

金門縣議會第七屆第三次定期會

自然村建地擴大執行情形 專案報告

報告人：建設處 文處長水成

中華民國 109 年 5 月 20 日

壹、計畫緣起

自然村專用區為金門特有之都市計畫分區，係提供居住之重要空間，現行金門特定區計畫共劃設自然村136處（面積約932公頃），因部分自然村專用區發展近飽和，故積極研擬擴大方案為建設處重要業務之一，亦納入本府重要管考案件。

貳、執行構想

自然村擴大涉及變更都市計畫土地使用分區，為利爭取內政部都市計畫委員會同意，業已納入「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）案」辦理，將訂定「自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則（草案）」以利遵行，其重點如下：

一、滿足成長需求

查本縣自然村專用區部分發展飽和，部分空地仍多，依內政部都市計畫委員會審議原則，若未建築土地仍多者，將不同意新增建地，故需符合一定需求及市場條件，始能提出擴大新增。目前草案訂定之原則為各自然村專用區剩餘可建築土地未達40%者（不含風水池、公設及道路等），民眾即可提出申請變更為自然村專用區申請變更

二、兼顧自然村周邊合理發展

- （一）申請變更使用之土地形狀應完整連接，其面積不得小於三千平方公尺，不得大於1公頃（因面積大於1公頃，需以區段徵收辦理，且需提公益性必要性評估報告至地政司土地徵收小組審查，其時程及難度更甚）。
- （二）連接原自然村邊界部分最小寬度不得少於三十公尺，基地從原自然村邊界起深度不得大於一百公尺，但為溝渠、既成道路或都市計畫道路分隔者，視同完整連接，

並以地籍完整納入為原則（本原則公布後辦理地籍合併者不適用）。且各自然村之擴大總面積則以原自然村專用區面積之1/3為限。

三、需有合理回饋措施

- （一）自然村專用區毗鄰土地變更為自然村專用區者，應至少規劃30%之公共設施用地，開闢完成並捐贈予金門縣政府後始得建築。
- （二）變更範圍內之樁位測定費用及公共設施興闢，均應由申請人自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

