

正本

檔 號：

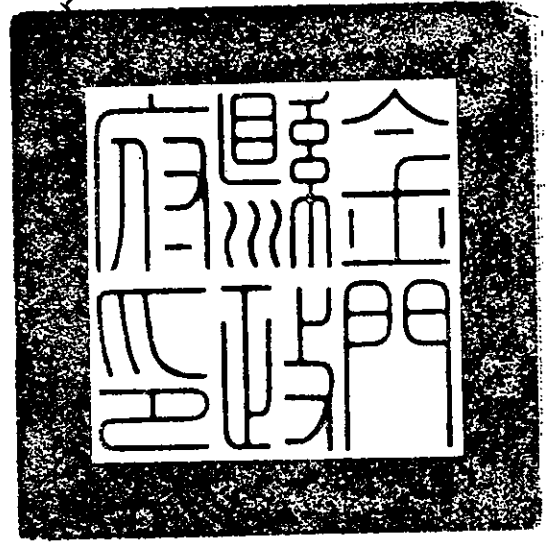
保存年限：

金門縣政府 令

發文日期：中華民國110年8月6日

發文字號：府建都字第1100063149號

附件：金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準



訂定「金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準」，並自即日生效。

附「金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準」

縣長楊鎮濬

本案依分層負責規定授權秘書長決行

金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準

中華民國 110 年 8 月 6 日金門縣政府府建都字第 1100063149 號令訂定發布

一、本劃定基準依據「金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點」第十五點第二項規定訂定之。

二、「金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準」(以下簡稱「劃定基準」)為金門縣政府(以下簡稱本府)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 36 條規定，為農業區內舊有聚落地區尚未完成變更為住宅區前之管理規範，俟日後完成都市計畫變更程序，則依「金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點」辦理。

三、本劃定基準之用詞定義如下：

(一) 農業區舊有聚落地區(簡稱「舊有聚落」)：

非屬違法建築基地面積(不含農舍及集村農舍)達零點五公頃(含)以上、人口達二百人(含)或達五十戶(含)以上之建築群聚地區，其範圍之劃設得包含舊有聚落內之夾雜土地。

(二) 夾雜土地：

1. 指在舊有聚落內介於非屬違法建築基地間之未建築土地。
2. 鄰接計畫道路(計畫寬度達 8 公尺(含)以上)且介於與非屬違法建築群聚地區間面積在 2,000 平方公尺(含)以下之未建築土地。
3. 每宗土地必須地籍線彼此相連(兩宗土地之相連寬度不得小於 8 公尺)，但為溝渠、既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接(本劃定基準公布後辦理地籍合併者不適用)。
4. 舊有聚落內之夾雜土地應整體開發及無償捐贈整體開發基地面積百分之三十(含)以上之公共設施土地並興建完成後贈予金門縣。

(三) 農村住宅：

指位於舊有聚落內整體開發基地新增之住宅建築(不含農舍及集村農舍)。

(四) 舊有聚落內整體開發基地(簡稱「整體開發基地」):

位於舊有聚落內未建築使用之夾雜土地且符合整體開發最小規模、地界彼此相連接之土地。

四、本府得依劃定基準擬定「農業區舊有聚落地區劃設說明書圖」，經公開展覽30天、舉辦說明會，並經金門縣都市計畫委員會審議通過後，由本府公告之。

五、土地所有權人得依本劃定基準規定檢附土地所有權人整體開發同意書圖，並提具「農業地區舊有聚落地區劃設說明書圖」，向本府申請劃設舊有聚落。

土地所有權人依前項所提送之申請劃設說明書圖由本府都市計畫主管單位進行審查，再依序辦理座談會、公開展覽30日並召開說明會收集民眾意見後，提送金門縣都市計畫委員會審議通過後，由本府公告之。

六、土地所有權人申請劃設舊有聚落，可向本府申請所研議劃設範圍內之都市計畫發布實施前既有合法建築物相關基礎資料以供比對，未列於本府清冊之既有合法建築物，土地所有權人得舉證相關建物及土地(含法定空地或申請建築時相關文件所列示之地號)為都市計畫發布實施前既有合法建築物之證明文件，並經本府建築管理單位確認後，得一併納入。

