



高雄市政府都市發展局

Urban Development bureau Kaohsiung City Government

都市更新服務網

高雄市都市更新之劃定及申請

高雄市政府都市發展局

杜青虹

97.03.10





簡報大綱

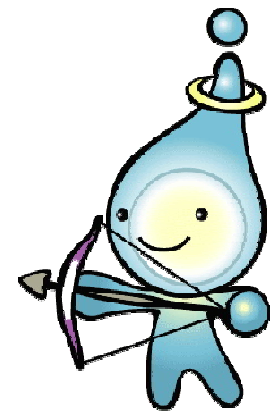
- 都市更新運作架構
- 自行劃定都市更新單元應注意事項
- 實際案例說明



○都市更新運作架構



**The World Games
2009 Kaohsiung**





都市更新地區推動策略

- 再生計畫：重建與整建、維護→均衡運用
(都更條例4)
- 結合大眾運輸導向 (TOD)：整合既有資源→鼓勵都市更新
- 公私部門配合：配合公共建設與環境改造→促進民間參與都市更新
- 以水岸再開發利用、低度使用公有土地再利用及大眾運輸沿線主要車站周邊地區為優先劃定都市更新地區



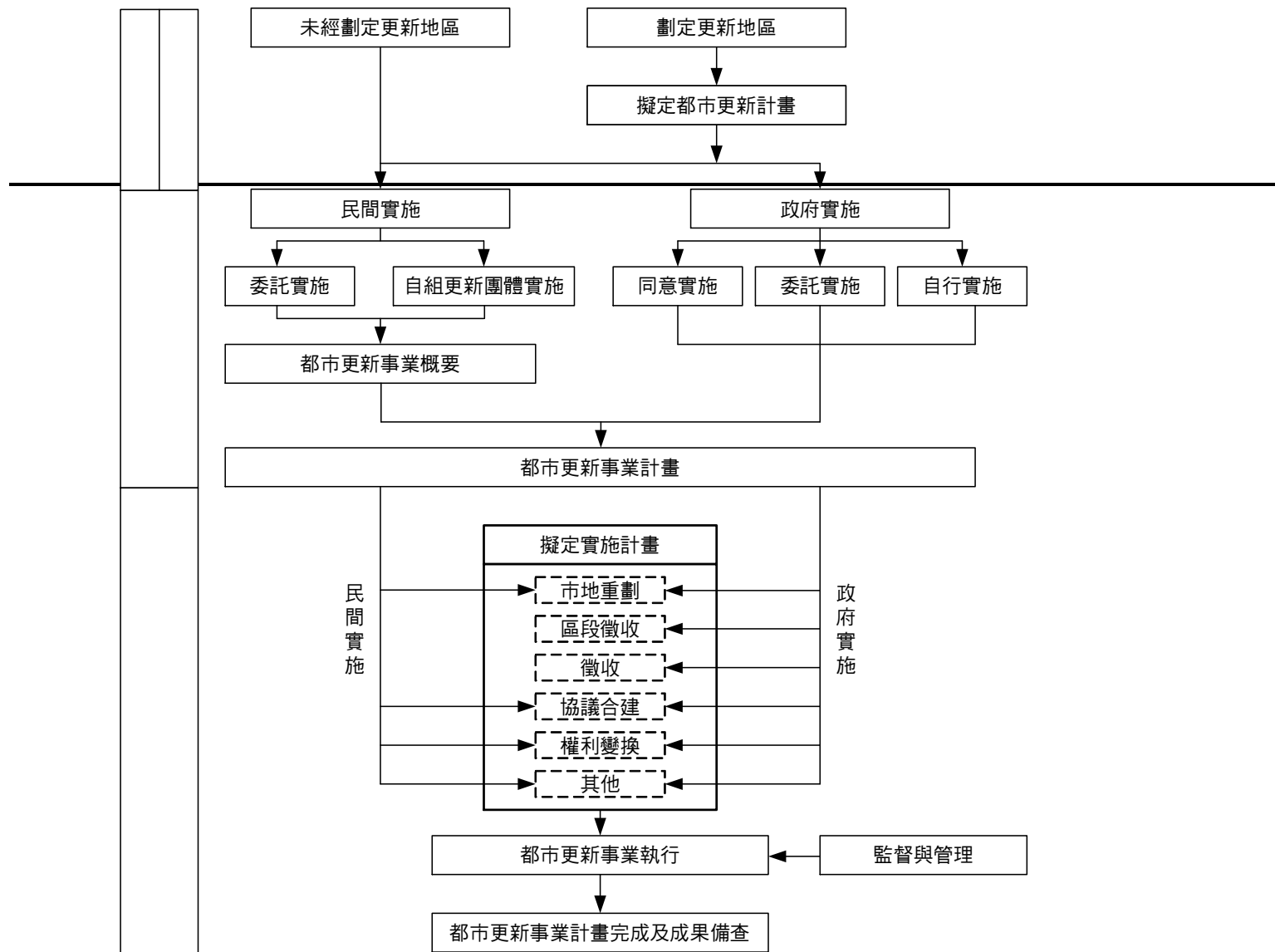
都市更新推動程序

- 都市更新地區：

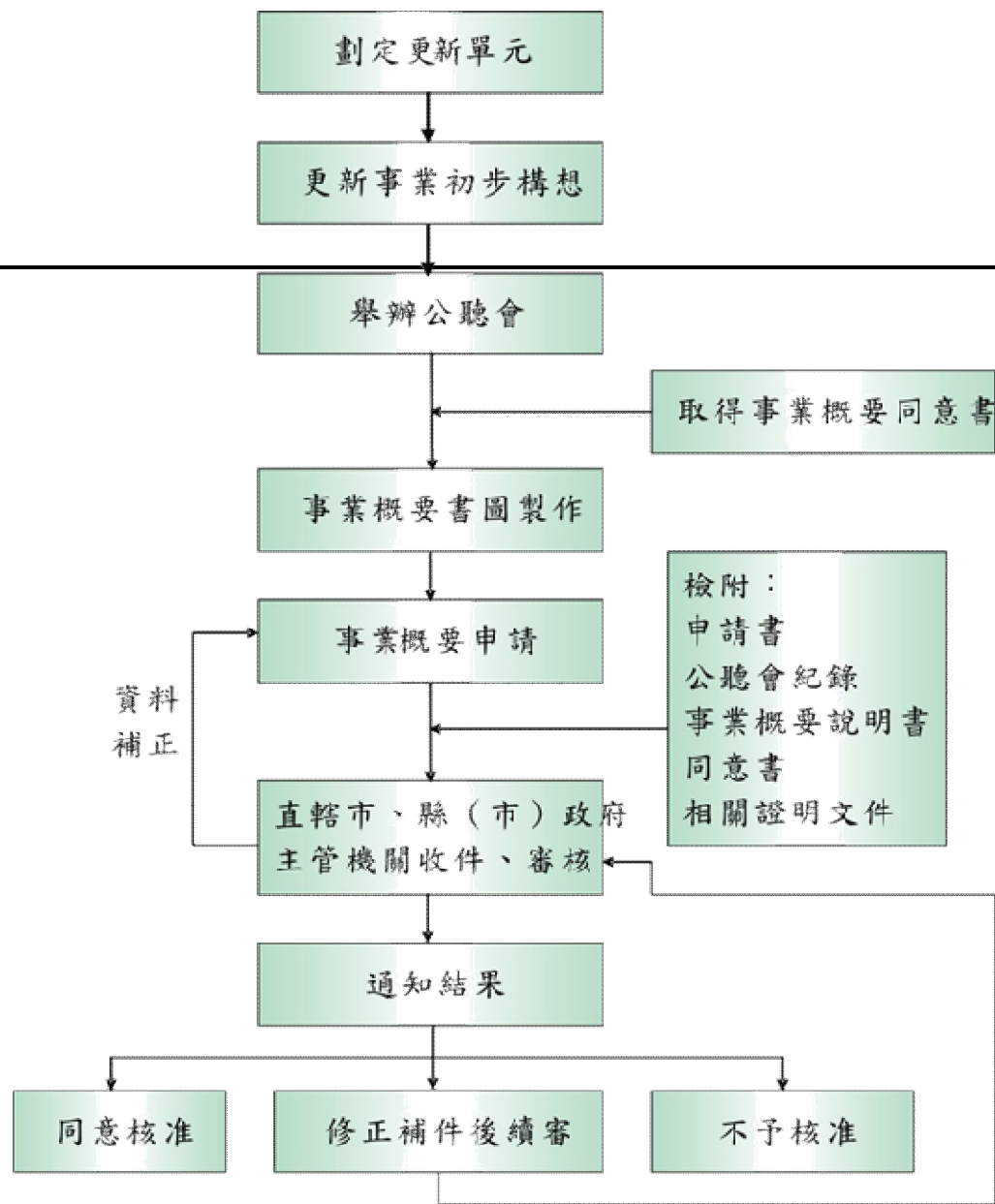
