懶人包

特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法

主辦單位：雲林縣政府建設處

特定工廠輔導團：勝威工程顧問有限公司

簡報大綱

01 前言

02 辦理流程

03 資格條件

04 應備文件及書件內容

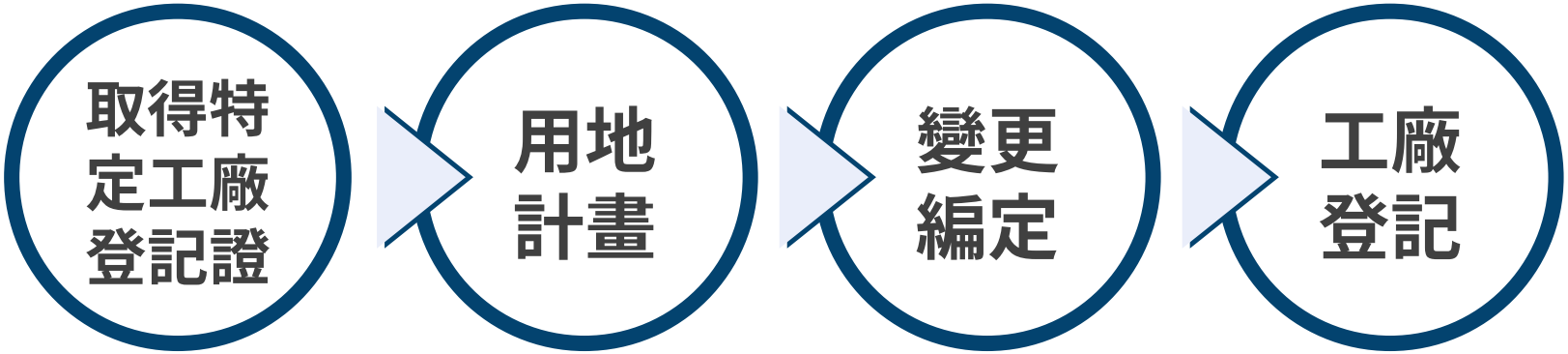
05 規劃原則

06 計畫期程與管制

07 Q&A

01.前言

工廠管理輔導法第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**。



01.前言

群聚地區

- 都市計畫法
- 區域計畫法
- 產業創新條例

優先採新訂都市計畫或開發產業園區規劃，辦理土地使用分區變更

變更為產業園區或工業區

零星工廠

非都市土地

5公頃以上

- 產創條例
- ＋
- 管制規則
- 審議規範

①可行性規劃報告
②開發計畫

變更為工業區及丁種建築用地及適當用地類別

2公頃以上未達5公頃

- 用地辦法
- ＋
- 管制規則
- 審議規範

①用地計畫
②開發計畫

變更為特定專用區及特定目的事業用地及適當使用地類別

未達2公頃

- 用地辦法
- ＋
- 管制規則

①用地計畫

變更為特定目的事業用地

適用用地辦法

都市計畫土地

- 都市計畫法
- 特定工廠專用區處理原則(新訂，尚未發布)

