

特定工廠申請變更編定為 特定目的事業用地審查辦法(草案)

經濟部中部辦公室

中華民國110年5月21日



簡報大綱

壹

前言

貳

用地計畫規劃原則

參

計畫期程與管制

肆

相關資訊說明

伍

結論

壹、前言

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。

壹、前言

- 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**有效輔導**未登記工廠**用地合法**，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**)，期許取得特定工廠登記之特定工廠業者，儘速依法完成用地變更，合法經營。


用地合法三步驟



壹、前言- 斬新作法

	工業地開發、特目、合法工廠	特定工廠
最小申請面積	都內:3公頃以上。 非都:5公頃以上(產創)。	<ul style="list-style-type: none"> ● 以特登既有廠地即可申請，無須整合至2公頃以上，並可外擴1.5m寬。 ● 都市計畫區內，取消最小面積限制。
公共設施用地負擔(非都)	需留30%公共設施土地，且公設不計法空。	無須負擔30%公設， 全部廠地用於建廠 。
特農限制	特農無法申請	<ul style="list-style-type: none"> ● 特農不必變更為一般農即可申請，此方案另函報院核定。 ● 農委會另劃設「農產業群聚地區」管制
建蔽率	特目60%	提高至 70%
隔離綠帶或設施(非都)	隔離綠帶上如有建物先拆除，才准變更。	<ul style="list-style-type: none"> ● 相鄰特登廠地者免留設。 ● 可先變更用地，隔離綠帶上如有建物，延緩至取得使用執照前一次拆除，避免廠商多次拆廠，影響產能。
隔離綠帶或設施面積及寬度(非都)	一般農20m	<p>< 2公頃：只需1.5m，計入法空。</p> <p>> 2公頃：依非都審議規範。</p>

壹、前言- 斬新作法

	工業地開發、特目、合法工廠	特定工廠
繳交回饋金 (非都) 	變更編定前一次繳清。	<ul style="list-style-type: none"> ● 得分4期繳交; 另已發布專案貸款要點開放由特登工廠申貸、未設擔保成數限制，最高可貸至8千萬，貸款年限最長15年。 ● 如已繳山坡地回饋金者，可扣除。 ● 繳給農業發展基金，且留在地方政府
開發期限	開發許可後10年，可展延5年。	用地計畫核定後2年，可展延2年，縮短完成合法化時間。
屋頂型太陽光電	需有使用執照才可申請。	取得 用地計畫核定文件 即可申請，完成設置後即可享 躉購費率 。
環評	兩者一致，但特定工廠已提前於改善計畫階段完成審查，並取得特登。 都內：5公頃以上(山坡地1公頃以上) 非都：10公頃以上(山坡地及特農1公頃以上)	
水保	兩者一致，如位於山坡地範圍須檢討，但特定工廠已提前於改善計畫階段完成，並取得特登。	

貳

用地計畫規劃原則

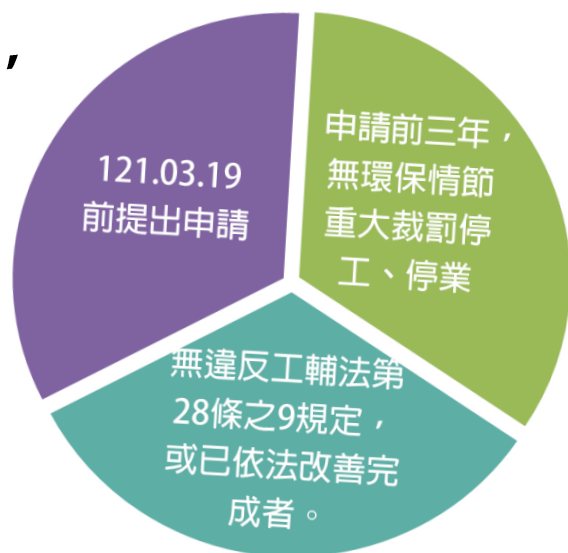
貳、用地計畫規劃原則

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。
- 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。

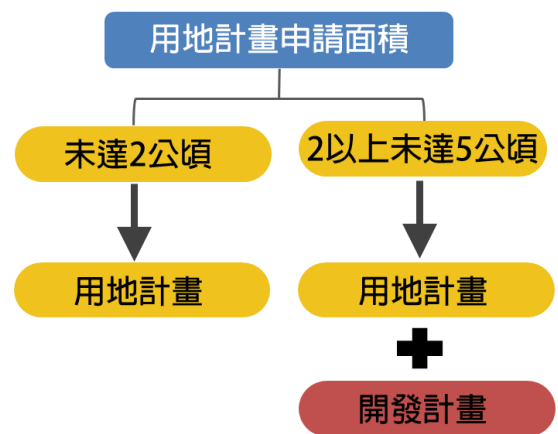
非由地主提出!!



申請程序

【非都市土地】申請用地計畫時...

- 申請面積未達2公頃，依用地辦法檢討。
- 申請面積2公頃以上未達5公頃者，**用地辦法核定後，再依開發許可程序申請，辦理土地使用分區調整為特定專用區。**



依非都市土地使用管制規則 § 11 辦理分區調整。

貳、用地計畫規劃原則

應附文件



申請人(事業主體)應檢具下列文件**乙式八份**，送直轄市、縣(市)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	用地計畫書	
四	土地變更編定同意書	全部 土地所有權人同意；共有者，依土地法34條之1。
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。

貳、用地計畫規劃原則

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 通行同意或切結 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。
		鄰近農業灌溉排水設施說明	圖說載明，鄰近農業灌溉及排水設施。
參	土地使用計畫	土地使用計畫圖、表	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。
		土地使用地編定圖、表	應載明變更後土地使用編定內容；如特定目的事業用地、國土保安用地等，並分別計算面積。
		建築物及廠區配置	經 建築師簽證 ，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樹種以及間距等。
		廢(污)水排放計畫	計畫核定前 ，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 增加營業額 、就業人數等。
		回饋金繳納機制	分期繳納者，出具切結書。
		太陽光電發電設備	屋頂水平投影面積50%以上或無法裝置書面意見。

