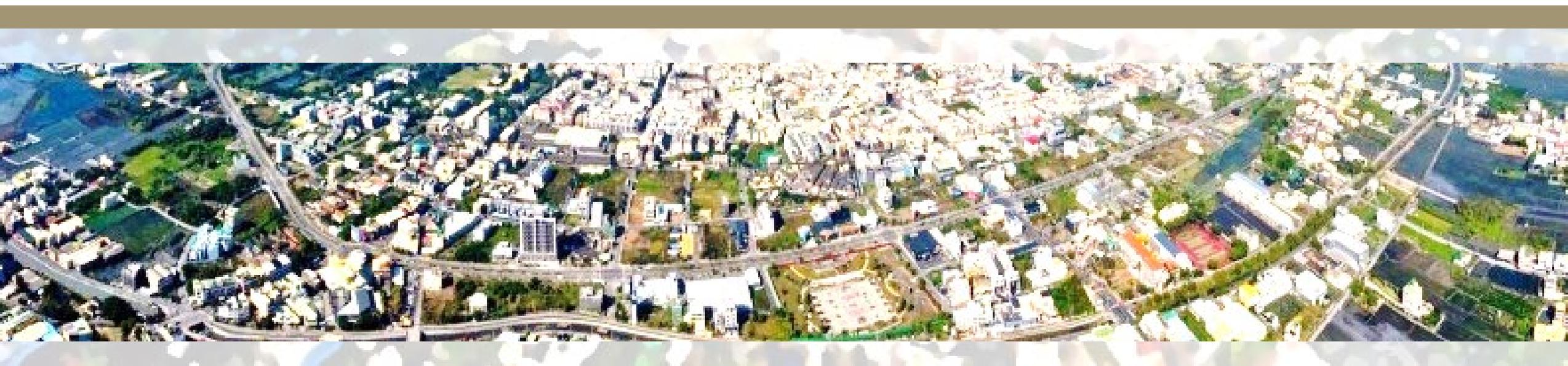


# 彰化縣



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

【二林鎮儒雅段566地號等9筆土地-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08月29日



01

## 自主更新輔導團

1. 輔導團簡介
2. 輔導推動策略

# 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

### 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

### 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

### 協力團隊

沐穎設計有限公司

兆山規劃設計有限公司

### 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

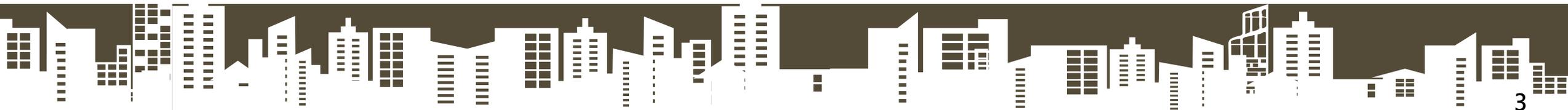
**楊松岳** 逢甲大學都市計畫與空間資訊學系/專任助理教授

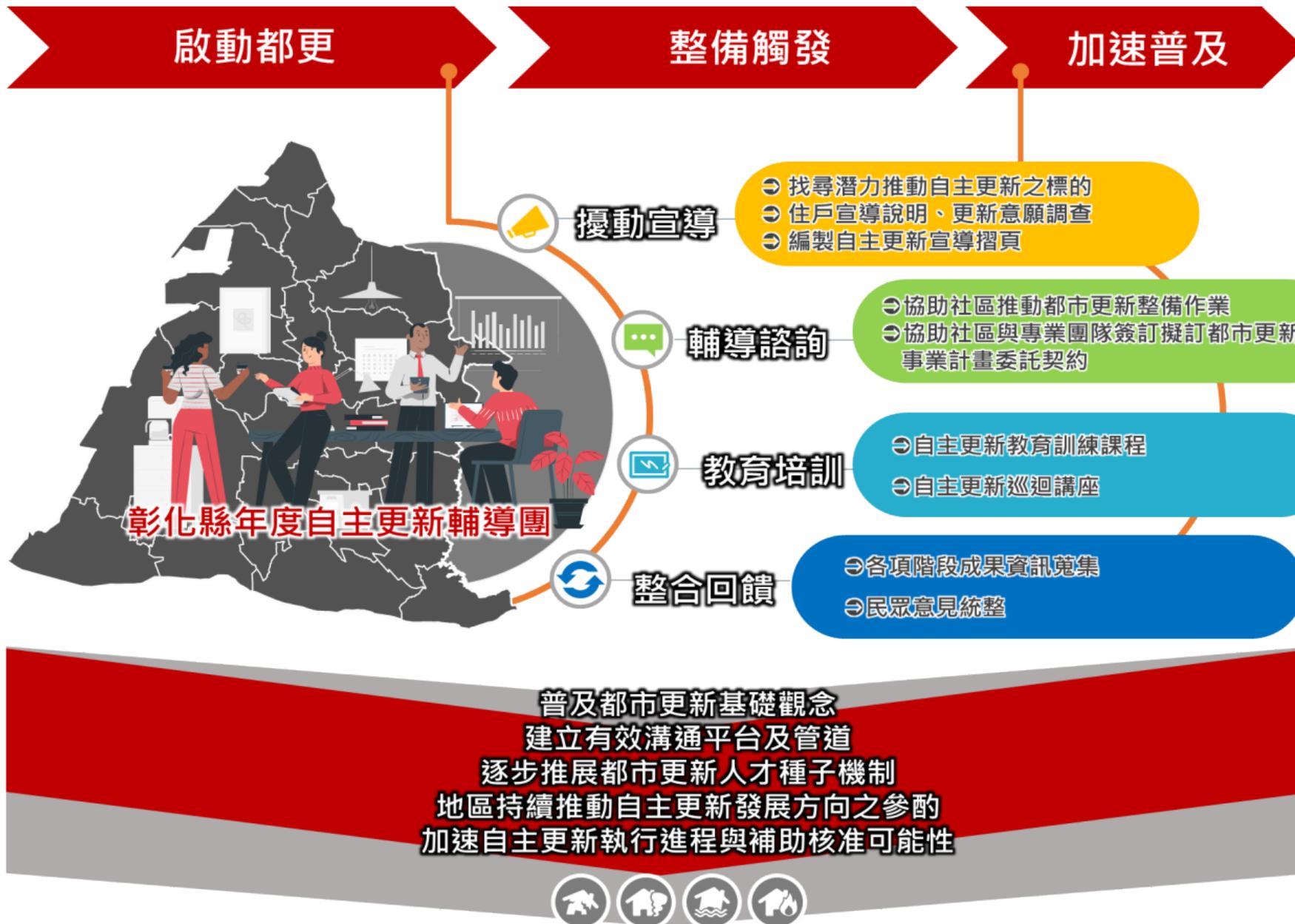
### 專案規劃師

**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

### 專案助理(駐府人員)







02

## 二林鎮儒雅段 566地號等9 筆土地

1. 辦理緣由
2. 社區基本資料
3. 產權概況
4. 法定同意比率

## 01 辦理源由

---

➡ 112 年 06 月 28 日與申請人進行初步訪談

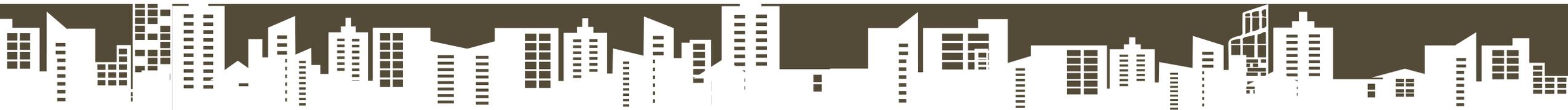
.....初步評估符合彰化縣都市更新單元劃定基準(草案)規定，  
具備可行性。

