

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

內政部國土管理署

114.10.15



簡報重點

PART1 應經申請同意作業概要

PART2 使用許可作業概要

第一章 總則

立法目的
(1)主管機關
(2)用語定義
(3)中央/地方分
工(4)國土白皮書
(5)國土規劃基
本原則(6)

審議機制(7)

第一章 種類
與內容國土計畫種類
(8)國土計畫載明事項
(9)(10)第三章 擬訂、
公告、變更及實
施擬定審議
核定機關
(11)民眾參與
(12)(13)

復議(14)

通盤檢討/
適時檢討
(15)指導都市
計畫(16)協調部門
計畫(17)調查/勘測
(18)國土規劃
資訊系統/
監測(19)第四章 國土功能
分區之劃設及土地
使用管制國土功能
分區劃設
原則(20)國土功能
分區使用
管制
(21)(23)國土功能
分區圖
(22)使用許可
申請條件
(24)使用許可
民眾參與
(25)(27)影響費/國
土保育費
(28)使用許可相
關規定
(26)
(29)(30)(31)補償或徵
收(32)(33)公民訴訟
(34)

第五章 國土復育

劃定國土復
育促進地區(35)擬定復育計畫
(36)復育配套機制
(37)

第六章 罰則

罰鍰
(38)刑罰
(39)民眾檢舉規定
(40)

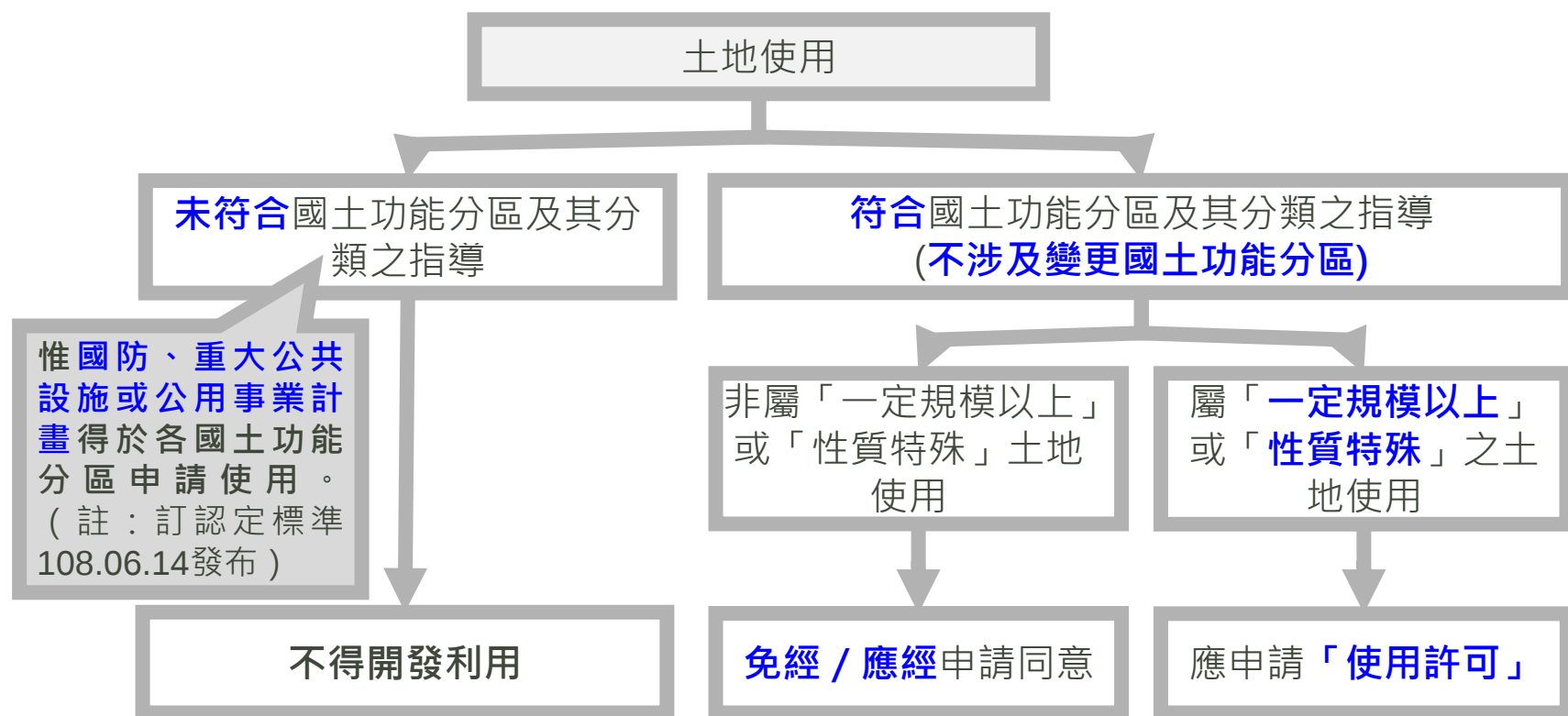
第七章 附則

海域範圍及
管理(41)重大共設施
認定(42)推動國土規
劃研究(43)國土永續發
展基金(44)國土計畫制
定時程(45)訂定施行細
則(46)

施行日期(47)

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	
										非原	原			
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」如達一定規模以上，則須申請使用許可。

「X：不允許使用」

「數字：備註附條件允許使用」

應經申請同意機制設計

① 審查方式簡化

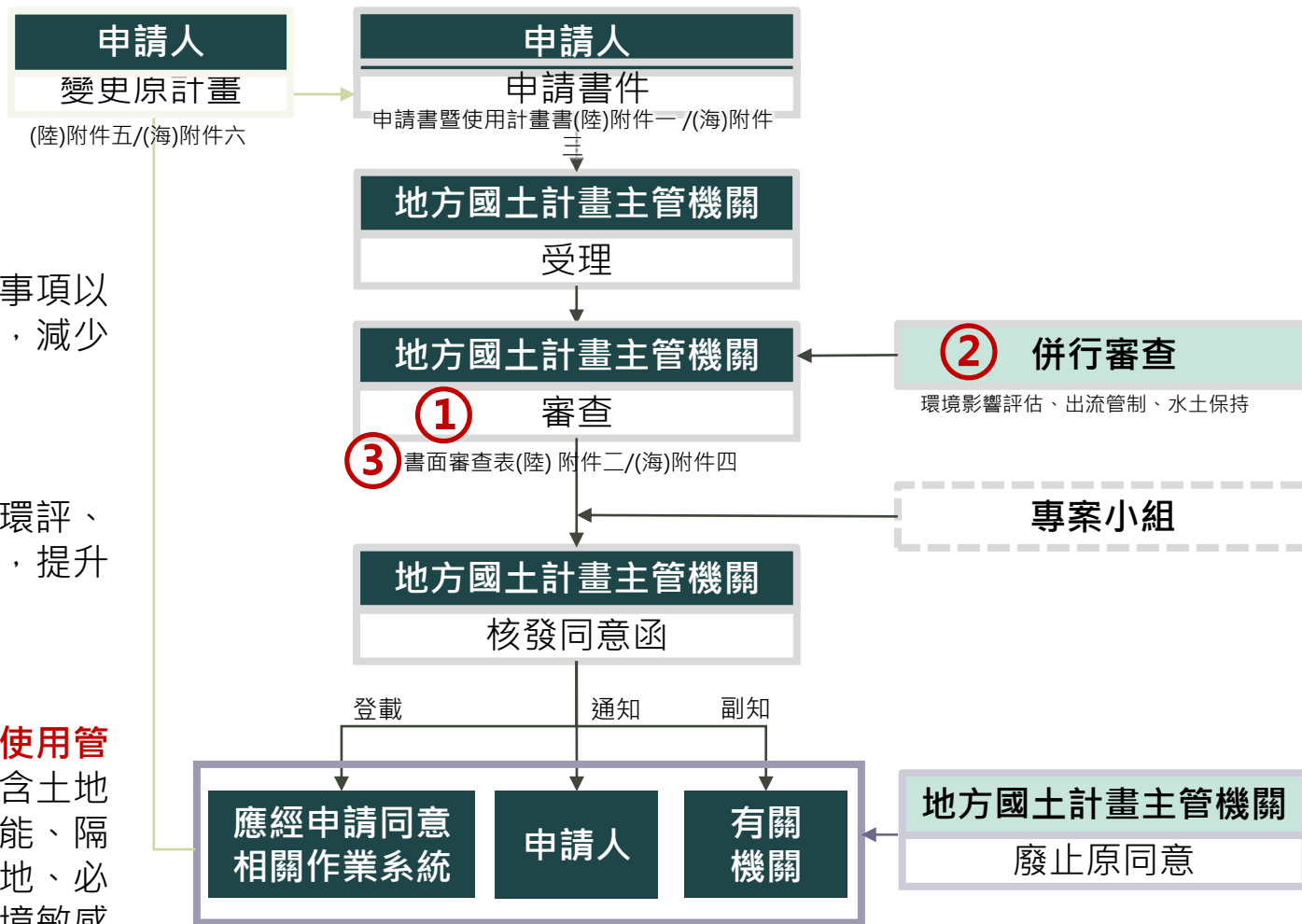
為**羈束處分**，審查事項以客觀事實判斷為主，減少個案裁量空間

② 審查程序簡化

與興辦事業計畫、環評、水保**併行審查程序**，提升行政作業效率

③ 審查內容簡化

審查重點以「**土地使用管制內容**」為主，包含土地使用強度、通行機能、隔離綠帶或設施、綠地、必要性服務設施、環境敏感地區



應經申請同意申請作業

■ 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 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 位於環敏區，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

應經申請同意申請作業

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

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9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) 位於公路兩側禁限建地區，退縮○公尺建築。

(二) 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。

應經申請同意申請作業

9

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。				

2.土地使用強度

審查
內容

申請使用強度是否未逾上限？

查閱國土計畫土地使用管制規則附表3
例如：國2建蔽率20%、容積率60%

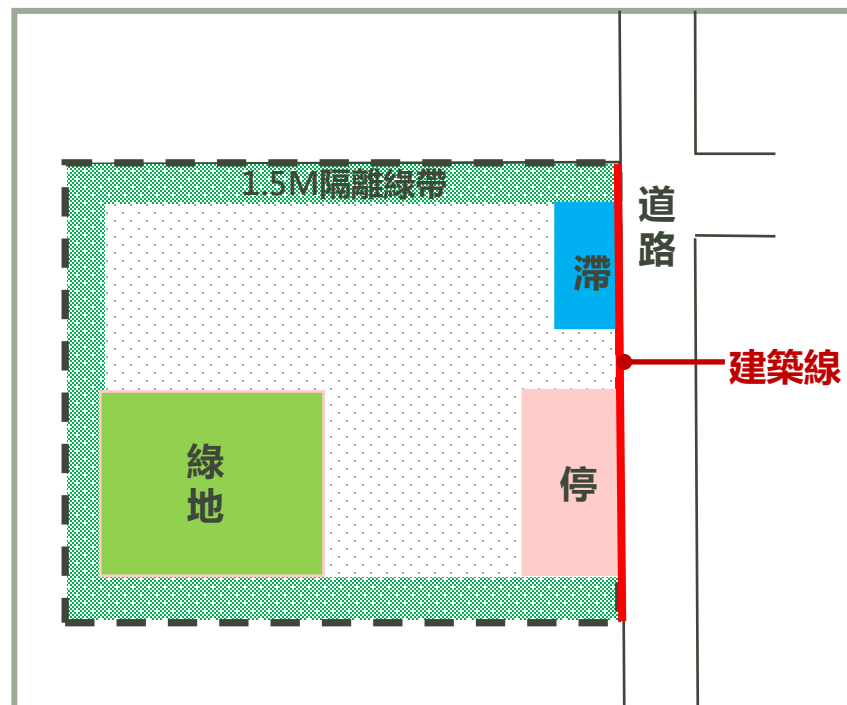
■ 依本法規定申請使用者，適用附表三規定：

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

3.通行機能

審查
內容

是否鄰接得指定建築線之道路?

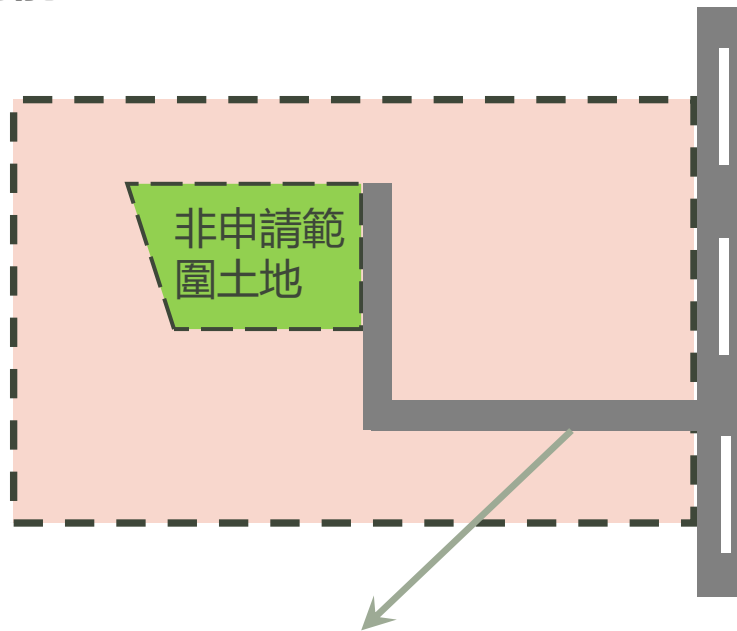


3.通行機能

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

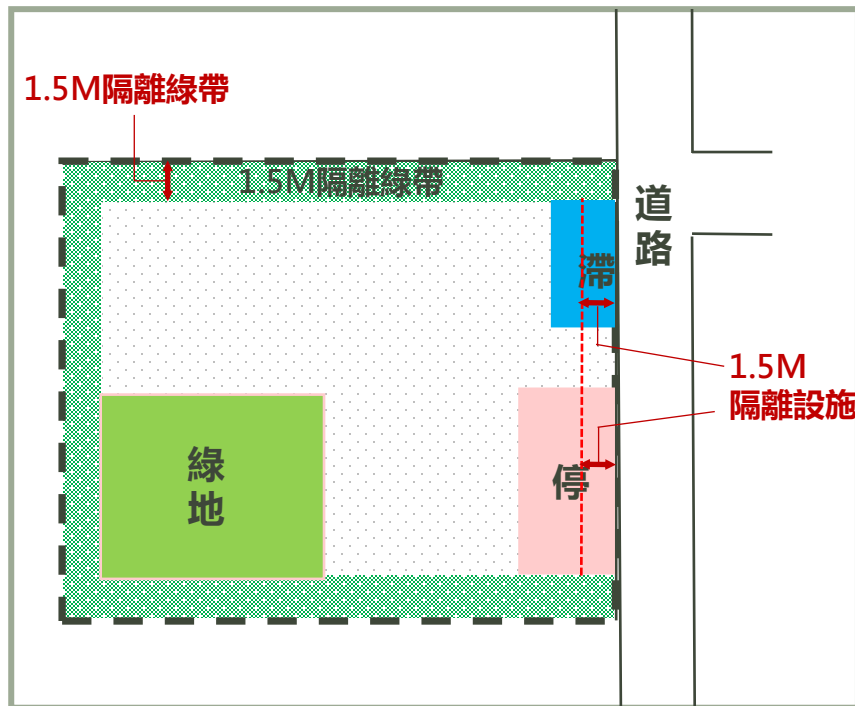


應規劃進出道路供通行

4. 隔離綠帶(設施)

