

# 都市更新在高雄

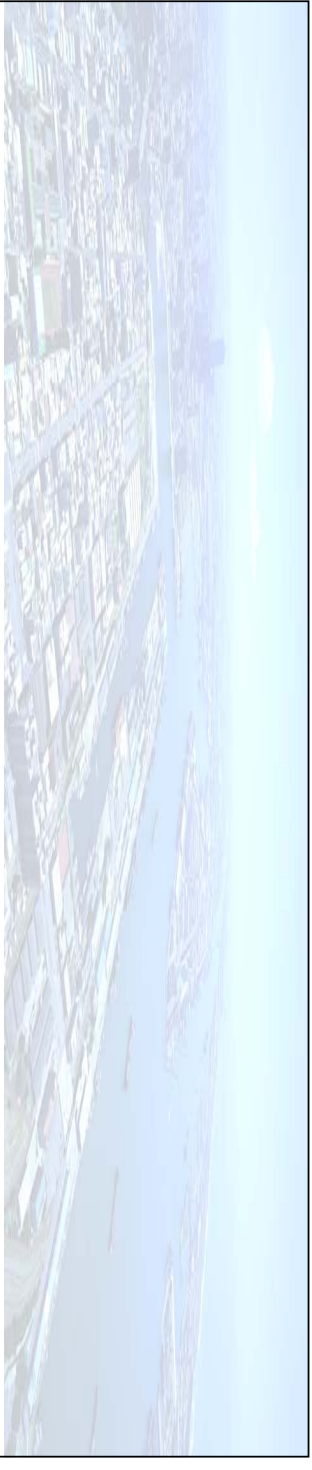
高雄市政府都市發展局

99年04月29日

## 簡報大綱

- ◆ 高雄市推動都市更新政策
- ◆ 優先推動都市更新地區
- ◆ 高雄市都市更新自治條例
- ◆ 高雄市都市更新容積獎勵制度





# 高雄市推動都市更新政策

## 高雄市執行都市更新成果

- ◆ 策訂法制
- ◆ 高雄市老舊社區清查
- ◆ 行銷模式
  - 成立都市更新工作站
  - 協助民眾辦理都市更新
- ◆ 洗面計畫
- ◆ 挽面計畫

外部環境改善



居住環境提升



土地、建物價值增加



# 高雄市推動都市更新政策

## ◆都市更新策略

- 研訂辦理都市更新審議作業規範
- 推動指標性都市更新
- 協助弱勢社區辦理都市更新
- 推動老舊眷舍公辦都市更新
- 進行窳陋地區清查
- 建立整建維護都市更新機制



5

# 高雄市推動都市更新政策

## ◆推動整建維護型都市更新

- 本市將透過推動「整建為維護型」住機能及空間環境之首要方向。
- 配合鐵路地下化、二號運河等重大工程建設，及第一場站周邊有優先物捷運場民住宅作為優先示範地點。
- 目標：達到改善都市生活機能及環境品質。





# 優先推動都市更新地區



# 本市已公告更新地區



## 優先推動都市更新地區



台鐵高雄港站



新草衙

9

## 台鐵高雄港站都市更新計畫案

- ◆ 96年經行政院核定為優先推動之指標性都市更新案。
- ◆ 98年5月1日高雄市政府公告「擬定高雄市台鐵高雄港站及臨港沿線再開發更新地區都市更新計畫案」。
- ◆ 公告積地為44.6886公頃、範圍為臨港線沿線之鐵路景觀用地、道路用地及高雄港站、前鎮調車場、中觀島調車場、草衙調車場等。
- ◆ 本案畫優先招商標的為本更新計畫基地南側臨30米計畫

