

# 『土地使用分區管制、 土地使用許可審議規範 法令說明宣導』



# 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 - 1

二十一、自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：

- (一) 鄉村住宅 (含農舍)。
- (二) 行政及文教設施。
- (三) 衛生及福利設施。
- (四) 安全設施。
- (五) 宗祠及宗教建築。
- (六) 日用品零售及服務業。
- (七) 旅館及民宿。
- (八) 公用事業。
- (九) 無公害性小型工業設施。
- (十) 倉儲設施。
- (十一) 農業及養殖設施。
- (十二) 遊憩及戶外遊樂設施。
- (十三) 觀光遊憩管理服務設施。
- (十四) 農產品集散批發運銷設施。
- (十五) 交通設施。
- (十六) 水源保護及水土保持設施。
- (十七) 供國防所需之各種設施
- (十八) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。

## 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 - 2

二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種(含)以上分區者(不含整體開發區及公共設施用地)，得以自然村專用區規定申請建築。

前開土地於都市計畫發布(85年1月20日)後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。

二十二、為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查要點」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查要點」規定，由本府訂之。

# 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 - 3

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	60%	★180%。但建築基地位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內者，不得超過三層樓。
	★	建築基地面臨 <u>6M道路並自行退縮2M供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內者，始得申請容積移轉作為接受基地</u> ，但不足6米者，如經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意其退縮一定距離供通行後建築者亦同。
	未完成細部計畫者	<p>早期國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)者，建蔽率為60%，容積率為180%，其高度依建築技術規則辦理。(社區範圍請參見圖二)</p> <p>經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新(增)(改)建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。</p>

# 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 - 4



圖二-1

原屬國宅社區範圍圖一太武社區



圖二-2

原屬國宅社區範圍圖—信義新村

# 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 - 6



圖二-3

原屬國宅社區範圍圖一料羅新村

# 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點 - 7



圖二-4

原屬國宅社區範圍圖－仁愛新村



# 金門特定區計畫自然村專用區許可無公害小型工業設施執行要點

- 一、依據金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十八點之規定，特訂定本要點。
- 二、有關「無公害小型工業設施」係指限於作業廠房之總樓地板面積不超過貳佰平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者。其工廠性質規定如左：
  - (一)糖果及烘焙炊蒸食品業
  - (二)麵類食品製造業
  - (三)即食餐飲業
  - (四)農、畜、水產品加工業(製酒業除外)
  - (五)成衣及服飾品業
  - (六)紙容器及加工紙業
  - (七)裝訂業
- 三、申請以上無公害小型工業設施應符合環保、消防、衛生、建築相關法規標準。
- 四、本要點之修正，提本縣都市計畫委員會審議通過後作為執行之依據。

# 金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範

- 地理圖資查詢
- 使用分區查詢
- 主要計畫查詢
- 細部計畫查詢
- 徵求意見查詢
- 公開展覽查詢
- 審議進度查詢
- 會議記錄查詢
- 委員名單查詢
- 法規查詢
- 都計權位查詢

**查詢**

法規名稱：

法規分類：  
不拘 ▼

法規查詢

都計相關法規查詢

編號	法規名稱	法規分類	公告日期	法規	文件
1	金門特定區計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點	其他法規			
2	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	其他法規	1051129		
3	金門縣都市計畫公共設施保留地臨時建築使用細目、建蔽率及最大建築面積認定標準	其他法規			
4	金門縣都市設計審議作業手冊	其他法規			
5	都市計畫定期通盤檢討實施辦法	其他法規			
6	金門縣容積移轉許可審查要點	其他法規			
7	金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範	其他法規	1060119		
8	金門縣政府提供測繪成果收費標準總說明	其他法規			
9	金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點	其他法規	1060711		
10	金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎助自治條例暨審查要點	其他法規	1041224		

共21筆

1 2 3

1/3

# 金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範

- 地理圖資查詢
- 使用分區查詢
- 主要計畫查詢
- 細部計畫查詢
- 徵求意見查詢
- 公開展覽查詢
- 審議進度查詢
- 會議記錄查詢
- 委員名單查詢
- 法規查詢
- 都計樁位查詢

無法查閱書圖檔案者，請下載並安裝 [Adobe Reader](#)

**查詢**

法規名稱：

法規分類：

## 金門特定區計畫土地使用許可審議申請書

法規查詢

都計相關法規查詢						
編號	法規名稱	法規分類	公告日期	法規	文件	
1	金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點	其他法規	1070725			
2	萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫	其他法規	1070705			
3	金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範	其他法規	1070627			
4	金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫都市設計審議規定及歷次都市設計審議提案性決議	其他法規	1070103			
5	金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定	其他法規	1060927			
6	金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範	其他法規	1060119			
7	1-1號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—(金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫)	其他法規	1051230			
8	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	其他法規	1051129			
9	金門縣都市更新合法建築物存記作業要點	其他法規	1050808			
10	金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎助自治條例暨審查要點	其他法規	1041224			

共21筆

1 2 3

1/3

# 金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範

附件一：申請書表格式。

## 金門特定區計畫土地使用許可審議申請書

申請日期：.....年.....月.....日  
申請人：.....

鄉鎮公所收文日期	.....年.....月.....日	鄉鎮公所收文日期	.....年.....月.....日
開發許可申請人	.....	聯絡住址	.....
代辦單位	.....	聯絡電話	.....
建築地點	基地地號：..... 建築規模：.....	基地面積	.....
開發類別	<input type="checkbox"/> 自然村建築開發、 <input type="checkbox"/> 農漁區興建農舍、 <input type="checkbox"/> 傳統建築新(增、改)建、 <input type="checkbox"/> 其他：.....	建築高度	.....
申請使用性質	.....	建築設計應備資料	.....
應備證明文件	基地現況分析應備資料 <input type="checkbox"/> 申請書、 <input type="checkbox"/> 身分證明文件影本、 <input type="checkbox"/> 地籍圖謄本正本、 <input type="checkbox"/> 土地登記簿謄本正本、 <input type="checkbox"/> 土地使用分區證明正本、 <input type="checkbox"/> 建築線證明文件正本、 <input type="checkbox"/> 其他證明文件： <input type="checkbox"/> 土地使用權利證明： (土地使用權同意書)、 <input type="checkbox"/> 其他建築線證明文件： (計畫道路路位圖、私設 通路土地使用權同意書)	建築設計應備資料 <input type="checkbox"/> 基地位置圖、 <input type="checkbox"/> 基地相對建築、地形與地物關係 <input type="checkbox"/> 地勢高程圖、坡度與坡度分析、 <input type="checkbox"/> 周圍建築型態分析、 <input type="checkbox"/> 現有及自然排水系統、 <input type="checkbox"/> 基地周圍土地使用、公共設施、 <input type="checkbox"/> 傳統建築新(增)(改)建者、 <input type="checkbox"/> 原建築物建築面積檢核表、 <input type="checkbox"/> 建物外觀造型(加蓋)圖說明、 <input type="checkbox"/> 其他：.....	應備份數 <input type="checkbox"/> 正本 2份、 <input type="checkbox"/> 影本 14份、 <input type="checkbox"/> 其他：.....
備註	1→農漁區興建農舍申請土地使用許可者，應檢具「基地現況分析應備資料」及「建築設計應備資料」。 2→應檢具之申請書圖文件不全者，不予視會審查。		

