



Taichung city

111年

都市更新整建維護 推動策略說明

1.簡歷介紹

計畫主持人:張集毓

逢甲大學土木暨水利研究所資源規劃組博士候選人
中興大學園藝研究所造園景觀組碩士

資歷:

- *逢甲大學景觀與遊憩研究所/兼任助理教授
- *明道大學景觀與環境設計學系/兼任講師
- *沐穎設計有限公司/總監

*101~102臺中市區平等街周邊都市更新
計畫/計畫主持人

*102~103、105~109年中央都市更新基金
補助臺中市政府委外成立自主更新輔導團/計
畫主持人



電話: 04-23762062(0916-747643)

傳真: 04-23762075

E-MAIL: muyingpf@gmail.com

地址: 臺中市西區五權西六街96巷12號

長生金融大樓

First

(臺中市第一件整建維護
成功案例)

- 補助單位 - 台中市政府
- 總工程費 - 6,668,865元
- 申請補助經費 - 3,000,000元
- 申請時程 - 104.8~104.12核定
- 施工時程 - 105.1~105.5完工
- 所有權人 - 48人



整建維護案例(優先策略地區)

四維大廈管理委員會

- ✓ 臺中市西區東昇段三小段6、6-8地號等2筆土地
- ✓ 土地所有權人15人同意100%
· 合法建築物所有權人15人同意100%。
- ✓ 102年7月開始申請
- ✓ 104年10月通過營建署規劃設計費補助(72萬元)
- ✓ 106年7月事業計畫書草案報核
- ✓ 108年12月通過營建署工程經費補助(360/738萬元)
- ✓ 109年開始施工
- ✓ 109年年底完工



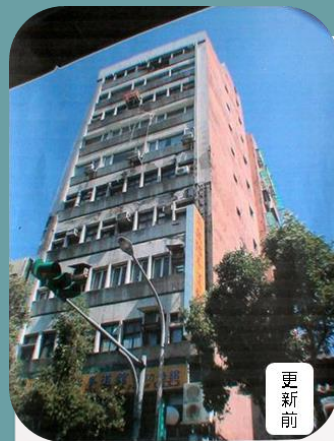
2. 案例介紹

惠宇公爵大廈管理委員會

- ✓ 臺中市北區賴厝廍段357地號
1筆土地
- ✓ 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%**。
- ✓ 102年8月開始申請
- ✓ 104年10月通過營建署規劃
設計費補助(**50**萬元)
- ✓ 106年3月事業計畫書草案報
核
- ✓ 108年12月未通過營建署工
程經費補助
- ✓ 109年2月修正後轉送臺中市
政府都市發展局核補工程經
費(**400/1070**萬)，10月施工
至110年6月完工。



臺北-旭光大廈



臺北-華園別墅



2. 案例介紹

臺北-南京大樓



臺北-慶祥大廈



新北-其他....

■ 新莊區恆安段立面修繕案

- 申請日期：101.12.28
- 核准日期：104.04.24
- 完工日期：104.11.27
- 總費用：約203萬
- 補助費用：約143萬
- 補助額度：70%
- 土地所有權人：2人



■ 新北第二件立面修繕案例

- 整建維護策略地區
- 整維輔導團隊協助
- 三樓違章露台改善
- 施工過程緊密聯繫



■ 林口區林口段立面修繕案

- 申請日期：101.12.28
- 核准日期：104.07.16
- 完工日期：106.06.08
- 總費用：約162萬
- 補助費用：約116萬
- 補助額度：72%
- 土地所有權人：3人



■ 新北第三件立面修繕案例

- 整建維護策略地區
- 整維輔導團隊協助
- 原有建築特色、元素？
- 一樓店面營運處理？
- 拉皮後怎麼跟原先預定的不一樣？



■ 永和區永利段立面修繕案

- 申請日期：104.05.07
- 核准日期：105.05.06
- 完工日期：105.12.23
- 總費用：約584萬
- 補助費用：約271萬
- 補助額度：47%
- 土地所有權人：23人



