高市「建蔽率」專案通檢啟動！

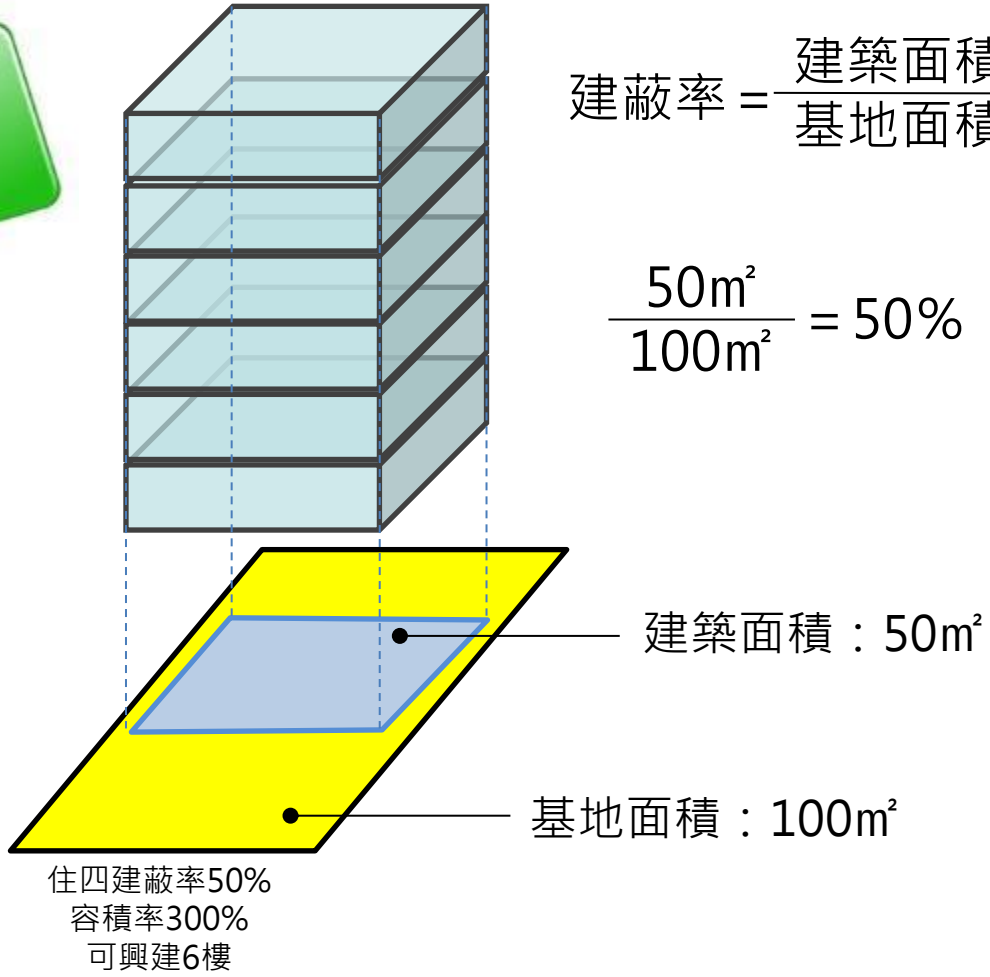
小基地建築面積增10% 鼓勵老屋改建翻新

高雄市政府都市發展局
Urban Development Bureau,Kaohsiung City Government

108年9月5日

「建蔽率」小辭典

「建築技術規則」建築設計施工編第一章用語定義：
建蔽率(Building Coverage Ratio, BCR)：**建築面積占基地面積之比率**。



首先瞭解
建蔽率
管制目的

維護公共利益

健康、安全、便利效率
景觀、寧適、環境品質

整體性觀點考量

避免個別建築行為
影響都市環境及景觀

世界趨勢

因應全球氣候變遷及極端氣候議題，**國際城市已逐步朝低建蔽率發展**

建蔽率為控制土地集約程度及維護都市環境品質重要手段

參考國內外現行規定

臺灣省、桃園市、台中市、台南市

住：60%

台北市

住1：30%
住2：35%
住3：45%
住4：50%

新北市

住：50%

高雄市

住1：40%
住2：50%
住3：50%
住4：50%
住5：60%

※個別都市計畫區土管要點另有規定者，從其規定

國內外多將住宅區建蔽率之上限控制在60%以下

日本	新加坡	德國
30%~60%	30%~45%	20%~40%

相關
研究

都市熱島溫度與
建蔽率呈正相關
與綠地比率成負相關

臺北都會區熱環境與熱島
效應解析之研究(2013)

