

擬定

彰化

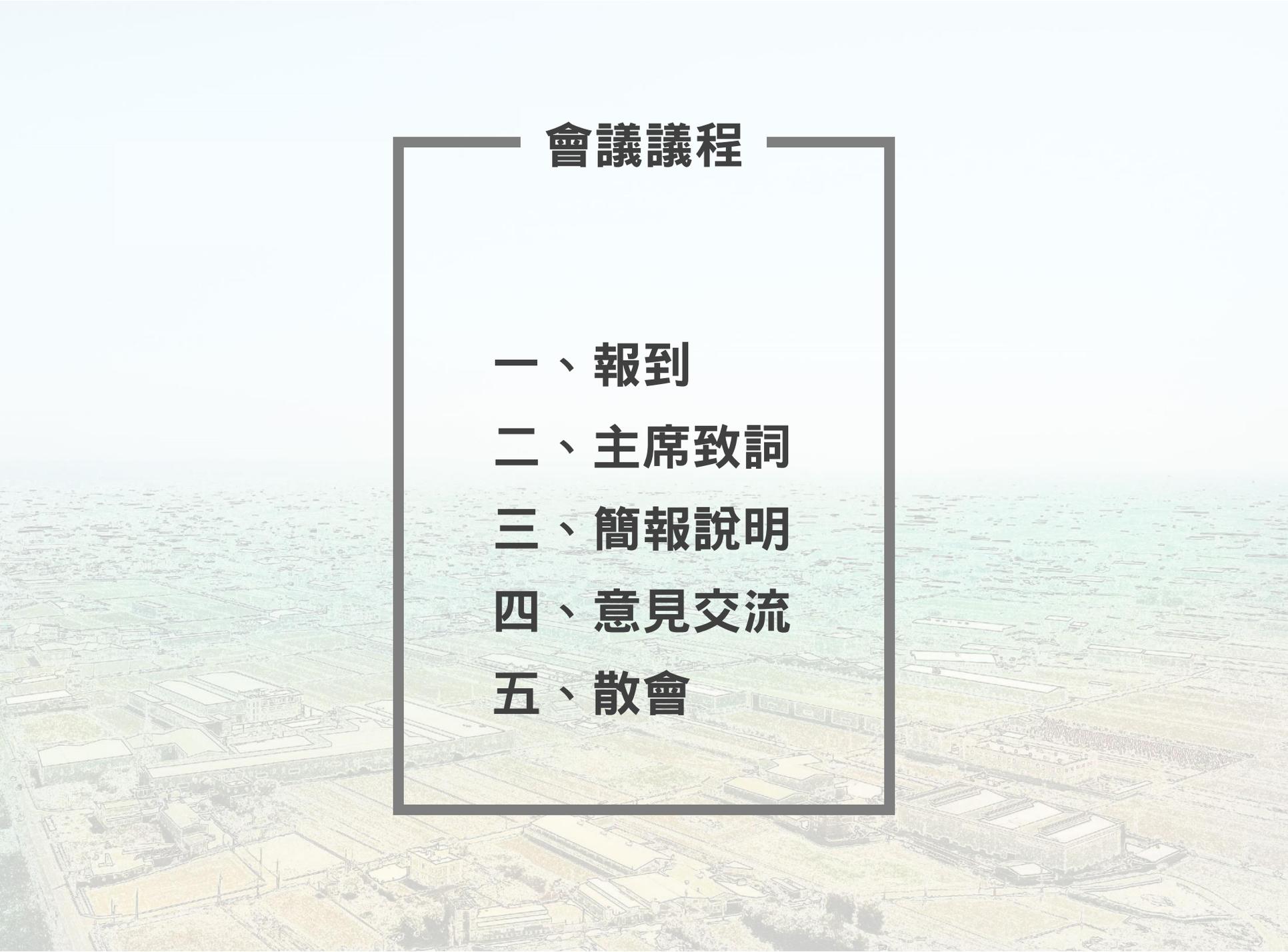
水五金

田園生產聚落特定區計畫

1. 宣導工廠輔導改善
2. 劃設零星工業區申請
3. 全案市地重劃開發方式說明

座談會

112年8月



會議議程

一、報到

二、主席致詞

三、簡報說明

四、意見交流

五、散會

壹、辦理進度與內容摘要

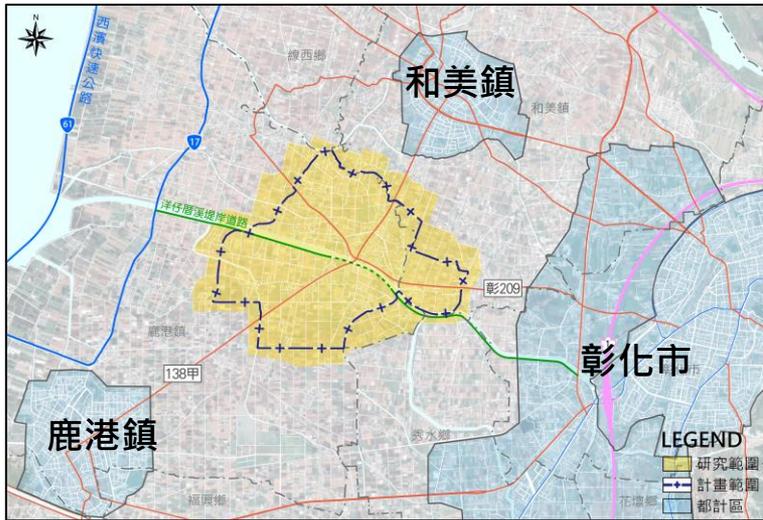
107/10/30核定國家重大建設

110/04/14草案公開展覽

111/06/30縣都委會266次會議審議通過

111/7-112/7部都委會專案小組審議中

壹、辦理進度與內容摘要



■ 區位

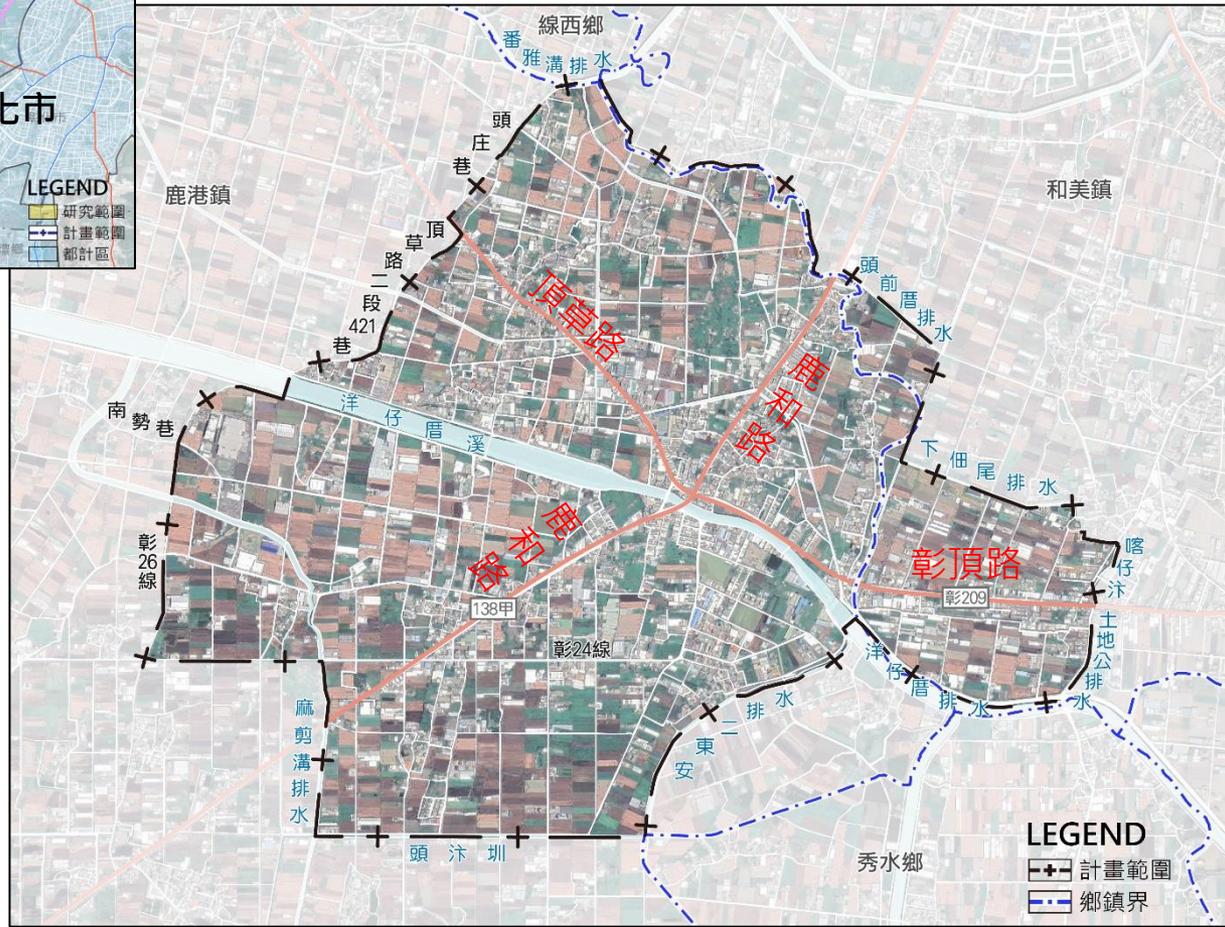
位於彰化地區三大都市之中點位置
洋子厝溪東西向貫穿計畫區

■ 範圍

以既有水圳與道路為界

計畫範圍：784.66公頃

由北向東順時針以番雅溝排水、頭前厝排水、下佃尾排水、喀仔汙、土地公排水、洋仔厝排水、安東二排水、頭汙圳、麻剪溝排水、彰24線、彰26線、南勢巷、頂草路二段421巷及頭庄巷為界



