

前言

內政部為鼓勵民眾自主都市更新，強化社區自主性，加速推動老舊社區改善居住環境品質。

- 100年8月 逐年編列中央都市更新基金預算，補助住戶自主更新辦理老舊建築物的重建、整建或維護。
- 法源依據為「中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知」。

政府補助來幫忙

補助專業來協助

✦ 整維工程施作費

減輕民眾**整維工程**費用負擔
加速民眾**意願整合**推動都更

✦ 都市更新規劃費

委託輔導團協助社區申請**都更規劃**補助
補助**都更規劃**費讓**專業團隊**來協助執行



申請補助資格



補助對象

- ✓ 公寓大廈管理委員會(限整建維護)
- ✓ 都市更新會(逾7人以上土地及合法建物所有權人組成)
- ✓ 都市更新事業機構



屋齡

- ✓ 整建維護 - 20年
- ✓ 重建 - 30年

申請補助資格



範圍

- ✓ 嘉義市都市更新單元劃定基準
- ✓ 整建維護：屋齡20年以上之合法建築物，經建築師、專業技師或機構鑑定符合下列規定之一者：
 1. **四或五層樓**合法建築物屬**集合住宅且無昇降設備**。
 2. 建築物**外牆有剝落**情形且具有潛在影響公共安全之虞者。
 3. 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。
 4. 經**耐震能力詳細評估結果**屬應辦理結構修復補強者。
 5. 其他特殊情形，經本府同意得不受其屋齡限制。

申請補助資格

✓ 重建:劃定基準應符合下列規定之一



- ① 為完整之計畫街廓者。
- ② 臨接一條計畫道路或現有巷道，且面積在 $1500M^2$ 以上者。
- ③ 臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積在 $1000M^2$ 以上者。
- ④ 街廓內相鄰土地業已建築完成，無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，並為一次更新完成，其面積在 $1000M^2$ 以上者。
- ⑤ 相鄰二個以上街廓之更新單元，其中應至少有一街廓符合第一款至第四款規定之一，並採整體規劃者。

註:未經劃定應實施更新之地區，自行劃定更新單元應檢討建築物及地區環境評估指標

補助利多報你知

整建維護補助

都更 規劃 費	擬訂都市更新事業計畫
	建築物耐震能力詳評
	補強設計費用
工程 施作 費	整維工程費
	耐震工程費
	增設昇降機設備

重建補助

都更 規劃 費	擬訂都市更新事業計畫
	擬訂權利變換計畫

整建維護補助-都更規劃費用

補助1

擬訂都市更新事業計畫

以地面層以上總樓地板面積計算補助額度

- 面積 $< 5000\text{M}^2$,
補助**50萬元**
- $5000\text{M}^2 < \text{面積} < 10,000\text{M}^2$,
增加 100M^2 , 再加計**1萬元**
- 面積 $> 10,000\text{M}^2$,
增加 100M^2 , 再加計**0.5萬元**

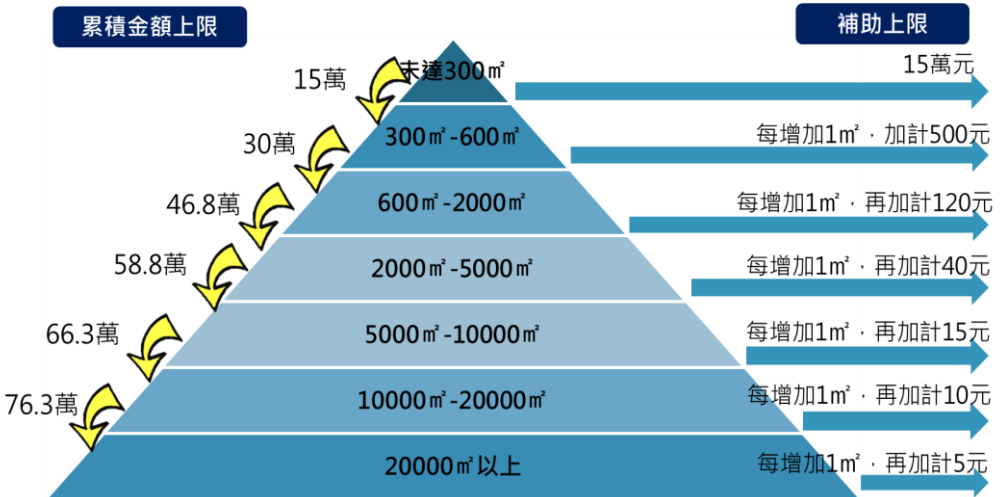
註:以使用執照登載之樓地板面積為準
實際補助金額以營建署核准為準

整建維護補助-都更規劃費用

補助2

建築物耐震能力詳評

以總樓地板面積計算補助額度



註:以使用執照登載之樓地板面積為準
實際補助金額以營建署核准為準

補助3

補強設計費用

二種計算額度方式(擇一爭取)

