

金門特定區計畫土地使用許可審查要點(辦法)	金門都計法-1	金門特定區計畫自然村許可無公害小型工業設施執行要點	金門都計法-10
金門特定區計畫土地使用許可審議規範	金門都計法-2	金門特定區計畫自然村專用區許可無公害小型工業設施執行要點	金門都計法-10
金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點	金門都計法-5	金門縣都市計畫 公共設施保留地臨時建築使用細目、建蔽率及最大建築面積認定標準點	金門都計法-10
金門特定區細部計畫農業區保護區土地使用審查要點	金門都計法-6	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	金門都計法-10
金門縣金門特定區細部計畫農業區土地使用審查要項表	金門都計法-7		
金門縣金門特定區細部計畫保護區土地使用審查要項表	金門都計法-7		

金門特定區計畫土地使用許可審查要點

3.1050526 日府建都字第 10500359131 號令

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	5-1	6	7	8	9	9-1	9-2	10	11	12	13			
1.980220	訂	訂	訂	訂	訂		訂	訂	訂	訂			訂	訂	訂	訂			1
2.1040211	修	修			修					修									2
3.1050526	修					刪	增			修	增	增	修	修	修	修			3

金門特定區計畫土地使用許可審查辦法

1.980220 日金門縣政府府建都字第0980011717號令修正發布全文13點;並自發布日生效

2.1040211 日?????修正發佈第1、2、5、9點文;並自公布日施行???

金門特定區計畫土地使用許可審查要點

3.1050526 日府建都字第 10500359131 號令修正發布名稱及第1、8、9、10、11、12、13點,增訂第5-1、9-1、9-2點,刪除第5點點文;自即日起生效。

第 01 點(980220~1040211)[980220~1040211]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第十三條訂定之。

[第 01 點 1040211 修正理由]

對應金門特定區計畫土地使用分區管制要點規定項次修正。

第 01 點(1040211~1050526)[1040211~1050526]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條訂定之。

第 01 點(1050526~)[1050526~]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。

第 02 點(980220~1040211)[980220~1040211]

申請自然村土地使用許可應檢具下列書圖文件:

- (一) 申請書(如附件一)。
- (二) 地籍圖正本(應包括四鄰完整之地籍圖)。
- (三) 土地登記簿謄本正本。
- (四) 土地權利證明文件(土地使用權同意書或其他足資證明之相關文件)。
- (五) 都市計畫土地使用分區證明正本。
- (六) 建築線證明文件(指示【定】建築線證明正本、既成巷道證明正本、私設通路土地使用權同意書正本等相關文件)。
- (七) 建築計畫書圖應以文字圖表照片等說明,並應涵蓋下列事項:

1. 基地現況分析

- (1) 基地位置。
- (2) 基地相鄰建築、地形與地物關係(現況圖、照片)。
- (3) 地勢高程差、坡向與坡度分析。
- (4) 周圍建築型態分析。(照片)
- (5) 現有及自然排水系統。
- (6) 基地及其四周土地使用、公共設施(如廣場、廟、宗祠等)、重要景物(如風獅爺等)。
- (7) 道路系統(註明寬度、建築線、基地面臨道路及聯外道路)。
- (8) 閩南或南洋式傳統建築,照原貌新(增)(改)建者,應檢附原建物之建築面積檢討表、建物外觀造型細部照片說明(屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質及顏色)。

2. 基地配置計畫

- (1) 基地配置說明。(1/500)
- (2) 法定空地使用計畫。
- (3) 排水系統計畫。
- (4) 道路系統計畫(註明道路寬度、建築線、車行動線及人行通路)。

3. 建築設計圖(註明尺寸)

- (1) 建築設計說明(建物造型、設計元素)。
- (2) 平面配置圖(1/100或1/200)。
- (3) 立面圖,並標註外牆及屋頂使用材料與色彩(彩色圖片),比例尺與所附平面圖相同。
- (4) 總剖面(含基地與面前道路),比例尺與所附平面圖相同。
- (5) 經委員會決議應檢附之其他設計圖。

有關閩南建築專用區及農業區興建農舍申請土地使用許可者,應檢具前項第(七)款所列各項書圖文件。

[第 02 點 1040211 修正理由]

因應地政資料電子化,刪除(二)(三)所需正本要求,規定項次修正。

因應金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條修正,刪除農業區興建農舍審查。

第 02 點(1040211~)[1040211~]

申請自然村土地使用許可應檢具下列書圖文件:

- (一) 申請書(如附件一)。
- (二) 土地權利證明文件(土地使用權同意書或其他足資證明之相關文件)。
- (三) 都市計畫土地使用分區證明正本。
- (四) 建築線證明文件(指示【定】建築線證明正本、既成巷道證明正本、私設通路土地使用權同意書正本等相關文件)。
- (五) 建築計畫書圖應以文字圖表照片等說明,並應涵蓋下列事項:

1. 基地現況分析

- (1) 基地位置。
- (2) 基地相鄰建築、地形與地物關係(現況圖、照片)。
- (3) 地勢高程差、坡向與坡度分析。
- (4) 周圍建築型態分析。(照片)
- (5) 現有及自然排水系統。
- (6) 基地及其四周土地使用、公共設施(如廣場、廟、宗祠等)、重要景物(如風獅爺等)。
- (7) 道路系統(註明寬度、建築線、基地面臨道路及聯外道路)。
- (8) 閩南或南洋式傳統建築,照原貌新(增)(改)建者,應檢附原建物之建築面積檢討表、建物外觀造型細部照片說明(屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質及顏色)。

2. 基地配置計畫

- (1) 基地配置說明。(1/500)
- (2) 法定空地使用計畫。
- (3) 排水系統計畫。
- (4) 道路系統計畫(註明道路寬度、建築線、車行動線及人行通路)。

3. 建築設計圖(註明尺寸)

- (1) 建築設計說明(建物造型、設計元素)。
- (2) 平面配置圖(1/100或1/200)。(3) 立面圖,並標註外牆及屋頂使用材料與色彩(彩色圖片),比例尺與所附平面圖相同。
- (4) 總剖面(含基地與面前道路),比例尺與所附平面圖相同。
- (5) 經委員會決議應檢附之其他設計圖。

第 03 點(980220~)[980220~]

申請土地使用許可之申請人,應檢具前述文件,由鄉鎮公所進行初審,並提具審查意見,提交縣政府都市計畫管單位進行審查後,再提送金門特定區計畫土地使用許可審議委員會審核,通過後始得核發同意開發許可證明(審查程序流程圖如附件二)。應檢具之申請書圖文件不全者,不予提會審查。

第 04 點(980220~)[980220~]

自然村探開發許可制,以保有傳統閩南建築與現有聚落特色,並維護良好生活環境品質為方針,建築基地內之既存的道路、廣場應依規定退縮或予以保存,並列入法定空地計算。

第 05 點(980220~1040211)[980220~1040211]

申請自然村土地使用容許類別依主要計畫土地使用分區管制要點,自然村規劃為專用區,其土地使用容許類別如下:

- (一) 鄉村住宅(含農舍)
- (二) 行政及文教設施
- (三) 衛生及福利設施

福建金門單行法規(都計法規)

- (四) 安全設施
- (五) 宗教建築
- (六) 日常用品零售及服務業
- (七) 旅社及民宿
- (八) 公用事業
- (九) 無公害小型工業設施
- (十) 農業、畜牧及養殖設施
- (十一) 遊憩及戶外遊樂設施
- (十二) 觀光遊憩管理服務設施
- (十三) 農產品集散批發運銷設施
- (十四) 交通設施
- (十五) 水源保護及水土保持設施
- (十六) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築

[第 05 點 1040211 修正理由]

依本縣土地使用管制規則修正調整自然村規劃為專用區，其土地使用容許類別，增列(十)倉儲設施、(十七)供國防所需之各種設施，其他項次號依序調整。

第 05 點(1040211~1050526)[1040211~1050526]

申請自然村土地使用容許類別依主要計畫土地使用分區管制要點，自然村規劃為專用區，其土地使用容許類別如下：

- (一) 鄉村住宅(含農舍)
- (二) 行政及文教設施
- (三) 衛生及福利設施
- (四) 安全設施
- (五) 宗教建築
- (六) 日常用品零售及服務業
- (七) 旅社及民宿
- (八) 公用事業
- (九) 無公害小型工業設施
- (十) **倉儲設施**
- (十一) 農業、畜牧及養殖設施
- (十二) 遊憩及戶外遊樂設施
- (十三) 觀光遊憩管理服務設施
- (十四) 農產品集散批發運銷設施
- (十五) 交通設施
- (十六) 水源保護及水土保持設施
- (十七) **供國防所需之各種設施**
- (十八) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築

第 05 點(1050526~)[1050526~]

(刪除)

第 05-1 點(1050526~)[1050526~]

一宗土地其分區含自然村專用區、農業區或保護區，得依農業用地興建農舍辦法申請建築。

第 06 點(980220~)[980220~]

基地應設置足夠寬度之聯外道路，並不得阻絕相鄰地區出入道路之功能。

第 07 點(980220~)[980220~]

建築申請若影響軍事設施，則依「軍事設施週圍禁限建規定」辦理。

第 08 點(980220~1050526)[980220~1050526]

申請土地使用許可之基地配置、建築圖及其建築設計，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」各項規定，其建築細節得採用所附設計準則，並委託合法建築師設計之。

第 08 點(1050526~)[1050526~]

申請土地使用許可之基地配置、建築圖及其建築設計，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」各項規定，其建築細節得採用所附設計準則，並委託**開業**建築師設計之。

第 09 點(980220~1040211)[980220~1040211]

金門特定區計畫土地使用許可審議委員會成員至少應包括以下背景及專長人士，並由建設局長擔任召集人：

- (一) 都市計畫
- (二) 建築設計
- (三) 文化資產保存
- (四) 歷史
- (五) 景觀設計
- (六) 交通規劃
- (七) 行政主管或相關人員

1. 建設
2. 都市計畫

3. 交通
4. 文化資產保存

[第 09 點 1040211 修正理由]

組織更名。
委員背景與專長人士增列城鄉發展行政主管或相關人員。

第 09 點(1040211~1050526)[1040211~1050526]

金門特定區計畫土地使用許可審議委員會成員至少應包括以下背景及專長人士，並由建設處長擔任召集人：

- (一) 都市計畫
- (二) 建築設計
- (三) 文化資產保存
- (四) 歷史
- (五) 景觀設計
- (六) 交通規劃
- (七) 行政主管或相關人員

1. 建設
2. 都市計畫
3. 交通
4. 文化資產保存
5. **城鄉發展**

第 09 點(1050526~)[1050526~]

金門特定區計畫土地使用許可審議委員會成員至少應包括以下背景及專長人士，並由建設處長擔任召集人：

- (一) 都市計畫
- (二) 建築設計
- (三) 文化資產保存
- (四) 歷史
- (五) 景觀設計
- (六) 交通規劃
- (七) 行政主管或相關人員

1. 建設
2. 都市計畫
3. 交通
4. 文化資產保存
5. 城鄉發展

第 09-1 點(1050526~)[1050526~]

「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」得設置幹事會協助審查，幹事會置幹事若干人，由委員會指派委員兩名及機關行政人員兼任之。

第 09-2 點(1050526~)[1050526~]

申請案件未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內且容積樓地板面積 500 平方公尺以下者，得由委員會授權幹事會審查通過後核定，並提委員會備查。

第 10 點(980220~1050526)[980220~1050526]

本審查辦法未規定之事項則依相關法規辦理。

第 10 點(1050526~)[1050526~]

本**要點**未規定之事項則依相關法規辦理。

第 11 點(980220~1050526)[980220~1050526]

有關具體開發許可審查辦法及審議規範，由縣政府邀集「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」研商訂定後送交本縣都市計畫委員會審決通過，並經縣政府核定後公告實施，修正時亦同。

第 11 點(1050526~)[1050526~]

本**要點**由「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」訂定，**提送**本縣都市計畫委員會審決通過後公告實施，修正時亦同。

第 12 點(980220~1050526)[980220~1050526]

本辦法為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會決議為準。

第 12 點(1050526~)[1050526~]

本**要點**為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會決議為準。

第 13 點(980220~1050526)[980220~1050526]

本審查辦法自發佈實施日起生效。

第 13 點(1050526~)[1050526~]

本**要點**自發佈施行日起生效。

金門特定區計畫土地使用許可審議規範

3. 1050525 日府建都字第 10500359131 號令

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	3-1	4	5	6	7	8	9	10	10-1	11	12	13	14	15		
1. 980220	訂	訂	訂		訂	訂	訂	訂	訂	訂			訂	訂	訂	訂	訂		
2. 1040211	修								修	刪	修							1	
3. 1050525	修	修	修	增	修		修	修				增					修	修	3

