

都市計畫法高雄市施行細則部分條文及附表修正草案總說明

壹、修正理由：

都市計畫法高雄市施行細則（以下簡稱本細則）於中華民國一百零二年一月十四日訂定發布施行後，歷經八次修正，最近一次於中華民國一百十三年六月二十日修正發布施行在案。本次修正理由如下：

- 一、為使都市設計審議機制的適用對象更加完整，同時也補強行政程序的法源依據，將「辦理容積增量建築基地」納入都市設計審議範圍。
- 二、依據內政部函示，明確賦予本市都市計畫在擬定或變更時，得視實際發展需要於都市計畫書中訂定容積獎勵項目之法源依據，並修正部分文字使內容更為精確；另參照現行排除適用容積上限管制的項目之原意，增加其他容積移轉法令規定。
- 三、配合大林蒲遷村安置計畫採異地重建、自地自建為主的安置模式，為鼓勵居民儘快遷移及儘早於安置地區申請開發建築，增訂土地容積獎勵上限至基準容積之一點三倍。
- 四、因應「高雄市寵物生命紀念自治條例」之公告與施行，明確規範此類設施之土地使用管制相關規定。
- 五、為消除縣市合併後原縣區農業區建築遭限縮情形，保障其重建時之既有權利，調整建築高度限制。
- 六、配合執行實務需要，增訂廣場用地之建蔽率與容積率，及公共設施用地供捷運設施使用之相關規定。

貳、修正重點：

- 一、修訂容積增量建築基地實施都市設計審議依據(修正條文第三條)。
- 二、修訂都市計畫書容積獎勵法源依據，並修正部分文字使內容更為精確；新增排除適用容積上限管制之容積移轉項目。(修正條文第二十四條)
- 三、增訂大林蒲遷村安置計畫之容積獎勵規定(新增條文第二十四條之

七)。

四、修正土地使用分區管制項目及內容。(修正條文第十八條附表一)

(一)因應「高雄市寵物生命紀念自治條例」之施行，明定寵物生命紀念設施、寵物生命紀念業不得設置於住宅區與商業區。

(二)為保障農業區建築既有權益，調整建築高度限制。

五、為實務執行需要增列廣場用地之建蔽率、容積率，及公共設施用地供捷運設施使用之相關規定。(修正條文第二十條附表二)

都市計畫法高雄市施行細則部分條文及附表修正草案對照表

修正條文	現行條文	說 明
第三條 為美化及維護市容景觀或促進土地之開發利用，<u>本府得訂定都市設計相關基準或審查規範，並於都市計畫書劃定應實施都市設計或土地使用開發許可地區及辦理容積增量建築基地之都市設計審議。</u>	第三條 本府為美化或維護市容景觀，或促進土地之開發利用，得於都市計畫書劃定應實施都市設計或土地使用開發許可之地區，並訂定相關設計基準或審查規範。	一、依內政部一百一十三年六月二十一日台內國字第一一三〇八〇六〇六〇一號函，直轄市、縣（市）政府為辦理都市設計審議，明定都市設計審議範圍，應於都市計畫法省、市施行細則或於都市計畫細部計畫土地使用分區管制明文規定。 二、查現行「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」規定容積移轉申請案件應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議，惟該項規定非循都市計畫法定程序於都市計畫書訂定，亦非屬本細則規定。 三、另查現行「高雄市都市設計審議原則」為避免增加容積之基地開發後對周圍環境產生外部性，已就容積獎勵、容移移轉及

