



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(長安街場次)】
113.09.06

公辦及自主辦理更新推動流程



都市更新策略



3

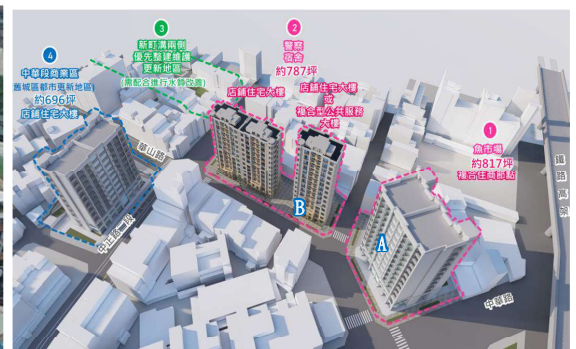
都市更新整體目標與執行策略

整體目標	執行策略	辦理進度
- 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。	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	南郭宿舍 112年12月公告更新地區及單元 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113年提送事業計畫報核 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44案。

4

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

⇒ 112年12月07日更新地區發布

- 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

彰化縣彰化市民生段982地號等3筆土地(喬友大樓)

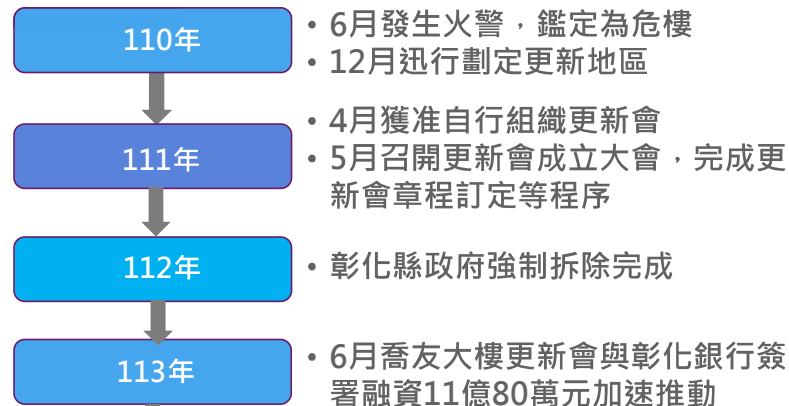
辦理依據

都市更新條例第7條

因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞

直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫。

辦理進度



— 提送都市更新事業及權利變換計畫過府審查 —

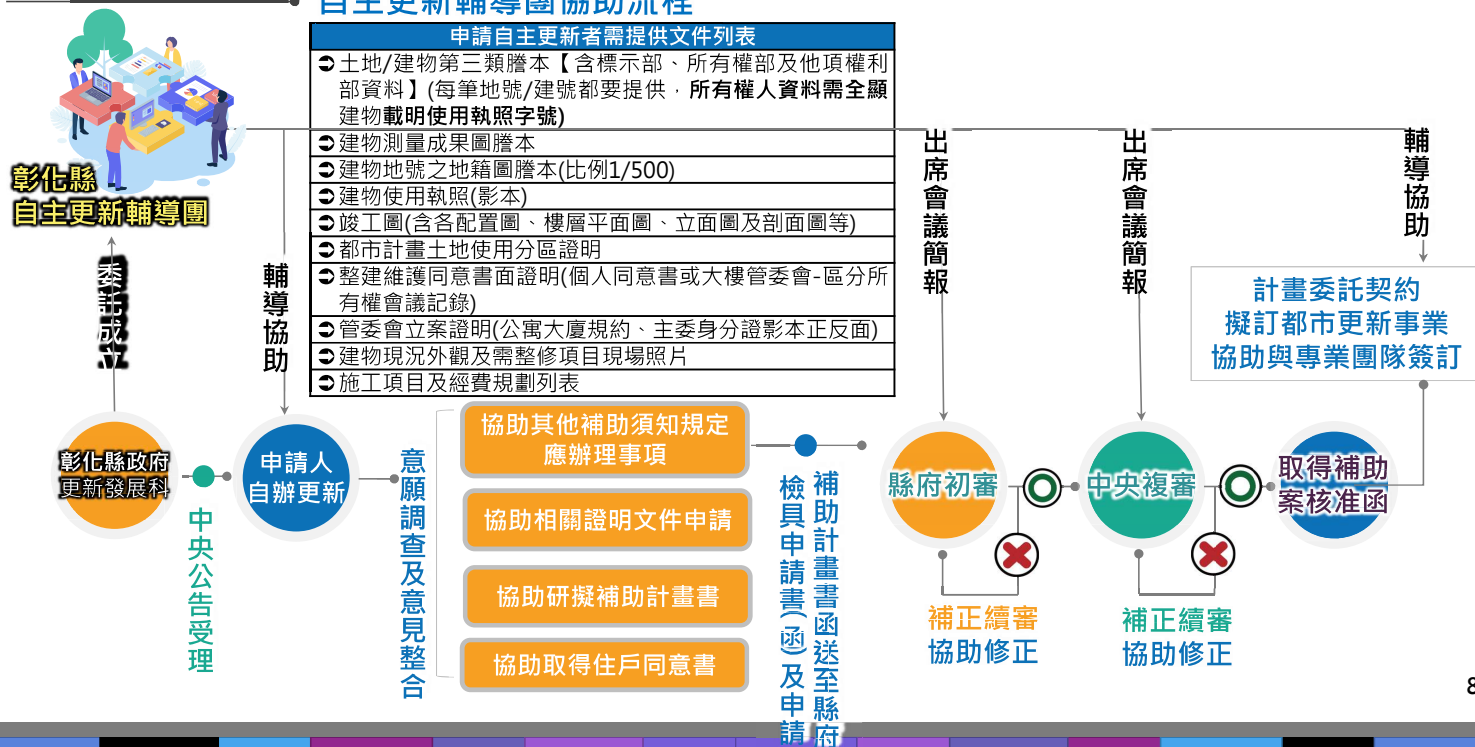
重建規劃

規劃改建為地上26樓地下4樓住商大樓



自主更新

自主更新輔導團協助流程





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
彰化市長安街【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09月06日

輔導團隊簡介【逢甲大學】

彰化縣政府	
計畫主持人 杜建宏 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 大潯建築師事務所/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	



