

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

叁

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 $\geq$ 五公頃，工廠使用土地面積 $\geq$ **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)。	- 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	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。	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	< 2公頃：只需1.5m，計入法空。 > 2公頃：依非都審議規範。

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。	● 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

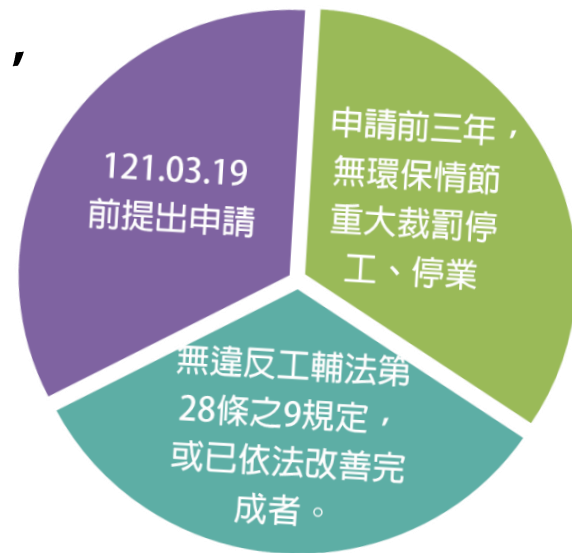
貳、用地計畫規劃原則

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。

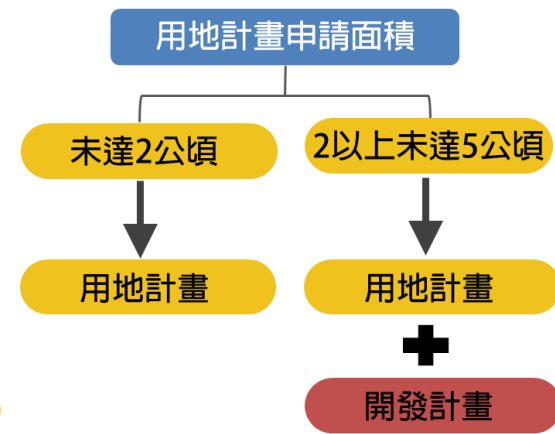
非由地主提出!!



