



# 113年屏東縣政府執行非都市土地 開發許可審查作業評鑑簡報 – 品質優良獎

屏東大武山 照片提供 | 洪國棟

屏東縣政府地政處

## CONTENTS

01 行政作業標準化

02 審查機制制度化

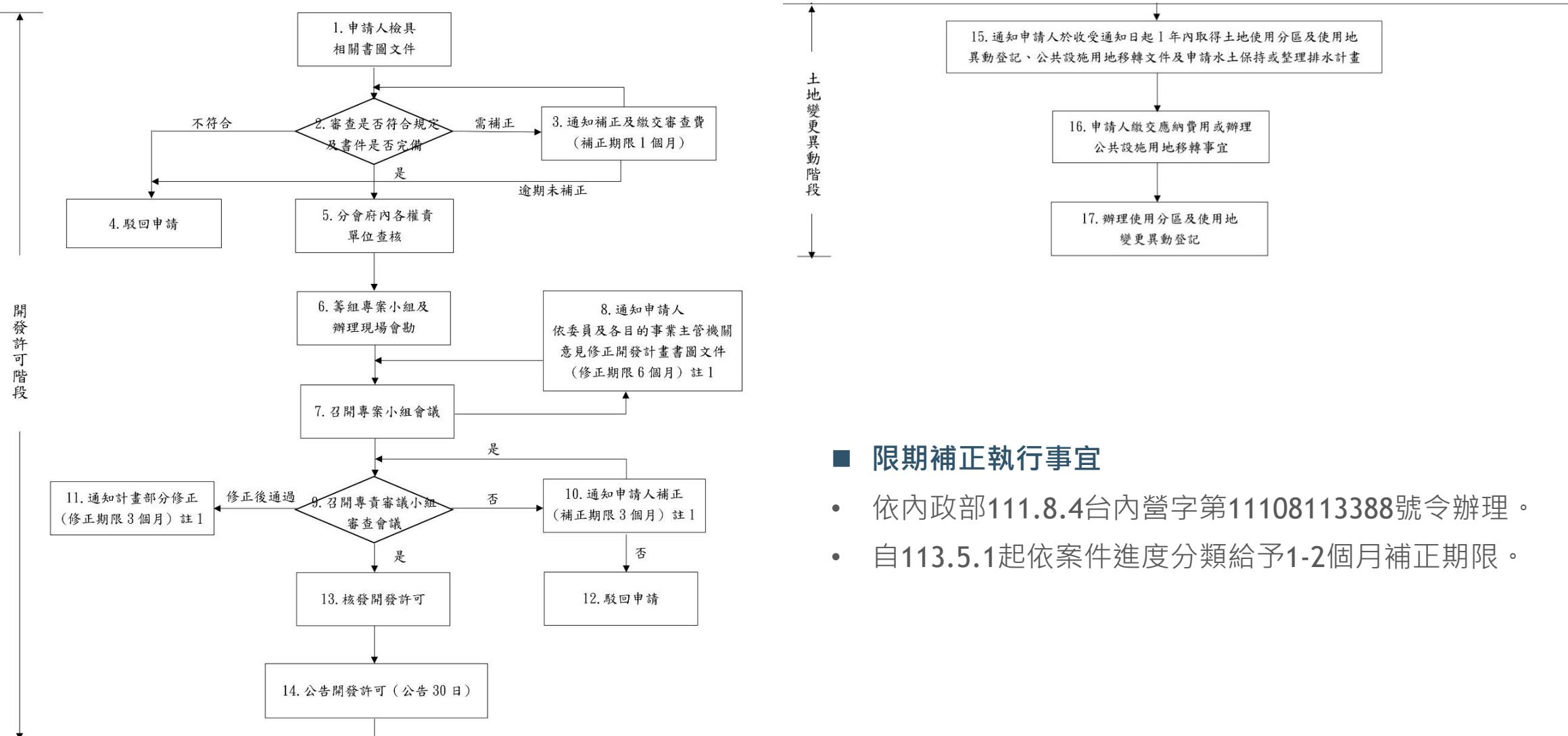
03 經費運用

屏東林後四林平地森林遊樂區

## 01 行政作業標準化

# 1 案件受理至作成准駁決定之流程

## ■ 屏東縣政府標準作業流程圖 - 非都市土地使用分區及使用地類別變更申請案件 ( 30公頃以下 )



## 02 審查機制制度化

## 2 非都市土地使用分區及使用地變更申請案專責審議小組之組成

### ■ 113年度屏東縣非都市土地使用分區及使用地變更申請案專責審議小組名冊

### ■ 與「各級區域計畫委員會組織規程或非都市土地使用分區及使用地變更申請案件委辦直轄市縣（市）政府審查作業要點」符合情形



#### 委員人數

本縣依委辦要點聘/派委員18名，主任委員，主任委員由縣長擔任並主持會議，符合規定。



#### 委員名額分配

1.本小組自本工務、城鄉發展、環保、地政、水利、農業、財政、交通等相關單位主管人員派用及具有區域計畫、都市防災、天然資源保育利用及其他相關專門學識經驗專家學者遴聘之。

2.專家學者委員8人，占委員總數44%，優於規定。

3.女性委員7人，占委員總數39%；男性委員11人，占委員總數61%，均優於規定。



#### 委員任期

1.本小組委員任期為1年。

2.專家學者委員續聘以連續3次為限，改聘2人未超過該等委員人數1/2，符合規定。

編號	職稱	姓名	現職	任期	續聘次數
1	縣長	周春米	縣長	113.1.1-113.12.31	府內委員
2	秘書長	楊慶哲	秘書長	113.1.1-113.12.31	
3	處長	陳志宏	城鄉發展處處長	113.1.1-113.12.31	
4	處長	江國豐	水利處處長	113.1.1-113.12.31	
5	處長	林洋助	工務處處長	113.1.1-113.12.31	
6	局長	顏幸苑	環保局局長	113.1.1-113.12.31	
7	副處長	陳美智	農業處副處長	113.1.1-113.12.31	
8	處長	陳錦屏	地政處處長	113.1.1-113.12.31	
9	處長	黃國維	交旅處處長	113.1.1-113.12.31	
10	局長	程俊	財稅局局長	113.1.1-113.12.31	
11	副教授	呂宗盈	屏東大學不動產經營學系	113.1.1-113.12.31	0
12	教授	黃名義	屏東大學不動產經營系	113.1.1-113.12.31	1
13	教授	趙子元	成大都市計畫學系	113.1.1-113.12.31	0
14	特聘級研究員	丁澈士	國立屏東科技大學研究總中心	113.1.1-113.12.31	2
15	教授	白金安	屏東大學不動產經營系	113.1.1-113.12.31	2
16	兼任教師	林雅文	屏東科技大學農園生產系	113.1.1-113.12.31	2
17	教授	邵珮君	銘傳大學都市規劃與防災學系	113.1.1-113.12.31	1
18	副教授	張慈佳	長榮大學土地管理與開發學系	113.1.1-113.12.31	2
19	副教授	陸曉筠	中山大學海洋環境及工程學系	113.1.1-113.8.12	0 因出任海 洋委員會 海洋保育 署署長辭 職

## 2 成立非都市土地開發許可專區網頁-審議資訊公開

- 111-114年度屏東縣非都市土地使用分區及使用地變更申請案專責審議小組名冊
- 自訂受理變更開發計畫認定應申辦變更開發計畫或變更內容對照表之檢核表
- 內政部國土管理署開發許可評鑑及執行情形
- 屏東縣開發許可案件行政區分布圖(111年迄今)
- 審議資訊公開-連結  **內政部國土管理署  
非都市土地開發審議作業系統(地方)**



111-114 年度受理審議開發許可案件行政區分布圖

## 2 案件一 | 南州傳說產業園區開發計畫 基本資料

申請人 傳說企業有限公司

受理日期 113.7.3

縣市鄉鎮區 屏東縣南州鄉

土地總筆數 14

申請總面積 6.033405公頃

開發案件性質 一般開發

開發項目 工業區

申請人 傳說企業有限公司

受理日期 113.7.3

縣市鄉鎮區 屏東縣南州鄉

土地總筆數 14

申請總面積 6.033405公頃

開發案件性質 一般開發

開發項目 工業區

傳說企業有限公司專業藝術專業生產

恭賀傳說藝術有限公司，以優異的生產技術，研發出與眾不同的水泥預鑄品，生產小型至大型重量可達六十幾公噸的水泥藝術品，並榮獲國家品質金像獎及多項專利，肯定在建築領域之努力，國內外各大媒體爭相採訪的廟宇文創工業。

林復準董事長為了紀念先父林傳先生與先母劉說女士，將公司命名為傳說藝術有限公司。

傳說數十年來保留傳統工藝，採用創新預鑄模式延續宗教精神，期盼將它推廣到每一個角落，是傳說藝術誠懇的心願...

