

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)
(第四次通盤檢討)案

公開徵詢意見
計畫概要說明

高雄市政府

中華民國 111 年 7 月

目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫區位、範圍與面積	1
肆、現行都市計畫內容概述	3
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	4

圖 目 錄

圖 1 本市（原高雄市轄區）各細部計畫區範圍示意圖 2

壹、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」，於102年1月14日完成都市計畫法高雄市施行細則之訂定，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」，再於107年1月26日公告實施第三次通盤檢討，適用期限為本計畫公告發布實施日起五年內，逾期停止適用並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形再行檢討。

為使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112年1月25日屆滿。綜上，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等規定，爰辦理本次通盤檢討。

貳、法令依據

- 一、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條辦理。
- 二、依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第44條規定，進行公告徵求意見以供通盤檢討參考。

參、計畫區位、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」、高雄大學地區、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、大坪頂特定區及高坪特定區等24處細部計畫地區，計畫面積約11,327.73公頃，其位置詳圖1所示。

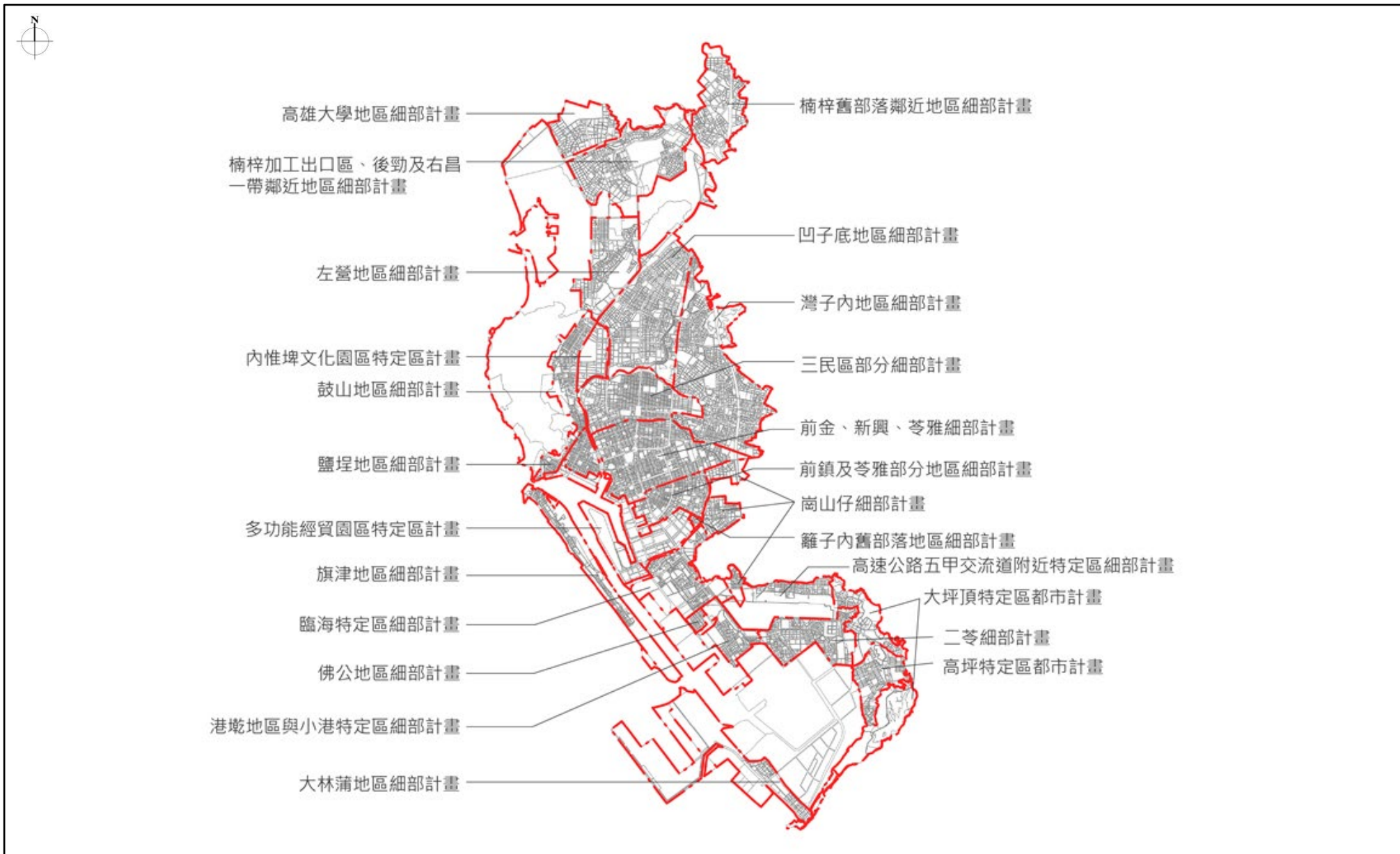


圖 1 本市（原高雄市轄區）各細部計畫區範圍示意圖

肆、現行都市計畫內容概述

- 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。

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

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」

2. 表列負擔面積及分回之住宅區土地面積係依都市計畫變更負擔比例計算，實際負擔及分回之住宅區土地以重劃計算後為準。

四、實施進度及重劃評估報告

本案預估實施進度之項目如表 7 所示。

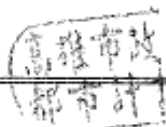
表 7 預估實施進度一覽表

項次	項目	負責機關
1	都市計畫變更與審議	內政部、高雄市政府都發局
2	擬具市地重劃計畫書及報核	高雄市政府地政局
3	都市計畫核定及公告發布實施	高雄市政府都發局
4	辦理重劃作業	高雄市政府地政局
	住宅區納入營區改建基金	國防部軍備局
