



美好彰化。希望城市

彰化縣都市更新及危老重建發展及政策走向

彰化縣政府建設處
更新發展科 科長:江家億

簡報大綱

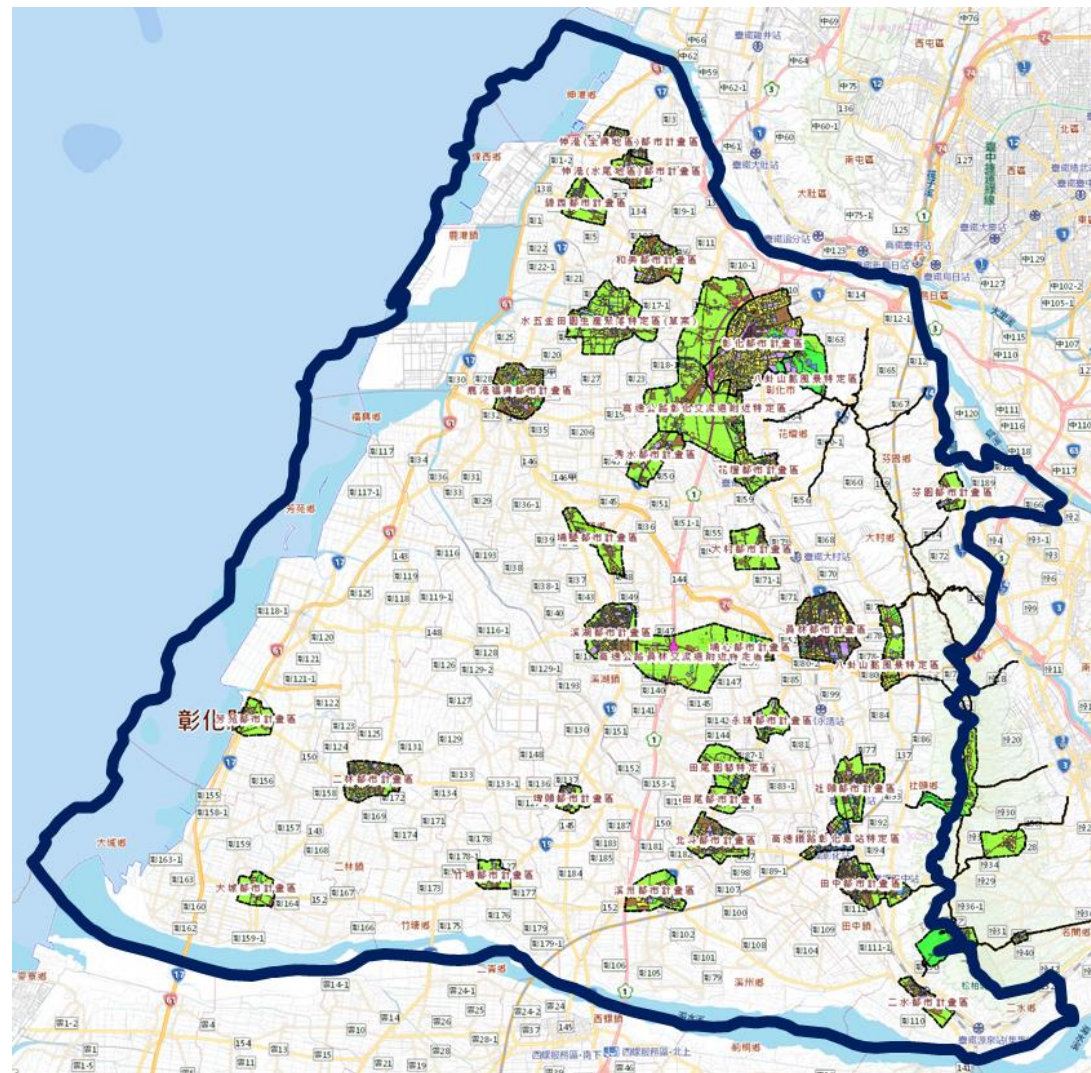
➤邁入都市更新與危老重建新紀元

- 限貸令發威，都更與危老重建開綠燈
- 國土計畫實施後，將加速都市化腳步
- 舊城老屋結構防災堪慮，亟待改建
- 高房價推高都市更新可行性

➤彰化縣整體都市更新策略

- 彰化都市更新法令建立
- 公辦都更
- 自辦都更

➤彰化縣危老重建發展概況



邁入都市更新與危老重建新紀元

限貸令發威，都更與危老重建開綠燈

中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定修正規定

113年9月19日發布
113年9月20日生效

八.金融機構承作不動產抵押貸款，其屬依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例或其他配合政府相關政策之重建案件，不適用本規定。

央行第七波房選擇性信用管制

項目		貸款條件	
		修正前	修正後
公司法人購置住宅貸款		4成，無寬限期	3成，無寬限期
自然人	購置高價住宅貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
	名下有房屋者第1戶購屋貸款	無	無寬限期
	第2戶購屋貸款	特定地區*，6成，無寬限期	全國一體適用，5成，無寬限期
	第3戶以上購屋貸款	4成，無寬限期	3成，無寬限期
餘屋貸款		4成	3成
購地貸款		• 5成，保留1成動工款 • 檢附具體興建計畫，並切結於一定期間內動工興建	
工業區閒置土地抵押貸款		4成，和於以下條件之一者除外： • 抵押土地已動工興建開發 • 借款人檢附抵押土地具體興建開發計畫，並切結於1年內動工興建開發	

資料來源：中央銀行新聞稿、591房屋交易網整理
備註：*包括臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市、新竹縣及新竹市。
591 即時新聞

邁入都市更新與危老重建新紀元

限貸令發威，都更與危老重建開綠燈

房地合一稅2.0 有獎勵

- 各類所得扣繳率標準第8條第6項：
 - 因提供土地、合法建築物、他項權利或資金，依都市更新條例參與都市更新，或依都市危險及老舊建築物加速重建條例參與重建，於興建房屋完成後取得之房屋及其坐落基地第一次移轉且其持有期間在五年以下者，為**百分之二十**。

房地合一稅2.0

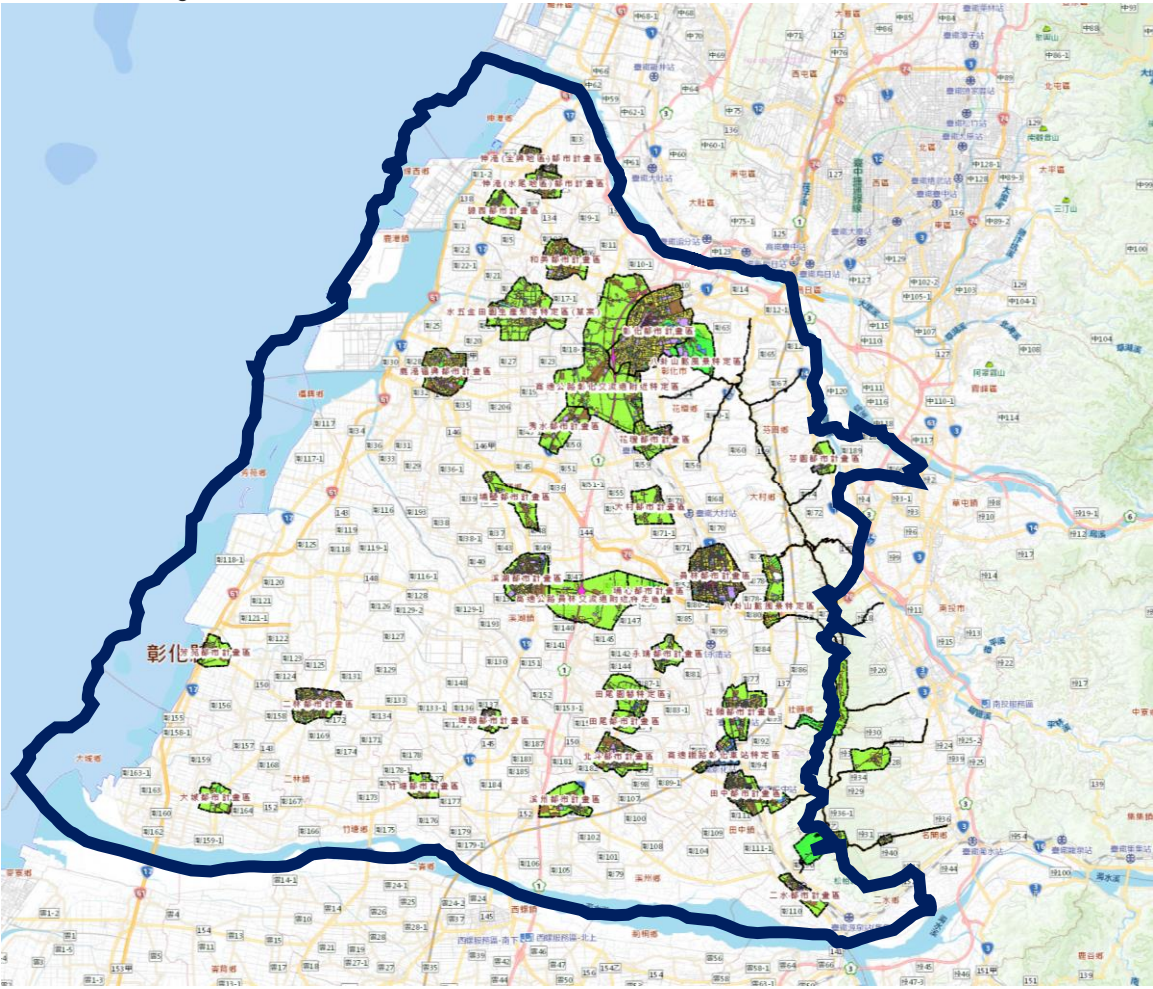
項目	說明																
短期 套 利 者 課 重 稅	延長個人短期炒作不動產適用高稅率的持有期間																
	<table><tr><th>個人</th><th>持有期間 適用稅率</th><th>修法前</th><th>修法後</th></tr><tr><td rowspan="4">境內 居住者</td><td>45%</td><td rowspan="4">1年以內 超過1年未逾2年 超過2年未逾10年 超過10年</td><td rowspan="4">2年以內 超過2年未逾5年 超過5年未逾10年 超過10年</td></tr><tr><td>35%</td></tr><tr><td>20%</td></tr><tr><td>15%</td></tr><tr><td rowspan="2">非境內 居住者</td><td>45%</td><td rowspan="2">1年以內 超過1年</td><td rowspan="2">2年以內 超過2年</td></tr><tr><td>35%</td></tr></table>	個人	持有期間 適用稅率	修法前	修法後	境內 居住者	45%	1年以內 超過1年未逾2年 超過2年未逾10年 超過10年	2年以內 超過2年未逾5年 超過5年未逾10年 超過10年	35%	20%	15%	非境內 居住者	45%	1年以內 超過1年	2年以內 超過2年	35%
	個人	持有期間 適用稅率	修法前	修法後													
	境內 居住者	45%	1年以內 超過1年未逾2年 超過2年未逾10年 超過10年	2年以內 超過2年未逾5年 超過5年未逾10年 超過10年													
35%																	
20%																	
15%																	
非境內 居住者	45%	1年以內 超過1年	2年以內 超過2年														
	35%																
法人比照 個人課稅	營利事業依持有期間按差別稅率分開計稅(45%、35%)，防止個人藉設立營利事業短期交易來避稅																
擴大房地合一 的課稅範圍	增列兩項課稅標的，防止透過移轉型態來避稅 1.交易預售屋及其坐落基地 2.交易持股(或出資額)過半數營利事業的股份(或出資額)，且該營利事業股權(或出資額)價值50%以上是由我國境內房地構成																
土地漲價 總數額增設 減除上限	防止利用土增稅與所得稅稅率差異來避稅																
五種交易 不受影響	1.維持稅率20% -個人及營利事業非自願因素(如調職、房地遭強制執行)交易 -個人及營利事業以自有土地與建商合建分回房地交易 - <u>個人及營利事業參與都更或危老重建取得房地後第一次移轉</u> -營利事業興建房屋完成後第一次移轉 2.維持稅率10% -自住房地持有並設籍滿6年(課稅所得400萬元以下免稅)																
適用日期	(110)年7月1日起開始適用： 110年7月1日起交易出售105年1月1日以後取得的房地，就要適用房地合一稅2.0的規定。																

邁入都市更新與危老重建新紀元

國土計畫實施後，將加速都市化腳步

都市計畫區人口分布

年度	彰化縣 總人口數	都市計畫區 現況人口數	現況人口數位於 都市計畫區比例
107	127.7萬人	60.0萬人	46.97%
108	127.2萬人	59.9萬人	47.08%
109	126.6萬人	60.1萬人	47.48%
110	125.5萬人	59.7萬人	47.62%
111	124.5萬人	59.6萬人	47.90%
112	123.9萬人	59.8萬人	48.27%



行政區	面積 (km ²)	都市計畫區人口數(人)		都市計畫區人口密度 (人/平方公里)	
		計畫人口數	現況人口數	計畫人口數密度	現況人口數 密度
彰化縣(全)	133.57	885,150	598,138	6,626.86	4,477.94

