

# 國土計畫使用許可程序相關議題研商會議 (第 1 場) 議程

## 壹、背景說明

依國土計畫法（以下簡稱本法）第 24 條規定，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，又同條第 7 項規定，有關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，由中央主管機關定之。

本署依前開規定研訂「國土計畫使用許可程序辦法」（以下簡稱本辦法）（條文草案如附件供參），就使用許可之受理、審議及許可後之變更、失效、廢止等相關事項予以規範，又現行區域計畫法核准之開發許可，未來於國土計畫全面施行後將轉換為使用許可，於本辦法並訂定相關銜接之規定。為利法規更臻完備，本次會議將就本辦法重點議題進行討論，俾利國土計畫使用許可有關程序得以執行。

## 貳、使用許可申請程序及流程

### 一、使用許可審議流程及相關子法之關係

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，涉及本法規定及相關子法整理如表 1 及流程圖：

表 1 使用許可審議流程及相關子法之關係表

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	使用許可審議規則

本法依據	相關規定	子法
	規定之書圖文件內容、格式申請使用許可	
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"> <li>◆ 國土計畫使用許可審查費收費辦法(108.11.29 發布)</li> <li>◆ 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)</li> </ul>
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"> <li>◆ 使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法</li> <li>◆ 使用許可國土保育費及影響費收費辦法</li> </ul>
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)
第 34 條	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向行政法院提起訴訟，以書面告知主管機關。	書面告知格式，由中央主管機關定之

