

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段
342號

聯絡人：施雅玲

聯絡電話：02-87712345#2954

電子郵件：102new@cpami.gov.tw

傳真：02-27772358

受文者：如行文單位

發文日期：中華民國107年7月19日

發文字號：營署綜字第1071243316號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本署107年5月25日召開國土計畫土地使用管制相關事宜第7次研商會議（商業與工業發展）紀錄1份，請依結論事項辦理，不另行文，請查照。

說明：依據本署107年5月3日營署綜字第1071181301號開會通知單續辦。

正本：經濟部、經濟部礦務局、行政院農業委員會、林務局、行政院環境保護署、原住民族委員會、本部地政司、本署城鄉發展分署、國立成功大學

副本：本署綜合計畫組（1科）

國土計畫土地使用管制相關事宜第 7 次研商會議（商業與工業發展）紀錄

壹、會議時間：107 年 5 月 25 日（星期五）下午 2 時 30 分

貳、會議地點：本署 107 會議室

參、主持人：林組長秉勳

記 錄：周芸、施雅玲

肆、出席人員及發言摘要：（詳后簽到簿及附件）

伍、結論：

一、「商業與工業發展」之容許使用項目與細目：

（一）考量工業社區係透過核定計畫興闢，並始得申請該項目下之各種細目使用，故參酌經濟部工業局意見，保留現行「工業社區」項目及各項細目；至其於各國土功能分區分類之容許使用情形，請作業單位斟酌訂定。

（二）為避免未來國土計畫土地使用管制產生現況執行疑義（如：飲酒店業、電子遊戲場或八大行業等均予歸為「營業及辦公處所」該項細目），致相關使用無法對接，導致地方政府承辦人員一再函請中央主管機關解釋情形，請經濟部商業司就「商業及服務設施」之項目名稱及細目內容提供意見，並就現行「日用品零售及服務設施」各項細目執行疑義提供相關行業別等文件，俾本署作業單位納為修正參考。

（三）經濟部代表會中表示該部國際貿易局就整併後「商業及服務設施」增列「會展設施」細目，無反對意

見，惟考量「會展設施」使用，有無工商綜合區及促進民間參與公共建設法等專法規範以外之開發需求仍有待釐清，爰請經濟部再提供書面意見，作為容許使用項各項細目修正參考。

(四) 依據與會有關機關表示，整併後「生技新藥產業設施」之細目「生物技術產業設施」，其細目範疇大於容許使用項目，爰以「生物技術產業設施」為容許使用項目名稱，至其細目內容，請本部地政司提供現行非都市土地變更編定執行要點有關「生技新藥產業」之興辦事業計畫審查及相關修法過程資料，並請作業單位評估研擬細目。

(五) 整併後「窯業使用及其設施」各項細目，與經濟部工業局及礦務局均有業務關聯性，請經濟部再予釐清為何者業務權責，並請就該項目及其細目整併之妥適性提供書面意見，俾作業單位續處。

二、「商業與工業發展」之容許使用項目與細目，於各國土功能分區及其分類下之容許使用情形是否妥適：

(一) 參採原住民族委員會與會代表意見，考量「無公害性小型工業設施」存在一定程度之外部性，故於城鄉發展地區第三類之容許使用情形修改為「應經國土計畫主管機關同意使用」(「○」)。

(二) 整併後「生技新藥產業設施」修改為「生物技術產業設施」，其使用細目請依有關機關提供相關資料釐清後，再予研訂其於各國土功能分區分類之容許使用情形。

(三) 「工業設施」及其細目之容許使用情形，與會有關機

關無不同意意見；另「窯業使用及其設施」之容許使用情形暫維持作業單位研擬內容，其相關細目涉及自用窯業取土之相關使用及需求等，請礦務局提供直轄市、縣（市）政府有關自用窯業原料取土之相關資料，俾作業單位據以評估該細目存在必要，並納入土地使用管制規則研訂參考。

