



# 都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則



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 办理流程

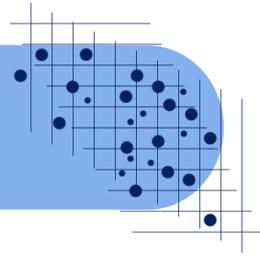
03 資格條件

04 應備文件及書件內容

05 規劃原則

06 計畫期程與管制

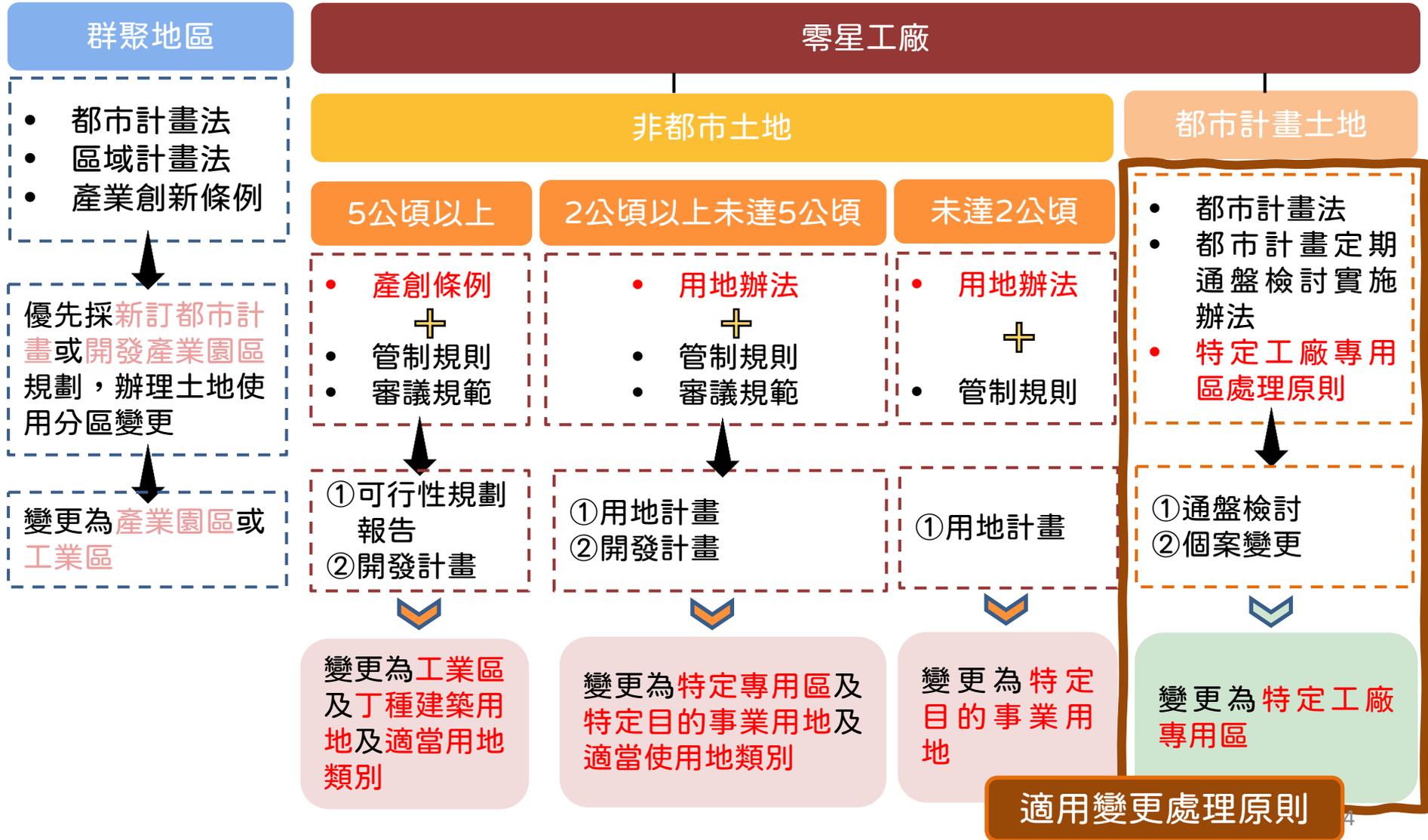
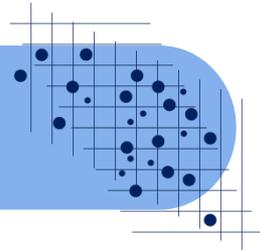
# 01.前言



