

彰化縣



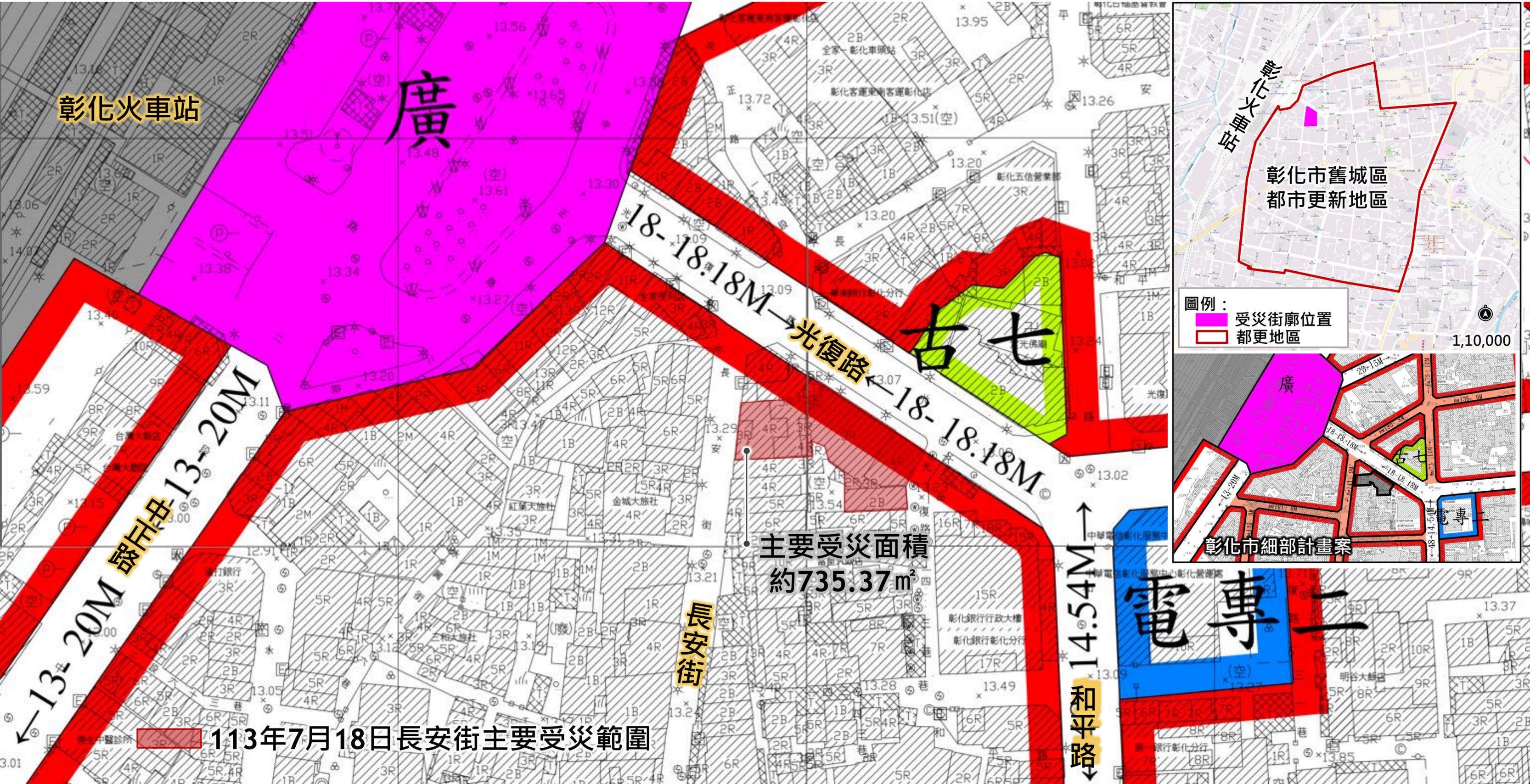
111~112年度中央都市更新基金補助委外成立自主更新輔導團

【長安街災後辦理都市更新評估】

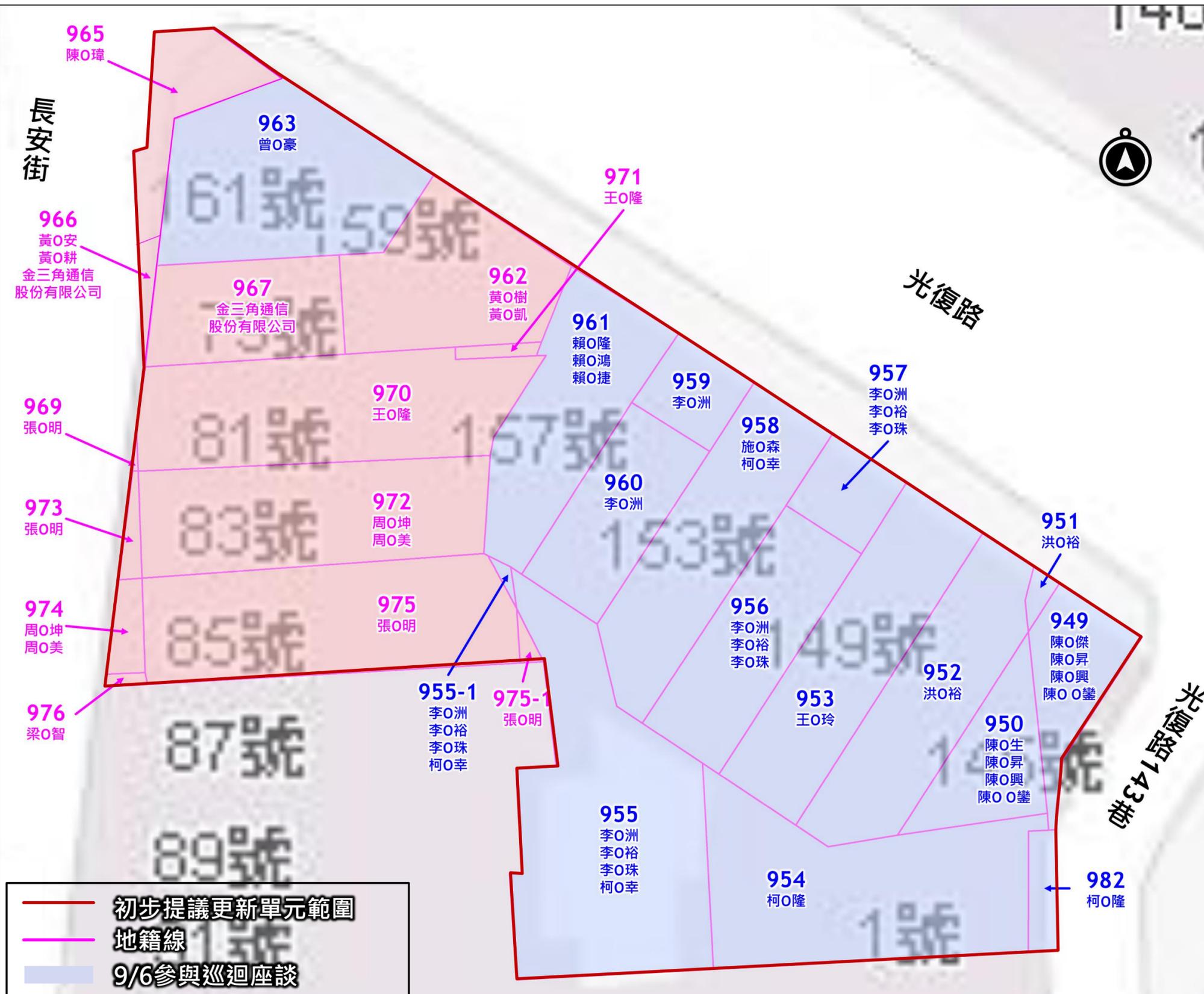


委託單位:彰化縣政府  
規劃單位:逢甲大學  
113年09月30日

# 長安街受災位置



# 長安街災後都市更新推動方案建議及初步評估

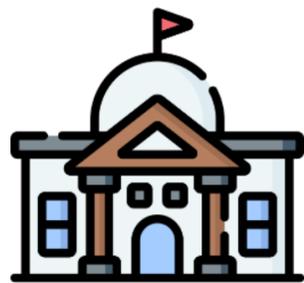


範圍土地筆數	土地所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> ) <sup>3</sup>
29	53	1,003.00
範圍建物棟數	建物所有權人數(人)	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
13	18	2,030.98

**【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：  
**(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。**

更新同意比例	政府劃定更新地區	本案更新同意門檻	9/6參與活動所有權人皆同意狀況下
私有土地所有權人數	3/4	40人	35人(尚未達到門檻)
私有合法建物所有權人人數	3/4	14人	15人(達到門檻) ✓
私有土地面積	3/4	753 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup> (尚未達到門檻)
私有合法建物樓地板面積	3/4	1,524 m <sup>2</sup>	1,482 m <sup>2</sup> (尚未達到門檻)

**【都市更新條例】第37條**  
 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：  
 二、依第二十二條規定辦理者  
**(二)其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。**



