



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

Changhua County

【社區巡迴座談會(員林場)】
113.06.04



公辦及自主辦理更新推動流程



都市更新策略

自主更新

公辦都更

自主更新輔導團

- 社區巡迴座談
- 推動人才培訓
- 輔導民間提案

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

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

危老重建

都更專辦

四大核心

整合公有閒置土地

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

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

公告2處公辦都更計畫

新修訂全縣都更子法

評估設立都更專責機構

- 住宅及都市更新中心

都市更新整體目標與執行策略

整體目標

- 建構彰化縣都市更新整體發展計畫，協助舊城區再生。
- 健全彰化縣都市更新相關子法，進行檢討以及新修訂。
- 整合及活化再利用公有閒置土地，積極推動公辦都更。
- 推廣自辦都更與危老重建，輔導與協助民間提案申請。

執行策略

指導

健全都市更新
相關配套子法

盤點公辦都更
推動潛力地區

自辦都更以及
危老重建併行

辦理進度

南郭宿舍

刻正辦理計畫公告、公展及審議

警察宿舍

112年7月公告更新地區及單元

黃金帝國

預計113年更新計畫發布及評選招商

喬友大樓

預計112年底提送事業計畫報核

彰化火車站北區更新

預計113年舉辦公聽會及提送事業計畫報核

危老重建

累計核准32案。

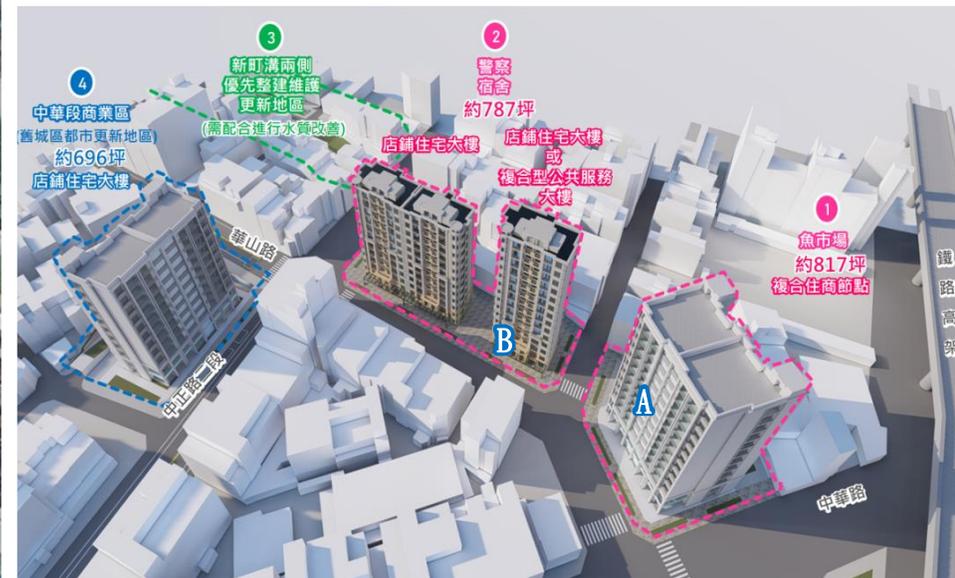
公辦都更



公辦都市更新

彰化市警察宿舍周邊地區都市更新先期規劃

112年7月25日公告「劃定彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」計畫書



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。

公辦都市更新

彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃

➔ 預計113年更新計畫發布

- 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)



自主更新



自主更新

自主更新輔導團協助流程



彰化縣
自主更新輔導團

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

輔導協助

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

出席會議簡報

縣府初審

補正續審
協助修正

出席會議簡報

中央複審

補正續審
協助修正

輔導協助

計畫委託契約
擬訂都市更新事業
協助與專業團隊簽訂

取得補助
案核准函



簡報結束

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
113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

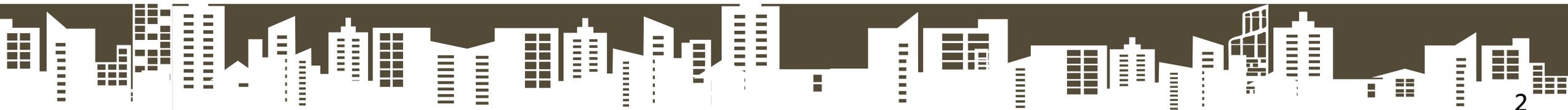
兆山規劃設計有限公司/負責人
都市計畫技師/新北市都市更新推動師

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

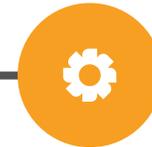
- 103/08提出申請補助計畫
- 103/08臺中市政府初審會議
- 103/09、104/03、06中央營建署複審會議
- 103/11協助出席都市更新及爭議處理審議會
- 104/11核定申請補助計畫(72萬元)

104.12~109.12



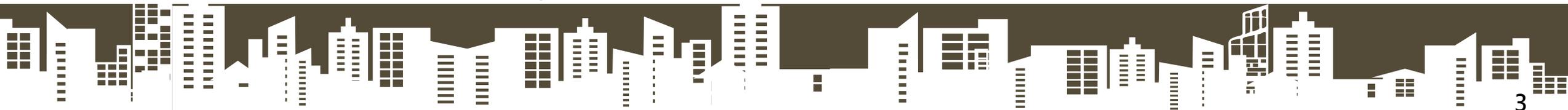
專業團隊契約簽署

- 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廍段
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

