

變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)  
土地使用分區管制(容積獎勵規定)  
(第三次通盤檢討)案

計畫書

高雄市政府

中華民國107年1月



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(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第三次通盤檢討)案
變更都市計畫法令依據	1. 都市計畫法第26條 2. 都市計畫定期通盤檢討實施辦法
變更都市計畫機關	高雄市政府
公告徵求意見	本府106年8月30日高市府都發規字第10633264801號公告，自民國106年8月31日起至民國106年9月30日止，並刊登民眾日報、臺灣新生報周知。
本案公開展覽起訖日期	公開展覽 本府106年10月30日高市府都發規字第10634083701號公告，自民國106年10月31日起至民國106年11月30日止（刊登106年11月1日、2日、3日自由時報、台灣導報）。
	說明會 民國106年11月16日（本市鹽埕區公所）、 民國106年11月16日（本市前金區公所）、 民國106年11月17日（本市新興區公所）、 民國106年11月17日（本市苓雅區公所）、 民國106年11月20日（本市前鎮區公所）、 民國106年11月20日（本市三民區公所）、 民國106年11月21日（本市旗津區公所）、 民國106年11月21日（本市小港區公所）、 民國106年11月22日（本市楠梓區公所）、 民國106年11月22日（本市左營區公所）、 民國106年11月24日（本市鼓山區公所）。
人民團體對本案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體異議案綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	高雄市都市計畫委員會106年12月29日第66次會議決議：「修正通過」。

## 目錄

第一章	緒論 .....	1-1
第二章	本市都市計畫土地使用管制變更歷程暨現行法令規定 .....	2-1
第三章	現況分析及檢討 .....	3-1
第四章	公民或團體陳情意見綜理 .....	4-1
第五章	變更內容 .....	5-1
第六章	實質計畫內容 .....	6-1
附件一	103年10月22日後仍予排除適用開放空間及停車空間獎勵之細部計畫 案土地使用分區管制要點 .....	附1-1
附件二	高雄市都市計畫委員會106年12月29日第66次會議紀錄 .....	附2-1

## 表目錄

表2-1	歷次都市計畫擬定及變更綜理表 .....	2-2
表2-2	開放空間容積獎勵建築管理相關規定 .....	2-9
表2-3	其他縣市開放空間容積獎勵相關規定 .....	2-12
表3-1	歷年本市核發建造執照及使用執照統計表 .....	3-1
表3-2	本市核發五樓以下及六樓以上建造執照數量統計表 .....	3-2
表3-3	原高雄市轄區歷年新成屋推案量統計表 .....	3-3
表3-4	營造工程產業關聯程度表 .....	3-4
表3-5	本計畫範圍內各細部計畫區依都市計畫法第45條檢討結果一覽表 ..	3-6
表3-6	本計畫區歷年新成屋推案與人口增量分析表 .....	3-8
表4-1	公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表 .....	4-1

## 圖目錄

圖1-1	本市(原高雄市轄區)各細部計畫區範圍示意圖 .....	1-3
圖3-1	各細部計畫區依都市計畫法第45條檢討結果分布示意圖 .....	3-7



# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

營建產業為經濟發展火車頭，影響關聯產業甚鉅，為振興景氣，本府自99年起檢討本市(原高雄市轄區)建築基地容積獎勵機制，以政策作為積極引導產業發展，99年1月14日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」，訂定停車及開放空間容積獎勵上限為法定容積30%，適用期限五年。本市停車獎勵於101年12月31日停止適用，本府102年1月14日亦完成都市計畫法高雄市施行細則訂定，第24條規定「建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法定容積百分之二十」。後於103年10月22日公告發布「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第二次通盤檢討)案」，規定本案開放空間容積獎勵措施賡續實施，容積獎勵上限為法定容積20%，適用期限為本計畫公告發布實施日起三年內，逾期停止適用並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。

目前本市針對容積的給予制度，除容積獎勵外，又包含容積移轉、增額容積、高雄厝等，在原本就較高的容積結構下，容積的給予已相對足夠。而開放空間容積獎勵之目的在於鼓勵留設開放空間供公眾通行及休憩使用，但因與住戶認知不同，且住宅區開放空間開放落實性較不容易，造成爭議，爰台北市規定住宅區不得適用，新北市於2012年7月起，亦陸續於各細部計畫區取消住宅區開放空間容積獎勵，僅商業區保留開放空間獎勵；本府工務局亦於106年4月17日修正高雄市建造執照預審審議原則，規範開放空間有效獎勵深度，以及開放空間與住宅單元留設緩衝空間之規定。顯示開放空間容積獎勵制度與時俱進，又本市(原高雄市轄區)容積獎勵適用期限將於106年10月22日屆滿。綜上，爰辦理本次通盤檢討作業。

## 第二節 法令依據

都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條。

## 第三節 計畫範圍與面積

本計畫範圍為縣市合併前原高雄市轄區內所有細部計畫地區，包括楠梓舊部落鄰近地區、「楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶」、「援中港、下鹽田地區」、高雄大學鄰近地區、左營地區、凹子底地區、灣子內地區、內惟埤文化園區、鼓山地區、三民區部份地區、鹽埕地區、高雄多功能經貿園區、「前鎮及苓雅部分地區」、「前金、新興、苓雅地區」、崗山仔地區、籬子內舊部落地區、旗津地區、臨海特定區、佛公地區、「港墘地區與小港特定區」、二苓地區、大林蒲地區、五甲交流道附近特定區、大坪頂特定區、高坪特定區等25處細部計畫地區，計畫面積約10,170.67公頃，其位置詳圖1-1所示。

