

# 新北市工業區立體化方案

## 參考 Q&A

115年4月

# 新北市工業區立體化方案 Q&A

## 目錄

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 1、 「新北市工業區立體化方案」申請規定、要件及流程.....  | 3  |
| 2、 為什麼要調整適用範圍？選擇依據又是甚麼？.....     | 5  |
| 3、 回饋機制具體計算方式為何？.....            | 6  |
| 4、 保證金和違約金又是甚麼？具體計算方式為何？.....    | 8  |
| 5、 容積獎勵項目及其獎勵容積上限.....           | 10 |
| 6、 申請立體化合併容積移轉之容積獎勵上限.....       | 12 |
| 7、 申請立體化可否再申請都市更新獎勵.....         | 13 |
| 8、 投資計畫書內容為何.....                | 14 |
| 9、 新增投資額度計算方式.....               | 15 |
| 10、 能源管理項目.....                  | 16 |
| 11、 營運總部認定.....                  | 17 |
| 12、 回饋金計算方式.....                 | 18 |
| 13、 捐贈空間.....                    | 20 |
| 14、 預告登記及限制移轉規定.....             | 21 |
| 15、 未能完成能源管理或營運總部容積獎勵項目之處理方式.... | 22 |

## 1. 「新北市工業區立體化方案」申請規定、要件及流程

答：

依「新北市立體化方案審查作業要點」辦理，申請容積獎勵之基地應位於本方案公告範圍內都市計畫乙種工業區或產業專用區，且其基準容積以百分之二百四十以下者為限之土地所有權人。

一、申請規定：「新北市政府辦理新北市工業區立體化方案審查作業要點」。

二、申請要件及資格：

1. 本方案公告適用範圍內都市計畫乙種工業區或產業專用區，且其基準容積以百分之二百四十以下者為限。
2. 土地所有權人。
3. 申請案件之新增投資金額(不含土地價款)需達每公頃4.5億元。(如未達1公頃土地，按土地面積比例計算。)