➡ 112 年 07 月 07 日遞送社區巡迴座談會辦理聯署書

.....協請縣府派員至社區進行自主更新方式說明，提升公信力。

.....協請縣府召集社區周邊民眾，藉以瞭解周邊民眾參與更新意願。

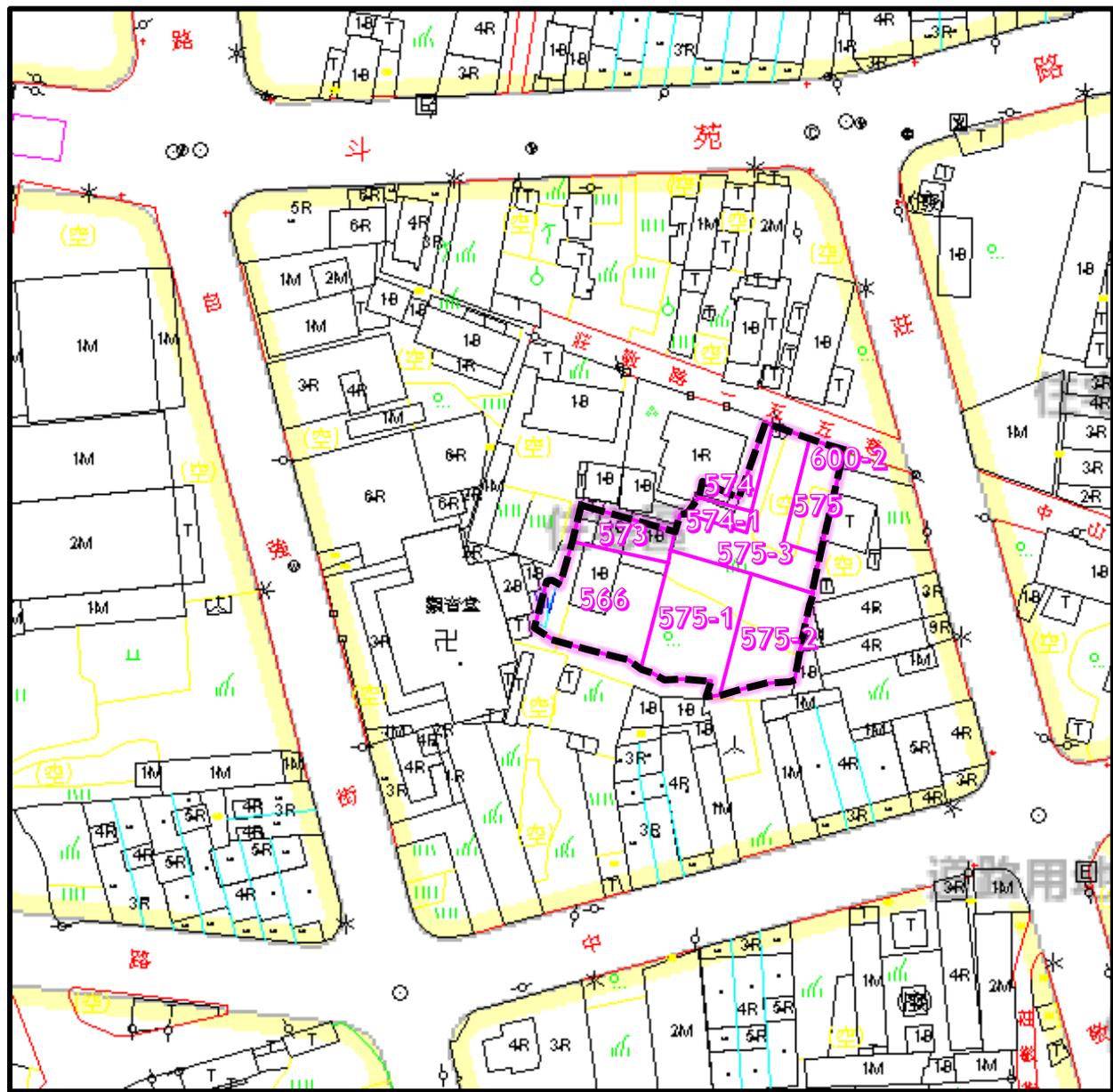
—————→ 作為後續提擬都市更新單元範圍之依據。



## 02 社區基本資料

更新單元範圍

提案單位	尚未成立都市更新會
基地位置	二林鎮莊敬街155巷、莊敬街、中山路及自強街所圍街廓內之內側
基地範圍	二林鎮儒雅段566地號等9筆土地
基地面積	<b>1,141.33</b> 平方公尺
土地使用分區	<b>住宅區</b> (建蔽率60%，容積率200%)
建築物門牌	共 <b>1</b> 棟， <b>1</b> 筆， <b>1</b> 層樓。
更新單元適法性	尚不符合彰化縣都市更新單元劃定標準，建議整合周邊區域擴大範圍、提高辦理效益。
是否位於政府公告劃定更新地區	否
預計處理方式	實施重建
目前推動進程	自行劃定更新單元(112.03~)
後續推動進程	<b>1. 籌組都市更新會(應達7人以上)</b> <b>2. 擬訂都市更新事業概要(同意比率≥50%)或擬訂都市更新事業計畫(同意比率≥80%)</b>
輔導進度	<b>1. 於6/28召開訪談工作會議，初步瞭解所有權人意願及推動困境。</b> <b>2. 於7/7所有權人遞送都市更新需求檢核表及辦理社區座談會聯署申請單</b> <b>3. 預計於8月中旬辦理社區巡迴座談會。</b>



# 03 產權概況

## ① 土地使用現況

- 總面積 **1,143.33 平方公尺**。
- 基地範圍 **公有土地** 面積計 **66.97 平方公尺**，占總面積 **5.87%**。

土地權屬(管理機關)	土地面積(m <sup>2</sup> )	比率(%)	所有權人數(人)	比率(%)
公有土地 中華民國 (財政部國有財產署)	66.9700	5.87%	1	5.88%
私有土地	1,074.3600	94.13%	16	94.12%
合計	1,141.3300	100.00%	17	100.00%

## ② 建築物使用現況

- 總計 **1 棟**，坐落於 **儒雅段 566 地號**，門牌為 **莊敬街 155 巷 5 號**。
- 根據彰化縣政府 111 年 8 月 3 日府建使字第 1110286379 號，說明四所載 **屬於實施建築管理前已建造完成合法建築**。

類型	棟數	屋齡	構造別	樓層數
未產權登記	1 棟	約 54 年	磚造	1~3 層樓

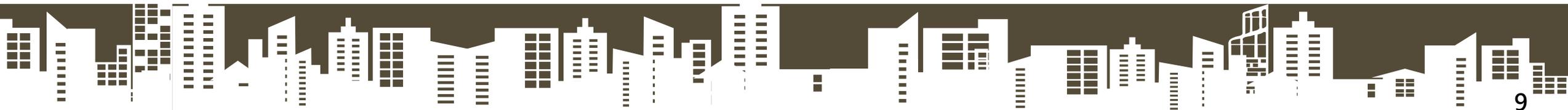
   更新單元範圍  
   公有土地  
   私有土地  
   合法建築物(產權登記)  
   合法建築物(稅籍資料)



## 04 法定同意比率 \*以具備產權登記者計算

項目	土地部分		* 合法建築物部分	
	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )	所有權人數(人)
全區總和(A=a+b)	1,141.33	17	-	-
公有(a)	66.97	1	-	-
私有(b=A-a)	1,074.36	16	-	-
排除總和(c)	-	-	-	-
計算總和(B=b-c)	1,074.36	16	-	-
事業概要法定比率 (須辦理公聽會)	應達同意數(C)	537.18	8	0
	應達同意比率(%)(C/b)	≥50%	≥50%	≥50%
自行劃定更新單元法定比率 (免具事業概要)	應達同意數(C)	859.4880	12.8	0
	應達同意比率(%)(C/b)	≥80%	≥80%	≥80%

