

關鍵詞：開發許可（共3篇文章）

生成時間：2025-04-20 21:33:20

開發許可之變更, 曾榮耀老師

文章編號：901141

發布日期：2021/07/22

其他關鍵詞：土地利用法規

文章資訊

- 文章編號：901141
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/07/22
- 關鍵詞：土地利用法規、開發許可
- 爬取時間：2025-02-02 19:34:26
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901141)

內文

今日專欄來談談土地利用法規（區域計畫法及其施行細則、非都市土地使用管制規則）－開發許可之變更。

開發許可制係允許民間開發單位主動提出土地使用變更申請，但其開發行為須獲得政府規劃單位的審查同意，且須自行開發基地內之公共設施，並繳交開發影響費，才能取得開發許可。

就開發許可之目的而言，非都市土地開發許可係為興辦位於非都市土地之開發事業，而需申請變更原編定非都市土地分區（附隨地其使用地類別亦將變更），並經審議後許可其開發計畫內容及分區變更。

當開發許可核准後，並需依照核准的開發計畫使用，如有變動應申請開發計畫變更，可分為以下三種：

- （一）應申請變更開發計畫者

區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後，申請人有下列各款情形之一，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者，應依第13條至第20條規定之程序，即申請、審議、核准之程序，申請變更開發計畫(非 § 22I)：

1. 增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。
2. 增加全區土地使用強度或建築高度。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 變更原開發許可或開發同意函之附款。
7. 變更開發計畫內容，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。（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）

• (二) 應製作變更內容對照表者

前項以外之變更事項，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（非都市土地使用管制規則第22條第2項）。其屬於變更內容性質單純之簡化程序。

• (三) 應重新申請使用分區變更者

經區域計畫擬定機關核發開發許可、開發同意或依原獎勵投資條例編定之案件，變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第11條規模者，申請人應依同規則第三章規定程序重新申請使用分區變更（非 § 22-2），亦即包含申請、審議、核准、完成開發義務及辦理分區與使用地變更編定異動登記。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

開發許可程序, 曾榮耀老師

文章編號: 418679

發布日期: 2020/05/28

文章資訊

- 文章編號: 418679
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/05/28
- 關鍵詞: 開發許可
- 爬取時間: 2025-02-02 20:55:54
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418679>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位整理說明有關目前區域計畫開發許可的程序:

非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者, 其申請人應依相關審議作業規範之規定製作開發計畫書圖及檢具有關文件, 並依下列程序, 向直轄市或縣(市)政府申請辦理(非 § 13):

1. 申請開發許可。
2. 相關公共設施用地完成土地使用分區及使用地之異動登記, 並移轉登記為該管直轄市、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。但其他法律就移轉對象另有規定者, 從其規定。
3. 申請公共設施用地以外土地之土地使用分區及使用地之異動登記。
4. 山坡地範圍, 依水土保持法相關規定應擬具水土保持計畫者, 應取得水土保持完工證明書; 非山坡地範圍, 應取得整地排水完工證明書。但申請開發範圍包括山坡地及非山坡地範圍, 非山坡地範圍經水土保持主管機關同意納入水土保持計畫範圍者, 得免取得整地排水完工證明書。

其程序詳細說明如下:

1. 擬定開發計畫申請(區 § 15-1): 為開發利用, 依各該區域計畫之規定, 由申請人擬具開發計畫, 檢同有關文件, 向直轄市、縣(市)政府申請, 報經各該區域計畫擬定機關許可後, 辦理分區變更。

2. 許可審議：申請開發之案件，直轄市、縣(市)政府應於受理後六十日內，報請各該區域計畫擬定機關辦理許可審議但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限。(區 § 15-4)

3. 開發許可之核發：

1.

核准要件：申請開發之案件，經審議符合下列各款條件，得許可開發(區 § 15-2)：

1. 於國土利用係屬適當而合理者。

2. 不違反中央、直轄市或縣(市)政府基於中央法規或地方自治法規所為之土地利用或環境保護計畫者。

3. 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。

4. 與水源供應、鄰近之交通設施、排水系統、電力、電信及垃圾處理等公共設施及公用設備服務能相互配合者。

5. 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。

2. 通知：區域計畫擬定機關應於九十日內將審議結果通知申請人，但有特殊情形者，得延長一次，其延長期間並不得超過原規定之期限(區 § 15-4)，該審議結果包含許可、不予許可、有條件許可之情形。

3. 公告：申請案經區域計畫委員會審議同意後，由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人，並通知土地所在地直轄市或縣(市)政府(非 § 14)。直轄市或縣(市)政府應將許可內容於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所公告三十日(非 § 20)。

4. 公設用地分割移轉登記與開發影響費繳交(區 § 15-3)：申請開發者依法取得區域計畫擬定機關許可後，辦理分區或用地變更前，應將開發區內之公共設施用地完成分割移轉登記為各該直轄市、縣(市)有或鄉、鎮(市)有，並向直轄市、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；該開發影響費得以開發區內可建築土地抵充之。

5. 分區及使用地變更編定異動登記(非 § 26)：申請人於非都市土地開發依相關規定應興闢公共設施、繳交開發影響費、捐贈土地或繳交土地代金或回饋金時，應先完成捐贈之土地及公共設施用地之分割、移轉登記，並繳交開發影響費、土地代金或回饋金後，由直轄市或縣(市)政府辦理土地使用分區及使用地變更編定異動登記，並函請土地登記機關於土地登記簿標示部加註核定事業計畫使用項目。

6. 水土保持計畫或整地排水計畫審核(非 § 23)：申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內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，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣(市)政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所，始得申請

辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得敘明理由於期限屆滿前申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地利用與政策－開發許可, 曾榮耀老師

文章編號: 409749

發布日期: 2017/09/07

其他關鍵詞: 土地利用與政策, 區域計畫

文章資訊

- 文章編號: 409749

- 作者: 曾榮耀

- 發布日期: 2017/09/07

- 關鍵詞: 土地利用與政策、開發許可、區域計畫

- 爬取時間: 2025-02-02 20:25:52

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409749>)

內文

各位同學好

今天專欄主題: 土地利用與政策－開發許可

開發許可經核准後, 依區域計畫法第15條之4, 區域計畫擬定機關應於九十日內將審議結果通知申請人, 以及非都市土地使用管制規則第20條, 由區域計畫擬定機關核發開發許可予申請人, 並通知土地所在地直轄市或縣(市)政府(非§14)。直轄市或縣(市)政府應將許可內容於各該直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所公告三十日(非§20)。因此, 開發許可經區域計畫擬定機關(或面積30公頃以上是直轄市、縣市政府)核准後, 須經通知與公告, 以發生行政處分之效力。

而今天重點要提醒各位同學的是, 開發許可之變更情形, 可分為兩大類三種程序, 茲彙整如下:

• 一、認定未變更原核准興辦事業計畫性質

1. 應申請變更開發計畫者區域計畫擬定機關核發開發許可或開發同意後, 申請人有下列各款情形之一, 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者, 應依第13條至第20條規定之程序, 即前述之申請、審議、核准之程序, 申請變更開發計畫(非§22I):

1. 增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。

2. 增加全區土地使用強度或建築高度。

3. 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。
 4. 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。
 5. 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。
 6. 變更原開發許可或開發同意函之附款。
 7. 變更開發計畫內容，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。
2. 應製作變更內容對照表者前項以外之變更事項，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（非 § 22II）。其屬於變更內容性質單純之簡化程序。
- 二、認定已變更原核准興辦事業計畫性質+達一定規模
1. 應重新申請使用分區變更者經區域計畫擬定機關核發開發許可、開發同意或依原獎勵投資條例編定之案件，變更原經目的事業主管機關核准之興辦事業計畫性質且面積達第11條規模者，申請人應依同規則第三章規定程序重新申請使用分區變更（非 § 22-2），亦即包含前述之申請、審議、核准、完成開發義務及辦理分區與使用地變更編定異動登記。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下