計畫範圍示意圖

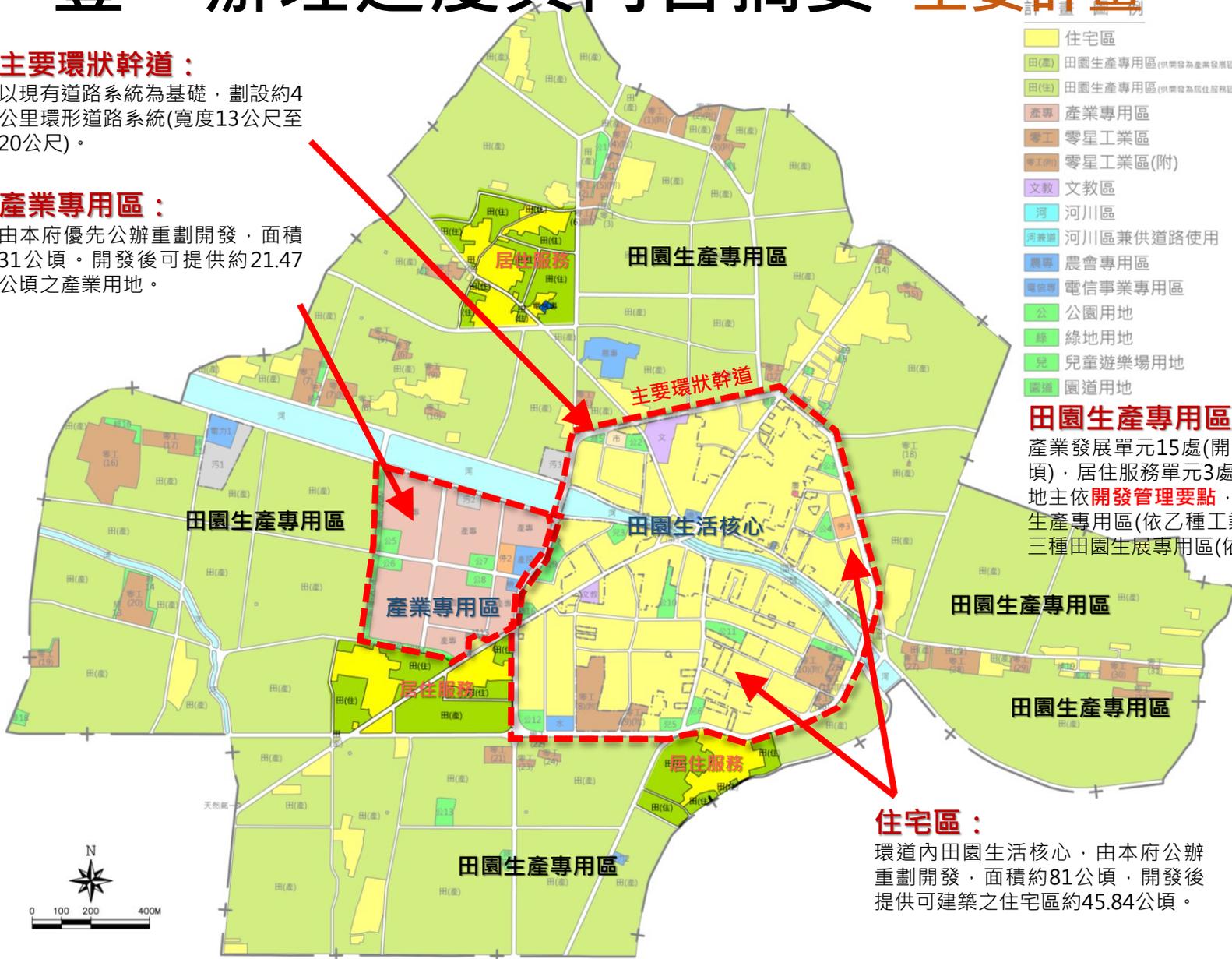
壹、辦理進度與內容摘要-主要計畫

主要環狀幹道：

以現有道路系統為基礎，劃設約4公里環形道路系統(寬度13公尺至20公尺)。

產業專用區：

由本府優先公辦重劃開發，面積31公頃。開發後可提供約21.47公頃之產業用地。



計畫區圖例	
住宅區	綠帶用地
田(產) 田園生產專用區(供開發為產業發展區)	機 機關用地
田(住) 田園生產專用區(供開發為居住服務區)	產服 產業服務用地
產專 產業專用區	電力 電力事業用地
零工 零星工業區	水 自來水事業用地
零工(附) 零星工業區(附)	文 學校用地
文教 文教區	市 市場用地
河 河川區	停 停車場用地
河兼供 河川區兼供道路使用	污 污水處理廠用地
農專 農會專用區	天然氣 天然氣事業用地
電信專 電信事業專用區	電路 電路鐵塔用地
公 公園用地	廣 廣場用地
綠 綠地用地	廣兼供 廣場用地兼供道路使用
兒 兒童遊樂場用地	道路 道路用地
園道 園道用地	計畫範圍
	整體開發範圍

