



高雄舊厝翻新！都更輔導走入社區



高雄市政府都市發展局
Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

108.6.20

簡報大綱

一、本市老屋概況

二、推動困境及對策

三、重點地區都更

四、鼓勵民間自辦都更

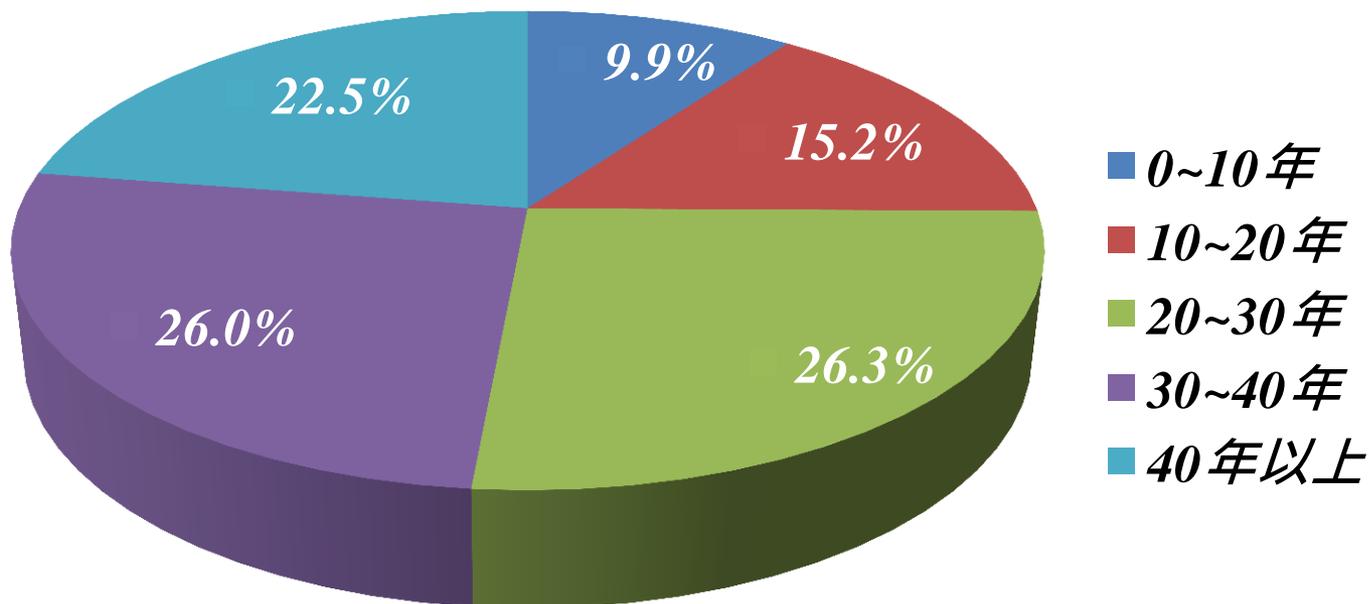
五、鼓勵危老屋重建

一、本市老屋概況

■ 本市平均屋齡：30年（全國平均：29年）

■ 30年以上住宅約占本市住宅48.5%

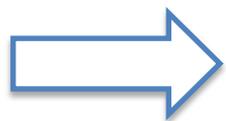
（資料來源：內政部不動產資訊平台）



二、推動困境及對策

困境

都更重建
推動不易



對策一

重點地區
都更



對策三

鼓勵危老
屋重建

原因：

1. 房地產市場相對北部低廉
2. 重劃區土地供給量大
3. 違建拆除阻力大
4. 居民難以或不願負擔自籌款項
5. 整合不易、審議費時

對策二

鼓勵民間
自辦都更

行動：

1. 成立輔導團
2. 協助民眾申請補助

誘因：

1. 免冗長程序
2. 核給建築容積獎勵
3. 放寬建蔽率(研議中)
4. 專案輔導、提供諮詢
5. 稅賦減免
6. 金融協助

三、重點地區都更 - 加速多功能經貿園區更新開發(1/3)

區位	預計招商日期
1.台電特貿三 (5.3公頃)	預計108年8月公告招商
2.獅甲段住四 (2.3公頃)	預計108年底公告招商
3.台銀商四 (5.2公頃)	預計109年上半年公告招商
4.高雄港區 (32.9公頃)	108-112年陸續辦理1~10,16-18,21碼頭



- 多功能經貿園區範圍
- 可立即招商土地：73公頃
- 108年底完成重劃之可開發土地：54公頃
- 109年後陸續完成重劃及區徵之可開發土地：105公頃

三、重點地區都更 - 鐵路地下化沿線策略地區(2/3)



三、重點地區都更 - 鐵路地下化沿線策略地區(3/3)

1.盤點11個都更潛力地區

2.辦理社區說明會



四、鼓勵民間自辦都更(1/6)

