

產業園區容許引進產業類別相關規定

- 01 產業園區各種用地用途及使用規範辦法 第 2-4 頁
- 02 附錄一：工業園區各種用地用途及使用規範辦法之行業及用途 第 5 頁
- 03 觀音工業區土地出售要點 第 6-10 頁

法規名稱：產業園區各種用地用途及使用規範辦法

修正日期：民國 113 年 06 月 13 日

第 1 條

本辦法依產業創新條例（以下簡稱本條例）第三十九條第五項規定訂定之。

第 2 條

為便於管理，本條例第三十九條第一項第一款之產業用地，得依引進行業之性質、用途之不同，區分為產業用地（一）及產業用地（二）兩種。

第 3 條

- 1 園區內規劃之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：
 - 一、製造業。
 - 二、電力及燃氣供應業。
 - 三、批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。
 - 四、倉儲業（含儲配運輸物流）。
 - 五、資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。
 - 六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。
 - 七、污染整治業。
 - 八、洗衣業（具中央工廠性質）。
- 2 前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：
 - 一、辦公室。
 - 二、倉庫。
 - 三、生產實驗及訓練房舍。
 - 四、環境保護設施。
 - 五、單身員工宿舍。
 - 六、員工餐廳。
 - 七、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

第 4 條

- 1 為配合產業發展政策及整體營運需要，於園區內規劃產業用地（二），提供下列支援產業使用：
 - 一、住宿及餐飲業。
 - 二、金融及保險業。
 - 三、機電、管道及其他建築設備安裝業。
 - 四、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。

五、電信業。

六、前條第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。

七、其他教育服務業。

八、醫療保健服務業。

九、創作及藝術表演業。

十、連鎖便利商店。

十一、其他經中央主管機關核准之行業。

2 前項產業用地（二）土地所占面積，不得超過產業用地全部面積百分之三十。

3 第一項供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與前條第一項所列行業於同一建築物內混合使用，但其所占樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。

第 5 條

園區內社區用地，應依原核定計畫興建住宅，並得依該都市計畫細部計畫或依非都市土地使用管制規則所容許使用之項目使用。

第 6 條

1 園區內公共設施用地以供下列設施使用：

一、公共設施：指供園區使用之綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨水、污水下水道系統、中水道系統、港埠、堤防、道路、廣場、停車場及兒童遊樂場。

二、公用事業設施：指提供園區使用之電力（輸配電、變電所、電塔）、天然氣加壓站及自來水給水設施。

三、公務設施：指園區管理機構、警察及消防機關。

四、文教設施：指學前教育、學校、體育場及社教設施。

五、其他經中央主管機關核定之公共設施。

2 前項第一款之綠地、綠帶、防風林、隔離綠帶及公園使用土地之合計面積，應占全區土地總面積百分之十以上。

3 第一項第一款、第二款及第三款設施使用土地之合計面積，應達全區土地總面積百分之二十以上。

第 7 條

申請設置園區時，應依本辦法規定，於可行性規劃報告中具體載明各項用地之性質、用途、配置位置及面積；其經核定設置後，並應依主管機關核定之內容執行。

第 8 條

園區內各種用地，應按所核定之計畫使用；如有違反者，中央主管機關或直轄市、縣（市）主管

機關應通知當地直轄市、縣（市）政府，依區域計畫法、都市計畫法、建築法或其他相關法規處理。

第 9 條

本辦法自發布日施行。

附錄一：工業園區各種用地用途及使用規範辦法之行業及用途

產業用地 一	產業用地 二	其他用地
<p>一、製造業。</p> <p>二、電力及燃氣供應業。</p> <p>三、批發業（不含農產原料及活動物批發業、燃料批發業、其他專賣批發業）。</p> <p>四、倉儲業（含儲配運輸物流）。</p> <p>五、資訊及通訊傳播業（不含影片放映業、傳播及節目播送業、電信業）。</p> <p>六、企業總管理機構及管理顧問業、研究發展服務業、專門設計服務業、工程服務及相關技術顧問業、技術檢測及分析服務業。</p> <p>七、污染整治業。</p> <p>八、洗衣業（具中央工廠性質）。</p>	<p>一、住宿及餐飲業。</p> <p>二、金融及保險業。</p> <p>三、機電、管道及其他建築設備安裝業。</p> <p>四、汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。</p> <p>五、電信業。</p> <p>六、前條第一項第六款以外之專業、科學及技術服務業（不含獸醫服務業、藝人及模特兒等經紀業）。</p> <p>七、其他教育服務業。</p> <p>八、醫療保健服務業。</p> <p>九、創作及藝術表演業。</p> <p>十、其他經中央主管機關核准之行業。</p>	<p>一、公共設施用地：</p> <p>1. 公共設施：綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園、滯洪池與地下水監測設施、廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施、排水系統、雨水、污水下水道系統、中水道系統、港埠、堤防、道路、廣場、停車場及兒童遊樂場。</p> <p>2. 公用事業設施：輸配電、變電所、電塔、天然氣加壓站及自來水給水設施。</p> <p>3. 公務設施：管理機構、警察及消防機關。</p> <p>4. 文教設施：學前教育、學校、體育場及社教設施。</p> <p>5. 其他經中央主管機關核定之公共設施。</p> <p>二、社區用地。</p> <p>三、其他經中央主管機關核准之用地。</p>