林傳說

## 2 案件一 | 南州傳說產業園區開發計畫 基本資料

申請人

傳說企業有限公司

受理日期

113.7.3

縣市鄉鎮區

屏東縣南州鄉

土地總筆數

14

申請總面積

6.033405公頃

開發案件性質

一般開發

開發項目

工業區

## 計畫緣起 屬核准登記特定工廠，現繳交管理金並辦理合法化

- 本公司原屬臨時登記工廠，後配合經濟部108年工廠管理輔導法修法，於110年經屏東縣政府核准申請特定工廠登記
- 工廠管理輔導法第28-7條：經核准登記之特定工廠，每年應繳交營運管理金，至取得土地及建築物合法使用之證明文件為止

屏東縣政府 - 工廠登記抄本 (現況資料)

報表代號：FCPR4231  
列印日期：110/10/20  
頁次：1

登記編號：S1300285 舊登記編號：T1300056  
統一編號：24364959 組織型態：有限公司  
工廠名稱：傳說企業有限公司  
廠址：屏東縣南州鄉七塊村七塊路5號  
地號：南州鄉萬華段1253、1254、1255、1256地號  
電話：08-8645005  
負責人姓名：林建誌  
設立核准日期：  
核准文號：  
登記核准日期：110/08/04  
核准文號：11025668600  
登記廢止核准日期：  
核准文號：  
工廠登記公告廢止日期：  
廢止文號：  
登記廢止原因：  
前次校正年度：108 前次校正結果：營運中工廠  
最近一次校正年度：109 最近一次校正結果：營運中工廠  
最新申請案件類別：  
工廠現況：生產中  
最新核准日期：110/08/04  
最新核准文號：11025668600  
土地使用分區：一般農業區  
用地類別：農牧用地  
廠地總面積：22985.98 (平方公尺)  
廠房總面積：1847.00 (平方公尺)  
其他建築物總面積：0.00 (平方公尺)  
主要產品：水泥及其製品(水泥製金鑄)  
產業類別：23 非金屬礦物製品製造業  
23 非金屬礦物製品製造業



工廠登記證

## 2 案件一 | 南州傳說產業園區開發計畫 基本資料

申請人

傳說企業有限公司

受理日期

113.7.3

縣市鄉鎮區

屏東縣南州鄉

土地總筆數

14

申請總面積

6.033405公頃

開發案件性質

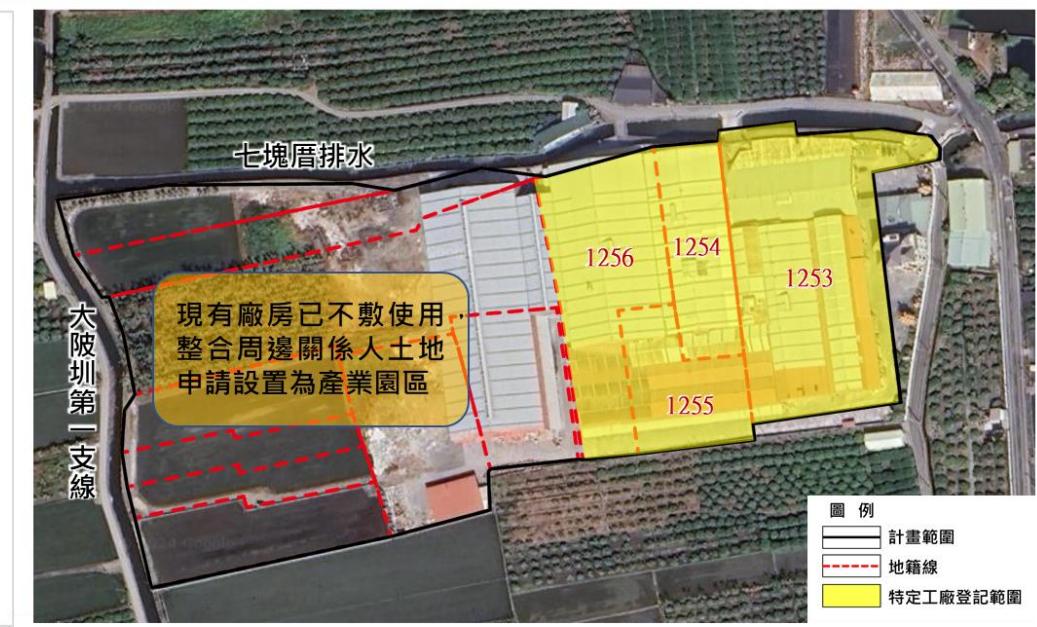
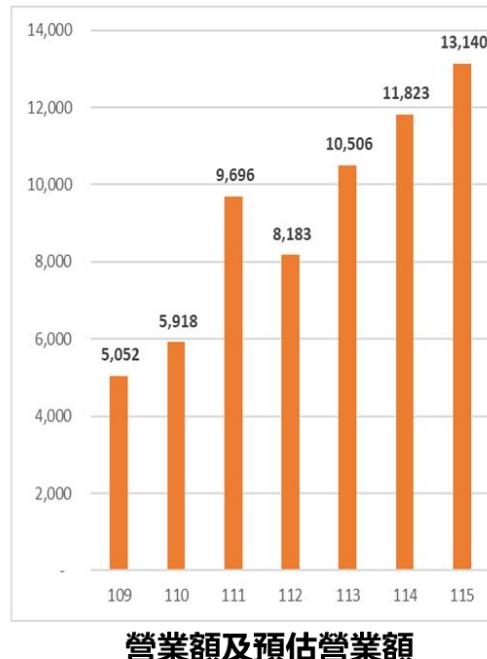
一般開發

開發項目

工業區

### 計畫緣起 因產線有持續擴張需求，依產創條例申設產業園區

- 現有產能平均達500件，未來導入新型生產模式和品項（3D列印、大型廟宇組合等），預估115年後產品銷售數增加至每年800~900件，目前廠房空間已達飽和，有擴廠需求。
- 所在行政區並無劃設編定工業區，考量產線有其連接必要性，擬就特定工廠登記範圍及周邊土地，依產創條例申請報編產業園區



## 2 案件一 | 南州傳說產業園區開發計畫 基本資料

申請人 傳說企業有限公司

受理日期 113.7.3

縣市鄉鎮區 屏東縣南州鄉

土地總筆數 14

申請總面積 6.033405公頃

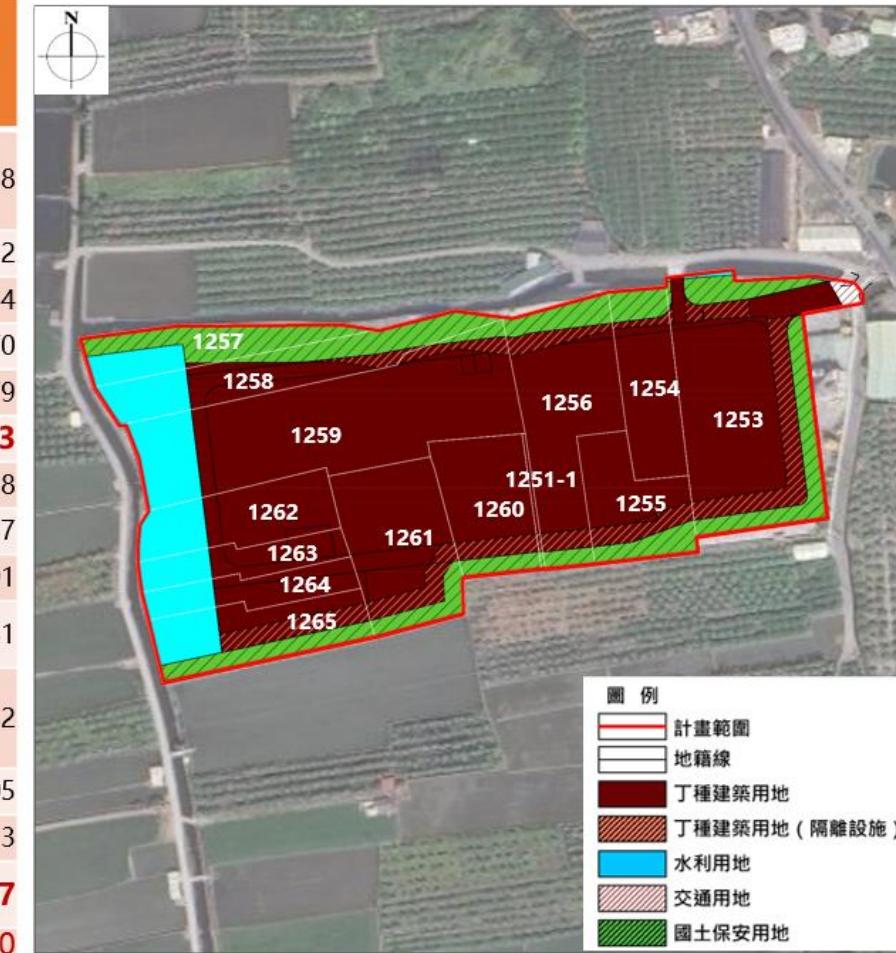
開發案件性質 一般開發

開發項目 工業區

用地項目	使用編定	使用項目	用地面積 (m <sup>2</sup> )	劃設比例 (%)
產業用地	丁種建築用地	廠房用地（廠區建築、綠化空地、廠區道路）	35,949.05	59.58
		污水處理設施	71.55	0.12
		事業消防設施	86.11	0.14
		貨車停車場	418.88	0.70
		停車場	477.42	0.79
	公共設施用地	小計	<b>37,003.01</b>	<b>61.33</b>
		綠化空地	830.26	1.38
		廠區道路	4,449.43	7.37
		停車場	550.80	0.91
		聯絡道路	184.35	0.31
國土保安用地	服務設施	緩衝綠帶	10,571.48	17.52
		滯洪池	6,663.62	11.05
	水利用地	農田灌排	81.10	0.13
		小計	<b>23,331.04</b>	<b>38.67</b>
<b>總計</b>		<b>60,334.05</b>	<b>100.00</b>	

土地使用計畫

規劃3.70公頃產業用地、2.33公頃公共設施



## 2 案件一 | 南州傳說產業園區開發計畫 案件辦理歷程

- 共計15個月完成審議
- 自受理申請 ( 113.3.22 ) 起**4個月**召開第一次專案小組 ( 113.8.15 )
- 共計召開1次專案小組及2次大會審議
- 自函發大會通過會議紀錄 ( 114.3.28 ) 後**3個月**核發開發許可 ( 114.6.17 )



日期	辦理進度
113/3/22	受理申請
113/4/15	書圖查核
113/5/27	函請申請人限期補正
113/6/17	申請人送補正後開發計畫書
113/8/15	召開現地會勘及第1次專案小組會議
113/9/20	函發第1次專案小組會議紀錄及通知限期補正
113/11/14	申請人補正
113/11/28	申請人繳交審查費
113/12/5	召開專責審議小組會議
113/12/24	函發區委會或專責會議紀錄/通知限期補正
114/1/17	第2次現地會勘確認聯外道路寬度
114/3/21	召開專責審議小組會議
114/3/28	函發區委會或專責會議紀錄/通知限期補正
114/4/18	申請人依大會決議補正
114/4/28	函報內政部國土管理署協助審閱
114/6/17	核發開發許可

✓ 逐點查核規定符合情形（總編§3）

本案已取得特定工廠登記身分，依照全國及屏東縣國土計畫指導，應按工廠管理輔導法規定辦理，故現依前述法令規定繳納營運管理金，並辦理土地及建物合法化。

✓ 審酌符合城鄉發展優先次序之說明，並徵得直轄市、縣市政府同意（總編§3-1）

本案原屬臨時登記工廠，後配合經濟部工廠管理輔導法修法作業，於110年申請特定工廠登記，並經屏東縣政府核准，故依工廠管理輔導法第28-10條於原址辦理土地變更以取得土地及建築物合法使用。

