

第10節 (13:30—14:40)

非都市土地開發審議作業規範Ⅲ—
學校、工業區、遊憩設施區及工商
綜合區等專編 (含審議實務解析)

內政部營建署綜合計畫組 編輯

簡報內容

壹、前言

貳、各專編說明

一、學校

二、遊憩設施區

三、工業區

四、工商綜合區

(感謝提供公務使用檔案之工程顧問公司)

(非個案之圖片，僅供參閱，不宜流傳，請見諒)



一生一會
建議把每一案都當第一案辦理

重新下載法令
重新檢視法令（尤其是增、修部分）



全國法規資料庫入口網站

<http://law.moj.gov.tw/>

內政部營建署

<http://www.cpami.gov.tw/>

內政部地政司

<http://www.land.moi.gov.tw/>

變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）……99.6.15制訂

非都市土地使用管制規則100.5.2修正

非都市土地開發審議作業規範100.10.13修正——總、工

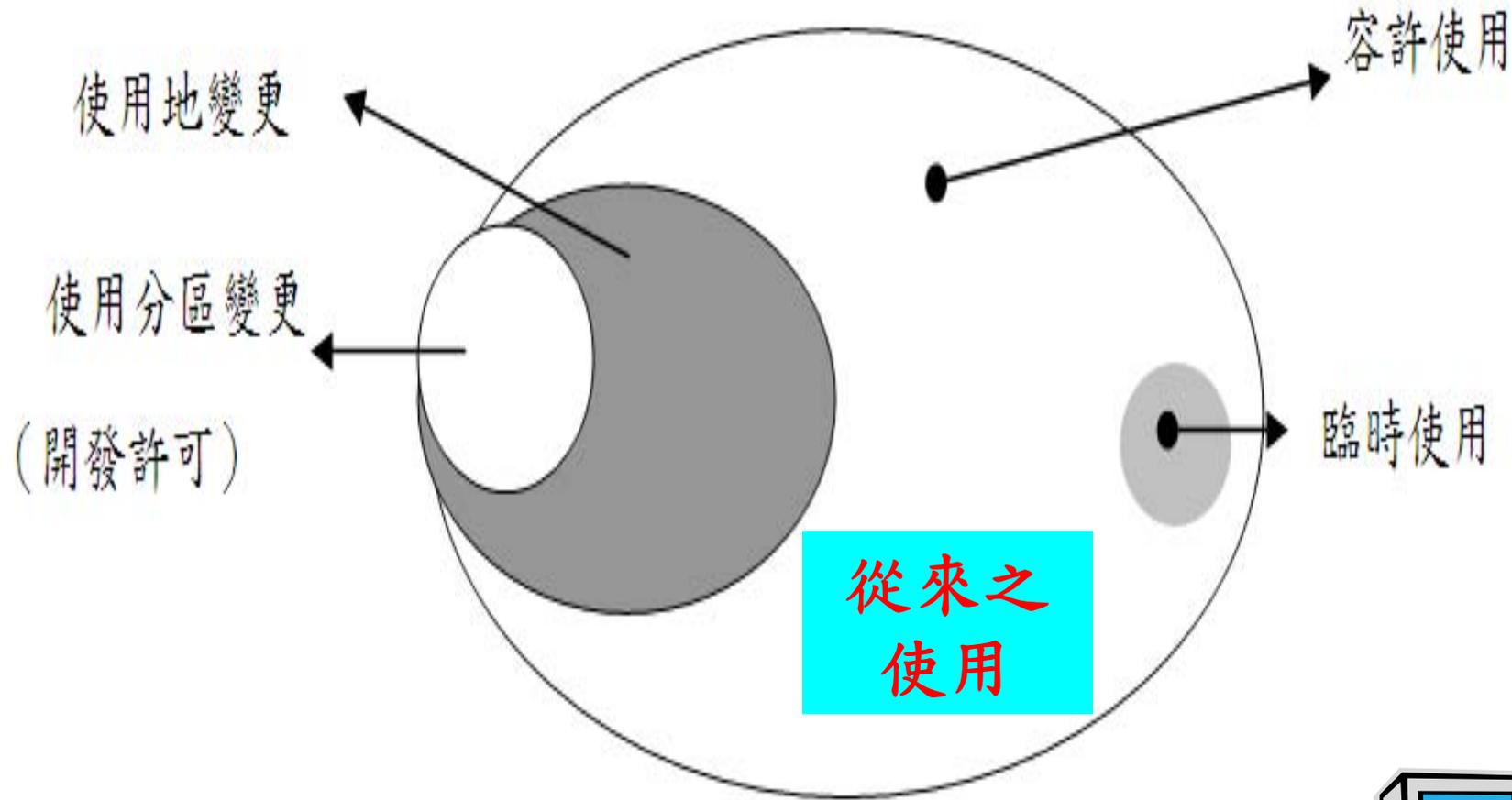


測試一下

請專心「聽」我說

請每一位伙伴伸出三隻指頭

非都市土地使用管制手段



圖九：非都市土地使用管制類型說明圖。

2012/6/21



變更編定原則 使用地類別	使用分區	特定農業區	一般農業區	鄉村區	工業區	森林區	山坡地保育區	風景區	河川區	特定專用區
甲種建築用地		x	x	x	x	x	x	x	x	x
乙種建築用地		x	x	+	x	x	x	x	x	x
丙種建築用地		x	x	x	x	+	+	+	x	x
丁種建築用地		x	x	x	+	x	x	x	x	x
特定目的事業用地		+	+	+	+	+	+	+	+	+

丁種建築用地

特定目的事業用地

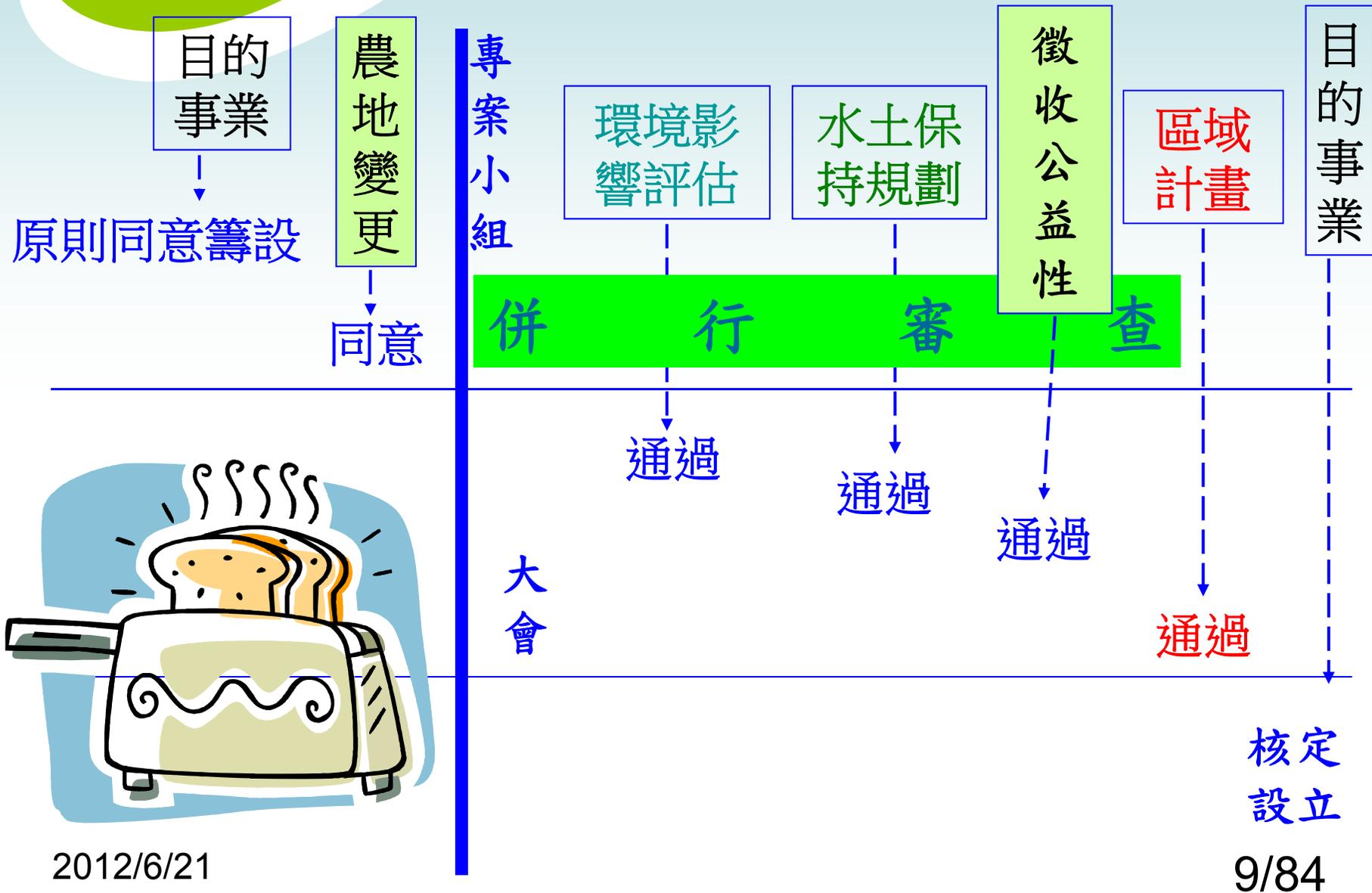
前言

寬嚴有別的審議制度（非都管§11）

開發計畫類型	一定規模以上	變更使用分區
工業（製造業）	10公頃 產創5公頃（鬆）	工業區 （無容許，面積越小管制越寬鬆）
學校	10公頃	特定專用區 （有容許，面積越小管制越嚴格）
遊憩設施	5公頃（嚴）	
工商綜合區	10公頃	

管制規則27條：土地使用分區內各種使用地...應在原使用分區範圍內申請變更編定。前項使用分區內各種使用地之變更編定原則，除本規則另有規定外，應依使用分區內各種使用地變更編定原則表如附表三辦理。（+容許；x不允許變更）

分區變更開發案件併行審查實務程序



前言

開發計畫類型	中央主管機關	歷年案件數
學校	教育部	75
遊憩設施	交通部觀光局	87
工業區	經濟部工業局	121
工商綜合區	經濟部商業司	15

壹、學校、遊憩類型開發案

(一) 學校類型開發案特殊性 (第四編 學校)

