

# 工廠設立於住宅區 之相關法規彙整

經濟部中部辦公室編印  
中華民國九十八年二月

# 目錄

壹、工廠設立於住宅區，應符合環保相關法令規定.....	1
貳、工廠於住宅區辦理工廠設立或登記之相關規定.....	19
參、工廠於非都市土地甲、乙、丙種建築用地設立涉及之非都市土地使用管制規定	22
肆、工廠設立於住宅區之消防相關規定.....	23
伍、在都市計畫區興辦事業者，應符合都市計畫相關法令規定.....	25
陸、工廠設立於住宅區之建築相關規定.....	26

## 附註：

- 一、依據內政部 97 年 12 月 8 日內授營建管字第 0970809271 號函編印。
- 二、本彙編僅供參考，以各相關最新法規為準。

## 壹、工廠設立於住宅區涉及之環保护法規

(相關環保护法規可至行政院環境保護署網頁  
<http://www.epa.gov.tw> 參閱及下載)

### 一、環境影響評估(詳見「環境影響評估法」及相關法規)

- (一) 開發行為合於「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定準則」者，於開發前實施環境影響評估，並依規定及程序送審，經主管機關審查認可後，始得實施開發行為。(未經主管機關認可前，即逕行開發行為者，處新台幣 30 萬元以上 150 萬元以下罰鍰)
- (二) 開發單位應環境影響評估說明書、評估書所載之內容及審查結論，切實執行。(違反者，處新台幣 30 萬元以上 150 萬元以上罰鍰)

- 1 -

### 二、空氣污染(詳見「空氣污染防制法」及相關法規)

- (一) 公私場固定污染源排放空氣污染物，應符合排放標準。(違反者，處新台幣 10 萬元以上 100 萬元以下罰鍰，並通知限期補正或改善，屆期仍未補正或完成改善者，按日連續處罰；情節重大者，得命其停工或停業，必要時，並得廢止其操作許可證或令其歇業。)
- (二) 公私場所應有效收集各種空氣污染物，並維持其空氣污染防制設施或監測設施之正常運作；其固定污染源之最大操作量，不得超過空氣污染防制設施之最大處理容量。(違反者，處新台幣 10 萬元以上 100 萬元以下罰鍰，並通知限期補正或改善，屆期仍未補正或完成改善者，按日連續處罰；情節重大者，得命其停工或停業，必要時，並得廢止其操作許可證或令其歇業。)

- 2 -

- (三) 公私場所具有經中央主管機關指定公告之固定污染源，應於設置(或變更)前，申請核發設置許可證，並依許可證內容進行設置或變更。前固定污染源設置或變更後，應申請核發操作許可證，並依許可證內容進行操作。(違反者，處新台幣 10 萬元以上 100 萬元以下罰鍰，並通知限期補正或改善，屆期仍未補正或完成改善者，按日連續處罰；情節重大者，得命其停工或停業，必要時，並得廢止其操作許可證或令其歇業。)
- (四) 販賣或使用生煤、石油焦或其他易致空氣污染之物質者，應先檢具有關資料，向直轄市、縣(市)主管機關申請，經審查合格核發許可證後，始得為之；其販賣或使用情形，應作成紀錄，並依規定向當地主管機關申報。(違反者，處新台幣 10 萬元以上 100 萬元以下罰鍰，並通知限期補正或改善，屆

- 3 -

期仍未遵行者，按日連續處罰；情節重大者，得命其停工或停業，必要時，並得廢止其販賣或使用許可證或勒令歇業。）

(五) 在各級防制區及總量管制區內，不得有下列行為（違反者，處新台幣 10 萬元以上 100 萬元以下罰鍰，並通知限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰；情節重大者，得命其停止作為或污染源之操作，或命停工或停業，必要時，並得廢止其操作許可證或勒令歇業。）

1. 從事燃燒、融化、煉製、研磨、鑄造、輸送或其他操作，致產生明顯之粒狀污染物，散布於空氣或他人財物。
2. 從事營建工程、粉粒狀物堆置、運送工程材料、廢棄物或其他工事而無適當防制措施，致引起塵土飛揚或污染空氣。
3. 置放、混合、攪拌、加熱、烘烤物質或從事

