

8. 氯、溴、碘、硫磺、硫化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氧化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸鈦、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
 9. 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
 10. 屠宰場。
 11. 硫化油膠或可塑劑之製造者。
 12. 製紙漿及造紙者。
 13. 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
 14. 瀝青之精煉者。
 15. 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
 16. 電氣用炭素之製造者。
 17. 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
 18. 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。
 19. 鎳、鋁、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
 20. 銅、鐵類之煉製者。
 21. 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。
 22. 以原油為原料之煉製工業。
 23. 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
 24. 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
 25. 以煤為原料煉製焦炭之工業。
 26. 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。
- (三) 供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。
- (四) 其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。
- 前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：
- (一) 工廠必要附屬設施：
1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。
 2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
 3. 員工單身宿舍及員工餐廳。
 4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。
- (二) 工業發展有關設施：
1. 有線、無線及衛星廣播電視事業。
 2. 環境檢驗測定業。
 3. 消毒服務業。
 4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
 5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
 6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。
 7. 倉儲業相關設施。(賣場除外)
 8. 冷凍空調工程業。
 9. 機械設備租賃業。
 10. 工業產品展示服務業。
 11. 剪接錄音工作室。
 12. 電影、電視設置及發行業。
 13. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。 15
 14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
 15. 機車、汽車及機械修理業。
 16. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
 17. 經核定之企業營運總部及其相關設施。
 18. 經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。
- (三) 公共服務設施及公用事業設施：
1. 警察及消防機構。

2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 3. 自來水或下水道抽水站。
 4. 自來水處理場(廠)或配水設施。
 5. 煤氣、天然氣加(整)壓站。
 6. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 7. 電信機房。
 8. 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
 9. 土石方資源堆置處理場。
 10. 醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1) 醫療機構。
 - (2) 護理機構。
 11. 社會福利設施：
 - (1) 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。
 - (2) 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。
 - (3) 身心障礙福利機構。
 12. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
 13. 郵局。
 14. 汽車駕駛訓練場。
 15. 客貨運站及其附屬設施。 16
 16. 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
 17. 電業相關之維修及其服務處所。
 18. 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
 19. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- (四) 一般商業設施：
1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 3. 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 5. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
 6. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
 7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。
- 前項第(一)款至第(四)款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第(二)款至第(四)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。
- 第二項第(三)款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。
- 第 08 點(～)[～]**
行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，並得作為附屬之小型商店、飲食店、辦公廳及三十個房間以下之住宿設施使用，但其設置面積不得超過總樓地板面積二分之一。
- 第 09 點(～)[～]**
文教區以供下列使用為主：
- (一) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。 17
 - (二) 學校。
 - (三) 體育場所、集會所。
 - (四) 住宅
 - (五) 其他經本府審查 核准之設施。
- 第 10 點(～)[～]**
風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。
- (一) 住宅。
 - (二) 宗祠及宗教建築。
 - (三) 招待所。
 - (四) 旅館。
 - (五) 俱樂部。
 - (六) 遊樂設施。
 - (七) 商業設施。

- (八) 農業及農業建築。
- (八) 紀念性建築物。
- (九) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十) 其他必要公共與公用設施及公用事業。

風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少 3 公頃，經本府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至 3 公頃，經本府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。

前項之審查程序及條件，由本府定之。

第 11 點(一)~(十)

保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

第 12 點(一)~(十)

保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一) 國防所需之各種設施。 18
- (二) 警衛、保安、保防、消防設施。
- (三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- (五) 採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六) 土石方資源堆置處理。
- (七) 廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八) 水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九) 造林及水土保持設施。
- (十) 為保護區內地形、地物所為之工程。
- (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。
- (十二) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- (十三) 休閒農業設施。
- (十四) 農村再生相關公共設施。
- (十五) 宗祠及宗教建築。
- (十六) 政府重大建設計畫所需設施。
- (十七) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建築率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
- (十八) 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第(一)款至第(十六)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 13 點(0000~ 1050204)[0000~ 1050204]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)、運動場館設施、宗祠及宗教建築、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
 - (二) 農舍之高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路屬車軌道者之距離不得小於四公尺。
 - (三) 農舍不得擅自變更使用。
 - (四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百五十平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺。
- 前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建築率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建築率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