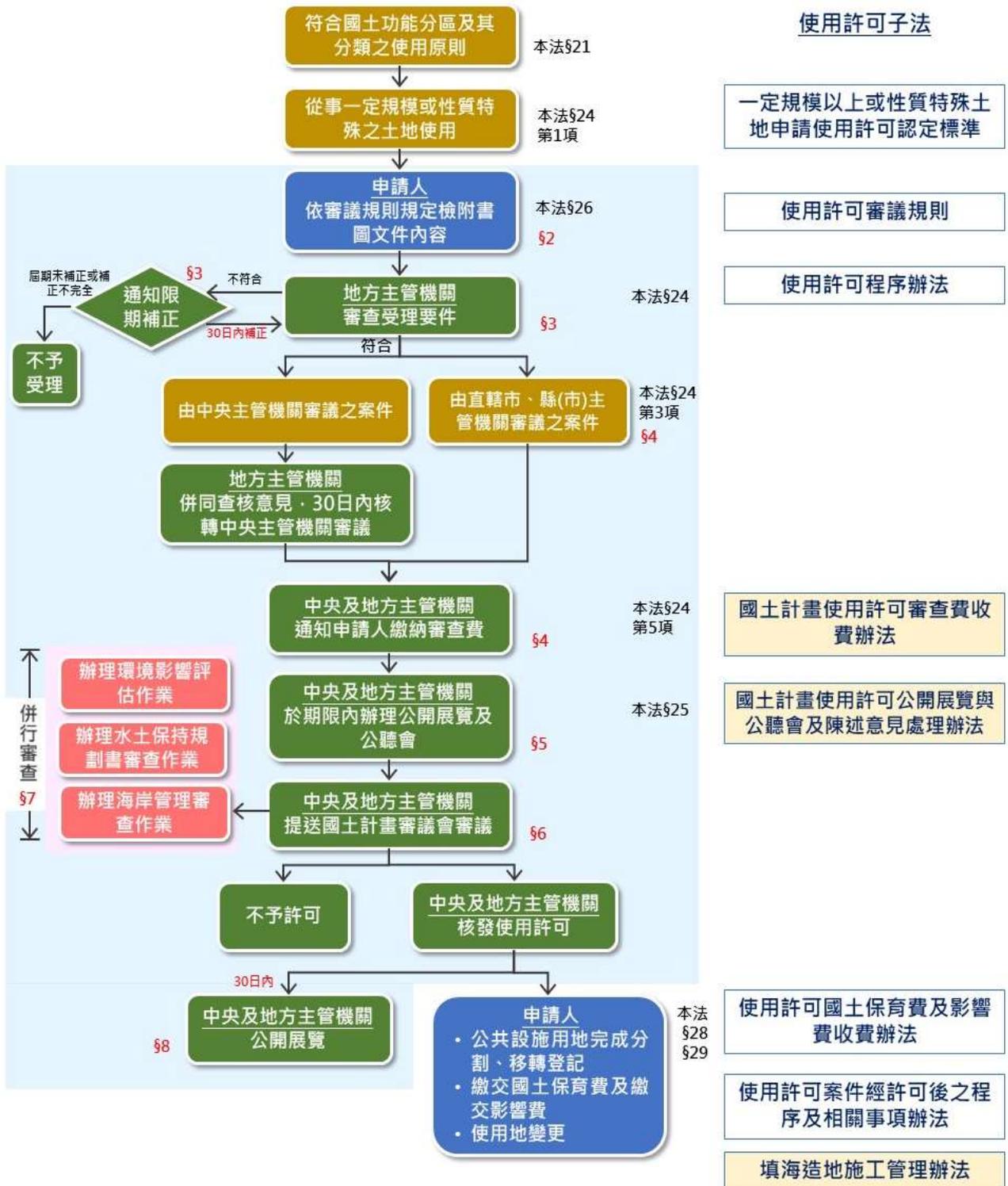


圖 1 使用許可申請程序及審議流程圖

## 二、使用許可程序辦法重點內容

有關使用許可程序辦法（草案）相關規定，各階段重點內容如下：

表 2 使用許可程序辦法（草案）重點事項

各階段	重點事項
申請及受理	申請方式 §2
	受理要件 §3
	受理審議、核轉程序及限期繳納審查費 §4
	辦理公開展覽及舉行公聽會之期限 §5
審議及核准	提送審議時點、主管機關審議期限 §6
	併行審查 §7
	審議許可後公開展覽 §8
變更計畫	使用許可辦理變更之程序 §9、§10
	原開發許可辦理變更之程序 §11
	原獎勵投資條例編定之工業區辦理變更之程序 §12
許可失效、廢止	使用許可之失其效力 §13、§14
	使用許可之廢止條件 §15
	原開發許可失效及廢止條件 §16
	原開發許可（城 2-2）失效或廢止後辦理情形 §17
	原開發許可、使用許可失效或廢止後，使用地註銷之程序 §18
其他	使用許可審議進度資訊公開§19

## 參、使用許可與現行開發許可辦理程序之差異

針對使用許可與現行開發許可申請程序之差異性，說明如下：

### 一、明定申請受理要件及補正程序（本辦法草案第 3 條）

依區域計畫法第 15-1 條規定，為辦理分區變更，申請人應擬具開發計畫檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，並於區

域計畫法施行細則第 15 條規定開發計畫及有關文件之內容。另依前開施行細則第 16 條規定，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；屆期未補正者，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。

未來使用許可依本法第 24 條第 7 項規定應訂定「受理要件」，直轄市、縣（市）主管機關於接獲使用許可之申請後，經審查符合受理要件者，始得進入後續程序，故本辦法（草案）第 3 條定明使用許可之受理要件，並訂有相關受理案件查核表。又依本法第 25 條規定略以：「直轄市、縣（市）主管機關受理使用許可之申請後，經審查符合受理要件者……」直轄市、縣（市）主管機關為使用許可之受理單位，未來使用許可申請案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。

## 二、強化民眾參與及資訊公開（本辦法草案第 5 條）

依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、廢棄物衛生掩埋場、廢棄物焚化處理廠、土石採取場…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；未來使用許可強化提供民眾參與表達意見之機會，依本法第 25 條規定，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，爰本辦法（草案）定明各級主管機關應自收受審查費之日起 30 日內辦理公開展覽，並於期限內舉行公聽會。後續於公開展覽期滿後，各級主管機關應彙整人民或團體於公開展覽期間之書面意見及公聽會紀錄，併同申請使用許可書圖文件，提送同級國土計畫審議會進行審議。

另已許可使用計畫辦理變更時（除變更內容性質單純者），仍依本法第 25 條規定辦理公開展覽及公聽會。

### 三、無二階段審查機制

查現行非都市土地使用管制規則第 15 條、第 16 條及第 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，亦即先就土地使用分區變更先申請同意後，於一定期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可，前開二階段審查，主要係申請案件之區位適宜性先予以評估，再就土地使用計畫進行審查；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。