**\*申請人名稱、連絡住址及電話務必詳填**

**\*代辦單位名稱、連絡住址及電話務必詳填**

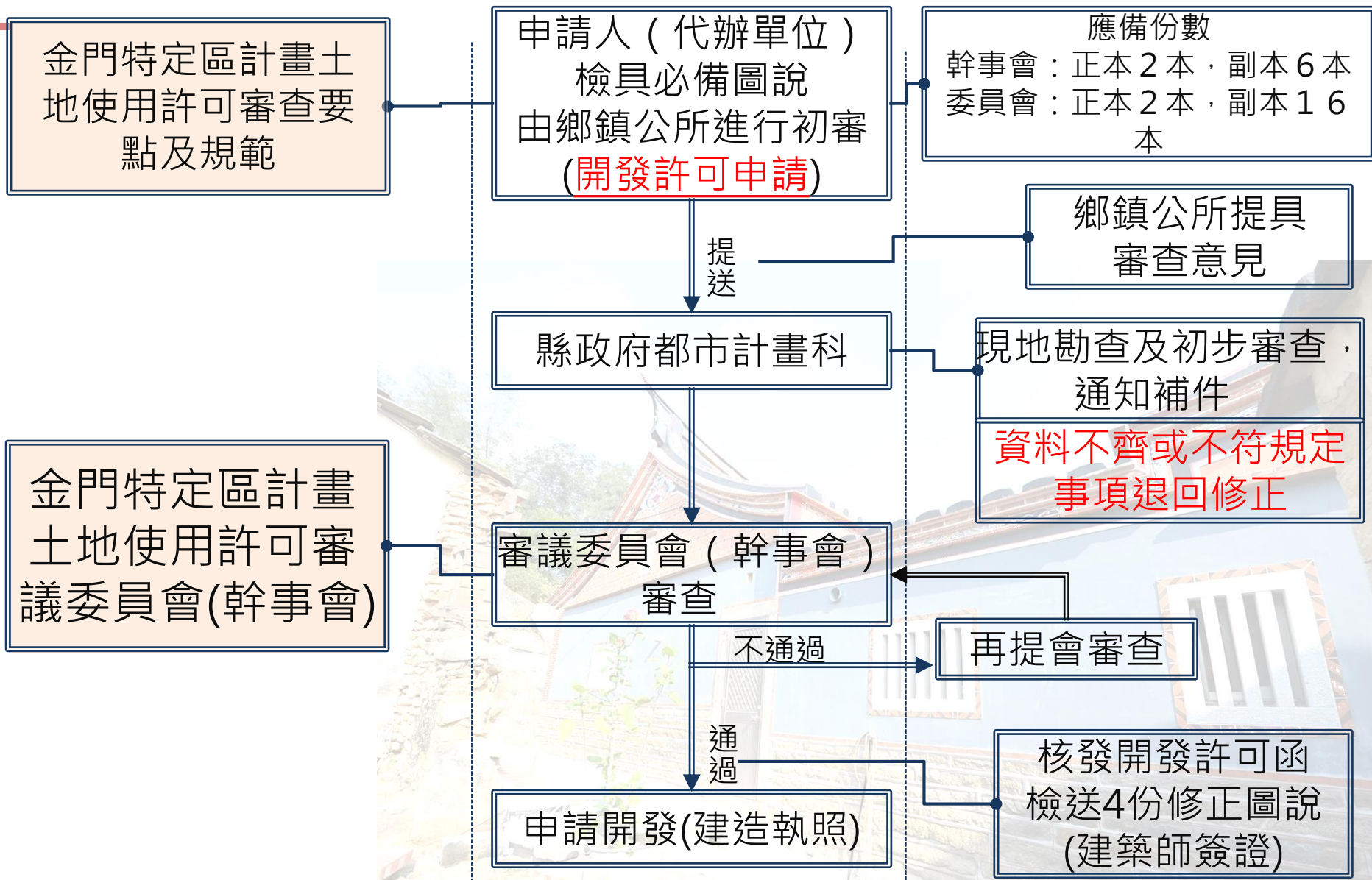
**\*申請基地基本資料  
(基地地號、建築規模、面積、建築面積、申請性質、建蔽率、容積率、建築高度)**

**\*檢附文件**  
一、申請書、身分證明文件、土地登記簿謄本正本、土地使用分區證明正本、建築線證明文件正本(現有巷道證明)

二、基地現況分析  
三、建築設計書圖  
四、其他證明文件

鄉鎮公所初審意見	1.有無條件及面積符合規定、 2.現有道路及溝渠是否相符、 3.是否先行動工、 4.有無妨礙交通、 其他初審意見：.....
初審單位主管簽章	*應備份數 幹事會 - 正本 2 本，副本 6 本。 委員會(專案審查) - 正本 2 本，副本 16 本。

# 開發許可審議作業流程



# 金門特定區計畫 土地使用許可審查要點



- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。
- 二、申請自然村土地使用許可應檢具下列書圖文件：
  - (一) 申請書 ( 如附件一 ) 。
  - (二) 土地權利證明文件 ( 土地使用權同意書或其他足資證明之相關文件 ) 。
  - (三) 都市計畫土地使用分區證明正本 。
  - (四) 建築線證明文件 ( 指示【定】建築線證明正本、既成巷道證明正本、私設通路土地使用權同意書正本等相關文件 ) 。
  - (五) 建築計畫書圖應以文字圖表照片等說明，並應涵蓋下列事項：
    1. 基地現況分析
      - (1) 基地位置 。
      - (2) 基地相鄰建築、地形與地物關係 ( 現況圖、照片 ) 。
      - (3) 地勢高程差、坡向與坡度分析 。
      - (4) 周圍建築型態分析。( 照片 )
      - (5) 現有及自然排水系統 。
      - (6) 基地及其四周土地使用、公共設施 ( 如廣場、廟、宗祠等 )、重要景物 ( 如風獅爺等 ) 。

- (7) 道路系統 ( 註明寬度、建築線、基地面臨道路及聯外道路 ) 。
- (8) 閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建者，應檢附原建物之建築面積檢討表、建物外觀造型細部照片說明 ( 屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質及顏色 ) 。

## 2. 基地配置計畫

- (1) 基地配置說明。( 1/500 )
- (2) 法定空地使用計畫。
- (3) 排水系統計畫。
- (4) 道路系統計畫 ( 註明道路寬度、建築線、車行動線及人行通路 ) 。

## 3. 建築設計圖 ( 註明尺寸 )

- (1) 建築設計說明 ( 建物造型、設計元素 ) 。
- (2) 平面配置圖 ( 1/100或1/200 ) 。
- (3) 立面圖，並標註外牆及屋頂使用材料與色彩 ( 彩色圖片 ) ，比例尺與所附平面圖相同。
- (4) 總剖面(含基地與面前道路)，比例尺與所附平面圖相同。
- (5) 經委員會決議應檢附之其他設計圖。



## 4. 整地計畫

基地內或與鄰地有高程差達75公分以上者，應檢討整地計畫及擋土設施設計圖說。

三、申請土地使用許可之申請人，應檢具前述文件，由鄉鎮公所進行初審，並提具審查意見，提交縣政府都市計畫業管單位進行審查後，再提送金門特定區計畫土地使用許可審議委員會審核，通過後始得核發同意開發許可證明（審查程序流程圖如附件二）。

**應檢具之申請書圖文件不全者，不予提會審查。**

四、自然村採開發許可制，以保有傳統閩南建築與現有聚落特色，並維護良好生活環境品質為方針，建築基地內之既存的道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。

五、（刪除）

五之一、一宗土地其分區含自然村專用區、農業區或保護區，得依農業用地興建農舍辦法申請建築。

六、基地應設置足夠寬度之聯外道路，並不得阻絕相鄰地區出入道路之功能。

七、建築申請若影響軍事設施，則依「軍事設施週圍禁限建規定」辦理。

八、申請土地使用許可之基地配置、建築圖及其建築設計，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」各項規定，其建築細節得採用所附設計準則，並委託開業建築師設計之。

九、金門特定區計畫土地使用許可審議委員會成員至少應包括以下背景及專長人士，並由建設處長擔任召集人：

- (一) 都市計畫
- (二) 建築設計
- (三) 文化資產保存
- (四) 歷史
- (五) 景觀設計
- (六) 交通規劃
- (七) 行政主管或相關人員