[第 13 點 1050204 修正理由]

- 1.參酌公展陳情及專案小組意見修訂：
- (1)新增農業區得做農村聚落使用，農村聚落採開發許可方式辦理。
- (2)農村聚落與法規適合部份，請納入許可條件準則辦理。
- (3)檢討申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得超過 4 層樓或簷高 14 公尺。

第 13 點(1050204~)[1050204~]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農村聚落，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)、運動場館設施、宗祠及宗教建築、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二) 農舍之高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路屬車軌道者之距離不得小於四公尺。
- (三) 農舍不得擅自變更使用。
- (四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得超過 4 層樓或簷高 14 公尺。

前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建築率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建築率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。

第 14 點(0000~ 1050204)[0000~ 1050204]

毗鄰農業區之建築基地無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區土地與闢作為連接建築線之私設通路使用。

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

[第 14 點 1050204 修正理由]

- 1.參酌公展陳情及專案小組意見修訂：
- 2.為使基地內通路完整，修正土管第 14 點新增農業區私設通路條件經本縣土地管理許可審議委員會，審查通過者不在此限。

第 14 點(1050204~)[1050204~]

毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區土地與闢作為連接建築線之私設通路使用，**但經本縣土地管理許可審議委員會，審查通過者不在此限。**

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

20

第 15 點(一)~(十)

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建築率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (二) 土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
- (三) 原有建築物之建築率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

第 16 點(一)~(十)

國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。

第 17 點(一)~(十)

古蹟保存區為依文化資產保存法所稱具有歷史、文化、藝術價值之資產，經有關主管單位會勘認定應予保存之建築物及其戶外空

間而劃定，區內建築物及土地使用，依文化資產保存法及相關規定辦理。

第 18 點(一)~(二)

宗教專用區為提供宗教活動為主之場所而劃定，區內建築物及土地使用，以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。

第 19 點(一)~(二)

旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。

第 20 點(一)~(二)

電信專用區為供電信事業所需之設施及必要附屬設施使用為主而劃定，得為下列之使用：

(一)經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(二)電信必要附屬設施：1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。3.員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(三)與電信運用發展有關設施：1.網路加值服務業。21.2.有線、無線及電腦資訊業。3.資料處理服務業。

(四)與電信業務經營有關設施：1.電子資訊供應服務業。2.電信器材零售業。3.通信工程業。4.金融業派駐機構。

(五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第(五)款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第 21 點(0000~ 1050204)[0000~ 1050204]

自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：

- (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) 宗祠及宗教建築。
- (六) 日用品零售及服務業。
- (七) 旅館及民宿。
- (八) 公用事業。
- (九) 無公害性小型工業設施。
- (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

本府為推動豬隻離牧獎勵政策，爰修正自然村專用區相關容許使用項目以正本清源，爰一併辦理檢討。

(十八)其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。

[第 21 點 1050204 修正理由]

本府為推動豬隻離牧獎勵政策，爰修正自然村專用區相關容許使用項目以正本清源，爰一併辦理檢討。

第 21 點(1050204~)[1050204~]

自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：

- (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) 宗祠及宗教建築。
- (六) 日用品零售及服務業。
- (七) 旅館及民宿。
- (八) 公用事業。
- (九) 無公害性小型工業設施。
- (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。22
- (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 22 點(一)~(二)

為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」規定，由本府訂之。

第 23 點(一)~(二)

閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

第 24 點(一)~(二)

為應本計畫區閩南傳統建築維護、文化資產風貌保存、整體開發區域及都市計畫規定應辦理都市設計審議區域，經由「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門縣都市設計審議委員會」組織規定，由本府另訂之。

第 25 點(一)~(二)

倉儲批發零售專用區以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用為主，但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限。

前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

- (一) 公共服務設施及公用事業設施：
 - 1.警察及消防機構。
 - 2.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 - 3.自來水或下水道抽水站。
 - 4.自來水處理場(廠)或配水設施。
 - 5.電信機房。
 - 6.郵局。
 - 7.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- (二) 一般商業設施：23

