變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定案

計畫書

申請機關：經濟部加工出口區管理處

辦理機關：高雄市政府

中華民國 106 年 12 月

變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定案計畫書

高雄市變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫乙種工業區（工七）事業及財務計畫、土地使用分區管制相關規定案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	經濟部加工出口區管理處	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 106 年 09 月 09 日起至民國 106 年 10 月 10 日止（刊登於 106 年 09 月 09 日～11 日自由時報及臺灣導報）
	公開說明會	民國 106 年 09 月 29 日（本市楠梓區公所）
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市級	106 年 11 月 24 日高雄市都市計畫委員會第 65 次會議審議修正通過

目　　錄

壹、計畫緣起.....1-01

貳、法令依據.....2-01

參、計畫範圍及位置.....3-01

肆、現行計畫概要.....4-01

一、都市計畫歷程.....4-01
二、現行計畫概要.....4-03

伍、發展現況情形.....5-01

一、土地使用現況.....5-01
二、土地權屬.....5-03
三、進駐事業概況.....5-03
四、進駐事業營運狀況.....5-04
五、交通運輸系統.....5-07

陸、規劃構想.....6-01

一、以容積調配方式抵付土地取得費用及土地使用費用.....6-01
二、繳納代金時程.....6-03
三、規劃評估.....6-03

柒、實質變更內容.....7-01

一、變更理由.....7-01
二、變更內容.....7-01
三、事業及財務計畫修正對照.....7-03
四、土地使用分區管制修正對照.....7-05

捌、變更後計畫.....8-01

一、事業及財務計畫.....8-01
二、土地使用分區管制要點.....8-03

附件一　105 年 9 月 26 日研商「高雄市政府使用經濟部加工出口區管理處經管國有土地案」會議紀錄

附件二　105 年 12 月 22 日研商「高雄市政府使用經濟部加工出口區管理處經管國有土地案」工作小組會議紀錄

附件三　內政部同意辦理個案變更同意文件

附件四　高雄市都市計畫委員會 106 年 11 月 24 日第 65 次會議紀錄

圖目錄

圖 3-1　計畫範圍及位置示意圖 3-01
圖 4-1　現行都市計畫示意圖 4-03
圖 4-2　工七區內容積提昇申請建築及代金繳納程序 4-05
圖 5-1　楠梓加工出口區土地放租情形示意圖 5-01
圖 5-2　園區內已申請增量容積情形示意圖 5-02
圖 5-3　土地權屬分佈示意圖 5-03
圖 5-4　進駐事業廠商家數佔比及年平均營業額情形 5-04
圖 5-5　楠梓加工出口區歷年營業額產值趨勢圖 5-04
圖 5-6　園區周邊交通運輸系統示意圖 5-08
圖 6-1　加昌路之加工處持有土地分佈情形示意圖 6-01
圖 6-2　容積調配後繳納代金規劃示意圖 6-04
圖 8-1　變更後容積提升申請建築及代金繳納程序 8-02

表目錄

表 4-1　計畫範圍相關都市計畫變更歷程綜理表 4-01
表 4-2　容積提昇回饋負擔項目及計算方式一覽表 4-05
表 5-1　楠梓加工出口區土地放租情形 5-01
表 5-2　楠梓加工出口區進駐事業概況－依事業種類區分 5-05
表 5-3　楠梓加工出口區與其他園區歷年營運狀況比較 5-06
表 5-4　公車系統概況表 5-07
表 7-1　變更內容綜理表 7-01
表 7-2　事業及財務計畫修正情形對照表 7-03
表 7-3　土地使用分區管制修正情形對照表 7-05
表 8-1　變更後容積提昇回饋負擔項目及計算方式一覽表 8-02

壹、計畫緣起

楠梓加工出口區自民國58年設立至今，區內事業家數共計90家，每年之營業額超過3,000億，員工人數達4萬人，無論是營運規模或從業員工數，均名列台灣各加工出口區之首位，其園區現況發展已飽和，土地出租率達100%。為增加園區內土地開發強度及容積強度之彈性運用，高雄市政府於民國94年以「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區【工七】容積率及土地使用分區管制相關規定案」修訂乙種工業區（工七）之基準容積率由300%提高至400%（區內個案建築基地容積率可提高至490%），各建築基地申請容積率超過300%時，須依負擔規定辦理，並於事業及財務計畫中訂定容積增量及上限計算、代金繳納方式與相關程序規定。

工七南側之加昌路於民國61年公告楠梓主要計畫劃設為40公尺寬之計畫道路，目前已完成開闢為道路及高捷站體與軌道通行使用，並提供經濟部加工出口區員工通勤使用與公眾通行。其中屬國有土地之部分，高雄市政府與經濟部加工出口區管理處（以下稱加工處）協調決議撥用面積約8,310平方公尺，撥用經費約3.9億元，應分期編列預算辦理有償撥用，惟市府基於財政拮据，至今尚未提報有償撥用計畫書，故加工處為維護基金權益及確保債權，提請高雄高等行政法院判決。

承上，為解決高雄市政府使用加工處經管國有土地有償撥用及土地使用費問題，105年9月26日經濟部邀高雄市政府共組工作小組，研提以楠梓加工出口區第一園區作為標的，以都市計畫個案變更採容積調配方式，支付高雄高等行政法院99年訴字516號等判決所稱高雄市政府尚未完成土地撥用程序所需之撥用經費及衍生之土地使用費，並依都市計畫法第27條之1規定，將公共設施用地所有權提供或捐贈予當地地方政府（詳附件一）。兩造後於105年12月22日召開工作會議決議訂定容積總量計算方式，應包括法院判決土地使用費及104年1月7日起計算未判決之土地使用費（詳附件二）。另94年計畫書規定園區內廠商申請容積增量代金繳納分為權利金及年租金兩部分計算，並以其代金總額1/3作為權利金（於承租容積時一次收取）、2/3為年租金（逐年收取）；由於繳納年期冗長，於執行面易致行政成本增加與管理不便等問題，將透過本次變更一併處理。

本次據此辦理修訂「高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫」有關乙種工業區（工七）之事業財務計畫及土地使用分區管制要點相關規定。一為解決高雄市政府使用加工處經管國有土地有償撥用及土地使用費問題，並延續加昌路服務加工區就業人車通行及提供公眾通行價值；二為配合行政院推動「生產力4.0發展方案」之產業發展政策，在既有基礎環境優勢，透過容積調配，提供容積增量予園區彈性使用，以加速產業轉型、廠房更新及重建；三為輔以簡化容積增量申請建築及代金繳納程序，除提升廠商申請容積增量之意願，亦希冀提高產業多元化設置，結合南科高雄園區與屏東加工出口區，發展成為區域創新產業園區龍頭，創造地區產業升級之契機。本案業經內政部106年8月7日內授營都字第1060056015號函同意，依都市計畫法第27條第1項第3款規定（詳附件三）辦理都市計畫變更。

貳、法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第3款規定「為適應國防或經濟發展之需要時」辦理都市計畫個案變更。

參、計畫範圍及位置

計畫範圍位於楠梓加工出口區，德民路以南，加昌路以北，西側臨外環西路、東側臨瑞屏路。都市計畫為「楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫區」之乙種工業區（工七），面積計92.45公頃，詳圖3-1所示。

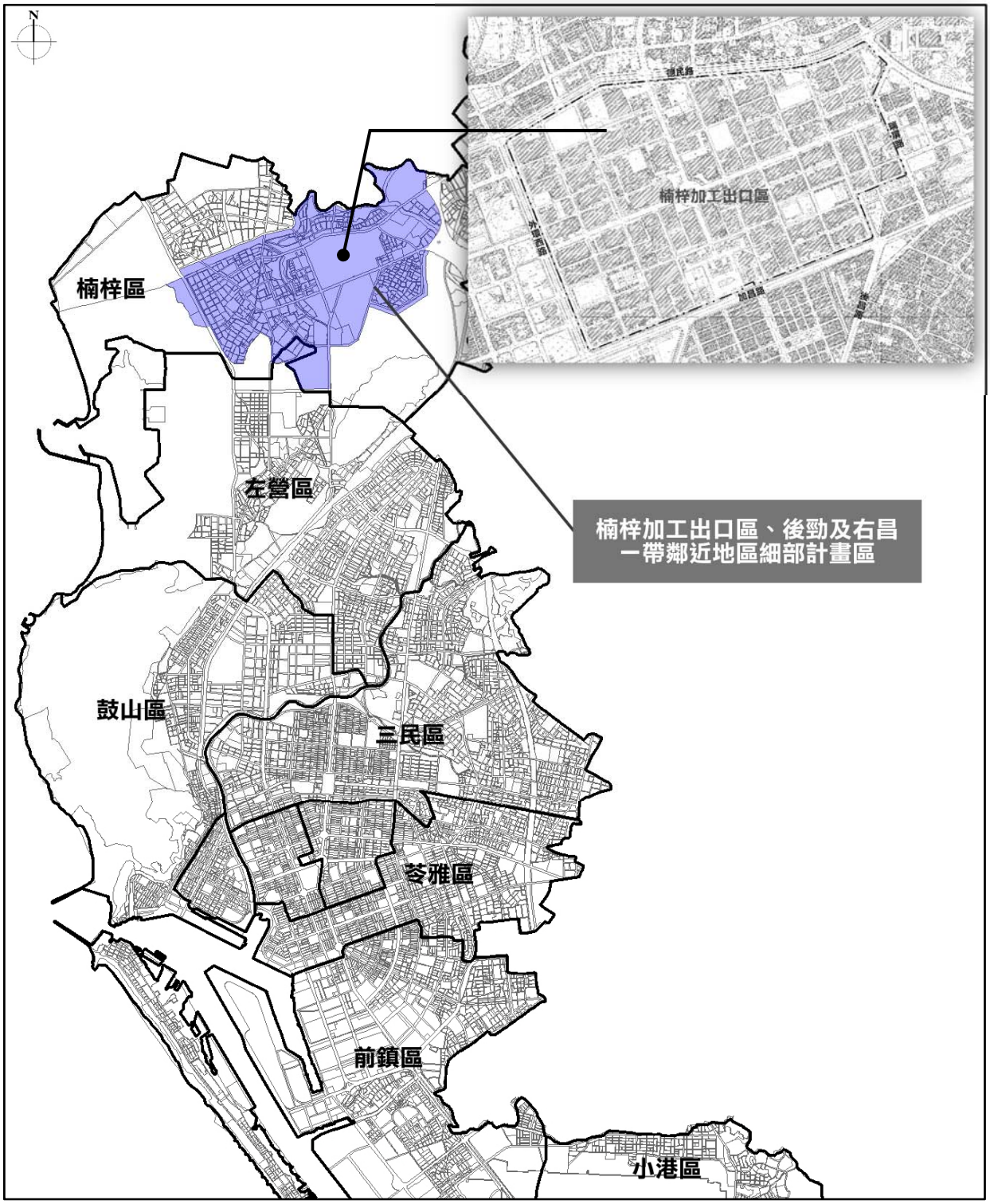


圖 3-1　計畫範圍及位置示意圖

肆、現行計畫概要

一、都市計畫歷程

本計畫範圍係於民國61年擬定「楠梓區主要計畫」時，配合「楠梓加工出口區」設立劃設為工業區，並於民國71年辦理「擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）」時劃為乙種工業區。

