

An aerial photograph of a lush green field with a winding path or stream cutting through it. The text is overlaid on this image.

108年度直轄市、縣（市）國土計畫規劃研習班

國土計畫使用許可制度政策方向

內政部營建署 / 林妍均 / 108.10.23

簡報大綱

01

開發許可制度反省課題

02

使用許可制度之建立

03

使用許可申請程序

04

結語

01

開發許可制度反省課題

產業園區的設立不僅需要有廣大土地，還須有大量的水、電及基礎建設來支持，且對於環境與社會的影響均十分深遠。

惟長期以來，我國**產業園區的選址缺乏國土整合利用的觀點**，往往在產業園區選定之後，再配合投入大量的聯外道路、給排水系統、水電設施等，並面臨冗長的土地變更與各項設施的規劃建置作業，影響企業投資意願，另一方面，許多已開發完成的土地卻乏人問津，而老舊的產業園區因不合時宜而低度利用，**產業空間的決策往往不利於國土資源的永續發展**。

- 一、政府對於工業用地之規劃及開發，**缺乏整體規劃或總量管制**，復欠缺跨部會協調機制，造成各類園區間相互競爭及供需失衡，導致國家整體資源配置失當，行政機關遲遲無法整合，研擬有效解決對策，行政院實難辭其咎。
- 二、對於我國工業用地設置之整體規劃及總量管制，內政部刻正推動直轄市、縣（市）政府擬定區域計畫研提中，尚無具體成果，爰請督促所屬儘速辦理。

開發許可檢討背景

101年相關開發許可訴訟判決

違反區域計畫法「於國土地用係屬適當而合理」許可開發條件

- ✓ 區位選址未將閒置工業區納入評選
- ✓ 未考量糧食安全與永續發展

違反區域計畫法「中央基於中央法規所為之土地利用」許可開發條件

- ✓ 違反區域計畫（1通）環境敏感地區績效標準管制
- ✓ 違反區域計畫（1通）地區發展定位

開發許可制度反省課題

1.欠缺明確土地使用計畫之指導

現行開發許可之申請與審查，就基地實質開發計畫內容，雖有完整操作性、技術性之審議規範予以拘束及把關，然而從國土利用或區位之適當合理性而言，現行區域計畫因涵蓋範圍廣，僅能就整體區域或縣（市）行政轄區主要發展構想提出原則性內容，對於個別土地開發區位適當性，**欠缺具體之指導功能。**

開發許可制度反省課題

2.欠缺明確土地使用計畫穩定性

透過現行開發許可審議程序，完成「土地使用分區變更」後，即可由開發者進行土地開發利用，對於區域計畫發布實施後，依區域計畫之非都市土地使用分區使用計畫，所製定之非都市土地使用分區圖及編定之各種使用地，卻可透過開發計畫許可後隨時變更，亦有**土地使用計畫穩定性欠缺之問題**。

開發許可制度變革



開發許可制度變革

全國區域計畫得申請設施型使用分區

- 全國區域計畫針對開發許可部分，為解決開發許可欠缺計畫指導之問題，以**得申請設施型使用分區劃設作為開發許可區為之指導**，以期有效指導土地利用及縮短審議程序，並達到環境保育及經濟發展雙贏與提升政府效能之重大目標。

□ 縣市區域計畫範圍

- 以設施型土地使用分區變更之區位申請開發為原則，並給予相關規定簡化



未位於設施型使用分區之區位，仍得申請開發，但於審議時，應檢核全部劃設原則之符合情形

開發許可制度變革

全國區域計畫得申請設施型使用分區

- 但現行開發許可係透過現行開發許可審議程序，於完成「土地使用分區變更」後，即可由開發者進行土地開發利用，對於區域計畫發布實施後，仍可透過開發計畫許可後隨時變更，**亦有土地使用計畫穩定性欠缺之問題。**

□ 縣市區域計畫範圍

- 以設施型土地使用分區變更之區位申請開發為原則，並給予相關規定簡化



未位於設施型使用分區區位，仍得申請開發，但於審議時，應檢核全部劃設原則之符合情形

國土計畫法使用許可制

為建立計畫引導土地使用模式，並強化計畫之穩定性，國土計畫法針對開發許可上開問題加以檢討改進如下：

- 未來土地開發利用，**不得變更國土功能分區及其分類**，俾計畫具穩定性及指導性。
- 因計畫明確指示土地利用基本方向(國土保育、農業發展或城鄉發展等)，使用許可審查方向將**著重於基地實質開發計畫內容(審查密度降低)**。

02

使用許可制度之建立

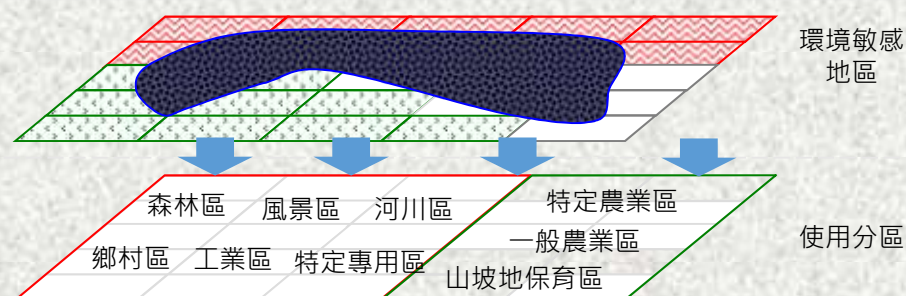
強化空間計畫指導-國土功能分區劃設

現在

區域計畫土地
使用管制方式

開發許可-
應避免位於第一級環境敏感
地區

開發許可-產業園區、住宅社區.....

