

# 特定工廠申請變更編定為 特定目的事業用地審查辦法

## 縣市政府說明會

經濟部中部辦公室

中華民國110年9月27日



# 簡報大綱

壹

法令依據

貳

用地辦法規定說明

參

常見案例討論

## 壹、法令依據

- 工廠管理輔導法(以下簡稱本法)第28條之10規定，非屬群聚地區且位於**都市計畫以外**之土地，經取得**特定工廠登記**者擬具**用地計畫**，就其工廠使用之土地，向直轄市、縣(市)主管機關申請核發特定工廠使用地證明書，繳交**回饋金**，辦理使用地**變更編定**。
- 為規範取得**特定工廠登記業者**，辦理用地計畫之申請要件，應備書件、申請程序、申請面積限制、審查程序基準、回饋金、審查費收取基準及相關事宜，經濟部遂新訂「**特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法**」(以下稱**用地辦法**)，並自**110年6月21日起公告施行**。
- 「**特定工廠申請利用非都市土地特定農業區用地變更輔導計畫**」業於110年9月14日奉行政院核定。
- 都市計畫特定工廠專用區(都市土地)、非都市土地開發審議作業規範(2公頃以上)規定，近期由內政部另行公告。

## 貳、用地辦法規定說明 §2

### 特定工廠用地合法化途徑



**群聚地區認定原則：** 1.面積 ≥ 五公頃，工廠使用土地面積 ≥ 20%。  
2.或屬直轄市、縣(市)國土計畫劃定之未登記工廠聚落。

## 貳、用地辦法規定說明 §3

### 申請資格

申請人(經營事業主體)經取得**特定工廠登記**，且應符合下列規定：

- 一. 民國**121年3月19日**以前提出用地計畫。
- 二. 申請**前三年**內，未有因違反環保法規，經環境保護主管機關認定**情節重大**命令其**停工**或**停業者**→**會辦環保**
- 三. 取得特登後，未有違反工輔法第28條之9第1項各款情事(如違規增、擴建)，或經直轄市、縣(市)主管機關限期改善完成者。→**確認是否具裁罰或稽查紀錄。**

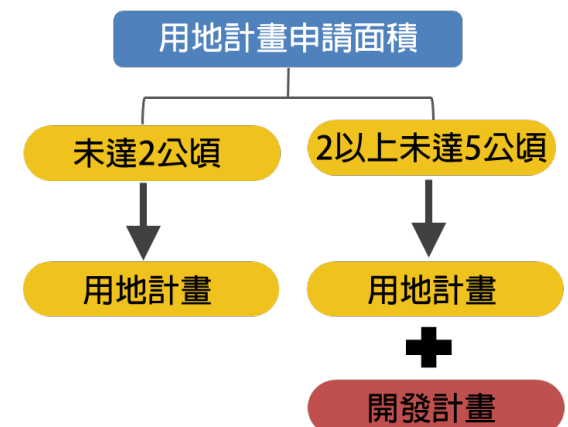
非由地主提出!!



### 申請程序

【**非都市土地**】受理用地計畫時，主管機關作為：

- 申請面積未達2公頃，依用地辦法審查。(工業核定)
- 申請面積2公頃以上未達5公頃者，用地辦法核定後，續由都發單位審查開發許可程序。(工業+都發核定)



依非都市土地使用管制規則 §11辦理分區調整。

## 貳、用地辦法規定說明 §4

### 應附文件



申請人(特定工廠)應檢具下列文件**乙式8份**，送直轄市、縣(市)**工業主管機關**申請核定：

項目	應附文件	備註說明
一	申請表	
二	特定工廠登記文件影本	
三	<b>用地計畫書</b>	
四	土地變更編定同意書	<b>全部</b> 土地所有權人同意。
五	農業用地變更使用說明書	未涉及農業用地變更使用者免附。
六	環境敏感地區查詢結果	第一、二級環境敏感區位，申請時仍於有效期間內。
七	環保法規相關許可文件	環保判定等資料。
八	環評核定文件	免辦者免附。
九	水土保持完工證明文件	非山坡地者，免附。
十	用水計畫核定文件	用水量未達水利法第五十四條之三規定者，免附。
十一	其他有關書件	其他經直轄市、縣(市)主管機關公告之規定。

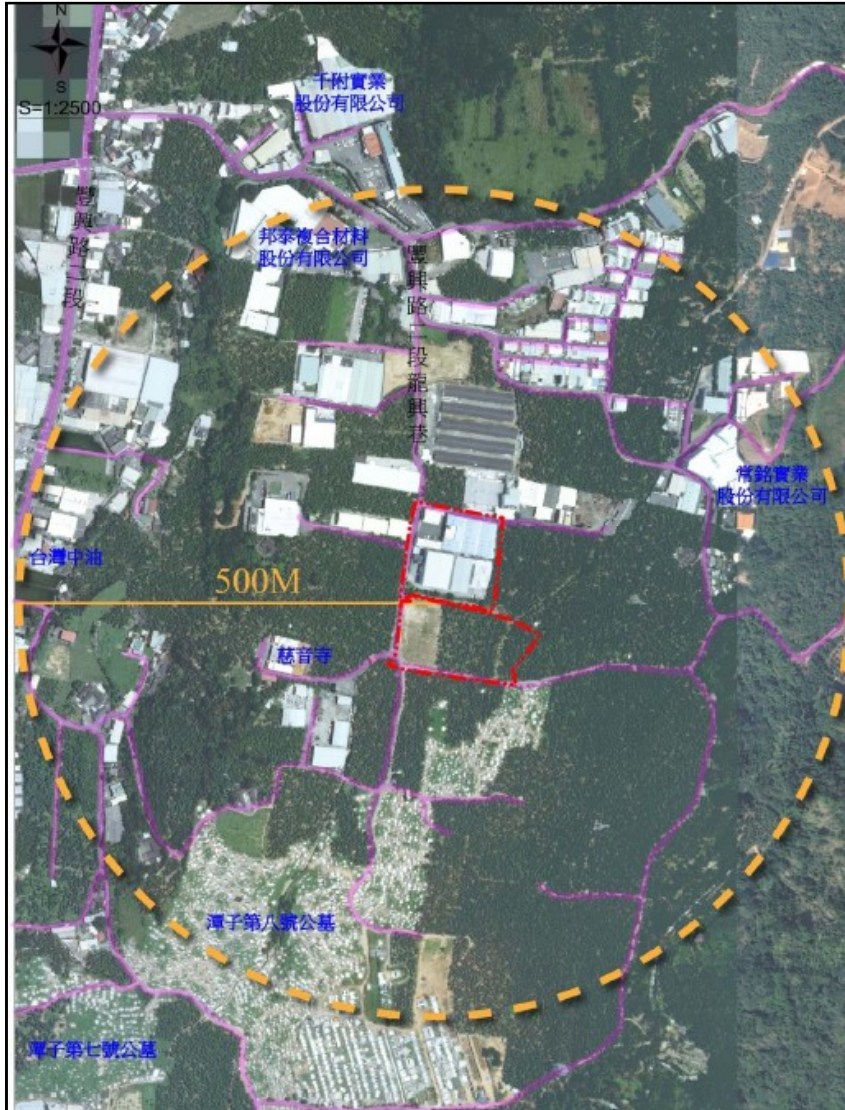
註: 第7~11項文件，得檢具特定工廠登記時核定之計畫、審查許可或完工證明等文件，但主管機關認定須重新辦理時，應重新提送。