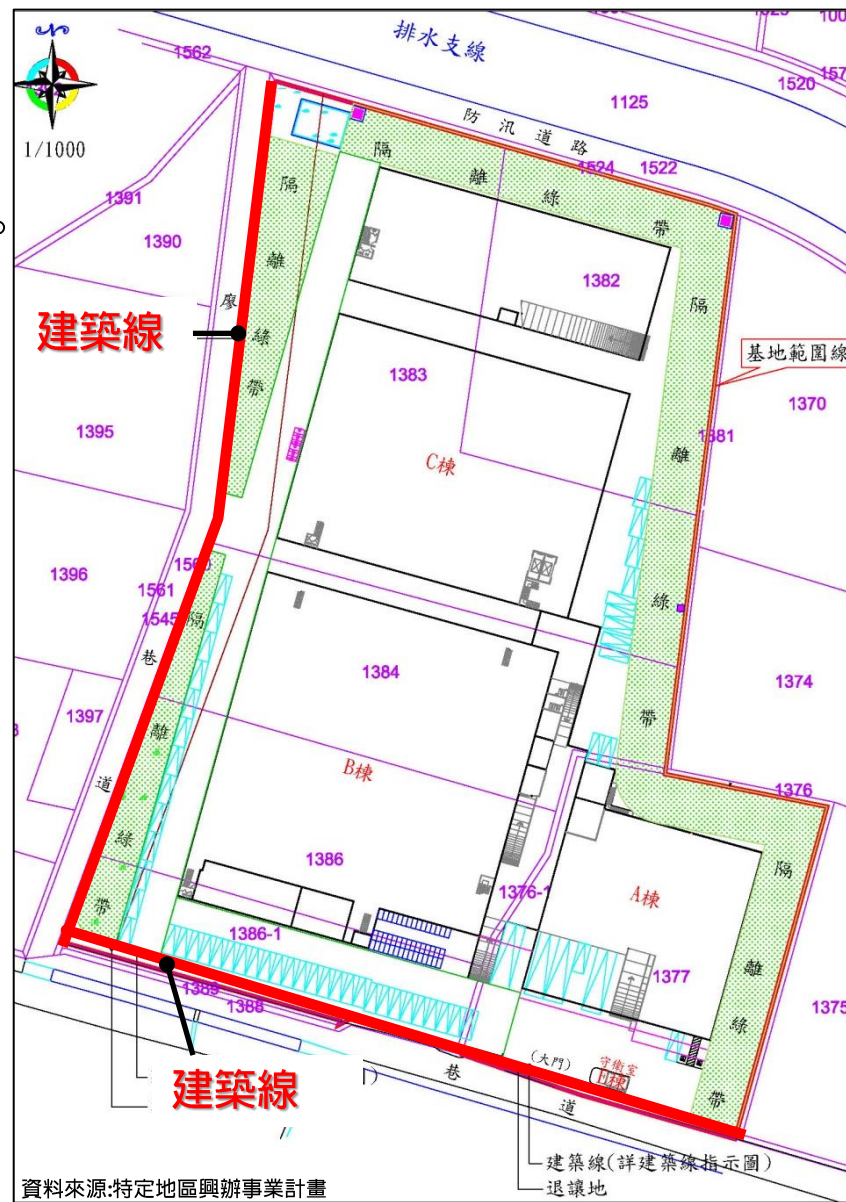
貳、用地計畫規劃原則

土地使用計畫

- 申請範圍應以特定工廠登記**廠地範圍**內土地規劃，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。
- 依據建築技術規則規劃建築物**防火間隔**。
- 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 ²)	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)

隔離綠帶或設施

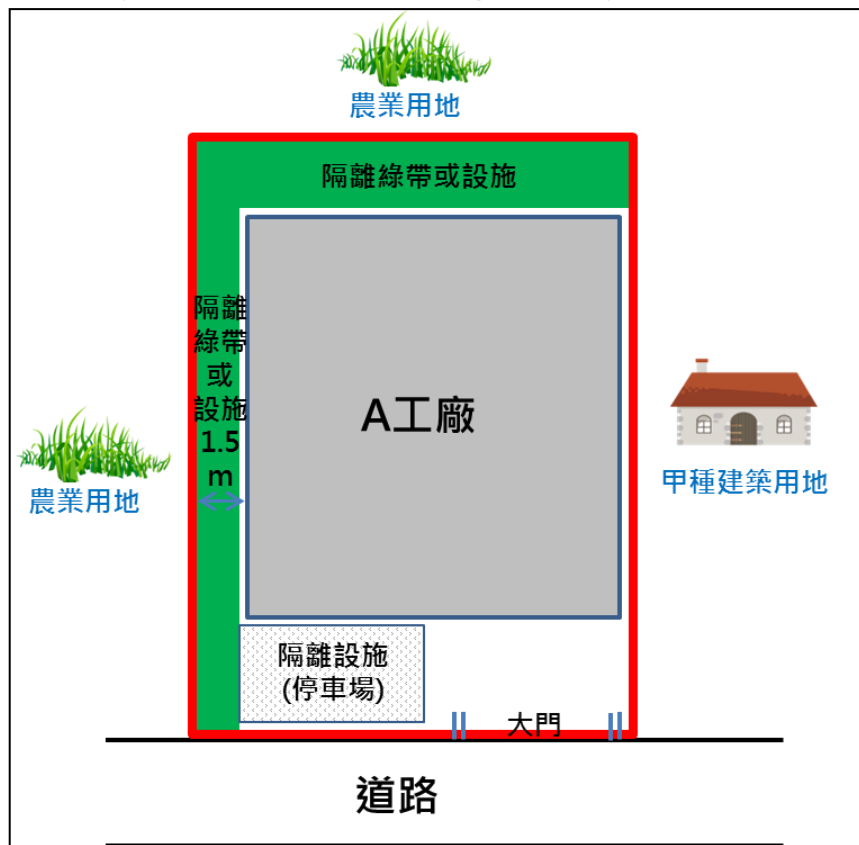
申請範圍變更作與農業生產性質不相容之目的事業使用者，與**相鄰農業用地**間應規劃**隔離綠帶或設施**：

