



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(北斗鎮場次)】
113.09.27

公辦及自主辦理更新推動流程



都市更新策略



3

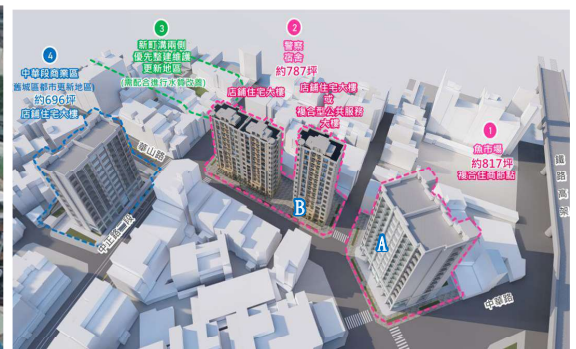
都市更新整體目標與執行策略

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)

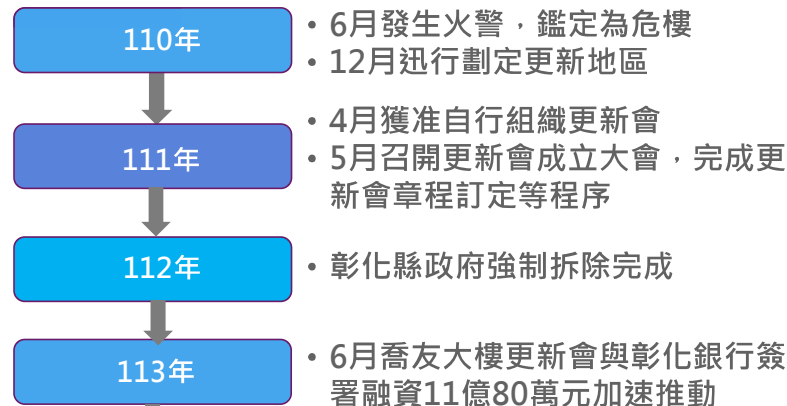
辦理依據

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 —

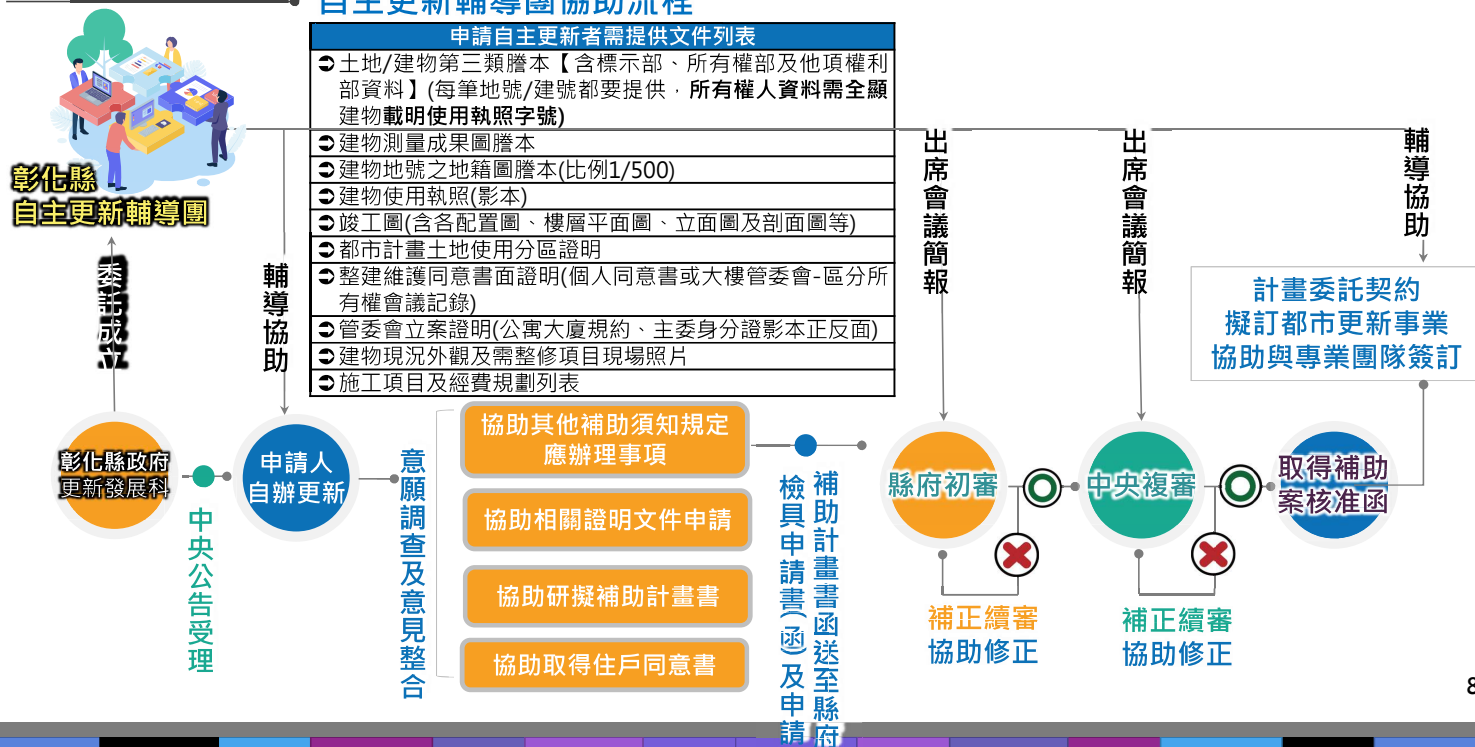
重建規劃

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

北斗鎮【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27日

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

02 輔導推動策略



3

03 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



4

03 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



5

04 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



