

臺南市都市計畫工業區更新 立體化政策 Q&A

111年3月

臺南市都市計畫工業區更新立體化政策 Q&A

目錄

1. 「臺南市都市計畫工業區更新立體化」法令依據.....	1
2. 「臺南市都市計畫工業區更新立體化」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. 申請立體化容積獎勵合併容積移轉之獲取容積上限.....	7
5. 興辦事業計畫書內容為何.....	8
6. 新增投資額度計算方式.....	9
7. 新增投資金額如何計算？是否包含機電設備及機具等？要提供哪些資料供認定...	11
8. 能源管理項目	12
9. 捐贈空間	14
10. 預告登記及限制移轉規定.....	15

1. 「臺南市都市計畫工業區更新立體化」法令依據

答：

依行政院民國108年12月17日核定「工業區更新立體化發展方案」及「都市計畫法臺南市施行細則」第37條之3規定辦理。

一、依行政院民國108年12月17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、法定依據：依「都市計畫法臺南市施行細則」第37條之3 第1項、第2項、第3項第1款規定辦理，說明如下：

- (一) 第37條之3第1項規定：「於都市計畫範圍內依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例、原科學工業園區設置管理條例或科學園區設置管理條例所編定開發或設置之工業用地、工業區、產業園區、科學工業園區或科學園區，且法定容積率為百分之二百四十以下者，及從事產業創新條例相關規定所指之產業用地(一)之各行業、原科學工業園區設置管理條例所稱之科學工業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業者，其擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫經工業主管機關或科技主管機關同意，平均每公頃新增投資金額(不含土地價款)超過新臺幣四億五千萬元者，平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元，得獎勵法定容積百分之一，上限為法定容積百分之十五。」
- (二) 第37條之3第2項規定：「前項經工業主管機關或科技主管機關同意之擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，於取得前項獎勵容積後，並符合下列各款規定之一者，得再增加獎勵容積：一、設置能源管理系統：

法定容積百分之二。二、設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積占屋頂可設置區域範圍百分之五十以上；法定容積百分之三。

- (三) 第37條之3第3項第1款規定：「第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，得依下列規定申請獎勵容積，上限為法定容積百分之三十：一、捐贈建築物部分樓地板面積（含相對應容積樓地板土地持分），集中留設作中繼廠房、指定之產業空間、社會福利或公益設施使用，且面臨基地周邊最寬之道路，並有獨立之出入口，經工業、科技主管機關或目的事業主管機關核准及同意接管者，其捐贈空間得免計入容積，並依其捐贈容積樓地板面積給予一倍以下獎勵容積。」

2. 「臺南市都市計畫工業區更新立體化」申請規定、要件及流程

答：

依「臺南市都市計畫工業區更新立體化獎勵容積案件審查作業要點」辦理，申請獎勵容積之基地應位於都市計畫乙種工業區、甲種工業區、或使用性質相近似之產業專用區，且其法定容積以百分之二百四十以下者為限之土地所有權人，並產業類別以六大新興產業、5+2創新產業或低污染事業為限。

