正　本

發文方式：紙本郵寄(普通掛號)

檔　　號：
保存年限：

桃園市不動產建築公會 收文 第0274號 115年11月18日

桃園市政府　函

地址：330206桃園市桃園區縣府路1號
承辦人：正工程司 葉丹渝
電話：03-3324700#3106
電子信箱：10018693@mail.tycg.gov.tw

330
桃園市桃園區經國路9號15樓之2

受文者：桃園市不動產開發商業同業公會

發文日期：中華民國115年11月16日
發文字號：府都住更字第1150321448號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本市都市更新單元範圍內申請容積移轉拆除土地改良物通案處理原則及流程圖各1份，惠請貴會轉知會員，請查照。

說明：依都市更新條例第66條、都市計畫法第83條之1及都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。

正本：中華民國全國建築師公會、臺北市建築師公會、社團法人新北市建築師公會、桃園市建築師公會、社團法人新竹市建築師公會、社團法人臺中市建築師公會、社團法人高雄市建築師公會、中華民國工程技術顧問商業同業公會、台北市都市計畫技師公會、中華民國都市設計學會、中華民國都市計劃學會、社團法人新北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新學會、社團法人臺北市都市更新整合發展協會、社團法人台灣都市再生學會、社團法人中華民國大專校院資訊服務協會、桃園市不動產開發商業同業公會、台北市不動產建築開發商業同業公會、臺中市不動產建築開發商業同業公會、中華民國不動產建築開發商業同業公會全國聯合會、臺中市大台中不動產建築開發公會、臺南市不動產建築開發商業同業公會、臺南市大台南不動產建築開發公會、高雄市大高雄不動產建築開發商業同業公會、高雄市不動產建築開發商業同業公會

副本：桃園市政府都市發展局、桃園市政府財政局、桃園市政府養護工程處、桃園市政府建築管理處（均含附件）

市長 張善政 請假

副市長 蘇俊賓 代行

本案依分層負責規定授權處(室)主管決行

都市更新範圍內申請容積移轉拆除土地改良物處理原則

都市更新案件辦理過程中，實施者得依都市更新條例第66條規定，都市更新範圍內公共設施保留地申請容積移轉，係準用都市計畫法第83條之1及都市計畫容積移轉實施辦法相關規定辦理。惟都市更新案件尚涉及都市更新事業計畫、權利變換計畫、共同負擔及更新後建築規劃等整體開發內容，其容積移轉額度須先納入都市更新事業計畫，始得據以核算更新後總樓地板面積、權利價值及財務可行性，與一般接受基地申請容積移轉案件之性質尚有不同。是以，都市更新範圍內之容積移轉案件，於不影響容積移轉制度目的及公共設施保留地受贈機制之前提下，其行政審查程序應得依都市更新程序之特殊性予以適度調整，以兼顧都市更新制度運作及人民權益保障。

考量本府現行尚無一致性之行政處理原則，各案件之審查時點及作業方式易因個案認定而有所差異，為避免執行標準不一及衍生爭議，本市辦理都市更新範圍內申請容積移轉拆除土地改良物處理如下：

一、實施者應於於都市更新事業計畫書中載明區內容積移轉之處理方式，於取得公開展覽公告函後府內小組審查前，向本府都市發展局申請容積移轉並取得公共設施保留地主管機關同意受贈函。

二、於都市更新事業計畫核定前，實施者與本府簽訂協議書並於計畫書載明處理方式，提供土地改良物拆除同意書，本府將於都市更新事業計畫核定函中將載明容積移轉處理方式，並請本府建築管理處於建照執照中載明，應於放樣勘驗前拆除土地改良物或占用。

三、都市更新事業計畫核定後，應來函敘明理由並檢具切結書（需載明若無法於放樣勘驗前拆除土地改良物或占用，以致影響區內容積移轉額度時，承諾停工至完成相關變更程序等內容），實施者應主動會同本府都市發展局、公共設施保留地主管機關、所屬區公所、所屬地政事務所辦理現場會勘，以避免送出基地不符合受贈規定之情形：