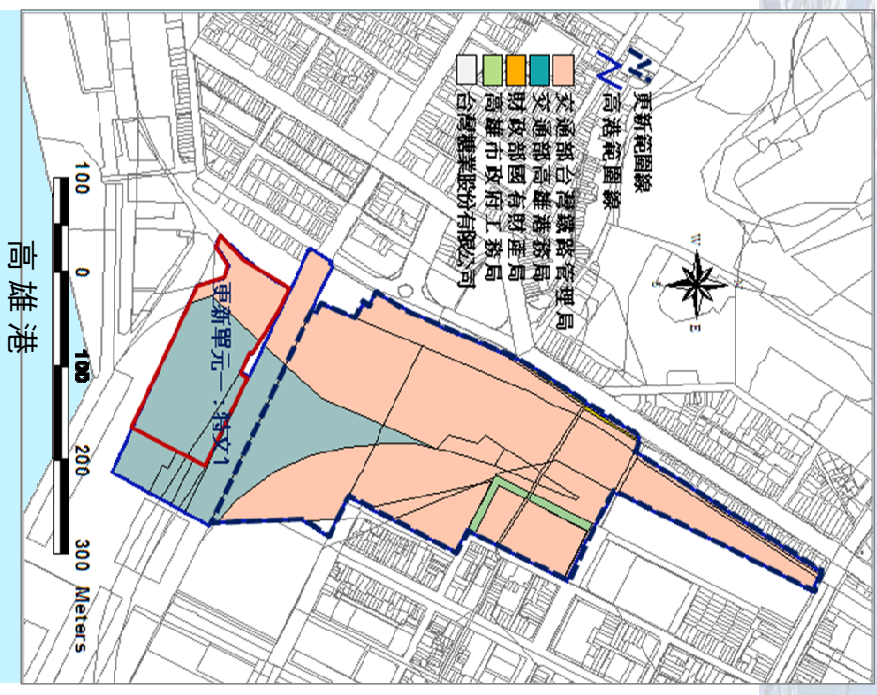


# 招商範圍及開發構想-更新單元一

## ◆土地權屬

- 土地均為國有
- 管理機關為交通部臺灣鐵路管理局

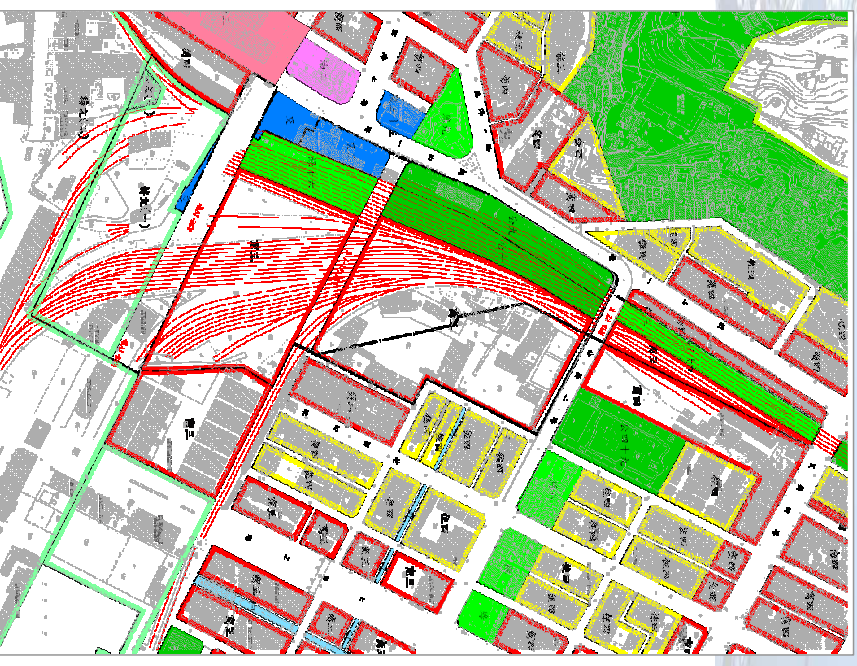
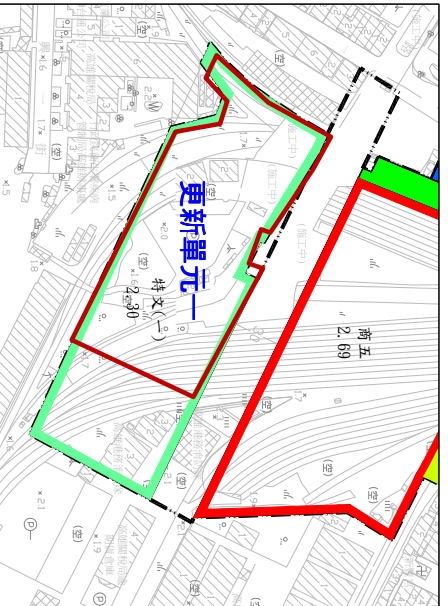
單元	所權人	管理機關	面積(m <sup>2</sup> )	比例(%)
更新單元一	中華民國	交通部臺灣鐵路管理局	4,850.00	26.59
	中華民國	交通部高雄港務局	13,391.75	73.41
小計			18,241.75	100.0



