

「彰化縣都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討案」常見問答集 (Q&A)

類別	問題	回覆說明
壹、 相關法規	一、辦理都市計畫取得特定工廠登記土地變更的法源為何？	依循內政部訂定之《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》辦理，該原則係依《都市計畫法》第27-1條第二項授權訂定之。
	二、辦理土地變更作業程序，除工廠管理輔導法、都市計畫相關法規之外，尚涉及哪些相關部門法規？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 涉及農業區土地變更者，應依《農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點》辦理取得農業主管機關之同意文件。 2. 涉及對環境重大影響或一定規模以上之開發行為，應依《環境影響評估法》、《水利法》、《出流管制計畫書與規劃書審核監督及免辦認定辦法》、《水土保持法》等相關法規辦理。
貳、 申請變更之資格與區位條件	一、申請變更都市計畫使用分區為特定工廠專用區之工廠，應具備什麼資格？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》第二點，變更適用對象，為依工廠管理輔導法第28-5條及第28-6條規定取得特定工廠登記者所使用之都市土地。 2. 辦理變更之申請人為取得特定工廠登記之廠家。
	二、申請變更為特定工廠專用區之土地有何條件規定？	<ol style="list-style-type: none"> 1. 變更範圍原則上應限於已核發特定工廠登記之廠地範圍，不得擴大廠房及建物面積。惟為兼顧環境隔離需求，必要時得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施（需經都市計畫委員會同意）。 2. 變更範圍應具完整性，避免造成都市破碎化影響。若基地因寬度 10 公尺以下的既成道路、水路或都市計畫道路分隔，且仍能與廠地合併成一完整生產單元，得作為例外納入。 3. 變更範圍應臨接寬度至少8公尺以上之道路，並與都市計畫道路連接。若臨接之道路寬度不足8公尺者，經都市計畫委員會同意後，應退縮建築，併所臨接之道路寬度達8公尺以上。 4. 為保障環境與國土安全，位於重要水庫集水區、水質水量保護區、軍事禁限建區及其他法令禁止開發區者，不得申請變更為特定工廠專用區。 5. 若基地位於山坡地，其坡度應符合非都市土地開發相關規範，依照坡度條件限制使用強度以確保開發安全與土地使用適切性。

「彰化縣都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討案」常見問答集 (Q&A)

類別	問題	回覆說明
貳、申請變更之資格與區位條件	三、登記地號大於實際廠地範圍者 (部分使用者)，是否得變更整筆地號為特定工廠專用區？	不行，變更範圍係以特定工廠登記廠地範圍為原則，倘本府經濟暨綠能發展處核發特定工廠登記函之座落地號為部分使用者，僅限其使用範圍申請變更，惟必要時得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。
	四、得否以兩案毗鄰特定工廠併案依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》規定申請辦理變更土地使用分區？	對於相毗鄰兩棟廠房，倘符合變更規定且具意願，皆納入本次主要計畫專案通盤檢討辦理，後續若相毗鄰兩棟廠房之申請人想合併檢討規劃，經彰化縣都市計畫委員會同意，則可併同辦理擬定細部計畫。
	五、若申請變更之廠地範圍包含都市計畫土地與非都市土地，是否符合申請變更要件？是否可以合併檢討？	特登工廠廠地涉及都市計畫土地與非都市土地者，仍可申請變更，惟因涉及不同土地使用制度與法令體系，後續仍須經由都市計畫委員會審議階段個案檢視其基地條件。
參、回饋負擔與管制規定	一、申請變更應捐贈回饋公共設施之方式及其回饋比例為何？	依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》第四點，申請人應擬定細部計畫，並於細部計畫至少劃設申請變更總面積 30% 土地為公共設施用地捐贈為縣有，並自行負擔開發費用及管理維護；其所劃設之公共設施用地，於主要計畫使用分區仍為特定工廠專用區。
	二、若無法依規定劃設公共設施用地者，有何其他替選方案？	<ol style="list-style-type: none"> 1.經彰化縣都市計畫委員會同意得改以繳交代金，繳交代金之數額按都市計畫委員會審議通過之變更範圍面積及依簽訂協議書時當期公告土地現值50%計算，並得以分期方式繳納。 2.前述所提變更範圍面積係指主要計畫經各級都市計畫委員會審議通過變更為特定工廠專用區之面積。
	三、得否採部分捐贈公共設施用地，部分改採繳交代金處理？又其代金如何計算？	可以，惟須經彰化縣都市計畫委員會審議通過，而該代金計算應扣除留設公共設施用地後之比例計算。

「彰化縣都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討案」常見問答集 (Q&A)

