

檔 號：

保存年限：

內政部 開會通知單

受文者：綜合計畫組

發文日期：中華民國105年11月25日

發文字號：台內營字第1050816665號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如備註一（請至<http://edoc.cpami.gov.tw>下載）

開會事由：召開內政部區域計畫委員會第386次會議

開會時間：105年12月1日（星期四）上午9時30分

開會地點：本部營建署6樓601會議室（台北市松山區八德路2段342號）

主持人：葉主任委員俊榮

聯絡人及電話：楊婷如02-8771-2595（討論事項第1案：王麗玲02-8771-2591；討論事項第2案：馮景瑋02-8771-2794）

出席者：葉主任委員俊榮、花副主任委員敬群（本部政務次長室）、林委員慈玲（本部常務次長室）、洪委員素慧（本部法規委員會）、林委員素貞、李委員永展、周委員嫦娥、周委員天穎、黃委員明耀、陳委員秉立、張委員學聖、張委員蓓琪、張委員容瑛、游委員繁結、劉委員玉山、賴委員美蓉、賴委員宗裕、戴委員秀雄、蕭委員再安（以上按姓氏筆劃順序排列）、曾委員旭正、高委員惠雪、吳委員玉珍、劉委員芸真、唐委員嘉光、行政院環境保護署委員、胡委員忠一、王委員靚琇、許委員兼執行秘書文龍（本部營建署署長室）、王委員榮進（本部營建署副署長室）

列席者：行政院農業委員會、經濟部工業局、經濟部中部辦公室、臺中市政府、臺南市政府、高雄市政府、新竹縣政府、苗栗縣政府、彰



化縣政府、地球公民基金會、內政部營建署城鄉發展分署（以上含附件3）、桃園市政府（含附件1）、內政部地政司（以上含附件1、3）、本部營建署綜合計畫組林組長秉勳、林副組長世民、張簡任技正順勝、蔡科長玉滿、朱科長偉廷（以上含全部附件）
副本：本部營建署署長室、內政部營建署政風室、警衛室（以上不含附件）、綜合計畫組（含附件）

備註：

- 一、檢附會議議程資料1份，請攜帶與會。
- 二、請持本開會通知單進出本部營建署，另本部營建署刻正施作中庭鋪面維護工程，整修期間將封閉正門，車輛請改由後側門進出。
- 三、本案全文計4附件，提供出席委員附件1至4，其他機關僅提供討論案資料（附件1、3）。
- 四、依各級區域計畫委員會組織規程第11條規定：「本會委員對具有利害關係之議案，應自行迴避。」
- 五、本次會議如有陳情意見，得依行政程序法第27條規定由多數有共同利益之當事人選定其中1至5人為代表，於開會當日至本部營建署說明。

內政部

內政部區域計畫委員會第 386 次會議議程

壹、確認第 384、385 次會議紀錄

貳、討論事項

- 第 1 案：桃園市政府申請展延「桃園科技工業區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」許可處分附款期限案（附件 1）．．．．．第 1 頁
- 第 2 案：為依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理特定地區土地使用分區檢討變更涉及後續提內政部區域計畫委員會審查事宜（附件 3）．．．．．第 33 頁

參、初審意見

- 第 1 案：桃園市政府申請展延「桃園科技工業區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」許可處分附款期限案（附件 2）．．．．．第 65 頁
- 第 2 案：為依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理特定地區土地使用分區檢討變更涉及後續提內政部區域計畫委員會審查事宜（附件 4）．．．．．第 69 頁

肆、臨時動議

伍、散會

討 論 事 項

第 1 案：桃園市政府申請展延「桃園科技工業區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」許可處分附款期限案（附件 1）

附件 1

討論事項

第 1 案：桃園市政府申請展延「桃園科技工業區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」許可處分附款期限案

壹、法令依據

依據區域計畫法第 15 條之 1 規定辦理。

貳、緣起：

- 一、有關「桃園科技工業區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」案，桃園市政府係以 99 年 10 月 19 日府地價字第 0990413756 號函將開發計畫（含細部計畫）報請本部審議，嗣經本部區域計畫委員會第 328 次會議審查同意，依區域計畫法第 15 條之 1 規定，本部於 102 年 12 月 30 日以台內營字第 1020813236 號函許可（詳附件 1-1）。
- 二、查本部上開許可處分附款：「應於收受許可通知之日起 3 年內，取得範圍內私有土地獲准徵收之文件後始生效力，逾期本許可失其效力。」為確保區域計畫委員會同意本案條件之落實，有關本案私有土地徵收部分，該府自 103 年迄今該府已召開 16 場協議價購說明會，目前共計 606 人同意協議價購，佔私有土地所有權人人數比例達 88.21%，該府業以 105 年 4 月 25 日以府地價字第 1050098440 號函送徵收計畫書，並依本部 105 年 6 月 2 日台內地字第 1051304495 號函（詳附件 1-2）意見，於 105 年 9 月 23 日以府地價字第 1050236068 號函（詳附件 1-3）提報修正後土地徵收計畫書送請本部地政司辦理審議作業在案。
- 三、現上開許可處分所載附款 3 年內應取得獲准徵收文件之期限將屆（106 年 1 月 20 日），惟該府所提土地徵收計畫書尚未經本部地政司核准，該府爰以 105 年 10 月 24 日府地價字第 1050255117 號函（詳附件 1-4）申請展延期限。

四、另因本部 102 年 12 月 30 日許可函說明五亦涉及本案效力問題，惟非都市土地使用管制規則第 23 條規定於 105 年 11 月 28 日修正發布實施，故作業單位先就本案整地排水計畫申辦或展延之辦理情形以及本次非都市土地使用管制規則修正前後對本案許可效期之影響，綜整說明如下：

(一) 關於本案整地排水計畫申辦或展延之辦理情形：依本案許可當時之非都市土地使用管制規則（以下簡稱修正前管制規則）第 23 條第 1 項規定：「申請人於獲准開發許可後，應於收受通知之日起一年內擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣（市）政府審核，以從事區內整地排水及公共設施用地整地等工程，並於工程完成，經直轄市或縣（市）政府查驗合格後，除其他法律另有規定外，申請人應辦理相關公共設施用地移轉予該管直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所，始得申請辦理變更編定為允許之使用分區及使用地。但開發案件因故未能於期限內申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得敘明理由於期限屆滿前申請展期；展期之期間每次不得超過一年，並以二次為限；逾期未申請者，區域計畫擬定機關原許可失其效力。」，查本部以 102 年 12 月 30 日函核發本案開發許可後，因桃園市政府仍辦理土地協議價購作業中，未能取得開發範圍內土地進行整地排水工程，爰依上開修正前管制規則第 23 條第 1 項規定，於期限內分別申請 2 次展期並獲准在案，展期期限至 106 年 1 月 2 日（詳附件 1-5），故本案至目前為止，符合修正前管制規則第 23 條第 1 項規定，即本案開發許可尚未依法失效。

(二) 修法前後對本案許可效期之影響：

1、因修正前管制規則第 23 條規定，申請人僅以申請水土保持計畫或整地排水計畫，即可永久確保開發許可效力，而有養地牟利或土地閒置不利用之虞，為導正此情形，本部已

於 105 年 11 月 28 日修正發布管制規則第 23 條第 1 項規定：「申請人於獲准開發許可後，應依下列規定辦理；逾期未辦理者，區域計畫擬定機關原許可失其效力：一、於收受開發許可通知之日起一年內，取得第十三條第一項第二款、第三款土地使用分區及使用地之異動登記及公共設施用地移轉之文件，並擬具水土保持計畫或整地排水計畫送請水土保持主管機關或直轄市、縣(市)政府審核。但開發案件因故未能於期限內完成土地使用分區及使用地之異動登記、公共設施用地移轉及申請水土保持計畫或整地排水計畫審核者，得於期限屆滿前敘明理由向直轄市、縣(市)政府申請展期；展期期間每次不得超過一年，並以二次為限。二、於收受開發許可通知之日起十年內，取得公共設施用地以外可建築用地使用執照或目的事業主管機關核准營運(業)之文件。但開發案件因故未能於期限內取得者，得於期限屆滿前提出展期計畫向直轄市、縣(市)政府申請核准後，於核准展期期限內取得之；展期計畫之期間不得超過五年，並以一次為限。」

- 2、同時增訂管制規則第 23 條之 1 規定略以：「中華民國一百零五年十一月三十日本規則修正生效前經區域計畫擬定機關許可或同意之開發案件，未依下列各款規定之一辦理者，應依前條第一項、第三項及第四項規定辦理：……三、依一百零二年九月二十一日本規則修正生效之前條規定，申請水土保持計畫或整地排水計畫。(第 1 項)…前二項計算前條第一項之期限，以中華民國一百零五年十一月三十日本規則修正生效日為起始日。(第 3 項)」，追溯已取得開發許可之舊案，應適用修正後管制規則第 23 條規定，惟為保障其權益，以本規則修正生效日為起始日，重新計算管制規則修正草案第 23 條規定之期限。以本案而言，管

制規則第 23 條及第 23 條之 1 於 105 年 11 月 30 日修正生效，則本案應依修正後管制規則第 23 條規定完成開發，惟其可於 106 年 11 月 30 日前取得土地使用分區及使用地之異動登記及公共設施用地移轉之文件，並擬具整地排水計畫送請桃園市政府審核（可展延 2 次，至多為 108 年 11 月 30 日），即無開發許可依法失效問題。

參、計畫摘要：

一、申請人：桃園市政府

二、開發位置：桃園市觀音區白沙屯段白沙屯小段、埔頂小段等共 310 筆土地。

三、開發面積：本案申請開發面積為 58.0515 公頃。

四、土地使用分區及編定：土地使用分區為「一般農業區」，用地分別為農牧用地、林業用地、交通用地、水利用地、甲種建築用地、丁種建築用地。

五、土地權屬：私有地 38.4893 公頃（占全區 66.30%），擬以徵收方式取得土地權利；公有土地 19.4041 公頃（中華民國所有，占全區 33.43%），擬依產業創新條例規定辦理撥用，另未登錄土地 0.27%（無土地所有權人）。

六、基地現況：多屬農地，雜林、灌木叢、草生地密布。

七、基地地形：全區地勢大致平坦，僅基地中間部分，有一狹長南北走向之土坡及基地北側之砂石場土石堆置，造成地形高差。

八、主要聯絡道路：桃科十二路（20 公尺寬）、玉林路（10 公尺寬）。

九、開發案件類型：申請使用分區變更為「工業區」，使用地申請變更為丁種建築用地、特定目的事業用地、國土保安用地、水利用地、交通用地。

十、本案地理位置圖、基地範圍圖、土地使用計畫圖、使用分區及使用地變更編定圖、土地權屬圖，土地使用分區面積表、土地使用強度表（詳附件 1-5）。

肆、問題：

為辦理桃園科技工業區第二期開發計畫，並踐行本部 102 年 12 月 30 日許可函行政處分附款，桃園市政府業於 105 年 9 月 23 日函送修正後土地徵收計畫書至本部，惟查本案原擬採徵收方式取得私有土地，因該府自 103 年迄今已召開 16 場協議價購說明會，部分土地已與私有地主協議同意以價購方式取得土地，惟該府上開 105 年 9 月 23 日函所送土地徵收計畫書是否業經本部土地徵收審議小組審查同意，仍請申請人簡要補充說明辦理情形及本案預計取得獲准徵收文件之時程，並請本部地司就本部土地徵收審議小組審查主管機關立場惠示卓見。

（請申請人簡報本案計畫內容及上述問題，並答覆委員問題後離席）

附件1-1

副本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：朱偉延

聯絡電話：(02)8771-2597

電子郵件：cwt@cpami.gov.tw

傳真：(02)2777-2358

受文者：營建署綜合計畫組（2科）

發文日期：中華民國102年12月30日

發文字號：台內營字第1020813236號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明八

主旨：有關貴府申請桃園縣觀音鄉「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」案，業依本部區域計畫委員會第328次審查會決議補正完竣，依區域計畫法第15條之1規定，本部許可，請查照。

說明：

- 一、復本部營建署案陳貴府99年10月19日府地價字第0990413756號函及102年11月27日府地價字第1020292455號函。
- 二、本案許可貴府申請之開發計畫面積為58.0515公頃，變更使用分區為「工業區」，變更使用地為丁種建築用地、特定目的事業用地、國土保安用地、水利用地、遊憩用地及交通用地，請貴府按核可之計畫辦理使用分區與使用地變更及申請開發。
- 三、本許可處分設附款如下：貴府應於收受許可通知之日起3年內，取得範圍內私有土地獲准徵收之文件後始生效力，逾期本許可失其效力。
- 四、本案請貴府注意下列事項：
 - （一）請於許可開發後、申請整地排水計畫施工許可證前，