		其他增加基準容積案件訂有「容積增量建築基地設計原則」，顯見該類開發案件確有都市設計審議之必要，爰將「辦理容積增量建築基地」納入本條文之都市設計審議範圍，使都市設計審議機制的適用對象更加完整，同時補強行政程序的法源依據。
第二十四條 <u>都市計畫於擬定或變更時，得視實際發展需要，於都市計畫書中訂定容積獎勵項目。</u> 建築基地法定容積增加建築容積後，累計不得超過下列規定。但增額容積、<u>文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條及依本法第八十三條之一規定可移入容積，不在此限：</u> 一、實施都市更新事業之地區：<u>都市更新條例第六十五條第一項及第二項所列各款情形之上限。</u> 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 都市計畫書規定之容積獎勵超過前項規定者，應依前項規定辦理。	第二十四條 建築基地法定容積及依法獎勵之容積，累計不得超過下列規定。但增額容積及依本法第八十三條之一規定可移入容積，不在此限： 一、實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積，或建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。 二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。 都市計畫書規定之容積獎勵超過前項規定者，應依前項規定辦理。	一、依據內政部一百一十三年五月十四日台內國字第一一三〇八〇四七九五號函，細部計畫容積獎勵不得逾越依都市計畫法第八十五條制（訂）定之省、市施行細則或施行自治條例規定，且不得違反主要計畫有關強度之指導規定，有新增容積獎勵項目需求時，允應通盤整體考量全市性之容受度及需求，於都市計畫法施行細則明定之。本市細則第二十四條

		現行已有提及「都市計畫書規定之容積獎勵」等文字，已有授權都市計畫書規定容積獎勵之意涵，故參照其他直轄市施行細則之內容，補強本條文之授權內容，更明確賦予都市計畫在擬定或變更時，得視實際發展需要於都市計畫書中訂定容積獎勵項目的法源依據。 二、將「法定容積及依法獎勵之容積」修正為「法定容積增加建築容積後」，使文字更為精確。 三、參照現行排除適用容積上限管制的項目之原意，即排除增額容積、都市計畫法第八十三條之一規定可移入容積(容積移轉)，配合現行實施容積移轉之其他法令規定，新增「文化資產保存法第四十一條與第五十條、水利法第八十二條」等法規所規定的容積
--	--	---

		移轉項目，以符行政執行一致性。 四、原條文第一項第一款所訂都市更新事業地區之容積獎勵上限規定，與都市更新條例第六十五條第一項及第二項所列各款之上限規定不一致，為確保法規一致性，予以修正。
<u>第二十四條之七 大林蒲遷村安置地區，經循都市計畫程序變更者，可申請法定容積一定倍數之容積獎勵，其獎勵額度，不受第二十四條容積獎勵累計上限之限制，並應於都市計畫書規定年期適用之。</u> <u>前項大林蒲遷村安置地區係指行政院一百一十二年十二月四日核定之全國循環專區試點暨新材料循環產業園區申請設置計畫中所指之遷村安置用地。</u> <u>第一項容積獎勵與依其他法規申請增加獎勵之容積上限併計後，不得超過法定容積一點三倍。</u>		一、本條新增 二、大林蒲遷村作業係為取得行政院核定「新材料循環產業園區申請設置計畫」園區用地之一環，且「大林蒲遷村安置計畫書」經過經濟部一百一十三年一月十五日經園字第一一三五五七〇〇〇〇〇號函同意，採異地重建、自地自建為主的安置模式。考量遷村前，多數建築物已達適用都市危險及老舊建築物加速重建條例申請改建之條件。為鼓勵居民儘快遷移，爰參酌「都市

		危險及老舊建築物加速重建條例」第六條之精神，給予適度之建築容積獎勵，以提供誘因，加速遷村安置進程。 三、獎勵上限額度亦參酌「都市危險及老舊建築物加速重建條例」第六條，定為基準容積之一點三倍。
--	--	---

附表一(節錄)

