

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
計畫書

高雄市政府
中華民國115年3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	
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	高雄市政府捷運工程局	
座 談 會	本案無涉及私有土地取得，依都市計畫草案辦理公開展覽前應注意事項第4點 規定，免辦理座談會。	
本案公開展覽 起 訖 日 期	民國114年3月7日起至114年4月7日止，並刊登於民國114年3月8日、114年3月 9日、114年3月10日分別刊登於自由時報G1就業商機分類廣告版及中華日報 C2分類廣告版	
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	民國114年3月19日(星期三)上午10時0分整假本市三民區公所5樓會議室。 民國114年3月19日(星期三)下午2時0分整假本市前鎮區公所4樓會議室。 民國114年3月20日(星期四)上午10時0分整假本市苓雅區公所5樓會議室。 民國114年3月20日(星期四)下午2時0分整假本市鹽埕區公所9樓會議室。 民國114年3月21日(星期五)上午10時0分整假本市鼓山區公所3樓簡報室。 民國114年3月21日(星期五)下午2時0分整假本市左營區公所5樓第一會議室。 民國114年3月24日(星期一)上午10時0分整假本市前金區公所4樓會議室。 民國114年3月24日(星期一)下午2時0分整假本市新興區公所5樓第一會議室。 民國114年3月25日(星期二)上午10時0分整假本市鳳山區公所4樓會議室。	
人民團體對本 案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
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.....	1
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.....	6

參、變更原則與變更內容

一、變更原則.....	11
二、變更內容.....	11

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	2
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	3
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

配合高雄捷運紅橘線營運與市區鐵路地下化建設工程，市府積極推動環狀輕軌捷運建設，民國101年11月26日經行政院核定「高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫」，期透過高雄環狀輕軌捷運建設打造完整大眾運輸路網，並連結亞洲新灣區、高雄多功能經貿園區及市區內各項重大建設，帶動大高雄市整體發展契機。

基於大眾運輸導向發展（Transit Oriented Development，TOD）之精神，結合緊密城市（Compact City）、總量管理（Total Quantity Control）與智慧型成長管理（Smart Growth）之概念，以「增額容積」方式提高輕軌捷運車站周邊土地使用強度，鼓勵大眾運輸場站周邊朝高強度土地使用發展，形塑以輕軌捷運車站為中心之大眾運輸生活圈，解決市區交通擁塞與空氣污染等問題。同時可將開發者申請增額容積所繳納之代金納入環狀輕軌捷運建設之財務挹注範圍，提高其財務自償率，減緩政府財政壓力。

本市於107年公告實施「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）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）土地使用分區管制案」（以下稱環狀輕軌增額容積），其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。代金訂定方式係參酌容移要點第十點採以公告現值之計算方式辦理。

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，故同步檢討環狀輕軌增額容積代金計算規定。

綜上，本市為利後續本案土管要點執行之一致性，比照容移要點修正修訂代金計算方式改為市價辦理，另為兼顧捷運場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，同時兼顧環狀輕軌增額容積財務之平衡，開放部分增額容積代金得以公共設施保留地折抵。本計畫依都市計畫法第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」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、計畫範圍與面積

(一) 計畫範圍

為提升高雄環狀輕軌捷運建設之增額容積收益，滿足「高雄環狀輕軌捷運建設修正計畫」核定之自償性經費，環狀輕軌增額容積應與本市容積移轉實施制度一致，以輕軌捷運車站周圍0-400公尺、400-800公尺為界線，實施範圍內之住宅區、商業區與特定專用區所座落之完整街廓為本計畫範圍；若為非完整街廓，但位於界線內之面積超過街廓總面積之50%者，亦納入計畫範圍。本次變更範圍為鳳山細部計畫之部分第三之一種住宅區，面積約21.29公頃，如圖1-3-1所示。