田園生產專用區：

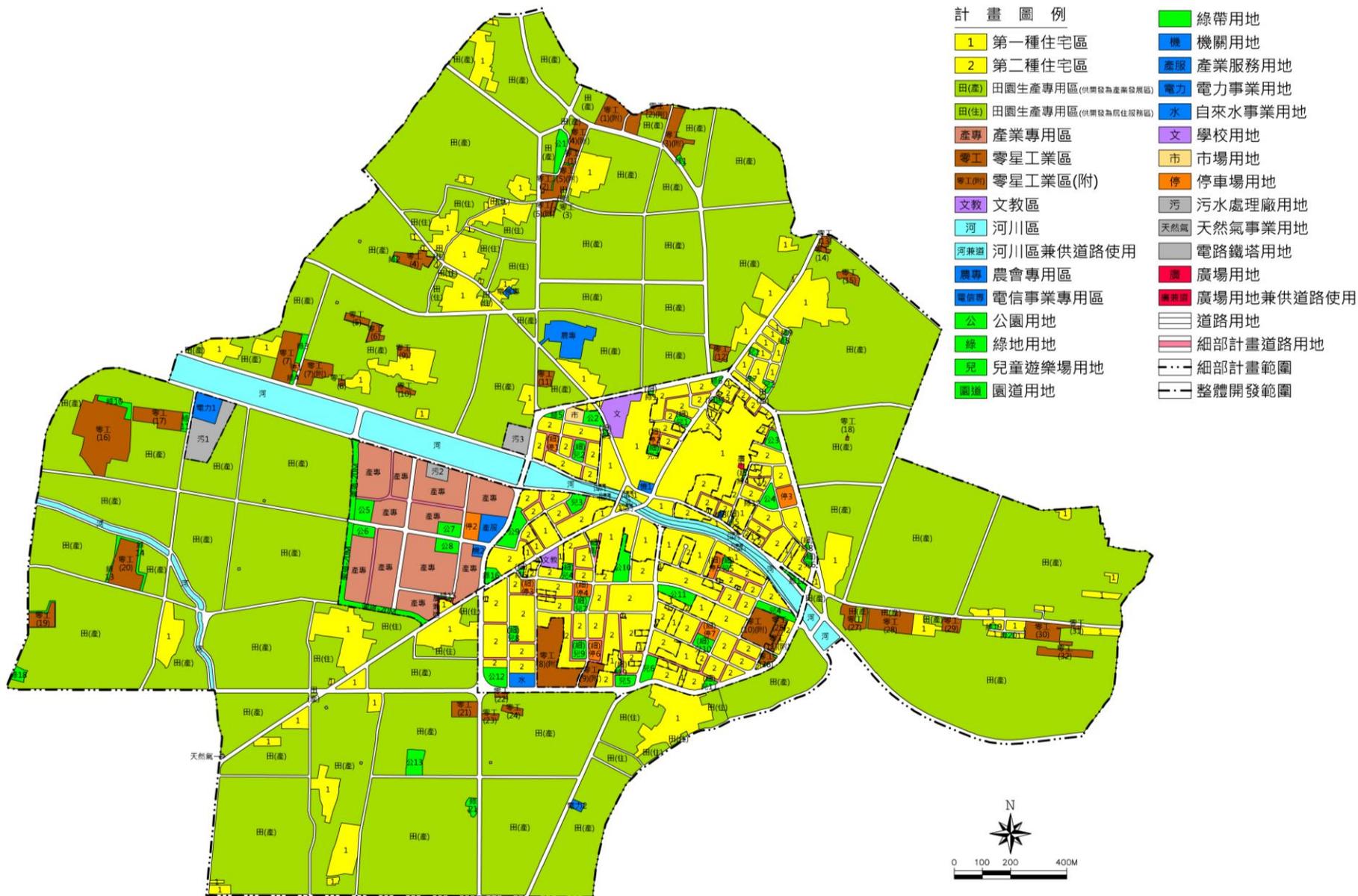
產業發展單元15處(開發總量上限為166.12公頃)，居住服務單元3處(面積約22.15公頃)。由地主依開發管理要點，申請開發為第一種田園生產專用區(依乙種工業區管制)或第二種、第三種田園生產專用區(依住宅區管制)。