審查
內容

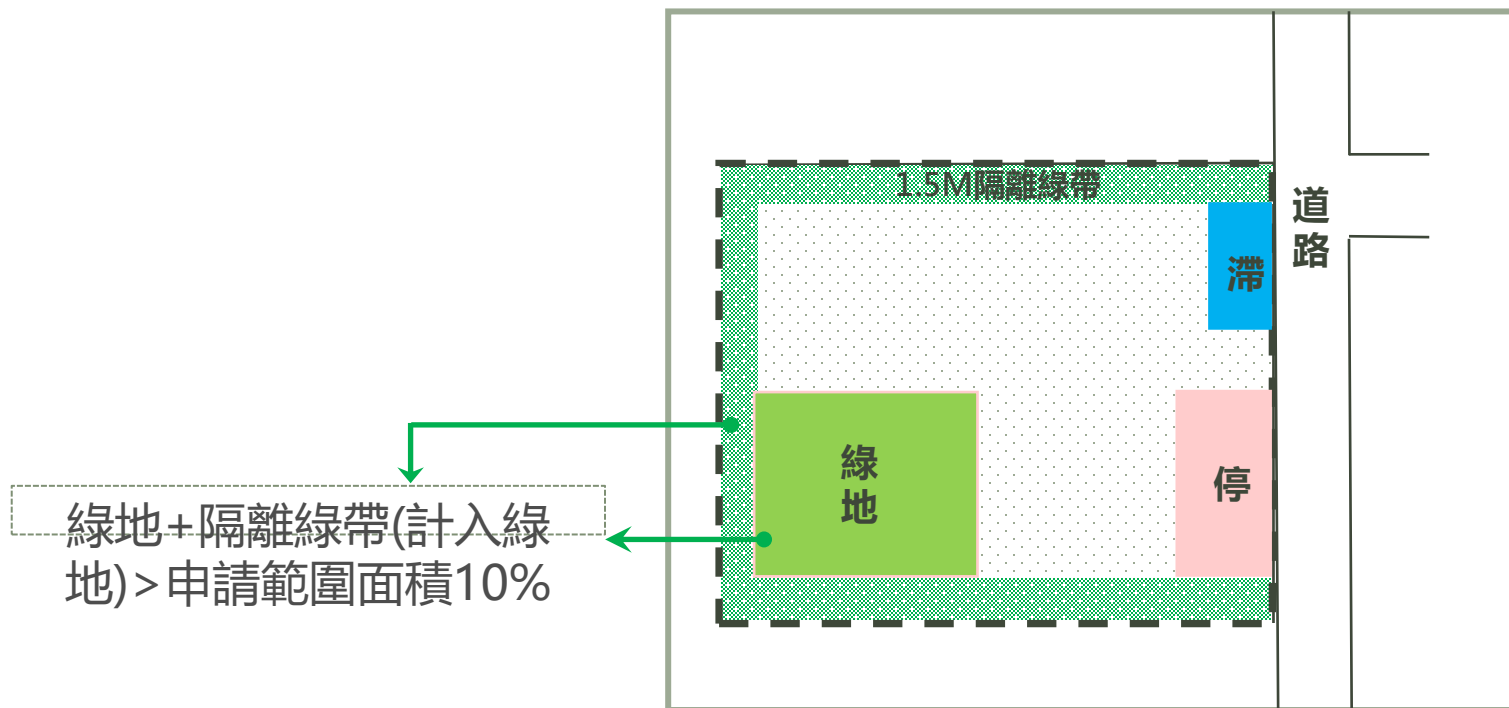
是否於基地邊界設置至少1.5M隔離綠帶或設施?



5.綠地

審查
內容

是否載明設置10%綠地?

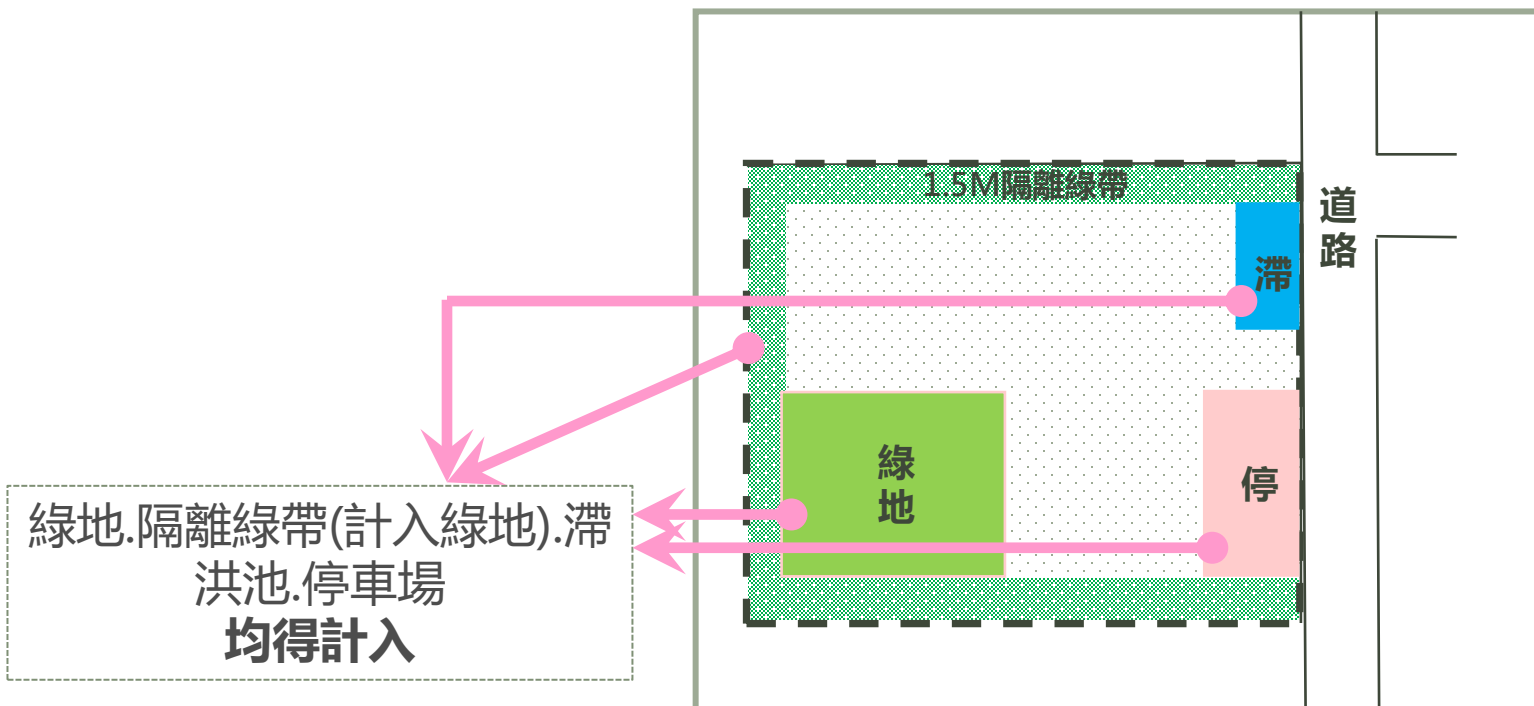


6. 必要性服務設施

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。



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○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。

【PART2-1】
使用許可整體架構

第四章 國土功能分區之劃設及土地使用管制

相關子法皆已發布

§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

§24 審議之審查費

國土計畫使用許可審查費收費辦法

§24 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

§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

§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

§28 國土保育費及影響費

國土保育費及影響費收取辦法

§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

§30 造地施工計畫

填海造地施工管理辦法

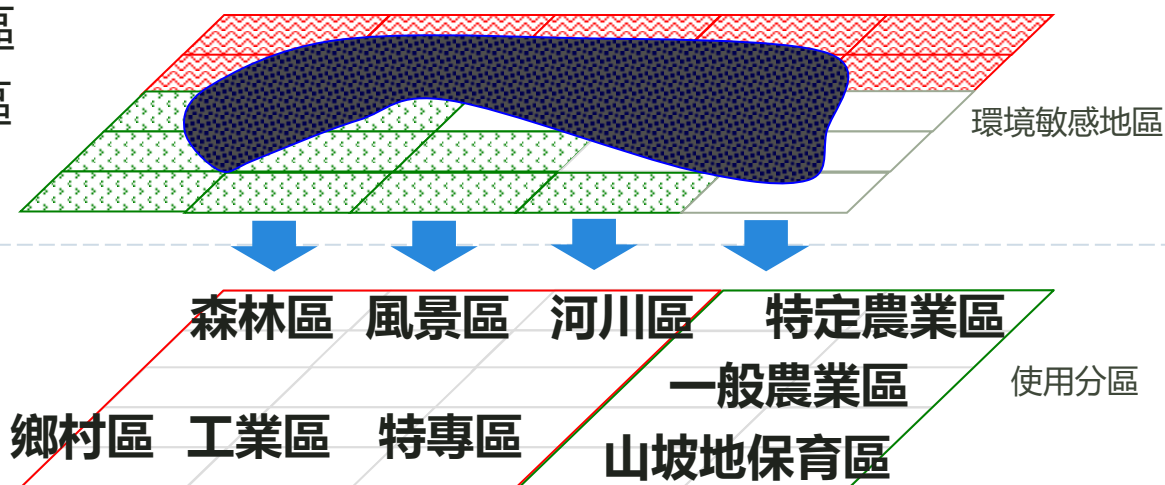
強化空間計畫指導 - 國土功能分區劃設

19

現在 - 區域計畫

- 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

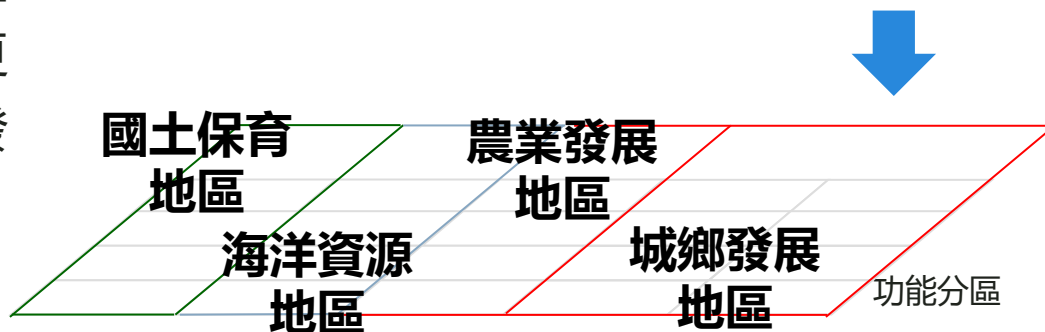
開發許可-產業園區、住宅社區.....



未來 - 國土計畫

- 使用許可:符合國土功能分區
分類使用原則，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.....



