

# 都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則總說明

為輔導位於都市計畫土地之取得特定工廠登記者，辦理土地變更為適當使用分區，考量其與合法工廠之差異，不宜以目前都市計畫特種、甲種、乙種或零星工業區作為變更後使用分區，爰規定其變更後使用分區為特定工廠專用區，且其土地使用規劃及捐贈回饋事項亦不宜與合法工廠相同。內政部為都市計畫法主管機關依工廠管理輔導法第二十八條之十第一項第三款及第四項規定，對於非屬群聚地區優先採新訂都市計畫及開發產業園區規劃處理，且位於都市計畫之土地內取得特定工廠登記者，本於輔導需求與安全之原則檢討及簡化相關法規，並依都市計畫法第二十七條之一第二項之授權，爰訂定「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」（以下簡稱本原則），其要點如下：

- 一、本原則之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。(第二點)
- 二、申請變更使用分區為特定工廠專用區應符合之土地區位條件。(第三點)
- 三、申請變更範圍土地使用規劃原則。(第四點)
- 四、變更使用分區之辦理程序。(第五點)
- 五、申請人應與直轄市、縣(市)政府簽訂協議書同意依都市計畫委員會決議辦理捐贈及履行負擔，並於都市計畫核定前執行完畢。(第六點)
- 六、都市計畫變更審議涉及環境影響評估及水土保持計畫審查者，得採平行作業方式辦理。(第七點)
- 七、申請人應規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。(第八點)
- 八、不適用本原則全部或一部之規定情形。(第九點)

## 都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則

規 定	說 明
<p>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。</p>	<p>工廠管理輔導法第二十八條之十第四項規定，有關同條第一項第三款非屬群聚地區優先採新訂都市計畫及開發產業園區規劃處理，且位於都市計畫之土地內取得特定工廠登記者核准變更土地為適當使用分區之條件，由各該法規主管機關基於輔導需求與安全之原則檢討及簡化相關法規，內政部爰依都市計畫法第二十七條之一第二項規定之授權針對土地權利關係人提供或捐贈之項目、比例、計算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項，訂定本原則。</p>
<p>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。</p>	<p>本原則係為簡化取得特定工廠登記者位於都市計畫之土地變更使用分區相關法規，爰本原則之適用對象僅限依經濟部主管之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。</p>
<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>本點規定申請變更使用分區為特定工廠專用區應符合之土地區位條件，以供都市計畫委員會審議參考，說明如下：</p> <p>一、工廠管理輔導法第二十八條之九第一項第四款規定，取得特定工廠登記者，不得增加廠地、廠房及建築物面積。為落實前揭規定，第一款規定申請變更使用之土地面積應以特定工廠登記廠地範圍為原則，並考量特定工廠現況為既有建築情形，為達到與周邊土地隔離之效果，必要時得允許申請人使用廠地範圍外與廠地相連接之毗鄰土地，作為隔離綠帶或公共設施。</p>

<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>二、為減少對周邊環境之影響，第二款規定申請變更之土地形狀應完整，並針對土地被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，且可與特定工廠登記廠地合併供一生產單元完整使用者，規定為該款之例外情事，以符實需。</p> <p>三、考量生產行為衍生之交通需求，以及為提供後續可能衍生之防救災需求，第三款規定土地應臨接寬度至少達八公尺以上之道路，且該道路應連接至計畫道路。如臨接道路寬度未符規定，經都市計畫委員會同意後，應自願退縮建築，併前揭道路寬度達八公尺以上。前揭道路寬度之認定及計算，都市計畫法令並無相關規定，又建築技術規則建築設計施工編已有明定，自應依其規定辦理。</p> <p>四、第四款規定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，不得申請變更，以確保環境品質。</p> <p>五、第五款規定申請變更土地位於山坡地者，其坡度開發限制比照非都市土地開發審議作業規範總編第十六點第一項及第二項、都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則第三點第四款規定辦理。</p>
<p>四、申請變更範圍土地使用規劃應依下列規定辦理：</p> <p>(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、縣(市)有或鄉(鎮、市)有</p>	<p>本點規定申請變更範圍之土地使用規劃原則，供都市計畫委員會審議參考，說明如下：</p> <p>一、第一款規定由申請人擬定細部計畫，向直轄市、縣(市)政府或鄉(鎮、市)公所捐贈不低於申請變更使用總</p>

