

新北市工業區立體化方案 參考 Q&A

108 年 7 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」法令依據.....	2
2. 「新北市工業區立體化方案」申請規定、要件及流程.....	3
3. 容積獎勵項目及其獎勵容積上限.....	5
4. 投資計畫書內容為何	7
5. 新增投資額度計算方式	8
6. 能源管理項目	9
7. 營運總部認定.....	11
8. 回饋金計算方式	12
9. 捐贈空間.....	14
10. 預告登記及限制移轉規定	15
11. 申請立體化合併容積移轉之容積獎勵上限	16
12. 申請立體化可否再申請都市更新獎勵.....	17

1 「新北市工業區立體化方案」法令依據

答：

依行政院 108 年 4 月 26 日核定「工業區更新立體化發展方案」及「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條第 2 項第 2 款及第 4 項規定辦理。

- 一、 依行政院 108 年 4 月 26 日核定「工業區更新立體化發展方案」，已擴大適用下列地區：
 - (一) 都市計畫工業區：以基準容積於 240%(含)以下之政府編定開發工業區、科學園區，或由地方政府視需求公告認定符合已開闢基本公共設施及具計畫管理機制之工業區(或使用性質相似之分區)。
 - (二) 非都市計畫工業區：具「整體開發」性質，以依計畫管制開發為工業區之編定開發工業區或其他政府機關設置開發之園區。
- 二、 法令依據：依「都市計畫法新北市施行細則」第 47 條第 2 項第 2 款及第 4 項規定辦理，說明如下：
 - (一) 第 47 條第 2 項第 2 款規定：「都市計畫乙種工業區或產業專用區之開發建築，經本府產業主管機關同意，依新北市工業區立體化方案及本府公告程序申請者。」
 - (二) 第 47 條第 4 項規定：「第二項第二款獎勵項目如下：一、新增投資、能源管理或設置營運總部之各項目，經合併計算之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之二十為上限；其各項目之獎勵額度上限如下：(一) 新增投資：基準容積之百分之十五。(二) 能源管理：基準容積之百分之五。(三) 設置營運總部：基準容積之百分之五。二、捐贈產業空間、產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間：合併計算後之獎勵額度，以各該工業區基準容積之百分之三十為上限。」