邁入都市更新與危老重建新紀元 舊城老屋結構防災堪慮，亟待改建

0403

花蓮地震災害

113年4月3日上午7時58分
規模：芮氏規模7.2 震央：花蓮縣秀峰鄉
多棟房屋倒塌或半倒，許多道路、橋梁、維生管線、學校等基礎設施受到不同程度的損毀

統帥飯店
(yahoc新聞)

北濱街
(TVBS新聞網)

天王星大樓
(Etoday新聞雲)

富凱飯店
(yahoc新聞)

0206

高雄美濃
花蓮地震災害

美濃0206地震災害 105年2月6日凌晨3時57分
規模：芮氏規模6.6 震央：台南美濃
維冠金龍大樓倒塌造成115人罹難

雲門翠堤
(中央社)

統帥飯店
(蘋果日報)

歸仁幸福大樓

京城銀行

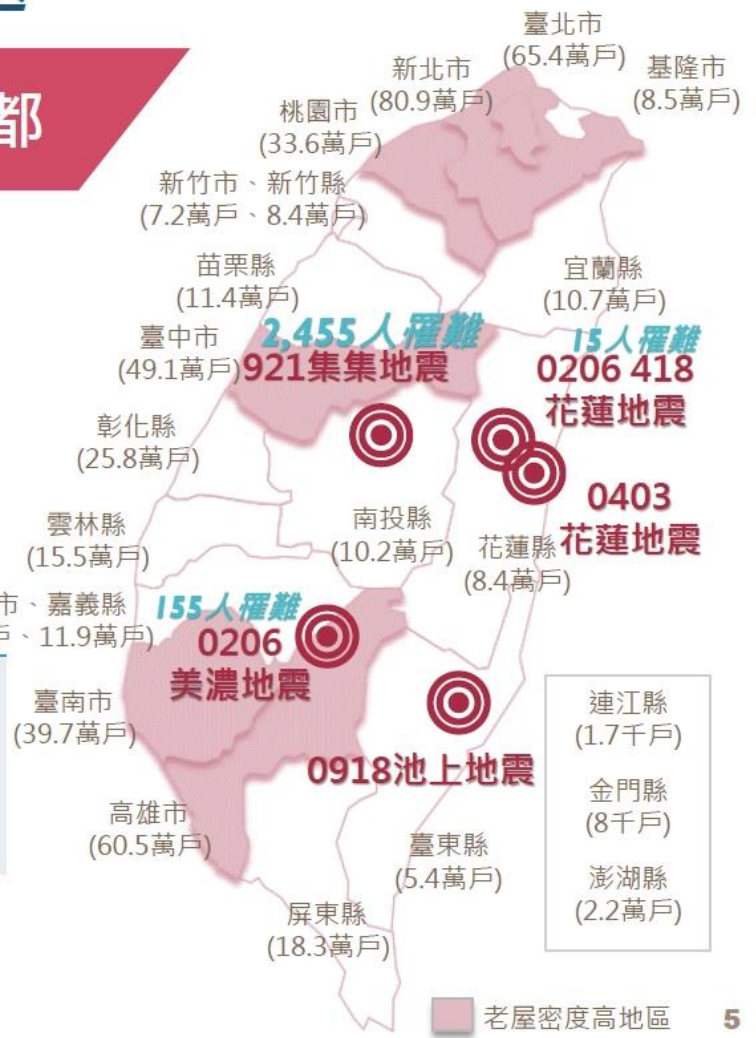
維冠金龍大樓(中時電子報)

花蓮0206地震災害 107年2月6日晚上23:50
規模：芮氏規模6 震央：花蓮近海
雲門翠堤大樓嚴重傾斜造成15人罹難

我國都市發展面臨課題

全國68%老舊房屋在六都

過去二十年	1999年	921集集大地震
	2016年	0206高雄美濃地震
	2018年	0206花蓮地震
	2019年	0918台東地震
未來十年	2024年	全國住宅922萬戶
	第一季	30年老屋483萬戶
	10年後	30年老屋698萬戶



邁入都市更新與危老重建新紀元

高房價推高都市更新參與度

- ✓ 高房價、高地價，提高地主分回比率，進而推高參與意願。
- ✓ 高房價造就小宅化趨勢，參與都更地主有機會分回房地，而非領現金補償，獲利有望提高，增加參與意願。
- ✓ 電商興起，產業型態改變，店面已非萬靈丹，高房價以致資金回報率低，參與都更地主紛紛轉向希望配回房地。

新成屋 房價	每坪成本 (包含營建,設計,整合,行政, 租金補貼,稅捐,代銷,利潤)	地主 分回比例
30萬	14.6萬 ~ 16.7萬	34% ~ 43%
40萬	15.4萬 ~ 17.7萬	47% ~ 54%
50萬	16.9萬 ~ 19.4萬	53% ~ 59%
60萬	18.7萬 ~ 21.5萬	57% ~ 62%
70萬	20.0萬 ~ 23.0萬	60% ~ 65%
80萬	20.8萬 ~ 23.9萬	63% ~ 68%
90萬	21.5萬 ~ 24.7萬	66% ~ 70%
100萬	22.1萬 ~ 25.4萬	68% ~ 72%
110萬	22.6萬 ~ 26.0萬	70% ~ 74%
120萬	23.1萬 ~ 26.6萬	72% ~ 76%
130萬	23.6萬 ~ 27.2萬	73% ~ 77%

【註】本表111年統計，近年來建築成本提高相當多，分回比率有所落差，係說明房價與分回比率成正比

彰化縣都市更新架構策略

自主更新

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
- 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

危老重建

公辦都更

➡ 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

➡ 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

➡ 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

➡ 整合公有 閒置土地

政府主導 都市更新

➡ 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

都更專辦

四大核心



容積獎勵

明確容積獎勵

- 提高民眾意願及選擇機會，鼓勵民眾積極參與更新，避免零星發展。

刻正辦理「彰化縣都市更新建築容積獎勵辦法草案」。

公平估價

公開公正公平

- 建立估價師名單，透過公平公平方式增加實施者及所有權人的信任。

101.10公告「彰化縣都市更新權利變換專業估價者建議名單」，112.06更正上網。

配套程序

訂定作業程序

- 訂定都市更新推動小組設置要點(113.3.10)
- 研擬自主更新審查程序

都更子法修訂進度說明

都市更新條例								
108年修法後授權地方主管機關配合訂定事項								
更新地區劃定	更新單元劃定	建築容積獎勵	政府主導更新	政府執行代拆	專業估價遴選	賦稅減免	住宅弱勢協助	其他配套
第10條 第3項	第23條	第65條 第5項	第46條 第4項	第57條 第6、7項	第50條 第4項	第67條 第1項	第84條 第2項	第22條第1項 第15條第1項 第15條第2項
以利地方政府連結都市計畫，並作為實施者於非都市更新地區評估劃定更新地區/單元範圍的依據，便於衡量產生效益。	因地制宜需求用以解決過去容積獎勵審議不確定性問題。	增訂最小分配面積單元基準之特殊情況時予以彈性放寬	辦理協調及拆除或遷移土地改良物，以利執行後續作業	公開名單，藉以減少民眾對權利價值查估機制的疑慮。	由地方提供減免機制，鼓勵自提更新。	由地方提供弱勢戶相關協助措施，以利推動都市更新。	精進爭議公平處理，增加誘因，增加意願。	
	現行法規未符合母法規範，建議廢止新訂	現行法規未優於母法規範，建議廢止新訂						
已發布	已發布	經府內審核通過，待行政程序逐一辦理			已發布	前述法令公告後再行辦理		
112年11月22日發布彰化縣政府受理提議劃定更新地區作業原則	113年4月8日發布彰化縣都市更新單元劃定基準	•國土署113年9月24日提供修正意見 •訂於113年11月4日召開法規工作會議			111年10月27日發布。112年6月19日進行更正。			

預計12月底公告【彰化縣都市更新建築容積獎勵辦法】及【彰化縣都市更新權利變換計畫提列共同負擔項目及金額基準】

都更子法修訂相關內容說明

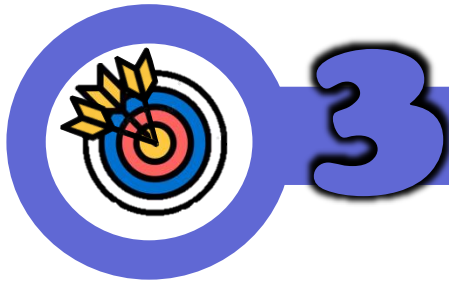
➤彰化縣都市更新單元劃定基準(113.04.08)

■第八點

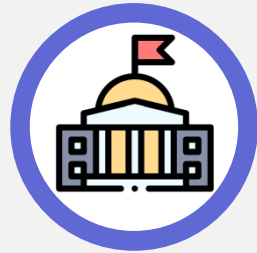
更新單元內之合法建築物**全部以整建或維護方式處理者**，得不受第五點至第七點規定之限制。但位於未經劃定應實施更新之地區，更新單元內整建或維護區段建築物及地區環境狀況應符合附表二所列評估指標（至少一項），並應檢附建築師、相關專業技師或機構之鑑定證明。

附表二 整建或維護區段建築物及地區環境評估指標

指標	內容
一	更新單元內四或五層樓合法建築物無昇降設備。
二	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有外牆剝落之情形。
三	更新單元內合法建築物屋齡達十五年以上且有頂樓加蓋、陽台加蓋、設置鐵窗、於防火間隔或防火巷搭建構造物之情形。
四	更新單元內合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理結構修復補強。
五	位屬或鄰接內政部及本縣核定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築物及推動保存之歷史街區。



公辦都更



視為**標竿性推動範本**
引導地區開發定位以
及都市發展方向，並
帶動周邊私有地更新



TOD都更



交通重要節點地區優
先系統規劃，打造彰
化縣永續發展與公共
利益的都市發展原則

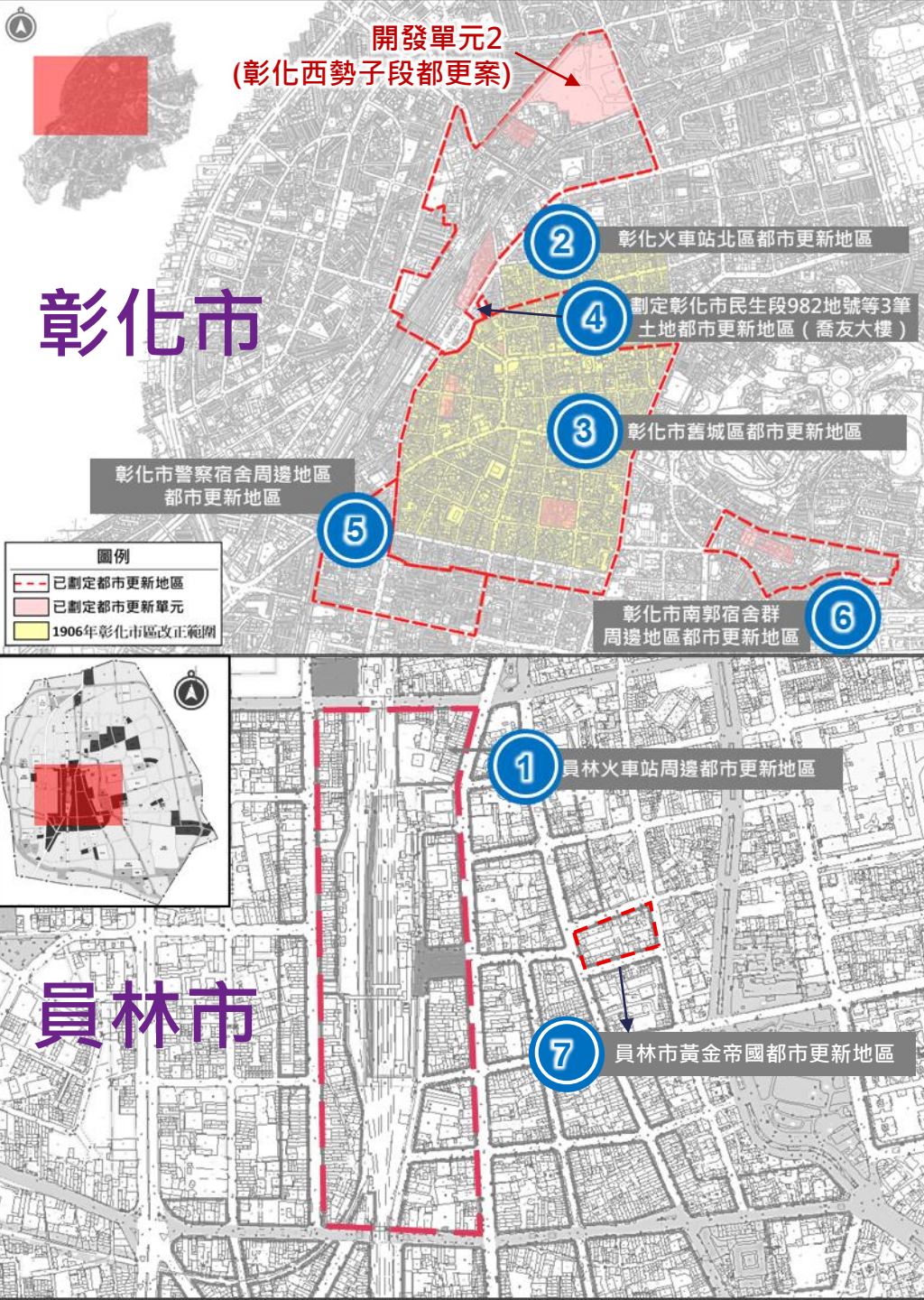


自主都更



應拆除或限期補強之
危險建物、經耐震評
估未達最低等級，儘
速更新**避免危害公安**





已公告更新地區

① 員林火車站周邊都市更新地區

- 公告日期：100.05.19
- 更新範圍：東起中山路、西至新生路、北臨靜修路、南迄員鹿路、民生路
- 法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款及第2項、都市更新條例第8條

