

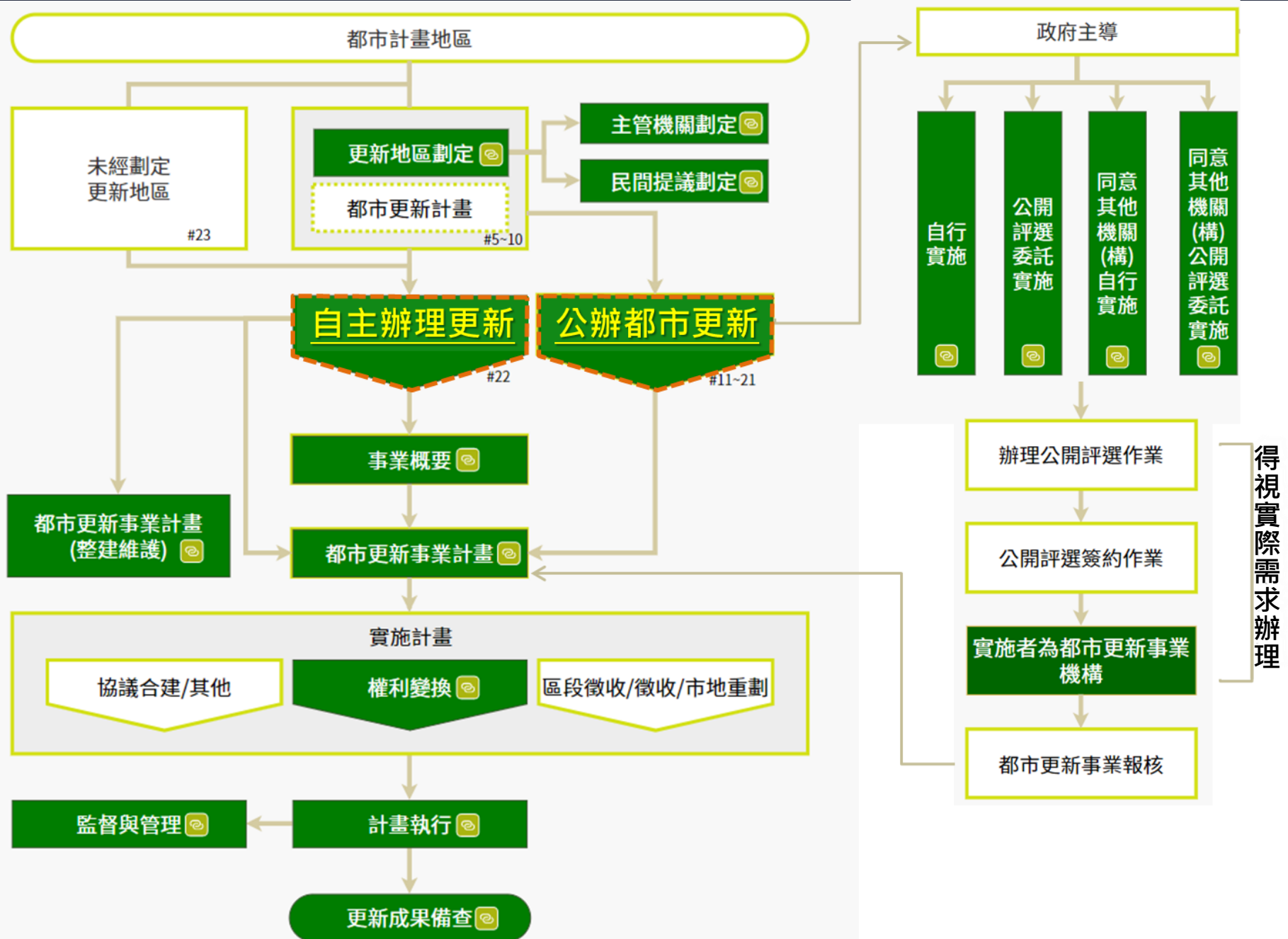


# 彰化縣111~112年度中央都市更新基金 補助委外成立自主更新輔導團

Changhua County 【社區巡迴座談會(彰化南郭場)】  
113.03.12



# 公辦及自主辦理更新推動流程



# 都市更新策略

## 自主更新

## 公辦都更

### 自主更新輔導團

- 社區巡迴座談
- 推動人才培訓
- (第二期課程報名中)
- 輔導民間提案

### 喬友大樓

- 迅行劃定更新地區
- 協助成立更新會
- 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

## 政府主導 都市更新

## 危老重建

## 都更專辦

## 四大核心

### 整合公有閒置土地

### 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

### 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

### 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

### 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



# 都市更新整體目標與執行策略

## 整體目標

- 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。

## 執行策略

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

