

都發 29-311-6

都市計畫法高雄市施行細則

中華民國 102 年 1 月 14 日高市府都發規字第 10230151300 號令訂定
中華民國 103 年 10 月 23 日高市府都發規字第 10305577500 號令修正
部分條文及第 18. 20 條附表

中華民國 106 年 6 月 19 日高市府都發規字第 10632241900 號令修正
第 23. 24. 24-1 條及第 18 條附表 1

中華民國 107 年 11 月 1 日高市府都發規字第 10733891100 號令
修正第 18 條附表 1 及第 24 條之 2

中華民國 109 年 6 月 1 日高市府都發規字第 10932544700 號令
修正第 24 條-3 及第 18 條附表 1

中華民國 110 年 1 月 18 日高市府都發規字第 11000105200 號令
修正第 22-1. 24-2. 24-3. 24-4 條

中華民國 110 年 5 月 13 日高市府都發規字第 11002180300 號函修正
第 18 條附表 1

第 一 章 總 則

第 一 條 為促進本市土地合理使用及均衡區域發展，並依都市計畫法(以下簡稱本法)第八十五條規定訂定本細則。

第 二 條 本細則所稱道路，指經發布實施之都市計畫所劃設之計畫道路，或經建築主管機關依高雄市建築管理自治條例規定認定之現有巷道；所稱街廓，指都市計畫範圍內四周由計畫道路圍繞之區域。

第 三 條 本府為美化或維護市容景觀，或促進土地之開發利用，得於都市計畫書劃定應實施都市設計或土地使用開發許可之地區，並訂定相關設計基準或審查規範。

第 四 條 本府為辦理都市設計與土地使用開發許可案件及

前條設計基準或審查規範之審議，得設高雄市都市設計及土地使用開發許可審議會（以下簡稱都設會）；其組織、運作及其他有關事項，由本府另定之。

第二章 都市計畫之擬定、變更、發布及實施

第五條 （刪除）

第六條 本府依本法第十九條第一項、第二十一條第一項、第二十三條第五項、第八十一條第一項及第三項規定，辦理都市計畫之公開展覽、發布實施、禁止建築物之新建、增建、改建、禁止變更地形或禁止大規模採取土石，應於公告內載明期日或其起迄期間。

第七條 本府依本法第十九條第一項規定辦理公開展覽，應於本府及各區公所辦公處所為之，並將公開展覽與舉行說明會之日期、地點刊登本府公報、網站及本市新聞紙三日，及於有關里辦公處張貼公告。

前項說明會應於公開展覽期間內舉行。

第八條 公民或團體依本法第十九條第一項規定提出書面意見者，應於高雄市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）審議完成前送達。

第九條 本府應於都委會依本法第十九條第二項規定審議完成後四十五日內，將審議結果、計畫書圖及有關文件報內政部核定。

第十條 土地權利關係人依本法第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫者，其範圍不得小於一個街廓。但有土地使用分區界線、明顯之天然界線或主要計畫另有規定範圍者，不在此限。

第十一條 土地權利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定自行擬定或變更細部計畫者，除應檢附本法所定

文件外，並應檢附下列文件正副本各一份，向本府提出申請：

- 一、申請書應載明申請人姓名、年齡、住址。
- 二、所有土地權利關係人姓名、住址、權利證明文件及同意書。但以市地重劃開發，且經私有土地所有權人五分之三以上及其所有土地總面積超過開發範圍內私有土地總面積三分之二之同意者，得僅檢附同意者之姓名、住址、權利證明文件及同意書。
- 三、本法第二十二條規定之細部計畫書圖。申請細部計畫變更者，應同時檢附變更前之計畫圖與變更部分四鄰現況圖。
- 四、套繪擬定或變更細部計畫之地籍圖。
- 五、其他本府規定之文件。

