

高雄市政府主管法規共用系統

列印時間：108.10.31 15:21

法規內容

法規名稱：修正3都市計畫法高雄市施行細則第18條附表1及第24條之2

公發布日：民國 107 年 11 月 01 日

發文字號：高市府都發規字第10733891100號 令

法規體系：都發局

圖表附件：修正都市計畫法高雄市施行細則第十八條附表1及第廿四條之2.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。
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升降機者，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，指建築物與附設之升降機合計面積。

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，為提升能源使用效率及設置再生能源發電設備，得依下列各款規定再增加獎勵容積：

一、設置能源管理系統：法定容積百分之一。

二、設置建築整合型太陽光電發電設備並取得中央主管機關審認核可文件：法定容積百分之二。

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，得再申請獎勵容積，其獎勵額度以法定容積之百分之三十為上限：

一、建築物部分樓地板面積經捐贈作產業空間使用者(含相對應容積樓地板土地持分)，並經工業主管機關或科技主管機關核准及同意接管其集中留設者，依其實際設置容積樓地板面積給予獎勵，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獎勵容積，其獎勵額度以法定容積百分之四十八為上限。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。

依第二項第二款申請獎勵容積者，該設備應於取得使用執照前完成設置；依第三項申請獎勵容積者，應於取得第一項獎勵容積後始得為之。

第一項至第三項獎勵容積之審核，在中央由經濟部或科技部為之；在本市由本府工業主管機關為之。

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。