爾後因應經濟發展需要，為滿足區內廠商擴廠需求，於94年6月27日公告實施「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區【工七】容積率及土地使用分區管制相關規定案」，修正其事業及財務計畫、土地使用分區管制要點等規定。後於105年辦理「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」，將前開規定一併納入通盤檢討案敘明。計畫範圍內歷次都市計畫變更內容彙整如表4-1。

表 4-1　計畫範圍相關都市計畫變更歷程綜理表

編號	案號	案名	公告日期及文號	相關內容摘要
1	86	楠梓區主要計畫案	61.04.10 高市府工都字第 36862 號	擬定楠梓區主要計畫，將本園區土地劃設為工業區。
2	119	楠梓區主要計畫通盤檢討案	65.11.27 高市府工都字第 109890 號	辦理楠梓區主要計畫通盤檢討，本園區所在土地，仍維持工業區，面積不變。
3	144	楠梓區細部計畫案	69.07.07 高市府工都字第 16198 號	依主要計畫之範圍擬定楠梓區細部計畫，因尚未確知工業種類及其需求，故未訂定工業區管制內容。
4	184	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內、凹子底及高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）案	71.12.30 高市府工都字第 34424 號	將本園區及其周邊土地所在工業區劃設為乙種工業區
5	211	變更高雄市楠梓區都市計畫（部分住宅區及道路用地為乙種工業區、住宅區為道路用地、道路用地為住宅區）案	74.05.08 高市府工都字第 011979 號	1.配合加工區擴建計畫，變更住宅區 7.11 公頃為乙種工業區，供資本密集型及精密型工業使用。 2.考慮擴建後加工出口區之完整性，原外環東路費，改以 4-35 號道路作為外環道路。
6	363	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫通盤檢討案	86.07.24 高市府工都字第 16417 號	本園區建蔽率、容積率及使用項目管制，依都市計畫法高雄市施行細則之乙種工業區規定辦理。
7	469	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫（第二次通盤檢討）案	94.06.30 高市府都二字第 0940026839 號	本園區建蔽率、容積率及使用項目管制，依都市計畫法高雄市施行細則之乙種工業區規定辦理。

表 4-1　計畫範圍相關都市計畫變更歷程綜理表（續）

編號	案號	案名	公告日期 及文號	相關內容摘要
8	471	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區【工七】容積率及土地使用分區管制相關規定案	94.06.27 高市府都二字第 0940031066 號	1.變更本園區土地使用分區管制容積率等規定，基準容積率由 300%變更為 400%（區內個案建築基地容積率可提高至 490%），且容積率超過 300%時，依負擔規定辦理。 2.訂定容積增量計算及容積率提升變更負擔規定，及繳納代金方式、程序規定。
9	773	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	105.03.31 高市府都發規字第 10531181601 號	辦理楠梓加工出區鄰近三處細部計畫區整併，涉及主計範疇檢討計畫，有關本園區土管相關規定仍維持 94 年 6 月 27 日發布實施規定辦理。
10	792	變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案	105.08.03 高市府都發規字第 10532576903 號	辦理楠梓加工出區鄰近三處細部計畫區整併，將 94 年 6 月 27 日發布實施之建蔽率、容積率及繳納代金方式與程序等相關規定納入本細部計畫通盤檢討「事業及財務計畫」、「土地使用分區管制規定」乙節敘明相關規定。

二、現行計畫概要

（一）土地使用分區

計畫範圍現行計畫為乙種工業區（工七），係屬「楠梓加工區、後勁及右昌一帶鄰近地區細部計畫」範疇，面積為92.45公頃；周邊土地使用分區多為住宅區之劃設，公共設施用地則包括機關、學校、公園、兒童遊樂場等，現行都市計畫詳圖4-1所示。

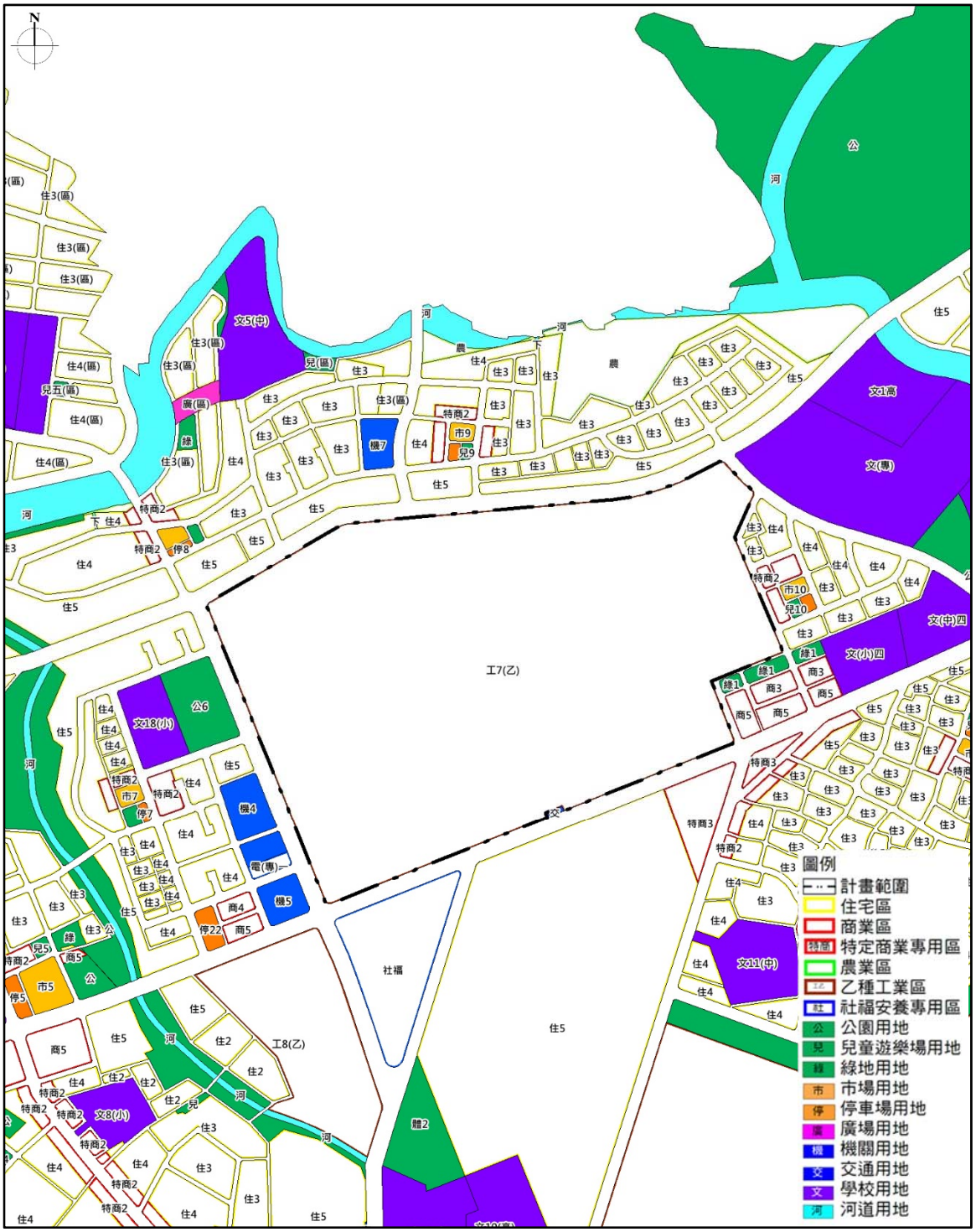


圖 4-1　現行都市計畫示意圖

（二）事業及財務計畫

現行乙種工業區（工七）之事業及財務計畫於「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」第九章第四節「變更負擔回饋規定」中載明，說明如下：

乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定：

1. 容積增量計算方式

楠梓加工出口區全區係屬乙種工業區，因考量園區完整性及未來發展規劃彈性，園區內並未劃設細部計畫公共設施用地。另依據一般都市計畫公共設施劃設比例、楠梓加工出口區使用現況及楠梓加工出口區管理處陳報行政院核定之綱要計畫，區內公共設施面積以佔全區面積 25%計算，故本案容積率提升至 400%之增量容積總和計算如下：

（楠梓加工出口區都市計畫面積（乙種工業區）×（1－25%））×100%

2. 變更負擔計算方式

（1）法令依據及變更負擔方式訂定原則

A.容積率提高變更之負擔，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府。因乙種工業區（工七）無法提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積，故採以繳納代金方式辦理。

B.代金收取方式依 93 年 12 月 16 日「經濟部楠梓加工出口區容積率提高涉及相關事宜協商會議」會議結論，配合楠梓加工出口區土地提供承租方式及兼顧產業發展需要，以租金方式繳納。另為避免代金因一次繳納，對廠商而言負擔過於沉重，故代金繳納擬分為權利金及年租金兩部份計算，並以其代金總額 1/3 作為權利金（於承租容積時一次收取）、2/3 為年租金（逐年收取）。

（2）回饋負擔計算及代金繳納方式、程序

A.未來計畫範圍申請開發者，若申請建築容積率高於原計畫規定之 300%，應繳納之代金計算方式如表 4-2 所示，其中權利金與第一年租金於申請開發時一次繳清，其餘年租金採按年繳納方式，惟年租金係依建物使用時間計算收取，故使用時間超過建物使用年限時，年租金仍應繼續繳納。

B.容積提升者申請建築及代金繳納程序如圖 4-2 所示。

表 4-2　容積提升回饋負擔項目及計算方式一覽表

項目	計算公式	類別	比例	說明	備註
應抵繳代金總額（T）	T=A×△F×R×M×t A1=申請基地單位面積 △F=[(申請建築容積率－按原乙種工業區容積率(300%))÷原乙種工業區容積率(300%)] R=申請容積增量當期楠梓加工出口區土地租金(元/單位面積/月) M=12 月/年 t=35 年	權利金	應抵繳代金總額(T)×(1/3)	容積提升請領建照時一次繳清	建築使用年限依財政部高雄市國稅局固定資產耐用年數表中有關鋼筋(骨)混凝土建造之工廠用廠房耐用年限 35 年計算。
		年租金	應抵繳代金總額(T)×(2/3)÷35	按年繳	

