

都市更新入門—從自宅重建談起

主講人

郭秋福先生

都市更新入門—從自宅重建談起

講授大綱

- 從自宅重建談起--我的疑惑與擔心
- 都市更新優惠
- 都市更新意義
- 更新地區與更新計畫
- 都市更新單元劃定基準
- 都市更新事業主導者
- 都市更新流程
- 都市更新事業計畫內容
- 都市更新會組織
- 都市更新實施方式
- 都市更新同意門檻

自宅重建--我的疑惑與擔心

1. 某甲住在五層樓公寓中的第三層，基地面積36坪，自家面積28坪
2. 某乙住在五層樓公寓中的第三層，基地面積50坪，自家面積40坪
3. 某丙住在五層樓公寓中的第四層，基地面積40坪，自家面積24坪
4. 某丁住在四層樓公寓中的第二層，基地面積40坪，自家面積24坪
5. 某戊住在磚造二層樓房子，基地面積36坪，自家面積50坪

什麼是都市更新

- 意義

- 都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

- 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益，特制定本條例。

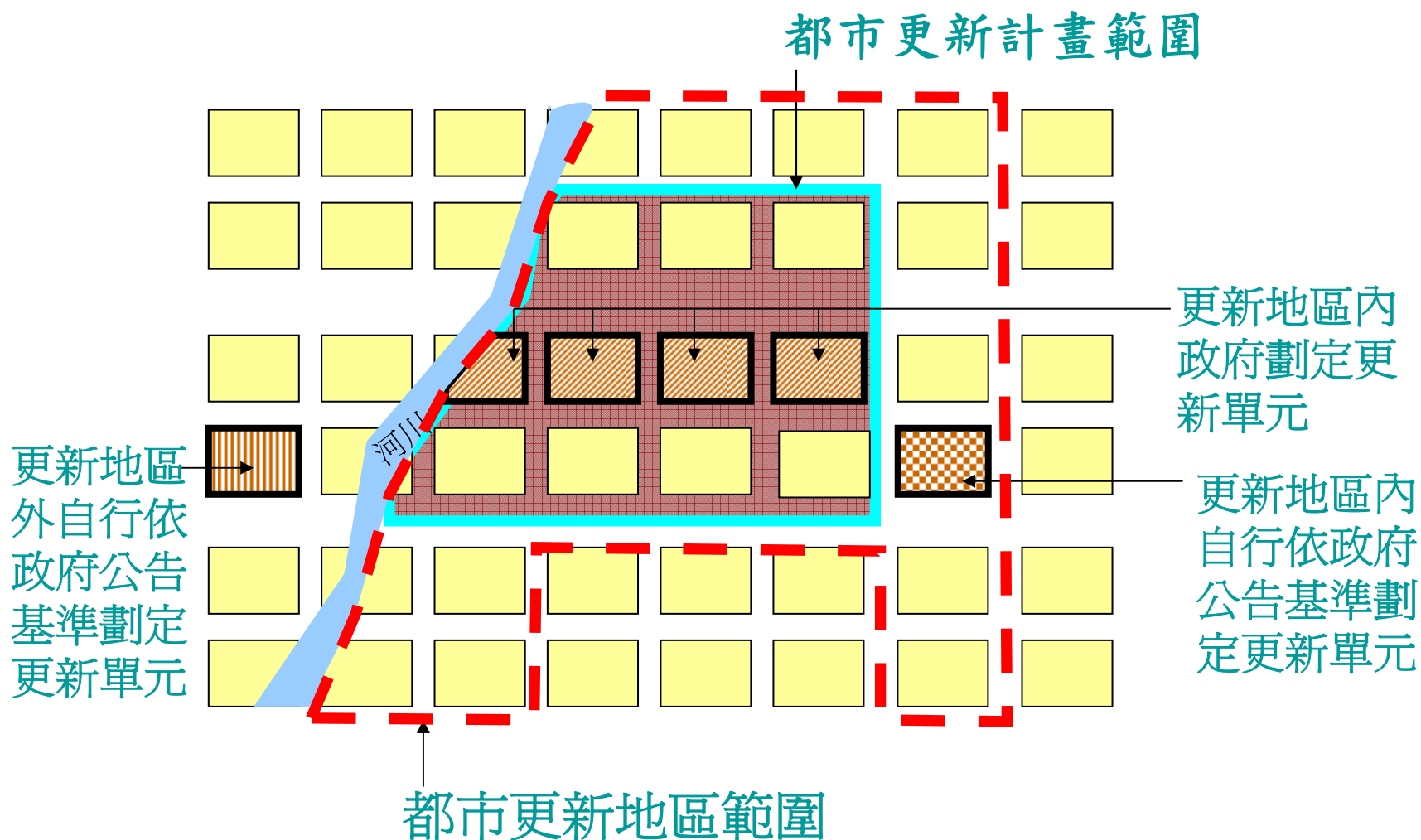
- 重建：係指拆除更新地區內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進區內公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