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。

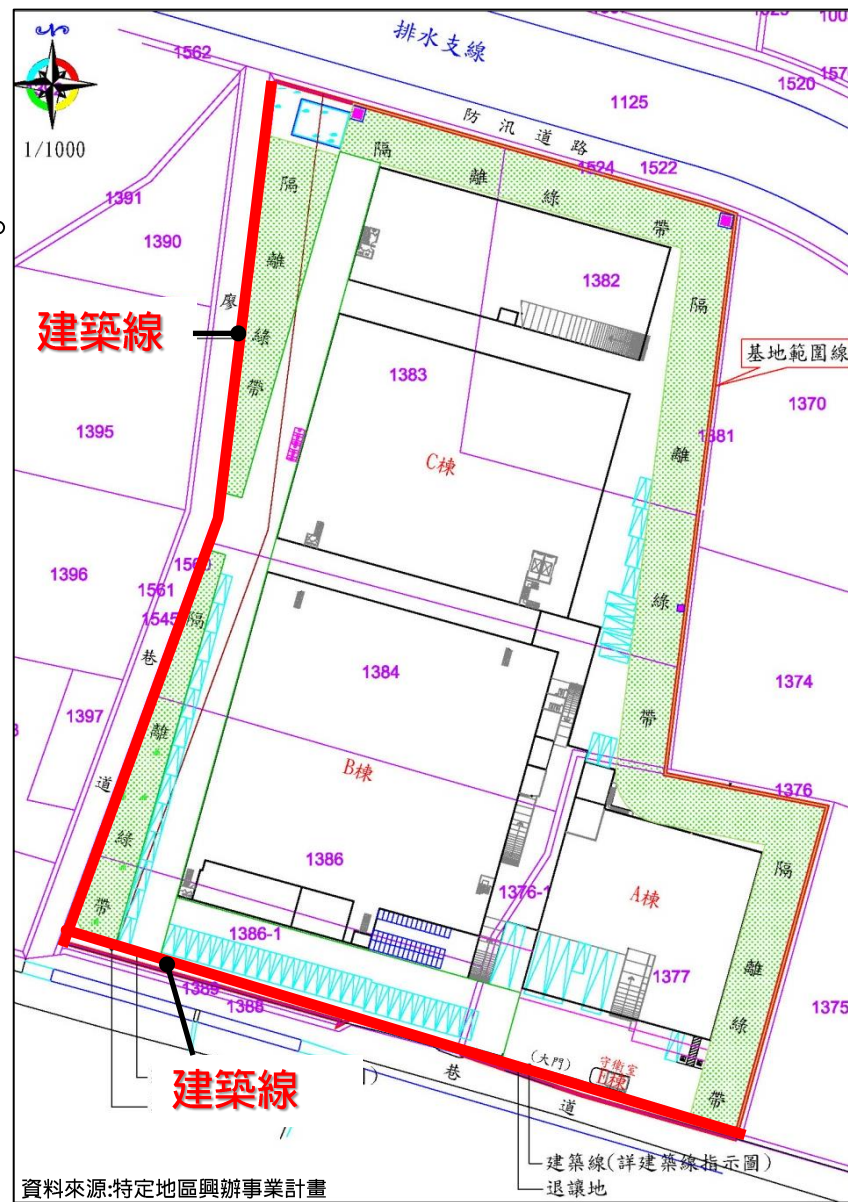
貳、用地計畫規劃原則

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	○	○



土地使用計畫圖(範例)

貳、用地計畫規劃原則

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 $\geq$ 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：

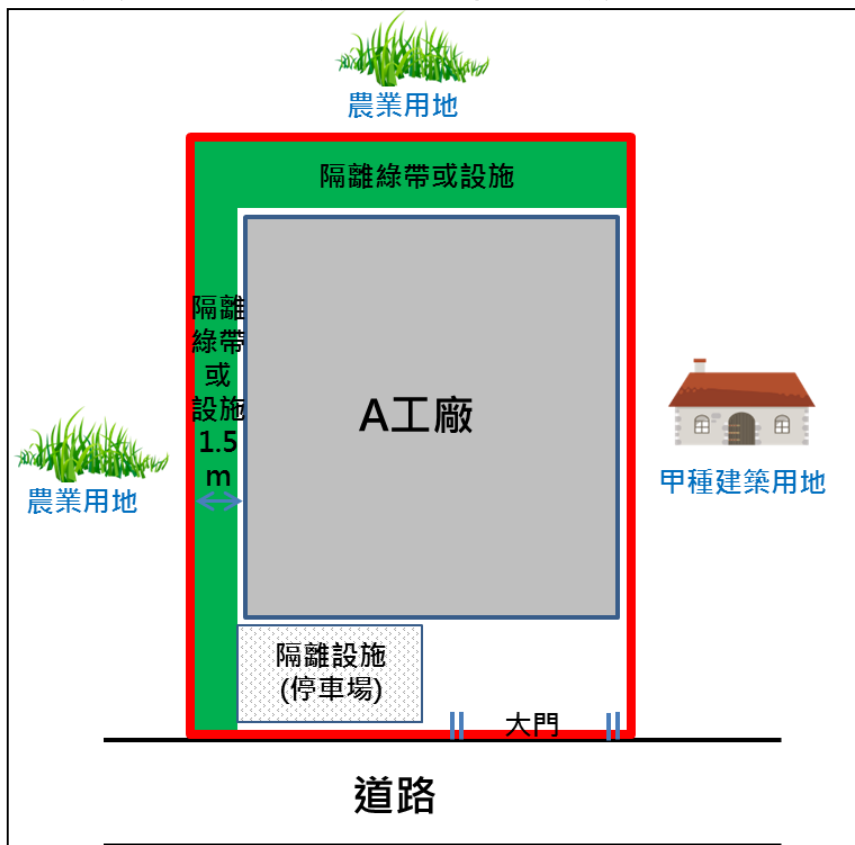
申請變更農業用地作與**農業生產性質不相容**之目的事業使用者，應配置適當寬度**隔離綠帶或設施**。