修	正			條	文	現	行			條	文	說	明
高 雄 市 都 市 計 畫 土 地 使 用 分 區 管 制 項 目 一 覽 表													
二、商業區：													
管 制 事 項	項次	項 目 內 容			備 註	管 制 事 項	項次	項 目 內 容			備 註	一、因應一百一十三年十一月二十八日「高雄市寵物生命紀念自治條例」為明確規範寵物生命紀念設施的設置限制，參照行政院主計處將寵物屍體處理及生命紀念設施經營歸入「殯葬及寵物生命紀念相關服務業」，且基於該產業具相似性質，及考量其特殊性質與可能產生的外部影響，於商業區管制增加寵物生	
商業區之土地及建築物，以供商業使用，不得為右列行業之使用	一	乙種工業區、甲種工業區、特種工業區及零星工業區之限制使用項目				商業區之土地及建築物，以供商業使用，不得為右列行業之使用	一	乙種工業區、甲種工業區、特種工業區及零星工業區之限制使用項目					
	二	作業廠房之樓地板面積合計在三百平方公尺以上者			報社、印刷廠、冷藏業，不在此限。		二	作業廠房之樓地板面積合計在三百平方公尺以上者			報社、印刷廠、冷藏業，不在此限。		
	三	製造、儲存爆竹或煙火類物品					三	製造、儲存爆竹或煙火類物品					
	四	使用乙炔、壓縮氧或電力以從事焊接金屬工作			乙炔發生器容量未達三十公升者，不在此限。		四	使用乙炔、壓縮氧或電力以從事焊接金屬工作			乙炔發生器容量未達三十公升者，不在此限。		
	五	賽璐珞或其他塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工					五	賽璐珞或其他塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工					
	六	使用動力超過一匹馬力之噴漆作業					六	使用動力超過一匹馬力之噴漆作業					
	七	油漆、塗料、染料、油墨之製造					七	油漆、塗料、染料、油墨之製造					
	八	使用氣體亞硫酸漂白作業					八	使用氣體亞硫酸漂白作業					
	九	骨炭或其他動物質炭之製造					九	骨炭或其他動物質炭之製造					
	十	毛羽類之洗滌、洗染或漂白					十	毛羽類之洗滌、洗染或漂白					
	十一	碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白					十一	碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白					
	十二	從事彈棉、翻棉、起毛或製氈					十二	從事彈棉、翻棉、起毛或製氈					
	十三	木材加工業					十三	木材加工業					
	十四	從事鋸、鉋、切削、研磨、乾磨、沖壓金屬作業					十四	從事鋸、鉋、切削、研磨、乾磨、沖壓金屬作業					
十五	磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造、水泥加工、切石、磨石				十五	磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造、水泥加工、切石、磨石							

	十六	使用逾五匹馬力之動力碾礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類、貝殼類			十六	使用逾五匹馬力之動力碾礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類、貝殼類		命紀念設施、寵物生命紀念業。 二、考量縣市合併前，原高雄縣農業區興建農舍或都市計畫發布前已為建地目等基地建築係參照都市計畫法臺灣省施行細則規定，其建築物高度規定為「簷高不得超過十四公尺，並以四層為限」；惟縣市合併後，本細則參照原高雄市之建築高度管制規定為「簷高不得超過十．五公尺，並以三層為限」。為確
	十七	煤餅、機製煤餅或木炭之製造			十七	煤餅、機製煤餅或木炭之製造		
	十八	使用熔爐鑄造之金屬加工	印刷所之鉛字鑄造，不在此限。		十八	使用熔爐鑄造之金屬加工	印刷所之鉛字鑄造，不在此限。	
	十九	鋸割或乾磨骨、角、牙、蹄			十九	鋸割或乾磨骨、角、牙、蹄		
	二十	玻璃或機製毛玻璃製造			二十	玻璃或機製毛玻璃製造		
	二十一	使用機器錘之鍛冶			二十一	使用機器錘之鍛冶		
	二十二	(刪除)			二十二	(刪除)		
	二十三	染色業			二十三	染色業		
	二十四	電線、電纜製造業			二十四	電線、電纜製造業		
	二十五	金屬冶煉、翻砂、電解業			二十五	金屬冶煉、翻砂、電解業		
	二十六	礦物加工業			二十六	礦物加工業		
	二十七	香料提煉製造業			二十七	香料提煉製造業		
	二十八	樟腦丸製造業			二十八	樟腦丸製造業		
	二十九	醬油、醬味、醃漬業			二十九	醬油、醬味、醃漬業		
	三十	清潔劑、消毒劑製造業			三十	清潔劑、消毒劑製造業		
	三十一	石膏、石灰製造、加工業			三十一	石膏、石灰製造、加工業		
	三十二	使用溶劑從事烘乾作業			三十二	使用溶劑從事烘乾作業		
	三十三	(刪除)			三十三	(刪除)		
	三十四	地磅業	未達十五噸並面臨寬度二十公尺以上道路且營業使用面積在五百平方公尺以上者，不在此限。		三十四	地磅業	未達十五噸並面臨寬度二十公尺以上道路且營業使用面積在五百平方公尺以上者，不在此限。	
	三十五	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業、 <u>寵物生命紀念設施</u> 、 <u>寵物生命紀念業</u>	僅供辦公室、聯絡處所使用者，不在此限。		三十五	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業	僅供辦公室、聯絡處所使用者，不在此限。	
	三十六	屠宰場			三十六	屠宰場		
三十七	土石方資源堆置處理場、廢棄物貯存場、處理場、轉運場或應回收廢棄物回收處理業	僅供辦公室、聯絡處所使用或未達一定規模應回收廢棄物回收站，不在此限。	三十七	土石方資源堆置處理場、廢棄物貯存場、處理場、轉運場或應回收廢棄物回收處理業	僅供辦公室、聯絡處所使用或未達一定規模應回收廢棄物回收站，不在此限。			
三十八	毒性化學物質、公共危險物品或可燃性高壓氣體之製造、儲存及分裝	其儲存符合目的事業主管機關相關法令規定者，不在此限。	三十八	毒性化學物質、公共危險物品或可燃性高壓氣體之製造、儲存及分裝	其儲存符合目的事業主管機關相關法令規定者，不在此限。			
			三十九	加油站、加氣站				