## 貳、用地辦法規定說明 §5

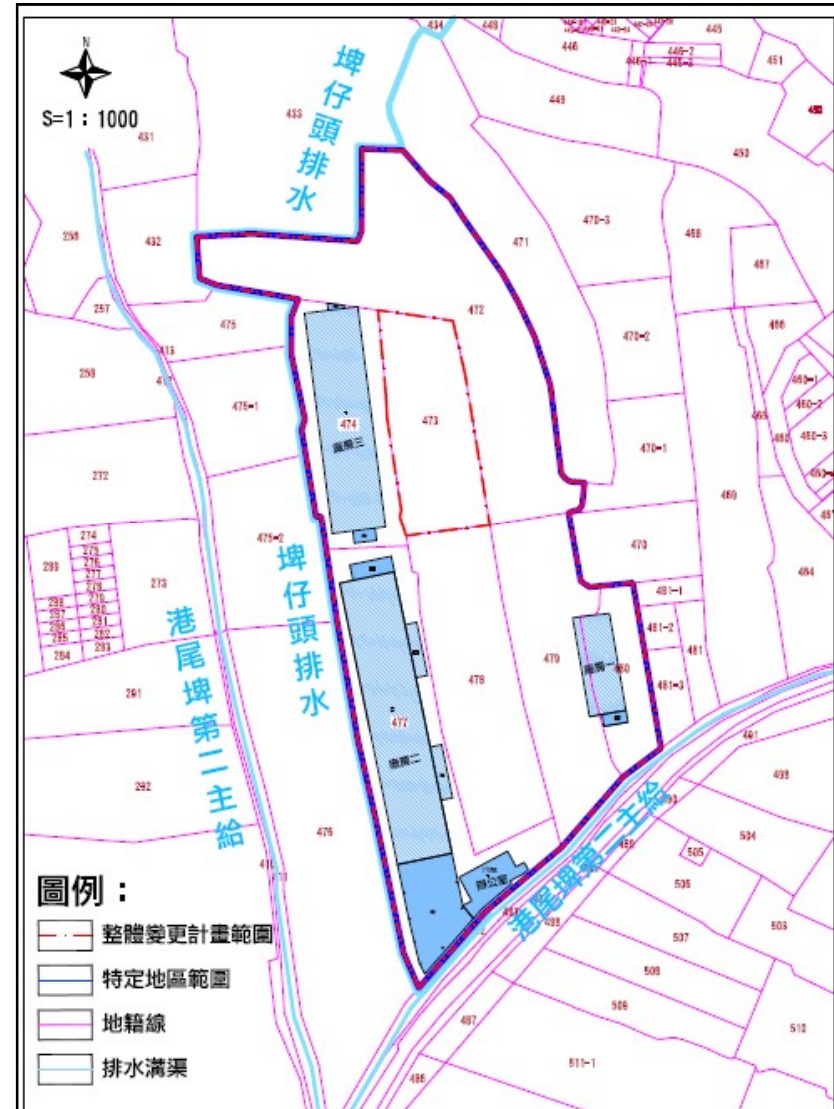
**用地計畫**應至少檢附下列說明：

項次	大項	細項名稱	應載明內容
壹	基本資料	基本資料敘述	申請範圍、面積、土地使用分區、水路或道路之 <b>通行同意或切結</b> 相關文件。
貳	廠地及鄰近環境概況。	鄰近農業生產環境說明	圖說載明，週邊毗連土地目前使用現況。
		<a href="#">鄰近農業灌溉排水設施說明</a>	圖說載明，鄰近農業灌溉及排水設施。
參	土地使用計畫	<a href="#">土地使用計畫圖、表</a>	如廠房、建築物規劃、隔離綠帶或設施留設情形等並分別計算面積。
		<a href="#">土地使用地編定圖、表</a>	應載明變更後土地使用編定內容，並分別計算面積。
		建築物及廠區配置	經 <b>建築師簽證</b> ，依據建築線指示(定)圖、容積率、建蔽率規定進行規劃。
		防火間隔規劃	依據建築技術規則規定。
		隔離綠帶或設施配置	應載明留設位置及寬度，並具體標示於圖說。
		景觀計畫	應載明隔離綠帶留設 <b>樹種</b> 以及 <b>間距</b> 等。
		廢(污)水排放計畫	<b>計畫核定前</b> ，取得主管機關排放許可或同意文件。
肆	營運管理計畫	計畫期程	應載明至工廠登記之預估辦理期程。
		預期效益	變更後預期 <b>增加營業額</b> 、就業人數等。
		回饋金繳納機制	分期繳納者，出具切結書。
		<a href="#">太陽光電發電設備</a>	屋頂水平投影面積50%以上或無法裝置書面意見。

