

變更高雄市都市計畫(原高雄市轄區)土  
地使用分區管制(建蔽率規定)  
通盤檢討案

計畫書

高雄市政府

中華民國108年12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(建蔽率規定)通盤檢討案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條
變更都市計畫機關	高雄市政府
公告徵求意見	本府 108 年 4 月 29 日高市府都發規字第 10831503401 號公告，自 108 年 4 月 30 日起公告徵求意見三十天，並刊登聯合報、中華日報周知。
本案公開展覽起訖日期	本府 108 年 8 月 29 日高市府都發規字第 10833433101 號公告，自民國 108 年 8 月 30 日起至民國 108 年 9 月 30 日止（刊登 108 年 8 月 31 日、9 月 1 日、9 月 2 日聯合報、中華日報）。
本案舉辦說明會日期	108 年 9 月 6 日(三民區公所)、108 年 9 月 16 日(前金區公所)、108 年 9 月 16 日(楠梓區公所)、108 年 9 月 17 日(新興區公所)、108 年 9 月 17 日(前鎮區公所)、108 年 9 月 18 日(苓雅區公所)、108 年 9 月 19 日(鼓山區公所)、108 年 9 月 19 日(左營區公所)、108 年 9 月 20 日(鹽埕區公所)、108 年 9 月 23 日(旗津區公所)、108 年 9 月 24 日(小港區公所)
公民或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 108 年 11 月 22 日第 79 次會議決議：「修正通過」。

## 目 錄

壹、計畫緣起 .....	1
貳、法令依據 .....	1
參、計畫範圍 .....	1
肆、發展現況 .....	3
伍、檢討變更原則 .....	18
陸、實質變更內容 .....	18
附錄一、公告徵詢意見公民或團體陳情意見彙整表 .....	附-1
附錄二、各建築情境最小基地規模配置示意圖 .....	附-7
附錄三、公告公開徵詢意見座談會會議紀錄 .....	附-12
附錄四、高雄市都市計畫委員會108年11月22日第79次會議紀錄 .....	附-15

## 表 目 錄

表 1 高雄市建蔽率管制沿革及管制內容表.....	3
表 2 原高雄市轄區都市計畫住宅區類別所佔比例表.....	4
表 3 原高雄市各細部計畫區住宅及商業區之建蔽、容積率管制情形一覽表....	5
表 4 原高雄市轄區都市計畫住宅區領有使照建物(依請照年期分)數量表.....	7
表 5 原高雄市各行政區都市計畫住宅區領有使照建物數量表.....	8
表 6 原高雄市轄區都市計畫住宅區領有使照建物(依屋齡及樓層)數量統計表..	9
表 7 原高雄市各行政區都市計畫住宅區領有使照建物(依屋齡)數量統計表....	9
表 8 高雄市建築型態依棟數統計表.....	10
表 9 高雄市空間最小尺寸暨空間類別綜整表.....	11
表 10 不同建築情境下模擬最小基地規模面積一覽表.....	12
表 11 原高雄市轄區都市計畫住宅區地籍面積(配合可居空間模擬最小基地規模) 分類表.....	12
表 12 原高雄市轄區都市計畫住宅區領有使照平均每戶基地面積 (配合可居空 間模擬最小基地規模)分類表.....	13
表 13 臺灣省及六都之住宅區與商業區之建蔽率、容積率一覽表.....	15

## 圖 目 錄

圖 1 計畫範圍示意圖.....	2
圖 2 原高雄市各行政區都市計畫住宅區 82 年前後請領建照比例示意圖.....	8
圖 3 原高雄市住宅區領有使照(屋齡)比例示意圖.....	9
圖 4 日治時期臺灣都市計畫區住宅地域及商業地域管制示意圖.....	15

## 壹、計畫緣起

高雄市自日治時期始有建蔽率管制概念，而從民國 34 年至 82 年 11 月前發布實施「都市計畫法高雄市施行細則」，原高雄市都市計畫住宅區之建蔽率上限均為 60%。82 年 11 月 11 日之後，配合住宅區細分容積使用強度，將住一~住五之建蔽率限縮為 40%~60%，因此在民國 82 年以前申請建築執照之建物，未來在改建或重建時，恐因建蔽率限縮而影響改建或重建意願。

原高雄市轄區領有使照建物將近八成比例為透天式建築型態，而屋齡超過 30 年以上建築物約占四成，早期老舊建築物耐震不足，已逐漸面臨改建或重建需求，再加上老舊聚落地區因土地細分規模較小，小規模基地在現行法定建蔽率規範下，可建築空間有限，規劃設計不易，亦影響改建或重建意願。

為提供優質的都市環境及市民合理的居住空間，同時為增加建築設計的彈性及解決老舊建築重建面臨問題，從建築用途、基地特性及規模、室內所需最小長度、建築技術規則有關防火、採光與通風規定、市場推案情形及都市環境品質等綜合考量住宅區小基地建蔽率合理性，爰依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」辦理本次土地使用分區管制通盤檢討。

## 貳、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 條規定辦理變更。

## 參、計畫範圍

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」、「高雄大學地區」、「楠梓加工出口區、後勁及右昌一帶」、「左營地區」、「凹子底地區」、「內惟埤文化園區」、「灣子內地區」、「鼓山地區」、「三民區部分地區」、「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」、以及「高坪特定區」等24處細部計畫區，計畫面積約10,170.67公頃，各細部計畫位置如圖1所示。