- 核定擬訂都市更新事業計畫費用**50%**
- 建築物耐震能力詳細評估報告書所載補強總工程費**5%**

註:須完成建築物耐震能力詳評後,再行變更補助計畫書爭取。

整維補助案例試算

EX. 某更新單元申請實施都市更新整建維護，能申請多少補助費？

- 地震後裂痕情形嚴重
- 合併申請建築物耐震能力詳細評估費用補助
- 地面層以上樓地板面積共計6,500 m²

A: 1. 擬訂都市更新事業計畫補助費用

$$= 50 \text{萬元} + 15 \text{萬元} = 65 \text{萬元}$$

2. 建築物耐震能力詳細評估費用

$$= 58.8 \text{萬元} + 2.25 \text{萬元} = 61.05 \text{萬元}$$

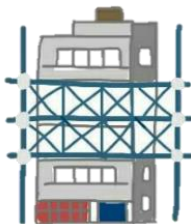


都更規劃費用 = 65萬元 + 61.05萬元

$$= \mathbf{126.05 \text{萬元}}$$

整建維護補助-工程施工費用

補助4

工程施工費用

補助項目	補助上限		
整維工程 	優先整維地區	地面層以上 總樓地板面積 *1,500元/m ²	總工程費 75%
	一般地區	地面層以上 總樓地板面積 *1,000元/m ²	總工程費 45%
耐震工程 	施作面積 < 1,500m ² 部分， 補助 4,000元/m ² 施作面積 > 1,500m ² 部分， 補助 3,000元/m ²		耐震工程 費 55%
增設昇降機設備 	-		昇降機設備費 45%

註:以使用執照登載之樓地板面積為準

補助上限二者計算方式**取低值**為補助金額

建物所有權人為**具營利性質之公司行號者**，**不予補助**

(排除建物所有權人為公司行號之樓地板部分)

實際補助金額以營建署核准為準

整維補助案例試算

EX. 某更新單元申請建物整建維護工程，得申請多少補助費？

- 地面層以上樓地板面積共計約 5,000m²
- 經建築師估算工程經費共需1,000萬元

A: 1. 優先整維地區 = 5,000m² * 1,500元
= 750萬元 (= 1000萬元 * 75% = 750萬元)

因此, 補助750萬元

2. 一般地區 = 5,000m² * 1,000元
= 500萬元 (> 1000萬元 * 45% = 450萬元)

因此, 補助450萬元

補助的整維工程項目

必要項目

- 老舊建築物**立面**及**屋頂突出物**修繕工程
- 老舊**招牌**、**突出外牆面之鐵窗**及**違建**拆除
- **空調**、**外部管線**整理美化
- **建築基地景觀綠美化**
- **屋頂防水**及**綠美化**
- 增設或改善**無障礙設施**
- 依公寓大廈管理條例規定設置之**防墜設施**
- **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
- 增設**升降機設備**
- 提高**建築物耐震能力**

註:必要項目之施作費用須佔補助項目(除提高建築物耐震能力外)之總工程經費**1/3**以上

違規物不拆之調降補助費

突出外牆面之違規物，一定要拆!!

-2.5%



建築物有陽臺（露臺）外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者。

-2.5%



建築物裝設**不突出外牆面之鐵窗**，且所有權人無法配合拆除整理者。

-2.5%



頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間

-2.5%



法定空地涉有搭建臨時建築物或增建違章建築，且未符原始竣工圖說

註:配合全拆增加補助經費**5%**

案例分享-金財神大樓



政府補助
都更規劃費244萬元
耐震詳評91萬
工程補助約1600萬元



更新後



重建補助-都更規劃費用

補助1

擬訂都市更新事業計畫

以人數計算補助額度(補助上限500萬元)

- 所有權人數 < 50人，
補助**150萬元**
- 50人 < 所有權人數 < 100人，
增加1人，再加計**1.5萬元**
- 所有權人數 > 100人，
增加1人，再加計**1萬元**

註:實際補助金額以營建署核准為準

- 1.實際補助金額之百分之5或20萬元內，得提列為更新會行政作業費。
- 2.以申請補助當時之土地及合法建築物所有權人數計算。

重建補助-都更規劃費用

補助2

擬訂權利變換計畫

以人數計算補助額度(補助上限300萬元)

- 所有權人數 < 50人，
補助**100萬元**
- 50人 < 所有權人數 < 100人，
增加1人，再加計**1萬元**
- 所有權人數 > 100人，
增加1人，再加計**0.5萬元**

