

## 嘉義市政府 公告

發文日期：中華民國108年5月3日  
發文字號：府都更字第1082604475號  
附件：如文

主旨：公告「嘉義市都市更新自治條例」制定草案。

依據：

一、行政程序法第154條。

公告事項：

- 一、「嘉義市都市更新自治條例」制定草案逐條說明表。
- 二、如對本制定草案有陳述意見者，請於公告日起60日內，以書面將建議意見以郵寄或傳真方式逕送本府都市發展處都市更新科參考。郵寄地址：嘉義市中山路199號，傳真號碼：05-2294841。



# 市長 黃敏惠

裝

訂

線

# 嘉義市都市更新自治條例草案總說明

都市更新條例自八十七年十一月十一日公布施行後，歷經九次修正，最近一次係於一百零八年一月三十日修正施行。本次修正都市更新條例授權各直轄市、縣（市）政府應訂（修）定事項計有九項，本府為配合訂（修）定相關法規、加速推動都市更新事業、落實居住正義、保存歷史建物與都市紋理、增進公共利益，特依都市更新條例之立法意旨，制定本自治條例。本自治條例草案共計十六條，其內容重點如下：

- 一、 闡明本自治條例制定目的。（第一條）
- 二、 明定本自治條例主管機關及業務主管單位。（第二條）
- 三、 明定擬定都市更新事業計畫前所應調查項目。（第三條）
- 四、 明定免依本市現有巷道改道或廢止有關規定辦理之情形。（第四條）
- 五、 明定權利變換之最小分配面積單元基準。（第五條）
- 六、 明定所有權人提議劃定更新地區應符合要件及應檢附文件。（第六條）
- 七、 明定未劃定更新地區之更新單元劃定基準實施法源。（第七條）
- 八、 明定更新單元內市有不動產處理法源。（第八條）
- 九、 明定權利變換實施者請求本府代為拆遷土地改良物之作業要點實施法源。（第九條）
- 十、 明定實施者請求本府代為拆除或遷移土地改良物之除外規定。（第十條）
- 十一、 明定權利變換範圍內之合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費適用規定。（第十一條）
- 十二、 明定迅行或策略性更新地區建築物高度及建蔽率放寬實施法源。（第十二條）
- 十三、 明定都市更新建築容積獎勵核算基準實施法源。（第十三條）

- 十四、明定評估協議價購價格作業要點實施法源。(第十四條)
- 十五、明定更新單元內應提供社會住宅或租金補貼之經濟或社會弱勢身分認定方式。(第十五條)
- 十六、明定本自治條例之公布施行日。(第十六條)

## 嘉義市都市更新自治條例草案逐條說明

條文	說明
第一條 嘉義市政府（以下簡稱本府）為辦理都市更新，促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，落實居住正義，保存歷史建物與都市紋理，增進公共利益，特制定本自治條例。	闡明本自治條例制定目的。
第二條 本自治條例之主管機關為本府，業務主管單位為本府都市發展處。	明定本自治條例主管機關及業務主管單位。
第三條 依都市更新條例實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構（以下簡稱實施者）於都市更新事業計畫擬定前，應進行詳細調查，並應於都市更新事業計畫內敘明調查結果。  前項調查項目，應包括每宗土地及建築物使用性質、強度、權屬、人口組成、公共設施、地區環境及居民意願等。	一、明定擬定都市更新事業計畫前所應調查項目。  二、本條文係參考「臺北市都市更新自治條例」第三條及「臺中市都市更新自治條例」第三條之規定。
第四條 都市更新事業計畫範圍內非屬都市計畫道路之現有巷道，經整體規劃為可供建築用地者，如鄰近計畫道路已開闢或自行開闢完成可供通行，且符合下列情形之一，得併都市更新事業計畫送本市都市更新及爭	一、明定免依本市現有巷道改道或廢止有關規定辦理之情形。  二、本條文係參考「臺北市都市更新自治條例」第十條之規定。

