



「基隆市106-107年度都市更新自主更新輔導團」

社區巡迴座談會

基隆市自主更新輔導團

上午時段	下午時段	程序項目	專業人員
09:40~10:00	13:40~14:00	進場報到、公版簡報自動撥放	輔導團工作人員
10:00~10:15	14:00~14:15	長官致詞 座談會緣起與輔導團任務說明	基隆市政府長官 輔導團幹部
10:15~10:40	14:15~14:40	都市更新概念與政府補助簡報	輔導團幹部或顧問
10:40~11:40	14:40~15:40	議題討論、經驗交流與問題回應 蒐集參加人員或社區調查資料	
11:40	15:40	散會	輔導團工作人員



■ 基隆市自主更新輔導團—市民服務事項

- 社區法令說明會(15人連署申請)
- 輔導更新會。管委會申請營建署補助經費
- 一般市民研習課程
- 都市更新成功案例分享活動
- 巡迴地區座談會(依市府指示辦理)
- 從業人員培訓課程
- 都市更新法令諮詢與資訊網站

諮詢電話：(02)2531-8533

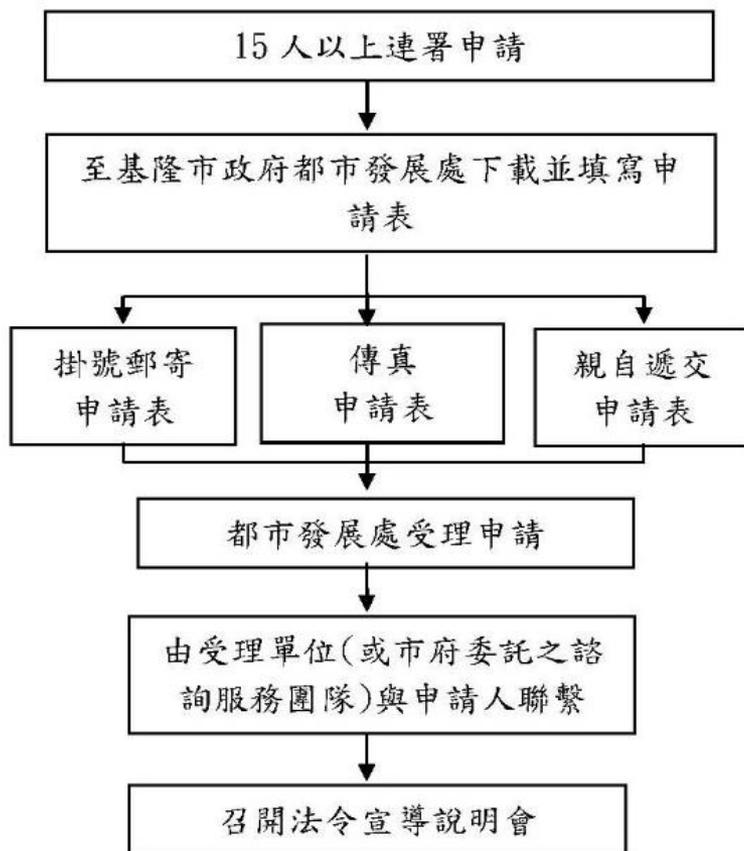
資訊網站：基隆市自主更新輔導團 <http://urkeelung.clcoordinate.com/>



市府提供多元諮詢服務

-基隆市政府受理民眾申請舉辦都市更新法令宣導說明會

附錄一：民眾申請舉辦都市更新法令宣導說明會流程



附錄二：民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令宣導說明會申請表

民眾申請基隆市政府舉辦都市更新法令宣導說明會申請表			
申請人基本資料	姓名	公 ()	定 ()
	所在行政區	聯絡電話	手機
	聯絡地址		
舉辦說明會地點 (詳備註3)			
申請書目及事由 (詳備註4)			
相關都市更新問題 (詳備註4)			
民眾申請舉辦說明會連署者 (詳備註4)			

備註：1.民眾申請舉辦更新說明會需達15人以上連署簽名，都市發展處即擇期派員召開都市更新法令宣導說明會。
2.申請人請填寫相關都市更新問題，以利都市發展處派員說明之參考。
3.請申請人提供會議舉辦地點，以方便連署人參與出席。
4.受理單位都市發展處都市更新科聯絡方式：
都市更新科電話:2420-1122 分機 1831~1834
都市更新科傳真:2428-2925

中華民國 年 月 日

1. 民眾申請舉辦更新說明會需達 15 人以上連署簽名，都市發展處即擇期派員召開都市更新法令宣導說明會。
2. 申請人請填寫相關都市更新問題，以利都市發展處派員說明之參考。
3. 請申請人提供會議舉辦地點，以方便連署人參與出席。
4. 受理單位都市發展處都市更新科聯絡方式：
都市更新科電話:2420-1122 分機 1831~1834
都市更新科傳真:2428-2925



社區巡迴座談會

簡報 大綱

- 壹、何為都市更新
- 貳、如何自力更新
- 參、如何整建維護



壹、何謂都市更新

- ✓ 都市更新是什麼？
- ✓ 為何要做都市更新？
- ✓ 都市更新有何好處？
- ✓ 何處可做更新？
- ✓ 誰可以做更新？
- ✓ 都市更新如何推動？



✓ 都市更新是什麼？

都市更新：依都市更新條例所定程序，
在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

法令依據

1. 都市更新條例
2. 都市更新條例施行細則及相關子法
3. 地方政府法規

計畫範圍

1. 更新地區
 - 一般劃定地區
 - 優先劃定地區
 - 迅行劃定地區
2. 更新單元

處理方式

1. 重建
建物拆除重建
2. 整建
改建、修建 或
充實其設備
3. 維護
加強範圍內土地
使用及建築管理

程序規範

1. 單元檢討
2. 事業概要
3. 事業計畫
4. 權利變換
5. 核定實施

立法意旨(都市更新條例 #1)：為促進都市土地有計畫之
再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境，增進公共利益。