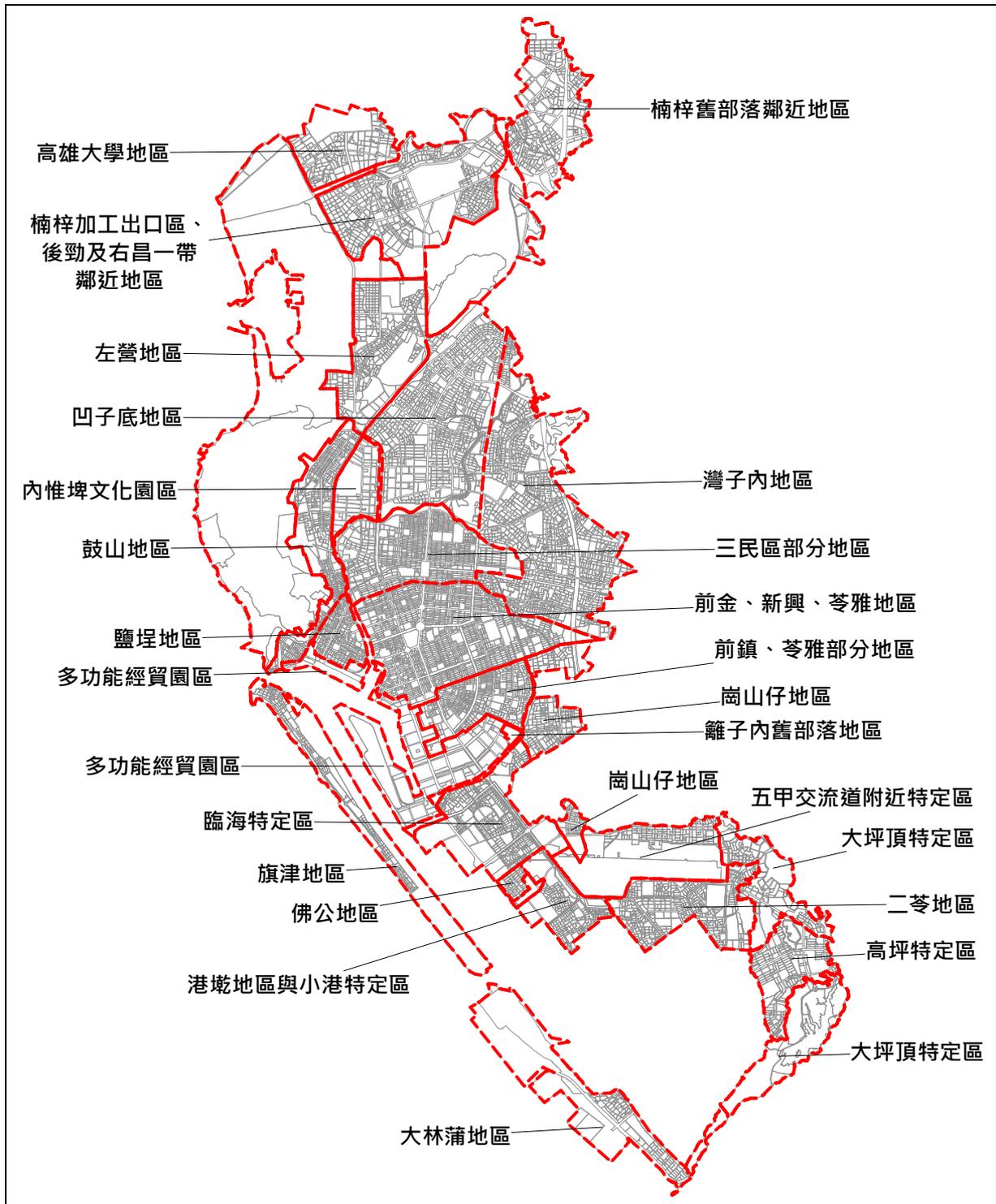


圖1 計畫範圍示意圖

## 肆、發展現況

### 一、建蔽率管制沿革及現行住宅區建蔽率管制情形

高雄市之建蔽率管制早期從日治時期依循「臺灣都市計畫令施行規則」，後國民政府來台仍沿用該規定，其中住宅區建蔽率以 60% 為上限(47 年 8 月函示依「違章建築管理辦法」第 40 條)，直至民國 72 年原高雄市升格改制後訂定之「都市計畫法高雄市施行細則」，住宅區之建蔽率依舊比照「建築技術規則」與「都市計畫法臺灣省施行細則」之規定訂定。而高雄市現行之建蔽率管制係 82 年 11 月 11 日修訂「都市計畫法高雄市施行細則」時，將住宅區細分為住一~住五，並依其細分類訂定建蔽率與容積率，各時期各建築強度管制情形如表 1 所示。

表1 高雄市建蔽率管制沿革及管制內容表

民國	法規名稱	規定	
日治時期	臺灣都市計畫令施行規則	住宅地域 5.5/10，住宅專用區 4.5/10 商業地域 7.5/10，商業專用區 8.5/10	
34.2.26	建築技術規則	住宅區：50% 商業區：80%，沿主要幹線：100% 其他分區：70%	
47.8.28	建築法令函釋	住宅區 60%(依違章建築管理辦法第 40 條(46.12.7))	
63.2.15	建築技術規則(第一次修訂)	住宅區：60% 商業區：80%	
65.2.16	都市計畫法臺灣省施行細則	住宅區：60% 商業區：80%	
71.6.15	建築技術規則修訂	基地建蔽率，依都市計畫法及其他有關法令之規定；其有未規定者，得視實際情況，由省、市政府訂定，報請中央主管建築機關核定	
72.8.29	都市計畫法高雄市施行細則	住宅區：60% 商業區：80%	
82.11.11	都市計畫法高雄市施行細則	住 1：40% 住 2：50% 住 3：50% 住 4：50% 住 5：60%	商 1：40% 商 2：50% 商 3：60% 商 4：60% 商 5：70%

依據原高雄市轄區各細部計畫之建蔽率管制(參見表 3)，低強度住宅區主要分布於「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」之特定低密度住宅區(建蔽率 30%)、「高

坪特定區計畫細部計畫」之第一種住宅區(建蔽率 40%)、「大林蒲地區細部計畫」之第一種住宅區(建蔽率 40%)、以及「(左營地區)細部計畫」之第一種住宅區(建蔽率 40%)等四處，其計畫面積合計約 10.95 公頃，占約原高雄市轄區住宅區總計畫面積 0.35%(參見表 2)。

而 50%建蔽率管制之住二~住四及其他住宅區(一)之計畫面積占約原市 80.85%、60%建蔽率管制之住五及其他住宅區(二)則占約 18.81%，因此現行原高雄市轄區有八成住宅區建蔽率普遍以 50%為管制上限。原高雄市各細部計畫住宅區之建蔽率及容積率管制情形如表 3 所示。

