

變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案
計畫書

高雄市政府
中華民國115年2月

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（灣子內地區）細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積)（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府都市發展局	
座 談 會	本案無涉及私有土地，依都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項第4點規定，免辦理座談會。	
本案公開展覽起訖日期	公 開 展 覽	第一次：自民國113年8月19日起至113年9月18日止，並刊登於113年8月19日、113年8月20日、113年8月21日自由時報及中華日報周知。 第二次：自民國114年10月7日起至114年11月6日止，並刊登於114年10月7日、114年10月8日、114年10月9日臺灣時報及中華日報周知。
	公 開 說 明 會	第一次：民國113年9月4日於高雄市苓雅區公所5樓會議室辦理。 民國113年9月4日於高雄市三民區公所5樓會議室辦理。 民國113年9月5日於高雄市鳳山區公所4樓會議室辦理。 第二次：民國114年10月22日於高雄市苓雅區公所5樓會議室辦理。 民國114年10月23日於高雄市三民區公所5樓會議室辦理。 民國114年10月23日於高雄市鳳山區公所4樓會議室辦理。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會民國114年8月28日第134次會議決議：「修正後通過」。

目 錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	2
三、計畫範圍與面積.....	2

貳、現行都市計畫概要

一、現行都市計畫.....	3
二、土地使用分區管制.....	5

參、變更原則與變更內容

一、變更原則.....	9
二、變更內容.....	10

肆、變更後計畫

附件一、個案變更認定文件

附件二、高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

附件三、高雄市都市計畫委員會 114 年 8 月 28 日第 134 次會議紀錄

附件四、113 年 1 月 4 日內授國都字第 1130800077 號內政部函示

圖目錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖	3
圖 1-3-2	計畫範圍示意圖	3
圖 2-1-1	計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖	5

表目錄

表 2-1-1	計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表	4
表 2-2-1	土地使用分區管制要點條文說明綜理表	6
表 3-2-1	變更內容明細表	11

壹、緒論

一、計畫緣起

「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」經行政院經建會（現為國家發展委員會）於99年11月15日第1399次會議審議原則通過，報奉行政院於99年12月16日以院臺交字第0990069642號函核定，其中增額容積收益作為自償性經費來源之一，係增加大眾運輸場站周圍土地使用容積之收益，挹注於鐵路地下化計畫建設經費，學理上係依循大眾運輸導向（TOD）都市成長管理模式，鼓勵大眾運輸場站周圍地區朝高密度土地使用發展，逐漸改變國人對交通工具使用習慣，以大眾運輸取代私人運具，解決市區交通擁塞及環境污染等都市發展課題。

「高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）土地使用分區管制案」、「變更鳳山市細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」-增額容積）土地使用分區管制案」（以下簡稱鐵路增容案）於108年4月11日公告發布實施，該案土地使用分區管制要點之擬定原則係為利都市整體容積管控及後續執行一致性，故條文內容多採準用或比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」（以下簡稱容移要點）訂定。

其中有關容積總量上限係參照當時容移要點規定，僅列舉「依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限」，惟106年「都市危險及老舊建築物加速重建條例」（以下稱危老條例）發布實施後，容移要點已配合危老條例於109年發布修正條文，於第9點增列依危老條例申請容積獎勵者，不受容移要點對容積獎勵上限之限制，且「變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合危老條例變更土地使用分區管制）案」業亦已配合危老條例修正容積總量規定，於109年12月9日公告實施，考量計畫原意與執行一致性，鐵路增容案應比照修正。另本市容積移轉折繳代金計算標準因應監察院糾正及113年1月4日內政部函示（詳附件四），依據母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一，修正容移要點代金計算方式，由公告現值改為市價，並訂定市價查估執行機制相關條文，已於113年10月7日發布實施，故同步檢討鐵路增容案價金(本次修正為「代金」)計算規定。

綜上，本市為利後續計畫土地使用分區管制要點執行之一致性，避免一市兩制之情形，以助重大建設經費籌措，本計畫土地使用分區管制要點應比照容移要點之修正內容（容積總量上限與容積移轉代金計算方式改為市價）修訂；另考量鐵路地下化車站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，並兼顧鐵路地下化增額容積之財務平衡，開放部分增額容積代金得以公共設施保留地折抵，依照第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」辦理都市計畫變更。

二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施」之規定辦理（詳附件一）。

三、計畫位置、範圍

配合「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫」，本市實施增額容積範圍為鐵路地下化（大順路至正義路）二側範圍係以正義/澄清站、鳳山車站等2車站之車站中心，半徑800公尺範圍內計算，涉及灣子內細部計畫區者為58.81公頃住宅區、7.94公頃商業區、7.50公頃特商區，面積共計74.25公頃；涉及鳳山細部計畫者為116.05公頃住宅區、15.93公頃商業區、5.88公頃車站專用區，面積共計137.86公頃，範圍詳如圖1-3-2所示。

