

115/9/16 都市更新社區說明會---第 34 場次(東區和平里活動中心)

為提高民眾都更意願，此次說明會於 115 年 9 月 16 日舉行第 34 場，地點位於東區和平里活動中心向民眾說明，參與對象為和平里附近居民，共計參與人數 32 位，此場次的社區說明會經洪里長的協助下，社區的里民都很踴躍報名參加。



說明會當日，參與民眾皆依時完成報到簽到並領取相關宣導及課程資料。活動開始由長榮大學土環中心專案經理蘇如靖進行都市更新政策及補助制度說明，自主都市更新主要分為「重建」及「整建維護」兩種方式，社區可依建築物現況、屋齡、更新需求及所有權人意願，選擇適合的更新方式。重建係將原有建築物拆除後重新興建，原則上更新標的使用年限須達 30 年以上，並應符合臺南市都市更新單元劃定相關規定；後續須辦理都市更新事業計畫，並視案件需要辦理權利變換等程序。社區如更新意願達都市更新條例規定的 8 成同意門檻，可免事業概要程序，進一步成立更新會並推動後續更新作業。

政府針對重建案件主要提供「都市更新規劃費」補助，其中擬訂都市更新事業計畫依所有權人數計算，最高補助 500 萬元；擬訂權利變換計畫最高補助 300 萬元。例如土地及合法建築物所有權人共 60 人，事業計畫可試算補助 165 萬元、權利變換計畫 110 萬元，合計規劃補助約 275 萬元。

整建維護則是在不拆除整棟建築的情況下，針對老舊建築進行外牆修繕、屋頂防水、結構補強、空調及外部管線整理、無障礙設施改善、增設升降設備等工程，提升建築安全、使用品質並延長建築物壽命。申請標的原則上屋齡須達 20 年以上，並符合臺南市更新單元相關規定。整建維護除可申請規劃設計補助外，亦可申請工程補助費。規劃補助以使用執照登載之地面層以上總樓地板面積計算，未達 5,000 平方公尺者補助 80 萬元，面積增加則依規定加計；一般整建維

護工程補助，以每平方公尺 1,500 元與整維工程費 50%兩者取較低金額。提高建物耐震能力工程，則以施作面積每平方公尺 4,000 元或 3,000 元計算，與耐震工程費 55%兩者取低；增設升降機設備則以設備經費 45%計算。

申請時亦須特別注意建築物的違規情形。若有陽臺外推、不突出外牆面的鐵窗、頂樓違規增建或法定空地增建等，且無法配合拆除整理，每項可能調降補助 2.5%，合計最高可調降 10%；其中突出外牆面的鐵窗等違規物原則上必須拆除。因此社區在申請自主更新前，除應優先整合至少 8 成更新意願，也應同步盤點違規物、工程項目、工程總經費、政府可補助費用及住戶自籌款，才能較完整評估後續更新方式與實際財務負擔。最後，從案例上可了解到政府補助並非全額負擔工程費用，社區仍須準備相當比例的自籌款；同時，同意比例越高、違規物越能配合處理、工程範圍越完整，越有利於後續規劃與執行。這也是自主更新前期最需要先向住戶說明及取得共識的核心事項。



活動結束後，也告知來上課的民眾，後續如果有任何相關的自主都市更新相關問題，都可以洽詢長榮大學輔導團，可得到相關的輔導及協助，也可電洽臺南市政府都市發展局都市更新科洽詢服務。