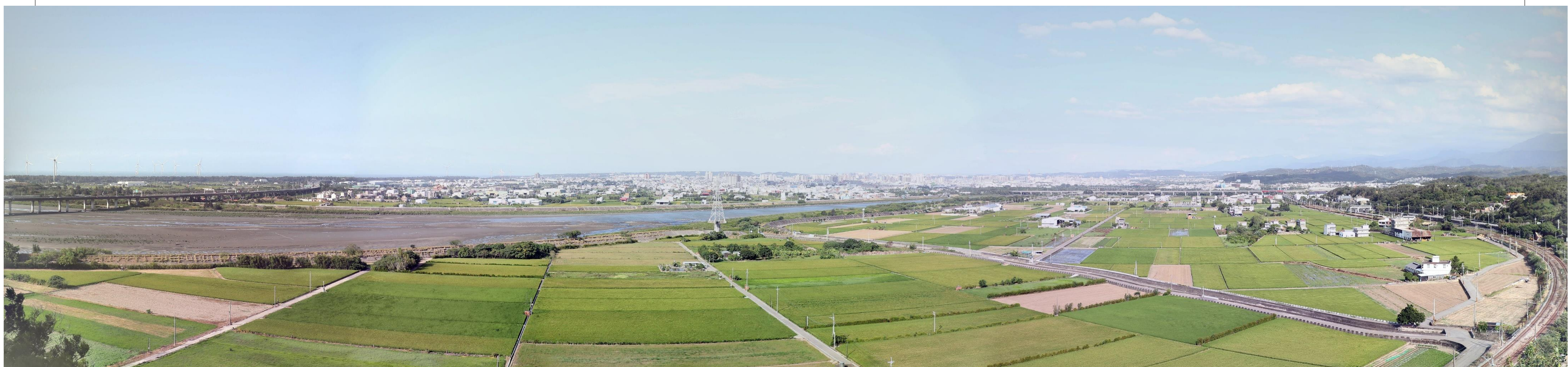




114年直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務 應經申請同意及使用許可作業概要

國土管理署 114.04.17

內政部國土管理署
國土計畫組 副工程司 吳勇霆

簡報重點

應經申請同意作業概要

PART1 應經申請同意審查制度設計重點

PART2 應經申請同意申請作業

PART3 同意案件計畫管制

使用許可作業概要

PART4 使用許可整體架構

PART5 使用許可申請對象

PART6 使用許可申請程序

PART7 使用許可實質審查法規

PART
1

**應經申請同意審查制度
設計重點**

- ① 誰要申請
- ② 向誰申請
- ③ 如何申請

■ 應經申請同意與區域計畫法何種程序類似？

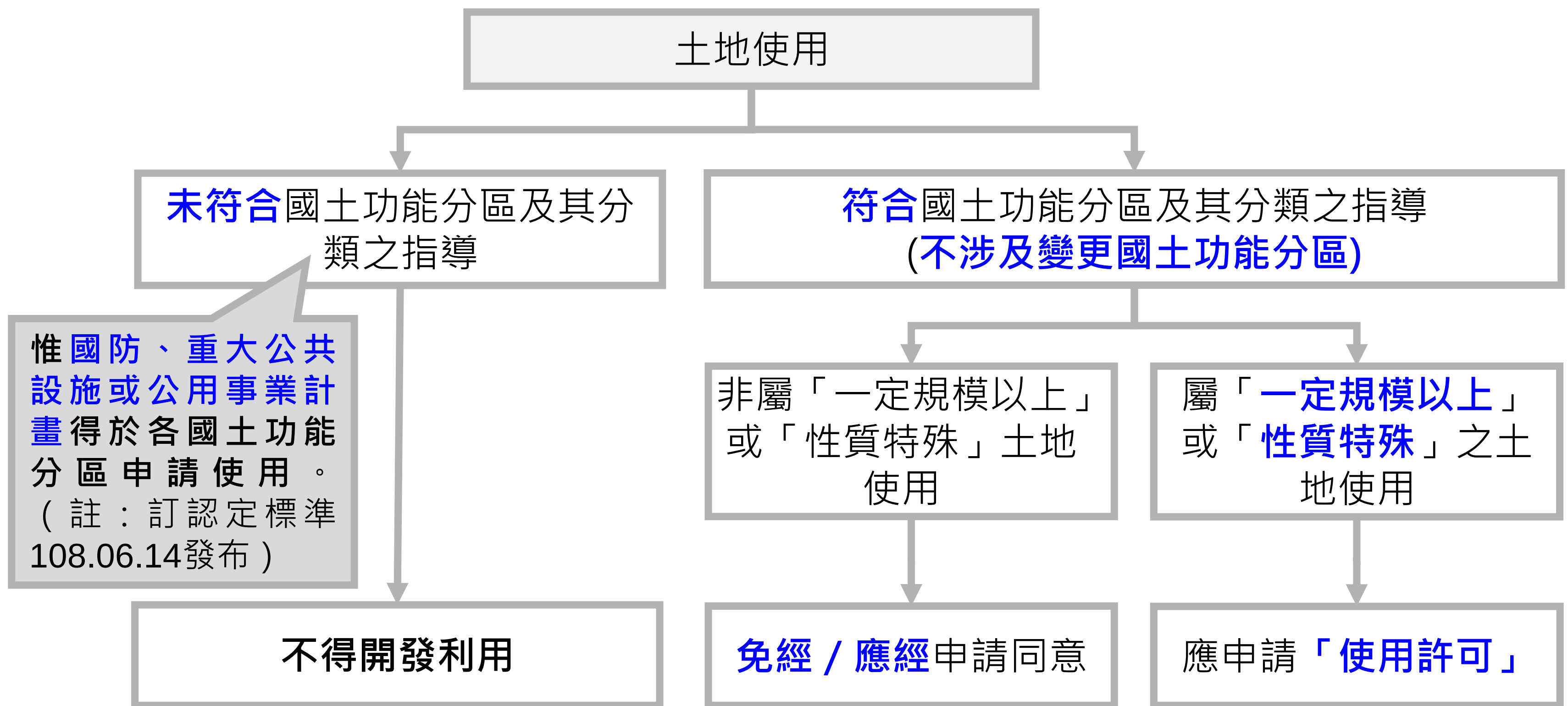
✓ 變更編定

■ 與變更編定最大不同點在於？

- ✓ 容許使用概念下申請 VS.土地變更開發利用
- ✓ 專注於土地使用事項
- ✓ 由國土主管機關審查

國土計畫之**土地使用申請機制**

- 基於國土計畫以計畫引導使用精神，未來**各項土地使用應符合國土功能分區及其分類之土地使用指導**，並按其使用性質及面積規模，分別循「**免經申請同意**」、「**應經申請同意**」或「**使用許可**」程序辦理，並按核准計畫用途使用
- 惟國防、重大公共設施或公用事業計畫得於各國土功能分區申請使用



容許使用情形表

■ 容許使用情形表(ox表)說明

1.以國土功能分區分類決定容許使用

3. 附條件允許使用

群組編號	分類	項次	使用項目	細目	國土保育地區		農業發展地區					城鄉發展地區		備註
					國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4		城 2-1	城 3	
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				生態體系保護設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-2	林業使用	造林、苗圃	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				林下經濟經營使用	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-3	林業設施	林業經營設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
				森林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限於 2 公頃以下。
				其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
		1-4	森林遊樂設施	管理服務設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。
				遊憩服務設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	
				環境資源維護設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	
				住宿及附屬設施	①	①	×	×	①	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地；於國 1、國 2、農 3 之使用面積限於 2 公頃以下。
				其他森林遊樂設施	①	●	×	×	●	×	×	×	×	①:限於原區域計畫法編定之丙種建築用地、林業用地、遊憩用地及依該森林遊樂設施興辦事業計畫變更編定之特定目的事業用地。

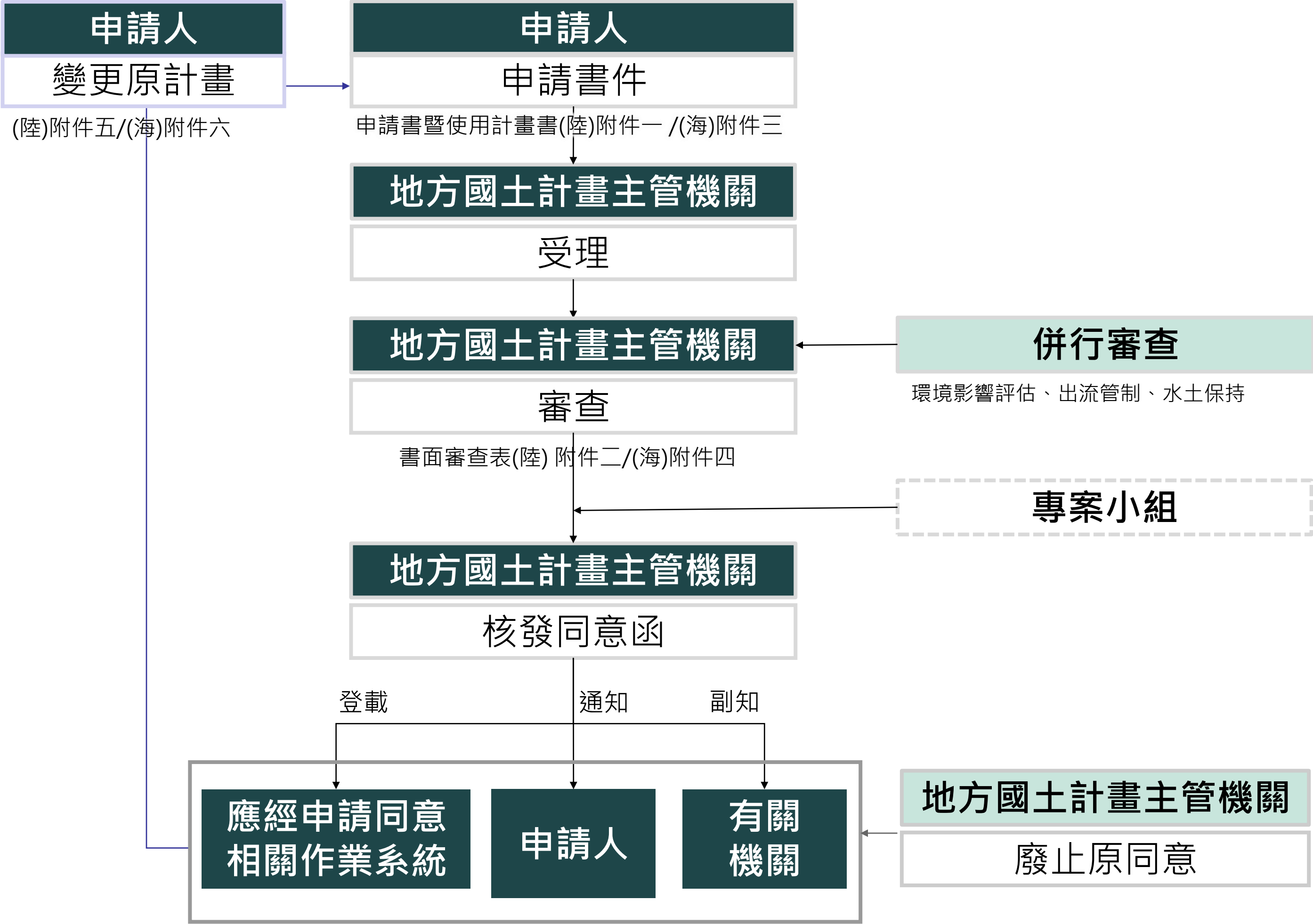
- 2.區分
- 「 ●：免經國土計畫主管機關同意使用」

「 ○：應經國土計畫主管機關同意申請」

「 X：不允許使用」

「 數字：備註附條件允許使用」
- 如達一定規模以上，則須申請使用許可○

應經申請同意機制設計



應經申請同意機制設計

重點

1. 簡政便民之申請書件與審查程序

考量應經申請同意案件為**非屬性質特殊**且係**一定規模以下**之使用，申請書圖文件及審查程序以簡政便民為原則。

- ✓ 確認使用項目容許
- ✓ 確認應附文件具備
- ✓ 確認土地使用依規

重點

2. 強化機關之審查效率

1. 以**審查表**方式審查。各項審查對應明確之府內主責機關（單位），勾選完成即得准駁，並保留必要時得組成專案小組審查之彈性。
2. 審查事項係以**客觀事實判斷**為主，如：文件是否具備、符合土地使用管制規定與否，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。

重點

3. 明確區分與各目的事業主管機關之權責分工

1. 如屬其他目的事業法令已審查事項(滯洪設施、不得建築區位)，**避免重複審查**，原則回歸其他目的事業法令辦理(農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則)。
2. 與興辦事業計畫、環評、水保等有關審查採**平行審查方式**。國土計畫主管機關作為准駁前，僅需取得目的事業主管機關支持之意見文件。
3. 無須待完成回饋金、取得水土保持完工證明書等事項即得變更使用地。

應經申請同意機制設計

- 有關應經申請同意案件，與興辦事業、環評、水保等係採**平行審查**，國土計畫主管機關同意前無須取得目的事業主管機關核准文件，僅需取得目的事業主管機關**支持之意見文件**。

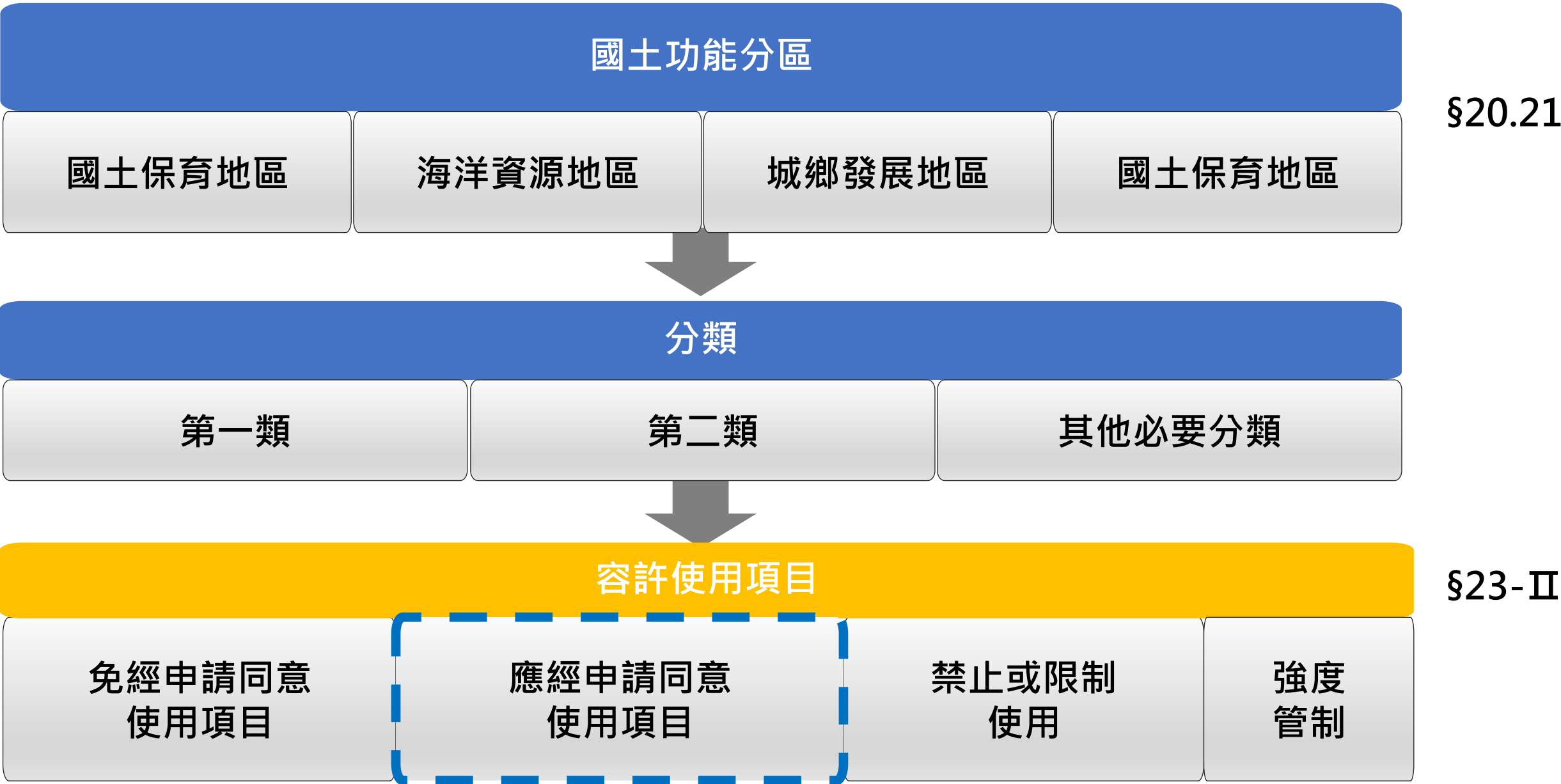


PART
2

應經申請同意申請作業

應提出應經申請同意申請之情形

- 依國土計畫土地使用管制規則(草案)容許使用情形表，就使用項目及其細目於前開國土功能分區各分類中訂定有「免經申請同意」(●)、「應經申請同意」(○)及「不允許使用」(×)等使用情形。
- 屬應經國土計畫主管機關同意使用「○」，應向地方國土計畫主管機關提出申請。



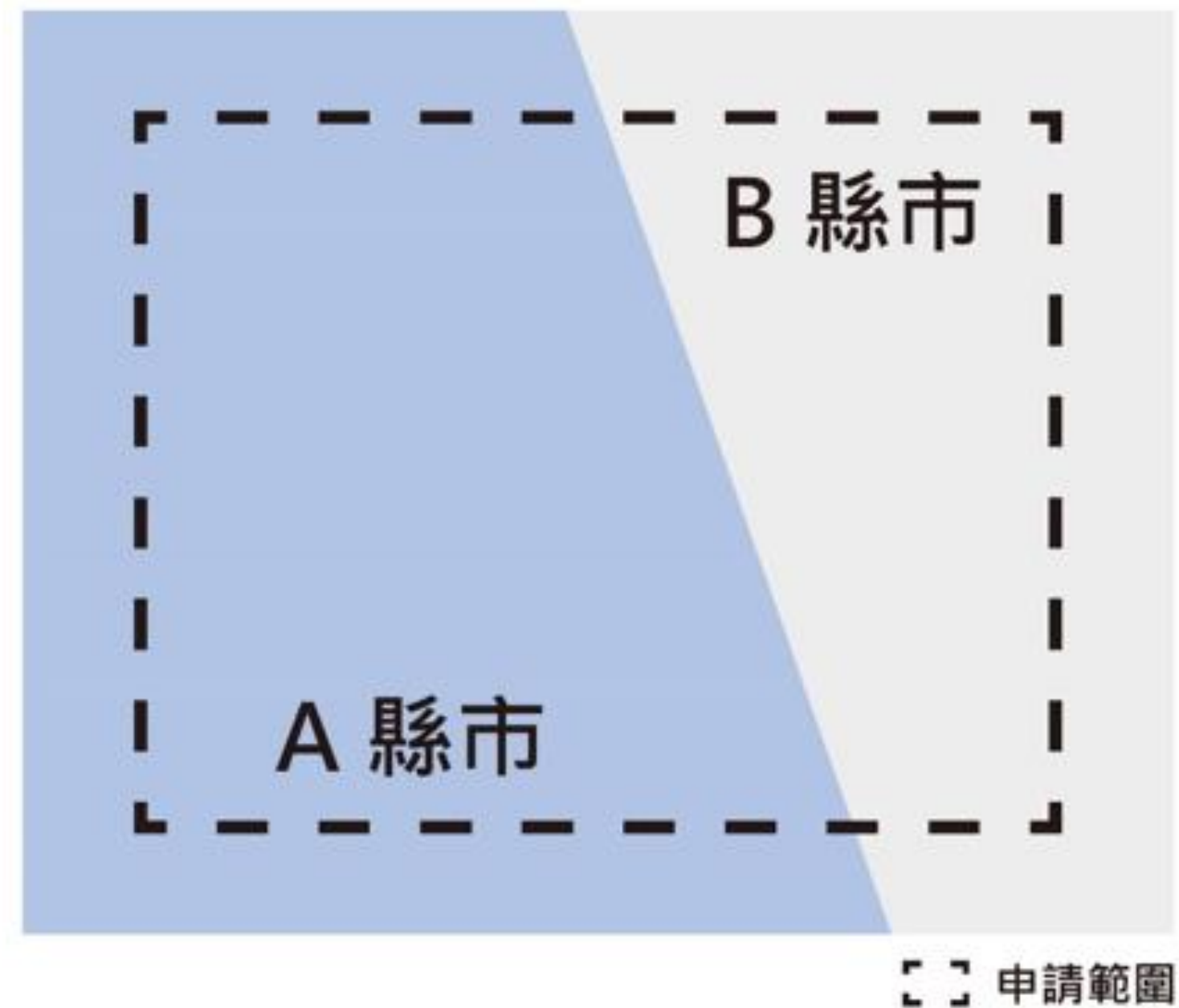
該向哪個單位提出申請？

通案情形

申請案件應向所在直轄市、縣(市)政府申請。

特殊情形

申請案件【**跨越2個**】以上直轄市、縣（市）行政轄區或海域管轄範圍者，應【**分別**】向所在地直轄市、縣（市）主管機關申請，並由申請使用所占面積較大之直轄市、縣（市）主管機關會同其他直轄市、縣（市）主管機關審查後，會銜同意。



應經申請同意應備那些書件？

■ 申請書

申請人應依書面審查表先行檢核！

申請人
檢核
☐ 是
☐ 否

必要文件	其他相關文件
1. 申請範圍（附申請範圍圖） 2. 申請人清冊（附證件影本） 3. 土地及建築物權利證明文件 國土功能分區通知書 4. 1年內之環境敏感地區查詢結果文件 5. 使用項目（細目）之目的事業主管機關原則同意或支持意見文件	6-1 涉及環境敏感地區，各該環敏區主管機關認定未違反其主管法規之禁止或限制規定之意見文件 6-2 涉及水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）者相關影響分析及因應措施之主管機關同意文件。 6-3 特定工業設施使用者，檢附特定工廠登記核准文件。 6-4 位於城2-3地區者，應檢附其劃設目的主管機關認定未妨礙其劃設目的之意見表示文件。 6-5 依原住民族基本法第21條取得完成諮商之證明文件

如何查詢國土功能分區分類？

方法一

至國土功能分區通知列印系統辦理（線上申請）。

方法二

向直轄市、縣（市）國土計畫主管機關、地政事務所或鄉（鎮、市、區）公所之地政便民工作站提出申請（臨櫃申請）

桃園市 國土功能分區及使用地 通知書申領

關閉

📄 證明書線上申請

🔍 案件查詢及下載

🛡️ 通知書 線上驗證

請選擇申請類別

操作手冊下載 ⬇



陸域

通知書

陸域的申領方式，填寫地段地號的方式申請



海域

通知書

海域的申領方式，會前往地圖畫圖出海域座標圖形，以進行申請

地號輸入

行政區

地段

地號

平鎮區

福林段

範例: 1-1

加入申請

申請地號資料

序號

1

(參考性質，以系統實際內容為主)

01設定地段地號

02填寫申請表

03確認申請資料

04選擇繳費模式

申請表

申請者名稱 *

王大明

電話 * 手機號碼請輸入，例如：0937-123456

0912-345678

身分證字號 *

A123456789

電子信箱

wang@gmail.com|

郵遞區號

地址

取件方式 *

☒ 線上取件 ☐ 郵寄 ☐ 臨櫃取件

註：申請者名稱、電話與身分證字號等欄位係為利後續證明書之更正或核發完竣等通知而列為必填，敬請配合填寫，造成不便並請見諒！

使用項目（細目）之目的事業主管機關原則同意或支持文件為何？

- 參考現行開發許可有關興辦事業之目的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之文件定等執行方式。
- 前開興辦事業計畫於土地使用計畫許可後尚有核定設置或開放使用等程序應踐行。後續實際執行興辦事業計畫之目的事業主管機關得表示興辦事業計畫依主管法規是否應先核准、是否符合目的法規或政策、不反對等意見。

【例：觀光旅館推薦函】

貴公司申請於○○○○○○○○非都市土地，面積○○公頃，辦理○○○○興辦事業計畫1案，
【同意推薦】，請查照。

申請範圍位於環境敏感地區者要再檢附何種文件？

6-1

- **規定:**申請範圍涉及環境敏感地區者，應依「環境敏感地區查詢表」檢附各該環境敏感地區主管機關認定未違反其主管法規之禁止或限制規定之意見文件。

V.S.區域計畫

【例:重要軍事設施管制區】

經查本案涉及本部列管之「○○○○○○○○○○管制區」，
【可建高度為海拔高度95公尺】。

【例:是否位屬公路兩側禁建限建地區】

經查詢○○市○○區○○段○○地號座落位置屬非都市計畫地區，
【鄰近建築物禁建範圍及禁制設置樹立廣告路權邊界50公尺】。

涉及水庫集水區範圍（供家用或公共給水）

6-2

涉及水庫集水區範圍（供家用或公共給水）應檢附相關影響分析及因應措施之主管機關同意文件為何？

- **規定:**涉及水庫集水區範圍（供家用或供公共給水）者，應檢附土石砂災害（以水土保持審查同意文件取代者，應併同檢附）、水質污染（環境保護主管機關）、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施（水利主管機關）之相關主管機關同意文件。並應檢附設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，排出區外或處理至符合水源水質水量保護區放流水標準後排放區內水體（環境保護、下水道主管機關）之主管機關同意文件。

【例:環保單位】

經貴公司提供附件二所示，承諾水污染管制區內，於施工及營運期間會委由合格清除處理公司定期清理且生活污水無排放，另不使用農藥或化學肥料 **【故本局無其他意見】**。

位於城2-3及依原基法第21條取得完成諮商之證明文件之情形

6-4

位於城2-3應檢附其劃設目的主管機關認定未妨礙其劃設目的之意見表示文件

- **規定:**依循全國國土計畫土地使用指導事項並避免影響未來使用許可之開發利用。考量是否影響未來使用許可之開發利用應視是否影響其劃設目的而定，故於附件三審查表規定，如位於城鄉發展地區第2類之3者，應具備其劃設目的之目的事業主管機關意見文件。

山坡地	農3	從事免經、應經申請同意之維生基礎公共設施、一般性公共設施群組及工業群組之特定工業設施之使用項目及其細目
平地	農2	

6-5

依原基法第21條取得完成諮商之證明文件？

【例:部落會議】

檢送本部落【「○○○○○○○○部落會議」會議紀錄1份】請參閱。

應經申請同意應備那些書件？

【以國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區為例】

■ 使用計畫書

申請人應依書面審查表先行檢核!