- 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!!!**

NOTE 應留設時機？

- ◆ 農變要點第11點：
申請變更農業用地作與**農業生產性質不相容**之目的事業使用者，應配置適當寬度隔離綠帶或設施。
- ◆ 農委會函釋：
水利用地亦有以**水道、水路、河川、溝渠**等樣態使用者，農業用地變更如有毗鄰上開非屬農業灌排使用樣態之水利用地，可免留設隔離綠帶或設施。

Sample1：
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

隔離綠帶或設施 特殊情形

Q：既有建築物與農地間寬度不足1.5m，我要怎麼留設隔離綠帶呢？

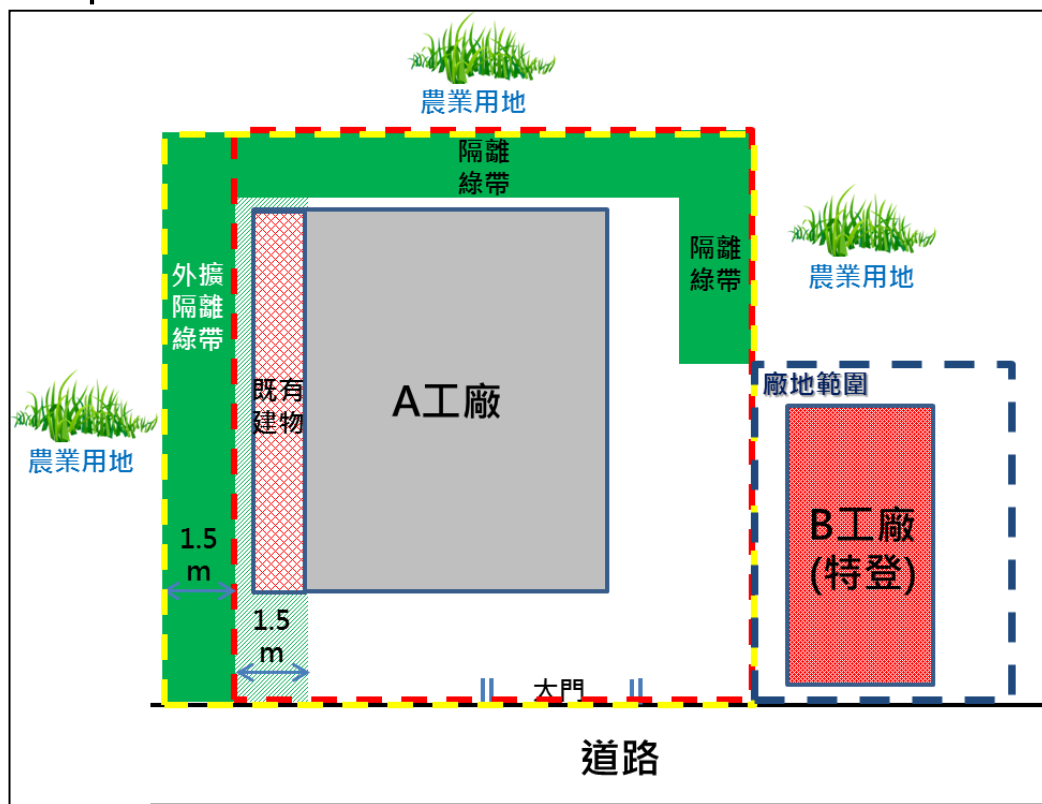
規定：

- 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。

解決方式：

1. B工廠具特登，東側鄰接B工廠廠地範圍處，非農作，免留設。