\*目前僅完成認定屬於實施建築管理前已建造完成合法建築，尚未進行補發建照申請。因此係合法建物面積的部分。





# 03

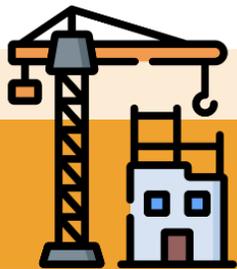
## 申請自主更新

1. 補助說明及籌組都市更新會
2. 自主更新作業流程及獎勵措施

# 01 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。

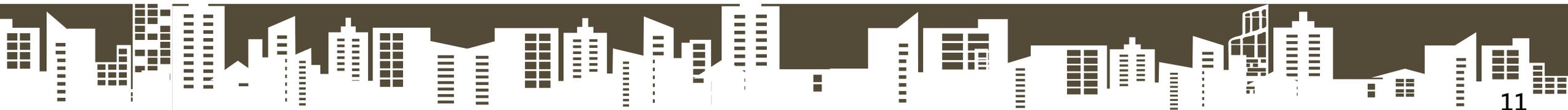
### 維護方式實施



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。

受理提案之  
更新單元內合法建築物，  
屋齡達30年以上

受理提案之  
更新單元內合法建築物，  
屋齡達20年以上



## 02 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**。



# 02-1 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

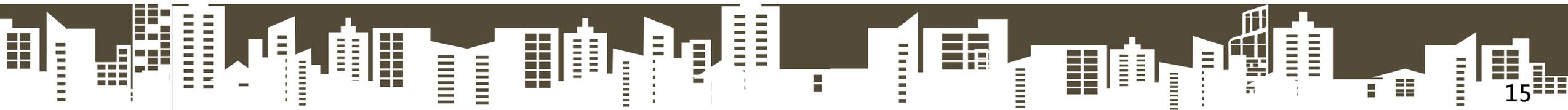
- ✓ 會員名冊
- ✓ 20日前書面通知會員
- ✓ 開會通知單應函請主管機關列席
- ✓ 議決更新會章程
- ✓ 理事、監事選任
- ✓ 出席比例
- ✓ 重大事項議決同意比例
- ✓ 議決方式應以投票表決為原則

30日內

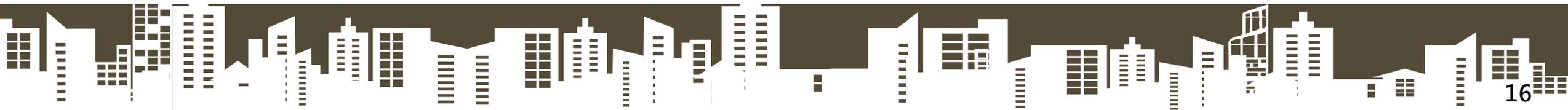


## 申請更新會立案

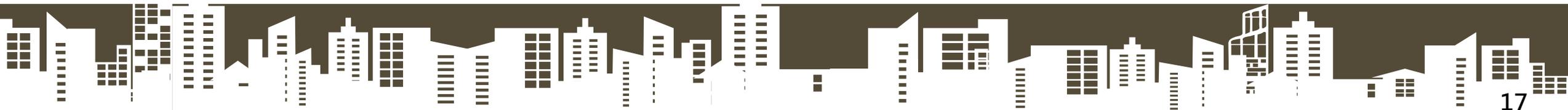
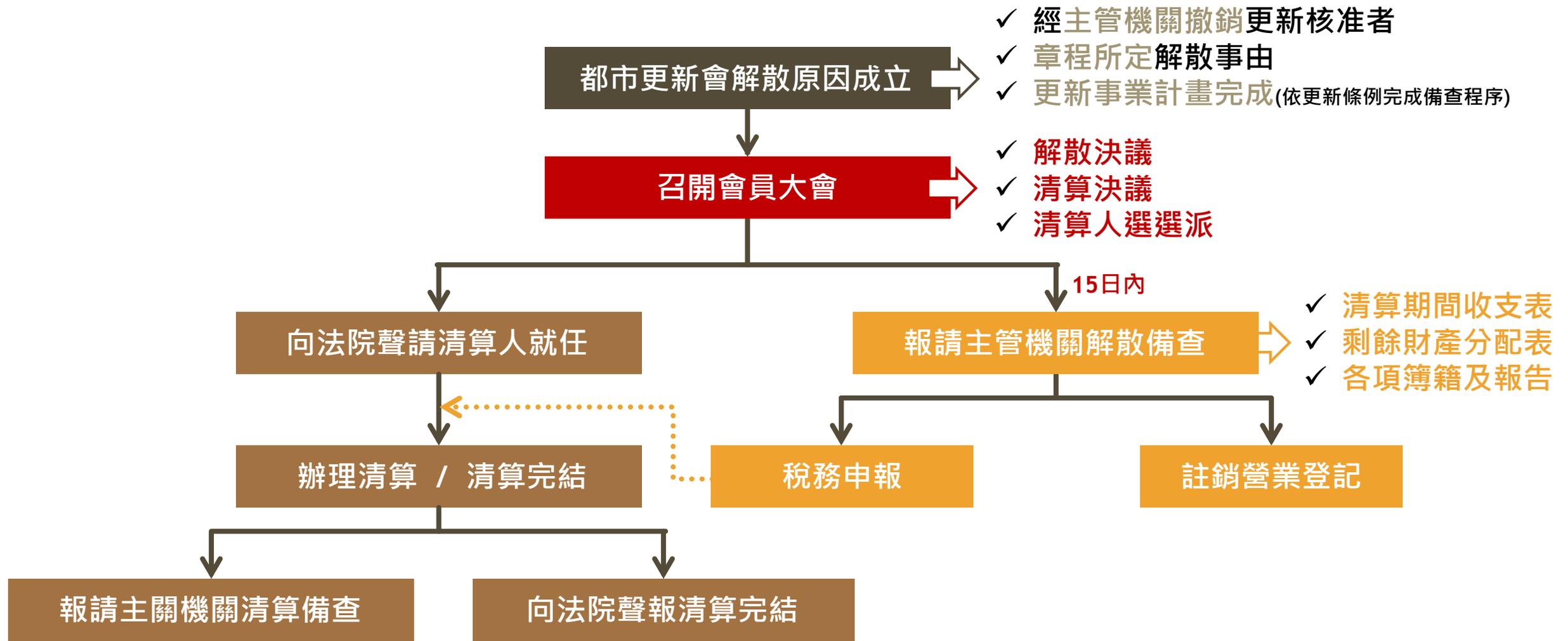
- ✓ 立案申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 更新會章程
- ✓ 會員及理事、監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議紀錄
- ✓ 產權異動者應檢附異動索引



