

# 新北市工業區立體化方案

主辦機關：新北市政府

110年4月修正

# 新北市工業區立體化方案

## 壹、前言

為提供產業發展所需空間，且考量都會區工業用地供給有限應充分利用，本府依行政院核定「工業區更新立體化發展方案」之上位指導原則，提出「新北市工業區立體化方案」內容，期藉由提升容積率方式強化產業用地使用效率，並因應創新產業發展之時效需求。

## 貳、目標

- 一、藉由容積獎勵及提高總容積獎勵上限之方式，強化都市計畫工業區、產業專用區使用效能，並提供創新產業發展所需空間。
- 二、鼓勵民間加速投資，促進產業升級轉型並提升國內投資動能。
- 三、改善工業區、產業專用區整體環境，集中服務資源，落實投資成效，並配合本府推動工廠轉型發展及安遷輔導作業，解決中繼廠房之需求，加速老舊工業區轉型翻新。

## 參、內容及作法

### 一、適用範圍：

- (一) 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，適用範圍應配合本市都市計畫、都市更新上位指導原則，並以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，帶動本市產業升級，此外，應符合「新北市工業區立體化方案適用範圍」內之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。

(二) 「新北市工業區立體化方案」適用範圍：

	行政區	工業區	適用地籍地段
1	三重區	中正北路工業區	大有段、永德段
		頂崁工業區	頂崁段、興德段
2	新莊區	化成工業區	化成段、幸福段、福基段、頭興段、興化段
		新莊北側知識產業園區	新知段
		新樹工業區/西盛工業區	福營段、建國段、公正段、公館段、民安段、光華段、新樹段、光榮段、後港段、裕民段、瓊泰段、丹鳳段、雙鳳段
3	樹林區		丹鳳段、裕民段、壽山段、雙鳳段、建國段、民安段、光榮段、公正段、公館段、光華段、新樹段、瓊泰段、後港段、福營段、裕民段、景德段
		三俊工業區	三龍段、圳生段、三多段、三福段、圳德段
		大同科技園區	大同段、太平段
		山佳工業園區	太平段、鎮前段、中華段、東豐段、東山段、味王段、新興段、山佳段、佳園段
		光武工業區、光華產專區	圳生段、三多段、大安段、文林段、圳民段、圳福段、圳德段、三福段、武林段、光武段
		光興工業區	武林段
		保安工業區	三多段、大安段、光武段、圳生段、圳福段、三福段、武林段、文林段、大安段、武林段、備內段
		俊英工業區	三多段、大安段、文林段、光武段、圳民段、圳生段、圳福段、圳德段、新莊區光華段
		備內工業區	東昇段、東山段、備內段
4	汐止區	社后樟樹灣工業區	環河段、工建段、北山段、大同段、同新段
		市中心工業區	昊天段、同新段、江北段、大同段
		保長坑工業區	保長段、保安段、長安段

5	土城區	頂埔高科技園區	運校段
		永寧工業區	大安段(中央路以北)、員仁段、城林段
		中華工業區	中華段、員福段、員和段、城林段、學林段
		金城工業區	安和段、延吉段、廷寮段、金城段
		頂埔工業區	大巒段、運校段、永寧段、建安段
6	中和區	二八張工業區	板南段、中原段、民富段、新民段、安邦段、健康段、橋和段、民有段、員山段
		興南工業區	捷運段
7	泰山區	南亞工業區	南林段、明志段、自強段
		泰山貴和/泰林工業區	南林段、明志段 泰山段一小段、橫窠段、楓江段、泰林段、黎明段
		中山工業區	泰山段三小段
8	新店區	寶橋工業區	寶強段、寶橋段(寶橋路以南)、寶興段、五峰段、惠國段、復興段
		中正工業區	莊敬段、復興段
		安坑工業區	錦秀段、安城段、安豐段、安德段、祥和段、安泰段
		安光工業區	安城段、安德段、安豐段、祥和段、安坑段、民安段
		安和工業區	安和段
9	鶯歌區	永昌工業區	永昌段、尖山堆段、陶瓷段、昌福段、尖山腳段、國姓段
		桃鶯、大湖、永吉、福安、福昌、工業區	工藝段、永吉段、西湖段、國際段、福德段、鳳祥段、鳳德段、德昌段、昌福段、建國段
		鶯歌工業區	中山段、中正段
10	八里區	八里工業區	大崁段、埤頭段
		龍形工業區	大崁段、埤頭段、龍源段、龍米段、五股區成蘆段