◆ 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

貳、用地計畫規劃原則

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？

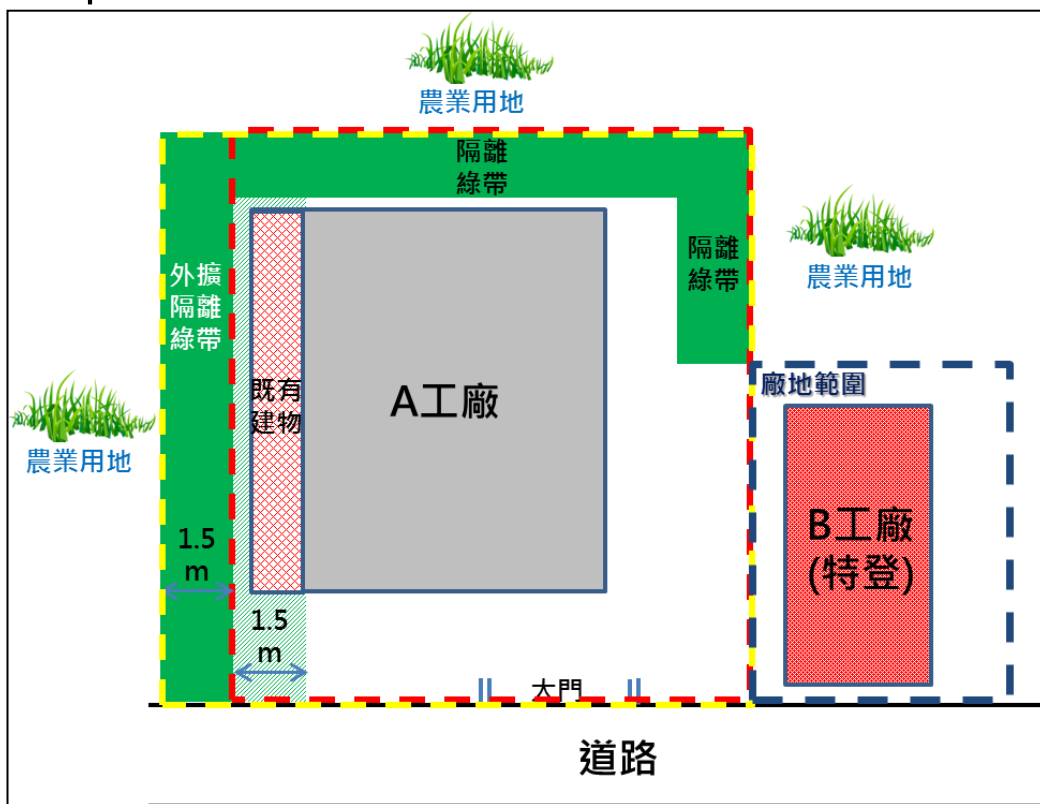
規定：

- 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：



