變更花壇都市計畫
（特定工廠專用區專案通盤檢討）書

僅供公開展覽參考用

彰化縣政府

中華民國 115 年 10 月

變更花壇都市計畫(特定工廠專用區專案通盤檢討)書

彰化縣政府

僅供公開展覽參考用

彰化縣變更都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	變更花壇都市計畫（特定工廠專用區專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	彰化縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	無	
本案公開展覽之起訖日期	公告	彰化縣政府 115 年 6 月 4 日府建城字第 1150207083 號公告辦理通盤檢討，公告期間自 115 年 6 月 12 日起至 115 年 7 月 13 日止。（刊登於 115 年 6 月 11 日聯合報第 D1 版、115 年 6 月 12 日聯合報第 D1 版、115 年 6 月 13 日聯合報第 D1 版）
	公開展覽	
	公開說明會	
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	
	內政部	

僅供公開展覽參考用

【目　錄】

第一章　緒論 1-1

第一節　計畫緣起 1-1

第二節　法令依據 1-1

第三節　通盤檢討範圍 1-2

第二章　現行都市計畫概要 2-1

第一節　都市計畫實施歷程 2-1

第二節　現行都市計畫 2-2

第三節　上位計畫及相關政策 2-7

第三章　發展現況分析 3-1

第一節　工廠盤點情形 3-1

第二節　特定工廠使用狀況 3-6

第四章　通盤檢討構想 4-1

第一節　檢討範疇與作業構想 4-1

第二節　檢討變更原則 4-3

第三節　群聚地區指認及構想 4-5

第五章　變更計畫內容 5-1

第六章　檢討後計畫 6-1

第一節　檢討後計畫內容 6-1

第二節　實施進度及經費 6-4

附件一　都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則

附件二　彰化縣都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討及擬定細部計畫作業要點

僅供公開展覽參用

【圖 目 錄】

圖 1-1　通盤檢討範圍示意圖.....1-2
圖 2-1　現行花壇都市計畫示意圖.....2-4
圖 2-2　彰化縣空間發展構想圖.....2-8
圖 2-3　彰化縣國土計畫城鄉空間發展構想示意圖.....2-10
圖 2-4　彰化縣未登記工廠輔導合法機制示意圖.....2-12
圖 3-1　彰化縣都市計畫納管及特定工廠分布情形示意圖.....3-2
圖 3-2　花壇都市計畫特定工廠分布示意圖.....3-3
圖 3-3　花壇都市計畫特定工廠編號索引圖.....3-6
圖 4-1　通盤檢討作業構想示意圖.....4-2
圖 5-1　變更位置示意圖.....5-4
圖 5-2　變 2 案變更內容示意圖.....5-5
圖 5-3　變 3 案變更內容示意圖.....5-5
圖 5-4　變 4 案變更內容示意圖.....5-6
圖 5-5　變 5 案變更內容示意圖.....5-6
圖 5-6　變 6 案變更內容示意圖.....5-7
圖 5-7　變 7 案變更內容示意圖.....5-7
圖 5-8　變 8 案變更內容示意圖.....5-8
圖 5-9　變 9 案變更內容示意圖.....5-8
圖 5-10　變 10 案變更內容示意圖.....5-9
圖 5-11　變 11 案變更內容示意圖.....5-9
圖 5-12　變 12 案變更內容示意圖.....5-10
圖 5-13　變 13 案變更內容示意圖.....5-10
圖 5-14　變 14 案變更內容示意圖.....5-11
圖 5-15　變 15 案變更內容示意圖.....5-11
圖 5-16　變 16 案變更內容示意圖.....5-12
圖 5-17　變 17 案變更內容示意圖.....5-12
圖 5-18　變 18 案變更內容示意圖.....5-13
圖 5-19　變 19 案變更內容示意圖.....5-13
圖 6-1　變更後計畫示意圖.....6-3
圖 6-2　通盤檢討辦理程序示意圖.....6-4

僅供公開展覽參考用

【表 目 錄】

表 2-1　花壇都市計畫發布實施歷程一覽表.....2-1
表 2-2　現行花壇都市計畫土地使用分區面積一覽表.....2-3
表 2-3　現行花壇都市計畫公共設施用地明細表.....2-5
表 2-4　彰化縣國土計畫城鄉空間發展構想綜整表.....2-9
表 2-5　相關政策一覽表.....2-13
表 3-1　彰化縣各計畫區納管及特定工廠家數分布一覽表.....3-1
表 3-2　特定工廠廠地面積一覽表.....3-4
表 3-3　特定工廠產業類別一覽表.....3-4
表 3-4　特定工廠坐落土地使用分區或用地一覽表.....3-5
表 3-5　特定工廠基礎資料及使用現況圖例一覽表.....3-7
表 3-9　特定工廠基礎資料及使用現況彙整表.....3-9
表 4-1　申請人應備文件項目表.....4-4
表 5-1　變更內容明細表.....5-1
表 6-1　變更後土地使用計畫面積表.....6-2

僅供公開展覽參考用

第一章　緒論

第一節　計畫緣起

彰化縣為台灣重要之製造業生產基地，長期以來聚集金屬製品、水五金、機械設備、紡織、自行車零組件及食品加工等傳統產業，中小企業及家庭工廠分布廣泛。由於早期產業發展快速，而工業區供給不足，部分工廠遂於都市計畫農業區或其他非工業使用分區設立，逐漸形成農工混雜之土地使用型態，衍生土地使用不符都市計畫、公共設施不足、交通及消防救災不易、環境管理及公共安全等課題，亦影響都市空間發展及土地使用秩序。

為兼顧產業發展需求與土地合理利用，中央政府於 108 年修正「工廠管理輔導法」，建立未登記工廠納管、改善計畫及特定工廠登記制度，並規定取得特定工廠登記者（以下簡稱特定工廠）應於 129 年 3 月 19 日前完成土地使用合法化，以引導既有低污染未登記工廠依法納入管理。其後，內政部亦於 111 年 4 月 13 日訂頒「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」（詳附件一），指導地方政府得透過都市計畫通盤檢討等方式劃設「特定工廠專用區」，以協助符合資格之特定工廠完成土地合法化程序。

彰化縣都市計畫區內已依「工廠管理輔導法」取得特定工廠登記之家數眾多，為配合中央政策推動，協助業者於法定期限內完成土地使用合法化，並有效改善既有產業聚落之土地使用現況，彰化縣政府爰依「都市計畫法」、「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」等相關規定，辦理都市計畫特定工廠專案通盤檢討。針對符合條件之特定工廠，於主要計畫檢討土地使用分區為「特定工廠專用區」，後續再輔導廠商依照實際需求提出擬定細部計畫作業，配置適當公共設施及完成相關回饋事項，以建立符合產業發展需求之土地使用管理機制，引導既有工廠合法經營，提升公共安全、環境品質及土地利用效率，並兼顧地方產業發展、都市空間治理及國土永續發展目標。

第二節　法令依據

都市計畫法第 26 條。

僅供公開展覽參考用

第二章　現行都市計畫概要

第一節　都市計畫實施歷程

花壇都市計畫於 63 年 8 月 12 日發布實施，期間分別於 72 年辦理第一次通盤檢討案、81 年辦理第二次通盤檢討案、94 年辦理第三次通盤檢討案、99 年辦理土地使用分區管制要點專案通盤檢討及 113 年辦理公共設施用地專案通盤檢討（修訂實施進度及經費表）案，發布實施歷程詳如表 2-1 所示。

表 2-1　花壇都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期	公告文號
1	彰化縣花壇鄉都市計畫	63.08.12	彰府建都字第 66803 號
2	花壇鄉都市計畫南口村農業區變更為住宅區、工業區案	68.03.20	彰府建都字第 57245 號
3	變更花壇都市計畫（通盤檢討）	72.05.20	彰府建都字第 98770 號
4	變更花壇都市計畫（部分加油站用地及綠地為機關用地）案	75.07.04	彰府建都字第 116984 號
5	變更花壇都市計畫（部分綠地為機關用地）案	77.12.22	彰府建都字第 171773 號
6	變更花壇都市計畫（第二次通盤檢討）案	81.03.18	彰府工都字第 103747 號
7	變更花壇都市計畫（部分工業區為社教用地）案	84.04.29	彰府工都字第 75292 號
8	變更花壇都市計畫（第三次通盤檢討）	94.02.15	府城計字第 0940028648A 號
9	變更花壇都市計畫（配合花壇排水整治）案	98.08.06	府建城字第 0980186760B 號
10	變更花壇都市計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）	99.02.04	府建城字第 0990031746B 號
11	變更花壇都市計畫(部分住宅區、溝渠用地、綠地用地為道路用地、道路用地兼溝渠使用）（配合花壇鄉花秀路道路改善）案	113.09.10	府建城字第 1130339089A 號
12	變更花壇都市計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（修訂實施進度及經費表）	113.11.13	府建城字第 1130428719B 號

資料來源：彰化縣都市計畫資訊網；本案彙整。

僅供公開展覽參閱

第二節　現行都市計畫

一、計畫年期與人口

以民國 100 年為計畫目標年，計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 195 人。

二、土地使用計畫

依據變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案及其後歷次個案變更內容，現行計畫劃設包含住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、文教區、宗教專用區、農會專用區、加油站專用區、保護區以及農業區等 10 種土地使用分區，面積合計約 231.10 公頃，約占計畫區總面積 79.96%，土地使用計畫內容詳表 2-2 所示。

僅供公開展覽參考用

表 2-2　現行花壇都市計畫土地使用分區面積一覽表

項目		計畫面積(公頃)	占計畫區總面積比例(%)	占都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	58.07	20.09	37.68
	商業區	3.54	1.22	2.30
	甲種工業區	13.76	4.76	8.93
	乙種工業區	17.55	6.07	11.39
	文教區	2.01	0.70	1.30
	宗教專用區	0.19	0.07	0.12
	農會專用區	0.84	0.29	0.55
	加油站專用區	0.24	0.08	0.16
	保護區	2.01	0.70	—
	農業區	132.89	45.98	—
	小計	**231.10**	**79.96**	**62.43**
公共設施用地	機關用地	1.29	0.45	0.84
	學校用地	5.10	1.76	3.31
	市場用地	0.42	0.15	0.27
	公園用地	2.44	0.84	1.58
	鄰里公園（兼兒童遊樂場）用地	0.77	0.27	0.50
	兒童遊樂場用地	0.52	0.18	0.34
	停車場用地	1.45	0.5	0.94
	郵政事業用地	0.11	0.04	0.07
	社教用地	0.18	0.06	0.12
	綠地用地	0.96	0.33	0.62
	溝渠用地	5.98	2.07	3.88
	鐵路用地	9.47	3.28	6.15
	道路用地	29.21	10.11	18.95
	小計	**57.90**	**20.04**	**37.57**
都市發展用地面積		**154.10**	**53.32**	**100.00**
總計		**289.00**	**100.00**	—

資料來源：94 年 2 月 15 日「變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後歷次個案變更計畫書所載之各項面積而得。

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.都市發展用地不含農業區與保護區。

僅供公開展覽參考用

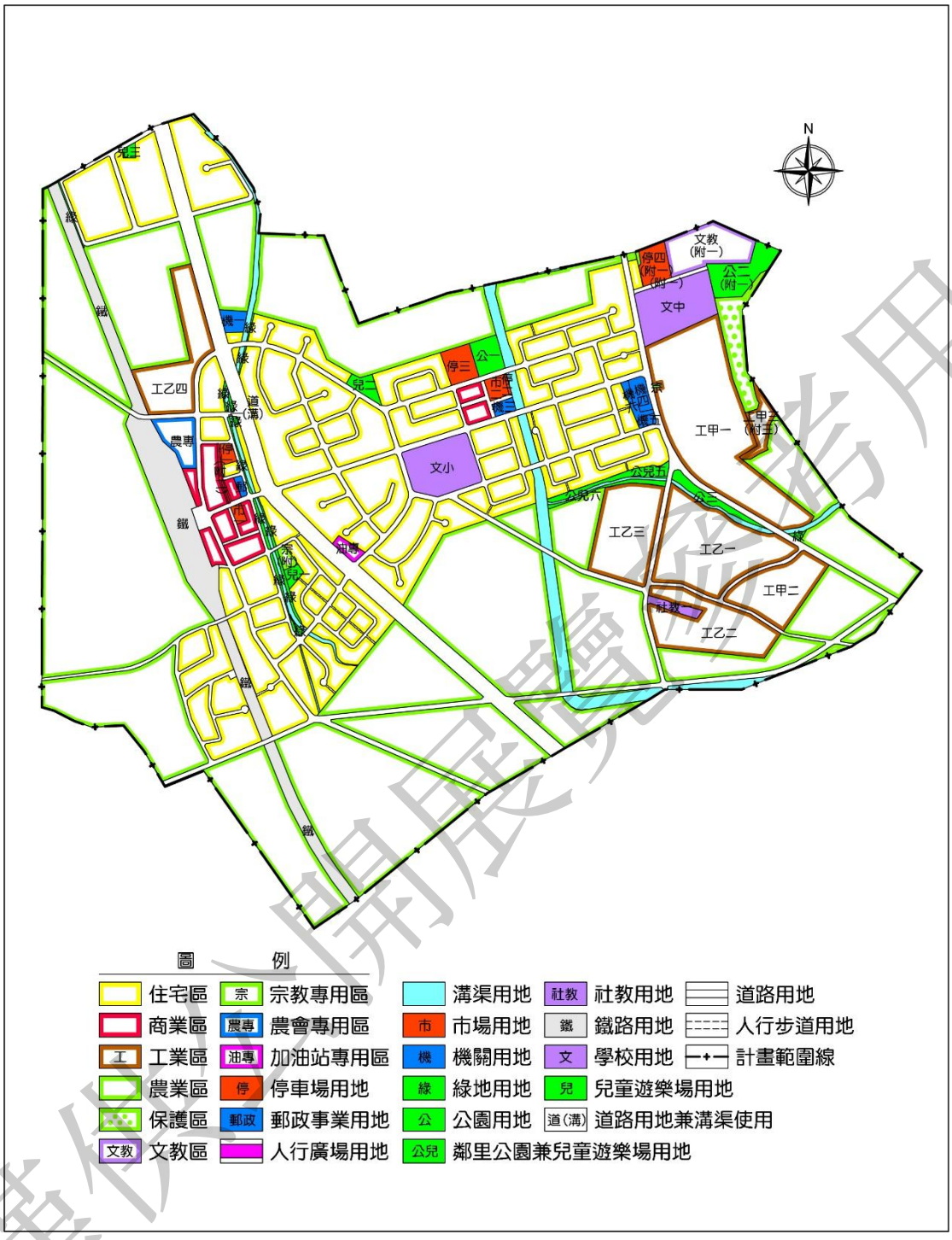


圖 2-1　現行花壇都市計畫示意圖

資料來源：94 年 2 月 15 日「變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後歷次個案變更計畫書；本案繪製。

僅供公開展覽參用

三、公共設施計畫

依據變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案及其後歷次個案變更內容，現行計畫劃設包含機關用地、學校用地、市場用地、公園用地、公園兼兒童遊樂場用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、郵政用地、社教用地、綠地用地、溝渠用地、鐵路用地、道路用地等公共設施用地，面積合計約 57.90 公頃，約占計畫區總面積 20.04%，公共設施用地明細詳表 2-3 所示。

表 2-3　現行花壇都市計畫公共設施用地明細表

使用項目及編號		面積 (公頃)	位置	備註
機關用地	機 1	0.37	一號道路東側	鄉公所
	機 3	0.18	市 2 南側	圖書館、社教機構
	機 4	0.38	二號及三號道路交叉口南側	分駐所、戶政事務所、消防隊、交通大隊、衛生所、電力公司
	機 5	0.09	機 4 南側	
	機 6	0.27	機 4 西側	
	小計	**1.29**	—	
學校用地	文(小)1	2.50	三號道路南側	花壇國小
	文(小)2	2.60	二號道路東側	花壇國中
	小計	**5.10**	—	
市場用地	市 1	0.14	機 2 西南側	
	市 2	0.28	機 3 西南側	
	小計	**0.42**	—	
公園用地	公 1	0.64	五號道路北側	
	公 2	0.54	花壇國中北側	
	公 3	1.26	二號道路西側	
	小計	**2.44**	—	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	公(兒)5	0.54	工(乙)3 北側	
	公(兒)6	0.23	工(乙)3 北側	
	小計	**0.77**	—	
兒童遊樂場用地	兒 1	0.13	一號道路西側	
	兒 2	0.30	八號道路東側	
	兒 3	0.09	一號道路西側	
	小計	**0.52**	—	
停車場用地	停 1	0.14	郵局北側	
	停 2	0.02	市 2 東側	
	停 3	0.65	五號路北側	
	停 4	0.64	二號路東側	
	小計	**1.45**	—	
郵政事業用地	郵政	0.11	停 1 南側	
社教用地	社教	0.18	四號道路東側	
綠地		0.96	—	
溝渠用地		5.98	—	

僅供公開展覽參閱用

使用項目及編號	面積 (公頃)	位置	備註
鐵路用地	9.47	—	
道路用地	29.21	—	
總計	**57.90**	**—**	

資料來源：94 年 2 月 15 日「變更花壇都市計畫(第三次通盤檢討)案」及其後歷次個案變更計畫書所載之各項面積而得。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

僅供公開展覽參考用

第三節　上位計畫及相關政策

一、上位計畫

（一）全國國土計畫（107 年 4 月）

係針對我國管轄之陸域及海域地區訂定引導國土資源保育與利用之空間發展計畫，導入「成長管理」思維，建立城鄉發展總量及檢討原則，評估各縣市成長需求，劃設未來發展區位；同時於第九章土地使用指導事項，訂定未登記工廠土地使用指導原則，並建議土地開發方式以都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫或依國土計畫法使用許可程序辦理。

（二）彰化縣國土計畫（110 年 4 月）

1.空間發展構想

彰化縣因應人口發展之需求，以「國土保育・前瞻建設・土地活化」為規劃核心，建立適宜之土地儲備機制，引領空間上之合理、靈活利用，促進整體交通建設與大眾運輸規劃，以「智慧產業・安居樂業」為主要發展定位，並提出空間發展構想，配合區域整合機制，北與臺中都會核心發展、東與南投觀光資源整合、南與雲林水域治理、農產資源之分工合作，共同提升中部地區的政經地位與都會發展。

空間發展構想方面，運用中部都會區域 30 分鐘等時圈、鄰近高鐵站及國道等交通建設及區位優勢，布建都市簇群發展地區，建立「一軸一環雙樞紐」，指認 2 大產業策略發展地區、3 大門戶更新地區、2 大都市計畫農業區轉型利用、3 大交流道新興發展區。

僅供公開展覽參考用

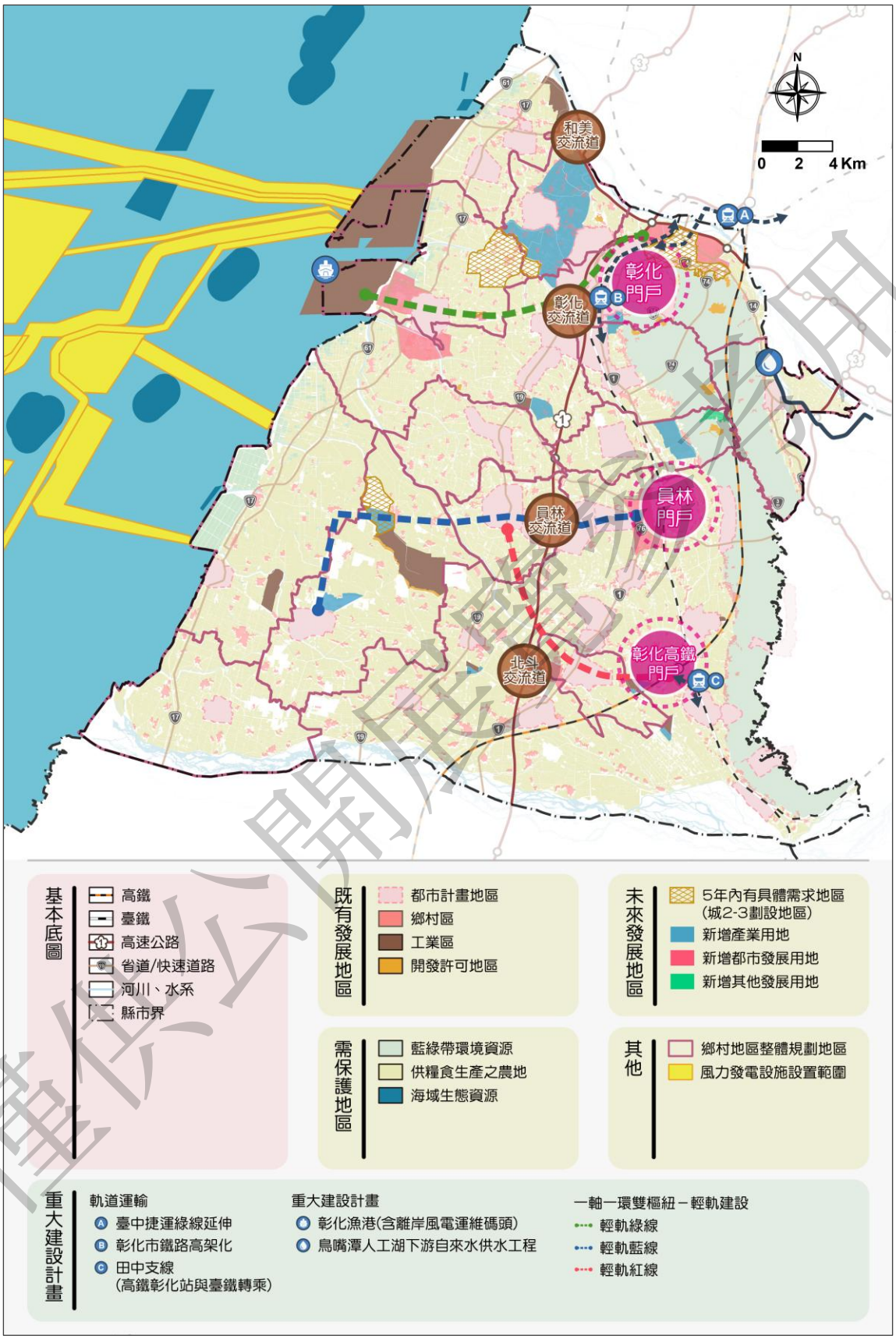


圖 2-2　彰化縣空間發展構想圖

資料來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

僅供公開展覽使用

2. 城鄉空間與產業佈局

配合彰化縣行政區劃分、鄉鎮市發展特色與本縣國土整體空間發展構想等，彰化縣朝八大生活圈發展，分別指認如下：

表 2-4　彰化縣國土計畫城鄉空間發展構想綜整表

生活圈	鄉鎮市	發展定位	發展重點
彰化生活圈	彰化市 花壇鄉 芬園鄉	行政商業核心、都市再生、文化觀光	以彰化市為行政、商業、學術、交通及文化核心，透過都市計畫擴張、捷運綠線延伸及鐵路高架化帶動新舊市區整合，並結合文化觀光與農業休閒資源，強化都市再生、觀光遊憩及生活服務機能。
鹿港生活圈	鹿港鎮 秀水鄉 福興鄉	文化觀光、休閒農業、生態觀光	以鹿港鎮文化觀光為核心，結合福興、秀水之農業、酪農、生態景點與社區文化資源，發展歷史文化、休閒農業及生態觀光，形塑地方特色觀光生活圈。
和美生活圈	和美鎮 伸港鎮 線西鄉	住商工核心、宜居濱海	以和美鎮住商工機能為核心，強化居住與就業服務；線西、伸港則結合濱海生態、濕地環境、產業與人文資源，發展生態教育、休閒遊憩及宜居濱海城鎮。
員林生活圈	員林市 大村鄉 永靖鄉	工商生活核心、特色農業	以員林市工商與生活機能為核心，結合車站商圈再造及百果山觀光活化，帶動經濟與遊憩發展；永靖、大村則以園藝景觀及果菜農業為基礎，推動地方產業加值、農業科技與觀光農業轉型。
溪湖生活圈	溪湖鎮 埔鹽鎮 埔心鄉	物流集散、精緻農業	位處縣內交通樞紐，鄰近國道一號員林交流道及埔鹽系統交流道，具發展物流基地與中部集散樞紐潛力；農業則以休閒農業、觀光果園、農產品展示銷售及網路行銷為主軸，推動精緻農業與觀光服務發展。
田中生活圈	田中鎮 社頭鄉 二水鄉	宜居慢活、特色產業、觀光串聯	以宜居慢活與特色產業為主軸，結合田中米、社頭織襪、二水觀光及高鐵、台鐵、集集線等交通資源，串聯彰化與南投觀光景點，發展農業生活與觀光遊憩生活圈。
北斗生活圈	北斗鎮 田尾鄉 埤頭鄉 溪州鄉	精緻農業、田園花都	以北斗交流道交通優勢、花卉產業園區及生物科技園區為基礎，推動精緻農業、農業技術升級與休閒體驗經濟，形塑彰化南部田園花都與精緻農業重鎮。
二林生活圈	二林鎮 芳苑鄉 大城鄉 竹塘鄉	高科技產業、農業生態、再生能源	以二林鎮為核心，結合二林精密機械園區與中科二林基地，發展高科技產業與科學城市鎮雙核心；周邊芳苑、大城、竹塘則兼顧優質農業、生態保育與再生能源，形塑宜工、宜農、宜居之特色生活圈。