1. 建設

→ 建設處建築管理科

2. 都市計畫

→ 建設處都市計畫科

3. 交通

4. 文化資產保存

→ 金門縣文化局文化資產科

5. 城鄉發展

→ 建設處城鄉發展科

**九之一、「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」得設置幹事會協助審查，幹事會置幹事若干人，由委員會指派委員兩名及機關行政人員兼任之。**

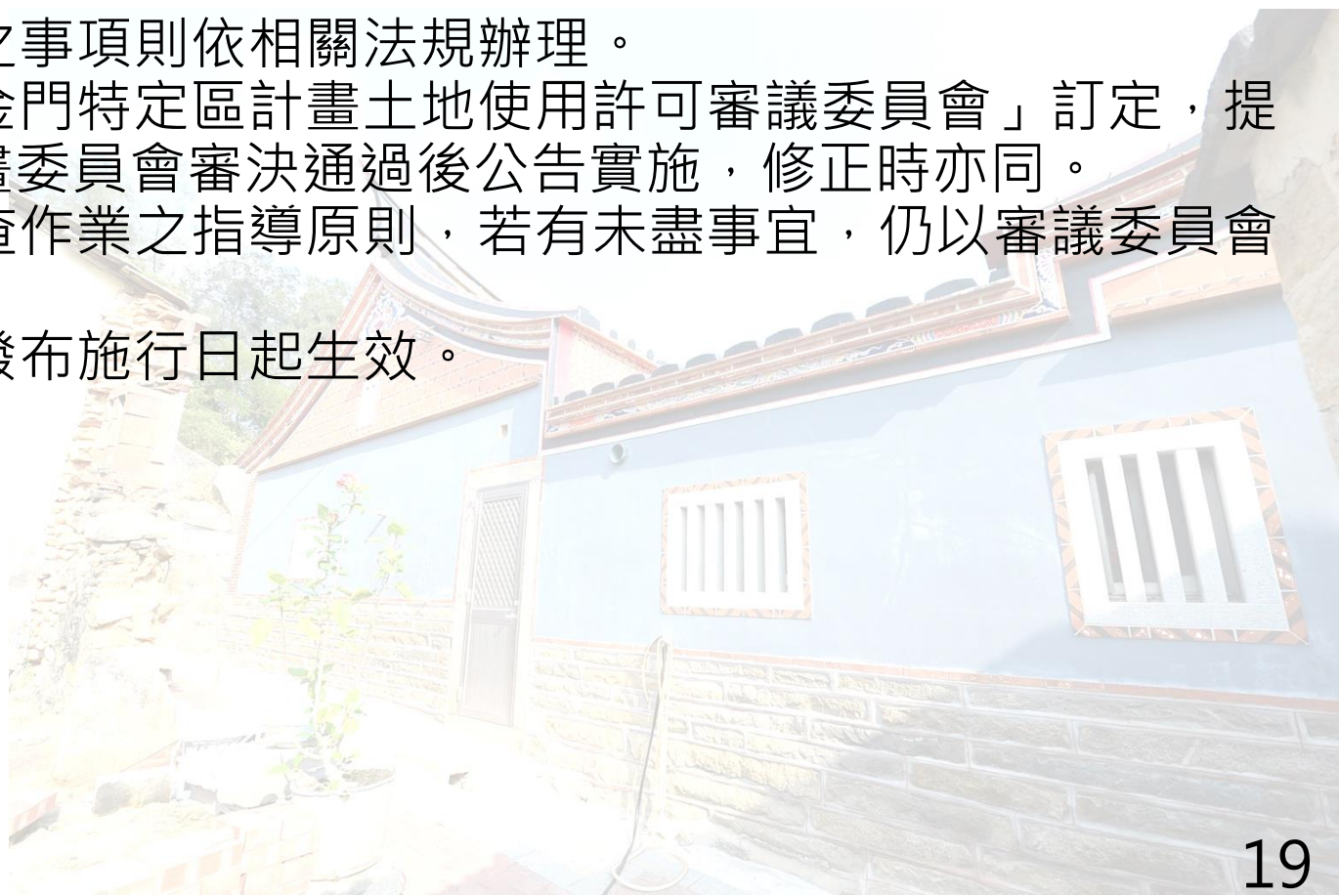
**九之二、申請案件容積樓地板面積500平方公尺以下者，得由委員會授權幹事會審查通過後核定，並提委員會備查。**

十、本要點未規定之事項則依相關法規辦理。

十一、本要點由「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」訂定，提送本縣都市計畫委員會審決通過後公告實施，修正時亦同。

十二、本要點為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會決議為準。

十三、本要點自發發布施行日起生效。



# 金門特定區計畫 土地使用許可審議規範



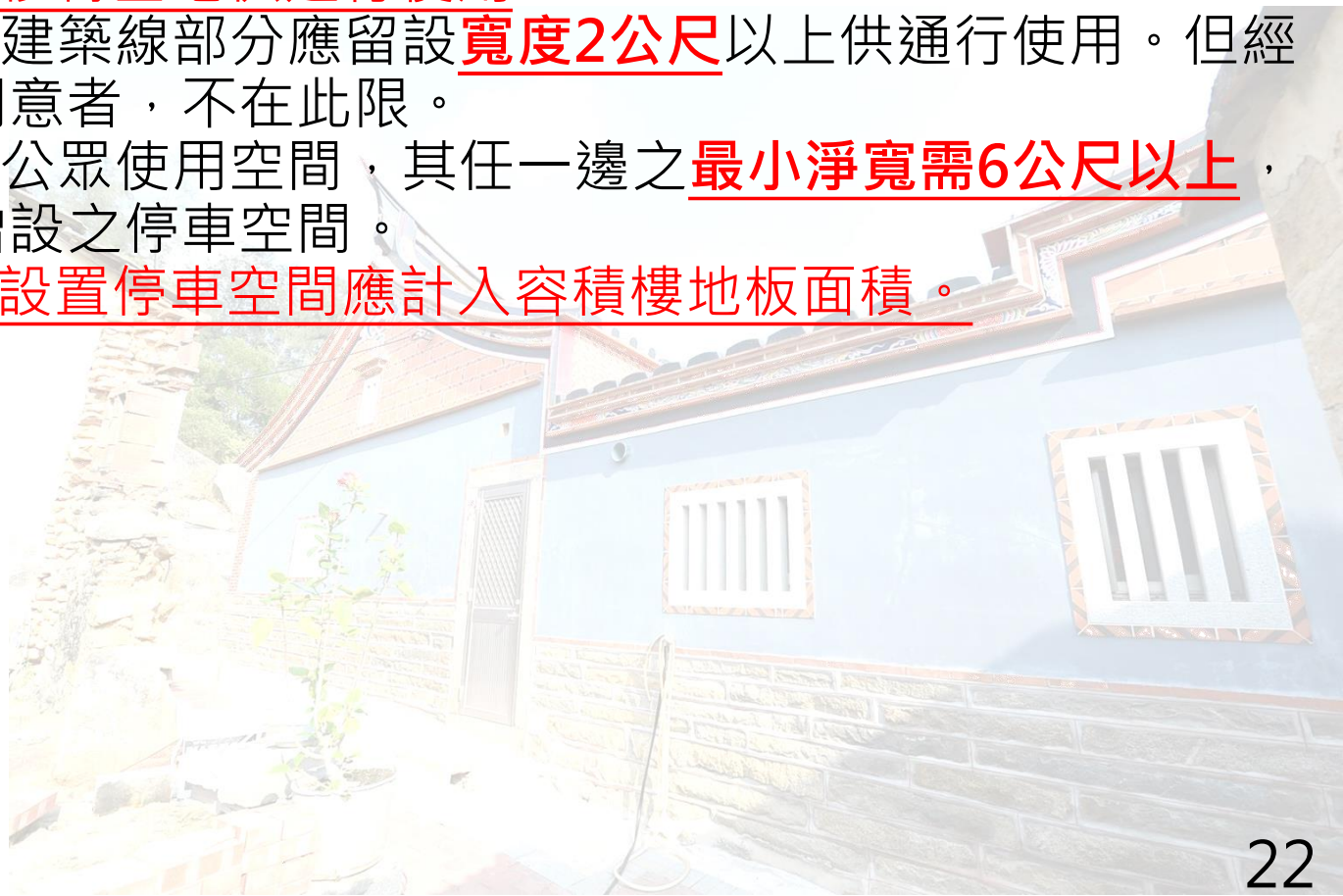
- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。
- 二、申請開發有下列情形者，金門特定區計畫土地使用許可審議委員會(以下簡稱委員會)得不准予建築：
  - (一) 坡度陡峭者。
  - (二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
  - (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
  - (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
  - (五) 其他法令規定不得建築者。
- 三、申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間
  - (一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。
  - (二) 建築基地既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。
  - (三) 基地面積之**30%以上法定空地應留設供公眾使用空間，經檢討為供公眾通行使用者，得視為現有巷道。**
  - (四) 供公眾使用之法定空地應作通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經委員會議定之使用，法定空地上公共設施應由申請人依審查結果施設。
  - (五) 影響重要建物、廣場、湖泊、水岸等經委員會審議為重要自然文化景觀者，應有適度退縮或適當規劃設計處理。

