

高雄市政府 函

(147)

地址：高雄市苓雅區四維三路2號6樓  
承辦單位：都市發展局  
聯絡電話：3368333 轉 2237  
聯絡人：李薇  
機關傳真：3315080  
電子郵件：vivili@kcg.gov.tw

(高雄市前鎮區民權二路6號26樓之2))

受文者：高雄市建築開發商業同業公會

發文日期：中華民國 99 年 01 月 14 日

發文字號：高市府都二字第 0990002704 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：公告文影本及都市計畫書各1份

高雄市建築開發公會
99.1.15
收文章

主旨：本市都市計畫「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」，本府業以99年1月14日  
高市府都二字第0990002502號公告發布實施，並自民國99  
年1月15日零時起生效，請 查照。

正本：高雄市都市計畫技師公會(80247 高雄市苓雅區新光路38號25樓之4)、台北市  
交通工程技師公會(11090 台北市信義區松山路130號5樓)、高雄市建築師公  
會(高雄市三民區博愛一路366號23樓)、高雄市建築開發商業同業公會(高雄  
市前鎮區民權二路6號26樓之2)、高雄市建築經營協會(高雄市苓雅區四維三  
路33號1410室)【以上單位附件僅附公告文，不含計畫書】、高雄市政府交通局、  
高雄市政府工務局(建築管理處)、高雄市政府經濟發展局

副本：高雄市政府都市發展局(局長室、都市開發處、第三科、第四科、第二科)

市長 陳菊

**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**

計畫書

高雄市政府

中華民國99年1月

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土地使用分區管制部分（容積獎勵規定）通盤檢討案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第26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
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	自民國98年10月2日起至98年11月2日止(刊登於98年10月4日青年日報-10版)
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	民國98年10月19日（楠梓區公所會議室） 民國98年10月20日（左營區公所會議室） 民國98年10月22日（鼓山區公所會議室） 民國98年10月21日（三民區公所會議室） 民國98年10月30日（旗津區公所會議室） 民國98年10月28日（鹽埕區公所會議室） 民國98年10月26日（前金區公所會議室） 民國98年10月27日（新興區公所會議室） 民國98年10月29日（苓雅區公所會議室） 民國98年10月28日（前鎮區公所會議室） 民國98年10月23日（小港區公所會議室）
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	詳附錄（本市都市計畫委員會會議紀錄所附公民或團體公開展覽期間所提異議案綜理表）
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	1. 高雄市都市計畫委員會98年9月10日第336次會議決議：「採方案二恢復短期容積獎勵措施；且以明定確切之短期適用期限、全市容積總量適當管制暨落實公共空間確供公眾使用為獎勵前提」。 2. 高雄市都市計畫委員會98年12月1日第338次會議決議：「照案通過；並請權責機關參考內政部及台北市相關措施，落實『確供公眾使用』之管理」。

## 目錄

### 第一章 緒論

第一章 緒論.....	1-1
第一節 計畫緣起.....	1-1
第二節 法令依據.....	1-2
第三節 計畫範圍與面積.....	1-2

### 第二章 本市土地使用管制都市計畫變更歷程暨現行法令規定

第一節 本市土地使用管制都市計畫變更歷程.....	2-1
第二節 現行相關法令.....	2-9

### 第三章 現況分析及檢討

### 第四章 公民團體及其他陳情意見研析

### 第五章 實質變更內容

## 表目錄

表2-1 歷次都市計畫擬定及變更綜理表 .....	2-1
表2-2 停車空間獎勵容積法令依據 .....	2-9
表2-3 開放空間獎勵容積法令依據 .....	2-10
表3-1 近10年高雄市核發建造執照及使用執照統計表 .....	3-1
表3-2 近兩年(月)高雄市核發建造執照統計表.....	3-2
表3-3 申請停車及開放空間容積獎勵使用執照件數統計表 .....	3-2
表3-4 停車獎勵獲得獎勵面積統計表 .....	3-3
表3-5 本市近18年推案量統計表 .....	3-4
表3-6 房屋工程產業關聯程度表 .....	3-5
表3-7 公共設施用地服務水準檢討表 .....	3-7
表3-8 恢復停車及開放空間容積獎勵衍生人口及公園用地需求分析表 .....	3-7
表3-9 加計容積移轉後公共設施服務水準 .....	3-8
表3-10 本市推案量與人口增量分析 .....	3-9
表4-1 機關團體及人民陳情案綜理表 .....	4-1

## 圖目錄

圖1-1 各細部計畫範圍分佈示意圖 .....	1-3
圖2-1 本市停車及開放空間容積獎勵適用細部計畫區分布示意圖 .....	2-8
圖3-1 本市各細部計畫區公園用地服務水準分布示意圖 .....	3-6

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

高雄市都委會於民國87年8月11日第230次會議臨時動議決議，為建設高雄市21世紀國際化優質城市，建議本府針對本市細部計畫通盤檢討另訂公共設施用地檢討標準，以提昇公共設施服務水準，並改善目前不合理的容積劃設標準。之後本府為鼓勵發展大眾運輸政策，乃自92年起辦理各細部計畫區通盤檢討時，取消停車及開放空間容積獎勵規定，並配套實施大眾運輸場站容積移轉，以解決本府財源不足取得公共設施問題。截至98年8月止，經通盤檢討已有18處細部計畫區停止適用停車及開放空間容積獎勵。

由於營建業為國內經濟發展之火車頭產業，影響上下游關聯產業甚鉅，建照執照核發數量變動狀況亦可視為反應營建業景氣之指標。近幾年來，高雄市亦因國際及國內整體經濟環境波動下滑而受影響，本市核發建照數自93年達到高峰7656件，其後呈現逐年下降趨勢及至97年銳減，此亦明顯反應本市不動產、營建業連續數年深受景氣循環低迷影響。為有效振興景氣、避免擴大失業率，爰進行檢討停車及開放空間容積獎勵機制，朝適度放寬規定，激勵營建相關產業發展。