誰要申請？

向誰申請？

如何申請？



國土計畫使用許可相關子法關係

21

使用許可子法

本法§21、§23第2項

**國土計畫土地使用
管制規則**

本法§24第1項

**一定規模以上或性質特殊
土地申請使用許可認定標準**

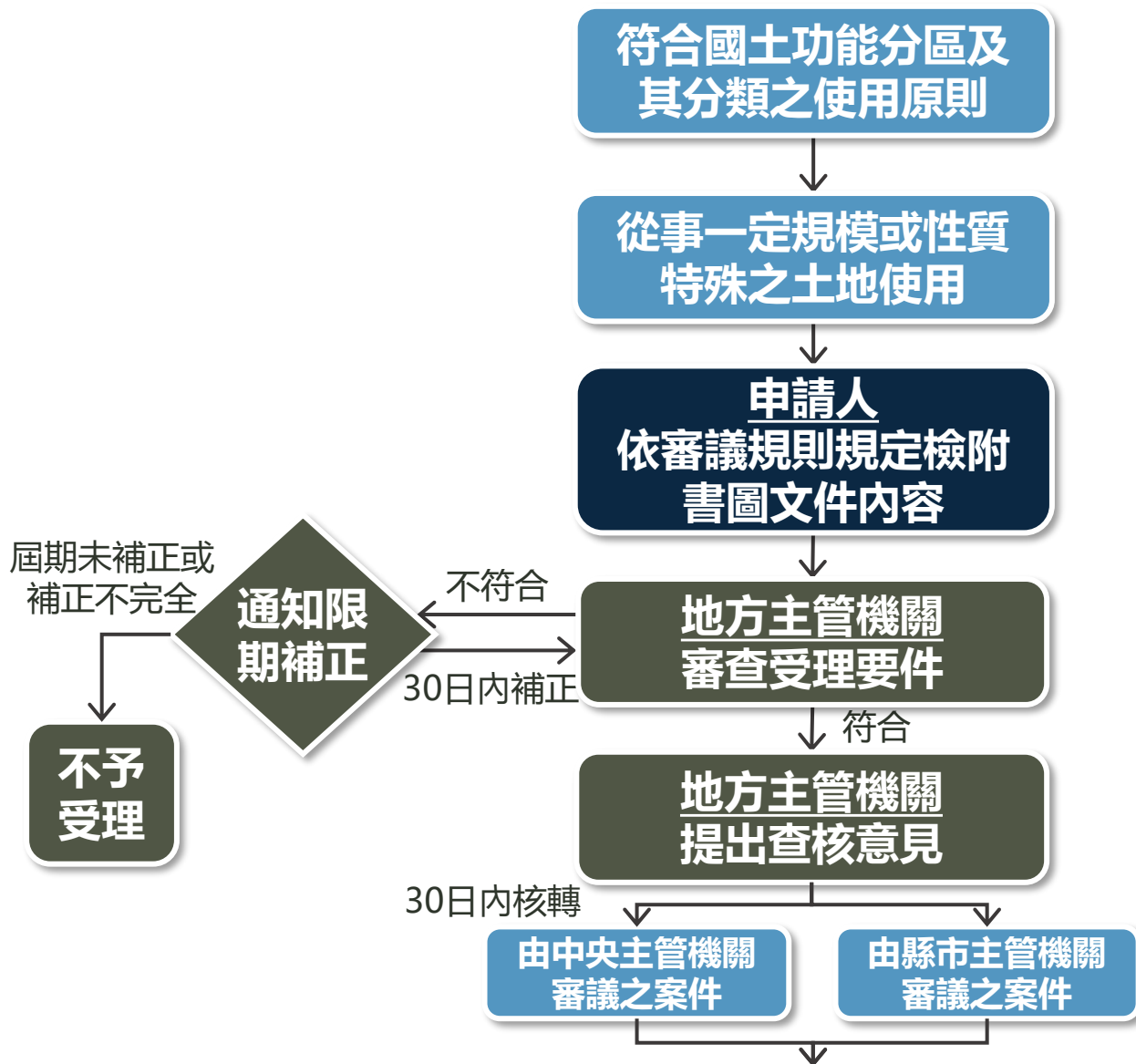
本§26第3項

**國土計畫使用許可
審議規則**

本法§24第7項

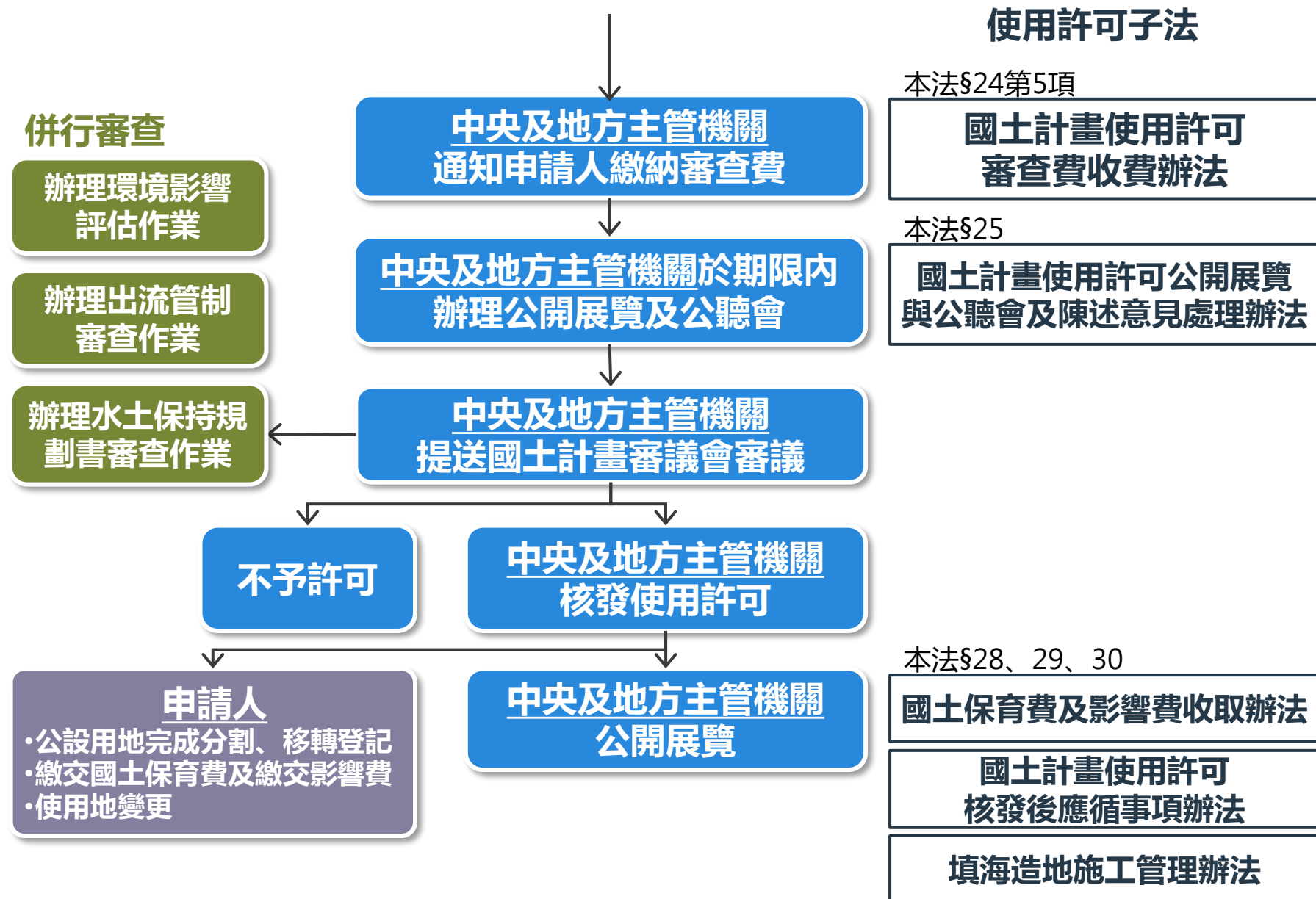
**國土計畫使用許可
申請辦法**

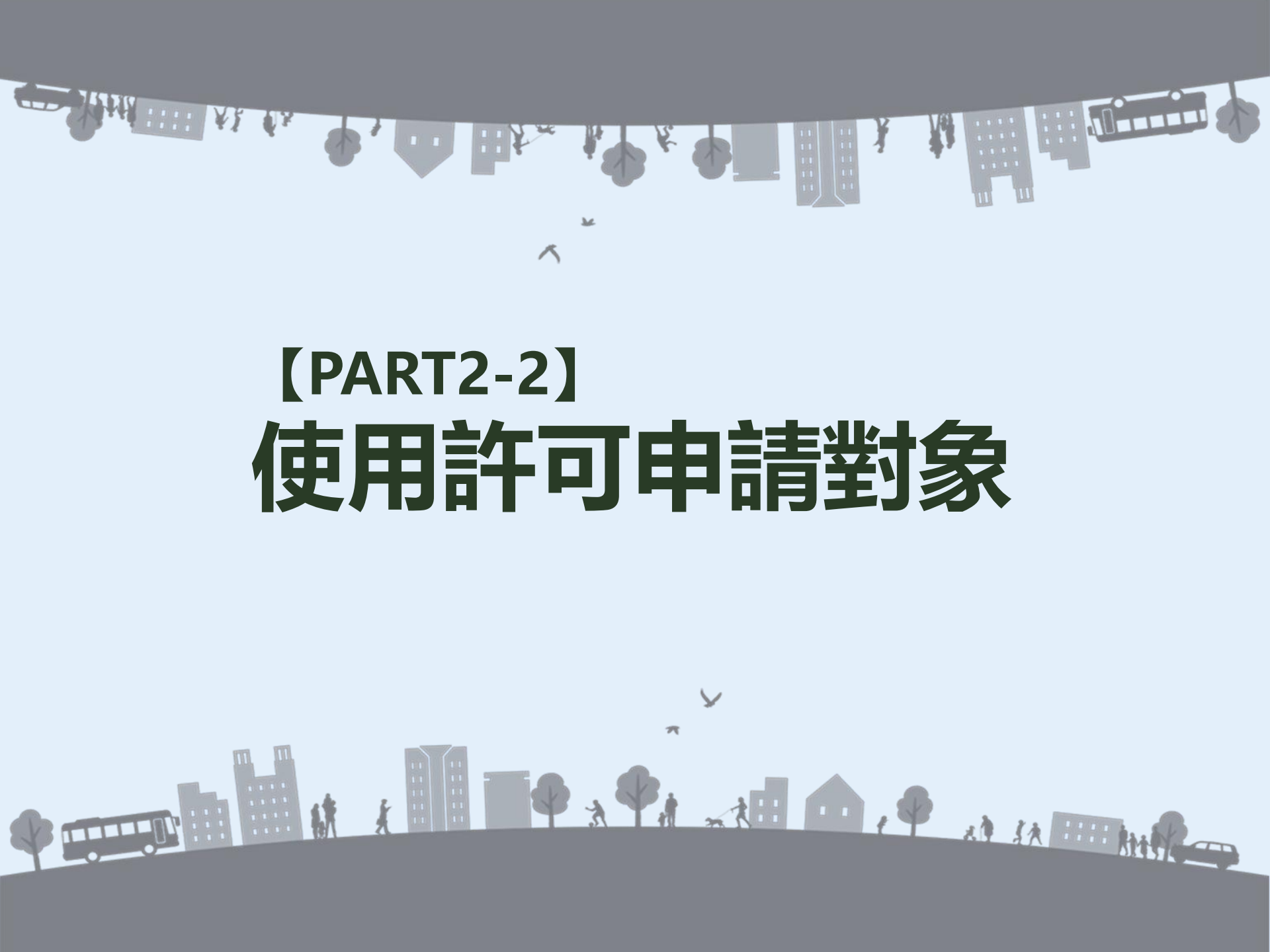
本法§24第3項



國土計畫使用許可相關子法關係

22



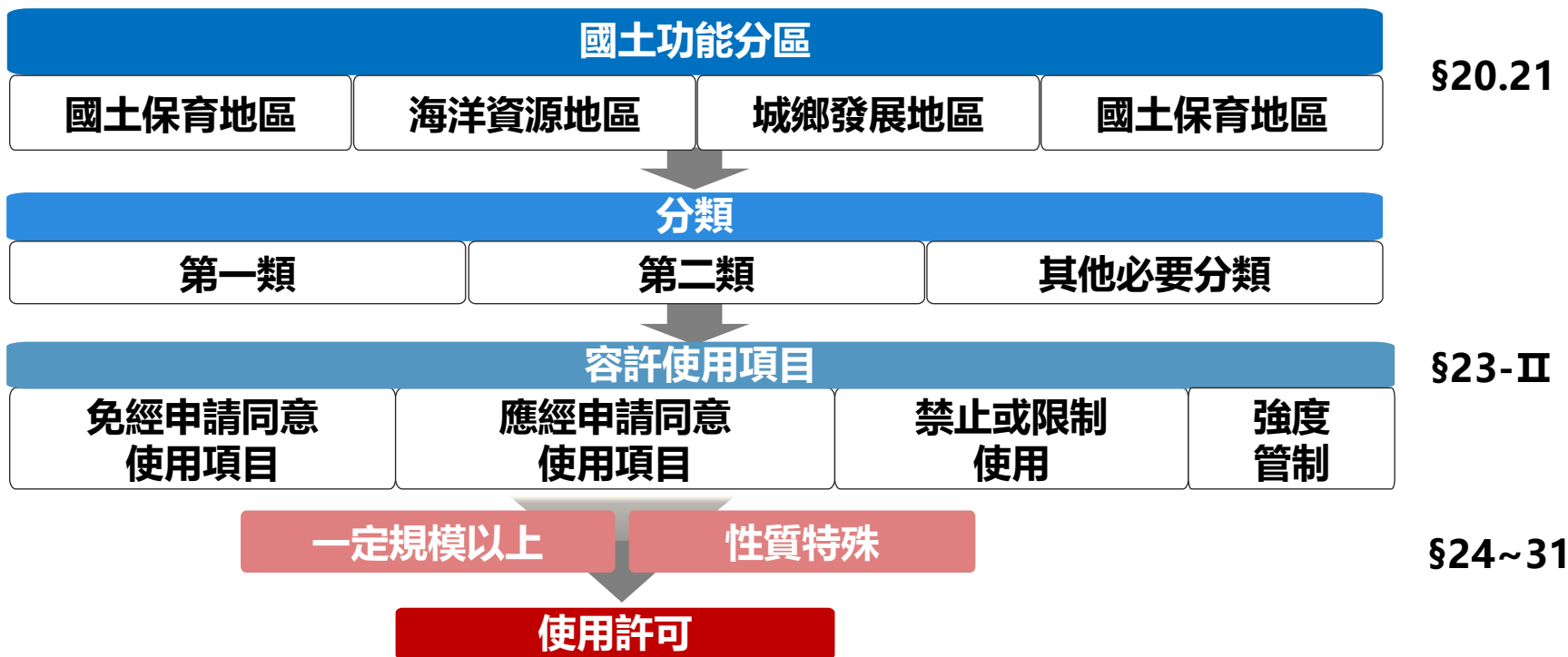


【PART2-2】 使用許可申請對象

應辦理使用許可之適用情形

24

- 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)

25

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至3類使用面積為**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。

國保
2公頃

農1 ~ 農3
2公頃

農4
3公頃

城
5公頃

通案情形
明確化

- 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)

26

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)

27

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)

28

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)