2. 西側得使用毗連土地1.5公尺限作**隔離綠帶**。(特目)

Sample 2：



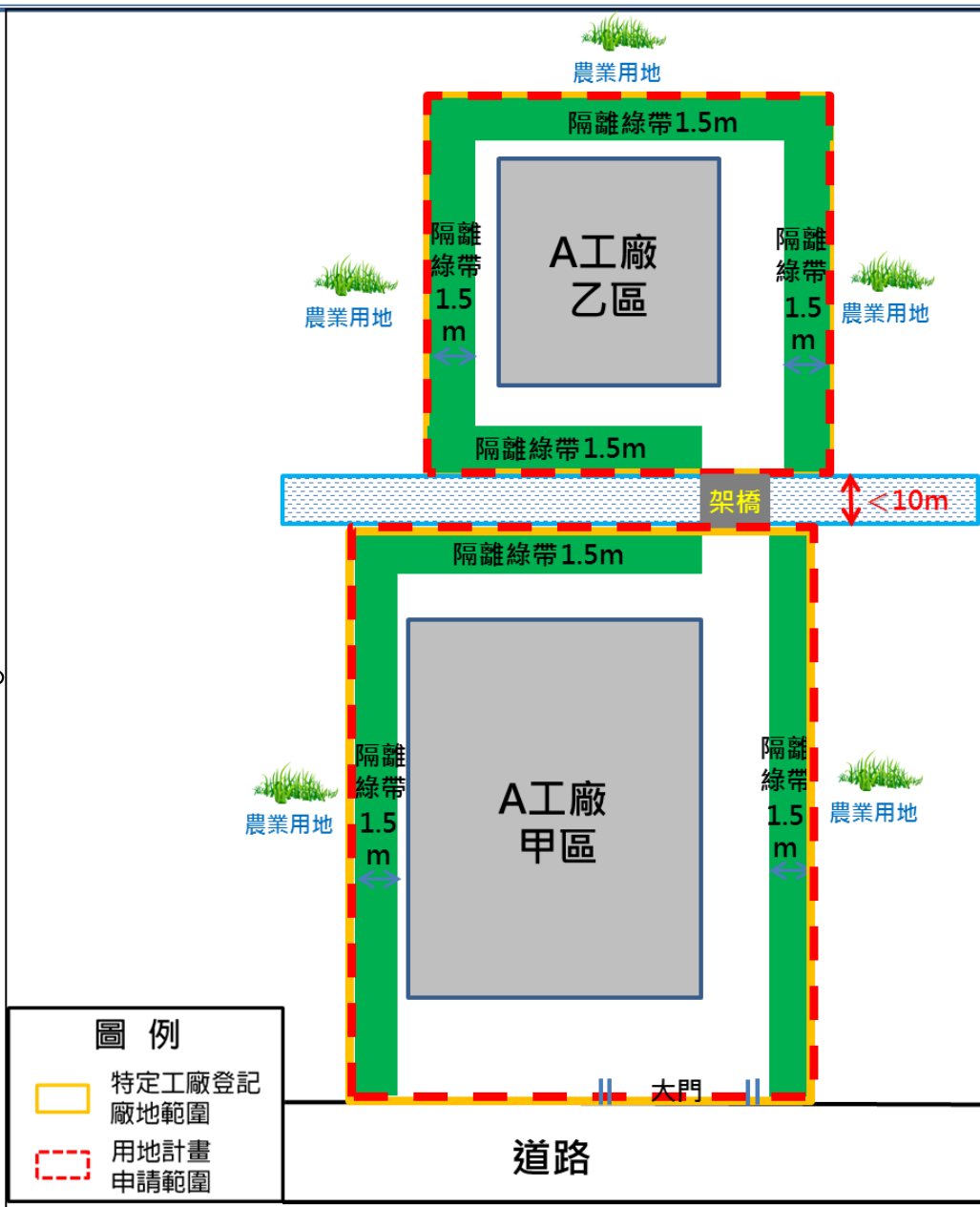
隔離綠帶或設施

Q：兩廠區未完整連接，中間有水路貫穿！！

如何規劃呢？

解決方式：

1. 甲、乙兩區屬A工廠特定工廠登記**廠地範圍**。
2. 甲、乙兩區間相距未超過10m，視為完整連接。中間夾雜水路得以**架設橋涵**方式連接，並取得通行同意文件。
3. 相鄰水路若具**農業灌溉排水**功能，相鄰處留設至少1.5m隔離綠帶或設施。

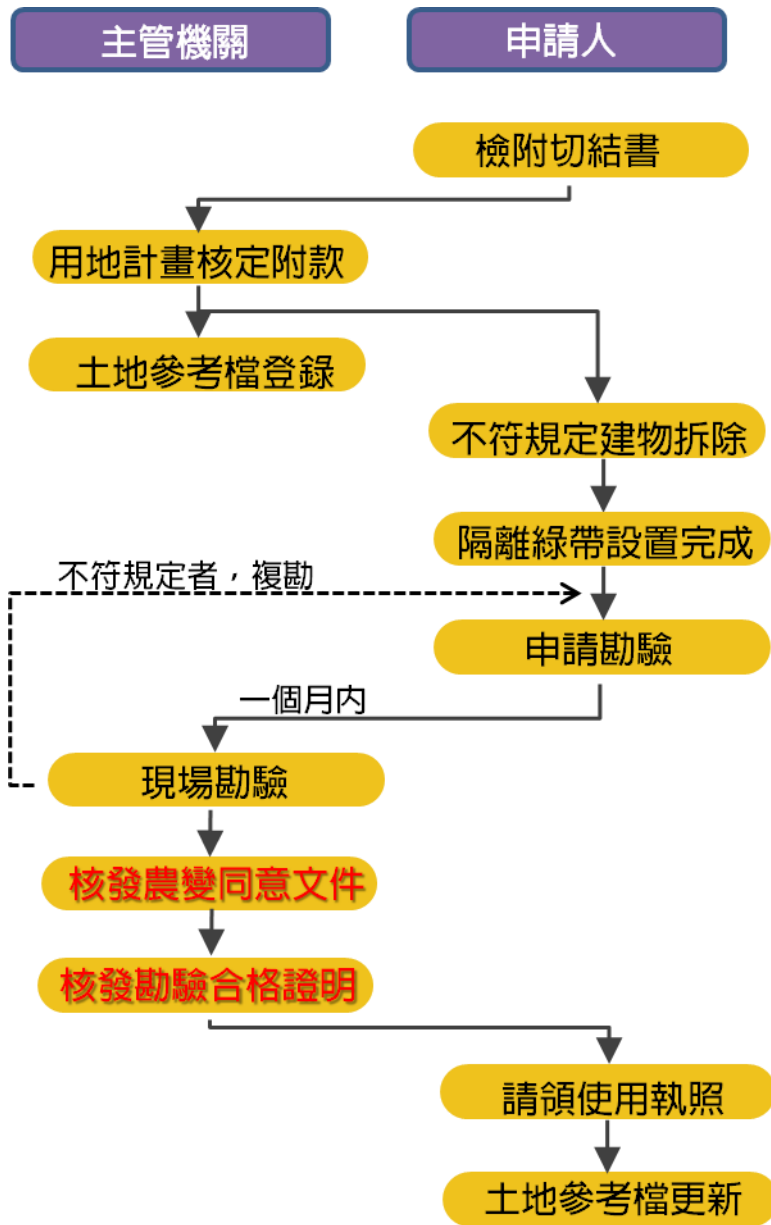
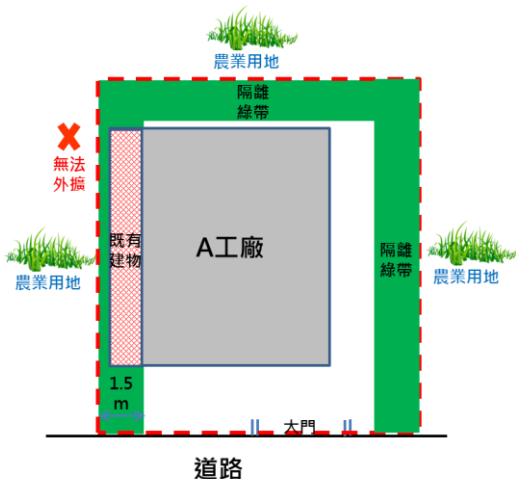


貳、用地計畫規劃原則

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，得於申請**廠房使用執照前**拆除。

未完成者，主管機關**廢止用地計畫**之核定、註銷特定工廠使用地證明書，並將土地**恢復原編定**!!!