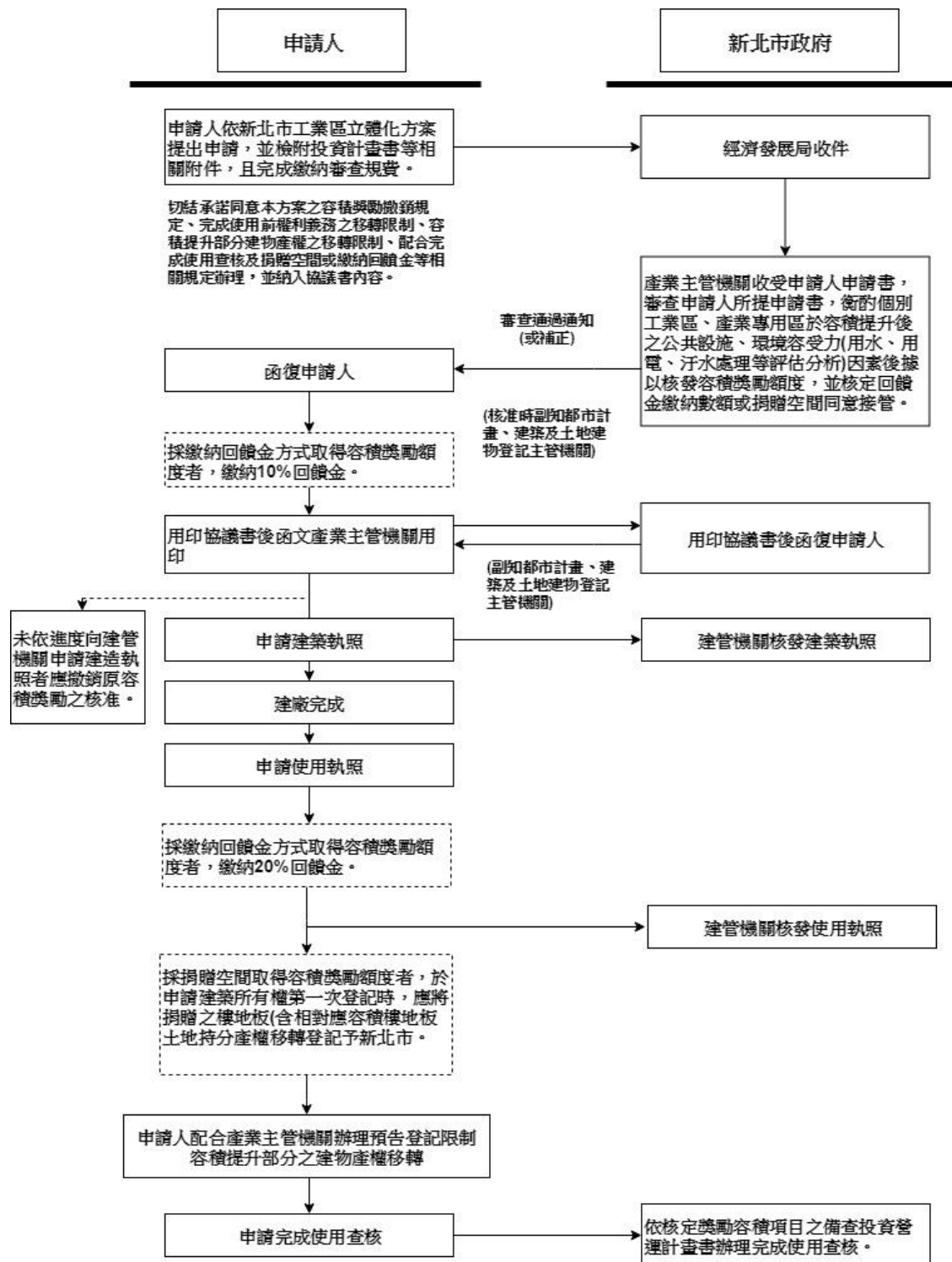
2 「新北市工業區立體化方案」申請規定、要件及流程

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都市計畫範圍內之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：
 - (一) 都市計畫範圍內之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。
 - (二) 土地所有權人。
 - (三) 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：
 - (一) 申請書及相關文件。
 - (二) 切結書。
 - (三) 容積獎勵項目表。
 - (四) 投資計畫書。
- 四、 審查規費：
 - (一) 依據新北市工業區立體化方案申請案件審查收費標準。
 - (二) 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。
 - (三) 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：依標準作業流程最少為 1.5 個月，如涉及補證或其他辦理程序，預估約需 3 個月以上完成審查及核定獎勵容積。



註：採繳納回饋金方式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10年期繳交完成。

3 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%。

一、 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。

二、 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 額度上限
△F1 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，得增加基準容積率 1%。 2. $\Delta F1 = [(T \text{ 億元} - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ △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)	15%
△F2 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。 2. 檢核指標： (1)取得「ISO50001 能源管理系統」證書者，核給 1%。 (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 2%。 (3)取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核定者，核給 2%。	5%
△F3	於新北市設置營運總部，並取得經濟部核定之營運總部	5%

營運總部	認定文件，核給 5%。	
------	-------------	--

4 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。

投資計畫書內容說明如下：

- 一、 申請事由及用途。
- 二、 申請之位置、範圍及其面積。
- 三、 對該地區或該工業區(產專區)價值提升之貢獻。
- 四、 土地、建築物使用計畫暨其細部計畫，包括土地使用配置、申請容積獎勵項目及額度、建築物內部佈置、交通及停車規劃，並檢附申請前後基地平面配置圖。
- 五、 影響及改善計畫說明，包括交通、停車、用水、用電、景觀、水污染、空氣污染、噪音污染、土壤及地下水污染、廢棄物處理。
- 六、 財務計畫，包括開發資金來源、運用、償還及成本估計。
- 七、 預計開發進度，包括預定開始、完成時間及分期進度表。
- 八、 預期效益，以達成所提規劃目標之程度表示。

5 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 億元；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、 新增投資金額門檻及計算方式。

(一) 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%。

二、 計算方式：

(一) 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)

(二) 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。

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

6 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 1%。
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 2%。
3. 取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核定者，核給基準容積之 2%。

一、「ISO 50001 能源管理系統」證書

(一) 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。

(二) 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。

(一) 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。

(二) 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。

三、「建築整合型太陽光電發電設備」

(一) 說明：

乙方應於取得使用執照前完成設置，向甲方申請核發完成使用認定函時，應提出佐證資料，證明其依「建築整合型太陽光電發電設備示範獎勵辦法」第十條規定，完成發電設備之設置，及取得電業執照、自用發電設備登記證或設備登記函。

(二) 案例假設：

依經驗推估 1KW 成本約 18 萬元，假設取得核可平均需設置 100KW，成本約需 2000 萬元。

7 營運總部認定

答：

依經濟部 103 年 4 月 18 日經工字第 10304601870 號令修正「營運總部認定辦法」取得中央核發之認定函，並於新北市設置營運總部，核給 5%容積獎勵。

- 一、 新北市現有營運總部數量：依經濟部工業局公告之 1080531(更新)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 53 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：
 - (一) 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。
 - (二) 年營業收入淨額達新臺幣五億元。
 - (三) 年營業費用達新臺幣二千五百萬元。
 - (四) 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。
 - (五) 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。
 - (六) 等(略)...

8 回饋金計算方式

答：

回饋金須由申請人委請 1 家不動產估價師以市場價格進行估價簽證。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)。

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：

市場價格需由申請人委請不動產估價師進行估價簽證，以提送委員會審定。

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

(3) 第三~十二期(每期至少繳交回饋金總額之百分之七，至多分十期繳納)：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。

9 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。並優先以符合都市計畫法新北市施行細則第 48 條規定之公益設施優先捐贈(最高 20%可免計容積)。

- 一、 捐贈空間除產業空間外，得包括提供產業育成設施、公共托老設施、公共托育設施、社會住宅(含中繼住宅)等可供公眾使用設施及機關辦公之公益性設施空間。
- 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。(不得超過基準容積之百分之二十之獎勵)

10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。

為避免土地炒作疑慮，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。

11 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，合併上開容積仍不得超過法定容積之 50%。

- 一、 $\Delta F1$ 新增投資、 $\Delta F2$ 能源管理與 $\Delta F3$ 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；獎勵額度以基準容積之 30% 為上限，合併獎勵額度以基準容積之 50% 為上限。
- 二、申請基地倘依循現行都市計畫法容積移轉相關機制申請，合併上開容積仍不得超過法定容積之 50%。

12 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。