

高雄市都市更新自治條例

民國 101 年 6 月 21 日高市府都發住字 10103745300 號令制定

第一條 為辦理本市都市更新，促進本市土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境，並增進公共利益，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府都市發展局。

第三條 土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，除都市更新計畫另有規定外，應符合下列規定之一：

一、完整街廓。

二、同一街廓內臨接計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。

三、同一街廓內臨接二條以上之計畫道路且臨接計畫道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在一千平方公尺以上。

四、同一街廓內扣除已建築完成且無礙建築設計或市容觀瞻而無法合併更新之土地後，土地面積在一千平方公尺以上。

五、符合都市更新條例第七條第一項各款規定且土地面積在五百平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接計畫道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防或河川等時，其臨接部分之邊界得視為街廓邊界。

第四條 依前條規定自行劃定之更新單元，其基地內既有建築面積與基地面積之比值，不得小於原法定建蔽率二分之一。

前項建築面積，指建築物外牆最大水平投影面積。但不含陽台及第十三條第二項之舊違章建築以外之違章建築物。

第五條 依第三條規定自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地。

第六條 未劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，除應符合前三條規定外，其更新單元內之建築物及地區環境應符合附表規定，並於都市更新概要或計畫內載明。

前項自行劃定更新單元，應經高雄市都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過。

第七條 下列地區得以整建或維護方式實施都市更新：

- 一、歷史街區。
- 二、商店街區。
- 三、具有公共文化藝術特性建築物。
- 四、大眾捷運系統或鐵路地下化場站周圍地區。
- 五、其他經本府指定亟待更新之地區。

第八條 土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元，以整建或維護方式實施都市更新事業者，其更新單元應至少為一幢建築物。但經本府劃定應實施整建或維護之更新地區，或其他特殊情形經審議會審議通過者，不在此限。

前項自行劃定更新單元，應經審議會審議通過。

第九條 以整建或維護方式實施都市更新事業者，其實施者得由依公寓大廈管理條例規定成立之公寓大廈管理委員會或其他依法設立之機構或團體擔任。

第十條 土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定者，於依都市更新條例第十條規定舉辦公聽會時，應一併通知其他土地及合法建築物所有權人參加。

第十一條 都市更新事業計畫範圍內非屬計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地且鄰近計畫道路已經開闢或另有其他道路可供公眾通行者，得經審議會審議通過後予以廢止或改道。

第十二條 都市更新權利變換之最小分配面積單元基準，由實施者於權利變換計畫中自行擬定並經審議會審議通過。但集合住宅不得小於五十平方公尺。

第十三條 都市更新建築容積獎勵事項，依都市更新條例第四十四條第一項及都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。

都市更新建築容積獎勵辦法第十一條所稱占有他人土地之舊違章建築戶，以中華民國七十三年本府攝影之航測圖登載有案或能提出民國七十三年以前有關機關發給之證明文件者為限。

第十四條 依都市更新條例第四十四條第一項第二款規定經政府指定額外提供之公益設施，其產權應無償登記為本市所有，內容應包括土地、建築物及其他附屬設施。

前項情形，實施者應以本府為申請人，就該公益設施辦理建物所有權第一次登記及土地所有權移轉登記為本市所有。

第一項公益設施項目如下：

- 一、區民活動中心或里民活動中心。
- 二、圖書館、博物館、藝術中心等文化展演設施。
- 三、青少年、兒童、勞工、老人活動及其他社會福利設施。
- 四、大眾運輸、公共自行車場站設施及設備空間。
- 五、其他經審議會審議通過者。

第十五條 依前條規定提供公益設施者，應於更新事業計畫核定前與各該公益設施之目的事業主管機關簽訂行政契約，並於核發使用執照後三個月內完成登記事宜。

前項行政契約應載明得以該契約為強制執行之執行名義。

第十六條 更新單元面積在五千平方公尺以上且申請獎勵容積超過法定容積百分之五十者，其都市更新事業計畫應表明交通影響分析。

第十七條 主管機關為辦理都市更新相關業務，得依下列規定收取費用：

- 一、都市更新事業概要之審核：新臺幣五千元。
- 二、更新團體設立之審核：新臺幣二千元。
- 三、都市更新事業計畫之審議：新臺幣二萬元。
- 四、權利變換計畫之審議：新臺幣二萬元。

前項費用應於申請時繳納，並納入高雄市都市更新與都市發展基金專戶。

第十八條 本自治條例自公布日施行。

附表 高雄市未經劃定應實施更新之地區自行劃定重建都市更新單元建築物及地區環境評估標準表

建築物及地區環境狀況	評估標準	指標
一、建築物窳陋，且非防火構造或鄰棟構間隔不足，有妨害公共安全之虞者。	符合指標（一）或（二）其中之一項及其他指標之二項者	<p>（一）更新單元內屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p> <p>（二）更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。</p> <p>（三）更新單元內各種構造建築物使用已逾下列年期之面積比例達二分之一以上：土磚造、木造、磚造及石造建築物、二十年以上之加強磚造及鋼鐵造、三十年以上之鋼筋混凝土造及預鑄混凝土造、四十年以上之鋼骨鋼筋混凝土造及鋼骨造。</p>
二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨礙交通或公共安全者。	符合指標（二）、（三）或（四）其中之一項及其他指標之二項者	<p>（四）更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p>
三、建築物未符合都市應有之機能者。	符合指標（五）或（九）其中之一項及其他指標之二項者	<p>（五）更新單元內合法建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例在二分之一以上。</p>
四、建築物未能與重大建設配合者。	符合指標（六）及其他指標之二項者	<p>（六）本市重大建設鄰近地區。範圍包括：位於大眾運輸系統車站本體及車站出入口（含捷運場站及火車站）四百公尺內、位於已開闢或已編列年度預算開闢、面積達一公頃以上之公園綠地一百公尺內、基地面積達三千平方公尺以上之廣場鄰近一百公尺內、快速道路及其他經本府核定公告之重大建設鄰近一百公尺內。</p>
五、具歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護者。	符合指標（十一）	<p>（七）更新單元內建築物耐震設計標準，不符內政部七十八年五月五日台內營字第六九一七〇一號令修正之建築技術規則規定者之棟數比例在二分之一以上。</p>
六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會安全者。	符合指標（十）及其他指標之二項者	<p>（八）更新單元內計畫道路未開闢者之面積比例達二分之一以上。</p> <p>（九）更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。</p>
七、因重大事變或遭受損壞或為避免重大災害之發生者。	符合指標（一）或（八）其中之一項及其他指標之二項者。	<p>（十）更新單元內平均居住樓地板面積低於當地居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。</p> <p>（十一）內政部或本市指定之古蹟、本府指定之歷史性建築及推動保存之歷史街區。</p> <p>（十二）更新單元內四層以上之合法建築物棟數佔更新單元內建築物棟數達三分之一以上，且該四層以上合法建築物半數以上無設置電梯設備及法定停車位數低於戶數者。</p>