

內政部公告

中華民國111年2月10日

台內營字第1110800517號

主 旨：預告修正「非都市土地開發審議作業規範」部分規定。

依 據：行政程序法第151條第2項及第154條第1項。

公告事項：

- 一、修正機關：內政部。
- 二、修正依據：區域計畫法第15條之2第2項。
- 三、「非都市土地開發審議作業規範」部分規定修正草案如附件。本案另載於本部全球資訊網（網址<https://www.moi.gov.tw>）及本部營建署全球資訊網站（網址<https://www.cpami.gov.tw/>）
- 四、對於公告內容有任何意見或修正建議者，請於本公告刊登公報之次日起60日內陳述意見或洽詢：
 - （一）承辦單位：內政部營建署
 - （二）地址：臺北市松山區八德路二段342號
 - （三）電話：02-8771-2966
 - （四）傳真：02-2777-2358
 - （五）電子郵件：cpamail@cpami.gov.tw

部 長 徐國勇

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正草案 總說明

非都市土地開發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，曾歷經二十八次修正，最近一次修正發布日期為一百十年十月十五日。

依據一百零八年七月二十四日修正公布，一百零九年三月二十日施行之工廠管理輔導法及一百十年六月二十一日發布之特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法規定，依法取得特定工廠登記且位於都市土地以外之「群聚地區」、非群聚地區之「二公頃以上未達五公頃者」及「五公頃以上者」應辦理土地使用分區變更。

因應上開特定工廠循區域計畫法規定辦理土地使用分區變更之輔導需求，並考量此類案件既有廠房之基地條件限制，為使特定工廠申請開發計畫及其土地使用配置合理可行，爰以適度簡化、兼顧安全及環境品質為原則，擬具本規範部分規定修正草案，修正重點如下：

- 一、就符合國土計畫空間指導並以整體規劃方式辦理之群聚地區案件，其區位應檢討事項予以簡化。（總編修正規定第三點、專編第八編修正規定第三點）
- 二、就二公頃以上未達五公頃之特定工廠申請土地使用分區變更為特定專用區案件，排除總編部分規定之適用，並就其基地聯絡道路、透水面積、緩衝隔離、公共設施、視覺景觀及防災等應特殊考量事項，訂定相關規定。（總編修正規定第四十四點之八）
- 三、就群聚地區或五公頃以上之特定工廠申請土地使用分區變更為工業區案件，其緩衝綠帶、隔離設施及工業區內道路寬度之留設訂定彈性規定。（專編第八編修正規定第七點、專編第九編修正規定第十一點）

非都市土地開發審議作業規範部分規定修正草案 對照表

修正規定	現行規定	說明
總編	總編	編名未修正。
<p>三、非都市土地申請開發區應符合各級國土計畫及區域計畫所定下列事項：</p> <p>(一) 全國國土計畫之國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項。</p> <p>(二) 直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展與成長管理計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則。</p> <p>(三) 區域性部門計畫之指導。</p> <p>(四) 保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。</p> <p>位於直轄市、縣(市)區域計畫按全國區域計畫所定條件劃設之設施型使用分區變更區位者或屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未</p>	<p>三、非都市土地申請開發區應符合各級國土計畫及區域計畫所定下列事項：</p> <p>(一) 全國國土計畫之國土空間發展與成長管理策略、部門空間發展策略、國土功能分區及其分類之劃設條件、土地使用指導事項。</p> <p>(二) 直轄市、縣(市)國土計畫之空間發展與成長管理計畫、部門空間發展計畫、國土功能分區及其分類之劃設、土地使用管制原則。</p> <p>(三) 區域性部門計畫之指導。</p> <p>(四) 保育水土及自然資源、景觀及環境等土地分區使用計畫。</p> <p>位於直轄市、縣(市)區域計畫按全國區域計畫所定<u>下列</u>條件劃設之設施型使用分區變更區位者，免依本編第三點之一、第三點之</p>	<p>一、第一項未修正。</p> <p>二、依工廠管理輔導法(以下簡稱工輔法)第二十八條之十第一項第一款規定：「群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃處理，依都市計畫法、區域計畫法、國土計畫法相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可。」經濟部依同條第五項授權以一百十年六月三十日經中字第一一〇〇四六〇四一五〇號公告「群聚地區認定原則」，以利直轄市、縣(市)主管機關認定群聚地區，優先採整體規劃方式辦理取得特定工廠登記者之土地變更，該原則定明群聚地區應符合條件之一「屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未登記工廠聚落。」與全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫指導相符。此類符合國土計畫空間指導並以整體規劃方式辦理之群聚地區案件，應比照全國區域計畫所劃設之設施型使用分區變更區位免依總編第三點之一、第三點之二規定辦理，鼓勵推動此</p>