- 4 -

2. 神壇、廟會、婚喪等民俗活動。
3. 餐飲、洗染、印刷或其他使用動力機械操作之商業行為。
4. 其他經主管機關公告之行為。

(二) 噪音管制區內之下列場所、工程及設施，所發出之聲音不得超出噪音管制標準（違反者，經限期改善仍未符合噪音管制標準者，得依下列規定按次或按日連續處罰，或令其停工、停業或停止使用，至符合噪音管制標準時為止；其為在指定管制區內之營建工程或其他公私場所使用經中央主管機關指定之易發生噪音設施，經取得許可證者，必要時並得廢止其許可證）：

1. 工廠（場）：處新台幣 6000 元以上 6 萬元以下罰鍰。
2. 娛樂或營業場所：處新台幣 3000 元以上 3 萬元以下罰鍰。

- 6 -

其他操作，致產生惡臭或有毒氣體。

4. 使用、輸送或貯放有機溶劑或其他揮發性物質，致產生惡臭或有毒氣體。
5. 餐飲業從事烹飪，致散布油煙或惡臭。
6. 其他經主管機關公告之空氣污染行為。

(六) 公私場所採樣設施應符合檢查鑑定公私場所空氣污染物排放狀況之採樣設施規範。（違反者，處 20 萬元以上 100 萬元以下罰鍰，並得按次處罰。）

### 三、噪音（詳見「噪音管制法」及相關法規）

(一) 噪音管制區內，於直轄市、縣(市)主管機關公告之時間、地區或場所不得從事下列行為致妨害他人生活環境安寧（違反者，處新台幣 3000 元以上 3 萬元以下罰鍰，並令其立即改善；未遵行者，按次處罰。）

1. 燃放爆竹。

- 5 -

3. 營建工程：處新台幣 1 萬 8000 元以上 18 萬元以下罰鍰。
4. 擴音設施：處新台幣 3000 元以上 3 萬元以下罰鍰。
5. 其他經公告之場所、工程及設施：處新台幣 3000 元以上 3 萬元以下罰鍰。

(三) 在指定管制區內之營建工程或其他公私場所使用經中央主管機關指定之易發生噪音設施，營建工程直接承包商或其他公私場所之設施所有人、操作人，應先向直轄市、縣(市)主管機關申請許可證後，始得設置或操作，並應依許可證內容進行設置或操作（違反者，除依下列規定處罰並限期取得許可證外，應令其立即停工、停業或停止使用；未依許可證內容設置或操作者，依下列規定處罰並通知限期改善；屆期未完成改善者，得按次處罰，或令其停工、停業或停止

- 7 -

使用，必要時，並得廢止其許可證)：

- 1.處營建工程直接承包商新臺幣 1 萬 8000 元以上 18 萬元以下罰鍰。
- 2.處公私場所設施所有人或操作人新臺幣 4500 元以上 4 萬 5000 元以下罰鍰。

#### 四、水污染 (詳見「水污染防治法」及相關法規)

依水污法規定，事業應採行水污染防治措施，並依採行方式取得相關水措、許可，並應符合相關排放標準，設置專責人員管理及操作廢水處理設施，同時定期檢測申報廢水處理操作情形：

##### (一) 取得許可證 (文件)：

應先檢具水措計畫之事業，應於設立或變更前檢具水措計畫，經直轄市、縣 (市) 主管機關或中央主管機關委託之機關審查核准，並依審查核准之水措計畫，辦理設施之

事業應了解廢 (污) 水處理設施之操作、水質、水量等情形，依所採取之水措方法，每半年申報一次。

#### 五、廢棄物清理 (詳見「廢棄物清理法」及相關法規)

(一) 一般廢棄物，除應依下列規定清除外，其餘在指定清除地區以內者，由執行機關清除之 (違反者，處新幣 1200 元以上 6000 元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰)：

- 1.土地或建築物與公共衛生有關者，由所有人、管理人或使用人清除。
- 2.與土地或建築物相連接之騎樓或人行道，由該土地或建築物所有人、管理人或使用人清除。
- 3.因特殊用途，使用道路或公共用地者，由使

建造、裝置。事業於完成水措設施之建造、裝置，營運產生廢水前，應向直轄市、縣、市主管機關或中央主管機關委託之機關申請許可證 (文件)，經審查登記發給許可證 (文件) 後，始得為之。排放廢 (污) 水於地面水體者，應取得排放許可證。

