

臺中市特定地區興辦事業計畫說明會



經濟部中部辦公室



臺中市政府



勝威工程顧問有限公司

中華民國 107 年 6 月 29 日



壹、特定地區合法化途徑說明



貳、興辦事業計畫說明

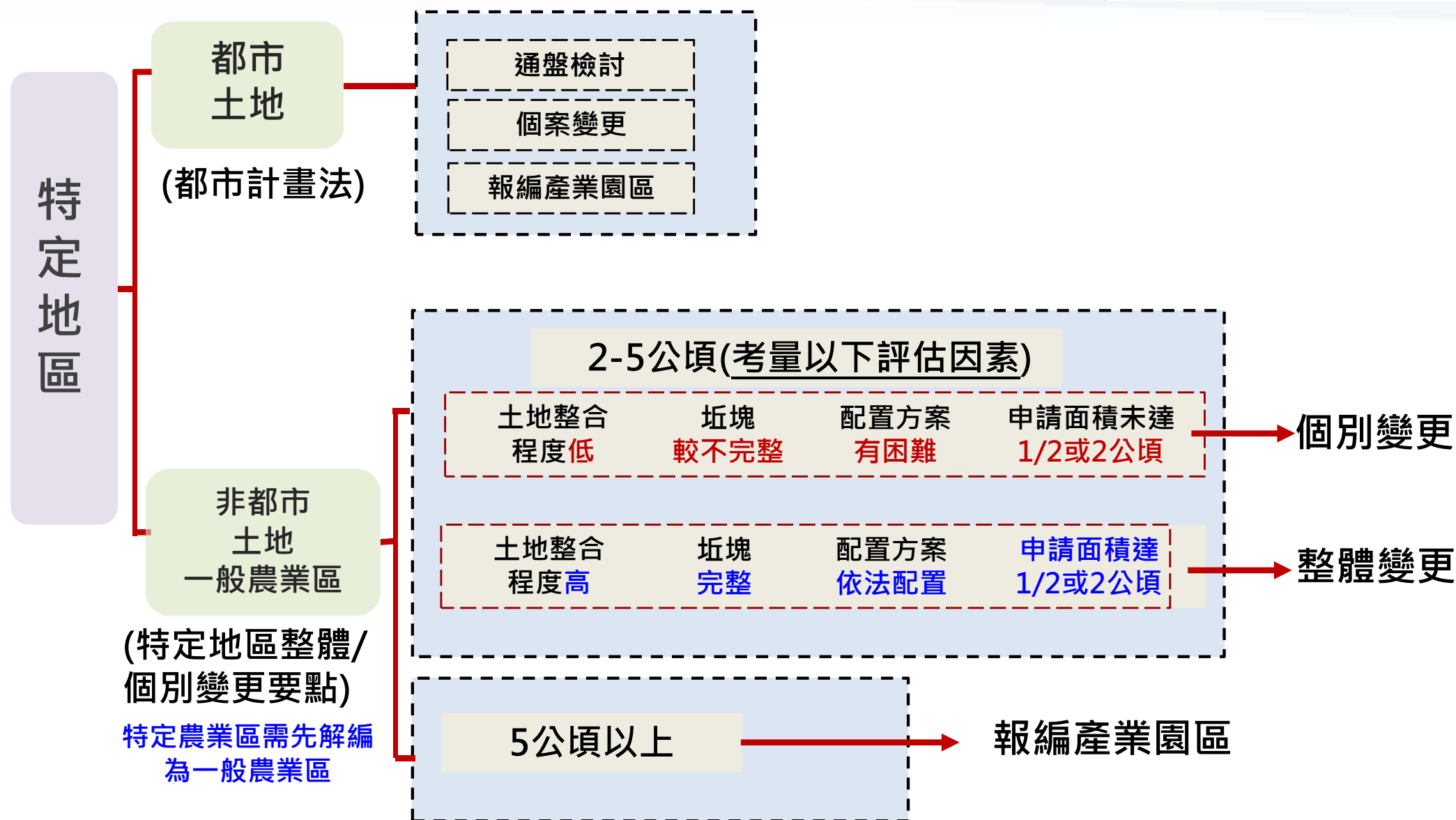


參、使用地變更流程說明



肆、結語

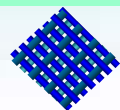
壹、特定地區合法化途徑說明



壹、特定地區合法化途徑說明

項目	特定地區 <u>整體</u> 變更	特定地區 <u>個別</u> 變更
輔導經營方案 2~5公頃 特定地區	提出整體計畫、預為規劃公共設施用地，允許特定地區變更丁種建築用地及適當使用地	因故無法循整體變更方式申請，允許個別廠地變更丁種建築用地及適當使用地。
<u>公共設施比例</u>	$\geq 20\%$ 道路、鄰接農業用地時留設適當隔離綠帶或設施、污水處理設施等	$\geq 30\%$ 綠地 $\geq 10\%$ 變更土地總面積
<u>隔離綠帶 或設施</u>	≥ 10 公尺 (隔離綠帶或設施)	≥ 1.5 公尺隔離綠帶(2公頃以下)
<u>可變更丁建面積</u>	臨登廠地面積1倍	臨登建物及廠房投影面積加計法定空地
<u>回饋金</u>	當期公告現值 X 編定總面積 X 50% (依農發條例繳交予農業發展基金)	當期公告現值 X 編定總面積 X 50% (依農發條例繳交予農業發展基金)
計畫管制	需完成工廠設立許可及工廠登記 依核定計畫持續管制，例如:10年營運不得移轉、設置光電系統	

貳、興辦事業計畫說明



整體變更申請資格

申請人

應符合下列資格：

- 公告特定地區內，已補辦臨登者
- 區外已補辦臨登者及列管低污染工廠，取得輔導進駐者，得併同提出

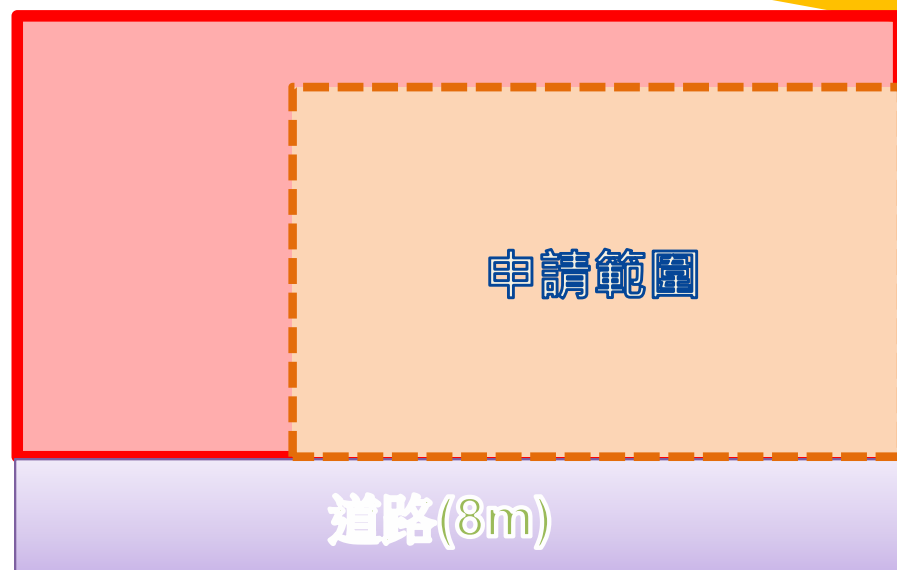
特定地區條件

應符合下列規定：

- ✓申請範圍非位屬特定農業區，且申請面積2公頃以上未達5公頃之土地或占特定地區總面積二分之一以上。（≠全區）
- ✓興辦產業屬低污染事業。
- ✓於特定地區公告後無「增、擴建違規未依法改善者」或「經環保主管機關勒令停工、停業者」。

