

# 112年度臺南市政府輔導特定工廠用地變更

特定工廠用地計畫說明會

主辦單位 |  臺南市政府經濟發展局

協辦單位 |  大有國際不動產估價師聯合事務所

輔導專線 | (06) 299-8154

112年10月3日、112年10月4日

# 簡報大綱

» 壹.

工廠管理輔導法期程說明

貳.

用地變更辦法 (非都市土地篇)

參.

用地變更辦法 (都市土地篇)

肆.

Q&A 問與答



# 壹、辦理期程

※如未辦理用地變更,特定工廠登記有效期限至129.3.19止

自109年3月20日起



- ◆ 既有未登記工廠申請納管：每年繳交納管輔導金，至取得特登為止。

- ◆ 臨時登記工廠提出換證申請。

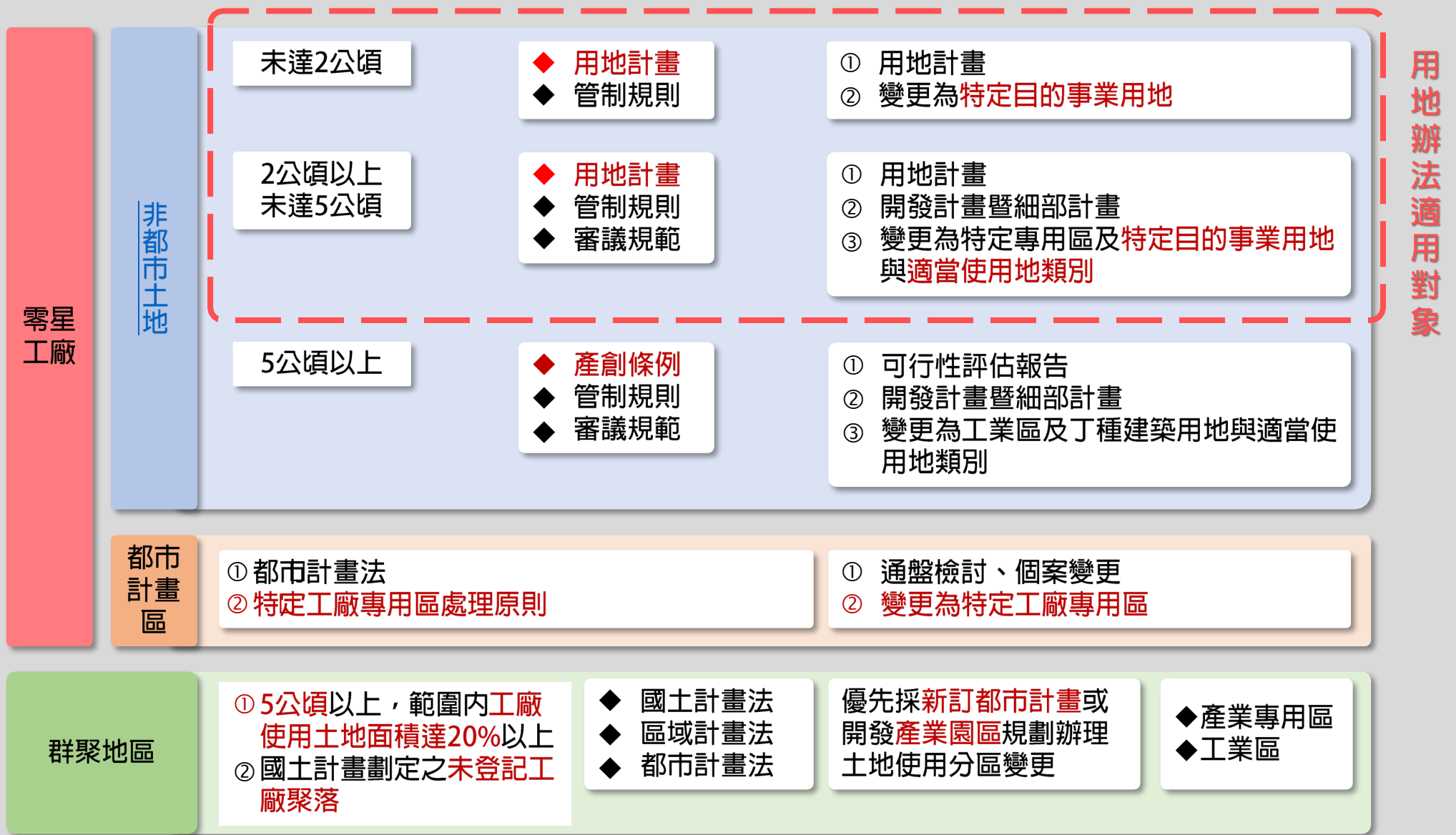
- ◆ 提出工廠改善計畫：包含廢(汙)水處理即排放機制、消防安全、環等、建築等。

