



金門國家公園

第一類一般管制區細部計畫
與外圍緩衝用地整體開發申請



問答集

簡介

隨著時代變遷，兩岸小三通之開放、觀光業蓬勃發展、人口快速成長及民衆土地使用行為的改變，目前管制內容未能與時推進，部份管制要點未能符合實際土地利用需求，基於整體土地資源之利用，進行現行土地使用管制要點之檢討，並於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)案新增訂金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發審議規範，於106年11月3日正式公告施行。

本次通盤檢討有關土地使用管制要點之變更重點如下：

1. 外圍緩衝用地之開發需以整體開發為原則：

- (1) 外圍緩衝用地區內建築物新建、增建及改建，需以整體開發為原則
- (2) 應自行負擔30%土地作公共設施使用及依「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申請文件
- (3) 建築物最大建蔽率60%、最大容積率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。

2. 修正容積移轉相關規定：

- (1) 取消「一次」容積移轉之規定
- (2) 「生活發展用地內傳統建築」或「將可建築之空地仍維持作空地使用」者，容積獎勵調整與歷史風貌用地180%相同
- (3) 容積移轉之接受基地，除移轉至外圍緩衝用地外，可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
- (4) 外圍緩衝用地作為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10.5公尺。

3. 增訂容許使用項目：

- (1) 歷史風貌用地及生活發展用地，新增「住宅」及「公共服務設施」使用項目
- (2) 外圍緩衝用地若申請整體開發許可，比照歷史風貌用地及生活發展用地之容許使用項目。

4. 擬定文化資產之審查機制及相關規定

- (1) 「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
- (2) 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。

另為使鄉親更了解最新的整體開發規定，特以簡單易懂的問答形式將最常見的民衆疑問作一說明，並製作摺頁資料，希望能讓民衆以最快的速度了解自身權益以及相關訊息。

我要申請整體開發，我想請問...

Q1. 申請人有什麼資格條件限制嗎？

A1. 申請人之戶籍所在地需位於申請的聚落，並且戶籍登記均應滿五年，申請開發的基地土地取得滿兩年。另也可以金門縣立案之公、私法人機構（關）及法人團體，如宗親會或社區發展協會等組織，該法人機構團體，須登記於該申請聚落滿五年及土地取得滿兩年。

Q2. 如何知道我家土地在哪個分區？

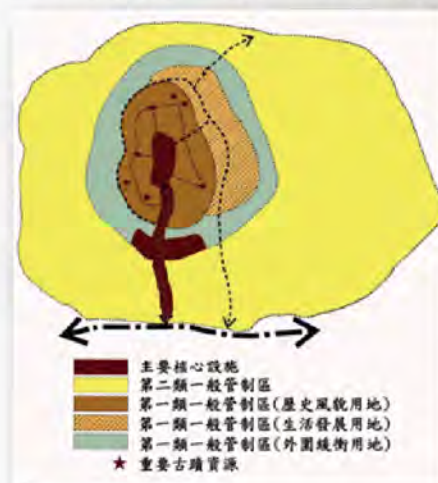
A2. 目前有二種方式可以查詢您的土地所在的分區，查詢的方式如下：

1. 您可以上金門國家公園的官方網站<http://www.kmnp.gov.tw>，點選網頁左方的快捷服務/分區查詢，進入後在左方選取土地的鄉鎮、地段、地號，或是輸入地址、地標等方式進行查詢。
2. 您可以來電082-313141~149至金門國家公園管理處企劃經理課，告知管理處人員您的土地的地段地號，由管理處人員幫您查詢。

以上兩種查詢方式皆供參考用，要確認土地的分區，還是請您申請土地使用分區證明書較為妥當。另外，如有需要，管理處也有核發農業用地證明書的服務。

Q3. 哪些分區可以申請整體開發？要有多大的基地面積才能申請？

A3. 國家公園範圍內的第一類一般管制區外圍緩衝用地，皆可做為申請整體開發的基地。考量公共設施配置與開闢的經濟效益，申請開發基地面積以不得小於0.3公頃為原則，若因地形等阻隔者經審查後最小面積不得小於0.2公頃。另外因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。



Q4請問整體開發的住宅可以蓋幾層樓？多少面積？有什麼規定？

A4. 整體開發興建住宅最大建蔽率為60%，最大容積率為120%，建築高度不得超過2層樓及簷高7公尺。如果作為歷史風貌用地或是生活發展用地容積移轉接受基地，建築物最大容積率則可以提高至180%，高度不得超過3層樓及簷高10.5公尺。

簡單說明如下圖：



Q5開發基地該如何規劃？

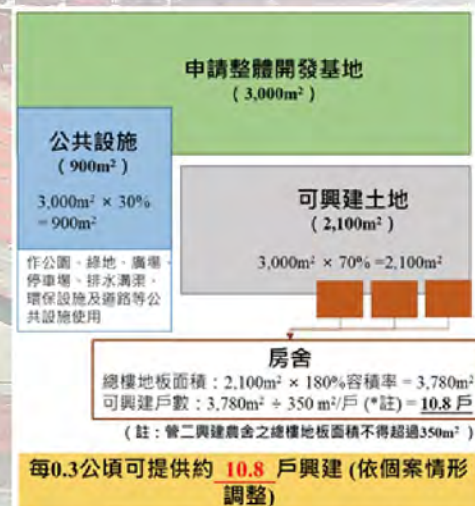
A5. 開發基地須留設至少30%土地作為公共設施使用，且不得計入法定空地。基地排水應採雨水、污水分流排放方式，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川、公共水域或污水下水道。停車空間應以每戶至少一個停車位為原則。公用設備管線應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應於以美化及考慮其安全性。建築設計應於審議開發許可後，始得申請建築。此外基地形狀應完整連接，其連接部分最小寬度不得小於20公尺，並且須面臨既成道路或至少留設一條6公尺寬（含）以上之出入道路。

