

# 金門縣政府受理土地及合法建築物所有權人提議 劃定更新地區作業原則

中華民國 114 年 10 月 9 日府城都字第 11400839571 號令訂定發布

- 一、金門縣政府(以下簡稱本府)為受理劃定金門縣(以下簡稱本縣)更新地區之提議，依都市更新條例(以下簡稱本條例)第十條第三項規定，訂定本作業原則。
- 二、本作業原則主管機關為本府，執行單位為本府城鄉發展處。
- 三、農業區、保護區、河川區、行水區、風景區等非屬都市發展之土地，不得提議劃定為更新地區。屬本府劃定之舊有聚落，以全區整建及維護方式開發者，不在此限。
- 四、土地及合法建築物所有權人(以下簡稱所有權人)依本條例第十條第一項規定向本府提議劃定更新地區，應以金門縣都市更新單元劃定基準第五點規定為限。  
提議劃定更新地區屬因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力而遭受損害之合法建築物、高氯離子混凝土建築物或遭受輻射污染建築物，經本府認定有危險之虞，應立即拆除或應予修繕補強規定者，不受前項規模條件限制。
- 五、符合本條例第六條規定，且有下列情形之一者，所有權人得向本府提議劃定更新地區：
  - (一)提議範圍內之合法建築物竊陋，非防火建築物或非防火構造建築物之棟數比例在二分之一以上，經專業機構辦理鑑定或經建築師、專業技師辦理鑑定並簽證。
  - (二)提議範圍內或毗鄰巷道長度佔現有巷道總長度達二分之一以上符合下列規定之一：
    1. 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。
    2. 經本縣消防局列管之狹小巷道火災搶救不易地區。
  - (三)提議範圍內之合法建築物，結構及耐震能力有下列情形之一，樓地板面積占建築物總樓地板面積比例達二分之一以上，經專業機構辦理鑑定者：
    1. 合法建築物經結構安全性能初步評估之評估分數為乙

級或未達乙級。

2. 合法建築物經耐震能力詳細評估結果屬應辦理拆除或結構修復補強。
3. 建築物屬土造、木造、磚造、石造及三十年以上加強磚造，且經建築師、結構技師或土木技師辦理鑑定簽證，其耐震設計不符合現行耐震設計規範「耐震五級」標準。

- (四)提議範圍內之合法建築物，建築物有基礎下陷、主要樑柱、牆壁及樓板等腐朽破損或變形，有危險或有安全之虞者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (五)提議範圍內，建築物地面層土地使用現況不符現行都市計畫分區使用之樓地板面積比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (六)提議範圍內之合法建築物，建築物無設置化糞池或該建築物沖洗式廁所排水、生活雜排水均未經處理而直接排放之棟數，經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定比例達二分之一以上。
- (七)提議範圍內之四層以上之建築物無設置電梯設備且法定停車位數低於戶數二分之一以下者之棟數比例在二分之一以上，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (八)協助開闢取得提議範圍內或毗鄰之計畫道路，應與建築基地毗鄰，且開闢後整體通行淨寬達四公尺；或原無法通行之計畫道路，經更新協助開闢後可連通至已供公眾通行之道路，其開闢路段通行淨寬達六公尺以上。
- (九)提議範圍內現有建蔽率大於法定建蔽率且現有容積未達法定容積之二分之一，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。
- (十)提議範圍內之合法建築物，平均每戶居住樓地板面積低於本縣每戶居住樓地板面積平均水準之二分之一以下者。本

縣每戶居住樓地板面積平均水準，以最近一次行政院主計總處公布之臺閩地區戶口及住宅普查本縣普通住戶住宅之平均樓地板面積為準，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定。

六、符合本條例第七條規定，且有下列情形之一者，所有權人得向本府提議劃定更新地區：

- (一)提議範圍內之合法建築物因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞，經中央或地方建築主管機關評估有危險之虞，公告或通知應立即重建者。
- (二)提議範圍內之合法建築物屬於高氯離子鋼筋混凝土建築物，報經建築主管機關核准建議應修復補強或拆除。
- (三)提議範圍內之合法建築物符合都市危險及老舊建築物加速重建條例（以下簡稱危老條例）第三條第一項第一款之情形。
- (四)提議範圍內之合法建築物符合危老條例第三條第一項第二款之情形。

前項第三款及第四款應以都市計畫範圍內非經文化部、本縣文化局或登錄具有歷史、文化、藝術及紀念價值之合法建築物為限。但以整建維護方式處理者，不在此限。

第一項提議劃定更新地區範圍，必要時，得合併鄰接之建築物基地或土地辦理。但鄰接土地之面積合計，不得超過第一項建築物坐落基地之面積。

七、所有權人應檢具下列文件向本府提議劃定更新地區：

- (一)提議單。
- (二)委託他人辦理者，應檢附委託書及其身分證明文件。
- (三)切結書。
- (四)提議劃定之所有權人身分證明文件。
- (五)最近三個月內地政單位核發所有權人持有提議劃定範圍內之
- (六)第一類土地及建物登記謄本、地籍圖謄本。

(七)檢核表及其所列應備文件。

(八)都市更新計畫草案。但依前點規定提議劃定者，不在此限。

(九)前項提議劃定更新地區涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，應一併提出都市計畫草案。

八、 本府受理提議劃定更新地區後，應考量地區整體都市發展狀況、參與意願、社會經濟關係、人文特色及整體景觀等因素，就評估結果為下列處置：

(一)無劃定必要者，應敘明理由通知提議人。

(二)有劃定必要者，本府得視實際調查情況調整提議劃定更新地區範圍，並依本條例第九條規定辦理。

本府得通知提議人就提議劃定更新地區無法自行劃定更新單元之理由、實質再發展構想、都市更新之公益性等事項陳述意見，作為前項評估之參考。

本府基於都市計畫變更、都市更新計畫整體性或文化資產保存需要，得於更新地區公告時，併同劃定更新單元。

九、 本作業原則所需書表格式，由本府另定之。