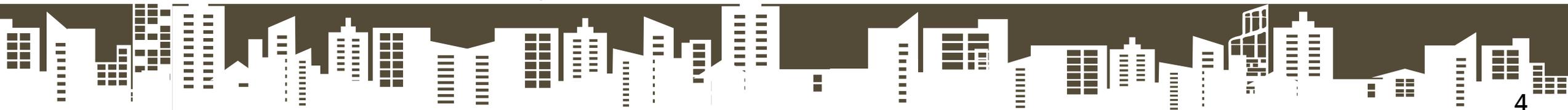


專業團隊契約簽署

- 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



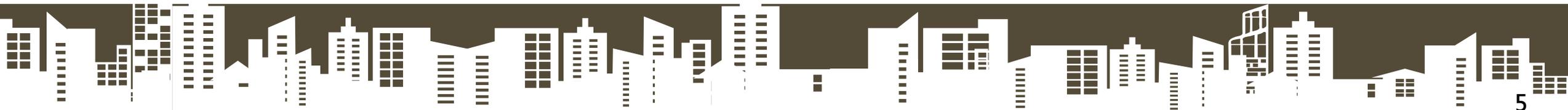
實際施工階段

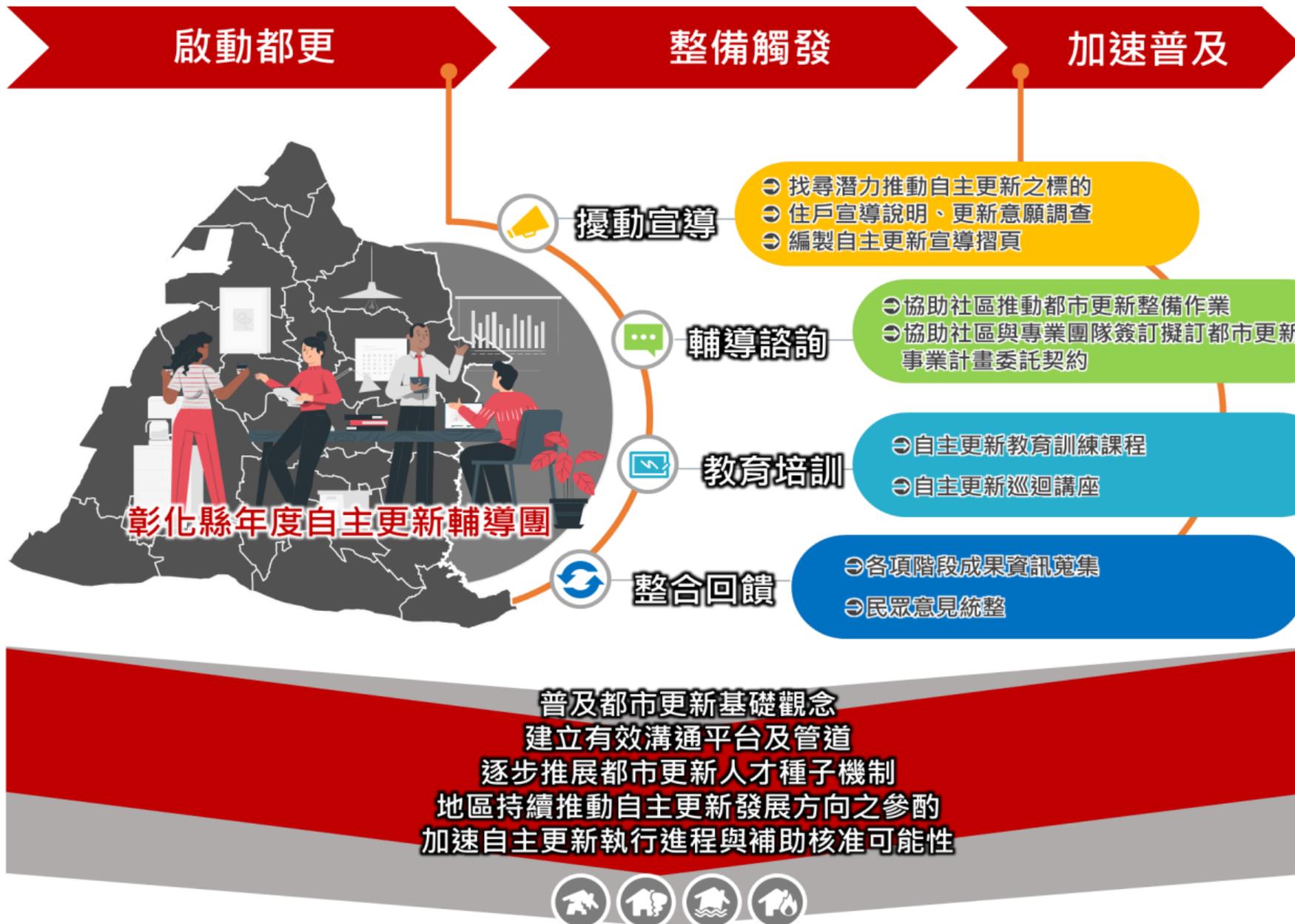
- 112/04正式辦理開工
- 預計116年完工。



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。







01

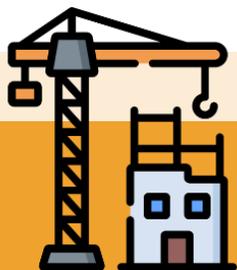
都市更新 實施推動

01 推動目的及處理方式

都市更新條例 第4條

- ✓ 目的：為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益。【都市更新條例第1條】
- ✓ 定義：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。【都市更新條例第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

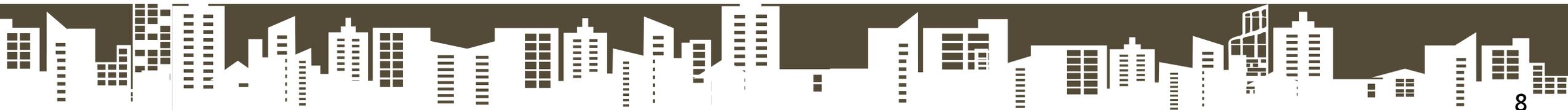


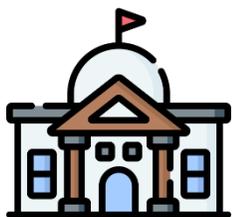
改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。

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。





政府機關(構)

