



直轄市、縣(市)國土計畫規劃與執行實務 應經申請同意作業實務

國土管理署 113.10.23

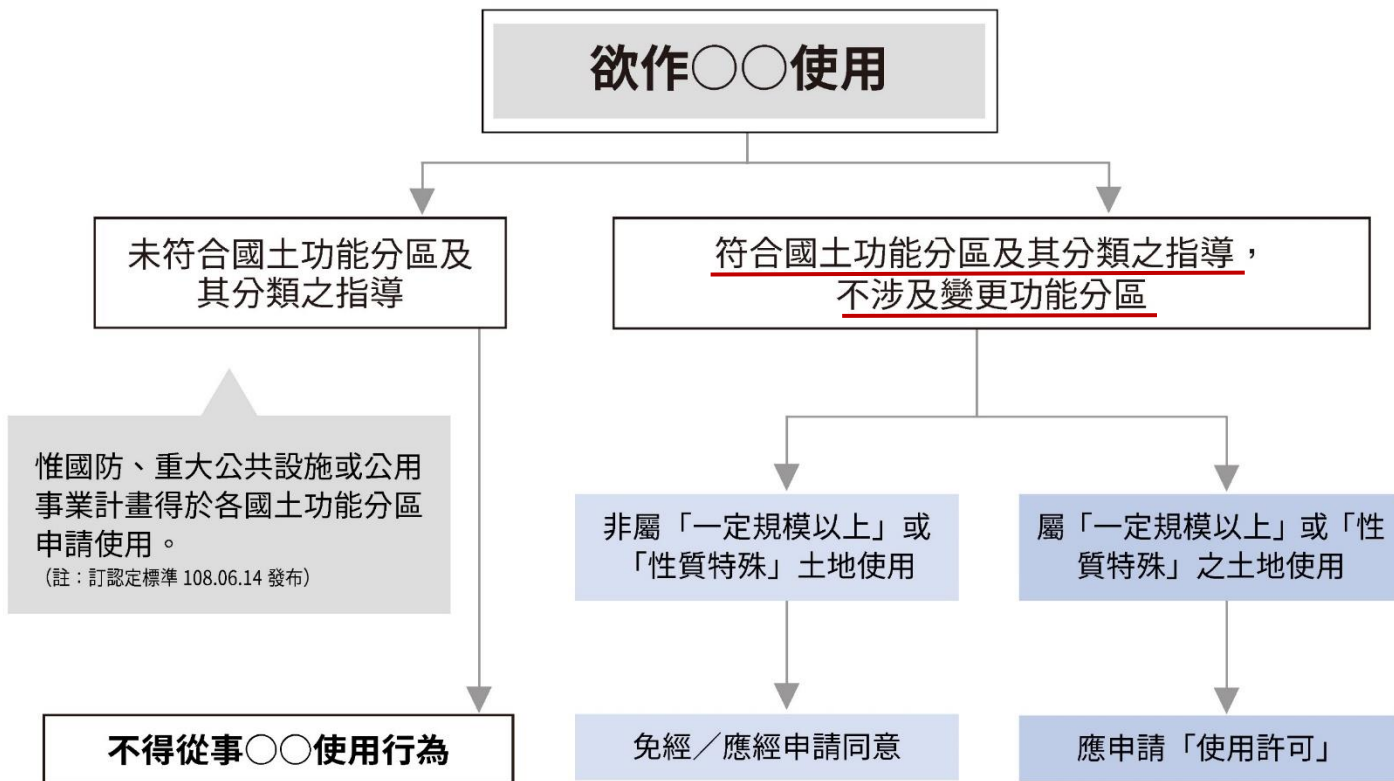


第壹章 應經申請同意審查 制度設計重點

- 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

國土計畫土地使用機制

- 未來各國土功能分區之土地使用，應符合國土功能分區分類之土地使用管制規定，並按其申請性質及規模，分別循「免經申請同意」、「應經申請同意」或「使用許可」等相關程序辦理。
- 惟國防、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。



容許使用情形表 (OX 表) 說明

▼國土計畫土地使用管制規則 (113 年 04 月 26 日預告版)

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		
										非原	原				
1	農業	1-1	自然生態保育設施	自然保育設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●	①:使用面積限 2 公頃以下。 ②:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且於國 1 限於依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。 ③:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且於國 1、國 2、農 3 限於依原區域計畫法編定之丙種建築用地、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。 ④:限於森林遊樂區設置管理辦法核定之森林遊樂區範圍內設置，且於國 1 限於依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。 ⑤:限於依原區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。	
				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	林業經營管理設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
				國有林經營管理之職工辦公室及宿舍	①	①	●	●	●	●	●	●	●		●
				其他林業設施	●	●	●	●	●	●	●	●	●		●
				管理服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×		×
		1-4	森林遊樂設施	遊憩服務設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×		×
				環境資源維護設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×		×
				住宿及附屬設施	① ②	① ②	×	×	① ②	×	×	×	×		×
				其他森林遊樂設施	① ○	①	×	×	①	×	×	×	×		×
	1-5	農作使用	農作使用	① ○	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-6	農田水利設施	農田水利設施	① ○	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
	1-7	農作產銷設施	農作生產設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			農作管理設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			農作加工設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		
			農作集運設施	①	①	●	●	●	●	●	●	●	●		

城2-2、城2-3?

海洋資源地區附於附表二

城 1、國 4、農 5 依都市計畫法管制 / 國 3 依國家公園法管制

* 附條件允許使用

1 以國土功能分區分類決定容許使用。

2-1 「●」代表免經申請同意使用 ① (或其他實心圈數字) 代表符合備註欄位之 (或其他實心圈數字) 條件者，得免經申請同意使用，未符合者不允許使用。

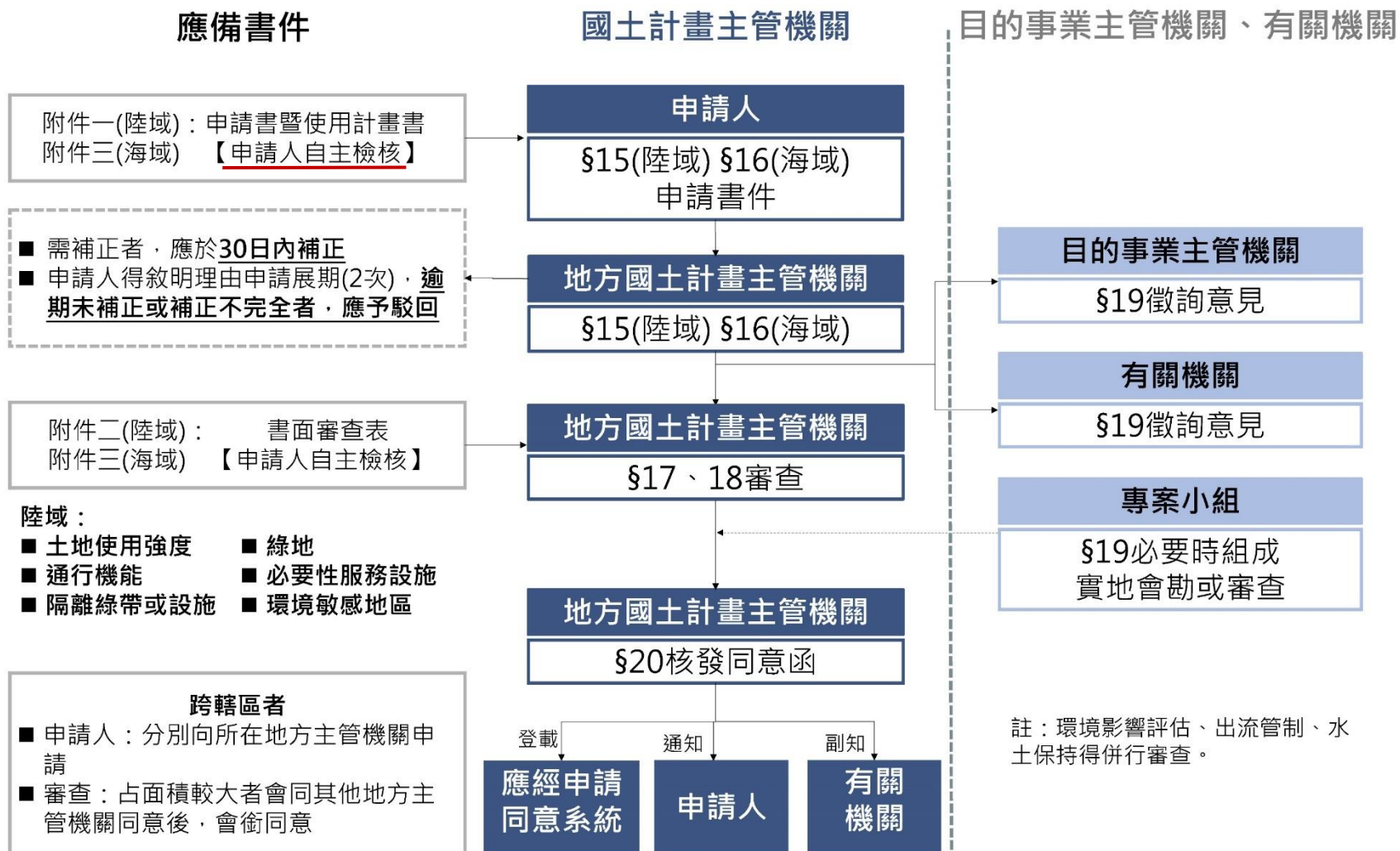
2-2 「○」代表應經申請同意使用；② (或其他空心圈數字) 代表符合備註欄位之 (或其他空心圈數字) 條件者，得應經申請同意使用，未符合者不允許使用。