由於案居全市性之通案檢討，並為減少各細部計畫區逐案通盤檢討時期，本案爰依都市計畫法第26條及都市計畫法高雄市施行細則第30條規定辦理全市性土地使用管制通盤檢討案。

## **第二節 法令依據**

都市計畫法第26條及都市計畫法高雄市施行細則第30條。

## **第三節 計畫範圍與面積**

本計畫範圍為高雄市所有細部計畫區，包括楠梓區（高雄第一科大鄰近地區）、楠梓區（高速公路以東及土庫一帶）、楠梓舊部落、楠梓區（後勁舊部落地區）、凹子底地區、灣子內地區、原都市計畫（三民區）、原都市計畫（前金、新興、苓雅地區）、崗山仔地區、籬子內舊部落地區、臨海特定區、高速公路五甲交流道附近特定區、大坪頂特定區、高坪特定區、楠梓加工出口區及中油莒光宏毅新村一帶、援中港、下鹽田地區、楠梓區（高雄大學鄰近地區）、楠梓區（右昌地區）、左營地區、內惟埤文化園區特定區、（原都市計畫）鼓山地區、鹽埕地區、多功能經貿園區特定區、原都市計畫（前鎮及苓雅部分）、旗津地區、佛公地區、小港區港墘地區及小港特定區、二苓地區及大林蒲地區等），計畫面積約為10,170.67公頃，其現行計畫區位置詳如圖1-1所示。

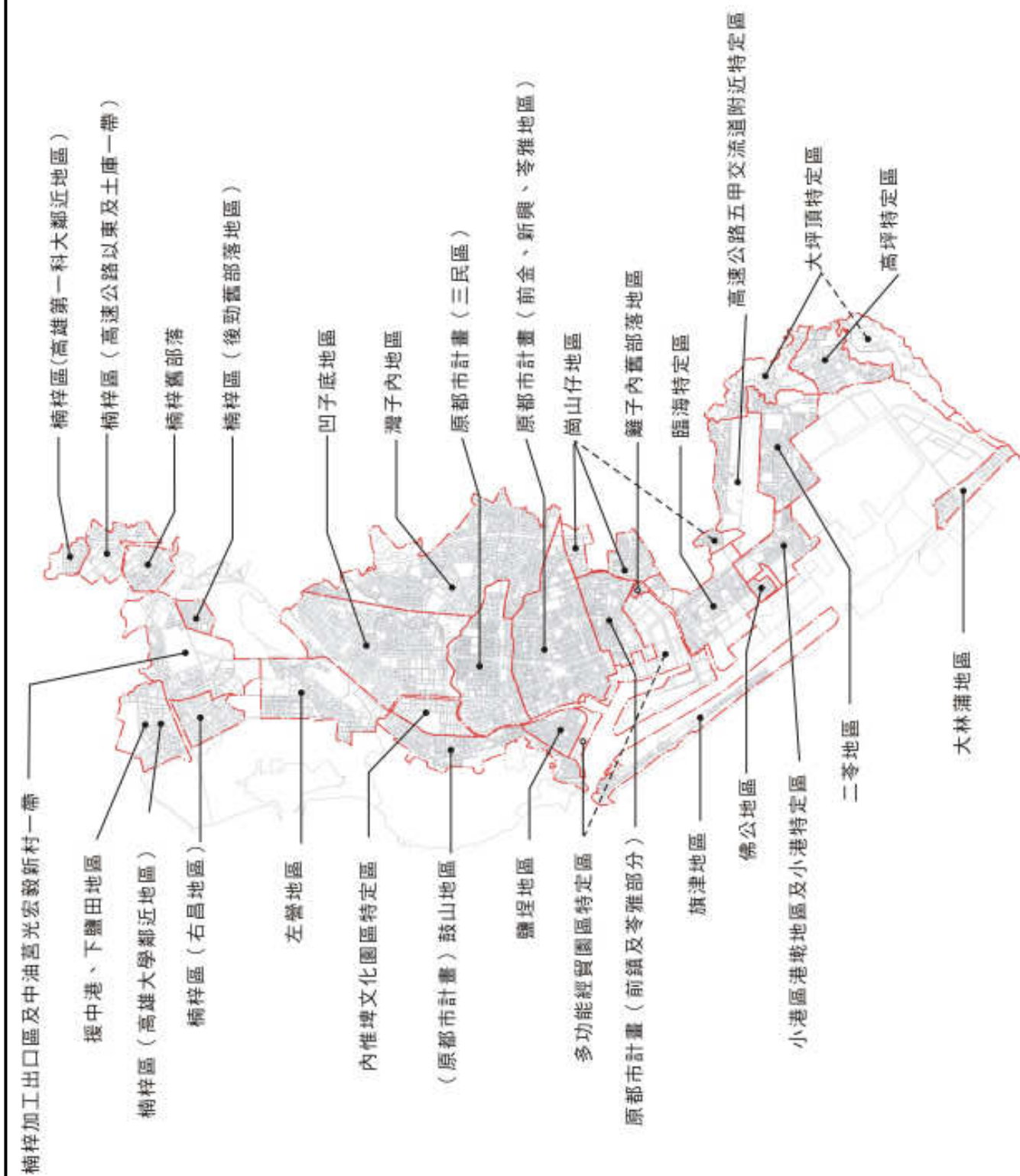


圖 1-1 各細部計畫範圍分佈示意圖

## 第二章 本市土地使用管制都市計畫變更歷程暨現行法令規定

### 第一節 本市土地使用管制都市計畫變更歷程

高雄市容積獎勵相關規定原分別訂定於各細部計畫說明書中，惟各細部計畫說明書中容積獎勵規定因地制宜，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（包括「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，分別於計畫書中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。

