【[更新](https://www.6laws.net/update.htm)】2021/10/6【[編輯著作權者](https://glrs.moi.gov.tw/LawContentSource.aspx?id=FL003620#lawmenu)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列--〉檢視--〉文件引導模式/[功能窗格](../../6law/law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%B7%A5%E6%A5%AD%E5%8D%80%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E8%AE%8A%E6%9B%B4%E5%AF%A9%E8%AD%B0%E8%A6%8F%E7%AF%84.htm)）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **法規名稱** | 都市計畫工業區檢討變更審議規範 | 【發布日期】100.12.23【發布機關】[內政部](https://www.moi.gov.tw/) |

‧[S-link索引](../S-link%E5%88%86%E9%A1%9E%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#都市計畫工業區檢討變更審議規範)**〉〉**[線上網頁版](https://www.6laws.net/6law/law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%B7%A5%E6%A5%AD%E5%8D%80%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E8%AE%8A%E6%9B%B4%E5%AF%A9%E8%AD%B0%E8%A6%8F%E7%AF%84.htm)**〉〉**

# 【法規沿革】

**1‧**中華民國八十三年九月二十三日內政部台內營字第8388384號函訂定發布

**2‧**中華民國八十四年四月二十日內政部台內營字第8472468號函修正發布

**3‧**中華民國八十四年六月六日內政部台內營字第8472819號函修正發布

**4‧**中華民國八十五年八月五日內政部台內營字第8584265號函修正發布

**5‧**中華民國八十五年十二月十三日內政部台內營字第8582230號函修正發布

**6‧**中華民國八十六年元月三十日內政部台內營字第8672168號函修正發布

**7‧**中華民國九十年三月十二日內政部台內營字第9082782號函修正發布

**8‧**中華民國九十一年四月十六日內政部台內營字第0910083005號函修正發布第5點條文

**9‧**中華民國九十三年二月十九日內政部台內營字第0930082119號函修正發布全文11點

**10‧**中華民國九十五年一月十三日內政部台內營字第0940087970號令修正發布第7點條文；並自即日生效【[原條文](#_:::民國九十五年一月十三日公布條文:::)】

**11‧**中華民國一百年十二月二十三日內政部台內營字第1000810325號令修正發布全文12點；並自即日生效

# 【法規內容】

## 第1點

﹝1﹞為審議都市計畫工業區變更為非工業使用案件，並落實都市計畫法（以下簡稱本法）第[二十七條之一](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a27b1)第二項規定，特訂定本規範。

## 第2點

﹝1﹞本規範之適用範圍如下：

　　（一）依[都市計畫定期通盤檢討實施辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)有關工業區檢討基準檢討後，不適合繼續作工業使用者。

　　（二）都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，或其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。

## 第3點

﹝1﹞本規範之辦理程序如下：

　　（一）通盤檢討

　　1.各地區都市計畫擬定機關依本法第[二十六](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a26)條規定辦理通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依[都市計畫定期通盤檢討實施辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)有關工業區檢討基準辦理。

　　2.經檢討結果屬必要之工業區，不得辦理變更為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。

　　（二）個案變更

　　1.都市計畫區內造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，應依本法第[二十七](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a27)條第一項第二款規定，變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。

　　2.申請人興辦事業有具體可行之財務及實施計畫者，經認定符合本法第[二十七](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a27)條第一項第三款、第四款規定後，依程序辦理。但其興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後始得為之。

## 第4點

﹝1﹞工業區變更之基本要件如下：

　　（一）生產中之合法工廠申請變更者，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定。

　　（二）生產中之工廠申請變更者，雇主在歇業或完成遷廠前，應依[勞動基準法](../law/%E5%8B%9E%E5%8B%95%E5%9F%BA%E6%BA%96%E6%B3%95.docx)相關法令及勞動契約有關規定辦理。

　　（三）申請人應提出整體開發計畫及財務計畫，並納入變更主要計畫書規定。

　　（四）工業區變更依法應辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。

　　（五）環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。

## 第5點

﹝1﹞工業區檢討變更原則如下：

　　（一）區位工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得變更作為住宅區、商業區或其他使用分區。

　　（二）總量管制

　　1.變更工業區為住宅區者，不得違反[都市計畫定期通盤檢討實施辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)有關住宅區檢討基準之規定。

　　2.變更工業區為商業區者，不得違反[都市計畫定期通盤檢討實施辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)有關商業區檢討基準之規定。