■ 新北第四件立面修繕案例

- 管委會主委積極主動
- 更新處電話接不停

- 施作項目
- ✓ 正向、右側、背向及左側
- ✓ 騎樓及門廊整修
- ✓ 屋頂綠化植草磚整修
- ✓ 統一廣告招牌形式

更新後

更新前



■ 板橋區光華段立面修繕案

- 申請日期：100.06.27
- 核准日期：102.10.28
- 完工日期：？？？
- 總費用：約2,196萬
- 補助費用：1000萬
- 補助額度：45.53%
- 土地所有權人：71人



■ 新北第一件立面修繕案例

- 整維輔導團隊協助
- 都更條例多數決案例
- 不同意戶持續整合中



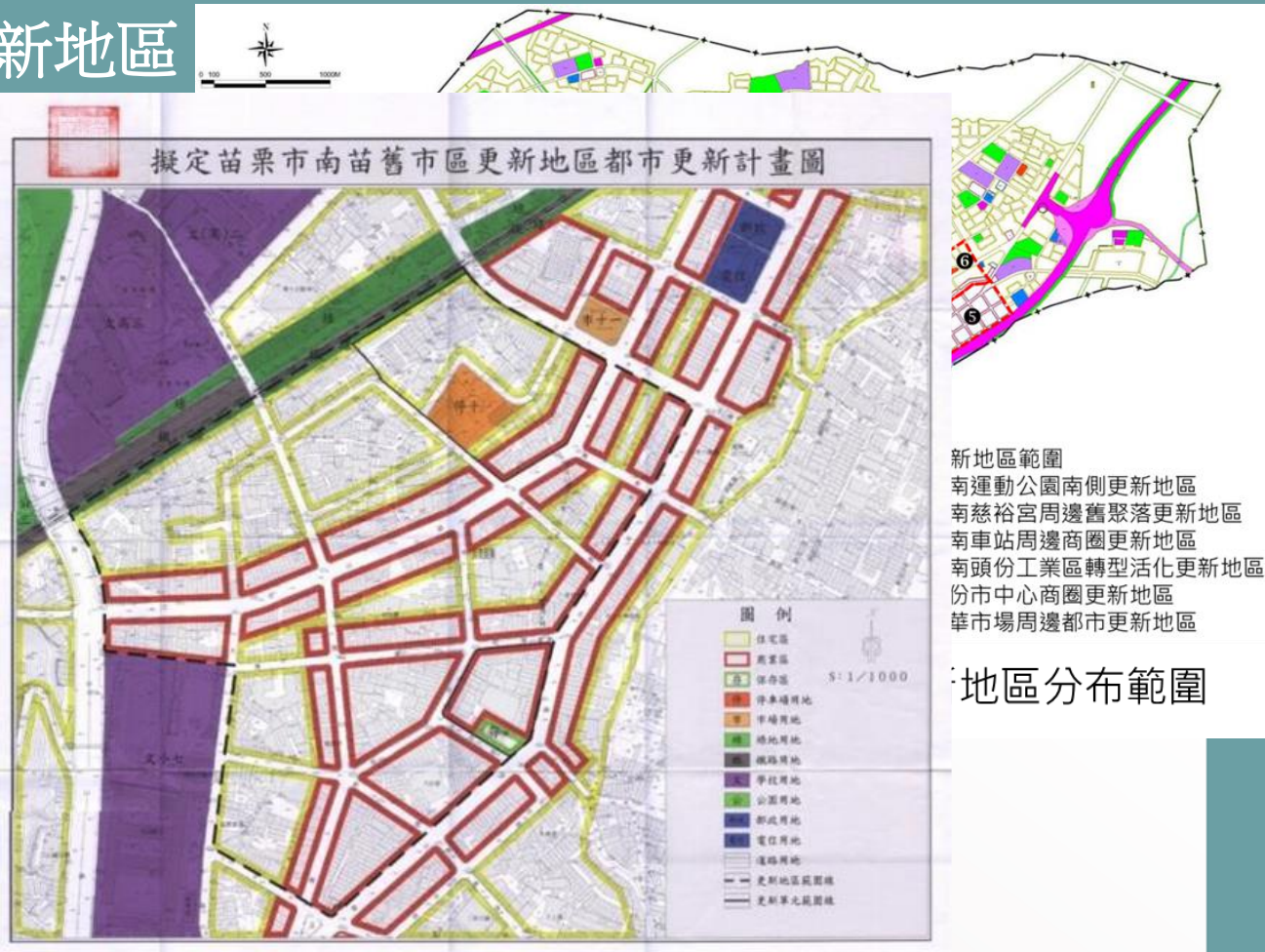
3. 苗栗現行都市更新地區

■ 現有苗栗縣 都更地區發展問題

- 特殊文史特色逐漸消失
- 使用道路及巷弄狹窄
- 建築老舊、違建嚴重
- 商業沒落，人潮外移
- 環境颶漏、公設缺乏
- 停車空間嚴重不足
- 土地權屬複雜

■ 其他區域

- 建築老舊、違建嚴重
- 產業變動、市容改變
- 環境颶漏、公設缺乏
- 居住品質劣化等



地區分布範圍

4. 申請額度

中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法	
每案補助 <45%； <u>指定優先以整建維護方式實施更新之更新地區補助 <75%</u> (補助額度由內政部營建署審查同意為主)	
1.樓地板面積每1000元/m ² 優先整建維護實施更新地區補助每 1500 元/m ² 。	工程款補助
2.樓地板面積每5000元/m ² 以下補助 <50 萬元。	規劃設計款補助
3.樓地板面積每5000~10000元/m ² 補助，每增加10000元/100 m ² 。	
4.樓地板面積每10000 m ² 以上補助，每增加5000元/100 m ² 。	
※另依據政府採購法第四條規定:法人或團體接受機關補助辦理採購，其補助金額占採購金額半數以上，且補助金額在公告金額以上者 適用政府採購法之規定，應受該機關之監督。	