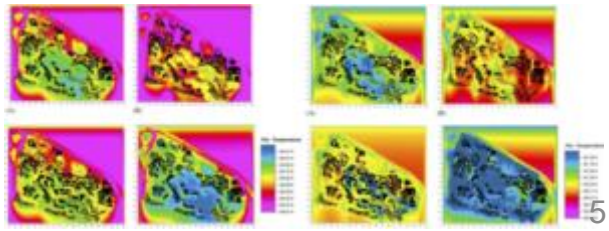
增加街道高寬比(H/W)有助於降低日間行人層平均輻射溫度，提高熱舒適性，而夜間可能略為高溫

都市街谷高寬比與座向對
室外熱舒適量化研究(2006)

建蔽率大於50%，風速急速下降，平均風速由1.5~2m/s(舒適通風環境)降為1m/s(非宜人通風環境)

都市戶外熱環境簡易預估方法
之建立與應用(2015)

建蔽率愈高
降低戶外環境通風散熱的效率
致使都市熱島強度愈高。



以人居的角度，建蔽率為公共利益的必要管制

- **住宅區**係為保護**居住環境**而劃定
  - 世界衛生組織(WHO)提出**居住環境的四項基本原則**：

    1.**安全性**：防災、交通安全

    2.**健康性**：日照、通風、採光、噪音、風害、空氣品質

    3.**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

    4.**寧適性**：私密性、眺望視野、壓迫感、景觀性、擁擠性

委內瑞拉-卡拉卡斯：全世界謀殺率最高的城市

法國巴黎市第七區：合理規劃生活環境

高雄市建蔽率管制沿革

規定「基地內應保留空地」-

以『限制建築物佔有之空間』來維持良好的採光與通風

日據時期

臺灣都市計畫令第34條

第三十四條　臺灣總督ハ都市計畫區域內ニ於ケル建築物ノ高サ、構造、設備若ハ敷地又ハ其ノ敷地內ニ存セルムベキ空地ニ關シ必要ナル規定ヲ設クルコトヲ得

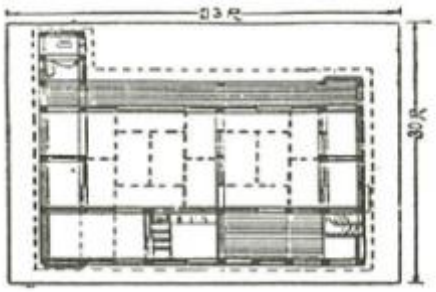
【參照】施行規則第四十一條乃至第四十四條第三節、第四節、第二百七條、第二百九條乃至第二百十一條

臺灣都市計畫令施行規則第41條

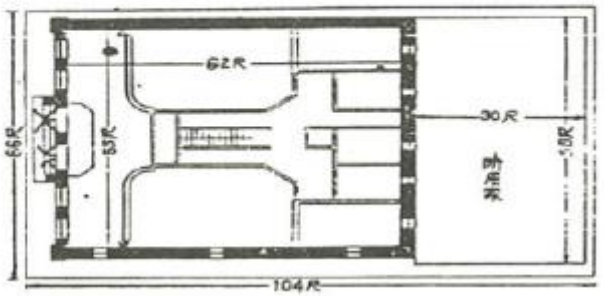
第四十一條　第七十三條中十分ノ六・五トアルハ住居地域ニ在リテハ十分ノ五・五、商業地域ニ在リテハ十分ノ七・五トス