### 四、辦理「變更計畫」之條件明確化(本辦法草案第 9 條及附表二)

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及變更內容性質單純之認定朝以「認定方式明確化」，並減少主管機關之裁量空間。(詳本案討論議題一)

### 五、調整許可失效之構成要件(本辦法草案第 13 條)

現行非都市土地使用管制規則第 23 條及第 23-1 條，訂有申請人於獲准開發許可後，應於規定期限內完成相關義務負擔及使用開發，逾規定期限，其許可失效。未來國土計畫使用許可失其效力之情形，除新增「填海造地使用許可案件後，申請人位於期限內檢具造地施工計畫申請者，原許可將失其效力」外，其他條件原則承接現行非都市土地使用管制規則相關規定，惟考量部分特殊案件類型(徵收、農村社區土地重劃、住宅社區案件)將適度予以排除及調整(詳本案討論議題二)。

### 六、許可失效、廢止後應註銷使用地(本辦法草案第 18 條)

依現行非都市土地使用管制規則第 21-1 條規定，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；未來使用許可依本法第 24 條規定，不

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

## 肆、討論議題

議題一：有關「變更使用許可計畫」之認定原則，提請討論。

說明：

- 一、依本法第 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。但變更內容性質單純者，其程序得予以簡化。」未來使用許可計畫變更者，應符合使用許可一定規模認定標準後，由直轄市、縣（市）政府主管機關受理後，依審議權責分工由各級主管機關辦理審議，並應於審議前辦理公開展覽及公聽會，至屬變更內容性質單純者，則簡化其審議程序。
- 二、考量未來使用許可依本法第 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，國土計畫使用許可有關變更計畫之認定原則，將以本法第 27 條主要管制內容作為本案變更認定原則之基礎，又為使國土計畫使用許可計畫變更程序更為明確，且減少機關裁量空間，其認定原則說明如下（草案第 9 條及附表二）：

### （一）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，惟因「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者」，考量申請人係因政府執行有關建設導致計畫範圍縮減，將簡化現行非都市土地使用管制規則第 22 條第 3 項規定，無須就基地保育、保安、防災及公共設施功能再行檢視，本辦法（草案）將其認屬本

法第 24 條第 4 項之性質單純者，由申請人製作變更內容對照表送主管機關備查。

## (二) 變更使用配置

未來使用許可土地使用之管制著重於主要公共設施或公用事業設施之配置(如圖 1)(如：緩衝綠帶或設施、不可使用區、滯洪設施、保育區、依法應捐贈之公共設施及公眾使用停車場、環保設施、水資源供應及電力、瓦斯、電信等維生系統等)，至於計畫範圍內屬興辦事業計畫相關事業使用項目、設施或使用範圍(指圖 1 空白處)將回歸目的事業主管機關法令規定及興辦開發使用實際需求辦理，例如：產業園區之土地使用項目回歸「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第 3 條及第 4 條所規定之行業使用辦理，園區內廠房及區內道路配置不再為使用許可計畫審議之重點，故未來使用計畫許可後，涉及「變更使用配置」原則均應辦理計畫之變更，惟屬興辦事業設施使用範圍內之配置調整不在此限。

