

澎湖縣非都市土地風景區農牧用地、養殖或林業用地 興建住宅計畫及變更編定審查作業要點

93.09.02 府建管字第 0930701904 號函頒布實施

103.04.24 府建管字第 10308420992 號令修正

104.10.28 府建管字第 1040845749 號函(修第 5 點第 6 款)

105.01.08 府建管字第 1040847287 號函(修第 4 點第 8 款)

105.02.18 府建管字第 1050840635 號函(刪除第 8 點第 3 款)

106.10.28 府建管字第 1040845749 號函(修第 5 點第 6 款)

108.02.27 府建管字第 1080841159 號函(修第 4 點、第 9 點、
第 18 點、第 19 點，增訂第 11-1 點)

108.07.27 府建管字第 1080846960 號函(修第 4 點第 7 款)

110 年 01 月 25 日府建管字第 1100841309 號函修正第 5-1 點
規定，並修正名稱

- 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、本要點變更編定前後目的事業主管機關為澎湖縣政府，分別由本府農漁局、旅遊處、建設處主辦。
- 三、申請變更者應先辦理土地鑑界並檢附複丈成果圖、土地登記謄本及地籍圖謄本向本府申請勘查，經本府及有關機關會勘審核無第四點規定不得申請之情形准予受理者，應於六個月內檢附第五點規定相關書件申請用地變更，逾期應重新申請。
- 四、有下列情形之一者，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) 妨礙交通部觀光局澎湖國家風景區管理處澎湖發展觀光計畫者。
 - (五) 妨礙公共安全、重要軍事設施、要塞管制等防務安全者。
 - (六) 本府公告海岸一定限度內不得為私有之土地。
 - (七) 申請基地連接公路系統或經建築線指定之道路全線寬度未達二公尺者。
 - (八) 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。
 - (九) 位於公告之區域排水設施範圍。
 - (十) 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。
 - (十一) 位屬潮間帶範圍。
 - (十二) 位屬依文化資產保存法公告或列冊之古蹟、遺址、文化景觀保存維護區範圍。
 - (十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 位屬國有林地、保安林地。

(十六) 位屬其他依法劃定應予禁止開發或建築之地區。

如興辦事業計畫位於區域計畫規定之第一級環境敏感地區，且有第一項第十四款但書之情形者，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：

(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。

五、依本要點申請勘查經准予受理者，應檢附下列文件一式四份至本府提出申請：

(一) 興建住宅變更編定申請書(如附表一)。

(二) 三個月內之土地登記謄本及地籍圖謄本。

(三) 建築線指示(定)圖。

(四) 住宅興建計畫書、圖(如附表二、三)。

(五) 無自用住宅證明文件。

(六) 申請人最近一個月全戶戶籍資料(含記事)。(有效之新式戶口名簿影本或電子戶籍謄本)。

(七) 印鑑證明及切結書。

(八) 其他有關文件。

五之一、本府受理申請書後，應即填具「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變更編定審查表」，於書圖查核後或書圖查核前有爭議時提送澎湖縣非都市土地使用編定審議小組審議。

六、申請變更編定須具下列各款條件：

(一) 申請人及其配偶、同一戶內未成年子女均無自用住宅。

(二) 申請人在本縣設籍滿二年經提出證明文件者。

(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。

(四) 申請人未曾依非都市土地使用管制規則第四十五條規定或特殊地區非都市土地使用管制規則申請變更編定經核准或承受者。

七、住宅興建計畫之基地以興建一幢一棟一戶為限，其建蔽率不得超過百分之四十，容積率不得超過百分之一百二十，建築基地面積不得超過三百三十平方公尺，且應符合澎湖縣畸零地使用規則之最小寬深度。

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，其因地形丘塊完整需要，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項第一款及第三十條規定循鄉村區變更程序辦理。

八、興建住宅之建築物須符合下列各款條件：

(一) 建築物高度不得超過三層樓並不得超過十點五公尺。

(二) 住宅斜屋頂之投影面積比例應佔建築面積百分之五十以上、屋頂斜率應大於四分之一，建築物外牆裝飾材料宜避免使用金屬光澤材質。

九、申請基地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、住宅興建計畫之基地面臨現有道路，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，應由申請人向地政事務所申請道路實測，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。

申請面臨道路其建築線指定作業原則由主管單位另行訂定之。未訂定前，得準用「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」之相關規定。

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。

申請基地未鄰接縣、鄉道者，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、鄉道無其他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、鄉道連接長度逾二十公尺之基地，得設置二處。
- 十三、申請基地有下列之情形之一者，應通知申請人修正變更編定範圍：
 - (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、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。
- 十五、申請人提出興建住宅計畫經本府核准後，應依土地使用相關法規向本府財政處申請使用土地變更編定，並依住宅興建計畫內容使用。
- 十六、經核准之住宅興建計畫內容變更者，依下列規定辦理：
 - (一)核定計畫範圍擴大者，應依規定辦理計畫內容變更，其辦理程序同新申請案。
 - (二)原核准計畫建蔽率、容積率及構造物與雜項工作物變更：
 - 1. 於核定住宅計畫之建蔽率、容積率及構造物與雜項工作物範圍內申請調整配置者，報由本府核定。
 - 2. 建蔽率、容積率及構造物與雜項工作物變更者，應依規定辦理計畫內容變更，其辦理程序同新申請案。
- 十七、有下列情事之一者，依第十五條核准之住宅興建計畫失其效力，已完成變更編定者本府應逕行將其土地恢復原使用地編定並通知申請人：
 - (一)申請人於核准函發文日起三個月內，未依土地使用相關法規申請土地變更編定。
 - (二)申請人依土地使用相關法規申請土地變更編定遭駁回。
 - (三)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。
- 十八、依本要點興建之住宅僅容許作住宅及民宿使用，但作民宿使用者應另向主管機關申請許可。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。
- 十九、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風景區農牧用地、養殖或林業用地興建住宅計畫。
- 二十、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。
- 二十一、本要點未規定事項悉依非都市土地使用管制規則及相關法令規定辦理。