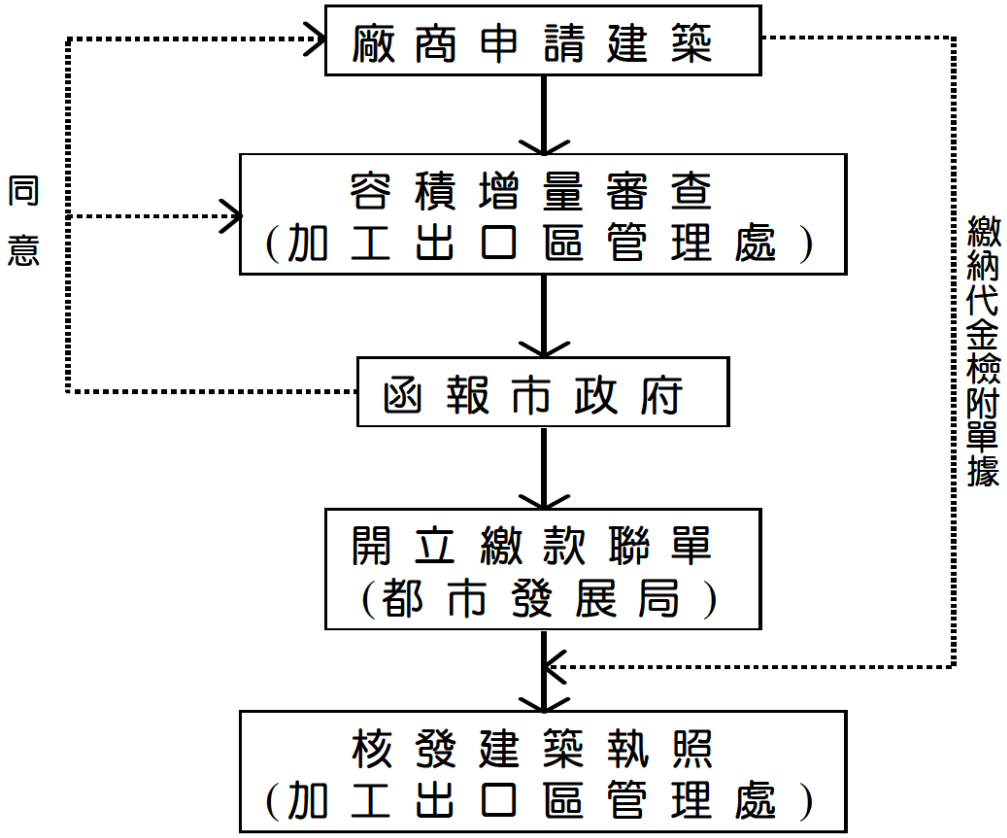


圖 4-2　工七區內容積提升申請建築及代金繳納程序

（三）土地使用分區管制要點

現行乙種工業區（工七）之土地使用分區管制要點於「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」第十章第三節「土地使用分區管制要點」中載明，說明如下：

貳、乙種工業區（工七）管制要點：

第 3 條　乙種工業區（工七）之建蔽率及容積率不得超過 60%及 400%。惟區內個案建築基地容積率可提高至 490%，但各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計 690,000 平方公尺。有關全區容積率提升至 400%，其增量容積之計算依據及公式依 94.06.27 公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區（工七）容積率及土地使用分區管制相關規定案」規定辦理。

第 4 條　未來建築基地開發時，申請建築容積率超過 300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照；有關變更負擔代金之計算方式及程序請參見 94.06.27 公告之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區（工七）容積率及土地使用分區管制相關規定案」規定辦理。

第 5 條　總容積增量應回饋負擔部分，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，除以第 4 條採繳納代金逐年攤還方式外，得以捐贈公共設施用地方式辦理。

第 6 條　本區容積率未超過 300%者之申請建築程序，仍依現行體制由加工出口區管理處依據「加工出口區設置管理條例」及其相關法令規定辦理。

伍、發展現況情形

一、土地使用現況

（一）放租土地情形

楠梓加工出口區總面積約92.45公頃，目前區內除管理處所在行政大樓、銀行與海關等目的事業機構用地及綠地、園區通路、女子宿舍、污水處理設施等公共設施用地外，其餘可放租土地均已出租供各事業單位營運使用中，出租率達100%。區內土地使用現況如表5-1及圖5-1。

表 5-1　楠梓加工出口區土地放租情形

土地類別	待租土地		已放租土地		合計	
	面積(M^2)	百分比（%）	面積(M^2)	百分比（%）	面積(M^2)	百分比（%）
廠房用地	0	0.00	672,098	100.00	672,098	72.70
綠地用地	—	0.00	—	—	44,340	4.80
區內通路用地	—	0.00	—	—	146,417	15.83
行政區	—	0.00	—	—	46,831	5.07
女子宿舍	—	0.00	—	—	14,785	1.60
總面積(M^2)	—	0.00	—	—	924,471	100.00

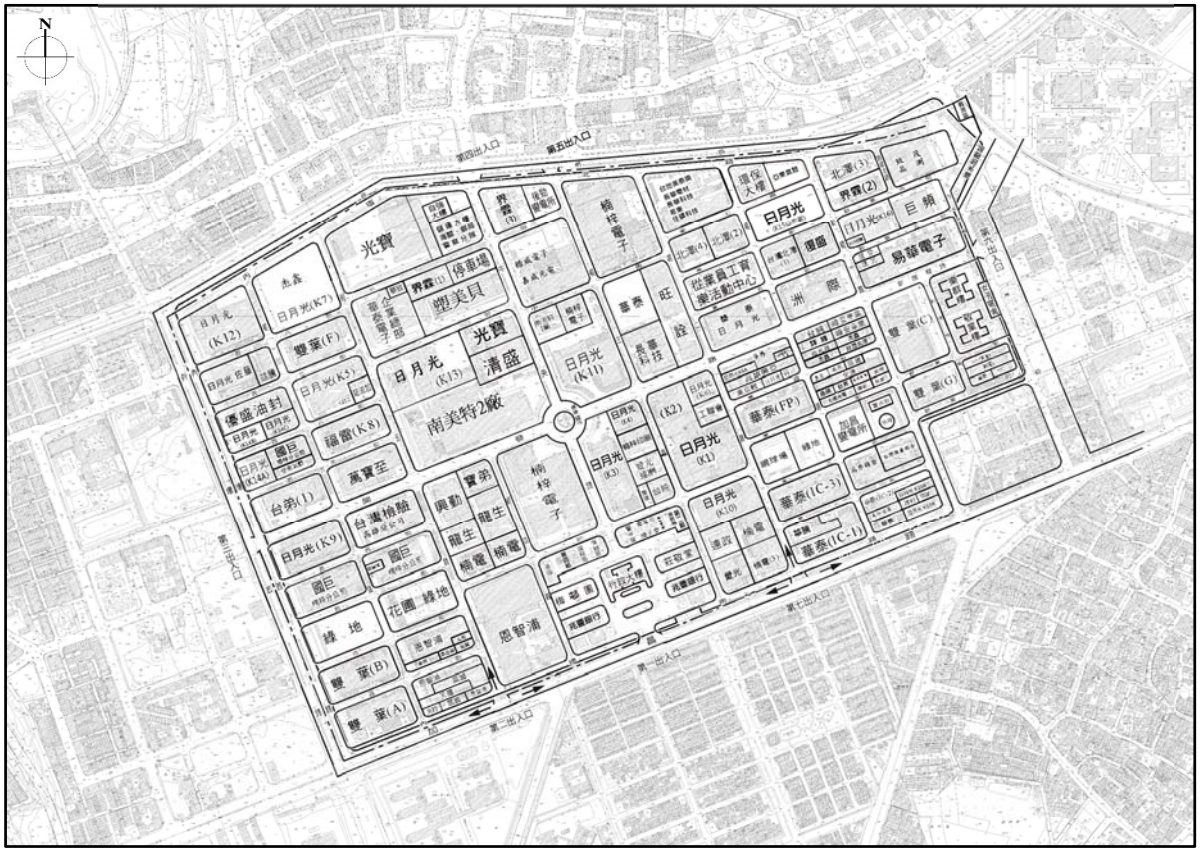


圖 5-1　楠梓加工出口區土地放租情形示意圖

（二）已申請增量容積使用情形

本案基地「工七」之現行土地使用分區管制規定，建蔽率及容積率不得超過60%及400%。惟區內個案建築基地容積率可提高至490%，但各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計690,000平方公尺。未來建築基地開發時，申請建築容積率超過300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照。

因此，依現行規定，本案基準容積率為300%，容積率超過300%時仍須負擔抵繳代金，且允許容積增量上限總計為690,000平方公尺，而目前區內已使用增量容積情形之廠商為2家數，已申請使用之增量容積面積計為20,234平方公尺，約佔總增量面積2.93%，尚可使用之增量容積為669,766平方公尺。

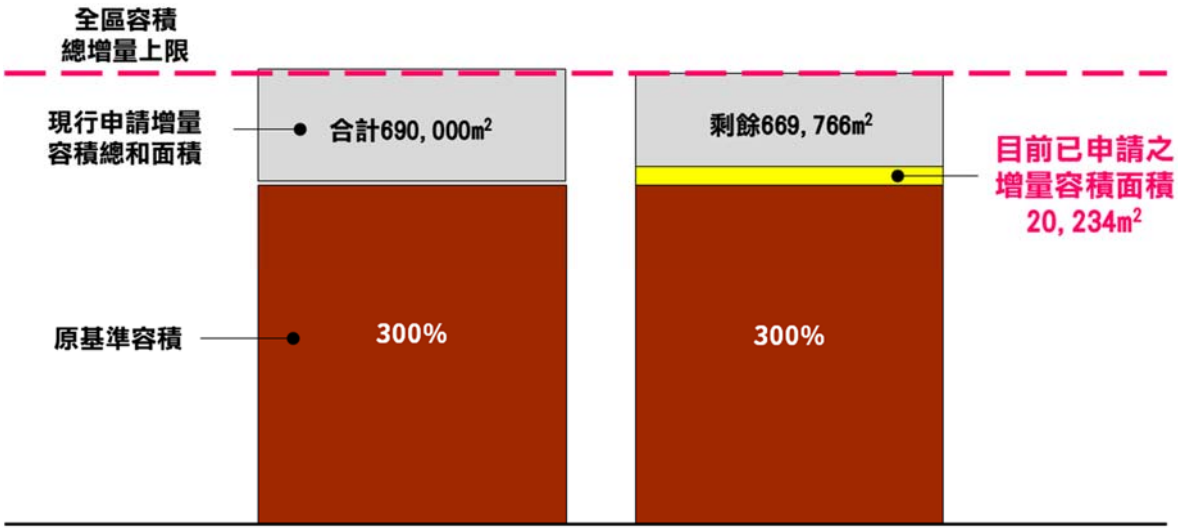


圖 5-2　園區內已申請增量容積情形示意圖

二、土地權屬

本案計畫範圍全區土地均屬國有土地，管理單位為經濟部加工出口區管理處，屬楠梓區和平段二小段，共計206筆土地，總面積約92.45公頃。有關計畫區土地權屬如圖5-3所示。