2-3 「×」代表不允許使用。

3 附條件允許使用。

應經申請同意程序

► 國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區（陸域）；海洋資源地區（海域）



制度設計重點

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

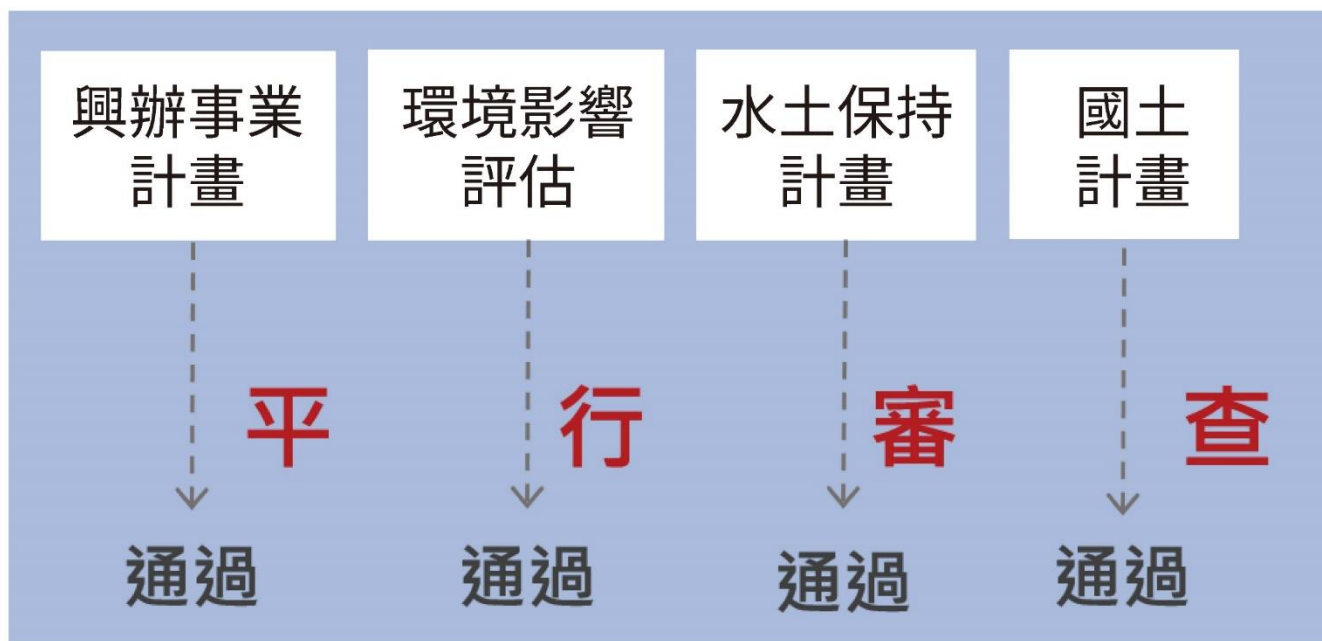
3.

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. 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。

申請案件是否應先取得興辦事業計畫核准文件？
未取得前國土計畫主管機關是否得同意？

- 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**。

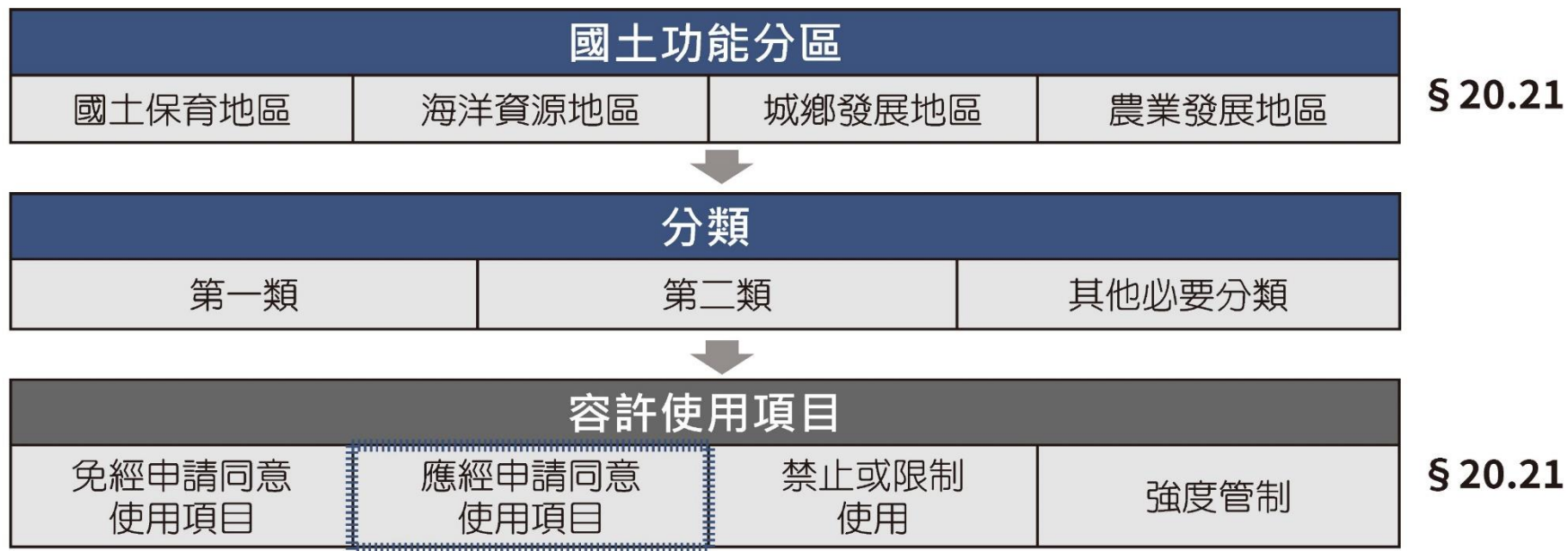




第貳章
提出應經申請同意
申請作業

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。



- ▶ 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。

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	×	×	×	×	×	×	×	○	○

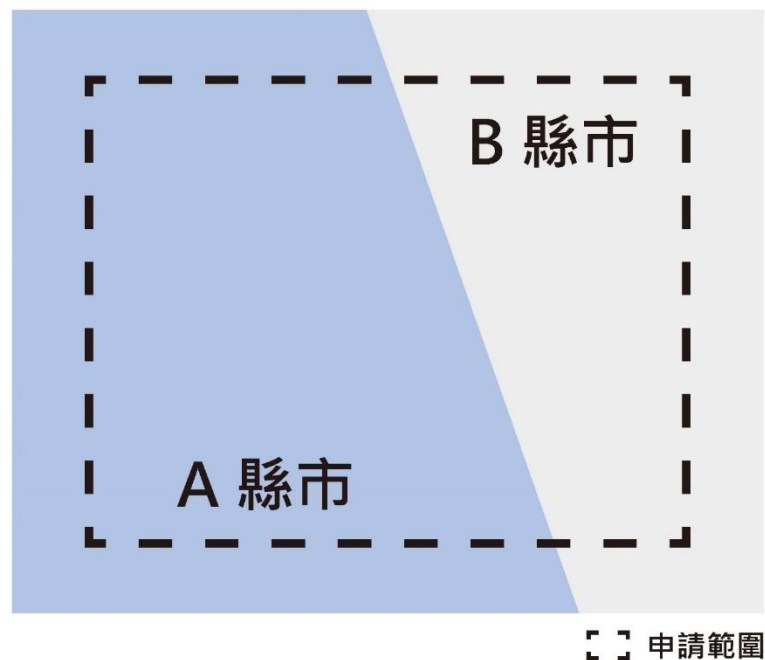
階段 1：該向哪個單位提出申請？

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**】向所在直轄市、縣（市）政府申請，並由申請使用所佔面積較大之直轄市、縣（市）會同其他直轄市、縣（市）主管機關審查後，會銜同意。



2

提出應經申請同意申請作業

階段 2：應經申請同意應備哪些書件？

【以國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區為例】

A.

【申請書】

5 項 必要文件

5 項 相關文件

B.

【使用計畫書】

2 項 基本說明

3 項 使用規劃

7 項 審查條件

A.

【申請書】

B.