完成原有集、排水路廢改道之程序。

(二) 請確實依「未來廠房用地將採先租予廠商興建廠房後再出售方式來提供廠商使用，避免閒置」之承諾辦理。

(三) 有關本案擬於計畫範圍內劃設農業用地作為被徵收土地所有權人務農安置之構想，請於確定面積與區位後，另案循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本計畫範圍。

五、依非都市土地使用管制規則第23條規定，貴府應於收受許可通知之日起1年內申請整地排水計畫審核，如因故未能於期限內申請者，得敘明理由於期限屆滿前申請展期；展期之期間每次不得超過1年，並以2次為限；逾期未申請者，本許可失其效力。

六、依行政程序法第96條規定記載本處分相對人（申請人）基本資料如下：桃園縣政府，地址：桃園縣桃園市縣府路1號，代表人：吳志揚。

七、行政處分開發單位如有不服，請依訴願法第14條及第58條規定，自本件行政處分書送達之日次日起30日內，繕具訴願書向本部遞送（以實際收受訴願書之日期為準而非投郵日，並應檢附本處分書影本），訴願於行政院。

八、檢送依本部區域計畫委員會審查決議修正之「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告（含細部計畫）」（定稿本）乙份。

正本：桃園縣政府

副本：經濟部、桃園縣政府地政處、本部地政司（地用科）、內政部中部辦公室-黎明（地政）、營建署綜合計畫組（2科）（以上均含附件）

部長李鴻源

附件 1-2

正本

檔 號：

保存年限：

內政部 函

機關地址：10017臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：余佳樺

電話：02-23565261

傳真：02-23976737

電子信箱：mol3726@moi.gov.tw

33001

桃園市桃園區縣府路1號

受文者：桃園市政府

發文日期：中華民國105年6月2日

發文字號：台內地字第1051304495號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明一

主旨：貴府辦理桃園科技工業園區第二期開發計畫，申請徵收貴市觀音區白沙屯段白沙屯小段2-21地號等69筆土地，合計面積3.721141公頃，並一併徵收其土地改良物及已協議價購土地上之土地改良物1案，請查照。（案件編號：105A10H0068）

說明：

- 一、復貴府105年4月25日府地價字第1050098440號函，並檢還徵收土地計畫書6份及相關附件1份。
- 二、有關本部102年8月5日台內地字第1020278491號函所送本部土地徵收審議小組第35次會議經聽取本案公益性及必要性評估報告後之建議意見，請逐一具體分析論述說明，並檢附相關佐證之文件資料。
- 三、請於計畫書序文敘明依區域計畫法規定報經區域計畫擬定機關審議同意之文件；另有關申請一併變更編定及該段所述經原目的事業主管機關同意變更編定之相關文字應毋庸敘載。
- 四、計畫書第三項（三）似未檢附並說明依產業創新條例第

地政局 105/06/03 09:00
1050137253 有附件

第1頁，共6頁

33條第1項規定提經中央目的事業主管機關核定產業園區設置及依同條第2項規定交由直轄市、縣（市）政府公告之文件，請補正；另有關本案環境影響評估業經行政院環境保護署備查1節，經查該環評處分似經臺北高等行政法院101年度訴字第2057號判決撤銷在案，究該環評案件是否尚在訴訟繫屬中？本件徵收案是否應俟訴訟判決結果確定，再行辦理？

五、有關計畫書第四項均未具體論述本徵收計畫之必要性，且有下列疑義，請查明釐清後一併詳予說明：

(一)有關本計畫目的與預計徵收私有土地合理關聯理由敘載本產業園區位於產業三區範圍內，究產業三區範圍係如何劃定？又本產業園區優先於其他區位開發之理由為何？本產業園區之劃定最適切、最有助於事業計畫目的達成之理由為何？

(二)有關預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由敘載本計畫已有潛在廠商需求，經查所稱潛在廠商係於100年所為之調查，距今已時隔5年，究潛在廠商之需求是否仍存在？

(三)有關用地勘選有無其他可替代地區敘載桃園市境內尚可利用之產業用地總計約1.42公頃，究該數據如何計算得出？是否包含閒置未使用之土地？又如有無法立即提供者，請具體說明無法利用之原因。另請洽相關目的事業主管機關確查其他縣市是否亦無適當之土地可提供使用？

(四)有關本案是否有其他取得方式敘載本案不宜以設定地上權方式取得之原因過於籠統、空泛，請確實具體分

析論述。又本件開發案是否確無除徵收以外，其他侵害較小之取得手段，仍請妥予審慎評估並加以論述說明。

(五)有關本件徵收之急迫性及事業計畫未開發所造成之影響評估請於(五)其他評估必要性理由項下具體論述補充說明。

六、計畫書第五項(即附件13)經核有下列疑義，請詳予論述說明，再憑辦理：

(一)有關徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形敘載本案徵收經費來源係依產業創新條例第37條規定，由公開徵選之受託公民營事業負責籌資辦理，似與公聽會所載(貴府分年編列預算辦理)不同，究實際情形為何？如公聽會論述有誤，應將更正情形公告周知，並給予所有權人陳述意見之期間。

(二)有關徵收計畫對該地區生態環境之影響部分雖載已完成環境影響評估作業，無破壞當地生態環境云云，惟於公聽會階段部分陳述意見認本件開發案將影響鄰近藻礁區之保育，貴府亦承諾另有規劃案研究保護計畫，究後續處理情形為何？請納入本項下具體論述說明。

(三)本項漏載徵收計畫對周邊居民及社會整體之影響，請補正。

(四)有關國土計畫部分請補充本案經區域計畫擬定機關審查同意文件之日期及文號。

(五)有關公益性、必要性與預計徵收私有財產之利益比較

衡量評估之說明，經核似有下列疑義，請具體論述分析說明，再憑辦理：

- 1、有關直接經濟效益所稱租稅增額效益2.9億元及增加8,000就業機會與公益性之關聯為何？又如何估算得出上述產值及數據？請提供相關足資佐證文件。
- 2、徵收後之土地均宜為公產公用，倘本案徵收後必須移轉民間廠商經營，如何確保具有徵收之公益性？
- 3、有關桃園科技工業園區第一期開發計畫中之目標（經濟效益、創造就業機會…等）是否均已達成？是否尚有閒置未使用之部分？請提供相關足資佐證文件並詳予說明。

七、計畫書第九項（5）及第十六項（1）B.務農方案敘載本案擬於計畫範圍內劃設農業用地作為務農安置構想1節，其法令依據為何？又本件徵收案應於確定農業使用之面積及區位後，循變更開發計畫程序將該農業用地劃出本計畫範圍後，再憑辦理。

八、計畫書第十一項（二）請載明本案公聽會究係以拍照或錄影方式存檔。另同項（三）漏載第2場公聽會公告周知之日期，請補正。

九、計畫書第十二項（一）說明本案於104年10月31日召開協議用地取得會議，惟附件似漏未檢附，請補附；同項（三）所稱給予公示送達之所有權人協議價購及陳述意見期限似與案附公告所載不同，究何者正確？

十、有關本案辦理公聽會部分，經核有下列疑義，請查明補正，再憑辦理：

（一）依案附公聽會紀錄，似有部分未針對陳述人之意見具

體回應處理之情形（如計畫書第35頁~38頁潘忠政所詢是否已評估過其他閒置可利用之土地？藻礁保育計畫後續處理情形？汙水處理相關計畫報告為何？計畫書第125頁郭珍輝所詢工廠是否須遷移？倘參與進駐產業園區是否可行？）

(二)有關第1場公聽會紀錄十、所載陳述人「黃琪峰」是否係「黃現峰」之誤繕？

(三)第2場公聽會紀錄是否寄送陳述人黃春成？

(四)公聽會紀錄似漏載公、私有土地筆數，請補正。

十一、有關本案辦理協議用地取得部分，經核有下列疑義，請查明補正，再憑辦理：

(一)依協議會議紀錄（計畫書第303頁）所載，地上物查估係另行與所有權人約定時間現勘清點地上物數量，則該次會議是否尚未針對地上物進行協議？究本案地上物實際查估及協議地上物取得之時點分別為何？

(二)依案附協議會會議紀錄，似有部分未針對所有權人之意見具體回應處理之情形（如計畫書第349頁黃○徐所詢地上物與土地所有權人不同導致房屋所有權人無居所應如何安排，計畫書第377頁黃○忠所詢無法釐清公益性及必要性1節、黃○順所詢天然資源須受保護不應開發1節，計畫書第393頁劉○真等4人所詢開發計畫會造成水源、空氣汙染1節，計畫書第525頁黃○忠、黃○勇所詢公益性及必要性1節、黃○鈺所詢建物及農作物細目文件1節），請重新以書面確實答復說明。

(三)部分陳述意見未列入陳述意見及處理情形一覽表中

(如計畫書第333頁郭○輝、楊○碩陳述意見及計畫書第519頁以下所列陳述意見)，請重新檢視，並補附書面陳述書及回應處理情形相關文件，且依序調整列於一覽表中，俾利審核。

(四)本案是否業已針對案內已死亡之所有權人查詢其繼承人，並依查得結果辦理送達？又除案內已死亡之所有權人外，其餘公示送達對象是否均已向戶政、地政、稅捐等相關機關查址，並依查址結果辦理送達？請檢附相關查址及送達資料，並詳予敘明送達情形。

十二、案附徵收土地清冊所載擬徵收私有土地面積合計3.748125公頃，與貴府來函及計畫書所載不同，究何者正確？

十三、經核案附徵收土地改良物清冊有下列疑義，請查明補正

(一)建築改良物及農作改良物均應合併列於徵收土地改良物清冊中（請勿分開列冊）。

(二)列有持分欄位部分請移除，部分欄位內之文字有被遮蓋之情形，應重新調整，相關格式請參考土地徵收作業手冊。

(三)部分載有持分合不等於1或部分所有權人雖列於清冊卻無持分之情形，究實際情形為何？

十四、案附徵收土地圖說應於被徵收土地位置標明徵收土地清冊之編號。

正本：桃園市政府

副本：

部長 葉俊榮

第6頁，共6頁

附件 1-3

抄 本

檔 號：

保存年限：

桃園市政府 函

地址：88001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：李欣蓉
電話：08-3322101分機5359
電子信箱：10027175@mail.tycg.gov.tw

受文者：本府地政局地價科

發文日期：中華民國105年9月23日
發文字號：府地價字第1050236068號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：本府為辦理桃園科技工業園區第二期開發計畫案(桃園市觀音區)，申請徵收本市觀音區白沙屯段白沙屯小段2-21地號等66筆土地，合計面積2.701437公頃案(案件編號：105A10H0068)，謹檢陳修正後徵收土地計畫書1式6份及申請徵收提會審查單相關附件(含電子檔及補正事項回應表)各1份，請准予照案徵收，請鑒核。

說明：依鈞部105年6月2日台內地字第1051304495號函辦理。

正本：內政部
副本：

本案依分層負責規定授權局(處)長、主任委員決行

附件 1-4

檔 號：
保存年限：

桃園市政府 函

綜合組

地址：33001桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：彭一哲
電話：03-3322101分機5357
電子信箱：10023610@mail.tycg.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國105年10月24日
發文字號：府地價字第1050255117號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：桃科二期展期文相關附件(1050255117_Attach01.pdf)

主旨：有關本府辦理「桃園科技工業園區第二期開發計畫暨可行性規劃報告(含細部計畫)案」，請鈞部惠予同意展延期限一案，請鑒核。

說明：

- 一、依鈞部102年12月30日台內營字第1020813236號函辦理。
- 二、經查本案前依鈞部區域計畫委員會第328次審查會議決議補正完竣，並經鈞部以上開函許可開發，惟依上開函說明三、本許可處分設附款：「應於收受許可通知之日起3年內，取得範圍內私有土地獲准徵收之文件後始生效力，逾期本許可失其效力。」，本府為推動本開發案之進行，積極與土地所有權人進行協議價購作業，冀能避免徵收私有土地，故自103年迄今業已召開16場協議價購說明會，截至目前共計606人(佔私有土地所有權人人數比例88.21%)同意協議價購，同意土地面積比例(含公有土地)已佔總開發面積之95.01%。針對少數土地所有權人除部分因公司共有及未辦繼承土地未能取得同意協議價購外，本府仍將持續與未同意協議價購之土地所有權人溝通協調，盡力提高協議