- 整建：係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

- 維護：係指加強更新地區內土地使用及建築管理，改進區內公共設施、以保持其良好狀況。

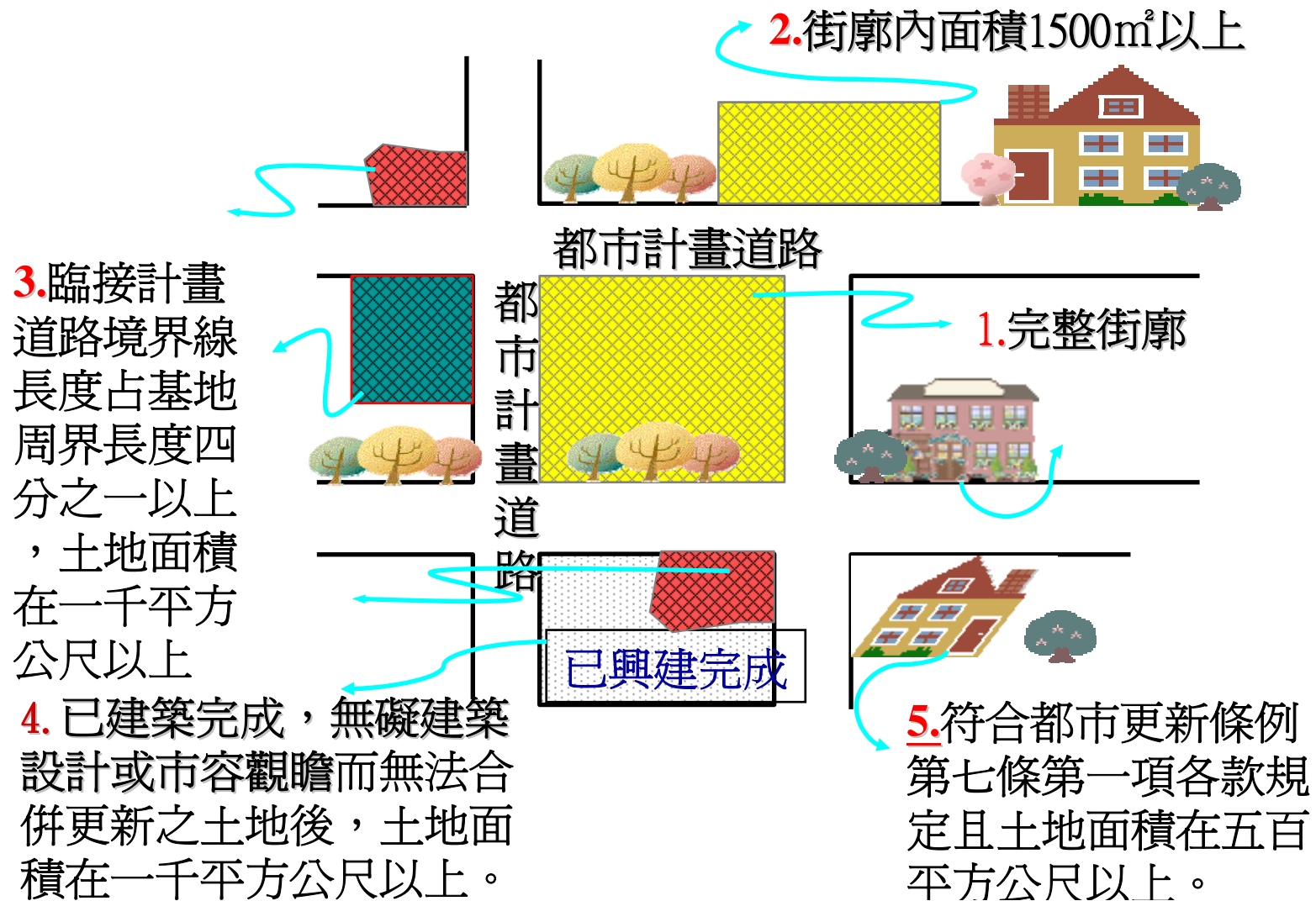
更新地區與更新計畫圖示

更新地區、更新計畫、更新單元圖示



高雄市未經劃定應實施更新地區自行劃定更新單元劃定基準

都市更新單元劃定基準



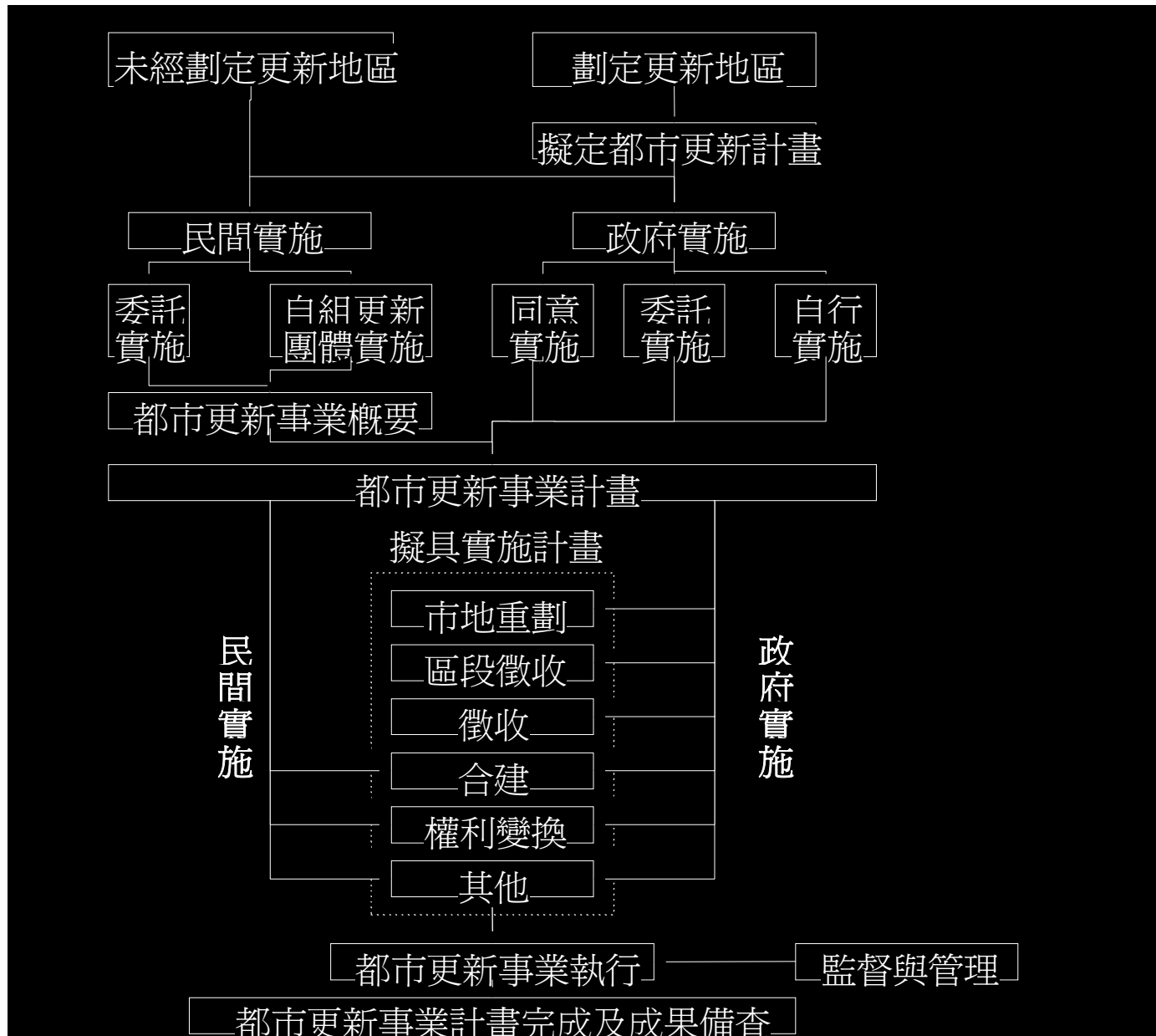
為促進其土地再開發利用或改善居住環境

- 屬非防火建築物或非防火構造建築物
- 更新單元內現有巷道彎曲狹小
- 各種構造建築物使用已逾年期之面積比例達二分之一以上
- 建築物有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上
- 單元內合法建築物地面層土地使用現況不符
- 本市重大建設鄰近地區。
- 單元內建築物耐震設計標準不符
- 更新單元內計畫道路未開闢者
- 現有建蔽率大於法定建蔽率
- 更新單元內平均居住樓地板面積低於平均水準
- 古蹟、歷史建築及推動保存之歷史街區

都市更新事業主導者與實施者

- (一) 主管機關主導
- (二) 土地及合法建築物所有權人主導--經劃定地區
- (二) 土地及合法建築物所有權人主導--未經劃定地區
- (三) 實施者

都市更新流程



都市更新事業計畫內容

(二) 都市更新事業計畫內容應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。
- 四、計畫目標。
- 五、細部計畫及其圖說。
- 六、處理方式及其區段劃分
- 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
- 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。