表2 原高雄市轄區都市計畫住宅區類別所佔比例表

住宅區類別	法定建蔽率	計畫面積(公頃)	百分比	備註說明
住一	40%	10.93	0.35%	
住二	50%	210.61	6.68%	
住三	50%	1,297.05	41.13%	
住四	50%	927.86	29.42%	
住五	60%	564.07	17.89%	
特定低密度住宅區	30%	0.02	0.00%	大坪頂特定區細部計畫區(大坪、坪頂聚落)
其他住宅區(一)	50%	114.09	3.62%	如楠梓舊部落鄰近地區、臨海特定區、二苓地區等之部分住宅區
其他住宅區(二)	60%	28.98	0.92%	如崗山仔地區之紅毛港遷村住宅區及住宅區(遷村案抵價地)、大林蒲地區(供紅毛港遷村安置使用)等之住宅區
總計	—	3,153.62	100.00%	

資料來源：本計畫彙整。

表3 原高雄市各細部計畫區住宅及商業區之建蔽、容積率管制情形一覽表

項次	都市計畫區名稱	現行計畫公告日期	住宅區及商業區之建蔽率及容積率規定
1	高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫	102.10.24	住2、住3、住4、住5、商3、商4、商5：依施行細則規定管制； 住宅區(特)：建蔽率50%、容積率225%； 商業區(特)：建蔽率60%、容積率360%； 第二種特定商業專用區：建蔽率50%、容積率300%。
2	高雄市都市計畫(高雄大學地區)細部計畫	107.03.07	住3、住4、住5、商3：依施行細則規定管制。
3	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	105.08.03	住2、住3、住4、住5、商2、商3、商4、商5：依施行細則規定管制； 第三種住宅區(直昇機升降高度管制範圍)：建蔽率60%、容積率240%； 第二種特定商業專用區：建蔽率50%、容積率300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率60%、容積率490%。
4	高雄市左營地區細部計畫	98.12.25	住1、住2、住3、住4、住5、商4、商5：依施行細則規定管制； 國宅專用區：建蔽率30%、容積率450%； 第二種特定商業專用區：建蔽率50%、容積率300%。
5	高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫	99.07.29	住2、住3、住4、住5、商2、商3、商4、商5：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率50%、容積率300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率60%、容積率490%； 特定商業專用區(整體開發)：建蔽率60%、容積率630%。
6	高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫	103.10.30	住2、住3、住4、住5、商2、商3、商4、商5：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率50%、容積率300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率60%、容積率490%。
7	高雄市鼓山地區細部計畫	98.12.31	住3、住4、住5、商2、商3、商4：依施行細則規定管制；前峰國宅專用區：建蔽率50%、容積率450% 第二種特定商業專用區：建蔽率50%、容積率300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率60%、容積率490%。
8	高雄市内惟埤文化園區特定區計畫	92.03.04	特定第五種住宅區：建蔽率60%、容積率420%； 特定第四種商業區：建蔽率60%、容積率630%； 第三種特定商業專用區：建蔽率60%、容積率490%。
9	高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫	107.01.30	商2、商3：依施行細則規定管制； 特定商業專用區(中都整體開發區)：建蔽率50%、容積率300%； 特定商業專用區(站區及站東)：建蔽率60%、容積率630%。除原屬私有第五種商業區土地，於土地分配

項次	都市計畫區名稱	現行計畫公告日期	住宅區及商業區之建蔽率及容積率規定
			成果公告後其所分配之土地容積率為 840%。
10	高雄市鹽埕地區細部計畫	97.02.22	住 4、商 3、商 4、商 5：依施行細則規定管制； 大義街乙西商業區：建蔽率 70%、容積率 560%。
11	原高雄市(前金、新興、苓雅地區)細部計畫	102.06.10	住 2、住 3、住 4、住 5、商 1、商 2、商 3、商 4、商 5：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率 60%、容積率 490%。
12	高雄市都市計畫(旗津地區)細部計畫	103.10.03	住 2、住 3、住 4、住 5、商 2、商 3、商 4：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%。
13	高雄多功能經貿園區特定區細部計畫	102.06.04	港埠商業區：建蔽率 50%、容積率 1000%
14	高雄市原都市計畫區(前鎮及苓雅部分地區)細部計畫	103.05.23	住 2、住 3、住 4、住 5、商 2、商 3、商 4、商 5：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率 60%、容積率 490%。
15	高雄市都市計畫(崗山仔地區)細部計畫	95.02.08	住 3、住 4、住 5：依施行細則規定管制； 住宅區(註)：建蔽率 60%、容積率 240%； 紅毛港遷村住宅區：建蔽率 60%、容積率 300%； 住宅區(遷村案抵價地)：建蔽率 60%、容積率 300%； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率 60%、容積率 490%； 紅毛港遷村商業區：建蔽率 60%、容積率 490%。
16	高雄市都市計畫(籬子內舊部落地區)細部計畫	94.07.11	住 3、住 4、住 5：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率 60%、容積率 490%。
17	高雄市都市計畫臨海特定區計畫	97.10.17	住 3、住 4、住 5、商 3、商 4、商 5：依施行細則規定管制； 第四種住宅區(供國宅使用)：建蔽率 50%、容積率 300%； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率 60%、容積率 490%。
18	高雄市都市計畫(佛公地區)細部計畫	94.07.08	住 3、住 4、住 5、商 2、商 4：依施行細則規定管制。
19	高雄市都市計畫港墘地區與小港特定區細部計畫	99.01.01	住 3、住 4、住 5、商 2、商 3：依施行細則規定管制。 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%。
20	高雄市高速公路五甲交流道附近特定區細部計畫	98.11.25	住 2、住 3、商 2、商 3：依施行細則規定管制； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%。
21	高雄市都市計畫(二苓地區)細部計畫	96.12.06	住 3、住 4、住 5、商 3、商 4、商 5：依施行細則規定管制；

