

變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕  
軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老  
條例變更土地使用分區管制）案  
計畫書

高雄市政府  
中華民國109年7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	變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第2款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府捷運工程局	
本案公開展覽起訖日期		
本案舉辦說明會日期		
人民團體對本案之反映意見		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	

---

# 目 錄

## 壹、緒論

一、計畫緣起 .....	01
二、法令依據 .....	01
三、計畫範圍與面積 .....	02

## 貳、現行都市計畫概要

一、現行都市計畫 .....	03
二、土地使用分區管制 .....	06

## 參、變更原則與變更內容

一、變更原則 .....	10
二、變更內容 .....	10

## 肆、變更後計畫

附件一、本案簽准個案變更同意文件

---

---

## 圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖.....	02
圖 2-1-1	計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖 .....	05

## 表 目 錄

表 2-1-1	計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表 .....	03
表 2-2-1	土地使用分區管制要點條文說明綜理表 .....	06
表 3-2-1	變更內容明細表.....	10

---

---

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

基於大眾運輸導向發展（Transit Oriented Development，TOD）之精神，結合緊密城市（Compact City）、總量管理（Total Quantity Control）與智慧型成長管理（Smart Growth）之概念，以「增額容積」方式提高輕軌捷運車站周邊土地使用強度，鼓勵大眾運輸場站周邊朝高強度土地使用發展，型塑以輕軌捷運車站為中心之大眾運輸生活圈，解決市區交通擁塞與空氣污染等問題。同時可將開發者申請增額容積所繳納之價金納入環狀輕軌捷運建設之財務挹注範圍，提高其財務自償率，減緩政府財政壓力。

本市輕軌增額容積自103年開始辦理都市計畫變更作業，於土地使用分區管制要點第三點規定「…各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限」，因當時比照之「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」（以下稱容移要點）於訂定時尚未發布「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下稱危老條例），爰都市計畫土管要點亦未將危老條例之獎勵納入考量。

有關依危老條例申請重建計畫獎勵樓地板面積，且同時申請本市容積移轉，其獎勵面積上限，依照特別法優於普通法之原則，建議比照都市更新獎勵不受限制。因容移要點屬行政規則，109年5月7日本府發布修正條文，於容移要點第9點增列依危老條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制。

為利後續執行，本市輕軌增額容積比照容移要點之修正內容，並配合危老條例立法目的及市政政策，鼓勵加速危險及老舊建築物之重建，避免影響民眾之生命財產安全，依都市計畫法第27條第1項第2款「為避免重大危害之發生」辦理都市計畫變更。

## 二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第2款規定「為避免重大災害之發生時」之規定辦理（詳附件一）。

### 三、計畫範圍與面積

#### (一) 計畫範圍

為提升高雄環狀輕軌捷運建設之增額容積收益，滿足「高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫」核定之自償性經費，環狀輕軌增額容積應與本市容積移轉實施制度一致，以輕軌捷運車站周圍0-400公尺、400-800公尺為界線，實施範圍內之住宅區、商業區與特定專用區所座落之完整街廓為本計畫範圍；若為非完整街廓，但位於界線內之面積超過街廓總面積之50%者，亦納入計畫範圍。本次變更範圍為鳳山細部計畫之部分第三之一種住宅區，面積約21.29公頃，如圖1-3-1所示。