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所示。截至98年8月止，已停止適用停車及開放空間容積獎勵之細部計畫區共計18處，辦理中之細部計畫區共計11處，分布情形詳圖2-1所示。

表 2-1 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	一、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。 二、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	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。



變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
250	77	05	30	高市府工都字第014191	擬定及變更港墘地 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	擬定及變更大林蒲 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	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	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	擬定及變更楠梓區 (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	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	一、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。 二、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。
267	78	06	27	高市府工都字第019575	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	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	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	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	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	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。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
					案	
332	82	07	07	高市府工都字第019821	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	一、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。 二、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	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	變更高雄市楠梓區右昌地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、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。 二、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。
362	86	07	24	高市府工都字第16227	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	一、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。 二、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。
363	86	07	24	高市府工都字第16417	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	一、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。 二、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。
364	86	07	25	高市府工都字第16131	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	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	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	變更高雄市都市計畫(凹子底地區)細部計畫通盤檢討案	一、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。 二、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。
368	86	08	12	高市府工都字第17364	變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細	一、建築基地符合規定者，其容積率得予獎勵。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
					部計畫通盤檢討案	留設開放空間建築物之樓地板面積得依規定增加。 二、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。
379	87	03	07	高市府工都字第7165	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	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。
386	87	12	02	高市府工都字第40143	變更高雄市都市計畫土地使分區管制部份規定(容積獎勵規定，建築物設置停車空間設置標準等)通盤檢討案	一、為考量本市各細部計畫說明書中，有關容積獎勵之規定，因採內政部頒定之「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」之規定，配合本市各細部計畫區容積獎勵規定，修正各細部計畫區容積獎勵規定。 二、廢除本市各細部計畫說明書中，有關建築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篇第五十九條等相關規定辦理。
387	88	04	21	高市府工都字第9916	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. 停車獎勵依「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	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	一、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。 二、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	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	一、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。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
392	88	09	10	高市府工都字第26846	變更高雄市楠梓舊部落地區細部計畫（第二次通盤檢討）案	一、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。 二、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	變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、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。 二、依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。
394	88	09	28	高市府工都字第29184	變更高雄市鹽埕地區細部計畫第二次通盤檢討案	一、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。 二、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	變更「高雄市鼓山地區細部計畫第二次通盤檢討」	一、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。 二、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	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	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	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	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	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	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	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	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%。
447	92	02	12	高市府都二	變更大坪頂特定區	一、本計畫區之建築基地得適用內

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
				字第 0920007745	計畫（第二次通盤檢討－高雄市部分）並擬定細部計畫案	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。 二、建築物附設停車空間設置依建築技術規則建築設計施工篇第五個九條等相關規定辦理。
448	92	3	4	高市府都一字第 0920005596	變更高雄市內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	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	變更高雄市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	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（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	變更高雄市楠梓區（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	變更高雄市都市計畫（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	變更高雄市都市計畫（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	變更高雄市都市計畫（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	變更高雄市都市計畫（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。
483	94	12	09	高市府都二字第 0940062018	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	公告發布實施本市都市計畫變更高雄山仔地區（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	變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（第三次	停止適用停車及開放空間容積獎勵。

變更公告事項					公告事項	備註
編號	年	月	日	公告字號		
					通盤檢討)案	
503	95	11	02	高市府都二 字第 0950056609	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	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	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	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	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	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	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。
-	98	12	25	高市府都二 字第 0980075682	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	依據本府八十七年十二月二日高市 府工都字第四〇一四三號公告發布 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。
-	98	12	30	高市府都二 字第 0980076587	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	依據本府八十七年十二月二日高市 府工都字第四〇一四三號公告發布 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。
-	98	12	31	高市府都二 字第 0980076861	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)	一、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。 二、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。