前項應備文件有欠缺或不符規定者，本府應命申請人限期補正；屆期不補正或補正不完全者，駁回其申請。

第十二條 前條申請有違法、不當或妨礙公共利益時，應駁回之。但計畫內容得以修正者，得命申請人限期修正；屆期未修正者，駁回其申請。

第十三條 土地權利關係人依本法第二十五條規定向內政部請求處理時，應繕具副本連同相關文件送交本府；本府應於收受副本之日起十五日內，擬具拒絕理由並檢附相關文件，送請內政部處理。

前項情形，經內政部認定土地權利關係人之請求有理由時，本府應依本法第二十三條規定辦理。

第十四條 本府擬定或變更主要計畫或細部計畫，或土地權

利關係人依本法第二十四條或第六十一條規定申請自行擬定或變更細部計畫，其計畫書載明以區段徵收或市地重劃方式辦理者，應檢附地政機關認可之可行性分析報告。

前項計畫書劃定之公共設施用地兼具其他使用項目者，應載明其主要用途。

第十五條 行政機關或公營事業機構依本法申請變更公共設施用地為其他使用時，應提出可行性分析報告，並徵詢變更前後目的事業主管機關意見後，提送都委會審議。

第十六條 依本法第二十九條第一項規定實施勘查或測量時，應依下列規定辦理：

一、應於實施勘查或測量十五日前，將勘查或測量地點及日期通知土地所有權人或使用人；其必須遷移或除去土地上之障礙物者，應一併通知。

二、實施勘查或測量人員應隨身攜帶身分證明文件。

三、不得於夜間實施勘查或測量。但經土地所有權人或使用人同意者，不在此限。

第十七條 本府依本法第二十九條第二項或第四十一條規定辦理補償時，應受補償人受領遲延、拒絕受領或不能受領，或應受補償人所在不明者，本府得提存其補償費。

第三章 土地使用分區管制

第十八條 本市都市計畫範圍內劃定下列使用分區，分別管制其使用；其使用管制項目及內容如附表一。但其他法

律、法規命令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定：

- 一、住宅區。
- 二、商業區。
- 三、工業區。
- 四、行政區。
- 五、文教區。
- 六、漁業區。
- 七、風景區。
- 八、保護區。
- 九、保存區。
- 十、水岸發展區。
- 十一、農業區。
- 十二、葬儀業區。
- 十三、特定倉儲轉運專用區。
- 十四、體育運動區。
- 十五、電信專用區。
- 十六、宗教專用區。
- 十七、其他使用分區或特定專用區。

第十九條 都市計畫發布實施或本細則施行後，其土地上原有建築物不合土地使用分區規定者，除經本府依本法第四十一條規定命其變更使用或遷移者外，得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並應符合下列規定：

- 一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。但增加安全設備或為防治污染行為，經目的事業主管機

關核准者，不在此限。

二、建築物有危險之虞，確有修建之必要者，得在維持原有使用範圍內經建築主管機關核准後為之。但以本府未命其變更使用或遷移者為限。

三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第二十條 本市各使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率如附表二。但其他法律、法規命令、自治條例或都市計畫書另有規定者，從其規定。

第二十一條 依本細則規定允許設置之再生能源發電設備及其輸變電相關設施，其建蔽率不受附表二規定之限制。但最高以百分之八十為限。

第二十二條 依高雄市建築物設置太陽光電設施辦法及高雄厝相關設計規定設置之太陽光電設施、景觀陽臺、通用化設計空間、綠能設施、導風板等相關設施設備，得免計入建築物之高度、建築面積及容積。

第二十二條之一 依高雄市歷史老屋保存再發展自治條例認定具歷史文化並有保存再生價值之歷史老屋構造或部位，得於從事修建、改建、重建、增建等建築行為時，免計入建蔽率。

前項情形，經都市計畫變更程序者，得再酌予放寬建蔽率。

前二項免計建蔽率及放寬建蔽率，依其實際審議通過面積核算，且其加計法定建蔽率後，合計最高不得超過百分之八十五。

第二十三條 住宅區、商業區及其他得供住宅使用之使用分區之

一宗基地內，樓層在五層樓以下，建築面積在七十平方公尺以下非供公眾使用之建築物設有昇降機者，建築物各層樓地板面積十平方公尺，得不計入建築面積及容積。

前項建築面積，指建築物與附設之昇降機合計面積。

第二十四條 建築基地法定容積及依法獎勵之容積，累計不得超過下列規定。但增額容積及依本法第八十三條之一規定可移入容積，不在此限：

一、實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積，或建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

