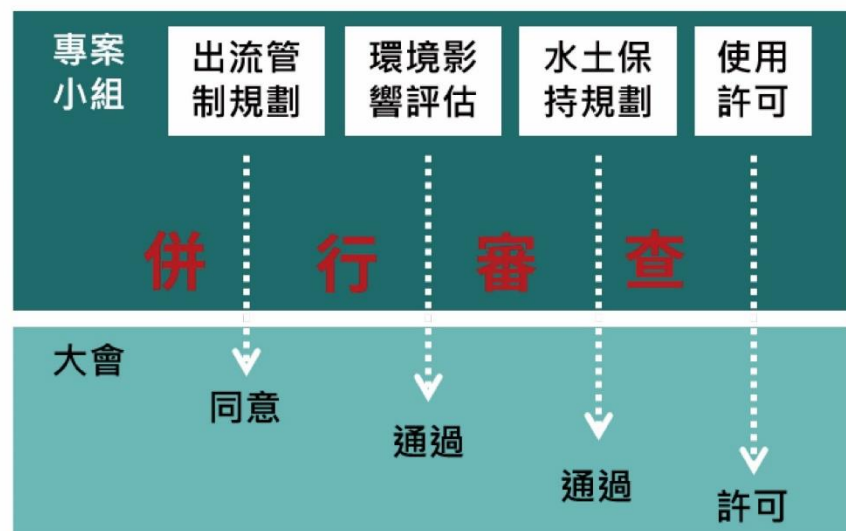


階段 3：(2) 重新辦理公聽會之條件與程序

- 因不可抗力致延期舉行（如風災或緊急災害等）
- 延期、續行或中止者
 - 申請人無故缺席者，得逕行開始、延期或終結公聽會
 - 認為有必要時，於公聽會期日結束前，決定公聽會之續行
 - 如遇天災或其他事故不能繼續舉行公聽會時，得中止公聽會
- 主管機關應於原公聽會舉行日起 30 日內重新辦理，其紀錄應於公聽會終結之日起 15 日內公開及寄送，以顧及民眾參與表達意見權益並兼顧審議效率。

階段 3：(3) 審查得採併行方式辦理

使用許可與其他主管機關之**審查得採併行方式辦理**，以提高審議效率



► 使用許可申請案審議進度及相關資訊，應上傳至中央主管機關建置之使用許可相關作業系統，並以廣泛周知。

使用許可程序重點事項 ➡ 階段 4. 許可後義務

4-1 國土保育費及影響費

4-2 公共設施用地之移轉登記

➡ 依國土計畫法第 29 條規定

申請人於主管機關核發使用許可後，應先完成下列事項，始得依經許可之使用計畫進行後續使用：

- 將使用計畫範圍內應登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之**公共設施用地完成分割、移轉登記**為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。
- 分別向**中央主管機關繳交國土保育費及直轄市、縣（市）主管機關繳交影響費**。
- 使用地依使用計畫內容申請變更。



國土保育費及影響費收取辦法（草案）

使用許可案件經許可後之程序
及相關事項辦法（草案）

階段 4-1 國土保育費及影響費：(1) 國土保育費之收取

- 中央主管機關應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用國土保育費涉及其他法律定有同性質費用之收取者，得扣除其計徵範圍後計算，**避免重複收取**（如：農業用地變更回饋金、山坡地開發利用回饋金）。

附表一 國土保育費計算公式

城鄉
發展
地區

農業
發展
地區

國土
保育
地區

國土保育費之金額 =
使用許可範圍獲准許可當期公告現值平均值（新臺幣 - 元） $\times \Sigma i$ （使用許可範圍土地面積 $\times$ 環境衝擊係數） $\times$ 陸域國土功能分區土地使用係數

海洋
資源
地區

國土保育費之金額 =
海域使用費（新臺幣 - 元） $\times$ 環境衝擊係數 $\times \Sigma i$ （海洋資源地區土地使用係數 $\times$ 海洋資源地區各分類面積占申請範圍之比率）

註：填海造地案件之使用許可範圍位於未登記土地者，其「使用許可範圍獲准許可當期公告現值」以「毗鄰已登記土地公告現值平均值」計算。

階段 4-1 國土保育費及影響費：(2) 影響費之收取

- 直轄市、縣（市）主管機關應向申請人收取影響費，作為改善或增建相關公共設施之用。
- 其他法律定有同性質費用收取且明定排除者，**得免收取影響費**（如：產業創新條例第 34 條規定之產業創新條例回饋金）

	使用分類	必要項目	彈性項目
1	住商	學校 ^(註) 、聯外道路	地區公園、公用停車場、消防
2	農業	聯外道路	公用停車場、消防
3	觀光		公用停車場、消防
4	礦業		公用停車場、消防
5	工業		地區公園、公用停車場、消防
6	維生基礎公共設施		公用停車場、消防
7	一般性公共設施		地區公園、公用停車場、消防
8	能源		消防
9	特殊		公用停車場、消防
10	海洋資源地區使用行為		公用停車場

註：限於住宅使用項目下收取

階段 4-1 國土保育費及影響費：(3) 影響費之返還情形

- ▶ 影響費應按影響費收取項目用途使用，並應專用於該收取項目及其相關設備之設置、改善、維護或管理。
- ▶ 直轄市、縣（市）主管機關收取影響費後，應於一定期限內按前項用途使用；未依期限或用途使用者，申請人得要求直轄市、縣（市）主管機關返還已繳納之影響費，其返還情形：
 - 使用計畫完成使用地變更之日起10年內，未使用。
 - 使用許可失效、廢止前，未使用。

階段 4-1 國土保育費及影響費：(4) 變更計畫國土保育費及影響費收取情形

國土保育費

如變更使用計畫增加或擴大基地範圍，導致環境衝擊增加者，則自當就其增加部分再予以增課國土保育費，以補足因變更計畫所增加之環境衝擊影響，兼顧課徵國土保育費之立法目的與合理性

影響費

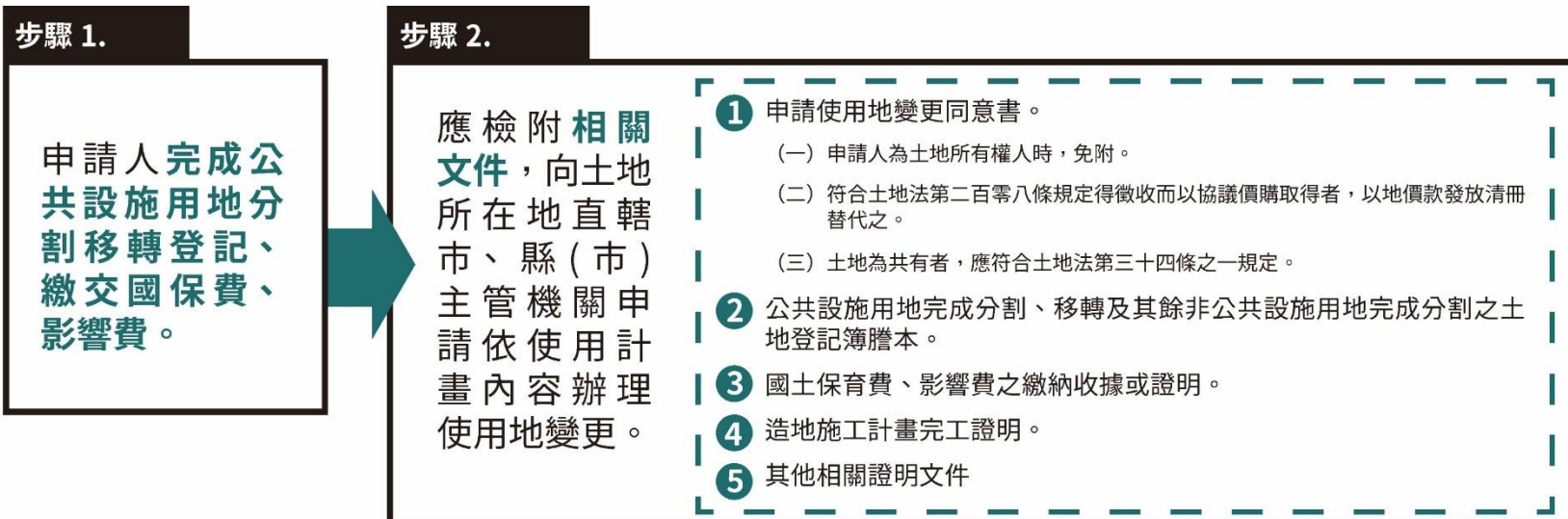
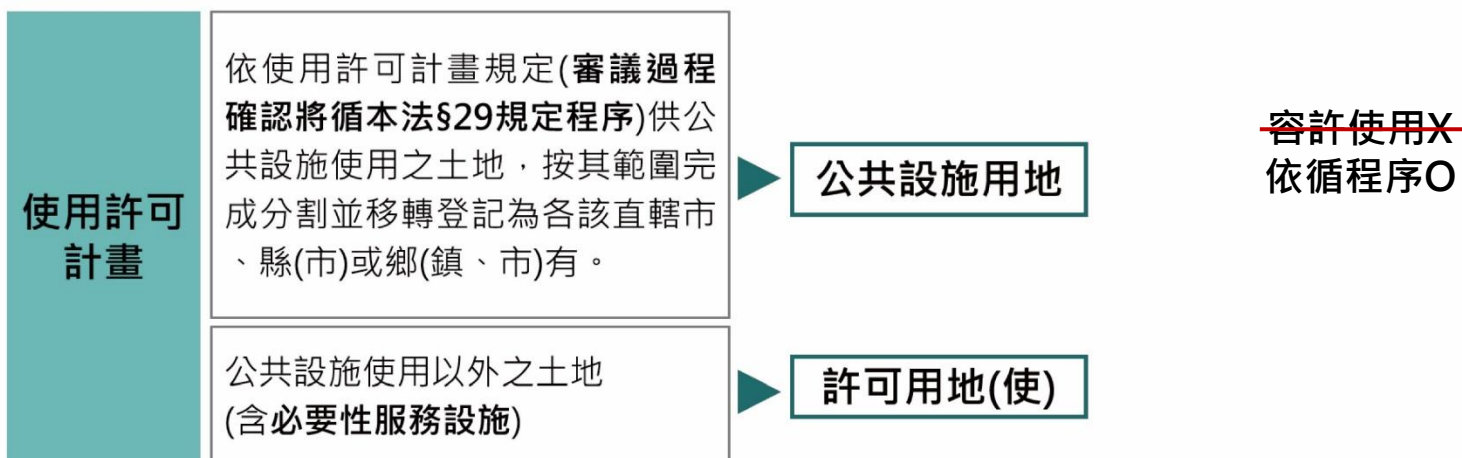
以原許可計畫是否因變更衍生更多影響（如：計畫人口或交通量增加），評估變更計畫造成影響之程度。如變更後較變更前公共設施服務水準下降，則自當就其增加部分再予以增課影響費，以補足因變更計畫所新增之影響