- 註：1. 請依照行政院主計總處公佈之行業標準分類填寫產業類別及主要產品。
2. 於環保用地設置廢棄物處理、廢水處理與其他環保設施之業者，應取得工業局核發土地產權移轉證明及該事業主管機關核發之許可文件。
3. 產業創新條例第 68 條規定，依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例編定之工業用地或工業區，其土地之取得、租售、使用及管理，適用產業創新條例之規定。
4. 另依工業園區各種用地用途及使用規範辦法第 3、4 條規定，工業園區內土地係以供與工業生產直接或相關之行業及支援產業使用，尚不含廢棄物清除或處理業。倘用戶因製程需要，須於部分製程以回收廢棄物為其原料進行相關生產行為，並有產品產出者，取得工廠登記文件後，容許於該工廠土地中使用，而不允許單獨供廢棄物處理相關行為使用，且再利用機構應取得目的事業主管機關許可。

觀音工業區 土地出售手冊



行政院國軍退除役官兵輔導委員會
榮民工程事業管理處

中華民國七十五年十月三十一日

桃園縣觀音工業區土地出售要點

一、經濟部工業局委託行政院國軍退除役官兵輔導委員會榮民工程事業管理處（以下簡稱榮工處）投資開發之桃園縣觀音工業區（以下簡稱本區）土地之出售，除依獎勵投資條例及其施行細則規定辦理外，均依本要點之規定辦理。

壹、出售對象

二、本區土地之出售，由榮工處公告周知。

三、本區土地依原有地形、地貌加以規劃開發，依公告時現狀辦理出售，與辦工業人申購前，請先至現場堪查，並以選購一單位土地面積為原則，如無適當面積者，得申購兩個單位面積以上之土地。

貳、申請及審查

五、申請購買本區土地與申請工廠設立同時辦理，應備妥下列文件送交榮工處：

(一)申請書九份。

(二)設廠計劃建築配置圖九份。（須註明比例尺，由申購人自製）

(三)承購地價總額百分之五保證金繳納憑單影本二份。（以現金或本票向指定行庫繳納取據為憑）。

(四)申購人已完成法人登記者，應附公司執照及股東名冊（含出資額）影本九份；以籌備處或合夥名義申購者，僅附發起人或合夥人名冊九份，若以獨資名義申購者免附。

(五)承購土地承諾書一份。

(六)廢水、廢氣、噪音等公害防治承諾書各九份。

六、申購案件由榮工處按收件先後順序轉送工業局提報經濟部工業區土地出售審查小組審查，申購土地之位置、面積以該小組核定結果為標準，經核准承購者，由台灣省政府建設廳或桃園縣政府同時核准工廠設立，另由榮工處通知繳款；經審查核定不准承購者，即由榮工處無息退還申購人原繳保證金。（請參閱附件「桃園縣觀音工業區土地出售作業程序表」）。

參、出售地價

七本區土地售價，依獎勵投資條例第64條規定審定之。

肆、付款辦法

八承購本區土地價款，應按核准承購通知繳款之當月售價一次繳清，或向本處指定行庫申請辦理部分貸款。

九一次繳付全部地價款者，應按繳款通知指定之繳款期限前向指定行庫繳清全部地價款。辦理部分貸款者，除已繳百分之五保證金外，應於繳款通知之指定繳款期限前向指定行庫按當月售價繳付地價總額百分之十之自備款，其餘百分之八十五應在指定繳款日起六個月內向指定行庫辦妥貸款（不得以任何理由申請延期補辦），並應自指定繳款日之次月一日起至貸款撥付日止，按行庫貸款利率加計利息。

