

取得特定工廠登記之土地變更為都市計畫特定工廠專用區 處理原則（草案）總說明

為輔導位於都市計畫土地之取得特定工廠登記者，辦理土地變更為適當使用分區，本部依工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第三款及第四項規定，對於取得特定工廠登記者，得依規定辦理土地變更為適當使用分區或編定為適當使用地類別，並得由各該法規主管機關基於輔導需求及安全之原則，檢討及簡化相關法規之規定，研擬「取得特定工廠登記之土地變更為都市計畫特定工廠專用區處理原則（草案）」，針對適用對象、變更後分區名稱、變更使用土地之區位條件、土地使用規劃原則及辦理程序等項訂定相關規定，俾供後續申請變更為特定工廠專用區之變更案件依循。

本處理原則之規定重點如下：

- 一、明確定義本處理原則之適用對象。（草案第二點）
- 二、規定申請土地應符合之區位條件，包括申請範圍、鄰接道路寬度、不得申請變更區位及位於山坡地之規定。（草案第三點）
- 三、訂定申請變更土地之土地使用規劃原則，包括公共設施及開發義務負擔、隔離綠帶及退縮建築、土地使用強度及使用項目。（草案第四點）
- 五、依本處理原則申請辦理之相關辦理程序、變更法令依據。（草案第五點）
- 六、申請人對於依都市計畫委員會決議所作自願捐贈或負擔承諾，應與當地直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。（草案第六點）
- 七、都市計畫變更審議涉及環境影響評估審查與水土保持計

畫審查得採平行作業方式辦理。(草案第七點)

八、不適用本處理原則全部或一部之規定情形。(草案第八點)

取得特定工廠登記之土地變更為都市計畫特定工廠專用區
處理原則（草案）

規 定	說 明
<p>一、本原則依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項及工廠管理輔導法第二十八條之十第四項規定訂定之。</p>	<p>本處理原則之訂定依據。</p>
<p>二、本原則適用對象，為依經濟部工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第三款規定取得特定工廠登記之都市土地。</p>	<p>本處理原則之適用對象。</p>
<p>三、申請變更使用之土地應符合下列規定：</p> <p>（一）申請變更面積以原特定工廠登記廠地範圍為原則，必要時得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。</p> <p>（二）申請變更使用之土地形狀應完整連接。但合併計算寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路分隔，且可與原廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。</p> <p>（三）申請變更使用之土地應鄰接或設置寬度至少達八公尺以上之已開闢道路，且該道路須有足</p>	<p>依本處理原則規定申請變更之土地應符合之區位條件。</p> <p>一、第一款規定申請變更面積應以原特定工廠登記廠地範圍為原則，並允許增加規劃必要隔離綠帶或公共設施。</p> <p>二、第二款規定土地形狀應完整，減少對周邊環境之影響。</p> <p>三、第三款規定土地須有可容納衍生交通及防救災需求之聯外</p>

規 定	說 明
<p>夠容量可容納特定工廠專用區所衍生之交通及防救災需求，並應連接至計畫道路。如鄰接或設置之聯外道路寬度不足八公尺者，則應自願退縮併面前已開闢道路寬度達八公尺以上。</p> <p>(四) 重要水庫集水區、自來水水質水量保護區、軍事禁限建範圍及其他法令規定禁止使用之土地，不得申請變更。</p> <p>(五) 申請變更之土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地得規劃作道路及綠地等設施使用；原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施使用為限；原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十者，始得作為建築基</p>	<p>道路，且該道路應連接至計畫道路。如鄰接道路寬度未符規定，則應自願退縮。</p> <p>四、第四款規定不得申請變更之地區。</p> <p>五、第五款規定申請變更土地位於山坡地者之相關規定。</p>

規 定	說 明
地。	
<p>四、土地使用規劃原則</p> <p>(一) 申請變更使用範圍內應至少劃設不低於申請變更使用總面積百分之三十土地作為公共設施用地，並應自行管理維護。</p> <p>(二) 申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨工業使用者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在一點五公尺以上。</p> <p>(三) 應由申請人自行擬定細部計畫，配置必要之公共設施，並應由申請人自行負擔所有開發經費；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為特定工廠專用區。</p> <p>(四) 第一目公共設施用地於開發完成後應無償捐贈登記為當地直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮(市)公所所有，無法捐贈者，經都市計畫委員會同意後，得就無法捐贈部分改以捐贈代金。捐贈代金之數額，由直轄市、縣(市)政府或鄉、鎮(市)公所委託三家以上專業估價者按</p>	<p>申請變更範圍之土地使用規劃原則。</p> <p>一、第一款規定訂定申請變更土地之應規劃提供之公共設施用地比例。</p> <p>二、第二款規定隔離綠地或退縮建築，其距離係參考「特定工廠申請用地計畫變更編定為特定目的事業用地審查辦法(草案)」。</p> <p>三、第三款規定應由申請人自行擬定細部計畫，置必要之公共設施，並統一訂定主要計畫使用分區名稱為「特定工廠專用區」。</p> <p>四、第四款規定所劃設之公共設施用地於開發完成後應無償捐贈，無法捐贈者，</p>