資料來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

僅供公開展覽參閱

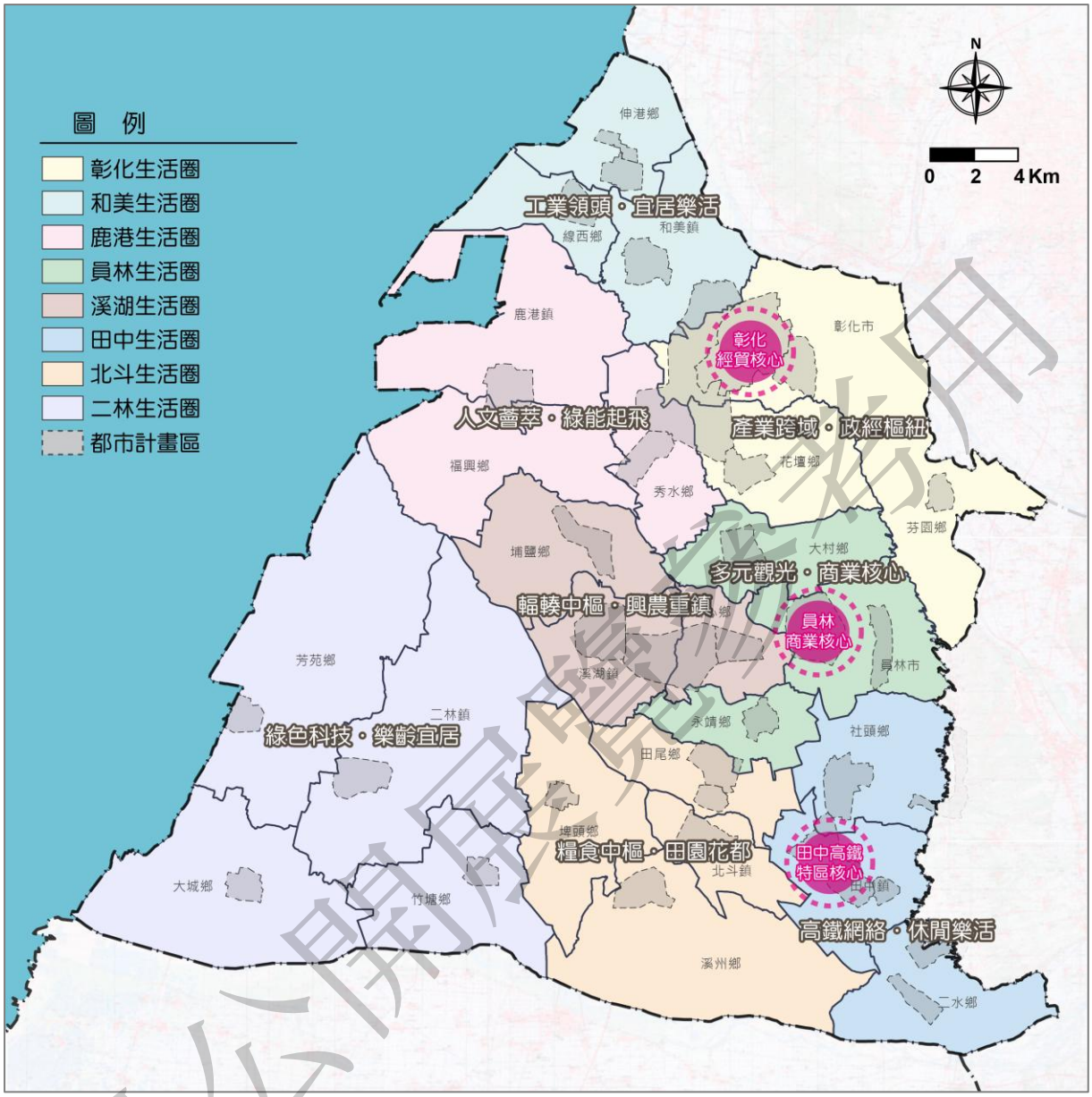


圖 2-3　彰化縣國土計畫城鄉空間發展構想示意圖

資料來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

3.輔導未登記工廠策略

（1）訂定未登記工廠輔導及強制拆除時限

就 105 年 5 月 20 日後新增之未登記工廠，優先依法令其變更使用、停止使用或拆除恢復原狀等，得依法停止供電、供水、拆除，以保護農業生產環境完整性，並遏止未登記工廠持續新增之情形。

（2）高污染未登記工廠優先遷移

針對依工廠管理輔導法第 28-7 條認定之非屬低污染行業別或製程，優先納入未登記工廠稽查，訂定輔導期限並輔導廠商轉型、遷廠

僅供公開展覽使用

或關廠，若廠商無法配合於期限內完成輔導手續，則依法進行斷水、斷電或拆除作業；高污染廠房輔導搬遷至合法工業區後，原本土地應同時輔導轉型或再利用，以維護原本土地之利用。

（3）低污染未登記工廠輔導策略（非屬農業產銷用之工廠）

既有低污染未登記工廠除依工廠管理輔導法第 28-5 條認定之「基於環境保護或安全考量不宜設立工廠者」，其餘未登記工廠應於 109 年 3 月 20 日工廠管理輔導法修法施行後之 2 年內申請納管，10 年內取得特定工廠登記，20 年內完成用地合法化程序。未取得特定工廠登記者，應依國土計畫法、都市計畫法、建築法土地及建管等相關規定裁罰。

針對低污染事業之群聚未登記工廠，除鼓勵廠商進駐輔導合法工業區、工業用地或產業園區外，考量產業發展具體需求及財務規劃可行時，得優先採新訂都市計畫或開發產業園區辦理，並依都市計畫法、國土計畫法等相關規定辦理土地使用分區變更或使用許可；非屬群聚未登記工廠且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，就其未登記工廠使用之土地，向地方主管機關申請核發特定工廠使用地證明書並辦理使用地變更編定，藉此達到促進土地合法、合理使用之目的。

非屬前揭情形且位於都市計畫之土地，則依都市計畫法規定辦理土地合法利用等事宜。未登記工廠如屬從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，亦得依使用許可方式辦理用地合法化，其後續回饋或公共設施負擔依「使用許可審議規則」、「使用許可案件經許可後之程序及相關事項辦法」等子法辦理，未核准使用許可前，依原土地使用管制管理。

（4）回饋補償

未登記工廠辦理用地合法化程序需配合相關法令規定之回饋機制，劃設必要公共設施或繳交回饋金，如設置隔離綠帶、污排水處理設施等公共設施。

（5）加強稽查及違規查處

透過產業園區開發配合聯合稽查，涉及環境污染、食品安全、公安疑慮者，應會同本縣環境保護局、衛生局等相關機關聯合稽查；情節重大者，通報檢調單位，加強取締機制。

僅供公開展覽參考用

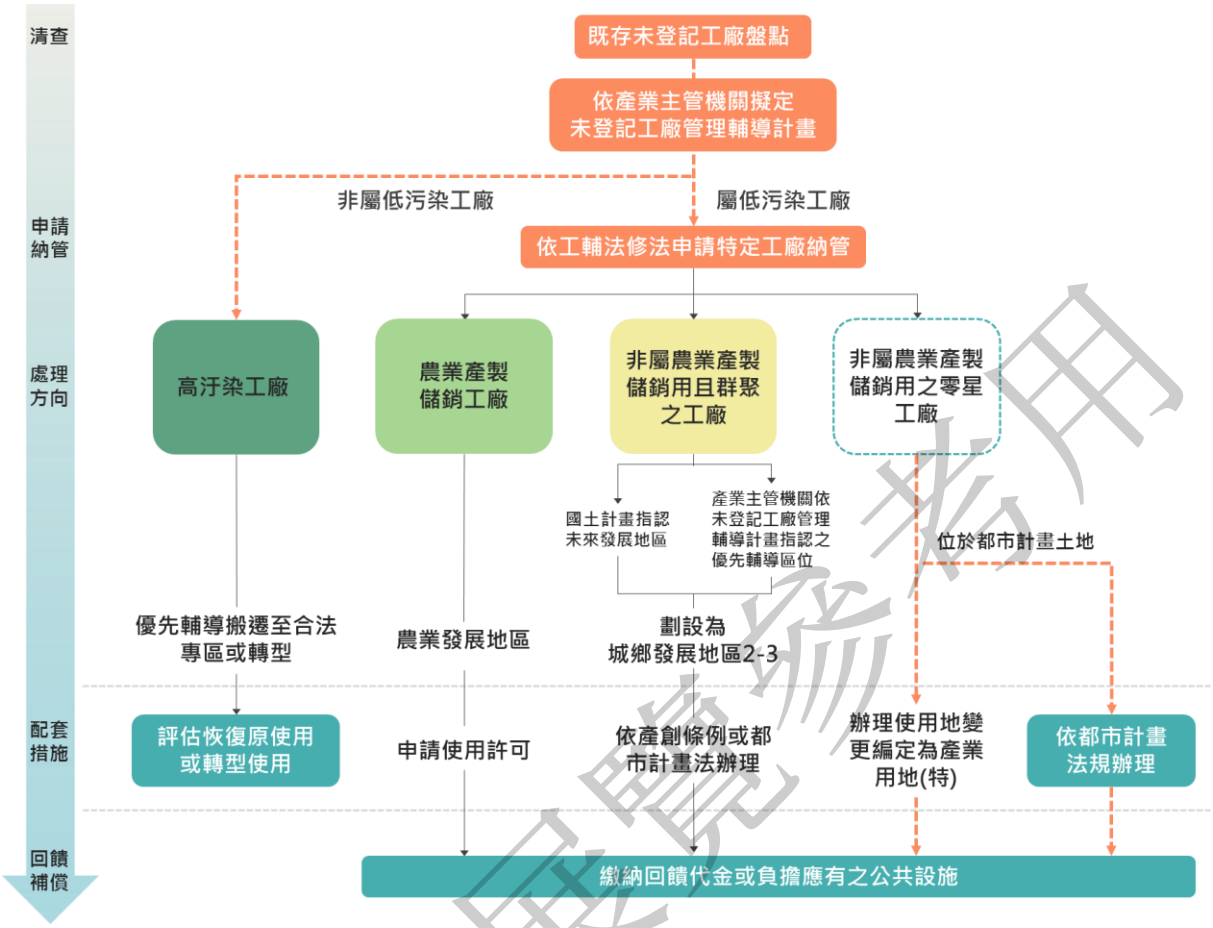


圖 2-4　彰化縣未登記工廠輔導合法機制示意圖

資料來源：彰化縣國土計畫，彰化縣政府，110 年。

僅供公開展覽參用

二、相關政策

茲將與本案有關之政策彙整如下：

表 2-5　相關政策一覽表

政策名稱	內容摘要
特定工廠群聚產業技術躍升推動計畫(經濟部，114 年)	係以特定工廠及其周邊產業群聚為輔導對象，推動方向由個別工廠合法化輔導，進一步轉向群聚產業升級。其重點在協助特定工廠導入技術改善、製程優化、公共安全管理及產業升級措施，提升既有中小型製造業之經營效率與產業競爭力，並促進特定工廠群聚朝向更具秩序、效率及安全之產業發展型態轉型。自 110 年啟動，114 年則強化低碳化轉型及 AI 應用。
納管及特定工廠轉型升級輔導網計畫(經濟部)	為未登記及已納管工廠提供從合法化到競爭力提升的完整路徑，包含專家諮詢、人才培育及補助對接，以引導「低碳化、智慧化」雙軸轉型。目前持續於各縣市舉辦說明會及輔導服務。
輔導中小企業納管工廠優化及完善用地規劃計畫(經濟部產業發展署)	主要協助中小企業納管工廠完善改善計畫及用地規劃，並提供低碳化、智慧化、廠內設施優化、用地計畫書範本、到廠輔導及優惠貸款利息補貼等措施。其目的在降低中小企業辦理合法化及轉型升級之門檻，協助業者改善消防、環保、水利、水土保持及生產環境等條件，提升工廠經營安全與用地使用合理性。
彰化縣特定工廠登記相關輔導計畫案（彰化縣政府，114 年）	配合中央《工廠管理輔導法》之修法與納管制度，對轄內納管及特定工廠進行管理與輔導。透過輔導說明會、法規解說、諮詢等增進業者對於納管與改善流程之理解，並提升政府對納管及特定工廠之管理能量與合法化推動效率。 計畫工作項目包括：1.未登記工廠稽查作業、2.主動關懷特定工廠辦理進度及相關諮詢服務、3.輔導特定工廠用地變更及用地變更計畫初審作業、4.製作本縣特定工廠用地變更計畫範本及設計便民手冊、5.政策宣導（平面或媒體）及辦理特定工廠用地變更說明會或工作坊、6.研擬特定工廠低碳及智慧化相關補助計畫、7.其他行政協助相關事宜。
112 年「都市計畫土地變更為特定工廠專用區辦理程序輔導服務團」（內政部國土管理署，115 年期末報告）	因應「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」之實施需求，以及地方政府實務操作上對於分區變更條件、檢討內容及程序機制之多方詢問與期待，亟需透過系統性分析與專業輔導，協助地方建立可供依循之作業依據與案例指引。該計畫遂設定以下目標，期能深化都市計畫特定工廠土地變更處理之制度基礎，提升地方政府推動效能，並作為政策滾動檢討與修正之依據。 （一）針對已取得特定工廠登記之案件進行樣態分析，依據其所在區位、使用分區及開發規模等空間特性，研判後續辦理都市計畫變更時，可能面臨之複合性課題與挑戰。 （二）組成專家輔導團，選定範例縣市實地辦理到府服務、分區工作坊、進度控管及成果檢核等輔導作業，協助地方政府釐清變更實務問題，蒐整第一線執行單位所遭遇之重點議題，並即時提供專業建議與技術支援。 （三）彙整前述執行成果，轉化為通盤檢討及個案變更程序中所需之配套機制，包含檢討機制設計、土地使用規劃構想與變更項目檢討原則，作為直轄市及縣（市）政府推動變更時之參據。 （四）就計畫執行期間所蒐集之議題分析、具體對策及輔導成果，綜整研提「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」之修正建議，以強化制度合理性與實務適用性。

資料來源：本案彙整。

第三章　發展現況分析

第一節　工廠盤點情形

一、全縣納管及特定工廠家數

依據彰化縣政府經濟暨綠能發展處統計，截至 115 年 7 月，本縣都市計畫範圍內申請納管核准而未取得特登之工廠共 500 家；取得特定工廠登記之工廠共 521 家（包含臨時登記工廠轉為特定工廠，以及納管工廠轉為特定工廠）。

依特定工廠家數分布情形，高速公路彰化交流道附近特定區家數最多（265 家，占全縣都計區 50.86%），其次依序為高速公路員林交流道附近特定區（39 家，占全縣都計區 7.47%）、埔鹽都市計畫區（36 家，占全縣都計區 6.90%）。

表 3-1　彰化縣各計畫區納管及特定工廠家數分布一覽表

都計區	納管工廠(家)	特定工廠(家)	都計區	納管工廠(家)	特定工廠(家)
彰化市	13	5	埤頭	0	2
員林	1	1	田尾	0	1
和美	4	3	溪州	1	5
鹿港福興	10	6	社頭	8	10
北斗	3	3	二水	2	0
田中	2	2	芳苑	1	0
二林	1	0	大城	1	0
溪湖	4	14	竹塘	0	3
花壇	11	18	埔鹽	23	36
芬園	1	2	埔心	9	14
大村	23	17	彰化交流道	284	265
永靖	2	8	八卦山	26	9
伸港（全興）	0	0	田尾園藝	1	2
伸港（水尾）	9	6	彰化高鐵	0	0
線西	16	28	員林交流道	29	39
秀水	15	22	**總計**	**500**	**521**

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，115 年 7 月提供；本案彙整。

僅供公開展覽參閱

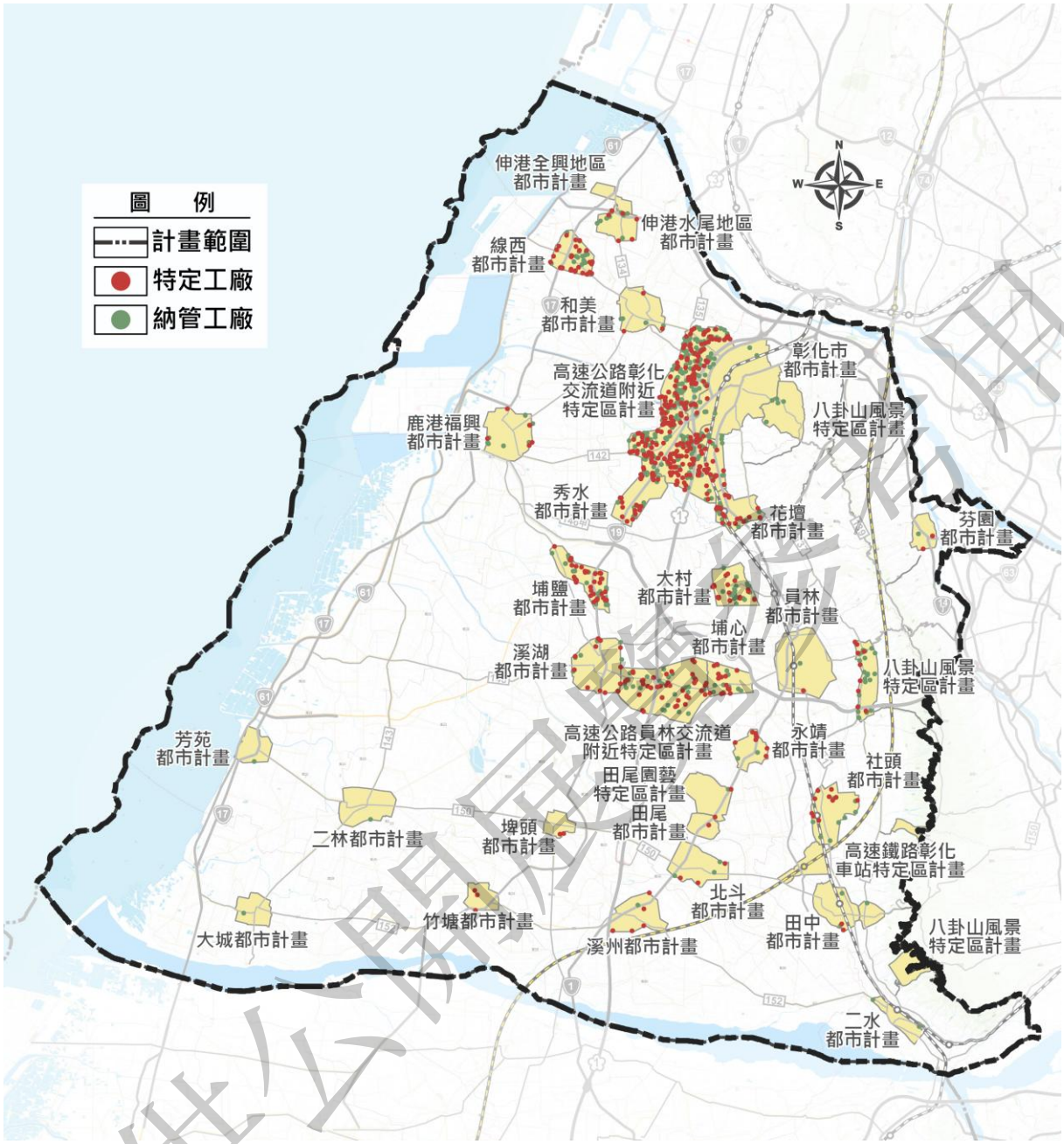


圖 3-1　彰化縣都市計畫納管及特定工廠分布情形示意圖

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，115 年 7 月；本案繪製。

僅供公開展覽使用

二、本計畫特定工廠概況

截至 115 年 7 月，本計畫範圍特定工廠家數共 18 家，且皆涉及農業區土地，特定工廠分布情形詳圖 3-2。

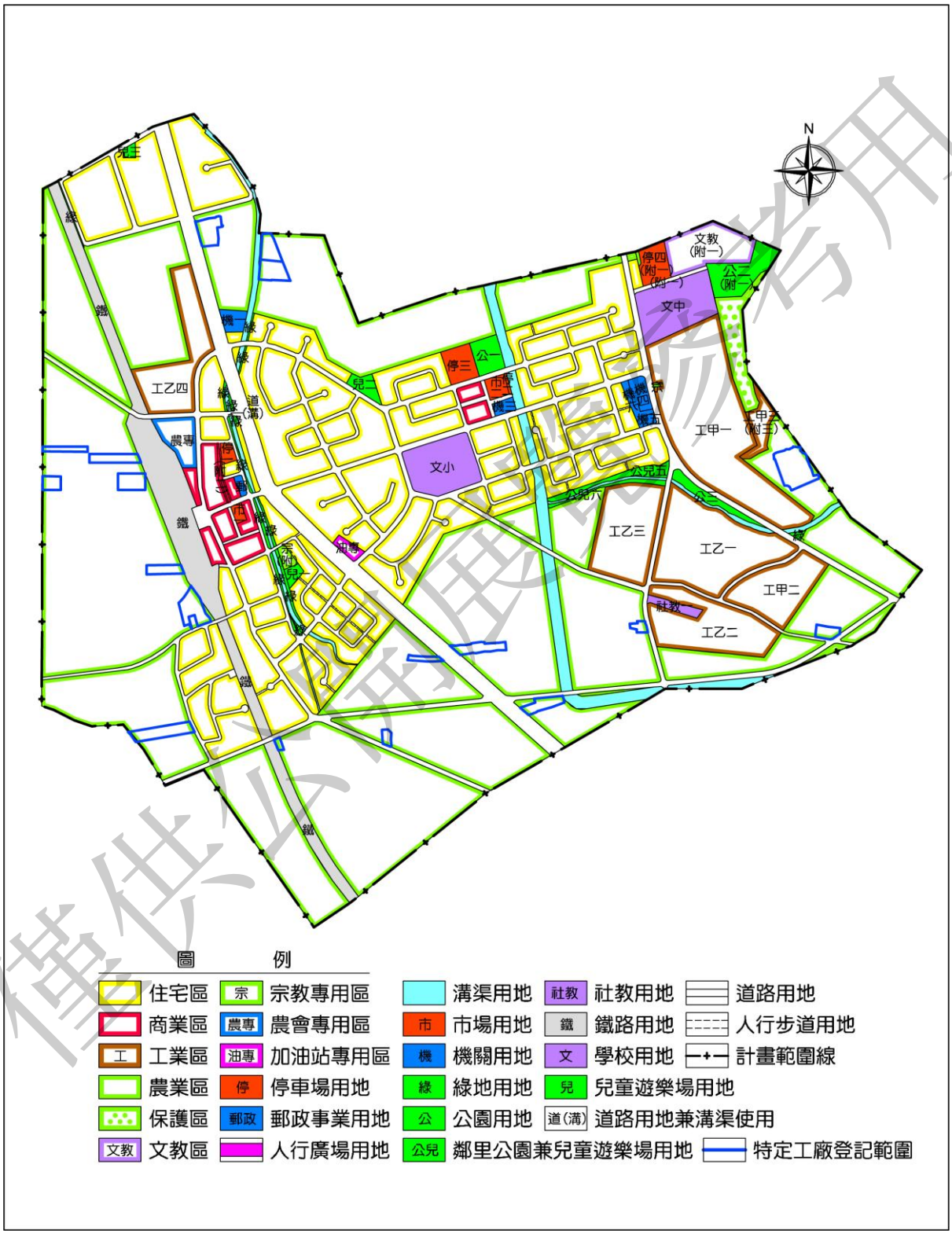


圖 3-2　花壇都市計畫特定工廠分布示意圖

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，115 年 7 月；本案繪製。

僅供本案環境影響評估參考用

（一）廠地面積

本計畫範圍內特定工廠主要以小規模廠家為主，廠地面積區間以 1,000 平方公尺以下、2,001~3,000 平方公尺者為最大宗（皆為 5 家，占 27.78%），3,001 平方公尺~5,000 平方公尺者次之（4 家，占 22.22%）。