項次	都市計畫區名稱	現行計畫公告日期	住宅區及商業區之建蔽率及容積率規定
			第三種住宅區(國宅使用)：建蔽率 50%、容積率 240%； 第二種特定商業專用區：建蔽率 50%、容積率 300%； 第三種特定商業專用區：建蔽率 60%、容積率 490%。
22	高雄市都市計畫大林蒲地區細部計畫	96.10.26	住 1、住 2、住 3、商 1、商 2：依施行細則規定管制； 第四種住宅區(供紅毛港遷村安置使用)：建蔽率 60%、容積率 300%。
23	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	101.10.18	住 2：依施行細則規定管制； 特定低密度住宅區：建蔽率 30%、容積率 60%； 特定第一種住宅區：建蔽率 60%、容積率 120%； 特定商業區：建蔽率 60%、容積率 240%。
24	高雄市高坪特定區計畫細部計畫	101.10.17	住 1、住 2、住 3、商 2：依施行細則規定管制； 特定住宅專用區：建蔽率 50%、容積率 120%； 特定商業區 1-1：建蔽率 50%、容積率 250%； 特定商業區 1-2：建蔽率 40%、容積率 200%。

資料來源：本計畫彙整。

## 二、高雄市現行建蔽率管制影響

(一)民國 82 年以前請照之現有建物及屋齡超過 30 年以上之潛在危險老舊建物重建時，面臨建蔽率限縮問題

對原高雄市轄區於民國 82 年以前請照及屋齡超過 30 年以上之現有建物而言，因 34~82 年間住宅區之建蔽率管制為 60%，故未來重建時，除屬第五種住宅區者，將面臨建蔽率限縮問題；其中受影響之透天式建築請照戶數約 114,523 戶，佔原市總透天式建築戶數(154,372 戶)之 74%(參見表 4)。

如以行政區分布情形來看，82 年以前請領建照數量以三民區、苓雅區、前鎮區、以及楠梓區所占比例最高，如表 5 及圖 2 所示。

表 4 原高雄市轄區都市計畫住宅區領有使照建物(依請照年期分)數量表

建築型態	82 年以前請照(戶數)	82 年以後請照(戶數)	總計(戶數)
透天	114,523	39,849	154,372
非透天	127,788	109,273	237,061
合計	242,311	149,122	391,433

註：依據工務局建築管理處建檔之民國 43~107 年 4 月底止共計 362,798 筆使照資料，篩出都市計畫住宅區 241,920 筆可用資料作為統計之數值基礎。

資料來源：依工務局建築管理處 107 年 4 月提供之高雄市領有使照資料加以統計結果。

表5 原高雄市各行政區都市計畫住宅區領有使照建物數量表

行政區	82年以前請照(戶數)					82年以後請照(戶數)					總計
	4樓(含)以下	5-6樓(透天)	5-6樓(公寓)	7樓以上	小計	4樓(含)以下	5-6樓(透天)	5-6樓(公寓)	7樓以上	小計	
鹽埕區	588	114	851	619	2,172	76	46	-	47	169	2,341
前金區	873	191	220	1,100	2,384	51	58	-	582	691	3,075
新興區	2,249	655	1,563	2,615	7,082	26	83	87	564	760	7,842
苓雅區	16,657	2,101	13,246	12,182	44,186	563	527	135	5,992	7,217	51,403
三民區	28,293	2,070	16,490	14,926	61,779	2,376	1,594	1,053	21,916	26,939	88,718
鼓山區	7,409	469	5,573	6,289	19,740	1,439	1,264	707	15,163	18,573	38,313
左營區	9,659	885	2,983	7,717	21,244	4,384	2,806	711	30,685	38,586	59,830
前鎮區	13,894	1,072	8,433	7,249	30,648	3,009	755	495	8,410	12,669	43,317
楠梓區	14,452	289	6,500	7,478	28,719	11,330	1,355	2,032	13,779	28,496	57,215
小港區	11,062	722	7,001	4,302	23,087	7,103	876	646	5,982	14,607	37,694
旗津區	806	13	451	-	1,270	82	46	10	277	415	1,685
小計	<b>114,523</b>		127,788		242,311	39,849		109,273		149,122	391,433

資料來源：依工務局建築管理處 107 年 4 月提供之高雄市領有使照資料加以統計結果。

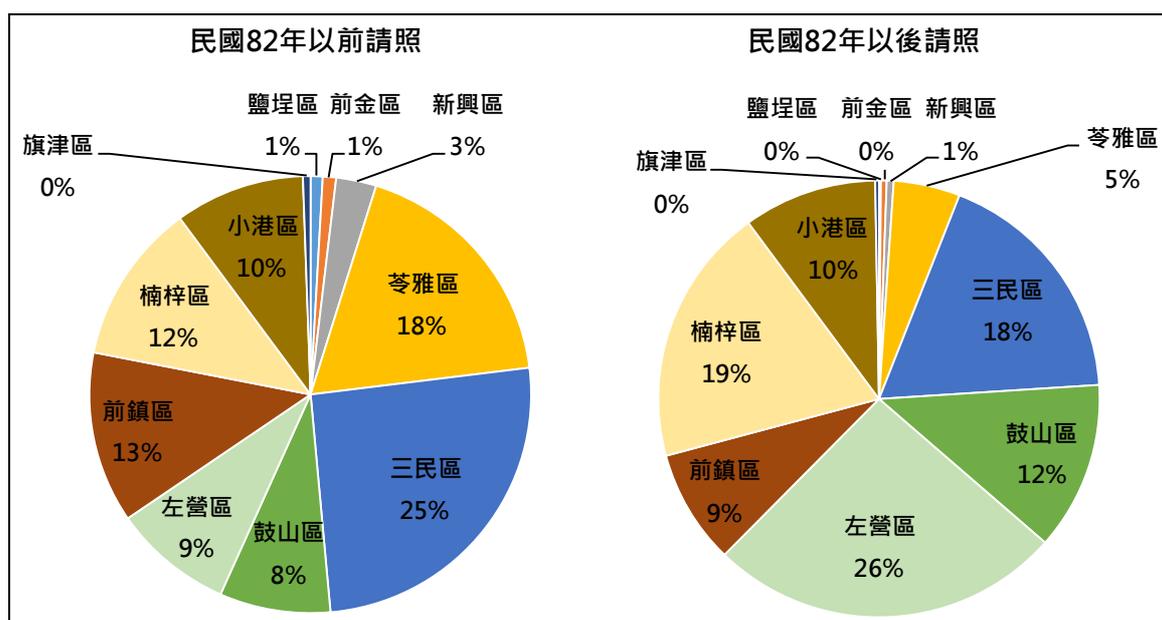


圖2 原高雄市各行政區都市計畫住宅區 82 年前後請領建照比例示意圖

資料來源：本計畫繪製。

另在老舊建物方面，原高雄市轄區住宅區屋齡 31 年以上領有使照建物總數約 170,467 戶，其中 4 樓以下建築合計 92,658 戶，約佔屋齡 31 年以上建物(170,467 戶)之 54.35% (參見表 6)。