② 彰化火車站北區都市更新地區

開發單元2現已有實施者辦理都市更新事業計畫等相關作業程序中

- 公告日期：101.03.30
- 法令依據：都市計畫法第21條及都市計畫法第27條第1項第4款

③ 彰化市舊城區都市更新地區

- 公告日期：103.08.18
- 更新範圍：北以中正路接民生路及光復路為界，東以中山路為界，南以華山路南側計畫道路與公兒27用地南界為界，西以中正路為界。
- 法令依據：都市計畫法第21、27、28條

④ 彰化縣彰化市民生段982地號等3筆土地都市更新地區 (即喬友大樓都市更新案)

- 公告日期：110.12.27
- 更新範圍：位於博愛路、正興街、中正路、中正路四八四巷所圍街廓
- 目前進度：110年12月20日公告大樓座落土地為迅行劃定都市更新地區，111年4月18日核准籌組更新會。

⑤ 彰化市警察宿舍周邊地區都市更新地區

- 公告日期：112.07.25
- 法令依據：都市更新條例第5、6、9條，都市計畫法第23條

⑥ 彰化市南郭宿舍群周邊都市更新地區

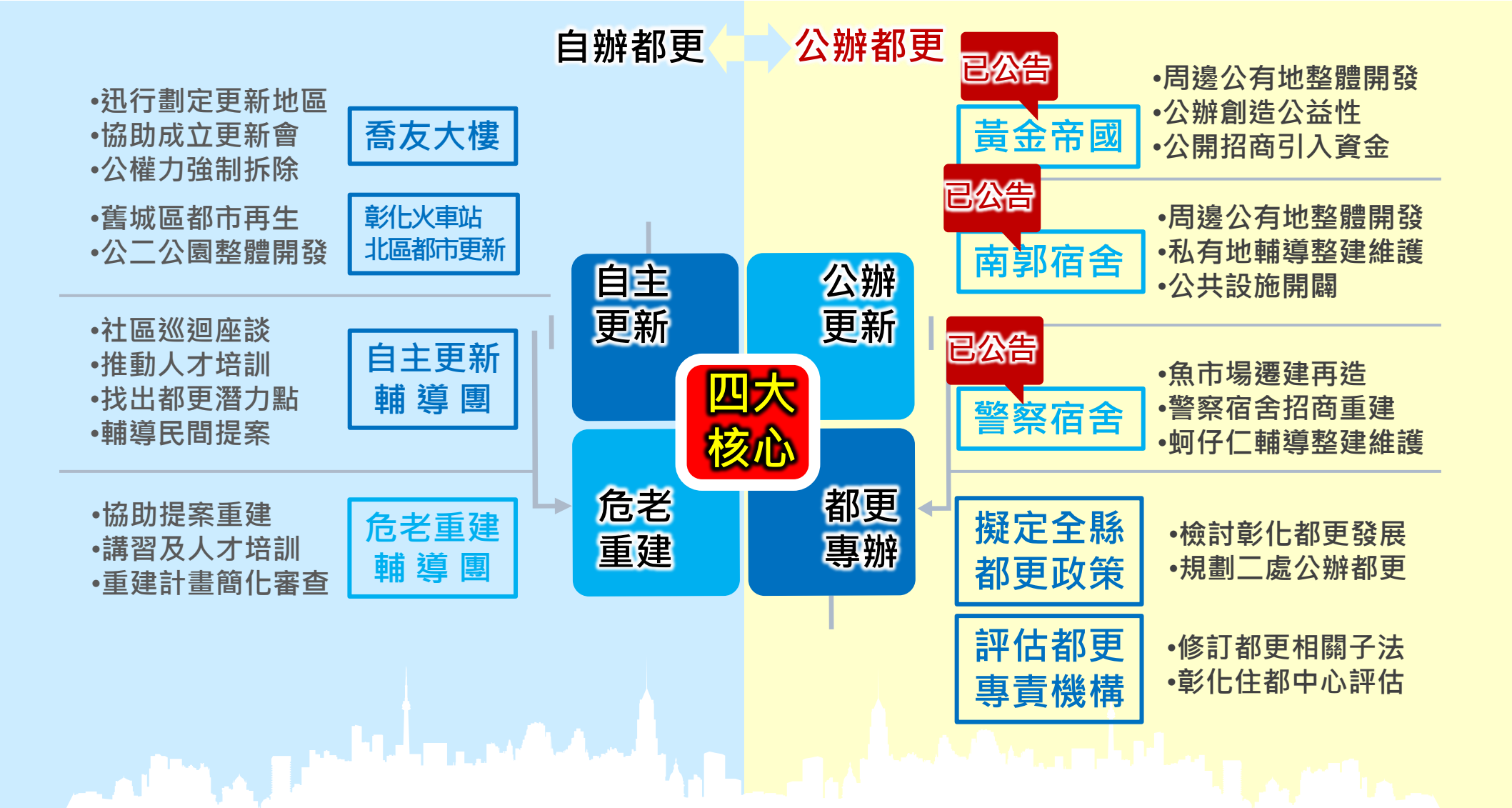
- 公告日期：112.12.07
- 法令依據：都市更新條例第5、6、9條，都市計畫法第19條

⑦ 員林市舊市街（博愛商圈）都市更新地區 (即黃金帝國大樓都市更新案)

- 審竣日期：113.10.17
- 法令依據：都市更新條例第6條，都市計畫法第23條



彰化縣都市更新推動架構





更新地區及更新單元範圍

警察宿舍周邊地區都市更新地區

位置 以鐵路、中華路、民族路、曉陽路及舊城區都市更新範圍為界

面積 約13.13公頃

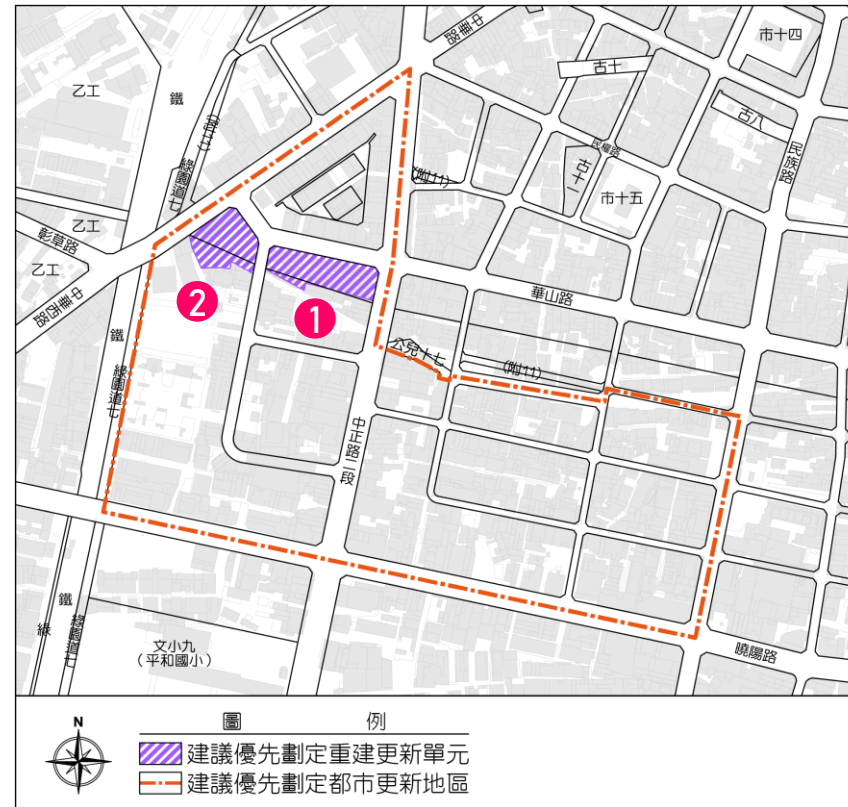
- 理由**
- 多屬5層樓以下且屋齡30年以上建築
 - 部分建築物排列不良或道路彎曲狹小
 - 鄰近重大建設具發展契機

① 華山路警察宿舍都市更新單元

位置 中正路二段與華山路交會處土地警察宿舍公有土地，考量範圍完整性納入部分私有土地

面積 約0.27公頃

- 理由**
- 以公有土地為主，權利整合較容易
 - 現況低度利用，建物老舊窳陋
 - 位於中正路旁，區位條件良好



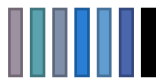
112.5.26 第272次
縣都委會審議通過

② 彰化魚市場都市更新單元

位置 中華路與華山路交會處市十用地及周邊公有地

面積 約0.23公頃

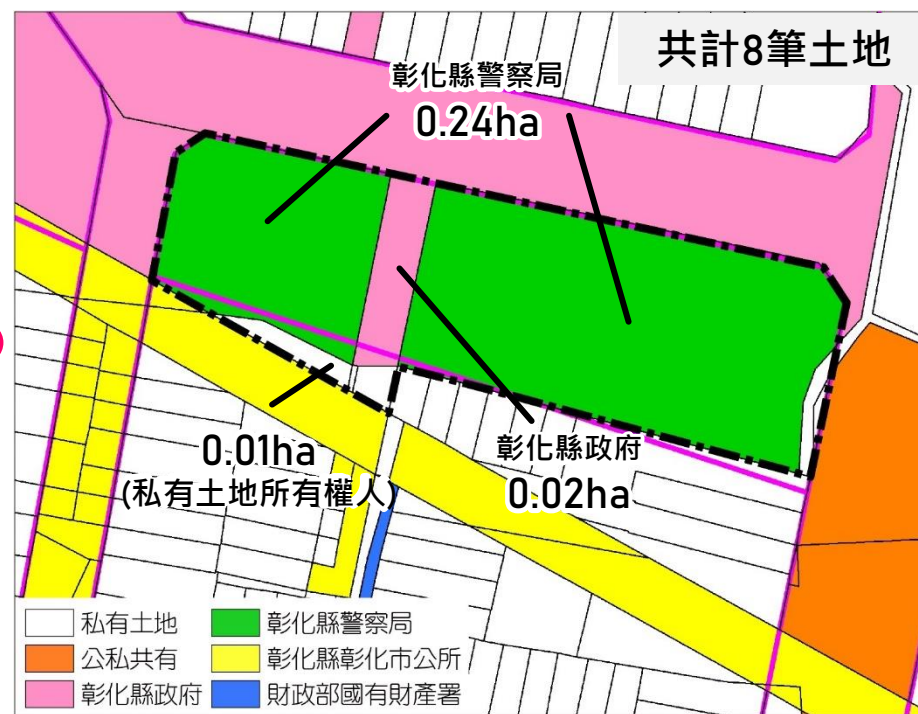
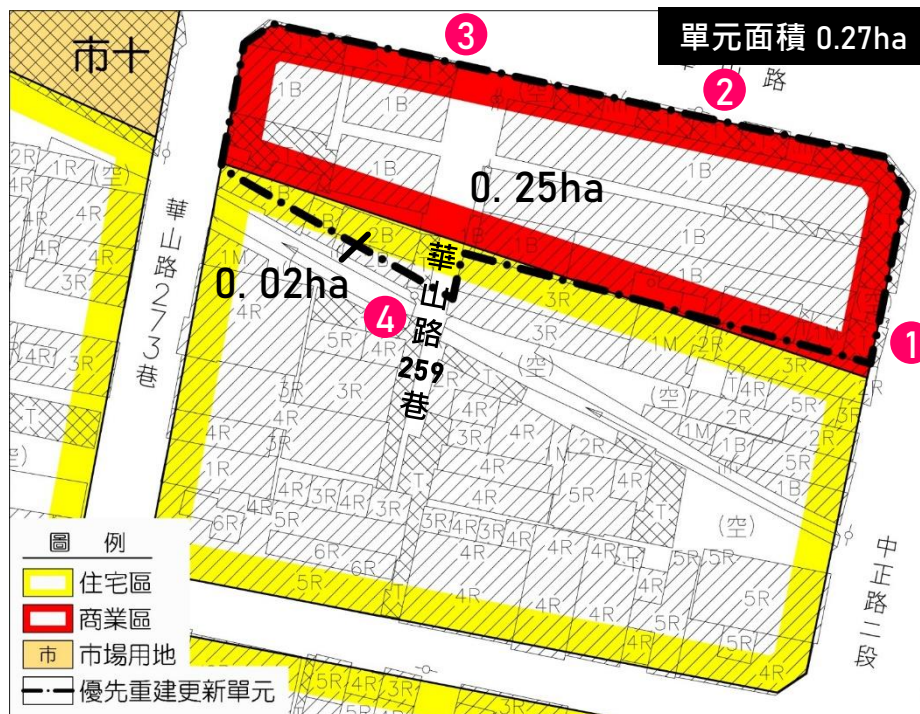
- 理由**
- 100%公有土地，權利整合較容易
 - 彰化交流道特定區計畫已規劃魚市場遷建之用地
 - 鐵路高架化後區位條件將大幅改善