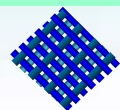
符合資格者得提出申請

應於輔導期限屆滿之日前一年申請，並備妥應備文件(1式8份)



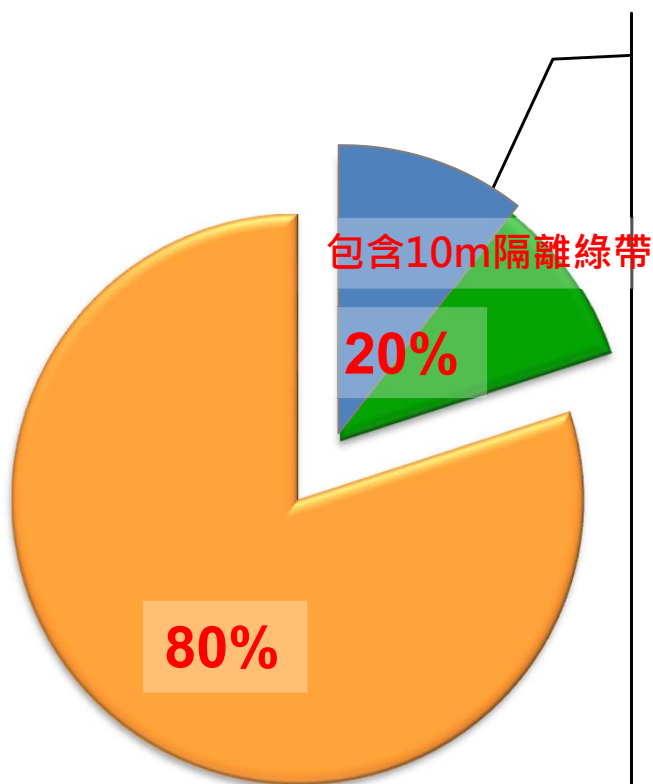
- ✓興辦事業計畫書
- ✓農業用地變更使用說明書(未涉及農業用地變更者免附)
- ✓其他應附證明文件(視基地條件而定)
- ✓土地間有水路或道路相隔者，應取得具該水路或道路相關主管機關或所有權人同意使用文件

貳、興辦事業計畫說明



整體變更公共設施

- 應臨接寬 8 公尺以上之道路，該道路須能容納開發所產生之防災與交通需求。
- 應設置適當廢污水處理設施，採雨、污水分流接通至經許可之排水幹線、河川或公共水域，不得排放至農業專屬灌排水渠道系統。



- $\geq 20\%$ 公共設施變更編定為其他適當使用地（非丁建）
- 包含 ≥ 10 公尺隔離綠帶或設施

隔離設施

指具有隔離效果之通路、水路、空地、廣場、平面停車場、開放球場、蓄水池及滯洪池等非建築之開放性設施。

隔離綠帶

綠地、綠帶、防風林、隔離（綠）帶、公園。

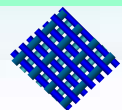
- ✓ 若為合理規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，使用毗連特定地區外土地（僅能編定為國土保安用地）。

A廠商:

-
- Diagram illustrating a specific area (特定地區) with a 10M buffer zone around a building (A廠商) and a 10M buffer zone around a building (B廠商). The area is divided into a green zone (區外) and a red zone (區內). The diagram also shows a road (道路) and a buffer zone (隔離綠帶或設施).

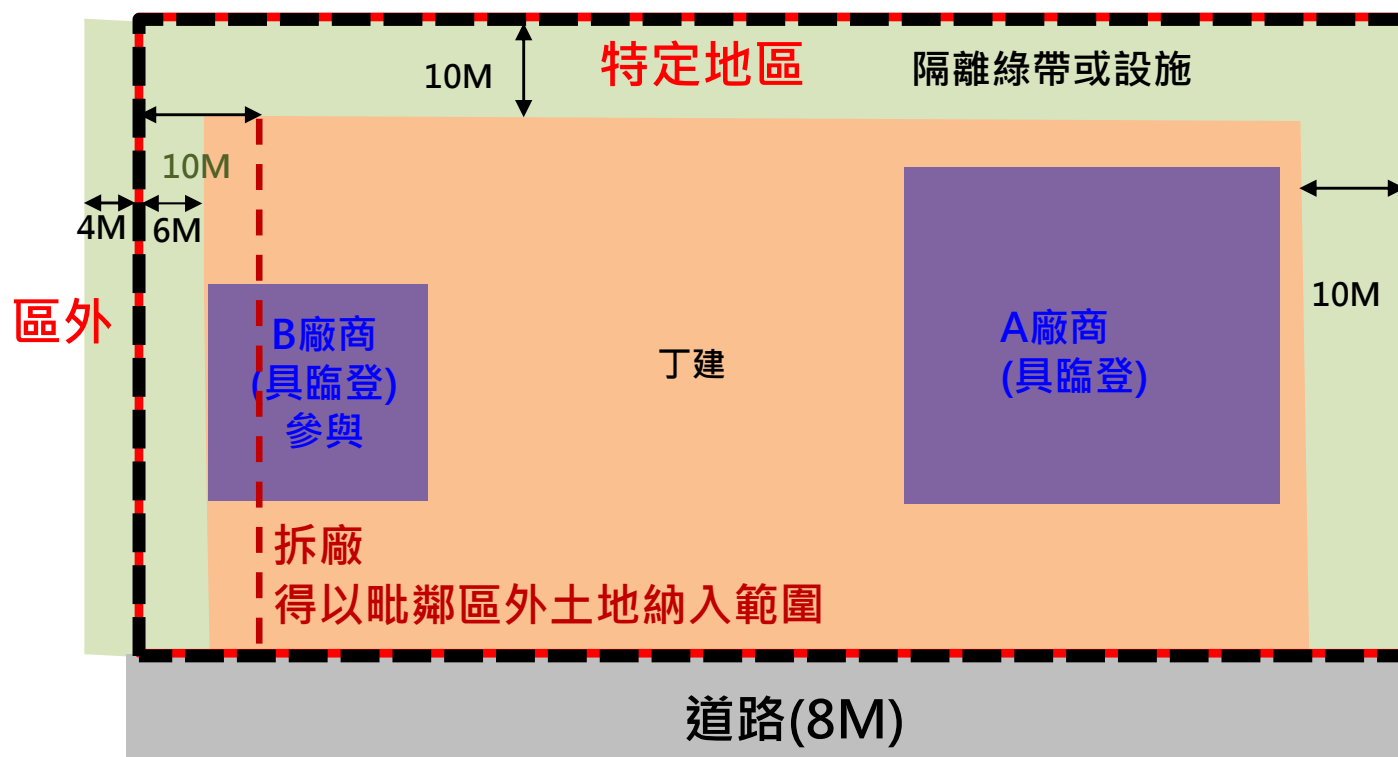
7

貳、興辦事業計畫說明



整體變更規劃配置結果說明

- ✓ 公共設施計畫應規劃自基地邊界線退縮寬度至少10公尺之隔離綠帶或設施。
- ✓ 若為合理規劃配置隔離綠帶，應敘明理由，使用毗連特定地區外土地，變更編定為國土保安用地。