　　（三）編定工業區之檢討都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依[獎勵投資條例](../law/%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E6%8A%95%E8%B3%87%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)或[促進產業升級條例](../law/%E4%BF%83%E9%80%B2%E7%94%A2%E6%A5%AD%E5%8D%87%E7%B4%9A%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。

## 第6點

﹝1﹞申請人申請變更工業區，於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽定協議書，並同意下列事項，納入計畫書規定：

　　（一）變更工業區應捐贈公共設施用地及可建築土地予直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，並應符合下列規定：

　　1.變更為住宅區、商業區應捐贈公共設施用地及可建築土地面積之合計佔變更工業區土地總面積之比例，分別不得低於百分之三十七、百分之四十點五；變更為其他使用分區者，由都市計畫委員會視實際情形審決之。

　　2.前目應捐贈之公共設施用地不得低於變更工業區土地總面積百分之三十。

　　（二）前款公共設施用地，依[都市計畫公共設施用地多目標使用辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%85%AC%E5%85%B1%E8%A8%AD%E6%96%BD%E7%94%A8%E5%9C%B0%E5%A4%9A%E7%9B%AE%E6%A8%99%E4%BD%BF%E7%94%A8%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)規定作多目標使用時，以供非營利性之公共使用者為限，其項目並應於計畫書中敘明。

　　（三）變更主要計畫得由申請人併同擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、興建、管理及維護，必要時，得由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所擬定之。

　　（四）工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔。

　　（五）細部計畫發布實施三年內應開發建設，未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復為原計畫工業區，其土地權利關係人不得提出異議。

## 第7點

﹝1﹞工業區變更後容積率，應依下列公式計算，且不得大於鄰近使用性質相同使用分區之容積率。

﹝2﹞工業區變更後容積率＝變更前工業區容積率×變更前工業區面積／（變更前工業區面積－變更後公共設施用地面積）工業區變更後獎勵容積、移轉容積及其他名目容積之合計，不得大於基準容積（變更後可建築土地面積乘以前項工業區變更後容積率）之零點五倍。但相關法令另有規定者，不在此限。

﹝3﹞工業區變更應捐贈公共設施用地及可建築土地之比例，未達[第六點](#a6)第一款第一目規定者，除有特殊理由外，其基準容積應予降低。

## 第8點

﹝1﹞工業區變更之開發方式如下：

　　（一）捐贈土地

　　1.以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則。但捐贈之可建築土地，經都市計畫委員會同意後，得改以捐獻代金方式折算繳納。

　　2.前目捐獻代金之數額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。但其捐獻數額不得低於工業區變更後第一次公告土地現值之一點四倍。

﹝2﹞捐獻代金之數額＝三家以上專業估價者查估變更後全部可建築土地之價格（取最高價計算）×變更後應捐贈可建築土地面積／變更後全部可建築土地面積

　　3.直轄市、縣（市）政府應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設之用。

　　（二）自辦市地重劃申請人同意依[第六點](#a6)規定辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比例應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

## 第9點

﹝1﹞捐贈之可建築土地，應為完整可供建築之土地，其區位並應於計畫圖標示。

﹝2﹞計畫容納人口應符合每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算基準，並依[都市計畫定期通盤檢討實施辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)及配合地區需要，配置各項必要公共設施用地。

﹝3﹞計算計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

﹝4﹞變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第[四十六](../law/%E5%B9%B3%E5%9D%87%E5%9C%B0%E6%AC%8A%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a46)條及其他相關規定，核實調整地價。

## 第10點

﹝1﹞工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。

## 第11點

﹝1﹞申請人申請工業區變更為非工業使用案件，除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業及環保主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：

　　（一）土地使用變更同意書（並註明擬變更用途）。

　　（二）土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。

　　（三）未來之開發使用計畫。

　　（四）工廠登記證明文件。

　　（五）申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。

　　（六）土壤及地下水污染評估調查資料。

﹝2﹞未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢具前項第四款及第五款書件。

## 第12點

﹝1﹞都市計畫工業區變更使用，有下列情形之ㄧ者，得經都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定：

　　（一）政府依法實施區段徵收或市地重劃，或依[都市更新條例](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)實施都市更新。

　　（二）屬配合國家重大建設，或直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定，或另定有變更用途之使用區審議規範或處理原則。