# 招商範圍及開發構想-更新單元一

## ◆土地使用分區及強度

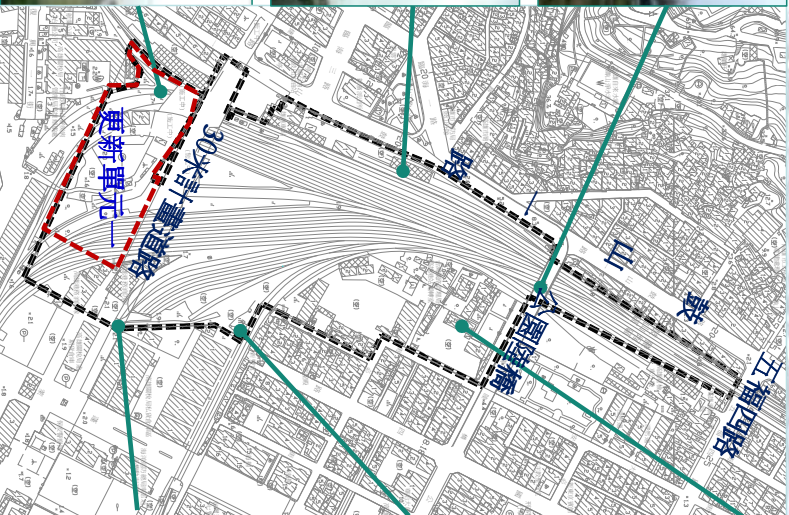
- 位處高雄都市範圍內多功能經貿園區
- 特定土地使用區(特文一)
- 土開專用區(特文一)
- 建築率60%
- 容積率490%



高雄港站細部計畫公展草案

# 招商範圍及開發構想-更新單元一

## ◆環境現況



# 招商範圍及開發構想-更新單元一

## ◆整合山海景觀與捷運場站的市民新天地

- 強化都市服務機能，增加城市競爭力
- 邁向國際海洋城市，促進觀光發展
- 重塑水岸空間，保存鐵道意象
- 海洋、水岸、樂活的幸福城市

### 更新單元一





# 招商範圍開發構想-更新單元一

- ◆ 使用內容應符合**細部計畫**規定
- ◆ 開發以設置海景休閒觀光等相關設施為主
  - 景觀旅館
  - 客房、會議室、宴會廳、景觀餐廳
- ◆ 主題商場
  - 主題商店、景觀餐廳、露天咖啡座



