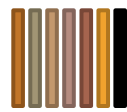


彰化縣



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】



委託單位:彰化縣政府
規劃單位:逢甲大學
共同主持人:張集毓 執行總監
112年06月

01 輔導團隊簡介【逢甲大學】

彰化縣政府

計畫主持人

林映辰

逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授
逢甲大學城鄉發展研究中心/研究員

顧問

黃斯瀚 大瀾建築師事務所/主持建築師(建築師)

劉立偉 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任教授

徐逸祥 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任副教授

許皓香 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授

楊松岳 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授

共同主持人

張集毓

沐穎設計有限公司/執行總監
逢甲大學景觀與遊憩研究所/兼任助理教授

專案規劃師

柯佩吟 逢甲大學城鄉發展研究中心/副主任
(都市計畫技師)

黃子珍 逢甲大學城鄉發展研究中心/專案經理

共同主持人

黃柏傑

兆山規劃設計有限公司/負責人
都市計畫技師/新北市都市更新推動師

專案助理(駐府人員)

協力團隊

沐穎設計有限公司

兆山規劃設計有限公司



02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



【四維大廈】

擬定臺中市西區東昇段
三小段6地號等3筆土地
都市更新整建維護
事業計畫案

103.05~104.04



諮詢及意見整合

- 103/05-104/03多次提供所有權人諮詢服務及基地現勘
- 104/04作為輔導團隊出席區分所有權人大會提供會議諮詢

103.08~104.11



研提補助計畫

- 103/08提出申請補助計畫
- 103/08臺中市政府初審會議
- 103/09、104/03、06中央營建署複審會議
- 103/11協助出席都市更新及爭議處理審議會
- 104/11核定申請補助計畫(72萬元)

104.12~109.12



專業團隊契約簽署

- 104/12與規劃設計團隊簽約
- 106/04舉辦自辦公聽會
- 108/12取得中央之工程補助經費核定
- 109/04工程開工
- 109/12完工

輔導經驗分享

本案辦理初期進程順利，但是後續因**違章建築拆除存有疑慮或不同意辦理等因素**，而使得第二階段辦理期程延宕至108年才取得補助核准函。



02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



【惠宇公爵大廈】
擬定臺中市北區賴厝廓段
0357等1筆土地
都市更新整建維護
事業計畫案



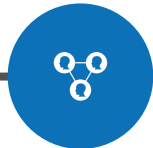
103.10~104.04



諮詢及意見整合

- 作為輔導團隊出席103/10區分所有權人會議、104/04管理委員會例會提供輔導諮詢
- 土地所有權人35人，同意86.10%；合法建築物所有權人35人，同意83.44%。

103.07~104.11



研提補助計畫

- 103/07提出申請補助計畫
- 103/08臺中市政府初審會議
- 103/09、104/03中央營建署複審會議
- 103//10出席都市更新及爭議處理審議會
- 104/11核定申請補助計畫(50萬元)

107.06~109.10



專業團隊契約簽署

- 107/06與規劃設計團隊簽約
- 105/06舉行自辦公聽會
- 106/03事業計畫書草案報核
- 108/12未通過工程經費補助
- 109/02修正後轉送臺中市政府核補工程經費，109/10施工至110/6完工。

輔導經驗分享

- 由於大樓外牆剝落嚴重，產生公共危險性與急迫整修需求，而申請整建維護補助。
- 所有權人整合明顯較為薄弱。
- 由於自主更新相關條例近年陸續皆有進行修正，中央行政程序逐漸繁瑣，後來轉為程序較為簡化的地方政府申請。



02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



《延壽國宅J區》 海砂屋重建



84.~101



推動及意見整合

- 84年被認定為海砂屋
- 歷經多年的研討及法令修改等
- 101年起由中華工程擔任實施者推動都更重建

101.00~110.06



專業團隊進場及研 提補助計畫

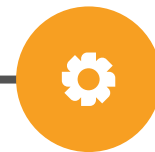
- 101年起多次協調及溝通整合，達同意比例00%
- 更新範圍達3000多坪，總戶數達336戶。
- 110/06實施者向台北市政府申請代為拆除