	三十九	加油站、加氣站	
	四十	探礦、採礦	
	四十一	人造或合成纖維或其中間物之製造	
	四十二	合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造	
	四十三	從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸	
	四十四	肥料製造	
	四十五	紡織工業	
	四十六	拉線、拉管或用滾筒壓延金屬	
	四十七	金屬表面處理業	
	四十八	環境用藥製造業	
	四十九	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	經目的事業主管機關核准者，得使用建築物之地面第一層及地下第一層。
	五十	護理之家、機構住宿式服務類長期照顧服務機構	1. 獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，或經目的事業主管機關會商有關機關確認公共安全及公共衛生無虞，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。 2. 產後護理之家，不受前開道路寬度之限制。但六層樓以上者，應面臨八公尺以上道路。
	五十一	老人福利機構、身心障礙福利機構	面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
	五十二	併網型儲能系統	
	五十三	其他經本府認定有礙商業之發展或有危險、危害公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用	
	四十	探礦、採礦	
	四十一	人造或合成纖維或其中間物之製造	
	四十二	合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造	
	四十三	從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸	
	四十四	肥料製造	
	四十五	紡織工業	
	四十六	拉線、拉管或用滾筒壓延金屬	
	四十七	金屬表面處理業	
	四十八	環境用藥製造業	
	四十九	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	經目的事業主管機關核准者，得使用建築物之地面第一層及地下第一層。
	五十	護理之家、機構住宿式服務類長期照顧服務機構	1. 獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，或經目的事業主管機關會商有關機關確認公共安全及公共衛生無虞，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。 2. 產後護理之家，不受前開道路寬度之限制。但六層樓以上者，應面臨八公尺以上道路。
	五十一	老人福利機構、身心障礙福利機構	面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
	五十二	併網型儲能系統	
	五十三	其他經本府認定有礙商業之發展或有危險、危害公共安全及衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用	
十一、農業區			

保原高雄
縣此類原
有管制規
定之既有
建築合法
性，保障
民眾既有
權利，同
時對照其
他縣市規
定，全國
僅本市與
臺北市之
限制高度
較低。故
本次調整
建築高度
限制，使
本市農業
區建築高
度管制與
全國大多
數地區一
致，同時
也可提升
農業區土
地建築設
計彈性。

