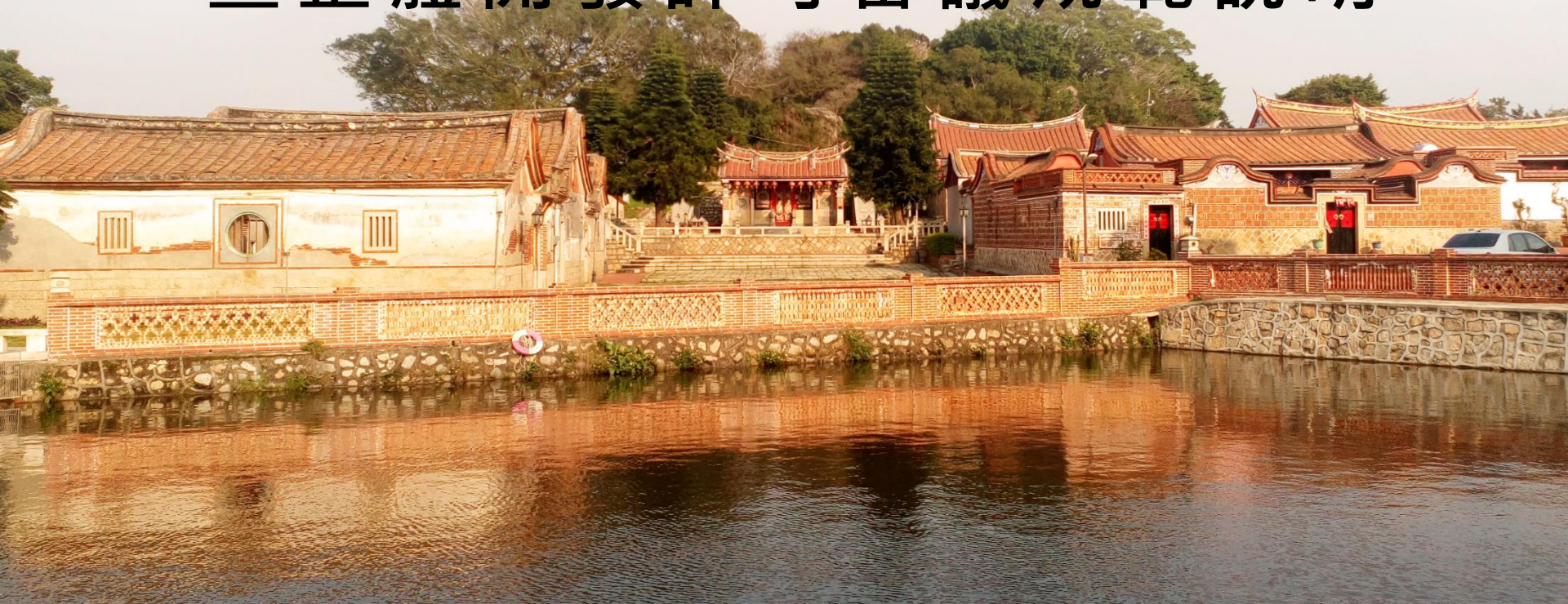


金門國家公園  
第一類一般管制區細部計畫  
(第一次通盤檢討)  
暨整體開發許可審議規範說明



# 主要計畫及細部計畫歷程



84年10月18日公告實施金門國家公園計畫

92年10月18日公告實施金門國家公園計畫（第一次通盤檢討）

95年10月18日公告實施金門國家公園第一類一般管制區細部計畫

101年10月18日公告實施金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）

106年11月03日公告實施金門國家公園第一類一般管制區細部計畫  
（第一次通盤檢討）

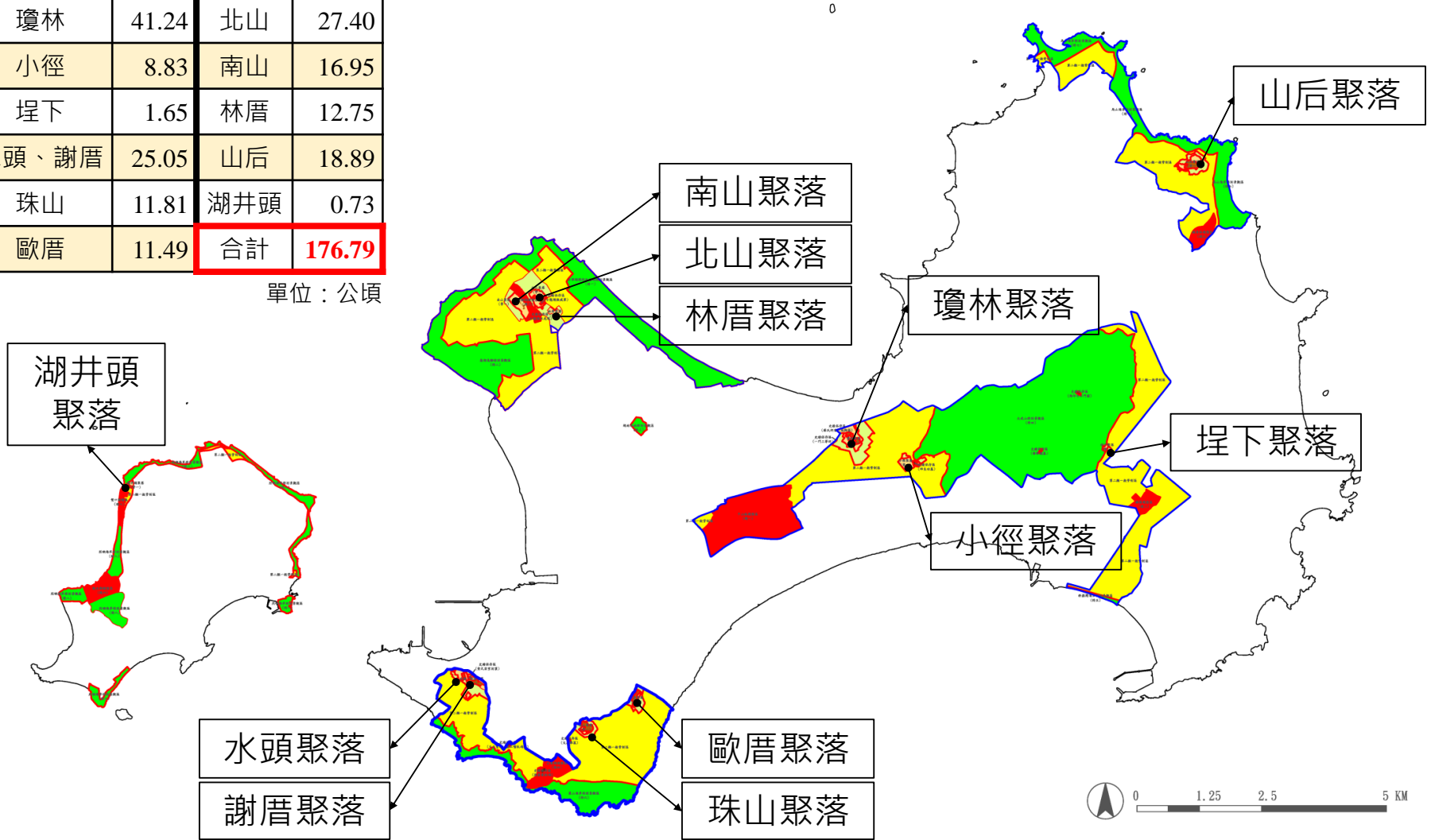


# 細部計畫範圍與面積

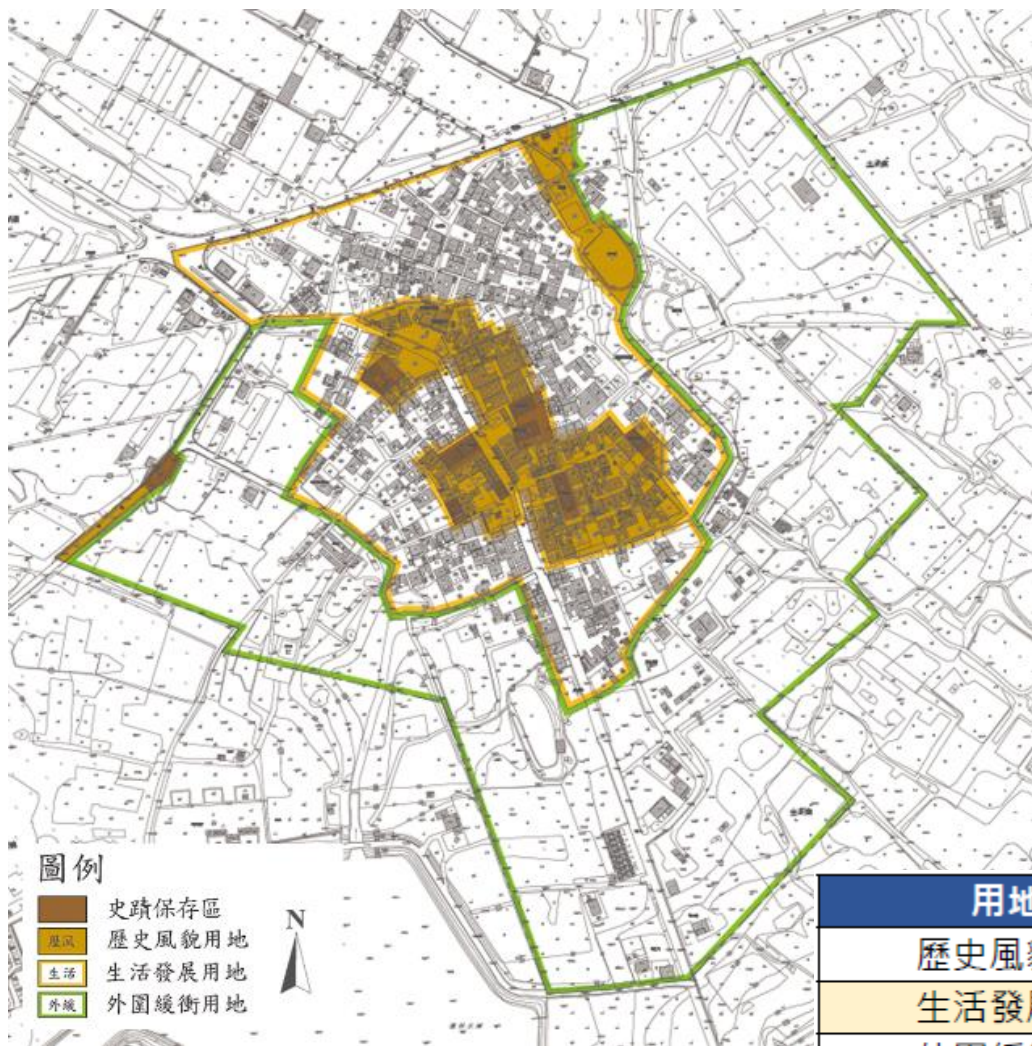


聚落	面積	聚落	面積
瓊林	41.24	北山	27.40
小徑	8.83	南山	16.95
埕下	1.65	林厝	12.75
水頭、謝厝	25.05	山后	18.89
珠山	11.81	湖井頭	0.73
歐厝	11.49	合計	<b>176.79</b>

單位：公頃

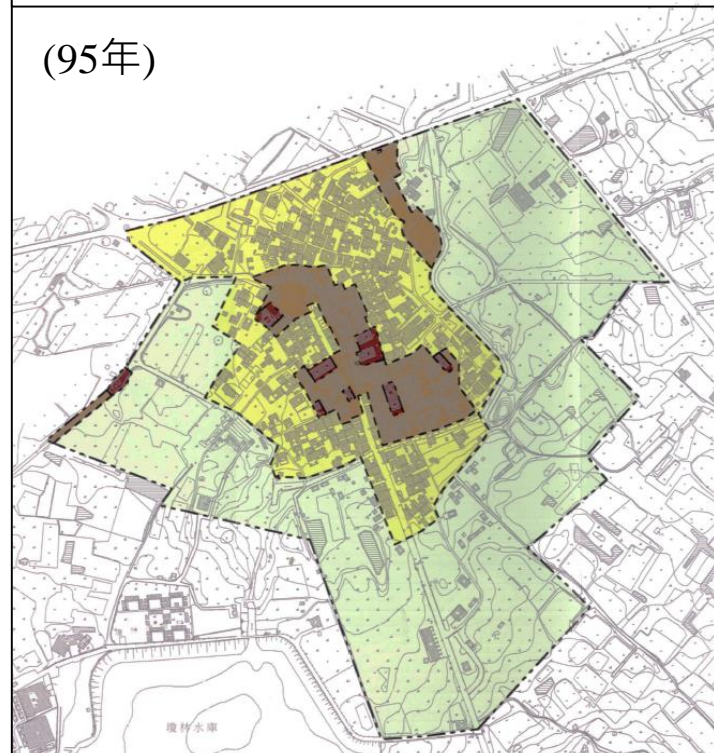


# 細部計畫：以瓊林聚落為例



金門國家公園第一類一般管制區細部計畫  
瓊林聚落土地使用分區計畫圖

(95年)



用地別	瓊林聚落
歷史風貌用地	3.59
生活發展用地	10.89
外圍緩衝用地	26.76
<b>總計</b>	<b>41.24</b>

單位：公頃

# 細部計畫通盤檢討重點



- 細部計畫變更內容：調整部分已登錄歷史建築之生活發展用地變更為歷史風貌用地。水頭聚落5處古寧頭聚落5處，共10處變更案。