## 招商開發方式

### ◆ 法令依據

- 依都更條例第9條及施行細則第5條之1，由高雄市政府擔任主辦機關，經公開評選程序委託都更事業機構實施。

### ◆ 開發方式

- 以設定地上權方式辦理，經公開招標及評選最優申請人後，由實施者進行開發與經營，設定地上權期限為50年。

# 新草衙都市更新案

## ◆發展背景

- ▶配合臨海工業區開發，大量外縣市勞工湧入
- ▶歷經風災及其他客觀因素造成難以處理公地佔用之問題



更新範圍

# 新草衙都市更新案

## ◆現況照片

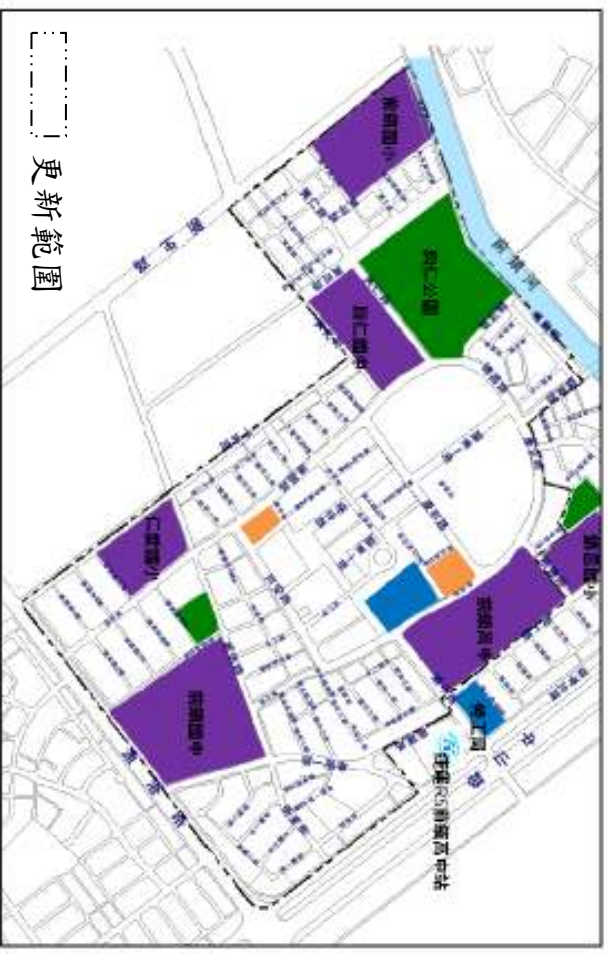


# 新草衙都市更新案

◆ **計畫案名：**  
擬定高雄市前鎮區  
新草衙更新計畫案  
市更新計畫案

◆ **公告日期：**  
98年12月08日

◆ **計畫面積：**  
100.33 公頃。



## 環境改善整合——建構整體空間系統發展願景

■ 水岸空間改善



■ 商業主軸改善



■ 林蔭環道改善



■ 校園周圍改善



■ 節點空間改善

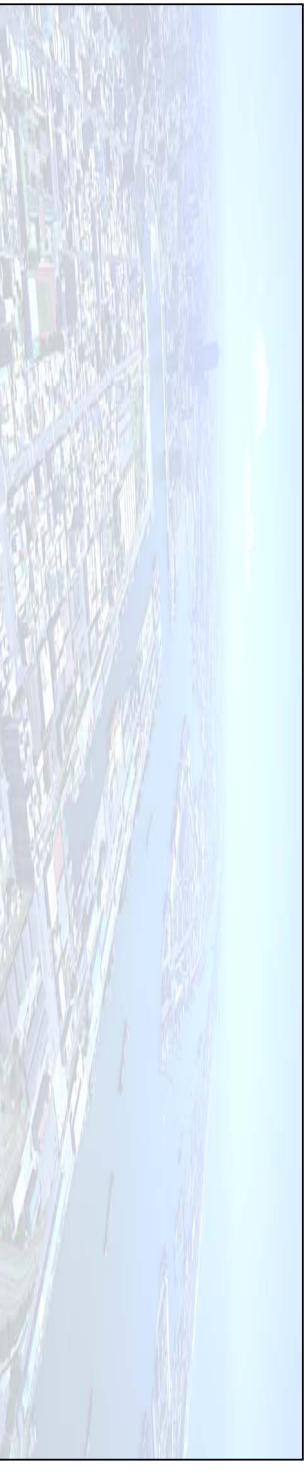


■ 重點建築改善



# 新草衙都市更新案

## ◆ 相關環境改善工程



# 高雄市都市更新自治條例

## 高雄市都市更新自治條例

- ◆修正本市都市更新單元劃定基準 [\(第二條\)](#)
- ◆修正未劃定更新地區自行劃定更新單元者，其建築物及環境狀況應符合之條件 [\(第三條\)](#)
- ◆增訂應實施更新地區自行劃定更新單元者，應以不造成街廓內相鄰土地無法劃定更新單元為原則之規定 [\(第三條之一\)](#)
- ◆增訂本市實施都市更新整建維護之法源依據 [\(第四條\)](#)

25

## 高雄市都市更新自治條例

- ◆增訂都市更新範圍內現有巷道廢止或改道之規定 [\(第四條之一\)](#)