申請人
檢核
☐ 是
☐ 否

Part1&2-基本說明	Part3-使用規劃	Part4-土地使用管制事項
1. 計畫目的及法令依據 2. 現況分析-位置圖、土地使用現況	3-1.使用規劃。 3-2. 基地中是否有部分為非申請範圍之地區，如有，如何維持該等地區原有通行機能。 3-3. 申請二項以上之使用細目之複合性使用，應說明各使用細目間之關係、複合型態為垂直複合性使用或是平面複合性使用，並以圖說示意複合之方式。	4-1.使用項目(細目)。 4-2.使用強度。 4-3.通行機能。 4-4.隔離綠帶（設施）之設置。 4-5.綠地之設置。 4-6.必要性服務設施之設置。 4-7. 環境敏感地區之土地使用指導事項。



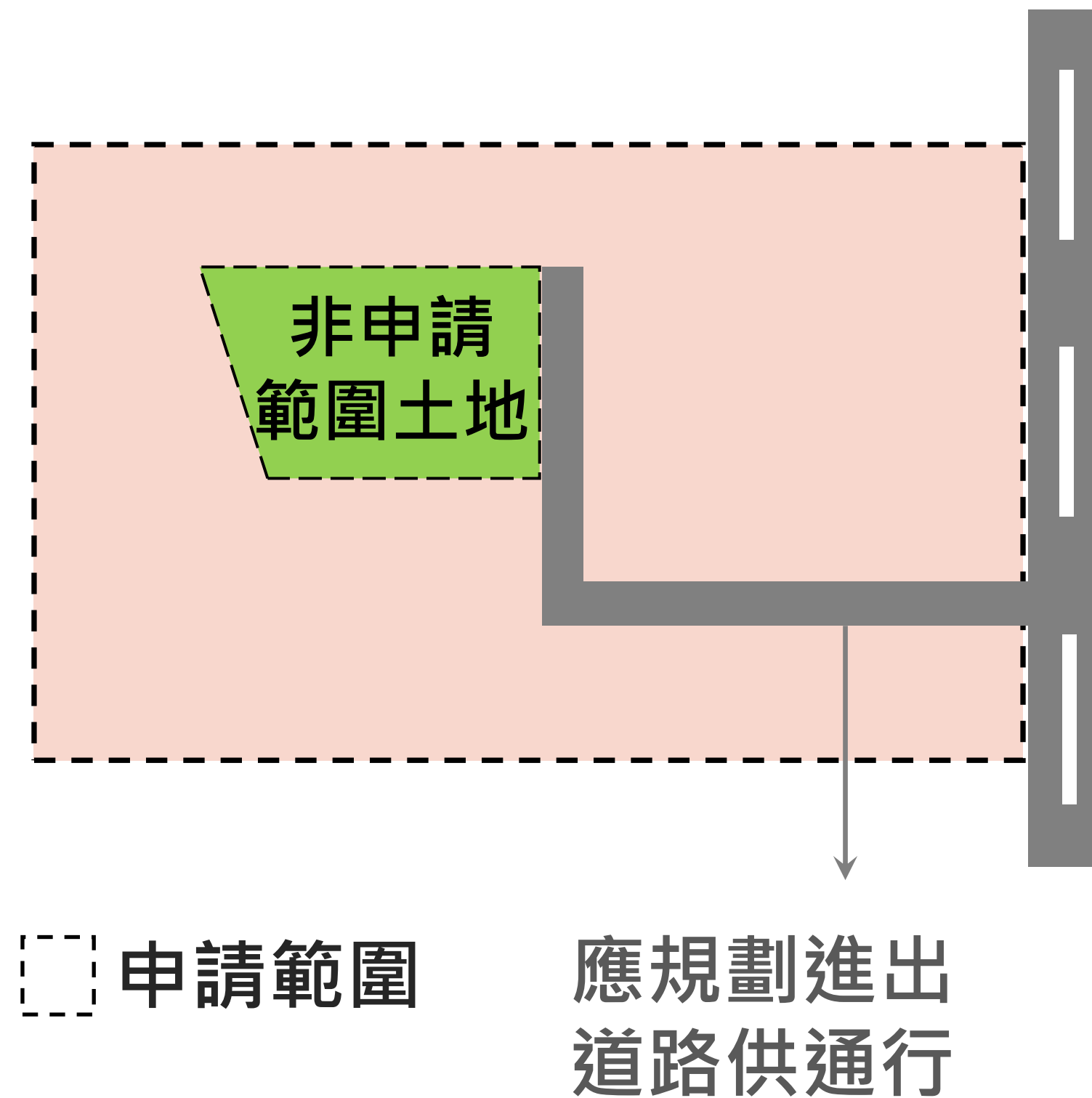
7項審查條件

基地中部分為非申請範圍之地區

【以國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區為例】

3.使用規劃

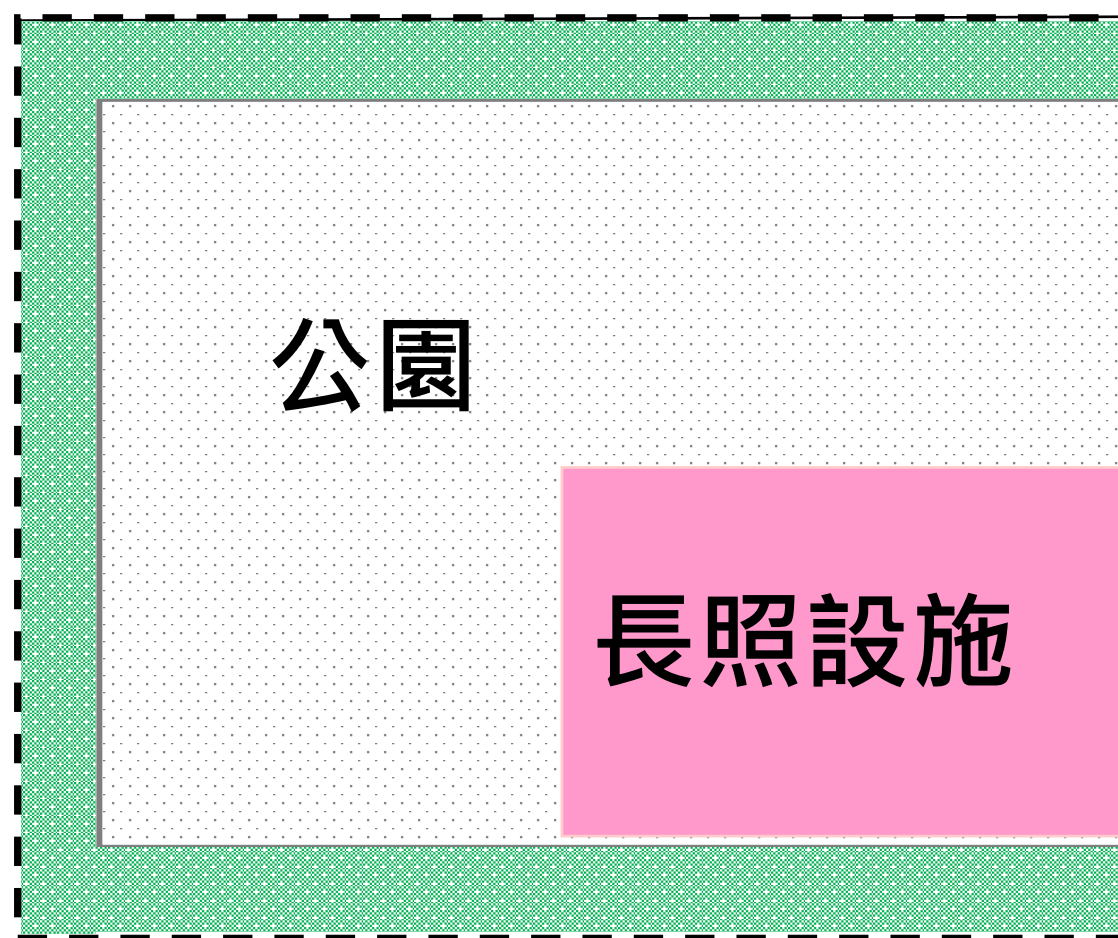
- 基地中是否有部分為非申請範圍之地區，如有，如何維持該等地區原有通行機能。



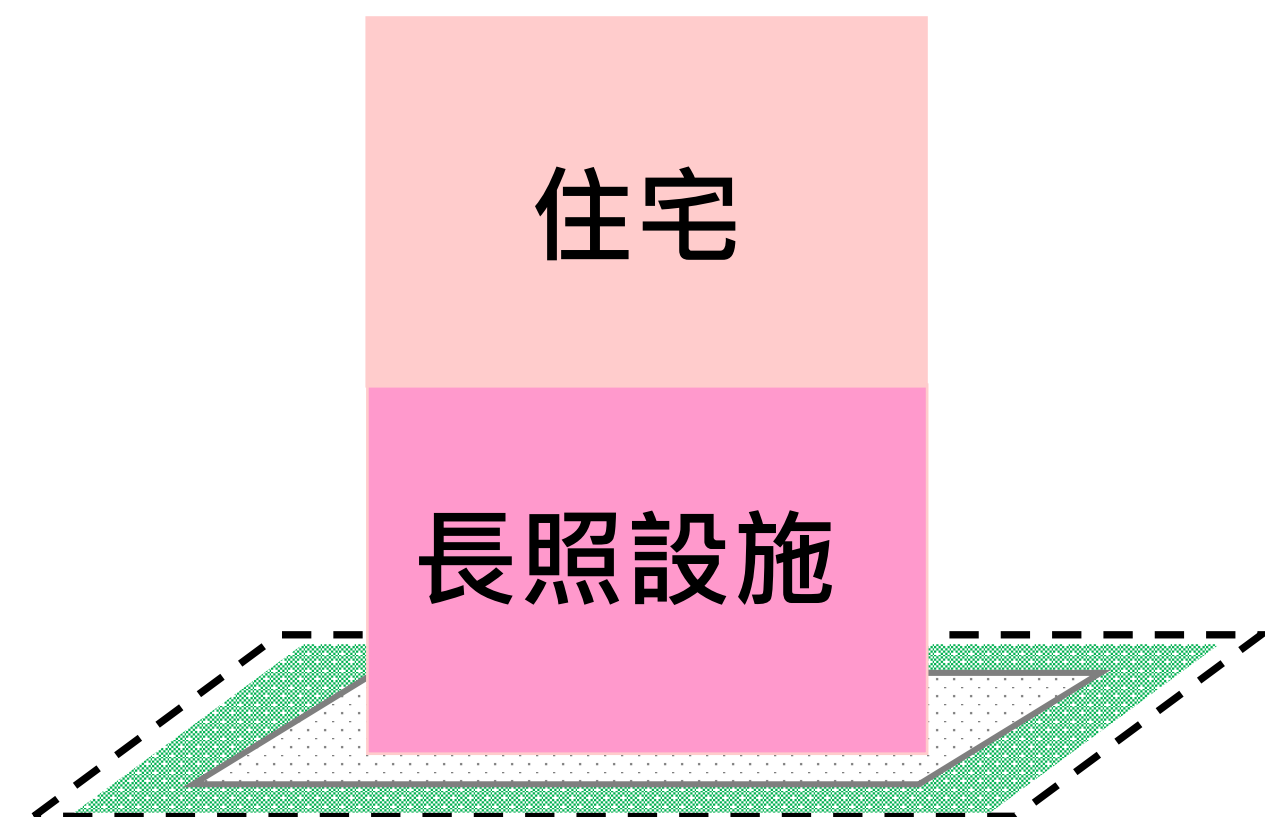
3.使用規劃

主設施、附屬設施？

- 同一筆土地如從事2種以上之土地使用項目或細目，各使用項目及細目均應符合第4條附表一及附表二規定。
- 申請二項以上之使用細目之複合性使用，應說明各使用細目間之關係、複合型態為垂直複合性使用或是平面複合性使用，並以圖說示意複合之方式。



平面式複合



立體式複合

土地使用管制事項

【以國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區為例】

於國土保育地區第2類之原區域計畫法編定之甲種建築用地，
申請1公頃批發設施使用

使用計畫之土地使用管制事項

- 1.使用項目：批發設施。
- 2.使用項目強度：土地使用強度上限建蔽率20%、容積率60%。
- 3.通行機能：基地南側設置出口臨接省道台9線。
- 4.緩衝綠帶(設施)：於基地邊界設置至少1.5公尺寬度隔離綠帶。
- 5.綠地：規劃設置加計緩衝綠帶合計佔全區面積10%（0.1公頃）之綠地。
- 6.必要性服務設施：
規劃設置滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、電力、電信、自來水設施停車場及綠地，合計佔全區面積30%（0.3公頃）之必要性服務設施。
- 7.環境敏感地區之土地使用指導事項：
 - ①位於公路兩側禁限建地區，退縮○公尺建築。
 - ②位於重要軍事管制區之禁建、限建地區，建築高度應低於○公尺。

4-1.使用項目

審查
內容

符合本規則容許使用情形

查閱ox表容許使用情形

項次	使用項目	使用細目	國土保育地區	
			國 1	國 2
2-3	批發設施	批發設施	①	①

①：限於依第三條第一項規定註記之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地。

4-2.土地使用強度

審查
內容

申請使用強度是否未逾上限？

■ 依本法規定申請使用者，適用附表三規定：
例如：國2建蔽率20%、容積率60%

國土功能分區及其分類		建蔽率（%）	容積率（%）
國1		10	30
國2		20	60
農1		30	90
農2		50	120
農3		40	100
農4	平地	60	120
	山坡地	40	120
城2-1	平地	60	120
	山坡地	40	120
城3	平地	60	120
	山坡地	40	120

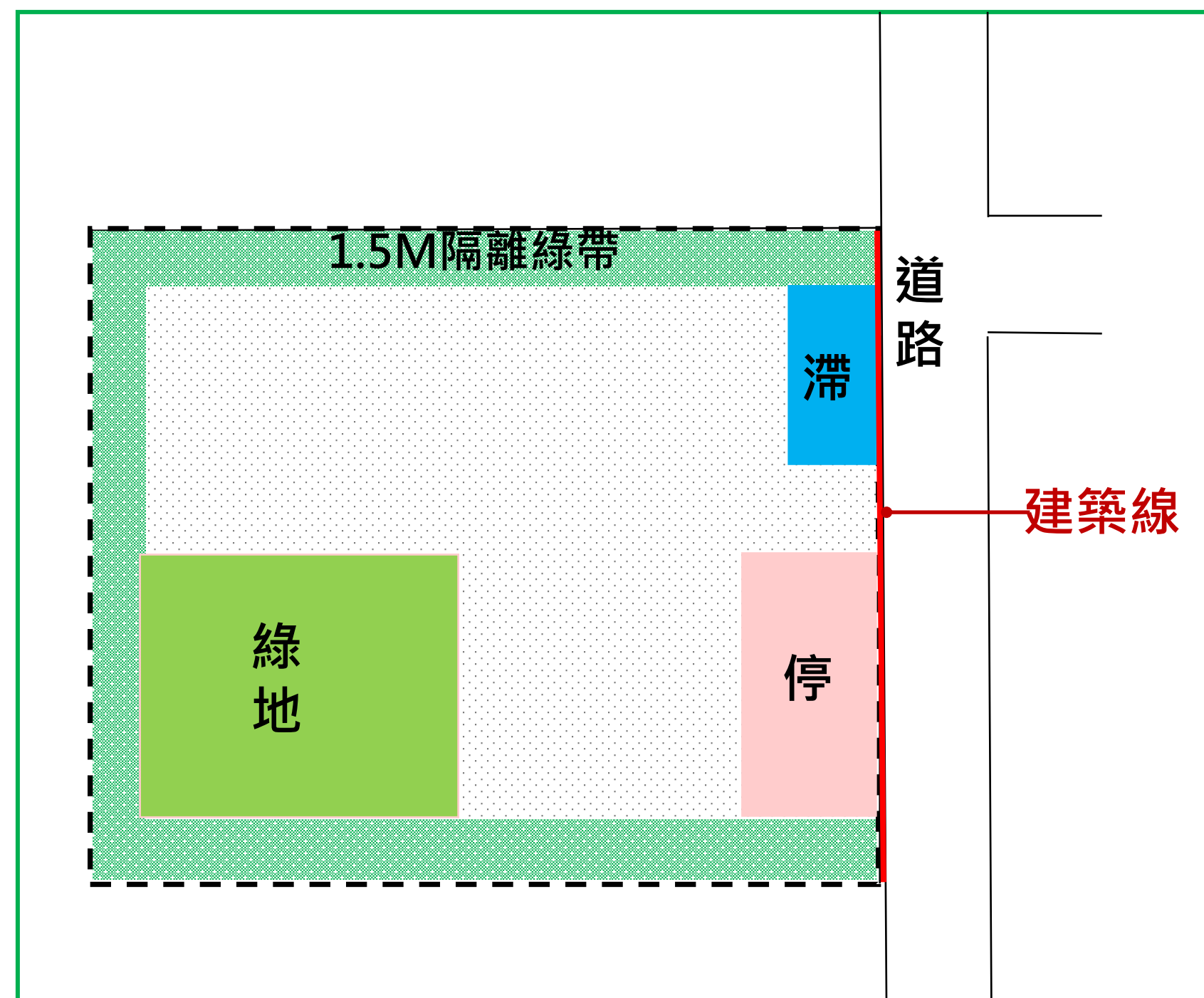
土地使用管制事項

【以國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區為例】

4-3.通行機能

審查
內容

是否鄰接得指定建築線之道路？

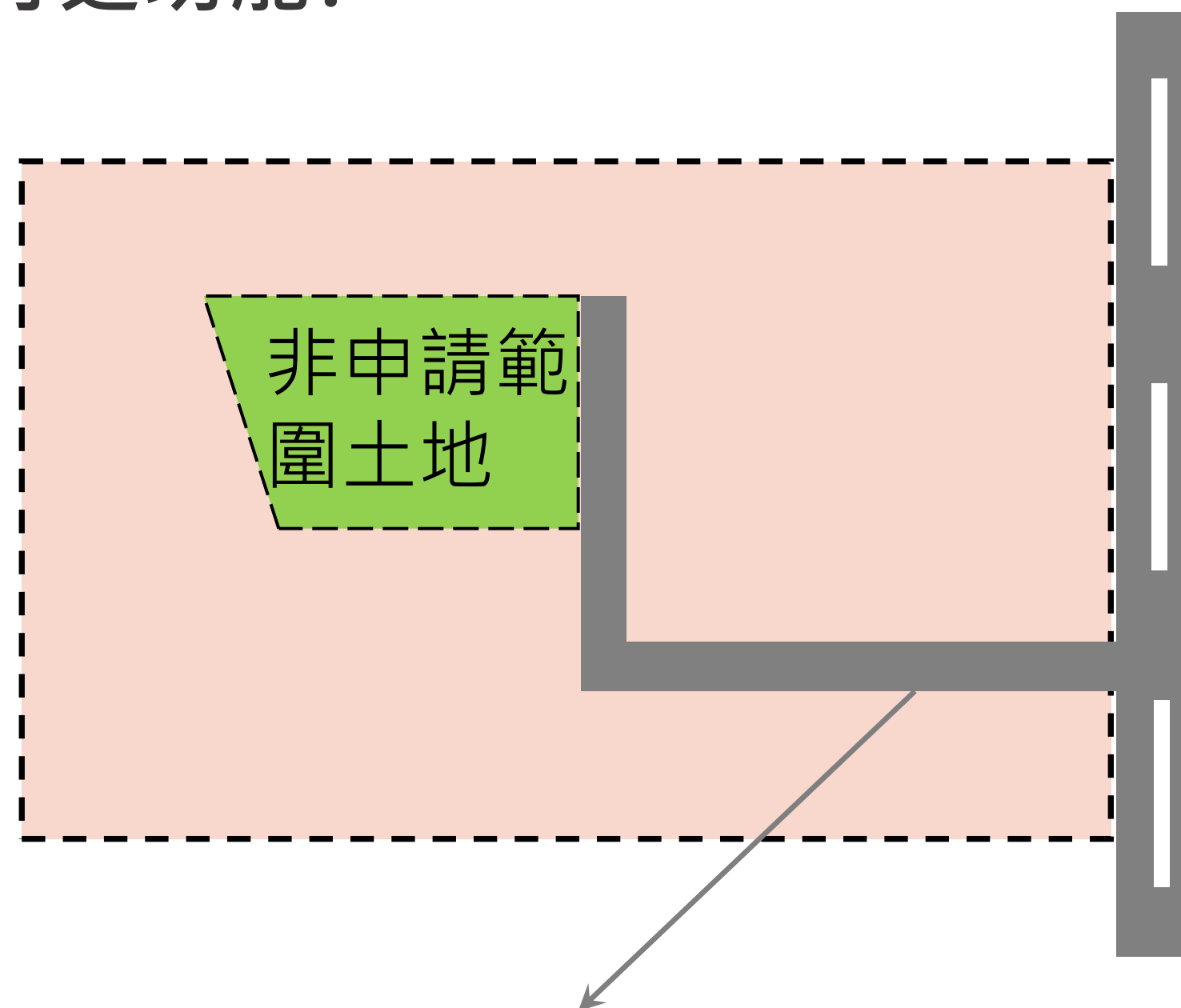


4-3.通行機能

審查
內容

基地中有部分為非申請範圍之地區者，是否載明維持該等地區原有通行之功能？

申請範圍



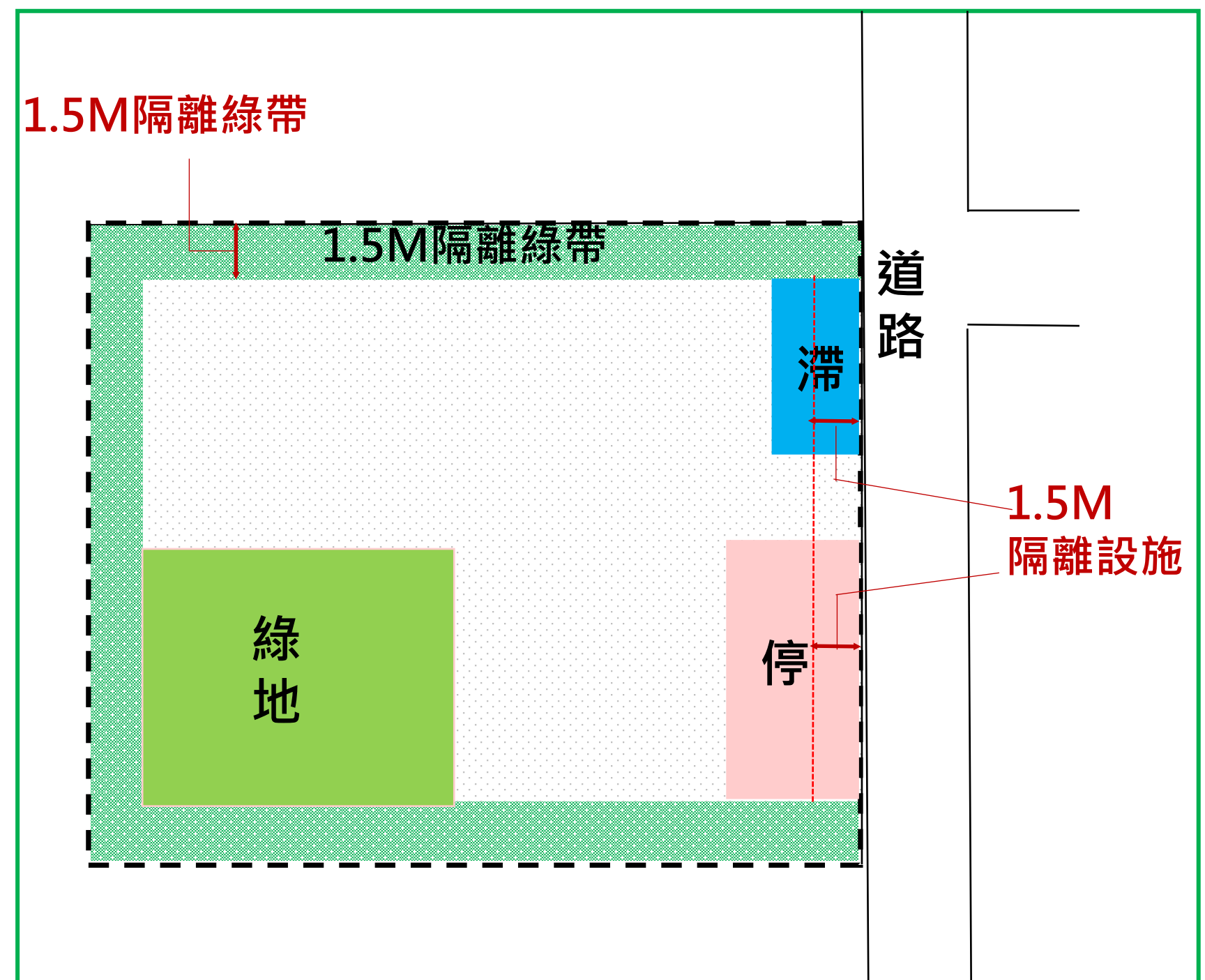
應規劃進出
道路供通行

4-4.隔離綠帶(設施)

審查
內容

是否於基地邊界設置至少1.5M隔離綠帶或設施？

- **設置基準**:為避免影響鄰地使用，保留適當開放空間作為緩衝，申請案件以留設1.5公尺寬隔離綠帶或設施為原則。
- **設置項目**:具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池、廣場、開放球場等開放性設施。

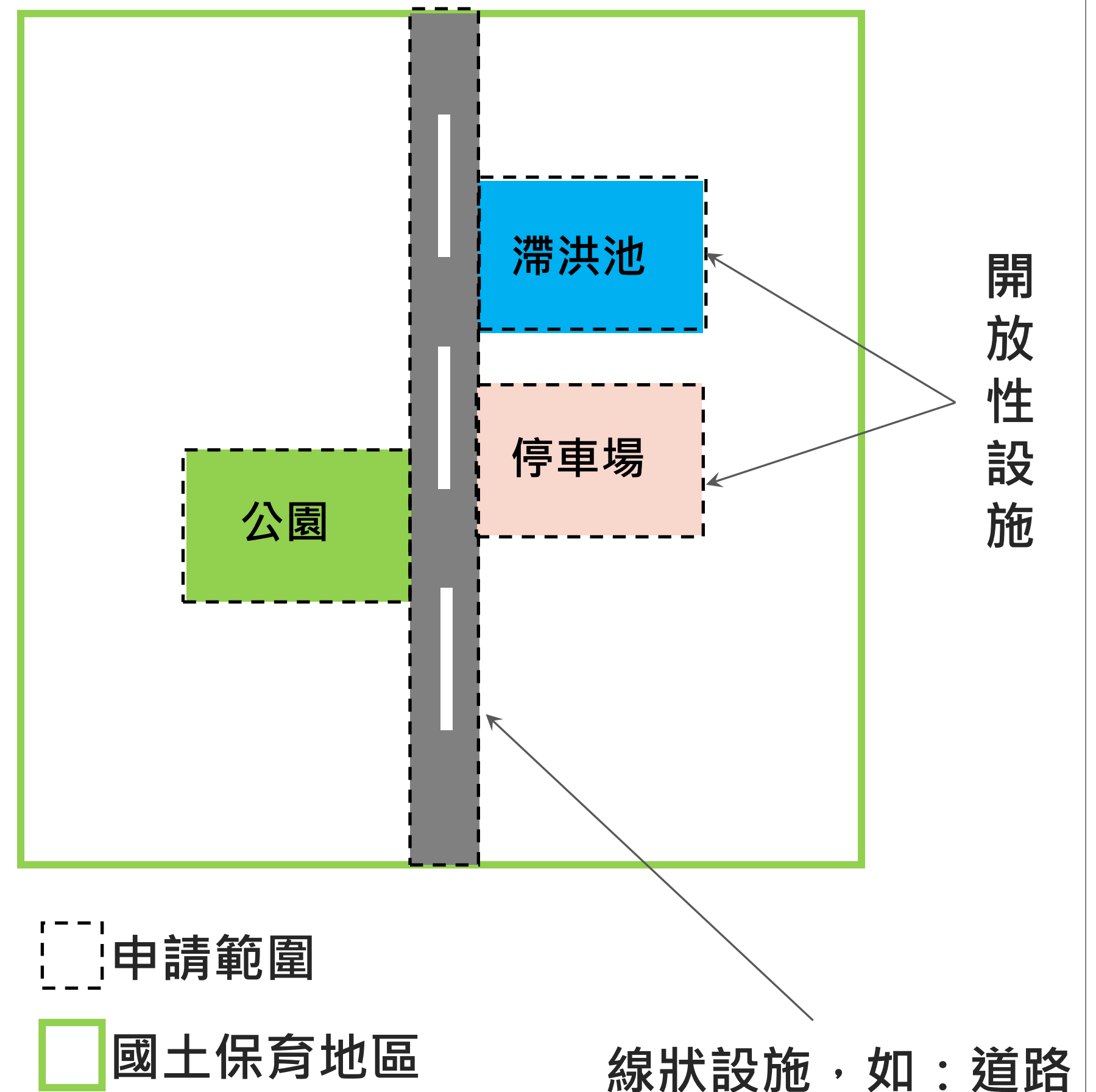


4-4. 隔離綠帶(設施)