✓ 為何要做都市更新

- 屋齡老舊超過30~50年以上、屋況日趨惡化
- 建材結構耐震能力不足且又搭建高層違章
- 採光通風日照差、平面使用機能效益差
- 建物管線老舊、外露且耗能欠缺現代化設備
- 外牆壁面及屋頂滲漏水、壁癌難根治
- 老年人欠缺電梯、無障礙設施環境
- 缺乏停車空間且巷道狹窄影響防災與救災
- 缺乏公共綠意空間、機能混雜環境品質差
- 建物景觀老舊機能差、不動產價值難提昇



✓ 都市更新有何好處？

● 透過都市更新讓我們的居住環境更安全、更美好

- ❑ 舊屋重建換新屋或拉皮整建-- 改善房屋機能與居住環境
- ❑ 建築規劃設計留設人車系統、公共開放空間與無障礙設施
- ❑ 打造「生態、節能、減廢、健康」的現代化綠建築社區
- ❑ 協助興闢毗鄰基地的計畫道路或社區需要的公益設施
- ❑ 資產重新活化及利用--提升整體效益與價值
- ❑ 都市更新建築容積獎勵
- ❑ 房地稅賦減免(地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅)
- ❑ 政府公權力把關審議

老屋更新
活化利用

公共安全
都市防災

提升居住
環境品質



✓何處可做更新?

□ 更新地區

✓ 都市計畫範圍內經政府劃定之都市更新地區(#10)

□ 自行劃定更新單元

✓ 政府未劃定更新地區但符合
更新單元劃定基準者(#10、11)

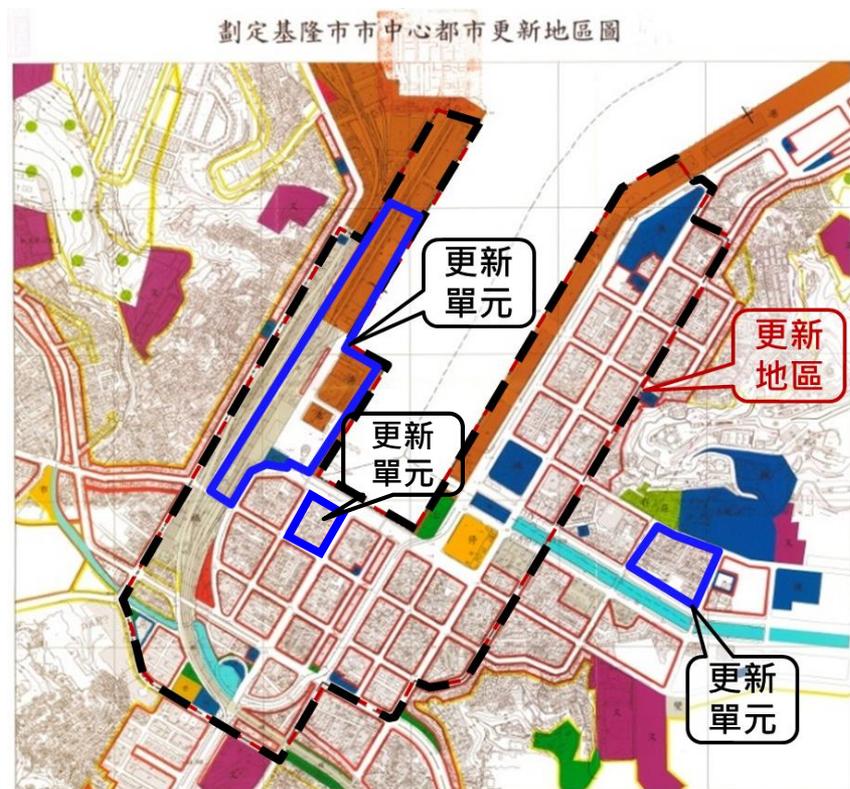
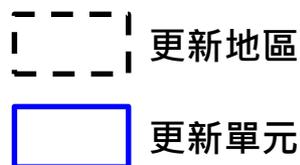


□ 更新地區V.S更新單元

更新地區：係政府經調查建築物、實質環境之公共安全、公共交通、公共衛生、都市機能、社會治安及保存維護需求等劃設，其範圍可能包括數個街廓。

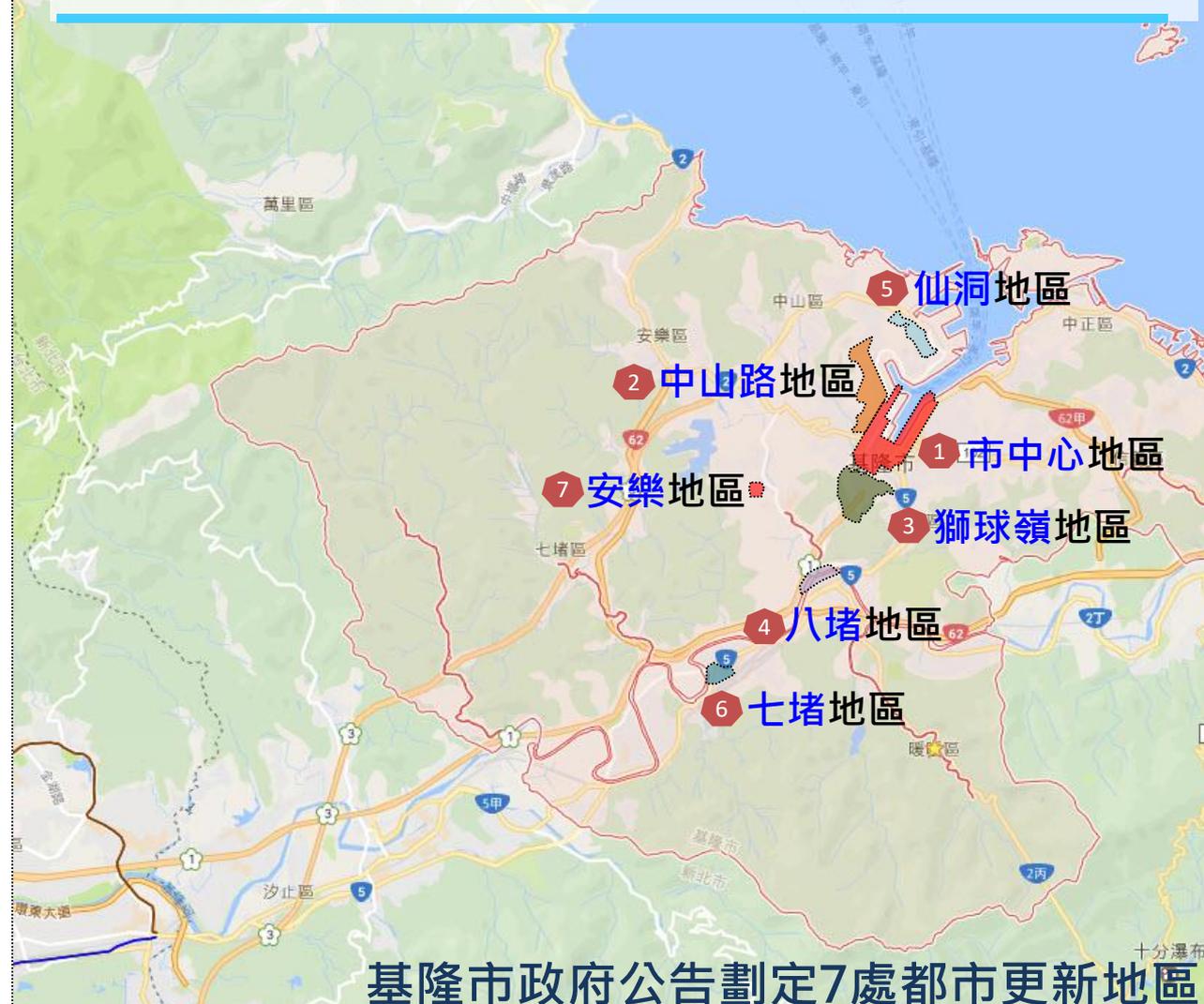
更新單元：由所有權人根據政府劃定更新地區或自行提出申請，可單獨實施都市更新事業的範圍。係指更新地區內可單獨實施都市更新事業之分區。【都市更新條例第3條）