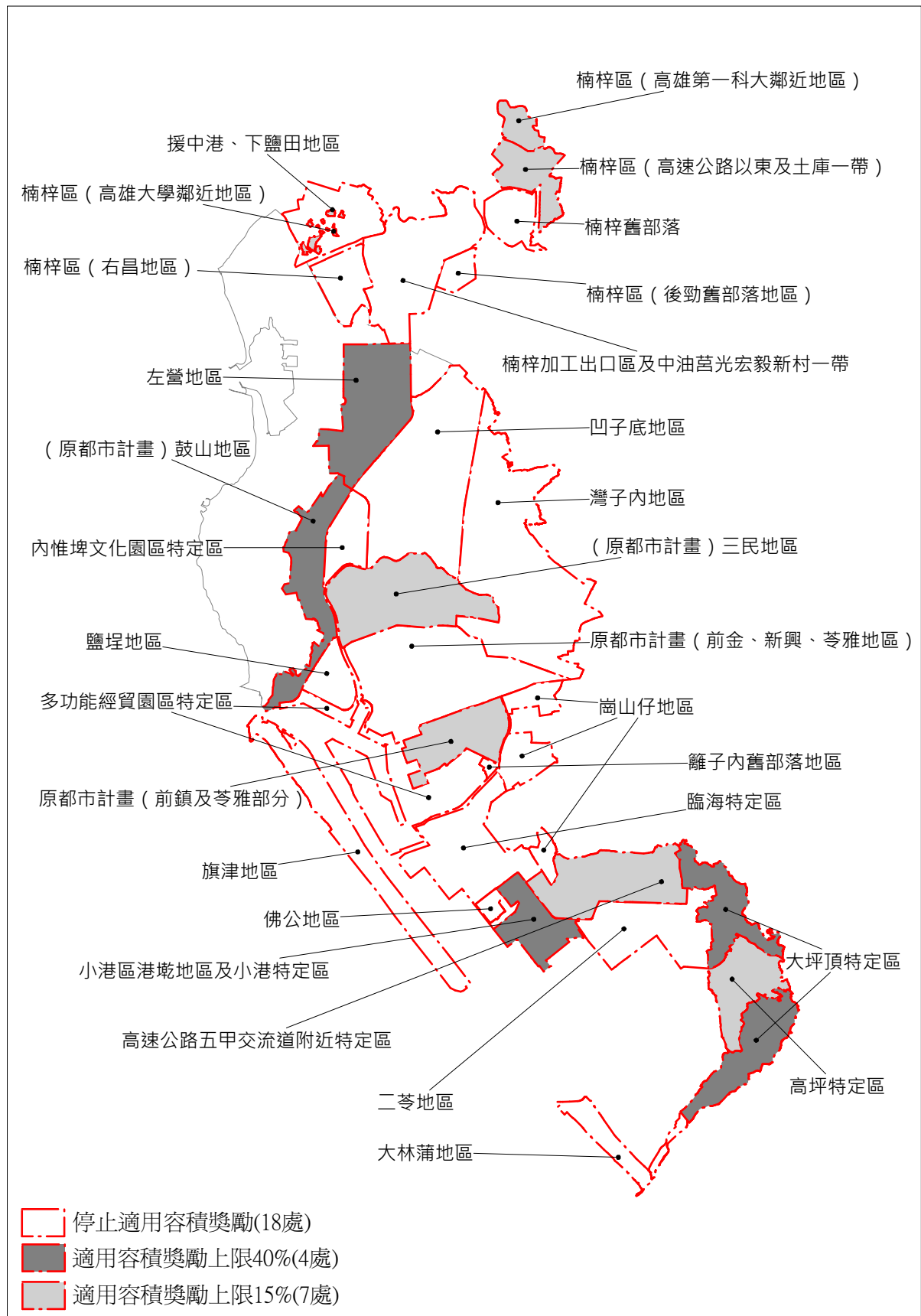


圖 2-1 本市停車及開放空間容積獎勵適用細部計畫區分布示意圖

## 第二節 現行相關法令

### 一、停車空間獎勵容積

內政部於民國77年增訂「建築技術規則建築設計施工編」第59條之2，為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，授權地方政府得另定鼓勵要點。本府工務局依前開規定於79年訂定「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」，依本要點增設地下層停車空間允許額外增加樓地板面積（法令依據詳表2-2）。

另依內政部84年10月3日台內營字第8480450號函，關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用（詳附件一）。

表 2-2 停車空間獎勵容積法令依據

法規名稱	法條內容
建築技術規則建築設計施工編	第59-2 條為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）主管建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。
高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點	一、本要點依建築技術規則建築設計施工編（以下簡稱設計施工編）第五十九條之二規定訂定之。 三、依本要點興建之建築物，其地面層以上樓地板面積合計之最大值（ $\Sigma FA$ ）依下列公式計算： $\Sigma FA = FA + \Delta FA$ FA：建築基地基準樓地板面積，於未實施容積管制地區依建築技術規則；於實施容積管制地區依容積管制規定核算各層樓地板面積之和（不含屋頂突出物及法定騎樓） $\Delta FA$ ：增設地下層停車空間允許額外增加之樓地板面積，其計算方式如下： $\Delta FA = 25 \times N \times M \leq FA / P$ N：增設停車空間之停車數量。 M：停車設備係數如下： 平面式停車者M=1.0 機械式雙層停車者M=0.6 機械式三層停車者M=0.5 機械式四層停車者M=0 全自動機械式停車者M=0 P：折減係數 依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法設計案件：P=10 本市都市計畫說明書規定應實施都市設計審議地區P=15 其他一般案件：P=5 十一、依本要點增設之停車空間應提供公眾使用，除應於建築執照及平面圖上加註「於○層設置增設停車空間○輛供公眾使用」外，起造人或所有權人應於建築物進出口明顯位置設置標示牌及示意圖，負責管理維護，得收取費用（標示牌及示意圖規格如附件），並於適當位置設置警告、安全等設施。



## 二、開放空間獎勵容積

內政部92年增訂「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（法令依據詳表2-3）。

表 2-3 開放空間獎勵容積法令依據

法規名稱	法條內容
建築技術 規則建築 設計施工 編	第 281 條 實施都市計畫地區建築基地綜合設計，除都市計畫書圖或都市計畫法規另有規定者外，依本章之規定。
	<p>第282 條 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左列規定者，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者。</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者。</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 本章所稱開放空間，係指建築基地內依規定留設達一定規模且連通道路供通行或休憩之左列空間：</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・五公尺以上者。但沿道路已設有供步行之淨寬度在一・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：指前款以外符合左列規定之開放空間：</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；住宅區並得以淨寬六公尺以上、淨高三公尺以上及深度小於十五公尺之通道連接建築線。</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・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・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，且其透空淨開口部分應占該空間立面周圍面積二分之一以上。</p> <p>前二項基地內供車輛出入之車道部分，不計入開放空間。</p>

法規名稱	法條內容
	<p>第285 條 建築物地面上各層樓地板面積合計之最大值 <math>aFA</math>，依左式計算：</p> $\Sigma FA = FA + \triangle FA + \triangle FA0$ <p>FA：基準樓地板面積，實施容積管制地區為該基地面積與容積率之乘積；未實施容積管制地區為該基地依本編規定核計之地面上各層樓地板面積之和。</p> <p><math>\triangle FA</math>：實施容積管制地區依本編第二百八十六條第一款核計允許額外增加之樓地板面積，且不得超過都市計畫容積率之<math>\bigcirc</math>・三倍。未實施容積管制地區為零。</p> <p><math>\triangle FA0</math>：實施容積管制地區依本章留設之公共服務空間樓地板面積。</p>