112.04~116.00



實際施工階段

- 112/04正式辦理開工
- 預計116年完工。



案例經驗分享

- 重建案件的各項問題及需求研議，較為複雜且問題的細節常有許多爭端。
- 所有權人整合及需求意願較難明顯落實。
- 由於自主更新相關條例近年陸續皆有進行修正，但中央行政程序逐漸繁瑣，常需要專業者進場協助。





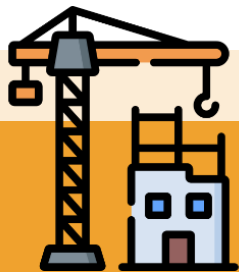
普及都市更新基礎觀念
建立有效溝通平台及管道
逐步推展都市更新人才種子機制
地區持續推動自主更新發展方向之參酌
加速自主更新執行進程與補助核准可能性



04 補助條件

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知 第3條

重建方式實施



拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

整建方式實施



改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。

維護方式實施



加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

受理申請之
更新單元內合法建築物，
屋齡達30年以上

受理申請之
更新單元內合法建築物，
屋齡達20年以上



05 補助對象

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知 第3條

1 都市更新會



都市更新會設立管理及解散辦法 §3

由土地及合法建築物所有權人過半數或七人以上發起籌組。

限以整建或維護方式實施

2 公寓大廈 管理委員會



公寓大廈管理條例 §3