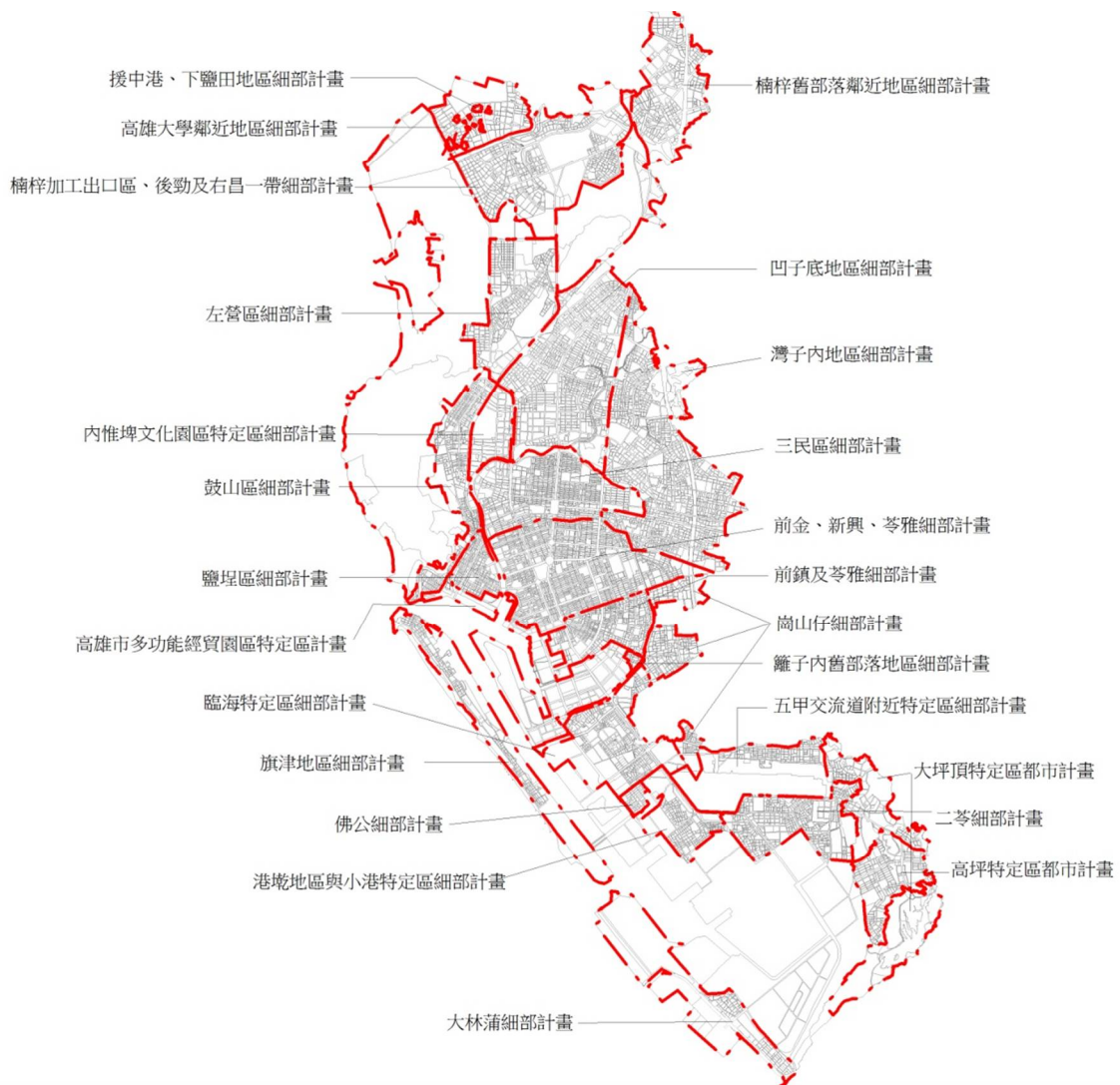


圖1-1 本市(原高雄市轄區)各細部計畫區範圍示意圖



## 第二章 本市都市計畫土地使用管制變更歷程暨現行法令規定

### 第一節 本市都市計畫土地使用管制變更歷程

高雄市(原高雄市轄區)容積獎勵相關規定原分別訂定於各細部計畫說明書，惟各計畫書之容積獎勵規定係因地制宜，未有一致性規定。至民國87年12月2日發布實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定，建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案」，將所有規定(綜合設計放寬規定、綜合設計獎勵規定、容積獎勵規定增設停車空間(場)獎勵容積規定、公共設施捐贈獻容積獎勵規定等)整合，配合修正本市各細部計畫區一律採內政部頒定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」。至民國88年12月起，於高雄多功能經貿園區等9處細部計畫區辦理通盤檢討時，訂定上開容積獎勵上限為基準容積之15%。至民國92年起，則於各細部計畫區通盤檢討時，停止適用上開容積獎勵規定。

本府99年1月14日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」，全市(原高雄市轄區)各細部計畫區均適用停車空間及開放空間獎勵規定。然自99年1月14日後仍排除適用開放空間及停車空間獎勵之個案特殊性，計有「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案」、「擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫(配合五甲公園)案」、「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤討)案」、「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案」等4案，本府103年10月22日公告發布「變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第二次通盤檢討)案」，除上開4案仍予排除適用開放空間容積獎勵外，全市(原高雄市轄區)各細部計畫區均適用開放空間獎勵規定。自103年10月22日公告實施後仍排除適用開放空間容積獎勵之特殊個案，計有「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案」1案。