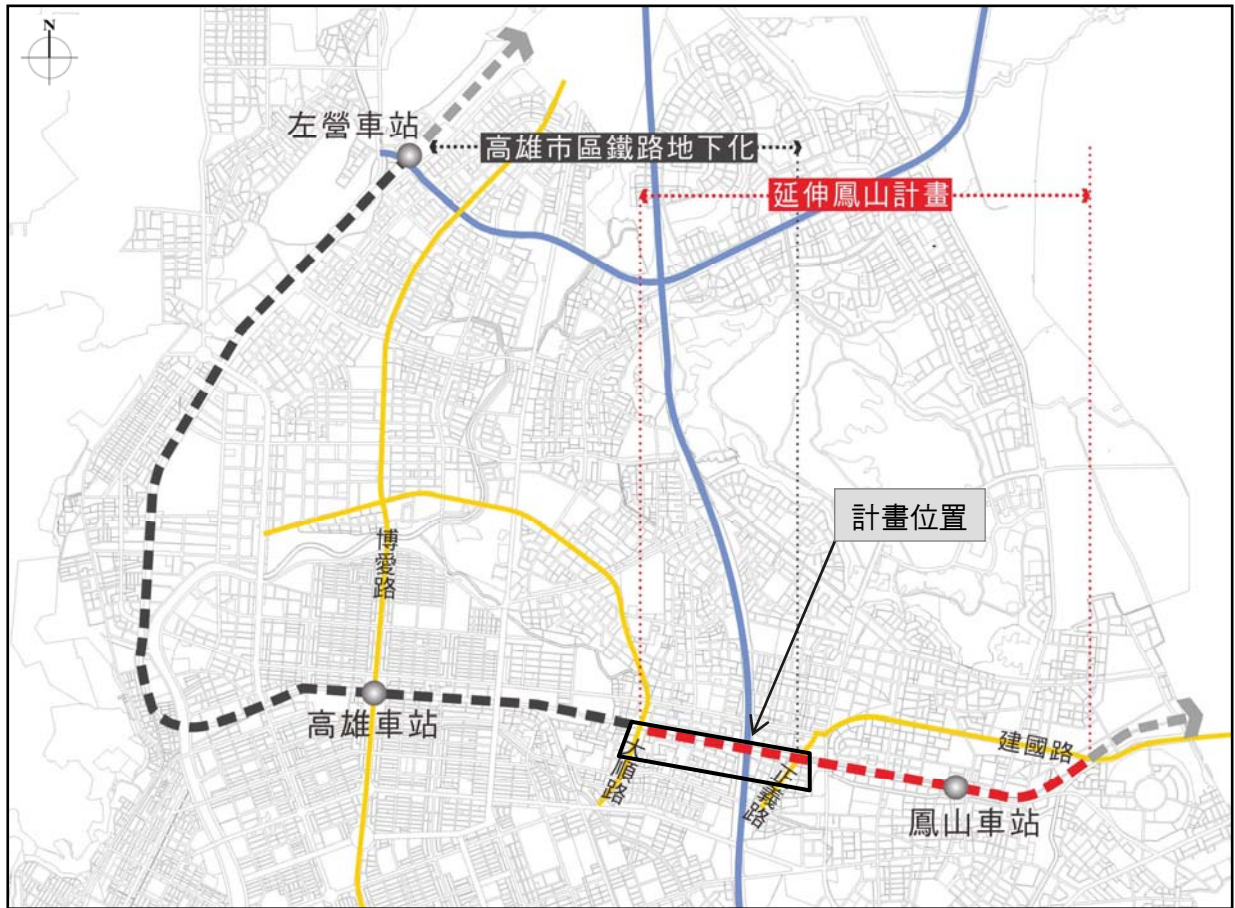


圖 1-3-1 計畫位置示意圖

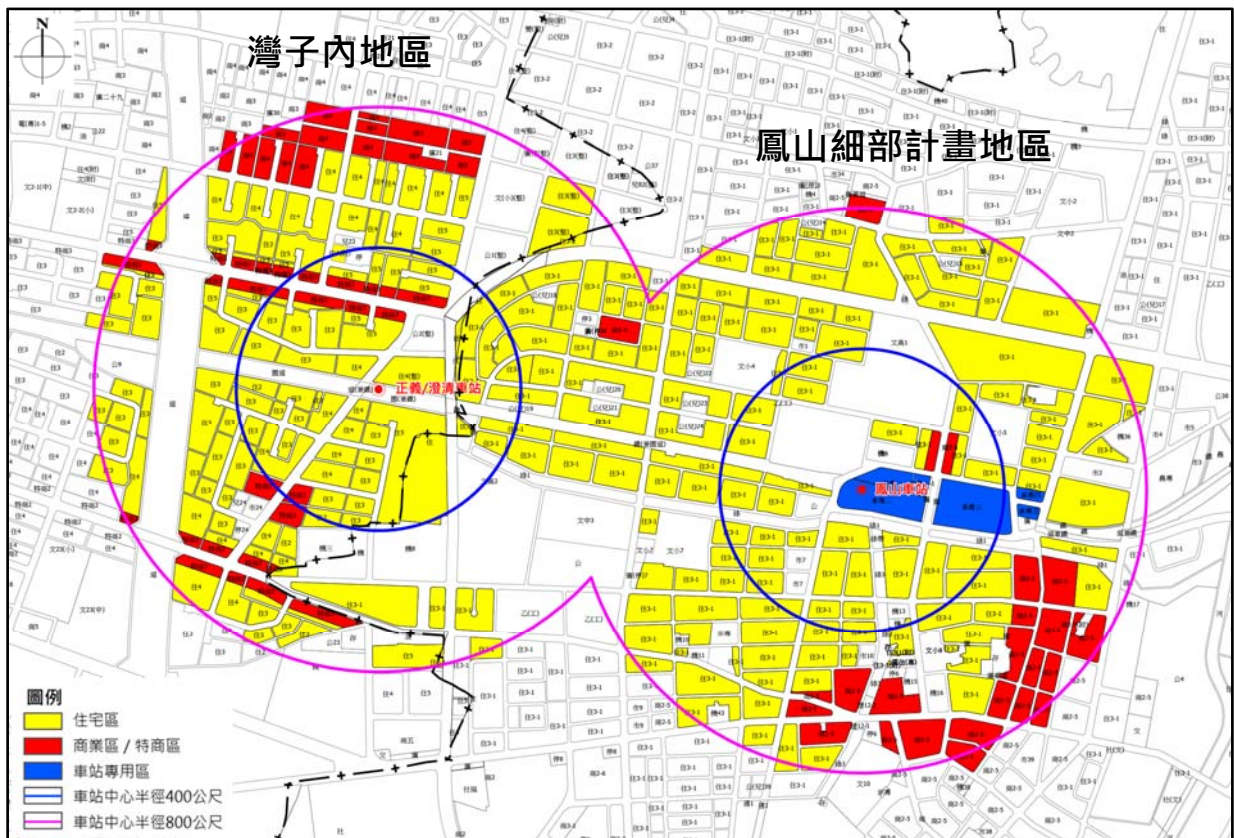


圖 1-3-2 計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、現行都市計畫

本計畫範圍係以鐵路地下化車站為中心，半徑0至400公尺及400至800公尺之範圍，其實施範圍涵蓋內之住宅區、商業區及特定專用區，灣子內細部計畫範圍總面積為74.25公頃，詳表2-1-1所示。

表 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表

土地使用分區（建蔽率/容積率）		面積 （公頃）	佔該範圍 百分比 （%）	佔總面積 百分比 （%）	
0至400公尺	住宅區	第二種住宅區（50%/150%）	0.98	3.45	1.32
		第三種住宅區（50%/240%）	9.02	31.77	12.15
		第四種住宅區（50%/300%）	7.44	26.21	10.02
		第五種住宅區（60%/420%）	7.79	27.44	10.49
		小計	25.23	88.87	33.98
	商業區	第二種特定商業專用區 （50%/300%）	1.28	4.51	1.73
		第三種特定商業專用區 （60%/490%）	1.88	6.62	2.53
		小計	3.16	11.13	4.26
	合計		28.39	100.00	38.24
	400至800公尺	住宅區	第二種住宅區（50%/150%）	1.22	2.66
第三種住宅區（50%/240%）			15.22	33.19	20.50
第四種住宅區（50%/300%）			12.67	27.63	17.06
第五種住宅區（60%/420%）			4.47	9.74	6.02
小計			33.58	73.22	45.22
商業區		第三種商業區（60%/490%）	2.05	4.47	2.76
		第四種商業區（60%/630%）	4.85	10.58	6.53
		第五種商業區（70%/840%）	1.04	2.27	1.40
		第二種特定商業專用區 （50%/300%）	2.38	5.19	3.21
		第三種特定商業專用區 （60%/490%）	1.96	4.27	2.64
		小計	12.28	26.78	16.54
合計		45.86	100.00	61.76	
總計		74.25	-	100.00	