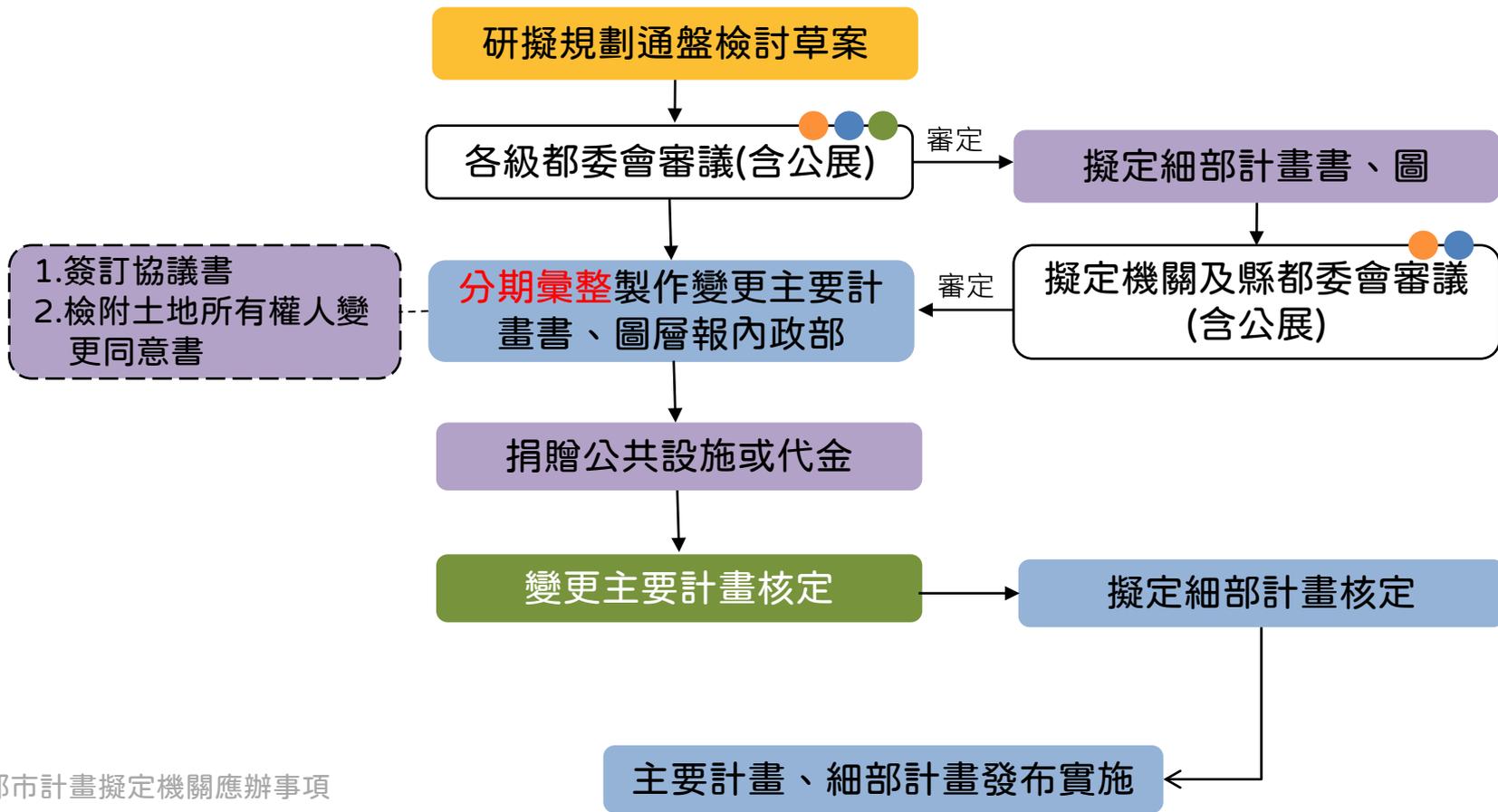
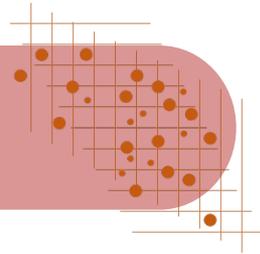
工廠管理輔導法第28條之10規定，非屬群聚地區之都市計畫之土地，依都市計畫法規定辦理，故依據都市計畫法第27條之1第2項規定，訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」。