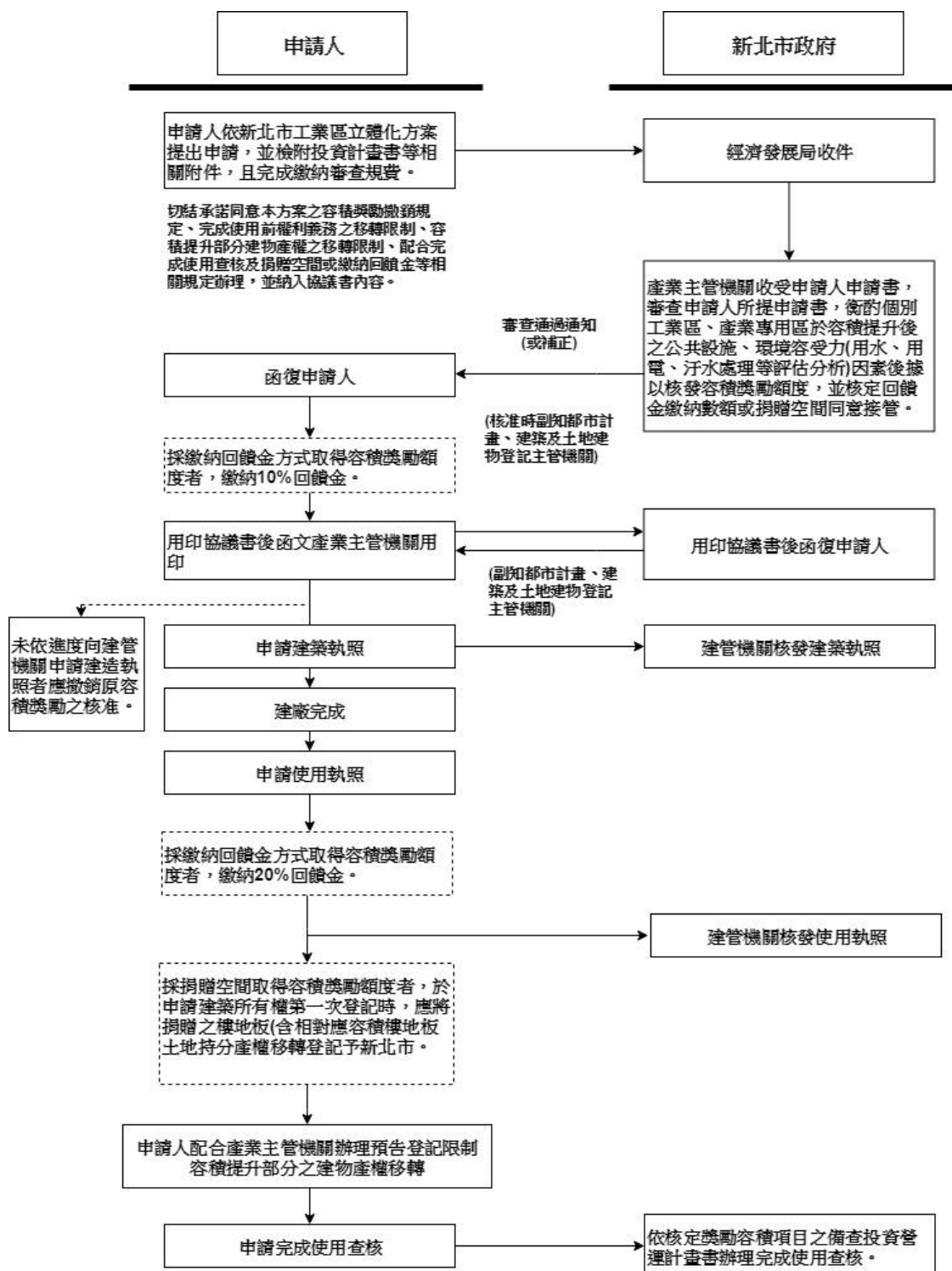
三、申請文件：

1. 申請書及相關文件。
2. 切結書。
3. 容積獎勵項目表。
4. 投資計畫書。

四、審查規費：

1. 依據新北市工業區立體化方案申請案件審查收費標準。
2. 每案基本審查費為新臺幣4萬元，同一案件經審查2次後，按超過次數每次加計審查費新臺幣1萬8千元。
3. 申請人應完整檢送申請書件並完成繳交審查費後，由執行機關經濟發展局提送「新北市工業區立體化方案審查委員會」審查。

### 五、申請流程：



註：採繳納回饋金取得容積獎勵額度者，剩餘之回饋金於取得使用執照次年起，於每年6月底前，分5年期繳交完成。

## 2、為什麼要調整適用範圍？選擇依據又是甚麼？

答：

因開發資源有限，必須集中資源投入產業，以利於導引本市產業空間發展，並配合本市都市計畫、都市更新上位指導原則，以期在新北市都市的整併及發展之下，透過產業升級、空間環境塑造及留設開放空間等策略作為都市環境改善之推手，建構完整新北內、中、外環區域之發展。

- 一、適用範圍以「新北市重點整體開發、招商區段」、「潛在廠商需求區位」、「產業群聚程度」、「交通條件」等條件做為劃定參考依據，並配合大眾運輸發展為導向（Transit Oriented Development, TOD）的都市發展策略，以更多元及高強度、高效率之土地利用方式，導引新北市產業空間發展。
- 二、符合上開原則，並係都市計畫乙種工業區、產業專用區，且基準容積率240%以下者，得申請工業區立體化方案
- 三、本次公告適用範圍請詳閱「新北市工業區立體化方案」公告適用範圍之規定。