✓ 審酌無法使用同行政區內同興辦性質閒置土地之說明，  
並取得目的事業主管機關意見（總編§3-2）

本計畫周邊10公里範圍內主要工業區及都市計畫工業區包括林園工業區、新園產業園區及屏南工業區，其中現況主要事業類別以石化、塑膠製造業、機械設備製造業、食品製造業及金屬製品製造業為主，綜上所述並根據經濟部產業園區管理局台灣工業用地供給與服務資訊網資料所示，目前周邊其他工業區無法供水泥及製品製造業進駐。

本計畫依產業創新條例施行細則第6條規定檢送產業園區可行性規劃報告，於112年11月16日（屏府城工字第11263135000號）縣府同意備查。



## 2 案件一 | 南州傳說產業園區開發計畫

案件審議情形說明-查核非都市土地審議作業規範及提問情形

### ✓ 逐點查核規定符合情形

案依非都市土地審議作業規範總編及工業區開發專編辦理查核。

### ✓ 依查核結果擬具問題

交通運輸聯絡道路因本計畫主要聯絡道路現勘確認：「本案廠區大門距離主要聯絡道路屏73線(計畫路寬12公尺寬)僅約25公尺，另現況申請人所搭設版橋經實際測量後橋面最寬為20公尺、最窄處為13公尺，人車均得通行。」，將會勘過程與結論提請專責審議小組審議。

### ✓ 依查核結果擬具問題

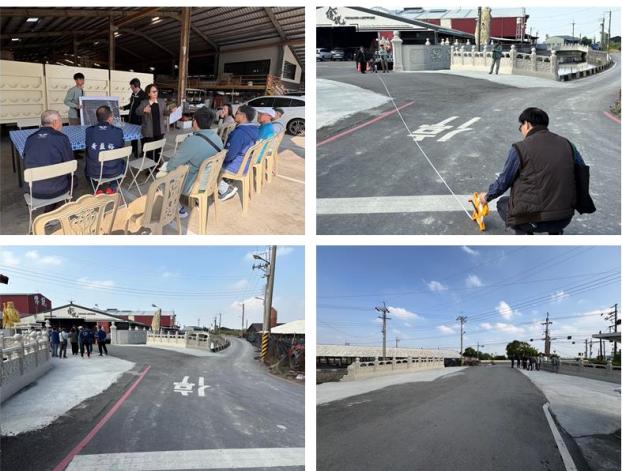
按工業區專編第8點規定，應規劃2條以上獨立聯絡道路主要聯絡道路不得小於15公尺，次要道路不得小於7公尺；另依會勘結論就本案環境限制、區位條件及工業性質等提供初審意見倘符合工業區專編第8點但書規定得酌減其聯絡道路寬度。



## ■ 有關非都市土地開發審議作業規範第26點基地聯絡道路議題

114年1月17日業務單位辦理聯絡道路現地會勘

- 現勘確認本案廠區大門距離主要聯絡道路屏73線(計畫路寬12公尺寬)僅約25公尺，另經實際測量後橋面**最寬為20公尺、最窄處為13公尺**，**人車均得通行**



## 屏東縣政府函

稿 號：  
保存年限：

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國114年2月3日

發文字號：縣府地規字第1140022000號

送達：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附註：如文(608205\_376530000A114002200000-1.pdf)

主旨：檢送本府(地政處)辦理「南州傳說產業園區」開發許可案  
現地會勘紀錄一份，請查照。

說明：依據本府(地政處)114年1月13日屏府地規字第1140009973  
號函續辦。

### 南州傳說產業園區開發許可案現地會勘紀錄

壹、 時間：114年1月17日(星期五)上午10時00分。

貳、 地點：本縣南州鄉萬華段1251-1地號等14筆土地(傳說公司廠址)。

參、 主席：本府地政處長陳錦屏

紀錄：溫國弘

肆、 出(列)席單位及人員：詳如簽到簿

伍、 會勘事由：

本案係依本府非都市土地使用分區及使用地變更專責審議小組第36次審議第2次案決議事項，就主要聯絡道路是否得符合規範工業區開發計畫專編第8點「路寬不得少於15公尺」之規定，邀選本縣南州鄉公所、農業部農田水利署屏東管理處及本府水利處進行現地會勘。

陸、 決議：

一、 現勘確認本案廠區大門距離主要聯絡道路屏73線(計畫路寬12公尺寬)僅約25公尺，另現況申請人所搭設版橋經實際測量後~~擡面最寬為20公尺~~，最窄處為13公尺，人車均得通行。

二、 其他事項：請申請人提供未來廠區規劃配置之3D模擬示意圖。

三、 以上會勘意見續提本府專責審議小組會議審議。

柒、 故參：上午11時00分

貨車行駛皆取得通行證，並以夜間行駛為原則

- 主要貨運動線為東北側出入口，經屏73鄉道往東北銜接國道3號南州交流道與省道台1線
  - 貨物運輸以**夜間行駛**為原則
  - 已取得高雄市區監理所核准之「貨車裝載整體物品臨時通行證」

► 裝載物名稱：金爐

➤ 限定運送路線：台9線楓港-台東-富里-壽豐

➤ 行駛時間：07-09, 17-19禁止行駛

► 限行速度：省道 30公里/小時(含)以下

本公司共有26噸及3.5噸貨車各2輛，旺季平均每日進出廠區2-3輛次，淡季平均每日1輛次

貨車裝載整體物品（超寬、超高）臨時通行證									
通行證號碼：E001121225103 通行證號碼：30B11225076									
車主 及車輛 登記 事項	總經理股份有限公司 K34-8995 62-00 詳見附表車輛（每次限單張結之編號）			車種名稱	營業貨運曳引車				
裝載物 名稱 裝載物 尺寸 裝載後車輛 高度 限定期效	金塊	長度	10.0 公尺	寬度	3.8 公尺	高度	2.8 公尺	重量	22.49 公噸
		長度	16.80 公尺	寬度	3.8 公尺	高度	4.2 公尺	重量	35.0 公噸
台中市公有地圖查詢系統	查詢								
三、108年12月26日以後安明公司辦理98修有為台9线改道，並於108年1月1日起至108年1月31日止，行駛於台9線前導車及後護車，否則通行證無效。									
四、因應行駛於台9線之需求，請依下列之避讓規則，請逕照智制規避行駛。									
五、行駛於台9線之規避規則，請逕照智制規避行駛。									
六、行駛於台9線之規避規則，請逕照智制規避行駛。									
七、行駛於台9線之規避規則，請逕照智制規避行駛。									
八、行駛於台9線之規避規則，請逕照智制規避行駛。									
九、行駛於台9線之規避規則，請逕照智制規避行駛。									
十、備註：安全計畫書									
申辦日期112年12月27日 高雄市監測所 發給									

■ 有關非都市土地開發審議作業規範第26點基地聯絡道路議題

主要聯絡道路酌減寬度至13m，尚符合車輛通行需求

- 本計畫基地周邊既有道路寬度受限(七塊路12m)，惟進出車輛單純且不影響消防通行，酌減聯絡道路設置寬度
- 主要聯絡道路：東北側出入口銜接既有13m寬版橋通往屏73，該版橋係據民國112年3月15日南州鄉公所會勘結論，考量大型農機具行經安全及溝渠日後管理及維護，由傳說公司將原7公尺寬版橋拓寬且淨寬度設置在13公尺以下，並供公眾通行使用



次要聯絡道路酌減寬度至4m，可供防救災車輛通行

- 次要聯絡道路：北側出入口銜接7m寬版橋可連接4m寬建安二街，經函詢屏東縣政府消防局本計畫聯外道路是否容納消防車通行一案，依該局111年6月16日屏消救字第11131057100號函覆指示檢視內政部「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」，該聯絡道路符合消防車輛救災動線最小寬度規定

- 「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」
- 一、消防車輛救災動線指導原則
  - 供救助五層以下建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持三點五公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。
  - 供救助六層以上建築物消防車輛通行之道路或通路，至少應保持四公尺以上之淨寬，及四點五公尺以上之淨高。



2 案件二 | 屏東縣潮州鎮『臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（潮州車輛基地暨機廠）』  
擴大開發許可變更（第三次變更）案 基本資料

申請人	國營臺灣鐵路股份有限公司	日期	辦理進度
受理日期	113.8.30	113/8/30	申請人來函
縣市鄉鎮區	屏東縣潮州鎮	113/11/6	書圖查核
土地總筆數	81	113/12/5	召開專責審議小組會議
申請總面積	44.005607公頃	113/12/12	函請申請人繳交審查規費
開發案件性質	其他。交通建設計畫	113/12/24	函發區委會或專責會議紀錄/通知限期補正
		113/12/30	申請人繳交審查規費
		114/1/22	同意申請人展延補正期限(次數以1次為限)
		114/3/11	因申請人逾期未補正，予以駁回



2 案件二 | 屏東縣潮州鎮『臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（潮州車輛基地暨機廠）』  
擴大開發許可變更（第三次變更）案 案件審議情形說明-查核非都市土地審議作業規範及提問情形