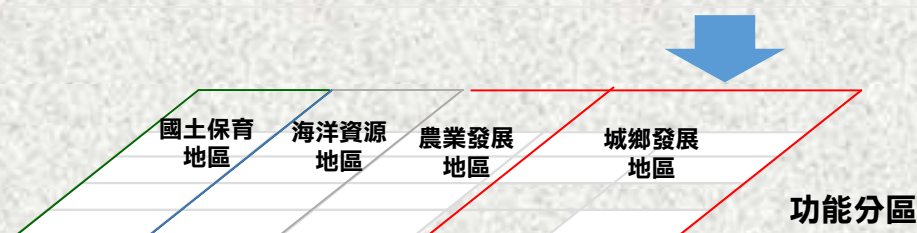


未來

國土計畫土地
使用管制方式

使用許可-
應符合國土功能分區分類之使用
原則，且**不得變更分區分類**
新訂擴大都市計畫、填海造地以
城鄉發展地區為限

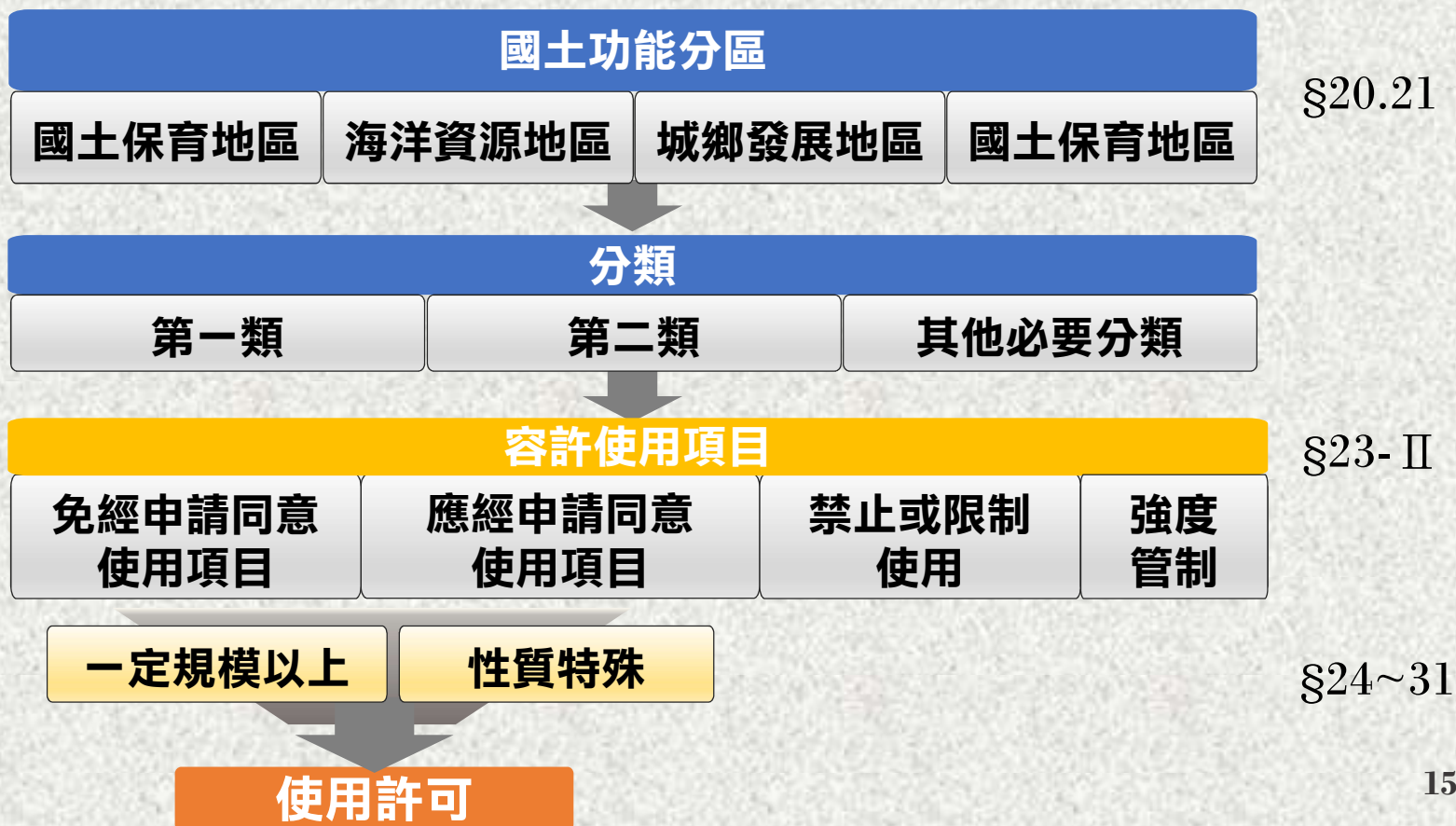
產業園區、住宅社區、填海造地.....



應辦理使用許可之適用情形

國土法
第24條

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。



使用許可申請門檻

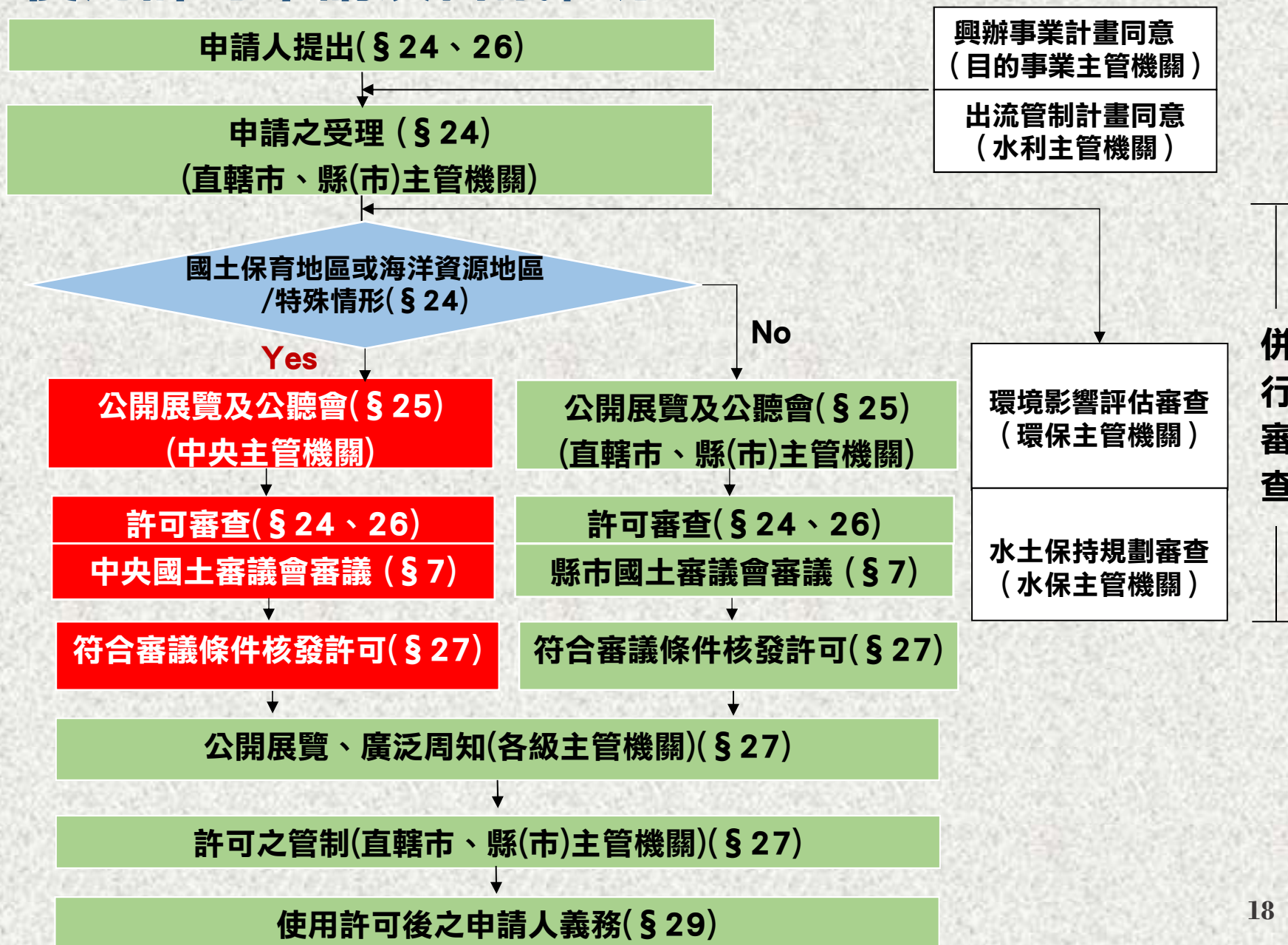
- 於符合國土功能分區及其分類之使用原則下，從事**一定規模以上或性質特殊之土地使用**，應由申請人檢具書圖文件申請使用許可
- **使用許可不得變更國土功能分區、分類**，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請
- 國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用