電子公文

105. 10. 24

第1頁，共2頁

營建署：署收字 105-0066792

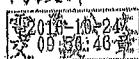
價購之比例，避免進行土地徵收。

三、次查本府為辦理土地徵收計畫之核准，前以105年4月25日府地價字第1050098440號函提報鈞部審查本案土地徵收計畫書，鈞部復以105年6月2日台內地字第1051304495號函復初審意見，本府並於105年9月23日以府地價字第1050236068號函提報鈞部修正後之土地徵收計畫書，刻正由鈞部辦理審議作業中。

四、綜上，本府為踐行本案報請徵收申請相關程序及避免土地徵收，所有作業皆依法積極辦理，惟受限於相關行政審查程序及與土地所有權人溝通協調協議價購同意作業需要，恐無法於鈞部上開函所附期限內完成，其實屬不可歸責之原因，是請准予同意本案申請展延，本府仍將戮力積極趕辦。

正本：內政部

副本：



第一章 開發內容分析

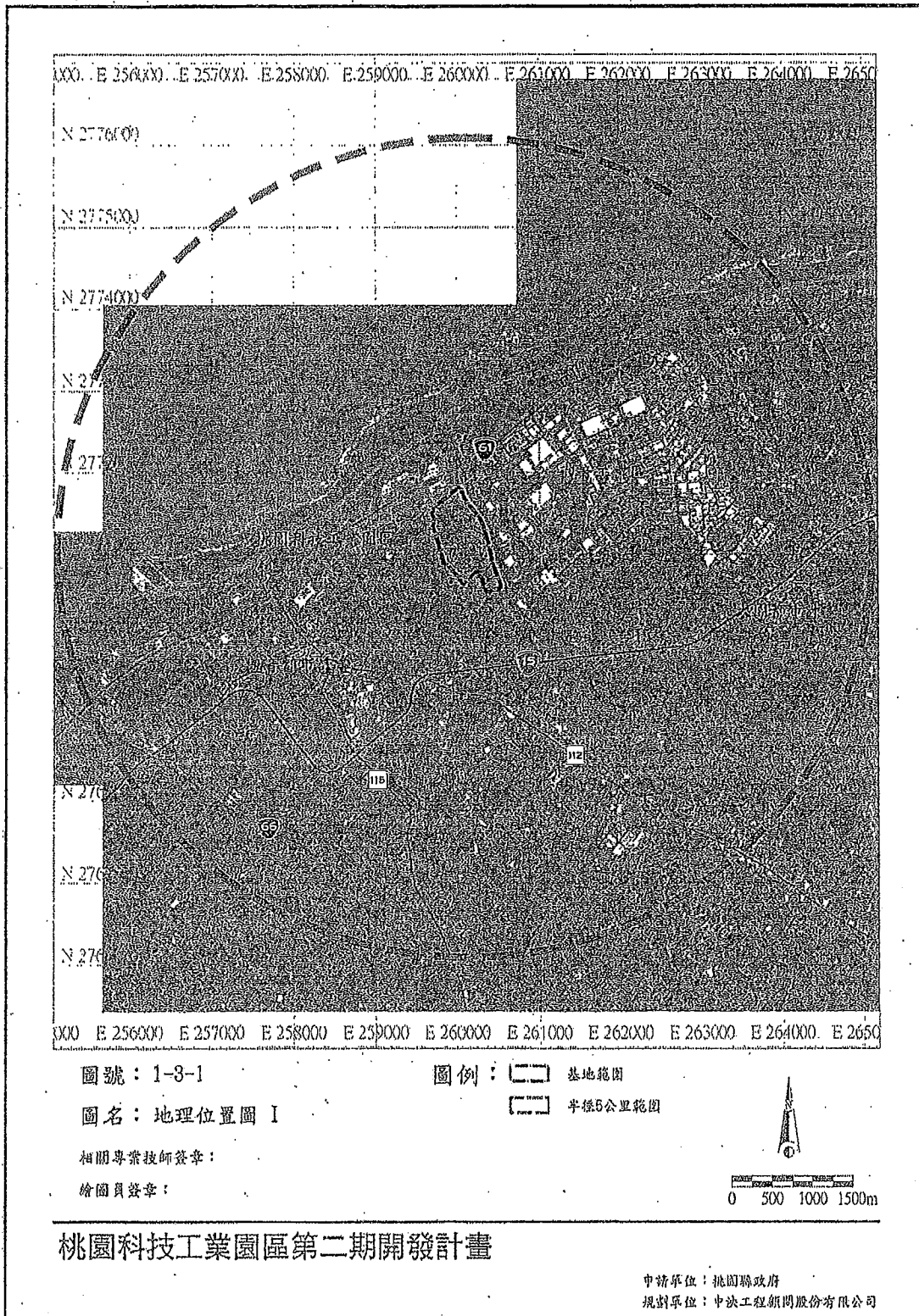
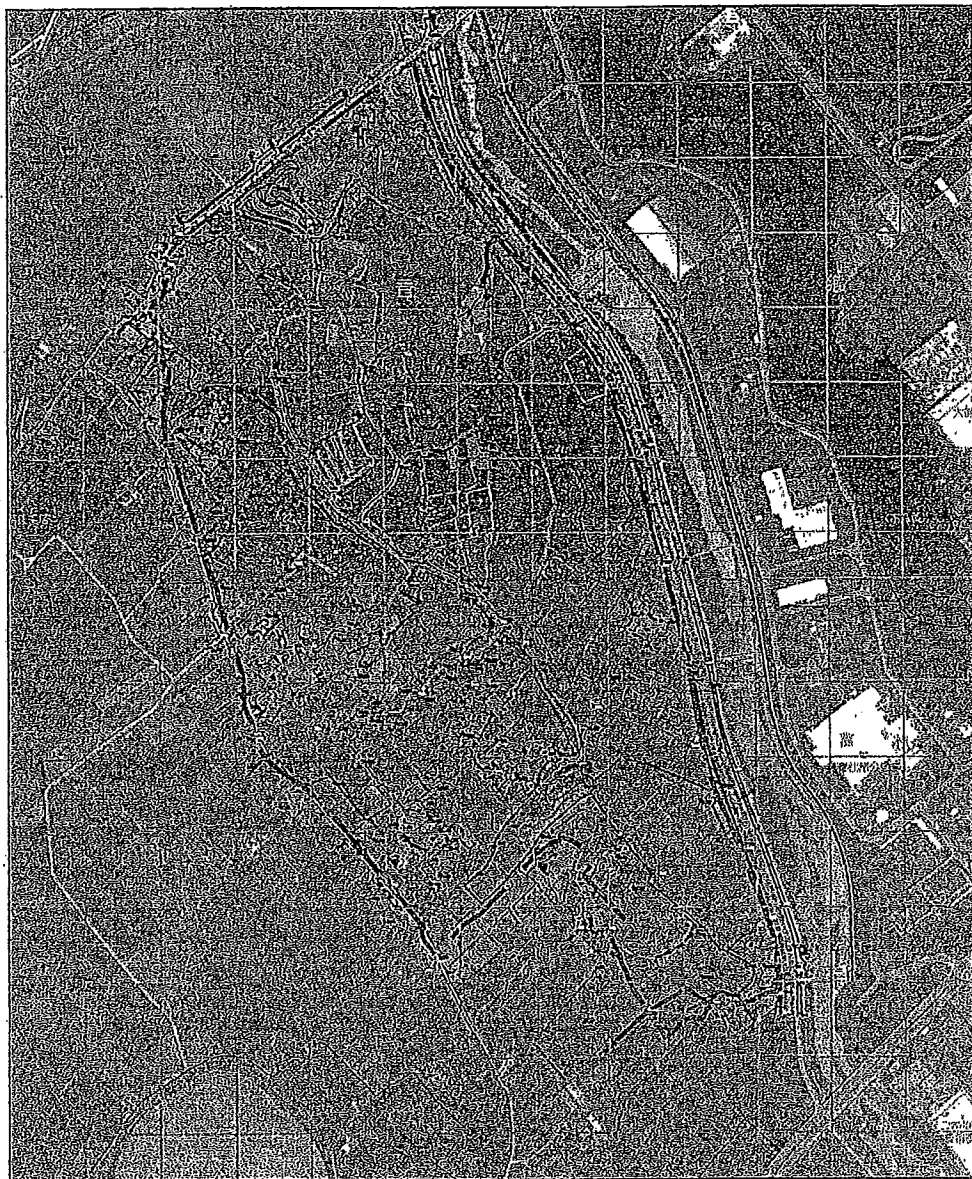


圖 1-3-1 地理位置圖 I

2-8-2

桃園科技工業園區第二期開發計畫
暨可行性規劃報告(含細部計畫)



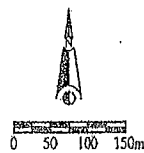
圖號：1-3-2

圖例：□ 基地範圍

圖名：地理位置圖 II

相關專業技師簽章：

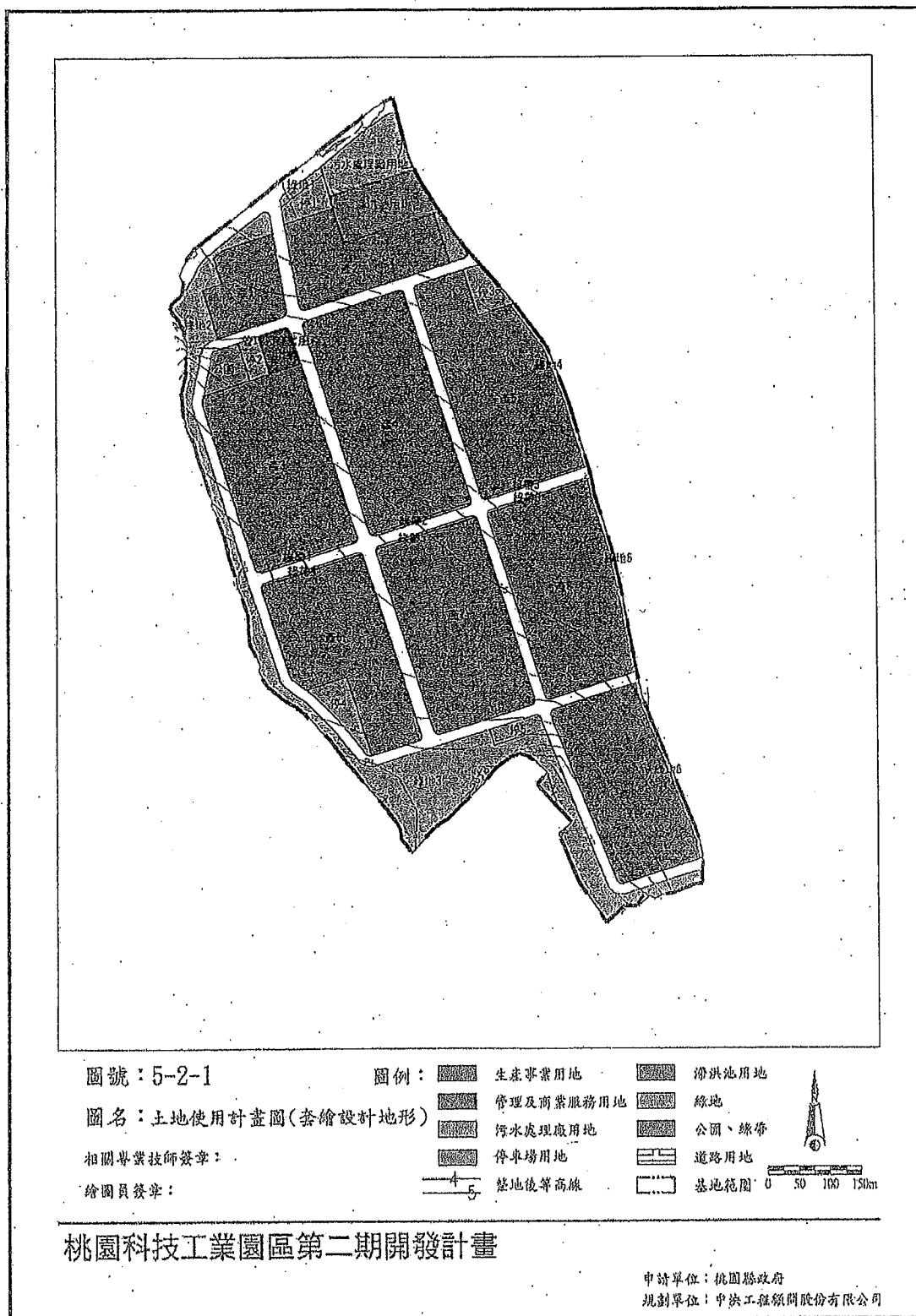
繪圖員簽章：



桃園科技工業園區第二期開發計畫

申請單位：桃園縣政府
規劃單位：中興工程顧問股份有限公司

圖 1-3-2 地理位置圖 II



桃園科技工業園區第二期開發計畫

圖 5-2-1 土地使用計畫圖(套繪設計地形)