貳、興辦事業計畫說明

◆ 個別變更申請資格

應符合下列情形之一者：

- 土地**協調會**2次以上無法取得申請整體變更範圍內全部土地所有權人同意者。

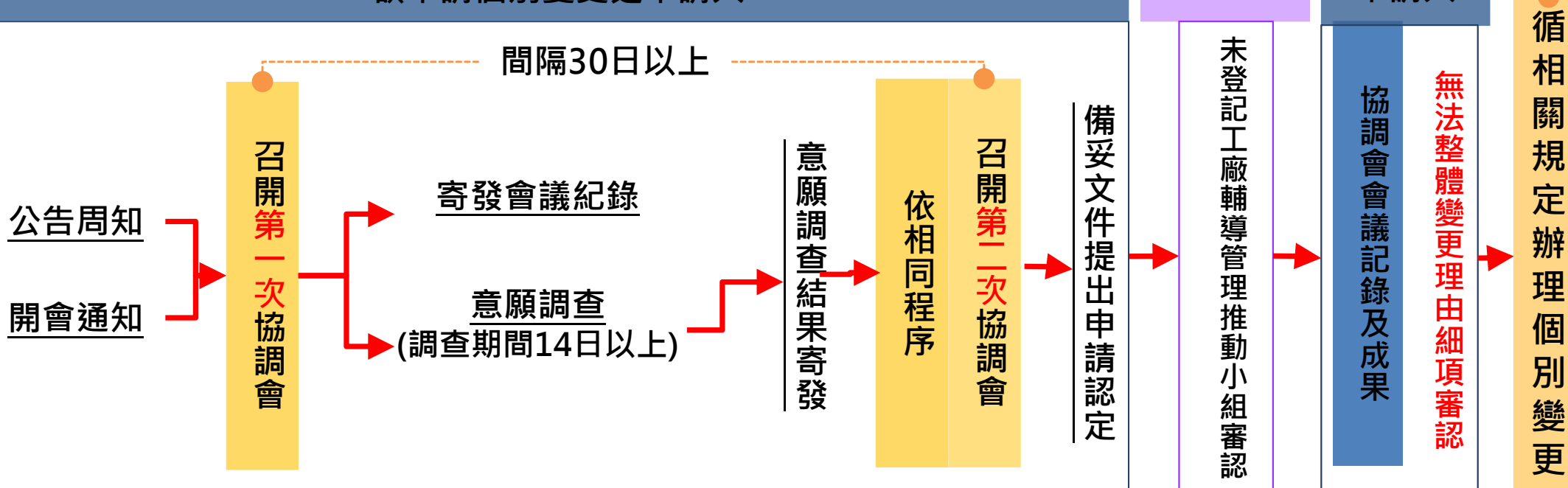
✓ 協調會辦理程序示意圖：

召開時間應於送件前六個月內

欲申請個別變更之申請人

中央政府

申請人



貳、興辦事業計畫說明

個別變更申請資格

申請人應符合以下申請要件，始得提出個別變更申請：

無法整體變更證明

取得經濟部審認無法依31-1條規定辦理之證明文件。

申請人

應符合下列情形：

- **區內**已補辦臨時工廠登記之低汙染事業

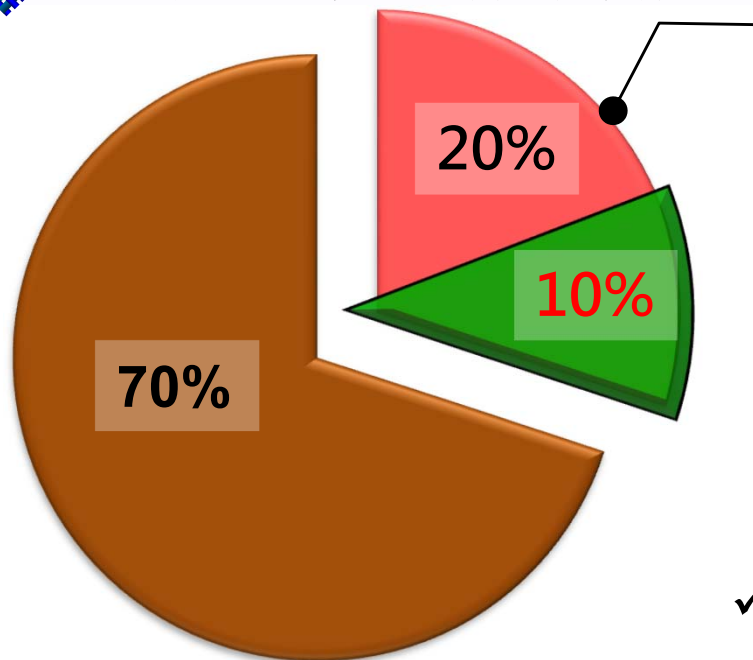
特定地區條件

應符合下列規定：

- ✓申請範圍非位屬特定農業區，且申請**面積未達5公頃**之土地
- ✓避免包圍或夾雜農地
- ✓興辦產業屬**低汙染事業**
- ✓工廠應符合環境保護、消防、水利、水土保持等規定
- ✓無「**增、擴建**違規未依法改善者」或「經環保主管機關**勒令停工、停業者**」