03

使用許可申請程序

- Ⓢ 受理要件：一定規模及性質特殊認定標準
- Ⓢ 使用許可之民眾參與(公展及公聽會)
- Ⓢ 使用許可核准條件
- Ⓢ 許可後申請人之義務

使用許可申請及審議程序



使用許可受理要件

國土法
第24條

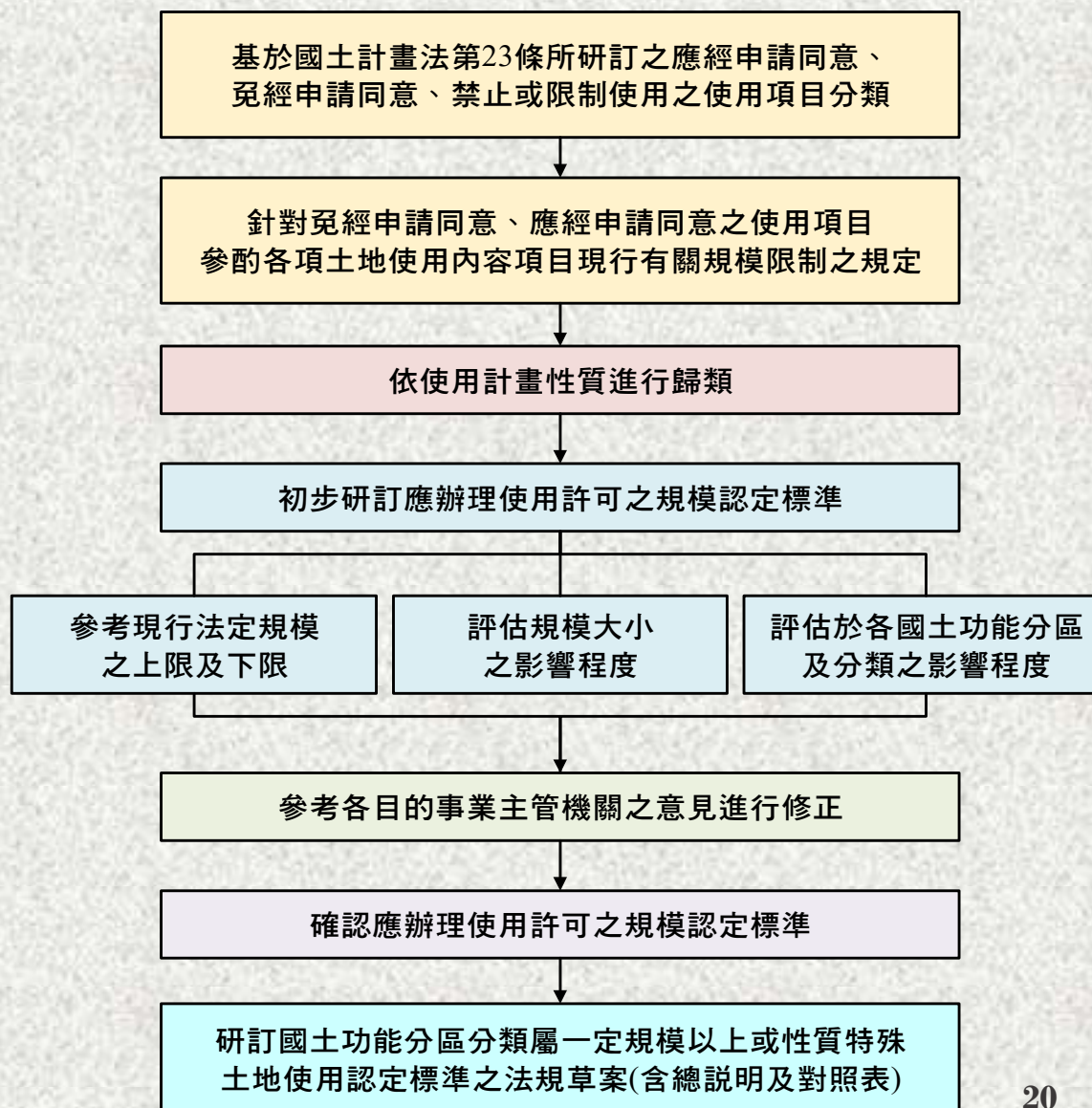
- 直轄市、縣（市）主管機關接獲使用許可之申請後，經審查**符合受理要件者**，方才進入後續程序。
- 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關不予受理其申請：
 - ① **不符合一定規模以上或性質特殊之認定標準。**
 - ② **實施填海造地未位於城鄉發展地區內申請。**
 - ③ **依法應檢附之書圖文件缺漏，經直轄市、縣(市)主管機關以書面通知申請人於接到通知書之次日起30日內補正；屆期未補正或未完全補正。**

使用許可一定規模以上之認定標準

國土法
第24條

認定標準研訂原則

- ① 一定規模認定標準訂定與國土計畫法土地使用容許使用項目之關係
- ② 依計畫性質進行歸類
- ③ 使用許可規模認定標準



1

一定規模認定標準訂定與國土計畫法土地使用容許使用項目之關係

使用許可係**基於國土計畫法第23條所研訂**之應經申請同意、免經申請同意、禁止或限制使用之使用項目分類為基礎，訂定下列相關原則：

- ① 由國土功能分區下73種容許使用項目**歸納為19項使用性質**（海洋資源地區另訂），即每一使用性質可對應管制規則之「容許使用項目」。
- ② 申請使用許可案件應載明其使用項目及細目，其使用項目及細目得否納入使用計畫申請使用，**依管制規則「各功能分區容許使用項目及其細目」及下列原則辦理：**

1

一定規模認定標準訂定與國土計畫法土地使用容許使用項目之關係

使用項目	原則
● 免經申請同意	免申請使用許可，惟考量其使用性質屬大規模設施型使用(零售設施、批發設施、倉儲設施、辦公處所營業處所、餐飲設施、住宅、旅館及觀光遊憩管理服務設施等)，大規模使用對外部仍會產生衝擊，應申請使用許可。
○ 應經申請同意	項目或細目均屬應經申請同意者，或項目或細目部分屬應經申請同意部分屬免經申請同意者，達一定規模均應申請使用許可

1

一定規模認定標準訂定與國土計畫法土地使用容許使用項目之關係

項次	使用項目	細目	國保區		農發區				城鄉區	
			國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4	城 2-1	城 3
「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。										
19	住宅	住宅	●*	●*	●*	●*	●*	●*	●	●

項次	使用項目	細目	國保區		農發區				城鄉區	
			國 1	國 2	農 1	農 2	農 3	農 4	城 2-1	城 3
「●」代表免經國土計畫主管機關同意使用；「○」代表應經國土計畫主管機關同意使用，如達一定規模以上，則須使用申請許可；「×」代表不允許使用。										
21	批發設施	批發設施	×	×	×	×	×	○	●	●
22	倉儲設施	倉儲設施	×	×	×	×	×	○	●	●

1

一定規模認定標準訂定與國土計畫法土地使用容許使用項目之關係

使用項目	原則
× 不允許使用	即不允許申請使用許可或納入使用許可細目。 但有下列情形之一，不在此限： ① 申請使用許可之使用細目，如為使用許可所規定之必要項目，包括道路、滯洪……、公用設備、停車場等必要公用設備及公共設施，或經各級國土計畫審議會同意之與申請使用主體具有必要性之使用項目者，不受不允許使用者「×」之限制，惟前開例外允許之使用項目，<u>不得超過申請使用許可面積30%</u>。 ② 屬依國土計畫法第23條第5項規定之國防、重大之公共設施或公用事業計畫，因得於各功能分區申請使用者，<u>免受功能分區分類限制</u>，惟僅要達第24條所訂一定規模或性質特殊之規定，均應申請使用許可。