### 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



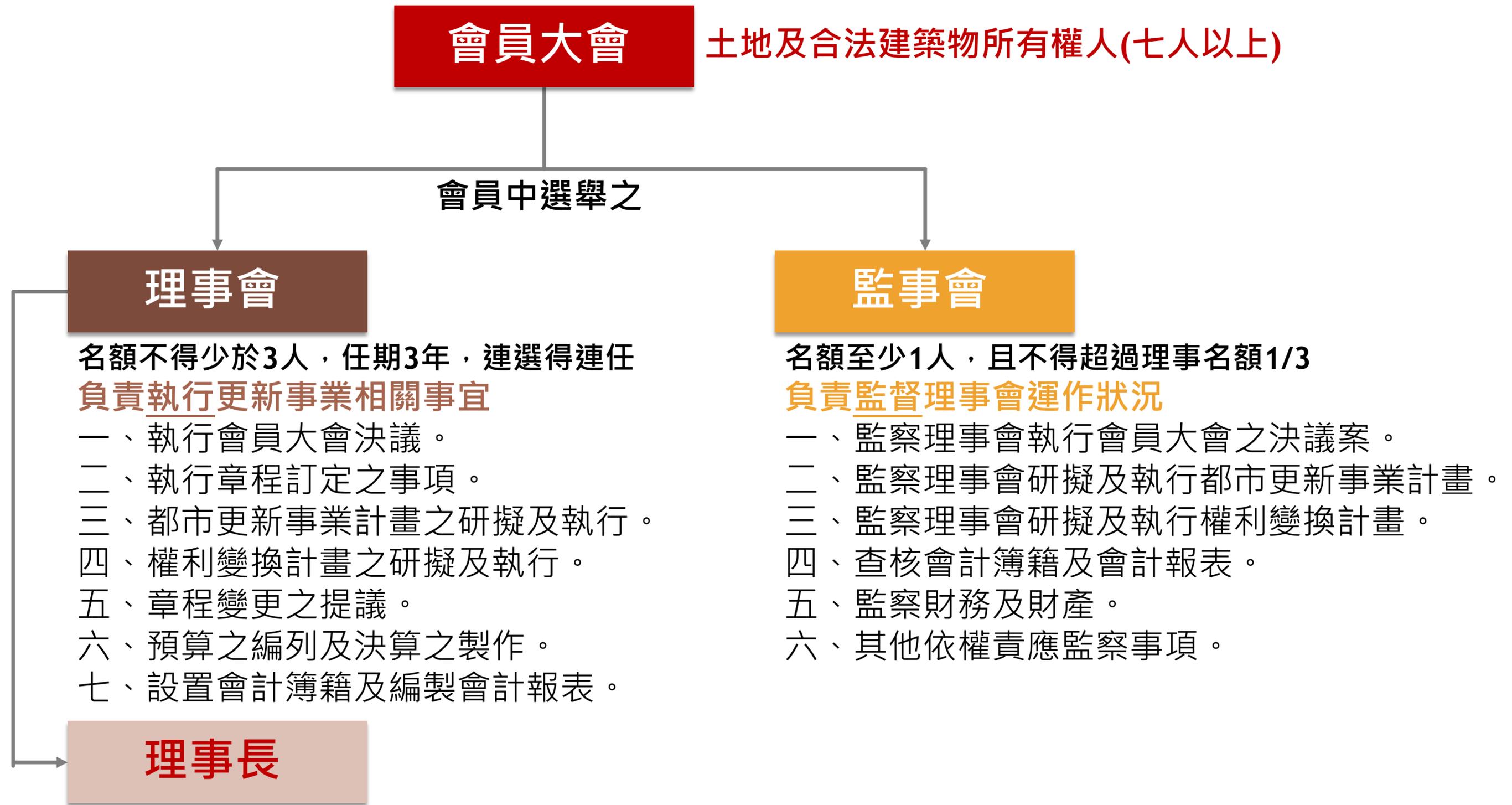
### 都市更新事業機構