【使用計畫書】

申請人應依國土計畫土地使用
管制規則 (草案)- 第 18 條附
件二書面審查表先行檢核！

申請人檢核

☐ 符合
☐ 不符合

必要文件	其他相關文件
1 申請範圍 (系統操作1)。 2 申請人(公司)清冊(附證明文件)。 3 土地及建築物權利證明文件。 國土功能分區通知書查詢暨申請 (系統操作2)。 4 1年內環境敏感地區查詢結果文件， (系統操作3)。 5 使用項目目的事業主管機原則同意或 支持文件。	6-1 位於環敏區之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意見文件。 6-2 涉及水庫集水區範圍(供家用或公共給水)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 屬原基法21條土地檢附完成諮商之證明文件。

系統操作 1 - 產製申請範圍圖說明？

如何透過國土管理署應經申請同意審查作業及書件查詢系統
產製申請範圍圖？

步驟 1：請於下方選單輸入申請的地籍資料。

單一窗口查詢平台操作手冊(申請人版本)

上傳申請範圍地籍清冊

由系統製作檢附文件注意事項：

1. 本系統地籍資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」，正確資料請以地政事務所地籍資料為準，轉換後的「申請範圍地籍」與「申請範圍」，僅作為空間位置參考，本系統不承擔精度及正確性之證明，或法律責任。
2. 申請案地籍資料筆數最多 200 筆，且該地籍資料最近一個月內無異動者，始建議使用。

* 請由下方選單設定申請地籍資料，若地籍資料筆數較多時可點選「上傳申請範圍地籍清冊」

縣市

地段

鄉鎮

地號

(參考性質，以系統實際內容為主)

地號格式說明：

1. 單一地號格式：123 或 123-4。(若土地謄本
地號為0230-0000，請輸入：230，土地謄本
地號為0230-0001，請輸入：230-1)
2. 相同地段多筆地號格式：123,123-4,234,234-
5，以「,」做區隔。

系統操作 1 - 產製申請範圍圖說明？

步驟 2：查詢筆數較多，建議使用「上傳申請範圍地籍清冊」。

單一窗口查詢平台操作手冊(申請人版本)

上傳申請範圍地籍清冊

由系統製作檢附文件注意事項：

1. 本系統地籍資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」，正確資料請以地政事務所地籍資料為準，轉換後的「申請範圍地籍」與「申請範圍」，僅作為空間位置參考，本系統不承擔精度及正確性之證明，或法律責任。
2. 申請案地籍資料筆數最多 200 筆，且該地籍資料最近一個月內無異動者，始建議使用。

* 請由下方選單設定申請地籍資料，若地籍資料筆數較多時可點選「上傳申請範圍地籍清冊」

縣市

宜蘭縣

鄉鎮

三星鄉

地段

九芎湖段玉蘭小段

地號

請輸入地號

加入地號

地號格式說明：

1. 單一地號格式：123 或 123-4。（若土地謄本地號為0230-0000，請輸入：230，土地謄本地號為0230-0001，請輸入：230-1）
2. 相同地段多筆地號格式：123,123-4,234,234-5，以「，」做區隔。

(參考性質，以系統實際內容為主)

系統操作 1 - 產製申請範圍圖說明？

步驟 3：請點選下方「下一步：開始製作申請範圍圖」按鈕。

由系統製作檢附文件注意事項：

1. 本系統地籍資料為介接地政司「地政整合資訊服務共享協作平台」，正確資料請以地政事務所地籍資料為準，轉換後的「申請範圍地籍」與「申請範圍圖」，僅作為空間位置參考，本系統不承擔精度及正確性之證明，或法律責任。
2. 申請案地籍資料筆數最多 200 筆，且該地籍資料最近一個月內無異動者，始建議使用。

* 請由下方選單設定申請地籍資料，若地籍資料筆數較多時可點選「上傳申請範圍地籍清冊」

縣市

宜蘭縣

鄉鎮

三星鄉

地段

九芎湖段玉蘭小段

地號

25

加入地號

地號格式說明：

1. 單一地號格式：123 或 123-4。（若土地謄本地號為 0230-0000，請輸入：230，土地謄本地號為 0230-0001，請輸入：230-1）
2. 相同地段多筆地號格式：123,123-4,234,234-5，以「,」做區隔。

(參考性質，以系統實際內容為主)

申請範圍地籍清冊

全部刪除

刪除	項次	縣市名稱	鄉鎮市區	村里	地段名稱	地段代碼	地號	使用分區	使用地類別
✕	1	宜蘭縣	三星鄉		九芎湖段玉蘭小段	GA0155	25		

下一步：開始製作申請案件檢附文件資料

系統操作 1 - 產製申請範圍圖說明？

步驟 4：點選「瀏覽」和「檢視」按鈕，確認申請範圍地籍圖之圖形及位置是否正確。

檢附文件（請瀏覽資料內容及筆數是否正確以及檢視地籍圖位置是否無誤）

申請範圍地籍清冊.txt

👁 瀏覽

申請範圍地籍清冊.pdf

👁 瀏覽

申請範圍地籍.zip

👁 檢視

申請範圍圖.zip

👁 檢視

👉 請點選上方各檢附文件右側之「瀏覽」和「檢視」按鈕，確認轉出的申請範圍地籍清冊和申請範圍圖位置是否正確？若資料正確，無須下載檢附文件，請點選下方「符合」和「即刻前往申請案件」按鈕，進行案件申請程序。



系統操作 2 -

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](#) [證明書線上驗證](#)

請選擇申請類別 操作手冊下載



陸域通知書 申領
陸域的申領方式，填寫地段地號的方式申請



海域通知書 申領
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 加入申請

申請地號資料

序號	行政區	地段	地號	
1	平鎮區	福林段	00010000	
2	平鎮區	福林段	00020000	

(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 * 電話 * 手機號碼請輸入，例如：0937-123456 身分證字號 *

電子信箱

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！

系統操作 3 - 如何查詢環境敏感地區？

Step. 1

首先到內政部國土管理署建置的環境敏感地區單一窗口查詢平台。

Step. 2

平台提供應免查範圍資訊，申請地籍如未於免查範圍，則無須再付費查詢。

Step. 3

選擇辦理申請案，填入申請人資料。

基本資料填寫

1. 申請者：○○○
2. 電話：○○○
3. 地址：○○○
4. 電子郵件：○○○

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

環境敏感地區單一窗口查詢平台

 辦理申請案	 收費標準	 應免查範圍查詢
 文件下載	 法規連結	 單一窗口聯絡資訊
 與我們聯繫	 訂閱即時訊息	 會員專區


詳細教學影音


單一窗口查詢平台

5 - 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**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○○○○興辦事業計畫乙案，**同意推薦**，請查照。

6-1 - 申請範圍位於環境敏感地區者要再檢附何種文件？

- 規定：申請範圍位於環境敏感地區者，應依附件一之一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。 VS.區域計畫法

【例：自來水水質水量保護區】

經查經濟部水利署水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統，旨揭 15 筆地號土地，其均位於高屏溪自來水水質水量保護區範圍內，**請依自來水法第 11 條規定辦理**，以維水源水質安全。

禁止污染性工業....

6-2 - 水庫集水區範圍（供家用或公共給水）應檢附何種相關影響分析及因應措施之主管機關同意文件？

- 規定：涉及水庫集水區範圍（供家用或供公共給水者）者，應檢附土砂災害（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。**

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，故於依國土計畫土地使用管制規則（預告版）- 第 18 條附件二審查表規定，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（第 7 條）
平地	農2	

6-5 - 原基法 21 條土地應檢附完成諮商之證明文件為何？

【例：某一部落】

檢送本部落「○○○○○○○○部落會議」會議記錄乙份，請參閱。

A.

【申請書】

B.

【使用計畫書】

申請人應依國土計畫土地使用
管制規則 (草案)- 第 18 條附
件二書面審查表先行檢核！

申請人檢核

☐ 是
☐ 否

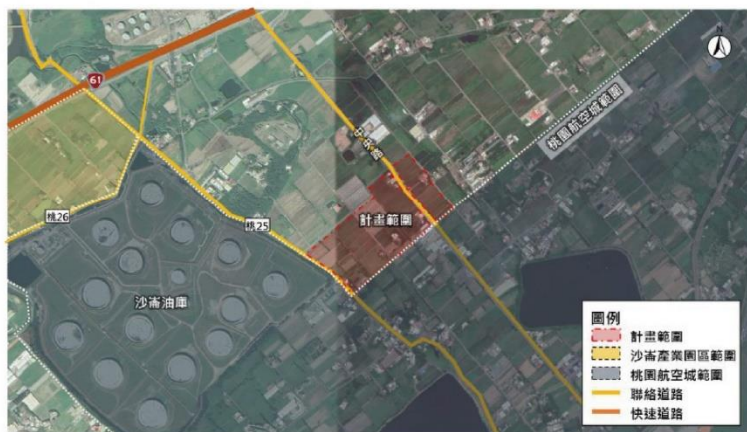
Part1 &2- 基本說明	Part3 - 使用規劃	Part4 - 土地使用管制事項
1.計畫目的及法令依據。 2.現況分析-計畫區位範圍、 土地使用現況。	3-1.使用規劃。 3-2.基地中有非申請範圍之地區 ，如何維持該等地區原有通 行機能。 3-3.申請兩項以上之使用細目者 應說明各使用細目間之關係 若為複合性使用，應說明複 合的方式。	4-1.使用項目(細目)。 4-2.使用項目(細目)強度。 4-3.通行機能。 4-4.隔離綠帶 (設施) 之設置。 4-5.綠地之設置。 4-6.必要性服務設施之設置。 4-7.環境敏感地區之土地使用 指導事項。

