

函

內政部 86.5.9.台(86)內營字第 八六七二七六五號

主旨：修正「非都市土地開發審議規範」總編第十八點、第二十點及增訂第八編工業區開發計畫及第九編工業區細部計畫等二專編條文，請查照轉行查照。

說明：

- 一、依據行政院八十五年九月五日第二四九五次會議核備之「賀伯颱風災情檢討及復建報告」之「加強山坡地管理」指示，配合修正「非都市土地開發審議規範」總編第十八點，將不可開發區之坡度由原百分之五十五降低至百分之四十並適度限制開發建築，修正條文如附件一。並配合將第二十點第七款之坡度陡峭地區之坡度限制由百分之四十五降低至百分之四十，以利執行。
- 二、依據區域計畫法或促進產業升級條例等規定，申請報編之非都市土地工業區，包括科技工業區、智慧型工業園區、科學工業園區等案件漸增多，其開發型態漸多樣化，土地利用日趨複雜，工業區內除設置工業設施外，並兼有住宅、工商服務設施、休閒設施、物流中心、及大型營利性公共設施等使用，已非單純之工業使用。為期達成促進整體經濟發展，合理有效利用土地資源，及配合區域計畫，促進城鄉均衡發展目標，爰增訂「非都市土地開發審議規範」之工業區開發計畫及工業區細部計畫二專編條文，經本部區域計畫委員會審議通過，爰函頒實施。
- 三、本案前開修正總編第十八點、第二十點、第八編工業區開發計畫及第九編細部計畫二專編條文，自函頒日起實施，實施後經區域計畫原擬定機關受理審查之申請開發案件，應按該審議規範規定審議之。

(七) 坡度陡峭地區) 坡度在百分之四十四以上之地區 (線、溪流、湖泊等。

基地內之自然地標及明顯而特殊之地形地貌，如特殊之林木、特殊山頭、主要棲

(六) 特殊地質地形資源：

(五) 重覆礦區且地下有舊坑道通過之地區。

(四) 文化資產之保護地區。

(三) 林相良好之主要林帶。

(二) 主要野生動物棲息地。

(一) 珍貴稀有之動、植物之保護地區。

二十一、優先保育地區包括：

百分之五十。

用為原則。但為整體規劃需要者，得開發建築，其建築基地面積不得超過該地區總面積之

五塊圖上之平均坡度在百分之三十三以上未逾四十分之地區，以作為開放性之公共設施使等設施使用。

以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地十八、基地內之原始地形在丘塊圖上之平均坡度在百分之四十四以上之地區，其面積之百分之八十

## 第八編 工業區開發計畫

- 一、非都市土地申請開發工業區面積不得少於十公頃。但依據促進產業升級條例等有關規定申請開發者面積從其規定。有關開發之審議，除其他法令另有規定者外，應以本規範為基準。  
前項所稱非都市土地係指已依區域計畫法第十五條規定實施管制的地區。
- 二、工業區劃編應採開發計畫暨細部計畫二階段辦理。申請開發工業區面積大於一百公頃者，應先擬具開發計畫，經各該區域計畫擬定機關審議同意劃編為工業區後，再依核定開發計畫擬具細部計畫，報請各該區域計畫擬定機關審議。但申請開發工業區面積小於一百公頃或經各該區域計畫擬定機關同意者，其開發計畫得併同細部計畫辦理。  
申請工業區開發計畫書圖製作格式如附件四。
- 三、經同意開發案，其基地位於山坡地範圍者，應依核准之細部計畫、山坡地開發建築管理辦法及非都市土地使用管制規則等規定變更編定為允許之用地；基地不屬於山坡地範圍者，應依核准之細部計畫之分期分區開發計畫及非都市土地使用管制規則規定，於公共設施整地完成後始得變更編定為允許之用地。  
除依前項之規定外，基地位於海埔地範圍者，依「海埔地開發管理辦法」辦理。

- 四、申請開發案，直轄市、縣（市）政府應依下列規定程序辦理。但依促進產業升級條例申請編定工業區其報編程序依該條例規定辦理。

(一)直轄市、縣（市）政府受理申請後，應查核申請書圖是否齊全、土地資料是否正確、並徵求用地變更前、後各該目的事業主管機關及相關單位意見；初核與各該縣（市）綜合發展計畫及其他相關上位計畫有無衝突等。彙整初核意見併同申請書圖，依行政程序轉請各該區域計畫擬定機關審議。開發人變更開發計畫、細部計畫應依前款規定程序辦理。

