

## 工商綜合區之開發申請及審查作業流程

(目的事業主管機關)

中央：經濟部(商業司)

地方：本府建設處工商科

(法規依據)工商綜合區設置方針及工商綜合區開發設置管理辦法

一、應先行申請經濟部評選推薦。

申請開發最小面積：

申請開發工商綜合區之最小面積，除下列情形外，在都市計畫範圍內為五公頃，在都市計畫範圍外為十公頃。其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，應超過各該規定在都市計畫範圍外之最小面積。

1. 單獨申請供倉儲物流使用者，在都市計畫範圍內為一公頃，在都市計畫範圍外為二公頃。

2. 單獨申請供批發量販使用者，在都市計畫範圍內為一公頃。

各推薦總量面積雖尚有餘額，但受理推薦後將超過該推薦總量面積一成者，應降低該申請案之開發面積至不超過該推薦總量面積一成或為都市計畫範圍內六公頃以下，都市計畫範圍外十二公頃以下。

二、工商綜合區分區定義如下：

(一)綜合工業：指提供試驗研究、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者。

(二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝或配送等使用者。

(三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。

(四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。

(五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。

(六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。

者。

(流程)

**(第一階段)**申請人依工商綜合區設置方針及申請作業要點規定，檢具相關事業計畫書圖文件向經濟部商業司申請推薦：

依工商綜合區設置方針及申請作業要點第九點：

開發人應檢附申請書 (格式如附件二)、基本資料 (依內政部規定格式辦理) 及興辦事業計畫，向經濟部申請推薦，

其興辦事業計畫之內容如下：

(一)興辦事業內容及財務規劃部分：

1. 與相關政府計畫及政策之配合情形。
2. 預估開發模式。
3. 資金需求及籌措方式。
4. 預定開發進度。

(二)經濟發展需要性及計畫可行性評估部分：

1. 當地產業分析、市場評估及引進業別之衝擊分析。
2. 開發效益 (含預估各類應繳稅捐及所提供之就業機會) 與成本分析。
3. 財務比率分析 (含財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力、現金流量及槓桿度等分析)。
4. 綜合評估經濟發展需要性及計畫可行性。

開發案基本資料摘要	開發人	名稱： 公司統一編號或身分證號碼： 地址： 電話： 法定代理人：(無則免填) 身分證號碼： 地址： 電話：																																																													
	<input type="checkbox"/> 公司執照影本 <input type="checkbox"/> 營利事業登記證影本 <input type="checkbox"/> 身分證影本																																																														
	<input type="checkbox"/> 都市計畫範圍內 <input type="checkbox"/> 都市計畫範圍外																																																														
	○○縣(市)(○○鄉鎮市區)○○段(○○小段)○○地號等○○宗土地。																																																														
	<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">序號</th> <th style="width: 10%;">地段</th> <th style="width: 10%;">小段</th> <th style="width: 30%;">使用分區及用地類別</th> <th style="width: 10%;">地號</th> <th style="width: 10%;">面積</th> <th style="width: 10%;">所有人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>							序號	地段	小段	使用分區及用地類別	地號	面積	所有人																																																	
	序號	地段	小段	使用分區及用地類別	地號	面積	所有人																																																								
開發基地面積 ○○○公頃○○公畝○○平方公尺																																																															
預定使用內容 <input type="checkbox"/> 購物中心 <input type="checkbox"/> 批發量販 <input type="checkbox"/> 工商服務及展覽 <input type="checkbox"/> 修理服務 <input type="checkbox"/> 倉儲物流 <input type="checkbox"/> 綜合工業																																																															
基本資料		【請依內政部規定格式辦理】																																																													
興辦事業計畫	興辦事業內容及財務規劃部分		1、與相關政府計畫及政策之配合情形。																																																												
			2、預估開發模式。																																																												
			3、資金需求及籌措方式。																																																												
			4、預定開發進度。																																																												
	經濟發展需要性及計畫可行性評估部分		1、當地產業分析、市場評估及引進業別之衝擊分析。																																																												
			2、開發效益(含預估各類應繳稅捐及所提供之就業機會)與成本分析。																																																												
			3、財務比率分析(含財務結構、償債能力、經營能力、獲利能力、現金流量及槓桿度等分析)。																																																												
			4、綜合評估經濟發展需要性及計畫可行性。																																																												
以上所述事項均照實填列，如有不實願負一切法律責任。 此致 經濟部																																																															
					申請人：	(簽章)																																																									

