

06



06

Basic Lecture 2024年05月版 應經申請同意及 使用許可制度



課程序言

針對「國土計畫土地使用管制申請機制」進行授課與說明，其主要分為：「免經申請同意」、「應經申請同意」及「使用許可」三種，並針對「應經申請同意」及「使用許可」制度執行進行說明。

- **應經申請同意**：由「直轄市、縣（市）國土計畫主管機關」審查土地使用管制內容為主，經審查同意後變更使用地為許可用地（應）。
- **使用許可**：由直轄市、縣（市）主管機關受理，若範圍屬「國土保安用地」或「海洋資源地區」，則核轉中央主管機關審議，後核發使用許可，變更使用地為許可用地（使）。

課程目次

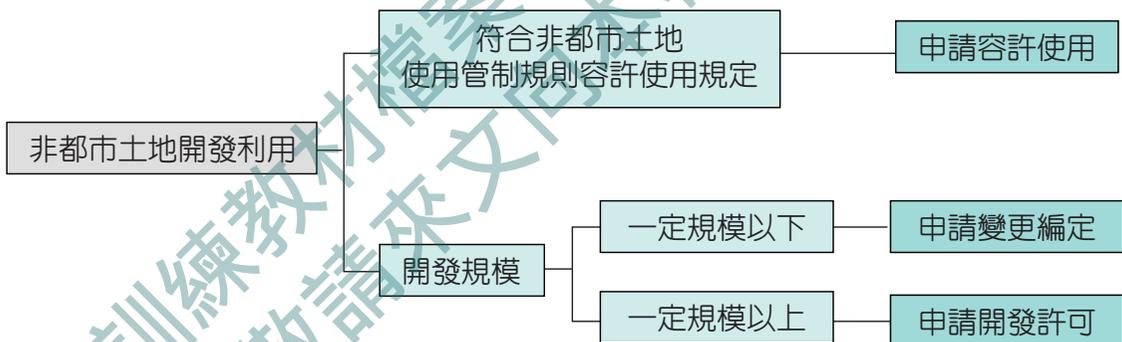
- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1. 國土計畫土地使用管制申請機制P.02 | 2. 國土計畫應經申請同意審查
規定架構介紹 P.04 |
| 3. 國土計畫使用許可制度架構介紹P.10 | |

壹 | 國土計畫土地使用管制申請機制

一、區域計畫土地使用管制

現行非都市土地係依據區域計畫內之非都市土地分區使用計畫，劃定使用分區並編定使用地後進行管制。實務上則以使用地編定類別為主、使用分區為輔作為土地使用管制之基礎，包括下列方式：

- (一) 依照使用地編定類別進行容許使用：依據「非都市土地使用管制規則」第 6 條附表 1 規定各種使用地類別得免經申請許可使用細目，及需經相關機關許可使用細目，從事允許土地使用。
- (二) 辦理使用地變更編定：既有使用地編定類別容許使用項目未符需求，於原使用地分區範圍內，依據「非都市土地使用管制規則」規定申請使用地變更編定，依目的事業主管機關核准與辦事業計畫辦理。
- (三) 辦理使用分區變更（開發許可）：依據「區域計畫法」及「非都市土地使用管制規則」，土地使用分區變更面積達一定規模，應擬具開發計畫申請辦理分區變更。



國土小知識

1. 符合非都市土地使用管制規定申請容許使用，依許可項目進行土地使用。
2. 開發規模一定規模以下申請用地變更編定，依興辦事業計畫內容使用。
3. 開發規模一定規模以上申請開發許可，辦理使用分區及用地變更編定，依開發計畫申請使用。



二、國土計畫土地使用管制

未來非都市土地使用應依據各國土功能分區及其分類之「容許使用」項目進行使用。且申請程序並依據使用之性質及規模，分為「免經申請同意」、「應經申請同意」及「使用許可」等 3 種。