## 辦理進度

南郭宿舍

刻正辦理計畫公告、公展及審議

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112年底提送事業計畫報核

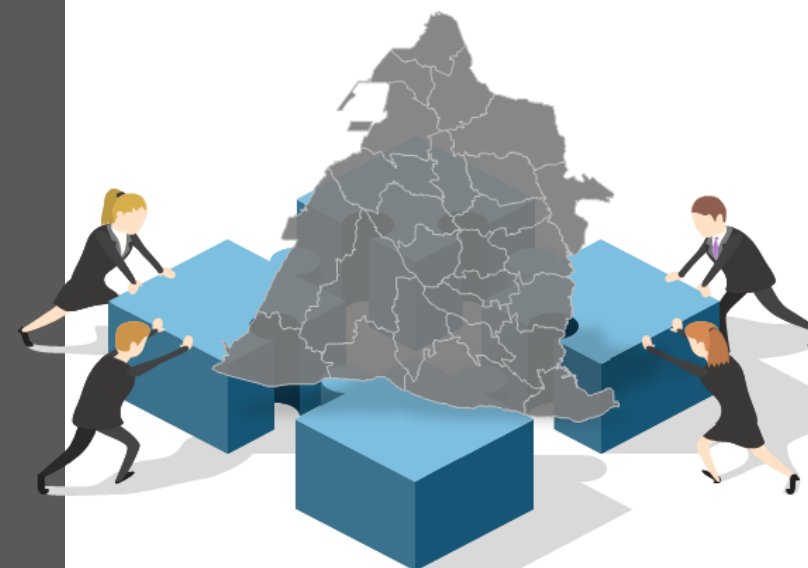
彰化火車站北區更新

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32案。

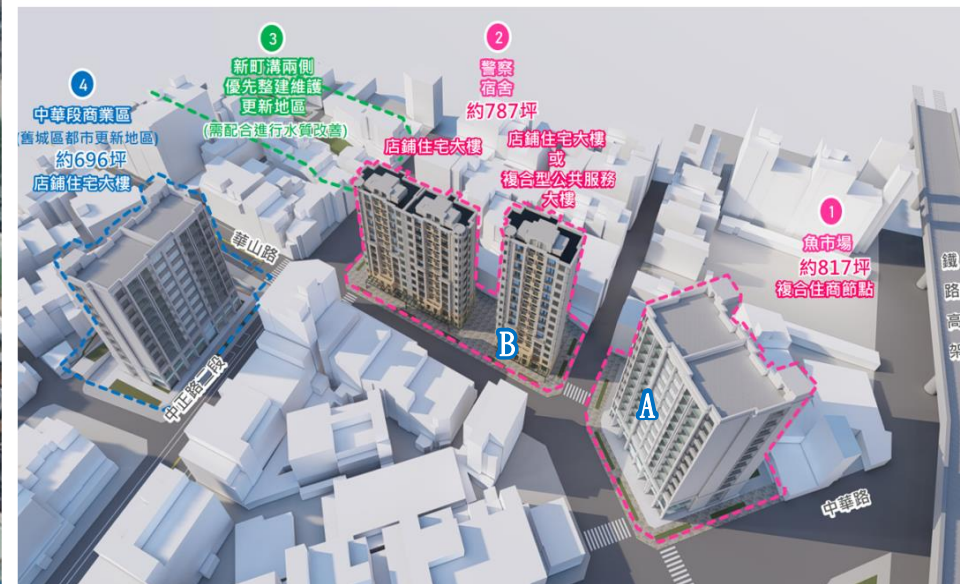
# 公辦都更



# 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

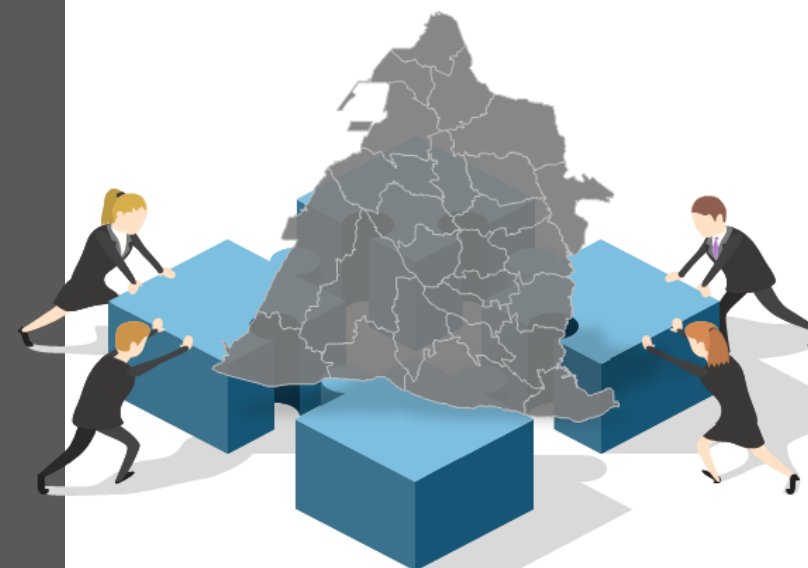
## 彰化市南郭宿舍群周邊地區都市更新先期規劃

➔ 預計113年更新計畫發布

- 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





# 自主更新

## 自主更新輔導團協助流程



彰化縣  
自主更新輔導團

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
☞	建物地號之地籍圖謄本(比例1/500)
☞	建物使用執照(影本)
☞	竣工圖(含各配置圖、樓層平面圖、立面圖及剖面圖等)
☞	都市計畫土地使用分區證明
☞	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)
☞	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