✓ 逐點查核規定符合情形

案依非都市土地審議作業規範總編及非都市土地使用管制規則第22條第1項規定辦理逐點查核。

✓ 依查核結果擬具問題

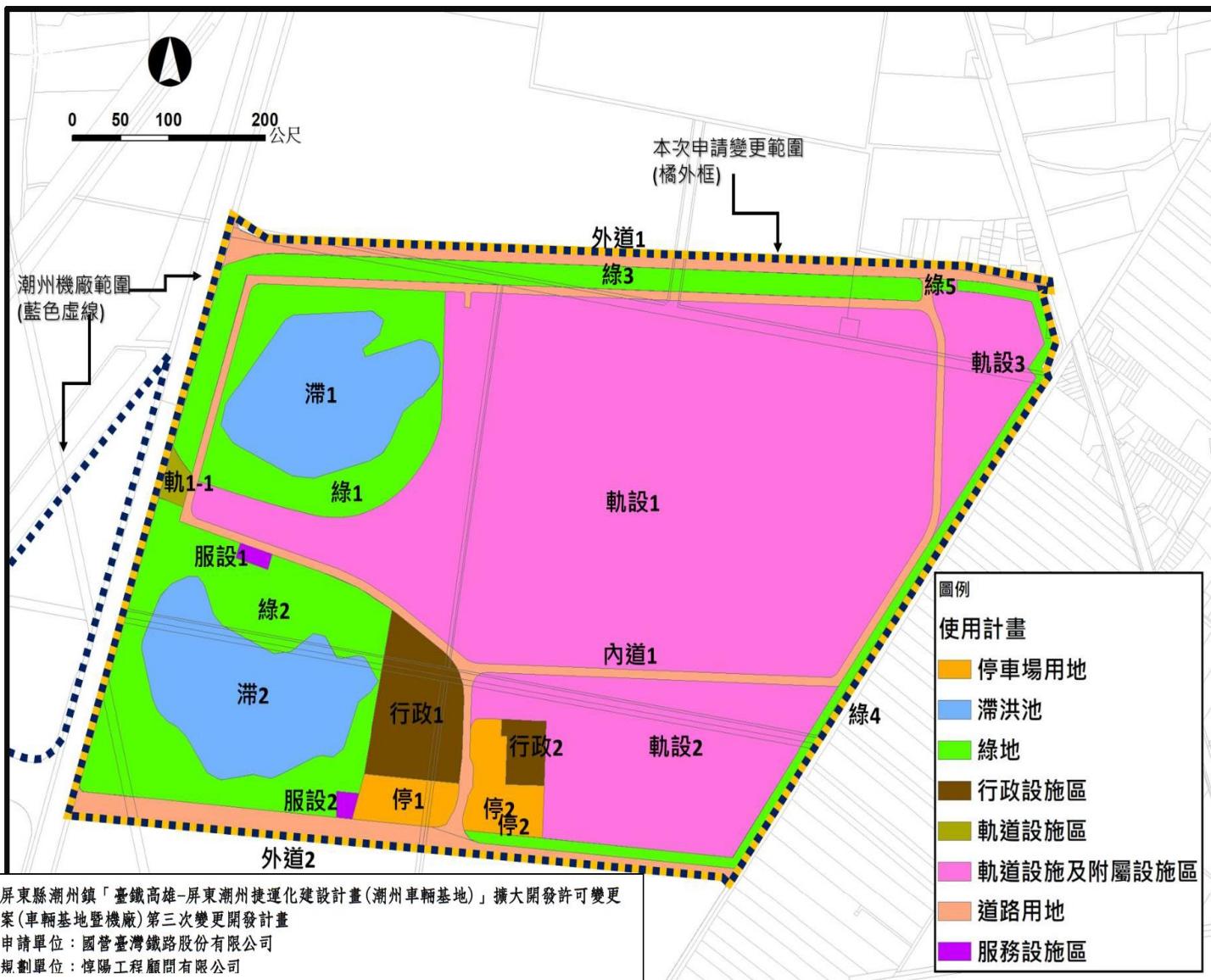
1. 依申請變更項目，因未涉及區內既有建物及設施原有配置，故未辦理現勘作業。

2. 有關申請人檢具之目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業計畫之性質者之認定文件(即交通部112年10月18日交路字第1120027755號函)，似與內政部國土管理署(前營建署)112年8月25日營署綜字第1120064091號函釋意旨有所差異。

3. 增加容許使用項目「一般旅館」與原核定項目間，是否影響原開發範圍內其他使用之相容性或品質疑義，並針對交通、防災、環評方面、財務計畫可行性等議題就新增項目後所生之影響具體說明。

✓ 依查核結果擬具問題

案就申請人檢具之交通部112年10月18日交路字第1120027755號函究否符合非都市土地使用管制規則第22條第1項規定認定文件，以及增加容許使用項目所生影響部分，提請討論。



2 案件二 | 屏東縣潮州鎮『臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（潮州車輛基地暨機廠）』  
擴大開發許可變更（第三次變更）案 案件審議情形說明

✓ 開發必要性及區位合理性審認情形

審酌符合各級國土計畫指導情形（總編§3）

本案為既有核定之特定專用區申請變更開發許可，未涉及本項之內容。

審酌符合城鄉發展優先次序之說明，並徵得直轄市、縣市政府同意（總編§3-1）

本次申請變更案不涉及本項之內容，依現行許可開發計畫辦理。

審酌無法使用同行政區內同興辦性質閒置土地之說明，並取得目的事業主管機關意見（總編§3-2）

本次申請變更案不涉及本項之內容，依現行許可開發計畫辦理。

✓ 非都市土地開發審議作業規範規定需經委員會或專責審議小組同意事項之但書或特殊處理情形

本計畫屬核定開發許可之變更開發計畫案件，其中依非都市土地使用管制規則第22條第1項規定，爰請申請人儘速補正「目的事業主管機關認定未涉及變更原核准興辦事業計畫性質者」之認定文件部分

表15 土地使用編定面積分配表

土地使用項目	編號	使用內容	土地使用編定	面積(㎡)
軌道設施及附屬設施區	軌設 1	潮州機廠辦公室及餐廳、維修區、噴漆區、整備區、停車場、通勤月臺、參觀導覽	交通用地	181,382.50
	軌設 2	南區供應廠辦公室、倉庫區、廢料倉庫區、廢料棚區、材料棚區	交通用地	41,995.09
	軌設 3	儲備工廠用地	交通用地	14,051.66
		小計		237,429.25
軌道設施區	軌 1-1	軌道	交通用地	1,044.38
行政設施區	行政 1	導入體驗式鐵道教育機能，得作為一般旅館、宿舍、廚房、餐飲、管理處所、遊客中心、展示陳列設施、門票、收費站、眺望臺、公廁、文物展示中心、觀光零售服務站、藝品特產店、其他遊憩服務（如：遊戲場）及管理設施、活動中心等使用。	交通用地	11,592.62
		行政大樓		
		小計		14,042.50
服務設施區	服設 1	公共廁所	交通用地	506.99
	服設 2	公共廁所	交通用地	472.62
			小計	979.61
必要性服務設施用地	停車場用地	停 1 停車場	交通用地	4,220.70
		停 2 停車場	交通用地	5,696.22
		小計		9,916.92
道路用地	外道 1	廠外道路	交通用地	9,820.27
	外道 2	廠外道路	交通用地	10,909.68
	內道 1	內部道路	交通用地	18,388.20
		小計		39,118.15
保育區用地	綠 1	自然生態景觀區	國土保安用地	20,779.53
	綠 2	自然生態景觀區	國土保安用地	37,059.21
	綠 3	綠地	國土保安用地	19,566.34
	綠 4	綠地	國土保安用地	10,494.94
	綠 5	綠地	國土保安用地	193.85
	滯 1	滯洪池	水利用地	23,099.37
	滯 2	滯洪池	水利用地	26,309.89
			小計	137,503.13
			總計	440,033.94

2 案件二 | 屏東縣潮州鎮『臺鐵高雄-屏東潮州捷運化建設計畫（潮州車輛基地暨機廠）』  
擴大開發許可變更（第三次變更）案 案件辦理歷程

- 共計7個月完成審議
- 自受理申請（113.8.30）起4個月召開第一次審議（113.12.5）
- 共計召開1次大會審議
- 自函發大會會議記錄（113.12.24）後3個月予以駁回申請（114.3.11）



- 潮州機廠主要業務為列車三、四級檢修，並以日班性質為主，機廠內已設置「南方小站」提供列車供員工上下班通勤，機廠員工已無在地住宿需求→員訓中心宿舍空間閒置
- 臺鐵公司為響應屏東縣南臺灣鐵路觀光發展之推動，在原計畫之鐵道藝術發展基礎及提高現行鐵道教育服務品質的原則下，配合現有鐵道教育活動營運發展，擬將「員訓中心」轉型供遊客停留、休憩住宿使用
- 惟現況「員訓中心」僅能供「特定人士」住宿，為符合土地管制規定辦理本次變更增加「一般旅館」使用項目



## 2 案件三 | 屏東縣熱帶農業特色產業園區開發計畫（第一次變更）案 基本資料

申請人 屏東縣政府農業處

受理日期 113.10.30

縣市鄉鎮區 屏東縣長治鄉

土地總筆數 99

申請總面積 28.989039公頃

開發案件性質 一般開發

開發項目 工業區

### 變更理由

#### 計畫範圍調整

- ✓ 長治鄉德華段421地號等11筆土地分割為99筆土地
- ✓ 刪除長治鄉德華段421-9地號土地(約246.96 m<sup>2</sup>)
- ✓ 總面積從290,137 m<sup>2</sup>調整為289,890.39 m<sup>2</sup>



#### 提升土地效益

- ✓ 電力設施用地面積從1,886 m<sup>2</sup>減少至798.08 m<sup>2</sup>，剩餘部分變更為公園用地
- ✓ 原計畫區西北側部分公園用地調整為產業用地，優化園區財務結構

#### 適應產業需求

- ✓ 新增產業類別：飲料製造業、木竹製品製造業；運輸及倉儲業比例提升
- ✓ 附屬產業用途：產業用機械設備維修及安裝業(不計入引進比例)

## 2 案件三 | 屏東縣熱帶農業特色產業園區開發計畫（第一次變更）案 案件辦理歷程

■ 共計8個月完成審議

■ 自受理申請 ( 113.10.30 ) 起5個月召開第一次  
審議 ( 114.03.21 )

■ 共計召開1次大會審議

■ 自函發大會通過會議記錄 ( 114.3.28 ) 後3個月  
核發開發許可 ( 114.6.17 )



日期	辦理進度
113/10/30	本府受理申請
113/11/19	函請申請人限期補正
113/11/22	函請相關局處審查
113/11/28	申請人檢送審查費收據
113/12/03	本府農業處審認未變更原核准興辦事業計畫之性質
113/12/10	國土署收訖審查費函
113/12/12	申請人檢送補正資料
114/03/21	召開區委會或專責審議小組會議
114/03/28	函發區委會或專責會議紀錄/通知限期補正
114/04/23	申請人檢送修正後計畫書
114/04/28	函報國土署協助審閱
114/06/17	核發開發許可

