

新北市工業區立體化方案 投資計畫書內容摘要清單表

| 投資計畫書內容摘要清單表 | | |
|--|----|---|
| 項目 | 頁次 | 備註 |
| 一、投資計畫事由及用途 | | |
| <input type="checkbox"/> 1. 投資計畫事由 | | ◆ 投資計畫事由應敘明為產業擴廠自用或為其他開發利用等規劃，另應說明本案基地開發之土地所有權人、投資者、進駐產業等相關權利義務。 |
| <input type="checkbox"/> 2. 投資計畫之用途 | | ◆ 有關本方案透過獎勵獲取之增量容積部分應供工業生產製造使用，投資用途如屬產業自用者請敘明產業規模及產能，並檢附產線生產流程等資訊、如非屬產業自用所需之工廠或工業有關設施使用者，應說明供產業使用之廠商類型及未來招商策略、產業型態、產業規模、預計招商之目標對象(公司)等內容。 |
| 二、基地相關基本資料說明 | | |
| <input type="checkbox"/> 1. 基地位置、土地面積說明 | | ◆ 請確認基地位置之地籍地段係屬新北市工業區立體化之適用範圍。 |
| <input type="checkbox"/> 2. 基地土地及建築物使用現況 | | ◆ 請以照片說明基地現況，如土地尚有建築物，應檢附建物謄本以利審查。 |
| <input type="checkbox"/> 3. 基地周邊區域之社會、經濟及產業發展狀況 | | |
| <input type="checkbox"/> 4. 基地周邊區域之人口、地理、交通、生態環境 | | |
| <input type="checkbox"/> 6. 基地周邊區域土地利用及未來發展計畫 | | |
| <input type="checkbox"/> 7. 產業對基地發展需求之必要性 | | |
| 三、基地規劃設計 | | |
| 1. 申請容積獎勵項目、額度及辦理說明 | | ◆ 新增投資所列項目以計畫送件後始發生者為限，申請人應提 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|--|-----|--|
| <p>(1)擬申請容積獎勵項目、額度及辦理說明： 說明申請容積獎勵項目、額度及辦理說明。</p> <p><input type="checkbox"/>新增投資</p> <p><input type="checkbox"/>能源管理 (<input type="checkbox"/>取得「ISO 50001 能源管理系統」證書、<input type="checkbox"/>設置太陽光電發電設備於廠房屋頂、<input type="checkbox"/>增加留設__%電動汽車充電專用停車位及其充電設施、<input type="checkbox"/>設置能源管理系統，及儲能系統裝置容量達 30kWh)</p> <p><input type="checkbox"/>營運總部(依營運總部認定辦法規定取得經濟部核發證明文件)</p> <p><input type="checkbox"/>繳納回饋金</p> <p><input type="checkbox"/>空間回饋</p> <p><input type="checkbox"/> (2)容積獎勵試算表：檢附容積獎勵試算表並檢討無誤，經建築師簽證並註明「本表所列實際容積獎勵額度以新北市政府核准為準」。</p> <p><input type="checkbox"/> (3)都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制檢討對照表</p> | | <p>供相關說明資料以利審認(如原建造執照之辦理情形、現況照片及已發生投資金額與建造執照申請變更設計後之擬新增投資項目與金額)。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 設置太陽光電發電設備於廠房屋頂由申請人提出建築物屋頂之平面配置圖與面積統計表說明(包含可/不可設置區域範圍與太陽光電發電設備擬設置範圍)，申請人應提出相關資料說明屬不可設置區域範圍之原因以供檢核確認(如屋頂突出物範圍過小或屬無法獲得有效日照處)。 ◆ 由不動產估價師針對申請案件之「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」之查估市價進行查估。另回饋金總額 = 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)。 ◆ 申請基地容積獎勵項目部分、額度、辦理說明、獎勵試算部分，請註明係指工業區立體化獎勵部分。 ◆ 都市計畫法新北市施行細則及土地使用分區管制檢討對照表格式詳附表一。 |
| 2. 更新前後基地平面配置圖比較說明 | | |
| 3. 更新立體化發展後建築物內部佈置(含樓層平面 | | ◆ 應明確說明由新北市工業區立 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|--|-----|---|