為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。

限以整建或維護方式實施

3 都市更新 事業機構

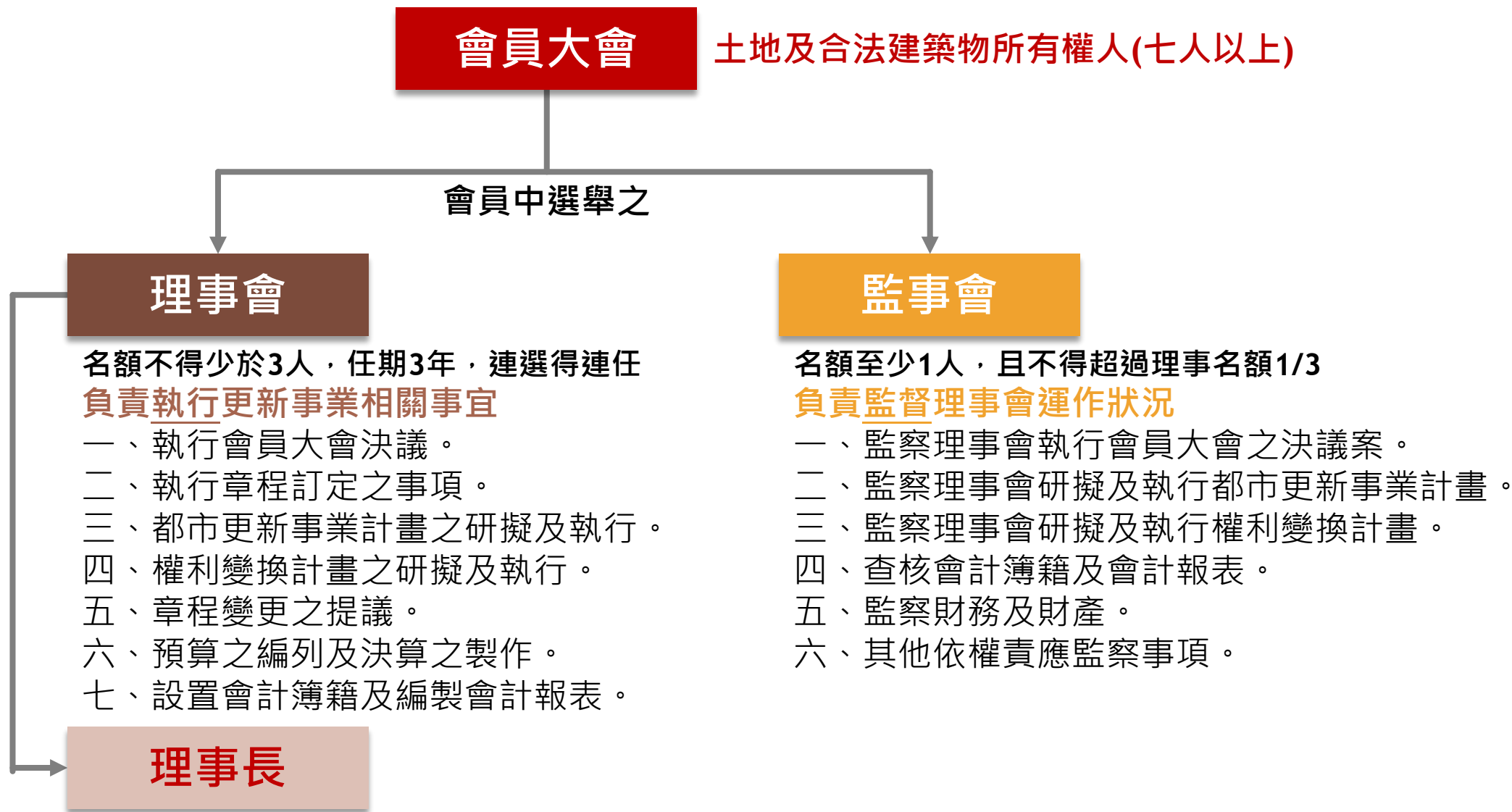


都市更新條例 §26

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。

因此，若都市更新事業機構**非股份有限公司**，則可做為**都市更新事業以整建或維護方式之實施者**。





05-1 都市更新會【籌組立案流程與步驟】



申請更新會籌組

- ✓ 籌組申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 發起人名冊及身分證明文件影本
- ✓ 章程草案
- ✓ 事業概要計畫書及核准函或逾1/2籌組同意書
- ✓ 更新單元範圍內土地及建物登記簿謄本影本
- ✓ 更新單元劃定基準檢討

6個月內



召開更新會成立大會

- ✓ 會員名冊
- ✓ 20日前書面通知會員
- ✓ 開會通知單應函請主管機關列席
- ✓ 議決更新會章程
- ✓ 理事、監事選任
- ✓ 出席比例
- ✓ 重大事項議決同意比例
- ✓ 議決方式應以投票表決為原則

30日內



申請更新會立案

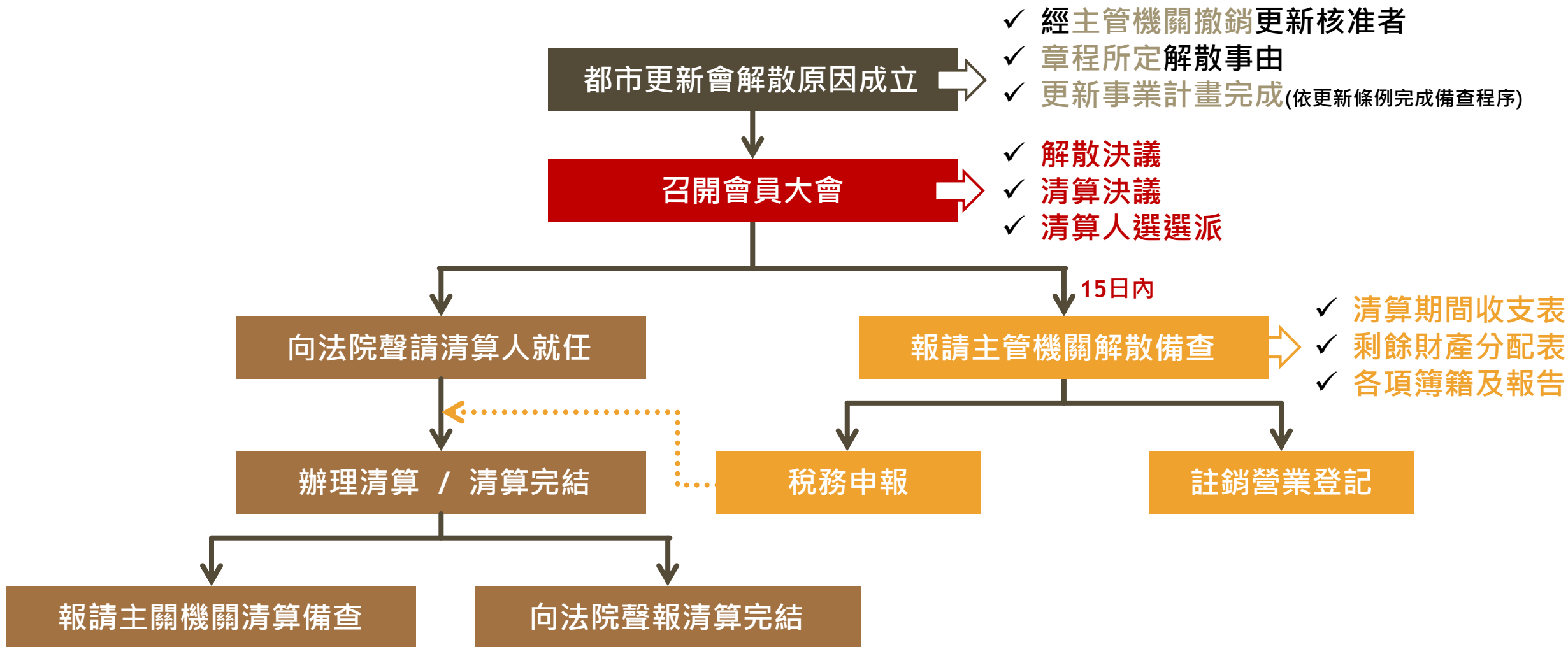
- ✓ 立案申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 更新會章程
- ✓ 會員及理事、監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議紀錄
- ✓ 產權異動者應檢附異動索引



