

澎湖縣都市更新認定公有土地一定規模 及特殊原因辦法總說明

為使都市更新引導都市發展，並基於公共利益、公共安全及緊急危難，政府角色應由被動受理民間辦理更新事業審議，適當轉為主導辦理都市更新案件。有鑒於都市更新條例（以下簡稱本條例）於中華民國一百零八年一月三十日修正公布施行，對於政府主導更新已立專章規定，強化政府主導都市更新案件能量，並賦予政府機關主動負起推動都市更新之責任。

爰此，澎湖縣政府（以下簡稱本府）為使後續政府主導都市更新案件有所依循，擬具「澎湖縣都市更新認定公有土地一定規模及特殊原因辦法」（以下簡稱本辦法）。本辦法共計六條，其重點如下：

- 一、本辦法之立法依據。（第一條）
- 二、本辦法之主管機關。（第二條）
- 三、配合本條例第四十六條第四項訂定一定規模。（第三條）
- 四、配合本條例第四十六條第四項訂定特殊原因。（第四條）
- 五、本府主導辦理都市更新案件之退場機制。（第五條）
- 六、本辦法之施行日期。（第六條）

澎湖縣都市更新認定公有土地一定規模及 特殊原因辦法

條文	說明
第一條 本辦法依都市更新條例（以下簡稱本條例）第四十六條第四項規定訂定之。	本辦法之法源依據。
第二條 本辦法之主管機關為澎湖縣政府（以下簡稱本府）。	本辦法之主管機關。
<p>第三條 本條例第四十六條第四項所定一定規模，指實施者擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積合計達一千六百五十平方公尺以上，且占更新單元土地總面積比率達百分之五十以上。</p> <p>前項公有土地面積及比率之計算，不包含公共設施用地面積。</p>	<p>一、配合本條例第四十六條第四項規定，經劃定或變更應實施更新之地區，於本條例修正施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其公有土地面積或比率達一定規模以上者，應由政府主導辦理。第一項面積規模係參採內政部訂定「內政部依都市更新條例第四十六條第四項規定訂定一定規模及特殊原因」及「新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法」，即自本條例修正施行後，主管機關應檢視報核都市更新事業計畫，其範圍內公有土地面積如達一千六百五十平方公尺以上（約五百坪），並占更新單元面積比率達百分之五十以上，且無特殊原因之情形，本府應主導該都市更新事業計畫。</p> <p>二、考量都市計畫公共設施用地係供興修公共設施之用，綜納入都市更新事業計畫範圍，亦不改其使用目的</p>

	，爰第二項明定公共設施用地面積不予計算。
<p>第四條 本條例第四十六條第四項所定特殊原因，指都市更新事業計畫範圍內有下列情形之一者：</p> <p>一、公私共有土地面積達五百平方公尺以上，或占更新單元土地總面積比率達百分之二十五以上。</p> <p>二、公有土地已出租或被占用之面積合計達公有土地總面積百分之五十以上。</p> <p>三、公有土地承租戶或占用戶合計達十五戶以上。</p> <p>四、私有土地所有權人數合計達三十人以上。</p> <p>五、私有合法建築物所有權人數合計達三十人以上。</p> <p>六、公有土地及建築物另有合理之利用計畫，確實無法併同實施都市更新事業。</p> <p>七、其他經評估難以由本府依本條例第十二條第一項實施都市更新事業。</p>	<p>本條例第四十六條第四項明定公有土地雖達一定規模，但可不公辦都更之特殊原因，其立法目的係考量個別地區之特殊原因，例如公私有土地混雜、公有地被租占用情形排除困難、政府機關開發量能無法因應需求等情形，確實難以全面由政府主導辦理者，得改由民間主導實施，爰規定特殊原因，由各級主管機關定之，本條爰參採「新北市都市更新實施者擬訂報核事業計畫範圍內認定公有土地一定規模及特殊原因辦法」規定，明定特殊原因之態樣。</p>
<p>第五條 依本條例第四十六條第四項規定由本府主導之都市更新事業，如有下列各款情形之一者，本府得不再主導辦理：</p> <p>一、都市更新事業計畫，未能於本府所定期限內擬訂報核。</p> <p>二、由本府或經本府同意之其他機關</p>	<p>一、為避免更新單元內公有土地達一定規模以上應由政府主導辦理之都更案遲未推動影響民眾都更權益，考量回歸民辦與保障民間實施者之精神，爰參採「臺北市公辦都市更新實施辦法」訂定二款退場機制，以兼顧公私權益。</p>

<p>(構)，以公開評選方式委託都市更新事業機構為實施者實施都市更新事業，經公開評選程序達二次以上，仍無法委託都市更新事業機構為實施者。</p> <p>本府依前項規定不再主導之都市更新事業，應於本府及該都市更新事業範圍所在地之區公所公告欄公告三十日。</p>	<p>二、第二項明定經本府依本條第一項規定不再主導之都市更新事業計畫範圍，應公告於本府及該都市更新事業計畫所在地之區公所公告欄三十日，以周知相關權利人。</p>
<p>第六條 本辦法自發布日施行。</p>	<p>本辦法施行日期。</p>