## 貳、用地辦法規定說明 ϕ5



土地使用現況圖



農路、農業設施及灌溉排水系統圖



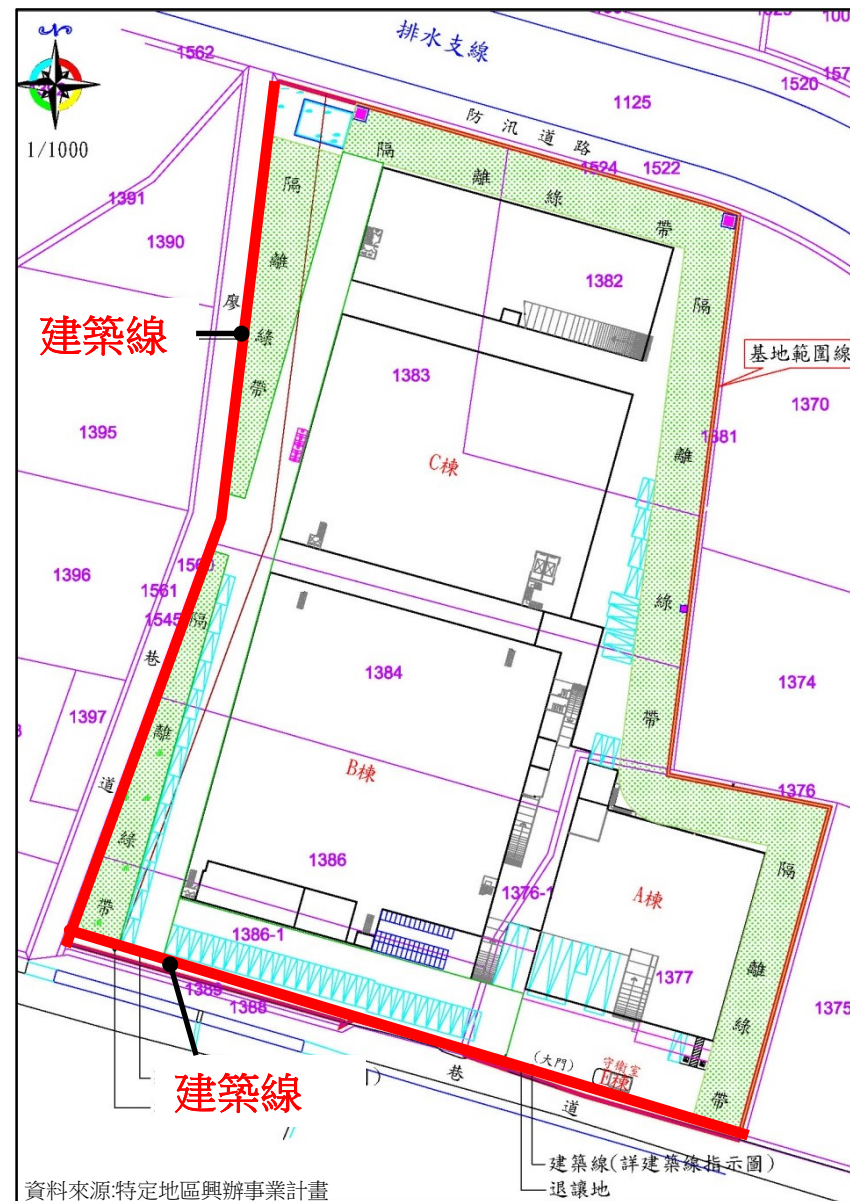


## 土地使用計畫

- 特定工廠登記**廠地範圍**：建蔽率 $\leq 70\%$ ；容積率 $\leq 180\%$ 。
- 依據建築線指示圖，以圖、表載明廠房、建築物、公共設施規劃之原則及面積。
- 用地計畫核定前，取得廢(污)水排放許可或同意文件。

土地使用計畫表(範例)

項次	土地使用類別	計畫面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
一	廠房使用	○	○
二	倉庫使用	○	○
三	辦公室	○	○
四	滯洪池	○	○
五	廠區通路	○	○
六	隔離綠帶	○	○
	合計	○	○