十獎勵投資條例第64條規定之工業區開發管理基金，承購人應於繳付地價款時，同時繳清。

十一承購人於經濟部工業區土地審查小組審查通過後，放棄承購權時，如在開發單位繳款通知到達之法定起算日期前，向開發單位提出書面申請者，准予退還原繳購地保證金，在通知繳款期限屆滿以後放棄承購者，所繳保證金不予退還，全數解充工業區開發管理基金，其餘之價款無息退還（辦理貸款者，須先清償貸款本息）；惟承購人繳清全部購地價款（含辦妥貸款）後，不得放棄承購土地或申請退地，承購人不依本要點規定期限辦理繳款及貸款手續者，視為放棄承購所繳保證金亦予解充開發管理基金，其餘之價款無息退還。

十二承購人於核准承購土地後，如因計劃變更換購土地面積較原承購土地為大者，其面積差額保證金應予補繳；換購土地面積較原承購土地為小者，其差額土地應視同放棄承購，保證金不予發還，全數解充工業區開發管理基金，惟如係於通知繳款期限內申請換購較小土地者，無須解繳面積差額保證金。

伍、應辦手續

十三一次繳清地價及工業區開發管理基金之承購人，由榮工處通知定期點交土地，在地籍整理未完成前，依經濟部工業局之授權發給土地使用證明書，俟完成地籍整理，即由榮工處函請經濟部工業局核發土地產權移轉證明等書件，由承購人自行辦理土地所有權移轉登記。

十四辦理部分貸款之承購人，於繳清百分之十五之地價款及工業區開發管理基金，並辦妥貸款手續結清應繳價款後，由榮工處通知訂期點交土地，在地籍整理未完成前，依經濟部工業

局之授權發給土地使用證明書，俟完成地籍整理後，即由榮工處函請經濟部工業局將產權移轉證明等書件送交指定貸款行庫，代辦土地移轉登記及抵押權設定登記等手續，所須費用及稅捐由承購人負擔。

陸、應遵守規定

五承購人經核准承購土地，應遵照獎勵投資條例及其施行細則有關規定，並按核定之計劃使用其有正當理由報經經濟部核准者，得以其一部或全部轉售，供興辦工業人設廠使用，違反規定者，由工業區主管機關依法處理。

六工業區內以不貯藏大量汽油、石油或揮發性易燃燒液體為原則，必要時，其貯藏設備地點及數量須先經管理機構同意。

七在承購土地上起造建築物，應依照實施區域計劃地區建築管理辦法及其他有關法令規定辦理。

八廠房主要結構，應以鋼筋混凝土或鋼架及耐火材料為主，所有建築物應由領有執照之合格建築師負責設計。

九本工業區建廠結構物退縮地標準如後：

(一)面臨寬15公尺以上道路（包含15公尺）應自界址退縮3公尺，面臨15公尺以下道路，應自界址退縮2.5公尺為保留地。

(二)不臨道路部分應自界址退縮1.5公尺。

(三)圍牆可沿界址構築，唯臨道路部分，應以偏心基礎方式構築，方不致破壞道路緣石。

(四)變電室應依規定申報建造執照，並按規定退縮其建築。

十工廠出入口，不得對道路轉彎處之截角開設。

十一工業區內一切公共設施，不得加以損害，否則應負責修護及賠償。

十二各工廠不得在區內公共道路裝卸或堆積貨物。

十三在區內高壓線下通過之結構物，其高度與施工應依照台灣電力公司之有關規定辦理。

十四承購本區內土地，如有自來水管線或下水道排放管涵等地下公共設施之地面除作空地通道外絕對禁止構築建物，並應對上述地下公共設施善盡維護之責，必要時管理機構並得派員進入廠內清理維護。

三本區內各工廠之雨水、排水及污水、廢水，一律向管理機構申請分別納入本工業區之排水及污水下水道系統內。污水之接管申請需附有關圖說經核准後再由合格水管承商施工。凡雨水、地下水、冷却水等未受污染之水，不得直接或間接排入污水下水道，各用戶應在建築物污水排水管上適當地點設置量水設備，所排出之最大時污水量如大於日平均污水量之三倍以上時，各廠應先自行設置調整設備。

四各工廠排放污水之水質不得超過本工業區排放水質限值表（詳附表二）之規定，如有超過時，各廠應安裝設施自行處理至合乎該表之規定後，始准排放至本工業區之污水管道內，在污水處理廠未設置完成前，各工廠排出之污水應自行負責處理。

五排入本工業區污水系統內之污水用戶，應依規定按期繳納處理費用。

柒、其他

六承購人所購土地面積，應以地政機關登載於土地登記簿之面積為準，結算土地價款及開發管理基金；結算結果面積增加者，以結算當月售價補繳差額價款，面積減少者，加計成本利息退還差額價款。

七本要點由榮工處擬定送請經濟部工業局同意後施行。