

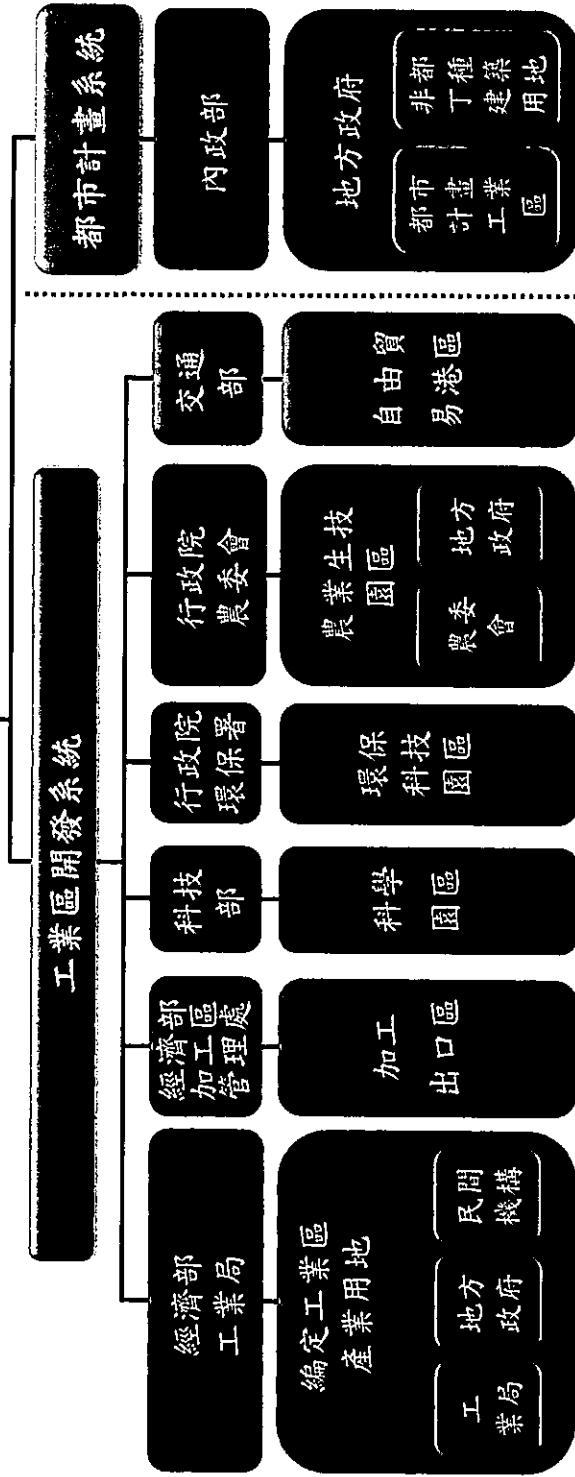
產業用地政策白皮書(草案)

目錄

- 辦理緣起
- 辦理期程
- 白皮書概述

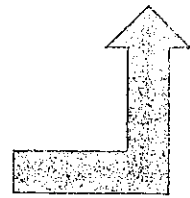
辦理緣起

工業用地之供給體系

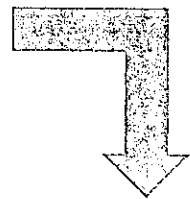


編定工業區產業用地約30,620公頃。

都計工業區約21,399公頃，非都丁種建築用地約22,868公頃，總計44,267公頃。



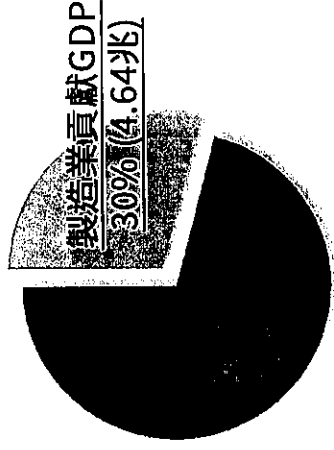
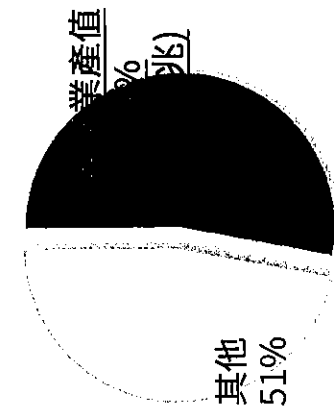
產業用地佔全國土地 → 1.24%
編訂工業區佔產業用地 → 69.17%