- 土地使用管制要點修正：整體開發及容積移轉規定
- 第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範

# 辦理流程及進度

- 1 105年7月22日召開本細部計畫地形圖重製疑義會議
- 2 105年8月24日至105年9月23日辦理公告公開徵求意見30日
- 3 105年10月24日、11月8、22日及12月9日召開4次作業小組審議會議
- 4 106年2月15日召開機關協調會及地方意見領袖座談會
- 5 106年4月14日邀集國家公園計畫委員會委員會勘及討論會議
- 6 106年3月30日至106年4月29日辦理公告公開展覽30日並舉辦9場說明會
- 7 106年5月19日公展期間人民陳情案件初步審議通過
- 8 106年8月18日提報國家公園計畫委員會第113次會議審議通過
- 9 106年11月3日公告實施

民眾參與階段

# 土地使用管制要點

## 修正重點



# 外圍緩衝用地 辦理整體開發之背景

1. 保護傳統聚落：傳統古厝與素民文化
2. 因應人口成長：婚生子女及年輕人返鄉居住

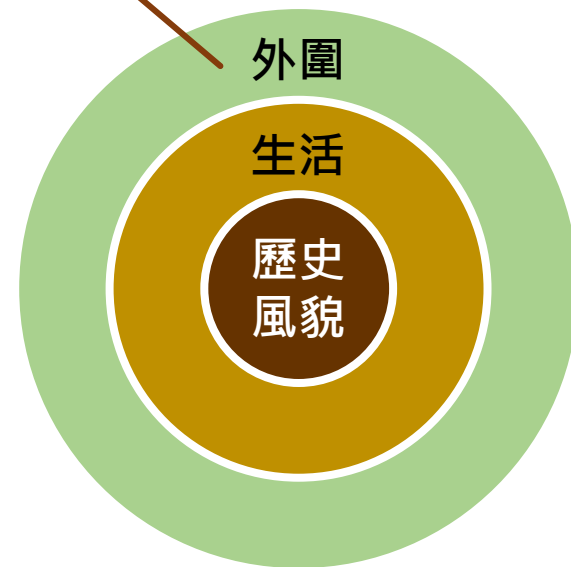


# 一、土地使用管制要點修正重點(一)

## 一 外圍緩衝用地基地以「整體開發」為原則

1. 建築物新建、增建及改建，以**整體開發**為原則。
2. 負擔30%公共設施用地，並於公共設施土地產權移轉為公有並興闢完竣後，再予核發使用執照。
3. 依「金門國家公園計畫外圍緩衝用地**整體開發許可審議規範**」提出相關申請文件。
4. 建築物**建蔽率60%**、**容積率120%**、建築高度不得超過2層樓及簷高7公尺，並不得另設屋突。