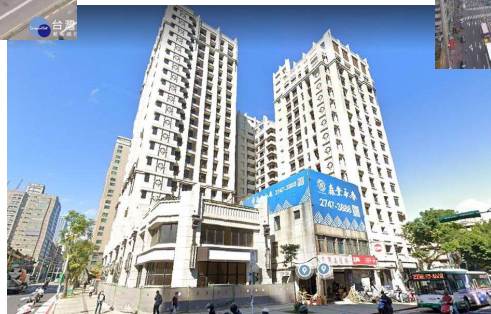
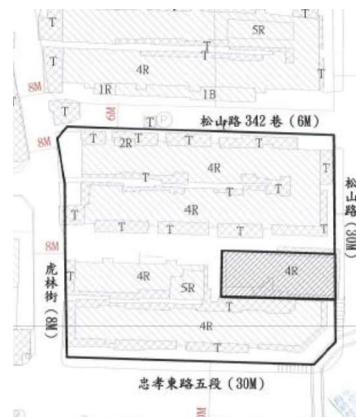
04 案例介紹【重建及整維並存之推動案例【森業永春都市更新案】】

- 位於臺北市政府於民國89年公告劃定之都市更新地區。
- 建物大多原為內政部警政署安置警察同仁及其眷屬之警察宿舍與部分私建公寓，原有建築型式及居住空間日漸不敷使用，且長期缺乏管理與維護，社區居住環境髒亂、瀛陋。



更新前

- 土地面積：3,945.00 m² (公有647.87 m²)
- 土地人數：141人
- 建物面積：6,757.24 m²
- 建物人數：139人



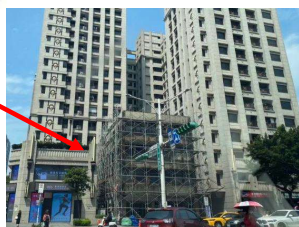
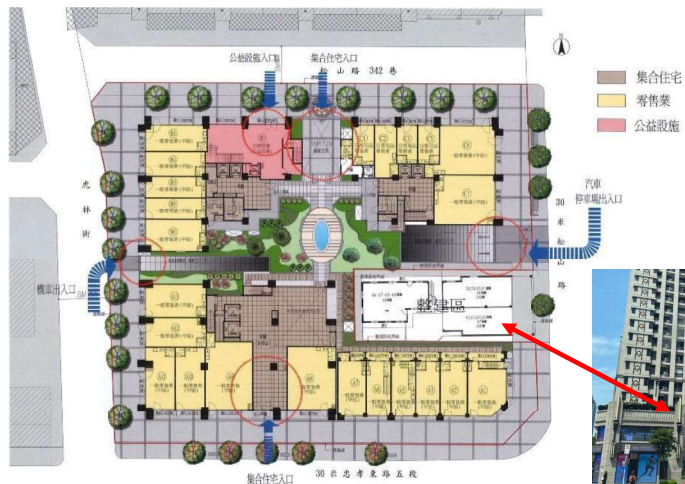
更新後

- 地上15~21層/地下6層
- 一般零售業、日常用品零售業、日常服務業、集合住宅
- 更新後戶數：141戶
- 更新後停車位：汽車334輛、機車286輛

04 案例介紹【重建及整維並存之推動案例【森業永春都市更新案】】



重建區段作業過程		日期
1	事業計畫申請	92.02.12
2	事業計畫核定	94.02.16
3	權利變換計畫申請	95.04.21
4	權利變換計畫核定	97.09.10
5	第一次變更事業計畫核定	97.09.10
6	第一次變更權利變換計畫核定	104.01.30
7	第二次變更事業計畫核定	104.01.30
8	公開展覽	106.10.23~11.21
9	公辦公聽會	106.11.16
10	聽證會	107.01.05
12	第二次變更權利變換計畫核定	107.01.26
13	使用核發	110.01.19