各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

都市更新條例 §11



專責法人或機構

各級主管機關得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。

都市更新條例 §30



都市更新會

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。

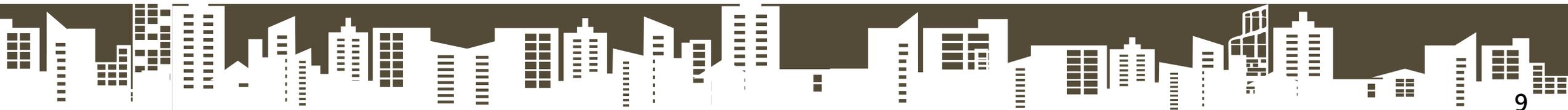
都市更新會設立管理及解散辦法 §3

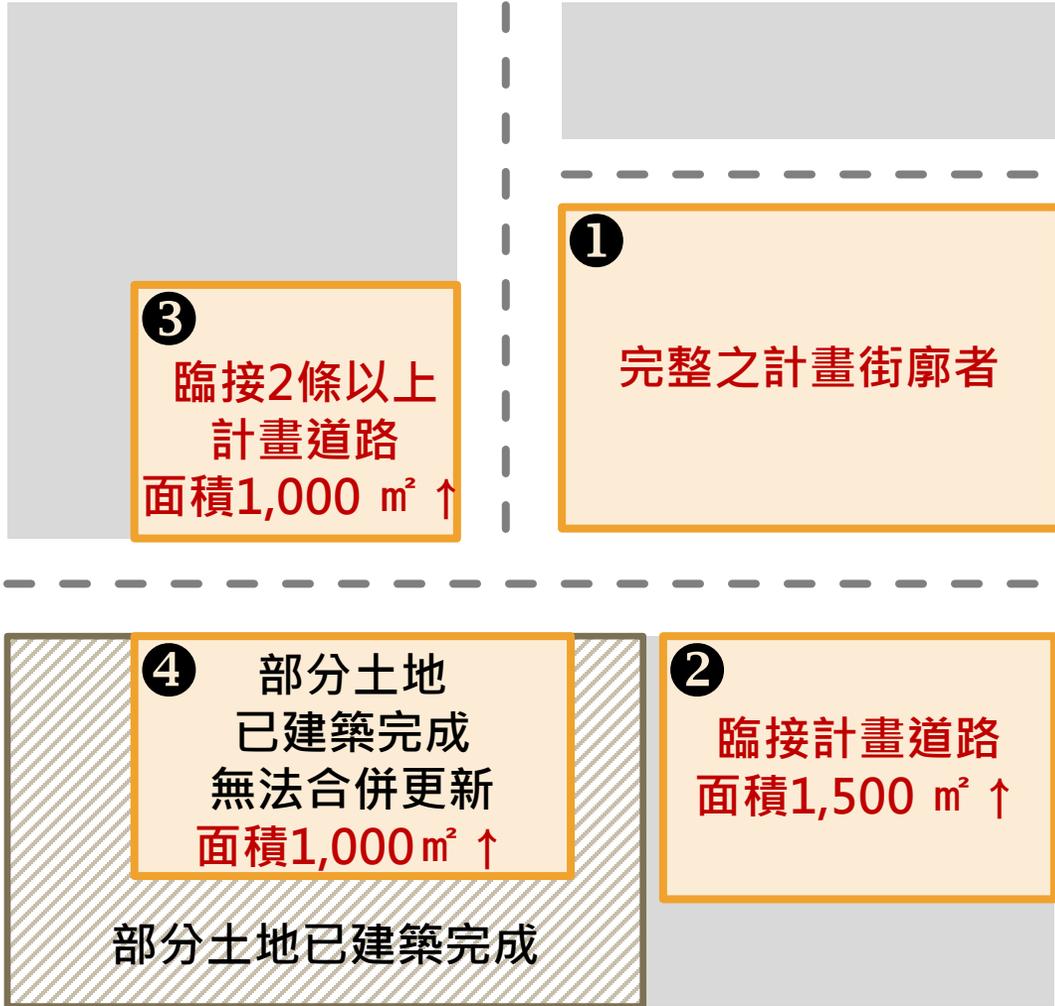


都市更新事業機構

依公司法設立且依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。

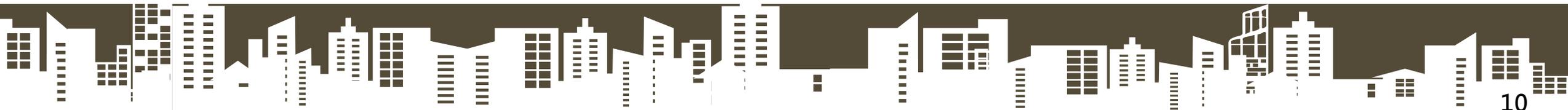
都市更新條例 §70





符合彰化縣都市更新單元劃定基準(113.04.08發布實施)

- ① 完整之計畫街廓者
 - ② 街廓內面積在1,500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1,000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1,000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。