- ◆ 臺南市政府核定改善計畫。
- ◆ 兩年內完成工廠改善，必要時申請展延。

完成工廠改善後向經濟發展局  
申請特定工廠登記

- ◆ 取得工廠登記期間，辦理用地及建物合法程序。
- ◆ 每年需繳交營運管理金，至完成用地及建物合法。

# 壹、辦理規定



# 壹、申請程序

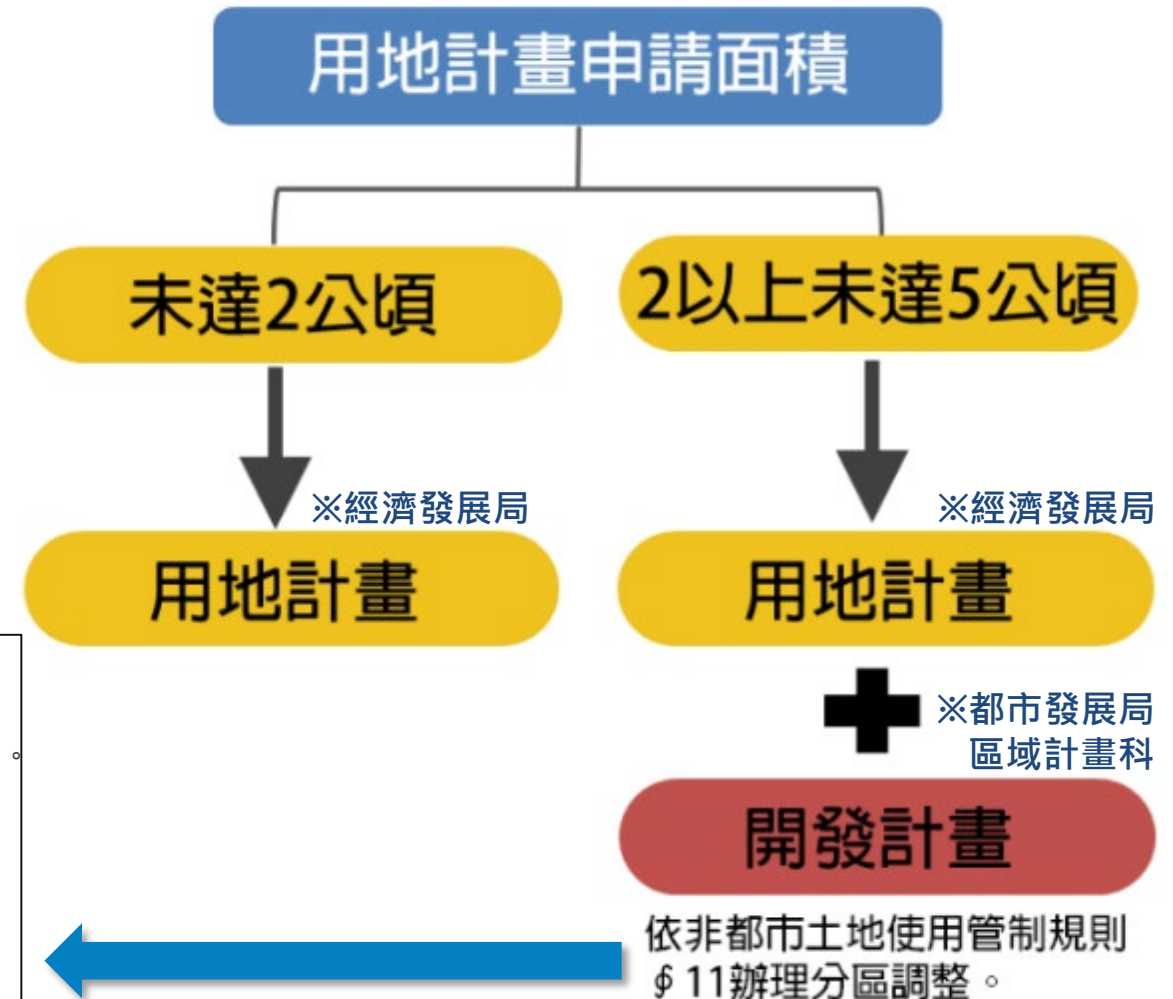
## 【非都市土地】申請用地計畫時

- 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，再依審議規範進行開發許可程序申請，辦理土地使用分區調整為特定專用區。**

### 第 11 條

非都市土地申請開發達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

- 一. 申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上，應變更為鄉村區。
- 二. 申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上或依產業創新條例申請開發為工業使用之土地面積達五公頃以上，應變更為工業區。
- 三. 申請開發遊憩設施之土地面積達五公頃以上，應變更為特定專用區。
- 四. 申請設立學校之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
- 五. 申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上，應變更為特定專用區。
- 六. 申請開發公墓之土地面積達五公頃以上或其他殯葬設施之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。
- 七. **前六款以外開發之土地面積達二公頃以上，應變更為特定專用區。**



# 壹、辦理規定(補充說明)

針對2公頃以上，未達5公頃之土地

另訂定【非都市土地開發審議作業規範】第44之8條

依工廠管理輔導法規定，取得該法主管機關核定用地計畫申請開發，須依下列規定辦理：

- 基地聯絡道路，應有獨立二條通往聯外道路，其中一條為主要聯絡道路，另一條為緊急通路。主要聯絡道路寬度至少八公尺以上(或是自行退縮)，緊急通路寬度須能容納消防車通行。
- 基地內部應規劃營運及避難動線。
- 開發後透水面積不得小於基地面積30%，並應加強植栽綠化。
- 應設置緩衝綠帶或隔離設施。
- 公共設施(含緩衝綠帶、隔離設施、綠地、滯洪設施)或必要服務設施用地面積不得少於基地面積30%，其中綠地或緩衝綠帶面積不得少於基地面積10%，且綠地應儘量與建築基地之法定空地相連貫。
- 應作視覺景觀分析，提出景觀改善措施。
- 防災計畫應加強非天然災害(如火災、爆炸等)之防救災措施。

# 壹、臺南市補助要點

## 【臺南市政府經濟發展局辦理未登記工廠管理輔導補助要點】

申請補助說明如下：



### 補助對象

- 取得改善計畫核定及特定工廠登記核准
- 同一群聚地區之工廠均取得特定工廠登記



### 受理期間

自申請人取得特定工廠登記之次日起算三個月止。

群聚地區屬都市土地，自取得臺南市都市設計審議委員會通過核准之次日起算三個月為止；屬非都市土地者，自取得可行性規劃報告通過核准之次日起算三個月為止。



### 補助項目

- 工廠改善環境保護、水利、水土保持相關設施之規劃費用。
- 群聚地區優先採新訂都市計畫或開發產業園區用地變更之規劃費用。



### 補助額度

- 每案不得逾實際規劃費用50%，並以二萬元為上限。
- 群聚地區每案不得逾實際規劃費用50%，並以十萬元為上限。

詳細申請辦法請洽：臺南市政府經濟發展局工業行政科



貳.



# 用地變更辦法 非都市土地篇



# 貳、前言

- 依據工廠管理輔導法第28條之10第1項第2款規定略以：「…位於都市計畫以外之土地，由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，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。



# 貳、申請資格

## 【特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法】

### 第3條、申請用地計畫，應符合之條件：



#### 申請資格

已經取得**特定工廠登記**之事業主體。



#### 申請期限

**121年3月19日**前，依據「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」提出**用地計畫**。



#### 辦理期限

應於**用地計畫核定次日起**兩年內，完成工廠登記。得展延一次，不得超過兩年。



#### 注意事項

- 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**。
- 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。

用地變更申請事由**工廠業者**提出，  
而非地主提出。

# 貳、應檢附書件

 應附文件		申請人(事業主體)應檢具下列文件 <u>乙式八份</u> 送臺南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	<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；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、應檢附書件(用地計畫書)

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。
		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 <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 <b>規劃防火間隔</b> 。
		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。
肆	營運管理計畫	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。
		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。
		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、用地計畫規畫原則(1/4)

【特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法】  
第 5、6 條 用地計畫書應說明事項

## 太陽光電發電設備規劃

廠房及附屬設施建築物應規劃設置**屋頂型**太陽光電發電設備(太陽能板)，裝置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。



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> )	備註
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：  
 $1,600\text{m}^2 \times 50\% = 800\text{m}^2$