★建物所有權人為具營利性質之公司行號者，不予補助。

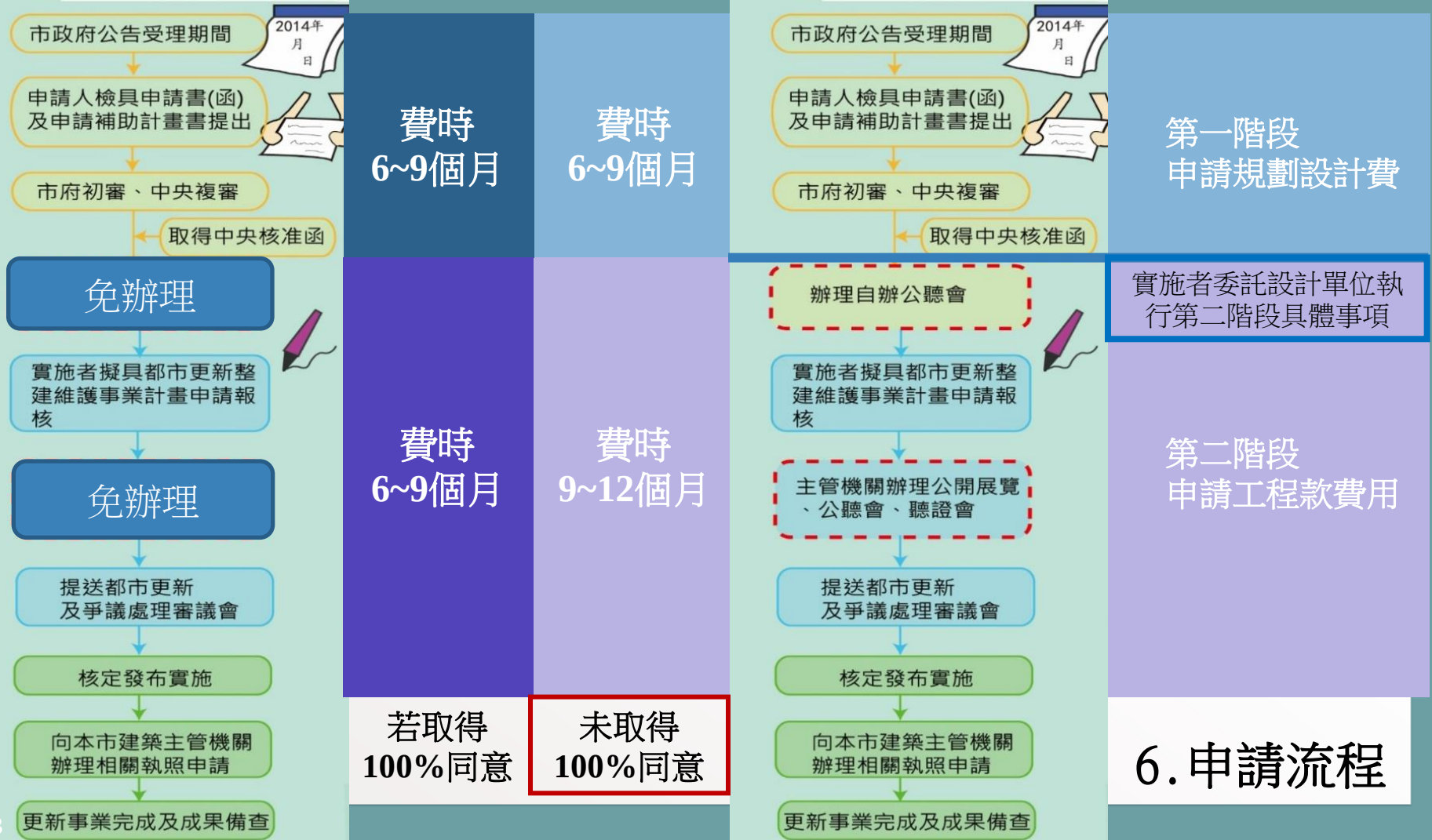
5. 申請補助工程項目

屋齡二十年以上之合法建築物。

- 1.老舊建築物立面及屋頂突出物修繕工程。
- 2.老舊招牌、鐵窗及違建拆除。
- 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.提高建物耐震能力。
- 8.增設昇降機設備
- 9.依公寓大廈管理條例規設置之防墜設施
- 10.其他因配合整體整建或維護工程之完整性，
經審查同意之必要工程項目。

其中1-3項至少一項工程費用應達1/3以上

前項補助項目，採用**綠建材**、**綠色能源**或**綠建築工法**進行整建或維護工程者，得優先列為補助



7. 申請計畫書內容

中央第一階段申請計畫書

- 一、申請補助計畫書摘要
- 二、申請補助計畫書
 - 1.更新單元位置、範圍及面積。
 - 2.土地及合法建物權屬、使用情形。
 - 3.課題與對策。
 - 4.預定工作項目、內容及實施方式。
 - 5.預定作業時程。
 - 6.經費需求與項目明細。
(含費用分擔原則)
 - 7.後續維護管理構想。
 - 8.其他證明文件:使用執照、建物登記謄本、設計構想圖說、建物同意證明文件。
- 三、其他相關證明文件

中央第一階段更新事業計畫書申請

地方都市更新事業計畫書申請

事業計畫書草案應有：

- 一、整建維護或充實設備之標準。
- 二、設計圖說：位置圖、平面圖、立面圖、剖面圖、公共設施圖、設計圖。
- 三、土地及合法建物所有權人清冊。
- 四、其他相關證明文件。

