

金門縣都市更新單元劃定基準

中華民國 114 年 12 月 19 日府城都字第 1140109424 號令訂定發布

一、金門縣政府（以下簡稱本府）為執行都市更新條例（以下簡稱本條例）第二十二條及第二十三條之規定，特訂定本基準。

二、都市更新單元（以下簡稱更新單元）劃定相關事項依本基準辦理，都市計畫或都市更新計畫中另有規定者，從其規定。

三、本基準所稱街廓，指四周為計畫道路或現有巷道圍成之基地，基地鄰接河川、永久性空地、非都市發展用地、公共設施用地等，該鄰接河川、空地、用地邊界得視同街廓邊界。

前項所稱現有巷道認定，按金門縣建築管理自治條例與金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例辦理。

四、依據本條例第二十三條自行劃定之更新單元，不得位於農業區、保護區等非都市發展用地；惟屬本府劃定之舊有聚落，以整建及維護方式開發者，不在此限。

五、自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業，其更新單元劃定，應符合下列各款情形：

(一)自行劃定之更新單元，應臨接計畫道路或已指定建築線之現有巷道。
(二)更新單元面積以達五百平方公尺以上為原則；面積未達五百平方公尺，但符合下列各目之一經本府同意者得自行劃定更新單元：

1. 更新單元內，合法建築物原建築容積合計高於更新單元基準容積者。
2. 更新單元為完整街廓者。

六、自行劃定更新單元時，為非完整街廓基地，以鄰接土地不造成畸零地情事為原則，並應由建築師或專業技師簽證確認。但該毗鄰土地或合法建築物所有權人不願參與更新，且經本縣都市更新及爭議處理審議會（以下簡稱都更審議會）同意者，不在此限。

前項畸零地認定，依金門縣畸零地使用自治條例為準。

七、未經本府劃定為應實施都市更新之地區，所有權人自行劃定更新單元，以重建方式實施都市更新事業者，其建築物及地區環境狀況應符合附表一所列指標。

八、自行劃定更新單元周邊未開闢且未能供公共通行之計畫道路應納入計畫範圍或協助開闢，並更新計畫書內載明。

考慮防災需求，自行劃定更新單元基地鄰接之計畫道路或現有道路寬度未達六公尺時，基地臨路至少一側應予退縮並補足六公尺，退縮部分得計入法定空地，並得依金門縣都市更新建築容積獎勵辦法申請都市更新容積獎勵。

九、所有權人自行劃定更新單元，以整建維護方式實施都市更新事業者，除都市計畫書圖或都市更新計畫另有規定外，至少應為屋齡十五年以上之一幢合法建築物，並符合下列各款規定之一：

- (一)連棟透天或雙拼式接續達三棟以上。
- (二)非透天之三層樓以上建築物連續達二棟以上。
- (三)非透天之三層樓以上建築物與相連之透天建築物各一樓以上。
- (四)個案情形特殊，經都更審議會同意。

符合前項四款規定之一且未於都市計畫書圖或都市更新計畫另有規定者，得不受本基準第五點、第六點、第八點規定之限制。

十、更新單元符合下列情形之一且經本府核准者，得不受第五點至第八點規定之限制：

- (一)合法建築物因地震、風災、水災、火災、爆炸或其他不可抗力致遭受損害，極需重建。
- (二)高氯離子混凝土建築物、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者。

前項各款建築基地之周邊鄰接土地得合併辦理更新。但其土地之面積合計不得超過前項各款建築基地之面積。

附表一 評估原則及指標規定

建築物及地區環境狀況	評估原則	指 標
建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	符合指標一、二、三其中之一項及其他指標之一項者	<p>一、更新單元內屬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，並經委託建築師、專業技師或機構辦理鑑定者。</p> <p>二、更新單元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者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 更新單元內或毗鄰巷道最小寬度未達四公尺。 2. 經本府消防局列管之搶救不易狹小巷巷道。 <p>三、更新單元內建築物結構及耐震能力有下列情形之一，且樓地板面積占更新單元內建築物總樓地板面積比例達二分之一以上：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。
建築物因年代久遠有傾頽或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全	符合指標二、三、四其中之一項及其他指標之一項者	<p>四、更新單元內建築物有基礎下陷、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。</p>

建築物及地區環境狀況	評估原則	指標
建築物未符合都市應有之機能	符合指標五、七、八其中之一項及其他指標之一項者	<p>五、更新單元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。</p> <p>六、更新單元內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。</p> <p>七、更新單元內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。機構辦理鑑定者。</p> <p>八、協助開闢取得更新單元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。</p>
居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安	符合指標六、九其中之一項及其他指標之一項者	<p>九、更新單元範圍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。</p> <p>十、更新單元內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處公布之台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者。</p>