2-8-4

桃園科技工業園區第二期開發計畫
暨可行性規劃報告(含細部計畫)

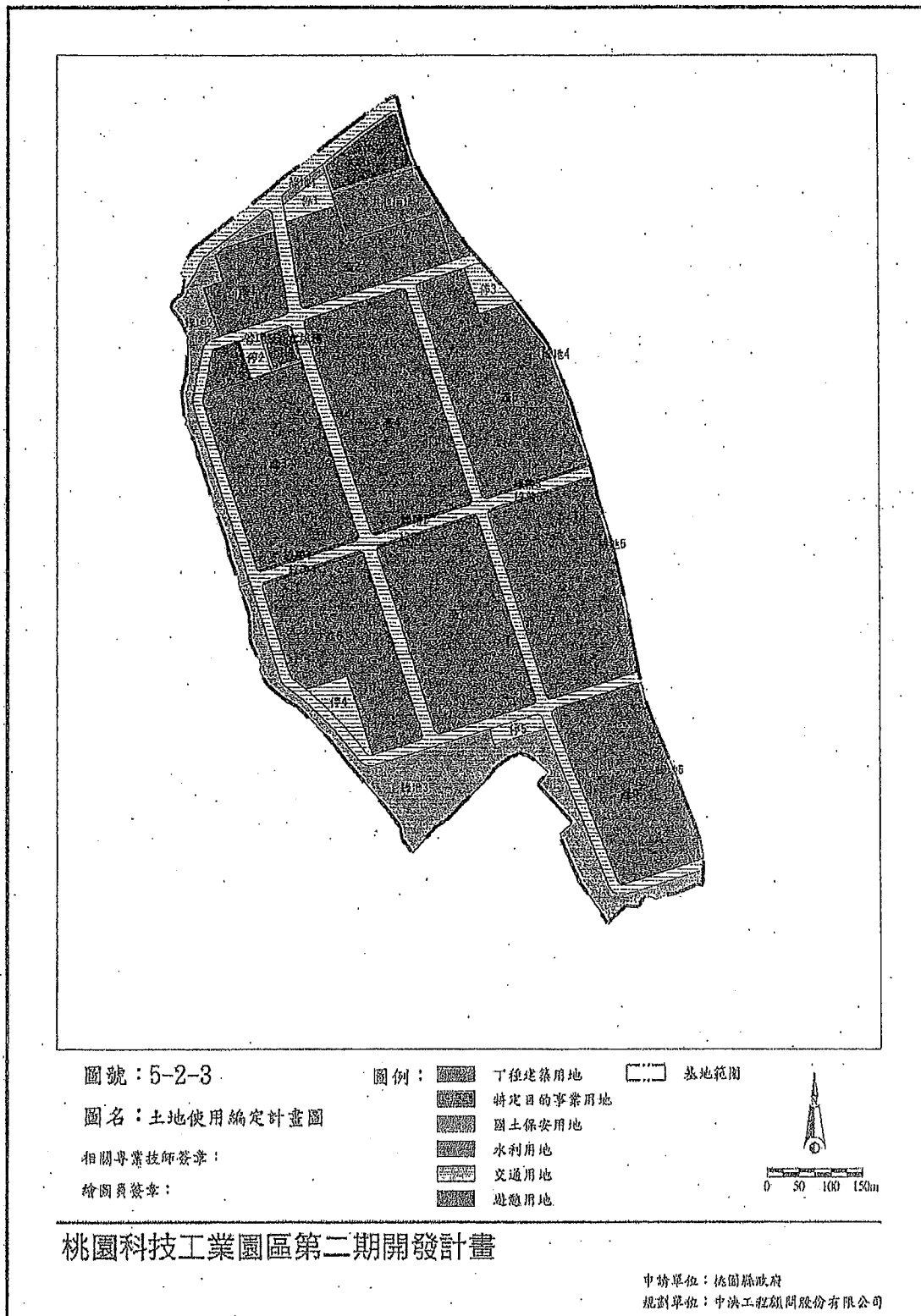
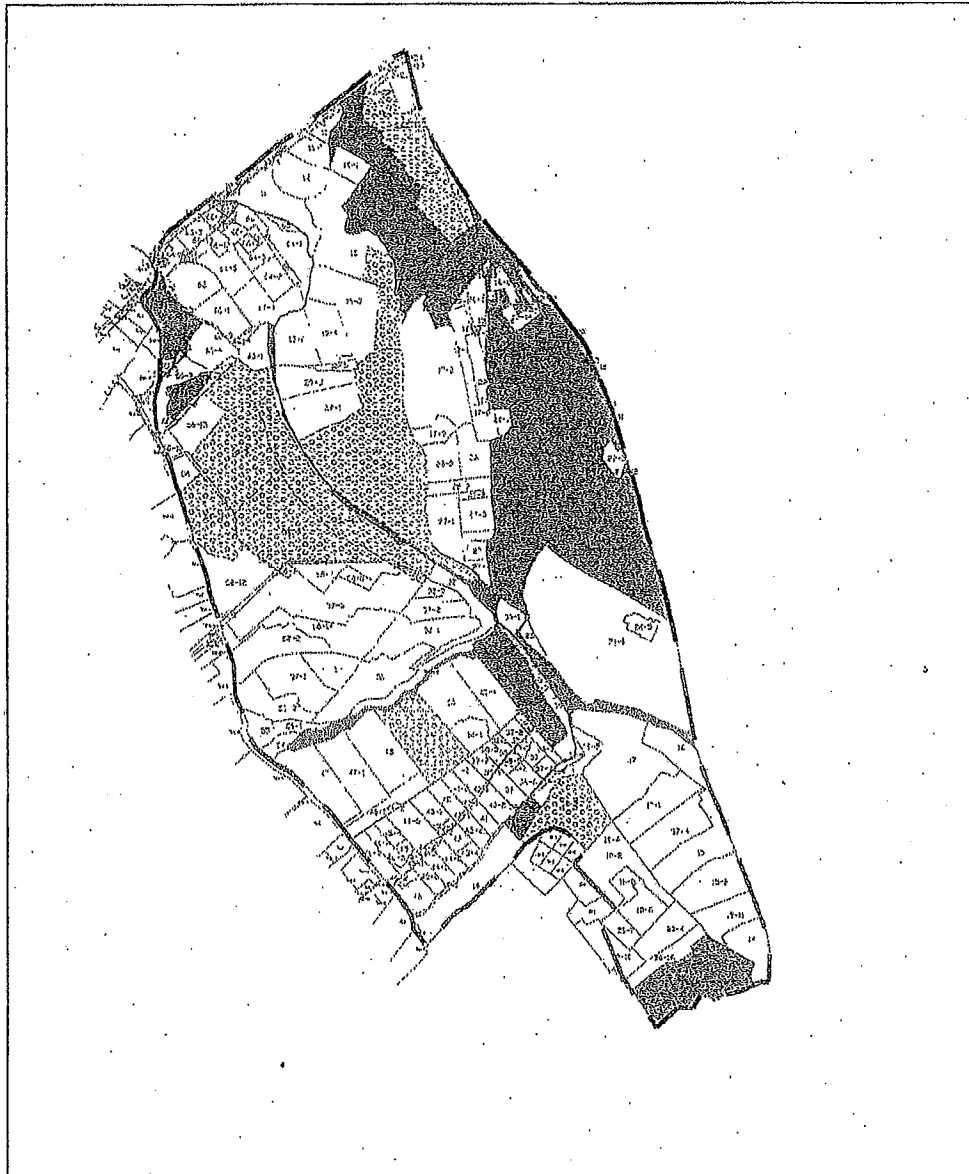


圖 5-2-3 土地使用編定計畫圖

2-8-5

桃園科技工業園區第二期開發計畫
暨可行性規劃報告(含細部計畫)



圖號： 1-4-3

圖名： 土地權屬圖

相關專業技師簽章：

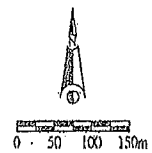
繪圖員簽章：

圖例： 基地範圍

公有地

未登錄土地

部份公有地、部份私有地



桃園科技工業園區第二期開發計畫

申請單位：桃園縣政府
規劃單位：中興工程顧問股份有限公司

圖 1-4-3 土地權屬圖

2-8-6

表 5-2-1 土地使用分區面積表

土地使用分區		使用地編定	面積 (公頃)	比例 (%)	依經濟部「產業創新條例」及其子法規定之名稱
生產事業用地		丁種建築用地	38.77	66.79%	產業用地(一)
管理及商業服務用地		特定目的事業用地	0.32	0.55%	產業用地(二)
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	1.06	1.83%	公共設施用地
	停車場用地	交通用地	1.52	2.62%	
	滯洪池用地	水利用地	1.35	2.33%	
	綠地	國土保安用地	6.35	10.94%	
	綠帶	遊憩用地	0.40	0.69%	
	道路用地	交通用地	7.90	13.61%	
	公園	遊憩用地	0.38	0.65%	
	小計		18.96	32.66%	
合計			58.05	100.00%	

註：表內使用面積係為圖面量測，計畫區實際面積應以地籍實地測量分割面積統計為準。

2-8-7

表 5-2-3 土地使用強度表

土地使用分區		使用地編定	面積 (m ²)	比例 (%)	樓地板 面積(m ²)	建蔽 率	容積率
生產事業用地		丁種建築用地	387,672	66.79%	1,163,016	70%	300%
管理及商業服務用地		特定目的事業用地	3,197	0.55%	5,755	60%	180%
公共設施用地	污水處理廠用地	特定目的事業用地	10,583	1.83%	19,049	60%	180%
	停車場用地	交 通 用 地	15,283	2.62%	1,528	5%	10%
	滯洪池用地	水 利 用 地	13,465	2.33%	-	-	-
	綠 地	國土保安用地	63,501	10.94%	-	-	-
	綠 帶	遊 憩 用 地	3,978	0.69%	398	5%	10%
	道 路 用 地	交 通 用 地	79,003	13.61%	-	-	-
	公 園 用 地	遊 憩 用 地	3,833	0.65%	383	5%	10%
	小 計		189,646	32.66%			
合 計			580,515	100.00%			

註：1.表內使用面積係為圖面量測，計畫區實際面積應以地籍實地測量分割面積統計為準。

2.生產事業用地即經濟部「產業創新條例」及其子法所稱之產業用地（一）、管理及商業服務用地產業用地（二）。

討 論 事 項

第 2 案：為依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理特定地區土地使用分區檢討變更涉及後續提內政部區域計畫委員會審查事宜（附件 3）

附件 3

討論事項

第 2 案：為依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理特定地區土地使用分區檢討變更涉及後續提內政部區域計畫委員會審查事宜

壹、說明：

一、法令依據：

- (一)區域計畫法第 15 條。
- (二)製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知。(以下簡稱作業須知)
- (三)工廠管理輔導法第 33 條及行政院 102 年 1 月 29 日核定「輔導未登記工廠合法經營方案」。

二、背景說明：

- (一)為依據全國區域計畫及行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」辦理特定地區土地使用分區檢討變更作業，本部前於 105 年 9 月 8 日將彰化縣(16 案)及嘉義縣(1 案)特定地區提本部區域計畫委員會第 381 次會議審查，決議再行提會討論。
- (二)考量前開會議與會委員對於特定地區後續審查方式及重點提出相關建議意見，嗣本部於 105 年 9 月 20 日邀請本部區域計畫委員會及有關機關召開本案第 1 次座談會討論後，再於 105 年 9 月 22 日本部區域計畫委員會第 382 次會議續予彰化縣(9 案)及嘉義縣(1 案)。
- (三)經歸納前開 3 次會議，釐清特定地區相關議題如下：

1. 就「特定地區範圍內未登記工廠是否均屬低污染事業」乙節：依據未登記工廠補辦臨時工廠登記辦法第 4 條規定，其所稱「低污染事業」係指「非屬該辦法附件所列之行業（計有 37 項）」，或屬「曾依據經濟部協助未登記工廠取得環保許可文件作業程序接受輔導，並取得環保許可文件者」。
2. 就「特定地區土地經檢討變更後，對於直轄市、縣（市）宜維護農地總量影響情形及其因應對策」乙節：以彰化縣為例，該縣既有農地面積約 6.59 萬公頃，依據全國區域計畫規定，彰化縣應保留農地面積為 5.9 萬～6.46 萬公頃。彰化縣政府補充說明該縣 32 處特定地區面積為 88.42 公頃，佔該縣農地現況總量為 0.1342%，經檢討變更轉用後，尚不影響該縣農地總量。此外，本次所提 9 處特定地區周邊土地非均屬優良農地性質，經農業主管機關（行政院農業委員會及彰化縣政府）確認在案。
3. 就「特定地區土地檢討變更是否符合現行區域計畫或未來國土計畫政策方向」乙節：
 - (1) 本部 102 年 10 月 17 日公告實施之全國區域計畫，就輔導土地使用合法化議題，訂定「專案輔導合法化原則」及「未登記工廠土地管理指導原則」等相關指導原則，明確規定「依工廠管理輔導法第 33 條公告劃定特定地區範圍及周邊地區土地，屬特定農業區且符合區域計畫特定農業區檢討調整為一般農業區標準者，請直轄市、縣（市）政府儘速依區域計畫法規定辦理資源型使用分區變更；並得透過增修訂非都市土地使用管制規則規定，於符合整體規劃方式且提供必要適當的公共設施等條件下，允許特定地區內之土地申請變更編定為丁種建築用地」。是以，本次所提 9 處