陸、臨時動議：無。

柒、散會：下午 5 時整。

附件 與會人員發言意見摘要

議題一：「商業與工業發展」之容許使用項目與細目研訂內容是否妥適？

◎經濟部工業局

- (一) 有關「工業社區」是否保留之問題，考量工業園區進行規劃設計過程，除產業用地外，亦妥適配置社區用地，其土地使用管制係遵循都市計畫或區域計畫的相關規定；目前工業社區之開發，期望兼顧生產、生態及生活需求；此外，考量地方政府開發工業區亦有該需求，建議予以保留該容許使用項目，以提供工業區員工生活上的需要。
- (二) 工業園區之規劃，包含產業用地、社區用地、公共設施用地及其他經中央主管機關核定之用地，其中公共設施用地與社區用地的區別在於，公共設施用地係由本局管理，而社區用地屬可處分土地，未來將釋出作為住宅興建等用途，並非由本局管理。
- (三) 有關「工業設施」之「倉儲設施（賣場除外）」，考量工業園區之產業用地，其使用包括倉儲業，建議予以保留。
- (四) 有關「窯業使用及其設施」之主管機關，工業局主管以製造業為主，若屬燒窯使用，則非本局所管。

◎經濟部商業司

- (一) 現行「日用品零售及服務設施」，其有關服務設施係於臺灣省時期整合農林產品等 46 項設施簡化而來，因而地方政府實際執行時，經常來文詢問各相

關設施應歸屬於何項細目中，現行面臨之問題如下：

1. 「日用品零售『及』服務設施」實際上應為「日用品零售『或』服務設施」，現行「日用品零售『及』服務設施」易使人誤解該設施需同時包含日用品零售及服務性質才可歸屬於該項目，建議該容許使用項目修改為「日用品零售『或』服務設施」。
2. 「服務設施」之定義並不明確，現行「日用品零售及服務設施」項下細目「營業及辦公處所」，實務執行上，無法明確對應其他細目之設施皆歸屬於該項細目，例如 KTV、電子遊樂場、旅館、銀行、小吃店、飲酒店等，建議整併後之細目應予各該使用明確對接細目，避免造成實務執行混淆；此外，針對新興行業的發展，又該如何提供其彈性空間，建議應對於「服務設施」有更明確之定義。
3. 「倉儲設施」中可能包含物流業，而租賃空間是否又涵蓋其中，建議應有更明確之定義。

(二) 有關「商業及服務設施」之「會展設施」，其整併說明中提到該細目係參考「非都市土地開發審議作業規範」第十二編之工商綜合區規定，考量工商綜合區之需求所增列，然工商綜合區已訂有工商服務及展覽使用，其中已包含「會展設施」，是以，是否於「商業及服務設施」內再增列「會展設施」，請再予考量。

◎經濟部

有關整併後「商業及服務設施」項下「會展設施」，本部於會前徵詢本部國際貿易局之意見，針對是否增列一細目為「會展設施」，或將其納入「其他商業及服務設

施」，該局表示增列與否無礙實際執行（可適用於工商綜合區及促進民間參與公共建設法之重大公共設施）。

* 以上為經濟部及所屬會中發言摘要，經濟部會後提供綜合意見如附錄。

◎行政院農業委員會

- （一）未來土地使用管制之範疇係管制土地使用之型態，抑或針對行業別也需一併管制？若需管制行業別，建議後續應更深入討論。
- （二）有關「無公害小型工業設施」，實務上該類型的工廠究竟為何，建議再予補充說明。
- （三）整併後容許使用項目「生技新藥產業設施」，其項下細目「生物技術產業設施」之涵蓋範圍較該項目更為廣泛；以農業生物科技產業為例，其內容涵括動物用藥、蘭花生技、觀賞魚、機能食品、生物農藥及肥料等，又為使農業生物科技產業群聚以建立其產業鏈，農業生物科技產業設施傾向設置於農業生物科技園區內。此外，「生物技術產業設施」之樣態多元，不只包含農業生物科技產業，以農業生物科技產業為例，若單列為一容許使用項目或細目，可能會有零星開發之虞。
- （四）有關「工業設施」中的緩衝帶、「工業社區」中的遊憩設施，以及「窯業設施」中的水土保持設施，其主管機關皆包含行政院農業委員會，針對這類設施，將本會列為主管機關之目的為何？又本會應予管理內容為何？建議再予說明。