1. 申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。(非都管11)
2. 國小、國中較多位於都市計畫地區，面積多在5公頃以下，如非都市土地，則循用地變更程序辦理。
3. 故以高中、大學適用較多，但因少子化，近年學校開發案件需求減少。
4. 開放設置私立學校後，大學約170所，資源分配不均，後續設置以設校較少之區域為主，如東部、離島。

(一) 學校類型開發案

中部A高中申請經過說明：1/2

宗教團體所設立之高中、面積約12公頃（山坡地）
89年12月27日申請籌設，至96年5月25日許可開發，歷時6年半。

一、目的事業主管機關

- (一) 籌設許可由教育部於90年7月17日核發本案籌設許可。
- (二) 教育部於95年1月4日同意將原事業計畫中招生班數由**60班**縮減為**48班**。
- (三) 教育部於95年11月1日同意學程備查。
- (四) 核准招生

二、事業單位

- (一) 台灣電力公司南投區營業處於90年2月2日同意供電。（風力、太陽能供電..）
- (二) 中華電信南投營運處於90年2月2日同意電信需求配合。（遠傳、威寶…）
- (三) 台灣省自來水公司第四區管理處於90年2月13日同意供水。（已修正1001013）
- (四) 埔里鎮公所於94年3月7日同意協助垃圾清運。（民間清運協議…）
- (五) 仁友客運股份有限公司於94年3月28日同意於休假日協助接送師生。
- (六) 用水計畫書由經濟部水利署中區水資源局於94年8月9日審查同意。（含供水）

(一) 學校類型開發案

中部A高中申請經過說明：2/2

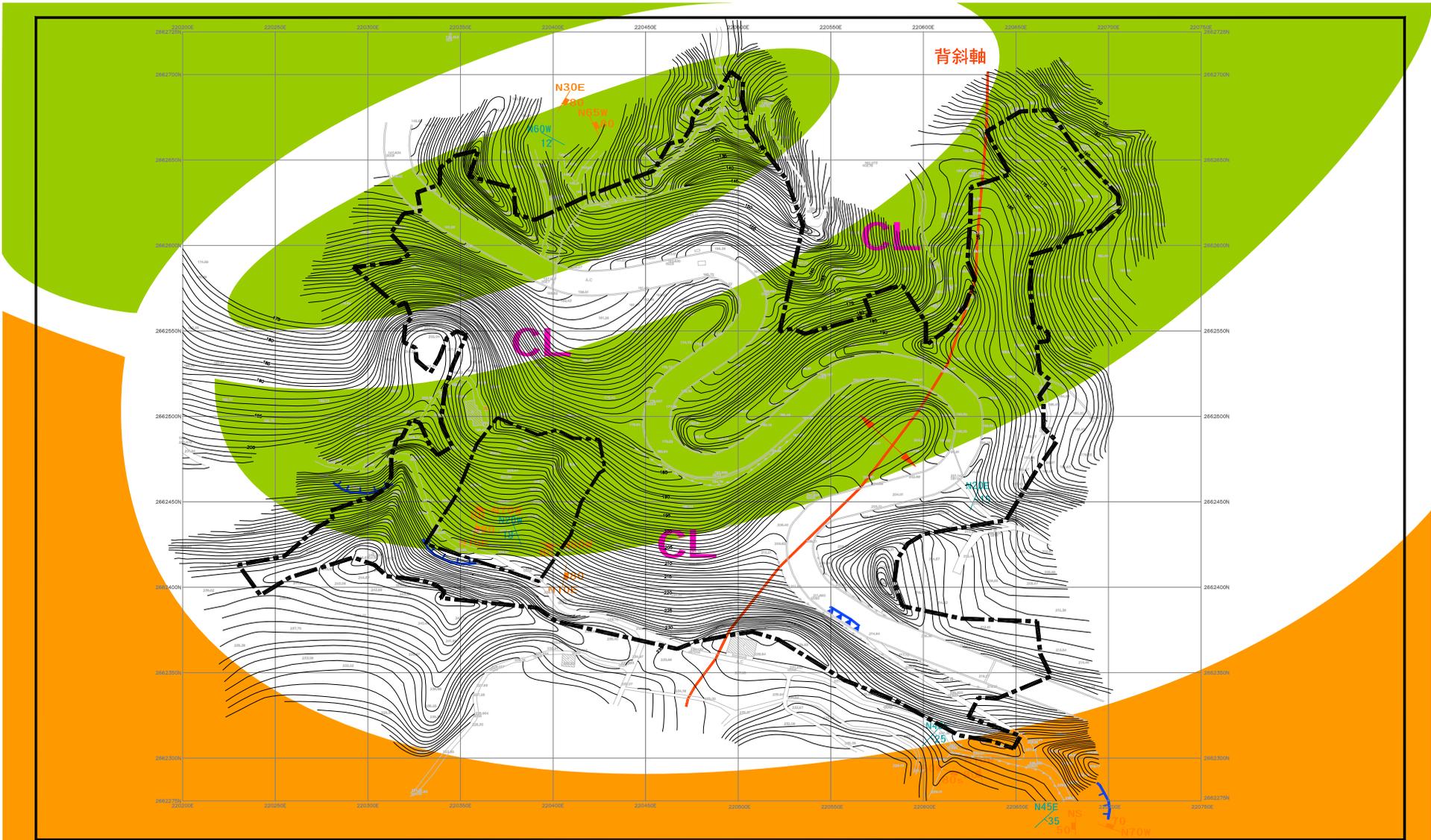
三、土地開發

- (一) 環境影響說明書由行政院環境保護署於91年9月6日同意備查。
減班之環境影響變更內容對照表環保署95年12月5日審查同意。
- (二) 水土保持規劃書農委會水土保持局於91年10月14日審查完成。
- (三) 內政部區委會審議：審議2年半（30個月），召開6次會
94.01.28現地會勘。
94.02.18第一次審查會議。(補正6個月)
94.06.09第二次審查會議。(補正6個月)
94.09.02第三次審查會議。(補正6個月)
95.03.23區域計畫委員會第178次大會。(補正3個月)
95.12.22第四次審查會議。(補正6個月)
96年5月25日許可開發。

壹、學校、遊憩類型開發案

(一) 學校類型開發案特殊性 (第四編 學校)

1. 學校之土地使用計畫應依不同之性質，如行政區、教學研究區、試驗區、住宿區、校園活動、運動場及其他等單一或複合之土地使用，說明各區建築配置之構想、校園意象之塑造、開放空間及道路動線系統之規劃與必要之服務設施之設置計畫。(專編1) 學校配置宜從封閉校園→開放校園→大學城(兼具常規教育、生活、終生學習)
2. 住宿區應依設計容量預計其住宿人口數，並據以設置必要性服務設施及公用設備。(專編3) 學生、老師人雖多，但因非如「住宅社區」般會常態性的「新增人口」，所以免計算「學校影響費」與設置兒童遊戲場。



圖號:

4. 1

圖名:

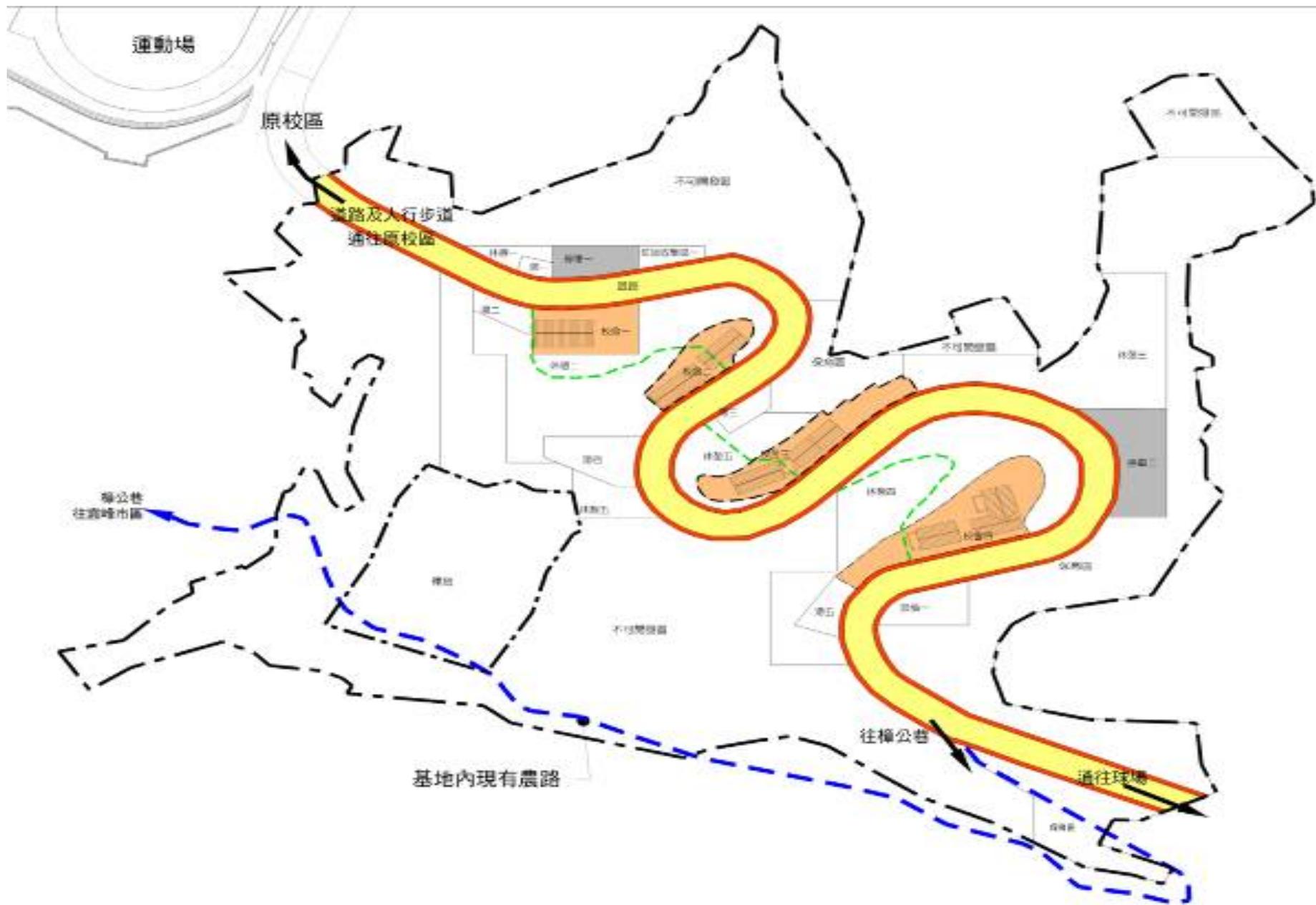
基地地質圖

圖例:

- 計畫範圍
- X : 背斜軸
- CL : 卓蘭層(全區均是)
- N25E
/25 : 岩層層面位態
- N45E
/35 : 節理面位態
- ▲▲▲ : 地面隆起
- ▲▲▲ : 崩塌



中部某B大學地形圖 1/2



中部某B大學配置圖2/2

壹、學校、遊憩類型開發案

(一) 學校類型開發案特殊性 (第四編 學校)

1. 學校之交通系統計畫，應含設校後人車集結對附近環境及道路系統之衝擊、校內道路之規劃、人車動線之佈設、大眾運輸系統之調查、停車位之需求及交通旅次之預測。前項交通旅次之預測，應考量下列因素：(專編5)

(一)住宿者：依宿舍設計容量預計其寄宿人數，並據以推估其往返校區之發生旅次。(校內租屋，一般步行，假日車行返鄉?)

