

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

高雄市政府

中華民國 111 年 11 月

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

高雄市政府

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）（第四次通盤檢討）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	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府	
公告徵求意見	自民國 111 年 7 月 20 日起至 111 年 8 月 22 日止（111 年 7 月 21 日、22 日、23 日刊登於台灣時報及台灣導報）。	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國 111 年 9 月 6 日起至 111 年 10 月 11 日止
	說明會	民國 111 年 9 月 27 日（本市前鎮區公所、旗津區公所） 民國 111 年 9 月 28 日（本市小港區公所、鹽埕區公所） 民國 111 年 9 月 29 日（本市鼓山區公所、苓雅區公所） 民國 111 年 9 月 30 日（本市新興區公所、楠梓區公所） 民國 111 年 10 月 3 日（本市三民區公所、前金區公所） 民國 111 年 10 月 4 日（本市左營區公所）
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會 111 年 10 月 12 日第 107 次會議決議：「照案通過」。

# 目 錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起..... 1-01
- 第二節 法令依據..... 1-01
- 第三節 計畫範圍與面積..... 1-01

## 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..... 2-01
- 第二節 開放空間容積獎勵法令..... 2-18
- 第三節 其他縣市適用情形..... 2-21
- 第四節 小結..... 2-22

## 第三章 現況分析及檢討

- 第一節 本市重大建設分析..... 3-01
- 第二節 本市建築執照、使用執照件數分析..... 3-03
- 第三節 建築業推案統計分析..... 3-05
- 第四節 本計畫範圍公共設施服務水準分析..... 3-07
- 第五節 推案量與人口增量分析..... 3-09
- 第六節 小結..... 3-10

## 第四章 變更內容..... 4-01

## 第五章 實質計畫內容..... 5-01

附件一 高雄市都市計畫委員會108年6月21日第75次會議紀錄

附件二 高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

附件三 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

附件四 高雄市都市計畫委員會111年10月12日第107次會議紀錄

# 圖目錄

圖 1-3-1	本市（原高雄市轄區）各細部計畫區範圍示意圖 .....	1-02
圖 3-3-1	本市重大建設計畫分布示意圖 .....	3-02
圖 3-4-1	各細部計畫區依都市計畫法第 45 條檢討結果分布示意圖 .....	3-08

# 表目錄

表 2-1-1	歷次都市計畫擬定及變更綜理表 .....	2-02
表 2-2-1	開放空間容積獎勵建築管理相關規定 .....	2-18
表 2-3-1	其他縣市開放空間容積獎勵相關規定 .....	2-21
表 3-1-1	本市相關計畫、重大建設綜整表 .....	3-01
表 3-2-1	歷年本市核發建造執照及使用執照統計表 .....	3-03
表 3-2-2	本市核發五樓以下及六樓以上使用執照數量統計表 .....	3-04
表 3-3-1	原高雄市轄區歷年新成屋推案量統計表 .....	3-05
表 3-3-2	營造工程產業關聯程度表 .....	3-06
表 3-4-1	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 ...	3-07
表 3-5-1	本計畫區歷年新成屋推案與人口增量分析表 .....	3-09

## 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，本府自民國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，民國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」，於民國102年1月14日完成都市計畫法高雄市施行細則之訂定，於民國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」，再於民國107年1月26日辦理「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」，適用期限為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。

近年行政院積極於南台灣推動半導體材料S廊帶計畫，並吸引台積電等重要半導體旗艦廠商於楠梓等地設廠，整體產業投資環境之改善對於本市人口進駐產生激勵效應，並帶動全市不動產市場潛在容積供應需求。考量本市（原高雄市轄區）容積獎勵適用期限將於民國112年1月25日屆滿，爰依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定，辦理本次容積獎勵機制通盤檢討。

### 第二節 法令依據

依都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理。

### 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」、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1-3-1所示。



圖 1-3-1 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。

本府民國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。惟自民國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（第二次通盤檢討）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，本府民國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。自民國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。本府民國107年1月26日公告發布實施「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」，恢復適用「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「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」容積獎勵規定，仍排除適用開放空間容積獎勵包括「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」、「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。

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2-1-1所示。

表 2-1-1 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	1. 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。 2. 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 號	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 號	擬定及變更高雄市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 號	擬定及變更高雄市大林蒲地區細部計畫（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。
253	77	06	10	高市府工都字第 014703 號	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 號	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 號	擬定及變更高雄市楠梓區（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 號	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	1. 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。 2. 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。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
267	78	06	27	高市府工都字第 019575 號	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 號	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 號	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 號	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。
327	82	2	18	高市府工都字第 003603 號	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 號	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	1. 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。 2. 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 號	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 號	變更高雄市楠梓區右昌地區細部計畫第二次通盤檢討案	1. 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。 2. 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。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
362	86	07	24	高市府工都字第 16227 號	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	1. 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。 2. 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 號	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	1. 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。 2. 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 號	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 號	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 號	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 號	變更高雄市都市計畫（凹子底地區）細部計畫通盤檢討案	1. 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。 2. 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 號	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫通盤檢討案	1. 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。 2. 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	高市府工都字第 7165 號	變更高雄市都市計畫（二苓地區）細部計畫通盤檢討並配合變更主要計畫案（3、8 生效）	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。
383	87	09	07	高市府工都字第 729344 號	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。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項				公告事項	備註
編號	年	月	日		
386	87	12	02	高市府工都字第 40143 號	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 1. 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,配合本市各計畫區原訂定目的修正各細部計畫區容積獎勵規定。 2. 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編第五十九條等相關規定辦理。
387	88	04	21	高市府工都字第 9916 號	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. 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 號	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 1. 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。 2. 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 號	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 1. 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。 2. 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 號	變更高雄市楠梓舊部落地區細部計畫(第二次通盤檢討)案 1. 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。 2. 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 號	變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案 1. 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。 2. 依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
394	88	09	28	高市府工都字第 29184 號	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	1. 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。 2. 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 號	變更「高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討」	1. 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。 2. 依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
398	88	12	20	高市府工都字第 40198 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 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%。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
447	92	02	12	高市府都二字第 0920007745 號	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	1. 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。 2. 建築物附設停車空間設置依建築技術規則建築設計施工編第五十九條等相關規定辦理。
448	92	3	4	高市府都一字第 0920005596 號	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 號	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 號	變更高雄市内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 號	變更高雄市内都市計畫 (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 號	變更高雄市内楠梓區 (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 號	變更高雄市内都市計畫 (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 號	變更高雄市内都市計畫 (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 號	變更高雄市内都市計畫 (佛公地區) 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。
482	94	12	08	高市府都二字第 0940061675 號	變更高雄市内都市計畫 (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。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
483	94	12	09	高市府都二字第 0940062018 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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 號	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	依據本府民國 87 年 12 月 2 日高市府工都字第 40143 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。