七、舊有聚落應遵循既有水路、農路、地理環境之紋理，且應盡量降低對舊有聚落周邊農業生產環境之影響。

八、舊有聚落之界線以地籍界線為準，不得致使一宗土地分別位於舊有聚落區內與區外之情形。

九、有下列情形者，不得納入舊有聚落：

(一) 坡度超過30%者。

(二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有土地滑動之虞者。

(三) 位於水源水質水量保護區。

(四) 位於重要水庫集水區。

(五) 有嚴重破壞水資源之虞者。

- (六) 位於自然生態區及野生動物重要棲息環境地區。
- (七) 影響重要動植物棲息地之虞者。
- (八) 妨礙農村景觀及農業灌溉系統者。
- (九) 位於重要林業資源地區。
- (十) 位於軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
- (十一) 未來新辦農地重劃地區。
- (十二) 其他法令規定不得開發建築者。

十、夾雜土地其土地及建築使用項目僅供住宅及辦公室使用。

十一、舊有聚落內整體開發基地應採開發許可制，必須整體開發，不得單獨興建建物，除都市計畫另有規定者外，應依照「金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法」辦理，該辦法由本府另訂之。

正本

檔 號：

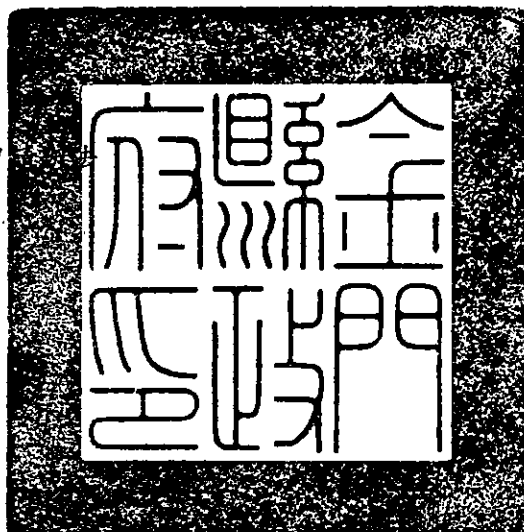
保存年限：

金門縣政府 令

發文日期：中華民國110年8月6日

發文字號：府建都字第11000631491號

附件：金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申



訂定「金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法」，並自即日起生效。

附「金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法」

縣長 楊鎮浚

本案依分層負責規定授權秘書長決行

金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法

中華民國 110 年 8 月 6 日金門縣政府府建都字第 11000631491 號令訂定發布

一、本開發許可申請辦法(以下簡稱「開發許可辦法」)依據「金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準」訂定之。

二、金門縣政府(以下簡稱「本府」)為管理金門特定區計畫農業區內舊有聚落地區(以下簡稱「舊有聚落」)之土地整體開發利用,特訂定本辦法。

三、本辦法之用詞定義如下:

(一) 整體開發最小規模:

除都市計畫另有規定者外,於舊有聚落內申請土地整體開發之基地規模,原則上不得小於零點一公頃。

(二) 舊有聚落土地申請整體開發代表人(簡稱「申請代表人」):

於整體開發基地內欲從事土地整體開發之全部土地所有權人,得授權下列之一作為申請代表人:

1. 申請代表人之戶籍位於金門縣及其土地位於舊有聚落,且其戶籍登記及土地取得均滿兩年(含)以上者。
2. 於金門縣立案並登記於金門縣政府之公、私法人機構,其取得位於申請舊有聚落內土地滿兩年(含)以上者。

(三) 審議委員會:

指「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」。

四、申請整體開發之基地應符合最小開發規模,然因地形特殊、原有合法建物或巷道阻隔或情況特殊者,經審議委員會審查同意者不在此限。

五、整體開發基地不得阻絕舊有聚落內未申請開發土地之出入通路功能,留設通路路寬至少 8 公尺(含)以上。

六、整體開發基地之公共設施,由土地所有權人完成闢建後,連同土地一併無償捐贈予金門縣,且土地合計面積占整體開發基地面積比例不得低於百分之三十。

七、整體開發基地內法定空地及通路配置之基本原則

- (一) 整體開發之建築基地應儘量聚集，各建築基地之法定空地應連貫配置，以維持整體景觀風貌。
- (二) 整體開發基地內通路之兩側應設置淨寬達二公尺(含)以上之人行通道並設置夜間照明設施，人行通道之面積得納入法定空地計算，但應提供公共使用，不得設置妨礙行人通行之障礙物。
- (三) 供公眾通行使用之法定空地應作通道、非法定停車空間、休憩空間或其他經審議委員會議定之使用。
- (四) 法定空地上若有供公共使用之設施，應由申請人依審查結果施設。

八、停車空間：

總樓地板面積	停車設置標準
315 平方公尺以下(含 315 平方公尺)	設置一部
超過 315 平方公尺至 465 平方公尺(含 400 平方公尺)	設置二部
超過 465 平方公尺至 615 平方公尺(含 615 平方公尺)	設置三部
以下類推	以下類推

- (一) 表列總樓地板面積之計算，不包括室內地下層停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。
- (二) 建築物設置於地面層之停車空間，應計入容積總樓地板面積。
- (三) 其餘未規定者，依建築技術規則有關規定辦理。

九、整體開發基地應於開發許可、建造執照及雜項執照核准後，始得辦理地籍分割。

十、整體開發基地內之透水面積比例，山坡地內不得小於扣除坡度超過百分之三十(含)以上之土地面積後剩餘基地面積法定空地之百分之四十，平地不得小於法定空地之百分之三十，但經審議委員會議定無影響安全之虞者，不在此限。

十一、整體開發基地公用設備管線應予以地下化，且由申請開發之土地所有

權人共同興建完成，若其設施必須暴露於地面以上者，應經審議委員會同意，並予以美化及考慮其安全性。

十二、整體開發基地之開發許可申請，應由整體開發基地內全體土地所有權人共同委託申請代表人依本辦法提出申請。

十三、申請代表人申請整體開發許可時，應檢附下列書圖文件：

(一) 金門特定區農業區舊有聚落地區整體開發許可審議申請書：

載明申請代表人之姓名或機構名稱及負責人、身分證字號或營利事業統一編號、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由、計畫目的、計畫內容及預期進度，並由申請人簽名及蓋章。

(二) 土地使用分區證明。

(三) 土地權利證明文件、土地清冊、第一類土地登記簿謄本、地籍圖謄本、土地使用同意書（以上均為三個月內之資料）。

(四) 戶籍謄本（三個月內）。

(五) 基地位置圖及現有巷道證明（後者無則免附）。

(六) 都市計畫圖：比例不得小於一千分之一。

(七) 地籍套繪都市計畫圖：應正確標示基地境界線，範圍應涵蓋四周完整地籍，並正確標示基地境界線，比例不得小於一千分之一。

(八) 土地所有權人之委任書。

(九) 整體開發計畫書：

1. 基地周圍現況實測圖：應正確標示基地境界線，並標示基地境界鄰近 30 公尺內之地形、地物、各項設施及測繪日期，並核算申請基地之平均坡度，其比例尺不得小於五百分之一，為最近六個月內所測繪者，並經專業技師或建築師核章簽證。

2. 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) 現有及自然排水系統。
 - (5) 基地及其四周土地使用、公共空間（如廣場、廟、宗祠等）、重要景物（如風獅爺等）。
 - (6) 道路系統（註明寬度、建築線、基地面臨道路及聯外道路等）。
3. 基地配置計畫：
- (1) 基地配置說明（比例尺：五百分之一）。
 - (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）。
 - (5) 景觀計畫
 - (6) 防災計畫
 - (7) 挖填土石方計畫
4. 公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格。
5. 捐贈金門縣之舊有聚落土地面積及位置（應予以集中留設，不得零碎分散）
6. 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。
 - (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) 經審議委員會決議應檢附之其他設計圖。
7. 都市設計：含公共開放空間系統配置與管制、停車場人行空間或步道系統動線配置、植栽與景觀計畫。
8. 維生系統設施：含自來水、電力、電信、瓦斯等同意配合文件。
9. 其他相關事項。