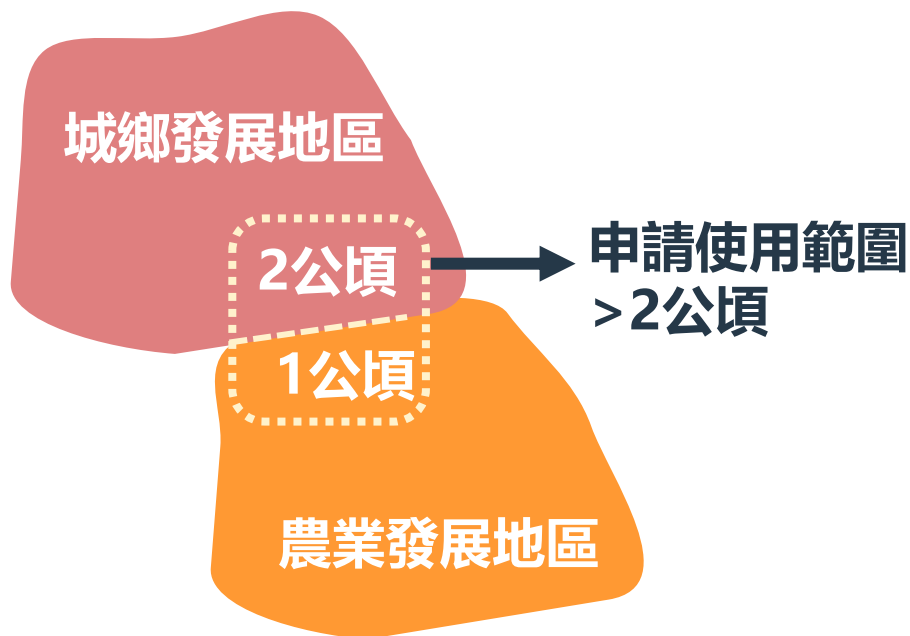
29

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。



通案情形



跨分區情形

使用許可申請對象(一定規模)

30

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，**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)

31

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。

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。

可配合鄉村地區計畫

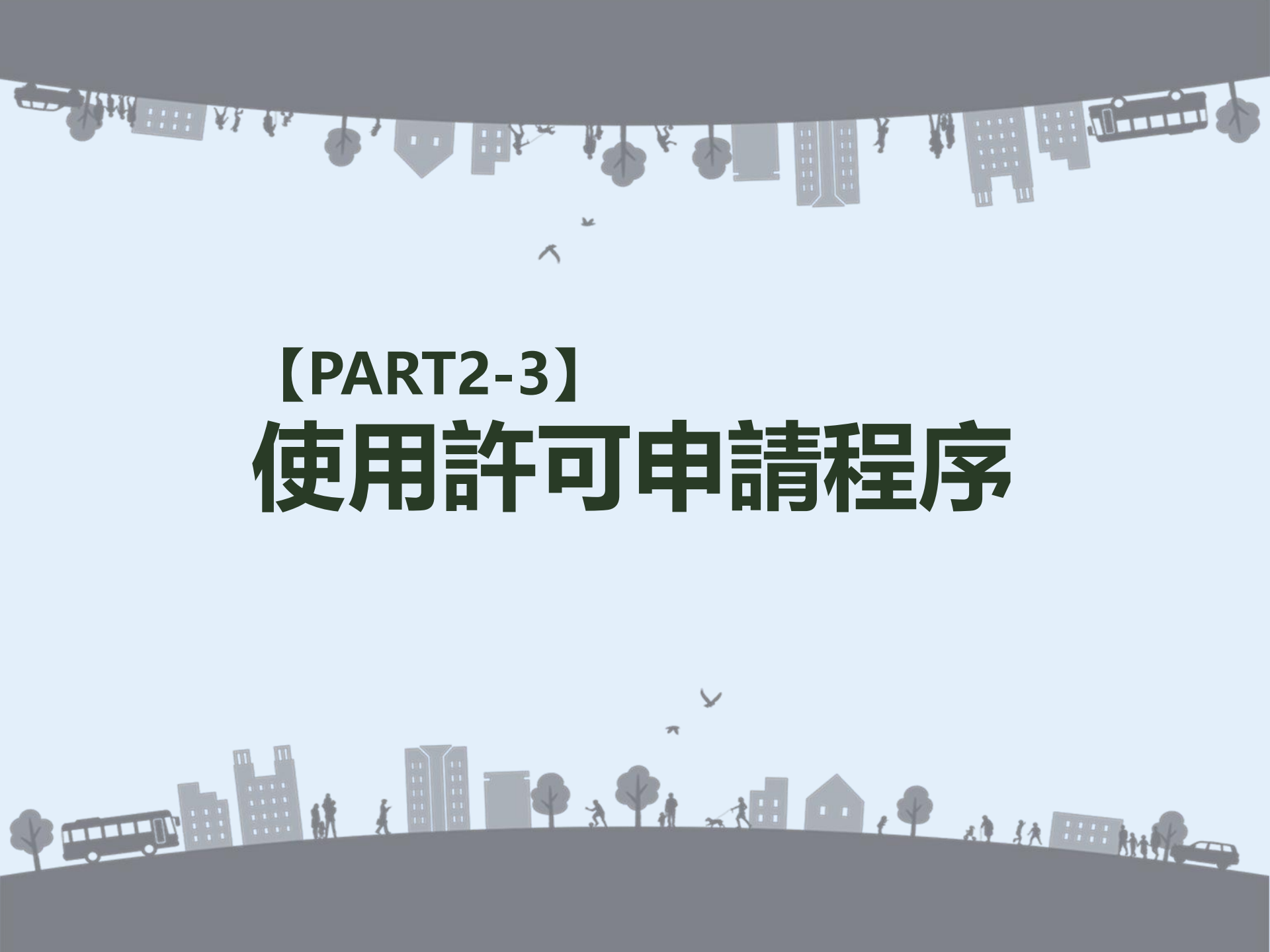
使用許可申請對象(性質特殊)

32

應經國土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	一般廢棄物清除處理設施 事業廢棄物處理設施	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

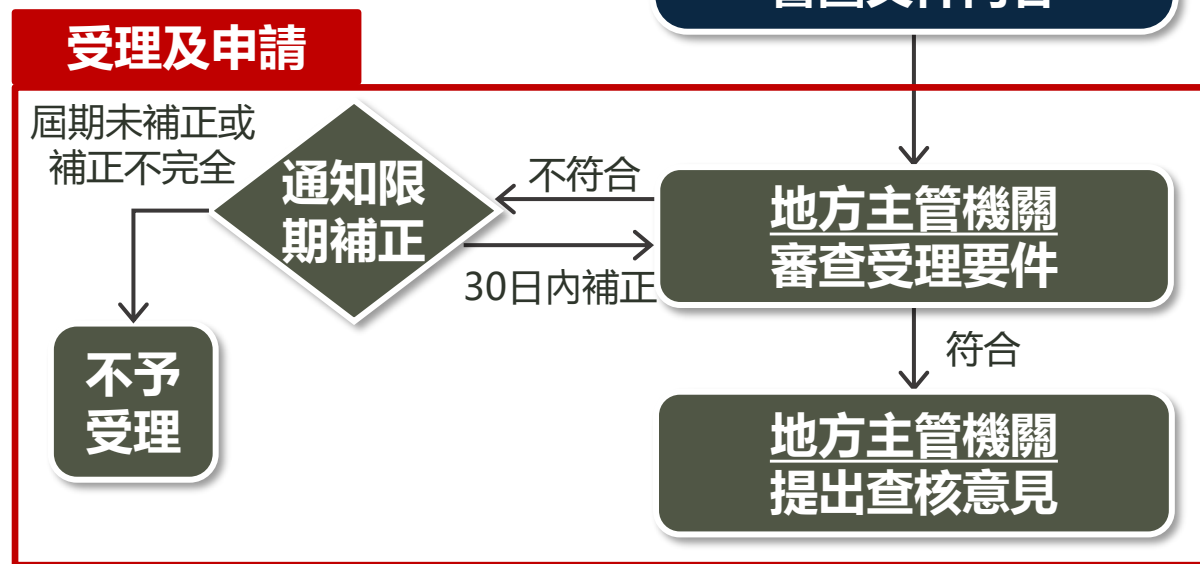


【PART2-3】 使用許可申請程序

受理及申請

34

- **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。



受理要件

- 申請案件經縣市主管機關**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。
- 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、環敏地查詢)

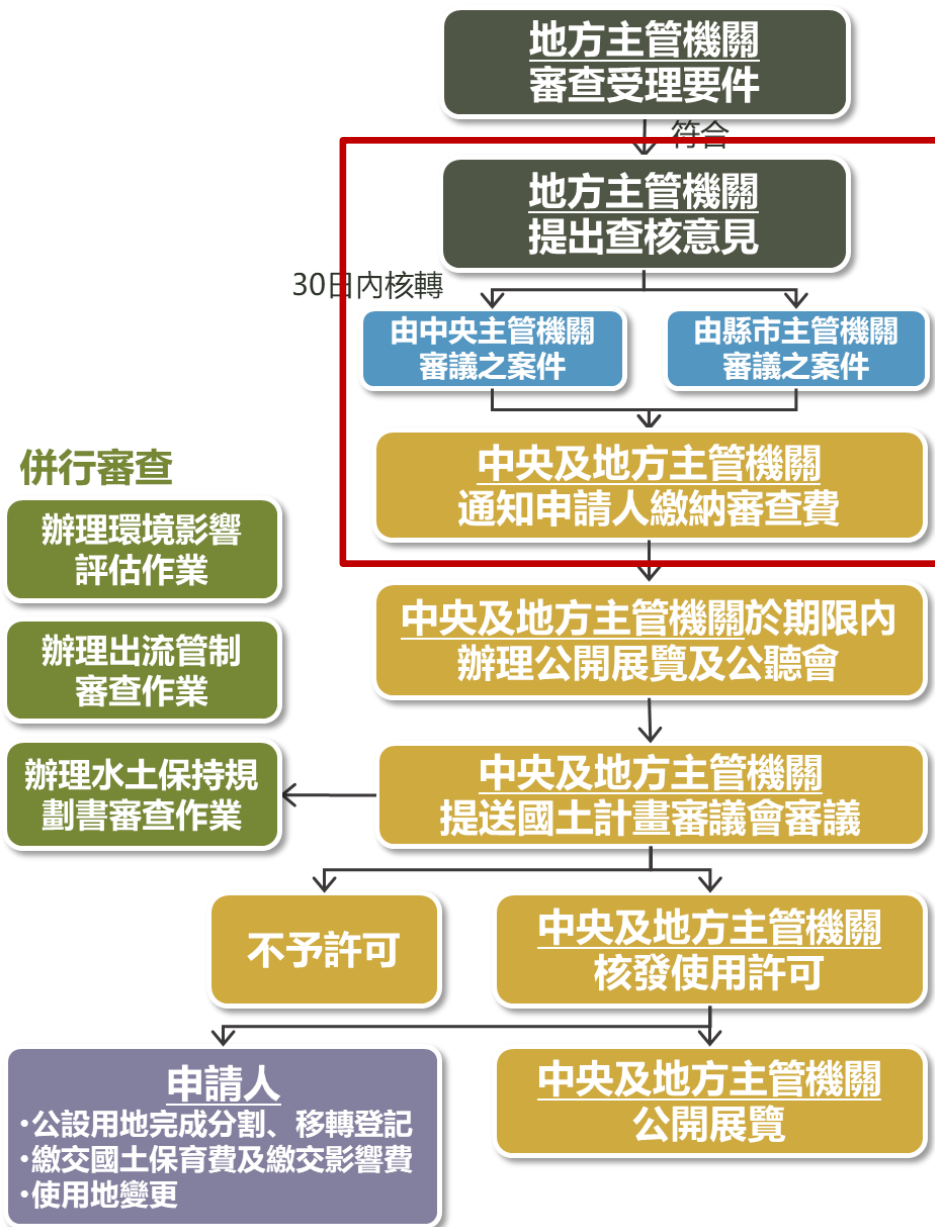
- **直轄市、縣(市)主管機關**受理申請後，應擬具初審意見。屬中央主管機關審議之案件，縣市主管機關應於受理後30日內將申請案件之相關書圖，併同初審意見，核轉中央主管機關審議。

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、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</u> 以上致審議之主管機關不同 3. 填海造地案件
縣市主管機關	申請使用範圍屬 <u>農業發展地區、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。

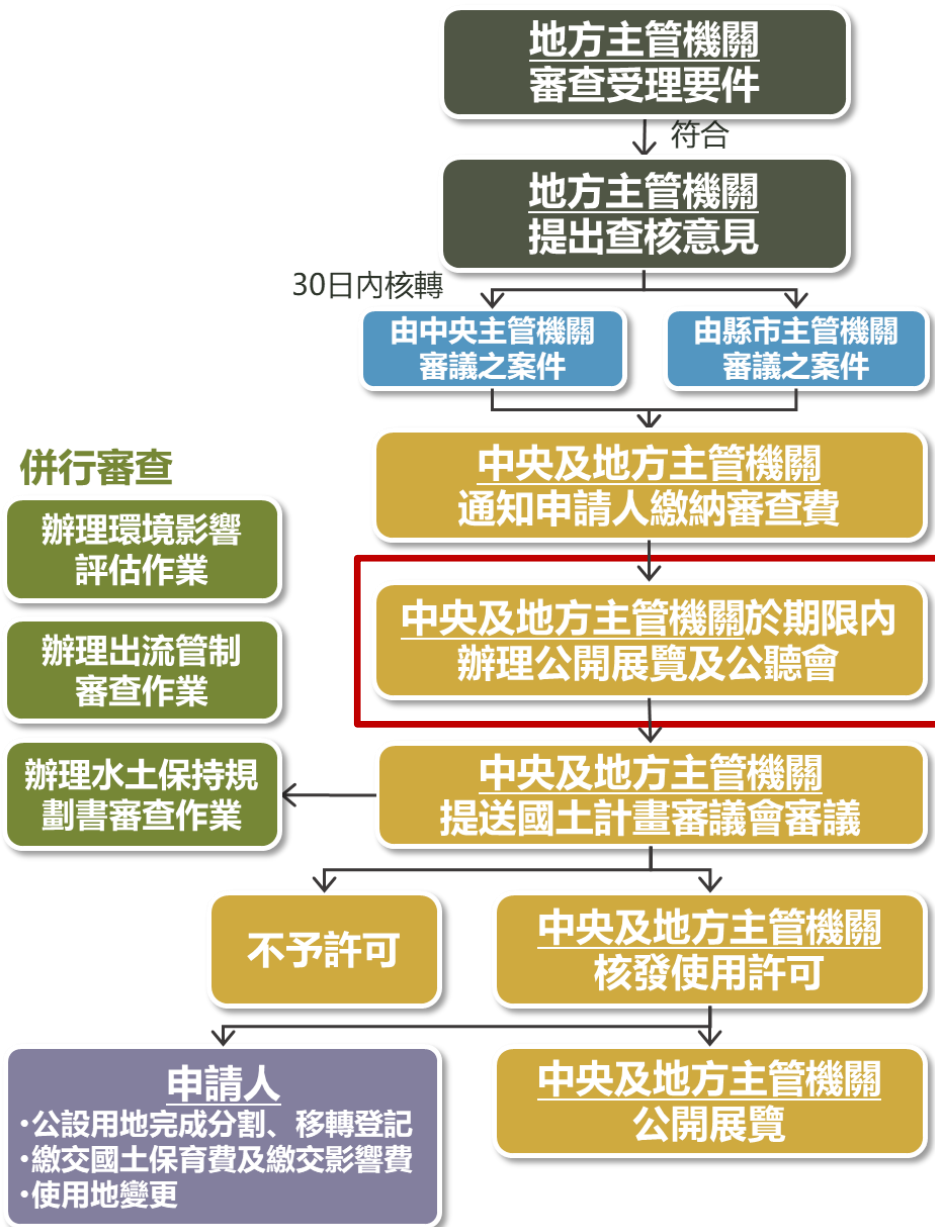
國土計畫使用許可審查費收費辦法(108.11.29發布)