### 3、 回饋機制具體計算方式為何？

答：

土地利用應符合資源衡平及利益共享，並以實質利益回饋於地方產業發展，落實企業社會責任。

回饋計算方式如下：

1. **屬申請人自用者**：應繳納獲得新增投資容積獎勵額度10%容積樓地板面積(含容積樓地板相對應土地持分)相對應之金額。
2. **非屬申請人自用者**：
  - (1) 應捐贈其獲得新增投資容積獎勵額度30%容積樓地板面積（含容積樓地板相對應土地持分）作中繼廠房使用，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接受管理者，得免計容積。
  - (2) 如經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式為：百分之三十\*新增投資15%容積獎勵額度樓地板面積【相對應土地持分價值(1)+興建成本(2)+管理維護經費(3)+依法留設之汽機車及自行車之停車位價值(4)】

|           |   |
|-----------|---|
| (1)土地持分價值 | 獎勵容積樓地板面積相對應土地持分價值=[(新增投資容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價* 1.4倍 |
| (2)興建成本   | 新增投資容積獎勵額度容積樓地板面積*營建費用單價。<br>註：營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表。                 |
| (3)維護管理費用 | 設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年。<br>註：依據新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點辦理。           |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <p>(4)依法留設之汽車、機車及自行車之停車位價值</p> | <p>以汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算。<br/>註：參照新北市都市計畫工業區變更審議原則規定之停車位代金金額規定數額。</p> |
|--------------------------------|--|

## 4、 保證金和違約金又是甚麼？具體計算方式為何？

答：

為加強投資計畫執行成效，新增保證金及違約處理方式，規定申請人應於投資計畫書中載明投資效益、公共回饋等內容，並承諾於完成使用後五年內(配合預告登記時程)應落實投資，以確保立體化申請者真正達到投資成效，並提供就業機會予市民。

保證金及違約金計算方式如下：

### 一、保證金：

1. **申請人自用**：保證金=百分之五十\*15%容積獎勵額度樓地板面積【相對應土地持分價值(1)+興建成本(2)+管理維護經費(3) +依法留設之汽機車及自行車之停車位價值(4)】。
2. **非屬申請人自用**：保證金=百分之七十\*15%容積獎勵額度樓地板面積【相對應土地持分價值(1)+興建成本(2)+管理維護經費(3) +依法留設之汽機車及自行車之停車位價值(4)】。

### 二、違約金：

違約金=百分之二十\*新增投資15%容積獎勵額度樓地板面積【相對應土地持分價值(1)+興建成本(2)+管理維護經費(3)+依法留設之汽機車及自行車之停車位價值(4)】

|           |   |
|-----------|---|
| (1)土地持分價值 | 獎勵容積樓地板面積相對應土地持分價值=[(新增投資容積樓地板面積/新建建物總容積樓地板面積)*建築基地面積]*申請當期各筆土地面積加權平均後之公告現值單價* 1.4倍 |
| (2)興建成本   | 新增投資容積獎勵額度容積樓地板面積*營建費用單價。<br>註：營建費用單價參照新北市都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準表。                 |
| (3)維護管理費用 | 設施空間管理維護經費以每年每平方公尺新臺幣二百五十元，計算三十年。   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | <p>註：依據新北市政府辦理公益性及供公眾使用設施或空間管理維護經費要點辦理。</p>                                  |
| <p>(4)依法留設之汽機車及自行車之停車位價值</p> | <p>以汽車每席新臺幣一百五十萬元、機車每席新臺幣三十萬元計算。<br/>註：參照新北市都市計畫工業區變更審議原則規定之停車位代金金額規定數額。</p> |

## 5、容積獎勵項目及其獎勵容積上限

答：

分為新增投資(15%)與能源管理(5%)，新增「設置營運總部」之獎勵項目(5%)，前項合計容積獎勵上限20%；另捐贈空間或繳納回饋金可取得法定容積之30%為上限；合併最高法定容積之50%。