①通盤檢討
②個案變更

變更為特定工廠專用區

02.辦理流程

1

符合用地計畫申請條件

↓

提送用地計畫及文件

↓

建設處受理

↓

建設處將用地計畫書分會相關單位審查

↓

建設處 | 地政處 | 工務處 | 水利處 | 農業處 | 環保局

↓

相關單位實地勘查

↓

相關單位簽核具體意見

↓

建設處確認申請人是否取得廢(污)水排放許可或同意文件

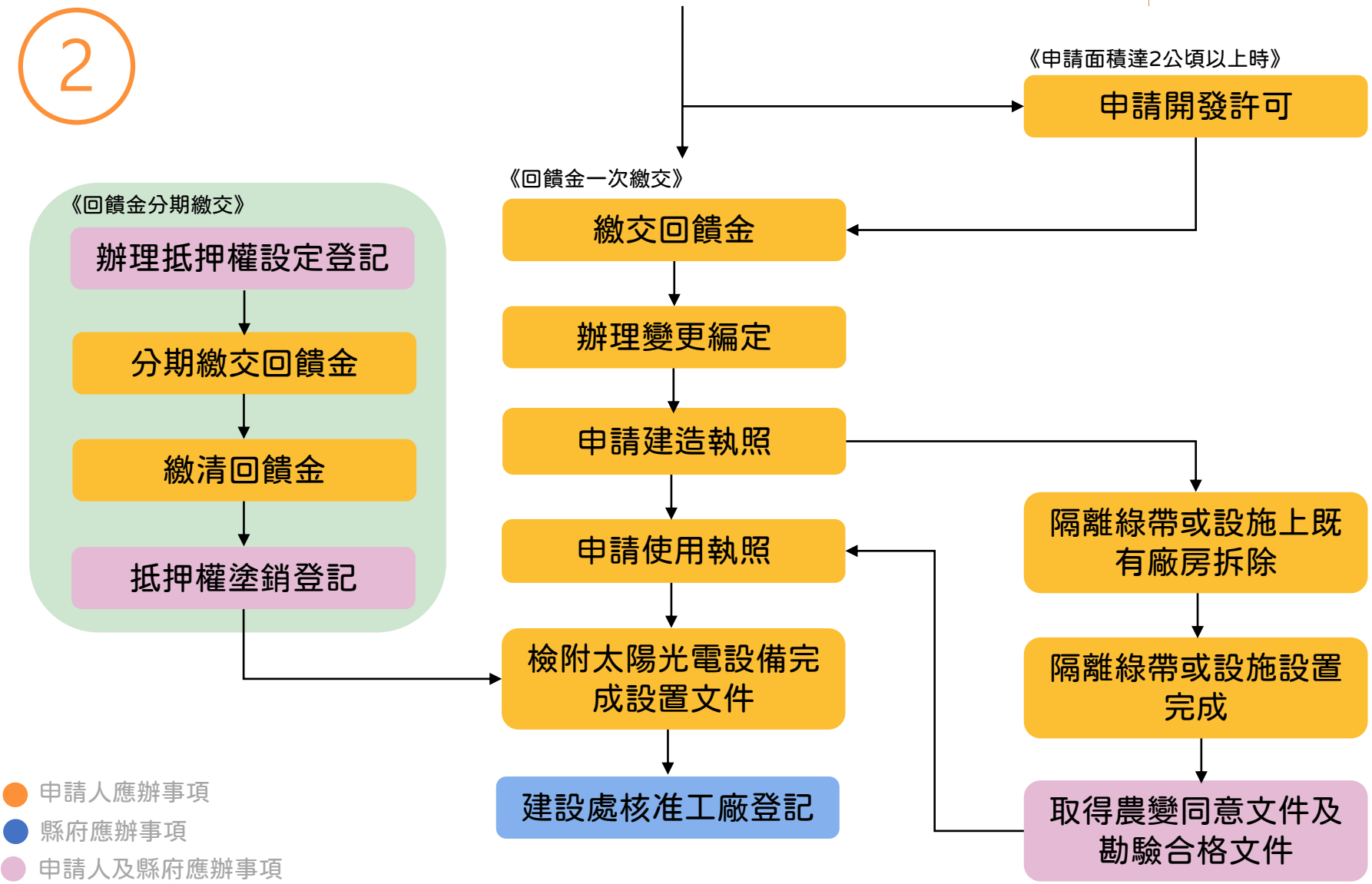
↓

建設處核定用地計畫(附款)及核發使用地證明書

↓

- 申請人應辦事項
- 縣府應辦事項

02.辦理流程


2
《申請面積達2公頃以上時》
申請開發許可
《回饋金一次繳交》
繳交回饋金
辦理變更編定
申請建造執照
申請使用執照
檢附太陽光電設備完成設置文件
建設處核准工廠登記
《回饋金分期繳交》
辦理抵押權設定登記
分期繳交回饋金
繳清回饋金
抵押權塗銷登記
隔離綠帶或設施上既有廠房拆除
隔離綠帶或設施設置完成
取得農變同意文件及勘驗合格文件
申請人應辦事項
縣府應辦事項
申請人及縣府應辦事項

03.資格條件

1. 民國121年3月19日以前提出用地計畫
2. 已經取得特定工廠登記證
3. 屬於非都市土地且土地面積未達5公頃
4. 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
5. 取得特登後，未有違反工輔法第28條之9第1項各款情事，或經直轄市、縣(市)主管機關限期改善完成者