	辦理未參與重劃之學校用地撥用	高雄市政府教育局、國防部軍備局
	營區代拆代建與校舍興建作業	高雄市政府教育局、國防部軍備局

備註：表內項目實施進度依實際行政作業為準。

捌、土地使用分區管制及都市設計基準

- 一、本案變更後住宅區之使用強度部分，比照周邊住宅區，於細部計畫一併規劃為第五種住宅區，容積率為 420%，惟為避免住宅區開發後入住人口所衍生之交通量嚴重影響周邊交通系統，應於細部計畫中規定本案變更後住宅區之容積率，包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於變更後基準容積之 1.5 倍，且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。
- 二、考量本案變更範圍東側民族一路之交通服務水準為 E 級，未來於校園規劃時，應注意噪音對校園及學生上課之影響；另有關接送區之規劃，應與附近社區合作，提高兒童步行上學比率，以減少學生家長以汽車接送所造成之交通衝擊影響。
- 三、為利未來機關用地民眾洽公進出及預留學校用地通學道空間，本案除臨接民族一路乙側之機關用地及學校用地，應自面臨計畫道路境界線退縮



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」

表五 計畫區臨接道路之建築基地最小面寬表

居住單元種類	每戶最小面寬（公尺）
獨立住宅	8.5
雙併住宅	8.0
連棟住宅	7.5

- 四、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。
- 五、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。
- 六、本計畫區停車空間設計標準：

本計畫區建築基地（含供公眾使用建築物）之停車空間設置標準如表六所示。

表六 計畫區建築基地之停車空間設置基準表

汽車		機車	
樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
250平方公尺以下者	一輛	每滿150平方公尺	一輛
超過250平方公尺部份，每增加150平方公尺及其零數	一輛		

- (一) 本規定留設之機車停車空間得兼作自行車停車空間。
- (二) 機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
1. 機車停車位尺寸：長1.8公尺，寬0.8公尺。
 2. 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於1.5公尺。

102年6月4日公告發布實施「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」

第 5 條 本計畫區內特貿區及特倉區部分土地（詳如圖 10-3-1 所示）符合下列規定者，得給予容積獎勵：

1. 為獎勵土地提早開發建築，於本次都市計畫通盤檢討案公告發布實施之次日起 6 年內（含 6 年），得依表 10-3-2 給予調降法定負擔比例及容積獎勵：

表 10-3-2 容積獎勵及法定負擔比例調降表

分區	百分比	負擔比例調降 (%) (註1)	獎勵容積增量 (%) (註2)
可供住宅使用分區 (特貿1~特貿6)		4	20 (註3)
不供住宅使用分區 (特倉變特貿) 特貿7)		7	15
不供住宅使用分區 (特倉區)		7	15
不供住宅使用分區 (特文1~特文4)		10	0