一個更新地區範圍內
可包含多個更新單元。



基隆市公告都市更新地區

項次	更新地區名稱	公告日期	面積(公頃)	劃定依據
1	市中心更新地區	91.8.23	65.47	都更條例 §5
2	中山路更新地區		45.87	
3	獅球嶺更新地區		31.03	
4	八堵更新地區		14.58	
5	仙洞更新地區		10.68	
6	變更基隆市七堵暖暖地區(東新街附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討暨配合變更主要計畫)案(第一階段)	100.10.5	1.95	都市計畫法 §26
7	安樂一期國宅社區3號基地更新地區劃定案	102.5.27	1.21	都更條例 §6



基隆市政府公告劃定7處都市更新地區

基隆市政府都市發展處 <http://www.klccg.gov.tw/urban/>
 主題服務》都市更新審議機制》基隆市都市更新地區劃定案



主辦單位：基隆市政府都市發展處



執行單位：冠霖都市更新事業股份有限公司

簡報：108年第1版

基隆市更新單元劃定基準

公劃地區/非公劃地區劃定單元
均需符合劃定基準之面積規定

- 完整之計畫街廓者。
- 臨街道路或街廓內相連接土地面積在 $1,000\text{m}^2$ 以上者。
- 街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓 $1/4$ 且在 500m^2 以上者。
- 街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在 500m^2 以上，經本市都市更新審議委員會同意，並為一次更新完成者。



完整計畫街廓之定義：

- 以已開闢計畫道路為界。
- 以計畫道路、公共設施及保護區界線為界。

更新單元劃定依據

政府劃定更新地區

非經政府劃定更新地區

本府劃定為都市更新地區，土地及合法建築物所有權人自行劃定更新單元者，應以一完整之計畫街廓為原則。

但因計畫街廓過大或其他特殊因素確難一次辦理者，得依上述所定標準自行劃定更新單元。



□ 非公劃地區劃定單元 - 更新單元內建築物及地區環境狀況



13取1

1	更新單元內屬 非防火建築物 或 非防火構造 建築物之棟數比例達1/2以上。
2	更新單元內 現有巷道彎曲狹小 ，寬度小於4公尺者之長度佔現有巷道總長度比例達1/2以上。
3	更新單元內各種 構造 建築物使用已逾下列 年期 之面積比例達1/2以上：土磚造10年，木造20年，磚造及石造35年，加強磚造及鋼鐵造40年，鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造50年。
4	更新單元內建築物有基礎下陷、主要樑柱及牆壁等腐朽破損或變形， 有危險之虞 者之棟數比例達1/2以上。
5	更新單元內合法建築物地面層土地使用現況 不符現行都市計畫分區使用 之樓地板面積比例達1/2以上
6	更新單元內 平均居住樓地板面積 低於當地居住樓地板面積平均水準之1/2以下者。
7*	更新單元內建築物 無污水處理設施 之棟數比例達1/2以上。
8	更新單元內建築物 耐震設計標準 ，不符內政部78年5月5日臺內營字第六九一七〇一號修正之建築技術規則規定者之棟數比例達1/2以上。
9	更新單元內 計畫道路未開闢 者之面積比例達1/2以上。
10	更新單元範圍 現有建蔽率 大於法定建蔽率且 現有容積 未達法定容積之1/2。 有關 建蔽率及容積率 之計算，以合法建築物為限。
11	內政部及本市指定之古蹟、都市計畫劃定之保存區、本府指定之歷史建築及推動保存之歷史街區。
12	更新單元周邊距離本市重大建設、地區觀光據點及新闢之公共設施100公尺以內者。 前述重大建設包括：公共運輸場站及出入口、面積達0.5公頃以上之公園、基地面積達3000㎡以上之廣場等。
13	更新單元內工業區、倉儲區、倉庫區之土地使用分區內之工廠已停工或未使用之土地面積達1/2以上



✓ 誰可以做更新？

● 實施主體

□ 政府自行實施：縣(市)政府

□ 民間自行實施：都市更新會

✓ 更新條例第15條，逾七人之土地及合法建築物所有權人自行實施更新事業時，應組織更新團體，訂定章程，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准