住宅區：

環道內田園生活核心，由本府公辦重劃開發，面積約81公頃，開發後提供可建築之住宅區約45.84公頃。

主要計畫土地使用計畫示意圖

壹、辦理進度與內容摘要-細部計畫



細部計畫土地使用計畫示意圖

壹、辦理進度與內容摘要-開發方式

本案為解決既有違規工廠土地使用問題，經行政院核定為國家重大建設，原則改採**市地重劃**方式開發



區段徵收

發回比例較低(最高約50%)，有利於政府整體規劃及取得必要公共設施，惟因配回土地以抽籤方式辦理，較不利於既有產業就地存續使用，較不可行。



市地重劃

發回比例較高(約55%)，且以原位次分配為原則，亦有利於政府取得必要之公共設施，開發方式較為可行。

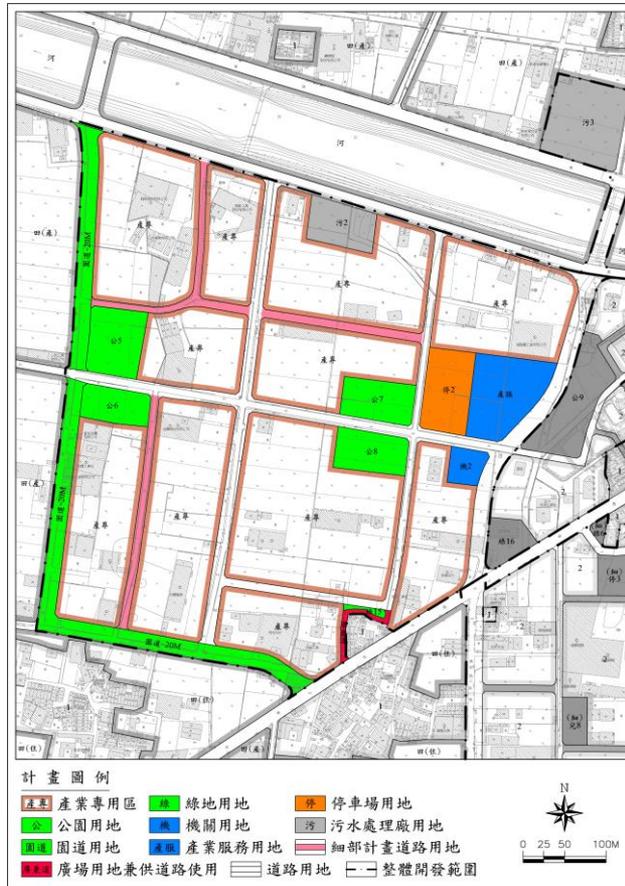
開發許可

地主選擇較為彈性，有利目前取得特登工廠及納管工廠未來申請，較為可行

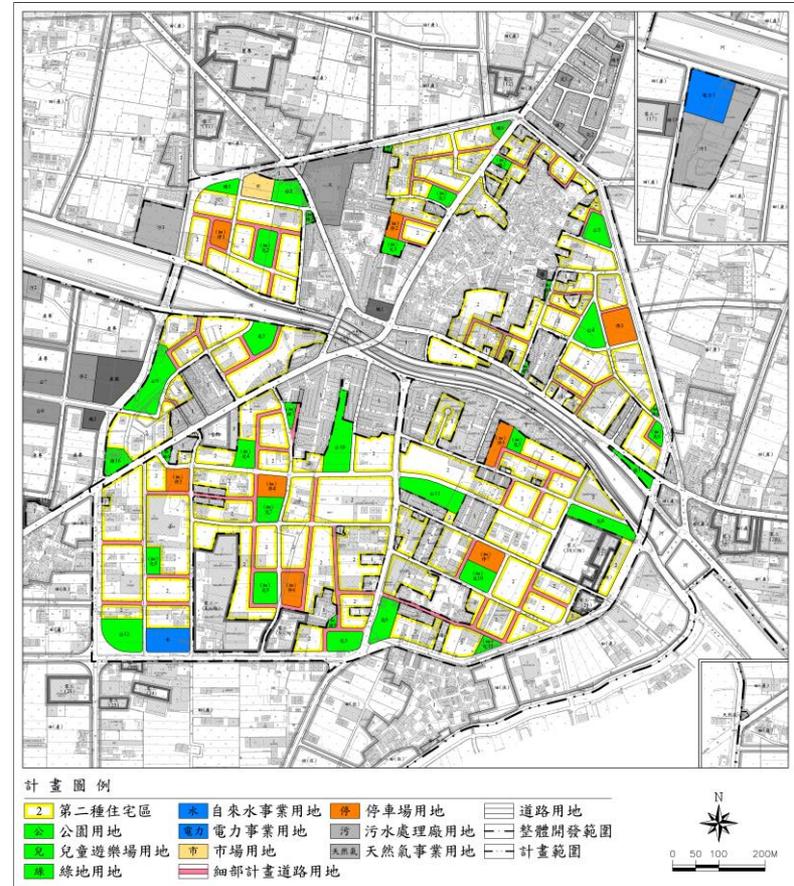
壹、辦理進度與內容摘要-優先發展區開發內容

優先發展區由縣府辦理市地重劃方式開發

分區	重劃面積	公設比	可建地
產業專用區	31公頃	31%	產業用地21公頃
田園生活核心	81公頃	43%	住宅區46公頃



產業專用區土地使用計畫

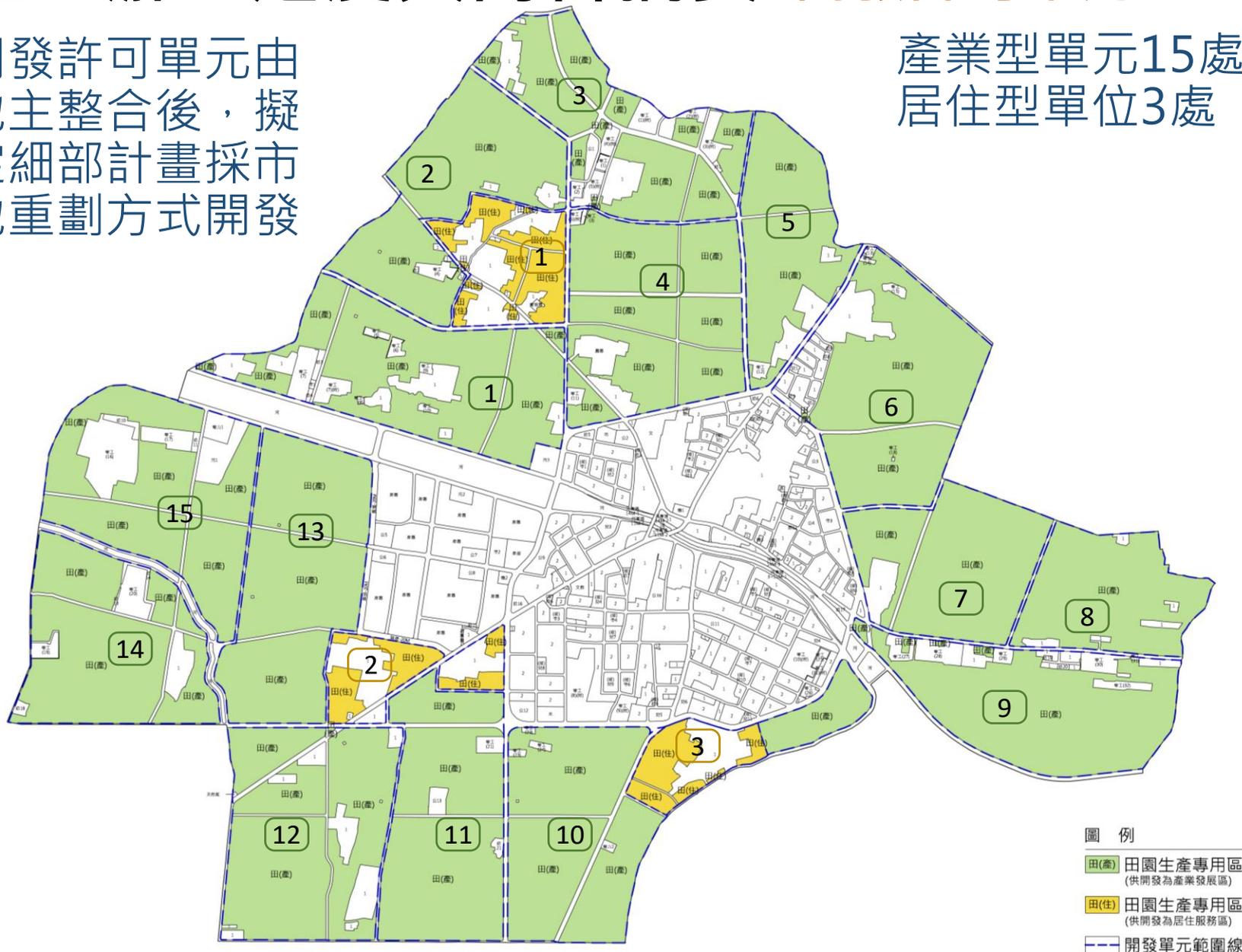


田園生活核心土地使用計畫

壹、辦理進度與內容摘要-開發許可單元

