

CONTENTS. 1

第 1 編 認識工業用地／001

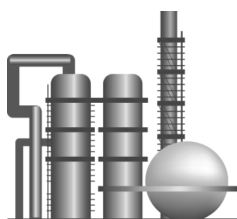
壹、基本概念-----	002
貳、工業用地之地價稅-----	003
參、工業用地之供給系統-----	004
肆、工業區之開發-----	019
伍、工業區開發政策演進、面臨問題及解決方案-----	020
陸、工業用地立法沿革及產業發展時程-----	021
柒、補充法令-----	027

第 2 編 工業用地區位選擇／069

壹、區位理論-----	070
貳、韋伯工業區位論-----	070
參、工廠選擇之區位因素-----	071
肆、工業區設置應考量條件-----	074
伍、工廠設立適宜區位-----	074
陸、函釋集錦／補充法令-----	078

第 3 編 當前工業區開發主要政策（工具）／093

壹、工業區更新立體化-----	094
貳、閒置工業區土地強制拍賣-----	097
參、經濟部工業局補助地方政府強化地方工業區公共設施及設置平價產業園區作業要點—節錄（107.9.10）-----	100
肆、工業區土地租金優惠調整措施（006688 措施）第三期-----	102
伍、開發中工業區土地出售優惠方案（789 方案）-----	103



CONTENTS • 2

陸、觀光工廠-----	104
柒、臨時工廠-----	105
捌、函釋集錦／補充法令-----	114

第 4 編 實施國土計畫對產業用地之影響／167

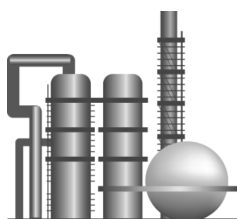
壹、調整前土地使用計畫-----	168
貳、調整後土地使用計畫-----	177
參、實施國土計畫對產業用地之供需-----	192
肆、補充法令-----	205

第 5 編 工業區開發與管理／229

壹、產業園區之開發-----	230
貳、科學園區之設置-----	239
參、加工出口區之設置-----	242
肆、工業區之管理-----	244
伍、補充法令-----	246

第 6 編 環境影響評估／251

壹、意涵-----	252
貳、時機（那些開發行為）-----	252
參、環境影響評估應涵蓋層面-----	252
肆、環境影響評估內容-----	252
伍、環境保護主管機關之權責作業-----	253
陸、目的事業主管機關之權責作業-----	255
柒、開發單位提出環境現況差異分析及對策檢討報告 （時機）-----	256



CONTENTS • 3

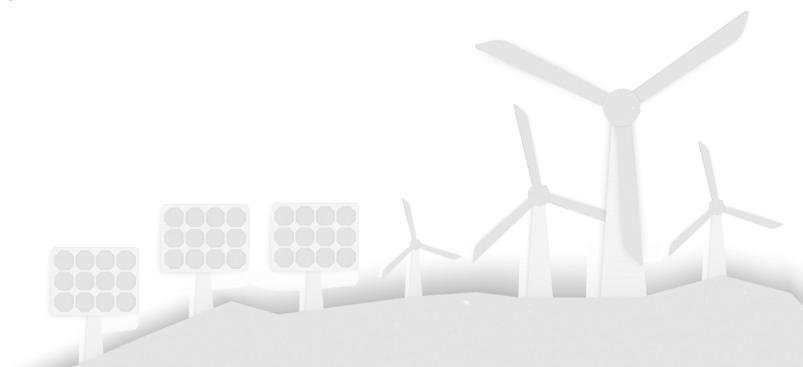
捌、環境影響評估在土地利用計畫上之重要性	256
玖、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準	256
拾、函釋集錦／補充法令	265