表 3-2　特定工廠廠地面積一覽表

廠地面積	家數	百分比(%)
超過 1 公頃	0	0.00
5,001 平方公尺~1 公頃	1	5.56
3,001 平方公尺~5,000 平方公尺	4	22.22
2,001 平方公尺~3,000 平方公尺	5	27.78
1,001 平方公尺~2,000 平方公尺	3	16.67
1,000 平方公尺以下	5	27.78
總計	**18**	**100.00**

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，115 年 7 月提供；本案彙整。

（二）產業類別

依據產業類別統計，本計畫範圍內特定工廠以金屬製品製造業 9 家為最大宗，占整體產業類別比例高達 50.00%，其次依序為皮革、毛皮及其製品製造業（3 家，占全體比例約 16.67%）、橡膠製品製造業（2 家，占全體比例約 11.11%）。

表 3-3　特定工廠產業類別一覽表

產業類別	家數	百分比(%)
金屬製品製造業	9	50.00
皮革、毛皮及其製品製造業	3	16.67
橡膠製品製造業	2	11.11
紙漿、紙及紙製品製造業	1	5.56
塑膠製品製造業	1	5.56
機械設備製造業	1	5.56
其他製造業	1	5.56
總計	**18**	**100.00**

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，115 年 7 月提供；本案彙整。

僅供公開展覽參考用

（三）分布區位

本計畫範圍超過全數特定工廠皆涉及農業區土地，其中 1 家橫跨農業區、道路用地及非都市土地。

表 3-4　特定工廠坐落土地使用分區或用地一覽表

使用分區或用地	家數	百分比(%)
農業區	17	94.44
農業區、道路用地、非都市土地	1	5.56
總計	**18**	**100.00**

資料來源：彰化縣政府經濟暨綠能發展處，115 年 7 月提供；本案彙整。

僅供公開展覽參考用

第二節　特定工廠使用狀況

本計畫範圍內個別特定工廠之基礎資料及使用現況，詳如下列圖表說明：

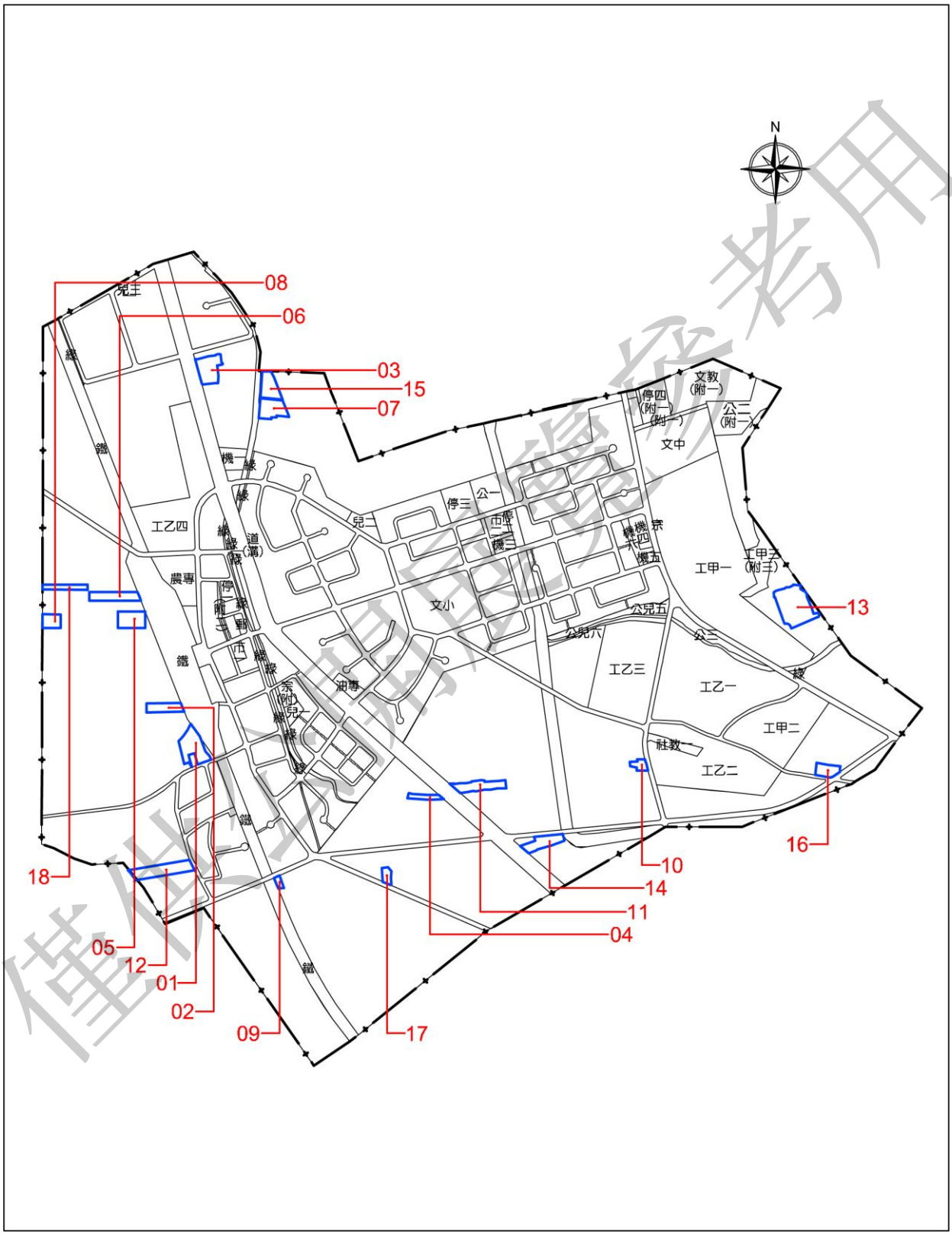


圖 3-3　花壇都市計畫特定工廠編號索引圖

僅供環境影響評估參考用

表 3-5　特定工廠基礎資料及使用現況圖例一覽表

現行計畫圖例			
	住宅區	公	公園用地
	商業區	公兼兒	公園兼兒童遊樂場用地
	工業區	園道	園道用地
乙工	乙種工業區	綠兼溝	綠地兼溝渠使用
零工	零星工業區	油	加油站用地
	農業區	高	高速公路用地
	河川區	鐵	鐵路用地
	河川區兼供綠地使用		人行步道用地
	溝渠用地		道路用地
地籍權屬圖例			
	私有地		彰化縣員林市公所
	公私共有		彰化縣埔心鄉公所
	交通部公路局		彰化縣埔鹽鄉公所
	交通部高速公路局		彰化縣大村鄉公所
	國營臺灣鐵路股份有限公司		彰化縣永靖鄉公所
	內政部國土管理署		彰化縣溪州鄉公所
	教育部		彰化縣溪湖鎮公所
	經濟部		彰化縣田中鎮公所
	經濟部水利署第三河川分署		彰化縣社頭鄉公所
	農業部農田水利署彰化管理處		彰化縣秀水鄉公所
	農業部農田水利署		彰化縣線西鄉公所
	勞動部		彰化縣芬園鄉公所
	衛生福利部彰化醫院		彰化縣花壇鄉公所
	財政部國有財產署		彰化縣鹿港鎮公所
	彰化縣政府		彰化縣彰化市東芳國民小學
	彰化縣消防局		彰化縣溪湖鎮湖南國小
	彰化縣彰化市公所		彰化縣溪湖鎮湖南國民小學
	彰化縣伸港鄉公所		彰化縣秀水鄉華龍國民小學
	彰化縣北斗鎮公所		彰化縣立埔鹽國民中學
	彰化縣和美鎮公所		彰化縣立永靖國民中學

僅供公開展覽參考用

土地利用現況調查圖例			
	水田		零售批發
	旱田		服務業
	果園		純住宅
	水產養殖		兼工業使用住宅
	畜禽舍		兼商業使用住宅
	牧場		兼其他使用住宅
	農業生產設施		製造業
	農業產銷及加工設施		倉儲
	針葉林		宗教
	闊葉林		殯葬設施
	竹林		興建中
	針闊葉混淆林		其他
	竹闊葉混淆林		政府機關
	竹針葉混淆林		幼稚園
	竹針闊葉混淆林		小學
	灌木林		中學
	待成林地		醫療保健
	其他森林利用土地		社會福利設施
	一般鐵路		電力
	國道		瓦斯
	省道		自來水
	快速公路		加油(氣)站
	一般道路		環保設施
	道路相關設施		公園綠地廣場
	河川		遊樂場所
	溝渠		體育場所
	堤防		土石相關設施
	水閘門		草生地
	地下取水井		未使用地
	防汛道路		人工改變中土地
	其他水利設施		

僅供公開展覽參考用

表 3-6　特定工廠基礎資料及使用現況彙整表

編號	花壇-01	工廠名稱	超昱企業股份有限公司二廠	產業類別	橡膠製品製造業、金屬製品製造業
廠地面積	3,412.96m^2	廠房面積	1,893.21m^2	建築投影比率	□≥70% □≥50% ■<50%
臨路寬度	6.26m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村明德街 6 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 657、660-1（部分）、658-1 地號				

現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





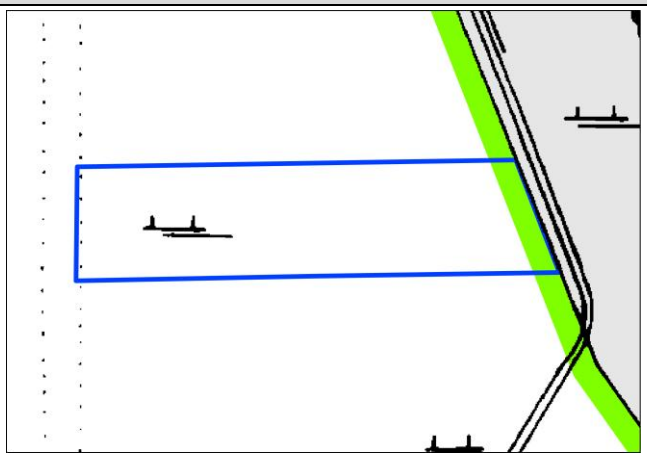
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

公開展覽草案

編號	花壇-02	工廠名稱	永鈦鋼鐵工業股份有限公司二廠	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	2,241.00m^2	廠房面積	1,748.68m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	5.32m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村明德街 48 巷 76 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 671、670 地號				

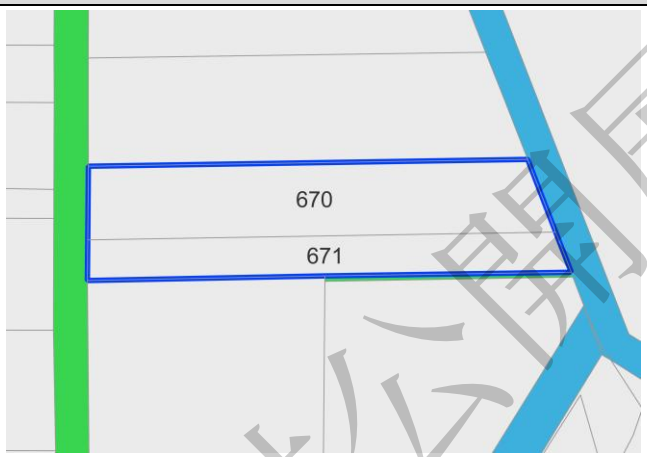
現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





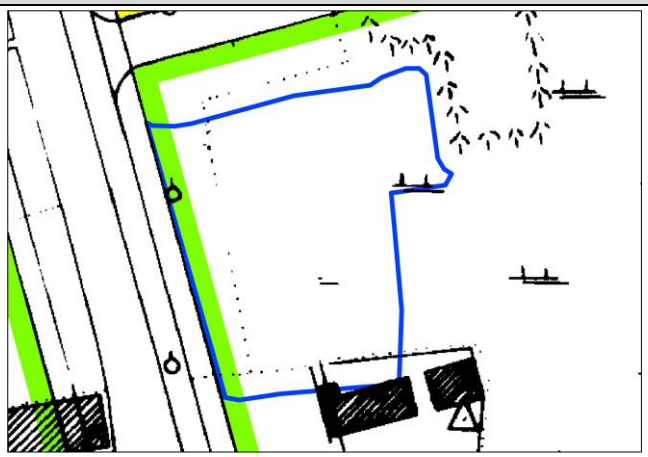
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

供公開展覽參考用

編號	花壇-03	工廠名稱	崧堯精密工業有限公司	產業類別	其他製造業
廠地面積	3,914.22m^2	廠房面積	1,684.07m^2	建築投影比率	□≥70% □≥50% ■<50%
臨路寬度	34.43m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉南口村中山路二段臨 310 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉南口段 406-1、406、404 地號				

現行計畫示意圖



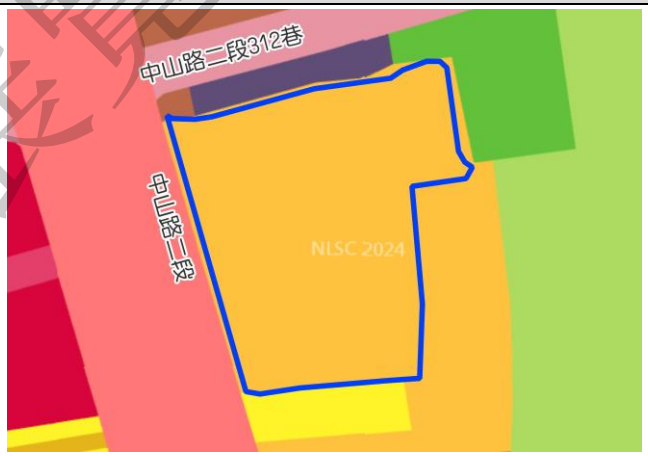
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





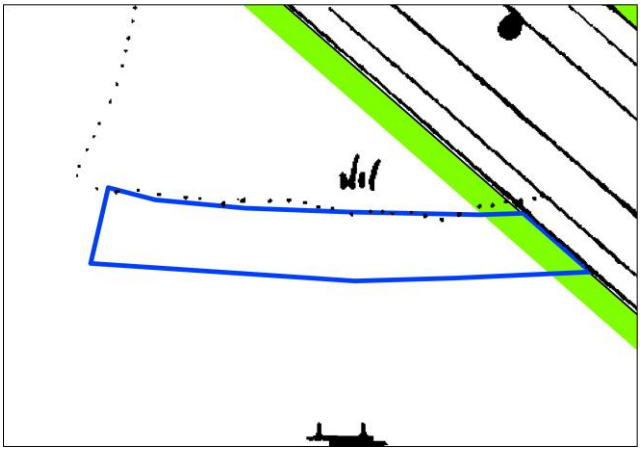
僅供公開展覽使用

註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

編號	花壇-04	工廠名稱	祐慶企業社	產業類別	皮革、毛皮及其製品製造業
廠地面積	1,103.23m^2	廠房面積	1,147.13m^2	建築投影比率	□≥70% □≥50% ■<50%
臨路寬度	35.40m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村中山路一段 333 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉燕霧段 758 地號				

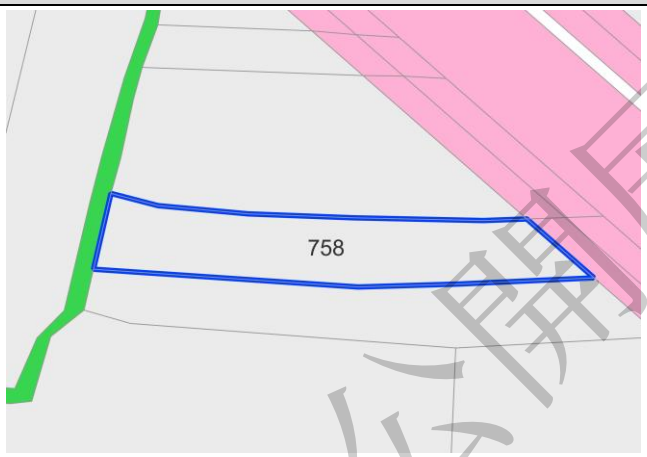
現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





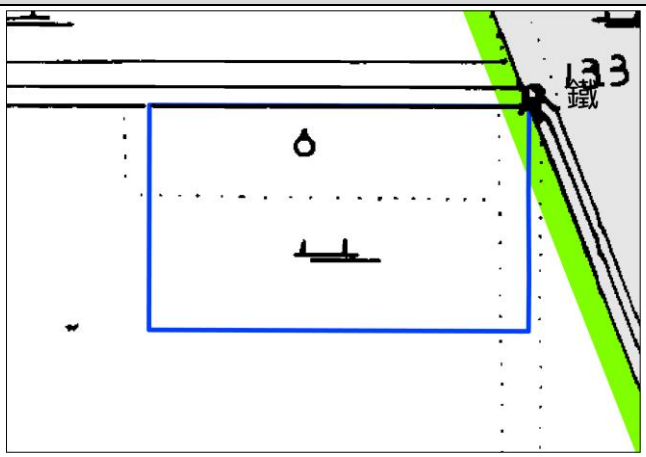
提供公開展覽參考

註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

編號	花壇-05	工廠名稱	二哥廣告事業有限公司	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	2,987.74m^2	廠房面積	1,602.64m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	6.14m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村花秀路 73 巷 21 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 650(部分)、652(部分)、651(部分)(合併後地籍為 650 地號(部分))				

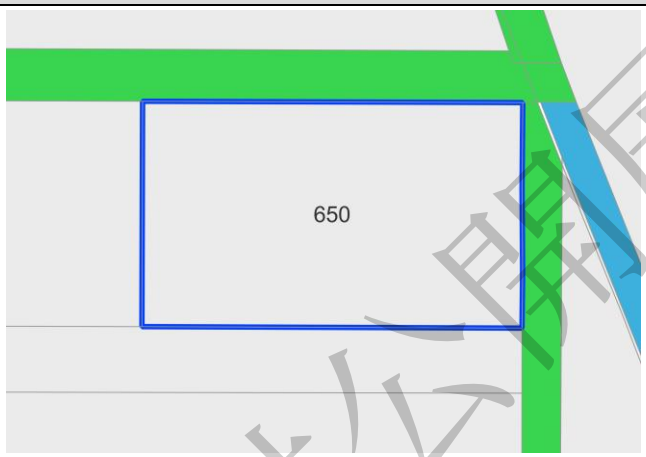
現行計畫示意圖



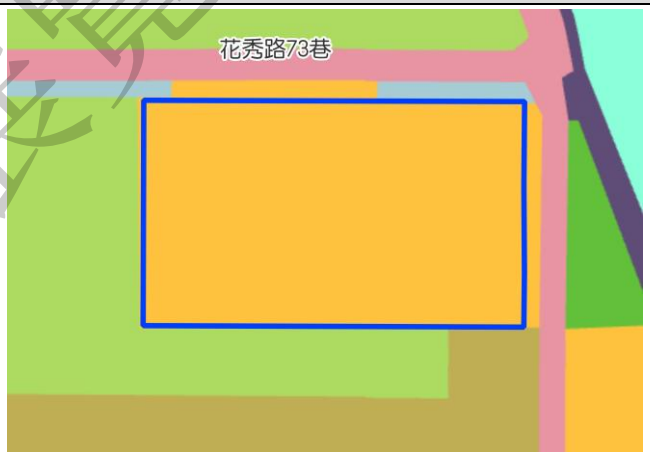
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





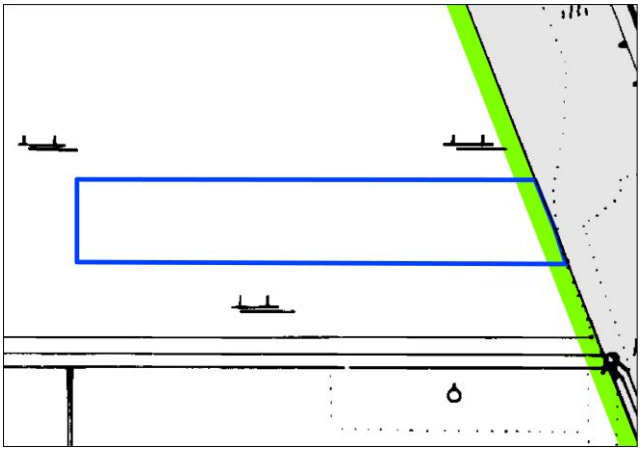
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

提供公開展覽參閱

編號	花壇-06	工廠名稱	張吉興鐵網有限公司	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	2,982.00m^2	廠房面積	2,388.32m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	8.46m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村花秀路 73 巷 12 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 13 地號				

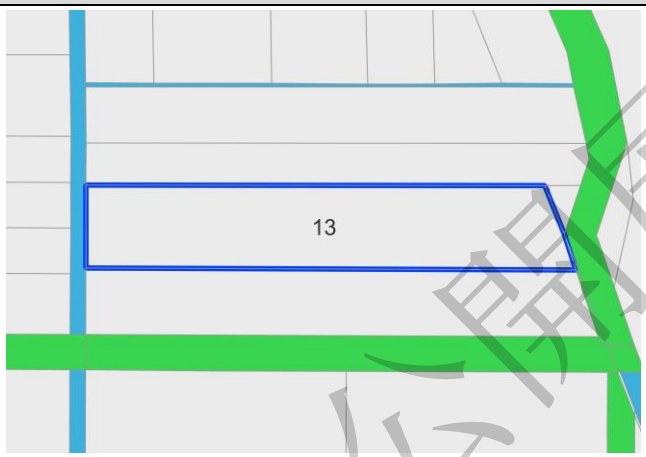
現行計畫示意圖



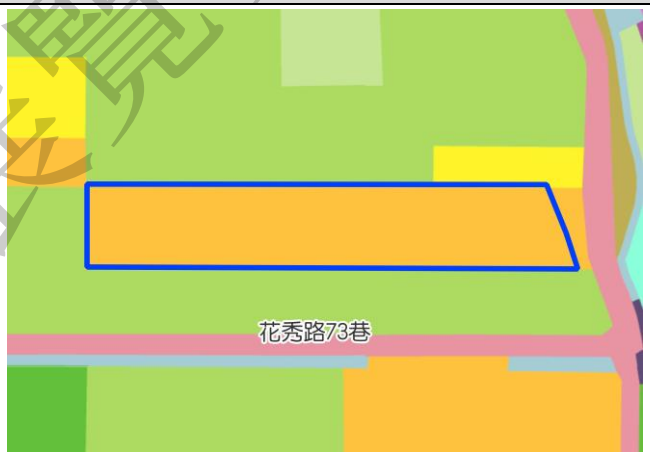
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





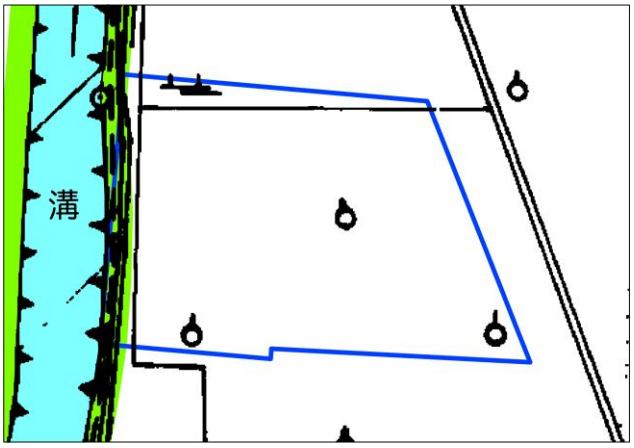
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

閱覽專供公開

編號	花壇-07	工廠名稱	伊瑪克國際股份有限公司二廠	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	3,591.85m^2	廠房面積	4,199.48m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	4.10m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉長沙村學前路 338 巷 20 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉南口段 441-1、441-2、441-5、441-6 地號				

現行計畫示意圖



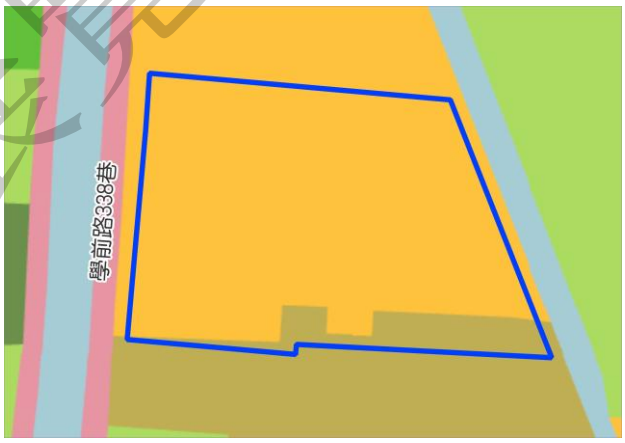
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





