

+1

【+ 嘉義市

自主更新 嘉更新

常見 Q & A

把複雜的說簡單，一問一答輕鬆懂



嘉義市自主更新輔導團

目錄

01

申請資格條件篇

02

補助資源篇

03

整維工程項目篇

04

違規拆除篇

05

規劃設計篇



01

申請資格條件篇



Q1 我家可以申請都更嗎？



嘉義市全區皆含在都市計畫區

首先住家要位在**都市計畫範圍**內

第二要檢視有無符合**都市更新單元**的規定

(詳見下一頁)

A



都市更新單元

整建維護

更新單元內之合法建築物屋齡應達二十年以上：

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。

重建

重建型更新單元，未在政府劃定之更新地區內，還要符合更新單元內重建區段之建築物及地區環境評估指標之一

1. 為完整之計畫街廓者。
2. 臨接一條計畫道路或現有巷，且面積在 1500M²以上者。
3. 臨接二條以上計畫道路或現有巷道，且面積在1000M²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 1000M²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。

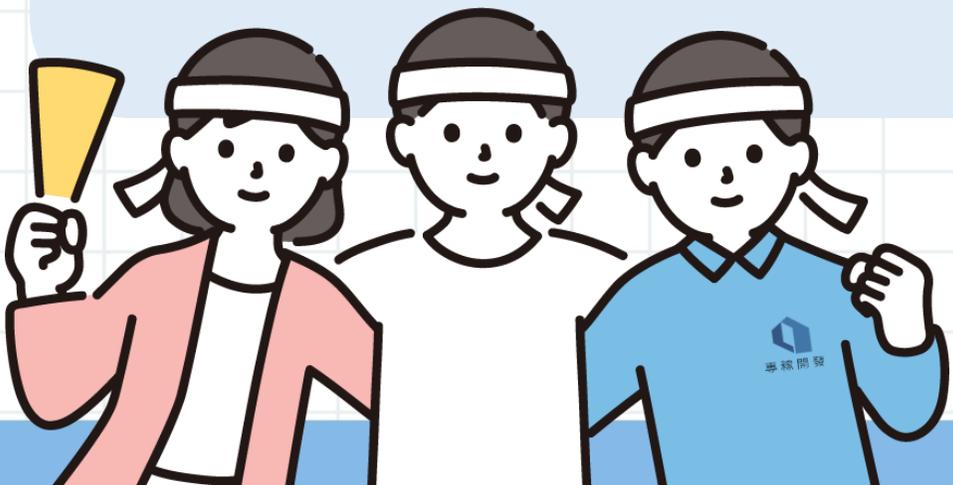


Q2 單間透天可以申請都更嗎？



都市更新通常要有一定規模，故須符合都市更新單元的規定。若是**整建維護**，需整合左右鄰居(符合更新單元並成立更新會)所有權人逾7人以上作申請。

▲ 若是想做自行重建，可以參考**危老重建**政策，單間即有機會來申請。



A

Q3 個人可以申請補助嗎？



政府補助**沒有給個人**，需要成立以下團體：

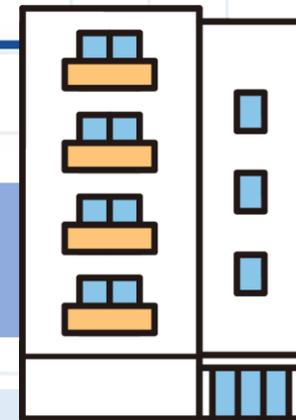
1. 依都市更新條例核准立案之**都市更新會**。

2. 依公寓大廈管理條例成立之公寓大廈**管理委員會**，**限以整建或維護**方式實施。

3. 依法成立之**都市更新事業機構**，**限以整建或維護**方式實施。



Q4 大樓沒有成立管委會可以申請嗎？

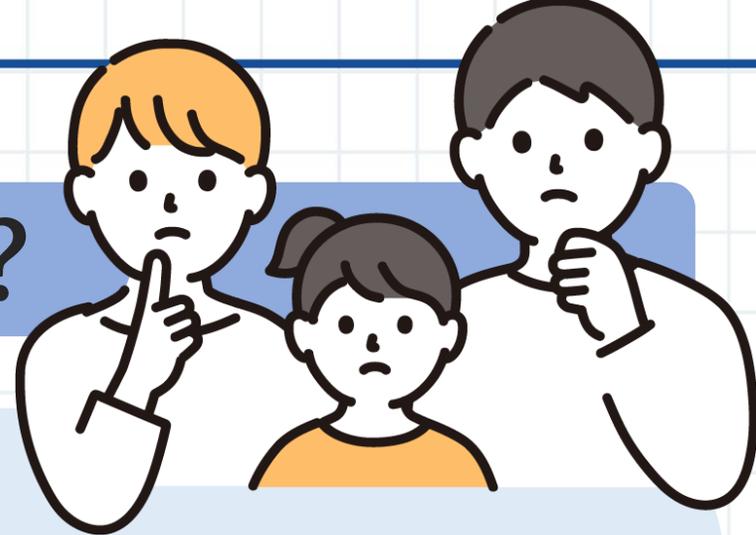


補助對象的規定，除了管委會外，還可以成立**更新會**或**委託都市更新事業機構**。

但因更新會在都市更新成果備查後即解散，故委託都市更新事業機構亦跟著結案也結束。因此，依據中央審查要求，希望未來仍然可以有組織進行維護管理，因此以**成立管委會**來提案申請**最佳**。



