

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

中華民國 105 年 9 月 19 日府建都字第 10500682371 號公告發布實施

中華民國 106 年 9 月 27 日府建都字第 1060073905 號公告修正發布

壹、總則

- 一、本作業規定依據「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十三之一點之規定訂定之。
- 二、本作業規定目的在提供金門特定區重大公共建設土地之所有權人得與農村聚落共同開發之作業程序，以利公共建設開闢並保障公共建設土地所有權人權益。
- 三、本作業規定主管機關為金門縣政府（以下簡稱本府）。
- 四、本作業規定用詞定義如下：
 - (一) 農村聚落土地：指本府對符合金門特定區土地使用管制要點中可做為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。
 - (二) 農村住宅：指農村聚落內之住宅。
 - (三) 農村住宅街廓：指農村聚落內所劃設供興建農村住宅之街廓。
 - (四) 重大公共建設：指金門特定區計畫內經本府認定屬重大公共建設之項目。
 - (五) 重大公共建設與農村聚落共同開發計畫：指依本作業規定所擬定之「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之計畫書、圖。

貳、「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之規劃與審議

- 五、重大公共建設與農村聚落之共同開發，應先完成整體規劃，並對農村聚落內各農村住宅街廓進行模擬劃設，作為與相關土地所有權人協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。
- 六、重大公共建設與農村聚落共同開發計畫內容應至少包含下列項目：
 - (一) 計畫範圍及土地使用現況
 - (二) 重大公共建設開發之必要性
 - (三) 計畫範圍內土地權屬分佈及土地清冊
 - (四) 農村聚落之土地配置計畫書圖
 - (五) 計畫完成後之土地分配替選方案與作業流程
 - (六) 財務計畫
 - (七) 其他事項
- 七、農村聚落內應配置下列公共設施或服務設施，其面積總和不得低於農村聚落總面積

百分之三十：

- (一) 農村聚落出入口未能連接計畫道路者，應設置寬度不小於八公尺之銜接道路，該銜接道路納入農村聚落範圍作為服務設施，由本府負責建設。
- (二) 六公尺（含）以上之社區道路。
- (三) 農村聚落應設置人行步道、植栽綠化及夜間照明，其規定依各案「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」書圖內容為準。人行步道之面積，可計入法定空地計算，但應供公共使用。
- (四) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
- (五) 其他。

前開面積比例，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。

八、重大公共建設與農村聚落共同開發計畫應由本府相關機關擬具計畫範圍及內容，向本縣都市計畫委員會提請審議。

九、重大公共建設與農村聚落共同開發計畫應經由本縣都市計畫委員會審議通過，並經本府核定後始得實施開發。

十、本府應與重大公共建設範圍內之私有土地所有權人簽定相關意願書或契約等文件，作為私有土地所有權人同意參與重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。

十一、農村聚落地籍分割後與重大公共建設土地辦理土地交換，應依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」規定辦理。

「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」範圍內之土地使用計畫、公共建設土地取得方式，土地權屬分配計畫，依各案核定之計畫書、圖為準。

十二、農村聚落之開發地點如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水處理後之排水水質檢驗必須達到放流水標準；如位於飲用水水源水質保護區或自來水水質水量保護區之範圍者，基地污水排放之承受水體如未能達到政府公告該水體分類之水質標準，或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，不得開發。

參、農村住宅建造執照申請與建築規定

十三、農村聚落內之公共設施或服務設施開闢完成後，農村住宅土地所有權人始得向本府提出農村住宅建造執照申請。

十四、農村住宅之建築應符合下列規定

- (一) 建蔽率：百分之六十。
- (二) 容積率：百分之二百四十。
- (三) 停車空間：農村住宅應附設停車空間，其設置標準如下：

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部
以下類推	以下類推

(四) 農村住宅側院深度不得少於一公尺，前院及後院深度不得少於一點五公尺。

前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。

十五、農村聚落內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，應予以美化及考慮其安全性。

肆、附則

十六、本作業規定為審議作業之基本原則，未盡事宜仍以都市計畫委員會之決議為準。

十七、本作業規定自公布日施行。