彰化縣政府  
更新發展科

申請人  
自辦更新

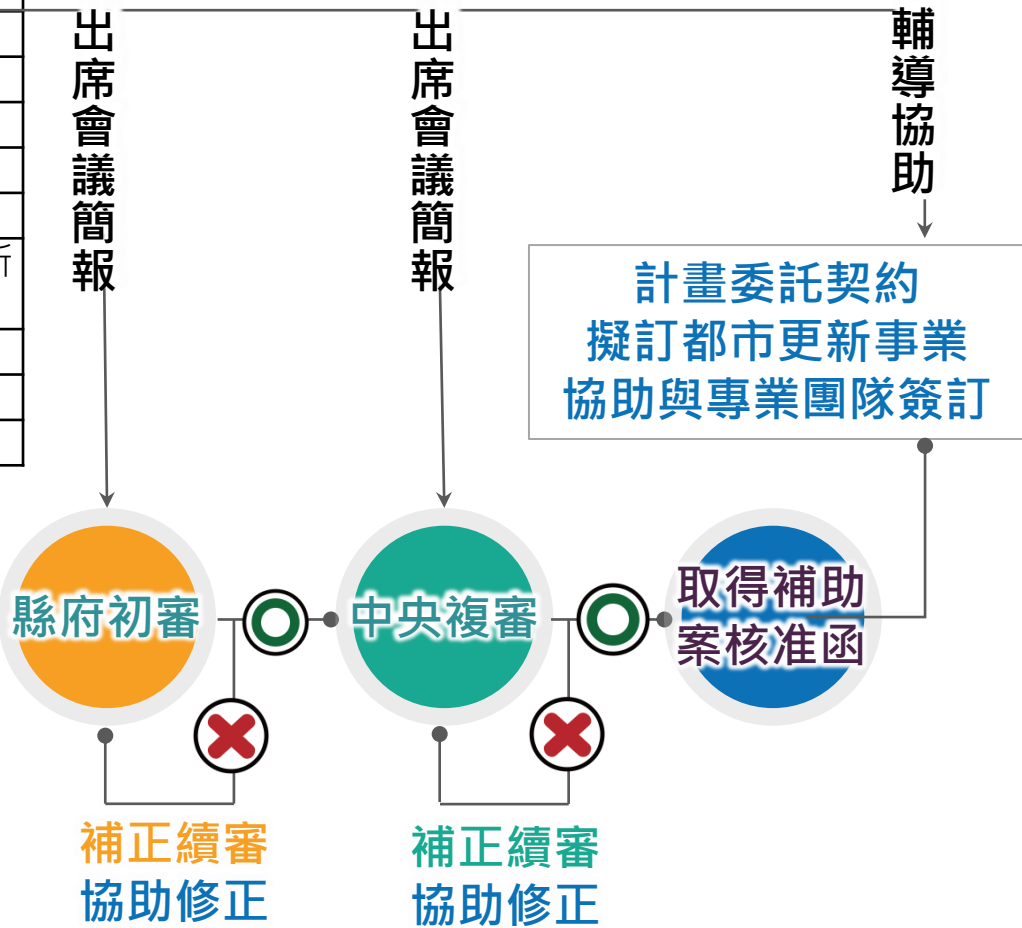
中央公告受理

輔導協助

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

補助計畫書函送至縣府  
檢具申請書(函)及申請



## 最新訊息





# 美好彰化 希望城市

專業課程

## 都市更新種子培訓課程

- 開始日期 113/03/15
- 截止日期 113/05/13

報名費用：【免費參與】  
報名方式：掃描QR Code



日期	時間	地點
05 / 17、24、25	09:00 - 16:00 報到時間：	彰化縣政府辦公大樓
05 / 18	08:45, 12:45	彰化縣彰化市 中山路二段416號