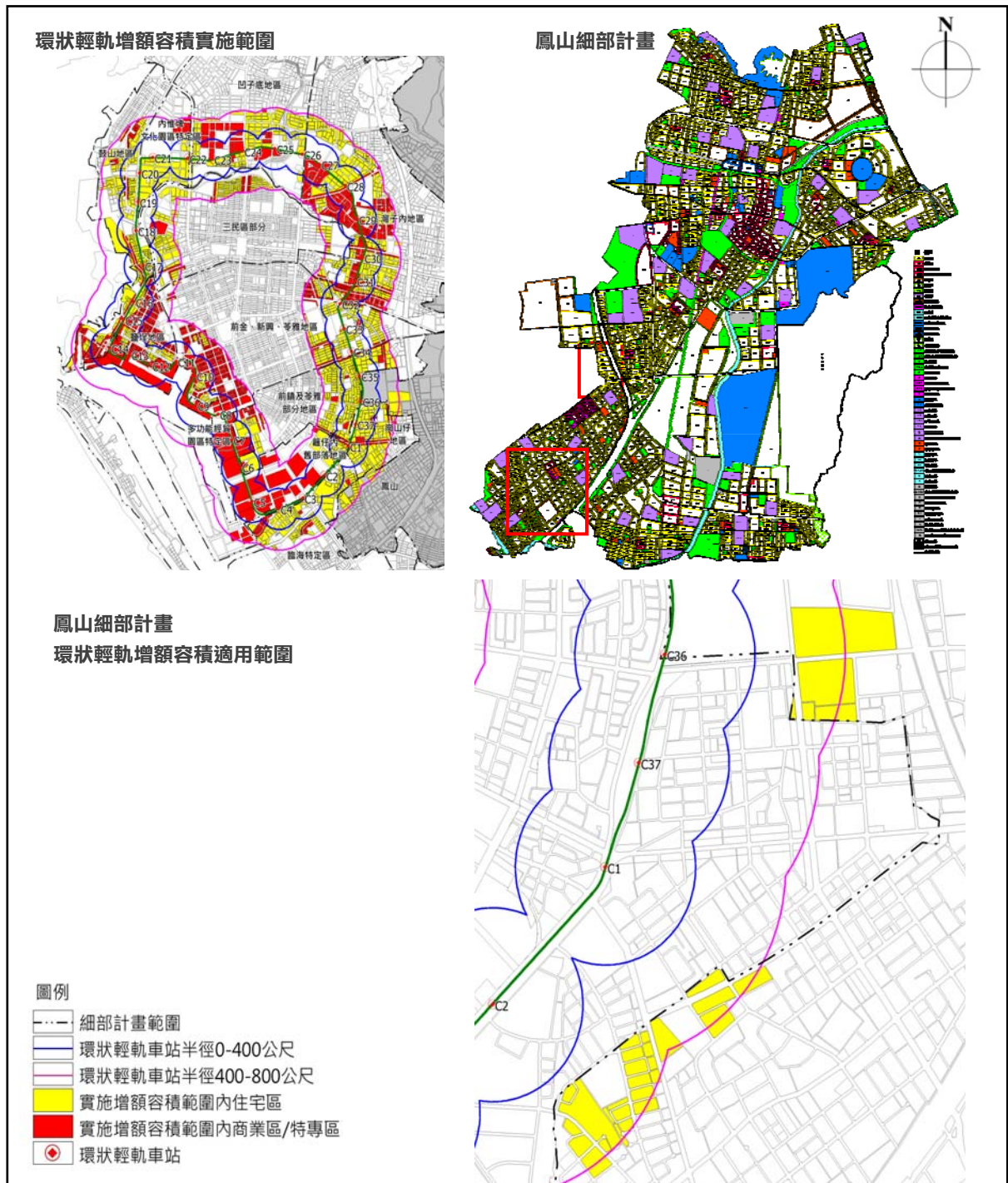


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

## 貳、現行都市計畫概要

### 一、現行都市計畫

環狀輕軌增額容積實施範圍係以環狀輕軌捷運建設車站為中心，半徑0至400公尺及400至800公尺之範圍，涵蓋13處特定區及細部計畫區（灣子內地區、凹子底地區、內惟埤文化園區特定區、鼓山地區、三民區部分、鹽埕地區、前金、新興、苓雅地區、前鎮及苓雅部分地區、崗山仔地區、高雄多功能經貿園區特定區、籬子內舊部落地區、臨海特定區及鳳山等計畫）內之住宅區、商業區及特定專用區，計畫範圍總面積為1,300.92公頃，詳表2-1-1所示。

表 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表

土地使用分區		面積（公頃）	佔各分區百分比（%）	佔總面積百分比（%）	
0 至 400 公尺	住宅區	第二種住宅區	7.41	1.17	0.58
		第三種住宅區	106.73	16.87	8.34
		第四種住宅區	106.57	16.85	8.33
		第五種住宅區	70.43	11.13	5.50
		特定第五種住宅區	43.07	6.81	3.37
		小計	334.21	52.82	26.12
	商業區	第二種商業區	2.95	0.47	0.23
		第三種商業區	39.59	6.26	3.09
		商業區(整)	0.39	0.06	0.03
		第四種商業區	55.30	8.74	4.32
		第五種商業區	52.80	8.35	4.13
		港埤商業區	5.67	0.90	0.44
		小計	156.70	24.77	12.25
	特定專用區	第一種特殊商業區	0.35	0.05	0.03
		第二種特殊商業區	16.86	2.66	1.32
		第三種特殊商業區	15.23	2.41	1.19
		特定商業專用區(整)	7.99	1.26	0.62
		第一種特定經貿核心專用區	2.80	0.44	0.22
		第二種特定經貿核心專用區	2.74	0.43	0.21
		第三種特定經貿核心專用區	4.68	0.74	0.37
第四種特定經貿核心專用區		19.59	3.10	1.53	
第五種特定經貿核心專用區		22.44	3.55	1.75	
第六種特定經貿核心專用區		6.16	0.97	0.48	
第七種特定經貿核心專用區		33.50	5.30	2.62	
小計	132.34	20.92	10.34		
合計		632.65	100.00	49.44	