，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。

面積百分之三十土地為公共設施用地，並由申請人自行開闢及管理維護，及統一規定細部計畫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、第二款規定應劃設之公共設施用地，如申請人無法劃設者，經都市計畫委員會同意得改繳交代金方式折算，並得以分期方式繳納。至有關前開代金之計算基準，考量目前都市計畫無相同使用分區可供查估參考，基於輔導需求，及提高政府行政效率並減少行政成本，爰參照經濟部主管之特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法第九條第二項本文之回饋金計算方式(按用地計畫核定時當期公告土地現值百分之五十計算)訂定代金規定之計算基準，說明如下：
  - (一)考量申請人捐贈或負擔事項應於都市計畫核定前執行完畢，與其他都市計畫變更案件之回饋係於都市計畫發布實施後取得建築執照或使用執照前繳交完畢之情形不同，爰本原則之代金計算基準不比照其他都市計畫變更案件以變更後第一次土地公告現值為準，係規定以依第六點規定簽訂協議書時之當期土地公告現值為代金計算基準，以促使申請人積極辦理協議書簽訂及相關捐贈回饋作業。
  - (二)申請土地位於農業區者，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，俾由行政院農業委員會輔導及協助直轄市、縣（市）政府優先考量投入資源規劃及施作相關設施，以達輔導特定工廠合法化及維護周邊農業環境。

三、為避免申請土地變更後對周邊性質不相容土地使用造成干擾，第三款訂有隔離綠帶、設施或退縮建築之規定，其距離係參照農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點第九點「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，應配置適當寬度之隔離綠帶或設施，……（二）隔離綠帶或設施之設置最小寬度，……至少應為一點五公尺。」及特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法第六條第一款第一目，規定其距離應達一點五公尺以上。另該款除書規定「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或已取得特定工廠登記者所使用之土地等情形下，申請變更範圍與該毗鄰土地之交界鄰接區域。

四、考量取得特定工廠登記之工廠與合法工廠之差異，其土地變更為特定工廠專用區後土地使用規劃及捐贈回饋事項應與合法工廠變更為乙種工業區有所差異，不宜適用目前都市計畫乙種工業區之土地使用管制規定，爰第四款及第五款規定特定工廠專用區之土地使用強度及容許使用規定，說明如下：

	<p>(一)第四款土地使用強度係參照特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法第六條第五款之建蔽率及容積率，規定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，與乙種工業區之使用強度（最大建蔽率及容積率分別為百分之七十及百分之二百十）有所區別；惟依都市計畫法第八十五條所定施行細則或直轄市、縣(市)各該都市計畫書對乙種工業區另有更嚴格之使用強度規定時，應低於前開乙種工業區之最大建蔽率及容積率，由各級都市計畫委員會就實際情形審決之。</p> <p>(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，土地使用分區之使用項目亦應依工廠管理輔導法第二十八條之九第一項第五款規定，不得增加或變更為非屬低污染之產業類別及主要產品，爰為避免衍生該工廠取得特定工廠登記及後續辦理工廠登記之核准產業類別認定疑義，參照工廠管理輔導法第二十八條之十一規定之意旨，規定應以工業主管機關核准之低污染產業類別及主要產品為限，以區別乙種工業區規定之容許使用項目。</p>
<p>五、變更使用分區之程序應依下列規定辦理：</p>	<p>本點規定變更使用分區之辦理程序，說明如下：</p>