華山路警察宿舍更新單元 - 範圍及現況

現況為警察宿舍使用，建築物多為1樓磚造平房，部分因過於老舊已拆除。

目前**僅有5戶居住使用**，南側住宅區建築物仍須藉由華山路259巷進出通行。



中正路旁私有地臨時建築



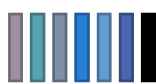
華山路警察宿舍



華山路259巷宿舍已拆除

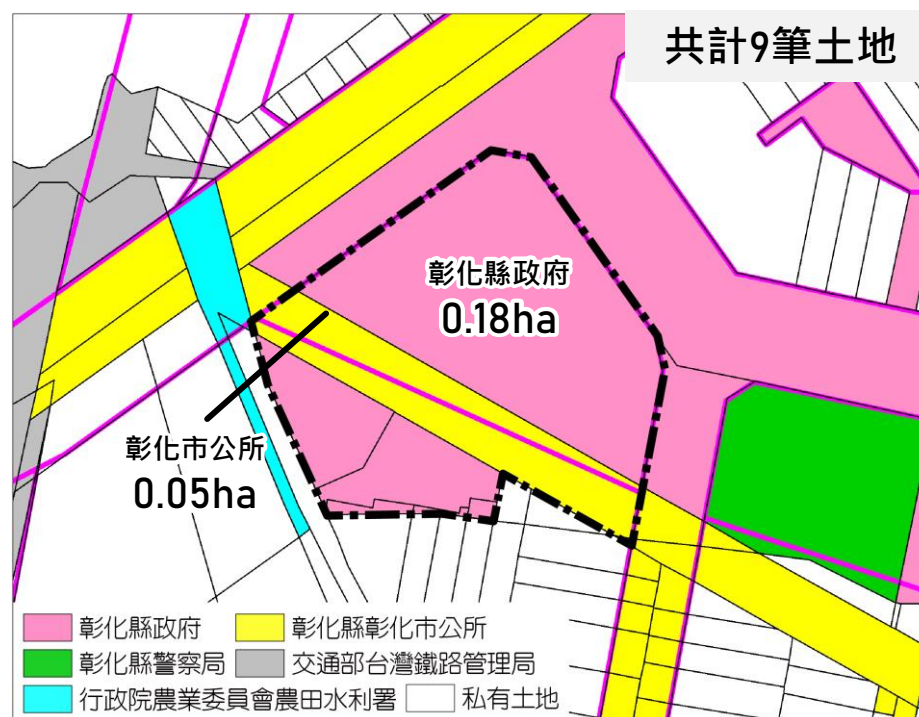


華山路259巷私有建物



彰化魚市場重建單元 - 範圍及現況

市場用地現況作為**魚市場使用**，供漁貨交易、漁貨運銷車輛停車空間、倉儲等空間使用。



魚市場建物



魚貨裝卸空間



停車場出入空間



倉儲設備

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、辦公室或宿舍。

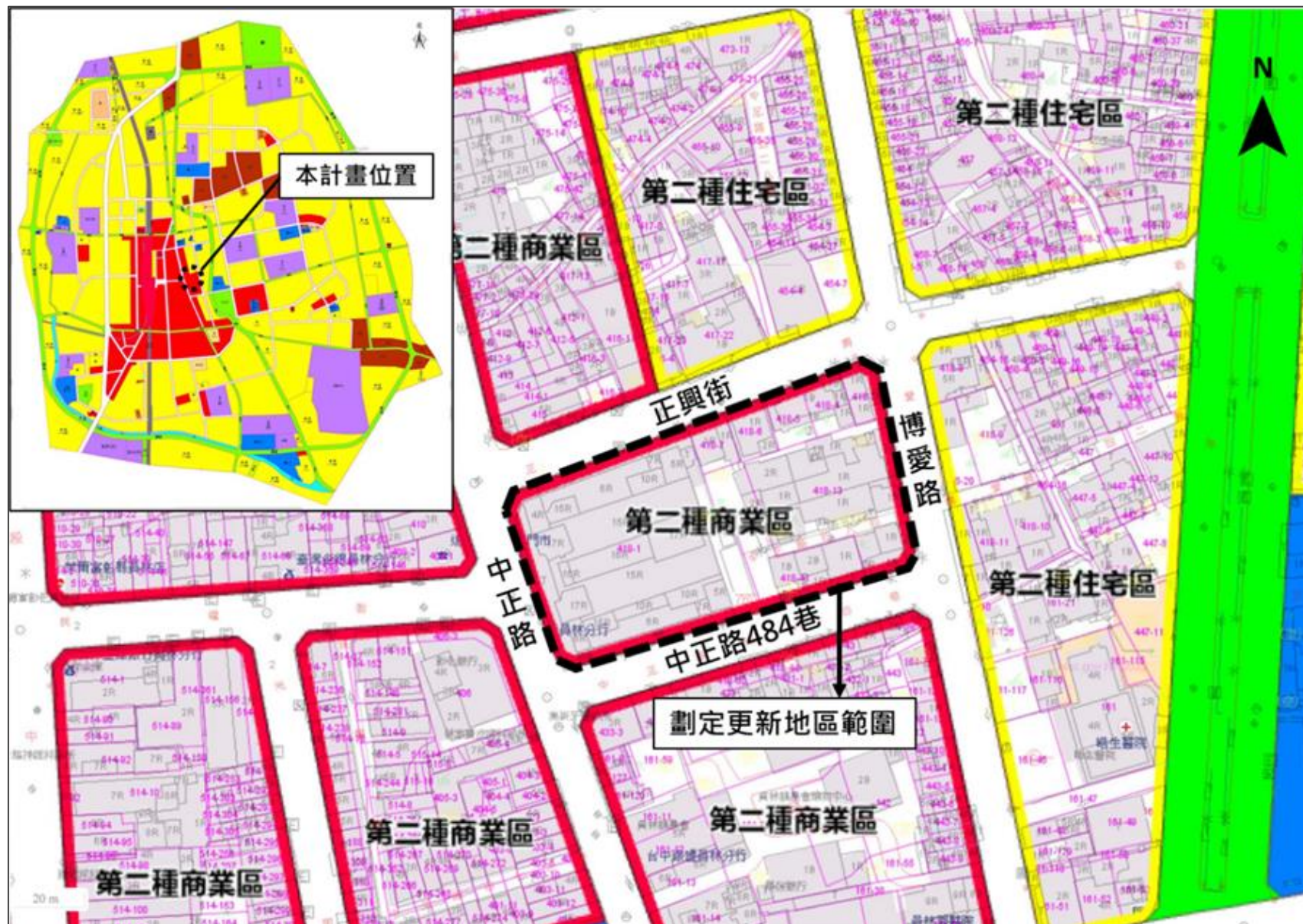
警察宿舍：
提供高品質住宅及商業設施，留設街角廣場
規劃公立托育中心等複合式公共服務空間。



計畫概述

➡ 本案依「劃定彰化縣員林市舊市街(博愛商圈)更新地區及訂定都市更新計畫案」，優先劃定黃金帝國及周邊土地為都市更新地區為目的。

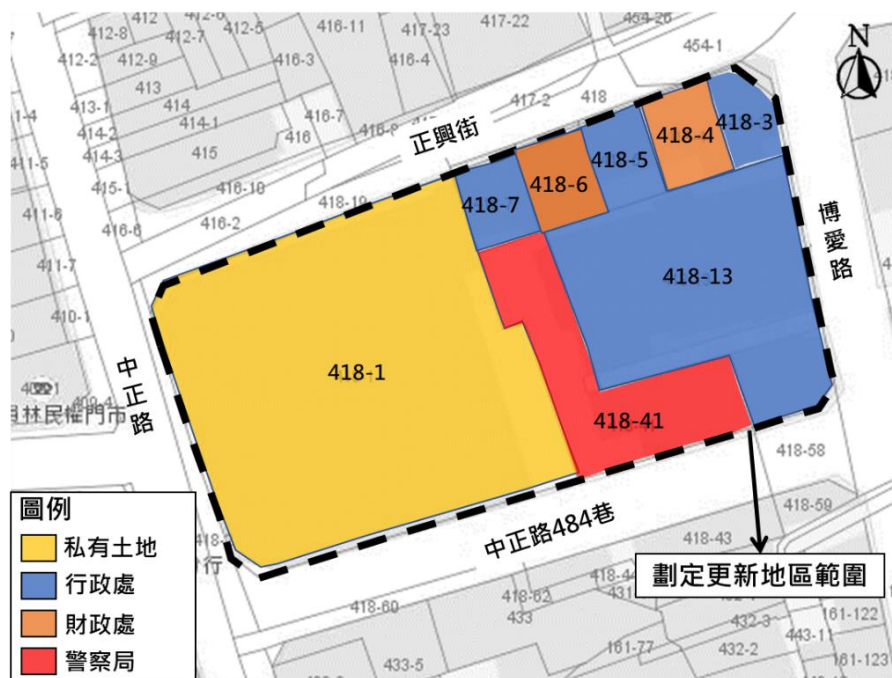
➡ 113.10.17
公告劃定為都市更新地區。



公辦都市更新 基地現況

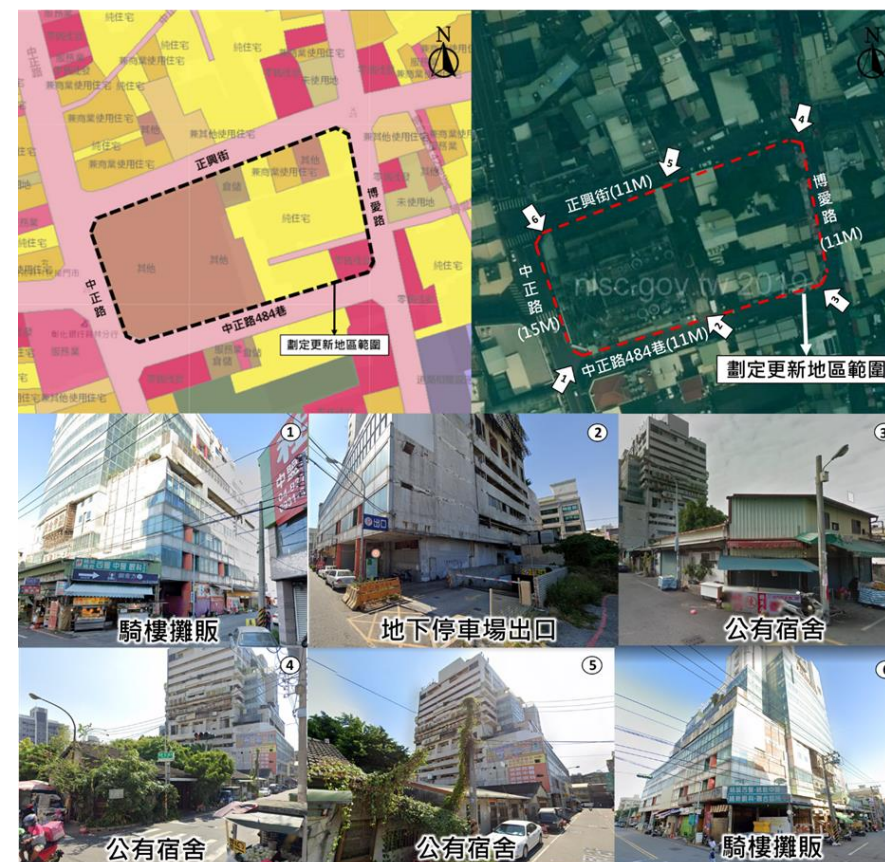
土地權屬

- ➡ 本案範圍內土地面積合計 **5,059平方公尺**。
- ➡ **418-1地號為私有土地**，面積2,605平方公尺，佔總面積51.5%，土地所有權人共280位。
- ➡ 其餘7筆土地為**公有土地**，面積2,454平方公尺，佔總面積48.5%，**為彰化縣政府所有**，**管理機關分別為行政處、財政處及警察局**。



使用現況

- ➡ 黃金帝國商業大樓現況以一樓騎樓為攤販、二樓以上為閒置、地下一樓為停車場使用。
- ➡ 公有宿舍群為住宅使用。



公辦都市更新

員林市舊市街（博愛商圈）都市更新先期規劃暨招商（即黃金帝國）

111年5月26日第265次都委會審竣「劃定員林市舊市街博愛商圈都市更新地區暨訂定都市更新計畫案」



彰化縣政府分回：
低樓層商業空間、公益設施、B1F
地下停車場空間。

私有地主及實施者分回：
住宅及B1F以下地下停車場空間。



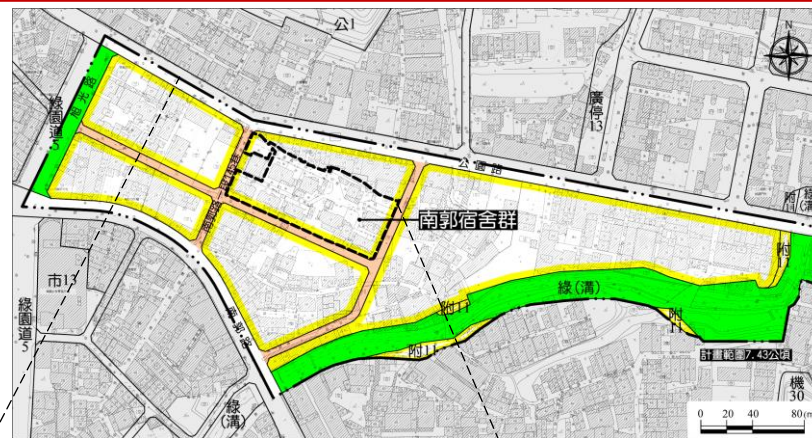
- 規劃導入鄰里性商業空間維持原有商業區之使用強度
- 引進員林派出所提高社區安全性
- 提升舊市區商業與居住品質增加綠化和公共休閒空間