階段 4-1 國土保育費及影響費：(5) 銜接開發計畫

- 原區域計畫法核准之開發許可，尚未依原非都市土地開發影響費徵收辦法繳交開發影響費者，考量開發影響費於核准開發許可時，徵收項目數額已經區域計畫委員會審議確認，該數額及計算公式已載明於許可計畫，屬原區域計畫法許可處分之一部分，將依原開發許可核准之影響費項目及計算方式計徵。
- 至於此類案件之減免條件，仍應配合國土計畫精神，涉及個案事實認定，依直轄市、縣（市）主管機關規定辦理。
- 無須收取國土保育費。

階段 4-2 公共設施用地之移轉登記：(1) 相關辦法

► 使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法 (草案)

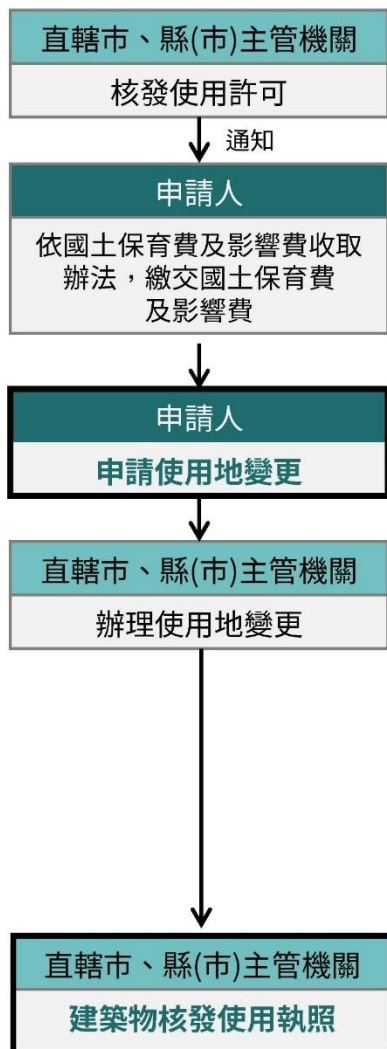


階段 4-2 公共設施用地之移轉登記：(2) 公共設施用地之定義

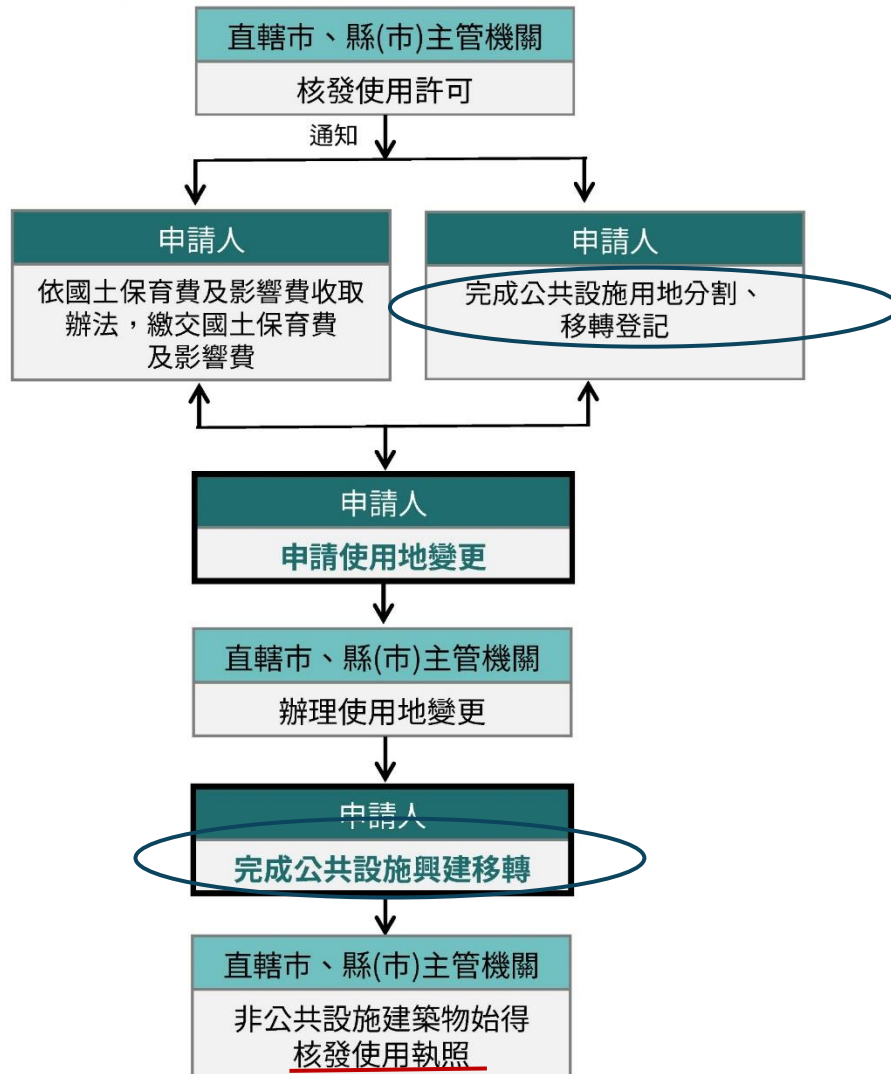
- 公共設施項目為使用計畫中非專供計畫範圍內使用，應分割、移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有，供公眾使用之道路、公園、停車場及其他設施。
- 例如住宅社區或農村社區土地重劃案件尚有供計畫範圍外公眾使用之主要道路、公園及公共停車場……等，或其他經申請人於基地內規劃供對外服務，且應移轉登記為直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）管有之公共設施。