(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核核准之特定工廠登記證明文件，經認定符合本法第二十七

一、第一款規定都市計畫擬定機關於辦理通盤檢討時，應以整體規劃及分別開發方式，先行會商經濟、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(包括交通動線、道路退縮、植栽綠化、防災、救災、排水、公共設施及開放空間等項)，依權責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，再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，分階段核定發布實施。

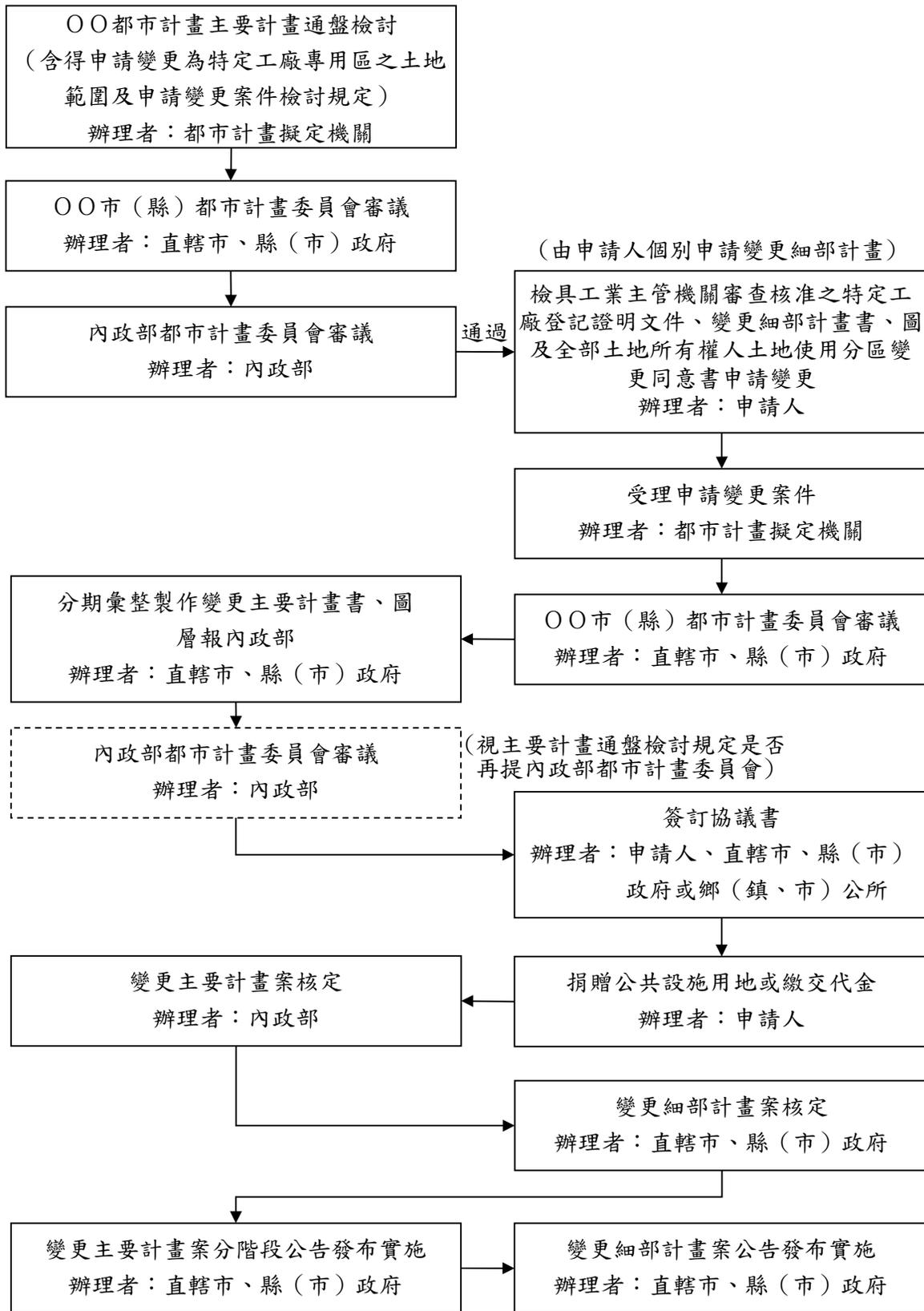
二、第二款規定未依第一款規定完成通盤檢討前，申請人得以個案變更方式申請變更。惟為避免個案變更案對都市發展造成衝擊，個案中仍應研提設置相關區域性公共設施之規劃構想，供都市計畫委員會審議參考。前開設置相關公共設施之規劃構想，都市計畫擬定機關應納入下次通盤檢討一併考量。