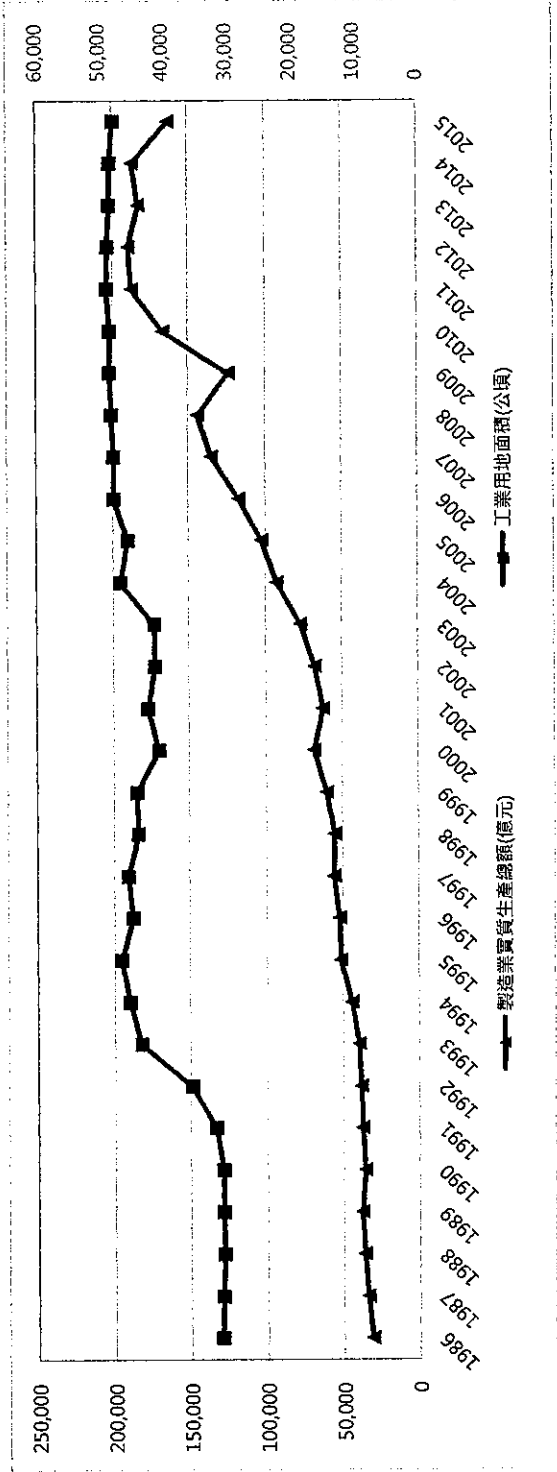
辦理緣起

衍生價值

貢獻GDP

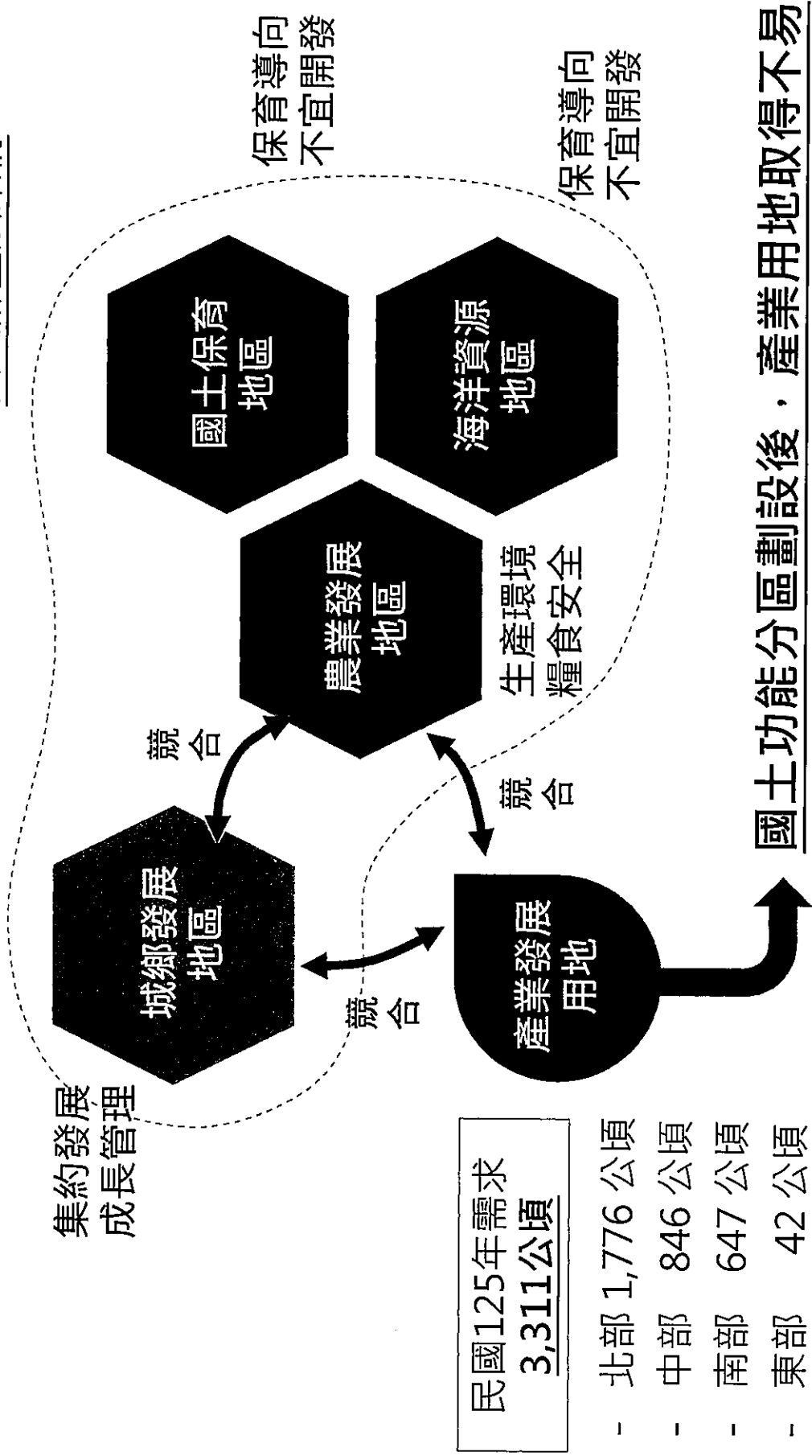


高度經濟貢獻、
國家安全重要性、
不可或缺之基本
戰略方針。

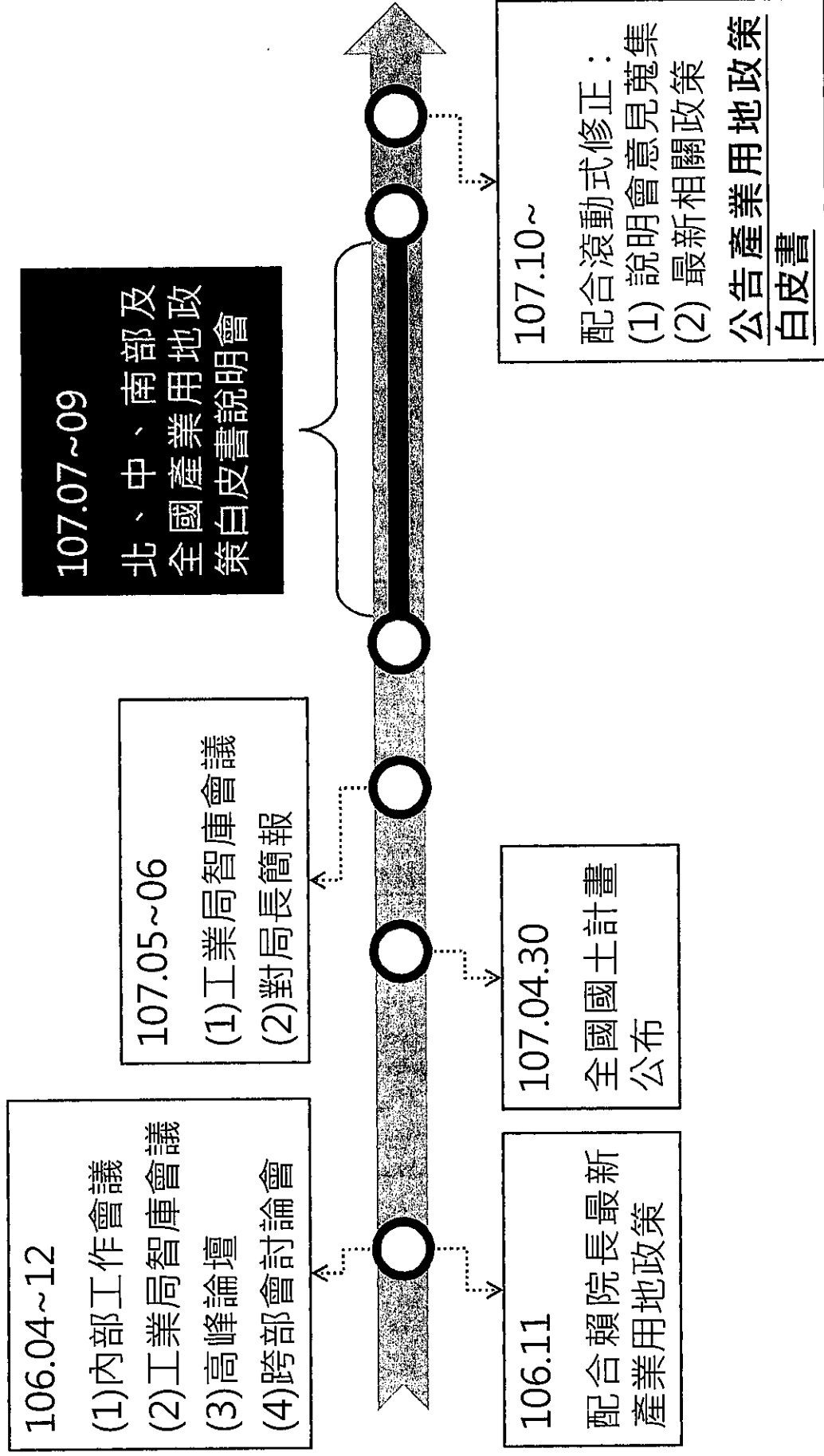


辦理緣起

國土計畫法架構



辦理期程



白皮書概要

1. 「提供就業、創造產值」的經濟環境
2. 維持產業用地發展彈性，確保國家產業發展競爭優勢
3. 釐清產業用地相關政策與其他介面關係，以助經濟穩定及成長
4. 兼顧環境友善及社會發展世代正義，達到國家永續發展
5. 闡明部門基本態度，作為各界溝通之公開文件

白皮書
目的

包含

1. 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例及加工出口區設置管理條例所設置之產業園區工業用地
2. 都市計畫工業區