簡單說明如

下表及示意圖：



興建規模概估：



Q6. 基地開發要提供哪些公共設施？由誰來開闢跟管理維護？

A6. 可提供的公共設施種類如道路、公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、停車場、社教場所、公共管線服務設施等。申請開發基地內之公共設施除應配合整體規劃外，申請人應於興闢完竣後，其公共設施土地之產權須移轉為公有，才可核發使用執照。後續公共設施則可由公部門或社區認養管理維護。

Q7.開發基地如果要申請容積移轉，要準備什麼文件資料？

A7. 申請容積移轉需準備容積移轉可行性說明書，需要包含以下內容

1. 容積移轉申請書

2. 申請容積移轉送出及接受基地文件：
(1) 預計申請容積移轉送出及接受基地之土地位置。
(2) 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。

3. 申請容積移轉送出基地現況環境說明：
(1) 基地位置及。
(2) 基地現況建築情形。
4. 申請容積移轉接受基地現況環境說明：
(1) 基地位置。
(2) 基地地形與地物現況關係。
(3) 地勢高程差、坡向與坡度分析。
(4) 現有及自然排水系統。
(5) 基地及周邊之土地使用現況、公共設施、重要地景等。
(6) 現有既成道路系統

5. 申請容積移轉接受基地之容積試算

6. 其他政府協助事項。

Q8.申請整體開發要準備什麼文件資料？

- A8.申請整體開發需準備

1. 申請人基本資料及相關證明文件

2. 申請開發基地（即容積接受基地）基本資料及相關證明文件
3. 開發基地現況環境分析

4. 整體開發構想

5. 土地使用計畫

6. 建築配置計畫
7. 交通動線計畫

8. 公共設施計畫

9. 整地排水計畫

10. 景觀計畫

11. 公共防災計畫

12. 土地交換分配計畫

13. 財務計畫

14. 預期評估環境影響。

Q9.申請整體開發許可的流程？

A9. 申請人將檢具完整開發計畫圖說及文件交由管理處申請，並辦理開發許可審議，經委員會審查通過並經核定後，始得核發開發許可文件。經開發許可審查通過後，如包含容積移準申請，則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，逾期末申請者，管理處得視情況予以延期或廢止。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。

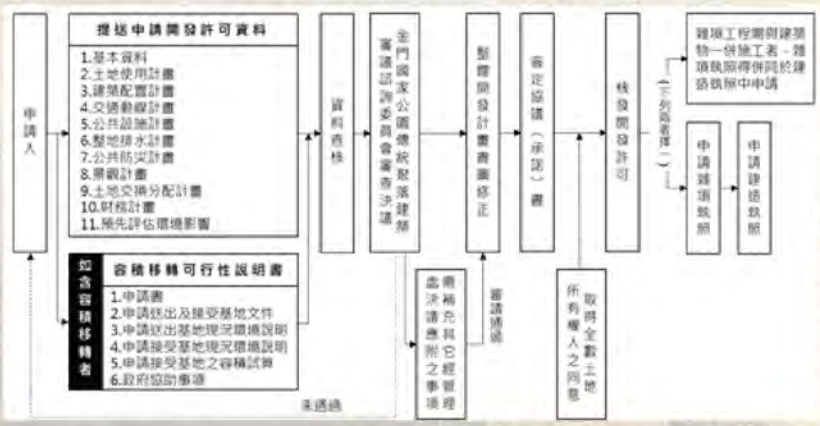
Q10.申請整體開發之基地如果夾雜農舍可以一起申請嗎？

A10. 基地內已興闢完成的農舍可納入整體開發併同申請，後續整體開發程序完成，需變更農舍執照為住宅執照，檢討其建蔽率及容積率，另參與整體開發變更為住宅的農舍土地，將解除其土地謄本套繪管制。

Q11.開發基地內的公有土地可以一併納入申請嗎？

A11. 如需將公有地納入，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，有關自辦市地重劃可另洽地政局申請辦理。

開發許可申請的流程如下圖：



我還想詢問

如果您在本摺頁的常見問題中找不到您要的答案，或是您有進一步的問題，歡迎您直接到金門國家公園管理處企劃經理課洽詢，也可以來電082-313140～9詢問。另外，也可至本處留言板說明您的問題及需求，我們將盡快回覆或與您聯繫，謝謝！

留言板路徑

金門國家公園首頁



便民服務



留言板



金門國家公園管理處
金門縣金寧鄉伯玉路二段460號
機關電話：(082)313100
機關傳真：(082)313134
機關網址：www.kmnp.gov.tw

廣告