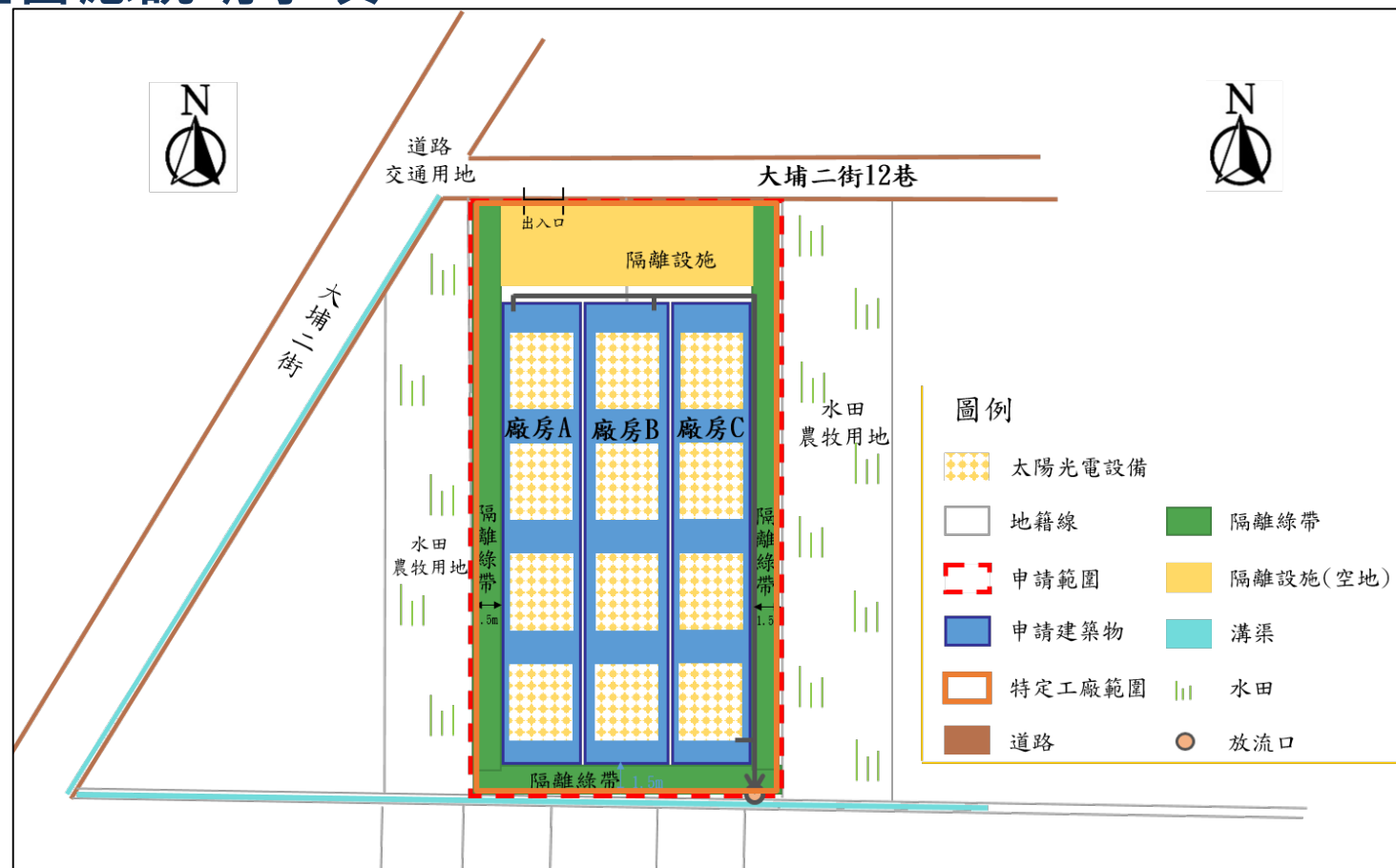


# 貳、用地計畫規畫原則(2/4)

【特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法】  
 第 5、6 條 用地計畫書應說明事項

## 太陽光電發電設備規畫

應規畫設置屋頂型太陽光電發電設備，其裝置發電設備面積不低於屋頂水平投影面積之50%，將規畫預計裝設面積、數量、可產生之電量已算式列舉加以敘明，並配合圖表佐證說明；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。



太陽光電設備規畫圖 (比例尺不小於1/1200)

# 貳、用地計畫規畫原則(3/4)

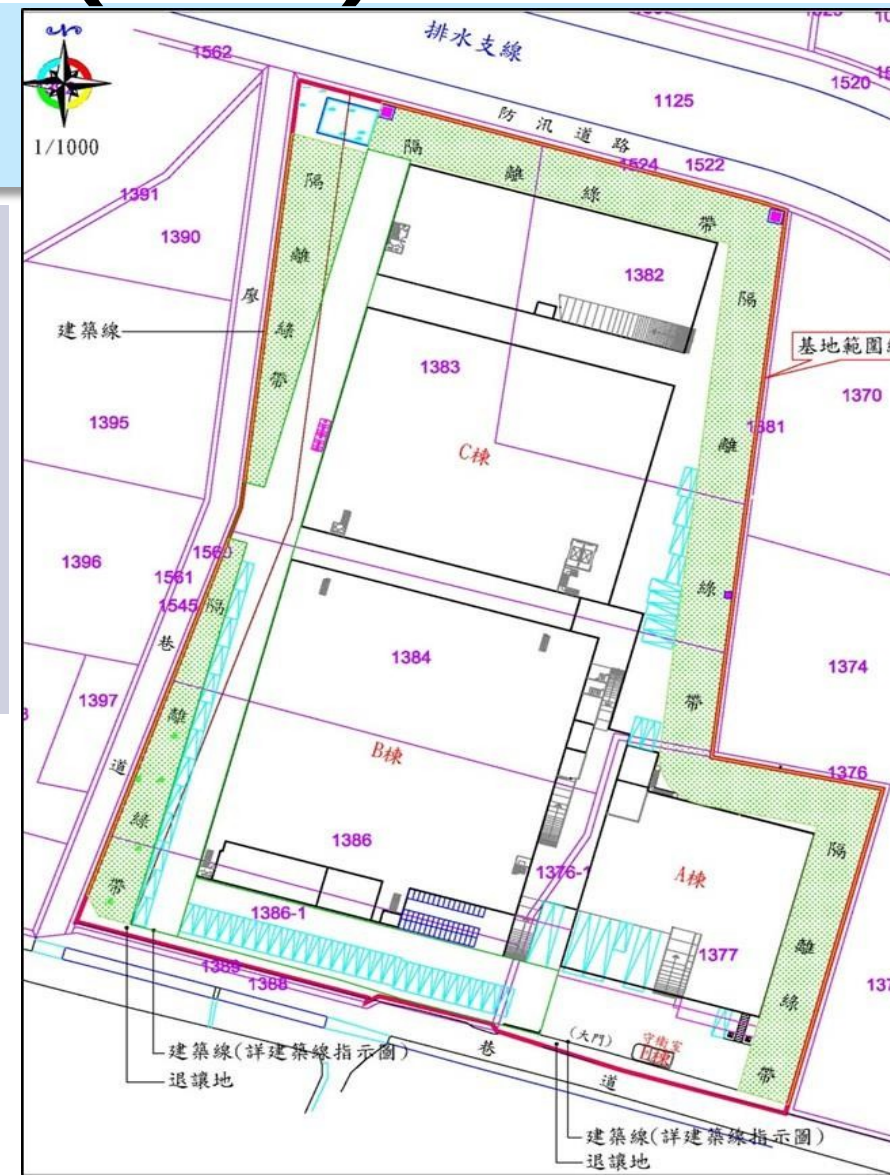
## 第 5、6 條 用地計畫書應說明事項

### 土地使用計畫

- ◆ 申請範圍應以**特定工廠登記廠地範圍**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、公共設施規劃之範圍與面積。
- ◆ 用地計畫核定前，**取得廢(污)水排放許可或同意文件**。

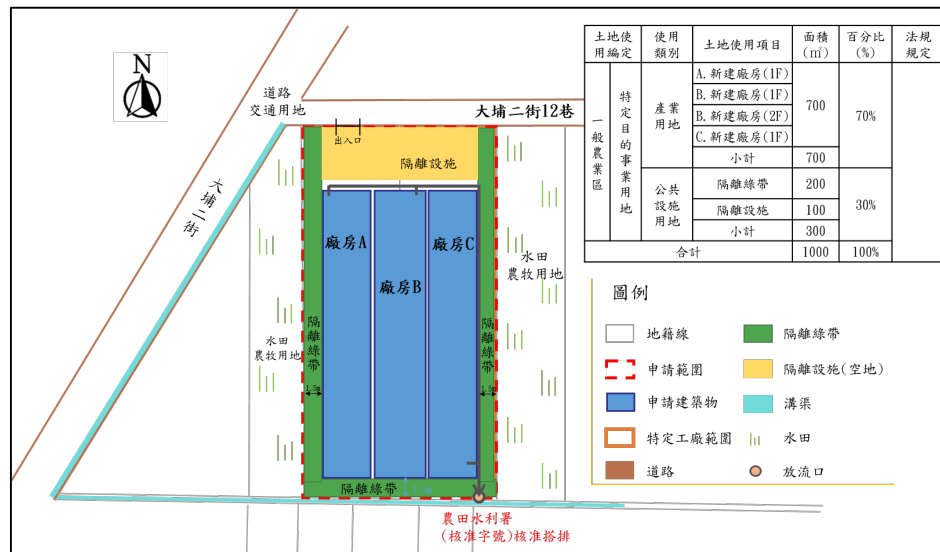
項次	土地使用類別	計畫	比例(%)
一	廠房	○	○
二	倉庫	○	○
三	辦公室	○	○
四	滯洪池	○	○
五	廠區通路	○	○
六	隔離綠帶	○	○
合計		○	○

土地使用計畫表(範例)