<p><u>登記工廠聚落</u>，免依本編第三點之一、第三點之二辦理。</p>	<p>二辦理： <u>(一) 環境資源劃設區位條件。</u> <u>(二) 成長管理劃設規模條件。</u> <u>(三) 開發性質劃設區位條件。</u></p>	<p>類案件。 三、另考量各直轄市、縣(市)國土計畫已於一百十年四月三十日公告實施，且目前僅有新北市及臺中市訂有區域計畫，其中新北市區域計畫無劃設設施型使用分區變更區位，臺中市區域計畫劃設三處均已申請開發，故現行第二項規定涉及區域計畫所定劃設條件已無明列之必要，爰刪除相關劃設條件，以簡化相關文字，原按全國區域計畫所定條件劃設之設施型使用分區變更區位之意旨仍維持不變。</p>
<p>四十四之八、依工廠管理輔導法規定，取得該法主管機關核定用地計畫申請開發，其基地面積二公頃以上且未超過五公頃者，依下列規定辦理，不受總編第三點之一、第三點之二、第十七點、第二十六點、第二十八點、第三十二點第一項、第三十三點、第三十五點至第三十九點及第四十四點規定之限制：</p>		<p>一、<u>本點新增。</u> 二、依經濟部訂定「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」第二條第三項第一款第二目規定，二公頃以上未達五公頃者，依該辦法取得直轄市、縣(市)目的事業主管機關核定用地計畫後，併依非都市土地使用管制規則及本審議作業規範擬具開發計畫，取得開發許可核定，辦理土地使用分區變更為特定專用區、特定目的事業用地及適當使用地類別。此類案件雖屬工廠使用性質，惟尚未達工業區開發規模，其適用總編規定應考量其既有廠房之基地</p>

<p>(一) 基地聯絡道路，應至少有獨立二條通往聯外道路，其中一條為主要聯絡道路，另一條為緊急通路，並符合下列規定：</p> <p>1. 申請人應從產業類別及特性提出聯絡道路之規劃內容，徵詢直轄市、縣(市)工業主管機關取得是否足供營運需求之意見。</p> <p>2. 主要聯絡道路寬度至少八公尺以上。但其寬度</p>		<p>條件限制與工輔法就地輔導合法需求，在維持環境品質及安全無虞前提下，予以適度簡化，爰排除總編第三點之一關於開發區位城鄉發展優先順序、第三點之二關於同興辦事業性質開發案件及供需之分析、第二十八點關於提供大眾運輸服務、第三十三點關於基地整地自然化、第三十五點關於法定空地與保育區連貫等規定；同時有鑑於此類案件土地使用配置及景觀應配合廠房使用特性及基地條件限制予以特殊考量，爰排除總編第十七點關於保育區、第二十六點關於聯絡道路、第三十二點第一項關於透水面積、第三十六點至第三十九點關於順應自然地形及景觀、第四十四點關於景觀分析之規定，並配套訂定應適用條件如下：</p> <p>(一) 第一款，參照總編第二十六點規定留設基地聯絡道路，並考量此類案件產業發展污染程度較低，亦屬既有廠房坐落且規模不大之基地，爰分別訂定下列規定：</p> <p>1. 第一目：工輔法所稱低污染之事業類別眾多，應將不</p>
--	--	--