一、申請規定：臺南市都市計畫工業區更新立體化獎勵容積案件審查作業要點。

二、申請要件及資格：

(一) 申請基地位於都市計畫甲種工業區、乙種工業區或使用性質相近似之產業專用區，且其法定容積率為百分之二百四十以下者。

(二) 產業類別以下列為限：

1. 六大新興產業：包括生物科技、精緻農業、綠色能源、醫療照護、觀光旅遊、文化創意。

2. 5+2創新產業：包括智慧機械、亞洲矽谷、綠能科技、生醫產業、國防產業、新農業及循環經濟。

3. 低污染事業：依經濟部109.03.20公告之「低污染認定基準」凡不在表所列舉之53項行業別及製程者，屬低污染事業。

(三) 申請人為土地所有權人。

(四) 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：

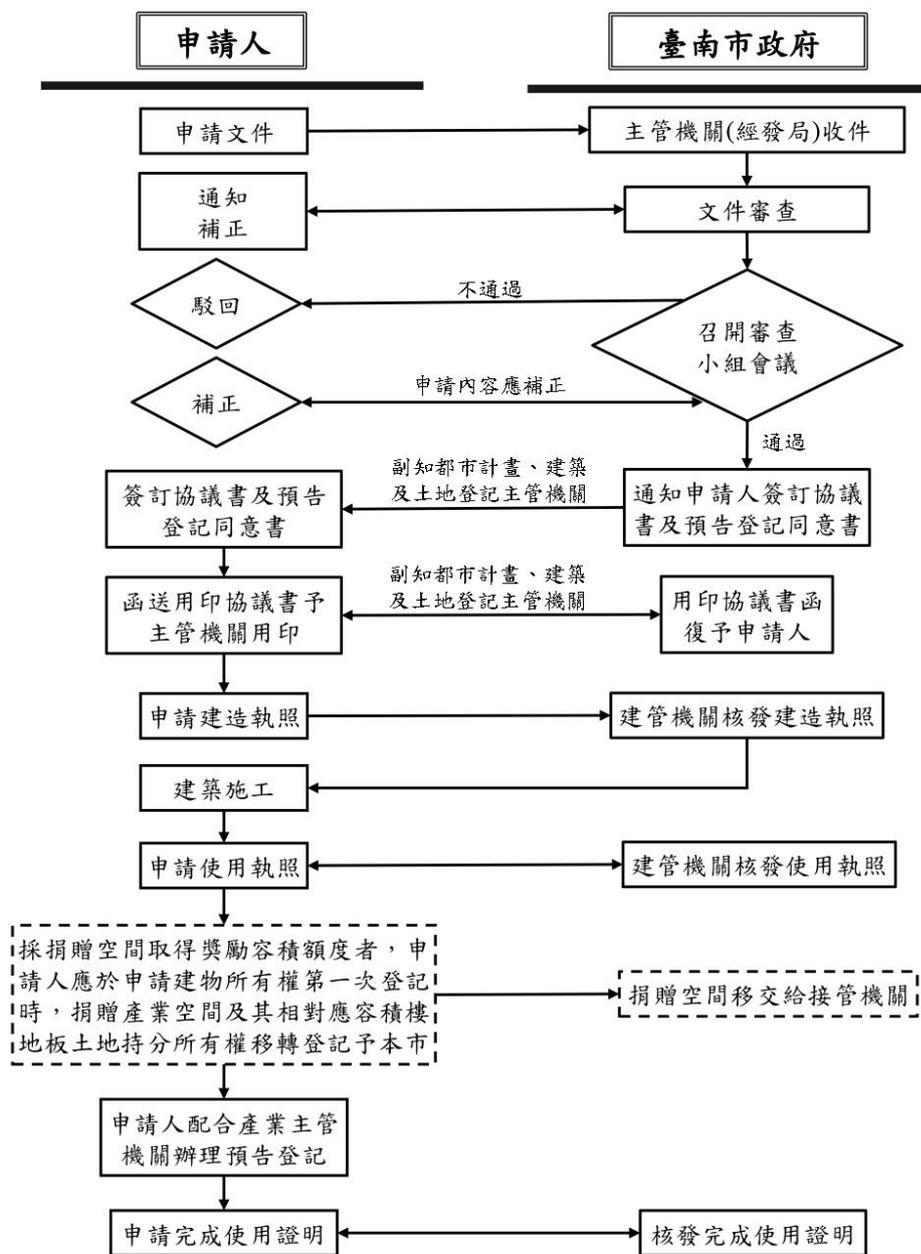
(一) 申請書及相關文件。

(二) 切結書。

(三) 獎勵容積項目表。

(四) 興辦事業計畫書。

四、申請流程：



3. 獎勵容積項目及其獎勵容積上限

答：

分為新增投資(15%)與能源管理(5%)，前項合計容積獎勵上限20%；另捐贈空間可取得法定容積之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、獎勵容積項目及額度：

獎勵容積項目包括△F1新增投資、△F2能源管理與等項目，各獎勵項目認定標準及容積獎勵額度上限如下表所示，合計獎勵容積上限為法定容積20%。倘廠商仍有容積需求，亦可以捐贈空間方式取得獎勵容積額度；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	獎勵容積 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.計算公式： $\Delta F1 = [(T \text{ 億元} - A \times 4.5 \text{ 億元}) / (A \times 0.1 \text{ 億元})] \times 1\%$ △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3%。 (3)取得「建築整合型太陽光電發電設備」核可文件者，核給1%。	5%
捐贈空間	捐贈建築物部分樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持分)，集中留設作中繼廠房、指定之產業空間、社會福利或公益設施使用，且面臨基地周邊最寬之道路，並有獨立之出入口，並經本府目的事業主管機關核准及同意接管者(後續依臺南市市有財產管理相關規定辦理)，其捐贈空間得免計入容積，並依其捐贈容積樓地板面積給予1倍以下獎勵容積。	30%