註：表內面積係依數值圖量估計算，實際面積仍應依實際測量分割面積為準。

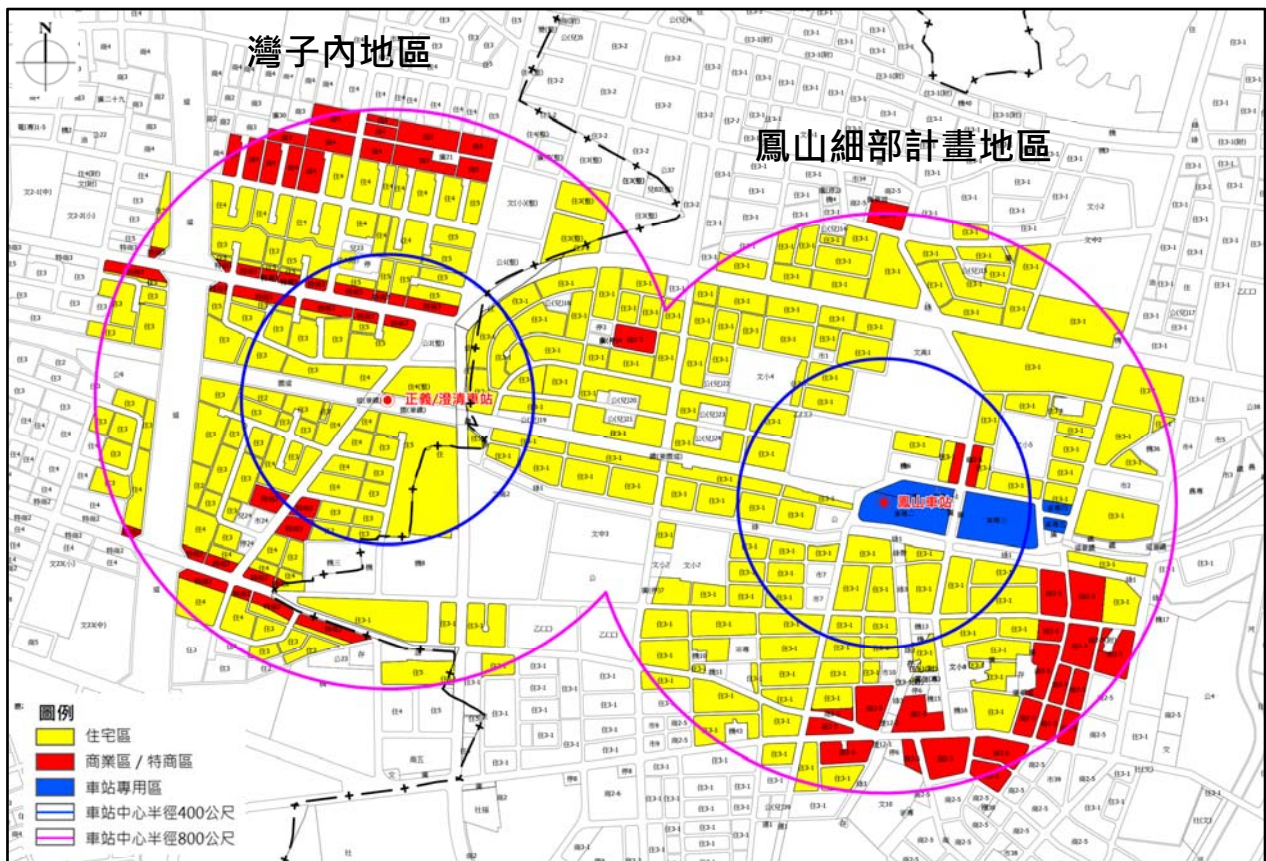


圖 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖

二、土地使用分區管制

(一) 條文內容說明

表 2-2-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表

項次	條文內容	說明
土地使用分區管制第 12 條	<p>第 12 條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。本計畫實施增額容積地區詳如圖 10-2，相關規定如下：。</p>	<p>比照本市容積移轉制度，申請者可自由選擇是否申請增額容積，未申請者，則依原都市計畫規定辦理，即未申請本增額容積者得僅申請容積獎勵。</p>
	<p>1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。 實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30% 者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。</p>	<p>1. 定義實施本增額容積地區範圍及適用分區，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款（註 1）及第二款（註 2）、第七點第一款（註 3）及第二款（註 4）之規定辦理。 2. 依市都委會決議，原則比照本市容積移轉、環狀輕軌增額容積實施方式，故調整實施增額容積範圍。 3. 另為維護既有土地所有權人之權益，實施增額容積地區 400 至 800 公尺範圍與原實施容積移轉地區 0 至 400 公尺範圍內重疊者，申請增額容積上限為基準容積之 30%。 註 1：第六點第一款：以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。 註 2：第六點第二款：前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。 註 3：第七點第一款：基準容積之百分之三十。 註 4：第七點第二款：基準容積之百分之十五。</p>
	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80% 後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</p>	<p>有關申請增額容積與申請容積獎勵之關係，比照容積移轉相關規定修正。</p>

表 8-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表（續）

項次	條文內容	說明
3.	<p>申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。</p>	<p>比照容積移轉申請基地條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點（註）之規定辦理。</p> <p>註：</p> <p>第八點：接受基地面前應臨接已開闢供車輛行駛之八公尺以上都市計畫道路，或臨綠地（帶）並與已開闢供車輛行駛之八公尺以上都市計畫道路相臨接且面積達一千平方公尺以上。前開基地連接道路(同一路段)面寬應達八公尺以上。</p> <p>前項接受基地臨接已開闢供車輛行駛道路，設有設施帶及停車格致車輛行駛寬度不足八公尺者，於塗銷或移除後得申請容積移轉；或依第四項規定再酌減可移入容積量之 50%。</p> <p>接受基地面前臨接園道用地或道路用地間夾有河道用地、綠地用地者，以接受基地臨路側之車輛行駛寬度認定。</p> <p>接受基地臨接計畫道路寬度與可移入容積量之關係如下：</p> <p>（一）第六點第一項第一款及第四款： 臨接已開闢達八公尺以上未滿十二公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢達十二公尺以上未滿十五公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五；臨接已開闢達十五公尺以上之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之三十。</p> <p>（二）第六點第一項第二款： 臨接已開闢達八公尺以上未滿十二公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十；臨接已開闢達十二公尺以上未滿十五公尺之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十二；臨接已開闢達十五公尺以上之都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十五。</p> <p>（三）第六點第一項第五款： 臨接已開闢達八公尺以上都市計畫道路，可移入容積量為基準容積之百分之十。</p> <p>（四）第六點第一項第三款： 依前三款規定辦理。</p> <p>前項接受基地臨接已開闢道路寬度認定，應檢附道路主管機關函文或建築師簽證之現況道路寬度之測量成果圖及照片。</p>

表 8-1 土地使用分區管制要點條文說明綜理表（續）

項次	條文內容	說明
	4. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。	明訂增額容積收取價金之法源依據。
	5. 增額容積價金之計算方式如下：申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×（申請基地申請增額容積/申請基地基準容積）。	明訂增額容積收取價金之計算方式；比照「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理（惟免乘以 1/2）。
	6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。	<p>1. 有關增額容積申請基地條件規定併至本要點第四點說明。</p> <p>2. 有關退縮建築設計規範，配合準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點（註）規定辦理。</p> <p>註： 第十三點：接受基地之退縮建築設計，應符合下列規定：</p> <p>（一）地下室外牆與建築物主要出入口側基地境界線之淨距離應在三公尺以上；與其他基地境界線之淨距離應在四十五公分以上。但無法於主要出入口側留設三公尺以上淨距離者，得於其他基地境界線留設。</p> <p>（二）建築物在十二層以下者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二公尺以上。</p> <p>（三）建築物在十三層至十五層者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離應在二點五公尺以上。</p> <p>（四）建築物在十六層以上者，地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，以建築技術規則規定建築物高度之平方根除以二計算，且不得小於四公尺。</p> <p>接受基地之建築物因設置陽台、雨遮、花台及其他不計入建築面積構造物，經都設會審議通過者，其地面以上各樓層與基地境界線之淨距離，不受前項規定之限制。但不得小於二公尺。</p>
	7. 申請增額容積基地其基準容積達 630% 以上者，且申請增額容積量達基準容積之 15% 以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	實施增額容積地區為控管都市容積強度之發展，應經本市高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
	8. 有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。	賦予後續訂定相關申請作業要點之法源依據。

