

嘉義市

「中央都市更新基金補助辦理
自行實施更新作業須知」補助計畫

自主都市更新 宣導手冊

政府補助來幫忙

作伙幫你修厝間



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」。



政府補助項目

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

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



申請補助資格



補助對象

- ✓ 公寓大廈管理委員會(限整建維護)
- ✓ 都市更新事業機構(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)



屋齡

- ✓ 整建維護 - 20年以上
- ✓ 重建 - 30年以上



申請補助資格



條件

- ✓屋況診斷 – 磁磚掉落、房屋老舊、滲漏水困擾、結構安全疑慮、公寓無電梯

申請**整建維護**補助



成立管委會

屋齡20年以上

建築外牆有剝落
影響公共安全

意願整合達80%以上

申請**重建**補助



成立更新會
(所有權人逾7人以上)

屋齡30年以上

基地面積1,000m²
臨2條道路

意願整合達80%以上

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 |
| | 結構補強設計 |
| 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 $< 5,000M^2$,
補助**80萬元**
- $5,000M^2 < \text{面積} < 10,000M^2$,
增加 $100M^2$, 再加計**1萬元**
- 面積 $> 10,000M^2$,
增加 $100M^2$, 再加計**5千元**

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

補助2

結構補強設計

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:申請補強設計費用, 應於建築物經耐震能力詳細評估結果有安全疑慮後提出, 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
- 地面層以上樓地板面積共計6,500 m²

A: 擬訂都市更新事業計畫補助費用
= 80萬元 + 15萬元 = 95萬元

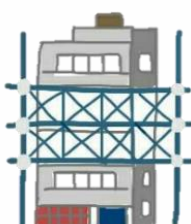


都更規劃費用 = **95萬元**



整建維護補助-工程施作費用

補助3

工程施作費用

| 補助項目 | 補助上限 | |
|--|--|---------------|
| 整維工程  | 地面層以上總樓 地板面積*1,500元/m ² | 總工程費 50% |
| 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

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2,000萬元

A: $5,000\text{m}^2 * 1,500\text{元} = 750\text{萬元} (< 2,000\text{萬元} * 50\% = 1,000\text{萬元})$

工程補助費用 = **750萬元**



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、違規物或違建及突出外牆面之鐵窗**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**昇降機設備**
- 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**未突出外牆面之鐵窗**，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%



法定空地開放空間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

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1,600萬元



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: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-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**5千元**