### 三、小結

依「建築技術規則建築設計施工編」第285條規定，「實施都市計畫地區建築基地綜合設計」允許額外增加之樓地板面積，不得超過都市計畫容積率之0.3倍。依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」第三點，增設地下層停車空間允許額外增加之樓地板面積，不得超過建築基地基準樓地板面積之0.2倍；如同時申請「依實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法設計案件」，地下層停車空間允許額外增加之樓地板面積不得超過建築基地基準樓地板面積之0.1倍，二項容積獎勵合計為基準容積之0.4倍。

### 第三章 現況分析及檢討

#### 一、高雄市建築執照、使用執照件數分析

##### (一) 近10年高雄市核發建造執照及使用執照

本市89年至97年核發建築物建造執照件數，於93年達到高峰7,656件，此後呈逐年下降趨勢，至97年僅951件。使用執照趨勢同建造執照，於93年達到高峰3,776件，此後呈逐年下降趨勢，至97年僅1,633件，其中又以建造執照下滑幅度高於使用執照。建照核發量逐年下降之趨勢，顯示營建業景氣狀況不佳（詳表3-1）。

表 3-1 近 10 年高雄市核發建造執照及使用執照統計表

民國(年)	建造執照		使用執照	
	件數	年成長率	件數	年成長率
89	1,250	-	1,229	-
90	1,039	-17%	1,034	-16%
91	2,621	152%	1,562	51%
92	6,200	137%	2,441	56%
93	7,656	23%	3,776	55%
94	5,779	-25%	3,195	-15%
95	2,877	-50%	2,924	-8%
96	2,212	-23%	2,813	-4%
97	951	-57%	1633	-42%

資料來源：高雄市統計年報 97年

##### (二) 近兩年(月)高雄市核發建造執照

高雄市核發六層樓以上建物建造執照，98年1~8月僅56件，為97年同期116件之48%。五層樓以下建物建照件數，98年1~8月僅472件，為97年同期638件之74%。申請停車及開放空間容積獎勵多為六層樓以上建物，其建照數下滑幅度高於五層樓以下建物（詳表3-2）。

表 3-2 近兩年(月)高雄市核發建造執照統計表

月別	六層樓以上建物建照件數			五層樓以下建物建照件數		
	97年	98年	年成長率	97年	98年	年成長率
1月	29	7	-76%	154	33	-79%
2月	7	6	-14%	38	28	-26%
3月	2	7	250%	40	58	45%
4月	30	8	-73%	90	40	-56%
5月	15	5	-67%	73	60	-18%
6月	10	5	-50%	86	96	12%
7月	12	7	-42%	99	44	-56%
8月	11	11	0%	58	113	95%
合計	116	56	-52%	638	472	-26%

資料來源：本府工務局建築管理處

## (三) 申請停車及開放空間容積獎勵使用執照件數

本市自民國80年至98年4月使用執照合計39,002件，其中有申請停車獎勵合計528件，佔總件數之1.35%。92年至97年使用執照件數合計約16,782，其中有申請開放空間獎勵合計98件，佔總件數之0.58%（詳表3-3）。

表 3-3 申請停車及開放空間容積獎勵使用執照件數統計表

年度	總使用執照件數	停車獎勵使照件數	開放空間獎勵使照件數
80	1,500	1	
81	1,960	1	
82	2,218	20	
83	2,939	91	
84	2,176	41	
85	2,069	40	
86	1,712	30	
87	2,001	47	
88	1,440	42	
89	1,229	20	
90	1,034	19	
91	1,562	13	
92	2,441	23	23
93	3,776	25	30
94	3,195	38	24
95	2,924	31	5
96	2,813	24	12
97	1633	20	4
98年4月	380	2	
合計	39,002	528	

資料來源：本府工務局建築管理處

註：開放空間獎勵自92年始登記於使用執照。

#### (四) 停車獎勵獲得獎勵面積

民國80年至98年申請停車獎勵使照件數合計528件，總樓地板面積（含獎勵樓地板面積）合計8,535,773 $\text{m}^2$ ，其中增設停車空間之停車數量（N）合計18,423位，獲得獎勵樓地板面積（ $\Delta\text{FA}$ ）合計460,575，獎勵樓地板面積約佔建築基地基準樓地板面積5.70%。顯示停獎上限比例雖為基準容積之20%，惟建商考量成本效益，並未申請達停獎容積上限（詳表3-4）。

表 3-4 停車獎勵獲得獎勵面積統計表

年度	停車獎勵使照件數	$\Sigma\text{FA}$ 總樓地板面積 ( $\text{m}^2$ )	N增設停車空間之停車數量	$\Delta\text{FA}$ 獲得獎勵樓地板面積	獎勵面積佔基準面積比例
80	1	20,723	65	1,625	8.51%
81	1	3,695	21	525	16.56%
82	20	186,477	528	13,200	7.62%
83	91	1,104,773	3,013	75,325	7.32%
84	41	597,867	1,346	33,650	5.96%
85	40	656,624	1,280	32,000	5.12%
86	30	501,802	960	24,000	5.02%
87	47	815,487	1,903	47,575	6.20%
88	42	803,993	1,707	42,675	5.61%
89	20	398,859	894	22,350	5.94%
90	19	314,605	672	16,800	5.64%
91	13	225,106	522	13,050	6.15%
92	23	339,600	727	18,175	5.65%
93	25	432,010	756	18,900	4.58%
94	38	661,965	1,081	27,025	4.26%
95	31	565,641	1,118	27,950	5.20%
96	24	477,744	1,051	26,275	5.82%
97	20	402,513	710	17,750	4.61%
98	2	26,288	69	1,725	7.02%
合計	528	8,535,773	18,423	460,575	5.70%

資料來源：本府工務局建築管理處

註1： $\Delta\text{FA}=25\times\text{N}\times\text{M}$ ，N：增設停車空間之停車數量。

M：停車設備係數，假設全以平面式停車計，M=1。

註2： $\Sigma\text{FA}=\text{FA}+\Delta\text{FA}$ ，獎勵面積佔基準面積比例 $\Delta\text{FA}/\text{FA}=\Delta\text{FA}/(\Sigma\text{FA}-\Delta\text{FA})$

