

都市型工業區更新立體化發展方案

(核定本)

中華民國：107年3月

目 錄

壹、前言.....	3
貳、目標.....	3
參、方案內容及作法.....	3
肆、部會分工.....	8
伍、經費.....	10
陸、實施期程.....	10
柒、預期效益.....	10
表 1 容積獎勵項目及額度表.....	4
圖 1 「都市型工業區更新立體化發展方案」辦理流程圖.....	7
圖 2 部會分工暨辦理流程圖.....	10
附件、預期效益評估.....	附件-1

都市型工業區更新立體化發展方案

壹、前言

為提供產業發展所需空間，以新設園區方式恐緩不濟急，爰著手研議由既有都市計畫工業區提升容積率方式強化產業用地使用效率，以因應創新產業發展之時效需求。為臻完善，經濟部於106年4月20日、106年6月14日及106年7月26日邀集國家發展委員會、內政部營建署與各直轄市政府等有關機關共同研商，經與會單位討論，倘以全面性提高都市型工業區基準容積方式執行恐存有法制面及實務執行面向之疑義；嗣於106年10月14日行政院賴院長主持之「企業投資障礙五缺之二【土地】」會議，確認後續推動作法，爰經經濟部研提都市型工業區更新立體化發展方案(以下稱本方案)，並由內政部與各直轄市政府修定都市計畫法省市施行細則(或自治條例)，納入產業面向容積獎勵機制。

貳、目標

- 一、藉由容積獎勵方式，強化都市型產業用地使用效能，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、方案內容及作法

本方案報行政院核定，相關內容及作法說明如下：

一、適用範圍：

- (一) 依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例或產業創新條例編定開發之工業用地或工業區，位於都市計畫範圍內，由經濟部或地方政府管轄，且基準容積於240%(含)以下者為限。

(二) 依科學工業園區設置管理條例所設置之科學園區，位於都市計畫範圍內，且基準容積於 240%(含)以下者為限。

二、申請條件：

以產業創新條例相關規定所指之產業用地(一)之各行業或科學工業園區設置管理條例所稱之科學工業為限。

三、容積獎勵項目及額度

本方案容積獎勵項目包括△F1 新增投資與△F2 能源管理等兩大項，各獎勵項目認定標準及容積獎勵額度上限如表 1 所示：

表 1 容積獎勵項目及額度表

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「ISO 50001 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%

註:1. 申請人須達申請△F1 標準方可申請△F2。

2. 總容積上限：

- (1)△F1 與△F2 獎勵額度加總以各該工業區法定容積之 20%為上限。
- (2)倘廠商仍有容積需求，亦可以捐贈產業空間或繳納回饋金方式取得容積獎勵額度；獎勵額度以各該工業區法定容積之 30%為上限(含捐贈產業空間)，合併△F1 與△F2 獎勵額度以各該工業區法定容積之 50%為上限(含捐贈產

業空間)。

- (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增額容積，合併上開獎勵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. 回饋金限定於各該園區與其周邊相關使用或公共設施之改善，後續將依產業園區用地變更規劃辦法相關規定辦理。
5. 回饋金採分期繳納，第一期於投資營運計畫書核准時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時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，有將本方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. 捐贈產業空間需集中留設經中央(經濟部)或地方工業主管機關核准並同意接管，後續並依產業創新條例第46條相關規定辦理。

四、作業機制與流程

(一)工業用地或工業區

1. 中央(經濟部)或地方工業主管機關(依園區管轄單位而定)收受申請人申請「都市型工業區容積獎勵投資營運計畫書」(以下稱投資營運計畫書)，審查申請人所提投資營運計畫書，衡酌個別工業區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)等因素後據以核發容積獎勵額度，並核定回饋金繳納數額或捐贈產業空間同意接管。
2. 中央(經濟部)或地方工業主管機關審查核准申請人提送投資營運計畫書，並與申請人簽定協議書後，副知地方政府都市計畫及建築管理主管機關據以執行。
3. 申請人應依核定投資營運計畫書確實執行，倘未依進度向建管機關申請建造執照或違反本方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規定

，中央（經濟部）或地方工業主管機關應撤銷原容積獎勵之核准。

4. 申請人應於申請建物所有權第一次登記時將捐贈提供作為產業使用部分之樓地板(含相對應容積樓地板土地持分)產權移轉登記予中央（經濟部）或地方工業主管機關。
5. 申請人應依核定投資營運計畫書完成使用（以取得使用執照及完成獎勵項目為準），並提出佐證資料證明其投資金額及能源管理之辦理，向中央（經濟部）或地方工業主管機關申請完成使用查核。
6. 申請人於提送投資營運計畫書時應切結承諾同意本方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產業空間或繳納回饋金相關辦理，並納入協議書內容。(办理流程如圖 1)