(二)開發計畫案經審議同意後，開發人應於核准之日起一年內提出細部計畫，逾期開發計畫作廢，並恢復原使用分區編定。審議流程如附件五。

- 五、開發計畫應分析現有區域及生活圈工業區土地之供需狀況暨計畫引進工業種類與現有區域及生活圈之工業類別相互配合。

- 六、申請開發之工業區，不得位於下列地區：

(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成做為供生活用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫（詳附表一）；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。

(二)森林區。

(三)依水土保持法劃定之特定水土保持區。

(四)重要地下水補注區(限水利主管機關依法公告範圍者)。

(五)相關主管機關依法劃定應保護之地區。

七、申請開發之工業區，如位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之事項管制外，並應先向該管主管機關申請許可。

八、工業區內被劃為海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之土地，得列為基地內之國土保安等用地，並依相關法規管制。

九、工業區形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於五十公尺。基地中有部分為非申請開發範圍之地區者，應維持該等地區出入道路之功能。

十、配合環境特性，基地內劃設必要之保育地區，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、及保護生態。優先劃設保育地區，包括：

(一)特殊或珍稀之動植物分布地區。

(二)主要動物棲息地。

(三)林相良好之主要林帶。

(四)文化資產分布地區。

(五)已確定之活動斷層地表軌跡線兩旁各一百公尺

(六)重要礦區且地下有多條舊坑道通過之地區。

(七)特殊地質地形資源：區址內自然地標及明顯而特殊之地形地貌，如岩石、特殊之林木、特殊山頭、主要稜線、溪流湖泊濕地等。

(八)坡度陡峭地區(坡度在百分之四十以上之地區)。

十一、工業區周邊應劃設二十公尺寬之隔離帶與設備，並應於區內視用地之種類與相容性，在適當位置劃設必要之隔離帶。但在特定農業區設置工業區，其與緊鄰農地之農業生產使用性質不相容者，其隔離帶與設備之寬度不得少於三十公尺；設置特殊工業區，其隔離帶與設備之寬度以六十公尺為原則。

十二、工業區應依開發面積、工業密度、及出入交通量，設置二條以上(含二條)獨立之連外道路，其主要連外道路路寬不得小於十五公尺。

前項連外道路其中一條作為緊急通路但寬度不得小於七公尺。

區域計畫委員會得依據工業區之鄉鎮地區環境限制、區位條件、工業性質等酌減其連外道路寬度。

十三、運輸方式應區分為人員及貨物運輸二類。其中人員運輸方式依運具選擇之不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通方式，並應視基地交通環境合理推估之。

十四、工業區開發，計畫利用附近區域大眾運輸系統或其他相關交通建設計畫者，應先徵求該管主管機關之同意。

十五、整地應儘量維持原有之自然地形、地貌，減少開發對環境之不利影響，達到最大之保育功能：

(一) 挖填土方應求最小及平衡，減少產生對區外棄土或取土。

(二) 整地應維持原有水路之集排水功能，如必須變更原有水路，以對地形、地貌影響最小之方式，作合理之規劃，並須徵得各該管主管機關同意。

十六、工業區開發，排水系統在山坡地應依據二十五年發生一次暴雨強度設計；在平地之排水幹線（如箱涵、野溪）應依十年發生一次暴雨強度設計，排水支線（如涵管）應依據五年發生一次暴雨強度設計，排水分線（如U型溝）應依據五年發生一次暴雨強度設計。

十七、工業區之自然資源應詳盡調查，據以分析環境敏感地區及珍貴資源保護計畫，並應擬定有效之保育措施或行動計畫。

十八、工業區內應設置適當之廢污水處理設施，並採雨水、廢污水分流排放方式，接通至經主管機關認可之排水幹線或河川、或公共水域。廢污水並不得排放至農業專屬灌排水渠道系統。