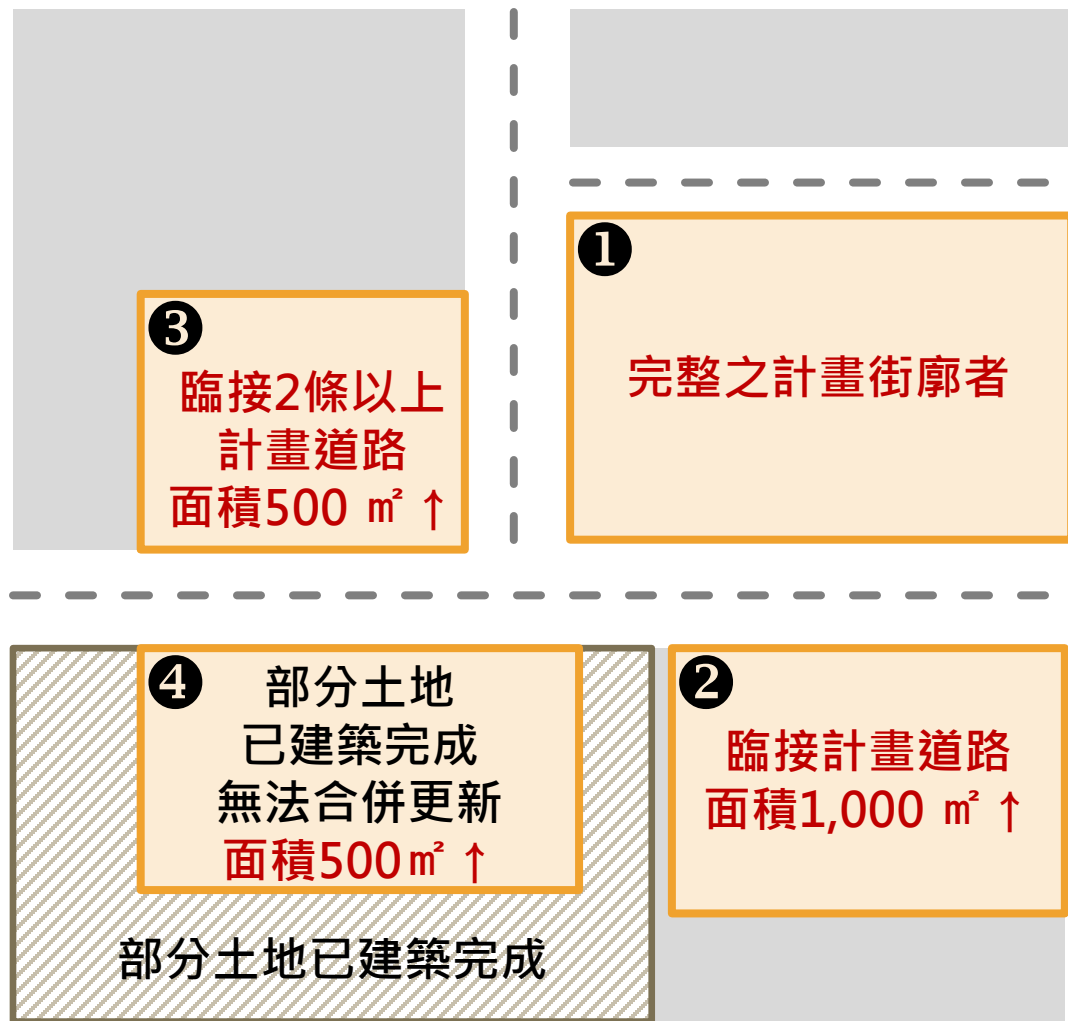
	項目	重點說明
主要來源	✓ 都市更新會會費	依約定每位會員應繳付費用 (類似開辦、前期費用、運作費用)
	✓ 都市更新事業費	依每位會員負擔比例出資 ✓ 權利變換：更新前權利價值比例 ✓ 協議合建或其他：自行約定
其他項目	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 政府機關之補助 ✓ 民間團體及個人捐助 ✓ 基金及其孳息 ✓ 其他收入 	