(二)寄居者：指寄居於基地附近之教職員及學生…寄居者之旅次得視同住宿者計算。(校外租屋，一般步行，假日車行返鄉?)

(三)通勤者：非屬住宿及寄居者。…得區分為大眾運輸工具、大、小客車及機車旅次…。(校外居住，一般車行?)

(四)其他蒞校者：如參觀、訪問等其他原因來校之人員…。(以車行推估?)

壹、學校、遊憩類型開發案

(一) 學校類型開發案特殊性 (第三編 學校)

2. 停車位應依下列原則留設：(專編6)

(一) 大客車停車位數：依實際需求推估。

(二) 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之三分之二。

(三) 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之三分之二。

前項(大客車、小客車、機車)停車位之設置，得以基地內之路邊或路外之方式為之。

交通系統計畫

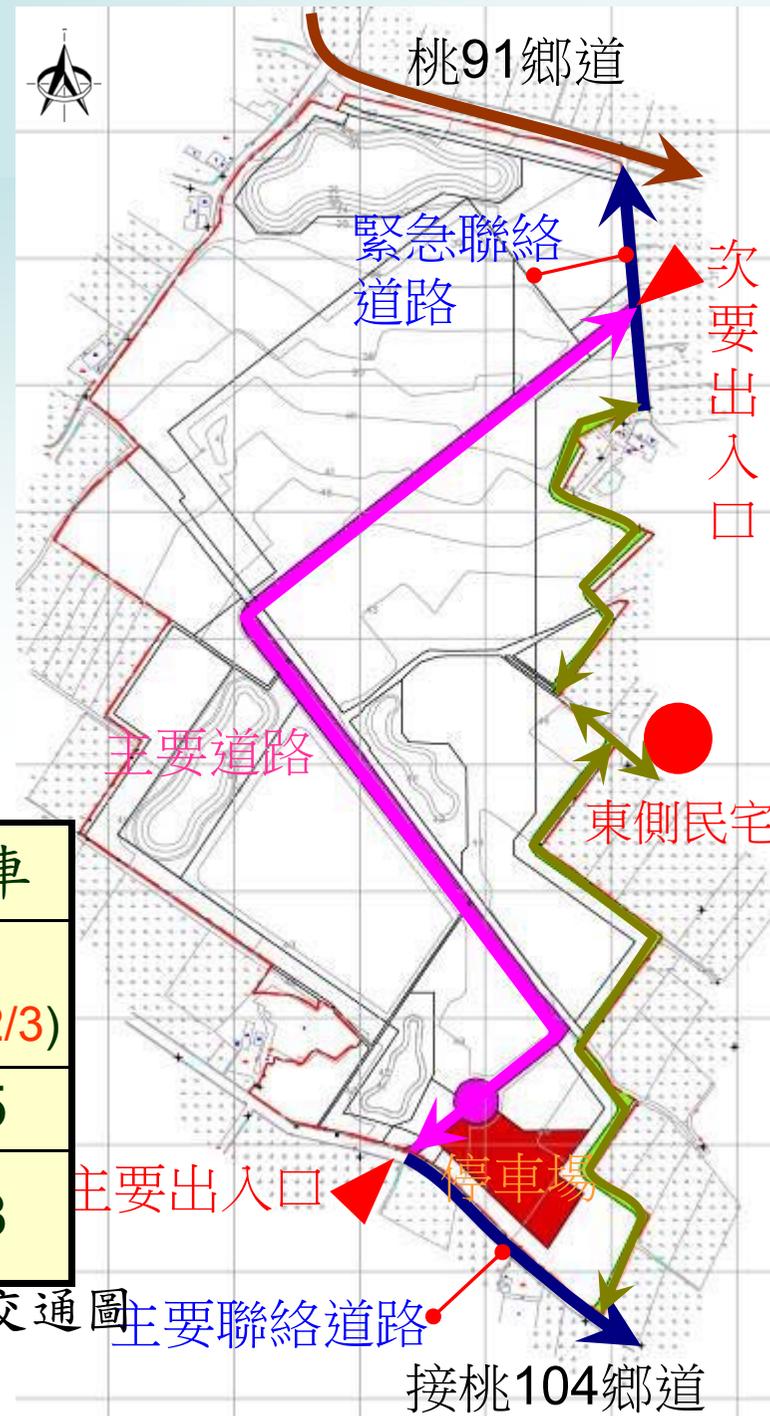
停車供需分析

- 本基地之停車位需求分別為大客車位6位，小客車位48位及機車位17位。
- 於主要入口附近劃設5,289平方公尺之停車場用地，合計規劃大客車停車位11席、小汽車停車位59席及機車停車位45席。

類別	大客車	小客車	機車
停車需求(位)	6	48 (72*2/3)	17 (24*2/3)
停車供給(位)	11	59	45
餘裕量(位)	5	11	28

北部某D警校（如非院准重大案件，則下授）交通圖

2012/6/21



三、聯外交通系統圖



北部某E校交通圖

淡江大學蘭陽校園週邊土地及動線圖

2012/6/21

20/84



壹、學校、遊憩類型開發案

(二) 遊憩類型開發案特殊性 (第四編 遊憩設施區)

- 區位選址常位於「好山好水」的地區--「森林區」、「山坡地保育區」或環境敏感地區。
 1. 申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。(非都管11)
 2. 遊憩設施區開發應接受該區域計畫區域性觀光遊憩設施計畫之指導。遊憩活動內容須與自然資源條件相配合，如係人為創造者，應符合區域性觀光遊憩系統開發原則。(專編1) 觀光主管機關意見文件。



- 本案因興辦事業計畫業經交通部觀光局96年12月6日函已駁回，故本案開發計畫似無後續區域計畫擬定機關，就其土地使用是否合乎區域整體發展計畫予以探討之必要。
- 擬因未符區域計畫法第15條之2第1項第2款規定：「依前條第一項第二款規定申請開發之案件，經審議符合左列各款條件，得許可開發：二、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。」不予許可開發。

北部某A溫泉區

• 台糖公司申請「東部B渡假村遊憩區開發案」

- 前經本部於94年5月19日許可開發。
- 臺東縣政府以97.9.29函台糖公司：「因本案已逾期未申請雜項執照，擬報內政部核定廢止原開發許可，請於97年10月15日前，以書面向本府為事實上及法律上之陳述，不於上開期間內提出者，視為放棄陳述意見之機會。」，惟台糖公司逾期並未提出說明。
- 本案已逾申請雜項執照之期限，無不可歸責於申請人因素，且臺東縣政府、交通部觀光局及經委員會討論後無其他意見，依非都市土地使用管制規則第21條第1項第1款規定，廢止本案開發許可。
- 無不可歸責：颱風、地震等巨大天災，非出國自強活動。

會前問題	答覆說明
<p>審議作業規範遊憩設施區專編第1點有關遊憩設施區開發應符合<u>區域性觀光遊憩系統開發原則</u>之規定。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 經查詢北部區域計畫之觀光遊憩與保育計畫內容，確認本案基地位置(即南澳地區)為<u>北部區域性遊憩地區之蘇花公路系統</u>，該系統開發原則指示<u>遊憩開發應保留原住民族文化特色，並以不破壞原有文化特色為原則</u>。 • 本案依據此一原則，在開發上除保留原住民族文化之特色外，並將當地<u>泰雅山地文化</u>與建築概念融合，利用泰雅山地文化特有圖騰呈現當地泰雅文化意象，故符合區域性觀光遊憩系統開發原則之規定。

北部C渡假村遊憩區開發案

壹、學校、遊憩類型開發案

(二) 遊憩類型開發案特殊性 (第三編 遊憩設施區)

1. 保育區應以生態綠化方式強化及確保保育功能，高度10公尺以上之樹木及高度5公尺以上、面積**300**平方公尺以上之樹林應予保存。(專編5)
2. 總編42：全區綠化計畫應先就現有植栽詳細調查，樹高10公尺以上及樹高5公尺以上且面積達**500**平方公尺之樹林，應予原地保存。**但在允許改變地貌地區得於區內移植。前項樹林經中央林業主管機關核可得砍伐林木者，不在此限。(相思樹、銀合歡…)**
3. 總編4：專編條文與總編條文有重複規定事項者，以專編條文規定為準。

會前問題

答覆說明

審議作業規範遊憩設施區專編第2點，遊憩設施區之自然遊憩資源應詳細調查並據以擬定遊憩資源經營管理計畫

- 本案基地內之主要自然遊憩資源為基地內豐富的天然植栽景觀，包括北側之檸檬桉林、東側之楓香、樟樹林及南側之台灣肖楠林區。
- 本案已依作業規範之規定，擬定景觀規劃原則、植栽規劃原則，並劃設北側檸檬桉林、東側楓香、樟樹林及南側之台灣肖楠林區為原有林木保存區，藉以保存管理基地之遊憩資源。



壹、學校、遊憩類型開發案

(二) 遊憩類型開發案特殊性 (第三編 遊憩設施區)

