

**「經濟部公告特定地區整體(個別)變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫
審查作業要點」之常見問答集**

104.09.04

類別	序號	問題	答案
一、 政策 背景	1-1	什麼是經濟部公告劃定特定地區？	經濟部依據工廠管理輔導法第 33 條第三項，於中華民國 101 年 6 月 2 日前公告劃定 186 處特定地區。於輔導期間內特定地區不適用部分工廠管理輔導法、區域計畫法、都市計畫法、建築法等處罰規定。
	1-2	什麼是整體變更？	整體變更是以小型園區理念為出發點，透過一定比例之公共設施規劃有助於改善環境，可變更丁種建築面積較具彈性，提供產業人在特定地區範圍內，有較具前景與腹地的發展空間。
	1-3	什麼是個別變更？	個別變更則參考毗連地概念，申請人應規劃適當之隔離設施、綠帶，並且符合消防、環保等標準，可變更丁種建築面積較小，僅具備支持既有產業規模功能。
	1-4	什麼是非都市土地，什麼是一般	依法發布都市計畫範圍內土地，稱為都市

類別	序號	問題	答案
		農業區？	<p>土地，因此凡未在都市計畫法所發布之都市計畫範圍內之土地，皆稱為非都市土地。</p> <p>申請人得向地政事務所或經由網路連結至全國地政電子謄本系統，申請土地謄本。在土地使用標示部一欄，即有標明該筆土地之使用分區。若標明屬一般農業區才符合本要點申請資格。</p>
	1-5	什麼是丁種建築用地？	依區域計畫法施行細則第 15 條規定，丁種建築用地，係供工廠及有關工業設施建築使用者。
	1-6	為什麼要檢送興辦事業計畫？	依非都市土地使用管制規則第 30 條規定，辦理非都市土地變更編定時，申請人應擬具興辦事業計畫，經目的事業主管機關核准後，才得以申請使用地變更作業。
二、 申請 資格	2-1	申請範圍不是經濟部公告特定地區，可否申請辦理？	<p>不可以。申請範圍，僅限特定地區範圍內，若不是位於經濟部公告特定地區範圍，是不符合規定的。</p> <p>非位於特定地區之申請範圍，可整合鄰近</p>

類別	序號	問題	答案
			<p>土地依產業創新條例報編產業園區，若屬於都市計畫範圍者，可經由通盤檢討時提出陳情，或整合鄰近土地提出個案變更。</p>
	2-2	<p>若我的特定地區位於特定農業區，可以申請辦理嗎？</p>	<p>不可以。依據整體變更要點第 3 點、個別變更要點第 3 點，皆規定申請範圍應非屬特定農業區。</p> <p>目前內政部營建署依據 102 年 10 月 17 日公告實施全國區域計畫，對於公告劃定特定地區屬特定農業區者，納入土地使用分區檢討範疇，直轄市、縣(市)政府刻正辦理中，詳請洽各縣市政府地政單位。</p>
	2-3	<p>若我申請範圍 5 公頃以上，可否提出申請？</p>	<p>不可以。依據整體變更要點第 3 點、個別變更要點第 3 點，申請範圍面積應未達 5 公頃。若申請範圍已整合 5 公頃以上者，應依據產業創新條例向直轄市、縣(市)工業主管機關或單位申請報編產業園區。</p>
	2-4	<p>是否一定要取得土地所有權人同意才能辦理土地合法化？</p>	<p>由於土地合法化涉及到範圍內土地所有權人之利益，因此辦理興辦計畫作業時，必須要取得所有土地所有權人同意，才可</p>