金門特定區計畫土地使用許可審議規範

1. 980220 日金門縣政府府建都字第 0980011717 號令修正發布全文 15 點；並自發布日施行

2. 1040211 日 ?????? 修正發佈第 1、7、10、9 點，刪除第 8、11 點；並自公布日施行

3. 1050525 日府建都字第 10500359131 號令修正發布第 2、3、4、6、7、14、15 點，增訂第 3-1、10-1 點；並自即日起生效。

第 01 點(980220~1040211)[980220~1040211]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第十三條訂定之。

[第 01 點 1040211 修正理由]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條訂定之。

第 01 點(1040211~1050525)[1040211~1050525]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條訂定之。

第 01 點(1050525~)[1050525~]

依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。

第 02 點(980220~1050525)[980220~1050525]

二、申請開發有下列情形者，委員會得不准予建築：

- (一) 坡度陡峭者。
- (二) 地區結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
- (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
- (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
- (五) 其他法令規定不得建築者。

第 02 點(1050525~)[1050525~]

申請開發有下列情形者，**金門特定區計畫土地使用許可審議委員會(以下簡稱委員會)**得不准予建築：

- (一) 坡度陡峭者。
- (二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
- (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
- (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
- (五) 其他法令規定不得建築者。

第 03 點(980220~1050525)[980220~1050525]

申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間

- (一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。
- (二) 建築基地之既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。
- (三) 基地面積之 30% 之法定空地應留設供公眾使用空間。
- (四) 供公眾使用之法定空地應作通道、非法定停車場、休憩空間或其他經審議委員會議定之使用，法定空地上公共設施應由申請人依審查結果施設。
- (五) 影響重要建物、廣場、湖泊、水岸等經委員會審議為重要自然文化景觀者，應有適度退縮或適當規劃設計處理。
- (六) 法定空地供公眾使用之空間，在未經許可前不得加裝圍籬、加高或降低路面等影響整體使用之行為。
- (七) 申請案件採分照申請者，辦理停車空間檢討時應將各照基地之建築物總樓地板面積合併計算後，整體依建築技術規則之標準檢討設置，並不得設置於建築物之一樓室內空間。

第 03 點(1050525~)[1050525~]

申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間

- (一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。
- (二) 建築基地既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。
- (三) 基地面積之 30% 以上法定空地應留設供公眾使用空間，**經檢討為供公眾通行使用者**，得視為現有巷道。
- (四) 供公眾使用之法定空地應作通道、非法定停車場、休憩空間或其他經委員會議定之使用，法定空地上公共設施應由申請人依審查結果施設。
- (五) 影響重要建物、廣場、湖泊、水岸等經委員會審議為重要自然文化景觀者，應有適度退縮或適當規劃設計處理。
- (六) 法定空地供公眾使用之空間，**不得有妨礙通行之障礙物**、加高或降低路面等影響整體使用之行為。
- (七) 申請案件採分照申請者，辦理停車空間檢討時應將各照基地之建築物總樓地板面積合併計算後，整體依建築技術規則之標準檢討設置。
- (八) **一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積。**

第 03-1 點(1050525~)[1050525~]

申請建築物未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內，其樓地板面積在 200 平方公尺以上、500 平方公尺以下者(獨棟住宅及雙拼住宅除外)，應增設一部停車位，不受建築法相關法令之通路規定，並得設置於供公眾使用空地。
考量基地與鄰地關係，避免造成損鄰爭議，在未考量開窗需求下，建築物外牆退縮至少 30 公分以上。
有關上開規定，經委員會審議決議者，不在此限。

第 04 點(980220~1050525)[980220~1050525]

基地排水

- (一) 基地應設置適當之排水系統。
- (二) 排水溝應經通道兩旁排放。
- (三) 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。
- (四) 基地未銜接現有排水系統者，自行鋪設連接至公共排水系統。
- (五) 基地排水溝若留經供公眾使用之空地，應以排暗溝或加蓋版處理。

第 04 點(1050525~)[1050525~]

基地排水

- (一) **(刪除)**
- (二) **(刪除)**
- (三) 排水設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。
- (四) 基地未銜接現有排水系統者，自行鋪設連接至公共排水系統。
- (五) 基地排水設施若留經供公眾使用之空地，應以排水暗溝或加蓋版處理。

第 05 點(980220~)[980220~]

基地應採雨水、污水分流排放方式，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。

第 06 點(980220~1050525)[980220~1050525]

申請自然村土地使用許可基地應設置足夠之連外道路，建築物與道路之關係如下，但有特別需求者依其規定：

- (一) 基地臨接村內現有道路：
 1. 巷道為單巷出口長度為 40 公尺以下，雙向出口在 80 公尺以下，寬度不足 4 公尺者，以該巷道中心線為準，兩旁均等退讓以合計達到 4 公尺寬度之邊界線作建築線；巷道長度超過上開規定者，兩旁亦均等退讓，以合計達到 6 公尺寬度之邊界線作為建築線。
 2. 現有巷道之寬度大於 4 公尺或 6 公尺仍應保持原有之寬度。
 3. 經本委員會審議得視實際使用需求退縮達適當寬度者，不在此限，但兩旁均等退縮後寬度仍不得小於 4 公尺。
- (二) 基地未臨接現有道路
 1. 基地之通路應與既成之巷道相連通。
 2. 基地之通道應符合建築技術規則有關通道之標準。
 3. 通道之高程應配合既成之通道，橫段面自然洩水坡度應達 2% 以上。
 4. 通道之橫段面及材質應合理規劃設計。
 5. 通道之留設如無法由兩宗(以上)土地共同留設時，則由一宗土地自行留設。
 6. 出具私有通道供通道使用之土地使用權同意書。
 - (三) 建築與後側通道及最小鄰棟間隔(側巷)之關係：建築位置應與鄰地(或相鄰建築間)留設適當之間隔以供公共使用、通行及防火之用，其後向及側向通道應維持原有寬度，並不得設置任何障礙物，阻礙防火逃生安全
 - (四) 建築位置為考慮法定空地之使用或照原貌新(增)(改)建之需要，審議委員會得作必要之調整。

第 06 點(1050525~)[1050525~]

申請自然村土地使用許可基地應設置足夠寬度之連外道路，建築物與道路之關係如下，但有特別需求者依其規定：

- (一) **(刪除)**
1. **(刪除)**
2. **(刪除)**
3. **(刪除)**
- (二) 基地未臨接現有道路
 1. 基地之通路應與既成之巷道相連通。
 2. 基地之通道應符合建築技術規則有關通道之標準。
 3. 通道之高程應配合既成之通道，橫段面自然洩水坡度應達 2% 以上。
 4. 通道之橫段面及材質應合理規劃設計。
 5. 通道之留設如無法由兩宗(以上)土地共同留設時，則由一宗土地自行留設。
 6. 出具私有通道供通道使用之土地使用權同意書。
 - (三) 建築與後側通道及最小鄰棟間隔(側巷)之關係：建築位置應與鄰地(或相鄰建築間)留設適當之間隔以供公共使用、通行及防火之用，其後向及側向通道應維持原有寬度，並不得設置任何障礙物，阻礙防火逃生安全。
 - (四) 建築位置為考慮法定空地之使用或照原貌新(增)(改)建之需要，委員會得作必要之調整。
 - (五) 建築基地面臨現有巷道建築，依金門縣面臨現有巷道自治條例第六條辦理。惟經本委員會審議得視實際使用需求退縮達適當寬度者，不在此限，但兩旁均等退縮後寬度仍不得小於 4 公尺。**
 - (六) 對於建築開發規模較大之申請案，委員會得依交通需要，指定道路退縮寬度留設。**

第 07 點(980220~1040211)[980220~1040211]

為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託合法建築師設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：

- (一) 屋頂部分
 1. 三層建築物屋頂應按三樓樓地板面積至少 60% 設置斜屋頂，以傳統建築語彙處理或其他經委員會核可之型式，並且不得設置屋頂突出物；但經委員會審查通過者不在此限。
 2. 屋頂圍欄應以鏤空紅磚、花格磚或花瓶欄杆等傳統語彙處理。
- (二) 建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。
- (三) 陽台及屋頂突出物應採用傳統建築語彙加以美化。
- (四) 建築物座向應與聚落傳統建築之紋理協調一致。
- (五) 供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路留設。
- (六) 基地內應留設 10% 空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算，但經委員會審議決議者，不在此限。

[第 07 點 1040211 修正理由]

對應擬定自然村細部計畫分級分區管理原則，修正有關自然村放寬設置斜

福建金門單行法規(都計法規)

屋頂規定、對集合住宅留設供公眾使用空間原意要求。
考量屋頂突出物高度對景觀之影響規定屋頂突出物最大高度。

第 07 點(1040211~1050525)[1040211~1050525]

為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託合法建築師設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：

(一)屋頂部分

1. 既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內之建築物設置三層樓者其屋頂應按三樓樓地板面積至少 60% 設置斜屋頂；但經委員會審查通過者或經本府評定免強制設置斜屋頂之聚落並經公告之範圍者，不在此限；另完成細部計畫地區者，依細部計畫規定辦理。

2. 屋頂圍欄應以融合傳統語彙方式處理。

(二)建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。

(三)陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於 3 公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於 6 公尺。

(四)建築物座向應與聚落傳統建築之紋理協調一致。

(五)主要供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路集中留設，其為集合住宅者應有 70% 不得為畸零狹小之空地，且應集中留設，但經本委員會審查通過者，不在此限。

(六)基地內應留設 10% 空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算，但經委員會審議決議者，不在此限。

第 07 點(1050525~)[1050525~]

為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託開業建築師設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：

(一) 考量自然村專用區整體風貌及天際線管制，建築物高度及各樓層高度部分，應考量基地周遭環境及特性設計，由委員會依個案審定之。

(二)容積移轉條件

1. 送出基地不得為已完成細部計畫區。

2. 申請容積移轉之基地，應於「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得辦理容積移轉程序。

(三)屋頂部分

1. 既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內之建築物設置三層樓者其屋頂應按三樓樓地板面積至少 60% 設置斜屋頂；但經委員會審查通過者或經本府評定免強制設置斜屋頂之聚落並經公告之範圍者，不在此限；另完成細部計畫地區者，則依細部計畫規定辦理。

2. 屋頂圍欄應以融合傳統語彙方式處理。

(四)建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。

(五)陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於 3 公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於 6 公尺。

(六)建築物配置應與聚落紋理協調一致，但經委員會審查通過者，不在此限。

(七)主要供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路集中留設，其為集合住宅者應有 70% 不得為畸零狹小之空地，且應集中留設，但經委員會審查通過者，不在此限。

(八) 供公眾使用空地應確保連通寬度至少達 1 公尺。惟連接側巷合併達 1 公尺以上者及相鄰申請案已留設之供公眾使用空間合併達 1 公尺以上者，或經委員會審議決議者，不在此限。

(九)基地內應留設 10% 空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算。但基地面積 300 平方公尺以下或經委員會審議決議者，不在此限。

(十) 有關無障礙相關設施，應依本縣無障礙審查小組規定事項辦理。

(十一) 國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)建築高度依建築技術規則辦理，惟其建築配置應配合該社區建築模式設置。

第 08 點(980220~1040211)[980220~1040211]

農業區興建農舍高度超過二層樓或層高七公尺，建築圖其建築細節依下列設計準則，委託合法建築師設計，經委員會審議許可者：

(一)建築物屋頂應按三樓樓地板面積至少 80% 設置斜屋頂，採用傳統型式斜屋頂或其他經委員會核可之型式。

(二)建築物座向應與周邊建築物協調一致。

[第 08 點 1040211 修正理由]

對應金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條修正，刪除農業區審查準則。

第 08 點(1040211~)[1040211~]

(規定刪除)。

第 09 點(980220~)[980220~]

依「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」第十七條規定，經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改建)，由本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，得不受使用分區之最大建蔽率(60%)及最大容積率(180%)規定，並依下列原則進行審議：

(一)適用對象以未經拆除損壞之閩南或南洋式傳統建築為主，並經委員會審議決議者。

(二)最大建築面積不超過原建物建築面積。

(三)最大樓地板面積不高過原建物樓地板面積之二倍。

(四)建物增建後高度不超過二層樓或層高七公尺。

(五)供公眾使用空地不得小於基地面積 30%，但經委員會審議決議者，不在此限。

(六)建物外觀各部造型依原建物型式設計，或經委員會決議採用其他適當之傳統建築語彙(屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質、顏色)。

(七)委員會得視審議需要由承辦單位辦理現地會勘。

第 10 點(980220~1040211)[980220~1040211]

辦理建築變更設計時，應重提審議委員會審議之認定原則：

(一)基地面積變更者。

(二)建築面積增加百分之十以上者。

(三)樓地板面積增加百分之十以上者。

(四)供公眾使用空地面積減少或位置變更者。

(五)建物屋頂造型變更者。

(六)建物樓層變更者。

(七)建物外觀材料或色彩變更者。

[第 10 點 1040211 修正理由]

針對建築執照變更常見情形，在不影響本審議規範宗旨，為縮短民眾申請時程，修正應重提會議之原則。

第 10 點(1040211~)[1040211~]