- 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)

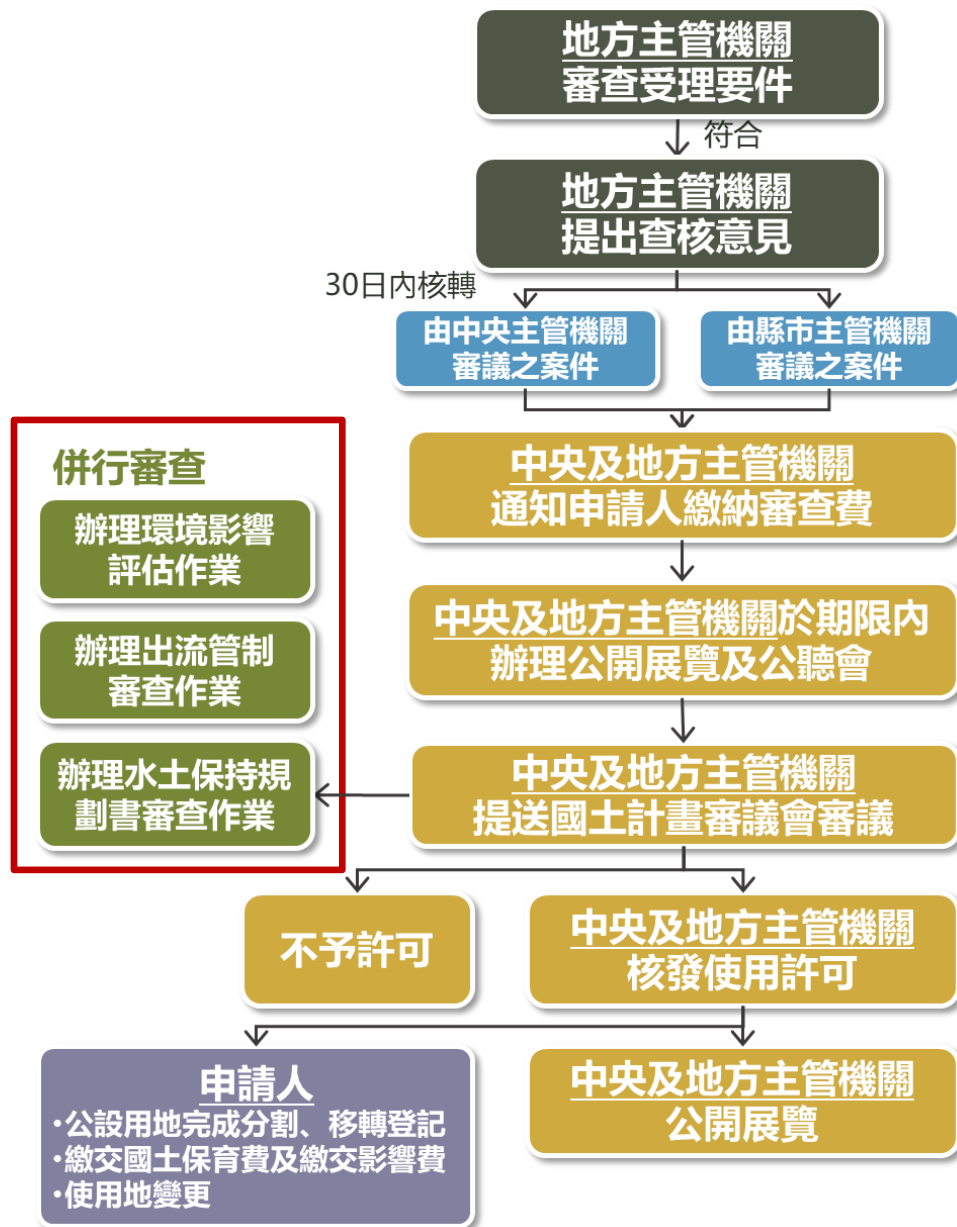
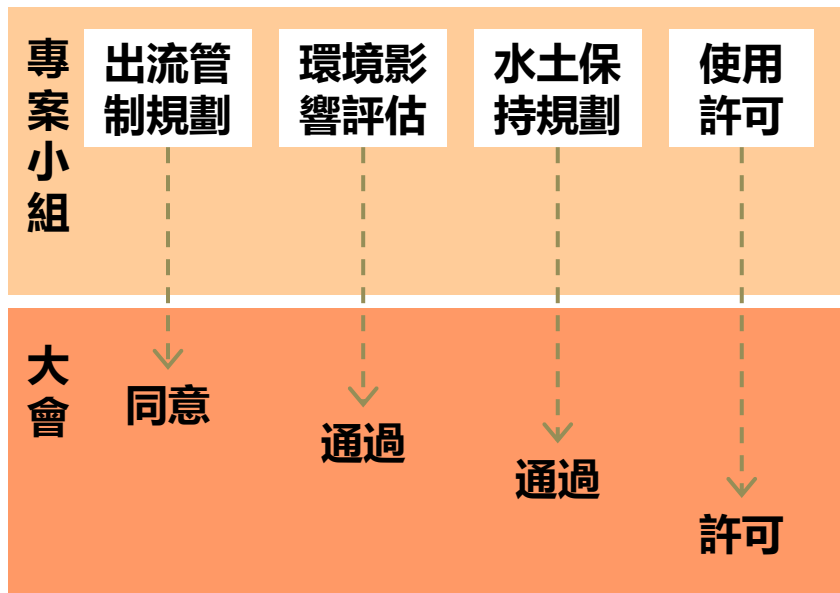
條次	內容
§2、§3	公開展覽及公聽會之辦理方式
§4	陳述意見提出期間及格式
§5-§10	公聽會之出席人員、主持人及進程序
§11、§12	陳述意見及公聽會紀錄處理方式



受理及申請

38

- 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

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

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

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

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
112/07/03	A000000001	蔡先生				

系統介接

國土功能分區及使用地資訊系統

系統雛型畫面

性查詢

區名稱 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

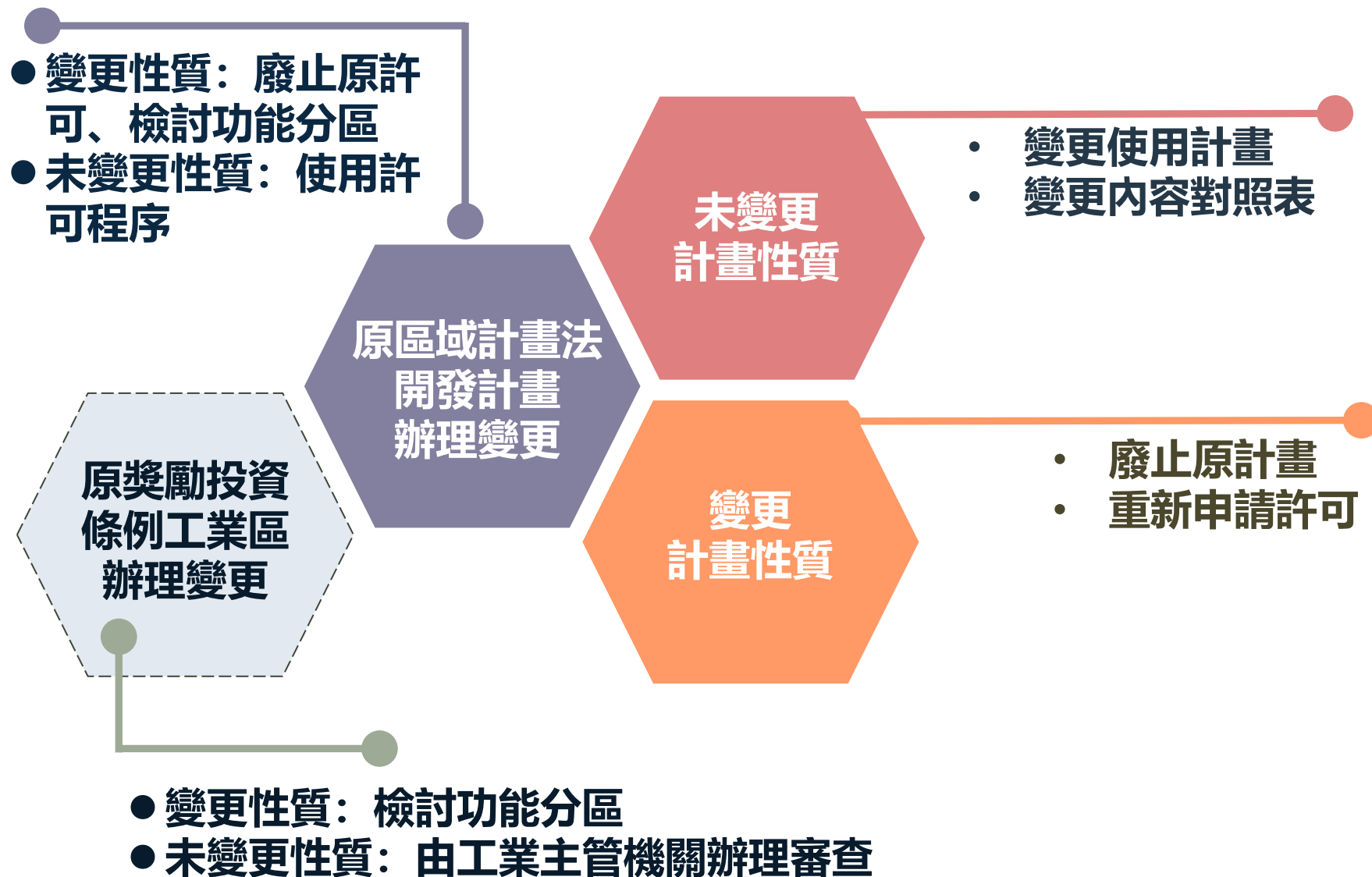
縣市	雲林縣
分區名稱	國土保育地區
分區類別	國二

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。



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

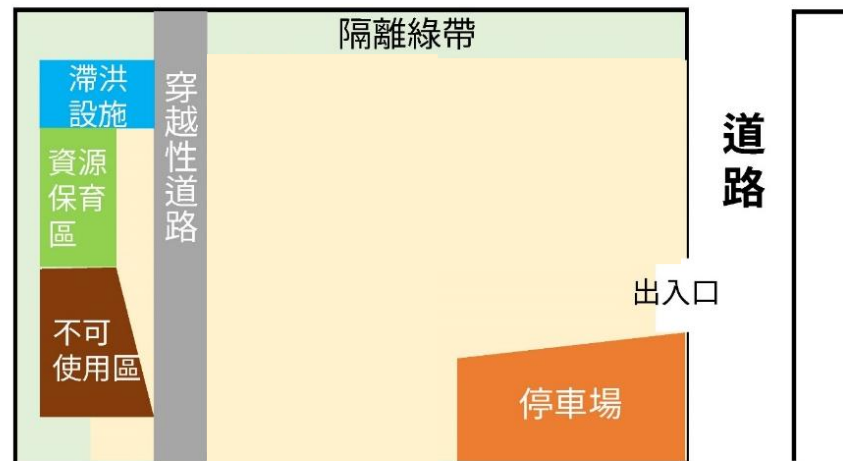
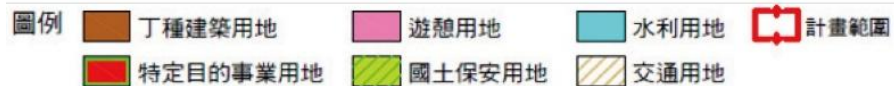
增加使用項目經目的事業主管機關認定**影響原核准興辦事業設施之相容性**。

4. 增加使用強度

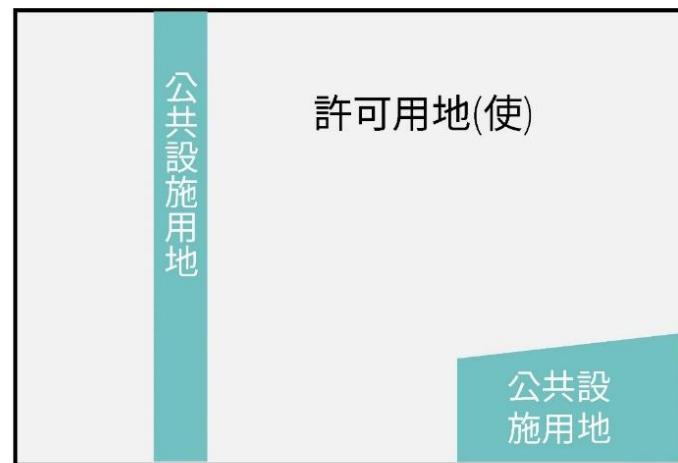
增加原核准使用計畫之樓地板面積、建築用地面積、建蔽率及容積率等。

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。



土地使用配置圖



使用地編定

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。

使用許可失效之構成要件

- 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。
- 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**。期限至多展延1次，每次不得超過5年。
- 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。