◎行政院農業委員會林務局

若建築物本身屬複合型使用，如部分飯店包含住宿餐飲、會展使用，於本次會議資料的附表 1 中應如何處理？建議納入整併之評估。

◎行政院環境保護署（書面意見）

本案依會議資料附表 1，將本署列為國土計畫土地使用管制規則「43. 生技新藥產業設施」容許使用項目之建議修正主管機關，因依該項目說明欄內容未涉及本署相關事項，且本署非為該「生技新藥產業設施」容許使用項目之目的事業主管機關，建請刪除本署為該項目之目的事業主管機關。

◎經濟部礦務局

有關「窯業使用及其設施」之主管機關，本局僅主管其中之「自用窯業原料取土」，其餘細目如屬窯業製造或廠房等，需取得工廠登記證後使用，非屬本局所管。

◎本部地政司

- （一）依非都市土地使用管制規則附表一，丁種建築用地容許用項目申請「工業社區」各項細目之附帶條件為「限於已開發工業區且規劃有案者」，亦即原開發計畫核准為工業社區用地並規範得為各項細目，始得申請使用。
- （二）有關現行「日用品零售及服務設施」，原係臺灣省容許使用執行細目，列有 46 項細目，惟考量新興行業不斷出現，以該附表容許使用項目及細目正面表列方式，必有無法窮盡之情形，爰將其整併，以「營業及辦公處所」容納「其他」非明列於細目之設施，而該細目之適用範疇則回歸各目的事業主管機關逕行審認。

- (三) 現行「日用品零售及服務設施」之「營業及辦公處所」僅能於甲、乙、丙種建築用地設置，並非所有非都市土地皆能容許各行業之設施進行使用。
- (四) 有關「無公害小型工業設施」，依非都市土地使用管制規則附表一之規定，已有具體定義：
1. 不得位於全國區域計畫規定之沿海自然保護區。
 2. 經環境保護機關審查符合環境保護法規規定管制標準之製造加工業。
 3. 動力（含電熱）不得超過一一．二五瓩。但空調冷氣設備不在此限。
 4. 作業廠房最大基層建築面積，不得超過一百平方公尺。
- (五) 「生物技術產業設施」係於 91 年 6 月 13 日新增至非都市土地變更編定執行要點中，係因應行政院核定「加強生物技術產業推動方案」而予以新增，其目的事業主管機關計有經濟部、行政院農業委員會、衛生福利部、行政院環境保護署及科技部，又該設施是否屬生物技術產業設施，並由各該目的事業主管機關核定。

◎本署綜合計畫組

- (一) 有關「工業社區」是否保留之問題，原則尊重目的事業主管機關之意見，保留該容許使用項目及細目。
- (二) 有關「商業及服務設施」之項目名稱及細目內容應如何修改，請經濟部商業司協助提供書面意見及相關行業類別資料，針對行業類別，並建議區分方式儘可能詳盡（依服務層級、設施規模區隔）。
- (三) 有關「商業及服務設施」之「會展設施」，是否有工

商綜合區及促進民間參與公共建設法等專法規範以外之開發需求，請經濟部代表於會後協助詢問國際貿易局之意見，並提供書面意見。

(四) 有關綜合型容許使用項目，其細目原則上將不再拆分至其他容許使用項目中，如行政院農業委員會所提之「工業設施」、「工業社區」中的緩衝帶、遊憩設施等，其細目之主管機關將回歸至開發工業區之工業主管機關；該類綜合型容許使用項目之土地使用管制後續將另召開一場會議討論。