不含

1. 依科學工業園區設置管理條例所設置之產業用地
 2. 自由貿易港區、環保、農業科技園區、農業及服務業用地
- ※ 本次所擬發展原則可供有關機關參酌

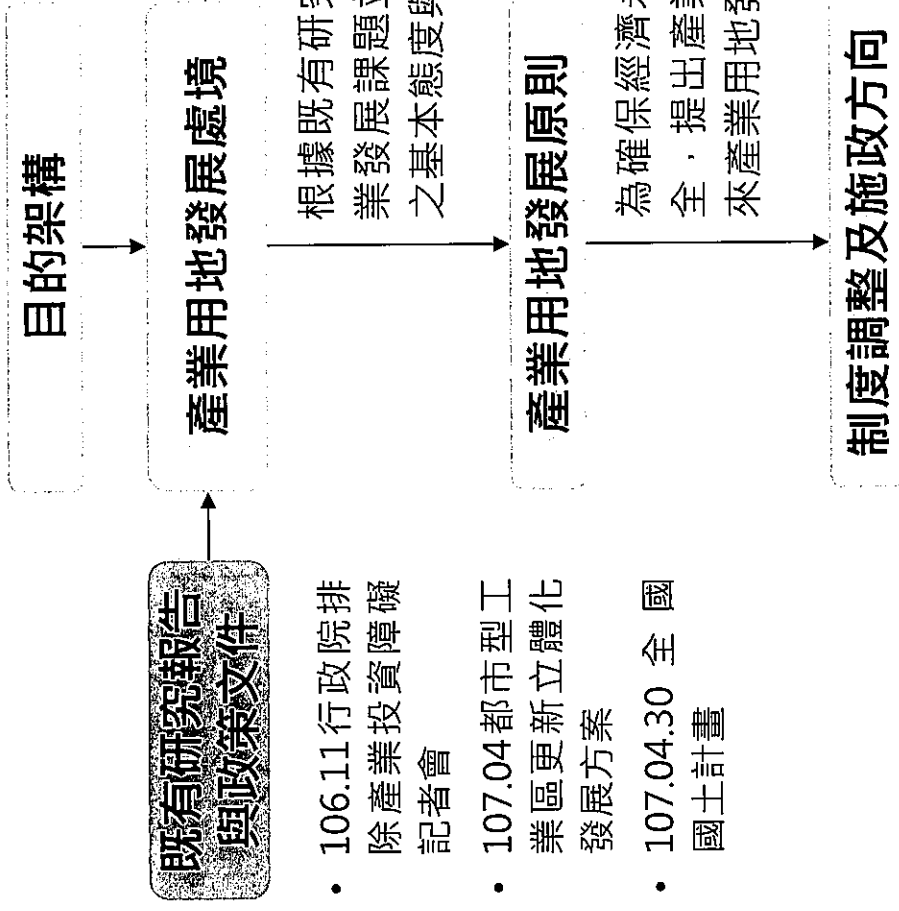
白皮書
範疇

撰寫架構

【資料來源】

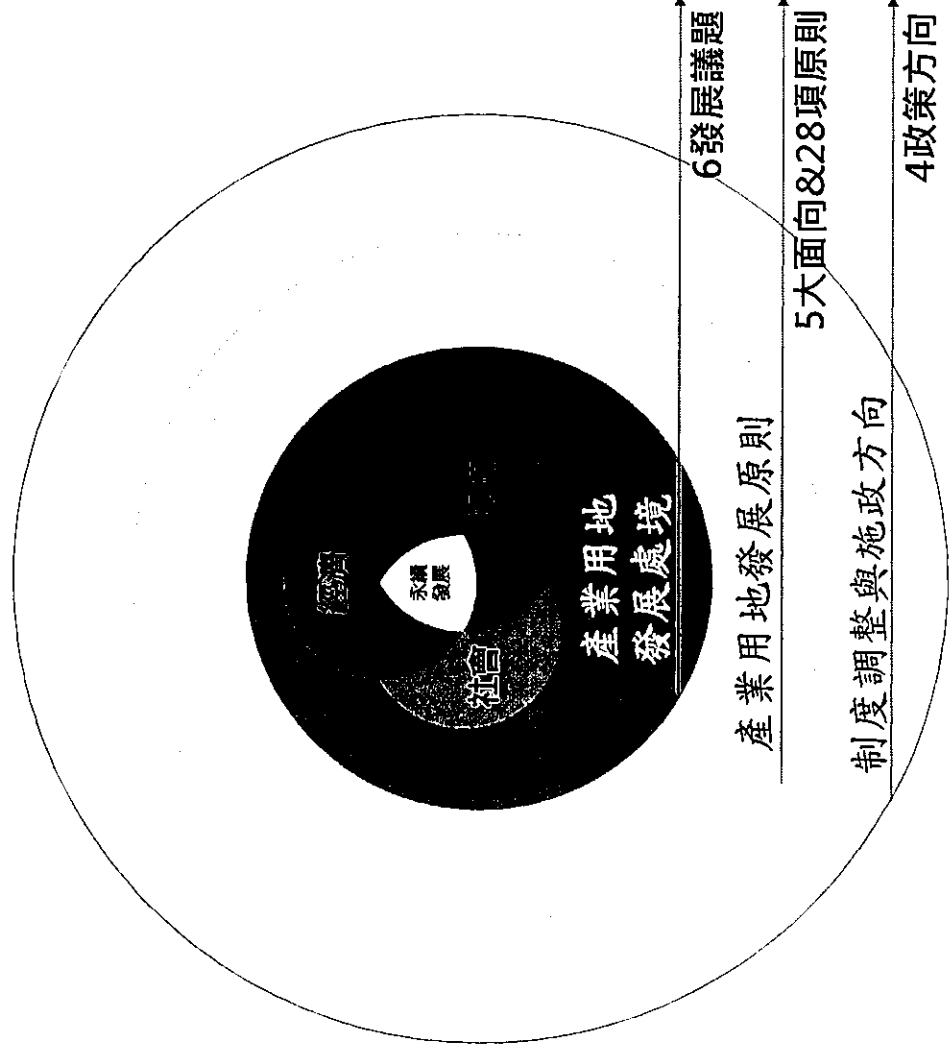
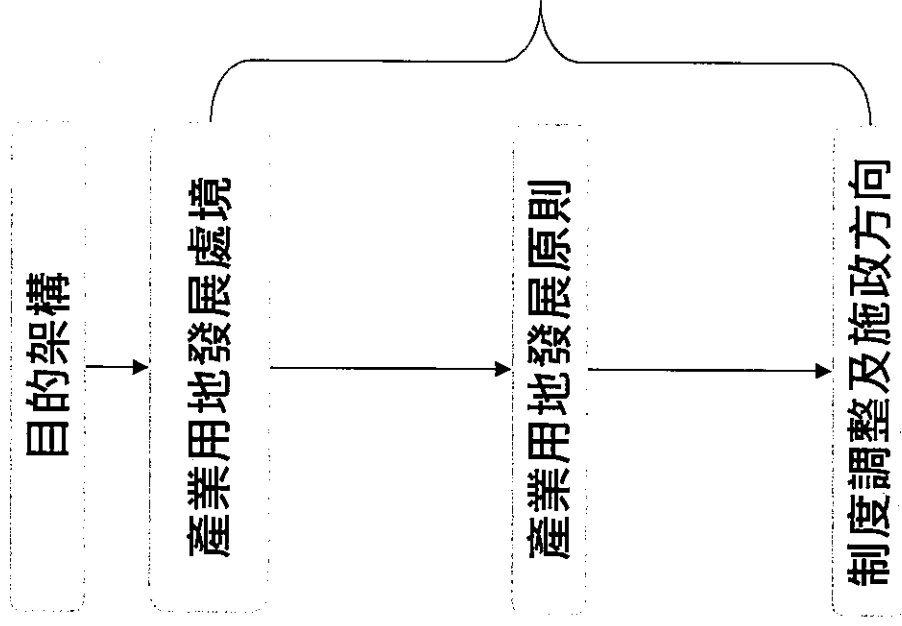
【白皮書內容架構】

