

高雄市都市更新自治條例草案總說明

都市更新條例於87年11月11日發布實施，為推動辦理都市更新之主要依據，本府配合母法規定，原屬高雄市政府及高雄縣政府時期，分別於91年2月18日及92年7月30日首次制定高雄市、高雄縣都市更新自治條例，就母法授權地方政府自行規範之事項等予以法制化；而都市更新條例自發布實施以來，歷經九次修法，本市原高雄市都市更新自治條例亦配合母法修訂內容，分別於98年6月22日及99年6月24日兩次修法，惟原高雄縣都市更新自治條例則未有修訂。今因縣市合併，為合併後原市、縣都市更新自治條例之整併，同時因應實際執行之需，研訂合併後本市都市更新自治條例。

因原高雄縣都市更新自治條例自發布以來未配合母法之修訂而修訂，故本自治條例之訂定，係以原高雄市都市更新自治條例為基礎，並考量整建或維護都市更新，修訂民眾申請自行劃定重建都市更新單元基準，增訂空地比過大及都市計畫屬非都市發展用地不得申請自行劃定為重建更新單元，另亦為復甦都市機能之重要手段，增訂民間自行劃定整建或維護區段都市更新單元之基準等其他相關規定。本自治條例草案共計十八條，其內容重點如下：

- 一、立法目的及主管機關。（第一條、第二條）
- 二、自行劃定更新單元以重建方式實施都市更新事業者，其劃定更新單元之基準。（第三條）
- 三、自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，其基地內既有建築面積與基地面積之比值不得小於二分之一。（第四條）
- 四、原都市計畫劃定之非都市發展用地，不得申請自行劃定更新單元。（第五條）
- 五、未劃定應實施更新地區之土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元申請以重建方式實施都市更新事業之條件。（第六條）
- 六、得以整建或維護方式實施更新之地區。（第七條）
- 七、自行劃定更新單元以整建或維護實施更新者，除有特殊情事外，以至少一幢建築物為原則。（第八條）

- 八、以整建或維護實施更新事業之實施者，得由管理委員會或其他依法設立之機構或團體擔任。（第九條）
- 九、自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定時，應通知其他土地及合法建築物所有權人參加公聽會，使其有表達意見之機會。（第十條）
- 十、都市更新事業計畫範圍內非屬計畫道路之現有巷道可予廢止或改道之要件。（第十一條）
- 十一、更新權利變換之最小分配面積單元基準。（第十二條）
- 十二、都市更新建築容積獎勵事項及都市更新容積獎勵舊違章建築戶之認定。（第十三條）
- 十三、提供免計容積之公益設施，其產權應無償登記為本市所有，以及免計容積之公益設施項目。（第十四條）
- 十四、提供免計容積之公益設施者，應與主管機關簽訂行政契約，且以該契約為強制執行之執行名義。（第十五條）
- 十五、更新單元面積在一定規模以上者，其都市更新事業計畫應表明交通影響分析。（第十六條）
- 十六、辦理都市更新相關業務得收取費用之標準。（第十七條）
- 十七、施行日期。（第十八條）

高雄市都市更新自治條例草案	
條文	說明
法規名稱： 高雄市都市更新自治條例	法規名稱。
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。	立法目的。
第二條 本自治條例之主管機關為本府都市發展局。	主管機關。
<p>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：</p> <p>一、完整街廓。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	自行劃定更新單元以重建方式實施都市更新事業者，其劃定更新單元之基準。
<p>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。</p> <p>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。</p>	為避免民間投資廠商藉由都市更新之容積獎勵增加其開發建築之總樓地板面積，造成都市發展之衝擊，明定自行劃定更新單元，以重建方

	式實施都市更新事業者，其基地內既有建築面積與基地面積之比值不得小於二分之一。
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。	為維護都市計畫規劃都市發展之遠景，並避免都市開發區無管制之擴張，原都市計畫劃定之非都市發展用地，不得申請自行劃定更新單元。
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。	未劃定應實施更新地區之土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元申請以重建方式實施都市更新事業之條件。
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。	一、得以整建或維護方式實施更新之地區。 二、本條第二款所稱商店街區，係依高雄市商店街區管理輔導自治條例之定義。 三、大眾捷運系統包含捷運及輕軌等系統。
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，或其他特殊情況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	為鼓勵老舊建築物以整建或維護方式實施更新，以改善市容景觀，明定自行劃定更新單元以整建或維護實施更新者，以至少一幢建築物為

<p>通過。</p>	<p>原則。若有其他特殊情況，如同一幢建築物含二以上建築物，單一建築物申請辦理整建或維護都更時，在不影響其他建築物安全等情況下，並經審議會審議通過，仍得以劃定為更新單元。</p>
<p>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。</p>	<p>依都市更新條例第十四條規定：「都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。」又一般建築物整建或維護常以公寓大廈管理委員會名義推動，故明定以整建或維護實施更新事業之實施者，得由管理委員會或其他依法設立之機構或團體擔任。</p>
<p>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。</p>	<p>自行劃定更新單元致同一街廓內其他土地無法劃定時，應通知其他土地及合法建築物所有權人參加公聽會，使其有表達意見之機會。</p>
<p>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。</p>	<p>都市更新事業計畫範圍內非屬計畫道路之現有巷道，若符合本條要件時，可予以廢止或改道，以利推動都市更新工作。</p>
<p>第十二條 都市更新權利變換之最小分配面積單</p>	<p>更新權利變換之最小分</p>

<p>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。</p>	<p>配面積單元基準。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>都市更新建築容積獎勵事項及都市更新容積獎勵舊違章建築戶之認定。</p>
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>第一項公益設施項目如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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、大眾運輸場站設施及設備空間。 五、其他經審議會審議通過者。 	<p>提供免計容積之公益設施，其產權應無償登記為本市所有，以及免計容積之公益設施項目。</p>
<p>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。</p> <p>前項行政契約應載明得以該契約為強制執行之執行名義。</p>	<p>提供免計容積之公益設施者，應與主管機關簽訂行政契約，且以該契約為強制執行之執行名義，以約束雙方權利義務關係。</p>
<p>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四十者，其都市更新事業計畫應表明交通影響分析。但大眾捷運系統場站四百公尺範圍內之都市更新事</p>	<p>更新單元面積在一定規模以上者，其都市更新事業計畫應表明交通影響分析，以避免衝擊周</p>

業計畫，不在此限。	邊環境。
<p>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：</p> <p>一、都市更新事業概要之審核：新臺幣五千元。</p> <p>二、更新團體設立之審核：新臺幣二千元。</p> <p>三、都市更新事業計畫之審議：新臺幣二萬元。</p> <p>四、權利變換計畫之審議：新臺幣二萬元。</p> <p>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。</p>	辦理都市更新相關業務得收取費用，以符合使用者收費原則。
第十八條 本自治條例自公布日施行。	施行日期。