- ◆修正權利變換集合住宅之最小分配面積之規定 [\(第六條\)](#)
- ◆修正都市更新事業建築容積獎勵之相關規定 [\(第七條\)](#)
- ◆修正免計容積之公益設施應捐贈給本市之規定 [\(第十條\)](#)

26



## 高雄市都市更新自治條例

- ◆ 增訂實施者捐贈公益設施之程序  
(第十條之一)
- ◆ 修正大面積及獎勵容積有關交通衝擊影響評估之規定 (第十一條)
- ◆ 本府為辦理都市更新相關業務收取之費用規定  
(第十三條)
- ◆ 增訂都市更新事業計畫範圍內建築及其他土地改良物之拆遷補償暨違章建築處理之標準  
(第十四條)

27



## 高雄市都市更新容積獎勵制度

28

# 都市更新容積獎勵

## ◆中央

- 都市更新條例第四十四條第一項
- 都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理

## ◆本府

- 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

( 中華民國 99 年 3 月 18 日 高市府都四字 0990014895 號令 )

29

# 高雄市政府都市更新建築容積 獎勵核算基準

- ◆本市都市更新事業建築容積獎勵基準，依下列公式核計：  
$$F \geq F0 + \triangle F1 + \triangle F2 + \triangle F3 + \triangle F4 + \triangle F5 + \triangle F6$$

F：獎勵後總容積，其上限依都市更新建築容積獎勵辦法第十三條第一項規定辦理。

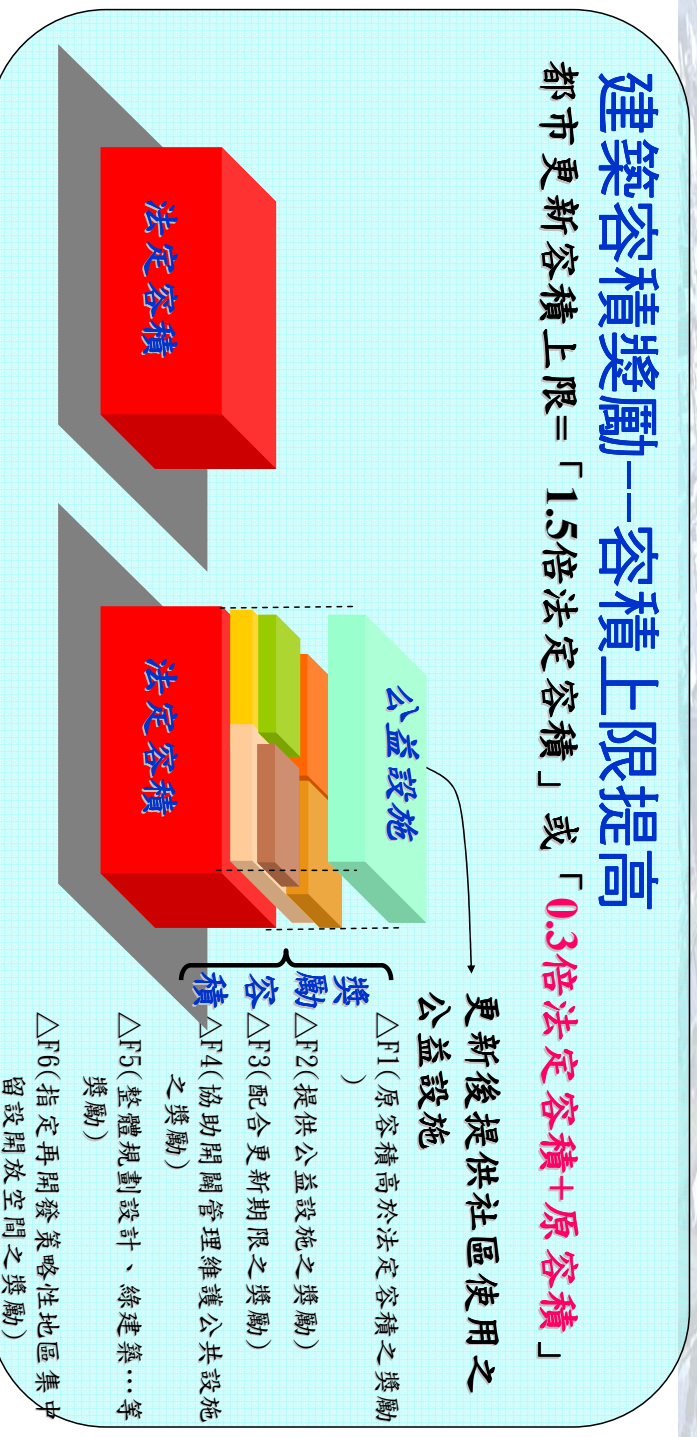
F0：法定容積，係指都市計畫法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