04.應備文件及書件內容-應繳書件

1.申請表

2.特定工廠登記文件影本

3.用地計畫書

4.土地變更編定同意書

5.農業用地變更使用說明書

6.環境敏感地區查詢結果

7.環保法規相關文件

8.環境影響評估核定文件

9.水土保持完工證明文件

10.用水計畫核定文件

※第7至10項文件視個案情形檢討，得檢送申請特登時經各法規主管機關審查核定之計畫、審查許可或完工證明等文件；但有第4條第2項但書情形者不適用。

04.應備文件及書件內容-用地計畫內容

1.基本資料

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**相關文件等。

2.廠地及鄰近環境概況

鄰近農業生產環境說明、鄰近農業灌溉排水設施說明、申請範圍土地周邊毗連土地目前使用狀況、用地變更後對鄰近道路影響等。

3.土地使用計畫

土地使用計畫圖表、土地使用編定圖表、建築物及廠區配置、**防火間格規劃**、**隔離綠帶或設施配置**、景觀計畫、**廢(污)水排放計畫**。

4.營運管理計畫

計畫期程、預期效益、**回饋金繳納機制**、**太陽光電發電設備**。

05.規劃原則

05-1.土地使用

建蔽率、容積率、編定別

05-2.隔離綠帶及設施規劃

留設條件、留設寬度

05-3.緩拆規定

緩拆方式

05-4.太陽光電發電設備

裝設範圍、免裝規定

05-5.回饋金繳納

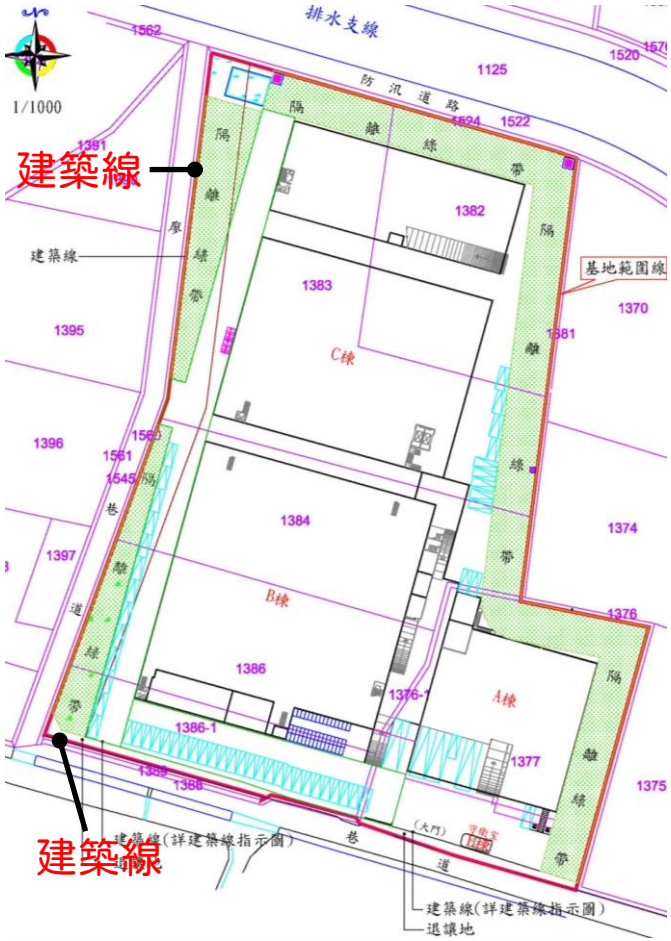
回饋金計算、分期繳納方式

05-1.規劃原則-土地使用

- 申請範圍應以特定工廠登記廠地範圍內土地規劃，變更編定為特定目的事業用地，申請面積達2公頃，未達5公頃者，依審議規範檢討。
- 建蔽率≦ 70%；容積率≦ 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。

土地使用計畫表(範例)

項次	土地使用類別	計畫面積(m²)	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)

05-2.規劃原則-隔離綠帶與設施規劃

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。

- 申請面積未達2公頃者，留設寬度至少1.5公尺之隔離綠帶或設施；且面積不少於申請面積30%。申請面積達2公頃，未達5公頃者，依審議規範檢討。
- 位於農產業群聚地區者，僅限劃設隔離綠帶 。
- 既有建築物與農業用地間寬度不足1.5公尺者，必要時，得使用毗連土地納入申請範圍，使用毗連土地限作隔離綠帶。