貳、用地計畫規劃原則

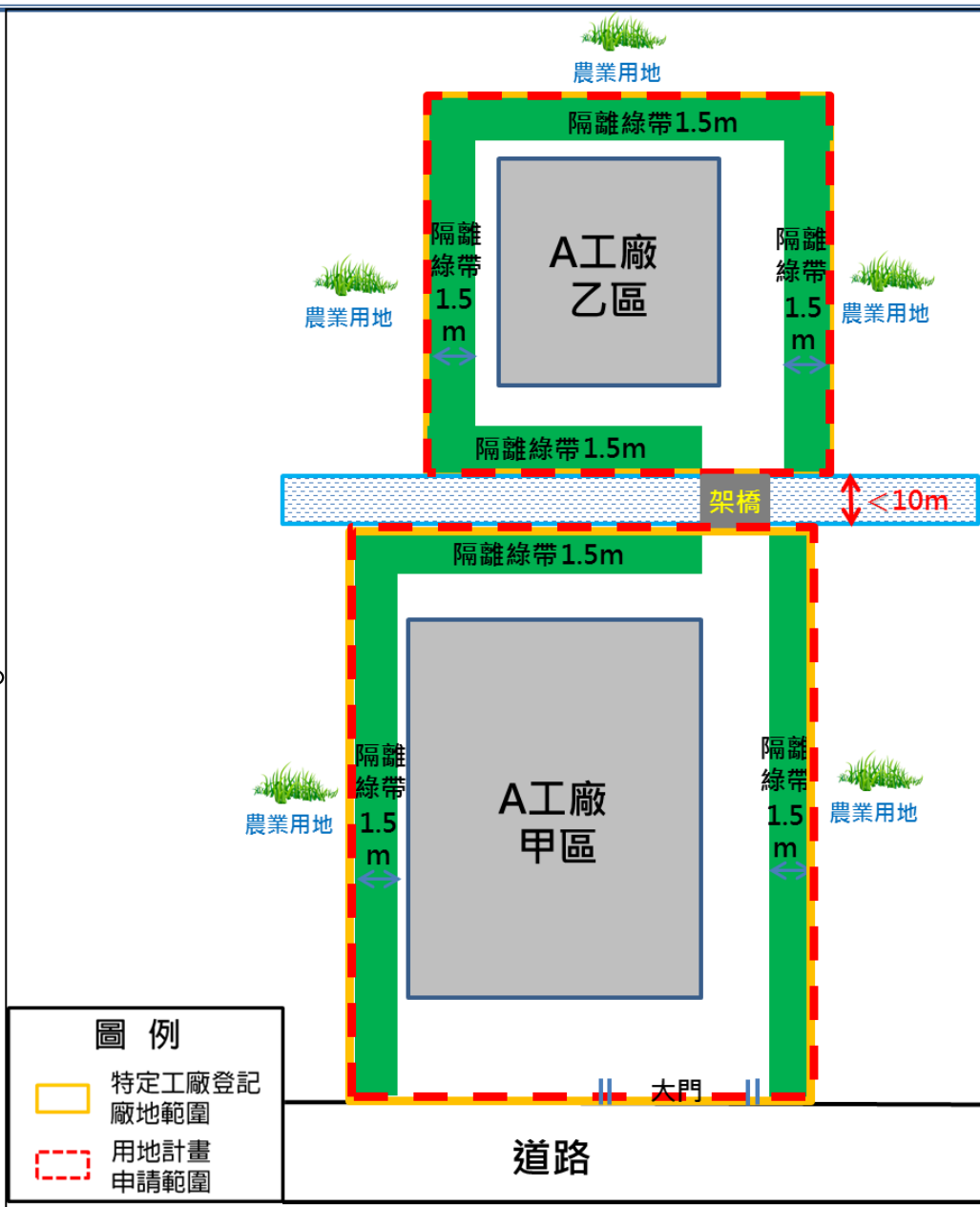
隔離綠帶或設施

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。

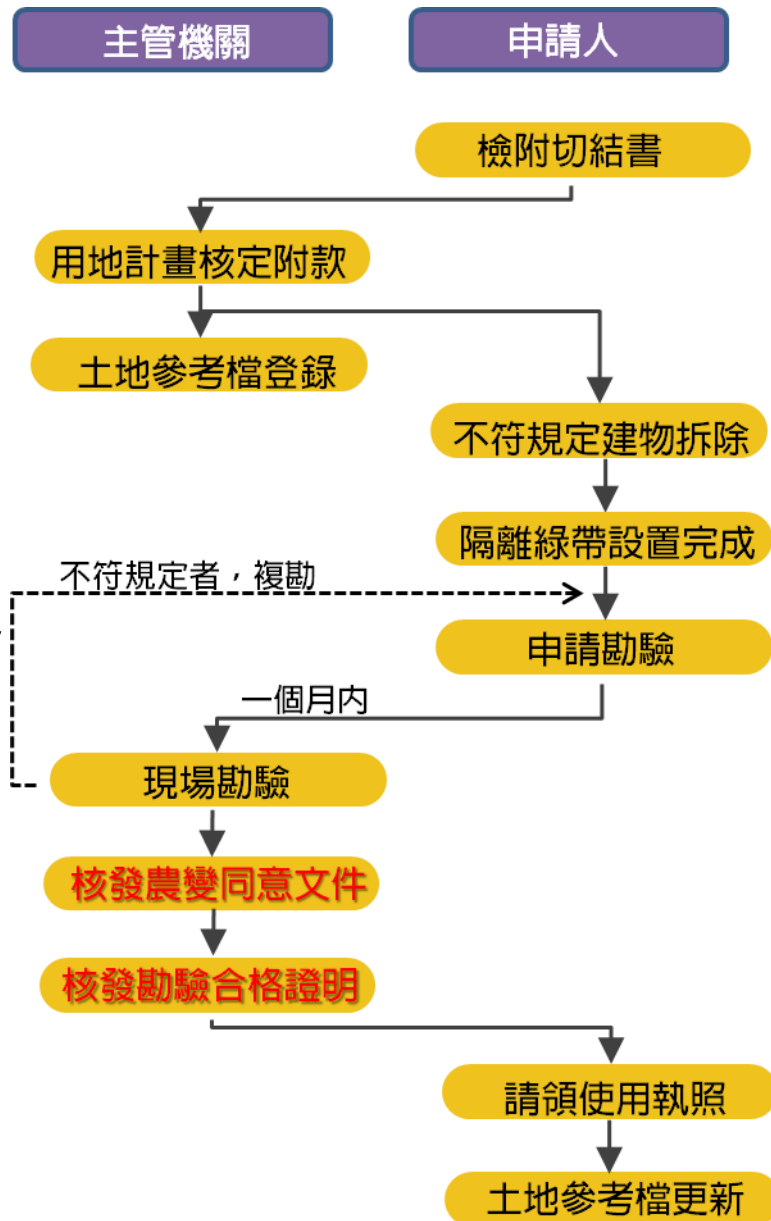
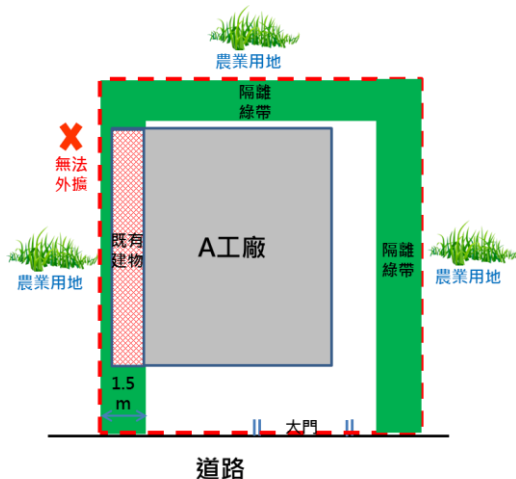