劃定都市更新地區與優先都市更新單元

1. 劃設都市更新地區：7.43公頃



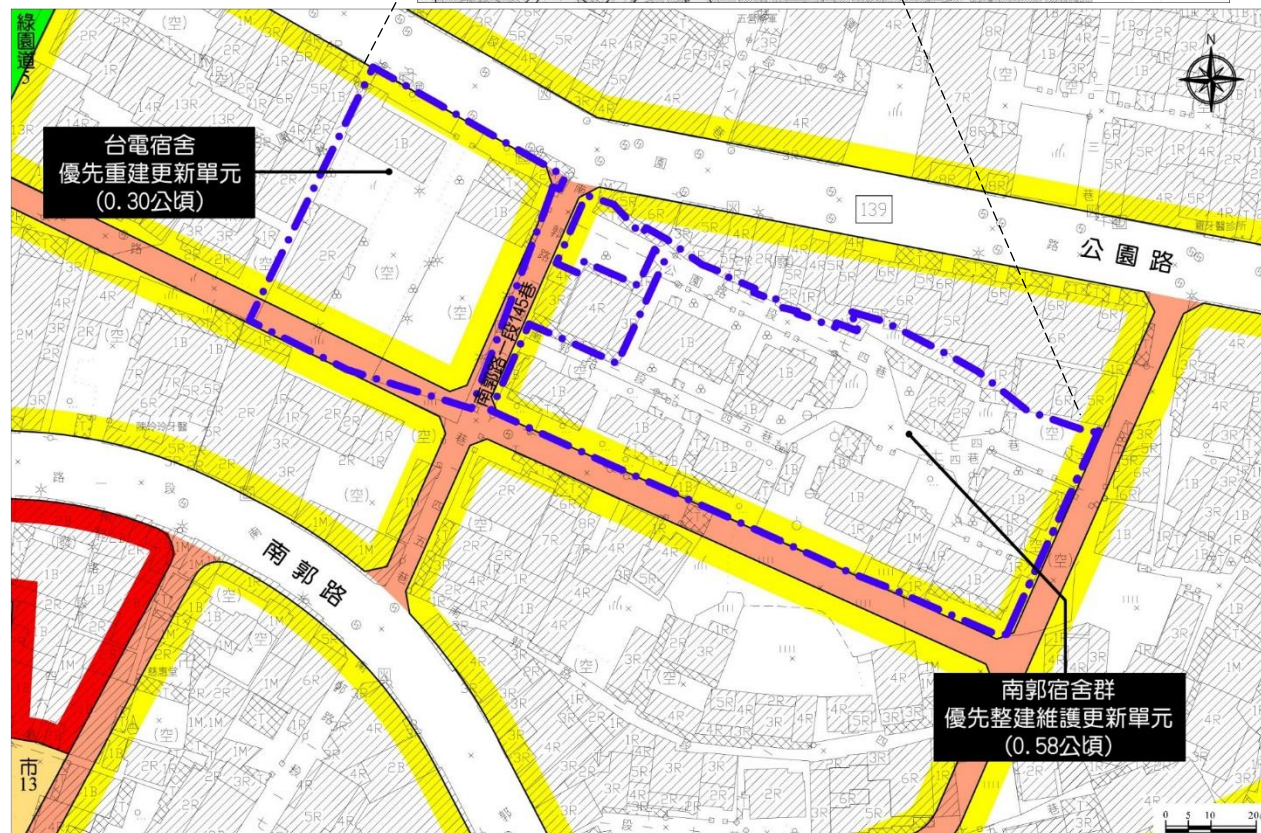
2. 政府主導更新劃設兩處優先都市更新單元

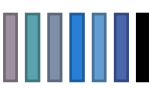
■ 南郭宿舍群(整建維護單元)

- 100% 公有土地，都更事業與文資修復整合分工
- 都更事業以整建維護既有路徑(管線、鋪面、公用設備等)為原則

■ 台電宿舍(重建單元)

- 99% 台電土地，地主均有參與意願
- 實施重建方式開發，協助開闢6M細計道路





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

台電宿舍
(優先重建更新單元)

複合型服務大樓
行政辦公+住宿+零售餐飲+
停車及休閒服務設施

112年12月07日更新地區發布

南郭宿舍群
(優先整建維護更新單元)

八卦山人文散策節點
郡守文化/地方特色+生活經營
+青創育成+兒童教育

- 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)

北側街廓
短期輔導整建維護
+
長期整合重建

公園路

南郭路一段145巷

原天翔幼兒園
周邊土地
輔導自主更新
鼓勵私人整合申請
協助辦理都市更新事業

南側街廓
西側既有合法建物密集
劃分整建維護區段 + 東側長期整合
劃分重建區段

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

110年

- 6月發生火警，鑑定為危樓
- 12月迅行劃定更新地區

111年

- 4月獲准自行組織更新會
- 5月召開更新會成立大會，完成更新會章程訂定等程序

112年

- 彰化縣政府強制拆除完成

113年

- 6月喬友大樓更新會與彰化銀行簽署融資11億80萬元加速推動

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

擬定彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段 96地號等54筆（原57筆）土地 都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

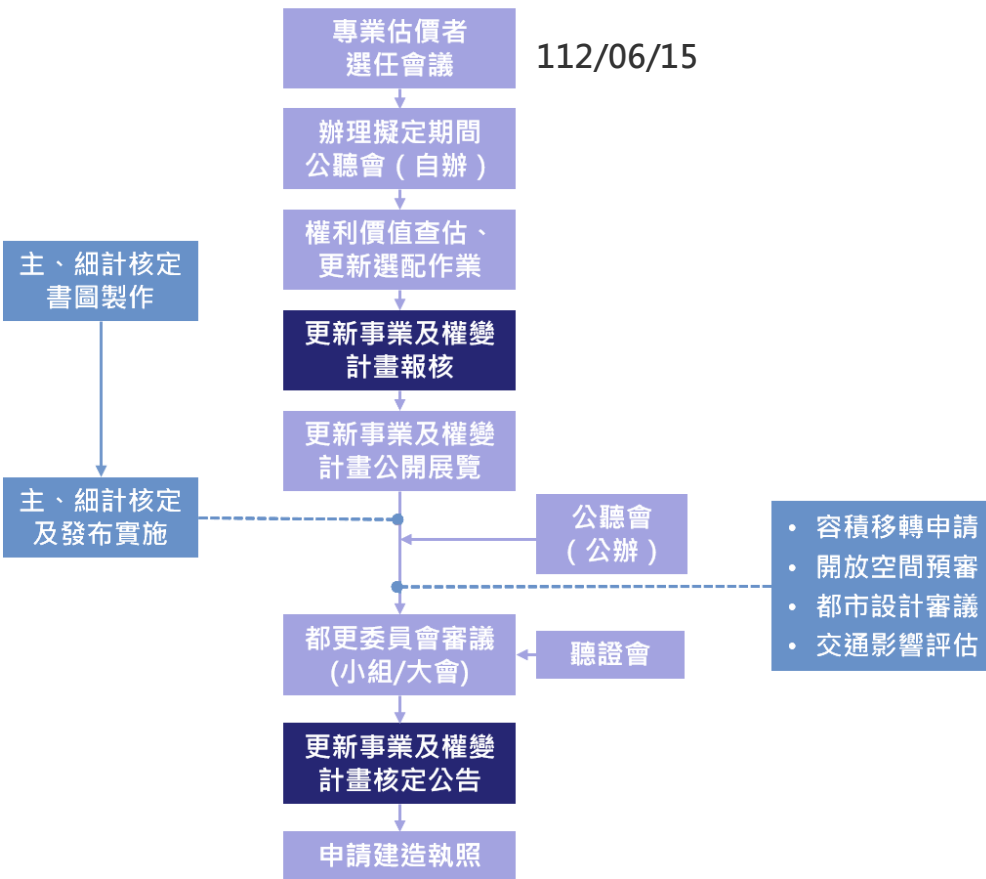
位於彰化火車站北側，其範圍由永安街、自強路、彰美路及彰美路一段110巷所圍地區，面積約為6.6公頃。

都市計畫

都市更新



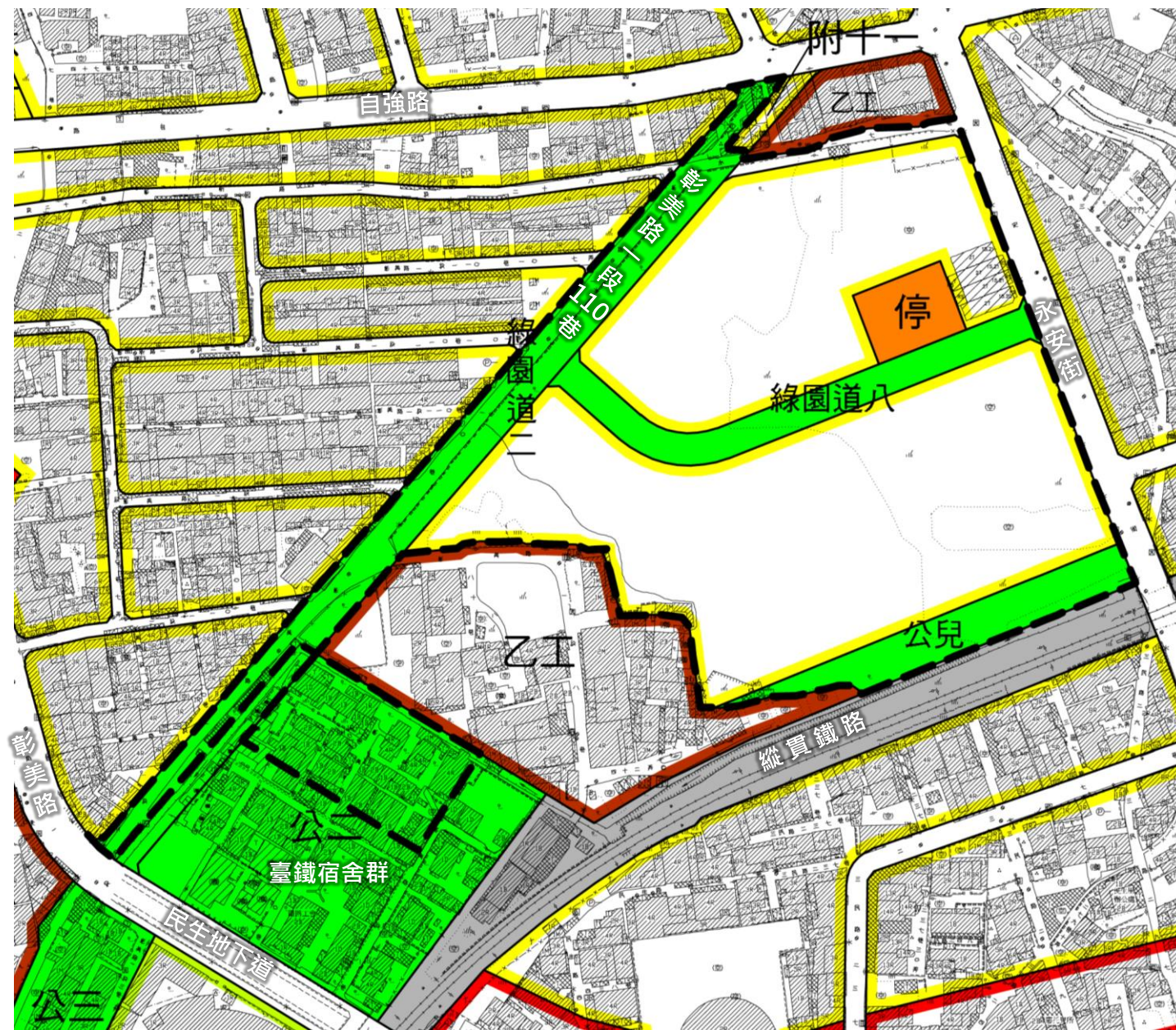
相關平行作業



都市計畫審定內容

- 主要計畫：
100/05/24內政部都委會756次會審定
- 細部計畫：
103/09/30彰化縣都委會222次會審定
- 開發方式：**都市更新**

項 目	面 積 (公頃)
住宅區	4.3357
綠園道二	0.7891
綠園道八	0.3696
停車場用地	0.1492
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.3274
公園用地（公二）	0.4915
道路用地	0.0841
合計	6.5466