二、前款以外之地區：建築基地一點二倍之法定容積。

都市計畫書規定之容積獎勵超過前項規定者，應依前項規定辦理。

第二十四條之一 住宅區及商業區之合法建築物，符合下列規定，並經全體所有權人同意申請重建，且經都設會審議通過後，得給予容積獎勵。但依其他法規准予容積獎勵者，不適用之：

一、屋齡三十年以上，或於中華民國八十八年十二月三十一日以前申請建造執照並經專業機構及建築主管機關評估其結構有安全疑慮須拆除重建者。

二、坐落基地面積占申請重建基地面積百分之五十以上。

三、建築基地面積達五百平方公尺以上，且面臨

七公尺以上都市計畫道路，或臨綠地(帶)並與七公尺以上都市計畫道路相面臨。

前項情形，得增加之建築容積如下：

- 一、屋齡三十年以上，樓層超過五層樓，建築基地面積未達一千平方公尺者，以法定容積百分之十五為限；其建築基地面積達一千平方公尺以上者，以法定容積百分之二十為限。
- 二、屋齡三十年以上，樓層五層樓以下者，以法定容積百分之二十或原建築容積為限，不受第二十四條規定之限制。
- 三、中華民國八十八年十二月三十一日以前申請建造執照並經專業機構及建築主管機關評估其結構有安全疑慮須拆除重建者，以法定容積百分之二十或原建築容積為限，不受第二十四條規定之限制。

第一項情形，其重建之建築基地應辦理退縮建築設計如下：

- 一、建築基地於臨道路之境界線，建築物應至少擇一側退縮四公尺以上建築，退縮建築之空地不得設置圍牆，並須留設二點五公尺以上人行步道。
- 二、建築基地於非臨道路之境界線，建築物應準用高雄市審查容積移轉申請案件許可要點第十三點規定退縮建築。但建築基地未達一千平方公尺且建築物在十二層以下者，得免依本款規定辦理退縮建築。

第一項情形，建築基地達一千平方公尺以上者，

其建築基地及建築物應取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估銀級以上，申請者並應繳交保證金具結保證；其保證金繳交及退還等事宜，準用都市更新建築容積獎勵辦法第八條及高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準規定辦理。

第二十四條之二 於依原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例或科學園區設置管理條例所編定、開發或設置，由經濟部、科技部或本府所管轄法定容積率為百分之二百四十以下工業區、產業園區或科學園區內，從事產業創新條例相關規定所指產業用地(一)之各行業或科學園區設置管理條例所稱之科學事業，經工業主管機關或科技主管機關同意擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫投資金額(不含土地價款)平均每公頃超過新臺幣四億五千萬元者，得於其平均每公頃再增加投資新臺幣一千萬元後，申請獎勵法定容積百分之一，其獎勵額度以法定容積百分之十五為上限。

前項興辦事業計畫，於取得前項容積獎勵後，又設置能源管理系統者，得再增加法定容積百分之二之容積獎勵。

第一項擴大投資或產業升級轉型之興辦事業計畫，有下列情形之一者，得再申請容積獎勵，其獎勵額度以法定容積之百分之三十為上限：

一、捐贈建築物部分樓地板面積(含相對應容積樓地板土地持分)作產業、社會福利或公益設施

空間使用，且該設施空間面臨基地周邊最寬之計畫道路，並具有獨立之出入口，經工業主管機關、科技主管機關或目的事業主管機關核准及同意接管者，得免計入容積，並依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，並以一倍為上限。