【參照】計畫令第三十四條

住宅地域　$\frac{\text{建築面積}}{\text{基地面積}} = \frac{5.5}{10}$



商業地域　$\frac{\text{建築面積}}{\text{基地面積}} = \frac{7.5}{10}$



圖示資料來源：臺灣都市計畫講習錄，黃世孟

高雄市建蔽率管制沿革

臺灣都市計畫令施行規則(35.12.30)	違章建築管理辦法(46.12.7)	建築技術規則修訂(63.2.15)	都市計畫法高雄市施行細則(82.11.11)
日據時期	46年	63年	82年
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	**住宅區：60%**	**住宅區：60%** 商業區：80%	住1：40%　商1：40% **住2：50%**　商2：50% **住3：50%**　商3：60% **住4：50%**　商4：60% 住5：60%　商5：70%

82年修法後原市有八成住宅區建蔽率以50%為管制上限

不同時空背景下法令規定，造成早期的建築重建後建築面積縮減，影響基本居住空間需求，也讓舊聚落地區重建的意願降低。

課題：住宅區於建蔽率50%管制下，小基地是否滿足一樓室內基本空間需求

一樓室內
基本空間
模組

基本款

客廳

全家人生活
聚集的空間

廚房

幸福美味
的烹飪空間

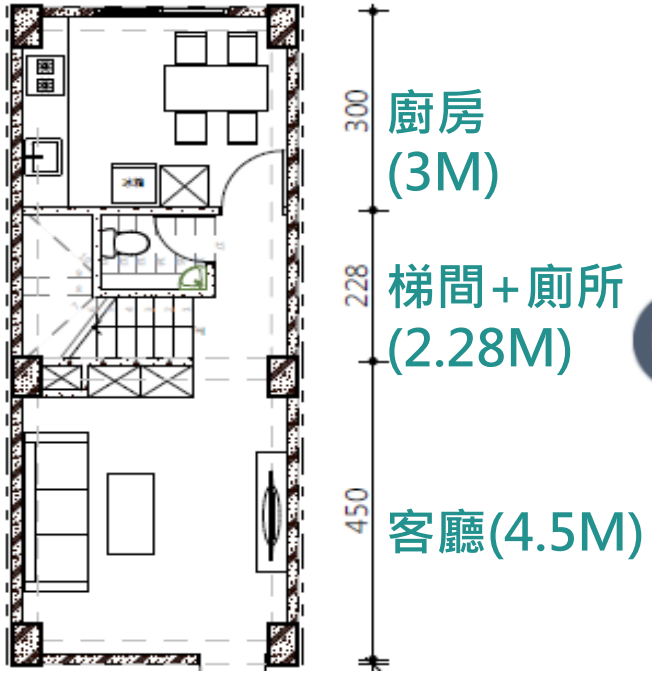
廁所・梯間

解除身體疲勞
連結各樓層空間

具備客餐廚、衛浴及梯間的機能
為一樓室內基本空間需求。

基本款一樓室內建築空間界定

本市108年1月平均戶量為2.52人/戶



室內長度合計9.78M
若基地面寬4M，滿足基本可居空間需求，**一樓室內建築空間約36.28㎡(約11坪)**

空間最小尺寸(單位：公尺)		台灣國民住宅設計	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/龍海社區	乙種住宅
起居空間		3.3*3.6	4.5*4.5	3.0*5.0(15㎡)
用餐空間		2.4*2.7	3*2.5	2.4*4.16(10㎡)
臥室空間	主臥室	2.7*3.6	4.5*4.5	2.7*4.44(12㎡)
	次臥室	2.4*3.3	3.5*2.5	2.4*3.125(7.5㎡)
	附臥室	2.1*3.3	3.5*2.5	1.8*2.77(5㎡)
廚房		1.8*3.0	2.5*4.5	1.8*3.0(5.4㎡)