階段 4-2 公共設施用地之移轉登記：(3) 是否涉及公共設施用地移轉

未涉及公共設施用地移轉

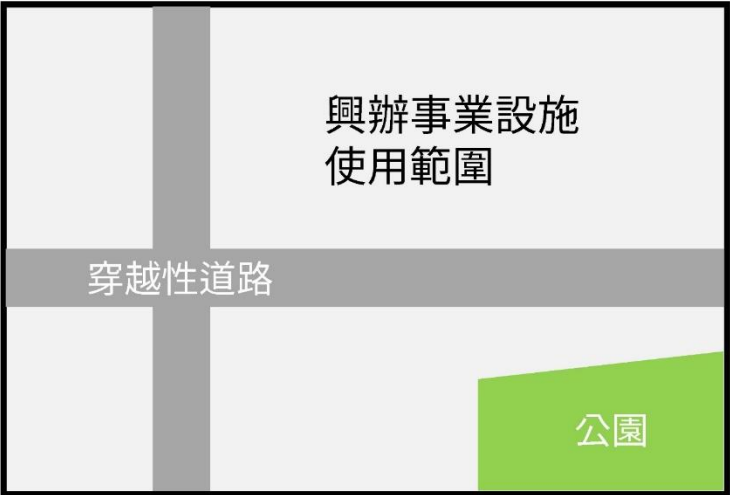


涉及公共設施用地移轉

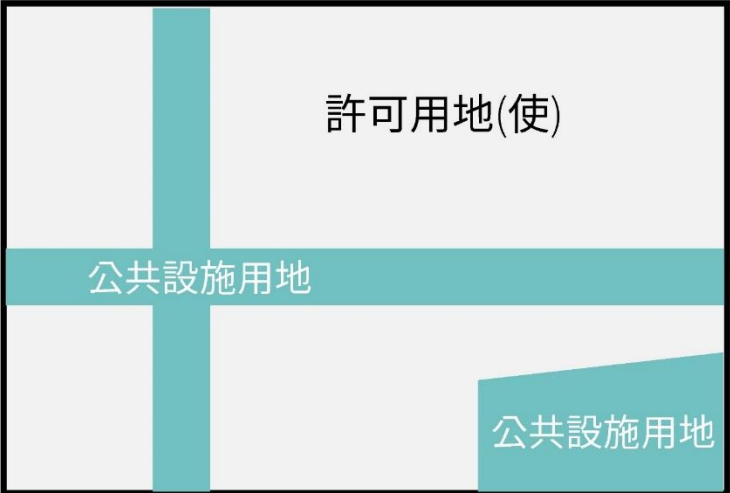


階段 4-2 公共設施用地之移轉登記：(4) 範例說明

步驟 1. 取得使用許可



步驟 2. 申請使用地變更



文字說明

圖示說明

完成使用地變更

步驟 3.

公共設施用地

有建築物之
公共設施用地

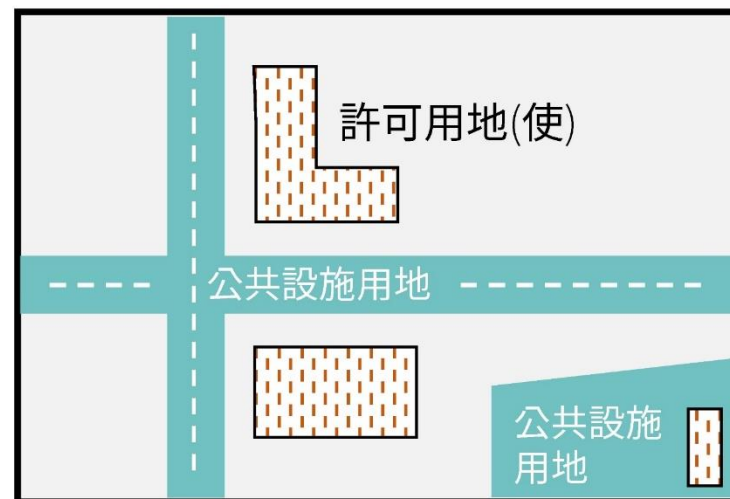
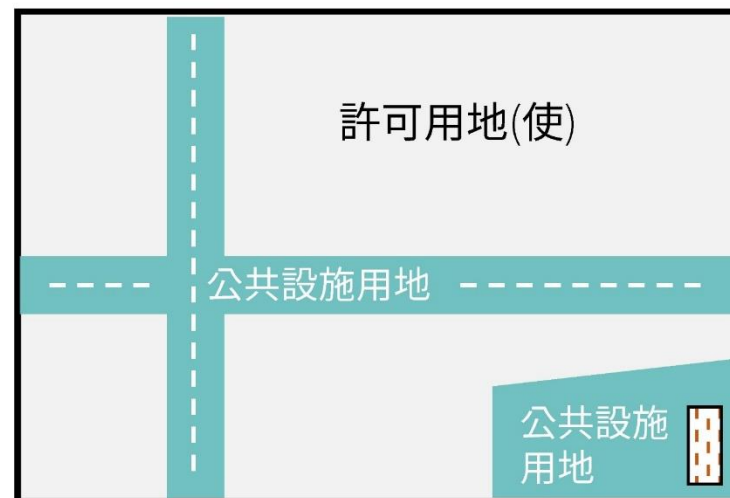
取得使用執照

完成公共設施用地上公共設施之興建，並經直轄市、縣(市)政府查驗合格。

步驟 4.

非公共設施用地上之建築物
始得核發使用執照

文字說明

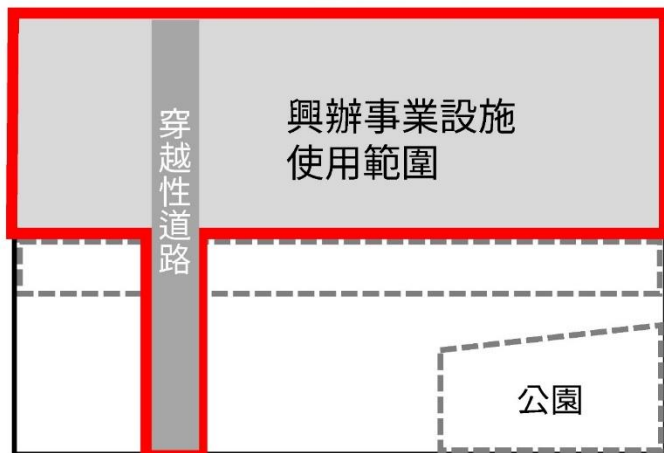


圖示說明

階段 4-2 公共設施用地之移轉登記：(5) 使用計畫涉及分期情形

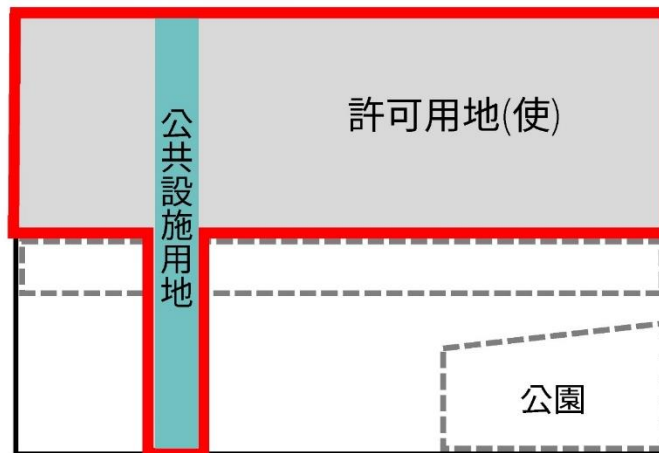
Step1.

完成第一期公共設施用地分割、移轉登記



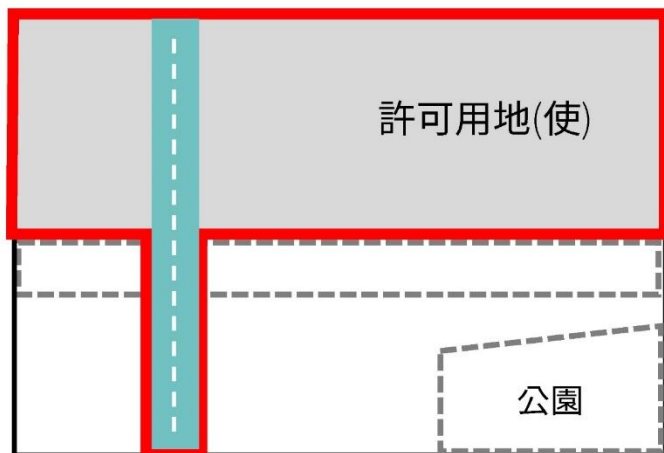
Step2.

第一期使用地變更



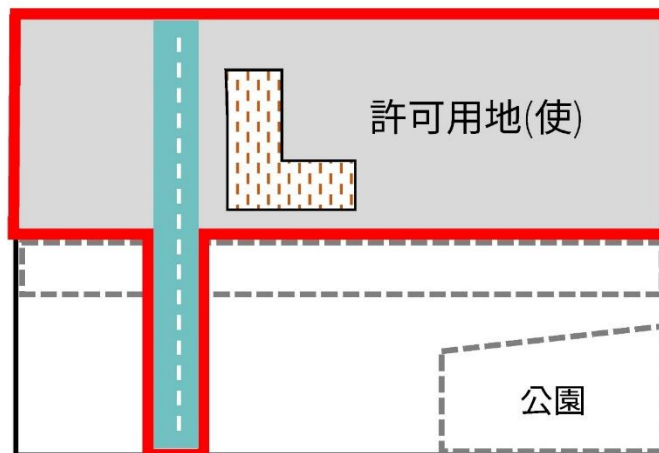
Step3.

完成第一期公共設施興建、查驗合格、移轉登記



Step4.