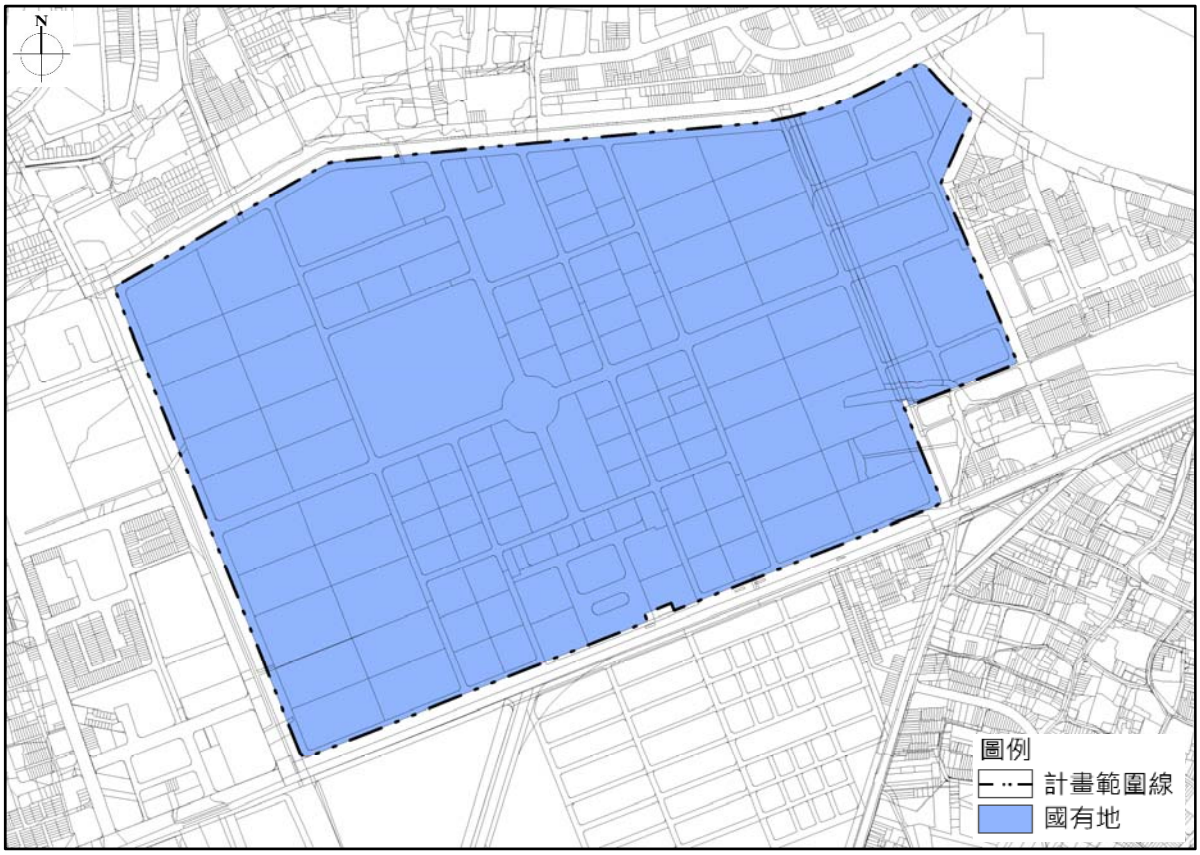


圖 5-3　土地權屬分佈示意圖

三、進駐事業概況

依據經濟部加工出口區管理處統計年報資料至民國105年，楠梓加工出口區進駐廠商家數達90家，其中以電子零組件製造業所佔比例最高41家，其次分別為電腦、電子產品及光學製品製造業，金屬製品製造業，及批發業分別為6家，合計佔園區廠商家數66%；員工數最多產業分別為電子零組件製造業、關連性產業服務業及電腦、電子產品及光學製品製造業；營業額部分電子零組件製造業仍佔最高比例，其次為批發業及機械設備製造業。顯示園區之產業型態目前為電子零組件製造業等電子類產業製造為主。有關楠梓加工出口區近年事業進駐概況如表5-2、圖5-4。

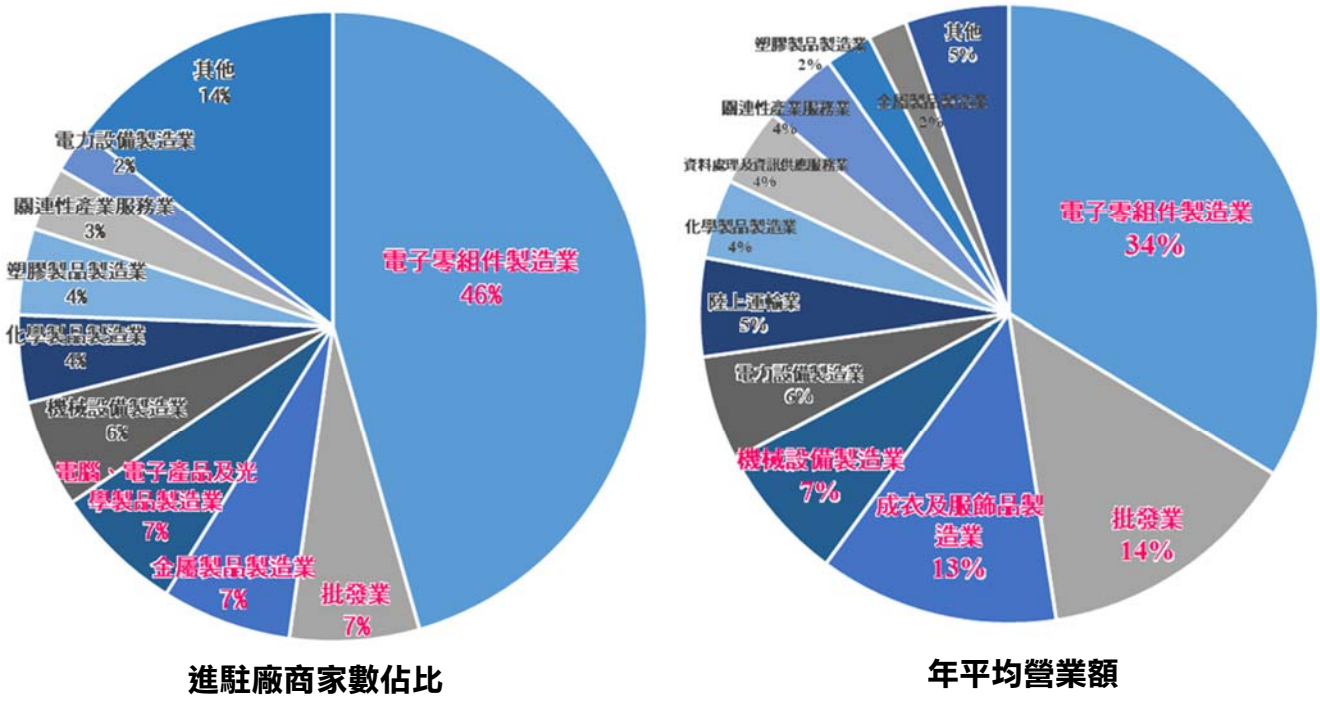


圖 5-4　進駐事業廠商家數佔比及年平均營業額情形

四、進駐事業營運狀況

依據106年5月經濟部加工出口區統計年報資料，楠梓加工出口區過去最高營業額紀錄為90年時2,052億元，歷經98年發生金融經濟危機時，為區內事業單位總營業額十年內最低1,220億元，近十年經濟提振政策下，園區產業營業額逐漸回升，104年來到1,840億元。相較於其他國內園區營額數據，為第三高營業額園區，隨著經濟發展，園區仍有發展轉型可能性，以提升其營業額情形。有關楠梓加工出口區及其他各園區歷年營業額及單位產值如表5-3、圖5-5所示。