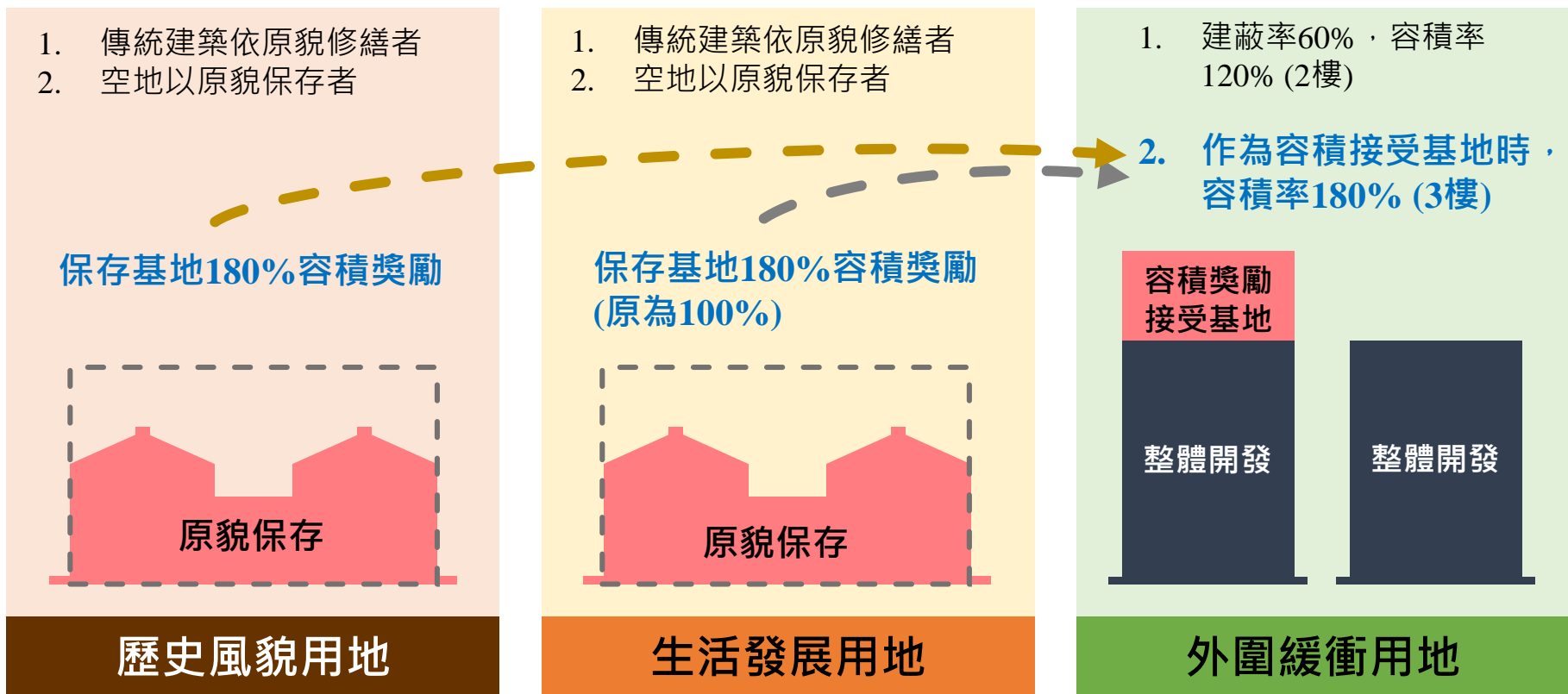
1. 維持自然環境
2. 緩和景觀衝擊
3. 提供人口成長所需建築空間
4. 保存傳統建築獎勵容積所需空間
5. 開發以**整體開發**為原則



# 一、土地使用管制要點修正重點(二)

## 修正容積移轉相關規定

- 取消「一次」容積移轉之規定，容許「分次」容積移轉。



# 整體開發許可審議規範 重點



## 一 開發申請人之條件

1. 申請人取得土地滿兩年，戶籍所在地需位於申請聚落且其戶籍登記均應滿五年者
2. 於金門縣立案之公、私法人機構（關）及法人團體，並登記於該申請聚落滿五年者



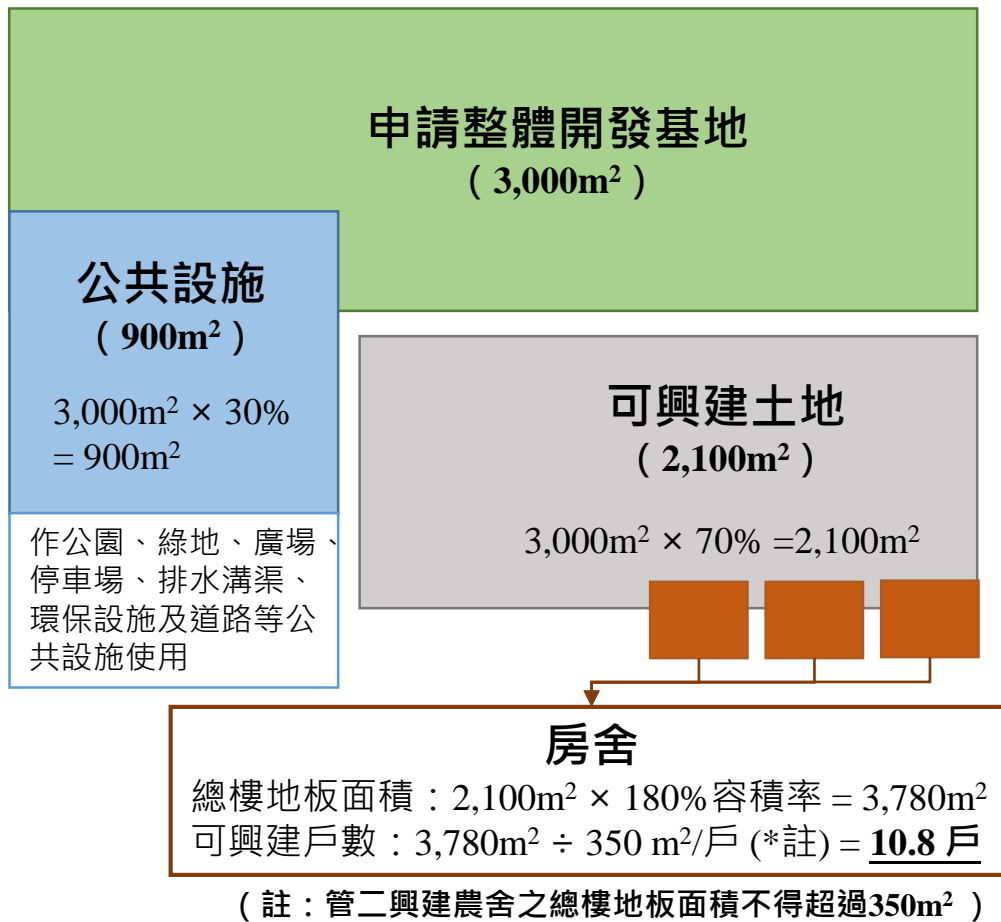
# 整體開發審議規範重點(二)



## 開發基地之條件

1. 申請開發基地面積不得小於**0.3公頃**為原則
2. 因地形等阻隔者經審查後最小面積不得小於**0.2公頃**
3. 「**埕下**」及「**湖井頭**」等聚落因外圍緩衝用地之土地面積有限，不受上述面積限制
4. 申請基地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得小於**20公尺**，且面臨已開闢既成道路或至少留設一條**6公尺寬(含)**以上之出入道路與聯外道路銜接
5. **建蔽率60%，容積率120%**(2樓)
6. 作為容積移轉接受基地，容積率得**提高至180%**(3樓)
7. 留設**30%土地**作為公共設施，並於公共設施土地產權移轉為公有並興闢完竣後，再予核發使用執照。

## 興建規模概估



每**0.3公頃**可提供約 **10.8 戶**興建 (依個案情形調整)

# 整體開發審議規範重點(三)



三

## 基地規劃之原則

整體開發基地興建情境示意圖

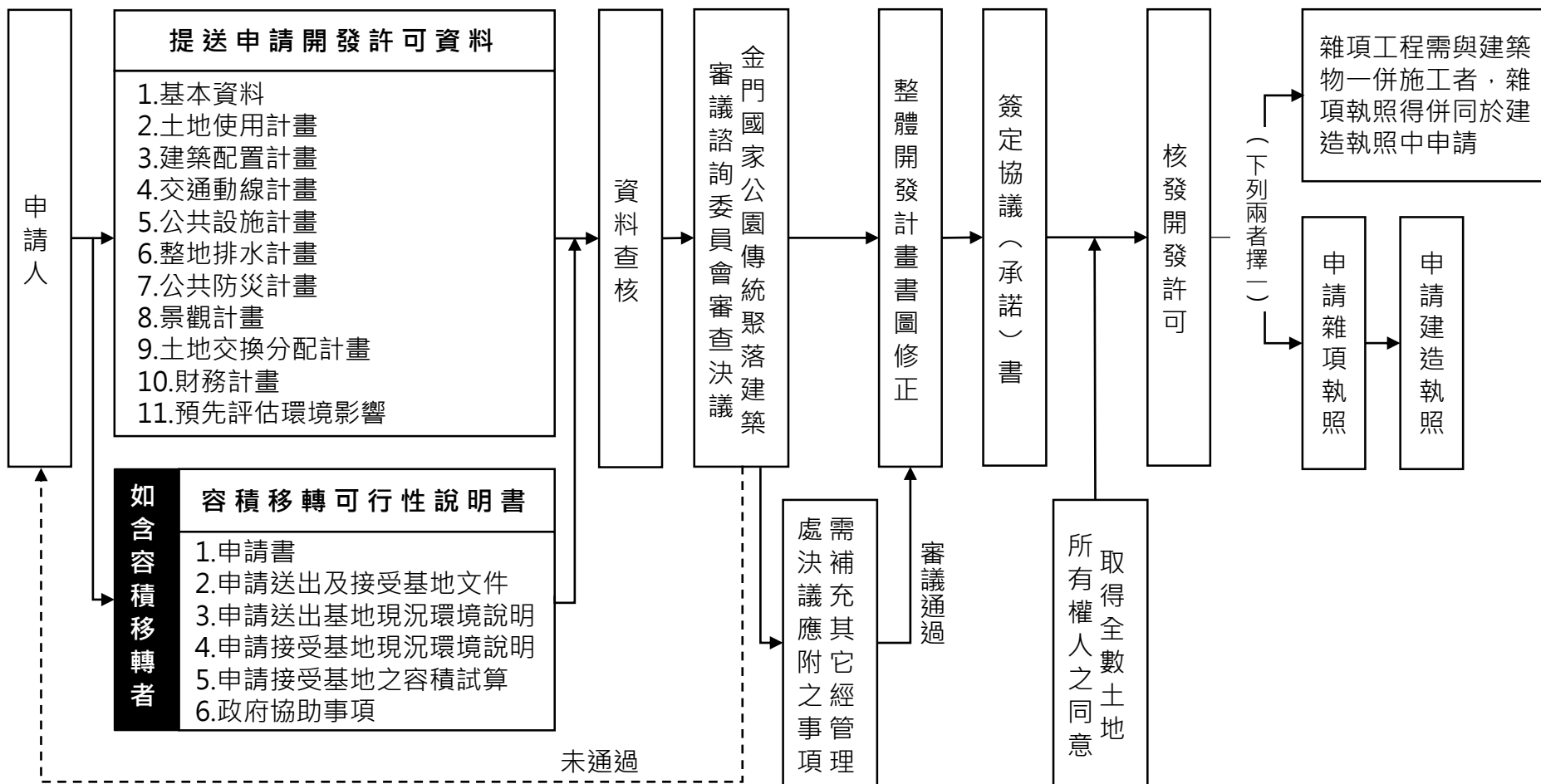


停車	以每戶至少一個停車位為原則
排水	基地排水應採雨水、污水分流排放方式，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川、公共水域或污水下水道
建築設計	建築設計應於審議開發許可後，始得申請建築
公用設備管線	應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應於以美化及考慮其安全性。