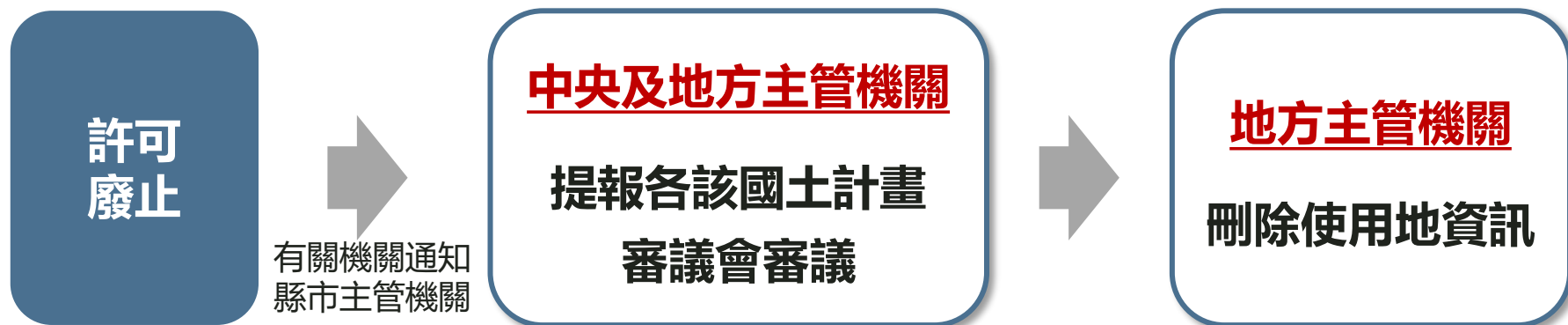
許可
失效



地方主管機關
刪除使用地資訊

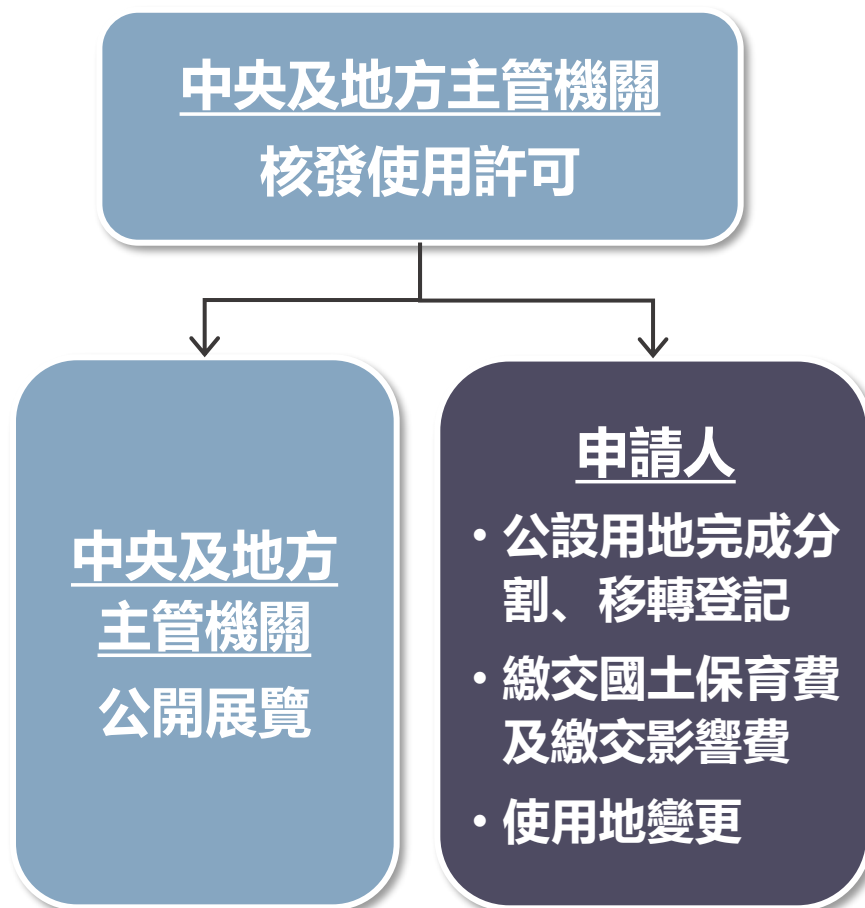
使用許可廢止之構成要件

- 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。
- 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。
- 造地施工計畫經審議駁回、廢止或不予許可。
- 申請人自行申請廢止。



申請人取得本法§27核發使用許可後，應依下列程序向縣市主管機關申請辦理：

- 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。
- 繳交國土保育費及影響費。
國土保育費及影響費收取辦法(114.5.1發布)
- 依使用計畫內容辦理**使用地變更**。
- 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

47

國土保育費之收取

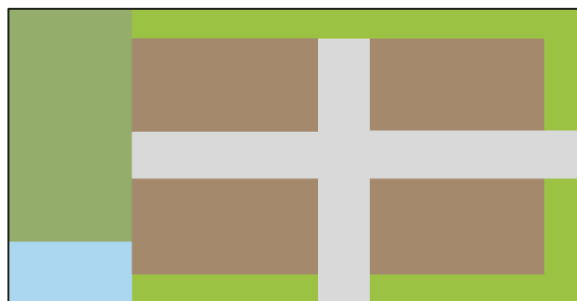
■ **中央主管機關**應向申請人收取國土保育費作為辦理國土保育有關事項之用。

■ 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 × $\sum_i$ [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

48

影響費之收取

- **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、消防	地區公園、公用停車場
2	農業	聯外道路、消防	公用停車場
3	觀光		公用停車場
4	礦業		公用停車場
5	工業		地區公園、公用停車場
6	維生基礎公共設施		公用停車場
7	一般性公共設施		地區公園、公用停車場
8	能源		-
9	特殊		公用停車場
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。

- **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。



使用計畫審議時確認

應檢附相關文件，向土地所在地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208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34條之1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)

使用許可

公共設施用地

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

51

- 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。

Step1

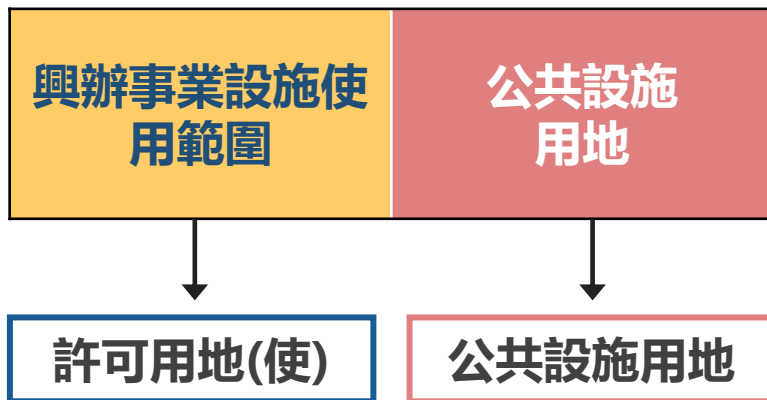
取得使用許可

依國土保育費及影響
費收取辦法，繳交國
土保育費及影響費

完成公共設施
用地分割、移
轉登記

Step2

申請使用地變更

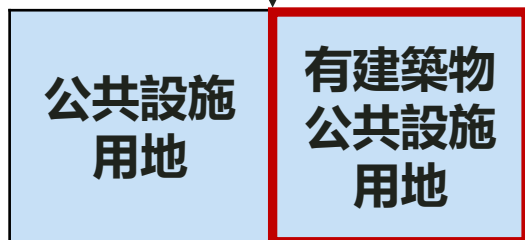


相關使用義務辦理程序

52

Step3

完成使用地變更

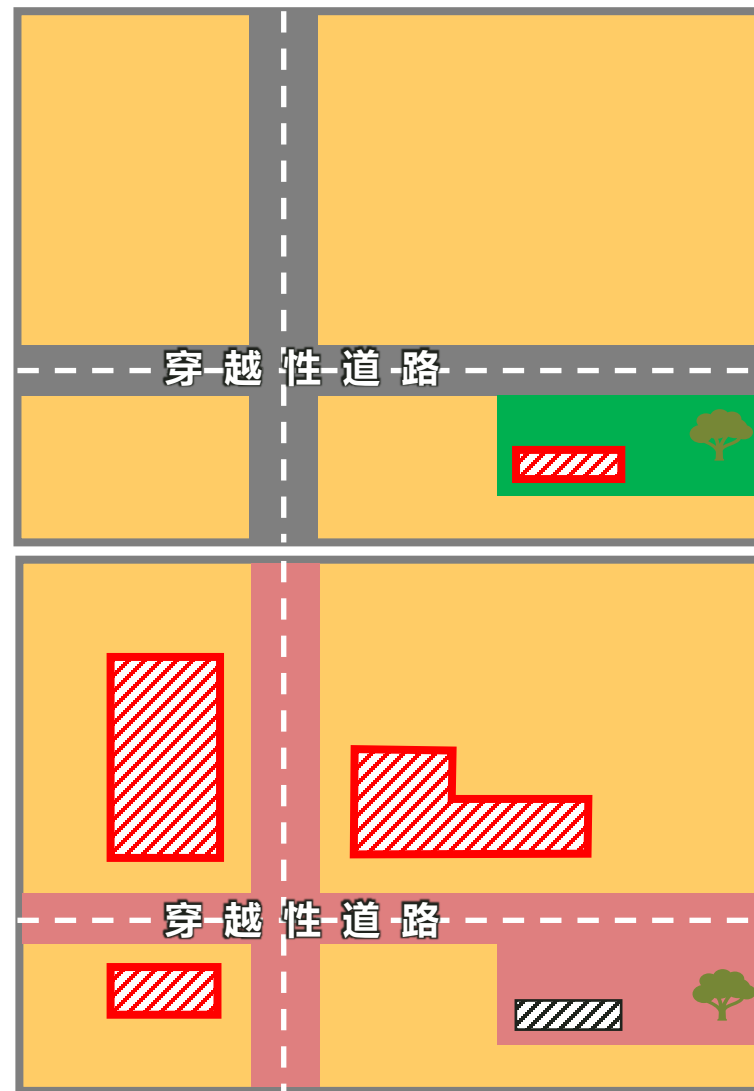


取得
使用
執照

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

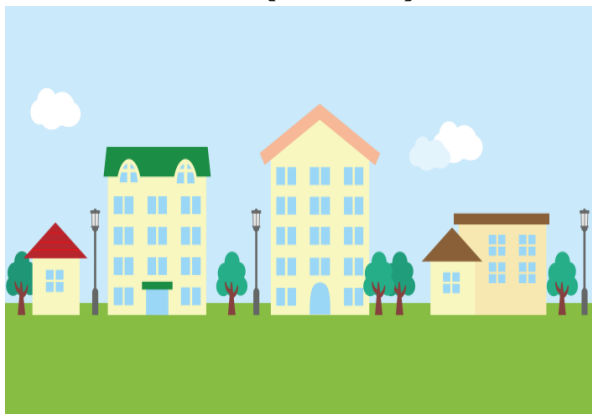
非公共設施用地上之建築物**始得核發使用執照**



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

54

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申請辦法第12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

55

原開發許可案件許可後使用義務及程序銜接

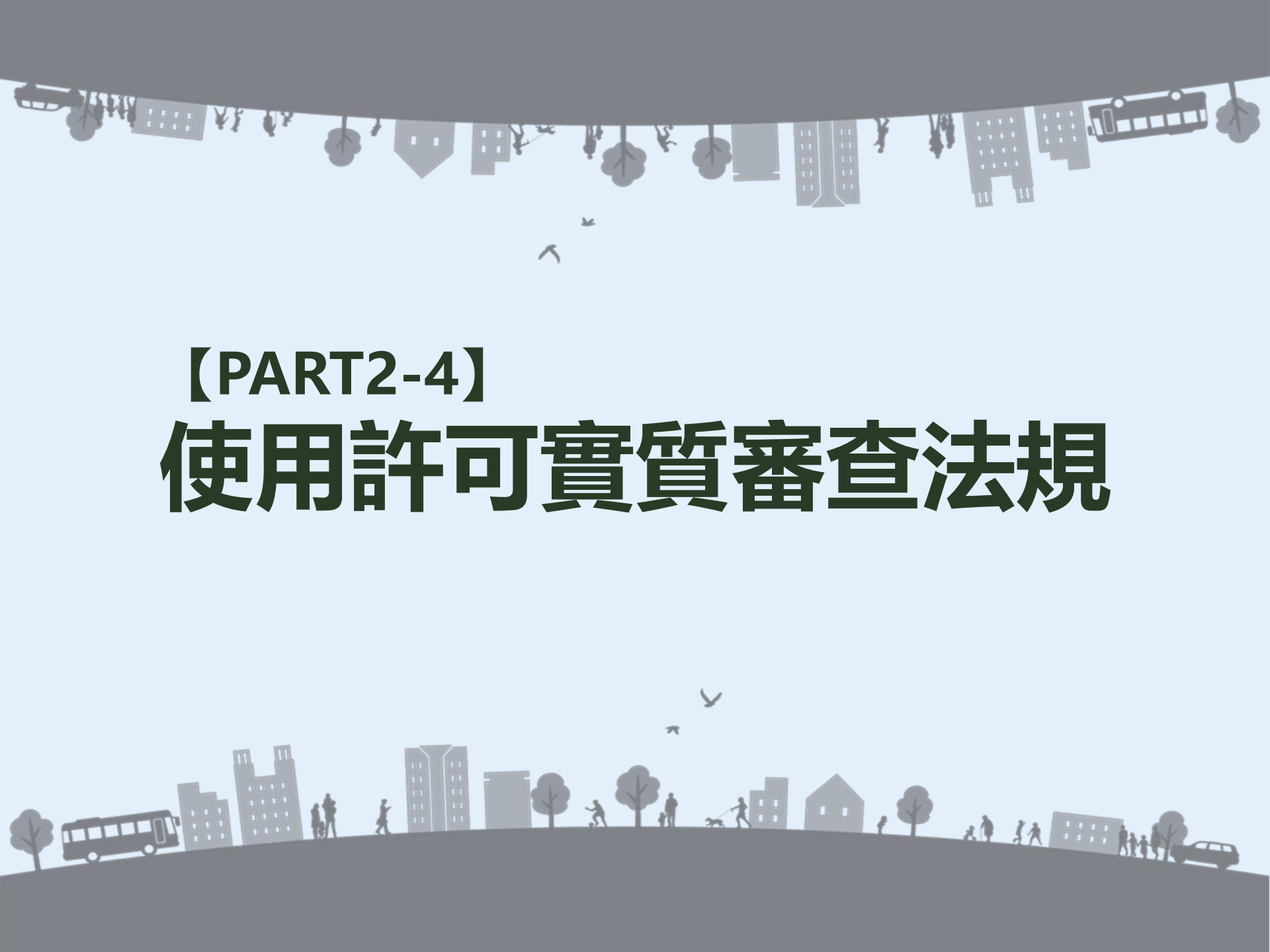
使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法