全市土地使用管制規定經歷計畫變更，其公告實施、日期文號及名稱說明如表2-1所示。

表 2-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
242	76	12	29	高市府工都字第033903號	變更高雄市楠梓區(右昌一帶)細部計畫(通盤檢討)案	一、為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、建築基地若能提供整層之樓地板面積作為法定以外之停車空間者，該建築基地允許增加所提供作為停車空間樓層之樓地板面積。
248	77	05	20	高市府工都字第0100300	變更高雄市臨海特定區通盤檢討案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
250	77	05	30	高市府工都字第014191	擬定及變更港墘地區都市計畫與小港特定區計畫細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
251	77	05	30	高市府工都字第014260	擬定及變更大林蒲地區細計畫(通盤檢討)案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
253	77	06	10	高市府工都字第014703	擬定及變更高雄市左營細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
256	77	10	18	高市府工都字第030067	擬定及變更高雄市鼓山地區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
258	78	02	03	高市府工都字第003434	擬定及變更楠梓區(後勁舊部落)細部計畫(通盤檢討)案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
261	78	03	15	高市府工都字第005961	擬定及變更高雄市鹽埕區細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫	一、為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、建築基地若能提供整層之樓地板面積做為法定以外之停車空間者，該建築基地允許增加所提供做為停車空間樓層之樓地板面積。
267	78	06	27	高市府工都字第019575	變更楠梓區(援中港、下鹽田地區)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
302	81	02	25	高市府工都字第004832	擬定高雄市楠梓區(國立高雄技術學院鄰近地區)細部計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
313	81	06	30	高市府工都字第017718	變更高雄市楠梓舊部落細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
320	82	01	05	高市府工都字第039529	擬定及變更高雄市原都市計畫(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(通盤檢	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地，申請建築時多留設空地，留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
					討)並配合變更主要計畫案	
327	82	2	18	高市府工都字第003603	擬定及變更高雄市原都市計畫(三民區部分地區)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
332	82	07	07	高市府工都字第019821	擬定及變更高雄市原都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(通盤檢討)並配合變更主要計畫案	一、建築基地符合規定者,其容積率得予獎勵。 留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、停車空間獎勵規定依據「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」辦理。
360	86	07	19	高市府工都字第15842	變更高雄市都市計畫(佛公地區)細部計畫通盤檢討案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
361	86	07	22	高市府工都字第16228	變更高雄市楠梓區右昌地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、建築基地符合規定者,其容積率得予獎勵。 留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、停車空間獎勵規定依據「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」辦理。
362	86	07	24	高市府工都字第16227	變更高雄市楠梓區後勁舊部落地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、建築基地符合規定者,其容積率得予獎勵。 留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、停車空間獎勵規定依據「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」辦理。
363	86	07	24	高市府工都字第16417	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)細部計畫通盤檢討案	一、建築基地符合規定者,其容積率得予獎勵。 留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、停車空間獎勵規定依據「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」辦理。
364	86	07	25	高市府工都字第16131	變更高雄市都市計畫(旗津地區)細部計畫通盤檢討案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
365	86	07	26	高市府工都字第16132	變更高雄市都市計畫(籬子內舊部落地區)細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
366	86	08	04	高市府工都字第16920	變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫通盤檢討(第二次通盤檢討)案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
367	86	08	12	高市府工都字第17363	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案	一、建築基地符合規定者,其容積率得予獎勵。 留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、停車空間獎勵規定依據「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」辦理。
368	86	08	12	高市府工都字第17364	變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫通盤檢討案	一、建築基地符合規定者,其容積率得予獎勵。 留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、停車空間獎勵規定依據「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」辦理。
379	87	03	07	高市府工都字	變更高雄市都市計畫(二	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
				第7165	苓地區)細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案(3、8生效)	地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
383	87	09	07	高市府工都字第729344	擴大(高雄市臨海工業區第二、三期解編部分工業用地)暨變更高雄市都市計畫臨海特定區計畫(第三次通盤檢討)案	為鼓勵本市實施容積管制地區之建築基地,申請建築時多留設空地,留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。
386	87	12	02	高市府工都字第40143	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定,建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案	一、為考量本市各細部計畫說明書中有關容積獎勵之因地制宜及執行可行性,將所有規定採內政部頒定之「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」之可行技術,配合本市各部計畫區原訂定目的修正各細部計畫區容積獎勵規定。 二、廢除本市各細部計畫說明書中有關建物附設停車空間設置標準,並依建築技術規則建築設計施工篇第五十九條等相關規定辦理。
387	88	04	21	高市府工都字第9916	擬定高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫並配合變更主要計畫	1.停車獎勵依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。 2.開放空間獎勵依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理,但基地面積 $\geq 1/2$ 街廓,且大於2000平方公尺得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵,其獎勵面積得達40%FA(不受30%FA限制),基地面積為完整街廓,且大於3000平方公尺得依「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」獎勵,其獎勵面積得達50%FA(不受30%FA限制)[完整街廓為基地四周鄰接計畫道路或永久性空地者]。
390	88	09	07	高市府工都字第26845	變更高雄市都市計畫大林蒲地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	一、依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
391	88	09	07	高市府工都字第26847	擴大、擬定及變更高雄市都市計畫港墘地區與小港特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案	一、依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
392	88	09	10	高市府工都字第26846	變更高雄市楠梓舊部落地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	一、依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
393	88	09	16	高市府工都字第26842	變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
394	88	09	28	高市府工都字第29184	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
397	88	12	17	高市府工都字第39216	變更「高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討」	一、依內政部頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」之規定辦理。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
398	88	12	20	高市府工都字第40198	擬定高雄多功能經貿園區特定區計畫案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
427	91	08	09	高市府工都字第0910031296	變更高雄市楠梓區國立高雄第一科技大學鄰近地區細部計畫(通盤檢討)案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
428	91	8	26	高市府工都字第091004933	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第二次通盤檢討)	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
436	91	10	14	高市府工都字第0910050355	變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫第二次通盤檢討案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
440	91	11	07	高市府工都字第0910055369	變更高雄市高速公路五甲交流道附近特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
442	91	12	18	高市府工都字第0910063381	變更高雄市楠梓區高速公路以東及土庫一帶細部計畫(第二次通盤檢討)案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
443	91	12	18	高市府工都字第0910063380	變更高雄市都市計畫援中港、下鹽田地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
446	92	01	20	高市府都一字第0920003849	變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
447	92	02	12	高市府都二字第0920007745	變更大坪頂特定區計畫(第二次通盤檢討-高雄市部分)並擬定細部計畫案	一、本計畫區之建築基地得適用內政部令頒「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。 二、建築物附設停車空間設置依建築技術規則建築設計施工篇第五個九條等相關規定辦理。
448	92	3	4	高市府都一字第0920005596	變更高雄市内惟埤文化園區特定區計畫(通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
452	92	04	17	高市府都二字第0920021337	更高雄市高坪特定區細部計畫(通盤檢討)案	訂定停車及開放空間容積獎勵上限為原容積總量之15%。
468	94	06	03	高市府都二字第0940026840	變更高雄市楠梓區右昌地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
469	94	06	03	高市府都二字第0940026839	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(第二次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
472	94	6	29	高市府都二字第0940031575	變更高雄市楠梓區(後勁舊部落地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
474	94	06	29	高市府都二字第0940031615	變更高雄市都市計畫(旗津地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
475	94	07	08	高市府都二字第0940033374	變更高雄市都市計畫(籬子內舊部落地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
476	94	07	08	高市府都二字第0940033372	變更高雄市都市計畫(佛公地區)細部計畫(第二次	停止適用停車及開放空間容積獎勵。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
					通盤檢討)案	
482	94	12	08	高市府都二字第0940061675	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
483	94	12	09	高市府都二字第0940062018	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第一次通盤檢討)案計畫書	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
488	95	02	07	高市府都二字第0950006317	公告發布實施本市都市計畫「變更高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
491	95	02	27	高市府都二字第0950009999	變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
503	95	11	02	高市府都二字第0950056609	變更高雄市都市計畫楠梓舊部落地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
512	96	10	16	高市府都二字第0960051008	變更高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
514	96	10	26	高市府都二字第0960055781	變更高雄市楠梓區(國立高雄大學鄰近地區)細部計畫通盤檢討案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
515	96	10	26	高市府都二字第0960055810	變更高雄市都市計畫大林蒲地區細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
516	96	12	06	高市府都二字第0960063630	變更高雄市都市計畫二苓地區細部計畫(第二次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
520	97	02	22	高市府都二字第0970009010	變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
531	97	10	17	高市府都二字第0970054303	變更高雄市都市計畫臨海特定區細部計畫(第四次通盤檢討)案	停止適用停車及開放空間容積獎勵。
549	98	12	25	高市府都二字第0980075682	變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	依據本府八十七年十二月二日高市府工都字第四〇一四三號公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定,建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案」辦理。
552	98	12	30	高市府都二字第0980076587	變更高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	依據本府八十七年十二月二日高市府工都字第四〇一四三號公告發布本市都市計畫「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份規定(容積獎勵規定,建物附設停車空間設置標準等)通盤檢討案」辦理。
554	98	12	31	高市府都二字第0980076861	變更高雄市都市計畫港墘地區與小港特定區細部計畫(第三次通盤檢討)並配合變更主要計畫案(第一階段)	一、本計畫區建築得依建築技術規則「建築設計施工編第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理。 二、計畫區內多留設停車空間之容積獎勵辦法,依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
555	99	1	14	高市府都二字第0990002502號	變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案	檢討放寬本市(原高雄市轄區)細部計畫地區之容積獎勵適用,適用期限為公告發布實施日起五年內。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
557	99	3	2	高市府都一字第0990011479號	擬定高雄市都市計畫細部計畫(配合交通部『臺鐵捷運化-高雄市區鐵路地下化計畫』)案(第二階段：站區及站東)	本計畫區內土地申請建築，不得適用以下法令規定有關容積獎勵及容積調整之規定： 1. 「建築技術規則」建築設計施工篇第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計 2. 「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」
567	99	7	29	高市府都二字第0990044572號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案	1. 容積獎勵規定依「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」辦理。 2. 商業區之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為限，另容積獎勵規定加總上限，不得超過該接受基地基準容積之60%。
578	100	3	2	高市府四維都發規字第1000020390號	變更高雄市都市計畫(援中港、下鹽田地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	容積獎勵規定依「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」辦理。
587	100	6	27	高市府都發規字第1000067463號	擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案	不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。
595	100	10	6	高市府四維都發規字第1000110560號	變更大坪頂特定區計畫(台灣省部分)(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案	1. 建築基地設置公共開放空間獎勵部分依建築技術規則有關建築基地綜合設計之規定辦理。 2. 建築基地提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。
629	101	8	17	高市府都發規字第10133329502號	擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫(配合五甲公園)案	1. 本計畫區不適用依「建築技術規則」第15章相關規定辦理之開放空間獎勵及依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理之停車獎勵。 2. 本計畫區不適用依「都市計畫容積移轉實施辦法」規定指定為容積移入之接受基地。
635	101	10	17	高市府都發規字第10134280302號	變更高雄市高坪特定區計畫細部計畫(第二次通盤檢討)案	建築基地申請建築得依「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」之容積獎勵規定辦理。
636	101	10	18	高市府都發規字第10134302102號	變更高雄市大坪頂特定區(孔宅、大坪與坪頂舊聚落及一號、五號道路毗鄰地區)細部計畫通盤檢討案	建築基地申請建築得依『變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案』之容積獎勵規定辦理。
659	102	6	4	高市府都發規字第10232379802號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤檢討)案	不得適用「建築技術規則」建築設計施工編第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計及本府民國99年1月14日公告發布實施之「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部份(容積獎勵規定)通盤檢討案」規定辦理。
661	102	6	10	高市府都發規字第10232579301號	變更原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案	建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得依「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」辦理。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
693	103	2	24	高市府都發規字第10330578600號	擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案	本地區不適用都市計畫法及建築相關法規之容積獎勵規定；亦不適用都市計畫容積移轉相關規定。
703	103	5	23	高市府都發規字第10331951403號	變更高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案	容積獎勵規定回歸「都市計畫法高雄市施行細則」之規定。
718	103	10	22	高市府都發規字第10334746101號	變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土地使用分區管制(容積獎勵規定)(第二次通盤檢討)案	本市(原高雄市轄區)細部計畫地區之開放空間容積獎勵廢績實施，適用期限為公告發布實施日起三年內。
722	103	10	30	高市府都發規字第10335171502號	變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案	依全市性規定辦理。
765	104	10	23	高市府都發規字第10435210802號	變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫(第三次通盤檢討)(第一階段)案	依全市性規定辦理。
792	105	8	3	高市府都發規字第10532576903號	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	依全市性規定辦理。
809	106	3	8	高市府都發規字第10630768102號	擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案	本計畫區不適用依「建築技術規則」第15章相關規定辦理之開放空間獎勵及依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理之停車獎勵。