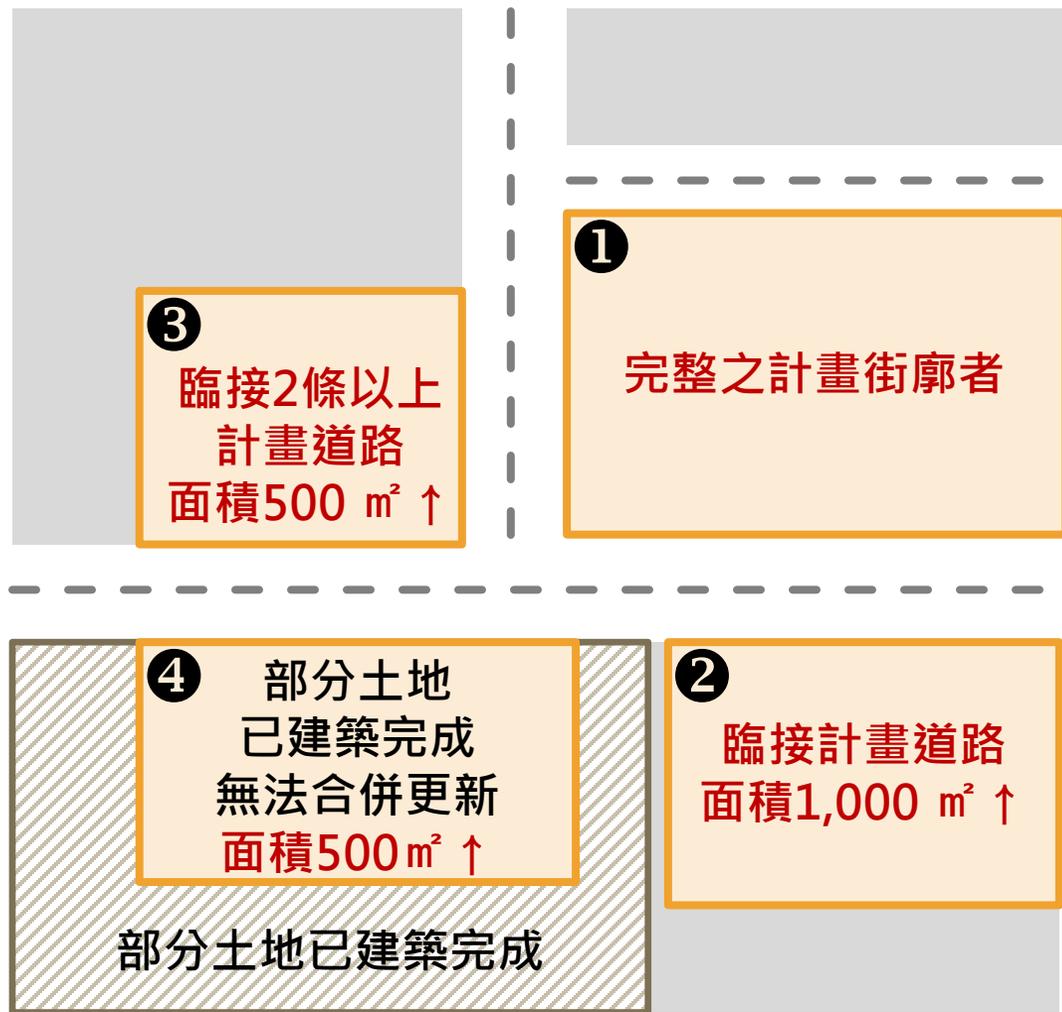
	項目	重點說明
主要來源	✓ 都市更新會會費	<b>依約定每位會員應繳付費用</b> ( 類似開辦、前期費用、運作費用 )
	✓ 都市更新事業費	<b>依每位會員負擔比例出資</b> ✓ 權利變換：更新前權利價值比例 ✓ 協議合建或其他：自行約定
其他項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 政府機關之補助</li> <li>✓ 民間團體及個人捐助</li> <li>✓ 基金及其孳息</li> <li>✓ 其他收入</li> </ul>	