申請滯洪池、道路、停車場、公園是否要設置隔離綠帶或設施？

申請使用項目屬線狀設施或隔離設施者，免設置隔離綠帶或設施。

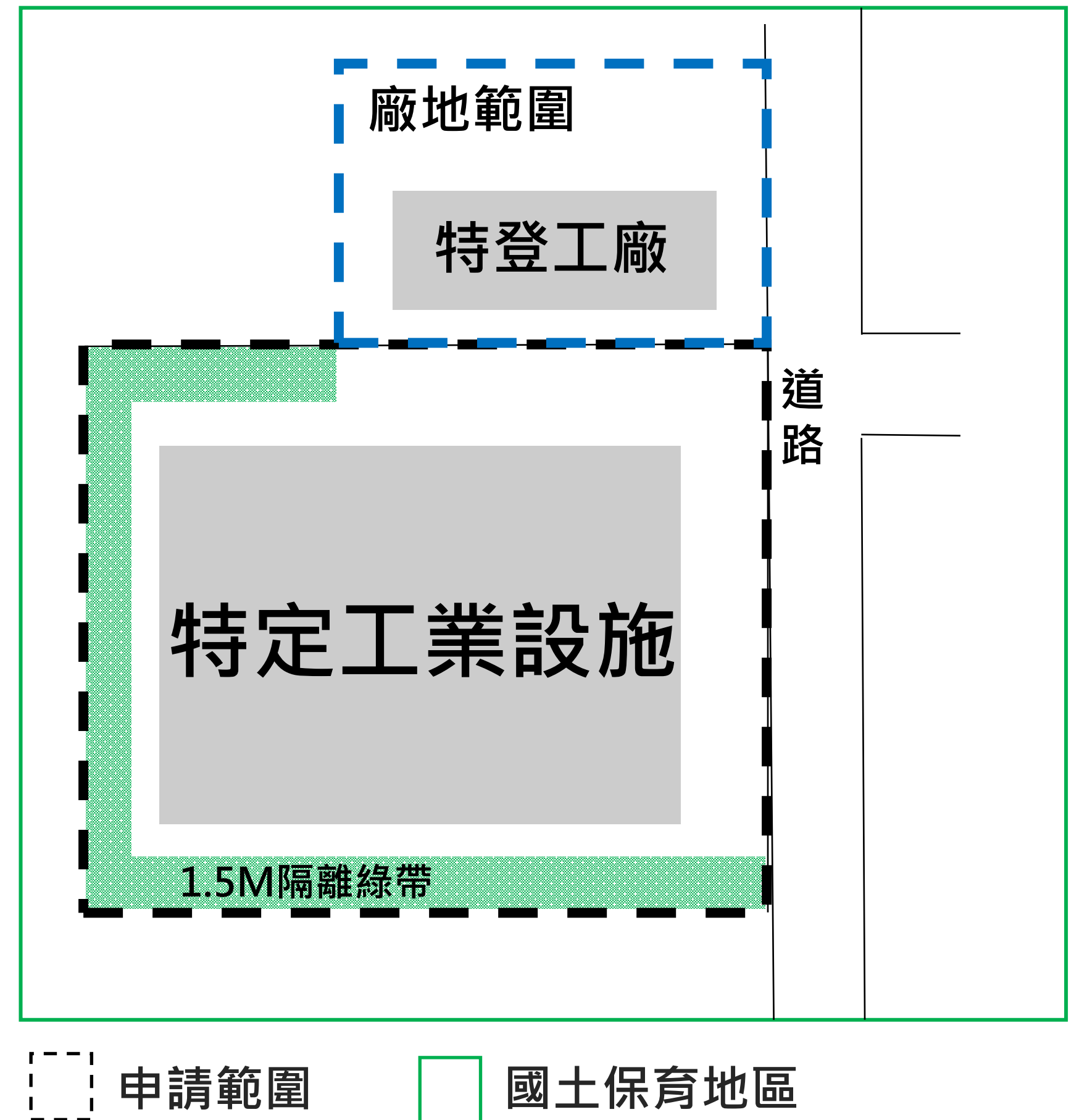


4-4. 隔離綠帶(設施)



國土保育地區申請特定工業設施?

屬特定工業設施使用，依其主管法令得免留設隔離綠帶或設施，從其規定。



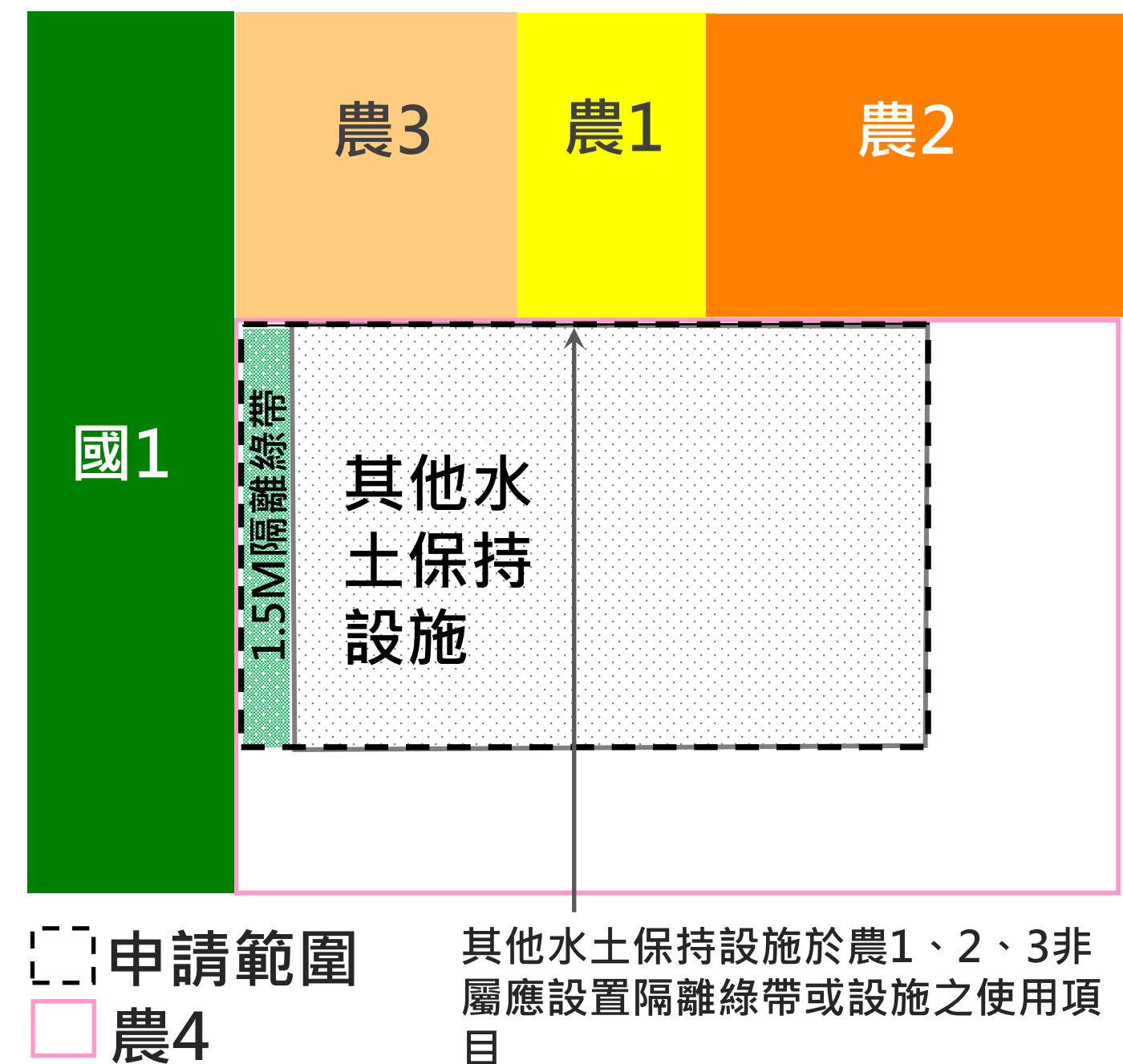
4-4. 隔離綠帶(設施)



農4、城2-1、城3是否應設置隔離綠帶或設施？

係提供住宅、產業或特定活動之地區，容許較高強度之城鄉發展活動使用，故**原則免予設置緩衝綠帶（設施）**。

- 毗鄰國土保育地區、農業發展地區者**仍應於毗鄰處設置隔離綠帶（設施）**。但申請使用項目於毗鄰之前開功能分區為免經申請同意使用項目或非屬應設置隔離綠帶或設施者，不在此限。
- 外部影響程度較高之使用項目（如礦業群組、廢棄物清除處理設施、寵物生命紀念設施、殯葬設施、具規模之住商、觀光群組）仍應設置隔離綠帶（設施）



4-5.綠地

審查 內容

是否載明設置10%綠地？

- **設置理由:**平衡開發地區周遭之生態環境、維持基地自然淨化空氣、涵養水源，同時兼具管控計畫合理開發密度之功能，必要時亦得作為緊急（或臨時）防災避難空間。

下列使用項目需規劃全區10%土地為綠地:

礦業

殯葬設施

廢棄物
處理設施

寵物生命
紀念設施

於各國土功能分區及其分類均有鄰避性之使用項目，應盡量避免對所在地區鄰地環境及景觀產生外部衝擊。

住商群組

觀光群組

具人、車活動密度高、定點停留時間長或具備住宿功能等特性。

- 國、農>1公頃;
- 農4、城2-1、城3>2公頃

土地使用管制事項

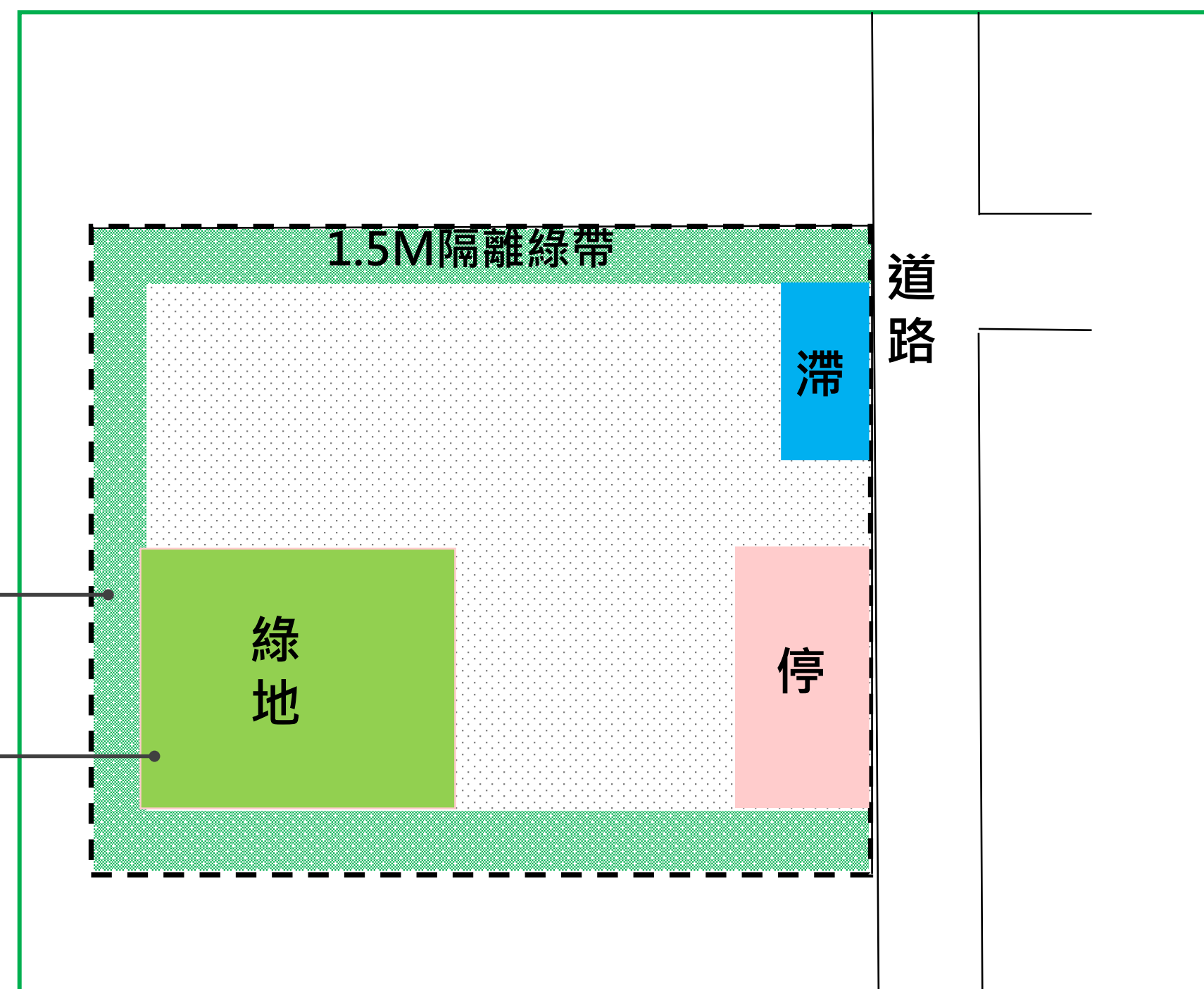
【以國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區為例】

4-5.綠地

審查
內容

是否載明設置10%綠地？

綠地+隔離綠帶(計入綠地) > 申請範圍
面積**10%**



4-6.必要性服務設施

審查 內容

是否載明設置30%必要性服務設施(含綠地)及其項目?

- **設置理由:**不論是否於既有可建築用地申請使用，其引入人口將產生交通量及地區公共設施負擔等外部衝擊，故因其活動所衍生之公共設施負擔應於內部劃設提供。
- **設置基準:**
 1. 應規劃**全區30%**之土地作為必要性服務設施（含綠地）
 2. 指綠地、公園、道路、廣場、滯洪池、水土保持設施、污水處理設施、自來水設施、電力設施、電信設施、公用設備、停車場等設施。

住商群組

觀光群組

具人、車活動密度高、定點停留時間長或具備住宿功能等特性。

- 國、農>1公頃;
- 農4、城2-1、城3>2公頃

4-6.必要性服務設施

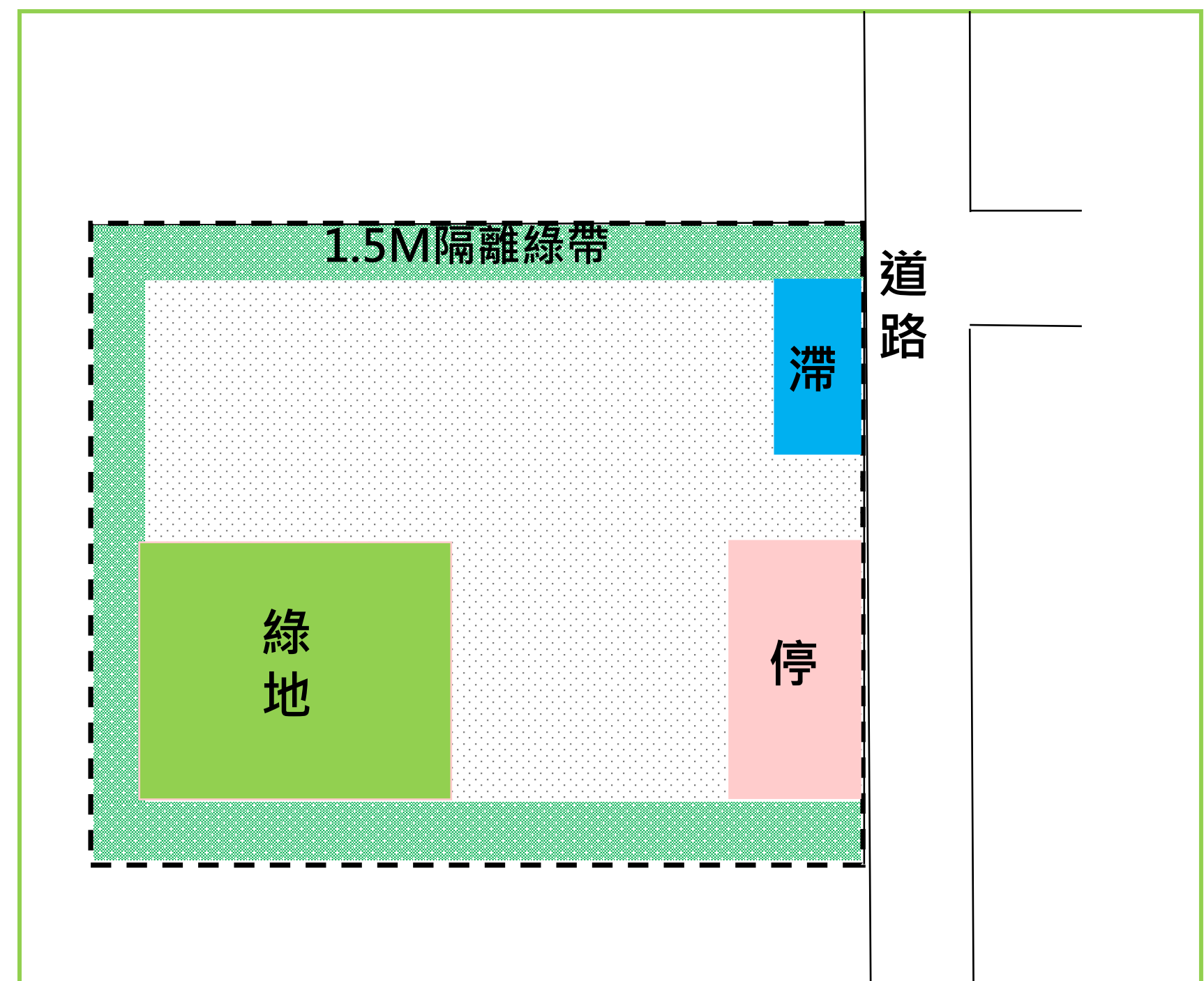
審查 內容

是否載明設置30%必要性服務設施(含綠地)及其項目?

- 載明所規劃之必要性服務設施項目及合計占全區面積比例。
- 但其實際配置區位及各項目面積應依興辦事業計畫及建管單位審查結果辦理。

綠地+隔離綠帶(計入綠地)
+滯洪池+停車場

>申請範圍面積30%



4-7.環境敏感地區之土地使用指導事項

審查 內容

申請範圍位於環境敏感地區者，是否符合各該環境敏感地區主管法規規定？

- 申請範圍位於環境敏感地區者，應檢附各該環境敏感地區主管機關認定未違反其主管法規之禁止或限制規定之意見文件。
 1. 位於公路兩側禁限建地區，退縮○公尺建築。
 2. 位於重要軍事管制區之禁建、限建地區，建築高度應低於○公尺。

應經申請同意應備那些書件？

【以海洋資源地區為例】

申請人應依書面審查表先行檢核！

申請人
檢核
☐ 是
☐ 否

■ 申請書

必要文件

座標點位
上下關係
時間

1. 申請範圍（附申請範圍圖）
2. 申請人清冊（附證件影本）
3. 1年內之環境敏感地區查詢結果文件
4. 使用項目（細目）之目的事業主管機關原則同意或支持意見文件
5. 土地權利證明文件
【國土功能分區通知書】

■ 使用計畫書

Part1-基本說明

1. 目的及內容。
2. 位置圖、區位
【與陸地之相對位置、距離、水深地形、航運、重要設施（含中央主管機關已核准之海域用地區位許可、使用許可、或直轄市、縣（市）主管機關已核准使用同意範圍】

Part2-因應措施

- 3-1.
涉及既有使用或設施之因應措施。
- 3-2.
涉及環境敏感地區之因應措施。
- 3-3.
船舶航行作業影響使用計畫對海域周圍船舶航行作業之因應措施。

預計開發或使用期間及使用期間屆滿之處理方式

【以海洋資源地區為例】

1.目的及內容

【案例1:波浪發電設施】

■ 預計開發或使用期間:

本計畫預計於113至114年進行現場佈置，佈置完成後原則上進行【1年之運轉測試】，於此期間進行監控、調校及測試評估工作，如經評估機組穩定性佳，對於綠島整體電力供應確有助益，屆時再研議轉作商轉機組(20年)。

■ 使用期間屆滿之處理方式:

使用屆期前，原則上先由水面上設施(波浪發電機組與附屬電氣設施)開始拆除，而後為水面下沉廂底座結構體之處理，沉箱結構可以視為現成的人工魚礁使用，或作為碼頭前的防波設施，屆時將配合地方(縣政府、鄉公所、漁會等利害關係人)需求作最恰當之處理規劃。

【案例2:水域遊憩活動】

■ 預計開發或使用期間及使用期間屆滿之處理方式:

參考設定地上權存續期間上限，預計使用70年，使用年限屆滿恢復原狀。

3-1. 涉及既有使用或設施之因應措施

【例: 涉及中央主管機關已核准區位許可(港區)】

■ 已取得既有使用或設施目的事業主管機關原則同意文件

貴局為辦理○○區水域遊憩活動規劃，向本分公司申請使用管理該區部分水域，作為水域遊憩活動範圍，考量前揭規劃有活化○○區親水遊憩活動之益，可帶動該區觀光人潮並促進地方觀光經濟發展，本分公司【原則同意貴局於本水域辦理】依「水域遊憩活動管理辦法」所定義之水域遊憩活動，惟不得有供特定人使用營利之行為(經本分公司同意由貴局授權辦理活動除外)。

■ 因應措施

依目的事業主管機關意見辦理或提出其他替代措施。

3-2. 涉及環境敏感地區之因應措施

【例：水產動植物繁殖保育區】

■ 已取得既有使用或設施目的事業主管機關原則同意文件

查本案基地位屬本府依據漁業法第44條第1項第4款、第9款及第45條，於103年4月25日公告「修正本縣綠島漁業資源保育區位置及有關限制事宜」之「環島分區」，該公告第4點第3款載明「於本保育區內從事各項觀光、遊憩、漁撈活動或進行開發等，不得有破壞海洋生物棲地環境之行為」。考量本案為配合國家發展再生能源政策，【爰予同意辦理】，惟請開發單位施工時應採取必要措施，對於可移置之珊瑚等物種應予移置，以降低對海域生態之破壞與影響。

■ 因應措施

依目的事業主管機關意見辦理或提出其他替代措施。

3-3.使用計畫對海域周圍船舶航行作業之因應措施

【例:波浪發電設施】

■ 申請人主張

本計畫在考量船舶航行作業於選址時已避開港口航線，因為○○港無固定的船期與船班，所以選擇在港口航道出口的外側進行試驗並不會影響航道航行與安全。試驗機組設置時，將依交通部航港局「航路標識設置技術規範」要求，【設置相關浮標及燈浮標於試驗區域】。

■ 漁業主管機關之書面意見

本案申請範圍為我國漁民傳統作業海域，施工作業將直接影響漁民航行安全，【請申請單位應持續與漁會妥適溝通並取得共識】，避免不必要爭端，並注意警戒海上往來漁船(筏)航行安全，將相關作業時程及範圍等資料於作業7日前提供相關漁會公告周知。

■ 因應措施

依漁業主管機關意見辦理或提出其他替代措施。

PART
3

同意案件計畫管制

如何查詢計畫管制依據？



如有同意後卻尚未通過環評等情形，通知書上卻仍登載「許可用地」，容易在土地買賣上造成爭議？

國土功能分區通知書

○○縣（市）國土功能分區通知書（陸域）

申請者：○○○

列印案號：(YYY)○○縣(市)國通字第△YYYMMDD9999 號

列印日期：YYY 年 MM 月 DD 日

國土計畫
之使用地

原區域計畫
之使用地

序號	鄉（鎮、市、區）名稱	地段名稱	地號	國土功能分區及其分類	使用地編定類別	原依區域計畫法編定之使用地
1	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0001-0001 111/01/11	城鄉發展地區第二類之二 114/04/30		交通用地
2	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0002-0001 111/01/11	農業發展地區第一類 農業發展地區第二類 114/04/30		農牧用地
3	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0003-0001 115/08/15	農業發展地區第四類 116/07/31	許可用地（應）	
4	○○○區	○○○○段 ○○○小段	0004-0001 115/08/15	國土保育地區第一類 119/04/30	國土保育用地	

依本法申請使用
後，取消原使用
地之註記，並編
定為新的使用地

轉載原依
區域計畫
法編定之
使用地

國土功能分區及使用地資訊系統

系統雛型畫面

屬性查詢

圖層名稱 國土功能分區圖

開始查詢

請先選擇要查詢的圖層，然後按下「開始查詢」後在

國土功能分區圖

欄位	內容
縣市	雲林縣
分區名稱	國土保育地區
分區類別	國二

本網站提供之國土功能分區分類查詢結果，係各直轄市、縣(市)國土計畫內國土功能分區分類示意圖，並非依國土計畫法第22條及第45條規定公告之國土功能分區分類劃設成果，僅供參考，不作為任何證明文件使用。

土地使用管制參考資訊

依內政部(或○○縣(市)政府)○年○月○日○○○字第○○○○號函許可「○○○計畫」，計畫內容請至「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。

本網站提供之國土計畫土地使用管制參考資訊僅供參考，不作為任何證明文件使用，實際管制內容應以各級國土計畫、鄉村地區計畫，及內政部或直轄市、縣(市)政府許可內容為準。