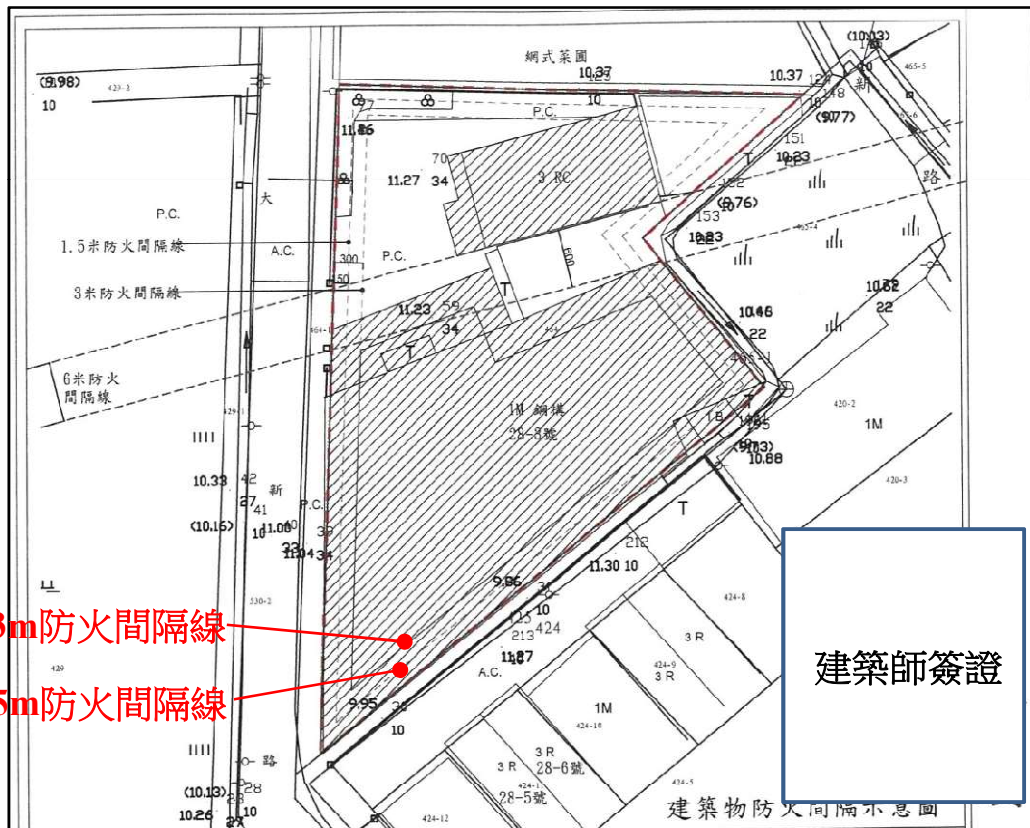


資料來源:特定地區興辦事業計畫

土地使用計畫圖(範例)

## 防火間隔規劃

經**建築師簽證**，依據建築線指示(定)圖、容積率、建蔽率規定規劃之建築物與廠區配置，及依建築技術規則規定之防火間隔規劃。



## 四、防火間隔規劃

本計畫劃設 1.5 米防火間隔線、3 米防火間隔線、6 米防火間隔線，詳如附圖八所示，其依據建築技術規則建築設計施工編之規定劃設，說明如下：

### (一)第 79 條

防火構造建築物總樓地板面積在一、五〇〇平方公尺以上者，應按每一、五〇〇平方公尺，以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有一小時以上之阻熱性。

### (二)第 80 條

非防火構造之建築物，其主要構造使用不燃材料建造者，應按其總樓地板面積每一、〇〇〇平方公尺以具有一小時防火時效之牆壁及防火門窗等防火設備予以區劃分隔。

### (三)第 110 條

防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上之道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，依下列規定：

1. 建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔未達一、五公尺範圍內之外牆部分，應具有一小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門或固定式防火窗等防火設備。
2. 建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔在一、五公尺以上未達三公尺範圍內之外牆部分，應具有半小時以上防火時效，其牆上之開口應裝設具同等以上防火時效之防火門窗等防火設備。但同一居室開口面積在三平方公尺以下，且以具半小時防火時效之牆

防火間隔檢討文字(範例)

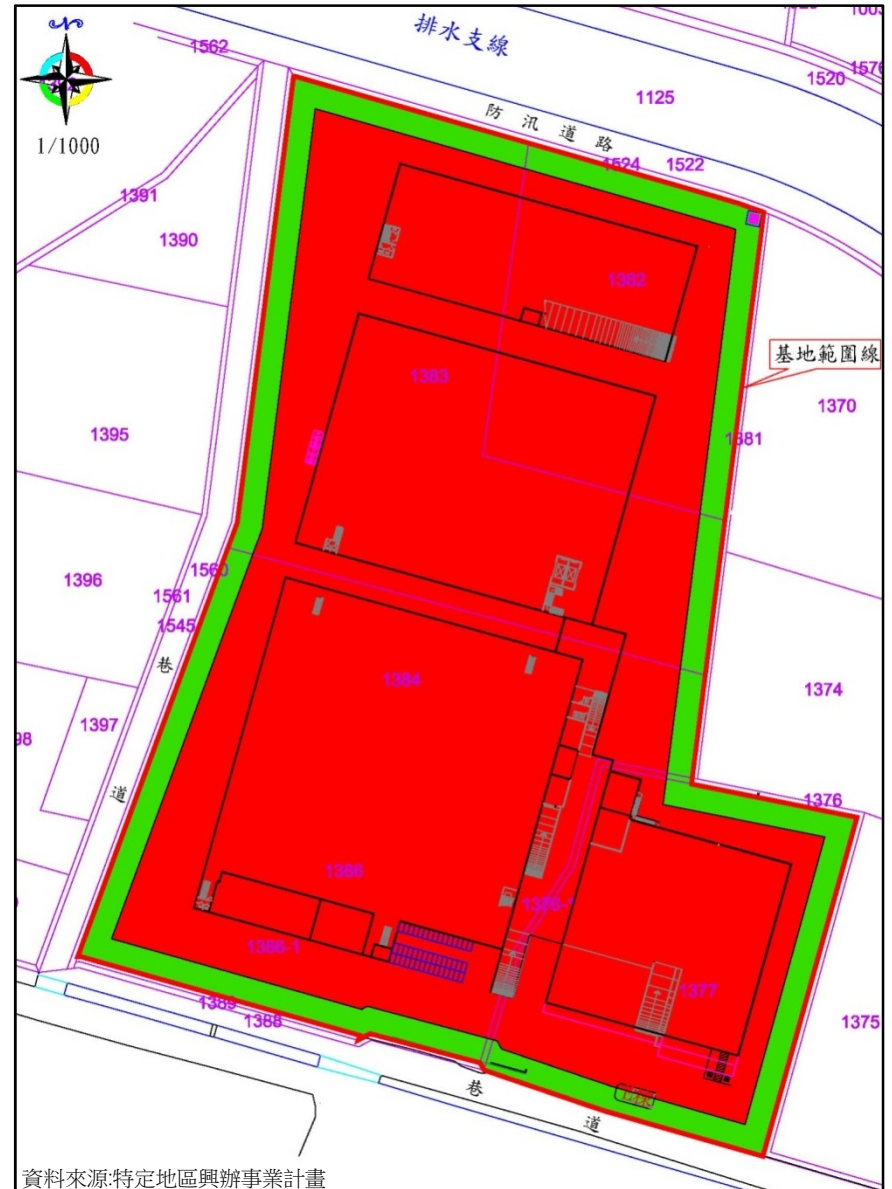


## 使用地編定計畫

- 使用地編定原則如下：
  - 2公頃以下，全部申請範圍變更為「特定目的事業用地」。
  - 2公頃以上，依審議規範規定。
- !!! ● 製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知第12點：特定目的事業用地：**紅色加綠邊**。

