

# 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

114 年 2 月 12 日府城都字第 11400100241 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點第二項規定訂定之。

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、申請自然村專用區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 30% 以上法定空地應留設供公眾使用。
- (四) 供公眾使用之法定空地應標明其使用性質，得作通行使用、非法定停車空間、休憩空間或其他經委員會議定之使用。
- (五) 供公眾使用空地檢討作為通行使用者，不得檢討作為增設(加)停車空間。
- (六) 供公眾使用空地部分
  - 1. 供公眾使用空地應優先留設 2 公尺以上通行使用連接至裡地，惟經委員會審議決議者，不在此限。
  - 2. 供公眾使用空地應確保連通寬度至少達 1 公尺。惟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。
  - 3. 供公眾使用空地應整體規劃串聯接至現有巷道或計畫道路側。
  - 4. 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，並將鄰近已申請開發之案件供公眾使用空地套繪，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，但經委員會審議決議者，不在此限。
- (七) 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。
- (八) 法定空地供公眾通行使用，不得有妨礙通行之障礙物、加高或降低地坪、建築物地面層各項開口向外開啟等影響整體使用之行為且應順平相接。
- (九) 容積移轉接受基地供公眾使用檢討：
  - 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。但經委員會審議決議者，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。
- (十) 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。

(十一) 一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積。

(十二) 建築停車空間設置標準規定，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. 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，其獨棟、雙併住宅或四戶（含）以下集合住宅除外，餘應增設一部停車位。
2. 申請容積移轉，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部，若停車數量未達整數時，其零數應設置一部。總樓地板面積得依技術規則之停車空間說明計算。
3. 地下停車車道不得計入供公眾使用空地。

四、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，建築物外牆退縮仍應至少 30 公分。

建築配置應自建築線退縮至少 15 公分，惟臨接計畫道路用地之基地，應自建築線退縮 1.5 公尺後配置建築，退縮部分檢討為供通行使用。

有關建築線側退縮規定，視其基地與周邊環境情形及建築配置條件，經委員會審議決議者，不在此限。

五、基地排水規劃檢討如下：

- (一) 排水設施應依現地實際情形合理規劃設計，並經審議許可施設之。
- (二) 基地未銜接現有排水系統者，應自行鋪設連接至公共排水系統。
- (三) 基地排水設施若留經供公眾使用之空地，應以排水暗溝(適當距離留設清潔孔並覆蓋格柵蓋板)或加蓋板處理。

六、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。

七、申請自然村專用區土地使用許可基地應設置足夠寬度之聯外道路，建築物與道路之關係如下，但有特別需求者依其規定：

- (一) 基地以私設通路連接建築線
  1. 基地內通路應與既成道路相連通。
  2. 應符合建築技術規則有關通路之標準。
  3. 高程應配合現有巷道，橫斷面自然洩水坡度應達 2% 以上。
  4. 橫斷面及材質應合理規劃設計。
  5. 通路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。
- (二) 建築與後側通道及最小鄰棟間隔之關係：建築位置應與鄰地（或相鄰建築間）留設適當之間隔以供公眾使用、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。
- (三) 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。
- (四) 建築基地面臨現有巷道建築，依金門縣面臨現有巷道申請建築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。
- (五) 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。