<p>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。</p> <p>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。</p>	
<p>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：</p> <p>（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。</p> <p>（二）依第八點本文規定規劃設置屋頂型太陽光電發電設備。</p>	<p>一、本點規定申請人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，及依第八點規定申請人應規劃設置太陽光電發電設備，應與直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所簽訂協議書同意辦理之。</p> <p>二、考量本原則適用對象為既有工廠，不宜比照其他都市計畫變更案件（申請人未依規定於都市計畫發布實施後，辦理捐贈或負擔回饋，各地方政府以不核發建築執照或使用執照等終止開發建設程序方式作為協議書違反之效果），爰本原則規定申請人簽訂協議書同意第一款所定捐贈或負擔事項之辦理期限，應於都市計畫核定前執行完畢，與簽訂協議書之辦理期限一致，以利執行。</p> <p>三、依再生能源發電設備設置管理辦法第七條之一第一項第一款規定，申請人得不待使用分區變更即檢附建物經該</p>

	<p>管目的事業主管機關同意使用之證明文件（例如工業主管機關核發之特定工廠登記證明文件）向能源主管機關申辦裝設太陽光電發電設備，因此，申請人規劃設置屋頂型太陽光電發電設備，與使用分區變更及都市計畫發布實施與否無涉，但為配合經濟部再生能源發展條例及二〇二五年太陽光電二千萬瓩設置目標，爰第二款規定申請人應於協議書同意依第八點本文規劃設置該等設備。</p> <p>三、如申請變更範圍涉及國有土地者，申請人應與國有財產署先成立合法使用土地關係，並由申請人依第四點第二款規定繳交代金後，國有財產署始能出具使用分區變更同意證明文件。</p>
<p>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。</p>	<p>本點規定都市計畫變更審議涉及環境影響評估及水土保持計畫審查時，得採平行作業方式辦理，以爭時效。但依法應辦理環境影響評估者，於各該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，並納入都市計畫書，以利查考。</p>
<p>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。</p>	<p>為配合經濟部再生能源發展條例及二〇二五年太陽光電二千萬瓩設置目標，參照特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法第五條第四款第四目，本點規定申請人於申請使用分區變更時，應一併提出規劃設置屋頂型太陽光電發電設備相關說明：</p> <p>一、申請人應以實際廠房及附屬設施建築物屋頂層面積，依規定比例計算太陽</p>

	<p>光電發電設備設置面積，並得於廠房或附屬設施建築物集中或分別設置。</p> <p>二、考量各工廠建物客觀條件不同，倘若有饋線不足、建物四周有遮蔽物致日照不足或建物結構特殊等不能設置太陽光電發電設備因素者，得出具台灣電力有限公司或經濟部指定之太陽能產業公會或協會評估及出具無法裝置之書面意見，由直轄市、縣(市)目的事業主管機關報請經濟部同意後，免予設置。</p>
<p>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。</p>	<p>本點規定內政部都市計畫委員會得就個案實際情形決議不適用本原則全部或一部之規定情形。本原則未規定事項，應依該委員會之決議辦理。</p>

第五點附圖一 申請變更為特定工廠專用區之通盤檢討程序示意圖



第五點附圖二 申請變更為特定工廠專用區之個案變更程序示意圖

