

金門特定區計畫土地使用許可審查要點

104年2月11日修正發布

105年5月25日府建都字第10500359131號令修正發布

106年1月19日府建都字第10600045241號令修正發布

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

2. 都市計畫

3. 交通

4. 文化資產保存

5. 城鄉發展

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

104 年 2 月 11 日修正發布

105 年 5 月 25 日府建都字第 10500359131 號令修正發布

106 年 1 月 19 日府建都字第 10600045241 號令修正發布

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。

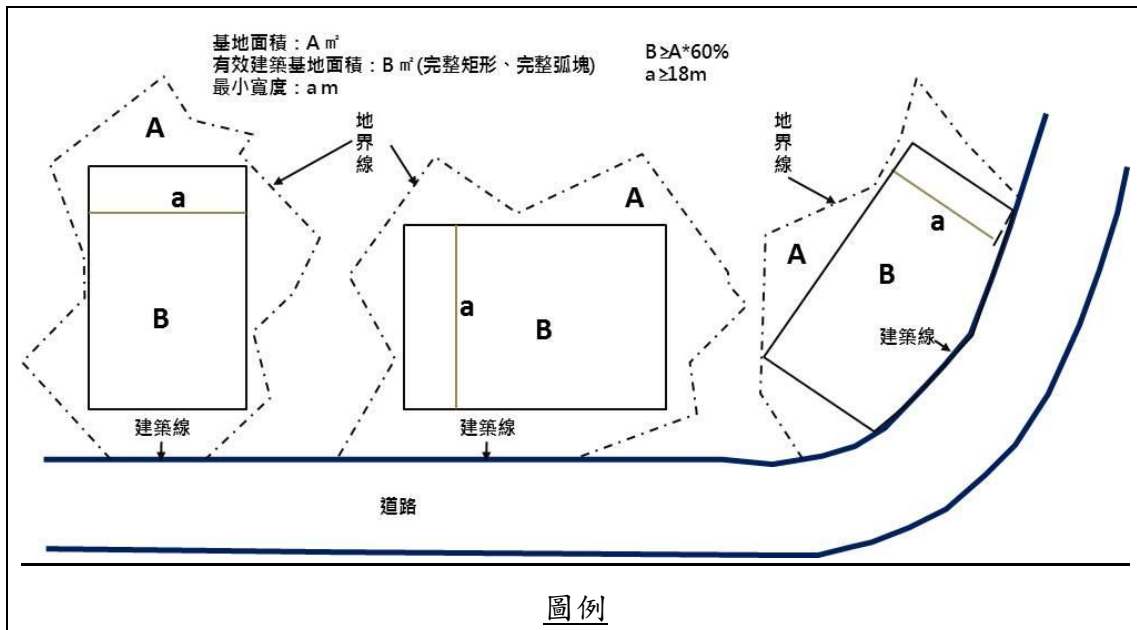
(二) 容積移轉條件

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。