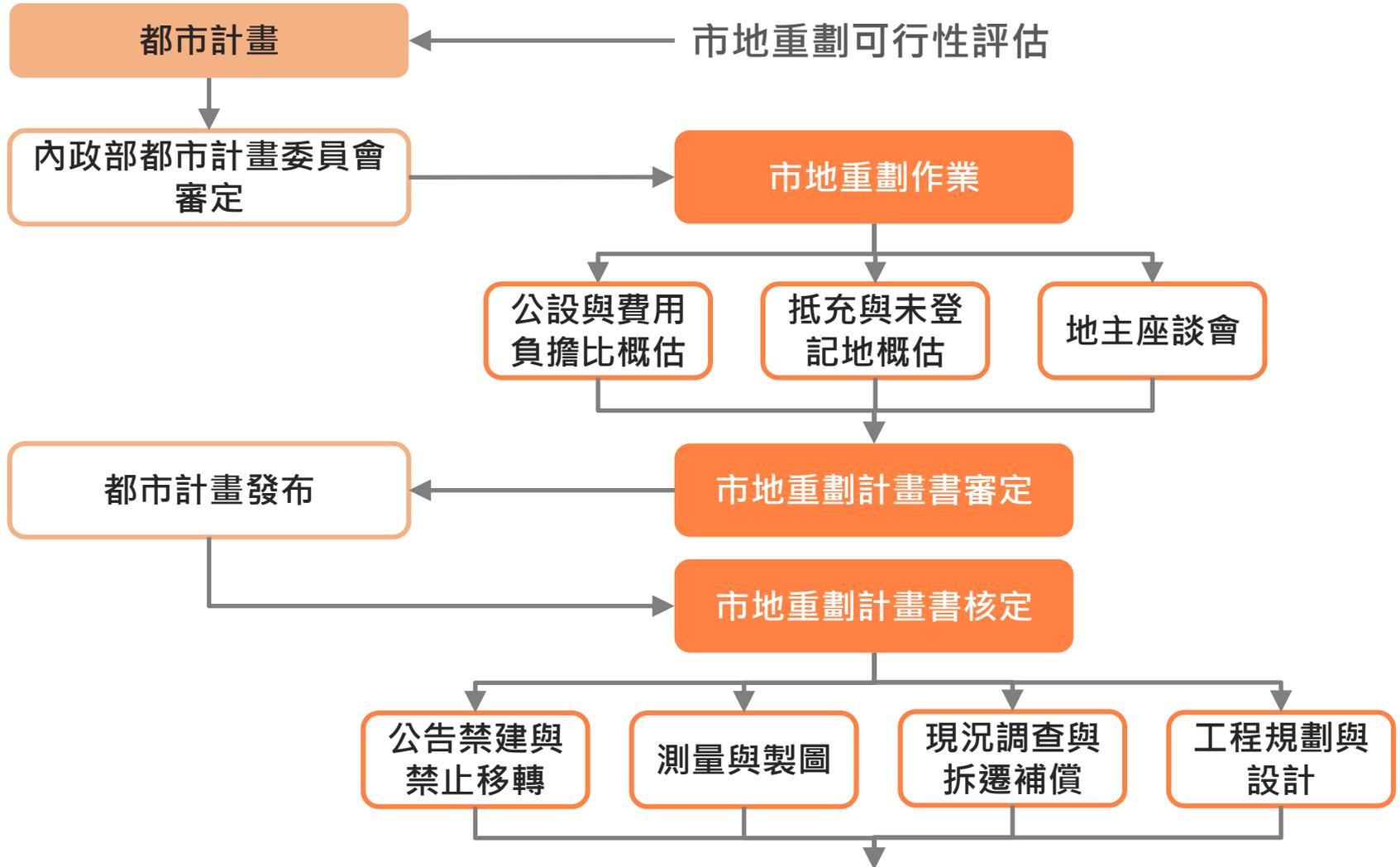
開發許可單元由地主整合後，擬定細部計畫採市地重劃方式開發

產業型單元15處
居住型單位3處



市地重劃辦理方式

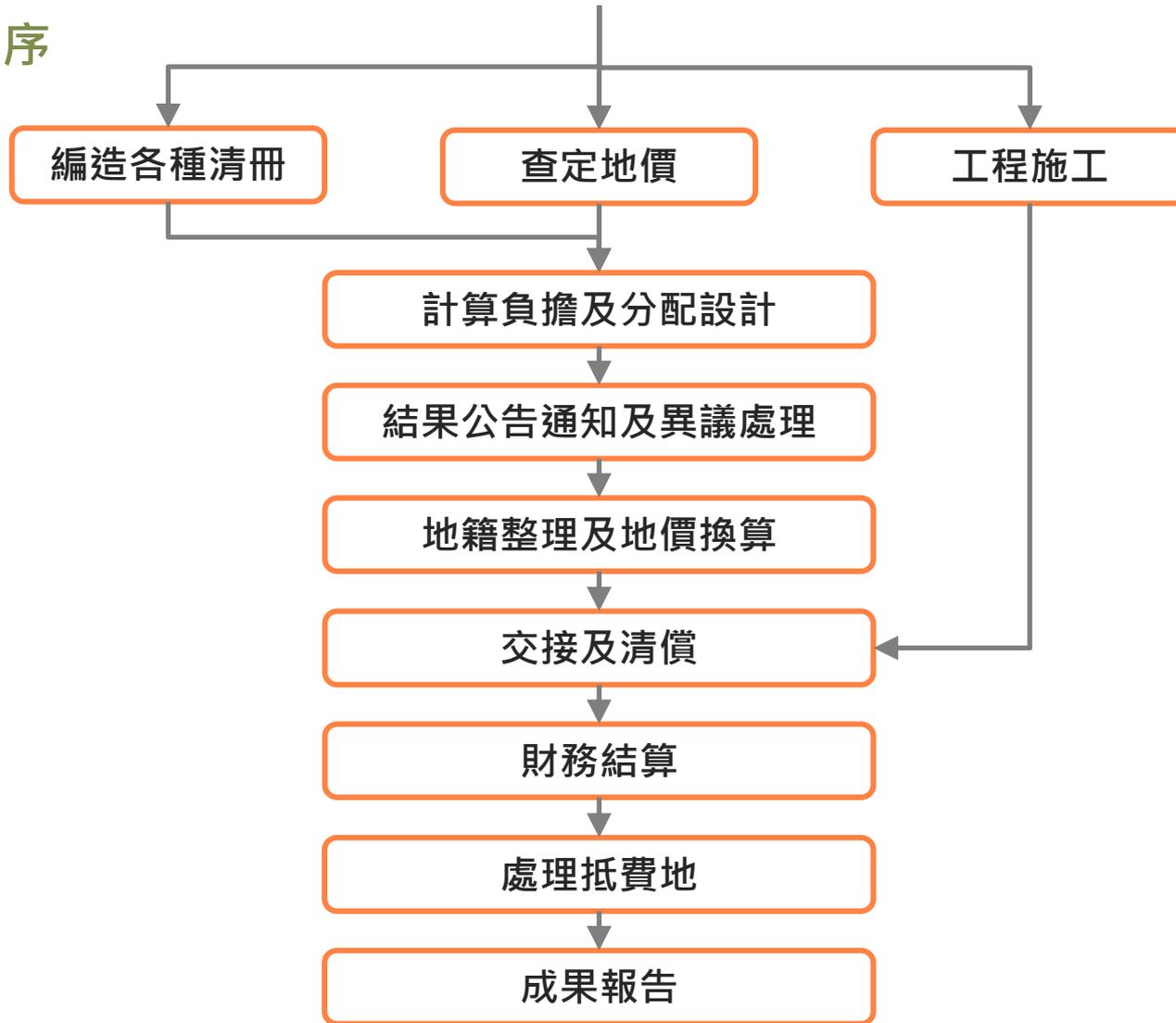
■ 辦理程序



本案無區段徵收開發方式。

市地重劃辦理方式

■ 辦理程序



本案無區段徵收開發方式。

市地重劃辦理方式

■ 原位次分配原則 (依市地重劃實施辦法第31條辦理)

- 1.重劃後土地分配位置，應按重劃前**原土地相關位次**分配於原街廓且面臨原路街線為準。
- 2.街角地（二面臨路土地）：由原地主分回或留設抵費地。
 - ◎抵費地是全體地主共同負擔提供應公開標售，不得指配給原地主以外之地主。

■ 公共設施用地調整分配原則



■ 重劃前後地價查估-市地重劃實施辦法第20條(經地價評議委員會評定)

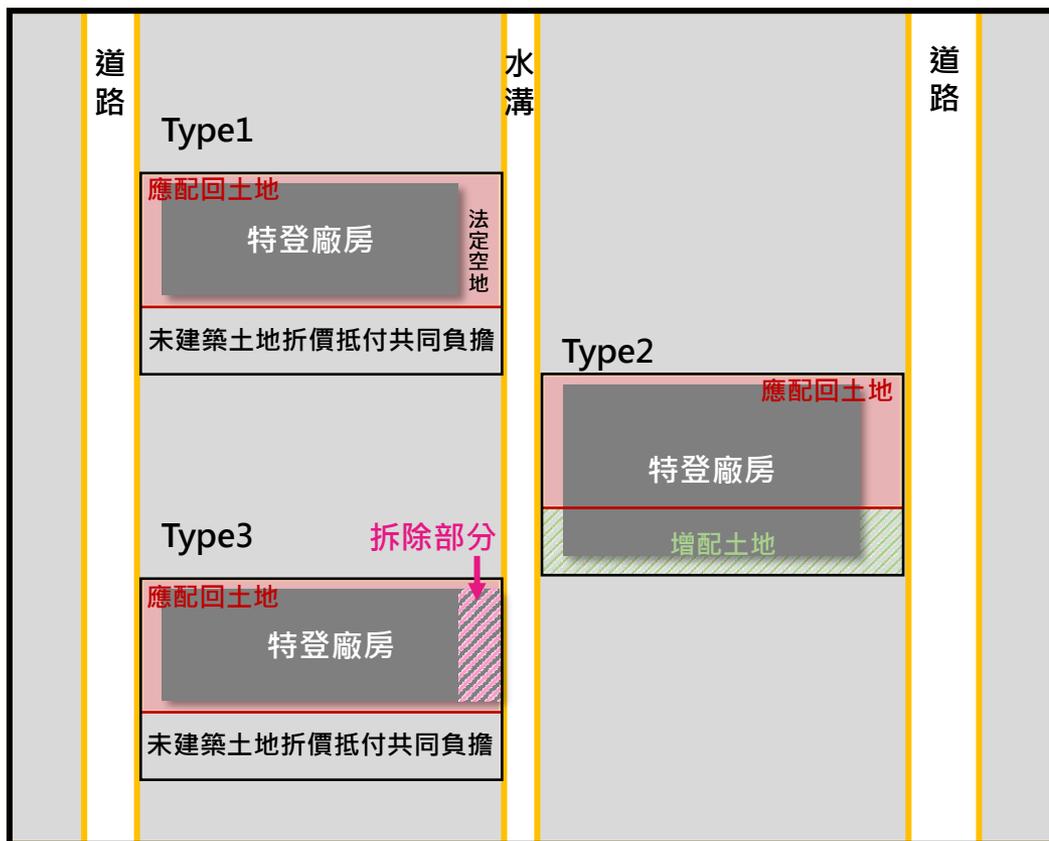
重劃前之地價：應先調查土地位置、地勢、交通、使用狀況、**買賣實例**及當期公告現值等資料，分別估計**重劃前各宗土地地價**。

重劃後之地價：應參酌各街廓土地之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施、土地使用分區及重劃後預期發展情形，**估計重劃後各路街之路線價或區段價**。

