



美好彰化。希望城市

111~112年度中央都市更新基金

補助委外成立自主更新輔導團

【社區巡迴座談會】

112.06



公辦及自主辦理更新推動流程



自辦都更

公辦都更

- 喬友大樓** ➔
- 迅行劃定更新地區
 - 協助成立更新會
 - 公權力強制拆除

- 自主更新輔導團** ➔
- 社區巡迴座談
 - 推動人才培訓
 - (第一期課程進行中)
 - 輔導民間提案

- 危老重建輔導團** ➔
- 協助提案重建
 - 講習及人才培訓
 - 危老重建工作站
 - 重建計畫簡化審查

自主推動
都市更新

政府主導
都市更新

四大核心

危老重建

都更專辦

➔ 整合公有閒置土地

➔ 南郭宿舍

- 周邊公有地整體開發
- 私有地輔導整建維護
- 公共設施開闢

➔ 黃金帝國

- 周邊公有地整體開發
- 公辦創造公益性
- 公開招商引入資金

➔ 警察宿舍

- 魚市場遷建再造
- 警察宿舍招商重建
- 蚵仔仁輔導整建維護

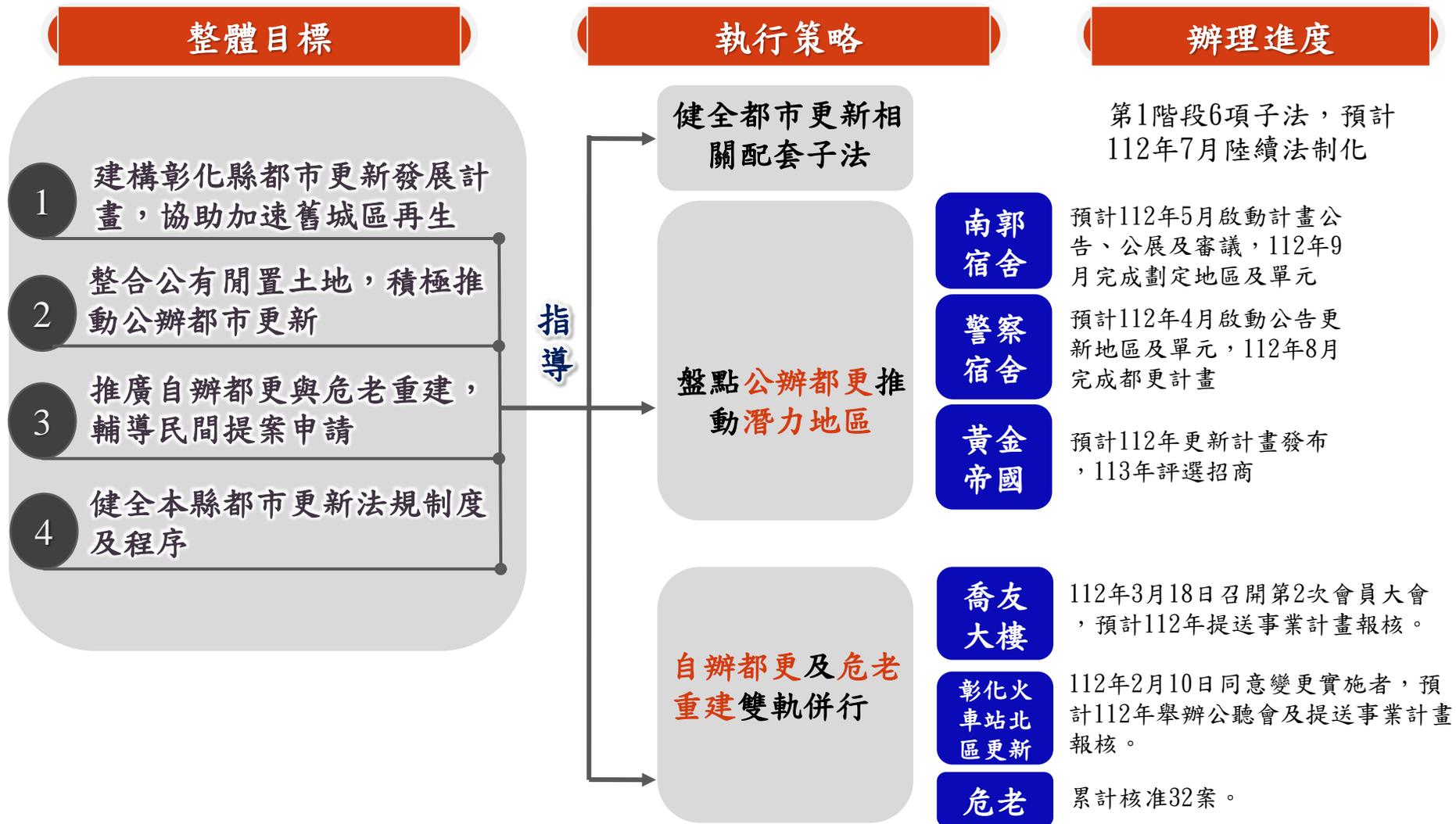
➔ 公告2處公辦都更計畫

- 彰化市介壽新村
- 員林市警察宿舍

➔ 新修訂全縣都更子法

第一階段6項子法
預計112年7月
陸續完成法制化