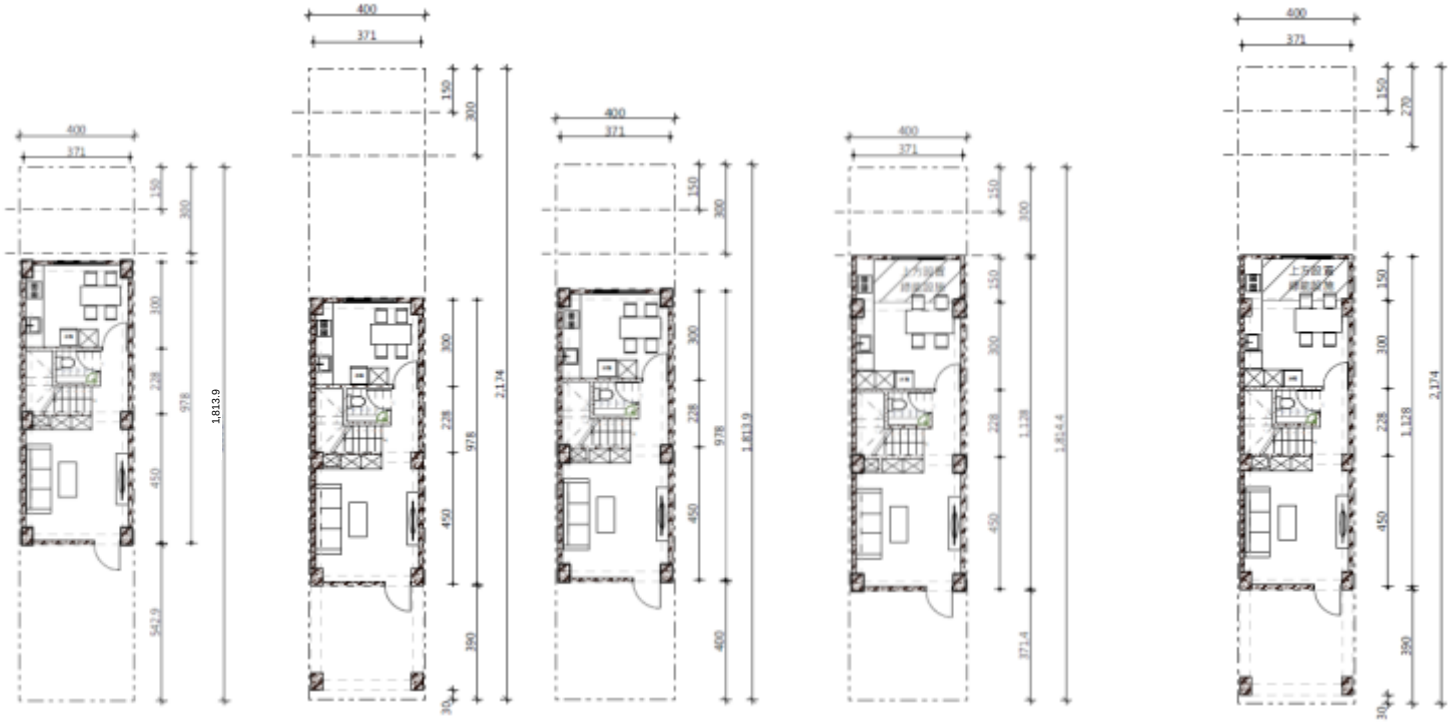
參酌國宅設計及高雄在地建築特性
→ 客廳(起居空間)尺寸深度以4.5公尺為基準
廚房(用餐空間)尺寸深度以3.0公尺為基準
梯間+廁所尺寸深度以2.28公尺為基準
→ 室內建築空間約36.28㎡(約11坪)