類別	問題	回覆說明
參、回饋負擔與管制規定	四、隔離帶相關設置原則為何？「與毗鄰供工業使用之土地交界鄰接區域」所指為何？	<ol style="list-style-type: none"> 1.依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》第四點，申請變更範圍除「與毗鄰供工業使用之土地交界鄰接區域」外，應設置隔離綠帶、設施或退縮建築，其隔離或退縮距離應達1.5公尺以上。 2.「與毗鄰供工業使用之土地交界鄰接區域」，指毗鄰都市計畫工業區、已取得特定工廠登記者所使用之土地或使用性質相同者等情形下，申請變更範圍與該毗鄰土地之交界鄰接區域。
	五、隔離帶是否得計入30%公共設施用地範圍？	隔離帶若為設置隔離綠帶、設施，並於擬定細部計畫時劃設為公共設施用地，例如綠地用地，則得計入30%公共設施用地範圍；倘為退縮建築者，則不得計入。
	六、位於農業區土地者，倘依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》繳交代金是否尚須依《農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法》繳納回饋金？	<ol style="list-style-type: none"> 1.依農業發展條例第12條規定，各目的事業相關法令已明定土地變更使用應捐贈或繳交相當回饋性質之金錢或代金者，其繳交及使用，依其法令規定辦理。故已依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》繳交代金者，無須再另行依《農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法》繳納回饋金。 2.惟回饋採捐贈變更總面積 30%土地為公共設施用地者，仍須依《農業用地變更回饋金撥繳及分配利用辦法》之規定繳納回饋金。
	七、申設太陽光電發電設備之相關規定為何？免予設置的條件為何？	<ol style="list-style-type: none"> 1.申請人規劃設置屋頂型太陽光電發電設備，其裝置發電設備面積不得少於工廠廠房屋頂水平投影面積之50%。 2.若因饋線不足、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）會評估及出具無法裝置之書面意見，並經由經濟部同意者，免予設置。 3.申請人於申請建造執照時，應檢附太陽光電發電設備圖說或受光不足評定報告、減少或免除設置之文件。
	八、變更後之建蔽率及容積率為多少？	依《都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則》第四點，變更範圍扣除應留設之公共設施用地後，可建築基地最大建蔽率及容積率分別為70%及180%，且應低於依都市計畫法第85條所定施行細則或各該都市計畫書中乙種工業區之最大建蔽率及容積率。

「彰化縣都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討案」常見問答集 (Q&A)

類別	問題	回覆說明
肆、 都市計畫變更及相關作業程序	一、縣府辦理都市計畫專案通盤檢討程序為何？得否申請個案變更？	<p>1.彰化縣政府啟動辦理「都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討」，透過專案辦理方式，建立全縣一致性檢討原則，加速特登廠家完成用地合法化。故凡符合變更資格且具辦理意願者皆納入本次專案通盤檢討辦理，期間不受理個案變更案件。</p> <p>2.都市計畫變更作業係由縣政府主導辦理變更主要計畫，待主要計畫經各級都市計畫委員會審議通過後，由本府製作細部計畫書範例及協議書範例，再由申請人自行擬定細部計畫，並完成細部計畫都市計畫審議程序。</p>
	二、申請人欲配合專案通盤檢討辦理都市計畫變更者，應提送哪些文件或同意書？	<p>申請人應於都市計畫草案公開展覽期滿後30日前檢具下列文件，提供本府主辦機關查核：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.經目的事業主管機關審查核准特定工廠登記之函文，且應載明核定特定工廠登記事項。 2.地籍圖、土地登記謄本。 3.土地使用分區證明書。 4.土地使用分區變更同意書（需由土地所有權人簽章同意）；若有增加範圍外毗鄰土地需求者，應一併檢附。 5.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土地之各目的事業主管機關認定文件。 6.地形測繪測量成果圖及其電子圖檔（DWG檔）（標示基地境界線鄰近50公尺範圍內現有相關地形、地物及設施，並套繪都市計畫圖、地籍圖、特定工廠登記範圍圖，比例尺不得小於1/1,000，需為最近3個月內所測繪，並經執業測量技師簽證）。 7.建築線指示（定）圖。 8.基地面臨道路寬度未達8公尺者，應自行退縮建築，併所臨接之道路寬度達8公尺以上，並檢附基地退縮位置示意圖（以建築線指示（定）圖複印後套繪）。
	三、特定工廠登記之土地非工廠所有，是否得辦理土地變更？	<ol style="list-style-type: none"> 1.可以，惟土地非自有者須提供全部土地所有權人之變更同意書。 2.若有增加範圍外毗鄰土地需求者，亦應檢附全部土地所有權人之變更同意書。
	四、都市計畫變更作業以外，涉及其他相關法令須辦理事項之辦理時機為何？	<p>申請變更案件依法應辦理農業用地變更、環境影響評估、出流管制規劃、水土保持計畫者，相關審議得採平行作業方式辦理，並應於申請人擬定細部計畫報請彰化縣都市計畫委員會大會審議前，檢附主管機關審查通過之證明文件。</p>