□ 委託實施：都市更新事業機構

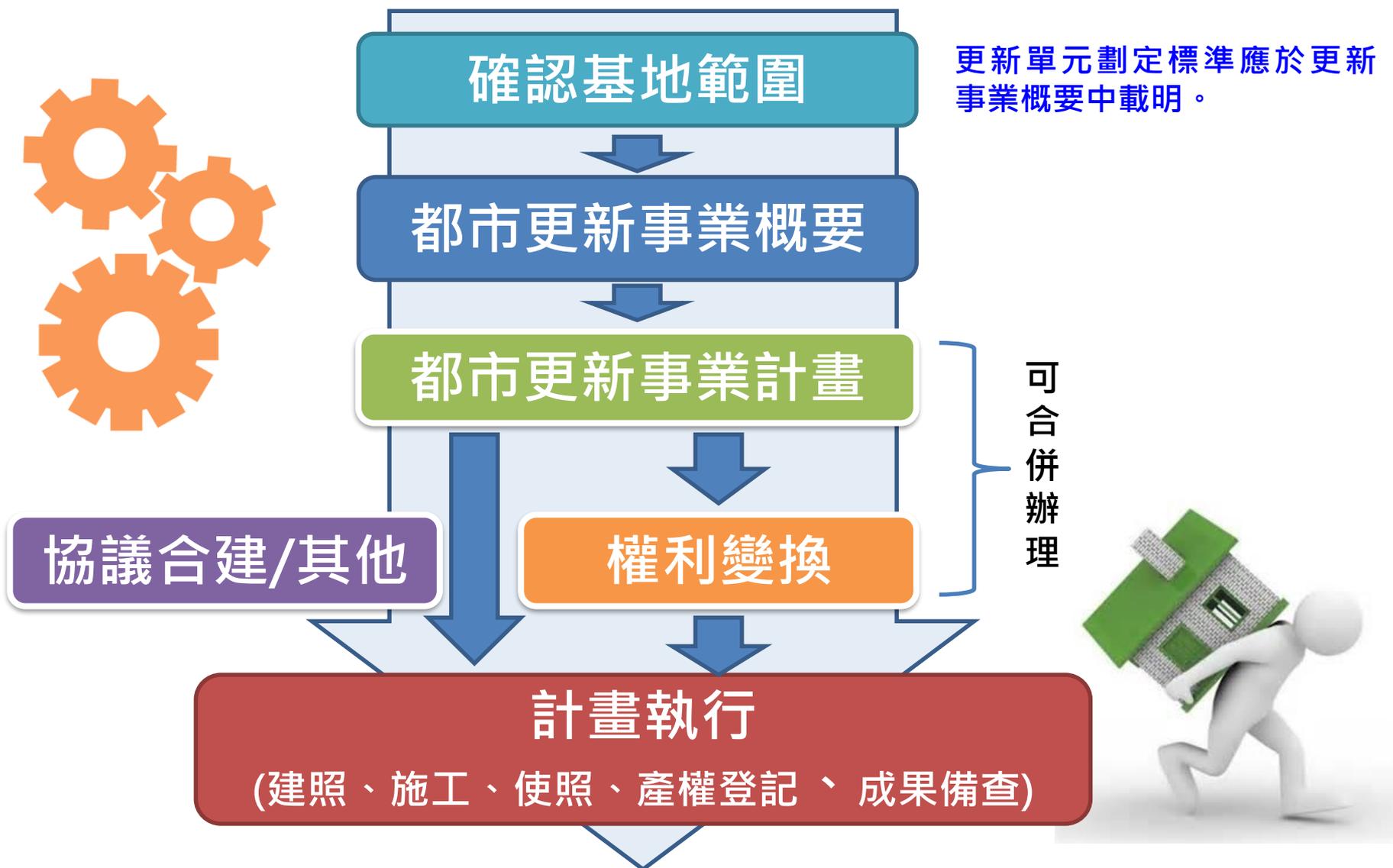
● 實施方式

□ 重建：股份有限公司 (依公司登記法設立)

□ 整建維護：不限股份有限公司(公寓大廈管理委員會可擔任實施者)



✓ 都市更新如何推動？



□ 權利變換與協議合建實施方式 (1/2)

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
基地範圍	劃定更新單元條件限制 基地範圍原則不可變動		無限制 視整合程度調整
成案比例	大多數權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 利益共同體 關聯度高	全部權利人同意 關聯度低
同意比	100%同意或 法定同意比例門檻	全體所有權人同意	
更新程序	擬訂事業計畫 及權利變換計畫 經主管機關核定實施	僅須擬訂事業計畫 經主管機關核定實施	無須擬訂事業計畫 即可申請建照
價值分配	3家估價機制，並經政府審議核定，保障地主基本的權益	依彼此認定之價值比例 由地主提供土地、建商提供資金合建 分回改建完成後之建築物及其土地比例	
權屬約定	房屋分配 非屬私權約定	分配無須政府核定 屬私權約定	不受都更條例規範 屬私權約定



□ 權利變換與協議合建實施方式 (2/2)

實施方式	都市更新		一般
	權利變換	協議合建	一般協議合建
更新容積	有獎勵		無獎勵
稅賦優惠	享地價稅、房屋稅、土地增值稅及契稅減免	僅減免地價稅及房屋稅	無減免優惠
政府拆遷	可申請政府代為拆遷	不可申請政府代為拆遷	
申請建照	免檢附土地權利證明 實施者直接申請	全部地主同意 出具土地權利證明文件	
土地登記	政府逕為囑託登記	依合建契約自行送件	
爭議處理	申請異議由政府審議核復 或提請行政救濟 都更事業進行不受影響	提請行政救濟(核定) 法院民事訴訟	法院民事訴訟