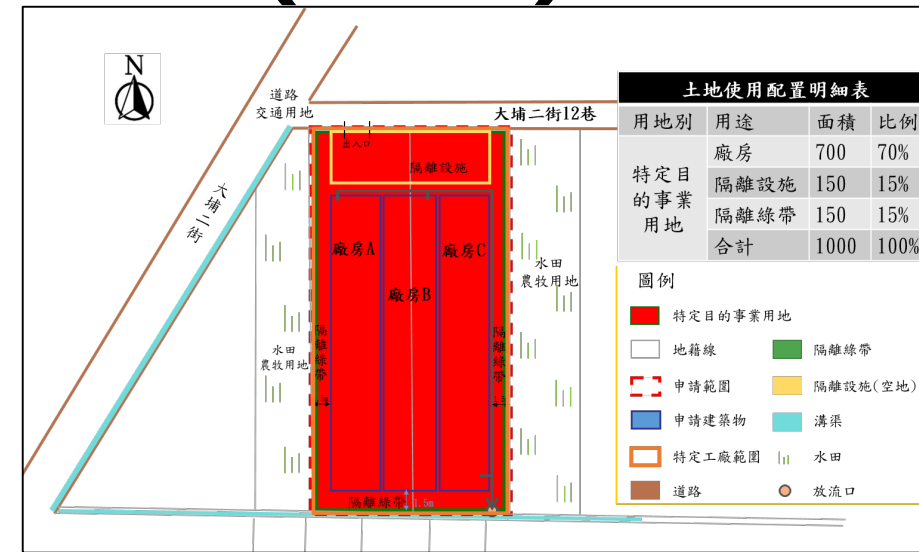




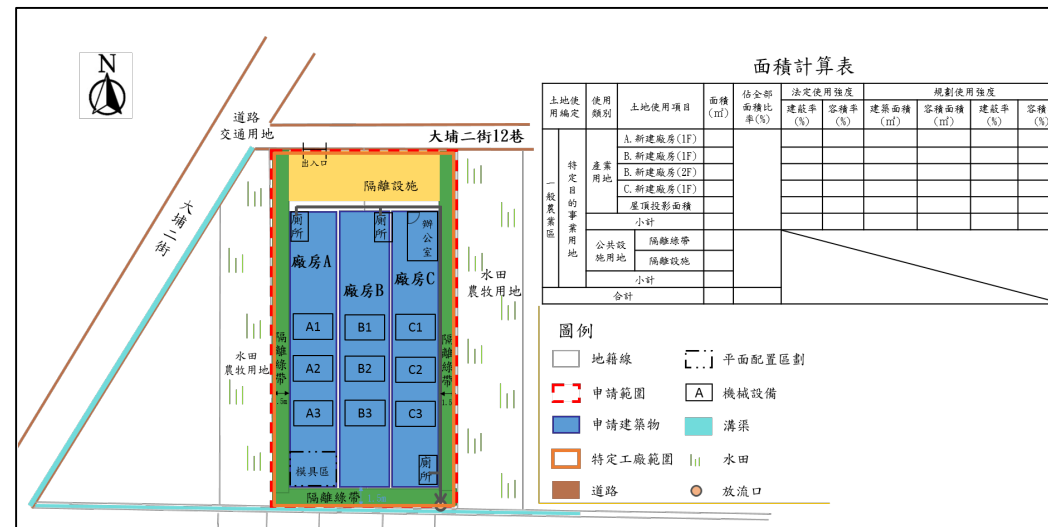
# 貳、用地計畫規畫原則(4/4)



土地使用計畫配置圖 (比例尺不小於1/1200)



土地使用編定圖



建築配置平面圖 (比例尺不小於1/1200)

# 貳、應說明事項-隔離綠帶(1/2)

## 第 6 條 用地計畫書應說明事項

隔離綠帶或設施劃設原則：

- ◆ 申請面積未達2公頃者，留設寬度至少1.5公尺；且面積不少於申請面積30%。
- ◆ 申請面積2公頃以上，未達5公頃者，依審議規範檢討。



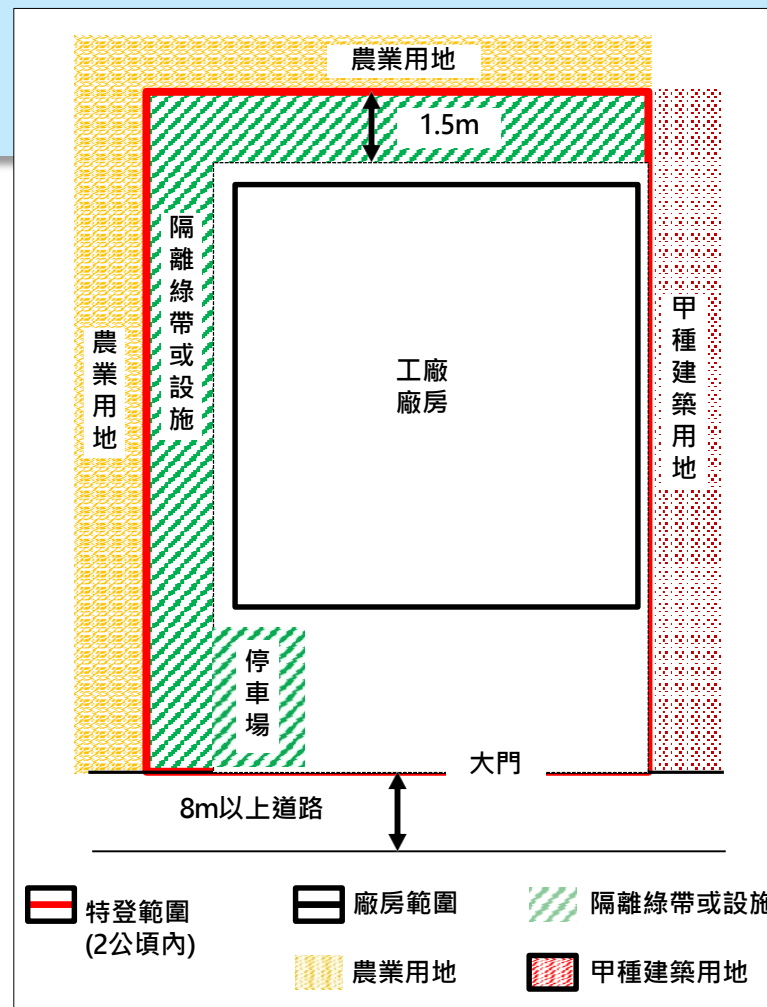
### ◆ 農變要點第11點：

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：

毗鄰**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，例如：非農用之水道、水路、河川、溝渠。

### ◆ 位於農產業群聚地區，僅限設置隔離綠帶。



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、蓄水池及水滯洪池等非建築之開放性設施

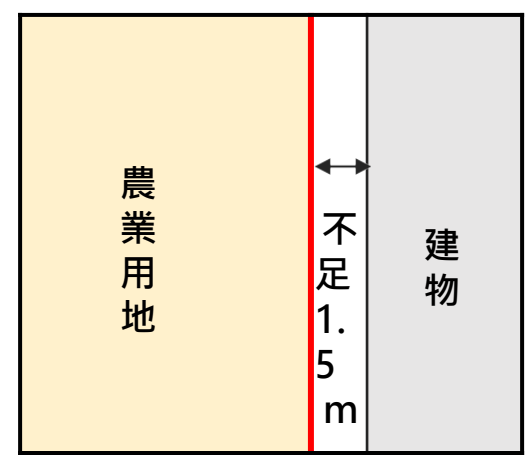
# 貳、應說明事項-隔離綠帶(2/2)