05-1 都市更新會【解散及清算作業流程】








06 補助範圍【劃定更新單元】



符合彰化縣都市更新單元劃定標準

- ① 完整之計畫街廓者
 - ② 街廓內面積在1,000平方公尺以上者。
 - ③ 街廓內臨接2條以上之計畫道路，且面積在500平方公尺以上者。
 - ④ 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在500平方公尺以上，並為一次更新完成者。
- 都市更新單元面積雖不符合前項第二款至第四款規定，其情形特殊有實施都市更新必要者，得經本縣都市更新審議委員會同意另行劃定。

07 補助項目及額度【重建】

補助項目		擬訂都市更新事業計畫		擬訂權利變換計畫	
補助上限		補助經費 < 500萬元		補助經費 < 300萬元	
申請人數級距	 50人以下	150萬元以下		100萬元以下	
	 50~100人	每增加  1人	再加計1萬5千元	每增加  1人	再加計1萬元
	 超過100人		再加計1萬元		再加計5千元
備註		*所有權人係指土地及合法建築物所有權人			



08 補助項目及額度【整建或維護-規劃設計費用】



補助項目	面積級距		補助額度	
擬訂都市更新事業計畫	地面層以上總樓地板面積	未達5,000 m ²	80萬元以下	
		5,000 m ² ~ 10,000 m ²	面積 > 5,000 m ² 每增加100 m ²	再加計 1萬元
		超過10,000 m ²	面積 > 10,000 m ² 每增加100 m ²	再加計 5千元
結構補強設計	--		以內政部核定擬訂都市更新事業計畫費用50%或建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費之5%為限。	