1

一定規模認定標準訂定與國土計畫法土地使用容許使用項目之關係

- ③ 依全國國土計畫指示，城2-3應具備具體開發計畫，循都市計畫法或使用許可程序辦理，而農4於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下，於使用許可後得適度擴大其範圍，**故城2-3或農4於符合直轄市、縣（市）國土計畫及鄉村地區整體規劃、農村再生情形下申請使用許可者，應依各級國土計畫內容辦理。**

2

依使用計畫性質進行歸類

考量使用計畫常涉及數個土地使用項目或細目，若單以使用項目或細目研訂規模標準恐為繁雜，**宜以整體性之使用計畫作為評估標準**，爰使用計畫之認定係以**「主要使用項目」為主**，並含括相關附屬設施，及依使用許可審議所要求規劃之公共設施。

使用許可規模認定標準

- 參酌目的事業主管機關有關規模限制之規定
 - 目前相關法令對於該土地使用內容項目之規模上限與規模下限
- 評估規模大小之影響程度
 - 避免相當規模之土地使用對於周邊環境產生一定衝擊
 - 農作使用、林業使用等使用對於周邊環境無太大衝擊，不予研訂使用許可之規模
- 參考各目的事業主管機關之意見
 - 透過問卷調查方式，廣泛蒐集各目的事業主管機關之意見
 - 相關部會、直轄市、縣(市)政府研商會議

3

使用許可規模認定標準

- 線性設施（道路、管線等）無須申請使用許可
- 不就各功能分區之「分類」進行規模認定

國土計畫法施行細則第9條

不同縣市有其地理環境條件之不同，得因地制宜再予細分為其他必要之分類。

- 與國土計畫法第17條「性質重要且在一定規模以上部門計畫認定標準」所訂一定規模之差異

差異	國土計畫法第17 條	國土計畫法第24 條
適用情形	部門計畫 先期徵詢	使用許可
內涵	先期規劃階段，部門計畫是否符合國土空間發展之構想	針對使用計畫進行 實質審查

使用許可一定規模 認定標準(草案)

就同一功能分區不同 使用性質之規模標準 進行調整

- 最小規模訂定原則
- 外部影響性
- 相容性
- 實際使用規模

*：其規模不包含森林遊樂設施、休閒農場及農業科技設施

△：不需申請使用許可，採應經申請同意辦理

使用性質	國保	農發	城鄉
一、殯葬使用	2	2	2
二、廢棄物清理或廢（污）水處理使用	2	2	2
三、砂土石碎解洗選加工設施與土石方處理	2	2	2
四、工(產)業產製研發使用	2	2	5
五、交通使用	2	2	2
六、商業服務使用	△	△	5
七、觀光遊憩使用	2	2	5
八、宗教建築	×	2	5
九、住宅社區	2	3	5
十、農業發展相關使用*	2	5	2
十一、水利使用	5	5	5
十二、能源使用	5	5	5
十三、國防使用	30	30	30
十四、機關(構)或館場園區使用	△	2	5
十五、高爾夫球場	×	×	10
十六、學校	×	5	10
十七、水資源或滯洪池開發	10	10	10
十八、海洋資源使用行為	×	×	×
十九、綜合型使用	2	2	5

使用許可一定規模 認定標準(草案)

備註：

△：不需申請使用許可，採應經申請同意辦理。

*1. 「殯葬設施」訂有一定規模之使用細目為骨灰（骸）存放設施、禮廳及靈堂；其餘細目使用屬性特殊。

*2. 「運輸服務設施」、「停車場」，位於國土保育地區及農業發展地區之「應經國土計畫主管機關同意使用者○」，不須申請使用許可，採由應經申請同意辦理。

使用性質	容許使用項目	國土保育地區	農業發展地區	城鄉發展地區	海洋資源地區
一、殯葬設施	69 殯葬設施 ^{*1}	2	2	2	-
二、廢棄物清理或廢（污）水處理使用	57 廢棄物清理設施	2	2	2	-
	58 廢（污）水處理設施				
三、砂土石碎解洗選加工設施與土石方處理	33 砂土石碎解洗選加工設施	2	2	2	-
	36 營建剩餘土石方處理設施				
四、工（產）業產製研發使用	41 工業設施	2	2	5	-
	42 工業社區				
	43 生物科技產業設施				
	34 鹽業設施				
	35 窯業使用及其設施				
	39 自然泉飲用水包裝設施				
五、交通使用	37 貨櫃集散設施	2	2	5	-
	48 運輸設施				
	60 運輸服務設施 ^{*2}				
	61 停車場 ^{*2}				
六、商業服務使用	20 零售設施	△	△	5	-
	21 批發設施				
	22 倉儲設施				
	23 辦公處所				
	24 營業處所				
	25 餐飲設施				
七、觀光遊憩使用	26 旅館	2	2	5	-
	27 觀光遊憩管理服務設施				
	28 遊憩設施				
	29 戶外遊憩設施				
	30 戶外公共遊憩設施				
	31 水岸遊憩設施				

使用許可一定規模 認定標準(草案)

使用性質	容許使用項目	國土保 育地區	農業發 展地區	城鄉發 展地區	海洋資 源地區
八、宗教建築	32 宗教建築	×	2	5	-
九、住宅使用	19 住宅	2	3	5	-
十、農業發展相 關使用	10 農作產銷設施	2	5	2	-
	11 水產設施				
	12 畜牧設施				
	17 動物保護相關設施				
	5 森林遊樂設施（住宿及附屬設施）	2	2	×	
	16 休閒農業設施（休閒農業遊憩設施）				
	13 農業科技設施	×	2	×	-
十一、水利使用	54 自來水設施	5	5	5	-
	55 水利設施				
	56 其他經河川、排水或海堤區域管理機關核准者				
十二、能源使用	51 油（氣）設施	5	5	5	-
	52 電力設施				
	53 再生能源相關設施				
十三、國防使用	67 國防設施	30	30	30	-
十四、機關 （構）或 館場園區 使用	59 郵政設施	△	2	5	-
	62 行政設施				
	63 文化設施				
	64 教育設施				
	65 衛生設施				
	66 社會福利設施				
	38 職業安全衛生教育訓練術科場地及技術士技能檢定等相關設施				
					31

備註：

△：不需申請使用許可，採應經申請同意辦理。

使用許可一定規模認定標準(草案)

使用性質	容許使用項目	國土保 育地區	農業發 展地區	城鄉發 展地區	海洋資 源地區
十五、高爾夫球場	29 戶外遊憩設施(高爾夫球場)	×	×	10	-
十六、學校	64 教育設施(學校)	×	5	10	-
十七、水資源或 滯洪池開發	2 水源保護設施 55 水利設施(蓄水、供水、 防洪排水設施)	10	10	10	-
十八、海洋資源 使用行為	專用漁業權範圍、水域遊憩 活動範圍、航道及其疏濬工 程範圍、錨地範圍、海洋科學 與水下文化資產研究活動設 施設置範圍、海洋科學與水 下文化資產研究活動設施設 置範圍、軍事相關設施設置 範圍、防救災相關設施設置 範圍、原住民族傳統海域使 用範圍	×	×	×	另訂
十九、綜合型使 用	涉及 2 種以上使用計畫性質 之計畫類型	2	2	5 ^{*3}	-