自主更新

開發計畫

協助縣政府取得用地
2.49公頃



擬定彰化縣彰化市西勢子段過溝子小段 96地號等54筆 (原57筆) 土地都市更新事業計畫暨權利變換計畫案

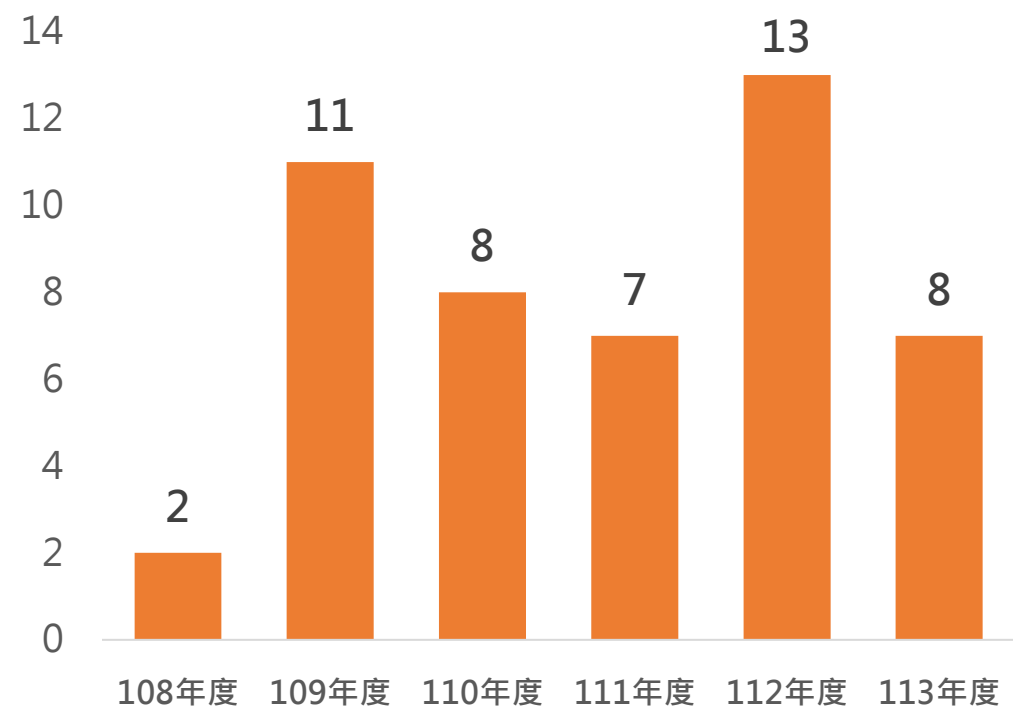


彰化縣危老重建概況與發展

核定件數統計

本縣危老重建核定案件數：49件
開工率達**81%** (高於全國平均75%)

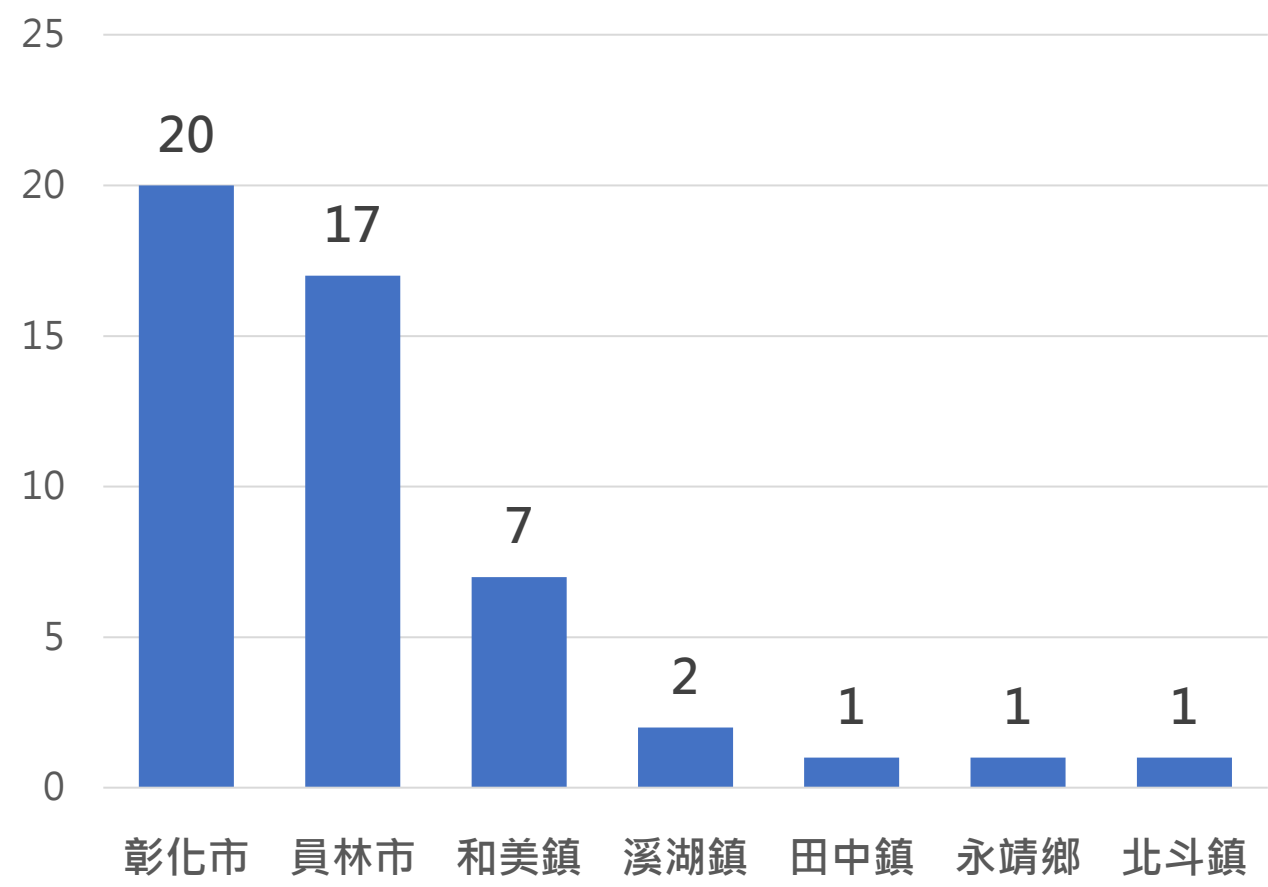
本縣危老重建案核准統計



年度	核定件數	辦理進度
108年度	2	
109年度	11	核發建照件數：37
110年度	8	開工件數：30
111年度	7	取得使照：4
112年度	13	
113年度	8	
總計	49	

彰化縣危老重建概況與發展

本縣行政區危老重建核准鄉鎮分布



註：資料統計至113.10.21止



彰化縣危老重建概況與發展

危老重建獎勵項目

本縣重建計畫核准平均
基地面積為**1,752.41m²**

註：資料統計至113.9.26止

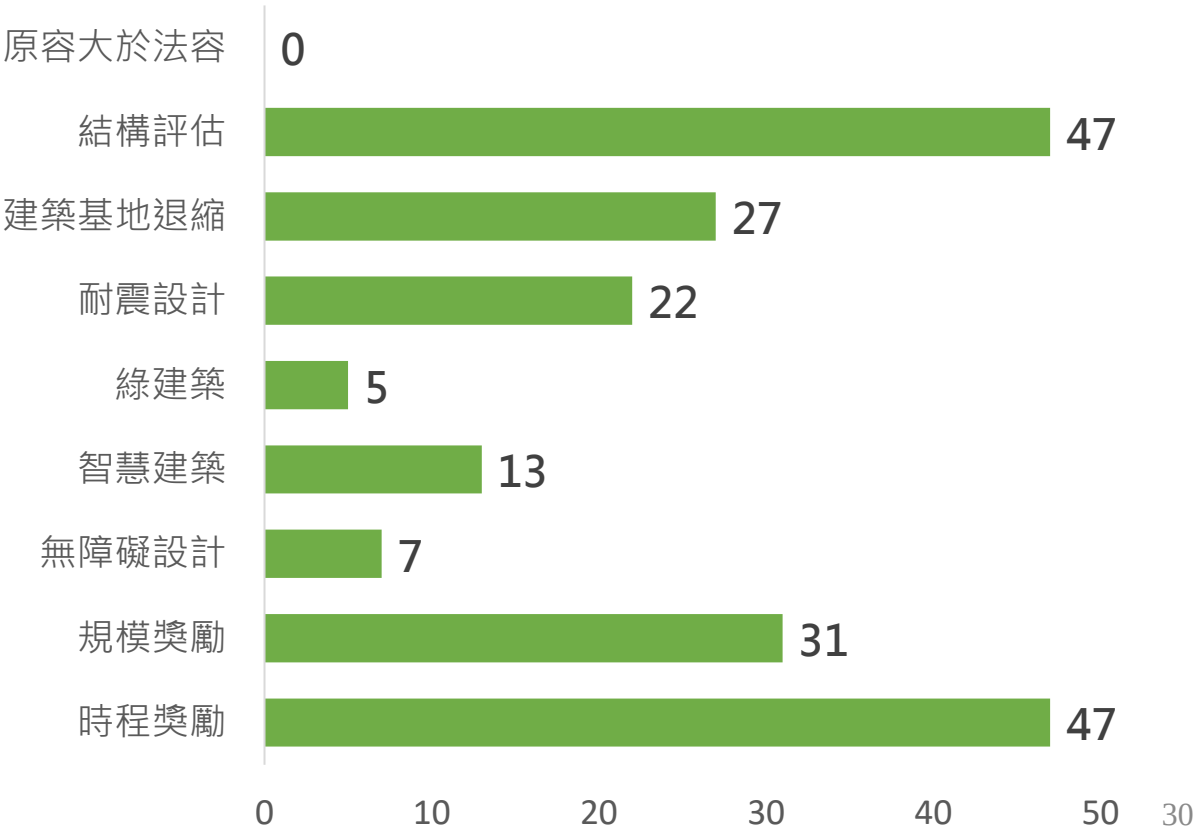
本縣危老重建獎勵項目申請情形

	獎勵項目	申請件數
優先項目	1.原容大於法容	0
	2.結構評估	47
	3.建築基地退縮	27
	4.耐震設計	22
其他項目	5.綠建築	5
	6.智慧建築	13
	7.無障礙設計	7
	8.開闢及捐贈公設地	0
	9.小基地獎勵	0
	10.規模獎勵	31
	11.時程獎勵	47

註：資料統計至113.9.26止

起造人	核定件數	占比
1.自然人	9	18.75%
2.建商或法人案	39	81.25%
合計	48	100%

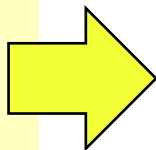
註：資料統計至113.9.26止



彰化縣危老重建概況與發展

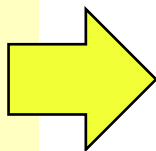
綜整分析危老重建獎勵項目

符合危老資格即取得獎勵
項目：**合計7%~18%區間**



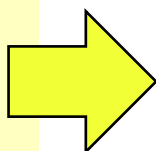
- ① 結構評估(6%~8%)
- ② 時程獎勵(1%)
- ③ 規模獎勵(依個案條件)(2%~10%)

重建計畫範圍夠大夠方整
可再申請：



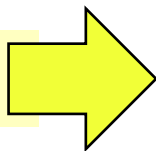
- ① 建築基地退縮(8%~10%)

容積獎勵不夠可再申請(需
增加額外重建重成本)：



- ① 耐震設計(2%~10%)
- ② 綠建築(2%~10%)
- ③ 智慧建築(2%~10%)
- ④ 開闢及捐贈公設地(1%~5%)

其他：

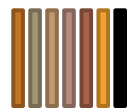


- ① 無障礙設計(1%~5%)



