

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正總說明

非都市土地開發審議作業規範（以下簡稱審議作業規範）係依區域計畫法第十五條之二第二項授權訂定，作為依同法第十五條之一申請開發案件之審議基準。自八十四年三月二十七日修正發布後，因應區域計畫、相關法規與政策變更調整及審議實務經驗回饋等事由，曾歷經二十七次修正，最近一次修正係於一百零八年十月十五日生效。

考量依產業創新條例設置之工業園區，依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」規定，除供製造業使用外，尚供其他行業別（例如：電力及燃氣供應業、倉儲業（含儲配運輸物流）、企業總管理機構及管理顧問業等）使用，為因應工（產）業具多元性及高度動態發展，故修正工業區「廠房用地」為「生產事業用地」，並將其使用用途回歸目的事業法令規範。

同時考量製造業及其他行業使用工業區土地之特性有所不同，生產事業用地作為製造業以外之其他行業別使用者如編定為丁種建築用地，易造成業者誤認該土地得供設置製造業廠房使用，肇致土地使用管理之問題，爰將該用地編定為特定目的事業用地，並賦予使用強度之彈性；另因應倉儲物流產業發展之特性，增訂物流處理方式及交通環境條件之規定，爰修正審議作業規範部分規定條文，其修正要點如下：

- 一、定明製造業及非製造業之其他行業使用工業區生產事業用地應編定之使用地類別。（專編第九編修正規定第三點）
- 二、增訂工業區設置倉儲物流使用者，其轉彎車道長度及物流處理方式。（專編第九編修正規定第九點及第九點之一）
- 三、修正工業區土地之用地名稱，及規定生產事業用地之使用用途。（專編第九編修正規定第十七點）
- 四、因工業區生產事業用地得供使用之行業別及附屬設施回歸目的事業法令規範，爰刪除現行規定專編第九編第十八點。
- 五、增訂工業區生產事業用地編定為特定目的事業用地者之容積率。（專編第九編修正規定第十九點）

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正規定對照表

修正規定	現行規定	說明
第九編 工業區細部計畫	第九編 工業區細部計畫	編名未修正。
<p>三、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則編定為適當使用地。其中<u>生產事業用地</u>、住宅社區用地以編定為丁種建築用地為原則，公共設施、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則，滯洪池以編定為水利用地為原則，綠地則以編定為國土保安用地為原則。</p> <p><u>前項生產事業用地經目的事業主管機關及區域計畫委員會認定供非屬製造業及其附屬設施使用者</u>，該用地以編定為特定目的事業用地為原則。</p> <p>單一興辦工業人開發工業區，其土地使用編定原則得依總編第四十四之三點規定辦理。</p>	<p>三、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房予以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質及核定之細部計畫，依據非都市土地使用管制規則編定為適當使用地。其中廠房用地、住宅社區用地<u>部分</u>以編定為丁種建築用地為原則，公共設施<u>用地</u>、管理及商業服務用地以編定為特定目的事業用地為原則，滯洪池以編定為水利用地為原則，綠地則以編定為國土保安用地為原則。</p> <p>單一興辦工業人開發工業區，其土地使用編定原則得依總編第四十四之三點規定辦理。</p>	<p>一、配合第九編第十七點及第十八點修正規定，第一項酌作文字修正。</p> <p>二、增訂第二項，說明如下： (一) 依據產業創新條例設置之工業園區，依「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第三條規定，得使用產業用地(一)之行業別，不以製造業為限，該條第一項第二款至第八款所定行業（例如：倉儲業(含儲配運輸物流)、企業總管理機構及管理顧問業等)亦得使用產業用地(一)，且與製造業設置廠房有所差異，是以製造業及其他行業使用工業區土地之特性有所不同。另如科學園區、農業科技園區、加工出口區亦有類此情形。為利工業區土地使用管理，並避免變更編定為丁種建築用地，開發者誤認該土地得供製造業設置廠房使用，爰增訂第二項，規定工業區生產事業用地供製造業及其附屬設施以外之使用者，該用地原則上編定為特定目的事業用地。</p> <p>(二) 至於工業區生產事業用</p>

		<p>地供製造業使用，因發展而設置倉儲物流、研發辦公大樓等非製造業附屬設施者，因其與製造業廠房多有混合使用之情形，無法獨立區隔，仍編定為丁種建築用地。</p> <p>三、現行第二項遞移至修正規定第三項。</p>
<p>九、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用，其貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，其車道長度不得小於六十公尺，以確保公共交通之順暢。</p>	<p>九、工業區內之運輸倉儲場站之貨櫃車輛出入口臨接公共道路者，其出入口大門應以多車道方式規劃並留設暫停空間，並於基地設置加減速轉彎車道，以確保公共交通之順暢。</p>	<p>一、針對工業區內運輸倉儲場站相關文字酌予修正。</p> <p>二、為確保工業區設置倉儲物流使用對外公共交通之順暢，參考第十二編工商綜合區第二十五點，增訂置轉彎車道長度不得小於六十公尺之規定。</p>
<p>九之一、工業區生產事業用地設置倉儲物流使用為主者，申請人應提出其物流處理方式，包括服務半徑、作業模式、預估進出貨量、運輸能量、運輸車輛之型式及排程、裝卸貨平均作業時間、每日每季尖峰作業之需求、進出貨口與倉儲等空間之規劃及最適停車台型式之選擇。</p>		<p>一、本點新增。</p> <p>二、考量工業區生產事業用地以倉儲物流使用為主，其物流處理方式，影響土地使用及交通運輸之整合規劃，爰參考本規範第十二編工商綜合區第二十四點增訂本點。</p>
<p>十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列用地：</p> <p>(一) 生產事業用地 供工業園區內工</p>	<p>十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：</p> <p>(一) 第一種：廠房用地</p>	<p>一、考量使用地係依區域計畫法第十五條規定編定，與本文規定按計畫使用性質劃定之使用地有別，爰修正本文「使用</p>