(二) 土地使用分區管制要點

第12條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。相關規定如下：

1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。

實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。

2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。
3. 申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。
4. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。
5. 增額容積價金之計算方式如下：
$$\text{申請增額容積價金} = \text{申請基地面積} \times \text{申請基地當期公告現值} \times (\text{申請基地申請增額容積} / \text{申請基地基準容積})。$$
6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。
7. 申請增額容積基地其基準容積達630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。
8. 有關增額容積之申請及價金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。

參、變更原則與變更內容

一、變更原則

(一) 比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第9點，依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限之限制

依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請重建計畫獎勵樓地板面積，且同時申請高雄市容積移轉，其獎勵面積上限，依照特別法優於普通法之原則，建議比照都市更新獎勵不受限制。

因高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點屬行政規則，109年5月7日本府發布修正條文，於該要點第9點增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制，且高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積案（以下簡稱輕軌增容案）業亦已配合危老條例修正容積總量規定，並於109年12月9日公告實施。為利後續執行，考量計畫原意與執行一致性，本次擬比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點之修正內容，並配合都市危險及老舊建築物加速重建條例立法目的及市政政策，修正第2點容積總量上限規定。

(二) 比照高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點第10點，修正增額容積代金計算公式，由公告現值改採以市價計算

本市容積移轉折繳代金計算標準為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一，接受基地折繳代金之金額，由直轄市、縣（市）主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之規定，業修正容移要點第十點，並訂定市價查估執行機制相關條文俾據以執行，而本案現行條文之訂定原意即比照容移要點第十點代金計算方式辦理（採用公告現值折算），為利後續增額容積制度推行，本次同步修正增額容積代金計算方式及相關查估機制，維持行政作業之一致性。

(三) 為兼顧場站周邊公共設施、開放空間、綠地布建，增訂以公共設施保留地折抵代金之方式

增額容積收取代金以挹注鐵路地下化之財務為目標，惟考量大眾運輸導向型發展（Transit-Oriented Development, TOD）高強度發展下，應提升對周邊公共設施、開放空間、綠地布建之重視，以調解高容積開發下衍生之外部性，因此本次亦增訂增額容積以50%代金折繳後，扣除代金折繳比例後之剩餘部分得以本市容移要點第四點所指示10項公共設施（道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地（帶）、兒童遊樂場用地、排水道用地、溝渠用地或河道用地）及停車場用地、捷運設施（系統）用地之私有公共設施保留地折抵，惟兩者合計不得超過增額容積之申請上限。

二、變更內容

變更理由與變更內容詳表3-2-1所示。

表 3-2-1 變更內容明細表

項目	修正後計畫	現行計畫	變更理由
土地使用分區管制要點第12條	<p>1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款、第二款及第八點第一款、第二款之規定辦理。 實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達 30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之 30%。</p>	<p>1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款及第二款之規定辦理。</p>	<p>容積移轉要點為考量消防救災動線及地方交通服務水準之需求，故於本次修訂接受基地條件，其面前應臨接已開闢達 8 公尺以上計畫道路，並根據已開闢計畫道路寬度為認定標準，增訂申請基地臨接 8 公尺以上、12 公尺以上、15 公尺以上已開闢計畫道路可移入容積量限制。為維持行政作業之一致性，爰比照修正增額容積基地申請條件。</p>
	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉。<u>申請增額容積之基地，其申請增加之容積應優先以代金折繳，折繳比率不得低於申請增額容積價值之 50%；扣除代金折繳後，剩餘之增額容積則得以申請基地所在同一都市計畫區公共設施保留地折抵之。前開以公共設施保留地折抵之增額容積計算公式比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定計算。</u> <u>前項捐贈之公共設施保留地，以「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第四點指定公共設施保留地項目及停車場用地、捷運設施（系統）用地為限。</u> <u>建築基地申請增額容積者，應俟申請增加容積額度達可申請上限後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，但容積總量不得超過原基準容積 2 倍。</u></p>	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達 80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之 50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</p>	<p>1. 為兼顧鐵路地下化場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，同時兼顧鐵路地下化增額容積財務之平衡，鐵路地下化增額容積 50%以代金折繳後，剩餘部分得以公共設施保留地折抵，惟兩者合計不得超過鐵路地下化增額容積之申請上限。 2. 「增額容積價金」依本市都市計畫委員會第 134 次決議修正為「增額容積代金」。 3. 考量鐵路地下化增額容積籌措建設財源之政策需求，為加強增額容積之實現率，故調整申請增額容積額度應達可申請上限後，始得申請其他容積獎勵規定。 4. 基於規定之一致性，增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制。</p>

表 3-2-1 變更內容明細表 (續)

項目	修正後計畫	現行計畫	變更理由
	<p>4. 申請建築者於支付增額容積代金或捐贈公共設施保留地後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。</p>	<p>4. 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。</p>	<p>配合土地使用管制要點第二點增訂公共設施保留地捐贈之形式，以折抵部分鐵路地下化增額容積之代金。</p>
	<p>5. 增額容積代金之計算方式如下：<u>申請增額容積代金=(含增額容積之申請基地價格-未含增額容積之申請基地價格)×折繳代金比率。</u> <u>前項容積代金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。</u></p>	<p>5. 增額容積價金之計算方式如下： 申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)。</p>	<p>1. 現行規定係比照 108 年之「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理(以公告現值折算，惟免乘以 1/2)，考量該要點為符母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一規定，折繳代金計算業修正採三家專業估價者查估，並訂定市價查估相關執行機制，爰比照修正增額容積代金計算方式採市價查估。</p> <p>2. 「增額容積價金」依本市都市計畫委員會第 134 次決議修正為「增額容積代金」。</p> <p>3. 考量折繳代金機制試行後將滾動檢討，為維持行政作業之一致性，爰容積代金金額查估相關執行機制準用上要開要點第二項(註 1)、第三項(註 2)及第四項(註 3)規定辦理。</p> <p>註 1：第十點第二項：前項容積代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經高雄市不動產估價師公會(以下簡稱公會)協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。</p>

表 3-2-1 變更內容明細表 (續)

項目	修正後計畫	現行計畫	變更理由
			<p>註 2：第十點第三項：前項協審公會，應將協審人員及機制報受理機關備查，異動時亦同。</p> <p>註 3：第十點第四項：受理機關得委託公會協助辦理下列事項並公告之：</p> <p>(一) 專業估價者遴選作業及建立名冊。</p> <p>(二) 訂定估價報告書格式範本。</p> <p>(三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。</p> <p>(四) 訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。</p>
	(本點刪除)	6. 申請增額容積基地退縮建築設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十三點規定辦理。	配合高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正刪除。
	6. 申請增額容積基地其基準容積達 630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之 15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	7. 申請增額容積基地其基準容積達 630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之 15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。	點次修正。
	7. 有關增額容積之申請及 <u>代金</u> 繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。	8. 有關增額容積之申請及 <u>價金</u> 繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。	點次修正，「增額容積價金」依本市都市計畫委員會第 134 次決議修正為「增額容積代金」。