十一、農業區				管 制 事 項	項 次	項 目 內 容	備 註	
管 制 事 項	項 次	項 目 內 容	備 註	農業區之土地及建築物，除右列規定外，不得為其他使用	一	農業生產		
農業區之土地及建築物，除右列規定外，不得為其他使用	二	農舍	1. 高度不得超過四層或十四公尺，建築面積不得超過興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺。 2. 與道路境界線之距離不得小於八公尺。但合法農舍申請立體增建者，不在此限。 3. 農業用地已申請建築者，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地）；該百分之九十之農業用地嗣後分割與否，均不得再行申請興建農舍。 4. 項次二至項次四合計建蔽率不得超過百分之六十。		二	農舍	1. 高度不得超過三層或十·五公尺，建築面積不得超過興建農舍之該宗農業用地面積百分之十，建築總樓地板面積不得超過六百六十平方公尺。 2. 與道路境界線之距離不得小於八公尺。但合法農舍申請立體增建者，不在此限。 3. 農業用地已申請建築者，建築主管機關應於地籍套繪圖上著色標示（包括百分之十農舍面積及百分之九十之農業用地）；該百分之九十之農業用地嗣後分割與否，均不得再行申請興建農舍。 4. 項次二至項次四合計建蔽率不得超過百分之六十。	
	三	農業產銷必要設施	1. 其項目由農業主管機關認定並依其相關法令規定辦理。 2. 不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。 3. 建蔽率不得超過百分之六十，且項次二至項次四合計建蔽率不得超過百分之六十。		三	農業產銷必要設施	1. 其項目由農業主管機關認定並依其相關法令規定辦理。 2. 不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。 3. 建蔽率不得超過百分之六十，且項次二至項次四合計建蔽率不得超過百分之六十。	
	四	休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施	1. 經目的事業主管機關核准。 2. 休閒農業設施建蔽率不得超過百分之二十，自然保育設施		四	休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施	1. 經目的事業主管機關核准。 2. 休閒農業設施建蔽率不得超過百分之二十，自然保育設施建蔽率不得超過百分之四十，	

					建蔽率不得超過百分之四十， 且項次二至項次四合計建蔽率不得超過百分之六十。 3. 綠能設施以結合農業經營者為限。
	五	農村再生相關公共設施			1. 依農村再生條例規定，並經目的事業主管機關核准。 2. 建蔽率不得超過百分之十。
	六	公用事業設施	(一)	變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。但因情形特殊，並經目的事業主管機關核准，使用土地總面積得放寬至一公頃以下。 2. 建蔽率不得超過百分之十。
			(二)	抽水站	
			(三)	自來水供應相關必要設施	
			(四)	煤氣(天然氣)加(整)壓站	
			(五)	廢(污)水處理設施、環境檢驗測定相關設施	
			(六)	電信、廣播、有(無)線電視相關設施	
	七	土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場			1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且廢棄物資源回收貯存場使用土地總面積在零點三公頃以下，土石方資源堆置處理場使用土地總面積在二公頃以下。但本細則中華民國一百零三年十月二十三日修正發布前已核發設置許可之土石方資源堆置處理場，得依原核准面積興建營運。 2. 建築物高度不得超過三層樓
					且項次二至項次四合計建蔽率不得超過百分之六十。 3. 綠能設施以結合農業經營者為限。
	五	農村再生相關公共設施			1. 依農村再生條例規定，並經目的事業主管機關核准。 2. 建蔽率不得超過百分之十。
	六	公用事業設施	(一)	變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。但因情形特殊，並經目的事業主管機關核准，使用土地總面積得放寬至一公頃以下。 2. 建蔽率不得超過百分之十。
			(二)	抽水站	
			(三)	自來水供應相關必要設施	
			(四)	煤氣(天然氣)加(整)壓站	
			(五)	廢(污)水處理設施、環境檢驗測定相關設施	
			(六)	電信、廣播、有(無)線電視相關設施	
	七	土石方資源堆置處理場、廢棄物資源回收貯存場			1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且廢棄物資源回收貯存場使用土地總面積在零點三公頃以下，土石方資源堆置處理場使用土地總面積在二公頃以下。但本細則中華民國一百零三年十月二十三日修正發布前已核發設置許可之土石方資源堆置處理場，得依原核准面積興建營運。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超