洽詢方式  
彰化縣自主更新輔導團

主辦單位將依實際狀況辦理，保有開課、調課或取消課程之權利。  
如遇天候影響，異動資訊將公佈於彰化縣自主更新輔導團官方網站。

指導單位/ 內政部國土管理署  
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

# 課程資訊

## 「員林場」專業課程詳細資訊

日期	時間	時數	課程地點	課程主題	課程類別	授課師資
113年 05/17 (五)	9:00-12:00	3小時	彰化縣政府 第一會議室	都市更新事業計畫 & 擬定程序及規範1	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市更新整建維護事業計畫注意事項</li> <li>② 都市更新重建事業計畫注意事項</li> </ul>	賴俊呈建築師事務所 賴俊呈/建築師
	13:00-16:00	3小時	彰化市中山路 二段416號1樓	都市更新事業計畫 & 擬訂程序及規範2	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 更新單元劃定</li> <li>② 都市更新事業計畫擬訂內容</li> <li>③ 都市更新事業計畫審議及程序</li> </ul>	新北市政府都市更新處 更新事業科 鄧涵瑛/科長
113年 05/18 (六)	9:00-12:00	3小時	彰化縣政府 視聽簡報室	都市更新 權利變換與估價	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 權利變換與估價法令規範程序與注意事項</li> <li>② 權變估價常見問題研析</li> </ul>	卓越不動產估價師事務所 楊祥銘/所長
	13:00-16:00	3小時	彰化市中山路 二段416號1樓	都市更新信託融資 及財務管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市更新信託機制及保障</li> <li>② 更新會融資架構及風險管控</li> </ul>	中國建築經理股份有限公司 徐弘烺/經理
113年 05/24 (五)	9:00-12:00	3小時	彰化縣政府 第一會議室	整建維護處理實務 & 通用設計及 綠建材應用	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市更新整建維護處理實務 (外牆立面修繕/違規物處理/結構補強/ 漏水處理/消防安全)</li> <li>② 通用設計及現代綠建材建築 應用新觀念與推廣</li> </ul>	陳柏元建築師事務所 陳柏元/建築師
	13:00-16:00	3小時	彰化市中山路 二段416號1樓	都市更新整建維護 推動關鍵	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 都市更新整建維護常見問題</li> <li>② 社區整合與溝通</li> </ul>	苗栗縣自主更新輔導團 張集毓/計畫主持人
113年 05/25 (六)	9:00-12:00	3小時	彰化縣政府 第一會議室	都市更新權益保障 及常見爭議	都市更新所有權人等相關權益保障 及剖析常見爭議。	財團法人都市更新 研究發展基金會 麥怡安/副執行長
	13:00-16:00	3小時	彰化市中山路 二段416號1樓	都市更新稅務及 注意事項	都市更新稅務優惠內容及相關權益 (重建、整建維護)	臺北市稅捐稽徵處信義分處 莊慧貞主任

註：報到時間為課程開始前**15**分鐘。以上課程內容及聘任講師將視實際辦理狀況酌予調整，每小時包括10分鐘休息時間。

主辦單位保有開課、調課或取消之權利，如遇天候等因素影響異動資訊，將統一公佈於彰化縣政府自主更新輔導團官方網站。

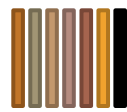




簡報結束



# 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

【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03月



# 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** 大瀾建築師事務所/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

### 協力團隊

沐穎設計有限公司

兆山規劃設計有限公司

### 專案助理(駐府人員)

吳鎮添



## 02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



### 【四維大廈】

擬定臺中市西區東昇段  
三小段6地號等3筆土地  
都市更新整建維護  
事業計畫案

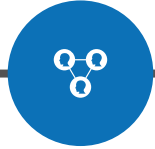
103.05~104.04



#### 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。





## 02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



【惠宇公爵大廈】  
擬定臺中市北區賴厝廓段  
0357等1筆土地  
都市更新整建維護  
事業計畫案



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%。

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。



## 02 案例介紹【中央自主更新補助推動案例】



### 《延壽國宅J區》 海砂屋重建



84.~101



#### 推動及意見整合

- 84年被認定為海砂屋
- 歷經多年的研討及法令修改等
- 101年起由中華工程擔任實施者推動都更重建

101.00~110.06



#### 專業團隊進場及研 提補助計畫

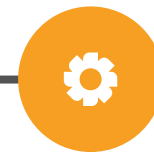
- 101年起多次協調及溝通整合，達同意比例00%
- 更新範圍達3000多坪，總戶數達336戶。
- 110/06實施者向台北市政府申請代為拆除