圖台系統版權 內政部國土管

TWD97:383704.34 2864289.08

WGS84:122.33421 本網站所有資料僅供參考用途。

如何查詢計畫管制依據？

其他注意事項			
審查單位	查核事項	申請人檢核	機關審查
使用項目(細目)之目的事業主管機關(單位)	是否需擬具興辦事業計畫	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否
環保機關(單位)	是否應實施環境影響評估(檢附環境影響評估審查結果文件者，免再徵詢)。	☒ 是 ☐ 否	☒ 是 ☐ 否
水利機關(單位)	是否需擬具出流管制計畫(檢附出流管制計畫同意文件者，免再徵詢)。	☐ 是 ☒ 否	☐ 是 ☒ 否
水保機關(單位)	是否需擬具水土保持計畫(檢附水土保持計畫同意文件者，免再徵詢)。	☒ 是 ☐ 否	☒ 是 ☐ 否
農(林)業機關(單位)	是否應依農業發展條例或森林法規定取得農(林)業主管機關同意。	☐ 是 ☒ 否	☐ 是 ☒ 否

同意後

同意函

說明事項:

- ✓ 本案應依環境影響評估法規定辦理環境影響評估。
- ✓ 本案應依水土保持法規定辦理水土保持計畫。

民眾可上應經申請同意審查作業及書件查詢系統查閱同意函了解相關計畫辦理情形。

應經申請同意審查機制將透過審查表其他注意事項，徵詢有關機關應辦理事項，後續並於同意函提醒申請人。

是否需辦理變更計畫之情境？

情境一：增、減使用計畫面積、範圍。

因地籍測量、分割或坐標測量誤差或誤植，致增、減使用計畫面積、範圍者，申請人應按變更前、後申請範圍及面積差異，製作**變更內容對照表**，送請直轄市、縣（市）主管機關同意，免依變更計畫申請書件及程序辦理。

情境二：變更土地使用管制事項。

Part4-土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用強度。
- 4-3.通行機能。
- 4-4.隔離綠帶（設施）之設置。
- 4-5.綠地之設置。
- 4-6.必要性服務設施之設置。
- 4-7.環境敏感地區之土地使用指導事項。

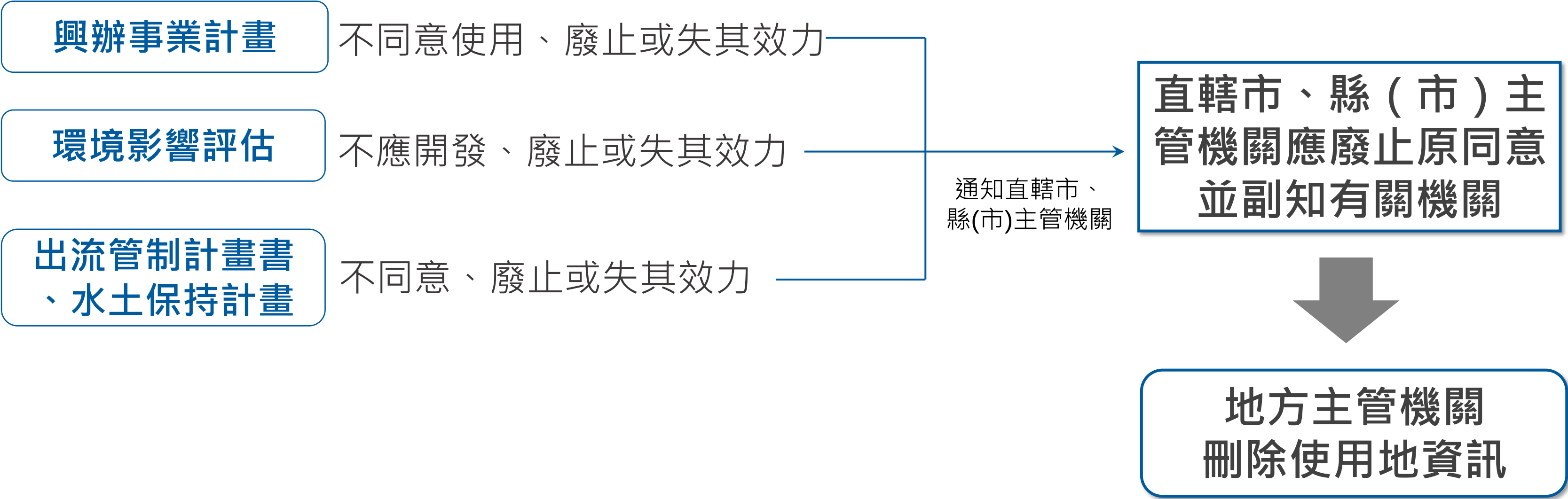
7項審查條件

同意案件廢止之情形？

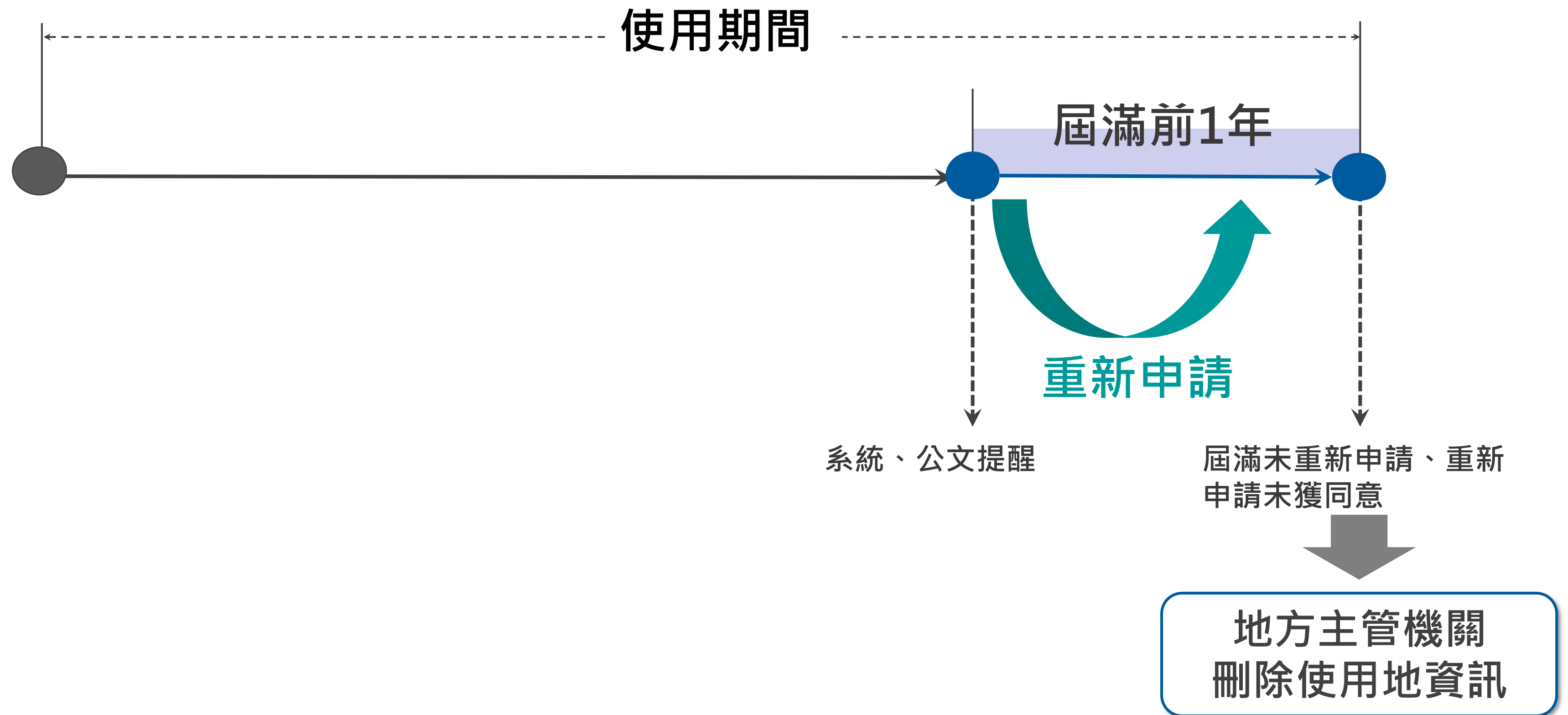
情境一： 申請人自行申請廢止。

情境二： 違反同意之使用計畫書，經直轄市、縣（市）主管機關限期改善而未改善。

- 情境三：**
- 1. 興辦事業計畫經目的事業主管機關不同意使用、廢止或失其效力。
 - 2. 環境影響評估審查結論認定不應開發、廢止或失其效力。
 - 3. 出流管制計畫書、水土保持計畫經水利或水土保持主管機關不同意、廢止或失其效力。



海洋資源地區使用期間



- 直轄市、縣（市）主管機關同意海洋資源地區案件，其使用期間屆滿前1年，得重新申請。
- 同意案件使用期間屆滿或原同意經廢止或失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應於中央主管機關建置之應經申請同意相關作業系統刪除使用地資訊。

PART 4

使用許可整體架構

國土計畫使用許可相關子法架構

第四章 國土功能分區之劃設及土地使用管制

§24
從事一定規模以上或性質特殊之土地使用應申請使用許可

一定規模以上或性質特殊土地申請使用許可認定標準(草案)

§24
審議之審查費

國土計畫使用許可審查費收費辦法(已發布)

§25
公開展覽與公聽會

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(已發布)

§26
使用許可書圖文件內容格式、許可條件

國土計畫使用許可審議規則(草案)

§26
使用許可程序、受理要件、審議方式與期限、變更、失效、廢止

國土計畫使用許可申請辦法(草案)

§28
國土保育費及影響費

國土保育費及影響費收取辦法(草案)

§29
許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目

國土計畫使用許可核發後應循事項辦法(草案)

§30
造地施工計畫

填海造地施工管理辦法(已發布)

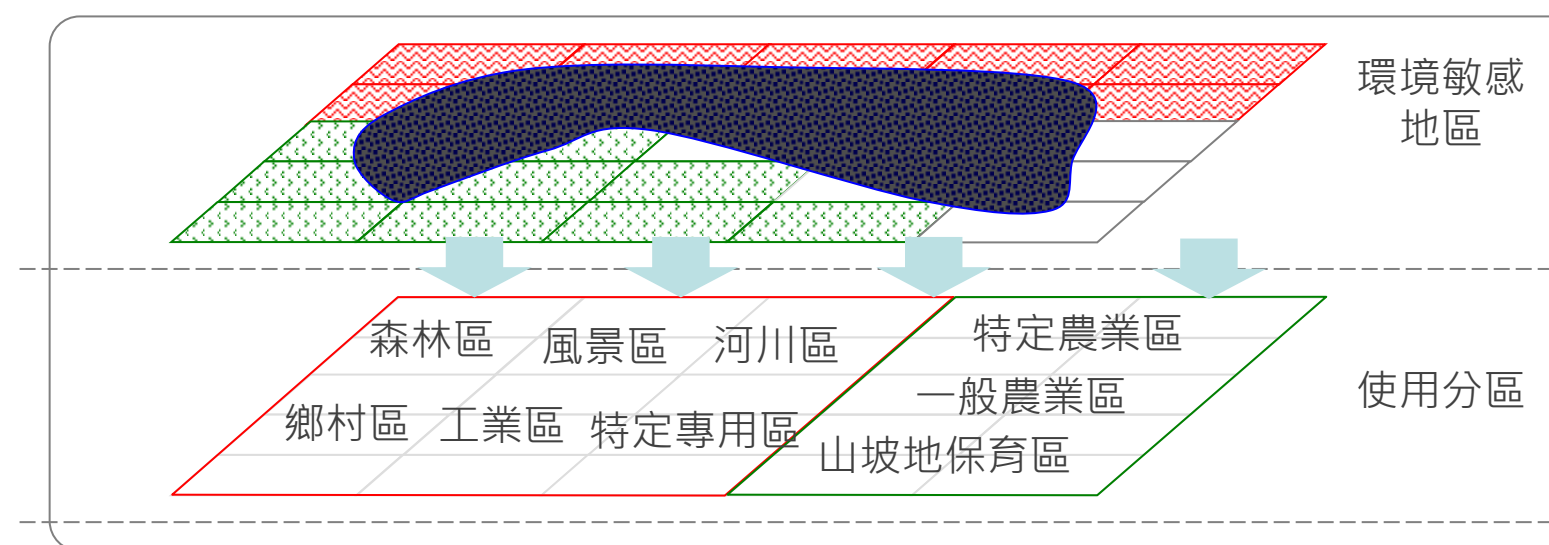
強化空間計畫指導 - 國土功能分區劃設

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.....

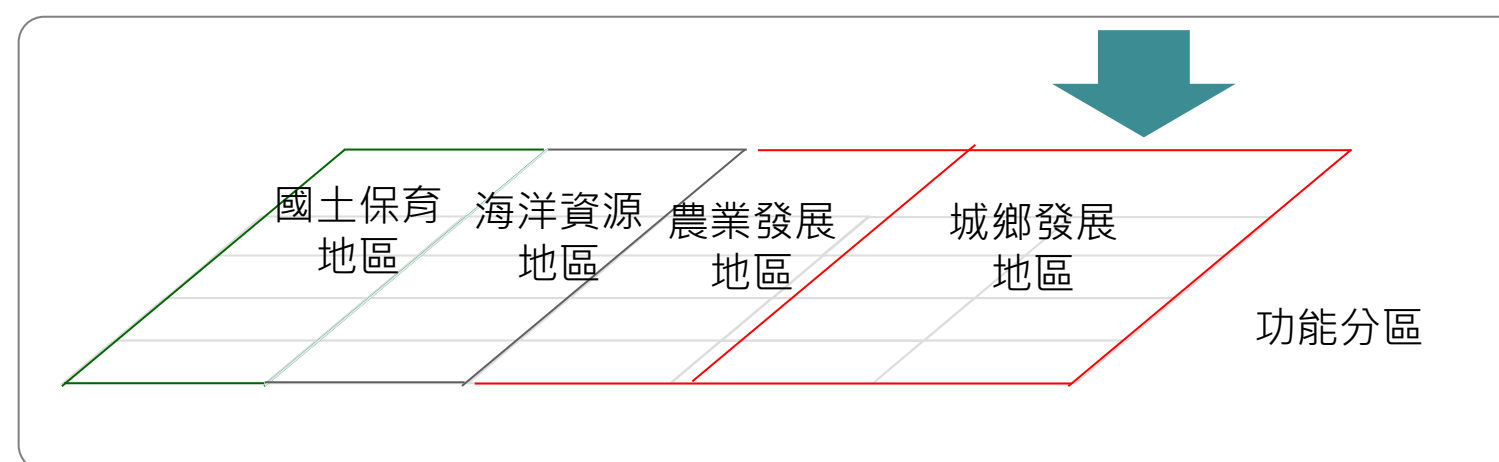


未來

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.....



國土計畫使用許可相關子法關係



國土計畫使用許可相關子法關係

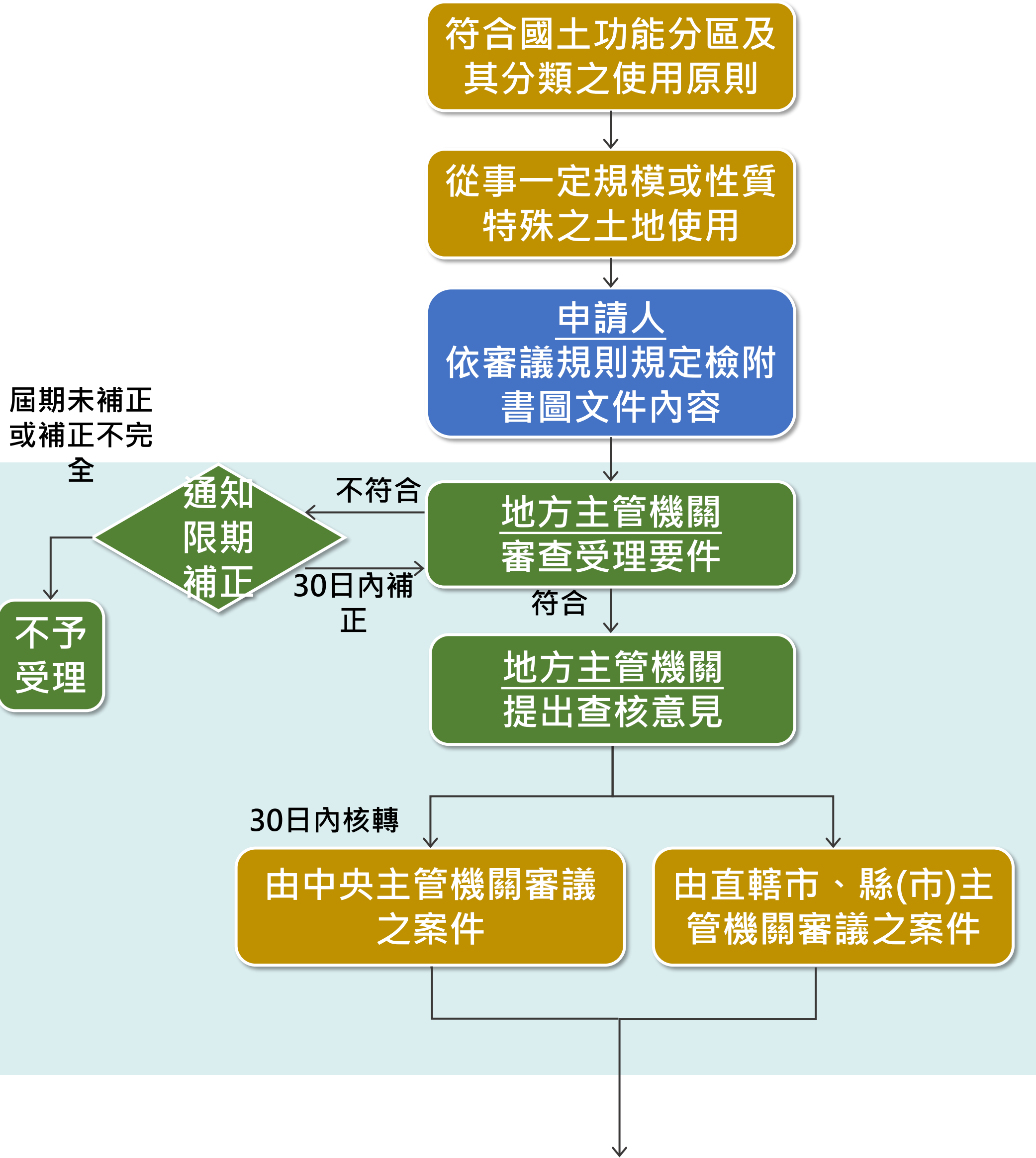
使用許可子法

國土計畫土地使用
管制規則

一定規模以上或性質特殊土
地申請使用許可認定標準

國土計畫使用許可
審議規則

國土計畫使用許可
申請辦法



本法
§21
§23
第2項

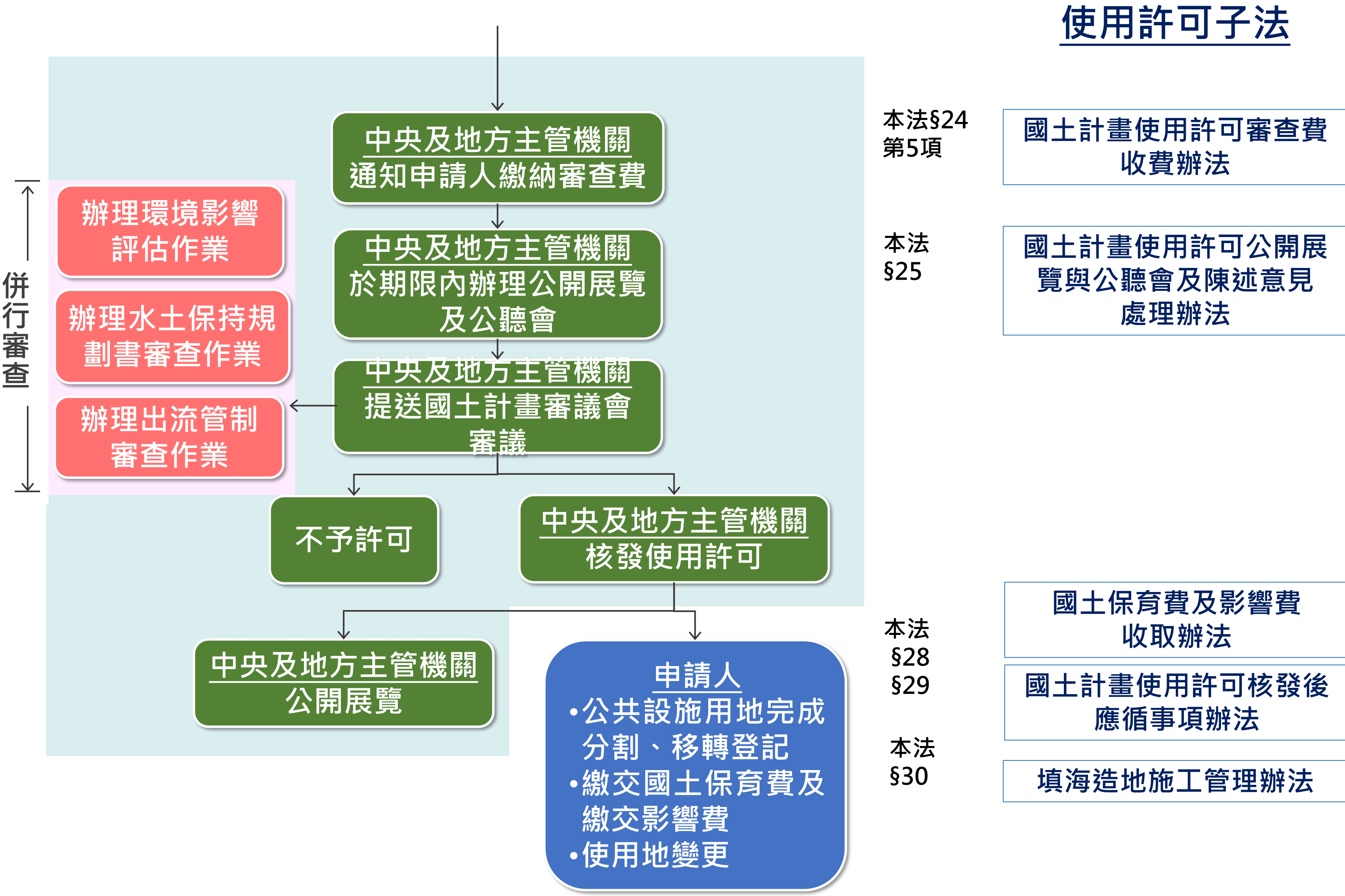
本法§24
第1項

本§26
第3項

本法
§24
第7項

本法§24
第3項

國土計畫使用許可相關子法關係

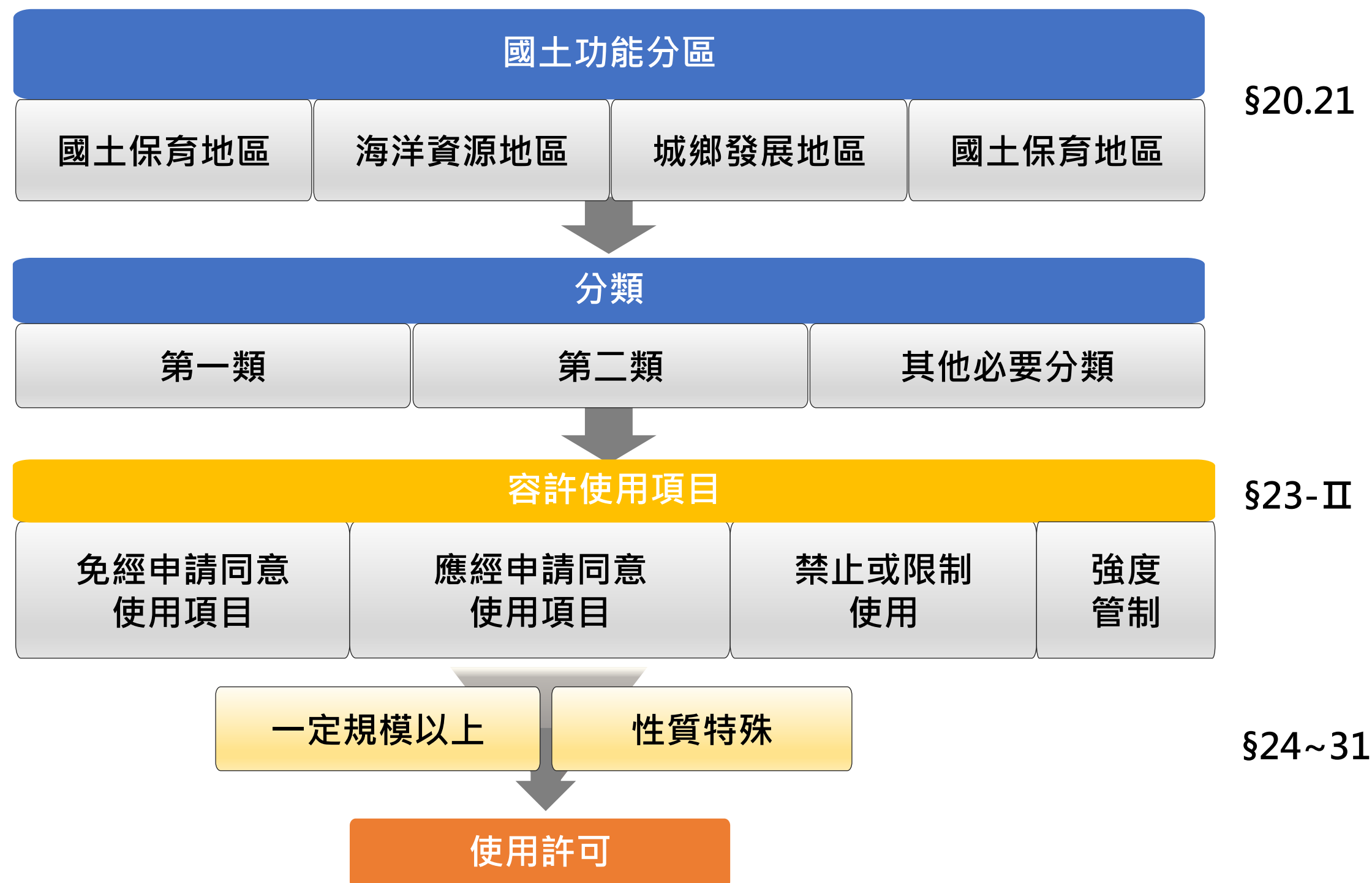


PART
5

使用許可申請對象

應辦理使用許可之適用情形

- 基於國土計畫以計畫引導使用之精神，未來各項土地使用應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其使用性質及面積規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等程序辦理，並按核准計畫用途使用。
- 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，由中央主管機關定之。



使用許可申請對象(一定規模)

1

應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

- 一定規模以上之認定基準，國土保育地區及農業發展地區第1~3類之使用面積為**2公頃**以上，農業發展地區第4類為**3公頃**以上，城鄉發展地區之使用面積為**5公頃**以上。(通案情形)

國保 2公頃	農 1~3 2公頃	農4 3公頃	城 5公頃
-----------	-----------------	-----------	----------