(二) 事業產生廢 (污) 水後，應處理到符合放流水標準，才可以排放廢 (污) 水至地面水體。

(三) 設置專責單位或人員：

事業應依廢水產生量之規模設置專責單位或人員，填妥專責人員設置申請書，向當地環保機關申請設置專責單位或人員。

(四) 採行水污染防治措施：

事業應採行經直轄市、縣 (市) 主管機關或中央主管機關委託之機關核准之水污染防治措施，並依核准之水措內容運作。

(五) 定期辦理檢測申報：

用人清除。

4.化糞池之污物，由所有人、管理人或使用人清除。

5.四公尺以內之公共巷、弄路面及水溝，由相對戶或相鄰戶分別各半清除。

(二) 公告應負回收、清除、處理責任之業者 (以下簡稱責任業者)，應向主管機關辦理登記。

(三) 中央主管機關指定公告責任業者，應於物品或其包裝、容器上標示回收相關標誌；其業者範圍、標誌圖樣大小、位置及其他應遵行事項，由中央主管機關定之。

(四) 在指定清除地區內嚴禁有下列行為 (違反者，處新臺幣 1200 元以上 6000 元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰)：

- 1.污染地面、池塘、水溝、牆壁、樑柱、電桿、樹木、道路、橋樑或其他土地定著物。

- 2.於路旁、屋外或屋頂曝曬、堆置有礙衛生整潔之物。
- 3.拋置熱灰燼、危險化學物品或爆炸性物品於廢棄物貯存設備。
- 4.棄置動物屍體於廢棄物貯存設備以外處所。
- 5.張貼或噴漆廣告污染定著物。
- 6.其他經主管機關公告之污染環境行為。

(五) 事業廢棄物之清理，除再利用方式外，應以下列方式為之（違反者，處新臺幣 6000 元以上 3 萬元以下罰鍰；清理有害事業廢棄物處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰，情節重大者，並得命其停工或停業。另因而致人於死，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，得併科新臺幣 1500 萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣 900 萬元以下罰金；致危

- 12 -

棄物清除處理設施清除、處理。

- (6) 委託經處理設施所在地主管機關許可，事業之廢棄物處理設施之處理容量有餘裕時，得提供其他事業使用之處理。
- (7) 其他經中央主管機關許可之方式。

(六) 事業委託公民營廢棄物清除處理機構清除、處理其事業廢棄物，未符合下列條件者，應與受託人就該事業廢棄物之清理及環境之改善，負連帶責任：

1. 依法委託經主管機關許可清除、處理該類事業廢棄物之公民營廢棄物清除處理機構或執行機關清除、處理，且其委託種類未逾主管機關許可內容。
2. 取得受託人開具之該事業廢棄物妥善處理紀錄文件。

(七) 經中央主管機關指定公告一定規模之事業，應檢具事業廢棄物清理計畫書，送直轄

- 14 -

害人體健康導致疾病者，處五年以下有期徒刑，得併科新臺幣 600 萬元以下罰金)：

1. 自行清除、處理。
2. 共同清除、處理：由事業向目的事業主管機關申請許可設立清除、處理該類廢棄物之共同清除處理機構清除、處理。
3. 委託清除、處理：
  - (1) 委託經主管機關許可清除、處理該類廢棄物之公民營廢棄物清除處理機構清除、處理。
  - (2) 經執行機關同意，委託其清除、處理。
  - (3) 委託目的事業主管機關自行或輔導設置之廢棄物清除處理設施清除、處理。
  - (4) 委託主管機關指定之公營事業設置之廢棄物清除處理設施清除、處理。
  - (5) 委託依促進民間參與公共建設法與主辦機關簽訂投資契約之民間機構設置之廢

- 13 -

市、縣(市)主管機關或中央主管機關委託之機關審查核准後，始得營運(違反者，處新臺幣 6000 元以上 3 萬元以下，清理有害事業廢棄物罰鍰處新臺幣六萬元以上 30 萬元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰，情節重大者，並得命其停工或停業)。