十九、工業區用水應採用飲用水及工業用水分離為原則，飲用水並應使用自來水。

二十、工業區開發應依其規模大小於區內設置必要之服務設施，如郵政、金融、治安、消防、交通轉運站、文康運動醫療保健、餐飲服務、圖書閱覽以及休閒運動等設施。該服務設施規模除須滿足工業區內之需要外，且須與區外附近之服務設施相配合。

二十一、工業區開發之財務計畫應包括開發規模建設成本、分區（期）建設投資經費及收益、現金流量分析暨財務風險與管理策略及預期效益等項目。

## 第九編 工業區細部計畫

- 一、依第八編「工業區開發計畫」第二點規定應研提細部計畫之申請開發案，應依本編規定辦理。
- 二、工業區細部計畫應符合工業區編定階段核准之開發計畫規劃構想。
- 三、申請非都市土地工業區細部計畫許可應檢附下列書圖文件：
  - (一)申請書。
  - (二)開發建築計畫。
  - (三)土地使用分區管制計畫。
  - (四)公共設施營運管理計畫及維護基金計畫。前項書圖文件製作格式如附件三。
- 四、工業區街廓型態應配合工業區類型、功能及標準廠房子以規劃，區內各種配置，應依土地開發使用性質，編定為適當用地。
- 五、工業區規劃應訂定土地使用分區管制計畫，說明容許使用項目。前項容許使用項目不得違反非都市土地使用管制規則相關規定。
- 六、工業區應依其環境特性及工業型態，於法令限制之範圍規劃其開發強度。但區域計畫主管機關得視基地本身及周遭環境條件，降低建蔽率、容積率等以維持環境品質。
- 七、非工業主管機關申請開發之基地內夾雜零星或狹小之國有土地或未登錄土地，基於整體規劃開發及水土保持計畫需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得該管國有土地主管機關對該開發案使用國有土地之處理意見。
- 八、工業區應依開發後之全部實際需求擬定交通系統計畫。其實際交通量、停車場之計算應依其土地使用之不同予以加總計算。
- 九、工業區內應依就業人口或服務人口使用之車輛預估數之〇.二倍，規劃公共停車場。
- 十、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。
- 十一、運輸倉儲場站之設計，應無礙於運貨車輛進出廠區、行進及裝卸之順暢。其作業廠房主要運貨道路之設計應依交通部「公路路線設計規範」之規定。前項主要運貨道路任一車道寬度，不得小於三.七五公尺。其最小轉向軌跡，應依未來營運時預估使用之最大大型車輛設計。
- 十二、工業區內之道路系統：

(一) 主要道路：指連接各分區之主要進出口，或環繞全區及各分區以構成完整之道路系統。

道路寬度不得低於十二公尺，全線並須予以植栽綠化。

(二) 次要道路：指主要道路以外構成各街廓之道路系統。道路寬度不得低於十公尺，並應視情況予以植栽綠化。

(三) 服務道路：指街廓內或建築基地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。

前項各款道路之容量應妥為規劃留設，以確保區內行車之順暢。

十三、工業區內寬度超過十公尺之道路，應留設人行道，並應連接其他道路人行道或人行專用步道以構成完整步道系統。

前項人行道得於道路之二側或一側留設，其寬度合計不得小於二公尺，並應予以植栽綠化。

十四、工業區內人行步道系統與車道相接時，如行車動線對人行安全造成重大之不利影響時，應以立體化交叉方式規劃。

十五、工業區開發應檢附自來水、工業用水、電力、電信、垃圾處理及廢棄土處理等相關主管機關明確同意文件。

十六、工業區內建築配置應就地質承載安全無虞之地區儘量集中設置，並使基地法定空地儘量與

開放空間相連貫，以發揮最大保育防災功能。

十七、工業區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高十公尺以上之單株或五公尺以上面積達五百平方公尺以上之樹林，應予原地保留，但在允許改變地貌地區得於區內移植。