貳、用地計畫規劃原則

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：

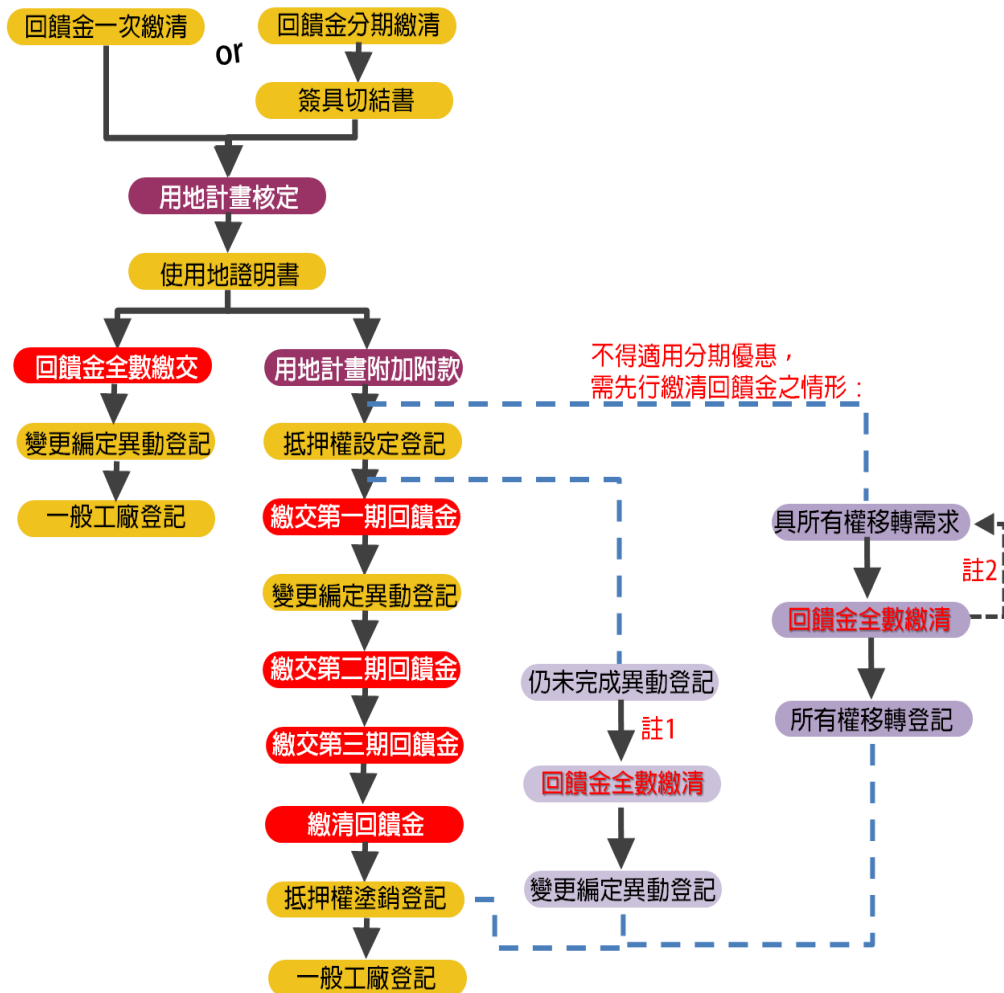
用地計畫核定後，變更編定異動登記前一次繳交。

◆ 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。