✓ 逐點查核規定符合情形

案依非都市土地審議作業規範總編及工業區開發專編辦理查核。

✓ 依查核結果擬具問題

1.涉及環境影響評估變更內容對照表議題。

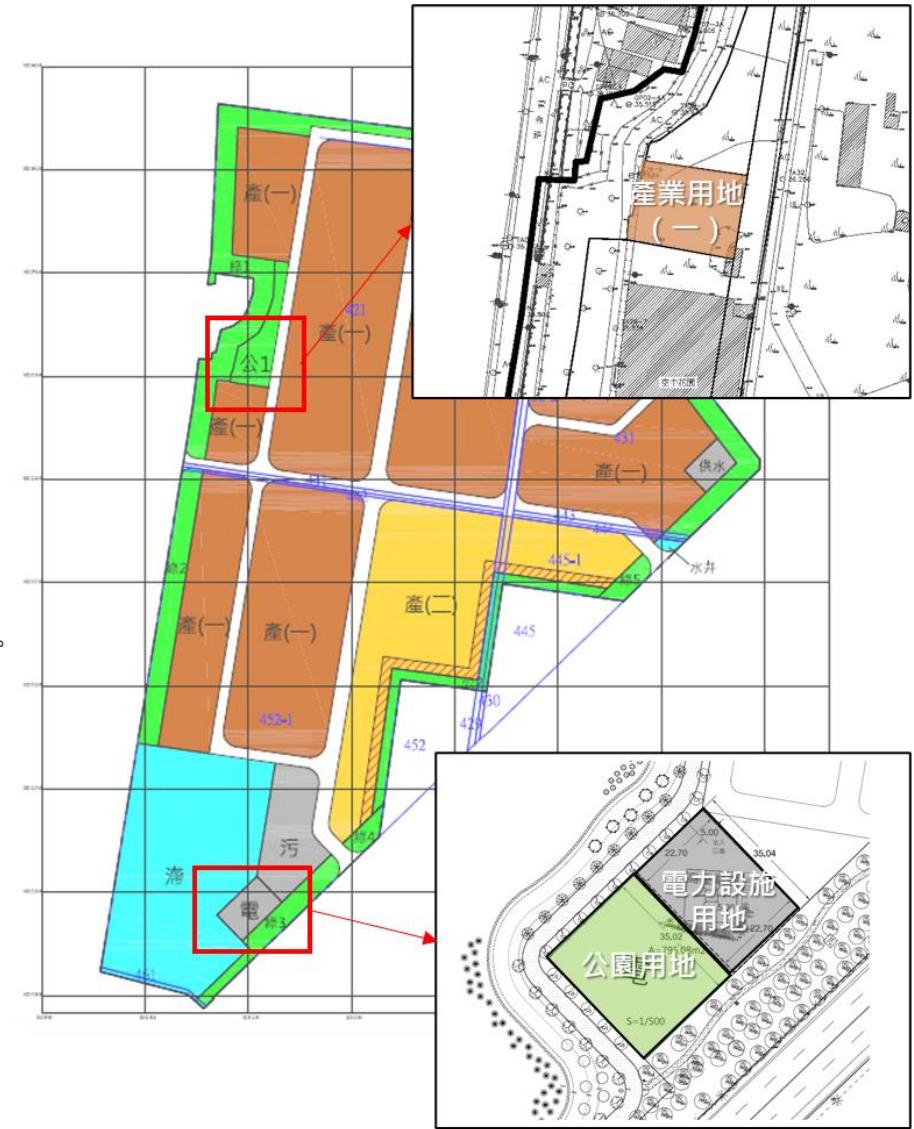
2.新增產業類別、土地使用計畫調整之必要性及公益性議題。

✓ 依查核結果擬具問題

1.有關環境影響評估變更內容對照表之審辦情形，請相關單位說明後提請專責審議小組確認。

2.因配合台電公司實際電力設施用地需求縮減，將部分可售電力設施用地變更為公園用地，進而將西北側部分公園用地變更為可出售之產業用地，針對其土地使用計畫調整之必要性及公益性，提請專責審議小組審議。

用地類別	原計畫引進產業類別			變更後引進產業類別		
	大類	中類	引進比例 (%)	大類	中類	引進比例 (%)
產業用地(一)	製造業	食品及飼品製造業	70	製造業	食品及飼品製造業	50
					飲料製造業	10
					木竹製品製造業	5
	批發及零售業	15	批發及零售業	10		
	住宿及餐飲業	10	住宿及餐飲業	5		
產業用地(二)	運輸及倉儲業	5	運輸及倉儲業	20		
	住宿及餐飲業	30	住宿及餐飲業	30		
	教育服務業	20	教育服務業	20		
	其他服務業	50	其他服務業	50		



## 2 案件三 | 屏東縣熱帶農業特色產業園區開發計畫（第一次變更）案 案件審議情形說明

### ✓ 開發必要性及區位合理性審認情形

#### 審酌符合各級國土計畫指導情形（總編§3）

- 於空間發展構想中，以提供便捷運輸及環境再造，發展綠經產業為首要目標。在空間規劃上應提供必要的產業用地、公共工程與交通運輸系統，回應未來產業發展需求。
- 因應綠經產業發展軸之構想，評估產業園區發展契機，故辦理屏東縣熱帶農業特色產業園區設置計畫，藉此輔助屏東縣農業邁向高值化及精緻化。
- 依國土功能分區分類之劃設草案，熱帶農業特色產業園區已配合劃設為農業發展地區第二類。

#### 審酌符合城鄉發展優先次序之說明，並徵得直轄市、縣市政府同意（總編§3-1）

依屏東縣國土計畫國土功能分區分類之劃設，熱帶農業特色產業園區已配合劃設為農業發展地區第二類，且本次變更開發計畫未涉及此部分內容調整。

#### 審酌無法使用同行政區內同興辦性質閒置土地之說明，並取得目的事業主管機關意見（總編§3-2）

本次變更開發計畫未涉及此部分內容調整。

### ✓ 非都市土地開發審議作業規範規定需經委員會或專責審議小組同意事項之但書或特殊處理情形

本案涉及環境影響評估變更內容對照表議題及新增產業類別、土地使用計畫調整之必要性及公益性議題



## 03 經費運用

3

### 113年各直轄市、縣（市）開發許可審議案件辦理情形及執行人力

#### ■ 113年各直轄市、縣（市）開發許可審議案件辦理情形

縣市別	許可案件數			審議中案件數	總計
	新案	變更案	對照表		
屏東縣	1	3	1	1	6

#### ■ 113年各直轄市、縣（市）開發許可審議執行人力

縣市別	正職	約僱/聘	約用人員	總計
屏東縣	4	1	1	6

### 3 國土管理署補助審議工作經費執行情形

- 113年度國土管理署補助審議工作經費301,000元
- 共計支用141,056元 (使用率47%)

本項經費應專款專用，以辦理非都市土地開發審議案件所需之相關費用支用為限，於前開執行期間未受理審議案件應悉數繳回，至可予以核銷之經費項目及其標準比照本署規定辦理，詳述如下：

**(一)委員部分** (僅限遴聘之專家學者委員，不包括政府機關指派之委員)

1、**出席費**：每位委員出席審查會議或參加會勘費用，並應檢附委員簽名之收據核銷。

2、**交通費 (30公里以外)**：依國內出差旅費報支要點按實際費用核銷，搭乘飛機、高鐵者，如當日往返或使用經費結報系統報支，無須檢附票根或購票證明。

3、**審查費**：未出席委員另以傳真或事先提供書面意見，請依中央政府各機關學校出席費及稿費支給要點辦理。

**(二)會勘部分**

1、**差旅費**：承辦業務人員辦理會勘之出差費用，請依國內出差旅費報支要點辦理。

2、**誤餐費**：請按實際費用核銷。

**(三)人事費用**：以辦理非都市土地開發審議案件相關業務為可支項目。

**(四)審議所需各項雜支等項目**：以消耗性物品為原則，機械、設備、非消耗性物品（例如：電腦、筆記型電腦、碎紙機）與文宣品、海報、摺頁及其他宣導物品等不得列為雜支核銷之項目。

編號	摘要	日期	收入	支出	結餘
收01	113年度上半年經費撥入	113.4.12	156,000		
支01	資料影印費	113.4.16		19,429	
支02	會議支出	113.5.10		15,565	
支03	文具用品	113.5.21		1,848	
收02	113年下半年度經費撥入	113.8.21	145,000		
支04	南州傳說產業開發審議	113.8.21		12,430	
支05	辦公文具	113.9.13		5,139	
支06	專責審議小組會議	113.9.25		21,314	
支07	文具用品	113.10.7		2,714	
支08	彩色大圖列印輸出	113.11.14		960	
支09	專責審議費用	113.12.10		8,960	
支10	辦公室用品	113.12.2		6,355	
支11	辦公室用品	113.12.16		1,556	
支12	影印資料	113.12.16		1,170	
支13	加班費(總結)	113.12.17		43,616	
小計			301,000	141,056	159,944

### 3 國土管理署補助審議工作經費執行情形

#### ■ 開發影響費之收支保管及運用，依區域計畫法第15-3條

規定得成立基金定之；惟本府未成立基金

#### ■ 113年度收入開發影響費2.6億元均已納入本府113年度歲入預算，統籌支用作為改善或增建園區周邊公共設施用途使用(總計畫經費約27.8億)

- ✓ 「新屏42線道路拓建工程」
- ✓ 「新屏42-1線道路拓建工程」
- ✓ 「高鐵屏東特區1-1、1-2、1-6、2-1、2-13等計畫道路新闢工程」



年度	開發許可案件名稱	項目	金額
113	南部科學園區屏東園區開發計畫	必要項目-聯外道路影響費	61,520,000
		彈性項目-地區公園影響費	69,368,000
		彈性項目-消防影響費	129,339,000
小計			260,227,000