# 整體開發審議規範重點(四)



## 四 審議流程



# 不適宜作整體開發土地之原則

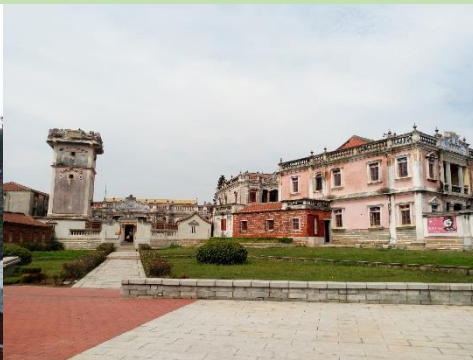
- 一. 金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範(草案)第四條：  
申請整體開發有下列情形者，不得納入整體開發許可範圍：
  - (一)坡度陡峭者。
  - (二)地區結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
  - (三)有嚴重破壞水資源之虞者。
  - (四)影響重要動植物棲息地之虞者。
  - (五)其他法令規定不得建築者。
- 二. 公有土地。
- 三. 現有建築物及其基地。
- 四. 公共設施土地。

依上述原則，概估外圍緩衝用地內適宜作為**整體開發**之土地面積估算：

聚落	面積(公頃)	聚落	面積(公頃)	聚落	面積(公頃)
瓊林	15.06	水頭、謝厝	10.65	北山、南山、林厝	19.00
小徑	1.78	珠山	4.60	山后	6.59
埕下	0.12	歐厝	5.51	湖井頭	0.20
合 計： 63.48 公頃					



# 附件一、 土地使用管制要點 變更前後條文對照



# 一、土地使用管制要點變更(一)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
<p>一、本要點依據「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第二款第二目訂定之。</p>	<p>一、本要點依據「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第二款第二目訂定之。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>二、本計畫區劃設下列三種用地，分別管制其建築及使用：</p>	<p>二、本計畫區劃設下列三種用地，分別管制其建築及使用：</p>	<p>維持原條文</p>
<p>(一)歷史風貌用地：為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區特有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。</p>	<p>(一)歷史風貌用地：為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區特有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>(二)生活發展用地：為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民改善生活空間需求。</p>	<p>(二)生活發展用地：為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民改善生活空間需求。</p>	<p>維持原條文。</p>
<p>(三)外圍緩衝用地：為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和本計畫區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供聚落人口成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間，<u>其土地開發得以整體開發為原則，並作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉接受基地。</u></p>	<p>(三)外圍緩衝用地：為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和本計畫區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供聚落人口成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間。</p>	<p>新增外圍緩衝用地有關整體開發及作為容積移轉接受基地之說明。</p>

# 一、土地使用管制要點變更(二)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
三、本計畫區之建築管理規定如下：	三、本計畫區之建築管理規定如下：	維持原條文。
(一)歷史風貌用地	(一)歷史風貌用地	維持原條文。
1.原有傳統建築以原貌修繕為原則，但有助 <b>聚落</b> 於整體風貌或地景改，得准予拆除並做修建、改建、增建或新建， <b>且均應符合傳統建築之形式、材料、語彙與高度。</b>	1.原有傳統建築以原貌修繕為原則，但有助於整體風貌或地景改，得准予拆除並做修建、改建、增建或新建， <b>其建築之善者形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。</b>	1.新增部分文字。 2.調整文字順序。
2.原有空地以原貌維存為原則，如不妨礙公共交通與安全或有助於促進整體生活機能者，得准予興建，但其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。	2.原有空地以原貌維存為原則，如不妨礙公共交通與安全或有助於促進整體生活機能者，得准予興建，但其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。	維持原條文。
3.為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可 <b>申請原保存基地面積180%</b> 建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人 <b>移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定</b>	3.為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可 <b>獲得</b> 建築容積移轉之獎勵由土地所有權人 <b>一次移轉至外圍緩衝用地內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之180%。前述計算所得之獎勵建築樓地板面積，如未達165平方公尺者得以165平方公尺興建一棟。</b>	1. 刪除“一次”移轉及新建建築總樓地板面積及獎勵建築樓地板面積未達165平方公尺之規定，其容積移轉之規定回歸中央相關法令。 2. 增加容積移轉接受基地之範圍。 3. 外圍緩衝用地內接受基地移入容積以歷史風貌用地或生活發展用地內送出基地面積180%容積絕對值計算。
4.既有合法現代建築尚有助於整體風貌或地改善，得准予拆除或重建。全棟拆除者，依前項之容積移轉規定處理；部分拆除者其未使用之合法容積未達基地面積180%之部分，可申請建築容積移轉。	(無)	為維護歷史風貌用地聚落之整體風貌，鼓勵既有合法現代建築拆除或重建，給予容積移轉之機制。
5.前述建築許可，管理處應提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。	4.前述建築許可， <b>必要時</b> 管理處得提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。	1. 修正條文項次。 2. 歷史風貌用地之劃設目的係為保存及維護傳統建築及地景文化，故區內建築物建造行為均需經由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢會」審查，故修正歷史風貌用地之建築許可審查時機。

# 一、土地使用管制要點變更(三)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
(二)生活發展用地	(二)生活發展用地	維持原條文。
1.原有 <b>傳統</b> 建築物得依原貌修建或改建；如採紅瓦斜屋頂並符合整體聚落風貌設計者，經管理處審查許可，得在不超過原有基層面積三分之二及簷高 <b>七</b> 公尺原則下增建第二層樓。	1.原有 <b>合法</b> 建築物得依原貌修建或改建如採紅瓦斜屋頂並符合整體聚落風貌設計者，經管理處審查許可，得在不超過原有基層面積三分之二及簷高 <b>7</b> 公尺原則下增建第二層樓。	1. 修正「原有合法建築物」為「原有傳統建築物」，以區別傳統建築物及非傳統建築物。 2. 修正阿拉伯數字為中文數字。
2. <b>原有空地及非傳統建築之</b> 建築物新建、增建及改建，其最大建蔽率60%、最大容積率180%、建築高度不得超過三層樓及簷高 <b>一〇點五</b> 公尺並不得另設屋突， <b>其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統聚落整體風貌。</b>	2.建築物新建、增建及改建，其最大建蔽率60%、最大容積率180%、建築高度不得超過三層樓及簷高 <b>10.5</b> 公尺並不得另設屋突。	1. 修正新增「原有空地及非傳統建築」以區別傳統建築物及非傳統建築物。 2. 修正阿拉伯數字為中文數字。
3.新建建築物之基地毗鄰歷史風貌用地者，其建築形式應採紅瓦斜屋頂並具傳統建築語彙。	3.新建建築物之基地毗鄰歷史風貌用地者，其建築形式應採紅瓦斜屋頂並具傳統建築語彙。	維持原條文。
<b>4.可建築空地或頽屋得依傳統建築原貌重建或修復，其未使用之合法容積未達基地面積180%之部分，得申請建築容積移轉。</b>	<b>(無)</b>	為維護聚落整體風貌，鼓勵可建築空地或頽屋得依傳統建築原貌重建或修復，給予容積移轉之機制。
<b>5.為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積180%建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</b>	<b>4.為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可獲得建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人一次移轉至外圍緩衝用地內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之100%。前述計算所得之獎勵建築樓地板面積，如未達165平方公尺者得以165平方公尺興建一棟。</b>	1. 修正條文項次。 2. 刪除“一次”移轉及新建建築總樓地板面積及獎勵建築樓地板面積未達165平方公尺之規定，其容積移轉之規定回歸中央相關法令。 3. 增加容積移轉接受基地之範圍。 4. 為獎勵位於生活發展用地區內之傳統建築保存，調整與歷史發展用地之規定相同。 5. 外圍緩衝用地內接受基地移入容積以歷史風貌用地或生活發展用地內送出基地面積180%容積絕對值計算。
<b>6.上述建築許可，管理處得提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。</b>	<b>(無)</b>	新增生活發展用地之建築許可審查機制