備註：

*3.綜合型使用之城鄉發展地區，若其中一項使用計畫性質於個別申請使用許可所訂一定規模小於5公頃者（如殯葬設施、廢棄物清理或廢(污)水處理使用、砂土石碎解洗選加工設施與土石方處理、農林畜牧業使用或動物保護設施為2公頃），則採以較嚴格之規模辦理。

*4.本表將配合國土計畫法第23條研訂之各國土功能分區及分類之容許使用情形予以調整。

使用許可之性質特殊認定原則

國土法
第24條

不論規模皆須
申請使用許可

- ◎ 具有擾動重要自然資源地形地貌疑慮者
- ◎ 造成動植物生態環境之污染外部性疑慮者
- ◎ 影響周遭生活環境品質疑慮者
- ◎ 影響民眾生命健康與公共安全疑慮者
- ◎ 地表下使用具有影響鄰地之疑慮者

使用許可之性質 特殊認定標準 (草案)

性質特殊 認定標準	容許使用項目	使用細目
一、實施填海造地工程	-	-
二、海洋資源地區使用具有擾動重要自然資源地形地貌疑慮及造成動植物生態環境之污染外部性疑慮者	非生物資源利用	海洋溫差發電設施設置
		土石採取設施設置
		採礦相關設施設置
		海水淡化設施設置
	港埠航運	港區使用之防波堤外廓外、新申請設置
	工程相關使用	海堤興建
		海域石油礦探採設施
		跨海橋樑
	環境廢棄物排放或處理	排洩行為
		海洋棄置行為
三、石油煉製及其必要附屬設備及設施	油（氣）設施	石油煉製(石油蒸餾、精煉、摻配設備)
		石油煉製必要附屬設備及設施(灌裝設備、儲油(氣)設備、輸油(氣)設備、加油(氣)設施、公用設施(水、電、氣)、廢水處理廠等)
四、殯葬、廢棄物處理等鄰避性設施	69 殯葬設施	公墓、殯儀館、火化場
	19 寵物殯葬設施	寵物生命紀念設施
	57 廢棄物處理設施	一般廢棄物清除處理設施、事業廢棄物處理設施(指廢棄物處理之中間處理及最終處置行為)

使用許可之性質 特殊認定標準 (草案)

性質特殊 認定標準	容許使用項目	使用細目
五、採礦、採取 土石、溫泉	6 礦石開採及其設施	探採礦（不含石油、天然氣礦）
		石油、天然氣探採礦
		貯礦場及廢土堆積場
		火藥庫相關設施
		礦業廠庫或其所需房屋
		運輸設施（含道路、載運礦石之索道 相關設施等）
		其他在礦業上必要之工程設施及其 附屬設施
	7 土石採取	採取土石
		土石採取廠房暨產品加工之設施
		砂石堆置、儲運、土石碎解洗選場及 其一貫作業之預拌混凝土場、瀝青拌 合場
		其他在土石業上必要之工程設施及 附屬設備
	35 窯業使用及其設施	自用窯業原料取土
	46 溫泉井及溫泉儲槽	溫泉井及溫泉儲槽

使用許可審查費

國土法
第24條

「**國土計畫使用許可審查費收費辦法**」草案，刻正報財政部審查，預計於本(108)年底前發布實施。

- 國土保育地區、農業發展地區或城鄉發展地區使用許可審查費
- 海洋資源地區使用許可審查費
- 城鄉發展地區填海造地使用許可審查費
- 變更使用計畫審查費收費基準表

使用許可審查費

國土法
第24條

國土保育地區、農業發展地區或城鄉發展地區使用許可審查費

等級	一	二	三	四	五	六
申請面積	五公頃以下	超過五公頃 十公頃以下	超過十公頃 二十公頃以下	超過二十公頃 五十公頃以下	超過五十公頃 一百公頃以下	超過一百公頃
審查費金額	十四萬五千元	十六萬五千元	十八萬元	十九萬五千元	二十三萬五千元	二十五萬元
一、 <u>申請性質特殊之土地使用者</u> ，加計審查費四萬元。 二、申請使用許可範圍包含山坡地者，加計審查費二萬五千元。						

海洋資源地區使用許可審查費

等級	一	二	三
申請面積	三十公頃以下	超過三十公頃 五十公頃以下	超過五十公頃
審查費金額	十二萬元	二十萬元	三十萬元
<u>申請性質特殊之土地使用者</u> ，加計審查費四萬元。			

使用許可審查費

國土法
第24條

城鄉發展地區填海造地使用許可審查費

未含造地施工計畫審查

等級	一	二	三	四
申請面積	三十公頃以下	超過三十公頃 一百公頃以下	超過一百公頃 三百公頃以下	超過三百公頃
審查費金額	二十五萬元	三十萬元	三十八萬元	四十一萬元

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或變更整體土地使用性質）		審查費金額
一	變更使用計畫	八萬元
二	（一）變更內容對照表	二萬元
	（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	五千元

新增

使用許可審查費

國土法
第24條

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

使用許可審議機關

國土法
第24條

一級一審制

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 3. 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