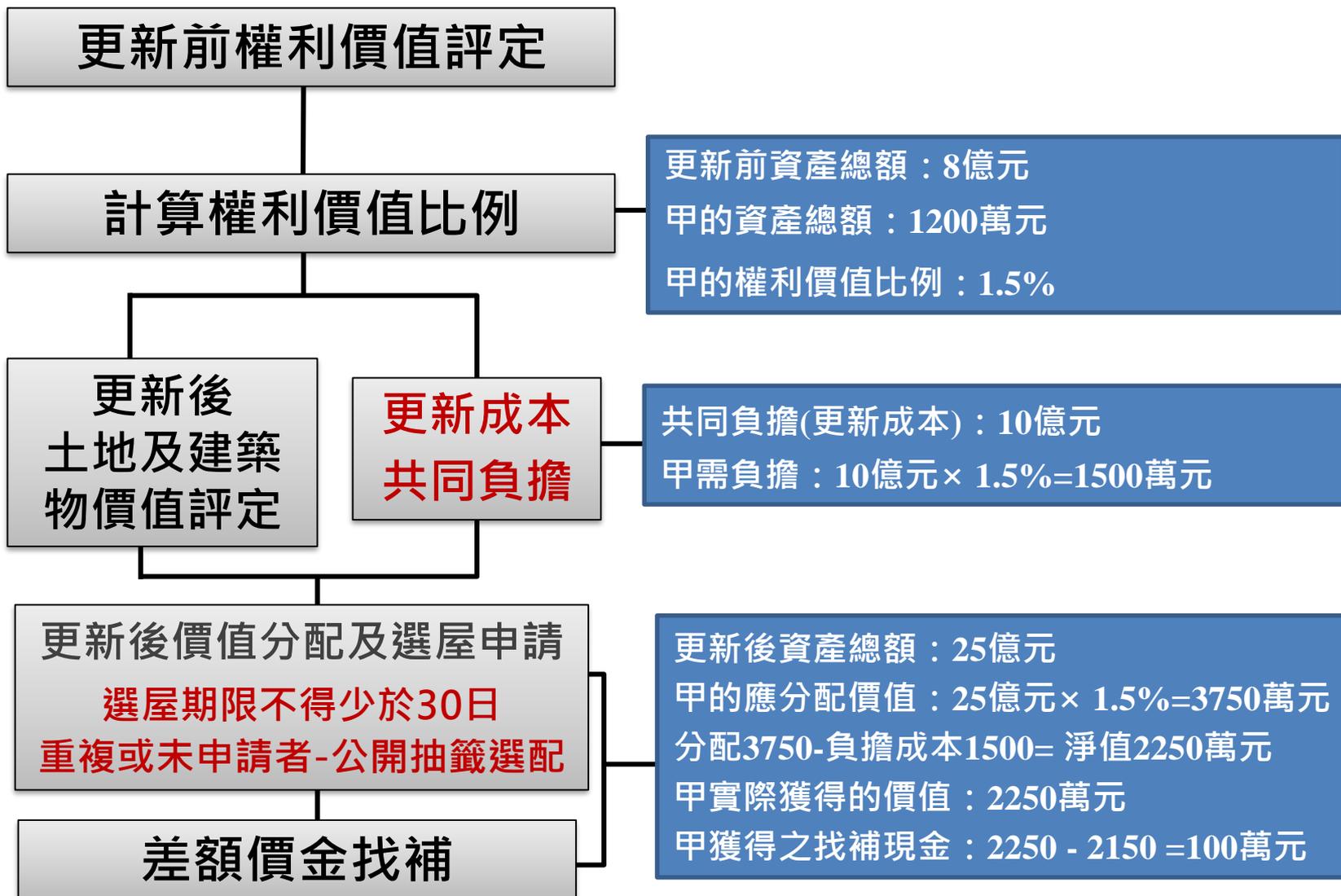
- 各實施方式有其**權益、負擔與限制**，應視個案土地區位、權屬結構、推動時程、規劃條件、權益分配、成本負擔、與風險承受及負擔等因素差異比較後擇定。
- 修正**傳統合建思考模式(私權協議)**造成權利變換機制產生競合，阻礙更新推動。



更新前後權利價值評定及權利變換試算範例

實施者選定3家以上鑑價機構查估後評定

估價者由實施者與土地所有權人共同指定，或1家實施者指定，2家由主管機關名單隨機選之。



貳、 如何自力更新

- ✓ 都市更新一定要找建商？
- ✓ 自力更新實施之可能條件
- ✓ 委託更新事業機構實施
之可能條件
- ✓ 自力更新之流程與步驟
- ✓ 如何爭取中央補助？
- ✓ 自力更新推動應有的
基本認知



✓ 都市更新一定要找建商?

推動方式	自組更新會	委託實施(建商合建)
開發整合及規劃	更新會理監事自行負責整合及相關委託事項	建商負責整合並委託建築師規劃單位等
更新後價值	自行出資後建物為全體地主所有	建商領取更新成本(共同負擔)，其餘為地主所有
開發風險	地主共同承擔更新後房地，可能無法如期或如預期價格出售之風險	建商承擔更新後房地出售之風險
出資	全體地主依比例負擔，若向銀行融資，更新會為貸款人理監事為連帶保證人	所有費用由建商負擔，分配更新後房地
更新後產品品質	更新會須委託建築專業單位監督施工品質	建商為了後續銷售問題，會監督及控管更新後建物品質
房屋銷售	更新會如一案建商，更新完成後即解散，消費者可能顧慮購買後風險及房屋品質	建商有其信譽及較多推案經驗，購屋後若發生損害或瑕疵較有保障



✓ 自力更新實施之可能條件

- 地主社區關係和諧
- 原本就有完好運作的社區組織
- 地主願意遵守公平合理的規則
- 更新單元內產權狀況較單純均質，少產權糾紛
- 有一群願意犧牲奉獻的社區熱心人士
- 部分地主具有土地或建築的專業背景
- 大多數地主經濟情況中上，少債信不良者
- 市場價格較低或風險較高，建商缺乏意願
- 容積獎勵不足，建商無利可圖
- 災後重建類型



✓ 委託更新事業機構實施之可能條件

- 社區地主之間沒有關聯性或社區組織
- 土地關係複雜或糾紛佔用長年無法排除
- 公私有地夾雜或公有地佔多數
- 社區缺乏公益角色之人士願意犧牲奉獻
- 地主缺乏土地或建築之專業背景
- 地主不願出資或經濟能力差距大，債信不良者佔比高
- 當地市場價格具有誘因，建商願意投資
- 容積獎勵具有誘因