使用地編定計畫表(範例)

項次	土地使用類別	使用地編定類別	計畫面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
一	廠房使用	特定目的事業用地	○	○
二	倉庫使用		○	○
三	辦公室		○	○
四	滯洪池		○	○
五	廠區通路		○	○
六	隔離綠帶或設施		○	○
七	隔離綠帶(毗連土地1.5公尺外)	特定目的事業用地	○	○
	合計		○	○



資料來源:特定地區興辦事業計畫

使用地編定計畫圖(範例)



### 太陽光電設備

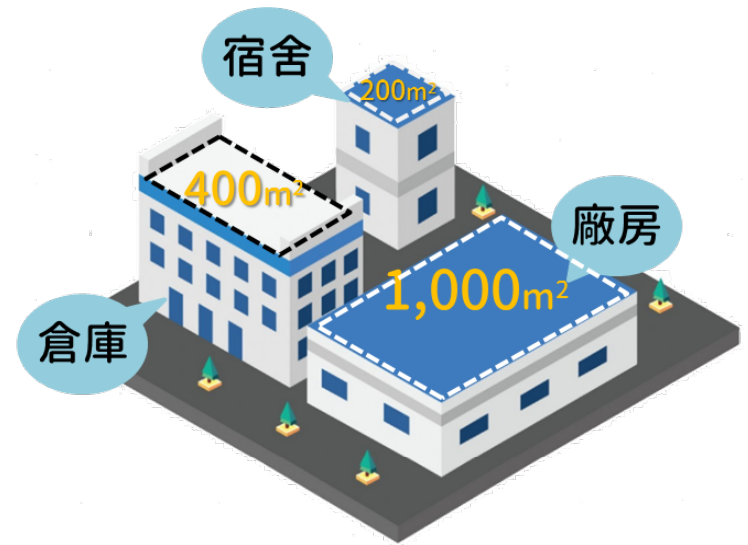


廠房及附屬設施建築物(如倉庫、辦公室)應規劃設置**屋頂型**太陽光電發電設備(太陽能板)，且裝置發電設備面積不低於屋頂水平投影面積之**50%**。

但因饋線不足、日照不足、建物結構特殊等因素經台灣電力股份有限公司或經濟部指定之太陽能產業公(協)會評估無法裝置之書面意見，經中央主管機關同意者，免予設置。



申請人應於辦理**工廠登記時**一併檢附能源主管機關發給之太陽光電發電**設備完成**設置之證明文件。未完成者，應通知**限期改善**，屆期未改善，廢止用地計畫核定。



項次	廠房及附屬設施建築物 頂層投影面積	頂層面積 (m <sup>2</sup> )
1	廠房	1,000
2	附屬設施建築物-倉庫	400
3	附屬設施建築物-辦公室	200
合計		1,600

※應設置發電設備面積：  
 $1,600\text{m}^2 \times 50\% = 800\text{m}^2$

### 隔離綠帶或設施

申請範圍變更作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，與**相鄰農業用地**間應規劃**隔離綠帶或設施**：

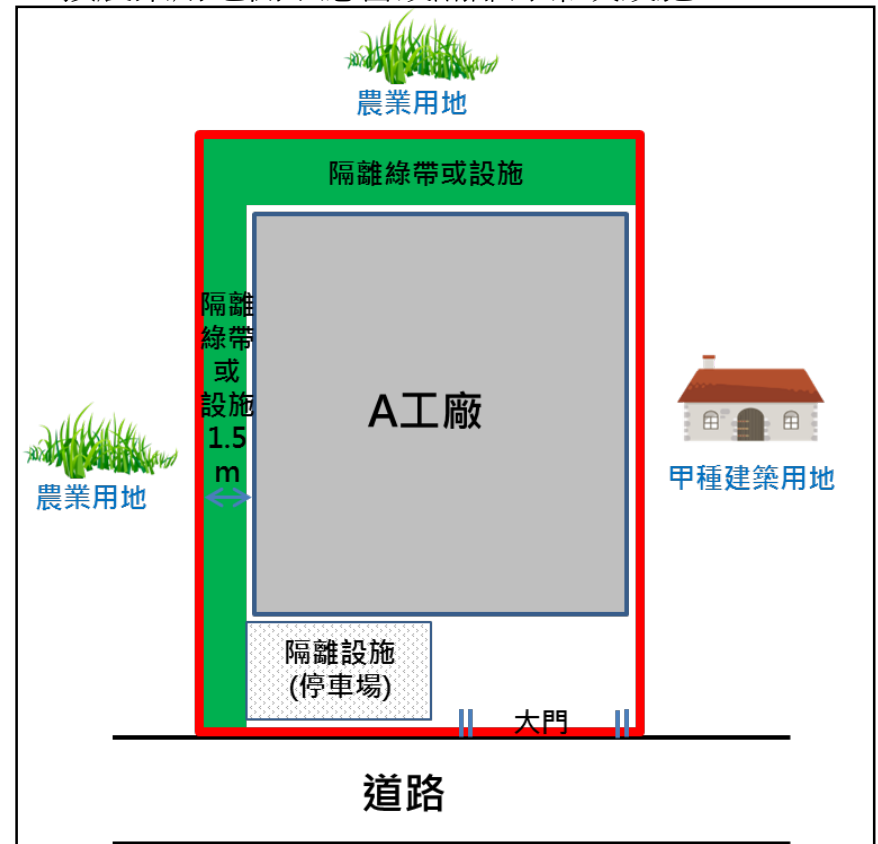
- 申請面積 < 2公頃，留設寬度1.5m；面積占申請面積30%以上。
- 申請面積 ≥ 2公頃，依審議規範檢討。
- **農產業群聚地區**→限隔離綠帶 !!!。