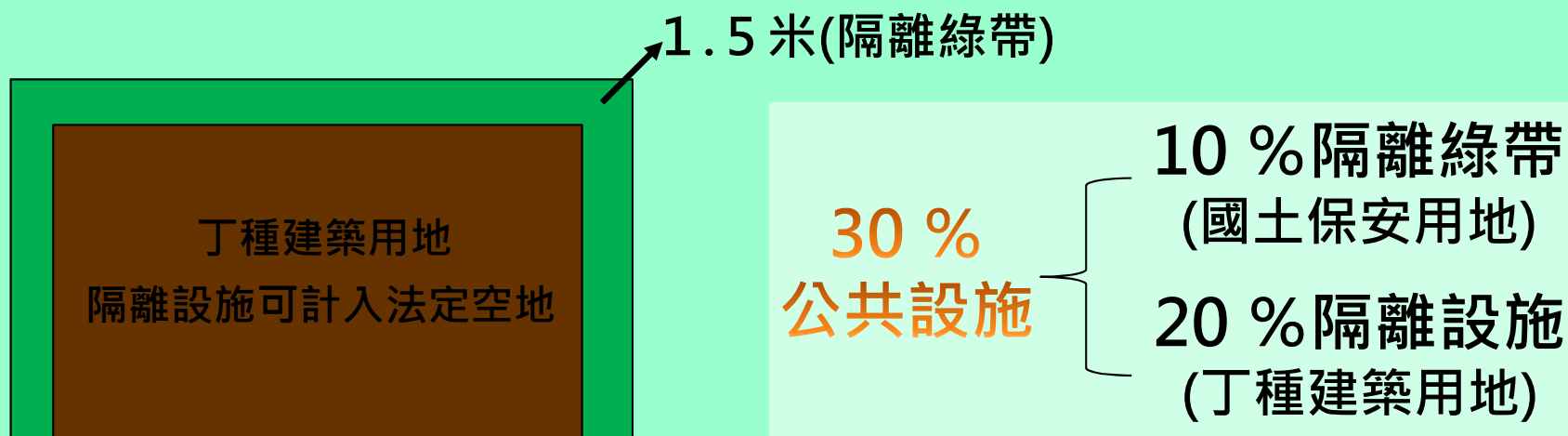
貳、興辦事業計畫說明

個別變更公共設施



- 應規劃土地總面積 $\geq 30\%$ 隔離綠帶或設施
- 且寬度至少**1.5公尺**
參酌「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」第十一、十二點規定
- 包含 $\geq 10\%$ 之綠地面積，並變更編定為國土保安用地。
參酌「非都市土地使用管制規則」第三十一條規定
- 申請面積大於2公頃，寬度至少**10公尺**

✓ 若為合理規劃配置隔離綠帶或設施者，得敘明理由，
使用毗連特定地區外土地僅能編定為國土保安用地。



貳、興辦事業計畫說明

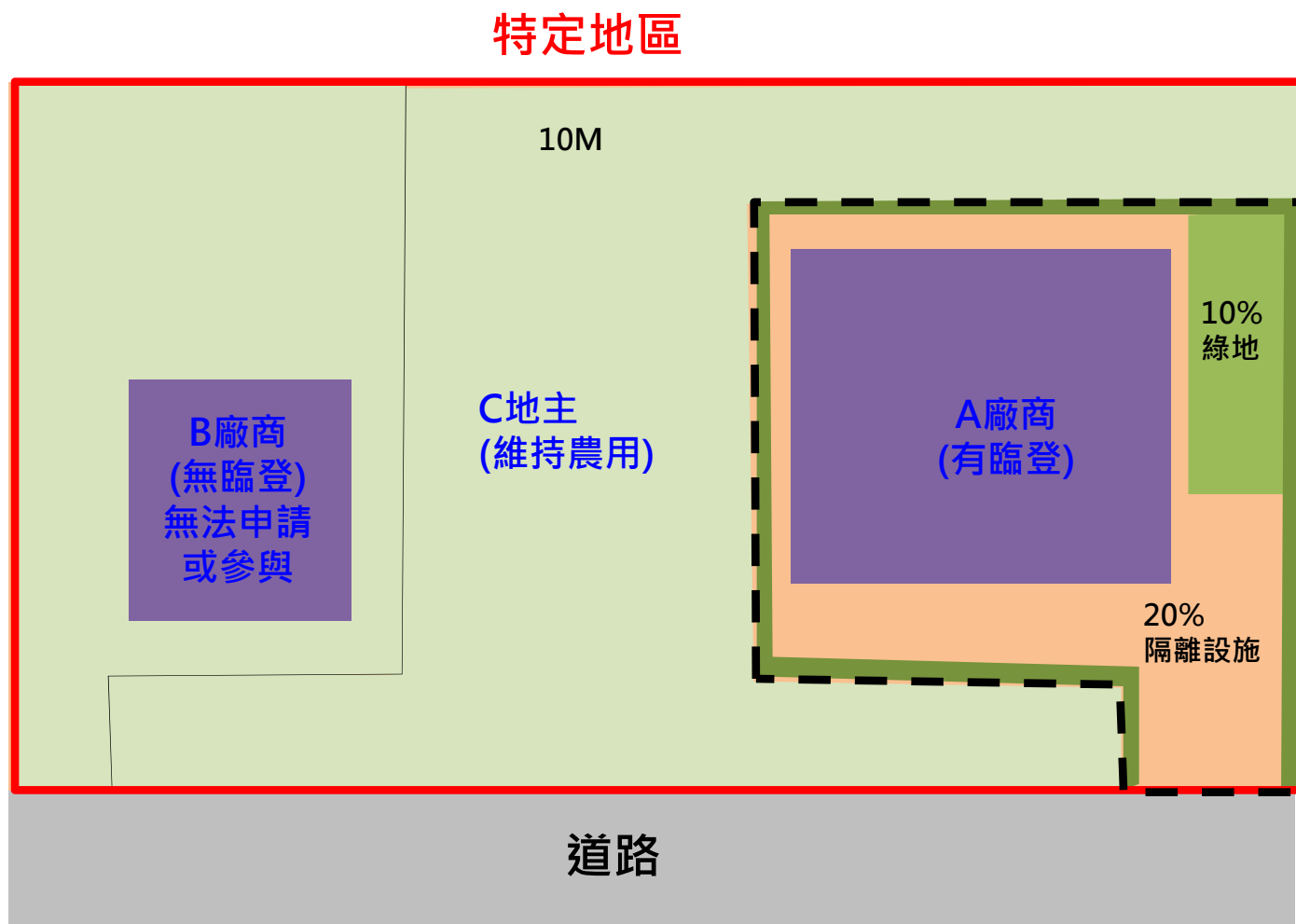
◆ 個別變更規劃配置結果說明

A廠商(有臨登):

- ✓ 興辦產業人有正當理由及佐證文件，經辦理2次土地協調會以上仍無法取得申請整體變更範圍內全部土地所有權人同意。

B廠商(無臨登)

- ✓ 無法提出個別變更申請或參與。



貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

項目		審認說明
一、 變更困難	整體變更方案之10m隔離綠帶，廠商拆除廠房將導致無法經營且區內確無其他適當區位可供重建。	(範例) 本案南側C廠商必須拆除約80%廠房，影響安全結構，且經整體規劃後，可配置廠房之丁種建築因面積不足或其他原因無法提供重建廠房之需求。
二、 現況區位	特定地區周邊產業及農業環境現況說明。	(範例) 本案周邊均非屬優良農地，位於基地西側及南側有丁種建築用地上合法工廠。另周邊農業多屬休耕，僅部分旱作。
三、 符合產業重要性及優勢	是否符合地方發展區位、產業發展或供應鏈需求	(範例) 1. 位處本市區域計畫空間發展布局所指認之「科技產業走廊」，且周邊多屬產業發展用地。 2. 本案A公司於106年取得本市績優中小企業製造業金手獎及通過本市政府SBIR企業創新補助，係屬本市政府認可之重要發展產業。該公司符合○○產業上下游供應鏈、提供YY企業相關零組件供應。
	是否達一定規模市場占有率或具備關鍵技術，並增加投資金額及就業機會。	(範例) 本案A公司通過ISO-9001：2000/CNS126XX國際認證，預計個別變更投資額4億元，增聘員工20位。另○○產品市場占有率 %，主要銷售歐美市場，並為X賣場、YY企業主要供應商。

貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

一、辦理整體變更困難

整體變更方案之10m隔離綠帶，廠商拆除廠房將導致無法經營，且區內確無其他適當區位可供重建。



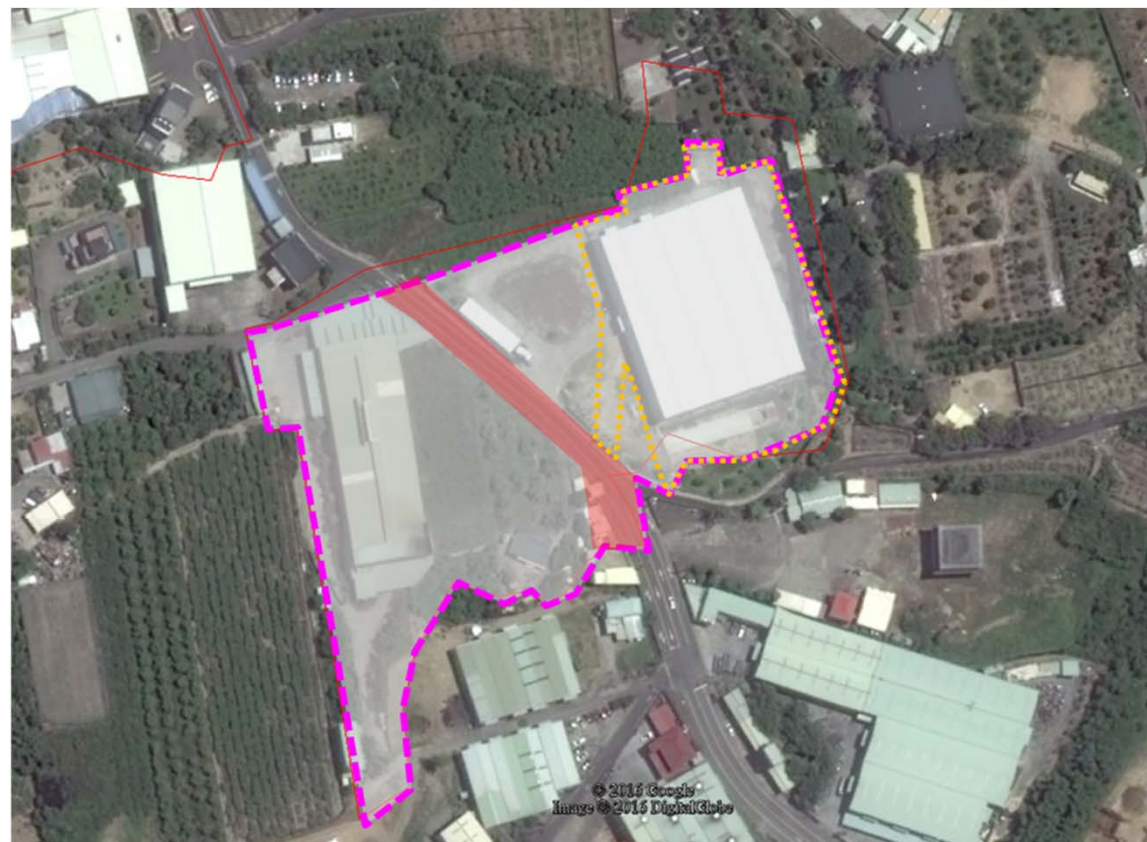
圖例  特定地區範圍  隔離設施或綠帶

貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

二、 區位現況

特定地區周邊產業及農業環境現況說明。



圖例		特定地區範圍		同意劃設範圍
		廠地範圍		不同意劃設範圍

貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

項目	審認說明
四、土地所有權人意願調查及協商部分 針對整體方案，區內及毗連土地所有權人及利害關係人意願調查是否經充分協商。 協調方式： ☒ 土地及建築物議價買賣 ☐ 土地及建築物議價租賃 ☒ 土地及建築物交換 ☒ 提供共同負擔比例之試算 ☐ 其他合作變更方式。	(範例) 1. 意願調查結果：變更為丁種建築意願調查結果，AAA、BBB、CCC地主因拆廠不願同意整體變更。DDD地主、區外EEE地主維持農業使用無變更意願。 2. 與DDD地主協議以2倍土地市價價購，無法取得同意。與區外EEE地主協議以2.5倍土地市價價購10米範圍，取得同意。 3. 已與AAA、BBB、CCC地主洽談後續依比例共同負擔拆廠、土地交換..等相關事宜仍無意願。
五、不參與之地主對後續處境之了解 土地所有權人(包含無意願之地主)對於後續工廠合法化作業是否瞭解？ 區內同意變更者無法整合成完整區塊	(範例) 已於兩次協調會中向不同意參與之土地所有權人及廠商說明未登記工廠輔導期間(109.6.2)屆滿後，將適用工廠管理輔導法、區域計畫法、都市計畫法及建築法有關違反土地或建築物使用之罰則，且無法辦理土地合法化。 (範例) 本案未取得貫穿道路土地所有權人同意，導致特區範圍分割為二，且具有臨登工廠之土地間包含未取得臨登工廠，致使可以辦理變更之土地分佈零星整合不易。

貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

四、土地所有權人意願調查及協商部分

針對整體方案，區內及毗連土地所有權人及利害關係人意願調查是否經充分協商。

協調方式：

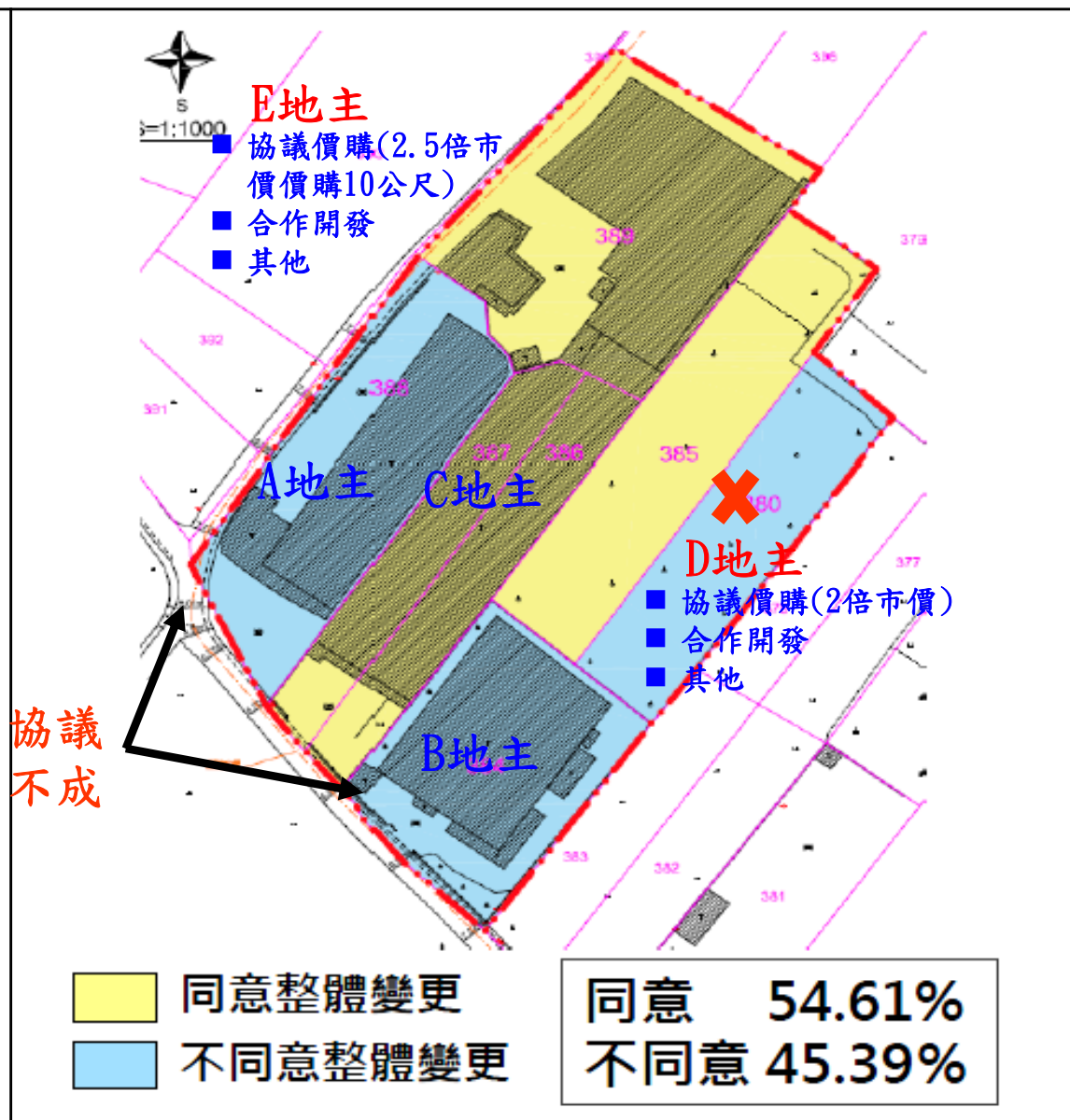
- 土地及建築物議價買賣
- 土地及建築物議價租賃
- 土地及建築物交換
- 提供共同負擔比例之試算
- 其他合作變更方式。

協商歷程摘要：(範例)

