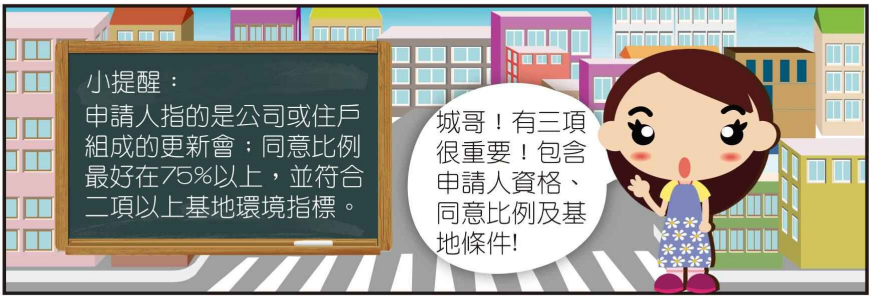
更新條件

小香啊！現在人人都在講都更，那都更要有什麼條件呢？
條件嚴苛嗎？


小提醒：
申請人指的是公司或住戶組成的更新會；同意比例最好在75%以上，並符合二項以上基地環境指標。
城哥！有三項很重要！包含申請人資格、同意比例及基地條件!

那我趕快來檢視，希望早日來都更！
如果屬於危險建築或海砂屋，市府還放寬條件，歡迎加速都更喔！

法規說明

實施者資格：就是指申請人

★ 成立更新團體 - **由土地及合法建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

取得一定同意比

同意門檻		土地及合法建物所有權人最低比例	土地及建物樓地板面積最低比例
事業計畫	更新地區內	3/5 (60%)	2/3 (66.7%)
	更新地區外	2/3 (66.7%)	3/4 (75%)

基地範圍：

依據新北市都市更新單元劃定基準，範圍需符合臨路情形、面積規模、環境指標等項目。

更新單元的說就是更新案的範圍，基地範圍首先不能位在農業區或保護區等非都市發展用地內。其次，需符合臨路情形、面積規模以及環境指標等條件。

法規說明

臨路情形

部分至少要臨接一條8公尺以上的計畫道路或現有巷道，而且臨街總長度也要大於20公尺。面積部分原則規定最小規模是1000平方公尺，而在103年5月1日後已有條件放寬到500平方公尺。

環境指標

是指在符合一定狀況的環境條件下，就可以申請辦理都市更新，一般更新範圍內30年以上老舊房屋面積要達到一定比例（在土壤高潛勢區有放寬喔！），且十項環境評估指標要符合兩項。

簽署同意書時，有什麼要特別注意的事項嗎？

在都更程序中僅有要求同意書，實施者與地主經常私下簽訂的私契，不屬於市府審查都更內容。因此，您簽署同意書，即代表您願意參與更新，並已同意其中各項內容。因此簽署前，建議確認實施者、範圍、建築設計、預估成本、分配方式、是否有選配限制、估價原則等內容。

※雖然地主與實施者的契約不是都更審議內容，但為了提醒大家簽約時要注意的問題，新北市訂有「新北市都市更新契約注意事項」，有需要的民眾可以到都市更新處網站下載（http://www.uro.ntpc.gov.tw/）

如果後來不想參與都更，哪個階段可以撤銷同意書？

在市府辦理「公開展覽」期滿前，同意書是有撤銷機會的，您可以正式書函向實施者表達，同時將副本寄給市府。但超過以上法定的撤銷期限後，除因民法第88、89、92條規定的錯誤、被詐欺或被脅迫等、或雙方合議撤銷外，是無法任意撤銷的。

實施者與都更案是什麼關係呢？

實施者是主導更新案的推動者，以重建更新來說，實施者可分為兩種 第一種是依公司法設立的股份有限公司，也就是一般常見的建商，第二種是由所有權人組成的更新團體，就是更新會，不管是哪一種，實施者都必須負責更新案的整合，所需資金的籌措，申請都市更新及建照程序，興建房屋，並將更新後房地移交給所有權人等事宜。

相關資訊

【相關法規】

1.都市更新條例

2.都市更新團體設立管理及解散辦法

3.新北市都市更新單元劃定基準

【相關連結平台】

1.新北市政府都市更新處
（http://www.uro.ntpc.gov.tw/）

2.土壤液化地區可至經濟部中央地質調查所
（http://www.moeacgs.gov.tw/2016.htm）