- (六) 法定空地供公眾使用之空間，不得有妨礙通行之障礙物、加高或降低路面等影響整體使用之行為。
- (七) 申請案件採分照申請者，辦理停車空間檢討時應將各照基地之建築物總樓地板面積合併計算後，整體依建築技術規則之標準檢討設置。

## (八) 申請容積移轉基地供通行使用

1. 基地臨接建築線部分應留設寬度2公尺以上供通行使用。但經委員會同意者，不在此限。
2. 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。

## (九) 一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積。



(十) 停車空間檢討：法定停車空間除依建築技術規則設置外，另依以下規定設置停車位。

1. **容積移轉接受基地**總樓地板面積扣除原法定樓地板面積，每增加100平方公尺樓地板面積應增設一輛，若停車數量未達整數時，其零數應設置一輛。總樓地板面積得依技術規則之停車空間說明計算。
2. **容積移轉接受基地，地下停車之車道**起斜部份應自建築線至少退縮5公尺。**未申請容積移轉基地，地下停車之車道**起斜部份應自建築線至少退縮3公尺。起斜點至頂蓋投影之車道面積不得計入供公眾使用面積。
3. 增設之停車空間得檢討為供公眾使用面積。

三之一、申請建築物未位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內，其樓地板面積在200平方公尺以上、500平方公尺以下者(獨棟、雙併住宅或四戶以下集合住宅除外)，應增設一部停車位，並得設置於供公眾使用空地。考量基地與鄰地關係，避免造成損鄰爭議，在未考量開窗需求下，建築物外牆退縮至少30公分以上。有關上開規定，經委員會審議決議者，不在此限。

## 四、基地排水

(一) (刪除)

(二) (刪除)

(三) 排水設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。

(四) 基地未銜接現有排水系統者，自行鋪設連接至公共排水系統。

(五) 基地排水設施若留經供公眾使用之空地，應以排水暗溝或加蓋版處理。

五、基地應採雨水、污水分流排放方式，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。

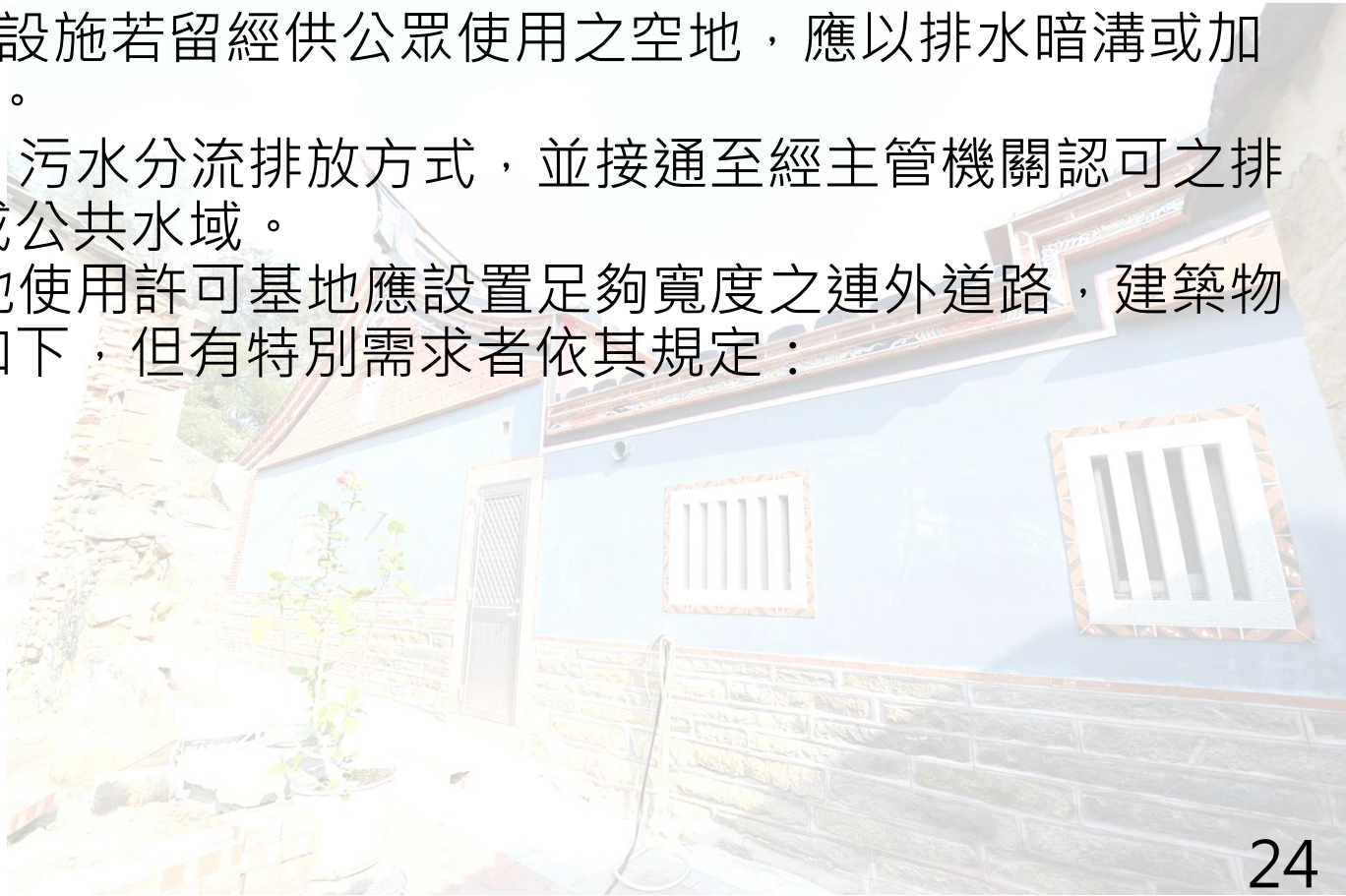
六、申請自然村土地使用許可基地應設置足夠寬度之連外道路，建築物與道路之關係如下，但有特別需求者依其規定：

(一) (刪除)

1. (刪除)

2. (刪除)

3. (刪除)





## (二) 基地未臨接現有道路

1. 基地之通路應與既成之巷道相連通。
2. 基地之通道應符合建築技術規則有關通道之標準。
3. 通道之高程應配合既成之通道，橫段面自然洩水坡度應達2%以上。
4. 通道之橫段面及材質應合理規劃設計。
5. 通道之留設如無法由兩宗（以上）土地共同留設時，則由一宗土地自行留設。
6. 出具私有通道供通道使用之土地使用權同意書。