- 海洋資源地區申請使用許可之一定規模以上認定基準，為工程相關使用(輸油(氣)管線(道)及相關設施)長度達**30公里**以上。
- 屬辦理農村社區土地重劃之申請案件使用面積3公頃以上。

使用許可申請對象(一定規模)

1

應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

依各國土功能分區及其分類之容許使用項目，參酌各目的事業主管機關有關規模限制之規定(目的事業主管法令對使用項目訂有規模之上限或下限)、評估規模大小之影響程度、廣泛蒐集各目的事業主管機關之意見，就實務執行經驗訂定**例外情形**。

國土保育地區認定基準例外情形表

分類	使用項目	使用面積
農業	休閒農業設施(註：休閒農業輔導管理辦法§21第1~4款設施達1公頃)	10公頃以上
工業	特定工業設施	2~5公頃
維生基礎 公共設施	水源保護設施、自來水設施、水利設施	5公頃以上
	水源保護設施(水庫)、水利設施(防洪排水設施) (註：必要性附屬設施使用面積認定)	2公頃以上
特殊	國防設施	30公頃以上

使用許可申請對象(一定規模)

1

應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

農業發展地區認定基準例外情形表

分類	使用項目	使用面積
農業	農作產銷設施、水產設施、畜牧設施、動物保護相關設施、農業改良試驗場地及設施	5公頃以上
	休閒農業設施 (註：休閒農業輔導管理辦法§21第1~4款設施達1公頃)	10公頃以上
住商	住宅(不含民宿)	3公頃以上
工業	特定工業設施 (註：工廠管理輔導法§28-10)	2~5公頃
維生基礎 公共設施	自來水設施、水利設施	5公頃以上
	水利設施(防洪排水設施) (註：必要性附屬設施使用面積認定)	2公頃以上
一般性 公共設施	教育設施(學校)	5公頃以上
能源	再生能源設施	5公頃以上
特殊	國防設施	30公頃以上

使用許可申請對象(一定規模)

1

應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

城鄉發展地區認定基準例外情形表

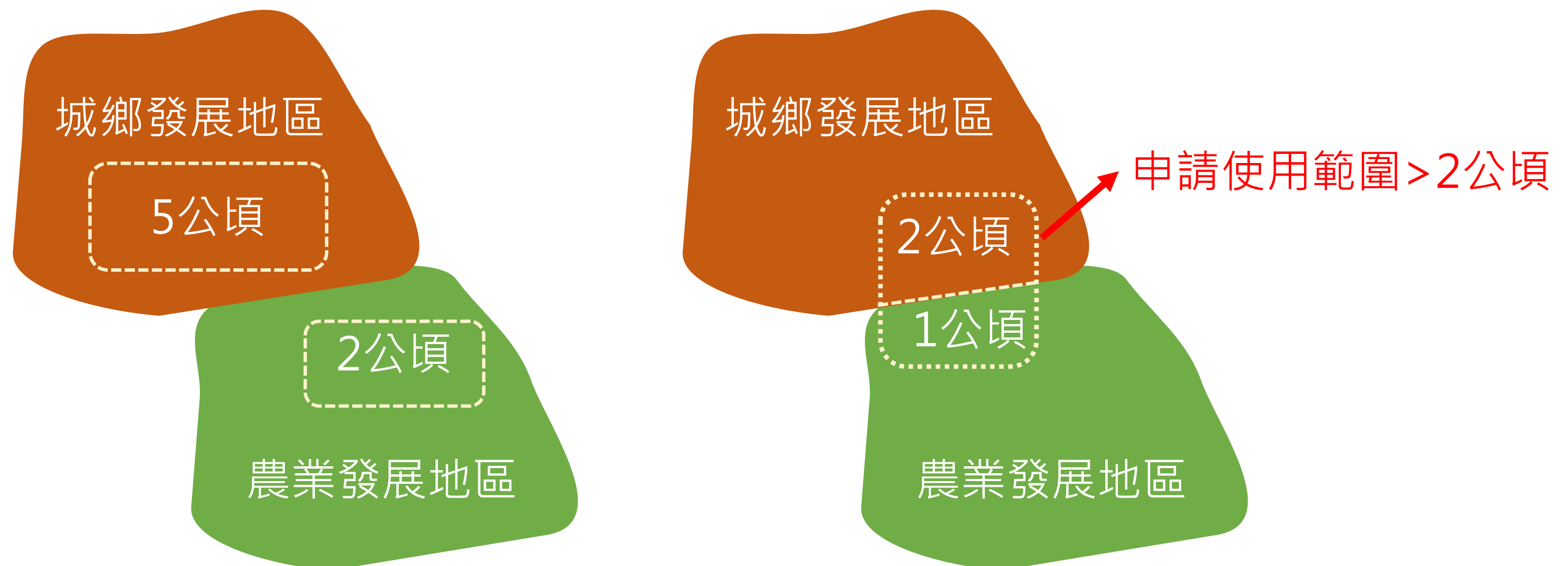
分類	使用項目	使用面積
觀光	運動或遊憩設施(高爾夫球場與其附屬建築物及設施)	10公頃以上
礦業	礦業使用及其設施(不含採礦)、營建剩餘土石方處理設施	2公頃以上
工業	特定工業設施 (註：工廠管理輔導法§28-10)	2~5公頃
一般性 公共設施	廢(污)水處理設施、水利設施(防洪排水設施)之必要性附屬設施(水利設施(防洪排水設施)之必要性附屬設施使用面積認定)	2公頃以上
	教育設施(學校)	10公頃以上
能源	油(氣)設施、電力設施	2公頃以上
特殊	國防設施	30公頃以上

使用許可申請對象(一定規模)

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

- ① 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。



通案情形

使用許可申請對象(一定規模)

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

② 屬跨陸域國土功能分區及海洋資源地區者，**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	農業發展地區
--------	--------

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

使用許可申請對象(一定規模)

3

毗鄰累積計算

同一或不同申請人向主管機關提出2個以上**應經同意使用之案件**，其申請使用範圍毗鄰，且經目的事業主管機關審認屬同一使用計畫性質者，應累計計算，累計使用面積或長度達認定標準所定規模者，應申請使用許可。

- ① 累計時點:國土法正式上路後
- ② 2個以上興辦事業計畫
- ③ 計畫範圍毗鄰
- ④ 認定屬同一興辦事業

考量線狀設施(如：鐵、公路、自來水管線、灌排圳路...等)土地利用型態通常為穿越性及具區域發展性之公共設施或維生設施，陸域國土功能分區屬於「○」之**線狀設施一律採以應經申請同意**辦理。

使用許可申請對象(一定規模)

4 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。

使用許可申請對象(性質特殊)

應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

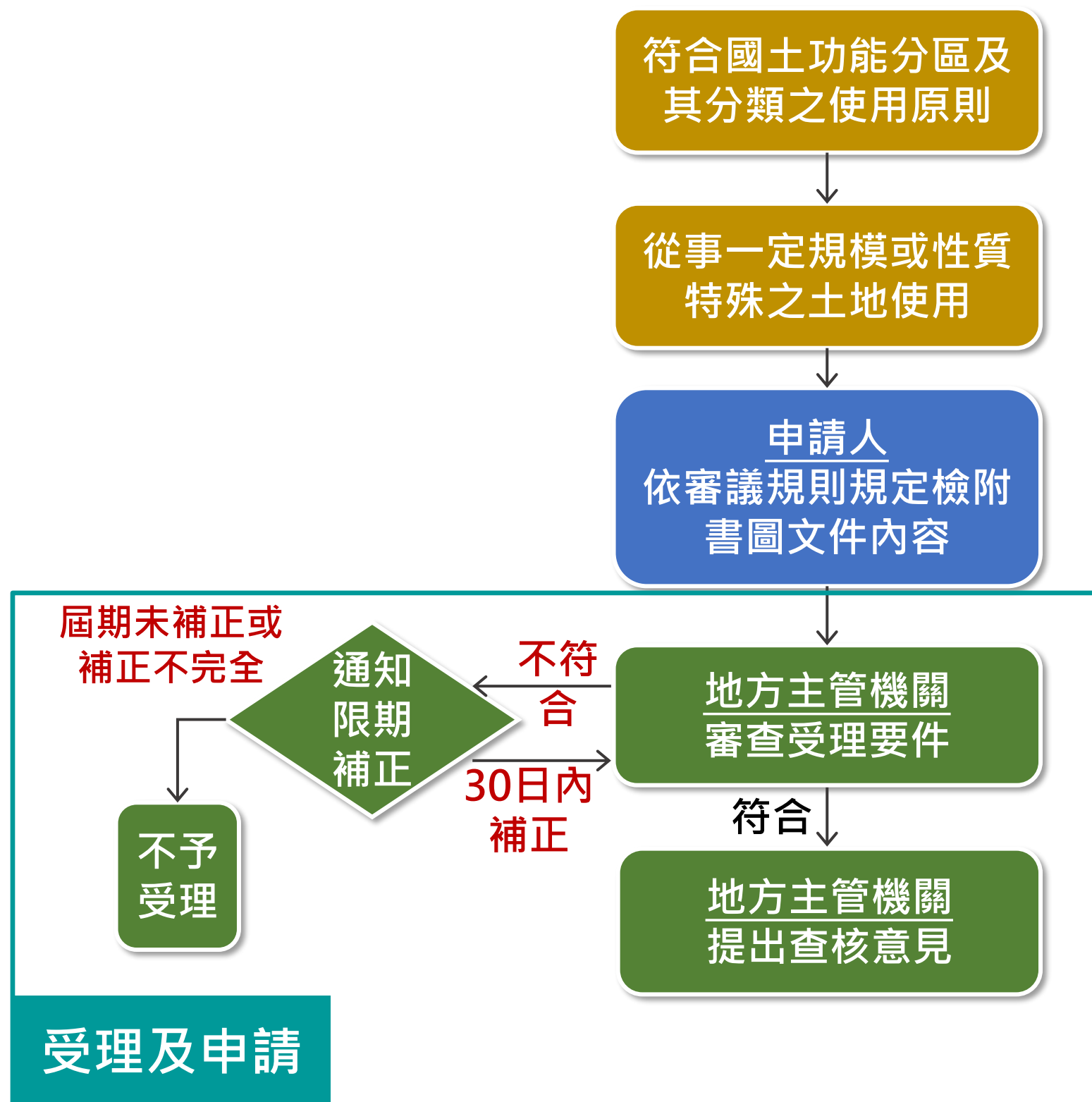
考量使用性質特殊之申請案件具有擾動重要自然資源地形地貌、產生環境生態污染外部性...等疑慮，**無論使用規模**均應申請使用許可。

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 廢棄物清除處理設施	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

PART
6

國土計畫使用許可申請程序

受理及申請



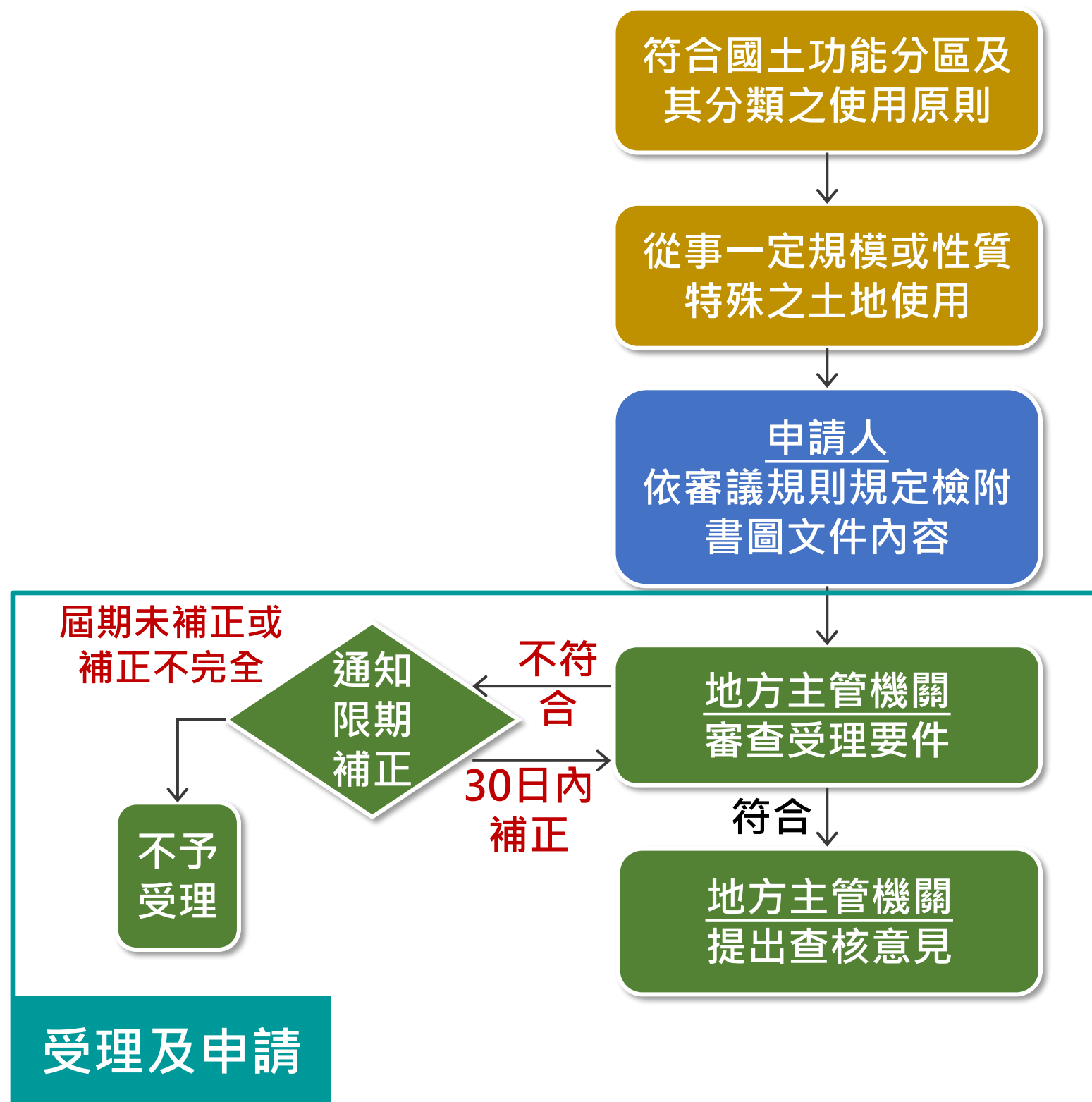
- 申請範圍跨2個以上縣市行政區者，申請人應向所占面積較大之直轄市、縣(市)主管機關提出申請，受理主管機關並會商其他機關提供審查意見。
- 申請人應將申請資料上傳至中央主管機關建置之使用許可相關作業系統。

受理及申請

受理要件

申請案件經直轄市、縣（市）主管機關
審查符合受理要件，始得受理。

- ✓ 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、原住民族土地及海域土管、地方另訂土管；應經申請同意使用項目○/①、②)
- ✓ 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。
- ✓ 屬本法第17條規定所定性質重要且在一定規模以上之部門計畫，已於先期規劃階段徵詢同級國土計畫主管機關之意見。

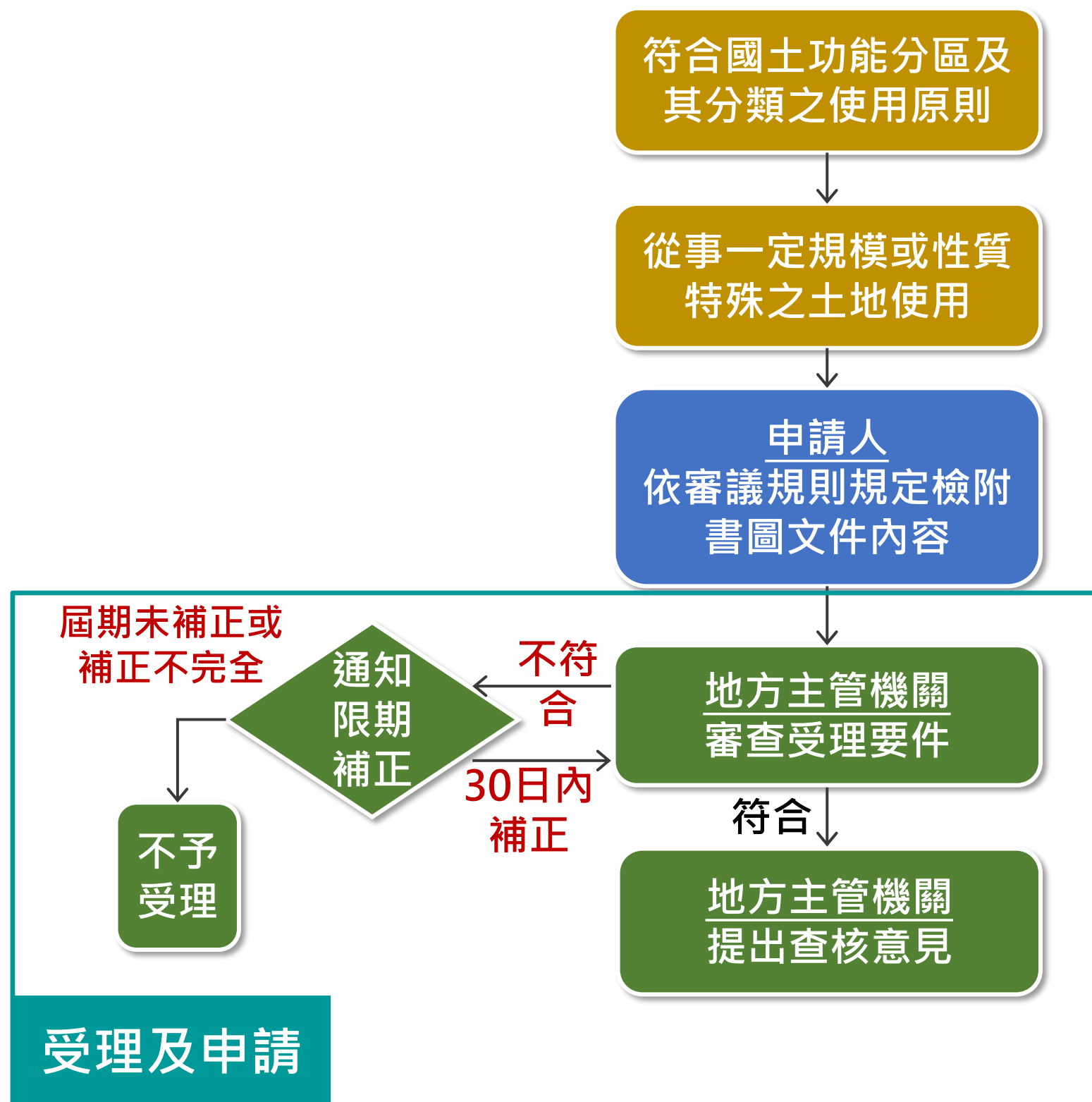


受理及申請

受理要件

申請案件經直轄市、縣（市）主管機關
審查符合受理要件，始得受理。

- ✓ 符合國土計畫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)。



受理及申請

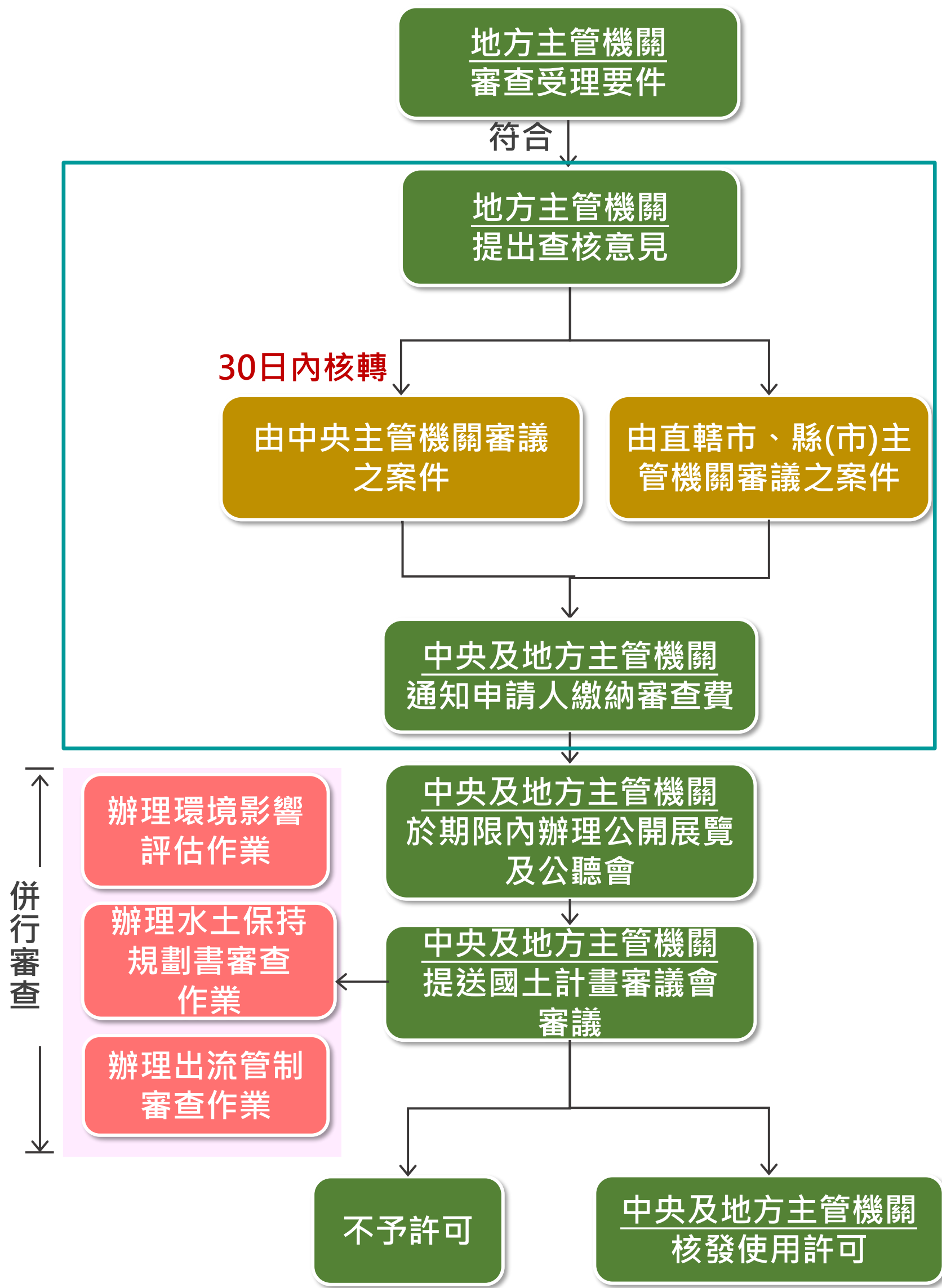
- 直轄市、縣(市)主管機關受理申請後，應擬具初審意見。屬中央主管機關審議之案件，直轄市、縣(市)主管機關應於受理後30日內將申請案件之相關書圖，併同初審意見，核轉中央主管機關審議。

使用許可案件之審議機關(本法§24第3項)

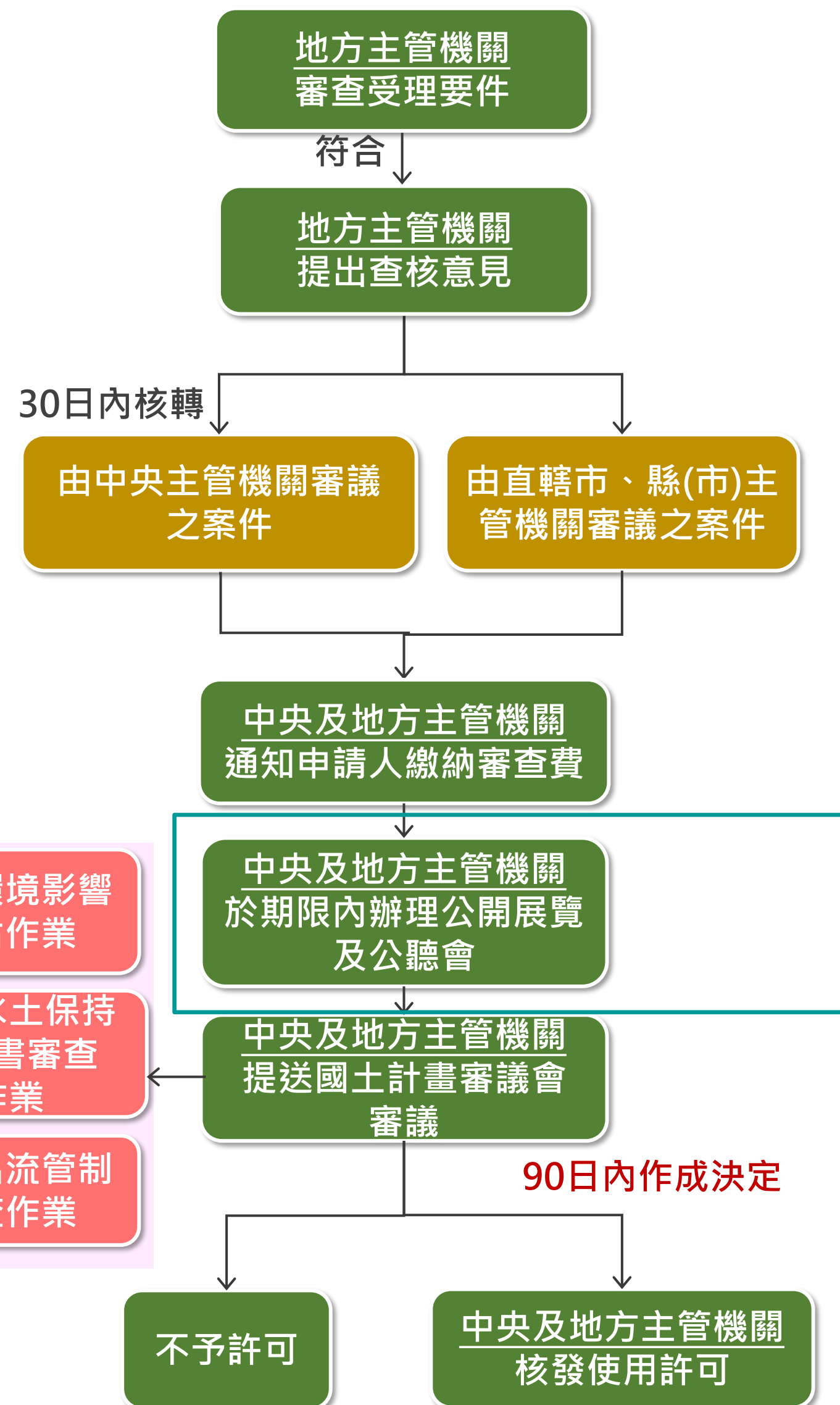
審議機關	審議權責劃分
中央 主管機關	1. 申請使用範圍屬 <u>國土保育地區</u> 、 <u>海洋資源地區</u> 2. 特殊情形：申請使用範圍跨二個直轄市縣（市）行政區以上、 <u>興辦國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨2個國土功能分區以上致審議之主管機關不同</u> 3. <u>填海造地案件</u>
直轄市、縣(市) 主管機關	申請使用範圍屬 <u>農業發展地區</u> 、 <u>城鄉發展地區</u>

