

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
1. 使用許可申請對象及規模認定	線狀開發	「線狀開發」有定義嗎？目前法令或解釋函有指定哪些設施為現狀開發嗎？如：包含鐵路、水道、管線、電纜管線、高架道路等。	例如鐵路、公路、自來水管線、灌排圳路等均屬線狀設施，將依實際土地利用型態認定之。
	區域計畫法、開發許可	原區域計畫法核發的開發許可(在未來之功能分區為城 2-2)，有無可變更原開發許可內容的機制？	開發許可可在未來視為使用許可，所有變更程序將依照許用許可申請程序辦理。
	隔離設施、隔離綠帶、法定空地	隔離設施與綠帶可以作為建築基地的法定空地嗎？	隔離設施或綠帶是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，故不能計入法定空地，但緊臨河川、水域、道路等設施留設退縮空間可計入法定空地面積。
	城 2-3、使用許可、申請期限	劃設城 2-3 之土地，無論是否達一定規模或性質特殊，將來「只能」擬定都市計畫或申請使用許可嗎？是否有申請期限？	城 2-3 之土地將來是透過新訂、擴大都市計畫及申請使用許可方式使用，雖然沒有申請期限，但在通盤檢討時如因沒有發展需求可檢討變更為其他功能分區。
	使用許可	看起來使用許可制度整體規劃方向的確有想落實「規劃」、「空間配置」、「使用相容性」等專業權能之精神，在此表達肯定。	謝謝回應。
	城鄉發展地區、農業發展地區、公共設施	如果為跨城鄉發展地區及農業發展地區之公共建設，需要中央審查嗎？	興辦重大之公共設施或公用事業跨 2 個國土功能分區以上致審議之主管機關不同者，始由中央主管機關審議，城鄉發展地區及農業發展地區皆為地方政府審議，故未涉及審議之主管機關不同，仍由地方主管機關審議。
	城鄉發展地區，申請使用許可	某使用項目申請面積在城鄉發展地區達 2 公頃時要申請使用許可，假如申請案總面積達 3 公頃，其中 2.8 公頃是免經同意申請，0.2 公頃是應經同意申請，那需要申請使用許可嗎？	只要在國土功能分區容許使用表中屬於免經申請同意的項目，不管面積多大都是採免經申請方式，也不會有累積規模的問題。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
	計畫廢止、國土功能分區	開發計畫廢止後，該土地將被歸為國土功能分區及分類中嗎？	依區域計畫法許可開發計畫廢止後，應重新檢討為適當國土功能分區分類。
	使用許可	P8 免經許可不用管規模都不用使用許可，性質特殊要嗎？	只要在國土功能分區容許使用表中屬於免經申請同意的項目，無涉及申請使用許可。
2. 使用許可申請程序	農業科技園區、城 2-3、重大建設	中央農業主管機關依《農業科技園區設置管理條例》新設農業科技園區，且經認定符合一定規模，惟擇定開發基地已經由地方政府劃設為城鄉發展地區第 2-3 類(原重大建設確定中止不推動)，請問是否應先辦理變更為農業發展地區第 2 類，始得申請使用許可？是否有加速辦理程序的方式？	目前各縣市國土功能分區圖還在審議中，若城 2-3 的開發目的已終止不推動，則可按照將來的發展目標劃定適當的功能分區。
	公展、土地所有權人	公展“網際網路”公開、“書面”送達土地所有權人，有明確具體要求或做法嗎？（法令規定）	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已公布，網際網路公開事項依該辦法規定辦理。其中政府機關要書面寄送申請人公聽會事由、時間、地點、程序等資訊。
	使用計畫變更、開發面積、國土保育費	變更使用計畫減少開發面積時，國土保育費差額也會返還嗎？	現階段法規並無國土保育費用差額應返還之規定。
	計畫範圍、海洋資源地區、農業發展地區	如果不是重大公設或公用事業計畫，但計畫範圍跨海洋資源地區跟農業發展地區區，這樣的案件是交給中央還是地方進行審查？	如果不是重大公設或公用事業計畫但跨功能分區的計畫，原則海洋資源地區給內政部審查，農業發展地區給地方政府審查。
	使用許可、公開展覽、公聽會、審查意見、範圍調整	使用許可申請，目前擬朝可併行其他相關法令規定審查程序進行。然，申請使用許可時，依法均需辦理公開展覽及公聽會，如因涉及其他書件審查意見之故（如環評要求調整申請範圍等），導	因其他書件審查導致與公開展覽的公告範圍不同的問題，目前法規並沒有規定，將再予評估。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