2

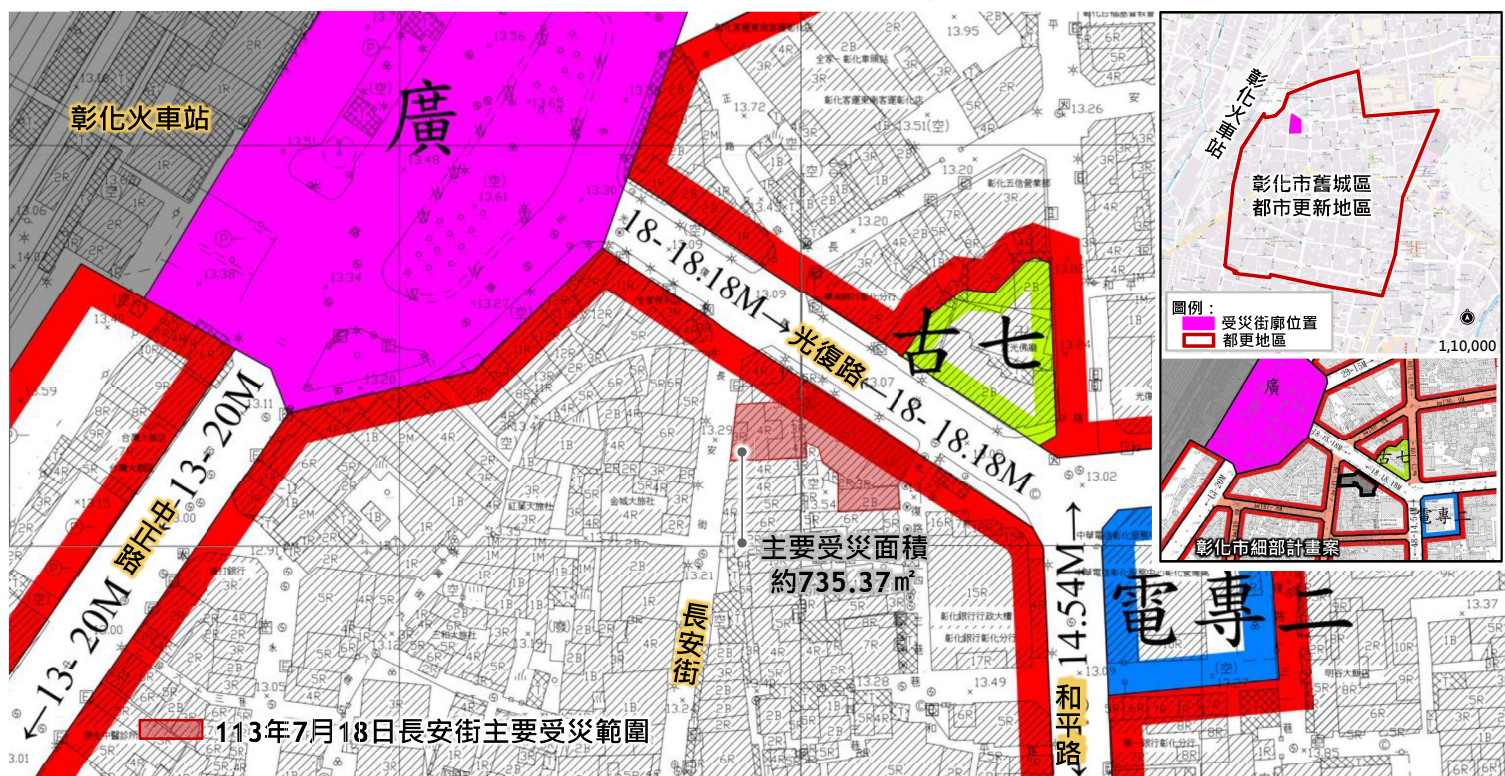
輔導推動目標



3

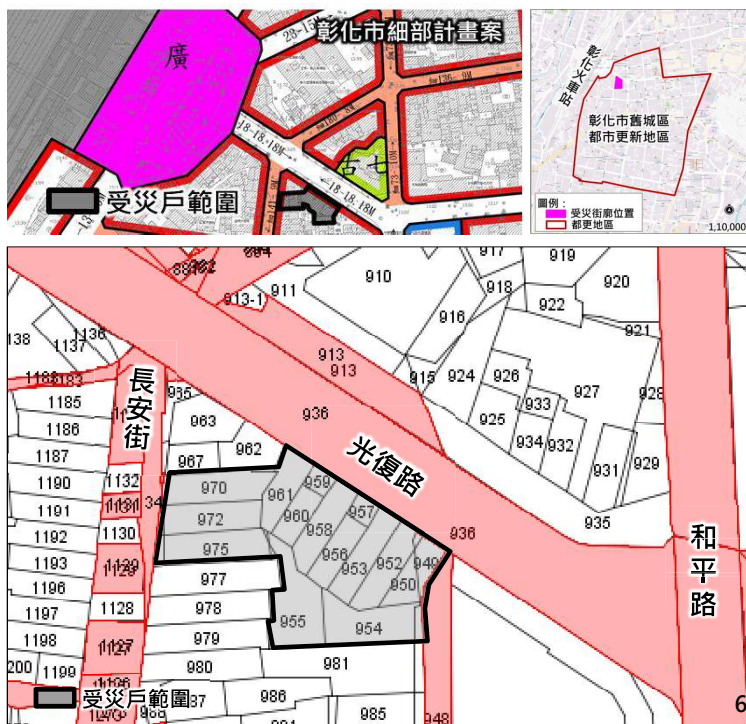
更新範圍 概況說明

長安街受災位置



受災範圍概況

項目	說明			
基地位置	彰化市長安街、光復路、光復路143巷及和平路所圍街廓內之內側			
受災戶範圍	彰化市成功段949地號等12筆土地			
土地權屬面積	716平方公尺			
	地號	面積(㎡)	地號	面積(㎡)
	949	23	960	36
	950	26	961	51
	951	2	969	1
	952	57	970	74
	953	62	971	2
	954	86	972	69
	955	1	973	3
	956	46	974	5
	957	15	975	77
	958	58	976	1
	959	15	982	6
土地使用分區	商業區 (建蔽率80%・容積率280%)			
是否位於政府公告劃定更新地區	是，位於彰化市舊城區都市更新地區			



02

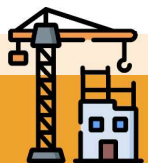
都市更新
實施推動

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



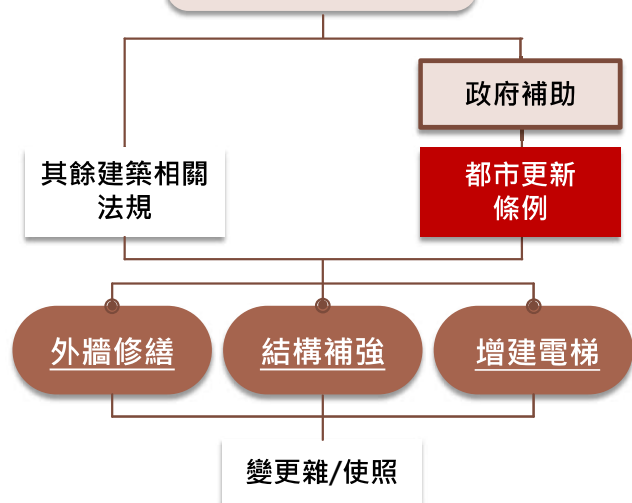
加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。