表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
552	98	12	30	高市府都二字第 0980076587 號	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	依據本府民國 87 年 12 月 2 日高市府工都字第 40143 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 號	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)	1. 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。 2. 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。
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: 「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 「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	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。 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%。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
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	擬定及變更高雄市四子底地區細部計畫(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	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。 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	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。 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。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

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賡續實施,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。
821	106	8	11	高市府都發企字第 10632972002 號	變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫(兒童遊樂場用地為第三種商業區)案	依全市性規定辦理。
822	106	8	31	高市府都發規字第 10633288901 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)並配合變更主要計畫(第二階段)案	依全市性規定辦理。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
825	106	9	26	高市府都發規字第 10633536902 號	擬定原高雄市細部計畫 (原公車處金獅湖站、 建軍站及舊市議會) (配合擴大及變更原高 雄市主要計畫(第三次 通盤檢討—第一階 段))案	依全市性規定辦理。
827	106	10	31	高市府都發規字第 10634085301 號	變更高雄市都市計畫 (凹子底地區)細部計 畫(轉運專用區土地使 用分區管制要點暨都市 設計基準調整)案	依全市性規定辦理。
832	106	11	20	高市府都發規字第 10634177701 號	訂定高雄市都市計畫 (凹子底地區)細部計 畫停車場用地(停 35) 土地使用管制案	依全市性規定辦理。
833	106	12	04	高市都發規字第 10634540402 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) (第二階段)案	依全市性規定辦理。
835	106	12	13	高市都發規字第 10634580501 號	變更原高雄市細部計畫 (國民住宅土地)通盤 檢討案(第二階段)	依全市性規定辦理。
836	106	12	18	高市都發規字第 10634617501 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)細部計畫乙種工業 區(工七)事業及財務 計畫、土地使用分區管 制相關規定案	依全市性規定辦理。
837	106	12	26	高市都發規字第 10634862201 號	變更高雄市都市計畫 (高雄大學地區)細部 計畫通盤檢討並配合變 更主要計畫案	依全市性規定辦理。
839	107	1	26	高市都發規字第 10730360701 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)(第三次通盤 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 告發布實施日起五年內。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
840	107	1	30	高市都發規字第 10730397802 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) (第二階段) 案	依全市性規定辦理。
847	107	3	7	高市都發規字第 10730693501 號	變更高雄市都市計畫 (高雄大學地區) 細部計畫通盤檢討案	依全市性規定辦理。
848	107	3	15	高市府都發規字第 10730879002 號	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) 土地使用分區管制案	訂定實施增額容積地區範圍及適用分區等相關規定。
850	107	3	19	高市都發規字第 10730926101 號	訂定高雄市都市計畫 (凹子底地區) 細部計畫停車場用地 (停 13) 土地使用管制案	依全市性規定辦理。
854	107	5	3	高市都發規字第 10731516602 號	擬定原高雄市 (高雄大學、右昌、鼓山、前金新興苓雅、崗山仔、臨海地區) 細部計畫 (配合擴大及變更原高雄市主要計畫 (第三次通盤檢討—第一階段部分)) 案	依全市性規定辦理。
856	107	5	10	高市府都發規字第 10731647902 號	變更高雄市都市計畫 (崗山仔地區) 細部計畫 (第四種住宅區為道路用地) 案	依全市性規定辦理。
858	107	6	6	高市府都發規字第 10732042402 號	擬定高雄市都市計畫 (灣子內地區) 細部計畫 (配合主要計畫金山寺變更) 案	依全市性規定辦理。
860	107	6	26	高市府都發規字第 10732038502 號	擬定高雄市都市計畫灣子內地區殯儀館專用區細部計畫案	依全市性規定辦理。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
865	107	10	2	高市府都發規字第 10733572502 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)(第三階段)案	依全市性規定辦理。
867	107	10	11	高市府都發規字第 10733663602 號	擬定高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區(原文中四十)細部計畫案	依全市性規定辦理。
875	107	12	22	高市府都發企字第 10734738202 號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫廣場停車場用地(廣停 1)為停車場用地案	不得適用本府民國 107 年 1 月 26 日公告發布實施之「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」規定。
883	108	1	17	高市府都發規字第 10830165802 號	變更高雄市都市計畫(原高雄市地區)細部計畫市場用地(通盤檢討)案(第二階段)	依全市性規定辦理。
886	108	4	11	高市府都發規字第 10831159800 號	高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」)土地使用分區管制案、「變更鳳山市細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)土地使用分區管制案	訂定實施增額容積地區範圍及適用分區等相關規定。
893	108	6	20	高市府都發規字第 10832311700 號	擬定原高雄市(灣子內、崗山仔地區)細部計畫(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討—第二階段))案	依全市性規定辦理。
894	108	6	20	高市府都發規字第 10832315100 號	擬定高雄市凹子底地區細部計畫(原凹體二)(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討—第二階段))案	依全市性規定辦理。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
908	108	10	29	高市府都發規字第 10834294801 號	變更高雄市內惟埤文化園區特定區細部計畫(配合大美術館計畫)土地使用分區管制要點案	依全市性規定辦理。
916	109	1	13	高市府都發規字第 10930084401 號	訂定高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫停車場用地(停 5)土地使用管制案	依全市性規定辦理。
922	109	2	15	高市府都發規字第 10930543001 號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫(土地使用分區管制要點暨都市設計基準)通盤檢討案	除「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」,其餘依全市性規定辦理。
927	109	4	6	高市府都發規字第 10930763602 號	變更大坪頂特定區細部計畫(土地使用分區管制要點、都市設計基準及整體開發地區土地開發許可要點)通盤檢討案	依全市性規定辦理。
940	109	9	7	高市府都發規字第 10934253502 號	擬定原高雄市(左營地區)細部計畫(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第四階段))案	依全市性規定辦理。
943	109	12	9	高市府都發規字第 10936020902 號	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	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;考量整體容積發展,訂定上限不得超過原基準容積 2 倍。
947	110	2	3	高市府都發企字第 11030341900 號	變更高雄多功能經貿園區特定區細部計畫特定經貿核心專用區(三)土地使用分區管制要點暨都市設計基準案	不得適用本府民國 107 年 1 月 26 日公告發布實施之「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」規定。
950	109	12	11	高市府都發規字第 10936010803 號	變更高雄市主要計畫凹子底地區部分特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用	依全市性規定辦理。