而如以行政區情形來看，鹽埕區、苓雅區、新興區之屋齡 31 年以上領有使照建物均占最大比例，如表 7 及圖 3 所示。

表6 原高雄市轄區都市計畫住宅區領有使照建物(依屋齡及樓層)數量統計表

戶數	4樓以下	5-6樓	7樓以上	合計
10(含)年以下	7,214	3,772	27,688	38,674
11~20(含)年	19,900	8,449	41,196	69,545
21~30(含)年	16,870	13,933	82,126	112,929
31~40(含)年	50,684	60,121	16,713	127,518
41年以上	41,974	826	149	42,949
合計	136,642	87,101	167,872	391,615

資料來源：依工務局建築管理處 107 年 4 月提供之高雄市領有使照資料加以統計結果。

表7 原高雄市各行政區都市計畫住宅區領有使照建物(依屋齡)數量統計表

	10 年以下	11~20 年	21~30 年	31~40 年	41 年以上	合計
鹽埕區	22	124	206	1,453	538	2,343
前金區	68	135	1,226	951	701	3,081
新興區	-	185	2,347	3,291	2,033	7,856
苓雅區	1,239	1,859	12,034	25,254	11,066	51,452
三民區	5,064	11,473	27,826	34,736	9,630	88,729
鼓山區	6,331	9,607	5,933	12,581	3,900	38,352
左營區	8,091	20,497	20,701	7,308	3,294	59,891
前鎮區	2,516	6,360	13,450	13,640	7,367	43,333
楠梓區	10,884	12,782	16,464	13,743	3,335	57,208
小港區	4,434	6,170	12,564	13,503	1,013	37,684
旗津區	25	353	178	1,058	72	1,686
合計	38,674	69,545	112,929	127,518	42,949	391,615

資料來源：依工務局建築管理處 107 年 4 月提供之高雄市領有使照資料加以統計結果。

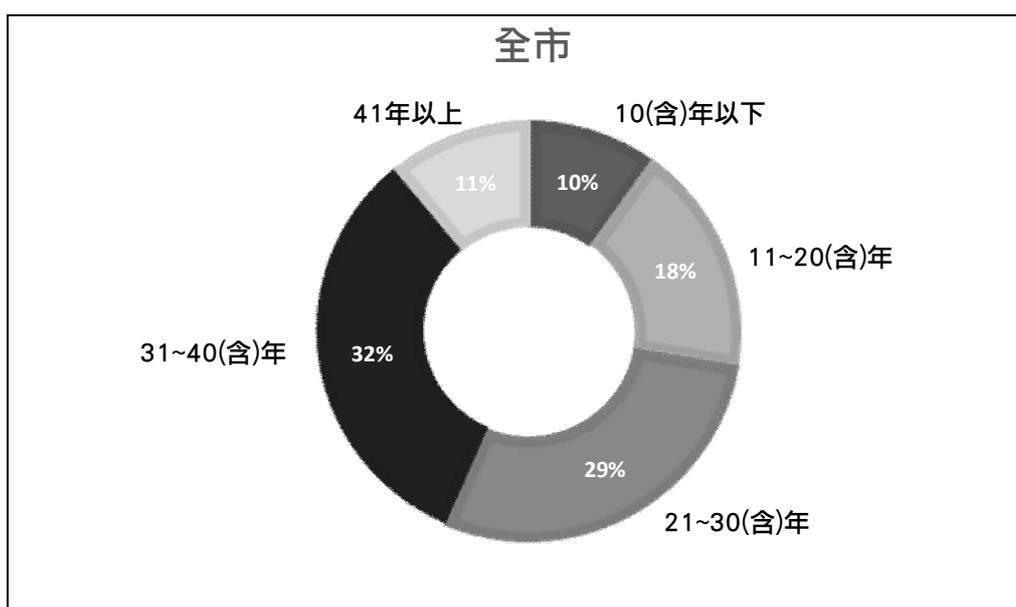


圖3 原高雄市住宅區領有使照(屋齡)比例示意圖

(二)住宅區於建蔽率 50%之管制下，小基地無法滿足一樓室內基本空間需求

1.建築型態特性與居住空間需求

(1)建築型態—原市有近八成比例為四樓(含)以下暨5~6樓透天建築

由工務局建築管理處建檔之全市領有使照資料，依棟數統計，原高雄市轄區4樓(含)以下暨5~6樓透天建築型態之比例占79.72%，5~6樓公寓及7樓(含)以上大樓僅占20.29%(詳表8)。

由於透天建築之基地面積須達一定規模，方能在建蔽率的規範下滿足一樓所需基本空間需求(一般而言為客廳、廚房、廁所及梯間)，以高雄市以透天式建築為主之建築特性與現行建蔽率規定而言，受建蔽率管制影響室內空間機能設計者為數眾多。

表8 高雄市建築型態依棟數統計表

建築型態	全市		原高雄市轄區		原高雄縣轄區	
	棟數	比例	棟數	比例	棟數	比例
4樓(含)以下	411,075	67.64%	197,684	55.20%	213,391	85.46%
5-6樓透天	106,065	17.45%	87,746	24.51%	18,319	7.34%
5-6樓公寓	33,842	5.57%	25,497	7.12%	8,345	3.34%
7樓(含)以上	56,786	9.34%	47,143	13.17%	9,643	3.86%
總計	607,768	100.00%	358,071	100.00%	249,697	100.00%