(十) 其他依法應檢具之相關文件。

十四、申請代表人應檢具本辦法規定之文件，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，通過後核發同意開發許可證明。

十五、本府受理鄉、鎮公所層轉之申請案件，於查核計畫書圖及相關文件時，若有計畫書圖文件不符(全)者，應通知開發代表人限期補正(件)，逾二個月不補正(件)者，應將其申請案退回，不再進行後續審查程序。遭退回之申請案件欲再行申請者，應依本辦法之申請流程重新起算時程。

十六、整體開發計畫經許可後，申請代表人應於核准開發許可之日起一年內依規定申請建造執照及雜項執照，逾期未申請者，原開發許可作廢。

申請代表人於取得前項執照前辦理申請辦理變更整體開發計畫，應循申請審議程序審議，變更審議期間併入前項申請期限計算，唯經審議委員會同意者不在此限，但最長不得展期超過六個月。

申請代表人因故不能於期限內提出前項執照之申請者，得敘明原因，向本府申請展期六個月，並以一次為限。

十七、申請代表人及整體開發基地內所有土地所有權人於審議委員會審議通過後，對於依審查決議所作之自願承諾事項及無償捐贈舊有聚落公共設施土地予金門縣之事項，應依審查決議，於通知日起三十日內與本府簽訂協議書，並經公證或認證，納入整體開發計畫書中，再由申請代表人檢送六份完整計畫書圖及其光碟予本府備查後，本府始得核發開發許可。

十八、申請代表人取得整體開發許可、雜項執照、建造執照後，應依下列順序報請本府同意，始得施作各項開發工程及申請使用執照：

(一) 申報開工後，應依整體開發計畫先行施作開發範圍之雜項工程及公共設施(若雜項執照與建造執照合併者，不在此限)。

(二) 完成前款工程後，應先報請本府查驗合格並同意後，始得施作下一期

工程，以此類推。

(三)完成並捐贈必要性公共設施、服務設施及應捐贈金門縣之舊有聚落土地後，本府始得核發使用執照。

十九、申請代表人及整體開發基地內所有土地所有權人所提供資料經查發現不實者，本府立即撤銷其舊有聚落整體開發基地之開發許可及各項執照，並對申請代表人及相關土地所有權人依法究責。

二十、依本辦法核發之整體開發許可，僅為對申請開發計畫之許可，其申請代表人、起造人、設計人、監造人，相關專業技師或承造人，如有侵害他人財產、或以不實資料肇致公共危險傷害他人時，應分別依法負其責任。

二十一、本辦法為審議作業之準則，未盡事宜皆以審議委員會決議為準。

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

金門縣政府 函

89350

金門縣金城鎮民權路226巷4弄22號4樓

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：技士 謝欣融
電話：(082) 318823#62322
電子信箱：c9montano@mail.kinmen.gov.tw

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國110年8月10日

發文字號：府建都字第11000642311號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108年度專案通盤檢討案（第二階段）」計畫書及公告文各乙份，請查照。

說明：本案業經本縣都市計畫委員會110年4月16日第93次會議及110年7月22日金門縣都市計畫委員會第95次會議審決在案，請將核定計畫書妥善保存，以供民眾閱覽。

正本：金門縣金城鎮公所、金門縣金湖鎮公所、金門縣金沙鎮公所、金門縣金寧鄉公所、金門縣烈嶼鄉公所

副本：金門縣不動產開發商業同業公會、福建金門馬祖地區建築師公會、本府建設處（建築管理科、都市計畫科）

縣長楊鎮浚

本案依分層負責規定授權副縣長決行

陳副理事長：

檢送：1. 敬合知悉。

2. 存查。

3. 副理事長。

福建金門馬祖地區建築師公會收文				110年8月16日	第 260 號		
理事長	副理事長	財務理事	會務理事	主任委員	辦公室主任	幹事	承辦人
	陳建道						

第1頁，共1頁

9-14