表 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表 (續)

土地使用分區		面積 (公頃)	佔各分區百分比 (%)	佔總面積百分比 (%)	
400 至 800 公尺	住宅區	住宅區(註)	0.55	0.08	0.04
		住宅區	8.86	1.31	0.68
		第二種住宅區	6.36	0.94	0.49
		第三種住宅區	141.38	20.86	10.87
		第三之一種住宅區	21.29	3.14	1.64
		第四種住宅區	197.64	29.17	15.19
		第五種住宅區	48.53	7.16	3.73
		特定第五種住宅區	14.86	2.19	1.14
		小計	439.47	64.85	33.78
	商業區	第一種商業區	0.12	0.02	0.01
		第二種商業區	7.17	1.06	0.55
		第三種商業區	16.75	2.47	1.29
		第四種商業區	68.05	10.04	5.23
		第五種商業區	48.55	7.16	3.73
		小計	140.64	20.75	10.81
	特定專用區	特定商業專用區	6.44	0.95	0.50
		第二種特殊商業區	26.8	3.95	2.06
		第三種特殊商業區	21.31	3.14	1.64
		特定第四種商業區	6.27	0.93	0.48
		第四種特定經貿核心專用區	16.76	2.47	1.29
		第五種特定經貿核心專用區	12.35	1.82	0.95
		第六種特定經貿核心專用區	7.62	1.12	0.59
		小計	97.55	14.40	7.50
	合計			677.66	100.00
	總計		1,300.92	—	100.00