資料來源：依工務局建築管理處 107 年 4 月提供之高雄市領有使照資料加以統計結果。

(2)居住空間需求—滿足基本可居空間需求，一樓室內建築空間約為36.28平方公尺(11坪)、最小基地面積約為87平方公尺

從高雄市近期市場推案型態綜整，一樓室內基本空間模組主要包括客廳、廚房、梯間及廁所，如以3人所需居住空間為基準，參酌臺灣國民住宅設計(乙種住宅)、高雄市國民透天住宅(安順社區與龍海社區)及「國宅社區住宅規劃設計規則」第37條(乙種住宅)等相關規定(參見表9)，並考量高雄在地建築特性，客廳(起居空間)尺寸深度以4.5公尺、廚房(用餐空間)尺寸深度以3公尺、梯間+廁所尺寸深度以2.28公尺為基準之情境下，一樓室內基本可居空間建築長度合計為9.78公尺，假設基地面寬為4公尺，一樓最小室內基本可居建築空間為36.28平方公尺(約11坪)。

表9 高雄市空間最小尺寸暨空間類別綜整表

空間最小尺寸 (單位：公尺)	臺灣國民住宅設計	高雄市國民 透天住宅	國宅社區規劃住宅 設計規則(第37條)
空間類別	乙種住宅	安順/龍海住宅	乙種住宅
起居空間	3.3*3.6	4.5*4.5	3.0*5.0(15m <sup>2</sup> )
用餐空間	2.4*2.7	3.0*2.5	2.4*4.16(10m <sup>2</sup> )
臥室 空間	主臥室	4.5*4.5	2.7*4.44(12 m <sup>2</sup> )
	次臥室	3.5*2.5	2.4*3.125(7.5 m <sup>2</sup> )
	附臥室	3.5*2.5	1.8*2.77(5 m <sup>2</sup> )
廚房	1.8*3.0	2.5*4.5	1.8*3.0(5.4 m <sup>2</sup> )

資料來源：本計畫彙整

如分別從一般建築、退騎樓地、退縮4公尺建築、以高雄厝設計設置屋後綠能設施、及退騎樓地暨採高雄厝設計(屋後設置綠能設施)等之情境(參見表10)，於建蔽率50%管制下，反推可居空間所需最小基地面積為73~87平方公尺(22~26坪)(參見附錄二附圖一~附圖五)，而如於60%建蔽率管制下，反推最小基地面積為61~75平方公尺(18~23坪)(參見附錄二附圖六~附圖十)。顯示基地規模如未達61~87平方公尺之情況下，將無法滿足一樓室內基本空間需求。

表10 不同建築情境下模擬最小基地規模面積一覽表

條件	一般	退騎樓地	退縮4m建築	高雄厝 (設置屋後 綠能設施)	退騎樓地+ 高雄厝(設置 屋後綠能設施)
建蔽率 50% 基地面積	72.56 m <sup>2</sup> (22 坪)	86.96 m <sup>2</sup> (26.3 坪)	72.56 m <sup>2</sup> (22 坪)	72.58 m <sup>2</sup> (22 坪)	86.96 m <sup>2</sup> (26.3 坪)
建蔽率 60% 基地面積	60.50 m <sup>2</sup> (18.3 坪)	74.87 m <sup>2</sup> (22.65 坪)	61.72 m <sup>2</sup> (18.67 坪)	60.50 m <sup>2</sup> (18.3 坪)	74.87 m <sup>2</sup> (22.65 坪)

資料來源：依假設之基本室內空間規模，依不同建築情境反推之最小基地面積。

## 2. 受現行建蔽率管制影響小基地數量

### (1) 地籍分割

檢視原高雄市轄區住宅區地籍分割情形，以基地面積介於 61~87 平方公尺之土地筆數佔最大宗，約為全原市住宅區土地分割總筆數之 35.64%，低於 87 平方公尺之土地筆數合計 69.88% (詳表 11 所示)。

表11 原高雄市轄區都市計畫住宅區地籍面積(配合可居空間模擬最小基地規模)分類表

土地面積類別	筆數		加總面積	
	數量	百分比	數量(M <sup>2</sup> )	百分比
36M <sup>2</sup> 以下(10.9 坪以下)	33,528	15.21%	470,626.78	1.48%
36~50M <sup>2</sup> (10.9~15.1 坪)	16,588	7.53%	732,586.94	2.30%
50~61M <sup>2</sup> (15.1~18.5 坪)	25,349	11.50%	1,420,209.94	4.45%
61~73M <sup>2</sup> (18.5~22.1 坪)	42,382	19.23%	2,845,909.23	8.93%
73~87M <sup>2</sup> (22.1~26.3 坪)	36,162	16.41%	2,869,539.45	9.00%
87~99M <sup>2</sup> (26.3~29.9 坪)	15,634	7.09%	1,443,512.80	4.53%
99~132M <sup>2</sup> (29.9~39.9 坪)	17,918	8.13%	2,013,085.89	6.31%
132~165M <sup>2</sup> (39.9~49.9 坪)	7,724	3.50%	1,132,953.51	3.55%
165~198M <sup>2</sup> (49.9~59.9 坪)	3,999	1.81%	719,125.91	2.26%
198~231M <sup>2</sup> (59.9~69.9 坪)	2,645	1.20%	564,070.57	1.77%
231~264M <sup>2</sup> (69.9~79.9 坪)	1,921	0.87%	474,489.14	1.49%
264~298M <sup>2</sup> (79.9~90.1 坪)	1,913	0.87%	535,733.01	1.68%
298~331M <sup>2</sup> (90.1~100.1 坪)	1,525	0.69%	477,814.01	1.50%
331M <sup>2</sup> 以上(100.1 坪以上)	13,092	5.94%	16,183,281.72	50.76%
總計	220,380	100.00%	31,882,938.90	100.00%

資料來源：本計畫依高雄市政府都市發展局提供之都市計畫與地籍圖資套疊後統計彙整。

## (2)領有使照小基地透天厝

依據工務局提供之領有使照建物盤點結果，原市都市計畫住宅區內現有透天厝平均每戶基地面積低於87平方公尺者，約佔全原市透天厝之68.91%，其中每戶基地面積介於61~87平方公尺者即佔全原市透天厝之48.18%(詳表12所示)。