- 1.一般零售業、一般服務業及餐飲業。
- 2.一般事務所及自由職業事務所。
- 3.銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。
- 4.大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。

第 26 點(一)~(二)

社會福利設施專用區為供社會福利相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。

第 27 點(一)~(二)

農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供農會及其業務相關設施使用為限。

第 28 點(一)~(二)

文化產業專用區為供文化產業相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供文化產業及其附屬相關設施使用為限。

第 29 點(一)~(二)

土石採取專用區為供土石採取相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依土石採取相關法規辦理。

第 30 點(一)~(二)

各使用分區之廣告物設施設置管理辦法由廣告物管理目的事業主管單位訂定。

第 31 點(00000~1050204)[00000~1050204]

各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50% 150%
	乙種工業區	50% 200%
行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫	30% 60%

畫者		
保存區	60%	160%
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十六)(十七)(十八)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
農業區	30%	不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺 (依第十三點規定興建者)
	60%	180%，不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺 (依第十五點規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120%
	但原有建築物依原貌修復者，不在此限。	
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%
自然村專用區	已完成細部計畫畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫畫者	60% 180%。不得超過三層樓。建築基地面臨 6M 道路二側並自行退縮 2M 供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，申請容積移轉作為接受基地
		早期國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)者，建蔽率為 60%，容積率為 180%，其高度依建築技術規則辦理。(社區範圍請參見圖二)
		經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新(增)(改)建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。
閩南建築專用區	依細部計畫書規定辦理。	
倉儲批發零售專用區	60%	300%
社會福利設施專用區	60%	240%
農會專用區	60%	240%
文化產業專用區	50%	200%
土石採取專用區	1%	1%

	(四)款規定辦理。	
	60%	180%，不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺 (依第十五點規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120%
	但原有建築物依原貌修復者，不在此限。	
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%
自然村專用區	已完成細部計畫畫者 依細部計畫書規定辦理。	
	60%	180%。但建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓。
	建築基地面臨 6M 道路二側並自行退縮 2M 供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，始得申請容積移轉作為接受基地， 但不足 6 米者，如經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意其退縮一定距離供通行後建築者亦同。	
	早期國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)者，建蔽率為 60%，容積率為 180%，其高度依建築技術規則辦理。(社區範圍請參見圖二)	
	經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新(增)(改)建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。	
閩南建築專用區	依細部計畫書規定辦理。	
倉儲批發零售專用區	60%	300%
社會福利設施專用區	60%	240%
農會專用區	60%	240%
文化產業專用區	50%	200%
土石採取專用區	1%	1%

[第 31 點 1050204 修正理由]

- 1.依本縣都市計畫委員會第 73 次會議臨時動議決議：「請業務單位檢討自然村專用區建築基地於既存傳統外牆 10 公尺範圍內刪除三層樓高限制規定」，爰檢討修正。
- 2.建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，其建築申請後之剩餘容積得辦理容積移轉移出，相關規定本府另行訂定。

第 31 點(1050204~)[1050204~]

各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50% 150%
	乙種工業區	50% 200%
行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	已完成細部計畫畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫畫者	30% 60%
保存區	60%	160%
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十六)(十七)(十八)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
農業區	30%	不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺 (依第十三點規定興建者)
	申請集村興建農舍，依第十三點第一項第	

第 32 點(一)~(一)

為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之目的如下：

- (一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。
- (二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。
- (三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。
- (四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學(簡稱國小)、國民中學(簡稱國中)、高級中學(簡稱高中)、高級職校(簡稱高職)、大學院校及專科學校(簡稱大專)等類別。
- (五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。
- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。
- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。
- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。

(十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。

(十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。

(十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。

(十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。

(十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。

(十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。

(十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。

(十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。

(二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。

(二一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。

(二二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。

(二三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。

(二四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館及其相關設施使用。

(二五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用，但本府另有相關計畫，經道路主管機關核定者，不在此限。

第 33 點(一)[~]