　　（三）因計畫書圖不符、發照錯誤、地形修測、計畫圖重製或基地畸零狹小，配合都市整體發展而變更。

　　（四）變更範圍內現有聚落建築密集，或變更後未增加允許使用項目，或變更後使用性質非屬住宅或商業。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**〉〉**

【編註】本檔法規資料來源為官方資訊網，提供學習與參考為原則，如需引用請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！

# :::民國九十五年一月十三日發布條文:::z

# 【法規內容】

## 第1點　法令依據

　　本規範依都市計畫法第[二十七條之一](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a27b1)第二項規定訂定之。

## 第1-1點　適用範圍

　　（一）符合內政部訂定都市計畫定期通盤檢討實施辦法第[三十](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx#a30)條規定，依法檢討結果確已不適合繼續作工業使用者。

　　（二）都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者。

　　（三）其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。

## 第2點　辦理程序

　　（一）通盤檢討

　　1‧各地區都市計畫擬定機關依都市計畫法第[二十六](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a26)條規定辦理定期通盤檢討時，應先全面清查工業區土地利用現況及設廠情形，會同工業主管機關依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第[三十](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx#a30)條規定辦理。

﹝2﹞2‧經檢討結果如屬必要之工業區，不得辦理變更作為其他使用，並應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質，以促進其利用。

　　（二）個案變更

　　1‧都市計畫區內極易造成污染及危害公共安全之工廠，經當地直轄市、縣（市）政府審核應予搬遷者，其遷廠後之舊址工業區土地，除依法變更為其他種類之工業區，繼續作工業使用外，依都市計畫法第[二十七](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a27)條第一項第二款規定，迅行變更為其他適當之使用分區或公共設施用地。

﹝3﹞2‧申請人擬興辦之事業，合於都市計畫法第[二十七](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E6%B3%95.docx#a27)條第一項第三款、第四款之規定，並有具體可行之財務及實施計畫者，免依本部七十四年九月十九日台（七十四）內營字第三二八四七七號函規定程序報核，但其擬興辦之事業，依規定須經各該目的事業主管機關核准者，應先徵得各該目的事業主管機關同意後辦理。

## 第3點　工業區變更之基本要件

　　（一）變更都市計畫工業區為非工業使用時，都市計畫擬定機關應先徵詢該管直轄市、縣（市）政府工業主管機關意見後，始得依法定程序辦理。

　　（二）生產中之合法工廠，申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫，其興辦工業人應於都市計畫報請核定時，檢具註銷工廠登記之證明文件或經當地直轄市、縣（市）政府工業主管機關核定之「遷廠計畫書」。其遷廠計畫書所訂遷廠期程，並應納入計畫書規定之。

　　（三）生產中之工廠申請變更工業區者，雇主在歇業或完成遷廠前，應先行依[勞動基準法](../law/%E5%8B%9E%E5%8B%95%E5%9F%BA%E6%BA%96%E6%B3%95.docx)相關法令及勞動契約有關規定妥善處理，以維從業員工權益。

　　（四）為確保工業區變更使用後之都市環境品質，申請人應自行留設及興闢區內必要之公共設施用地，並自願分攤區外公共設施用地之取得及興闢費用，並列入主要計畫書及細部計畫書規定。

　　（五）工業區變更依法需辦理環境影響評估者，環境影響評估與都市計畫變更應採併行審查，並於各該都市計畫變更案報請核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告相關書件。

　　（六）環境現況調查結果，具土壤污染、地下水污染或廢棄物污染者，其處理方式應納入環境影響評估與都市計畫變更書件規定。

## 第4點　工業區檢討變更原則

　　（一）上位計畫之指導

　　工業區面積之變更，應參考各該區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準，核實計算，並應依據各該都市計畫工業區土地利用現況及設廠情形清查結果辦理。

　　（二）區位

　　1‧工業區之區位，因都市發展結構之改變，對社區生活環境發生不良影響者，或較適宜作為其他使用且不妨礙鄰近土地使用者，得予變更作為其他使用分區。

　　﹞2‧經檢討結果，未整體開發完成之不適用工業區內舊有聚落，非屬違規使用之建築基地面積達一公頃，人口已達二百人，居住密度每公頃二百人以上，且能規劃必要之公共設施用地者，得檢討變更為住宅區。

　　3‧工業區內完整街廓實際供居住使用之合法建築基地面積已達各該街廓面積百分之七十以上，且變更用途後，對鄰近土地使用無妨礙者，得劃設必要之公共設施用地，變更為住宅區。

