

# 高雄市都市更新自治條例

中華民國 101 年 6 月 21 日高市府都發住字第 10103745300 號令制定  
中華民國 111 年 10 月 27 日高市府都發更字第 11104882100 號令修正

第一條 為辦理本市都市更新，促進本市都市土地有計畫之再開發利用，以復甦都市機能，改善居住環境與景觀，並增進公共利益，特制定本自治條例。

第二條 本自治條例之主管機關為本府都市發展局。

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：

- 一、完整街廓。
- 二、同一街廓內臨接一條計畫道路且土地面積在一千五百平方公尺以上。
- 三、同一街廓內臨接二條以上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，並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。

前項街廓，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、堤防或河川者，其臨接部分之邊界，得視為街廓邊界。

第四條 未經劃定應實施更新之地區，依前條規定自行劃定之更新單元，其單元內既有建築面積占單元總土地面積之比率，不得小於原法定建蔽率二分之一。

第五條 依第三條規定自行劃定之更新單元，不得位於非都市發展用地。

第六條 未經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，其都市更新事業概要或事業計畫，應表明更新單元內之建築物及地區環境符合高雄市未劃定更新地區自行劃定重建更新單元標準（以下簡稱更新單元劃定標準）。

前項自行劃定更新單元，應經審議會審議通過。

第一項更新單元劃定標準，由主管機關另定之，並應經高雄市都市計畫委員會（以下簡稱都委會）審議通過。

第七條 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，或其他經都委會審議通過之特殊情形者，不在此限。

前項更新單元內之合法建築物應符合下列各款情形之一，並表明於都市更新事業概要或事業計畫：

- 一、屬四層至六層樓之合法集合住宅，且未設置昇降設備。
- 二、建築物屋齡達二十年以上，且外牆有剝落情形。
- 三、建築物屋齡達二十年以上，且頂樓或陽台有增建或改建、設置鐵窗、或於防火間隔或防火巷搭建構造物。
- 四、建築物經耐震能力初步評估結果，應辦理結構修復補強。

前項第三款情形，土地及合法建築物所有權人應於更新時，拆除頂樓或陽台增建或改建、鐵窗及於防火間隔或防火巷搭建之構造物。

第八條 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。

第九條 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二十二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。

第十條 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。

第十一條 都市更新權利變換之最小分配面積單元基準，為權利關係人更新後應分配之權利價值，扣除共同負擔折價抵付後，該價值達室內樓地板面積五十平方公尺乘以更新後二樓以上住宅平均單價。

第十二條 依都市更新建築容積獎勵辦法第七條第一項規定提供社會福利設施或其他公益設施者，應於更新事業計畫核定前，與各該社會福利設施或其他公益設施之目的事業主管機關簽訂設施捐贈行政契約。

前項行政契約應載明得以該契約為強制執行之執行名義。

第十三條 更新單元土地面積在三千平方公尺以上，或申請各類容積獎勵及增量總額達法定容積百分之五十者，其都市更新事業計畫應表明基地開發對周邊公共設施、交通及景觀之影響。

第十四條 主管機關為辦理都市更新相關業務，應收取都市更新案件審查費；其收費標準由主管機關另定之。

前項費用應於申請時繳納，並納入高雄市城鄉發展及都市更新基金專戶。

第十五條 本自治條例自公布日施行。