112.04~116.00



#### 實際施工階段

- 112/04正式辦理開工
- 預計116年完工。

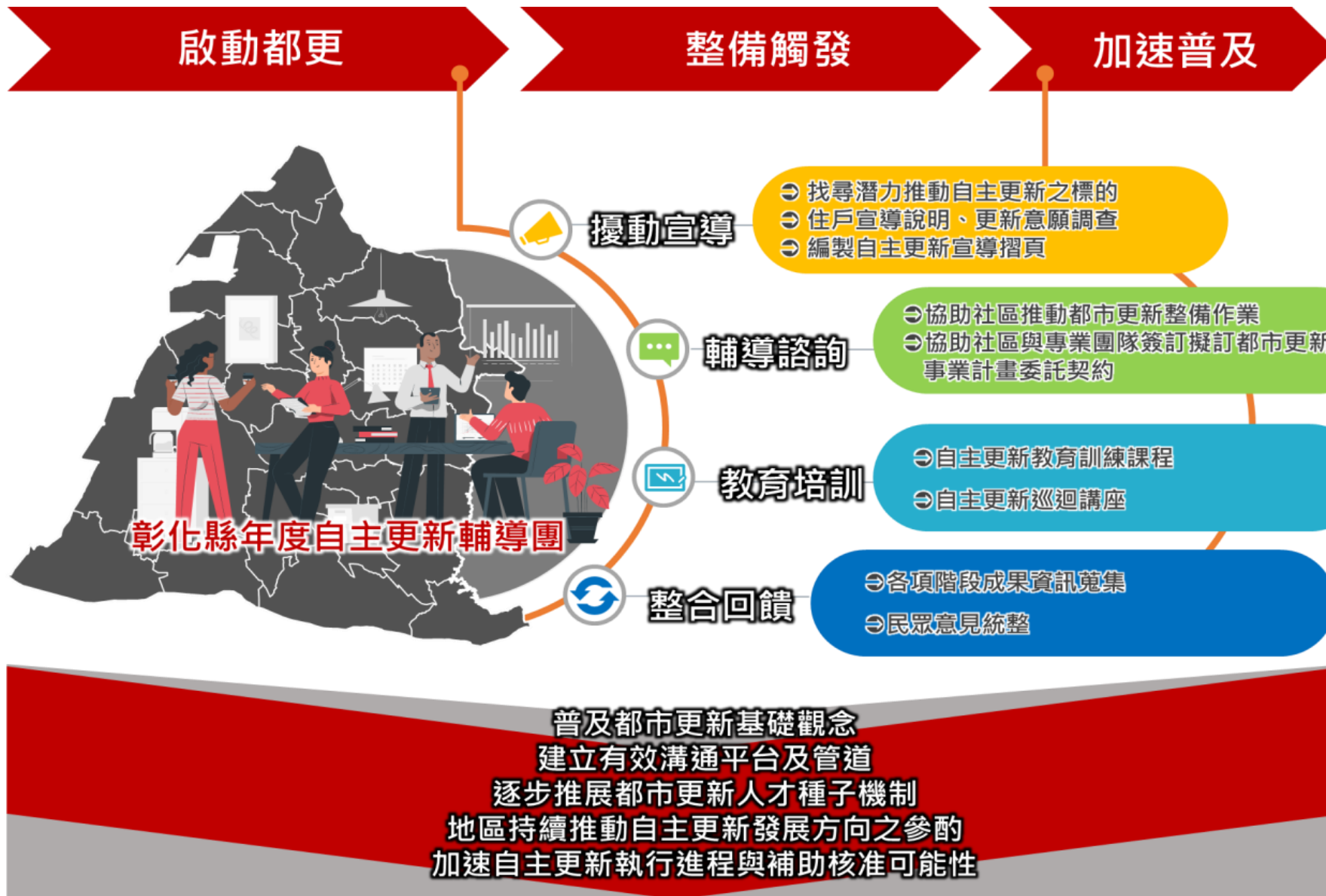


#### 案例經驗分享

- 重建案件的各項問題及需求研議，較為複雜且問題的細節常有許多爭端。
- 所有權人整合及需求意願較難明顯落實。
- 由於自主更新相關條例近年陸續皆有進行修正，但中央行政程序逐漸繁瑣，常需要專業者進場協助。