(五) 有關「生技新藥產業設施」：

1. 依行政院農業委員會之意見，修改為「生物技術產業設施」，另請行政院農業委員會依本次會議所提之農業生物技術產業所包含的類型或其它處理方式，於會後提供書面意見，以利作業單位納入作為細目之參考。
2. 「生物技術產業設施」現行為非都市土地變更編定執行要點中，規定可申請變更為特定目的事業用地的其中一項設施，其屬個人申請使用（零星使用），與工業園區及農業生物科技園區內設施無關。請地政司協助釐清該設施當初訂定之需求為何，實務上申請單位及核准單位究為何者？該設施之實際樣態為何，並請地政司提供「生物技術產業設施」興辦事業計畫審查要點之相關資料。

(六) 有關「窯業使用及其設施」主管機關，參考經濟部中部辦公室相關函釋，工業局及礦務局皆為主管機關；若為當地原料取土，並自行製造加工者，屬窯業主管機關所管；若為一工廠，並由外地運土進行

製造加工者，屬工業局所管。作業單位將於會後提供該解釋函給礦務局，請礦務局再與中部辦公室釐清窯業設施之主管機關，並針對本次會議所提出之「窯業使用及其設施」整併方式提供意見。

議題二：「商業與工業發展」之容許使用項目與細目，於各國土功能分區及其分類下之容許使用情形是否妥適

◎原住民族委員會

(一) 依會議資料所示，「無公害小型工業設施」得於現行甲種及乙種建築用地申請設施，相關資料顯示，該「無公害」係指生產過程無廢水、廢棄及噪音之工廠；又其於丙種建築用地係指設有公害防治設備。惟未來國土計畫土地使用管制是否仍存在甲種、乙種及丙種建築用地？該「無公害」審認單位為何？又審認標準為何？建議納入後續執行機制併予考量。

(二) 承上，作業單位初步規劃該「無公害小型工業設施」於城鄉發展地區第三類之容許使用情形為「免經同意使用」，考量工業使用仍具有一定之外部性，建議修改為應經國土計畫主管機關同意使用(「○」)，以資妥適。

◎行政院農業委員會

(一) 對於「無公害小型工業設施」實務上究為何種產業或具體使用，實務上本會尚難以確定，又因工業使用對農業衝擊程度較大，故建議應將其範疇限於與農村生活、生產及生態服務相關產業為宜。

(二) 「窯業使用及其設施」項下「自用窯業原料取土」細

目，依本次會議資料，係比照礦石開採、採取土石得於國土保育地區第二類及農業發展地區第三類應經同意使用，然實務執行上，自用窯業原料取土、礦石開採及採取土石究竟還有多少需求？且該需求是否皆位於國土保育地區第二類及農業發展地區第三類中？建議礦務局盤點該類需求，俾研訂其容許使用情形。

◎經濟部中部辦公室

(一)「工業設施」於農業發展地區之容許使用情形，本部意見如次：

1. 依工廠管理輔導法第 33 條公告之特定地區，目前已變更編定為丁種建築用地者，及現行位於特定農業區、一般農業區及山坡地保育區之丁種建築用地，大多為 10 公頃以下之小面積使用，依本次會議資料顯示，未來這類土地將不得繼續從事工業使用，考量其涉及層面甚廣，未來如有相對應之補償機制？其相關程序將如何設計？應儘早研議。
2. 目前有部分重要產業並非位於工業區之丁種建築用地，其座落區位可能為特定農業區之丁種建築用地，若依本次會議資料研擬之容許使用情形，未來將無擴展之可能性，將嚴重限制產業發展，請就該類需求妥予納入考量。
3. 針對部分小面積丁種建築用地，需先行停業再申請工廠登記證情形，若依本次會議資料研擬之容許使用情形，未來可能無法再新增或擴展作工業使用，在目前工業用地、產業用地不足的情形下，將更限縮產業用地供給；又該類丁種建築用地，原已賦予