類別	序號	問題	答案
			<p>辦理土地合法化。</p> <p>另整體變更時除取得申請範圍內土地所有權人同意外，還需取得特定地區內所有土地所有權人之意向書，並繪製成圖收納於興辦事業計畫之中，以供未來審議之用。</p>
	2-5	若我是特定地區外的未登記工廠，要如何申請辦理呢？	<p>若是特定地區外的未登記工廠，經取得區內土地所有權人同意後。</p> <p>依整體變更要點第 2 點，經取得直轄市、縣(市)工業主管機關或單位輔導進駐核准文件，併同區內其他申請人備齊相關文件，提出整體變更計畫。</p> <p>若依個別變更辦理，除先具備核准臨時工廠登記文件外，再取得直轄市、縣(市)工業主管機關或單位輔導進駐核准文件及本部核發無法依非都市土地使用管制規則第三十一條之一辦理整體變更證明文件，始可提出申請。</p>
	2-7	如果特定地區外有工廠能否遷入	無論循整體變更或個別變更，於特定地區

類別	序號	問題	答案
		特定地區內?	<p>外取得臨時工廠登記之低污染事業者，得依非都市土地使用管制規則第 31-1、31-2 條之規定辦理提出申請。</p> <p>若未取得臨時工廠登記，經地方政府輔導進駐之列管低污染工廠也可依非都市土地使用管制規則第 31-1 條循整體變更方式遷入特定地區。</p>
	2-8	申請範圍內已增、擴建者，該如何處理？	特定地區公告後，有增擴建行為者，須依法改善，才得以符合資格條件，提出興辦事業計畫。
	2-9	整體變更、個別變更申請期間為何？	自作業要點公告後，申請人於輔導期限(109 年 6 月 2 日)屆滿之日一年以前，備妥書件向所在地直轄市、縣(市)工業主管機關提出申請。
	2-10	單一特定地區有無限制提報興辦事業計畫之數量？	<p>採整體變更者，該特區其餘土地，將不得辦理個別變更。</p> <p>若採個別變更，在符合申請資格(取得無法依整體變更辦理之證明文件)，可提出申請，不限數量。</p>

類別	序號	問題	答案
	2-11	特定地區若相鄰，是否可合併計算申請範圍面積？	不論採取何種方式申請，每件興辦事業計畫僅一個申請範圍面積。若相鄰特定地區合併提出，其面積大於 5 公頃者，仍需依非都市土地使用管制規則第 11 條，辦理使用分區變更為產業園區。
	2-12	若我屬於一區一廠類型之廠商，一定要提出整體變更嗎？	目前並無強制規定廠商，應採何項辦理方式，然若無法取得整體變更要點第 15 點「經濟部核發無法依第 31-1 條規定辦理之證明文件」，後續變更，僅能依整體變更辦理。
	2-13	何謂整體變更要點門檻「占特定地區總面積二分之一以上」之定義？	為鼓勵業者朝整體變更辦理，同時務實考量特定地區公告現況面積分佈及廠地配置條件。業者如劃設公告特定地區面積為 3 公頃，業者至少需整合至 1.5 公頃以上完整連接土地範圍同意，即能達到整體變更申請資格。
三、 規劃 配置	3-1	整體變更要點第 7 點規定，興辦事業計畫範圍，應臨接能容納開發所產生防災與交通需求之道	本要點規範之道路寬度，依建築技術規則建築設計施工編第 118 條第 2 款規定，係指基地臨接之面前道路寬度應在 8 公

類別	序號	問題	答案
		路，其寬度不得低於 8 公尺，是指面前道路或是連接至主要幹道之全部道路段？	尺以上，至該面前道路連接之其他道路，尚無寬度限制，故非為連通道路全線路寬。
	3-2	整體變更有道路寬度 8 公尺之規定，個別變更是否無道路寬度限制？	有關個別變更雖無明文規定道路寬度，然個別廠商後續仍需符合現行建築法及建築技術規則建築設計施工編之指定建築線及私設道路寬度等規定，向工務或建管單位申請補辦建築執照。
	3-3	申請範圍外，也是未登記工廠是否也要做隔離綠帶或設施？	<p>申請人需檢視該申請範圍外之土地使用分區為何種分區使用地。</p> <p>若為一般農業區或特定農業區之農業使用地，應依本興辦事業作業要點規定，規劃隔離設施或綠帶。</p> <p>簡而言之，隔離綠帶或設施是否應劃設，並不是看該規劃範圍周邊之使用現況而是應檢視其土地使用分區、使用地別為何，作為判定隔離綠帶或設施之規劃依據。</p>
	3-4	若區內無法依作業要點規定劃設	申請人若為合理規劃配置隔離綠帶或設