基本款基地規模界定

不同建築情境下，反推符合一樓基本可居空間所需

建蔽率在50%時，基地規模至少需達87㎡，方滿足基本可居需求　（產生影響：基地規模90㎡以下）

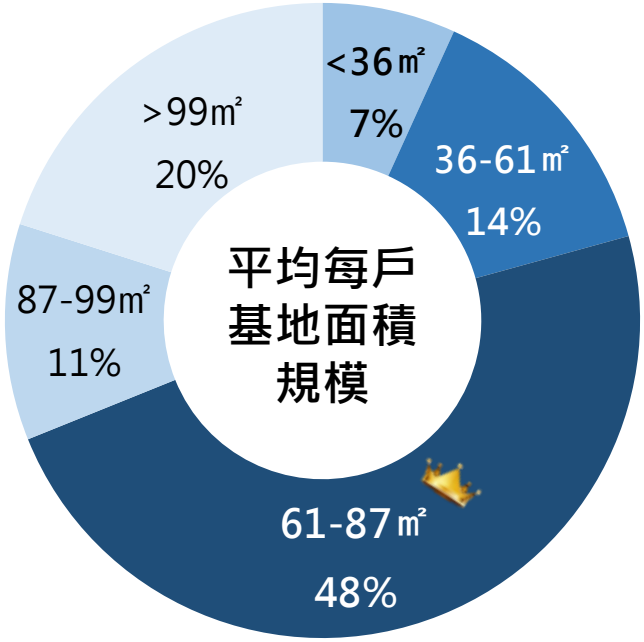
建築條件	一般	退騎樓地	退縮4m建築	高雄厝(設置屋後綠能設施)	騎樓+高雄厝(設置屋後綠能設施)
50%建蔽率基地面積	72.56㎡ (22坪)	86.96㎡ (26.3坪)	72.56㎡ (22坪)	72.58㎡ (22坪)	86.96㎡ (26.3坪)



高雄市小基地狀況

原高雄市住宅區現有透天厝
平均每戶基地規模

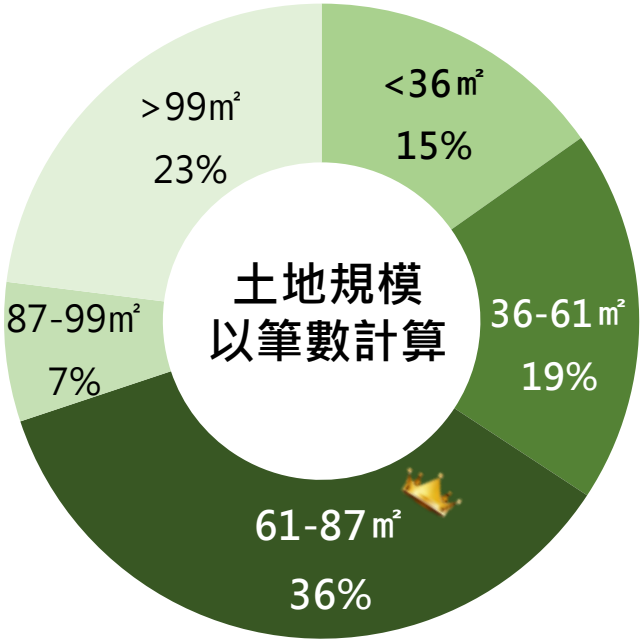
<87㎡(106,352戶)，占69%



原市住宅區透天厝共計
154,372戶

原高雄市住宅區
土地規模

<87㎡(154,009筆)，占70%



原市住宅區地籍共計
220,380筆

兼顧環境品質並維持可居空間需求

專案檢討住宅區建蔽率

公展草案內容

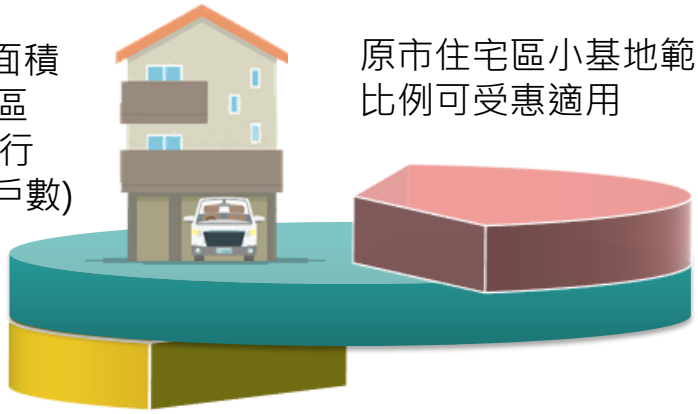
- 住宅區之建築基地面積在九十平方公尺以下，且樓層在五層樓以下者，建蔽率得放寬至百分之六十。