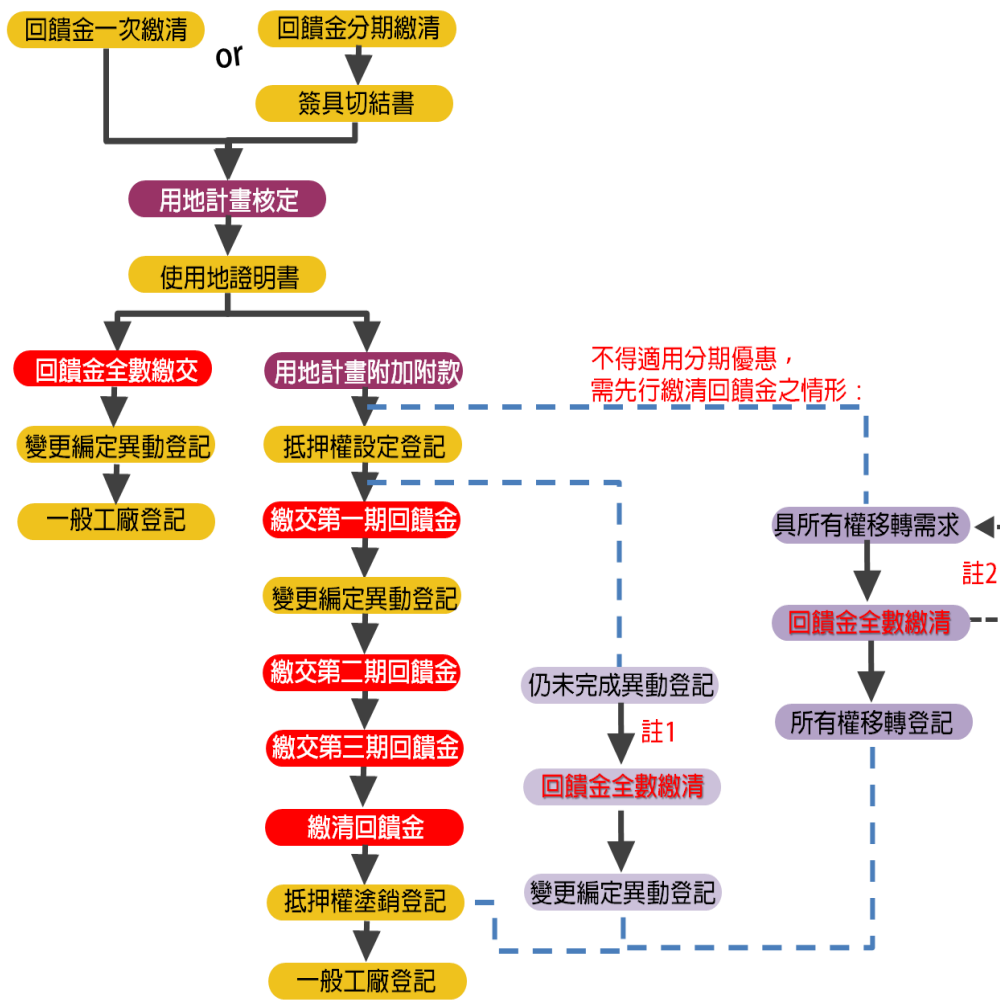
貳、用地計畫規劃原則

回饋金計算

回饋金 = 變更總面積 * 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。



- 具下列情形，不得適用分期優惠：
1. 用地計畫或開發許可核定滿一年，仍未完成變更編定。
 2. 分期期間，具所有權移轉需求，需先繳清 !!!

NOTE
 回饋金全數繳交前，移轉土地所有權者，面臨情形：
 1. 廢止用地計畫之核定。
 2. 註銷特定工廠使用地證明書。
 3. 土地恢復原編定，已繳交之回饋金不予退還。