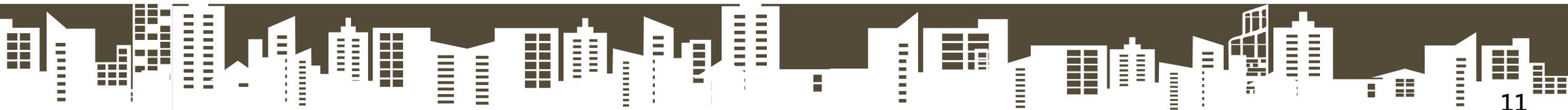


04 同意比例門檻

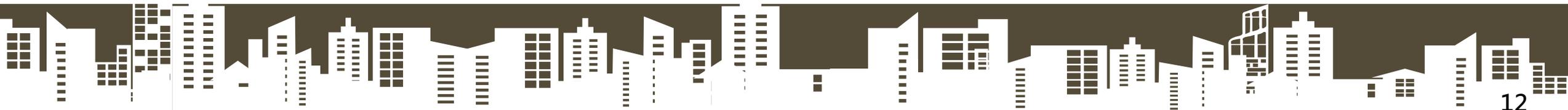
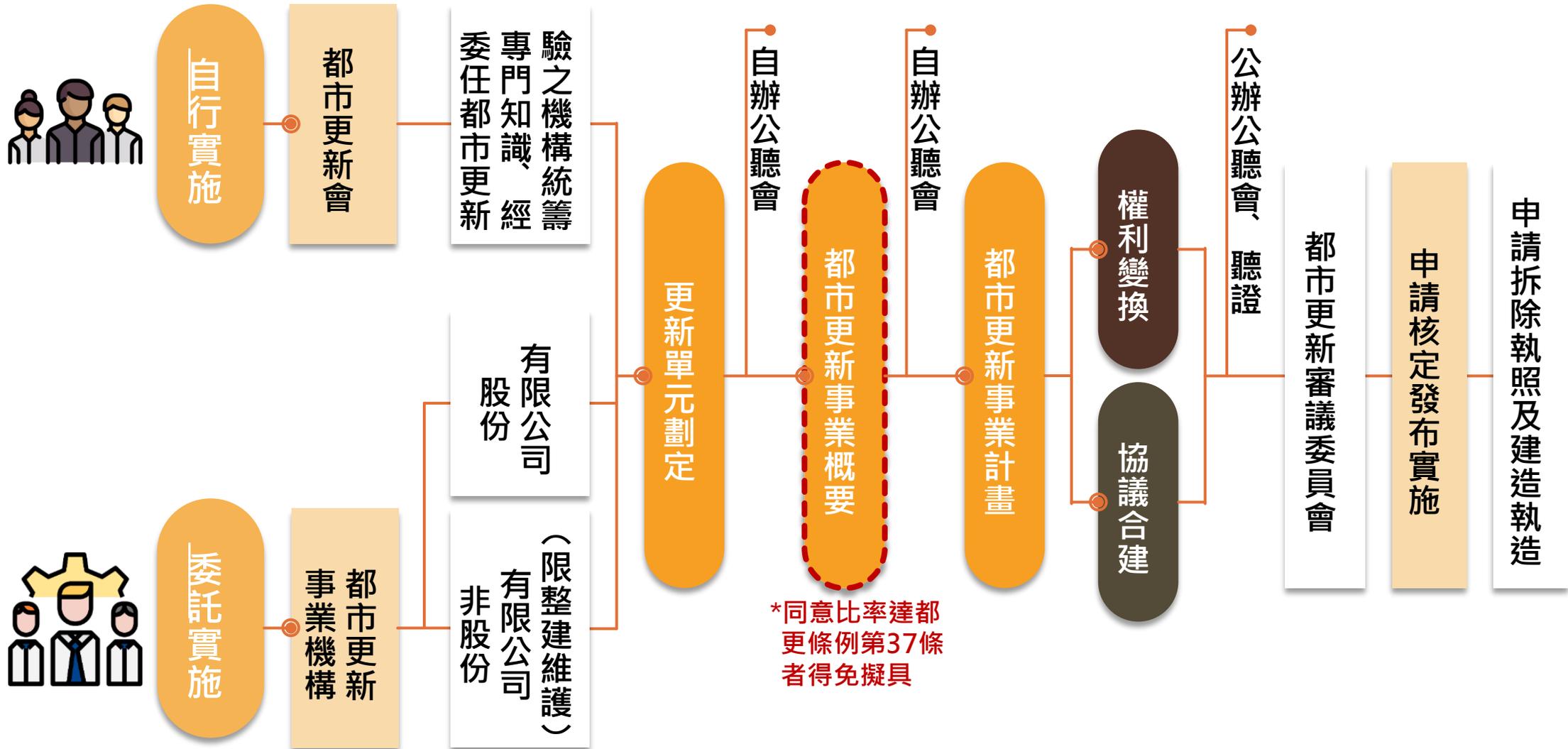
都市更新條例 第22、37、43、44條

實施程序	都更條例	計算項目及比率值		私有人數		私有面積	
				土地	合法建築物	土地	合法建築物
事業概要	第22條	更新單元		>50%		>50%	
事業計畫 權利變換	第37條	更新地區 單元	迅行劃定	>50%		>50%	
			優先劃定	>75%		>75%	
		非更新地區單元		>80%		>80%	
		例外規定		面積>90%不計人數		>90%	
協議合建	第43條	更新單元		100%			
部分協議 部分權變	第44條	更新單元		-		>80%	
				未達成協議者得採權利變換方式			

