新北市工業區立體化方案

主辦機關：新北市政府

108 年 12 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。

參、內容及作法

一、 適用範圍：

新北市都市計畫乙種工業區、產業專用區（基準容積於240%含以下）。

二、 申請條件：應符合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，且容積增量部分供工業(或產業)及其必要附屬設施使用為限。

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	15%

	元，得增加基準容積之 1%。 2. △F1＝[(T 億元–A×4.5 億元)/(A×0.1 億元)]×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)	
△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「建築整合型太陽光電發電設備」核定者，核給 2%。	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。
2. 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%。
3. 建築整合型太陽光電發電設備核定依「建築整合型太陽光電發電設備示範獎勵辦法」規範辦理。
4. 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。
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。

6. 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，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，後續依新北市市有財產管理相關規定辦理。
7. 公有土地之招商案件申請不適用以繳納回饋金方式取得容積獎勵。

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召開初審會議，審查申請人所提投資計畫書有關投資金額之合理性，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，由新北市工業區立體化方案審查委員會(以下簡稱委員會)進行專業審查，並依本案獎勵項目據以核發容積獎勵額度，以及核定回饋金繳納數額或捐贈空間同意接管。

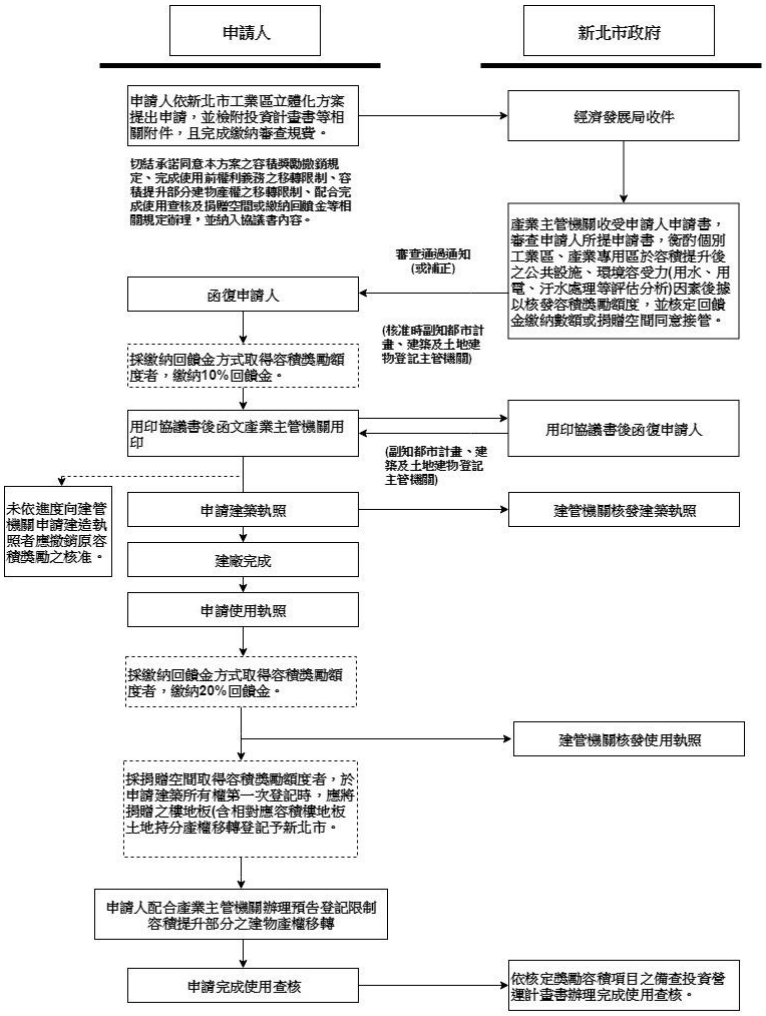
(二) 產業主管機關審查核准申請人申請之容積獎勵額度後，申請人應依委員會審查意見修訂投資計畫書，提送產業主管機關備查後據以執行，並就回饋金繳納數額、捐贈空間及其他應承諾事項，與產業主管機關簽訂協議書後，由產業主管機關副知都市計畫、建築及土地建物登記主管機關據以執行。

(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之容積獎勵撤銷規定、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。（辦理流程參考下圖）



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起，於每年6月底前，分10年期繳交完成。

(七) 配套措施

為避免容積獎勵助長都市地區工業用地炒作之情形，本案推動將輔以下列管制措施，以落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則。

1.完成使用前權利義務之移轉限制

為避免土地炒作疑慮，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。

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，避免土地炒作疑慮，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.專案列管

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。

4.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。