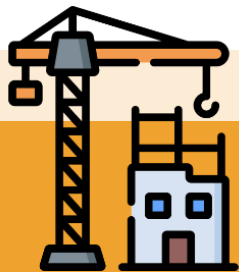




## 04 補助條件

### 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



# 05 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**。







# 05-1 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

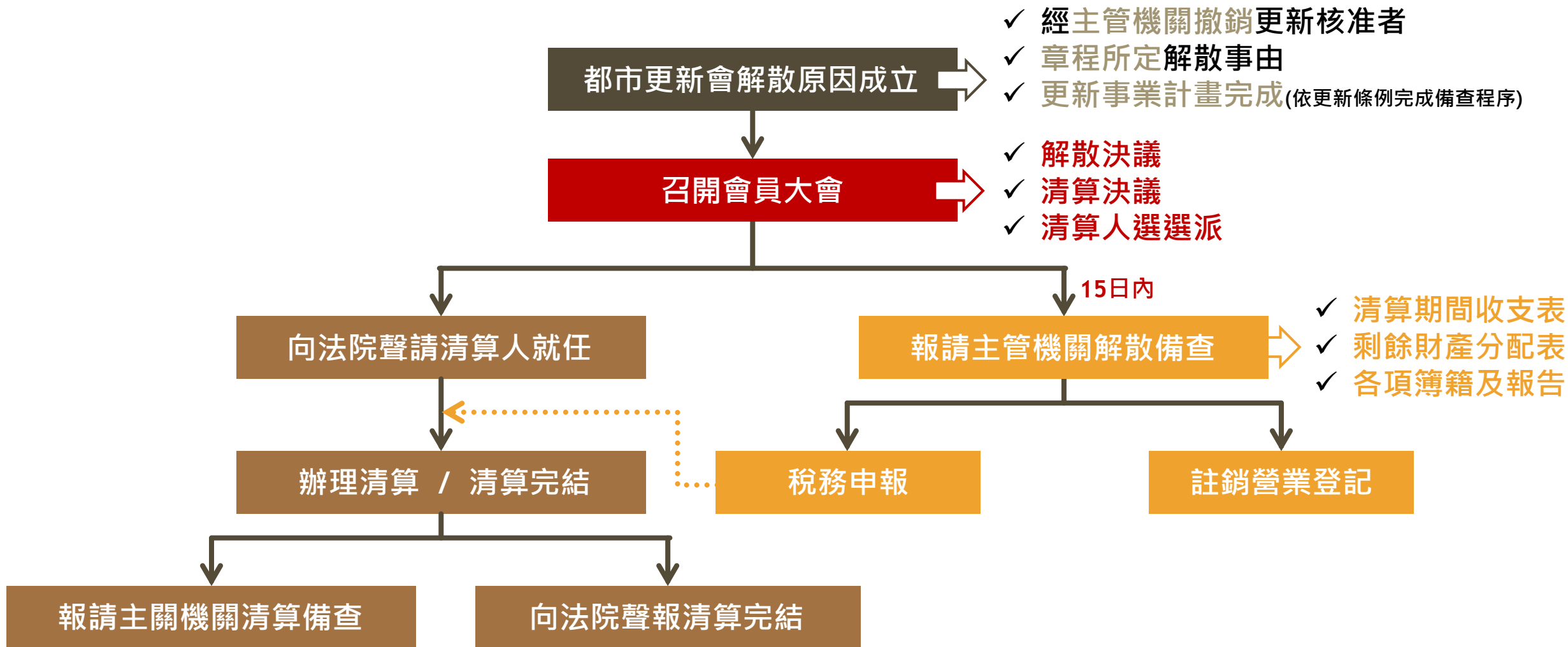


	項目	重點說明
主要來源	✓ 都市更新會會費	<b>依約定每位會員應繳付費用</b> ( 類似開辦、前期費用、運作費用 )
	✓ 都市更新事業費	<b>依每位會員負擔比例出資</b> ✓ 權利變換：更新前權利價值比例 ✓ 協議合建或其他：自行約定
其他項目	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 政府機關之補助</li> <li>✓ 民間團體及個人捐助</li> <li>✓ 基金及其孳息</li> <li>✓ 其他收入</li> </ul>	










# 05-1 都市更新會【解散及清算作業流程】



## 06 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			



## 07 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 <sup>2</sup>	80萬元以下
		5,000 m <sup>2</sup> ~ 10,000 m <sup>2</sup>	面積 > 5,000 m <sup>2</sup> 每增加100 m <sup>2</sup> 再加計 1萬元
		超過10,000 m <sup>2</sup>	面積 > 10,000 m <sup>2</sup> 每增加100 m <sup>2</sup> 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。