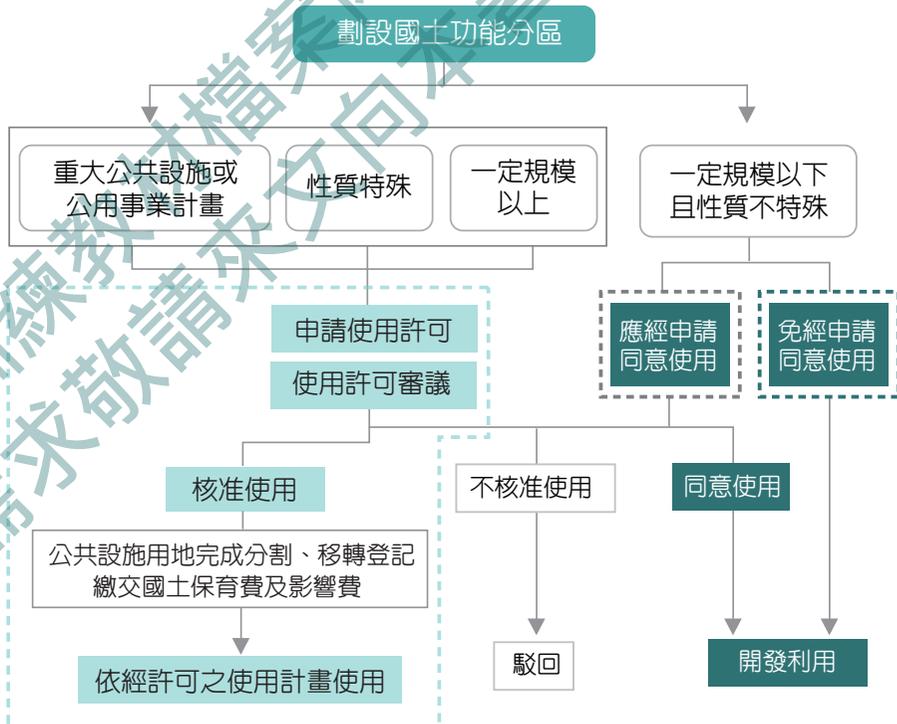
(一) 依據「容許使用」項目進行使用

非都市土地依據國土功能分區及其分類之「容許使用」項目並依使用性質及規模進行申請；且不能因為開發利用需求變更國土功能分區及其分類。

(二) 國土功能分區有調整需求

如國土功能分區有調整需求，應透過國土計畫通盤檢討或鄉村地區整體規劃等計畫檢討後始得調整。

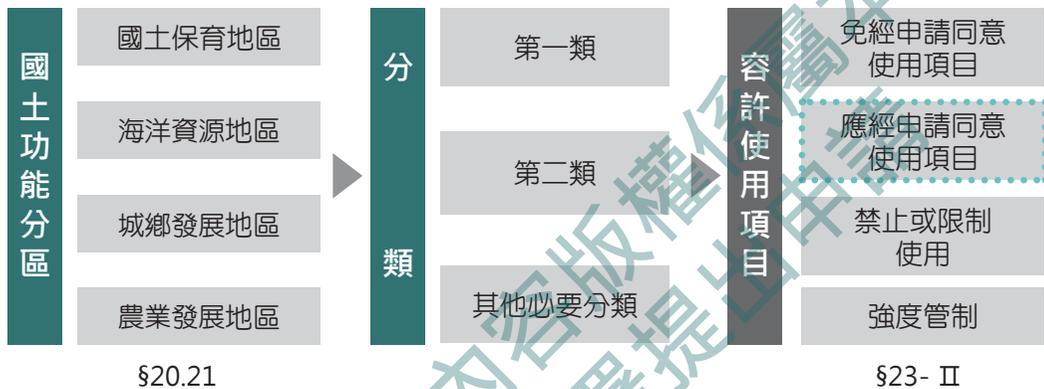
國土計畫土地使用管制



貳 | 國土計畫應經申請同意審查規定架構介紹

一、辦理應經申請同意之適用情形

依國土計畫法第 23 條第 2 項規定：「國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。」



二、應經申請同意申請對象

(一) 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。

(二) 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。

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		
文化設施	博物館	×	×	×	×	×	○	○	○	○
	藝文展演場所	×	×	×	×	×	○	○	○	○
	電影放映場所	×	×	×	×	×	○	○	○	○
	其他文化設施	×	×	×	×	×	○	○	○	○

三、應經申請同意審查制度設計重點

(一) 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。

(二) 強化機關之審查效率

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。

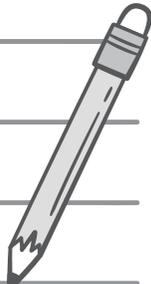
審查事項係以**客觀事實判斷為主**，如：文件是否具備、符合土地使用管制規定與否，減少行政機關需價值判斷或裁量空間。