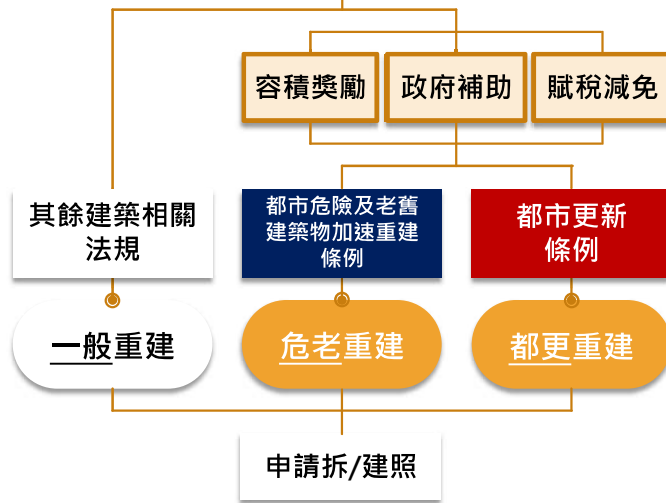
01 推動目的及處理方式

VS

整建或維護



重建



02 實施者

都市更新條例 第3條

基本概念



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。

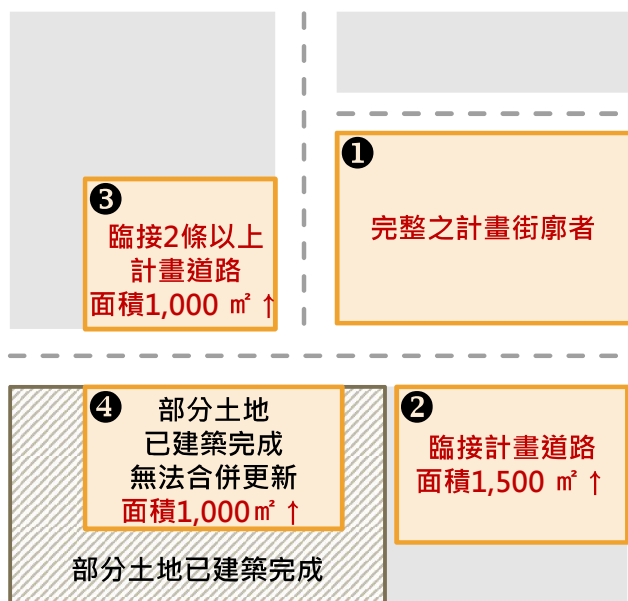
都市更新條例 §70



10

03 範圍及單元劃定

基本概念



符合彰化縣都市更新單元劃定基準

民國 113 年 04 月 08 日發布

- 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。



11

04 同意比例門檻

都市更新條例 第22、37、43、44條

基本概念

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。							

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。



12

05 辦理程序

基本概念



13

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

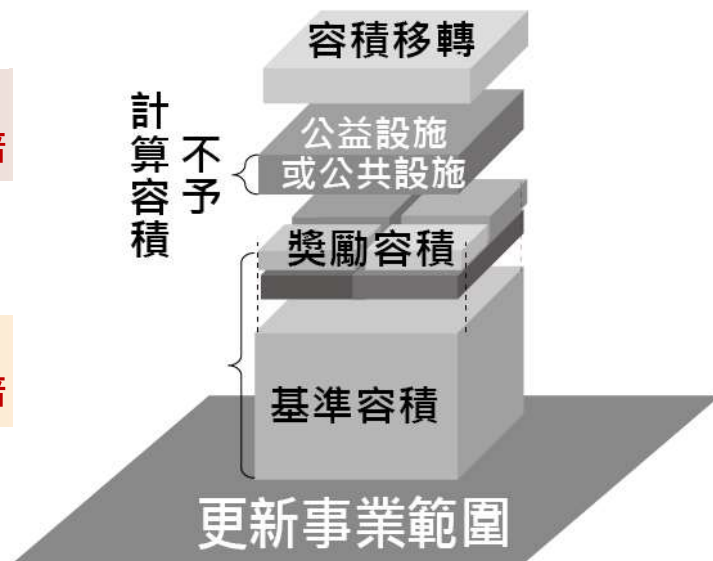
基本概念

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**



14

07 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

基本概念

• 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 5% 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



15

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%**



項目	都市更新	危險老舊	一般重建
法源依據	都市更新條例	都市更新危險及老舊建築物加速重建條例	建築法及其相關法令
推動目的	鼓勵地區大規模都市更新，復甦地區機能	加速推動危險及老舊建築物重建，鼓勵小面積基地快速整合	以所有權人需求，依據建築相關法令規定自行重建
辦理期限	無辦理期限限制	須於116年5月31日前提出	無辦理期限限制
適用對象	土地或合法建築物	合法建築物	建築物
範圍評估	- 政府劃定：迅行劃定、優先劃定、策略性更新地區 - 民間自劃：符合彰化縣都市更新單元劃定基準	所有權人提出申請→初步評估→詳細評估→機關評估	無需辦理評估
申請面積	有面積限制，1000㎡~1500㎡以上（依彰化縣都市更新單元劃定基準規定辦理）	無面積限制	無需辦理申請
同意門檻	- 都更事業概要：50%同意 - 都更事業計畫：50%~80%同意（依都更地區條件）	100%同意	由參與所有權人自行協商決定
實施方式	協議合建、權利變換、其他	合建、自地自建	合建、自地自建

01 都市更新 V.S 危老重建 V.S 一般重建

實施差異

項目	都市更新	危險老舊	一般重建
審查程序	- 採委員會審查機制 都更事業概要→都更事業計畫→權利變換計畫→申請拆除及建照執造	- 採書面審查機制 危老重建計畫→申請拆除及建造執造	- 採書面審查機制 重建計畫→申請拆除及建造執造
容積獎勵	1.5倍基準容積或1.3倍原建築容積獎勵 可適用容積移轉、開放空間獎勵等法令	1.3倍基準容積或1.15倍原建築容積獎勵+10%時程及規模獎勵 - 僅適用容積移轉、不得適用其他容積獎勵	依據 都市計畫擬定之土地管制要點相關規定 給予獎勵與否
賦稅減免	免徵-地價稅 - 減徵-地價稅、房屋稅、契稅、土地增值增稅	免徵-地價稅 (115.5.11前) - 減徵-地價稅、房屋稅	無賦稅減免優惠
政府補助	更新事業計畫、權利變換計畫	初步評估、詳細評估、重建計畫	無政府補助