- 1、申請人平均新增投資金額(不含土地價款)需達每公頃4.5億元方可申請獎勵容積。
- 2、容積獎勵項目及額度：

本案容積獎勵項目包括△F1新增投資、△F2能源管理與△F3營運總部等三大項，各獎勵項目認定標準及容積獎勵額度上限如下表所示，合計容積獎勵上限為法定容積20%。倘廠商仍有容積需求，亦可以捐贈空間或繳納回饋金方式取得容積獎勵額度；獎勵額度以法定容積之30%為上限；合併最高法定容積之50%。

| 獎勵項目        | 認定標準  | 容積獎勵<br>額度上限 |
|-------------|---|--------------|
| △F1<br>新增投資 | 1. 申請人其平均新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃4.5億元者，平均每公頃再增加投資1千萬元，得增加基準容積之1%。<br>2. $\Delta F1 = [(T \text{ 億元} - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$<br>△F1：新增投資允許增加之容積獎勵額度<br>T=新增投資金額(億元)<br>A=申請基地面積(公頃)<br>3. 申請人於申請新增投資獎勵額度應繳交保證金。<br>4. <b>非屬申請人自用者</b> ，應捐贈新增投資容積獎勵額度30%樓地板面積(含容積樓地板相對應土地持分)作中繼廠房使用。(詳中繼廠房回饋規定)； <b>屬申請人自用者</b> ，應繳納其獲得新增投資容積獎勵額度10%容積樓地板面積(含容積樓地板相對應土地持分)相對應之代金。 | 15%          |
| △F2<br>能源管理 | 1. 提升能源使用效率，藉由能源使用效率之提高與再生能源使用之推動，進而達到永續經營與環境友善的目標。<br>2. 檢核指標：<br>(1) 取得「ISO50001能源管理系統」證書者，核給2%。  | 5%           |

|             |   |    |
|-------------|---|----|
|             | <p>(2) 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積佔屋頂可設置區域範圍50%以上者，核給3%。</p> <p>(3) 停車空間按停車數量之6%留設電動汽車充電專用停車位及其充電設施，每增加留設1%充電設施（須為 DC 直流電規格，即一般所稱商業快充）核給1%容積獎勵，最高核給5%。</p> <p>(4) 設置能源管理系統，及儲能系統裝置容量達30kWh，核給5%。</p> |    |
| △F3<br>營運總部 | <p>申請人應取得經濟部核定之營運總部認定文件，並於申請完成使用查核時，公司地址須登記於申請範圍，核給5%。</p>  | 5% |

## 6、申請立體化合併容積移轉之容積獎勵上限

答：

依「新北市工業區立體化方案」獲取之容積獎勵以基準容積之50%為上限。倘依循現行都市計畫法容積移轉相關機制申請，規定應依容積移轉額度之1倍申請繳納回饋金或捐贈空間，且合併上開容積仍不得超過法定容積之50%。

- 一、△F1新增投資、△F2能源管理與△F3營運總部獎勵額度加總以各該工業區基準容積之20%為上限。倘廠商仍有容積需求，亦可以捐贈空間或繳納回饋金方式取得容積獎勵額度，合併獎勵額度以基準容積之50%為上限。
- 二、針對申請新北市工業區立體化方案之基地，倘依循現行都市計畫法容積移轉相關機制申請，規定應依容積移轉額度之1倍申請繳納回饋金或捐贈空間，且合併上開容積仍不得超過法定容積之50%。

## 7、申請立體化可否再申請都市更新獎勵

答：

立體化可併行都市更新獎勵，惟都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。獎勵重複者，應予扣除。

- 一、依都市更新條例及相關規定，尚無限制工業區辦理都市更新，又依都市更新建築容積獎勵辦法第4條規定：「都市更新事業計畫範圍內之建築基地，另依其他法令規定申請建築容積獎勵時，應先向各該主管機關提出申請。但獎勵重複者，應予扣除。」
- 二、承上，若「新北市工業區立體化方案」或其他規定未限制該工業區之建築基地併同辦理都市更新或申請都市更新建築容積獎勵時，自得依都市更新條例及相關規定辦理。