申請規劃設計費-本單位輔導

申請工程款費用-委託設計單位

8. 準備資料

項次	申請地點/其他	申請/辦理內容	辦理方式
1	地政事務所 (公寓大廈管理委員會理提供)	土地及建物第二類謄本【含它項權利部資料】影本 (每筆地號、建號都要提供)	■ 攜帶所有權人及申請人 (代理) <u>身分證</u> 、 <u>印章</u> 。
		建物登記簿謄本 (有使用執照號碼)	■ 攜帶所有權人及申請人 (代理) <u>身分證</u> 、 <u>印章</u> 及 <u>建物所有權狀影本</u> 。
		建物測量成果圖	■ 攜帶所有權人及申請人 (代理) <u>身分證</u> 、 <u>印章</u> 及 <u>建物所有權狀影本</u> 。
		建物使用執照影本	■ 攜帶所有權人及申請人 (代理) <u>身分證</u> 、 <u>印章</u> 及 <u>建物所有權狀影本</u> 或 <u>建物登記簿謄本</u> 或 <u>建物測量成果圖</u> 。
		建物地號之地籍圖謄本	■ 攜帶 <u>土地所有權狀影本</u> 及 <u>申請人身分證</u> 、 <u>印章</u> 。
2	都市發展局 建造管理科	檢附各項立面圖及平面圖、剖面圖 (申請使照及建照竣工圖)	■ 攜帶 <u>所有權人及申請人 (代理) 身分證</u> 、 <u>印章</u> 及 <u>建物所有權狀影本</u> 或 <u>建物登記簿謄本</u> 或 <u>建物測量成果圖</u> 。
3	都市發展局 1F申請	土地使用分區證明	■ 攜帶 <u>土地</u> 、 <u>建物所有權狀影本</u> 、 <u>申請人身分證</u> 、 <u>印章</u> 到當地地政事物所申請「 <u>地籍圖謄本</u> 」後到都市發展局相關單位申請。
4	公寓大廈管理委員會先行準備或提供	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)	■ 建議 <u>產權複雜者</u> 可先提供 <u>區分所有權會議之簽到名冊</u> 申請規劃設計經費，後再簽署個人同意書申請工程經費。
		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	■ 可由 <u>規劃團隊</u> 協助現勘拍照。
		施工項目及經費規劃列表	■ 可與 <u>規劃團隊</u> 討論施工細項，協助初步評估及規劃預算。

9. 申請都市更新整建維護管道比較

歷年(111年)度內政部營建署

- 1.送件日:至12/31
- 2.額度:年度申請無上限，但先申請規劃設計費後，再進行工程費申請程序。
- 3.申請時程:
 - a)規劃設計費:6-9個月
 - b)工程費:9-12個月
- 4.申辦過程所需費用:須自費尋找專業團隊辦理規劃設計

參考111年度臺中市

- 1.送件日:6/30、9/30
- 2.額度:本年度上限1000萬
- 3.申請時程:8-12個月
- 4.申辦過程所需費用:須自費尋找專業團隊規劃設計
- 5.優先核定條件:100%同意比率

中華民國八十八年七月二十六日

精銳建設股份有限公司
負責人徐日新

局長 楊瑞

右給

精銳建設股份有限公司
負責人徐日新

附件所列建築物經查依核准圖說建築完竣茲檢附竣工圖乙份准予給照使用

臺中市政府工務局使用執照

起造人：精銳建設股份有限公司 負責人徐日新
地址：臺中市南屯區南屯路一段35號10F
設計人：王森主建築師事務所
地址：臺中市南屯區南屯路一段35號10F
事務所：王森主建築師事務所
地址：臺中市南屯區南屯路一段35號10F

臺中市政府工務局使用執照 (88)年中工建使字第0395號

事務所：王森主建築師事務所
地址：臺中市南屯區南屯路一段35號10F
和應編號：95035044
營業商：通勇營造有限公司
廠商住址：臺中市北一路77號8F-16
營業編號：89302078
主任技師：王森斌
登記證號：乙字第A0327