肆、變更後計畫

第12條 高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積由土地所有權人或公有土地地上權人提出申請，未申請者，依原都市計畫規定辦理。相關規定如下：

1. 本計畫實施增額容積地區，係以鐵路車站為中心，其實施範圍準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點第一款及第二款之適用範圍規定辦理；增額容積申請上限則準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第七點第一款、第二款及第八點第一款、第二款之規定辦理。實施增額容積範圍內原得容積移轉上限可達30%者，為不損及民眾既有權益，其申請增額容積上限維持基準容積之30%。

2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉。申請增額容積之基地，其申請增加之容積應優先以代金折繳，折繳比率不得低於申請增額容積價值之50%；扣除代金折繳後，剩餘之增額容積則得以申請基地所在同一都市計畫區公共設施保留地折抵之。前開以公共設施保留地折抵之增額容積計算公式比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定計算。

前項捐贈之公共設施保留地，以「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第四點指定公共設施保留地項目及停車場用地、捷運設施（系統）用地為限。

建築基地申請增額容積者，應俟申請增加容積額度達可申請上限後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，但容積總量不得超過原基準容積2倍。

3. 申請增額容積基地之條件，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第八點之規定辦理。

4. 申請建築者於支付增額容積代金或捐贈公共設施保留地後，得於高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積實施地區內之可建築土地申請增額容積建築使用。

5. 增額容積代金之計算方式如下：申請增額容積代金=（含增額容積之申請基地價格－未含增額容積之申請基地價格）×折繳代金比率。

前項容積代金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。

6. 申請增額容積基地其基準容積達630%以上者，且申請增額容積量達基準容積之15%以上者，應經高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會核可後始得發照建築。

7. 有關增額容積之申請及代金繳納作業方式等相關規定，由高雄市政府另訂之。

附件一、個案變更認定文件

正 本

檔 號：

保存年限：

高雄市政府 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號6樓
承辦單位：都市發展局都規科
承辦人：陳智帆
電話：07-3368333#2236
傳真：07-3315080
電子信箱：wisesail@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府都市發展局

發文日期：中華民國113年8月16日

發文字號：高市府都發規字第11333772800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：「變更高雄市都市計畫（灣子內地區）細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」、「變更高雄市鳳山細部計畫（配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」）（配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制）案」經本府認定為配合重大建設需要，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府工務局、高雄市政府財政局、高雄市政府都市發展局（都規科）

市長陳其邁

附件二、高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點

中華民國 102 年 3 月 25 日高市府都發規字第 10231303900 號令訂定

中華民國 108 年 7 月 15 日高市府都發規字第 10832657900 號令修正

中華民國 109 年 5 月 7 日高市府都發規字第 10932126100 號令修正

中華民國 113 年 10 月 7 日高市府都發規字第 11334673100 號令修正

中華民國 114 年 1 月 23 日高市府都發規字第 11430385300 號令修正

一、為規範本市容積移轉申請案件之許可條件，並依都市計畫容積移轉實施辦法（以下簡稱本辦法）第四條第一項規定，訂定本要點。

二、容積移轉申請案件之許可條件，除本辦法、都市計畫書或其他法規另有規定外，依本要點之規定。

三、容積移轉申請案件以本府都市發展局為受理機關，並應提送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議。但接受基地屬第六點第五款之土地，且其累計容積不超過百分之九百者，得不提送都設會審議，逕由受理機關審核。

前項累計容積，包含法定容積、增額容積、容積獎勵、容積移轉或依其他法規增加之容積。

容積移轉申請案件審查作業流程，如附圖一。

四、送出基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列土地為限：

（一）經本府公告之歷史建築所定著之土地。

（二）為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

（三）依都市計畫法指定為道路、園道、公園、體育場所、廣場、綠地（帶）、兒童遊樂場用地、排水道用地、溝渠用地或河道用地之私有公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

五、送出基地所有權人依本辦法提出移出容積之意願後，應經送出基地目的事業主管機關許可，並登載於受理機關網站。

前項許可，由各該目的事業主管機關以本府名義為之。

六、接受基地除依古蹟土地容積移轉辦法申請者外，以下列未實施增額容積之土地為限：

（一）以大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為

中心，半徑四百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。

(二) 前款以外，以前款大眾捷運場站、臺鐵捷運化車站及本府指定之交通轉運中心為中心，半徑八百公尺範圍內，街廓完整之住宅區、商業區或特定專用區土地。但範圍外之街廓剩餘面積不足原面積二分之一者，全街廓納入。

(三) 依都市計畫書或其他法規規定得為接受基地之土地。

(四) 面臨十公頃以上已開闢公園用地之住宅區、商業區或特定專用區土地，且連續面臨公園長度在二十五公尺以上或達周界總長度六分之一以上。

(五) 前四款以外之住宅區、商業區或特定專用區土地。

前項第一款至第四款土地之範圍，由本府公告之。

七、接受基地之可移入容積，不得超過下列規定：

(一) 前點第一項第一款及第四款：基準容積之百分之三十。

(二) 前點第一項第二款：基準容積之百分之十五。

(三) 前點第一項第五款：基準容積之百分之十。

(四) 前點第一項第三款：依都市計畫書規定辦理；其未明定者，依前三款規定辦理。

八、接受基地面前應臨接已開闢寬度八公尺以上之都市計畫道路，或臨綠地（帶）並與已開闢八公尺以上都市計畫道路相臨接；其臨接道路面寬應達八公尺以上，且面積達一千平方公尺以上。

接受基地面前臨接之園道用地或道路用地間夾有河道用地、綠地用地、園道用地供人行者，以接受基地側之道路認定其寬度。接受基地之可移入容積量，其上限以臨接計畫道路寬度定之，其規定如下：

(一) 第六點第一項第一款及第四款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十；達十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之二十五；達十五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之三十。

(二) 第六點第一項第二款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上未滿十二公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之十；達十二公尺以上未滿十五公尺者，可移入容積量為基準容積之百分之十二；達十五公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十五。

(三) 第六點第一項第三款之接受基地：可移入容積上限為基準容積之百分之三十者，依第一款規定辦理；可移入容積上限為基準容積之百分之十五者，依第二款規定辦理。

(四) 第六點第一項第五款之接受基地：已開闢之計畫道路寬度達八公尺以上者，可移入容積量為基準容積之百分之十。

前項接受基地臨接已開闢計畫道路之寬度，由道路主管機關認定之。

九、接受基地應優先適用容積移轉並達可移入容積之百分之八十後，始得申請容積獎勵。

前項容積獎勵累計不得超過基準容積之百分之二十。

前二項規定，於依都市更新條例或於中華民國一百十六年五月三十一日前依都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不適用之。

十、申請移入容積之接受基地，得依本辦法第九條之一規定折繳代金。容積移轉代金金額＝（含折繳代金移入容積之接受基地價格－未含折繳代金移入容積之接受基地價格）。

前項容積移轉代金，其金額由本府委託三家以上專業估價者查估，並經高雄市不動產估價師公會（以下簡稱公會）協審後採中位數評定；其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項協審公會，應將協審人員及機制報受理機關備查；異動時，亦同。受理機關得委託公會協助辦理下列事項，並由受理機關公告之：