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。

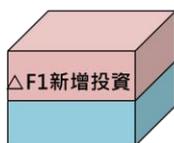
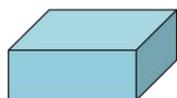
2.總容積上限：

(1) △F1、△F2獎勵額度加總以各該工業區法定容積之20%為上限。

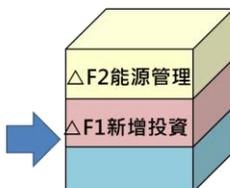
(2) 倘廠商仍有容積需求，亦可以捐贈空間取得容積獎勵額度；獎勵額度以法定容積之30%為上限，合併△F1、△F2獎勵額度以法定容積之50%為上限。

【範例】

基地3,025坪(1公頃)
容積率210%
建坪約6,352.5坪



☑興建或新增設備6億元
增加建坪約952.9坪



☑廠房再生能源發電
再增加建坪約317.6坪



☑捐1得1
加碼
增加建坪約1,905.75坪

原建物3層樓
取得立體化獎勵容積後
可蓋約4.5層
增加建坪3,176.25坪

**△F1
新增投資**

15%

- 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，得增加法定容積之1%。

**△F2
能源管理**

5%

- 取得「ISO 50001能源管理系統」證書者，得增加法定容積之1%
- 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，得增加法定容積之3%
- 取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核可文件者，得增加法定容積之1%

**捐贈
空間**

30%

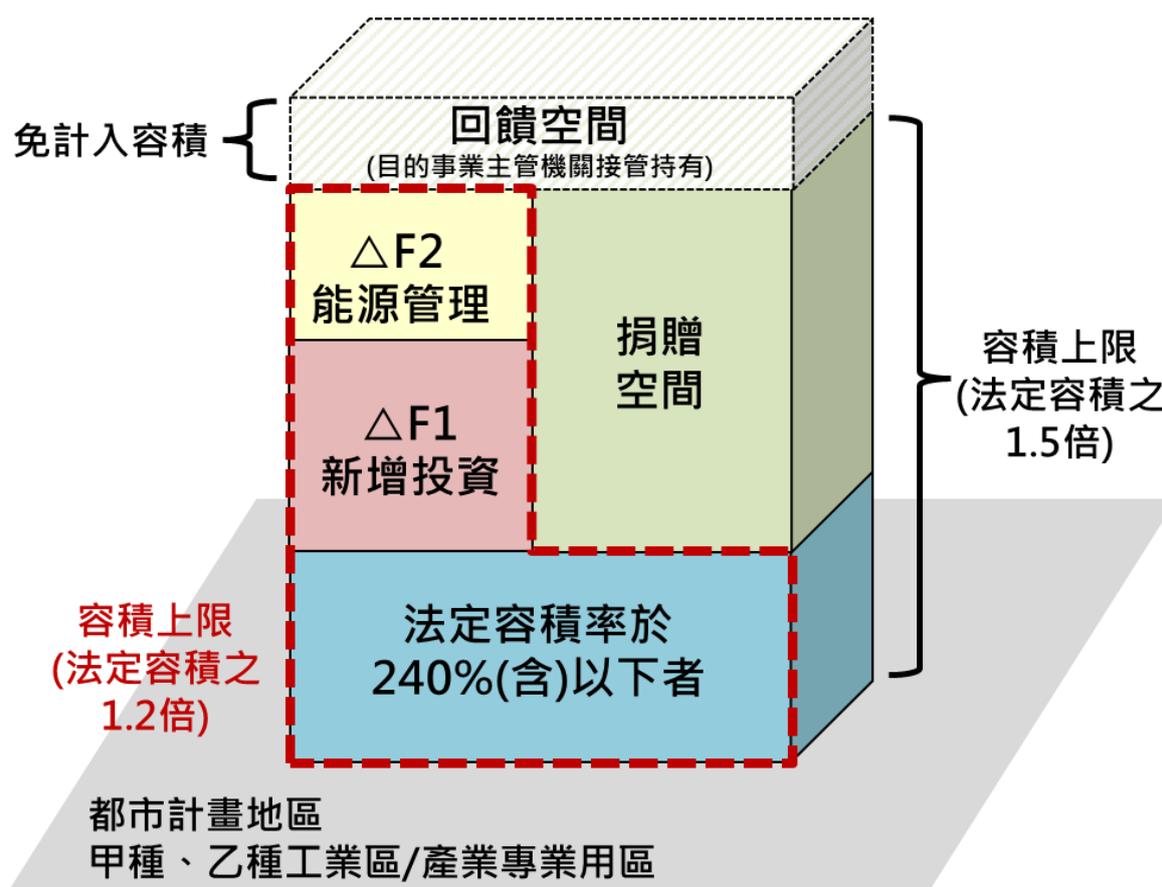
- 建築物捐贈部分樓地板面積作產業空間使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，並經本府目的事業主管機關核准及同意接管者，依其捐贈容積樓地板面積給予獎勵容積，並以一倍為上限。