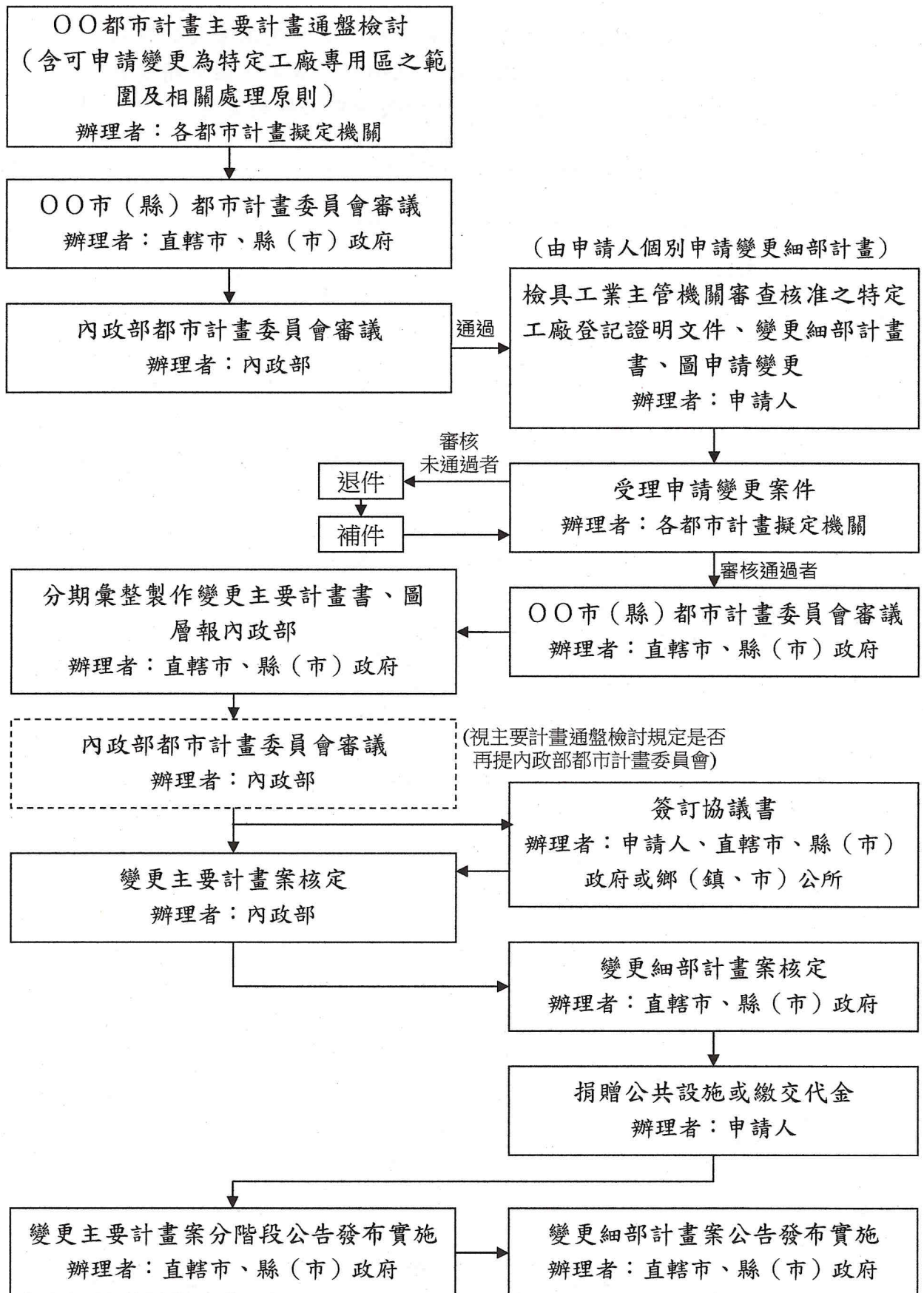
規 定	說 明
<p>捐贈當年變更後使用分區，並就其區位條件、面積、使用強度及限制條件等因素查估後，依下列公式計算之，並得以分期方式繳納；其所需費用，由申請人負擔。</p> <p>捐贈代金之數額 = 三家以上專業估價者查估變更後全部土地價格（取最高價計算）× 變更後無法捐贈公共設施用地面積 / 變更後全部土地面積</p> <p>(五) 第四目改捐贈代金部分，經都市計畫委員會同意後，得改以捐贈同一計畫區內等價值其他公共設施保留地方式辦理。</p> <p>(六) 申請變更使用範圍內，如無償捐贈細部計畫公共設施用地為當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮（市）公所所有，扣除留設相關公共設施用地之可建築基地最大建蔽率、容積率分別為百分之七十、百分之一百八十。</p> <p>(七) 變更後之特定工廠專用區，其使用項目以工業主管機關核准</p>	<p>經都市計畫委員會同意後，得就無法捐贈部分改捐贈代金方式折算捐贈，並得以分期方式繳納。另有關於前開捐贈代金之計算方式，考量目前都市計畫無相同土地使用分區可供查估參考，爰補充說明查估時應將變更後使用分區之區位條件、面積、使用強度及限制條件等因素納入考量。</p> <p>五、為提高申請人捐贈回饋之意願，參考現行部分縣市政府對於變更負擔回饋之捐贈方式，得於經都市計畫委員會審議通過後，改以捐贈同一計畫區內等價值其他公共設施</p>