實體
內容

原開發計畫之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，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，應依第2條及第4條規定辦理使用地變更

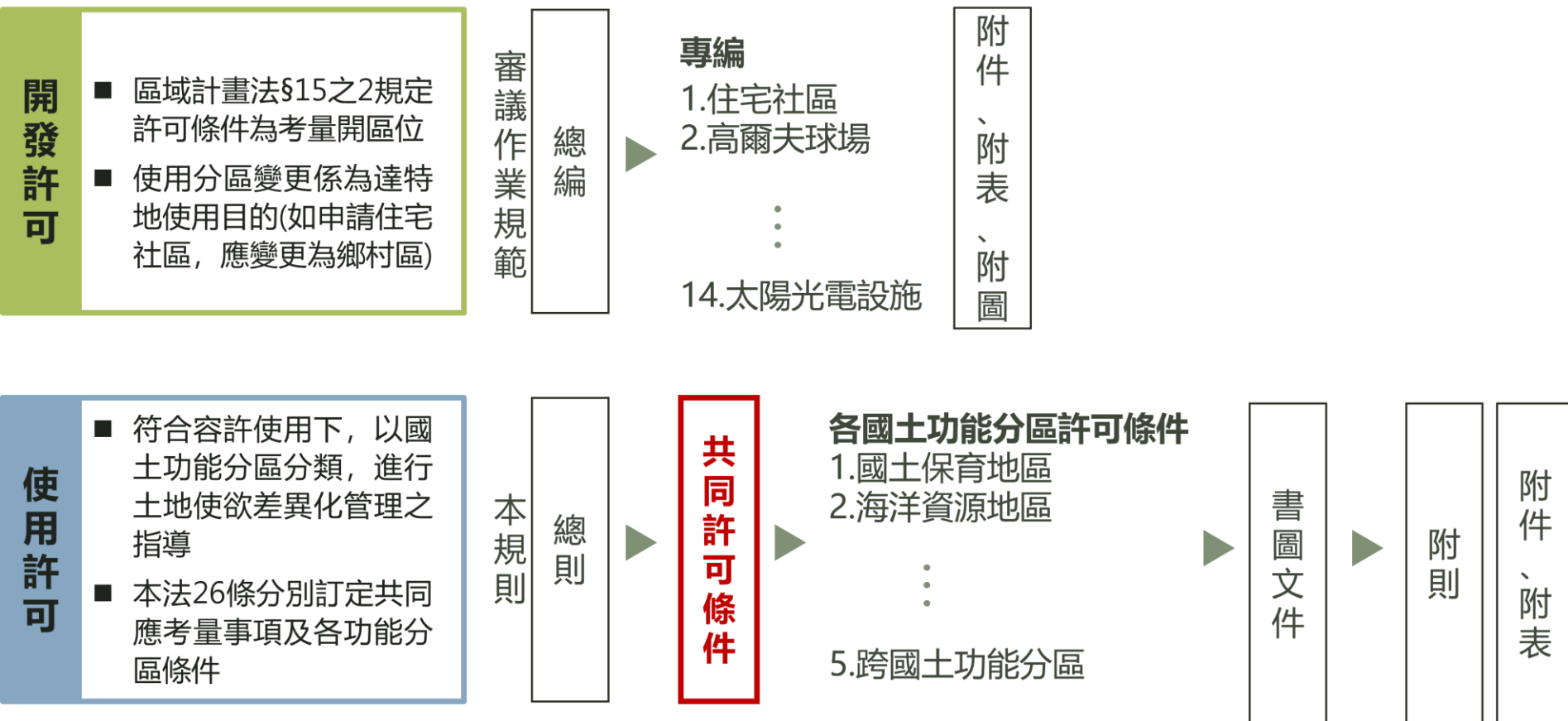


【PART2-4】 使用許可實質審查法規

使用許可審議原則及核准條件

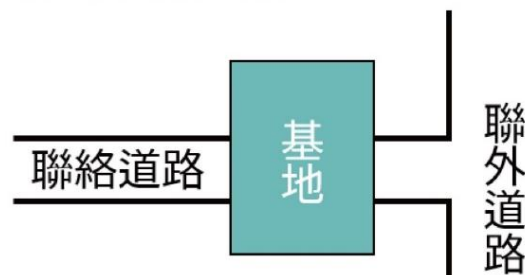
57

- 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。



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

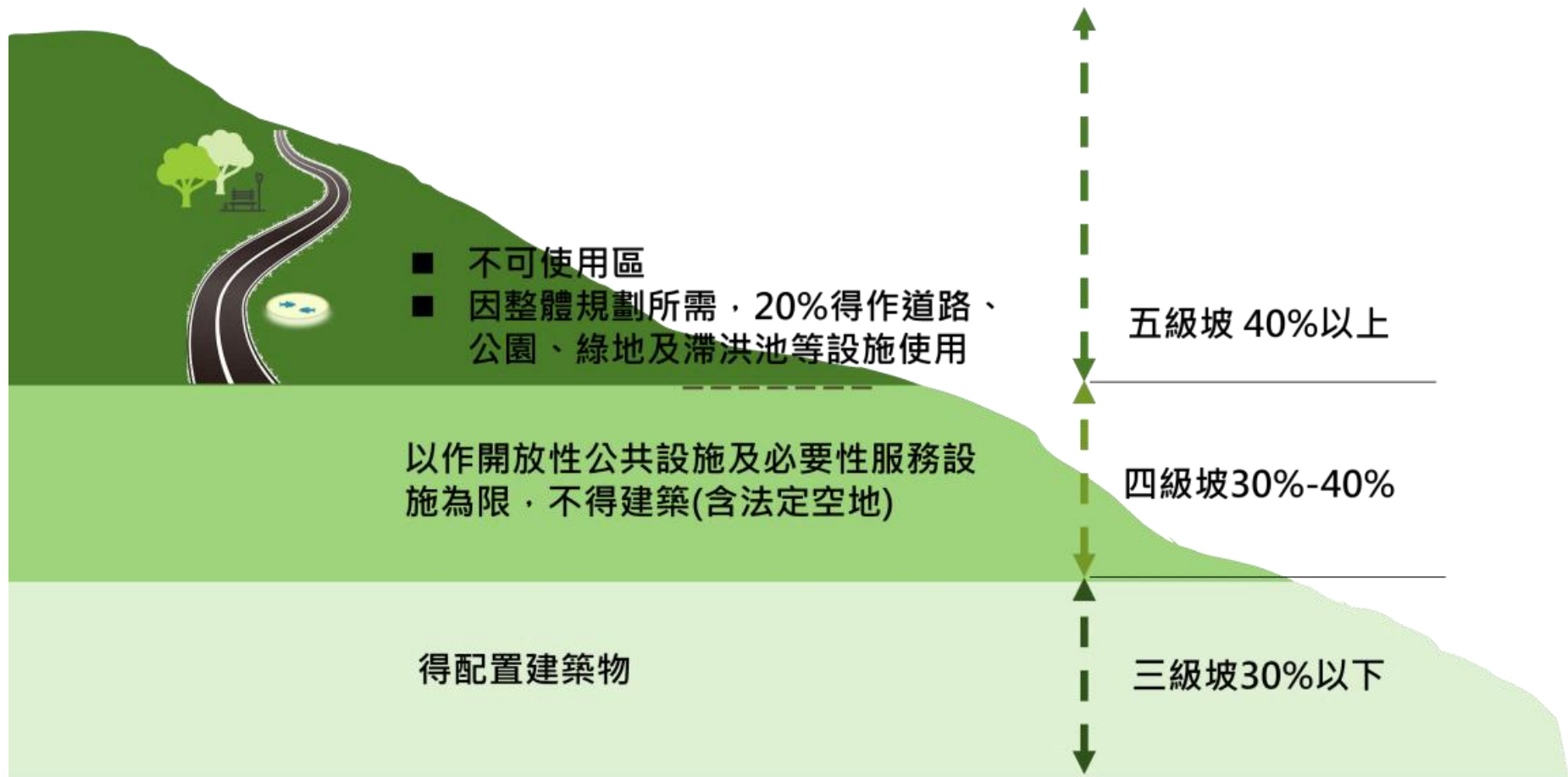
使用計畫	主要聯絡	緊急通路
農業科技設施、工業設施	15m	7m
貨櫃集散設施	20m	-
住宅(屬農村社區土地重劃者)	6m	-
休閒農場	6m	-
能源使用	6m	-
未登記工廠群聚地區 (5公頃以上)	10m	-
取得特定工廠登記擬具用地計畫之工廠使用	8m	-
交通使用(不含貨櫃集散設施)、觀光遊憩使用(不含高爾夫球場)、機關(構)或館場園區使用(含學校)	8m	-