## 二、建築業統計分析

### (一) 本市近18年推案量

本市自民國80年迄今，推出戶數及推案金額同於民國82年達到最高峰1715.70億元、29,809戶，第二波高峰則於民國93年達1065.08億元、18,308戶，此後呈下降趨勢，至97年僅336.80億元、3,355戶，推出戶數及推案金額僅為93年之32%及18%。惟基於物價上漲，每戶平均總價則由民國80年492萬元，上漲至民國97年1,004萬元（詳表3-5）。

表 3-5 本市近 18 年推案量統計表

年度	個案數	推案金額(億元)	推出戶數	平均總價/戶(萬元)	個案平均總銷金額(億元)	個案平均戶
80	299	885.80	17,996	492.22	2.96	60.19
81	387	1639.60	27,544	595.27	4.24	71.17
82	367	1715.70	29,809	575.56	4.67	81.22
83	306	1410.60	22,737	620.40	4.61	74.30
84	193	1030.90	15,880	649.18	5.34	82.28
85	132	711.60	12,586	565.39	5.39	95.35
86	177	932.70	15,869	587.75	5.27	89.66
87	100	625.36	8,880	704.23	6.25	88.80
88	61	300.23	4,766	629.94	4.92	78.13
89	69	279.82	5,006	558.97	4.06	72.55
90	45	217.70	3,803	572.44	4.84	84.51
91	192	359.00	5,871	611.48	1.87	30.58
92	343	599.36	11,166	536.77	1.75	32.55
93	502	1065.08	18,308	581.76	2.12	36.47
94	380	871.25	13,621	639.64	2.29	35.84
95	347	843.41	10,153	830.70	2.43	29.26
96	281	701.24	6,112	1147.32	2.50	21.75
97	134	336.80	3,355	1003.87	2.51	25.04
合計	4,315	14526.15	233,462	622.21	3.37	54.10

資料來源：高雄市建築開發商業同業公會

### (二) 關聯產業分析

依行政院主計處關聯產業程度表，房屋工程關聯產業(依序)包含鋼鐵、非金屬礦物製品、礦產、商品買賣、金屬製品、石油

煉製品、化工原料、金融保險服務、電機及其他電器、其他金屬、其他工商服務…等（詳表3-6）。

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 3-6 房屋工程產業關聯程度表

項目	房屋工程
房屋工程	1.004119
鋼鐵	.478838
非金屬礦物製品	.184151
礦產	.182191
商品買賣	.157864
金屬製品	.114868
石油煉製品	.093647
化工原料	.093381
金融保險服務	.092440
電機及其他電器	.091407
其他金屬	.084078
其他工商服務	.082221
塑、橡膠製品	.065389
運輸倉儲	.064645
其他服務	.061986
木材及其製品	.054424
機械	.052293
電力	.047355
	(以下略)

資料來源：行政院主計處

### 三、高雄市公共設施服務水準分析

#### (一) 現況公共設施服務水準

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第16條及21條規定，以高雄市現況及主要計畫人口檢討公共設施用地，公園用地符合檢討標準，兒童遊樂場、體育場及停車場用地面積則呈不足情形（詳表3-7）。