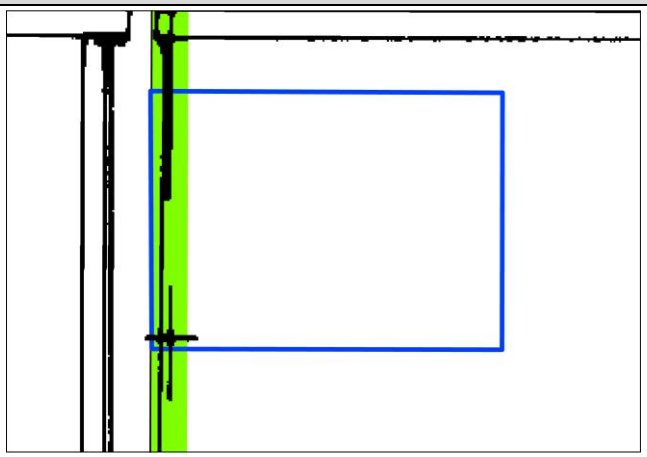
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

提供公開展覽參考用

編號	花壇-08	工廠名稱	唐勇股份有限公司	產業類別	皮革、毛皮及其製品製造業、金屬製品製造業
廠地面積	1,728.00m^2	廠房面積	1,528.92m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	4.91m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村花秀路 153 巷 90 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 611 地號				

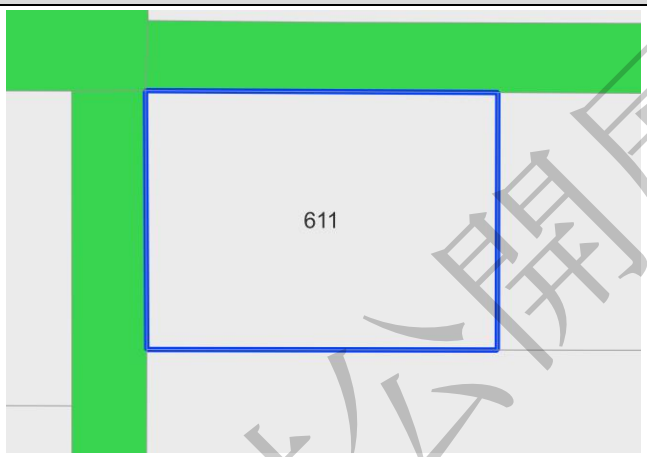
現行計畫示意圖



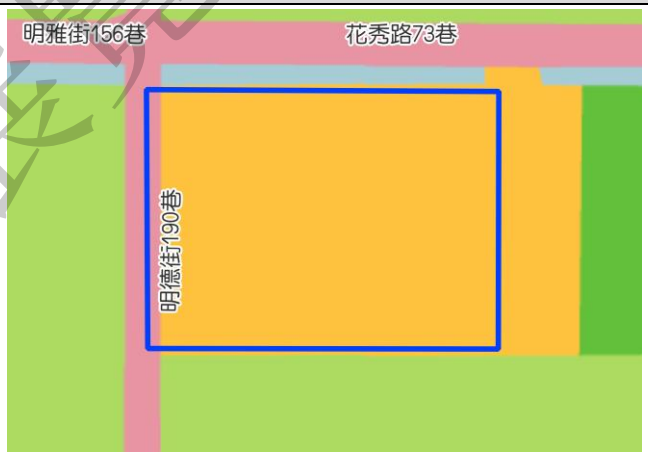
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





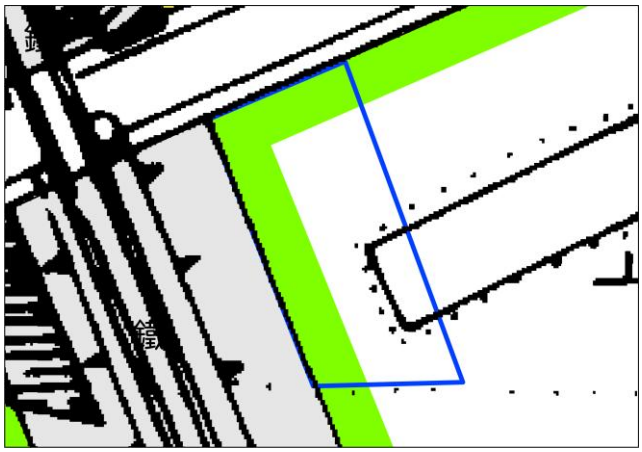
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

僅供公開展覽參考用

編號	花壇-09	工廠名稱	秋勝塑膠實業社	產業類別	皮革、毛皮及其製品製造業
廠地面積	363.20m²	廠房面積	557.17m²	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	11.48m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村番花路 37 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉燕霧段 889（部分）地號				

現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





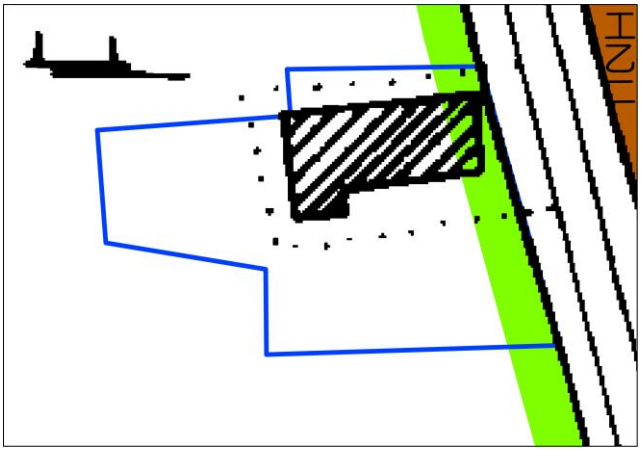
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

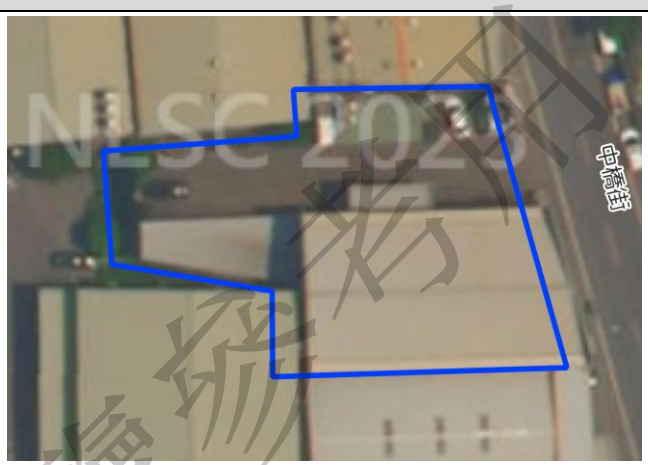
供公開展覽參考用

編號	花壇-10	工廠名稱	宙升機械有限公司二廠	產業類別	機械設備製造業
廠地面積	999.76m^2	廠房面積	799.18m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	11.71m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉橋頭村中橋街 537 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉華南段 23、23-1、24 地號				

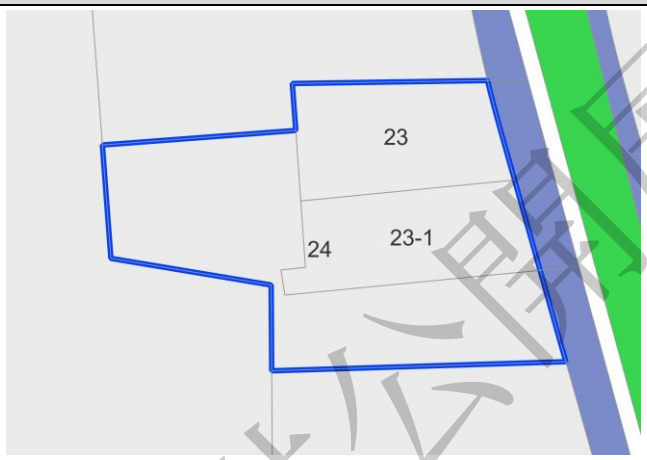
現行計畫示意圖



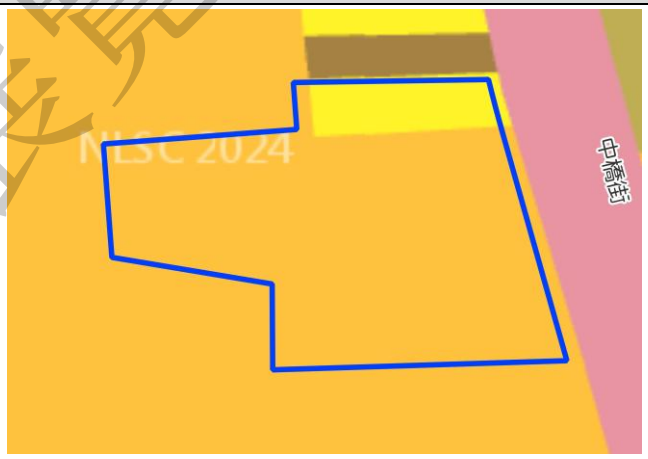
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





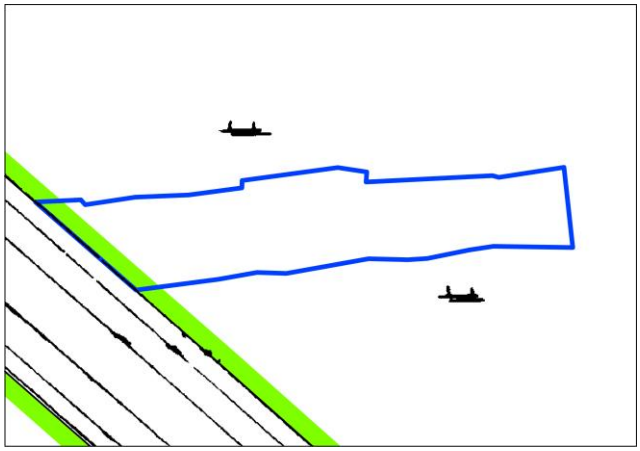
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

僅供公開展覽參考

編號	花壇-11	工廠名稱	永昇汽車百貨有限公司二廠	產業類別	塑膠製品製造業
廠地面積	2,580.13m^2	廠房面積	2,233.47m^2	建築投影比率	□≥70% ■≥50% □<50%
臨路寬度	36.06m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉橋頭村中山路一段 248 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉華南段 52（部分）地號				

現行計畫示意圖



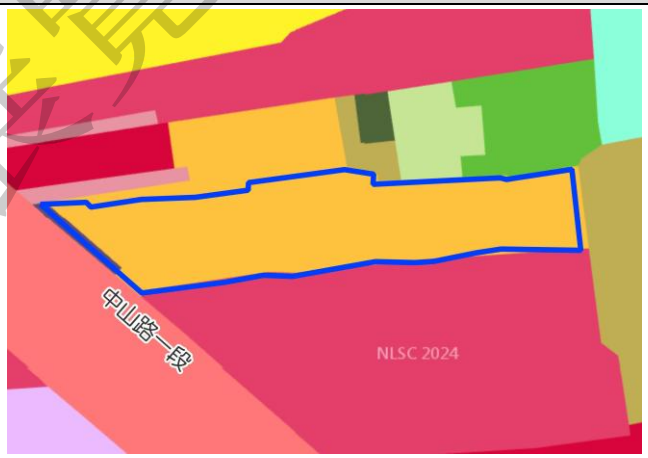
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





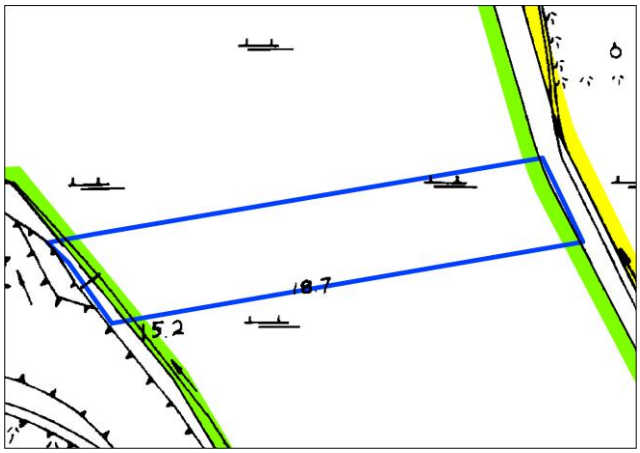
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

僅供公開展覽參考用

編號	花壇-12	工廠名稱	利銘實業股份有限公司	產業類別	橡膠製品製造業
廠地面積	4,713.00m^2	廠房面積	4,065.32m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	7.76m	使用分區與用地	農業區、非都市土地、道路用地	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村番花路 92 巷 25 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 704 地號				

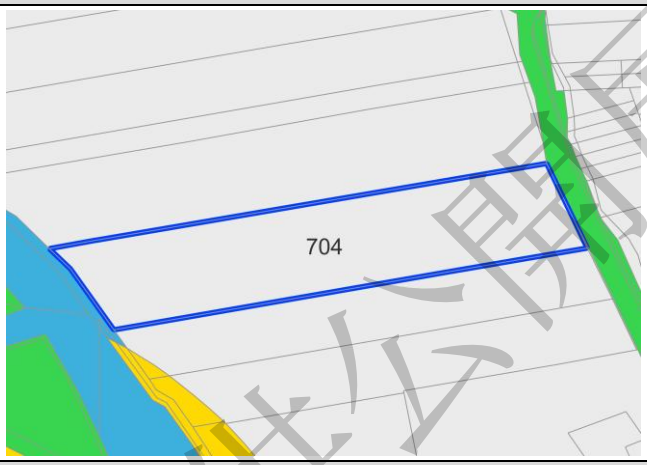
現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





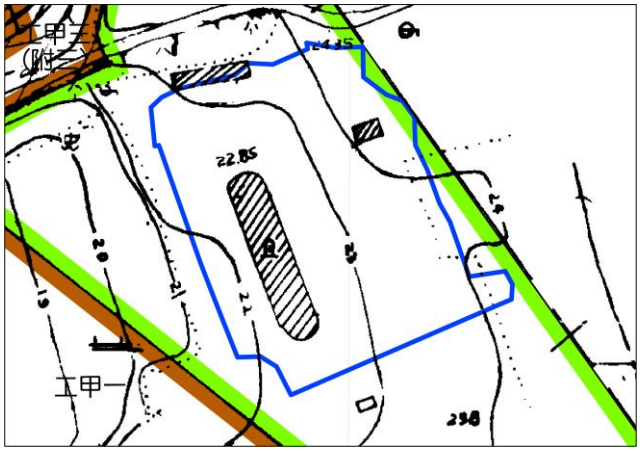
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

供公開展覽

編號	花壇-13	工廠名稱	成川鋼管股份有限公司七廠	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	8,146.92m^2	廠房面積	5,423.18m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	7.80m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉橋頭村烏松巷 26-5 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉橋頭段 447、448、455、456 地號				

現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





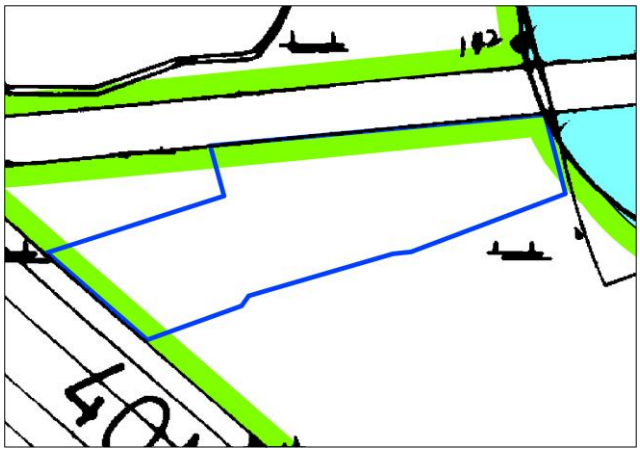
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

僅供公開展覽參考

編號	花壇-14	工廠名稱	永承企業社	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	588.34m^2	廠房面積	499.91m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	12.74m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉金墩村花南路臨 398 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉華南段 118（部分）、120（部分）、120-1（部分）地號				

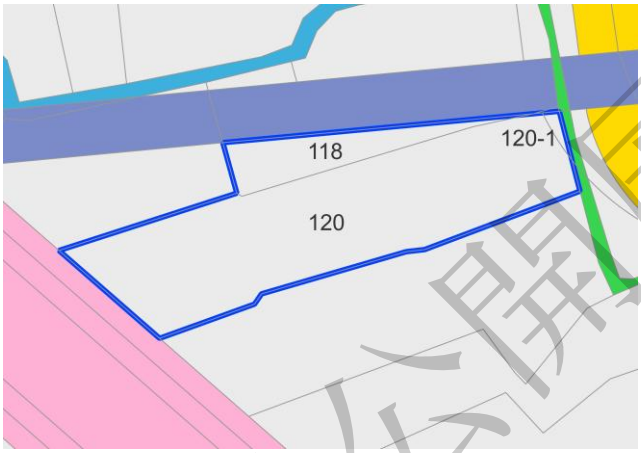
現行計畫示意圖



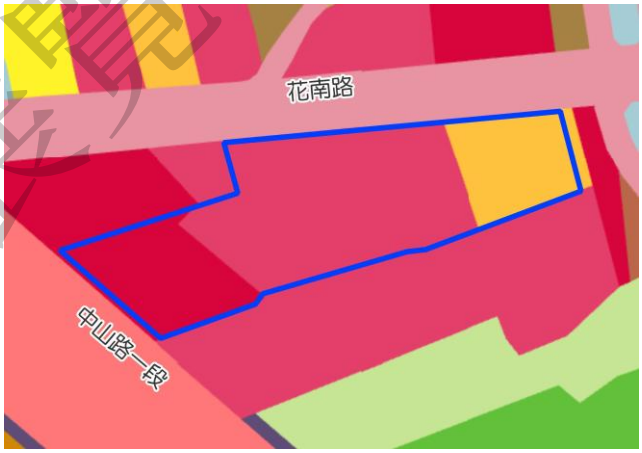
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





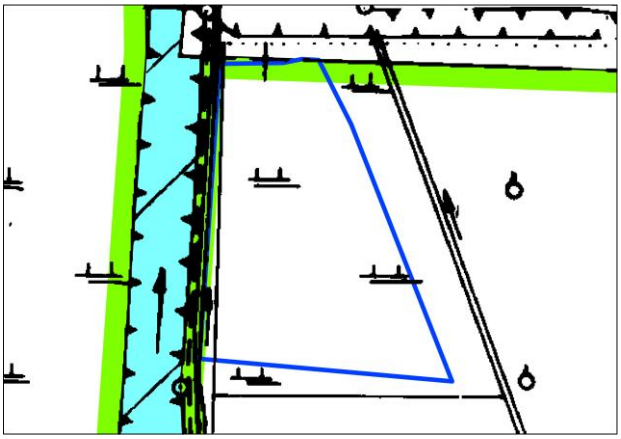
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

僅供公開展覽參閱

編號	花壇-15	工廠名稱	伊瑪克國際股份有限公司三廠	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	2,939.03m^2	廠房面積	2,318.33m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	3.55m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉長沙村學前路 338 巷 20 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉南口段 441 地號				

現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

請供公開展覽參考用

編號	花壇-16	工廠名稱	台大鐵材行二廠	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	1,873.94m^2	廠房面積	3,957.19m^2	建築投影比率	■≥70% □≥50% □<50%
臨路寬度	7.71m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉橋頭村花橋街 56 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉橋頭段 856 地號				

現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





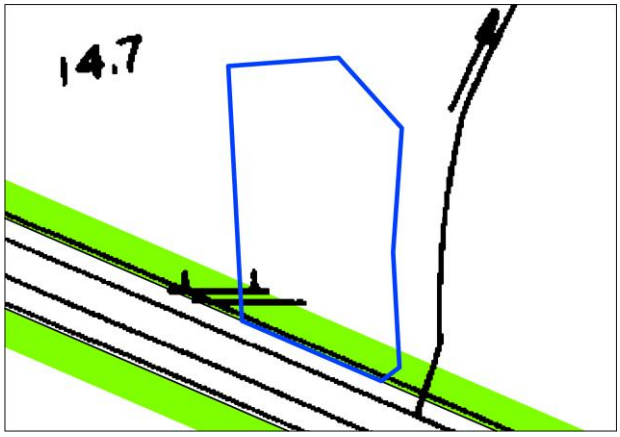
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

草稿公開展覽

編號	花壇-17	工廠名稱	華山紙器工業股份有限公司花壇廠	產業類別	紙漿、紙及紙製品製造業
廠地面積	933.21m^2	廠房面積	653.37m^2	建築投影比率	□≥70% ■≥50% □<50%
臨路寬度	11.95m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村金墩街 292 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉燕霧段 816 地號				

現行計畫示意圖



航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





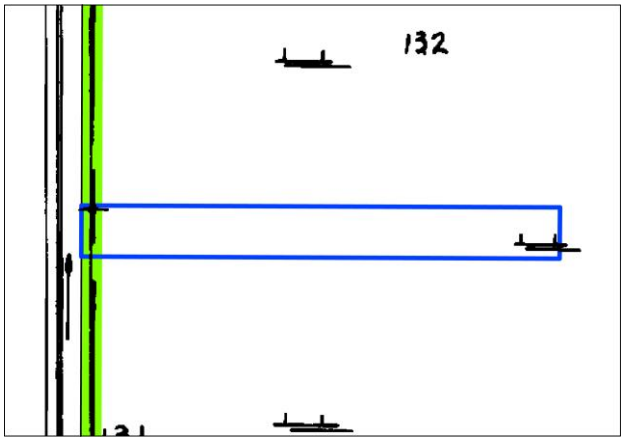
註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

草案公開展覽

編號	花壇-18	工廠名稱	立錩工業社	產業類別	金屬製品製造業
廠地面積	609.00m²	廠房面積	492.43m²	建築投影比率	□≥70% □≥50% ■<50%
臨路寬度	4.47m	使用分區	農業區	涉及公有土地	無
工廠地址	彰化縣花壇鄉花壇村花秀路 153 巷 80 號				
工廠地號	彰化縣花壇鄉花壇段 21（部分）地號				

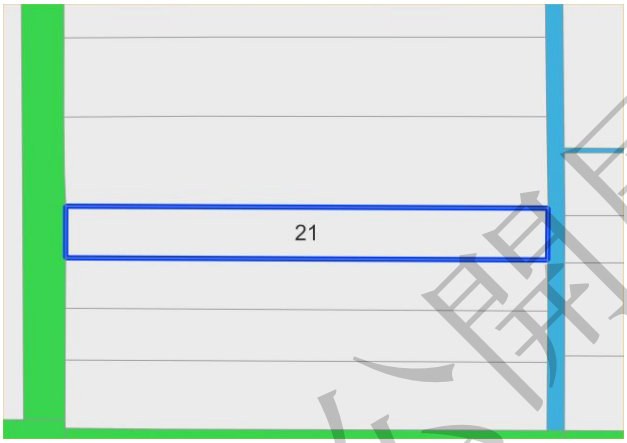
現行計畫示意圖



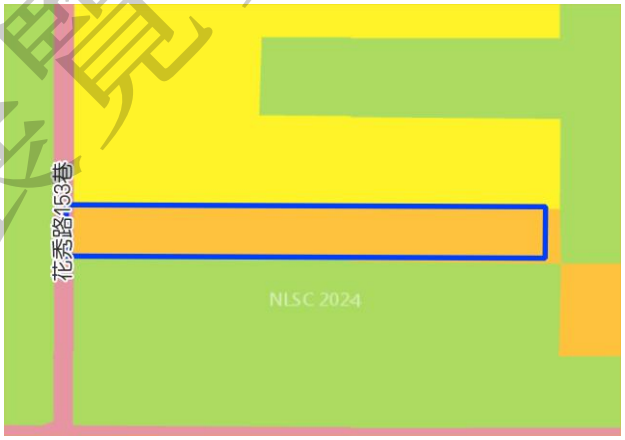
航照套繪示意圖



地籍套繪示意圖



土地使用現況示意圖



現況照片





註：1.建築投影比率為 GIS 圖面量測面積，實際應依地形測量成果為準。

2.特定工廠登記範圍應依工業主管機關核准之特定工廠登記函文為準。

准供公開展覽參考

第四章　通盤檢討構想

第一節　檢討範疇與作業構想

本次通盤檢討以都市計畫範圍內取得特定工廠登記者所使用之土地為變更範圍，惟依「工廠管理輔導法」規定，納管工廠於 119 年 3 月 19 日前仍可依改善計畫完成改善取得特定工廠登記，為加速特定工廠合法化作業，本案公開展覽變更草案係以彰化縣政府經濟暨綠能發展處 115 年 7 月 6 日已核准之特定工廠資料為準，惟下列情形不納入檢討變更：

（一）特定工廠位於經彰化縣政府公告公開展覽都市計畫草案之整體開發地區者，為避免特定工廠登記土地變更內容與既有公開展覽草案競合，故應納入該整體開發計畫整體規劃考量。