		致與公開閱覽時，所公告範圍不同時，是否需重新辦理或補辦？	
	國土保育費、ESG、折減係數	請問：國土保育費的計算基準是否可以配合 ESG 的報告，有折減係數？	國土保育費是根據土地的擾動程度去作費用的計算，程度越小所收取的費用就越小，因此收費的邏輯是在於土地的綠覆、透水，在乎的是土地使用的配置。在審查時並不會納入綠建築或是 ESG 等指標，故目前未研擬相關的換算機制。
	產業園區、興辦事業計畫、使用許可	以產業園區申請為例，取得經發單位原則同意之前須先完成出流、農變及環評，惟現階段將興辦事業計畫原則同意文件列為使用許可申請必要文件，那使用許可如何併行申請？	目的事業主管機關的同意或支持，在審查時代表著案件申請的正當性，並不是要求附上最終許可文件。
	使用許可、審查制度	使用許可審查制度，是否算一級一審？城/農地方審、海/國中央審	許可使用審議制度並無分級審議之設計。
	區域計畫、使用編定	原區域計畫用地編定的身分未來會以哪種方式認定；未來地籍謄本上之使用分區、編定會如何顯示？聽起來目前規劃使用地類別只剩「許可用地（應/使）」，還有其他類別嗎？謝謝。	未來地號、功能分區、原區域計畫使用地類別等資訊會呈現在國土功能分區通知書裡，同時也正在與地政單位協調，當民眾申請地籍謄本時也會一同附上功能分區通知書。使用地類別依國土計畫土地使用管制規則區分為許可用地(應)、許可用地(使)、公共設施用地、保育用地。
	興辦事業計畫、使用許可	興辦計畫的審查及提送沒有在使用許可程序裡嗎？	使用許可程序中僅要求取得目的事業主管機關的原則同意文件，興辦計畫則要依照興辦事業目的事業法規辦理。
	使用許可、農 2	要申請使用許可案件，前提是必須要符合國土功能分區及其分類使用原則。那原區域計畫編定之農牧用地，國土法實施後變為農 2，參照國土法容許使用表只剩農業相關用途能使用，那如果農 2 面積達到 2 公頃以上時是否能依照使用許可申請	國土計畫土地利用應符合國土計畫土地使用管制規則之容許使用情形表，符合應經申請同意之使用項目達一定規模以上或屬性質特殊之使用項目始應申請使用許可，若未符容許使用情形者則不允許使用。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
		（如申請汽車運輸場站），還是仍然無法做其他使用？	
3. 使用許可審議原則及核准條件	使用許可、併行審查	使用許可核發必須待出流、環評、水保等審議通過？併行審查但最後收合在使用許可？與現行開發計畫審查概念相同？	使用許可概念與相同現行開發計畫概念相同。於國審會大會前應取得出流管制、環評、水保等審查同意。
	資源保育區	資源保育區的留設意義跟案例講的比較快，想請老師再多說明一下？	資源保育地區是為達成國土保育地區中的彌補復育，留設扣除不可使用區後 30%範圍提出彌補復育之具體措施。
	使用許可、審議範疇	開發許可委員常會超越審議要求，如環評、出流配置等，且要求內容可能與另一委員會不一致，使用許可審議是否應明確規範委員審議要求（如配置內容本於興辦已完成 委員仍要求納入計劃）	使用許可審議制度將避免與相關法令審查事項重複，於審議時作業單位應適時提醒審議範疇。
	隔離綠帶、法定空地	早上提到應經申請同意中的隔離綠帶得計入法空計算，所以與使用許可的認定不一樣嗎？	應經申請同意屬規模不大、性質不特殊之使用，參照現行使用地變更編定的概念，土地使用強度是以全區的概念去計算，跟大面積的開發不同，要分開處理。
	使用許可、總編、專編	使用許可審議會訂定總編和專編嗎	許可使用關心的是國土功能分區符合什麼樣的許可條件，因此在國土法第二十六條的序文有提到的共通性許可條件，另外也會定各個國土功能分區的許可條件。所以在未來不會有總編跟專編這兩個詞彙。
	退縮空間、緩衝綠帶、硬鋪面	請問建築基地退縮空間若作為緩衝綠帶，是指可以做硬鋪面的意思嗎？	建築退縮空間可使用硬鋪面，但因為硬鋪面不透水，因此其衝擊係數較高，要繳交的國土保育費用就較高。
	隔離綠帶	隔離綠帶一定要種樹嗎？可以鋪水泥嗎？	使用許可得依實際需求留設隔離綠帶或設施，如屬隔離綠帶應以綠化為主。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