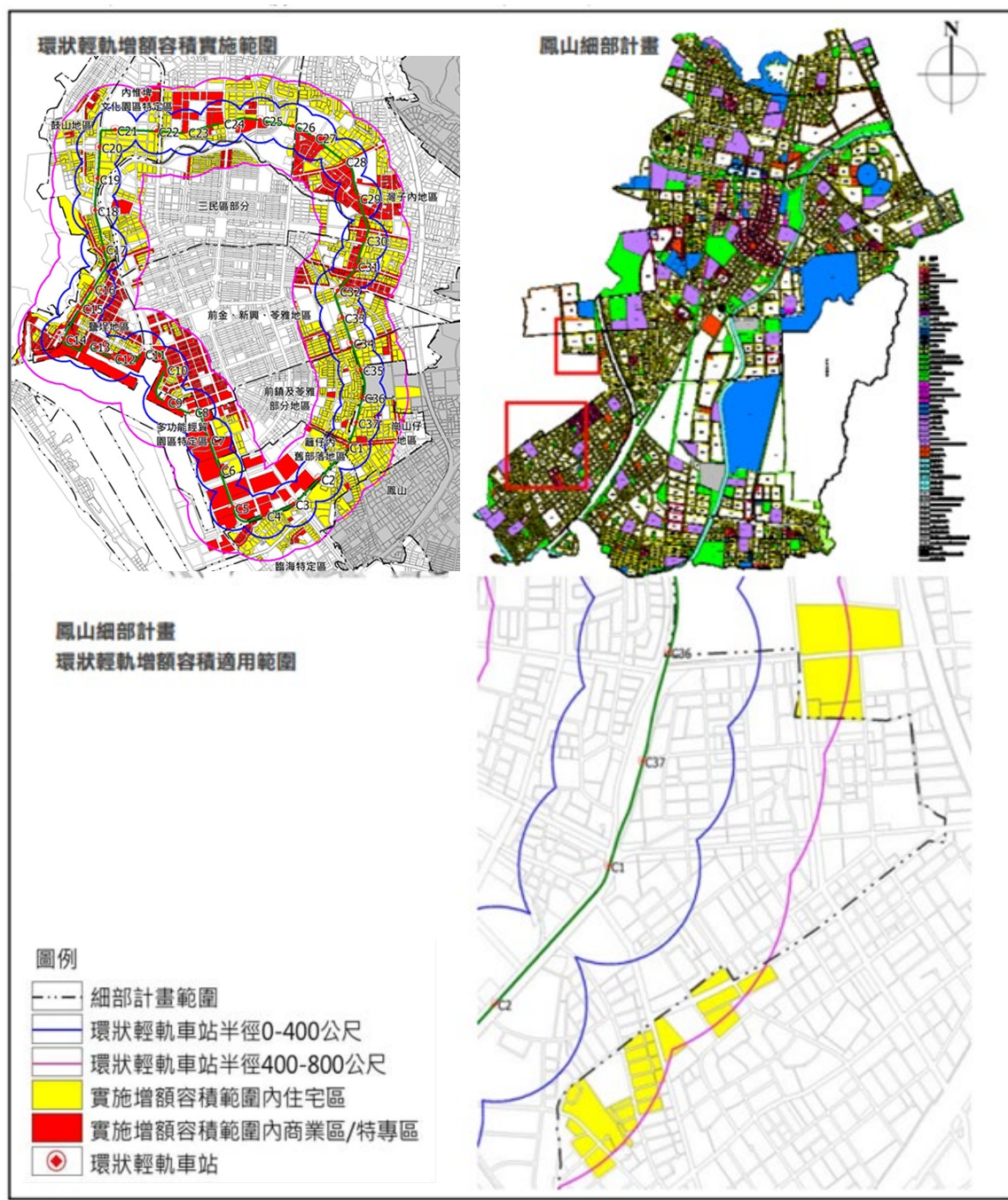


圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

貳、現行都市計畫概要

一、現行都市計畫

環狀輕軌增額容積實施範圍係以環狀輕軌捷運建設車站為中心，半徑0至400公尺及400至800公尺之範圍，涵蓋13處特定區及細部計畫區（灣子內地區、凹子底地區、內惟埤文化園區特定區、鼓山地區、三民區部分、鹽埕地區、前金、新興、苓雅地區、前鎮及苓雅部分地區、崗山仔地區、高雄多功能經貿園區特定區、籬子內舊部落地區、臨海特定區及鳳山等計畫）內之住宅區、商業區及特定專用區，計畫範圍總面積為1,302.94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		面積（公頃）	佔各分區百分比（%）	佔總面積百分比（%）	
0 至 400 公尺	住宅區	第二種住宅區	7.41	1.19	0.57
		第三種住宅區	106.73	17.08	8.19
		第四種住宅區	106.57	17.06	8.18
		第五種住宅區	71.93	11.51	5.52
		特定第五種住宅區	43.07	6.89	3.31
		小計	335.71	53.74	25.77
	商業區	第二種商業區	2.95	0.47	0.23
		第三種商業區	39.59	6.34	3.04
		商業區(整)	0.39	0.06	0.03
		第四種商業區	55.3	8.85	4.24
		第五種商業區	52.8	8.45	4.05
		港埤商業區	5.67	0.91	0.44
		小計	156.7	25.08	12.03
	特定專用區	第一種特殊商業區	0.35	0.06	0.03
		第二種特殊商業區	16.86	2.70	1.29
		第三種特殊商業區	15.23	2.44	1.17
		特定商業專用區(整)	7.99	1.28	0.61
		第一種特定經貿核心專用區	2.8	0.45	0.21
		第二種特定經貿核心專用區	2.74	0.44	0.21
		第三種特定經貿核心專用區	4.68	0.75	0.36