【制度與政策應用】



撰寫架構

【白皮書內容架構】



產業用地發展處境

1.1 產業用地分布區位

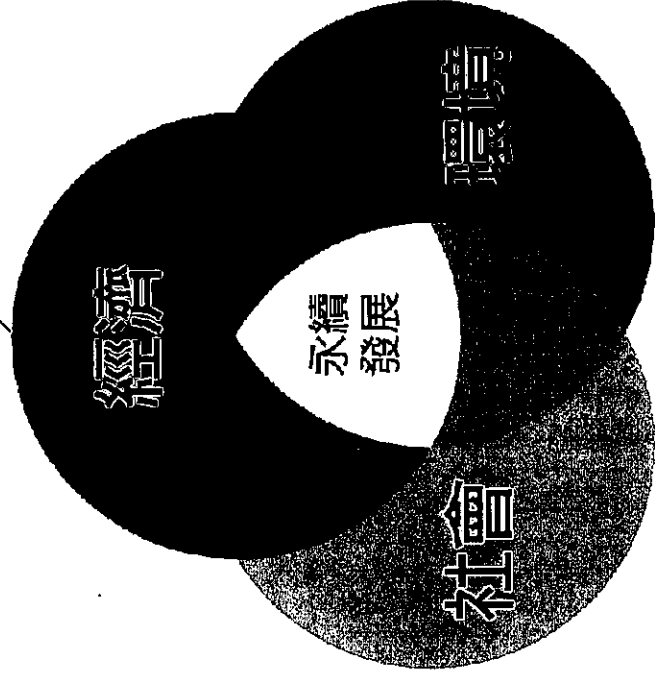
1.2 產業用地使用效率

1.3 產業用地確保

1.4 產業用地開發與環境友善

1.5 園區與社會永續發展

1.6 園區開發與土地管理



產業用地發展原則

根據產業發展相關策略

提出未來產業用地發展原則

2.1 強化用地使用效率

- 促進產業用地立體化發展與加速更新
- 開放產業主管機關園區容積分配及用地變更彈性
- 建置全國產業用地媒合平台
- 閒置土地應予輔導或強制拍賣

2.2 避免產業用地流失

- 定期發布白皮書
- 都計工業區以通檢變更為原則並檢附相關評估
- 加強用地變更回饋之產業發展助益
- 提出非都市土地產業用地整體策略

2.3 避免用地市場炒作

- 產業用地作商業使用之原則
- 地方新闢產業園區之條件前提
- 新闢產業用地處置以租優於授為原則
- 促進用地價格的合理市場機制

2.4 滿足未來發展需求

- 中央新闢園區以國家重大建設為原則
- 輔導地方國土計畫，其開發亦應符合中央政策及相關計畫指導
- 產業儲備用地可透過城2-3之劃設於國土計畫落實並提升審議效率
- 3,311公頃分派原則擬定
- 優先提供用地予符合產業政策及生產技術優良廠商

2.5 園區管理 & 開發程序

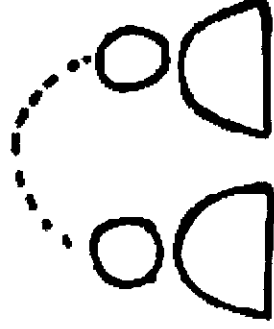
- 清查編定開發計畫釐清公設管理權責
- 強化園區公設設施並確保因設置公設所得政策獎勵之公共性
- 引入私部門資金協同開發園區
- 產業用地跨域協商機制

制度調整與施政方向

跨部會
合作

相關制度
配合調整

透過
政策執行



3.1
調整產業用地
變更補償機制
&開發基金
制度

3.2
引入民間
資金協同開發
產業園區

3.3
會同相關部會
強化國土計畫
產業部門
政策

3.4
產業用地
儲備機制



感謝聆聽 敬請指教

產業用地政策白皮書(草案)

107年5月

我們的主張

— 永續的經濟與共同的未來

「產業用地政策白皮書」係為產業部門針對全國產業用地所提出之政策文件，理念乃基於經濟、環境及社會等三項構面長久共融的前提下，實踐「提供就業，創造產值」的整體施政方針，以確保我國國家發展安全與獨立自主。我們體認到產業持續穩定與經濟繁榮共享的同時，環境品質提升與社會文明進步是不可忽略的。不論是經濟、環境或社會構面，倘任何一個構面不足以支撐，都將難以確保國家發展的永續性。

藉由本白皮書的公布，產業部門在穩定產業發展用地供給的同時，將兼顧環境友善及社會發展世代正義，並期待各界能更清楚瞭解國家產業發展面臨的挑戰及政府的應變與做法。我們也相信，在穩定而明確的產業用地政策下，經濟部門能與各界攜手開創永續的經濟與共同的未來。

經濟部

107年5月

目 錄

前言.....	1
背景.....	2
架構.....	4
範疇.....	6
產業用地發展處境.....	7
產業用地發展原則.....	12
制度調整與施政方向.....	17

前 言

1987 年聯合國大會在「我們共同的未來」提出「永續發展」理念，此一方針在人類經濟與文明持續進展下，迄今仍為全球追求的共同目標。我國國家發展委員會亦在 2009 年提出「國家永續發展政策綱領」，宣示透過經濟、環境及社會構面的永續發展策略，達到活力開放的繁榮經濟、寧適多樣的環境生態及安全和諧的福祉社會之永續發展願景，作為國家整體發展之依循準則。

永續發展之達成，有賴於經濟、環境及社會三大支柱的均衡穩定。做為經濟部門主管機關，確保下一代經濟持續繁榮、提供產業穩定成長的投資環境，既是義務，更是責無旁貸的責任。同時為追求更有效的資源使用，產業發展將兼顧公共利益及環境友善原則，以確保國家整體永續發展。鑑於永續發展三大支柱缺一不可，以及永續的經濟成長之於國家發展的重要性，經濟發展部門將與環境與社會部門緊密結合並相互支持。藉由白皮書的發布，釐清產業用地相關政策與其他介面關係之同時，亦有助於我國經濟的穩定及持續增長。

產業用地政策白皮書做為產業部門與各界溝通之公開文件，針對全國產業用地的當今課題、行動原則及未來方向，說明政府的立場及態度。為求精簡及易讀性，過於細瑣的產業資料、統計數據與完整政策文件內容，將不納入本次白皮書，請另行參閱經濟部相關研究報告與公開資料。針對部分未來制度調整與行動內容，現階段白皮書將給予方向性指導與建議。有關牽涉層面及具體執行細節，未來將透過專案計畫深入研究並進一步釐清。

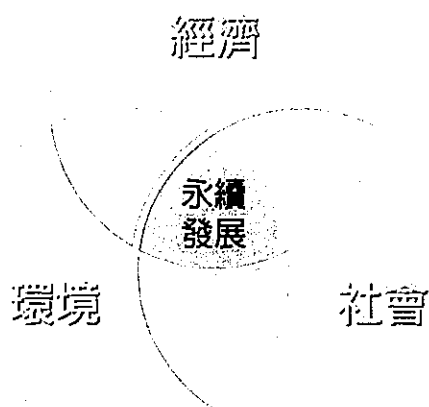


圖 1 永續發展三構面圖

此外，我國產業發展課題成因複雜，長期產業發展研究及產業用地機制探討都顯示出產業發展課題並非單一因素的平面式問題，往往是立體的結構性問題，不僅課題與課題間相互關連，部分更存在先後承接的因果關係。本白皮書將系統性闡述我國當前結構性產業發展課題，供各界理解我國產業發展處境。