辦理建築變更設計時，應重提審議委員會審議之認定原則：

(1) 基地面積變更者，惟因地政機關辦理地籍重測、逕為分割或依法更正者不在此限。

(2)建築面積增加百分之十以上者。

(3)樓地板面積增加百分之十以上者。

(4)供公眾使用空地面積減少或位置變更者，惟尺寸略為調整且不影響原供公眾使用性質者不在此限。

(5)建物屋頂造型變更者。

(6)建物樓層變更者。

(7)建物外觀材料或色彩重大變更者。

(8) 建築基地高程變更並增設擋土牆、護坡者。

第 10-1 點(1050525~)[1050525~]

有關土地使用許可函加註事項：

(一)基地與計畫道路銜接處理原則：申請案若有影響周遭環境與綠地之情形，申請人應針對道路開口處之綠地、通路、擋土牆等基礎設施進行復原，並繪製設計圖說並詳予說明處理方式，且於事後做適當復原，並於建築執照加註該事項。

(二)基地面臨未開闢計畫道路處理原則：基地開發或大型開發建設需設置通道連接外道路部分，應由申請人自行負擔必要之道路鋪設成本，並於建築執照加註該事項。

第 11 點(980220~1040211)[980220~1040211]

農業區、保護區內申請建築開發為連棟式或集合住宅(含農業區建地目及集村農舍等)，應經本審議委員會審議通過後，始得核發建築執照。

[第 11 點 1040211 修正理由]

對應金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十三條修正，農業區開發不需於本委員會審議。

第 11 點(1040211~)[1040211~]

(規定刪除)。

第 12 點(980220~)[980220~]

本審議規範未盡事宜，悉依有關規定辦理。

第 13 點(980220~)[980220~]

本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會之決議為準。

第 14 點(980220~1050525)[980220~1050525]

本規範之訂定、修正，經審議委員會決議後送交本縣都市計畫委員會審決通過，並經縣政府核定後公告實施。

第 14 點(1050525~)[1050525~]

本規範之訂定、修正，經委員會決議後送交本縣都市計畫委員會審決通過，並經本府核定後公告實施。

第 15 點(980220~1050525)[980220~1050525]

本審議規範自發佈實施日起生效。

第 15 點(1050525~)[1050525~]

本審議規範自發布施行日起生效。

行政規則 **金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點** 1.970220 日金門縣政府府建都字第0970010147號令

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.970220	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂							1

1.970220 日金門縣政府府建都字第0970010147號令訂定發布全文9點

[第 01 點 970220 制定理由]
說明本審查要點訂定之法令依據。

第 01 點(970220~)[970220~]
本要點依都市計畫容積移轉實施辦法 (以下簡稱本辦法) 第四條第一項規定訂定之。

[第 02 點 970220 制定理由]
說明容積移轉適用法令範圍, 以資完備。

第 02 點(970220~)[970220~]
金門縣政府 (以下簡稱本府) 受理容積移轉許可審查, 除都市計畫說明書另有規定外, 依本要點辦理。

[第 03 點 970220 制定理由]
明訂本辦法所稱第六條第一項第一款適用範圍。

第 03 點(970220~)[970220~]
本辦法第六條第一項第一款所稱經主管機關認定有保存價值之建築, 係指下列各款:
(一) 經文化資產主管機關指定之古蹟、遺址、及登錄之歷史建築、聚落、文化景觀。
(二) 其他經本府認定具有保存價值並公告之建築。

[第 04 點 970220 制定理由]
考量環境敏感地、基地條件、環境品質的維護及相關法令之限制等, 訂定接收基地適用範圍。

第 04 點(970220~)[970220~]
下列各款土地不得為接受基地:
(一) 位於農業區、保護區、河川區及其他非屬都市發展用地之土地。
(二) 臨接本辦法第六條第一項第一款之土地。但經金門縣縣都市設計審議委員會審查通過者, 不在此限。
(三) 經金門縣都市計畫委員會 (以下簡稱本縣都會委會) 決議, 本府公告禁止容積移轉之土地。
(四) 依其他相關法令規定列為禁建區域之土地。

[第 05 點 970220 制定理由]
規定接受基地最小面積規模, 避免造成移入容積後無法建築使用之情形。

第 05 點(970220~)[970220~]

接受基地規模應符合金門縣縣零地使用自治條例之規定。

[第 06 點 970220 制定理由]
為維持接收基地附近地區之一定環境品質, 訂定基地申請容積移轉外、另依相關法令規定申請容積獎勵等增加之容積, 超過一定比例應送都市設計委員會審議, 且規定其可增加之容積總量上限。

第 06 點(970220~)[970220~]
接受基地依本辦法、都市計畫或其他法規規定給予之總增加容積, 超過其基準容積百分之五十之土地應經本縣都會委會審查通過, 方得辦理容積移轉。但總增加容積, 仍不得超過其基準容積百分之七十。

[第 07 點 970220 制定理由]
明訂申請容積移轉應備書件。

第 07 點(970220~)[970220~]
接受基地或送出基地二筆以上者, 應按申請容積移轉當期各接受基地、送出基地公告土地現值, 以面積加權平均計算之。接受基地二筆以上, 且位於不同土地使用分區者, 其容積率以面積加權平均計算之。

[第 08 點 970220 制定理由]
訂定接受基地或送出基地為二筆以上時之計算方式。

第 08 點(970220~)[970220~]
申請人應檢附下列文件乙式二份, 向本府提出申請:
(一) 都市計畫容積移轉許可審查申請書。
(二) 送出基地所有權人及權利關係人同意書。
(三) 都市計畫容積移轉許可審查計算表。
(四) 送出基地及接受基地所有權人身份證明文件影本。
(五) 送出基地及接受基地之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地所有權狀影本、土地複丈成果圖。
(六) 送出基地及接受基地之土地使用分區證明書。
(七) 接受基地之建築線指示 (定) 文件及都市計畫位置圖。
(八) 依本辦法第六條第一項第一款提出申請者, 應檢附經各該主管機關審核通過之管理維護計畫或修復、再利用計畫等。

[第 09 點 970220 制定理由]
明訂申請容積移轉審查流程。

第 09 點(970220~)[970220~]
本要點容積移轉許可審查作業程序如附。

行政規則 **金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點** 2.1040310日府建都字第 10400180111 號令

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
1.970220	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂							
2.1040310							修									

變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)

1.970220 日金門縣政府府建都字第0970010337號函訂定全文10點; 並自公布日施行

2.1040310日府建都字第 10400180111 號令修正發布; 修正第 02.07 點; 並自公布日施行

第 01 點(970220~)[970220~]
金門縣政府 (以下簡稱本府) 為審查金門特定區計畫農業區保護區內核准使用之各項設施案件, 特訂定本要點。

第 02 點(970220-1040310)[970220-1040310]
金門特定區計畫農業區、保護區依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第十七點第一項及第十九點第一項但書規定設置之各項設施, 除都市計畫說明書另有規定或其他法令另有規定, 從其規定外, 應依本要點規定申請土地核准使用。

第 02 點(1040310~)[1040310~]
金門特定區計畫農業區、保護區依金門特定區計畫土地使用分區管制要點規定許可設置之各項設施, 除都市計畫說明書另有規定或其他法令另有規定, 從其規定外, 應依本要點規定申請土地核准使用。

第 03 點(970220~)[970220~]
申請基地面臨之道路, 應為政府或私人開闢完竣並經道路主管機關認定可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道、符合建築技術規則之私設通路, 其中現有巷道及符合建築技術規則之私設通路應以連接計畫道路者為限。
前項申請基地未直接面臨可通行道路者, 應依下列規定辦理, 並自行開闢完成可通行之通路後, 始得據以申請使用:
(一) 面臨未全部開闢之計畫道路或道路邊界線隔有道路附屬綠帶, 應取得該未開闢道路用地或基地臨街面線綠帶之土地使用權利證明文件。
(二) 受現有溝渠區隔者, 應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。

前項已開闢道路係指政府或私人開闢, 其長度應達一完整街廓街廓長度過長者, 其興闢部分自申請基地中心兩側各達三十公尺以上, 並經本府交通及道路主管機關就交通安全審核同意者。第一項有關道路寬度之認定係指都市計畫圖上寬度或實際已興闢道路, 包含人行道、側溝、分隔島之全部寬度。

第 04 點(970220~)[970220~]
依本要點申請之各項設施不得在下列地區設置:
(一) 農地重劃區。
(二) 重要林業資源地區。
(三) 軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
(四) 自然生態區及野生動物重要棲息環境地區。
(五) 水源水質水量保護區。
(六) 其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。
前項第一款至第五款經各該主管機關同意者, 不在此限。

第 05 點(970220~)[970220~]
申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過百分之三十。基地開發依照建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築認定基準之規定辦理。
前項平均坡度應依建築技術規則建築設計施工編第十三章規定之平均坡度定義計算。
申請基地座落於山坡地範圍內需整地者, 其水土保持計畫應經水土保持主管單位之核可。

第 06 點(970220~)[970220~]
申請基地面積不得超過三千平方公尺。但同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數項相關設施, 如經主管單位認定確不影響附近農業生產環境及交通順暢, 且不違反設施設置相關規定者, 得同意分案申請設置。且其申請基地之面積合計仍不得逾一公頃。
前項申請基地面積之限制, 經各目的事業主管機關依其相關法規核准之申請案, 不在此限。

第 07 點(970220-1040310)[970220-1040310]

福建金門單行法規(都計法規)

向本府申請時，應檢具下列文件一式五份：

(一)申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、身分證字號或營利事業統一編號、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由、計畫目的、計畫內容及預期進度，並由申請人簽名及蓋章(如附表)。

(二)基地位置圖、周圍地籍套繪都市計畫圖及基地周圍現況實測圖：

1.都市計畫位置圖。

2.基地周圍地籍套繪都市計畫圖應正確標示基地境界線，鄰近範圍內現有相關地物及設施之地籍套繪都市計畫圖，其比例尺以該都市計畫圖為準。

3.基地周圍現況實測圖應標示基地境界線鄰近三十公尺內之地形、地物、各項設施及測繪日期，其比例尺不得小於一千二百分之一，並應為最近六個月內所測繪者，並應經專業技師核章簽證。

(三)最近一個月內核發之地籍圖謄本、土地登記簿謄本、土地使用分區證明及土地權利證明文件。

(四)平面配置圖(其比例尺不得小於一千二百分之一)。

(五)其他依法應檢具之相關文件。

第 07 點(1040310~)[1040310~]

向本府申請時，應檢具下列文件一式五份：

(一)申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、身分證字號或營利事業統一編號、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由、計畫目的、計畫內容及預期進度，並由申請人簽名及蓋章(如附表)。

(二)土地使用分區證明。

(三)土地權利證明文件。(申請人為土地所有權人時免附)

金門特定區細部計畫農業區保護區土地使用審查要點

4.1051019 日金門縣政府府建都字第 1050076347 號令

各條文歷次修訂表(修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.930412	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂
2.970220										
3.1040310										
4.1051019	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修

1.930412 日金門縣政府府工都字 0930015851 號令發布施行

2.970220 日金門縣政府府建都字第 0970010337 號函修正發布

3.1040310 日金門縣政府府建都字第 10400180111 號令修正發布

4.1051019 日金門縣政府府建都字第 1050076347 號令修正發布全文 10 點

第 01 點(1051019~)[1051019~]

金門縣政府(以下簡稱本府)為審查金門特定區計畫農業區保護區內核准使用之各項設施案件，特訂定本要點。

第 02 點(1051019~)[1051019~]

金門特定區計畫農業區、保護區依金門特定區計畫土地使用分區管制要點規定許可設置之各項設施，除都市計畫說明書另有規定或其他法令另有規定，從其規定外，應依本要點規定申請土地核准使用。

第 03 點(1051019~)[1051019~]

申請基地面臨之道路，應為政府或私人開闢完竣並經道路主管機關認定可通行車輛之都市計畫道路或現有巷道、符合建築技術規則之私設通路，其中現有巷道及符合建築技術規則之私設通路應以連接計畫道路者為限。

前項申請基地未直接面臨可通行道路者，應依下列規定辦理，並自行開闢完成可通行之通路後，始得據以申請使用：

(一)面臨未全部開闢之計畫道路或道路邊界線隔有道路附屬綠帶，應取得該未開闢道路用地或基地臨接面線前綠帶之土地使用權利證明文件。

(二)受現有溝渠區隔者，應取得該目的事業主管機關同意使用或架設橋涵之權利證明文件。

前項已開闢道路係指政府或私人開闢，其長度應達一完整街廓街廓長度過長者，其與闢部分自申請基地中心兩側各達 30 公尺以上，並經本府交通及道路主管機關就交通安全審核同意者。

第一項有關道路寬度之認定係指都市計畫圖上寬度或實際已開闢道路，包含人行道、側溝、分隔島之全部寬度。

第 04 點(1051019~)[1051019~]