第四種特定經貿核心專用區		19.59	3.14	1.51	
第五種特定經貿核心專用區		22.44	3.59	1.72	
第六種特定經貿核心專用區		6.16	0.99	0.47	
第七種特定經貿核心專用區		33.5	5.36	2.57	
小計	132.34	21.18	10.15		
合計		624.75	100.00	47.95	

表 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區面積一覽表（續）

土地使用分區		面積 (公頃)	佔各分區百分比 (%)	佔總面積百分比 (%)	
400 至 800 公尺	住宅區	住宅區（註）	0.55	0.08	0.04
		住宅區	8.86	1.31	0.68
		第二種住宅區	6.36	0.94	0.49
		第三種住宅區	141.38	20.85	10.85
		第三之一種住宅區	21.29	3.14	1.64
		第四種住宅區	197.94	29.19	15.19
		第四種住宅區（附）	0.23	0.03	0.02
		第五種住宅區	48.53	7.16	3.72
		特定第五種住宅區	14.86	2.19	1.14
		小計	440	64.88	33.77
	商業區	第一種商業區	0.12	0.02	0.01
		第二種商業區	7.17	1.06	0.55
		第三種商業區	16.75	2.47	1.28
		第四種商業區	68.05	10.03	5.22
		第五種商業區	48.55	7.16	3.73
		小計	140.64	20.74	10.79
	特定專用區	特定商業專用區	6.44	0.95	0.49
		第二種特殊商業區	26.8	3.95	2.06
		第三種特殊商業區	21.31	3.14	1.64
		特定第四種商業區	6.27	0.92	0.48
		第四種特定經貿核心專用區	16.76	2.47	1.29
		第五種特定經貿核心專用區	12.35	1.82	0.95
		第六種特定經貿核心專用區	7.62	1.12	0.58
		小計	97.55	14.38	7.49
	合計		678.19	100.00	52.05
	總計		1,302.94	—	100