建築地點：南屯區惠智段59地號等1筆
地點地址：南屯區三厝里公益路二段433號等33戶

使用分區：住三

建築類別：新造 構造種類：RC地 地下1層 地上14層 1棟

發照日期：88年07月26日 領照日期：88年7月27日
建築執照字號：87年中工建建字第0395號 竣工日期：88年05月25日

基地：騎樓地 其他：1851.02 m² 總樓地板面積：8051.43 m²
面積合計：1851.02 m² 建築率：54.95%
工程造價：70,047,000.00 容積率：278.89%

法定防空地下室：地上 法定停車室內：地上 地下：60
地下：1639.13 車輛數：寬外：832
設置備面積：停車空間：室內：830.12 m² 室外： 法定空地面積：832
層高： 建築物高度：43.58 M 屋頂突出物面積：

臺中市政府工務局使用執照樓層附表 (88)年中工建使字第0872-00號					建築概要	
建築要項	申請面積 (m ²)	第一次變更面 (m ²) 積	第二次變更面 (m ²) 積	高度 (m)	各層用途	
地下001層	1639.13			3.68	台電變電室、機房、防空避難室兼停車空間、排氣室、受水槽	
地上001層	1013.87			4.18	監控中心、店舖、住宅、辦公室、法定停車空間	
地上002層	649.39			3.00	住宅、集合住宅	
地上003層	952.70			3.20	住宅、集合住宅、辦公室	
地上004層	945.15			3.20	住宅、集合住宅	
地上005層	743.69			3.00	住宅、集合住宅	
地上006層	215.22			3.00	集合住宅	
地上007層	233.33			3.00	集合住宅	
地上008層	215.73			3.00	集合住宅	位於地上層增設公共停車場
地上009層	231.80			3.00	集合住宅	
地上010層	210.24			3.00	集合住宅	
地上011層	231.80			3.00	集合住宅	
地上012層	210.24			3.00	集合住宅	
地上013層	231.57			3.00	集合住宅	
地上014層	205.02			3.00	集合住宅	
突出物001層	80.87			2.70	梯間、牌樓	
突出物002層	41.68			3.30	水箱、電梯機房	
總計	8051.43			樓層總高度	43.58	

- ◆ 1F~頂樓樓地板面積= 8051.43-1639.13=6412.3m²。
- ✓ 規劃設計費可申請約64萬元
 - ✓ 工程經費上限約641萬元(45%)
 - ✓ 總經費應超過1425萬元