## 8、投資計畫書內容為何

答：

投資計畫書主要應敘明申請事由、申請土地基本資料、影響及改善計畫說明、財務計畫、預計開發進度、預期效益等。

一、投資計畫書內容說明如下：

- 1、投資計畫事由及用途
- 2、基地相關基本資料說明
- 3、基地規劃設計
- 4、立體化方案應回饋事項與負擔義務
- 5、交通影響分析及改善計畫說明
- 6、環保署列管控制或整治場址
- 7、環境影響分析及改善計畫
- 8、用水、用電使用計畫
- 9、污水處理計畫
- 10、容積移轉上限管制
- 11、容積獎勵上限管制
- 12、財務計畫
- 13、預計開發進度
- 14、對該地區或該工業區(產專區)總體價值提升之貢獻，以及本方案預期效益分析。

二、詳細內容請參閱「投資計畫書內容摘要清單表」。

## 9、新增投資額度計算方式

答：

需達新增投資申請門檻：申請人每公頃土地平均新增投資金額(不含土地價款)需達每公頃4.5億；或每1000平方公尺土地新增投資金額(不含土地價款)需達4500萬元。

- 一、新增投資額係指建築物興建投資成本及機器設備，不含土地取得價款。
- 二、申請人其平均新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃4.5億元者，平均每公頃再增加投資1千萬元，得增加基準容積率1%；或每1000平方公尺土地新增投資金額(不含土地價款)需達4500萬元，平均每1000平方公尺再增加投資1百萬元，得增加基準容積率1%。
- 三、計算方式：

### 1. 計算式

$$\Delta F1 = [(T \text{ 億元} - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$$

$\Delta F1$ ：新增投資允許增加之容積獎勵額度

T = 新增投資金額(億元)

A = 申請基地面積(公頃)

### 2. 欲取得新增投資15%獎勵容積之簡易估算方式

#### (1) 申請獎勵容積基本門檻

$$\frac{4.5 \text{ 億元}}{10000 \text{ m}^2} = \frac{\text{投資金額}(X)}{\text{基地面積}}$$

#### (2) 申請15%獎勵容積。

$$\frac{6 \text{ 億元}}{10000 \text{ m}^2} = \frac{\text{投資金額}(X)}{\text{基地面積}}$$

## 10、 能源管理項目

答：

1. 取得「ISO 50001 能源管理系統」證書者，核給基準容積之 2%。
2. 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍 50%以上者，核給基準容積之 3%。
3. 停車空間按停車數量之 6%留設電動汽車充電專用停車位及其充電設施（須設置 DC 直流電規格，即一般所稱商業快充），每增加留設 1% 充電設施核給 1%容積獎勵，最高核給 5%。
4. 設置能源管理系統，及儲能系統裝置容量達 30kWh，核給 1%。

### 一、「ISO 50001能源管理系統」證書

1. 說明：取得由政府認定之民間機構核發「ISO 50001能源管理系統」證書。
2. 案例假設：依工業局自102年推動「製造業能源管理示範輔導計畫」之經驗，製造業工廠導入 ISO 50001能源管理系統節能改善投資之成本約為2600萬元/家(平均可於2年回收)。

### 二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂者，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍50%以上者。

1. 說明：申請案件時，需於設計內於廠房屋頂，設置水平投影面積占屋頂可設置區域範圍50%以上，並於興建完成後，由本府核發使用執照前，會同本局辦理現場會勘，並提出佐證資料，確認太陽光電發電設備占屋頂可設置區域範圍50%以上，以確認完成使用。
2. 案例假設：
  - 建蔽率60%：以1公頃基地，建蔽率蓋滿，太陽能板50%設置面積估算(約907.5坪)，設置費用約2015萬元。
  - 建蔽率70%：以1公頃基地，建蔽率蓋滿，太陽能板50%設置面積估算(約1058.75坪)，設置費用約2355萬元。

## 11、營運總部認定

答：

依經濟部112年10月30日經產字第1125103750號令修正「營運總部認定辦法」取得中央核發之認定函，並於申請完成使用查核時，公司地址須登記於申請範圍，核給5%容積獎勵。