開發許可分工權責：
30公頃以下案件，委辦直轄市、縣(市)政府辦理

使用許可民眾參與

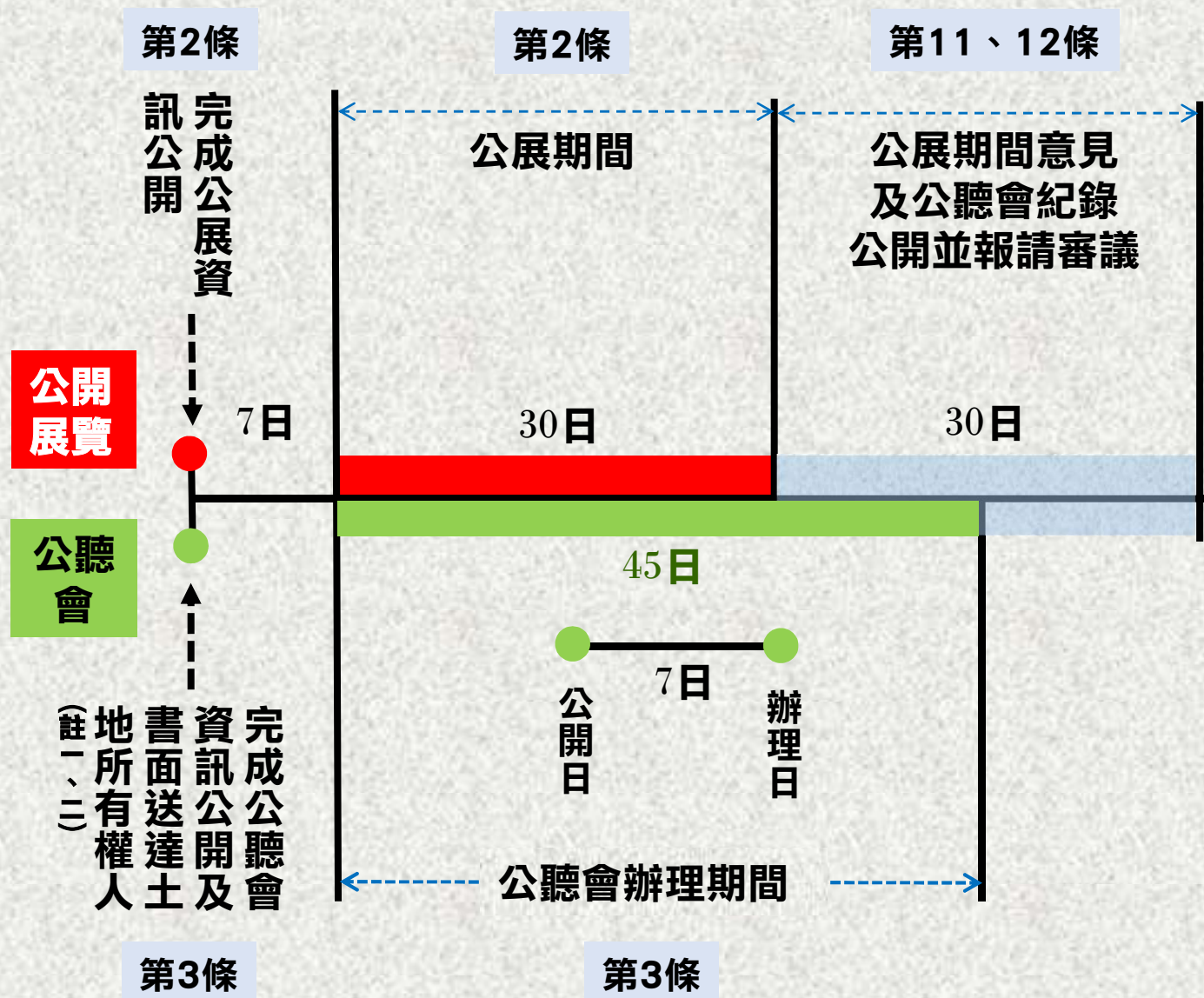
國土法
第25條

另訂「**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**」草案，已於內政部法規委員會完成審查，預計於本(108)年底前發布實施。

審議前

參與方式 (國家機密例外)	• 公開展覽30日及舉行公聽會 • 公開展覽期間內，人民或團體得以書面載明姓名或名稱及地址，向主管機關提出意見
通知方式	• 以網際網路方式公開，並得登載於政府公報、新聞紙或其他適當方法廣泛周知 • (公聽會)以書面送達申請使用範圍內土地所有權人
意見處理	• 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意見及公聽會紀錄，併同申請使用許可書圖文件報請審議 • 寄送申請人，申請人參酌書面意見及紀錄，就使用許可內容進行因應處理

使用許可案件辦理公開展覽及公聽會(一般情形)



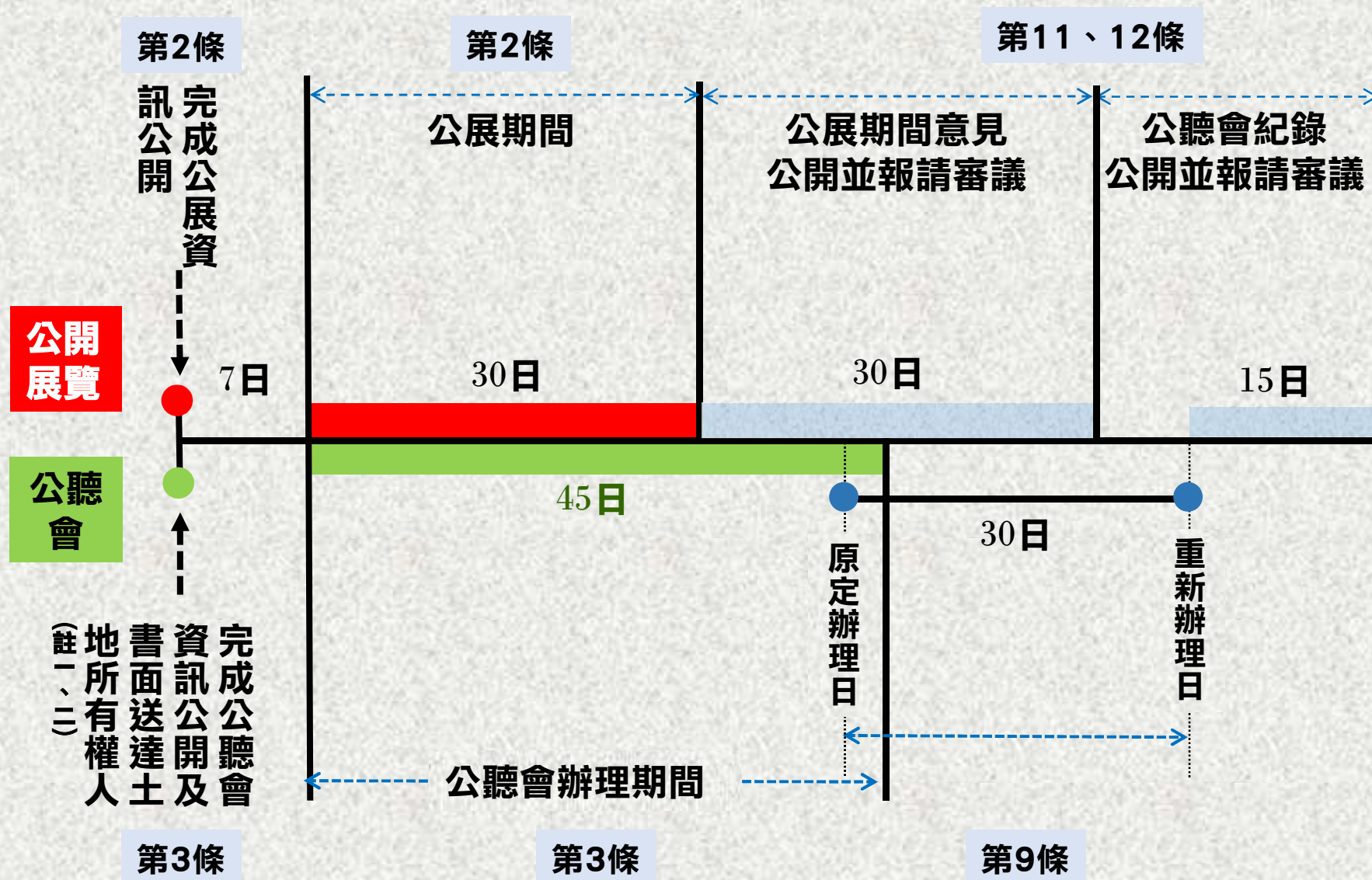
註：

- 一.完成公開展覽及公聽會之資訊公開與書面送達得**併同辦理**(詳如圖示流程)。
- 二.公聽會資訊公開**如不併同**公開展覽資訊公開之程序辦理，則應以公聽會辦理日之前7日完成公聽會資訊公開及書面送達作業。
- 三.主管機關依第6條規定變更公聽會期日，仍應依上開期限規定辦理。

重新舉辦公聽會之條件

1. 公聽會因不可抗力致延期舉行。
2. 申請人無故缺席者，主持人依職權決定延期或終結公聽會。
3. 認為有必要時，於公聽會期日結束前，決定公聽會之續行。
4. 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。

使用許可案件辦理公開展覽及公聽會 (重新辦理公聽會)



使用許可民眾參與

國土法
第25條

另訂「**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**」草案，已於內政部法規委員會完成審查，預計於本(108)年底前發布實施。

許可後	
參與方式 (國家機密例外)	許可之使用計畫書圖、文件，於各有關直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市、區）公所分別 公開展覽 不少於30日
通知方式	得視實際需要，將計畫內容重點登載於政府公報新聞紙、網際網路或其他適當方法廣泛周知