九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。

十、都市設計或景觀計畫。

十一、實施方式及有關費用分擔。

十二、拆遷安置計畫。

十三、財務計畫。

十四、實施進度。

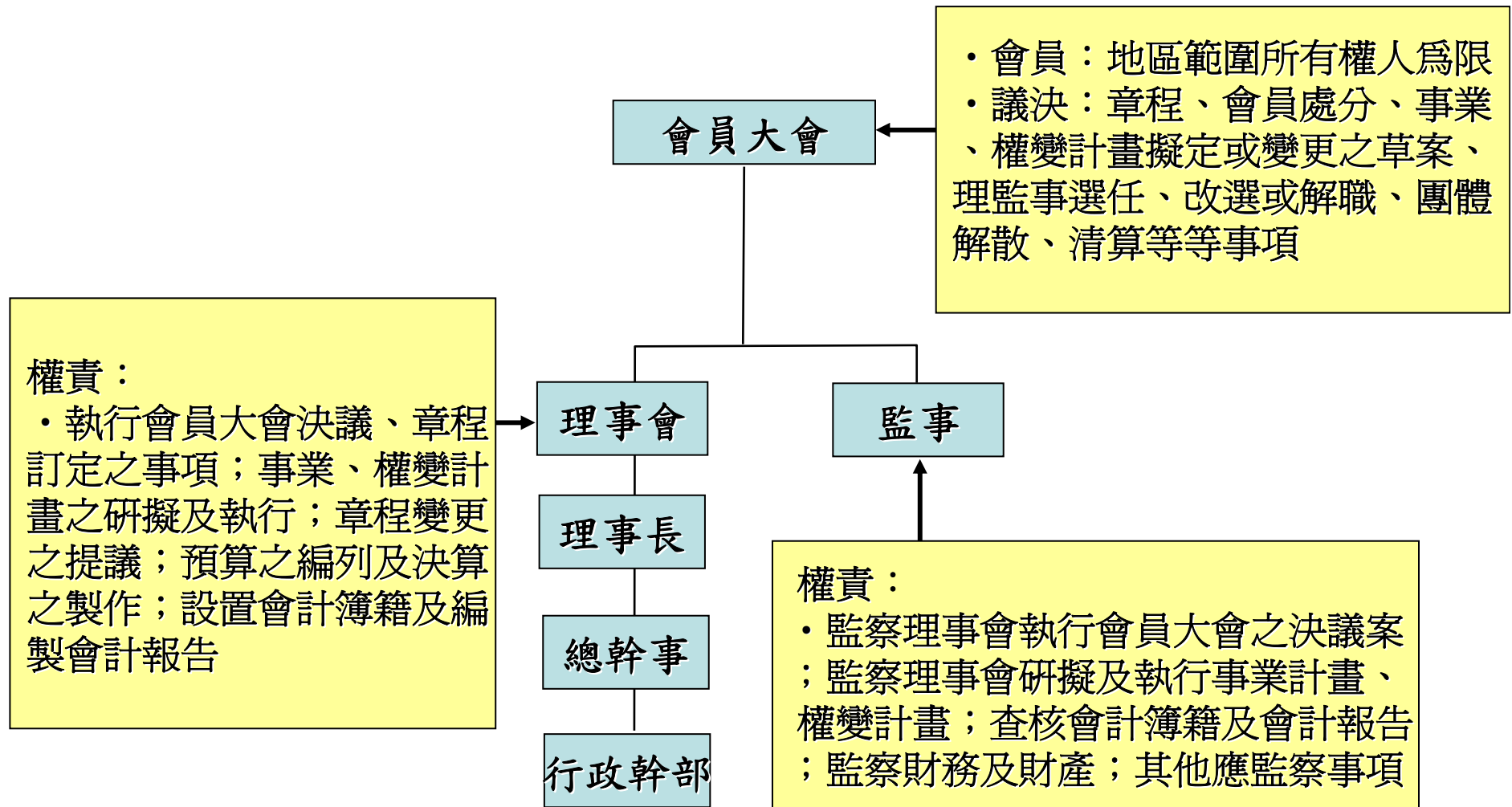
十五、效益評估。

十六、申請獎勵項目及額度

十七、相關單位配合辦理事項。

十八、其他應加表明之事項

都市更新會組織架構



取得同意門檻

同意比例	依第10條申請獲准實施 屬依第7條劃定之更新地區	依第10條申請獲准實施	依第11條申請獲准實施	特 例
土地所有權人	1/2	3/5	2/3	不予計算
合法建物所有權人				
土地總面積及合法建築物總樓地板面積	1/2	2/3	3/4	8/10

謝謝聆聽
敬請指教