（二）特定工廠位於彰化縣政府刻正辦理之「公共設施用地專案通盤檢討案」(審議中)，且採公辦跨區市地重劃方式開發者，為免影響跨區重劃可行性，故應納入該整體開發計畫整體規劃考量。

（三）特定工廠位於經中央政府單位或彰化縣政府核定之重大建設計畫所需土地範圍者，為避免特定工廠登記土地變更內容與已核定開發計畫內容競合，故維持原計畫。

（四）特定工廠位於依經濟部訂頒「群聚地區認定原則」認定之群聚地區，如經彰化縣政府經濟暨綠能發展處評估後，擬以開發產業園區方式辦理者，得另依產業創新條例有關規定辦理。

僅供公開展覽參用

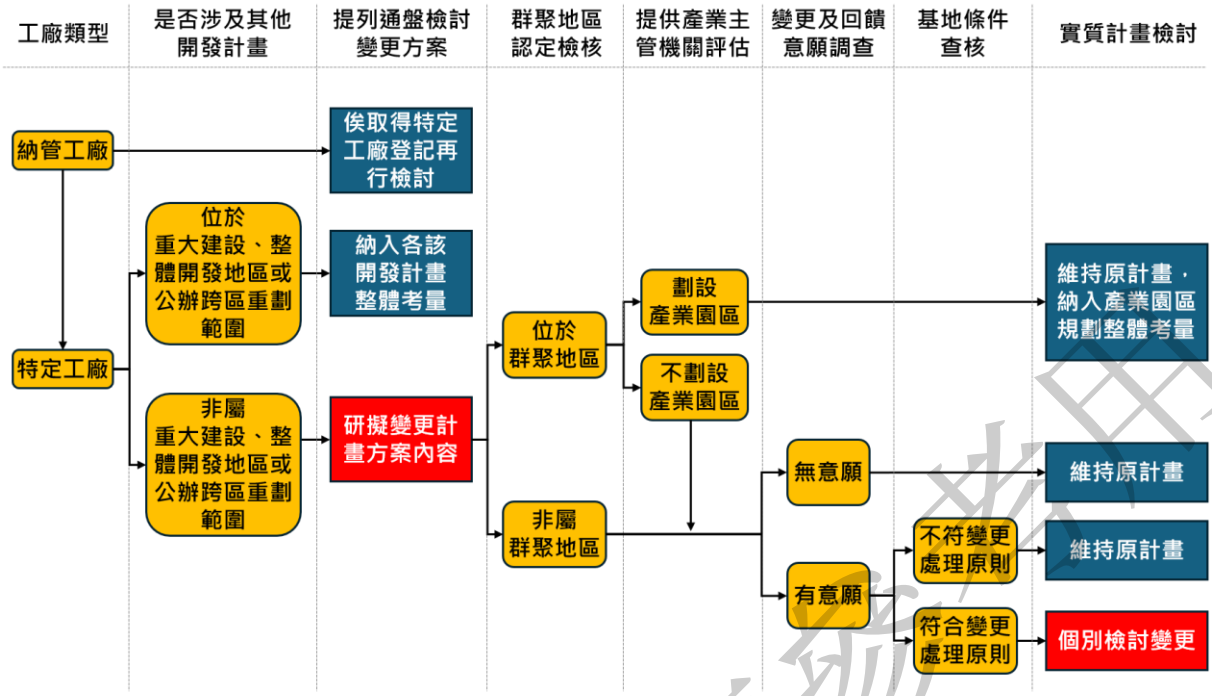


圖 4-1　通盤檢討作業構想示意圖

僅供公開展覽參考

第二節　檢討變更原則

一、變更範圍

（一）本次通盤檢討變更範圍以都市計畫範圍內取得特定工廠登記者所使用之廠地為原則，必要時經各級都市計畫委員會同意，得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。

（二）依彰化縣政府經濟暨綠能發展處核發之特定工廠登記函涉及地號部分使用者，應依照實際核准作為特定工廠廠地範圍變更。

二、基地條件

（一）土地形狀應完整連接。但土地為寬度不超過 10 公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路所分隔，可與特定工廠登記廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。

（二）土地應臨接寬度至少達 8 公尺以上之道路，且該道路連接計畫道路，以符合特定工廠專用區所衍生之交通及防救災需求。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。

（三）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。

（四）土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，並應符合下列規定：

1.原始地形在坵塊圖上之平均坡度為 40%以上：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施使用為限。

2.原始地形在坵塊圖上之平均坡度為 30%以上未達 40%：以作為開放性之公共設施使用為限。

3.原始地形在坵塊圖上平均坡度未達 30%：得作為建築使用。

三、變更內容與機能檢討

特定工廠登記土地以變更為「特定工廠專用區」為原則，其分區變更應依下列原則辦理：

（一）特定工廠登記土地同時涉及都市計畫區與非都市土地者，為利於工廠合法化

僅供公開展覽參考用

後整體規劃留設細部計畫公共設施用地，並合併檢討法定空地與配置建築物，得依照個案情形併同調整都市計畫邊界。

（二）特定工廠登記土地位於住宅區、商業區或其他可建築土地使用分區，分區變更應考量與周邊土地使用之相容性，且不得與都市計畫相關法令規定相牴觸，以避免影響鄰近生活環境品質。

（三）特定工廠登記土地位於公共設施用地範圍者，需徵詢公共設施主管機關及都市計畫擬定機關同意始得變更。

四、變更計畫審議原則

（一）特定工廠及土地所有權人依本案辦理土地使用分區變更時，應檢具「申請人應備文件項目表」所列之文件供主辦機關查核，並供各級都市計畫委員會審議參考（本案所稱申請人為取得特定工廠登記之廠家）。

表 4-1　申請人應備文件項目表

申請人應備文件		說明
一	核准特定工廠登記證明文件	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。
二	地籍資料及土地所有權人土地使用分區變更同意書	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。
三	非屬法令規定禁止使用土地之環境敏感地區函詢文件	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。
四	其它指定之文件	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 25 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）。

（二）特定工廠依法應辦理農業用地變更、環境影響評估、出流管制規劃、實施水土保持之處理及維護者，都市計畫變更審議與相關審查得採平行作業方式辦理，並應於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。

僅供公開展覽參考用

（三）主要計畫變更內容核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件，並與彰化縣政府簽訂協議書同意下列事項及載明違反之處理方式，並納入都市計畫書：

1.依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔。

2.依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第八點規定規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。惟依前述規定經經濟部同意免予設置者，則無須於協議書載明。

僅供公開展覽參考用

第三節　整體發展及公共設施規劃構想

依都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則第五點規定：「都市計畫擬定機關依本法第 26 條規定辦理通盤檢討時，應先洽工業主管機關提供計畫範圍內已依法取得或未來可能依法取得特定工廠登記者之現況情形，會商經濟、環保、交通、農業、消防及水利等單位研擬整體（區域性及小區域）發展及設置相關公共設施之規劃構想，並依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍及申請變更案件檢討規定，以整體規劃及分別開發之方式辦理」。

一、規劃範圍勘選

為研擬整體發展及設置相關公共設施之規劃構想，故勘選本計畫區內納管工廠及特定登記工廠分布較密集之地區進行規劃，以完整街廓為範圍，依照工廠密集程度區分為「群聚地區」以及未達經濟部訂頒群聚地區認定標準，但仍具有一定群聚程度之「近似群聚地區」，研擬整體發展與公共設施之規劃構想。

（一）群聚地區

依經濟部 110 年 6 月 30 日經中字第 11004604150 號公告之「群聚地區認定原則」應符合下列情形之一：

1.面積達 5 公頃以上，且範圍內工廠使用土地面積達 20%以上。

2.屬彰化縣國土計畫劃定之未登記工廠聚落。

（二）近似群聚地區

部分區域雖非屬群聚地區，但工廠分布已達經濟部訂頒群聚地區認定標準情形之二分之一（即工廠使用土地面積達 10%~20%），且範圍內特定工廠家數達 3 家以上者（非屬單一大規模工廠之情形），即認定為「近似群聚地區」。

二、勘選結果

本案透過 GIS 圖面量測分析，並以計畫道路所圍之完整農業區街廓計算，各農業區工廠使用尚無達到群聚地區或近似群聚地區等須研擬整體發展及公共設施規劃構想之門檻。

僅供公開展覽參考用

第五章　變更計畫內容

本次通盤檢討共提出19個變更案件，變更計畫內容請詳表5-1變更內容明細表，各變更案位置及內容請詳圖5-1至圖5-19。

變更內容明細表備註「1.變更地號涉及部分使用」係指「因特定工廠範圍涉及地號土地部分使用，爰本案變更範圍僅為參考，實際應以特定工廠廠地範圍為準」。

表5-1　變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
1	計畫年期	民國120年	民國125年	依循「彰化縣國土計畫」指導，將本計畫年期調整為民國125年。	
2	超昱企業股份有限公司二廠（花壇鄉花壇段657、660-1(部分)、658-1地號）	農業區（0.34公頃）	特定工廠專用區（0.34公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。	1.「工廠管理輔導法」於108年修正部分條文以「全面納管、就地輔導」為目標，引導既有低污染或無污染之未登記工廠循納管、工廠改善、特定工廠登記及用地合法化之程序辦理工廠合法化作業。該修正條文經行政院公告自109年3月20日正式施行後，特定工廠登記之有效期限至施行之日起20年為止，故129年3月19日前應完成用地及建築合法化，否則特定工廠登記將失效。 2.本案特定工廠登記土地範圍因未能符合都市計畫土地使用分區管制規定，為落實經濟部工廠管理輔導之政策目標，加速完成土地合法化程序，故依內政部訂頒「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」變更主要計畫土地使用分區為「特定工廠專用區」。 3.主要計畫變更後應由特定工廠業者或土地所有權人另行擬定細部計畫劃設公共設施用地或辦理回饋措	1.變更地號涉及部分使用。
3	永鈦鋼鐵工業股份有限公司二廠（花壇鄉花壇段671、670地號）	農業區（0.22公頃）	特定工廠專用區（0.22公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
4	崧堯精密工業有限公司（花壇鄉南口段406-1、406、404地號）	農業區（0.39公頃）	特定工廠專用區（0.39公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
5	祐慶企業社（花壇鄉燕霧段758地號）	農業區（0.11公頃）	特定工廠專用區（0.11公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
6	二哥廣告事業有限公司（花壇鄉花壇段650(部分)、652(部分)、651(部分)地號）	農業區（0.30公頃）	特定工廠專用區（0.30公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		1.變更地號涉及部分使用。
7	張吉興鐵網有限公司花壇製	農業區（0.30公頃）	特定工廠專用區（0.30公頃）		

僅供公開展覽參考

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	造廠（花壇鄉花壇段 13 地號）		附帶條件：應另行擬定細部計畫。	施，主要計畫變更內容始得報內政部核定。擬定細部計畫作業原則及辦理程序應依計畫書實施進度及經費之規定。	
8	伊瑪克國際股份有限公司二廠（花壇鄉南口段 441-1、441-2、441-5、441-6 地號）	農業區（0.36 公頃）	特定工廠專用區（0.36 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
9	唐勇股份有限公司（花壇鄉花壇段 611 地號）	農業區（0.17 公頃）	特定工廠專用區（0.17 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。	1.「工廠管理輔導法」於 108 年修正部分條文以「全面納管、就地輔導」為目標，引導既有低污染或無污染之未登記工廠循納管、工廠改善、特定工廠登記及用地合法化之程序辦理工廠合法化作業。該修正條文經行政院公告自 109 年 3 月 20 日正式施行後，特定工廠登記之有效期限至施行之日起 20 年為止，故 129 年 3 月 19 日前應完成用地及建築合法化，否則特定工廠登記將失效。 2.本案特定工廠登記土地範圍因未能符合都市計畫土地使用分區管制規定，為落實經濟部工廠管理輔導之政策目標，加速完成土地合法化程序，故依內政部訂頒「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」變更主要計畫土地使用分區為「特定工廠專用區」。 3.主要計畫變更後應由特定工廠業者或土地所有權人另行擬定細部計畫劃設公共設施用地或辦理回饋措施，主要計畫變更內容始得報內政部核定。擬定細部計畫作業原則及辦理程序應依計畫書實施進度及經費之規定。	
10	秋勝塑膠實業社（花壇鄉燕霧段 889(部分)地號）	農業區（0.04 公頃）	特定工廠專用區（0.04 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		1.變更地號涉及部分使用。
11	宙升機械有限公司二廠（花壇鄉華南段 23、23-1、24 地號）	農業區（0.10 公頃）	特定工廠專用區（0.10 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
12	永昇汽車百貨有限公司二廠（花壇鄉華南段 52(部分)地號）	農業區（0.26 公頃）	特定工廠專用區（0.26 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		1.變更地號涉及部分使用。
13	利銘實業股份有限公司（彰化縣花壇鄉花壇段 704 地號）	農業區（0.46 公頃） 道路用地（0.00 公頃）（41.98m^2）	特定工廠專用區（0.46 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		2.特定工廠範圍部分位於非都市土地。
14	成川鋼管股份有限公司七廠（花壇鄉橋頭段 447、448、455、456 地號）	農業區（0.81 公頃）	特定工廠專用區（0.81 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
15	永承企業社（花壇鄉華南段 118(部分)、120(部分)、	農業區（0.06 公頃）	特定工廠專用區（0.06 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		1.變更地號涉及部分使用。

僅供公開展覽參用

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
	120-1(部分)地號）				
16	伊瑪克國際股份有限公司三廠（花壇鄉南口段 441 地號）	農業區（0.29 公頃）	特定工廠專用區（0.29 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
17	台大鐵材行二廠（花壇鄉橋頭段 856 地號）	農業區（0.19 公頃）	特定工廠專用區（0.19 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。	1.「工廠管理輔導法」於 108 年修正部分條文以「全面納管、就地輔導」為目標，引導既有低污染或無污染之未登記工廠循納管、工廠改善、特定工廠登記及用地合法化之程序辦理工廠合法化作業。該修正條文經行政院公告自 109 年 3 月 20 日正式施行後，特定工廠登記之有效期限至施行之日起 20 年為止，故 129 年 3 月 19 日前應完成用地及建築合法化，否則特定工廠登記將失效。 2.本案特定工廠登記土地範圍因未能符合都市計畫土地使用分區管制規定，為落實經濟部工廠管理輔導之政策目標，加速完成土地合法化程序，故依內政部訂頒「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」變更主要計畫土地使用分區為「特定工廠專用區」。 3.主要計畫變更後應由特定工廠業者或土地所有權人另行擬定細部計畫劃設公共設施用地或辦理回饋措施，主要計畫變更內容始得報內政部核定。擬定細部計畫作業原則及辦理程序應依計畫書實施進度及經費之規定。	
18	華山紙器工業股份有限公司花壇廠（花壇鄉燕霧段 816 地號）	農業區（0.09 公頃）	特定工廠專用區（0.09 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		
19	立錩工業社（花壇鄉花壇段 21(部分)地號）	農業區（0.06 公頃）	特定工廠專用區（0.06 公頃） 附帶條件：應另行擬定細部計畫。		1.變更地號涉及部分使用。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