# 一、土地使用管制要點變更(四)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
<p>(三)外圍緩衝用地</p> <p>1.原有合法建築物之新建、增建、改建及修建可採原建築面積或最大建蔽率40%，高度不得超過<u>三層樓或簷高一〇點五公尺，且最大建築基層面積不得超過一百六十五平方公尺</u>，建築總樓地板面積不得超過<u>三百五十平方公尺，第三層建築面積不得超過基層建築面積三分之二，且應採斜屋頂並不得另設屋突。</u></p>	<p>(三)外圍緩衝用地</p> <p>1.原有合法建築物之新建、增建、改建及修建可採原建築面積或最大建蔽率40%，高度不得超過<u>二層樓或簷高7公尺，且建築總樓地板面積不得超過330平方公尺。</u></p>	<p>維持原條文。</p> <p>1. 參照「金門國家公園保護利用管制原則」中，第二類一般管制區(管二)之土地建築使用規定，修正「樓層高度」、「最大建築基層面積」、「建築總樓地板面積」及新增「第三層建築面積及相關之規定」使外圍緩衝用地區內原有合法建築物與第二類一般管制區區內原有合法建築物規定一致。</p> <p>2. 修正阿拉伯數字為中文數字。</p>
<p>2.申請農舍建築及集村興建者得準用「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第三款規定，<u>但其不得做為容積移轉之接受基地。</u></p>	<p>2.申請農舍建築及集村興建者得準用「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第三款規定。</p>	<p>新增不得做為容積移轉之接受基地之相關規定</p>
<p><u>3.作為歷史風貌用地或生活發展用地之建築容積獎勵接受基地時，建築物最大容積率得提高至180%、建築高度得提高至一〇點五公尺</u>，其建築應採紅瓦斜屋頂並不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於<u>八公尺。</u></p>	<p><u>3.作為歷史風貌用地或生活發展用地之建築容積獎勵承受基地時，建築物最大建蔽率60%、最大容積率180%、建築總樓地板面積不得超過330平方公尺、高度不得超過三層樓或簷高10.5公尺</u>，其建築應採紅瓦斜屋頂並不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於<u>15公尺。</u></p>	<p>1. 修正條文項次。</p> <p>2. 依「都市計畫容積移轉實施辦法」第五條用詞定義，修正「承受基地」為「接受基地」。</p> <p>3. 新增容積移轉之相關說明。</p> <p>4. 修正阿拉伯數字為中文數字。</p>
<p><u>4.建築物新建、增建及改建，得以整體開發為原則，並應自行負擔百分之三十公共設施用地及依「金門國家公園計畫外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」，提出開發計畫及相關文件，其建築物最大建蔽率60%、最大容積率120%、建築高度不得超過二層樓及簷高七公尺並不得另設屋突，其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統聚落整體風貌。</u></p>	<p>(無)</p>	<p>新增外圍緩衝用地之建築物新建、增建及改建需以「整體開發」為原則，及其建築形式之相關規定，且需依照「金門國家公園計畫外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」提出開發計畫及相關文件。</p>

# 一、土地使用管制要點變更(五)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
<p><b>5.</b>新建建築之座向及建築線應配合聚落整體景觀或既有脈絡，並應預留公共設施所需用地，以達本區整體和諧發展並符合傳統聚落建築特色。其建築審查應由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。</p>	<p><b>4.</b>新建建築之座向及建築線應配合聚落整體景觀或既有脈絡，並應預留公共設施所需用地，以達本區整體和諧發展並符合傳統聚落建築特色其建築審查應由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。</p>	<p>修正條文項次。</p>
<p>(四)前述建築物屬新、增、改建者，其外觀色彩應與環境協調，外牆應採用配合當地景觀之材質；其法定空地應保留二分之一以上之透水性鋪面或植栽綠化。</p>	<p>(四)前述建築物屬新、增、改建者，其外觀色彩應與環境協調，外牆應採用配合當地景觀之<b>木材、石材、紅磚或類似之面磚、清水泥斬假石及洗石子等</b>材質；其法定空地應保留二分之一以上之透水性鋪面或植栽綠化。</p>	<p>刪除外牆採用材質之列舉，由審議機制規範之。</p>
<p>(五)為資源保育、展示、國防及公共建設必要之建築物或設施，其造形與色彩應配合傳統聚落整體景觀，但經由管理處審查許可者得不受此限。</p>	<p>(五)為資源保育、展示、國防及公共建設必要之建築物或設施，其造形與色彩應配合傳統聚落整體景觀，但經由管理處審查許可者得不受此限。</p>	<p>維持原條文。</p>

# 一、土地使用管制要點變更(六)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
<p>四、歷史風貌用地及生活發展用地之容許使用項目，容許以下用途：</p>	<p>四、歷史風貌用地及生活發展用地之容許使用項目，<b>除住宅及公共服務設施外</b>，容許以下用途：</p>	<p>將「住宅」及「公共服務設施」之容許使用項目，移至第四點第一款及第二款。</p>
<p>(一)住宅。</p> <p>(二)公共服務設施。</p> <p>(三)宗祠及宗教設施：如宗祠、寺廟、教會(堂)其他宗教建築物等。</p> <p>(四)教育設施：如托兒所、幼稚園及學術研究機構等。</p> <p>(五)社教設施：如圖書館、歷史文物館、陳列館、紀念性建築物等。</p> <p>(六)文康設施：如集會場所、里民及社區活動中心等。</p> <p>(七)社區遊憩設施：如社區公園、兒童遊樂場、籃球場等。</p> <p>(八)醫療保健服務業：如診所、藥局等。</p> <p>(九)日常用品零售業：如飲食品、日用雜貨、糧食服飾用品、日常用五金等。</p> <p>(十)一般零售業：如中西藥品、書籍、紙張、文具體育用品、家具、裝潢、木器、籐器、水電、電氣、自行車、古玩、藝品、鮮花、禮品、鐘錶眼鏡、照相器材、縫紉、茶葉、園藝等。</p> <p>(十一)日常服務業：如理髮、美容、照相、裁縫、織補、皮鞋修補、茶館、咖啡館、小吃店等。</p> <p>(十二)一般服務業：如裱褙、木工、家具修理業等</p> <p>(十三)自由職業事務所：如律師、建築師、會計師技師、工程及技術服務、代書、文化藝術工作室等。</p> <p>(十四)其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者。</p>	<p>(一)宗祠及宗教設施：如宗祠、寺廟、教會(堂)其他宗教建築物等。</p> <p>(二)教育設施：如托兒所、幼稚園及學術研究機構等。</p> <p>(三)社教設施：如圖書館、歷史文物館、陳列館、紀念性建築物等。</p> <p>(四)文康設施：如集會場所、里民及社區活動中心等。</p> <p>(五)社區遊憩設施：如社區公園、兒童遊樂場、籃球場等。</p> <p>(六)醫療保健服務業：如診所、藥局等。</p> <p>(七)日常用品零售業：如飲食品、日用雜貨、糧食零售業：如中西藥品、書籍、紙張、文具服飾用品、日常用五金等。</p> <p>(八)一般、體育用品、家具、裝潢、木器、籐器、水電、電氣、自行車、古玩、藝品、鮮花、禮品、鐘錶眼鏡、照相器材、縫紉、茶葉、園藝等。</p> <p>(九)日常服務業：如理髮、美容、照相、裁縫、織補、皮鞋修補、茶館、咖啡館、小吃店等。</p> <p>(十)一般服務業：如裱褙、木工、家具修理業等。</p> <p>(十一)自由職業事務所：如律師、建築師、會計師技師、工程及技術服務、代書、文化藝術工作室等。</p> <p>(十二)其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者。</p>	<p>1. 修正條文項次。</p> <p>2. 新增「住宅」及「公共服務設施」之容許使用項目。</p>

