

法規名稱：(廢)工商綜合區開發設置管理辦法

廢止日期：民國 90 年 05 月 23 日

第一章 總則

第 1 條

為輔導民間企業投資工商綜合區，促進產業升級，推動振興經濟方案，特訂定本辦法。

第 2 條

工商綜合區之開發設置管理依本辦法之規定；本辦法未規定者，適用其他法令之規定。

第 3 條

本辦法所稱工商綜合區，指都市近郊之交通便利地區，在一定範圍內之土地，依其區位與當地發展需要規劃設置，供輕工業、試驗研究、修理服務、工商服務、運輸倉儲、批發零售等使用，並依都市計畫法第三十二條或區域計畫法施行細則第十三條劃定為特定專用區。

第 4 條

工商綜合區得視實際需要，再劃為左列一種或數種使用分區：

- 一、綜合工業分區：指提供予科技研發試驗、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之分區。
- 二、物流專業分區：指提供倉儲、運輸及物流業者從事商品之研發、加工、處理、倉儲、配送等使用之分區。
- 三、工商服務及展覽分區：指提供設置金融、工商服務業、旅館、會議廳及商品展覽場等使用之分區。
- 四、修理服務業分區：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之分區。
- 五、購物中心分區：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊、旅館等設施於一體之大型購物中心或結合倉儲與賣場於一體之倉儲量販中心使用之分區。

第 5 條

本辦法用語定義如左：

- 一、事業興辦人：指為經營工商綜合區內之事業而投資開發者。
- 二、公民營投資開發事業：指從事投資開發為主要業務並依法登記之公民營事業。
- 三、開發計畫：指開發人所應檢具之全部書圖文件，包括申請書、申請開發範圍之地籍位置圖、土地清冊（含土地座落、權屬、面積統計及土地使用分區與編定類別等）、協議書、土地使用同意書或同意合併開發證明書、可行性規劃報告書、環境影響說明書或環境影響評估報告書、開發建築計畫書圖、依法規定之水土保持規劃書或水土保持計畫、土地使用分區管制及都市設計管制計畫書圖、財務計畫及經營管理計畫書。
- 四、生態綠地：指都市計畫範圍內所劃定之綠地或都市計畫範圍外所劃定之生態保護用地。

五、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。

第 二 章 申請程序及要件

第 6 條

商業主管機關、事業興辦人、公民營投資開發事業或土地所有權人（以下簡稱開發人）得依工商綜合區設置方針，勘選一定地區土地，擬具開發計畫，並與當地直轄市、縣（市）政府簽訂協議書，於取得中央商業主管機關推薦後，向當地直轄市、縣（市）政府依左列程序辦理：

- 一、申請開發許可。
- 二、申請雜項執照。
- 三、申請建造執照。

前項所勘選一定地區之土地，跨越二以上直轄市、縣（市）轄區者，應由所在面積較大者受理申請。

第 7 條

為辦理工商綜合區設置案件之推薦，中央商業主管機關得定期公告，受理開發人申請，並邀請各級政府有關機關及學者專家組成設置工商綜合區審議委員會，就申請案對經濟發展之需要性與計畫之可行性加以審查，通知開發人列席說明後擇優推薦，並將結果通知開發人。

第 8 條

工商綜合區應進行整體規劃，並落實環境保護，申請開發之土地總面積，在都市計畫範圍內不得低於五公頃；都市計畫範圍外不得低於十公頃。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不得低於十公頃。

工商綜合區區內道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給及其他相關必要性服務設施所占面積不得低於申請開發土地總面積扣除生態綠地後剩餘土地面積百分之四十，產權歸土地所有權人所有。但屬通過性之道路者，應捐贈並分割移轉登記為政府所有。

工商綜合區依法規劃為特定專用區時，區內可建築基地面積之總建築物容積率，在都市計畫範圍內不得超過百分之三百六十，其原在都市計畫規定之容積率或已依法建築使用之容積超過者，得由各級都市計畫委員會依該地區實際發展情形酌予調整；在都市計畫範圍外不得超過百分之三百。可建築基地面積之空地比，不得低於左列規定：

- 一、綜合工業分區：○·四。
- 二、物流專業分區：○·二。
- 三、工商服務及展覽分區：○·四。
- 四、修理服務業分區：○·三。
- 五、購物中心分區（大型購物中心）：○·四。
- 六、購物中心分區（倉儲量販中心）：○·二。

第 三 章 捐贈與獎勵

第 9 條

為維護社會公平原則，落實生態環境保護，申請開發設置工商綜合區時，開發人應規劃申請開發總面積百分之三十土地作為生態綠地，並依當地環境保護或生態保育之需要，予以植栽綠化或維持原有生態環境。

開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之。

開發人對於第一項之生態綠地選擇以捐贈方式為之者，應於申請建造執照前，辦理完成地籍分割、移轉登記為國有。選擇以代金代之者，應於申請建造執照前繳交國庫；其代金，以取得開發許可當年度之公告土地現值計算之。