30

# 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

## 建築容積獎勵——容積上限提高

都市更新容積上限=「1.5倍法定容積」或「0.3倍法定容積+原容積」

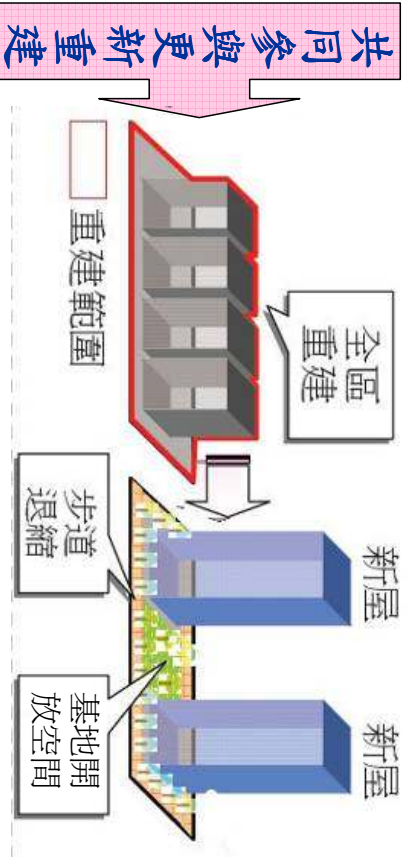
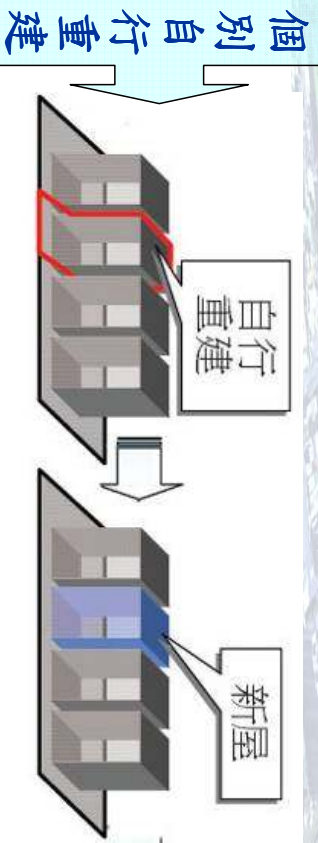