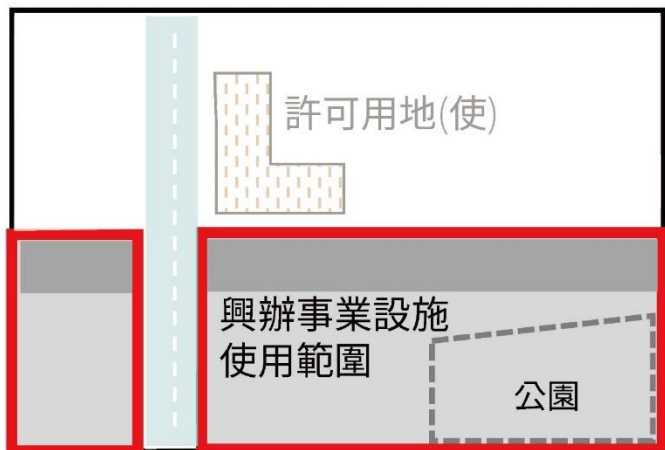
第一期非公共設施用地上之建築物始得核發使用執照



第一期

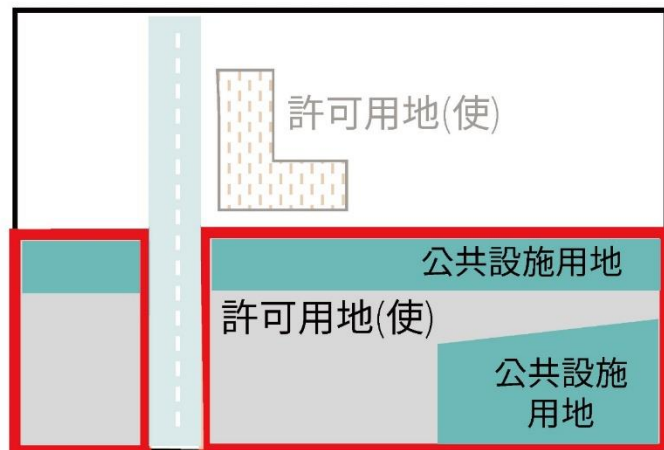
Step 1.

完成第二期公共設施用地分割、移轉登記



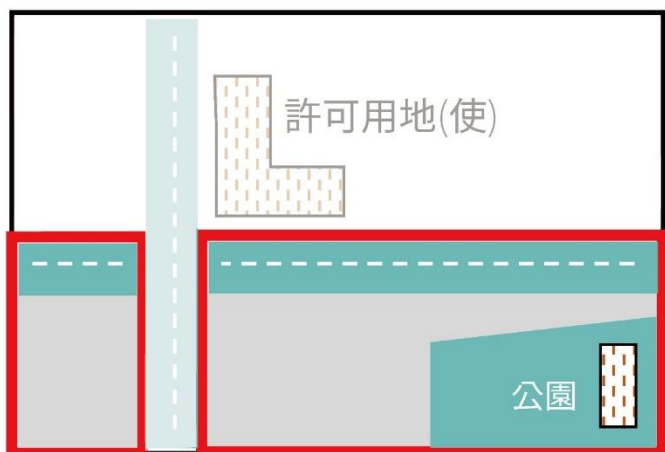
Step 2.

第二期使用地變更



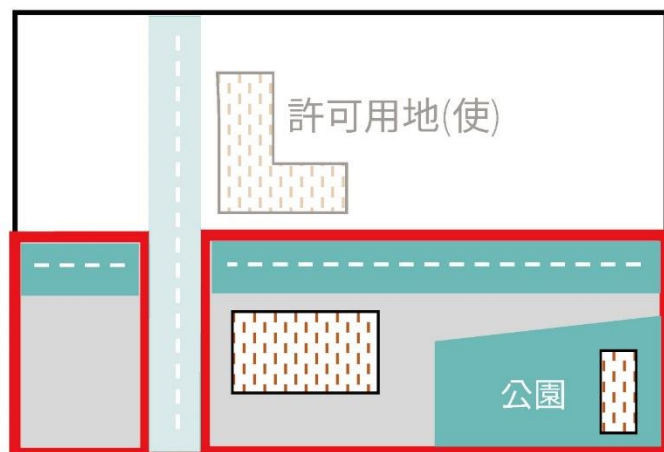
Step 3.

完成第二期公共設施興建、查驗合格、移轉登記



Step 4.

第二期非公共設施用地上之建築物始得核發使用執照



階段 4-2 公共設施用地之移轉登記：(6) 使銜接開發計畫

- 原區域計畫法核准之開發計畫，於國土計畫土地使用轉軌時，尚未完成土地使用分區及使用地變更編定異動登記者，應依使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法（草案）第 2 條及第 4 條規定程序辦理使用地變更。
- 但其公共設施用地及設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用項目，應依原區域計畫法核發開發許可或開發同意之開發計畫書圖及其許可條件辦理。

變更使用計畫認定原則

使用許可計畫變更依據

- ▶ 本法第 24 條第 4 項規定：「變更經主管機關許可之使用計畫，應依第 1 項及第 3 項規定程序辦理。但變更內容性質單純者，其程序得予以簡化。」（審查費、公展公聽會...）
- ▶ 使用許可依本法第 27 條及第 38 條規定，許可計畫管制依據及裁罰判定方式皆以許可計畫範圍之「使用地類別」、「使用配置」、「項目」、「強度」為主，以其作為許可計畫變更認定原則之基礎。

1. 增加或減少原許可計畫範圍

指開發基地超出或小於原核准計畫範圍。

2. 變更使用配置

指變更原許可計畫之公共設施、公用設備必要性服務設施、隔離綠帶之區位及面積。

3. 增加使用項目

指未變更興辦事業計畫性質，增加原核准計畫之容許使用項目，其使用經目的事業主管機關認定影響原核准興辦事業設施之相容性。

4. 增加使用強度

指增加原核准使用計畫之全案總樓地板面積、建築用地面積與其建蔽率及容積率。

5. 變更經國土計畫審議會審議決定內容

指變更原核准計畫內容，依使用許可審議規則規定，屬情況特殊或規定之例外，應由國土計畫審議會同意之情形（如基地聯絡道路寬度、異地補償等），其變更內容仍應經重新審議。

變更本經國土計畫審議會或原區域計畫委員會審議確定之影響費相關數值。

變更內容單純認定原則

- ▶ 現行開發許可屬變更內容性質單純之樣態多元，且變更對照表內容多無涉及土地使用規劃重點（例如：建築物示意圖、建築物用途調整、土石方總量變更…等）。
- ▶ 為利變更內容單純類型明確化，未來使用許可程序針對該類型案件將採「**正面列舉**」方式規定。
- ▶ 依本法第 24 條第 4 項規定，屬變更內容性質單純者，其程序得以簡化，申請人製作變更內容對照表送主管機關同意後，通知申請人及有關機關，**免辦理公開展覽及公聽會**。
免提國審會

1.

因地籍測量、分割誤差、誤植或因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致增加或減少原許可計畫範圍者。

3.

變更土地使用管制要點且未涉及前項各款（變更使用計畫認定原則）規定情形。

5.

變更使用地類別。

2.

增加使用項目，經目的事業主管機關及有關機關認定不影響原興辦事業設施使用之相容性者。

4.

變更住宅社區開發計畫之維護管理事項。

6.

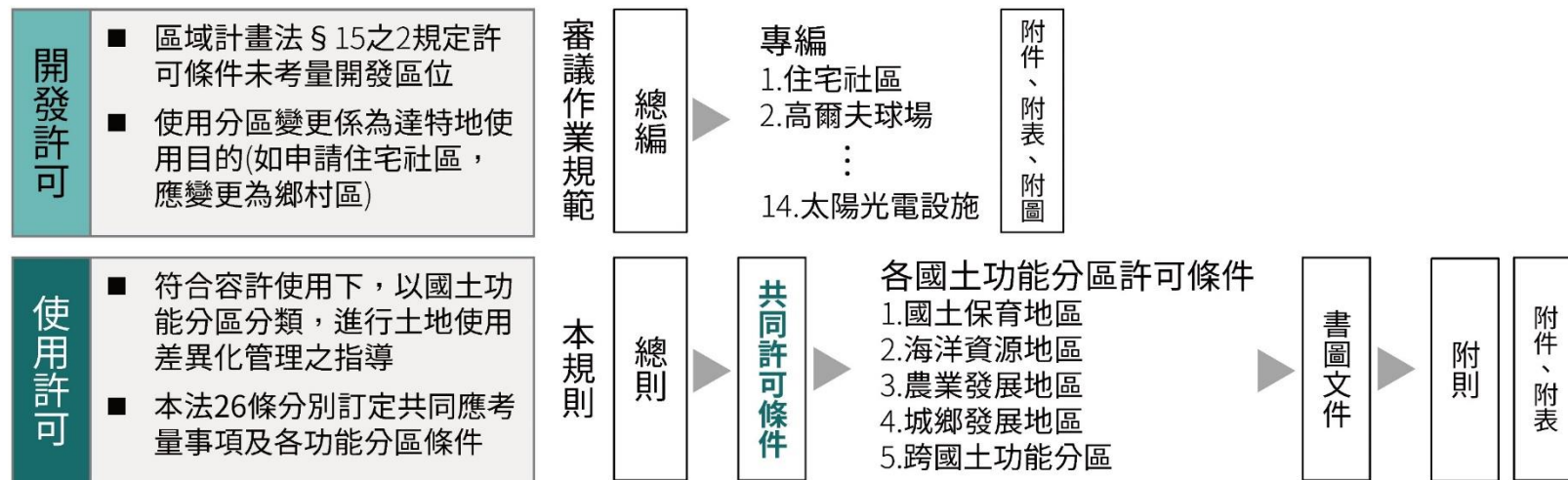
變更申請人。



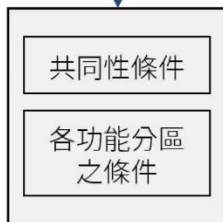
第貳章 使用許可 實質審查法規

使用許可審議原則及核准條件

- 現行審議作業規範架構係以開發類型為主，未來使用許可審議架構將以「國土功能分區」為主。



使用許可條件



共同許可條件與功能分區許可條件就同一事項有重複規定者，**以所在國土功能分區許可條件為準**。

跨國土功能分區案件：應**個別依所涉國土功能分區許可條件**辦理。如所屬國土功能分區之一所占面積規模未達 2 公頃且比例未達使用計畫範圍總面積 10%，經國土計畫審議會同意，得依所占面積較大之國土功能分區許可條件規定辦理。

