



更新程序-辦理都更重建程序大致為何？





法規說明

都市更新事業：

係指依本條例規定，在更新地區內實施重建、整建或維護事業。

★ 《都市更新條例第3條第3項》

權利變換：

係指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人或實施者，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值及提供資金比例，分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金。

★ 《都市更新條例第3條第5項》

大法官709號解釋：

認為事業概要的同意比例門檻太低條文違憲所以現階段無法受理，其同意門檻將不適用。

事業計畫階段的同意比例會依更新單元基地是不是在更新地區範圍內有所不同，如果不在市府公告之更新地區內，土地或合法建築物所有權「人數」同意比例為 2/3、產權「面積」同意比例則為 3/4；如果更新單元基地位在更新地區內，同意比例則會降為 3/5及2/3。

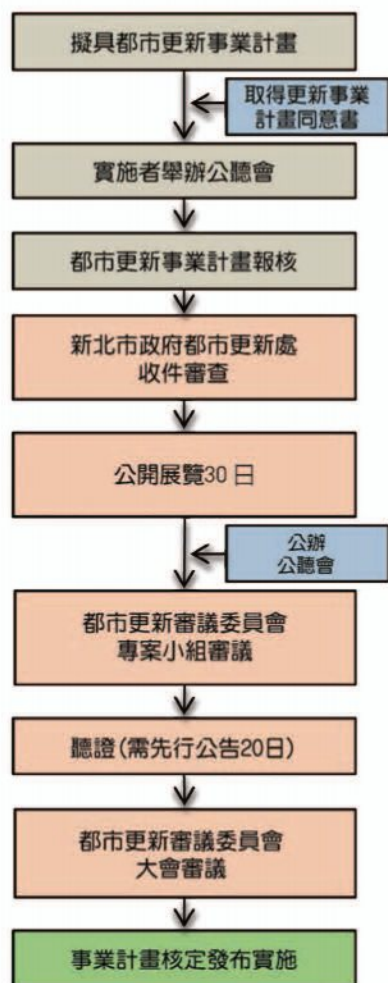
★ 《都市更新條例第22條》



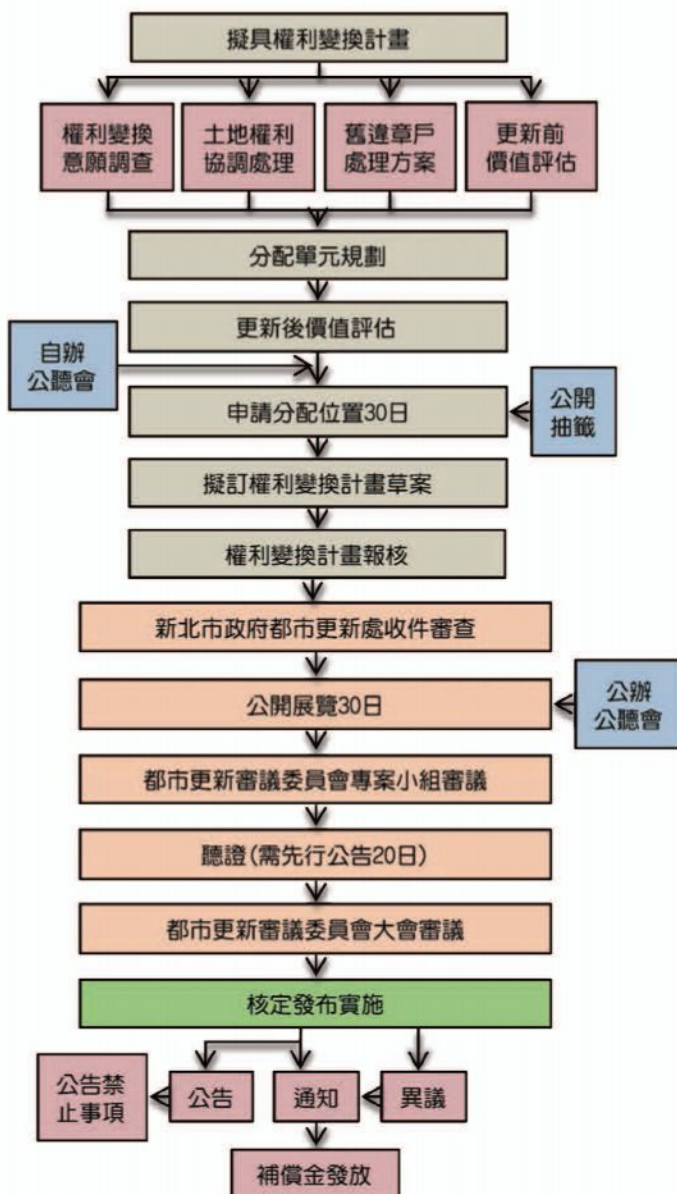
都市更新辦理三階段指的是什麼，辦理程序為何？

簡單來說都市更新辦理程序分為三個階段，第一個是擬訂更新事業概要，要確定更新單元的範圍。第二階段是擬訂更新事業計畫，重點是確定都更案的實施者、建築設計內容、容積獎勵還有財務計畫等等。第三階段就是擬訂權利變換計畫，要做的事情有權利價值的估價、選配程序以及更新成本的提列。

都市更新流程-事業計畫



都市更新流程-權利變換計畫





三個程序個別辦理，那不是辦到來都天長地久了，有簡化作業嗎？

依都更條例第10條規定，倘同意比例達第22條規定者，得免擬訂都市更新事業概要，逕行擬訂更新事業計畫。另依都更條例第29條規定，以權利變換方式實施都市更新時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

簡單說，三個程序在同意比例達第22條規定下，是可以將更新事業計畫、權利變換計畫一同辦理喔！



一般辦理都市更新大概要花多久時間？

一般民間所辦理之都市更新案多以重建為主。以重建方式來說，因為更新案件之間的基地條件十分殊異，其所面對的處理課題皆有不同，造成個案之間的差異性大，因此辦理都市更新並無一固定的完成時間，即使彼此基地相鄰的兩個更新案，也無法在客觀條件上比較其辦理之難易程度。

實務上更新案進行時間長短有很大的因素取決於所有權人意見的整合的速度，因此如果土地建物所有權人的意見越一致、贊成的比例越高，辦理時程也更迅速、順利。





都市更新由政府辦理還是民間自己辦理？

以重建方式辦理都市更新之主辦者可分為三類：

第一種是**都市更新事業機構**，必須要是股份有限公司，如一般常見的建商。

第二種是由土地及合法建築物所有權人組成**更新團體**，俗稱**更新會**，自行辦理都市更新事業。

第三種是由**政府主辦**，包括：自行實施、同意其他機關（構）實施更新或主管機關經過公開評選程序委託都市更新事業機構實施。

何謂實施者：實施都市更新事業之機關、機構或團體



成立更新團體 - 由土地及合法建築物所有權人組成都市**更新會**，自行實施
逾七人之土地及合法建築物所有權人，依都市更新條例第10條及第11條規定自行實施都市更新事業時，應組織更新團體，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣(市)主管機關核准



建商 - 由土地及合法建物所有權人委託『都市更新事業機構』辦理
依都市更新條例第14條 - 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限

相關資訊



【相關法規】

尋找中央法規「都市更新條例」

請至 **新北市政府都市更新處(法令園地)** 查詢



【相關連結平台】

新北市政府都市更新處 <http://www.uro.ntpc.gov.tw/>



【相關業務洽詢管道】

新北市政府都市更新處

地址：新北市板橋區漢生東路266號

電話：02-29506206

傳真：02-29506556