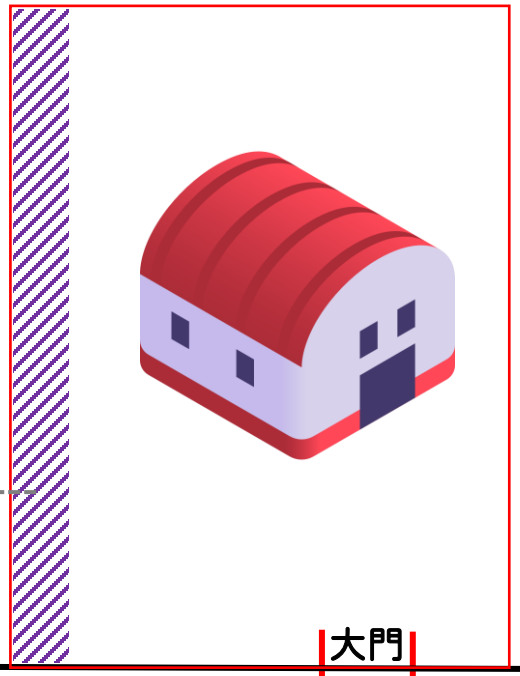
05-2.規劃原則-隔離綠帶與設施規劃

樣態一：非位於農產業群聚地區，僅使用廠地劃設

相鄰農業用地為已取得特定工廠之廠地，免留設隔離綠帶或設施

相鄰土地非為農業用地，免留設隔離綠帶或設施

1.隔離綠帶或設施寬度至少1.5公尺
2.隔離綠帶或設施面積不得少於申請面積30%
3.隔離綠帶或設施編定別：特定目的事業用地



圖例

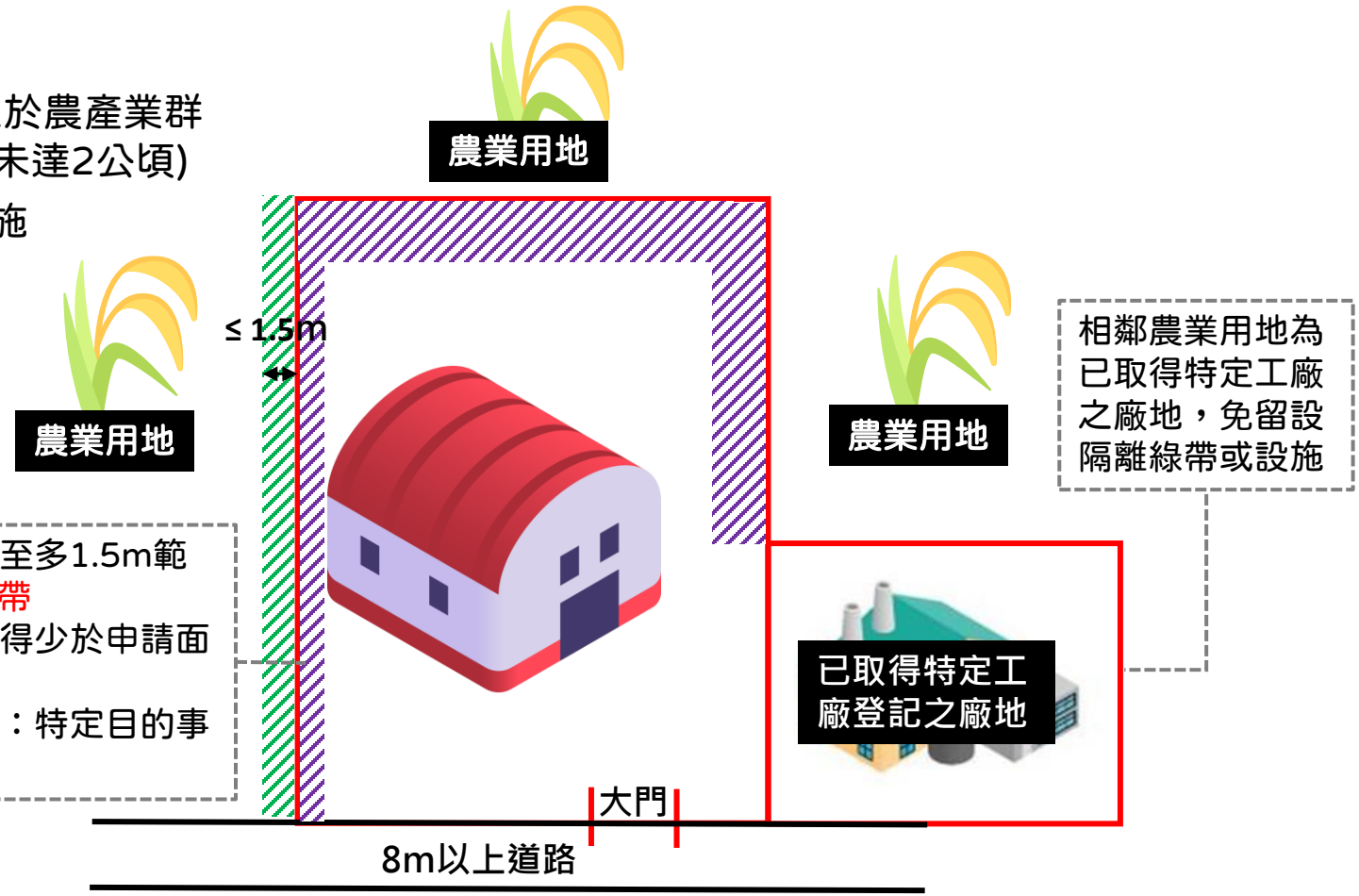
- 特登範圍(非位於農產業群聚地區，面積未達2公頃)
- 隔離綠帶或設施
- 說明欄位