至有關國土計畫使用許可計畫管制方式及土地使用配置相關圖書之規範，將另於本法第 26 條授權訂定之使用許可審議規則予以明定。

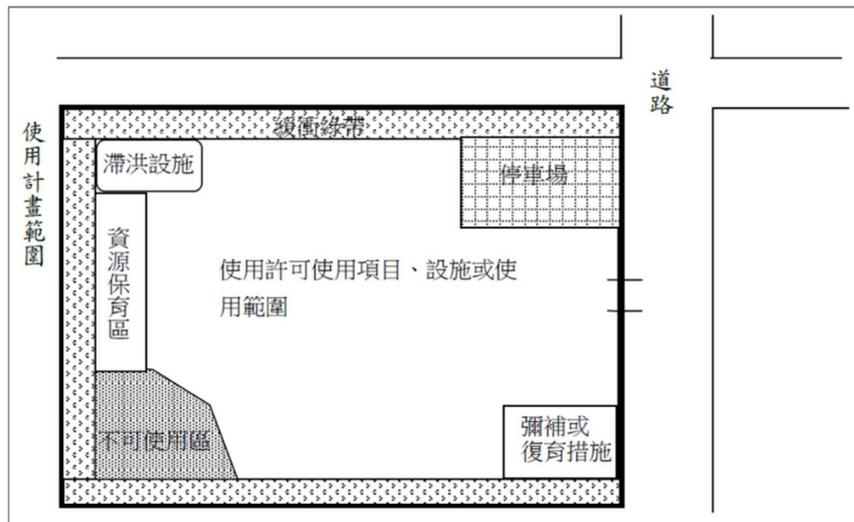


圖 1 使用許可計畫之土地使用配置

### (三) 增加使用項目

許可使用計畫內容之使用項目係作為計畫範圍內土地使用管制依據之一，計畫許可後增加使用項目應辦理計畫之變更。考量國土計畫土地使用管制針對各國土功能分區之容許使用項目已適度引導，使用許可計畫可容許使用項目應符合各國土功能分區及其分類之容許使用情形，倘增加容許使用項目經目的事業主管機關認定不影響原興辦事業設施使用之相容性，得列屬「變更內容性質單純」之範疇。

### (四) 增加使用強度

有關使用強度認定原則，主要針對陸域功能分區（國土保育地區、農業發展地區及城鄉發展地區）之「增加土地使用強度」（含全案總樓地板面積、建築用地面積與其建蔽率及容積率）、「增加公共設施可容納人口數」（影響區內公共設施服務水準），及「增加全區對外交通量」（如：增加汽、機停車位、因新增使用項目致交通旅次增加…等）者，應辦理使用許可計畫之變更。

### (五) 變更使用計畫內容，依本法第 26 條第 3 項所定審議規則規定，屬情況特殊或規定之例外情形應由國土計畫審議會審議

考量未來使用許可審議規則相關規定，仍設計有個案情況特殊或規定例外，得經國土計畫審議會審議認定，爰保留現行非都市土地使用管制規則第 22 條第 1 項第 7 款規定。

- 三、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）。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，未來使用許可程序辦法設計機制，為利變更內容單純類型明確

化，該類型案件將採「正面列舉」方式規定(如下)，其程序將由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，免依本法第 25 條規定辦理公開展覽及公聽會：

- (一) 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者。
- (二) 變更使用計畫之興辦事業設施使用範圍內之配置者。
- (三) 增加容許使用項目，經目的事業主管機關認定未變更興辦事業計畫性質，且不影響原興辦事業設施使用之相容性。
- (四) 變更許可計畫之土地使用管制要點，且無變更使用配置、增加使用項目及使用強度之情形者。
- (五) 公共設施變更移轉登記為直轄市、縣(市)或鄉(鎮、市)有，致涉及使用地類別之編定。
- (六) 海洋資源地區使用計畫因配合目的事業主管機關有關法規審查結果，辦理變更「海岸災害採取之有效防護措施」者。

四、針對國土計畫使用許可計畫變更原則與現行開發許可制度相關規定比較說明如下(如表 3)：

(一) 變更使用計畫認定原則明確化

現行管制規則變更開發計畫認定原則，針對變更公共設施、增加建築物高度等變更事項，保有直轄市、縣(市)政府裁量空間，即變更事項若經直轄市或縣(市)政府認定涉有妨礙公共設施正常功能、景觀品質者，應辦理計畫之變更，致使直轄市、縣(市)政府各有其認定標準。

未來國土計畫使用許可依本法第 27 條計畫管制項目(使用地類別、使用配置、項目、強度)作為變更計畫之認定原

則，且變更事項著重於土地使用規劃內容，涉及建管、興辦事業主管事項則回歸有關法規權責辦理，將使變更計畫認定原則更為明確。

(二) 正面列舉變更內容性質單純者

現行開發許可屬變更內容性質單純之樣態多元、案件量頻繁，且變更對照表內容多無涉及土地使用規劃重點，未來使用許可計畫「變更內容性質單純者」明確化，期申請案數量降低，又其程序簡化免辦理公開展覽及公聽會，以減少審議機關行政程序作業。