<p>不足且經區域計畫委員會認定不影響安全者，得退縮建築至可通行寬度達八公尺以上或予以酌減。</p> <p>3. 緊急通路寬度須能容納消防車通行。</p> <p>(二) 基地內部應配合聯絡道路與基地出入口，規劃營運及避難動線。</p> <p>(三) 開發後基地內之透水面積不得小於基地面積百分之三十，並應加強植栽綠化。</p> <p>(四) 基地應依</p>		<p>同業別之發展特性納入考量，爰涉及是否足敷營運需求部分，由申請人按產業類別及特性提出聯絡道路規劃內容徵詢直轄市、縣(市)工業主管機關意見。</p> <p>2. 第二目：此類案件之聯絡寬度應至少達八公尺以上為原則，如其寬度不足，經區域計畫委員會審酌申請人針對本款及第二款之聯絡道路及出入動線等規劃內容，並提出不影響防救災及通行安全相關說明或佐證文件後，得同意退縮建築至可通行寬度達八公尺以上，或酌減聯絡道路之寬度。</p> <p>3. 第三目：緊急通路應至少可供消防車通行，以因應緊急救災之目的。</p> <p>(二) 第二款，基地內部動線規劃，應適度配合聯絡道路及基地出入口，規劃順暢可供營運及避難之動線。</p> <p>(三) 第三款，基於既有廠房就地納管輔導之特性，有別於總編第</p>
---	--	---

<p>總編第四十點規定設置緩衝綠帶或隔離設施。但符合下列情形之一者，不在此限：</p> <p>1. 經區域計畫委員會認定情況特殊，並於基地內規劃面積相等且不計建蔽率之綠地者，緩衝綠帶或隔離設施留設寬度得予以酌減，其最小寬度不得低於一點五公尺。</p> <p>2. 依第一款第二目但書規定以退縮建</p>		<p>三十二點，適度簡化其應留設之透水面積計算方式，不論平地、山坡地，均規定以基地總面積百分之三十計算透水面積，並加強植栽綠化，以維持環境品質。</p> <p>(四) 第四款，緩衝綠帶或隔離設施原則應按總編第四十點規定留設，其用地變更編定依總編第四十四點之三規定辦理；如申請案依「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」第六條第二款使用毗連土地至多一點五公尺範圍內土地規劃作為隔離綠帶者，其使用地變更編定方式應編定為國土保安用地。惟考量特定工廠之廠地面積不得增加，土地使用配置可能受限於既有廠房及腹地較小等因素，且基地尚需配合本點規劃聯絡道路(第一款)、出入動線(第二款)、公共設施(第五款)，需保留緩衝綠帶或隔離設施之設置彈性，爰訂定但書規定基地緩衝綠帶</p>
---	--	--

<p>築方式辦理者，其基地內鄰接道路側供通行部分得計入隔離設施，其寬度達一點五公尺以上，免留設緩衝綠帶。</p> <p>(五) 公共設施(含緩衝綠帶、隔離設施、綠地、滯洪設施)或必要性服務設施用地面積不得少於基地面積百分之三十，其中綠地或緩衝綠帶面積不得少於基地面積百分之十，且綠地應儘量與建築基</p>		<p>或隔離設施寬度得予酌減或免留設，不受總編第四十點規定限制，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 第一目：經申請人檢討無法留設足夠寬度部分，得敘明理由，並就寬度不足部分核算原應留設之面積，於基地內以等面積之綠地補足，經提區域計畫委員會認定情況特殊者，得酌減寬度，並參考「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」規定，酌減後最小寬度不得低於一點五公尺。 2. 第二目：因應第一款第二目但書已針對主要聯絡道路寬度不足八公尺得經區域計畫委員會同意後以退縮建築方式補強，故配合此種規劃情形，規定得以基地臨路側以留設法定空地或通路供通行部分計入隔離設施，如其寬度達一點五公尺以
--	--	---