表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
					地(建台水泥原廠區專案通盤檢討)案	
955	110	8	31	高市府都發規字第11003796401號	變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫部分住宅區土地使用分區管制要點(配合社會住宅興建計畫)案	依全市性規定辦理。
956	110	8	31	高市府都發規字第11033718501號	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫機關用地(機10)土地使用分區管制要點(配合社會住宅興建計畫)案	依全市性規定辦理。
957	110	9	10	高市府都發規字第11034089500號	變更原高雄市(左營地區)細部計畫(配合高雄市第66期左營區左東段985地號等自辦市地重劃)案	依全市性規定辦理。
966	110	12	21	高市府都發規字第11035928202號	變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)細部計畫(配合高雄捷運O4站土地開發)土地使用分區管制案	依全市性規定辦理。
968	111	2	10	高市府都發開字第11130589102號	「變更高雄市都市計畫(前金、新興、苓雅地區)產業專用區細部計畫案」及「變更高雄市都市計畫(鹽埕地區)細部計畫第四種商業區為公園用地案」	依全市性規定辦理。
975	111	4	29	高市府都發企字第11131955902號	擬定原高雄市都市計畫細部計畫(原中油公司高雄煉油廠土地)(配合楠梓產業園區設置計畫)案	依全市性規定辦理。
977	111	5	12	高市府都發規字第11132092602號	擬定高雄市(前鎮漁港)細部計畫(配合擴大及變更原高雄市主要計畫(第三次通盤檢討)(第五階段))案	依全市性規定辦理。



表 2-1-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 (續)

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
955	110	8	31	高市府都發規字第 11003796401 號	變更高雄市都市計畫(楠梓舊部落鄰近地區)細部計畫部分住宅區土地使用分區管制要點(配合社會住宅興建計畫)案	依全市性規定辦理。
979	111	5	16	高市府都發規字第 11132099402 號	擬定高雄市大坪頂以東地區細部計畫(配合林園高價值化產業園區)(第一階段)案	依全市性規定辦理。

## 第二節 開放空間容積獎勵法令

內政部於民國92年修增訂「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，內政部營建署民國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十五章實施都市計畫地區建築基地綜合設計部分條文，並自民國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。

民國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 2-2-1 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> <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>

表 2-2-1 開放空間容積獎勵建築管理相關規定（續）

	<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> $\Delta FA1 = S \times I$ <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>

表 2-2-1 開放空間容積獎勵建築管理相關規定 (續)

<p>高雄市建造執照 預審審議原則</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> <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，其他縣市大多依中央法規延續適用，詳如表2-3-1所示。

表 2-3-1 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> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區種別</th> <th>基地面積（平方公尺）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區、第二種商業區、市場用地</td> <td>一、五〇〇以上</td> </tr> <tr> <td>第三種商業區、第四種商業區</td> <td>一、〇〇〇以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>二 建築基地臨接面前道路符合下表規定者：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區種別</th> <th>臨接道路最小寬度（公尺）</th> <th>其地臨接道路占基地周長最小倍數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>各種商業區、市場用地</td> <td>十</td> <td>五分之一</td> </tr> </tbody> </table> <p>三 建築基地內留設之空地比率符合下表規定者：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區種別</th> <th>空地比（%）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區、市場用地</td> <td>六五以上</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區、第三種商業區</td> <td>四五以上</td> </tr> <tr> <td>第四種商業區</td> <td>三五以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>四 建築基地內留設之公共開放空間，其面積、大小及形狀符合下列規定者：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">公共開放空間種類</th> <th colspan="3">公共開放空間條件</th> </tr> <tr> <th>最小寬度（公尺）</th> <th>最小面積（平方公尺）</th> <th>與臨接道路之高度差（公尺）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>帶狀式</td> <td>四</td> <td>五〇</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>廣場式</td> <td>八</td> <td>各種商業區：一〇〇</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>人工地盤</td> <td></td> <td></td> <td>四·五以下</td> </tr> <tr> <td>建築物地面層挑空</td> <td colspan="3">地面層僅有柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物</td> </tr> </tbody> </table> <p>五 建築基地內留設之公共開放空間面積，占基地面積之比率，不低於下表規定者：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>使用分區種別</th> <th>公共開放空間占基地面積之比率（%）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、市場用地</td> <td>四〇以上</td> </tr> <tr> <td>第四種商業區</td> <td>三〇以上</td> </tr> </tbody> </table>	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	第三種商業區、第四種商業區	一、〇〇〇以上	使用分區種別	臨接道路最小寬度（公尺）	其地臨接道路占基地周長最小倍數	各種商業區、市場用地	十	五分之一	使用分區種別	空地比（%）	第一種商業區、市場用地	六五以上	第二種商業區、第三種商業區	四五以上	第四種商業區	三五以上	公共開放空間種類	公共開放空間條件			最小寬度（公尺）	最小面積（平方公尺）	與臨接道路之高度差（公尺）	帶狀式	四	五〇	-	廣場式	八	各種商業區：一〇〇	-	人工地盤			四·五以下	建築物地面層挑空	地面層僅有柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物			使用分區種別	公共開放空間占基地面積之比率（%）	第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、市場用地	四〇以上	第四種商業區	三〇以上
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																																																	
第三種商業區、第四種商業區	一、〇〇〇以上																																																	
使用分區種別	臨接道路最小寬度（公尺）	其地臨接道路占基地周長最小倍數																																																
各種商業區、市場用地	十	五分之一																																																
使用分區種別	空地比（%）																																																	
第一種商業區、市場用地	六五以上																																																	
第二種商業區、第三種商業區	四五以上																																																	
第四種商業區	三五以上																																																	
公共開放空間種類	公共開放空間條件																																																	
	最小寬度（公尺）	最小面積（平方公尺）	與臨接道路之高度差（公尺）																																															
帶狀式	四	五〇	-																																															
廣場式	八	各種商業區：一〇〇	-																																															
人工地盤			四·五以下																																															
建築物地面層挑空	地面層僅有柱、樓梯、電梯間及設備之附屬設施等構造物																																																	
使用分區種別	公共開放空間占基地面積之比率（%）																																																	
第一種商業區、第二種商業區、第三種商業區、市場用地	四〇以上																																																	
第四種商業區	三〇以上																																																	

表 2-3-1 其他縣市開放空間容積獎勵相關規定 (續)

縣市	相關規定
	<p>前項第四款及第五款之公共開放空間，其有效面積之計算，依下列規定辦理：</p> <p>一 公共開放空間地盤面（包括人工地盤）自室外設有寬度一·五公尺以上之樓梯或坡道，並能提供公眾休憩使用，且其高度高於臨接道路未滿一·二公尺，或低於臨接道路未滿三公尺者，以其全部面積視為有效面積。其高度高於臨接道路一·二公尺以上，四·五公尺以下，或低於臨接道路三公尺者，以其面積之0·六倍視為有效面積。</p> <p>二 附設透明且可通風之頂蓋或遮簷之公共開放空間，並有專用通道，能提供公眾休憩使用，其簷高在五公尺以上未滿十公尺者，以其面積之0·六倍視為有效面積。其簷高十公尺以上者，以其面積之0·八倍視為有效面積。</p> <p>三 以人行步道連接之廣場式公共開放空間，留設於建築物之背側，致影響其可見性者，以其面積之0·六倍視為有效面積。</p> <p>四 建築物地面層挑空，其過樑下方至地面層地板面淨高應在四公尺以上為原則，其淨高未滿七公尺者，以其面積之0·六倍視為有效面積，在七公尺以上者，以其面積之0·八倍視為有效面積。</p>
新北市	除商業區外，其餘土地使用分區及公共設施用地均不得依建築技術規則「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」予以容積獎勵，且不得超過基準容積之15%。