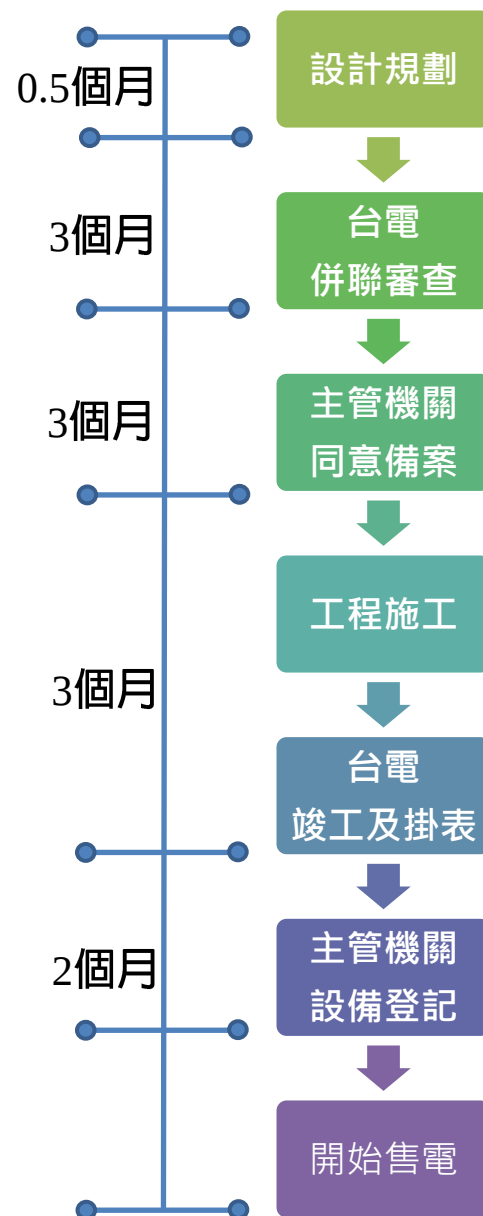
貳、用地計畫規劃原則

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。

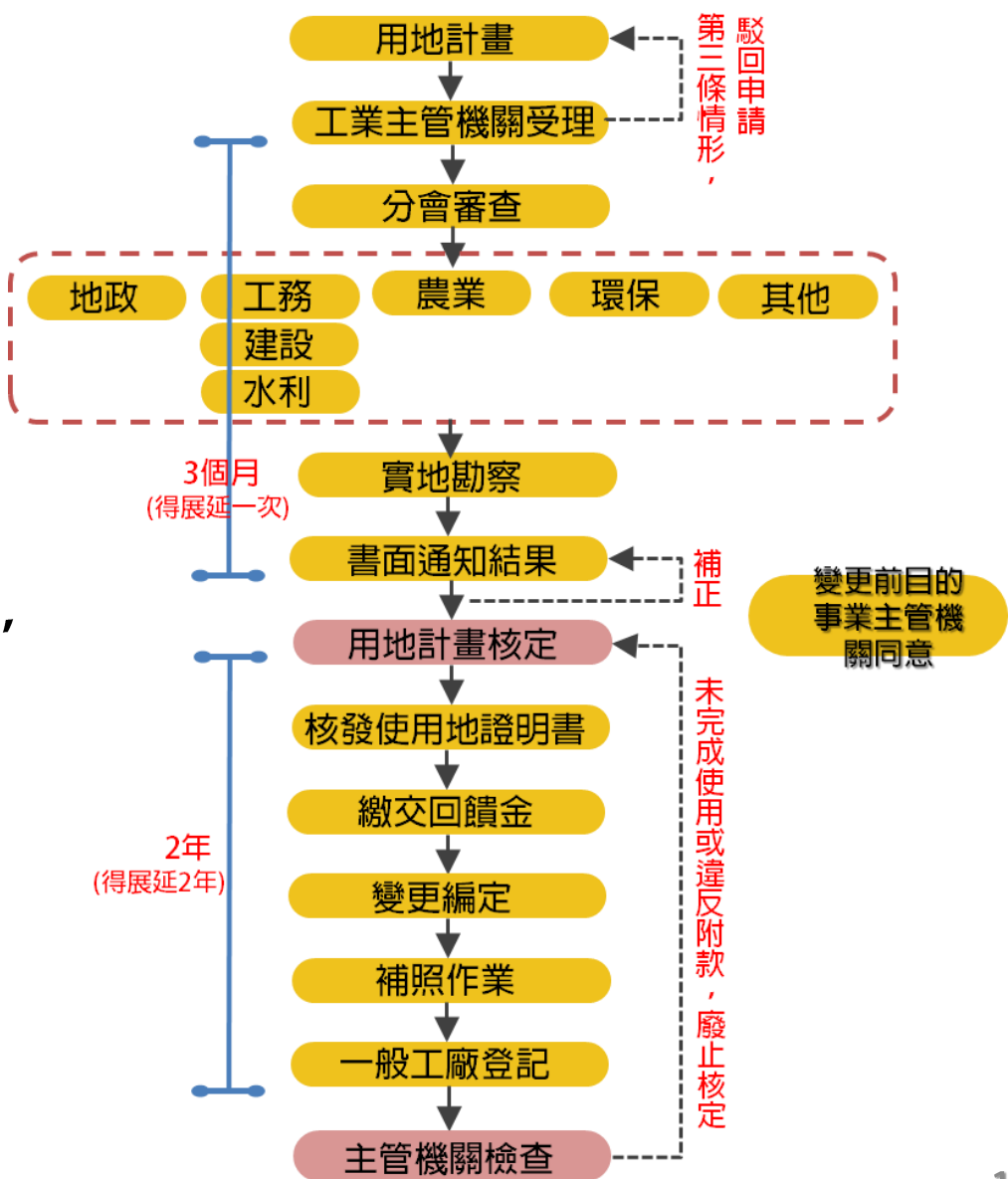




計畫期程與管制