依本要點申請之各項設施不得在下列地區設置：

- (一)農地重劃區。
- (二)重要林業資源地區。
- (三)軍事禁建區、都市計畫禁建區及其他依法公告之禁建區。
- (四)自然生態區及野生動物重要棲息環境地區。
- (五)水源水質水量保護區。
- (六)其他法令規定禁止或經本府認定不適宜使用之地區。

前項第一款至第五款經各該主管機關同意者，不在此限。

第 05 點(1051019~)[1051019~]

(四)基地位置圖。

(五)都市計畫圖：比例不得小於 1/5000。

(六)地籍套繪都市計畫圖：應正確標示基地境界線，範圍應涵蓋四週完整地籍，並正確標示基地境界線，比例不得小於 1/2000。

(七)基地周圍現況實測圖：應正確標示基地境界線，並標示基地境界線鄰近 30 公尺內之地形、地物、各項設施及測繪日期，並核算申請基地之平均坡度，其比例尺不得小於 1/1000，為最近六個月內所測繪者，經專業技師或建築師核章簽證。

(八)平面配置圖及立面圖，但申請個別農舍者，得免檢附立面圖。

(九)委任書。

(十)其他依法應檢具之相關文件。

第 08 點(970220~)[970220~]

各項設施申請核准使用時，除依本要點規定辦理外，並應符合金門縣金門特定區計畫農業區、保護區土地使用審查要項表及相關審查表之規定。

前項審查要項表及相關權責審查分項表由本府訂定。

第 09 點(970220~)[970220~]

本要點各項設施申請核准使用符合前開各點規定者，由本府發給土地使用證明書。

第 10 點(970220~)[970220~]

本要點經金門縣都市計畫委員會審議通過後實行之，修正亦同。

申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過 30%。基地開發依照建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築認定基準之規定辦理。

前項平均坡度應依建築技術規則建築設計施工編第十三章規定之平均坡度定義計算。

申請基地座落於山坡地範圍內需整地者，其水土保持計畫應經水土保持主管單位之核可。

第 06 點(1051019~)[1051019~]

申請基地面積不得超過 3000 平方公尺。但同一申請者於同一地號或毗鄰土地申請設置數項相關設施，如經主管單位認定確不影響附近農業生產環境及交通順暢，且不違反設施設置相關規定者，得同意分案申請設置。且其申請基地之面積合計仍不得逾一公頃。

前項申請基地面積之限制，經各目的事業主管機關依其相關法規核准之申請案，不在此限。

第 07 點(1051019~)[1051019~]

向本府申請時，應檢具下列文件一式五份：

(一)申請書：載明申請人之姓名或機關名稱及負責人、身分證字號或營利事業統一編號、住址、電話、申請地號、基地面積、申請事由、計畫目的、計畫內容及預期進度，並由申請人簽名及蓋章(如附表)。

(二)土地使用分區證明。

(三)土地權利證明文件。(申請人為土地所有權人時免附)

(四)基地位置圖。

(五)都市計畫圖：比例不得小於 1/5000。

(六)地籍套繪都市計畫圖：應正確標示基地境界線，範圍應涵蓋四週完整地籍，並正確標示基地境界線，比例不得小於 1/2000。

(七)基地周圍現況實測圖：應正確標示基地境界線，並標示基地境界線鄰近 30 公尺內之地形、地物、各項設施及測繪日期，並核算申請基地之平均坡度，其比例尺不得小於 1/1000，為最近六個月內所測繪者，經專業技師或建築師核章簽證。

(八)平面配置圖及立面圖，但申請個別農舍者，得免檢附立面圖。

(九)委任書。

(十)其他依法應檢具之相關文件。

第 08 點(1051019~)[1051019~]

各項設施申請核准使用時，除依本要點規定辦理外，並應符合金門縣金門特定區計畫農業區、保護區土地使用審查要項表及相關審查表之規定。

前項審查要項表及相關權責審查分項表由本府訂定。

第 09 點(1051019~)[1051019~]

本要點各項設施申請核准使用符合前開各點規定者，由本府發給土地使用證明書。

第 10 點(1051019~)[1051019~]

本要點之訂定、修正經本府核定後公告實施。

金門縣金門特定區細部計畫農業區土地使用審查要項表 5.1051019 日金門縣政府府建都字第 10500763472 號函

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9											
1.930412	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂											
2.970220																				
3.1040310																				
4.1040703																				
5.1051019	修	修	修	修	修	修	修	修	修											

- 1.930412 日金門縣政府府工都字 0930015851 號令發布施行
- 2.970220 日金門縣政府府建都字第 0970010337 號函修正發布
- 3.1040310 日金門縣政府府建都字第 10400180111 號令修正發布
- 4.1040703 日金門縣政府府建都字第 10400521781 號令修正發布
- 5.1051019 日金門縣政府府建都字第 10500763472 號函修正發布全文 9 項

使用項目	核准條件及其規定事項
一、農業產銷必要設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
二、休閒農業相關設施	依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
三、公用事業設施 (一) 加油站、加氣站 (含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)	一、申請基地應面臨 12 公尺以上之道路。 二、申請基地之臨接面寬 (臨接建築線長度) 應在 20 公尺以上, 其規劃之出、入口臨接兩條以上不同道路者, 則面寬亦均應在 20 公尺以上。 三、申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過 15%。 四、申請設置加油站基地之面積不得小於 300 平方公尺, 並不得超過 2000 平方公尺; 申請設置加氣站基地面積不得小於 500 平方公尺, 並不得超過 3000 平方公尺, 基地內加油 (氣) 設施及其附屬設施之建蔽率不得超過 40%, 建築高度不得超過二層樓, 建築總樓地板面積除油泵島、加氣泵島、儲氣槽外不得超過 150 平方公尺。 五、申請基地外緣與自然村專用區之距離應在 300 公尺以上, 但於聚落內召開公聽會, 獲得居民同意設置者, 不在此限。 六、不得影響附近地區農業生產環境。 七、其他核准條件, 應依加油 (氣) 站設置管理規則相關規定辦理。
(二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。但電路 (線)、鐵塔 (桿)、連接站及管路設施不在此限。 二、不得影響附近地區農業生產環境。
(三) 抽水站	三、不得影響附近地區原有微波台、歸航台、雷達、通訊設備及其他軍事設施之使用。
(四) 電信相關設施	四、煤氣、天然氣加整壓站應經由本府會同有關機關、單位會勘, 符合相關法令規定, 始得准予設置。
(五) 自來水供應相關必要措施	五、基地之綠覆率不得低於 50% (建地目者可為 30%), 且地面透水性鋪面面積不得低於 60% (建地目者可為 40%)。
(六) 煤氣、天然氣加整壓站	六、申請電信相關設施, 基地外緣與自然村專用區之距離應在 300 公尺以上, 但於聚落內召開公聽會並獲得同意設置者, 不在此限。
(七) 廢 (污) 水處理設施	
(八) 環境檢測定相關設施	
(九) 有、無線電視及廣播相關設施	
(十) 其他	由本府會同相關目的事業主管機關, 依相關規定訂定之條件及規定事項認定之。
四、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場與其附屬設施	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與住宅 (含農舍)、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應為 300 公尺以上, 但廢棄物資源回收、貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下, 距離上開設施得在 100 公尺以上。申請基地與前項鄰近土地或公共設施之距離認定原則, 係為上開設施之出入口 (含大門、側門) 至基地地界之距離。但縣政府依其社會環境與交通狀況, 已另定距離測量方式者, 應依其規定。 三、經各該目的事業主管機關核准事業計畫辦

理。 四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響附近農業生產環境。 五、相關設施或使用應自基地四周界線退縮 3 公尺以上, 並予以植栽綠化。 六、基地之綠覆率不得低於 50% (建地目 30%), 且地面透水性鋪面面積不得低於 60% (建地目 40%)。 七、應經環保主管機關審查同意。 八、基地內各項設施高度不得超過 10.5 公尺。	
五、汽車運輸業停車場 (站)、客 (貨) 運站與其附屬設施、貨櫃 (棧) 集散站、堆置場及其相關附屬設施	一、申請基地應面臨 12 公尺以上之道路, 其臨接道路之面寬 (或最小基地寬度) 不得小於 12 公尺。 二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環及橋樑引道口、消防栓及消防局 (隊) 應有 30 公尺以上之距離。 三、申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過 5%。 四、基地內汽車運輸業停車場 (站)、客 (貨) 運站與其附屬設施、貨櫃 (棧) 集散站、堆置場及其相關附屬設施之建蔽率不得大於十分之一, 建築物高度不得超過二層樓或 7 公尺, 申請基地周圍未臨接道路部分應設置高度 2 公尺以上之實體隔音牆。 五、不得影響附近農業生產環境。 六、基地之綠覆率不得低於 50% (建地目 30%), 且地面透水性鋪面面積不得低於 60% (建地目 40%)。
六、社會福利事業設施、幼兒園、宗祠及宗教建築	一、申請基地臨接道路寬度應符合下列條件之一: (一) 總樓地板面積達 800 平方公尺以上者: 1. 申請基地應面臨 8 公尺以上之道路。 2. 未面臨 8 公尺以上道路而臨接 4 公尺以上道路者, 應自基地沿線單邊或雙邊均等自行開闢寬度達 8 公尺以上道路, 並可通行至 8 公尺以上已開闢道路。 (二) 總樓地板面積未達 800 平方公尺者: 1. 申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 2. 基地雙向連通寬度達 6 公尺以上已開闢道路者, 其臨接已開闢道路寬度應達 4 公尺以上。 3. 未臨接至 6 公尺以上單向出入口之聯外道路連接至 6 公尺以上道路。 4. 基地以單向出口連接已開闢 6 公尺以上道路, 且連接長度在 150 公尺以內者, 其臨接已開闢道路寬度應達 4 公尺以上。 5. 基地以單向出口連接已開闢 6 公尺以上道路者, 其臨接已開闢道路寬度達 4 公尺以上, 且連接長度在 150 公尺以上者, 應增設一個避車道, 連接長度每增加
	150 公尺應增設一個避車道; 避車道之長度應大於 20 公尺, 寬度應大於 3 公尺。 二、申請基地臨接道路之面寬 (或最小基地寬度) 不得小於 8 公尺。 三、申請基地出入口與本府認定需保持交通安全之公共設施者, 應有 50 公尺以上之距離。 四、申請基地邊緣與加油站、危險物品儲藏地區或工業區, 應符合消防法或其他相關法令規定之距離。 五、基地內社會福利事業設施、幼兒園、宗祠及宗教建築屬於非建地目之建蔽率不得大於 40%, 屬於建地目之建蔽率不得大於 60%, 簷高 10.5 公尺以下之三層樓。 六、不得影響附近農業生產環境。 七、需取得目的事業主管機關同意籌設函。
七、運動場館設施	一、申請基地面臨道路之寬度及臨接道路長度應依建築技術規則辦理, 申請基地臨接道路之面寬 (或最小基地寬度) 不得小於 8 公尺。 二、基地內之運動場館設施非建地目之建蔽率

福建金門單行法規(都計法規)

不得大於 40%，屬於建地目之建蔽率不得大於 60%，簷高 10.5 公尺以下之三層樓。 三、除建築物及其必要附屬設施使用之外，停車空間及其他空地之地面，應以綠化及可透水性材質設計鋪設為主。 四、不得影響附近農業生產環境。	設計畫所需設施、國防所需之各種設施	二、不得影響附近農業生產環境。 三、依目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
	九、私設通路使用	依金門特定區細部計畫農業區保護區土地使用審查要點第四、五、六點規定辦理。

八、政府重大建設
一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。

金門縣金門特定區細部計畫保護區土地使用審查要項表

5.1051019 日金門縣政府府建都字第 10500763472 號函

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.930412	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂
2.970220																
3.1040310																
4.1040703																
5.1051019	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修

1.930412 日金門縣政府府工都字 0930015851 號令發布施行
2.970220 日金門縣政府府建都字第 0970010337 號函修正發布
3.1040310 日金門縣政府府建都字第 10400180111 號令修正發布
4.1040703 日金門縣政府府建都字第 10400521781 號令修正發布
5.1051019 日金門縣政府府建都字第 10500763472 號函修正發布全文 16 項

使用項目	核准條件及其規定事項
一、國防所需之各種設施及警衛、保安、保防、消防設施、農村再生相關公共設施、政府重大建設計畫所需設施	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 二、不得影響保護區原保護目的。 三、依目的事業主管機關核准事業計畫辦理。
二、臨時性遊憩(公園、涼亭、兒童遊樂場、籃球場、網球場、游泳池、溜冰場及其他運動場、高爾夫球練習場、棒球練習場)及露營所需之設施	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持 80%以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有胸徑 10 公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過 2 公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過 3 公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 三、供臨時性遊憩及露營設施使用之面積(以下簡稱使用總面積)合計不得超過申請基地總面積之 20%。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之 5%，且地面不透水性鋪面面積(含建築面積)不得超過使用總面積之 30%，臨時性之建築物面積不得超過 100 平方公尺，建築物高度不得超過 7 公尺。 四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經環保主管機關核准。 五、申請基地內供飲用之水應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為其使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路，基地內並應設置適當停車空間。 二、申請範圍內應保持 80%以上原來地貌，且非經農業主管機關核准，不得砍伐原有胸徑 10 公分以上之林木；如需挖填土，其採自然邊坡者，應植生綠化，且高度不得超過 2 公尺，其邊坡垂直與水平之比不得小於一比二；其採擋土牆等水土保持設施者，高度不得超過 3 公尺。上述應保持原來地貌之土地，不得重複提出申請。 三、供臨時性遊憩及露營設施使用之面積(以下簡稱使用總面積)合計不得超過申請基地總面積之 20%。建築物構造以木竹造、磚石造、玻璃纖維補強塑膠構造及金屬架構式構造為限，建築基地面積不得超過使用總面積之 5%，且地面不透水性鋪面面積(含建築面積)不得