資料來源：本計畫整理。

#### 第四節 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；本府工務局亦於民國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，本府亦於民國107年1月26日本案第三次通盤檢討公告調整住宅區廣場式開放空間取消適用開放空間容積獎勵。

## 第三章 現況分析及檢討

### 第一節 本市重大建設分析

近年行政院積極於南台灣推動多項政策計畫，包括半導體材料S廊帶計畫、科技產業園區升級、捷運黃線等計畫，都將激勵本市整體人口進駐，並帶動全市不動產市場潛在容積供應需求。有關本市相關計畫、重大建設計畫內容及分布彙整如表3-1-1及圖3-1-1所示。

表 3-1-1 本市相關計畫、重大建設綜整表

項目	計畫名稱	計畫概述	與本計畫之關聯
策略發展計畫	高雄市國土計畫	以大高雄 PLUS 形塑「一核、雙心、三軸」之高雄市整體發展願景，再將本市分為四大策略分區，本計畫區屬本經貿都會核心及產業升級軸之策略分區，為多項重大建設與土地開發投注之核心區域，透過區內的海空雙港與國際接軌，積極推動招商引資計畫。	因本計畫所屬之經貿都會核心及產業升級軸為多項重大建設資源投入，未來將持續強化都市之區域中心功能，以大眾運輸導向型開發（TOD），引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。
	大南方大發展	為均衡南北區域發展，政府強力推動南部產業發展與建設，並考量數位科技發展趨勢，由經濟部、科技部與縣市政府合力推動，吸引產業優先至南部投資，振興南台灣之就業與消費。	透過前瞻基礎建設計畫等措施，將 AI、物聯網（IoT）、5G、新創等四大科技領域技術與產業導入包含科學園區、高雄亞洲新灣區、新材料循環產業園區等，帶動本市產業發展，進而刺激房地產市場活絡。
	半導體 S 廊帶	南部科學園區已延伸至高雄園區、橋頭園區，半導體聚落形成科技廊道，並結合捷運岡山路竹延伸線與臺鐵捷運化等都會區軌道系統服務，有利於整體城市競爭力提升。	本市已有台積電、日月光、華邦電、穩懋等半導體大廠投注建設，北起路竹、橋頭等南科半導體製造聚落，南至小港之半導體材料、石化聚落，預期未來將新增 1,442 公頃之產業用地。
產業升級計畫	科技產業園區升級	加工出口區於 110 年 2 月 3 日公告「科技產業園區設置管理條例」升級為「科技產業園區」，突顯園區科技能量，使園區發展及產業升級轉型更與時俱進。	位於計畫範圍之楠梓園區及高雄園區配合產業園區升級政策，亦於 111 年 3 月揭牌，營造更優質的投資環境，帶動城市發展；其中高雄前鎮科技產業園區，刻正辦理前鎮科技園區前瞻智造新基地計畫，預計 111 年 8 月底完工啟用，預估可增加 118 億元產值及 3,000 個就業機會。
TOD 計畫	捷運黃線	行政院於 111 年 3 月 21 日核定「高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）綜合規劃成果報告」，共計規劃 23 站點、人字形路線，預期連結既有軌道系統（紅線、橘線、輕軌、台鐵地下化等），提升高捷服務人口與效益，實現大高雄多元大眾運具發展。	捷運黃線提昇本市整體軌道運輸效益，實現大高雄多元大眾運具發展之目標，聯結本市各大公共運輸系統、設施，增進人潮流動，並促使產業再發展，帶動車站周邊土地開發。

資料來源：1. 高雄市國土計畫；2. 立法院第10屆第2會期經濟委員會「大南方大發展南臺灣發展計畫推動概況」專案報告；3. 高雄都會區大眾捷運系統都會線（黃線）綜合規劃成果報告。



圖 3-3-1 本市重大建設計畫分布示意圖



## 第二節 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20年來核發建築物之建造及使用執照件數，於民國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，如表3-2-1所示。

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，於民國97年出現第1波低峰，本府民國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，核發建、使照數量穩定成長，101年起大樓使用執照核發數保持於64~110件/年，顯示近年核發營建使用執照案件數量呈穩定狀態，且開放空間容獎使用執照核發數平均約36件/年，佔使照數約1%，申請比例不高。

表 3-2-1 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	申請開放空間容獎使照數
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	2,436	2,017	78	34
107	2,994	2,349	83	35
108	2,705	2,330	67	17
109	2,302	2,507	94	48
110	2,676	2,334	81	32
111(6月前)	1,376	1,063	54	23

資料來源：高雄市統計年報、本府工務局建築管理處。

## 二、本市核發五樓以下及六樓以上使用執照數量

依據本府工務局建築管理處統計資料，自民國78年以來，本市核發六層樓以上建物之使用執照4,465件，其執照張數約佔全部建築執照之23.82%，戶數約佔58.85%，樓地板面積約佔58.09%，顯示大樓所占比例執照數雖少，但戶數量佔逾五成比例，詳如表3-2-2所示。

表 3-2-2 本市核發五樓以下及六樓以上使用執照數量統計表

項目	五樓以下透天厝			六樓以上大樓			合計		
	執照張數(張)	戶數(戶)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	執照張數(張)	戶數(戶)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )	執照張數(張)	戶數(戶)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
民國 78 年至 111 年 10 月	14,281	268,996	41,595,398	4,465	384,690	57,650,090	18,746	653,686	99,245,488
佔比(%)	76.18	41.15	41.91	23.82	58.85	58.09	100.00	100.00	100.00

資料來源：本府工務局建築管理處。

## 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（民國 78 年至民國 111 年 10 月）

依據本府工務局建築管理處提供申請開放空間容積獎勵統計資料，綜整如下：

- (一) 開放空間容積獎勵申請使用執照件數 1,212 件，佔總使用執照件數 6.47%（佔 6 樓以上大樓件數 27.14%）。
- (二) 開放空間容積獎勵申請執照戶數 182,838 戶，佔總戶數 27.97%（佔 6 樓以上大樓戶數 47.53%）。
- (三) 開放空間容積獎勵申請執照(總)樓地板面積 29,609,501.19 平方公尺，佔總樓地板面積 29.83%（佔 6 樓以上大樓件數 51.36%）。
- (四) 商業區基地大於 1,000 m<sup>2</sup>及住宅區基地大於 1,500 m<sup>2</sup>件數，有申請開放空間容積獎勵申請執照件數 962 件，佔總件數 88.65%。