註1：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。

註2：0至400公尺之「商業區（整）」位於鹽埕地區細部計畫內。

註3：0至400公尺之「特定第四種商業區」位於內惟埤文化園區特定區計畫內。

註4：400至800公尺之「住宅區」、「住宅區（註）」位於臨海特定區計畫內。

註5：400至800公尺之「第三之一種住宅區」位於鳳山細部計畫內。

註6：400至800公尺之「特定商業專用區」位於三民地區細部計畫內。

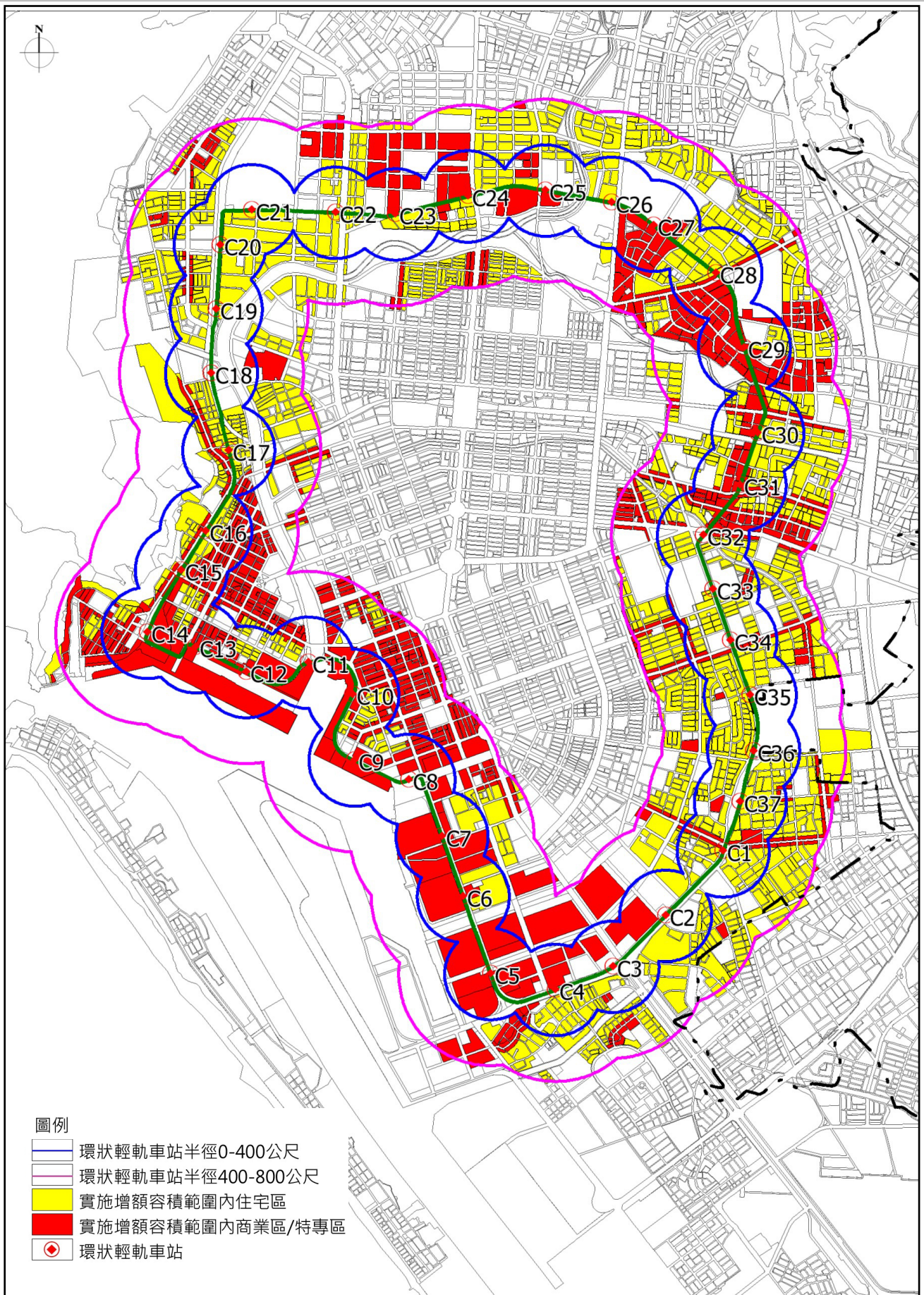


圖 2-1-1 計畫範圍內各土地使用分區分布示意圖

二、土地使用分區管制

(一) 條文內容說明

於原高雄市12處計畫區及原高雄縣1處計畫區實施之環狀輕軌增額容積土地使用分區管制要點，條文內容於下表2-2-1逐項說明。

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
一	環狀輕軌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。	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，即未申請環狀輕軌增額容積者得僅申請容積獎勵。
二	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，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>1. 定義實施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。</p> <p>2. 配合歷次專案小組決議及與相關公會研商會議討論後，原則比照本市容積移轉實施方式，故調整實施增額容積範圍。</p> <p>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%。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>註3：第七點第一款：基準容積之百分之三十。</p> <p>註4：第七點第二款：基準容積之百分之十五。</p>