05-2.規劃原則-隔離綠帶與設施規劃

樣態二：非位於農產業群聚地區，利用毗連土地劃設

圖例

- 特登範圍(非位於農產業群聚地區，面積未達2公頃)
- 隔離綠帶或設施
- 隔離綠帶
- 說明欄位



1.必要時得使用毗連土地至多1.5m範圍內土地規劃為隔離綠帶
2.隔離綠帶或設施面積不得少於申請面積30%
3.隔離綠帶或設施編定別：特定目的事業用地

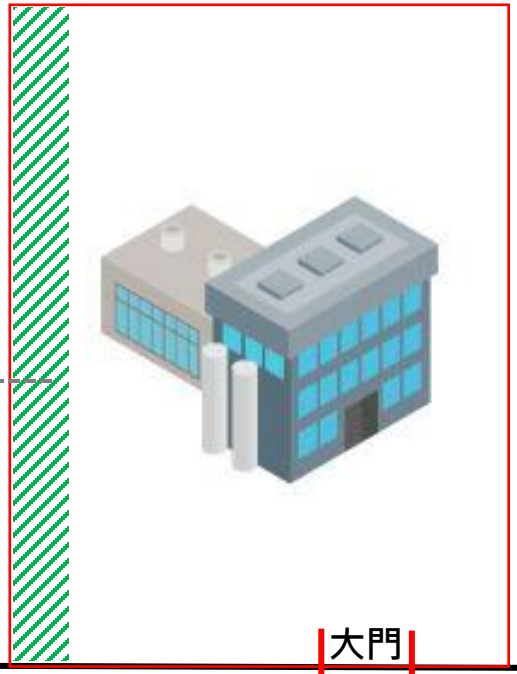
05-2.規劃原則-隔離綠帶與設施規劃

樣態三：位於農產業群聚地區，僅使用廠地劃設

已取得特定工廠登記之廠地

相鄰農業用地為已取得特定工廠之廠地，免留設隔離綠帶

農業用地



乙種建築用地

相鄰土地非為農業用地，免留設隔離綠帶

1.位於農產業群聚地區者，限以隔離綠帶規劃，寬度至少1.5公尺
2.隔離綠帶或隔離設施面積不得少於申請面積30%
3.隔離綠帶編定別：特定目的事業用地

圖例

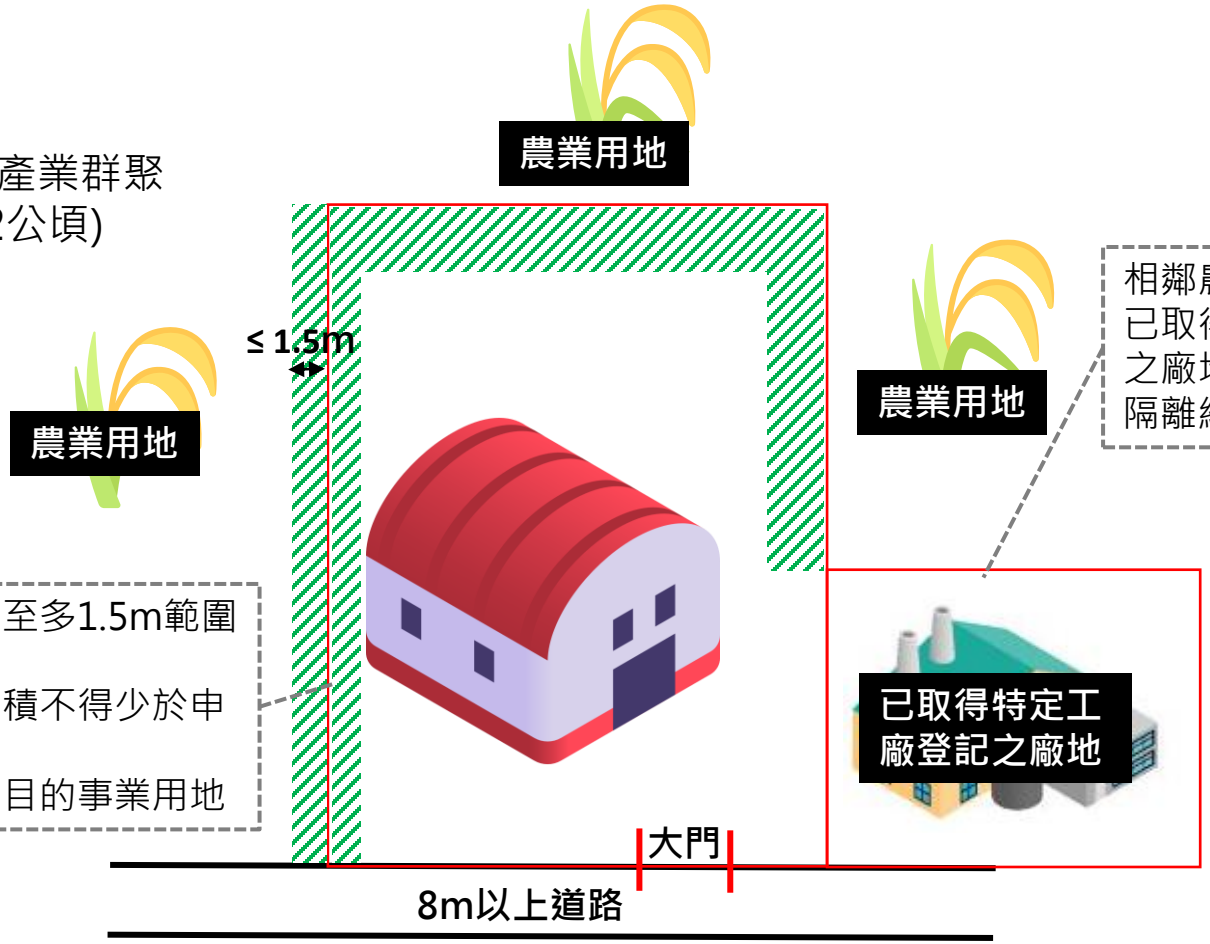
- 特登範圍(位於農產業群聚地區，面積未達2公頃)
- 隔離綠帶