註：都市更新事業以2種以上方式處理時，人數與面積比率應分別計算之。



05 實施方式及流程架構【民間發起】



06 獎勵措施【容積獎勵上限】

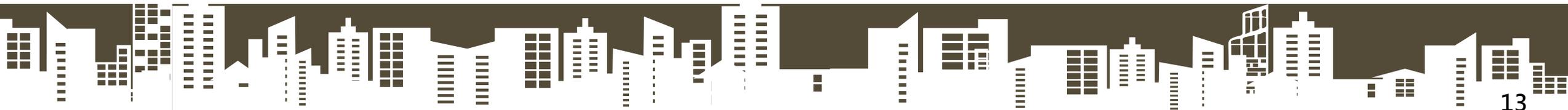
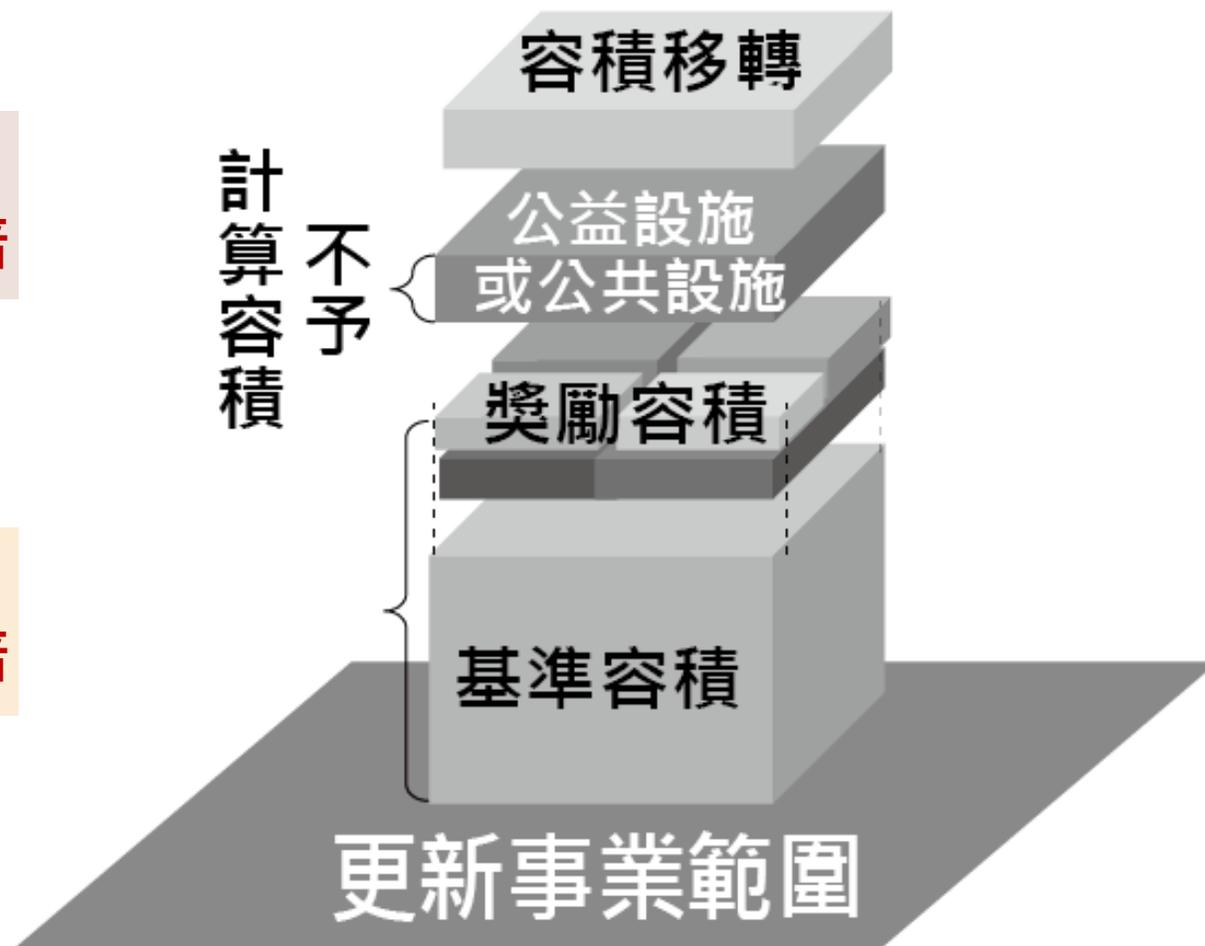
都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

