

高雄市政府都市發展局

加速自主重建！高雄修訂自行劃定更新單元基準

為推動都市更新、加速民間自主重建，高雄市都市計畫委員會審議通過「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元基準」，後續將循法制程序辦理公告。

高雄都發局表示，本次修法主要為配合中央都市更新條例修訂，將明定建築物及地區環境狀況之具體認定方式，將以高雄市都更自治條例授權的方式，訂定本次「高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元基準」。

依據高雄市都市更新自治條例第六條規定，未經劃定更新之地區自行劃定更新單元應符合三項基本條件，第一項基本條件為面臨計畫道路及基地達一定面積以上，例如完整臨接計畫道路且土地面積在 1,000 平方公尺以上，即符合第一項條件，另需符合既有建物面積除以單元總土地面積大於法定建蔽率二分之一以上之空地比檢討規定，同時不得位於農業區及保護區等非都市發展用地等三項基本條件。

除了應符合三項基本條件外，亦需符合八項評估基準至少兩項以上，評估基準包含了建物防火、道路狹小、建物耐震能力、建物結構朽壞、建蔽率過高、停車位數未達法定位數及建物有無升降設備等項目，並訂有評估基準、鑑定方式，以更為明確規範之規定計算比例、鑑定方式，俾利民眾依需求及實際條件自行劃定更新單元，加速自主都市更新程序。

都發局楊欽富局長表示，本次修法經都市計畫委員會審議通過後，將循法制程序辦理公告作業。藉由更為具體的規

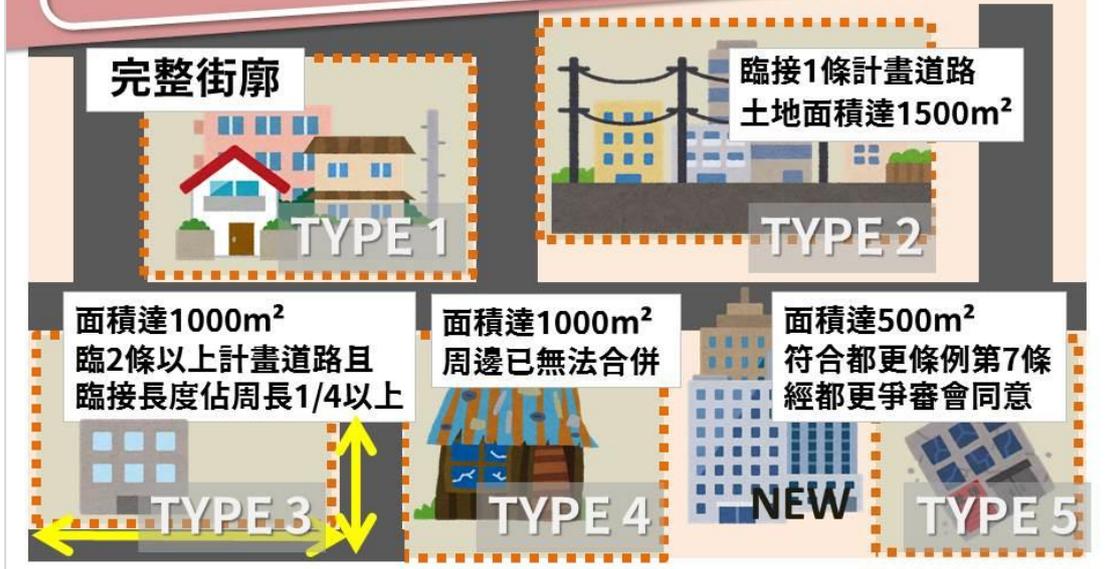
範、明確的比例計算，以及具公信力的鑑定方式，期望建物及土地所有權人可以更為清楚的試算是否符合更新單元劃定基準，以此鼓勵民眾自行評估、自行辦理都市更新。

楊欽富局長說明，都發局已循法制作業程序啟動都市更新相關條例之修法作業，將審慎周全的加速完成都更相關條例之修訂。同時將審視都市再發展之實際需求，於110年啟動已公告之都市更新地區與都市更新計畫的通盤檢討，並視地區發展特性，新劃更新地區與擬訂更新計畫。

都發局住宅發展處翁浩建長表示，都發局成立單一窗口提供市民朋友第一線的諮詢與服務，想了解自主都更相關事宜的民眾，歡迎電洽都發局專線(07)336-8333 轉 2652，或高雄市建築學會(07)323-7246。

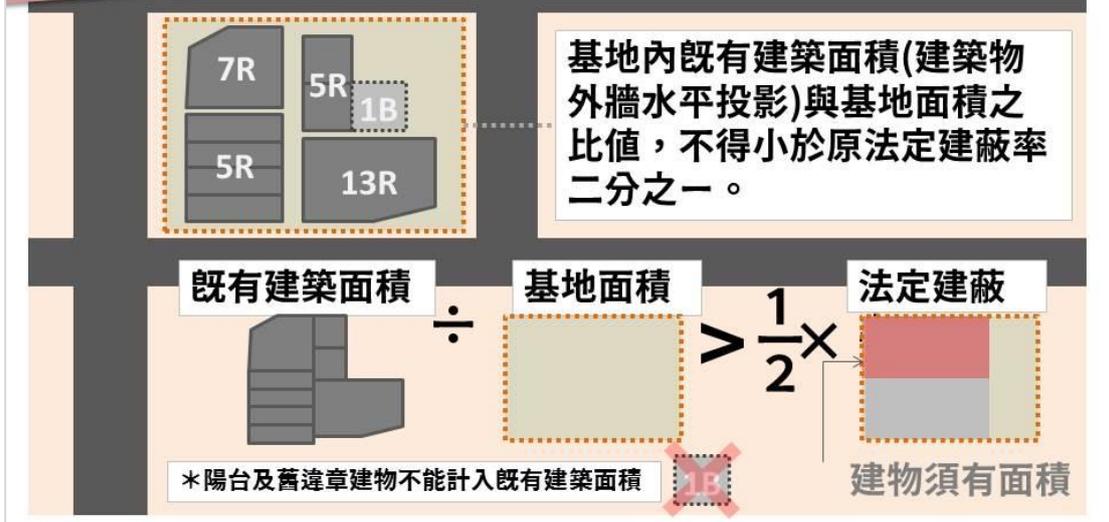
條件一

面積達一定規模且原則臨路！



條件二

空地比不小於法定建蔽率1/2！



條件三

不得位於非都市發展用地！



條件四

符合新訂劃定基準表8款取2款！

1	屬非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例達1/2以上。
2	未開闢或取得之計畫道路面積占總計畫道路之面積比例達1/2以上。
3	合法建築物結構及耐震能力有下列情形，其樓地板面積占合法建築物總樓地板面積之比例達1/2以上： (1)依都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法辦理之結構安全性能評估，其初步評估結果未達最低等級，或屬應辦理拆除、結構修復補強。 (2)土造、木造、磚造、石造或三十年以上加強磚造之建築物，並經專業技師簽證或經專業機構辦理鑑定，其耐震能力不符現行建築物耐震設計規範及解說相關規定。
4	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達1/2以上。
5	合法建築物之現有建蔽率大於法定建蔽率，且現有容積未達法定容積之1/2。
6	30年以上合法建築物現有法定停車位數量，未達現行法定停車位數量之棟數，占更新單元內建築物總棟數比例達1/2以上。
7	無昇降設備之合法建築，占更新單元內建築物總棟數比例達1/2以上。
8	平均居住樓地板面積未達住宅法第四十條第二項規定之基本居住水準。

實際內容以正式公告為主