作工業使用權利，如停業即剝奪其使用權利，將產生衝擊，是以，請納入後續相關機制充分考量。

(二) 有關「工業設施」於城鄉發展地區第二類之一、第三類之容許使用情形為應經國土計畫主管機關同意使用，但原有「工業設施」於丁種建築用地為免經申請許可使用，其改變原因為何？建議再予補充說明。

(三) 針對工業區外之丁種建築用地，依工廠管理輔導法申請領有工廠登記證者，其主管機關為經濟部中部辦公室。

◎經濟部工業局

考量城鄉發展地區第二類之三之容許使用情形將比照農業發展地區第二類，建議未來在轉換丁種建築用地區，應儘量位於城鄉發展地區第二類之一、第二類之二中，而不要位於城鄉發展地區第二類之三中。

◎經濟部礦務局

(一) 目前「自用窯業原料取土」使用之申請及受理單位為地方政府，且地方政府核准後不須陳報本局複審，因此本局並無該使用及窯業用地的相關資料。另目前依土石採取法申請核准之土石採取場，有一部分是提供給窯業設施生產製造，因此在窯業用途上仍有其需求。

(二) 依據本局採取土石免申辦土石採取許可管理辦法規定，窯業採取土石應向地方政府申請，地方政府應將該採取量按月報中央主管機關備查，然近年本局均未獲悉任何直轄市、縣（市）政府備查文件。

◎本部地政司

經查現行容許使用項目「窯業使用及其設施」及其細目，係於 66 年原臺灣省政府函訂頒，該函並未載明訂定理由，惟因年代久遠，部分內容尚不可考，本司將儘量協助提供相關資料

◎本署綜合計畫組

- (一) 現行丁種建築用地如係零星分布於未來農業發展地區或國土保育地區情形，應由直轄市、縣（市）政府於各該國土計畫納入評估規劃，因政策上並不鼓勵該類丁種建築用地再予以擴大，是以，如屬群聚情形且欲輔導產業發展者，則應由地方政府評估劃設為城鄉發展地區，以符發展需求。
- (二) 有關國土計畫補償機制，目前已訂有國土計畫補償辦法草案，如經完成法制作業，俟國土計畫正式執行，將據以辦理相關補償。
- (三) 考量未來國土計畫之城鄉發展地區，其範圍內仍有不同類型之使用地，是以，現行屬丁種建築用地者未來如擬申請作工業使用，仍應評估與鄰近使用情形是否產生外部性，爰研擬工業相關使用於城鄉發展地區第二類之一及第三類之容許使用情形為「應經國土計畫主管機關同意使用」（「○」）；又該工業設施於城鄉發展地區第二類之三規劃不允許使用 1 節，因政策上避免零星開發利用，是以，該部分係應透過整體開發利用後（使用許可或新訂擴大都市計畫），始得申請設置。

附錄

國土計畫土地使用管制相關事宜第 7 次研商會議經濟部意見表

討論議題	意見或建議事項
「商業與工業發展」之容許使用項目與細目研訂內容	一、商業及服務設施 (一)考量現行之非都市土地使用規則第 6 條附表 1 之日用品零售及服務設施之規定，範疇過於狹隘，爰主辦單位參考臺北市土地使用分區管制自治條例擴充其細目；惟擴充細目為「其他商業及服務設施」，其所指之適用範圍為何？應有明確規定及定義，俾免滋生疑義。 (二)現行工商綜合區設置方針及申請作業要點第 4 點，所稱工商綜合區，指都市近郊之交通便利地區，在一定範圍內之土地，依其區位與當地發展需要規劃設置，並依都市計畫法第 32 條或區域計畫法施行細則第 13 條劃定為<u>特定專用區</u>，供綜合工業、工商服務及展覽、修理服務、批發量販及購物中心等一種或數種之使用，並得以平面或立體方式規劃。其中「工商服務及展覽」使用，包括提供設置金融、<u>工商服務</u>、旅館、<u>會議廳及商品展覽場</u>等使用者；有關會展設施是否須單獨列於細目中或納入「其他商業及服務設施」，建請再酌。 二、工業發展 (一)工業設施：依產業創新條例第 39 條規定暨工業園區各種用地用途及使用規範辦法之規定產業用地(一)，所對應之用地別為丁種建築用地，細目多為工業設施使用，若依本次會議資料細目整併調整內容，勢必會造成後續部分產業用地原有容許引進之項目無法容許使用(例：依目前法令丁種建築