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**

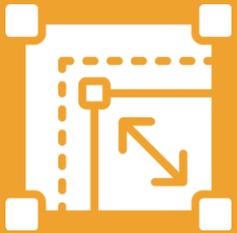


06 獎勵措施【多元獎勵項目】

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%

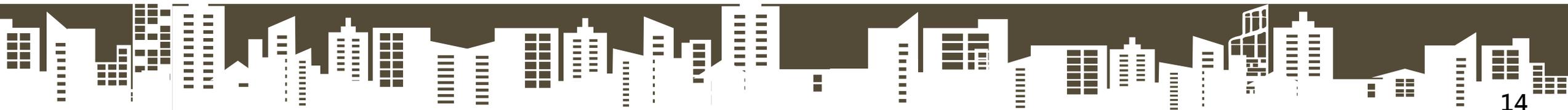


協議合建

最高額度
10%



綠建築/智慧建築



地價稅

都市更新期間

- ✓ 土地無法使用 **免徵**
 - ✓ 土地可以繼續使用 **減半2年**
- 都市更新完成後
減半2年

土地增值稅

實施權利變換

- ✓ 以土地折價抵付 **免徵**
- ✓ 領取現金補償 **免徵**或**減徵40%**
- ✓ 取得土地於
更新後第一次移轉 **減徵40%**

房屋稅

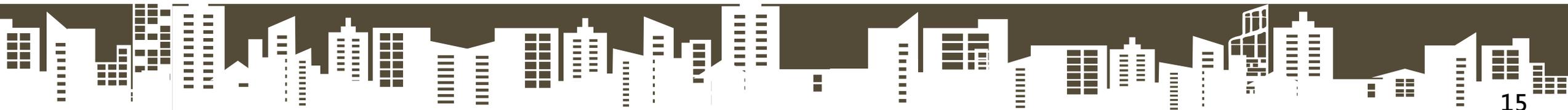
都市更新完成後

減半2年

契稅

實施權利變換

- ✓ 以建築物折價抵付 **免徵**
- ✓ 取得建築物於
更新後第一次移轉 **減徵40%**



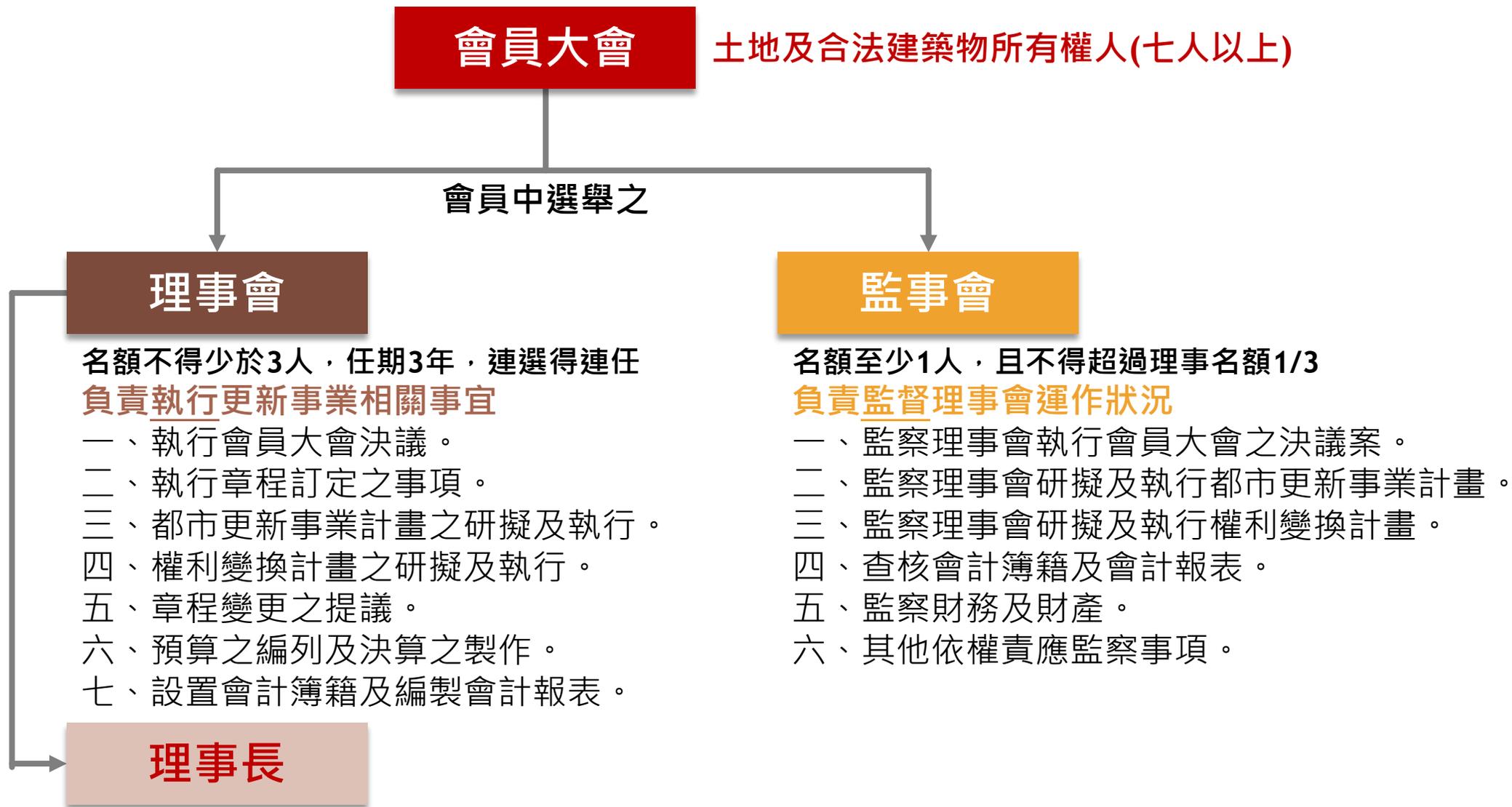
01 協議合建 V.S 權利變換

項目	協議合建	權利變換
意義	所有權人與實施者以 簽訂契約 的方式，約定更新後所分回之權利或房屋坪數等	由 不動產估價師評估 目前的土地價值、改建後的全案價值等， 扣除共同負擔 後，所有權人再按照比例分配更新後的建物、土地及權利金
適用個案	危老重建 、都市更新案	都市更新案
同意門檻	報核時得多數同意（都更條例第22條） 核定時100%同意	多數同意 （都更條例37條）
法定程序	更新單元劃定→事業概要→事業計畫	更新單元劃定→事業概要→事業計畫→ 權利變換
分配比例	自行協議	共同負擔標準/三家估價/主管機關審議核定
分配方式	1. 分坪 協議 2. 原建物面積 的一定比例對換	依 評估價值 比例分配
其他補償約定	1. 租金補償 2. 違章換坪	1. 合法及違章建物補償 2. 租金補償 3. 其他補償（例如搬遷費）
賦稅減免	有（地價稅、房屋稅、 地方得同意減徵土增稅 ）	有（地價稅、房屋稅、 契稅、免徵及減徵土增稅 ）
產權登記	自行辦理	囑託登記
資訊公開	公聽會 / 聽證會 / 審議會 / 專屬網頁	公聽會 / 聽證會 / 審議會 / 專屬網頁



02

都會籌組設立





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

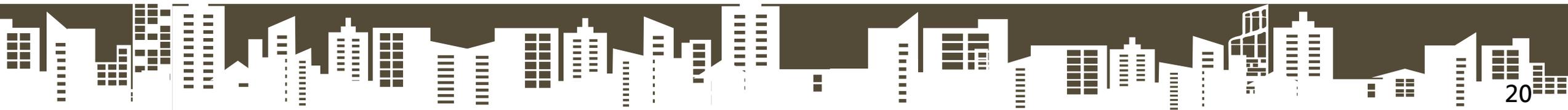
- ✓ 會員名冊
- ✓ 20日前書面通知會員
- ✓ 開會通知單應函請主管機關列席
- ✓ 議決更新會章程
- ✓ 理事、監事選任
- ✓ 出席比例
- ✓ 重大事項議決同意比例
- ✓ 議決方式應以投票表決為原則