➔ 評估設立都更專責機構 • 住宅及都市更新中心



目前辦理進度

預計112年5月辦理更新計畫公展(5/15~6/14, 6/8說明會), 南郭宿舍群採整建維護(100%公有地), 台電宿舍採重建(99%台電土地)。

112年推動作業

- 預計112年底前完成都市更新計畫審議, 並公告劃定更新地區及更新單元。
- 台電更新單元持續與台電溝通。



彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃



彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃

目前辦理進度

都市更新計畫公開展覽作業112/4/14~5/15，
4/26舉辦公展說明會，5月26提送縣都委會審議。

112年推動作業

- 預計112年底前完成都市更新計畫，並劃定更新地區及更新單元。
- 向營建署爭取公開評選招商經費。
- 辦理魚市場由市場用地變更為商業區。

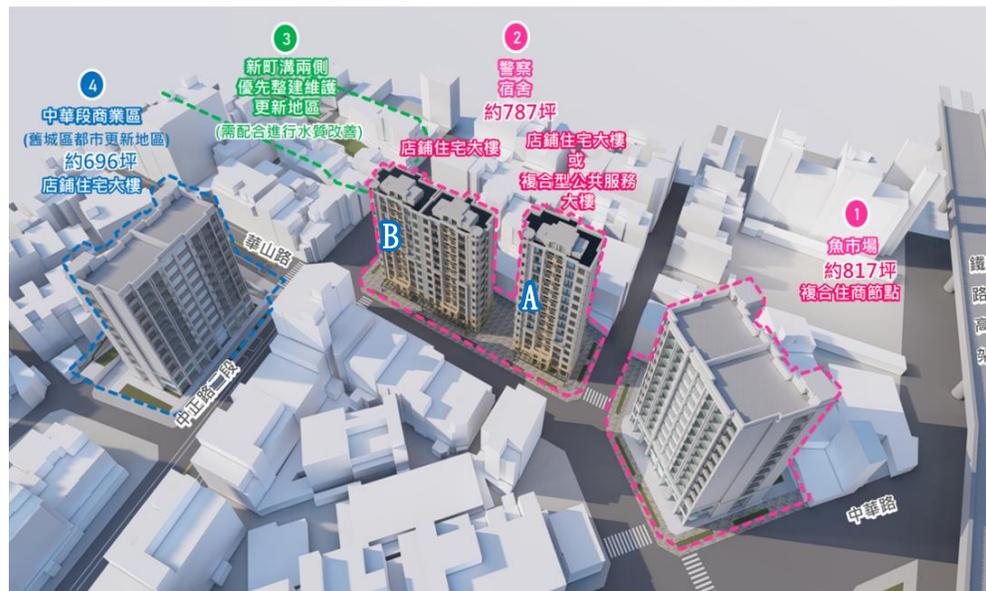
政策重點

魚市場：

低樓層引入主題式商店或大型餐飲空間，
中高樓層提供一般住宅或青年住宅。

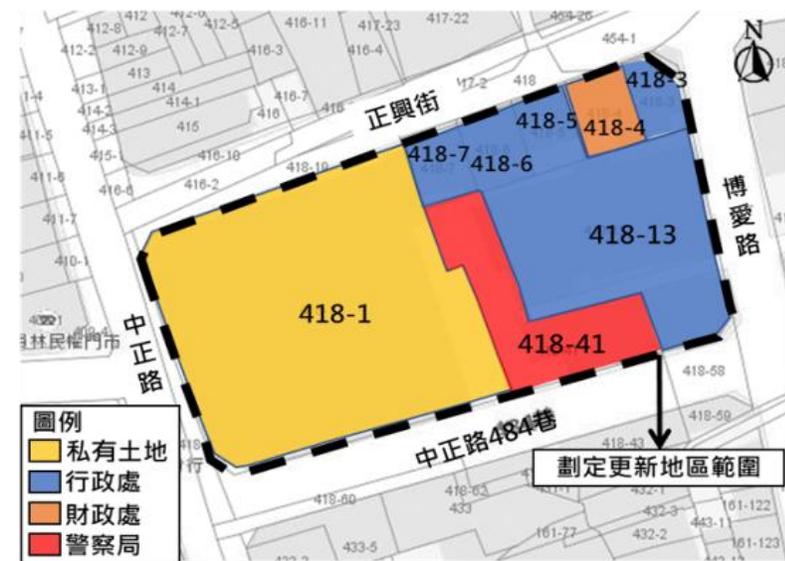