特定地區土地使用分區由特定農業區檢討變更為一般農業區，符合全國區域計畫規定。

(2)於國土計畫法立法完成前，本部於 99 年依據區域計畫法第 5 條及第 6 條規定推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫方案，由直轄市、縣(市)政府研擬各該轄區空間發展構想，具體指明環境敏感地區、宜維護農地資源面積及區位、新訂或擴大都市計畫區位及得申請設施型使用分區檢討變更區位（即申請開發許可區位）等，以引導土地有秩序發展及利用。經彰化縣政府補充說明彰化縣整體空間發展政策，本次所提 9 處特定地區係屬「彰北工商經濟區」，尚符合該產業空間發展構想。

(3)因國土計畫法業經立法院於 104 年 12 月 18 日三讀通過，並經行政院定自 105 年 5 月 1 日起施行。就未登記工廠群聚地區，如經直轄市、縣(市)區域計畫劃設為「得申請設施型使用分區變更區位」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫範圍」者，各該國土計畫將以該空間發展構想為基礎，將其劃設為城鄉發展地區，再分期循序推動辦理；至於零星分布之未登記工廠，如未符合各該縣市產業空間整體發展構想者，仍將劃設為農業發展地區，並配合違規查處作業，以杜絕不當土地利用行為。是以，經濟部公告「特定地區」如位於未登記工廠群聚地區，且符合直轄市、縣(市)整體空間發展構想者，其分布區位後續於國土計畫將劃設為「城鄉發展地區」，本次先行檢討變更其使用分區，俾其土地使用合法化，尚符合國土計畫政策方向。

4. 就「特定地區土地使用分區檢討變更係依據區域計畫法第 15 條或第 15 條之 1 規定辦理」乙節：按區域計畫法第 15 條規定：「區域計畫公告實施後，不屬第 11 條之非都市土

地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。…」因全國區域計畫就特定地區訂有相關檢討變更原則，並經本部於 102 年 10 月 17 日公告實施，是以，該類案件係由直轄市、縣（市）政府依據區域計畫法第 15 條規定辦理。

5. 就「特定地區範圍內是否有繼續違規擴大情況」乙節：本部營建署自 103 年起將經濟部劃設公告之特定地區納入監測範圍，以透過前後期衛星影像判斷各特定地區範圍內是否有變異點情形，自前開作業執行以來，如有變異點情形，本部營建署均函送有關直轄市、縣（市）政府查處。
6. 就「特定地區範圍內廠商後續如無法檢討變更為丁種建築用地之處理方式」乙節：依行政程序法第 93 條規定：「行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。……（第 1 項）前項所稱之附款如下：一、期限。二、條件。三、負擔。四、保留行政處分之廢止權。五、保留負擔之事後附加或變更。（第 2 項）」，因特定農業區檢討變更為一般農業區案件所作成處分之性質屬裁量處分，故本部依行政程序法第 93 條規定，以 105 年 8 月 12 日台內營字第 10508117171 號函請直轄市、縣（市）政府作成行政處分時附解除條件，以恢復原使用分區，即本部於此類案件核備函、直轄市、縣（市）政府於當地鄉（鎮、市、區）公所之公告文及地政事務所通知土地所有權人（或管理機關）之編定結果通知書，附解除條件「本案土地使用分區經准依區域計畫法第 15 條規定由特定農業區檢討變更為一般農業區；惟其使用地申請變更編定為丁種建築用地

時，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地後，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫者，其使用分區變更為一般農業區之處分失所附麗，應即失效，並應循法定程序檢討恢復為特定農業區。」。

- (四) 因本部區域計畫委員會第 382 次會議並作成附帶決議略以：「請作業單位再行研議本部區域計畫委員會審議特定地區土地由特定農業區檢討變更為一般農業區之作業方式，俾後續作業周研妥適。」，爰提本次會議討論，以聽取本部區域計畫委員會意見，納為後續審查作業原則。

貳、討論：

議題一、本部區域計畫委員會審查原則

- (一) 考量直轄市、縣（市）政府均完成各該區域計畫草案，其將為後續直轄市、縣（市）國土計畫之重要規劃參考。為使特定地區土地使用分區檢討變更符合各該縣（市）整體產業空間發展構想，後續直轄市、縣（市）政府應於特定地區提會審查時，應說明下列事項：

1. 整體性說明：

- (1) 環境敏感地區分布情形：依據全國區域計畫規定之第 1 級環境敏感地區及第 2 級環境敏感地區項目，指認相關分布區位。
- (2) 農地資源分布情形：以農業主管機關 103 年農地分類分級成果，說明農地資源分布情形，及應保留農地面積總量（即第 1 種農業用地、第 2 種農業用地及第 4 種農業用地合計面積）、分布區位及其維護策略。

(3)城鄉發展模式及其發展優先次序：

- ①城鄉發展結構。
- ②主要發展區位（住商、產業等）。
- ③城鄉發展優先順序。
- ④既有可發展地區發展情形（包含都市計畫、非都市土地工業區及產業園區等）。

(4)整體性產業政策：

- ①直轄市、縣（市）整體產業發展構想：各級產業發展現況及趨勢、發展重點產業及其發展策略。
- ②直轄市、縣（市）整體產業空間發展構想：各級產業現況分布空間區位，及後續規劃提供產業發展地區。

(5)土地使用管理措施：包含違規工廠處理機制、未登記工廠輔導合法措施及產業用地媒合機制等。

2. 特定地區個案情形說明

(1)基本資料：案名、檢討變更範圍（鄉鎮市區、地段、地號）、筆數、面積、使用分區及使用地編定。

(2)符合產業政策情形：

- ①區內現況廠商家數、取得未登記工廠臨時登記證情形、後續申請變更方式（採整體規劃或個案變更）。
- ②特定地區符合整體產業空間發展構想情形，就未能符合者，提出得以例外許可之相關說明。

(3)符合農地政策情形：

- ①農地分類分級情形（含特定地區及其周邊土地），周邊土地是否非均屬優良農地性質。
- ②範圍內土地是否符合「全國區域計畫」特定農業區

得檢討變更為一般農業區條件。

- ③特定地區土地經檢討變更後，對於宜維護農地總量影響情形及其因應對策。

(4)符合空間發展政策情形：

- ①鄰近（周邊 10 公里範圍內）是否有其他特定地區；如有，其合併整體規劃可行性分析。
- ②鄰近（周邊 10 公里範圍內）工業區（產業園區或都市計畫工業區）之開闢情形，及是否可容納案內未登記工廠。

(5)辦理過程（含民眾意見處理情形）：

- ①土地所有權人意願調查情形。
- ②公開展覽及舉行說明會辦理時間，是否有陳情意見及其處理情形。
- ③本部區域計畫委員會相關會議（行政程序審查專案小組、專案小組或大會）結論及其處理情形。

(6)其他：是否經國土利用監測計畫發現變異點，如有變異點者之處理情形。

(二)為提高後續審查效率，就特定地區土地使用分區得否由特定農業區檢討變更為一般農業區，如經檢視符合下列項目「全部」情形者，建議予以同意（彙整如表 1）：

- 1.經國土主管機關確認符合整體空間發展政策（屬主要產業發展區位等，且非屬第 1 級環境敏感地區）。
- 2.經產業主管機關認定符合「輔導未登記工廠合法經營方案」產業輔導需求之低污染事業。
- 3.經產業主管機關認定符合未登記工廠分類分級輔導措施。

4. 區內廠商均應取得臨時工廠登記證（除符合例外情形者外）。
5. 經產業主管機關確認各該特定地區確實無法併同鄰近特定地區進行整體規劃。
6. 經產業主管機關確認鄰近（周邊 10 公里範圍內）工業區（產業園區或都市計畫區）尚無閒置空間可容納案內未登記工廠。
7. 經農業主管機關確認周邊土地非均屬優良農地性質。
8. 經農業主管機關確認符合「全國區域計畫」特定農業區得檢討變更為一般農業區條件規定，並同意其變更。
9. 區內土地所有權人尚無不同意變更意見（除符合例外情形者外）。
10. 區內未有違規擴建情形（除符合例外情形者外）。
11. 所送圖、冊（含格式、份數）及相關資料符合規定。

（三）就前開「4. 區內廠商均取得臨時工廠登記證」部分，考量未取得臨時工廠登記證者，其工廠所在土地尚無法申請變更為丁種建築用地，目前其使用分區並無由特定農業區檢討變更為一般農業區之必要性，是以，應以維持為特定農業區為原則；惟依據行政院核定輔導未登記工廠輔導合法經營方案、非都市土地使用管制規則第 31 條之 1 及經濟部公告特定地區整體變更為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點規定，特定地區內土地得作為區外經政府輔導之低污染事業廠商進駐使用，該等土地如經產業主管機關提出擬輔導進駐廠商之相關說明及證明文件者，得同意其土地使用分區檢討變更為一般農業區。除前開例外條件外，又因未取得臨時工廠登記廠商

分布區位情況不一，基於農地環境及土地使用整體規劃考量，應再就未取得臨時工廠登記證廠商所在土地（以下簡稱該等土地）坐落區位評估其適當之土地使用分區。

（四）就前開「9. 區內土地所有權人尚無不同意變更意見」部分，依據現行區域計畫法及其相關法令，並未有非都市土地使用分區檢討變更應取得土地所有權人同意之規定，如有未同意變更者，直轄市、縣（市）政府應釐清其原因，並應評估將相關土地剔除於檢討變更範圍外。

（五）就前開「10. 區內未有違規擴建情形」部分，依據經濟部訂頒「經濟部公告特定地區整體變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」及「經濟部公告特定地區個別變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」第3點規定略以：「（一）提出興辦事業計畫者，應符合下列規定：…特定地區經公告後，興辦產業人未有下列情形之一者：…1. 經直轄市或縣（市）工業主管機關或單位及會同相關單位取締違規增、擴建，未依法改善。」就特定地區範圍內有違規增、擴建，且未依法改善者，各該特定地區全區維持為原使用分區（特定農業區）。

表1 特定地區檢討變更查核表

查核項目	查核結果		備註 (符合例外情形說明)
	符合	未符合	
1. 經國土主管機關確認符合整體空間發展政策（屬主要產業發展區位等，且非屬第1級環境敏感地區）。			
2. 經產業主管機關認定符合「輔導未登記工廠合法經營方案」產業輔導需求之低污染事業。			
3. 經產業主管機關認定符合未登記工廠分類			

分級輔導措施。			
4. 區內廠商均應取得臨時工廠登記證(除符合例外情形者外)。			
5. 經產業主管機關確認各該特定地區確實無法併同鄰近特定地區進行整體規劃。			
6. 經產業主管機關確認鄰近(周邊10公里範圍內)工業區(產業園區或都市計畫區)尚無閒置空間可容納案內未登記工廠。			
7. 經農業主管機關確認周邊土地非均屬優良農地性質。			
8. 經農業主管機關符合「全國區域計畫」特定農業區得檢討變更為一般農業區條件規定。			
9. 區內土地所有權人尚無不同意變更意見(除符合例外情形者外)。			
10. 區內未有違規擴建情形(除符合例外情形者外)。			
11. 所送圖、冊(含格式、份數)及相關資料符合規定。			

議題二、提本部區域計畫委員會審查方式

說明：

- (一) 經濟部劃設公告之特定地區屬非都市土地特定農業區者，計有 112 處，後續尚應提本部區域計畫委員會討論者，計有 6 縣(市)、87 案。(詳如表 2)
- (二) 為避免零星個案審查，後續以直轄市、縣(市)為單元進行審查。又為提升後續審議效率，如屬案情複雜者，籌組本部區域計畫委員會專案小組先行審查；如屬案情單純者(例如：僅有 1~2 案)，由本部召開行政程序審查專案小組予以檢視，並俟獲致具體結論後，再提本部區域計畫委員會討論(詳如圖 1)。