前項樹木經縣(市)主管機關核可砍伐者，不在此限。

十八、工業區開發後透水面積不得小於基地面積之百分之三十。

十九、工業區之整地應配合自然景觀風貌，並應依下列方式辦理：

(一) 整地後之坡面應處理成和緩之曲面，凡暴露於公眾視野之坡面均應模擬自然地形。

(二) 基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達百分之六十以上。

(三) 研擬控制土壤沖蝕量之措施，並應防止土石流失成災害。

(四) 整地計畫應說明表土之狀況並擬定表土貯存計畫。

(五) 明確敘明棄土、取土地點、運送、其水土保持及安全措施。取、棄土計畫並應依法取得相關主管機關同意。

二十一、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：

(一) 第一種：廠房用地

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

工業主管機關、公民營事業及土地所有權人開發之工業區，公共設施用地之面積應佔工業區全區面積百分之三十至四十，其中綠地不得少於全區面積百分之十。興辦工業人開發為自用之工業區，依工廠需求，劃設公共設施用地。

(三) 第三種：綠地

綠地包括防風林、綠帶、隔離帶及廣場，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。

興辦工業人開發為自用之工業區，應提供工業區全區面積百分之三十土地，作為工業區周界綠帶或相關設施等使用。

保育區經區域計畫委員會審議具有防風林、綠帶、及隔離帶等功能，其面積得併入綠地面積計算。

(四) 第四種：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

之百分之五為原則。

(五) 第五種：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。

位於新市鎮特定區邊界五公里範圍內，在新市鎮特定區劃定後，開發完成前，不得核准作工業住宅社區使用。但經區域計畫委員會審議同意者不在此限。

(六) 第六種：國土保安用地。

基地內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。

(七) 第七種：其他經主管機關核准之用地。

二十二、廠房用地得作為下列各種使用：

(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。

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(五)款之面積，合計不得超過廠房用地面積百分之二十五。

二十三、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。

## 附件四

申請工業區開發計畫應檢附書圖文件製作格式如下：

### 壹、申請書

申請人應具備下列基本資料，並採橫式書寫，連同有關附圖及附表，加封面裝訂成冊。

#### 一、申請開發人（公司）清冊

法人 名稱 公司	稅籍編號	文件字號	地 址	負責人	電話號碼

#### 或申請開發人清冊

申請開發人	身份證字號	出生日期	地 址	電話號碼

#### 二、土地清冊

申請範圍土地清冊、產權或土地使用權同意書應經各縣市政府查核並載明查核結果。

筆數	縣 鄉 鎮 市	市 地 段	小 段	地 號	地 目	分 區	編 定	面 積	使 用 面 積	所 有 權 人

#### 三、地理位置圖：

以比例尺二萬五千分之一的基本圖或縮圖，標示基地所在之整個生活圈範圍，基地通往中心城市之高速公路、主要幹道，半徑十公里範圍內之都市計畫、工業區、水庫及其集水區、河流及自來水水源水質保護區及重要設施等。