民眾參與制度之調整

	開發許可	使用許可
民眾參與	申請開發殯葬、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場、廢棄物焚化處理廠、營建剩餘土石方資源堆置處理場及土石採取場等設施，直轄市、縣（市）政府應召開聽取陳情民眾或相關團體意見會議。	<u>審議過程</u> 辦理公開展覽及舉行公聽會。另以書面送達申請使用範圍內之土地所有權人。 <u>核發使用許可後</u> 許可之使用計畫書圖、文件，於地方政府及公所分別公開展覽，並得視實際需要，將計畫內容重點廣泛周知。

使用許可核准條件

國土法
第26條

共同許可條件	個別許可條件	
<u>考量土地使用適宜性、交通與公共設施服務水準、自然環境及人為設施容受力。</u>	國土保育地區 海洋資源地區	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。
	農業發展地區	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	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。

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件



共同性條件

各功能分區
之條件

共同性條件

- ① 土地使用適宜性
- ② 交通與公共設施服務水準
- ③ 自然環境及人為設施容受力
- ④ 其他

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

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。

國土保育地區

- ① 土地最小需用原則
- ② 地形地貌最小擾動原則
- ③ 生態補償之規範

生態補償概念

- 參考德國生態補償(Biotope)政策

以Biotope為單元的土地使用規劃

- 以5公里×5公里方格為單元
- 每單元具有2,200個調查點進行樣區調查
- 清楚規劃說明每一塊土地的生態環境與功能



生態補償概念

• 參考德國生態補償(Biotope)政策

侵擾調節的原則基本



能避則避

透過**科學化方式**給予對應的價值，當土地利用行為對環境進行開發，對地景造成侵擾干預，自然有辦法計算其受損值，進而以該值要求透過**補償措施**進行填補，以達到零淨損失之要求。



調節措施

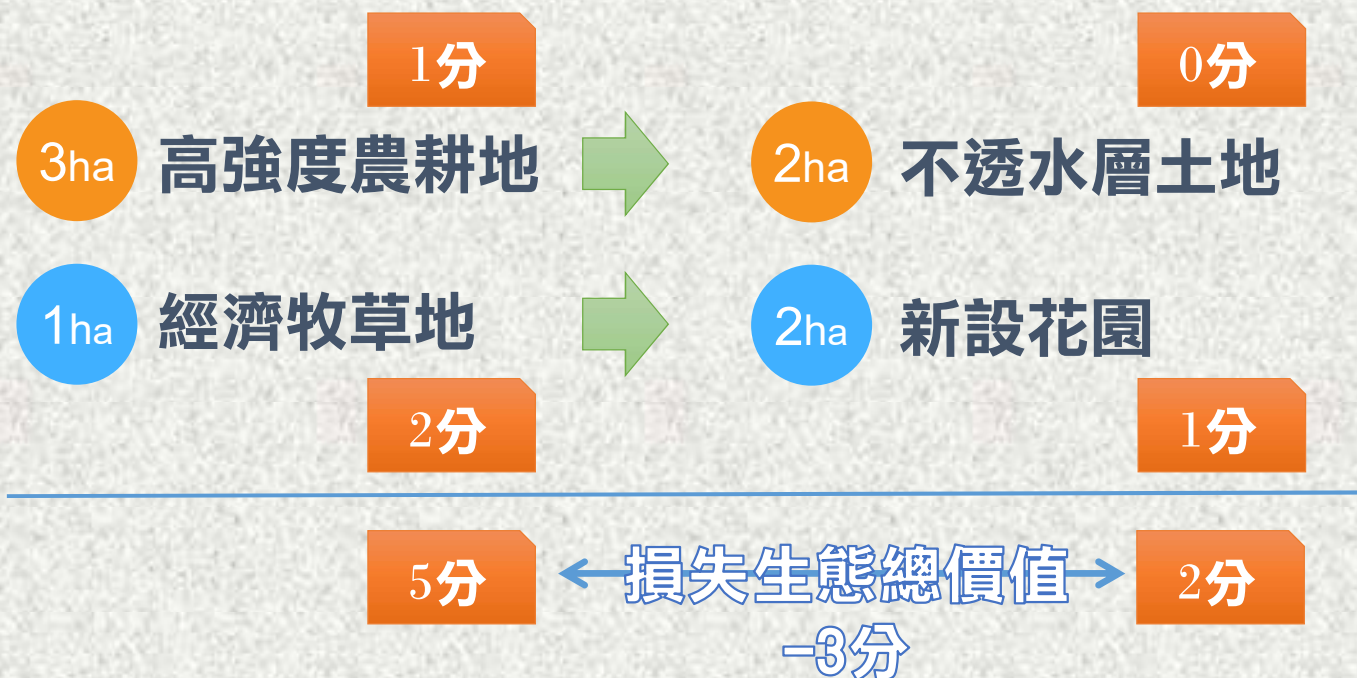


替代措施



是否停止開發案

生態補償概念



補償措施

【方案一】
透過3公頃的土地，**提高其生態價值**（例如高強度農耕地轉成經濟牧草地，提高1個價值級距），3公頃土地×1當量=3個生態價值。

【方案二】
棲地復育成本的概念，如果該地區某一區塊的生態棲地特別重要，當損失一部分時，可以被要求償還一塊棲地條件完全相同的土地，並由申請人支付相關復育棲地之經費。

生態補償概念之落實

- **建立生態環境分類與評價等級**
- 申請使用許可案件，應先實施使用範圍之群落生境價值評估(作業內容、方式另訂)，**記錄申請時使用範圍之生態狀況**，並評估使用可能造成之生態負面影響，納入申請使用許可計畫書圖。
- 使用範圍全區生態物種調查結果及**預期使用後被影響地區及其應受保護、實施平衡措施之範圍**。

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

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。

海洋資源地區

① 海域多功能使用之規劃原則

- 於不影響海域永續利用之前提下，尊重現行之使用。
- 以申請區位、資源及環境等為自然屬性者優先。
- 多功能使用之海域，以公共福祉最大化之使用為優先，相容性較高之使用次之。

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

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。

海洋資源地區

- ② 公共通行及公共水域使用功能之維持
 - 申請案件應維持且不改變海域既有公共通行空間或設施。
- ③ 使用期間之規範

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

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

農業發展地區

① 維護農業生產環境

不影響農業生產環境之完整、規劃設置隔離綠帶或設施

② 維護水資源供應之完整性

不得妨礙上下游農業灌溉排水系統、以農業用水作為供水來源，以農業生產有關之農業設施為原則，其他非農業設施使用農業用水者，應先徵得農業主管機關同意。

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

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

農業發展地區

- ③ 避免零星使用或影響其他農業生產環境之使用

除農業設施，應以灌排分離為原則、不得造成坵塊零碎不利農業經營

- ④ 興建必要之農業相關設施，應以當地農業生產環境經營有關者為限

應說明與當地農業生產環境之關係

使用許可條件

國土法
第26條

使用許可條件

共同性條件

各功能分區
之條件

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。

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

使用許可後之申請人義務

國土法
第29條

義務	內容
限期使用	申請人取得主管機關之許可後，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可失其效力。
依許可計畫使用	• 許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度，應作為範圍內土地使用管制之依據。 • 未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善者，廢止其使用許可。
公共設施用地移轉	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。

使用許可後之申請人義務

國土法
第29條

義務	內容
繳交國土保育費	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。
繳交影響費	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。
使用地申請變更	使用地依使用計畫內容申請變更。
公共設施興建移轉	公共設施用地上需興建之設施，應依使用計畫分期興建完竣勘驗合格，領得使用執照並將所有權移轉登記後，其餘非公共設施用地上建築物始得核發使用執照。