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

# 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

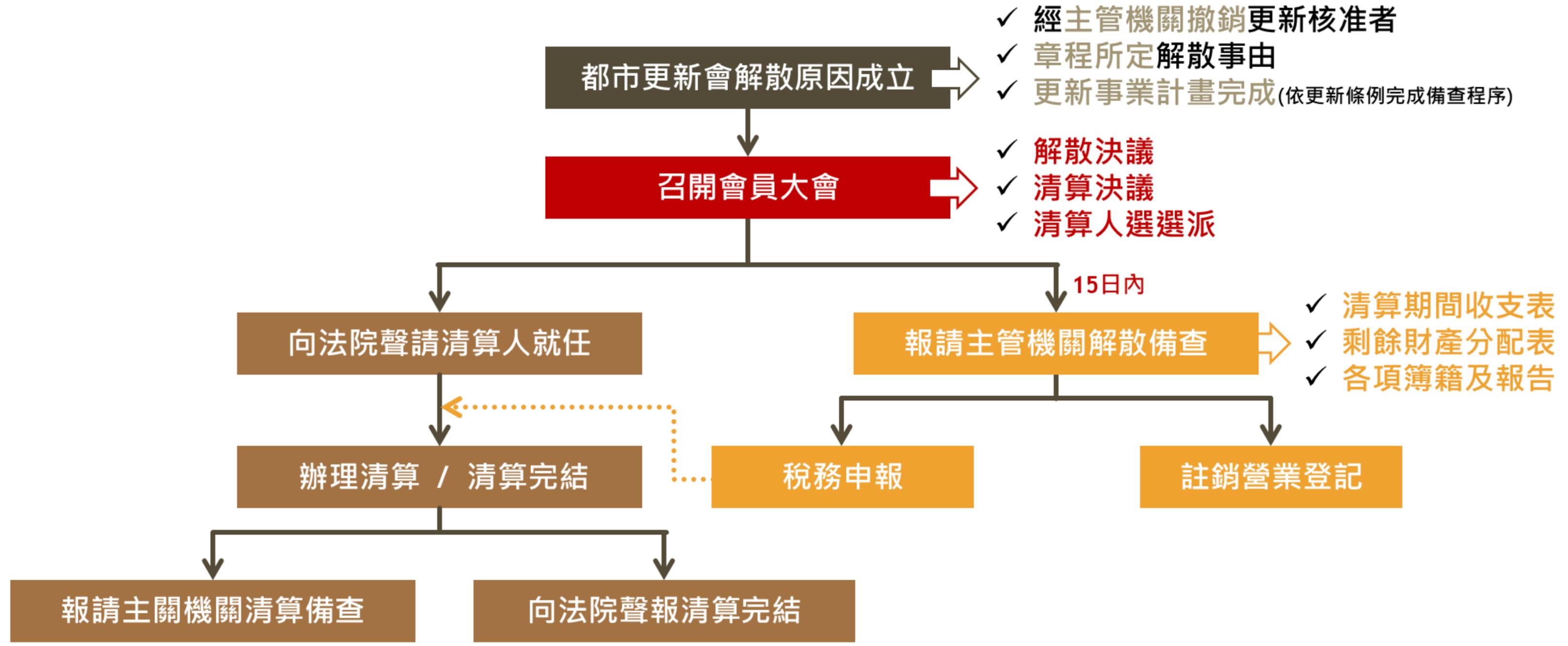