### 第三節 建築業推案統計分析

#### 一、原高雄市近 30 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1,716億元、29,809戶，第二波高峰則於民國93年達1,065億元、18,308戶，第三波高峰於民國101年達1,464億元、8,872戶。近年推案金額逐漸回升，平均總價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，詳如表3-3-1所示。

表 3-3-1 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 (戶)	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	1,147	2.50	22
97	134	337	3,355	1,004	2.51	25
98	131	464	3,077	1,507	3.54	23
99	199	568	4,833	1,175	2.85	24
100	234	1,083	8,020	1,351	4.63	34
101	209	1,464	8,872	1,651	7.01	42
102	233	1,408	9,989	1,409	6.04	43
103	150	1,148	6,929	1,656	7.65	46
104	127	1,209	8,568	1,411	9.52	67
105	71	606	5,409	1,121	8.54	76
106	36	452	4,891	924	12.56	136
107	50	924	8,743	1,057	18.48	175
108	63	1,091	10,094	1,081	17.32	160
109	61	1,167	11,046	1,056	19.13	181
110	61	1,027	9,459	1,086	16.84	155
111 (6月前)	27	648	5,235	1,238	24.00	194

資料來源：高雄市不動產開發商業同業公會。

## 二、關聯產業

依民國105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、專業、科學及技術服務、批發、不動產、其他製品、電腦相關及資訊服務、污染整治、租賃、電力設備及配備、基本金屬、礦產品、非金屬礦物製品等，如表3-3-2所示。

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 3-3-2 營造工程產業關聯程度表

項目	項目	營造工程
35	營建工程	1.417766
53	專業、科學及技術服務	0.039115
36	批發	0.009669
51	不動產	0.003772
30	其他製品	0.001317
47	電腦相關及資訊服務	0.000555
34	污染整治	0.000267
54	租賃	0.000119
25	電力設備及配備	0.000021
21	基本金屬	0.000016
05	礦產品	0.000003
20	非金屬礦物製品	0.000003

資料來源：行政院主計處。

## 第四節 本計畫範圍公共設施服務水準分析

### 一、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9處細部計畫區符合標準；除崗山仔地區及多功能經貿園區2處細部計畫區接近法定標準，尚餘二苓地區、前金、新興、苓雅地區、鹽埕地區等13處細部計畫區劃設不足，如表3-4-1及圖3-4-1，惟整體已劃設面積約1,101.44公頃，佔整體計畫面積9.72%，已接近法令標準。

表 3-4-1 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項公設佔計畫 區面積比例 (%)	檢討結果 (符合或不 足)
1	左營地區	542.52	131.49	24.24	符合
2	內惟埤文化園區	170.12	42.83	25.18	符合
3	大坪頂特定區	628.62	133.10	21.17	符合
4	高坪特定區	297.21	56.90	19.14	符合
5	籬子內舊部落地區	13.72	1.49	10.86	符合
6	旗津地區	450.26	52.82	11.73	符合
7	楠梓加工出口區、後勁 及右昌一帶	926.76	101.18	10.92	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	244.90	25.43	10.38	符合
10	崗山仔地區	279.79	25.93	9.27	不足
11	多功能經貿園區	590.22	53.04	8.99	不足
12	鼓山地區	400.00	32.80	8.20	不足
13	二苓地區	445.70	34.25	7.68	不足
14	前金、新興、苓雅地區	902.19	68.45	7.59	不足
15	鹽埕地區	135.10	10.18	7.54	不足
16	臨海特定區	533.70	37.77	7.08	不足
17	灣子內地區	1,278.09	85.75	6.71	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	155.20	10.26	6.61	不足
20	楠梓舊部落鄰近地區	515.30	31.61	6.13	不足
21	凹子底地區	1,040.12	58.75	5.65	不足
22	高雄大學地區	330.71	9.55	2.89	不足
23	五甲交流道附近	491.95	12.20	2.48	不足
24	佛公地區	35.56	0.49	1.38	不足
	合計	1,1327.73	1101.44	9.72	-