四、維護自然村環境品質

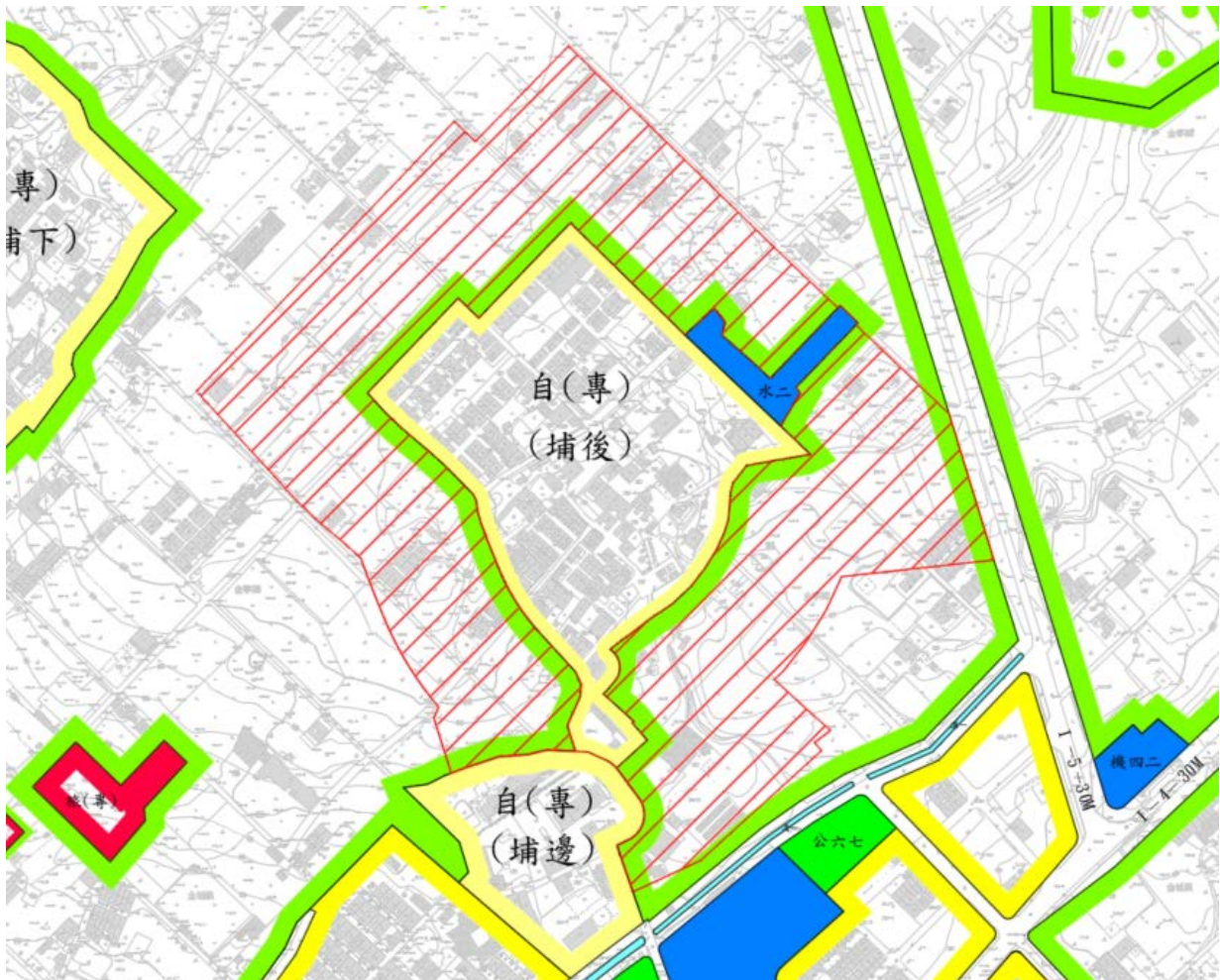
為避免造成環境衝擊，申請變更為自然村專用區者，訂有以下規定：

- （一）停車空間範圍內每一住宅單元（住戶）至少應設置一路外汽車停車位。
- （二）需提都市設計審議。
- （三）公共管線應以地下化為原則，若管線暴露於公共主要道路線上時，應加以美化處理。

五、公平提供各自然村擴大機會

為避免「先搶先贏」之狀況，訂定各自然村增加比例不得逾1/3，以兼顧公平與總量管制原則。

模擬案例



■自然村專用區擴大模擬（以埔後自然村外圍 100 公尺為例）

- 總面積：65,123 m²
- 已發展：約 48,052 m²
- 未發展：約 17,071 m²
- 風水池：0 m²
- 發展率：73.79%
- 尚可發展率：26.21% < 40%

➤ 可申請擴大總面積：21,686m²

參、綜合結論與分析

自然村擴大尚需先取得內政部都市計畫委員會同意，內政部審議增加住宅用地時，關鍵因素為計畫人口，故現階段需先爭取計畫人口提升，方可增加可建築用地。

一、計畫人口提高為 18 萬人

本縣計畫人口 83,000 人，設籍人口 14 萬人，本次二通擬爭取提高計畫人口為 18 萬，將可增加部分都市發展用地（住宅區及自然村專用區等）；惟內政部都市計畫委員會審議時，迭有委員認為實際居住人口與涉及人口有落差，若計畫人口未增加，難以增加供居住使用之土地。

二、提請內政部同意變更處理原則

本處刻正研擬之「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則(草案)」，將依程序提各級都市計畫委員會審議後，發布實施。

肆、預定作業期程

全案訂於 108 年 5 月，提出「自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則（草案）」，並依程序，提送本縣及內政部都市計畫委員會審議通過後，預計於 108 年 12 月發布實施。