1. 遊憩設施區應依據區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，訂定合理的使用容量，並據以提供遊憩服務及設施。(專編3) 假日尖峰，聯絡道路交通服務水準不足。
 2. 基地內必要性服務設施之提供應能滿足一般尖峰日旅遊人次需求，並應符合下列規定：(專編6)
 - 基地內應設置停車場：
 - (1) 大客車停車位數：依實際需求推估；
 - (2) 小客車停車位數：不得低於每日單程小客車旅次之二分之一。
 - (3) 機車停車位數：不得低於每日單程機車旅次之二分之一。
- (前項？只機車？) 經核准設置 (大客車、小客車、機車？) 區外停車場者，不在此限。

會前問題

答覆說明

審議作業規範
遊憩設施區專
編第3點，遊
憩設施區應依
據區域性旅遊
人次空間分派
、交通、資源
及區內遊憩承
載量，並據以
訂定合理的使用
容量、遊憩
服務及設施。



2012/6/21

依循北部區域計畫之區域旅遊人次空間分派及區
內遊憩承載量進行估算，以100年推估：

- 北部區域觀光遊憩總需求61,890千人次/年
 - 國際觀光需求估算參考觀光統計年報。
 - 觀光需求預測參考全省觀光旅遊系統之研究建立之模式進行估算。
- 基地觀光遊憩需求為278千人次/年
 - 本基地以地理位置鄰近本基地之蘇澳冷泉觀光旅遊人次佔北部區域之比例為參考值，設定到訪基地遊客人數佔北部區域之比例為0.45%，推估基地遊憩總需求。

	北部區域 觀光需求量	基地 需求量(千人)
國際觀光	2,777	12 (5%)
國民旅遊	59,113	266 (5%)
總觀光遊憩需求	61,890	278 (5%)

29/84

會前問題	答覆說明
<p>專編第3點應依據區域性旅遊人次空間分派、交通、資源及區內遊憩承載量，訂定合理的使用容量、遊憩服務及設施</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 本案主要聯外道路服務水準維持在A至B級。 - 參考「台灣地區遊憩系統聯外運輸系統」整體規劃進行假日遊客人數及旅次推估，交通量總和為407PCU。 - 由民國93年國人旅遊狀況調查報告，得知國人出外旅遊住宿(2日遊以上)比例約佔39.1%，非住宿比率佔60.9%，因此本基地以觀光人口39.1%的住宿率得知基地住宿需求人次約672人次。

各項參數	車種別				小計
	機車	小客車	大客車	遊覽車	
尖峰日平均每日遊客數(人次)	1,718				
使用各車種之比例(R)	7.9%	59.0%	11.2%	21.9%	100.0%
各車種平均承載人數(O)	1.79	3.39	30.70	38.45	--
尖峰日各車種產生之人旅次數	136	1014	192	376	1,718
尖峰日各車種產生數量(輛)	76	299	6	10	391
各車種小客車當量數(PCE)	0.6	1	2	5	--
尖峰日各車種產生之交通量(PCU/日)	45.6	299	12	50	407

2012/6/21

基地遊客住宿需求表

基地遊客人數(人次/年)	278000
基地尖峰日遊客人數(人次/日)	1718
住宿比率(%)	38.9
基地年住宿人數(人次/年)	108142
基地尖峰日住宿人數(人次/日)	672
所需房間數(間/年)	36047
所需房間數(間/日)	224

30/84

壹、學校、遊憩類型開發案

(二) 遊憩類型開發案特殊性 (第三編 遊憩設施區)

1. 以人為創造之遊樂區，基地內應設置開放式公園、綠地。必要時並宜設置遊憩性腳踏車道、接駁巡迴巴士。(專編7) (依蝶)
 - 載貨軌、載客軌、遊園軌、車道、腳踏車道、人行道
2. 為維護遊客之安全，應協調地方交通單位，設置必要之交通號誌。(專編8) (崑崙)

壹、學校、遊憩類型開發案

(二) 遊憩類型開發案特殊性 (第三編 遊憩設施區)

1. 開發單位須提供基地聯外道路之瓶頸路段在週休二日日間連續十六小時 (八時到二十四時)的交通量調查資料，且至少調查假期開始前一日、假期中、以及假期結束日等三種時間之資料。(專編9)
2. 週休二日：星期六、日
 - 前一日：星期五
 - 假期中：星期六 (星期六、日?)
 - 假期結束日：星期日 (星期一? 公休沒人)

壹、學校、遊憩類型開發案

(二) 遊憩類型開發案特殊性 (第三編 遊憩設施區)

1. 遊憩設施區應以提供遊憩設施為主，且依計畫設置必要性服務設施，有關遊客餐飲住宿設施建築基地面積，依其遊憩設施區之主要用途之不同規定如下：(專編4)

(1) 遊樂區 (類型之遊客餐飲住宿設施建築基地面積)：不得超過基地可開發面積百分之三十。

(2) 旅館 (類型之遊客餐飲住宿設施建築基地面積)：不得超過基地可開發面積之百分之五十五-----

(遊樂區類型與旅館類型?) 其餘基地可開發之土地 (15%? 還是70%與45%?) 並應設置觀光遊憩管理服務設施，其設施構造應與週邊景觀相調和，依核定計畫管制之。