- 更新單元內整建區與重建區因屬於不同屬性之區段，採分期實施。
- 施作更新工程項目：建物立面、建物外部鋁門窗、騎樓、一層樓通道及各層公用樓梯、屋頂平台綠美化。

8

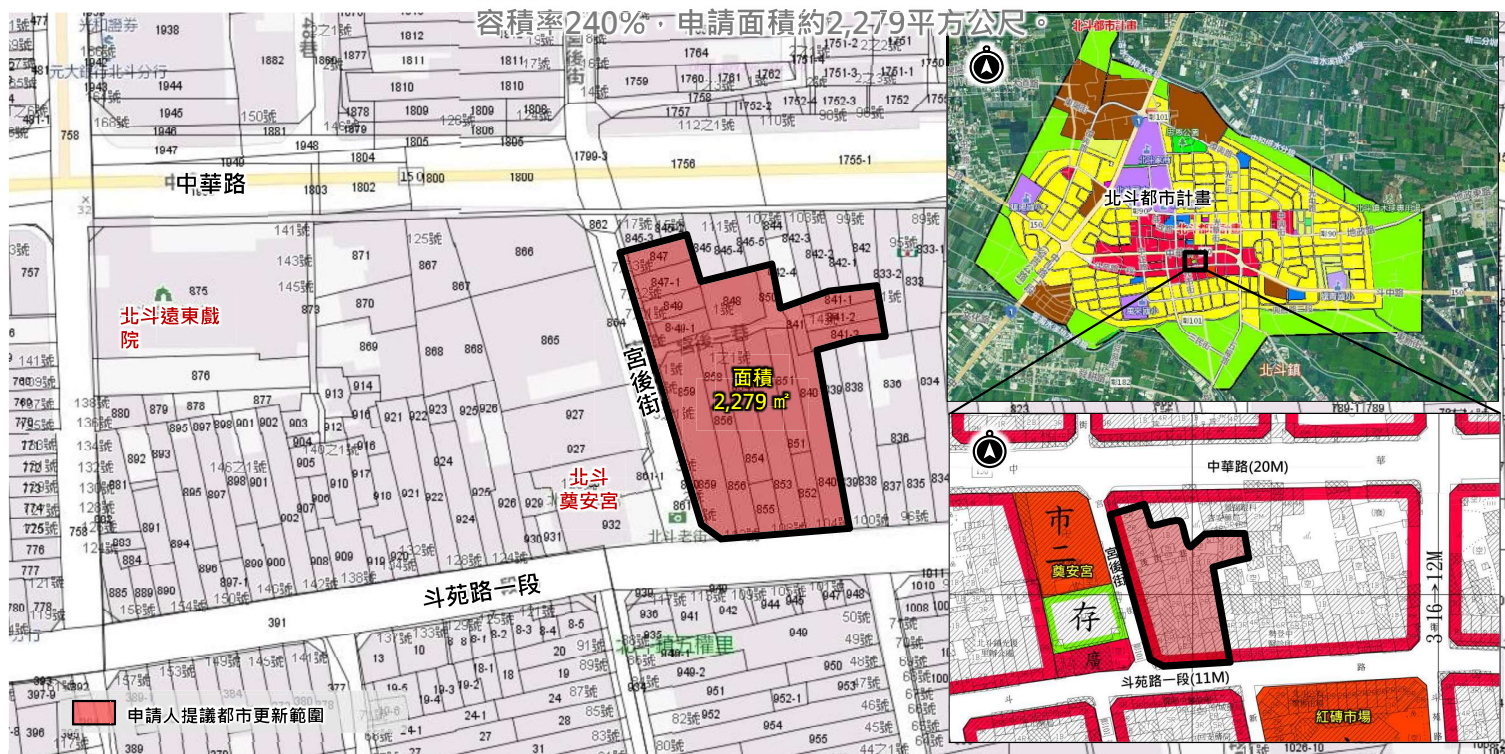
01

更新範圍
概況說明

9

申請人提議更新單元位置 申請人提議更新單元位置位北斗鎮都市計畫區，屬商業區，法定建蔽率80%、容積率240%，申請面積約2,279平方公尺。

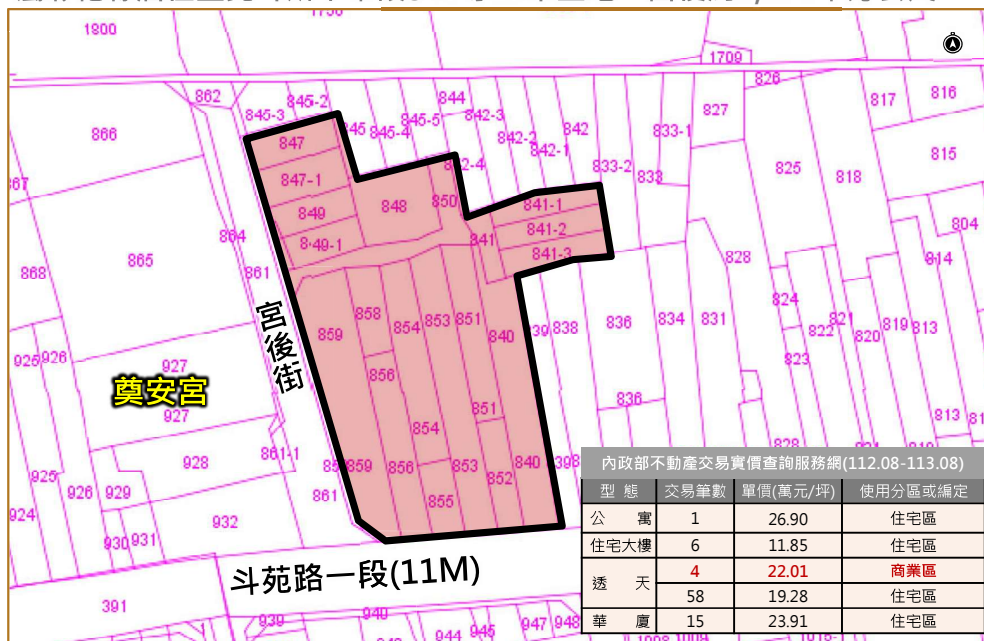
(若建蔽率不大於70%時，容積率得調整為不大於280%)