(第二階段)檢附經濟部推薦函、第一階段有關文件及開發計畫書圖；依環評法規定之環評書件申請核發開發許可：

一、都市土地：依都市計畫法第十五條、第二十二條、都市計畫書圖製作規則、都市計畫工商綜合專用區審議規

範等規定辦理。

非都市土地：區域計畫法、非都市土地開發審議作業規範。

二、依環境影響評估法及開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準規定應實施環境影響評估者，應提送環

評書件。

三、申請開發基地如位於山坡地範圍，依水土保持法第十二條第三項規定，應先報請各區域計畫擬定機關審議者，

應擬具水土保持規劃書。

依工商綜合區設置方針及申請作業要點第七點：

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（開發人），取得經濟部推薦後，向當地直轄市、縣（市）政府依下列程序辦理：

（一）申請開發許可：開發人於推薦函發文日起六個月內，向直轄市、縣（市）政府申請開發許可。

（二）申請雜項執照：俟發給雜項使用執照後，向縣市政府辦理使用分區及使用地變更異動登記。

（三）申請建造執照。

開發許可、雜項執照及建造執照之申請，依區域計畫法、都市計畫法、建築法及各該相關規定之程序辦理。

1. 開發人應依區域計畫法第十五條之三規定繳交開發影響費。

2. 若以農業用地申請開發工商綜合區者，開發人應依農業發展條例第十二條所訂定之農業用地變更回饋金撥繳及

分配利用辦法繳交農業用地變更回饋金。

#### (非都市土地工商綜合區開發申請流程)

1. 開發人申請經濟部(商業司)推薦。

2. 經濟部(商業司)核發推薦函。

3. 開發人檢具經濟部推薦函及相關書圖文件、環境影響評估書件(開發基地如屬山坡地範圍加附水土保持規劃書件)申請開發許可：縣市政府受理及查核開發計畫基本資料是否齊全、正確及對資料內容提供初審意見；並進行環評作業。

4. 提送區域計畫原擬定機關提報區域計畫委員審議並徵詢有關機關意見。

5. 核發開發許可。

6. 開發人申請雜項執照、核發雜項使用執照(縣市政府建管單位)。

7. 開發人辦理分區及用地變更(縣市政府地政單位辦理使用分區及使用地變更異動登記)：

一併申請使用分區及使用地變更計畫案件，經區域計畫擬定機關審議後，直轄市或縣(市)政府得辦理使用分區及使用地變更之異動登記。

8. 開發人申請建照造執照(縣市政府建管單位)。

經直轄市或縣(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申請。相關公共設施於移交直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市、區)公所時，如因前述規定，致無法於申請使用分區及使用地變更前完成者，應於申請建造之使用執照前完成之。

(都市計畫工商綜合專用區申設流程表)

依都市計畫工商綜合專用區審議規範：

第三點、經濟部於依工商綜合區設置方針及申請作業要點第八點規定，完成工商綜合區申設案件之評選後，除將結果通知開發人並副知當地直轄市、縣(市)政府外，應將獲得推薦案件之評選結果及相關文件函送內政部，由內政部轉知直轄市或縣(市)政府，准依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫之變更。

第四點、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫擬定機關為鄉(鎮、市)公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省(市)境或縣(市)境者，由申請範圍較大之直轄市或縣(市)政府主辦之。其辦理程序詳如附表一。

第五點、開發人於獲准推薦後應即研擬開發計畫、製作變更都市計畫書圖及環境影響說明書，送請直轄市、縣(市)政府審核；直轄市、縣(市)政府於查核開發計畫、內政部核可函暨相關檢附文件齊備後，分別辦理都市計畫變更審議及環境影響評估審查作業。

第六點、工商綜合區申設案件依法需辦理環境影響評估者，採都市計畫變更審議與環境影響評估審查平行作業方式辦理，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書。

第七點、開發人於都市計畫變更後，應將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫、繳交捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。

前項代金或捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。

第八點、依本規範申請工商綜合區變更都市計畫案件，其變更後之分區名稱應統一訂為「工商綜合專用區」。

第九點、開發人申請變更都市計畫時，應檢附下列書圖文件：

(一)經濟部推薦證明文件。

(二)經濟部核定之興辦事業計畫。

(三)變更都市計畫書圖：依都市計畫法第十五條及第二十二條暨都市計畫書圖製作規則之規定辦理。

(四)土地使用同意書

(五)其他經直轄市、縣(市)政府依法公告應檢附之文件。