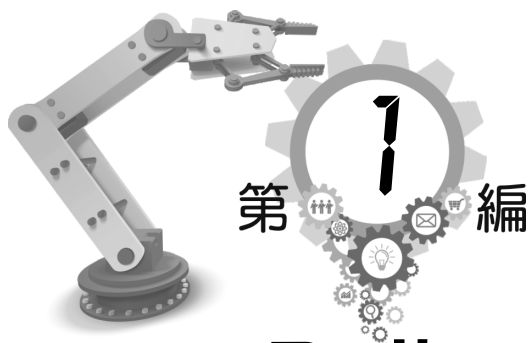
第 7 編 土壤及地下水污染整治／295

壹、基本概念	296
貳、防治措施	297
參、調查評估措施	299
肆、管制措施	300
伍、整治復育措施	301
陸、函釋集錦／補充法令	323

附 錄 相關法規／331

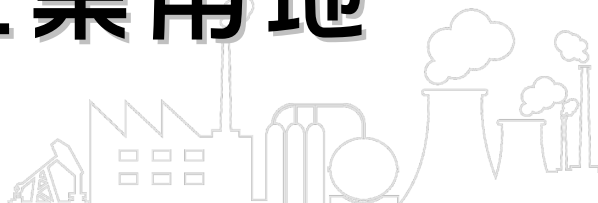
壹、都市計畫法（104.12.30）	332
貳、都市計畫法臺灣省施行細則（108.6.14）	345
參、都市計畫法新北市施行細則（107.11.7）	369
肆、都市計畫法臺中市施行自治條例（107.11.2）	393
伍、都市計畫法臺南市施行細則（107.9.10）	416
陸、都市計畫法高雄市施行細則（107.11.1）	436
柒、非都市土地使用管制規則（108.5.30）	468





第 1 編

認識工業用地



- 💡 基本概念
- 💡 工業用地之地價稅
- 💡 工業用地之供給系統
- 💡 工業區之開發
- 💡 工業區開發政策演進、面臨問題及解決方案
- 💡 工業用地立法沿革及產業發展時程
- 💡 補充法令



大師巧解

認識工業用地・hen 輕鬆

臺灣為一海島國家四面環海、資源貧乏，早期經濟發展策略，乃「農業培養工業」、「工業發展農業」，故工業發展為促進臺灣經濟起飛最主要原動力。而吾人所知生產要素包括：①土地（工業用地）。②勞動力。③資本。④企業家精神。⑤知識（科技研發），因此工業發展過程中，政府部門責無旁貸，如何積極規劃，順利取得工業用地，實為工業生產最重要基石。

工業用地雖可依土地使用計畫取得（如區域計畫法、都市計畫法），惟無法滿足經濟發展實際需要，政府鑑於經濟快速發展導致農工爭地問題日趨嚴重，政府部門乃於民國四十九年公布「獎勵投資條例」，邇後依各階段工業政策與知識經濟需要，而分別公布「促進產業升級條例」、「科學園區設置管理條例」、「加工出口區設置管理條例」、「智慧型工業園區設置及管理辦法」（已於民國八十九年二月二十三日廢止）、「工商綜合區開發設置管理辦法」（已於民國九十年五月二十三日廢止）及產業創新條例等規定，以期加速取得廠商所需工業用地，再創臺灣經濟奇蹟。





基本概念

一、工業用地

本法所稱工業用地，指依法核定之工業區土地及政府核准工業或工廠使用之土地（土地稅法 § 10 II、平權 § 3 ④）。

二、工業區

所謂「工業區」為土地使用規劃或由私人或政府機構為促進工業發展而規劃之土地及建築物，以供工業使用；其類型包括報編工業區、加工出口區、科技工業區、科學工業園區或產業園區等依照其主管機關、使用內容或規劃特性不同而有不同之名稱。

三、工廠

工廠管理輔導法所稱工廠，指有固定場所從事物品製造、加工，其廠房達一定面積，或其生產設備達一定電力容量、熱能者。據此定義分述如次：

(一)固定場所：

係指被持續利用以從事物品製造、加工業務之場所。

(二) 1. 物品製造、加工：係指以機械、物理或化學方法，將有機或無機物質轉變成新產品者。

2. 所稱從事物品製造、加工之範圍，應符合下列認定標準：

(1)以行政院主計總處編印之中華民國行業標準分類之 C 大類製造業之中類，自第八類食品製造業至第三十三類其他製造業為認定原則。但不包括下列行業：

- ①屠宰業。
- ②在同一門牌範圍內從事麵包、麵條、豆腐或糖果之製造零售。
- ③從事土石方資源堆置場業務。
- ④僅從事物品之分裝、包裝、檢測、測試、滅菌、消毒、冷藏、冷凍、修理或維修安裝。