各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場用地	10%	30%
公園 用地	小於(等於)五公頃	40%
	大於五公頃	40%
體育場用地	60%	200%
學校用地	50%	200%
社教用地	60%	240%
機關用地	60%	240%
衛生醫療機構用地	60%	240%
市場用地	80%	240%
停車場 用地	平面	5%
	立體	80%
廣場用地	5%	10%
廣場兼停車場用地	5%	10%
車站用地	60%	240%
港埠用地	50%	200%
航空站用地	20%	40%
自來水廠用地	60%	180%
加油站用地	40%	120%
電力事業用地	40%	240%
溝渠用地	0%	0%
綠地	0%	0%
污水處理廠用地	60%	180%
垃圾處理場用地	60%	180%
垃圾掩埋場用地	1%	1%
環保事業用地	10%	30%
墳墓用地	40%	160%
道路用地	0%	0%

第 34 點(一)[~]

各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：

(一) 住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮

三公公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

(三) 為鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用之效益，本府得訂定鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定或自治條例。

第 35 點(一)[~]

公共設施用地退縮建築標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺。

前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

第一項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

第 36 點(一)[~]

各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

第 37 點(一)[~]

「相關設施」之認定由各目的事業主管單位認定之。

第 38 點(一)[~]

各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本縣都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑義亦由本縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

第 39 點(一)[~]

本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施，另有相關再利用計畫，經本府核定者，依核定計畫辦理，不受本要點之限制。

第 40 點(一)[~]

本土地使用分區管制要點發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

(一) 原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。

(二) 建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。

(三) 因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

第 41 點(一)[~]

本要點自發布日施行。

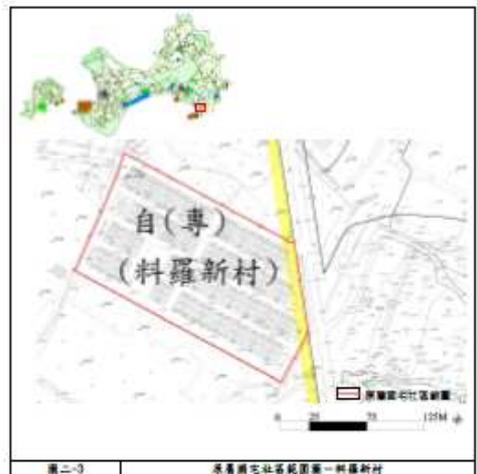
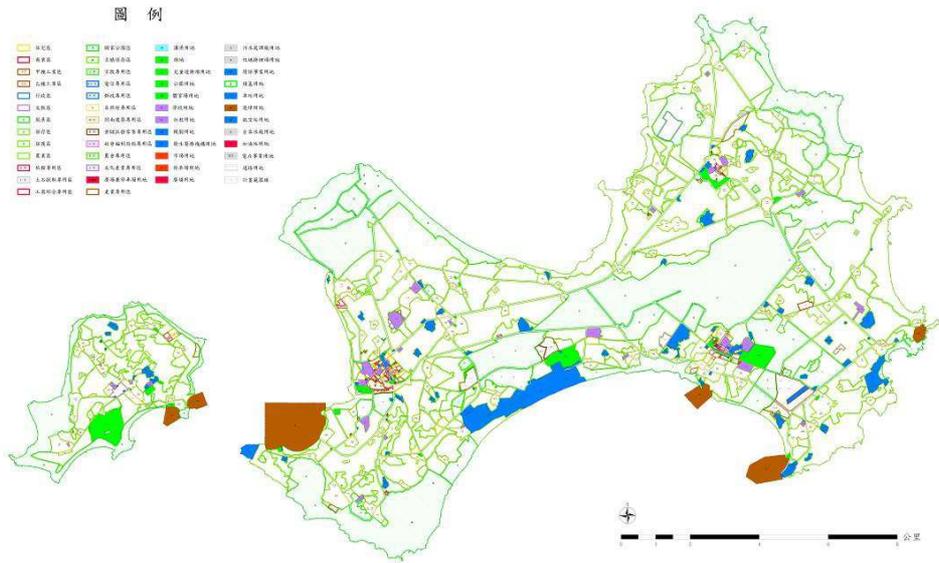
第四節 原金門特定區計畫土地使用分區管制要點情形