### 申請更新會立案

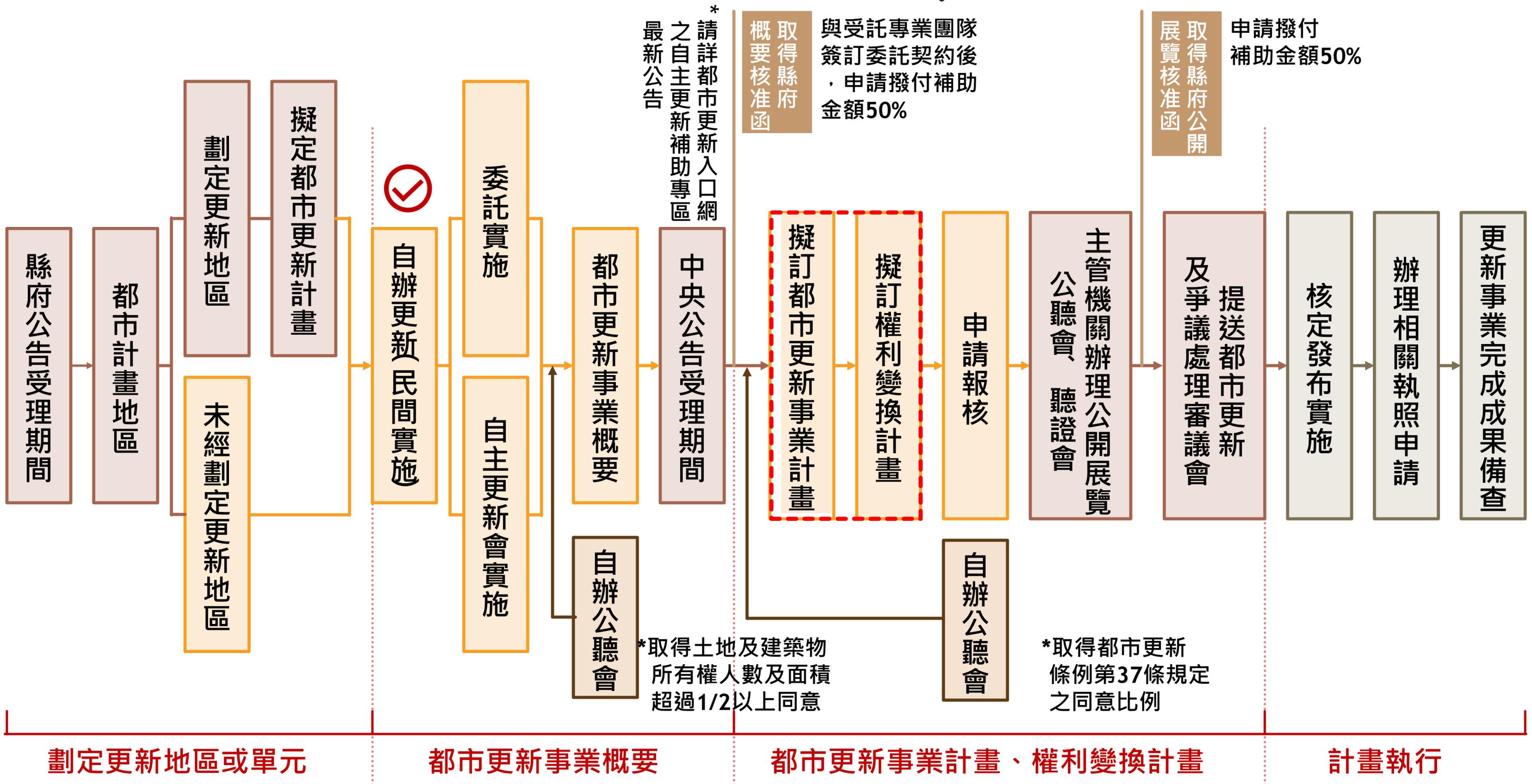
- ✓ 立案申請書
- ✓ 土地及建物清冊
- ✓ 更新會章程
- ✓ 會員及理事、監事名冊
- ✓ 圖記印模
- ✓ 成立大會會議紀錄
- ✓ 產權異動者應檢附異動索引