Q5 要如何成立更新會呢？



首先更新單元要**符合**都市更新單元劃定基準的規定，範圍內**7人以上**的土地或合法建築物所有權人發起籌組，檢具更新單元範圍內過半數**(人及面積皆達半數)**同意，向主管機關提出申請。

經主管機關同意，**6個月內**召開會員大會，選任理監事、決議章程，即可向主管機關提出立案，經主管機關同意，即可成立。



02

補助資源篇



Q1 申請都市更新，政府有補助嗎？工程費用也有補助嗎？

政府補助都更規劃費用，工程費用只有整建維護案才有部分補助，**重建沒有**。

重建

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

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

- ✓ 實施相關費用

最高補助

- 整維工程 **50%**
- 結構工程 **55%**
- 升降機工程 **45%**



A



實際補助金額以內政部國土管理署核准為準。



Q2 政府是全額補助嗎？



沒有全額補助，受補助單位**仍須自籌款項**。

1. 「**重建**」的都更規劃費用並沒有補助建築師、估價師、地政士及工程等相關費用，且與共同負擔認列標準有一些差距，所以要啟動重建都更須先**自行負擔前期規劃費用**，其餘再與銀行融資。
2. 「**整建維護**」的都更規劃費用，目前實務經驗是以補助費用委託規劃團隊，即是全額補助，除規劃團隊認為不足額須社區負擔。**設計監造費用會依工程金額另行編列**。
3. 「**整維工程**」的補助也有**補助上限的規定**，實際補助金額以國土署核准為準，受補助單位須有自籌款項。

Q3 一定拿得到整維工程補助上限50%嗎?



政府補助計算方式有二，一個即是**總工程費用50%**，另一個是以**使用執照登載地面層以上總面積*1500元/m²**，二者計算式**最低值補助**。

另外，有**違規物沒有拆除**項目部分**酌減補助費用**，則有可能無法達到補助的上限。

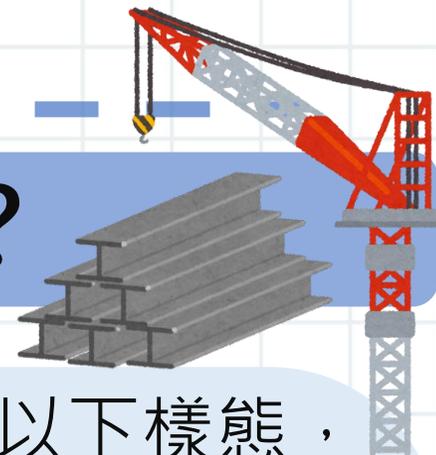
例

某大樓總工程費用為1000萬元,其使用執照登載地面層以上總面積為4000m²

$$(1000\text{萬元} * 50\% = 500\text{萬}) < (4000\text{ m}^2 * 1500\text{元/ m}^2 = 600\text{萬})$$

