

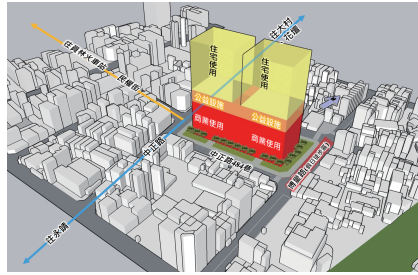
縣府主導公辦都市更新

打造示範點
創造生活新風貌

員林市黃金帝國

員林門戶重塑再造

- 復甦舊市街商圈發展
- 導入大型商業之賣場
- 塑造複合式住商空間
- 公有地參與都市更新
- 分回空間作公益設施



- 預計112年完成都市更新計畫，並劃定更新地區及更新單元。
- 預計113年黃金帝國商業大樓及周邊土地委辦公開評選招商。

彰化市警察宿舍

彰化舊城區翻轉蛻變

- 魚市場：低樓層(主題商店/餐飲)；中高樓層(住宅)
- 警察宿舍：高品質住宅及商業設施；公立托育中心等複合公共空間



- 預計112年完成都市更新計畫，並劃定更新地區及更新單元。
- 預計113年警察宿舍單元委辦公開評選招商。

彰化市南郭宿舍

歷史空間活絡再利用

- 南郭宿舍群：整建維護(100%公有土地)
- 台電宿舍：拆除重建(99%台電土地)
- 天翔幼兒園：輔導自主更新



- 預計112年完成都市更新計畫，並劃定更新地區及更新單元。
- 預計113年台電宿舍委辦公開評選招商。



彰化縣自主更新輔導團

彰化縣政府建設處更新發展科
聯絡人員：洪技士
聯絡電話：(04)7531281

彰化縣政府自主更新輔導團
聯絡人員：逢甲大學 城鄉發展研究中心 吳先生
聯絡電話：(04)24517250*3394
電子信箱：curdfcu@gmail.com

廣告

美好彰化 希望城市

彰化縣政府為促進都市再生並導入都市更新
主導推動公辦都更創造青銀共居的生活場域
輔導民眾自辦都更營造樂活適居的都市空間



彰化
縣政府
CHANGHUA
COUNTY GOVERNMENT

主導辦理
推動公辦都更

- 員林市黃金帝國
- 彰化市警察宿舍
- 彰化市南郭宿舍

輔導民眾
協助自辦都更

- 稅務減免減徵
- 多項容積獎勵
- 銀行貸款優惠
- 喬友大樓都更



彰化縣政府自主更新輔導團

民間主導自辦都市更新

彰化市喬友大樓

已成立民間自主更新會

- 民國111年11月取得縣府核准以原建築容積存記同意函，得以原容積辦理都市更新重建。
- 委託金融聯合都更公司統籌處理都市更新業務。
- 辦理建築及都更規劃公司遴選、估價師選任以及銀行融資洽詢。



專業輔導團協助辦理

都市更新
好放心



都市更新整體目標

- (1) 建構彰化縣都市更新發展計畫，加速舊城區活化再生
- (2) 整合公有閒置土地，積極推動公辦都市更新
- (3) 推廣自辦都更與危老重建，輔導民間提案申請
- (4) 健全本縣都市更新法規制度及程序

指導單位/ 內政部營建署
主辦單位/ 彰化縣政府
執行單位/ 逢甲大學城鄉發展研究中心

Q1 什麼是都市更新？

重建

拆除更新單元內原有建物，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/維護

改建、修建建築物；或充實設備；改進公共設施；加強土地使用及建築管理等。



Q4 誰可以辦理都市更新？

實施者

依都市更新條例規定實施都市更新事業之機關、機構或團體。似一般民間稱「業主」、「甲方」，或申請建築執照之「起造人」。

都市更新會

應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，並由發起人檢具申請書、發起人名冊、章程草案、發起人在更新單元內之土地及建物登記簿謄本、以及經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要或已達都市更新條例第二十二條第二項前段規定比率之同意籌組證明文件後，向直轄市、縣（市）主管機關申請核准籌組。

股份有限公司

都市更新事業機構以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。

01. 自行興建

更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人自行出地出錢自建，依法組織都市更新會尋求規劃單位協助進行更新事業，更新過程中遴選建築師、營造廠、融資銀行等協力廠商，由全體所有權人承擔更新風險並享有全部土地開發利益。

02. 權利變換

更新地區內的土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、權利金或領取補償金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地的應有部分或權利金。

03. 協議合建

更新單元內的私有土地及私有合法建築物所有權人，全體同意實施者所提都市更新事業計畫，並於計畫核定發布實施後，按雙方約定處理相關權利。

Q2 都市更新範圍認定？

01. 迅行劃定更新地區

- 1.因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 2.為避免重大災害之發生。
- 3.符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第3條第1項第1、2款規定建築物。

02. 優先劃定更新地區

- 1.建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 2.建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 3.建築物未符合都市應有之機能。
- 4.建築物未能與重大建設配合。
- 5.具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 6.居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 7.經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 8.特種工業設施有妨害公共安全之虞。

自劃定申請範圍



都市更新單元係由土地及合法建築物所有權人依主管機關所訂定的「更新單元劃定基準」提出申請，可單獨實施都市更新事業的範圍。

Q5 同意比率達到多少，得送事業計畫及權變計畫？

人數同意比率 產權面積同意比率

迅行劃定更新地區

1/2

1/2

優先劃定更新地區

3/4

3/4

自行劃定更新單元

4/5

4/5

人數免計

9/10

Q3 如何自辦都市更新？

申請人自辦更新

彰化縣自主更新輔導團

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

檢具申請書(函)及申請補助計畫書函送至縣府

補正續審

縣府初審

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

出席會議簡報

取得補助案核准函

完成簽訂擬定都市更新事業計畫委託契約

內政部營建署都市更新入口網自主更新補助專區

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
- 建物使用執照(影本)
- 建物地號之地籍圖謄本
- 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)
- 都市計畫土地使用分區證明
- 竣工圖(含各配置圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖等)
- 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

依(112-115)中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知辦理(現行規定)

Q6 都市更新容積獎勵有多少？

多項獎勵

容積項目 計算公式 額度

符合條件獲取容積

地方政府以自治法規彈性處理一般都市更新地區獎勵上限20%策略性更新地區之獎勵上限40%

中央統一

獎勵明確量化

因地制宜

因地制宜

因地制宜

因地制宜

因地制宜

因地制宜

因地制宜

一般地區

獎勵上限有別

獎勵上限有別

獎勵上限有別

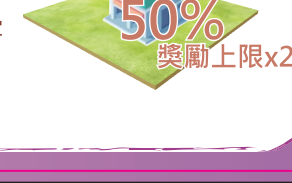
獎勵上限有別

獎勵上限有別

獎勵上限有別

獎勵上限有別

獎勵上限有別



Q7 都市更新的好處？

稅務減免

地價稅	免徵、減徵更新期間
房屋稅	減半徵收2+10年
土地增值稅	減徵 40%更新後第一次移轉
契稅	減徵 40%更新後第一次移轉

容積獎勵

法定容積獎勵50%	取最高值	法定容積獎勵30%+原容積
-----------	------	---------------

融資

提供低利貸款
中央都市更新基金補助
放寬融資限制