西

北

東

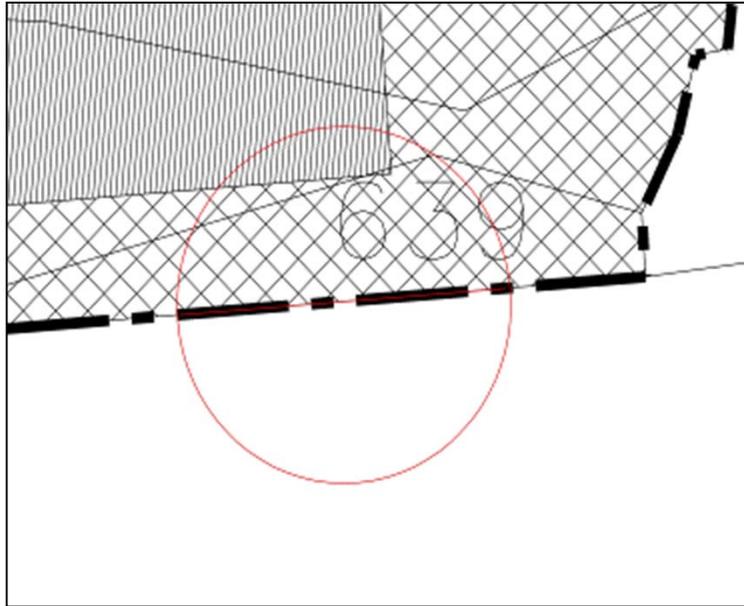
基地現況圖



東

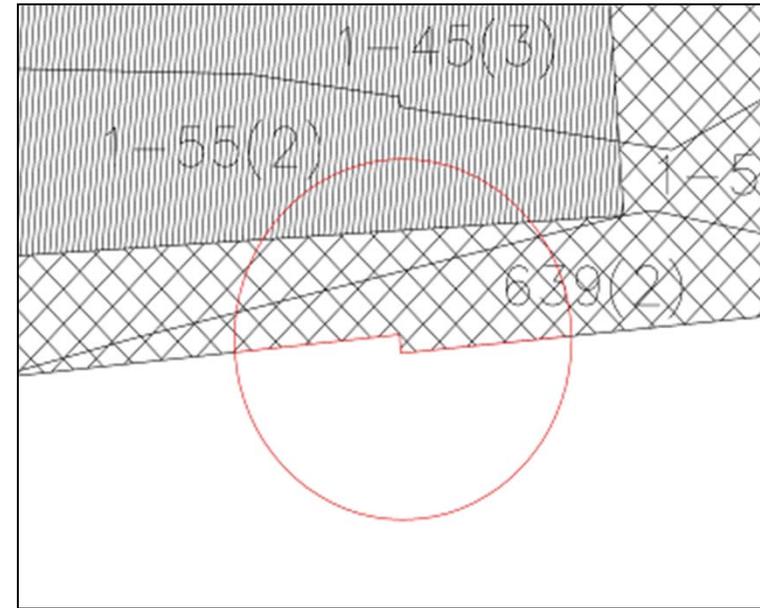
南部D度假飯店——辦理計畫變更1/3

西



原核准之土地使用計畫圖

邊界畫成「直線」



調整後之土地使用計畫圖

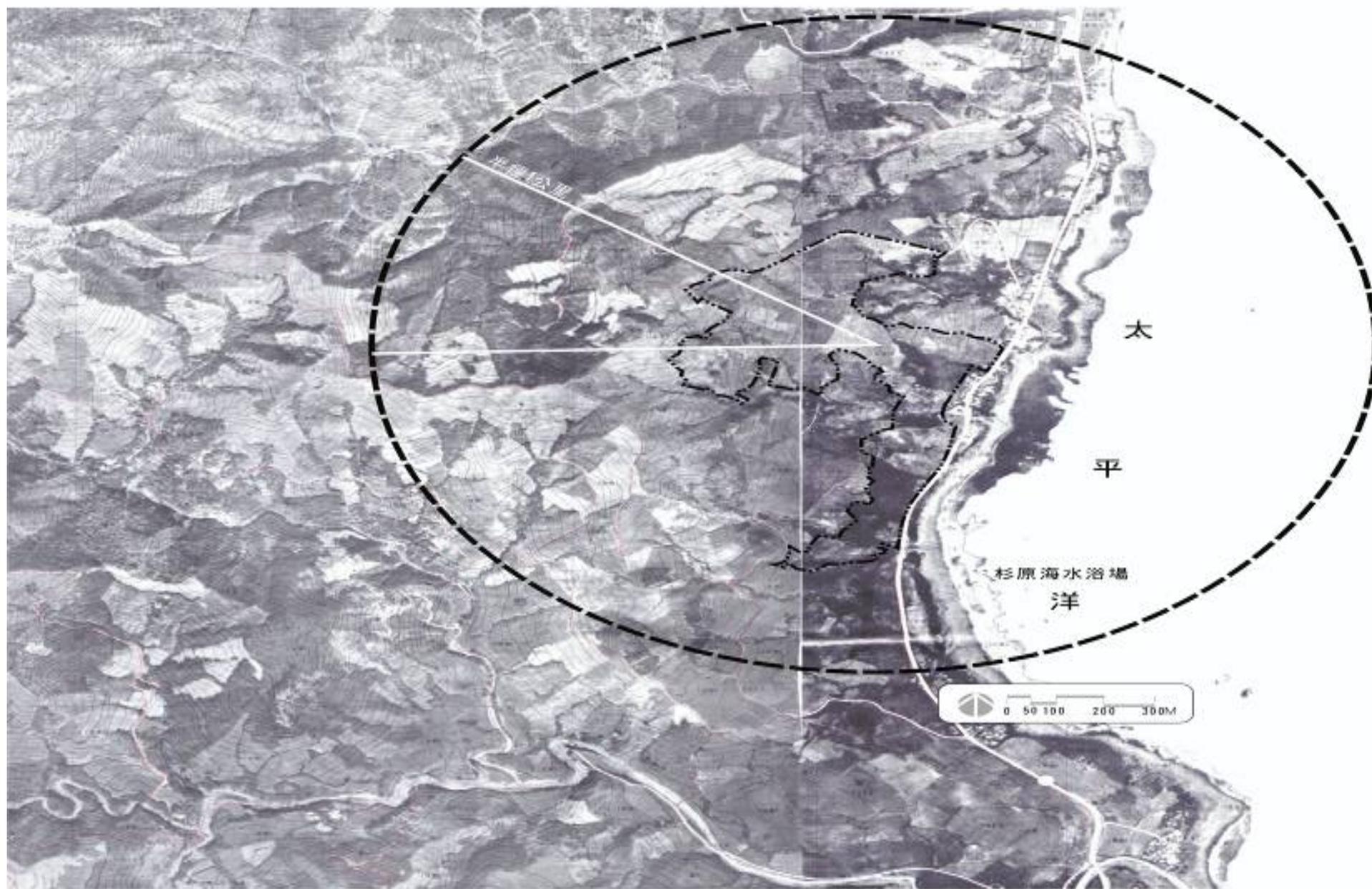
邊界調整、不減損「國土保
安用地」面積

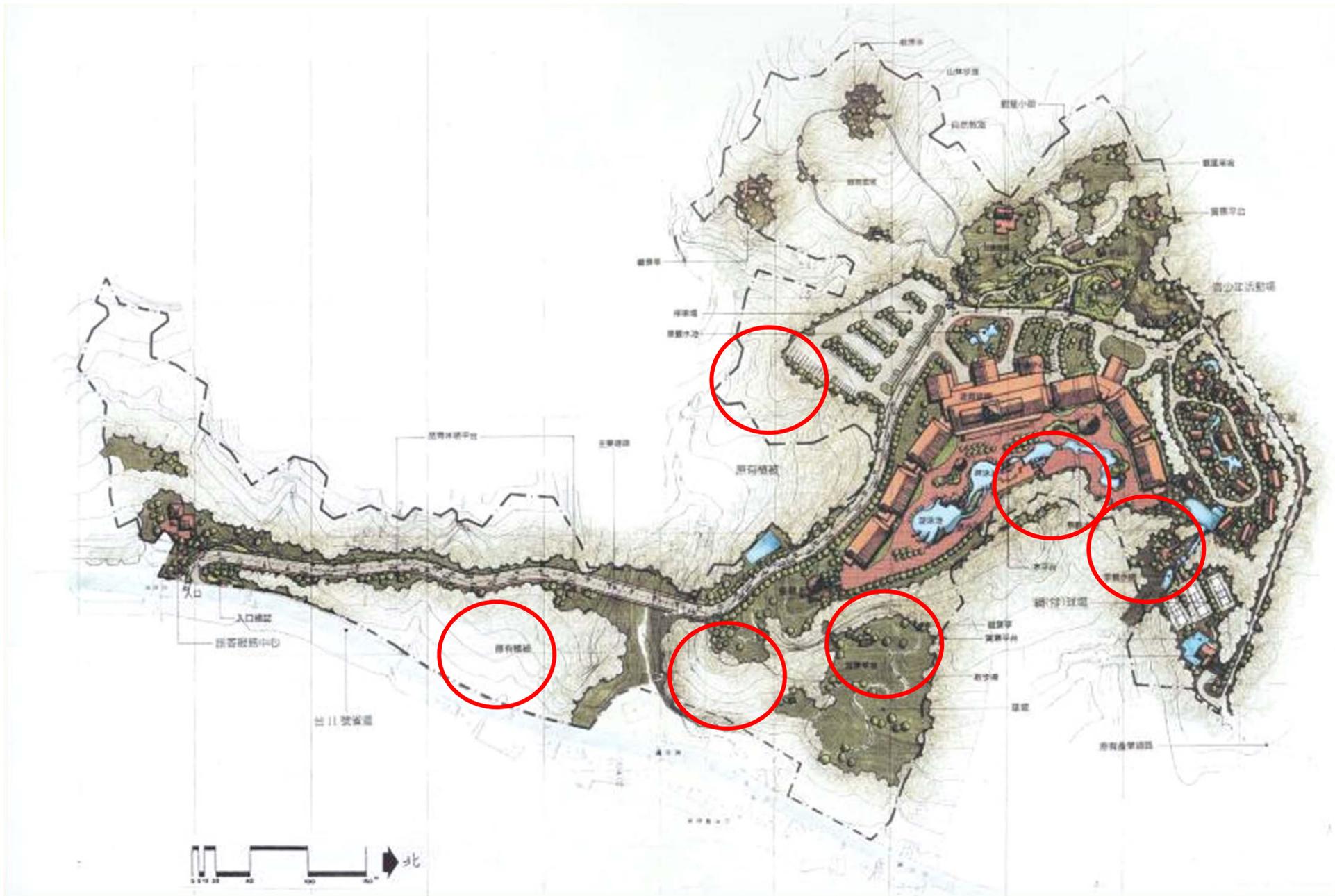
南部D度假飯店—辦理計畫變更2/3

土地變更編定對照表

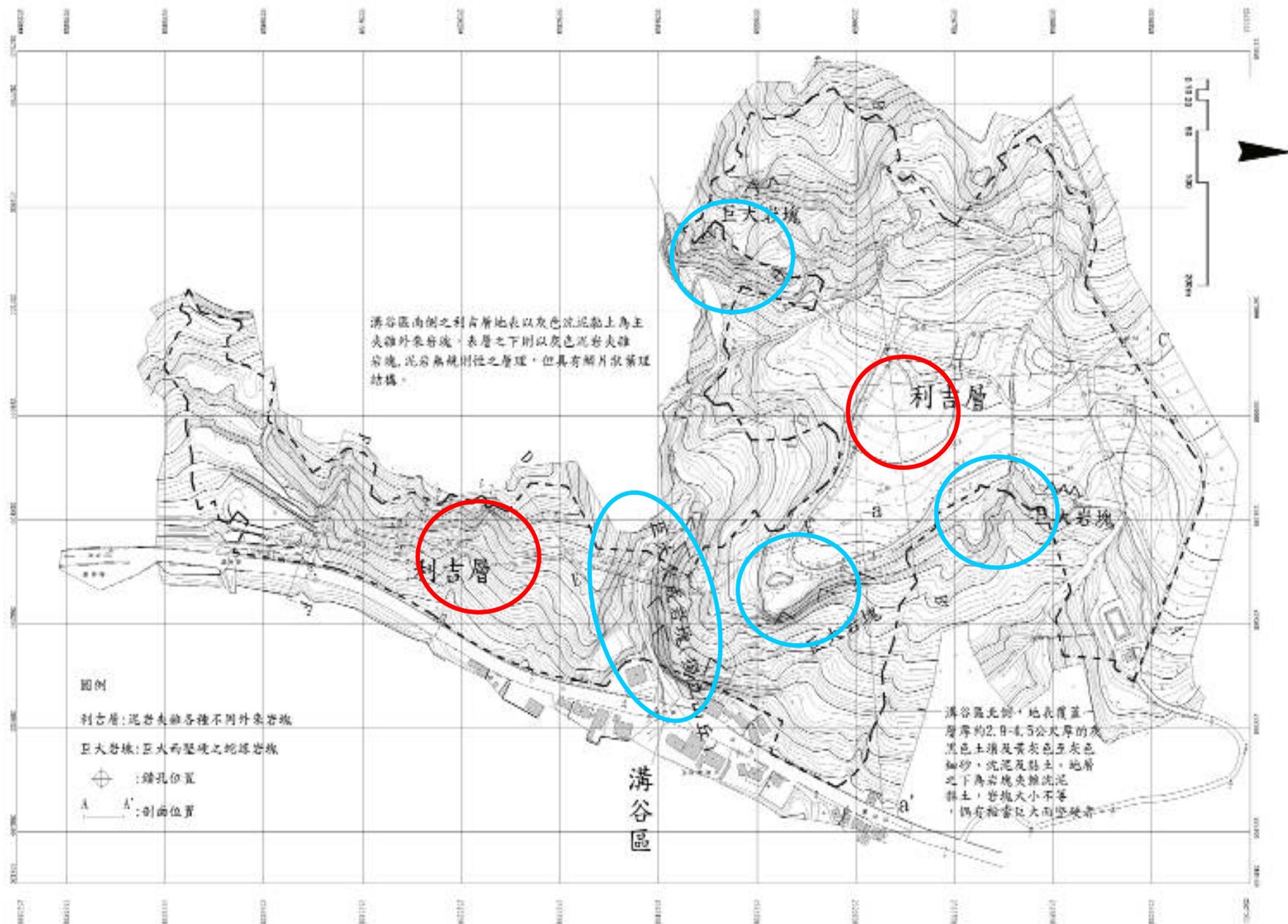
申請變更編定類別	原核定變更編定面積 (m ²)	假分割後變更編定面積 (m ²)	增減額 (m ²)	差異 (m ²)
國土保安用地	36,358	36,358	0	0
遊憩用地	54,899	54,800	-99	0
特定目的事業用地	1,510	1,509	-1	0
交通用地	13,369	13,369	0	0
水利用地	2,932	2,932	0	0
總面積	109,068	108,968	-100	-100

南部D度假飯店——辦理計畫變更3/3





東部E度假村2/3



東部E度假村3/3

正本

花蓮縣政府

地址：97

承辦人：

傳真：03

電話：03

電子信

台北縣中和市中山路二段 530 號 3 樓

受文者：岩谷環境工程股份有限公司

發文日期：中華民國 99 年 3 月 1 日

發文字號：府農林字第 0990032731 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司函詢本縣新城鄉草林段 930 1、931、902 地號等 4 筆土地是否位於野生動物係文化資產保存法指定公告之區域案，本府復如說查照。