警察宿舍：

提供高品質住宅及商業設施，留設街角廣場、規劃公立托育中心等
複合式公共服務空間



目前辦理進度

112年5月4日完成黃金帝國結構安全初步評估結果為「建築物耐震能力確有疑慮」，後續辦理詳細評估。



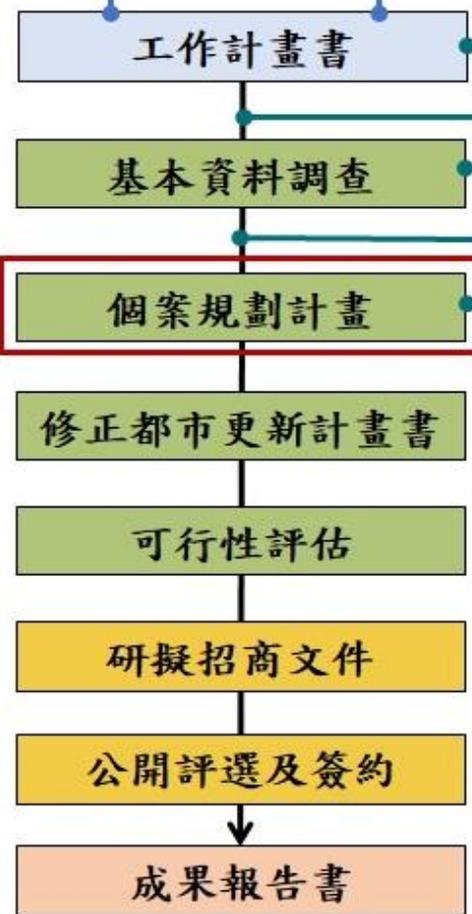


計畫執行進度

民國111年 11月21日 拜訪君德國際開發
 民國111年 12月22日 拜訪冠德建設

目前先期規劃階段協助設立黃金帝國公告資訊平台、並於後續協助縣府辦理結構安全詳細評估、及針對公共設施興闢進行機關協調會以確認公共設施之需求，並預計於下半年針對未同意之所有權人發放意願調查。

112年度 先期規劃計畫
 113年度 公開評選計畫



- 民國112年1月18日審查通過
- 民國112年2月17日召開第一次工作會議
- 民國112年3月09日召開第二次工作會議
- 民國112年3月完成土地及建物所有權人清冊
- 民國112年3月30日簽約辦理黃金帝國大樓結構安全性能初步評估
- 民國112年4月開始架設黃金帝國公告資訊平台
- 民國112年5月09日完成黃金帝國大樓結構安全性能初步評估
- 民國112年5月16日拜訪長虹、忠泰建設
- 民國112年5月17日召開第三次工作會議