# 02-1 都市更新會【解散及清算作業流程】



### 03 補助範圍【劃定更新單元】

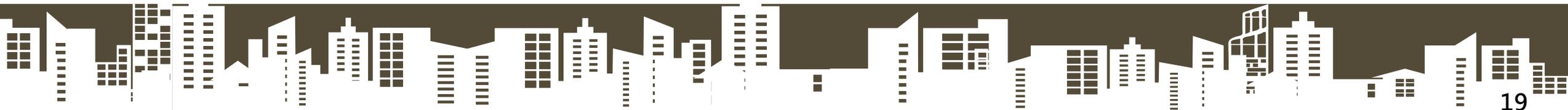


#### 符合彰化縣都市更新單元劃定標準

- 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。

# 04 補助項目及額度【重建】

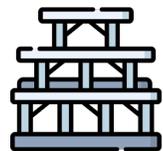
補助項目		擬訂都市更新事業計畫		擬訂權利變換計畫	
補助上限		補助經費 < 500萬元		補助經費 < 300萬元	
申請人數級距	 50人以下	150萬元以下		100萬元以下	
	 50~100人	每增加  1人	再加計1萬5千元	每增加  1人	再加計1萬元
	 超過100人		再加計1萬元		再加計5千元
備註		*所有權人係指土地及合法建築物所有權人			



## 05 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 <sup>2</sup>	80萬元以下
		5,000 m <sup>2</sup> ~ 10,000 m <sup>2</sup>	面積 > 5,000 m <sup>2</sup> 每增加100 m <sup>2</sup> 再加計 1萬元
		超過10,000 m <sup>2</sup>	面積 > 10,000 m <sup>2</sup> 每增加100 m <sup>2</sup> 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。	