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

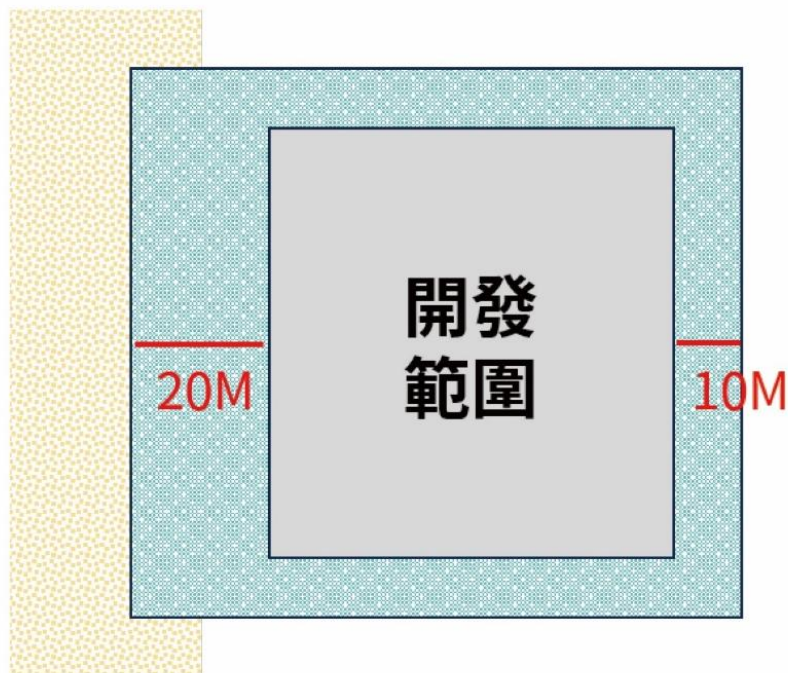
59



審議規則重點事項-隔離綠帶或設施之留設⁶⁰

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。



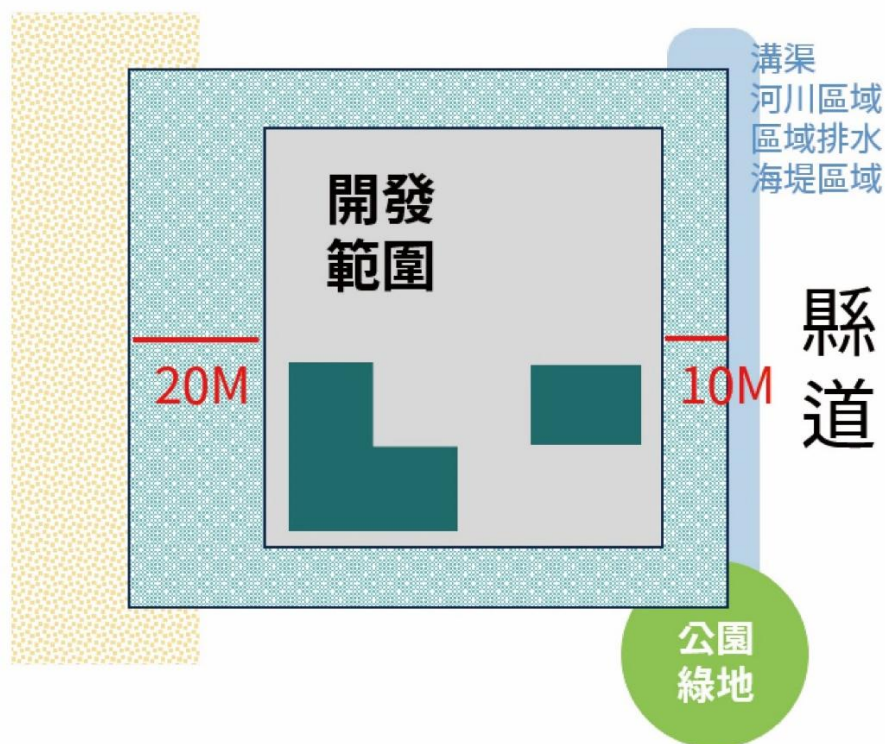
通案 | 留設10M

自使用範圍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、油(氣)設施及電力設施之使用計畫

審議規則重點事項-隔離綠帶或設施之留設 ⁶¹

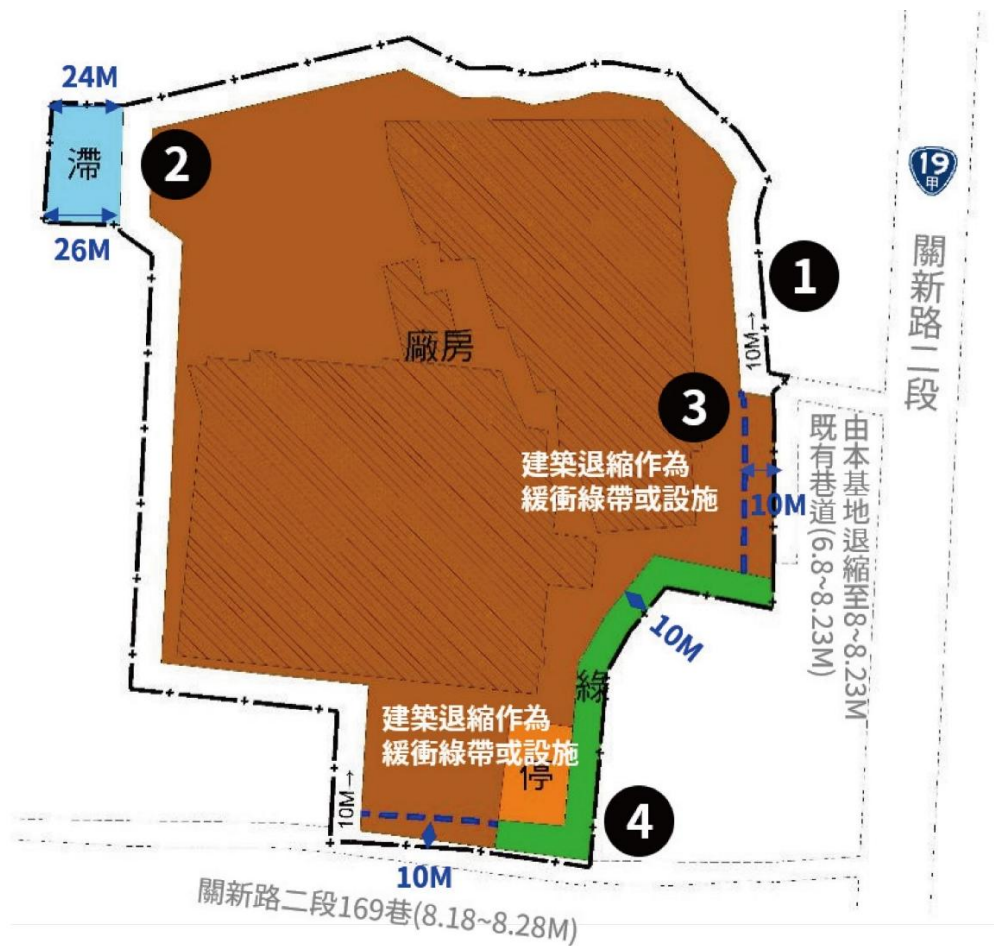


例外 酌減留設

國土計畫審議會認定對周邊環境影響程度較低或情況特殊

1. 緊鄰道路、公園、綠地、河川區域、區域排水設施範圍或海堤區域且無通案情形
2. 鄰接同一群組之使用項目或細目經徵詢目的事業主管機關意見
3. 保留現況合法建築，於其他邊界留設相等面積
4. 性質特殊案件小於1公頃

審議規則重點事項-隔離綠帶或設施之留設 62



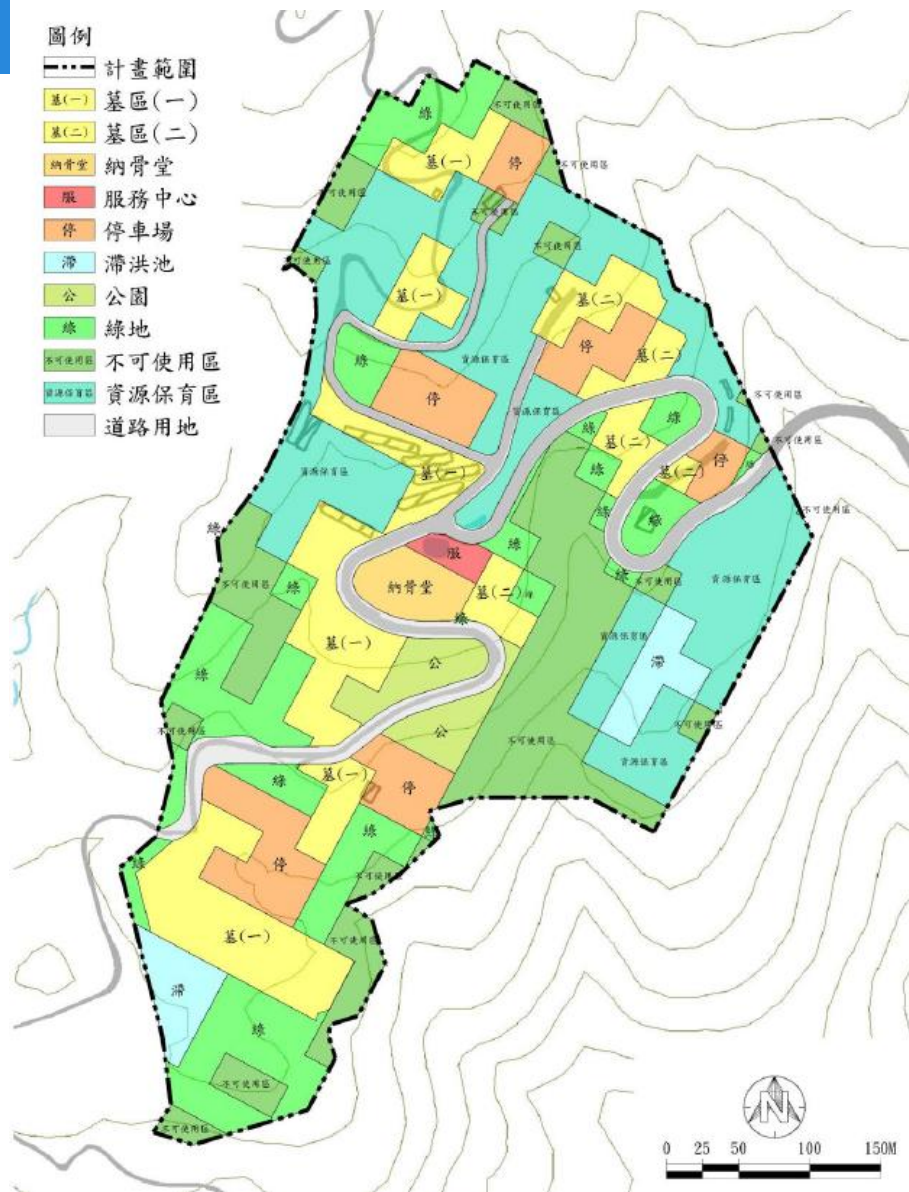
隔離綠帶或設施規劃

- 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-隔離綠帶或設施之留設 ⁶³

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%。

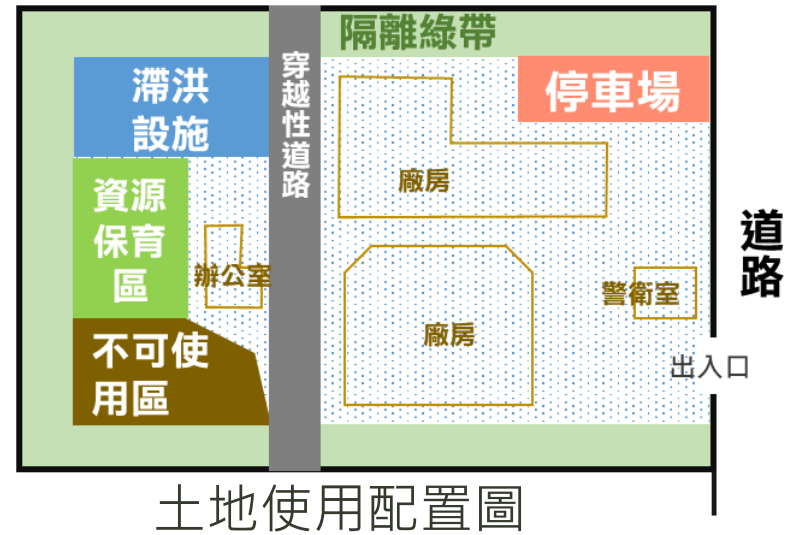


土地使用配置及土地使用管制要點

64

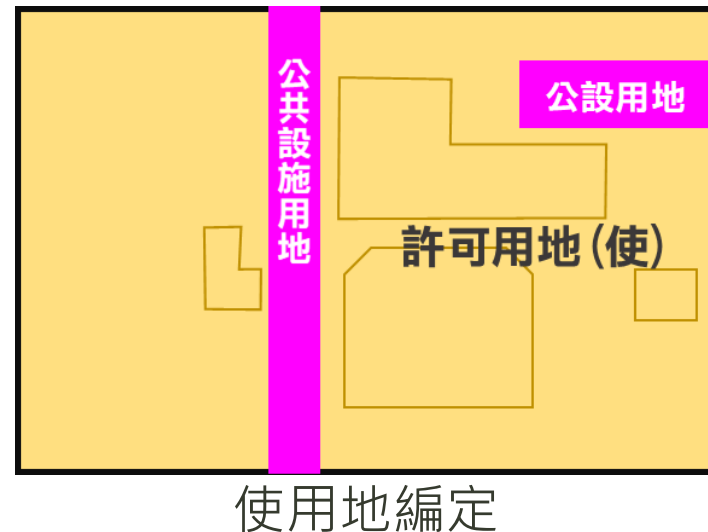
土地使用配置

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。



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。**

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。

避免與相關法令審查事項重複

■ 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

國土計畫使用許可審議規則

- 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

避免與相關法令審查事項重複

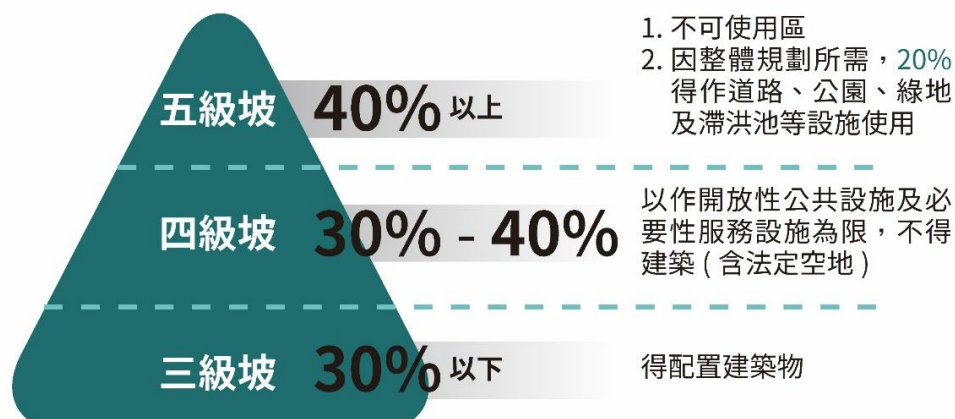
■ 坡度檢討（現行審議作業規範）

- 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。

避免與相關法令審查事項重複

■ 坡度檢討（國土計畫使用許可審議規則）

- 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。

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。

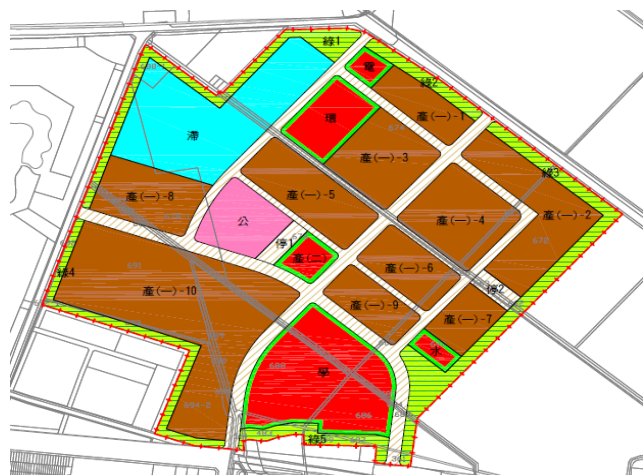
結合國土計畫土地使用管制及規劃彈性

■ 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。

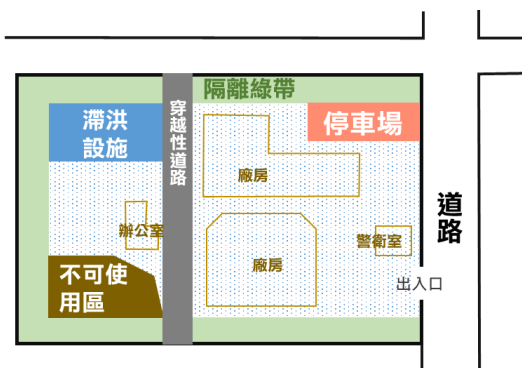
■ 使用許可

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變更為公共設施用地，餘則變更為許可用地(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。

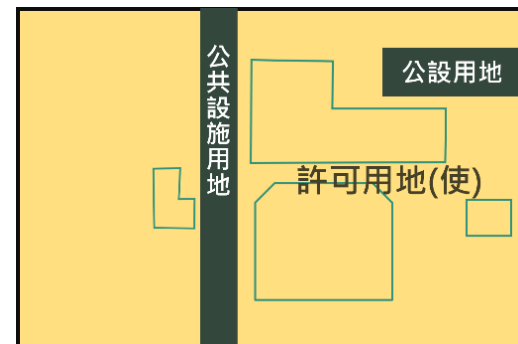


圖例

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



使用地編定圖

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**。

The background features a complex geometric design. A large, light-colored square is centered, containing a pattern of smaller squares in orange, green, and blue, each filled with a fine, diagonal hatching texture. This central square is set against a backdrop of larger, solid-colored geometric shapes in shades of green and blue. In the bottom left corner, a stylized illustration of a city skyline with several high-rise buildings is visible. In the bottom right corner, there is a depiction of a rugged, rocky mountain peak. The overall aesthetic is modern and graphic.

簡報結束
敬請指教