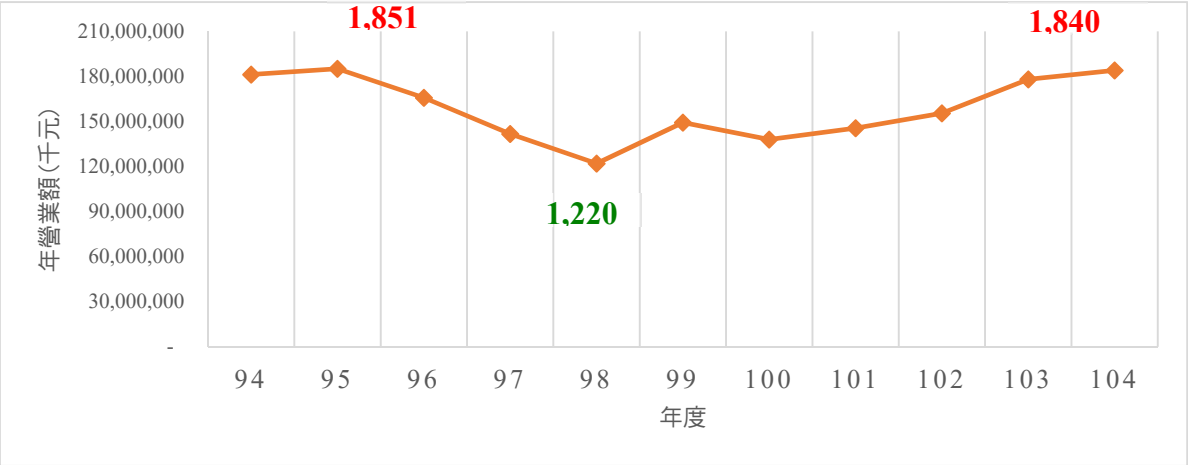


圖 5-5　楠梓加工出口區歷年營業額產值趨勢圖

表 5-2　楠梓加工出口區進駐事業概況－依事業種類區分

事業種類	103 年					104 年					105 年				
	員工數	營業額(百萬元)	家數	員工數/家	營業額/家	員工數	營業額(百萬元)	家數	員工數/家	營業額/家	員工數	營業額(百萬元)	家數	員工數/家	營業額/家
總計	42,839	178,034	100	429	1,780	42,839	184,077	94	456	1,958	43,785	175,051	90	487	1,945
電子零組件製造業	37,647	152,858	41	919	3,728	38,048	160,482	41	928	3,914	38,993	151,956	41	952	3,706
電腦、電子產品及光學製品製造業	883	243	9	99	27	848	211	6	142	35	852	228	6	142	38
化學材料製造業	216	8	-	-	-	129	6	-	-	-	132	5	1	132	5
批發業	364	9,796	7	52	1,399	367	9,203	6	62	1,534	343	9,180	6	58	1,530
金屬製品製造業	464	1,345	6	78	224	446	1,354	6	75	226	493	1,349	6	83	225
塑膠製品製造業	373	1,230	3	125	410	354	1,030	3	118	343	357	1,076	4	90	269
機械設備製造業	409	4,950	7	59	707	395	4,211	6	66	702	398	3,955	5	80	791
非金屬礦物製品製造業	67	86	1	67	86	75	83	1	75	83	71	87	1	71	87
其他製造業	9	398	2	5	199	5	150	1	5	150	3	-	1	3	-
化學製品製造業	257	1,502	4	65	376	225	1,559	4	57	390	231	1,847	4	58	462
飲料製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
電力設備製造業	338	1,385	2	169	693	356	1,347	2	178	674	348	1,218	2	174	609
資料處理及資訊供應服務業	145	268	3	49	89	171	362	3	57	121	190	452	1	190	452
關連性產業服務業	858	1,264	5	172	253	875	1,255	5	175	251	873	1,291	3	291	430
汽車及其零件製造業	-	131	1	-	131	-	164	1	-	164	-	74	1	-	74
成衣及服飾品製造業	65	1,516	2	33	758	71	1,667	2	36	834	55	1,378	1	55	1,378
印刷及資料儲存媒體複製業	33	157	1	33	157	33	157	1	33	157	29	121	1	29	121
橡膠製品製造業	-	90	1	-	90	-	71	1	-	71	-	68	1	-	68
倉儲業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
金融及保險業	1	231	1	1	231	—	225	1	-	225	-	190	1	-	190
木竹製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
陸上運輸業	203	565	1	203	565	203	525	1	203	525	192	561	1	192	561
食品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他運輸工具製造業	7	2	1	7	2	7	2	1	7	2	7	2	1	7	2
基本金屬製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
管理顧問業	8	7	1	8	7	10	5	1	10	5	-	3	1	-	3
產業用機械設備維修及安裝業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
紙漿、紙及紙製品製造業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
藥品製造業	3	3	1	3	3	3	9	1	3	9	2	9	1	2	9
電力及燃氣供應業	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

資料來源：經濟部加工出口區統計年報。

表 5-3　楠梓加工出口區與其他園區歷年營運狀況比較

年期	楠梓園區			高雄園區			臺中園區			中港園區			其他園區			總計		
	營業額(千元)	使用面積(公頃)	單位產值(千元/ha)	營業額(千元)	使用面積(公頃)	單位產值(千元/ha)	營業額(千元)	使用面積(公頃)	單位產值(千元/ha)	營業額(千元)	使用面積(公頃)	單位產值(千元/ha)	營業額(千元)	使用面積(公頃)	單位產值(千元/ha)	營業額(千元)	使用面積(公頃)	單位產值(千元/ha)
104	184,076,939	72.77	2,529,572	56,343,642	59.80	942,201	54,658,569	19.34	2,826,193	52,843,159	15.72	3,361,524	32,998,360	10.07	3,276,898	380,920,669	177.70	2,143,617
103	178,033,655	72.77	2,446,525	58,071,049	59.80	971,088	61,869,446	19.34	3,199,041	55,237,999	15.72	3,513,868	28,968,960	10.07	2,876,759	382,181,109	177.70	2,150,710
102	155,457,302	72.77	2,136,283	55,388,744	59.80	926,233	79,733,128	19.34	4,122,706	53,040,945	15.72	3,374,106	25,120,687	10.07	2,494,606	368,740,806	177.70	2,075,075
101	145,545,233	72.77	2,000,072	50,442,637	59.80	843,522	95,461,774	19.34	4,935,976	59,402,551	15.72	3,778,788	25,299,722	10.07	2,512,386	376,151,917	177.70	2,116,781
100	138,035,754	72.77	1,896,877	50,146,649	59.80	838,573	88,652,719	19.34	4,583,905	64,197,830	15.72	4,083,831	22,295,612	10.07	2,214,063	363,328,564	177.70	2,044,618
99	149,332,235	72.77	2,052,113	57,033,760	59.80	953,742	84,315,816	19.34	4,359,660	72,206,587	15.72	4,593,294	16,681,254	10.07	1,656,530	379,569,652	177.70	2,136,014
98	122,061,132	72.77	1,677,355	47,750,327	59.80	798,500	51,046,386	19.34	2,639,420	51,137,985	15.72	3,253,052	10,702,320	10.07	1,062,792	282,698,150	177.70	1,590,873
97	141,752,373	72.77	1,947,951	65,036,016	59.80	1,087,559	54,139,524	19.34	2,799,355	50,201,582	15.72	3,193,485	8,289,291	10.07	823,167	319,418,786	177.70	1,797,517
96	165,786,753	72.77	2,278,229	66,465,448	59.80	1,111,462	52,304,433	19.34	2,704,469	37,571,248	15.72	2,390,028	9,253,320	10.07	918,900	331,381,202	177.70	1,864,835
95	185,115,728	72.77	2,543,847	70,184,504	59.80	1,173,654	50,448,852	19.34	2,608,524	30,546,569	15.72	1,943,166	6,701,468	10.07	665,488	342,997,121	177.70	1,930,203
94	181,284,941	72.77	2,491,204	73,501,122	59.80	1,229,116	56,219,459	19.34	2,906,901	19,757,890	15.72	1,256,863	9,271,246	10.07	920,680	340,034,658	177.70	1,913,532
93	193,092,747	72.77	2,653,466	73,410,176	59.80	1,227,595	59,614,575	19.34	3,082,450	10,287,498	15.72	654,421	17,272,554	10.07	1,715,249	353,677,550	177.70	1,990,307
92	169,529,569	72.77	2,329,663	77,639,021	59.80	1,298,311	43,053,831	19.34	2,226,155	4,010,349	15.72	255,111	10,201,362	10.07	1,013,045	304,434,132	177.70	1,713,192
91	203,143,159	72.77	2,791,578	80,790,718	59.80	1,351,015	38,462,791	19.34	1,988,769	1,534,820	15.72	97,635	5,359,377	10.07	532,212	329,290,865	177.70	1,853,072
90	205,274,925	72.77	2,820,873	70,078,940	59.80	1,171,889	36,200,446	19.34	1,871,791	110,952	15.72	7,058	5,933,704	10.07	589,246	317,598,967	177.70	1,787,276

資料來源：經濟部加工出口區統計年報。

五、交通運輸系統

（一）道路系統概況

楠梓園區位於北高雄主要聯外幹道旁，交通便利，其南側與北側之加昌路（計畫寬度 40M）、德民路（計畫寬度 40M）為北高雄及楠梓地區重要之聯外道路，往東可經楠梓立體交叉陸橋接台一路省道至橋頭、台南等地，或經高架橋楠陽路至楠梓交流道通往南北各地；往西可經右昌銜接台 17 號濱海公路至梓官、彌陀。

此外，西側之外環西路（計畫寬度 40M）、後昌路（計畫寬度 28M）可由左楠路（計畫寬度 28M 接 40M）往南接翠華路、中華路等南北向幹道，與左營及南高雄地區往來便利。目前本園區周邊道路均已開闢完成。

（二）大眾運輸系統

1. 捷運系統

本園區南側設有高雄大眾捷運系統紅線 R19 楠梓加工出口區站，提供園區人員工作通勤需求，以及周邊社區南來北往便捷大眾運輸系統。

2. 公車系統

高雄市公車系統中，行經本園區之公車路線計有 4 線，如表 5-4 所示，往楠梓方向之公車分別有 6 號、28 號、29 號及 301 號。分別由高雄火車站發車之公車為 28 號及 301 號，左營南站發車之公車為 6 號及 29 號，均至加昌站下車，即可達本園區前門入口。有關本園區周邊交通系統概況如圖 5-6 所示。

表 5-4　公車系統概況表

路線	區間
6 號	左營南站－萬金路
28 號	高雄火車站－加昌站
29 號	左營南站－楠梓高中
301 號	高雄火車站－加昌站

圖 5-6　園區周邊交通運輸系統示意圖

陸、規劃構想

為解決高雄市政府使用加工處管有土地之部分加昌路段，歷經數次會議協商將以容積調配方式抵償（繳）土地取得費及土地使用費。此外，考量現行工七區內容積提升申請建築及代金繳納程序冗長，故為避免行政資源浪費情形，修訂繳納代金時程及程序，以滿足產業轉型需求，提升經濟競爭力與經濟發展。本計畫依前開目標，規劃內容說明如下。

一、以容積調配方式抵償（繳）土地取得費用及土地使用費用

（一）處理原則

依據民國105年12月22日加工處與高雄市政府協調土地取得費及土地使用費會議結論：

1. 土地取得費部分：係屬永久容積，臨園區圍牆側之加昌路土地取得（0.83公頃道路用地，如圖6-1所示）。參考都市計畫容積移轉（以公告現值計算），移入容積計入現行計畫書規定之增量容積總量中；由加工處取得容積，市府取得加昌路土地所有權。
2. 土地使用費（含利息）部分：係屬租用容積，以都市計畫容積調配抵付。