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

肆、相關資訊說明- Q&A

Q：面前道路寬度有限制嗎？不夠寬怎麼辦呢？

建築技術規則§118

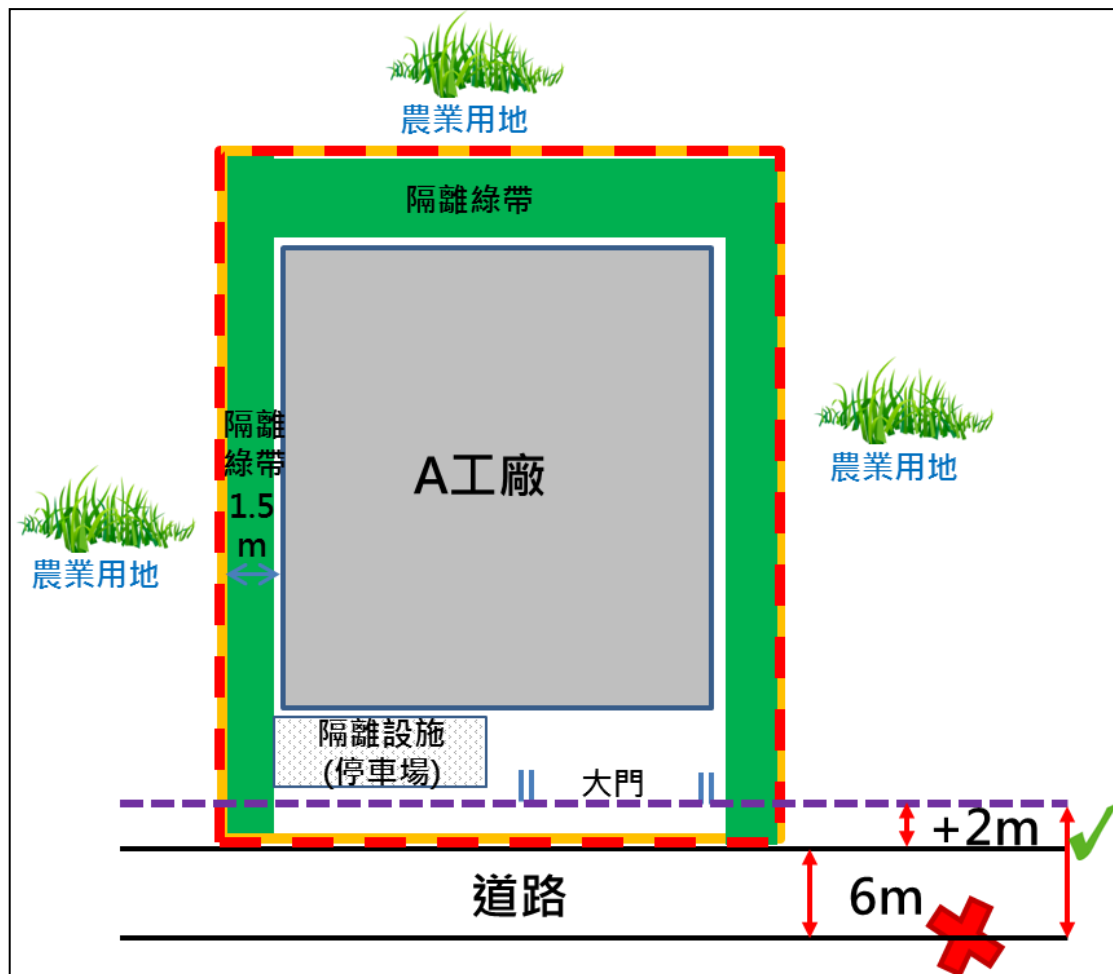
◆應臨接寬8M以上之道路。
但面前道路寬度不合規定者，得按規定寬度
自建築線退縮後建築。