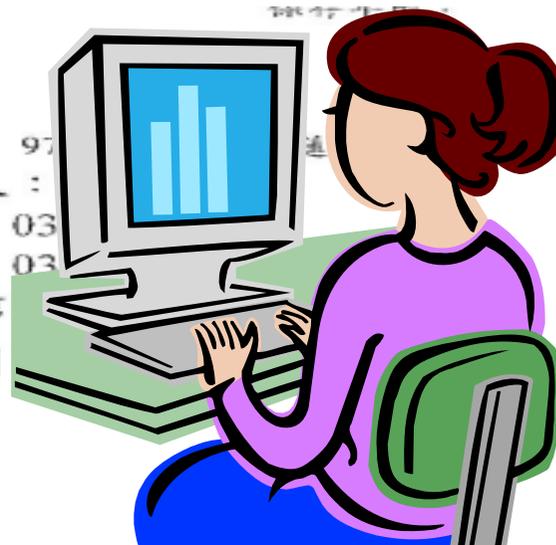
說明：

- 一、復 貴公司 99 年 2 月 23 日 (99) 岩工字第 785 號
- 二、本府所轄無依「野生動物保育法」指定公告之『物保護區』、『野生動物重要棲息環境』及依「產保存法」指定公告之『自然地景』。是否位於農業委員會林務局花蓮林區管理處所轄之前開指區域，請另向該管機關查詢。
- 三、另依「文化資產保存法」第 86 條規定：『營建其他開發行為進行中，發見具自然地景價值者，應工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。』

詳如：申 4-7(第 38 頁)、申 4-9(第 40 頁) 以及申 4-85(第 116

正本：岩谷環境工程股份有限公司【台北縣中和市中山路二段 530 號 3 樓】

副本：本府農業委員會保育與林政科



裝

訂

線

交通部民用航空局

地 址：1
承辦人：
電 話：(02)
傳 真：(02)
E-Mail：y
aa.gov



郵遞區號：23547

地 址：新北市中和區中山路2段530號3樓

受文者：岩谷環境工程股份有限公司

發文日期：中華民國100年12月12日

發文字號：系統字第1000038494號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

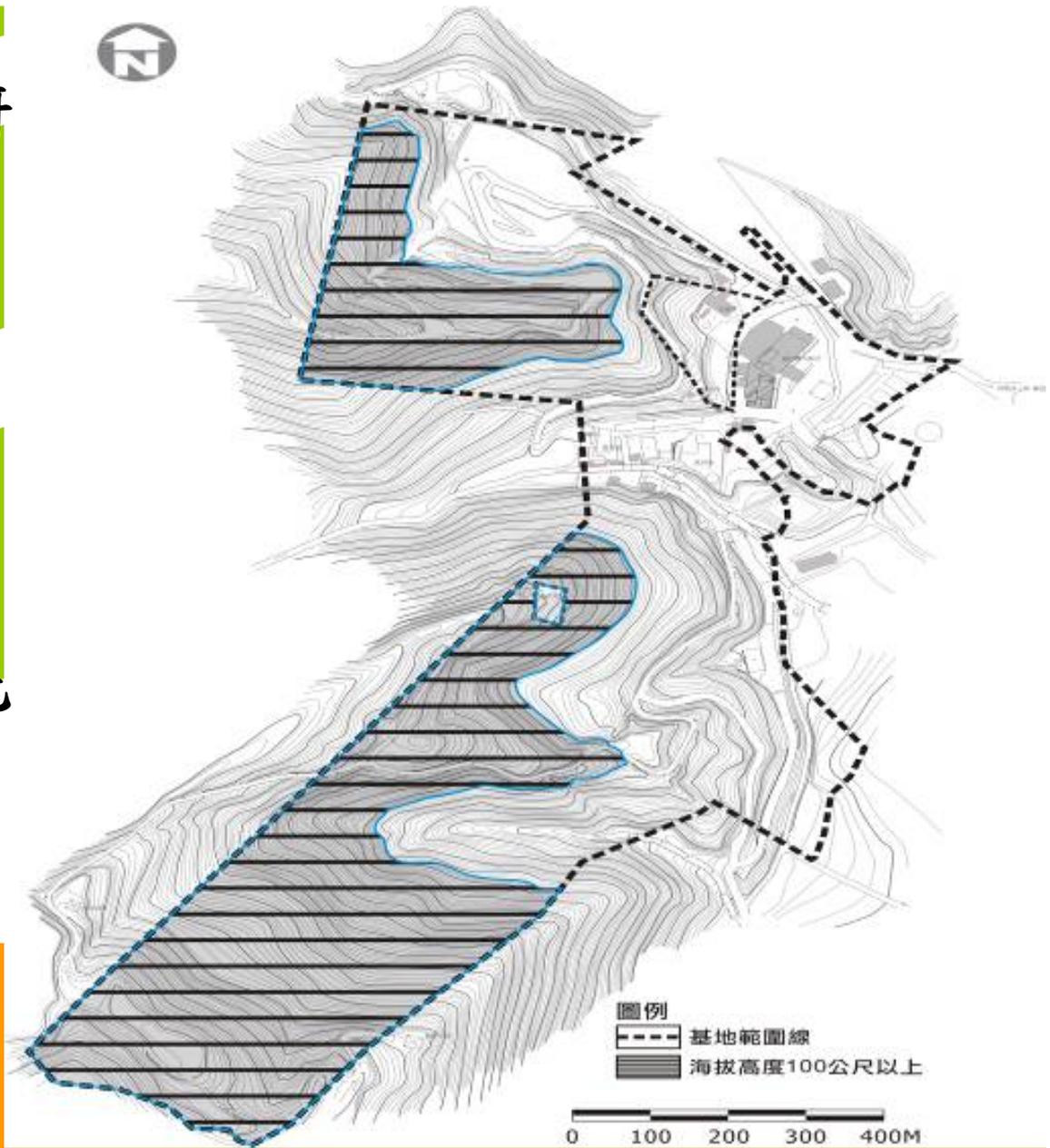
主旨：有關貴公司函詢花蓮縣新城鄉草林段930地號土地，是否位於禁止或限制建築地區乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司100年11月30日(100)岩工字第100033號函。
- 二、查本案場址花蓮縣新城鄉草林段930、930-1、931、902地號等4筆土地，非位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」及「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內。
- 三、本場址爾後若有地上物興建計畫高度60公尺以上者，請提供標示基地位置之二萬五千分之一或五萬分之一地形圖或經緯度(WGS84系統)、基地高程及建物高度等資料，俾利本局評估儀航程序。
- 四、另本案場址是否影響軍事管制區，請洽詢相關軍事機構辦理。

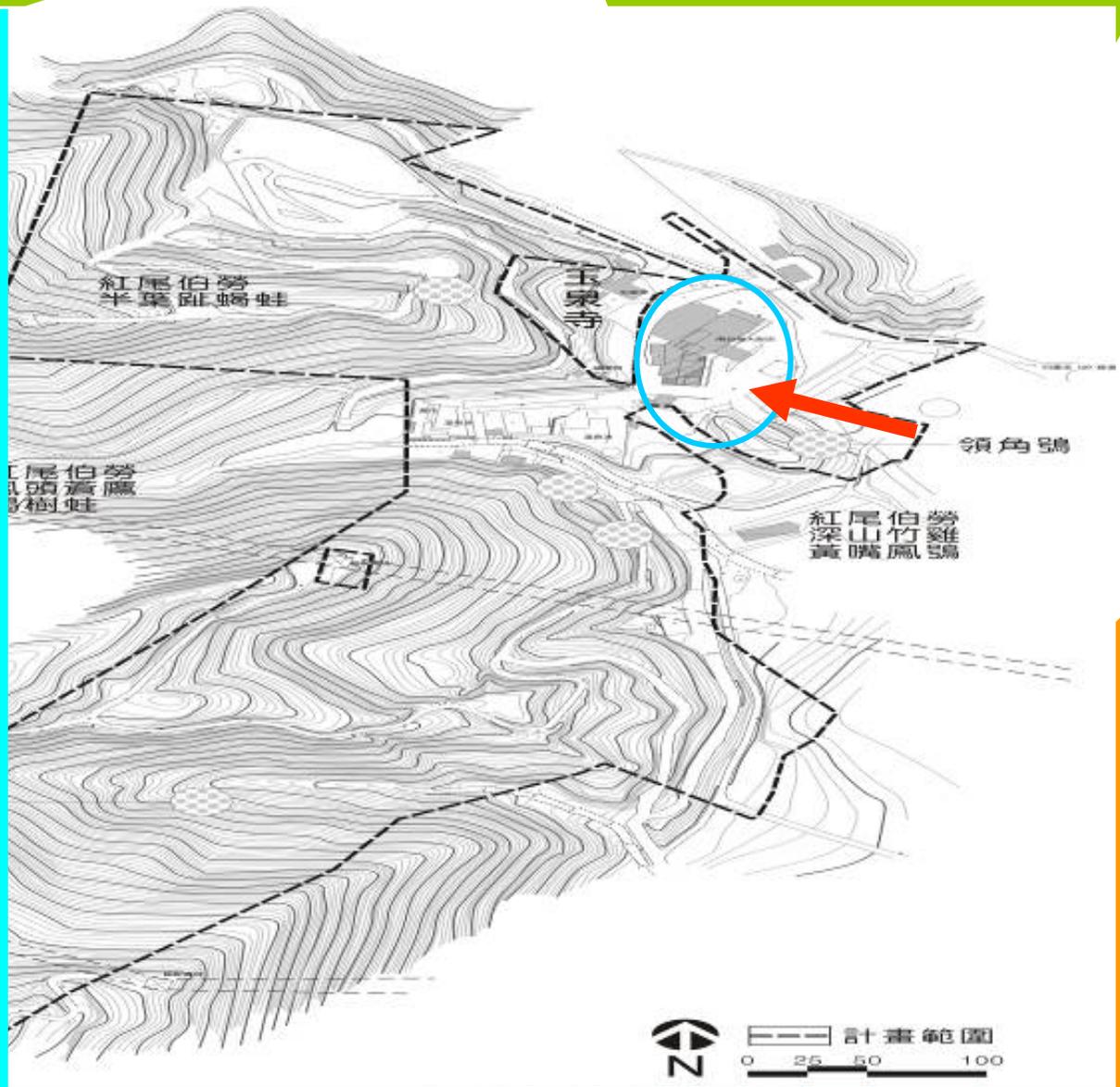
詳如開發計畫書3-11頁(第198頁)，本計畫開發範圍擬設建築物在建蔽率40%、容積率120%的限制下，建築物之高度低於60公尺。