18

02 協議合建 V.S 權利變換

實施差異

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	分坪協議 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	- 租金補償 - 違章換坪	- 合法及違章建物補償 - 租金補償 - 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

19

長安街 災後復原 建議方案

長安街災後都市更新範圍方案建議



【彰化縣都市更新單元劃定基準】

第六點 更新單元應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道，其所臨接之計畫道路或現有巷道之寬度應達八公尺以上，或與基地退縮留設深度合計達八公尺以上，並符合下列規定之一者：

- (一)為完整之計畫街廓。(二)街廓內面積在一千五百平方公尺以上者。(三)街廓內臨接二條以上之計畫道路，且面積在一千平方公尺以上者。

(四)街廓內毗鄰土地已開發完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其面積在一千平方公尺以上，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，得經本縣都市更新及爭議處理審議會同意另行劃定。

第九點 更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一)合法建築物因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。(二)合法建築物經本府認定屬高氣離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全。

前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新，但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。

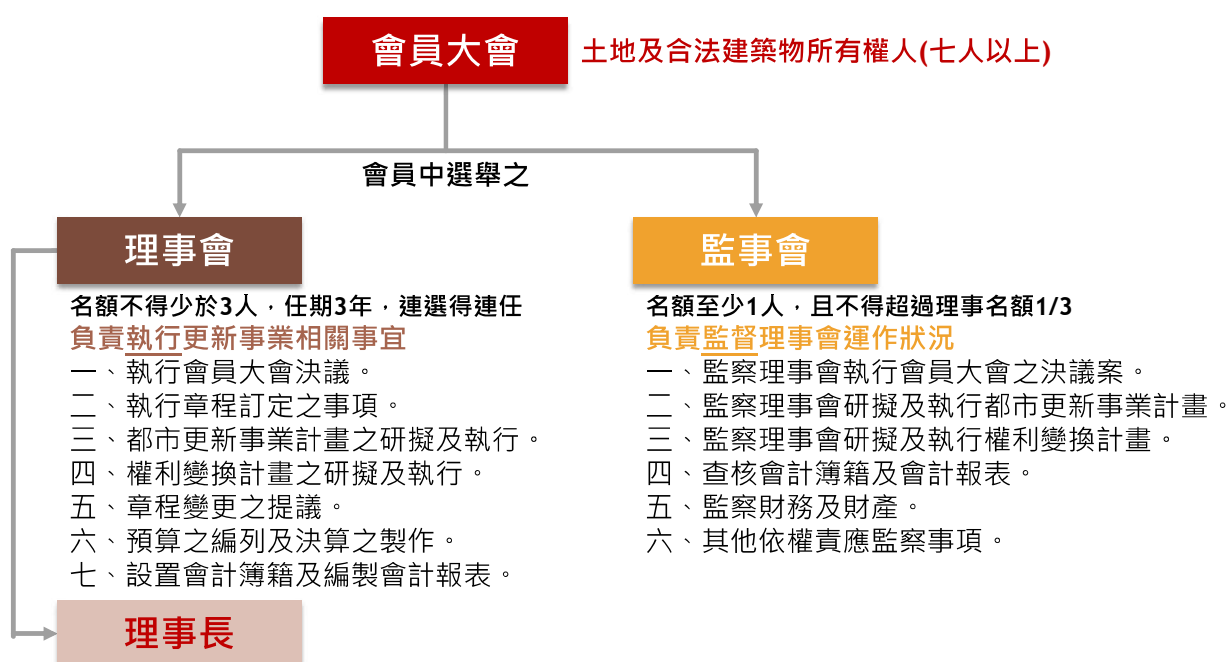
長安街災後都市更新範圍方案建議

基地位置		彰化市長樂里			由光復路、長安街、光復路143巷所圍成之街廓範圍內。
基地使用分區		商業區			建蔽率80%， 基地開挖率不得超過90% 。
單元範圍		方案1 	方案2 	方案3 	初步數據評估說明 (註：以下為初步評估數額，實際數額應以實施者規劃，依彰化縣都市更新及爭議處理委員會審議通過為準。)
1	基地面積(㎡)	981	1,793	3,117	
2	法定建蔽率(%)	80			
3	法定建築面積(㎡)	784.80	1,434.40	2,493.60	
4	基準容積率(%)	280			
5	基準容積樓地板面積(㎡)	2,746.80	5,020.40	8,727.60	
6	都市更新容積獎勵(%)	36			預計包含： 結構安全性未達等級8%、綠建築金級8%、智慧建築銀級6%、無障礙設計第二級3%、安全設計第一級6%、時程獎勵5%。
7	其他容積獎勵(%)	14			預估取得14%： 基地退縮人行道8%、留設廣場空間3-5%、縮減建蔽率1-2%、提供綠美及原合法建築物2-5%等獎勵。