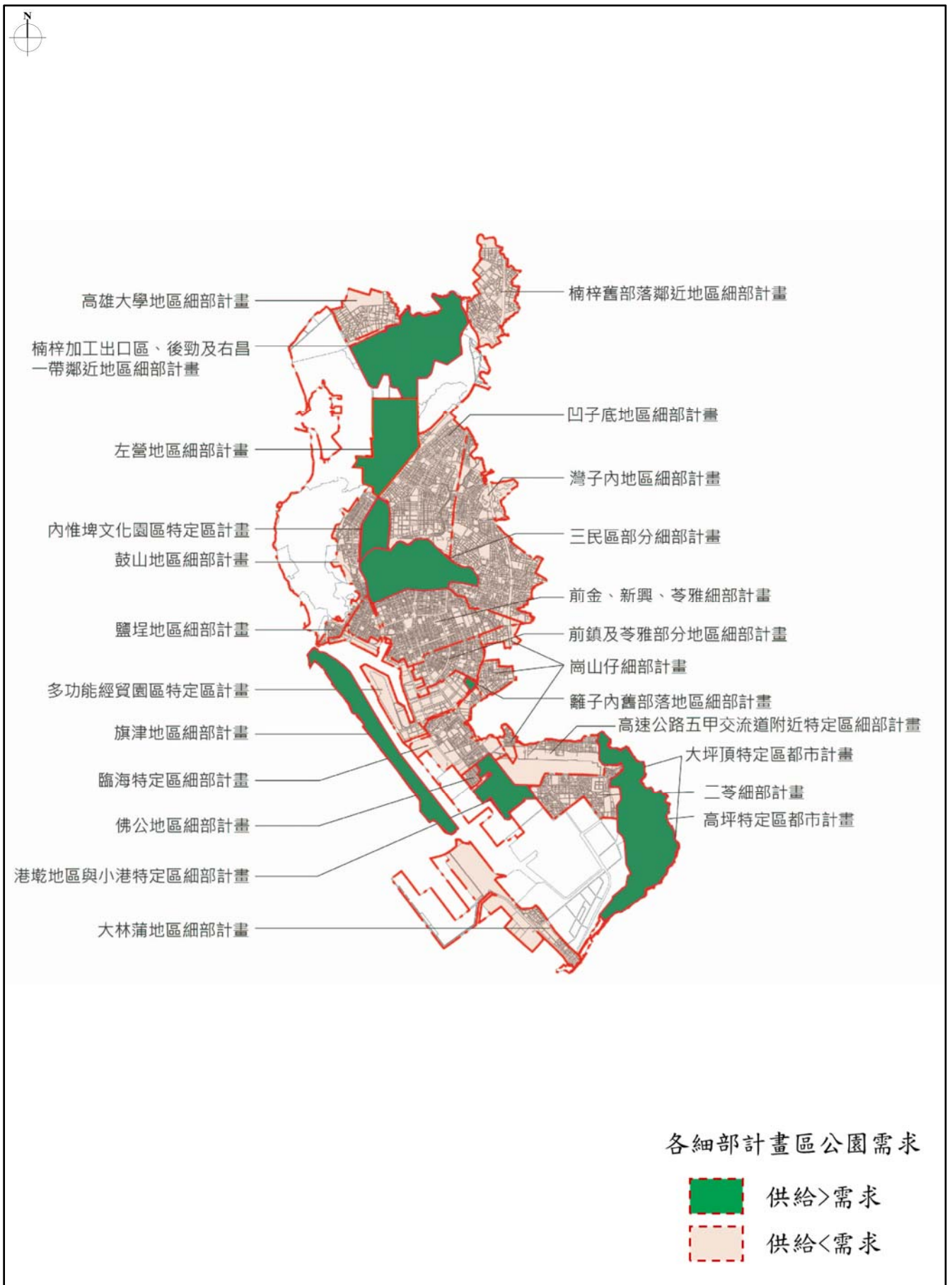


圖 3-4-1 各細部計畫區依都市計畫法第 45 條檢討結果分布示意圖

## 第五節 推案量與人口增量分析

本計畫區自民國80年至111年6月新成屋推案戶數合計338,627戶，32年來平均戶量約2.82人/戶，且戶量有逐年下降，朝小家庭趨勢發展，影響本市住宅推案型態。假設以推出戶數（338,627）乘以平均戶量（2.82）計，可容納人口增加954,928人。惟實際人口數自民國80年至111年6月增加約83,558人，僅為推出戶數可容納人口（954,928）之9%。顯示原高雄市實際人口數成長幅度已趨緩慢。

而檢視近32年住宅餘絀數及平均每人居住面積數據，自民國80年來原高雄市住宅市場均呈供給不足情形，直至民國95年住宅餘絀數終轉為正值，至民國98年後又轉為負值，至民國102年又轉為正值且有增加趨勢，近年住宅餘絀數已逾二萬戶，顯示住宅存量數大於家戶數，如表3-5-1所示。

表 3-5-1 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
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	4,891	1,513,949	2.45	618,540	633,686	15,146
107	8,743	1,510,705	2.43	622,601	640,159	17,558
108	10,094	1,509,728	2.41	627,472	645,898	18,426
109	11,046	1,507,906	2.39	632,163	653,700	21,537
110	9,459	1,496,846	2.35	636,298	660,251	23,953
111	5,235	1,479,983	2.32	637,524	-	-

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。

註2：因缺乏民國100年住宅存量之調查數據，本計畫係以內插法推估。

註3：111年推案戶量為民國111年1月至6月戶數；民國111年住宅存量數尚無統計資料。

## 第六節 小結

經上述綜合分析，近30餘年申請開放空間獎勵之案件數僅佔住宅區及商業區之使用執照件數之6.47%，戶數約佔27.97%，樓地板面積約佔29.83%，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27.14%，戶數約佔47.53%，樓地板面積約佔51.36%。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，且本計畫區人口無顯著成長，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；建築技術規則亦訂有「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」等相關規定，確保開放空間機能品質；建築退縮地作開放空間使用，亦可確保公用地役通行權，保障市民人行空間環境品質，且近期產業政策利多刺激本市營建市場供給，本市仍宜有條件適用該類容積獎勵，惟仍須審慎考量整體住宅市場供需調控容積。

另考量住宅區開放空間開放落實性較不容易，近年六都如台北市已規定住宅區不得適用，新北市於民國101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；參考六都執行經驗，本府亦於民國107年1月26日本案第三次通盤檢討，公告調整住宅區廣場式開放空間取消適用開放空間容積獎勵，與時俱進調控開放空間容積獎勵制度。

再予衡酌容積總量管制及建、使照申請案件數於五年內並無太大差異，爰建議本案開放空間容積獎勵措施賡續實施，後續將考量都市計畫通盤檢討之法定期限，並視本市容積總量管制及不動產市場發展情形於屆期前檢討。



## 第四章 變更內容

本次通盤檢討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開放空間容積獎勵，並依其他相關法規修正規定調整本市開放空間容積獎勵規範內容，變更內容如下表所示：

表 4-0-1 變更內容綜理表

變更後內容	現行內容	變更理由或說明
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（第二次通盤檢討）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 2 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，惟住宅區不得申請適用廣場式開放空間。	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（第二次通盤檢討）案」、「 <u>擬定高雄都市計畫凹子底地區細部計畫（建台水泥原廠區變更）案</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」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。	查「變更高雄市主要計畫凹子底地區部分特定住宅專用區、特定商業專用區、綠地用地為工業區及鐵路用地（建台水泥原廠區專案通盤檢討）案」已於 109 年 12 月 1 日發布實施，全區已回復為原工業區及鐵路用地，自無從適用開放空間獎勵，故刪除排除之規定。
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五年內，逾期停止適用「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」，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。	維持原條文（本次檢討後，開放空間容積獎勵可再適用五年： 1.高市工務局近十年受理申請開放空間容積獎勵案約 36 件/年，佔使照數約 1%，申請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。 2.容積總量管制及建、使照申請案件數於五年內並無太大差異。 3.建築技術規則已訂有「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」等相關規定，確保開放空間機能品質。 4.建築退縮地作開放空間使

4-0-1 變更內容綜理表 (續)

變更後內容	現行內容	變更理由或說明
		<p>用，亦可確保公用地役通行權，保障市民人行空間環境品質。</p> <p>5.中央法規尚維持開放空間容積獎勵措施，縣市合併後原縣地區亦仍適用，原市地區宜繼續適用。</p> <p>6.考量都市計畫通盤檢討之法定期限，建議賡續實施5年，屆期前檢討。)</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>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>(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>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，不受前項第二款至第四款規定之限制。但不得小於二公尺。</p> <p>建築物之過樑、車道頂蓋或其他經本府公告之構造物，得不受第一項第二款至第四款規定之限制。</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>(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>1. 高雄市都市計畫委員會民國108年6月21日第75次會議紀錄決議同意「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」，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，爰本次通盤檢討一併納入修正。</p> <p>2. 配合高雄市都市計畫委員會第75次會議決議內容，本次調整建築基地之退縮建築設計規定，過樑、車道頂蓋或其他經本府公告之構造物，得不受基地境界線之淨距離相關規範限制。</p> <p>3. 配合民國108年7月15日高市府都發規字第10832657900號令修正「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第13點內容，爰修改第五點部分內容。</p>