| <p>配置圖)</p> <p><input type="checkbox"/> (1) 設計總樓地板面積、基準容積率及實設容積率</p> <p><input type="checkbox"/> (2) 法定建蔽率及實設建蔽率</p> <p><input type="checkbox"/> (3) 建築物高度及建築物高度檢討示意圖</p> <p><input type="checkbox"/> (4) 經核准建築線指示圖</p> <p><input type="checkbox"/> (5) 基地建物配置圖(經建築師簽證之基地建物配置圖，且依擬申請獎勵項目清楚標示設置位置，<u>並應載明最終以建照核准內容為準</u>)</p> <p><input type="checkbox"/> (6) 剖面圖、立面圖及建築物周邊夜間照明配置圖與模擬效果圖(清楚表達建築基地退縮部分之人行道及其淨空設計、與鄰地境界線之淨空設計、協助周邊開闢公共設施土地(無則免)，並標明尺寸、比例尺、剖(立)面之索引圖，剖(立)面以 A-A' 表示並有箭頭方向)</p> | | <p>體化方案獲取之容積增量土地與建物產權之持分比例，以利後續配合辦理預告登記。</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 捐贈中繼廠房或空間者，應明確標示中繼廠房或回饋空間之位置、樓層、出入口及進出動線等，確保捐贈空間擁有獨立產權並有可通行之動線。 ◆ 涉及容積移轉者，其申請額度以新北市政府審查結果為準。 ◆ 應於基地周邊設置適當夜間照明並提供基地夜間照明模擬圖。 |
| 4. 公共設施及綠帶設置與管理維護計畫 | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 協助周邊開闢公共設施土地(無則免)，並標明尺寸、比例尺、剖(立)面之索引圖，剖(立)面以 A-A' 表示並有箭頭方向) |
| 5. 景觀植栽計畫 | | |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|---|-----|--|
| 四、立體化方案應回饋事項與負擔義務 | | |
| <p>申請立體化方案回饋事項與負擔義務：</p> <p><input type="checkbox"/>1. 代金</p> <p><input type="checkbox"/>2. 捐贈中繼廠房</p> <p><input type="checkbox"/>3. 保證金</p> <p><input type="checkbox"/>4. 違約金</p> <p><input type="checkbox"/>5. 其他回饋事項</p> | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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。另為落實投資成效，申請人應繳交保證金。此外，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%容積樓地板面積作中繼廠房使用；產業自用者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）相對應之金額。 ◆ 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 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|-----|-----|--|
| | | <p>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)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 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*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)】。 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|-----|-----|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ (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*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)】。 ◆ 為確保申請人落實投資及合法使用獎勵之新增樓地板面積，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，除沒收保證金外，另計收違約金(違約金=百分之二十之【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)】。) |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|--|-----|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 於應回饋事項與負擔義務說明 內須載明前述各項次組成(相對土地持份價值、興建成本、管理維護經費、依法留設之汽機車及自行車之停車位價值等)之試算基礎與依據。 ◆ 捐贈中繼廠房應負擔維護管理費用，設施空間管理維護費以每年每平方公尺 250 元，計算 30 年。 |
| 五、交通影響分析及改善計畫說明 | | |