(三) 明確區分與各目的事業主管機關之權責分工

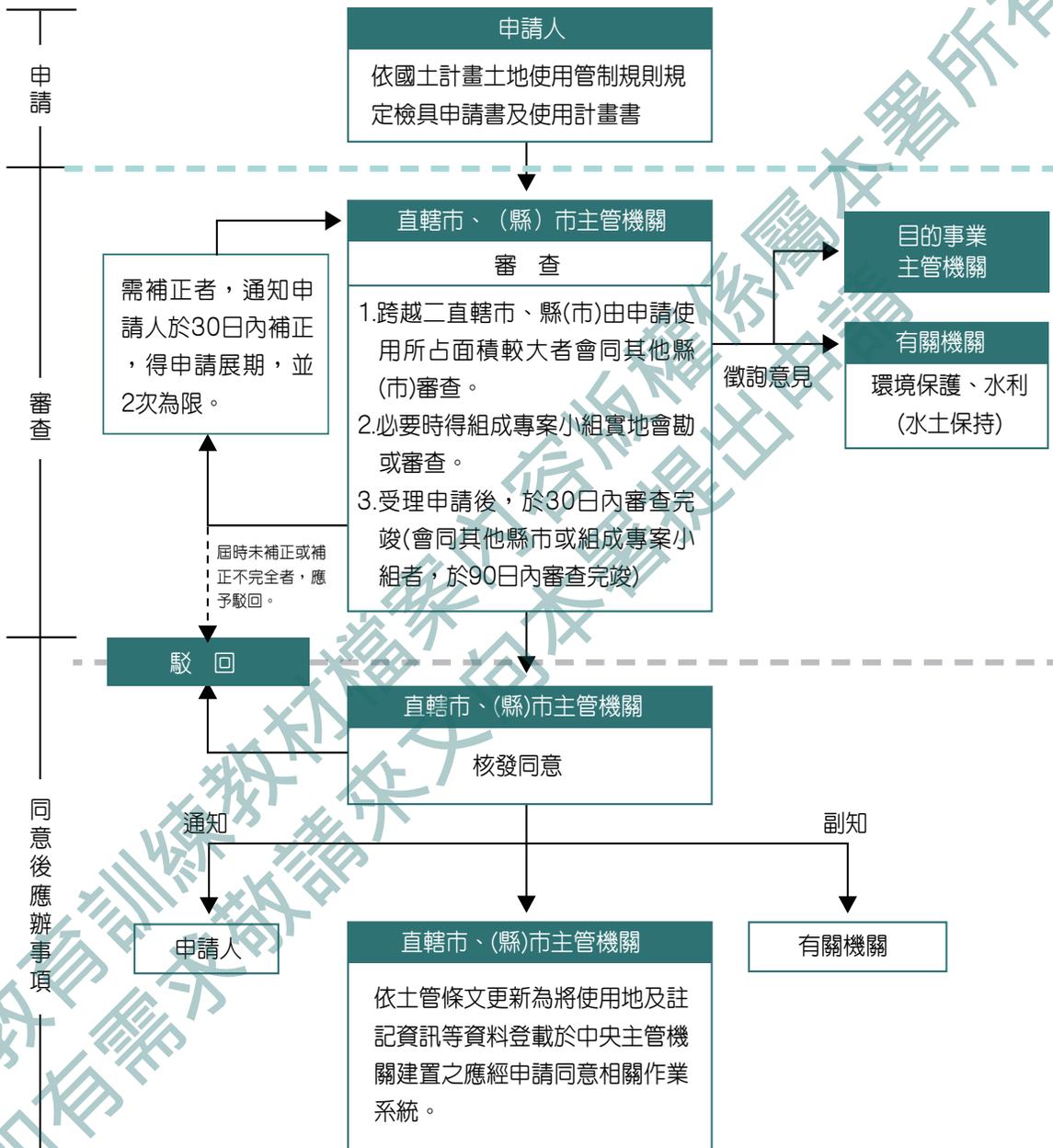
如屬其他目的事業法令已審查事項（**滯洪設施、不得建築區位**），**避免重複審查**，原則回歸其他目的事業法令辦理（**農業發展條例、水利法、水土保持法、建築技術規則等**）。