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

4 大條件

使用許可審議規則 (草案)

土地使用適宜性

§ 5~8

- 環境敏感地區處理原則 (如：地質敏感區、水庫集水區 (供家用或供公共給水) 等)
- 彰雲地區之高速鐵路沿線兩側一定範圍內因應地層下陷防治之使用規範

交通與公共設施
服務水準 § 9~14

- 基地對外交通通行、公共停車場之設置
- 衍生交通量對外道路服務水準衝擊改善
- 電力、電信…自來水等公共事業相互配合
- 區內公共設施及必要性服務設施之設置

自然環境及人為
設施容受力 § 15~23

- 坡度開發限制
- 滯洪及排水設施之設置
- 緩衝綠帶或設施之留設、綠覆率、透水率
- 因應氣候變遷及災害之防救災計畫及作為

其他
§ 24~31

- 使用地編定原則與土地使用強度
- 違規輔導合法化案件審議原則
- 鄉村地區整體規劃地區案件審議原則
- 性質特殊與綜合型使用案件規定
- 海洋資源地區排除規定

國土法§26

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

國土保育地區

就環境保護、自然保育及災害防止，為妥適之規劃，並針對該使用所造成生態環境損失，採取彌補或復育之有效措施。

1. 考量自然環境完整性
2. 地形地貌最小擾動原則
3. 彌補復育措施

使用許可審議規則（草案）

§ 31~35

- 土地最小需用原則
- 自然環境完整性
- 擾動最小地形地貌原則
- 實施彌補復育措施（原則應劃設扣除不可使用區面積剩餘基地面積 30% 之資源保育區）

海洋資源地區

1. 最小需用原則
2. 不得影響公共通行及公共水域
3. 考量海域自然生態環境之動態平衡，提出生態環境損失之彌補復育措施

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件農業
發展地區

1. 不得影響農業生產環境完整性
2. 不得影響農業水資源之供應
3. 農業設施與當地農業生產經營之關聯

維護農業生產環境及水資源供應之完整性，避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用；其有興建必要之農業相關設施，應以與當地農業生產經營有關者為限。

- 設施集中設置，避免夾雜既有農業生產或經營設施，維持農業生產環境之完整性
- 不得影響周邊既有水資源之供應
- 興建必要之農業相關設施，應具體說明與當地農業生產經營及產業鏈之關聯性
- 非屬農業及其相關設施者，位於指定區位
- 應徵得農業主管機關同意

城鄉
發展地區

1. 都市成長管理及發展趨勢之關聯影響
2. 公共設施或公用建設計畫之配合
3. 交通服務設施之配合

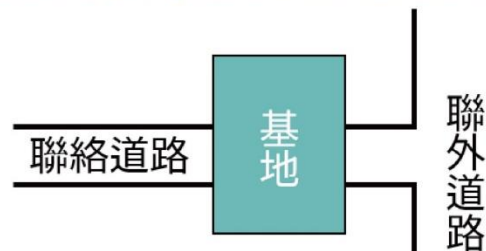
都市成長管理、發展趨勢之關聯影響、公共建設計畫時程、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統完備性。

- 所在直轄市、縣（市）人口成長與分布及交通與公共設施服務水準
- 依使用計畫性質說明與地區公共設施或公共建設之配合情形
- 視需要規劃或提供完善之大眾運輸服務或設施
- 基地位屬城鄉發展地區第2類之3者，應適度考量環境特性妥予規劃納入審議
- 填海造地案件審議條件

審議規則重點事項 - 聯絡道路寬度

通案

基地聯絡道路，應至少有獨立 2 條通往聯外道路，其中一條其路寬至少 8 公尺以上，另一條可為緊急通路且寬度須能容納消防車之通行。但經徵詢交通主管機關意見並經國土計畫審議會認定情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。



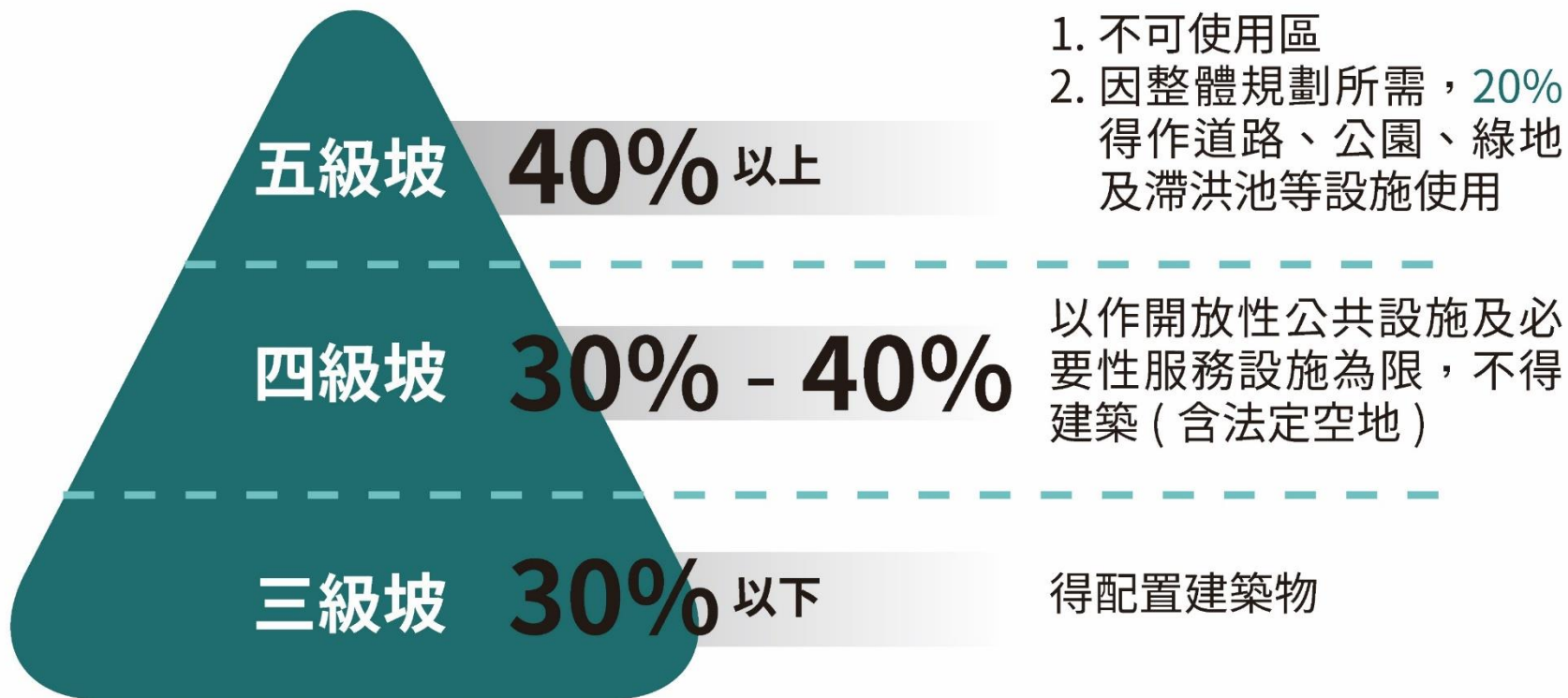
特殊

使用計畫	主要聯絡	緊急通路
農業科技設施、工業設施	15m	7m
貨櫃集散設施	20m	-
住宅(屬農村社區土地重劃者)	6m	-
休閒農場	6m	-
能源使用	6m	-
未登記工廠群聚地區 (5公頃以上)	10m	-
取得特定工廠登記擬具用地計畫之工廠使用	8m	-
交通使用(不含貨櫃集散設施)、觀光遊憩使用(不含高爾夫球場)、機關(構)或館場園區使用(含學校)	8m	-