# 一、土地使用管制要點變更(七)



修正條文	原計畫條文	條文修正說明
<p>五、外圍緩衝用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主，其建築物除做住宅、公共服務設施及農業生產必要設施使用外，其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者，得為觀光產業、農特產品展售等使用。<b>但依本要點申請整體開發許可相關規定之外圍緩衝用地，得比照本要點第四點規定之容許使用項目用途。</b></p>	<p>五、外圍緩衝用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主，其建築物除做住宅、公共服務設施及農業生產必要設施使用外，其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者，得為觀光產業、農特產品展售等使用。</p>	<p>新增申請整體開發許可相關規定之外圍緩衝用地，得比照本要點第四點規定之容許使用項目用途之規定</p>
<p>六、歷史風貌用地及生活發展用地內之傳統建築依原貌完整修復完成且承諾永久保存者，所有權人及其直系血親在當地設籍二年以上，因子女結婚或人口自然增加分戶需要，得於外圍緩衝用地內適當基地建築住宅使用，每一申請戶以一棟為限，但其建築物最大建蔽率60%、高度不得超過二層樓及簷高<u>七</u>公尺、建築總樓地板面積不得超過<u>一百六十五</u>平方公尺，並應採傳統建築形式及紅瓦斜屋頂且不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於<u>八</u>公尺，並依本要點第三點第四款規定辦理。</p>	<p>六、歷史風貌用地及生活發展用地內之傳統建築依原貌完整修復完成且承諾永久保存者，所有權人及其直系血親在當地設籍二年以上，因子女結婚或人口自然增加分戶需要，得於外圍緩衝用地內適當基地建築住宅使用，每一申請戶以一棟為限，但其建築物最大建蔽率60%、高度不得超過二層樓及簷高<u>7</u>公尺、建築總樓地板面積不得超過<u>165</u>平方公尺，並應採傳統建築形式及紅瓦斜屋頂且不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於<u>15</u>公尺，並依本要點第三點第四款規定辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>修正計畫道路境界線距離。</li> <li>修正阿拉伯數字為中文數字。</li> </ol>
<p><b>七、本計畫經文化資產主管機關依法登錄公告之「聚落建築群」文化資產，其建築及使用除依本要點規定外，並應遵循下列事項：</b></p> <p><b>(一)「古蹟」及「歷史建築」文化資產之增建、改建、修建及修繕，由文化資產主管機關依法審查。</b></p> <p><b>(二)傳統建築之增建、改建、修建及修繕，由管理處審查，必要時邀請文化資產主管機關聯席審查。</b></p>	<p><b>(無)</b></p>	<p>為配合民國95年金門國家公園第一類一般管制區細部計畫通過後，所登錄公告之「聚落建築群」，增訂文化資產之審查機制及相關規定。</p>
<p><b>八、前述「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」及「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」之組成及審議規範由管理處另定之。</b></p>	<p><b>七、</b>前述「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」之組成及審議規範由管理處另定之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>修正條文項次。</li> <li>增定相關法令。</li> </ol>



# 附件二、 金門國家公園第一類一般管制區 外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範



# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(一)

項次	條 文	說 明
壹	總則	
一	金門國家公園管理處(以下簡稱管理處)依據金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用分區管制要點第八點訂定本規範。	依金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用分區管制要點第八點規定訂定之。
一	本規範針對第一類一般管制區中外圍緩衝用地之建築物新建、增建、改建之整體開發許可訂定之。	配合金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用分區管制要點第三點第三項第四款之規定，說明本審議規範訂定之目的。
三	<p>整體開發申請人得為下列之一：</p> <p>(一)申請人之戶籍所在地需位於申請聚落且其戶籍登記均應滿五年及土地取得滿兩年者。</p> <p>(二)於金門縣立案之公、私法人機構(關)及法人團體，並登記於該申請聚落滿五年及土地取得滿兩年者。</p>	為避免聚落內未來供興建住宅之土地遭炒作，聚落內外圍緩衝用地申請整體開發需由戶籍登記於該聚落內滿五年者及土地取得滿兩年者始得提出申請。
四	<p>申請整體開發有下列情形者，不得納入整體開發許可範圍：</p> <p>(一)坡度陡峭者。</p> <p>(二)地區結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。</p> <p>(三)有嚴重破壞水資源之虞者。</p> <p>(四)影響重要動植物棲息地之虞者</p> <p>(五)其他法令規定不得建築者。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>不宜位於坡度大於百分之三十之地區，以保護居民居住安全。</li> <li>不宜位於結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之地區，以保護居民居住安全。</li> <li>金門地區為小型島嶼，土地面積及天然資源有限，其中尤以水資源為重要資源，故有嚴重破壞水資源之虞者，不得納入整體開發許可範圍。</li> <li>為保護金門地區重要(包含珍貴及稀有)動植物棲息地，避免因開發而遭受破壞。</li> </ol>
五	<p>申請整體開發許可基地條件：</p> <p>(一)申請開發基地面積不得小於零點三公頃為原則，然因地形特殊、原有合法建物及巷道阻隔者，得經「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」(以下簡稱委員會)審查後不在此限，但最小面積不得小於零點貳公頃，唯埕下及湖井頭等聚落因外圍緩衝用地之土地面積有限，故不在此限，其申請基地最小規模由委員會於申請案提出審議時決定之。</p> <p>(二)申請基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於二十公尺，但為既成道路或溝渠分割者，視為完整連接。</p> <p>(三)申請基地須面臨已開闢既成道路或至少留設一條六公尺寬(含)以上之出入道路與聯外道路銜接。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本次通盤檢討之先期規劃報告-「金門國家公園傳統聚落保存及發展策略規劃委託辦理計畫」建議申請開發基地面積以不得小於0.5公頃為原則，但於該案之諮詢座談會及諮詢說明會中多數聚落居民強烈建議基於金門土地權屬之複雜性，應調降基地面積規模經管理處評估後開發基地規模0.3公頃應為可接受之開發基地規模</li> <li>因地形特殊、原有合法建物及巷道阻隔者，得經審查後不在此限但最小面積不得小於0.2公頃。</li> <li>埕下及湖井頭等聚落因外圍緩衝用地之土地面積有限，故不受前述基地規模之限制，其申請基地最小規模由委員會於申請案提出審議時決定之。</li> <li>申請基地連接部分最小寬度不得小於二十公尺，由於基地形狀勢必有所不同，其完整與否之認定以審查委員會決議為準。</li> </ol>

# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(二)



項次	條文	說明
六	申請整體開發許可之基地區內倘夾雜零星或狹小公有土地或未登錄土地，基於整體規劃與開發需要，申請人同意確實依本規範規定及上開委員會審查決議辦理者，得以採市地重劃自辦方式辦理，且不得以開發範圍內原有公有道路、溝渠、河川及未登記土地辦理抵充。	金門地區土地權屬情形複雜，具海外華僑土地多人共有、公私有土地夾雜等特性，使土地整合困難，基於整體規劃與開發需要，得採自辦市地重劃方式辦理。
貳	整體開發許可程序	
七	<p>申請整體開發許可程序如下：</p> <p>(一)容積移轉可行性說明：由申請人檢具容積移轉可行性說明書，提送管理處查核。</p> <p>(二)開發許可審議：由申請人檢具完整開發計畫圖說及文件，經委員會審查通過並經核定後，始得核發開發許可文件。</p> <p>(三)經開發許可審查通過後，申請人需取得送出基地及接受基地之全數土地所有權人之同意文件或其他足資證明之文件，並應於核准開發許可之日起一年內依規定申請雜項執照或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同於建造執照中申請，逾期未申請者，管理處得視情況予以延期或廢止。</p> <p>(四)管理處核發建造執照後，應造冊列管，同時將送出基地之地號清冊，送地政機關於土地登記簿上註記，並於管理處建檔列管。</p> <p>(五)申請人所提供資料經查發現不實者，管理處得撤銷其開發許可及建築許可，並對開發申請人依法究責。</p> <p>(六)申請開發基地內之公共設施除應配合整體規劃外，需於公共設施土地產權移轉為公有並興闢完竣後，再予核發使用執照。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>申請開發基地如有容積移轉之需求，申請人應檢具容積移轉可行性說明書，提送管理處查核。</li> <li>若雜項執照與建造執照分開者，應先開發區內公共設施及雜項工程，完成後再申請住宅之建造執照，以維護聚落內之環境品質。</li> <li>為有效管理，建造執照應造冊列管，同時將送出基地之地號清冊至地政機關於土地登記簿上註記，並於管理處建檔列管。</li> </ol>
八	<p>開發申請人於開發基地申請容積移轉時應檢附容積移轉可行性說明書，其內容應至少包括下列項目：</p> <p>(一)申請書。</p> <p>(二)申請容積送出及接受基地文件：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>預計申請容積移轉送出及接受基地之土地位置。</li> <li>預計申請容積移轉送出及接受基地之土地所有權人意願文件。</li> </ol> <p>(三)申請容積送出基地現況環境說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>基地位置。</li> <li>基地現況建築情形。</li> </ol> <p>(四)申請容積接受基地現況環境說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>基地位置。</li> <li>基地地形與地物現況關係。</li> <li>地勢高程差、坡向與坡度分析。</li> <li>現有及自然排水系統。</li> <li>基地及其四周使用現況、公共設施、重要地景等。</li> <li>現有既成道路系統。</li> </ol> <p>(五)申請容積移轉接受基地之容積試算。</p> <p>(六)其他政府協助事項。</p>	申請開發基地如有容積移轉之需求，應檢附容積移轉可行性說明書，該說明書至少應包含項目之予以明確規定，以利申請人參照。

# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(三)