■ 已完成
 ■ 預計實施



訪商意見

本案已於111年11月21日拜訪**君德國際開發**、111年12月22日拜訪**冠德建設**、112年5月16日拜訪**長虹、忠泰建設**，相關訪商結論如下：



可評估兩棟建築物同時興建、地下停車場連通；亦或合併為一棟樓開發。



員林市較**不適合採商辦大樓模式開發**，原則採住商混合大樓模式開發較為可行。



建議縣政府能完善代拆機制，**先行拆除並依使用執照合法存記**，進而增加招商成功機率。



以本案目前位置引進大型商場考量，**交通衝擊可能無法負荷**。



下方樓層建議由府方配回，其餘部分由其他所有權人配回，讓住戶大廳與縣府空間區隔。

112年推動作業

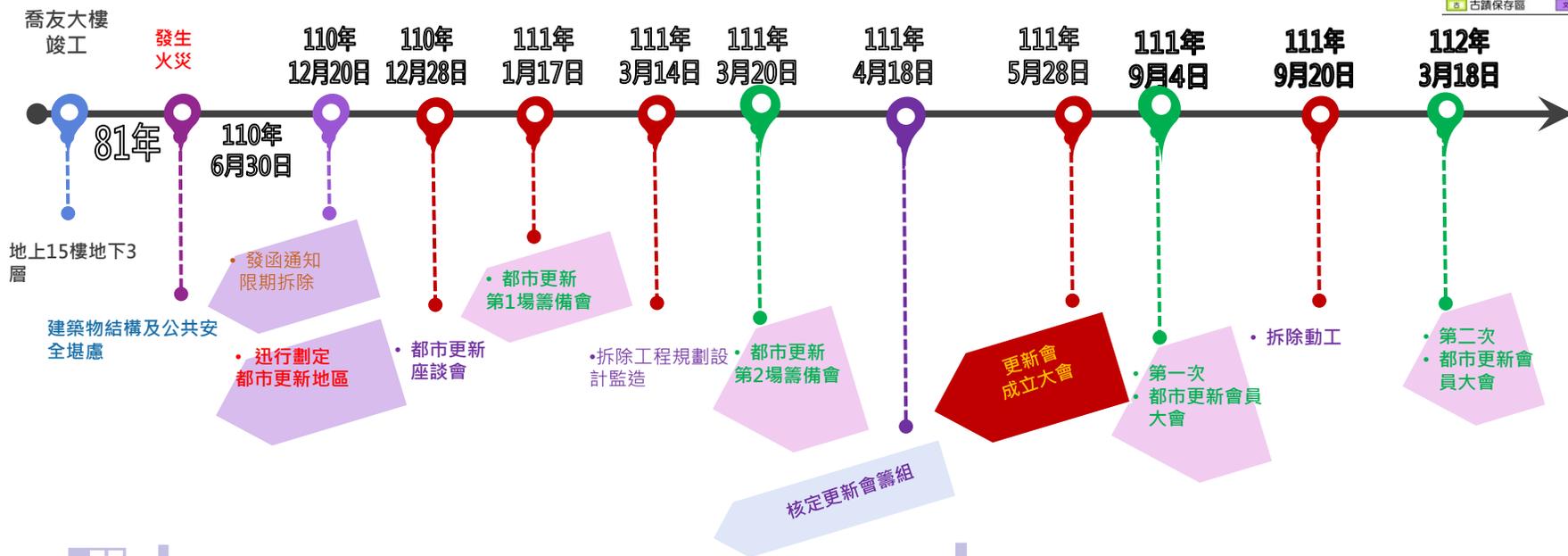
•預計112年底前更新計畫發布。



自辦都市更新 - 推動喬友大樓自主辦理都市更新

目前辦理進度

110年12月20日迅行劃定更新地區，111年4月18日核准籌組更新會，111年9月4日召開第1次會員大會，111年9月20日拆除動工，112年3月18日召開第2次會員大會，目前拆除至8樓，總工程進度65.64%。