僅供公開展覽使用

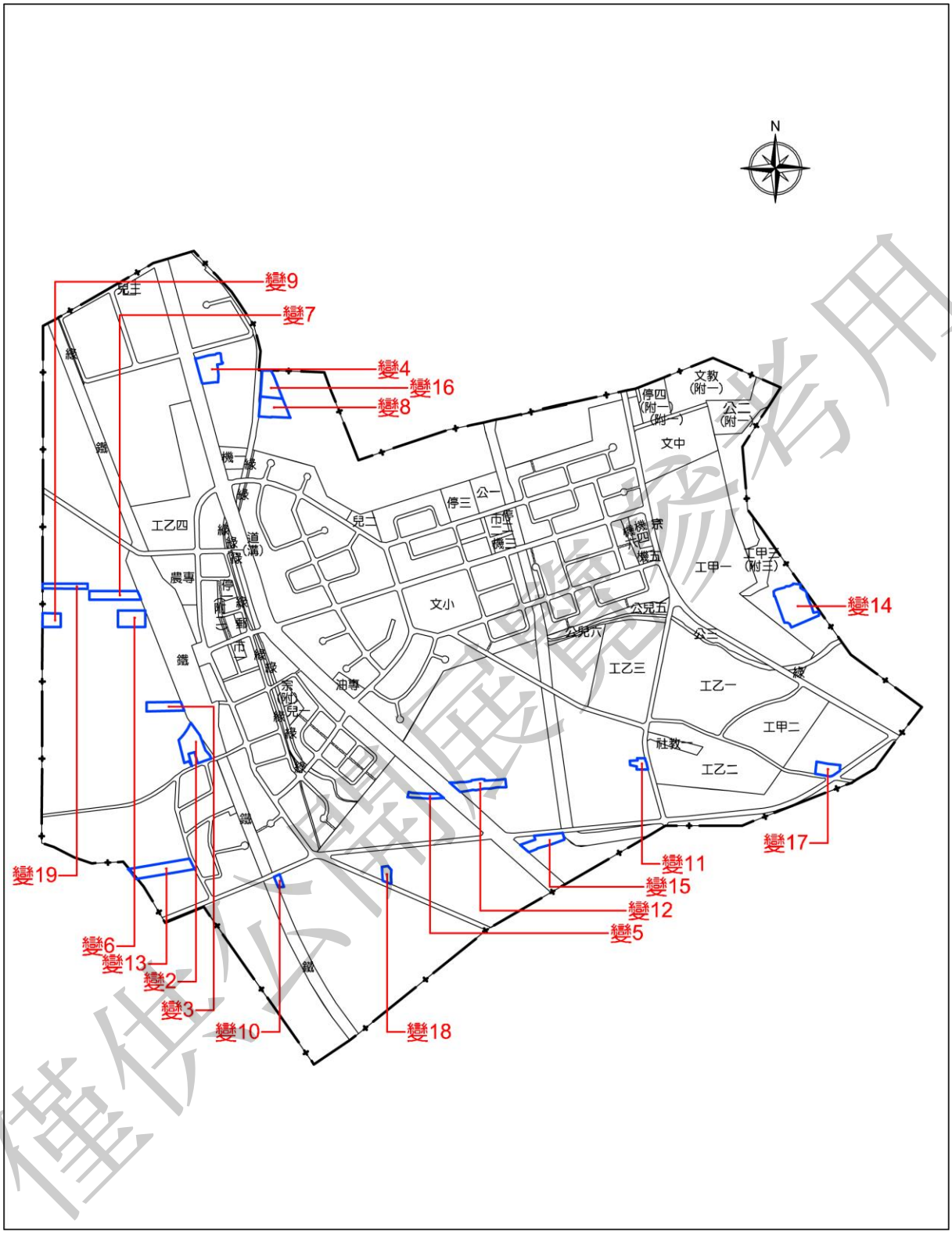


圖 5-1　變更位置示意圖

僅供公開展覽參考用

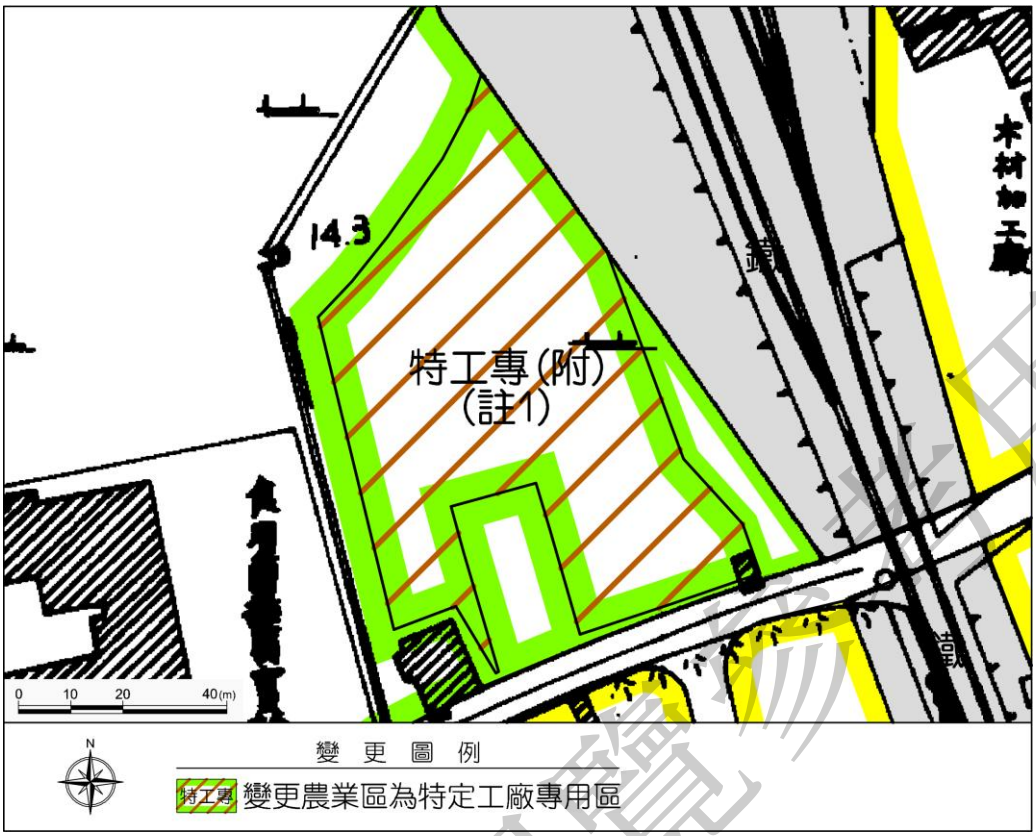


圖 5-2　變 2 案變更內容示意圖

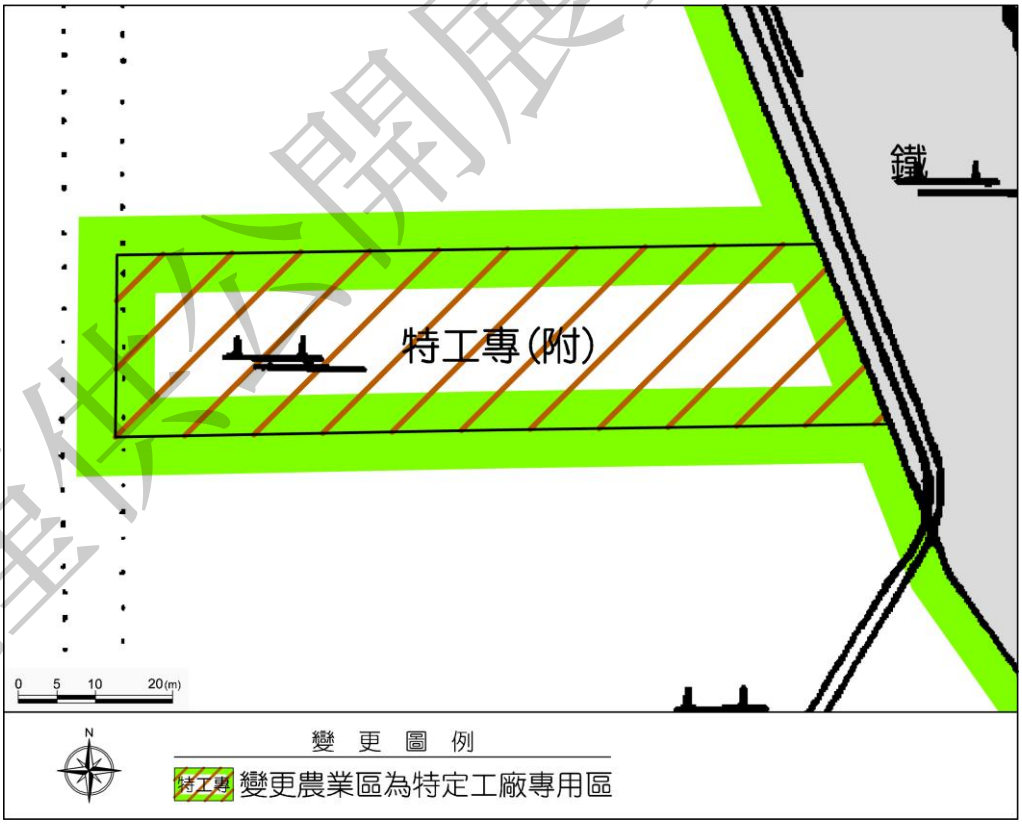


圖 5-3　變 3 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參考用

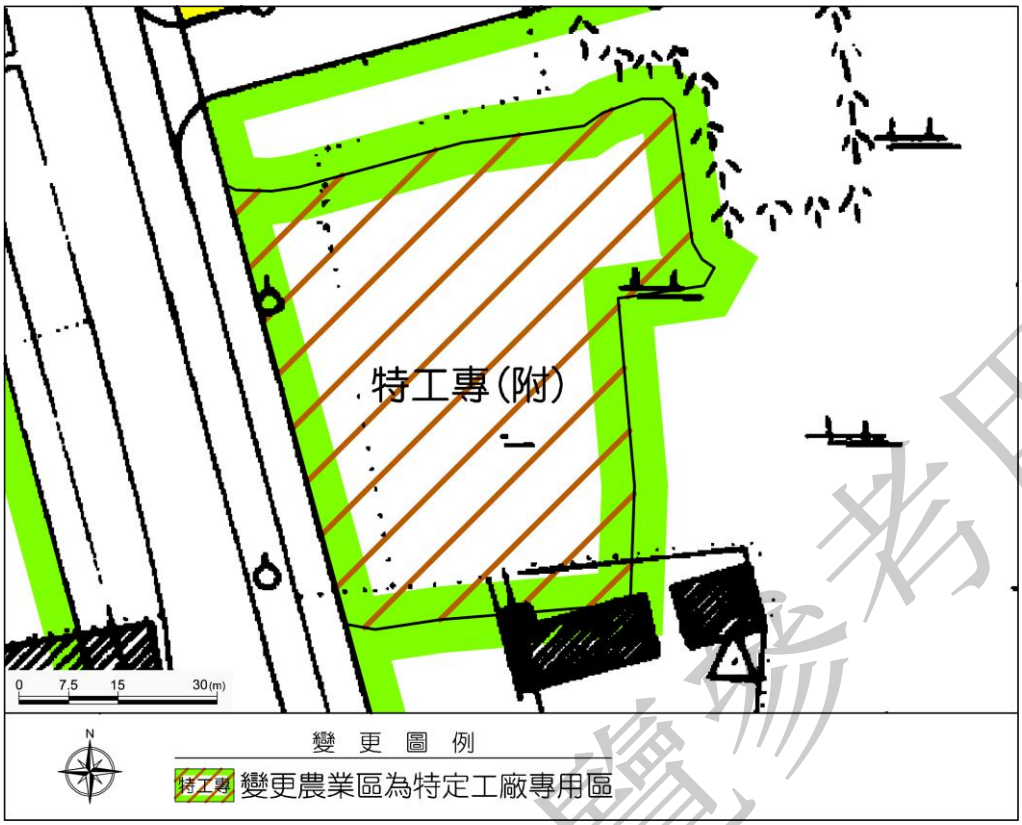


圖 5-4　變 4 案變更內容示意圖

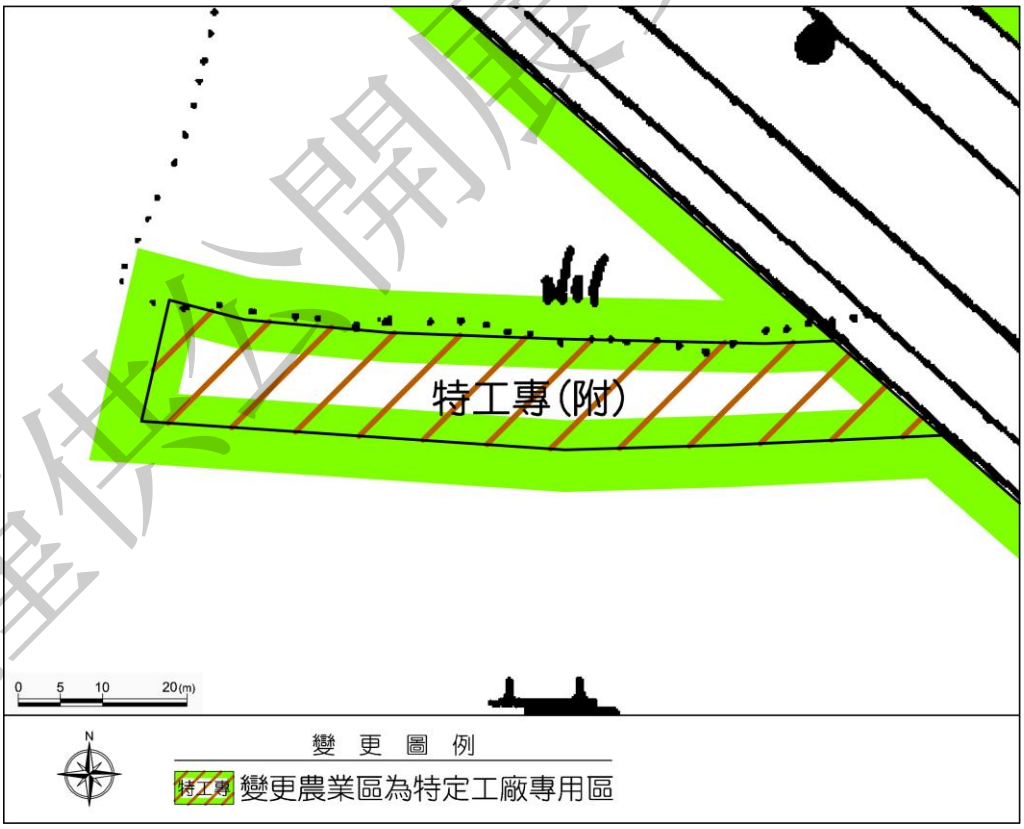


圖 5-5　變 5 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參考用

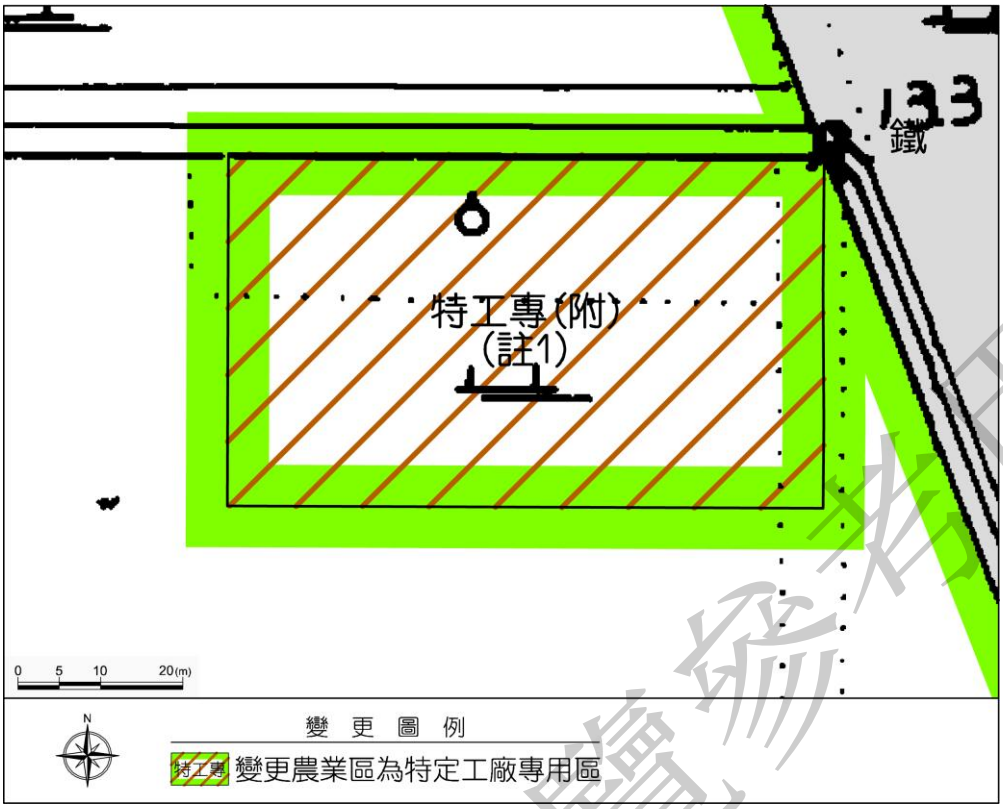


圖 5-6　變 6 案變更內容示意圖

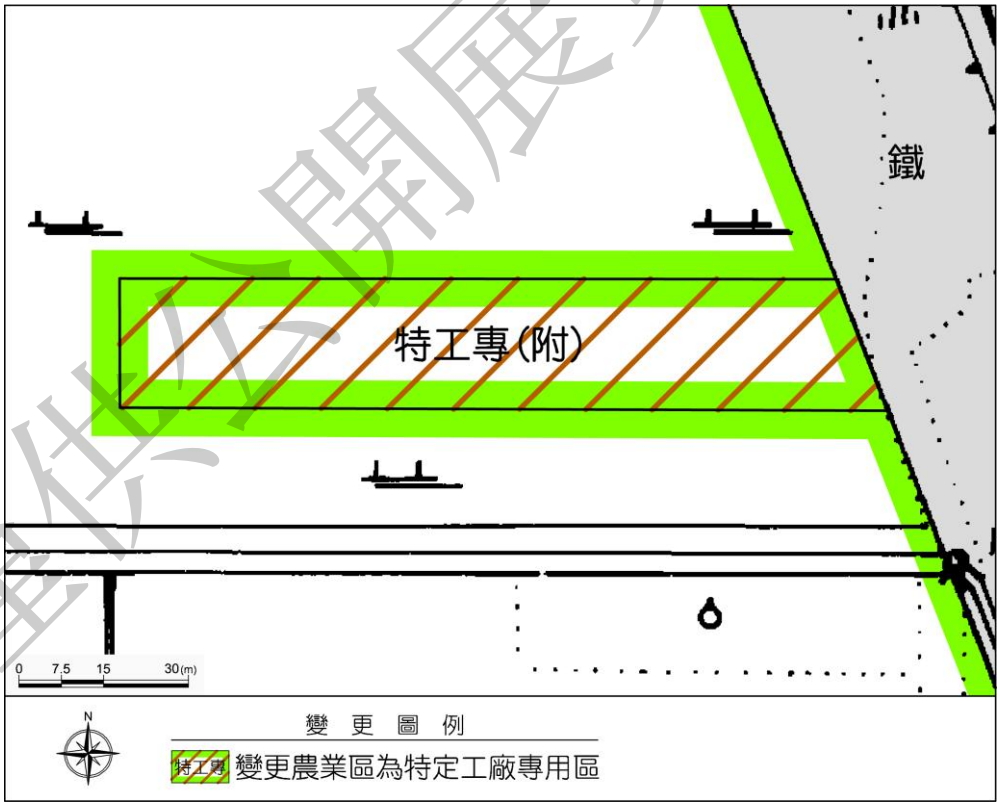


圖 5-7　變 7 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參用

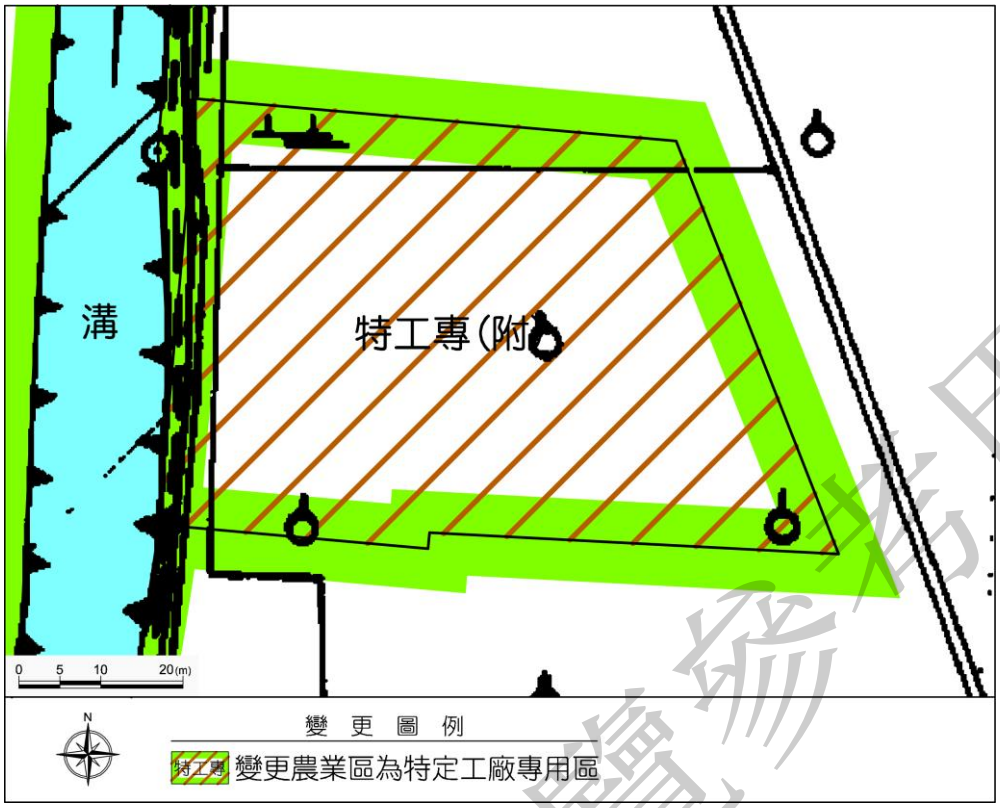


圖 5-8　變 8 案變更內容示意圖

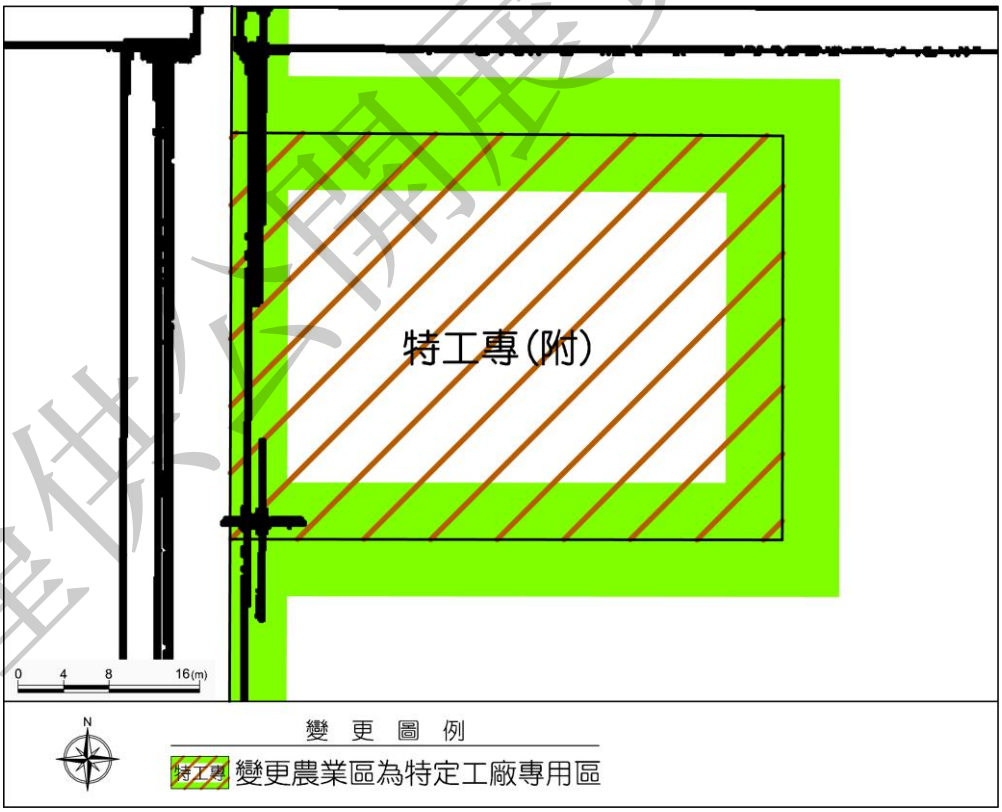


圖 5-9　變 9 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參用

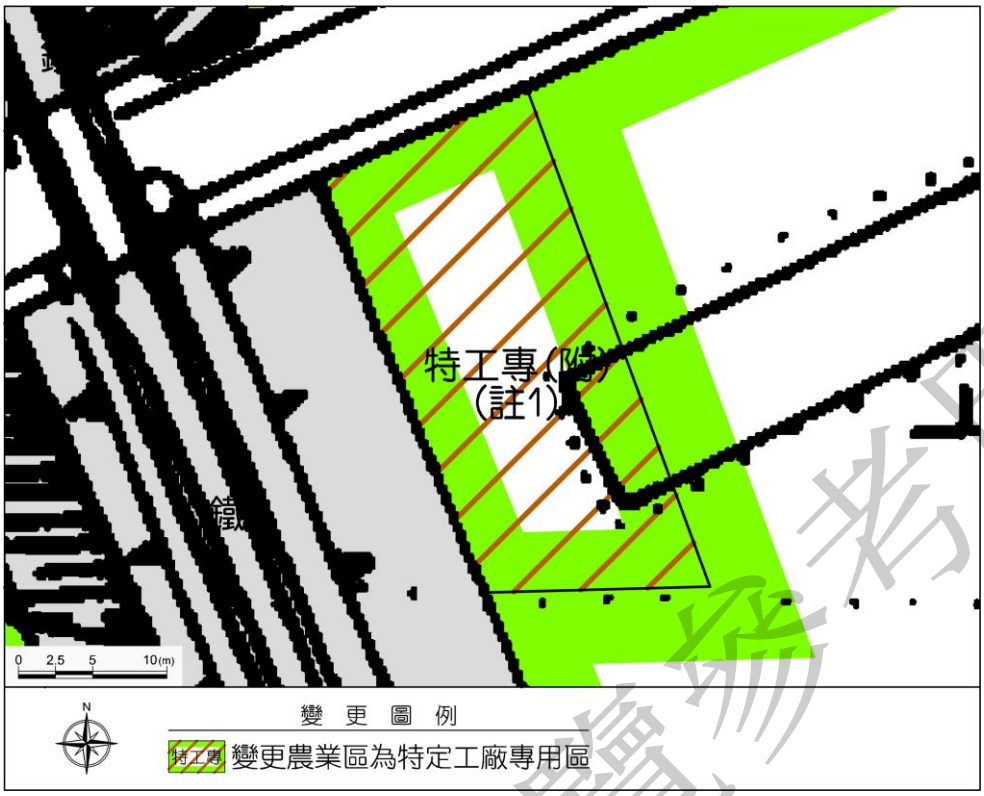


圖 5-10　變 10 案變更內容示意圖

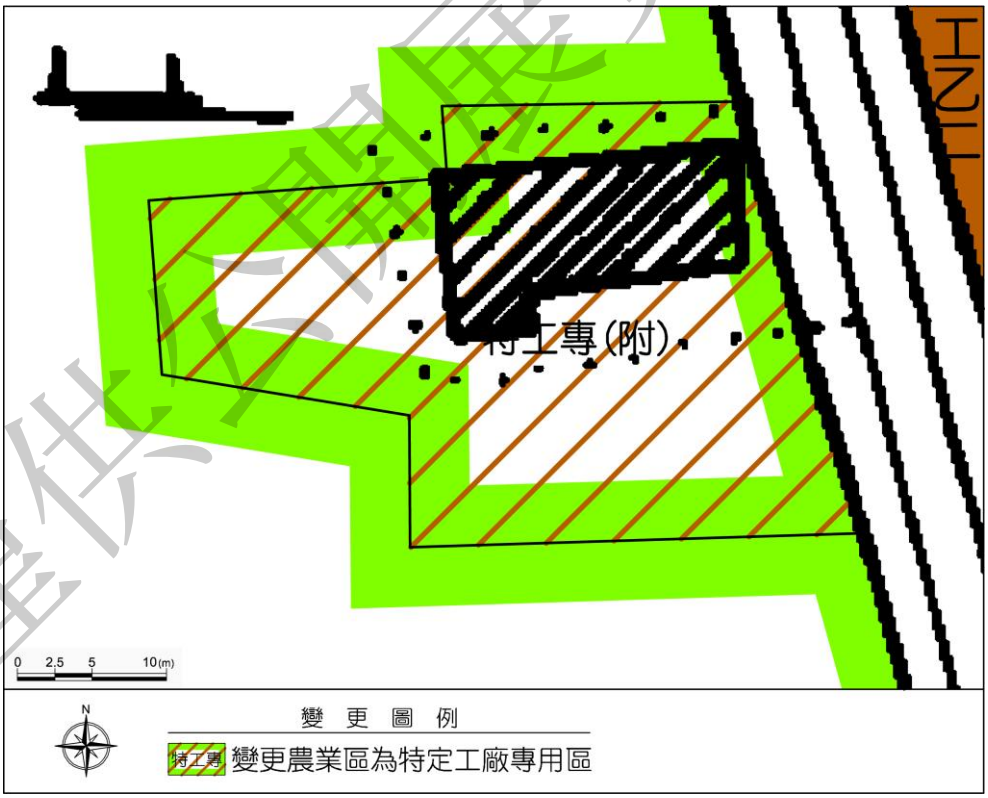


圖 5-11　變 11 變更內容示意圖

僅供公開展覽參考用

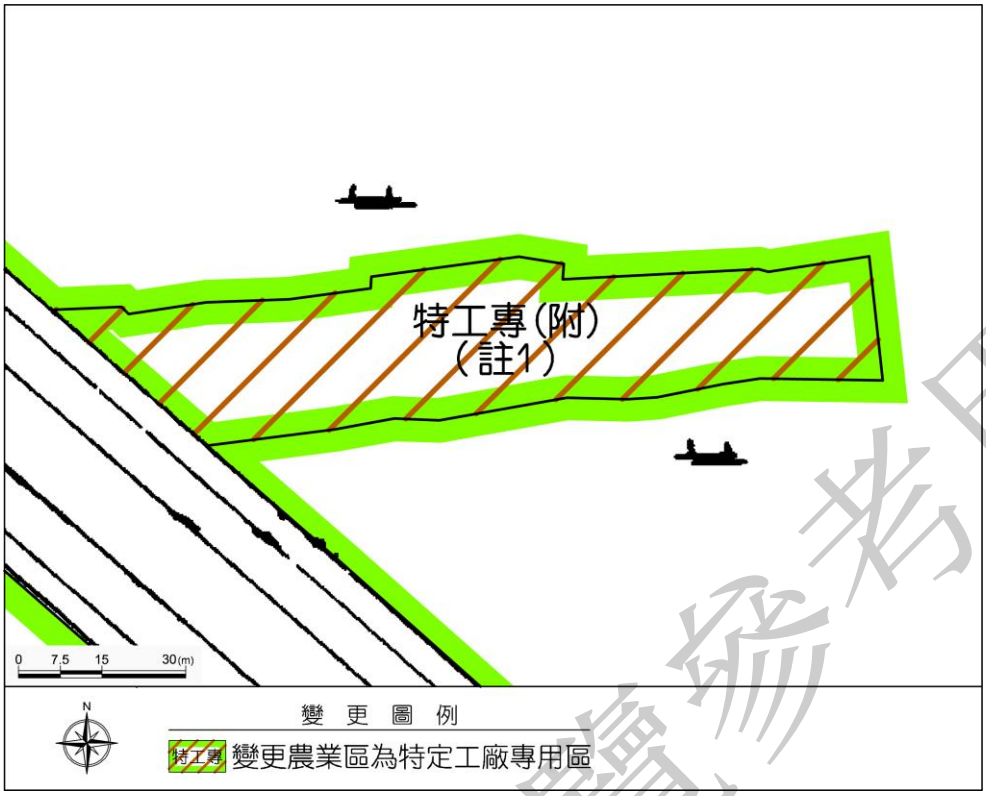


圖 5-12　變 12 變更內容示意圖

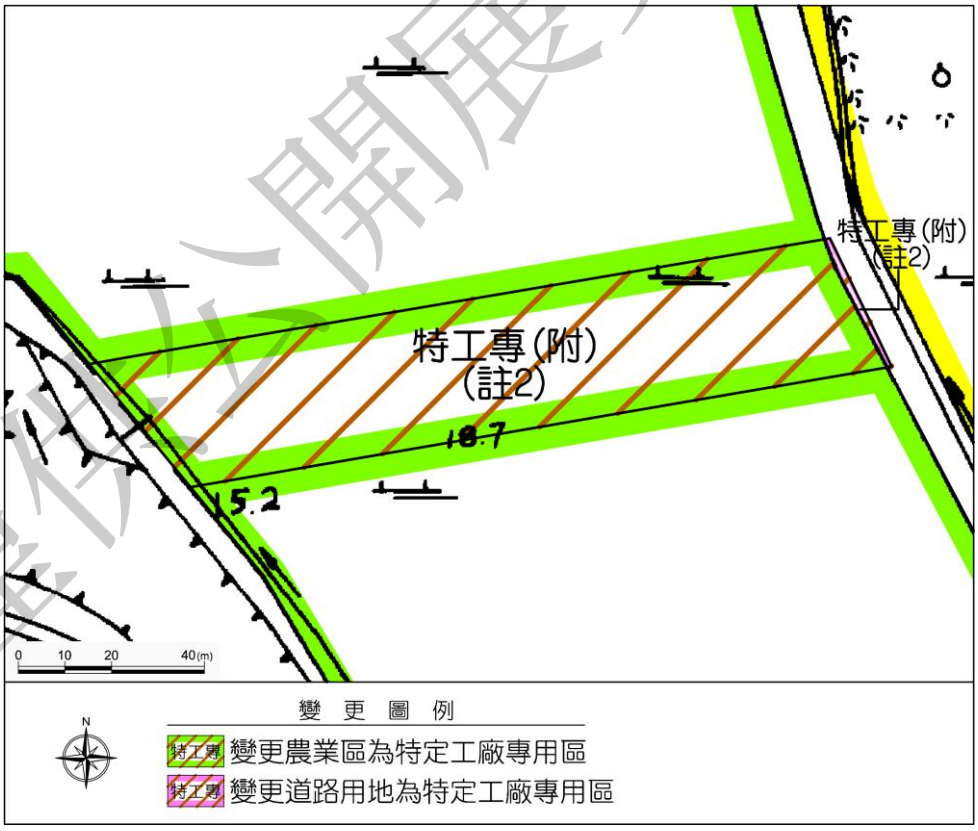


圖 5-13　變 13 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參考用

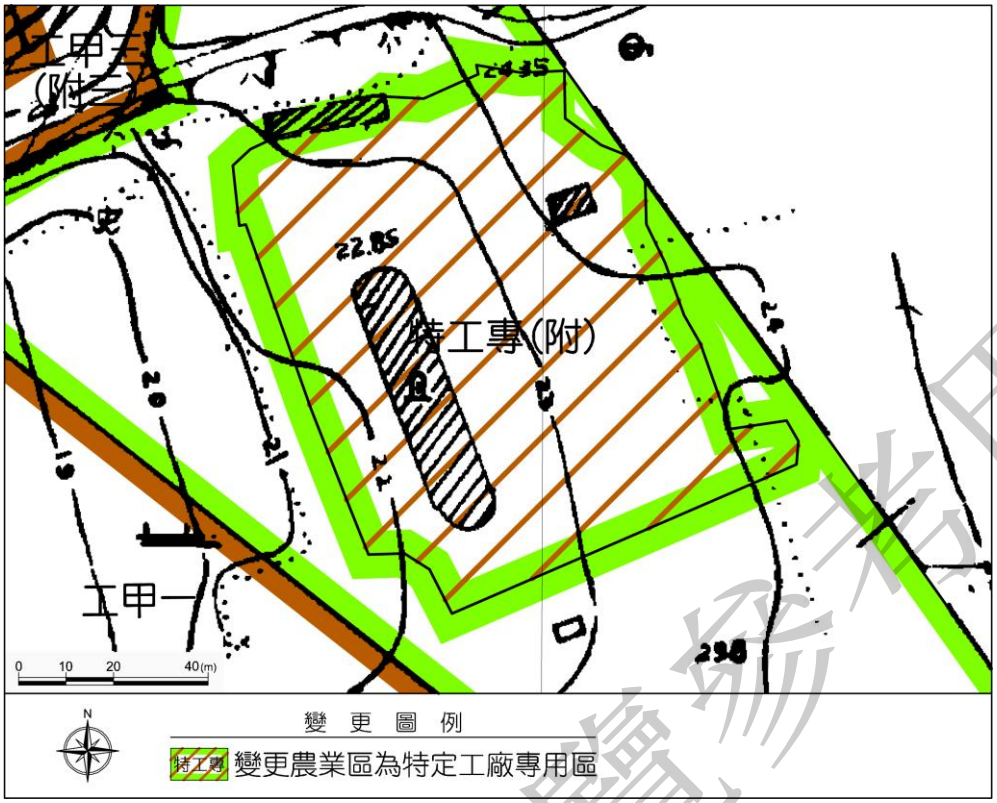


圖 5-14　變 14 案變更內容示意圖



圖 5-15　變 15 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參閱用

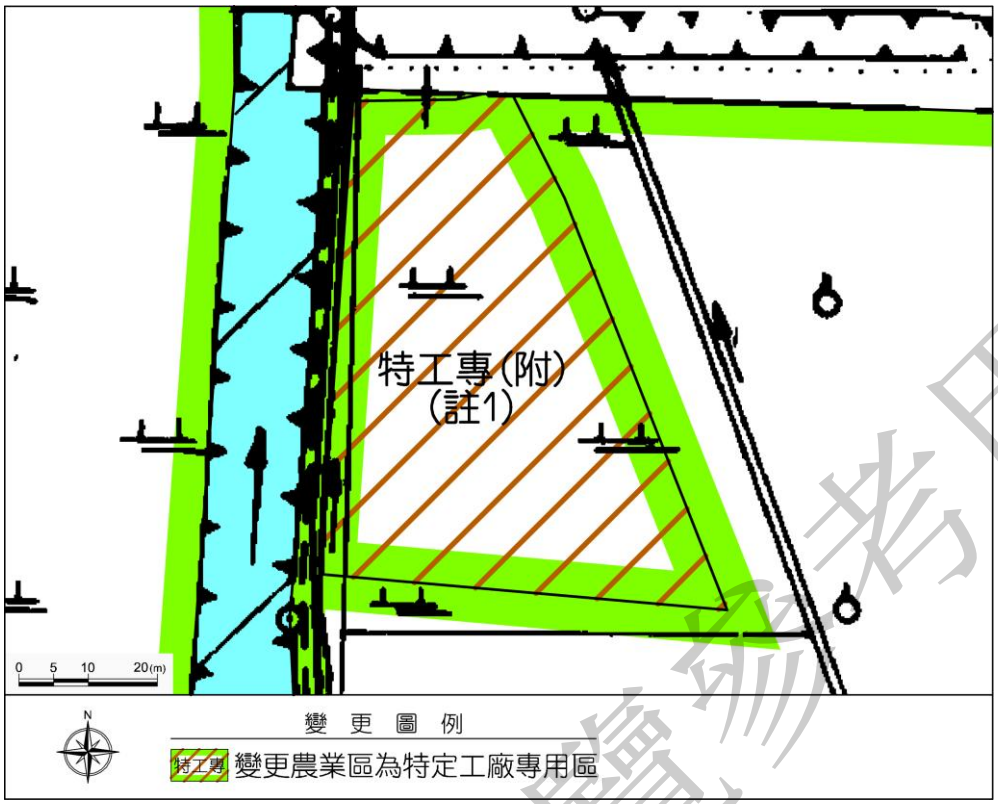


圖 5-16　變 16 案變更內容示意圖

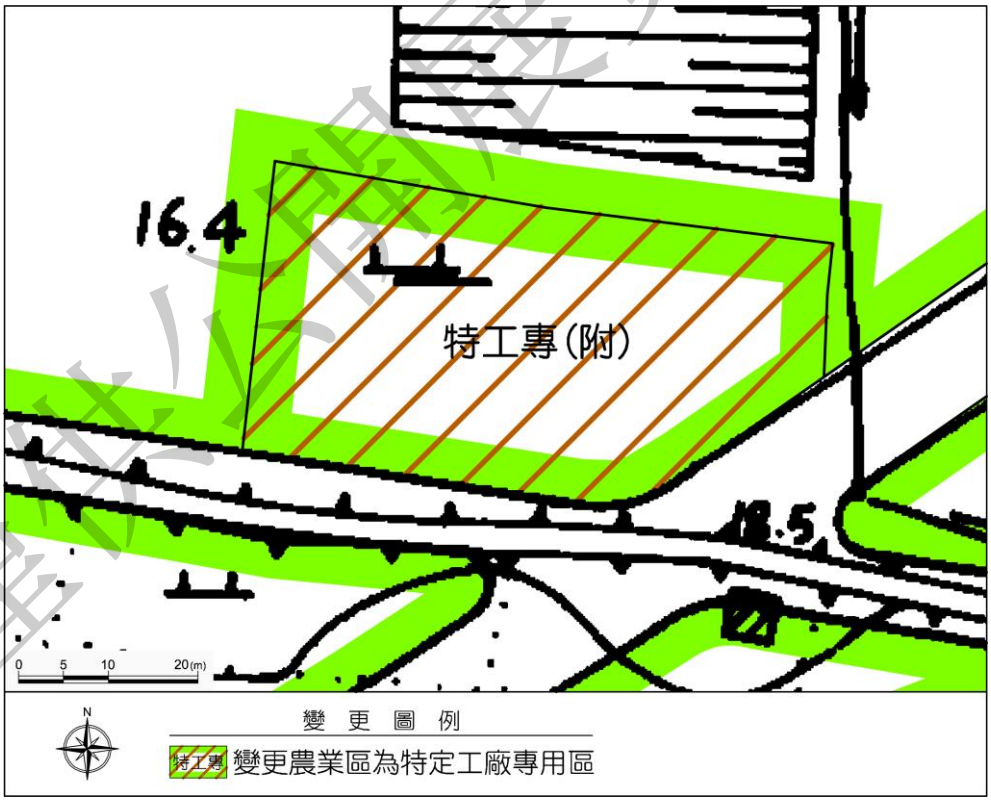


圖 5-17　變 17 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參考用

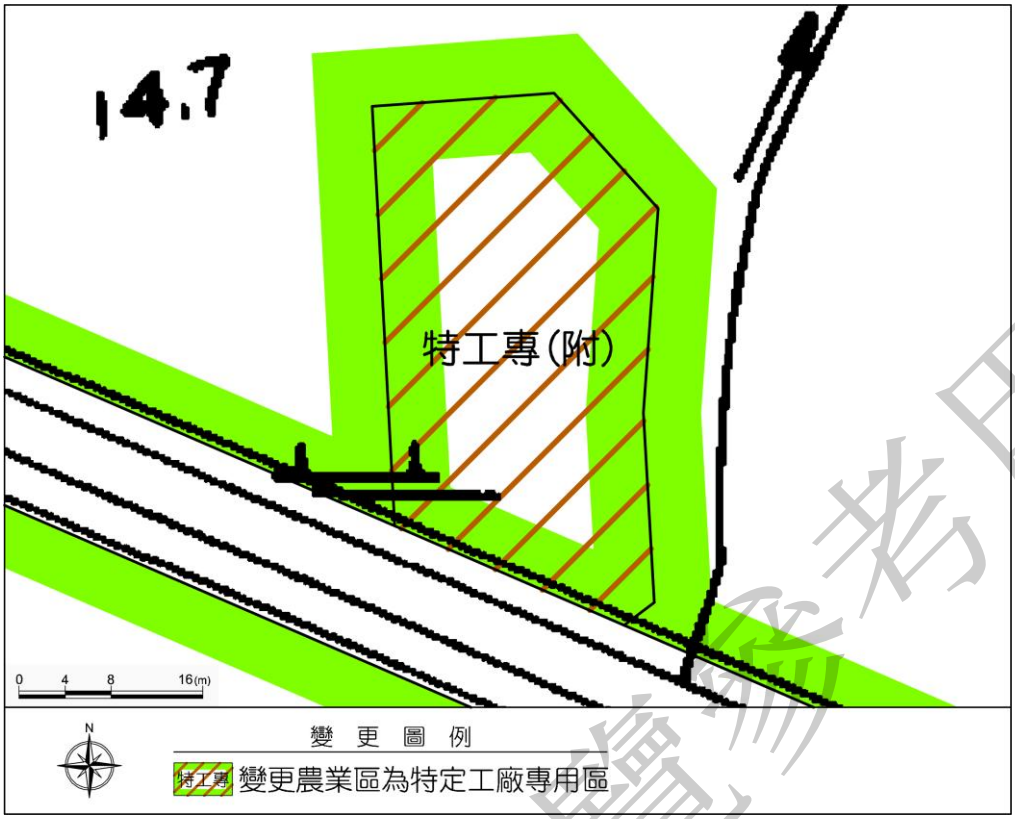


圖 5-18　變 18 案變更內容示意圖

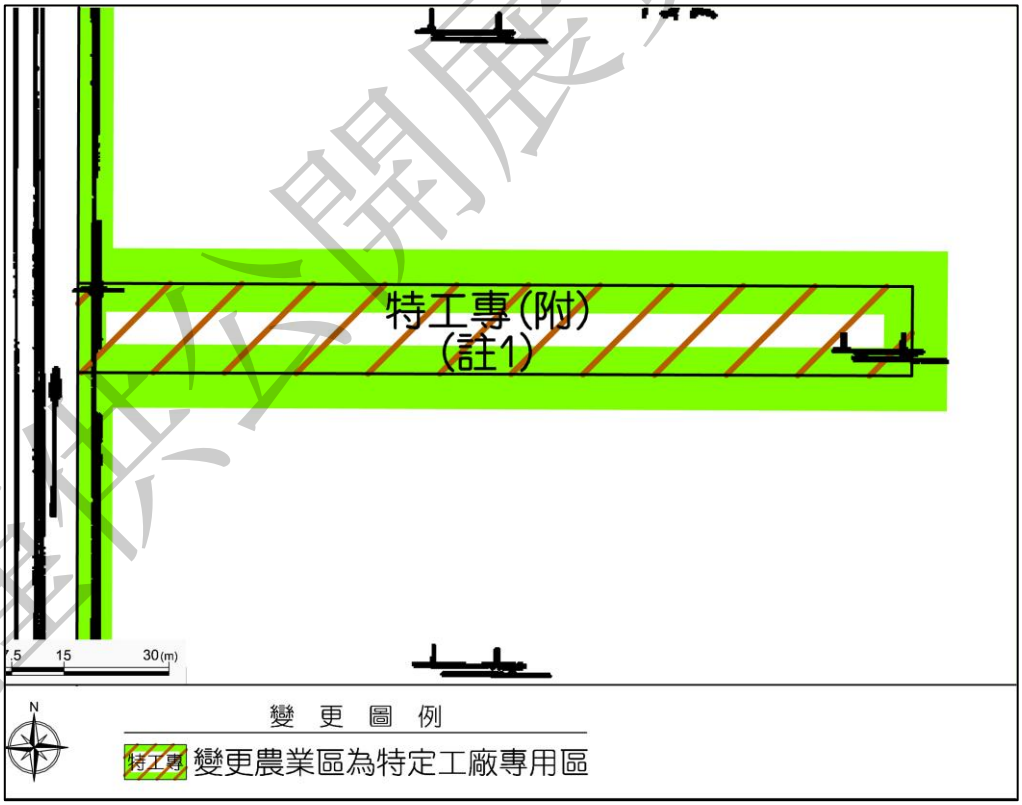


圖 5-19　變 19 案變更內容示意圖

僅供公開展覽參考用

第六章　檢討後計畫

第一節　檢討後計畫內容

一、計畫年期

計畫年期為民國 125 年。

二、計畫人口

計畫人口為 12,000 人，居住密度每公頃約 195 人。

三、土地使用分區

本次通盤檢討後，特定工廠專用區增加 4.55 公頃；農業區減少 4.55 公頃，其餘分區面積皆未減少。檢討後各項土地使用分區面積合計 231.10 公頃，占計畫區總面積比例約 79.97%。

四、公共設施用地

本次通盤檢討後，道路用地減少 0.00 公頃（41.98m^2），其餘用地面積皆未減少。檢討後各項公共設施用地面積合計 29.21 公頃，占計畫區總面積比例約 10.11%。