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。

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。



四、應經申請同意審查办理流程說明



應經申請同意審查規定架構說明

申請階段

受理機關：屬全國性土地使用管制之執行，故由直轄市、縣（市）國土計畫主管機關統一受理、審查及核准。申請案件跨越二個以上直轄市、縣（市）行政轄區或海域管轄範圍者，申請人應分別向所在直轄市、縣（市）政府申請，並由申請使用所占面積較大之直轄市、縣（市）會同其他直轄市、縣（市）主管機關審查後，會銜同意。

審查階段

審查項目以「土地使用管制內容」為主（如：強度、通行機能、綠地、隔離綠帶或設施、必要性服務設施、環境敏感地區土地使用管制事項等），以查核表會辦各單位審查。

審查內容

審查單位		審查內容	機關審查
土地使用強度	國土計畫主管單位	申請使用強度是否未逾上限。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
隔離綠帶或設施	國土計畫主管單位	是否於申請範圍邊界設置至少 1.5 公尺寬隔離綠帶或設施。	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

保留徵詢目的事業主管機關與有關機關之機制，作為後續提醒申請人同意後之應辦事項（如是否需擬具與辦事業計畫、是否應實施環境影響評估、是否需擬具出流管制計畫等）。

其他注意事項

審查單位	審查內容	機關審查	備註
環保單位	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）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	直轄市、縣（市）主管機關應將其他注意事項載於同意函及副知有關機關，並請有關機關如有本規則應廢止情形者，應通知直轄市、縣（市）主管機關。
水利（水保）單位	是否需擬具出流管制計畫或水土保持計畫。（檢附出流管制計畫或水土保持計畫同意文件者，免再徵詢）	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	

同意後應辦理事項

- 使用地變更**：依土管條文更新為將使用地及註記資訊等資料登載於中央主管機關建置之應經申請同意相關作業系統。
- 計畫管制及平行審查**：經同意案件使用管制應依同意之使用計畫書辦理，不得作為其他使用項目及其細目使用。其他目的事業法規另有規定者應依各該有關法規規定辦理。

五、應經申請同意及現行使用地變更編定差異分析

應經申請同意案件近似於現行區域計畫法下「經目的事業主管機關、使用地主管機關及有關機關許可」（容許使用）或「變更編定案件」，未來差異點說明如下：

（一）審查機關

目前非都土地容許使用案件（應申請許可使用）係由申請人向「目的事業主管機關」申請許可，至使用地變更編定案件應由申請人研擬興辦事業計畫，由「變更前、後使用地主管機關」審查同意。

未來原則由「直轄市、縣（市）國土計畫主管機關」受理應經申請同意申請書及使用計畫書，並會辦有關機關審查同意。

（二）審查內容

變更編定案件區分為興辦事業計畫階段及使用地變更編定階段，其中興辦事業計畫階段應由興辦事業目的事業主管機關就事業計畫之可行性、必要性、土地區位或面積規模等予以審查，於核准前徵得變更前使用地主管機關及有關機關（環境敏感地區）同意；使用地變更編定階段則由直轄市、縣（市）政府（地政單位）依非都市地變更編定審查表會辦有關單位審查，山坡地變更編定案件則應組專案小組進行審查。

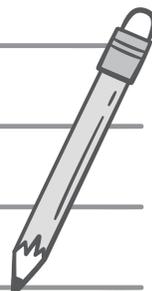
未來應經申請同意案件則以審查土地使用管制內容（如使用強度、通行機能、綠地、隔離綠帶或設施、必要性服務設施及環境敏感地區土地使用管制事項等）為主，保留必要時得組成專案小組審查。