## (三) 建築與後側通道及最小鄰棟間隔（側巷）之關係：建築位置應與鄰地（或相鄰建築間）留設適當之間隔以供公共使用、通行及防火之用，其後向及側向通道應維持原有寬度，並不得設置任何障礙物，阻礙防火逃生安全。

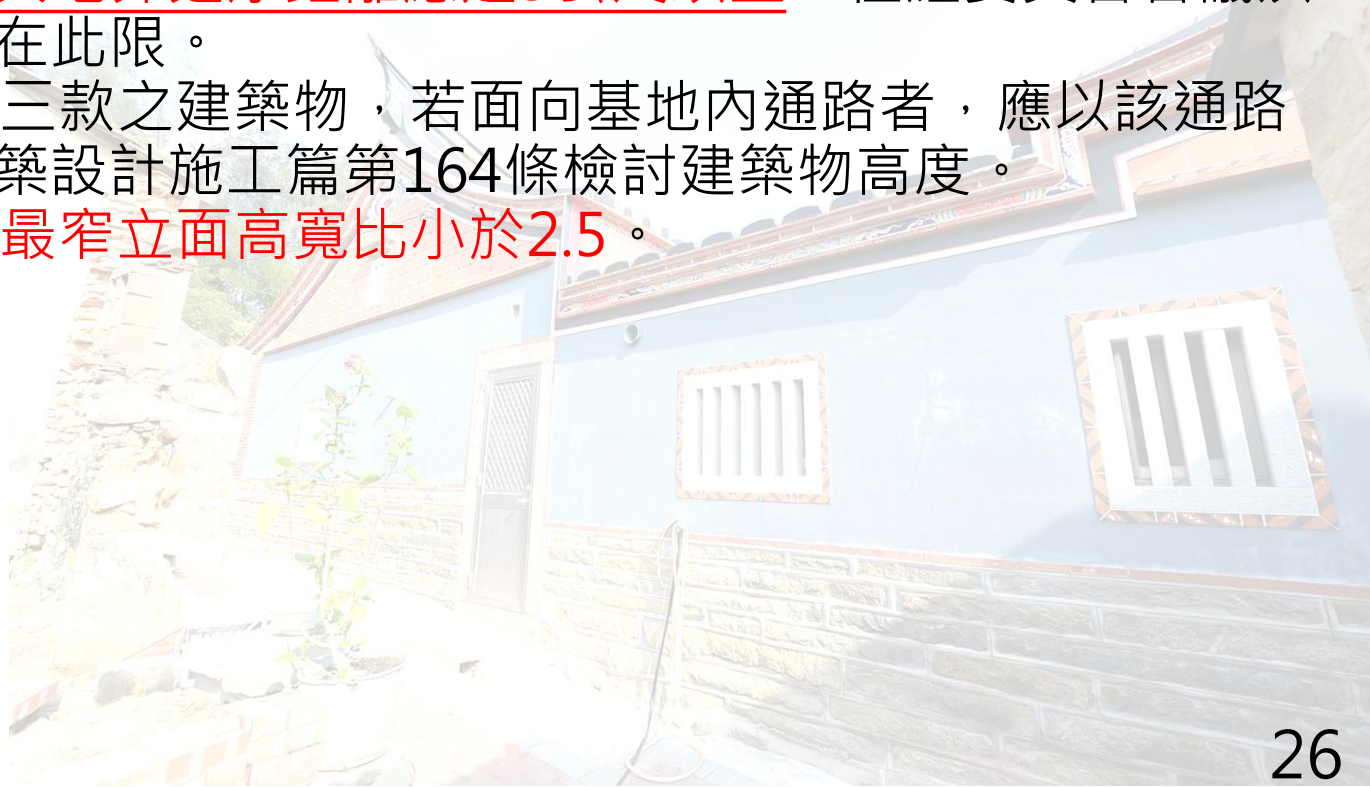
## (四) 建築位置為考慮法定空地之使用或照原貌新(增)(改)建之需要，委員會得作必要之調整。

## (五) 建築基地面臨現有巷道建築，依金門縣面臨現有巷道自治條例第六條辦理。惟經本委員會審議得視實際使用需求退縮達適當寬度者，不在此限，但兩旁均等退縮後寬度仍不得小於4公尺。

## (六) 對於建築開發規模較大之申請案，委員會得依交通需要，指定道路退縮寬度留設。

## (七) 基地申請五層以上建築

1. 基地與面前道路建築線連續臨接長度至少3.5公尺，唯獨棟或連棟三戶以下者不在此限。建築物背側外牆與地界淨距離應達1.5公尺以上，但臨兩面以上建築線者不在此限。
2. 接受容積移轉基地，興建五層基地與面前道路建築線連續臨接長度至少6公尺，建築外牆與地界淨距離應達1.5公尺以上。
3. 興建六層以上基地與面前道路建築線連續臨接長度至少8公尺，建築外牆與地界之淨距離應達3公尺以上。但經委員會審議決議者，不在此限。
4. 第一至第三款之建築物，若面向基地內通路者，應以該通路寬度依建築設計施工篇第164條檢討建築物高度。
5. 建築量體最窄立面高寬比小於2.5。



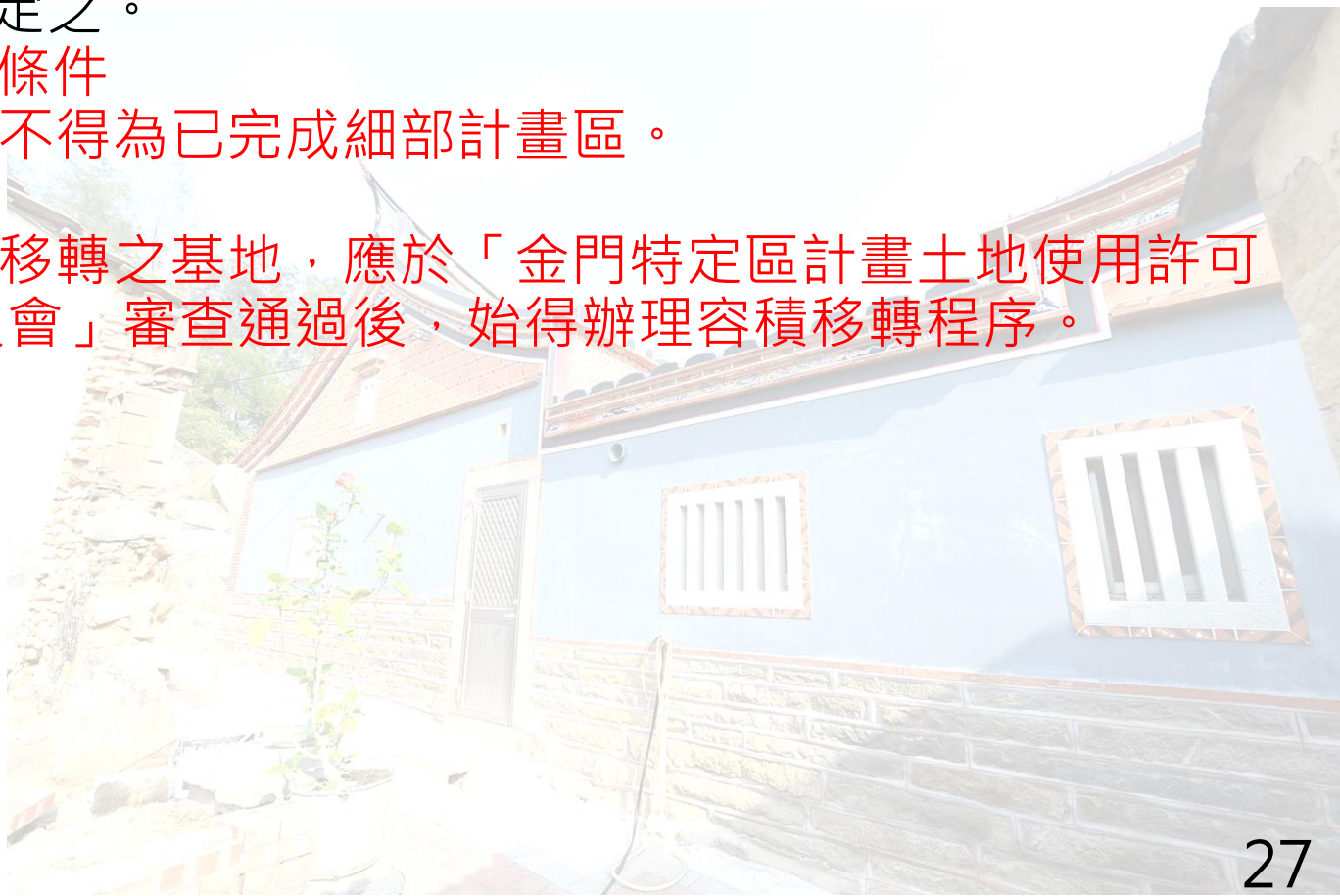
七、為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託**開業建築師**設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：