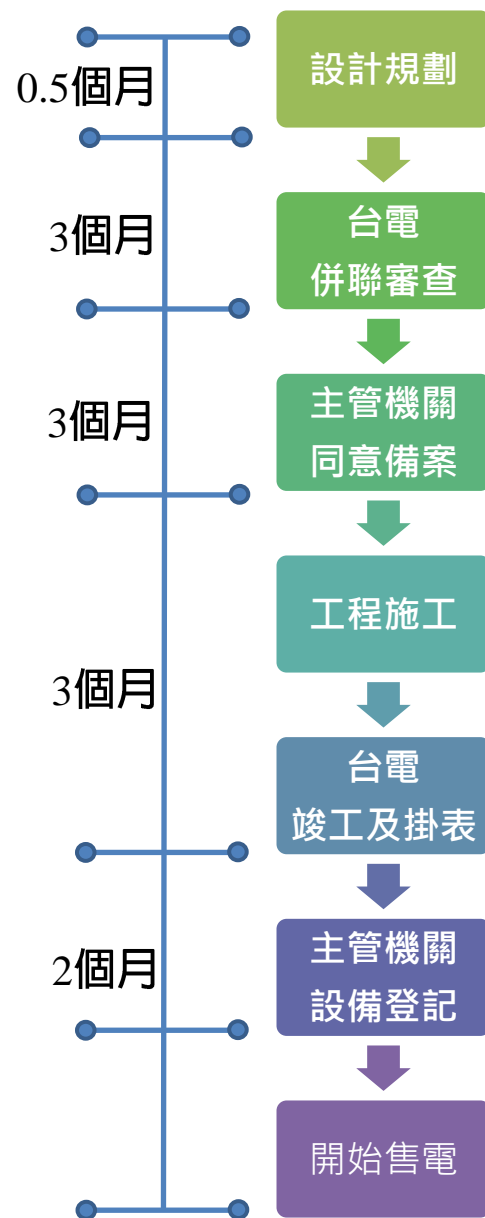
貳、用地計畫規劃原則

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。



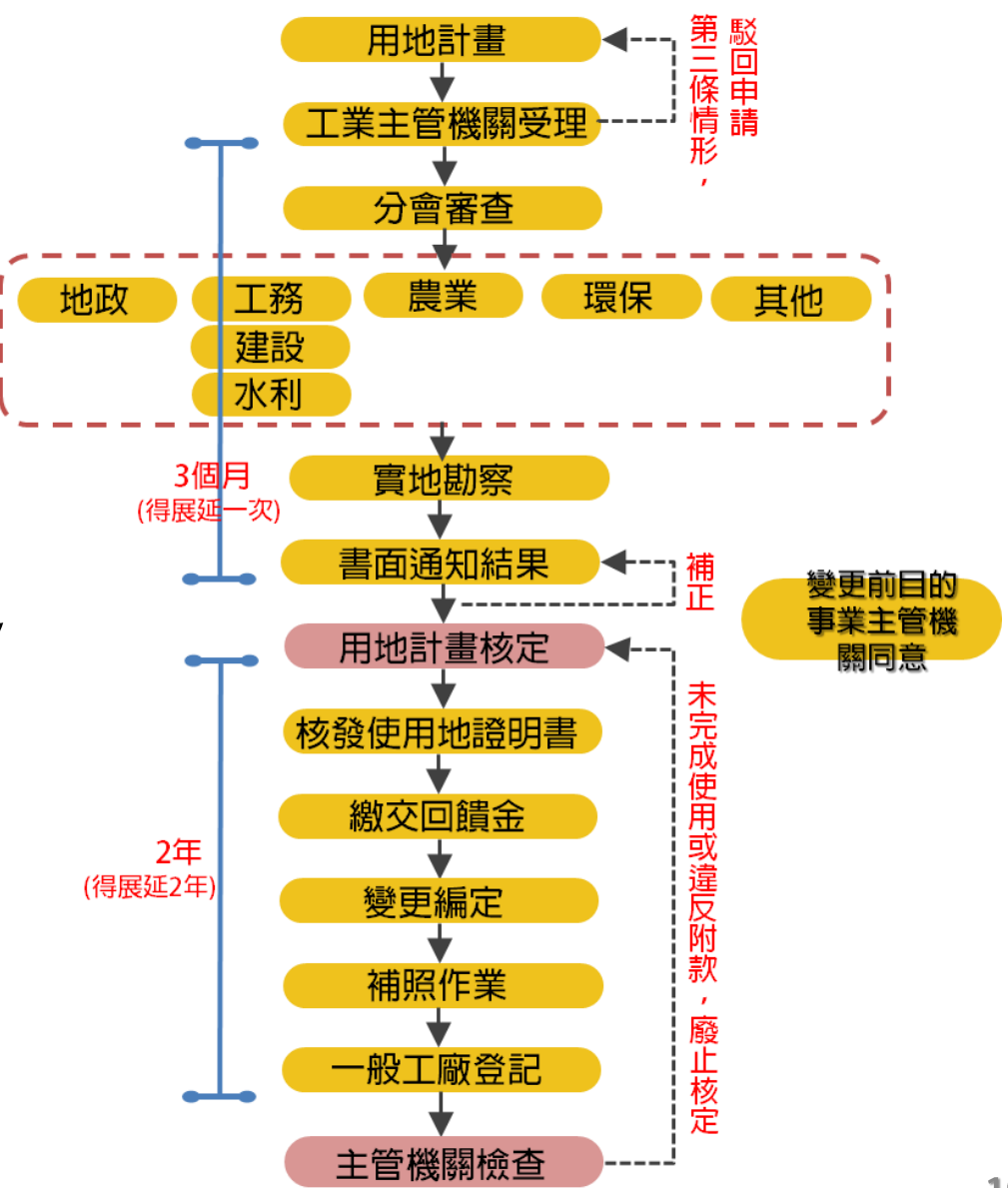


參

計畫期程與管制

參、計畫期程及管制

- 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。



肆

相關資訊說明

Q：面前道路寬度有限制嗎？不夠寬怎麼辦呢？

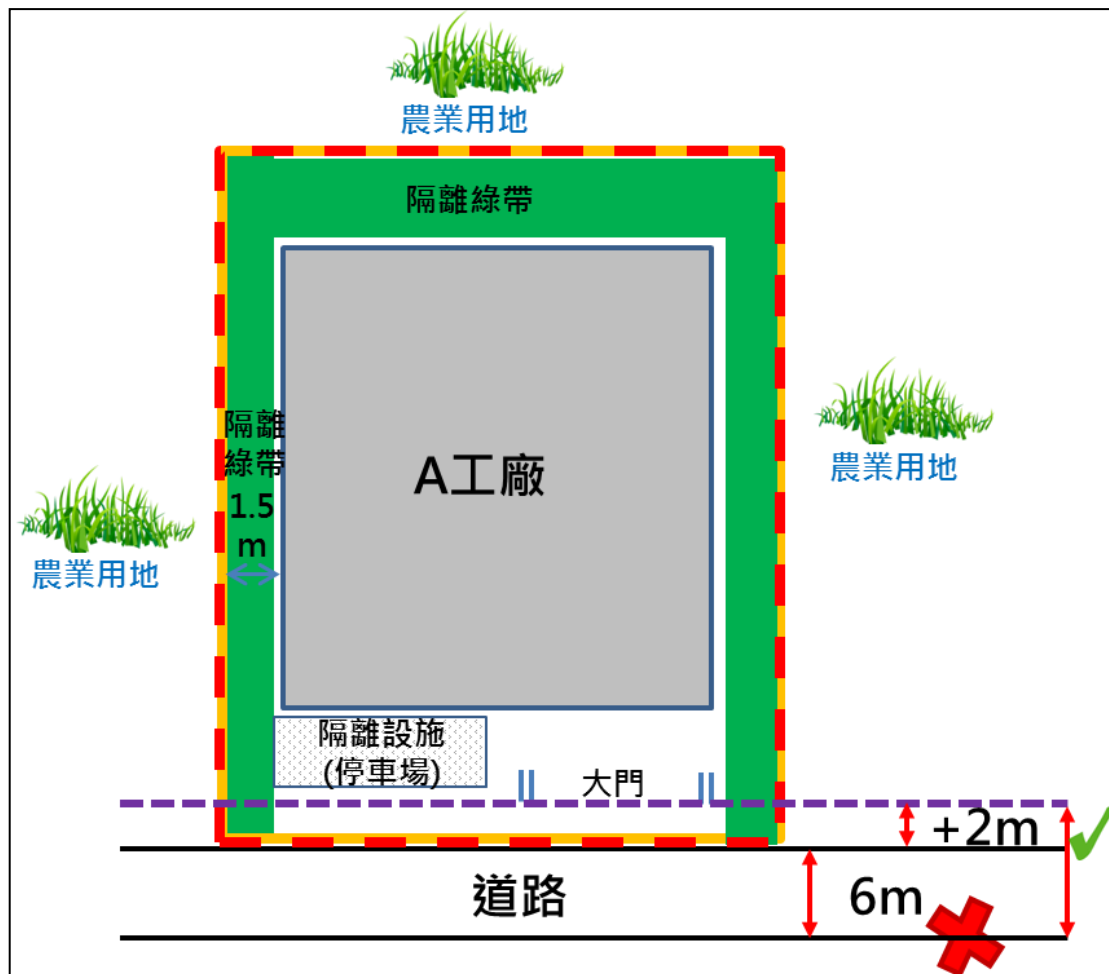
建築技術規則ϕ118