註1：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

註2：0至400公尺之「商業區(整)」位於鹽埕地區細部計畫內。

註3：0至400公尺之「特定第四種商業區」位於內惟埤文化園區特定區計畫內。

註4：400至800公尺之「住宅區」、「住宅區(註)」位於臨海特定區計畫內。

註5：400至800公尺之「第三之一種住宅區」位於鳳山細部計畫內。

註6：400至800公尺之「特定商業專用區」位於三民地區細部計畫內。



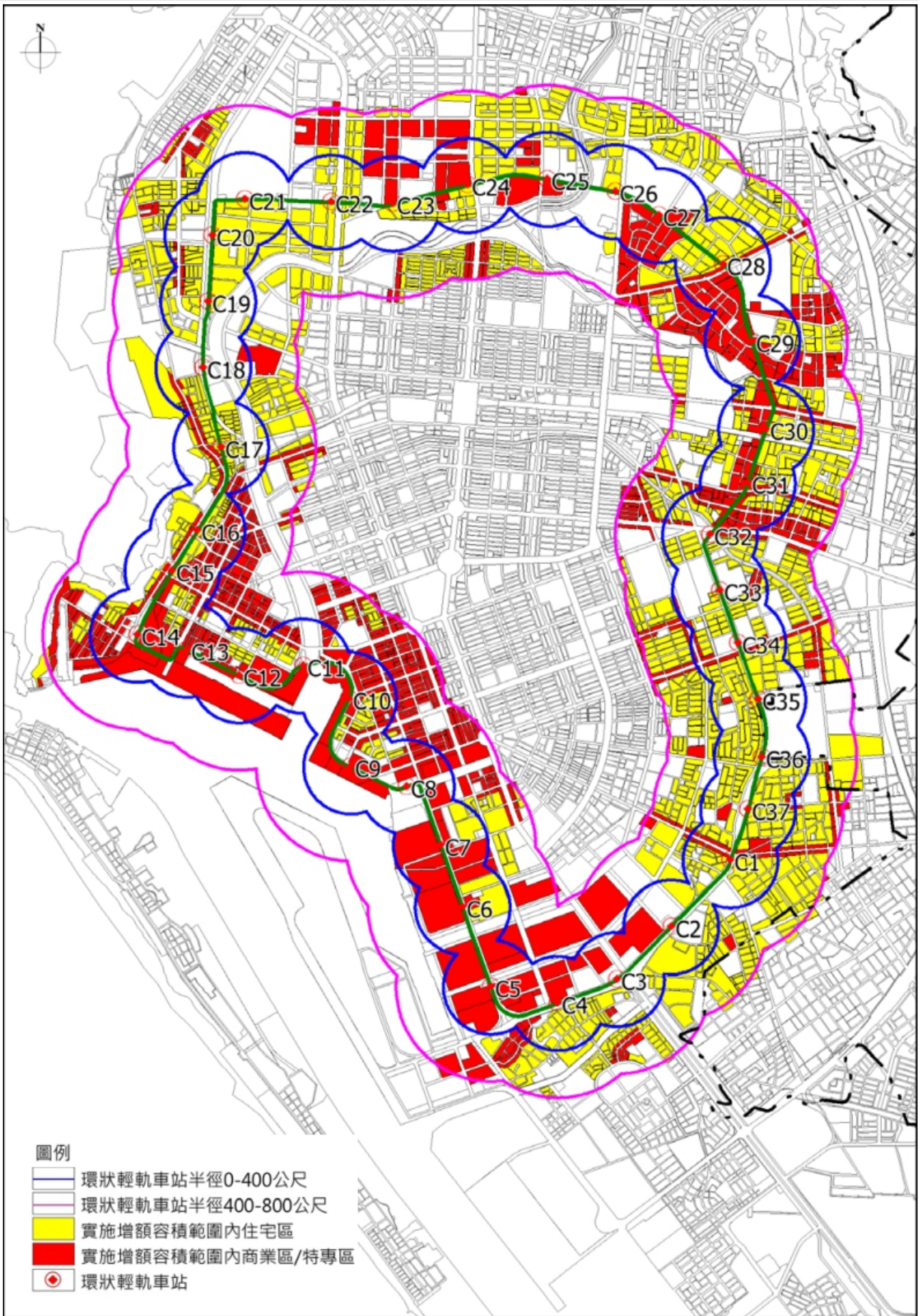


圖 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖

## 二、土地使用分區管制

### (一) 條文內容說明

於原高雄市12處計畫區及原高雄縣1處計畫區實施之環狀輕軌增額容積土地使用分區管制要點，條文內容於下表2-2-1逐項說明。

表 2-2-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表

項次	條文內容	說明
一	環狀輕軌增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。	比照本市容積移轉制度，申請者可自由選擇是否申請增額容積，未申請者，則依原都市計畫規定辦理，即未申請環狀輕軌增額容積者得僅申請容積獎勵。
二	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 定義實施增額容積地區範圍及適用分區，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款（註1）及第二款（註2）、第七點第一款（註3）及第二款（註4）之規定辦理。</li> <li>2. 配合歷次專案小組決議及與相關公會研商會議討論後，原則比照本市容積移轉實施方式，故調整實施增額容積範圍。</li> <li>3. 另為維護既有土地所有權人之權益，實施增額容積地區400至800公尺範圍與原實施容積移轉地區0至400公尺範圍內重疊者，申請增額容積上限為基準容積之30%。</li> </ol> <p>註1：第六點第一款：以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。</p> <p>註2：第六點第二款：前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。</p> <p>註3：第七點第一款：基準容積之百分之三十。</p> <p>註4：第七點第二款：基準容積之百分之十五。</p>

表 2-2-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表（續）

項次	條文內容	說明
三	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。	有關申請增額容積與申請容積獎勵之關係，比照容積移轉相關規定修正。
四	申請環狀輕軌增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。	比照容積移轉申請基地條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點（註）之規定辦理。 註： 第八點：接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路或臨線地(帶)並與八公尺以上都市計畫道路相臨接，且面積達一千平方公尺以上。
五、	申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。	明訂增額容積收取價金之法源依據。
六、	增額容積價金之計算方式如下：申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)。	明訂增額容積收取價金之計算方式；比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理（惟免乘以 1/2）。
七、	申請環狀輕軌增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。	1.有關環狀輕軌增額容積申請基地條件規定併至本要點第四點說明。 2.有關退縮建築設計規範，配合準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點（註）規定辦理。 註： 第十三點：接受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。