## 第 6 條 用地計畫書應說明事項

### 隔離綠帶或設施

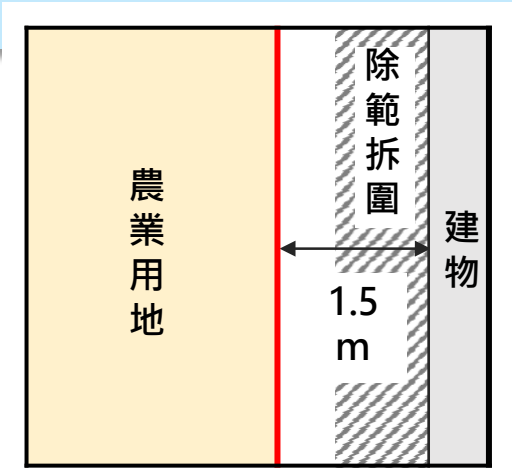
#### 特殊情形

規劃隔離綠帶或設施空間不足時



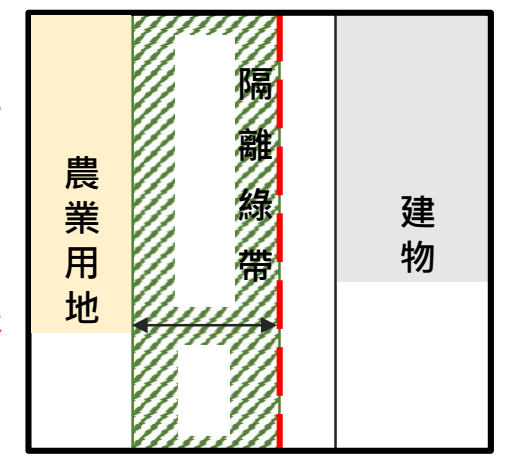
#### 方案一

拆除部分廠房，留設1.5公尺，作為隔離綠帶或設施。



#### 方案二

- 外擴毗連土地限作**隔離綠帶**(特目)，寬度至多1.5公尺。
- 位於**農產業群聚地區**，**僅限設置隔離綠帶**。

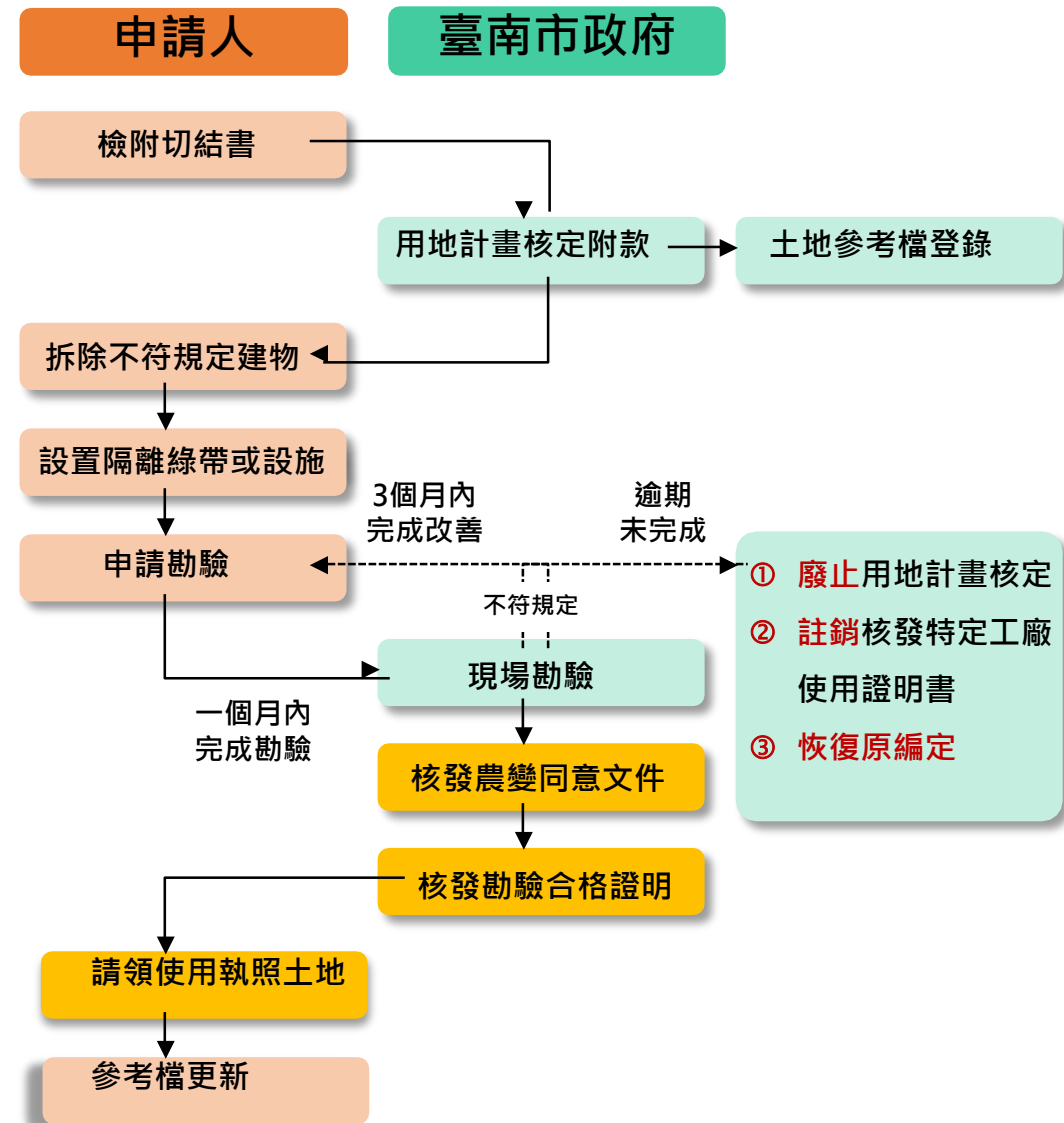


# 貳、建築物緩拆(1/2)

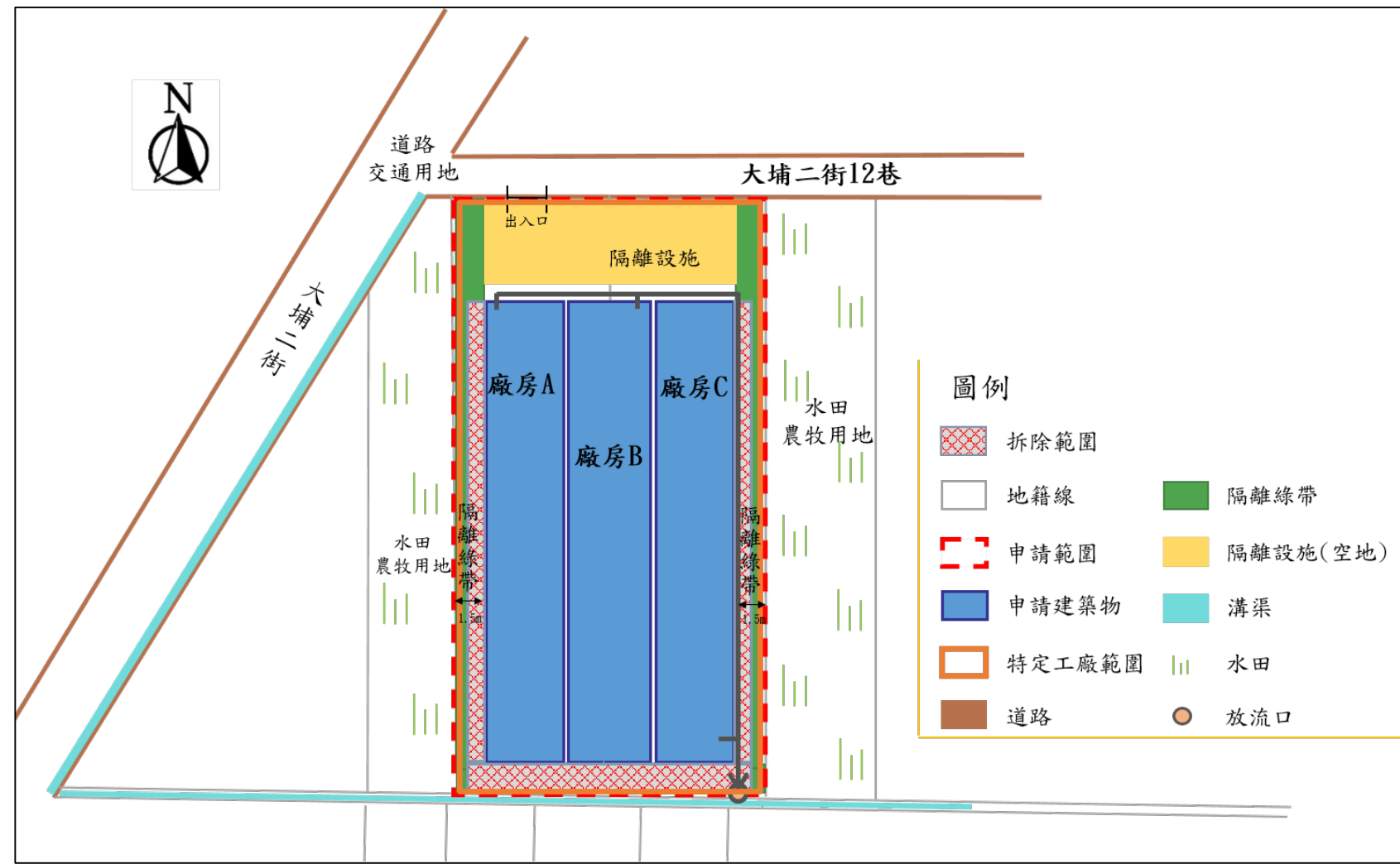
## 建築物緩拆

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、建築物緩拆(2/2)



建築物拆除範圍圖

# 貳、回饋金計算



## 回饋金計算(範例)

變更總面積(平方公尺) \* 當期公告現值 \* 50%

1,453 \* 4,700 \* 0.5 = 3,414,550 元

(341萬4千550元)