表12 原高雄市轄區都市計畫住宅區領有使照平均每戶基地面積  
(配合可居空間模擬最小基地規模)分類表

平均每戶基地面積規模	4樓(含)以下		5-6樓		住宅區透天厝	
	戶數	比例	戶數	比例	戶數	比例
36M <sup>2</sup> 以下(10.9坪以下)	7,708	5.65%	2,782	15.46%	10,490	6.80%
36~50M <sup>2</sup> (10.9~15.1坪)	6,770	4.96%	1,020	5.67%	7,790	5.05%
50~61M <sup>2</sup> (15.1~19.4坪)	13,159	9.65%	542	3.01%	13,701	8.88%
61~73M <sup>2</sup> (18.5~22.1坪)	34,896	25.59%	2,104	11.70%	37,000	23.97%
73~87M <sup>2</sup> (22.1~26.3坪)	33,367	24.47%	4,004	22.25%	37,371	24.21%
87~99M <sup>2</sup> (26.3~29.9坪)	14,926	10.94%	2,083	11.58%	17,009	11.02%
99~132M <sup>2</sup> (29.9~39.9坪)	13,084	9.59%	2,850	15.84%	15,934	10.32%
132~165M <sup>2</sup> (39.9~49.9坪)	4,589	3.36%	1,251	6.95%	5,840	3.78%
165~198M <sup>2</sup> (49.9~59.9坪)	1,727	1.27%	601	3.34%	2,328	1.51%
198~231M <sup>2</sup> (59.9~69.9坪)	908	0.67%	267	1.48%	1,175	0.76%
231~264M <sup>2</sup> (69.9~79.9坪)	591	0.43%	135	0.75%	726	0.47%
264~298M <sup>2</sup> (79.9~90.1坪)	445	0.33%	87	0.48%	532	0.34%
298~331M <sup>2</sup> (90.1~100.1坪)	405	0.30%	51	0.29%	456	0.30%
331M <sup>2</sup> 以上(100.1坪以上)	3,805	2.79%	214	1.19%	4,019	2.60%
總計	136,381	100.00%	17,991	100.00%	154,372	100.00%

資料來源：本計畫依工務局建築管理處107年4月提供之高雄市領有使照資料加以統計結果。

## 三、建蔽率檢討分析

### (一)建蔽率管制必要性

#### 1.公益性目的及未來發展趨勢

##### (1)建蔽率管制係為控制土地使用集約程度及都市生活環境品質重要手段

「建築法」第1條即開宗明義說明，「為實施建築管理，以維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻，特制定本法」。而「都市計畫法」第39條則規定：「對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事

項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定」。

由於住宅區以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主(「都市計畫法高雄市施行細則」第18條附表一)，而依據世界衛生組織(WHO)提出居住環境應具備之安全性(防災、交通安全)、健康性(日照、通風、採光、噪音、風害、空氣品質)、便利性(公共設施可及性、商業活動方便性、交通方便性、開放空間、交通及人行動線)、寧適性(私密性、眺望視野、壓迫感、景觀性、擁擠性)等四項基本原則，為維持居住環境品質，對於基本的消防、通風、採光、私密、鄰棟間隔、後溝、景觀等具有管制必要性。

因此，建蔽率之管制，可為都市保留相當的戶外空間，防止建築用地做過分稠密的使用，為控制土地使用集約程度及都市生活環境品質的重要手段之一。

- (2)為因應全球氣候變遷及極端氣候議題，主要國際城市均逐步朝低建蔽率、加強基地綠化保水、邁向建構海綿城市之趨勢發展

近年來因氣候變遷影響，暴雨產生的日累積雨量已經常超過一年累積雨量，如107年823豪雨水災，即造成本市多處低窪地區嚴重淹水，因此如何朝向海綿城市及韌性城市之發展已為各都市重要發展課題。為因應極端氣候議題，維持一定法定空地比例，透過加強基地綠化與保水措施，使個別基地具微滯洪功能，建蔽率在土地使用公共利益上，實具管制必要性。

## 2.國內外規定

本市施行細則於民國82年將住宅區及商業區建蔽率細分，依發展強度之不同，區分為住一、住二、住三、住四、住五及商一、商二、商三、商四、商五，且參考當時台北市(住30%~60%、商60%~70%)、臺灣省(住60%、商80%)之建蔽率，所作之規定。

由表13所示，六都中，除台北市與本市之建築強度有作細分之外，「都市計畫法新北市施行細則」自103年4月29日發布實施時，為增加開放空間及建物基地透水率，將住宅區的建蔽率由60%調降為50%，因此台北市及新北市住宅區現行建蔽率之上限均為50%，本市

建蔽率管制與其他五都相比，並未較低。而與台灣同樣地狹人稠之日本及新加坡住宅區之建蔽率管制，日本介於(30%~60%)、新加坡介於(30%~45%)住宅區為例，亦普遍低於本市現行建蔽率管制。

表13 臺灣省及六都之住宅區與商業區之建蔽率、容積率一覽表

分區		臺灣省、臺中市		臺北市		新北市		桃園市、臺南市		高雄市	
		建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率	建蔽率	容積率
住宅區	住1	60%	120% ~ 240%	30%	60%	50%	依實際發展，詢都市計畫程序，於都市計畫中訂定	60%	依都市計畫書中之規定	40%	80%
	住2			35%	120%					50%	150%
	住3			45%	225%					50%	240%
	住4			50%	300%					50%	300%
	住5			—	—					60%	420%
商業區	商1	80%	180% ~ 320%	55%	360%	80%	依都市計畫書中訂定	80%	依都市計畫書中之規定	40%	240%
	商2			65%	630%					50%	300%
	商3			65%	560%					60%	490%
	商4			75%	800%					60%	630%
	商5			—	—					70%	840%