申請人應從產業類別及特性提出聯絡道路之規劃內容，徵詢直轄市、縣(市)工業主管機關取得是否足供營運需求之意見。

寬度不足且經國土計畫審議會認定不影響安全者，得退縮建築至可通行寬度達 8 公尺以上或予以酌減。

審議規則重點事項 - 不可使用區之劃設

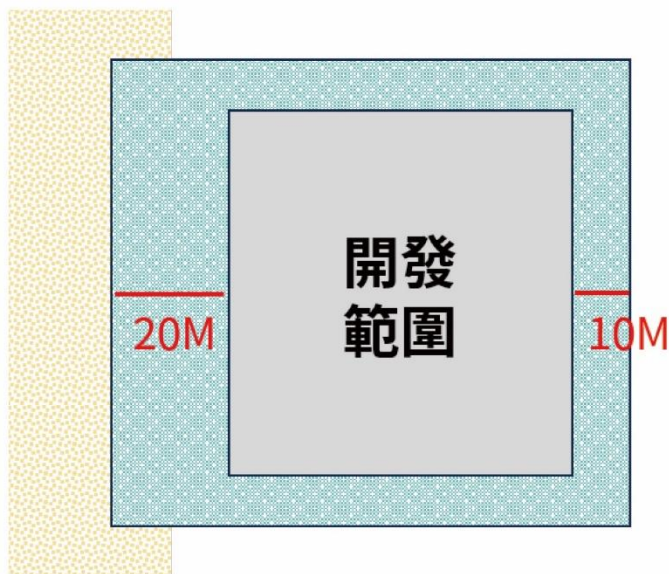


審議規則重點事項 - 隔離綠帶或設施之留設

?

隔離綠帶或設施：

指具有緩衝或隔離效果之綠地、公園、通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池或滯洪池等非建築之開放性設施



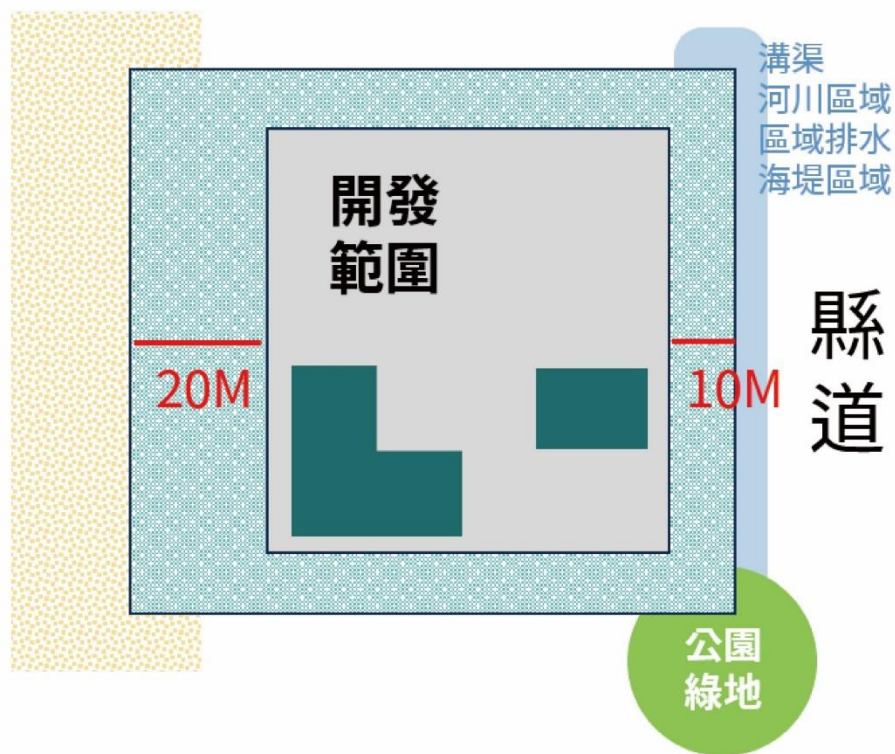
通案 | 留設 10M

自基地邊界線退縮設置隔離綠帶或設施，
寬度不得小於 10 公尺

例外 | 留設 20M

1. 緊鄰農業發展地區第 1 類或國土保育地區。
2. 屬農業科技設施、工業設施、未登記工廠群聚地區與能源設施之油氣設施及電力設施之使用。

審議規則重點事項 - 隔離綠帶或設施之留設



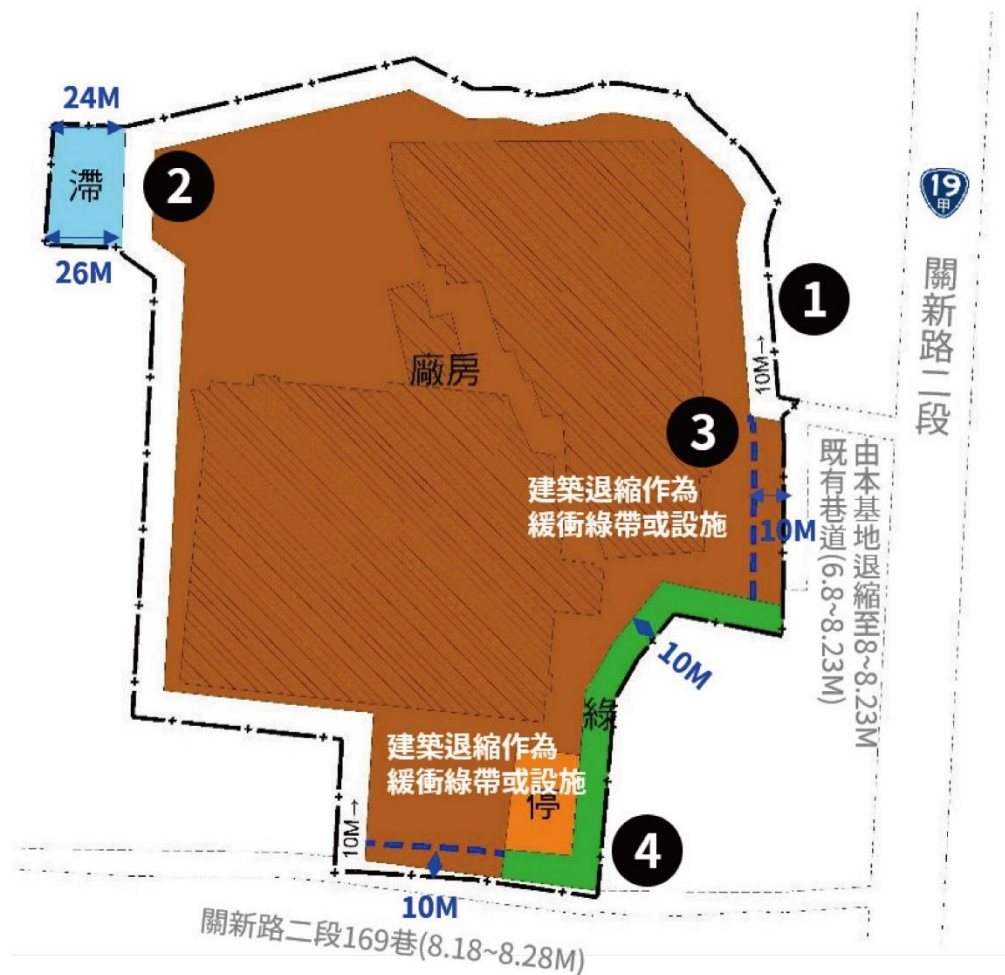
例外 | 酌減留設

1. 國土計畫審議會認定對使用計畫範圍周邊環境影響程度較低
2. 緊鄰具隔離效果之設施或使用



得酌減其隔離綠帶或設施之設置寬度，或以建築退縮方式辦理

審議規則重點事項 - 隔離綠帶或設施之留設



隔離綠帶或設施規劃

1. 北側：10M 道路
2. 西側：10M 道路、24~26M 滯洪池
3. 東側：10M 道路、10M 廠房用地建築退縮
4. 南側：10M 綠地、道路及廠房用地建築退縮至 10M

審議規則重點事項 - 資源保育區之留設



資源保育區：作為彌補復育措施使用 僅適用於「國土保育地區」

申請案件應就使用造成之生態環境損失，應採取下列措施實施彌補復育，依下列原則於基地內劃設必要之資源保育區，面積不得小於扣除不可使用區面積之剩餘基地面積 30%。

1. 基地應配合自然地形、地貌及地質不穩定地區，設置連貫並儘量集中之資源保育區，以求在功能上及視覺上均能發揮最大之保育效果。除必要之道路、公共設施或必要性服務設施、公用設備等用地無法避免外，保育區之完整性與連貫性不得為其他道路、公共設施、公用設備用地切割或阻絕。