申請人提議更新單元位置

申請人提議更新單元地籍-

屬彰化縣居仁里北斗所中華段840等19筆土地，面積約2,279平方公尺。



編碼	地號	面積(㎡)	建號
1	840	224.00	00091-000
2	841	39.00	00077-000
3	841-1	67.00	
4	841-2	67.00	
5	841-3	66.00	
6	847	81.00	00683-000
7	847-1	82.00	
8	849	61.50	
9	849-1	61.50	00182-000
10	848	143.00	
11	850	194.00	(國有財產署)
12	851	131.00	
13	852	77.00	00167-000
14	853	233.00	00785-000
15	854	159.00	
16	855	61.00	00086-000
17	858	72.00	
18	856	146.00	
19	859	314.00	
合計		2279.00	

內政部不動產交易實價查詢服務網(112.08-113.08)

型態	交易筆數	單價(萬元/坪)	使用分區或編定
公寓	1	26.90	住宅區
住宅大樓	6	11.85	住宅區
透天	4	22.01	商業區
華廈	58	19.28	住宅區
華廈	15	23.91	住宅區



現況多屬2層樓高之建物、少部分為1樓磚造建築，4樓及5樓高之建物分別一棟，多數建物一樓皆作為店面使用。

彰化縣都市更新單元劃定基準 (113.04.08)

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。

指標	內容
一	更新單元內屬非防火構造建築物之棟數比例達二分之一。
二	更新單元內現有巷道狹小，寬度小於四公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達二分之一以上。
三	更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之樓地板面積比率達二分之一以上： (一)合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙級或未達乙級。 (二)合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。 (三)建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合行耐震設計規範「耐震五級」標準。
四	更新單元內建築物無設置化粪池或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水未經處理而直接排放之棟數比例達二分之一以上。
五	更新單元內計畫道路或公共設施未開闢之面積比例達四分之一以上。
六	更新單元範圍現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一。有關建蔽率及容積率之計算，以合法建築物為限。
七	更新單元內平均每戶居住樓地板面積低於本縣每戶居住樓地板面積平均水準之二分一以下者。本縣每戶居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院公布之台灣地區戶口及住宅普查本縣普通住戶住宅之平均樓地板面積為準。
八	更新單元內無昇降設備之四層樓以上合法建築物其投影面積占建築物總投影面積比率達二分之一以上。
九	更新單元內現有停車位數量未達法定停車位之棟數比率達二分之一以上。

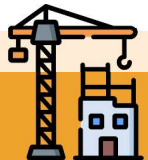
1.基本概念

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



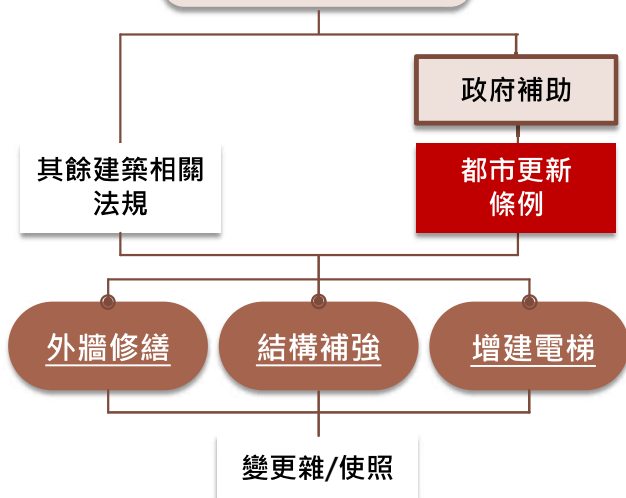
加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

14

01 推動目的及處理方式

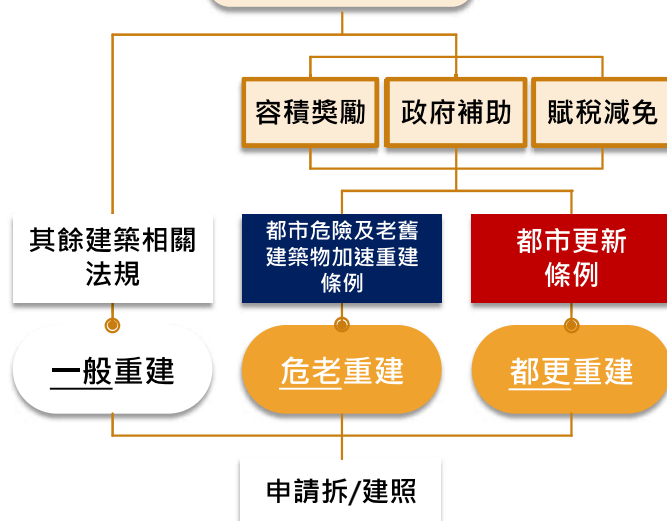
1.基本概念

整建或維護



VS.

