

「擬定彰化水五金田園生產聚落特定區 主要計畫案」 座談會 Q&A

問答集一：國土計畫及本案都市計畫		
編號	問	答
1	本案跟國土計畫的關係為何？	本案新訂都市計畫期間原為非都市土地一般農業區及鄉村區，範圍內一般農業區範圍配合國土計畫國土功能分區劃設為城鄉發展地區第二類之三(簡稱城 2-3)，鄉村區部分劃設為城鄉發展地區第二類之一(簡稱城 2-1)
2	國土計畫的實施是否會影響本案的規劃？	本案為新訂都市計畫案，因已於國土計畫指認為城 2-3，故國土計畫發布後並不影響本案規劃，後續仍循新訂擴大都市計畫擬定程序辦理。
3	本案都市計畫發布實施後於國土計畫的定位為何？	若本案都市計畫發布實施日期於 114 年 4 月 30 日 國土功能分區圖公告實施前，得將國土功能分區調整為城鄉發展地區第一類(非屬國土保育地區第四類及農業發展地區第五類範圍之都市計畫土地)；倘不及於該時間點前發布實施，後續將透過國土計畫定期通盤檢討程序將城 2-3 調整為城 1。
4	本案都市計畫有無預定期程？	本案目標民國 113 年完成內政部都計畫委員會審議，惟實際進度仍須視審議情形調整，且審定後須完成市地重劃計畫書才能發布實施。

5	目前縣府於本案都市計畫草案內提供哪些廠商用地合法管道？	<p>1. 內政部頒訂之「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」</p> <p>2. 田園生產專用區</p> <p>(1) 個別擬定細計</p> <p>(2) 依開發許可單元由地主整合後採市地重劃方式開發</p> <p>3. 因應廠商擴增產能需求訂定 2 公頃以上小單元開發。</p> <p>4. 特登與納管工廠劃設為零工(附)。(都市計畫發布前提出)</p> <p>註：上述 2-4 方案皆屬草案性質，須取得內政部都市計畫委員同意。</p>
6	對國土計畫或本案都市計畫的問題可以聯絡哪個單位？	<p>1. 對本案都市計畫的問題可聯絡彰化縣政府建設處城鄉計畫科： 曾先生 04-7531262 或龍邑工程顧問股份有限公司： 張先生 04-22585380。</p> <p>2. 對國土計畫的問題可聯絡彰化縣政府建設處城鄉計畫科： 施先生 04-7531266。 地政處地用科： 宋先生 04-7531546</p>

問答集二：特定工廠及改善工廠

1	現有納管工廠已核定改善計畫及特定工廠登記的廠商如果不依照現有規定辦理用地計畫變更後續有甚麼影響？	納管工廠仍須依核定之改善計畫完成工廠改善，倘未於改善計畫核定之日起 2 年內完成者，得向縣政府申請展延， 最慢需要在 119 年 3 月 19 日完成改善並取得特定工廠登記。 特定工廠登記之有效期限至 129 年 3 月 19 日，於此之前得免受建築法、都市計畫法、區域計畫法等相關法令裁罰， 惟倘若未於期限內完成用地合法化程序，則建築物無法補照，仍為違章建築 ，後續自然需面對相關法令之裁處。 特定工廠如於都市計畫發布後仍未完成非都市土地用地變更程序，倘需辦理用地變更，則必須透過都市計畫法程序辦理。
2	有辦理特定工廠相關疑義可以聯絡哪個單位？	有辦理特定工廠相關疑義可聯絡彰化縣政府經濟暨綠能發展處工業科： 劉小姐 04-7531136。
3	如何提出用地計畫申請，辦理土地及建築物合法？	經濟部為配合優化工廠改善計畫審核作業工作指引，於今年六月提供下列工廠改善計畫範本，民眾可洽經濟部服務窗口專線： 04-7531132~36 或至網址 https://www.cto.moea.gov.tw/FactoryMCLA/ 下載用地計畫範本。

問答集三：零星工業區(附)