(一) 專業估價者遴選作業及建立名冊。

(二) 訂定估價報告書格式範本。

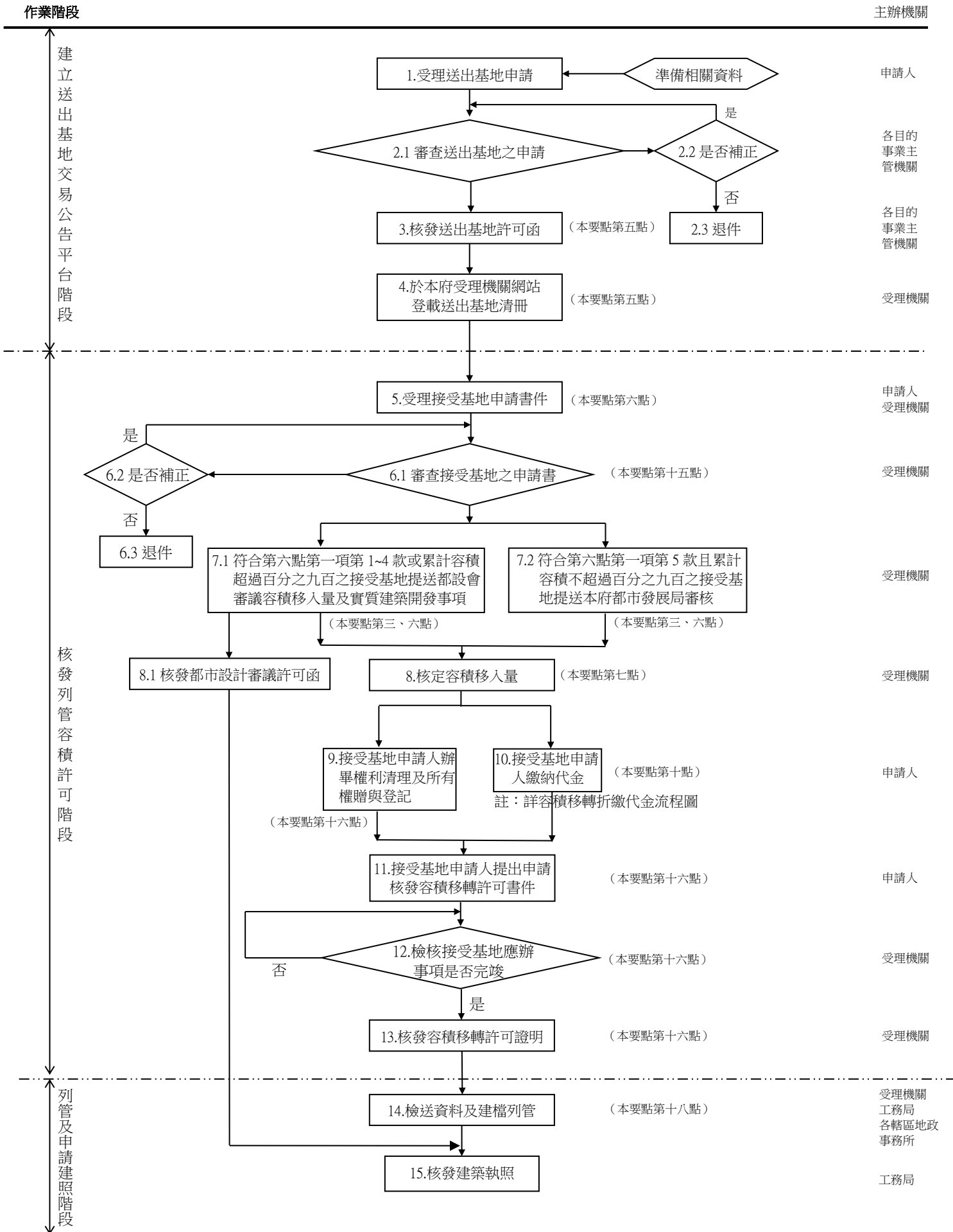
(三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。