自辦都市更新 - 推動喬友大樓自主辦理都市更新

112年推動作業

- 預計112年底前完成建物拆除，以及提送事業計畫及權利變換計畫報府核定。
- 輔導更新會向中央申請自主更新經費補助。

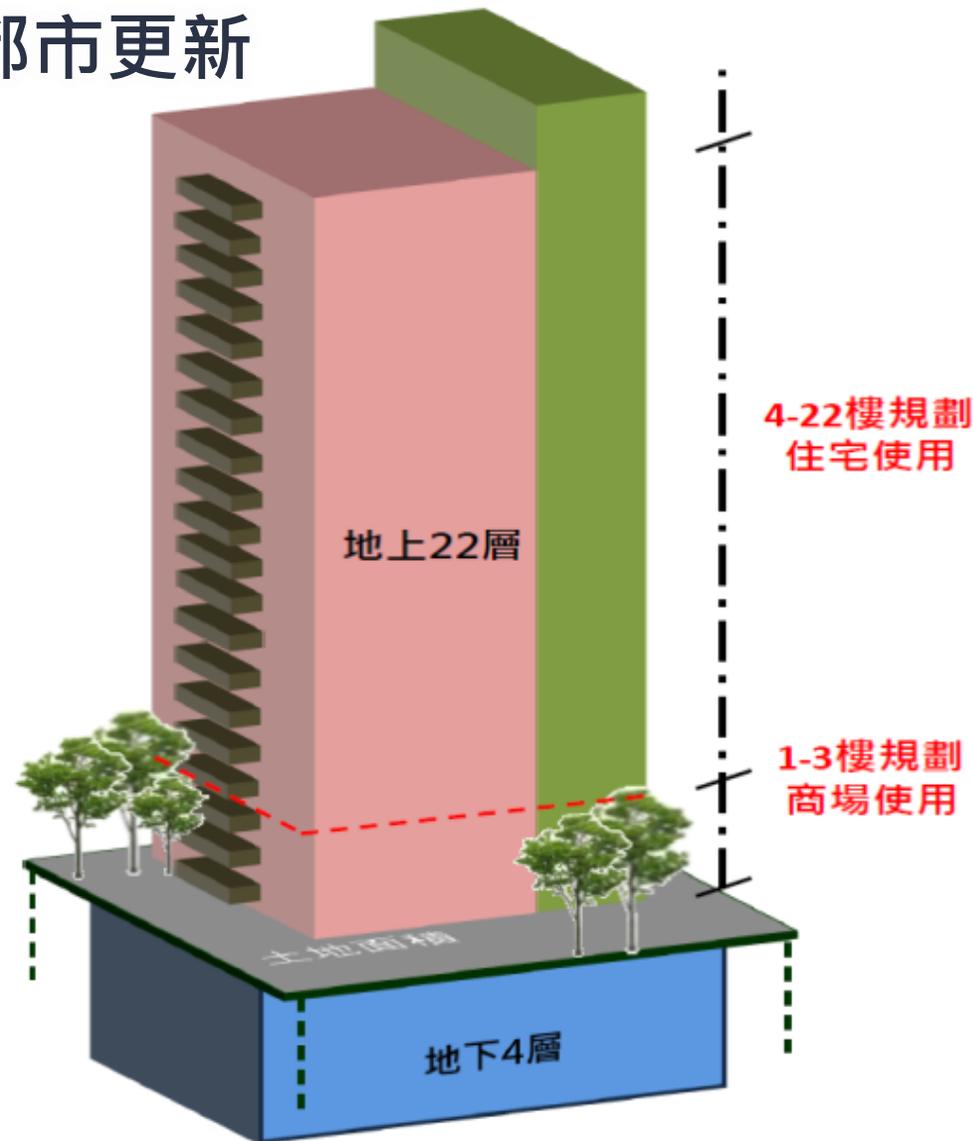


圖 喬友大樓重建後建物量體模擬

自辦都市更新 - 彰化火車站北區都市更新案

基地位置

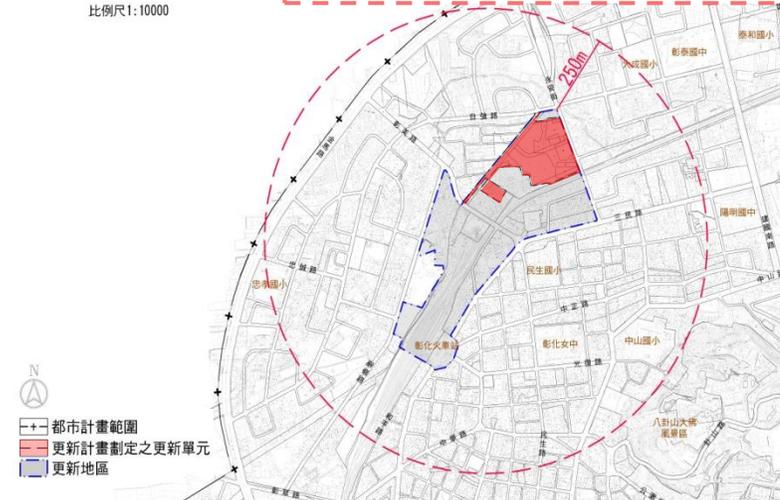
- 位於彰化火車站北側，其範圍由永安街、自強路、彰美路及彰美路一段110巷所圍地區
- 面積為65,714.00m²