表 2 經濟部劃設公告特定地區屬非都市土地特定農業區處數統計表

縣市	總處數	非都市土地屬特定農業區者 (2~5 公頃)				
		小計	未函送	函送本部	同意核備	不予同意
新北市	3	0	0	0	0	0
高雄市	41	19	0	19	0	0
臺中市	52	32	2(註 1)	30	0	0
臺南市	32	13	1(註 2)	12(11 區)	0	0
桃園市	12	7	0	0	5	2
新竹縣	1	1	0	1	0	0
苗栗縣	3	2	0	2	0	0
彰化縣	32	31	2(註 3)	23	6	0
南投縣	2	2	0	0	0	2
嘉義縣	5	5	3(註 4)	0	2	0
屏東縣	3	0	0	0	0	0
小計	186	112	8	87	13	4
註 1：臺中市 2 案未經市府同意。 註 2：臺南市 1 案面積超過 5 公頃另循開發許可方式辦理。 註 3：彰化縣 2 案未經縣府同意。 註 4：嘉義縣 3 案未經縣府同意。						

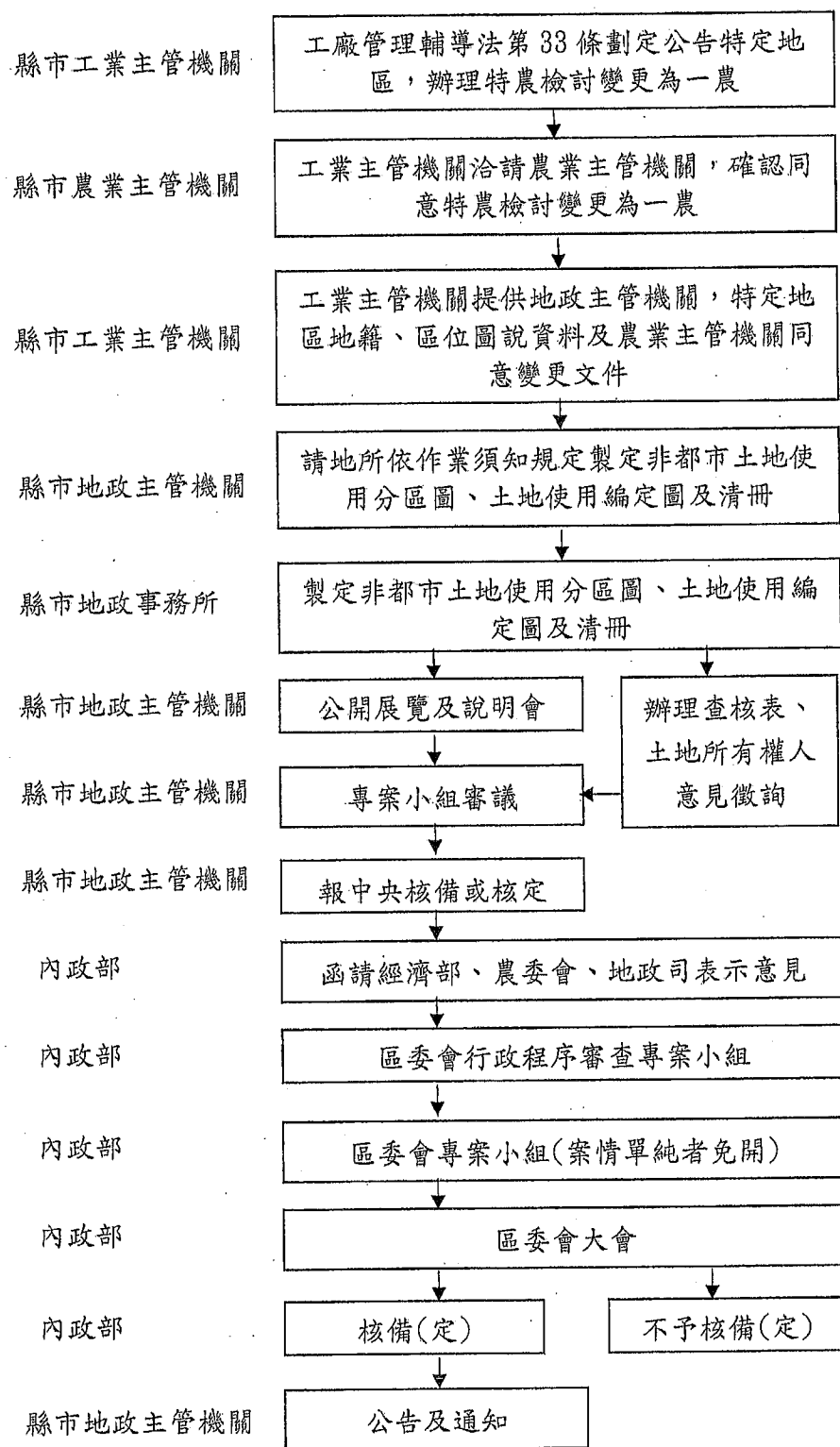


圖 1 特定地區檢討變更流程圖

附件：特定地區所涉產業、農地及空間相關政策

一、產業輔導政策（經濟部）

（一）法令依據

「工廠管理輔導法」修正案於 99 年 6 月 2 日公布施行，修法增訂第 33、34 條規定，於 101 年 6 月 2 日前輔導未登記工廠公告劃定特定地區及補辦臨時工廠登記，於輔導期間 106 年 6 月 2 日止排除土地使用管制及建築法規相關處罰。立法院三讀通過立委提案本法修正條文，103 年 1 月 22 日公布施行，第 33 條輔導期間順延 3 年，第 34 條補辦登記受理期間延長 3 年，輔導期間順延 3 年（延至 109 年 6 月 2 日止）。

（二）輔導作為

1. 經濟部為正視未登記工廠存在之事實，爰積極會商內政部、農委會、環保署及地方政府等相關單位，於 102 年 1 月 29 日經行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」。
2. 本法第 33 條劃定特定地區，基於對未登記工廠群聚事實，依「特定地區劃定處理原則」，經內政部、農委會、環保署與地方政府等有關單位審查同意，並於法定期限 101 年 6 月 2 日前完成公告共計 186 區（區內工廠家數 709 家，面積 546 公頃）。
3. 內政部業於 103 年 12 月 31 日公告增修非都市土地使用管制規則第 31 條之 1 及第 31 條之 2 條文，依前開規定，經濟部已協調相關部會及地方政府，研訂「經濟部公告特定地區整體（個別）變更編定為丁種建築用地興辦事業計畫審查作業要點」條文，並於 104 年 9 月 1 日發布，

後續縣市政府可受理特定地區業者提出申請。

4. 本法第 34 條放寬補辦工廠登記權宜條款，對於 97 年 3 月 14 日前既有低污染之未登記工廠，於符合環保、消防、水利、水土保持等公共安全前提並繳交回饋金，同意其補辦臨時工廠登記。

（三）管理作為

未登記工廠之主管權責，按工廠管理輔導法規定，直轄市、縣（市）主管機關負責轄區內工廠稽查工作並訂有裁罰基準，依其是否影響公安、污染程度、民眾檢舉等情節，排定優先次序查處，且輔導廠商補辦臨時工廠登記，督促業者投入環保等相關設施的改善，以維護周邊的農業生產環境。經濟部訂定督導地方政府考核要點，每年對直轄市、縣（市）政府進行督考作業。

二、農地資源維護政策（行政院農業委員會）

（一）農地變更原則

1. 依據土地使用管制規定，農業用地應以作農業使用為原則。為維護農地資源，具國土指導原則的全國區域計畫明確宣示，基於土地資源有效運用，未來產業設置區位應考量「節約土地」及「優先利用閒置土地」原則，先行檢討利用既有產業用地，以利廠商進駐，並發揮產業群聚效益。
2. 產業發展若確有須變更農地資源需求時，應依法提出使用該農地之必要性、合理性及無可替代性之評估分析，並以不影響農業生產環境之完整及兼顧農民權益之方案辦理。

（二）農地上未登記工廠輔導之立場

1. 現階段處理原則

依據 102 年 1 月 29 日行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」配合辦理，針對經濟部公告 186 處特定地區，屬 97 年 3 月 14 日前既有低污染且取得臨時登記之工廠，其土地倘非位於特定農業區者，得依法申請變更為合法用地。

2. 後續納管之處理原則

- (1) 整體規劃避免零星：針對低污染工廠群聚地區(包含現行已公告為特定地區者)劃設一定之規模範圍，以園區方式作整體規劃，配置隔離綠帶、公共設施及廢汙水處理設備等，並預留提供區外零星之低污染工廠優先遷廠進駐之空間，在不影響周邊農業生產環境前提下，得輔導土地合法化。
- (2) 未能納管之零星未登記工廠應遷出農地：針對零星無法納入上開園區之違規工廠，後續工業部門應輔導遷廠，回復原有營農環境。
- (3) 納管之義務負擔：因違規使用造成農地減損、農業環境遭破壞，允予合法化同時，亦應課予相關修復及補償之責任義務，如廠區結合綠能政策，提供農地變更回饋、環境影響等費用，以符合公平正義原則。

三、國土空間及土地使用政策（內政部）

（一）全國區域計畫

本部 102 年 10 月 17 日公告實施之全國區域計畫，就輔導土地使用合法化議題，訂定相關指導原則如下：

1. 專案輔導合法化原則

（1）基本原則

鑑於區域計畫法對於違反土地使用管制之情形已訂定處罰規定，對於違規輔導合法化政策，反應於土地使用分區或使用地變更時，應符合安全性、公平性及合理性等原則，避免違規開發業者誤認為先違法使用，再循輔導合法化之模式，較易取得土地之合法使用同意。上開原則分述如下：

① 安全性

- A. 依目的事業主管機關所訂專案輔導合法化處理原則規定，申請變更之土地避免有妨害公共安全或有礙自然景觀之情事。
- B. 為確保公共安全，如涉及水土保持、環境影響評估及建築安全者，目的事業及土地使用主管機關於輔導合法化過程，應依相關規定審查，不得逕以排除；且避免位於區域計畫劃設之第1級環境敏感地區及依其他法令規定不得開發或建築之地區。

② 公平性

- A. 輔導合法化應不能視為「就地合法化」。換言之，輔導合法化過程中，違反相關法令仍應依各該法令裁處，以維護整體社會公平正義及經濟發展。
- B. 為避免造成開發者先行動工整地，以改變原不可開發區之地形地貌，有關審查需參據之地形資料，仍須以原始地形為準，如因違規事實存在時間，於政府出版各類地形圖資料時間之前，致難認定違規前之原始地形者，倘經區域計畫委員會審議同意者，得不受原始地形之限制。

③ 開發區內依法規劃配置所需之公共設施及衍生區外公共設施需求，應由開發者公平、合理負擔。

③合理性

- A. 在不違反公平正義，不妨礙地質穩定，不影響國土保安、水土保持、生態景觀、環境保護、林業經營及建築安全等原則下，先行違規使用之開發案，仍應依相關法令裁處。
- B. 無法依法令規定規劃配置足夠之保育綠地，且經審查無安全之虞者，得以「生態補償」精神，提供一定範圍外其他土地作保育綠地補足之，或經中央目的事業主管機關已訂有專案輔導合法化處理原則等相關規定之興辦事業，才得以維持原開發規模。
- C. 針對經目的事業主管機關列為專案輔導合法化開發案，是否須俟拆除建築物恢復原狀，係屬相關法令主管機關權責，仍應依相關法令規定辦理。

2. 未登記工廠土地管理指導原則

為落實行政院核定之「輔導未登記工廠合法經營方案」之合理輔導未登記工廠合法經營、促進土地資源合理有效利用及兼顧環境保育之專案政策，爰依據方案內容提出下列原則，日後其他專案報院核定之輔導合法化方案，亦宜比照辦理：

(1)輔導土地合理及合法使用原則

①輔導對象

- A. 符合中央政府政策或地方產業發展需求、具有優先輔導合法必要之未登記工廠。
- B. 工業主管機關應先查核是否符合產業政策、鄰近工業區用地供給與工業區規劃配合情形、輔導分類分級優先順序等，並檢具輔導合法必要性與合理性相關支持文件。