(四) 訂定估價師公會協審及專業估價者收費標準。

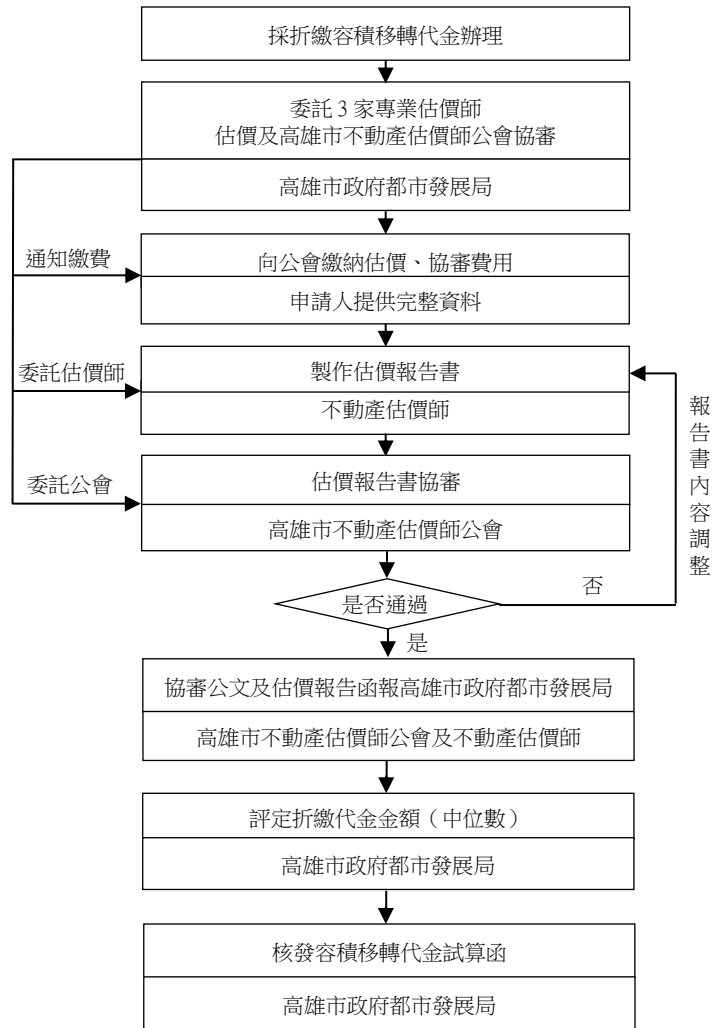
容積移轉折繳代金作業流程，如附圖二。

- 十一、接受基地之地下室開挖率，以不超過百分之八十為原則。但因基地條件特殊且符合建築基地綠覆率規定者，得提出基地保水及植栽綠化具體對策，並提送都設會審議通過後，酌予提高開挖率。
- 十二、接受基地之綠覆率，不得小於百分之八十。
前項綠覆率，以綠覆面積佔法定空地之百分比計算之。
- 十三、接受基地應設置雨水貯集設施，並依高雄市綠建築自治條例第十四條規定辦理。
- 十四、送出或接受基地之土地在二筆以上者，其公告土地現值按申請當期各筆土地公告現值及面積加權平均計算之。
接受基地之土地在二筆以上且位於不同土地使用分區者，其容積率按各筆土地面積加權平均計算之。
- 十五、申請容積移轉，應檢具本辦法第十六條所定文件及第五點許可證明文件向本府都市發展局提出申請。但屬第六點第一項第一款至第四款之接受基地者，並應檢具接受基地鄰近地區公共設施服務品質與交通影響之分析資料。
前項規定，於依本辦法第十一條規定再次申請者，亦適用之。
- 十六、申請容積移轉案件經審議（核）通過後，除第四點第一款土地外，接受基地所有權人應於限期內完成下列事項，始得由受理機關以本府名義核發容積移轉許可證明：
（一）取得送出基地所有權。
（二）清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。
（三）將送出基地贈與本府並辦理移轉登記。
（四）繳納代金完竣。
- 十七、申請容積移轉許可所需之稅捐、規費及其他必要費用，由申請人負擔。
- 十八、容積移轉許可證明核發後，受理機關應將相關資料送本府建築主管機關、使用分區證明核發機關及土地登記機關，辦理套繪、登錄及建檔管理。
- 十九、第八點自中華民國一百十四年十月七日起施行。

附圖一 高雄市都市計畫容積移轉許可審查作業流程圖



附圖二 容積移轉折繳代金流程圖



附件三、高雄市都市計畫委員會114年8月28日
第134次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 114 年 8 月 28 日 第 134 次會議紀錄

一、時間：114年8月28日（星期四）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳秀凌

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴、王委員啓川、陳委員彥仲、陳委員勁甫、賴委員碧瑩、林委員漢良、戴委員佐敏、李委員子璋、簡委員仔貞、羅委員必達、吳委員文彥(王屯電代)、楊委員欽富、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟、鄭委員泰昇(請假)、白委員金安(請假)、張委員淑貞(請假)、蔡委員厚男(請假)、張委員慈佳(請假)、許委員阿雪(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

財政部國有財產署南區分署	(請假)
國防部政治作戰局	莊濬懋
高雄市政府捷運工程局	黃俊翰、張伯璋、 許嘉玲、陳宇新
高雄市政府法制局	張瑞霖、李曼榕
高雄市政府工務局(建管處)	(未出席)
高雄市政府工務局	陳秋慧
高雄市政府財政局	呂仲浚
高雄市政府工務局公園處	羅藥元
高雄市政府交通局	黃祖揚、黎美君
邱柏文君	邱柏文、龔俊仁、 洪建翔、蔡明儒、 龔政華

高雄市政府都市發展局

薛淵仁、鄭明書、
胡怡鶯、李 薇、
薛政洋、陳智帆、
林志鴻、陳盈儒、
陳秀凌、賴欣愉、
宋彥廷、許薰文、
黃泰維、蔡宗霈

(三) 高雄市議會：無

(四) 公民或團體列席人員：無

(五) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高雄市都市計畫（灣子內等12處地區）細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合本市容移要點變更土地使用分區管制）案、變更高雄市鳳山細部計畫（配合高雄環狀輕軌捷運建設計畫實施增額容積）（配合本市容移要點變更土地使用分區管制）案

決 議：

(一) 本案自107年3月15日公告實施環狀輕軌增額容積，原係考量都市整體容積管控及後續執行一致性，條文多準用或比照「高雄市審查容積移轉申請案件許可要點」訂定。今市府依據監察院糾正及內政部函示依「都市計畫容積移轉實施辦法」修訂前開要點規定，將代金計算方式由公告現值改為市價，並於113年10月7日發布實施。

爰捷運局續依都市計畫法第27條第1項第4款規定提案

辦理都市計畫變更，經委員討論後，原則同意修正增額容積代金以市價查估等相關內容；另為兼顧捷運場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地佈建，並確保環狀輕軌增額容積財務平衡，同意增列增額容積代金可部分以公共設施保留地折抵，惟應優先以代金折繳，且代金折繳比率不得低於申請增額容積價值之50%，其餘部分得以申請基地同一都市計畫區內之公共設施保留地折抵。

(二) 本案除依下列意見修正外，其餘同意照專案小組建議意見通過(詳附錄一)。

- 1、為避免計畫執行落差，本案應於捷運局完成修訂「高雄市政府審查環狀輕軌增額容積申請案件許可要點」後，再予核定及實施。
- 2、土地使用管制要點第三點為避免公共設施保留地折抵認定疑慮，本次提會修正條文再予酌修；並於第六點代金計算公式酌修文字以資明確，修正內容詳附表一。
- 3、計畫書誤繕及缺漏部分，如「增額容積價金」改為「增額容積代金」、「比例」改為「比率」等，請提案單位更正，並授權都發局檢核確認。
- 4、公開展覽期間公民或團體建議意見，依本次提會修正研析意見通過(詳附表二)。

第二案：變更高雄市都市計畫(灣子內地區)細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」)(配合危老條例及本市容移要點變更土地使用分區管制)案、變更高雄市鳳山細部計畫(配合交通部「高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫—增額容積」)(配合危老條例及本市容

移要點變更土地使用分區管制)案

決 議：

(一) 本案自108年4月11日公告實施高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積，原係考量都市整體容積管控及後續執行一致性，條文多準用或比照「高雄市審查容積移轉申請案件許可要點」訂定。今市府依據監察院糾正及內政部函示依「都市計畫容積移轉實施辦法」修訂前開要點規定，將代金計算方式由公告現值改為市價，並於113年10月7日發布實施。

爰都發局續依都市計畫法第27條第1項第4款規定提案辦理都市計畫變更，且該要點已於109年增訂危老條例申請容積獎勵不受容積上限規定，一併予以修正，經委員討論後，原則同意修正增額容積代金以市價查估等相關內容。

(二) 本案除依下列意見修正外，其餘同意照專案小組建議意見通過(詳附錄二)。

- 1、本案修訂之土地使用管制內容，以及本次提案比照環狀輕軌實施增額容積變更案，原則同意增訂增額容積代金外亦得採公共設施保留地折抵，惟應優先以代金折繳，且代金折繳比率不得低於申請增額容積價值之50%，其餘部分得以申請基地同一都市計畫區內之公共設施保留地折抵。另計畫書誤繕及缺漏部分，請提案單位檢核更正。
- 2、土地使用管制要點第二點為避免公共設施保留地折抵認定疑慮，本次提會修正條文再予酌修；並於第五點代金計算公式酌修文字以資明確，修正內容詳附表三。
- 3、計畫書誤繕及缺漏部分，如「增額容積價金」改為「增額容積代金」、「比例」改為「比率」等，請提案單位檢核

更正。

- 4、考量公開展覽草案尚無前開採公共設施保留地抵付規定，請依照都市計畫法第19條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情案與變更案無直接關係者，則免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。
- 5、為避免計畫執行落差，本案應於都發局完成修訂「高雄市政府審查高雄鐵路地下化延伸鳳山計畫增額容積申請案件許可要點」後，再予核定及實施。

第三案：變更高雄市都市計畫（前金、新興、苓雅地區）細部計畫（配合捷運黃線BSS3主變電站）土地使用分區管制案
決 議：

本案鄰近捷運黃線Y15站，係西側供電系統之關鍵節點，為提供即時供電與負載調配之功能，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定變更土地使用分區管制要點，以滿足主變電站設置之需求，確保捷運系統營運穩定。除依下列意見修正外，其餘同意照公展草案通過。