7項審查條件

▲ 依國土計畫土地使用管制規則 (草案)- 第 15 條附件一

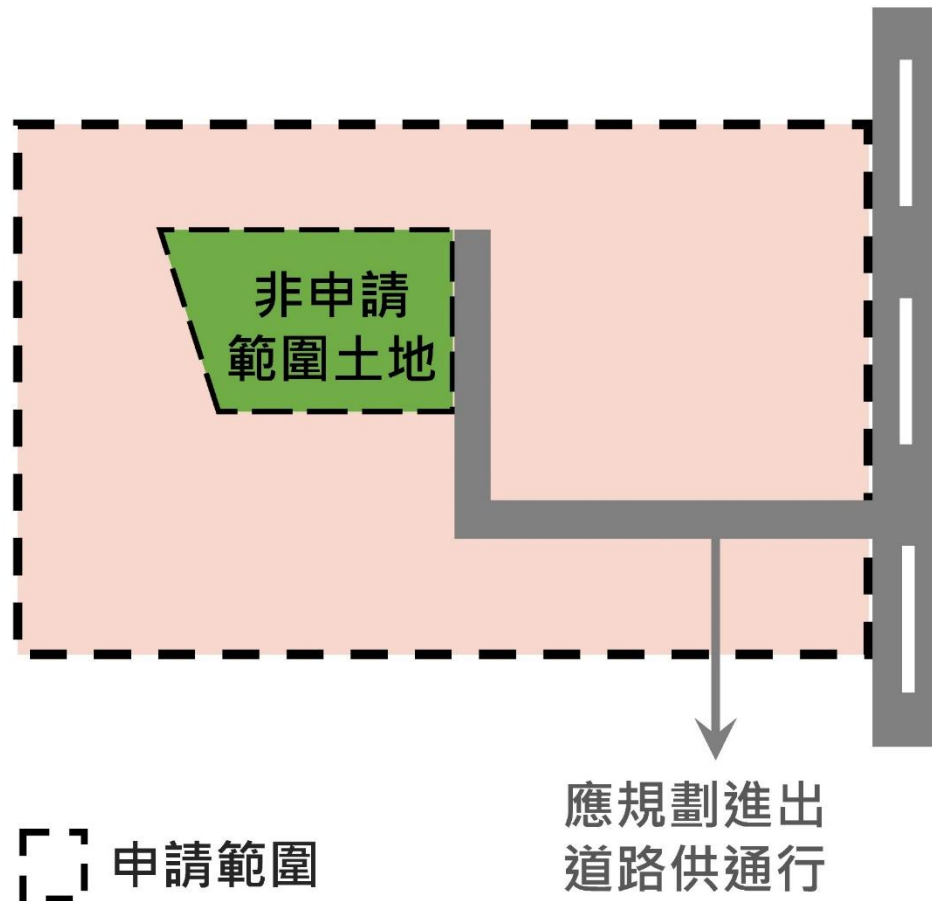
Part 1 & 2 - 基本說明

1. 計畫目的及法令依據。
2. 現況分析 - 計畫區位範圍、土地使用現況。



Part 3 - 使用規劃

3-2. 基地中有非申請範圍之地區，如何維持該等地區原有通行機能。

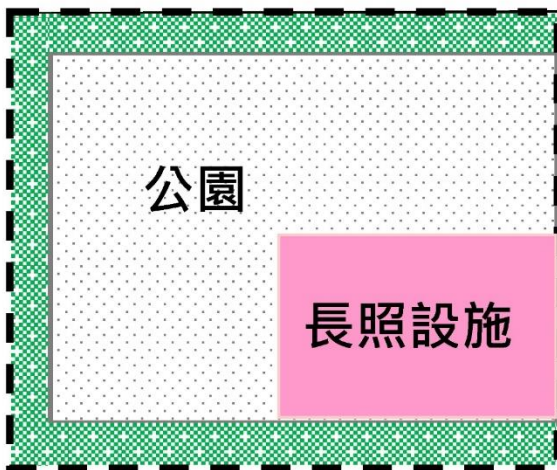


Part 3 - 使用規劃

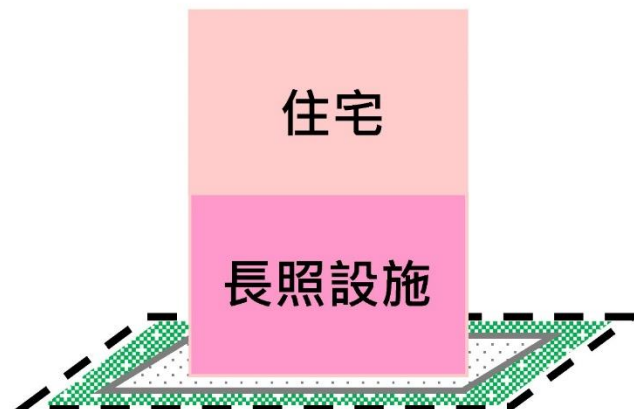
3-3. 申請兩項以上之使用細目者應說明各使用細目間之關係若為複合性使用，應說明複合的方式。

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 6 條附表一及附表二規定。
- ▶ 申請兩項以上之使用細目者應說明各使用細目間之關係。若為複合性使用，應說明複合的方式。



