

# 桃園縣縣有不動產參加都市更新處理原則

中華民國 101 年 5 月 29 日府財產字第 1010131302 號令公布，並自即日生效。

一、桃園縣政府（以下簡稱本府）為配合都市更新政策之推動，提升縣有不動產運用效益，維護縣有財產權益，特訂定本原則。

二、縣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。

縣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、都市更新單元內之縣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。

（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，除依前款規定報本府核定，由本府主導辦理都市更新外，並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後，  
依都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十七條第三項第四款  
或第五款規定讓售實施者。

(四)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，財政局得邀集本府城鄉局、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。

四、縣有不動產不得採協議合建方式實施都市更新事業。

五、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縣有非公用不動產，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。

六、都市更新單元內之縣有地上物，應併同單元內之縣有土地處理。

七、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)〉代辦與相鄰私有地地主協商、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。

八、縣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。

都市更新單元內之縣有公用不動產，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。

九、都市更新單元內之縣有土地，於都市更新事業概要經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註銷之。

前項都市更新事業概要或計畫失效、撤銷時，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。

依第一項規定承購縣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。

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通知時，應具函通知縣有不動產管理機關及財政局，都市更新事業概要或計畫失效、撤銷時亦同。

十、縣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。