表 2-2-1 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
三	<p>本計畫實施環狀輕軌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>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容，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，修正第三點，增列申請都市危險及老舊建築物加速重建條例獎勵者，不受優先申請增額容積及容積增加總量之限制，並訂定上限不得超過原基準容積 2 倍。</p>
四	<p>申請環狀輕軌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</p>

表 2-2-1 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
		<p>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>
五	申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌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。
六	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）。
七	申請環狀輕軌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. 有關環狀輕軌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>

表 2-2-1 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
		<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。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>
八	<p>申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達 630%以上且申請增額容積達基準容積之 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。</p>	<p>實施環狀輕軌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。</p>
九	<p>有關環狀輕軌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。</p>	<p>賦予後續訂定相關申請作業要點之法源依據。</p>

(二) 土地使用分區管制要點

本計畫土地使用分區管制應依下列增列之規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- (一) 環狀輕軌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。
- (二) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，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%。
- (三) 本計畫實施環狀輕軌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。
- (四) 申請環狀輕軌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。
- (五) 申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌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。
- (六) 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×申請基地公告現值×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)。
- (七) 申請環狀輕軌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。
- (八) 申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達630%以上且申請增額容積達基準容積之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。
- (九) 有關環狀輕軌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) 因應高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點修正容積代金計價方式，修正增額容積代金計算公式

本市容積移轉折繳代金計算標準為符合母法「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，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。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，故本次同步修正增額容積代金計算方式，且維持行政作業之一致性，增額容積代金查估相關執行機制準用上要開要點第二項、第三項及第四項規定辦理。

(二) 為兼顧捷運場站周邊公共設施、開放空間、綠地的布建，環狀輕軌增額容積得以公共設施保留地折抵

增額容積收取代金以挹注捷運財務為目標，但因TOD高強度的發展下，應更重視場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，因此捐贈公共設施土地，可調解輕軌周邊高容積開發下所產生之外部性，同時兼顧環狀輕軌增額容積財務之平衡，讓增額容積制度可以在TOD場站周邊發揮效益，故增訂環狀輕軌增額容積50%應以代金折繳後，剩餘部分得以公共設施保留地折抵，惟兩者合計不得超過環狀輕軌增額容積之申請上限。

二、變更內容

變更內容與變更理由詳表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二點	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，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%。	本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，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%。	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。

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>土地使用管制要點第三點</p>	<p>本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉。<u>申請環狀輕軌增額容積之基地，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>本計畫實施環狀輕軌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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為兼顧捷運場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，同時兼顧環狀輕軌增額容積財務之平衡，環狀輕軌增額容積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環狀輕軌增額容積之申請上限。 2. 考量環狀輕軌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。 3. 修正「增額容積價金」改為「增額容積代金」。
<p>土地使用分管制要點第五點</p>	<p>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，得於環狀輕軌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>申請建築者於支付或捐贈增額容積價金後，得於環狀輕軌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>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合土地使用管制要點第三點增訂公共設施保留地捐贈之形式，以折抵部分環狀輕軌增額容積之代金。 2. 修正「增額容積價金」改為「增額容積代金」。
<p>土地使用分管制要點第六點</p>	<p>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>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>	<ol style="list-style-type: none"> 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

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
土地 使用 分區 管制 要點 第六 點			<p>增額容積代金計算方式採市價查估。</p> <p>2. 修正「增額容積價金」改為「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> <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>
土地 使用 分區 管制 要點 第七 點	(本點刪除)	申請環狀輕軌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。

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
土地使用分區管制要點第八點	申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達 630% 以上且申請增額容積達基準容積之 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。	申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達 630% 以上且申請增額容積達基準容積之 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。	點次修正為第七點。
土地使用分區管制要點第九點	有關環狀輕軌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。	有關環狀輕軌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。	1. 點次修正為第八點。 2. 修正「增額容積價金」改為「增額容積代金」。

註：非屬本表所列變更者，仍以現行計畫為準。

肆、變更後計畫

本計畫土地使用分區管制應依下列增列之規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定：

- (一) 環狀輕軌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。
- (二) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區，係以環狀輕軌車站為中心，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%。

- (三) 本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉。申請環狀輕軌增額容積之基地，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。

- (四) 申請環狀輕軌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。
- (五) 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，得於環狀輕軌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。
- (六) 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。