30日內

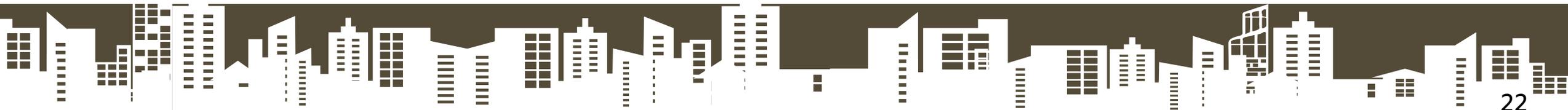
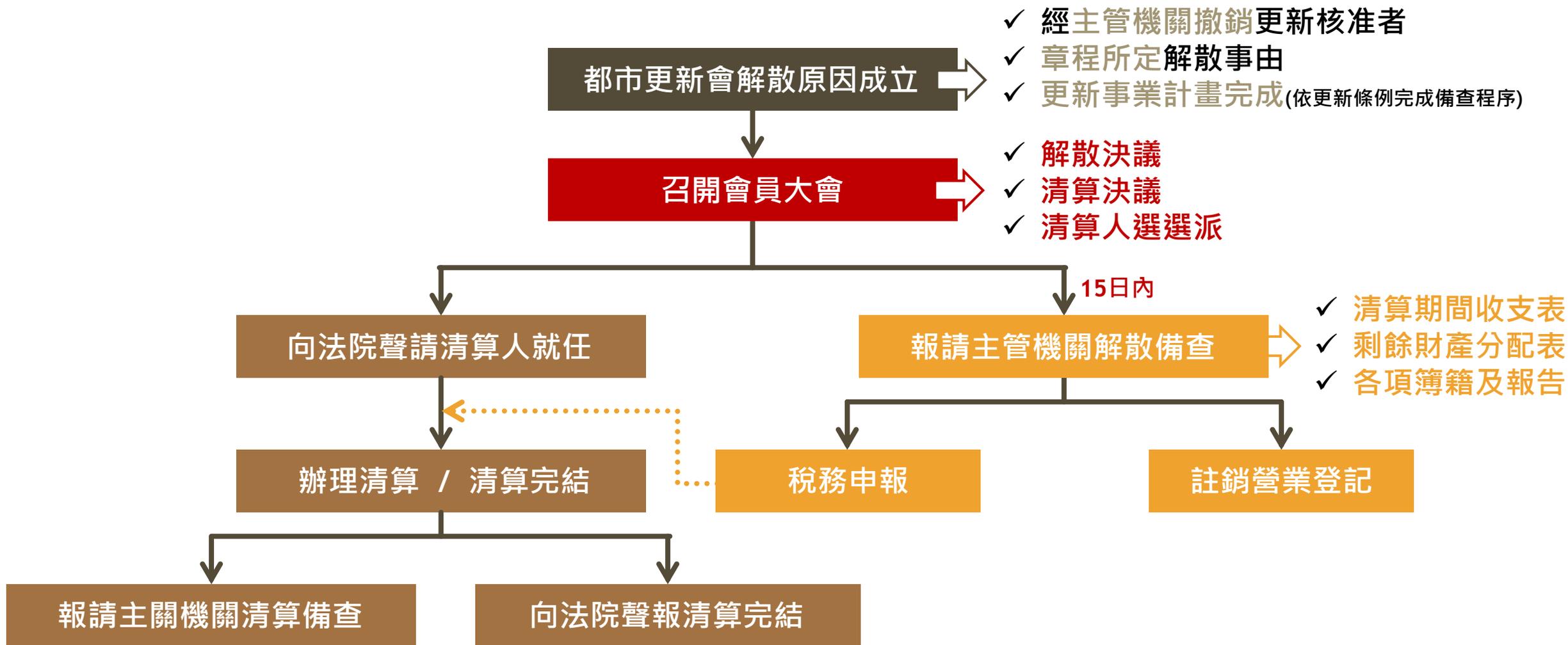


申請更新會立案

- ✓ 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 	





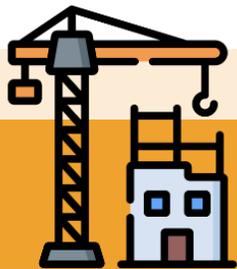
03

自主更新 申請補助

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。

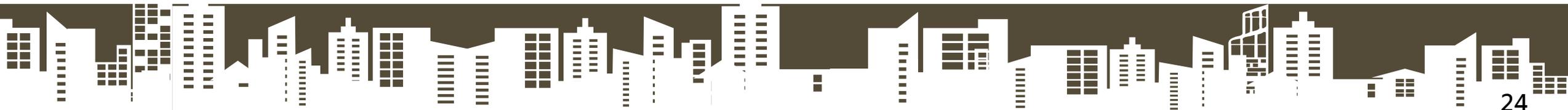
維護方式實施



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



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

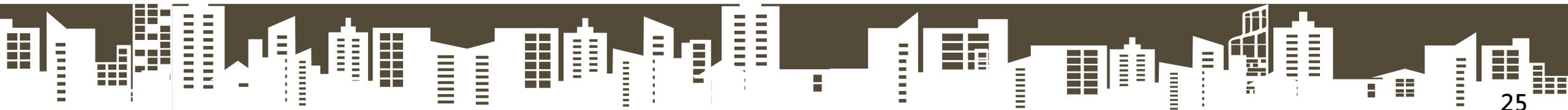
3 都市更新 事業機構



都市更新條例 §26

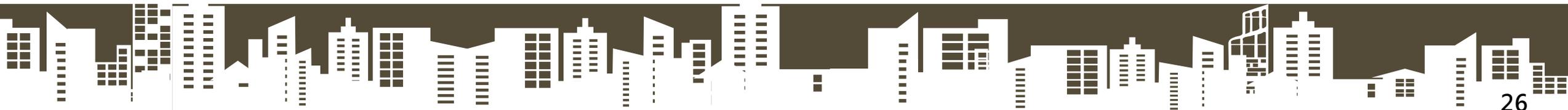
依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

