

新北市市有不動產參加都市更新處理原則

105年4月12日新北府財開字第1050648067號函修正

- 一、新北市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新，並提升市有不動產運用效益及維護市有財產權益，特訂定本原則。
- 二、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。
- 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且無下列情形之一者，經評估基地特性及政策需求後，得依前項規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新：

- （一）市有土地面積合計未達二百五十平方公尺。
- （二）市有土地已出租或被占用面積合計達市有土地總面積二分之一以上。
- （三）市有土地承租戶或占用戶合計達十五戶以上。
- （四）私有土地所有權人數達三十人以上。
- （五）私有合法建築物所有權人人數達三十人以上。

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者，財政局得邀集各該公有土地管理機關研商是否主導辦理都市更新。

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、都市更新單元內之市有不動產，以權利變換方式參加都市更新事業分配更新後之土地及建築物。但應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法受分配者，得領取現金補償。

市有建築物依都市更新事業計畫處理，須辦理報廢者，管理機關於權利變換計畫核定發布實施之日起，應依審計法及行政院分行各機關財物報廢分級核定金額表規定辦理，並於公告拆遷日前完成。

六、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發布實施後，以標售方式處理。

前項標售，應予公告，且應載明標售市有不動產參加都市更新相關事宜。

市有不動產依第一項規定辦理三次標售仍未標脫，須參加都市更新事業者，應以權利變換方式參加。但該都市更新事業計畫變更且經主管機關核定發布實施，而仍以協議合建方式辦理，並符合第一項規定時，得重新辦理標售。

七、市有非公用不動產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，本府應配合暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。但情形特殊，經專案核准者，不在此限。

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、都市更新單元內之市有公用不動產，其公用用途廢止或更新後無公用需求者，由財政局依都市更新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。

市有不動產參加都市更新權利變換選配之土地及建築物，經財政局整合本府各機關學校之需求，報本府核定公用需求面積及指定參與機關後，由參與機關與實施者協商納入都市更新事業計畫及權利變換計畫，並出席都市更新相關會議及審議。

實施者捐贈提供之公益設施，其受贈機關之指定及相關配合事項，準用前項規定。

十、都市更新單元內之市有不動產，依前點規定須變更市有不動產管理機關者，應於公告拆遷日起三十日內完成管理機關變更；逾期未完成管理機關變更者，財政局得逕為通知地政事務所辦理管理機關變更。

十一、市有不動產參加民間辦理之都市更新事業，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，應停止受理申請新承租案或承購案。已受理之承購案，除已完成繳款者外，應註銷之；已受理之新承租案於都市更新事業計畫核定前，得繼續辦理至結案。但都市更新事業計畫核定後，新承租案仍未辦理結案者，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，得恢復受理申請新承租案或承購案。

依本點規定受理之申請承購案或都市更新事業計畫經核定後，依第六點規定辦理之標售案，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。

十二、市有土地參加都市更新涉及容積移轉者，實施者應於都市更新事業計畫階段提出容積移轉前後財務分析試算。

十三、選配更新後之土地及其建築物，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) 實際選配之權利價值總值，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) 選配之位置，除有政策考量或申請分配之位置與他人重複經公開抽籤未中籤外，以集中為原則。
- (四) 選配更新後土地及其建築物時，以併同選配同基地位置之停車位為原則。

十四、市有不動產參加都市更新時，得邀集相關機關或專家學者，研議都市更新事業、權利變換計畫及相關事項，並提供意見，必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。