-
- (七) 申請環狀輕軌增額容積基地其基準容積達630%以上且申請增額容積達基準容積之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。
- (八) 有關環狀輕軌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

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10樓

承辦單位：捷運工程局開發路權科

承辦人：許嘉玲

電話：(07)3368333分機5103

傳真：(07)3314366

電子信箱：pm200121@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府捷運工程局

發文日期：中華民國113年9月2日

發文字號：高市府捷開字第11331784800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

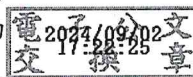
附件：都市計畫書1份、核准簽影本

主旨：檢送「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」及「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」計畫書各乙份，請查照。

說明：本案依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理，簽奉辦理個案變更，請續辦都市計畫變更程序。

正本：高雄市政府都市發展局

副本：高雄市政府捷運工程局



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。

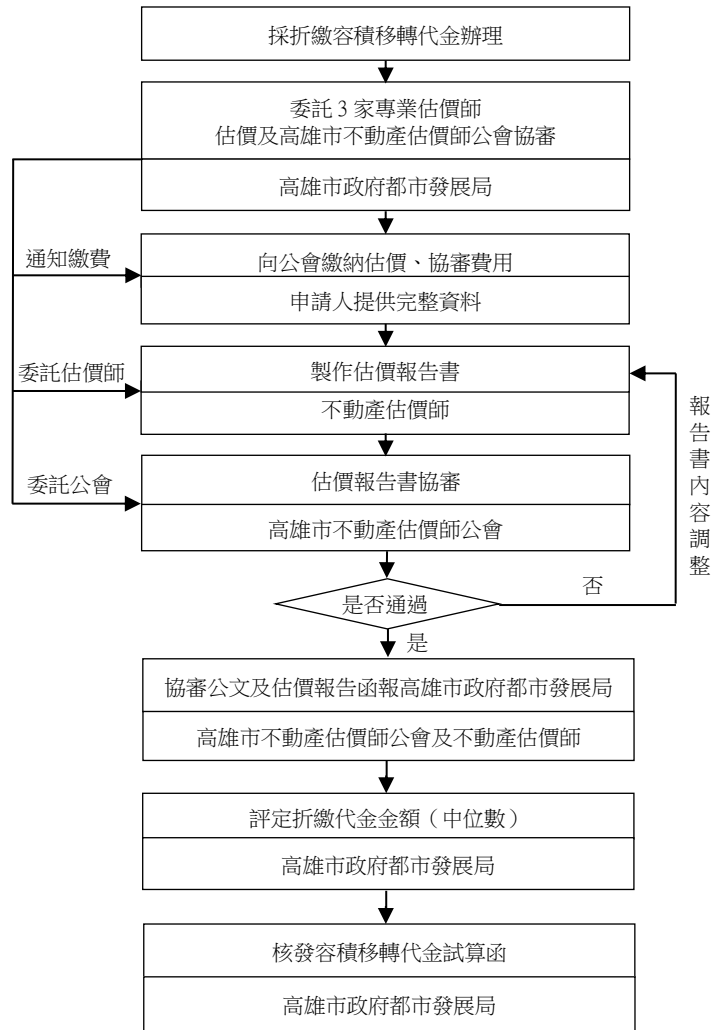
(三) 估價報告書協審、複審及爭議處理事項。

(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)

附錄一、審議案第一案專案小組建議意見

- (一)本案比照 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，除土管要點第三點建議依下列意見修正外，餘依公展草案通過：
- 1、請補充納入現行計畫土管要點所載之「本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉」等條文內容。
 - 2、為避免公共設施保留地抵付計算疑義，請將「剩餘部分則得以申請基地所在同一都市計畫區之等價值公共設施保留地抵付之」內之「等價值」等字刪除。
 - 3、增額容積計算公式內容，請改為「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」。
 - 4、得抵付之公共設施保留地項目，除提案單位捷運局增列之停車場及捷運設施用地等項目外，請將本市容移要點第四點所列之十項公共設施保留地項目全數列入。
 - 5、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」。
- (二)今日所提修正之 TOD 項目折抵規定，執行細節尚待研議，且實務執行恐有困難，建議另案研議；另是否限定以場站 800 公尺範圍內之公保地優先折抵規定，建議捷運局與市府相關局處先研議釐清是否符合 TOD 發展與改善場站周邊環境原意及是否可執行等事宜，倘確實有增訂必要，請捷運局備妥具體條文內容及模擬示範說明，提大會審議。
- (三)公開展覽期間公民或團體陳情意見，涉及以市價做為計算基準之意見，因本案係依高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點規