項次	條文	說明
九	開發許可審查作業申請人所檢具之開發計畫書圖內容應至少包括下列項目： (一)申請人基本資料及相關證明文件。 (二)申請開發基地（即容積接受基地）基本資料及相關證明文件。 (三)開發基地現況環境分析。 (四)整體開發構想。(五)土地使用計畫。(六)建築配置計畫。(七)交通動線計畫。 (八)公共設施計畫。(九)整地排水計畫。(十)景觀計畫。(十一)公共防災計畫。 (十二)土地交換分配計畫。(十三)財務計畫。(十四)預先評估環境影響。	1. 申請開發許可時應檢附開發計畫書圖，該計畫書圖至少應包含項目之予以明確規定，以利申請人參照。 2. 為保護國家公園特有自然資源，預防及減輕開發利用行為對環境造成不良影響，需提出預期評估環境影響。
參	申請開發基地規劃原則	
十	申請整體開發區之最大建蔽率為60%，最大容積率為120%，建築高度不得超過二層樓及簷高七公尺；倘作為容積移轉接受基地，建築物最大容積率得提高至180%，高度不得超過三層樓及簷高一〇點五公尺。	依金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用分區管制要點第三點第三項第四款之規定。
十一	申請開發基地內應至少留設百分之三十土地作為公園、綠地、廣場、停車場、排水溝渠、環保設施及道路等公共設施使用，且不得計入法定空地檢討；但基地內現有之公共設施並經審查同意者不在此限。	為提升聚落居住環境品質，其整體規劃中應配置公園、綠地、廣場、停車場、排水溝渠、環保設施及道路等公共設施
十二	申請開發基地內之原始地形在坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，且為不可開發區，其餘土地得規劃作道路、公園、及綠地等設施使用。坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上未逾四十之地區，以作為開放性之公共設施或必要性服務設施使用為限，不得作為建築基地（含法定空地）。	為保護居民居住安全，規範坵塊圖上之平均坡度在百分之三十以上之土地，明確規定其允許使用之項目。
十三	申請開發基地內停車空間應以每戶至少一個停車位為原則。	為提升聚落居住環境品質，申請開發基地內停車空間應以每戶至少一個停車位
十四	基地排水： (一)基地排水應採雨水、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、公共水域或污水下水道。 (二)基地周遭已有公共污水下水道經過者，應自行鋪設連接。 (三)基地排水設施應合理規劃設計，原則依實際情況並經審議許可設置之。 (四)基地排水設施倘留經公眾使用之空地，應以適當之暗溝或加蓋處理。	為提升聚落居住環境品質，訂定基地排水相關規定。

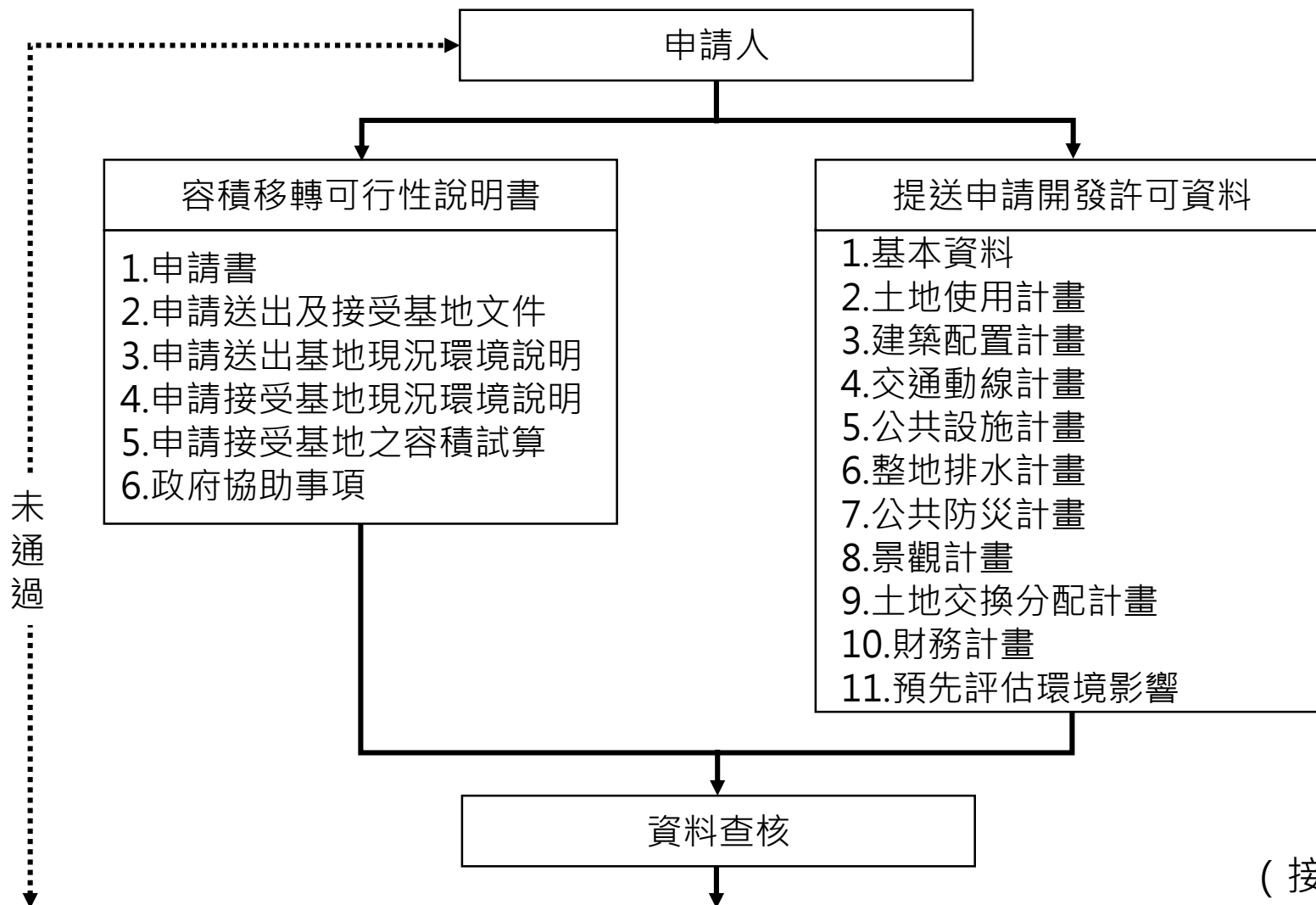
# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(四)

項次	條 文	說 明
十五	<p>為維護傳統聚落之整體風貌，整體開發基地之建築設計應於審議開發許可後，始得申請建築：</p> <p>(一)建築屋頂應以融合傳統建築語彙方式處理，建築物之外觀色彩應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆應採用配合當地景觀之材質。</p> <p>(二)建築基地應留設適當之前後院，但經審議委員會決議者，不在此限。</p>	為維護傳統聚落之整體風貌，整體開發基地之建築設計應於審議開發許可後，始得申請建築。
十六	公用設備管線應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應於以美化及考慮其安全性。	為考量整體景觀，應將公用管線地下化，無法地下化之設施則應予以美化
肆	附則	
十七	本審議規範未盡之事宜，悉依相關規定辦理。	本規範未能詳盡規定事項，以相關規定辦理。
十八	本審議規範為整體開發許可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。	本規範未能詳盡規定事項，以審議委員會之決議為準。
十九	本審議規範自發佈實施日起生效。	
伍	開發許可審議流程圖	

# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(五)