因此政府補助500萬元。

A



Q4 違規物不配合拆除可以申請補助嗎？

突出牆面線的違規物如果不拆，是**無法**獲得補助的，如為以下樣態，經主管機關審議**不影響公共安全或通行得保留者**，會**酌減**補助費用，每一項目**降調**總補助經費**2.5%**；依實際無法配除項目酌減。



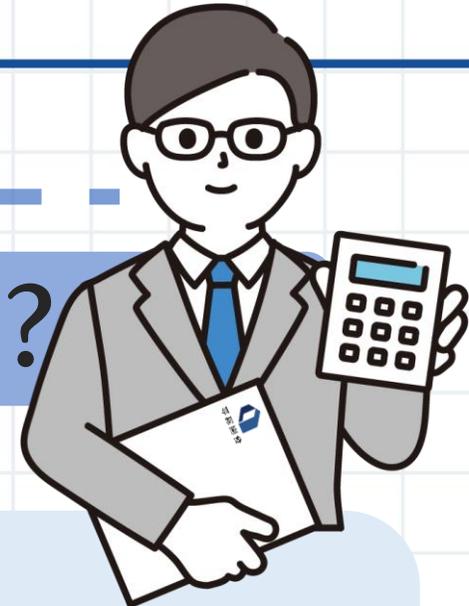
陽臺（露臺）外推或加窗

設置不突出牆面線之鐵窗

頂樓加蓋

法定空地(開放空間)與原始竣工圖未符

Q5 酌減補助費用基準是如何計算？



酌減是依**項目**扣，同一個樣態不論是1個或100個，都是扣**2.5%**
但如果有3種樣態，如頂樓加蓋、陽台外推、鐵窗，即扣7.5%

-2.5%

-2.5%

-2.5%

-2.5%

A



Q6 申請補助後立即可以施工嗎？

自主都市更新補助分為**二個階段**

第一階段是**都更規劃補助**，核定補助後先開始規劃設計、整合住戶意願。

第二階段是**工程補助**，完成整合達法定門檻(**8成同意**)後，執行都市更新程序、爭取工程補助。

因此，要等到**都市更新程序公告實施**才能發包工程進行施工。

A

Q7

獲得規劃補助後，社區最終若無法整合達同意門檻而中止需要歸還補助款嗎？

都更規劃費用撥款是依都市更新程序核撥，一般會分成 5 期

- 簽約款 20%
- 自辦公聽會 30%
- 公開展覽 20%
- 公告實施 20%
- 工程發包 10%



因此是做到哪領到哪，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。

但還是建議社區努力積極溝通，不要輕易就辦理中止。

A



Q8 獲都更規劃補助後，有規定要完成的期限嗎？

目前**沒有**這項規定，都市更新的整合本來就沒辦法馬上就完成，政府也很清楚需要時間，所以在法令上沒有規定多久內一定要完成。

但是，政府希望社區一直持續在推動，通常會透過進度管考了解社區推動情形，除非社區**長時間都沒有推動**進度，政府可能會發文**限期要求社區推動整合**盡速推動。

A

03

整維工程項目篇



Q1 室內空間有補助嗎？

補助項目主要在**建築物外牆面**，並**沒有**補助在室內空間，建議可配合本案工程一併**自費**整理。

 補助內容項目參考如下：

- (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。
- (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)依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施。
- (8)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。
- (9)增設昇降機設備。
- (10)提高建築物耐震能力。