背景

目前我國規劃之產業用地面積約四萬八千公頃，占全國土地總面積約 1.35%，其中經濟部工業局編定工業區共計 62 處，面積 13,389 公頃¹。2015 年整體產業用地創造製造業產值達 16.3 兆元，約占全國總產值的 48.67%；貢獻 GDP 約 4.64 兆元，約占全國 GDP 總值 29.67%，顯示產業用地衍生產值對經濟發展具有高度貢獻。而近年因受全球化及環境保育意識抬頭影響，我國產業園區開發態度漸趨保守。但在各國逐漸展開工業 4.0 生產模式後，產業用地需求趨向熱絡與彈性化，廠商勢必隨生產網絡競逐全球最佳生產區位。因此，未來產業用地供給應考量產業永續發展之前提維持展彈性，以維護國家產業發展競爭優勢。

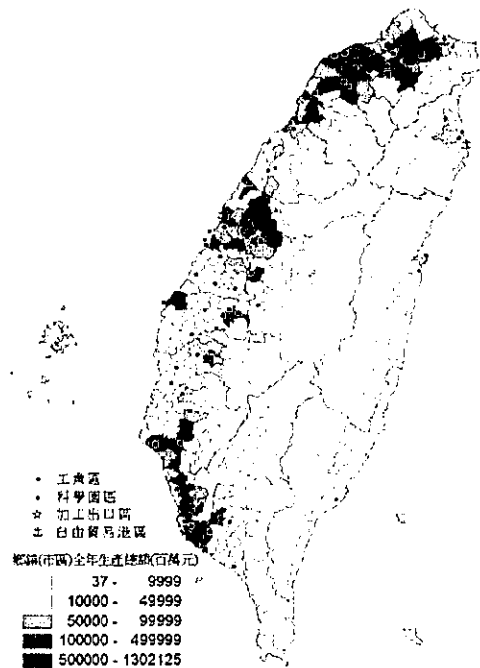


圖 2 產業發展區域分布圖²

¹ 資料來源：產業用地政策革新方案(104.01)。

² 資料來源：100 年工商普查，此圖表示鄉鎮(市區)全年生產總額分布。

然而，我國產業用地近年遭遇都會區土地價格上漲、部分地區使用效率不盡理想、區域供需平衡失調、產業園區用地及環境審查過程長及土地徵收不易等課題，導致部分有設廠意願廠商難以取得區位適宜之產業用地，恐對我國經濟成長及就業產生負面影響。

我國產業用地供給總量自 1995 年後呈現小幅度變動情況，國內製造業生產總額增加幅度則較明顯(如圖 3)。用地需求面部分，依經濟部考量我國未來產業政策目標與產業發展趨勢變化及各縣市生產要素稟賦下推估，至 2036 年我國產業用地尚需增加約 3,311 公頃，顯示我國對於產業用地仍具有一定需求。惟現實上，產業園區實際開發仍須考量區域水電供給、社會需求及周邊環境變動，並維持產業用地需求的動態檢討。

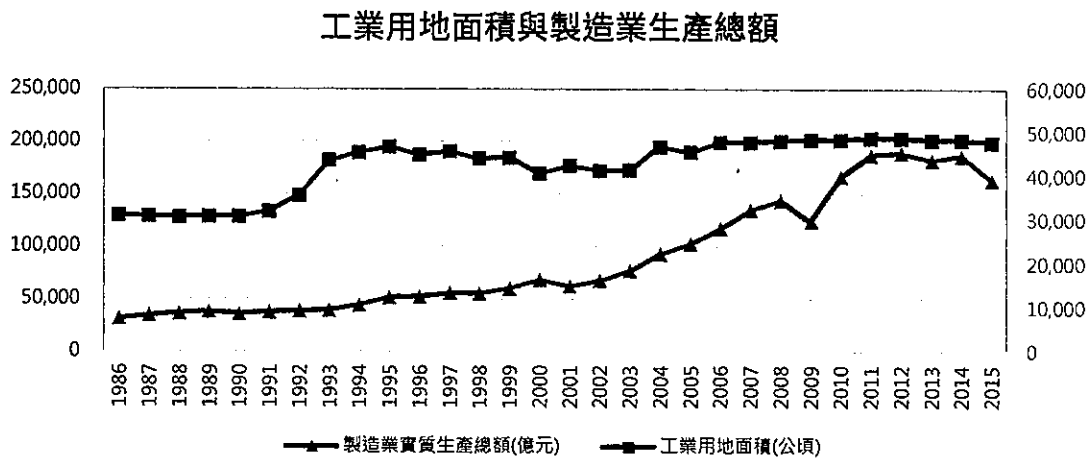


圖 3 工業用地面積與製造業生產總額趨勢圖³

依現行國土計畫空間架構，土地功能分區可劃分為國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。國土保育與海洋資源地區為保育導向為主；農業發展地區以保護重要農業生產環境及基礎設施，並確保基本糧食安全為原則；而城鄉發展地區則以集約發展、成長管理為空間發展原則，確保公共設施配套完整，以達和諧且有效率的城市環境。依循國土計畫架構，產業用地在土地資源稀少與各項發展用地需求競合下，未來新設產業園區將更需要考量環境相容性與社會支持性等外在課題。

³ 資料來源：工業區土地儲備制度之建立(經濟部工業局，2017)。

架 構

產業用地政策為國家整體經濟發展政策的一環，內容遵循延續性產業政策方向，參考產業用地相關研究成果；同時結合專家智庫之前瞻議題，綜整我國當前產業發展面臨之空間及土地課題和對應策略，並予以系統性呈現。內容簡述政策方向重點及發展策略，提出支持未來產業發展之政策原則及方向，以提供相關部門及社會大眾產業空間及土地使用之依循參考，主要可歸類為三大部分。

- 一、依據既有研究及產業政策文件，整理目前產業發展方面已發生及未來可能面臨之用地課題，以瞭解我國產業用地發展處境。其後，說明經濟部處理產業用地問題時，所持之基本態度與對應策略，以利相關部門及社會大眾對於產業用地政策價值觀取向的理解。
- 二、為確保經濟永續、維護國家產業發展安全，參考我國現階段產業用地發展處境及策略，提出產業用地發展原則，以引導未來產業用地發展方向，並供產業相關或土地主管機關參考。
- 三、為落實產業用地發展原則，提出部分產業用地政策制度調整與施政方向，以加強實際層面之執行，並做為經濟部門促進產業用地發展的態度預告，惟相關內容後續仍須經相關部會溝通與協商。