表 3 使用許可變更原則與現行非都市土地使用管制規則規定之比較

非都市土地使用管制規則		使用許可調整情形
變更計畫	<p><b>第 22 條第 1 項</b></p> <p>第 1 款：增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍</p>	<p>認定原則</p> <p>指開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致超出或小於原核准開發計畫土地範圍，而影響原核准開發計畫內容；如未超出或小於原核准之土地範圍，則非屬所定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。</p> <p>◆ 保留「增加或減少原許可計畫範圍」</p>
	<p>第 2 款：增加全區土地使用強度或建築高度</p>	<p>指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積與其建蔽率及容積率、汽（機）停車位數、公共設施可容納之人口數，或因建築形式改變致增加建築物高度，經直轄市、縣（市）政府認定有影響公共視野景觀品質或原核准之整體景觀風貌。</p> <p>◆ 保留「增加使用強度」 ◆ 刪除「建築高度變更事項」，回歸建築技術規則相關規定辦理。</p>
	<p>第 3 款：變更原開發計畫核准之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施</p>	<p>指變更原開發計畫核准基地內之不可開發區區位及面積、保育區面積、工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路、緊急連外道路之路</p> <p>◆ 未來審議規則已無工業區區內道路相關規定，計畫範圍內道路配置非屬土地使用配</p>

非都市土地使用管制規則		使用許可調整情形
	線、滯洪設施、污水處理設施、學校用地或公用停車場等， <u>經直轄市、縣（市）政府認定公共設施變更後妨礙其正常功能。</u>	置重點項目，爰不再沿用相關變更事項。 ◆其餘公共設施項目之變更， <u>調整為「變更使用配置」</u> 範疇。 ◆刪除直轄市、縣（市）政府裁量空間。
	第 4 款：原核准開發計畫土地使用配置變更之面積已達原核准開發面積二分之一或大於二公頃	指調整變動原開發計畫核准基地內之土地使用區位之配置達原核准開發面積二分之一或大於二公頃（如土地使用計畫住宅用地面積一點五公頃與公園用地面積一點五公頃之區位互換調整）。但不包括第二十二條第一項第一款規定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍之情形。 ◆ <u>調整為「變更使用配置」</u> 。 ◆屬興辦事業設施使用範圍內之變更配置調整，不在此限。
變更計畫	第 5 款：增加使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異，影響開發範圍內其他使用之相容性或品質	指未變更興辦事業計畫性質，增加容許使用項目，無第二十二條第一項第一款至第四款情形，其增加之使用項目與原核准開發計畫之主要使用項目顯有差異（如住宅社區增加商業、服務業等使用項目），經直轄市或縣（市）政府認定該項目之增加，有影響開發範圍內其他使用之相容性或品質。 ◆ <u>保留</u> 「增加使用項目」。 ◆增加容許使用項目符合國土計畫土地使用管制，且經目的事業主管機關認定未變更興辦事業計畫性質，不影響原興辦事業設施使用之相容性，以變更內容對照表方式辦理。
	第 6 款：變更原開發許可或開發同意函之附款	指變更區域計畫擬定機關作成開發許可或同意處分之附款內容。 ◆ <u>刪除</u>
	第 7 款：變更開	指變更開發計畫內容，依非都市土 ◆ <u>保留</u>

非都市土地使用管制規則		使用許可調整情形	
	發計畫內容，依相關審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外情形應由區域計畫委員會審議	地開發審議作業規範規定，屬情況特殊或規定之例外，應由區域計畫委員會審議之情形（如非都市土地開發審議作業規範總編第二十六點基地聯絡道路寬度、第二十七點第二款交通改善計畫，或專編第一編住宅社區第五點第二項山坡地住宅社區街廓形狀等）。	◆ 考量未來使用許可審議規則相關規定，仍設計個案情況特殊或規定例外，得經國土計畫審議會審議認定，爰保留本項規定。
性質單純	<b>第 22 條第 2 項</b> <u>前項以外之變更事項</u> ，申請人應製作變更內容對照表送請直轄市或縣（市）政府，經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質，由直轄市或縣（市）政府予以備查後通知申請人，並副知目的事業主管機關及區域計畫擬定機關。	◆ <u>簡化</u> ◆ 非前開事項，皆無須辦理計畫變更。	
	<b>第 22 條第 3 項</b> 因政府依法徵收、撥用或協議價購土地，致減少原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍，而有第一項第三款所列情形，於 <u>不影響基地開發之保育、保安、防災並經</u>	「不影響基地開發之保育、保安、防災並經專業技師簽證」指因徵收、撥用或協議價購而直接減少開發基地範圍內不可開發區及保育區之土地，其面積未超過原經核准開發計畫之不可開發區及保育區土地面積百分之三十，其涉及地質部分，應檢附相關應用地質或大地工程專業技師簽證；涉及整地排水部分，應檢附相關土木、水利或水土保持工程專業技師簽證。	◆ <u>簡化</u> ◆ 屬性質單純，程序簡化，送主管機關備查辦理。。
	<u>專業技師簽證及不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能</u> ，得準用前項規定辦理。	「不妨礙原核准開發許可或開發同意之主要公共設施、公用設備或必要性服務設施之正常功能」指因徵收、撥用或協議價購而直接減少開發基地範圍土地，需變更原開發計畫核准基地內工業區主要道路、其他案件類型路寬八公尺以上直接連通主要進出口之道路、緊急連外道路之路線、滯洪設施、污水處理設施、學校用地、公用停車場等	◆ <u>簡化</u> ◆ 屬性質單純，程序簡化，送主管機關備查辦理。