資料來源：本計畫彙整。

### 3. 建蔽率管制沿革

(1) 建蔽率管制概念自1936年，即規範基地應留空地，以限制建築物占有之空間來維持良好的採光與通風

日治時期1936年發布實施之「臺灣都市計畫令」第34條及「臺灣都市計畫令施行規則」第41條之規定：臺灣總督對於都市計畫區域內建築物之高度、構造、設備、基地或基地內應留之空地，得頒佈必要之規定；自此時期即擬透過基地內應留之空地，管制建築面積，以限制建築物占有之空間來維持良好的採光與通風(黃世孟，臺灣都市計畫講習錄，1993)。

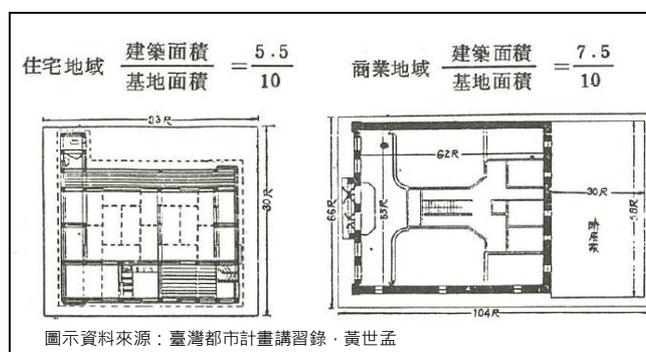


圖4 日治時期臺灣都市計畫區住宅地域及商業地域管制示意圖

資料來源：黃世孟(1993)。臺灣都市計畫講習錄。

- (2)本市住宅區建蔽率管制，自日治時期實施「臺灣都市計畫令施行規則」至「都市計畫法高雄市施行細則」迄今，上限均不超過60%

住宅區開始具有建蔽率概念之管制條文，最早源於日治時期頒訂之「臺灣都市計畫令施行規則」(前臺灣總督，民國25年12月30日府令第109號公布)第41條規定：在住宅地域建築物之建築物面積不得超過基地面積5.5/10、住宅專用區不得超過4.5/10。

「建築技術規則」於民國63年2月15日第一次全面修訂時，已明確訂定建蔽率之規範，該法第25條規定：「建築面積佔基地面積之比率，住宅區不得超過6/10」。高雄市住宅區建蔽率管制，自日治時期實施「臺灣都市計畫令施行規則」至「都市計畫法高雄市施行細則」迄今，上限均不超過60%。

## (二)檢討正當性與必要性

- 1.因應本市建築型態特性，解決小基地透天厝改建困難問題

對比建築管理處核發使照資料，原市轄區住宅區土地規模小於87平方公尺者，以土地筆數計算，占總筆數70%；而現有透天厝平均每戶基地面積小於87平方公尺者，占原市總透天厝戶數69%，顯見原高雄市轄區住宅區透天厝有近七成小基地，改建時將面臨一樓室內基本可居空間不足問題。

- 2.保障民國82年以前請照之既有合法權利，檢討給予原建蔽率

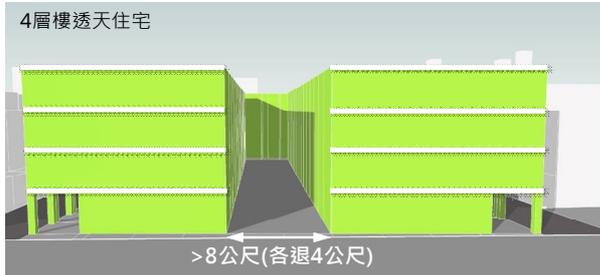
從本市建蔽率管制歷程，原高雄市轄區於民國82年11月11日發布實施「都市計畫法高雄市施行細則」前，住宅區建蔽率為60%，民國82年以前請照之住宅區，未來重建時面臨建蔽率限縮問題。

- 3.為避免民眾透過設計或建材型態規避「建築技術規則」對通風、採光及防火之規定，宜從都市計畫管制層面對居住環境品質進行整體考量

連棟透天厝實務上如採用具1小時以上防火時效之設備或未於屋後設置居室空間，將可規避現行「建築技術規則」對鄰棟間隔之規範，如此一來，屋後背對背空間將造成無任何鄰棟間隔，棟距不足將嚴重影響公共安全、公共衛生等問題，除依循現行「建築技術

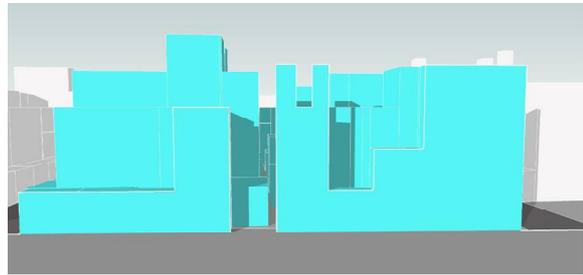
規則」暨相關建築法令之規定外，宜從都市計畫管制層面，對居住環境品質進行整體考量。

建蔽率60%



屋後鄰棟間隔可至少各退4公尺

實際建蔽率90%以上



連棟透天厝實務上如採用具1小時以上防火時效之設備或未於屋後設置居室空間，將可規避現行建築技術規則對鄰棟間隔之規範

#### 四、公告徵詢意見公民或團體陳情意見

本計畫自 108 年 4 月 30 日辦理公告徵詢意見至民國 108 年 5 月 31 日止，共計收到 4 件公民或團體陳情意見，詳如附錄一。

## 伍、檢討變更原則

本計畫的本質係為解決透天基地，在適居空間設計需求下仍有重建困難之基地範疇，為有適地適性建蔽率管制，宜適度調整建蔽率，以解決小基地改建困難之問題。經本市都市計畫委員會審議，為兼顧公平性，避免因面積規定衍生基地適用爭議，爰不予限制建築基地面積條件。有關住宅區建蔽率檢討變更原則，說明如下：

- 一、維持基本居住空間需求，以住宅區五層樓以下建築為主。
- 二、參酌建蔽率對環境影響之相關研究，住宅區之建蔽率仍控制在50%以內為宜，僅局部調整特殊條件基地之建蔽率，且以60%為上限，以維護都市整體環境品質。

## 陸、實質變更內容

住宅區之建築樓層在五層樓以下者，建蔽率得放寬至60%。