規 定	說 明
<p>之特定工廠登記者為限。</p>	<p>保留地方式辦理，爰擬新增第五款規定，提請討論。</p> <p>六、第六款規定特定工廠專用區之土地使用強度，係參考非都市土地特定目的事業用地之建蔽率與容積率。</p> <p>七、第七款規定土地使用項目應以工業主管機關核准之特定工廠登記者為限，不得轉作其他使用。</p>
<p>五、辦理程序：</p> <p>(一) 通盤檢討：</p> <p>1、各都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先洽經濟主管機關提供計畫區內依工廠管理輔導法取得特定工廠登記者之現況情形(包含已經取得者及未來可能取得者)，會同經濟、環保、交通、農業等單位，訂定可申請變更為特定工廠專用區之範圍及相關處</p>	<p>本點規定依本處理原則申請辦理之相關辦理程序：</p> <p>一、第一款規定各都市計畫擬定機關於辦理通盤檢討時，應以整體規劃、分別開發方式，先行研擬整體發展(區域性及小區域)及設置相關公共設施之規劃構想</p>

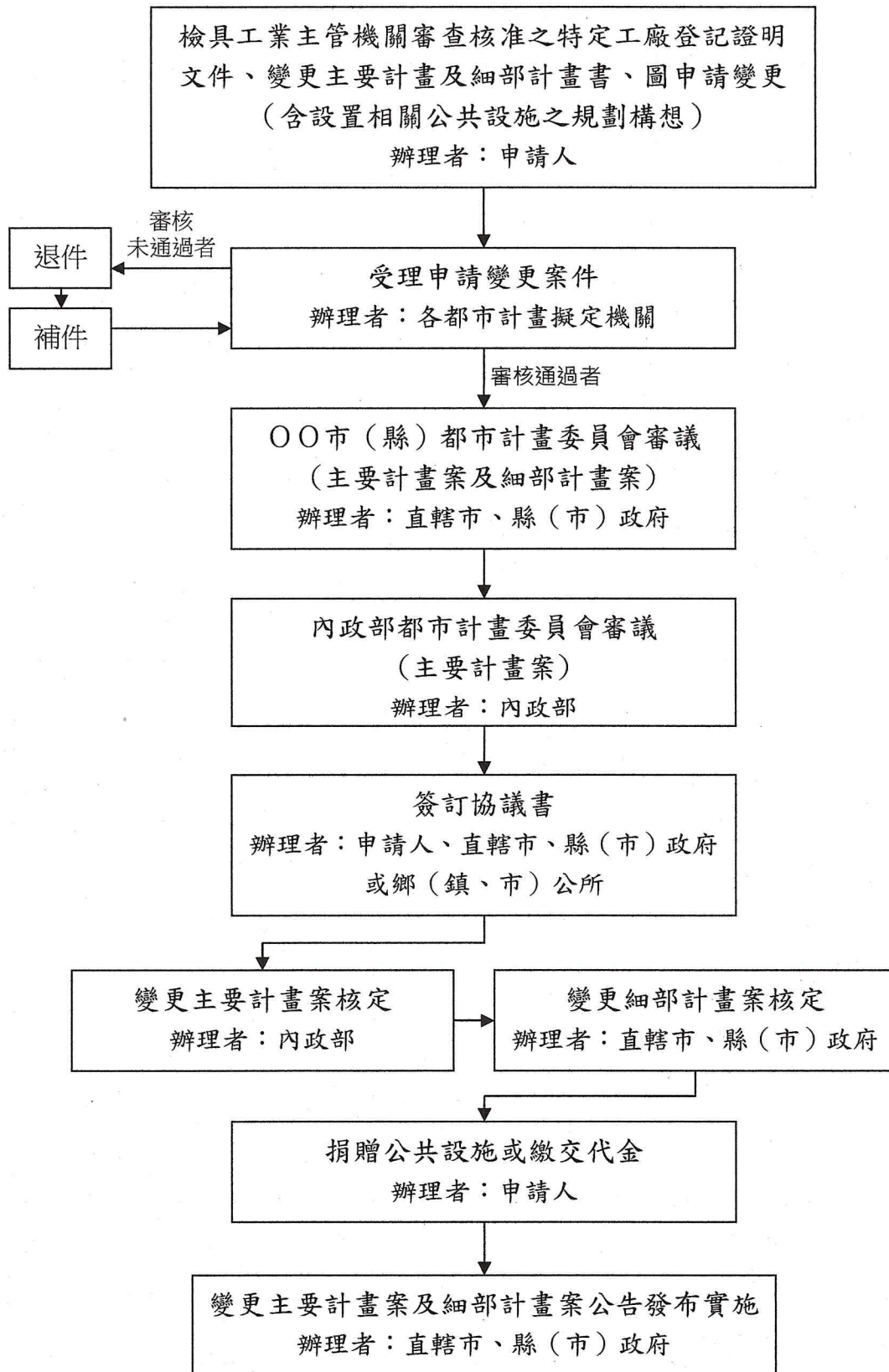
規 定	說 明
<p>理原則。</p> <p>2、經檢討結果確符合上開處理原則者，由都市計畫擬定機關就可申請變更範圍依法定程序一次辦理都市計畫檢討變更，再視細部計畫審議情形，以六個月為一期，統一彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部核定。</p> <p>(二) 個案變更：</p> <p>1、各都市計畫擬定機關尚未辦理完成各該地區之通盤檢討前，為適應經濟發展，申請人有迅行辦理土地使用分區變更之需要時，得敘明理由並檢具工業主管機關審查核准之特定工廠登記證明文件，經認定符合本法第二十七條第一項第三款規定後，依程序辦理。</p> <p>2、申請人應檢具變更都市計畫書、圖及全部土地所有權人土地使用同意變更證明文件，送各該都市計畫擬定主管機關查核無誤後，依都市計畫法定程序辦理。</p>	<p>(包括交通動線、道路退縮、植栽綠化、防災、救災、排水、公共設施及開放空間等項)，訂定可申請變更為特定工廠專用區之範圍及相關處理原則，再視細部計畫審議情形，分期彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部，分階段核定發布實施。