(一) 考量自然村專用區整體風貌及天際線管制，建築物高度及各樓層高度部分，應考量基地周遭環境及特性設計，由委員會依個案審定之。

(二) **容積移轉條件**

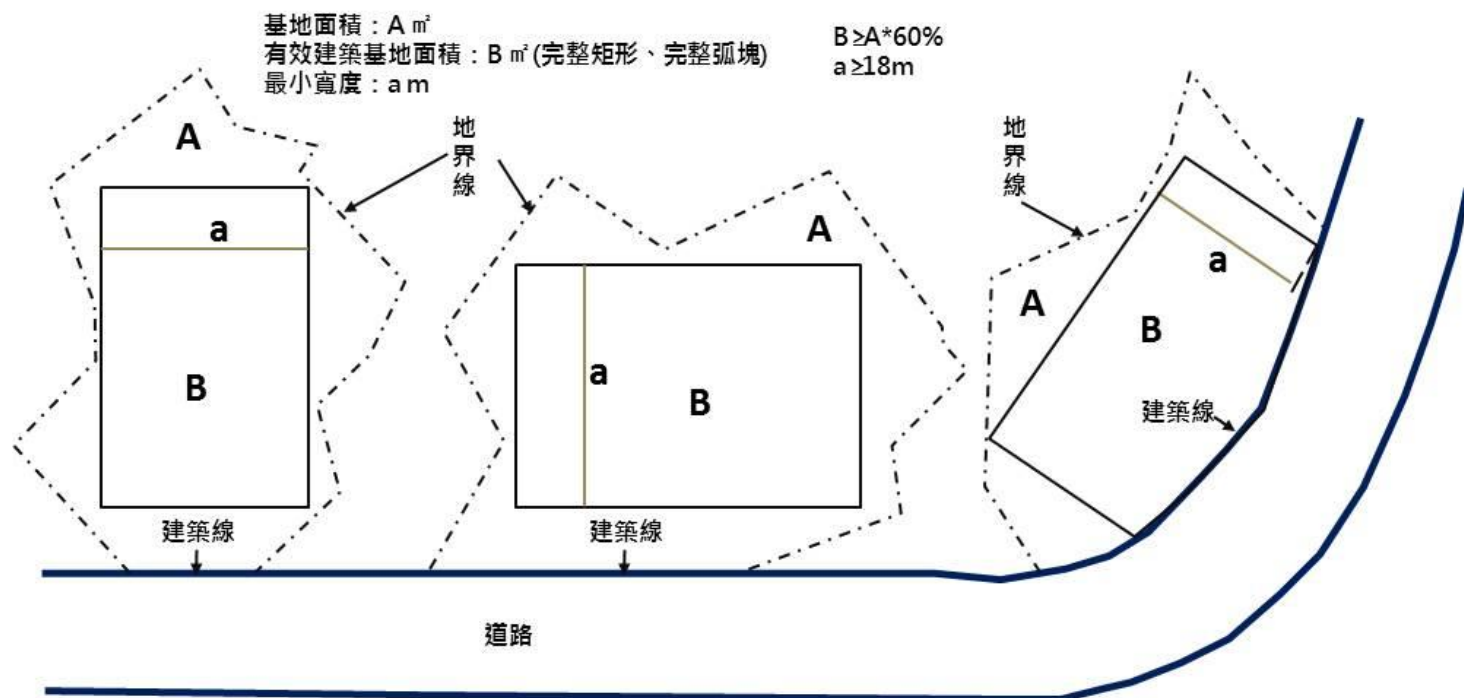
**1.送出基地不得為已完成細部計畫區。**

**2.申請容積移轉之基地，應於「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得辦理容積移轉程序。**



## 3. 接受容積移轉之基地條件：

(1) 興建六層以上之基地，其面積應在1000平方公尺以上或符合第六條第一項第七款第三目者，並完整有效之建築範圍應達基地面積之60%且最小邊長應達18公尺(如圖例)。但經委員會審議決議者，不在此限。



(2) 可完整有效之建築範圍及最小邊長應在基地面積計算圖內標示尺寸及計算。

4. 基地面前公共設施保留地屬同一所有權人者，應優先辦理容積移轉。

## (三) 屋頂部分

1. 既存傳統建築外牆10公尺範圍內之建築物設置三層樓者其屋頂應按三樓樓地板面積至少60%設置斜屋頂；但經委員會審查通過者或經本府評定免強制設置斜屋頂之聚落並經公告之範圍者，不在此限；另完成細部計畫地區者，則依細部計畫規定辦理。
2. 屋頂圍欄應以融合傳統語彙方式處理。

(四) 建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。

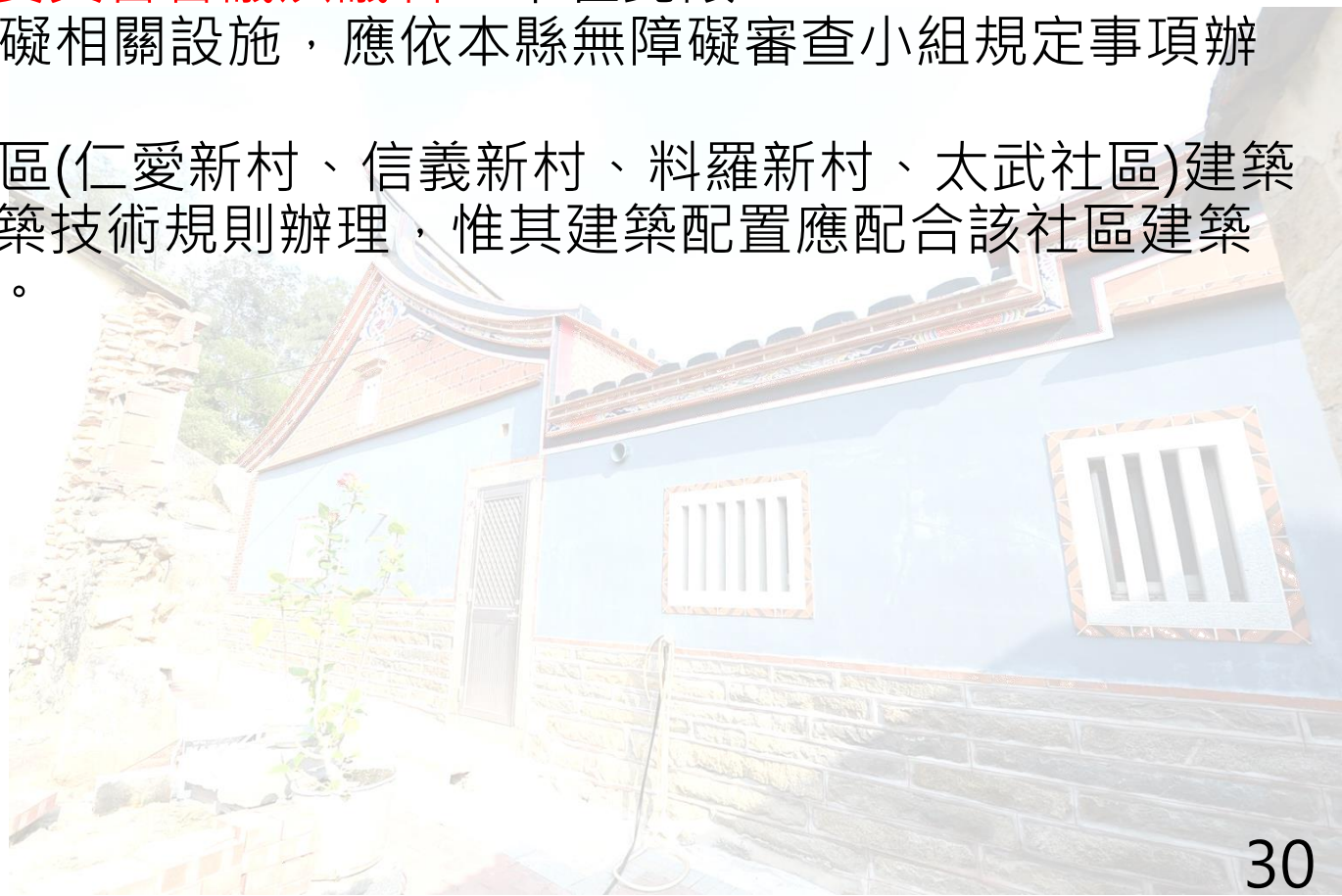
(五) 陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於3公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於6公尺。