重建



15

02 實施者

都市更新條例 第3條



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

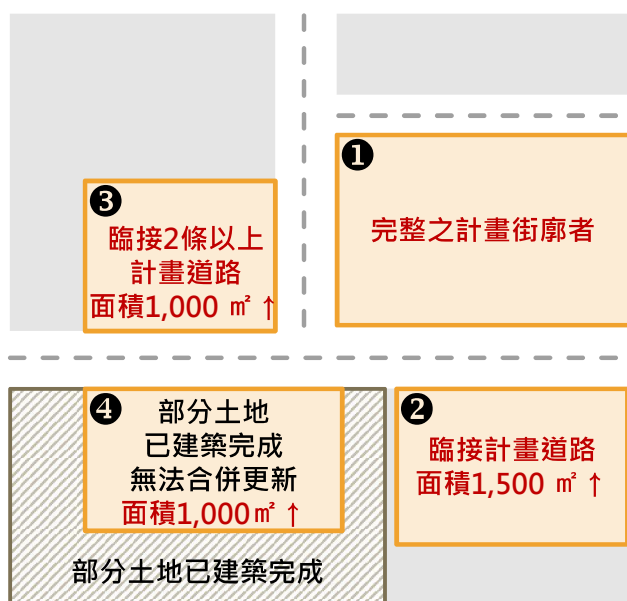
依公司法設立且依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業之股份有限公司。

都市更新條例 §70

1.基本概念

16

03 範圍及單元劃定



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1,500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。

1.基本概念

17

04 同意比例門檻

都市更新條例 第22、37、43、44條

1.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。



18

05 辦理程序

1.基本概念



19

1.基本概念

06 獎勵措施【容積獎勵上限】

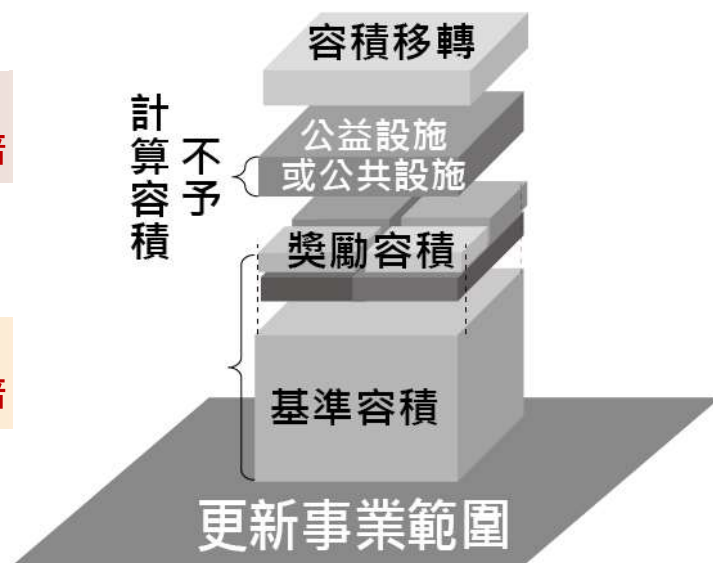
都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

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**



20

1.基本概念

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

• 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% 協辦公共設施	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