長安街災後都市更新範圍方案建議

基地位置		彰化市長樂里			由光復路、長安街、光復路143巷所圍成之街廓範圍內。
基地使用分區		商業區			建蔽率80%， 基地開挖率不得超過90% 。
單元範圍		方案1 	方案2 	方案3 	初步數據評估說明 (註：以下為初步評估數額，實際數額應以實施者規劃，依彰化縣都市更新及爭議處理委員會審議通過為準。) 1. 預擬設計建築基開挖率80%，地下層設置2層，地面層建物設計面積建蔽率60%，建議設計為地上8-12層，地下2層之量體。 2. 地下層為停車場空間，擬設汽車車位及機車位；地下層專供停車用依規定免計容積。 3. 屋突、頂樓公用設施及工作陽台免計容積部份擬以10%+15%=25%估算。 4. 實設建築面積依地下停車空間再加其他免計空間部份核算。 5. 實設總樓地板需加計免計部份，以擬設計規劃居住單位實坪回推約為75%。(免計有地下停車空間、公設及陽台等，依建築技術規則範圍)
8	允建容積率(%) / 允建樓地板面積(㎡)	420/4,120.2	420/7,530.6	420/1,3091.4	
9	實設建蔽率(%) / 實設建築面積(㎡)	60/588.6	60/1,075.8	60/1,870.2	
10	法定空地面積(㎡) / 實設空地面積(㎡)	196.2/392.4	358.6/717.2	623.4/1,246.8	
11	基準建蔽率(%) / 實設總樓地板面積(㎡)	80/6,719.85 (8-10層樓)	80/12,282.05 (8-10層樓)	80/21,351.45 (8-10層樓)	
12	工程造價(成本)	39,647萬元	72,464萬元	125,974萬元	每坪以19.5萬元成本估算(或5.9萬元/㎡)。
13	停車數量檢討(位)	39	72	125	1. 停車位估算方式：每一車位40㎡為免計基準估算。(以40㎡/一車位估算，地下室開挖面積免計容積) 2. 預估開挖地下2層，依基地可開挖率估算，其可設計汽車車位(或停車位+機車位)依實際範圍估算。

