

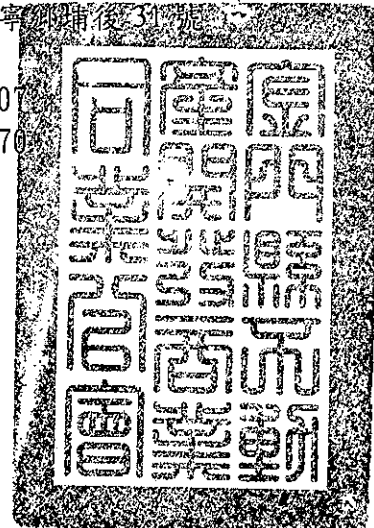
金門縣不動產開發商業同業公會 函

地址：金門縣金寧鄉浦後31號

聯絡人：張峰發

電話：082-312107

傳真：082-321070



受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國105年11月17日

發文字號：金建開發字第1050500067號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：函復 貴府辦理增修訂「金門特定區計畫土地使用許可審查要點」及「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」條文案建議彙整表(如附件)，請查照。

說明：復 貴府105年11月8日府建都字第1050085369號函。

正本：金門縣政府(建設處)

副本：福建金門馬祖地區建築師公會、本會各理監事、各會員公司及本會(存查)

理事長 王立邦

金門特定區使用許可審議規範修正案建議彙整表

- 壹、自然村審議制度的目的，在於解決金門自然村的特殊狀況，由於自然村的土地畸零狹小、建築風貌特殊、細部計畫擬定與建築開發法令執行有困難為應土地開發的需要，特訂定審議制度以因應建築法規的適用性。
- 貳、自發布都市計畫後，公共設施保留地取得是政府在執行公共建設（以道路開闢最為嚴重）的阻礙因素，陳縣長為金門的長遠發展考量，上任後積極推動基礎公共建設、開放自然村的限制，乃推動自然村土地在一定條件下，可以做為容積移轉的接收基地，以便加速取得道路用地，奠定金門發展的契機，政策美意獲廣大人民的支持與掌聲。村落建築在限制 70 年後終有超越三層樓的可能，但卻遲遲未能具體實現，實有違背整體發展政策的本意。
- 參、就現今自然村的情況，有部分已無傳統建築—如山灶、下塘頭、建華、瓊林（自然村範圍），部分傳統建築比例極低—如下莊、漁村、林兜、東社、埔後、埔邊等，其原有自然村風貌已無存在價值，應無必要一體適用保存的思維，應將自然村予以分類。對於建物不多或居住人口少之自然村先行實施細部計畫（如山灶等）。
- 肆、自然村的建築除非在敏感地帶，如宮廟宗祠、聚落正前方，透過村落自主而決定限制高度外，不應有法規適用的個別差異，對個別基地應回歸建築技術規則檢討。同時獎勵合理的縮小建蔽率，以增加供公眾使用空地。另應獎勵土地合併開發，避免小基地停車位不足及增加空地比。
- 伍、有關容積移轉的策略，即便是移轉 30%，總容積僅有 234%（尚不足 240%），況且自然村的巷道、廣場，有許多已登記為縣有

或國有，有傳統建築的村落，其整體容積率相對是低的，應以獎勵方式，鼓勵土地持有者配合接收公共設施保留地，同時對於整合為大基地、合併開發者，再給予獎勵，協助政府快速取的公共設施保留地，以爭取更大的村落活動空間，提升自然村的生活環境品質。

陸、整體規範建議：

1. 金門縣自然村土地多為基地面積狹小(約 300 平方公尺以下，以一間雙落大厝為例)，且地界曲折的土地，不分土地大小，用同樣的規範來規定，對多數金門鄉親的權利影響很大，一定會造成金門鄉親很大的反彈。
2. 目前許多已掛件自然村送審案(含變更設計)，都積壓在主管部門無法審查，若假設金門特定區使用許可審議規範修正案通過後，主管部門將難解釋已掛件案(含變更設計案)之法律的適用性。
3. 目前新修正條文多為「限制」土地開發，而不是用「鼓勵」方式，勢必造成自然村整體開發的阻礙性。金門縣商業同業
4. 陳縣長曾多次於座談會中述明「金門自然村開發規定應以主要法規為主(建築法、建築技術規則…等規定)，台灣建築法令可以的，金門應也比照辦理，不應以限制來阻礙金門發展及損及鄉親權益」，建築法規「一國兩制」將會成為金門鄉親「受歧視」的最好證明。

柒、細部條文疑義與建議：

金門特定區計畫土地使用許可審查要點部分

二、4.

建議：不須增訂，由審議委員依環境審核。

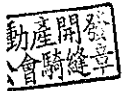
金門特定區計畫土地使用許可審議規範部分

三、(八) 2. :

因受限金門鄉親土地所有權人所持有小基地或基地條件不佳時，其適用度??(內容明定集中式供公眾使用空間，其任一邊之最小淨寬需6公尺以上，並得為增設之停車空間。……且合計之最小面積為150平方公尺以上??)換算此積地的最小面積為500平方公尺，金門鄉親的自然村土地有多少適用?

三、(十) 1.、2.、3. :

停車空間部份，建築技術規則已有規定，是否增加鄉親困擾??應以鼓勵闢建真實停車空間，如縮小建蔽率，讓建築長高，設置地下室停車空間。若強制要求增設停車位應則應當給予容積獎勵(40m²/臺)



三、(十) 1. 及三之一 :

若基地為210平方公尺，並申請容積移轉30%(可接收同地段公共設施用地63平方公尺)，興建5層樓，其建蔽率僅46.8%;每層樓約98.28平方公尺，且總面積未達500平方公尺，依建築技術規可免設車位，依本修訂的規定則該案應設幾台車位?

另三之一以不受建築法相關法令之通路規定，其不受規定範圍為何?

但若興建五層建築，可增加27.72平方公尺的空地，恰好可以設置一個車位。小基地同樣可以配合政策發揮作用。

六、(七) 1. :

基地面前道路建築線的規定，在中央技術規則，第二章

一般設計通則中，第一節第 2 條都已有明文規定；且金門地區民眾土地多為面積狹小(約 300 平方公尺以下)，且地界曲折的土地，不應再另設 3.5m 之規定；以維護多數鄉親的權利。

六、(七) 4. :

金門地區自然村內現有通行的現有道路，很多都經過私有土地，且有通行事實，寬度應全達 6 公尺，且需經過過私人同意明顯有問題；反而阻礙整體金門自然村長遠發展及公共設施用地之取得。

六、(七) 5. :

有關建築物高度依技術規則施工篇第 164 條已有明確規定，而不應以(基地內通路來做規範，以基地內通路來做建築高度規範事必造成很多面積狹小(約 500 平方公尺以下)，且地界曲折的基地開發限制)；影響多數鄉親的權利。

七、(二) 3. :

規定基地面積及訂定有效建築範圍應達基地面積之 60% 且其最小邊長應達 18 公尺之規定，對於不同基地條件之適用度及用意？