## 執行非都市土地開發許可審查作業評鑑

— 創新精進獎

## CONTENTS

01 南州傳說產業園區-案情概述

02 創新思維

03 制度建議

## 01 南州傳說產業園區 - 案情概述

# 1 南州傳說產業園區-案情概述

申請人

傳說企業有限公司

受理日期

113.7.3

縣市鄉鎮區

屏東縣南州鄉

土地總筆數

14

申請總面積

6.033405公頃

開發案件性質

一般開發

開發項目

工業區

## 計畫緣起 屬核准登記特定工廠，現繳交管理金並辦理合法化

- 本公司原屬臨時登記工廠，後配合經濟部108年工廠管理輔導法修法，於110年經屏東縣政府核准申請特定工廠登記
- 工廠管理輔導法第28-7條：經核准登記之特定工廠，每年應繳交營運管理金，至取得土地及建築物合法使用之證明文件為止

屏東縣政府 - 工廠登記抄本 (現況資料)

報表代號：FCPR4231  
列印日期：110/10/20  
頁次：1

登記編號：S1300285 舊登記編號：T1300056  
統一編號：24364959 組織型態：有限公司  
工廠名稱：傳說企業有限公司  
廠址：屏東縣南州鄉七塊村七塊路5號  
地號：南州鄉萬華段1253、1254、1255、1256地號  
電話：08-8645005  
負責人姓名：林建誌  
設立核准日期：  
核准文號：  
登記核准日期：110/08/04  
核准文號：11025668600  
登記廢止核准日期：  
核准文號：  
工廠登記公告廢止日期：  
廢止文號：  
登記廢止原因：  
前次校正年度：108 前次校正結果：營運中工廠  
最近一次校正年度：109 最近一次校正結果：營運中工廠  
最新申請案件類別：  
工廠現況：生產中  
最新核准日期：110/08/04  
最新核准文號：11025668600  
土地使用分區：一般農業區  
用地類別：農牧用地  
廠地總面積：22985.98 (平方公尺)  
廠房總面積：1847.00 (平方公尺)  
其他建築物總面積：0.00 (平方公尺)  
主要產品：水泥及其製品(水泥製金鑄)  
產業類別：23 非金屬礦物製品製造業  
23 非金屬礦物製品製造業



工廠登記證

# 1 南州傳說產業園區-案情概述

申請人

傳說企業有限公司

受理日期

113.7.3

縣市鄉鎮區

屏東縣南州鄉

土地總筆數

14

申請總面積

6.033405公頃

開發案件性質

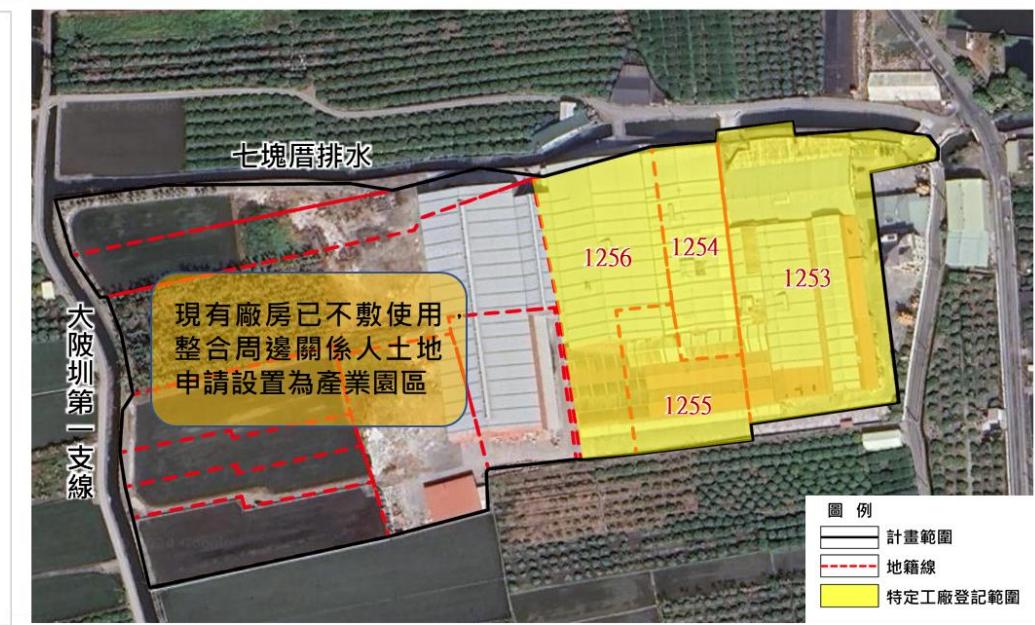
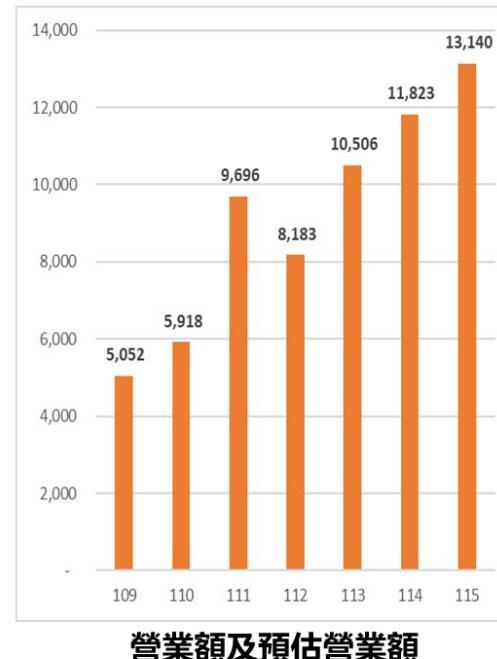
一般開發

開發項目

工業區

## 計畫緣起 因產線有持續擴張需求，依產創條例申設產業園區

- 現有產能平均達500件，未來導入新型生產模式和品項（3D列印、大型廟宇組合等），預估115年後產品銷售數增加至每年800~900件，目前廠房空間已達飽和，有擴廠需求。
- 所在行政區並無劃設編定工業區，考量產線有其連接必要性，擬就特定工廠登記範圍及周邊土地，依產創條例申請報編產業園區