- ②土地應避免位於優良農地或周邊均為優良農地：未登記工廠位於優良農地或周邊為優良農地，應朝輔導轉型成與農業使用相容之產業或輔導遷廠方式辦理，以維護農業生產環境之完整性。
- ③優先輔導聚集達使用分區變更規模之未登記工廠土地合法化：未登記工廠群聚達一定規模(如非都市土地達5公頃以上、都市土地達3公頃以上)，已改變分區使用性質應辦理分區變更者，宜要求依法辦理非都市土地使用分區變更或循都市計畫檢討、變更或新訂擴大都市計畫辦理，輔導土地合法使用不應侷限零星或個別使用地變更，可採多元途徑以達適地適用，宜通盤研議妥適合理之處理方式。涉及非都市土地變更部分，應符合安全性、公平性及合理性等原則，以維整體國土秩序。
- ④未達工業區變更規模者，其土地合法化應以整體規劃變更為原則：
- A. 依工廠管理輔導法第33條公告劃定特定地區範圍及周邊地區土地，屬特定農業區且符合區域計畫特定農業區檢討調整為一般農業區標準者，請直轄市、縣(市)政府儘速依區域計畫法規定辦理資源型使用分區變更；並得透過增修訂非都市土地使用管制規則規定，於符合整體規劃方式且提供必要適當的公共設施等條件下，允許特定地區內之土地申請變更編定為丁種建築用地。
- B. 因故無法循上開整體規劃方式申請土地合法使用者，在不影響周邊農業生產環境前提下，得透過增修訂非都市土地使用管制規則規定，允許特定地區

範圍內之廠地得申請變更編定為丁種建築用地。

(2) 輔導轉型或遷廠原則

針對無法輔導廠地合法使用者，工業主管機關應輔導其利用既有工廠轉型經營，相關措施如下：

- ① 輔導轉型：位屬農業用地之工廠，輔導轉型為符合該用地相關法令規定容許使用之項目（如農業設施之作物栽培及培養設施或自產農產品加工設施等使用）。
- ② 輔導遷廠：對於無法輔導轉型經營者，配合經濟部各項土地優惠措施及遷廠資訊協助其遷移至合法工業區、工業用地、產業園區或其他可供設廠土地。

3. 農地總量管制【按：本部分為全國區域計畫修正案草案內容】

(1) 全國農地需求總量

農業發展條例第 9 條規定：「主管機關為維護農業發展需要，應配合國土計畫之總體發展原則，擬定農地需求總量及可變更數量，並定期檢討。」行政院農業委員會 100 年召開「全國糧食安全會議」亦提出結論略以：「訂定農地保育政策，全國農地需求總量納入國土規劃；並根據農地分類分級原則，劃設優良農地。」，該結論並經行政院 100 年 5 月 19 日第 3247 次會議准予備查。

依據行政院農業委員會 100 年度委託「估算我國潛在糧食自給率及最低糧食需求之研究」計畫之模擬結果，評估在國外農產品輸入受阻時，如以每人每日基本熱量(2,000 大卡至 2,100 大卡)需求下，種植國

內適作之稻米、甘薯等主要提供熱量之糧食作物，農地面積需求為 74 萬公頃至 81 萬公頃。考量農地具有糧食生產、生態、調節氣候、防災、文化、景觀、涵養水源等多元功能與價值，且因農地變更使用具有不可逆性，基於因應未來危急情況需要，本計畫以前開數量(74 萬公頃至 81 萬公頃)作為農地需求總量之目標值。

(2)直轄市、縣(市)農地需求總量

為確保國內糧食安全，維護農地資源，因應農業多元發展目標等需求，中央農業主管機關協助 15 個直轄市、縣(市)政府辦理農地資源分類分級劃設，盤點農地資源現況及生產條件，並透過土地適宜性分析瞭解農地資源特性及分布情形，作為產業發展區位規劃之依據。另直轄市、縣(市)政府於擬定區域計畫或規劃土地利用方向，涉及農地資源利用事宜，應依據農地資源分類分級劃設及檢核作業相關成果，優先保留第 1 種農業用地、第 2 種農業用地及第 4 種農業用地，以該等面積範圍內供農業使用土地(農牧用地)加總作為維護農地資源之控管基準(其劃設成果詳如表 1)。

如有不足前開總量者，直轄市、縣(市)政府應考量將非都市土地「特定農業區、一般農業區之農業用地」、「山坡地保育區、森林區、風景區、特定專用區之農牧用地、養殖用地及水利用地」、「都市計畫農業區仍供農業使用之土地」、「特定專用區仍供農業使用之土地」列入保留範疇；此外，各直轄市、縣(市)農地需求總量倘有調整需要時，由各該直轄市、縣(市)

政府應提出需要調整參考值及具體理由、佐證資料及數量等，報經農業主管機關及各級區域計畫委員會審查同意後，納入各該直轄市或縣（市）區域計畫內。

未辦理農地資源分類分級劃設作業之基隆市、新竹市及澎湖縣政府，各該管政府應儘速辦理農地分類分級作業，且於辦理完成前，其農地使用分區均維持現況（特定農業區或一般農業區），不予變更。

表 1 直轄市、縣(市)農地資源分類分級劃設成果及應維護之農地資源面積

(單位：萬公頃)

縣市別	第 1 種農業用地	第 2 種農業用地	第 3 種農業用地	第 4 種農業用地	合計	農地資源控管資準 (農 1+農 2+農 4)
新北市	0.11	0.13	0.20	0.37	0.81	0.61
桃園市	1.96	1.16	0.77	0.52	4.39	3.63
新竹縣	0.58	0.32	0.23	2.43	3.56	3.33
苗栗縣	1.16	0.43	0.72	3.51	5.81	5.10
臺中市	1.71	1.22	0.62	1.70	5.25	4.63
彰化縣	4.14	1.31	0.56	0.58	6.59	6.03
南投縣	1.79	0.05	0.16	3.72	5.72	5.57
雲林縣	6.24	1.19	0.67	0.32	8.42	7.75
嘉義縣	4.19	1.17	0.64	1.76	7.76	7.12
臺南市	5.01	3.38	1.19	0.52	10.09	8.91
高雄市	3.71	0.80	0.38	0.89	5.77	5.39
屏東縣	6.08	0.50	0.55	1.52	8.65	8.10
宜蘭縣	1.38	0.54	0.26	0.73	2.91	2.65
花蓮縣	1.41	0.79	0.58	3.18	5.96	5.38
臺東縣	1.52	0.17	0.31	3.28	5.28	4.97
總計	40.99	13.14	7.82	25.03	86.98	79.16

資料來源：行政院農業委員會，103 年。

4. 非都市土地特定農業區檢討變更為一般農業區原則

過去區域計畫規定（按：變更臺灣北、中、南、東部區域計畫（第一次通盤檢討）—因應莫拉克颱風災害

檢討土地使用管制，簡稱變更一通），特定農業區檢討變更為一般農業區者，其應符合檢討變更面積應在 10 公頃以上等相關規定（詳如表 2）。

依據前開工廠管理輔導法規定及行政院政策，本部於擬定及審議「全國區域計畫」過程，配合檢討前開規定，並於該計畫納入「為落實行政院核定『輔導未登記工廠合法經營方案』政策，依據工廠管理輔導法第 33 條劃定公告之特定地區，未達工業區變更規模，且經農業主管機關依方案同意變更者，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。」規定。

表 2 非都市土地特定農業區檢討變更為一般農業區條件修正情形對照表

全國區域計畫 (102.10.17)	變更一通 (99.06.15)
3. 特定農業區符合下列條件之一者，得檢討變更為一般農業區： (1) 已不具劃定或變更為特定農業區之原則。 (2) 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。 (3) 遭受風災、水災等重大天然災害或生產條件已改變，符合下列條件之一： ① 土壤鹽分濃度高(土壤飽和抽出液電導度超過 8dS/m)。 ② 平均耕土層厚度少於 15 公分。 ③ 耕土層縱切面直徑大於 7.5 公分之礫石占面積量 5% 以上，果樹園 30% 以上。 (4) 連續 3 年地勢低窪淹水或海水倒灌，經政府單位登記在案區域。 (5) 經水利主管單位確認無灌溉水源地區。 (6) 距離工業區、科學園區、高鐵特定區、國（省）道交流道、都市	A. 凡特定農業區符合下列標準者，檢討變更為一般農業區： a. 生產力較低、都市邊緣、已被建築用地（合法建築用地三面以上）包圍之零星農地及不適農作生產之地區。 b. 經政府核定為養殖漁業生產區之土地。 c. 遭受風災、水災等重大天然災害致不適劃設特定農業區者。 B. 前項地區最小檢討變更面積應在 10 公頃以上，但屬被建築用地包圍且變更後無影響特定農業區生產環境或條件之零星農地者，其檢討變更面積得小於 10 公頃。 C. 檢討變更為一般農業區者，不得破壞周遭地區原有農田水路之灌溉功能及農業生產環境。

發展用地或環保署公告受污染場址地區 100 公尺範圍內之地區。 4. 前款劃定或檢討變更之面積應在 10 公頃以上。但因配合環境敏感、災害防免、毗鄰使用分區等事由，經直轄市或縣（市）政府認定者，得不受 10 公頃之限制。 5. 為落實行政院核定「輔導未登記工廠合法經營方案」政策，依據工廠管理輔導法第 33 條劃定公告之特定地區，未達工業區變更規模，且經農業主管機關依方案同意變更者，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。 6. 位屬直轄市、縣（市）區域計畫案內劃設之「非都市土地得申請新訂或擴大都市計畫」或「得申請設施型使用分區變更區位」範圍之土地，其土地使用分區得由特定農業區檢討變更為一般農業區。	
---	--

4. 小結：

(1) 因「特定地區」係依據工廠管理輔導法及行政院「輔導未登記工廠合法經營方案」劃設公告，目的係為輔導既有未登記工廠得以合法化，其範圍內土地自非素地；且因面積規模未達開發許可規定，按現行非都市土地使用管制規則規定，其應採變更為丁種建築用地辦理，審查權責係屬直轄市、縣（市）主管機關，其法令依據、辦理時程及審查程序等均有別於一般素地申請開發許可案件。

(2) 非都市土地特定農業區土地符合行政院「輔導未登記工廠合法經營方案」規定者，其檢討變更為一般農業區之辦理時程（提前）、程序（嚴謹）、面積規模（較

小)等均有別於一般通案性規定，此亦於工廠管理輔導法、行政院核定方案及全國區域計畫明確規定在案。

(3)至於其他農業用地(特定農業區、一般農業區及其他使用分區農牧用地)則應於全國區域計畫修正案或直轄市、縣(市)區域計畫後續依法公告實施後始得辦理(按：預估於 105 年底或 106 年初公告實施)，並非不得檢討變更。

(二) 推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫方案

於國土計畫法立法完成前，本部於 99 年依據區域計畫法第 5 條及第 6 條規定推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫方案，由直轄市、縣(市)政府研擬各該轄區空間發展構想，具體指明環境敏感地區、宜維護農地資源面積及區位、新訂或擴大都市計畫區位及得申請設施型使用分區檢討變更區位(即申請開發許可區位)等，以引導土地有秩序發展及利用。

經檢視直轄市、縣(市)區域計畫規劃草案，大多依據全國區域計畫之指導，研擬整體空間發展構想，以彰化縣為例，該縣區域計畫草案明確指出「彰北(彰化市、和美、秀水、鹿港及彰濱工業區)及二林(二林、溪湖)為產業發展群聚核心」，其產業空間發展策略、產業用地檢討利用原則及得申請設施型使用分區檢討變更區位等相關內容如下：

1. 產業空間發展策略

(1)彰北產業核心：彰化縣傳統製造業主要集中分布於彰北地區，包含彰化市、和美、秀水、鹿港及彰濱工業區等地區，因應產業群聚發展，優勢產業應優先朝向

以彰北產業核心利用發展。

- (2)二林產業核心：以重大產業投資建設之中科二林園區及溪湖鎮為核心，規劃以精密機械產業為主之產業用地供給，同時關聯產業亦優先朝向以此核心聚攏。
- (3)高鐵特定區新興產業核心：依高鐵特定區發展定位引入產業，規劃花卉、綠色科技等新興產業及擴充會展、資訊物流等服務業機能。

2. 產業用地檢討利用原則

(1)老舊工業區：

彰化縣既有編定工業區除彰濱工業區外使用率皆達飽和，惟如福興、埤頭、田中、芳苑等工業區係於民國 60、70 年代設置，為經濟部工業局列入「老舊工業區」，應優先透過產業公共設施及基礎設備之改善，廠商技術支援與輔導，以因應產業發展趨勢所需。

(2)低度使用工業區：

①編定工業區(彰濱工業區)

彰濱工業區位於彰化縣鹿港鎮及線西鄉，計畫面積 3,643 公頃。探究其使用率低之主要原因，係因工業區臨海側，受海風及鹽份影響，廠商進駐意願相對偏低，可引入產業類別亦受限，是故未來工業區之發展面臨型態轉變課題，未來彰濱工業居之利用原則，建議朝向下列發展方向：