另依各細部計畫區公園用地分別檢討服務水準，本市21處細部計畫區公園用地符合標準，多位於市中心區；10處細部計畫區則呈不足情形，多位於本市邊緣地區（詳圖3-1）。

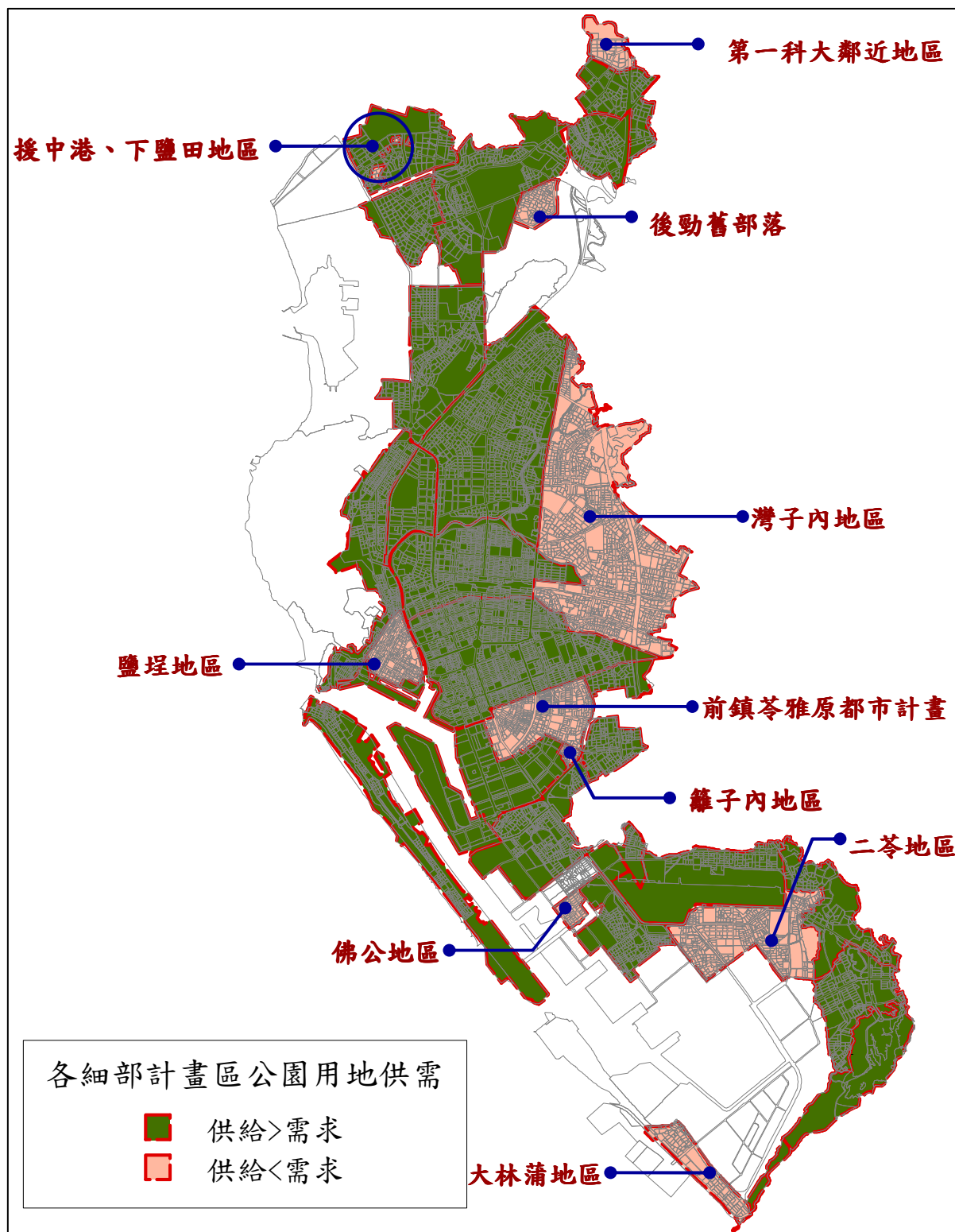


圖 3-1 本市各細部計畫區公園用地服務水準分布示意圖



表 3-7 公共設施用地服務水準檢討表

公共設施 用地	現況計畫面 積(ha)	現況人口檢討 (152萬人)		以主計通檢計畫人口 檢討(227萬人)		檢討 結果
		需求量 (ha)	差額 (ha)	需求量 (ha)	差額 (ha)	
公園	815	357	+458	545	+270	足
兒童遊樂場	31	122	-91	182	-151	不足
體育場	102	107	-5	160	-58	不足
停車場	90	171	-81	256	-166	不足

(二) 恢復停車及開放空間容積獎勵後公共設施服務水準

本市主要計畫人口約227萬人，公園用地需求面積545公頃。  
倘依本市取消停車及開放空間容積獎勵前，都市計畫書規定上限為基準容積15%，將增加容納人口54萬人，公園用地需求面積增加136公頃，合計需求681公頃，尚未達公園用地服務水準上限。

倘本市恢復停車及開放空間容積獎勵上限為基準容積30%，將增加容納人口108萬人，公園用地需求面積增加271公頃，合計需求816公頃，以公園用地現況劃設815公頃，將達其服務水準之上限（詳表3-8）。

表 3-8 恢復停車及開放空間容積獎勵衍生人口及公園用地需求分析表

項目	主要計畫人口	加計恢復停車及開放空間容積獎勵(上限為基準容積15%)	加計恢復停車及開放空間容積獎勵(上限為基準容積30%)
計畫人口	227	281	335
公園用地需求面積(公頃)	545	681	816

### (三) 加計容積移轉後公共設施服務水準

經由前述分析可得知本市自民國80年來有申請停車獎勵使照數佔總件數之1.35%，自92年來有申請開放空間獎勵件數佔總件數之0.58%。

本市主要計畫人口為227萬人，恢復停車及開放空間容積獎勵後，倘3年內市場面以3%比例同時申請容積移轉、停車及開放空間獎勵，容納人口將達231萬人，尚低於現行公園用地劃設面積可服務人口335萬人。倘5年內市場面以5%比例同時申請容積移轉、停車及開放空間獎勵，容納人口將達234萬人，仍低於現行公園用地劃設面積可服務人口335萬人。顯示恢復停車及開放空間容積獎勵後，即便同時申請容積移轉，短期內本市公園用地面積仍符合檢討標準（詳表3-9）。

表 3-9 加計容積移轉後公共設施服務水準

項 目		3年恢復期(假設申請比例3%)		5年恢復期(假設申請比例5%)	
		樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容納人口	樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	容納人口
主要計畫加計容 積獎勵增量	主要計畫	113,500,000	2,270,000	113,500,000	2,270,000
	容積移轉增量	805,230	16,105	1,342,050	26,841
	停車及開放空間 獎勵增量	1,420,691	28,414	2,367,818	47,356
	總 計	115,725,921	2,314,518	117,209,868	2,344,197
公園服務上限		-	3,350,000	-	3,350,000

註1：容積移轉增量：大眾運輸場站周邊地區移入容積：上限分別為法定容積之30%(400m區域)及15%(400~600m區域)。

註2：停車及開放空間獎勵增量：合計上限為法定容積之40%。

#### 四、推案量與人口增量分析

本市自民國80年至97年推案量推出戶數合計約233,462戶，而18年來平均戶量約3.08人/戶，假設以推出戶數（233,462）乘以平均戶量（3.08）計，可容納人口增加719,676人。惟實際人口數自民國80年至97年增加約129,217人，僅為推出戶數可容納人口（719,676）之18%。顯示本市實際人口數成長幅度已趨緩慢，並未隨推案量增加同步成長。

而檢視近18年住宅餘絀數及平均每人居住面積數據，自民國80年來本市住宅市場均呈供給不足情形，直至95年住宅餘絀數終轉為正值，至97年住宅餘絀數5108戶；平均每人居住面積也由35m<sup>2</sup>/人(88年)增加至46.15m<sup>2</sup>/人(97年)。顯示隨推案量增加，住宅餘絀數及平均每人居住面積亦呈成長情形。