目前辦理進度

本府112年2月10日召開都更大會同意實施者由德鑫建設變更為允將建設，後續新實施者將依都更條例擬訂事業計畫及權變計畫，並辦理公聽會後，賡續提報本府辦理公展及審議。目前實施者刻正辦理估價師選任作業。

更新單元業經「擬定彰化火車站北區都市更新計畫」劃定公告(彰化縣政府101年1月3日府建城字第1000420171號函)

比例尺 1:10000



自辦都市更新 - 彰化火車站北區都市更新案

112年推動作業

• 預計112年底前辦理事業計畫及權變計畫公開展覽(含公聽會)。

項目	變更前	變更後
實施者	德鑫建設	允將建設
分區開發	分2期開發	全區1次開發
都更容獎	10%	50%
容積移轉 / 其他獎勵	39.99%	40%
獎勵合計	49.99%	90%
興建規模	地上13層，地下2層	地上24層，地下4層



變更前



變更後

協助辦理民眾自行實施都市更新



協助辦理民眾自行實施都市更新



申請自主更新者需提供文件列表	
☉	土地/建物第三類謄本【含標示部、所有權部及他項權利部資料】(每筆地號/建號都要提供，所有權人資料需全顯建物載明使用執照字號)
☉	建物測量成果圖謄本
☉	建物地號之地籍圖謄本(比例1/500)
☉	建物使用執照(影本)
☉	竣工圖(含各配置圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖等)
☉	都市計畫土地使用分區證明
☉	整建維護同意書面證明(個人同意書或大樓管委會-區分所有權會議記錄)
☉	管委會立案證明(公寓大廈規約、主委身分證影本正反面)
☉	建物現況外觀及需整修項目現場照片
☉	施工項目及經費規劃列表