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**。



03 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			



04 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。

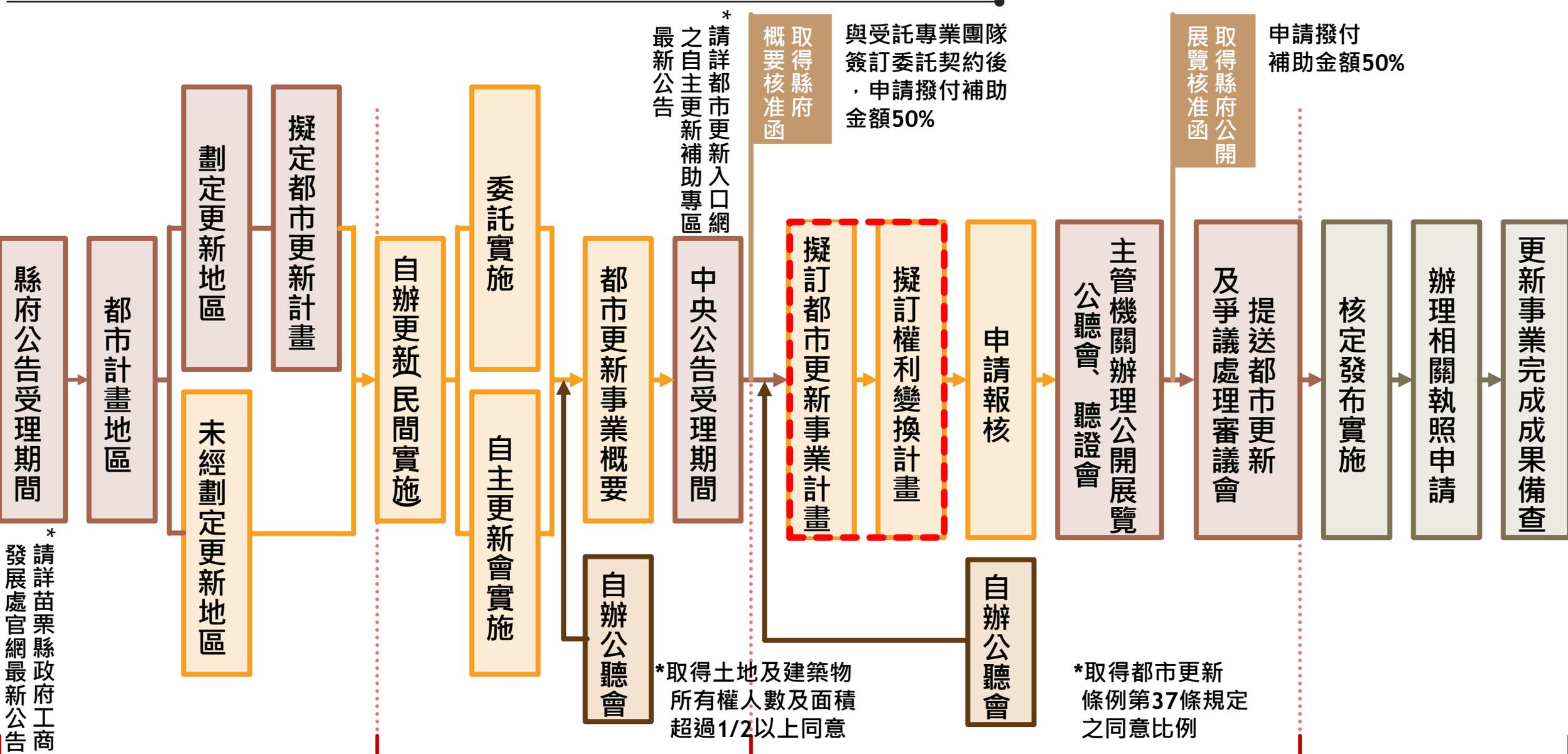
*無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件認定。

05 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 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	

*合法建築物所有權人數為三人以下、實際施作外牆面積或住宅使用比率未達二分之一者，調降補助20%以內範圍。

06 作業辦理流程【重建】



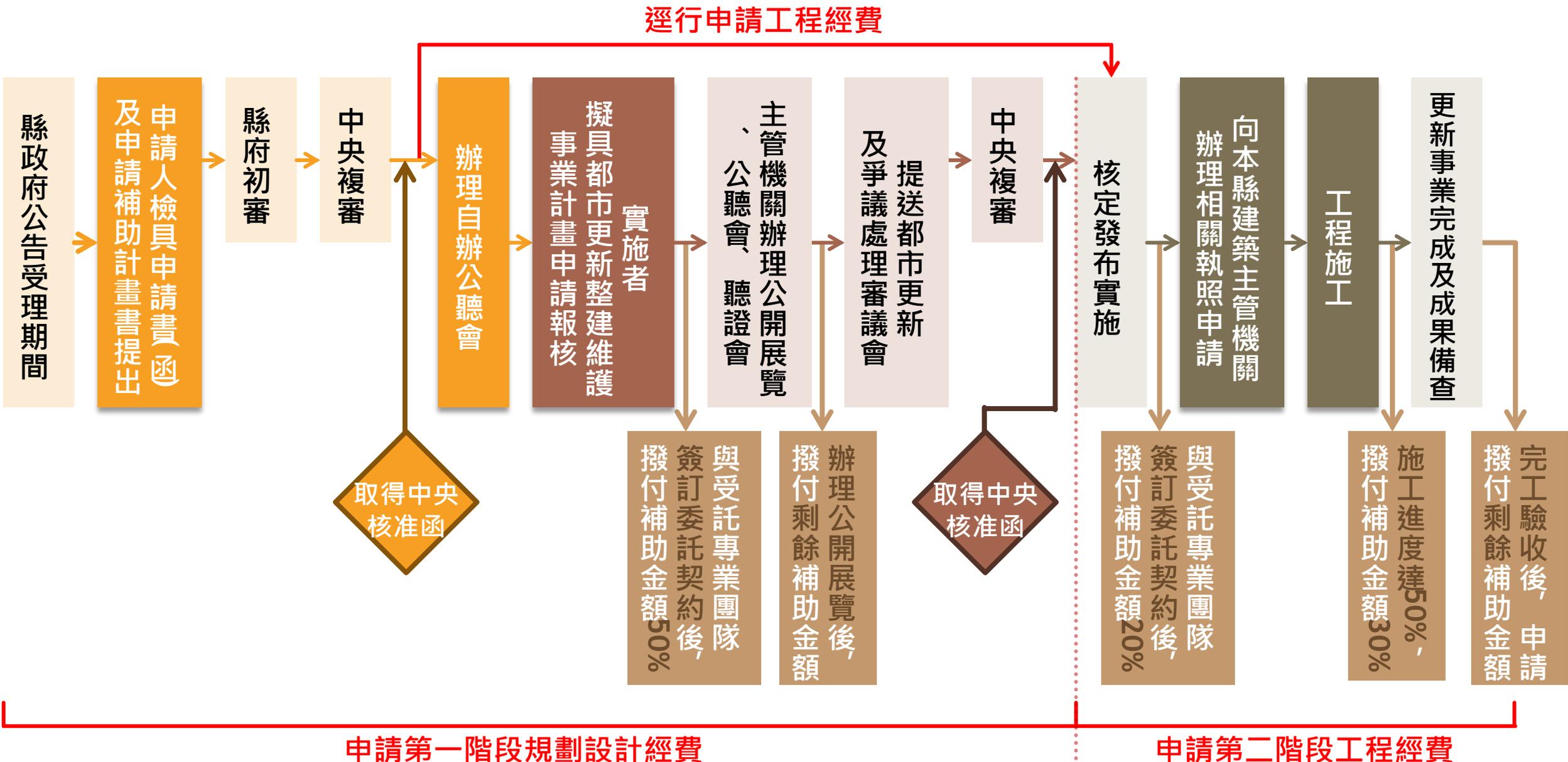
劃定更新地區或單元

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

07 作業辦理流程【整建或維護】





簡報結束。敬請賜教