*總樓地板面積認定方式以使用執照登載為準。

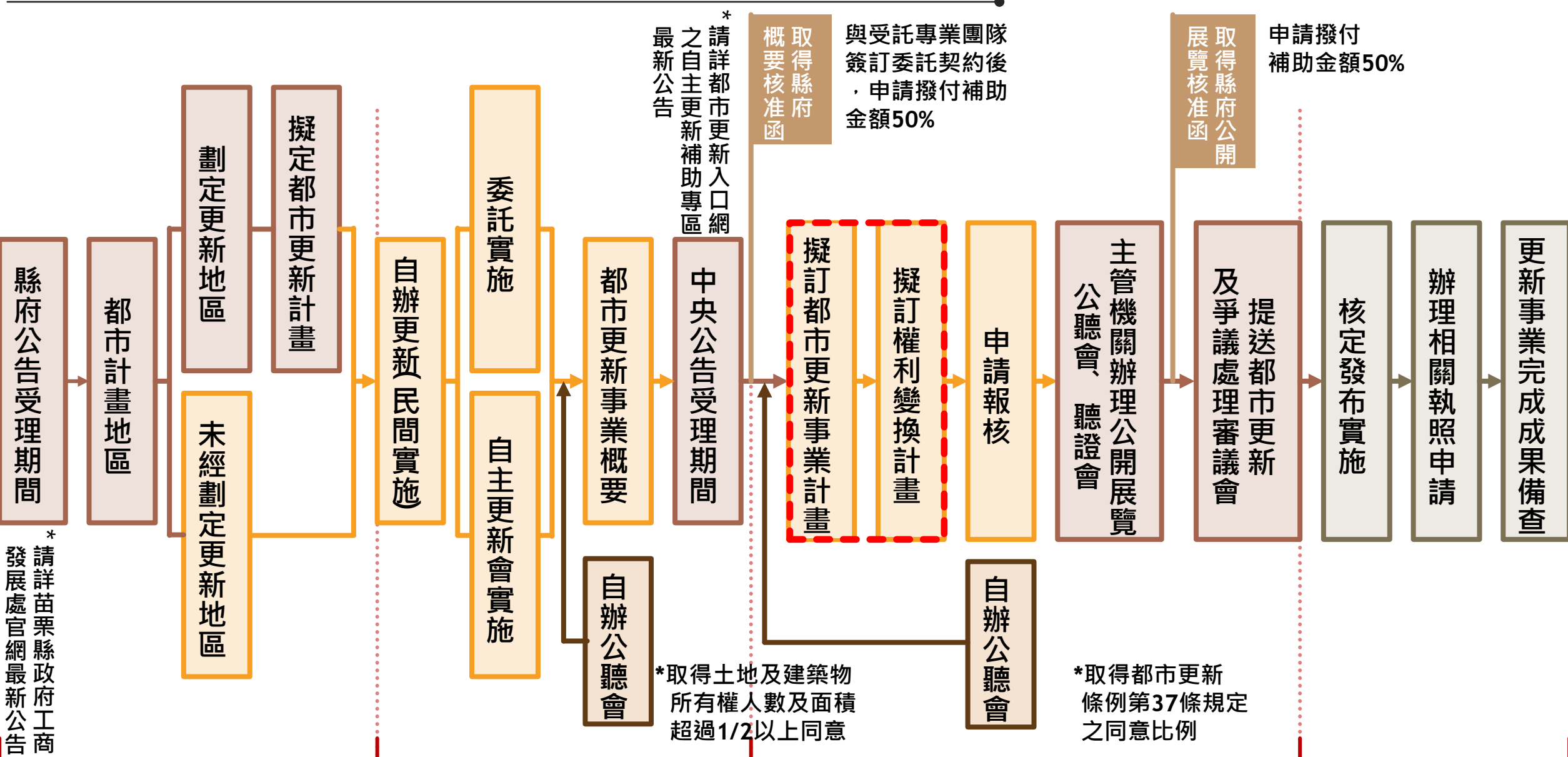
*無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件認定。

09 補助項目及額度【整建或維護-工程實施費用】

補助項目	面積	補助額度上限	備註
1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 2.老舊招牌、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗拆除 3.空調、外部管線整理美化 4.建築基地景觀綠美化 5.屋頂防水及綠美化 6.增設或改善無障礙設施 7.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施 8.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	依地面層以上總樓地板面積計算	✓ 第1項~第8項工程經費總和 < 50% 總樓地板面積每m ² 補助1,500元。	✓ 申請補助案必須施作第1項~第3項補助項目，且施作費用須占第1項~第9項補助項目工程經費總合之1/3以上。 ✓ 申請施作第10項，該項工程經費 < 55%
9.增設昇降機設備		本項目工程經費 < 45%	
10.提高建築物耐震能力	施作部分樓地板面積 < 1,500m ²	每m ² 補助上限為4,000元	
	施作部分樓地板面積 > 1,500m ²	面積超過1,500m ² 部分，每m ² 補助上限為3,000元	