本市公共設施用地面積係依計畫人口標準劃設，已高於實際人口需求，且實際人口數成長幅度已趨緩慢，應不至隨推案量增加同步成長。

表 3-10 本市推案量與人口增量分析

年度	推案量 推出戶數	人口數(人)	戶量 (人/戶)	戶數	住宅 存量數	住宅 餘絀數	平均每 人居住面積(m <sup>2</sup> )
80	17,996	1,396,425	3.62	385,456	360,464	-24992	-
81	27,544	1,405,909	3.57	393,686	364,289	-29397	-
82	29,809	1,405,349	3.50	401,042	371,881	-29161	-
83	22,737	1,416,248	3.44	412,275	398,057	-14218	-
84	15,880	1,426,035	3.35	425,591	419,036	-6555	-
85	12,586	1,433,621	3.24	442,310	437,077	-5233	-
86	15,869	1,436,142	3.17	453,379	449,411	-3968	-
87	8,880	1,462,302	3.11	470,257	464,857	-5400	-
88	4,766	1,475,505	3.04	485,011	477,707	-7304	35.37
89	5,006	1,490,560	3.00	497,546	486,226	-11320	37.39
90	3,803	1,494,457	2.95	506,632	503,987	-2645	37.36
91	5,871	1,509,510	2.91	519,444	507,699	-11745	36.89
92	11,166	1,509,350	2.86	527,560	512,910	-14650	38.84
93	18,308	1,512,677	2.81	537,377	517,762	-19615	39.11
94	13,621	1,510,649	2.78	543,892	523,116	-20776	43.27
95	10,153	1,514,706	2.75	551,009	559,964	8955	42.81
96	6,112	1,520,555	2.71	560,921	569,589	8668	43.70
97	3,355	1,525,642	2.67	571,166	576,274	5108	46.15

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、內政部住宅資訊統計網  
註：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。

## 第四章 公民團體及其他陳情意見研析

### 一、公民或團體陳情意見綜理

依都市計畫定期通盤檢討辦法第 39 條規定，都市計畫通盤檢討前辦理公告徵求意見，接受人民團體所提之陳情案件共 2 件，詳見表 4-1 所示。

表 4-1 機關團體及人民陳情案綜理表

編號	陳情機關團體	陳情內容	陳情理由	研析結論
1	高雄市建築開發商業同業公會	建議恢復停車及開放空間容積獎勵，以激勵投資市場。後續可視實際發展狀況及景氣恢復再評估檢討。	1. 高雄市因景氣及房地產供需問題，推案量大幅下降，導致勞動人力需求下修及衍生失業情形。 2. 取消停車及開放空間容積獎勵，導致建商的單位建築成本提高，造成房價無法調降。 3. 中、北部並未全面取消停車及開放空間容積獎勵，是否可改以降低獎勵額度的方向進行，但不要全部取消獎勵。	已納入本案檢討參考
2	尤志續君	建議「變更高雄市原都市計畫區(三民區部分)細部計畫」，請勿緊縮開放空間或停車獎勵	此攸關高雄市之發展及城市競爭，希冀提高土地使用效率之前提下，樓地板之獎勵勿再限縮。	已納入本案檢討參考。

## 第五章 實質變更內容

為鼓勵建築基地申請建築時多留設停車及開放空間供公眾使用，本計畫範圍內之建築物得依內政部訂頒「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」之規定辦理，停車獎勵得依「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定辦理。

依照前項獎勵辦法規定增加建築容積時，其額外增加之總樓地板面積，合計不得超過申請建築基地法定容積率之 0.3 倍，以維護計畫區環境品質。

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，逾前開期限，本計畫區則停止適用「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」及「高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點」規定，並視未來容積總量發展情形及國內經濟暨本市房地產營建景氣情況再行檢討。

建築技術規則解釋函令彙編 第五十九條之二

內政部函 81.12.12 台內營字第八一七七〇三四號

正本：台灣省政府警務處

主旨：關於茂陽開發有限公司於桃園市興建專供停車使用之大樓，可不受理依各停車位分別編釘獨立門牌號碼，辦理產權登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處81.12.12警戶字第一三四二四九號函。
- 二、查本案係依「獎勵民間投資興建停車場辦法」所興建之停車大樓，自應依該法第五條提供作「公共使用」，不宜按各停車空間分別編釘獨立門牌，辦理產權登記。

內政部函 81.12.3 台內營字第八一四八〇四五〇號

主旨：發送研商「建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用適用疑義」會議紀錄，請查照。

△會議紀錄△

結論：

- 一、按建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定增設之停車空間，按其意旨係為增加停車位之供給，協助解決停車問題，有別於依同編第五十九條設置之法定停車空間。是授權省、市主管建築機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點，應與所有權問題無涉。又所有權之形式可為獨立所有，亦可持分所有，涉屬地政法令登記規定權責，要不得違反停車用途即非建築法令規範之範疇。
- 二、關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，應由所有權人、使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，均屬供公眾使用。
- 三、建築物附設法定防空避難設備或法定停車空間以外之停車空間管理與產權登記，查

本部八十二年九月二十一日台內營字第八一〇四七六二號函已有明文，得不受八十年九月十八日台內營字第八一〇七一三三七號函之限制。

- 四、為鼓勵增設停車空間、維護購置所有權人之權益、且提高其使用效益，並維護公共安全，依前揭建築物增設停車空間鼓勵要點設置之鼓勵增設停車空間，應由起造人於出售或約定使用前提具其使用管理計畫，告知相關權利義務人。

△附件△

內政部函 81.12.21 台內營字第八一〇四七六二號

主旨：關於建築物附設法定防空避難設備或法定停車空間以外之停車空間管理與產權登記疑義，復請查照。

說明：

- 一、復貴所81.8.22函府住都企字第一七二一三四號函。
- 二、本部81.7.7函台內營字第一四二三五二號函(註)「以非臨時性構造物區劃分隔」之認定，應請當地主管建築機關依事實認定。
- 三、增設之停車空間非屬法定防空避難設備範圍者，得不受本部81.9.6台內營字第八