#### 四、地形圖（測量技師簽證）

以比例尺五千分之一基本圖及縮圖，表達地形之等高線（等高線間距不得大於五公尺）。

#### 五、土地使用分區及用地編定圖

以比例尺五千分之一的基本圖及縮圖，分別套繪著色標示各類土地使用分區及編定之類別。

#### 六、土地權屬圖及地籍圖

以比例尺五千分之一地籍圖及縮圖，分別著色標示私有、公有等各筆土地之地號及範圍。

#### 七、土地適宜性分析圖：

以比例尺五千分之一之基本圖及縮圖，標示各開發限制因素及不宜開發之範圍。

#### 八、土地使用計畫圖（平面配置圖）

以比例尺五千分之一之設計地形圖及縮圖，表達各種土地使用

## 貳、開發計畫

一、區域功能與現有工業區之供給與需求分析。

說明並分析現有區域及生活圈範圍之都市發展、產業特性、交通設施及現有工業區土地供給與需求情形及其使用限制條件。

二、生活圈工業區之種類及發展現況。

說明生活圈之各工業區之使用性質、開發管理機關、可供設施使用土地面積。

三、申請開發工業區之區位條件

(一)自然環境

1. 基地位置
2. 地形與地勢
3. 地質與土壤
4. 氣象、水文
5. 自然生態、景觀資源
6. 環境敏感地區
7. 基地承載量

(二)實質發展現況

1. 土地使用
  2. 交通運輸
  3. 公共設施與公用設備
- (三)社會經濟分析

1. 通勤範圍內人口及勞動力來源

分區之配置原則與構想，並標示各使用分區使用強度（建築率、容積率、建築高度），（並依規定著色）。

### 九、工業區分區變更圖

(一)套繪地形之工業區土地使用計畫圖：

以比例尺五千分之一套繪地形等高線分布之土地使用計畫圖或縮圖，表達變更範圍及土地使用之配置。

(二)套繪地籍之工業區變更編定計畫圖：

以比例尺五千分之一套繪地籍地號分布之土地使用計畫圖或縮圖，表達變更範圍及土地使用之配，（並依規定著色）。

### 十、土地所有權人同意書

- (一)私有土地之土地權利證明文件。
  - (二)公有土地管理機關勘察之處理意見。
  - (三)非都市山坡地土地之同意合併開發證明文件。
- 四其他。

### 十一、相關主管機關最近一年之協調文件，包括：

- (一)自來水公司
- (二)電力公司
- (三)電信機構
- (四)省轄市或鄉鎮市公所清運垃圾同意書
- (五)廢棄物處理場主管機關同意文件

如自力提供公共設施，公用設備者，應檢附切結書及相關主管機關同意文件。

2. 生活圈附近地區產業發展現況 (包括產業活動與產業結構)
3. 經濟預測 (產業發展推估)

四、相關計畫

- (一) 上位計畫 (區域計畫、都市計畫、綜合發展計畫)
- (二) 相關建設計畫 (公布實施中、施工中、核定規劃中之公、私有大型開發計畫)
  1. 交通運輸計畫
  2. 觀光遊憩計畫
  3. 工業區開發計畫
  4. 污染防治計畫
  5. 其他相關建設計畫