平面式複合



立體式複合

Part4 - 土地使用管制事項

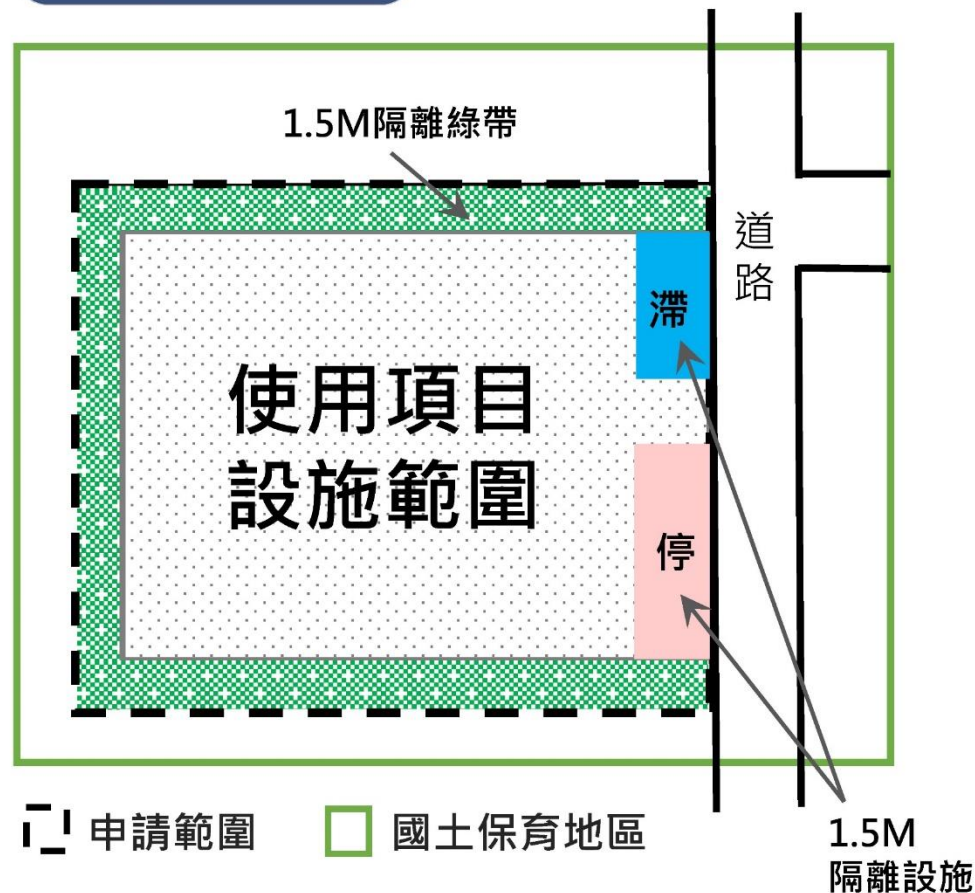
4-4. 隔離綠帶（設施）之設置

案例 1：通案性

► **設置標準：**留設 1.5 公尺 寬隔離綠帶或設施為原則，避免影響鄰地使用，保留適當開放空間作為緩衝。

► **設置項目：**以具有隔離效果之 → 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為限。

得計入法定
空地面積計算



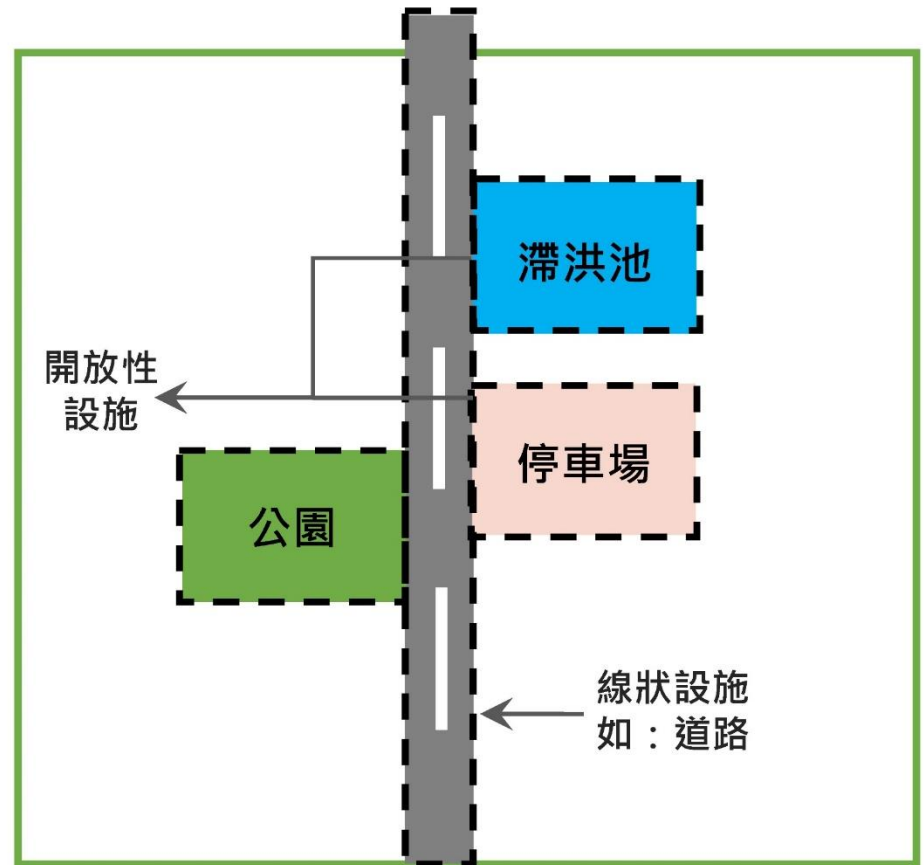
Part4 - 土地使用管制事項

4-4. 隔離綠帶（設施）之設置

案例 2

► Q: 申請滯洪池、道路、停車場、公園是否要設置隔離綠帶或設施？

屬線狀設施或開放性設施者，
免設置隔離綠帶或設施。



申請範圍 國土保育地區

Part4 - 土地使用管制事項

4-4. 隔離綠帶（設施）之設置

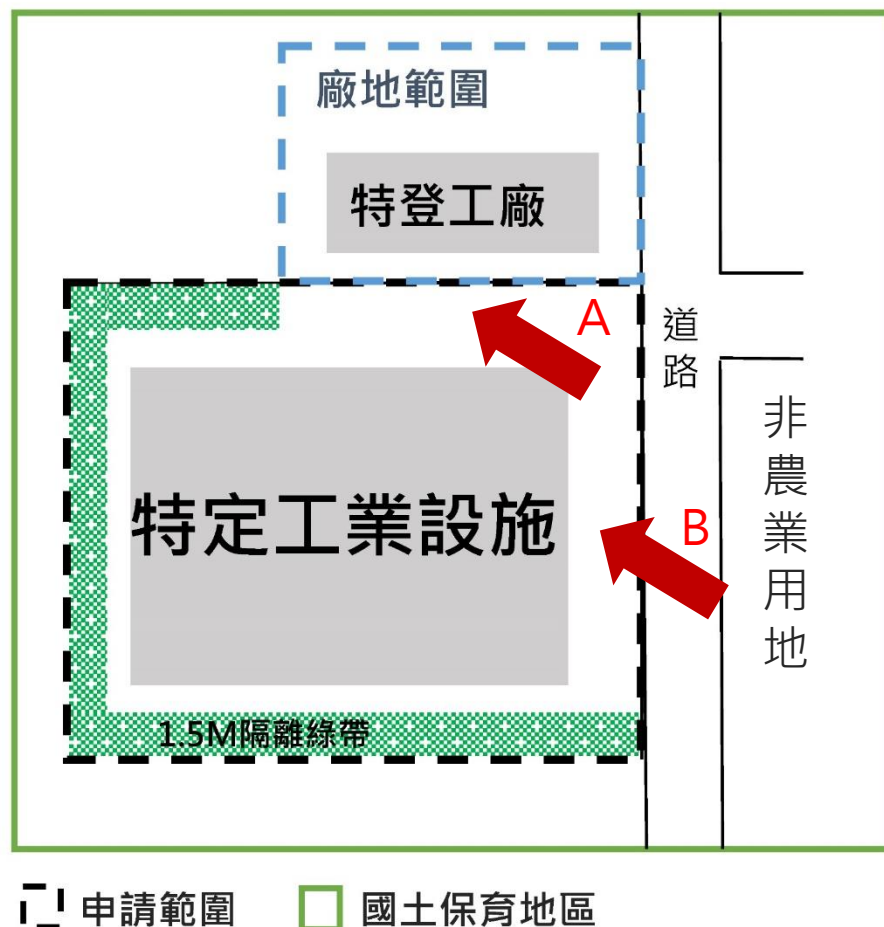
案例 3

► Q: 國土保育地區申請特定工業設施時？

屬本規則附表一特定工業設施使用，依其主管法令定有免留設隔離綠帶或設施規定情形者，從其規定。

A 屬本規則第 6 條附表一特定工業設施使用，且經工業主管機關認定毗鄰已取得特定工廠登記之廠地範圍，於毗鄰處得免設置隔離綠帶或設施。

B 特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法規定，申請範圍土地與相鄰農業用地應規劃隔離綠帶或設施。



Part4 - 土地使用管制事項

4-4. 隔離綠帶（設施）之設置

案例 4-1

► Q: 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，故原則免予設置隔離綠帶（設施）。

例外情形

例外 1：毗鄰國土保育地區、農業發展地區者**仍應於毗鄰處設置緩衝綠帶（設施）**★但申請使用項目於前開功能分區及其分類為免經申請同意或免設置隔離綠帶（設施）者不在此限。

例外 2：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）**。

Part4 - 土地使用管制事項

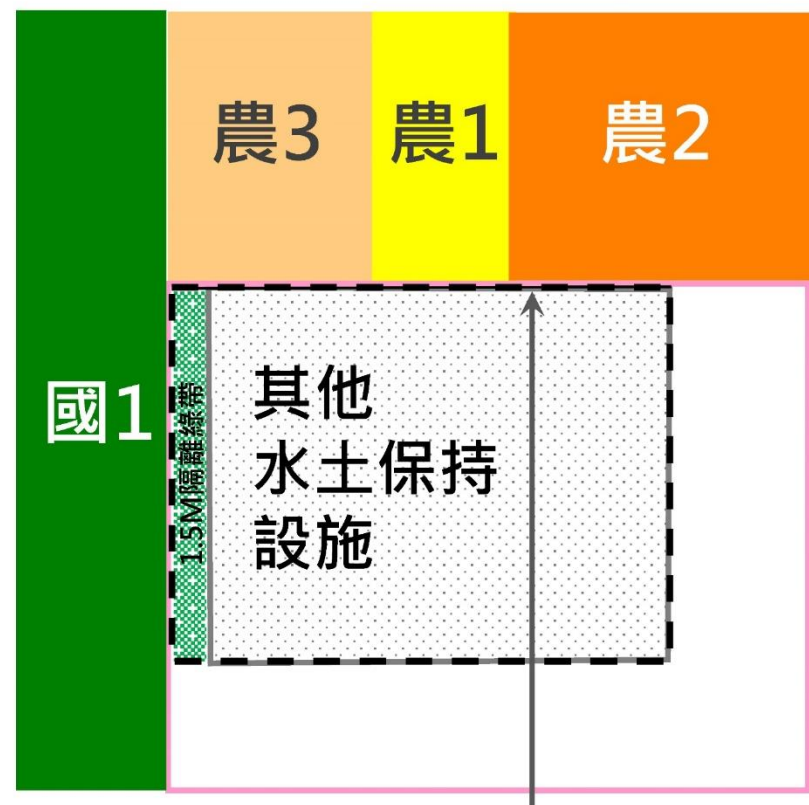
4-4. 隔離綠帶（設施）之設置

案例 4-2

► Q: 農 4 毗鄰國土保育地區、農業發展地區者免設置隔離綠帶或設施之情形？

1. 毗鄰國土保育地區一側：應設置至少 1.5 公尺寬隔離綠帶或設施。但申請使用項目於毗鄰之國土保育地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。

2. 毗鄰農 1、農 2、農 3 一側：應設置至少 1.5 公尺寬隔離綠帶或設施。但申請使用項目於毗鄰之農業發展地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。