Q2 可以只申請屋頂防水的部分嗎？

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。

- (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。

屋頂防水工程(頂樓漏水、防水處理)有包含在自主更新補助裡，但必須配合必要項目一併申請，無法單獨作申請。

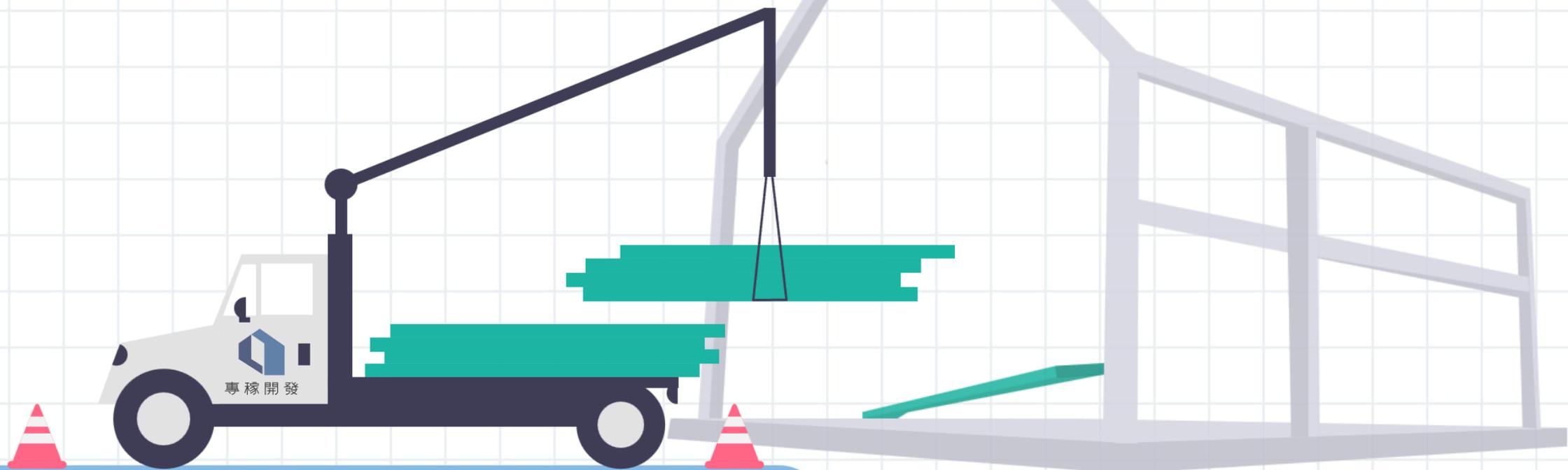
Q3 鐵窗拆除後，防盜及防墜需求如何處理？

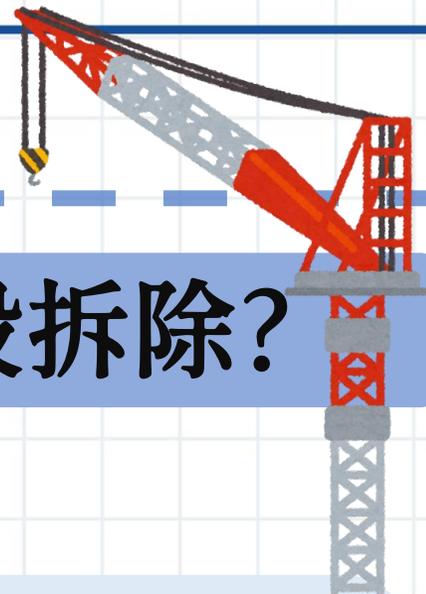
補助規定有考量到社區防盜跟防墜需求，因此補助工程項目中有依公寓大廈管理條例規定設置之防墜設施，可以透過防墜設施(如**隱型鐵窗**、**防墜花台**等)來處理。

為未來社區維護管理，將**防墜設施規格及樣式**列入住戶規約，作為未來住戶裝設之依循，避免造成雜亂。

04

違規拆除篇





Q1 鐵窗、陽台外推的部分需在哪個階段拆除?

老舊招牌、突出外牆面之鐵窗及違建拆除是補助工程項目之一，也就是說可以配合工程施作時一併拆除，不用自己先施作。

A

Q2 已拆除之違規項目，完工後可以自行裝回嗎？

依補助規定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直轄市、縣（市）主管機關同意外，**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所有權移轉時列入交代。