彰化縣政府
更新發展科

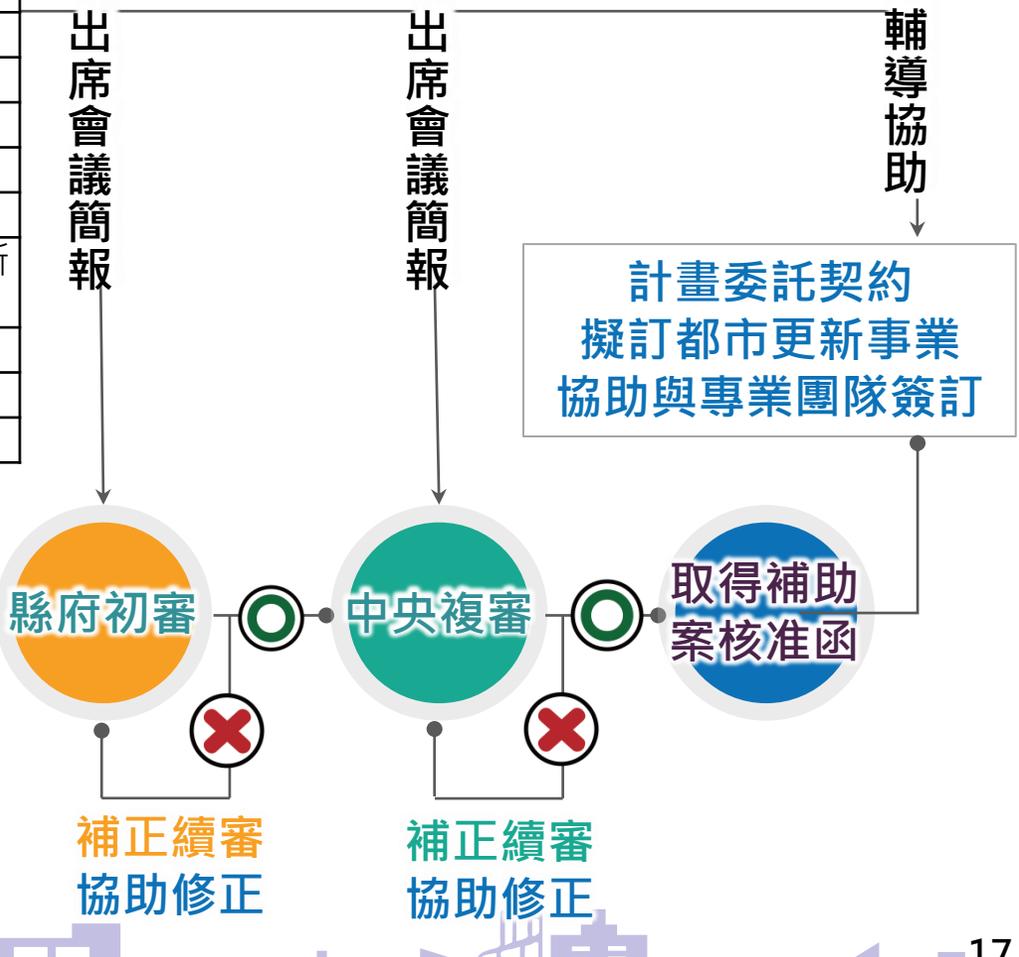
申請人
自辦更新

中央公告受理

意願調查及意見整合

- 協助其他補助須知規定應辦理事項
- 協助相關證明文件申請
- 協助研擬補助計畫書
- 協助取得住戶同意書

補助計畫書函送至縣府
檢具申請書(函)及申請



更新需求檢核表

附件一 更新需求檢核表

彰化縣□□(鄉、鎮、市)更新需求檢核表			
提案單位		聯絡人	
聯絡電話		E-MAIL	
基地地址			
基地地籍地號			
基地面積(m ²)			
基地土地權屬	公有	%	私有 %
基地位置圖 及 周邊現況照片			
所屬都市計畫			
土地使用分區 或 公共設施用地			

彰化縣□□(鄉、鎮、市)更新需求檢核表	
都市更新檢核項目(可複選)	<p>重建 (都市更新條例第六條)</p> <p><input type="checkbox"/>建築物竊陋且非防火構造或鄰棟間隔不足,有妨害公共安全之虞。 <input type="checkbox"/>建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小,足以妨害公共交通或公共安全。 <input type="checkbox"/>建築物未符合都市應有之機能。 <input type="checkbox"/>建築物未能與重大建設配合。 <input type="checkbox"/>具有歷史、文化、藝術、紀念價值,亟須辦理保存維護,或其周邊建築物未能與之配合者。 <input type="checkbox"/>居住環境惡劣,足以妨害公共衛生或社會治安。 <input type="checkbox"/>經偵檢確定遭受放射性污染之建築物(海砂屋)。 <input type="checkbox"/>特種工業設施有妨害公共安全之虞。 <input type="checkbox"/>其他: _____</p>
	<p>整建維護 (112-115年度中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知)</p> <p><input type="checkbox"/>建築物立面(外牆)斑駁或脫落。 補助項目:老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 <input type="checkbox"/>建築物立面老舊招牌林立 補助項目:老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除。 <input type="checkbox"/>外部管線雜亂、老舊不堪使用。 補助項目:空調、外部管線整理美化。 <input type="checkbox"/>建築基地公共景觀環境惡劣 補助項目:建築基地景觀線美化。 <input type="checkbox"/>屋頂漏水 補助項目:屋頂防水及綠美化。 <input type="checkbox"/>缺乏無障礙設施 補助項目:增設昇降設備或改善無障礙設施。 <input type="checkbox"/>公寓大廈缺乏防墜設施 補助項目:依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。 <input type="checkbox"/>建築物耐震能力不足 補助項目:提高建築物耐震能力(結構補強)。 <input type="checkbox"/>其他: _____ 補助項目:其他因配合整體整建或維護工程之完整性,經審查同意之必要或特殊工程項目。</p>



1. 彰化縣政府建設處網站

<https://economic.chcq.gov.tw/00home/index01.aspx>



2. 彰化縣政府建設處臉書粉絲團

<https://www.facebook.com/people/彰化縣政府建設處/100069106154188/>

3. 彰化縣自主更新輔導團

https://www2.chcq.gov.tw/main/main_act2/main3.asp?act_id=501

4. 內政部營建署都市更新入口網

<https://twur.cpami.gov.tw/>



5. 內政部營建署自主更新補助專區

<https://twur.cpami.gov.tw/zh/theme/subsidy/fixed/1>



簡報結束