

都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則

- 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。