超過使用總面積之 30%，臨時性之建築物面積不得超過 100 平方公尺，建築物高度不得超過 7 公尺。 四、申請基地內應設置充足之廢棄物儲存及處理設施；其設施並須經環保主管機關核准。 五、申請基地內供飲用之水應符合飲用水水質標準並設置污水處理設施，其排放系統應接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域，如經排放於飲用水取水口一定距離者，應經環保主管機關同意。但環保主管機關認為其使用性質及規模無須設置前項設施者，不在此限。 六、如位於飲用水水源地水質保護區或飲用水取水口一定距離以內者，應依飲用水管理條例規定辦理。 七、依本要點申請使用之臨時性遊憩及露營設施不得設置「機械遊樂設施管理辦法」中所訂之機械遊樂設施。 八、申請基地面積不得受本審查要點第六點規定之限制。但仍不得超過 1 公頃。 九、申請人應具結將來如因妨礙都市計畫、公共安全或因公益上之需要，需拆除或停止、限制使用時，不得提出異議，其設施物並不得要求補償。另嗣後該等臨時性設施物如擬移轉他人經營時，需報經該管縣市政府核准。 十、本項設施限供社區活動使用並不得營業。 十一、不得影響保護區原保護目的。 十二、設施距離危險物品之安全距離為 100 公尺。	
三、公用事業所必需之設施 (一) 加油站、加氣站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)	一、申請基地應面臨 12 公尺以上之道路。 二、申請基地之臨接面寬(臨接建築線長度)應在 20 公尺以上，其規劃之出、入口臨接兩條以上不同道路者，則面寬亦均應在 20 公尺以上。 三、申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過 15%。 四、申請設置加油站基地之面積不得小於 300 平方公尺，並不得超過 2000 平方公尺；申請設置加氣站基地面積不得小於 500 平方公尺，並不得超過 3000 平方公尺，基地內加油(氣)設施及其附屬設施之建蔽率不得超過 10%，建築高度不得超過 7 公尺或二層樓，建築總樓地板面積除油泵島、加氣泵島、儲氣槽外不得超過一百五十平方公尺。 五、申請基地外緣與自然村專用區之距離應在 300 公尺以上，但於聚落內召開公聽會，獲得居民同意設置者，不在此限。 六、不得影響保護區原保護目的。 七、其他核准條件，應依加油(氣)站設置管理規則相關規定辦理。
(二) 變電所、鐵塔、連接站及其他電力事業相關設施	一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。但電路(線)、鐵塔(桿)、連接站及管路設施不在此限。 二、不得影響保護區原保護目的。
(三) 抽水站 (四) 電信相關設施 (五) 自來水供應相關必要措施 (六) 煤氣、天然氣加壓站 (七) 廢(污)水處理設施	三、不得影響附近地區原有微波台、歸航台、雷達、通訊設備及其他軍事設施之使用。 四、煤氣、天然氣加壓站應經由本府會同有關機關、單位會勘，符合相關法令規定，始得准予設置。 五、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。 六、基地內各項設施除電路(線)、鐵塔(桿)、連接站及管路設施外，高度不得超過 7 公尺或

福建金門單行法規(都計法規)

<p>(八) 環境檢測定相關設施 (九) 有、無線電視及廣播相關設施</p>	<p>二層樓。或經目的事業主管機關認定有必要設置之設施、設備，其高度不在此限。 七、申請電信相關設施，基地外緣與自然村專用區之距離應在 300 公尺以上，但於聚落內召開公聽會並獲得同意設置者，不在此限。</p>			<p>保護區原保護目的。 五、相關設施或使用應自基地四周界線退縮三公公尺以上，並予以植栽綠化。 六、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。 七、應經環保主管機關審查同意。 八、基地內各項設施高度不得超過 10.5 公尺。</p>
<p>(十) 其他</p>	<p>由本府會同相關目的事業主管機關，依相關規定訂定之條件及規定事項認定之。</p>			
<p>四、社會福利事業所必需之設施、宗祠及宗教建築</p>	<p>一、申請基地臨接道路寬度應符合下列條件之一： (一) 總樓地板面積達 800 平方公尺以上者： 1. 申請基地應面臨 8 公尺以上之道路。 2. 未面臨 8 公尺以上道路而臨接 4 公尺以上道路者，應自基地沿線單邊或雙邊均等自行開闢寬度達 8 公尺以上道路，並可通行至 8 公尺以上已開闢道路。 (二) 總樓地板面積未達 800 平方公尺者： 1. 申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 2. 基地雙向連通寬度達 6 公尺以上已開闢道路者，其臨接已開闢道路寬度應達 4 公尺以上。 3. 未臨接至 6 公尺已開闢道路者，應自行闢建兩條 4 公尺以上單向出入口之聯外道路連接至 6 公尺以上道路。 4. 基地以單向出口連接已開闢 6 公尺以上道路，且連接長度在 150 公尺以內者，其臨接已開闢道路寬度應達 4 公尺以上。 5. 基地以單向出口連接已開闢 6 公尺以上道路者，其臨接已開闢道路寬度達 4 公尺以上，且連接長度在 150 公尺以上者，應增設一個避車道，連接長度每增加 150 公尺應增設一個避車道；避車道之長度應大於 20 公尺，寬度應大於 3 公尺。 二、申請基地臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於 8 公尺。 三、申請基地出入口與本府認定需保持交通安全之公共設施者，應有 50 公尺以上之距離。 四、申請基地邊緣與加油站、危險物品儲藏地區或工業區，應符合消防法或其他相關法令規定之距離。 五、建築高度不得超過 10.5 公尺或三層樓 六、不得影響附近生態資源及水土保持。 七、需取得目的事業主管機關同意籌設函。</p>	<p>八、水質淨化處理設施及其附屬設施</p>	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 二、不得影響保護區原保護目的。 三、依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>	
<p>九、造林及水土保持設施</p>			<p>依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>	
<p>十、為保護區內地形、地物所為之工程</p>			<p>依各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>	
<p>十一、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施</p>			<p>一、申請基地應面臨 12 公尺以上之道路，其臨接道路之面寬（或最小基地寬度）不得小於 12 公尺。 二、申請設施之出入口邊緣與主要道路交叉口、圓環及橋樑引道口、消防栓及消防局（隊）應有 30 公尺以上之距離。 三、申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過 5%。基地開發依照建築技術規則建築設計施工編第十三章第一節山坡地基地不得開發建築認定基準之規定辦理。其中平均坡度應依建築技術規則建築設計施工編第十三章第二百六十一條規定之平均坡度定義計算。 四、基地內汽車運輸業停車場（站）、客、貨運站及其必需之附屬設施、貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施之建蔽率不得超過 10%，建築物高度不得超過二層樓或 7 公尺，申請基地周圍未臨接道路部分應設置高度 2 公尺以上之實體隔音牆。 五、不得影響保護區原保護目的。 六、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。</p>	
<p>十二、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等</p>			<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 二、與公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園、社會福利事業設施等及都市計畫住宅區、自然村專用區至少應有 300 公尺以上之距離。 三、基地周圍（通路除外）須設置高度二公尺以上實體防火隔離，並須設置適當之消音、防震及安全設施。 四、須設置氣體洩漏之防止及警報設施。 五、不得影響保護區原保護目的。 六、有關設施及其安全距離應符合「中國國家標準」液化石油氣罐裝場設施安全標準」之規定，其設計、施工並應依營建、勞工安全衛生、消防及其他法規之相關規定辦理。 七、申請基地範圍之原始地形平均坡度不得超過 5%。 八、基地之綠覆率不得低於 60%，且地面透水性鋪面面積不得低於 70%。</p>	
<p>十三、休閒農業設施</p>	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 二、不得影響保護區原保護目的。 三、採礦業之必要附屬設施應由本府會同有關機關、單位會勘，符合相關法令規定，始得准予設置。</p>		<p>依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。</p>	
<p>十四、農舍及農業產銷必要設施</p>			<p>一、申請興建農舍應依土地使用分區管制要點規定辦理。 二、農業產銷必要設施種類及面積應依該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。 三、不得影響生態資源及水土保持。</p>	
<p>十五、原有合法建築物之新建、改建、增建</p>			<p>一、申請基地應以原合法建築物所在地之土地範圍為限。 二、不得影響保護區原保護目的。</p>	
<p>十六、私設通路使用</p>	<p>一、申請基地應面臨 6 公尺以上之道路。 二、申請基地外緣與住宅（含農舍）、公務機關、名勝古蹟、醫院、學校、幼兒園及社會福利事業設施之距離應為 300 公尺以上，但廢棄物資源回收、貯存場在不影響生活環境衛生品質情況下，距離上開設施得在 100 公尺以上。申請基地與前項鄰近土地或公共設施之距離認定原則，係為上開設施之出入口（含大門、側門）至基地地界之距離。但縣政府依其社會環境與交通狀況，已另定距離測量方式者，應依其規定。 三、經各該目的事業主管機關核准事業計畫辦理。 四、不得位於水源水質水量保護區且不得影響</p>		<p>依金門特定區細部計畫農業區保護區土地使用審查要點第四、五、六點規定辦理。</p>	
<p>五、再生能源發電設備及其輸變電相關設施</p>				
<p>六、採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施</p>				
<p>七、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施</p>				

金門特定區計畫自然村許可無公害小型工業設施執行要點 1.940523 府建都字第 0940009000 號函

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	
1.940523	訂	訂	訂																																

1.940523 府建都字第 0940009000 號函修正全文4點

一、依據金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十二條之規定，特訂定本要點。

二、有關「無公害性小型工業設施」係指限於使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、冷凍、冷藏、抽水機房及其附屬設備）在三匹馬力以內，電熱不得超過三十仟瓦（附屬設備與電流不得流用於作用電力），作業廠房之總樓地板面積不超過貳佰平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者。其工廠性質依據經濟部公司行號營業項目代碼表規定如左：

(一)C104 糖果及烘焙食品業

(二)C199010 粉條類食品製造業

- (三)C199030 即食餐飲業
- (四)C199990 雜項食品（食品添加物、水產加工食品、畜產加工食品及農產加工食品等之酵母粉除外）製造業
- (五)C306010 成衣業
- (六)C307 服飾品業
- (七)C601040 加工紙業
- (八)C601030 紙容器製造業
- (九)C703010 裝訂業
- (十)C107 碾穀業
- (十一)JA02020 機車修理業
- (十二)JA01010 汽車修理業
- 三、本要點之修正，提本縣都市計畫委員會審議通過後作為執行之依據。

金門特定區計畫自然村專用區許可無公害小型工業設施執行要點 1.940523 府建都字第 0940009000 號函

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1.940523	訂	訂	訂																															

1.940523 府建都字第 0940009000 號函修正全文4點

一、依據金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十六點之規定，特訂定本要點。

二、有關「無公害小型工業設施」係指限於作業廠房之總樓地板面積不超過貳佰平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者。其工廠性質規定如左：

(一)糖果及烘焙炊蒸食品業

(二)麵類食品製造業

- (三)即食餐飲業
- (四)農、畜、水產品加工業(製酒業除外)
- (五)成衣及服飾品業
- (六)紙容器及加工紙業
- (七)裝訂業
- 三、申請以上無公害小型工業設施應符合環保、消防、衛生、建築相關法規標準。
- 四、本要點之修正，提本縣都市計畫委員會審議通過後作為執行之依據

金門縣都市計畫 公共設施保留地臨時建築使用細目、建蔽率及最大建築面積認定標準點 4.0000000 日金門縣政府府建都字第 000000000 號令

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
4.1051019	修	修	修	修	修	修	修	修	修	修																								

4.0000000 日金門縣政府府建都字第 000000000 號令修正發布?? 全文9類；並自公布日施行

公告事項：都市計畫公共設施保留地之臨時建築使用其建蔽率不得超過百分之四十，最大建築面積不得超過貳佰平方公尺，其容許臨時建築使用細目，如附表。

附表 公共設施保留地之臨時建築使用細目表

容許臨時建築使用細目	臨時建築權利人之自用住宅	菇寮、花棚養漁池及其他農業使用之建築物	小型游泳池運動設施及其他供社區遊憩使用之建築物	幼稚園、托兒所	簡易汽機車駕駛訓練場	臨時攤販集中場	停車場	其他依都市計畫法第51條規定得使用之建築
1 住宅區	○	○	○	○	X	X	○	○
2 商業區	○	○	○	○	○	○	○	○