- ◆ 更新地區劃定
- ◆ 都市更新計畫

- 都市更新單元：

- ◆ 事業概要計畫
- ◆ 事業計畫
- ◆ 權利變換
- ◆ 監督與接管



都市更新推動程序圖



都市更新事業概要申請流程圖



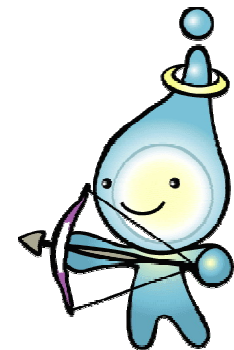
高雄市劃定公告之都市更新地區範圍

- 91年9月訂定第一期都市更新地區範圍共劃定四大地區：（1）高雄車站更新地區、（2）鼓鹽水岸更新地區、（3）高雄多功能經貿園區更新地區、（4）配合自由貿易港區政策劃定之中油前鎮儲運所及南側唐榮土地所在街廓更新地區，面積總計約365.928公頃。
- 93年3月劃定公告「高雄市鼓山區哨船頭地區都市更新地區」，面積6.8公頃。
- 93年12月劃定公告「高雄市旗津區旗汕段都市更新地區」，面積1.5613公頃。

- 自行劃定都市更新單元應注意事項



**The World Games
2009 Kaohsiung**





都市更新條例相關規定

■都市更新條例 10

經劃定應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准，自行組織更新團體實施該地區之都市更新事業或委託都市更新事業機構為實施者實施之。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過十分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過十分之一之同意；其同意比例已達第二十二條規定者，得免擬具都市更新事業概要，並依第十五條及第十九條規定，逕行擬具都市更新事業計畫辦理。



都市更新條例相關規定

■ 都市更新條例; 11

未經劃定應實施更新之地區，土地及合法建築物所有權人爲促進其土地再開發利用或改善居住環境，得依主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施該地區之都市更新事業。

■ 都市更新條例施行細則; 5

更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、更新處理方式之一致性、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