註1：有關負擔比例調降之適用，應符合本案事業及財務計畫（細計第九章）之規定。
（如於本都市計畫公告實施後6年內完成開發許可協議書簽訂或完成市地重劃範圍內公共設施用地產權點交，則其負擔比例依上表辦理；如未於本都市計畫公告實施後6年內完成者，則依94年12月9日公告實施之現行都市計畫書規定辦理。獎勵容積增量規定係適用於本都市計畫公告實施後6年內領得建照之建築基地。

註2：原於94年12月9日公告實施都市計畫特貿區允許作住宅使用容積不受此限。

註3：特貿1~特貿5提早開發可申請獎勵供住宅使用樓地板面積計算公式如下：

$$\Delta F = (2V_o / V_s) \times R (\%) , V_o / V_s \text{ 超過 } 0.5, \text{ 以 } 0.5 \text{ 計。}$$

$$F = \Delta F \times V_s$$

ΔF ：獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積比例

F ：獎勵容積可供住宅使用之樓地板面積

V_o ：開發非供住宅使用之樓地板面積（以使用執照或部分使用執照之容積樓地板面積為準）

V_s ：法定容積樓地板面積

R ：提早開發獎勵容積比例（20%）

上開公式應以同宗建築基地計算，但特貿4A、特貿5C、特貿5D等已依本計畫工區完成開發許可案件，得以同一工區範圍計算之，其非供住宅使用之樓地板面積，應扣除本案公告實施前已取得建築執照者。

註4：特貿1~特貿5申請案件應先取得非住使用之使用執照或部分使用執照後，方得核發住宅部分之使用執照；供住宅使用之建築物，除地下室可逕通外，地面層以上須為獨幢建築。

2. 建築基地如符合都市更新條例及都市計畫容積移轉實施辦法規定者，從其法令規定辦理。
3. 本計畫區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定不得適用「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。
4. 建築基地如同時辦理容積移轉、都市更新及符合本條第 1 款規定給予容積獎勵者，其容積增量總和以不超過該基地法定容積之 50% 為原則。



103年2月24日公告發布實施「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」

業、土地使用分區管制要點與都市設計基準

第 4 條 本計畫區特定住宅專用區容許下列性質使用：

1. 住宅、集合住宅。
2. 老人住宅業（H703110）。
3. 醫療保健服務業、照顧服務業。
4. 社區遊憩設施、社會福利設施、社區通訊設施、公務機關、社區安全設施。
5. 營業使用總樓地板面積不超過500平方公尺之商場（店）、超級市場，或營業使用總樓地板面積不超過300平方公尺之飲食店，並限於地面第一層使用。

第 5 條 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。

第 6 條 本地區綠地用地、停車場用地及道路用地等公共設施得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用，但以供作非營業性之公共使用者為限。

第 7 條 為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時，應建築退縮，供公共開放空間之用，且基地面臨兩條以上建築退縮者均須退縮建築，建築退縮部分得計入法定空地（詳圖 7-1-1）。

1. 特定住宅專用區及特定商業專用區西側鄰綠地用地側，應自基地境界線退縮10公尺建築。
2. 特定住宅專用區及特定商業專用區鄰12米計畫道路側，應自道路境界線退縮8公尺建築。
3. 特定住宅專用區北側鄰綠地用地側及特定商業專用區南側鄰綠地用地側，均應自基地境界線退縮6公尺建築。
4. 特定住宅專用區及特定商業專用區鄰6米計畫道路側及廣場用地（兼供道路使用），均應自基地境界線退縮6公尺建築。

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」

拾、土地使用分區管制

本變更範圍土地使用分區管制規定，應依「都市計畫法高雄市施行細則」及「變更高雄市都市計畫二苓地區細部計畫（第二次通盤檢討）案計畫案」計畫書之土地使用分區管制要點規定辦理。其餘未規定者，適用其他法令規定。

- 一、本計畫各土地使用分區之容許使用項目、建蔽率及容積率管制規定如表十三所示：

表十三 計畫區容積率及建蔽率規定表

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	容許使用項目
第3種特定商業區	60	490	不得為住宅使用外，其他容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定辦理。
第3種商業區	60	490	容許使用項目依「都市計畫法高雄市施行細則」商業區之規定辦理。
第4種商業區	60	630	

- 二、本計畫區建築基地應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。
- 三、本計畫區建築基地之最小開發規模為一宗土地 2,000 平方公尺，惟基地情形特殊者，經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會審議同意者，不在此限。
- 四、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。