(2)非屬於前款 C 大類製造業之中類，但仍認定屬從事物品製造、加工範圍之行業：

- ①從事資源回收製造加工生產新產品者。但不包括僅將廢棄物進行簡單之拆解、分類、破碎、壓縮或包裝程序者。
- ②醫用氣體之生產流程，係由其液態產品經由泵浦增壓，再經蒸發器升溫氣化為常溫而灌裝至鋼瓶者。
- ③以汽電共生系統生產蒸汽或以鍋爐製造蒸汽供其他工廠使用者（工廠認定標準 § 2 ②）。

(三)廠房達一定面積及一定電力容量、熱能之規模認定標準如下：



1. 下列工廠，一定面積指廠房面積達五十平方公尺以上；一定電力容量、熱能指馬力與電熱合計達二點二五千瓦以上。
 - (1) 中華民國行業標準分類 C 大類製造業之中類第十七類石油及煤製品製造業、第十八類化學材料製造業及第十九類化學製品製造業之工廠。
 - (2) 依法令訂有設廠標準之工廠。
2. 前款工廠以外之工廠，一定面積指廠房面積達一百五十平方公尺以上；一定電力容量、熱能指馬力與電熱合計七十五千瓦以上（工廠認定標準 § 3 參照）。

四、工廠設立利用之土地種類

設立工廠所使用之土地，以利用都市計畫工業區、非都市土地編定為丁種建築用地、依法編定開發之工業區或其他依法令規定可供設廠之土地為限（工廠管輔 § 9）。



貳 工業用地之地價稅

一、工業用地適用地價稅之優惠稅率

工業用地適用地價稅特別稅率之構成要件有三，茲說明如下：

(一) 須供事業直接使用之土地：

應檢附建造執照及興辦工業人證明文件；建廠前依法應取得設立許可者，應加附工廠設立許可文件。其已開工生產者，應檢附工廠登記證明文件（土地稅法施 § 14 I）。

(二) 須按目的事業主管機關核定規劃使用者：

為依區域計畫法或都市計畫法劃定之工業區或依其他法律規定之工業用地，及工業主管機關核准工業或工廠使用範圍內之土地（土地稅法施 § 13 ①）。

(三) 須法定期限內申請：

依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請（土地稅法 § 41 I）。

二、法源

- (一) 1. 供下列事業直接使用之土地，按千分之十計徵地價稅。但未按目的事業主管機關核定規劃使用者，不適用之：
 - (1) 工業用地、礦業用地。
 - (2) 私立公園、動物園、體育場所用地。
 - (3) 寺廟、教堂用地、政府指定之名勝古蹟用地。
 - (4) 經主管機關核准設置之加油站及依都市計畫法規定設置之供公眾使用

