

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號

承辦人：呂曉婷

電話：082-312877

傳真：082-322335

電子信箱：concern9@mail.kinmen.gov.tw

金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4樓

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國109年3月11日

發文字號：府建都字第1090020212號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」歷次通案審議原則乙份，請查照。

說明：依據金門特定區計畫土地使用許可審議規範第13點及109年3月5日金門特定區計畫土地使用許可審議委員會第285次會議臨時動議案決議辦理。

正本：福建金門馬祖地區建築師公會、金門縣不動產開發商業同業公會

副本：本府建設處(建管科、都計科)(均含附件)

# 縣長楊鎮浚

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 金門特定區計畫土地使用許可審議委員會 自然村專用區審議歷次通案審議原則

## 一、100年3月25日第79次會議：

申請人(代辦單位)應依會議決議將申請書圖修正後報府，並於領得本府核定函之日起1年內應依建築法規辦理建築申請事宜，逾期請再依開發許可程序檢具申請文件重新至本府辦理審查。

## 二、103年9月11日第163次會議：

- (一)有關自然村建築物考量1.屋頂須留設斜屋頂；2.整體天際線等觀瞻；3.建築物規模不大。等因素，同意一樓申請非供住宅使用，且二樓以上僅供住宅使用之建築物，可免設無障礙電梯，惟通達一樓各戶之無障礙通道仍應依法設置。
- (二)有關超過一定規模集合住宅是否需依建築法令設置無障礙電梯，再提「金門縣公共建築物及公共活動場所行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組」討論。(金門縣「公共建築物行動不便者使用設施改善諮詢及審查小組」104年度第1次會議-附件)

## 三、103年10月14日第165次會議：

- (一)依內政部102年2月6日台內營字第1020800210號令解釋，考量消防救災之需要，巷道寬度以滿足消防救災車輛進出實與民眾生命安全相關(附件二、三)，故3.5公尺為最基本維護公共安全，關於本縣自然村開發案仍依此規定審議。
- (二)因鄉鎮公所核發現有巷道證明，常僅憑土地使用權同意書作為核發要件，未充分代表實際之通行狀況，故此類申請案採個案認定方式，由建築師將現況之通行道路套繪至圖面上，再由承辦會同相關單位現場個案進行確認。

四、104年3月12日第178次會議：自然村內公寓式集合住宅於自然村審議規範修訂後，是否涉及應檢討設置無障礙電梯，移請建管單位提交無障礙審議委員會審議後作為執行之依據。

## 五、104年4月13日第180次會議：

- (一)金門特定區計畫土地使用許可申請案於審議前皆由業務承辦人前往現勘作業，並將現況環境狀況拍照記錄提會討論。
- (二)自然村專用區申請案如有破壞週遭環境與綠地之情形，於審議時要求申請人針對道路破口復原、綠地、通路、擋土牆…等基礎設施繪製設計圖說並詳予說明處理方式，且於事後做適當復原，始得取得使用執照。
- (三)本處在核發開發許可時確認圖說是否確實繪製，並於公文中註明”需復原或完成基礎設施後，使得取得使用執照”。

## 六、104年4月23日第181次會議：

議題記錄一:三元供水涉及層面廣泛必須專案研究，自然村審議僅能就建築圖說部分審查，請自來水廠提出標準圖以利審議具體要求；另三元供水設置之專業領域多元，應召集相關專家與但為共同協商，如何於各環節落實，需多方考量研議。

議題記錄二:對於基地開發或大型開發建設需設通道連接聯外道路部分，應由業主自行負擔必要之道路鋪設成本，鋪設完成後使得核發使用執照，相關規定於審議規範內研擬提會修正或增列。

## 七、104年8月13日第189次會議：

有關送審報告書圖請以A3尺寸(可雙面印刷)，並請勿折圖，以利委員審議閱圖。

八、104年9月10日第192次會議：有關一地號土地分割為多筆土地分次開發案件，於首次送審基地應以整宗基地檢討其公眾空間、無障礙設施、通路系統等，並將次開發基地相關配置規劃納入檢討說明，上開決議事項納入後續金門特定區計畫土地使用許可審議參辦。

## 九、104年11月19日第197次會議：

- (一)金門特定區計畫土地使用許可審議規範第七點第三項:「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應低於6公尺。」建築高度檢討:有關自然村專用區建

築高度限制，其原則須依建築技術規則檢討辦理，如遇特殊個案情形，則依委員會審查辦理。

(二) 申請容積移轉之基地，接受基地原容積量僅能檢討於3樓以下；申請程序應於審議前，應申請容積移轉通過後，檢附相關證明文件至金門特定區計畫土地使用審議申請書圖後報府審查。

#### 十、106年1月12日第234次會議：

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。

#### 十一、106年5月25日第240次會議：

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。

#### 十二、106年12月13日第251次會議：

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。

#### 十三、107年10月3日第265次會議

(一) 兩種土地使用分區案件審議原則，如下：

土地使用分區管制要點第二十一之一點之申請案件，考量公平性及維護整體自然村聚落環境品質，循原立法精神，應有配套措施及相當回饋。故參考民國97年4月16日公告「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)」案「土地使用分區由農業區變更為自然村專用區者，提供或捐贈變更土地總面積30%」精神，通案性審查原則如下：

1. 基地之「非自然村專用區」面積應提供30%做為停車空間或供公眾通行使用。
2. 基地之「非自然村專用區」容積面積，每100平方公尺增設1部汽車停車位。
3. 前二點面積不納入金門特定區計畫土地使用許可審議規範第三點第一項第三款計算。
4. 小基地、無法檢討出停車空間且屬2戶以下住宅者，經委員會審議通過，不受一、二點限制。
5. 計算式如下：

基地提供之停車空間或供公眾通行使用面積： $【\text{基地面積} - (\text{非自然村專用區面積} \times 30\%)】 \times 30\% + (\text{非自然村專用區面積} \times 30\%)$

(二) 適用上開審查原則案件，如下：

1. 107年9月6日(含)前掛件之兩種分區之案件，不分面積比例。(若已有審查意見者，依該會議決議辦理)。
2. 107年9月7日(含)後掛件，其自然村專用區面積達50%以上基地。
3. 107年9月7日(含)後掛件，其自然村專用區面積未達50%，但申請作2戶住宅之基地。日後戶數、建築規模如變更，應再提會審查，並依變更時之審議原則檢討。

#### 十四、108年2月22日第270次會議

有關汙、排水系統檢討圖說，應分別檢討相關圖說；若位於公共汙水下水道公告區域內，原則應檢討納入接管並自行復原路面。

#### 十五、108年4月22日第272次會議

有關金門特定區計畫土地使用許可審議第六點第七項第三款：「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」，其淨距離3M範圍內得檢討作為地下停車車道使用。

#### 十六、109年3月5日地285次會議

本委員會審查決議「修正後由行政單位核定」之案件，申請人(代辦單位)應於會議紀錄文到3個月內報府核定，如有特殊或不可抗力之情形，報經本府核准後，得再展期3個月，並以一次為限，屆時逾期不補正，將予以駁回。

## (審查通案原則)

1. 室內檢討停車位，其建築樓層高度降板至 3M(含)以下。
2. 建築物與建築線距離應保持 15cm(含)以上。
3. 建築物檢討昇降設備者，其屋突層降至 4.5M~5.2M，依設備性質判定。
4. 基地面臨特定建築物，應單側退至 8M 後建築。
5. 供公眾檢討位置不得將門外推。
6. 部分區域考量交通安全，依建築線再退縮 2M 後配置建築，退縮 2M 部分檢討為供通行使用。