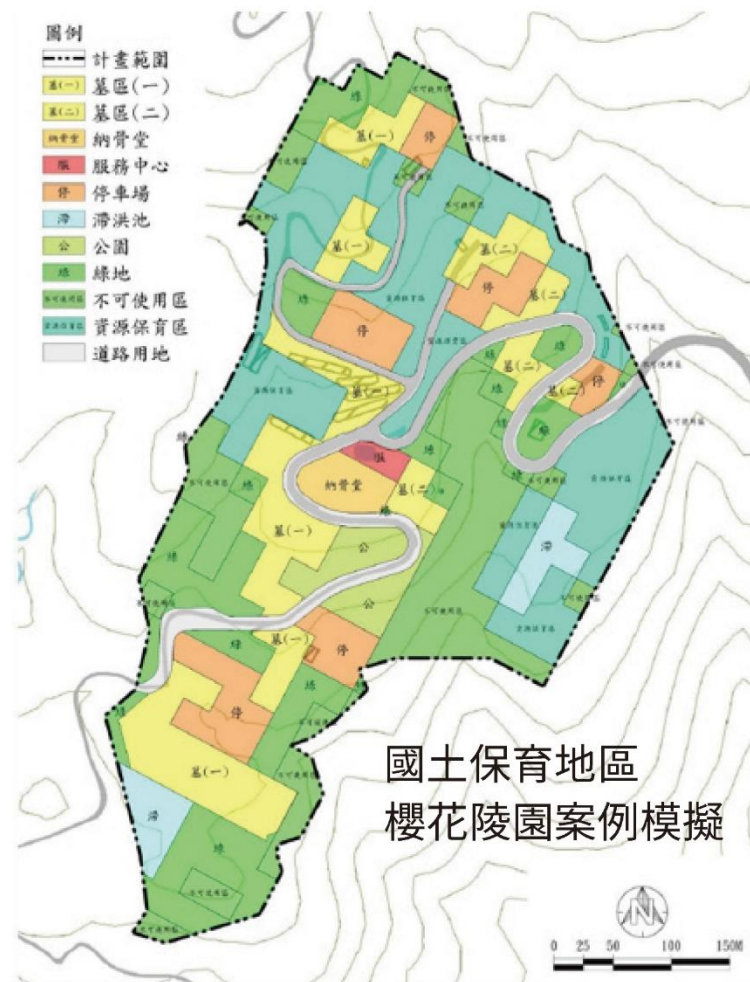
2. 面積計算不得包括道路、公共設施必要性服務設施、公用設備，且不得於資源保育區內劃設建築基地。

審議規則重點事項 - 資源保育區之留設

3.

滯洪設施如採生態工程方式設置，兼具滯洪、生物棲息與環境景觀等功能，經國土計畫審議會審查同意，其面積得納入資源保育區面積計算。

申請案件屬國防、重大之公共設施或公用事業計畫者，經申請人檢討倘有無法依前項規定留設資源保育區之情形，經國土計畫審議會同意，得採異地補償方式，於使用計畫範圍外劃設資源保育區，或以其他具體可行之措施替代。異地補償之區位應以與使用計畫範圍同一鄉（鎮、市、區）為原則。



書圖文件內容及格式

- 依國土計畫使用許可程序辦法（草案）就新申請使用許可及已許可使用計畫辦理變更定有不同程序
- 海洋資源地區之劃設條件、資源特性與使用計畫類型及填海造地案件使用性質特殊性，均與陸域有別

新申請使用許可

附件一 | 國、農、城使用計畫書圖文件製作格式
附件二 | 海使用計畫書圖文件製作格式

已許可使用計畫辦理變更

附件三 | 國、農、城變更使用計畫書圖文件製作格式
附件四 | 海變更使用計畫書圖文件製作格式
變更性質單純 - 附件五 | 變更內容對照表

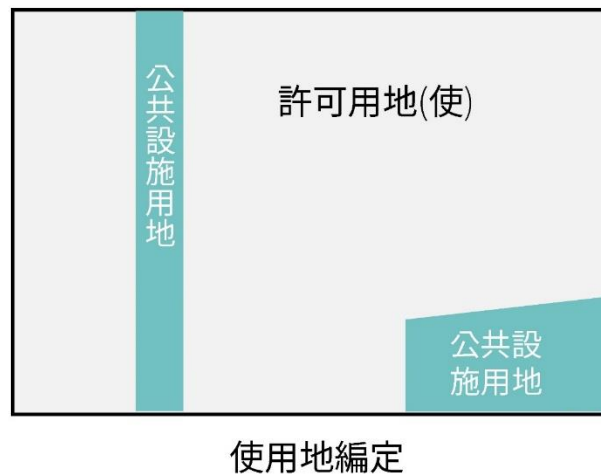
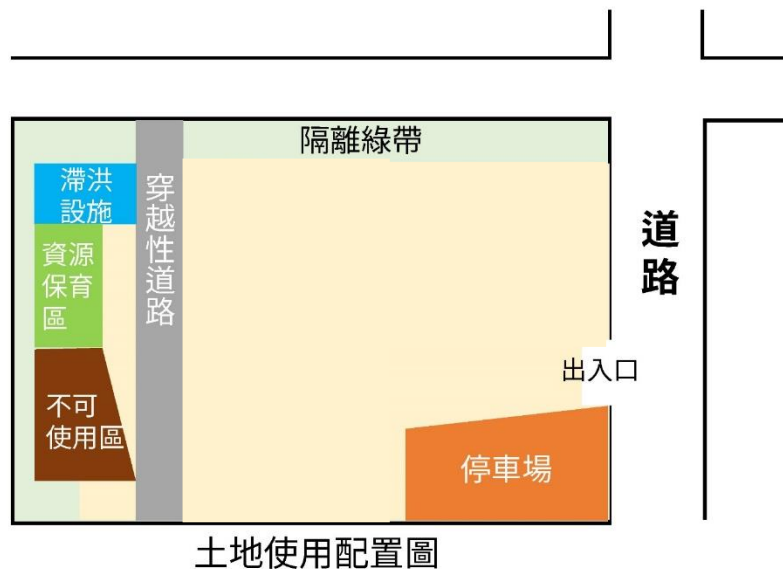
- 內容：以各許可條件規定事項予以訂定。
- 其他重點：
 1. 為計畫後續管制，使用計畫應繪製土地使用配置圖及制定土地使用管制要點。
 2. 涉及使用許可其他子法規定事項，須併同納入審議者，如：國土保育費及影響費計算結果（使用許可國土保育費及影響費收取辦法）、公共設施或必要性服務設施營運管理計畫（使用許可後程序及相關事項辦法）。

使用許可土地使用配置

1. 緩衝綠帶或設施。
2. 不可使用區。
3. 滯洪設施。
4. 資源保育區。
5. 聯外道路出入口。
6. 依法應捐贈之公共設施及公眾使用停車場、環保設施。
7. 使用許可使用項目、設施或使用範圍 (含其他必要之附屬設施)。

► 使用計畫應針對使用計畫範圍內之下列事項研訂土地使用管制要點：

1. 使用項目、強度、綠覆率、透水率、停車位、道路系統、景觀設計標準、環境敏感地區之因應措施。
2. 其他必要及需求項目訂定標準。





第參章 許可制度銜接 之轉變

使用許可與現行開發許可辦理程序之差異

核心差異點

以下列舉 7 項作說明

差異一 不得任意變更分區

開發許可

非都市土地開發案件，經核准開發許可後，應配合辦理變更使用分區。

使用許可

國土計畫使用許可，經國土計畫主管機關同意後，**不涉及變更國土功能分區及其分類**。

差異二 強化民眾參與及資訊公開

開發許可

非都市土地開發審議作業規範總編第 8-1 點，開發許可申請案僅就開發殯葬…等鄰避型設施，**由直轄市、縣（市）政府召開聽取陳情民眾或團體意見會議**，並由申請人研擬回應意見，提報區委會審議時一併檢附。

使用許可

各類型申請案資料應上傳審議系統，並經審查符合受理要件後，應於**審議前辦理公開展覽及舉行公聽會**。計畫辦理變更時（除變更內容性質單純者），仍依國土計畫法第 25 條規定辦理公開展覽及公聽會。

差異三

審議機關權限不同

開發許可

開發許可應向直轄市、縣(市)政府申請，並報經各該區域計畫擬定機關審議許可，面積規模 30 公頃以下者，另由區域計畫擬定機關**委辦**直轄市、縣(市)政府代為許可審議核定。

使用許可

依國土功能分區而有不同許可機關，除本法第 24 條但書情形外，原則城鄉發展地區及農業發展地區為直轄市、縣(市)政府，國土保育地區及海洋資源地區為內政部。

差異四

明定申請受理要件及補正程序

有沒有○ 好不好X

開發許可

直轄市、縣(市)主管機關受理申請開發案件後，經查對開發計畫與有關文件須補正者，應通知申請人限期補正。屆期未補正者，直轄市、縣(市)主管機關應敘明處理經過，報請中央主管機關審議。