- A. 結合線西鄉濱海農村景色與養殖業生產環境及「濱海生態休憩園區暨週邊環境景觀計畫」，導入觀光發展機能。
- B. 憑藉地利優勢，朝向風力發電及新興能源之利用。

C. 因應政府政策，藉由汲取臺中港「自由經濟示範區」外溢之商機，發展物流及加工業，同時推動自由貿易港區之建構，吸引國外產業跨國設立廠區，促進彰濱工業區成為具備貿易及產業加值之多功能經濟自由區。

②都市計畫工業區

- A. 位於產業發展核心地區，應優先供產業發展利用。
- B. 如開發利用困難且已無廠商進駐需求，應配合都市計畫通盤檢討研議變更為其他使用。

③新興產業用地區位：應先設置於彰北、二林及高鐵特定區新興產業核心地區。

3. 得申請設施型使用分區檢討變更區位

因應上述產業空間發展及產業群聚核心，指認彰北產業核心區、高鐵新興產業核心地區為設施型使用分區變更區位。

- (1) 彰北設施型使用分區變更區位：以彰化高速公路彰化交流道附近特定區農業區、及與和美都市計畫、鹿港水五金專區間地區，指認為設施型使用分區變更區位。
- (2) 高鐵設施型使用分區變更區位：以高速鐵路彰化車站特定區與田中都市計畫間地區，指認為設施型使用分區變更區位。

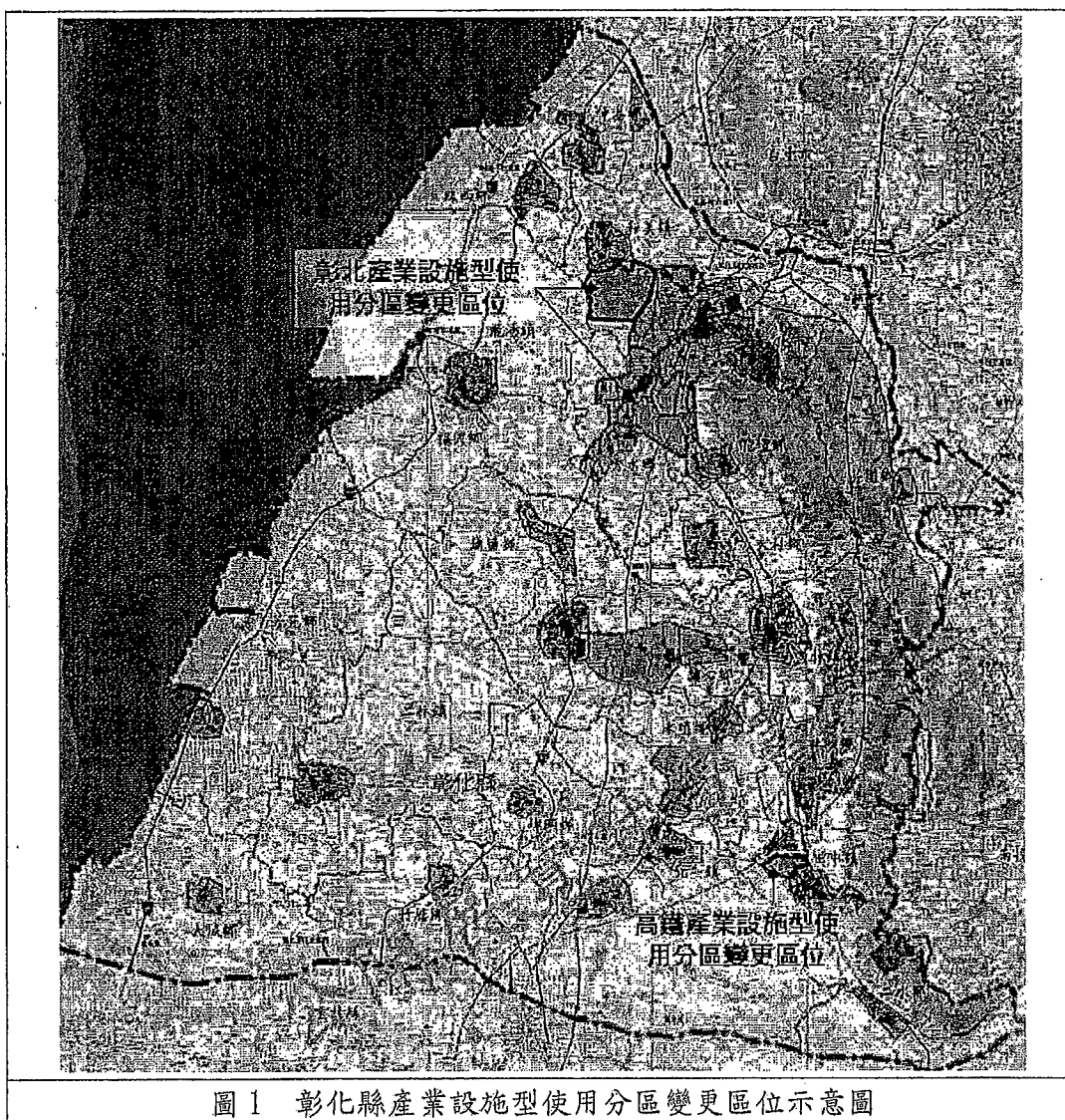


圖 1 彰化縣產業設施型使用分區變更區位示意圖

惟因國土計畫法於 104 年 12 月 18 日經立法院三讀通過，並經行政院定自 105 年 5 月 1 日起施行，依據該法第 45 條規定，全國國土計畫應於 107 年 5 月 1 日前公告實施、直轄市、縣(市)國土計畫應於 109 年 5 月 1 日前公告實施、國土功能分區應於 111 年 5 月 1 日前公告，區域計畫法將於該法施行後 6 年內不再適用。除新北市政府及臺中市政府將繼續推動各該區域計畫完成法定程序外，其餘直轄市、縣(市)政府為避免行政資源重複投入，將不再繼續推動，而僅完成規劃草案並函送本部確認，以作為後續各該國土計畫之規劃參考。

(三) 後續各級國土計畫因應作法

1. 依據國土計畫法第 45 條規定，該法施行後 2 年內應公告實施全國國土計畫、4 年內應公告實施直轄市、縣(市)國土計畫、6 年內應公告國土功能分區，屆時區域計畫法不再適用。

2. 就前開國土計畫事項，辦理進度如下：

(1) 全國國土計畫：本部業於 102 年 10 月 17 日公告實施「全國區域計畫」，該計畫已先行納入國土計畫法之立法精神。是以，目前本部以前開全國區域計畫為基礎，動員行政體系儘速完成「全國國土計畫」擬訂作業，預定於 106 年完成規劃草案。全案預定於 107 年公告實施。

(2) 直轄市、縣(市)國土計畫：因該層級計畫內容應遵循「全國國土計畫」，是以，本部預定於 106 年，配合「全國國土計畫」完成計畫草案階段，協助直轄市、縣(市)政府啟動各該國土計畫之規劃作業；且因本部自 99 年起推動直轄市、縣(市)政府擬定區域計畫作業，目前直轄市、縣(市)區域計畫均完成規劃草案，是直轄市、縣(市)政府後續亦將以現行各該區域計畫之規劃草案為基礎，參考擬定「直轄市、縣(市)國土計畫」，將加速後續規劃作業，所有計畫草案預定於 108 年完成，並預定於 109 年由本部指定日期，一併公告實施所有直轄市、縣(市)國土計畫。

(3) 國土功能分區：依據國土計畫法規定，目前非都市土地 11 種使用分區及 19 種使用地將以「國土保育地區」、「海洋資源地區」、「農業發展地區」及「城鄉發展地區」等功能分區及其分類取代，國內土地使用管

制系統將大幅改變。為讓新、舊制土地使用管制系統可以順利銜接，本部自 100 年起已進行國土功能分區規劃作業，惟因該作業涉及土地所有權人權益，所以將特別謹慎小心處理，且因所有國土功能分區劃設方式，均應依據直轄市、縣（市）國土計畫規定辦理，所以，該部配合直轄市、縣（市）國土計畫之規劃作業期程，預定於 108 年完成國土功能分區圖草案，且相關規劃成果並交由直轄市、縣（市）政府審慎進行確切範圍確認及劃設，並辦理法定程序後，再由本部指定日期，一併公告全國所有直轄市、縣（市）之國土功能分區圖，該預定公告時間為 111 年。

3. 就未登記工廠群聚地區，如經直轄市、縣(市)區域計畫劃設為「得申請設施型使用分區變更區位」及「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫範圍」者，各該國土計畫將以該空間發展構想為基礎，將其劃設為城鄉發展地區，再分期循序推動辦理；至於零星分布之未登記工廠，如未符合各該縣市產業空間整體發展構想者，仍將劃設為農業發展地區，並配合違規查處作業，以杜絕不當土地利用行為。是以，經濟部公告「特定地區」如位於未登記工廠群聚地區，且符合直轄市、縣(市)整體空間發展構想者，其分布區位後續於國土計畫將劃設為「城鄉發展地區」，本次先行檢討變更其使用分區，俾其土地使用合法化，尚符合國土計畫政策方向。

（四）相關配套措施

1. 國土利用監測計畫

國土利用監測計畫本計畫主要方向為利用已建置完成土地利用變遷偵測管理系統、變異點網路通報查報

系統，針對全臺灣、臺灣離島、澎湖縣及金門縣進行土地利用變遷偵測，各目的事業主管單位則配合變異點圖資資訊進行現地調查，若查報結果確屬違規使用，則依相關法令逕予查處，以落實土地資源管理。藉由衛星影像定期監測，可快速、有效地掌握土地利用現況及變遷資訊，作為檢討國土規劃與使用管制策略之參考。

本署自 103 年起將經濟部劃設公告之特定地區納入監測範圍，以透過前後期衛星影像判斷各特定地區範圍內是否有變異點情形，如有，並函送有關直轄市、縣（市）政府查處。經前開計畫執行迄今，查有下列特定地區有變異情形，並經該管政府處理有案；其餘特定地區尚無變異情形：

- (1)臺中市后里區新公館段 181 地號等 3 筆土地有疑似變異點情形，案經臺中市政府 104 年 9 月 25 日府授經字第 1040215446 號函復，業者代表表示如需拆除願意配合。
- (2)臺中市潭子區聚興段 152 地號有疑似變異點，經臺中市政府 104 年 9 月 25 日府授經字第 1040215446 號函復，該地號現場均增設鐵皮建物與原土地規劃使用不符。
- (3)臺中市大里區西湖北段 411 地號有疑似變異點，經臺中市政府 104 年 9 月 25 日府授經字第 1040215446 號函復，該地號現場均增設鐵皮建物與原土地規劃使用不符。

2. 無法變更編定為丁種建築用地之配套作法

考量特定地區「特定農業區」檢討變更為一般農業區，係配合行政院核定經營方案辦理，目前除該類特定

地區案件外，其餘特定農業區檢討變更案件皆應俟全國區域計畫修正案或直轄市、縣（市）區域計畫公告實施後始得辦理（全國區域計畫修正案及直轄市、縣（市）區域計畫皆尚未公告實施），故其檢討變更條件有別於其他特定農業區檢討變更為一般農業區案件（例如：辦理時程及面積規模等）。是以，特定地區內土地如經本部准予核備由特定農業區檢討變更為一般農業區後，其申請變更編定為丁種建築用地過程中，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地後，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫，其使用分區自應配合恢復原使用分區，並於全國區域計畫修正案或直轄市、縣（市）區域計畫公告實施後，再一併進行整體檢討，以符合當前特定農業區與一般農業區檢討變更政策。

依行政程序法第 93 條規定：「行政機關作成行政處分有裁量權時，得為附款。…（第 1 項）前項所稱之附款如下：一、期限。二、條件。三、負擔。四、保留行政處分之廢止權。五、保留負擔之事後附加或變更。（第 2 項）」，因特定農業區檢討變更為一般農業區案件所作成處分之性質，經探究屬裁量處分，故本部依行政程序法第 93 條規定，以 105 年 8 月 12 日台內營字第 10508117171 號函請直轄市、縣（市）政府作成行政處分時附解除條件，以恢復原使用分區，即本部於此類案件核備函、直轄市、縣（市）政府於當地鄉（鎮、市、區）公所之公告文及地政事務所通知土地所有權人（或管理機關）之編定結果通知書，附解除條件「本案土地使用分區經准依區域計畫法第 15 條規定由特定農業區

檢討變更為一般農業區；惟其使用地申請變更編定為丁種建築用地時，如工業主管機關未核准其興辦事業計畫，或經變更編定為丁種建築用地後，工業主管機關廢止原核准之興辦事業計畫者，其使用分區變更為一般農業區之處分失所附麗，應即失效，並應循法定程序檢討恢復為特定農業區。」。