## 第二節 開放空間容積獎勵法令

內政部於92年修增訂「建築技術規則建築設計施工篇第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，規定為促使開放空間集中連貫設置，增進建築物外部空間的實用性，改善都市環境品質，於建築物地面層留設公共服務空間者，得增加樓地板面積。

嗣後為確保開放空間之公益性及兼顧不同地區發展之實際需要，內政部營建署101年3月13日台內營字第1010801110號函公布修正建築技術規則建築設計施工編第15章實施都市計畫地區建築基地綜合設計部分條文，並自101年7月1日實施。有關設置開放空間增加容積之獎勵額度，回歸都市計畫法規或都市計畫書圖之規定。

106年4月17日本府工務局建管處修正高雄市建造執照預審審議原則，規範開放空間獎勵深度，及開放空間與住宅單元留設緩衝空間之規定。



表 2-2 開放空間容積獎勵建築管理相關規定

法規名稱	法條內容
建築技術規則建築設計施工編第十五章「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」	<p>第282條</p> <p>建築基地為住宅區、文教區、風景區、機關用地、商業區或市場用地並符合下列規定者，得適用本章之規定：</p> <p>一、基地臨接寬度在八公尺以上之道路，其連續臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。</p> <p>二、基地位於商業區或市場用地面積一千平方公尺以上，或位於住宅區、文教區、風景區或機關用地面積一千五百平方公尺以上。</p> <p>前項基地跨越二種以上使用分區或用地，各分區或用地面積與前項各該分區或用地規定最小面積之比率合計值大於或等於一者，得適用本章之規定。</p>
	<p>第283條</p> <p>本章所稱開放空間，指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路開放供公眾通行或休憩之下列空間：</p> <p>一、沿街步道式開放空間：指建築基地臨接道路全長所留設寬度四公尺以上之步行專用道空間，且其供步行之淨寬度在一點五公尺以上者。但沿道路已設有供步行之淨寬度在一點五公尺以上之人行道者，供步行之淨寬度得不予限制。</p> <p>二、廣場式開放空間：指前款以外符合下列規定之開放空間：</p> <p>(一)任一邊之最小淨寬度在六公尺以上者。</p> <p>(二)留設之最小面積，於住宅區、文教區、風景區或機關用地為二百平方公尺以上，或於商業區或市場用地為一百平方公尺以上者。</p> <p>(三)任一邊臨接道路或沿街步道式開放空間，其臨接長度六公尺以上者。</p> <p>(四)開放空間與基地地面或臨接道路路面之高低差不得大於七公尺，且至少有二處以淨寬二公尺以上或一處淨寬四公尺以上之室外樓梯或坡道連接至道路或其他開放空間。</p> <p>(五)前目開放空間與基地地面或道路路面之高低差一點五公尺以上者，其應有全周長六分之一以上臨接道路或沿街步道式開放空間。</p> <p>(六)二個以上廣場式開放空間相互間之最大高低差不超過一點五公尺，並以寬度四公尺以上之沿街步道式開放空間連接者，其所有相連之空間得視為一體之廣場式開放空間。</p>

法規名稱	法條內容
	<p>前項開放空間得設頂蓋，其淨高不得低於六公尺，深度應在高度四倍範圍內，且其透空淨開口面積應占該空間立面周圍面積(不含主要樑柱部分)三分之二以上。</p> <p>基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。</p>
	<p>第284條</p> <p>本章所稱開放空間有效面積，指開放空間之實際面積與有效係數之乘積。</p> <p>有效係數規定如下：</p> <p>一、沿街步道式開放空間，其有效係數為一點五。</p> <p>二、廣場式開放空間：</p> <p>(一) 臨接道路或沿街步道式開放空間長度大於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為一。</p> <p>(二) 臨接道路或沿街步道式開放空間長度小於該開放空間全周長八分之一者，其有效係數為零點六。</p> <p>前項開放空間設有頂蓋部分，有效係數應乘以零點八；其建築物地面層為住宅、集合住宅者，應乘以零。</p> <p>前二項開放空間與基地地面或臨接道路路面有高低差時，有效係數應依下列規定乘以有效值：</p> <p>一、高低差一點五公尺以下者，有效值為一。</p> <p>二、高低差超過一點五公尺至三點五公尺以下者，有效值為零點八。</p> <p>三、高低差超過三點五公尺至七公尺以下者，有效值為零點六。</p>
	<p>第285條</p> <p>留設開放空間之建築物，經直轄市、縣(市)主管建築機關審查符合本編章規定者，得增加樓地板面積合計之最大值<math>\Sigma \Delta FA</math>，應符合都市計畫法規或都市計畫書圖之規定；其未規定者，應提送當地直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過後實施，並依下式計算：</p> $\Sigma \Delta FA = \Delta FA1 + \Delta FA2$ <p><math>\Delta FA1</math>：依本編第二百八十六條第一款規定計算增加之樓地板面積。</p> <p><math>\Delta FA2</math>：依本章留設公共服務空間而增加之樓地板面積。</p>
	<p>第286條</p> <p>前條建築物之設計依下列規定：</p> <p>一、增加之樓地板面積<math>\Delta FA1</math>，依下式計算：</p> $\Delta FA1 = S \times I$

法規名稱	法條內容
	<p>S：開放空間有效面積之總和。</p> <p>I：鼓勵係數。容積率乘以五分之二。但商業區或市場用地不得超過二點五，住宅區、文教區、風景區或機關用地為零點五以上、一點五以下。</p> <p>二、高度依下列規定：</p> <p>(一)應依本編第一百六十四條規定計算及檢討日照。</p> <p>(二)臨接道路部分，應自道路中心線起退縮六公尺建築，且自道路中心線起算十公尺範圍內，其高度不得超過十五公尺。</p> <p>三、住宅、集合住宅等居住用途建築物各樓層高度設計，應符合本編第一百六十四條之一規定。</p> <p>四、建蔽率依本編第二十五條之規定計算。但不適用同編第二十六條至第二十八條之規定。</p> <p>五、本編第一百十八條第一款規定之特定建築物，得比照同條第二款之規定退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，並不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。</p>
<p>高雄市建造執照預審審議原則修正(106.04.17)</p>	<p>九、廣場式開放空間有效獎勵深度不得超過該開放空間寬度之一點七倍，超過部分不得獎勵；沿街式開放空間有效獎勵深度不得超過臨接道路長度之一點五倍，超過部分不得獎勵或應依規定以廣場式開放空間申請。</p> <p>開放空間應與住宅單元留設一公尺以上之緩衝空間，且該緩衝空間不得計入開放空間有效面積，以確保住戶安全與私密性。</p> <p>十、開放空間範圍內為供公眾安全需要使用之目的，得結合綠化設置消防送水口、立式水錶等公益性設施，惟不得妨礙公眾通行及休憩。</p> <p>前項範圍內設置消防車輛救災活動空間者，應於建築設計時整體考量規劃。</p> <p>十一、開放空間範圍內為供公眾休憩使用之目的，經預審小組審查同意後得結合綠化設置景觀牆、水池及雕塑品等公益性設施，惟不得妨礙公眾通行及休憩，設置規定如下：</p>