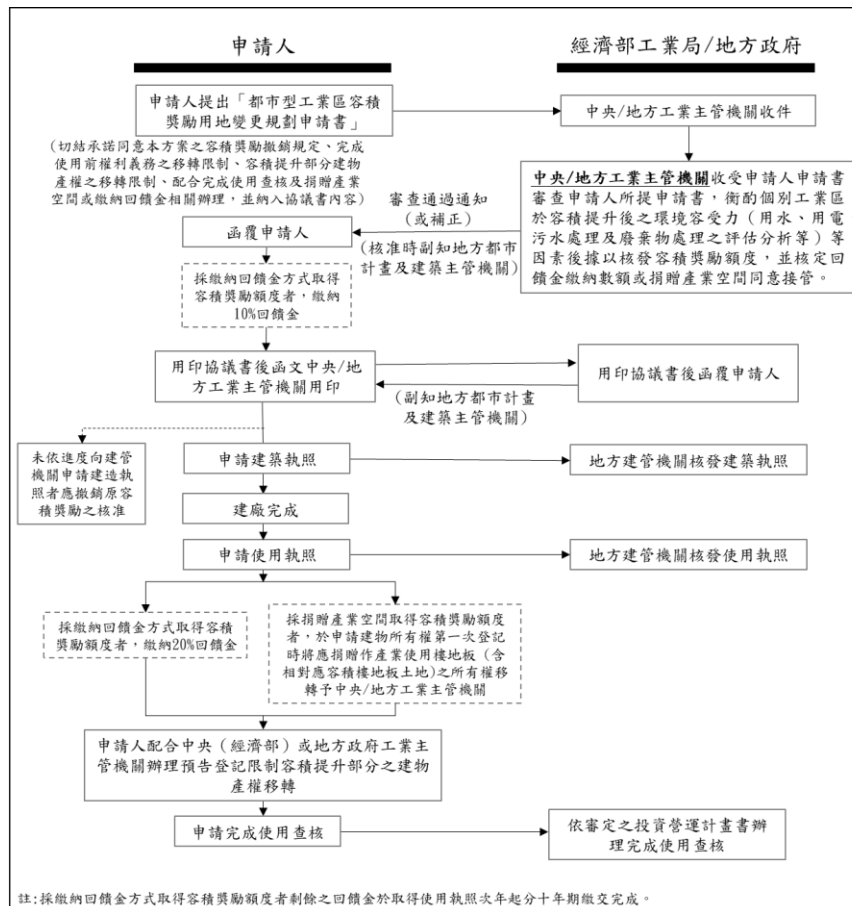


圖 1 「都市型工業區更新立體化發展方案」辦理流程圖

7. 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，本方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，由本方案獲取之容積增

量建物產權應同意配合中央（經濟部）或地方政府工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，未經中央（經濟部）或地方工業主管機關同意，不得將由本方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，經中央（經濟部）或地方工業主管機關同意後，得將本方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，申請人於提送投資營運計畫書時應切結承諾辦理上開事項。

(3) 成立推動辦公室專案輔導追蹤

考量本方案之執行涉及中央與地方不同業管單位之整合與協調，為利本方案順利推動，將由經濟部工業局成立推動辦公室，協助中央及地方政府逐案追蹤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，本案即停止追蹤列管，並發文通知地方政府。

(4) 產業園區回饋產業空間使用管理作業

本方案部分獎勵涉及產業空間之回饋，依產業創新條例第 46 條相關規定辦理。

(二) 科學工業園區：屬科學園區內之申請案，由各園區管理局自行辦理投資營運計畫書之審查、完成使用現地查核、建造執照、使用執照之核發等，並請科技部參考工業區作法，研議權利義務移轉限制之配套機制。