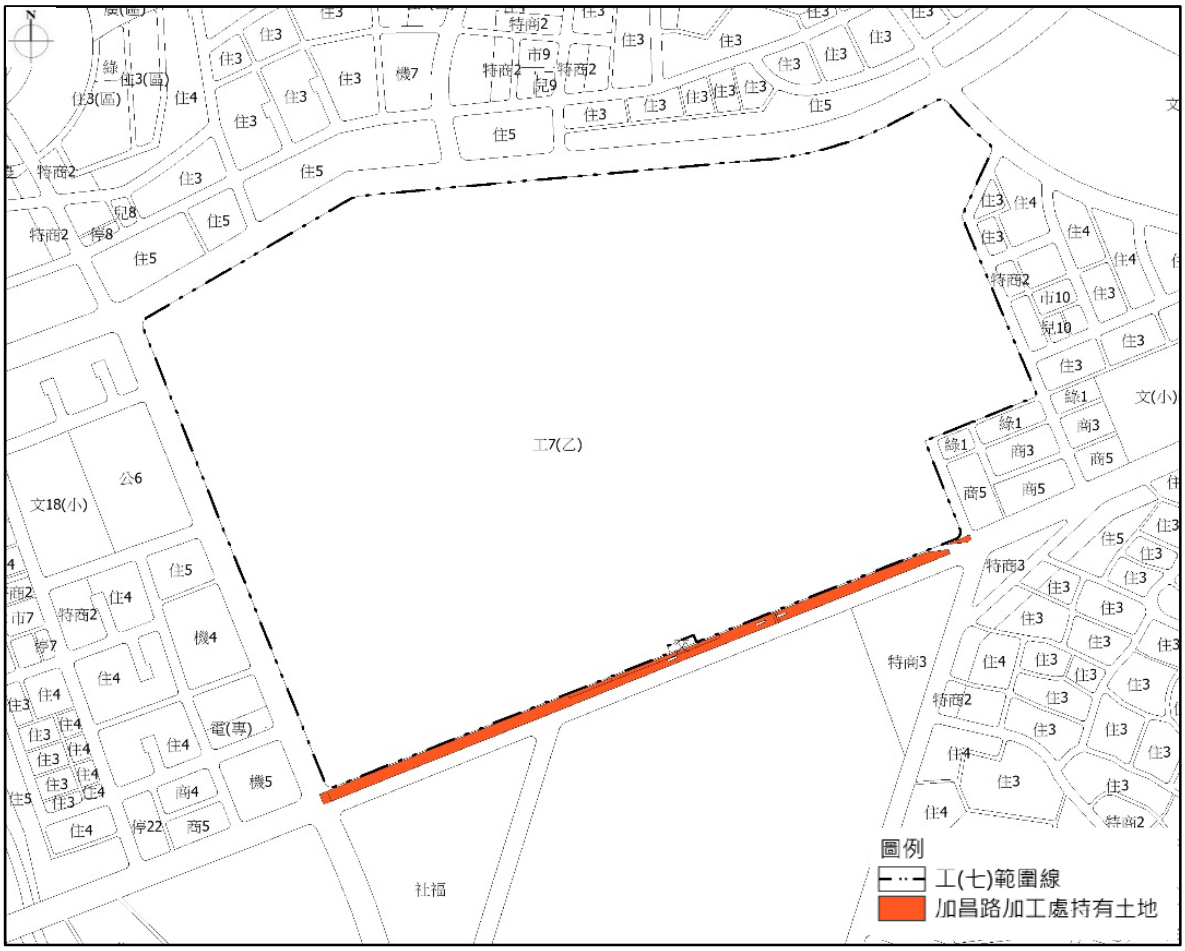


圖 6-1　加昌路之加工處持有土地分佈情形示意圖

（二）土地取得費用及土地使用費用容積調配計算

1. 土地取得費用：5 億 8,170 萬元

加工處以容積調配方式取得容積樓地板面積，市府則可取得該 0.83 公頃道路用地所有權。試算成果，土地取得費用為 5 億 8,170 萬元，以容積調配換算之樓地板面積為 109,069 平方公尺，說明如下：

1.土地取得費用	＝基地面積（平方公尺）×公告現值（106 年 1 月） ＝8,310×70,000 ＝581,700,000 元
2.容積調配量	＝送出基地面積×（送出基地公告現值／接受基地公告現值）×接受基地之容積率 ＝8,310×（70,000／16,000）×300% ＝109,069 平方公尺

2. 土地使用費用（含利息）：7,999 萬元

法院判決確定府方須賠償 94 至 103 年土地使用費（含利息）為 7,129 萬元，再加計 104 至 106 年土地使用費約 870 萬元（以 106 年 12 月 31 日前都市計畫變更完竣計算），依現行計畫規定之抵繳代金公式試算成果，土地使用費用合計為 7,999 萬元，以容積調配換算之樓地板面積為 23,667 平方公尺，說明如下：

1.土地使用費用 （94~103 年法院判決確定土地使用費）	＝94~98 年法院判決確定土地使用費+99~103 年法院判決確定土地使用費 ＝27,838,500+28,134,000 ＝55,972,500
2.土地使用費用 （104~106 年未判決土地使用費）	＝基地面積×當期申報（公告）地價×5%×占用期間（104~106年） ＝(8,310×4,200×5%×360/365)+(8,310×8,400×5%)+(8,310×8,400×5%) ＝1,721,195+3,490,200+3,490,200 ＝8,701,595
3.利息 （94~103 年法院判決確定利息）	＝94~98 年法院判決確定土地使用費×占用期間（計 7 年又 359 天）×5% +99~103 年法院判決確定土地使用費×占用期間（計 2 年又 360 天）×5% ＝[27,838,500×(359/365+7)×5%]+[28,134,000×(360/365+2)×5%] ＝11,112,519+4,200,830 ＝15,313,349
4.總計	＝55,972,500+8,701,595+15,313,349＝79,987,444

註：1.占用期間使用補償金參照國有非公用不動產被占用處理要點第七點附表基準計收。
2.查基地104年度公告地價為4,200元/平方公尺，105及106年度公告地價為8,400元/平方公尺。

1.抵繳代金	＝基地面積×〔（申請容積率－原乙工容積率）／原乙工容積率〕×土地租金×月×年
79,987,444	＝924,500×〔（χ－300%）／300%〕×24.15×12×35
χ	≒302.56%（申請容積率，故增加容積率為 302.56%－300%＝2.56%）
2.容積調配量	＝基地面積×增加容積率 ＝924,500×2.56%＝23,667 平方公尺

3. 合計容積調配總量：132,736 平方公尺

綜上，將土地取得費用及土地使用費用以容積調配及租金抵繳方式計算之結果，合計得移入總容積樓地板面積為 132,736 平方公尺。

二、繳納代金時程

現行事業及財務計畫規定，工七區內容積提升回饋負擔項目之計算方式，原意為避免代金因一次繳納，對廠商而言負擔過於沉重，故代金繳納擬分為權利金及年租金兩部份計算，並以其代金總額1/3作為權利金（於容積提升請領建照時一次繳清）、剩餘2/3為年租金（分為35年逐年按年繳收取）。

然繳納代金時程過於冗長造成管理不易以及行政資源浪費等問題，園區內廠商、加工處及市府皆需安排其他人力及行政資源處理，為簡化行政作業及減少人力成本，並考量進駐本園區之企業及廠商之投資資本額應足以負擔代金費用，參考101年7月9日公告「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶）部分細部計畫乙種工業區【工八】容積率及土地使用分區管制相關規定案」之繳交原則及方式辦理，爰調整代金繳納時程分為兩筆繳清，1/2為申請建照時前（或變更使用執照時）及1/2為請領使用執照時繳納。

三、規劃評估：維持全區容積總量上限，132,736 平方公尺增量容積應優先抵繳代金予加工處

市府為取得道路用地土地（0.83公頃，部分加昌路），將土地取得費用及土地使用費用以容積調配及租金抵繳方式換算為容積樓地板面積，合計得移入乙種工業區之容積增量樓地板面積為132,736平方公尺，說明如下：

（一）原乙種工業區之基準容積維持 300%。

（二）區內個案建築基地容積率可提高至 490%。

（三）維持全區容積總增量上限為 690,000 平方公尺。

（四）建築基地開發時，申請建築容積率超過 300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照。

（五）經由容積調配取得之 132,736 平方公尺增量容積，應「優先」依規定之代金計算方式抵繳予經濟部加工出口區管理處，俟代金抵繳用罄後，剩餘之增量容積則依都市計畫法第 27 條之 1 規定，除採繳納代金方式予高雄市政府外，亦得以捐贈公共設施用地方式辦理（詳圖 6-2 所示）。

其中土地取得費用之 109,069 平方公尺加昌路土地移入容積（永久容積）屬加工處所有，得由加工處重複收取租金；另 23,667 平方公尺土地使用費轉換之容積（租用容積）第一次由加工處收取，35 年使用期滿後，回歸由市府收取。

（六）繳納代金時機調整為申請建築執照（或變更使用執照）前及申請使用執照前，比照前開楠梓加工出口區第二園區（工(乙)八）規定辦理拆為兩筆權利金繳納，廠商不需逐年繳納代金。

（七）本區容積率未超過 300%者之申請建築程序，仍依現行體制由經濟部加工出口區管理處依據「加工出口區設置管理條例」及其相關法令規定辦理。

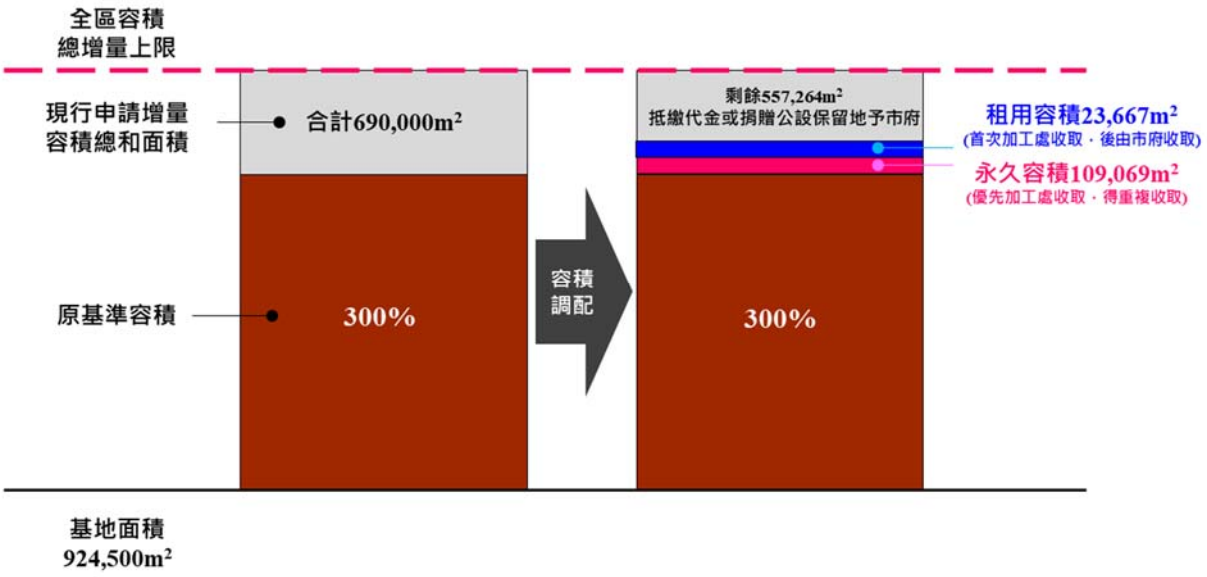


圖 6-2　容積調配後繳納代金規劃示意圖

柒、實質變更內容

一、變更理由

（一）因應楠梓園區經濟發展需要，且目前周邊已無空地可供未來擴區，加工處實有必要獲得部分容積增量以滿足廠商用地需求，以提供園區容積之彈性使用，提供產業發展優勢之競爭力，加速園區更新轉型及提升區內廠商申請容積增量之需求。

