

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七點、十五點修正草案總說明

依據九十年三月二十六日內政部內中地字第零九零零零八四二四三號令修正發布「非都市土地使用管制規則」第四十五條規定，於九十年十一月三十日九十澎府地開字第六四七二七號頒定「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」

（以下簡稱本要點）規定申請人之資格要件、許可之申請程序、應備文件、審核方式及其他應遵行事項，本要點實施期間經歷二十二次修正，最近一次修正為一百十三年十二月十二日。

近來許多民眾、地政士洽詢有關本府核准興辦事業計畫之農變建興建住宅建築面積範圍及撤銷等相關問題，農牧用地是以不變更為原則，變更是例外，而本縣農變建興建住宅是計畫型申請，其立法意旨係是保障本縣縣民住者有其屋，應是以民眾居住實際需求範圍面積申請農變建興建住宅，以提升本縣居住品質，使各縣民有優良居住環境及生命財產安全基本，另有關農變建興建住宅撤銷相關問題在維護民眾權益及符合農業發展條例規定，爰擬具「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作業要點」第七點及十五點修正草案。

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七點、十五點修正草案對照表

修 正 規 定	現 行 規 定	說 明
七、住宅興建計畫及建築面積變更規定： (一) <u>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。</u> (二) <u>建築物結構不得採用臨時性、組合式等易拆卸、可移動性或易腐蝕性材料建造，並應符合《建築法》、相關建築技術規範及其他法令，以確保建築物之安全與耐久性。</u> (三) <u>申請住宅興建計畫之基地，面積應介於一百五十平方公尺至三百三十平方公尺之間，並應符合下列規定：</u> 1. <u>建蔽率不得超過百分之五十，亦不得低於百分之三十五。</u> 2. <u>容積率不得超過百分之一百五十。</u> 3. <u>基地應符合《澎湖縣畸零地使用規則》之最小寬度標準。</u> (四) <u>符合下列情形之一者，建築基地面積得縮減至原面積的百分之十以內，並依規定辦理變更：</u> 1. <u>因道路退縮。</u> 2. <u>符合《農業發展條例》第十六條第一項第三款或第四款，且已分割為單獨所有。</u>	七、<u>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，且不得臨時性、組合式等易拆、可移動性方式或易腐蝕性建築，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。</u> <u>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：</u> (一) <u>因道路退縮。</u> (二) <u>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。</u> <u>建築物高度不得超過三層樓，簷高以十點五公尺為限。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u>	1、修正第一項文字。 2、第一款至第六款新增。 農變建興建住宅其立法意旨係是保障本縣縣民住者有其屋，應是以民眾居住實際需求範圍面積申請農變建興建住宅以提升本縣居住品質，使各縣民有優良居住環境及生命財產安全基本修正最小建築面積範圍。 3、第三項至第五項刪除。 原條文內容已納入新修正各項款內容中。

(五) <u>建築物高度不得超過三層樓，且簷高不得超過十點五公尺。</u> (六) <u>法定空地及綠覆地規定：</u> 1. <u>建築基地法定空地應保留百分之五十作為綠覆地。</u> 2. <u>綠覆地應採用透水性鋪面施作。</u>		
十五、<u>經核定變更編定者，得向地政事務所申請辦理分割登記，興辦事業計畫經撤銷或建築執照失其效力者，土地所有權人應將該土地合併為一宗，未合併前不得開發利用，並將該土地狀態登載於土地參考資訊檔。</u>	十五、<u>經核定變更編定者，得向地政事務所辦理分割登記。</u>	近來民眾、地政士洽詢有關本府核准興辦事業計畫之農變建興建住宅撤銷相關問題，為符合農業發展條例規定及考量民眾居的權益，茲修正本點規定。