*建物所有權人為具營利性質之公司行號者，不予補助，但依規定免開立統一發票者，不在此限。

10 作業辦理流程【重建】



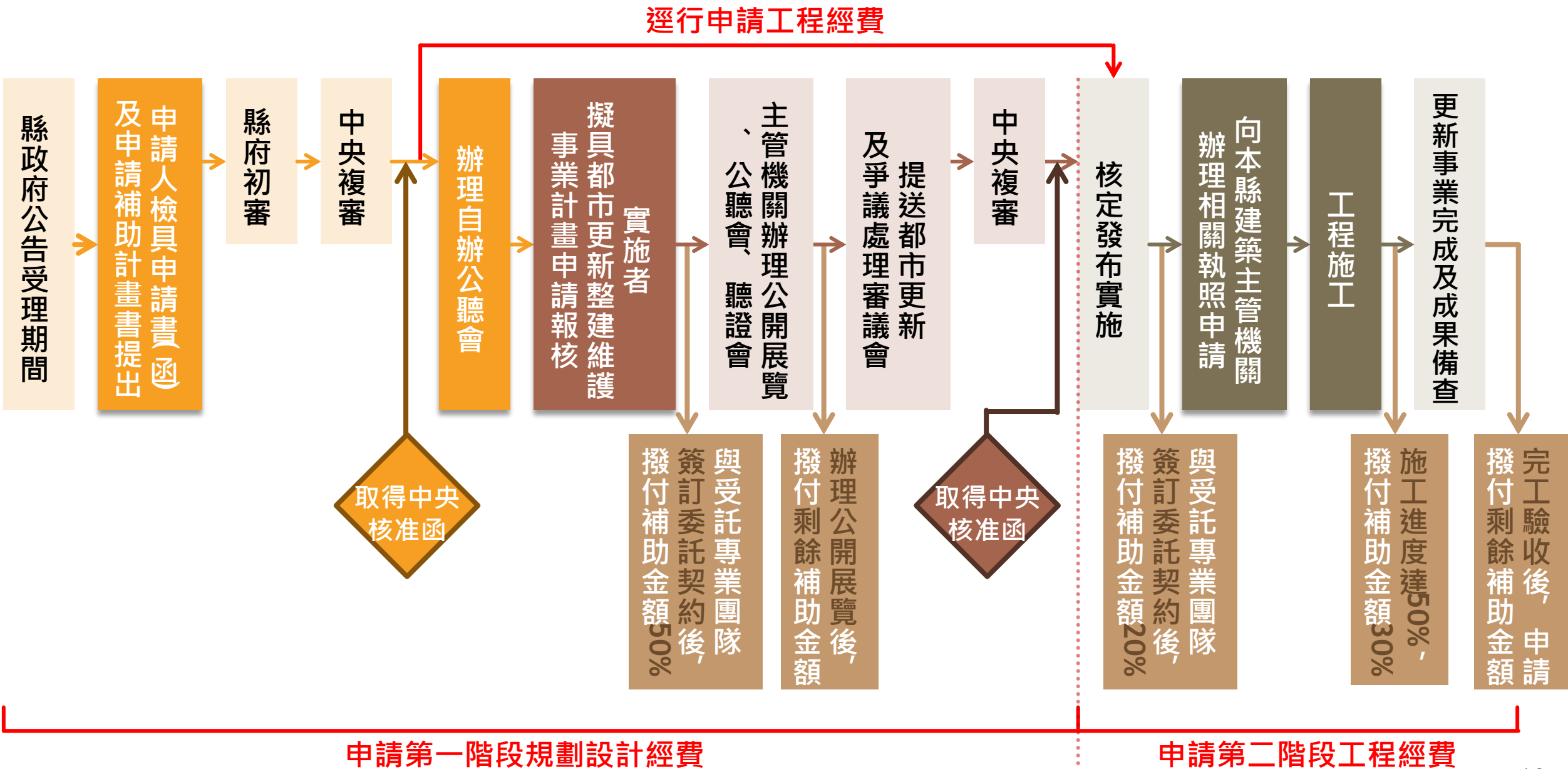
劃定更新地區或單元

都市更新事業概要

都市更新事業計畫、權利變換計畫

計畫執行

11 作業辦理流程【整建或維護】



12 都市更新獎勵措施【容積獎勵上限】

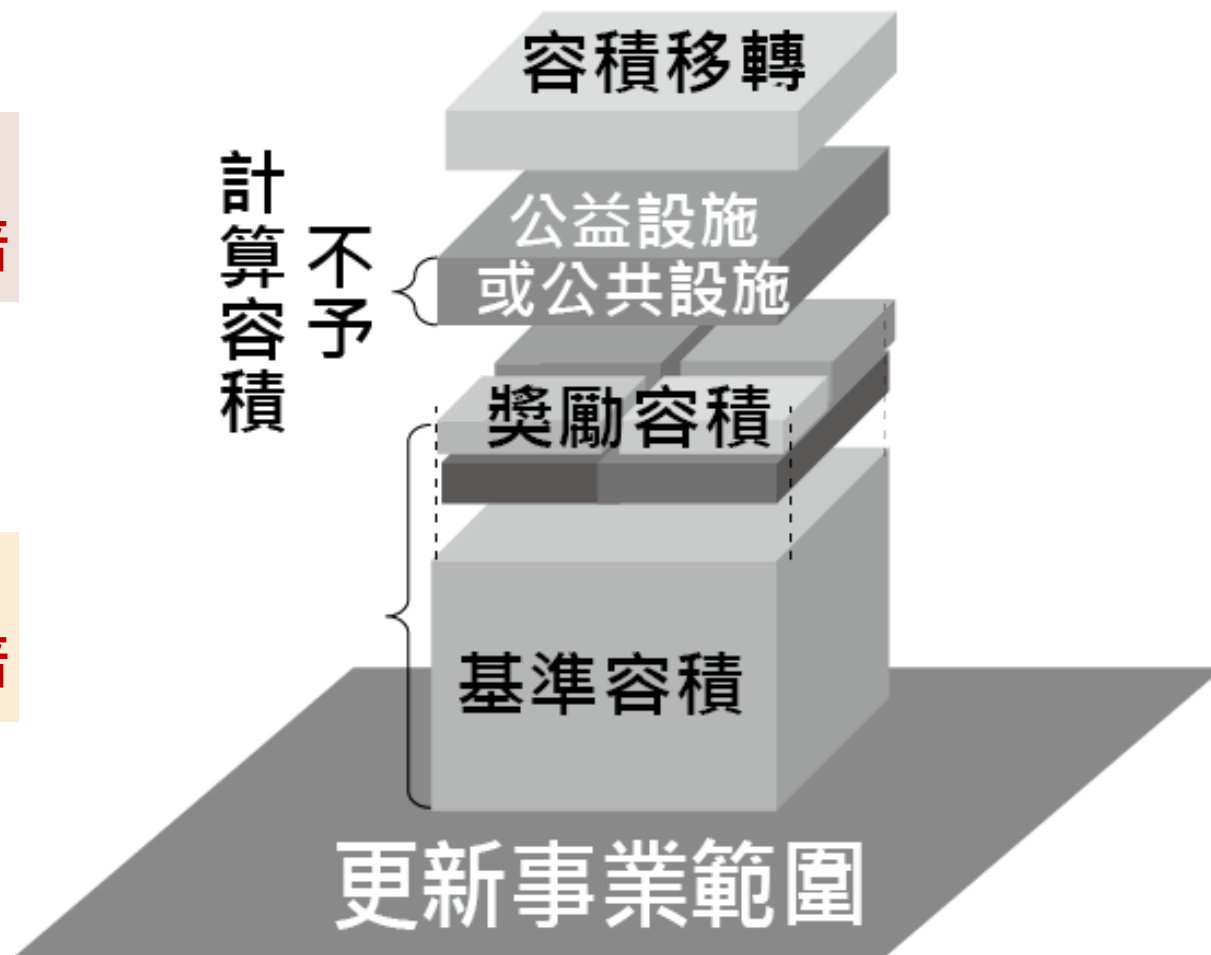
都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

一般地區

基準容積之**1.5倍**或
原建築容積加基準容積之**0.3倍**

劃定或變更策略性更新地區

基準容積之**2倍**或
原建築容積加基準容積之**0.5倍**

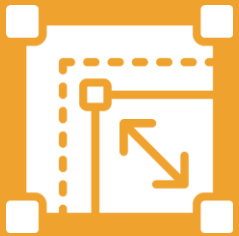


13 都市更新獎勵措施【多元獎勵項目】

都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法


• 依個案需求申請獎勵，協助達到獎勵上限

原容積
or 10%



原容積>基準容積

最高額度
10%



結構堪慮建築物

獎勵上限
30%



提供公益設施

原容積
or 15%



協關公共設施

最高額度依
樓地板面積
總和X1.5



文化資產保存

最高額度
35%




無障礙環境設計

最高額度
10%




一定時程以內

最高額度
35%




一定規模以上

最高額度
20%




處理舊違章建築戶

最高額度
10%




耐震設計

5%



協議合建

最高額度
10%



綠建築/智慧建築





簡報結束。敬請賜教