（三）使用地變更

容許使用案件係於原使用地編定類別下使用，不涉及變更使用地編定類別；興辦事業計畫經審查同意後，依據現行非都市土地使用管制規則規定，應變更使用地編定類別。

將使用地及註記資訊等資料登載於中央主管機關建置之應經申請同意相關作業系統。

項目	區域計畫法 使用地變更編定案件		國土計畫法 應經申請同意案件
	興辦事業計畫階段	變更編定階段	
審查機關	各目的事業主管機關	直轄市、縣(市) 政府(地政單位)	直轄市、縣(市)政府 國土計畫主管機關
審查內容	<ol style="list-style-type: none"> 1. 事業計畫之可行性、必要性、土地區位或面積規模。 2. 核准前徵得變更前使用地主管機關及有關機關同意(環境敏感地區)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依非都市地變更編定審查表會辦有關單位審查。 2. 山坡地變更編定案件應組成專案小組進行審查。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「土地使用管制內容」(強度、通行機能、綠地、隔離綠帶或設施、必要性服務設施及環境敏感地區土地使用管制事項)為主。 2. 徵詢有關單位(興辦事業目的事業主管機關、環保、水利(水保))確認各該主管法規其他注意事項。 3. 必要時由府內有關單位得組成專案小組實地會勘或審查。
同意後 應辦事項	由申請人檢具變更編定申請書及興辦事業計畫核准文件等向直轄市、縣(市)政府地政單位申請變更編定。	由地政單位通知地政事務所辦理異動登記，並於土地參考資訊檔註記核定事業計畫使用項目等資料。	依土管條文更新為將使用地及註記資訊等資料登載於中央主管機關建置之應經申請同意相關作業系統。

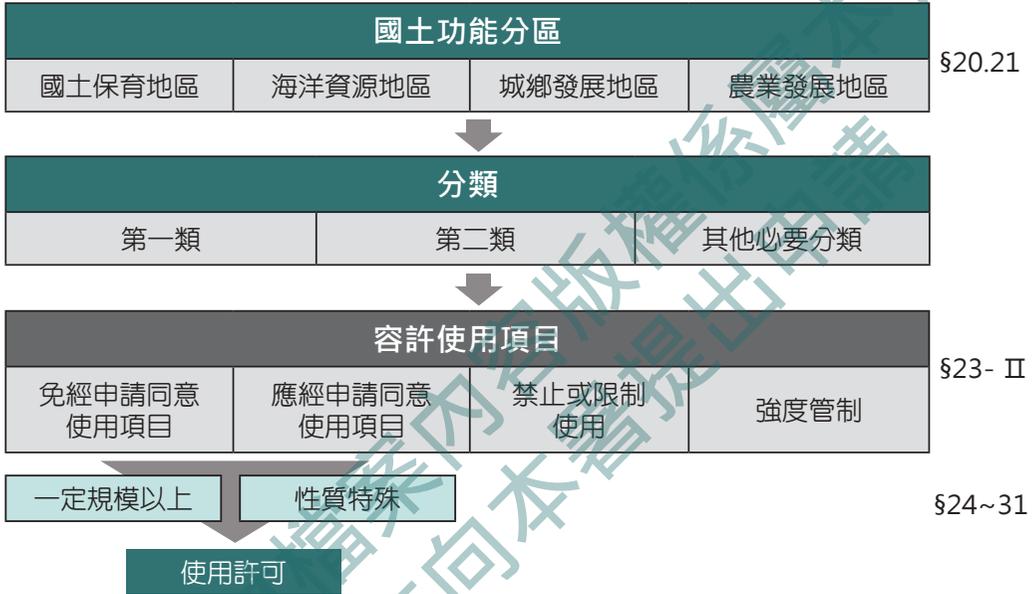




國土計畫使用許可制度架構介紹

一、應辦理使用許可之適用情形

依國土計畫法第 24 條規定略以：「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.....」及第 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，訂定申請使用許可之一定規模或性質特殊之認定標準。



二、使用許可申請對象

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。

(一) 使應經國土計畫主管機關同意使用項目，又達一定規模時需採申請使用許可（通案情形）。

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		
運動及遊憩設施	賽車場	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	遊樂園及主題樂園	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	水族館	×	×	×	×	×	×	×	○	○
	動物園	×	×	×	×	×	×	×	○	○

5 公頃

(二) 需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 (例外情形)