法規名稱	法條內容
	<p>(一)景觀牆僅得設置於廣場式開放空間範圍內，其相對高度不得超過二點五公尺，且超過一點五公尺部分應達五分之一以上透空，長度不得超過五公尺。</p> <p>(二)水池設置於廣場式開放空間範圍內，其面積不得超過該廣場式開放空間面積之五分之一，設置於沿街式開放空間範圍內，其面積不得超過該沿街式開放空間面積之十分之一。</p> <p>(三)開放空間範圍內設置雕塑品應提出相關圖說進行個案合理性之討論。</p>

### 第三節 其他縣市適用情形

開放空間容積獎勵之原意係開放供公眾通行，與住宅區之管制精神(不得有礙居住之寧靜、安全及衛生)較不相符，且住宅區開放空間開放落實性較不容易，爰台北市、新北市限縮住宅區申請開放空間容積獎勵之規定，其他縣市除台南市歷史街區不適用外，餘大多依中央法規延續適用。

表 2-3 其他縣市開放空間容積獎勵相關規定

縣市	相關規定	
台北市	<p>臺北市土地使用分區管制自治條例</p> <p>第七十九條 建築基地符合下列各款規定提供公共開放空間者，其容積率及高度得予放寬。</p> <p>一 建築基地為完整之計畫街廓，或符合下表規定者。但跨越二種使用分區之建築基地，各分區所占面積與下表之最小面積之比率合計值應大於一。</p>	
	使用分區種別	基地面積（平方公尺）
	第一種商業區、第二種商業區、市場用地	一、五〇〇以上

	<table border="1"> <tr> <td>第三種商業區、第四種商業區</td> <td>一、○○○以上</td> </tr> </table>	第三種商業區、第四種商業區	一、○○○以上
第三種商業區、第四種商業區	一、○○○以上		
	<p>第七十九條之一(草案) 適用前條規定之建築基地，其建築物之一樓及二樓不得作為住宅使用，亦不得設置停車空間。但基地條件特殊，經臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議通過者，不在此限。</p>		
新 北 市	自2012年7月起，泰山、金山、萬里等都市計畫區已取消住宅區開放空間容積獎勵，僅商業區保留開放空間獎勵，目前辦理通檢的蘆洲、北海岸、淡水竹圍、樹林、鶯歌、八里五股洲子洋也會依此檢討。		
台 南 市	歷史街區不適用。		

資料來源:本計畫整理

### 三、小 結

開放空間容積獎勵之目的在於鼓勵留設開放空間供公眾通行及休憩使用，但因與住戶認知不同，造成爭議，且住宅區開放空間開放落實性較不容易，台北市、新北市爰陸續規定住宅區不適用開放空間容積獎勵；本府工務局亦於106年4月17日修正高雄市建造執照預審審議原則，規範開放空間有效獎勵深度，以及開放空間與住宅單元留設緩衝空間之規定。顯示開放空間容積獎勵制度確有進一步檢討之必要。

### 第三章 現況分析及檢討

#### 一、本市建築執照、使用執照件數分析

##### (一)本市核發建造執照及使用執照數量(含原高雄縣、市轄區)

本市近15年來核發建築物之建造及使照執照件數，於93年達到高峰，此後大致呈逐年下降趨勢；近10年內每年核發建造執照件數大致維持兩、三千餘件左右(詳表3-1)。

由歷年核發建、使照數量顯示本市營建產業受大環境景氣影響，呈現高低循環，於97年出現第1波低峰，本府99年1月14日公告發布實施「變更高雄市都市計畫土地使用分區管制部分(容積獎勵規定)通盤檢討案」後，99年、100年及102年核發建、使照數量略有回升，惟近年營建案件數遠不如前十年之統計量。

表 3-1 歷年本市核發建造執照及使用執照統計表

年度	建照	使照	6樓以上大樓使照數	申請開放空間容積獎勵使照數
91	4,540	3,323	57	7
92	7,665	4,482	68	14
93	13,117	6,784	73	21
94	9,968	7,576	108	28
95	5,587	6,107	116	25
96	5,286	5,630	67	11
97	2,238	3,959	65	9
98	2,658	1,822	52	2
99	3,663	3,038	40	8
100	3,655	3,204	47	10
101	3,160	2,949	80	27
102	3,548	3,028	64	23
103	2,968	3,473	107	49
104	2,483	2,594	110	48
105	2,334	2,318	104	44
106(推計)	2,498	1,963	72	26

資料來源：高雄市統計年報、本府工務局建築管理處。

註1：106年截至106.5.22止建照數1041，使照數818，106年建使照數量係假設以前開數量\*12/5推計

註2：106年截至106.5.30止6樓以上大樓使照數30件，申請開放空間容積獎勵使照數11件，106年大樓使照數及開放空間容積獎勵使照數量係假設以前開數量\*12/5推計

(二)本市核發五樓以下及六樓以上建造執照數量

自民國78年以來，本市核發六層樓以上建物之建造執照3186件，其執照張數約佔全部建造執照之2%，戶數約佔49%，樓地板面積約佔38%，顯示大樓所占比例執照數雖少，但戶數量約佔一半比例，且所佔戶數比例有逐年成長之趨勢(詳表3-2)。

表 3-2 本市核發五樓以下及六樓以上建造執照數量統計表

項目	五樓以下透天厝			六樓以上大樓			合計		
	執照張數	戶數	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	執照張數	戶數	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	執照張數	戶數	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
78年至106年5月30日	129361	397482	94246974	3186	382207	57066009	132547	779689	151312983
百分比	98%	51%	62%	2%	49%	38%	100%	100%	100%

資料來源：本府工務局建築管理處，本計畫整理。

(三)申請開放空間容積獎勵使用執照件數、戶數及樓地板面積(78年至106年5月30日)

1. 開放空間容積獎勵申請使用執照件數1002件，佔總使用執照件數1%(佔6樓以上大樓件數31%)。
2. 開放空間容積獎勵申請執照戶數145595戶，佔總戶數19%(佔6樓以上大樓戶數38%)。
3. 開放空間容積獎勵申請執照樓地板面積2381公頃，佔總樓地板面積16%(佔6樓以上大樓件數42%)。
4. 商業區基地大於1000m<sup>2</sup>及住宅區基地大於1500m<sup>2</sup>件數，有申請開放空間容積獎勵申請執照件數994件，佔總件數34%(佔6樓以上大樓件數62%)。

資料來源：本府工務局建築管理處，本計畫整理。

## 二、建築業推案統計分析

### (一)原高雄市近22年推案量

原高雄市自民國80年迄今，推出戶數及推案金額於民國82年達到最高峰1716億元、29,809戶，第二波高峰則於民國93年達1065億元、18,308戶，第三波高峰於民國101年達1,464億元、8,872戶。惟近2年每年推案金額已降至千億元以下，推案戶數較103年相比已減半，但平均總價自96年起每戶均逾千萬元以上，相較早年房價，近年新成屋房價已呈倍數成長。

表 3-3 原高雄市轄區歷年新成屋推案量統計表

年度	個案數	推案金額 (億元)	推出戶數	平均總價/戶 (萬元)	個案平均總銷 金額(億元)	個案平均 戶
80	299	886	17,996	492	2.96	60
81	387	1,640	27,544	595	4.24	71
82	367	1,716	29,809	576	4.67	81
83	306	1,411	22,737	620	4.61	74
84	193	1,031	15,880	649	5.34	82
85	132	712	12,586	565	5.39	95
86	177	933	15,869	588	5.27	90
87	100	625	8,880	704	6.25	89
88	61	300	4,766	630	4.92	78
89	69	280	5,006	559	4.06	73
90	45	218	3,803	572	4.84	85
91	192	359	5,871	611	1.87	31
92	343	599	11,166	537	1.75	33
93	502	1,065	18,308	582	2.12	36
94	380	871	13,621	640	2.29	36
95	347	843	10,153	831	2.43	29
96	281	701	6,112	1147	2.50	22
97	134	337	3,355	1004	2.51	25
98	131	464	3,077	1507	3.54	23
99	199	568	4,833	1175	2.85	24
100	234	1,083	8,020	1351	4.63	34
101	209	1,464	8,872	1651	7.01	42
102	233	1,408	9,989	1409	6.04	43