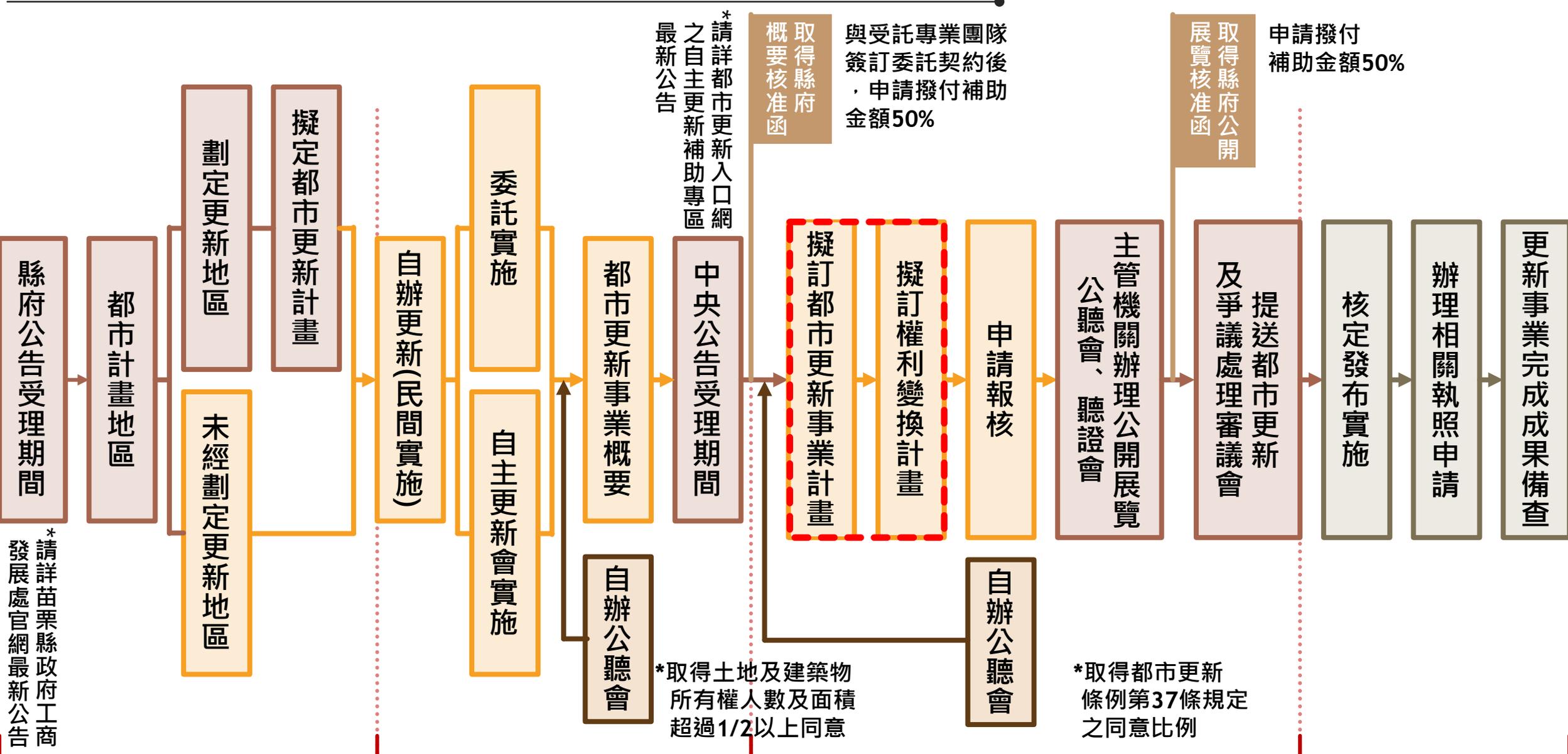
\*總樓地板面積認定方式以使用執照登載為準。

\*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。

## 06 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 <sup>2</sup> 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.增設升降機設備		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 <sup>2</sup>	每m <sup>2</sup> 補助上限為4,000元	
	施作部分樓地板面積 > 1,500m <sup>2</sup>	面積超過1,500m <sup>2</sup> 部分，每m <sup>2</sup> 補助上限為3,000元	