| <p>1. 區內交通及停車規劃</p> <p><input type="checkbox"/> 圖示基地位置及平面配置圖，並詳附基地現況照片(含拍攝日期)。</p> <p><input type="checkbox"/> 圖示基地周邊道路路網圖(含主、次要道路)及人車動線規劃，並詳附基地周邊道路現況照片(含拍攝日期)。</p> <p><input type="checkbox"/> 說明基地周邊 500 公尺半徑範圍內，基地聯外道路及其周邊主要道路交通量(含路口(轉向量及延滯)、路段(交通量及旅行速率))。</p> <p><input type="checkbox"/> 提供或說明基地內卸載貨物停車空間、公眾</p> | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 調查之數據需載明調查時間 ◆ 交通量預測須說明預測方法。 ◆ 申請新北市工業區立體化方案者完成使用後，平日尖峰小時交通流量，不得小於該基地所面臨最寬道路 D 級服務水準(或為 D 級時，不得下降 1 服務等級)，然基地臨最寬道路服務等級為 E 或 F 級，經交通改善後，提升 1 等級者不在此限」。 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|---|-----|-----|
| <p>使用或員工停車空間配置與停車場管理計畫 (可供本案使用之停車格數、收費方式…等)，並依相關法令檢討停車數量，基地停車需求應內化處理。</p> <p><input type="checkbox"/>停車場出入口破口寬度及數量應符合建管法令規定，並說明停車場內部交通動線。</p> <p>2. 公共停車空間規劃</p> <p><input type="checkbox"/>說明基地周邊大眾運輸資訊(圖示:公車站、捷運站、YouBike 站點…等)。</p> <p><input type="checkbox"/>公共停車空間規劃:空間等(停車空間劃設應符合「交通工程手冊」之規定)。</p> | | |
| 六、環保署列管控制或整治場址 | | |
| <p>1. 是否屬環保署列管控制或整治場址</p> <p><input type="checkbox"/>未列管</p> <p><input type="checkbox"/>已列管</p> | | |
| 七、環境影響分析及改善計畫 | | |
| <p>1. 屬環境影響評估法「開發行為應實施環境影響評估細目及認定標準」之開發行為</p> <p><input type="checkbox"/>是</p> <p><input type="checkbox"/>否，檢附環境影響分析及改善計畫說明</p> <p>(1) 污染改善計畫</p> <p><input type="checkbox"/>水污染影響分析與改善計畫</p> | | |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|---|-----|---|
| <input type="checkbox"/> 噪音污染影響分析與改善計畫 <input type="checkbox"/> 空氣污染影響分析與改善計畫 <input type="checkbox"/> 土壤及地下水影響分析與污染改善計畫 (2) 廢棄物處理計畫 <input type="checkbox"/> 廢棄物影響分析與改善計畫 | | |
| 八、用水、用電使用計畫 | | |
| <input type="checkbox"/> (1) 足夠用水、用電使用計畫(檢附證明文件) <input type="checkbox"/> (2) 用水、用電不足改善計畫 <input type="checkbox"/> 1. 用水不足改善計畫 <input type="checkbox"/> 2. 用電不足改善計畫 | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 如已檢附目的事業主管機關出具用水用電足夠之證明文件，免說明改善計畫 |
| 九、污水處理計畫 | | |
| <input type="checkbox"/> 污水處理改善計畫 <input type="checkbox"/> 1. 檢附下水道主管機關同意文件 <input type="checkbox"/> 2. 自行設置污水處理設施 <input type="checkbox"/> 3. 留設污水處理設備設置空間 <input type="checkbox"/> 4. 事業廢水與生活污水分管規劃設計 | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 應檢附下水道主管機關同意文件。 ◆ 如無法取得下水道主管機關同意文件或有事業廢水者，應自行設置污水處理設施。 ◆ 申請人應自行設置污水處理設施、預鑄式污水處理設施或預留污水處理設施設置空間。 ◆ 為因應產業排放廢水之管末處理，避免工業廢水造成環境負荷，污水處理改善計畫中應包含事業廢水與生活污水分管規劃設計內容。 |
| 十、容積移轉上限管制 | | |
| <input type="checkbox"/> 1. 容積移轉第一階段(書面審查)核准函 | | 涉及容積移轉者應檢附，俾利確認容積移轉申請量體。 |
| <input type="checkbox"/> 2. 容積移轉說明 | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 說明容積移轉上限及辦理情形 ◆ 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 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|---|-----|---|