<p>地之法定空地相連貫。</p> <p>(六) 基地規劃應作視覺景觀分析，提出適當景觀改善措施。</p> <p>(七) 防災計畫應加強非天然災害(如火災、爆炸等)之防救災措施。</p>		<p>上，亦無須再留設緩衝綠帶。</p> <p>(五) 第五款，因此類案件排除總編第十七點而無需留設保育區，故要求應留設百分之三十以上之公共設施或工業主管機關核定用地計畫同意或經其認定之必要性服務設施，其中緩衝綠帶或綠地面積不得少於基地面積百分之十，且綠地應透過整體規劃方式並考量實際條件，儘量與建築基地之法定空地相連配置，以維持環境品質。公共設施或必要性服務設施(如：環保設施、防治公害設備、總編第四十點定義之隔離設施及緩衝綠帶…等)原則為廠房、辦公室、倉庫、宿舍以外具處理、減緩環境衝擊或支援營運之設施或設備。</p> <p>(六) 此類案件因具有工廠使用性質，基地規劃應有景觀改善措施，同時應加強非天然災害之防救災措施，爰訂定第六款、第七款。</p>
<p>第八編 工業區開發計畫</p>	<p>第八編 工業區開發計畫</p>	<p>章名未修正。</p>
<p>三、開發計畫應檢附開發地</p>	<p>三、開發計畫應檢附開發地</p>	<p>一、第一項及第二項未修正。</p>

<p>區所在直轄市、縣(市)工業區及工業土地利用或閒置情形資料,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。但區域計畫委員會得視工業區開發類型及規模等因素,指定分析範圍。</p> <p>工業區開發區位應距離高速公路或快速道路交流道、高速鐵路車站、機場、港口或鐵路車站道路距離三十公里範圍內,並符合下列情形之一:</p> <p>(一)基地周邊道路距離十公里範圍內已有工業區、科學園區、產業園區或既有工廠聚落產業,可提供申請產業發展基礎或形成產業聚落潛能。</p> <p>(二)基地周邊道路距離十公里範圍內已有相關工業、科技、研發之大專院校或研發機構資源,並可與其配合,提供申請案研發及人力環境。</p> <p>基地位於總編第三點第二項所劃設區位或屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未登記工廠聚落,免</p>	<p>區所在直轄市、縣(市)工業區及工業土地利用或閒置情形資料,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。但區域計畫委員會得視工業區開發類型及規模等因素,指定分析範圍。</p> <p>工業區開發區位應距離高速公路或快速道路交流道、高速鐵路車站、機場、港口或鐵路車站道路距離三十公里範圍內,並符合下列情形之一:</p> <p>(一)基地周邊道路距離十公里範圍內已有工業區、科學園區、產業園區或既有工廠聚落產業,可提供申請產業發展基礎或形成產業聚落潛能。</p> <p>(二)基地周邊道路距離十公里範圍內已有相關工業、科技、研發之大專院校或研發機構資源,並可與其配合,提供申請案研發及人力環境。</p> <p>基地位於總編第三點第二項所劃設區位者,免依前二項規定檢討。申請特殊性工業區開發或於離</p>	<p>二、同總編第三點第二項之修正理由,為鼓勵此類符合國土計畫空間指導且以整體規劃方式辦理之群聚地區案件,爰修正第三項規定得比照全國區域計畫所劃設之設施型使用分區變更區位免依本點第一項及第二項規定檢討。</p>
---	--	---

<p>依前二項規定檢討。申請特殊性工業區開發或於離島、偏遠地區設置者，免依前項規定檢討。</p>	<p>島、偏遠地區設置者，免依前項規定檢討。</p>	
<p>七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，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；設置特殊性工業區，其緩衝綠帶或隔離設施之寬度以六十公尺為原則。</p> <p>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基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。</p> <p>第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等</p>	<p>七、工業區周邊應劃設二十公尺寬之緩衝綠帶或隔離設施，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。</p> <p>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基地邊界者，經區域計畫委員會同意且寬度符合上開規定者，不在此限。</p> <p>第一項基地範圍毗鄰工業用地或工業區，經工業主管機關認定二者引進產業之使用行為相容，且經區域計畫委員會同意者，其毗鄰部分之緩衝綠帶或隔離設施寬度得予縮減，並應於其他範圍邊界依前二項規定留設等</p>	<p>一、配合行政院環境保護署訂定之「特殊性工業區緩衝地帶及空氣品質監測設施設置標準」名稱，第一項酌作文字修正。</p> <p>二、第二項至第六項未修正，增訂第七項，現行規定第七項移列為第八項。本點原有關工業區應劃設緩衝綠帶或隔離設施之相關規定，已考量基地周邊條件、配置需求或基地規模較小等不同情形而定有第一項至第六項之規定，故針對群聚地區或取得特定工廠登記申請開發產業園區之緩衝綠帶或隔離設施，原則仍應依第一項至第六項規定檢討設置。惟為鼓勵此類群聚地區或取得特定工廠登記申請開發產業園區之案件，並考量其既有廠房之基地條件限制，如經申請人充分檢討後，確有特殊情形無法符合第一項至第六項規定，得敘明理由提區域計畫委員會同意基地非緊鄰農業用地側縮減留設寬度，縮減後最小寬度不得低於十公尺，又為降低環境或視覺景觀之衝擊，申請人需就基地內部鄰縮減側或</p>