# 07 作業辦理流程【重建】



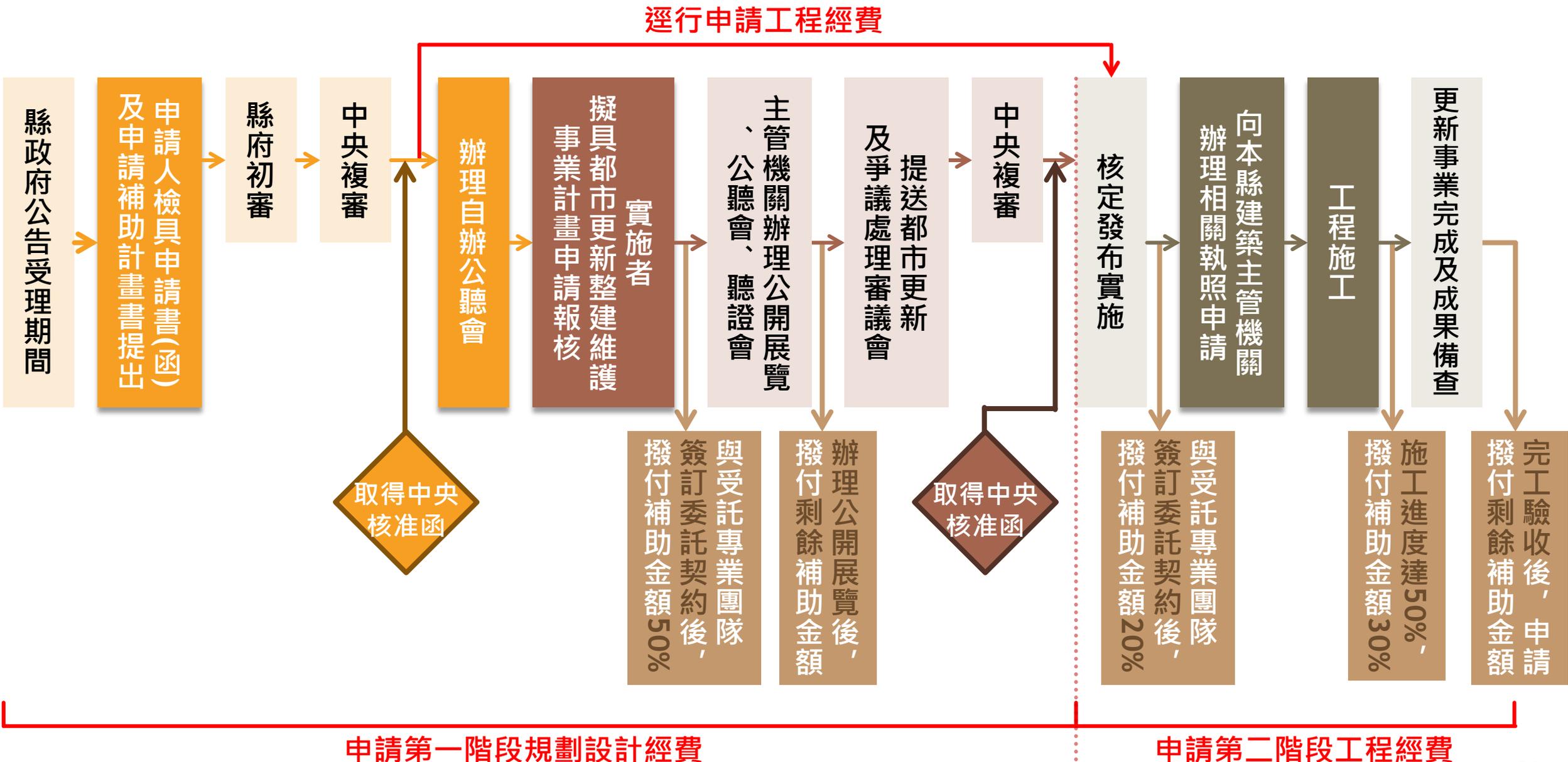
劃定更新地區或單元

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

# 08 作業辦理流程【整建或維護】



# 09 都市更新獎勵措施【容積獎勵上限】

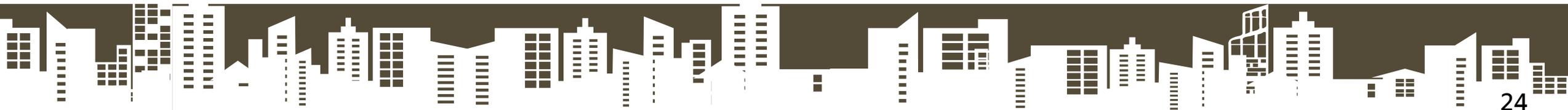
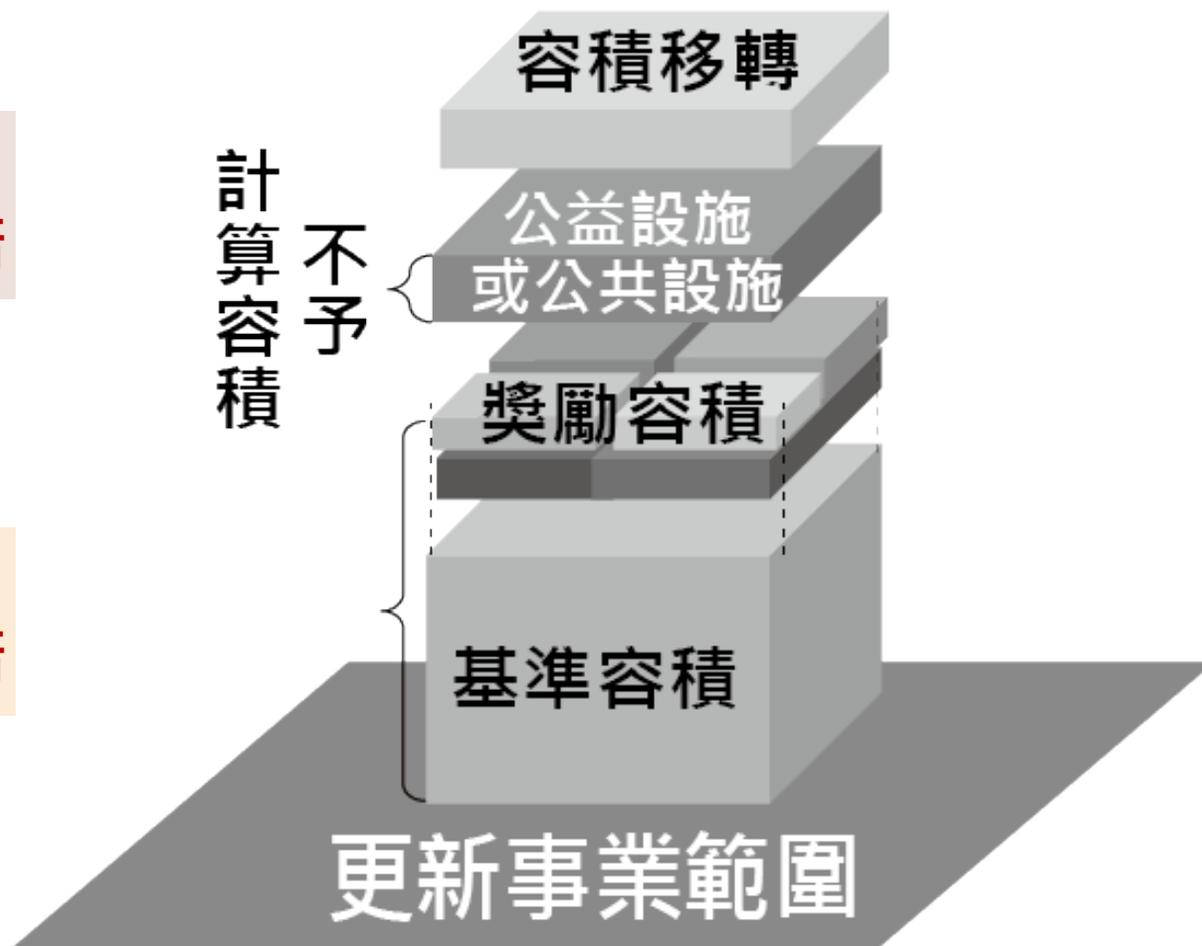
都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

## 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**

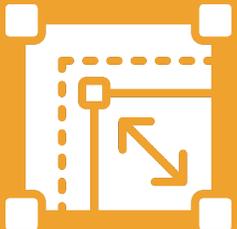


# 10 都市更新獎勵措施【多元獎勵項目】

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%



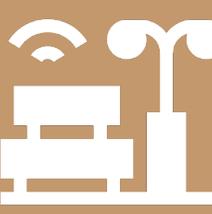
結構堪慮建築物

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%

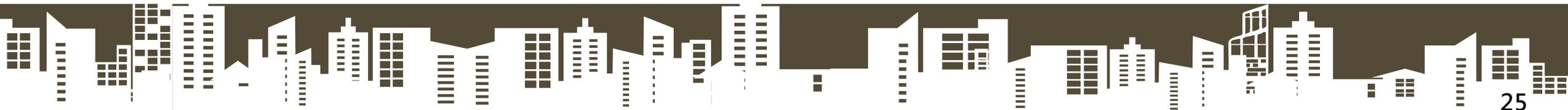


協議合建

最高額度  
10%



綠建築/智慧建築





簡報結束。敬請賜教