1	工廠土地倘位於草案裡的第一種住宅區、第二種住宅區及產業專用區，是否還得申請零工(附)，申請與否有何差異，申請後是否就是未來調整為零星工業區？	<p>本特定區計畫(草案)於原聚落區劃設為第一種住宅區，於優先發展區劃設第二種住宅區及產業專用區等可建築土地。</p> <ol style="list-style-type: none">第一種住宅區係指原本於非都市土地內可建築用地，如甲種建築用地、乙種建築用地等，本次新訂都市計畫調整為第一種住宅區，無須參與市地重劃負擔及相關回饋。如工廠位於第一種住宅區內，應依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條規定管制，在符合使用電力及氣體燃料及相關面積限制下仍可辦理相關小型工廠使用，工廠若有續為產業使用之需求，既有除得依原來之使用外，惟仍建議可申請劃設零工(附)，待都計發布後完成附帶條件，即可請照建築。倘若未申請零工(附)劃設，則需另循「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」辦理主要計畫變更，否則依住宅區管制使用。第二種住宅區係指原本於非都市土地內農牧用地等非建築土地，本次新訂都市計畫調整為第二種住宅區，須參與市地重劃負擔及相關回饋始得取得配回土地並建築使用。如工廠位於第二種住宅區，申請劃設零工(附)後則剔除於市地重劃範圍外，個別完成附帶條件後，依零星工業區之管制請照建築，無需等候整體開發之程序。倘若未申請零工(附)劃設，則納入市地重劃整體開
---	--	--

		<p>發，開發後為住宅區使用。</p> <p>3. 產業專用區係本案為發展當地產業及提供廠商進駐，將原本於非都市土地內農牧用地等非建築土地透過本次新訂都市計畫調整為產業專用區，須參與市地重劃負擔及相關回饋始得取得配回土地並建築使用。工廠位於產業專用區，申請劃設零工(附)後，剔除於市地重劃範圍外，個別完成附帶條件後，請照建築，無需等候整體開發之程序。倘若未申請零工(附)劃設，則納入市地重劃整體開發，開發後為產業專用區使用。</p> <p>4. 上述申請劃設為零工(附)後，需依相關附帶條件辦理完成後，調整為零星工業區。工廠於第二種住宅區及產業專用區申請劃設零工(附)後，將剔除於市地重劃範圍外，後續將無法享有市地重劃增配之彈性。</p>
2	<p>有無申請零工(附)有甚麼效益及影響？</p>	<p>若於擬定都市計畫階段申請零工(附)劃設，待本案發布實施且完成附帶條件後，即可依零星工業區之管制請照建築，降低後續廠商另外辦理都市計畫個案變更之經費及時間。</p> <p>依上開規定申請可縮短辦理時間(約 2 年)；節省都市計畫變更費用(約 400 萬元)；且因本案可選擇繳納代金(應繳納該零星工業區範圍當期公告現值 50%之代金)或選擇捐贈公共設施用地(30%公共設施用予彰化縣政府)，如廠商選擇繳納代金，其回饋方式可以避免廠房因捐贈公共設施範圍過大導致臨拆除問題，若選擇捐贈土地，雖已劃為零工(附)，仍需另辦理擬定細部計畫及配合相關審議程序劃設應捐贈的</p>

		<p>公共設施用地範圍。</p> <p>注意!申請零工(附)後，個別工廠若緊鄰未完成整體開發之田園生產專用區(依農業區管制)無法依相關農業法令規定留設隔離綠帶者，因已經剔除於市地重劃範圍外，所以無法透過市地重劃方式，以地籍整理或增配土地等彈性機制取得所需之隔離設施空間。</p>
3	申請表-劃設範圍面積指的是廠地面積嗎？差異在哪裡呢？	劃設範圍以納管工廠或特定工廠登記廠地範圍為原則，惟倘若須以範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施，則可於取得鄰地同意之前提下，擴大零工(附)劃設範圍。
4	申請表-應檢附文件-劃設範圍數值圖檔，如果工廠範圍是以完整地號為申請範圍是否還須提供？	若劃設範圍與納管、特登之廠地範圍皆相同，且為完整地號者，無使用部分地號土地之情形者，則無須提供數值圖檔。
5	現在若申請零工(附)劃設，是否還能反悔參加市地重劃？	在都市計畫審議期間仍可以書面通知縣政府調整，惟需於都市計畫審定前確定，因為都市計畫審定後就會啟動相關市地重劃開發作業，因此需要在審定前確定是否劃設為零工(附)之意願。