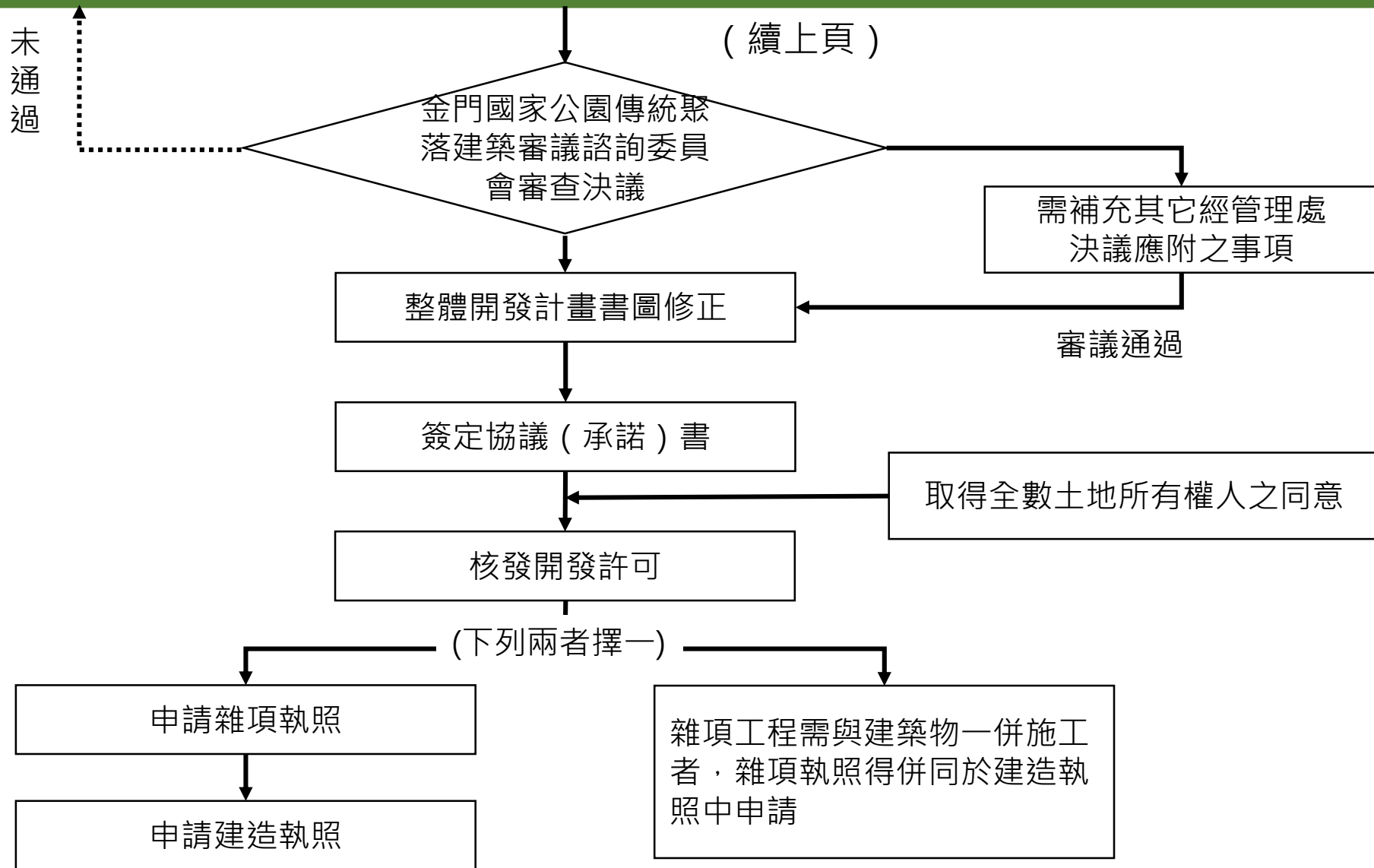


開發許可申請案中含容積移轉者：



(接下頁)

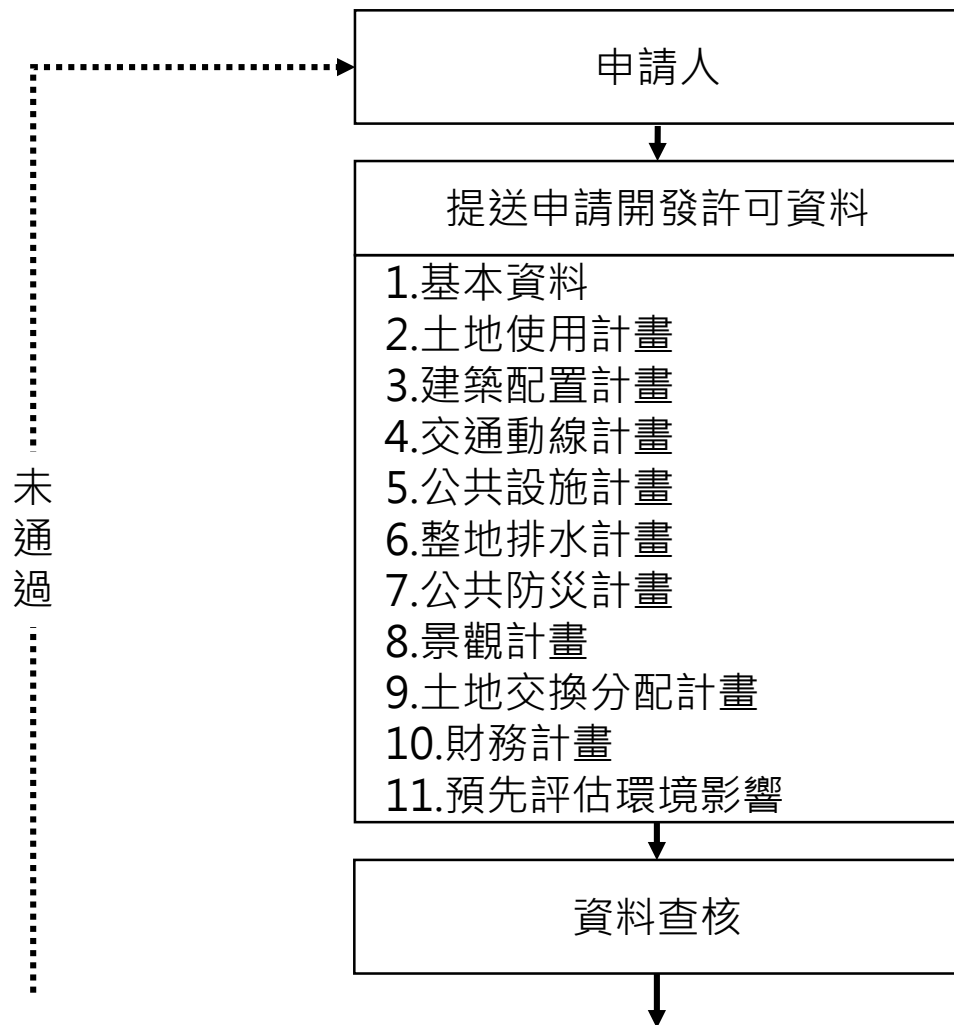
# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(六)



# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(七)



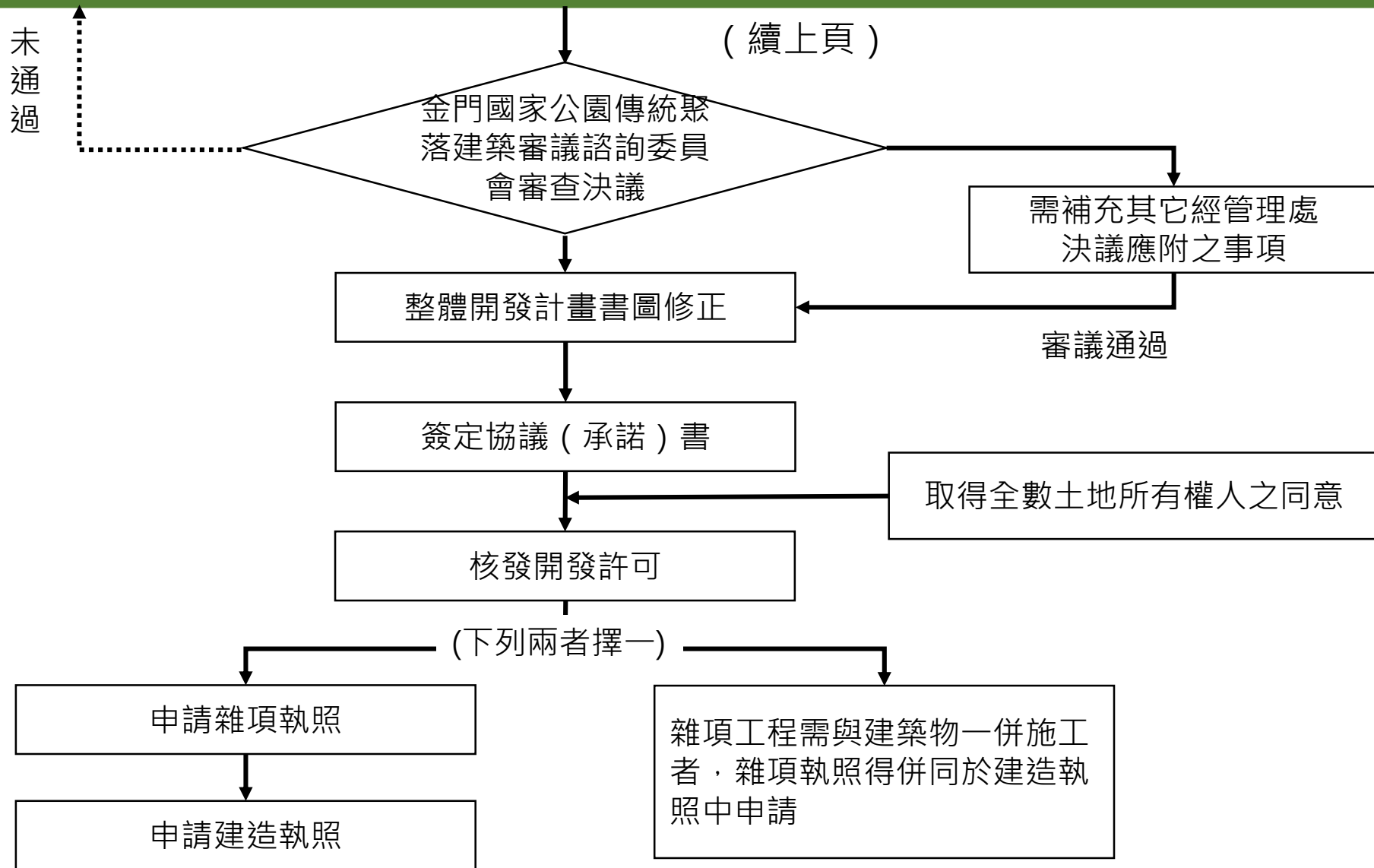
開發許可申請案中不含容積移轉者：



( 接下頁 )



# 一、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地 整體開發許可審議規範(八)



**簡報結束  
敬請指教**