- 老舊社區優先輔導
- 成立輔導團隊走入社區舉辦更新說明會，協助爭取規劃費用補助



楠梓區慈愛大樓

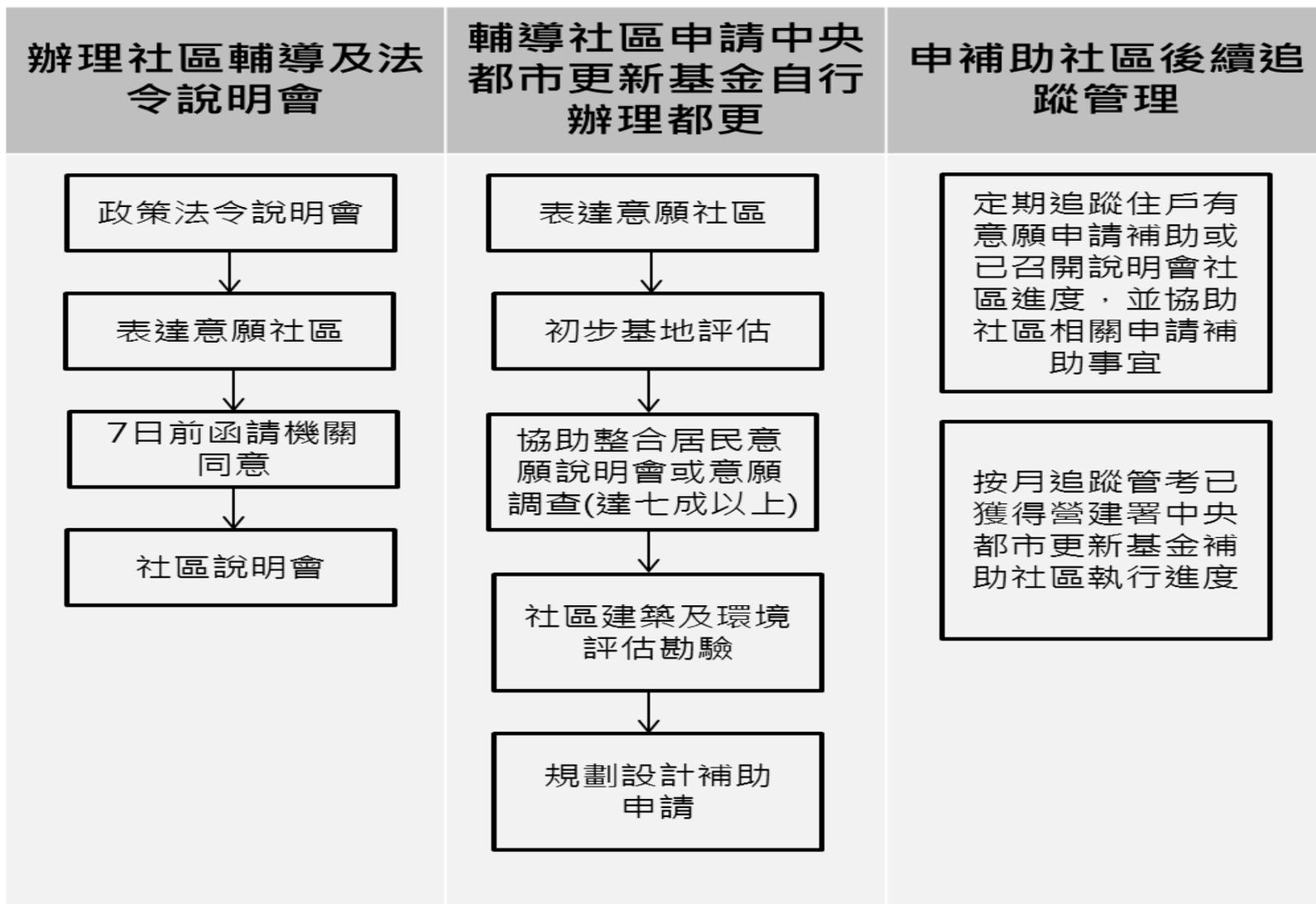


三民區中興公寓



三民區民族社區 8

四、鼓勵民間自辦都更 – 成立輔導團(3/6)



四、鼓勵民間自辦都更 – 協助民眾申請補助 (4/6)

一、補助對象：

1. 都市更新會
2. 公寓大廈管理委員會（整建或維護）
3. 都市更新事業機構（整建或維護）

二、補助合法建築物：

1. 重建方式：屋齡達三十年以上
2. 整建或維護方式：屋齡達二十年以上
3. 個案情況特殊，報經中央同意補助者

三、工程補助項目：

1. 建物外部整修（拉皮）：45%
2. 結構補強：55%
3. 增設電梯：45%

四、鼓勵民間自辦都更－協助民眾申請補助 (5/6)