條文	說明
<p>議處理審議會（以下簡稱審議會）審議通過後，予以廢止或改道，免依嘉義市現有巷道之改道或廢止辦法有關規定辦理。</p> <p>一、現有巷道全部位於都市更新事業計畫範圍內者。</p> <p>二、同一街廓內單向出口之現有巷道自底端逐步廢止者。</p>	
<p>第五條 都市更新權利變換之最小分配面積單元基準，由實施者於權利變換計畫中自行擬定並經審議會審議通過。</p> <p>前項基準，應考量下列因素：</p> <p>一、都市發展型態。</p> <p>二、人口結構。</p> <p>三、產業特性。</p> <p>四、權利變換計畫規定之最小建築單元面積及其對應之土地所有權持分面積。</p> <p>五、最小建築單元之建築物與土地總價值。</p> <p>第一項基準之最小建築單元面積，扣除公用部分、雨遮、露臺及陽台面積後不得小於五十平方公尺。但有特殊原因，經審議會通過者，不在此限。</p>	<p>一、明定權利變換之最小分配面積單元基準。</p> <p>二、本條文係參考「臺北市都市更新自治條例」第十一條、「臺中市都市更新自治條例」第七條、「高雄市都市更新自治條例」第十二條之規定。</p>
<p>第六條 有都市更新條例第六條或第七條之情形，且符合下列各款要件之</p>	<p>一、明定所有權人提議劃定更新地區應符合要件及應檢附文件。</p>

條文	說明
<p>一時，土地及合法建築物所有權人得向本府提議劃定更新地區。</p> <p>一、地區範圍內公有土地面積超過五百平方公尺或占該地區總面積達百分之五十以上者。</p> <p>二、土地面積達二千平方公尺或集合住宅之戶數達一百戶以上，且範圍內合法建築物經建築師或專業技師評估不符建築技術規則所定耐震設計標準或經主管建築機關認定有危險之虞之棟數達三分之二以上者。</p> <p>三、合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害或屬於高氯離子混凝土建築物、輻射污染建築物，經主管建築機關、建築師或專業技師認定有危險之虞，應立即拆除者。</p> <p>四、其他經本府指定辦理更新之地區。</p> <p>前項提議應檢附提議劃定更新地區說明書，並應表明下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、計畫目標。</li> <li>二、更新地區位置及範圍。</li> <li>三、申請人及身分證明文件。</li> <li>四、土地及建築物使用現況分析。</li> <li>五、居民意願調查。</li> </ul>	<p>二、依據都市更新條例第十條第三項，土地及合法建物所有權人得向地方主管機關提議劃定更新地區，其應符合要件及應檢附之文件由地方主管機關定之。</p> <p>三、第一項第一款至第三款係參考「臺北市劃定更新地區標準作業程序」第二點之部分規定。</p>

條文	說明
<p>六、安置計畫規劃構想。</p> <p>七、其他應加表明事項。</p> <p>前項第四款分析項目包括土地使用分區、現況土地使用情形、建築物棟數、構造、屋齡、面積、樓層數、戶數、機能、亟需保存維護之建築物。</p>	
<p>第七條 未經劃定更新地區之土地及合法建築物所有權人得按本府所訂更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，申請實施都市更新事業，其更新單元劃定基準由本府另訂之。</p> <p>前項更新單元劃定基準之修訂，應經嘉義市都市計畫委員會審議通過後發布實施。</p>	<p>一、明定未劃定更新地區之更新單元劃定基準實施法源。</p> <p>二、依據都市更新條例第二十三條第二項及第三項，地方主管機關應訂定更新單元劃定基準，並明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式，提本府都市計畫委員會（以下簡稱都委會）審議通過後發布實施之。</p> <p>三、本條文係參考「臺北市都市更新自治條例」第十五條，及「高雄市都市更新自治條例」第六條之規定。</p> <p>四、考量更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正，且須經都委會審議通過，爰另定本府更新單元劃定基準及建築物及地區環境狀況評估指標。</p>
<p>第八條 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及維護市有財產權益，得另定市有產權參加都市更新處理原則。</p>	<p>一、明定更新單元內市有不動產處理法源。</p> <p>二、都市更新單元內公有土地之處理，除依據都市更新條例第四十六條規範外，中央訂定「都市更新事業範</p>