		八里產專區	臺北港段、埤頭段、大崁段
11	五股區	工商工業區	成泰段、芳洲段、陸光段、御史段
		成泰工業區	登林段
12	三峽區	介壽工業區	永安段、長泰段
13	蘆洲區	得仁工業區	中山段
		溪墘工業區	樹德段、民義段
		和平工業區	九芎段、和平段

表：「新北市工業區立體化方案」適用範圍表

## 二、申請條件：

建物之使用應符合下列條件（但仍須經本府就其妥適性為審查）：

- （一）不違反都市計畫法新北市施行細則，以及各都市計畫乙種工業區、產業專用區之土地容許使用項目。
- （二）容積增量部分以供新北市都市計畫法施行細則第 18 條第 2 項第 1 款、第 2 款所定設施或行業使用為限。

## 三、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：

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，得增加基準容積之 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%

	3. 申請人於申請新增投資獎勵額度應繳交保證金。 4. 非屬產業自用所需之工廠或工業有關設施使用之申請者應捐贈其獲得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）	
△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「ISO 50001 能源管理系統」證書者，核給 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 3%。	5%
△F3 營運總部	於新北市設置營運總部，並取得經濟部核定之營運總部認定文件，核給 5%。	5%

註：

1. 申請人須達申請△F1 標準(新增投資金額(不含土地價款)超過每公頃 4.5 億元)，方可申請△F2、△F3。另為符合方案新增投資獎勵精神，落實投資成效，申請人應繳交保證金。此外，針對非屬產業自用所需之工廠或工業有關設施使用之申請者，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(捐贈比例詳四、作業機制與流程、(七)配套措施、3、捐贈中繼廠房規定)。
2. 捐贈中繼廠房等設施（含容積樓地板相對應土地持分），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。如經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下：  
代金＝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)】
3. 總容積上限：
  - (1) △F1、△F2 與△F3 獎勵額度加總以各該工業區基準容積之 20%為上限。
  - (2) 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△F1、△F2 與△F3 獎勵額度以基準容積之 50%為上限。
  - (3) 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，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%。
4. 本方案代金、保證金、違約金、回饋金應繳入「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。