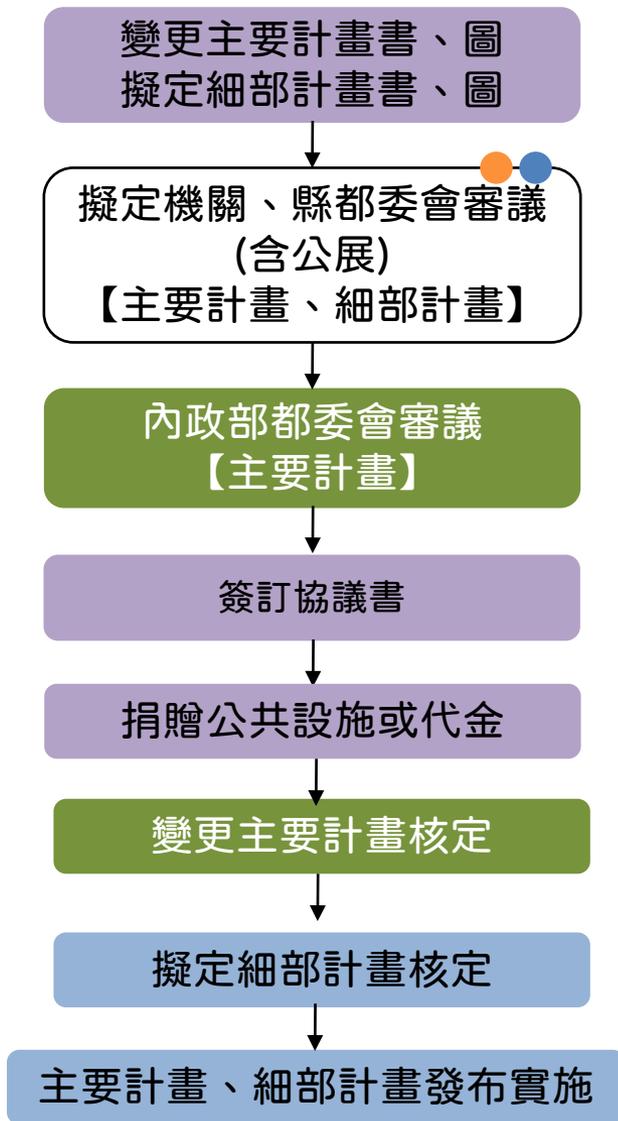
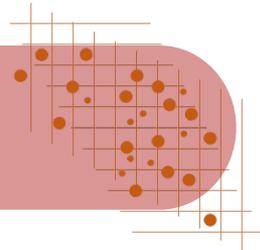
# 01.前言



# 02. 辦理流程-通盤檢討



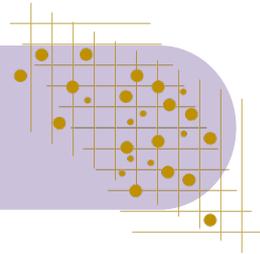
## 02. 辦理流程-個案變更



- 都市計畫擬定機關應辦事項
- 縣府應辦事項
- 內政部應辦事項
- 申請人應辦事項

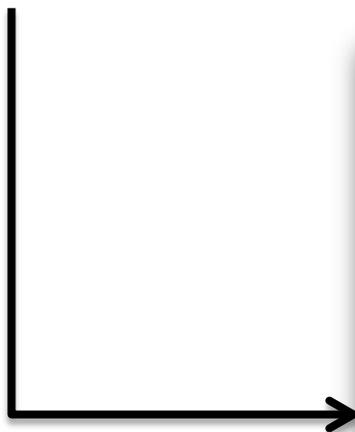
※依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理及維護者，都市計畫變更審議、環境影響評估及水土保持審查得採平行作業方式辦理。

# 03.資格條件



1 已經取得特定工廠登記證

2 屬於都市計畫區且非位於群聚地區



## 都市土地跟非都市土地 要怎麼判斷？ 土地變更要遵循哪個法規？



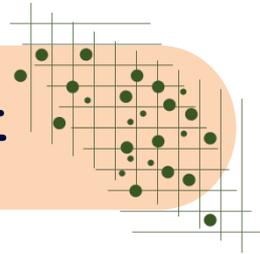
### ▶ 都市計畫區

- 謄本標示部，使用分區及使用地類別為(空白)；向公所申請土地使用分區證明確認
- 土地變更法規：都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則(目前辦理預告中)