3 工業區	X	X	○	X	○	X	○	○
4 行政區	○	○	○	○	○	X	○	○
5 文教區	○	○	○	○	○	X	○	○
6 風景區	○	○	○	○	○	X	○	○
7 農業區	○	○	○	○	○	○	○	○
8 保護區	○	○	○	○	○	○	○	○
9 保存區	○	○	X	○	X	X	○	○
說明	一、「○」代表允許使用。「X」代表不容許使用。 二、公共設施保留地鄰近之土地使用分區種類有兩種以上時，由金門縣政府工務局就申請基地位之實際發展狀況及對環境影響程度最小者，認定其所鄰近之土地使用分區類別。 三、公共設施保留地鄰近表列以外之其他使用分區時，由金門縣政府工務局就申請基地位之實際發展狀況及對環境影響程度							

金門特定區計畫風景區開發許可作業規定 4.1040618 日府建都字第 10400476921 號令

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
1.880111																																		
2.880802																																		
3.911230	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	
4.1040618	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	訂	

金門特定區計畫風景區開發審議規範

1.880111 日金門縣政府 (88) 府建字第88000949號函訂定發布

2.880802 日金門縣政府 (88) 府建字第88031411號函修正發布全文34點

金門特定區計畫風景區開發許可作業規定

3.911230 日金門縣政府(91)府工字第9157676 號令修正發布名稱及全文34點

4.1040618 日府建都字第 10400476921 號令修正發布全文 29 點

壹 總則

第 01 點(1040618~)[1040618~]
本作業規定依據「金門特定區計畫」土地使用分區管制要點第十條之規定訂定。

第 02 點(1040618~)[1040618~]
本作業規定之訂定目的在於達成對金門特定區計畫風景區內土地合理且有效的使用和管制。

第 03 點(1040618~)[1040618~]
開發計畫原則：

- (一) 須依據「金門特定區計畫」所擬定土地使用分區計畫及管制要點之內容執行其土地開發計畫。
- (二) 依市場需要和誘導實質環境合理的發展作必要性的控制，並以振興地區經濟發展為依歸。
- (三) 風景區內應依本作業規定申請開發許可經核可後始得開發使用，但有下列情形者不在此限：
1. 金門特定區計畫發布實施前，地目已為「建」地，或已有合法建築物之建築基地，其修建或增建、改建、拆除後新建者建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，且用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經金門縣政府（以下簡稱本府）審查其構造造型、色彩、位置無礙於

景觀者；建築基地於金門特定區計畫發布實施後再行分割者仍應合併計算。

2. 申請基地面積未達 1 公頃者，欲開發為公共與公用設施及公共事業，並經本府（目的事業主管單位）認定有必要於風景區設置者。

（四）本區開發建築，應依下列順序向本府申請辦理：

1. 申請開發許可，但符合前項第三款規定者不在此限。
2. 雜項執照及建照執照併同提出申請或申請雜項執照完成後再申請建照執照。

第 04 點(1040618~)[1040618~]

依本作業規定辦理風景區開發計畫申請，其主管機關為本府，並得設置風景區開發許可審查小組為審議單位。開發申請人於風景區開發許可審查小組審議通過後，對於依審議決議所作之自願承諾，應依風景區開發許可審查小組之決議於通知日起 30 日內與本府簽訂協議書（協議書之建議內容詳附件五），並須經公證或認證後，納入開發計畫書中，本府始得核發開發許可。

第 05 點(1040618~)[1040618~]

開發申請人申請開發許可時應檢附下列書圖文件，如需擬定細部計畫地區者，其公共設施用地取得方式應於細部計畫書內訂定之。（申辦程序詳如附件一）

- （一）申請書。（詳附件二）
 - （二）土地清冊（詳附件二）、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書。
 - （三）土地使用同意書：含土地清冊，與其同意開發使用之證明文件（開發申請人為土地所有權人免附身分證影本）
 - （四）開發計畫書：含環境調查報告、開發計畫事項、都市設計準則、環境影響說明。
1. 環境調查報告：包括地理位置圖、開發前後地籍套繪地形圖及現況照片、自然環境、人文環境、實質環境、生態及景觀調查與分析。
 2. 開發計畫事項：
 - （1）土地使用分區管制計畫。
 - （2）建築配置計畫。
 - （3）公共設施暨必要性服務設施計畫（由開發者提供之各項服務設施內容及規模。
 - （4）交通運輸計畫。
 - （5）景觀計畫。
 - （6）挖填土石方計畫。
 - （7）財務計畫。
 - （8）經營管理計畫。
 - （9）分期分區發展計畫（明確說明由開發者提供之各項服務設施之完成時程。）
 - （10）防災計畫

3. 都市設計：含公共開放空間系統配置與管制事項、人行空間或步道系統動線配置事項、交通運輸系統配置及管制事項、建築基地最小配置規模及限制事項、建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項（詳附件三）、環境保護設施配置與管制事項、植栽與景觀計畫。

4. 環境影響說明：含自來水、電力、電信、垃圾等同意配合文件；污水、交通、國防等項目之環境衝擊分析，並提因應策略。涉及環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理；依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，應實施環境影響評估者，採風景區開發計畫審查與環境影響評估審查作業平行作業辦理。但各申請開發案報請核定時，必須檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書或證明文件。

第 06 點(1040618~)[1040618~]

開發申請人所檢附之書圖文件對於地形、地質、坡度、坡向等向度均需做明確說明。書圖製作規範如下：

- （一）實測圖之比例尺不得小於一千分之一。
- （二）地籍圖之比例尺不得小於一千分之一，或地政單位出具的重大比例尺之地籍圖。
- （三）配置圖之比例尺不得小於一千分之一。
- （四）景觀計畫圖之比例尺不得小於一千分之一。

環境現況分析圖詳附件四之各項規定。

第 07 點(1040618~)[1040618~]

本府受理申請，於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即提交風景區開發許可審查小組審議之。若有計畫書圖文件不符（全）者，應限開發申請人補正（件），逾三個星期不補正（件）者應將其申請案退回。

第 08 點(1040618~)[1040618~]

風景區開發許可審查小組無論同意與否，須於受理審議日起三個月內回覆。

第 09 點(1040618~)[1040618~]

開發申請人取得開發許可及取得建築執照（雜項執照、建照執照）後，應依下列順序報請本府同意後使得施作開發工程：

- （一）申報開工後，應依分期分區計畫先施作第一期開發範圍雜項工程及必要性服務設施（含基本公共設施）。
 - （二）完成第一期開發範圍工程後，應先報請本府查驗合格並同意後，始得施作下一期工程，以此類推。
- 貳、基地條件

第 10 點(1040618~)[1040618~]

各開發風景區除都市計畫另有規定者外，最小基地規模至少 3 公頃以上，但鄰近已開發完成之風景區，或有完整之街廓，或自然地具有完整性者，或符合行政院離島重大建設投資計畫認定標準者，不在此限。

基地土地形狀應完整連接且最小寬度不得少於 30 公尺，但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限，視同完整連接。

第 11 點(1040618~)[1040618~]

申請開發風景區之土地，如位於水質保護區之範圍者，基地污水排放之承受水體，如未能達到政府公告該水體分類之水質標準，或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，應不得開發。

第 12 點(1040618~)[1040618~]

申請開發風景區之土地，如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水不得排入集水區內，且排水之水質必須達到檢驗排放標準，若尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理申請開發風景區。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。

參、交通運輸

第 13 點(1040618~)[1040618~]

基地主要出入口應連接 12 公尺以上之都市計畫道路，或取得銜接 12 公尺以上道路之土地同意通行權，銜接道路寬不得小於 8 公尺。並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。

第 14 點(1040618~)[1040618~]

基地應有兩個以上出入口，主次要出入口連接道路均不得小於 8 公尺，並可做為緊急救援道路使用。基地內道路之土地取得、建設、維修、養護等應由開發者負責，通過性道路可列入公共設施。

第 15 點(1040618~)[1040618~]

計畫開發區內須依實際狀況留設貨物運輸、廢棄物清運等之輸送車道。前項交通需求應於每日作業時間前、後，一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量旅遊尖峰時段內人車集中之狀況。

第 16 點(1040618~)[1040618~]

區內公共之停車位最低留設標準如下：

- （一）大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；如設有旅館者，則應按其客房數每滿 50 間設置一輛大客車停車位。
- （二）小客車停車位：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。
- （三）機車停車位：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。
- （四）貨車、平板車：依實際需求量設之。

第 17 點(1040618~)[1040618~]

申請開發風景區之土地位於坡地上者，其使用限制如下：

- （一）坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，應維持原始地貌，不得開發利用。
- （二）坵塊圖上之平均坡度在 30% 至 40% 地區，其面積之 80% 以上土地應維持原始地形地貌，不得開發及建築使用，但得作公共開放空間。其餘部份得就整體規劃需要開發建築。

肆、土地使用配置

第 18 點(1040618~)[1040618~]

區內應於基地周邊區位劃定綠地緩衝帶，其最小淨深度不得低於 10 公尺，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護。周邊綠地土地形狀應完整，且總面積不得少於申請開發總面積之 20%。其產權仍屬開發者所有，並由開發者管理之；周邊綠地除天然植被良好，或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應予植栽綠化，並應儘可能維持其完整性與連貫性。

第 19 點(1040618~)[1040618~]

區內毗臨 21.5 公尺及 30 公尺寬之主要計畫道路，至少應從境界線退縮 15 公尺以上，退縮部份不得設置圍牆，列為不可建築用地，但可作為開放空間或停車場使用；面臨具隔離功能之海、湖、河公共水域，或林地、都市計畫所劃設之公園、綠地(帶)等永久性公共綠地，空地經審查小組審議決議准予退縮者外，其餘均應退縮建築 10 公尺以上，以維護環境品質；但符合第三條第一項第三款規定者不在此限。

第 20 點(1040618~)[1040618~]

區內應依事業需求及環境特性，設置足以供開發行為衍生所需之道路、廣場、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其它必要性服務設施，其面積不得低於總面積之 30%，其產權仍屬土地所有人所有。但經風景區開發許可審查小組認定屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有，並由地方政府維護管理，開發人對於依審查決議所作之自願承諾應依風景區開發許可審查小組之決議，經公證或認證具結保證。

第 21 點(1040618~)[1040618~]

區內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面上者，應予美化並考慮其安全性。

第 22 點(1040618~)[1040618~]

區內應依行政院頒之災害防救相關規定，於區內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

伍、土地使用性質

第 23 點(1040618~)[1040618~]

風景區依環境資源特性、開發容許性質及保育需求目的等而再區分下列類型，作為審查小組審議之原則，風景區之開發利用不得有礙其劃設目的，以維繫風景區之自然景觀：

- (一) 都市休憩型風景區：為以都市型風景據點、都市開放空間、活動串聯(都市觀光)之地區為主要資源而劃設之分區，包含莒光湖風景區、莒光樓風景區及伯玉亭風景區等三處。
- (二) 主題型風景區：為觀光資源經營管理權單純、資源特色強、開發主題明確為主要資源而劃設之分區，包含森林公園風景區、金龜山風景區、金湖明德風景區等三處。
- (三) 設施服務型風景區：為國家公園邊緣，以設施服務為主要資源而劃設之分區，舊金城風景區及昔果山風景區等二處。
- (四) 混合型風景區：為地區性休閒設施、空間環境改善為主要目的而劃設之分區，包含鷓山風景區及斗門風景區等二處。
- (五) 濱海型風景區：以濱海自然景緻、沙灘、水域活動為主要資源而劃設之分區，包含泗湖風景區、尚義成功風景區、溪邊風景區及后扁風景區等四處。

第 24 點(1040618~)[1040618~]

風景區中各土地使用分區應符合下列各項規定：

- (一) 最小開發規模：3 公頃。
- (二) 建蔽率(%)：30。
- (三) 容積率(%)：60。
- (四) 容許使用項目：
 1. 住宅。
 2. 宗祠及宗教建築。
 3. 招待所。
 4. 旅館。
 5. 俱樂部。
 6. 遊樂設施。
 7. 農業及農業建築。
 8. 紀念性建築物。
 9. 戶外球類運動場、運動訓練設施。
 10. 其他必要公共與共用設施及公用事業。
- (五) 說明：

- 1. 建蔽率及容積率依照金門特定區計畫土地使用分區管制要點辦理。
- 2. 上開設施容許使用仍依目的事業主管機關認定。
- 3. 設施容許使用項目經審議小組決議有礙風景區內土地合理且有效使用及管制者，得不准予設置。

陸、附則

第 25 點(1040618~)[1040618~]

開發計畫經許可後，開發申請人應於核准開發許可之日起一年內依規定申請雜項執照，逾期未申請者，原開發許可自行作廢，開發申請人因故不能於前項期限內提出申請者，得敘明原因，向本府申請展期六個月，並以一次為限。