二、依目的事業主管機關法令規定繳納回饋金。

依前三項規定所增加之容積獎勵，其獎勵額度以法定容積百分之四十七為上限。其獎勵後之建築容積，不受第二十四條容積獎勵累計上限之限制。

依第二項申請容積獎勵者，該能源管理系統應於取得使用執照前完成設置；依第三項申請容積獎勵者，應於取得第一項容積獎勵後，始得為之。

本條容積獎勵之計算、審核及執行管理相關作業，在中央由經濟部或科技部為之；在本市由本府經濟發展局為之。

第二十四條之三 申請基地位於法定容積率百分之二百四十以下之前條以外都市計畫工業區或使用性質相近似之產業專用區，且供工業或產業及其必要附屬設施使用，並經本府公告符合已開闢基本公共設施及具計畫管理機制者，得申請容積獎勵；其獎勵項目、要件、額度及上限，準用前條第一項至第三項第一款及第五項規定。

為獎勵產業升級轉型及綠色生產，取得前項容積獎勵之申請基地，得依下列各款規定，再增

加容積獎勵：

一、取得銀級綠建築標章：法定容積百分之一。

二、取得黃金級綠建築標章：法定容積百分之二。

三、取得鑽石級綠建築標章：法定容積百分之三。

四、取得清潔生產評估系統合格證書：法定容積百分之一。

五、工廠設置屋頂太陽光電發電設施：面積達新建或增建建築面積百分之七十以上者，法定容積百分之一；達百分之八十以上者，法定容積百分之二。

六、取得經濟部核發之營運總部認定函：法定容積百分之五。

依第一項規定準用前條第一項、第二項及本條第二項規定增加之容積獎勵，其獎勵額度加總，以法定容積百分之二十為上限；準用前條第一項至第三項第一款及本條第二項規定增加之容積獎勵，其獎勵額度加總，以法定容積百分之五十為上限。其獎勵後之建築容積，不受第二十四條獎勵容積累計上限之限制。

本條容積獎勵之計算、審核及執行管理相關作業，由本府經濟發展局為之。

第二十四條之四 公有土地供作社會住宅使用者，其容積得酌予提高至法定容積之一點五倍。

公有土地依其他法規申請容積獎勵、增額容

積或容積移轉，與前項提高容積不得重複申請。

住宅法主管機關及行政法人興辦社會住宅使用之非公有土地，準用前二項規定。

第二十五條 高氯離子鋼筋混凝土建築物經本府核准拆除重建者，得依原規定容積率或原總樓地板面積重建；原無規定容積率者，得依重建時容積率重建，並得酌予提高。但最高不得超過其原規定容積率、重建時容積率或原總樓地板面積之百分之三十。

第二十六條 合法建築物因地震、風災、水災等不可抗力災害或爆炸等不可歸責事變致受損害，經建築主管機關認定有危險或危害公共安全之虞者，土地權利關係人得於三年內提出申請，依原建蔽率、原規定容積率或原總樓地板面積重建。

前項認定基準由建築主管機關定之。

第二十七條 住宅區、風景區、保護區或農業區內之合法建築物，經依行政院專案核定之相關公共工程拆遷處理規定獲准遷建，或因地震毀損經全部拆除而無法於原地重建者，得經本府審核同意後，按其原都市計畫及相關法規之建蔽率、容積率、建築物高度或總樓地板面積，於住宅區、風景區、保護區或農業區之自有土地，辦理重建。原拆遷戶重建後於自有土地上之增建、改建或拆除後新建，亦同。

第二十八條 合法建築物因政府興辦公共設施予以拆除後，就賸餘部分為就地整建者，其建蔽率、容積率、前後院之退縮規定及停車空間之留設，不受本細則或都市計畫書規定之限制。