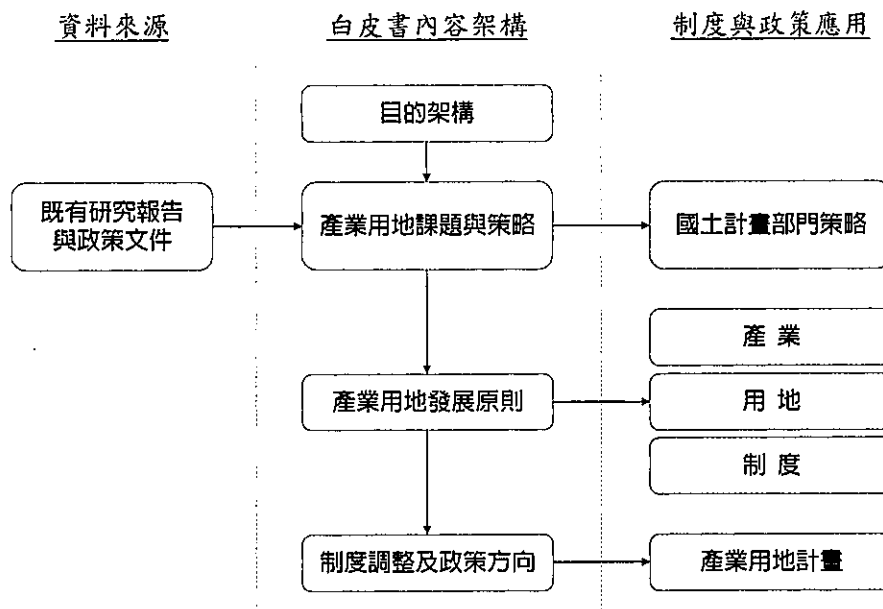
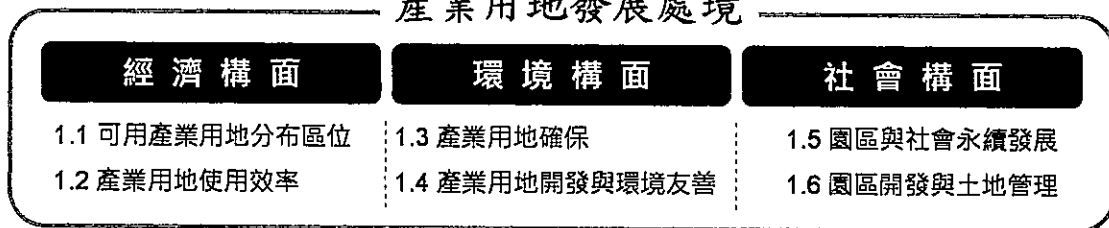
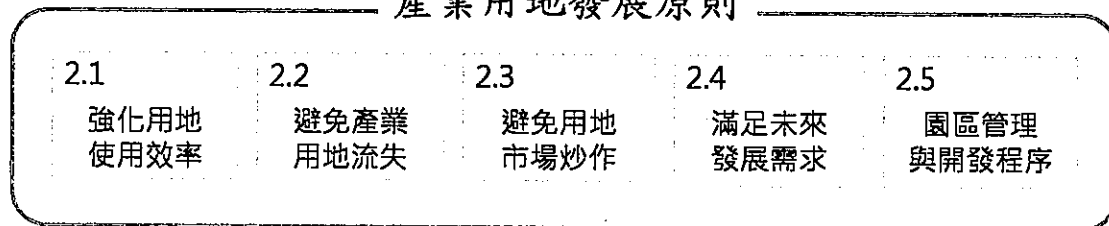


圖 4 產業用地政策白皮書架構示意圖

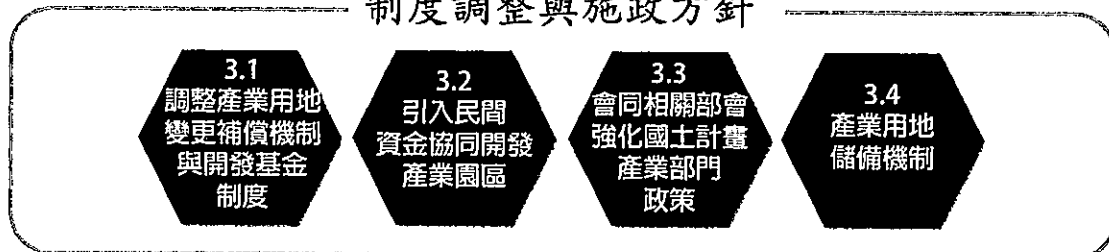
產業用地發展處境



產業用地發展原則



制度調整與施政方針



範 疇

本白皮書所指產業用地發展原則、制度調整與施政方向依據產業發展之空間事實及目的事業主管權責，將以下產業用地列入本白皮書適用範疇：包含依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或加工出口區設置管理條例等所設置之產業園區工業用地，以及都市計畫工業區。

部分產業園區考量其產業內涵非以製造業為主，且與工業用地屬性不同，如自由貿易港區大部分為港埠用地或倉儲用地，故未列入本白皮書適用範疇之產業用地如下：自由貿易港區、環保科技園區、農業科技園區及農業及服務業用地。此外，依科學工業園區設置管理條例所設置之產業用地，管理權責為科技部，亦不列入本白皮書指導適用範疇，然本次所擬用地發展原則可供其參酌。

產業用地發展處境

在國家經濟、環境及社會永續目標下，我國產業用地面臨課題包含區位選定、土地取得與規劃、用地變更、環境影響評估及園區營運管理等不同面向。以下透過系統性架構以經濟、環境及社會等三項構面條列式闡明課題，並提出對應策略，從產業用地使用效率、環境資源保護及產業背後之社會關係間，尋求永續發展平衡，並致力調和國家產業政策與國土空間規劃。

經濟構面

隨著新興產業的發展或傳統產業的轉型，產業空間利用形式隨之改變，但產業用地仍為產業發展之根本。為提供未來產業發展所必須之土地，應尋求新劃設產業用地契機，同時提高既有產業用地使用效率，促進產業永續發展。

1.1 產業用地分布區位

- 產業用地在區位上的供給及需求失衡問題，應透過工業區土地清查及媒合機制改善，強化土地租售資訊的更新及正確性，引入專業仲介資源，以強化媒合機制。
- 為舒緩北部及中部地區發展壓力，提高南部地區產業用地需求，產業適地發展區位移轉將配合前瞻基礎建設計畫推動地方工業區公共設施建設及國家產業發展政策，強化南部區域產業適地區位與規劃，透過租稅與相關獎勵措施，引導適宜產業區位南移。
- 至 2036 年，我國尚須增加產業用地面積 3,311 公頃，惟其區位分布與範圍規劃共識取得不易，用地調派涉及各層級主管機關之治理與協調，應由中央政府提出產業用地增設推薦原則，並協助地方政府進行跨區域協商。惟考量地方水電供應、環境敏感、園區基礎設施與人才聚集等限制因素，以及產業群聚發展不受限於縣市管轄行政界限之特性，宜以區域層級為產業用地總量管制目標。

1.2 產業用地使用效率

- 為提升閒置產業用地使用效率，建置閒置用地資料庫結合用地聯合通報機制，前述資料庫內容應包含定期盤點產業用地現況及分析其閒置原因，進一步建立共同定期查核、通報制度。針對大面積、無建廠計畫土地予以優先列管，並研擬限期開發辦法。
- 由於部分產業用地炒作行為，導致市場機制失衡。「產業用地政策革新方案」提出包含提高短期土地交易成本及閒置土地持有成本等相關策略以為因應。未來應納入輔導閒置用地盡速開發利用，及改善產業用地市場交易機制。
- 早期依獎勵投資條例及促進產業升級條例編定之工業區多未成立管理機構，且多有開發計畫等資料缺漏情形，造成土地管理與利用上困難。未來宜全面檢視已編定未開闢工業區之土地適宜性與開發方式，並考量引進民間資金協助開闢、經營、管理，以增加實質產業用地供給。
- 為確保產業用地供給調控彈性，未來新闢產業園區用地將視財務狀況以租優於售為產業用地供給原則，惟開發資金回收不易一節，建議可評估建立民間參與產業園區開發合作機制，引進民間參與投資。

環境構面

為滿足當代發展需求，且不損及未來世代經濟繁榮的權利，應在兼顧經濟發展、環境保護與社會公益前提下，針對土地資源做有計畫的利用。減少產業用地流失可間接降低變更農業區土地為產業用地機會，即是對整體環境之保護。明確訂定產業發展條件與限制，並減少產業用地流失，可促進環境構面之產業永續。

1.3 產業用地確保

- 我國產業受外在經濟環境變動影響，傳統製造業外移加上都會地區地價上漲，促使都會區內產業用地大量變更為住宅或商業使用。然而，工業區土地在缺乏整體與宏觀考量下的個案變更，易導致產業用地無目的流

失。因此，未來產業用地變更應以通盤性檢討為主，不鼓勵個案變更。此外，為避免都市發展蔓延，影響非都市土地工業區及丁種建築用地持續為產業發展使用，政府亦應針對非都市土地產業用地提出整體性土地規劃及用地變更原則，以建立完整的產業用地處理方針。