# 1 南州傳說產業園區-案情概述

申請人

傳說企業有限公司

受理日期

113.7.3

縣市鄉鎮區

屏東縣南州鄉

土地總筆數

14

申請總面積

6.033405公頃

開發案件性質

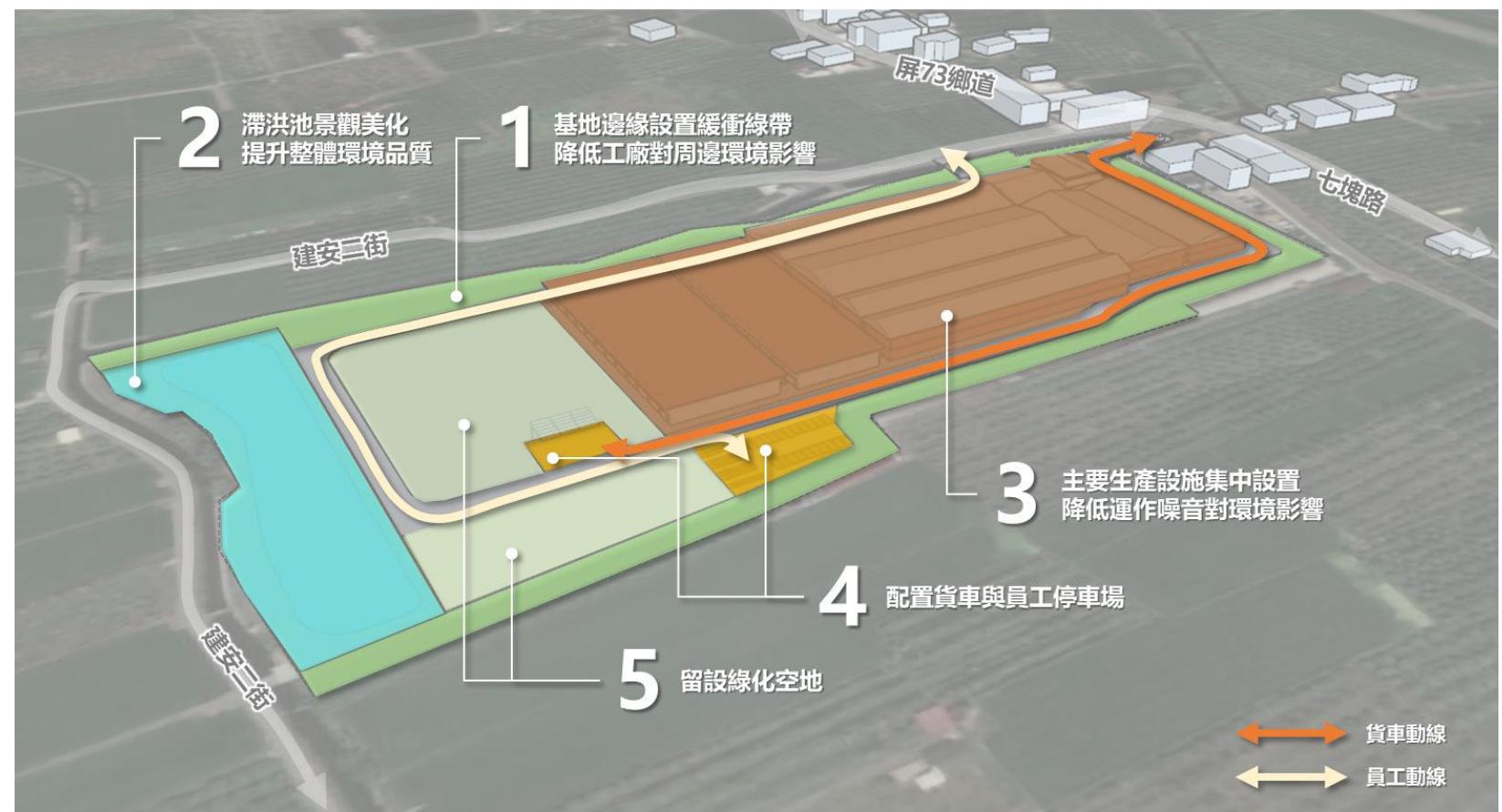
一般開發

開發項目

工業區

規劃構想說明

## 保存傳統工藝，區隔不相容之鄰近土地使用



# 1 南州傳說產業園區-案情概述

申請人 傳說企業有限公司

受理日期 113.7.3

縣市鄉鎮區 屏東縣南州鄉

土地總筆數 14

申請總面積 6.033405公頃

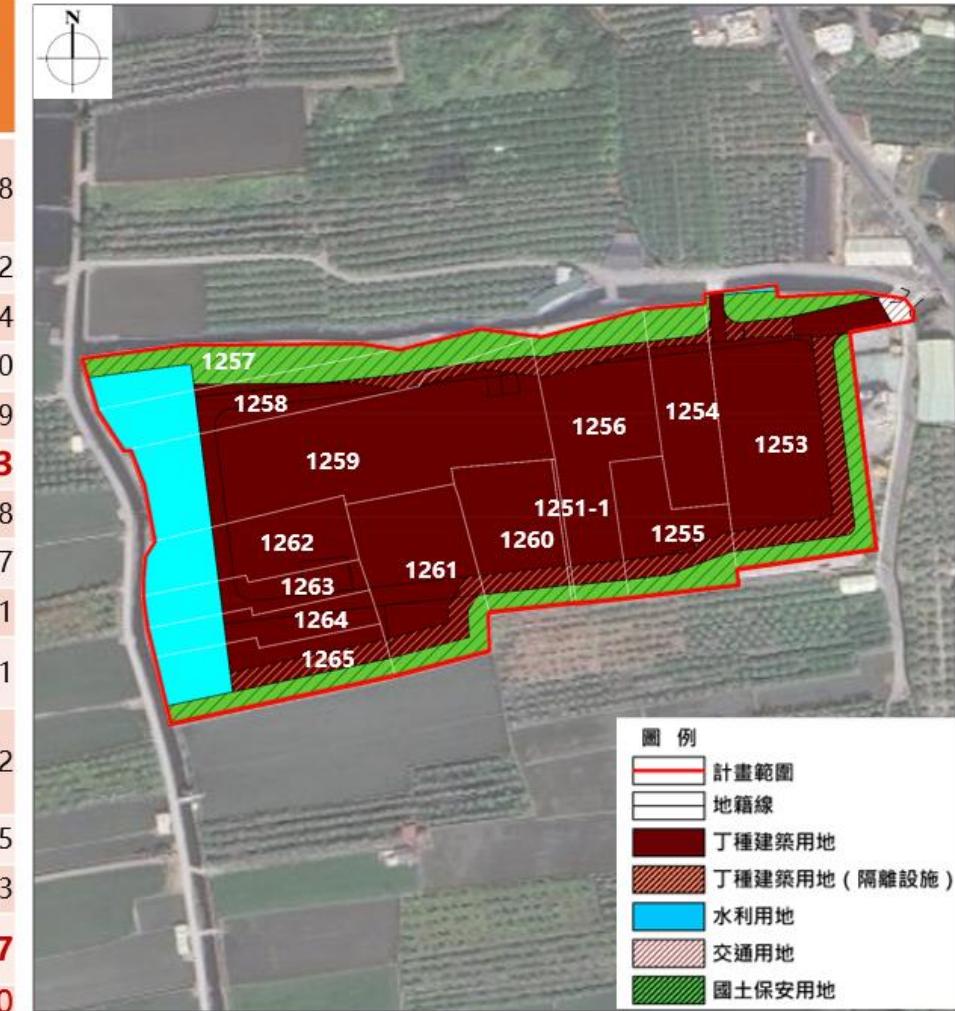
開發案件性質 一般開發

開發項目 工業區

用地項目	使用編定	使用項目	用地面積 (m <sup>2</sup> )	劃設比例 (%)
產業用地	丁種建築用地	廠房用地 (廠區建築、綠化空地、廠區道路)	35,949.05	59.58
		污水處理設施	71.55	0.12
		事業消防設施	86.11	0.14
		貨車停車場	418.88	0.70
		停車場	477.42	0.79
		小計	37,003.01	61.33
	公共設施用地	綠化空地	830.26	1.38
交通用地 國土 保安 用地 水利 用地	聯絡道路	廠區道路	4,449.43	7.37
		停車場	550.80	0.91
		緩衝綠帶	10,571.48	17.52
		滯洪池	6,663.62	11.05
		農田灌排	81.10	0.13
		小計	23,331.04	38.67
	總計		60,334.05	100.00

土地使用計畫

規劃3.70公頃產業用地、2.33公頃公共設施



# 1 南州傳說產業園區-案情概述

- 共計15個月完成審議
- 自受理申請 ( 113.3.22 ) 起**4個月**召開第一次專案小組 ( 113.8.15 )
- 共計召開1次專案小組及2次大會審議
- 自函發大會通過會議記錄 ( 114.3.28 ) 後**3個月**核發開發許可 ( 114.6.17 )



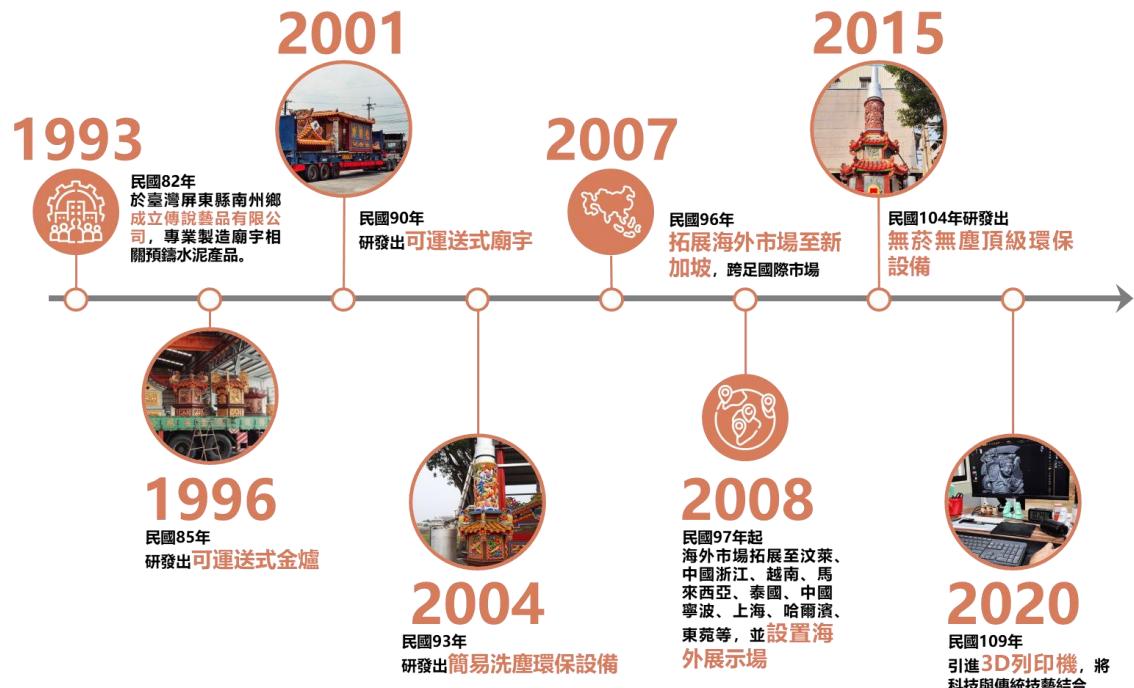
日期	辦理進度
113/3/22	受理申請
113/4/15	書圖查核
113/5/27	函請申請人限期補正
113/6/17	申請人送補正後開發計畫書
113/8/15	召開現地會勘及第1次專案小組會議
113/9/20	函發第1次專案小組會議紀錄及通知限期補正
113/11/14	申請人補正
113/11/28	申請人繳交審查費
113/12/5	召開專責審議小組會議
113/12/24	函發區委會或專責會議紀錄/通知限期補正
114/1/17	第2次現地會勘確認聯外道路寬度
114/3/21	召開專責審議小組會議
114/3/28	函發區委會或專責會議紀錄/通知限期補正
114/4/18	申請人依大會決議補正
114/4/28	函報內政部國土管理署協助審閱
114/6/17	核發開發許可

2 創新思維

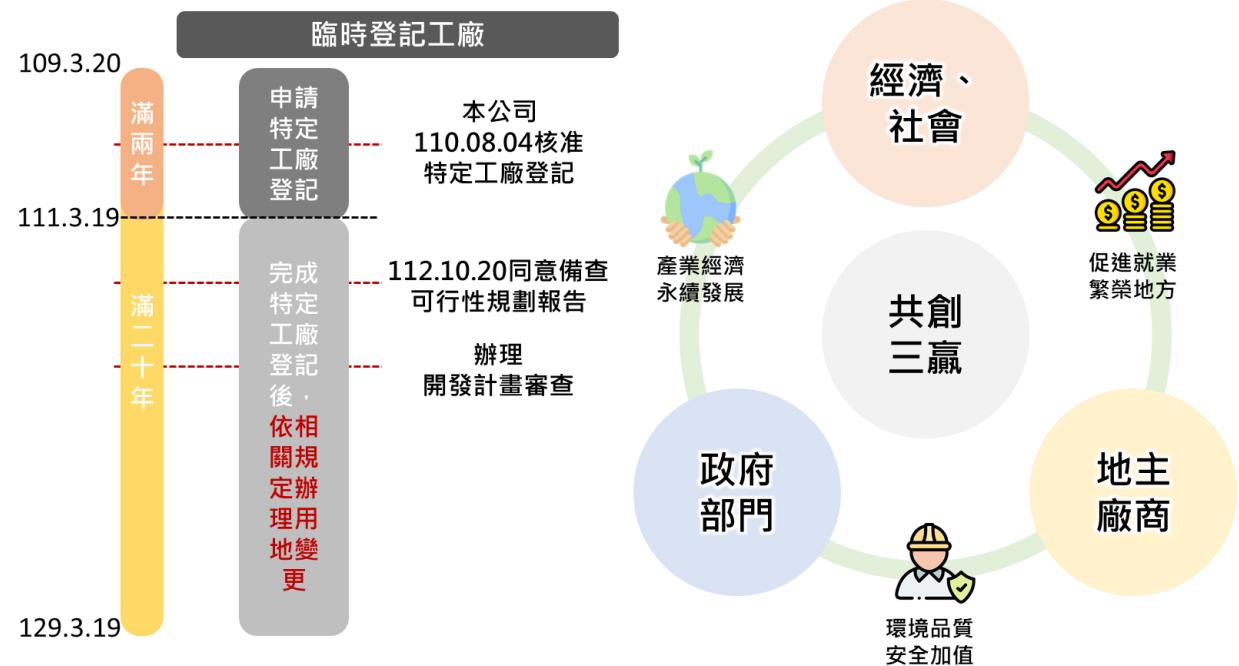
## 2 創新思維

本計畫原屬臨時登記工廠，後配合經濟部108年工廠管理輔導法修法，於110年經屏東縣政府核准取得特定工廠登記，屬屏東縣第一件民間報編工業區興辦工業人案件且為全台唯一專門製造廟宇預鑄水泥製品之工廠以發揚傳統廟宇工藝文化為特色。