01 都市更新會【組織架構籌組】

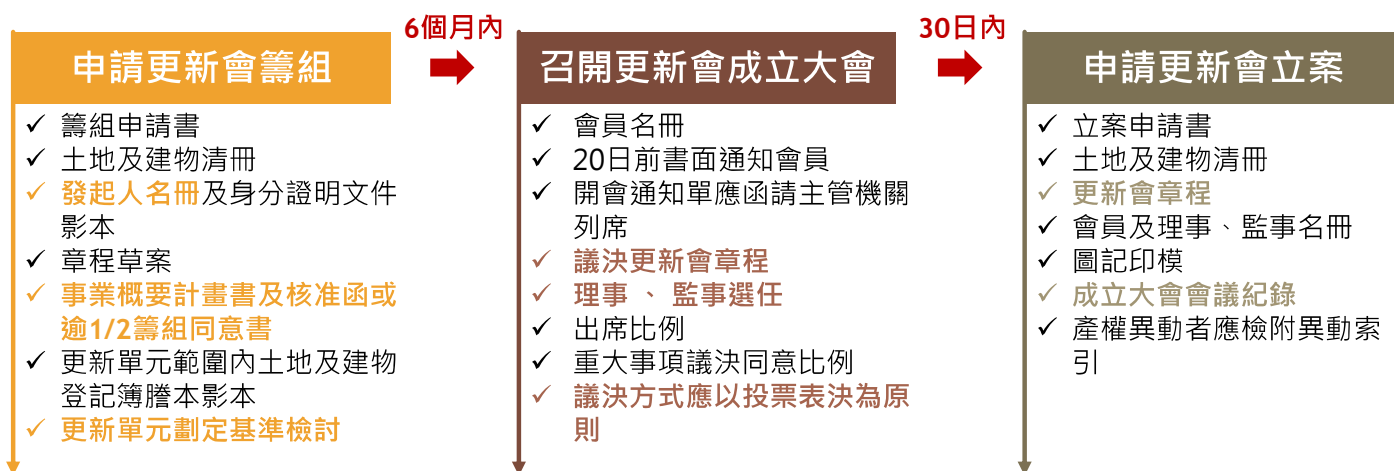


02 都市更新會【籌組立案流程與步驟】



26

03 都市更新會【各階段作業檢附文件】



27

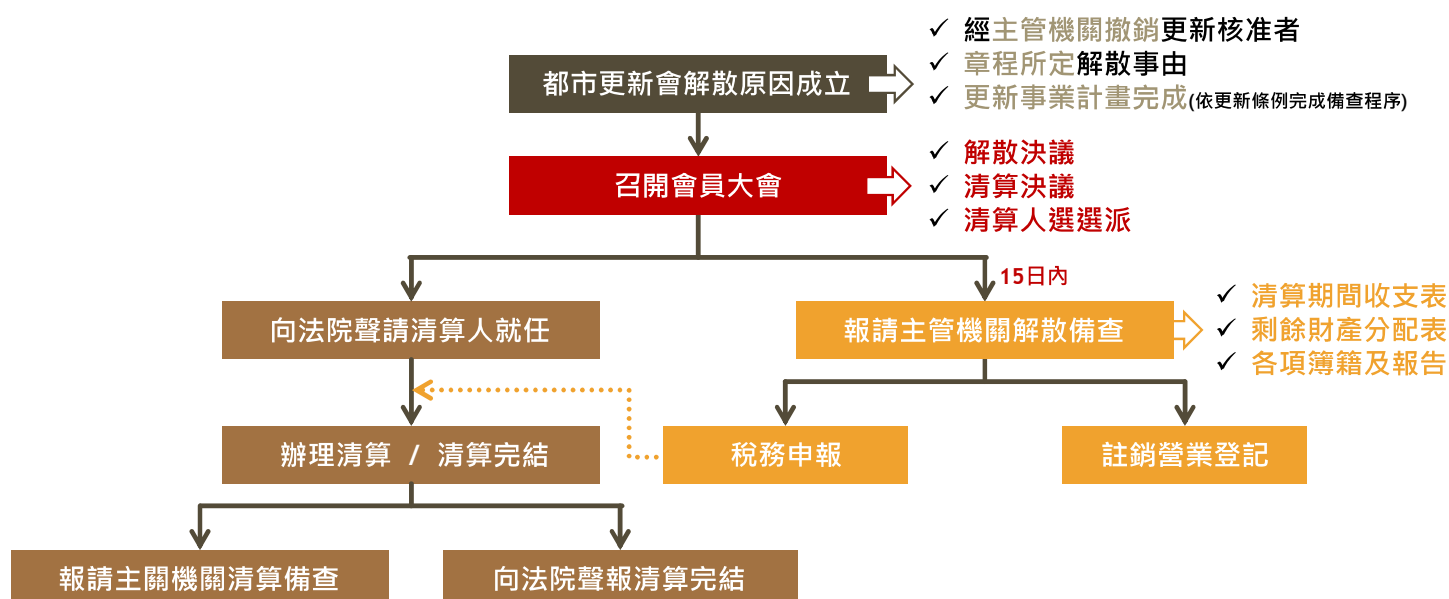
04 都市更新會【經費來源說明】

	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	✓ 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	



28

05 都市更新會【解散及清算作業流程】

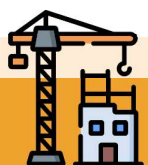


29

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



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。



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。



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。



32

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			



33

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	
		未達5,000 m ²	80萬元以下
	擬訂都市更新事業計畫	地面層以上總樓地板面積	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。