- 有關編訂工業區內的產業用地變更，鄰近都會區之產業用地周邊相關生活機能較複合且緊密，故產業用地(一)原則不予變更為產業用地(二)作為旅館、量販店、餐飲、零售等商業相關使用，以避免非產業使用項目降低整體產業發展效能。
- 為提高中央及地方政府對於產業用地變更或新劃設產業園區審議共識，鼓勵地方政府擬定產業用地發展計畫並會商中央產業目的主管機關，以做為產業用地空間發展與縣市國土計畫產業部門計畫擬定依據。

1.4 產業用地開發與環境友善

- 產業發展區位應盡量避免環境敏感地區，整體排放以不大於環境涵容總量為原則，並符合環境保護主管機關相之關規範，以促進環境與經濟構面平衡。
- 我國產業用地與其他土地使用產生之競合，以及產業用地資源流失問題之癥結，係在於產業用地計畫欠缺指導與協調。應透過中央與地方產業用地發展計畫平台協調整合，確保產業用地空間發展原則之確立。
- 未來新劃設產業園區應先辦理區域閒置產業用地活化或工業區更新等方案評估，若仍有開發必要者，應考量地區水、電、人力等資源供應，如涉及環境敏感地區則應依迴避、縮小、減輕及補償之原則進行園區劃設，以降低環境衝擊。
- 基於經濟、產業發展需要，應建立產業用地儲備機制進行土地供給/持有之調控，以配合產業經濟與社會環境變遷之彈性土地運用，預先取得未來產業發展用地，促進土地有序發展，同時調節土地市場達到抑制土地投機目標。產業用地儲備可透過公有及國營事業閒置、低度利用土地，

以及新訂或擴大都市計畫取得產業儲備用地，以因應產業快速變化之用地需求。

社會構面

產業發展牽動社會穩定，亦為城市發展的重要機能。面對全球化及未來產業發展趨勢的挑戰，除了在經濟及環境構面上予以回應外，亦應透過協助產業升級轉型、優化園區基礎設施、調整園區使用彈性等社會構面措施，延續必要的生產機能，促進城市活力以及國家發展永續。

1.5 園區與社會之永續發展

- 生產製造在歷經自動化、量產化、全球化發展歷程後，近三年全球主要國家均積極推動建構網實智能化製造、生產、銷售系統，包含德國「工業 4.0」、美國的再工業化政策、日本的人機共存未來工廠、韓國的下世代智慧型工廠及中國製造 2025 計畫等，以快速反應或預測市場需求。受到少子化影響，我國勞動人口逐漸下降，推動數位製造、網實整合智慧製造發展，成為未來產業發展的重要趨勢。故未來產業用地宜配合傳統產業升級或轉型發展，協助傳統產業投入創新或協助工業區發展新興策略性產業，促進產業發展活力並確保就業市場穩定，維持社會與國家永續發展。
- 早期開發之產業園區受到時代及產業需求變遷影響，公共設施項目與機能漸不符服務現代產業發展需求，加上土地產權私有化，產業園區空間及公共設施改善均難以推動。因此，在推動智慧製造發展趨勢同時，將更新及優化既有工業區，配合提供多元更新措施及獎勵補助，活化產業園區、檢討土地使用強度調整的必要性，並考量周邊社區之友善規劃。
- 產業園區公共設施維護與管理之責任歸屬於實務上仍有中央與地方權責認定爭議，為確保公共設施維護與品質，宜推動工業區內公共設施聯合管理機制。

1.6 園區開發與土地管理

- 因應工業 4.0 發展，產業基本生產模式將由集中式控制向分散式增強型控制的智慧製造轉變，產業發展型態將出現小型、分散化特性，既有產業園區應強化園區容許使用項目及容積使用之彈性檢討。透過工業區更新及相關獎勵誘因，引導都市型產業園區立體化發展，提高土地使用效率、加速產業升級，鼓勵高值都會型智慧產業。
- 產業園區規劃開發、變更審議及環境影響評估程序冗長，使得用地供給除無法及時滿足產業發展需求，應強化產業園區開發變更審查機制效率，並協助相關審議程序以降低產業用地供給時程之不確定性。
- 現行產業用地變更為其他土地使用分區之回饋係依各地方或主管機關規定辦理，多以公共設施用地、可建築土地或代金為回饋內容，惟仍缺乏對產業發展之實質助益，故產業用地變更回饋制度應予以檢討修正。

產業用地發展原則

以產業永續發展為原則，根據我國目前產業處境所面臨之課題及改善策略，進一步具體化為產業用地發展原則，包含：強化產業用地使用效率、避免產業用地流失及市場炒作、滿足未來產業發展用地需求和產業園區管理與相關開發程序等項目。

2.1 強化產業用地使用效率

在產業空間需求不斷變遷下，產業用地應檢討朝更有效率使用，包含：減少產業用地閒置、產業適地發展區位移轉，及提高土地使用強度等。

- 2.1.1 中央產業目的事業主管機關會商相關主管單位，並研訂都市型工業區土地使用強度管制放寬機制。透過獎勵及補償，促進產業用地立體化使用，加速工業區更新。
- 2.1.2 研訂授權產業園區主管機關在開發總量或污染總量不變前提下，自行核定土地使用分區管制要點、彈性調配園區內容積率與公共設施用地區位、面積之調整變更。
- 2.1.3 清查全國產業用地使用、建置全國一致性產業用地平台，研議民間資源引入用地媒合平台可行性，以提高土地使用效率。
- 2.1.4 位於政府開發設置產業園區之間置土地，應輔導其於 2 年內設廠或媒合租(售)使用，否則處以罰鍰並限期改善；倘仍囤地不為使用者，政府可予強制拍賣。

2.2 避免產業用地流失

我國產業發展同時應併同考量環境永續，為達到土地資源與環境維護目的，執行原則包括：整體性產業用地指導政策、避免工業區土地無目的流失及避免產業用地做非產業使用等。

- 2.2.1 中央產業主管機關將定期發布產業用地政策白皮書或產業用

地發展計畫，以維護整體產業發展穩定及國家經濟安全。

- 2.2.2 都市計畫工業區變更為其他使用者，應整體考量地區產業發展需求與用地空間分布關係，除中央產業目的事業主管機關同意外，原則上不同意辦理個案變更，應以通盤檢討方式為之。
- 2.2.3 承原則 2.2.2，經中央產業目的事業主管機關認定工業區土地應迅行變更者，變更申請同時申請者應檢附社會影響評估，原產業仍有發展需求者，應提出產業用地替代方案或遷移計畫。
- 2.2.4 研擬產業用地變更回饋制度之修正，以加強產業用地變更回饋對產業發展助益，並促使回饋比例具共同性原則。
- 2.2.5 為促使產業用地全面性整體考量，中央產業目的事業主管機關宜提出非都市土地產業用地總體策略及變更原則。

2.3 避免產業用地市場炒作

為遏止部分產業用地偏離原土地使用規劃目的，且成為土地炒作對象，應一方面降低產業用地投資獲利之可能性，另一方面訂定明確之新設園區劃設條件，提高實質產業用地供給。

- 2.3.1 都會型產業用地鄰近相關商業支援性設施者，產業用地不同意予以變更為商業等支援性設施使用。鄉村型產業用地若因周邊缺乏商業、居住等輔助機能者，得考量酌予放寬使用項目。
- 2.3.2 地方政府新闢產業園區應由中央產業目的事業主管機關推薦後為之，符合既有產業園區設廠營運比例大於 60%，在適宜區位、就業環境提供、輔導及促進中小企業升級等條件原則下，由地方政府自籌財源辦理。並不得超過地區水、電供應負荷，藉由節水、節能、廢棄物回收等方面減輕環境承擔負擔。
- 2.3.3 未來政府新闢之產業園區用地以租售並行為原則，出租比例應大於 50%，另重新檢討園區興闢機制及設定出售土地附帶買回條件，以確保用地使用效率。