之停車場用地。

(5)其他經行政院核定之土地。

2.在依法劃定之工業區或工業用地公告前，已在非工業區或工業用地設立之工廠，經政府核准有案者，其直接供工廠使用之土地，準用前項規定。

3.第一項各款土地之地價稅，符合第六條減免規定者，依該條減免之（土地稅法 § 18）。

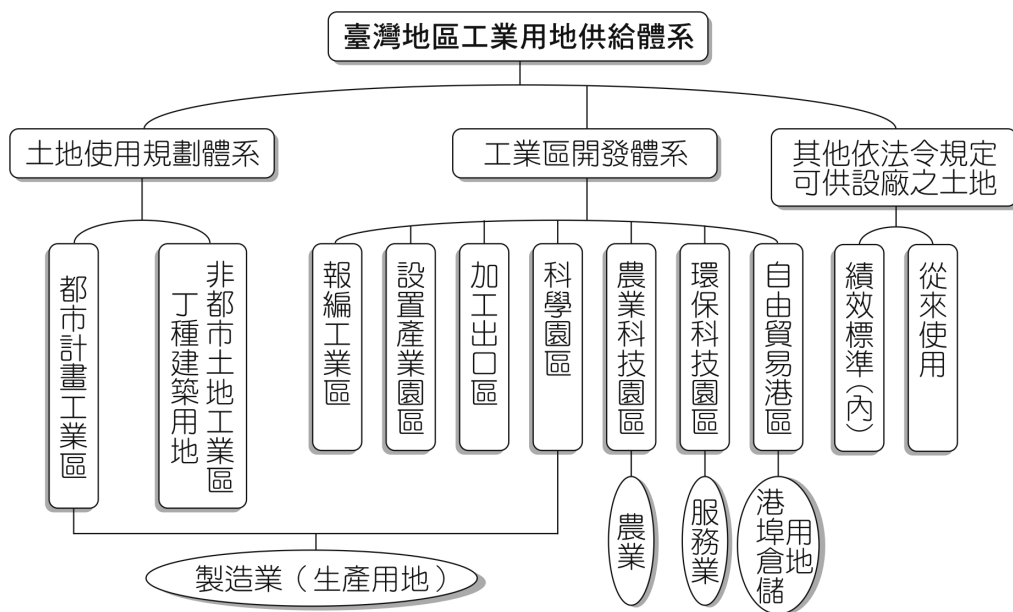
(二)1.依第十七條及第十八條規定，得適用特別稅率之用地，土地所有權人應於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請，逾期申請者，自申請之次年期開始適用。前已核定而用途未變更者，以後免再申請。

2.適用特別稅率之原因、事實消滅時，應即向主管稽徵機關申報（土地稅法 § 41）。



工業用地之供給系統

一、體系



說明：

(一)工業用地供給體系可分為土地使用規劃體系與工業區開發體系。

(二)土地使用規劃體系，包括都市土地透過土地使用分區管制，劃設工業區供都市發展工業之需及非都市土地現況編定為丁種建築用地，供作工業設廠之用。

(三)工業區開發體系，乃是依據「獎勵投資條例」、「促進產業升級條例」及「產業創新條例」，由經濟部工業局、投資開發工業區之公民營事業、興辦產業人及土地所有權人得勘選一定地區內土地，依法定程序報請中央主

管機關核定，設置產業園區（報編工業區）。

(四)工業區開發體系為因應不同階段工業政策、產業升級及優化創新之需，分別設置加工出口區、科學園區、農業科技園區、環保科技園區及自由貿易港區。

(五)其他依法令規定可供設廠之土地，係指在績效標準內及從來使用可供設廠之土地，惟須受建管限制。

二、工業用地供給系統

工業用地攸關產業投資與就業機會，乃經濟發展基石，不僅為生產要素之一，亦是經濟成長關鍵。其供給系統有二種態樣，其一為「土地使用規劃體系」，其二為「工業區開發體系」，茲說明如下：

(一)土地使用規劃體系：

係以區域計畫法將區域土地使用管制分為都市土地（包括已發布都市計畫及依都市計畫法第八十一條規定，為新訂都市計畫或擴大都市計畫先行劃定計畫地區範圍，實施禁建土地）與非都市土地（指都市土地以外土地）。都市土地乃透過土地使用分區管制實施工具，劃設工業區，以供工業使用為主，又細分為乙種工業區、甲種工業區、特種工業區與零星工業區。非都市土地其使用，依區域計畫法第十五條訂定非都市土地使用管制規則，劃定工業區編定丁種建築用地，以供工廠及有關工業設施建築使用。此乃既有土地使用規劃體系的工業用地供給來源，茲敘明如下：

1. 都市計畫內工業區使用項目管制方式，計有負面表列（指列舉不得使用項目）、正面列舉（指列舉可供使用項目）、總量管制、附條件許可（指符合規定條件時可供使用）及績效管制（指可供符合規定之績效等項目使用），以都市計畫桃園市為例，說明如下：

(1) ①乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

①第十八條規定限制之建築及使用。

②經營下列事業之工業：

(A)火藥類、雷管類、氰酸鹽類、過氰酸鹽類、亞氰酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。





- (B)火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- (C)使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- (D)使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- (E)煤氣或炭製造者。
- (F)壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- (G)高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氨、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- (H)氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋁化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- (I)油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- (J)屠宰場。
- (K)硫化油膠或可塑劑之製造者。
- (L)製紙漿及造紙者。
- (M)製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- (N)瀝青之精煉者。
- (O)以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
- (P)電氣用炭素之製造者。
- (Q)水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- (R)石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
- (S)鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- (T)金屬冶煉。
- (U)放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
- (V)以原油為原料之煉製工業。