- ◆ 應臨接寬8M以上之道路。但面前道路寬度不合規定者，得按規定寬度 **自建築線退縮** 後建築。
- ◆ 退縮地 **不得計入法定空地** 面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。

EX:

- 廠地面積範圍200坪；
- 退縮地面積10坪。

可建廠面積=(200坪-10坪)***建蔽率70%**=133坪

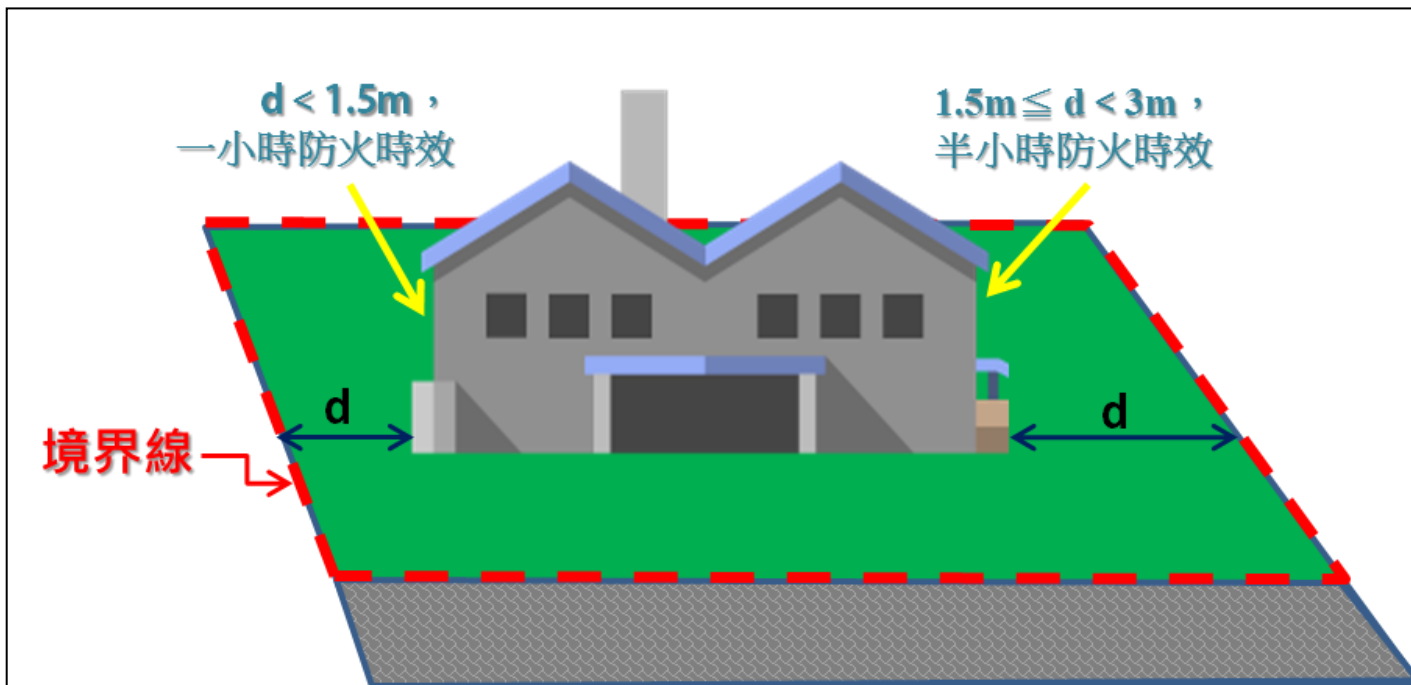


Q：防火間隔是什麼？有隔離綠帶1.5m就夠了嗎？

建築技術規則ϕ110

除鄰接寬度**6m**以上之**道路及永久性空地**外，自基地境界線起算.....