21

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

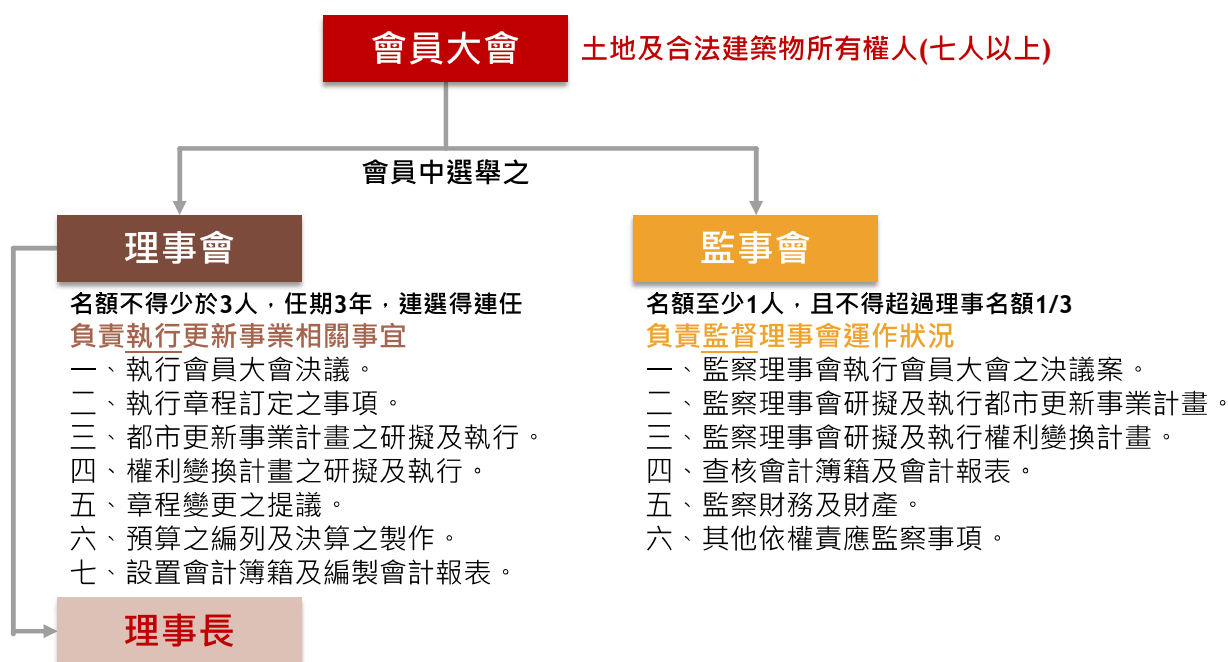
- ✓ 以建築物折價抵付 **免徵**
- ✓ 取得建築物於更新後第一次移轉 **減徵40%**



項目	都市更新	危險老舊
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
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
辦理期限	無辦理期限限制	須於116年5月31日前提出
適用對象	土地或合法建築物	合法建築物
範圍評估	- 政府劃定：逕行劃定、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
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
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

項目	都市更新	危險老舊
實施方式	協議合建、權利變換、其他	合建、自地自建
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
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
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
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