故完工後五年不能任意變更或裝回去。且為了未來維護管理，上述事項皆會**納入住戶規約進行維護管理**。

Q3 不拆的部分，施工階段需要先拆卸下來嗎？

建議施工階段外牆上的附掛物皆配合拆除，完工後再裝回去。因為外牆施作時，會重新處理**防水打底**，倘這些附掛物沒有拆除，未來可能會有**滲水疑慮**。

實務經驗上，倘堅持都不拆之住戶，**建議簽署切結書**，避免日後有滲水爭議。

05

規劃設計篇



Q1 輔導團是來幫社區執行規劃設計的團隊嗎？

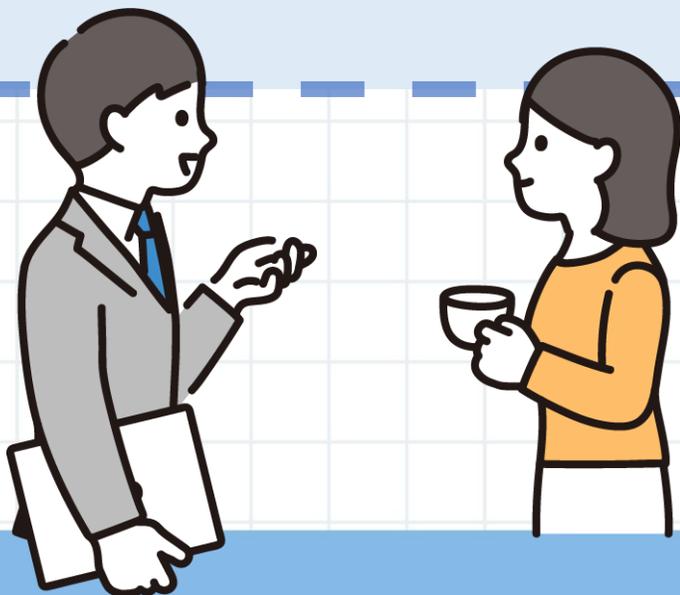
輔導團的角色是**協助**社區**爭取**都更規劃補助，待核定補助後，社區即可以用都更規劃補助委請規劃團隊來進行規劃設計。



A

Q2 規劃團隊(建築師)要由社區自行去接洽嗎?

建築師當然是由社區自行尋找，但是當規劃補助超過150萬元以上時，即要比照政府採購法的方式，公開召標選任建築師。

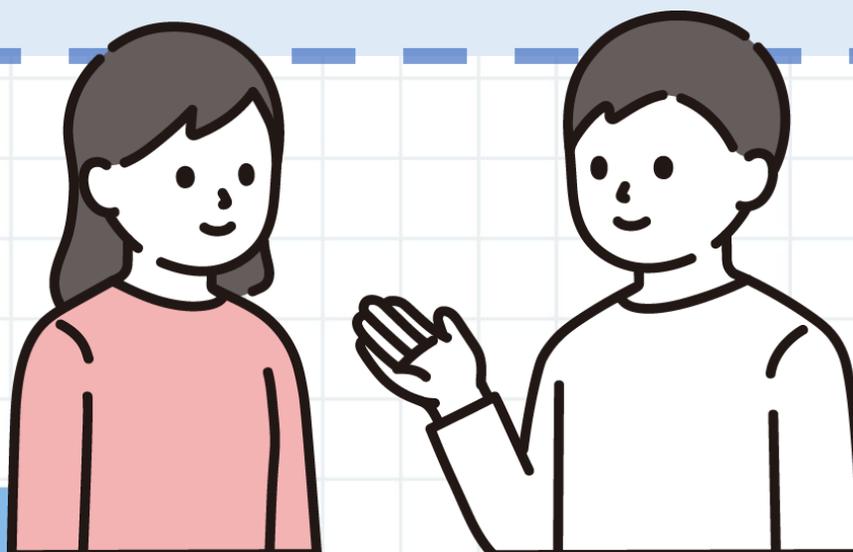


A

Q3 社區可以提出規劃設計意見嗎？

當然可以，自主更新的精神即由民眾自己做主來做都市更新。建議與規劃團隊(建築師)溝通社區的需求，也可以自己多找廠商了解材料材質，以利規劃設計及發包工程。

A



更多疑問請洽



專稼開發

專稼開發管理顧問股份有限公司

地址：717臺南市仁德區中洲路651號

電話：06-2785552



嘉義市政府都市發展處都市更新科

05-2254321 分機133&134



自主更新專區

<https://is.gd/JZgKaR>

LINE：危老重建・都更專稼

ID：@440cssqa



市府都發處FB



自主更新官網