未辦理都市更新

辦理都市更新

## 都市更新的效益

個別自行重建與共同參與都市更新之比較







## 簡報結束・敬請指教



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆第二條

都市更新單元之劃定，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、河川等，其臨接部分邊界得視為街廓邊界。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆ 第三條

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申請實施都市更新事業者，除應符合前條規定外，其更新單元重建區段之建築物及地區環境應符合附表規定，並於都市更新事業計畫或概要內載明。

### ◆ 第三條之一

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。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆ 第四條

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 形象商店街區或商圈。
  - 三 具有公共文化藝術特性建築物。
  - 四 大眾捷運場站周圍地區。
  - 五 其他經高雄市政府（以下簡稱本府）指定為亟待更新之地區。
- 前項整建或維護實施辦法，由本府另定之。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆ 第四條之一

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）審議通過後予以廢止或改造。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆ 第六條

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核定。但集合住宅不得小於五十平方公尺。

### ◆ 第七條

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。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆第十條

依都市更新條例第四十條第一項第二款後段規定提供之公益設施，其產權應無登記為本市所有，內容應包括土地、建築物及其他附屬設施。

前項情形，實地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 大眾運輸場站設施及設備者。
- 五 其他經審議會審議通過者。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆第十條之一

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，並於領取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。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆第十一條

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四十者，其都市更新事業計畫應表明交通影響分析。但捷運場站四百公尺範圍內之都市更新事業計畫，不在此限。



## 高雄市都市更新自治條例

### ◆第十三條

本府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。



# 高雄市都市更新自治條例

## ◆第十四條

都市更新事業由本府自行或委託實施者，其計畫範圍內建築及其他土地改良物之拆遷補償及違章建築處建理，準用高雄市舉辦區段徵收及市地重劃拆遷補償救濟自治條例之補償及救濟標準辦理。



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

△F1	係指原建築容積減法定容積之差，其相關規定如下： 一、原建築容積係指建築物建造時，主管機關核發使用執照所核准之建築容積。其認定方式，以使用執照樓地板面積扣除原申請之獎勵樓地板面積(包括停車獎勵、綜合設計獎勵等)及建築非容積部分樓地板(包括騎樓、屋頂突出物、停車空間、防空避難室等)認定之。 二、房屬合法建築物而無使用執照者，得以建物登記面積或合法房屋證明為準。
-----	---



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

△F2	<p>△F2：表示捐贈公益設施之獎勵容積</p> <p>B1：捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金</p> <p>P1：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p>
-----	--

更新後提供社區使用之公益設施，以經各該目的事業主管機關認定者為限。經本府指定額外提供之公益設施，其產權無償登記為市有者，除不計入容積外，並得依下列公式計算獎勵容積。

捐贈公益設施之獎勵容積＝（捐贈公益設施土地成本＋興建成本＋提供管理維護基金）×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。

計算式如下：

$$\Delta F2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$$

45



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

獎勵項目	評定基準
△F3	於都市更新地區公告日起，申請都市更新地區時程之容積獎勵者，依附表二規定核給獎勵額度。
△F6	經本府指定為策略性再開發地區，實施者申請獲准獎勵且更新後集中留設公共開放空間達基地面積百分之五十以上者。

46



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

△F4	<p>△F4-1：協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施之獎勵容積或捐贈經費予本市都市更新基金之獎勵容積。</p> <p>B1：協助開闢都市計畫設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費。捐贈金額</p> <p>P1：二樓以上更新後之平均單價</p> <p>C1：興建成本之平均單價</p> <p>C2：管銷費用之平均單價</p> <p>前項土地取得費用，以事業計畫報核日當期之公告現值計算。</p>
-----	---



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施，其產權登記為市有者，或捐贈經費予本市都市更新基金以推展都市更新業務者，得依下列公式計算獎勵容積。

協助開闢或管理維護本辦法第五條所稱公共設施之獎勵容積＝（協助開闢都市計畫公共設施所需工程費＋土地取得費用＋拆遷安置經費＋管理維護經費）×一點二倍／（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）；捐贈經費予本市都市更新基金之獎勵容積＝捐贈金額×一點二倍／（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。