4. 申請立體化容積獎勵合併容積移轉之獲取容積上限

答：

倘依循現行都市計畫法容積移轉相關機制申請容積移轉，合併依「臺南市都市計畫工業區更新立體化政策」容積獎勵之獲取容積總額仍不得超過法定容積之50%。

- 一、 $\Delta F1$ 新增投資與 $\Delta F2$ 能源管理獎勵額度加總以各該工業區法定容積之20%為上限。倘廠商仍有容積需求，亦可以捐贈空間取得容積獎勵額度，合併獎勵額度以法定容積之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容積移轉，合併上開申請立體化容積獎勵之獲取容積總額仍不得超過法定容積之50%。



5. 興辦事業計畫書內容為何

答：

興辦事業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。

一、興辦事業計畫書內容說明如下：

- (一) 興辦事業計畫事由及用途。
- (二) 基地相關基本資料說明。
- (三) 基地規劃設計。
- (四) 環保署列管控制或整治場址。
- (五) 環境影響分析及改善計畫。
- (六) 財務計畫。
- (七) 預計開發進度。
- (八) 對該地區或該工業區(產專區)總體價值提升之貢獻及預期效益分析。

二、詳細內容請參閱「興辦事業計畫書內容摘要清單表(附件四)」。

6. 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；或每1,000平方公尺土地新增投資金額(不含土地價款)需達4,500萬元。

一、新增投資金額門檻及計算方式：

- (一) 新增投資額係指申請基地新建、增建或重建建築物之建築成本及機器設備等費用，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，得增加法定容積率1%；或每1,000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1,000平方公尺再增加投資1百萬元，得增加法定容積率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。

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

三、案例假設：

申請基地面積 3,025坪（1公頃）之廠地，法定容積為210%，擬依此項目取得法定容積之15%容積（即為31.5%容積，增加建坪952.9坪），新增投資金額需達6億元。

計算公式：

$$15\% = [(6\text{億元} - 1\text{公頃} \times 4.5\text{億元}) / (1\text{公頃} \times 0.1\text{億元})] \times 1\%$$

$$\Delta F1 = [(T\text{億元} - A \times 4.5\text{億元}) / (A \times 0.1\text{億元})] \times 1\%$$

T = 新增投資金額(億元)

A = 申請基地面積(公頃)

$\Delta F1$ 新增投資

■ 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%。

■ $\Delta F1 = [(T\text{億元} - A \times 4.5\text{億元}) / (A \times 0.1\text{億元})] \times 1\%$

$\Delta F1$ ：新增投資允許增加之容積獎勵額度

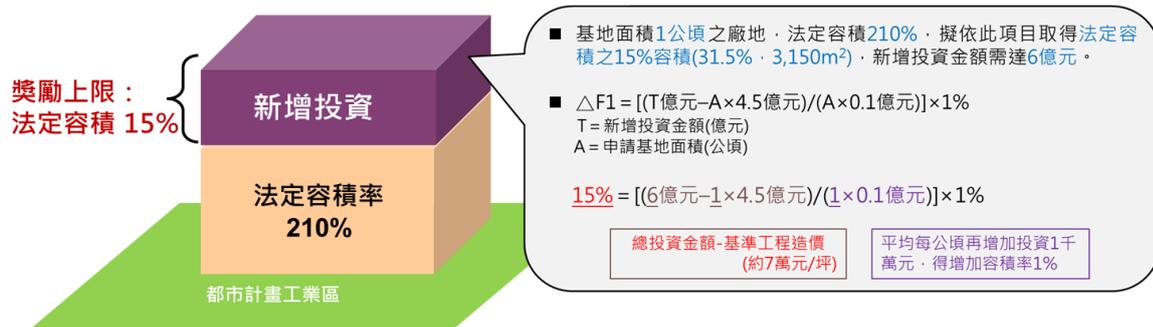
T = 新增投資金額(億元)