(六) 建築物配置應與聚落紋理協調一致，但經委員會審查通過者，不在此限。

(七) 主要供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路集中留設，其為集合住宅者應有70%不得為畸零狹小之空地，且應集中留設，但經委員會審查通過者，不在此限。

- (八) 供公眾使用空地應確保連通寬度至少達1公尺。惟連接側巷合併達1公尺以上者及相鄰申請案已留設之供公眾使用空間合併達1公尺以上者，或經委員會審議決議者，不在此限。
- (九) 基地內應留設10%空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算。但基地面積300平方公尺以下或經委員會審議決議者，不在此限。
- (十) 有關無障礙相關設施，應依本縣無障礙審查小組規定事項辦理。
- (十一) 國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)建築高度依建築技術規則辦理，惟其建築配置應配合該社區建築模式設置。

八、(刪除)

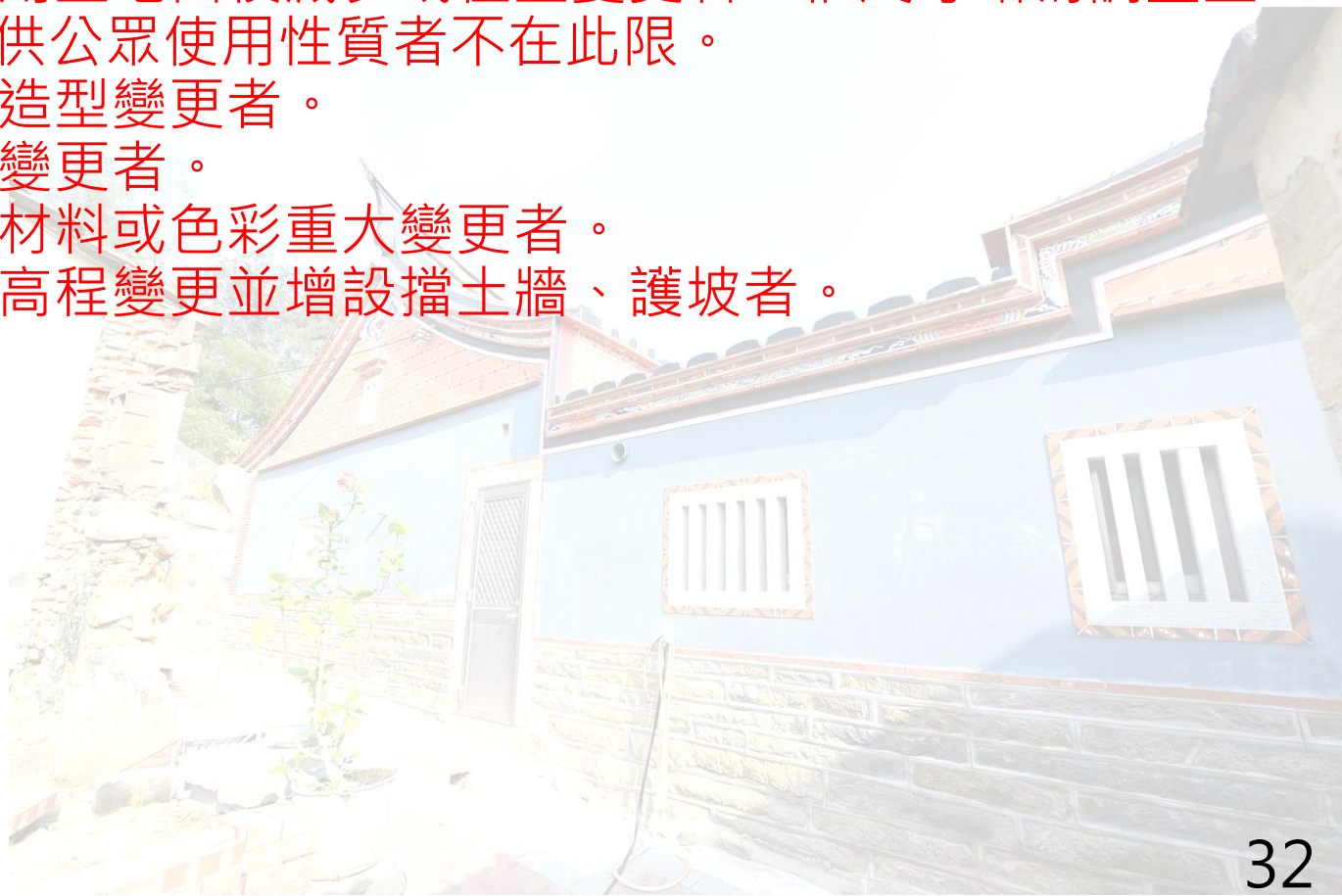


九、依「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」第十七條規定，經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建，由本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，得不受使用分區之最大建蔽率（60%）及最大容積率（180%）規定，並依下列原則進行審議：

- (一) 適用對象以未經拆除損壞之閩南或南洋式傳統建築為主，並經委員會審議決議者。
- (二) 最大建築面積不超過原建物建築面積。
- (三) 最大樓地板面積不高過原建物樓地板面積之二倍。
- (四) 建物增建後高度不超過二層樓或簷高七公尺。
- (五) 供公眾使用空地不得小於基地面積30%，但經委員會審議決議者，不在此限。
- (六) 建物外觀各部造型依原建物型式設計，或經委員會決議採用其他適當之傳統建築語彙（屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質、顏色）。
- (七) 委員會得視審議需要由承辦單位辦理現地會勘。

## 十、辦理建築變更設計時，應重提審議委員會審議之認定原則：

- (一) 基地面積變更者，惟因地政機關辦理地籍重測、逕為分割或依法更正者不在此限。
- (二) 建築面積增加百分之十以上者。
- (三) 樓地板面積增加百分之十以上者。
- (四) 供公眾使用空地面積減少或位置變更者，惟尺寸略為調整且不影響原供公眾使用性質者不在此限。
- (五) 建物屋頂造型變更者。
- (六) 建物樓層變更者。
- (七) 建物外觀材料或色彩重大變更者。
- (八) 建築基地高程變更並增設擋土牆、護坡者。





## 十之一、有關土地使用許可函加註事項:

- (一) 基地與計畫道路銜接處理原則：申請案若有影響周遭環境與綠地之情形，申請人應針對道路開口處之綠地、通路、擋土牆等基礎設施進行復原，並繪製設計圖說並詳予說明處理方式，且於事後做適當復原，並於建築執照加註該事項。
- (二) 基地面臨未開闢計畫道路處理原則：基地開發或大型開發建設需設通道連接聯外道路部分，應由申請人自行負擔必要之道路鋪設成本，並於建築執照加註該事項。