第 26 點(1040618~)[1040618~]

依本作業規定核發之開發許可，僅為對申請開發計畫之許可，其開發人、起造人、設計人、監造人，相關專業技師或承造人，如有侵害他人財產、或以不實資料肇致公共危險傷害他人時，應分別依法負其責任，直至改善為止。

第 27 點(1040618~)[1040618~]

開發人變更開發計畫，應依本作業規定申請變更開發許可。

第 28 點(1040618~)[1040618~]

本作業規定為審議作業之指導原則，未盡事宜仍以風景區開發許可審查小組之決議為準。

第 29 點(1040618~)[1040618~]

本作業規定經金門縣都市計畫委員會審議通過後實行之，修正亦同

附件二：申請文件表格

1. 申請書

申 請 書

申請日期：年月日	姓名 (機關名稱或負責人)	(簽章)	地址
	身分證字號 或 營利事業統一編號		地號 段 地號等 筆土地 面積 平方公尺
	聯絡電話		都市計畫 名稱
			土地 使用分區 名稱
申請事由	都市計畫 發布 日期		
計畫內容	計畫目的		
	計畫內容		
	預期進度		

2. 開發申請單位文件

(1) 開發申請人清冊 (附證件影本)

開發申請人	身份證字號	出生年月日	地址	電話號碼

(2) 開發申請人如為法人時，應填具之開發申請人清冊為下表，並應檢附公司執照與營利事業登記證等相關證明文件。

法人、公司名稱	營利事業統一編號	地址	電話號碼

3. 土地資料

(1) 土地清冊。

(2) 檢附全區地籍圖謄本 (1/1,000 或地點地政單位出具最大比例尺之地籍圖)。

(3) 檢附開發標的平面圖 (比例尺不拘)，標示各分區及設施之區位關係。

(計畫圖)

土地清冊

土地標示						同意使用面積(公頃)	所有權人		
筆數	鄉市	鎮地段	小段	地號	地目		面積(公頃)	姓名	地址

4. 公用事業目的主管機關同意文件

相關公用事業主管機關同意文件 (無此必要者免附)

- (1) 自來水公司同意配合供水文件。
- (2) 電力公司同意配合供電文件。
- (3) 電信事業機關同意配合路線架設文件。
- (4) 鄉(鎮、市)公所同意代為清運垃圾文件。
- (5) 如自行提供公用設備者，應檢附符合相關法令之證明文件及經開發標的所在地之法院公證切結保證供應無虞之文件。
- (6) 容許使用項目如屬各目的事業單位特許事業，須具該目的事業主管單位核轉同意文件。

附件三：金門特定區計畫風景區設計參考準則

金門由於開發甚早因而有豐富的歷史古蹟及傳統建築，加上四十多年來的軍事管制，保留許多戰役紀念史蹟及傳統建築。金門位福建南部邊緣及小型海島特性，受到早期渡海來台的閩

南移民以及南洋經商致富的居民的影響，本地居住建築型式多半是閩式建築與一部份南洋建築(俗稱洋樓)，晚近西式建築成為主流。在這樣的前提之下，針對金門風景區未來整體之發展，應以都市設計搭配景觀設計之手法，除了結合有之人文史蹟、生態環境，並期保有傳統建元素及地方特色，使其得以永續保存與發展。

本規定訂定之風景區設計參考準則，為延續原有「開發許可審議規範」之附件三，主旨在於開發申請人在做建築設計時，能運用金門傳統的建築元素精神及語彙形式於建築物中，並無強制性規範。金門建築特色元素依其屬性分述如下：

壹、總則

一、(適用範圍)本設計準則之適用範圍以「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」之風景區為限。

二、風景區宜發揮其景觀特色與活動性，配合地形地物，著重環境美化及調和，且避免過多之人工設施。

貳、建築物部份

金門傳統建築物在景觀風貌、建築風格、空間理念均深具特色，因而在未來之新建物，可以加入一些傳統語彙，使其保有金門建築之風格。

一、空地留設

(一)基地內建築物於新建時，建築正面之建築線如面臨區內非主要道路需退縮三公尺，側面至少退縮一點五公尺，作為防火巷之用。(二)現有面前道路小於四公尺者，由道路中心線縮二公尺為建築線。

(三)建築物側巷小於一點五公尺者，由該道中心線退縮零點七五公尺為建築線。

(四)面臨四公尺以上道路，且做為商店街使用者，得指定建築物線退縮做為人行通道或騎樓地。

二、建築物主體

(一) 町面規劃

1. 建築物預有明顯的軸向與主正面。

2. 應以傳統空間之基本元素間、門、廊、院、牆為空間組構的基本手法與原則。

(二) 牆面

1. 採仿傳統建築之院牆方式為原則，並設計具有壓簷式屋頂、牆身與牆基三部份。

2. 二樓以上建築物宜採部份退縮方式形成露台，以取代傳統建築合院空間工作進行祭祀或納涼等空間。3.其規範如下：材質：紅磚、花崗岩、町瓦(薄)、洗石子灰或水泥粉光。10

(三) 壓簷牆

1. 宜採用傳統之建築語彙。

2. 預於建築物正面，以壓簷牆處理。

3. 規範如下：

(1) 形式：如圖 5-2-1。

(2) 材質：空心水泥磚、紅磚、釉綠鏤空陶磚、釉綠陶瓶。

(四) 圍牆

1. 圍牆建造高度需在二公尺以下。

2. 欄柵之牆基不得高於 45 公分。

3. 其規範如下：材質：貼面磚、洗石子、水泥粉光、斬石子、花磚、彩瓷、紅磚、石片、磁漆。

(五) 門

1. 門應配合傳統建築語彙處理。

2. 建築物之開口應面對法定空地(院)為則。

3. 其規範如下：

(1) 形式：如圖 5-2-2。

(2) 材質：貼面磚、洗石子、水泥粉光、斬石、花磚、彩瓷、紅磚、石片、磁漆。

(六) 窗

1. 窗應配合傳統建語彙處理。

2. 冷氣窗口等附加設施之樣式彥色應和門窗做整體設計。

3. 其規範如下：

(1) 形式：如圖 5-2-3。

(2) 材質：貼面磚、紅磚、石條、洗石子、白石灰、鐵材。

(八) 地坪

1. 地坪鋪設之材料與方式，預配合建築空間屬性及語言做不同之處理。

2. 室外空間地坪以仿傳統石板或紅磚材料，並以龜殼式處排水問題。

3. 配合施做之踢腳線，有效處理牆與地坪相交的收邊。

4. 其規範如下：

(1) 形式：町鋪、丁鋪、斜鋪、人字鋪，如圖 5-2-4。

(2) 材質：石板、紅磚。

(九) 顏色

1. 建築物色彩計畫應考慮與整體環境協調與原則，以石、磚等自然材料之色系為主。

2. 外牆材料若採自然材質(石材、木材、磚材)應保持該材質原色。

3. 避免使用單一色彩。

參、景觀設計部份

一、通則

(一) 各風景區之鄰接面地區，應以植栽加以美化，並有足夠之緩衝空間。

(二) 以族群發展理念所開發之聚落基地，其供電設施應予地下化為原則，並考慮設置共同之視訊系統。(一)自然村或聚落內建築物周邊及庭院植栽，預採用景觀槽的方式與美化。

(二) 設計植栽宜以當地原生樹為主，如潺槁樹、魯花樹、黃連木、木麻黃、棟、檸檬桉、黃槿、雲實、山黃梔、棠梨、山管蘭、待宵花等。

(三) 公共空間及聚落邊緣，採用喬木綠化時，應避免遮蔽附近住家之佛祖廳或祠堂之視野，以符統習俗禁忌。

(四) 車道及停車場為求達到美化效果，其綠覆率不得低於百分之三十。

三、文化遺址

(一) 所有遺址、遺跡經過考證並建立資料，如需整修、重建應忠於原貌，應使用原有之建材與營建方式修復。

(二) 避免於古物、古蹟上刻劃不必要之文字圖形及牌示。

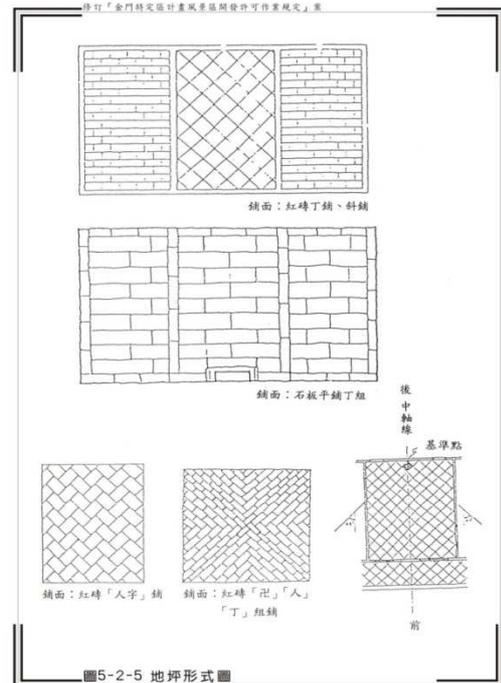
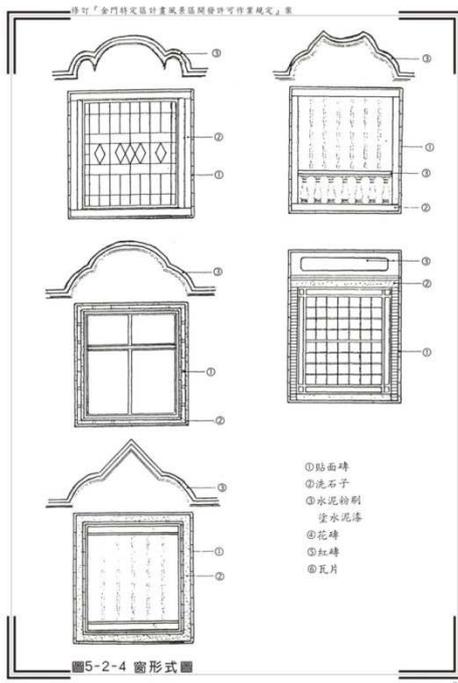
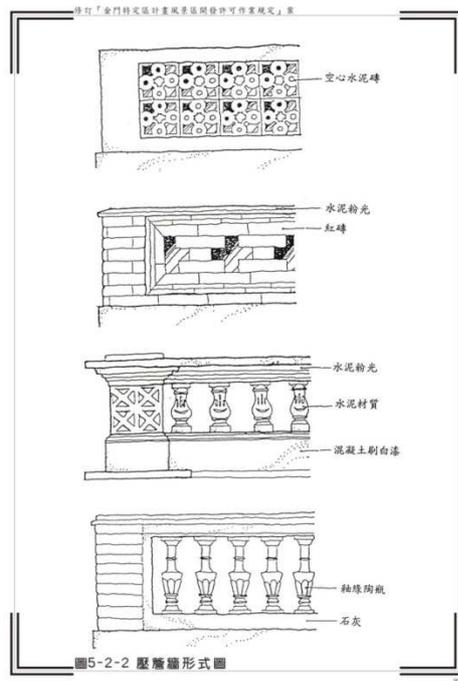
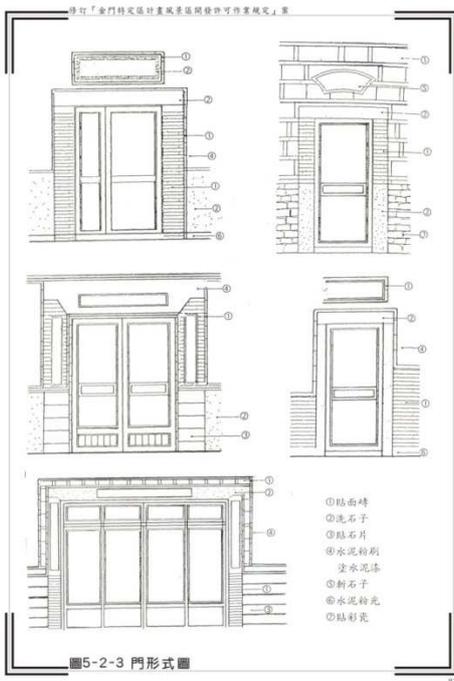
(三) 在不破壞遺址、遺跡區域的前提下，設置相關解說步道及相關設施。