討論議題	意見或建議事項
	用地容許使用工業設施-倉儲設施，倉儲設施細項整併至商業及服務設施容許使用項目內，若後續容許使用項目僅「工業設施」使用，將造成工業園區各種用地用途及使用規範辦法與用地容許使用無法對應配合之問題，造成使用管制混亂)，因此建請維持原有容許使用項目及細目使用。 (二)工業社區：「工業社區」亦同「工業設施」之疑慮，<u>「工業社區」應屬綜合型容許使用項目</u>，雖容許使用項目及其細目可對應至其他項目，惟產業創新條例第 39 條所定義之社區用地，其使用地依工業園區各種用地用途及使用規範辦法第 5 條之規定對應於「工業社區」之容許使用項目及細項，若容許使用項目刪除「工業社區」將其細項整併至其他項目，將產生無適當容許使用項目可對應之可能，故建議維持原有綜合型容許使用項目，以利後續管理。 (三)建請內政部維持原有容許使用項目及細目使用，以利本部後續審核及管理面上之一致性。
「商業與工業發展」之容許使用項目與細目，於各國土功能分區及其分類下之容許使用情形	一、商業及服務設施 有關容許使用於各功能分區分類容許情形-40. 商業及服務設施之「其他商業及服務設施」，是否指現行工商綜合區設置方針及申請作業要點規定，有關綜合工業、工商服務及展覽、修理服務、批發量販及購物中心之使用，請主辦單位併予釐清。 二、工業發展 (一)依產業創新條例所設置之產業園區，引進產業類型屬生產、製造、研發等產業，因此建議未來產業園區應設置於城鄉發展地區，較不適宜於其他功能分區設置產業園區。

討論議題	意見或建議事項
	(二)依目前草案園區之產業用地所編定之丁種建築用地於未來國土計畫體系中，將可能轉變為城鄉發展地區第 2-1 類、第 2-2 類及第 2-3 類土地，其第 2-1 類與第 2-2 類容許使用情形與現行管制相同，此部分尚屬合宜；然城鄉發展地區之第 2-3 類土地，係供未來發展需求使用，並應以整體開發方式辦理，故其容許使用情形比照農業發展地區第 2 類及第 3 類之容許使用予以管制，依目前丁種建築用地可作為「工業設施」等容許使用項目，倘後續轉換至城鄉發展地區第 2-3 類土地，將影響原有土地使用之權利，故後續丁種建築用地應轉換成第 2-1 類與第 2-2 類即可。 (三)位於依工廠管理輔導法第 33 條公告特定地區內未登記工廠，並於國土計畫新制施行前已變更為一般農業區丁種建築用地及其他使用地者，及既有位於特定農業區、一般農業區及山坡地保育區之丁種建築用地，依附表 2 所示，若其使用分區未劃分於城鄉發展區第 2-1 類、第 3 類，則無法從事工業設施使用，為確保土地所有權人既得土地利用權利，建議應有彈性作法，並盡量規劃為城 2-1 類。 (四)依附表 2 所示，於城鄉發展地區第 2-1 類及第 3 類從事工業設施使用者，應經國土機關同意使用，依現行非都市土地使用管制第 6 條附表，丁種建築用地容許工業設施使用為免經許可項目。修正後之國土功能分區容許使用條件似較嚴格，建議未來於城鄉發展區之工業用地從事工業設施使用維持免經許可項目。

出席人員	職稱	簽到處
國立成功大學		
林副組長世民		
張簡任技正順勝		
廖簡任技正文弘		
蔡科長玉滿		蔡玉滿
本署綜合計畫組		
		施雅玲