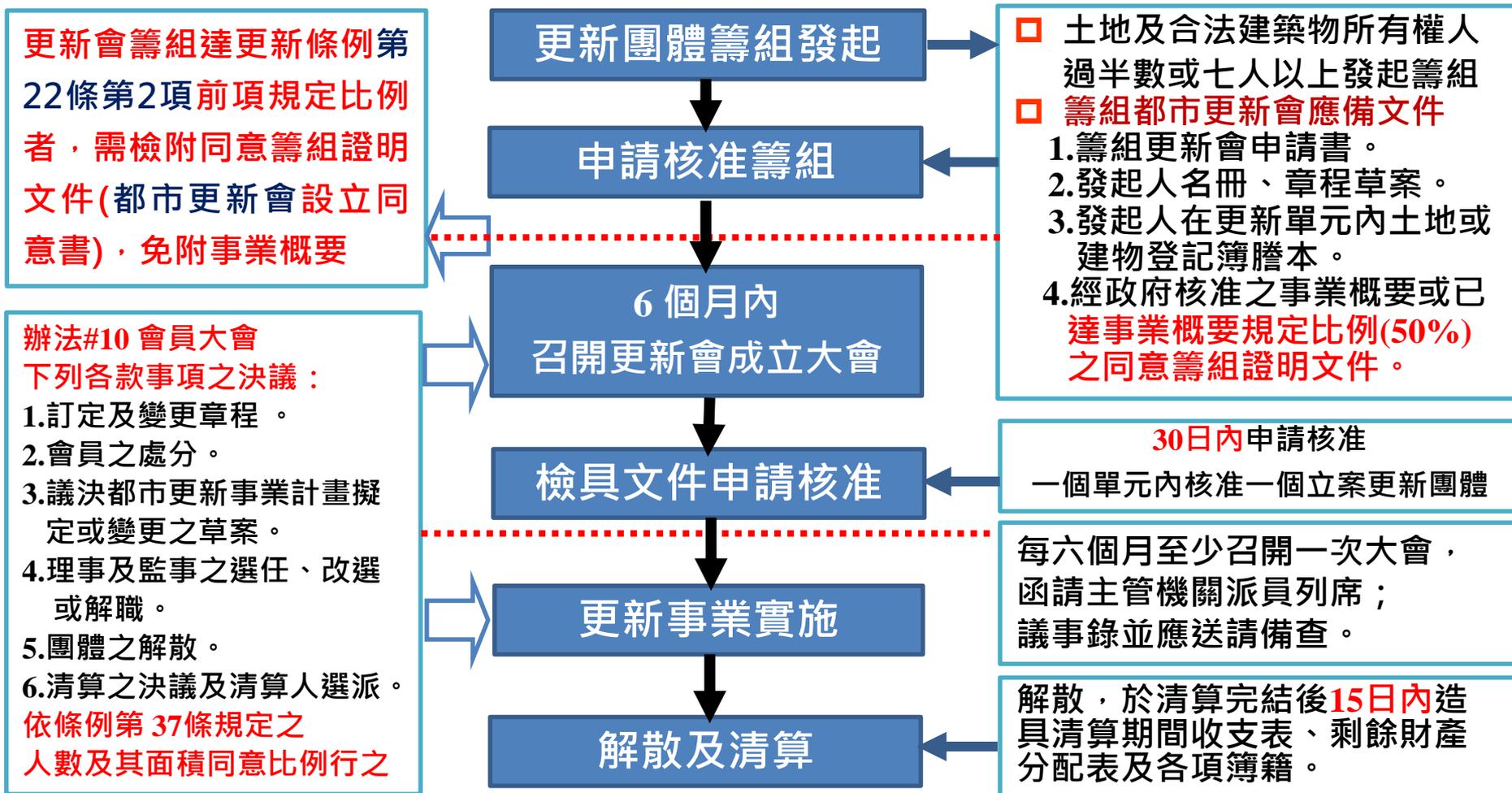


✓ 推動更新基本問題清單

- 為什麼想要改建房子？
- 目前房屋結構是否有安全疑慮？
- 為何選擇以自主更新方式推動？
- 目前有多少比例住戶想要推動改建？
- 想要推動自主更新的住戶比例？
- 目前推動自主更新，面臨的關鍵瓶頸？
- 是否已有協助社區的專業者？協助內容？
- 是否理解住戶需自行出資？
- 頂樓及1樓住戶對自主更新的想法？
- 對自主更新最主要的憂慮是什麼？
- 期待政府後續提供的協助部分是？
- 最急需獲得的資訊？



✓ 自力更新之流程與步驟



- 都市更新團體設立管理及解散辦法第10條(待內政部營建署修正)規定會員大會之決議，其同意比例無依都更條例第12條規定情事排除計算之適用(內政部103.10.21台內營字第1030812108號函)請注意：會議出席及議決事項同意比例計算皆不得排除公有土地部分





✓ 如何爭取中央補助

□ **法令依據**：中央都市更新基金補助辦理自行實施更新辦法

✓ **補助對象**：

依都市更新條例第15條規定核准立案之更新團體(更新會)

✓ **補助範圍**：

以重建方式實施者，補助擬訂都市更新事業計畫有關費用

✓ **申請窗口**：基隆市政府都市發展處

✓ **優先補助原則**：依自籌款比例、住宅使用比例、實施規模、權利複雜程度、建築物使用年限、是否位於重點再發展地區等因素綜合評定

□ **補助評定時間**

期別	請款時間	補助金額
一	「受補助單位與受託專業團隊」簽訂「擬訂都市更新事業計畫」委託契約後	撥付補助經費50%
二	都市更新事業計畫經基隆市政府關辦理公開展覽後	撥付補助經費50%



中央都市更新基金補助機制

申請基地條件

處理方式	重建	整建、維護
申請 基地條件	1.屋齡30年以上者之合法建築物	1.屋齡20年以上者之合法建築物
	2.符合基隆市更新單元基準(下列規定之一) (1)完整之計畫街廓者。 (2)臨街道路或街廓內相連接土地面積在 1000m ² 以上者。 (3)街廓內臨接二條以上之計畫道路，相連接土地面積大於該街廓1/4且在500m ² 以上者。 (4)街廓內部分土地業已建築完成，確無法合併更新且無礙建築設計及市容觀瞻，其餘面積在500m ² 以上，經本市都市更新審議委員會同意並為一次更新完成者。	
補助對象 (申請人)	1.更新團體(都市更新會)	1.更新團體(都市更新會) 2.公寓大廈管理委員會 3.都市更新事業機構
補助範圍	擬訂事業計畫及 權利變換計畫有關費用	擬訂事業計畫及 實施工程有關費用
	1.重建或整維個案因情況特殊報經內政部同意補助者不在此限。 2.同一更新單元依本辦法申請相同之補助項目，應以一次為限。	