5. 回饋金之繳納得一次或分期為之，並依下列規定辦理：

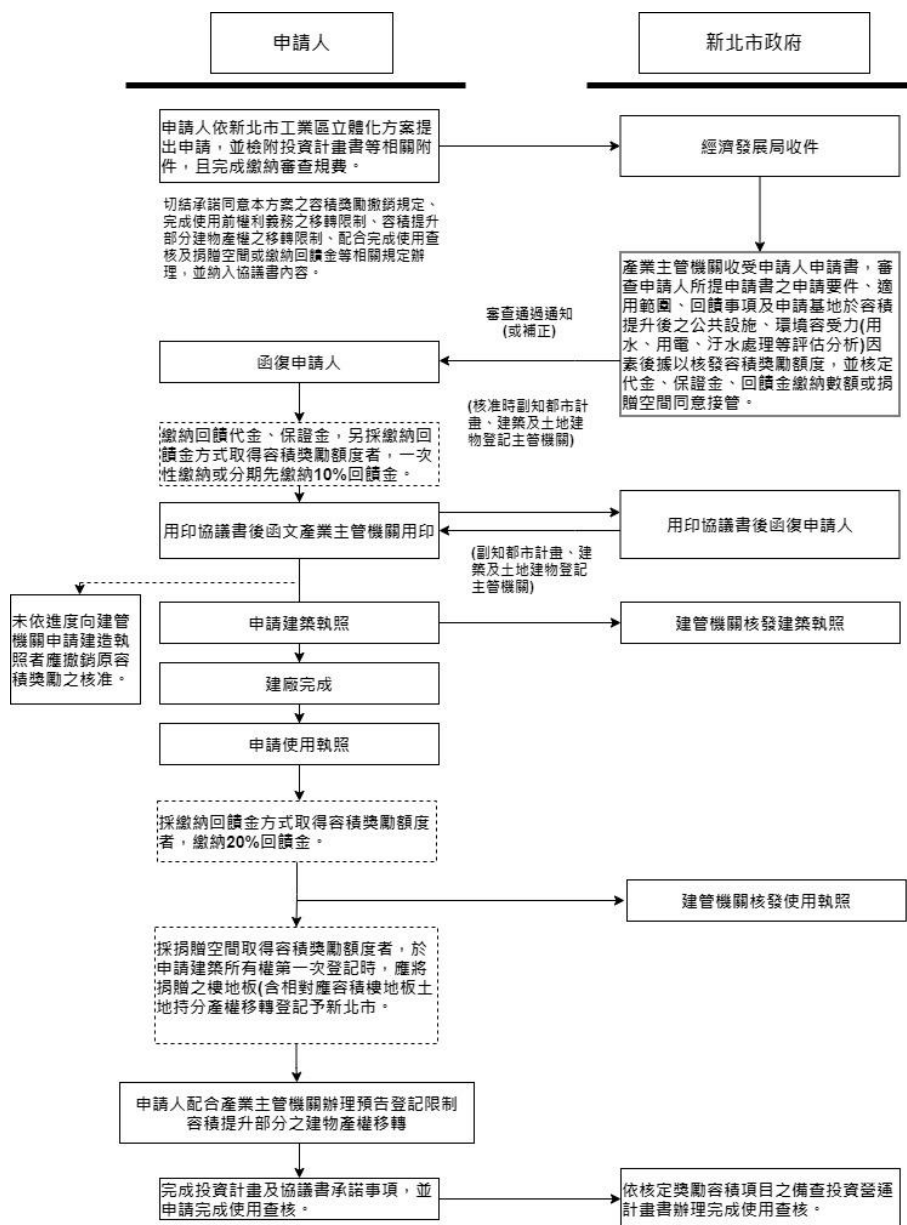
- (1) 回饋金採一次繳納者，回饋金總額= 以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×  
(廠房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價)÷1.2；產業  
主管機關應以書面通知申請人，自通知之翌日起二個月內完成回饋金繳交；必要  
時，得展延繳交回饋金之期限。
- (2) 回饋金採分期繳納，回饋金總額= 以繳納回饋金獲取之容積獎勵樓地板面積×(廠  
房更新興建部分之查估市價-廠房更新興建部分成本之查估市價)。第一期於協議書  
用印前繳交回饋金之百分之十，第二期於地方建管機關核發使用執照前繳交回饋金  
之百分之二十，剩餘之回饋金於次年起分十年期繳交。倘申請人於回饋金繳納完成  
前，有將本案獲取之容積增量建物產權轉讓予第三人之需求，應將剩餘之回饋金一  
次繳納完畢後始得辦理。
- (3) 前開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。
- (4) 公有土地回饋金應一次繳納，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)】-【以  
繳納回饋金獲取容積獎勵樓地板對應之土地持分面積×(以繳納回饋金獲取之容積獎  
勵樓地板面積/總容積樓地板面積)×土地查估市價】

6. 捐贈空間核予容積獎勵者，以捐建產業空間(中繼廠房)為原則，該捐贈空間得免計入  
容積；另得依捐贈空間實際設置容積樓地板面積之1倍計算獎勵，但不得超過法定容  
積之30%，後續依新北市市有財產管理相關規定辦理。

#### 四、作業機制與流程：

- (一) 產業主管機關收受申請人申請「新北市工業區立體化方案投資計畫書」(以下簡稱投資計畫書)，將會同本府相關主管機關共同審查，並由新北市工業區立體化方案審查委員會(以下簡稱委員會)召開審議，審查申請人所提投資計畫中未來進駐產業類別、使用規劃、投資金額、產業效益之合理性，並衡酌個別開發基地於容積提升後之環境容受力(用水、用電、污水處理及廢棄物處理之評估分析等)等因素後，再依本案獎勵項目據以核發容積獎勵額度，以及核定本案代金、保證金、回饋金繳納數額或捐贈空間同意接管。
- (二) 產業主管機關審查核准申請人申請之容積獎勵額度後，申請人應依委員會審查意見修訂投資計畫書，提送產業主管機關備查後據以執行，並就代金、保證金、回饋金繳納數額、捐贈空間及其他應承諾事項，與產業主管機關簽訂協議書後，由產業主管機關副知都市計畫、建築及土地建物登記主管機關據以執行。
- (三) 申請人應依投資計畫書確實執行，倘未依進度向建管機關申請建造執照或違反本案配套措施之完成使用前(以取得使用執照及完成獎勵項目為準)不得將其申請之權利義務轉讓予他人，產業主管機關應撤銷原容積獎勵之核准。
- (四) 申請人於申請建物所有權第一次登記時應將捐贈之樓地板(含相對應容積樓地板土地持分)產權移轉登記予新北市。
- (五) 申請人依投資計畫書完成使用後(以取得使用執照及完成獎勵項目為準)，應提出投資金額及相關佐證資料之文件證明，向產業主管機關申請完成使用查核。