肆、部會分工

本計畫部會分工說明如下，相關辦理流程詳見圖 2：

一、經濟部工業局：

(一)研提「都市型工業區更新立體化發展方案」陳報行政院核定。

(二)成立專案輔導推動辦公室，協助逐案追蹤列管並整合相關推動業務。

二、內政部與直轄市政府：修定及實施都市計畫法省市施行細則（或自治條例）。

三、中央（經濟部）或地方工業主管機關：

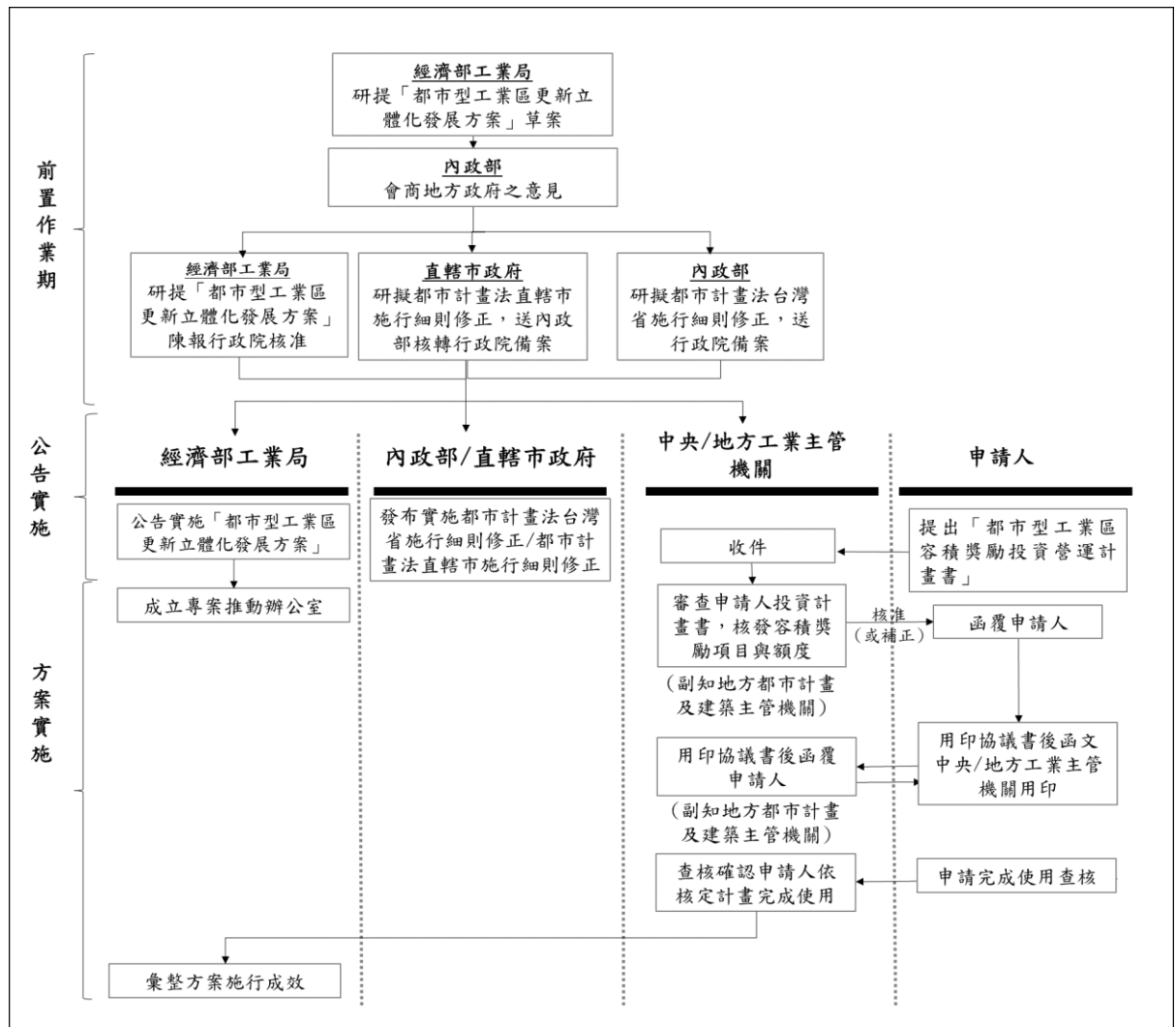
(一)收受與審查申請人申請之「都市型工業區容積獎勵投資營運計畫書」，與核發容積獎勵額度與回饋金繳納數額或捐贈產業空間同意接管函。

(二)撤銷未依投資營運計畫書執行之原核准容積獎勵。

(三)查核申請人確依核定投資營運計畫書完成使用（以取得使用執照及完成獎勵項目為準）。

四、地方政府：依核定投資營運計畫書核發建造執照與使用執照。

五、科學園區管理局：科學園區內投資營運計畫書之收件、核准、完成使用後現地查核、後續追蹤列管、撤銷原核准容積獎勵等，由科學園區管理局自行認定及辦理。



註:科學園區內投資營運計畫書之收件、核准、完成使用後現地查核及後續追蹤列管之部分，由科學園區管理局自行認定及辦理。

圖 2 部會分工暨辦理流程圖

伍、經費

本方案支出經費屬各單位行政業務費用，無需另編預算執行。

陸、實施期程

本方案自行政院核定之日起實施。

柒、預期效益

本方案希冀透過容積獎勵方式，提供創新產業發展所需空間，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。本方案實施後，預計新增樓地板面積 149.09 公頃，員工人數 13,927 人，提升總產值 84,359,207 千元（評估內容詳見附件 1）。