前項捐贈之生態綠地，以其所在地之直轄市、縣（市）政府為管理機關。

第 9-1 條

本辦法八十八年四月廿一日修正施行前，已協議捐贈生態綠地或已完成捐贈者，開發人得於八十八年六月三十日前依左列規定辦理：

- 一、已協議應捐贈而尚未完成捐贈者，開發人得逕與直轄市、縣（市）政府修正協議書。
- 二、已完成捐贈者，開發人得申請專案讓售；申請時，應先送中央商業主管機關審核，經審核符合政策需要或情形特殊後，轉請財政部依規定將土地變更為非公用財產，並依國有財產法有關規定辦理。

前項第二款情形，其開發人已變更者，應由原開發人與接續開發人會同申請之。

第 10 條

為維護社會公平原則，申請開發設置工商綜合區時，開發人應先與當地直轄市、縣（市）政府協議提供一定金額之捐獻。

前項金額不得低於取得開發許可當年度之公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之十二，並應載明於協議書。

第 10-1 條

依本辦法規定申請開發左列土地者，得免繳捐獻金：

- 一、宜蘭縣、花蓮縣、台東縣、澎湖縣、金門縣及連江縣之農地。
- 二、經濟部公告之嚴重地層下陷區範圍內之土地。

第 11 條

開發人對於第九條第一項之生態綠地選擇以捐贈方式為之者，直轄市、縣（市）政府應自開發人捐獻之金額中提撥百分之二十以上專款，從事生態綠地之管理維護工作。選擇以代金代之者，由開發人自行負責生態綠地之管理維護工作。

符合前條免繳捐獻金規定，且依第九條第二項捐贈生態綠地者，開發人應繳交該生態綠地之管理維護經費予直轄市、縣（市）政府；其經費之計算，準用第十條第二項及前項之規定。

第 11-1 條

開發人依第九條第三項應繳交之代金，得以其依行政院環境保護署核定環保林園大道計畫之土地移轉予國有之價金抵繳之。

前項移轉國有之土地，應與開發之工商綜合區位於同一縣（市），並以行政院環境保護署為管理機關。

第一項依行政院環境保護署環保林園大道計畫之土地價金，以抵繳當年度之公告土地現值計算之。

第 12 條

經中央商業主管機關推薦開發之工商綜合區，視為都市計畫法第二十七條第一項所指為適應經濟發展需要而配合興建之重大設施或區域計畫法第十三條第一項第二款所指興辦重大開發或建設事業，得逕行辦理土地分區變

更事宜；直轄市、縣（市）政府並應於核准開發後，優先配合興修區外聯絡道路及相關公共設施。

第 13 條

經中央商業主管機關推薦之工商綜合區開發案件，其開發人得依獎勵民間投資開發工商綜合區優惠貸款要點規定，申請優惠貸款。

第 四 章 開發許可

第 14 條

直轄市、縣（市）政府於查驗開發計畫所需檢附文件齊備後，應迅行徵詢相關單位意見，並按申請土地於都市計畫地區範圍內外，分別依據第十五條及第十六條規定之程序審查通過後，核發開發許可。

第 15 條

申請案件之土地位於都市計畫範圍內者，直轄市、縣（市）政府應將申請案件所備文件連同中央商業主管機關推薦函及相關單位審查意見，送請都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定，辦理都市計畫之變更。前項分區變更之審議、公開展覽、層報核定及發布實施，悉依都市計畫法第二十八條之規定辦理。

第 16 條

申請案件之土地位於都市計畫範圍外者，直轄市、縣（市）政府應將申請案件所備文件連同中央商業主管機關推薦函及相關單位審查意見，報請各該區域計畫原擬定機關辦理變更為特定專用區及開發許可之審議。區域計畫原擬定機關應按申請開發計畫之使用性質，依各該區域計畫內容及相關建築法令與開發審議規範審議，並將審議結果通知直轄市、縣（市）政府；其核准分區變更及開發許可者，並應將分區變更及開發許可內容於各該直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所及設置所在地公告三十日。

前項經核准分區變更及開發許可者，直轄市、縣（市）政府應於生態綠地移轉登記為國有、繳交捐獻之金額及完成區內必要性服務設施，並取得雜項工程使用執照後，依其範圍及開發計畫內容之土地使用性質，變更為特定專用區及核准編定之用地。

第 17 條

工商綜合區除本辦法規定外，位於山坡地者，依山坡地開發建築管理辦法辦理；位於海埔地者，依海埔地開發管理辦法辦理。

第 18 條

開發計畫經許可後，開發人應於收受通知之日起一年內申領雜項執照；逾期末申領者，直轄市、縣（市）政府應撤銷原開發許可並公告之。位於都市計畫範圍內者，應依第十五條所定程序變更為原土地使用分區；位於都市計畫範圍外者，依第十六條所定程序變更為原分區類別。