- ◆ 未達1.5m→1小時以上防火時效之設備。
- ◆ 1.5m至3m →半小時以上防火時效之設備。
- ◆ 2幢建築物間間距未達3m→1小時以上防火時效之設備。

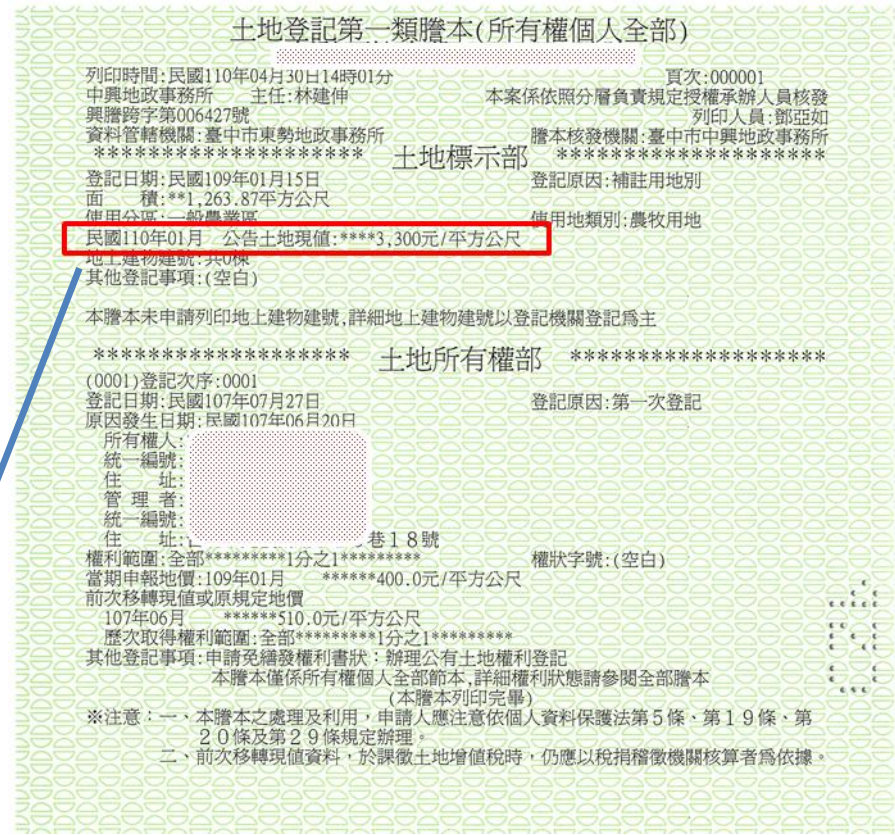


肆、相關資訊說明- Q&A

Q：回饋金怎麼算？融資貸款方案的用途？

回饋金=變更面積*當期公告現值*50%

- ◆ 回饋金可分四期繳交，於工廠登記前繳清，減少一次性繳交負擔。
- ◆ 經濟部協助特定工廠合法化融資貸款實施要點：
 - 資格：中小企業，經取得用地計畫或都市計畫核定文件者。
 - 用途：1.繳交回饋金，上限8000萬元。
2.廠房興修、購置機台、營運週轉金。
 - 利率：2年期機動利率+年息1.375%。



民國110年01月 公告土地現值:***3,300元/平方公尺

肆、相關資訊說明

相關網站

- 經濟部中部辦公室特定工廠專區：
<https://www.cto.moea.gov.tw/FactoryMCLA/>
- 環境敏感地區查詢：
<https://eland.cpami.gov.tw/seportal/>
- 全國法規資料庫：
<https://law.moj.gov.tw/>

相關諮詢

- 經濟部中部辦公室 專案辦公室
0800-288019
- 各縣市政府工業主管機關。

經濟部中部辦公室網站

經濟部中部辦公室
工業管理輔導法- 特定工廠登記與未登記工廠專區

發布「特定工廠登記辦法」部分修正條文，自109年5月6日生效，請至[法規資訊](#)參閱。

工廠管理輔導法修正三讀 解決多年累積問題

農地上有 1.4 萬公頃的未登記工廠，推估約有 3.8 萬家，工廠數量及就業人口驚人。

宣導活動

- 農產農林基地區畫跨平台配合地政整合農林服務共享運作平台進行系統區畫維護
- 農產農林基地區畫系統已於3月11日開放區劃(尚屬草案)
- 連續未登記工廠農產可先行至本辦公室農產區劃20項農產農林基地區畫，再行詳查量時1-27項地區
- 特定工廠登記網上申請已於109年3月20日上傳提供服務(由申請服務操作手冊下載)
- 108年7月24日修正公布之「工廠管理輔導法」部分條文，訂自109年3月20日施行。
- 109年2月27日新增正工廠管理輔導法相關子法說明會講義科-2
- 109年2月27日新增正工廠管理輔導法相關子法說明會講義科-1
- 農產農林基地區畫跨平台配合系統區畫維護作業至7/13(102:59) 屆時本平台區畫服務將暫時無法正常使用

全國法規資料庫網站

全國法規資料庫

整合查詢 | 特定工廠登記辦法 | 查詢 | 輔助說明

最新訊息 中央法規 司法解釋 條約協定 兩岸協議 綜合查詢 轉機問答表

現在位置: 首頁 > 整合查詢查詢結果

整合查詢查詢結果

推薦字詞: 結構登記 公司登記 本辦法依公務員服務法第十二條 各類所得扣繳辦法 行政院醫事局各機關的聘僱人員給發辦法

序號	法規名稱	法規名稱少→多	變更排序
1.	特定工廠登記辦法 (民國 109 年 05 月 06 日)		

- 中央法規
 - 法規名稱
 - 法規內容
- 最新訊息
 - 法律命令
 - 行政規則
 - 地方法規
 - 法規草案
 - 大法官解釋
- 司法解釋
 - 大法官解釋
 - 最高法院民事判例
 - 最高法院刑事判例
 - 最高法院行政判例

伍

結論

伍、結論

- 有別過往取得臨時工廠登記後，卻無法申請用地合法之困境，工廠管理輔導法修正條文(未登記工廠與特定工廠管理及輔導專章)，以面向完整，步驟明確的輔導策略，輔導未登記工廠「**全面納管、就地輔導**」。
- 用地辦法申請變更程序及應備書件亦較以往簡化，呼籲領有特定工廠登記業者於申請期限內(民國121年3月19日前)**僅速**提出**申請**，早日完成用地合法化，辦理**工廠登記**。



簡報結束

感謝聆聽