| | | 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%。 |
| 十、容積獎勵上限管制 | | |
| <p>申請更新立體化方案之容積獎勵項目說明</p> <p><input type="checkbox"/>1. 新增投資</p> <p><input type="checkbox"/>2. 能源管理</p> <p><input type="checkbox"/>3. 營運總部</p> <p><input type="checkbox"/>4. 捐贈空間</p> <p><input type="checkbox"/>5. 繳納回饋金</p> | | <ul style="list-style-type: none"> ◆ $\Delta F1$、$\Delta F2$ 與 $\Delta F3$ 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 $\Delta F1$、$\Delta F2$ 與 $\Delta F3$ 獎勵額度以基準容積之 50% 為上限。 ◆ 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%。 |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | 頁 次 | 備 註 |
|---|-----|---|
| <input type="checkbox"/> 2. 土管獎勵及都更獎勵項目說明 | | ◆ 應包含土管獎勵及都市更新獎勵項目說明並檢討無誤。 |
| <input type="checkbox"/> 3. 容積獎勵上限管制總表 | | |
| 十一、財務計畫 | | |
| <input type="checkbox"/> 1. 開發成本(開發項目與預估費用) | | ◆ 財務計畫總開發成本應列舉包含土地取得、機器設備、管理、稅費、研發、規劃設計等所有費用。 |
| 2. 資金來源、運用、償還 <input type="checkbox"/> 資金來源與金額 <input type="checkbox"/> 資金用途 <input type="checkbox"/> 資金償還 | | |
| 十二、預計開發進度 | | |
| <input type="checkbox"/> 1. 預計規劃設計時間(核定容積獎勵始起算) | | |
| <input type="checkbox"/> 2. 預計申請都市設計審議時間 | | |
| <input type="checkbox"/> 3. 預計申請建造執照時間 | | |
| <input type="checkbox"/> 4. 預計申請使用執照時間 | | |
| <input type="checkbox"/> 5. 預計辦理建物所有權第一次登記時間 | | |
| <input type="checkbox"/> 6. 預計申請完成使用查核時間 | | |
| <input type="checkbox"/> 7. 分期進度表 | | |
| 十三、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。 | | |
| <input type="checkbox"/> 1. 基地對產業發展需求之必要性 | | ◆ 預期效益分析請以量化數據敘明預計創造多少年營業額、成長幅度、就業機會(就業人數)及產值等資訊。 |
| <input type="checkbox"/> 2. 基地引進之產業規劃 | | |
| <input type="checkbox"/> 3. 基地對地區整體環境或價值提高內容 | | |
| <input type="checkbox"/> 4. 預期效益分析 | | |

投資計畫書內容摘要清單表

| 項 目 | | 頁 次 | 備 註 |
|---|--|-----|-----|
| 其他事項說明 | | 負責人 | |
| <p>填表說明：</p> <p>1. 申請人撰寫投資計畫書時，需針對本投資計畫書內容摘要清單表所規定項目，檢核撰寫內容是否齊全。</p> <p>2. 申請人檢核投資計畫書書是否撰寫齊全時，請於項目欄之『<input type="checkbox"/>』中打『<input checked="" type="checkbox"/>』，並於各『項目』對應之『頁次』欄上，填上該項目於投資計畫書書之頁次。</p> | | | |

附表一

都市計畫法新北市施行細則檢討對照表(法規版本:000年00月00日)

| 條號 | 條文內容 | 檢討 | 檢討結果 | 頁碼 |
|----|------|----|---|----|
| | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

都市計畫土地使用分區管制檢討對照表(法規版本:000年00月00日核定實施000

細部計畫)

| 條號 | 條文內容 | 檢討 | 檢討結果 | 頁碼 |
|----|------|----|---|----|
| | | | <input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 免檢討 | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |