

定位 區域計畫法—區域土地使用管制>開發許可審議

重要
概念

1. 擬具開發計畫

- (1) 區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬區 § 11 之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依規定，辦理分區變更。
- (2) 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。（區 § 15-1 I）

2. 開發許可審議

- (1) 區域計畫擬定機關為區 § 15-1 I ②計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。（區 § 15-1 II）
 - (1) 依區 § 15-1 I ②規定申請開發之案件，經審議符合下列各款條件，得許可開發：
 - A. 於國土利用係屬適當而合理者。
 - B. 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。
 - C. 對環境保護、自然保育及災害防止為妥適規劃者。
 - D. 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。
 - E. 取得開發地區土地及建築物權利證明文件者。（區 § 15-2）
 - (2) 依區 § 15-1 I ②規定申請開發之案件，直轄市、縣（市）政府應於受理後 60 日內，報請各該區域計畫擬定機關辦理許可審議，區域計畫擬定機關並應於 90 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)

- (3) 直轄市、縣(市)政府不依前條規定期限，將案件報請區域計畫擬定機關審議者，其上級主管機關得令其一定期限內為之；逾期仍不為者，上級主管機關得依申請，逕為辦理許可審議。(區 § 15-5)
- (4) 區域計畫擬定機關或上級主管機關依本法為土地開發案件之許可審議，應收取審查費；其收費標準，由中央主管機關定之。(區 § 22-1)

3. 公共設施用地完成分割移轉(捐地)

申請開發者依區 § 15-1 I ②規定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。(區 § 15-3)

4. 繳交開發影響費

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。(區 § 15-3)

5. 土地分區編定公告

- (1) 直轄市或縣(市)政府依區 § 15 規定實施非都市土地分區使用管制時，應將非都市土地分區圖及編定結果予以公告；其編定結果，應通知土地所有權人。
- (2) 前項分區圖複印本，發交有關鄉(鎮、市)公所保管，隨時備供人民免費閱覽。(區 § 16)

6. 進行開發。

相關補充

1. 罰則：參區 § 21、§ 22 (RPA-201209-09)。
2. 區域建設推行委員會任務
 - (1) 有關區域計畫之建議事項。
 - (2) 有關區域開發建設事業計畫之建議事項。

區域計畫之
開發許可制

區 § 15 ~ § 16、§ 19、§ 21、§ 22、§ 22-1

分區變更、開發
許可制、開發影
響費

- (3) 有關個別開發建設事業之協調事項。
- (4) 有關籌措區域公共設施建設經費之協助事項。
- (5) 有關實施區域開發建設計畫之促進事項。
- (6) 其他有關區域建設推行事項。(區 § 19)
- 3. 開發影響費：詳見 RPA-201209-08。
- 4. 土地使用分區：詳見 RPA-201209-02。
- 5. 分區變更程序：詳見 RPA-201209-05。

實 務
見 解

- 1. 違規行為人死亡後之罰鍰處分行政訴訟處理
「行政罰鍰係國家為確保行政法秩序之維持，對於違規之行為人所施之財產上制裁，而違規行為之行政法上責任，性質上不得作為繼承之對象。如違規行為人於罰鍰處分之行政訴訟程序中死亡者，其當事人能力即行喪失。尚未確定之罰鍰處分，對該違規行為人也喪失繼續存在之意義而失效。又其繼承人復不得承受違規行為人之訴訟程序，受理行政訴訟之高等行政法院應適用行政訴訟法第一百零七條第一項第三款，以裁定駁回違規行為人之起訴。」（90.12.27 最高行政法院 90 年 12 月份第 2 次庭長法官聯席會議）

相 關
文 獻

- 1. 辛晚教（2011），《都市及區域計劃》，詹氏。

考 畢
試 題

- 1. 區域計畫法規定，為開發利用，申請人得依各該區域計畫規定，擬具開發計畫，檢同有關文件，向地方政府申請，轉報區域計畫擬定機關，經審議符合那些條件，得許可開發？試說明之。（96 年特種考試地方政府公務人員考試四等都市計畫技術）

考 畢
試 題

2. 區域計畫地區完成通盤檢討公告實施後，不屬區域計畫法第 11 條之非都市土地符合非都市土地分區使用計畫者，其得辦理分區變更之條件為何？應踐行那些程序？請依區域計畫法及其施行細則相關規定，詳予說明之。（98 年不動產估價師）
3. 有關區域計畫之擬定，中央、直轄市、縣（市）主管機關為推動區域計畫建設，得組成區域建設推行委員會，前述委員會之任務有那些？（98 年特種考試地方政府公務人員考試四等都市計畫技術）

Note

開發許可制之程序、審議條件，此為常考項目，應熟記！