附件、預期效益評估

本方案希冀透過都市型工業區容積獎勵方式，提供創新產業發展空間並達到加速投資之政策目標。暫以直轄市都市計畫編定工業區推估其預期效益(考量非直轄市地區工業區應較無容積提升需求故暫不列入計算)，以「工廠校正及營運調查」網站提供之全臺 104 年製造業及非製造業總計之年產值及員工數(104 年全臺工廠就業員工數為 2,700,953 人，全年營業收入為 16,360,568,909 千元，每人平均產值為 6,057.33 千元)與「105 年度工業區管理年報」所載六都 20 處都市計畫編定工業區之「設廠面積」及「員工數」進行推估，結果如下表所示，假設未來申請人依本方案取得容積獎勵，加計法定容積後，以平均 300% 進行估算，其增加之樓地板面積總計可達 149.09 公頃，增加之員工總數達 13,927 人，提升總產值達 84,359,207.37 千元。

六都都市計畫編定工業區容積提升後之樓地板面積、產值及員工數推估概算表（以容積率提升至 300% 估算）

分區	工業區	目前設廠面積 (公頃)	目前員工 人數	管理別	增加之樓地板面 積(公頃)	增加員工數	增加產值 (千元)
北區	樹林工業區	12.83	2,523	工業局	1.73	162	982,455.98
	土城工業區	71.57	23,547	工業局	9.66	1,514	9,169,199.71
	林口工業區	119.35	16,319	工業局	16.11	1,049	6,354,617.15
	龜山工業區	52.46	37,623	工業局	7.08	2,419	14,650,392.86
	桃園幼獅工業區	34.16	2,613	工業局	4.61	168	1,017,501.97
	中壢工業區	51.02	53,508	工業局	6.89	3,440	20,836,010.45
	平鎮工業區	65.42	11,452	工業局	8.83	736	4,459,407.78
中區	台中精密機械科技創 新園區	65.54	13,796	縣市政府	5.90	591	3,581,440.78
	台中精密機械科技創 新園區二期	20.5	5,870	縣市政府	1.85	252	1,523,851.65
	台中港關連工業區	68.46	5,183	工業局	6.16	222	1,345,506.49
	台中工業區	291.39	35,301	工業局	26.23	1,513	9,164,137.51

分區	工業區	目前設廠面積 (公頃)	目前員工 人數	管理別	增加之樓地板面 積(公頃)	增加員工數	增加產值 (千元)
南區	官田工業區	146.79	8,698	工業局	6.61	186	1,129,000.14
	永康工業區	61.68	5,523	工業局	2.78	118	716,885.24
	台南科技工業區	229.33	758	工業局	10.32	16	98,388.38
	新營工業區	104.03	6,880	工業局	4.68	147	893,023.80
	安平工業區	137.13	16,668	工業局	6.17	357	2,163,505.91
	南科液晶電視及產業 支援專區(樹谷園區)	150	20,000	縣市政府	6.75	429	2,595,999.41
	永康科技工業區	61.68	5,523	縣市政府	2.78	118	716,885.24
	大發工業區	303.68	21,950	工業局	13.67	470	2,849,109.35
	鳳山工業區	6.67	862	工業局	0.30	18	111,887.57
總計	2,054	294,597	0	149.09	13,927	84,359,207.37	

註1：假設原法定容積為210%，並假定所有工業區已完全使用法定容積。

註2：本表係假設未來申請人依本方案取得容積獎勵，加計法定容積後以平均300%估算。

註3：依104年都會型工業區容積提升獎勵方案問卷調查結果，假設北區廠商中有15%現況容積不敷使用提出申請，中區廠商中有10%現況容積不敷使用提出申請，南區廠商中有5%現況容積不敷使用提出申請，本表並依上述比例調整預估新增效益。

註4：六都都市計畫編定工業區容積提升後各項產業之產值算式：〔各工業區容積提升後增加之員工數*全台每人平均產值〕

註5：龜山與中壢工業區依其區內都市土地比例進行調整。

註6：仁武、大社、林園及臨海工業區屬石化園區，應較無容積提升需求故不列入計算。

註7：考量非直轄市地區園區應較無容積提升需求故暫不列入計算。

註8：未計入科學園區效益。