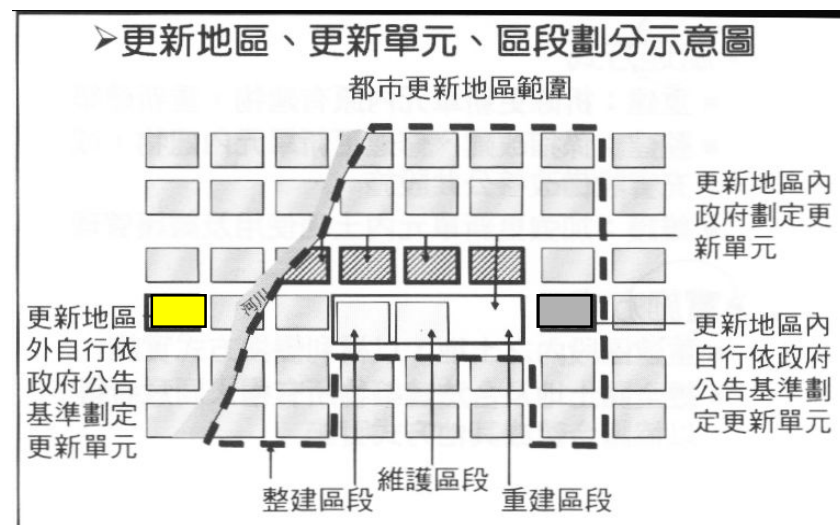
高雄市都市更新單元劃定基準

■ 適用時機

用於民眾申請自行劃定更新單元

■ 訂定機關

由直轄市、縣(市)政府擬定單行規章、或於都市更新地區說明書(都市更新條例第五條)中表明更新單元劃定之面積基準及其它條件





高雄市都市更新單元劃定基準

（高雄市都市更新自治條例）

第二條 本市都市更新單元除依該都市更新計畫中之劃定更新單元範圍或另定單元基準外，劃定基準如下：

一、依都市更新條例第十條規定自行劃定更新單元者，應符合下列基準之一：

以一完整計畫街廓為原則。

相連接土地面積達二千五百平方公尺以上，且基地面臨計畫道路境界線之總長度占基地周界長度二分之一以上

二、依都市更新條例第十一條規定自行劃定更新單元者，除須符合附表一之任一條件外，且應符合下列基準之一：

以一完整計畫街廓為原則。

相連接土地面積達四千五百平方公尺以上，且基地面臨計畫道路境界線之總長度占基地周界長度二分之一以上



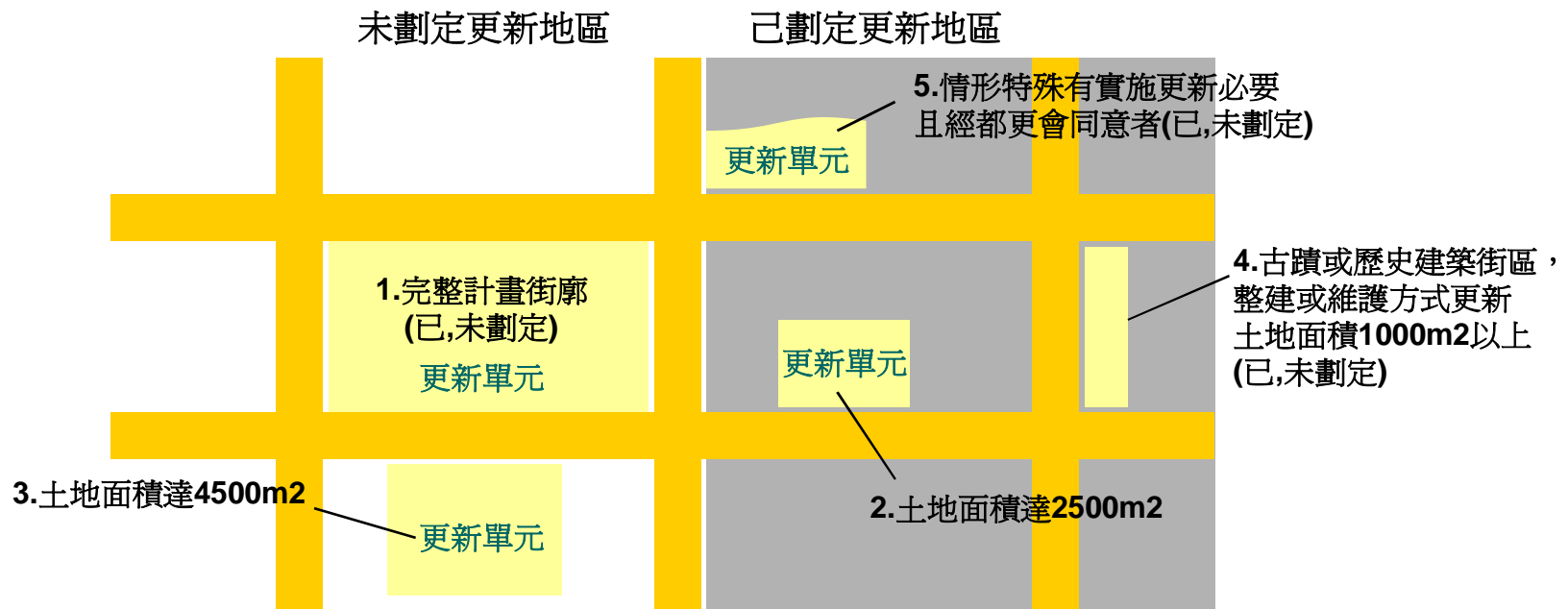
高雄市都市更新單元劃定基準

三、經政府認定為古蹟或歷史建築之街區，以整建或維護方式實施都市更新，其土地面積應在一千平方公尺以上。

都市更新單元內不妨礙整體更新單元之發展機能、建築設計及市容觀瞻，屋齡二十年以下之合法建築物，土地及建築物所有權人無參與更新意願者，經高雄市都市更新審議委員會（以下簡稱都更會）同意，得不納入都市更新單元內。

都市更新單元面積雖不符合第一項規定，但情形特殊有實施更新必要者，**經都更會同意**，得不受第一項面積之限制。

高雄市都市更新單元劃定基準



高雄市都市更新單元劃定基準示意圖



政府未劃定之都市更新地區由民間自行劃定都市更新單元基本條件表


基本條件

- 一、內政部及本市審定之古蹟基地範圍。