			或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之十。				過百分之十。	
	八	汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之十。		八	汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之十。	
	九	社會福利設施、長期照顧服務機構、幼兒園、兒童課後照顧服務中心	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之四十。 3. 社會福利設施經目的事業主管機關審查符合面臨八公尺以上道路。但總樓地板面積未達八百平方公尺者，得面臨六公尺以上道路。 4. 幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。		九	社會福利設施、長期照顧服務機構、幼兒園、兒童課後照顧服務中心	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之四十。 3. 社會福利設施經目的事業主管機關審查符合面臨八公尺以上道路。但總樓地板面積未達八百平方公尺者，得面臨六公尺以上道路。 4. 幼兒園經目的事業主管機關核准，得兼供國民小學兒童課後照顧服務使用。	
	十	加油（氣）站(含汽車定期檢驗設施)	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過二層樓或七公尺，建蔽率不得超過百分之四十。		十	加油（氣）站(含汽車定期檢驗設施)	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過二層樓或七公尺，建蔽率不得超過百分之四十。	
	十一	運動場館業	1. 經目的事業主管機關徵詢農		十一	運動場館業	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核	

			業主管機關意見後，並審查核准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之四十。				准，且使用土地總面積在零點三公頃以下。 2. 建築物高度不得超過三層樓或十點五公尺，建蔽率不得超過百分之四十。	
	十二	政府重大建設所需之臨時性設施	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准。 2. 建蔽率不得超過百分之十。		十二	政府重大建設所需之臨時性設施	1. 經目的事業主管機關徵詢農業主管機關意見後，並審查核准。 2. 建蔽率不得超過百分之十。	
	十三	私設通路	1. 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，建築主管機關經徵詢農業主管機關意見後，得以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。 2. 私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，應符合建築法相關規定。		十三	私設通路	1. 毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，建築主管機關經徵詢農業主管機關意見後，得以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。 2. 私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，應符合建築法相關規定。	
	十四	農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者	1. 建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。建築物簷高不得超過 <u>十四</u> 公尺，並以 <u>四</u> 層為限。但寺廟、教堂、宗祠經本府核准依原合法建築樓地板面積興建者，其高度不受限制。 2. 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之		十四	農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者	1. 建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。建築物簷高不得超過十·五公尺，並以三層為限。但寺廟、教堂、宗祠經本府核准依原合法建築樓地板面積興建者，其高度不受限制。 2. 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。	

			規定。 3. 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。				3. 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。	
--	--	--	---	--	--	--	--	--

附表二

修	正	條	文	現	行	條	文	說	明
	高雄市都市計畫使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率一覽表				高雄市都市計畫使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率一覽表			1.為實務執行需要增列廣場用地之建蔽率與容積率。 2.參考「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第三條捷運系統及其轉乘設施不受附表之限制，可於各種公共設施用地設置，考量實務執行需要，增訂公共設施用地供捷運設施使用之相關規定。	
	管制項目	建蔽率（％）	容 積 率 （ ％ ）		管制項目	建蔽率（％）	容 積 率 （ ％ ）		
	使用分區				使用分區				
	第一種住宅	40	80		第一種住宅	40	80		
	第二種住宅	50	150		第二種住宅	50	150		
	第三種住宅	50	240		第三種住宅	50	240		
	第四種住宅	50	300		第四種住宅	50	300		
	第五種住宅	60	420		第五種住宅	60	420		
	其他未再予劃分之住宅區	60	依都市計畫書規定		其他未再予劃分之住宅區	60	依都市計畫書規定		
	第一種商業	40	240		第一種商業	40	240		
	第二種商業	50	300		第二種商業	50	300		
	第三種商業	60	490		第三種商業	60	490		
	第四種商業	60	630		第四種商業	60	630		
	第五種商業	70	840		第五種商業	70	840		
	其他未再予劃分之商業區	80	依都市計畫書規定		其他未再予劃分之商業區	80	依都市計畫書規定		
	特種工業區	40	160		特種工業區	40	160		
	甲種工業區	50	200		甲種工業區	50	200		
	乙種工業區	60	300		乙種工業區	60	300		
	零星工業區	70	200		零星工業區	70	200		
	行政區	40	480		行政區	40	480		
	文教區	40	240		文教區	40	240		
	漁業區	50	250		漁業區	50	250		
	風景區	20	60		風景區	20	60		
	電信專用區	60	400		電信專用區	60	400		
	農業區	如附表一 十一、農業區規定			農業區	如附表一 十一、農業區規定			
	保存區	60	160		保存區	60	160		
	保護區	10	如附表一 八、保護區規定		保護區	10	如附表一 八、保護區規定		