## 第五章 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（第二次通盤檢討）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 2 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，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編、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。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，不受前項第二款至第四款規定之限制。但不得小於二公尺。  
建築物之過樑、車道頂蓋或其他經本府公告之構造物，得不受第一項第二款至第四款規定之限制。

附件一 高雄市都市計畫委員會108年6月21日第75次  
會議紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 108 年 6 月 21 日 第 75 次會議紀錄

一、時間：民國108年6月21日（星期五）下午2時0分

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林副主任委員裕益代

紀錄：陳惠美

四、出席委員：

李主任委員四川（請假）、林副主任委員裕益、徐委員中強、詹委員達穎、黃委員名義、陳委員彥仲、陳委員志宏、汪委員碧芬、蔡委員厚男、石委員豐宇、賴委員文泰、陳委員冠位、陳委員世雷、許委員玲齡、王委員璽仲、吳委員明昌、黃委員進雄、李委員戎威、伏委員和中、鄭委員永祥（陳志鶴代）、馬委員瑜嬪（請假）

五、會議承辦單位：

高雄市政府都市發展局(區審科)

薛淵仁、曾思凱、林志鴻、陳惠美、陳秀凌

六、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

高雄市政府水利局

顏銘佑、許上豪、林雅玲、邱雪惠

高雄市政府農業局

柯佑穎

高雄市政府交通局

洪嘉亨

高雄市政府經濟發展局

高鎮遠

高雄市政府環境保護局

張舜華

高雄市政府工務局（建管處）

盧天威

高雄市政府法制局

張瑞霖、余吉祥

高雄市政府工務局新建工程處  
高雄市府湖內區公所  
高雄市政府都市發展局

陳聖杰  
車世民、張盈利  
王屯電、張文欽、  
唐一凡、李偉誠、  
鄭志敏、翁薇謹、  
李薇、羅樂元

(二) 高雄市議會：【列席議員】

高雄市議員	李亞築
高雄市議員許慧玉服務處	林志隆
高雄市議員江瑞鴻服務處	鍾光西

(三) 旁聽登記發言人員(依登記發言順序)：無

七、報告案件：

第一案：高雄市政府都市發展審議會及會場管理要點草案  
決議：

(一) 洽悉。

(二) 基於尊重各委員專業及維護審議之公正性，避免外部干預，產生實質影響力，審議過程仍不宜開放錄影、錄音。另有關委員討論時是否開放民眾旁聽部分，委員尚有不同意見，俟徵詢本府各都市城鄉發展之審議會或委員會意見後，再研議是否修正草案內容。

八、審議案件：

第一案：變更大寮都市計畫(配合拷潭排水中上游整治工程)案  
決議：本案公展計畫書內容誤繕部分，授權規劃單位釐清更正，餘照公展草案內容通過。

第二案：變更湖內(大湖地區)都市計畫(部分農業區為道路用地

) (配合東方路連接路竹科學園區道路開闢工程) 案

決議：本案除下列意見外，餘照公展草案內容通過。

(一) 有關道路北側多岔路口影響交通安全及道路南端銜接漸變段處理事宜，請工務局新工處於道路規劃設計階段納入考量。

(二) 請提案單位加強變更理由論述。

(三) 公展計畫書內容誤繕部分，授權規劃單位釐清更正。

第三案：修正「擬定澄清湖特定區計畫（配合高雄市仁武產業園區）細部計畫案」

決議：本案照提案修正內容通過(如附圖一)。

九、審定案件：

第一案：「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」實質計畫內容第五點有關建築基地退縮設計執行疑義審定

決議：同意「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」等5案之退縮建築設計規定，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，後續「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」辦理通盤檢討時一併納入修正。

十、臨時動議：無。

十一、散會：下午3時45分。

## 附件二 高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點



# 高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

中華民國 102 年 3 月 25 日高市府都發規字第 10231303900 號令訂定

中華民國 108 年 7 月 15 日高市府都發規字第 10832657900 號令修正

中華民國 109 年 5 月 7 日高市府都發規字第 10932126100 號令修正

- 一、為規範本市容積移轉申請案件之許可條件，並依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定訂定本要點。
- 二、容積移轉申請案件之許可條件，除本辦法、都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。
- 三、容積移轉申請案件以本府都市發展局為受理機關，並應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議。但接受基地屬第六點第五款之土地者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。  
容積移轉申請案件審查作業流程如附圖。
- 四、送出基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列土地為限：
  - （一）經本府公告之歷史建築所定著之土地。
  - （二）為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
  - （三）依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地(帶)或兒童遊樂場用地之私有公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。
- 五、送出基地所有權人依本辦法提出移出容積之意願後，應經送出基地目的事業主管機關許可，並登載於受理機關網站。  
前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。
- 六、接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列未

實施增額容積之土地為限：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。
- (四) 面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。
- (五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。

前項第一款至第四款土地之範圍，由本府公告之。

七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：

- (一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。
- (二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。
- (三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。
- (四) 前點第一項第三款：依都市計畫書規定辦理；其未明定者，依前三款規定辦理。

八、接受基地應臨接八公尺以上都市計畫道路或臨綠地(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。

九、接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。

前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國一百一十六年五月三十一日前依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，不適用之。

十、接受基地移入容積之百分之五十，應以折繳代金方式移入容積，其計算公式如下：

折繳代金金額 =  $1/2 \times$  接受基地面積  $\times$  接受基地公告現值  $\times$  (接受基地移入容積 / 接受基地基準容積)。

十一、接受基地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，並經都設會審議通過後，酌予提高開挖率。

十二、接受基地應設置雨水貯集設施，並依高雄市綠建築自治條例第十四條規定辦理。

十三、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。

(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。

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，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項第二款至第四款規定之限制。但不得小於二公尺。

接受基地建築物之過樑、車道頂蓋或其他經本府公告之構造物，得不受第一項第二款至第四款規定之限制。

十四、送出或接受基地之土地在二筆以上者，其公告土地現值按申請當期各筆土地公告現值及面積加權平均計算之。

接受基地之土地在二筆以上且位於不同土地使用分區者，其容積率按各筆土地面積加權平均計算之。

十五、申請容積移轉，應檢具本辦法第十六條所定文件及第五點許可證明文件向本府都市發展局提出申請。但屬第六點第一項第一款至第四款之接受基地者，並應檢具接受基地鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。