■ 建築物補償查估-彰化縣辦理公共工程拆遷建築改良物補償自治條例

市地重劃辦理方式

■ 基地單側臨路情形示意圖



Type 1：重劃分配後補照

說明：廠房不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配時，按原位置分配得免拆除

補照措施：該廠區土地於重劃分配後倘亦足夠留設法定空地，初步研判可依廠房坐落土地範圍補照。

Type 2：重劃可增配時，廠房得暫免拆除

補照措施：於重劃分配時辦理增配並依法繳納差額地價後，保留其廠房；惟後續辦理補照時仍須檢核是否符合留設法定空地之規定。

Type 3：重劃無增配，廠房得暫免拆除

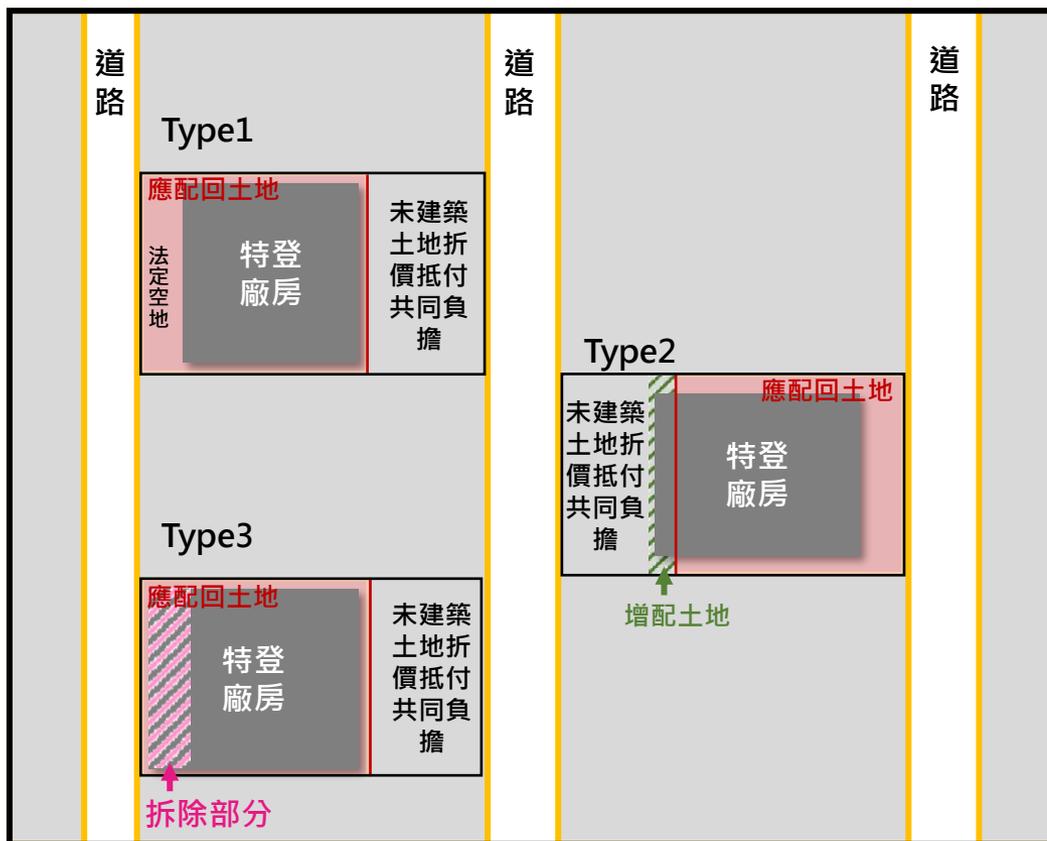
補照措施：該廠區土地無增配雖能暫時保留該廠房，惟後續仍需自行拆除部分廠房（粉紅色範圍）後始得補照，以符合留設法定空地之規定。

備註：後續重劃分配仍應以依市地重劃實施辦法第31條相關規定辦理。

—— 分配線

市地重劃辦理方式

■ 基地兩側均臨路情形示意圖



—— 分配線

備註：後續重劃分配仍應以依市地重劃實施辦法第31條相關規定辦理。

Type1：重劃分配後補照

說明：廠房不妨礙都市計畫、重劃工程及土地分配時，按原位置分配得免拆除

補照措施：該廠區土地於重劃分配後倘亦足夠留設法定空地，初步研判可依廠房坐落土地範圍補照。

Type2：重劃可增配時，廠房得暫免拆除

補照措施：於重劃分配時辦理增配並依法繳納差額地價後，保留其廠房；惟後續辦理補照時仍須檢核是否符合留設法定空地之規定。

Type3：重劃無增配，廠房得暫免拆除

補照措施：該廠區土地無增配雖能暫時保留該廠房，惟後續仍需自行拆除部分廠房（粉紅色範圍）後始得補照，以符合留設法定空地之規定。

貳、工廠輔導改善業務宣導

● 工廠管理輔導法期程

自109年3月20日起

取得工廠登記期間

提出用地計畫期間

取得特定工廠登記期間

完成改善期間

改善計畫提案期間

申請納管期間

第2年
111.03.19

第3年
112.03.19

改善計畫核定後
二年內完成改善

第10年
119.03.19

第12年
121.3.19

第20年
129.3.19

既有未登記工廠

- ① 自行申請納管
- ② 政府通知納管
- 每年繳交納管輔導金，至取得特登為止

提出工廠改善計畫 (廢(污)水處理及排放機制、消防安全、環保、建築等)

- 彰化縣政府核定計畫
- 完成工廠改善
- 必要時申請展延

申請
特定工廠登記

- 辦理用地及建物合法程序
- 每年繳交營運管理金，至完成用地及建物合法

臨時登記工廠

提出換證申請 (特定工廠登記申請書)

- 辦理用地及建物合法程序
- 每年繳交營運管理金，至完成用地及建物合法

貳、工廠輔導改善業務宣導

●貸款優惠

彰化縣輔導特定工廠登記貸款：

申請資格	適用對象	使用用途	應備文件
①公司、行號或小規模商業之中小企業 ②設立於彰化縣 •(公司、商業或稅籍登記)	第一類 ①補辦臨時工廠登記 ②非屬低污染事業	限用於 工廠改善	①施工合約書及估價單 ②通知改善之書面證明
	第二類 ①已申請納管之工廠 ②工廠改善計畫經主管機關核定		①施工合約書及估價單 ②工廠改善計畫核定之證明
貸款額度 最高額度350萬元	貸款利率 年利率約為1.88%	貸款期限 最長五年(含本金寬限期最長一年)	



申貸人
備齊申請文件



合作金庫商業銀行
各分行辦理收件



彰化縣政府
召開審議會審核



函文通知
審核結果



合作金庫商業銀行
核發貸款

※彰化縣內各合作金庫銀行皆可辦理。

貳、工廠輔導改善業務宣導

● 資訊查詢

相關網站



彰化工業資訊平台



彰化縣政府
經濟暨綠能發展處
臉書粉絲專頁

LINE



工廠輔導團
LINE群組

單一服務窗口

彰化縣特定工廠

輔導諮詢專線

電話：(04)728-8282



相關資料



納管&改善計畫說明



改善計畫相關文件



用地變更簡報&範本

線上說明會
直播影片

諮詢聯絡

- 主辦單位：
彰化縣政府經濟暨綠能發展處
電話：(04)753-1138
- 協辦單位：
彰化縣工商發展投資策進會
電話：(04)720-1051

貳、工廠輔導改善業務宣導

● 用地計畫範本協助業者減輕撰寫計畫負擔， 加速審查速度

- 用地計畫範本係基於符合現行法規、程序嚴謹及品質優化之原則訂定
- 掌握各地方政府審查重點
- 協助業者減輕撰寫計畫負擔
- 可有效提升用地計畫送件率並加速審查速度。
- 歡迎特定工廠業者下載使用，早日提出用地計畫申請，完成土地及建築物合法。



服務窗口專線：04-7531132~36

<https://www.cto.moea.gov.tw/FactoryMCLA/>

○○公司/廠
(特登編號：S○○○○○○)

特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地
(○○市○○區○○段○○地號等○筆土地)