類別	序號	問題	答案
		隔離綠帶或設施，該如何因應？	施，應於計畫書敘明理由，得使用毗連特定地區外土地，並僅能變更編定為國土保安用地。
	3-5	整體變更所劃設 20%的公共設施是否需捐出給政府？	循整體變更方式辦理土地合法化之廠商，規劃 20%的公共設施其產權並不需要移轉給政府。規劃為公共設施，其土地所有權仍為申請人或原地主持有，但辦理興辦事業計畫時，需簽具管理維護同意書，並善盡公共設施管理維護之責任。並將做為後續工廠附加負擔之項目。
	3-6	我可變更丁種建築用地面積可大於特定地區範圍？	不行的。申請範圍應以特定地區公告範圍為主，區外僅能作為配置隔離綠帶使用(並變更為國土保安用地)。 申請面積扣除應配置之公共設施後，剩餘土地面積才可適用丁種建築用地面積之計算，若可變更丁種建築面積小於剩餘土地面積，其餘土地仍應變更為其他使用地。
	3-7	個別變更要點之可變更丁種建築	本作業要點所稱之「廠房」，指供從事物

類別	序號	問題	答案
		<p>用地面積為「臨時工廠登記之建築物與廠房投影面積加計法定空地為原則」，何謂建築物及廠房投影面積？</p>	<p>品製造、加工作業使用之建築物；「建築物」，屬工廠內廠房以外之相關建築設施，包含辦公室、員工宿舍、餐廳、管理室...等非廠房之建築物。</p> <p>所謂「投影面積」，指一個建物，用光在該建物的上方垂直照下。簡言之投影面積大小，除建物本身外，含騎樓面積、陽台、屋簷、雨遮、花台或透空的遮陽板等。</p>
	3-7	<p>又何謂法定空地？</p>	<p>法定空地定義，於建築法第 11 條：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之。」已規定在案，是以基地面積扣除建築面積之餘額，即為法定空地之面積。</p>
<p>四、 核准 限制</p>	4-1	<p>興辦事業計畫核准時，土地就是工業地了嗎？</p>	<p>興辦事業計畫核准時，申請人應向直轄市、縣(市)地政機關申請使用地變更作業，待地政機關先行核定後，完成繳交回</p>

類別	序號	問題	答案
			饋金、施作公共設施後，地政機關完成變更登記，使用地變更即完成。
	4-2	有需要繳交回饋金嗎？	<p>申請興辦事業計畫核准階段尚無需繳交回饋金，直至興辦事業計畫核准後，申請人向直轄市、縣(市)地政提出使用地變更申請，待使用地變更申請先行核定時，整體變更者應分兩階段。</p> <p>依據農業發展條例分別繳交公共設施、丁種建築用地範圍回饋金，個別變更者則依據農業發展條例一次性繳交回饋金。</p>
	4-3	使用地變更完成後，有使用上的限制嗎？	<p>未來土地使用方式應依興辦事業計畫核准內容使用，若有違反未改善者，除依整體變更要點第 13 點、個別變更要點第十點規定屆期未改善者，得廢止一部或全部興辦事業計畫外，後續將依「工廠設立許可或核准登記附加負擔辦法」規範業者，並依工廠管理輔導法規定裁罰之。</p>
	4-4	興辦事業計畫核准後，有限制取得工廠登記的時間嗎？	<p>依據整體變更要點第 12 點、個別變更要點第 9 點，申請人應於興辦事業計畫核准</p>

類別	序號	問題	答案
			<p>2 年內，依核定計畫取得工廠設立許可及完成工廠登記。</p> <p>由於興辦事業計畫核准後仍需向直轄市、縣(市)地政主管機關或單位申請使用地變更，故得向直轄市、縣(市)工業主管機關或單位申請展延，其申請展延期限總計不得超過 2 年。</p>