

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

內政部 106.10.26 台內營字第 1060816512 號函核定
金門國家公園管理處 106.11.1 金企字第 1060007490A
號公告實施

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。
- 二、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。
- 三、整體開發申請人得為下列之一：
 - （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。
 - （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。
- 四、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。

五、申請整體開發許可基地條件：

- (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二公頃，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。
- (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 20 公尺，但為既成道路或溝渠分割者，視為完整連接。
- (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。

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。

貳、整體開發許可程序

七、申請整體開發許可程序如下：

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

(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。

八、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：

(一) 申請書。

(二) 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。

(三) 申請容積移轉送出基地現況環境說明：

1. 基地位置。
2. 基地現況建築情形。

(四) 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。

(五) 申請容積移轉接受基地之容積試算。

(六) 其他政府協助事項。

九、開發申請人申請開發許可時應檢附開發計畫書圖，其內容應

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。

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。

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）。

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。

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) 基地排水設施倘流經公眾使用之空地，應以適當之暗溝或加蓋處理。

十五、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：

(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。

(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。

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。

肆、附則

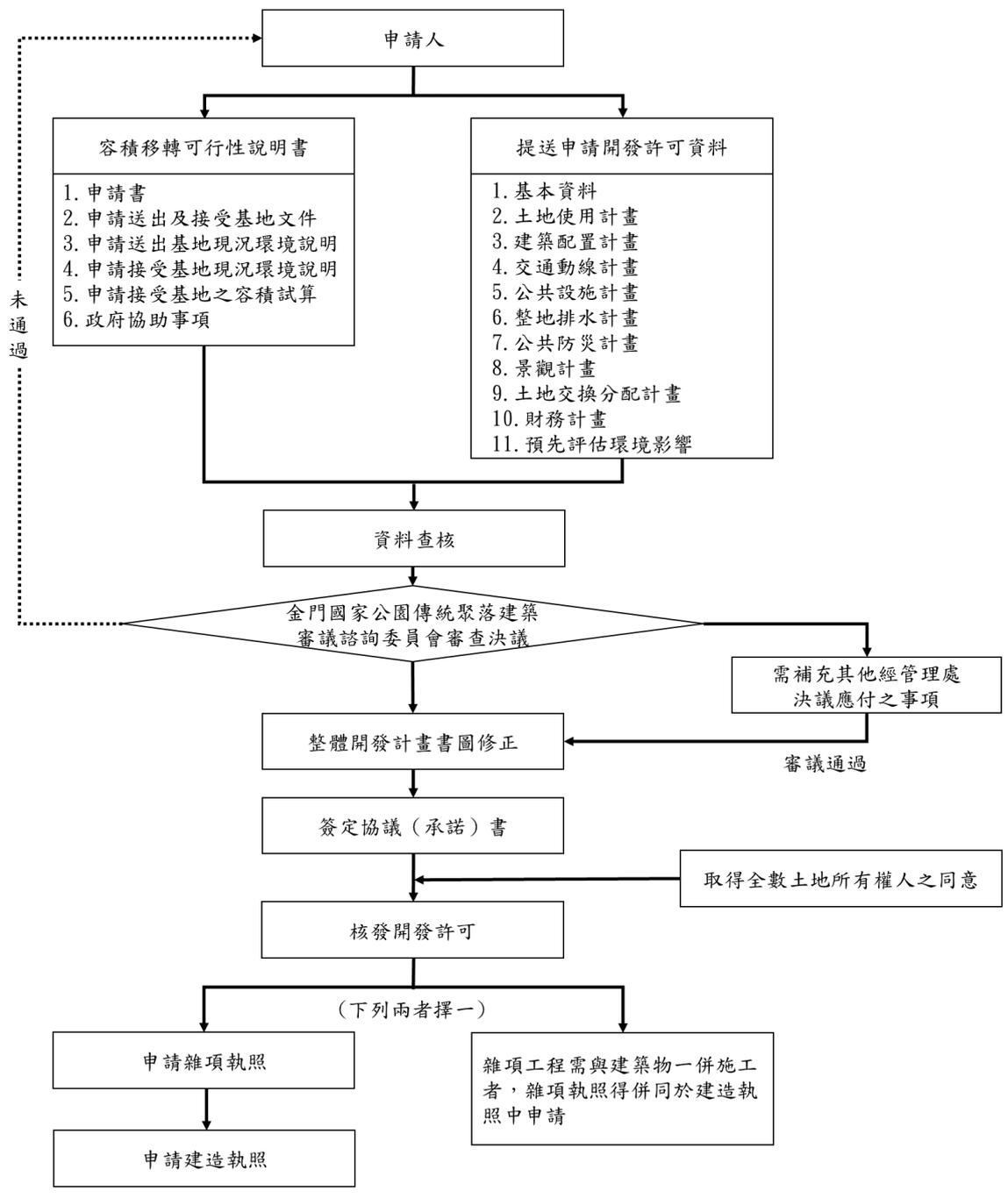
十七、本審議規範未盡之事宜，悉依相關規定辦理。

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。

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

開發許可申請案中含容積移轉者：



開發許可申請案中不含容積移轉者：