■ 申請範圍 □ 農4 其他水土保持設施於農1、2、3非屬應設置隔離綠帶或設施之使用項目

Part4 - 土地使用管制事項

4-5. 綠地之設置

- **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

Part4 - 土地使用管制事項

4-5. 綠地之設置

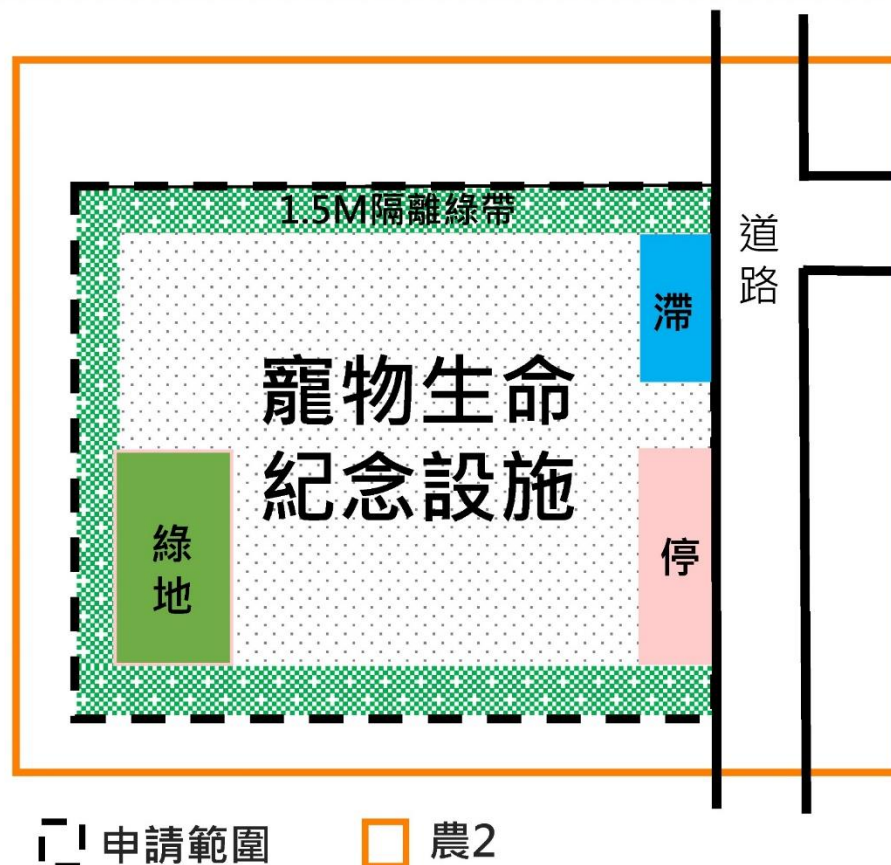
► 設置 3 標準：

- 應規劃全區面積 **10%** 作為綠地。
- 隔離綠帶或設施為綠地者，**得** 計入綠地面積計算。
- 法定空地為綠地者**得** 計入綠地面積計算。

案例

- Q: 農 2 申請寵物生命紀念設施，綠地要怎麼留設？

綠地 + 隔離綠帶 (計入綠地) > 申請範圍
面積 **10%**



Part4 - 土地使用管制事項

4-6. 必要性服務設施

► 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 2 標準：

- 應規劃全區面積 30% 作為必要性服務設施（含附表一之二以綠地作隔離綠帶及附表一之三綠地者）
- 得包含綠地、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

Part4 - 土地使用管制事項

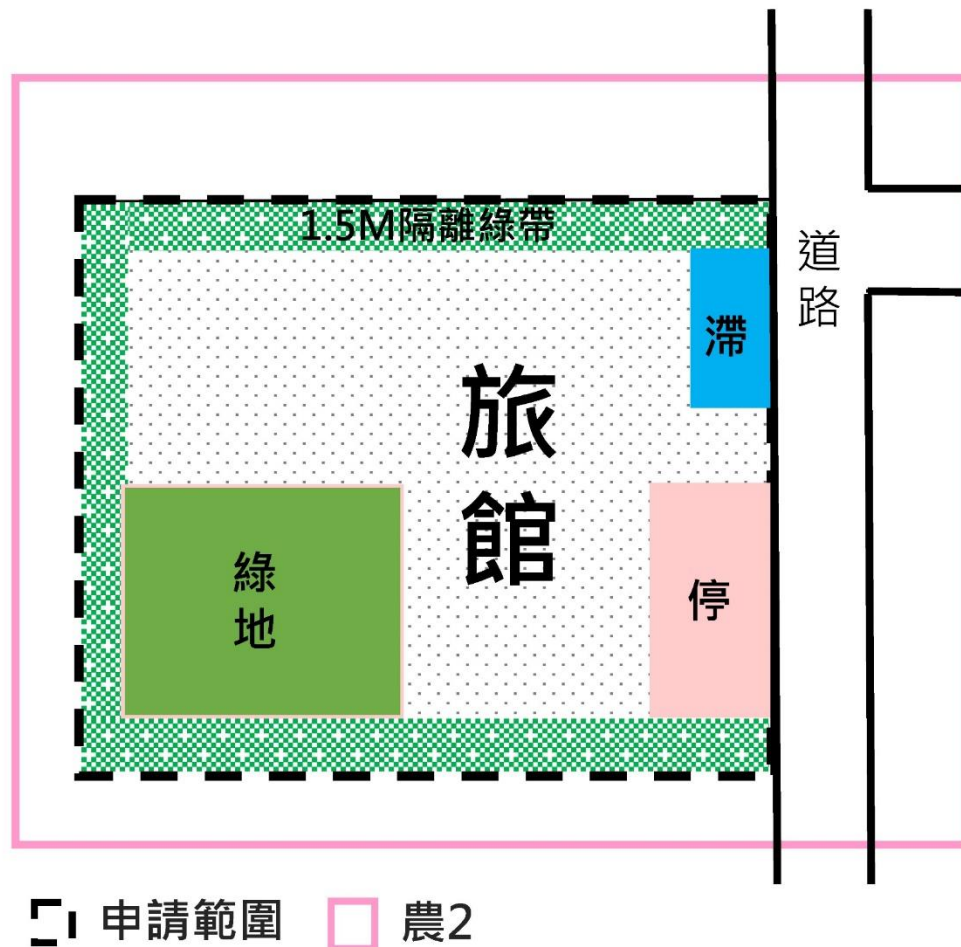
4-6. 必要性服務設施

案例

► Q: 農 2 申請 2 公頃旅館，
必要性服務設施要怎麼留
設？

綠地 + 隔離綠帶 (計入綠地)
+ 滯洪池 + 停車場

> 申請範圍面積 30%



階段 2：應經申請同意應備哪些書件？

【以海洋資源地區為例】

A.

【申請書】

5 項 必要文件

B.

【使用計畫書】

2 項 基本說明

3 項 現況分析

4 項 因應措施

步驟 2：應經申請同意 應備哪些書件？

申請人應依國土計畫土地使用
管制規則(草案)-第18條附
件四書面審查表先行檢核！

申請人檢核

☐ 符合
☐ 不符合

A.

【申請書】

必要文件

- 1 申請範圍 (系統操作1)。
- 2 申請人(公司)清冊(附證明文件)。
- 3 土地及建築物權利證明文件。
國土功能分區證明書查詢暨申請
(系統操作2)。
- 4 1年內環境敏感地區查詢結果文件，
(系統操作3)。
- 5 使用項目目的事業主管機關原則同意或
支持文件。

座標點位
上下關係
時間

B.

【使用計畫書】

Part1 - 基本說明

- 1.計畫目的及內容。
- 2.位置圖、區位、規模。
周圍環境現況分析。

Part2 - 周圍環境現況分析

- 2-1 距離申請區位最近之陸地與
港口之現況。
- 2-2 三公里範圍內之環境敏感地
區分布情形及人工構造物。
- 2-3 其他區位許可、申請使用許
可、申請同意案件之申請及
核准情形。

Part3 - 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。
- 3-4 預計開發或使用期間，及使用期間屆滿之處理方式。

Part3 - 因應措施

3-1 涉及既有使用或設施之因應措施。

案例：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。

Part3 - 因應措施

3-2 涉及環境敏感地區之因應措施。

案例：水產動植物繁殖保育區

► 已取申請範圍內涉及環境敏感地區目的事業主管機關之同意文件：

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。

Part3 - 因應措施

3-3 使用計畫對海域周圍船舶航行作業之 因應措施

案例：波浪發電設施

► 因應措施：

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，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

依漁業主管機關書面意見辦理或提出其他替代措施。

Part3 - 因應措施

3-4 預計開發或使用期間，及使用期間屆滿之處理方式。

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)。

需求、設施特性

▶ 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- 海底取水管道

▶ 預計開發或使用期間，及使用期間屆滿之處理方式：

海底取排水管道使用年限約 25 年，屆滿採原地保留方式，不另行施工移除以避免干擾海域生態。

土地使用管制事項重點整體案例說明

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：

- 一、使用項目：批發設施。
- 二、使用項目強度：土地使用強度上限建蔽率 20%、容積率 60%。
- 三、通行機能：基地南側設置出口臨接省道台 3 線。
- 四、隔離綠帶（設施）：於基地邊界設置至少 1.5 公尺寬度隔離綠帶。
- 五、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。
- 六、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。
- 七、環境敏感地區之土地使用指導事項：
 - （一）位於自來水水質水量保護區，應依自來水法規定辦理。
 - （二）位於水庫集水區範圍（供家用或供公共給水者）
 1. 具備土砂災害、水質污染、保水及逕流削減相關影響分析及因應措施，並取得水土保持計畫核定文件及環保主管機關同意文件。
 2. 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，並取得經濟部水利署○區水資源局同意文件。