前項規定，於依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。

十六、申請容積移轉案件經審議(核)通過後，除第四點第一款土地外，接受基地所有權人應於限期內完成下列事項，始得由受理機關以本府名義核發容積移轉許可證明：

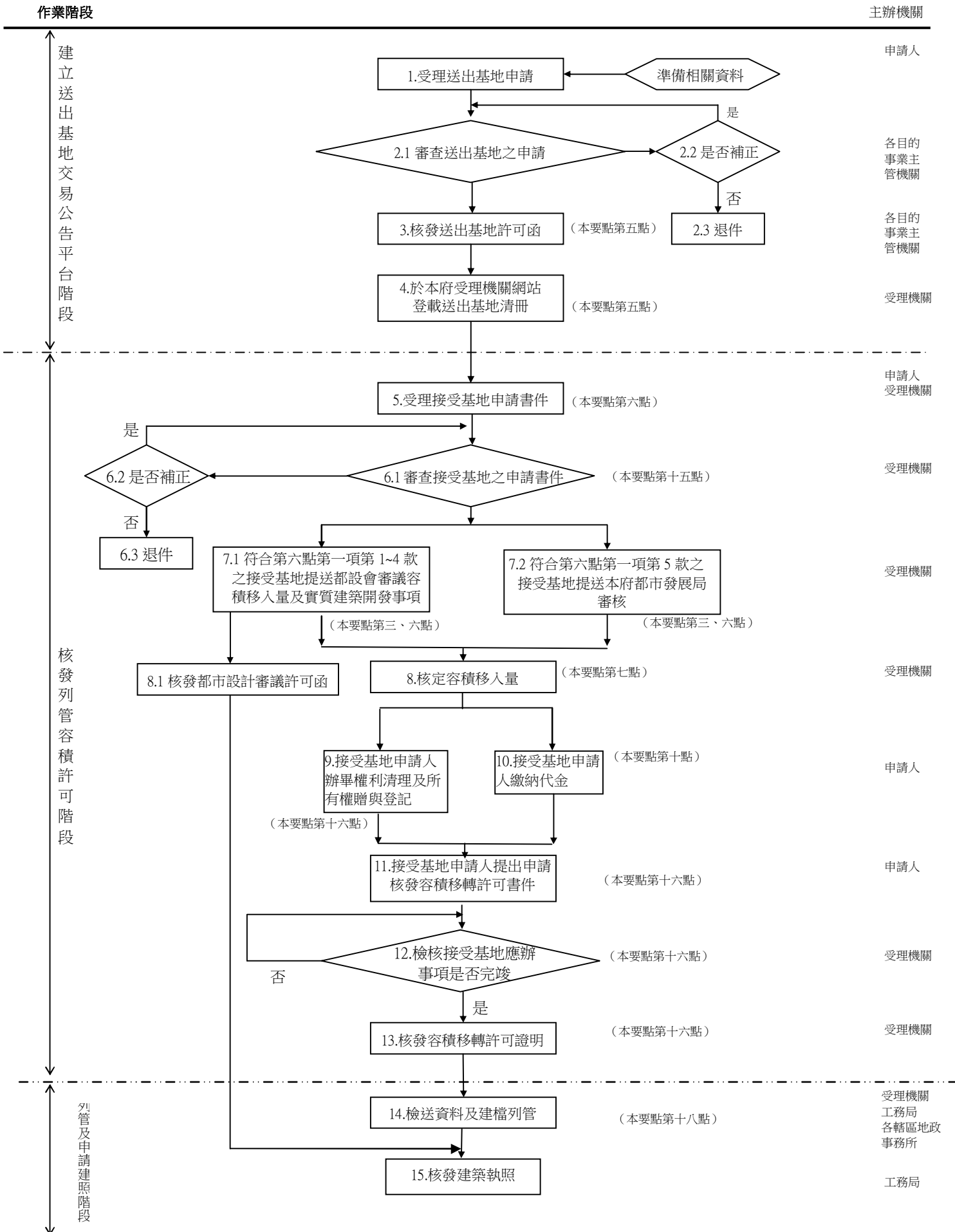
- (一) 取得送出基地所有權。
- (二) 清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
- (三) 將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。
- (四) 繳納代金完竣。

十七、申請容積移轉許可所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。

十八、容積移轉許可證明核發後，受理機關應將相關資料送本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。

十九、第九點及第十點自中華民國一百零二年七月一日起施行。

# 高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖



附件三 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

102年6月4日發布實施之「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」

2、特文3、特文4均未有任何開發計畫申報開工者，則特文2、特文3之容積率調降為390%。

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：

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

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

$\Delta F$ ：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，除地下室可連通外，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。

106年3月8日發布實施之「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。



附件四 高雄市都市計畫委員會111年10月12日第107  
次會議紀錄

# 高雄市都市計畫委員會 111 年 10 月 12 日 第 107 次會議紀錄

一、時間：111年10月12日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、胡委員太山、賴委員碧瑩、鄭委員安廷、盧委員圓華、史委員茂樟、詹委員達穎、張委員淑貞、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、趙委員子元(請假)、鄭委員泰昇(請假)、黃委員偉茹(請假)、陳委員啓仁(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

國防部軍備局工程營產中心南部地區  
工程營產處

張旻璋、王威勳

高雄市政府運動發展局

謝汀嵩、曾偉銘、  
黃國彰、楊婷伊

高雄市政府捷運工程局

吳嘉昌、黃俊翰、  
吳思賢

高雄市政府交通局

黃祖揚、王文靜

高雄市政府水利局

黃柏棻、謝宗霖

高雄市政府工務局(建管處)

(未出席)

高雄市政府工務局養護工程處

李政穎

高雄市政府勞工局

皮忠謀、柯雅婷

高雄市政府經濟發展局

陳怡良、葉羿宏

高雄市政府教育局  
高雄市政府地政局  
高雄市政府工務局新建工程處  
高雄市政府都市發展局

劉靜文、郭聘如  
張簡光展、鄭季秦  
柳嘉惠  
王屯電、唐一凡、  
薛淵仁、曾思凱、  
李 薇、林相伯、  
薛政洋、葉怡嘉、  
陳珮均、陳惠美、  
李宜庭、陳映融

(二) 高雄市議會：無

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：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

決 議：

考量中央法規仍維持開放空間容積獎勵措施，且因不具開放性、公益性之住宅區廣場式開放空間容積獎勵規定，本府已於107年取消，本次延長適用期限僅針對住宅區沿街面建築退縮地作開放空間使用部分，其對保障人行空間環境品質及整體都市景觀均有正面意義，本案同意照公展草案通過。

第二案：變更澄清湖特定區計畫（部分公園用地、社教用地、機關用地、停車場用地、車站用地為運動休閒專用區、捷運開發區）（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線 Y3 站建設計畫）案、擬定澄清湖特定區計畫（配合澄清湖運動休閒園區暨捷運黃線 Y3 站建設計畫）細部