- 2.3.4 協同中央、地方政府與金融機構，落實短期土地交易成本及閒置土地持有成本的調整，以避免產業用地價格炒作，並促進用地價格回歸合理市場機制。

2.4 滿足未來產業發展用地需求

在產業發展漸朝工業 4.0 趨勢轉變下，生產網絡間區位連結關係成為產業發展重要因素，為滿足未來產業發展用地需求，應建立產業用地儲備機制並提高土地使用效率。

- 2.4.1 中央政府新闢產業園區以因應國家重大建設需求為原則。
- 2.4.2 地方政府應研擬地方產業用地發展計畫，納入地方國土計畫產業部門空間發展計畫；訂定時，應會商中央產業目的事業主管機關。
- 2.4.3 地方政府審查新設產業園區開發計畫等內容時，應與地方產業用地發展計畫及縣市國土計畫產業部門計畫具有一致性，且符合中央產業政策。具備以上條件者，中央產業目的事業主管機關始予以推薦。
- 2.4.4 本白皮書產業用地空間發展原則與國土發展相關者，經部會協商同意，應納入國土相關規範及計畫中，並輔導地方政府擬定直轄市、縣(市)國土計畫產業部門計畫。
- 2.4.5 未來新增產業用地將依地方政府需求，擇定適宜區位規劃產業儲備用地納入縣市國土計畫、劃入城鄉發展地區第二類之三後，地方政府僅須辦理個案變更，即可進行開發利用，有助於開發時程縮短。
- 2.4.6 產業儲備用地應優先由新訂或擴大都市計畫一定比例土地供給，劃定比例視個案由中央產業主管機關會同土地主管機關協商之；其次研議閒置國、公有土地重新規劃為產業儲備用地之可行性。

- 2.4.7 進行產業用地儲備機制延伸為「發展權儲備機制」之相關研究，包含土地及容積等方面之預先留存，以更多元及彈性方式維護產業永續發展。
- 2.4.8 我國 2036 年產業發展之總體需求面積增量上限為 3,311 公頃，區域面積分派將優先推薦符合地方產業用地發展計畫空間規劃構想者，並綜合考量縣市已開闢用地之租售比例及實際開發強度，產業發展是否符合中央政策等面向。
- 2.4.9 為達能源及資源有效利用，在其他考量條件相同下，產業用地將優先提供予生產技術優良廠商，以維國家永續發展；同時為配合國家重點產業政策，在其他考量條件相同下，產業用地將優先提供予綠能科技、循環經濟及 5+2 產業創新等本部業管相關產業。
- 2.4.10 為提升產業發展效率，符合產業目的事業主管機關擬定之產業發展政策案件，應主動協助其審議，縮短園區開發及環境影響評估審議時程。

2.5 產業園區管理與相關開發程序

產業園區開發於實際操作層面應考量因素包括：公共設施興闢與管理、空間調整彈性、並強化產業園區經營效率及品質。

- 2.5.1 釐清產業園區內公共設施於中央與地方政府間興闢與管理權責，並全面清查早期依獎勵投資條例及促進產業升級條例編定工業區開發計畫、土地權屬與使用現況，以利公共設施興修，提高產業用地利用效率。
- 2.5.2 透過前瞻計畫補助產業園區及內政部管轄都市計畫工業區區內公共設施改善，強化產業園區使用效率，增加廠商進駐意願。
- 2.5.3 持續推動工業區公共設施改善，若因設置公設而取得政策獎勵者，其用地應確保公共性，或限制其使用用途。

- 2.5.4 考量引入私部門資金協同開發產業園區，如採設定地上權方式等，以促進產業園區經營管理效率，並減輕政府財政負擔。
- 2.5.5 建立跨縣市及區域產業用地協商機制、建構產業園區與周邊社區間良好關係，提出社區回饋機制，以促進多元參與主體間共識。

制度調整與施政方向

為落實本白皮書擬定之產業發展原則，未來除需進行跨部會合作外，相關制度應配合調整並透過政策予以執行。制度調整與施政方向包括：配合產業未來發展趨勢考慮容積放寬與園區內土地使用調整等提升產業園區使用彈性，探討產業用地因應工業 4.0 之相關措施等。其次，有關產業用地變更回饋制度，將以協助產業發展為原則，以確保產業發展安全。此外，為優化產業園區設備及提升園區品質，將考量引入民間資金協同開發產業園區，及相關配套與規範制度。於空間規劃制度方面，為求國家經濟、環境與社會永續發展，本部將會商相關部會透過刻擬定之全國國土計畫提出合宜產業部門策略給予產業發展及用地規劃指導；同時建立產業用地儲備制度，穩定產業用地供給、促進國土使用有序發展。

3.1 調整產業用地變更補償機制及開發基金制度

- 為保障我國經濟及產業發展安全，宜由中央產業目的事業主管機關協同相關單位共同研商各類型工業區變更回饋規定，包含都市計畫工業區、產業用地(一)及產業用地(二)，促使產業用地變更回饋比例具共同性原則，並研擬有助於產業發展之變更補償機制。
- 為維持整體產業發展能量，檢討產業用地開發基金制度，包含產業用地出租、管理收入、評估不適宜續為產業使用之用地變更回饋，以挹注產業發展基金為方向調整，以利產業永續發展。

3.2 引入民間資金協同開發提升產業園區

- 未來將透過整體規劃與調整，促進產業園區公共設施開闢及早期開發之產業園區再生，並評估考量透過引入民間資金協同開發產業園區。
- 設計民間參與產業園區開發提升之合作機制與誘因，並研擬其配套與規範，以提升產業園區使用效率。

3.3 會同相關部會強化國土計畫產業部門策略

- 為提高全國國土計畫執行效力，地方政府應研擬地方產業用地發展計畫，經會商中央產業目的事業主管機關後，納入地方國土計畫產業部門空間發展計畫。
- 全國國土計畫產業部門策略中應訂定產業儲備用地劃設原則，地方國土計畫規劃其用地區位與需求，將經中央產業目的事業機關推薦之產業發展儲備用地範圍納入城鄉發展區中。
- 全國國土計畫產業部門策略所訂之產業發展總體需求面積，應遵守區域總量管制規劃，中央產業目的事業主管機關將依據相關評估標準，以為實際執行分派參據。
- 未來若地方欲新闢產業園區，應符合縣市國土計畫產業部門計畫及中央產業政策之指導，否則中央產業目的事業主管機關不予推薦。
- 新闢產業園區應設定用地回收機制，其地方既有產業園區實際為產業使用面積比例應大於 60%，且不得超過地方水、電負荷及環境承載，並由地方自籌財源興闢。相關單位應協助符合產業發展政策案件之相關審議程序，縮短時程提升投資發展效率。

3.4 產業用地儲備機制

- 產業用地儲備制度之建立可提高產業園區開發效率、回應產業即時需求、減少土地違規使用及政府財政支出，並達到土地交易市場調節，但須具備穩定經費來源支持儲備機制運作。
- 儲備用地形式可朝向「實質取得」與透過規劃程序預告、劃設儲備分區、預告編定等「非實質取得」等方面研擬實際執行之可行性，或透過「發展權」概念立體化用地儲備形式，並探討其與容積銀行制度整合之可行性。
- 產業儲備用地優先以新訂或擴大都市計畫面積之一定比例土地供給，其次為閒置公有及國營事業土地。此外，輔導地方政府或民間依實際產業

需求，開發新產業園區作為產業儲備用地。

- 未來產業用地儲備機制將由產業主管機關主導辦理，並視需要進行跨部會協商與合作，且透過儲備取得之產業用地將以租售並行且出租比例大於 50%為原則，維護用地取得之公益性及確保土地使用效率。