### !!! 特別規定

- 相鄰農地具有**已取得**特定工廠登記之其他工廠，於相鄰處得**免**留設隔離綠帶或設施。
- 必要時，得使用毗連土地納入申請範圍。
- 得依用地辦法第8條規定申請緩拆。

Sample :

臨接農業用地側，應留設隔離綠帶或設施。



隔離設施：具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等**非建築**之開放性設施

## 貳、用地辦法規定說明 §8

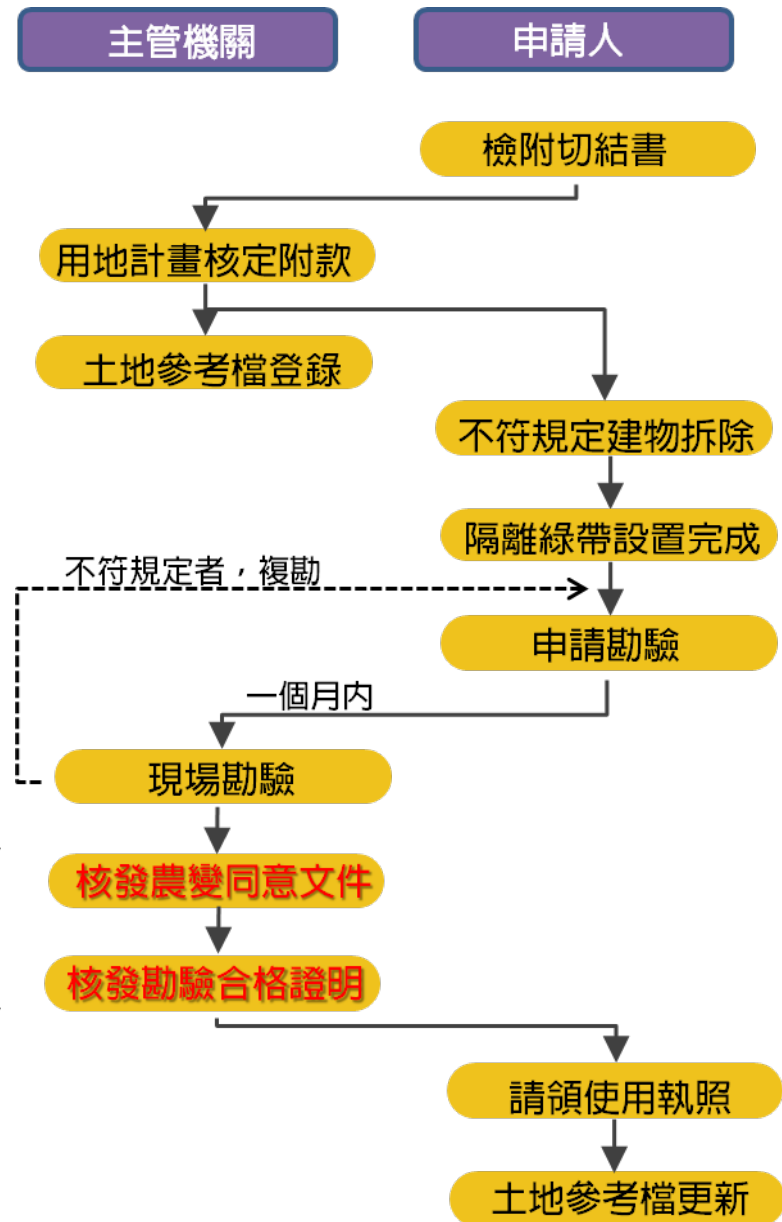
### 建築物緩拆

隔離綠帶或設施範圍內，有應拆除之既有建築物或其他不符合規定之使用情形，經載明拆除位置並附切結書者，得申請**廠房使用執照前**拆除。



直轄市、縣（市）主管機關核定用地計畫時，應將核定附款事項登錄土地參考資訊檔，且副知建管單位管制使照之申請。

未依核定之用地計畫完成附款事項者，直轄市、縣（市）主管機關應廢止用地計畫之核定、註銷核發之特定工廠使用地證明書，並將**土地恢復原編定**。



## 貳、用地辦法規定說明 §9

### 回饋金計算

回饋金 = 變更總面積 \* 核定當期公告現值 \* 50%

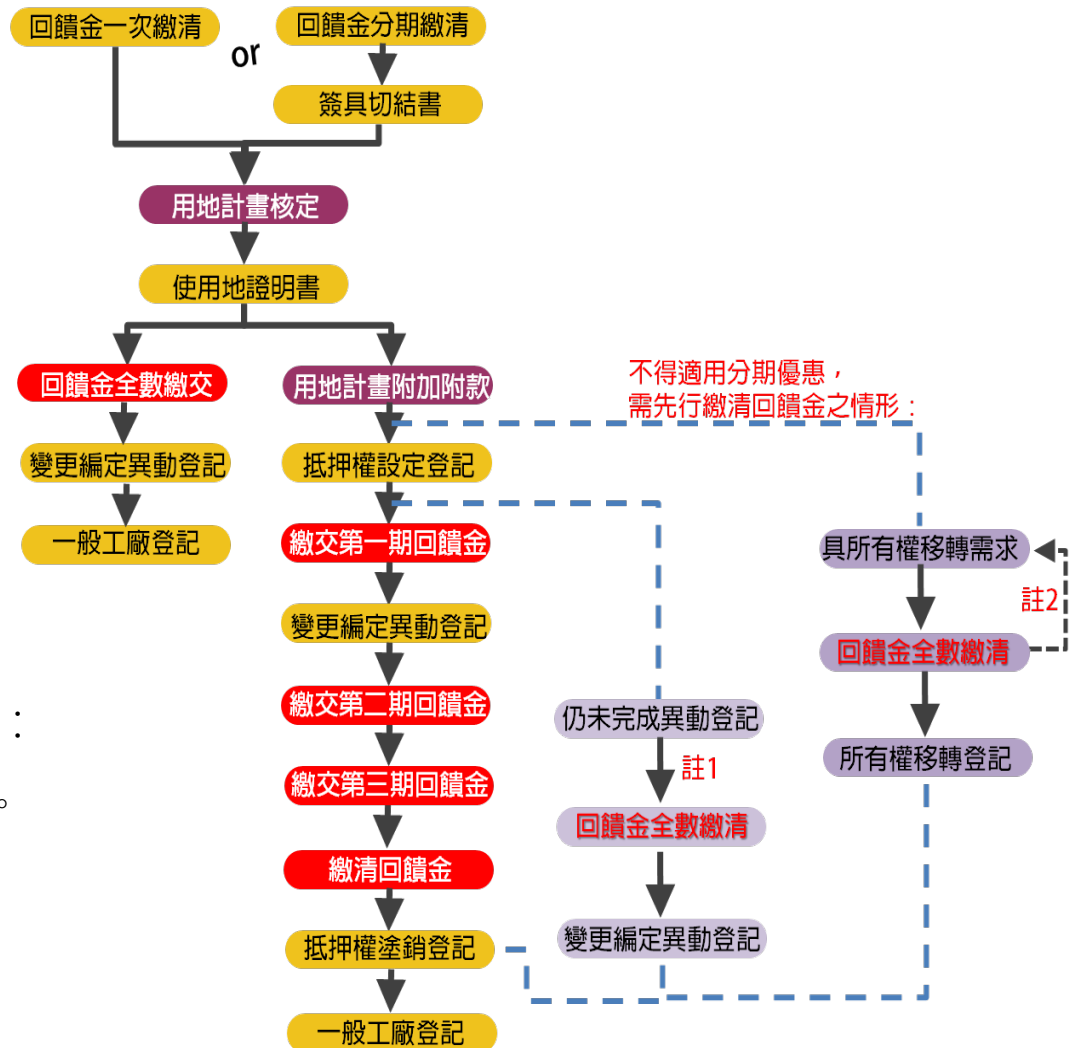
### 繳交時機

#### ◆ 一次性繳交：

用地計畫核定後，變更編定異動登記前一次繳交。

#### ◆ 或分4期繳交，最長不得超過4年：

- 第一期：變更編定異動登記前繳交1/4。
- 第二期：計畫核定滿一年前繳交1/4。
- 第三期：計畫核定滿二年前繳交1/4。
- 第四期：工廠登記前繳清回饋金。