01 都市更新會【組織架構籌組】



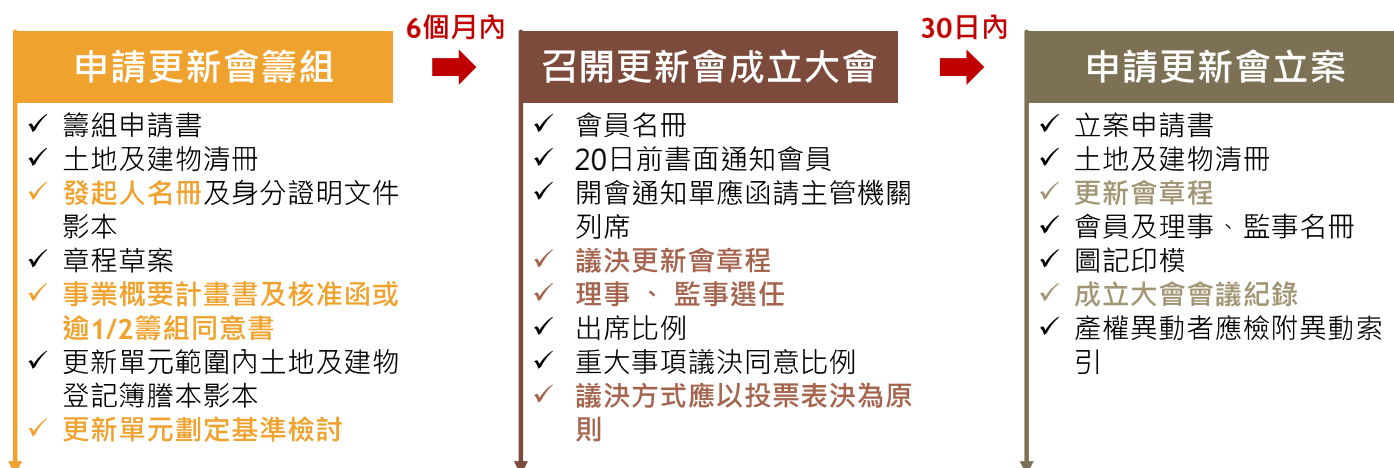
26

02 都市更新會【籌組立案流程與步驟】



27

03 都市更新會【各階段作業檢附文件】



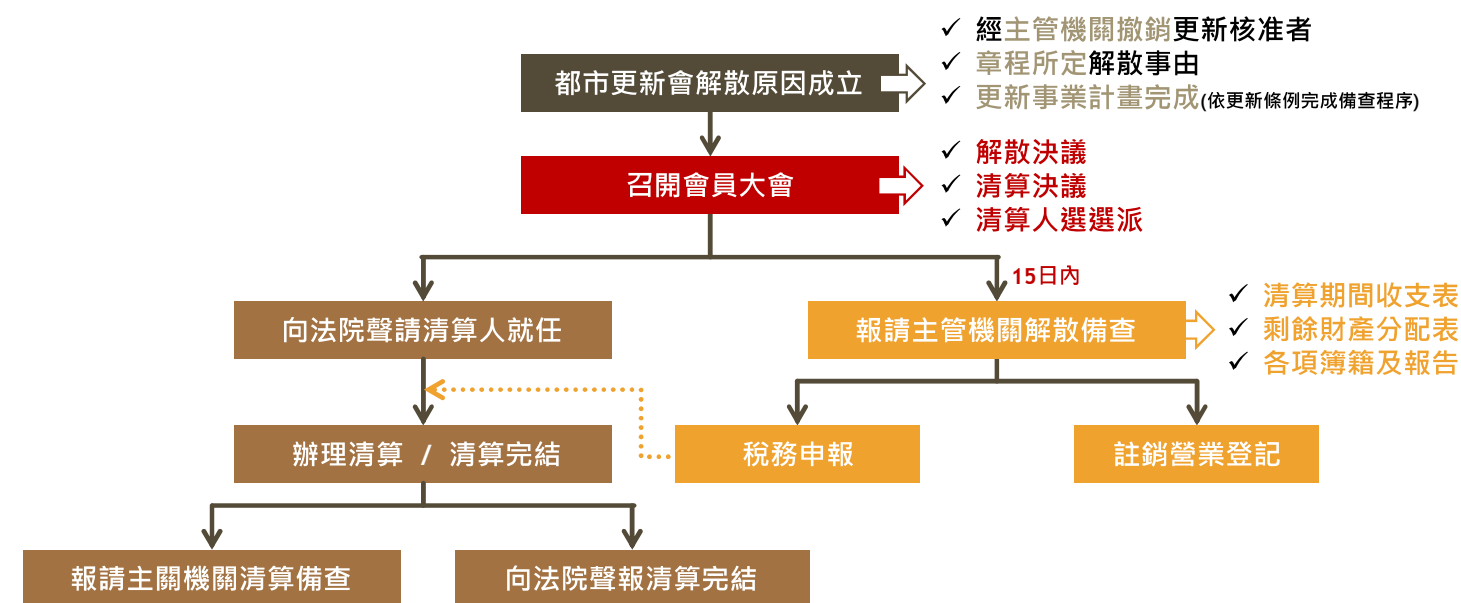
28

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 (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	