備註：樓層總高度不包括地下室、騎樓、夾層及屋頂突出物在九公尺內者。

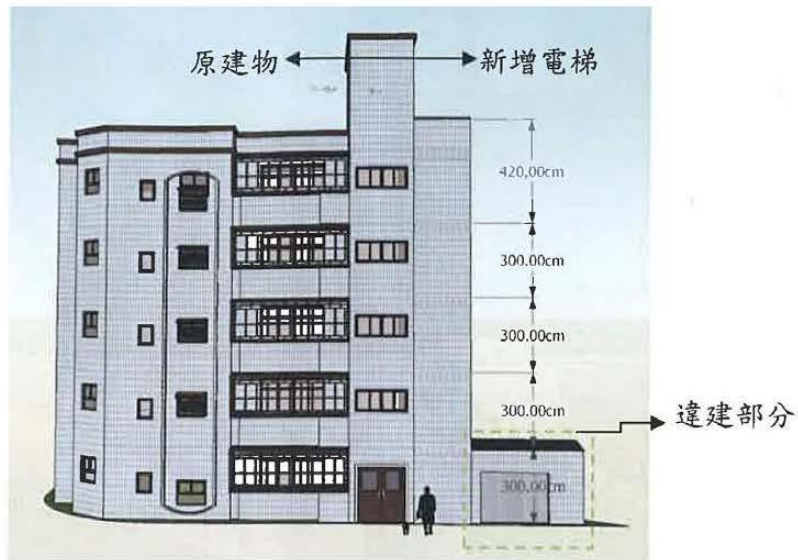
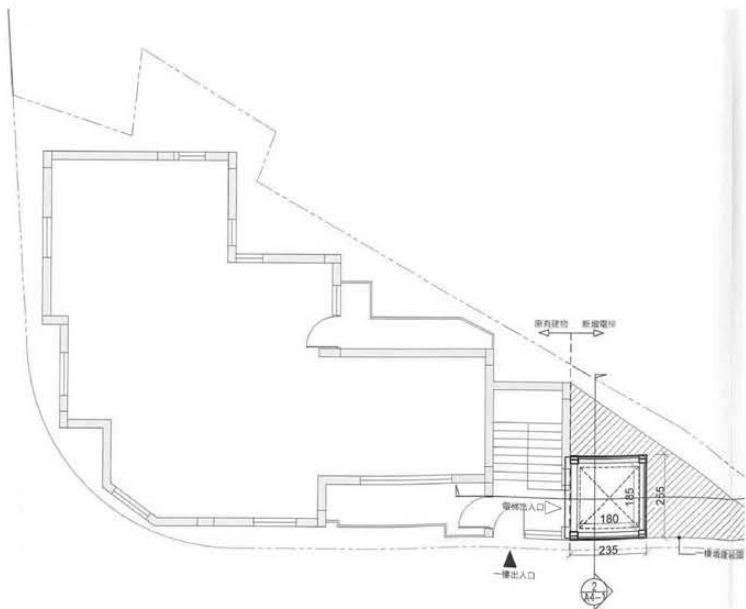
10. 申請都市更新整建維護 Q&A

- (1) 公寓大樓需立案（或合法成立）**管委會**，再依規定及程序辦理。
- (2) 屋齡20年以上、都市更新單元之劃定（面積須1000m²以上），建物所有權人為具營利性質之**公司行號者**，不予補助。
- (3) 申請案若現況有違章建築物，亦可申請都市更新整建維護經費補助，**雖未強制拆除，但需予以美化**，**且美化費用不可納入建築物拉皮總工程經費中**，需由住戶自行負擔之。另外，雖然整建維護經費補助辦法並沒有強制要求住戶承諾拆除其違章建築物，但**違章拆除與否仍為政府核准補助的評選項目**。
- (4) 依市政府受理都市更新整建維護案件處理原則規定，雖無強制要求拆除建築物內部之違章建築物，然**其建築物尚需符合建築法等相關法律規定**，否則其違章建築物一旦被查報，則需拆除之，另外，考量到建築消防安全層面，仍**建議建築物內部不要有違章建築物**。
- (5) **老舊招牌、鐵窗(可建議設置防墜設施)及違建拆除**，違建認定需與建物竣工圖相符。

本人 [] 住於新北市土城區 [] 本棟住戶有在
新北市都更處申請興建升降機，[]
[] 茲因後來有發現一些問題，協調後
沒有共識，沒有信心，再去合作興建，所以我決定不同意在我的
地號 [] 增建升降機，請新北市
工務局撤銷我的同意書

■ 違章建築拆除：

申請人為現行使用方便性考量，多不願配合整理違章建築，故有部分申請案於提送審查後，因委員要求應拆除或整頓違章建築，產生整合與規劃修改問題。



11. 相關資料取得管道

(1) 苗栗縣政府工商發展 <http://www.ud.taichung.gov.tw/> → 系統連結及法規查詢 → 【中央法規】等



(2) 內政部營建署都市更新網 <http://twur.cpami.gov.tw/> → 下載專區
【都市更新作業手冊】



A wide-angle photograph of a busy city street at sunset. The sky is a vibrant orange and yellow, with the sun low on the horizon. Tall, modern buildings line the street, their windows reflecting the warm light. In the foreground, a large group of people, including many on bicycles, are crossing the street at a crosswalk. The scene is filled with the energy of a bustling urban environment.

The end

178685478