僅供公開展覽參考用

表 6-1　變更後土地使用計畫面積表

項目		現行計畫面積(公頃)	本次變更增減面積(公頃)	通盤檢討後		
				計畫面積(公頃)	占計畫區總面積比例(%)	占都市發展用地面積比例(%)
土地使用分區	住宅區	58.07	—	58.07	20.09	36.60
	商業區	3.54	—	3.54	1.22	2.23
	甲種工業區	13.76	—	13.76	4.76	8.67
	乙種工業區	17.55	—	17.55	6.07	11.06
	特定工廠專用區	—	+4.55	4.55	1.58	2.87
	文教區	2.01	—	2.01	0.70	1.27
	宗教專用區	0.19	—	0.19	0.07	0.12
	農會專用區	0.84	—	0.84	0.29	0.53
	加油站專用區	0.24	—	0.24	0.08	0.15
	保護區	2.01	—	2.01	0.70	—
	農業區	132.89	–4.55	128.34	44.41	—
	小計	**231.10**	**0.00**	**231.10**	**79.97**	**145.67**
公共設施用地	機關用地	1.29	—	1.29	0.45	0.81
	學校用地	5.10	—	5.10	1.76	3.21
	市場用地	0.42	—	0.42	0.15	0.26
	公園用地	2.44	—	2.44	0.84	1.54
	鄰里公園(兼兒童遊樂場)用地	0.77	—	0.77	0.27	0.49
	兒童遊樂場用地	0.52	—	0.52	0.18	0.33
	停車場用地	1.45	—	1.45	0.50	0.91
	郵政事業用地	0.11	—	0.11	0.04	0.07
	社教用地	0.18	—	0.18	0.06	0.11
	綠地用地	0.96	—	0.96	0.33	0.61
	溝渠用地	5.98	—	5.98	2.07	3.77
	鐵路用地	9.47	—	9.47	3.28	5.97
	道路用地	29.21	–0.00	29.21	10.11	18.41
	小計	**57.90**	—	57.90	20.03	36.49
都市發展用地面積		**154.10**	**+4.55**	**158.65**	**54.90**	**100.00**
總計		**289.00**	**—**	**289.00**	**100.00**	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
2.都市發展用地不含農業區、保護區。

僅供公開展覽參考用

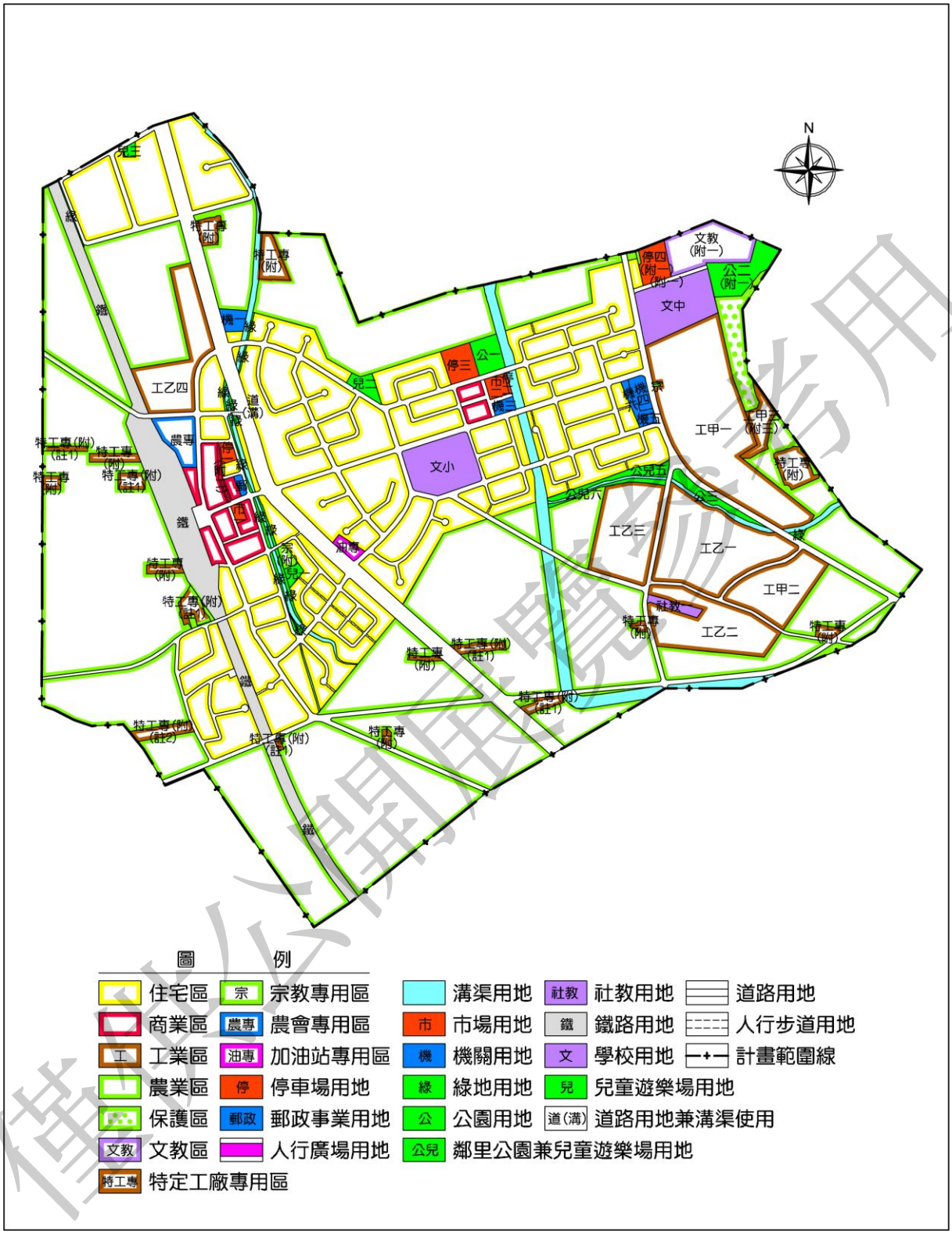


圖 6-1　變更後計畫示意圖

僅供公開展覽參考用

第二節　實施進度及經費

一、開發方式

本次通盤檢討主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，「特定工廠專用區」應由特定工廠登記之廠家另行擬定細部計畫，並以彰化縣政府作為擬定機關。

特定工廠登記之廠家應依都市計畫法第 22 條、都市計畫書圖製作要點及本案檢討變更原則，製作擬定細部計畫書圖草案，由彰化縣政府辦理公開展覽作業，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過後，由彰化縣政府分期彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部核定。細部計畫內容再併同主要計畫分階段發布實施，辦理程序詳圖 6-2。

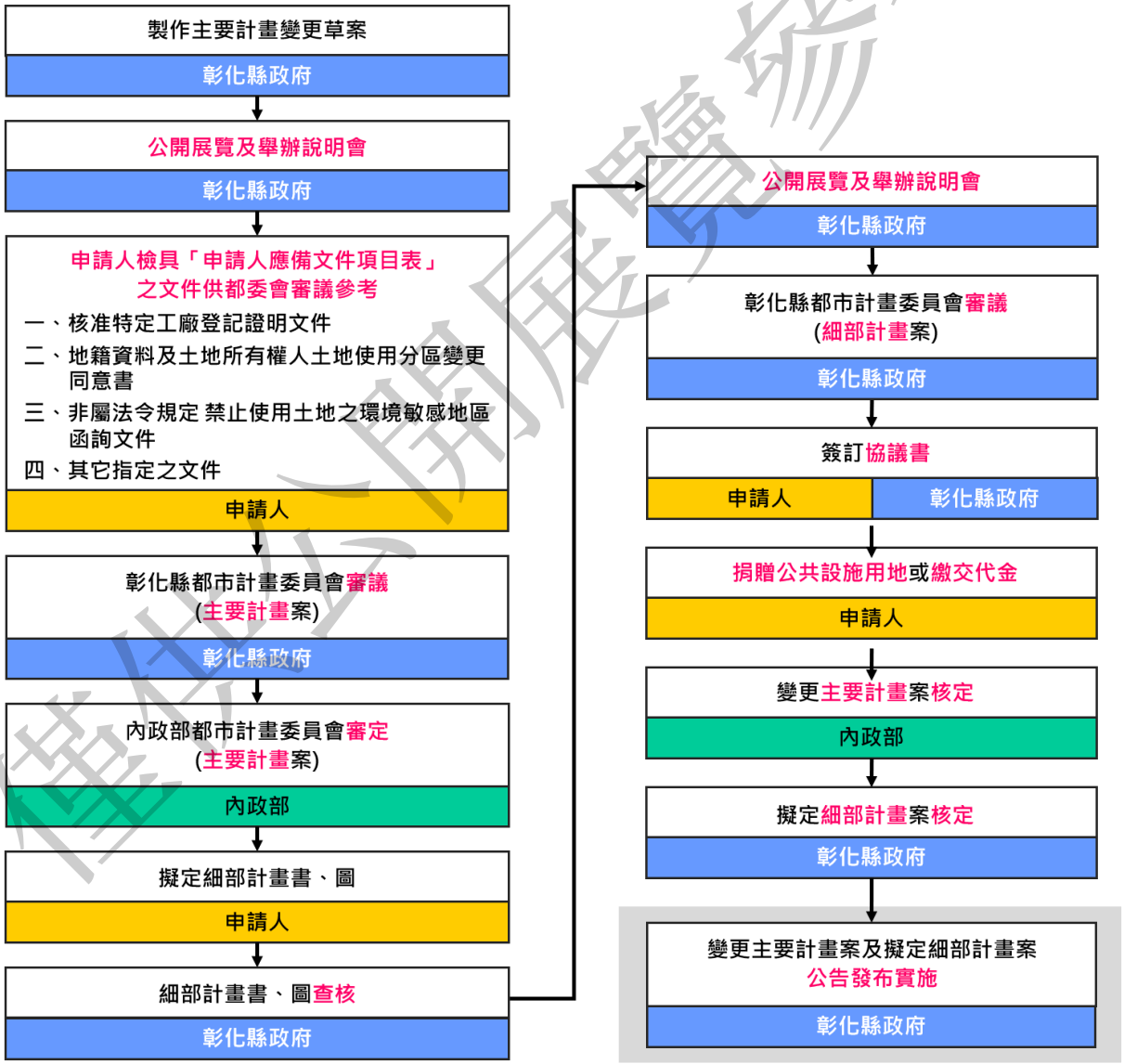


圖 6-2　通盤檢討辦理程序示意圖

僅供公開展覽參考用

二、擬定細部計畫作業原則

（一）計畫範圍

1.擬定細部計畫範圍應依彰化縣政府經濟暨綠能發展處核准之特定工廠廠地範圍為原則，倘經各級都市計畫委員會同意，使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施部分，應一併納入擬定細部計畫範圍。