部分免經國土計畫主管機關同意「●」使用項目，考量其大規模使用對外產生之交通、公共設施...等外部性有一定程度之衝擊，故其使用面積達一定規模仍應申請使用許可。

使用項目	細目	使用許可規模
住宅	住宅	國 / 農 / 城：2/3/5 公頃
零售設施	綜合商品零售設施、一般零售設施、特種零售設施	國 / 農 / 城：2/2/5 公頃
辦公處所	事務所、農(漁)團體辦公廳舍及相關設施	
營業處所	一般服務設施、金融保險設施、健身服務設施、娛樂服務設施、特種服務設施	
餐飲設施	餐飲設施	
旅館	國際觀光旅館、一般觀光旅館、一般旅館	
工業設施及工業社區	廠房或相關生產設施	

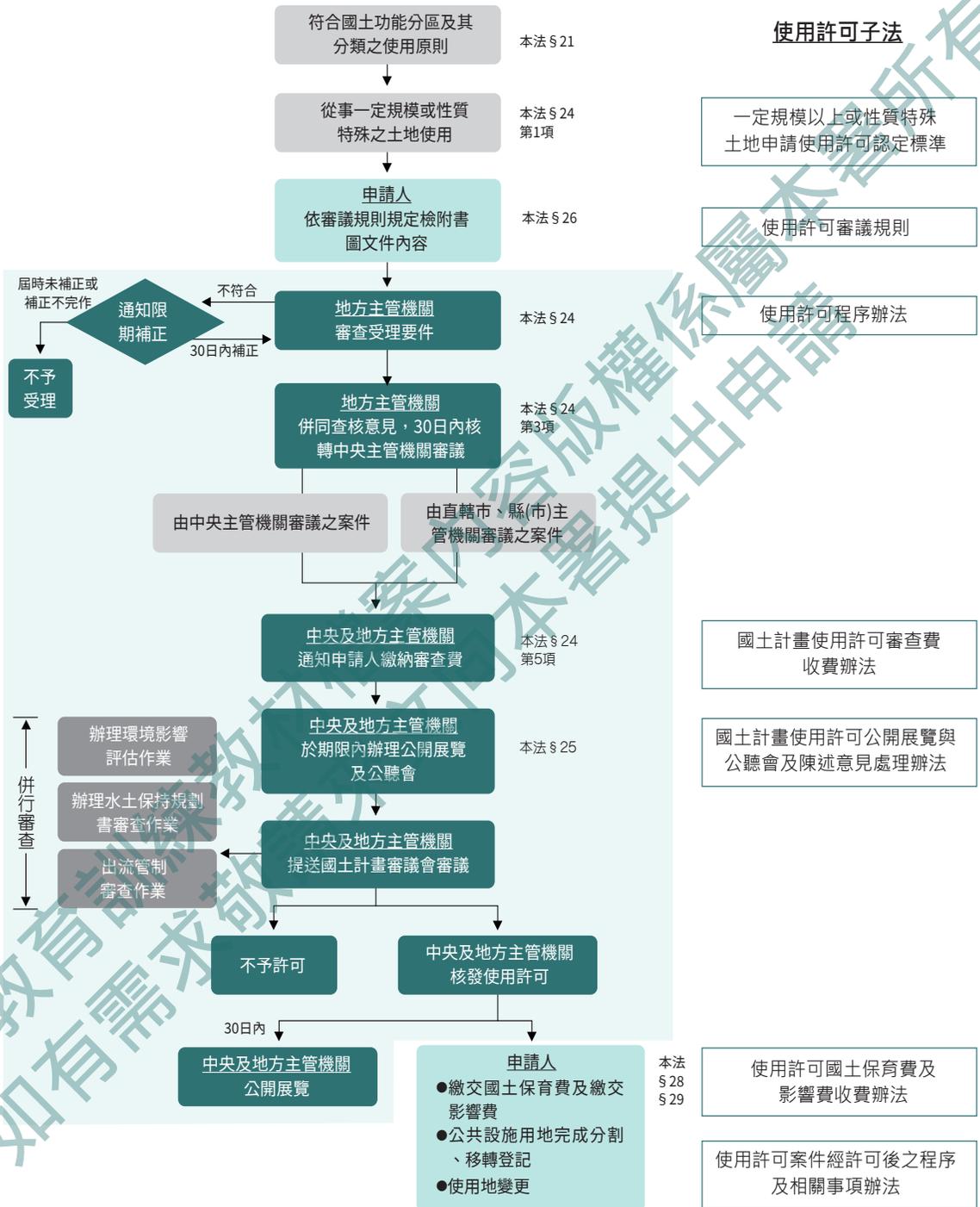
(三) 需經國土計畫主管機關同意使用項目，屬「性質特殊」，無論規模應申請使用許可