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1. 使用項目(細目)。
- 4-2. 使用項目(細目)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

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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

一、使用項目

審查內容

符合本規則 § 6 附表 1 容許使用情形

操作說明

查閱 ox 表容許使用情形

新項次	使用項目	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:限於原區域計畫法編定之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地、丁種建築用地。

二、土地使用強度

審查內容

申請使用強度是否未逾上限？

操作說明

查閱國土計畫土地使用管制規則 § 13 附表 3

例如：國 2 建蔽率 20%、容積率 60%

▼依國土計畫土地使用管制規則(草案)-第13條 附表三

國土保育地區、農業發展地區、城鄉發展地區之建蔽率及容積率上限表

國土功能分區及其分類		建蔽率(%)	容積率(%)
國土保育地區	第 1 類	10	30
	第 2 類	20	60
農業發展地區	第 1 類	30	90
	第 2 類	50	120
	第 3 類	40	120
	第 4 類	平地	60
		山坡地	40
城鄉發展地區	第 2-1 類	平地	60
		山坡地	40
	第 3 類	平地	60
		山坡地	40

附註：上開山坡地範圍依中央及直轄市農業主管機關公告範圍為準。

說明：配合第十三條第一項規定，明定各國土功能分區及其分類土地之建蔽率及容積率上限。

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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

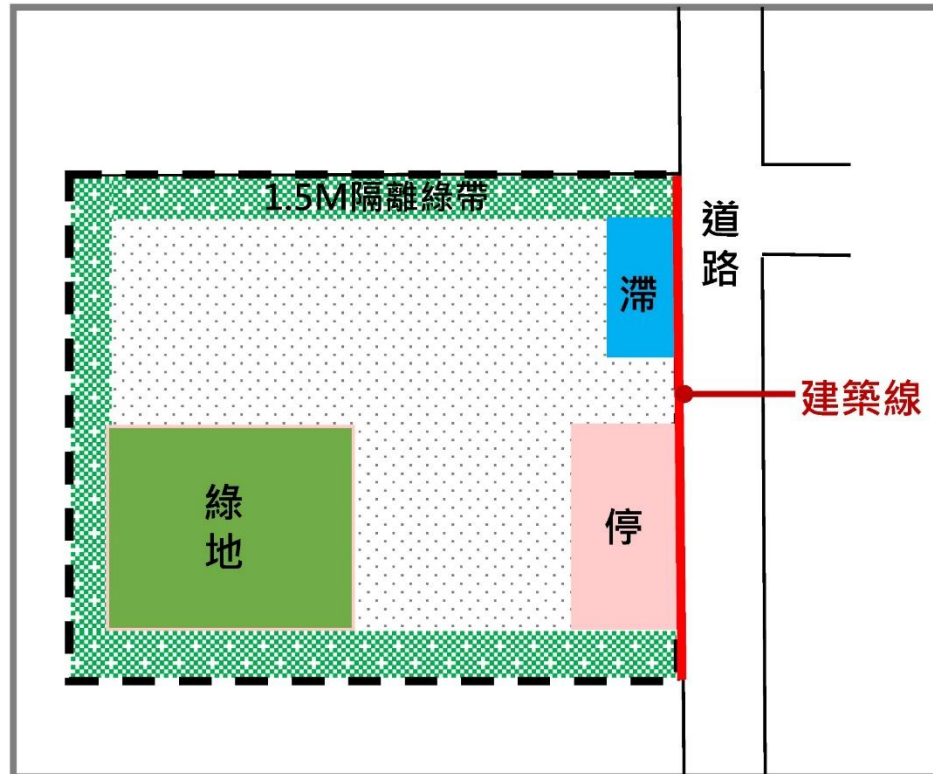
三、通行機能

審查內容

是否鄰接得指定建築線之道路？

操作說明

搭配使用規劃示意圖說明



Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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

四、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？

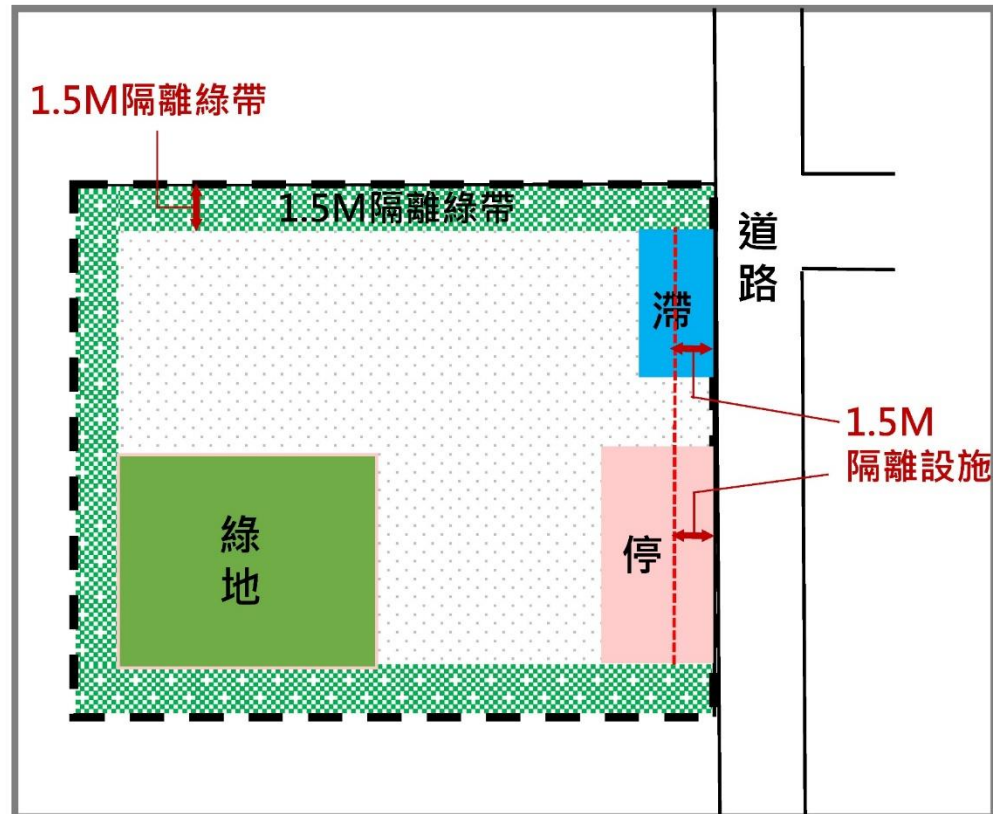
操作說明

搭配使用規劃示意圖說明

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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



五、綠地

審查內容

是否載明設置 10% 綠地？

操作說明

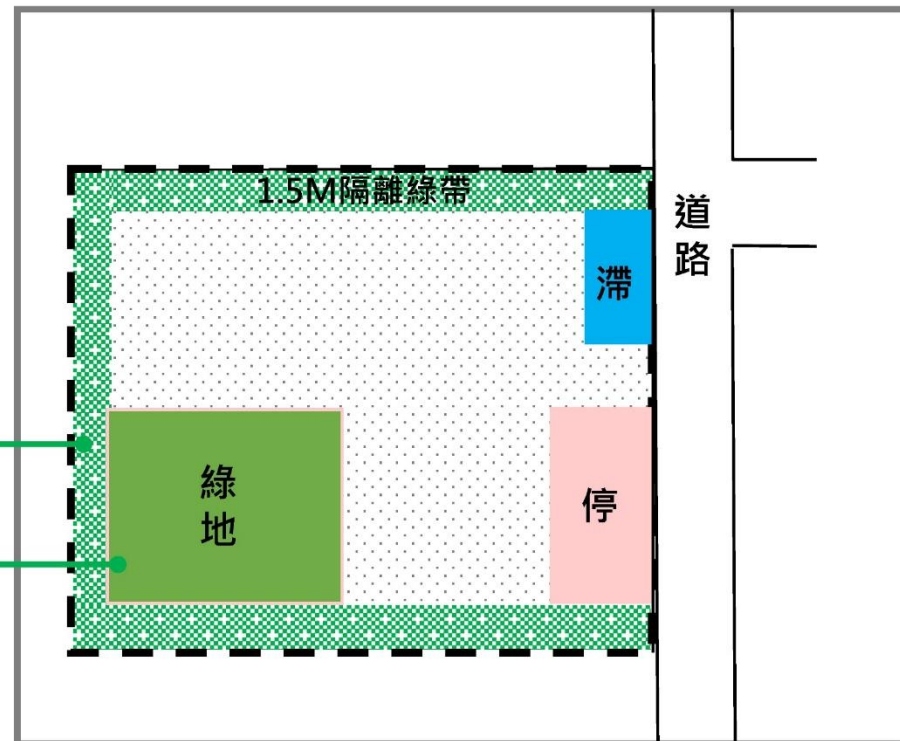
隔離綠帶或設施為綠地者，得計入綠地面積計算

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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