定訂定土地使用管制要點內容，為利陳情人瞭解本次修訂背景，研析意見請補充敘明本案係依監察院函示請市府修訂容移要點之計價基準改以市價方式，又除本市外之其他五都均已依市價執行，為配合容移要點修訂，故辦理變更本案土管內容修訂；餘照市府研析意見通過。

附表一、審議案第一案土地使用管制要點第三、第六點修正對照表

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
<p>土地使用分區管制要點第三點</p>	<p>本計畫實施環狀輕軌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>本計畫實施環狀輕軌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><u>本計畫實施環狀輕軌增額容積地區不得適用容積移轉。申請環狀輕軌增額容積之基地，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。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、捷運設施用地為限。</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</u></p>	<p>1. 為兼顧捷運場站周邊公共設施、公益設施、開放空間、綠地的布建，同時兼顧環狀輕軌增額容積財務之平衡，環狀輕軌增額容積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環狀輕軌增額容積之申請上限。 2. 考量環狀輕軌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>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>

			<p>，<u>但容積總量不得超過原基準容積2倍。</u></p>		
<p>土地使用分區管制要點第六點</p>	<p>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></p>	<p>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></p>	<p>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></p>	<p>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。</p>	<p>除「比例」改為「比率」外，其餘照提會修正內容及變更理由通過。</p>

附表二、審議案第一案公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
1	高雄市議員林智鴻服務處	反對土地容積移轉增額代金以市價計算。	土地容積移轉增額代金若改以市價計算，將導致土地開發成本增加。由於目前房屋市場主流多屬小宅，若改為市價計算代金，產生的土地開發成本攤提到房價，將導致房價提高，因此反對改以市價計算土地容積移轉增額代金。	<p>考量直轄市、縣（市）之容積移轉計算，均已依母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1規定，改採以市價計算代金，且本市依監察院糾正意見、審計部意見及113年1月4日內政部函示，於113年10月7日修正「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，基於行政行為一致性與公平性，故同步檢討增額容積制度代金之計算，說明如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 參酌本府法制局114年8月12日高市法局規二字第11430607100號函之意見，本案於107年3月擬定增額容積土地使用分區管制條文，基於行政行為一致性與公平性之考量，故比照當時(102年版)「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第10點，以基地公告現值作為代金計算標準。惟依監察院糾正意見、審計部意見及內政部113年1月4日內授國都字第1130800077號所示，均認定以公告現值計算，與母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第9條之1有違，並要求應採三家專業估價者查估，是故「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第10點已修正容積移轉代金改採「市價查估」，則本案增額容積代金計算，亦併同配合修正，且經查全省已公告辦理增額容積之直轄市(臺北市、新北市、桃園市)，其代金計算方式皆為市價查估。故本案依中央政策指導與相關法令規範辦理變更土地使用管制內容修訂。 2. 依本案提案單位(本府捷運工程局)114年4月14日高市捷開字第11431062300號函、114年4月28日高市捷開字第11431062100號函表示：本案考量環狀輕軌場站因TOD高強度發展下，對周邊原有之公共設施產生外部性，為有效提升周邊公共設施服務水準並兼顧環狀輕軌增額容積財務平衡，並與本市容積移轉要點制度對齊，於本次變更亦 	照市府研析意見通過。