	山坡地、坡度	有關坡度不可使用地區之規定，現況有山坡地較多的縣市，其規定較為開放，未來會全面統一相關規定嗎？	有關坡度分析之原始地形認定將與建築技術規則第 262 條規定一致，由直轄市、縣（市）政府予以認定。
	資源保育區、隔離綠帶	現行開發計畫保育區、不可開發區面積可以包含隔離綠帶，未來資源保育區包含隔離綠帶面積嗎？	資源保育區如位於計畫範圍邊界，可計入隔離綠帶面積。
	主要計畫、縣市國土計畫、發展現況	目前都市計畫之主要計畫在中央審超過 5 年未核定的案件很多，甚至也有審快 10 年的，未來縣市國土若有相同情形如何因應？因現為剛性法規，若因此國土未能因應現況發展需求，是否有因應對策？	使用許可案件主管機關應自申請案件提送同級國土計畫審議會審議之次日起 90 日內作成許可與否之決定，必要時得延長 90 日。
	丁建、免經申請同意、建蔽率、容積率	原山坡保育區丁建土地，申請使用許可核准後，許可計畫廢止或失效註消後，將來如符合免經同意使用項目，其建蔽率容積率應為多少？	若依照國土法規定取得使用許可後，原區域計畫法備註之用地會予以刪除。另使用計畫廢止、失效後亦會刪除許可用地(使)，後續依容許使用情形表使用，其建蔽率、容積率依附表三辦理。
	使用編定	簡報第 57 頁，經註銷後的土地，在通知書上的使用地編定類別是呈現「註銷」二字嗎？若經註銷後的土地，以後可以再重新辦理應經同意或使用許可的申請嗎？	刪除使用地屬行政程序，故不會不會呈現於通知書，後續當然可再依容許使用情形表重新申請應經申請同意或使用許可。
	使用許可、違建、拆遷補償	目前在非都的農業區還是有許多違建，有些是新建，有些是區域計畫法前存在但無法依非都管制規則變更編定（因放領時間不符合）。1、那若未來要申請使用許可，已有不該存在的建築物，是否需要全部拆除才能進行申請？2、若本筆土地被編為更嚴格的分區，老舊無法變更編定的違法使用的部分需拆遷是否不予補償？	1. 管制規則精神在於保障既有合法權益，若有違建則屬不合法土地使用，申請使用許可時應說明該等建築物後許處理方式。 2. 違法建築物拆遷部分並不會予以補償。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
	農 3、城 2-2	請問現為農 3 用地，114.4.30 前取得開發許可但未完成用地變更者，未來辦理變更後之分區及使用地是農 3 的許可用地（使）嗎？無法成為城 2-2	國土法正式實施管制前取得開發許可但未完成異動登記者，應依國土計畫使用許可申請辦法規定變更為許可用地（使），不涉及國土功能分區之變更。
4. 轉制使用許可制度之轉變	建築技術規則、原始地形	在建築技術規則中，對於原始地形定義為何？	原始地形定義皆相同，依建築技術規則會由各縣市政府認定。
	使用變更、使用執照	有關使用地變更完成後，可辦理各縣市建築物核發使用執照（是指建照執照申請至使用執照取得的所有程序嗎？）	若無涉及公共設施尚有建築物要興建或移轉的話，則在使用地變更完後即可辦理建築執照等建築法規申請程序。
	四級坡、法定空地、建築技術規則	四級坡（30%~40%）不得為法定空地是否與建築技術規則 30%~55%得為法定空地規定有所衝突？	於大面積土地使用申請在土地使用管制上有較嚴格規定。
	坡度	是否可先以整地方式改變坡度？或者依各縣市權責認定？	使用許可申請應以整地前之原始地形認定。
	資源保育區、國保地	為何資源保育區不用編訂為國土保安用地？	資源保育地區是配置的概念，不是以往區域計畫時代下編定用地的概念。
	使用許可變更、工業區	如果原來開發許可作住宅，可以透過使用許可變成工業區嗎	使用許可案件應依計畫管制，如變更性質申請其他使用，應待國土功能分區檢討後依容許使用情形申請。
	使用許可、興辦時程	取得使用許可後，有興辦的時程規定嗎？是回歸興辦相關規定嗎？	取得許可後一年內須取得使用地變更及公共施用地移轉登記之文件。最多可展延兩次，也就是三年內要完成，並且在十年內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。

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
	鄉村地區整體規劃、功能分區	請問鄉村地區整體規劃可以直接調整功能分區嗎？如可以調整，其程序為何？	原則上只有在通盤檢討可以調整功能分區，或是在鄉規中有一些指定，但這也要透過一定的法定程序才能做到調整。