2.特定工廠專用區以個別擬定細部計畫為原則，惟範圍相鄰之不同特定工廠專用區土地得合併擬定細部計畫。

（二）開發強度規定

特定工廠專用區扣除留設公共設施用地之可建築基地最大建蔽率為 70%，容積率為 180%。

（三）使用管制規定

特定工廠專用區之使用項目，以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限。

（四）公共設施劃設原則

1.細部計畫應至少劃設變更總面積 30%土地為公共設施用地捐贈為彰化縣有，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。

2.特定工廠專用區除與毗鄰供工業使用之土地（工業區、零星工業區、產業專用區、特定工廠專用區或其他經主管機關認定屬供工業使用性質者）交界鄰接區域外，應劃設隔離綠帶用地或其他具隔離性質之公共設施用地，其隔離距離應達 1.5 公尺以上，未劃設者得採退縮建築方式辦理。

3.細部計畫應劃設之公共設施用地，除隔離綠帶用地外，其餘應劃設鄰里性公共設施用地（公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等）為原則，其區位應鄰接道路集中設置，並應開放供公眾使用。

4.範圍相鄰之不同特定工廠專用區土地採合併擬定細部計畫者，得合併規劃公共設施用地。

僅供公開展覽參考用

5.回饋公共設施之方式及時機，適用「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定。

（五）建築退縮規定

1.基地臨接之道路寬度不足 8 公尺者，應退縮建築，併所臨接之道路寬度達 8 公尺以上。

2.基地毗鄰非供工業使用之土地，且其交界鄰接區域如未劃設隔離綠帶性質之公共設施用地，應退縮建築達 1.5 公尺以上，所退縮之空間得計入法定空地。

3.基地除依土地使用分區管制要點退縮建築外，另應依「建築技術規則建築設計施工編」第 110 條及 110-1 條之規定留設防火間隔。

（六）回饋代金之原則

1.無法劃設公共設施用地者，經彰化縣都市計畫委員會同意後得改以繳交代金。

2.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與彰化縣政府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，分期繳納方式由彰化縣政府另行公告之。

3.變更之土地位於農業區者，依前款規定收繳之代金，應撥交二分之一予本府農業發展基金，另二分之一撥交本府城鄉發展建設基金。

（七）設置太陽能設施規定

申請人應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）會評估及出具無法裝置之書面意見，並經經濟部同意者，免予設置。

三、實施進度

依「工廠管理輔導法」第 28-5 條規定，「特定工廠登記之有效期限至本法中華民國 108 年 6 月 27 日修正之條文施行之日起 20 年止」。該修正條文業經行政院公告自 109 年 3 月 20 日正式施行後，故特定工廠應於民國 129 年 3 月 19 日前完成用地及建築合法化作業。

僅供公開展覽參考用

【附件一】
都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則

(內政部 111 年 4 月 13 日台內營字第 1110804877 號令)

僅供公開展覽參考用

一、本原則依都市計畫法（以下簡稱本法）第二十七條之一第二項規定訂定之。

二、本原則適用對象，為依工廠管理輔導法第二十八條之五及第二十八條之六規定取得特定工廠登記者所使用之都市土地。

三、申請變更使用分區為特定工廠專用區之土地應符合下列規定：

（一）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。

（二）土地形狀應完整連接。但土地為寬度不超過十公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路所分隔，可與特定工廠登記廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。

（三）土地應臨接寬度至少達八公尺以上之道路，且該道路連接計畫道路，以符合特定工廠專用區所衍生之交通及防救災需求。臨接之道路寬度不足八公尺者，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八公尺以上。

（四）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。

（五）土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，並應符合下列規定：

1.原始地形在坵塊圖上之平均坡度為百分之四十以上：面積百分之八十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施使用為限。

2.原始地形在坵塊圖上之平均坡度為百分之三十以上未達百分之四十：以作為開放性之公共設施使用為限。

3.原始地形在坵塊圖上平均坡度未達百分之三十：得作為建築使用。

四、申請變更範圍土地使用規劃應依下列規定辦理：

（一）申請人應擬定細部計畫，至少劃設申請變更總面積百分之三十土地為公共設施用地捐贈為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）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）無法依前款規定劃設公共設施用地者，經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第六點規定簽訂協議書時當期公告土地現值百分之五十計算，並得以分期方式繳納。申請變更之土地位於農業區者，直轄市、縣（市）主管機關收繳之代金，應撥交予依農業發展條例第五十四條第一項規定設置之農業發展基金。

（三）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

僅供公開展覽參考用

施或退縮建築，其隔離或退縮距離應達一點五公尺以上。

（四）扣除留設第一款公共設施用地之可建築基地最大建蔽率及容積率分別為百分之七十及百分之一百八十，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。

（五）特定工廠專用區之使用項目，以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限。

五、變更使用分區之程序應依下列規定辦理：

（一）通盤檢討：

1.都市計畫擬定機關依本法第二十六條規定辦理通盤檢討時，應先洽工業主管機關提供計畫範圍內已依法取得或未來可能依法取得特定工廠登記者之現況情形，會商經濟、環保、交通、農業、消防及水利等單位研擬整體（區域性及小區域）發展及設置相關公共設施之規劃構想，並依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍及申請變更案件檢討規定，以整體規劃及分別開發之方式辦理。

2.經都市計畫擬定機關審認符合本原則及依權責訂定申請變更案件檢討規定者，都市計畫擬定機關應依法定程序就依權責訂定得申請變更為特定工廠專用區之土地範圍一次性檢討變更都市計畫，並視細部計畫審議情形，分期彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部核定，分階段發布實施；其辦理程序如附圖一。

（二）個案變更：

1.都市計畫擬定機關未依前款規定完成通盤檢討前，為適應經濟發展，申請人有迅行變更使用分區之需要時，得敘明理由並檢具工業主管機關審查核准之特定工廠登記證明文件，經認定符合本法第二十七條第一項第三款規定後，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，送都市計畫擬定主管機關依都市計畫法定程序辦理變更使用分區；其辦理程序如附圖二。

2.變更都市計畫書應包括設置相關區域性公共設施之規劃構想，供都市計畫委員會審議參考，都市計畫擬定機關並應納入下次通盤檢討一併考量。

六、申請人於主要計畫核定前，應檢附全部土地所有權人土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件，並與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽訂協議書同意下列事項及載明違反之處理方式，並納入都市計畫書：

（一）都市計畫核定前依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔。

（二）依第八點本文規定規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。

七、申請變更為特定工廠專用區之案件依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理

僅供公開展覽參考用

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。但依法應辦理環境影響評估者，其都市計畫變更案報請內政部核定時，應檢附環保主管機關審查通過之環境影響評估證明文件。

八、申請人應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屋頂水平投影面積之百分之五十。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）會評估及出具無法裝置之書面意見，並經經濟部同意者，免予設置。

九、本原則規定事項，得經內政部都市計畫委員會就個案實際情形決議不適用本原則全部或一部之規定。未規定事項，依內政部都市計畫委員會決議辦理。

僅供公開展覽參考用

【附件二】
彰化縣都市計畫特定工廠專用區
專案通盤檢討及擬定細部計畫作業要點

僅供公開展覽參考用

彰化縣都市計畫特定工廠專用區專案通盤檢討及擬定細部計畫作業要點

彰化縣政府為因應本縣都市計畫「特定工廠專用區專案通盤檢討案」及後續引導廠商自行擬定細部計畫作業需要，爰依內政部 111 年 4 月 13 日台內營字第 1110804877 號令訂頒「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」之指導下，研擬更明確之作業規範，以作為通盤檢討變更案件審議及後續擬定細部計畫作業辦理依據。

條文	說明
壹、主辦機關、申請人與適用範圍	
一、彰化縣政府（以下簡稱本府）為辦理縣內都市計畫區特定工廠專用區專案通盤檢討案(以下簡稱本案)審議作業及引導特定工廠廠商自行擬定細部計畫，特訂定本要點。	條文訂定目的。
二、都市計畫變更之主辦機關為本府建設處，特定登記工廠合法化作業之目的事業主管機關為本府經濟暨綠能發展處。	明訂都市計畫主辦機關、特定工廠之目的事業主管機關。
三、本要點所稱申請人為本府經濟暨綠能發展處核發特定工廠登記之廠商。	明訂申請人為特定工廠廠商。
四、本要點適用範圍為都市計畫區內取得特定工廠登記之土地，但位於本府公告公開展覽都市計畫草案之整體開發地區、公共設施用地專案通盤檢討案劃定跨區市地重劃地區及經核定重大建設計畫所需土地範圍者，不納入本案變更。	1.明訂本要點之適用範圍。 2.考量位於本府已公開展覽都市計畫草案之整體開發地區、公辦跨區市地重劃地區、經核定重大建設計畫所需土地內特定工廠，為避免與所在整體開發區土地使用計畫、重大建設計畫及公共設施用地專案通盤檢討跨區市地重劃方案競合，爰不納入本案變更；惟特定工廠若有持續經營之意願且無意願參與整體開發者，得向本府提出陳情意見，俾供都市計畫委員會審議參考。
貳、基地條件	
五、變更範圍以取得特定工廠登記者所使用之廠地為原則，必要時經各級都市計畫委員會同意，得使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施。 倘依本府經濟暨綠能發展處核發之特定工廠	1.依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第三點規定。 2.明訂地號部分使用者之變更範圍為特定工廠廠地範圍。

僅供公開展覽參考用

條文	說明
登記函涉及地號部分使用者，應依照實際核准作為特定工廠廠地範圍變更。	
六、變更範圍土地形狀應完整連接。但土地為寬度不超過 10 公尺之都市計畫道路用地、既成道路或水路所分隔，可與特定工廠登記廠地合併供一生產單元完整使用者，不在此限。	依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第三點規定。
七、變更範圍土地應臨接寬度至少達 8 公尺以上之道路，且該道路連接計畫道路，以符合特定工廠專用區所衍生之交通及防救災需求。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。	依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第三點規定。
八、變更範圍土地不得位於重要水庫集水區、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。	依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第三點規定。
九、變更範圍土地位於山坡地者，除應符合山坡地建築管理辦法規定外，並應符合下列規定： 1.原始地形在坵塊圖上之平均坡度為 40%以上：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施使用為限。 2.原始地形在坵塊圖上之平均坡度為 30%以上未達 40%：以作為開放性之公共設施使用為限。 3.原始地形在坵塊圖上平均坡度未達 30%:得作為建築使用。	依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第三點規定。
參、主要計畫變更內容及審議原則	
十、特定登記工廠土地變更後主要計畫土地使用分區為特定工廠專用區。	明訂變更後土地使用分區名稱。
十一、申請人依本案辦理土地使用分區變更時，應檢具「附表一 申請人應備文件項目表」所列之文件供主辦機關查核，並供各級都市計畫委員會審議參考。 申請人如未依附表一規定檢附相關文件，且經本府通知後仍未於本縣都市計畫委員會審議前完成補正，致無法供變更審議之參據者，不予變更。	明訂申請人應備文件。

僅供公開展覽參考用

條文	說明
十二、周邊土地使用相容性考量 1.位於住宅區、商業區或其他可建築土地使用分區，倘影響周邊環境品質與土地使用整體性或與都市計畫相關法令規定相牴觸者，不予變更。 2.位於工業區範圍內，如土地使用分區管制規定已符合特定登記工廠使用需求者，得免予變更。 3.位於公共設施用地範圍者，需徵詢公共設施主管機關及都市計畫擬定機關同意始得變更。 4.同時涉及都市計畫區與非都市土地者，為利於工廠合法化後整體規劃留設細部計畫公共設施用地，並合併檢討法定空地與配置建築物，得依照個案情形併同調整都市計畫邊界。	特定工廠坐落於不同土地使用分區或公共設施用地，應考量檢討後土地使用分區與周邊土地使用之相容性及建築基地利用之整體性，故訂定各種土地使用分區之檢討原則。
十三、主要計畫變更應檢附全部土地所有權人土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件，並與本府簽訂協議書同意下列事項及載明違反之處理方式，並納入都市計畫書： 1.依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔。 2.依「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第八點規定規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。惟依本要點第二十一點規定免予設置者，則無須於協議書載明。	1.規定申請人應檢附全部土地所有權人土地使用分區變更同意書或同意開發證明文件 2.對於依都市計畫委員會決議申請人應捐贈或負擔事項，及依第八點規定應規劃設置太陽光電發電設備，應與本府簽訂協議書同意辦理之。
肆、擬定細部計畫程序及原則	
十四、變更主要計畫經內政部都市計畫委員會審議通過後，應由申請人依都市計畫法第 22 條、都市計畫書圖製作要點，製作擬定細部計畫書圖草案，由本府辦理公開展覽作業，並經本縣都市計畫委員會審議通過後，由本府分期彙整製作變更主要計畫書、圖報內政部核定，詳「附圖一、彰化縣都市計畫取得特定工廠登記土地合法化審查作業流程圖」。申請人擬定細部計畫案應以本府為都市計畫擬定機關。	1.明訂主辦機關審查作業及辦理流程說明。 2.為加速廠商合法化程序，且配合專案通盤檢討後擬定細部計畫作業程序之一致性，故明訂擬定細部計畫案應以本府為都市計畫擬定機關。
十五、擬定細部計畫範圍 1.擬定細部計畫範圍應依本府經濟暨綠能發展處核准之特定工廠廠地範圍為原則，倘	明訂擬定細部計畫範圍，並允許相鄰特定工廠專用區得合併擬定細部計畫，以提升土地使用規劃之彈性。

借供公開展覽參考用

條文	說明
經各級都市計畫委員會同意，使用範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施部分，應一併納入擬定細部計畫範圍。 2.特定工廠專用區以個別擬定細部計畫為原則，惟範圍相鄰之不同特定工廠專用區土地得合併擬定細部計畫。	
十六、特定工廠專用區扣除留設公共設施用地之可建築基地最大建蔽率為 70%，容積率為 180%。	明訂變更為特定工廠專用區之土地使用強度。
十七、特定工廠專用區之使用項目，以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限。	明訂變更為特定工廠專用區之容許使用項目。
十八、細部計畫公共設施劃設原則 1.細部計畫應至少劃設變更總面積 30%土地為公共設施用地捐贈為彰化縣有，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。 2.特定工廠專用區除與毗鄰供工業使用之土地（工業區、零星工業區、產業專用區、特定工廠專用區或其他經主管機關認定屬供工業使用性質者）交界鄰接區域外，應劃設隔離綠帶用地或其他具隔離性質之公共設施用地，其隔離距離應達 1.5 公尺以上，未劃設者得採退縮建築方式辦理。 3.細部計畫應劃設之公共設施用地，除隔離綠帶用地外，其餘應劃設鄰里性公共設施用地（公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、停車場、道路等）為原則，其區位應鄰接道路集中設置，並應開放供公眾使用。 4.範圍相鄰之不同特定工廠專用區土地採合併擬定細部計畫者，得合併規劃公共設施用地。 5.回饋公共設施之方式及時機，適用「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定。	1.依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第四點規定明訂公共設施回饋比例。 2.明訂「供工業使用之土地」項目。 3.應劃設之公共設施用地，除隔離綠帶用地外，其餘以劃設鄰里性公共設施為主，且須臨接道路集中設置，以達到公共服務效益。
十九、建築退縮原則 1.基地臨接之道路寬度不足 8 公尺者，應退縮建築，併所臨接之道路寬度達 8 公尺以上。 2.基地毗鄰非供工業使用之土地，且其交界鄰接區域如未劃設隔離綠帶性質之公共設	1.依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第三點、第四點規定明訂建築退縮原則，包括臨路退縮及基地交界區域退縮。 2.明訂除退縮外仍應符合「建築技術

僅供公開展覽參考用

條文	說明
施用地，應退縮建築達 1.5 公尺以上，所退縮之空間得計入法定空地。 3.基地除依土地使用分區管制要點退縮建築外，且應符合「建築技術規則建築設計施工編」第 110 條及 110-1 條有關防火間隔之規定。	規則建築設計施工編」有關建築防火之規範，以確保公共安全。
二十、基地情況特殊無法劃設公共設施用地者，經本縣都市計畫委員會同意後得改以繳交代金。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與本府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，分期繳納方式由本府另行公告之。	依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第四點規定。
二十一、申請人應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）會評估及出具無法裝置之書面意見，並經經濟部同意者，免予設置。	依內政部 111 年發布之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」第八點規定。
伍、其他	
二十二、特定登記工廠依法應辦理農業用地變更、環境影響評估、出流管制規劃、實施水土保持之處理及維護者，都市計畫變更審議與相關審查得採平行作業方式辦理，並應於擬定細部計畫報請本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。	明訂申請人涉及其他法令規定事項（包括農業用地變更、環境影響評估、出流管制規劃、水土保持計畫）之審議及完成時機。
二十三、申請人擬定細部計畫如需使用特定工廠廠地範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施，且經本縣都市計畫委員會審議通過者，應於主要計畫核定前再提請內政部都市計畫委員會審議。	明訂申請人因使用範圍外毗鄰土地留設隔離綠帶或公共設施，致使擬定細部計畫範圍與審定主要計畫變更範圍不同時，其主要計畫變更範圍應再提內政部都市計畫委員會審議。
二十四、變更土地位於農業區，並經本縣都市計畫委員會同意以繳交代金方式回饋者，收繳之代金應撥交 1/2 予本府農業發展基金，另 1/2 撥交本府城鄉發展建設基金。	明訂收繳回饋代金之撥交單位。
二十五、申請人於擬定細部計畫案經本府核定後，應檢送核定計畫書、圖及電子檔予本府	明訂發布實施計畫書、圖數量應依機關實際需求檢送；另依據行政程序法

僅供閱覽參考用

條文	說明
辦理發布實施，所需份數依照實際需求檢送。 都市計畫法定作業程序或涉及其它機關行政程序審議者，其所需費用由申請人負擔。	第 52 條但書規定，本行政程序所生之費用係專為當事人或利害關係人利益所支出之費用，由申請人負擔，爰明訂申請人應負擔都市計畫法定程序（例如登報、都市計畫委員會審議等）、涉及其它機關行政程序（例如辦理農業用地變更、環境影響評估、出流管制規劃、水土保持等相關作業及審議）所需費用。
二十六、本要點未規定事項，依內政部訂頒「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」規定辦理。	本原則未規定之事項，適用其他法令之規定。

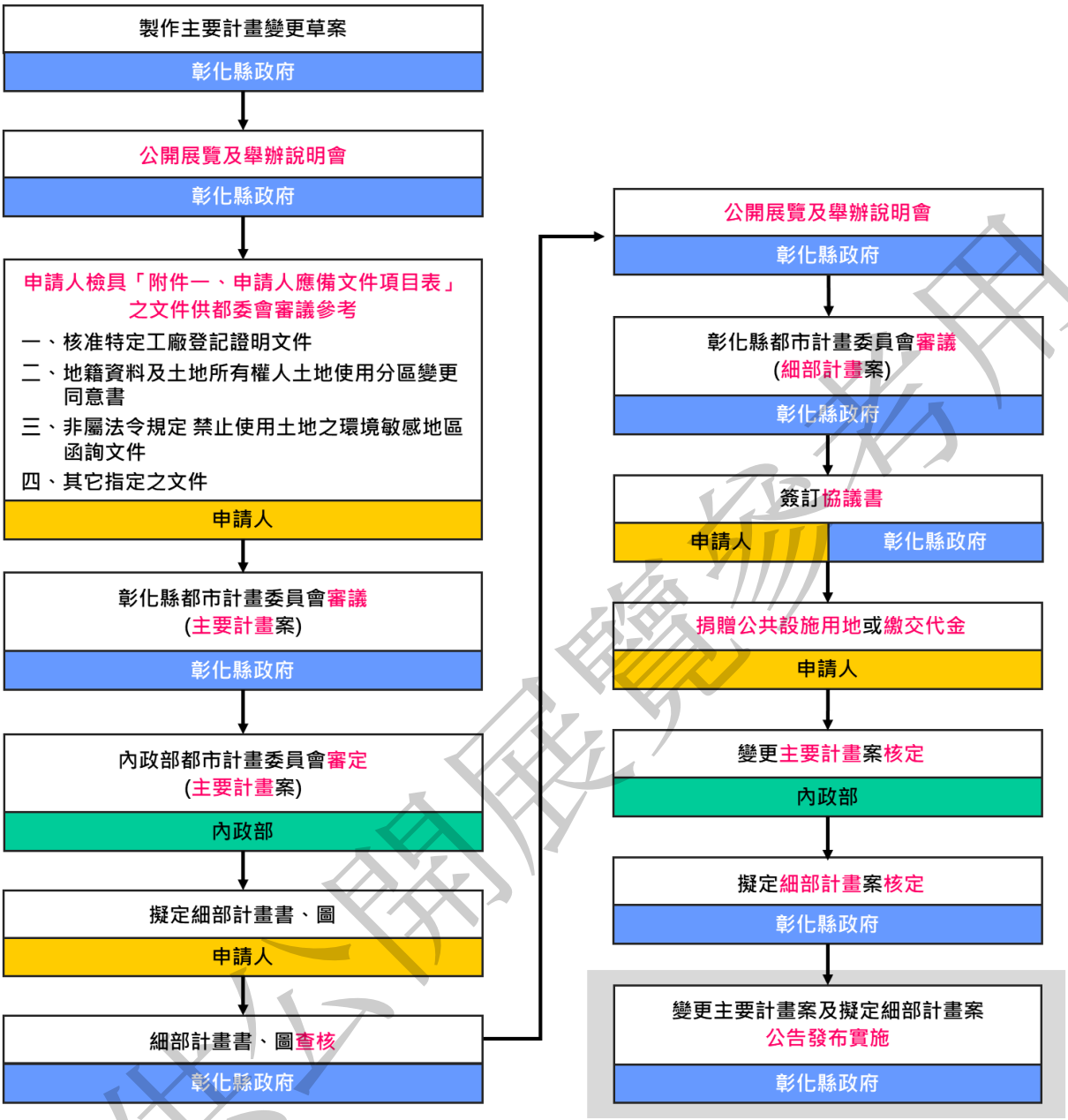
僅供公開展覽參考用

附表一、申請人應備文件項目表

申請人應備文件		說　　明	申請單位
一	核准特定工廠登記證明文件	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。	申請人提供
二	地籍資料及土地所有權人土地使用分區變更同意書	2. 地籍圖、土地登記謄本。	各鄉鎮市地政事務所
		3. 土地使用分區證明書。	各鄉鎮市公所
		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。	土地所有權人填寫
三	非屬法令規定禁止使用土地之環境敏感地區函詢文件	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。	內政部環境敏感地區單一窗口查詢平台(https://eland.nlma.gov.tw/seportal)
四	其它指定之文件	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 25 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)。	由申請人自行洽測量公司
		7. 建築線指示（定）圖。	彰化縣政府建設處更新發展科
		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)。	申請人自行套繪

僅供公開展覽參考用

附圖一、彰化縣都市計畫取得特定工廠登記土地合法化審查作業流程圖



僅供公開展覽參考用

都 市 計 畫 技 師 圖 記 頁

彰化縣政府辦理之變更花壇都市計畫（特定工廠專用區專案通盤檢討）案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就政策導向、現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容。惟都市計畫（或都市更新.....等）須依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會.....等）完成審議並經主管機關核定後公告，所有內容應以公告為準。

都市計畫技師姓名：趙志銘	技師執業執照證號：技執字第 006104 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 A0090 號
技師執業機構名稱：達觀工程顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：＿＿＿＿＿＿＿＿

日　　期：　　年　　月　　日

僅供公開展覽參考用

業 務 承 辦 人 員	
業 務 單 位 主 管	

僅供公開展覽參用