34

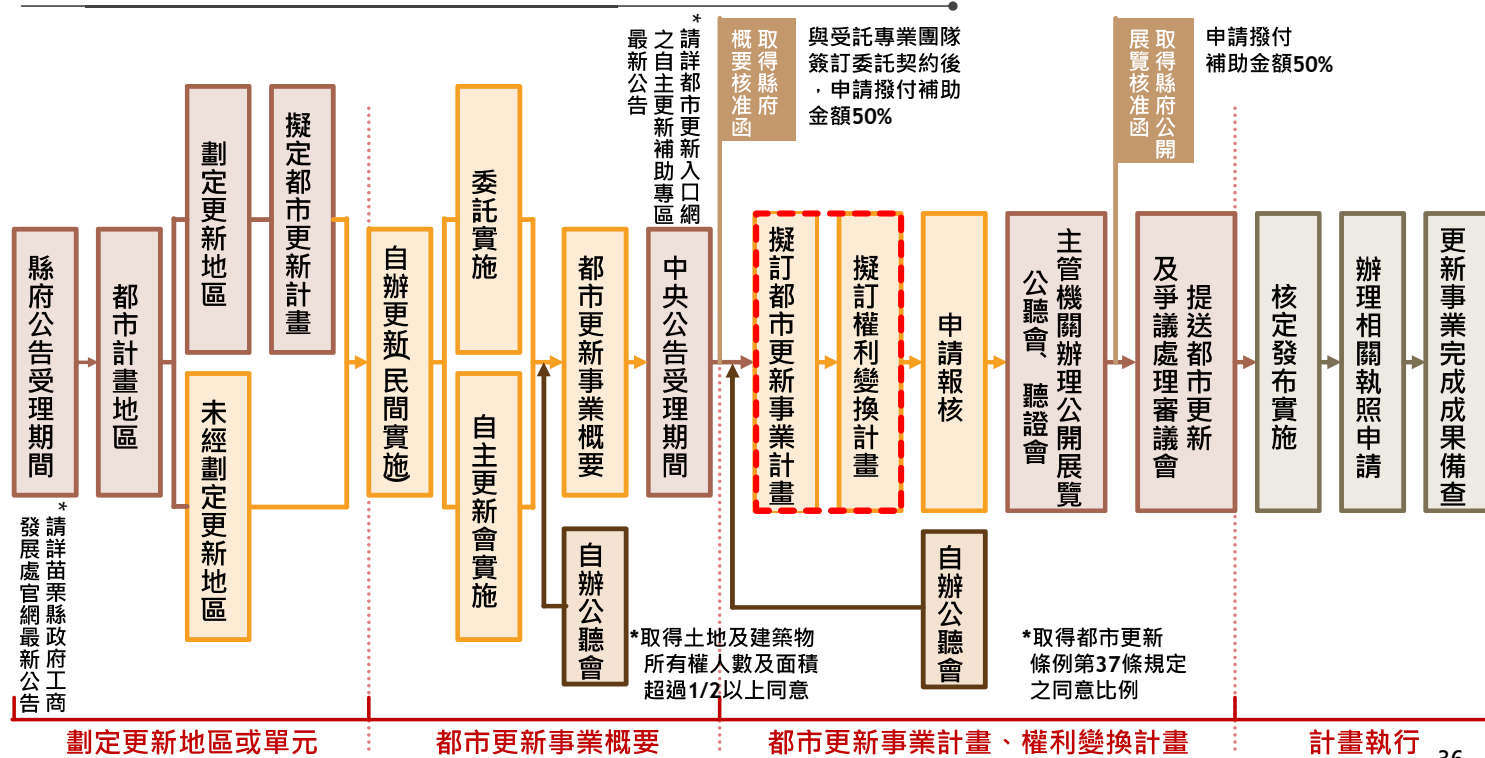
05 補助項目及額度【整建或維護-工程實施費用】

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	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%
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			
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 < 1,500 m ²	每 m ² 補助上限為4,000元	