	倉儲區		60	240
	葬儀業區		60	180
	水岸發展區	五公頃以內	15	45
		超過五公頃	12	36
	加油（氣）站用地(專用區)		40	120
	變電所	用地	60	180
		專用區	60	400
	體育運動區		60	250
	宗教專用區		60	160
	港埠用地		40	120
	港埠專用區		70	210
	露營區、鹽田、漁塭區		5	不予規定
	青年活動中心區		20	不予規定
	旅館區	山坡地	60	120
		平地		160
	倉庫區		70	300
	漁業專用區		60	120
	農會專用區		60	250
	再生能源相關設施專用區		80	不予規定
	公園用地	五公頃以內	15	45
	動物園用地	超過五公頃	12	36
	兒童遊樂場用地	兒童遊樂場	12	30
		幼兒園	12.5	40
	社教機構、郵政、電信、醫療用地(專用區)、機關用地		60	400
	停車場用地	平面使用	10	附屬設施20
		立體使用	80	960
	市場用地	零售市場	70	420
		批發市場	50	300
	學校用地	國小	40	不予規定
		國中	40	不予規定
		高中	40	不予規定
	倉儲區		60	240
	葬儀業區		60	180
	水岸發展區	五公頃以內	15	45
		超過五公頃	12	36
	加油（氣）站用地(專用區)		40	120
	變電所	用地	60	180
		專用區	60	400
	體育運動區		60	250
	宗教專用區		60	160
	港埠用地		40	120
	港埠專用區		70	210
	露營區、鹽田、漁塭區		5	不予規定
	青年活動中心區		20	不予規定
	旅館區	山坡地	60	120
		平地		160
	倉庫區		70	300
	漁業專用區		60	120
	農會專用區		60	250
	再生能源相關設施專用區		80	不予規定
	公園用地	五公頃以內	15	45
	動物園用地	超過五公頃	12	36
	兒童遊樂場用地	兒童遊樂場	12	30
		幼兒園	12.5	40
	社教機構、郵政、電信、醫療用地(專用區)、機關用地		60	400
	停車場用地	平面使用	10	附屬設施20
		立體使用	80	960
	市場用地	零售市場	70	420
		批發市場	50	300
	學校用地	國小	40	不予規定
		國中	40	不予規定
		高中	40	不予規定

		大專以上	40	250				大專以上	40	250		
		火化場及殯儀館用地	60	不予規定				火化場及殯儀館用地	60	不予規定		
		鐵路用地	20	不予規定				鐵路用地	20	不予規定		
		屠宰場用地	60	300				屠宰場用地	60	300		
		垃圾、污水處理廠用地	50	不予規定				垃圾、污水處理廠用地	50	不予規定		
		交通用地	40	400				交通用地	40	400		
		體育場所用地	60	250				體育場所用地	60	250		
		墳墓用地	40	200				墳墓用地	40	200		
		機場用地	40	不予規定				機場用地	40	不予規定		
		廣場用地	5	10				備註：				
		備註：										
		一、容積率不予規定之各項使用分區，由各目的事業主管機關就事實核認其容積率。										
		二、其他使用分區、特定專用區或公共設施用地，由本府視實際情形訂定。										
		三、 <u>公共設施用地得供捷運系統及其轉乘設施使用，並得免計建蔽率、容積率，但地上使用面積不得超出該公共設施用地面積百分之三十，且應予美綠化。倘該項公共設施用地建蔽率超出百分之三十者，按其規定辦理。</u>										
		四、 <u>本細則103年10月23日修正發布前，已依促進民間參與公共建設法或其他相關法令規定，經本府公告之市有零售市場用地，或經申請人備齊法定文件提出申請之私有零售市場用地，適用公告時或申請時之零售市場容積率規定。</u>										