

高雄市工業區更新立體化方案

主辦機關：高雄市政府經濟發展局

112年8月

高雄市工業區更新立體化方案

壹、前言

本府依行政院核定「工業區更新立體化發展方案」之政策指導，於「都市計畫法高雄市施行細則」增訂第 24 條之 3 有關工業區更新立體化之規定，並提出「高雄市工業區更新立體化方案」做為案件審核與後續方案執行及管理之依據，期藉由提升容積率方式強化產業用地使用效率，同時促進產業升級轉型，滿足產業發展之需求。

貳、目標

- 一、藉由容積獎勵之方式，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、提升產業能源使用效率與再生能源使用，達到永續經營與環境友善的目標。

參、方案內容

一、適用對象及範圍：

- (一)限於本市法定容積率 240%以下之都市計畫工業區或使用性

質相近似之產業專用區土地所有權人提出申請。

(二)本方案不適用原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定開發之園區，各園區廠商如有申請容積獎勵需求，請逕向經濟部工業局各工業區服務中心、科技部南科管理局及本局和發產業園區、仁武產業園區服務中心辦理。

二、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、△F2 能源管理與企業總部及△F3 捐贈建築空間等三大項，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	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)(不含土地價款)	法定 容積 15%

	A=申請基地面積(公頃)	
△F2 能源 管理 與企 業總 部	<p>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。</p> <p>2. 認定標準：</p> <p>(1)取得「ISO 50001 能源管理系統」證書，核給2%。</p> <p>(2)取得銀級綠建築標章：核給1%； 取得黃金級綠建築標章：核給2%； 取得鑽石級綠建築標章：核給3%。</p> <p>(3)取得經濟部工業局清潔生產評估系統合格證書：核給1%。</p> <p>(4)工廠設置屋頂太陽光電發電設施面積達新建或增建建築面積70%以上核給1%；達80%以上核給2%。</p> <p>(5)取得經濟部核發之營運總部認定函：核給5%。 (取得經濟部核准函視為完成使用，惟廠商應承諾設立時間應達5年以上，違反者依雙方協議書規定計收違約金)</p>	法定 容積 5%
△F3	捐贈建築物部分樓地板面積(含相對應容積樓地板土	法定

<p>捐贈 建築 空間</p>	<p>地持分)作產業、社會福利或公益設施空間使用，且該設施空間面臨基地周邊最寬之計畫道路，並具有獨立之出入口，經本府各目的事業主管機關核准及同意接管者，得免計入容積，並依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限。</p>	<p>容積 30%</p>
<p>註： 1. 須達申請△F1 標準，方可申請△F2。 2. 總容積上限： (1)△F1、△F2 獎勵額度加總以法定容積之 20% 為上限。 (2)倘申請人仍有容積需求，亦可以採△F3 捐贈空間方式取得容積獎勵額度；獎勵額度以基準容積之 30% 為上限，△F1、△F2 及△F3 獎勵額度以法定容積之 50% 為上限。</p>		

三、申請流程及應備文件：

(一)申請人備妥申請應備文件，依序裝訂製作「高雄市工業區更新立體化方案事業計畫書」計 12 份，以掛號郵寄或專人送至本府經濟發展局(高雄市苓雅區四維三路 2 號 9 樓)。

(二)申請應備文件請至本府經濟發展局網站下載(網址：

<https://edbkcg.kcg.gov.tw/>)，包含：

- (一) 申請書。
- (二) 切結書。
- (三) 容積獎勵項目表
- (四) 事業計畫書內容摘要清單表

(五) 事業計畫書

(六) 協議書

(七) 預告登記同意書

(三)經濟發展局於收受事業計畫書後，召開工業區更新立體化方案審查會議，經委員及市府相關機關審酌環境容受力(包含聯外交通、水電供給及污染物與廢棄物處理方式等)，核發容積獎勵額度。