（二）高雄市政府為拓寬加昌路建置捷運，依法應有償撥用加昌路之費用尚未支付，經 104 年行政訴訟於已有明確裁定，高市府應償還約 8,310 平方公尺加工處管有之加昌路土地 92 年至今之土地使用費用。後經 105 年 9 月 26 日及 105 年 12 月 12 日研商會議共識，參考都市計畫容積移轉概念將土地價值經容積調配移入作為楠梓園區乙種工業區之增量容積，並由高雄市政府取得 8,310 平方公尺之加昌路土地所有權。

（三）為簡化行政作業及減少人力成本，配合修訂事業財務計畫之容積提升代金繳交方式，參考 101 年 7 月 9 日公告「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）部分細部計畫乙種工業區【工八】容積率及土地使用分區管制相關規定案」之繳交方式，修訂代金繳納時機及程序。

二、變更內容

本案變更現行計畫「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」之「土地使用分區管制要點」及「事業及財務計畫」相關規定，詳如表7-1所示。有關變更前後事業及財務計畫、土地使用分區管制要點修訂對照詳後說明。

表 7-1　變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	事業及財務計畫【乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定】修訂	已訂定	修訂	1.因應楠梓園區經濟發展需要，且目前周邊已無空地可供未來擴區，加工處實有必要獲得部分容積增量以滿足廠商用地需求，以提供園區容積之彈性使用，提供產業發展優勢之競爭力，加速園區更新轉型及提升區內廠商申請容積增量之需求。 2.高雄市政府為拓寬加昌路建置捷運，依法應有償撥用加昌路之費用尚未支付，經104年行政訴訟於已有明確裁定，高市府應償還約8,310平方公尺加工處管有之加昌路土地92年至今之土地使用費用。

表 7-1　變更內容綜理表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
2	土地使用分區管制要點【貳、乙種工業區（工七）管制要點】修訂	已訂定	修訂	後經105年9月26日及105年12月12日研商會議共識，參考都市計畫容積移轉概念將土地價值經容積調配移入作為楠梓園區乙種工業區之增量容積，並由高雄市政府取得8,310平方公尺之加昌路土地所有權。 3.為簡化行政作業及減少人力成本，配合修訂事業財務計畫之容積提升代金繳交方式，參考101年7月9日公告「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）部分細部計畫乙種工業區【工八】容積率及土地使用分區管制相關規定案」之繳交方式，修訂代金繳納時機及程序。

三、事業及財務計畫修正對照

有關變更「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討」案之事業及財務計畫【乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定】內容，其修正對照內容如表7-2所示。

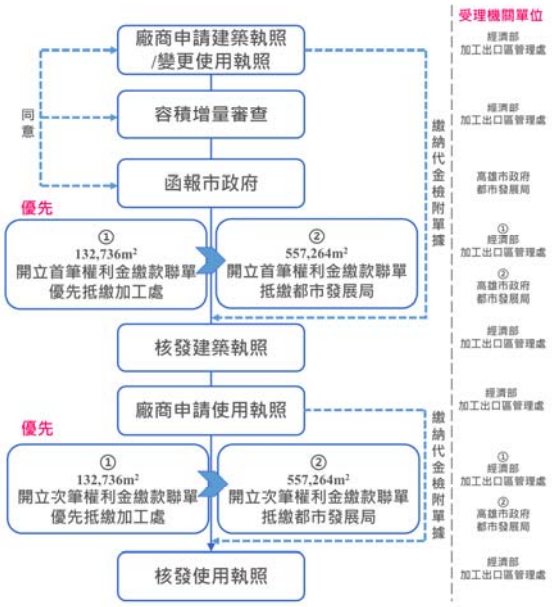
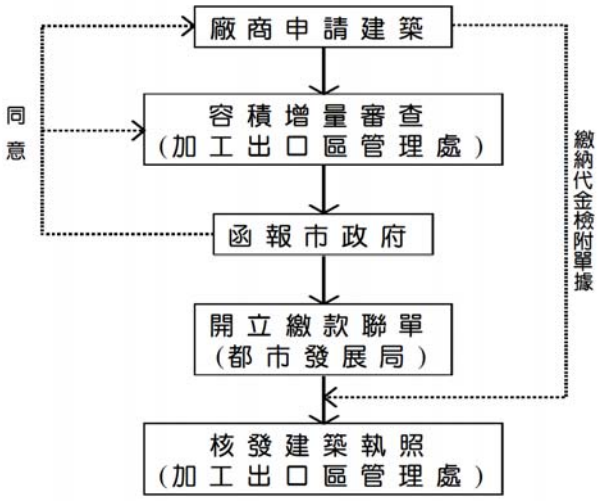
表 7-2　事業及財務計畫修正情形對照表

修正後計畫	現行計畫	說明
（一）容積增量計算方式 楠梓加工出口區全區係屬乙種工業區，因考量園區完整性及未來發展規劃彈性，園區內並未劃設細部計畫公共設施用地。另依據一般都市計畫公共設施劃設比例、楠梓加工出口區使用現況及楠梓加工出口區管理處陳報行政院核定之綱要計畫，區內公共設施面積以佔全區面積 25%計算，故本案容積率提升至 400%之增量容積總和計算如下： （楠梓加工出口區都市計畫面積（乙種工業區）×（1－25%））×100% 總容積增量應回饋負擔部分，經由容積調配取得之 132,736 平方公尺增量容積，應優先依前揭規定之代金計算方式抵繳予經濟部加工出口區管理處，俟代金抵繳用罄後，剩餘之增量容積則依都市計畫法第 27 條之 1 規定，除採繳納代金方式予高雄市政府外，亦得以捐贈公共設施用地方式辦理。	（一）容積增量計算方式 楠梓加工出口區全區係屬乙種工業區，因考量園區完整性及未來發展規劃彈性，園區內並未劃設細部計畫公共設施用地。另依據一般都市計畫公共設施劃設比例、楠梓加工出口區使用現況及楠梓加工出口區管理處陳報行政院核定之綱要計畫，區內公共設施面積以佔全區面積 25%計算，故本案容積率提升至 400%之增量容積總和計算如下： （楠梓加工出口區都市計畫面積（乙種工業區）×（1－25%））×100%	1.總容積增量應回饋負擔部分，經由本次容積調配取得之 132,736 平方公尺增量容積優先抵繳予加工處，用罄後如有容積需求，再以原核定之增量容積辦理。 2.配合現行計畫土地使用分區管制要點第 5 條文字增修。
（二）變更負擔計算方式 1. 法令依據及變更負擔方式訂定原則 （1）容積率提高變更之負擔，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府。因乙種工業區（工七）無法提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積，故採以繳納代金方式辦理。	（二）變更負擔計算方式 1. 法令依據及變更負擔方式訂定原則 （1）容積率提高變更之負擔，依都市計畫法第 27 條之 1 規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府。因乙種工業區（工七）無法提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積，故採以繳納代金方式辦理。	修訂現行計畫代金收取方式，改以二筆權利金計算及繳納。

表 7-2　事業及財務計畫修正情形對照表（續）

<table>
<tr><th>修正後計畫</th><th>現行計畫</th><th>說明</th></tr>
<tr><td>（2）代金收取方式分為二筆權利金計算，並以其代金總額 1/2 作為首筆權利金（容積提升請領建築執照或變更使用執照時繳納）、1/2 為次筆權利金（請領使用執照時繳納）。
2. 回饋負擔計算及代金繳納方式、程序
（1）未來計畫範圍申請開發者，若申請建築容積率高於原計畫規定之 300%，應繳納之代金計算方式如表所示。
（2）容積提升者申請建築及代金繳納程序如圖所示。</td><td>（2）代金收取方式依 93 年 12 月 16 日「經濟部楠梓加工出口區容積率提高涉及相關事宜協商會議」會議結論，配合楠梓加工出口區土地提供承租方式及兼顧產業發展需要，以租金方式繳納。另為避免代金因一次繳納，對廠商而言負擔過於沉重，故代金繳納擬分為權利金及年租金兩部份計算，並以其代金總額 1/3 作為權利金（於承租容積時一次收取）、2/3 為年租金（逐年收取）。
2. 回饋負擔計算及代金繳納方式、程序
（1）未來計畫範圍申請開發者，若申請建築容積率高於原計畫規定之 300%，應繳納之代金計算方式如表所示，其中權利金與第一年租金於申請開發時一次繳清，其餘年租金採按年繳納方式，惟年租金係依建物使用時間計算收取，故使用時間超過建物使用年限時，年租金仍應繼續繳納。
（2）容積提升者申請建築及代金繳納程序如圖所示。</td><td></td></tr>
<tr><td>（三）本案經都市計畫公告發布實施一年內完成加昌路（8,310 平方公尺）之土地移轉予高雄市政府，土地使用費用計算至 106 年 12 月 31 日止。</td><td>—</td><td>規範土地移轉時程及土地使用費用計算期限。</td></tr>
<tr><td>表 工七之容積提升回饋負擔項目及計算方式一覽表
<table><tr><th>項目</th><th>計算公式</th><th>類別</th><th>比例</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">應抵繳代金總額(T)</td><td rowspan="2">T=A×△F×R×M×t
A=申請基地單位面積
△F=[(申請建築容積率－按原乙種工業區容積率(300%))÷原乙種工業區容積率(300%)]
R=申請容積增量當期楠梓加工出口區土地租金(元/單位面積/月)
M=12 月/年
t=35 年</td><td rowspan="2">權利金</td><td>應抵繳代金總額(T)×(1/2)</td><td>容積提升請領建照（或變更使照）時繳納</td><td rowspan="2">建築使用年限依財政部高雄市國稅局固定資產耐用年數表中有關鋼筋(骨)混凝土建造之工廠用廠房耐用年限 35 年計算。</td></tr><tr><td>應抵繳代金總額(T)×(1/2)</td><td>請領使照時繳納</td></tr></table></td><td>表 工七之容積提升回饋負擔項目及計算方式一覽表
<table><tr><th>項目</th><th>計算公式</th><th>類別</th><th>比例</th><th>說明</th><th>備註</th></tr><tr><td rowspan="2">應抵繳代金總額(T)</td><td rowspan="2">T=A×△F×R×M×t
A＝申請基地單位面積
△F=[(申請建築容積率－按原乙種工業區容積率(300%))÷原乙種工業區容積率(300%)]
R＝申請容積增量當期楠梓加工出口區土地租金(元/單位面積/月)
M=12 月/年
t=35 年</td><td>權利金</td><td>應抵繳代金總額(T)×(1/3)</td><td>容積提升請領建照時一次繳清</td><td rowspan="2">建築使用年限依財政部高雄市國稅局固定資產耐用年數表中有關鋼筋(骨)混凝土建造之工廠用廠房耐用年限 35 年計算。</td></tr><tr><td>年租金</td><td>應抵繳代金總額(T)×(2/3)÷35</td><td>按年繳</td></tr></table></td><td>配合事業及財務計畫修正，修訂容積提升回饋負擔項目及計算方式。</td></tr>
</table>