　　4‧夾雜於住宅區或商業區內之工業區土地，經檢討結果，不適於繼續作工業使用者，得配合毗鄰使用分區，變更為住宅區或商業區。

　　5‧本規範訂定實施之前，工業區內已興建完成之完整建築基地，現況已作住宅、商業或其他使用，且計算變更用途後，其現有建築結構、樓板荷重、消防設備、通道、停車空間等項，均符合[建築法](../law/%E5%BB%BA%E7%AF%89%E6%B3%95.docx)、[消防法](../law/%E6%B6%88%E9%98%B2%E6%B3%95.docx)、[建築技術規則](../law3/%E5%BB%BA%E7%AF%89%E6%8A%80%E8%A1%93%E8%A6%8F%E5%89%87.docx)等規定，並對鄰近土地使用無妨礙者，得檢討變更為住宅區、商業區、其他使用區或特定專用區。

　　（三）總量管制

　　1‧變更工業區為住宅區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第[二十八](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx#a28)條有關住宅區檢討標準之規定。

　　2‧變更工業區為商業區者，不得違反都市計畫定期通盤檢討實施辦法第[二十九](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx#a29)條有關商業區檢討標準之規定。

　　（四）編定工業區之檢討

　　1‧都市計畫範圍內之工業區，經工業主管機關依[獎勵投資條例](../law/%E7%8D%8E%E5%8B%B5%E6%8A%95%E8%B3%87%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)或[促進產業升級條例](../law/%E4%BF%83%E9%80%B2%E7%94%A2%E6%A5%AD%E5%8D%87%E7%B4%9A%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)編定為工業區者，在未經工業主管機關公告解除前，不得變更使用。

　　2‧編定工業區如有違反原核定計畫使用之情事者，工業主管機關應依前揭條例有關規定處理。

　　（五）檢討變更之優先次序

　　同一都市計畫區內如有一處以上之工業區檢討變更者，應考量各該都市計畫區計畫人口實際所需住宅區、商業區總量之前提下，就其變更後之使用性質、區位、面積規模、捐贈土地面積、交通狀況、水源供應、排水系統、電力等公共設施、公用設備之配合條件，由各級都市計畫委員會審議時擇優評定之。

## 第5點　申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區之附帶條件

　　引言

　　申請個案變更或通盤檢討建議變更工業區，申請人應於主要計畫核定前，與當地地方政府簽定協議書，同意下列事項，並納入都市計畫書規定，以利執行。

　　（一）依本審議規範規定自願捐贈工業區變更後一定面積比例之公共設施用地及可供建築用地或提供一定金額之捐獻代金予當地直轄市、縣（市）政府或鄉、縣轄市公所。但因情形特殊，經申請人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得以分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。

　　（二）通盤檢討建議變更之工業區，得於通盤檢討主要計畫變更審定後，由申請人併同自行擬定或變更細部計畫，配置必要之公共設施用地，並自行整體規劃、開發及建設，必要時由當地地方政府擬定之。

　　（三）自願捐贈土地或捐獻代金作整體規劃開發者，工業區變更後區內全部公共設施用地之建設費及樁位測定費，均應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

　　（四）應由申請人先行提出整體開發計畫及財務計畫，併同納入變更主要計畫書內規定，供各級都市計畫委員會審議之參考。

　　（五）未依計畫書規定之遷廠期程、實施進度及協議書辦理者，由都市計畫擬定機關查明，並於一年內依法定程序檢討變更恢復原計畫為工業區，其土地權利關係人不得以任何理由提出異議。

## 第6點　　許可條件

　　（一）申請個案變更或通盤檢討建議變更都市計畫工業區，除以區段徵收方式開發者外，應提供捐贈土地，及自行留設區內所需公共設施，不得低於附表之規定。但因實施都市更新而變更者，或通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，不在此限。

　　（二）前款因實施都市更新而變更者，應提供適當之公益設施，其面積由都市更新審議委員會審決。公益設施樓地板面積除依都市更新條例第[四十四](../law/%E9%83%BD%E5%B8%82%E6%9B%B4%E6%96%B0%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a44)條第一項第三款規定，不予計算容積外，地方主管機關不得再依同項第五款規定給予容積獎勵。

