

## 金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準

中華民國 110 年 8 月 6 日金門縣政府府建都字第 1100063149 號令訂定發布

一、本劃定基準依據「金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點」第十五點第二項規定訂定之。

二、「金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準」(以下簡稱「劃定基準」)為金門縣政府(以下簡稱本府)依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 36 條規定，為農業區內舊有聚落地區尚未完成變更為住宅區前之管理規範，俟日後完成都市計畫變更程序，則依「金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點」辦理。

三、本劃定基準之用詞定義如下：

(一) 農業區舊有聚落地區(簡稱「舊有聚落」)：

非屬違法建築基地面積(不含農舍及集村農舍)達零點五公頃(含)以上、人口達二百人(含)或達五十戶(含)以上之建築群聚地區，其範圍之劃設得包含舊有聚落內之夾雜土地。

(二) 夾雜土地：

1. 指在舊有聚落內介於非屬違法建築基地間之未建築土地。
2. 鄰接計畫道路(計畫寬度達 8 公尺(含)以上)且介於與非屬違法建築群聚地區間面積在 2,000 平方公尺(含)以下之未建築土地。
3. 每宗土地必須地籍線彼此相連(兩宗土地之相連寬度不得小於 8 公尺)，但為溝渠、既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接(本劃定基準公布後辦理地籍合併者不適用)。
4. 舊有聚落內之夾雜土地應整體開發及無償捐贈整體開發基地面積百分之三十(含)以上之公共設施土地並興建完成後贈予金門縣。

(三) 農村住宅：

指位於舊有聚落內整體開發基地新增之住宅建築(不含農舍及集村農舍)。

(四) 舊有聚落內整體開發基地(簡稱「整體開發基地」):

位於舊有聚落內未建築使用之夾雜土地且符合整體開發最小規模、地界彼此相連接之土地。

四、本府得依劃定基準擬定「農業區舊有聚落地區劃設說明書圖」,經公開展覽30天、舉辦說明會,並經金門縣都市計畫委員會審議通過後,由本府公告之。

五、土地所有權人得依本劃定基準規定檢附土地所有權人整體開發同意書圖,並提具「農業地區舊有聚落地區劃設說明書圖」,向本府申請劃設舊有聚落。

土地所有權人依前項所提送之申請劃設說明書圖由本府都市計畫主管單位進行審查,再依序辦理座談會、公開展覽30日並召開說明會收集民眾意見後,提送金門縣都市計畫委員會審議通過後,由本府公告之。

六、土地所有權人申請劃設舊有聚落,可向本府申請所研議劃設範圍內之都市計畫發布實施前既有合法建築物相關基礎資料以供比對,未列於本府清冊之既有合法建築物,土地所有權人得舉證相關建物及土地(含法定空地或申請建築時相關文件所列示之地號)為都市計畫發布實施前既有合法建築物之證明文件,並經本府建築管理單位確認後,得一併納入。

七、舊有聚落應遵循既有水路、農路、地理環境之紋理,且應盡量降低對舊有聚落周邊農業生產環境之影響。

八、舊有聚落之界線以地籍界線為準,不得致使一宗土地分別位於舊有聚落區內與區外之情形。

九、有下列情形者,不得納入舊有聚落:

(一) 坡度超過30%者。

(二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有土地滑動之虞者。

(三) 位於水源水質水量保護區。

(四) 位於重要水庫集水區。

(五) 有嚴重破壞水資源之虞者。

- (六) 位於自然生態區及野生動物重要棲息環境地區。
- (七) 影響重要動植物棲息地之虞者。
- (八) 妨礙農村景觀及農業灌溉系統者。
- (九) 位於重要林業資源地區。
- (十) 位於軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
- (十一) 未來新辦農地重劃地區。
- (十二) 其他法令規定不得開發建築者。

十、夾雜土地其土地及建築使用項目僅供住宅及辦公室使用。

十一、舊有聚落內整體開發基地應採開發許可制，必須整體開發，不得單獨興建建物，除都市計畫另有規定者外，應依照「金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法」辦理，該辦法由本府另訂之。