(一)送出基地符合受贈規定者，由公共設施保留地主管機關核

發會勘結果，並副知與會單位。

(二)送出基地不符合受贈規定者，實施者應依公共設施保留地主管機關指示，於限期內補正。

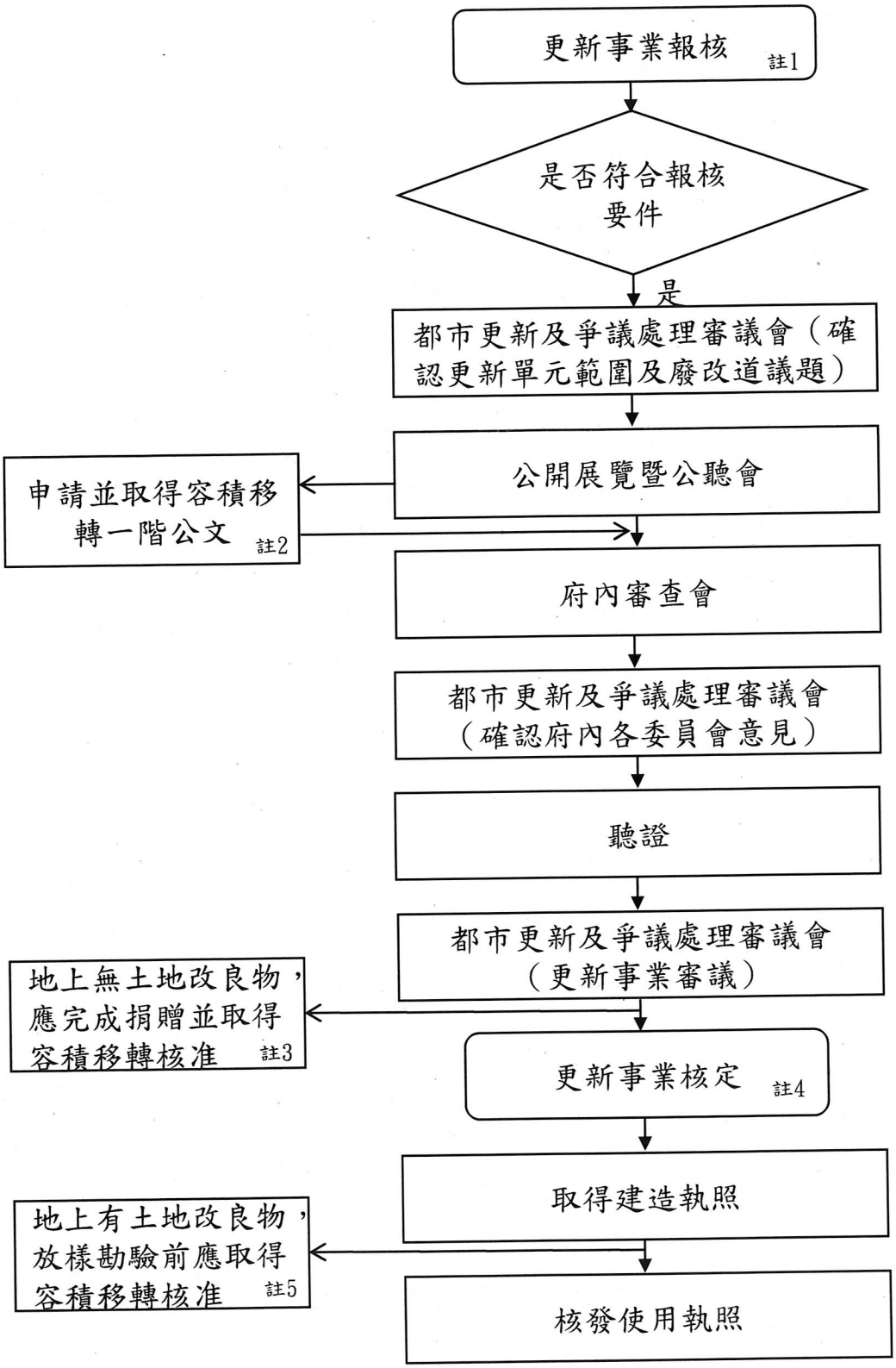
(三)若逾期未補正或補正不完全屬會勘未通過者，由本府函請建築管理處不得辦理放樣勘驗並副知實施者辦理變更程序，並擬具變更事業計畫（倘案件實施方式採權利變換時，應併同變更都市更新權利變換計畫)；其因變更所增加之費用由實施者自行吸收，並不納入共同負擔項目內。