表 7-2　事業及財務計畫修正情形對照表（續）

修正後計畫	現行計畫	說明
 圖　工七區內容積提升申請建築及代金繳納程序	 圖　工七區內容積提升申請建築及代金繳納程序	配合事業及財務計畫修正，調整容積提升申請建築及代金繳納程序。

四、土地使用分區管制修正對照

本案變更現行計畫「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討」案之土地使用分區管制要點【貳、乙種工業區（工七）管制要點】，其修正對照內容如表7-3所示。

表 7-3　土地使用分區管制修正情形對照表

修正後條文		現行條文	說明
貳、乙種工業區（工七）管制要點	第3條 乙種工業區（工七）之建蔽率及容積率不得超過60%及400%。惟區內個案建築基地容積率可提高至490%，但各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計690,000平方公尺。	第3條 乙種工業區（工七）之建蔽率及容積率不得超過60%及400%。惟區內個案建築基地容積率可提高至490%，但各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計690,000 平方公尺。 有關全區容積率提升至400%，其增量容積之計算依據及公式依94.06.27 公告發布實施之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區（工七）容積率及土地使用分區管制相關規定案」規定辦理。	有關增量容積計算，詳本案事業及財務計畫修訂內容說明，故刪除增量容積計算之依據，不予贅述。

表 7-3　土地使用分區管制修正情形對照表（續）

修正後條文		現行條文	說明
貳、乙種工業區（工七）管制要點	第4條 未來建築基地開發時，申請建築容積率超過300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照；有關變更負擔代金之計算方式及程序請參見事業及財務計畫【乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定】辦理。	第4條 未來建築基地開發時，申請建築容積率超過300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照；有關變更負擔代金之計算方式及程序請參見94.06.27公告之「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區及中油苫光宏毅新村一帶）細部計畫乙種工業區（工七）容積率及土地使用分區管制相關規定案」規定辦理。	有關變更負擔代金之計算方式，詳本案事業及財務計畫修訂內容說明，故刪除變更負擔代金之計算方式及程序之依據，不予贅述。
	第5條 總容積增量應回饋負擔部分，經由容積調配取得之132,736平方公尺增量容積，應優先依前條規定之代金計算方式抵繳予經濟部加工出口區管理處，俟代金抵繳完竣後，剩餘之增量容積則依都市計畫法第27條之1規定，除採繳納代金方式予高雄市政府外，得以捐贈公共設施用地方式辦理。	第5條 總容積增量應回饋負擔部分，依都市計畫法第27條之1規定，除以第4條採繳納代金逐年攤還方式外，得以捐贈公共設施用地方式辦理。	修訂繳納代金繳交順序，優先抵繳予加工處後，剩餘增量容積，得以繳納代金或捐贈公共設施用地予高雄市政府。

捌、變更後計畫

本次修訂「變更高雄市都市計畫（楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶鄰近地區）細部計畫通盤檢討案」事業及財務計畫有關變更負擔回饋規定之「一、乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定」項目，以及土地使用分區管制要點之「貳、乙種工業區（工七）管制要點」項目，說明如下。

一、事業及財務計畫

【一、乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定】

（一）容積增量計算方式

楠梓加工出口區全區係屬乙種工業區，因考量園區完整性及未來發展規劃彈性，園區內並未劃設細部計畫公共設施用地。另依據一般都市計畫公共設施劃設比例、楠梓加工出口區使用現況及楠梓加工出口區管理處陳報行政院核定之綱要計畫，區內公共設施面積以佔全區面積25%計算，故本案容積率提升至400%之增量容積總和計算如下：

（楠梓加工出口區都市計畫面積（乙種工業區）×（1－25%））×100%

總容積增量應回饋負擔部分，經由容積調配取得之132,736平方公尺增量容積，應優先依前揭規定之代金計算方式抵繳予經濟部加工出口區管理處，俟代金抵繳用罄後，剩餘之增量容積則依都市計畫法第27條之1規定，除採繳納代金方式予高雄市政府外，得以捐贈公共設施用地方式辦理。

（二）變更負擔計算方式

1. 法令依據及變更負擔方式訂定原則

（1）容積率提高變更之負擔，依都市計畫法第27條之1規定，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）政府。因乙種工業區（工七）無法提供或捐贈公共設施用地、可建築土地、樓地板面積，故採以繳納代金方式辦理。

（2）代金收取方式分為二筆權利金計算，並以其代金總額1/2作為首筆權利金（容積提升請領建築執照或變更使用執照時繳納）、1/2為次筆權利金（請領使用執照時繳納）。

2. 回饋負擔計算及代金繳納方式、程序

（1）未來計畫範圍申請開發者，若申請建築容積率高於原計畫規定之300%，應繳納之代金計算方式如表8-1所示。

（2）容積提升者申請建築及代金繳納程序如圖8-1所示。

（三）本案經都市計畫公告發布實施一年內完成加昌路（約 8,310 平方公尺）之土地移轉予高雄市政府，土地使用費用計算至 106 年 12 月 31 日止。

表 8-1　變更後容積提升回饋負擔項目及計算方式一覽表

項目	計算公式	類別	比例	說明	備註
應抵繳代金總額（T）	T=A×△F×R×M×t A=申請基地單位面積 △F=[(申請建築容積率－按原乙種工業區容積率(300%))÷原乙種工業區容積率(300%)] R=申請容積增量當期楠梓加工出口區土地租金(元/單位面積/月) M=12 月/年 t=35 年	權利金	應抵繳代金總額(T)×(1/2)	容積提升請領建照（或變更使照）時繳納	建築使用年限依財政部高雄市國稅局固定資產耐用年數表中有關鋼筋(骨)混凝土建造之工廠用廠房耐用年限 35 年計算。
			應抵繳代金總額(T)×(1/2)	請領使照時繳納	

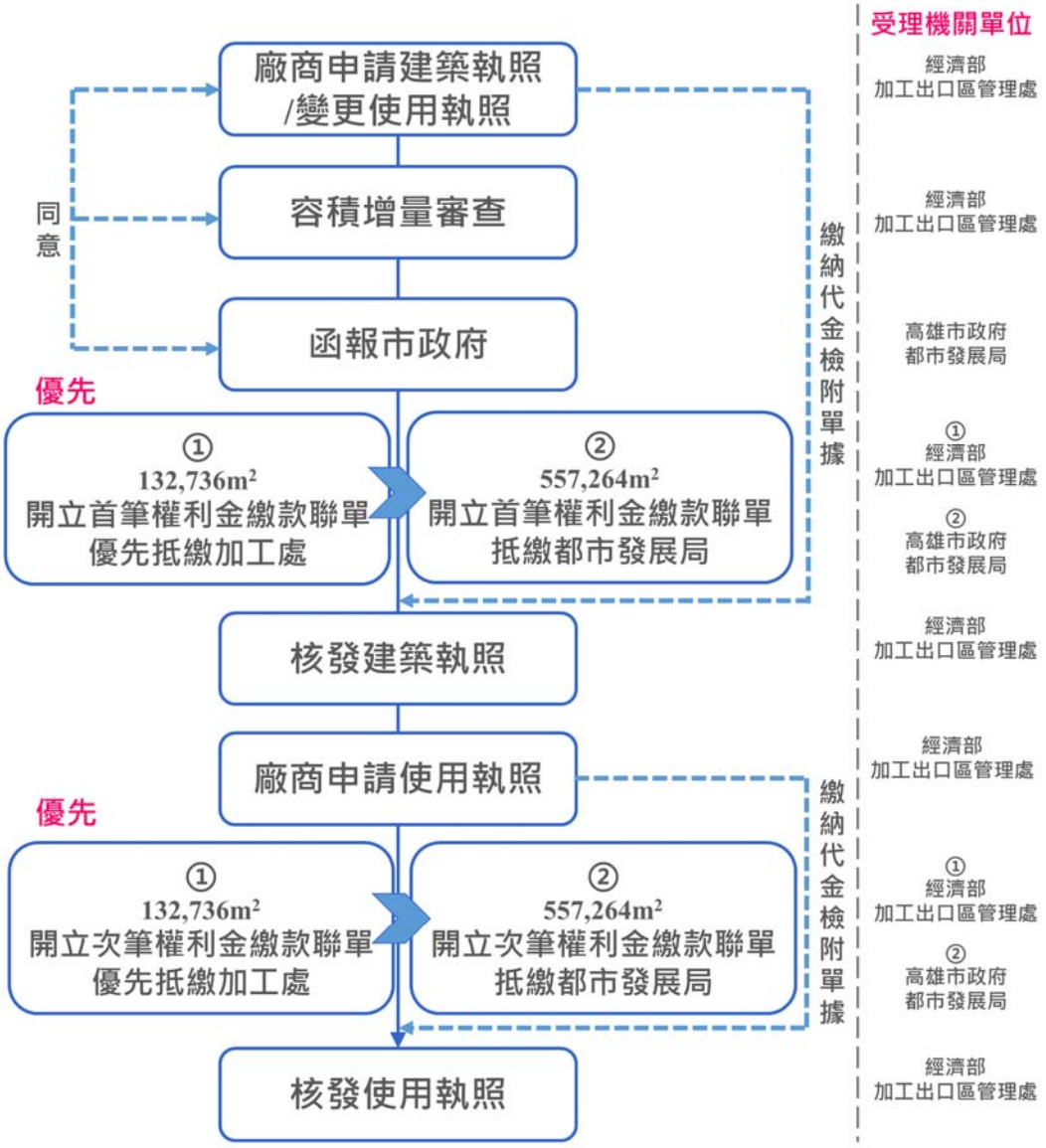


圖 8-1　變更後容積提升申請建築及代金繳納程序

二、土地使用分區管制要點

【貳、乙種工業區（工七）管制要點】

第 3 條　乙種工業區（工七）之建蔽率及容積率不得超過 60%及 400%。惟區內個案建築基地容積率可提高至 490%，但各基地申請增加容積總和不得超過全區容積總增量之上限值，計 690,000 平方公尺。

第 4 條　未來建築基地開發時，申請建築容積率超過 300%者，須依程序負擔抵繳代金後，始得申請建築執照；有關變更負擔代金之計算方式及程序請參見事業及財務計畫【乙種工業區（工七）之變更負擔回饋規定】辦理。

第 5 條　總容積增量應回饋負擔部分，經由容積調配取得之 132,736 平方公尺增量容積，應優先依前條規定之代金計算方式抵繳予經濟部加工出口區管理處，俟代金抵繳完竣後，剩餘之增量容積則依都市計畫法第 27 條之 1 規定，除採繳納代金方式予高雄市政府外，得以捐贈公共設施用地方式辦理。

第 6 條　本區容積率未超過 300%者之申請建築程序，仍依現行體制由加工出口區管理處依據「加工出口區設置管理條例」及其相關法令規定辦理。