使用許可

訂定「受理要件」，審查符合受理要件者，始得進入後續程序。

直轄市、縣(市)主管機關為使用許可之受理單位，使用許可申請案中央主管機關接獲地方政府核轉案件，倘若仍未符合前開受理要件而需補正者，將由中央主管機關退請直轄市、縣(市)主管機關再行通知申請人補正方式辦理。

差異五 無二階段審查機制

開發許可

現行非都市土地使用管制第 15、16 及 16-1 條，非都市土地開發許可辦理使用分區變更者，訂有二階段審查相關規定。就土地使用分區變更先申請同意後（**申請案件區位適宜性先予評估**），於一定期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。

使用許可

未來國土計畫土地使用管制，各國土功能分區分類下之容許使用已考量功能分區之特性，引導發展，故使用許可將**不再採用二階段審查機制**。

差異六 新增國土保育費

開發許可

取得開發許可後，辦理分區或用地變更前，向直轄市、縣（市）政府繳交開發影響費，作為改善或增建相關公共設施之用。

使用許可

申請人於主管機關核發使用許可後，於使用地變更前，應分別向中央主管機關繳交**國土保育費**及直轄市、縣（市）主管機關繳交**影響費**。

差異七

許可失效、廢止後應註銷使用地

開發許可

開發計畫廢止或失效，其土地使用分區及使用地已完成變更登記者，應恢復為原使用分區及使用地類別。

使用許可

使用許可不得變更國土功能分區、分類，許可計畫廢止或失效後，針對「變更後之使用地」將採以「**註銷**」方式辦理，以避免土地使用管制之疑義。

使用許可實質審查法規之轉變 - 避免與相關法令審查事項重複 1

興辦事業

- 早期多目的事業主管法令尚未訂定，爰部分規定雖非屬土地使用管制事項，經與主管機關協商後仍納入審議規範予以訂定。
- 考量各目的事業法令日漸完備，就各別主管之興辦事業性質、使用條件及限制定有規範，且興辦事業主管機關同意籌設、推薦或核定等及其他相關支持意見文件為使用許可案件受理要件，於使用計畫實質審查前，先行確立目的事業主管機關對於事業設施之支持同意。
- 涉屬興辦事業計畫相關審查內容（如：事業供需、設置必要性及財務可行性等），不再納為使用許可計畫通案審查事項。

使用許可實質審查法規之轉變 - 避免與相關法令審查事項重複 2

環境影響評估

- 查環境影響評估法第 4 條規定，環境影響評估係指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。
- 前開環境影響評估範疇部分（如總編第 10 點基地位屬自來水水質水量保護區者，污水排放之承受水體未達環境保護主管機關公告之標準……，不得開發、廢棄物衛生掩埋場專編第 2 點地下水水質監測規定），應回歸其各該規定或環評審查結果，不予納入使用許可審議規則重複訂定。

環境敏感地區

- 國土功能分區及分類之劃設已依其特性將環境敏感地區項目納為參考指標，並據以研訂容許使用項目。
- 為國土規劃及土地開發審議之重要參考，故後續土地使用仍應考量環境敏感特性，無論劃歸何種國土功能分區分類，應依其土地環境特性，採取適當之因應作為。

現行審議作業規範

- 總編第9點：申請基地爰則不得位於第1級環境敏感地區
- 總編第9點之4：基地位屬第2級環境敏感地區，應針對敏感地特性，提出具體防範及補救措施

使用許可審議規則

就涉及之環境敏感地區類型及項目，提出因應措施，並不得違反環境敏感地區劃設法令規定

使用許可實質審查法規之轉變 - 避免與相關法令審查事項重複 3

坡度檢討

現行審議作業規範

- 總編第 16 點「基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上之地區，其面積之百分之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區…」明定基地內平均坡度之計算及開發限制。
- 總編第 13 點「基地之原始地形或地物經明顯擅自變更者，除依法懲處外，並依水土保持法相關規定暫停兩年申辦，其不可開發區之面積，仍以原始地形為計算標準。」

基地如有先行違規整地情形，係請申請人以擅自變更前政府出售之像片基本圖製作，由區域計畫委員會就個案認定檢討基準。

使用許可審議規則

- 建築技術規則 § 262 就山坡地開發建築坡度陡峭者已定有原始地形規定，地方政府於執行時亦有明確基準（如：新北市政府辦理山坡地建築審查要點第 3 點規範認定檢討方式及圖資）
- 土地使用許可及建築許可具前後連結關係，**原始地形認定回歸按建築技術規則規定辦理。**

按原始地形檢討後之**平均坡度規劃限制**，考量使用許可案件多具一定規模，**參照現行開發許可對於大面積開發之坡度安全而有較嚴謹之規範**，仍比照該等限制納入使用許可審議規則訂定。

使用許可實質審查法規之轉變 - 避免與相關法令審查事項重複 4

農業用地變更

- 依據農業發展條例 § 10 規定「農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環境之完整，並先徵得主管機關之同意；……」
- 目前農業主管機關尚在評估該審查機制存續之必要，**於前揭條例仍維持現行規定前，將予延續現行開發許可作法，提出使用計畫申請前應檢附農業用地變更為非農業使用之同意文件。**

排水系統

現行審議作業規範就滯洪設施量體、開發後逕流量計算及排水路設計，應依水利主管機關核定之出流管制規劃書或水土保持主管機關審定之水土保持規劃書為準，將延續納入使用許可審議規則訂定。

使用許可實質審查法規之轉變

適度賦予規劃彈性

- **減緩開發與周邊土地不相容**，現行審議作業規範有關緩衝綠帶或隔離設施留設規定之意旨係為**之衝擊情形**，未來申請使用許可之案件已為所在國土功能分區及分類之容許使用項目，**惟因達一定規模或性質特殊之使用行為**，對基地周邊將產生一定程度影響。
- 為必要之緩衝隔離，同時兼顧規劃彈性，本規則參照農業用地變更規定，定義「**隔離綠帶或設施**」為「**指具有緩衝或隔離效果之綠地、公園、通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池或滯洪池等非建築之開放性設施。**」申請人得視基地條件及規劃需要予以彈性配置。
- 至於寬度部分，則延續現行規定，通案留設寬度不得小於 10 公尺，並另就特定情形予以加嚴或經審議會同意酌減。

使用許可實質審查法規之轉變

結合國土計畫土地使用管制及規劃彈性

開發許可

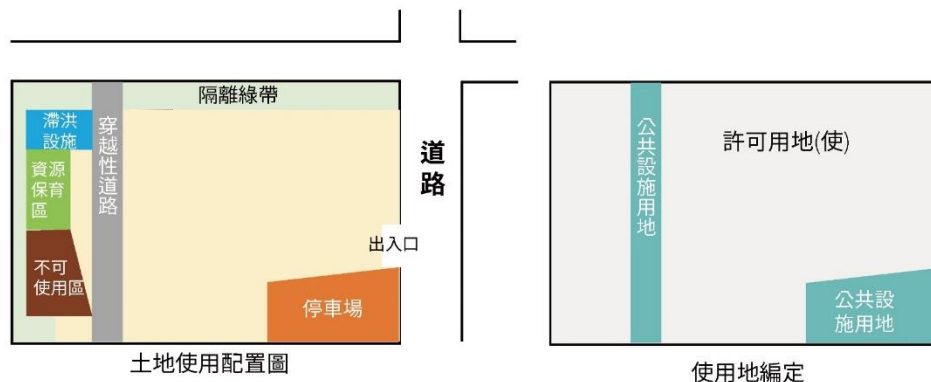
按審定之土地使用計畫內容及使用性質編定為適當使用地（如特定目的事業用地、交通用地、水利用地、國土保安用地……等）進行管制。



圖例
 丁種建築用地 遊憩用地 水利用地 計畫範圍
 特定目的事業用地 國土保安用地 交通用地

使用許可

為配合國土計畫之使用地編定係以識別土地使用管制之政策方向，即使用計畫範圍內屬本法定義之公共設施應編定為公共設施用地，餘則編定為許可用地（使），並以土地使用計畫（規範繪製土地使用配置圖及研訂土地使用管制要點）作為管制依據。



使用許可轉制之優點

既有權利保障

- 於 **114 年 4 月 30 日前依區域計畫法取得開發許可者**，仍可續辦使用地變更，其將視同國土計畫法第 24 條許可之使用計畫，維持計畫管制之精神。
- 申請人取得許可後之權利、義務與原區域計畫法規定相同，並以原許可開發計畫之使用配置、項目及強度，作為土地使用管制之依據，保障其既有合法權利、落實信賴保護。

容許使用之審查

- 國土計畫使用許可係於符合國土功能分區及其分類容許使用前提下，進行申請使用，無須再就區位指導原則及合理性進行審查。

辦理變更計畫之條件

- 現行開發計畫許可後內容若有調整，應提出變更計畫或變更內容對照表，且變更內容性質單純之樣態多元，案件量頻繁，未來使用許可變更計畫條件明確化，並減少主管機關之裁量空間。



簡報結束
敬請指正