- 中央主管機關或直轄市、縣(市)主管機關應通知申請人限期繳納審查費。

國土計畫使用許可審查費收費辦法
(108.11.29發布)



審議方式及期限



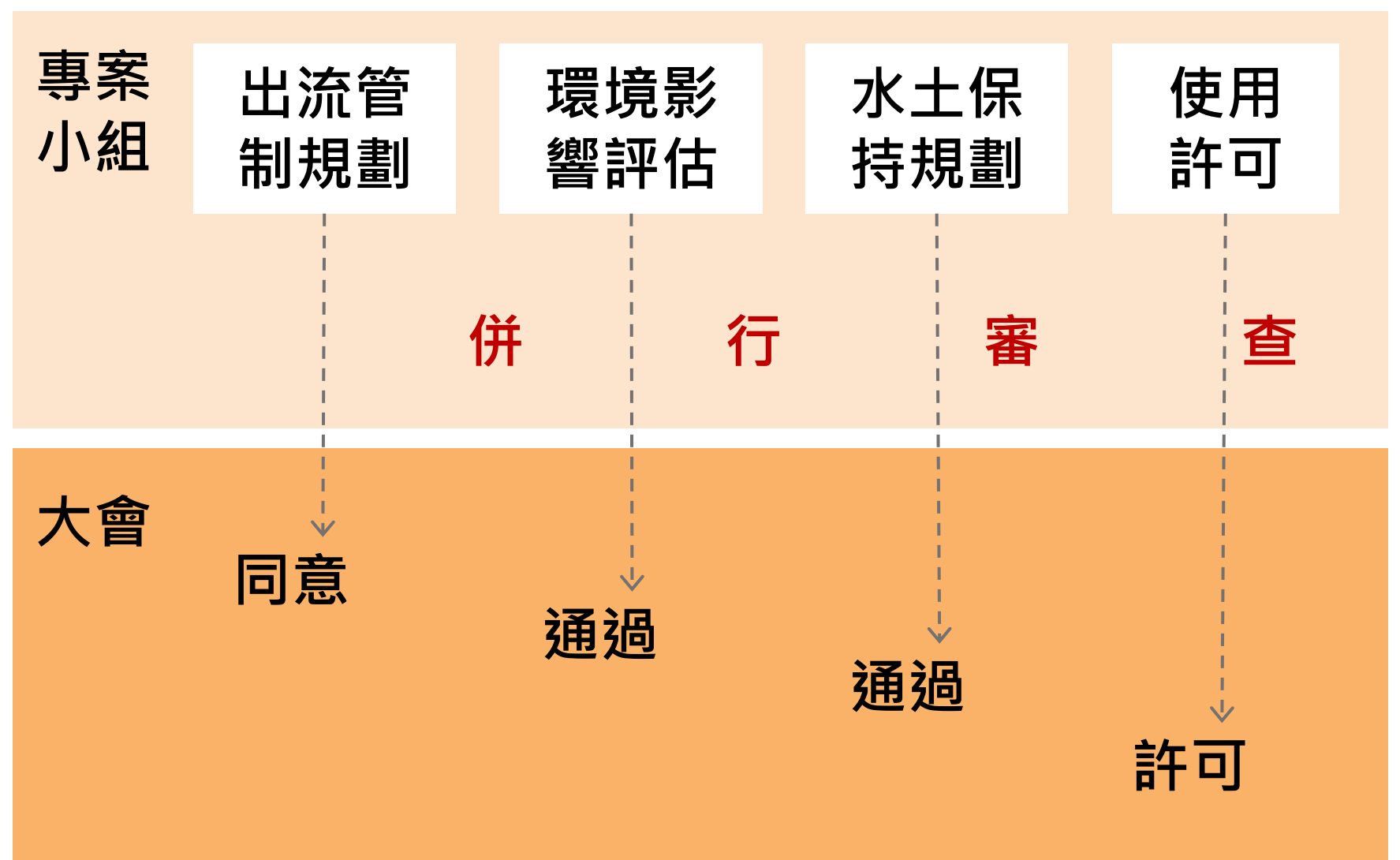
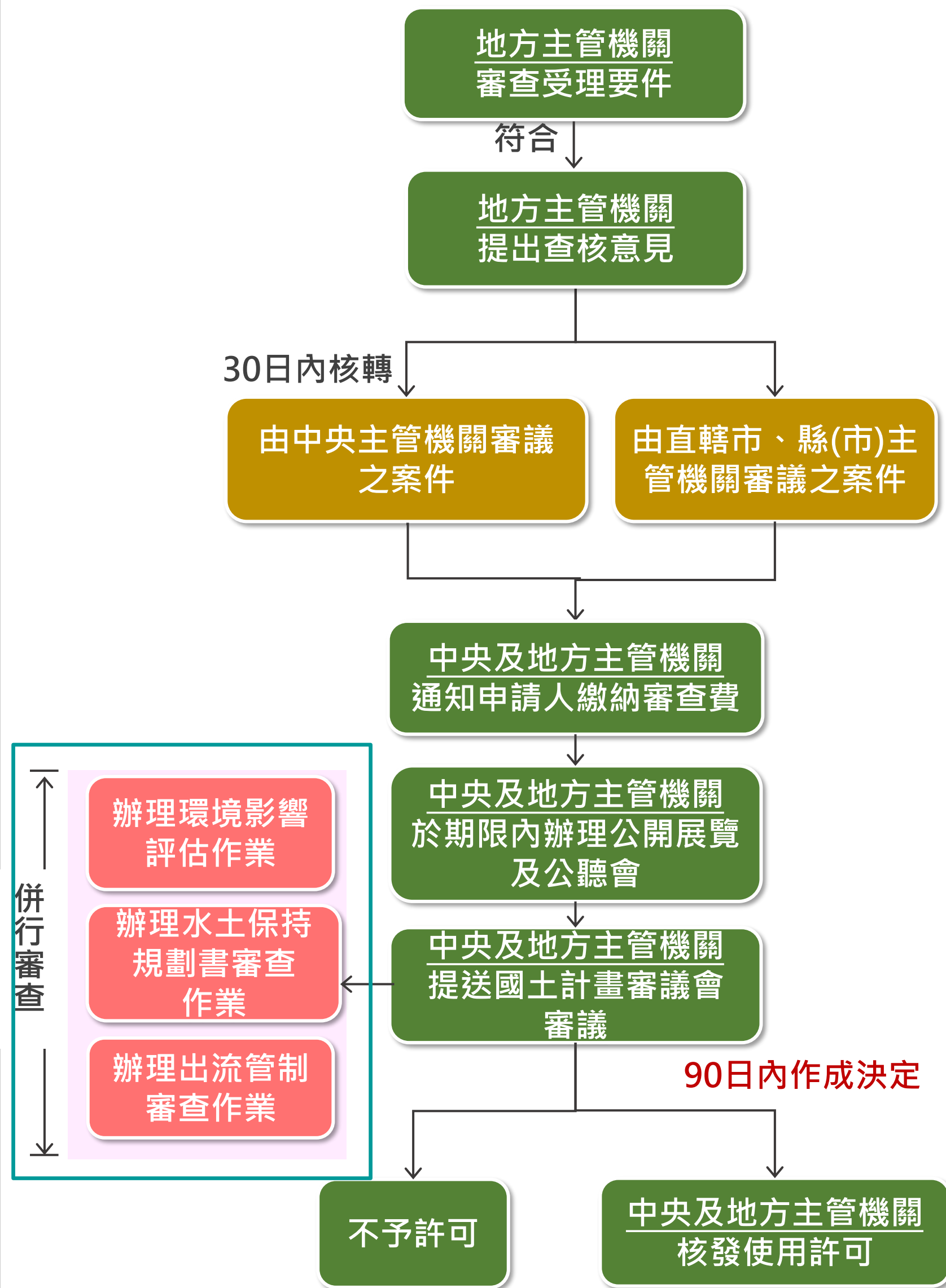
- 主管機關收受審查費後，應依本法第25條規定辦理公開展覽及舉行公聽會，並彙整人民或團體於公開展覽期間陳述之意見及參採情形，併同申請使用許可書圖文件，提送同級國土計畫審議會審議。

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

審議方式及期限

- 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。



■ 本辦法申請案件之審議進度及相關資訊，主管機關應上傳至中央主管機關建置之**使用許可相關作業系統**。

系統雛型畫面

書件下載專區 申辦使用許可 會議案件辦理 計畫案件查詢統計 網站資訊 系統資料維護

使用許可計畫書件

Home / 書件下載專區 / 使用許可書件 / 使用許可計畫書件

內政部國土管理署
開發許可地方審核系統

系統介接

Q 使用許可計畫書件查詢

計畫案件編號	計畫案件類別	計畫案件性質	計畫案件名稱或處名
請輸入計畫案件編號	請選擇	請選擇	請輸入計畫案件名稱或處名關鍵字
申請日期區間	申請人名稱	核發日期區間	核發文號
請輸入申請日 - 請輸入申請日	請輸入申請人名稱關鍵字	請輸入核發日 - 請輸入核發日	請輸入核發文號稱關鍵字
Q 查詢			

使用許可計畫書件查詢結果

申請日期	計畫案件編號	申請人	計畫案件類別	計畫案件性質	計畫案件名稱	下載	會議書件
112/07/03	A000000001	蔡先生					

國土功能分區及使用地資訊系統

系統雛型畫面

屬性查詢

圖層名稱 國土功能分區圖

開始查詢

請先選擇要查詢的圖層，然後按下「開始查詢」後在

欄位	內容
縣市	雲林縣
分區名稱	國土保育地區
分區類別	國二

本網站提供之國土功能分區分類查詢結果，係各直轄市、縣(市)國土計畫內國土功能分區分類示意圖，並非依國土計畫法第22條及第45條規定公告之國土功能分區分類劃設成果，僅供參考，不作為任何證明文件使用。

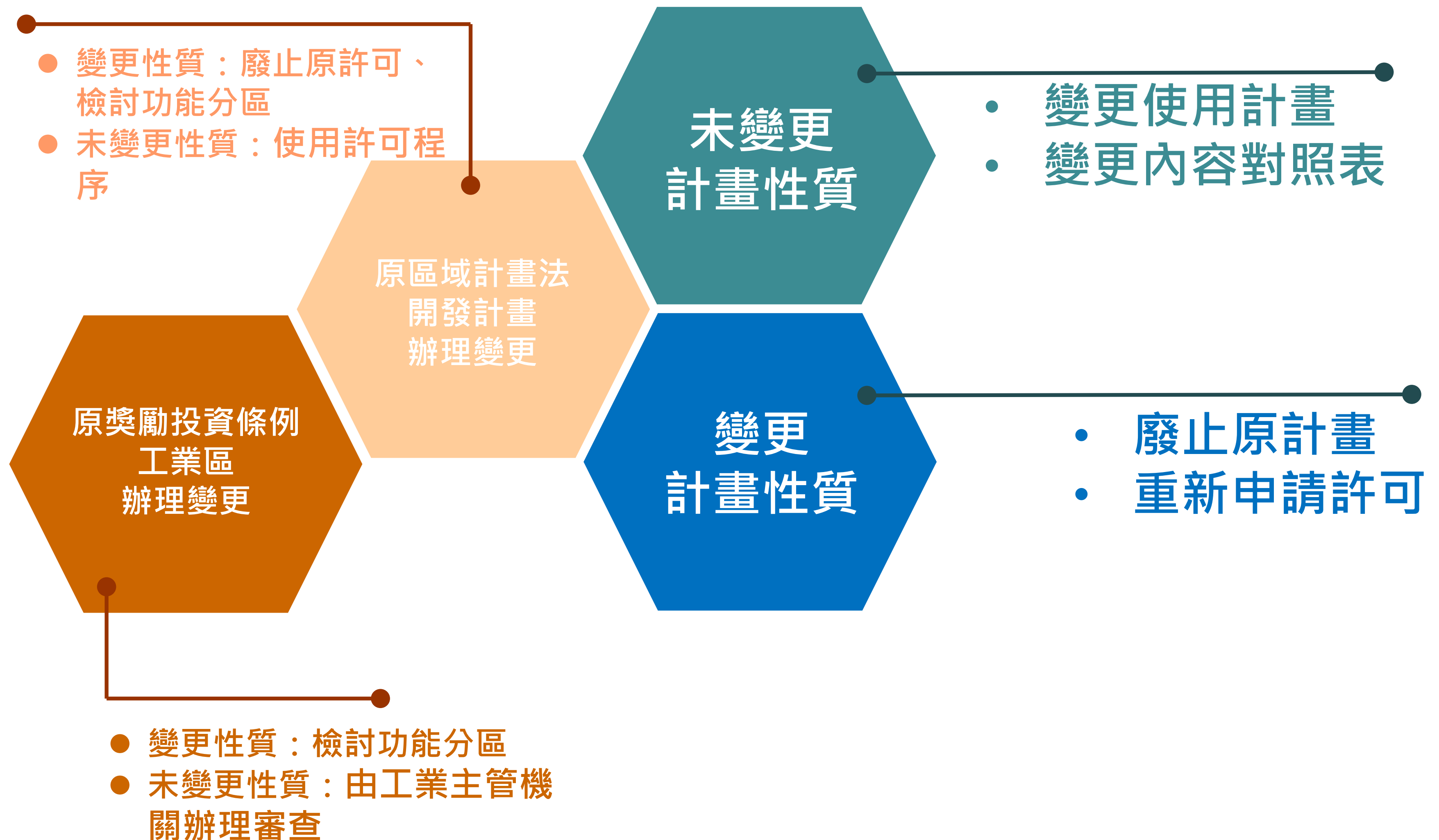
土地使用管制參考資訊

依內政部(或○○縣(市)政府)○年○月○日○○○字第○○○○號函許可「○○○計畫」，計畫內容請至「使用許可審議作業及書件查詢系統」查詢。

本網站提供之國土計畫土地使用管制參考資訊僅供參考，不作為任何證明文件使用，實際管制內容應以各級國土計畫、鄉村地區計畫，及內政部或直轄市、縣(市)政府許可內容為準。

圖台系統版權 內政部國土管
TWD97:383704.34 28
WGS84:122.33421 本網站所有資料僅供參考用途。

使用許可之變更



使用許可之變更

變更使用計畫認定原則

- 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……」
- 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. 變更土地使用配置

變更原許可計畫之公共設施、公用設備、必要性服務設施、緩衝綠帶...等配置區位。

3. 增加使用項目

增加使用項目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

增加原核准使用計畫之樓地板面積、建築用地面積、建蔽率及容積率等。

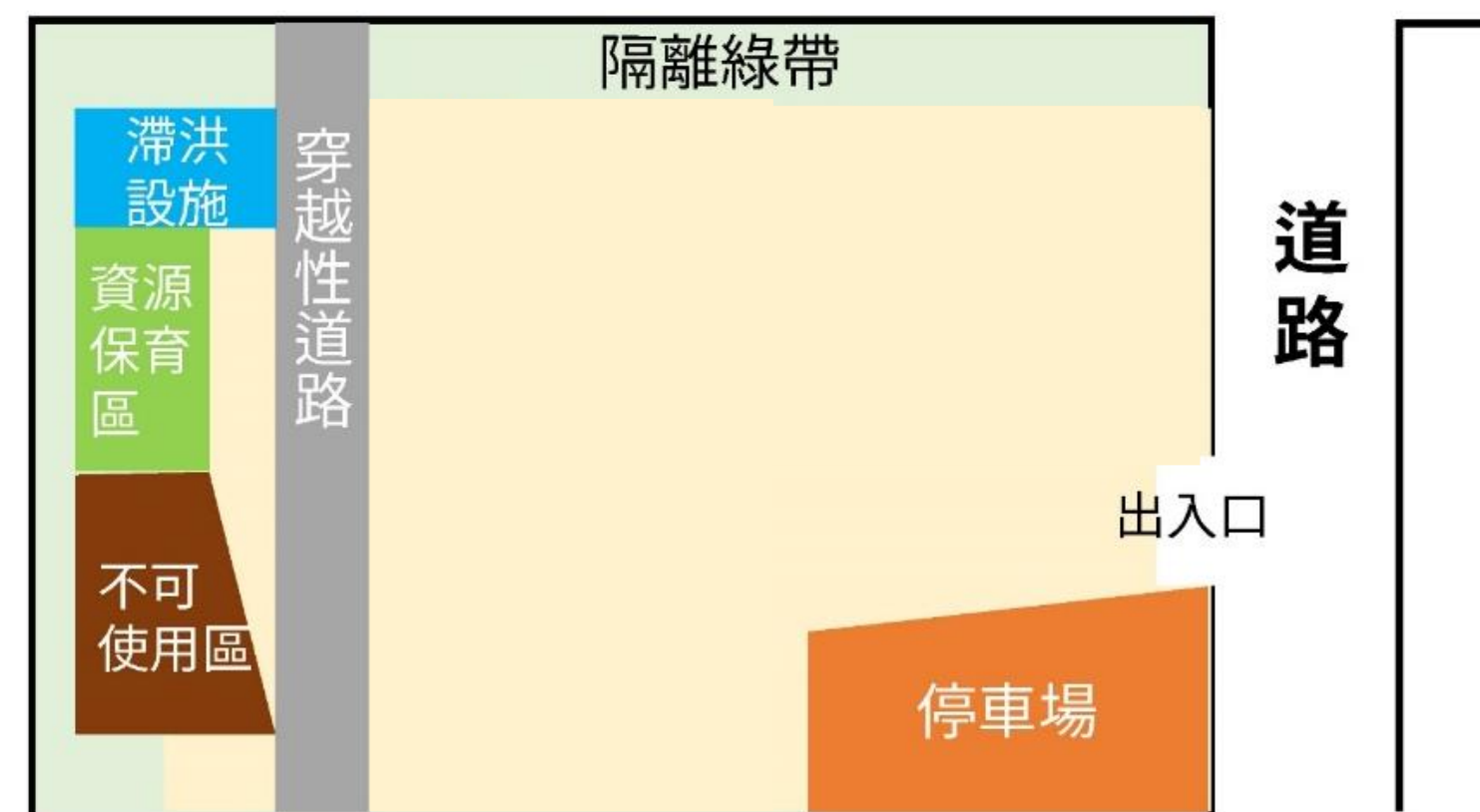
5. 變更經國審會審議決定內容

變更使用許可審議規則規定之**情形特殊或例外情形**與本法第28條第4項**影響費數值**等須經國土計畫審議會審議事項。

使用許可之變更



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



土地使用配置圖



使用地編定

使用許可之變更

變更內容對照表認定原則

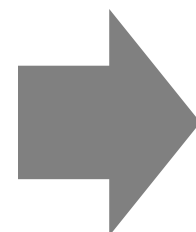
- 現行開發許可屬變更內容性質單純之樣態多元，且變更對照表內容多無涉及土地使用規劃重點(例如：建築物示意圖、建築物用途調整、土石方總量變更...等)。
 - 為利變更內容單純類型明確化，未來使用許可程序針對該類型案件將採「**正面列舉**」方式規定。
 - 依本法第24條第4項規定，屬變更內容性質單純者，其程序得以簡化，申請人製作變更內容對照表送主管機關備查後，通知申請人及有關機關，**免辦理公開展覽及公聽會**。
1. 因地籍測量、分割誤差、誤植或因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致增加或減少原許可計畫範圍。
 2. 增加使用項目，經目的事業主管機關及有關機關認定不影響原興辦事業設施使用之相容性者。
 3. 變更土地使用管制要點且未涉及前條第1項各款(變更使用計畫認定原則)規定情形。
 4. 變更住宅社區開發計畫之維護管理事項。
 5. 變更申請人、計畫名稱、使用地名稱或更正書圖內容。

使用許可失效與廢止

使用許可失效之構成要件

1. 於收受使用許可通知之日起**1年內**，應**取得使用地變更及公共設施用地移轉登記之文件**。期限至多展延2次，每次不得超過1年。
 - 屬依法徵收或依農村社區土地重劃條例申請重劃者，因取得使用許可後，整合土地產權程序複雜且費時，爰排除前開時限之規定。
2. 於收受使用許可通知之日起**10年內**，除農村社區土地重劃案件應於期限內完成重劃作業外，應**取得日的事業主管機關認定開發完成或營運登記之文件，或成立管理組織**。期限至多展延1次，每次不得超過5年。
3. 填海造地案件於收受使用許可通知後，應於填海造地施工管理辦法規定之期限內向直轄市、縣（市）主管機關申請造地施工計畫，不受前2款規定之限制。

許可
失效



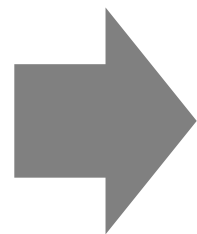
地方主管機關
刪除使用地資訊

使用許可失效與廢止

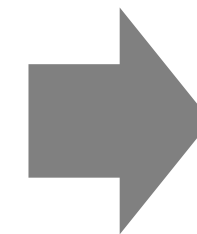
使用許可廢止之構成要件

1. 違反許可之使用計畫或目的事業、水土保持、環境影響評估等相關法規，經限期改善而未改善。
2. 興辦事業計畫、水土保持計畫或環境保護相關計畫經主管機關廢止或依法失其效力。
3. 造地施工計畫經審議駁回、廢止或不予許可。
4. 申請人自行申請廢止。

許可
廢止



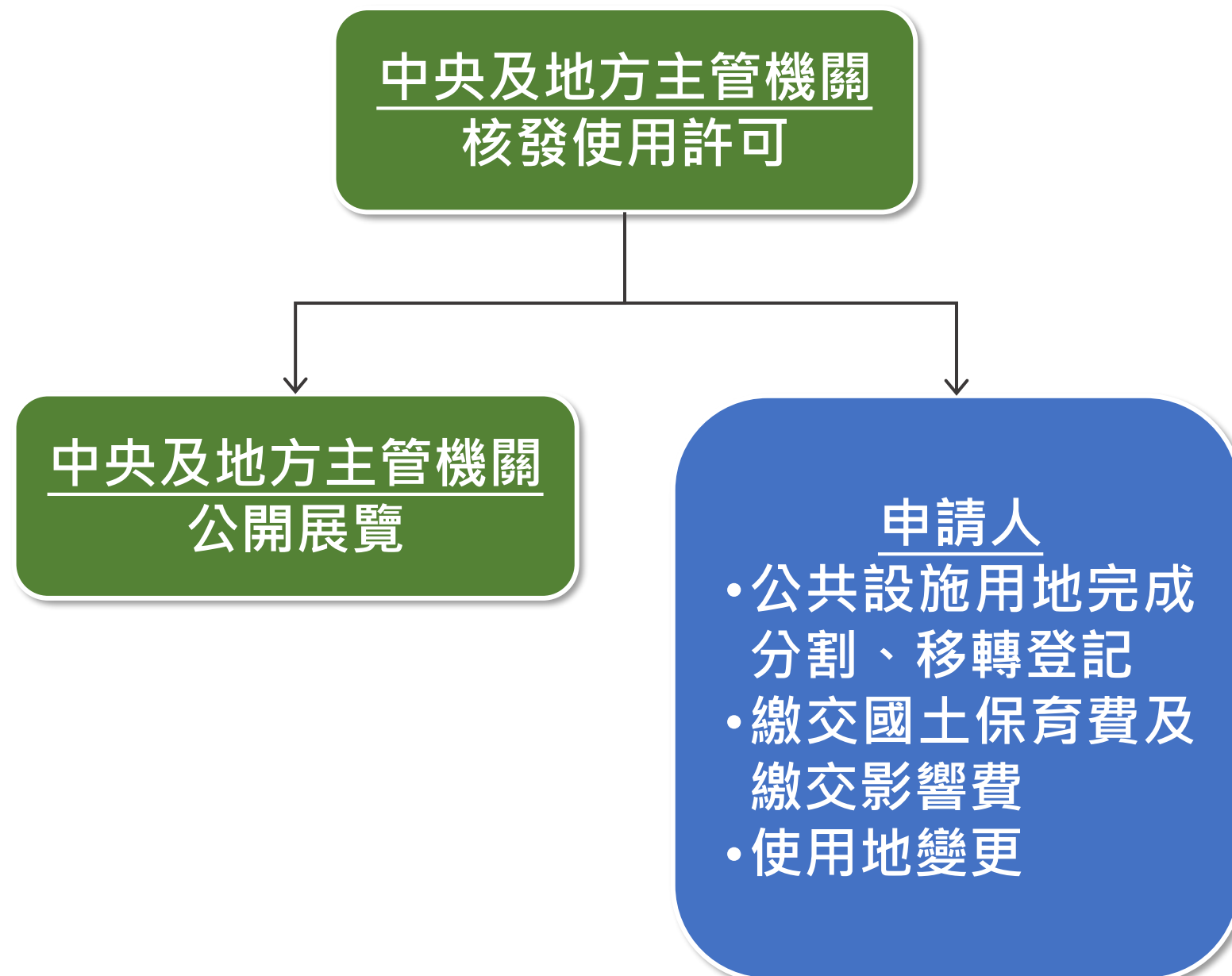
中央及地方主管機關
提報各該國土計畫審
議會審議



地方主管機關
刪除使用地資訊

有關機關通知
直轄市、縣(市)
主管機關

許可使用後應負擔相關使用義務



■ 申請人取得本法第27條規定核發使用許可後，應依下列程序向直轄市、縣（市）主管機關申請辦理：

① 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。

② 繳交國土保育費及影響費。

國土保育費及影響費收取辦法(草案)

③ 依使用計畫內容辦理使用地變更。

④ 依使用計畫完成公共設施之興建，並經直轄市、縣（市）政府勘驗合格及領得使用執照後，移轉登記為各該直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有。

許可使用後應負擔相關使用義務

國土保育費之收取

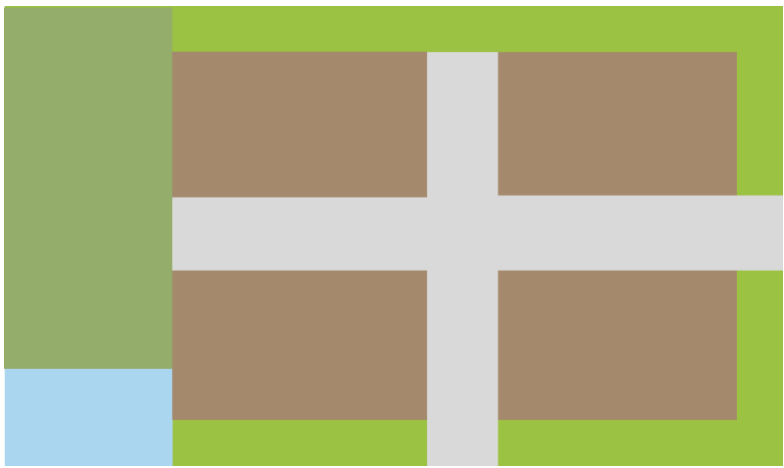
- **中央主管機關**應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用。