八、為維持自然村專用區聚落特色，建築設計圖說、基地配置其建築細節依下列設計準則，並委託開業建築師設計之：

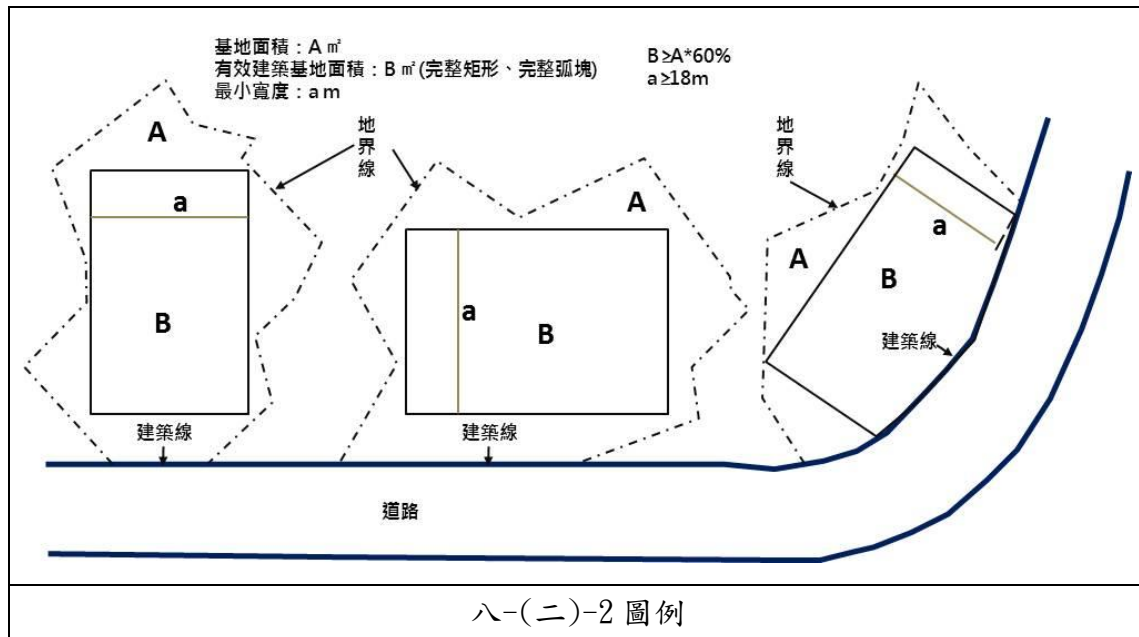
(一) 考量自然村專用區整體風貌及天際線管制，建築物高度及各樓層高度部分，應考量基地周遭環境及特性設計，由委員會依個案審定之。

(二) 容積移轉條件

1. 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。

2. 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款者，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。

3. 基地相鄰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(雙斜屋頂，斜率在 1/2-1/4)；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) 基地申請五層建築

1. 基地與面前道路建築線連續臨接長度至少 3.5 公尺，惟獨戶或連棟三戶以下者不在此限。建築物以最長向側外牆與地界淨距離應達 1.5 公尺以上，但兩面以上臨建築線之基地或該側面臨永久性空地、取得該側鄰地同意留設 1.5 公尺空地使用同意文件及因基地條件特殊經委員會審議決議者不在此限。

2. 容積移轉接受基地，與面前道路建築線連續臨接長度至少 6 公尺，建築外牆與地界線淨距離應達 1.5 公尺以上。

(六) 基地申請六層(含)以上建築

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，其退縮 3 公尺範圍內得檢討作為地下停車車道使用。但經委員會審議決議者，不在此限。

(七) 建築設置夾層其高度逾 3 公尺者(含)，依下列檢討：

1. 申請四層建築設置夾層者，依本點第五款檢討。
2. 申請五層建築設置夾層者，依本點第六款檢討。

(八) 陽台及屋頂突出物及外牆各項設備空間應加以美化處理。

(九) 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。

(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，惟其建築應配合該社區建築模式設置。

九、依「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」第三十一點規定，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：

1. 立面造型、色系或材質變更面積小於原核准面積百分之十者(應以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之)，不在此限。

2. 位於文化資產指定登錄之古蹟、歷史建築周邊基地，經文化資產主管機關審查無虞者，不在此限。

(八) 建築基地高程變更並增設擋土牆、護坡者。

十一、已錄案審查案件，於核發審查會議紀錄函之日起三個月內依決議事項檢討修正後送府憑辦，如遇有特殊或不可抗力之情形，報經本府核准後，得再展期三個月，並以一次為限，逾期未修

正，將予以駁回。

另已核發核准函之案件，於函核發次日起一年內，應依建築法規辦理建築申請事宜，逾期則應依程序檢具申請文件重新辦理審查。

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。