A = 申請基地面積(公頃)

■ 案例辦理模擬

$$\frac{4.5\text{億元}}{10,000\text{m}^2} = \frac{\text{投資金額}(X)}{\text{基地面積}}$$

15%獎勵容積金額簡易估算方式參考



7. 新增投資金額如何計算？是否包含機電設備及機具等？要提供哪些資料供認定

答：

△F1 新增投資係包含新建、增建或重建建築物之建築成本及機具設備等之費用，但不包括土地成本，廠商應提供足資認定投資金額之相關憑證，例如經會計師核閱之付款憑證（包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證）等。

8. 能源管理項目

答：

1. 取得「ISO 50001 能源管理系統」證書者，核給法定容積之 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，核給法定容積之 3%。
3. 取得「建築整合型太陽光電發電設備」核可文件者，核給法定容積之 1%。

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%：以申請基地 3,025 坪(1 公頃)，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 2,015 萬元。
- 建蔽率 70%：以申請基地 3,025 坪(1 公頃)，建蔽率蓋滿，太陽能板 50% 設置面積估算(約 1,058.75 坪)，設置費用約 2,355 萬元。

三、取得「建築整合型太陽光電發電設備」核可文件。

(一) 說明：取得由中央主管機關核定「建築整合型太陽光電發電設備」證書。

(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。

取得「ISO 50001能源管理系統」證書者

促使廠商發展和實施能源政策，鑑別重大的能源使用及能源消費，並透過建立和實現能源管理目標、標的、行動計畫以及採取相關管控措施以達成能源績效。

ISO 50001能源管理系統



□ 範例模擬：

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2,600萬元/家。

核給法定容積 1%

設置太陽光電發電設備於廠房屋頂，且水平投影面積佔屋頂可設置區域範圍50%以上者

水平投影面積占屋頂可設置區域範圍50%以上



□ 範例模擬：

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2,015萬元。

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1,058.75坪)，設置費用約2,355萬元。

核給法定容積 3%

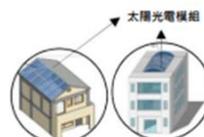
取得中央主管機關「建築整合型太陽光電發電設備」核可文件者

以下列方式之一設置而與建築物整合以取代全部或部分建材，且移除後將致建築物功能減損者。

帷幕式



頂蓋式



其他 經中央主管機關認可設置方式。

□ 範例模擬：

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2,000萬元。

核給法定容積 1%

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）予臺南市。

一、捐贈空間以集中留設作產業空間使用（含相對應容積樓地板土地持分），並經本府目的事業主管機關核准及同意接管者（後續依臺南市市有財產管理相關規定辦理），得免計入容積，依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以1倍為上限，且原則上應面臨基地周邊最寬道路，並應有獨立之出入口。

二、案例假設：

申請基地3,025坪(1公頃)，法定容積率210%，原興建建築物之建坪約6,352.5坪。若以捐贈空間方式之取得獎勵容積為法定容積之30%（即為63%容積），實際可興建建築物之建坪達10,163.94坪，其中捐贈予政府建坪1,905.72坪不計入容積，申請人實際增加建坪1,905.72坪。

獎勵容積計算公式：

基地面積3,025坪×(法定容積率210%×獎勵容積額度30%)=1,905.72坪

10. 預告登記及限制移轉規定

答：

依「臺南市都市計畫工業區更新立體化政策」獲取之容積增量不動產產權應同意配合主管機關辦理預告登記，於完成使用後五年內不得移轉。

為落實土地利用與政策獎勵之公平正義原則，依「臺南市都市計畫工業區更新立體化政策」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）五年內未經臺南市政府主管機關同意，不得將容積增量不動產產權轉讓予他人。其中容積增量不動產產權之範圍，應於興辦事業計畫書明確說明獲取容積增量土地與建築物產權之持分比例、範圍及建築物配置位置，以利後續辦理預告登記。