　　（三）第一款通盤檢討變更基地面積過於狹小情形特殊者，其應提供公益設施比例或繳交代金金額，由都市計畫委員會審決之。

## 第7點　　開發方式

　　（一）區段徵收

　　通盤檢討建議變更工業區為住宅區或商業區，擬以區段徵收方式辦理整體開發者，應先會同當地地政機關評估可行性。土地所有權人領回抵價地比例，依[土地徵收條例](../law/%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E5%BE%B5%E6%94%B6%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)有關規定辦理。

　　（二）自願捐贈土地

　　1.按本規範許可條件所訂自願捐贈土地比例，捐贈可供建築用地予當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所為原則。

　　2.自行留設作為區內必要性之公共設施用地，由開發者自行興建、管理及維護，土地所有權得仍屬原土地所有權人。前揭公共設施用地，如擬依都市計畫公共設施用地多目標使用方案之規定作多目標使用時，以供作非營業性之公共使用者為限，其項目並應於都市計畫書中敘明。

　　3.申請人同意確實依本規範所定附帶條件及許可條件辦理者，得採自辦市地重劃方式開發，其提供之公共設施用地比率並應單獨計列，不含開發範圍內以原公有道路、溝渠、河川及未登記地辦理抵充之部分。

　　（三）自願捐獻代金

　　1.依附表自願捐贈之可供建築用地，得經當地地方政府同意，改以自願捐獻代金方式折算繳納，以利整體規劃使用。

　　2.依附表自願捐贈可供建築用地，但現況確無法捐贈者，得改以自願捐獻代金方式折算繳納。

　　3.前二目自願捐獻代金，應按工業區變更後毗鄰地價區段使用性質相同土地之公告土地現值加百分之四十計算。但當地地方政府已另訂代金捐獻相關規定，且其捐獻數額不低於上述規定者，從其規定辦理。

　　4.直轄市、縣（市）政府應另行訂定代金收支保管運用辦法，並成立專戶，專供當地都市建設之用。

　　（四）其他

　　依本規範檢討變更為特定專用區者，除各該目的事業中央主管機關已訂有設置管理辦法、審核要點或審議規範，從其規定辦理者外，由各級都市計畫委員會視實際狀況審決之。

## 第8點　　配合措施

　　（一）自願捐獻之可供建築用地，應為完整可供建築之土地。

　　（二）計畫容納人口應依每人五十平方公尺住宅樓地板面積，每四人為一戶之計算標準，並依[都市計畫定期通盤檢討實施辦法](../law3/%E9%83%BD%E5%B8%82%E8%A8%88%E7%95%AB%E5%AE%9A%E6%9C%9F%E9%80%9A%E7%9B%A4%E6%AA%A2%E8%A8%8E%E5%AF%A6%E6%96%BD%E8%BE%A6%E6%B3%95.docx)之規定，配置各項必要公共設施用地。

　　（三）依院頒「改善停車問題方案」之規定，計算未來計畫區內居住人口或服務人口使用之車輛預估數之○‧二倍，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。

　　（四）變更工業區為住宅區、商業區或其他使用或特定專用區者，應配合地區需要，配置各項必要公共設施，以改善都市生活環境。

　　（五）變更主要計畫發布實施後，該管地方政府地政機關應依平均地權條例第[四十六](../law/%E5%B9%B3%E5%9D%87%E5%9C%B0%E6%AC%8A%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx#a46)條及有關規定，核實調整地價。

## 第9點

﹝1﹞工業區遷廠計畫書之格式，由經濟部邀集直轄市、縣（市）政府統一訂定之。

## 第10點

﹝1﹞申請人申請工業區變更為非工業使用案件除應檢具變更都市計畫書圖外，並應檢具下列書件，交由該管都市計畫主管機關徵詢該管工業主管機關意見後，辦理都市計畫變更或審議之參考：

　　（一）土地變更使用同意書（並註明擬變更用途）。

　　（二）土地變更範圍之全部地籍圖謄本、土地清冊、土地登記簿謄本及地籍套繪圖。

　　（三）未來之開發使用計畫。

　　（四）工廠登記證影本。

　　（五）申請範圍內工廠搬遷或註銷意願書。

﹝2﹞未開發之工業區或已完成遷廠或停止生產並已註銷工廠登記之工業區申請變更者，無需檢送前項第四款及第五款書件。

## 第11點

﹝1﹞本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**〉〉**

【編註】本檔法規資料來源為官方資訊網，提供學習與參考為原則，如需引用請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請[告知](https://www.6laws.net/comment.htm)，謝謝！