五、土地使用適宜性

配合相關計畫分析暨環境影響評估說明書或報告書，綜合說明自然環境、人為環境、景觀調查等分析所指認出之開發限制因素及不可開發之區位。

六、工業區規劃

說明工業區規劃之土地使用、交通運輸、公共設施、建築配置、水土保持、景觀美化等主要計畫之計畫原則與構想。

(一) 引進工業種類與員工數

(二) 土地使用計畫

1. 土地分區使用原則
  2. 各種土地分區面積及其所占全區比例
- (三) 交通運輸計畫

1. 交通量預估與設施配合
2. 聯外道路鐵路運輸及其改善計畫與配合
3. 區內道路系統

(四) 公共設施與公用設備計畫

1. 公共設施配合計畫
2. 公用設備配合計畫

(五) 建築配置計畫

1. 配置原則
2. 配置構想

(六) 水土保持計畫

1. 排水系統
2. 整地計畫
3. 水土保持措施
4. 防災措施

(七) 景觀美化計畫

1. 景觀空間分區計畫
2. 植栽計畫

七、開發工程概要

說明工業區開發主要工程之開發規劃原則、方式、注意事項及配合。

(一) 整地工程

說明工程棄土、取土之區位、規模、交通量及其影響。

(二) 水土保持工程

(三) 道路工程

(二)效益分析

1. 經濟效益
  2. 成本效益
- (三)資金來源及償還方式

1. 資金籌措
  2. 資金償還方式
- 十一、開發營運管理

工業區開發營運之組織架構，與執行方式須配合工業區規模，予以規劃。

- (一)開發階段
1. 組織架構
  2. 執行方式

(二)營運階段

1. 執行機構
  2. 支援服務配合
- 十二、工業區分區變更計畫

- (一)說明套繪地形等高線分布之土地使用計畫之配置。
- (二)說明套繪地籍地號分布之用地變更編定計畫。
- (三)列表說明各筆土地變更編定情形。

- 四排水工程
- (五)給水工程
- (六)電力及電信工程
- (七)綠化工程
- (八)其他工程

八、污染防治計畫

- (一)水污染防治
1. 專用下水道系統
  2. 廢水處理設施及限制
  3. 符合排放標準

(二)廢棄土處理

說明廢棄土與處理方式及可能來源等

九、工業區開發預定進度

說明工業區開發構想，分期分區原則與方式。

(一)分期分區構想

1. 分期分區原則
2. 分期分區方式

(二)開發進度

十、開發財務計畫

工業主管機關開發工業區時，除考慮環境特性外，對其開發成本、效益、資金來源、償還方式均須詳細說明。

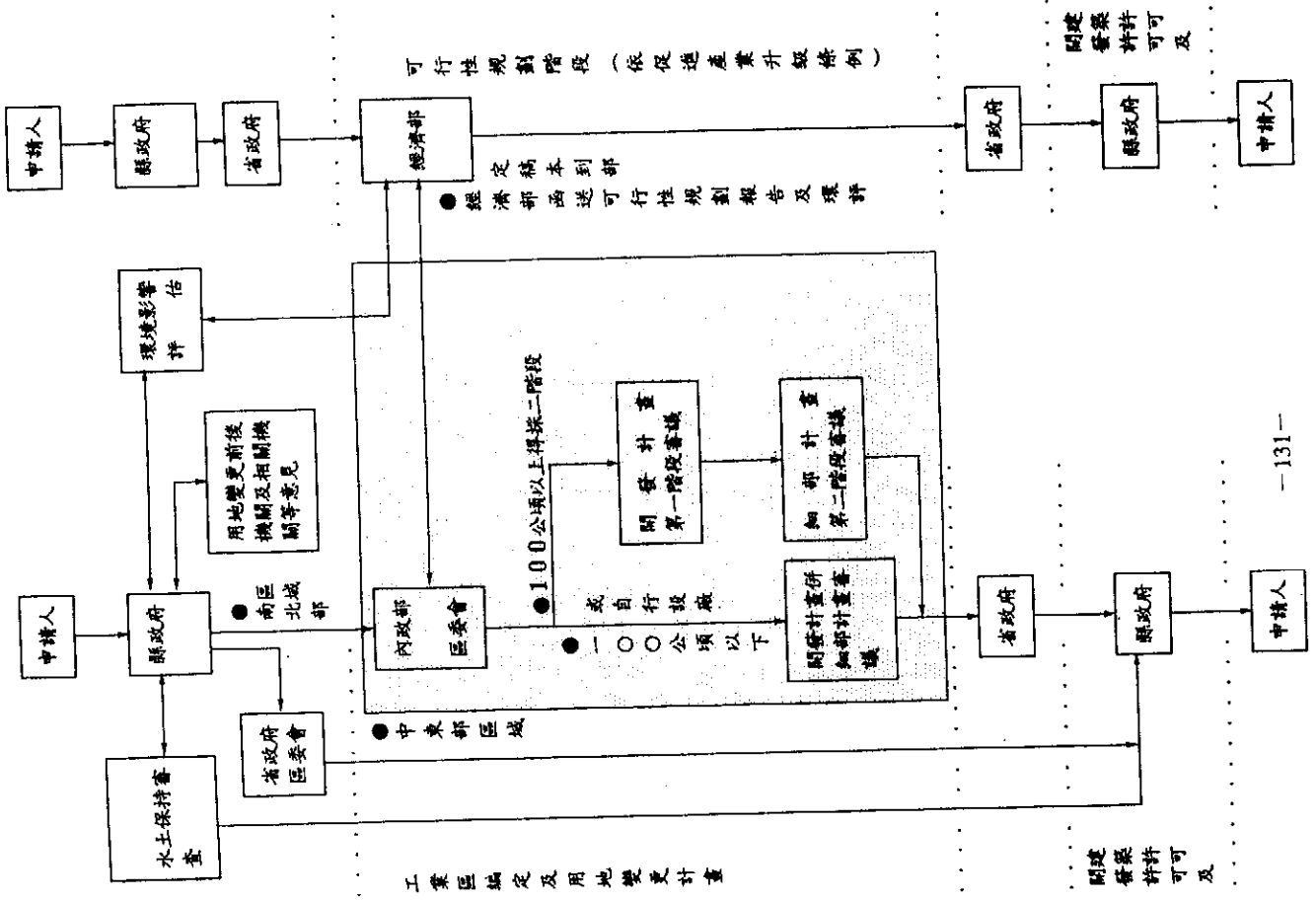
(一)開發成本概估

1. 土地取得
2. 工程開發

附件五 非都市土地工業區申請開發審議流程簡表

依促進產業升級條例申請程序

依區域計畫法申請程序



附表：使用分區變更編定計畫表

編號	鄉鎮	地段	小段	地號	原本面積	使用面積	原分區	變更分區
合計								