◆退縮地**不得計入法定空地**
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



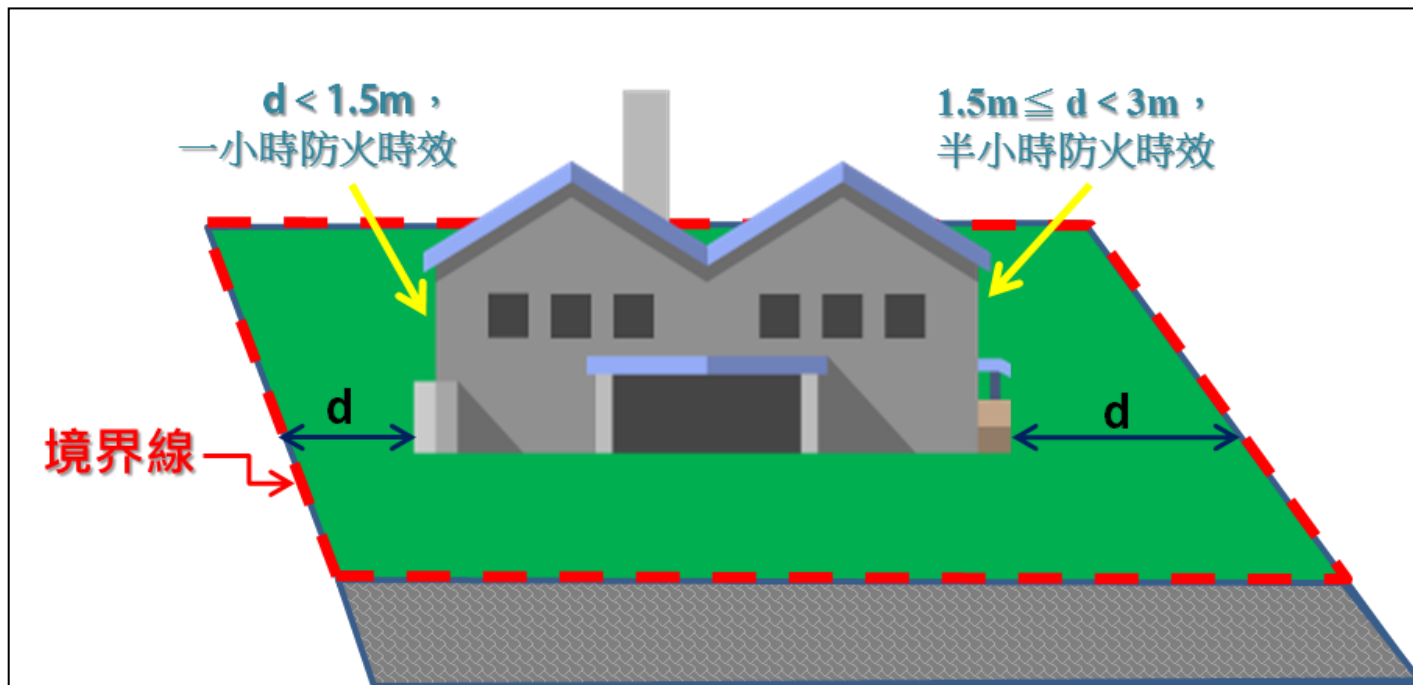
肆、相關資訊說明- Q&A

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%。

土地登記第一類謄本(所有權個人全部)

列印時間:民國110年04月30日14時01分 頁次:000001
中興地政事務所 主任:林建伸 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
興謄字第006427號 列印人員:鄧亞如
資料管轄機關:臺中市東勢地政事務所 謄本核發機關:臺中市東勢地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國109年01月15日 登記原因:補註用地別
面 積:**1,263.87平方公尺
使用分區:一般農業區 使用地類別:農牧用地
民國110年01月 公告土地現值:***3,300元/平方公尺
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0001
登記日期:民國107年07月27日 登記原因:第一次登記
原因發生日期:民國107年06月20日

所有權人:
統 一 編 號:
住 址:
管 理 者:
統 一 編 號:
住 址:
巷18號

權利範圍:全部 *****1分之1***** 權狀字號:(空白)
當期申報地價:109年01月 *****400.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
107年06月 *****510.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部 *****1分之1*****

其他登記事項:申請免繳發權利書狀:辦理公有土地權利登記
本謄本僅係所有權個人全部謄本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

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



全國法規資料庫網站



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