### 繳交方法

#### ◆ 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。

#### ◆ 或無息分四期繳交，最長不得超過四年：

- 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：計畫核定滿兩年前繳交1/4
- 第四期：工廠登記前繳清

具下列情形，不得適用分期優惠：

1. 用地計畫獲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，須先繳清！

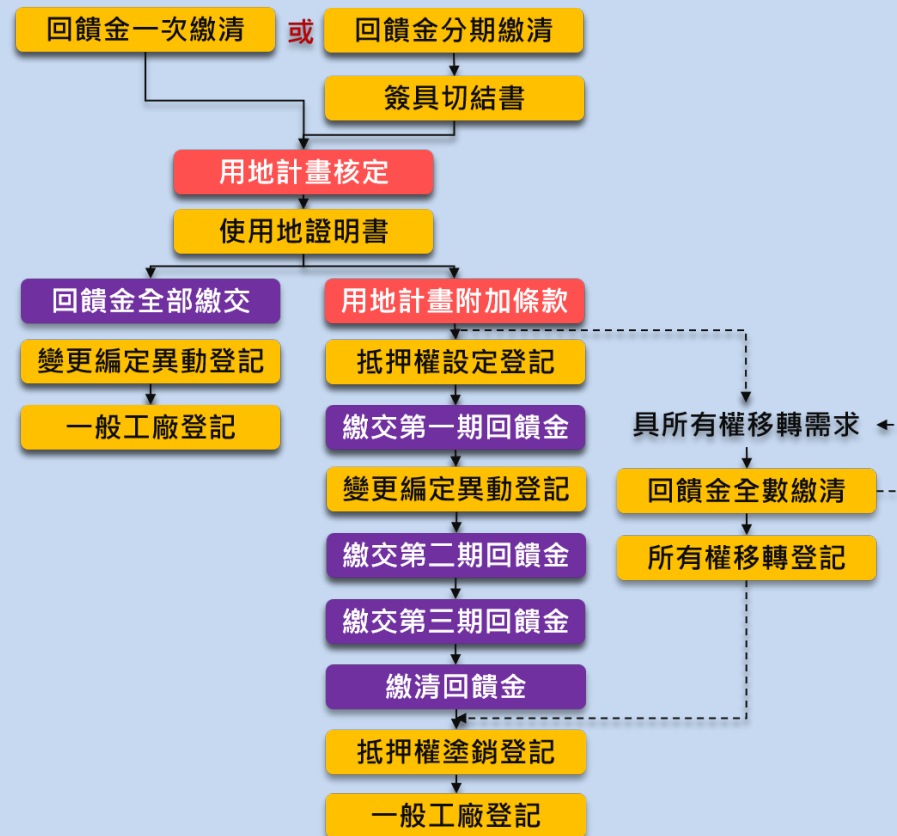


回饋金全數繳交前，移轉土地所有權者，面臨情形：

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

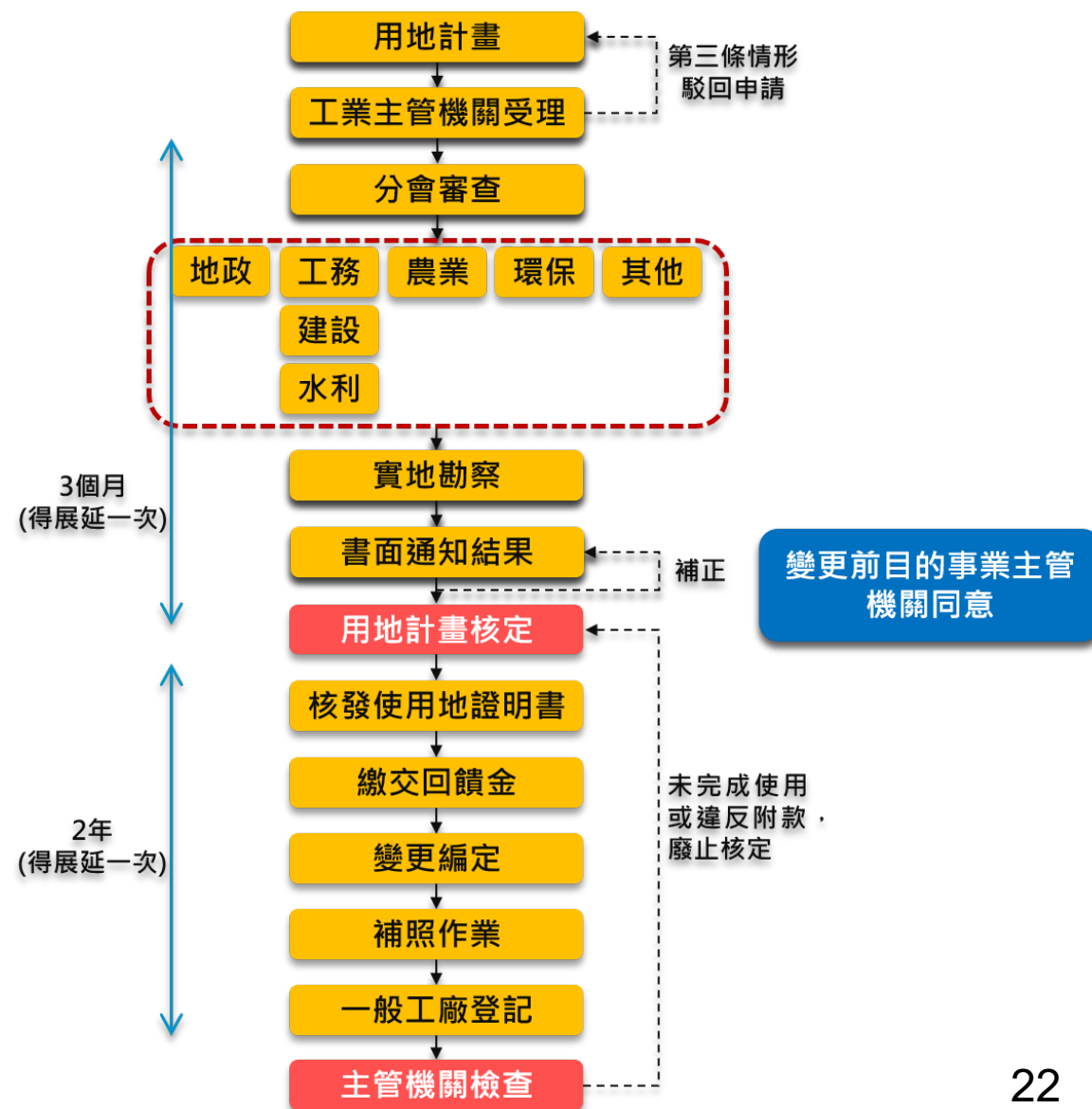
本期公告現值

基本資訊	土地資訊	地段資訊
土地資訊		
面積	1453 平方公尺	
使用分區	特定農業區	
使用地類別	農牧用地	
登記日期	民國068年07月00日	
公告土地現值	4700 元/平方公尺	
權利人類別	本國人:100.00%	
<small>本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。</small>		