1.A、B地主二廠商因拆廠不願整體變更；D地主、E地主(區外)維持農用無變更意願。

2.與D地主協議以2倍市價價購，無法取得同意。與區外E地主協議以2.5倍市價價購10公尺，取得同意。

3.再與A、B地主洽談共同負擔拆廠、土地交換等方案，仍無意願。



貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

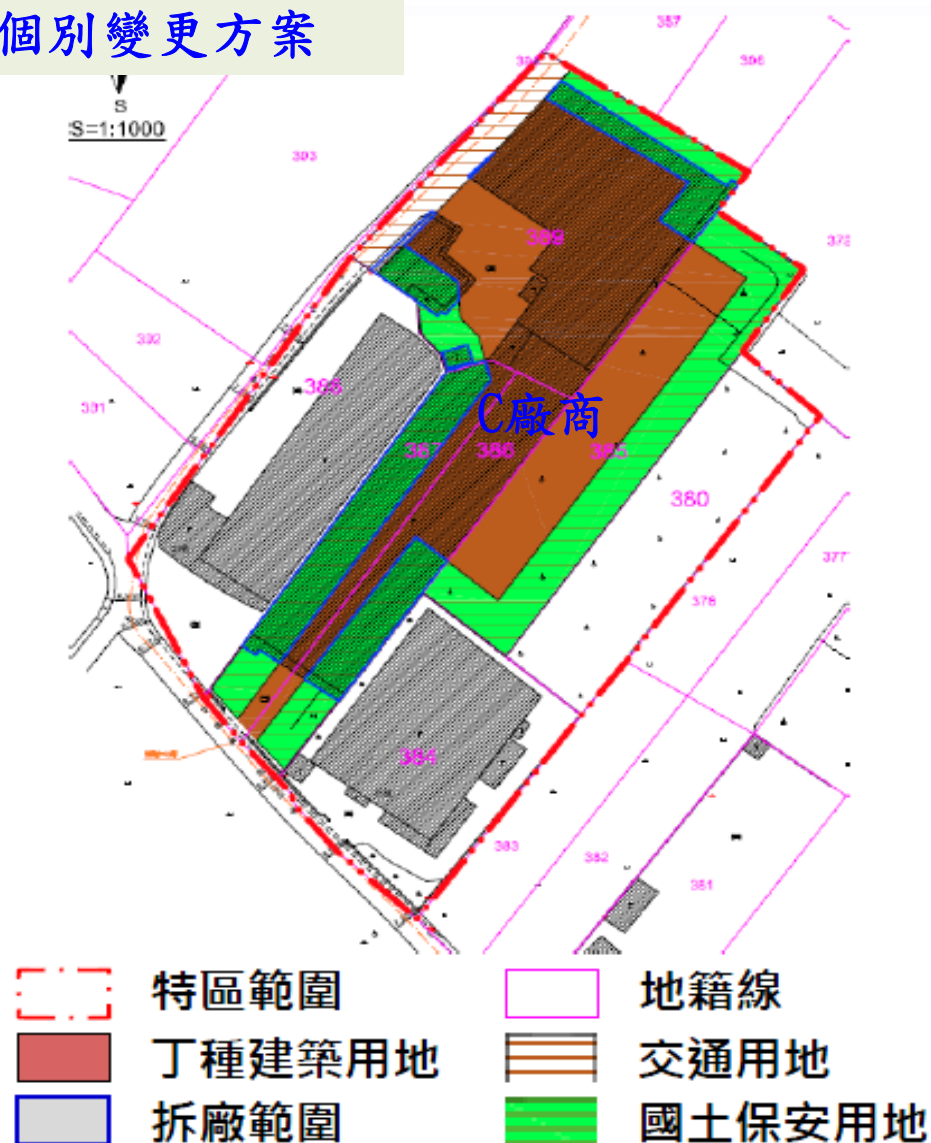
四、土地所有權人意願調查及協商部分

針對整體方案，區內及毗連土地所有權人及利害關係人意願調查是否經充分協商。

協調方式：

- 土地及建築物議價買賣
- 土地及建築物議價租賃
- 土地及建築物交換
- 提供共同負擔比例之試算
- 其他合作變更方式。

個別變更方案



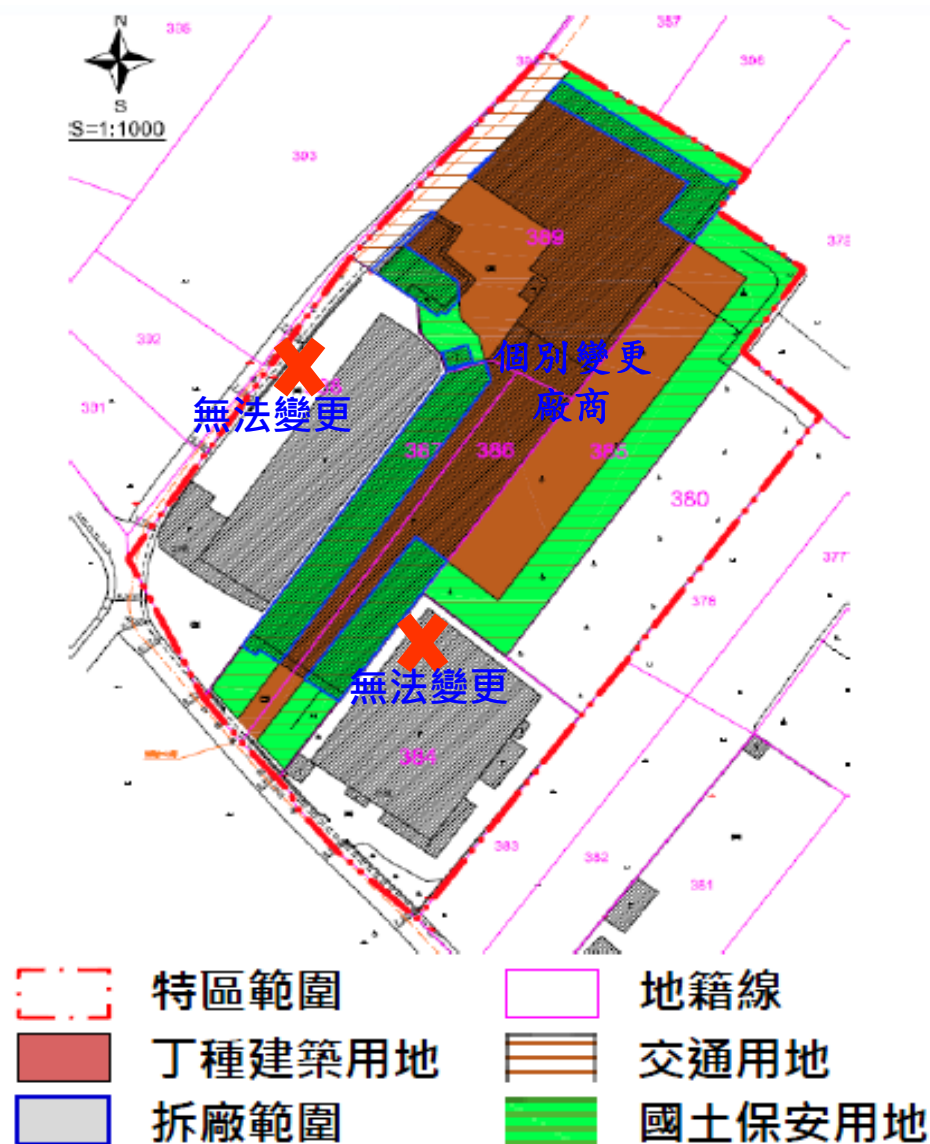
貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

五、不參與之地主對後續處境之了解

土地所有權人(包含無意願之地主)對於後續工廠合法化作業是否瞭解?

已於土地協調會中向不同意參與之土地所有權人及廠商說明**未登記工廠輔導期間(109.6.2)屆滿後**，將適用工廠管理輔導法、區域計畫法、都市計畫法及建築法有關違反土地或建築物使用之罰則，且**無法辦理土地合法化**。



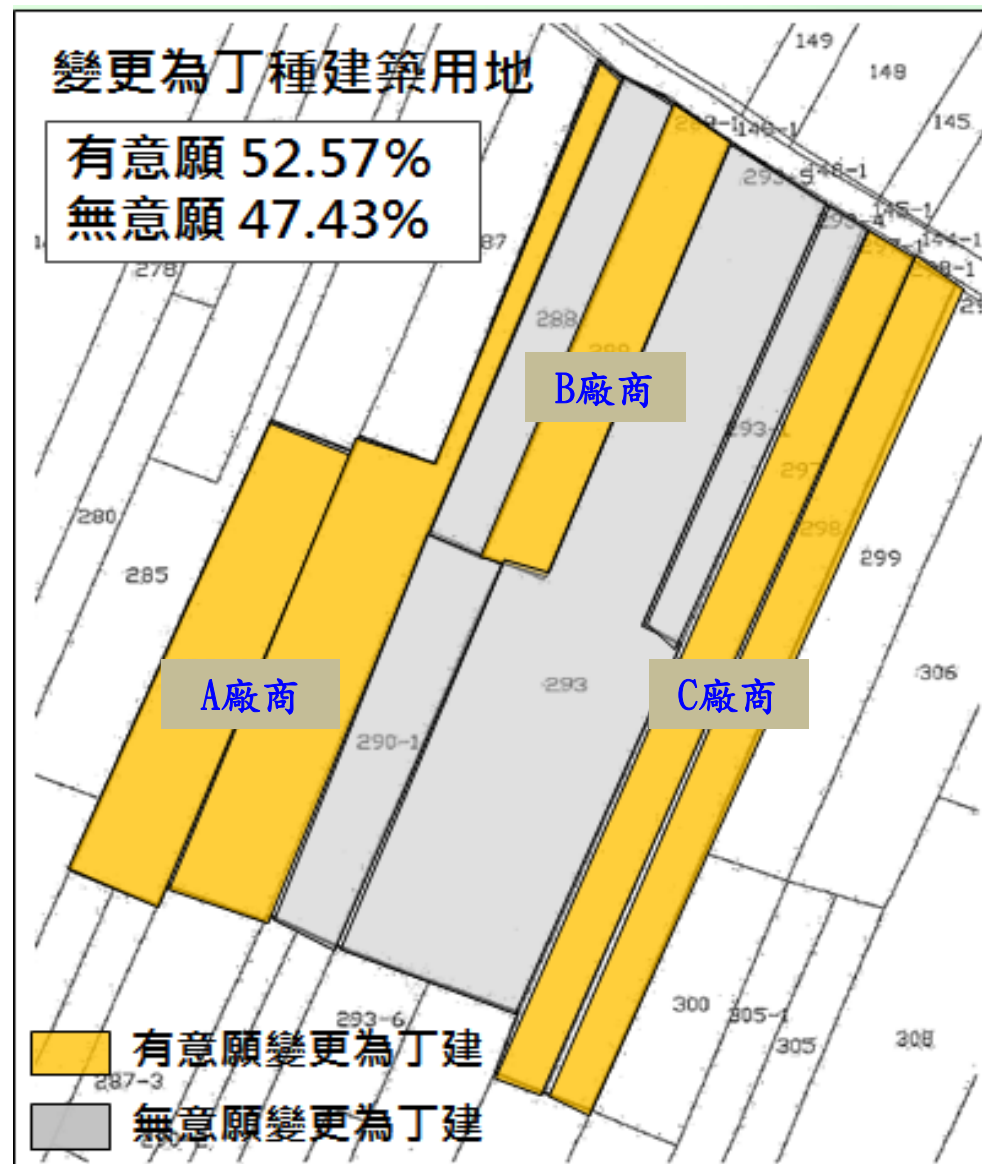
貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