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

【公寓大廈管理委員會】



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10月28日

01

都市更新整建維護補助說明

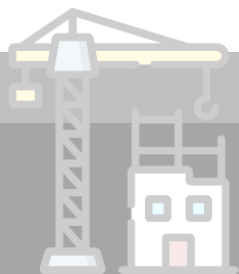


01 推動目的及處理方式

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

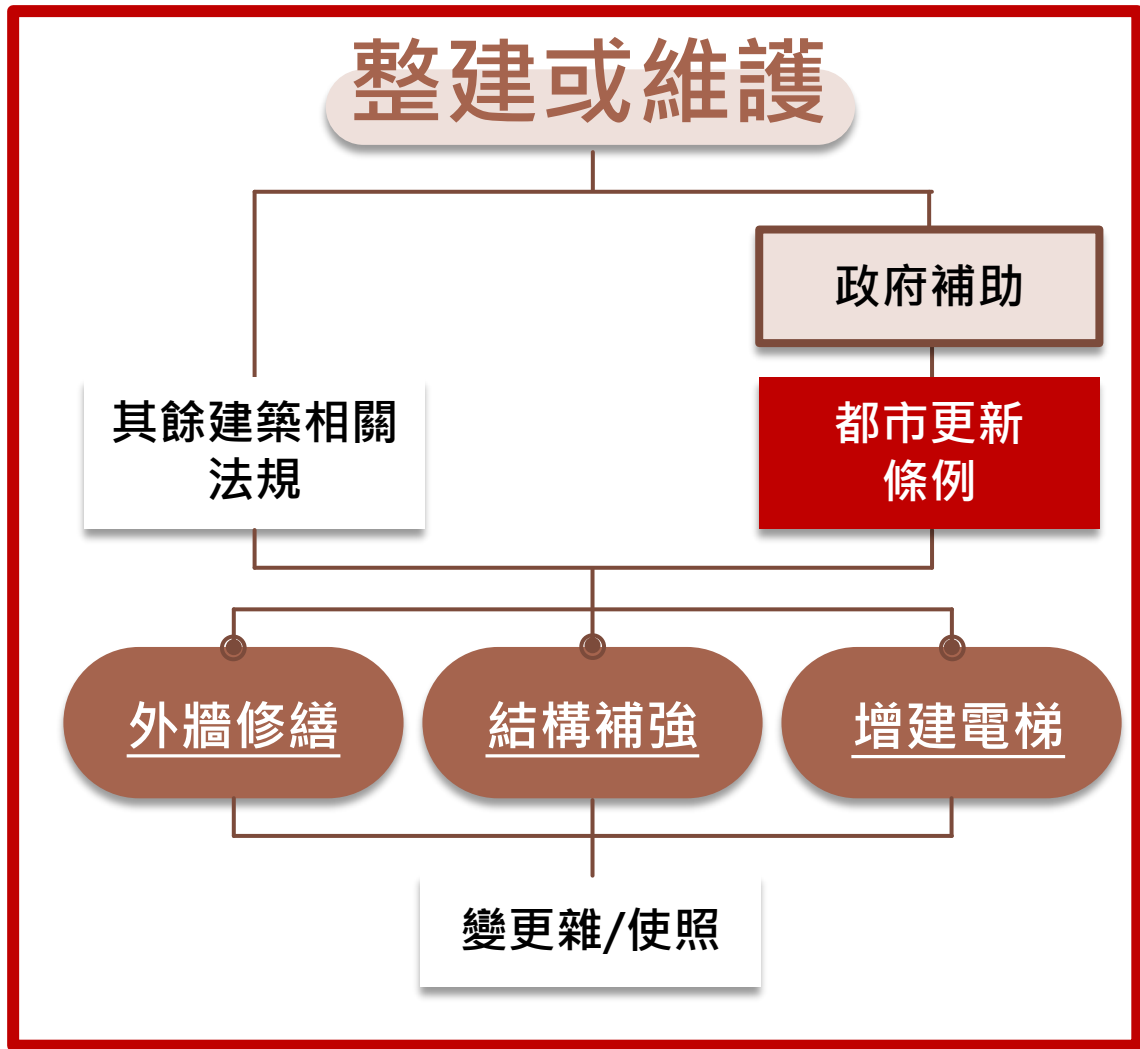


加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

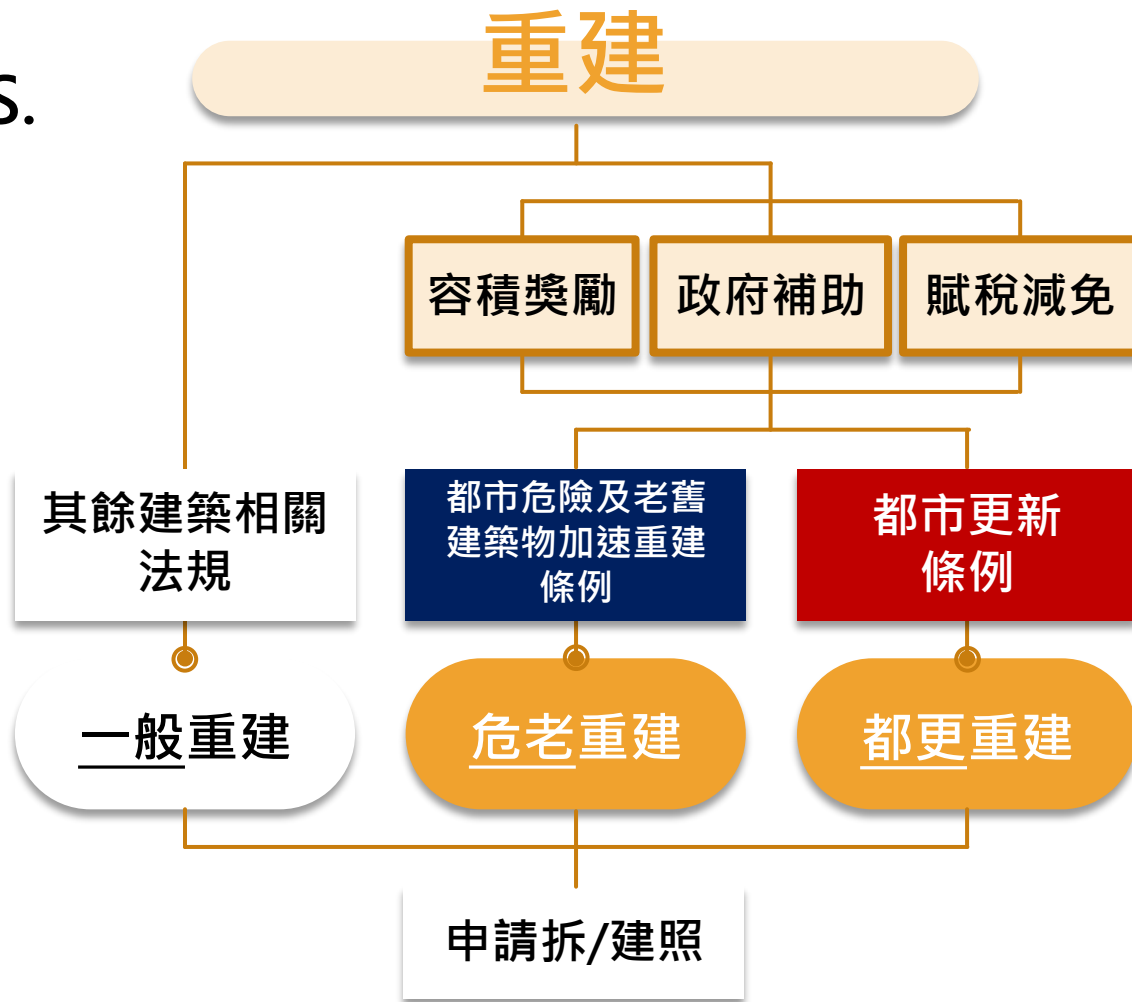
受理申請之更新單元內合法建築物，屋齡達20年以上



01 推動目的及處理方式



VS.



02 辦理程序



03 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會所設立之組織。

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**。



04 補助項目及額度【整建或維護補助項目】

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

整建或維護工程補助項目

■ 建築物外牆修繕及周邊環境整理

必要施作

- 1 建物立面修繕
- 2 老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
- 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 無障礙設施
- 7 防墜設施
- 8 其他必要工程

■ 增設電梯

■ 結構補強

整維前

整維後



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。

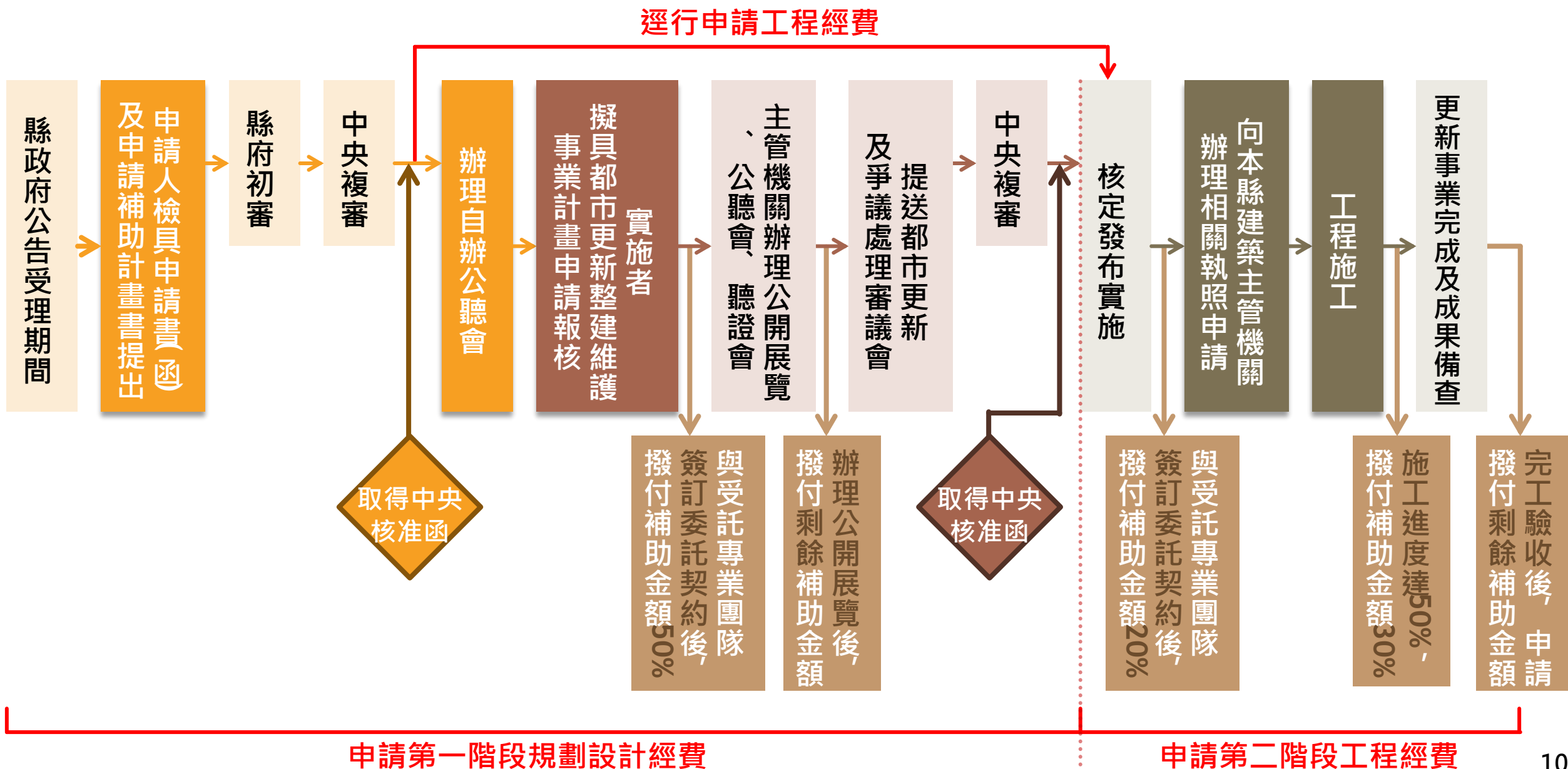
*無法出具使用執照者，得以地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積或經直轄市、縣（市）主管建築機關認定之合法建築物證明文件認定。

04 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 < 1,500 m ²	每 m ² 補助上限為4,000元	
	施作部分樓地板面積超過1,500 m ² 部分，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、建物三幢以下、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。

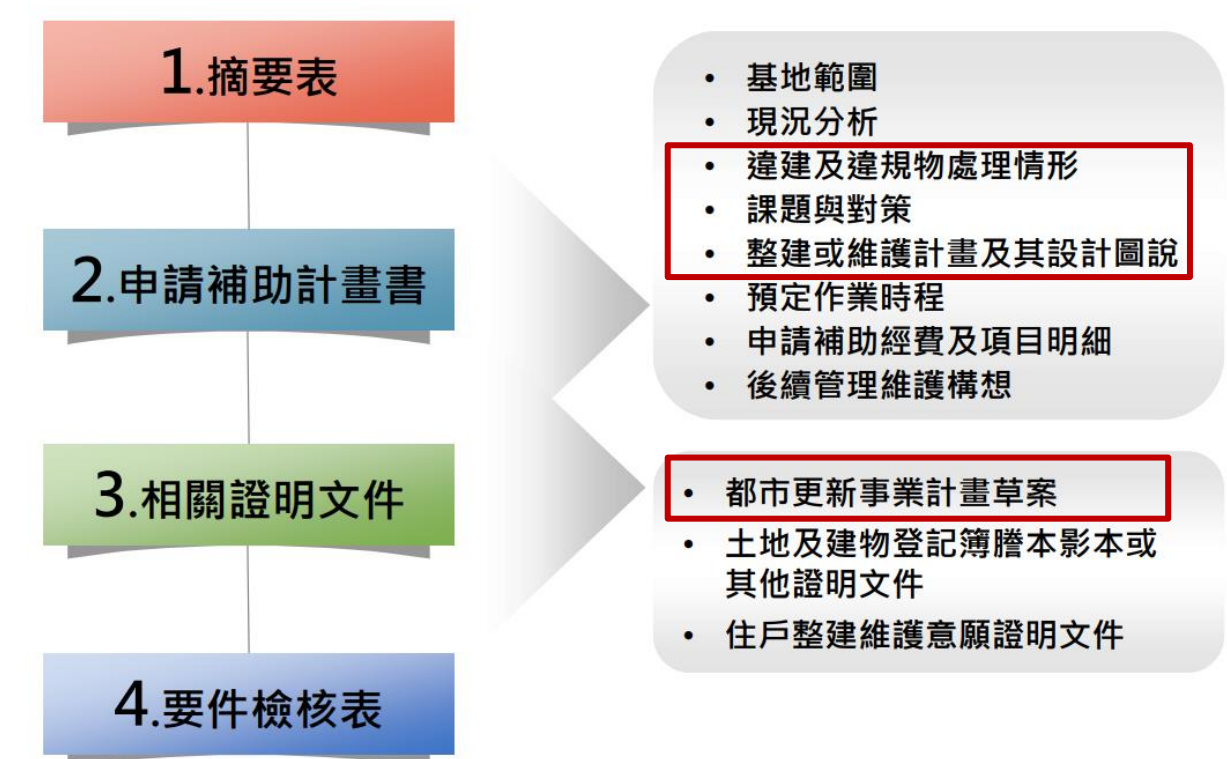
05 作業辦理流程【整建或維護】



申請第一階段規劃設計經費



申請第二階段工程經費



02

都市更新整建維護實例分享





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。





103.10~104.04



諮詢及意見整合

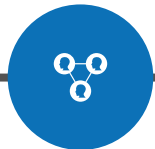
- 作為輔導團隊出席103/10區分所有權人會議、104/04管理委員會例會提供輔導諮詢
- 土地所有權人35人，同意86.10%；合法建築物所有權人35人，同意83.44%。