91,809戶

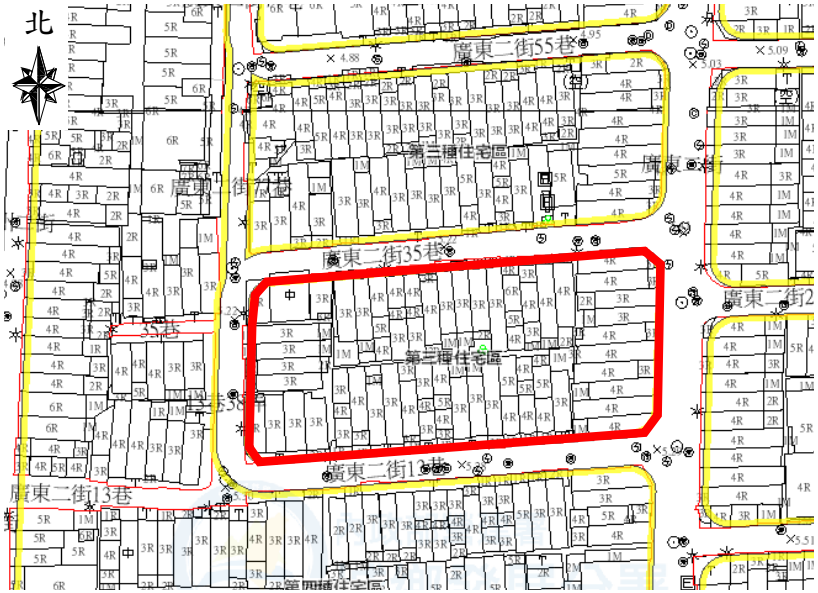
平均每戶基地面積90㎡以下住宅區透天厝(扣除現行管制為60%之戶數)