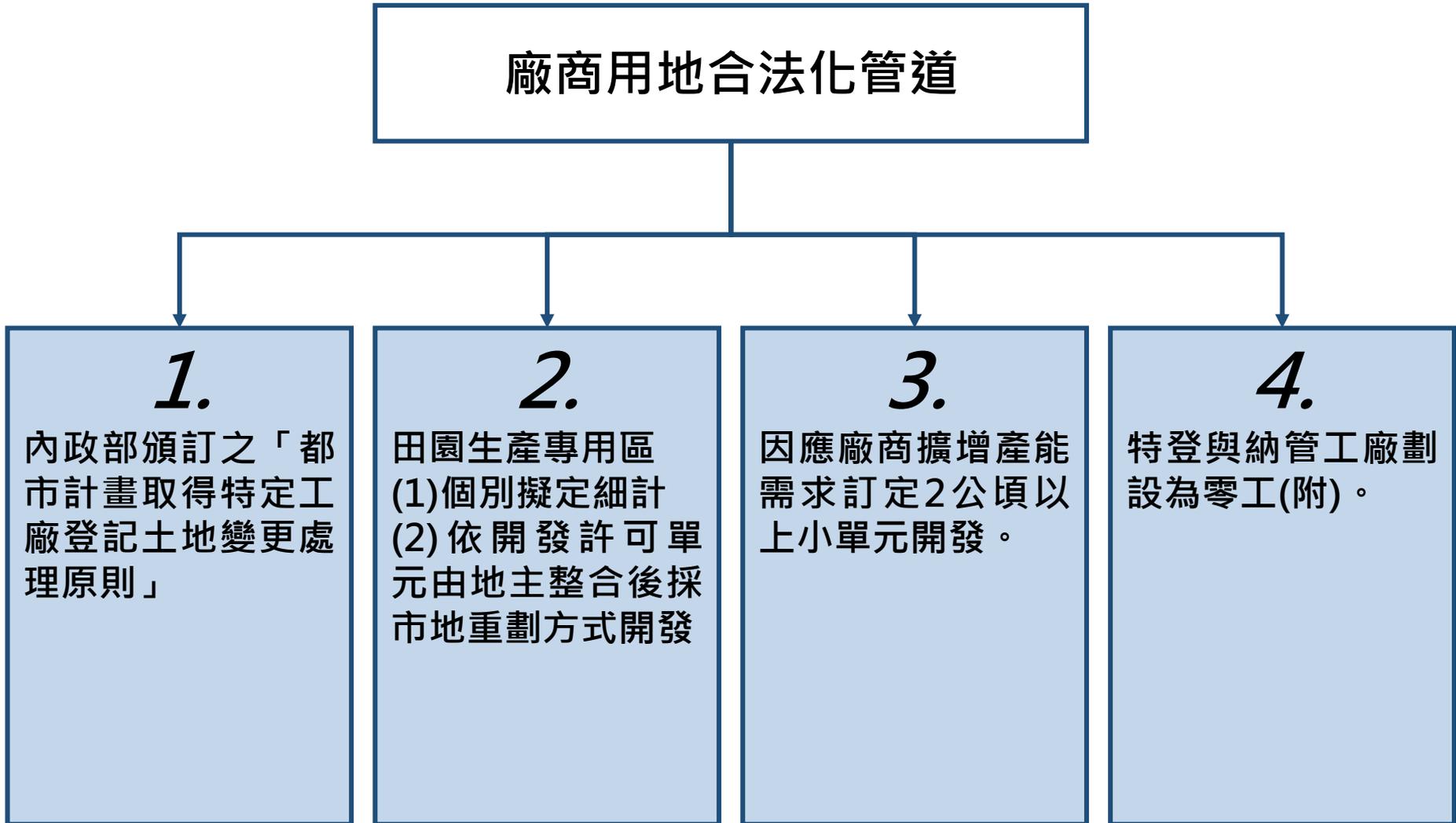
用地計畫

(位於非都市土地且申請面積未達2公頃者適用)

中華民國○○年○○月○○日

參、廠商用地合法化

四大管道加速廠商用地合法化



管道3與4正爭取內政部都市計畫委員會支持與同意。

參、廠商用地合法化

1.內政部頒訂

「都市計畫取得特定工廠登記土地變更處理原則」

- 申請對象：取得特定工廠登記
- 變更範圍：特登範圍，僅能擴大做隔離設施
- 劃設30%公共設施用地，並捐贈予縣政府；或經都委會同意改繳代金(土地現值50%)
- 變更為「特定工廠專用區」，建蔽率70%、容積率180%



參、廠商用地合法化

2. 田園生產專用區

申請對象

依工輔法申請納管之
未登記工廠

依本計畫劃設之
開發單元15處

申請條件

循《工輔法》規定完成改善計畫、
特定工廠登記或提出用地計畫者

依《都市計畫法臺灣省施行細則》
第8條，以市地重劃方式開發，整
合地主人數逾3/5，土地面積逾2/3

開發管理原則

另擬細部計畫：

- (1) 個別未登記工廠提供30%之公共設施並完成開闢，並留設1.5公尺之隔離綠帶或設施。
- (2) 開發單元之公設比不低於20%，於細部計畫發布實施及公共設施完成登記予彰化縣政府後，依乙種工業區管制，完成前依農業區管制。應於單元週界留設10公尺之隔離綠帶或設施。

彰化縣都市計畫委員會審議

捐贈公共設施用地/繳交代金

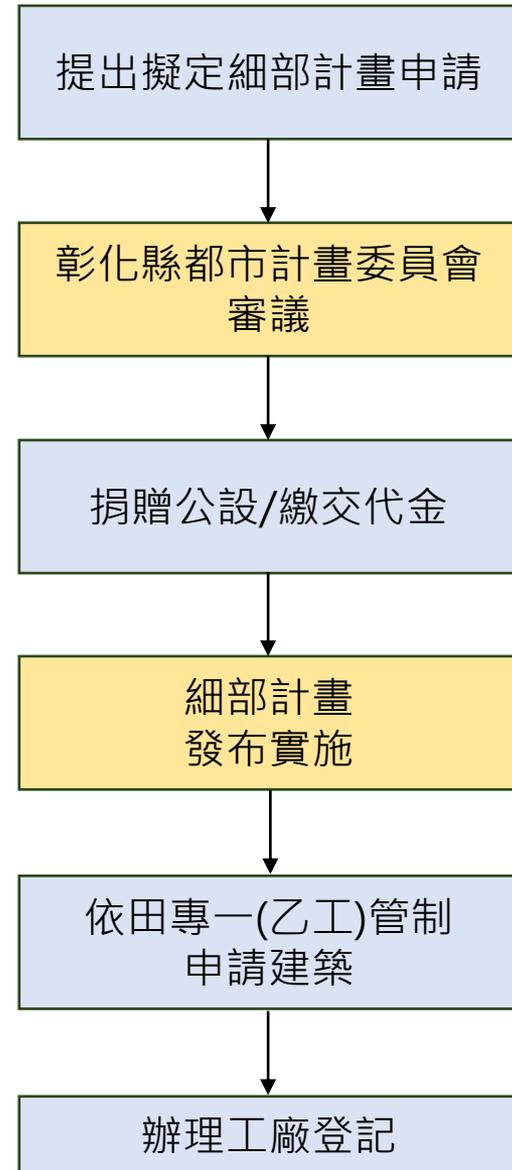
細部計畫發布

參、廠商用地合法化

3.因應廠商擴增產能需求訂定2公頃以上小單元開發

修訂開發管理要點：

- 二公頃以上小單元開發申請規定
- 1. 面積達2公頃以上，取得範圍內全部土地所有權人同意後，得另行擬定細部計畫。
- 2. 細部計畫應遵循開放空間留設指導原則。