29

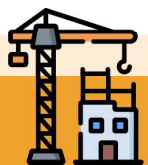
05 都市更新會【解散及清算作業流程】



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

32

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。

33

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			



34

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。

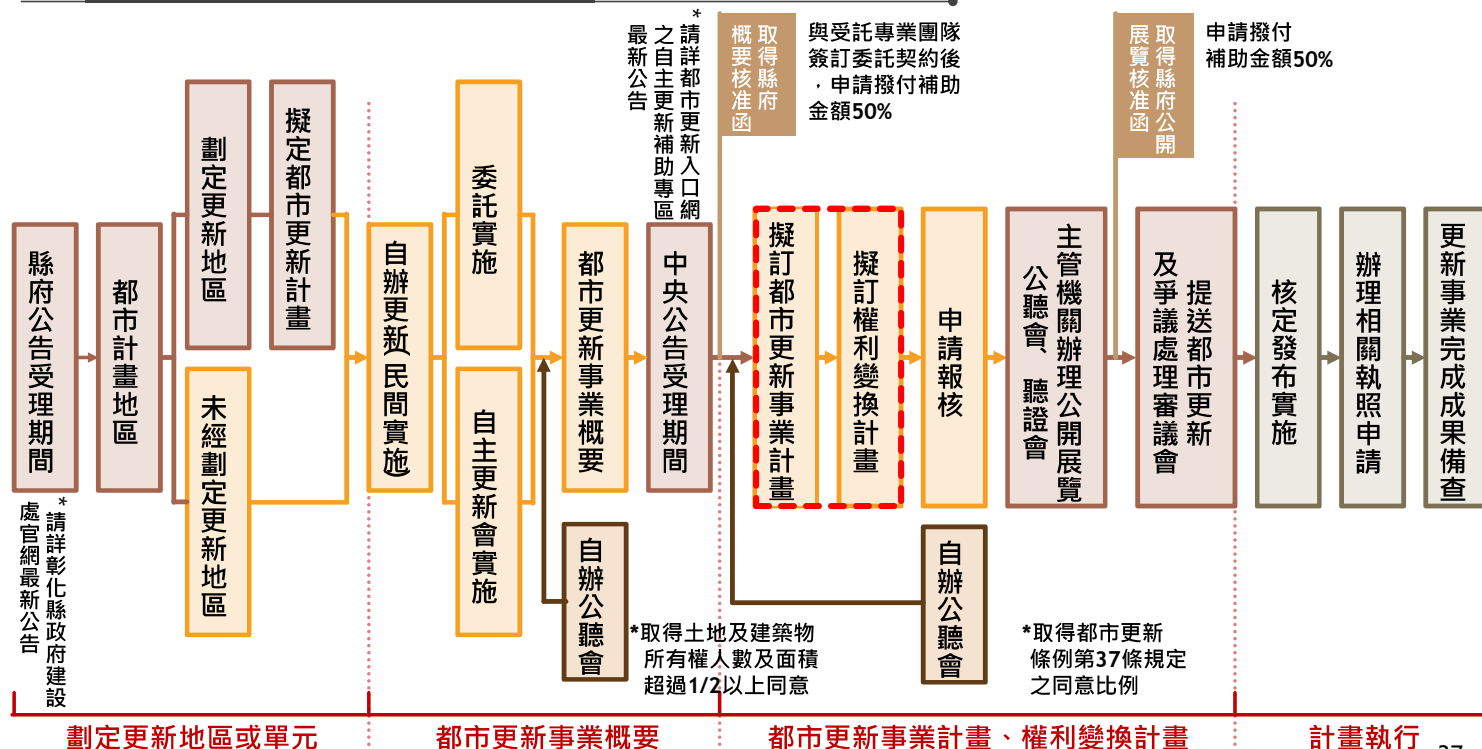
05 補助項目及額度【整建或維護-工程實施費用】

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㎡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 < 1,500㎡	每㎡補助上限為4,000元	
	施作部分樓地板面積 > 1,500㎡	面積超過1,500㎡部分，每㎡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。

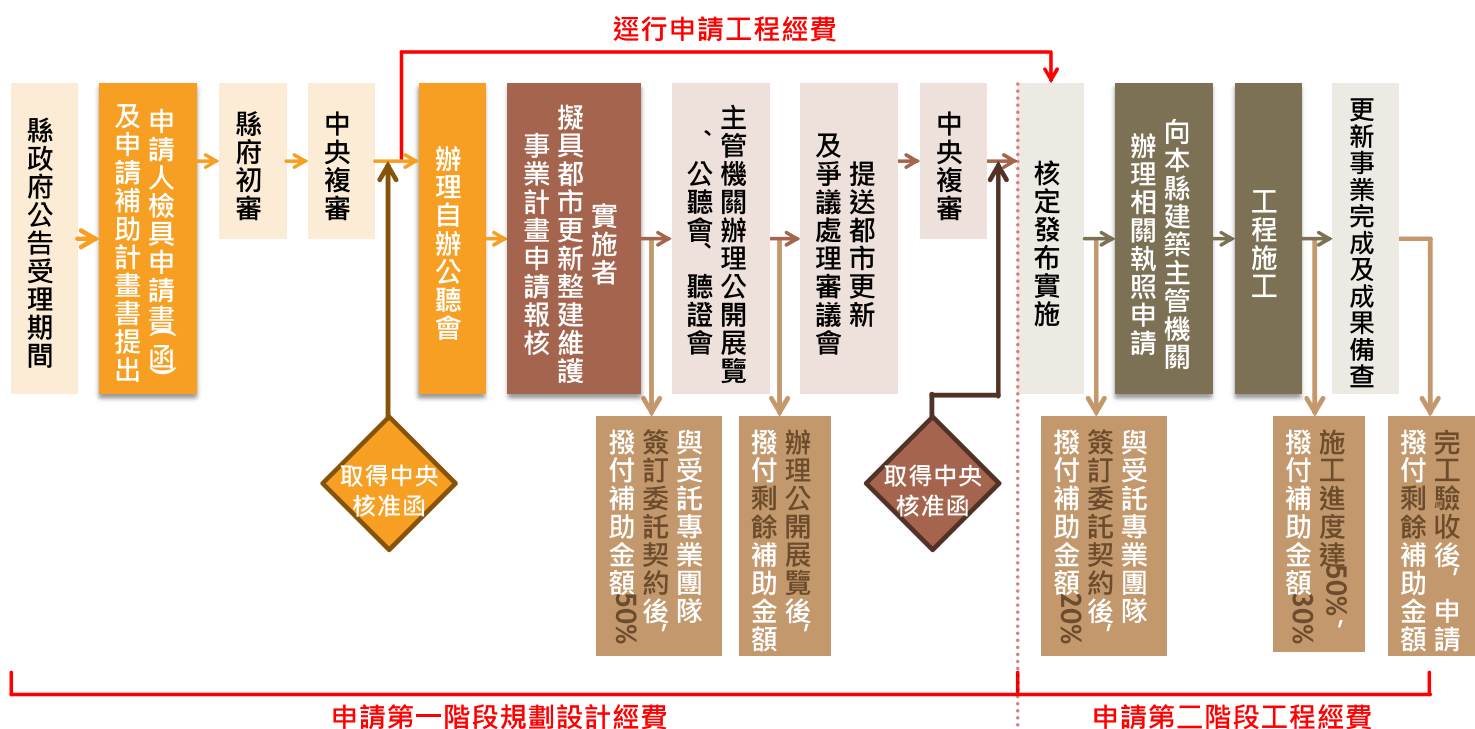
36

06 作業辦理流程【重建】



37

07 作業辦理流程【整建或維護】



38



簡報結束。敬請賜教

39