5. 其他問題	資源保育區、使用許可用地	資源保育區是要劃設為國土保育地區嗎？為什麼作業的答案是劃為許可用地（使）？	資源保育區仍屬使用計畫範圍，且應自行經營、恢復、保育，故統一編定為許可用地（使）。
	使用許可、買賣糾紛	未來無使用編定制度，使用許可又未呈現土地使用計畫，倘買賣許可用地(使)，該如何避免糾紛？例如買到不可使用區	在未來國土功能分區通知書上會標示該土地為許可用地（使），或是其他使用地類別，此時都可以到資訊系統去查詢該地的土地使用計畫以及土地使用管制內容，這些資訊都是開放給民眾檢視的。
	興辦事業計畫、使用許可	使用許可的使用地編定不討論細部配置，於興辦時處理，所以興辦在使用許可的哪一個階段辦理呢	細部配置只要不違反使用計畫的內容，都是有彈性可以在興辦的過程中做廠房或是辦公室等位置的調整。
	國土計畫、功能分區、通盤檢討、民眾權益	開發計畫廢止後，其國土功能分區及分類要等縣市國土計畫通檢或全國國土計畫通檢何者才能確定？在等通檢決定前，民眾土地是否只能閒置並禁止使用？若是，此期間將致民眾權益受損，是否有因應對策（小規模/大規模開發之對策都請考慮）？禁止期間將致民眾權益受損，若民眾提出行政訴訟，官方是否應負相關賠償責任？	原區域計畫核准開發許可廢止後，應依國土法第 15 條及第 22 條規定檢討國土功能分區分類，於完成檢討變更前，該範圍土地僅能維持廢止或失其效力時之土地使用現況，不得申請新使用項目。
	非都市土地、地籍圖、逕予編定	非都常有圖解區不同段別間，原地籍圖幅無密合所產生的空白地，此情形須等全國/縣市國土通檢才能確定分區？或是可像現今地籍一般有逕予編定的規定？	目前直轄市、縣(市)政府正在辦理國土功能分區圖的繪製作業，在碰到此類議題時，國土管理署有提供「國土功能分區及其分類與使用地劃設作業手冊」做為參考依循。其中有關空白地的繪製方式，是以有無符合各類國土功能分區劃設條件為原則，也就是說，都不符合其中一整國土功能分區的劃設條件，才會行程空白地。因此，若地籍圖因圖解區不同段別間無法密合致產生地籍的空白地情形，若有符合前述國土功能分區的劃設條件，仍可繪製為相應的國土功能分區；若該等

112 年度國土計畫專業教育訓練及認證機制委託專業服務案 L8（使用許可作業實務）

分類	關鍵字	提問	回應
			空白地也同時不符任何一種國土功能分區的劃設條件，可以參考前述繪製作業手冊參、五章節指導。
	公聽會、土地所有權人、旅居國外者	公聽會須以書面送達土地所有權人，旅居國外者如何處理？	送達應依行政程序法規定辦理，於外國或境外為送達，不能依該法第 86 條之規定辦理或預知雖依該規定辦理而無效者準為公示送達。
	開發許可、使用變更	簡報 64 頁：114 年 4 月 30 日前已取得開發許可者，仍可續辦使用地變更。但已無區計法及用地編定類別，則所指用地變更如何續辦？	如於國土法正式上路前取得許可函，其中所載明之應辦事項仍會全數轉為使用許可應辦事項，而除公共設施用地外，將會變更為「許可用地(使)」。
	移轉登記	請問老師，簡報 p32 的 step1 和 3 都有移轉登記，各指的是什麼呢？謝謝！	使用許可後若有公共設施應捐贈相關用地，因此 step1 移轉登記指的是將相關用地移轉予公部門，step3 則指的是將興建完成之公共設施捐出。
	使用計畫、分期分區、保證金	P32-33 使用計畫涉及分期分區，如果第一期：甲方如開闢道路後領到使照出售給乙方，第二期甲方財務出狀況或倒閉，導致第二期的公園未捐贈及開闢，前期的許可及使照要如何處理？在各期土地及財務負擔不同比例時，建議計算保證金，如果申請人違約不配合後續各期的負擔義務時，避免牽一髮而動全身！	近年管制規則修法後，開發計畫有其開發期限，包括要求一年內完成異動登記、捐地與水保申請，十年內要完成開發拿到使用執照，獲得主管機關的核准營運等等，原則上可以大幅度限縮建商途中倒閉的情形。公共設施興建保證金事實上在非都市土地使用管制規則也有，但後來實務執行上非常困難，如何收取與返還都造成爭議，便予以刪除規定。未來使用許可也不會有保證金規範，因為已經規範要完成公共設施的捐贈與興建才可獲得使用執照。除依國土計畫使用許可審議規則主要公共設施已規定應於取得第一期建築執照前完成，以此案例來看如無法實踐其第二期開發，也可考慮變更使用計畫縮減範圍。