# 貳、用地計畫審查作業

- ◆ 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。







# 用地變更辦法 都市土地篇

# 參、申請資格條件

## 【都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則】

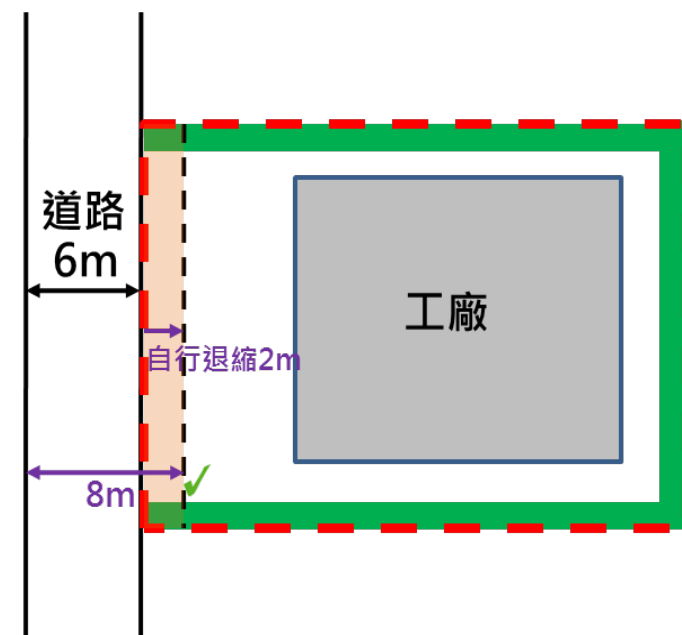
### 第3點、申請條件

#### 【申請範圍及條件】 【處理原則第3點】

- ◆ 土地面積以特定工廠登記**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。
- ◆ 非屬重要水庫集水區、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、坡度陡峭之土地。

#### 【臨路條件及寬度】 【處理原則第3點】

- ◆ 應臨接或設置寬度至少達**8公尺以上**之已開闢**道路**，且該道路連接計畫道路。
- ◆ 臨接或設置已開闢道路寬度不足8公尺者，經都市計畫委員會同意後，應退縮建築，併所臨接或設置之已開闢道路寬度達8公尺以上。



# 參、申請資格條件

## 【都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則】

### 第4點、回饋事項及隔離綠帶規定

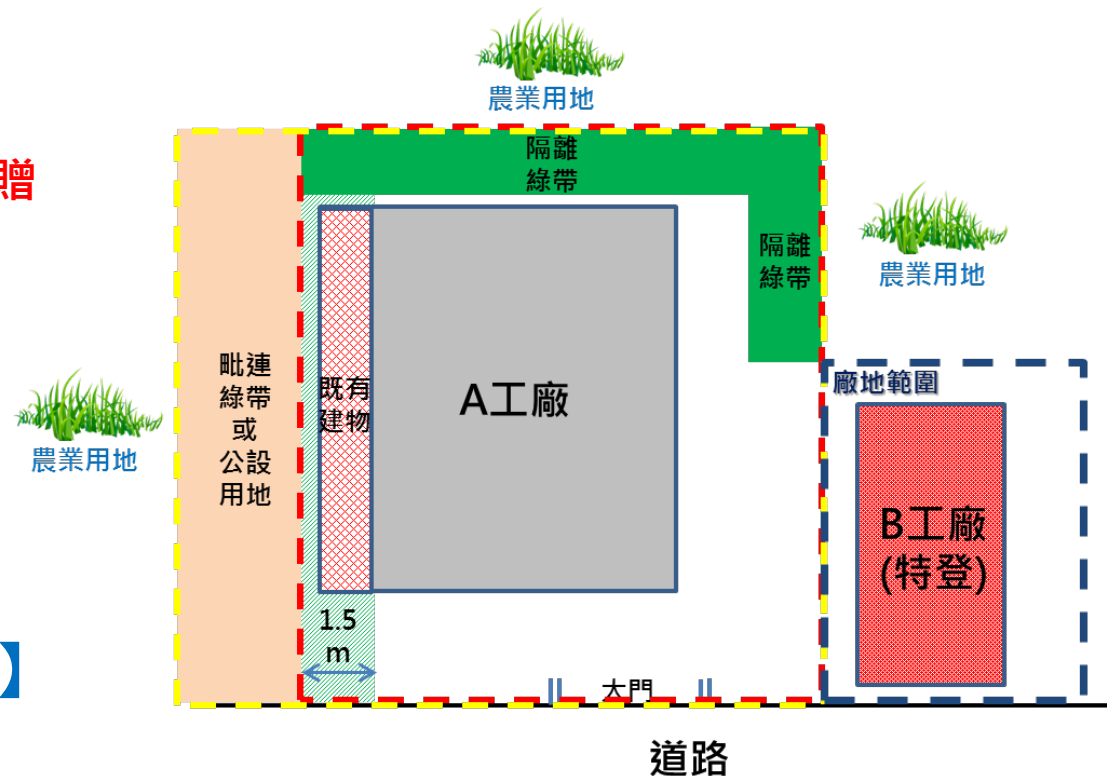
#### 【公共設施與開發義務】 【處理原則第4點】

- ◆ 申請人應擬定細部計畫，至少劃設**30%公共設施用地**並**捐贈**，及負擔開發費用及管理維護。
- ◆ 無法捐贈30%公設用地者，經都委會同意得繳交代金，並得分期繳交。

《代金計算 = 變更面積 \* 協議書當期公告現值 \* 50%。》

#### 【隔離綠帶、設施或退縮】 【處理原則第4點】

隔離綠帶、設施或退縮建築**1.5m以上**，但毗連都市計畫工業區及特登廠地免留。



# 參、申請資格條件

## 【都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則】

### 第 4、8 點、回饋事項及隔離綠帶規定

#### 【土地使用強度】 【處理原則第4點】

- ◆ 使用分區：特定工廠專用區，建蔽率70%；容積率180%。
- ◆ 應低於依「都市計畫法」第八十五條所定施行細則或直轄市、縣(市)各該都市計畫書中乙種工業區之最大建蔽率及容積率。

可建築基地計算：

- ① 捐贈30%公設=(申請面積-30%公設)\*建蔽率70%
- ② 繳交代金=申請面積\*建蔽率70%

#### 【使用項目管制】 【處理原則第4點】

工業主管機關核准之特定工廠登記產業類別為限。

#### 【太陽能光電設備】 【處理原則第8點】

裝置發電設備面積不得少於屋頂水平投影面積50%。但因饋線不足、日照不足、建物結構特殊等因素，免設。

# 參、申請資格條件

## 【都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則】

### 第 5、6、7 點、變更程序、應檢附文件、環評水保

#### 變更程序

##### ① 通盤檢討

整體規劃及分別開發方式，研擬整體發展及設置相關公共設施之規劃構想，訂定得申請變更為特定工廠專用區之範圍及申請變更案件檢討規定。(主管機關：都市發展局都市規畫科)

##### ② 個案變更。

檢具**變更都市計畫書、圖**及全部土地所有權人**土地使用分區變更同意書**，並與臺南市政府簽訂協議書(捐贈及履行負擔、設置太陽光電發電設備)。

#### 都計、環評、水保平行作業

依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護者，都市計畫變更審議、環境影響評估及水土保持計畫審查得採**平行作業**方式辦理。

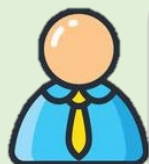
肆.