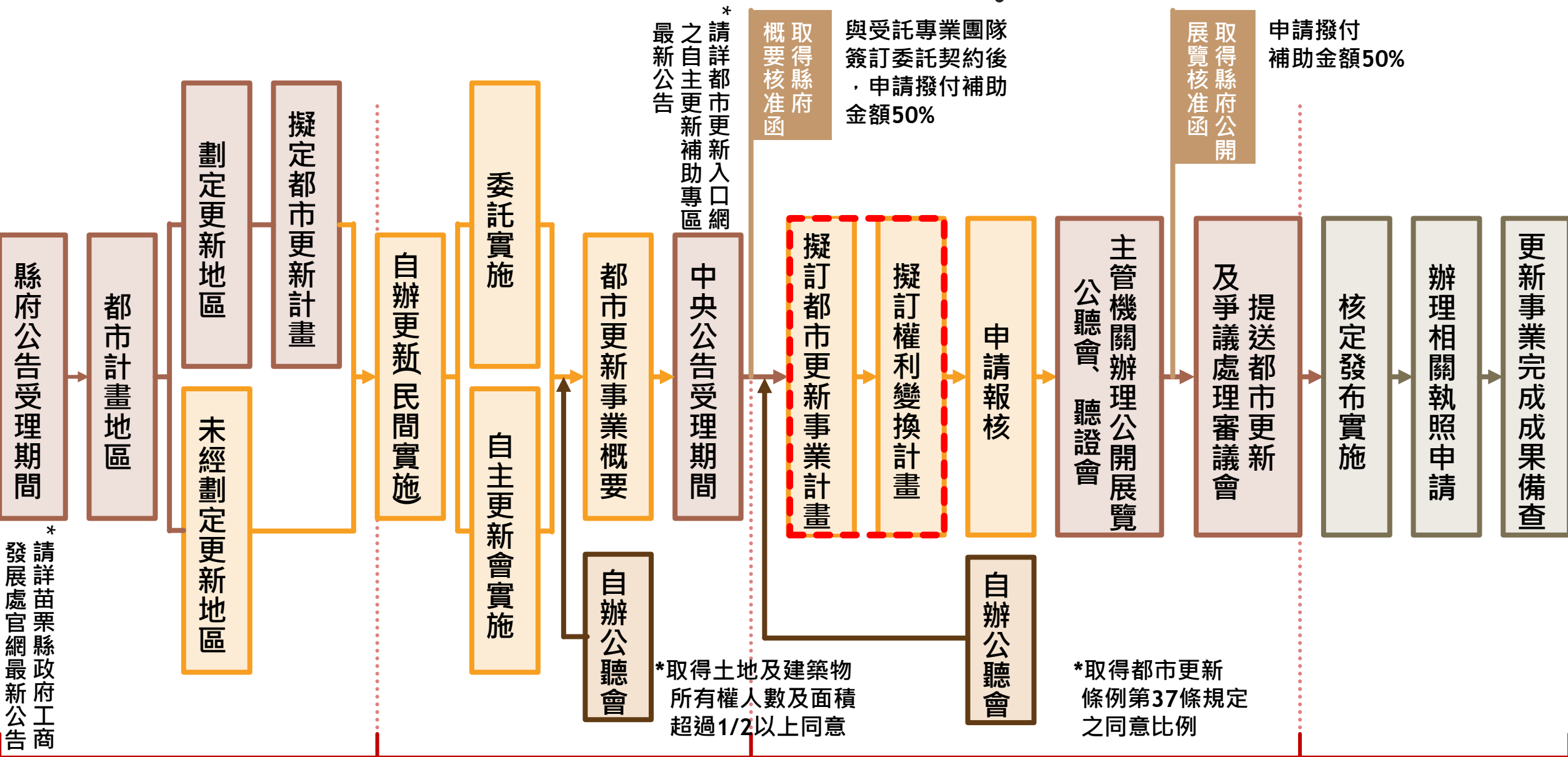


## 08 補助項目及額度【整建或維護-工程實施費用】

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

# 09 作業辦理流程【重建】



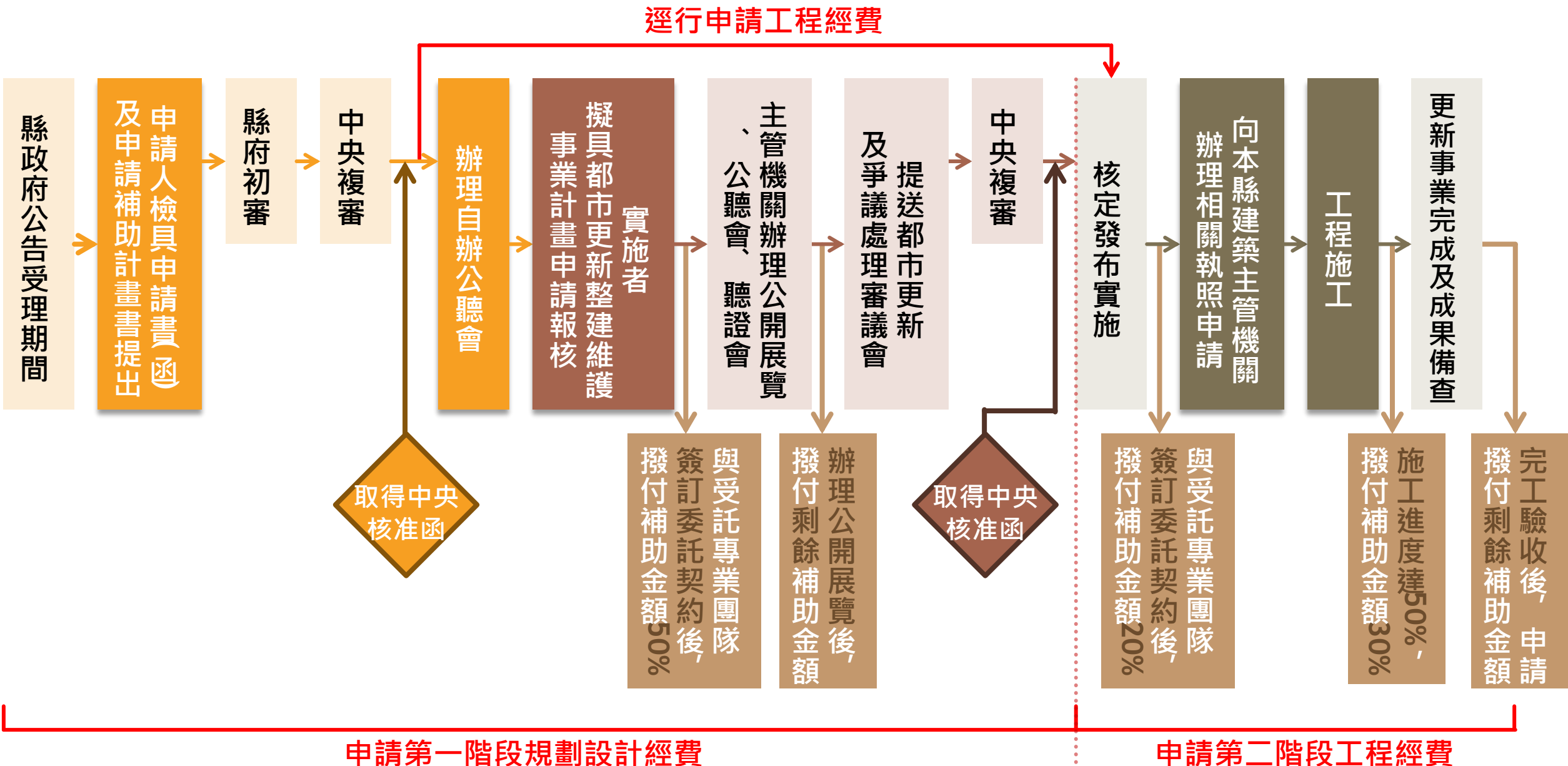
劃定更新地區或單元

都市更新事業概要

都市更新事業計畫、權利變換計畫

計畫執行

# 10 作業辦理流程【整建或維護】



縣政府公告受理期間

申請人檢具申請書(函)及申請補助計畫書提出

縣府初審

中央複審

取得中央核准函

辦理自辦公聽會

擬具都市更新整建維護事業計畫申請報核  
實施者

與受託專業團隊簽訂委託契約後，撥付補助金額50%

主管機關辦理公開展覽、公聽會、聽證會

辦理公開展覽後，撥付剩餘補助金額

及爭議處理審議會  
提送都市更新