	施作部分樓地板面積 > 1,500 m ²	面積超過1,500 m 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。

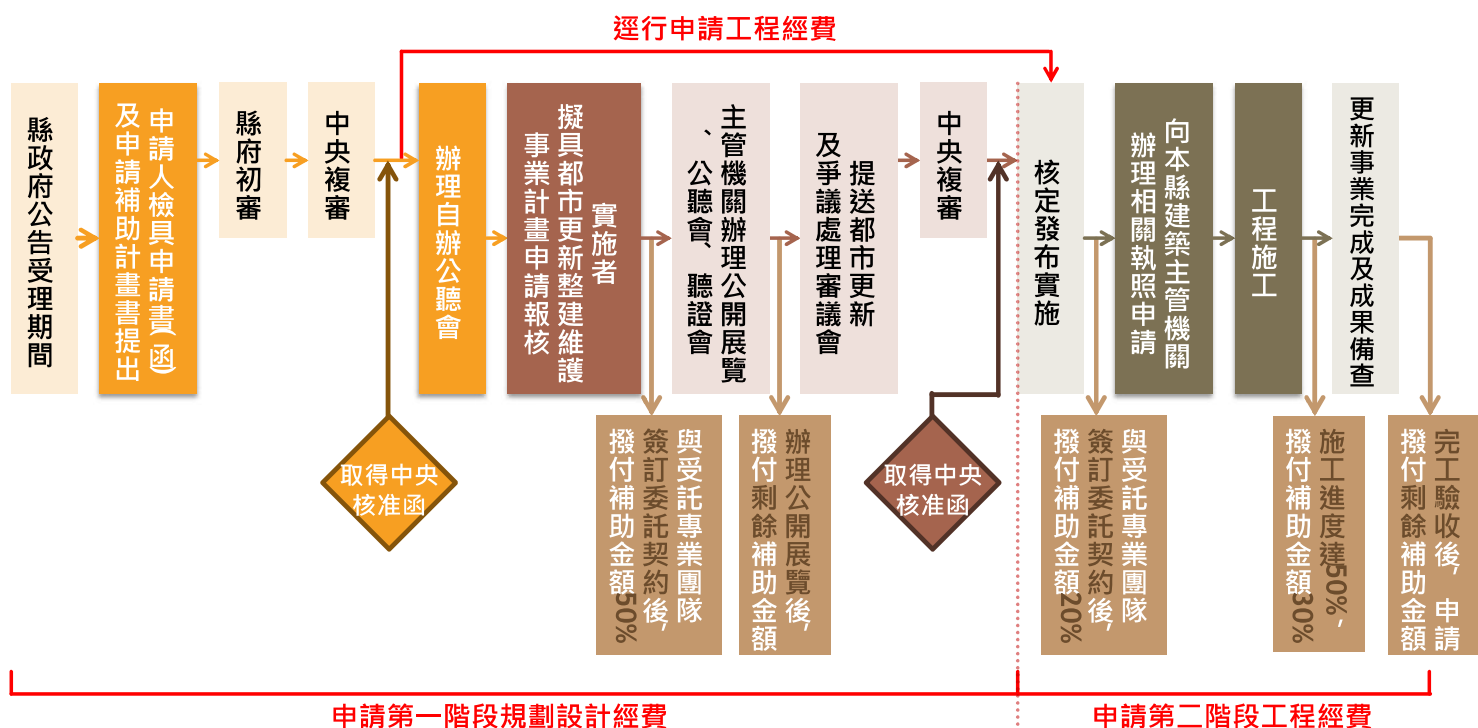
35

06 作業辦理流程【重建】



36

07 作業辦理流程【整建或維護】



37

彰化縣自主更新輔導團諮詢專線

連絡電話：04-7531-281 彰化縣自主更新輔導團 吳先生
04-7531-281 彰化縣政府更新發展科 陳先生



彰化縣政府建設處
網站資訊



彰化縣自主更新
輔導團網站資訊

