

## 新北市市有不動產參加都市更新處理原則

中華民國100年4月1日新北市政府北府財秘字第1000298350號函訂定全文11點；並自即日生效

中華民國101年11月30日新北市政府北府財開字第1013035197號函修正發布全文13點；並自即日生效

一、新北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新政策之推動並提升市有不動產運用效益及兼顧市庫利益，特訂定本原則。

二、本原則之主管機關為本府財政局（以下簡稱財政局）。

三、市有不動產以同意劃入都市更新單元為原則，但另有開發利用計畫者，得要求都市更新主管機關不劃入都市更新單元。

市有不動產管理機關於接獲都市更新相關通知時，應即通報財政局。

四、市有土地面積合計占該都市更新單元土地總面積達二分之一以上者，得由財政局或本府城鄉發展局（以下簡稱城鄉局）專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新。

市有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達四分之一以上未達二分之一者，經評估基地特性及政策需求後，確有本府主導辦理都市更新之必要時，得依前項規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新。

市有土地面積加計其他公有土地面積合計占都市更新單元土地總面積比例達二分之一以上時，財政局得邀集各該公有土地管理機關研商是否主導都市更新。

依前三項規定計算都市更新單元內市有土地面積時，應抵充之公共設施用地及應依其他法令處理之土地面積不予計入。

五、都市更新範圍內市有土地，以權利變換方式參加都市更新事業。但市有土地面積合計未達二百五十平方公尺，且實施者依都市更新條例規定以協議合建方式辦理，並已取得全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，市有不動產得於事業計畫核定後，以標售方式處理，且應於公告標售案中註明得標者須參與都市更新之相關文字。

依前項規定以權利變換方式參加都市更新事業，應參與分配更新後之建築物及其土地。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得領取現金補償。

市有不動產依第一項但書規定辦理標售未成而須參加都市更新時，仍應以權利變換方式參加都市更新事業。

六、位於內政部依行政院核定加速推動都市更新方案勘選或都市更新示範計畫等核定補助之都市更新地區範圍內之市有非公用不動產，本府應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。但有特殊情形經專案報准核定者，不在此限。

七、都市更新單元內之市有地上物，應併同單元內之市有土地處理。

八、本府主導辦理都市更新事業，得委託其他機關、公民營事業機構或團體（以下簡稱其他機關（構））代辦與相鄰私地主協商、研擬都市更新開發構想、擬具甄選實施者招標文件、公開辦理甄選實施者及其他相關作業。

其他機關（構）代辦本府主導之都市更新事業案所需之作業費，由委託機關支應。

九、市有不動產參加都市更新，經管理機關評估有公用需求者，應依本府各機關學校提報公用房地需求列管計畫擬訂使用需求計畫書，函送財政局彙辦。經財政局徵詢及整合本府各機關學校之需求，並報本府核定後，與實施者協商納入都市更新事業計畫及權利變換計畫。

依前項規定提出公用需求之機關，於都市更新程序中，應與財政局配合處理相關事宜。

都市更新單元內之市有公用不動產，其公用用途廢止或無公用需求者，由財政局依本條例第二十七條第二項規定變更為非公用財產後統籌處理。

十、都市更新單元內之市有土地，於都市更新事業概要核准之日起，或實施者逕行擬具都市更新事業計畫召開公聽會之次日起，應停止受理申請承租或承購案。但已受理之案件，於都市更新事業計畫核定前得繼續辦理至結案，惟都市更新事業計畫核定後，相關承租或承購案仍未辦理結案者應註銷之。

前項都市更新事業概要失效、撤銷或事業計畫因撤銷、撤回、駁回者，得恢復受理申請承租或承購案。自停止受理起逾二年，實施者未擬具都市更新事業計畫或權利變換計畫報核者，須經本府核定後恢復受理。

依第一項規定承購市有土地之申請人於申請時應同時出具切結書，承諾承購後將續行參加都市更新。

依第一項規定受理之申請承購案或都市更新事業計畫經核定後，實施者之申請讓售案，其有法律規定之優先購買權者，應俟優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權後辦理。市有不動產管理機關於接獲都市更新事業概要核准或召開都市更新事業計畫公聽會通知時，應具函通知財政局；都市更新事業概要失效、撤銷或事業計畫撤銷、撤回、駁回時亦同。

十一、市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應提出容積移轉前後財務分析試算。

十二、申請分配更新後之建築物及其土地時，應依下列規定辦理：

- (一) 都市更新權利變換計畫於都市更新主管機關核定前，依實施者提供之市有土地更新後權利價值，作為應分配之權利價值。
- (二) 實際申請分配之權利價值總值，以不超過應分配價值為原則。  
其應分配之權利價值未達最小分配面積單元（含車位）者，得領取差額價金。
- (三) 市有土地更新後權利價值足以分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物時，以申請分配獨棟或具獨立出入口之更新後建築物及其土地之應有部分為原則，並要求實施者於都市更新事業計畫載明。
- (四) 申請分配之位置，除有特殊考量或申請分配之位置與他人重複經實施者協調不成外，以水平集中為原則。
- (五) 申請分配更新後之建築物及其土地時，以併同申請分配同基地位置、數量之停車位為原則。

十三、市有不動產參加都市更新時，得邀集相關機關代表組成專案小組，針對更新後建築物及其土地分配及共同負擔合理性等進行研議，並得視個案情形邀請學者及專家提供意見，必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。