(八) 事業廢棄物之貯存、清除或處理方法及設施，應符合中央主管機關之規定(違反者，處新臺幣 6000 元以上 3 萬元以下，清理有害事業廢棄物罰鍰新臺幣 6 萬以上 30 萬元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰，情節重大者，並得命其停工或停業。另因而致人於死，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，得併科新臺幣 1500 萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣 900 萬元以下

- 15 -

罰金；致危害人體健康導致疾病者，處五年以下有期徒刑，得併科新臺幣 600 萬元以下罰金)；

(九) 事業對於有害事業廢棄物貯存、清除、處理之操作及檢測，應作成紀錄妥善保存三年以上，以供查核。

(十) 事業廢棄物之輸入、輸出、過境、轉口，應向直轄市、縣(市)主管機關申請核發許可文件，始得為之(違反者，處新臺幣 6000 元以上 3 萬元以下，清理有害事業廢棄物罰鍰處新臺幣 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。經限期改善，屆期仍未完成改善者，按日連續處罰，情節重大者，並得命其停工或停業。另因而致人於死，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，得併科新臺幣 1500 萬元以下罰金；致重傷者，處三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣 900 萬元以下罰金；致

三年以上十年以下有期徒刑，得併科新臺幣 900 萬元以下罰金；致危害人體健康導致疾病者，處五年以下有期徒刑，得併科新臺幣 600 萬元以下罰金)。

(十三) 有下列情形之一者，處一年以上五年以下有期徒刑，得併科新臺幣 300 萬元以下罰金：

1. 任意棄置有害事業廢棄物。
2. 事業負責人或相關人員未依廢棄物清理法規定之方式貯存、清除、處理或再利用廢棄物，致污染環境。
3. 未經主管機關許可，提供土地回填、堆置廢棄物。
4. 未領有廢棄物清除、處理許可文件，從事廢棄物貯存、清除、處理，或未依廢棄物清除、處理許可文件內容貯存、清除、處理廢棄物。

危害人體健康導致疾病者，處五年以下有期徒刑，得併科新臺幣 600 萬元以下罰金)；其屬有害事業廢棄物者，並應先經中央主管機關之同意。但事業廢棄物經中央主管機關會商目的事業主管機關公告屬產業用料需求者，不在此限。

(十一) 事業於貯存、清除或處理事業廢棄物，危害人體健康或農、漁業時，主管機關應立即命其改善，並採取緊急措施。必要時，得命其停工或停業。

(十二) 從事廢棄物清除、處理業務者，應向直轄市、縣(市)主管機關或中央主管機關委託之機關申請核發公民營廢棄物清除處理機構許可文件後，始得受託清除、處理廢棄物業務(違反者，因而致人於死，處無期徒刑或七年以上有期徒刑，得併科新臺幣 1500 萬元以下罰金；致重傷者，處

#### 六、毒性化學物質(詳見「毒性化學物質管理法」及相關法規)

(一) 依本署 96 年 12 月 17 日發布之「毒性化學物質許可登記核可管理辦法(96.12.17)」第十三條第一款規定「貯存達大量運作基準者，其貯存場所不得位於都市計畫住宅區或商業區。」

(二) 另依本署 96 年 12 月 17 日公告之「列管毒性化學物質及其運作管理事項」，公告事項九「多氯聯苯、光氣、異氰酸甲酯、氯、1,3-丁二烯、氯乙烯、氟化氫、氯乙烷、溴乙烯、氯及磷化氫等毒性化學物質，不得貯存於住宅區或商業區。」

#### 貳、工廠於住宅區辦理工廠設立或登記之相關規定：

一、設立工廠所使用之土地，以利用都市計畫工業區、非都市土地編定丁種建築用地、依法編定開發之工業區或其他依法令規定可供設廠之土地為限。(工廠管理輔導法第9條)

二、工廠有下列情形之一者，不得取得設立許可或變更設立許可：

- (一) 依環境影響評估法規定應實施環境影響評估，其相關環境影響說明書或環境影響評估報告書未經環境保護主管機關核准者。
- (二) 違反土地使用管制規定者。
- (三) 廠房利用違章建築或違反建築物使用用途者。
- (四) 經中央主管機關依第十七條第一項第二款公告停止受理工廠之新設者。(工廠管理輔導法第14條)

