

## 澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點

90.11.30 九〇澎府地開字第 64727 號頒定 90.12.1 實施  
92.7.29 府地開字第 0920042677 號函修正第十五點  
93.4.6 府地開字第 0930020213 號函修正第二點及第十三點  
93.8.26 府地開字第 0931200480 號函修正第四點  
100.9.13 府財開字第 10006012752 號令修正第一、二、四、五、七、九、十、十六、十七點及增列第八、十一、十二、十八點  
100.12.27 府財開字第 10006017922 號令修正第五點  
101.06.29 府財開字第 10107044152 號令修正第五、十一、十八、十九點及增列第十三點  
103.01.14 府財開字第 10307001402 號令修正第三、四、六、十、二十一點  
104.6.22 府財開字第 1040702446 號修正第四點第四款  
104.12.10 府財開字第 1040704998 號修正第五點第七款  
105.1.26 府財開字第 1050700355 號刪除第八點  
105.6.2 府財開字第 1050701914 號修正第七點  
106.8.21 府財開字第 1060702573 號增修訂第九點及第十一點之一點  
107.5.1 府財開字第 1070701706 號增修訂第十九及二十點  
108.1.21 府財開字第 1080700104 號修正第四點第二項及第五點  
110.2.18 府財開字第 1100700621 號修正第十四點附表四(刪除審查表-工務處第二項目)

- 一、本要點依據非都市土地使用管制規則第三十條及第四十五條規定訂定之。
- 二、本要點所訂之申請勘查及用地變更由澎湖縣政府（以下簡稱為本府）財政處受理，變更編定前、後目的事業主管機關為本府，分別由本府農漁局、建設處主辦。
- 三、農牧用地或養殖用地申請變更編定作為興建住宅使用，應先辦理土地鑑界並檢附複丈成果圖向本府申請勘查，經本府及有關機關會勘審核無第五點規定不得申請之情形准予受理者，應於六個月內檢附第四點規定有關書件申請用地變更，逾期應重新申請。
- 四、申請用地變更，應檢附下列文件一式四份：
  - (一) 興建住宅變更編定申請書（如附表一）。
  - (二) 地籍圖謄本。
  - (三) 住宅興建計畫書、圖（如附表二、三）。
  - (四) 申請人最近一個月全戶戶籍證明文件。（新式戶口名簿（含記事）影本或最近一個月電子戶籍謄本）
  - (五) 其他相關文件。申請變更編定應依「澎湖縣非都市土地申請變更編定規費收費標準」繳納規費。
- 五、農牧用地或養殖用地有下列情形之一，不得申請變更編定：
  - (一) 影響農漁業生產及灌排水者。
  - (二) 影響環境保護者。
  - (三) 政府計畫開發為新市區、新社區、新港口、風景區、工業區、公共建設或觀光發展及其他非供農業使用者。
  - (四) 妨礙公共安全、重要軍事設施、要塞管制等防務安全者。
  - (五) 本府公告海岸一定限度內不得為私有之土地。
  - (六) 申請基地連接至公路系統或經建築線指定之道路全線寬度未達二公尺者。
  - (七) 位屬海堤區域公告範圍，或距海堤臨陸側堤肩線向陸域十五公尺範圍內。
  - (八) 位屬洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、公告之區域排水設施範圍。
  - (九) 位屬自然保留區、野生動物保護區、野生動物重要棲息環境、自然保護區、沿海自然保護區。
  - (十) 位屬潮間帶範圍者。
  - (十一) 位屬依文化資產保存法公告或列冊之古蹟、遺址文化景觀保存維護範圍。

(十二) 位屬飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區。但若符合飲用水管理條例第五條之規定，並經設置污水處理設施，其廢污水排放可符合放流水標準者，不在此限。

(十三) 位屬水庫集水區、水庫蓄水範圍。但若位於水庫集水區(供家用或供公共給水)非屬與水資源保育直接相關之環境敏感地區範圍，且該水庫集水區經水庫管理機關(構)擬訂水庫集水區保育實施計畫，開發行為不影響該保育實施計畫之執行者，不在此限。

(十四) 位屬國有林地、保安林地。

(十五) 位屬其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區。

如同時位於水庫集水區與飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，依前項第十二款規定辦理。

興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第十三款但書之情形者，應採低密度開發利用，目的事業主管機關審核其興辦事業計畫時，應參考下列事項者：

(一) 開發基地之土砂災害、水質污染、保水與逕流削減相關影響分析及因應措施。

(二) 雨、廢(污)水分流、廢(污)水處理設施及水質監測設施之設置情形。

#### 六、申請人須具備下列各款之條件：

(一) 申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅且在本縣設籍二年以上者。

(二) 申請人依本要點第一次申請變更編定者。

(三) 申請興建住宅之基地，須為申請人自有，且申請人須年滿二十歲或未滿二十歲已結婚者。

曾依「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」或「澎湖縣非都市土地風景區農牧用地、養殖或林業用地興建住宅計畫審查作業要點」申請核准或承受者不得再申請。

#### 七、申請住宅興建計畫之基地以興建一棟一戶為限，並為獨棟建築，其建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百五十，建築基地面積不得超過三百三十平方公尺，並不得小於一百五十平方公尺，且應符合「澎湖縣畸零地使用規則」之最小寬深度。但屬下列情形之一者，建築基地面積得縮減百分之十範圍內辦理變更：