第 四 章 附 則

第二十九條 本府適用土地使用分區管制、建蔽率或容積率規定有疑義時，得提送都委會審定。

第三十條 本細則除中華民國一百零二年一月十四日訂定發布之第二十四條自一百零二年七月一日施行外，自發布日施行。

中華民國一百零六年六月十九日修正發布之第二十四條之一第二項第三款規定之施行期限至一百十八年十二月三十一日止。

附表一：

高雄市都市計畫土地使用分區管制項目一覽表			
一、住宅區：			
管制事項	項次	項目內容	備註
住宅區之土地及建築物，以供住宅及無礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主，不得為右列行業之使用	一	商業區之限制使用項目	
	二	作業廠房樓地板面積合計在一百五十平方公尺以上或地下層無自然通風口者	1. 無自然通風口，指開窗面積未達廠房面積七分之一。 2. 未超過本項次規模者，以使用建築物之地面第一層及地下第一層為限。但作為銀樓金飾加工業者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。
	三	使用乙炔及電焊機從事金屬工作	
	四	液化石油氣或礦油之分裝、儲存、販賣	僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為實際商品之分裝、儲存、販賣者，不在此限。
	五	爆竹、煙火批發或零售業	
	六	噴漆作業	
	七	汽車修理業	設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。
	八	地磅業及其設施	
	九	民間救護車經營業及其停車處所	
	十	戲院、電影片映演業、電子遊戲場、撞球場、保齡球館、機械式遊樂場、動物園、室內釣蝦(魚)場	
	十一	攤販集中場	
	十二	酒家(吧)業、特種咖啡茶室業、一般浴室業、三溫暖業、舞廳(場)業、歌廳業、視聽歌唱業、錄影節目帶播映業、資訊休閒業、飲酒店業、夜店業	使用建築物之地面第一層、地下第一層之視聽歌唱業，其營業場所未設包廂且僅擺放一套視聽歌唱設備者，不在此限。
	十三	廢棄物貯存場、處理場、轉運場或應回收廢棄物回收處理業	僅供辦公室、聯絡處所使用者或未達一定規模應回收廢棄物回收

		站，不在此限。
十四	商場（店）或超級市場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 使用建築物之地面第一層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過五百平方公尺者，不在此限。但面臨寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。 2. 基地主要出入口面臨十五公尺以上之道路，申請設置之地點位於建築物第一層、第二層或地下第一層，總樓地板面積未超過一千五百平方公尺者，依建築技術規則規定加倍附設停車空間(加倍附設之停車位可轉換為機車停車位)，建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，不受第一款之限制。 3. 基地面臨寬度十五公尺以上道路，且臨接該道路連續長度在二十五公尺或達周界總長度六分之一以上，並以混凝土或磚造材料區劃建築隔間者，得分戶檢討。但每戶總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
十五	飲食店	<ol style="list-style-type: none"> 1. 使用建築物之地面第一層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過三百平方公尺者，不在此限。但面臨寬度十五公尺以上道路者，得使用建築物之地面第一層至第二層及地下第一層。 2. 基地主要出入口面臨十五公尺以上之道路，申請設置之地點位於建築物第一層、第二層或地下第一層，總樓地板面積未超過九

		<p>百平方公尺者，依建築技術規則規定加倍附設停車空間(加倍附設之停車位可轉換為機車停車位)，建築物與鄰地間保留四公尺以上之空地(不包括地下室)，不受第一款之限制。</p> <p>3. 基地面臨寬度十五公尺以上道路，且臨接該道路連續長度在二十五公尺或達周界總長度六分之一以上，並以混凝土或磚造材料區劃建築隔間者，得分戶檢討。但每戶總樓地板面積不得超過三百平方公尺。</p>
十六	金融業、證券業、期貨業或保險業	分行或分支機構使用建築物之地面第一層、第二層及地下第一層，且各樓層樓地板面積未超過五百平方公尺，並設有獨立之出入口者，不在此限。但面臨寬度十二公尺以上道路者，得使用建築物之地面第三層。
十七	健身中心	使用總樓地板面積未超過二千平方公尺，設有獨立樓梯及出入口，且面臨寬度十五公尺以上道路者，不在此限。
十八	汽車駕訓業、汽車拖吊場	汽車拖吊場經目的事業主管機關核准者，不在此限。
十九	客、貨運行業及其附屬設施	僅供辦公室、聯絡處所使用，或設置地點面臨十二公尺以上道路之計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、客運停車站及貨運寄貨站，不在此限。
二十	旅館	經目的事業主管機關核准，不在此限。
二十一	殯葬設施、殯葬設施經營業、殯葬	僅供辦公室、聯絡處所使用，不作