(四)變更都市更新事業計畫（倘案件實施方式採權利變換時，應併同變更都市更新權利變換計畫）核定後，實施者辦理變更建造執照，始得續辦相關程序。

四、實施者所提申請文件倘不符規定者，應於15日曆天內補正。

五、各類期限如有逾期未補正或補正不完全等情形，本府住宅發展及都市更新處將視情形函請本府建築管理處勒令停工並副知實施者於6個月內辦理變更程序，其因變更所增加之費用應由實施者自行吸收，且不得提列為共同負擔費用。

桃園市政府受理都市更新條例第66條規定辦理容積移轉作業流程圖



桃園市政府受理都市更新條例第66條規定辦理容積移轉作業流程圖

註1：如更新單元範圍內包含需申請容積移轉之公共設施保留地，實施者應於事業計畫中載明。

註2：實施者應檢附容積移轉申請文件，向本府都市發展局(簡稱都發局)辦理書面審查，並於府內審查前取得第一階段容積移轉函。

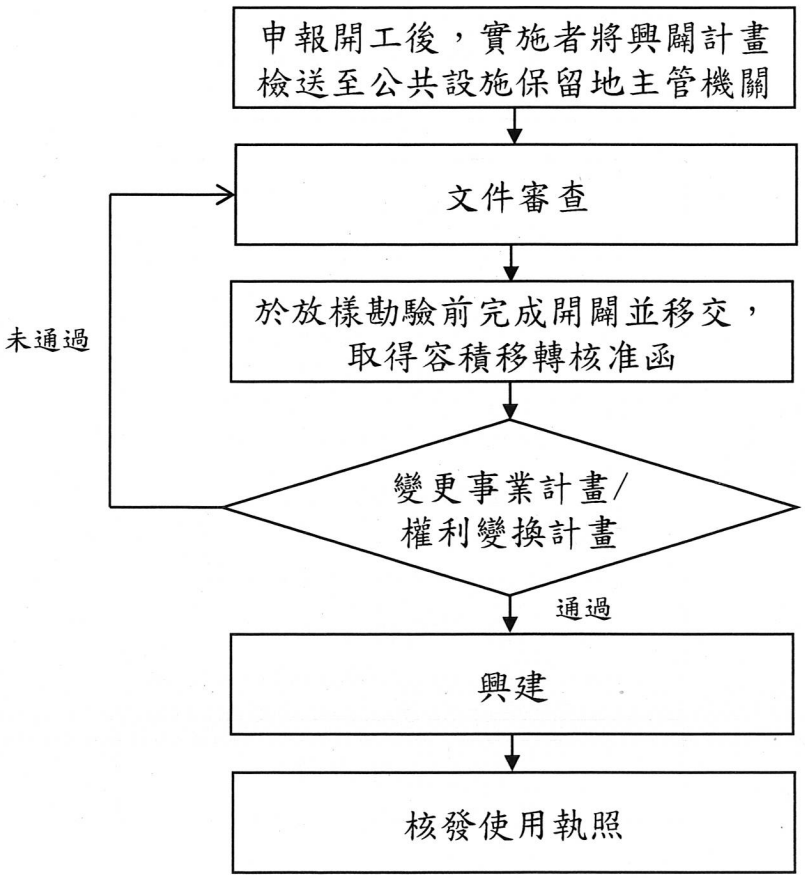
註3：地上無土地改良物者，依據本局108年4月10日召開「桃園市辦理都市更新及容積移轉申請流程處理原則研商案」會議紀錄，實施者應於權利變換計畫提請桃園市都市更新及爭議處理審議會通過，會議紀錄發函日起120日內，依「桃園市都市計畫容積移轉審查許可要點」規定向本府取得容積移轉第二階段許可證明文件(即取得送出基地所有權並辦妥捐贈登記)。

註4：地上有土地改良物者

(1)實施者應於核定前，應簽署協議書。本府將於核定函上敘明實施者應於放樣勘驗前完成開闢送出基地，並由公共設施保留地主管機關辦理移交接管。

(2)請建管處於建照上加註，實施者應於核發使用執照前完成開闢，且完成公共設施保留地主管機關移交接管。

註5：地上有土地改良物者，都市更新事業計畫核定後，實施者應來函敘明理由並檢具切結書，並於申請放樣勘驗前，依下列程序向完成容積移轉程序。（切結書需載明若無法於放樣勘驗前拆除土地改良物或占用，以致影響區內容積移轉額度時，承諾停工至完成相關變更程序等內容）



事業計畫核定後申請流程圖