- 二、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史性建築及保存之歷史街區。
- 三、更新單元內非防火構造建築物及舊違章建築之棟數比例達二分之一以上。
- 四、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：土造及木造十年，磚造及石造二十年，加強磚造及鋼鐵造三十年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造四十年。
- 五、更新單元內建築物半數以上之結構經專業機構認定危險者。
- 六、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。

政府未劃定之都市更新地區由民間自行劃定都市更新單元基本條件表

基本條件

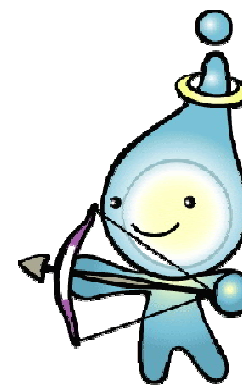
- 七、本市重大建設鄰近地區。範圍包括：大眾運輸系統車站鄰近三百公尺、大眾運輸路線鄰近一百公尺、或更新單元範圍內含捷運地下穿越部分土地、面積達一公頃以上之公園鄰近一百公尺、基地面積達六千平方公尺以上之廣場鄰近一百公尺、快速道路及其他經本府核定公告之重大建設鄰近一百公尺。
- 八、更新單元內建築物耐震設計標準，不符合內政部七十一年六月十五日台內營字第九一一二三號令規定之棟數比例達二分之一以上。
- 九、更新單元內現有巷道彎曲狹小，寬度小於四公尺者之面積佔現有巷道總面積比例達二分之一以上。
- 十、更新單元內合法建築物使用不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例達二分之一以上。
- 十一、實施者自願於更新單元範圍內提供公共設施用地或開闢基地周邊公共設之用地佔單元面積十分之二以上。