取得中央核准函

中央複審

核定發布實施

與受託專業團隊簽訂委託契約後，撥付補助金額20%

向本縣建築主管機關辦理相關執照申請

工程施工

施工進度達50%後，撥付補助金額30%

更新事業完成及成果備查

完工驗收後，申請撥付剩餘補助金額



# 11 都市更新獎勵措施【容積獎勵上限】

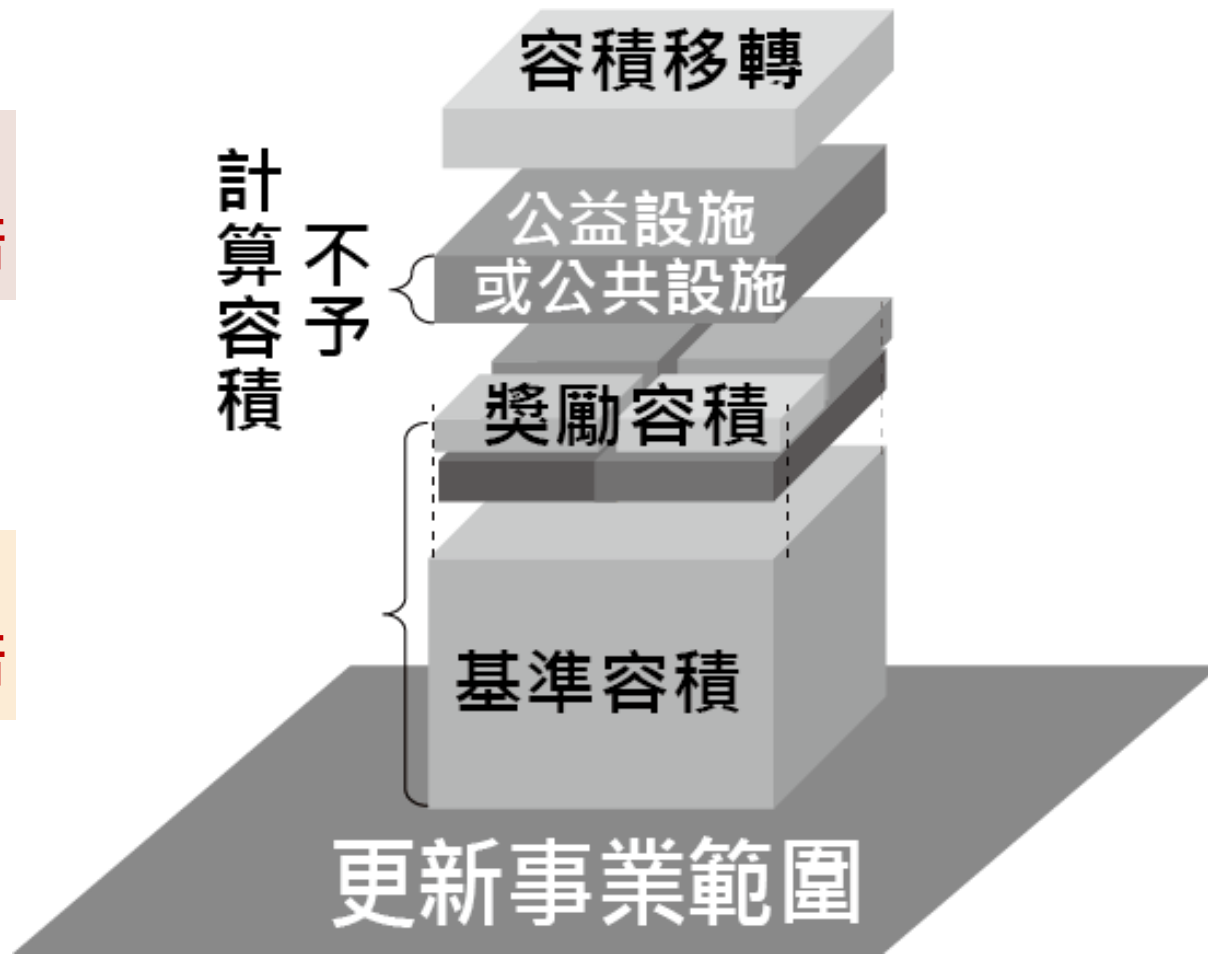
都市更新條例 第65條 / 都市更新建築容積獎勵辦法

## 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**




# 12 都市更新獎勵措施【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  
10%




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





簡報結束。敬請賜教