(W)石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

(X)以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

(Y)以煤為原料煉製焦炭之工業。

(Z)經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

③供前款第一目、第二目、第六目及第七目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

④其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

②前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

①工廠必要附屬設施：

(A)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

(B)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

(C)員工單身宿舍及員工餐廳。

(D)其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

②工業發展有關設施：

(A)通訊傳播事業。

(B)環境檢驗測定業。

(C)消毒服務業。

(D)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

(E)廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

(F)營造業之施工機具及材料儲放設施。

(G)倉儲業相關設施（賣場除外）。

(H)冷凍空調工程業。

(I)機械設備租賃業。

(J)工業產品展示服務業。

(K)剪接錄音工作室。

(L)電影、電視設置及發行業。

(M)公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。

(N)汽車運輸業停車場及其附屬設施。

(O)機車、汽車及機械修理業。

(P)經核定之企業營運總部及其相關設施。





(Q)大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

(R)經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

③公共服務設施及公用事業設施：

(A)警察及消防機構。

(B)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。

(C)自來水或下水道抽水站。

(D)自來水處理場（廠）或配水設施。

(E)煤氣、天然氣加（整）壓站。

(F)加油站、液化石油氣汽車加氣站。

(G)電信設施。

(H)廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。

(I)土石方資源堆置處理場。

(J)醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：

(a)醫療機構。

(b)護理機構。

(K)社會福利設施：

(a)兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。

(b)長期照顧服務機構。

(c)身心障礙福利機構。

(L)幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

(M)郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。

(N)汽車駕駛訓練場。

(O)客貨運站及其附屬設施。

(P)宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(Q)電業相關之維修及其服務處所。

(R)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。

(S)倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。

(T)運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。

(U)旅館：經本府審查核准，應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

(V)一般零售業及餐飲業：設置面積不得超過單一建築基地面積百分之五，且總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

(W)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

③前項第一款至第三款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第二款至第三款設施之申請，本府於辦理審查時，得對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發許可條件作必要之規定。

④第二項第三款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十（都市計畫法桃園市施行細則 § 17）。

(2)①甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。但前條第二項各款設施，不在此限：

①煉油工業：以原油為原料之製造工業。

②放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。

③易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。

④液化石油氣製造分裝業。

②甲種工業區中建有前條第二項各款設施者，其使用應符合前條第三項之規定（都市計畫法桃園市施行細則 § 18）。

(3)①特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限：

①甲種工業區限制設置並經本府審查核准設置之工業。

②其他經本府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。

③公共服務設施及公用事業設施：

(A)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。

(B)電業相關之維修及其服務處所。

(C)電信設施。

(D)自來水設施。

(E)煤氣、天然氣加（整）壓站。

(F)再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。

(G)其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。





②前項與特種工業有關之各項設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建時，亦同（都市計畫法桃園市施行細則 § 19）。

(4)①零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。

②前項無污染性之工廠，指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：

①煤氣及易燃性液體製造業。

②劇毒性工業：包括農藥、殺蟲劑、滅鼠劑製造業。

③放射性工業：包括放射性元素分裝、製造、處理工業及原子能工業。

④易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及其他爆炸性類工業。

⑤重化學品製造、調和、包裝業（都市計畫法桃園市施行細則 § 20）。

2.非都市土地經劃定工業區並編定為丁種建築用地，應依其容許使用之項目及許可使用細目使用，茲說明如下：

(1)工業設施：

①廚房或相關生產設施。

②附屬辦公室。

③附屬倉庫。

④附屬生產實驗或訓練房舍。

⑤附屬單身員工宿舍。

⑥附屬露天設施或堆置場所。

⑦附屬停車場等必要設施。

⑧防治公害設備。

⑨工廠對外道路。

⑩兼營工廠登記產品有關之買賣業務。

⑪高壓氣體製造設備及其他附屬設備。

⑫工業技術開發或研究發展設施。

⑬汽車修理業。

⑭倉儲設施（賣場除外）。