非都市土地使用管制規則		使用許可調整情形
	公共設施、公用設備或必要性服務設施，經直轄市、縣（市）政府認定不妨礙其於原核准開發許可或開發同意之正常功能。	

**擬辦：**依本議題討論結論辦理。

**議題二：**使用許可失效之構成要件及例外情形，提請討論。

**說明：**

- 一、現行非都市土地使用管制規則第 23 條及第 23-1 條(如表 4)，訂有申請人於獲准開發許可後，應於規定期限內完成相關義務負擔及使用開發，逾規定期限，其許可失效，未來國土計畫使用許可依本法第 24 條第 6 項規定：「申請人取得主管機關之許可後，除申請填海造地使用許可案件依第 30 條規定辦理外，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可失其效力……」，主管機關核發使用許可後，申請人應依下列規定辦理，逾規定期限許可將失其效力（草案第 13 條）：
  - (一) 收受使用許可通知之日起 1 年內，取得使用地變更及公共設施用地移轉之文件，並擬具水土保持計畫送請水土保持主管機關審核。期限至多展延 2 次，每次不得超過 1 年。
  - (二) 收受使用許可通知之日起 10 年內，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照、目的事業主管機關核准營運(業)文件或成立管理委員會。期限至多展延 1 次，每次不得超過 5 年。
  - (三) 填海造地案件於收受使用許可通知後，應依本法第 30 條規定，於一定期限向直轄市、縣（市）主管機關申請造地施工計畫

二、前開規定除「新增填海造地使用許可案件後，申請人位於期限內檢具造地施工計畫申請者，原許可將失其效力」外，其他條件原則承接現行非都市土地使用管制規則相關規定，惟就部分特殊案件類型適度排除，說明如下：

### (一) 使用許可依法得為徵收或依農村社區土地重劃條例申請重劃者

有關許可計畫依法得為徵收或依農村社區土地重劃條例申請重劃者，其案件取得使用許可後，依土地徵收條例、農村社區土地重劃條例相關規定，尚須辦理多項徵收及重劃作業，整合土地產權程序複雜且費時，爰就前開類型案件於獲准使用許可後有限期限之規定，排除應於許可後1年內（展延至多3年）取得使用地變更及公共設施用地移轉之文件，並擬具水土保持計畫送請水土保持主管機關審核之規定。

### (二) 住宅社區

查「非都市土地開發審議作業輔助系統」，全國已許可之住宅社區開發案共計約40案，該類型案件多有分期分區規劃，且開發過程常因建商資金不足、土地權利糾紛…等因素導致計畫無法開發或僅有部分範圍開發。倘住宅社區開發案已部分開發且出售具居住事實，因許可後無法於期限內取得全部範圍使用執照而失其效力，恐導致既有住戶權益受損，考量住宅社區開發類型之特殊性，本辦法（草案）第13條增訂「成立管理委員會」為收受使用許可通知之日起10年內應辦事項。

表4 非都市土地使用管制規則第23條及第23-1條重點規定

條文	非都市土地使用管制規則規定
第23條	◆ 於收受開發許可通知之日起1年內(展延至多3年)，完成土地使用分區及使用地之異動登記及公共設施用地移轉，並擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣(市)政府審核。