觀光局通知召開研
商會議。會議結論說
明四重溪溫泉區屬行
政院核定之「溫泉開
發管理方案」14處整
建溫泉之一，復位於
「挑戰2008：國家發
展重點計畫」-「觀光
客倍增計畫」之重點
工作。同意專案合併
國有土地，並予以協
助輔導，並繼續審理
本計畫（觀旅字第
0955000836號函）

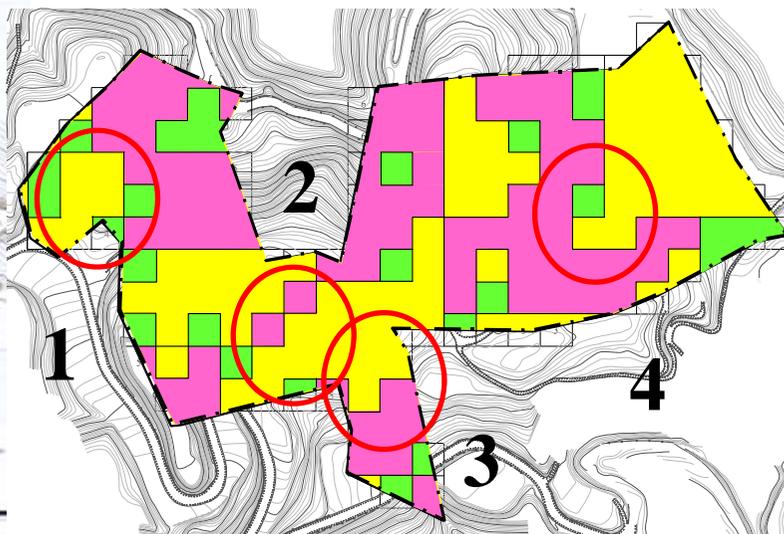
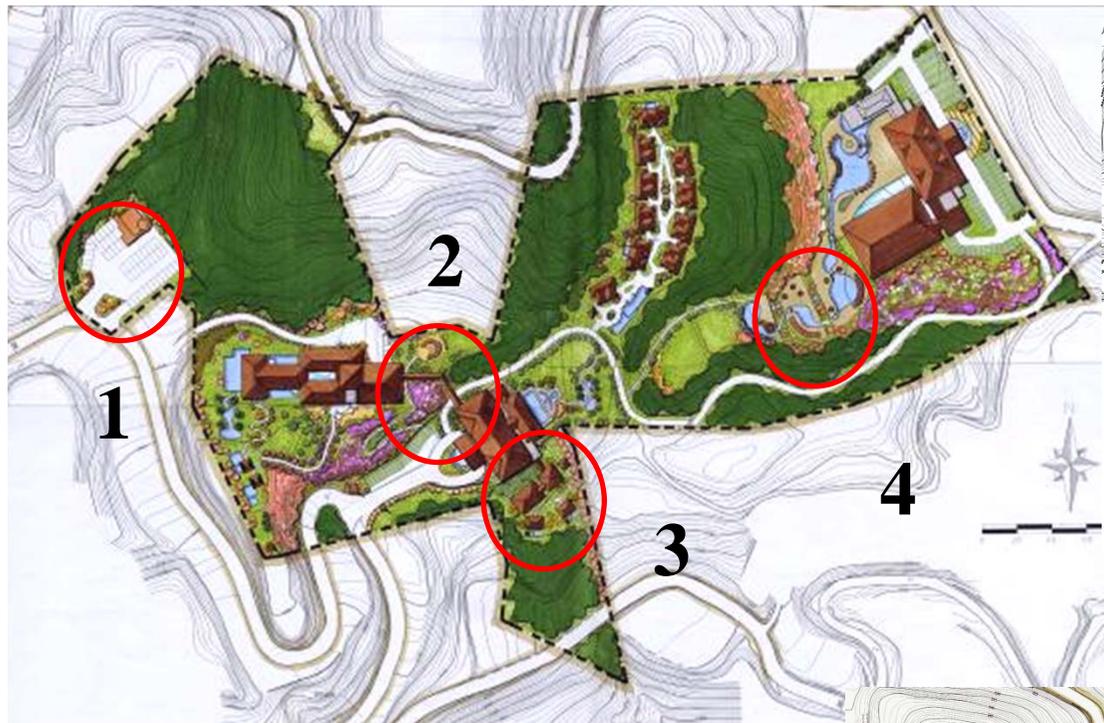


南部F度假村1/5

領角鴉即一般人所熟知的貓頭翁（留鳥），其為典型的鄉土鳥種，會靠近人類聚落生活。白天在幽暗的樹枝上休息，於夜間活動覓食，以補食昆蟲、小鳥和小型哺乳類為食。領角鴉在基地中是夜間林緣之樹上發現，即夜間覓食時暫歇發現，且該區域亦已做為耕作使用，故該區域之開發並未影響其棲息環境，僅可能改變其夜間覓食之停留處。

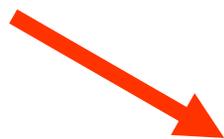


南部F度假村3/3



黃色0-30%、綠色30-40%、
紅色40%--

92.08原申請計畫



92.11修正計畫

北部G度假村

92.12許可開發



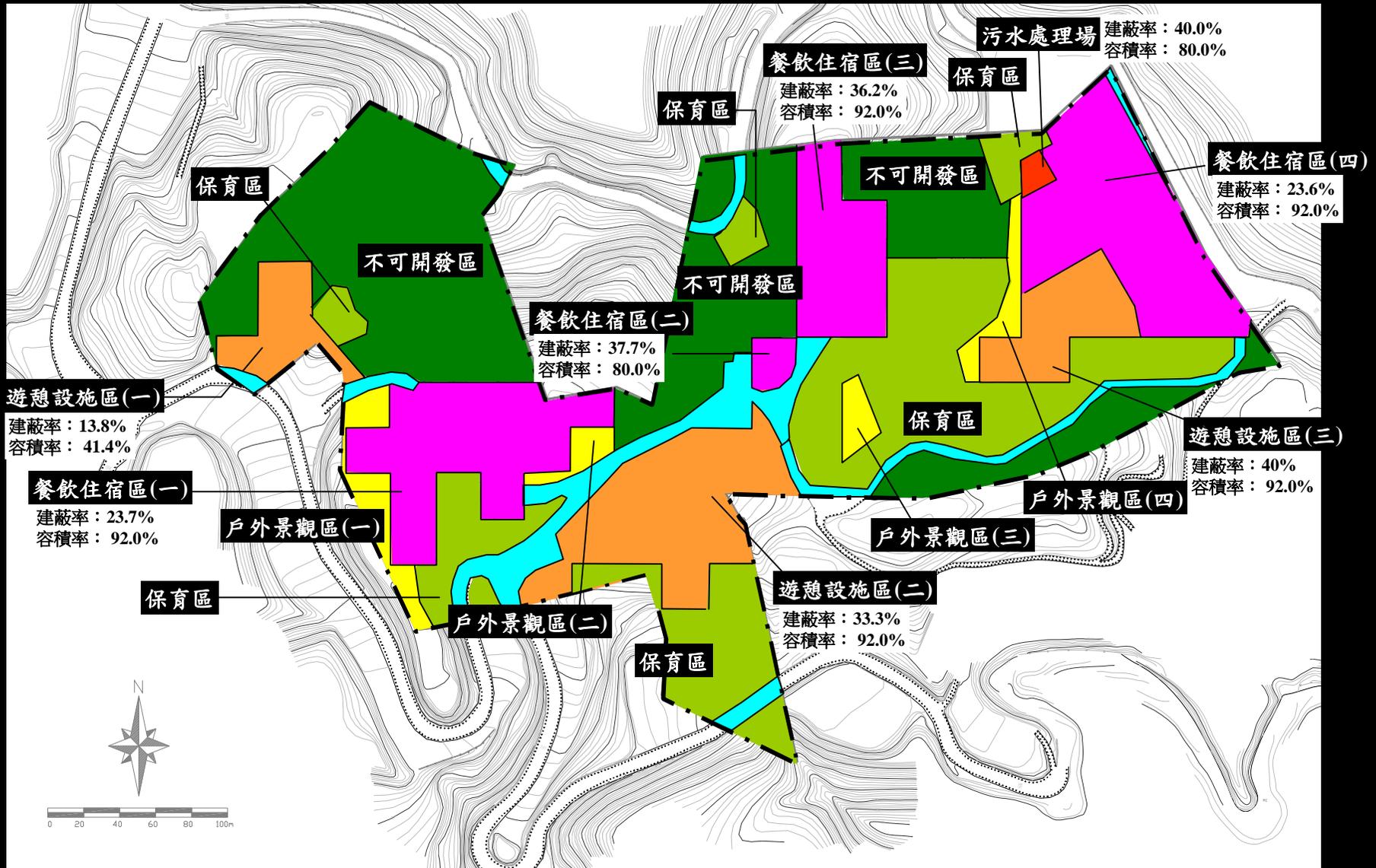
停車場區



設施包括：共74位小
客車、3位大客車及56
位機車停車場、管理
站則供管理室、司機
休息室及公用設備機
房使用



土地使用計畫分區



工業區(第八編)(100.10.13修正發布)

三、開發計畫應檢附開發地區所在縣市目前工業區之區位及工業用地利用或閒置資料，分析所在直轄市、縣(市)工業區土地之供需狀況與開發必要性、計畫引進工業區種類與區位，並說明能否與所在直轄市、縣(市)產業及地方發展策略相互配合。(以避免持續開闢新工業區、而原已開闢之工業區卻閒置、養地，造成農地流失。)

六、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。（從嚴）

總編14點

基地土地形狀應完整連接，如位於山坡地該連接部分最小寬度不得少於五十公尺，位於平地不得小於三十公尺，以利整體規劃開發及水土保持計畫。……

七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，……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，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度不得少於三十公尺；設置特殊工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。
(100.10.13修正發布)

前項工業區周邊緩衝綠帶寬度不得低於十公尺。基地緊鄰森林區或特定農業區者，其緩衝綠帶寬度不得低於二十公尺。但公園、綠地及滯洪池等設施因規劃考量須設置於緩衝綠帶者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。