### ▶ 非都市計畫土地

- 謄本標示部，使用分區及使用地類別皆有
- 土地變更法規：特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法

# 04.應備文件及書件內容-應繳書件



註：以個案變更方式說明

 1.全部土地所有權人土地使用分區變更同意書

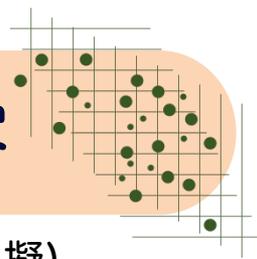
 2.主要計畫書、圖

 3.細部計畫書、圖

- 1.依「都市計畫法」及「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」規範內容研擬
- 2.應視規定，檢附都市計畫技師簽證

 4.農業用地變更使用說明書(屬農業區、保護區變更需另擬具)

# 04.應備文件及書件內容-書件內容

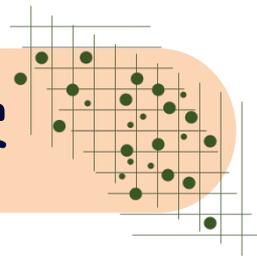


註：以個案變更方式說明(僅供參考，應依都市計畫法及個案情形研擬)

項次	主要計畫	細部計畫
1	緒論	緒論
2	法令依據	法令依據
3	現行都市計畫概要	現行都市計畫概要
4	變更位置、範圍及面積	發展背景分析
5	發展背景分析	發展現況分析
6	發展現況分析	工廠設立計畫概要
7	工廠設立計畫概要	規劃原則與構想
8	變更理由	實質發展計畫
9	變更計畫內容	都市防災計畫
10	實施進度及經費	景觀計畫
11	回饋計畫	土地使用分區管制要點
12	設置相關區域性公共設施之規劃構想	事業及財務計畫
13	其他應備文件及同意函文等	回饋計畫(視需要)
14	協議書	其他應備文件及同意函文等

備註：農業區、保護區變更應另擬具農業用地變更使用說明書

# 04.應備文件及書件內容-書件內容

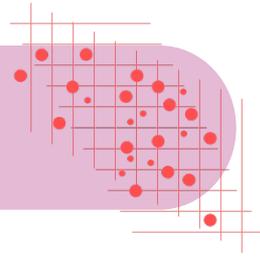


註：以個案變更方式說明(僅供參考，應依都市計畫法及個案情形研擬)

項次	農業用地變更使用說明書
1	擬申請變更之農業用地之使用現況
2	變更使用前後之使用分區、編定類別、面積
3	鄰近灌、排水系統與農業設施位置及是否使用具有農業灌溉功能之系統作為廢污水排放使用
4	變更後土地使用之興建設施配置
5	隔離綠帶或設施設置之規劃
6	該農業用地變更使用對鄰近農業生產環境之影響
7	聯外道路規劃與寬度及對農路通行之影響
8	降低或減輕對農業生產環境影響之因應設施
9	使用農業用地所提區位、面積之必要性、合理性及無可替代性
10	興辦事業使用水資源對農業生產環境之影響