表 2-2-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表（續）

項次	條文內容	說明
		<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>接受基地之建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，經都設會審議通過者，其地面以上各樓層與基地境</p>
八	<p>申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達630%以上且申請增額容積達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</p>	<p>實施環狀輕軌增額容積地區為控管都市容積強度之發展，應經本市高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。</p>
九	<p>有關環狀輕軌增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。</p>	<p>賦予後續訂定相關申請作業要點之法源依據。</p>

## (二) 土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制應依下列增列之規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- (一) 環狀輕軌增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。
- (二) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。

實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。

- (三) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。
- (四) 申請環狀輕軌增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
- (五) 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
- (六) 增額容積價金之計算方式如下：  
申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)。
- (七) 申請環狀輕軌增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。
- (八) 申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達630%以上且申請增額容積達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
- (九) 有關環狀輕軌增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。

## 參、變更原則與變更內容

### 一、變更原則

- (一) 比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第9點，依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限之限制

依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建計畫獎勵樓地板面積，且同時申請高雄市容積移轉，其獎勵面積上限，依照特別法優於普通法之原則，建議比照都市更新獎勵不受限制。

因高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點屬行政規則，109年5月7日本府發布修正條文，於該要點第9點增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制。為利後續執行，本次擬比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點之修正內容，並配合都市危險及老舊建築物加速重建條例立法目的及市政政策，修正第三點。

- (二) 鼓勵加速危險及老舊建築物之重建，避免影響民眾之生命財產安全

為避免重大危害之發生、影響民眾之生命財產安全，故辦理都市計畫變更，以加速危險及老舊建築物之重建。

### 二、變更內容

變更理由與變更內容詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 變更內容明細表

項目	修正後計畫	現行計畫	變更理由
土地使用分區管制要點第三條	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限。	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。	1. 本府輕軌增額容積自103年開始辦理都市計畫變更作業，該案土管要點第三點「…各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限」，因當時比照之高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點於訂定時，尚未發布都市危險及老舊建築物加速重建條例，爰土管要點亦未將都市危險及老舊建築物加速重建條例之獎勵納入考量。

表 3-2-1 變更內容明細表 (續)

項目	現行計畫	修正後計畫	變更理由
			<p>2.依都市危險及老舊建築物加速重建條例第 6 條規定：「重建計畫範圍內之建築基地，得視其實際需要，給予適度之建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不受都市計畫法第八十五條所定施行細則規定基準容積及增加建築容積總和上限之限制」，又依內政部營建署 107 年 3 月 30 日解釋函：「…依本條例申請重建獎勵後之容積不受都市計畫法高雄市施行細則與都市計畫細部計畫書容積獎勵規定之限制」，惟因環狀輕軌實施增額容積現行計畫之土管要點未明文規範都市危險及老舊建築物加速重建條例不受容積獎勵上限限制，致影響其獎勵之核認。</p> <p>3.為利後續執行，本次擬比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點之修正內容，並配合都市危險及老舊建築物加速重建條例立法目的及市政政策，修正第三點，增列申請都市危險及老舊建築物加速重建條例獎勵者，不受優先申請增額容積及容積增加總量之限制。</p>

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準。

---

## 肆、變更後計畫

本計畫土地使用分區管制應依下列增列之規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- (一) 環狀輕軌增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。
- (二) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。  
實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。
- (三) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限。
- (四) 申請環狀輕軌增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
- (五) 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
- (六) 增額容積價金之計算方式如下：  
申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地公告現值×（申請基地申請增額容積/申請基地基準容積）。
- (七) 申請環狀輕軌增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。
- (八) 申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達630%以上且申請增額容積達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
- (九) 有關環狀輕軌增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。





附件一、本案簽准個案變更同意文件

副本

發文方式：紙本遞送

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府捷運工程局 函

地址：802221 高雄市苓雅區四維三路2號10樓  
承辦單位：捷運工程局開發路權科  
承辦人：陳宇新  
電話：07-3368333分機2871  
傳真：07-3314366  
電子信箱：cyh1148@kcg.gov.tw

受文者：本局開發路權科

發文日期：中華民國109年7月6日

發文字號：高市捷開字第10930998900號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：計畫書及簽案影本各乙份

主旨：檢送「變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」計畫書各乙份，請 貴局依程序辦理都市計畫個案變更，請 查照。

說明：本都市計畫變更案業於109年6月19日簽奉市府同意依都市計畫法第27條第1項第2款辦理個案變更（詳附件簽呈影本）。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：本局開發路權科

代理局長 吳嘉昌