(四)事業計畫書經審查核准後，申請人應依審查意見修訂計畫書送交經濟發展局備查並簽訂協議書，由經濟發展局副知都市發展局及工務局建管處等相關機關後據以執行。

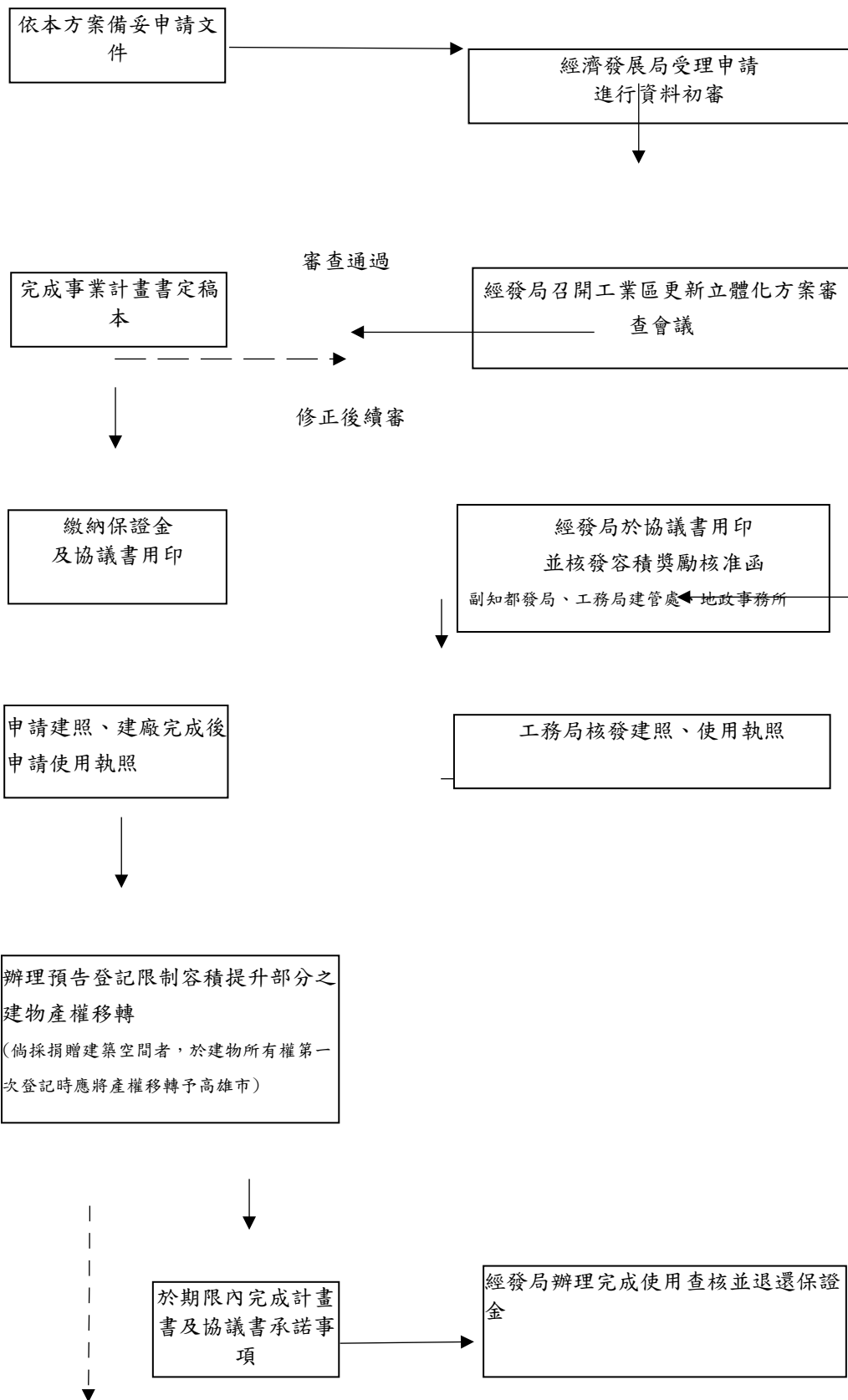
(五)申請人應依核定事業計畫書完成使用(以取得使用執照及完成獎勵項目為準)，並提出投資金額及相關佐證資料之證明文件，向經濟發展局申請完成使用查核。

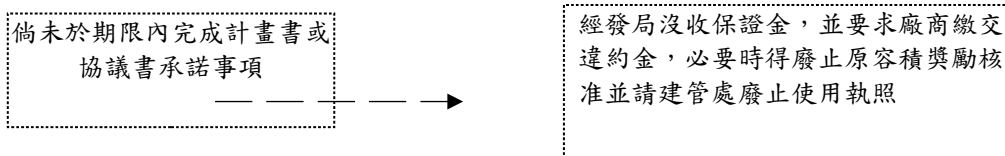
(六)申請人於提送事業計畫書時應切結承諾同意本案保證金、違約金及容積獎勵廢止規定、完成使用前權利義務之移轉限制、容積提升部分建物產權之移轉限制及配合完成使用查核，並納入協議書內容。

(七)申請流程：

申請人

高雄市政府





四、 配套措施：

(一)申請人應依事業計畫書確實執行，倘未依計畫完成使用或於完成使用前將申請之權利義務轉讓予他人，經濟發展局得廢止原容積獎勵之核准並函請建管機關不予發給或廢止建造執照或使用執照。上開未取得或經廢止建造執照、使用執照之違章建築，應由申請人限期自行拆除，逾期不拆除者依「高雄市政府工務局處理違章建築執行要點」相關規定辦理。

(二)為確保申請人依協議書履行並落實投資成效，訂定保證金及違約金收取規定如下：

(1)保證金：

申請人倘申請△F2 能源管理與企業總部之容積獎勵項目，應於事業計畫書通過後，依經發局所訂期限繳交保證金，逾期未繳納經通知補繳仍未繳納者，不予核發容積獎勵核准函。保證金計算方式參考「都市更新建築容積獎勵辦法」規定，繳納額度=計畫核准時之公告土地

現值*0.7*取得△F2容積獎勵之樓地板面積。

(2) 違約金：

申請人倘未依計畫完成使用或於完成使用前將申請之權利義務轉讓予他人，應繳納違約金予經發局。違約金額度=未完成獎勵項目所取得之容積市價-已繳交之保證金。市價之查估由經發局指定3家不動產估價師辦理，並取平均價格計算違約金。估價師委託費用由申請人負擔。

(三) 申請人倘因合理事由造成計畫執行落後，或有計畫內容變更需要，應提出申請變更計畫，經審查通過後執行。

(四) 為避免工業用地炒作，本方案輔以下列管制措施，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

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，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）應同意配合經濟發展局辦理預告登記，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) 5 年內或義務人未完成繳納違約金者，未經經濟發展局同意，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，經由經濟發展局同意後，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，申請人於提送事業計畫書時應切結承諾辦理上開事項。

(五)有關申請人捐贈建築空間使用管理，依市府財產管理使用相關規定辦理。

肆、各單位分工

本方案執行與管理作業由經濟發展局統籌辦理，並由本府各局處依職權分工配合辦理。

伍、預期效益

本方案希冀透過容積獎勵方式，提供本市產業發展所需空間，引導產業升級轉型，推動本市整體經濟發展及創造就業機會。