五、不參與之地主對後續處境之了解

區內同意變更者無法整合成完整區塊

經2次土地協調會及變更編定為丁種用地意願調查，A.B.C廠商土地範圍以外之土地皆表示不同意，而存在**包圍夾雜**之情形。



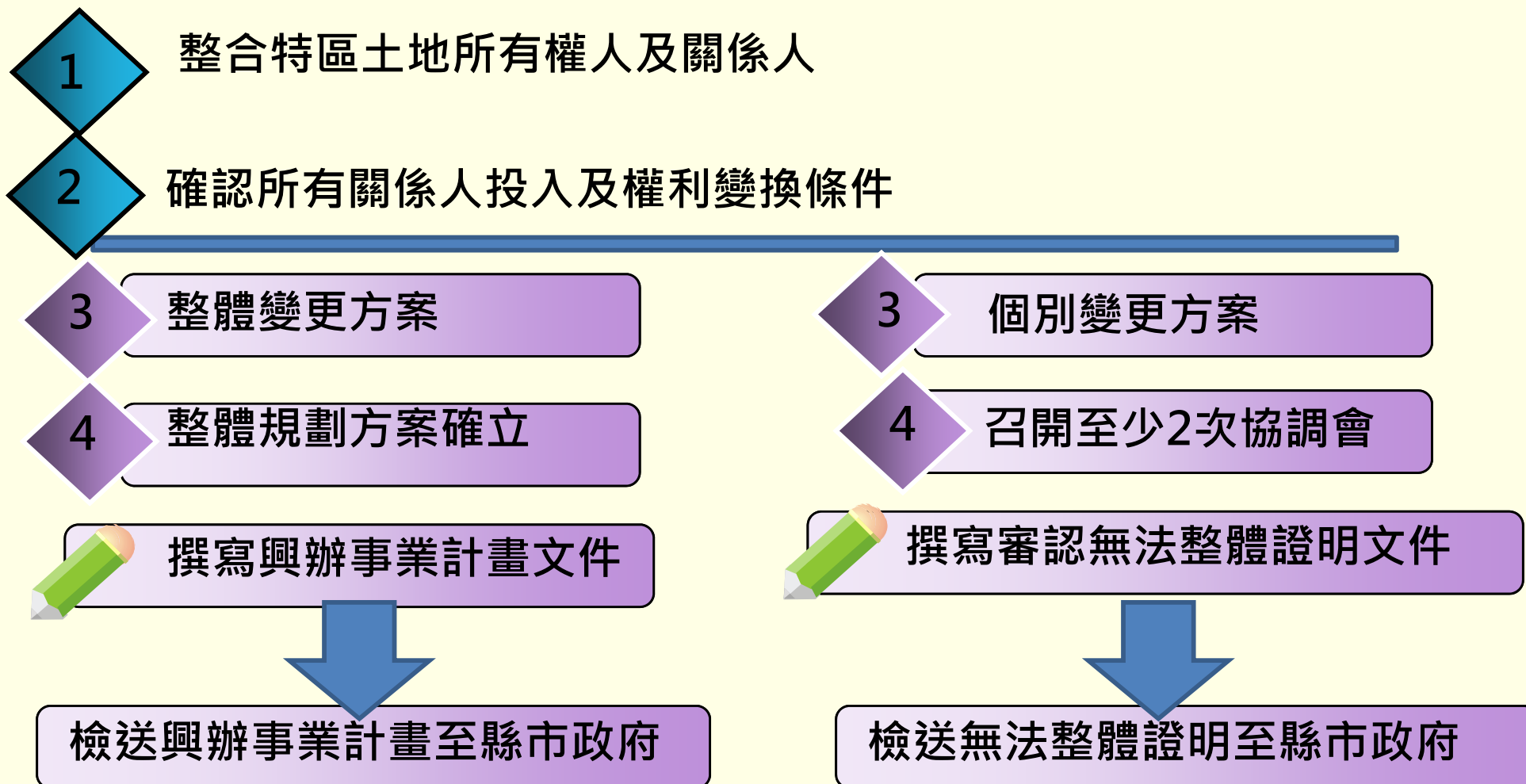
貳、興辦事業計畫說明

無法整體變更理由之細項審認說明

六、其他	個別方案提供額外社會回饋(如隔離綠帶、社區回饋...等)	範例: 1. 本案預擬個別變更規劃方案，除依個別變更要點配置外，另於西側多規劃綠帶做為國土保安用地，以維護農業生產環境。 2. 本案地主已承諾 <u>自變更編定完成之次日起10年內不得以一部或全部轉售、轉租、設定地上權或以其他方式供他人使用並提供相關切結書</u> 。 3. 本案廠商願配合政策設置 <u>太陽能光電系統</u> 。
	其他縣市政府認為需增列之議題	-

參、使用地變更流程說明

先期整合作業



參、使用地變更流程說明

整體變更

- 1 提送興辦事業計畫
- 2 市政府審查
- 3 經濟部作業審查
- 4 工作小組實質審查
- 5 推動小組決議審查

經濟部核准興辦事業計畫

個別變更

- 1 提送無法整體證明文件
- 2 市政府審查
- 3 經濟部作業審查
- 4 工作小組實質審查
- 5 推動小組決議審查

經濟部核發無法整體證明文件

興辦事業計畫審查作業

參、使用地變更流程說明

整體變更

- 1 廠商申請預為分割
- 2 向縣府申請使用地變更(地政)
- 3 辦理公共設施用地變更作業
- 4 公共設施施作及勘驗作業
- 5 至農業主管機關繳交回饋金
- 6 至地政單位辦理丁建用地變更

個別變更

興辦事業計畫審查作業

- 1 廠商申請無法整體變更審認
- 2 向市政府申請興辦事業計畫
- 3 市政府審查

核准興辦事業計畫

- 1 至農業主管機關繳交回饋金
- 2 至地政單位辦理丁建、國保用地變更

- 一、特定地區輔導方案辦理原則「**整體變更為原則，個別變更為例外**」。
- 二、特定地區輔導方案受理期間至**108年6月2日**，逾期將無法提出申請，請各業界老闆、企業主管們儘速提出申請。

欣大



世暘



工豐



林裕



綜合討論