□ 108年度受理中央補助時間

➤ 受理申請窗口：基隆市政府都市發展處(都市更新科)

受理階段	基隆市政府 基隆市政府108年度 108/01/21網路資訊公告		內政部營建署 內政部108年1月18日台內營字 台內營字第1070820806號函	
	截止收件時間	初審時間	截止受理時間	複審時間
第1次	108年3月19日 (星期二) 17:00	擇日排定	108年4月9日 (星期二)	108年4月下旬
第2次	108年6月18日 (星期二) 17:00	擇日排定	108年7月9日 (星期二)	108年7月下旬
第3次	108年9月18日 (星期三) 17:00	擇日排定	108年10月9日 (星期三)	108年10月下旬
作業要點	1.依作業須知第3條規定檢送相關文件紙本1式10份及電子檔1份。 2.依初審意見修正後再送營建署複審。 3.申請複審正式公文並檢附申請補助計畫書(納入初審意見表及回應表、初審結果)、要件檢核表(作業須知附件二)及相關證明文件。		1.提交書面資料為一式10份，光碟1份。 2.受補助單位應於複審會議紀錄發文日起二星期內，確實依審查委員意見修正申請補助計畫書，經市府確認無誤後，由市府以正式公文函(檢附書面資料3份，光碟2份)送營建署辦理報部核定。 3.逾期應再行提報複審會議審查。	
輔導機制	1.輔導團協助社區成立都市更新會。 2.各項申請書面資料由輔導團協助申請人撰寫與製作申請資料。			



重建補助經費規定要點

擬訂都市更新事業計畫補助經費核算方式

- 申請上限新臺幣500萬元並不得超過實際採購金額

人數	補助金額上限
人數≤50人者	150萬元
超過50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬5千元
人數 > 100人	每增1人加計1萬元

人數認定方式

以更新團體會員人數計算

以申請補助當時之權利狀況為準

- 實際補助金額之5%或新臺幣20萬元內得列為更新團體行政作業費
- 基地面積 > 3000m²或所有權人數 > 400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限

案例試算

- 1.甲更新會會員人數共45人，申請上限最高為150萬元。
其中7萬5千元(5%)或20萬元得列為行政作業費
- 2.乙更新會會員人數共400人，申請上限最高為500萬元。
 $150 + (50 \times 1.5) + (300 \times 1) = 525$ 萬元 大於500萬元
其中25萬元(5%)或20萬元得列為行政作業費



重建補助經費規定要點

擬訂都市更新權利變換計畫補助經費核算方式

- 申請上限新臺幣300萬元並不得超過實際採購金額

人數	補助金額上限
人數≤50人者	100萬元
超過50人 < 人數≤ 100人部分	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計5千元

人數認定方式

以更新團體會員人數計算

以申請補助當時之權利狀況為準

- 基地面積 > 3000m² 或所有權人數 > 400人等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限

案例試算

1. 甲更新會會員人數共45人，申請上限最高為100萬元。
2. 乙更新會會員人數共450人，申請上限最高為300萬元。
 $100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 大於300萬元



重建補助經費規定要點

擬訂都市更新權利變換計畫補助經費核算方式

- 申請上限新臺幣300萬元並不得超過實際採購金額

人數	補助金額上限
人數≤50人者	100萬元
超過50人 < 人數≤100人部分	每增1人加計1萬元
人數 > 100人	每增1人加計5千元

人數認定方式

以更新團體會員人數計算

以申請補助當時之權利狀況為準

- 基地面積 > **3000m²** 或所有權人數 > **400人** 等特殊情形，經直轄市、縣(市)主管機關敘明理由，並經執行機關審查同意者，得酌予提高補助額度及補助上限

案例試算

1. 甲更新會會員人數共**45人**，申請上限最高為**100萬元**。
2. 乙更新會會員人數共**450人**，申請上限最高為**300萬元**。
 $100 + (50 \times 1) + (350 \times 0.5) = 325$ 萬元 大於300萬元



✓ 自力更新推動應有的基本認知

■ 須共同面對社區存在且必須處理的課題

如一樓店面面積縮減、產權糾葛、合法建物違章補償、權利人失聯、...

■ 須賴專業機構團隊協助整合跨領域事務

了解更新推動面臨的課題、研商處理方案、擬訂計畫內容、...

■ 須依相關法令規範及政府機關的審議、監督辦理

都市更新條例及相關子法、建管、消防...

■ 須確認推動主體及資金籌措方式

評估籌組更新會或委託事業機構推動、前後期推動資金來源。

■ 須有熱心人士及所有權人的表態和參與

發起整備期間要有熱心人士籌組推動組織研商相關都更事務

所有權人簽署同意書達到多數決門檻才能成立更新會及擬計畫送政府審議。

都市更新事業 ~ 公開透明。自助人助。互利共榮!



參、 如何 整建 維護

- ✓ 整建維護意義
- ✓ 申請與作業流程(與要點)
- ✓ 補助申請額度
- ✓ 經費核發與核銷
- ✓ 特別規定與中止補助



✓ 整建維護意義

- 有鑑於興建年代久遠，導致建築物外觀老舊環境品質低落、都市機能降低問題。藉由整建的方式，來進行環境生活與都市景觀改善並重新賦予老舊建築新貌。
- 整建維護是都市更新另一種途徑，有效運用整建維護，不僅可以在短時間內達到美化環境之效果，也可讓老舊建物整舊復新，改善生活品質，延長建築物生命週期。



✓ 申請整建維護相關經費補助(規劃設計)流程

都市更新會、公寓大廈管理委員會、都市更新事業機構或直轄市、縣(市)主管機關

受補助單位→地方政府

都市更新會
(檢附證明文件
及切結書)

地方政府
(查核工作進度
及請領金額)

內政部(營建署)
(核撥經費)

委託專業規劃團隊

整合住戶意見

完成都市更新事業
計畫草案

舉辦自辦公聽會及
取得規定同意比例

提送都市更新事業
計畫報核

舉辦公辦公開展覽
及公聽會

審議通過

核定公告

50%

地方政府→中央
簽訂契約

50%

公開展覽



□ 整建維護補助經費規定要點(1/3)

