

「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」

輔導座談會 QA 彙整

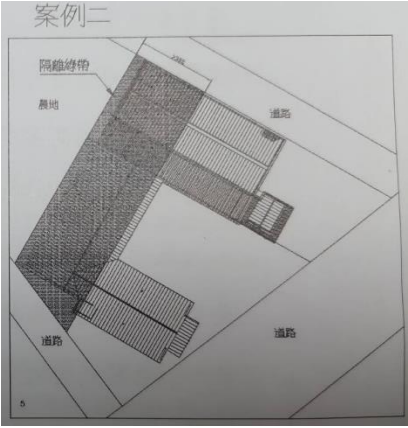
110.11.16

提問問題摘要	回覆說明	提問單位
<p>1. 外擴 1.5 米隔離綠帶需要做 1 小時防火建材而且限制開窗及強制排煙，建請可以外擴至 3 米，減少用地變更時另一個負擔。</p>	<p>為減少既有廠房與農業用地間不足 1.5 公尺致需拆廠之情形，遂訂定允許外擴 1.5 公尺作為隔離綠帶。</p> <p>因此，允許外擴土地之寬度，等同隔離綠帶或設施應留設寬度，且倘既有寬度不足，得依建築技術規則檢討防火設備補強。</p>	<p>全國特定工廠聯合會</p>
<p>2. 在農地的工廠有排水的問題，因灌排分離無法排水，有些地區臨登時可以儲留，現在不能儲留，如何解決排水問題？</p>	<p>生活污水之排放，應視基地現況，尋找週邊「非灌溉專用渠道」，以附掛、農路埋管等方式，向當地農水署各分處提出申請。</p>	<p>臺中市特定工廠促進會、聯合會。</p>
<p>3. 土地變更完成時，應將原有的套繪及建物保存滅失。</p> <p>(1)原有土地地目有其特定使用規則，變更後已不符變更後地目，反而使原有建築物成為違建。</p> <p>(2)如不滅失則無法申請建照。</p> <p>(3)另如有外擴 1.5 m 隔離綠帶，如無滅失，則無法提供作為變更後地目之空地比。</p>	<p>1. 若領有使用執照之農舍已納入廠地範圍，可於法定建蔽率、容積率內一併納入用地計畫，申請變更為特定目的事業用地並檢討使用執照，則無農舍成為違建問題。</p> <p>2. 另依農業用地興建農舍辦法第 12 條規定，農舍坐落之農業用地變更為非農業用地時，得申請解除套繪管制。</p>	<p>全國特定工廠聯合會</p>
<p>4. 原有圍牆，如在隔離設施上請准予不要拆除圍牆。</p> <p>(1)有圍牆反而有保護農地效果。</p> <p>(2)工廠的安全才得以維護管</p>	<p>隔離設施之認定，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。圍牆非屬農業主管機關同意於隔離設施上設置之設</p>	

提問問題摘要	回覆說明	提問單位
<p>理。</p> <p>(3) 如拆除，反而同時造成環保廢棄物不符實際。</p>	<p>施。</p>	
<p>5. 請討論於「特定工廠申請變更編定為特定目的事業用地審查辦法」增列「105年5月19日前之建築物得納入興辦事業計畫規劃」。</p>	<p>105年5月19日前之建築物倘非屬特定工廠登記廠房或建築物面積登記範圍，應依規定提出納管、改善計畫併入特定工廠登記範圍，始得於法定建蔽率、容積率範圍內檢討合法使用。</p>	<p>彰化縣活力旺企業協會、台南特定工廠協會陳理事</p>
<p>6. 特登工廠既有建物申請補建使照時，不需檢討無障礙設施。</p> <p>(1) 既有的工廠建物須申請補建使照，因係屬供公眾使用建物依現行法規須檢討無障礙設施，惟現行工廠多已範圍侷限實質擴充困難外，且工廠即使有聘僱身心障礙人士，實務上均多安置於一樓作業，故一樓以上檢討無障礙樓梯、無障礙電梯、無障礙廁所等反造成現行建物為配合無障礙設法法規，造成製程作業困難窒礙難行且不具備實質意義效果。</p> <p>(2) 至於一樓使用無障礙坡道及通道仍保持檢討。</p>	<p>無障礙設施需依內政部主管建管法規檢討。</p>	<p>全國特定工廠聯合會</p>