103	150	1,148	6,929	1656	7.65	46
104	127	1,209	8,568	1411	9.52	67
105	71	606	5,409	1121	8.54	76
106(推計)	81	535	5,108	1572	9.91	95
合計	5,750	23,012	294,267	24,756	128	1,541

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會。  
註：106年推案量統計係以106年1~8月數量\*3/2推計

## (二)關聯產業

依100年行政院主計處產業關聯表，營造工程包括住宅工程、其他房屋工程、公共工程及其他營造工程等4個部門。其中住宅工程包括營建廠商建築之住宅用房屋與家庭、工商企業單位等自建之住宅，以及住宅之修護。

營造工程關聯產業(依序)包含營造工程、鋼鐵、礦產、批發及零售、非金屬礦物製品、化學材料、石油及煤製品、其他金屬、金屬製品、電力設備…等(詳表3-5)。

另依本府工務局「93年統計專題報告-高雄市核發建築物建造執照統計分析」，營建業景氣興衰影響上下游關聯產業，如水泥業、預拌混凝土業、鋼鐵業、陶瓷磚業、玻璃業、家具業、家電業、照明業、電梯業等。

表 3-4 營造工程產業關聯程度表

項目	項目	營造工程
37	營造工程	1.015719
22	鋼鐵	.485468
05	礦產	.228001
38	批發及零售	.211518
21	非金屬礦物製品	.163179
16	化學材料	.159348
15	石油及煤製品	.155114
23	其他金屬	.131748
24	金屬製品	.126462
27	電力設備	.099059
28	機械設備	.076566

39	運輸倉儲	.059543
33	電力供應	.058969
46	專業、科學及技術服務	.056725
17	化學製品	.052070
47	支援服務	.039599
12	木材及其製品	.038435
44	金融及保險	.037068
20	塑膠製品	.033793
25	電子零組件	.027452
36	污染整治	.024016
13	紙漿、紙及紙製品	.016529
45	不動產及住宅服務	.015729
32	其他製品及機械修配	.015711

資料來源：行政院主計處

### 三、本計畫範圍公共設施服務水準分析

#### (二)現行計畫公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場檢討

依都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。原高雄市各細部計畫地區經檢討公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等5項公共設施用地服務水準，本市左營地區、內惟埤文化園區、大坪頂特定區等10處細部計畫區符合標準；除崗山仔地區及鼓山地區2處細部計畫區接近法定標準，尚餘二苓地區、鹽埕地區、前金、新興、苓雅地區等13處細部計畫區劃設不足(詳表3-5及圖3-1)，惟整體已劃設面積約1103.49公頃，佔整體計畫面積9.92%，已接近法令標準。

表 3-5 本計畫範圍內各細部計畫區依都市計畫法第 45 條檢討結果一覽表

項次	細部計畫區	計畫面積 (公頃)	公園、體育場所、 綠地、廣場及兒童 遊樂場用地(公頃)	5 項公設估計 畫區面積比 例	檢討結果 (符合或不足)
1	左營地區	339.12	130.24	38.41%	符合
2	內惟埤文化園區	170.12	42.84	25.18%	符合
3	大坪頂特定區	628.62	133.1	21.17%	符合
4	高坪特定區	297.21	56.9	19.14%	符合
5	籬子內舊部落地區	13.72	1.76	12.83%	符合
6	旗津地區	450.26	53.07	11.78%	符合
7	楠梓加工出口區、後勁 及右昌一帶	926.76	101.36	10.94%	符合
8	三民區部份	606.68	64.19	10.58%	符合
9	港墘地區與小港特定區	244.9	25.48	10.40%	符合
10	多功能經貿園區	590.22	59.54	10.09%	符合
11	崗山仔地區	279.79	25.93	9.27%	不足
12	鼓山地區	400	32.07	8.02%	不足
13	二苓地區	445.7	34.03	7.64%	不足
14	前金、新興、苓雅地區	902.19	68.14	7.55%	不足
15	鹽埕地區	135.1	9.75	7.22%	不足
16	臨海特定區	533.7	37.52	7.03%	不足
17	灣子內地區	1,278.09	88.08	6.89%	不足
18	前鎮及苓雅部分地區	313.31	20.98	6.70%	不足
19	大林蒲地區	155.2	10.26	6.61%	不足
20	楠梓舊部落鄰近地區	515.3	31.57	6.13%	不足
21	凹子底地區	1,040.12	55.62	5.35%	不足
22	高雄大學鄰近地區	307.09	7.87	2.56%	不足
23	五甲交流道附近	491.95	12.29	2.50%	不足
24	援中港、下鹽田地區	22.9	0.41	1.79%	不足
25	佛公地區	35.56	0.49	1.38%	不足
合計		11123.61	1103.49	9.92%	