計算式如下：

$$\Delta F4-1 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$$



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積。

保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積=保存維護所需經費×一點二倍/（二樓以上更新後平均單價－興建成本－管銷費用）。

計算式如下：

$$\Delta F4-2 = \frac{1.2 \times B1}{P1 - C1 - C2}$$

△F4-2：保存維護具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物之獎勵容積

B1：保存維護所需經費

P1：二樓以上更新後之平均單價

C1：興建成本之平均單價

C2：管銷費用之平均單價

## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準-△F5

評定基準	獎勵額度上限	備註
<p>A</p> <p>更新單元之整體規劃設計對於都市環境品質、無障礙環境、都市景觀、都市防災、都市智慧生態建築設計，其標準高於都市計畫、消防、建築及其他相關法令規定者，得給予容積獎勵。</p>	<p>以法定容積之百分之二十為限。</p>	<p>一、本辦法第八條第二項所稱一定比例金額之保證金為增加樓地板面積工程之價五倍金額。</p> <p>二、實施者應於申報開工前取得獲准容積中增加註列管、未報開工其計畫，逾期仍未完成者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。</p> <p>三、依限取得銀級以上，但未達原申請實際取得者，保證金獎勵容積差額之樓地板面積。</p>
<p>B</p> <p>建築基地及建築物採內政部綠建築評估及通過綠建築分級評估銀級以上者。</p>	<p>鑽石級：以法定容積百分之十為限。</p> <p>白金級：以法定容積百分之八為限。</p> <p>銀級：以法定容積百分之六為限。</p>	<p>一、本辦法第八條第二項所稱一定比例金額之保證金為增加樓地板面積工程之價五倍金額。</p> <p>二、實施者應於申報開工前取得獲准容積中增加註列管、未報開工其計畫，逾期仍未完成者，本府得逕予廢止原核定之都市更新事業計畫。</p> <p>三、依限取得銀級以上，但未達原申請實際取得者，保證金獎勵容積差額之樓地板面積。</p>



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準-△F5

評定基準	獎勵額度上限	備註
C 更新單元至少包括一個以上完整街廓。	以法定容積之百分之三為限。	
D 更新單元在三千平方公尺以上者，獎勵容積計。每增加一百平方公尺，另給予法定容積百分之	以法定容積之百分之十二為限。	不包括公共設施用地面積。

51



## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準-△F5

評定基準	獎勵額度上限	備註
E 處理由他人土地之舊違章建築物，容積地以實測積算，且每戶所占得公報面積中本水樓普通樓	以法定容積之百分之二十為限。	一、依本辦法第六條至第十條獎勵後仍未達第十三條獎勵上限者，始予獎勵。 二、應檢附下列證明文件之一：房來水三、具與舊戶數確認獎勵容積協議
F 都市更新事業有三分之二之負擔由土地及更新後所有權人自行繳納，及更近一次區戶口每戶居住面積	以高雄市平均面積每戶乘以更新後扣除本辦法第四條容積額之獎勵。	須符合都市更新後不增加更新前住宅單元百分之十者為限。

52

## 高雄市政府都市更新建築容積獎勵核算基準

### 附表二 申請都市更新地區時程之容積獎勵評定基準表

於都市更新地區 公告日起	獎勵額度 (擇一適用)	
	申請核准事業概要者	申請事業計畫報核者
一年內	獎勵法定容積百分之六	獎勵法定容積百分之十
二年內	獎勵法定容積百分之五	獎勵法定容積百分之九
三年內	獎勵法定容積百分之四	獎勵法定容積百分之八
四年至六年內	獎勵法定容積百分之三	獎勵法定容積百分之五
經本府同意延長期間 者，於延長期間 內	--	獎勵法定容積百分之三

備註：獎勵時程係依據本條例第五十四條之規定辦理。