提問問題摘要	回覆說明	提問單位
(3) 若屬新建建築物則仍須配合無障礙設施法規檢討。		
7. 台灣缺工越來越嚴重的情況下，何時才會開放移工輸台？對於已申請通過特登工廠能否比照當初臨登換特登工廠業者可申辦外勞。	<p>1. 中辦業於本(110)年1月28日向勞動部跨國勞動力政策協商諮詢小組提案，爭取「未聘僱移工之臨時工廠登記業者得持有效之特定工廠登記核准函」申請聘僱移工，惟諮詢小組考量 COVID-19 疫情對於國內就業市場之衝擊，建議待申請納管家數確實掌握且合理推估未來開放特登業者申請移工對國內就業市場之衝擊後，再行提案。</p> <p>2. 中辦將於本年底再次提案。</p>	全國特定工廠聯合會
8. 特定工廠和新設廠房最大不同，在於特定工廠為既有廠房，長年與毗鄰農地共存，新設廠房較易以非建築之開放性設施與緊臨之農地達成隔離緩衝效果，既有廠房有設置天車、二樓、三樓等連接廠房主體結構之設施，退縮改建有結構安全疑慮及整廠停工整改時間過長、費用過高等問題。在實務面，工廠面臨營運管理金、50%回饋金、廠房改建費用，如果長期停工無收入，銀行貸款、員工薪資支付不出，可能關廠倒閉；是否可依特定工廠特性增列	<p>有關隔離綠帶或設施留設之規定，本辦法已擬定多項嶄新作法：</p> <p>(1) 申請人得使用毗連土地 1.5 公尺範圍內土地規劃為隔離綠帶納入申請範圍，且變更編定為特定目的事業用地，並得計入法定空地。</p> <p>(2) 若相鄰之農業用地為已取得特定工廠登記之廠地範圍，考量已非作農業使用，於相鄰處得免留設隔離綠帶或設施。</p> <p>(3) 隔離綠帶或設施上既有不符規定建築物，申請人得於使用執照前一次性拆除。</p>	花蓮特定工廠協會

提問問題摘要	回覆說明	提問單位
<p>具隔離效果之隔離設施項目，如封閉式牆體來替代緩衝式隔離效果，以利整改效率，增加營運可行性。</p>		
<p>9. 本辦法「隔離綠帶或設施寬度至少一點五公尺且面積不少於申請面積百分之三十」之規定，與農業主管機關審查作業要點「得配合土地規劃配置，其面積不得少於申請事業面積之百分之三十」、「前項所稱得配合土地規劃配置者，其配置之隔離綠帶或設施寬度至少應為一點五公尺」不同。有部分情況會造成主管機關審查困擾。</p> <p>如三面臨道路、一面農地之工廠，案例一為退 1.5 公尺隔離綠帶且建蔽率不得超過百分之七十，案例二為毗鄰農地退 30% 作隔離綠帶，二者有明顯不同，請協助說明。</p>  <p>圖中顯示「案例一」的工廠佈局。工廠建築位於道路的一側，並與農地相鄰。圖中標註了「隔離綠帶」、「農地」和「道路」。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 用地辦法有關隔離綠帶或設施留設規定，與農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點之規定相符。 2. 案例一、二與相鄰農業用地均應至少規劃 1.5 公尺隔離綠帶或設施，且面積均應達申請面積 30% 以上。 	<p>花蓮特定工廠協會</p>

提問問題摘要	回覆說明	提問單位
		
<p>10. 本辦法規定相鄰之農業用地為已取得特定工廠登記之廠地範圍，於相鄰處得免留設隔離綠帶。如若相鄰之農業用地已蓋滿農舍及增建非農用構造物，既存非農用事實，申請時是否可免留設隔離綠帶。</p>	<p>相鄰農地縱已具農舍或其他違規使用，但仍屬農發條例定義之農業用地，仍應依規定設隔離綠帶或設施。</p>	<p>花蓮特定工廠協會</p>
<p>11. 廠區的聯外道需有 8 米，廠區的前面有溝渠，加道路不足 8 米，應如何處理？廠區前面的溝渠加道路超過 8 米，是否可以不退縮？</p>	<p>面臨道路不足 8 公尺，可自行退縮至 8 公尺。道路側現況具水溝是否仍需退縮，應先行辦理指定建築線申請，依建築線指示位置判定。</p>	<p>臺中市特定工廠協會</p>
<p>12. 特定工廠辦理地目變更時，如現況建蔽率及容積率偏低不敷使用者，可否於用地計畫將容積率建蔽率提高，併案申請？</p>	<p>特定工廠若不敷使用需增建廠房，得於用地計畫中於法定建蔽率 70%，容積率 180% 以內規劃。經變更為特目並請領建造執照後，得新建廠房。</p>	<p>桃園市特定工廠協會</p>