業生產直接或相關行業及其附屬設施使用。

(二) 公共設施或必要性服務設施用地

公共設施或必要性服務設施用地面積應占工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。

廠房用地主要供工業區製造業設廠作廠房、製程中必要之相關附屬設施、標準廠房、專業辦公大樓、試驗研究設施、及運輸倉儲設施等設施。

(二) 第二種：公共設施用地或必要性服務設施用地

公共設施用地之面積應占工業區全區面積百分之二十以上，其中綠地不得少於全區面積百分之十。

綠地包括防風林、綠帶、緩衝綠帶及公園，綠地內可供作無固定休閒設施之用外，不得移作其他使用。但其面積不包括建築基地內綠化面積及滯洪池面積。保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶及緩衝綠帶等功能，其面積得併入綠地面積計

地」為「用地」，以為區別。另考量各款用地之種類順序並無實質意義，且第一種廠房用地與「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」第三條及第四條規定之產業用地(一)及產業用地(二)易產生混淆，爰刪除各款之種類順序。

二、考量工業區目的事業主管機關(經濟部)於「工業園區各種用地用途及使用規範辦法」針對工業園區得設置之行業別及相關附屬設施已定有相關規範，且本點亦適用於加工出口區、農業生物科技園區、科學園區等之開發，前揭園區土地得供使用之行業別於依各該目的事業法令亦有不同規範，並非僅限於供製造業使用。為因應工(產)業發展之多元化及動態發展，爰修正第一款，將原供製造業使用為主之廠房用地修正為生產事業用地。至於工業園區生產事業用地得供使用之行業別及附屬設施回歸目的事業法令規範，刪除現行第十八點規定。

<p>(三) 管理及商業服務用地 工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。</p> <p>(四) 住宅社區用地 工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。 住宅社區規劃原則及其公共設施(含土地)維護管理，應依本規範規定辦理。</p> <p>(五) 不可開發區及保育區 基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施(限點狀或</p>	<p>算。 興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設環保設施或必要設施用地。</p> <p>(三) <u>第三種：管理及商業服務用地</u> 工業區開發，得劃定指定區域作為服務及管理中心用地，其設置面積以不超過總面積之百分之十為原則。</p> <p>(四) <u>第四種：住宅社區用地</u> 工業區得設置住宅社區，設置規模應依居住人口計算。但面積不得超過工業區內扣除公共設施後總面積之十分之一。 住宅社區規劃原則及其公共設施(含土地)維護管理，應依本規範規定辦理。</p> <p>(五) <u>第五種：不可開發區及保育區</u> 基地內依總編第十六點及第十八點留設之不可開發區及保</p>	
--	--	--

<p>線狀使用)外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。</p> <p>(六)其他經主管機關核准之用地。</p>	<p>育區等土地，應劃設為國土保安用地。除必要之生態體系保護設施、水源保護及水土保持設施、公用事業設施(限點狀或線狀使用)外，不得開發整地或建築使用，並應採取適當保護措施。</p> <p>(六) <u>第六種</u>：其他經主管機關核准之用地。</p>	
<p>十八、(刪除)</p>	<p>十八、廠房用地得作為下列各種使用：</p> <p>(一)廠房或作業場所 廠房或作業場所得配合工廠製程、生產需求，附設下列必須之附屬設施作該工廠使用為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 附屬辦公室。 2. 附屬倉庫。 3. 附屬生產實驗或訓練房舍。 4. 附屬露天設施或堆置場所。 5. 附屬停車場。 6. 防治公害設備。 7. 兼營工廠登記產品有關展示及買賣業務。 8. 高壓氣體製造 	<p>一、<u>本點刪除</u>。</p> <p>二、修正理由同修正規定第十七點說明二。</p>

設備及其他附屬設備。

9. 單身員工宿舍。

(二) 標準廠房

工業區除供製造業設廠外，得按開發工業區之計畫目的及性質，集中規劃部分土地作為標準廠房。

(三) 專業辦公大樓

工業區依實際需要，得於廠房用地內指定區域，規劃與該工業區性質相關之專業辦公大樓，限作工業性質辦公大樓使用。

(四) 試驗研究設施

工業區依實際需要，得設試驗研究設施，作為與工業區計畫目的及性質有關之試驗研究設施使用。

(五) 運輸倉儲設施

工業區依實際需要，得劃定工業區內一定區域作運輸倉儲設施使用。

前項第三款至第五款之面積合計不得超過廠房用地面積百分之

<p>十九、工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。</p> <p><u>工業區生產事業用地編定為特定目的事業用地者，容積率不得超過百分之一百八十。但申請人提出增加容積率之需求，經區域計畫委員會審議其生產事業性質、產業發展需要、區位環境條件等認定具合理性者，得酌增容積率，且其容積率不得超過百分之二百四十。</u></p>	<p>二十五。</p> <p>十九、工業區住宅社區用地，建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百；其在山坡地範圍，建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十。</p>	<p>一、第一項酌作標點符號修正。</p> <p>二、依非都市土地使用管制規則第九條第一項第九款規定，特定目的事業用地容積率為百分之一百八十，爰增訂第二項前段。另考量製造業以外之產業類型甚多，為因應不同產業發展樣態及使產業發展更具彈性，爰增訂同項但書，規定區域計畫委員會審議申請人所說明申請開發之生產事業性質、產業發展需要、區位環境條件等需增加容積率之理由，經委員會認定其需求屬合理者，得在一定限度內適度增加容積率。</p>
---	--	--