</p> <p>二、第二款規定各地區尚未辦理完成通盤檢討前，申請人得以個案變更方式申請變更，惟為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，個案中仍應研提設置相關公共設施之規劃構想，供都市計畫委員會審議參考。前開設置相關公共設</p>

規 定	說 明
	<p>施之規劃構想，各都市計畫擬定機關應納入該地區下次通盤檢討一併考量。</p>
<p>六、申請人應於主要計畫核定前，檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，對於依都市計畫委員會決議所作自願捐贈或負擔承諾，與當地直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽訂協議書，具結保證依照辦理事項及載明違反之效力，並納入都市計畫書規定，以利執行。</p>	<p>本點規定申請人檢附全部土地所有權人土地使用變更同意書或同意開發證明文件，對於依都市計畫委員會決議所作自願捐贈或負擔承諾，應與當地直轄市、縣（市）政府簽訂協議書。</p>
<p>七、特定工廠專用區申請變更案件依法須辦理環境影響評估者及實施水土保持之處理與維護者，都市計畫變更審議、環境影響評估審查與水土保持計畫審查得採平行作業方式辦理。但依法須辦理環境影響評估者，於各該都市計畫變更案報請核定时，須檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估證明文件，納入計畫</p>	<p>本點規定都市計畫變更審議涉及環境影響評估審查與水土保持計畫審查之作業方式。</p>

規 定	說 明
書，以利查考。	
<p>八、本原則規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本處理原則全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	<p>本點規定不適用本處理原則全部或一部之規定情形。</p>



附圖 1 申請變更為特定工廠專用區之通盤檢討辦理程序示意圖



附圖 2 申請變更為特定工廠專用區之個案變更辦理程序示意圖