問與答

Q&A

# 肆、問與答Q&A (1/4)



Q1 :

私設道路供民眾通行 3、40 多年，但無指定建築線，未來廠房若能用地變更，建築線問題該如何解決？



A1 :

現況道路具供公眾通行性質且已達 20 年以上，得向**當地區公所**申請「**現有巷道**」之認定後，申請建築線指示圖。



Q2 :

如在隔離設施上設有圍牆，可以不要拆嗎。



A2 :

隔離設施之認定，指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。**圍牆非屬農業主管機關同意於隔離設施上設置之設施。**



# 肆、問與答Q&A (2/4)



Q3 :

土地如果合法了，建物是否就合法了??



A3 :

特定工廠登記業者土地完成用地變更合法使用後，仍需**依據建築法規定**，**請領建造/使用執照**，完成建物合法，並申請合法工廠登記。



Q4 :

特定工廠用地、建物合法後，辦理工廠登記是否有移轉限制?

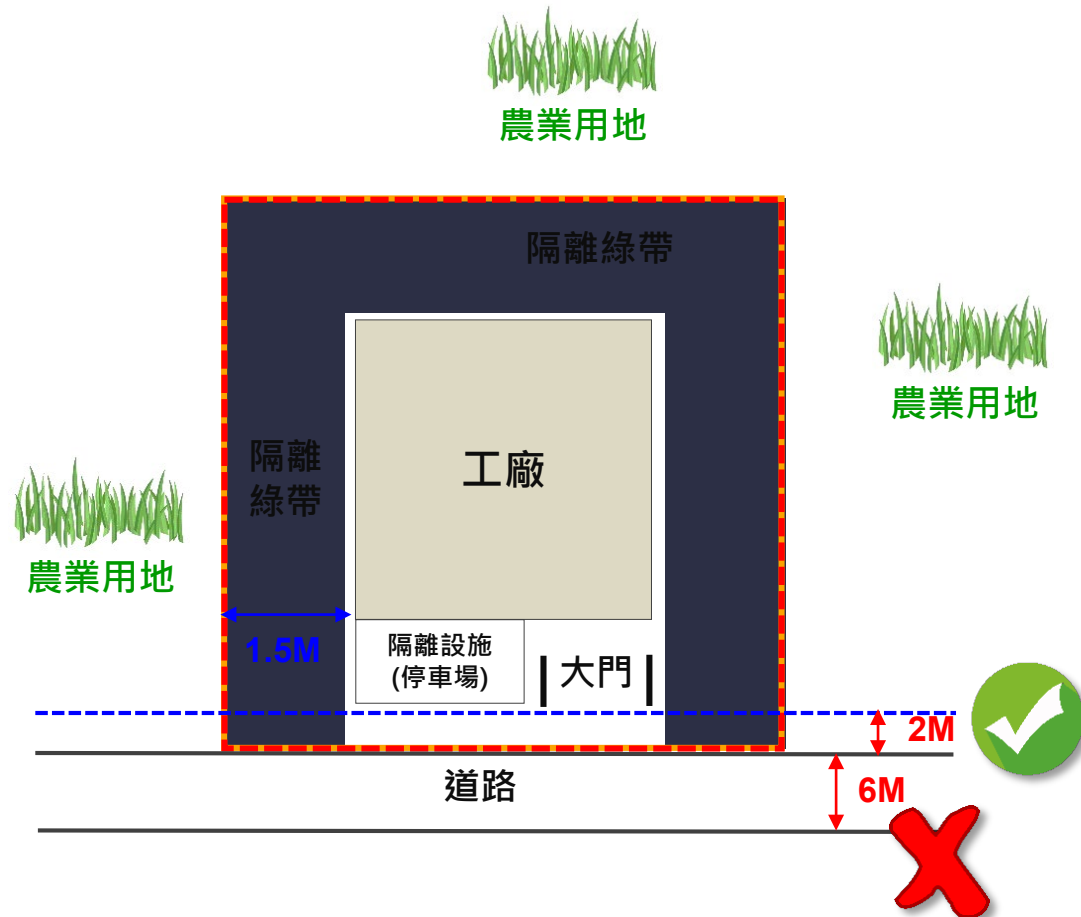


A4 :

特定工廠完成土地、建物合法化，並申請工廠登記後，**無買賣、土地移轉限制**；但仍**限制低污染的產業類別使用**。

# 肆、問與答Q&A (3/4)

面前道路寬度有限制嗎？不夠寬怎麼辦？



建築技術規則第118條

- ◆ 應**臨接寬8公尺以上**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。

例：

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

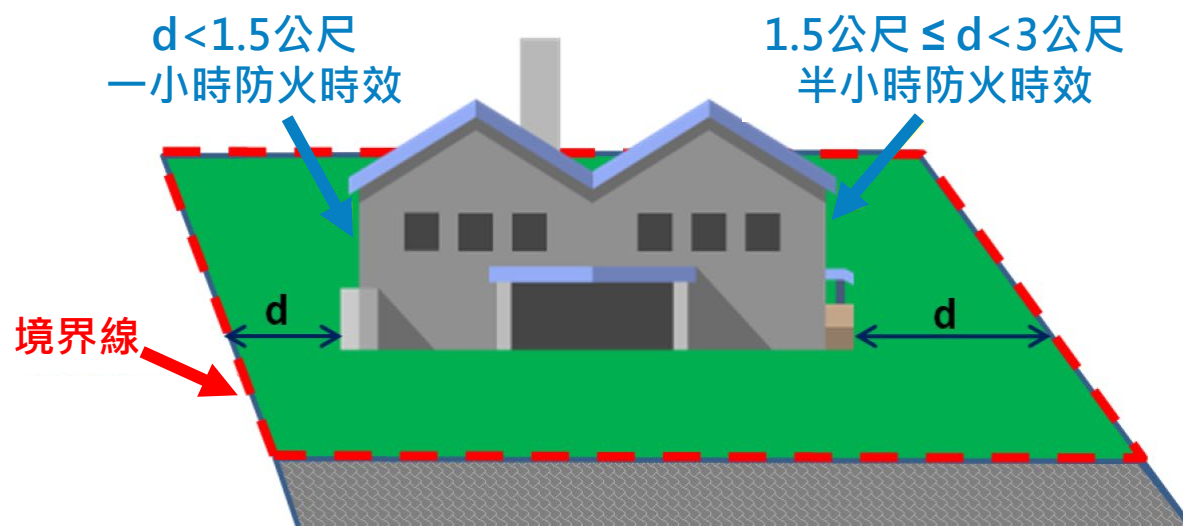
# 肆、問與答Q&A (4/4)

防火隔間是什麼？有隔離綠帶1.5公尺就夠呢嗎？

建築技術規則第110條

除鄰接寬度**6公尺**以上之**道路**及**永久性空地**外，自基地境界線起算：

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





經濟部中部辦公室



臺南市特定工廠登記  
與未登記工廠納管專區

# 簡報結束 敬請指教

- 主辦單位 | 臺南市政府 (06) 299-1111
- 協辦單位 | 大有國際不動產聯合估價師事務所 (06) 299-8154