## 十一、(刪除)

十二、本審議規範未盡事宜，悉依有關規定辦理。

十三、本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會之決議為準。

十四、本規範之訂定、修正，經委員會決議後送交本縣都市計畫委員會審決通過，並經本府核定後公告實施。

十五、本審議規範自發布施行日起生效。

✦第79次會議決議：

請申請人於領得本通知函之日起1年內應依建築法規辦理建築請事宜。

✦106年1月12日第234次：

自然村專用區申請容積移轉及六層以上建築，仍應由「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議。

✦106年5月25日第240次：

申請案件設置夾層者，每一夾層視為一層，並依金門特定區計畫土地使用許可審議規範第六條之建築物與道路關係之規定檢討。

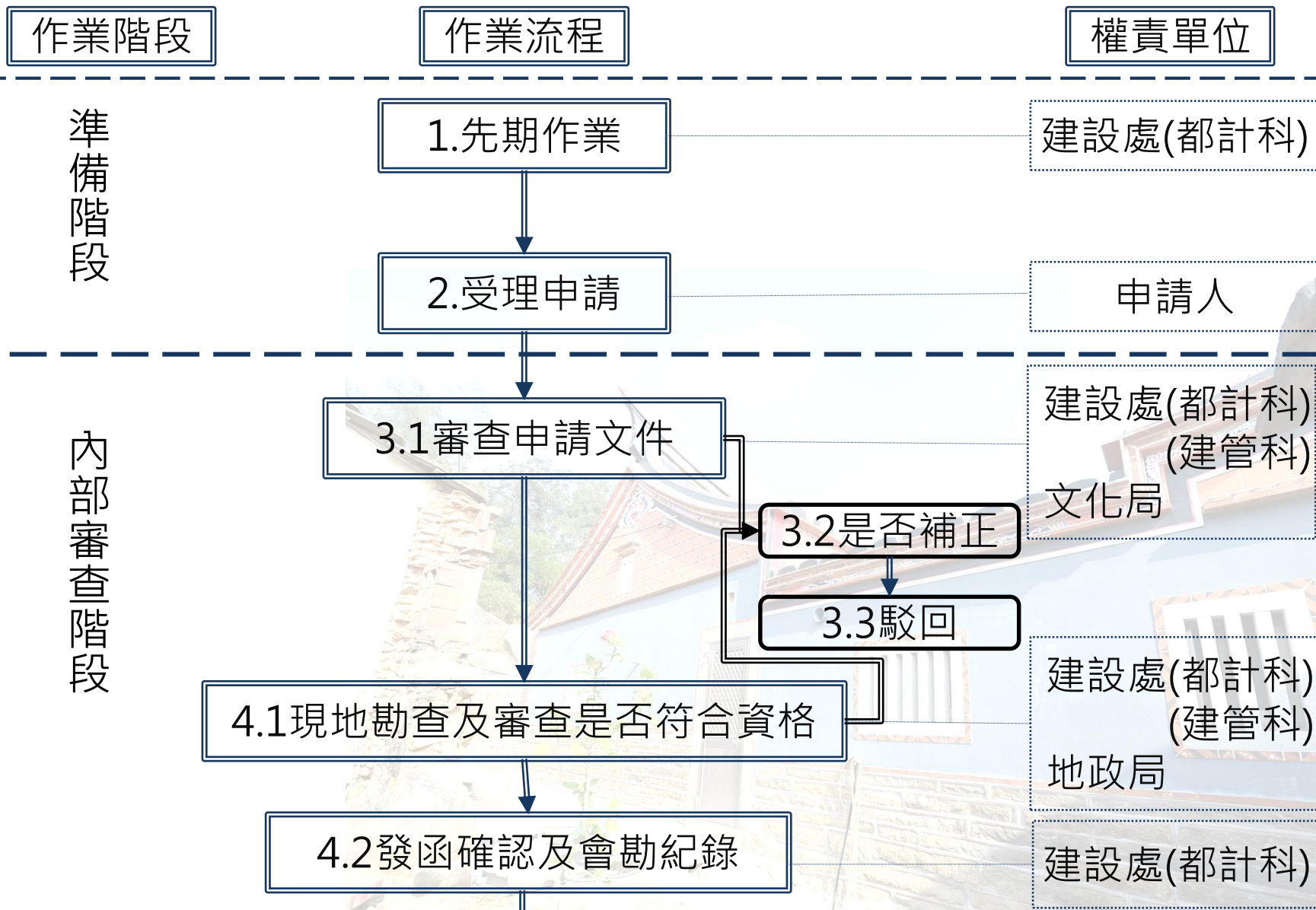
✦106年12月13日第251次：

基地所臨接現有巷道沿路側邊設有特定建築物，則基地道路退縮檢討配合特定建築物留設之。

✦常見錯誤態樣：

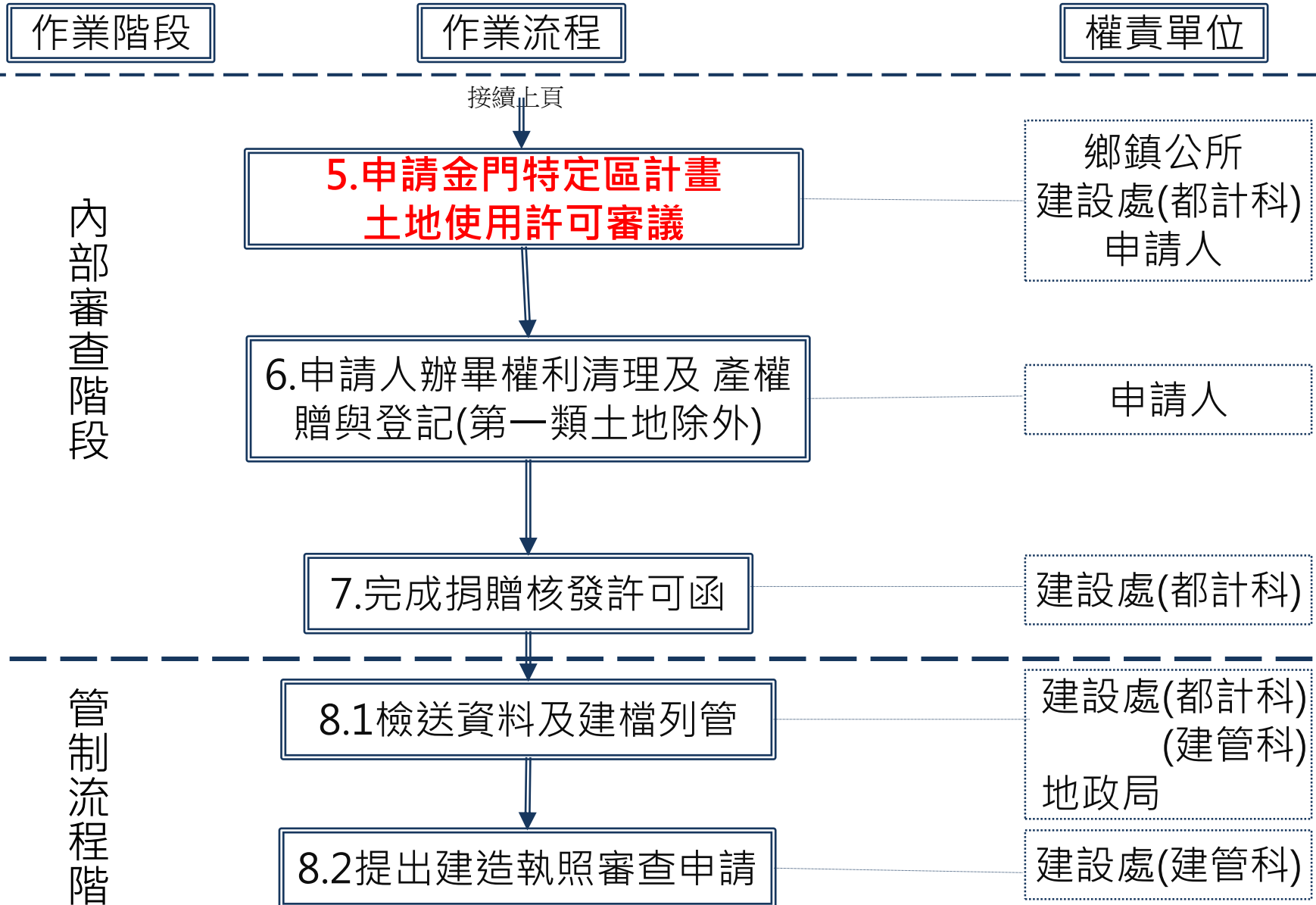
- 1.未依審議規範條文檢討配置。
- 2.設計圖說文字模糊、圖層重疊以致無法判讀。
- 3.申請基地未鑑界且現況檢討未清晰標示。
- 4.申請人與所有權人不符，未檢附證明文件。
- 5.證明文件逾有效期限。

# 金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程 ( 自然村專用區 ) -1



接續下頁

# 金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程 ( 自然村專用區 ) -2



敬請指教