- 一、新北市現有營運總部數量：依經濟部產業發展署公告之1150504(更新網頁)營運總部認定函仍有效期之企業名單，新北市設置營運總部數量為60家。
- 二、營運總部認定函：申請人於申請核發完成使用認定函時，應提出經濟部核發之營運總部認證書或營運總部認定函，並已登記於申請獎勵容積之基地。
- 三、營運總部認定條件摘述：
  1. 僱用國內員工人數每月至少達五十人；其中大專以上畢業人員，月平均達二十五人。
  2. 年營業收入淨額達新臺幣五億元。
  3. 年營業費用達新臺幣二千五百萬元。
  4. 其國外關係企業至少於一個境外國家或地區設立登記，且具實質營運活動。
  5. 其國外關係企業之年營業收入淨額，合計達新臺幣五千萬元。
  6. 等(略)...

## 12、 回饋金計算方式

答：

回饋金採一次或分期繳納，總額為以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×（廠房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價），一次繳納者可再÷1.2（約打8折計算）。（詳下方計算公式）

一、回饋金限定於各該園區與其周邊相關使用或公共設施之改善，並以獎勵樓地板面積(含相對應之土地持分)之市場價格計算。

(一)說明：當期土地市價與廠房更新興建部分之查估市價及廠房更新興建部分成本之查估市價，應由不動產估價師進行查估並簽證，並提送新北市工業區立體化方案委員會審定容積獎勵額度，以估算回饋金繳納總額。

(二)繳納方式：申請人得採一次或分期繳納

1. 一次繳納者：

(1)回饋金總額= 以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×（廠房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價）÷1.2（約打8折計算）。

(2)自通知之翌日起二個月內完成回饋金繳交。

2. 分期繳納：

(1)回饋金總額= 以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×（廠房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價）

(2)第一期於協議書用印前，繳交回饋金總額之百分之十；第二期於建管機關核發使用執照前繳納百分之二十。

(3)第三～七期(每期至少繳交回饋金總額之百分之十四，分五期繳納)：於使用執照核發之日之次年起，於每年6月底前按年繳交回饋金。

(三)回饋金繳入「新北市工業及產業用地開發管理基金」，後續依  
相關規定動支。

## 13、 捐贈空間

答：

廠商欲取得一坪獎勵空間，需捐贈一坪空間(含相對應之土地持分)予新北市，捐贈之公益性設施最高20%可免計容積。

- 一、捐贈空間以中繼廠房為原則，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積。
- 二、捐贈空間需集中留設，並經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理，後續並依新北市市有財產管理相關規定辦理。

※備註說明：都市計畫法新北市施行細則第48條規定：

私人捐建（含相對應容積樓地板應有土地持分）並設置公益性設施，其用途及規模符合規定，經本府目的事業主管機關核准及接管機關同意接收管理者，得免計容積。

## 14、預告登記及限制移轉規定

答：

依「新北市工業區立體化方案」獲取之容積增量建物產權應同意配合產業主管機關辦理預告登記，於完成使用後五年內不得移轉。

為落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則，依「新北市工業區立體化方案」取得獎勵之新增樓地板(含土地持分)，需與本府簽訂協議書，並辦理預告登記限制，於完成使用後5年內不得移轉。

- 一、完成使用前（以取得使用執照及完成獎勵項目為準），申請人不得將其申請之權利義務轉讓予他人。
- 二、完成使用後（以取得使用執照及完成獎勵項目為準）五年內未經新北市政府產業主管機關同意，不得將容積增量建物產權轉讓予他人。
- 三、回饋金未繳納完成者，不得將容積增量建物產權轉讓予他人。

## 15、 未能完成能源管理或營運總部容積獎勵項目之處理方式

答：

- 一、如申請人因故未能完成能源管理或營運總部容積獎勵項目，得經產業主管機關同意變更以繳納回饋金方式替代該項容積獎勵，回饋金總額以申請變更當時之查估價值計收，公式=變更容積獎勵項目樓地板面積×（廠房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價）。
- 二、前開以繳納回饋金替代之容積獎勵額度不另計入原方案規定之30%上限。