

桃園市市有不動產參加都市更新處理原則

中華民國 104 年 8 月 31 日桃園市政府府財用字第 1040189583 號函訂定發布全文 9 點

一、桃園市政府（以下簡稱本府）為配合都市更新政策之推動，促進市有不動產有效利用，維護市有財產權益，特訂定本原則。

二、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，得要求不劃入都市更新單元。

市有不動產管理機關（以下簡稱管理機關）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、都市更新單元內之市有土地依下列原則處理：

- （一）土地面積合計達五百平方公尺，且占都市更新單元土地總面積二分之一以上者，得由財政局或本府都市發展局（以下簡稱都發局）專案報本府核定，由本府主導辦理都市更新。
- （二）土地面積合計達五百平方公尺，或未達五百平方公尺，但占都市更新單元土地總面積四分之一以上者，除經評估基地特性及政策需求後，依前款規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新者外，並得依應有之權利價值選擇分配更新後之建築物及其土地。
- （三）非屬前二款之土地，財政局得於都市更新事業計畫核定發布實施後，依都市更新條例第二十七條第三項第四款或第五款規定讓售實施者。
- （四）原依第二款規定參與分配之土地，經依第九點規定辦理讓售後，所餘土地面積合計未達五百平方公尺，且未占都市更新單元土地總面積四分之一以上者，得依前款規定辦理。
- （五）如有特殊原因致難以依前四款規定辦理者，得專案報本府核定處理方式。

依前項第一款至第四款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。

依第一項第二款規定參與分配或第五款經專案核定得比照第二款規定辦理時，財政局得邀集都發局、地政局及工務局等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專家學者提供意見。必要時，得委託專業團體或機構提供技術性之協助。

四、市有非公用不動產屬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者，本府應暫緩辦理標售、讓售及設定地上權。但有特殊情形經專案報請本府核定者，不在此限。

五、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。

六、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代辦，並與相鄰之私有不動產所有權人協商都市更新開發、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。

前項因代辦所需之相關作業費用，由委託機關支應。

七、市有不動產參加都市更新，如經管理機關評估有公用需求者，應擬訂使用需求計畫書，函請財政局協助徵詢及整合本府各機關學校之需求，並報本府核定後，與實施者協商將其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，應配合財政局處理相關事宜。

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

八、都市更新單元內之市有土地，於都市更新事業概要經都市更新主管機關核准之日起，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。但前已受理之申請案件，於都市更新事業計畫核定前，得繼續辦理；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，應予註銷。

前項都市更新事業概要或事業計畫經撤銷、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。

依第一項規定繼續辦理承購市有土地之申請人應出具切結書，承諾承購後將續行參加都市更新。

依第一項規定繼續辦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，如有法律規定之優先承購權者，應俟優先承購權人放棄或視為放棄優先承購權後，始得辦理。

都市更新主管機關於核准都市更新事業概要或接獲召開都市更新事業計畫公聽會時，應函知管理機關及財政局；都市更新事業概要或事業計畫經撤銷、撤回、駁回時亦同。

九、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。