	禮儀服務業、壽衣、壽具及骨灰罈(甕)販賣	為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
二十二	公共危險物品或可燃性高壓氣體之製造、儲存及分裝	
二十三	環境用藥販賣業、病媒防治業、農藥販賣業	未設置貯存場所且經目的事業主管機關核准者，得於建築物之地面第一層及地下第一層使用。
二十四	除居家護理機構以外之護理機構、機構住宿式服務類長期照顧服務機構	獨幢且全幢使用，或有獨立出入口、門廳、公共樓梯間或專用電梯間出入，且面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
二十五	老人福利機構、身心障礙福利機構	面臨寬度十公尺以上道路者，不在此限。
二十六	水產加工及保藏業、肉類加工及保藏業	
二十七	其他經本府認定足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用	

附表二：

高雄市都市計畫使用分區及公共設施用地建蔽率及容積率一覽表			
使用分區	管制項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
第一種住宅		40	80
第二種住宅		50	150
第三種住宅		50	240
第四種住宅		50	300
第五種住宅		60	420
其他未再予劃分之住宅區		60	依都市計畫書規定
第一種商業		40	240
第二種商業		50	300
第三種商業		60	490
第四種商業		60	630
第五種商業		70	840
其他未再予劃分之商業區		80	依都市計畫書規定
特種工業區		40	160
甲種工業區		50	200
乙種工業區		60	300
零星工業區		70	200
行政區		40	480
文教區		40	240
漁業區		50	250
風景區		20	60
電信專用區		60	400
農業區		如附表一 十一、農業區規定	
保存區		60	160
保護區		10	如附表一 八、保護區規定
倉儲區		60	240
葬儀業區		60	180

水岸發展區	五公頃以內	15	45
	超過五公頃	12	36
加油（氣）站用地(專用區)		40	120
變電所	用地	60	180
	專用區	60	400
體育運動區		60	250
宗教專用區		60	160
港埠用地		40	120
港埠專用區		70	210
露營區、鹽田、漁塭區		5	不予規定
青年活動中心區		20	不予規定
旅館區	山坡地	60	120
	平地		160
倉庫區		70	300
漁業專用區		60	120
農會專用區		60	250
再生能源相關設施專用區		80	不予規定
公園用地	五公頃以內	15	45
	超過五公頃	12	36
動物園用地	兒童遊樂場	12	30
	幼兒園	12.5	40
社教機構、郵政、電信、醫療用地(專用區)、機關用地		60	400
停車場用地	平面使用	10	附屬設施20
	立體使用	80	960
市場用地	零售市場	70	420
	批發市場	50	300
學校用地	國小	40	不予規定
	國中	40	不予規定
	高中	40	不予規定
	大專以上	40	250
火化場及殯儀館用地		60	不予規定
鐵路用地		20	不予規定
屠宰場用地		60	300

垃圾、污水處理廠用地	50	不予規定
交通用地	40	400
體育場所用地	60	250
墳墓用地	40	200
機場用地	40	不予規定
備註：		
<p>一、容積率不予規定之各項使用分區，由各目的事業主管機關就事實核認其容積率。</p> <p>二、其他使用分區、特定專用區或公共設施用地，由本府視實際情形訂定。</p> <p>三、本細則103年10月23日修正發布前，已依促進民間參與公共建設法或其他相關法令規定，經本府公告之市有零售市場用地，或經申請人備齊法定文件提出申請之私有零售市場用地，適用公告時或申請時之零售市場容積率規定。</p>		