

2000年9月

協助集合式住宅（社區） 更新重建方案



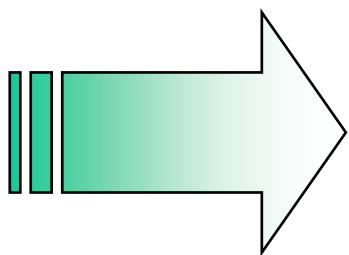
九二一震災全倒集合式住宅重建 最簡便的途徑是什麼？

在不超過原使用執照許可的樓層戶數、各樓層面積、各層用途及建築物高度下，於原地重建時，僅需檢附相關文件向當地主管機關報備即可，免請領建築執照。

 如果有住戶反對重建怎麼辦？


 如果反對部分無人出面承受怎麼辦？



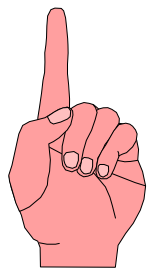


透過多數決..... 來決定集合式住宅重建

 公寓大廈管理條例

 都市更新條例
， 容積獎勵
， 租稅減免

信保貸款的對象之一，就是社區或集合式住宅受災戶依「都市更新條例」設立的都市更新團體。

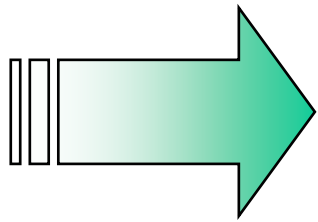


配合貸款信用保證，取得都市更新貸款，解決少數不參與重建者的權利。

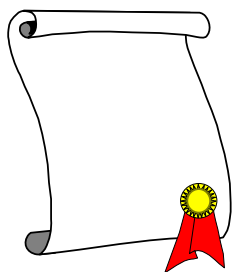


集合式住宅（社區） 更新重建的難題

- 都市更新條例於八十七年十一月完成立法，相關子法於八十八年五月制定；是一套全新的法令，災區縣市政府全然沒有經驗。
- 法定程序繁瑣，專業者不足，經驗也不夠。
- 受災戶在震災後對專業信任度降低，親自參與重建過程的意向明顯，但自辦更新重建的能力不足。



地方政府、專業者、受災戶三者間的能力與互動必須同步提昇，否則，重建的門檻是很難跨進來的，而信保貸款將是紙上談兵。



協助集合式住宅（社區） 辦理更新重建方案

- 委請財團法人都市更新研究發展基金會為地方政府主管人員、專業者與住戶代表開辦講習與說明課程，同步提昇三者間對更新重建的認識與能力。
- 協助集合式住宅（社區）聘請專業者所組成的服務團隊，並補助服務團隊協助辦理更新重建所需的服務費用。
- 補助集合式住宅（社區）組織都市更新團體所需的行政費用。
- 每月舉辦更新重建經驗交流座談會。



補助對象

- 集合式住宅住戶為實施更新重建，而依「都市更新條例」第十五條規定所組織的都市更新團體（更新會）。
- 協助與輔導集合式住宅住戶與更新團體辦理更新重建業務的專業者或專業服務團隊。
- 協助辦理講習會與經驗交流會的財團法人都市更新研究發展基金會。

發起階段輔導費用部分

由內政部營建署委託「台灣省建築投資商業同業公會聯合會」輔導住戶成立都市更新會，其經費由內政部營建署委託辦理「九二一震災集合式住宅重建服務團」，總計新台幣一千二百六十四萬五千元整支應，財團法人九二一震災重建基金會不再補助。

更新團體行政費用部分

辦理方式	補助方式	補助額度
委託都市更新事業機構辦理者	補助都市更新會徵求更新事業機構的行政作業費用，於完成委託合約簽訂後，憑合約副本請領。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不超過40戶者，補助6萬。 ➤ 41—100戶者，補助8萬。 ➤ 101—200戶者，補助10萬。 ➤ 201戶以上者，補助12萬。
自組更新團體者	則依戶數多寡申請行政補助費用。共分二期，第一期於都市更新團體核准成立時，憑縣（市）政府發給的核准函影本請領（佔補助金額40%）；第二期則於建築執照核准時，憑建照影本請領（佔補助金額60%）。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不超過40戶者，補助15萬。 ➤ 41—100戶者，補助20萬。 ➤ 101—200戶者，補助25萬。 ➤ 201戶以上者，補助30萬。

註：每個更新單元申請補助以一次為限。

更新重建服務費用部分

辦理階段	補助方式	補助額度
都市更新事業計畫階段	分二期給付，第一期憑事業概要核准函或更新團體成立證書影本請領（佔補助金額40%）。第二期憑都市更新事業計畫核准函請領（佔補助金額60%）。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不超過40戶者，補助70萬。 ➤ 41—100戶者，補助80萬。 ➤ 101—200戶者，補助90萬。 ➤ 201戶以上者，補助100萬。
權利變換計畫階段	分二期給付，第一期為權利變換計畫送審階段，以送審公文副本為憑請領（佔補助金額60%）。第二期以權利變換計畫審議通過的公函請領（佔補助金額40%）。	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 不超過40戶者，補助110萬。 ➤ 41—100戶者，補助120萬。 ➤ 101—200戶者，補助130萬。 ➤ 201戶以上者，補助140萬。

註：若住戶認為可以自行辦理者，可自行辦理相關計畫擬定。

註：每個更新單元申請補助以一次為限。

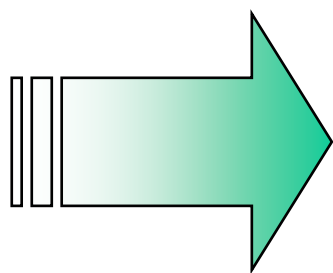
補助辦理 更新重建講習與經驗交流座談會

由於都市更新重建的程序既專業且繁雜，有必要委請財團法人都市更新研究發展基金會為地方政府主管人員、專業者及居民舉辦講習與說明課程，並按月舉辦經驗交流座談會，二者共預計舉辦二十場。約需320萬元。



總經費需求

項 目	金 額 (萬元)	補 助 對 象
都市更新會行政費用	1,735	集合式住宅(社區)都市更新團體
更新重建服務費用	16,780	專業團隊或住戶自組的都市更新會
講習費用	320	財團法人都市更新研究發展基金會
合 計	18,835	以已掌握的83棟為初估量



本方案可列為新業務計畫案，但不會增加基金會的業務支出。因為，本方案的推動方式與內容將讓基金會已核定的「補助災區辦理社區重建調查規劃計費用計畫」經費運用更合理。

方案特色

- 循序協助受災集合式住宅更新重建家園。
- 依進度補助經費，避免資源浪費。
- 進度控管與經費控管二合為一。
- 過程不會流於紙上談兵。
- 受災戶直接受惠且受惠內容明確。