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

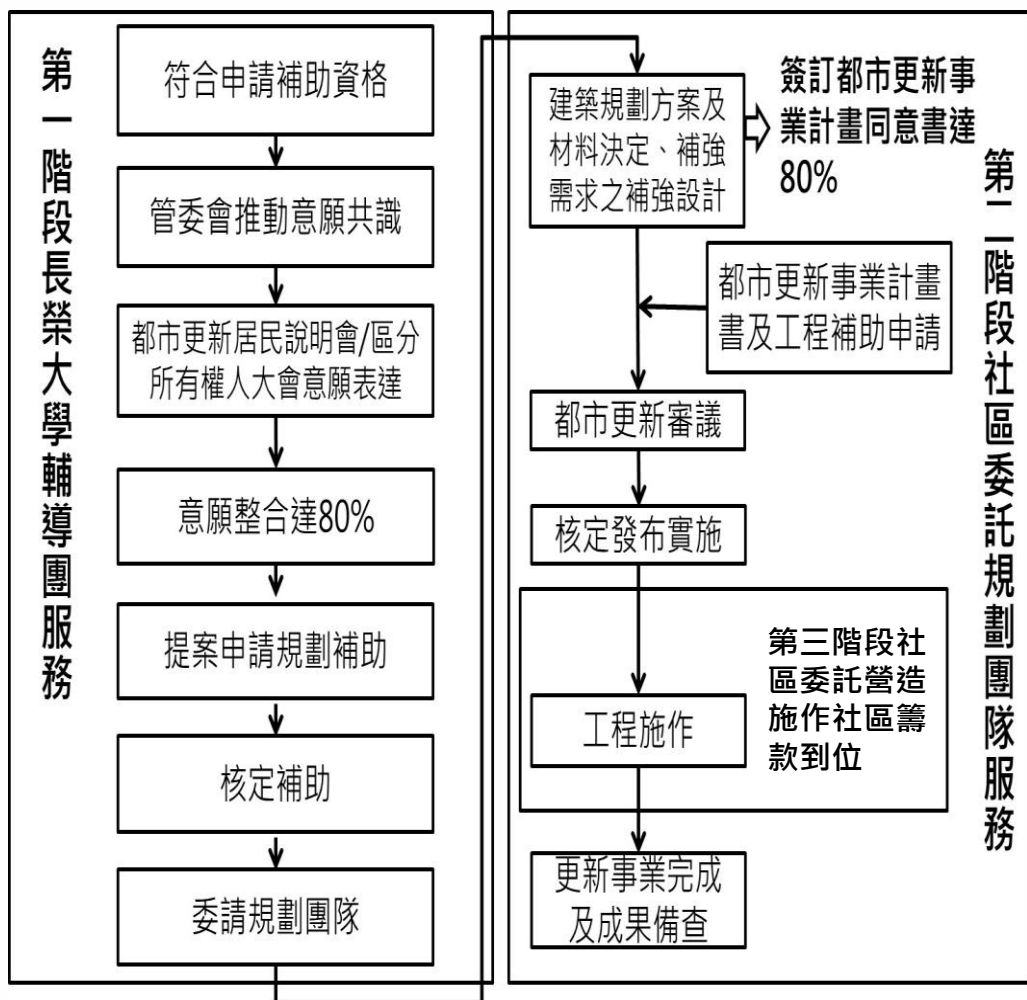
2.擬訂權利變換計畫補助費用

=100萬元+10萬元=110萬元

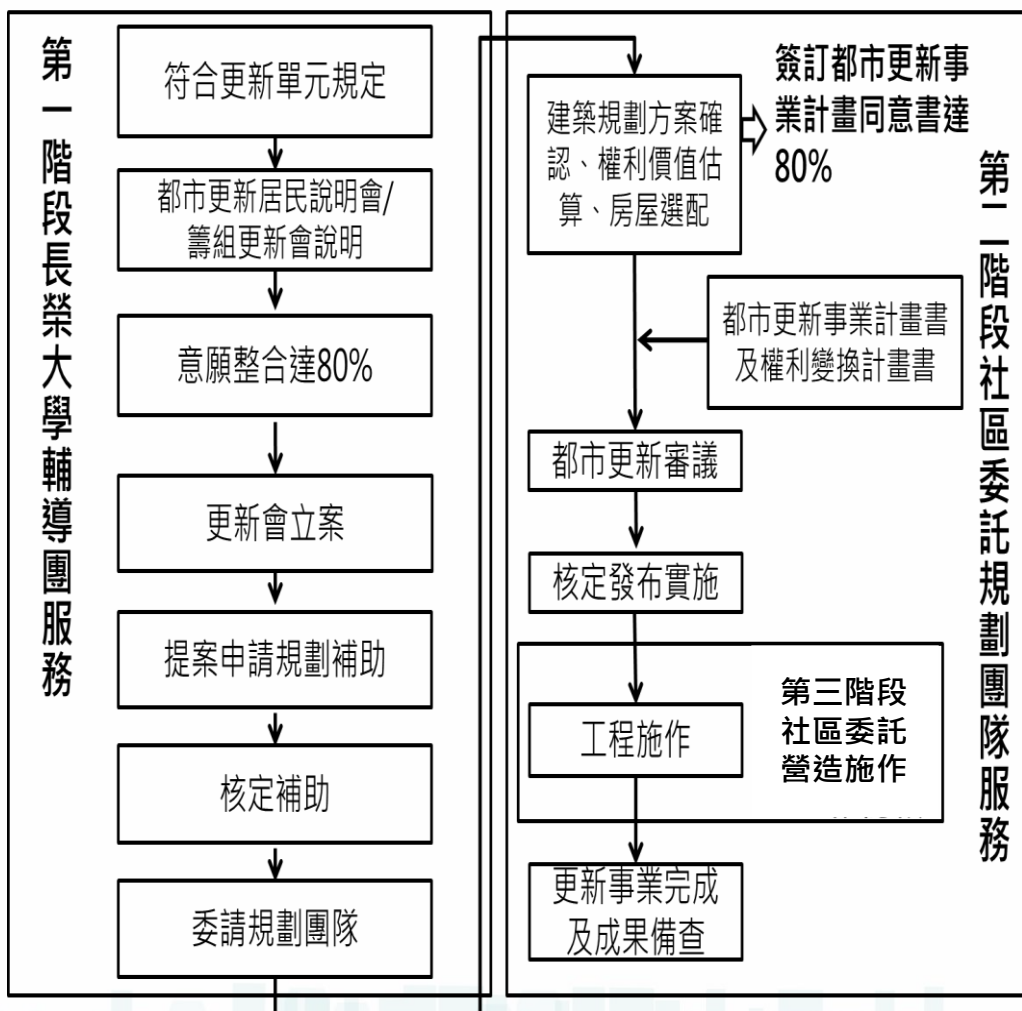
都市更新規劃費用=165萬元+110萬元
=275萬元



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、自籌款方式) |

常見問題

Q1

我們可以只申請屋頂防水嗎？

A:不可以。

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、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。

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。

辦理中止時須檢附中止補助具體原因文件(如更新會會員大會或區分所有權人會議紀錄等取得所有權人同意中止文件)

常見問題

Q3

請問都更規劃費的用意是什麼呢？

A:政府在自主更新補助的用意是先給社區一筆規劃費，讓社區委託規劃團隊來規劃評估，使民眾可以了解未來需要花多少錢，以及更新後房子的樣貌，以利確認參與都市更新意願及協助整合意願。



常見問題

Q4

請問透天可以申請自主更新嗎？

A:透天可以申請。

依據我們嘉義市更新單元劃定基準，並沒有規定要多少棟數才可以來申請，但補助需要有補助對象，整建維護的補助對象可以是**管委會**、**更新會**或**都市更新事業機構**。若透天沒辦法成立管委會的話，則需要成立**都市更新會**或委託更新事業機構，都市更新會成立要7人以上，就是至少要**8個人**，因此建議透天要申請的話還是要整合周邊鄰居的意願，沒辦法單棟就能申請。



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/o7Mqrl>



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

嘉義市自主更新網站
<https://reurl.cc/o7Mqrl>



自主更新諮詢窗口

市府委託長榮大學輔導自主更新

- ◎ 嘉義市政府
都市發展處都市更新科
☎ 05-2254-321#133、134
- ◎ 長榮大學
土地與環境發展研究中心
☎ 06-2785-239

- ◎ 嘉義市自主更新網站

Google關鍵字搜尋：

嘉義市自主更新專區



- ◎ 輔導團
Line ID : @wdg8172h
Line加好友