### 因應市場趨勢求新求變，成為亞洲最大廟宇製造品牌



### 完成特登工廠土地合法作業，契合政策推動



## 2 創新思維

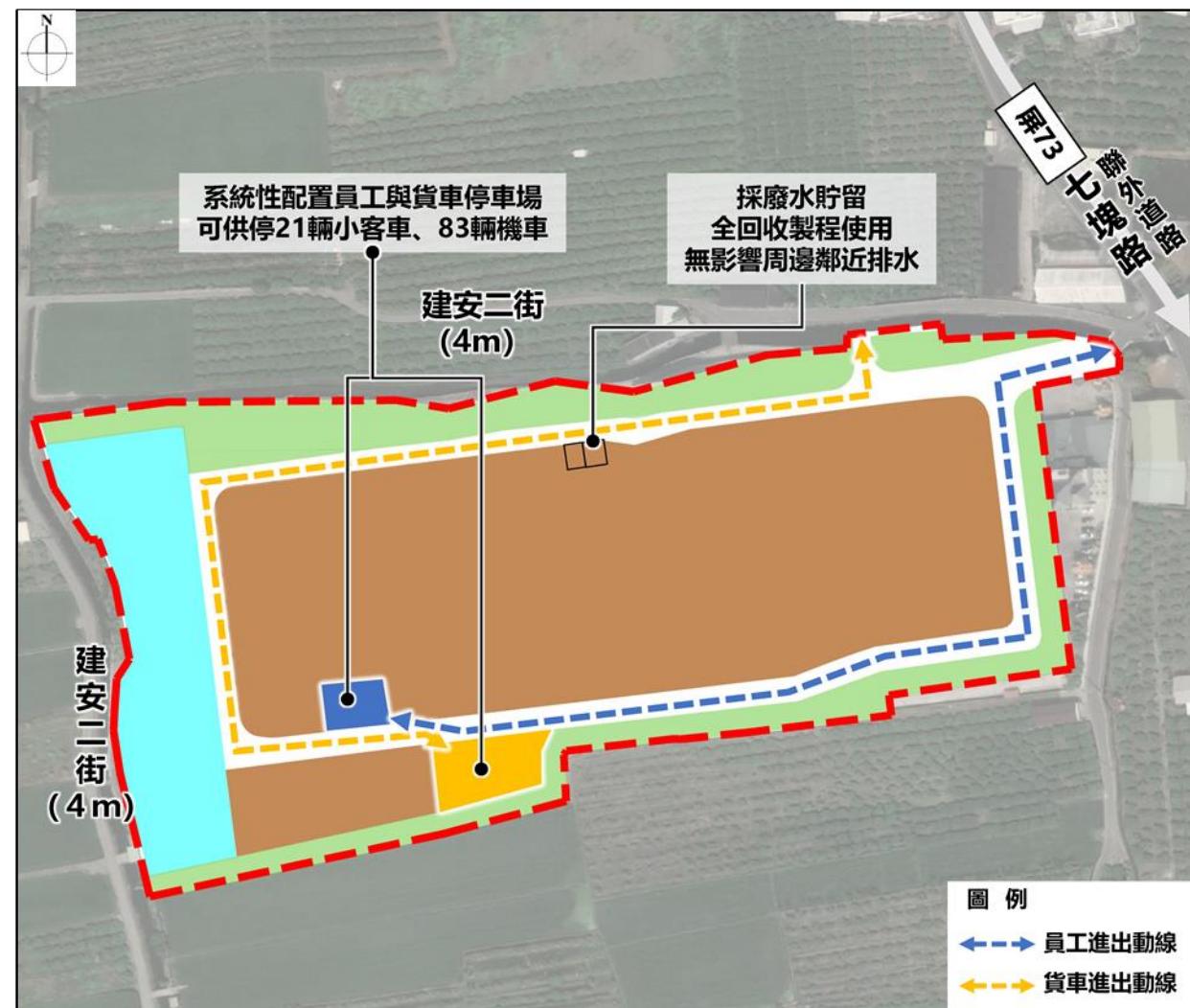
✓ 在公用設備計畫中提出節能方案達到企業ESG之目標。

✓ 廢水貯留全回收製程使用：

為避免未來廠房營運廢污水排放影響周邊既有排水，於廠房北側設置污水處理設施，採廢水貯留全回收製程使用，不影響鄰近農業灌排水。

✓ 節約用電計畫：

除盤點目前用電需求量外，本計畫中也提出用電節能計畫包含員工衣著、室內空調、廠區室內外照明及相關設備節能目標，透過製程降低污染及水電節能方案以減少對環境之衝擊。



## 03 制度建議

### 3 制度建議

#### ■ 現行開發許可制度精進

目前非都市土地開發許可審議制度以現行機制地方縣市政府受理案件後，程序上先就書面審查、委員會專案小組初審後提請專責審議小組大會審議，惟開發計畫面臨區位、環評及文化等重大議題挑戰將面臨審議程序延宕，除現行制度在程序上簡化（如：水土保持或環境影響評估併行審查）及審議制度精進外，就現行審議制度下對於計畫合理性或區位適宜性上似無嚴謹把關程序。目前審議程序中加入「申請開發許可案件符合各級國土計畫審議原則檢核表」中針對國土空間發展策略、成長管理計畫、部門空間發展計畫及土地使用管制等項目進行檢核，似有些項目與現行非都市土地審議作業規範總編項目重複檢核（如國土檢核成長管理與作業規範總編第3點），是建議在現行檢核制度中可於各部門審議興辦事業計畫或是可行性規劃中加入國土檢核項目，以利後續審議程序進行減少重複檢核作業。



### 3 制度建議

## 屏東縣政府自訂檢核表

### ■ 現行開發許可制度精進

依目前非都市土地開發許可審查收費標準第3條規定，變更內容對照表報府備查案件並不適用按次繳交審查費用之規定。然直轄市、縣(市)政府同仁於判定「應申請變更開發計畫或製作變更內容對照表備查」時，實已進行實質審查，是建議將製作變更內容對照表之變更案件，納入收費標準，以符合現行規費法行政規費之規定。

法規名稱： 非都市土地開發許可審查收費標準

公發布日： 民國 90 年 08 月 08 日

修正日期： 民國 99 年 12 月 10 日

發文字號： 台內營字第0990809983號

法規體系： 國土管理

#### 第 3 條

申請人依本法規定取得區域計畫擬定機關或上級主管機關許可後，如再申請變更開發計畫，除有前條第三項情形外，應按次繳交審查費用，原申請開發面積十公頃以上者繳交新臺幣一萬元，不足十公頃者繳交新臺幣五千元。

依非都市土地使用管制規則第 22 條受理變更開發計畫案件「應申請變更開發計畫或製作變更內容對照表備查」檢核表

◆依據「非都市土地使用管制規則第 22 條附表二之二 應申請變更開發計畫或製作變更內容對照表備查認定原則表」

計畫名稱	申請人	基地區位	
土地總筆數		申請總面積(公頃)	
開發計畫性質	<input type="checkbox"/> 遊憩設施區 <input type="checkbox"/> 工業區 <input type="checkbox"/> 太陽光電設施 <input type="checkbox"/> 住宅社區 <input type="checkbox"/> 農村再生計畫實施 地區之農村社區土地重劃 <input type="checkbox"/> 其他		
經目的事業主管機關認定未變更原核准興辦事業 計畫性質之文件	發文字號：		
本次申請變更事項 項概述	1. 2. 3. 4. 5.		

檢核情形：

第二十二 條項次	規定	認定原則	檢核事項( <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否)	申請變更開發計畫或製作變 更內容對照表備查
第一項	第一款：增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍	指開發基地因地籍測量、分割誤差或誤植等原因，致超出或小於原核准開發計畫土地範圍，而影響原核准開發計畫內容；如未超出或小於原核准之土地範圍，則非屬所定增、減原經核准之開發計畫土地涵蓋範圍。	<input type="checkbox"/> 土地清冊內容變更 ( <input type="checkbox"/> 地段 <input type="checkbox"/> 地號 <input type="checkbox"/> 面積) <input type="checkbox"/> 超出原核准土地開發範圍 _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 小於原核准土地開發範圍 _____ m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> 申請變更開發計畫 <input type="checkbox"/> 製作變更內容對照表備查
	第二款：增加全區土地使用強度或建築高度	指增加原核准開發計畫全案總樓地板面積、建築用地面積與其建蔽率及容積率、汽（機）停車位數、公共設施可容納之人口數，或因建築形式改變致增加建築物高度，經直轄市、縣（市）政府認定有	<input type="checkbox"/> 增加總樓地板面積 _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 增加建築用地面積 _____ m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> 增加建蔽率及容積率 _____ % _____ % <input type="checkbox"/> 增加停車位數 (汽車 _____ 格、機車 _____ 格) <input type="checkbox"/> 增加公共設施可容納之人口數	<input type="checkbox"/> 申請變更開發計畫 <input type="checkbox"/> 製作變更內容對照表備查

### 3 制度建議

#### ■ 銜接國土計畫制度建議

配合中央修正國土計畫法國土功能分區圖作業期程，國土計畫於120年5月1日前全面上路，未來在符合功能分區分類特性下，超過一定規模者須申請使用許可，原則在不得變更功能分區下進行土地使用；如何從開發許可制度銜接未來國土計畫使用許可制度會面臨過渡時期原取得開發許可案件如何處理之因應，以繳納開發影響費為例：針對使用許可制度上路後原開發許可案件尚未繳納開發影響費之案件應納入國土保育費之概念且應訂有銜接規定（如得否免除、繳費期限及收費標準等），以利制度轉換期間審議程序之進行。