綠地+隔離綠帶(計入綠地)
>申請範圍面積10%



六、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？

操作說明

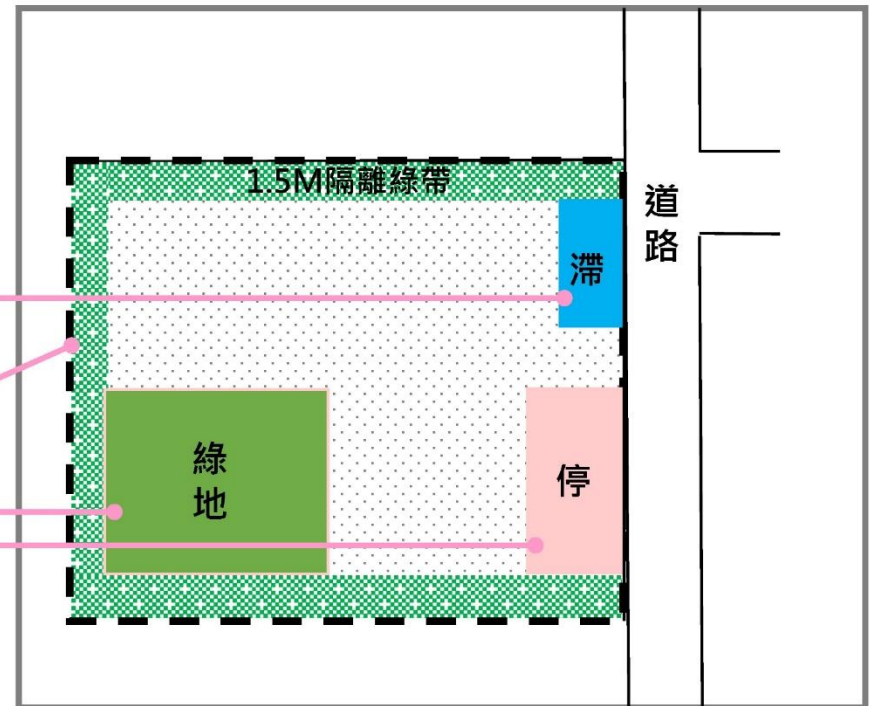
載明所規劃之必要性服務設施項目及合計占全區面積比例。但其實際配置區位及各項目面積應依興辦事業計畫及建管單位審查結果辦理。

綠地.隔離綠帶(計入綠地).
滯洪池.停車場
均得計入

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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



七、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？

操作說明

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。

Part4 - 土地使用管制事項

- 4-1.使用項目(細目)。
- 4-2.使用項目(細目)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

應辦理事項	主管機關
申請人應提出土砂災害、水質污染、保水、逕流削減相關影響分析及因應措施，徵得相關主管機關同意後，納入開發計畫。	水土保持（土砂災害）、環境保護（水質污染）、水利（保水、逕流削減）主管機關
申請人應設置雨、廢（污）水分流及廢（污）水處理設施，並將廢污水排出集水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。	環境保護主管機關、下水道主管機關



第參章 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？

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	0004-0002	農業發展地區第二類	許可用地（應）	國土功能分區通知書「說明」欄將註記土地使用管制參考資訊查詢方式

直轄市、縣（市）主管機關同意後，將使用地資料登載於應經申請同意審查作業及書件查詢系統。

► 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？

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	是否需擬具與辦事業計畫。（目的事業主管機關原則同意或支持意見文件已載明者或檢附興辦事業計畫核准文件者，免再徵詢）	☐ 是 ☐ 否	☐ 是 ☐ 否
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）	☒ 是 ☐ 否	☒ 是 ☐ 否
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）	☒ 是 ☐ 否	☒ 是 ☐ 否
農（林）業單位	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第 18 條附件二審查表其他應注意事項，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。

但因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，不在此限。

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.使用項目(細目)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

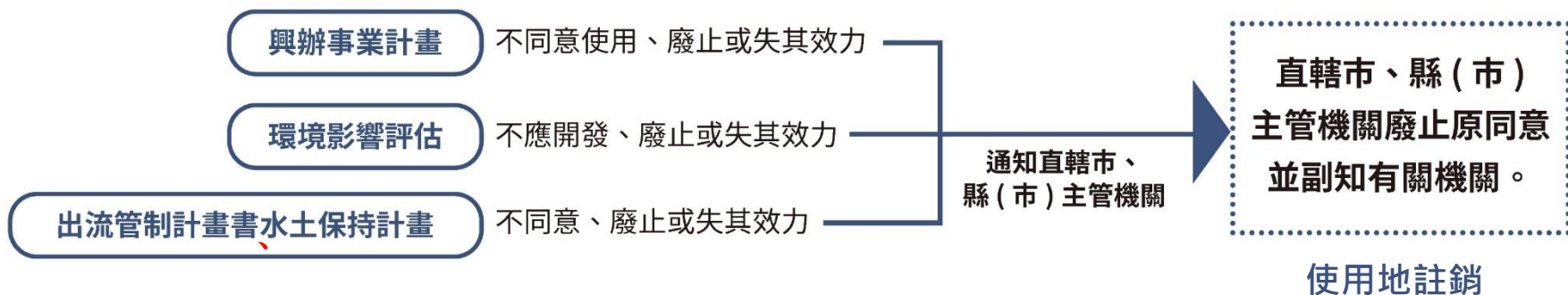
同意案件廢止之情形？

情境一： 申請人自行申請廢止。

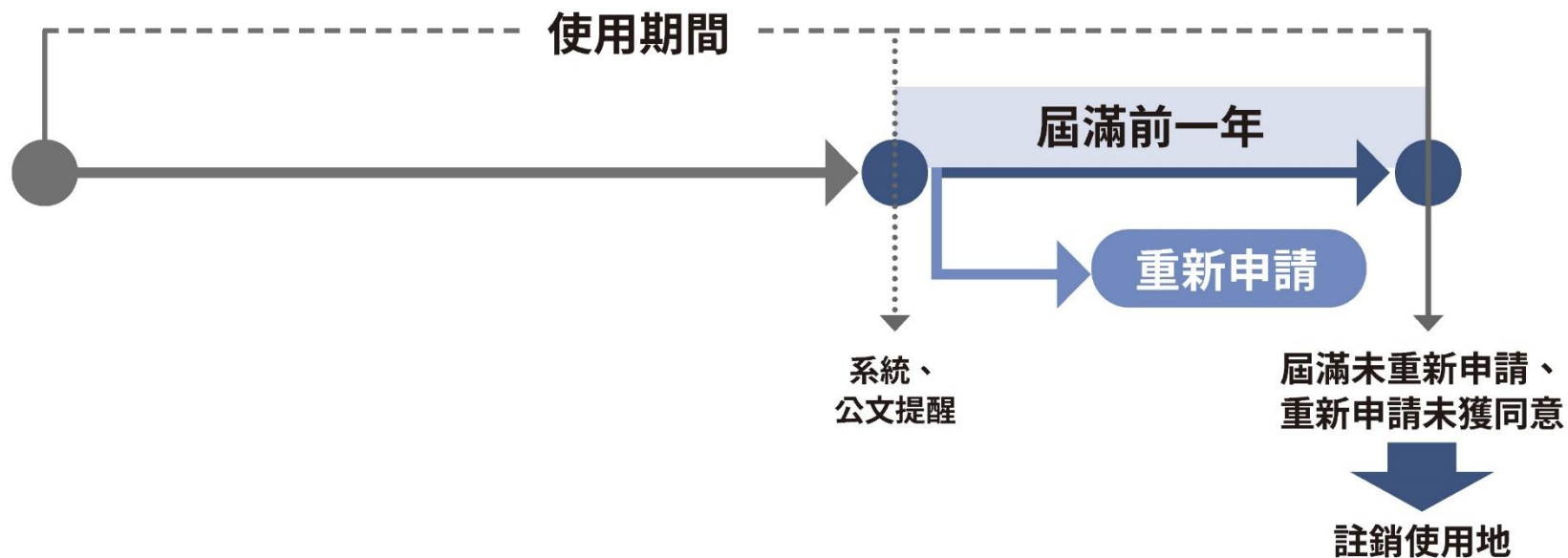
情境二： 違反同意之使用計畫書，經直轄市、縣（市）主管機關限期改善而未改善。(計畫管制)

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。



海洋資源地區案件使用期間



➡ 訂有使用期間者，其使用期間屆滿前 1 年，得重新申請。

使用期間屆滿未重新申請，或重新申請未獲同意者，直轄市、縣（市）

➡ 主管機關於使用期間屆滿後應註銷其使用地。



簡報結束
敬請指正

- ✓ 專注於土地使用事項
- ✓ 容許使用概念下申請