- （一）考量綠地用地基地完整性，將苓雅區苓雅寮段989-5地號土地納入變更範圍。
- （二）基地自海邊路、永平路道路境界線退縮5公尺建築；另基地北側因鄰接綠地不再退縮建築。
- （三）考量本案相鄰之綠2用地未來發展需求，本案納入都市設計審議範圍，並經都設會審議通過後始得發照建築。
- （四）有關都發局初核意見所提公展計畫書內容誤繕部分，請提

案單位更正，並授權都發局檢核確認。

(五) 考量變更範圍調整，請依照都市計畫法第19條規定，另案補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情案與變更案無直接關係者，則免再提會審議；公开展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

附帶決議：

考量基地北側鄰近住宅社區，請捷運局未來配合工務局公園處於綠地開闢規劃配置植栽喬木綠化，以兼顧行人遮蔭及社區隔離綠帶之需求。

七、報告案件：

第一案：配合高雄都會區大眾捷運系統黃線建設計畫都市計畫變更案(Y6、Y18站)涉及變更負擔回饋容積增量計算報告案

決 議：

本案係依114年5月28日本會第131次會議決議，重新檢視捷運黃線(第三階段)(Y6、Y18站)案變更負擔回饋之容積增量計算，經捷運局及都發局釐清後，爰提會報告修正Y6、Y18站變更負擔比率，報告內容洽悉(詳附表四)，並依提會修正內容續提內政部都委會審議。

第二案：申請劃定高雄市新興區新興段一小段918地號等63筆土地為更新地區及訂定都市更新計畫書

決 議：

洽悉，原則支持本案以公有土地帶動私有土地方式持續推動都市更新，惟考量本案尚有居民意願、國產署土地占用戶安

置、單元劃設基準及單元一公辦可行性，以及是否指定捐贈公益設施等議題待釐清，請主管機關都市發展局於提議人現行所提計畫基礎上增補都市更新計畫內容，再循都市更新條例第9條程序辦理。

八、散會(下午4時)

附錄二、審議案第二案專案小組建議意見

- (一)本案比照 109 年及 114 年修訂之高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點變更修訂本市都市計畫（灣子內等 12 處）細部計畫及鳳山細部計畫之土地使用分區管制內容，建議第一、六、七、八點照今日提案內容通過，第二點容積增額上限請將「且不得超過原基準容積 2 倍」修正為「但容積總量不得超過原基準容積 2 倍」，餘依公展草案通過。
- (二)本案是否比照環狀輕軌實施增額容積變更案，除代金外亦可採公共設施保留地抵付，請市府考量機制適用之一致性、實務執行可行性及不溯及既往等原則評估是否增訂。如有增訂必要，請參考環狀輕軌實施增額容積變更案之土管規定研訂，並備妥具體條文內容及抵付計算說明，提大會審議。

附表三、審議案第二案土地使用管制要點第二、第五點修正對照表

項目	現行計畫	修正後計畫	本次提會修正	變更理由	市都委會決議
土地使用分區管制要點	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，且不得超過原基準容積2倍。</p>	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉，建築基地申請增額容積達80%後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例規定申請容積獎勵者，不在此限。</p>	<p>2. 本計畫實施增額容積地區不得適用容積移轉。<u>申請增額容積之基地，其申請增加之容積應優先以價金折繳，折繳比例最低不得低於申請增額容積價值之50%；剩餘部分則得以申請基地所在同一都市計畫區公共設施保留地折抵之。</u>前開以公共設施保留地折抵之增額容積計算公式比照「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條規定計算。</p> <p><u>前項捐贈之公共設施保留地，以「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第四點指定公共設施保留地項目及停車場用地、捷運設施(系統)用地為限。</u></p> <p><u>建築基地申請增額容積者，應俟申請增加容積額度達可申請上限後，始得申請高雄市其他容積獎勵規定，各種容積合計增加總量不得超過原基準容積之50%，但依都市更新條例</u></p>	<p>1. 為兼顧鐵路地下化場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，同時兼顧鐵路地下化增額容積財務之平衡，鐵路地下化增額容積50%以價金折繳後，剩餘部分得以公共設施保留地折抵，惟兩者合計不得超過鐵路地下化增額容積之申請上限。</p> <p>2. 考量鐵路地下化增額容積籌措建設財源之政策需求，為加強增額容積之實現率，故調整申請增額容積額度應達可申請上限後，始得申請其他容積獎勵規定。</p> <p>3. 基於規定之一致性，增列依都市危險及老舊建築物加速重建條例申請容積獎勵者，不受容積獎勵上限限制。</p>	<p>為避免公共設施保留地折抵認定疑慮，除修正文字為：「…(略)」，其申請增加之容積應優先以價金折繳，折繳比率最低不得低於申請增額容積價值之50%；扣除代金折繳後，剩餘之增額容積則得以申請基地所在同一都市計畫區公共設施保留地折抵之。…(略)」外，其餘照提會修正內容及變更理由通過。</p>

			或都市危險及老舊建築物加速重建條例規定申請容積獎勵者，不在此限，但容積總量不得超過原基準容積2倍。	
5. 增額容積價金之計算方式如下： <u>申請增額容積價金=申請基地面積×申請基地當期公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)</u> 。	5. 增額容積價金之計算方式如下： <u>申請增額容積價金=含增額容積之申請基地價格-未含增額容積之申請基地價格。</u> <u>前項容積價金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。</u>	5. 增額容積價金之計算方式如下： <u>申請增額容積價金=(含增額容積之申請基地價格-未含增額容積之申請基地價格)×折繳價金比例。</u> <u>前項容積價金，其金額查估相關執行機制準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點第二項、第三項及第四項之規定辦理。</u>	現行規定係比照108年之「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十點之折繳代金計算方式辦理，考量該要點為符合母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第九條之一規定，折繳代金計算業修正採三家專業估價者查估，並訂定市價查估相關執行機制，爰比照修正增額容積價金計算方式採市價查估。	除「比例」改為「比率」外，其餘照提會修正內容及變更理由通過。

附件四、113年1月4日內授國都字第1130800077號

內政部函示

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(國土署)
聯絡人：蔡宛蓉
聯絡電話：(02)87712609
電子郵件：ag0791@cpami.gov.tw
傳真：(02)87712624

受文者：高雄市政府

發文日期：中華民國113年1月4日
發文字號：內授國都字第1130800077號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明一 (1131002839_1130800077_113D2000571-01.pdf)

主旨：有關貴府依都市計畫容積移轉實施辦法第9條之1辦理折繳
代金，以公告土地現值作為代金金額，已與該辦法規定有
間，請儘速提供修正結果1案，請查照。

說明：

- 一、依據本部112年8月8日內授營都字第1120810511號函辦理，
並檢附該函影本1份。
- 二、本案前經上開本部函說明五略以：「..... 貴府為執行容
積移轉訂定之審查許可要點規定，以公告土地現值作為折
繳代金金額，已與本辦法第9條之1規定有間，請檢討修
正，並於3個月內函報修正結果至本部」。查貴府迄未提供
修正結果，請儘速檢討修正要點規定並將相關辦理情形提
供本部，以資妥適。

正本：高雄市政府、屏東縣政府

副本：