	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 於收受開發許可通知之日起 10 年內（展延至多 15 年），取得建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件。</li> </ul>
第 23-1 條	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 105 年 11 月 30 日前開發許可案  <u>未申請水土保持計畫或整地排水計畫</u>，依第 23 條第 1 項規定，3 年內完成異動登記及公共設施用地移轉，並擬具水土保持計畫或整地排水計畫送審。  <u>尚未取得水土保持或整地排水完工證明文件者</u>，依第 23 條第 2 項規定，10 年內（展延至多 15 年），取得建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運（業）之文件。</li> <li>◆ 前開計算期限，以 105 年 11 月 30 日為起始日。</li> </ul>

擬辦：依本議題討論結論辦理。

議題三：原區域計畫法核准之開發許可或開發同意（城鄉發展地區第 2-2 類）銜接管理機制，提請討論。

說明：

- 一、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，爰本辦法草案將針對開發許可轉為使用許可之銜接訂有相關之規定，其說明如下：

#### （一）有關「變更計畫」

##### 1. 未變更計畫性質（草案第 11 條第 1 項）

依全國國土計畫之城鄉發展地區第 2 類之 2 土地使用指導原則，原依區域計畫法核發開發許可，變更原開發計畫內容，依本法使用許可規定辦理。其變更計畫範圍（含變更減少範圍）未達本法第 24 條授權訂定應申請使用許可之規模認定基準者，仍應循使用許可規定辦理變更（有關規模銜接條文已納入「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)第4條)。

## 2. 變更計畫性質 (草案第11條第2項)

「城鄉發展地區第2類之2」經目的事業主管機關認定涉及計畫性質之變更(例如:工業設施變更為遊憩設施),應視同新申請案,應依本法使用許可規定及程序重新申請使用許可,又城鄉發展地區第2類之2於國土計畫土地使用管制未明定容許使用項目,考量該地區具城鄉發展性質,且優先引導既有計畫管制之土地再利用,爰城鄉發展地區第2類之2得比照「城鄉發展地區第2類之1」容許使用項目重新申請使用許可,除「教育、衛生、社會福利設施」等具公益性設施外,不得採免經同意或應經申請同意使用,前開土地使用情形並納入國土計畫土地使用管制規則及本辦法(草案)予以規定。

至原區域計畫開發許可劃設為「國土保育地區」或「農業發展地區者」(屬水資源設施、農村社區土地重劃、農業生物科技園區案件等),後續如有變更計畫性質需重新申請之情形,其申請面積達使用許可規模認定標準,應循使用許可程序辦理;未達規模者,依國土計畫土地使用管制規則採免經申請同意或應經申請同意辦理。

## (二) 有關「計畫失效或廢止」

### 1. 失效之構成要件 (草案第13條及第16條)

現行非都市土地使用管制規則第23條及第23-1條,訂有申請人於獲准開發許可後,應於規定期限內完成相關義務負擔及使用開發,逾規定期限,其許可失效。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,將準用本辦法(草案)第13條辦理(前開議題二)。

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。

## 2. 廢止條件（草案第 15 條及第 16 條）

現行非都市土地使用管制規則第 21 條，訂有開發許可廢止條件，未來國土計畫使用許可之廢止條件，除本法第 30 條第 3 項規定，針對造地施工計畫經審議駁回、廢止或不予許可者，應送請中央主管機關廢止使用許可外，其餘條件同於現行之規定。

針對本部原開發許可之處分，屆時遇有廢止情形，將依本法 24 條第 3 項之管轄權（除但書情形），城鄉發展地區及農業發展地區之原開發許可處分由直轄市、縣（市）政府辦理廢止作業。

## 3. 計畫失效或廢止後之使用情形（草案第 17 條）

城鄉發展地區第 2 類之 2 使用許可失其效力或廢止者，於國土功能分區圖檢討變更前，申請人重新申請使用應視同「新案」，其得申請之使用項目及程序依前開「計畫變更（變更計畫性質）」方式辦理，即原則比照「城鄉發展地區第 2 類之 1」容許使用項目重新申請使用許可，但不得採免經同意或應經申請同意使用。

（三）針對取得開發許可後，轉軌至國土計畫管制之許可後相關辦理程序（如：異動登記、影響費繳交…等）將另於本法第 29 條授權訂定之子法予以明定。

**擬辦：**依本議題討論結論辦理。