三、工廠有下列情形之一者，不得辦理登記或變更登記：

- 20 -

參、工廠於非都市土地甲、乙、丙種建築用地設立，涉及非都市土地使用管制規定：

一、甲、乙、丙種建築用地容許作「無公害性小型工業設施」使用，上開容許使用項目(細目)雖免依同管制規則第六條之一規定申請許可使用，惟其附帶條件為——

- (一) 經環境保護機關審查符合環境保護法規規定管制標準之製造加工業。
- (二) 動力(含電熱)不得超過11.25瓩。但空調冷氣設備不在此限。
- (三) 作業廠房最大基層建築面積，甲種建築用地不得超過一〇〇平方公尺；乙、丙種建築用地不得超過二〇〇平方公尺。(非都市土地使用管制規則第六條第三項附表一規定)

二、本規則附表一許可使用細目之適用範圍，由其目的事業主管機關(單位)認定。(非都市土地使用執行要點第四點前段規定)

- 22 -

- (一) 產品依法令禁止製造者。
- (二) 違反土地使用管制規定者。
- (三) 廠房利用違章建築或違反建築物使用用途者。
- (四) 屬環境保護主管機關指定之事業種類、範圍及規模，其相關環境影響說明書、環境影響評估報告書或污染防治計畫未經環境保護主管機關核准或同意者。
- (五) 訂有設廠標準之工廠，其設備不符合該標準者。
- (六) 依法律規定產品之製造應先經許可而未獲許可者。
- (七) 依第十一條應先申請取得設立許可而未獲許可或經許可後未依核定內容建廠者。
- (八) 經中央主管機關依第十七條第一項第二款公告停止受理工廠之新設或既有工廠之擴充者。(工廠管理輔導法第15條)

- 21 -

肆、工廠設立於住宅區之消防相關規定：

- 一、一定規模工廠之管理權人，應委託消防設備師、消防設備士，設置並維護其消防安全設備。(消防法第六條)
- 二、各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準：應設置消防安全設備場所，其管理權人應委託消防設備師或消防設備士，依各類場所消防安全設備檢修及申報作業基準定期檢修消防安全設備，其檢修結果應依限報請當地消防機關備查；消防機關得視需要派員複查。但高層建築物或地下建築物消防安全設備之定期檢修，其管理權人應委託中央主管機關審查合格之專業機構辦理。(消防法第九條)
- 三、供公眾使用建築物之消防安全設備圖說，應由直轄市、縣(市)消防機關於主管機關許可開工前，審查完成。非供公眾使用建築物變更為供公眾使用或原供公眾使用建築物變更為他

- 23 -

種公眾使用時，主管建築機關應會同消防機關審查其消防安全設備圖說。(消防法第十條)

四、消防法施行細則第十三條：總樓地板面積在五〇〇平方公尺以上，其員工在三十人以上之工廠，應由管理權人，遴用防火管理人，責其製定消防防護計畫，報請消防機關核備，並依核計畫執行有關防火管理上必要之業務。(消防法第十三條)

五、公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法：公共危險物品及可燃性高壓氣體達管制量時，應在製造、儲存或處理場所安全方法進行儲存或處理。該等場所之位置、構造、設備之設置標準及儲存、處理、搬運之安全管理，應依公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法之規定。(消防法第十五條)

六、各類場所消防安全設備之設置及維護，應依各

類場所消防安全設備設置標準之規定。(各類場所消防安全設備設置標準)

#### 伍、在都市計畫區內興辦事業者，應符合都市計畫相關法令規：

- 一、都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫法高雄市施行細則或都市計畫法臺北市施行細則、臺北市土地使用分區管制規定。
- 二、興辦事業所在地之都市計畫書、圖之土地使用分區管制事項。
- 三、內政部(營建署)與各直轄市、縣(市)政府依法發佈之命令、自治法規等。
- 四、如對於都市計畫相關規定有不清楚之處，請洽詢興辦事業所在地之直轄市、縣(市)政府都市計畫單位協助。

#### 陸、工廠設立於住宅區之建築相關規定：

- 一、建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第九條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。(建築法第七十三條第二項)
- 二、建築物變更使用類組時，除應符合都市計畫土地使用分區管制或非都市土地使用管制之容許使用項目規定外，並應依建築物變更使用原則表辦理。(建築物使用類組及變更使用辦法第三條)
- 三、住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者，報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。(公寓大廈管理條例第十五條)