(一) 因道路退縮。

(二) 符合農業發展條例第十六條第一項第三款、第四款且已分割為單獨所有。

建築物高度不得超過三層樓，簷高以十點五公尺為限。

建築基地之法定空地應留設百分之五十作為綠覆地，不得鋪面。

個案申請用地變更，其因地形坵塊完整需要，面積得為百分之十以內之增加。但增加之面積不計入建蔽率。

集體申請變更用地在一公頃以上者，應依「非都市土地使用管制規則」第十一條第一款及第三十條規定循鄉村區變更程序辦理。

#### 八、(刪除)

#### 九、每宗住宅排水設施需連接公共排水溝渠，如當地無公共排水溝渠者，申請人應於申請使用執照前負責興建完成混凝土溝銜接公共排水系統，並無償供公眾使用。前項混凝土溝排水高程應可維持重力排水，不得採取機械式排水，且不得採用混凝土管方式施做。

- 十、每宗申請基地面臨現有道路，應自道路中心線各退四公尺指定為建築線；申請基地未面臨現有道路者，應自行留設六公尺之交通用地與經指定建築線之現有道路銜接。
- 申請基地指定建築線，因臨接道路路形蜿蜒或不規則致難以準確量測指定建築線，應由申請人向地政單位申請道路實測，並於實測時會同道路主管（管理）機關認定。
- 第一項退讓之道路用地應變更編定為交通用地，並於申請使用執照前負責興建完成，且無償供公眾通行使用。
- 第一項現有道路因車道縮減，其銜接應於申請變更編定為交通用地之範圍內，採漸進方式辦理。
- 申請基地面臨公告之區域排水路不予指定建築線，惟經水利主管機關認定實際已作道路通行者除外。
- 申請基地面臨道路其建築線指定作業原則由主管單位另行訂定之。
- 十一、基地除應退讓作道路用地外，面臨縣、鄉道者，應退縮三公尺以上建築，退縮範圍計入法定空地。
- 申請基地未臨接縣、鄉道，惟在縣、鄉道計畫寬度兩側三公尺範圍內，仍應自計畫寬度退縮三公尺建築。
- 基地自行留設之聯外道路為單向出口，且長度超過三十五公尺者，準用建築技術規則建築設計施工編第三條之一規定應設置汽車迴車道，迴車道範圍視同道路一併變更編定為交通用地。
- 十一之一、曾依本要點申請變更編定者，其基地臨接道路應依前二點規定重新申請指示建築線。
- 十二、面臨縣、鄉道無其它道路或空間可供通行者，得申請移植行道樹以作為寬三點五公尺出入通道其規定如下：
- （一）與縣、鄉道連接長度在二十公尺以內之基地，以設置一處為限。
- （二）與縣、鄉道連接長度在二十公尺以上之基地，得設置二處。
- 十三、申請基地有下列情形之一，應通知申請人修正申請變更編定範圍：
- （一）變更使用後造成土地地形曲折不整。
- （二）造成土地之細碎分割者。
- 十四、本府受理申請書後，應即填具「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查表」（如附表四），查核後提「澎湖縣非都市土地使用編定審議小組」審議（以下簡稱審議小組）。
- 十五、經核定變更編定者，得向地政事務所辦理分割登記。
- 十六、申請變更編定作為興建住宅之土地原為數宗者，於申請建造執照前應合併為一宗。
- 十七、經核定變更編定未於一年內申報開工建築或建造執照失其效力者，本府應逕將其土地恢復原使用地編定並通知申請人。
- 十八、依本要點興建之住宅僅容許作住宅、民宿、日用品零售及辦公處所使用。但不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。
- 前項所稱日用品零售係指參照經濟部公司行號營業項目代碼表之 F2 零售業-以 F203 類組為限，另辦公處所應符合建築物使用類組 G-2 類組。（如附表）
- 本要點修正前已依本要點核准興建之住宅，適用前二項規定。

十九、興建住宅之容許使用，應符合下列規定：

(一) 供民宿使用者，應另向本府旅遊處申請許可，其申請經營者為所有權人、其配偶及其直系血親一親等（所有權人父母、配偶父母、子女）並同時戶籍設於農變建住宅為限，且由建物所有權人出具同意書。

(二) 申請日用品零售及辦公處所使用者，其建築物應為地面二層以上，並限於地面一層使用，且經本府建設處申請許可。

供日用品零售及辦公處所使用，且臨縣、鄉道者，應於鄰接道路側之建築基地內設置戶外停車位。

二十、依本要點興建之住宅除因繼承、法院拍賣，不得變更起造人。

已無實際住屋需求者，應申請廢止其原核准之住宅興建計畫，恢復原使用地編定。

因無法續建者，而移轉給第三人，應由第三人重新申請澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫，並經本府非都市土地使用編定審議小組審核通過，核准變更編定興建住宅。

二十一、依本要點興建之住宅與其基地均不得分割，住宅所有權應與其基地及交通用地併同移轉，其承受人並應符合本要點第六點規定，但因繼承、法院拍賣者，不在此限。

「澎湖縣非都市土地一般農業區農牧用地或養殖用地興建住宅計畫暨變更編定審查作業要點」第十八點附表

建築物之使用類別、組別及其定義

類別		類別定義	組別	組別定義
G 類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	G-2	供商談、接洽、處理一般事務之場所。

經濟部公司行號營業項目代碼表

大類	中類	小類	細類
F 批發、零售及餐飲業	F2 零售業	F203 食品什貨、菸酒、飲料零售業	-F203010 食品什貨、飲料零售業 -F203020 菸酒零售業 -F203030 酒精零售業