<p>面積之緩衝綠帶或隔離設施。</p> <p>第一項基地範圍緊鄰依水利法公告之河川區域、海域區、鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第二項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代並應加強植栽綠化。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得以隔離設施替代。</p> <p>第一項、第三項及前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、廣場、開放球場等開放性設施為限。</p> <p>申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。</p> <p><u>位屬工廠管理輔導法規</u> <u>定之群聚地區或依該法</u> <u>規定取得特定工廠登記</u> <u>面積達五公頃以上申請</u> <u>開發產業園區者，除設置</u> <u>特殊性工業區外，申請人</u></p>	<p>面積之緩衝綠帶或隔離設施。</p> <p>第一項基地範圍緊鄰依水利法公告之河川區域、海域區、鐵路、大眾捷運系統、高速公路或十公尺寬以上之公路、已開闢之計畫道路，第二項緩衝綠帶得以等寬度之隔離設施替代並應加強植栽綠化。但緊鄰非高架式公路或道路之對向屬住宅、學校、醫院或其他經區域計畫委員會認定屬寧適性高之土地使用者，不得以隔離設施替代。</p> <p>第一項、第三項及前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、廣場、開放球場等開放性設施為限。</p> <p>申請開發面積在十公頃以下之工業區，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，並無影響安全之虞者，得以空地作為隔離設施，不受前項規定限制。其以空地為隔離設施者，該部分土地面積不予核給容積。</p> <p>工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。</p>	<p>相鄰區塊，核實檢討配合調降開發強度，並得以無法留設足夠寬度部分計算水平距離乘以深度之面積，再以法定建蔽率及容積率換算成樓地板面積作為調降程度之參考值。另考量特殊性工業區產業性質，於第七項除書定明特殊性工業區不適用該項緩衝綠帶或隔離設施寬度縮減之規定。</p>
--	--	--

<p><u>檢討仍有無法依前六項規定留設緩衝綠帶或隔離設施之情形，經區域計畫委員會認定情況特殊且符合整體規劃開發，得就基地非緊鄰農業用地側之緩衝綠帶或隔離設施寬度予以縮減，其最小寬度不得低於十公尺，並應視縮減程度配合調降基地之部分或全部範圍之開發強度。</u></p> <p>工業區之開發得免依總編第十七點規定留設保育區。</p>		
<p>第九編、工業區細部計畫</p>	<p>第九編、工業區細部計畫</p>	<p>編名未修正。</p>
<p>十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設。<u>但位屬工廠管理輔導法規定之群聚地區或依該法取得特定工廠登記面積達五公頃以上申請開發產業園區者，主、次要道路寬度得予酌減，其最小寬度不得低於八公尺：</u></p> <p>(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。</p> <p>(二) 次要道路：指主要道路以外構</p>	<p>十一、工業區內之道路系統，應依下列原則留設：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 服務道路：指街廓內或建築基</p>	<p>一、考量群聚地區或取得特定工廠登記申請開發產業園區，有其整合既有廠房以利整體規劃之需求，爰參照建築技術規則建築設計施工編第一百十八條有關建築物之面前道路寬度規定，第一項增訂但書得不受工業區內道路系統留設寬度之限制並得予酌減，且酌減後寬度不得低於八公尺。</p> <p>二、第二項未修正。</p>

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>地內留設之服務性道路。道路寬度不得低於八公尺。</p> <p>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。</p>	
---	--	--