使用許可相關費用

	法令依據	適用情形	收取目的	繳納機關
審查費	國土法第24條	申請使用許可時繳納審查費	辦理審議作業行政費用	向審議之主管機關繳納
國土保育費	國土法第28條	使用許可獲准後收取	國土保育有關事項之用	中央主管機關
影響費	國土法第28條	使用許可獲准後收取	改善或增建相關公共設施之用	直轄市、縣(市)主管機關

使用許可之公民監督與違規處罰

國土法
第34條

公民訴訟條款

- 申請人**申請使用許可違反本法或依本法授權訂定之相關命令**而主管機關疏於執行時，受害人民或公益團體得敘明疏於執行之具體內容，以書面告知主管機關。
- 主管機關於書面告知送達之日起60日內仍未依法執行者，人民或公益團體得以該主管機關為被告，對其怠於執行職務之行為，直接向行政法院**提起訴訟**，請求判令其執行。

使用許可之公民監督與違規處罰

國土法 第38條

- 從事**未符合**國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣**100萬元以上500萬元**以下罰鍰。
- 有下列情形之一者，由該管直轄市、縣（市）主管機關處行為人新臺幣**30萬元以上150萬元**以下罰鍰：
 - 一. 未經使用許可而從事**符合**國土功能分區及其分類使用原則之一定規模以上或性質特殊之土地使用。
 - 二. 未依許可使用計畫之使用地類別、使用配置、項目、強度進行使用。
- 有致釀成災害或致人於死者，處有期徒刑，得併科罰金。

使用許可之公民監督與違規處罰

提高裁罰額度

國土法
第38條

項目	區域計畫法	國土計畫法
情形	違反土地使用管制，不分情節輕重，一律罰6~30萬。	第1類：未符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請者：100~500萬 第2類： ① <u>符合國土功能分區分類，且屬應申請使用許可而未申請者：30~150萬</u> ② <u>未依使用許可進行使用：30~150萬</u> 第3類：違反土地使用管制：6~30萬
對象	行為人為原則，非行為人處罰為例外(土地所有權人、地上物所有人、使用人或管理人) 註：內政部92.11.25台內營字第0920090059號函	行為人。 無法發現行為人時，直轄市、縣(市)主管機關應依序命土地或地上物使用人、管理人或所有人限期停止使用或恢復原狀。

使用許可相關子法推動

子法	法源依據
• 一定規模以上或性質特殊之土地使用認定標準	第24條第1項
• 國土計畫使用許可審查費收費辦法	第24條第5項
• 使用許可之辦理程序、受理要件、審議方式與期限、已許可使用計畫應辦理變更之情形與辦理程序、許可之失效、廢止及其他相關事項之辦法	第24條第7項
• 國土計畫使用許可公开展覽與公聽會及陳述意見處理辦法	第25條第4項
• 使用許可審議應檢附之書圖文件內容、格式、許可條件具體規定等相關事項之審議規則	第26條第3項
• 國土保育費及影響費之收費方式、費額（率）、應使用之一定期限、用途、影響費之減免與返還、可建築土地抵充之範圍及其他相關事項之辦法	第28條第4項
• 許可使用後之程序、作業方式、負擔、公共設施項目及其他相關事項之辦法	第29條第3項
• 公民訴訟書面告知格式	第34條第3項

04

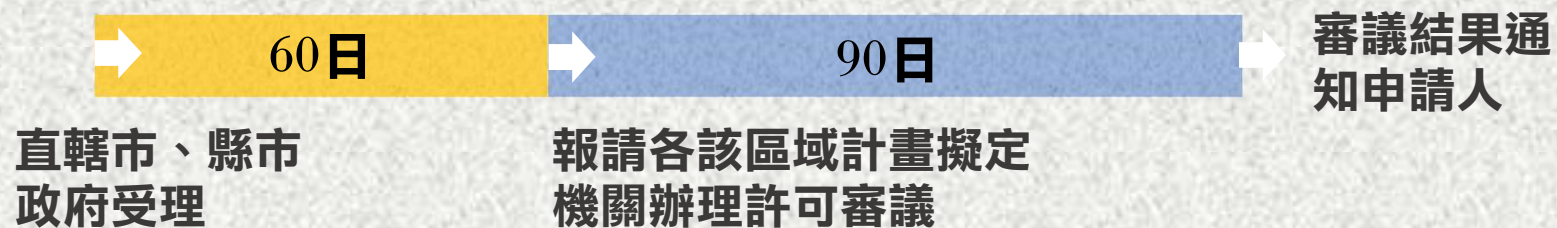
結語

使用許可與開發許可差異

比較項目	開發許可	使用許可
一定規模以上始能申請	○	○
以土地變更為申請目的	○	×
民眾參與機制	△	○
審議機關權責分工	中央審議 (委辦地方)	按國土功能分區劃 分中央與地方審議 權責
一級一審制	○	○
許可條件	共同許可條件	按國土功能分區 訂定許可條件
收取影響費	○	○
國土保育費	×	○
違規處罰(罰鍰)	6-30萬元	100-500萬元 30-150萬元

開發許可最終受理時間

- 依據國土計畫法第45條第3項規定，直轄市、縣（市）主管機關公告國土功能分區圖之日起，區域計畫法不再適用。於區域計畫法不再適用前，**針對已在審議程序中案件或欲申請開發許可案件，為讓區域計畫擬定機關有充分辦理查核與審議作業之時間，中央主管機關將訂定最終受理申請時間。**
- **區域計畫法第15-4條**



但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限。

開發許可轉換使用許可制度之銜接

- 依區域計畫法第15條之1規定許可之開發計畫，於區域計畫法不再適用前仍屬有效者，視同依本法第24條許可之使用計畫，**維持計畫管制之精神**，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。
- 使用許可相關子法對於**開發許可轉換為使用許可之銜接應有明確規定**，以利後續遵循，本署將針對下列事項再行研議：

開發許可轉換使用許可制度之銜接

- **國土計畫使用許可一定規模以上或性質特殊土地使用認定標準**

開發許可及使用許可所定之規模有所差異性(例如：管制規則分區變更規模原則為2公頃以上；惟使用許可申請規模，於城鄉發展地區多規定為5公頃以上)，後續使用許可制度之轉換應有所因應(例如：規模之差異性，原開發許可如何銜接變更使用許可等)

- **使用許可程序辦法**

- 1.原開發許可之效力(計畫廢止、失效)
- 2.原開發許可之變更

開發許可轉換使用許可制度之銜接

- **使用許可國土保育費及影響費收支運用辦法**

1. **開發許可負擔繳交**

針對使用許可制度實施後尚未繳交影響費之開發許可案，其影響費繳交機制應訂有銜接之規定(含費用計算、繳費期限、是否適用新制定期回報及返還規定等)

2. **使用許可負擔免除**

於使用許可實施後，原經區域計畫擬定機關許可案件，且尚未異動登記者，針對國土保育費應訂有銜接規定(例如：得否免除收取國土保育費)

開發許可轉換使用許可制度之銜接

- **使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法**

申請人於獲准開發許可後尚未完成土地使用分區及使用地之異動登記、公共設施用地移轉及申請水土保持計畫或整地排水計畫審核等應辦事項者，轉換為使用許可應負擔義務之銜接方式(含程序、期限、項目等)。

108年度直轄市、縣（市）國土計畫規劃研習班

國土計畫使用許可制度政策方向



**簡報結束
敬請指教**

02-8771-2963

林妍均