附表一 國土保育費計算公式（陸域）

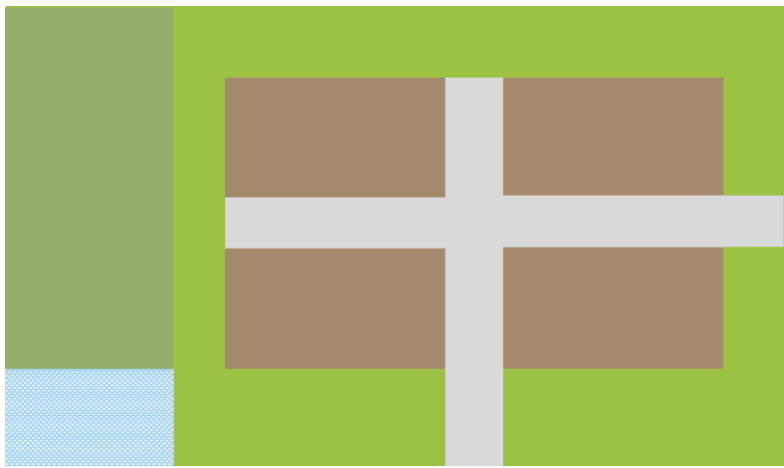
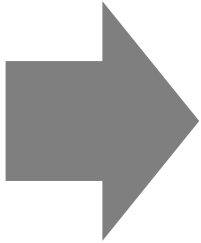
=申請使用範圍獲准許可當期公告土地現值平均值×Σi〔申請使用範圍改變地表類型之土地面積×環境衝擊係數〕×陸域國土功能分區土地使用係數

- 以「環境衝擊係數」鼓勵申請人對於地表改變、施設利用友善，減輕對自然界之危害。

申請使用範圍 改變地表情形			類型	環境衝擊 係數(%)
1	改變原始 地形地貌	有人工鋪面	包含建築設施、無建築設施但具人工材料之鋪面或水體底部	5
2		無人工鋪面	經常性大規模改變地形之使用行為	3
3			大規模改變地貌並佈設人工構造物	2
4			植栽或水體：維持土壤地表並植栽，或無人工鋪面之水體底部	1
5	維持原始地形地貌		無整地、挖填、改變原始地表覆蓋狀態之行為	0



不透水鋪面較多
綠地較少
國土保育費較高



不透水鋪面↓
綠地↑
國土保育費較低

- 5% 建築使用面積
- 5% 道路
- 0% 不可使用區
- 1% 緩衝綠帶
- 5% 滯洪池-不具透水性
- 1% 滯洪池-採生態工法

許可使用後應負擔相關使用義務

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，考量商業使用尚無增加學校需求，住商使用分類之其餘使用項目無需收取必要項目「學校」。

公共設施項目

供公眾使用之道路、公園、停車場及其他非專供使用計畫範圍內使用之公共設施。

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。

使用地變更

應檢附**相關文件**，向土地所在地直轄市、縣(市)主管機關申請依使用計畫內容辦理使用地變更。

- ① 申請使用地變更同意書。
 - 申請人為土地所有權人時，免附。
 - 符合土地法第二百零八條規定得徵收而以協議價購取得者，以地價款發放清冊替代之。
 - 土地為共有者，應符合土地法第三十四條之一規定。
- ② 公共設施用地完成分割、移轉及其餘非公共設施用地完成分割之土地登記簿謄本。
- ③ 國土保育費、影響費之繳納收據或證明。
- ④ 造地施工計畫完工證明。
- ⑤ 其他相關證明文件。

國土計畫土地使用管制規則

許可用地(使)

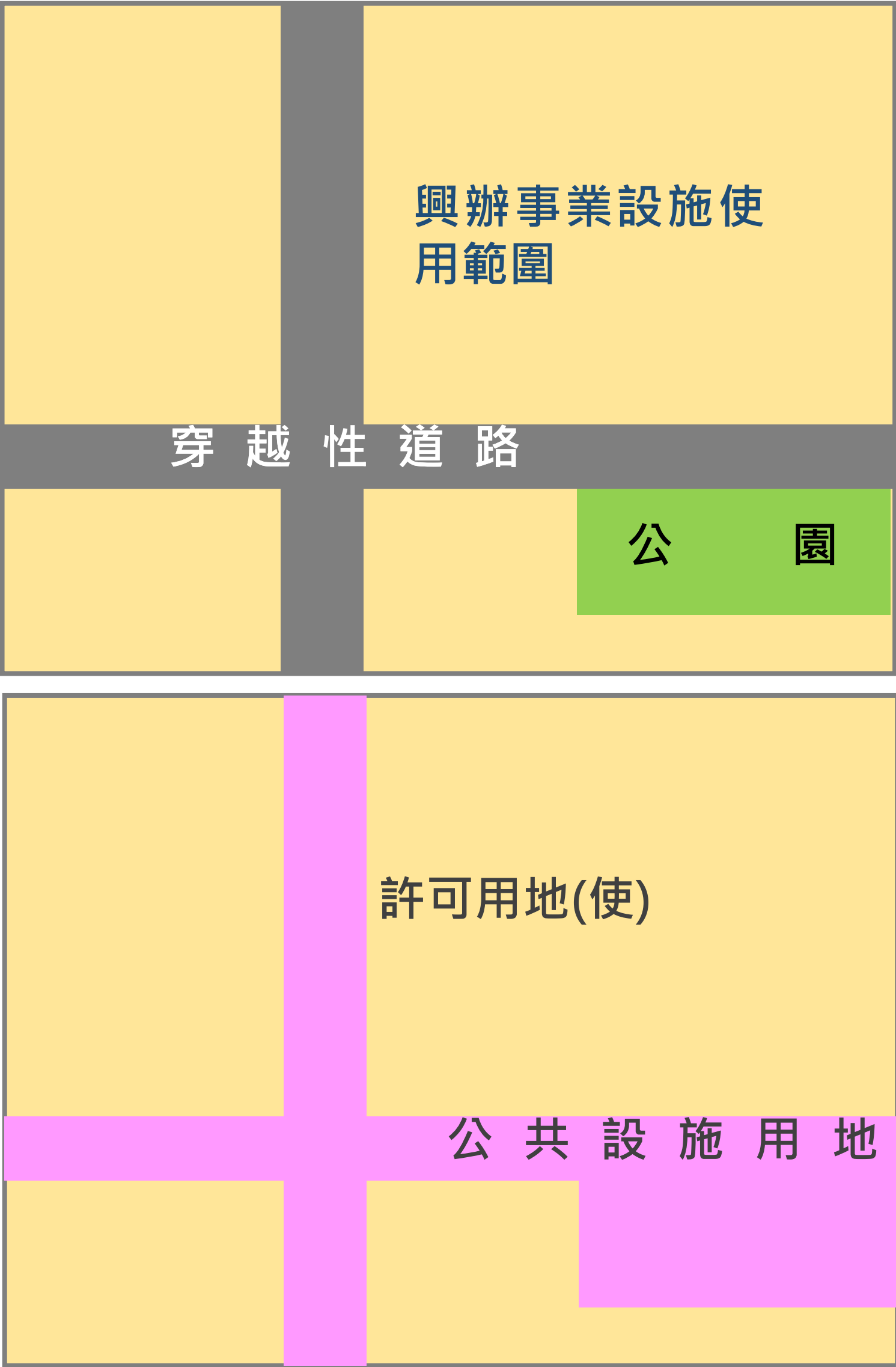
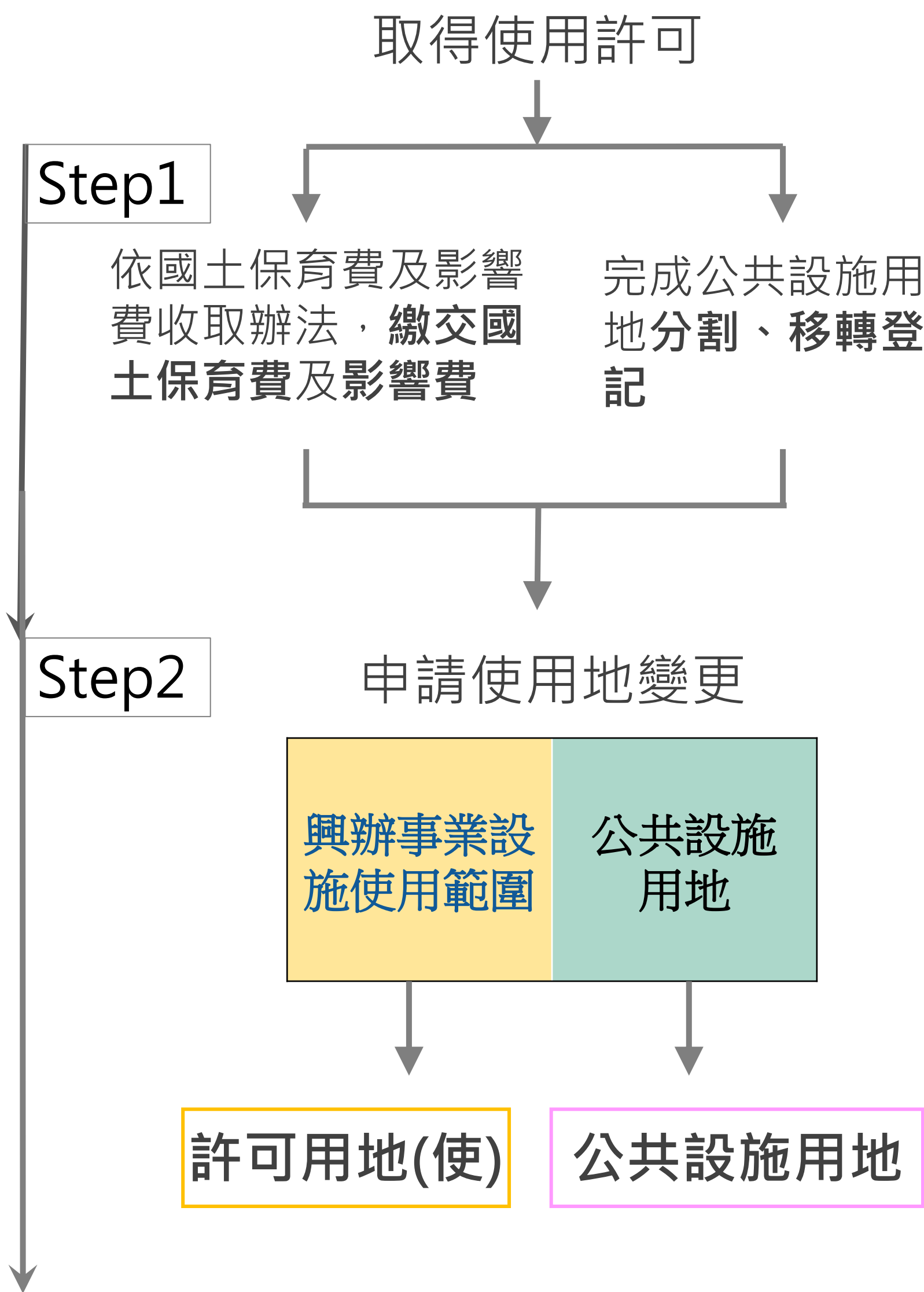
公共設施用地

使用許可

經中央或直轄市、縣(市)主管機關依本法第27條規定核發使用許可案件，依使用計畫**供公共設施使用以外之土地**。

- 依使用計畫**供公共設施使用之土地**
- 該範圍土地應**完成分割並移轉登記**為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有

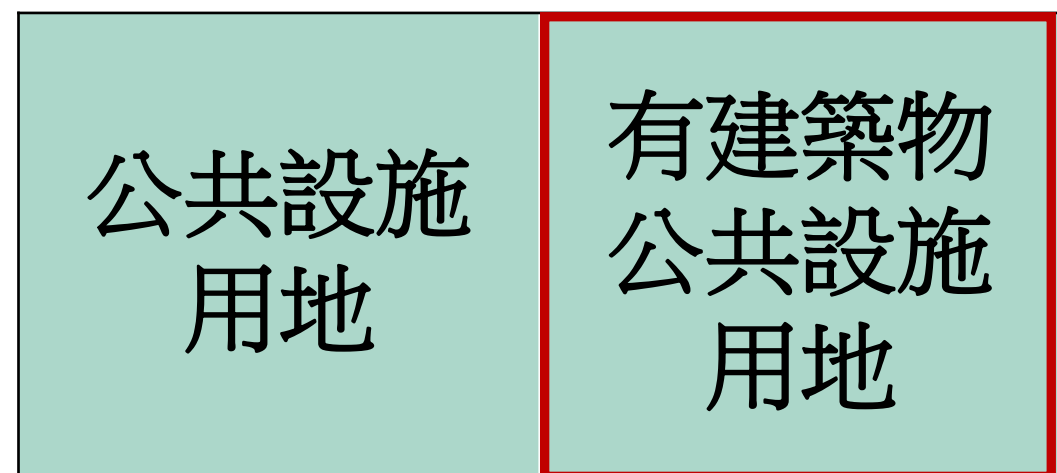
相關使用義務辦理程序



相關使用義務辦理程序

Step3

完成使用地變更

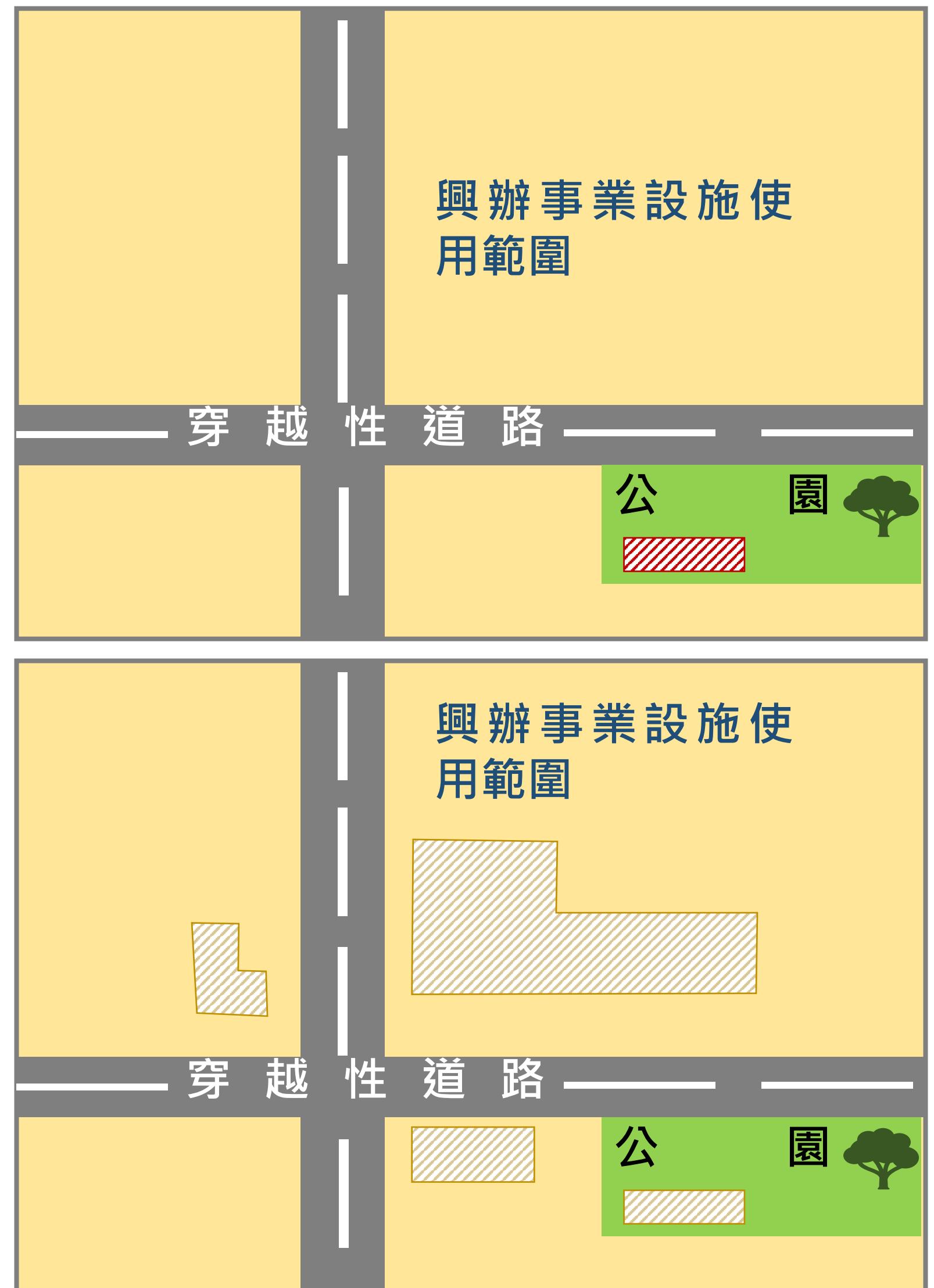


取得使用執照

完成公共設施用地上公共設施之興建，
並經直轄市、縣(市)政府勘驗合格。

Step4

非公共設施用地上
之建築物始得核發
使用執照



原區域計畫法核准之開發計畫銜接機制

原開發許可案件申請變更

- 依全國國土計畫之土地使用指導原則，依區域計畫法核發開發許可之範圍，變更原開發計畫內容，依本法使用許可規定辦理。
- 依原區域計畫法核發之開發許可或開發同意，經目的事業主管機關認定未變更原興辦事業性質，依本法第24條第7項辦理變更使用計畫，不受第2條第1項及第2項一定規模之限制。**(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戶或土地面積在1公頃以上應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，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。

原區域計畫法核准之開發計畫銜接機制

原開發許可案件之失效

- 國土計畫土地使用管制實施後，原區域計畫法核准開發許可之失效規定，將依國土計畫使用許可核發後應循事項辦法第13條規定辦理。
- 有關期限計算方式，基於公平性不再重新起算，將延續現行非都市土地使用管制規則規定第23條及第23-1條之起始日。

收受開發許可通知之日

現行管制規則
第23條第1項各款

展期不得超過1年，
以2次為限。

第1階段許可有效期

展期不得超過5年，並
以1次為限。

第2階段許可有效期

119.2.1

120.2.1

120.4.30
制度轉軌

122.2.1

129.2.1

134.2.1

第1階段(1年，至多3年)

- 取得使用地變更及公共設施用地移轉之文件。
- 因故未能於期限內完成，得於期限屆滿前敘明理由向直轄市、縣(市)政府申請展期。

第2階段(10年，至多15年)

- 取得目的事業主管機關認定開發完成或營運登記之文件，或成立管理組織。
- 期限屆滿前提出展期計畫向直轄市、縣(市)政府申請核准後，於核准展期期限內取得之。

原區域計畫法核准之開發計畫銜接機制

原開發許可案件許可後使用義務及程序銜接

實體 內容

原開發計畫之公共設施用地與設施之項目、移轉對象、維護管理責任、捐贈及完成時間，及應繳交之費用，依原區域計畫法核准之開發計畫書圖及其許可條件辦理

程序 規定

涉及「程序」因原區域計畫法規定已無從依循，應依使用許可規定辦理使用地變更

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。

使用許可與現行開發許可辦理程序之差異

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

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。屆期末補正者，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。

使用許可與現行開發許可辦理程序之差異

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項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**。

使用許可與現行開發許可辦理程序之差異

差異七

許可失效、廢止後應**刪除**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

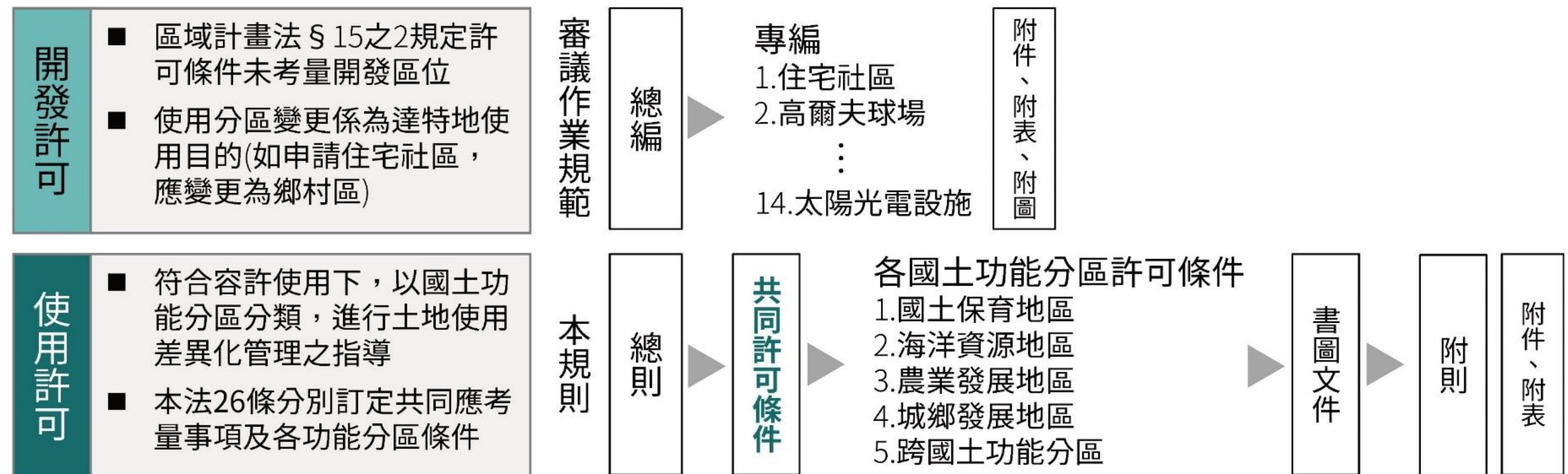
使用許可不得變更國土功能分區、分類，許可計畫廢止或失效後，針對「變更後之使用地」將採以「**刪除**」方式辦理，以避免土地使用管制之疑義。

PART
7

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。

使用許可審議原則及核准條件

使用許可條件

共同性條件

各功能分區之條件

共同性條件

土地使用適宜性 §5~9

交通與公共設施服 務水準§10~14

自然環境及人為設 施容受力§15~23

其他 §24~29

國土計畫使用許可審議規則(草案)

- 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)
- 彰雲嘉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
- 基地對外交通通行、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
- 坡度開發限制
- 滯洪及排水設施之設置
- 隔離綠帶或設施之留設、綠覆率、透水率
- 因應氣候變遷及災害之防救災計畫及作為
- 土地使用強度
- 違規輔導合法化案件審議原則
- 性質特殊與綜合型使用案件規定
- 海洋資源地區排除規定
- 農村社區土地重劃案件規定

使用許可審議原則及核准條件

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. 最小需用原則
2. 考量自然環境完整性
3. 地形地貌最小擾動原則
4. 彌補復育措施

國土計畫使用許可審議規則(草案) §30~33

- 最小需用為原則
- 自然環境完整性
- 實施彌補復育(扣除不可使用區面積30%之資源保育區)

海洋資源地區

1. 不影響公共通行及公共水
2. 最小需用原則
3. 考量海域之自然生態環境與動態平衡
4. 彌補復育措施

使用許可審議原則及核准條件

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。

城鄉 發展地區

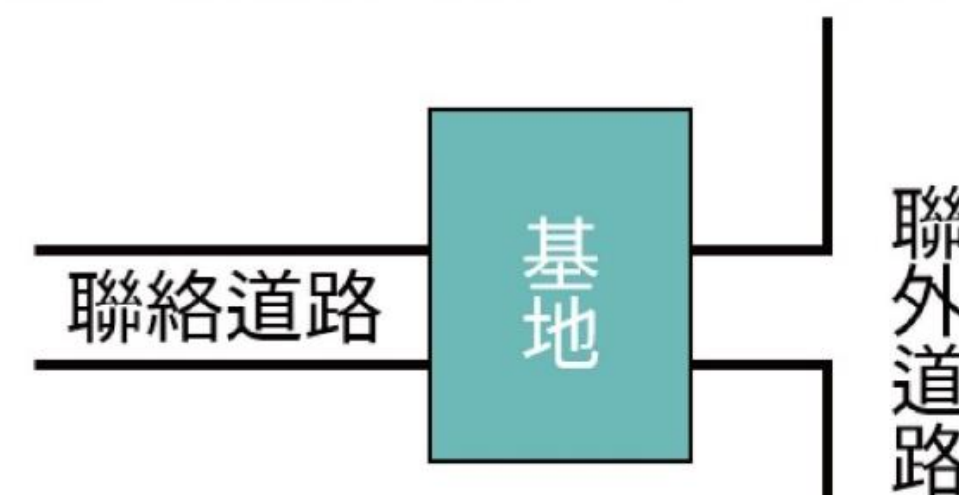
1. 都市成長管理及發展趨勢之關聯影響
2. 公共設施或公用建設計畫之配合
3. 交通服務設施之配合
4. 填海造地相關規定