(六) 申請人於提送投資計畫書時應切結承諾同意本案回饋事項、代金、保證金、違約金及容積獎勵撤銷規定、完成使用前權利義務之移轉限制、容積提升部分建物產權之移轉限制、配合完成使用查核及捐贈空間或繳納回饋金相關辦理，並納入協議書內容。(办理流程參考下圖)



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，於每年6月底前，分10年期繳交完成。

### (七) 配套措施

本案推動輔以下列管制措施，以落實土地利用與政策獎勵之原則。

### 1.完成使用前權利義務之移轉限制

申請人於完成使用前(以取得使用執照及完成獎勵項目為準)不得將其申請之權利義務轉讓予他人。且申請人應依投資計畫期程向建管機關申請建造與使用執照,如違反本案配套措施之完成使用前(以取得使用執照及完成獎勵項目為準)將其申請之權利義務轉讓予他人,產業主管機關應撤銷原容積獎勵之核准。

### 2.容積提升部分之建物產權移轉限制

為確保容積提升部分之建物依獎勵容積項目執行,申請人於辦理建物所有權第一次登記之日起,由本案獲取之容積增量建物產權(含相對應土地持分)應同意配合產業主管機關辦理預告登記,申請人於完成使用後(以取得使用執照及完成獎勵項目為準)五年內或回饋金未繳納完成者,未經產業主管機關同意,不得將由本案獲取之容積增量建物產權轉讓予他人。

申請人有具體事由致無法持續使用,經產業主管機關同意後,得將本案獲取之容積增量建物產權轉讓予第三人,惟受讓人須簽署切結書承諾繼受原申請人之各項權利義務始得接續執行,申請人於提送投資計畫書時應切結承諾辦理上開事項。

### 3. 捐贈中繼廠房

為提高工業區土地使用效率,並配合市府推動工廠轉型發展及安遷輔導作業,非屬產業自用所需之工廠或工業有關設施使用者之申請基地,應捐贈其獲得新增投資容積獎勵額度比例之百分之三十容積樓地板面積(含相對應土地持分)供作中繼廠房使用。

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。如經本府檢討無設置必要性者得折繳代金，代金計算方式如下：

代金=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

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。

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。

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

#### (4)依法留設之汽機車及自行車之停車位價值

註：依法留設之汽機車及自行車之停車位價值係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。

#### 4. 保證金收取

為加強投資計畫書執行成效，申請人應於投資計畫書中載明並承諾於完成使用後五年內(配合預告登記時程)落實投資，引進新增投資金額及提供就業人口，倘未依進度完成投資預期效益，其繳納之保證金得不予退還。

(1)產業自用者：保證金=百分之五十\*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)】。

(2)非屬產業自用所需之工廠或工業有關設施使用之申請者：保證金=百分之七十\*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)】。

#### 5. 專案列管與違約處理方式

考量本案之執行涉及不同業管單位之整合與協調，為利推動，將由產業主管逐案列管並整合相關推動業務。個案倘於申請期間因故自行撤案或未獲核准容積獎勵，本案即解除列管，並發文通知各相關單位。

如未於完成使用後五年內落實投資計畫並完成使用認定者及落實新增投資者，將處以違約金=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)】

#### 6. 回饋空間使用管理

本案部分獎勵涉及之回饋空間，依市府財產管理使用相關規定辦理。

#### **肆、各單位分工**

市府產業、工務、城鄉、地政、交通、環保等主管機關依職權分工辦理。

#### **伍、經費**

本案支出經費屬各單位行政業務費用，得編預算執行。

#### **陸、實施期程**

本方案經核定，並於配套修法完後開始實施。

#### **柒、預期效益：**

本案希冀透過容積獎勵方式，提供產業發展所需空間，除引導產業升級轉型，亦可提升國內投資動能，有助整體經濟發展。