

金門縣都市更新審議原則

金門縣政府 114 年 10 月 9 日府城都字第 11400839572 號令訂定發布

- 一、金門縣政府為健全及加速都市更新審議作業，並執行都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱中央容積獎勵辦法)與金門縣都市更新建築容積獎勵辦法(以下簡稱本辦法)，特訂定本原則。
- 二、本原則所列事項，都市計畫、更新計畫或其他法令另有規定者，從其規定。
- 三、申請本辦法附表二第四項有助於都市更新事業實施之獎勵容積者，容積獎勵公式中涉及二樓以上更新後平均單價、興建成本平均單價、管銷費用平均單價計算方式如下：
 - (一)二樓以上更新後平均單價之估定，應以至少一家專業估價者簽證評定結果為據；其評價基準日，限於都市更新事業計畫報核前三個月內。
 - (二)興建成本平均單價依事業計畫實際核算工程費用內容為準。
 - (三)管銷費用平均單價依事業計畫內管理費用核算。
 - (四)涉及容積獎勵計算所需估價部分，以評價基準日之新成屋價格原則。
- 四、申請中央容積獎勵辦法第八條獎勵，需檢附施作計畫，其開闢之規劃、施作方式應符合本府目的事業主管機關相關規定。
- 五、按中央容積獎勵辦法與本辦法取得人行步道、開放空間廣場、社會福利設施或公益設施、綠建築、智慧建築、無障礙設施等獎勵者，管理維護計畫應載明維護管理及約定事項，並納入規約載明。
- 六、機車停車位之設置應符合住宅單元每戶附設一機車位。但因情況特殊，實施者提出基地周圍公共交通設施具體分析與檢討，經本縣都市更新及爭議處理審議會(以下簡稱本會)同意者不在此限。汽車停車位之設置應符合下列原則：
 - (一)汽機車出入口應加設警示及管制號誌，且其鋪面應以不同顏色之材質處理，以利與人行道區隔。
 - (二)汽機車坡道於地面層起始點至人行空間之緩衝距離留設至少應符合建築技術規則規定。
 - (三)汽車位設置應以坡道平面式停車位為原則。但屬無申請容積移轉、已開挖至地下五層、屬危險建築物或因基地條件設置困難且經審議會同意者等四種樣態，得設置機械式停車位。
 - (四)考量建築空間使用之需求，規劃適當之裝卸、訪客臨停、垃圾車暫停車位並配合服務動線規劃。該車位不得計入法定及自設停車數量，並應於公寓大廈規約加註不得銷售移轉。前項第三款所稱危險建築物係屬高氯離子鋼筋混凝土建築物或屬都市更新條例第六十五條耐震能力不足而有明顯危害公共安全之建築物。
- 七、都市更新事業計畫範圍內，非屬計畫道路之現有巷道或由機關管理維護之現有通路(以下簡稱巷道)，其廢止或改道者，實施者應依金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例規定，另案提出申請。都市更新事業計畫範圍內之溝渠或排水系統(以下簡稱水道)，其廢止或改道者，實施者應另案取得目的事業主管機關之核准文件。巷道或水道之廢止或改道，其核准文件應作為事業計畫之必要附件提送本會審議，並於都市更新事業計畫舉行聽證前取得。屬都市更新條例第三十三條規定得免舉行聽證之情形者，應於本會審

議通過前取得。

八、更新單元範圍內公有土地者，應配合辦理下列事宜：

- (一)更新單元內公有公共設施保留地，配合更新事業計畫併同開闢時，其屬得無償撥用者應優先以無償撥用方式辦理；屬有償撥用者，得以容積移轉方式取得。
- (二)實施者應洽詢各公有土地管理機關（單位）同意參與都市更新，且依都市更新事業範圍內國有土地處理原則規定屬得讓售實施者之公有土地，於實施者繳價承購前，仍應依本條例相關規定，參與都市更新事業計畫及權利變換計畫之擬訂，並按應有之權利價值選擇分配更新後房地。

九、依都市更新條例第五十一條規定訂定權利變換最小分配面積單元基準，為權利變換後應分配之建築物登記總面積扣除公用部分、雨遮、露台及陽台面積後不得小於四十六平方公尺。但有下列各款情形之一者，不在此限：