備註：農業區、保護區變更應另擬具農業用地變更使用說明書

# 05. 規劃原則



## 05-1. 條件限制

區位、交通、山坡地

## 05-2. 土地使用規劃

建蔽率、容積率、土地規劃、隔離

## 05-3. 協議書

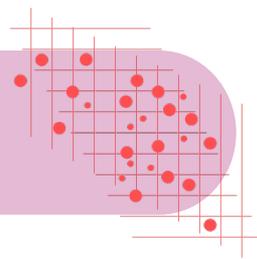
時間點、內容

## 05-4. 太陽光電發電設備

裝設範圍、免裝規定



# 05-1. 規劃原則-條件限制



項次	原則	例外	備註
1	以特定工廠登記廠地範圍為原則	必要時得使用 <b>範圍外毗鄰土地</b> 做為隔離綠帶或公共設施	
2	土地形狀應完整連接	土地為寬度不超過10公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路所分隔，可與特定工廠登記合併供一生產單元完整使用者，不在此限	
3	土地應 <b>臨接或設置至少達8公尺以上之道路</b> ，且該道路連接計畫道路	不滿8公尺者，經都市計畫委員會同意後，應退縮建築，併所臨接或設置之道路寬度達8公尺以上	
4	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之土地		<b>檢附有效期限內之環境敏感查詢文件</b>
5	(1)平均坡度 $\geq 40\%$ ：面積80%以上土地應維持原始地形地貌，不得開發利用，其餘土地以規劃作道路及綠地等設置使用為限 (2) $30\% \leq$ 平均坡度 $< 40\%$ ：作為開放性之公共設施使用為限 (3)平均坡度 $< 30\%$ ：得作為建築使用		<b>1.應先查詢是否位於山坡地，非位於山坡地不需符合</b> <b>2.應檢附經技師簽證之坡度計算圖</b>

## 05-2. 規劃原則-土地使用(主要計畫)

- 》主要計畫分區為**特定工廠專用區**。
- 》扣除公共設施用地之可建築基地，**建蔽率 $\leq$  70%；容積率 $\leq$  180%**。  
(且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。)
- 》變更計畫內容明細表，需敘明**位置、變更內容(變更前後計畫)、變更理由**等。
- 》變更計畫內容示意圖需**以法定都市計畫圖套疊地形圖繪製**，並劃設變更斜線及使用法定圖例。

變更內容明細表(範例)

位置	變更內容		變更理由	備註
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)		
雲林縣○○鎮 ○○地段○地 號	農業區 (0.1234公頃)	特定工廠專用區 (0.1234公頃)	○○○○ ○○○○ ○○○○	○○○ ○○○ ○○○ ○

備註：應依個案情形規劃研擬。

## 05-2. 規劃原則-土地使用(細部計畫)

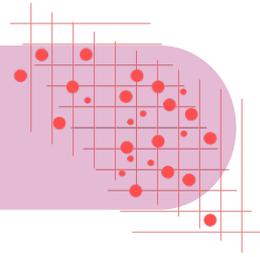
- 》劃設**30%以上**土地為公共設施用地，且**捐贈**為雲林縣有或鄉(鎮、市)有，並**自行負擔開發費用及管理維護**。(若無法劃設公共設施用地，經都市計畫委員會同意得採以繳納代金，**代金=變更面積\*公告現值(簽訂協議書時當期)\*50%**)
- 》申請範圍除毗鄰土地供工業使用者外，**應設置隔離綠帶、設施或退縮建築**，距離應達**1.5公尺以上**。
- 》擬定細部計畫示意圖需**以法定都市計畫圖套疊地形圖繪製**，及使用法定圖例。
- 》使用項目，以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限。(納入土地使用管制)

擬定細部計畫土地使用計畫表(範例)

項目		面積(公頃)	百分比(%)
特定工廠專用區			
公共設施	綠地用地		
	停車場用地		
	小計		
合計			

備註：應依個案情形規劃研擬。

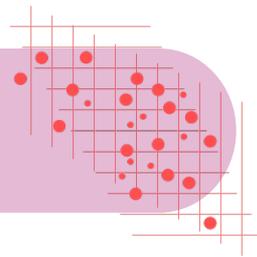
## 05-3. 協議書



主要計畫核定前(送內政部核定前)，與雲林縣政府或公所簽訂協議書，協議書內容須包含以下：

- 》 **捐贈公共設施事宜**(主要計畫發布施行前/核定前)、**代金繳納事宜**(主要計畫發布施行前/核定前) 及 **其他承諾履行負擔**。
- 》 設置屋頂型太陽光電發電設備。
- 》 其他與雲林縣或公所協議事項。

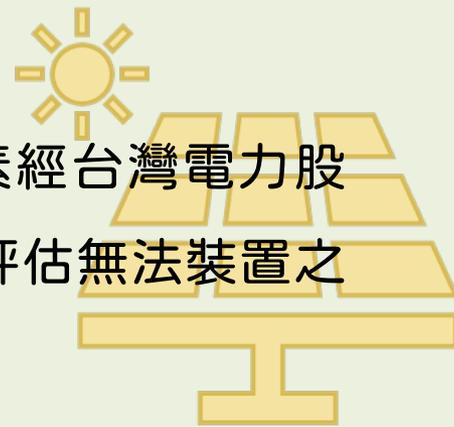
## 05-4.太陽光電發電設備



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。



# 06.計畫期程及管制





## 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、最表單下載新等



## 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



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