第 19 條

開發人變更開發計畫，應依本章規定申請變更許可。其計畫變更內容不涉及生態綠地、主要公共設施及公共設備區位與比例之變動、土地使用性質及使用強度之調整者，得由當地直轄市、縣（市）政府依法核處。前項變更開發計畫，涉及都市計畫變更者，仍應依都市計畫法所定程序辦

理。

第 五 章 建築執照

第 20 條

開發人於取得開發許可，應先辦理完成捐贈或捐獻其中一項手續後，始得申領雜項執照以從事區內必要性服務設施等雜項工程；於完工查驗合格，領得雜項工程使用執照後，並完成捐贈及捐獻手續，始得申請建造執照。依第二十條之一申請分期分區開發者，其捐贈及捐獻手續應依前項規定辦理，不得分期。

第 20-1 條

申請開發基地之總面積在十公頃以上，除垃圾及污水處理設施外，經准予分期分區開發，其第一期開發區面積在五公頃以上者，得於完成足供第一期開發所需之必要性服務設施等雜項工程完工查驗合格，領得雜項工程使用執照後，申請第一期開發區之建造執照。

第 21 條

雜項工程之內容須於開發計畫中述明。但經直轄市、縣（市）政府認定無礙水土保持或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照中申請之。

第 22 條

雜項執照及建當執照之申領與施工管理，應依建築法及相關法規規定之程序辦理。

第 六 章 經營管理

第 23 條

工商綜合區之各分區應以緩衝綠帶區隔，其區內之土地使用分區管制及都市設計管制計畫應述明於開發計畫中，經核定後為該區開發建築之管制依據。

第 24 條

工商綜合區基於管理之需要，應成立管理單位，並將其組織章程報請中央商業主管機關備查。

第 24-1 條

工商綜合區之開發人有左列情事之一者，得由接續開發人申請變更開發人：

- 一、死亡。
- 二、受破產或禁治產宣告。
- 三、因破產以外原因而解散。
- 四、為實際業務營運需要。

前項第四款之接續開發人應以公司組織為限。

申請變更開發人應檢附文件如左：

- 一、同意接續開發之證明文件。
- 二、接續開發人如非土地所有權人，應重新取得土地使用同意書或同意合併開發證明書。
- 三、接續開發人應簽立具結左列事項之切結書：

(一) 概括承受原開發人與直轄市、縣（市）政府簽訂之協議書內所有權利義務事項。

(二) 保證於一定期限內完成開發。

中央商業主管機關受理變更開發人申請案件，應經工商綜合區審議委員會審查通過，並由接續開發人與直轄市、縣（市）政府簽訂補充協議後，始得准予變更。

申請書及切結書格式，由中央商業主管機關定之。

第七章 協議書

第 25 條

開發人與當地直轄市、縣（市）政府簽訂之協議書內容，應載明左列各款：

一、具結保證依核准之開發計畫實施。

二、第八條至第十一條、第十八條及第二十三條之規定事項。

三、取得建築物之使用執照前，不得移轉申請開發土地之所有權。

但有左列情形之一者，不在此限：

(一) 生態綠地及通過性道路之捐贈。

(二) 經政府機關審議不予納入開發範圍內之土地。

(三) 原非屬開發人所有之土地，移轉予開發人者。

(四) 移轉予經核准變更之接續開發人。

(五) 因繼承、強制執行、法院確定判決或公司依法合併、清算而取得者。

四、於協議書簽訂後一定期間內，開發人應配合直轄市、縣（市）政府辦理前款於取得建築物之使用執照前，不得移轉申請開發土地所有權之預告登記。但申請開發土地原屬公有土地者，則於取得該土地所有權後一定期間內辦理之。

五、違反前四款規定之效力。

前項第五款所定之效力包括：

一、撤銷開發許可並公告之。

二、土地變更為原使用分區或原分區類別。

三、已完成所有權移轉登記之生態綠地、通過性道路及捐獻之金額不予發還。

第 26 條

前條協議書應於土地變更使用核定後，直轄市、縣（市）政府核發開發許可前，經法院公證。

第八章 附則

第 27 條

工商綜合區內建築物及基地之使用，違反經核准之開發計畫者，應依建築法、都市計畫法、區域計畫法等相關法規及本辦法之規定處理或處罰。

第 27-1 條

開發人有左列規定事項之一者，中央商業主管機關得撤回推薦：

一、違反第二十五條第一項第一款至第四款規定者。

二、自推薦函發文日起算六個月內未提出申請環境影響評估或開發許可書件，經中央商業主管機關限期提出，逾期仍不提出，且無正當理由者。

第 28 條

開發人依第六條所應擬具開發計畫之書圖申請文件及其內容，由經濟部會同內政部定之。

第 29 條

本辦法自發布日施行。