- (一)權利變換後實施者分配之建築物。
- (二)社會住宅、公有職務宿舍。
- (三)都市更新事業計畫報核日之合法建築物登記總面積未達四十六平方公尺，且於權利變換後分配之建築物登記總面積不小於事業計畫報核日之合法建築物登記總面積。
- (四)有特殊原因，經本會審議通過者。

十、估價原則及條件規定如下：

- (一)比較標的成交日期應至少距價格日期一年內，若無一年內相關案例者，得酌予放寬，並應敘明理由。
- (二)屬更新前合法建築物之陽台面積，無論是否登記均應採公平一致性處理原則，並納入估價條件。但視同有登記者須檢具相關證明文件。
- (三)依都市更新條例(以下簡稱本條例)第三十五條及其施行細則第二十一條辦理者，更新前土地權利價值估價涉及土地使用分區條件設定部分，應納入事業計畫敘明。
- (四)估價報告書引用之案例，應以相同行政區或相鄰之行政區為準。倘相同行政區或相鄰之行政區內無相關案例，得放寬為價格相當之行政區，但應敘明理由。
- (五)更新後建築物雨遮估價處理原則如下：
勘估標的設有雨遮且不登記者，更新後建物價值查估仍應考量雨遮之功能，將其效益納入評估，並於比較法增列調整項目方式處理。
勘估標的設有雨遮且辦理登記者，雨遮應納入估價評估。
事業計畫及權利變換計畫尚未核定者，如雨遮有辦理登記但未納入估價評估，將要求修正為納入估價評估。
- (六)更新前現有（既成）巷道估價原則如下：
更新前現況有現有（既成）巷道者視個案現況評估調整。
應於估價條件中敘明相關折減內容。
- (七)提列營建單價基準加計提列項目二之事項者，應適度反映於更新後售價。

十一、選配事項應符合下列規定：

- (一)有關權利變換後應分配之土地及建築物位置，應依都市更新事業計畫表明分配及選配原則辦理。

(二)選配原則中不得規定下列事項：

限制所有權人僅能選配特定樓層之房屋單元或停車位，但保障更新前持有店鋪之所有權人選配店鋪不在此限。

其他經審議會認為有限縮選配之事項。

(三)辦理選配及公開抽籤作業時，其事業計畫未表明分配方式者，不得對選配者加以限制；針對超額選配之處理，其多選配部分，係屬實施者由土地所有權人折價抵付現金補償後取得之房地，應由實施者與所有權人合意為之，且超額選配之申請，應以不影響其他所有權人分配部分優先選配權益為限，不得併同抽籤處理。

十二、共同負擔提列原則規定如下：

(一)各項管理費用應逐項提出合理說明，提列至上限者應說明其必要性。

(二)外接水、電、瓦斯管線工程費用、鑽探費用及地籍整理費用等費用提列部分，外接水、電、瓦斯管線工程費用，按實際情形提列；鑽探費用以每孔七萬五千元提列；地籍整理費用以每戶二萬元提列(不含信託登記及信託塗銷費用)；鄰房鑑定費用依福建金門馬祖地區建築師公會提供報價提列。

(三)共同負擔營建單價提列特殊或加計費用，應檢討建築相關細部設計及相關建材規格，或因離島而產生特殊因素，詳載於事業及權利變換計畫書中，並合理反映於更新後價值。

(四)辦理容積移轉取得送出基地之費用，所有權人得主張於其權利變換更新前價值比例範圍內，提供送出基地供實施者辦理。若實施者所提列容積移轉費用過高致所有權人異議者，實施者應提出估價或其他費用證明供審議會審議時參考。

(五)依本條例第六十六條規定辦理更新地區範圍內容積移轉者，應於放樣勘驗前完成送出基地之土地改良物拆除及遷移作業，並於計畫書載明相關處理方式，且於事業計畫核定時與本府簽定協議書。

(六)實施者及所有權人對於共同負擔提列費用有異議者，得提出意見及相關佐證資料供審議會審議時參考。

十三、核算容積移轉及都更容積獎勵面積時應計算至小數點下二位，其餘無條件捨去。

十四、本原則若執行上有疑義時，得經本會作成共通性決議後據以執行。