資料來源：本市(原高雄市轄區)27處細部計畫區之計畫說明書。

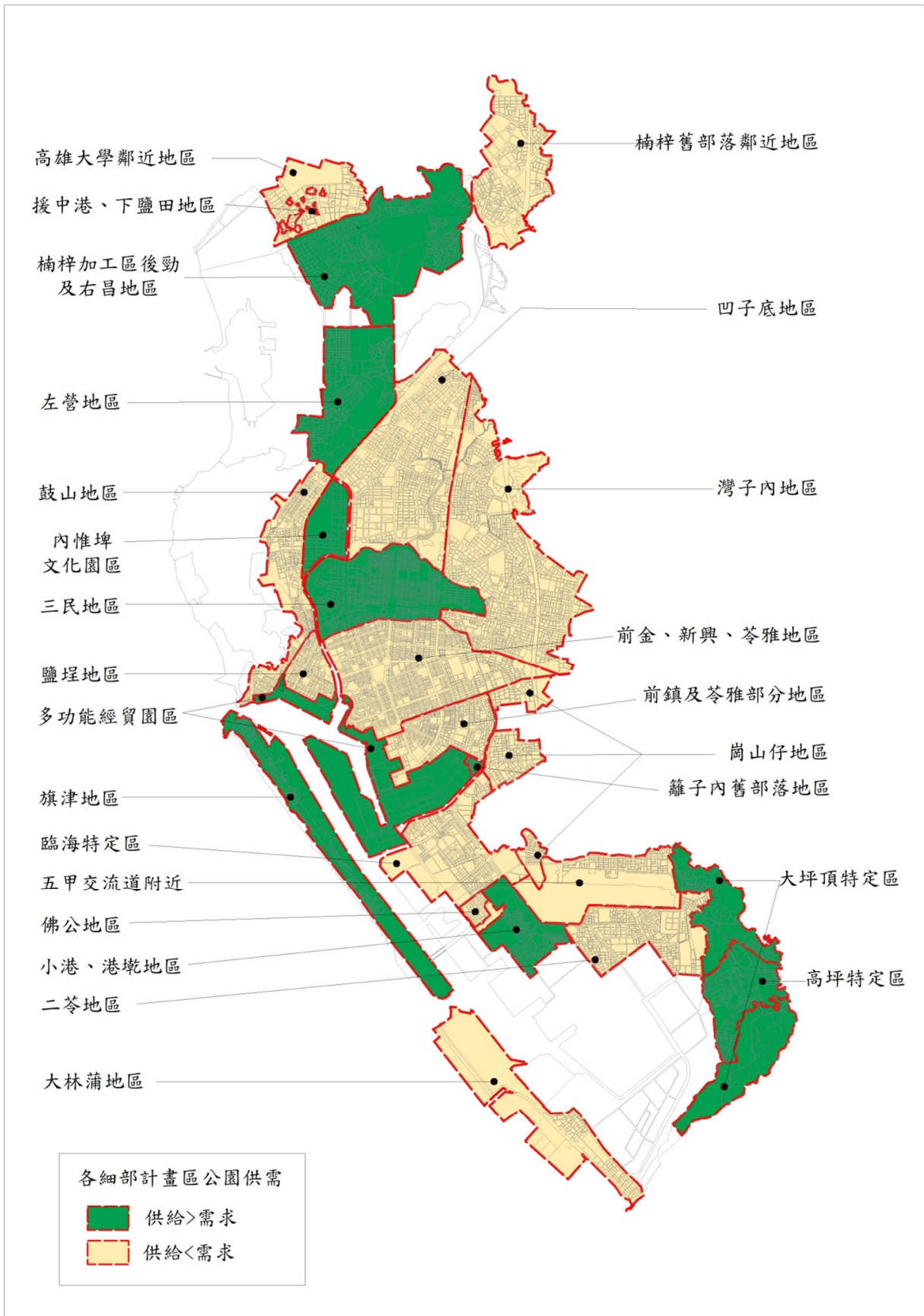


圖3-1 各細部計畫區依都市計畫法第45條檢討結果分布示意圖

#### 四、推案量與人口增量分析

本計畫區自80年至106年新成屋推案戶數合計294,267戶，而26年來平均戶量約2.85人/戶，假設以推出戶數(294,267)乘以平均戶量(2.85)計，可容納人口增加837,467人。惟實際人口數自民國80年至106年增加約117,225人，僅為推出戶數可容納人口(837,467)之14%。顯示原高雄市實際人口數成長幅度已趨緩慢，並未隨推案量增加同步成長。

而檢視近26年住宅餘絀數及平均每戶居住面積數據，自民國80年來原高雄市住宅市場均呈供給不足情形，直至95年住宅餘絀數終轉為正值，至98年後又轉為負值，至民國102年又轉為正值且有增加趨勢，近三年住宅餘絀數已逾一萬戶，顯示住宅供給已大於需求（詳表3-11）。

表 3-6 本計畫區歷年新成屋推案與人口增量分析表

年度	推案戶數	人口數	戶量(人/戶)	戶數	住宅 存量數	住宅 餘絀數
80	17,996	1,396,425	3.62	385,456	360,464	-24,992
81	27,544	1,405,909	3.57	393,686	364,289	-29,397
82	29,809	1,405,349	3.50	401,042	371,881	-29,161
83	22,737	1,416,248	3.44	412,275	398,057	-14,218
84	15,880	1,426,035	3.35	425,591	419,036	-6,555
85	12,586	1,433,621	3.24	442,310	437,077	-5,233
86	15,869	1,436,142	3.17	453,379	449,411	-3,968
87	8,880	1,462,302	3.11	470,257	464,857	-5,400
88	4,766	1,475,505	3.04	485,011	477,707	-7,304
89	5,006	1,490,560	3.00	497,546	486,226	-11,320
90	3,803	1,494,457	2.95	506,632	503,987	-2,645
91	5,871	1,509,510	2.91	519,444	507,699	-11,745
92	11,166	1,509,350	2.86	527,560	512,910	-14,650
93	18,308	1,512,677	2.81	537,377	517,762	-19,615
94	13,621	1,510,649	2.78	543,892	523,116	-20,776
95	10,153	1,514,706	2.75	551,009	559,964	8,955
96	6,112	1,520,555	2.71	560,921	569,589	8,668
97	3,355	1,525,642	2.67	571,166	576,274	5,108
98	3,077	1,527,914	2.63	580,670	580,410	-260
99	4,833	1,529,947	2.60	588,871	584,770	-4,101
100	8,020	1,525,955	2.57	593,946	588,941*	-5,005
101	8,872	1,523,513	2.55	598,626	592,788	-5,838
102	9,989	1,521,366	2.52	603,137	606,899	3,762

年度	推案戶數	人口數	戶量(人/戶)	戶數	住宅 存量數	住宅 餘絀數
103	6,929	1,518,162	2.50	606,986	616,259	9,273
104	8,568	1,515,756	2.48	610,769	624,966	14,197
105	5,409	1,515,087	2.46	616,133	630,409	14,276
106	5,108*	1,513,650	2.44	619,542	631,469	11,927

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會、高雄市政府民政局、內政部不動產資訊平台、高雄住宅生活網。

- 註：1. 住宅餘絀數=住宅存量數-家庭數戶，可顯示出區域住宅市場的供給以及需求狀況。  
 2. 因缺乏100年住宅存量之調查數據，本計畫係以內插法推估。  
 3. 106年推案戶量係以106年1~8月數量\*3/2推計

## 五、小結

經上述綜合分析，近28年申請開放空間獎勵之案件數僅佔平均年度核發使用執照件數之1%，戶數約佔19%，樓地板面積約佔16%，再細究申請開放空間獎勵之案件數佔6樓以上大樓件數比例，使用執照數約佔31%，戶數約佔38%，樓地板面積約佔42%。顯示該類建築申請案比例不高且有侷限性，如受到區位、市場景氣、地價、基地規模限制等。上開公共設施容受力分析乙節，本計畫區依都市計畫法第45條規定檢討(公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場面積)，尚接近標準，且本計畫區人口數已達零成長，不至影響公共設施服務水準。

基於中央法規尚維持開放空間容積獎勵措施，以顧及法律適用之一致性及平等原則，本市仍宜有條件適用該類容積獎勵；另考量住宅區開放空間開放落實性較不容易，台北市規定住宅區不得適用，新北市於2012年7月起，亦陸續於各細部計畫區取消住宅區開放空間容積獎勵，僅商業區保留開放空間獎勵；本府工務局亦於106年4月17日修正高雄市建造執照預審審議原則，規範開放空間有效獎勵深度，以及開放空間與住宅單元留設緩衝空間之規定。爰建議本案開放空間容積獎勵措施賡續實施，並增訂住宅區相關限制規定，屆期前再行檢討。

## 第四章 公民或團體陳情意見綜理

依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第44條規定，都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告30天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。本計畫區於民國106年8月31日至106年9月30日於本市新興、前金、苓雅、鹽埕、鼓山、旗津、前鎮、三民、楠梓、小港及左營等11處區公所辦理公開徵詢意見之公告，截至目前為止，本次通盤檢討規劃前公開徵求意見期間共接獲1件。公民或團體陳情意見，詳見表4-1所示。

表 4-1 公開徵求意見期間機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情機關團體	陳情內容	陳情理由	研析結論
1	呂正成建築師	<p>1. 鼓勵留設沿街式開放空間，提高多一點容積獎勵（僅能增加 20%，以前是 30%）。</p> <p>2. 容積獎勵延長適用，免於 3~5 年通檢乙次。</p> <p>3. 全市適用，不應有排他性。</p>	<p>1. 開放空間對於維護市容景觀，公共服務空間的設置及管理服務空間的合理性皆有明確規定，更可提升各類開放空間優質及公益性的設置條件，必要的公益性設施並兼顧其安全與美觀的整體考量。另外配合開放空間審議，形塑整體都市景觀風貌。</p> <p>2. 廣場式的開放空間，留設塊狀的公眾活動空間，增加景觀藝品與綠、美化環境，調節微氣候因子對於居住環境品質的提升很有助益。</p> <p>3. 開放空間具有都市救災避難的功能，開放空間應連接基地內通路，而基地內通路往往具備防火與救災功能，在台灣民眾普遍性的「寸土寸金」觀念下，民眾多數會將自己基地做最大程度的建築利用，而忽略了救災避難的功能，一方面除了形成沿街立面紊亂不堪，另一方面也造成救災避難的缺失。政府於開放空間審查時，同時檢討救災避難</p>	<p>建議部分採納，理由如下：</p> <p>1. 目前全國仍適用開放空間容積獎勵，故基於一致性，本府將持續鼓勵建築基地內留設沿街式開放空間，適度提供公眾通行或休憩使用。</p> <p>2. 監察院99年糾正「有關都市容積缺乏容積總量管控機制，各式獎勵容積之累加竟無上限規定，致都市計畫法基準容積率（法定容積率）制度名不符實未能發揮成效……」，內政部爰邀集各直轄市政府於都市計畫法台灣省、市施行細則或自治條例，完成訂定容積獎勵上限於一般地區為法定容積 20%，目前全台灣均為一致性之規定（僅台北</p>