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
				<p>提供公共設施保留地折抵價金之形式，申請人得於繳納不低於 50%之價金後，剩餘部分採以公共設施保留地捐贈形式折抵。</p> <p>3. 綜前所述，本案為依循「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」，為利本市申請容積移轉代金、增額容積價金估算一致性與公平性，建議維持公開展覽草案辦理。</p>	
2	<p>高雄市大高雄不動產建築開發商業公會</p>	<p>解除現行高雄實施增額容積地區不得適用容積移轉申請規定。</p>	<p>1. 現行「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第六點規定接受基地以未實施增額容積之土地為限，接受基地所有權人無法依基地條件擇一申請，且兩者亦無法疊加，抵觸「都市計畫法高雄市施行細則」第 24 條之 5 規定，亦無法滿足鼓勵大眾運輸導向發展。</p> <p>2. 市府近期擬將增額容積代金比照容積移轉代金計算方式改為市價評估，對於僅能適用增額容積之接受基地所有權人顯未公平。</p>	<p>建議未便採納，理由如下：</p> <p>1. 依本府法制局 114 年 8 月 12 日高市法局規二字第 11430607100 號函表示：本案為細部計畫變更案，有關陳情意見所提「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 6 點與「都市計畫法高雄市施行細則」第 24 條之 5 有無抵觸之問題，尚與本計畫變更範圍無涉，且法令適用是否有抵觸疑義，亦非都市計畫變更程序所應處理事項。</p> <p>2. 參酌本府法制局 114 年 8 月 12 日高市法局規二字第 11430607100 號函之意見，本案於 107 年 3 月擬定增額容積土地使用分區管制條文，基於行政行為一致性與公平性之考量，故比照當時(102 年版)「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 10 點，以基地公告現值作為代金計算標準。惟依監察院糾正意見、審計部意見及內政部 113 年 1 月 4 日內授國都字第 1130800077 號所示，均認定以公告現值計算，與母法「都市計畫容積移轉實施辦法」第 9 條之 1 有違，並要求應採三家專業估價者查估，是故「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第 10 點已修正容積移轉代金改採「市價查估」，則本案增額容積代金計算，亦併同配合修正，且經查全省已公告辦理增額容積之直轄市(臺北市、新北市、桃園市)，其代金計算方式皆為市價查估。本案變更後增額容積與容積移轉之代金計算方式一致，皆為市價查估，符合行政行為一致性與公平性，建議維持公開展</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	市都委會決議
			<p>3. 建議公會與市府協商，就現行已發布實施環狀輕軌增額容積實施地區（包含灣子內等12地區及鳳山細計），應依「都市計畫法高雄市施行細則」第24條之5從其原來都市計畫規定，排除於市價評估。</p> <p>4. 建議爭取解除接受基地優先適用增額容積之限制，而由基地所有權人自行評估基地條件選擇申請容積移轉或增額容積，且基於鼓勵大眾運輸導向發展精神，儘速開放基地所有權人可依「都市計畫法高雄市施行細則」第24條之5規定申請堆疊容積移轉及增額容積。</p>	<p>覽草案辦理。</p> <p>3. 依本府法制局114年8月12日高市法局規二字第11430607100號函表示：按111年12月26日修正發布「都市計畫法高雄市施行細則」第24條之5第1項規定，係明定得申請增額容積者，為以大眾捷運場站、鐵路地下化車站為中心之半徑500公尺範圍內地區，並於該項但書明定修正前已發布實施之都市計畫倘訂有「增額容積實施範圍」者，不受「半徑500公尺範圍內」限制，惟但書並未明文排除增額容積代金之計算方式及其他事項，此觀其修法理由略以：「基於信賴保護原則，本細則修正施行前已發布實施之增額容積實施範圍(環狀輕軌及鐵路地下化鳳山計畫)…從其都市計畫書規定，不受本條第1項前段之限制。」自明。查本案實施環狀輕軌增額容積地區，既為該條修正前已發布實施之都市計畫，則依其但書規定，仍以本計畫書所定半徑0至400公尺內、400至800公尺內地區為申請增額容積之適用範圍，惟增額容積代金之計算方式，並不在排除之列，故陳情意見主張應依該項但書規定排除市價查估乙節，容有誤解。另依本府研析意見第2點說明，本案增額容積代金計算，係配合「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」修正，自屬合法有據。</p> <p>4. 依本案提案單位(本府捷運工程局)114年4月14日高市捷開字第11431062300號函、114年4月28日高市捷開字第11431062100號函表示：依據行政院核定本府各捷運設施之綜規報告，增額容積為自償性收入之重要財源，故本府優先收取增額容積代金為市府既定政策，建議維持公開展覽草案辦理。</p>	

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：