第一項所稱隔離設施應以具有隔離效果之道路、平面停車場、水道、公園、綠地、滯洪池、蓄水池等開放性公共設施或必要性服務設施為限。

設置保育區

開發計畫類型	規定	內容
工業區	8編 7點	工業區之開發 <u>得免依總編第十七點規定留設保育區</u> 。(綠地10%)
學校 遊憩設施	總編 17點	保育區面積不得小於扣除不可開發區面積後之剩餘基地面積之 <u>百分之三十</u> 。… <u>(最嚴)</u>
工商綜合區	12編 13點	基地應依下列原則配合環境特性劃設必要之 <u>生態綠地(15%)</u> ，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、及保護生態， <u>得免依總編留設不可開發區及保育區</u> ：

緩衝綠帶寬度 (單位：公尺)

開發計畫類型	周邊使用	緩衝綠帶與設施寬度 (綠帶最少)
一般工業區		20 (10)
一般工業區	特定農業區	30 (20)
特殊工業區		60 (10-20)

- 5公頃正方 (224M*223M) ，隔離綠帶 20M ，面積1.63公頃 ，佔總面積32.6% 。
- 9公頃正方 (300M*300M) ，隔離綠帶 30M ，面積3.24公頃 ，佔總面積36% 。
- 100公頃正方 (1000M*1000M) ，隔離綠帶 60M ，面積22.4公頃 ，佔總面積22.4% 。



八、工業區應依開發面積、工業密度、及出入交通量，設置二條以上獨立之聯絡道路，其主要聯絡道路路寬不得小於十五公尺。

前項聯絡道路其中一條作為緊急通路，其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、工業性質等酌減其聯絡道路寬度。

聯絡道路寬度 (單位：公尺)

開發計畫類型	主要聯絡道路	次要聯絡道路
工業區	15	7
學校	8	可供緊急通行 (約4公尺)
遊憩設施	8	可供緊急通行 (約4公尺)
工商綜合區	15.5	7.5



十、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，接通至經環境保護主管機關認可之排水幹線、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。

第九編 工業區細部計畫

四、工業區規劃應訂定土地使用分區管制計畫，說明容許使用項目及強度。

工業區開發如採大街廓規劃原則或須對外招商者，其土地使用分區管制計畫應說明區內各種用地容許使用項目及強度、建築高度管制、停車空間設置標準、道路設計標準、栽植及景觀綠化、建築附屬設施等。

第二項使用項目如舍員工宿舍者，其管制計畫內容並應說明設置員工宿舍所衍生之相關休憩設施、公共設施之需求及規劃設置方式。

第一項容許使用項目及強度不得違反非都市土地使用管制規則相關規定。

土地使用管制

開發計畫類型	規定	內容
工業區	9編 4點	<p>工業區規劃應訂定<u>土地使用分區管制計畫</u>，說明容許使用項目及強度。</p> <p>……說明區內各種用地容許使用項目及強度、建築退縮規定、退縮地之使用管制、建築高度管制、停車空間設置標準、道路設計標準、栽植及景觀綠化、建築附屬設施等。</p>
工商綜合區	12編 22點	<p>申請開發案件應「工商綜合區都市設計管制計畫製作要點」之規定，<u>製作都市設計管制計畫</u>，經核定後作為該區開發建築之管制依據。</p>



十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設：

(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。



十二、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一·五公尺，並應予以植栽綠化。

區內道路寬度 (單位：公尺)

類型	寬度	人行道
主要道路	12 (全線綠化)	應設1.5公尺 人行道
次要道路	10 (視需要綠化)	應設1.5公尺 人行道
服務道路	8	*



十五、工業區開發後透水面積不得小於基地面積之百分之三十。

透水面積計算

開發計畫類型	規定	內容
工業區	9編 15點	工業區開發後透水面積不得小於 <u>基地面積</u> 之百分之三十。 <u>(含綠地一起算，最寬)</u>
學校 遊憩設施	總編 32點	開發後基地內之透水面積，山坡地不得小於 <u>扣除不可開發區及保育區面積後剩餘基地面積</u> 的百分之五十，平地不得小於百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。 <u>(最嚴)</u>
工商綜合區	12編 21點	開發後基地內之 <u>透水面積</u> 不得小於 <u>扣除生態綠地面積後剩餘基地面積</u> 的百分之三十。但經區域計畫委員會認定無影響安全之虞者，不在此限。

十七、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：公共設施用地或必要性服務設施用地

公共設施用地之面積應佔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。



十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：

(三)第三種：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十為原則。

(四)第四種：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（住宅社區專編）辦理。

十七、工業區土地應依其土地使用性質劃定下列使用地：)(100.10.13修正發布)

(五)第五種：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。(8

編7點規定得免留設保育區)

(六)第六種：其他經主管機關核准之用地。

十八、**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。…

5.附屬停車場。…

9.**單身員工宿舍**。

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。

員工宿舍與住宅社區

類型	規定	內容
工業區	<p>9編 4點</p> <p>9編 20點</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>員工宿舍</u>…應說明設置員工住宿所衍生之相關休憩設施、公共設施之需求及規劃設置方式。<u>(工業區丁建)</u> • 工業區<u>住宅社區用地</u>，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。<u>(鄉村區乙建)</u>
工商綜合區	<p>12編 22點</p>	<p><u>設置單身員工宿舍社區一處</u>（<u>特定專用區特定目的地事業用地或工業區丁建</u>），並應<u>悉以員工自住</u>為原則。…不得超過申請<u>開發土地總面積之百分之三</u>…<u>每位計畫住宿員工三十平方公尺</u>…用地範圍應完整、連接，以利整體規劃使用，並<u>配置必要之公共設施</u>（<u>公園、兒童遊戲場???</u>）</p>

2012/6/21

66/84

第十二編 工商綜合區

工商綜合區設置方針及申請作業要點

六、工商綜合區應進行整體規劃，並落實環境保護，其申設要件如下：

- (一)工商綜合區之推薦**總量面積以不超過九〇〇公頃為原則**，並應分別訂定各生活圈之推薦總量面積。
- (二)申請開發工商綜合區之最小面積，**在都市計畫範圍外為十公頃**。其跨越都市計畫範圍內、外者，其都市計畫範圍內土地面積之二倍與都市計畫範圍外土地面積之總和，應超過各該規定在都市計畫範圍外之最小面積。

總量管制（900公頃）

配合台灣地區二十個生活圈之人口規模及經濟發展情形，**規劃開發總量管制面積以不超過九百公頃為原則。**

台北、台中、高雄等三大都會生活圈，總量各為一百公頃。

人口超過一百萬之生活圈，桃園及台南各七十公頃、彰化五十公頃。

新竹、苗栗、屏東各四十公頃；基隆、宜蘭、南投、雲林、嘉義、新營、台東各為三十公頃；澎湖、金門各為二十公頃；馬祖為十公頃。

第十二編 工商綜合區

三、工商綜合區依其使用用途劃分為**一種或數種使用**：

(一)綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或與商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。

(二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使用者。

(三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等設施使用者。

(四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等行為使用者。

(五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部份小商店之使用者。

(六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

開發計畫應分別明列開發後各使用之各項硬體設施及預



四、工商綜合區如**有多類使用內容者**，應說明各類使用之相容性。如同時包含工、商業或其他之使用致**互相干擾**時，應以獨立進出口、專用聯絡道路、綠帶，或其他之規劃方式減低其不利影響。

十、各使用應依計畫推估下列停車位之留設量：

(一)大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸場站設施，其停車位數應加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，應按其**客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位**。

(二)小客車停車位數：不得低於預估之營業時段小客車停車數除以營業時段停車位平均轉換頻次之商，並受以下之限制：

(1) 供綜合工業使用者，不得低於每滿**一百平方公尺**樓地板面積計算一輛停車位之結果。

(2) 供工商服務及展覽、修理服務使用者，不得低於每滿**七十五平方公尺**樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於三百輛。

(3) 供批發量販、購物中心使用者，不得低於每滿**四十五平方公尺**樓地板面積計算一輛停車位之結果，且不得低於五百輛。

前三目所規定應留設之最低停車位數，如有下列情形得酌減或按比例計算之：



十二、基地內可建築基地面積（指申請開發之土地總面積扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之面積）之總建築物容積率，應依附表五規定辦理。

- 原供非住宅及工業性質使用之土地（係指非都市土地之甲種建築用地、乙種建築用地、丙種建築用地及丁種建築用地等。）
 - 工商服務及展覽
- 一、必要性服務設施占申請變更總面積之比例不得低於百分之四十，其中生態綠地占申請變更總面積之比例不得低於百分之十五。
 - 二、基準容積率為百分之二百四十，容積率每增加百分之十，應增設百分之一·五的必要性服務設施，其中生態綠地則按前開比例增設，容積率上限為百分之三百。

非都市土地使用管制規則第9條

(第一項略)



經依區域計畫擬定機關核定之工商綜合區土地使用計畫而規劃之特定專用區，區內可建築基地經編定為特定目的事業用地者，其建蔽率及容積率依核定計畫（建蔽率百分之七十。容積率百分之三百）管制，不受前項第九款（建蔽率百分之六十。容積率百分之一百八十）規定之限制。

經主管機關核定之土地使用計畫，其建蔽率及容積率低於第一項之規定者，依核定計畫管制之。（開發許可）



十三、基地應依下列原則配合環境特性劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、及保護生態，得免依總編留設不可開發區及保育區：

十六、生態綠地面積之計算，不包括道路（維護步道除外）、公共設施、公用設備，且不得於內劃設建築用地。

十九、基地內得劃定一處指定之區域設置服務及管理中心(以下簡稱本中心)，其功能以服務區內員工為原則，並得作為下列使用：

(一)……

(五)日用品零售及日常服務業；其總樓地板面積不得大於一千平方公尺。

(六)餐飲業。

(七)金融、保險分支機構。

(八)衛生及福利設施。

(九)集會堂及會議設施。

(十)相關職業訓練教育設施。

(十一)轉運設施。

(十二)加油站及汽車加氣站。

(十三)招待所。

(十四)……

二十三、各種使用之可建築用地面積之建蔽率不得超過下列規定：

- (一)綜合工業使用：百分之六十。
- (二)倉儲物流使用：百分之八十。
- (三)工商服務及展覽使用：百分之六十。
- (四)修理服務業使用：百分之七十。
- (五)批發量販使用：百分之八十。
- (六)購物中心使用：百分之六十。

前項各款使用以垂直混合使用規劃者，其建蔽率以較低者為限。