成功案例：公園人生大樓

- 基地面積：1445平方公尺
- 補助戶數：68戶
- 補助規劃設計費：75萬元
- 補助工程費用：550萬元

都更前



都更後



四、鼓勵民間自辦都更 – 預計推動成果(6/6)

- 舉辦30場社區輔導及法令說明會，以鐵路地下化沿線周邊為優先輔導地區。
- 爭取營建署都更整維規劃設計補助3案約300萬元。
- 爭取營建署都更整維工程經費補助1案約1,700萬元。

場次	類型	場地	場次選擇原因	備註
1	政策說明會	高雄市四維行政中心	北、南、東高雄各辦理1場次	預計108年6月~9月間辦理
2	政策說明會	左營果貿里活動中心		
3	政策說明會	鳳山區公所		
4~30	居民說明會	依第一階段說明會與會成員意見回饋及探詢潛力點後辦理，以及針對有意願和需求社區為主。		

五、鼓勵危老屋重建 – 適用條件(1/7)

都市計畫範圍內

+

非主管機關指定具有歷史、文化、藝術及紀念價值者

+

〔屬下列其一之危老建物〕

1. 依法通知**限期拆除**、**逕予強拆**者。
2. **已**依建築法**81、82條拆除** (109.5.9前申請重建者)。
3. 結構安全性能評估**未達最低等級**。
4. 屋齡**30年以上** + 結構安全性能評估**未達一定標準**
+ **沒電梯 or 改善沒效益者**。

文化局
現勘認定

工務局
適用範圍認定

五、鼓勵危老屋重建 – 簡化程序(2/7)

■ 民眾須於116年5月31日前提出申請

- 一. 取得重建計畫範圍內全體土地及合法建築物所有權人同意、文化局(不具文資價值)及工務局(結構性能評估及適用範圍)相關函件
- 二. 提送重建計畫及相關文件
- 三. 經本府受理申請審查核准後，自然人得申請擬具重建計畫補助



五、鼓勵危老屋重建－提供誘因(3/7)

容積獎勵

109.05.09前申請，得再給予各該建築基地基準容積10%，
➔ 最高1.4倍獎勵。

稅捐減免



放寬建蔽率及高度管制

1.高度放寬:專案通盤檢討案已放寬。
2.住宅區建蔽率放寬:住宅區建蔽率放寬，且不得超過原建蔽率。
(預計108年9月放寬)

■ 本市受理狀況

(106年5月迄今)

審查核定狀況

程序	件數
審查中	2
限期補正	1
核定	11
駁回	1
總計	15

分布區位

行政區	件數
苓雅區	2
前金區	2
仁武區	2
鳥松區	2
三民區	4
楠梓區	1
左營區	1
鼓山區	1
總計	15

五、鼓勵危老屋重建 – 配套及補助(4/7)

提供協助

提供重建相關法令、
融資管道及工程技術等
諮詢與協助

弱勢保障

提供經濟或社會弱勢
者，社會住宅或租金
補貼

信用保證

提供最高每戶300萬元重
建工程貸款信用保證

計畫補助

補助擬具重建計畫費用
每案5萬5千元

五、鼓勵危老屋重建-108年推動成果(5/7)

大型說明會

日期	地點	人數(報名/實到)
3月22日	高雄市政府四維市政廳	150/100人
4月20日	鳳山行政中心	86/80人
5月4日	三民家商	193/106人
5月18日	國立科學工藝博物館南館	225/125人
6月22日	國立科學工藝博物館南館	報名中



高雄市政府四維市政廳



鳳山行政中心



三民家商



國立科學工藝博物館南館

五、鼓勵危老屋重建-108年推動成果(6/7)

小型社區座談會推動宣導(所有權人為主)

日期	地點	人數(報名/實到)
4月25日	苓雅監理站法令宣導	約50位
5月19日	福山里里民中心	13/9位
5月25日	前金區中山二路505號	10/10位
5月25日	廈莊里里民中心	14/10位



苓雅監理站法令宣導



福山里里民中心-文自路社區



前金區中山二路505號-中華四路社區



廈莊里里民中心

五、鼓勵危老屋重建 – 預計推動成果(7/7)

宣導推動場次

- 大型百人說明會 3場 (原高雄市2場、原高雄縣1場)
- 社區輔導及法令座談會 5場 (全高雄市自由報名)
- 民眾個別諮詢 (輔導團隨時服務)

款項最高金額補助

- 結構安全性能評估費用補助 : 1萬2千元-1萬5千元
 - 擬具重建計畫費用補助 : 5萬5千元
 - 稅賦減免 :
 - 1.地價稅 : 重建期間免徵、重建後減半徵收2年
 - 2.房屋稅 : 重建後未移轉減半徵收最高12年
- 6至7萬
- 最高12年
減徵相關稅收



高雄市政府都市發展局

Urban Development Bureau, Kaohsiung City Government

四、鼓勵民間自辦都更(2/6)

本市第一件即將完工之都更案（和平大樓，101年核定）