- 說明欄位

05-2.規劃原則-隔離綠帶與設施規劃

樣態四：位於農產業群聚地區，利用毗連土地劃設

圖例

- 特登範圍(位於農產業群聚地區，面積未達2公頃)
- 隔離綠帶
- 說明欄位

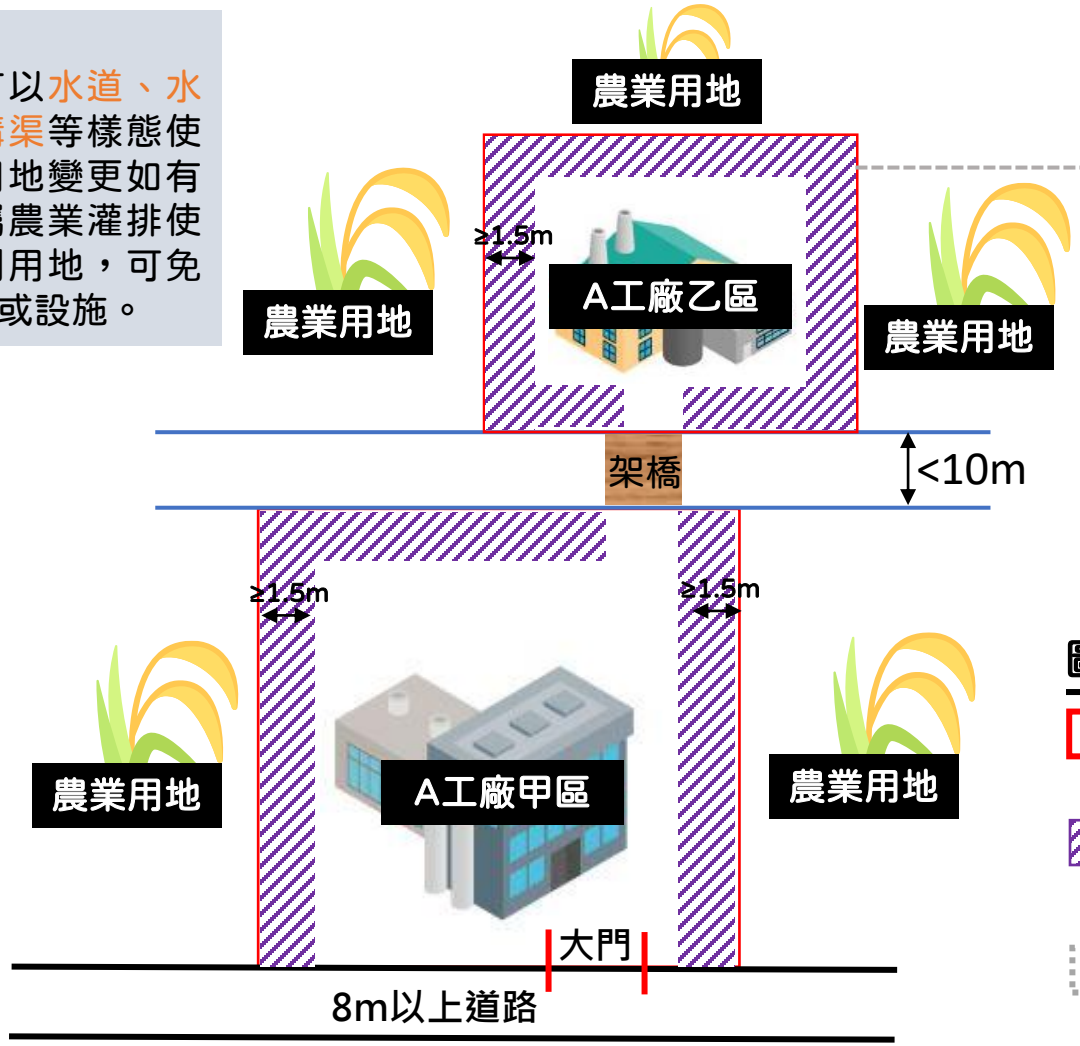


1.必要時得使用毗連土地至多1.5m範圍內土地規劃為隔離綠帶
2.隔離綠帶或隔離設施面積不得少於申請面積30%
3.隔離綠帶編定別：特定目的事業用地

05-2.規劃原則-隔離綠帶與設施規劃

樣態五：兩廠區未完整連接，中間有水路貫穿

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。



1. 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，農產群聚地區限作隔離綠帶
2. 隔離綠帶或隔離設施面積不得少於申請面積30%
3. 隔離綠帶編定別：特定目的事業用地

圖例

- 特登範圍(非位於農產業群聚地區，面積未達2公頃)
- 隔離綠帶或設施(農產群聚地區限作隔離綠帶)
- 說明欄位

05-3.規劃原則-緩拆規定

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。

1. 用地計畫載明拆除位置並檢附切結書
   (1)拆除位置、寬度及範圍
   (2)申請人及土地所有權人隔離綠帶或設施拆除切結書

＋

2. 拆除及完成隔離綠帶或設施之設置

＋

3. 勘驗合格並取得農業用地變更使用同意文件

請領使用執照

05-4.規劃原則-太陽光電發電設備

應規劃屋頂型太陽光電發電設備，並應於辦理工廠登記時一併檢附能源主管機關發給之太陽能光電發電設備完成設置之證明文件。

- 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。

05-5.規劃原則-回饋金繳納

繳交金額

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 繳交。

◆ 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.具所有權移轉需求(除移轉予原申請人或繼承)，需先繳清 。