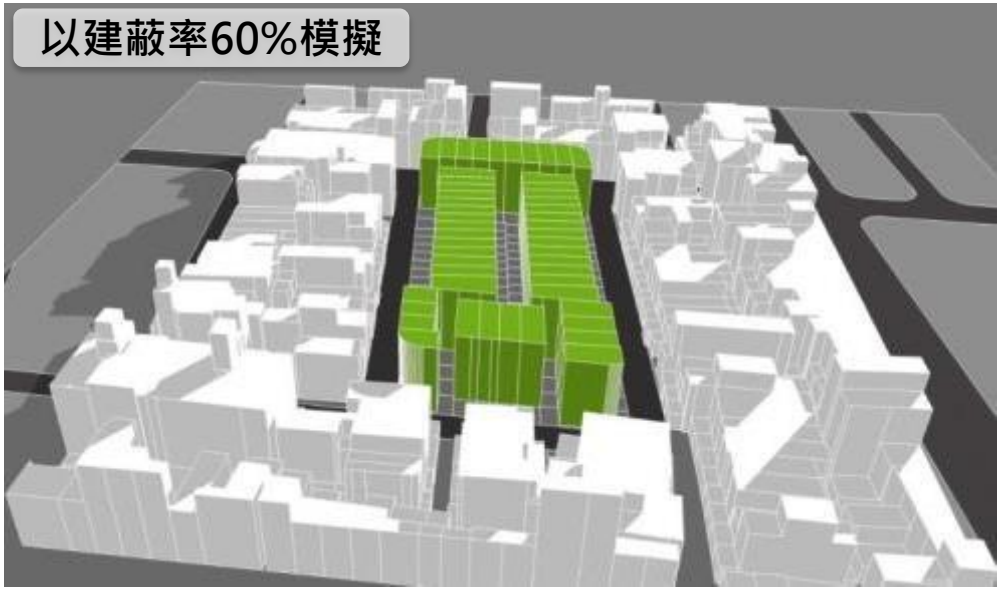
73%

原市住宅區小基地範疇比例可受惠適用



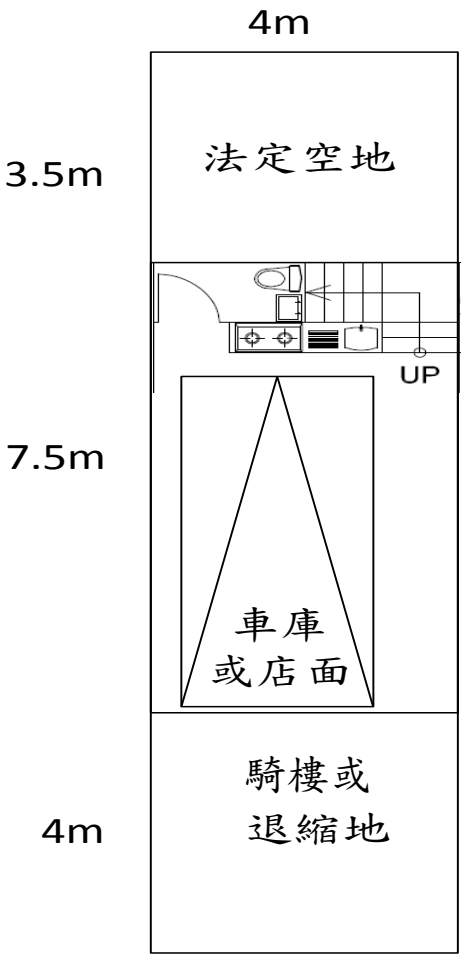
126,184戶



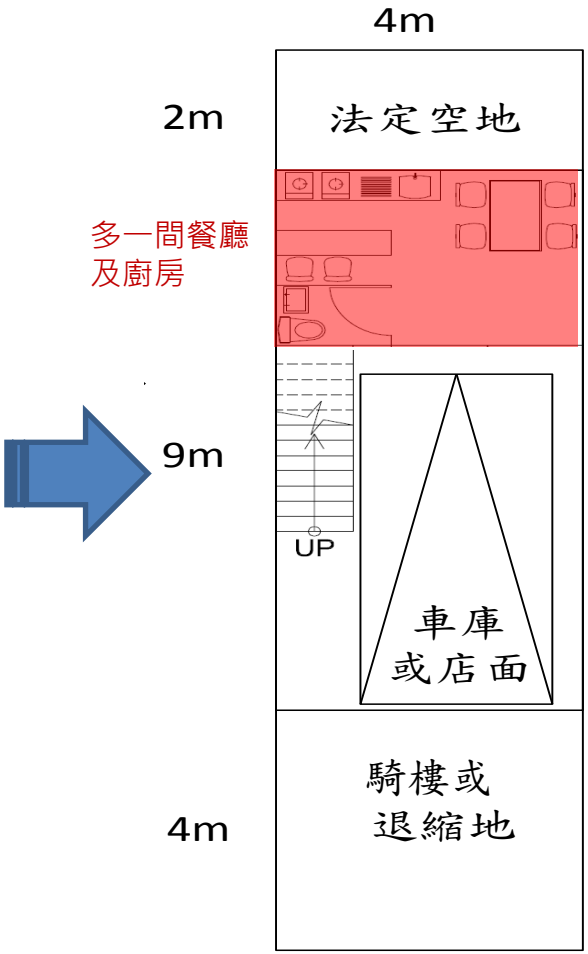


一般常見小基地透天建築型態

建蔽率50%



建蔽率60%



基地：4m×15m（60㎡）（18.15坪）

草案刻辦理公開展覽

各界如對草案內容有任何意見，都歡迎在公展期間提出，市都委會審議時將邀請列席說明，以充分瞭解民意

都市計畫公告　椿位公告　住宅/都更公告　其他公告

公告專區 > 都市計畫公告　友善列印

公告公開展覽

公開展覽：108年8月30日至9月30日

關鍵字：

發布日期：(起yyy/mm/dd) ~ (迄yyy/mm/dd) 查詢 重設

標題	人氣	日期
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	137	108-08-29
公告公開展覽本市都市計畫「變更高雄市主要計畫（楠梓區）學校用地（文中1...	149	108-08-16
公告公開展覽本市都市計畫「變更高雄市內惟埤文化園區特定區計畫（配合大美...	137	108-08-13
公告公開展覽本市都市計畫「變更澄清湖特定區計畫（滯洪池用地為農業區）案...	242	108-07-10

高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau,Kaohsiung City Government