註:以申請補助當時之土地及合法建築物所有權人數計算
實際補助金額以營建署核准為準



重建補助案例試算

EX.某更新單元申請實施都市更新重建，能申請多少補助費？

- 土地及合法建築物所有權人共60人

A: 1.擬訂都市更新事業計畫補助費用

$$=150萬元+15萬元=165萬元$$

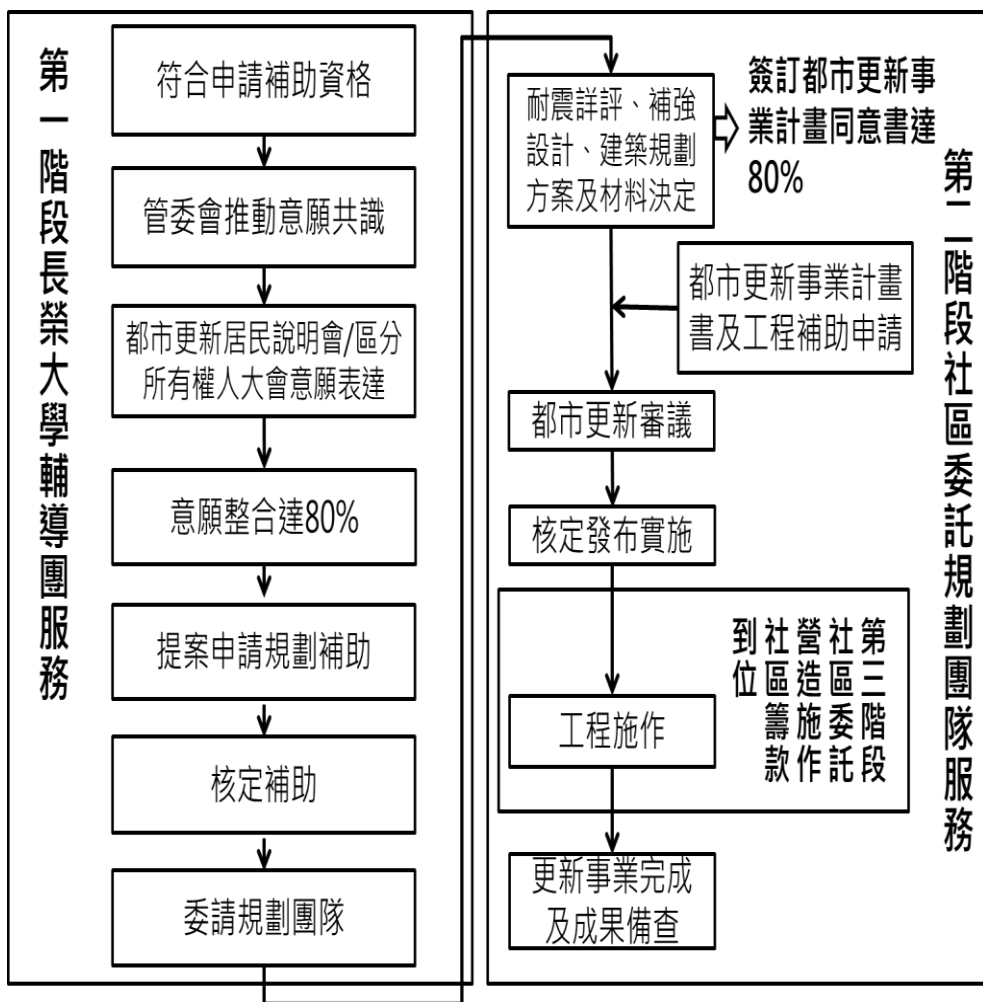
2.擬訂權利變換計畫補助費用

$$=100萬元+10萬元=110萬元$$

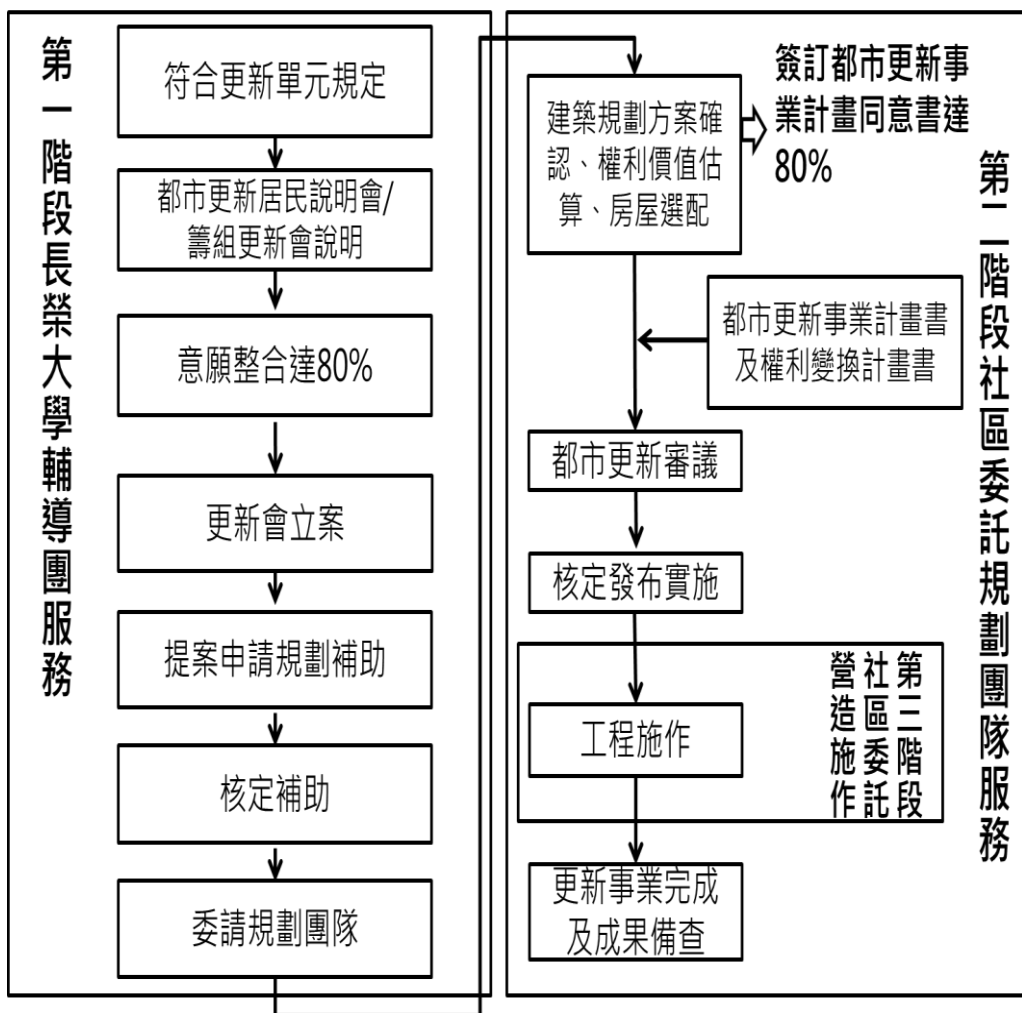
$$\begin{aligned} \text{都市更新規劃費用} &= 165萬元 + 110萬元 \\ &= \mathbf{275萬元} \end{aligned}$$



申請流程-整建維護型



申請流程-重建型



提案申請時間

收件日

- 依每年營建署**公告時間**



準備文件

整維	重建	準備文件
√	√	□ 土地登記第一類謄本
√	√	□ 建物登記第一類謄本
√	√	□ 使用執照
√	√	□ 原始竣工圖
√		□ 管委會組織報備證明(含主委報備公文)
√		□ 區權會會議紀錄 (決議提案申請、違規處理方式及財務計畫)
	√	□ 更新會立案證明
	√	□ 會員大會決議 (決議提案申請)

常見問題

Q1

我們可以只申請屋頂防水嗎？

A:依據補助的規定，以下三項是必要項目，且必要項目要佔總工程經費1/3。也就是要先施作此三項才能做別其他項目。

必要項目，如下：

- (1)老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
- (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。

如果想要一併整理外牆，可以一起來申請屋頂防水工程，倘只要做屋頂防水工程，則不適用自主更新補助。

常見問題

Q2

如果獲得規劃補助後，但最後社區無法整合達同意門檻而中止，我們需要還政府錢嗎？

A:都更規劃費用撥款是依都市更新程序核撥，做到哪裡申請補助到哪裡，中途中止後面的款項就無法再跟政府申請，前面已核撥的款項也不用還回。

但請注意，目前規定一個更新單元僅能申請同一項目一次補助，建議努力積極溝通，不要輕易就辦理中止。

自主更新輔導窗口

一通電話，為您服務!



06-2785-239

市府委託長榮大學輔導自主更新



Line ID : @wdg8172h



<https://reurl.cc/M0evrn>



Line加入好友



自主更新網站

相關法規與查詢網址

- 都市更新條例
- 都市更新條例施行細則
- 都市更新會設立管理及解散辦法
- 中央都市更新基金補助辦理自行實施更新作業須知
- 嘉義市都市更新單元劃定基準
- 嘉義市都市更新建築容積獎勵辦法



法規查詢網址

<https://reurl.cc/M0evrn>