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。

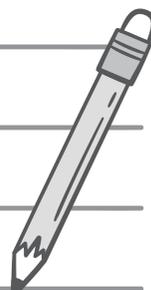
使用項目	細目	備註
填海造地	填海造地	指於海域進行築堤、排水、填土及造陸之行為
油(氣)設施	石油煉製及其必要附屬設施	屬重大之公共設施或公用事業
礦業使用及其設施	採礦、石油、天然氣採礦	
土石採取及其設施	採取土石、土石採取廠房暨產品加工之設施...	
寵物生命紀念設施	寵物生命紀念設施	
殯葬設施	公墓、殯儀館、火化場	
廢棄物清除處理設施	一般廢事業廢棄物處理設施 棄物清除處理設施	限廢棄物衛生掩埋場、廢棄物封閉掩埋場及廢棄物焚化處理廠

三、使用許可申請程序

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 條規定，案涉有關子法如下表及流程圖：



本法依據	相關規定	子法
第 24 條	申請人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
第 26 條	申請人應依使用許可審議規則規定之書圖文件內容、格式申請使用許可	使用許可審議規則
第 25 條	申請人依使用許可程序辦法相關規定（辦法程序、受理要件、審議方式及期限）提出申請，並訂有計畫變更、失效或廢止條件等相關規定。	國土計畫使用許可程序辦法
第 24 條 第 5 項 第 25 條 第 31 條	受理使用許可申請後，申請人依規定應繳納審查費，主管機關應於審議前辦理公開展覽及公聽會，倘申請案涉及國家機密、秘密事項或限制、禁止公開者，不適用公開展覽等公告周知之規定。	<ul style="list-style-type: none"> ●國土計畫使用許可審查費收費辦法 (108.11.29 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 (108.11.29 發布)
第 27 條 第 28 條 第 29 條	使用許可審議通過後，由主管機關核發使用許可案件，並將許可計畫書圖、文件進行公開展覽。 使用許可後，申請人應繳交國土保育費及影響費，並應執行相關義務負擔事項，其許可後之程序、作業方式、負擔等相關事項，申請人應依相關辦法辦理。	<ul style="list-style-type: none"> ●使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法 ●使用許可國土保育費及影響費收費辦法
第 30 條	屬填海造地之使用許可，申請人應於期限內依有關辦法提出造地施工計畫。	填海造地施工管理辦法 (110.5.24 發布)



四、使用許可及現行開發許可之差異

(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。
區域計畫法第 15-1 條

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。
國土計畫法第 24 條

(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。

(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。
國土計畫法第 24 條

(四) 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。

區域計畫法第15-3條

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。

國土計畫法第28、29條

國土小知識

國土計畫使用許可與原區域計畫核准之開發許可銜接管理機制

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，爰使用許可相關子法將針對開發許可轉為使用許可之銜接訂有相關之規定：

1. 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

2. 使用許可國土保育費及影響費收支運用辦法

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、是否適用新制定定期回報及返還規定等)。

3. 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)。



國家圖書館出版品預行編目(CIP)資料

國土計畫專業教育訓練：核心課程教材／衍古開發顧問有限公司編輯製作。-- 二版.-- 臺北市：內政部國土管理署, 民113.05

冊； 公分

ISBN 978-626-7501-00-9 (全套：平裝)

1.CST: 國土規劃 2.CST: 國土利用法規 3.CST: 臺灣

553.11

113007855

書名	國土計畫專業教育訓練【核心課程教材】
出版單位	內政部國土管理署
電話	02-8771-2345
地址	10556臺北市松山區八德路二段342號
網址	http://www.nlma.gov.tw/
統籌執行	中華民國都市計畫技師公會全國聯合會
編輯製作	衍古開發顧問有限公司

I S B N | 978-626-7501-00-9

G P N | 101-130-0711

出版日期 | 中華民國113年5月

版次 | 二版一刷

定價 | 新台幣900元

著作權聲明

本書保留所有權利，欲利用本書部分或全部內容者，需徵求著作財產權人書面同意或授權

內政部國土管理署
National Land Management Agency,
Ministry of the Interior



執行單位 |