刻正爭取內政部都市計畫委員會支持與同意。

肆、零工(附)劃設申請

一、辦理目的

加速特定登記工廠與納管工廠(已提出改善計畫者)之用地合法化程序，本案擬於土地使用計畫中，將前述工廠之用地範圍套繪為適當分區。

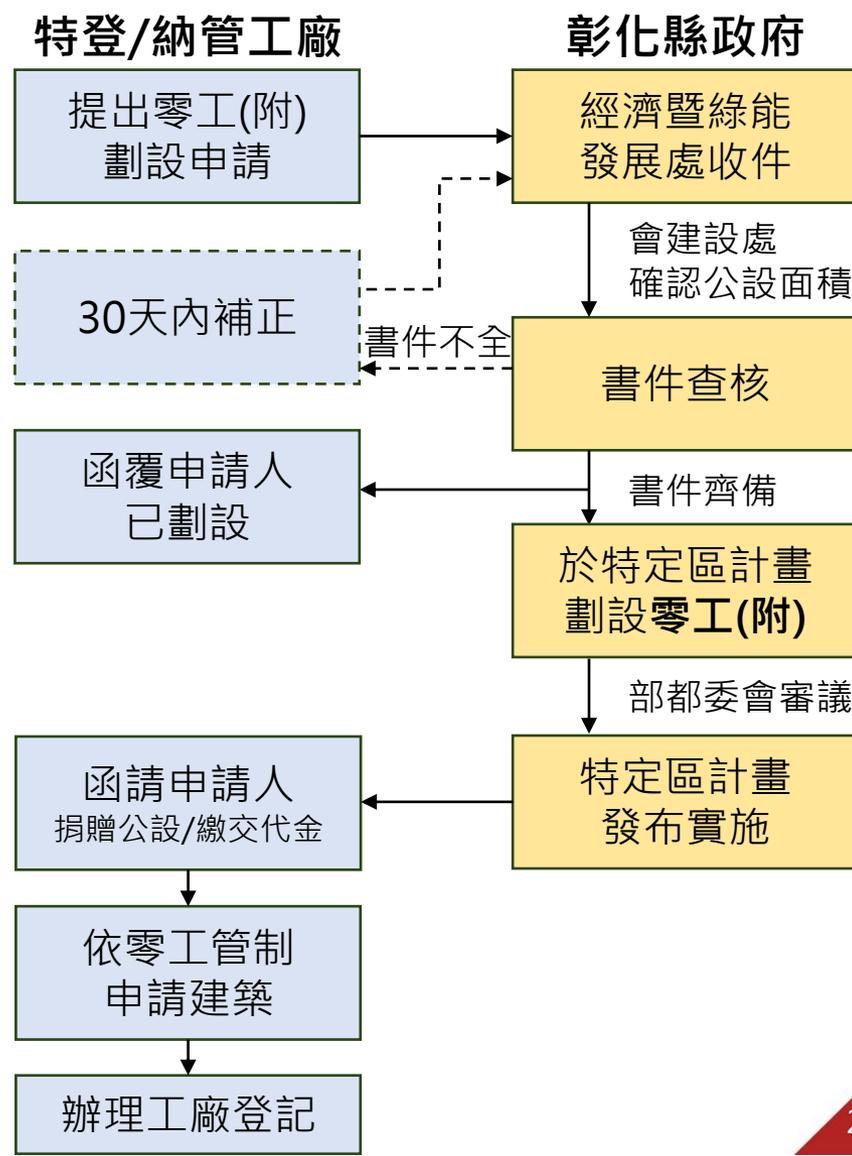
二、申請對象

1. 特定登記工廠(131家)
2. 已提出改善計畫之納管工廠(200家)

三、申請時間

填妥申請表並備妥應檢附文件後，於112年10月31日前，向本府經濟暨綠能發展處工業科提出申請。

四、辦理程序



刻正爭取內政部都市計畫委員會支持與同意。

肆、零工(附)劃設申請

五、提出申請的好處與優點

於本階段提申請者

- ✓ 縮短時間(約2年)
- ✓ 節省費用(約400萬元)
- ✓ 以繳納代金為原則

- 申請期間請仍依工輔法辦理各項作業，如**已完成**用地變更流程，將由本府滾動式調整其都市計畫土地使用分區。
- 申請期間尚未完成用地者，**本府先行依申請範圍劃設為零工(附)**，待本案發布實施後，廠商依附帶條件完成回饋金繳交後，即可請照建築。

未於本階段提申請者

- 都計變更約需2年
- 作業費用約400萬元
- 以捐贈土地為原則

- 辦理辦理都市計畫流程變更(約2年時間、申請作業費用約300~400萬)
- 變更或擬訂都市計畫將以回饋土地方式為主，繳交回饋金為特例。

肆、零工(附)劃設申請

六、各階段工廠應配合事項

合法化進度		配合事項
納管工廠 200家	改善計畫待審查 43家	<ol style="list-style-type: none">1. 依本府審查意見加速補正或修正改善計畫。2. 填妥申請表並備妥應檢附文件，向本府提出申請。
	改善計畫已核定 157家	<ol style="list-style-type: none">1. 依程序完成改善工程(應自核定之日起二年內改善完成)2. 填妥申請表並備妥應檢附文件，向本府提出申請。
特定登記工廠 131家	未提用地計畫 129家	<ol style="list-style-type: none">1. 加速辦理用地變更計畫，送件予本府審查。2. 填妥申請表並備妥應檢附文件，向本府提出申請。
	已提用地計畫 2家	<ol style="list-style-type: none">1. 依用地計畫範圍直接劃設零工(附)。2. 惟範圍內有使用部分地號者，應提供數值檔以利套繪。

肆、零工(附)劃設申請



特定工廠或納管工廠(已提出改善計畫者)劃設零工(附)申請表

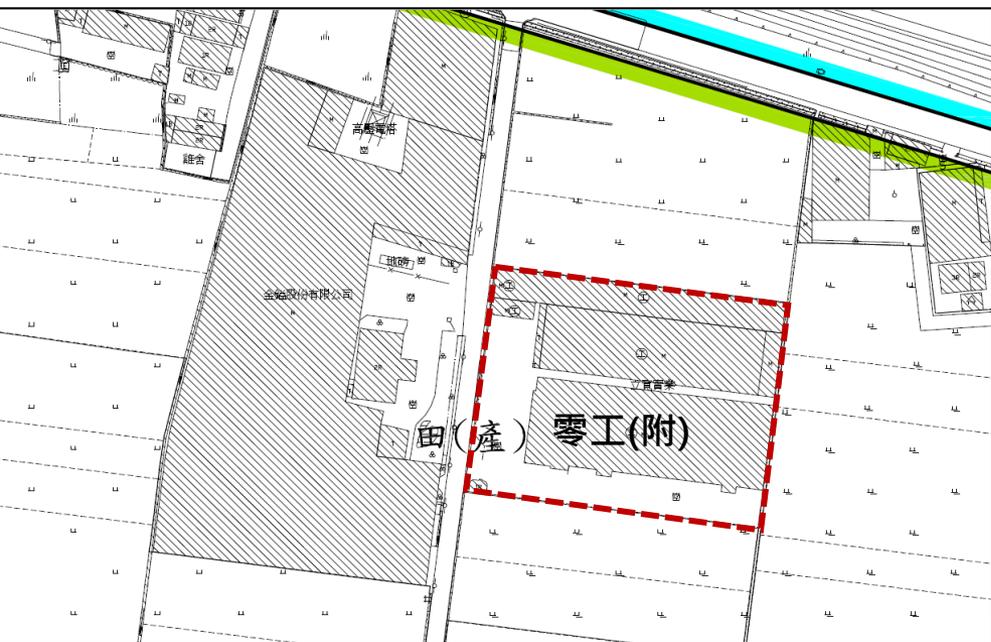
可掃描QR code下載表格

特定工廠/ 已提出改善計畫 之納管工廠 登記資訊	工廠名稱	
	核發日期及文號	年 月 日 字第 號
	廠地登記面積	平方公尺
	地號	段 小段 地號
劃設內容	1.劃設範圍	<p>_____平方公尺</p> <p><input type="checkbox"/>檢附套繪範圍圖(地籍及地形)·如有2之情形應一併套繪</p> <p><input type="checkbox"/>檢附全部土地所有權人申請同意書</p>
	2.使用特定工廠或納管工廠範圍外毗鄰土地作為隔離綠帶或公共設施	<p><input type="checkbox"/>是·面積_____平方公尺</p> <p>地號： 段 小段 地號</p> <p>(檢附土地所有權人申請同意書)</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>
應檢附文件	1.特定工廠或納管工廠登記或核准影本	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>
	2.劃設範圍3個月內地籍圖及地籍謄本	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>
	3.劃設範圍全部土地所有權人劃設零工(附)同意書	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>
	4.劃設範圍數值圖檔	<p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否</p>

肆、零工(附)劃設申請

七、劃設分區與附帶條件

依廠商提供範圍，經查核後，於水五金特定區計畫中套繪為「零星工業區(附)」。



工廠套繪為零星工業區(附)示意圖

零星工業區附帶條件：

1. 屬納管工廠者應完成工廠改善計畫，並繳納該零星工業區範圍當期公告現值50%之代金，或另擬細部計畫至少劃設申請範圍30%之公共設施用地捐贈予彰化縣政府後，始得發照建築。
2. 屬特定登記工廠者，應繳納該零星工業區範圍當期公告現值50%之代金，或另擬細部計畫至少劃設申請範圍30%之公共設施用地捐贈予彰化縣政府後，始得發照建築。
3. 回饋金應繳納至彰化縣城鄉發展建設基金，並得分期繳納。未完成回饋金繳納前，依農業區使用管制。倘於下次通盤檢討前未繳交回饋金，則變更為其他適當分區。

備註：

- 1.申請套繪範圍內，若有特定區之公共設施用地，需扣除後，才為零星工業區之範圍。
- 2.都市計畫擬定階段之零工(附)劃設機制刻正爭取內政部都市計畫委員會支持與同意。



簡報結束