條文	說明
	<p>圍內國有土地處理原則」，惟本府為提升主導都市更新之量能、提升市有不動產之使用效益及避免市有不動產管理機關已有合理利用計畫，因民間實施者納入更新單元內，造成實務執行之困難，爰另定市有產權參加都市更新處理原則。</p> <p>三、本條文係參考「臺中市市有不動產參加都市更新處理原則」規定。</p>
<p><b>第九條</b> 權利變換範圍內，實施者依都市更新條例第五十七條請求本府代為拆遷土地改良物之申請，及本府辦理協調及拆遷土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆遷作業事項及其他應遵行事項，由本府另訂之。</p>	<p>一、明定權利變換實施者請求本府代為拆遷土地改良物之作業要點實施法源。</p> <p>二、依據都市更新條例第五十七條第六項，實施者請求地方主管機關代為拆遷之申請及地方主管機關辦理協調及拆遷之申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆遷作業事項及其他應遵行事項，由地方主管機關定之。</p>
<p><b>第十條</b> 權利變換範圍內之舊違章建築戶已於都市更新事業計畫中經核定給予處理占有他人土地之舊違章建築戶之獎勵容積者，實施者不得請求本府代為拆除或遷移。</p>	<p>一、明定實施者請求本府代為拆除或遷移土地改良物之除外規定。</p> <p>二、依據都市更新條例第五十七條第六項，實施者請求地方主管機關代為拆遷之申請及地方主管機關辦理協調及拆遷之申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆遷作業事項及其他應遵行事項，由地方主管機關定之。</p>

條文	說明
	三、本條文係參考「臺北市政府受理都市更新權利變換實施者依都市更新條例第三十六條規定請求代為拆除或遷移土地改良物補充規定」第三點規定。
<p><b>第十一條 權利變換範圍內合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費應由實施者依都市更新條例第五十七條第四項規定查定。但其金額得比照嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例有關規定辦理。</b></p>	<p>一、明定權利變換範圍內之合法建築物及其他土地改良物之拆遷補償費適用規定。</p> <p>二、本條文係參考「臺北市都市更新自治條例」第四條之規定。</p>
<p><b>第十二條 依都市更新條例第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由本府另定之。</b></p>	<p>一、明定迅行或策略性更新地區建築物高度及建蔽率放寬實施法源。</p> <p>二、依據都市更新條例第六十五條第二項，迅行或策略性更新地區得放寬建築物高度及建蔽率之標準，由地方政府主管機關定之。</p>
<p><b>第十三條 都市更新建築容積獎勵事項，依都市更新條例第六十五條及都市更新建築容積獎勵辦法規定辦理。</b></p> <p>本府為考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素，得另定都市更新建築容積獎勵核算基準。</p>	<p>一、明定都市更新建築容積獎勵核算基準實施法源。</p> <p>二、依據都市更新條例第六十五條第三項及第四項，建築容積獎勵一定範圍內得由地方主管機關以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。</p>

條文	說明
<p>第十四條 本府為評估都市更新地區內私有土地協議價購之價格，得另定評估協議價購價格作業要點。</p>	<p>一、明定評估協議價購價格作業要點實施法源。</p> <p>二、本條文係參考「臺中市政府評估協議價購價格作業要點」及「臺南市政府評估協議價購價格及一併價購作業要點」之規定。</p>
<p>第十五條 依都市更新條例第八十四條於都市更新事業計畫範圍內有居住事實之經濟或社會弱勢身分者，由本府協助提供社會住宅或租金補貼等相關資訊。</p> <p>前項經濟或社會弱勢身分，應符合住宅法或經本府認定者。</p>	<p>一、明定更新單元內應提供社會住宅或租金補貼之經濟或社會弱勢身分認定方式。</p> <p>二、依據都市更新條例第八十四條第二項，地方主管機關應依住宅法第四條第二項第十二款訂定更新單元內經濟或社會弱勢身分認定方式。</p>
<p>第十六條 本自治條例自公布日施行。</p>	<p>明定本自治條例之公布施行日。</p>