四、廣告物

(一) 風景區內招牌廣告之高度不得超過第二層之窗台且面積不得大於地面層正立面總面積八分之一。

(二) 招牌廣告物外緣不得突出建築線，其突出建築面積之厚度，不得於逾一公尺。

(三) 設置標誌其面積不得超過零點二町方公尺，且不得設置霓虹燈。



二、植栽

(一) 自然村或聚落內建築物周邊及庭院植栽，預採用景觀槽的方式與美化。

(二) 設計植栽宜以當地原生樹為主，如潺槁樹、魯花樹、黃連木、木麻黃、棟、檸、椴、黃槿、雲實、山黃梔、棠梨、山管蘭、待宵花等。

(三) 公共空間及聚落邊緣，採用喬木綠化時，應避免遮蔽附近住家之佛祖廳或祠堂之視野，以符統習俗禁忌。

(四) 車道及停車場為求達到美化效果，其綠覆率不得低於百分之三十。

三、文化遺址

(一) 所有遺址、遺跡經過考證並建立資料，如需整修、重建應忠於原貌，應使用原有之建材與營建方式修復。

(二) 避免於古物、古蹟上刻劃不必要之文字圖形及牌示。

(三) 在不破壞遺址、遺跡區域的前提下，設置相關解說步道及相關設施。

四、廣告物

(一) 風景區內招牌廣告之高度不得超過第二層之窗台且面積不得大於地面層正立面總面積八分之一。

(二) 招牌廣告物外緣不得突出建築線，其突出建築面積之厚度，不得於逾一公尺。

(三) 設置標誌其面積不得超過零點二呎方公尺，且不得設置霓虹燈。

金門特定區計畫風景區開發許可作業規定

4.1040618 日府建都字第10400476921號令

金門特定區計畫風景區開發許可作業規定

3.911230 日金門縣政府(91)府工字第9157676號令修正發布名稱及全文34點壹總則

第01點(911230~1040618)[911230~1040618]

本規定依據「金門特定區計畫」土地使用分區管制要點第十六條之規定訂定。

第02點(911230~1040618)[911230~1040618]

本規定之訂定目的在於達成對風景區內土地合理且有效的使用和管制。

第03點(911230~1040618)[911230~1040618]

開發計畫原則

- (一) 須依據「金門特定區計畫」所擬定土地使用分區計畫及管制要點之內容執行其土地開發計畫。
- (二) 依市場需要和誘導實質環境合理的發展作必要性的控制，並以振興地區經濟發展為依歸。

第04點(911230~1040618)[911230~1040618]

依本規定辦理風景區開發計畫申請，其主管機關為金門縣政府(工務局)，並得設置風景開發許可審查委員會為審議單位，審議通過且協議書經公證或認證後，金門縣政府始得核發開發許可。

第05點(911230~1040618)[911230~1040618]

開發申請人申請開發許可時應檢附左列書圖文件，如須擬定細部計畫地區，其公共設施用地取得方式應於細部計畫書內訂定之。(申辦程序詳如附件一)

- (一) 申請書。(詳附件二)
- (二) 土地清冊(詳附件二)、土地登記簿、地籍圖謄本、土地使用分區證明書。
- (三) 土地使用同意書：含土地清冊，與其同意開發使用之證明文件(開發申請人為土地所有權人免附身分證影本)
- (四) 開發計畫書：含環境調查報告、開發計畫事項、都市設計準則、環境影響說明。

1. 環境調查報告：包括自然環境、人文環境、實質環境、生態及景觀調查與分析。

2. 開發計畫事項：

- (1) 土地使用分區計畫
- (2) 建築配置計畫
- (3) 公共設施計畫
- (4) 交通運輸計畫
- (5) 景觀計畫
- (6) 財務計畫
- (7) 經營管理計畫
- (8) 分期分區發展計畫
- (9) 遊程計畫

3. 都市設計：含公共開放空間系統配置與管制事項、人行空間或步道系統動線配置事項、交通運輸系統配置及管制事項、建築基地最小配置規模及限制事項、建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項(詳附件三)、環境保護設施配置與管制事項、植栽與景觀計畫。

4. 環境影響說明：含自來水、電力、電信、垃圾等同意配合文件；污水、交通、國防等項目之環境衝擊分析，並提因應策略。涉及軍事禁限建區者，應獲金防部會勘許可，並取得無妨礙軍事安全證明。

(五) 涉及水土保持法令規定與涉及環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理。

第06點(911230~1040618)[911230~1040618]

開發申請人所檢附之書圖文件對於地形、地質、坡度、坡向等角度均需做明確說明。書圖製作規範如下：

- (一) 實測圖之比例尺不得小於一千分之一。
- (二) 地籍圖之比例尺不得小於一千分之一，或地政單位出具的最大比例尺之地籍圖。
- (三) 配置圖之比例尺不得小於一千分之一。
- (四) 景觀計畫圖之比例尺不得小於一千分之一。
- (五) 環境現況分析圖詳附件四之各項規定。

第07點(911230~1040618)[911230~1040618]

金門縣政府受理申請，於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即提交風景區開發許可審查委員會審議之。若發現計畫書圖文件不符(全)者，應限開發申請人補正(件)，逾三個星期不補正(件)者應將其申請案退回。

第08點(911230~1040618)[911230~1040618]

風景區開發許可審查委員會無論同意與否，須於受理審議日起三個月內回覆。

第09點(911230~1040618)[911230~1040618]

開發申請人於風景開發許可審查委員會審議通過後，應即與金門縣政府簽訂協議書(協議書之建議內容詳如附件五)，並須經公證或認證，金門縣政府始得核發開發許可。

第10點(911230~1040618)[911230~1040618]

開發申請人於取得開發許可後，應先依規定申領雜項執照，並於完成雜項工程及公共設施後，經金門縣政府查驗合格後，始得依法申領建照執照。

貳 基地條件

第11點(911230~1040618)[911230~1040618]

各開發風景區除都市計畫另有規定者外，最小基地規模至少三公頃以上，但鄰近已開發完成之風景區，或有完整之街廓，或自然地形具有完整性者，或符合行政院離島重大建設投資計畫認定標準者，不在此限。主題型及濱海型風景區不得少於五公頃。基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限，視同完整連接。

第12點(911230~1040618)[911230~1040618]

若申請基地面積未達一公頃者，欲開發做為公共事業，免送本規定審議。其餘用途者請依照金門特定區計畫相關規定辦理。

第13點(911230~1040618)[911230~1040618]

申請開發風景區之土地，如位於水質保護區之範圍者，基地污水排放之承受水體，如未能達到政府公告該水體分類之水質標準，或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，應不得開發。

第14點(911230~1040618)[911230~1040618]

申請開發風景區之土地，如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水不得排入集水區內，且排水之水質必須達到檢驗排放标准，若尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理申請開發風景區。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者，不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。

第15點(911230~1040618)[911230~1040618]

申請開發風景區之土地，若位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、限建區、重要軍事設施管制區或要塞保壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項外，於辦理開發計畫時應先獲得主管機關之同意。

第15-1點(911230~1040618)[911230~1040618]

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，應實施環境影響評估者，及水土保持法令規定應檢附水土保持規劃書者，採風景區開發計畫審查與環境影響評估及水土保持審查作業平行作業辦理。但各申請開發案報請核定時，必須檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書及水土保持機關審查通過之水土保持規劃書或證明。

參 交通運輸

第16點(911230~1040618)[911230~1040618]

基地主要出入口應連接十二公尺以上之都市計畫道路，或取得銜接十二公尺以上道之土地同意通行權，銜接道路不小於八公尺。並應依開發後衍生之交通需求(含交通量與停車需求)進行交通衝擊分析與推估預測。

第17點(911230~1040618)[911230~1040618]

基地應有兩個以上出入口，主次要出入口連接道路均不得小於八公尺，並可做為緊急救援道路使用。基地內道路之土地取得、建設、維修、應由開發者負責，通過性道路可列入公共設施。

第18點(911230~1040618)[911230~1040618]

人員運輸方式依運具選擇不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通旅次，並應視基地交通環境合理推估之。

第19點(911230~1040618)[911230~1040618]

交通需求之預測，應考量開發後員工、旅遊者、其他洽公、參觀之人員之使用需求，做合理性之推估；並依開發計畫估算最適之旅遊人數及規模。

第20點(911230~1040618)[911230~1040618]

計畫開發區內須依實際狀況留設貨物運輸、廢棄物清運等之輸送車道。前項交通需求應於每日作業時間前、後，一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量旅遊尖峰時段內人車集中之狀況。

第21點(911230~1040618)[911230~1040618]

- 區內公共之停車位最低留設標準如下：
- (一) 大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；如設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。
 - (二) 小客車停車位：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。
 - (三) 機車停車位：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。
 - (四) 貨車、平板車：依實際需求量設之。

肆 土地使用配置

第22點(911230~1040618)[911230~1040618]

申請開發風景區之土地位於坡地上者，其使用限制如下：

- (一) 坵塊圖上之平均坡度在百分之四十以上地區，應維持原始地貌，不得開發利用。
- (二) 坵塊圖上之平均坡度在百分之三十至百分之四十地區，其

面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不得開發及建築使用，但得作公共開放空間，其餘部份得就整體規劃需要開發建築。

(三) 其他依山坡地開發建築管理辦法規定。

第 23 點(911230-1040618)[911230-1040618]

區內應於基地週邊區位劃定綠地緩衝帶其最小深度不得低於十公尺以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源、並落實生態保護。週邊綠地土地形狀應完整，且總面積不得少於申請開發總面積之百分之二十，其產權仍屬開發者所有，並由開發者管理之；週邊綠地除天然植被良好、或有其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應予植栽綠化，並應儘可能維持其完整性與連貫性。

第 24 點(911230-1040618)[911230-1040618]

區內毗臨主要道路，至少應從現有道路境界線退縮二十米以上，退縮部份不得設置圍牆，列為不可建築用地，但可作為開放空間或停車場使用；面臨具隔離功能之海、湖、河公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，均應退縮建築十公尺以上，以維護環境品質；其中散戶不列入規定。

第 25 點(911230-1040618)[911230-1040618]

區內應依事業需求及環境特性，設置足以供因開發行為衍生所需之道路、廣場、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其其它必要性服務設施，其面積不得低於總面積之百分之三十，其產權仍屬土地所有人所有。但經風景區開發許可審查委員會認定屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有，並由地方政府維護管理。開發人對於依審查決議所作之自願承諾，應依風景區開發許可審查委員會之決議，經公證或認證具結保證。

第 26 點(911230-1040618)[911230-1040618]

區內建築配置應就地質承載無慮之地區儘量集中設置，並使基地法定空地與開放空間儘量相連貫，以發揮最大保育及防災功能。

第 27 點(911230-1040618)[911230-1040618]

區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。

第 28 點(911230-1040618)[911230-1040618]

區內應依行政院頒之「災害防救法案」規定，於區內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維護公共安全。

伍 土地使用性質

第 29 點(911230-1040618)[911230-1040618]

風景區之分類：

風景區依其開發程度及保育需求而再劃分左列等級：

- (一) 都市休憩型風景區(景一-一)：為以都市型風景據點/都市開放空間/活動串聯(都市觀光)之地區為主要資源而劃設之分區。
- (二) 主題型風景區(景一-二)：為觀光資源經營管理權單純、資源特色強、開發主題明確為主要資源而劃設之分區。
- (三) 設施服務型風景區(景一-三)：為國家公園邊緣，以設施服務為主要資源而劃設之分區。

(四) 混合型風景區(景一-四)：為地區性休閒設施、空間環境改善為主要目的而劃設之分區。

(五) 濱海型風景區(景三)：以濱海自然景緻、沙灘、水域活動為主要資源而劃設之分區。

第 30 點(911230-1040618)[911230-1040618]

風景區中各土地使用分區不得超過下列各項規定：

使用類別	最小開發規模	建蔽率(%)	容稱率(%)	容許使用項目	備註
都市休憩型風景區(景1-1)	3公頃	30	60	遊樂設施(一)、商業設施(一)、住宿設施(一)、水土保持設施	建蔽率及容積率依照金門特定區計畫第一通盤檢討之土地使用管制要點辦理。設施容許使用項目細項說明請見附件六。
主題型風景區(景1-2)	5公頃	30	60	遊樂設施(二)、商業設施(二)、住宿設施(一)、交通運輸設施(一)、管理服務設施、水土保持設施	
設施服務型風景區(景1-3)	3公頃	30	60	遊樂設施(二)、商業設施(二)、住宿設施(二)、(一)、管理服務設施、水土保持設施	
混合型風景區(景1-4)	3公頃	30	60	遊樂設施(一)、商業設施(一)、住宿設施(一)、(一)、住宅	
濱海型風景區(景1-5)	5公頃	20	40	遊樂設施(三)、商業設施(一)、住宿設施(一)、交通運輸設施(二)、管理服務設施	

陸 附則

第 31 點(911230-1040618)[911230-1040618]

申請開發之案件經風景區開發許可審查委員會審議通過後，同時，協議書簽訂完成並完成認證，金門縣政府據以核發開發許可。

第 32 點(911230-1040618)[911230-1040618]

申請開發之案件若經審議通過，開發申請人對於依審議決議所作之自願承諾，應依風景區開發許可審查委員會之決議，經公證或認證具結保證，並納入開發計畫書中，以利實行。

第 33 點(911230-1040618)[911230-1040618]

本規定為審議作業之指導原則，未盡事宜仍以風景區發許可審查委員會之決議為準。

第 34 點(911230-1040618)[911230-1040618]

本規定經金門縣都市計畫委員會審議通過後實行之，修正亦同。