

法規內容

法規名稱： 都市計畫法高雄市施行細則

公發布日： 民國 102 年 01 月 14 日

修正日期： 民國 113 年 06 月 20 日

發文字號： 高市府都發規字第11332867300號令

法規體系： 都市發展局

圖表附件： 修正8都市計畫法高雄市施行細則10、24-6、18附表一.pdf

|   |   |   |                                                                                                                 |
|---|---|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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。<br>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時，應配合本法第十七條第一項規定之分區發                                                                |

展優先次序辦理之。但有下列情形之一者，不在此限：

- 一、依本法第六十一條規定辦理。
- 二、經都市計畫指定應自行擬定細部計畫地區。
- 三、為促進生活環境品質，增進社會公益，其面積在二公頃以上，且範圍不小於一個街廓。

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。但符合下列規定之一者，得僅檢附同意之土地所有權人姓名、住址、權利證明文件及同意書：
  - (一) 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。
  - (二) 依都市更新條例第三十五條辦理，並符合該條例第三十七條及第三十八條規定。
- 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。

第三十八條

章  
條

土地使用分區管制

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

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

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

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

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

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。

第 二十四 條 前項建築面積，指建築物與附設之昇降機合計面積。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 二十四條之五

以大眾捷運場站、鐵路地下化車站為中心，半徑五百公尺範圍內地區，經循都市計畫程序劃定者，得申請增額容積，申請上限不得超過原法定容積之百分之三十，並應提送都設會審議。但本細則中華民國一百一十一年十二月二十六日修正施行前已發布實施之都市計畫，從其規定。

前項申請增額容積，其與法定容積、容積獎勵、容積移轉或依其他法規增加之容積等，累計後不得超過法定容積二倍。

第二十四條之六

民間以實施都市更新事業以外之方式無償捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積之建築物（含相對應容積樓地板土地持分）予本府作社會住宅使用，經本府社會住宅主管機關核准及同意接管者，該捐贈部分得免計入容積，並依其捐贈容積樓地板面積給予容積獎勵，且以一倍為上限。

前項容積獎勵，不受第二十四條獎勵容積累計上限之限制。但其與依其他法規申請之容積獎勵上限併計後，不得超過法定容積之一點五倍。

第一項捐贈之社會住宅應含附設之停車空間，其停車空間之設置經都委會同意者，得依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定計算，不受都市計畫書土地使用分區管制規定限制。

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 二十五條之一

依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例、大眾捷運系統土地開發辦法及移入容積為法定容積百分之十五以上之增額容積或容積移轉申請案件，其建築物高度得依下列規定擇一檢討：

一、依建築技術規則建築設計施工編第一百六十四條規定計算。

二、建築物各部分高度不得超過自該部分垂直於地面至面前道路中心線水平距離之五倍。

前項第二款規定，於面臨寬度八公尺以上道路之建築基地，始適用之；其面前道路寬度、建築物高度及相關認定方式，依建築技術規則建築設計施工編規定辦理。

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。