【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

103.07~104.11



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)

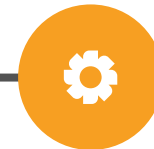


107.06~109.10



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。

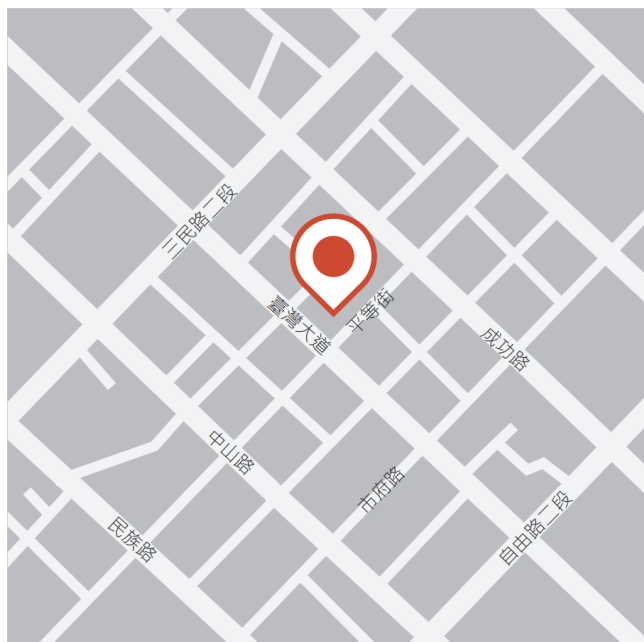


輔導經驗分享

- 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。



104年度臺中市都市更新整建維護補助-長生金融大樓



位於臺中市舊城區，本案在造型風格上，將以簡潔的現代風格印象為設計原則，成為地方亮點，帶動周邊的住宅風格。

- 案件大事紀 -

- 104.08提送事業計畫報核
- 104.11都市更新及爭議處理審議會
- 104.12事業計畫公告核定
- 104.12開工
- 105.05完工
- 105.08辦理事業計畫變更
- 106.05聽證
- 106.06事業計畫變更報核

- 實施者 -

長生金融大樓管理委員

- 規劃設計 -

康和登都市更新股份有限公司



工程總金額
6,668,865元



45%

臺中市都市更新
整建維護補助

- 基本資料 -

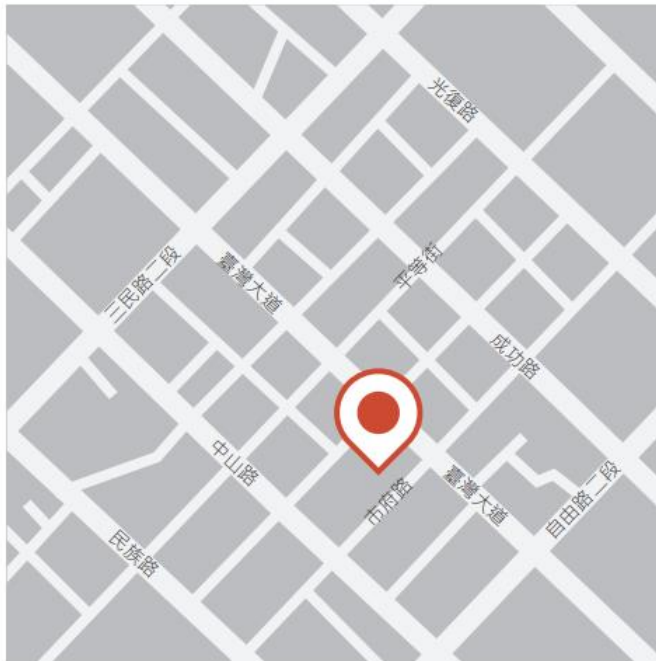
更新單元面積	993m ²
樓地板面積	7995.32m ²
總工程費用	6,668,865元
自費額度	3,668,865元
臺中市都市更新整建維護補助	3,000,000元

- 補助項目 -

- 一、社區道路綠美化工程。
- 二、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除）。
- 三、冷氣主機遷移工程。
- 四、騎樓與天花板更新工程。



105年度臺中市都市更新整建維護補助-中央書局



位於臺中市舊城區，重新整建後作為書局營業空間使用，設計核心為復原原中央書局外觀，包含立面門窗型式及外牆色彩等，以重振中區歷史文化之精神。

- 實施者 -

財團法人上善人文基金會

- 規劃設計 -

姜樂靜建築師事務所

- 案件大事紀 -

105.06提送事業計畫報核
105.11都市更新及爭議處理
審議會
105.12事業計畫公告核定
106.02開工
106.10完工

工程總金額
4,250,000元



41%
臺中市都市更新
整建維護補助

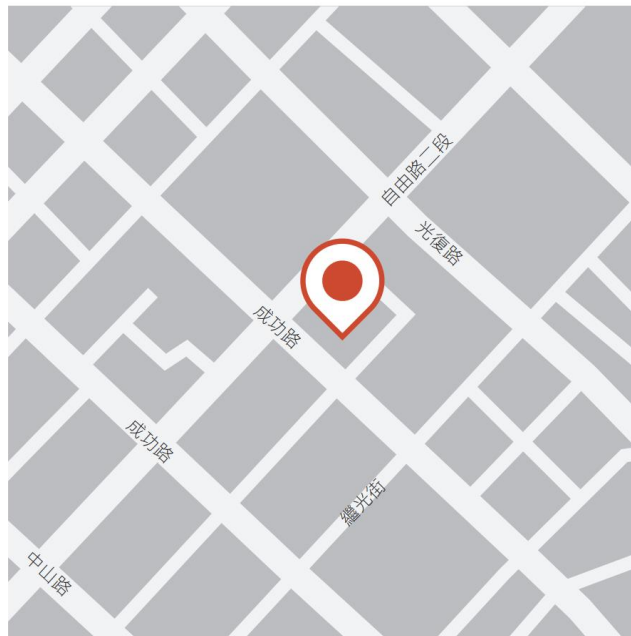
- 基本資料 -

更新單元面積	295m ²
樓地板面積	760.92m ²
總金額	4,250,000元
自費額度	2,500,000
臺中市都市更新 整建維護補助	1,750,000元

- 補助項目 -

- 一、立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除）。
- 二、結構補強工程。

106年度臺中市都市更新整建維護補助-雙美行旅



位於自由路與成功路路口，位置醒目，修繕後可改善中區都市環境，搭配旅館營運提供市區觀光景點推廣平台，為正在復甦的舊城區帶來正向的影響。

- 實施者 -

安可旅店股份有限公司

- 案件大事紀 -

106.02提送事業計畫報核
106.11都市更新及爭議處理
審議會
107.02事業計畫公告核定
107.02開工
107.07完工

- 規劃設計 -

蔡銘座建築師事務所



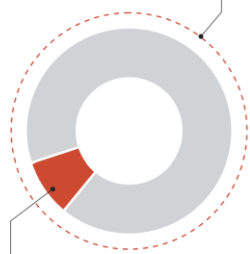
工程總金額
43,845,478元

- 基本資料 -

更新單元面積	214m ²
樓地板面積	1734.973m ²
總工程費用	43,845,478元
自費額度	39,845,478元
臺中市都市更新 整建維護補助	4,000,000元

- 補助項目 -

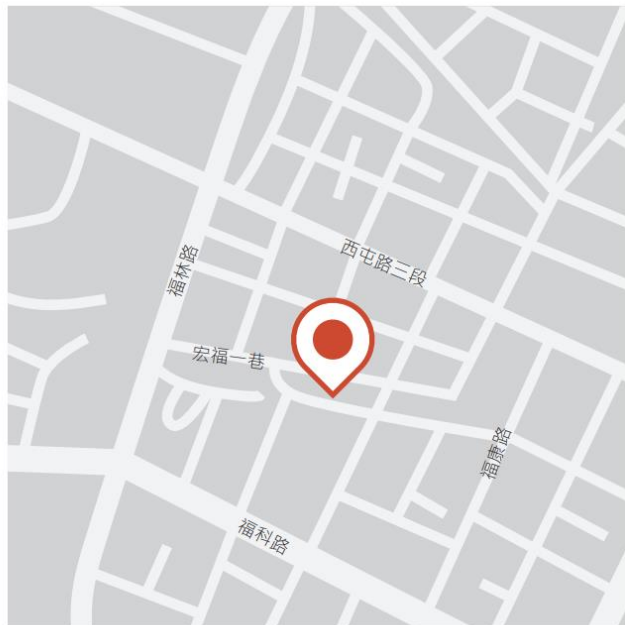
立面修繕工程（含廣告招牌拆除及鐵窗拆除）。



9%

臺中市都市更新
整建維護補助

104年度都市更新整建維護補助-非凡比公寓



- 實施者 -

非凡比大樓管理委員會

- 規劃設計 -

張坤隆建築師事務所

- 案件大事紀 -

105.7事業計畫報核

105.11幹事會

106.04公開展覽

106.4公聽會

106.5聽證

107.7.6本市都市更新及爭議

處理審議會審議會

107.9核定發布實施

108.1動工典禮

工程總金額
42,146,044元



21%
中央都市更新
基金補助

- 基本資料 -

更新單元面積	1540.42m ²
樓地板面積	15370.34m ²
總工程費用	42,146,044元
自費額度	32,940,357元
中央都市更新基金 補助	9,175,687元

- 補助項目 -

- 一、屋頂防水及綠美化
- 二、老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程
- 三、空調、外部管線整理美化
- 四、老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除
- 五、建築基地景觀綠美化
- 六、增設或改善無障礙設施

106年度都市更新整建維護補助-大自然社區

補助金額	107年都市更新整建維護(規劃設計)補助金額62萬元整 108年都市更新整建維護(實施工程) 補助金額423.71萬元整
計畫名稱	擬定臺中市北區乾溝子段73-3地號(大自然事業) 都市更新整建維護事業計畫案
更新單元面積(m ²)	869.00
總樓地板面積(m ²)	7,784.75
更新地區	非位於更新地區
實施者	臺中大自然社區管理委員會
實施項目	1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程 2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除 3.其他因配合整體整建或維護工程之完整性，經審查同意之必要工程項目



協力團隊

實施者／監理人：台中大自然社區管理委員會
都更規劃單位：何中揚建築師事務所
建築師事務所：何中揚建築師事務所
核定(准)計劃書中所載其他單位：台中市政府

鄰近臺中科博館、植物園、廣三百貨等商圈，屋齡25年，其建築物外牆磁磚多處剝落，廣告物尺寸不一致，且多處裝設鐵窗，使大樓外觀上呈現凌亂老舊，因而啟動整建維護。由都市更新輔導團隊至社區進行輔導及協助申請政府補助，進行整合建築物外觀，並將大樓違規物拆除，廣告物則依照廣告物招牌樹立設置辦法統一執行。

於整建維護時將公共空間藉此更新一併整修、坡道順平，提供行動不便住戶及孩童友善社區休憩空間，並增設立面燈具，以提供住戶夜間返家照明，成功獲得2023最佳都市更新(整建維護類)獎項。

2023得獎名單-最佳都市更新(整建維護類) 臺中大自然社區



03

都市更新整建維護申請管道



自主更新補助專區



內政部國土署
自主更新入口網



營建署112年至115年自主更新補助作業

行政院111年8月29日同意本部研提「都市更新發展計畫（112-115年）」，為持續協助民眾自主推動都市更新，本部業訂定「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」，並編列預算提供經費補助民眾辦理老舊建築物重建、整建或維護，以提升居住環境品質，改善都市景觀風貌。

補助案之受理申請窗口為直轄市、縣（市）主管機關，申請案應於公告受理期限內提出，經直轄市、縣（市）主管機關辦理初審，擬具審查意見、排定優先順序及建議補助金額。直轄市、縣（市）主管機關完成初審後，由內政部營建署進行複審，複審通過後，報內政部核定。

一、113年度截止受理時間：113年6月30日

二、詳細申請補助程序、原則、額度與提案應繳交文件，請下載附件「補助作業須知及附件」。

文件下載

類別	日期	文件名稱	下載
自主更新補助速解包	109.06.22	自主更新補助速解包	下載
	113.01.11	(112-115)中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知(現行規定)	下載

113年度已截止受理，
114年預計1-2月公布受理時間，可先行準備相關資料

申請資料載點



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





簡報結束。敬請賜教