		<p>的規劃，可有效確保民眾安全。</p> <p>4. 沿街式開放空間，建築物退縮建築讓出帶狀沿街人行空間及設置美化市容，補強人行道不足的綠蔭空間，增加了休憩性、娛樂性、藝術性的人行環境，形成了民眾多元豐富的視覺享受，塑造良好的友善城市意象。</p> <p>5. 一旦沿街式開放空間取消，地主在寸土寸金的觀念下，必緊鄰建築線建築，使都市沿街建築物量體退縮不足而壓迫人行空間，都市景觀破壞無遺，況且沿街式開放空間退縮土地，地主每年要繳昂貴地價稅，而且逐年增加，又要負責維護開放空間的綠化與整潔，才僅換取增加20%的容積(以前是30%)，我想政府提供獎勵是值得的，更且還可以再提高多一點的容積獎勵，鼓勵大家多留設沿街式開放空間，這樣才能形成民眾、住戶、政府的「三贏」局面。</p> <p>6. 開放空間綜合設計的正面效益，已為各界所認同，尤其是沿街式的開放空間，在高雄市普遍綠化不足的情況下，開放空間獎勵辦法能讓開發業者以積極心態規劃開放空間及綠化環境，在連點成線的概念下形成綠化網路。於形塑綠色城市意象具有積極的意義，讓高雄市真正成為一個宜居的城市。</p> <p>7. 既然開放空間具有如此多的優點，建議高雄市政府容積獎勵予以延長適用，並建議以常態性使用，免於3~5年通檢乙次，同時全市適用，不應有排他性。這樣才不會形成建商搶照搶建，造成市場混亂的局面，而產生了經濟的不穩定性。</p>	<p>市訂定中)。計畫書規定不得逾越都市計畫法高雄市施行細則第24條之規定。</p> <p>3. 本府考量法令穩定性原則並參據都市計畫法第26條有關都市計畫通盤檢討之期限，本次檢討訂定本計畫容積獎勵之適用期限為5年，未來視整體容積政策及本市不動產市場供需情形再行檢討。</p> <p>4. 本府於102年1月14日完成都市計畫法高雄市施行細則容積獎勵上限於一般地區為法定容積20%之規定。於此之後發布實施之特殊個案，基於原計畫之特殊性，仍應予排除適用開放空間容積獎勵。</p>
--	--	---	--



## 第五章 變更內容

現行內容	變更後內容	變更理由
<p>一、為鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，除「<u>擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案</u>」、「<u>擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫(配合五甲公園)案</u>」、「<u>變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤討論)案</u>」、「<u>擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案</u>」等4案依其都市計畫書規定，其餘本計畫範圍內之建築基地，得依內政部公布「<u>建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u>」規定辦理。</p>	<p>一、為鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，除「<u>變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤討論)案</u>」、「<u>擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案</u>」、「<u>擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案</u>」等3案依其都市計畫書規定，其餘本計畫範圍內之建築基地，得依內政部公布「<u>建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計</u>」規定辦理，<u>住宅區不得申請適用廣場式開放空間。</u></p>	<p>1. 目前全國仍適用開放空間容積獎勵，故基於一致性，持續鼓勵建築基地內留設開放空間，適度提供公眾通行或休憩使用，現行計畫規定原則仍予維持。惟因開放空間容積獎勵之原意係開放供公眾通行，與住宅區之管制精神(不得有礙居住之寧靜、安全及衛生)較不相符，爰台北市及新北市均限縮住宅區申請開放空間容積獎勵之規定，且實務上住宅區廣場式開放空間較難以提供公眾使用，爰住宅區廣場式開放空間取消適用。</p> <p>2. 103年10月22日本案第二次通盤檢討公告發布實施時仍排除適用開放空間獎勵之特殊個案，計有「<u>擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案</u>」、「<u>擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫(配合五甲公園)案</u>」、「<u>變更高雄多功能經貿園區特定區細</u></p>

		<p>部計畫(第二次通盤討)案」、「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案」等4案，106年3月8日公告發布實施「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案」亦排除適用開放空間獎勵。</p> <p>3. 100年6月27日公告發布實施「擬定及變更高雄市凹子底地區細部計畫(配合河堤國小設校)案」及101年8月17日公告發布實施「擬定及變更高雄市前鎮區臨海特定區細部計畫(配合五甲公園)案」規定不得適用開放空間容積獎勵，係因當時各式獎勵容積無上限規定，為免容積過高影響公設服務水準爰作此規定。本府於102年1月14日完成都市計畫法高雄市施行細則訂定，第24條規定「建築基地依法獎勵之容積累計，在實施都市更新地區不得超過法定容積百分之五十；在其他地區不得超過法</p>
--	--	--

		定容積百分之二十」，並自102年7月1日施行。本市已完成容積獎勵上限規定，爰該二案可恢復適用。其餘3案基於原計畫之特殊性，仍應予排除適用開放空間容積獎勵。
二、依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之0.2倍，以維護地區環境品質。	二、依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之0.2倍，以維護地區環境品質。	維持原條文。
三、上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起 <u>三年</u> 內，逾期停止適用「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。	三、上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起 <u>五年</u> 內，逾期停止適用「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。	基於法令穩定性原則並參據都市計畫法第26條有關都市計畫通盤檢討之期限，本次檢討訂定本計畫容積獎勵之適用期限為5年，未來視整體容積政策及本市不動產市場供需情形再行檢討。

<p>四、適用上開獎勵規定建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經建造執照預審小組審議通過後，酌予提高開挖率。</p>	<p>四、適用上開獎勵規定建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經建造執照預審小組審議通過後，酌予提高開挖率。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>五、適用上開獎勵規定建築基地之退縮建築設計，應符合下列規定：</p> <p>(一)地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。</p> <p>(二)建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。</p>	<p>五、適用上開獎勵規定建築基地之退縮建築設計，應符合下列規定：</p> <p>(一)地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。</p> <p>(二)建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。</p>	<p>維持原條文。</p>

<p>(三)建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。</p> <p>(四)建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。</p> <p>(五)建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。</p>	<p>(三)建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。</p> <p>(四)建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。</p> <p>(五)建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。</p>	
--	--	--

## 第六章 實質計畫內容

- 一、為鼓勵建築基地申請建築時留設開放空間供公眾通行或休憩使用，除「變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫(第二次通盤討)案」、「擬定高雄市都市計畫凹子底地區細部計畫(建台水泥原廠區變更)案」、「擬定及變更高雄市都市計畫二苓地區都市計畫(配合機十二機關用地)細部計畫案」等3案依其都市計畫書規定，其餘本計畫範圍內之建築基地，得依內政部公布「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」規定辦理，惟住宅區不得申請適用廣場式開放空間。
- 二、依照上開內政部法令規定允許留設開放空間之建築基地，容積獎勵累計上限值應依都市計畫法高雄市施行細則規定辦理，即獎勵容積值不得超過申請建築基地法定容積率之0.2倍，以維護地區環境品質。
- 三、上開獎勵規定適用期限為本計畫公告發布實施日起五年內，逾期停止適用「建築技術規則建築設計施工篇、第十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計」，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。
- 四、適用上開獎勵規定建築基地之地下室開挖率不得超過百分之八十。但基地形狀不規則或特殊者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並經建造執照預審小組審議通過後，酌予提高開挖率。
- 五、適用上開獎勵規定建築基地之退縮建築設計，應符合下列規定：
  - (一)地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。
  - (二)建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。
  - (三)建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。

- (四)建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。
- (五)建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。