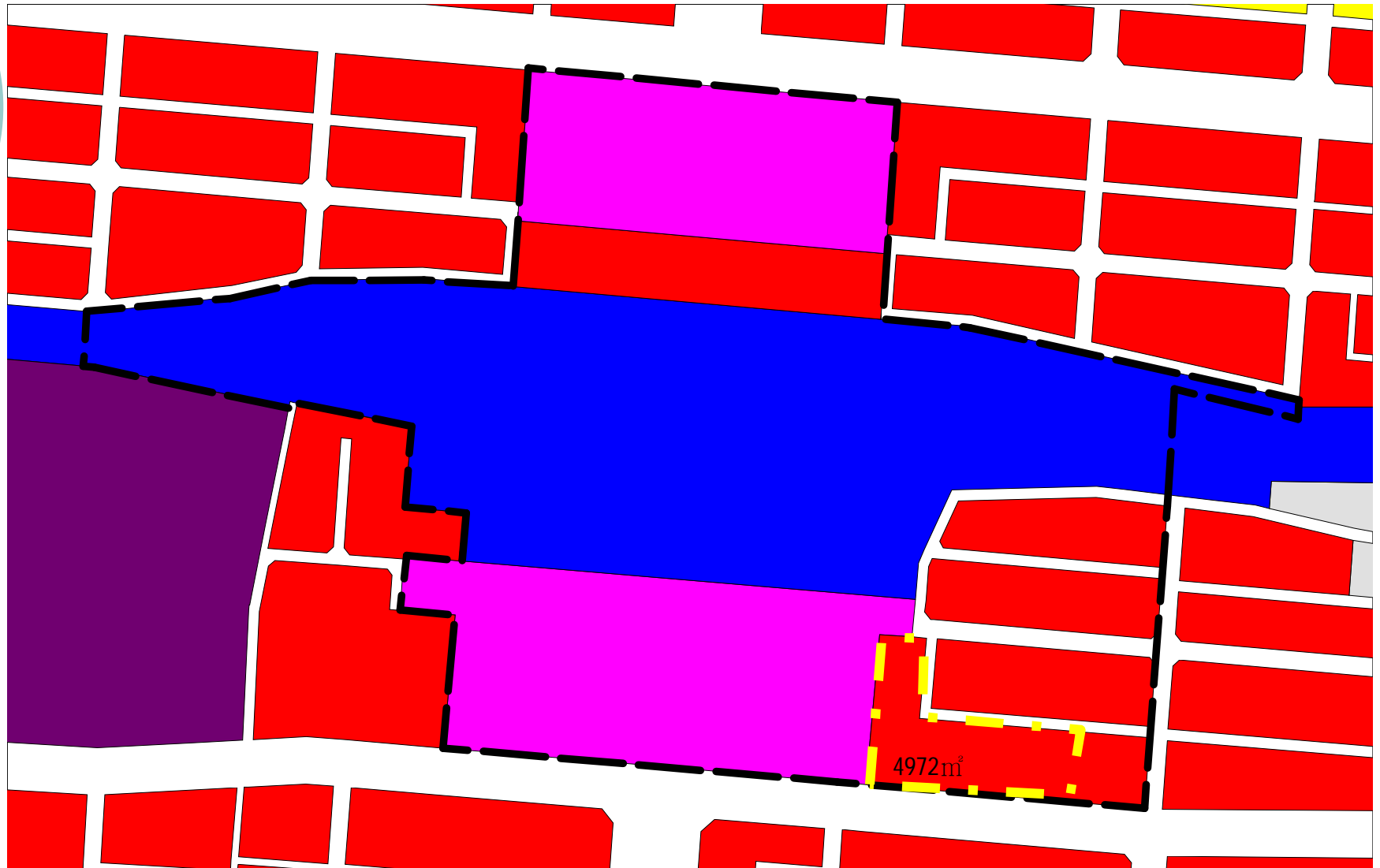
○ 實際案例說明



**The World Games
2009 Kaohsiung**



高雄車站更新地區(面積約13.79公頃)





簡 報 完 畢

敬 請 指 教



The World Games
2009 Kaohsiung