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。

06.計畫期程及管制

納管、臨轉特	工廠改善計畫	特定工廠登記	提出用地計畫	工廠登記
111.3.19	112.3.19	119.3.19	121.3.19	129.3.19

07.Q&A

申請資格條件

未提出用地計畫申請，會有什麼後果？

特定工廠未於121年3月19日提出用地計畫之申請，有效期限屆滿(129年3月19日)，即不適用免罰規定。

特登廠房（廠房+土地），自有和承租各半，用地變更可否只變更自有的部分？

可以，但需符合用地變更規定。

申請資格條件

相鄰土地之同一業者或地主的兩家特登工廠，是否可以併件辦理土地變更？

可以，得由兩間特定工廠廠地範圍內面積合併檢討。

請問廠房位於兩塊地號上，但是一塊地號是屬於都市計畫土地，另一塊是屬於非都市計畫土地，那業主是否要分成2個主管機關提出申請？能否有辦法讓業主一次同時申請？

都市計畫內依內政部「特定工廠專用區處理原則」辦理；非都市土地且申請面積未達5公頃，依本辦法申請。

隔離綠帶規定

當鄰地同意賣給我方做隔離綠帶後，隔離綠帶是否以臨界線往外1.5公尺做隔離綠帶？能否往外增加？

申請人僅得使用毗連土地1.5公尺範圍內土地規劃為隔離綠帶納入申請範圍，變更編定為特定目的事業用地。

可否先利用原有廠地先蓋起廠房，再來拆隔離綠帶？

1. 用地計畫得於特目用地範圍內整體規劃核定，即可依法領得建造執照興建廠房。
2. 位於隔離綠帶上的廠房，得依據本辦法第8條緩拆規定，申請於使用執照前一次拆除。

隔離綠帶規定

關於隔離綠帶1.5公尺的認定範圍如何計算？

隔離綠帶或設施之寬度依計畫範圍線起算。

廠房旁邊是水利溝，是否需要設置隔離綠帶？

水利用地如作為農業生產灌溉排水用途者，屬農業用地範疇，應規劃隔離綠帶或設施。

回饋金繳交

回饋金金額過高，建議降低回饋金收取百分比。

特定工廠用地變更適用之回饋金基準，應與變更供其他事業設施使用之標準一致，以符合公平原則，但得分期繳納，以紓解工廠資金調度壓力。

用地變更回饋金金額過高是否可以考慮由已繳交的營運管理金中扣除？

兩者性質以及用途不同，無法扣除。用地變更回饋金係撥交予農業發展基金，供縣市政府運用於公共排水設施相關改善事宜；營運管理金專用於未登記工廠之管理、輔導及周邊公共設施改善，並優先運用於廢（污）水處理及排放機制、空氣污染之改善。

太陽光電發電設備

50% 太陽能面板範圍，怎麼計算？可否包含中間的洗清走道，修護孔道？

屋頂型太陽光電發電設備應達50%以上之面積包含太陽光電板以及必要作業空間。

在特目階段要求廠家裝設光電設備，可能造成消防救災環境的變動，針對這部分會如何因應？

用地計畫核定後設置太陽光電發電設備，仍應依建築法等相關規定請領雜項執照或併同建造執照申請雜項工作物送建築主管機關審查。

建築物合法化

若是依照「建築技術規則」等規定，現況有許多特定工廠建物為10~20年建物，根本無法符合相關建築法規，所以會有許多建物無法補請使用執照，請問如何處理？

申請人於用地計畫規劃時應一併考量既有建築物之結構，若得以加強應一併加強抗壓、耐震等結構安全。若仍不符規定，應考慮重建廠房，以加強公共安全。

建物及廠區配置是否可以與原核定的特定工廠建物樣式不同？目前因建築物老舊結構材質無發通過建築法等規定需要打掉重蓋，可以在用地計畫規劃興建新廠房嗎？

可以，廠房及建築物的規劃應以工廠登記之後，工廠營運的長遠性規劃為考量，並在建蔽率70%、容積率180%以內規劃。

我有問題，我可以詢問誰呢？

建設處工商行政科單一窗口

服務時間周一至周五 8:00-12:00；13:30-17:00

專線電話05-5379979

服務時間周一至周五 8:00-12:00；13:30-17:00

雲林縣未登記工廠專區網站

網址；https://sf-yunlin.tw/

便民手冊、影音教學、法令消息、最新表單下載等

雲林縣未登記工廠官方LINE

帳號：@790kwkyw

服務時間周一至周五 8:30-12:00；13:30-17:00