## 貳、用地辦法規定說明 §9

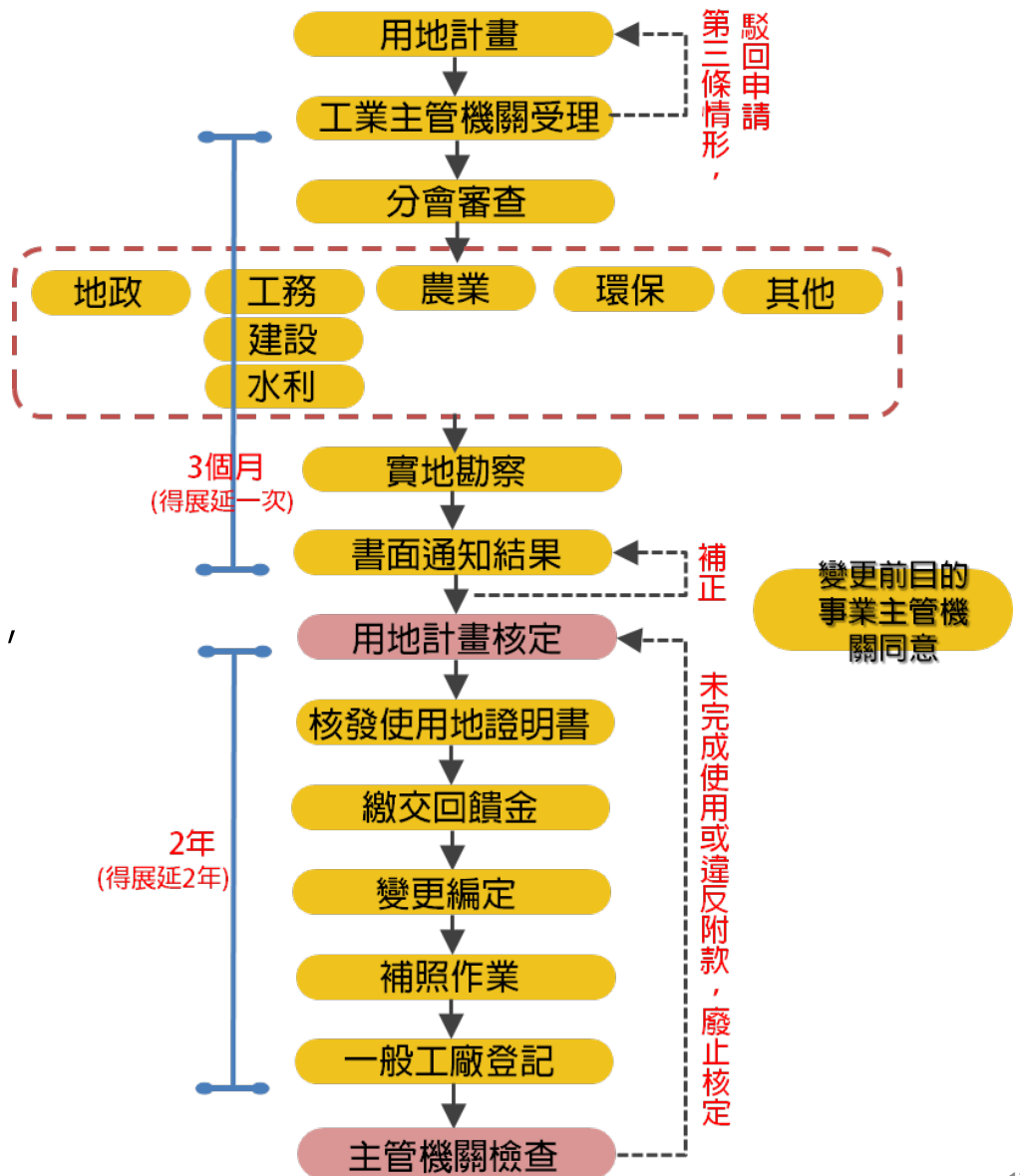
### 申請人採分期繳交回饋金時，主管機關注意事項：

繳交時機	<ol style="list-style-type: none"> <li>第一期：使用地變更編定異動登記前繳交應繳金額之四分之一。</li> <li>第二期：用地計畫核定後滿一年前繳交應繳金額之四分之一。</li> <li>第三期：用地計畫核定後滿二年前繳交應繳金額之四分之一。</li> <li>第四期：辦理一般工廠登記前全數繳交完畢。</li> </ol>
注意事項	<p>具下列情形，不得適用分期機制：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 用地計畫或開發許可核定滿一年，仍未完成變更編定。</li> <li>2. 分期期間，具所有權移轉需求，需先繳清 !!!</li> </ol>
管控方式	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第二、三期回饋金，工業單位<b>主動通知</b>申請人限期繳納。</li> <li>2. 回饋金未全數繳交完畢期間：抵押權設定+土地參考資訊檔登錄。</li> <li>3. 回饋金繳清前，有<b>土地所有權移轉</b>情形，善盡通知及保護善良第三人責任：             <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 地政單位<b>職權通知</b>+工業單位通知申請人限期補繳，並副知買受人。</li> <li>(2) 工業單位定期查核土地所有權登記情形。</li> </ol> </li> <li>4. 未依規定繳納者，主管機關<b>廢止用地計畫之核定，註銷特定工廠使用地證明書，將土地恢復原編定，已繳交之回饋金不予退還。</b></li> </ol>



## 貳、用地辦法規定說明 §7、10、11、12

- 位於**群聚地區**且經主管機關規劃採新訂都市計畫或開發產業園區區位時，直轄市、縣(市)政府得**駁回**其申請。
- 用地計畫涉及環境影響評估、水土保持、用水計畫等事項，得採**併行審查**方式。審查期間以3個月為限，得延長一次。
- 特定工廠應自起算日起**2年**內，完成**工廠登記**。(得展延2年)
  - 未達2公頃，以**用地計畫核定**起算。
  - 2~5公頃，收受**開發許可核定**起算。
- 逾中華民國129年3月19日未完成工廠登記者，用地計畫核定失效。