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。

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。



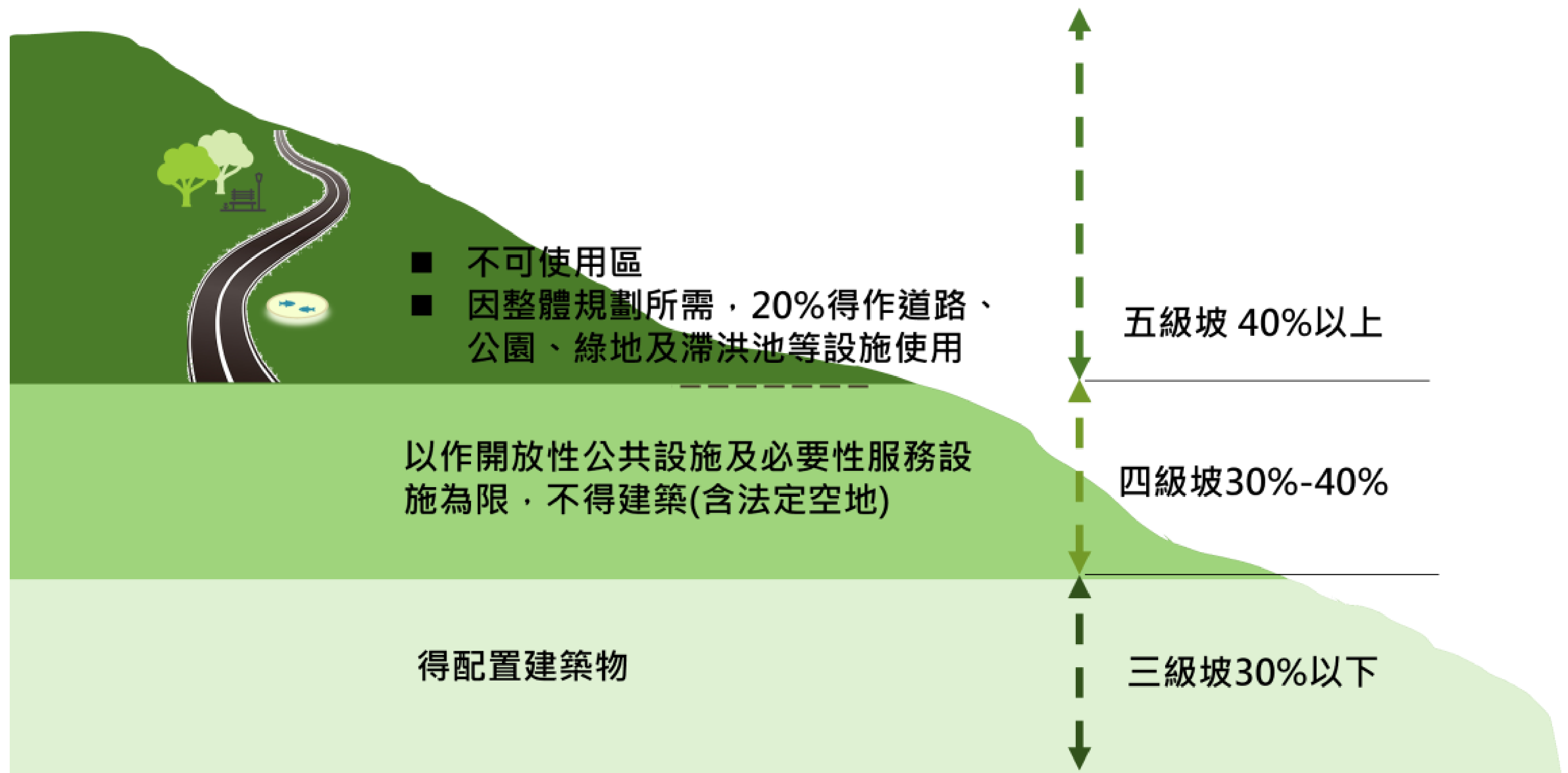
特殊

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

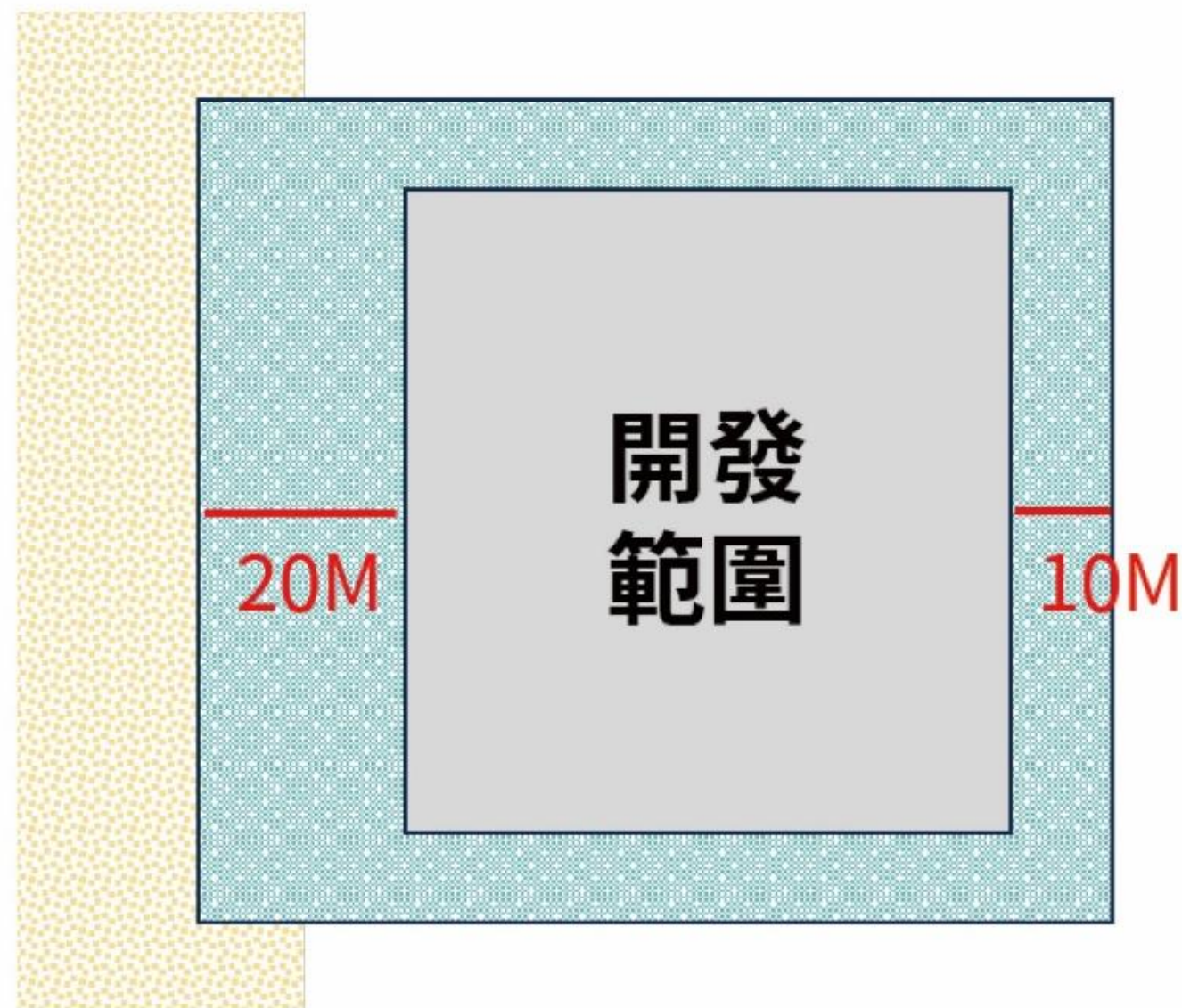


審議規則重點事項-隔離綠帶或設施之留設



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、蓄水池或滯洪池等不得計入建築法規定建築基地之開放性設施。



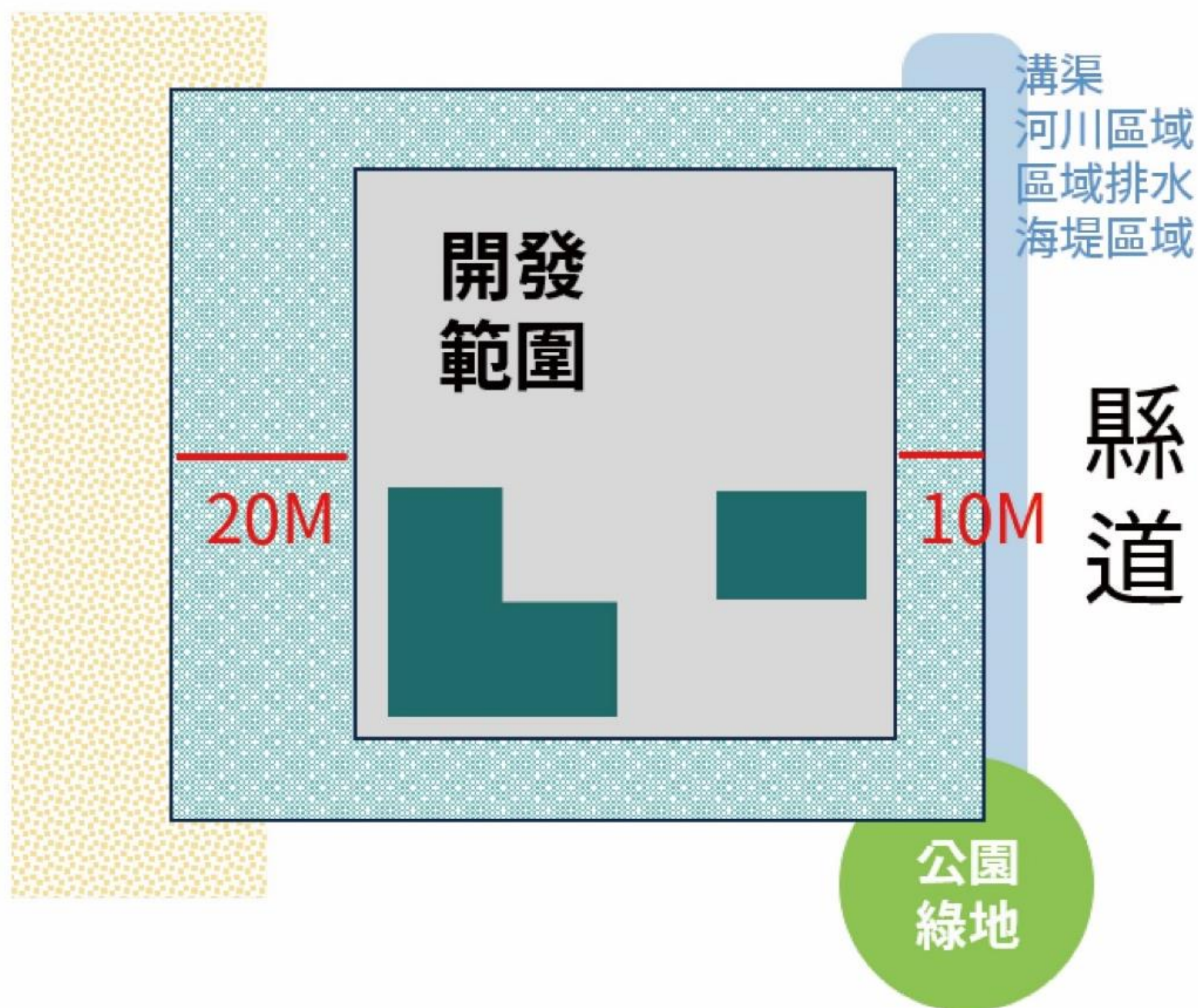
通案 | 留設 10M

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

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

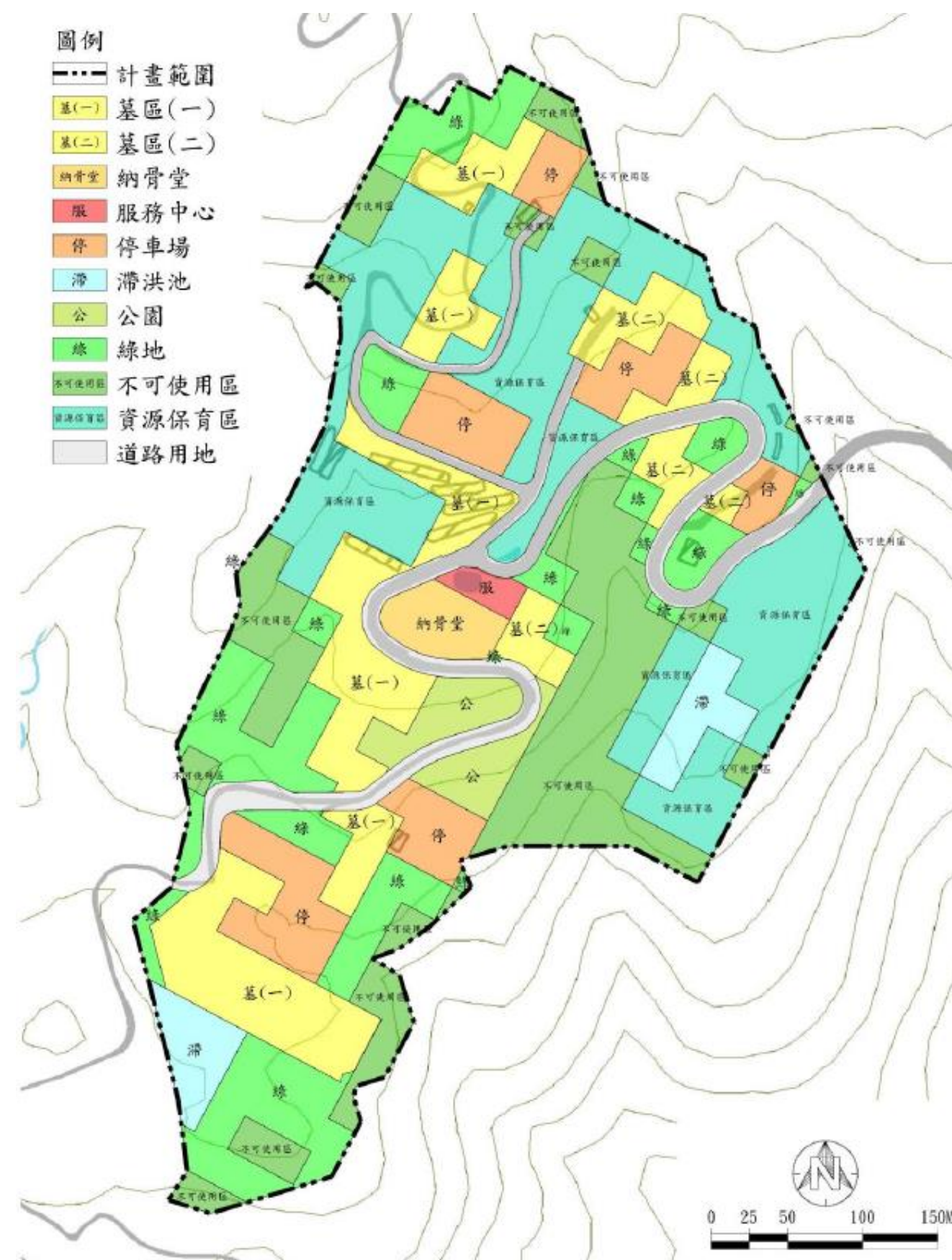
審議規則重點事項-資源保育區之留設

?

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」

申請案件就使用造成之生態環境損失，應依下列原則於範圍內劃設資源保育區實施彌補復育，其面積不得小於扣除不可使用區面積之30%。



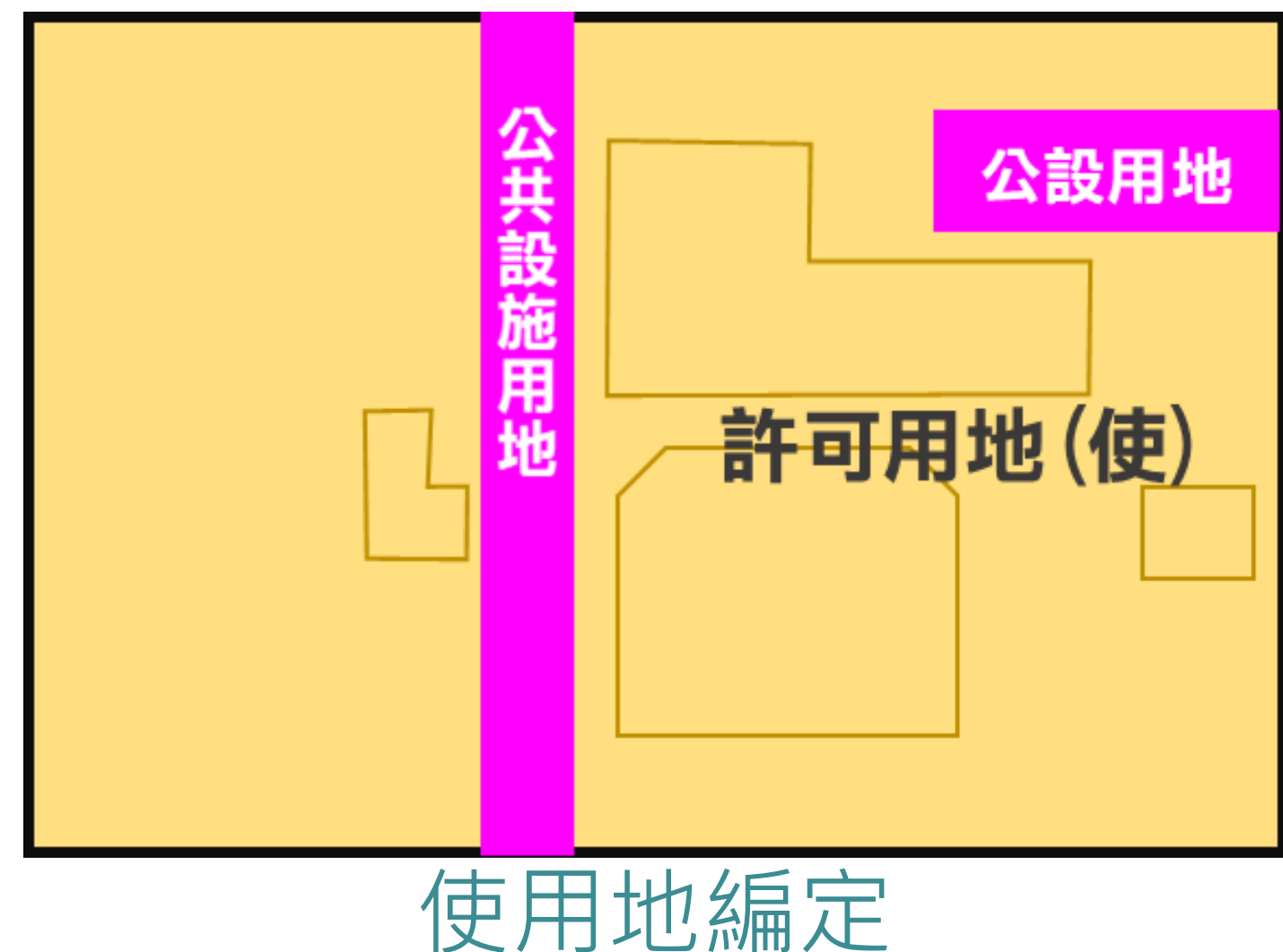
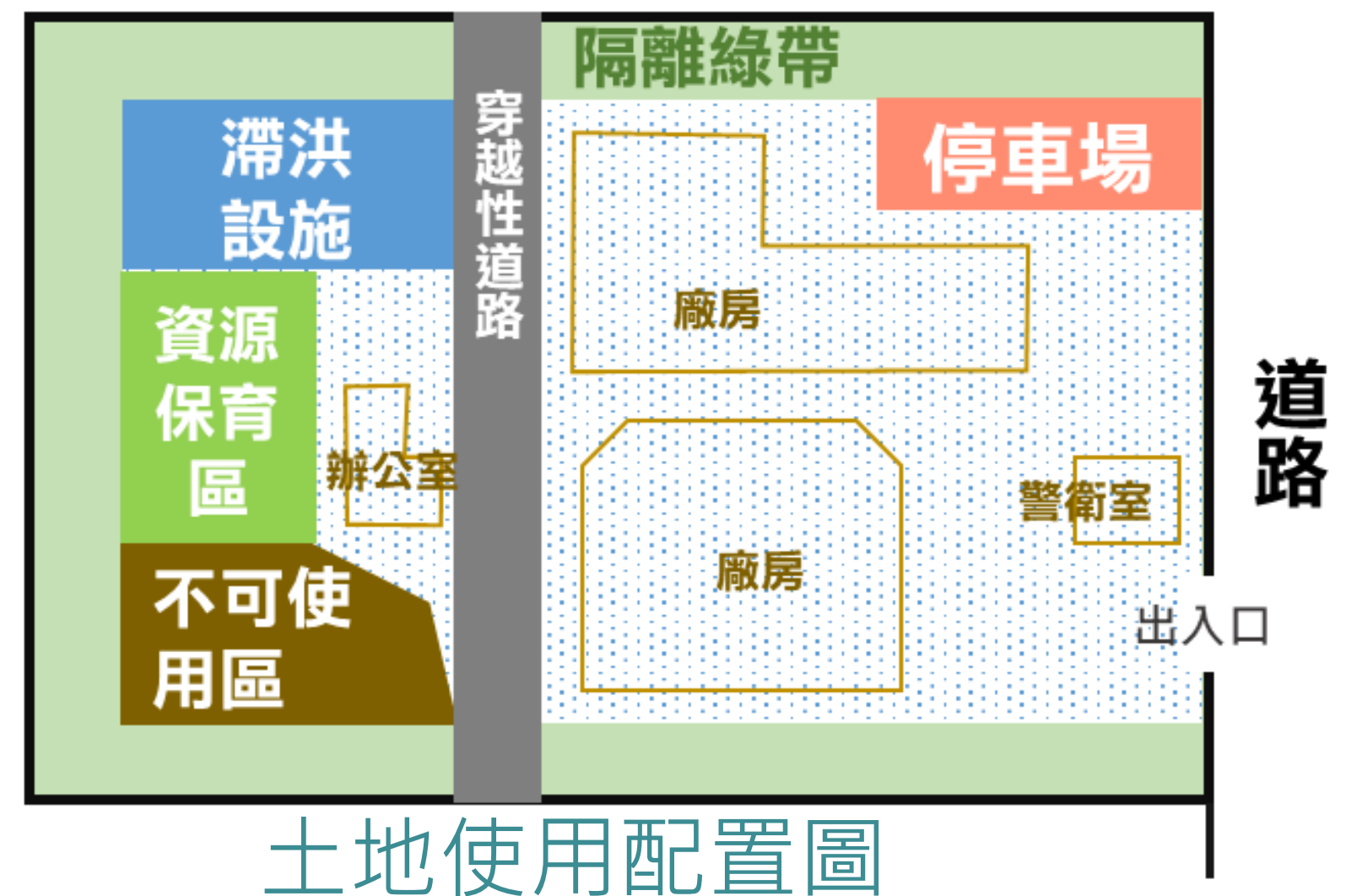
土地使用配置及土地使用管制要點

■ 土地使用配置

1. 隔離綠帶或設施。
2. 不可使用區。
3. 滯洪設施、環保設施、公共停車場。
4. 資源保育區。
5. 聯絡道路出入口。
6. 保育綠地。
7. 依法應捐贈之公共設施。
8. 興辦事業使用項目之使用範圍。

■ 申請案件應針對下列事項訂定土地使用管制要點：

1. 使用項目、建蔽率、容積率、綠覆率、透水面積、停車位、道路系統、景觀設計標準、環境敏感地區之管制措施、實施彌補復育之具體措施。
2. 其他必要之土地使用及建築管制事項。



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

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

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

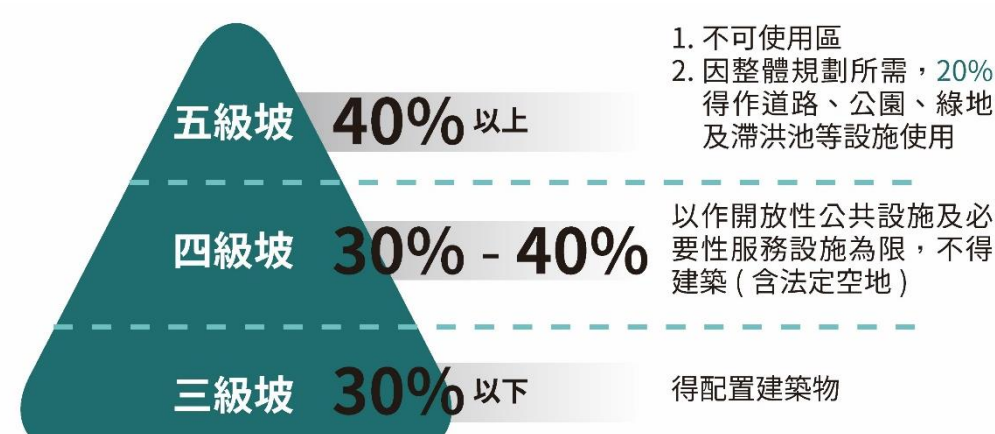
坡度檢討

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

■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「綠地、公園、通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池或滯洪池等不得計入建築法規定建築基地之開放性設施」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

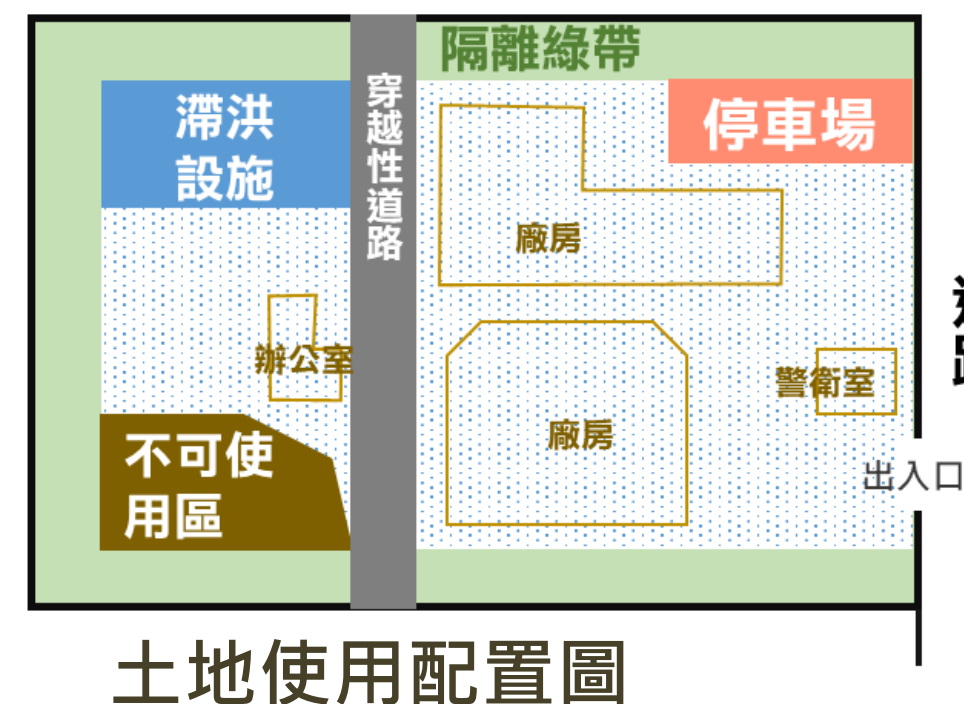
開發許可

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。

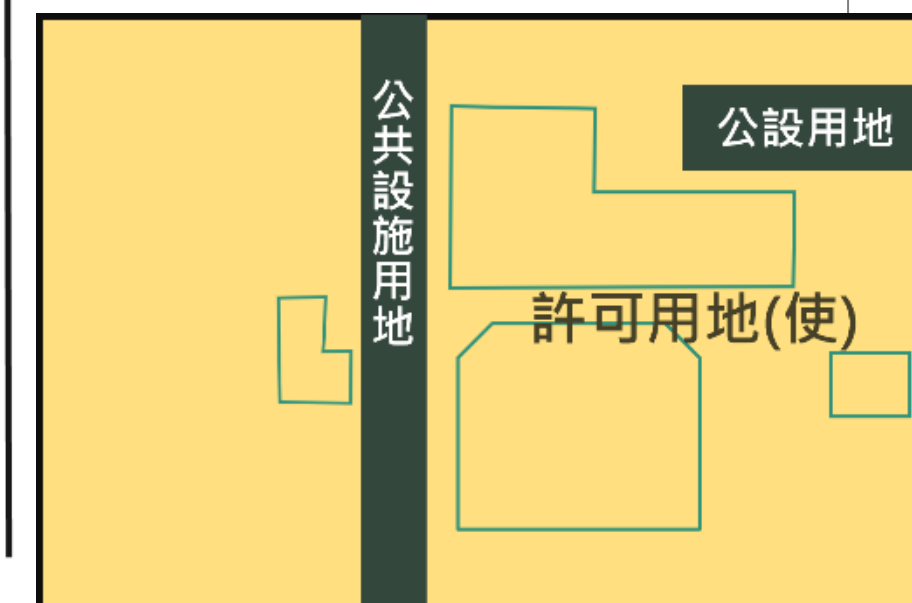


使用許可

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。



土地使用配置圖



使用地編定圖

使用許可轉制優點

■既有權利保障

- 於國土計畫法上路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明確化

- 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。

A stylized landscape illustration featuring rolling green hills in the foreground, a small tree with a brown trunk and purple and pink foliage on the left, and blue and white wavy lines representing hills or clouds in the background.

簡報結束
感謝聆聽