	項目	重點說明
主要來源	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 都市更新會會費</li> </ul>	<p><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 )</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 都市更新事業費</li> </ul>	<p><b>依每位會員負擔比例出資</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 權利變換：更新前權利價值比例</li> <li>✓ 協議合建或其他：自行約定</li> </ul>
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>	

# 都市更新會【解散及清算作業流程】



# 都市更新重建作業辦理流程



# 都市更新重建規劃費用補助基準表

範圍土地筆數	土地所有權人數(人)	面積(m <sup>2</sup> )
29	53	1,003

補助項目 (補助上限)	人數級距	補助額度	本案初估補助金額
擬訂都市更新事業計畫 (補助額度上限為500萬元)	 50人以下	150萬元以下	
	 超過50人，100人以下	人數超過50人，每增加  1人，再加計1.5萬元	$150 + 3 * 1.5 = 154$ (萬元)
	 超過100人	人數超過100人，每增加  1人，再加計1萬元	
擬訂權利變換計畫 (補助額度上限為300萬元)	 50人以下	100萬元以下	
	 超過50人，100人以下	人數超過50人，每增加  1人，再加計1萬元	$100 + 3 * 1 = 103$ (萬元)
	 超過100人	人數超過100人，每增加  1人，再加計0.5萬元	

參考資料來源:內政部112年至115年中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知

備註:所有權人係指土地及合法建築物所有權人



**簡報結束。敬請賜教**

# 長安街災後都市更新重建規模初步評估

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%， <b>基地開挖率不得超過90%</b> 。
1	基地面積(m <sup>2</sup> )	1,003	
2	法定建蔽率(%)及面積(m <sup>2</sup> )	80/802.4	
3	基準容積率(%)及樓地板面積(m <sup>2</sup> )	280/2,407.2	
4	都市更新容積獎勵(%)	36	預計含：結構安全性能未達等級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%。
5	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。
6	允建容積率(%) / 允建樓地板面積(m <sup>2</sup> )	420/4,212.6	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。
7	實設建蔽率(%) / 實設建築面積(m <sup>2</sup> )	60/601.8	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。
8	法定空地面積(m <sup>2</sup> ) / 實設空地面積(m <sup>2</sup> )	200.6/401.2	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。
9	基準建蔽率(%) / 實設總樓地板面積(m <sup>2</sup> )	80/6,389.11	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。
10	工程造價(成本)	37,695萬元	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)
11	停車數量檢討(位)	40	每坪以19.5萬元成本估算(或5.9萬元/m <sup>2</sup> )。
			1.停車位估算方式：每一車位40m <sup>2</sup> 為免計基準估算。(以40m <sup>2</sup> /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。