## 建築線指示圖申請

- 基地未臨路？
- 面前道路未分割、非交通用地、產權複雜？
- 面前道路未達八公尺？

### 輔導方向說明：

建築技術規則§118：其他建築物應臨接寬8公尺以上之「道路」或以「私設通路」連接道路。

- ◆ 建築線應由申請人提出申請，非政府公告。
- ◆ 條件：基地直接臨接道路，或取得通行權同意書後以私設通路連接道路。
- ◆ 面前道路若具**公眾通行**之性質，得申請**現有巷道認定**。經認定後無須檢附通行權同意書，即可指定建築線。
- ◆ 未達8公尺自行退縮至8公尺，但退縮地不得計入法定空地。



## 污水對外排放同意文件

- 臨登或特登階段採貯留方式?
- 基地周邊無排水、邊溝，均農田灌溉水路?
- 農水署不同意搭排或附掛?

### 輔導方向說明：

- 農田水利法 $\phi$  12：...申請人得檢附計畫書，向主管機關申請許可，兼作其他使用。
- 農田灌溉排水管理辦法 $\phi$  9：...兼作其他使用之項目如下：
  - 一、架設橋涵。
  - 二、建築通路跨越。
  - 三、埋設設施。
  - 四、架空纜（管）線。
  - 五、搭配水。
  - 六、配合政府重大政策，或其他經主管機關許可之事項。
- 申請人應視基地現況，尋找周邊「**非灌溉專用渠道**」，以附掛、農路埋管等方式申請。



### ● 農業灌溉水質保護方案(第二次修正；110年1月)

表 2. 受理非農田排水申請許可排放於農田水利設施範圍內之辦理原則

類型	農田水利設施類別		
	灌溉專用渠道	農田排水渠道 <sup>(1)</sup>	
		下游具引灌需求	下游不具引灌需求
一般家戶或農舍之生活污水	X	O	O
非一般家戶及農舍	生活污水 <sup>(2)</sup>	X	O
	非生活污水	X	X <sup>(3)(4)(5)</sup> O <sup>(6)</sup>

### 建築物未納入廠地範圍（農舍）

- 工廠住家以農舍名義申請？
- 臨登或特登階段未納入廠地範圍？
- 基地變更後，農舍空地比不足？



註：紅色框線為基地範圍、藍色框線為農舍

#### 輔導方向說明：

- 農舍容許使用項目非供工業使用，本屬違規使用。
- 現況屬宿舍、辦公室、研究室等使用性質，才符合工輔法定義之「**廠房附屬空間**」。
- 若該建築物已納入廠地範圍，可一併提出用地變更，後續無建築物無法合法問題。
- 若該建築物未納入廠地範圍，且性質符合廠房附屬空間，得一併檢討重新納管，納入廠地範圍。

簡報結束

感謝聆聽