1. 擬訂都市更新事業計畫補助經費核算方式

- 補助經費不得超過實際採購金額

地面層以上總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 5,000\text{m}^2$	50萬元
$5,000\text{m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{m}^2$	每增加 100m^2 增加補助1萬元
$10,000\text{m}^2 < \text{面積}$	每增加 100m^2 增加補助5,000元

換算公式：
 $1\text{坪} = 3.3058\text{m}^2$
 $1\text{m}^2 = 0.3025\text{坪}$

- 總樓地板面積之認定：

- 以使用執照登載為準。

- 無法出具使用執照者：

- 地政機關核發之建物登記謄本所載主建物面積。

- 經基隆市主管建築機關核發之合法建築物證明文件認定。

案例試算

某大樓地面層以上樓地板面積總計約 $12,800\text{m}^2$

管委會最多得申請**144萬元** $50 + [(5,000/100) \times 1] + [(2,800/100) \times 0.5]$



□ 整建維護補助經費規定要點(2/3)

2.建築物耐震能力詳細評估 補助經費核算方式

- 補助經費不得超過實際採購金額

總樓地板面積	補助金額上限
面積 $\leq 300\text{ m}^2$	15萬元
$300\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 600\text{ m}^2$	每增加 1 m^2 增加補助500元
$600\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 2,000\text{ m}^2$	每增加 1 m^2 增加補助120元
$2,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 5,000\text{ m}^2$	每增加 1 m^2 增加補助 40元
$5,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 10,000\text{ m}^2$	每增加 1 m^2 增加補助 15元
$10,000\text{ m}^2 < \text{面積} \leq 20,000\text{ m}^2$	每增加 1 m^2 增加補助 10元
面積 $> 20,000\text{ m}^2$	每增加 1 m^2 增加補助 5元

- 若建築物耐震能力詳細評估結果有**安全疑慮**，須辦理補強工程者，得提高**50%**，增作補強設計項目

□ 整建維護補助經費規定要點(3/3)

3.擬訂事業計畫實施工程之補助經費核算方式

類	優先補助項目	地面層以上總面積補助經費上限	上限比例
一	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 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 9.依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設 10.其他經審查同意之必要或特殊工程項目	一般地區：800元/m ²	45%
		優先整建維護地區：1,200元/m ²	75%
二	7.提高建物耐震能力	施作部分樓地板面積 ≤ 1,500m ² 4,000元/m ²	55%
		施作部分樓地板面積 > 1,500m ² 3,000元/m ²	
三	8.增設昇降機設備。	以審查結果為準	45%
申請施作一類或三類，須施作一類類1~3項，且施作費用須占一類實施工程經費1/3以上			

- 於都市更新事業計畫報核後審議通過前提出申請。
- 具營利性質之公司行號不予補助(計算核准補助項目總工程經費時，應扣減上開公司行號所應分擔之費用)。
。但依規定免開立統一發票者，不在此限。
- 採用綠建材、綠色能源或綠建築工法進行整建維護工程者，得優先列為補助。



✓ 整維補助金費申請額度

擬訂事業計畫或實施工程之補助經費申請額度調降或不予補助規定

- 申請基地規模過小、住宅使用比率偏低、整建維護施工法持久耐候性不佳、建築立面改善成效不顯著等。
- 下表所列項目，市府應依違章建築處理辦法第11條之1第1項審認不配合拆除違建不妨礙公共安全或通行

項目	說明	調降比例	備註
陽台外推或加窗	建築物有陽台外推或加窗情形，且所有權人無法配合拆除整理者	總補助經費2%	申請案如有未符合建築執照及相關核准圖說者，依各項比例調降補助經費。
設置鐵窗 切齊外牆面之鐵窗	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	總補助經費4%	
頂樓加蓋	頂樓具有非屬使用執照圖說核准之使用空間	總補助經費2%	
法定空地與 原始竣工圖未符	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	總補助經費2%	

備註：申請案實際補助經費，由複審會議針對個案對都市更新整體效益影響程度確定審核結果及補助額度。

- 申請補助整建或維護實施工程範圍內存在違章建築者，於都市更新事業計畫載明不影響公共安全及公眾通行等情形，其合法建築物部分之實施工程經費得依本辦法申請補助。



✓ 整維補助金經費核發與核銷

擬訂事業計畫實施工程之補助經費核撥與核銷方式

期數	第一期款	第二期款	第三期款
申請額度	補助金額20%	補助金額30%	補助金額50%
申請時點	受補助單位與受託專業團隊簽訂 「擬訂都市更新事業計畫」 委託契約後	施工進度 達百分之五十後	完工驗收後
檢附資料	補助案核准函、都市更新事業計畫核定 函及其計畫書、委託契約書影本、	監造報表、施工日誌	驗收通過證明、成果報告書 、工程決算書、
	納入預算或超支併決算證明文件、請款明細表及收據		
驗收結案	經核定補助辦理事業計畫實施工程者， 應經市府查核符合核定發布實施之事業計畫內容後，始得辦理驗收結案。		

➤ 經費核銷

更新團體依契約執行進度申請撥款時，應檢附受託委辦廠商帳戶資料及切結書，
同意其補助經費由市府依程序撥入更新團體帳戶後三日內，即轉撥入受託委辦廠商帳戶，
 並於七日內檢附撥款證明報市府備查。



✓ 整維補助特別規定與中止補助

➤ 整建維護經費補助特別規定

依本辦法接受補助都市更新事業計畫實施工程之建築物，其所有權人或管理人除因天然災害及其他不可抗力之因素經市府同意外，不得於工程竣工查驗後五年內任意變更整建、維護項目或拆除重建，並應於住戶規約中載明及於日後產權移轉時列入交代。

➤ 經內政部核定補助案，受補助單位申請中止補助應備下列文件

- 一、補助核准函
- 二、委託契約書影本
- 三、中止補助具體原因文件
受補助單位會議紀錄、受補助單位及市府正式函文
- 四、都市更新案推動過程大事紀
- 五、執行成果
簡報、都市更新事業計畫草案、相關圖說、簽到或會議紀錄等
- 六、受託專業團隊檢視契約內容，明列已完成之工作內容及經費明細表等經費實支證明文件
- 七、決算書及執行成果經費明細表



簡報結束，感謝聆聽！