表一原金門特定區計畫土地使用分區管制要點發布實施名稱及文號表

編號	原公告計畫案名	日期文號	備註
1.	金門特定區計畫	085/01/20, (85)府建字第 00526 號	主要計畫
2	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)	090/02/21, 府工字第 006102 號	主要計畫
3	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)	095/11/01, 府建都字第 0950054645 號	主要計畫
4	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)	102/02/20, 府建都字第 1020014338 號	主要計畫
5	擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)	102/02/20, 府建都字第 1020014338 號	細部計畫
6	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)103 年度專案檢討	104/02/10, 府建都字第 10400075731 號	細部計畫
7	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)104 年度專案檢討	104/09/16, 府建都字第 10400716931 號	細部計畫

第二節 計畫範圍

金門特定區計畫範圍係將大金門及烈嶼全區(包含金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉、烈嶼鄉)納入都市計畫範圍，計畫面積共計約 155 平方公里。(詳圖一)



金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)

5.1050822 日金門縣政府府建都字第 10500628901 號公告

各條文歷次修訂表 (修正 增訂 刪除 廢止 移動條碼 記錄表)

條碼	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	13-1	14	15	16	17	18	19	20	21	21-1	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	
1.1020220	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13		14	15	16	17	18	19	20	21		23	22	24	25	26	27	28		29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41

3. 員工單身宿舍及員工餐廳。
 4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。
 - (二) 工業發展有關設施：
 1. 有線、無線及衛星廣播電視事業。
 2. 環境檢驗測定業。
 3. 消毒服務業。
 4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
 5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
 6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。
 7. 倉儲業相關設施。(賣場除外)
 8. 冷凍空調工程業。
 9. 機械設備租賃業。
 10. 工業產品展示服務業。
 11. 剪接錄音工作室。
 12. 電影、電視設置及發行業。
 13. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
 14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
 15. 機車、汽車及機械修理業。
 16. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
 17. 經核定之企業營運總部及其相關設施。
 18. 經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。
 - (三) 公共服務設施及公用事業設施：
 1. 警察及消防機構。
 2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 3. 自來水或下水道抽水站。
 4. 自來水處理場(廠)或配水設施。
 5. 煤氣、天然氣加(整)壓站。
 6. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 7. 電信機房。
 8. 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
 9. 土石方資源堆置處理場。
 10. 醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1) 醫療機構。
 - (2) 護理機構。
 11. 社會福利設施：
 - (1) 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。
 - (2) 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。
 - (3) 身心障礙福利機構。
 12. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
 13. 郵局。
 14. 汽車駕駛訓練場。
 15. 客貨運站及其附屬設施。
 16. 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
 17. 電業相關之維修及其服務處所。
 18. 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
 19. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
 - (四) 一般商業設施：
 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 3. 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
 5. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
 6. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
 7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。
- 前項第(一)款至第(四)款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第(二)款至第(四)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。
- 第二項第(三)款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

[第07點 1050822 修正理由]

1. 參酌都市計畫法台灣省施行細則及新北市施行細則規定，修訂工業區容許附屬設施之一般商業設施(一般零售業、一般服務業及餐飲業、一般事務所及自由職業事務所、運動設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構，其使用土地總面積檢討為不得超過該建築基地面積百分之三十)。
2. 及為使工業區活絡使用，及考量展示中心、商務中心級旅館之相容性，爰調整條文修訂為大型展示中心、商務中心及旅館：使用土地面積應超過3000平

方公尺以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。

第07點(1050822~)[1050822~]

乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

- (一) 第六點規定限制之建築及使用。
 - (二) 經營下列事業之工業：
 1. 火藥類、雷管類、氰酸鹽類、過氧酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
 2. 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
 3. 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
 4. 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
 5. 煤氣或炭製造者。
 6. 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
 7. 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氨、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
 8. 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚肝油、酸銨、石炭酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋酸鉛、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
 9. 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
 10. 屠宰場。
 11. 硫化油膠或可塑劑之製造者。
 12. 製紙漿及造紙者。
 13. 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
 14. 瀝青之精煉者。
 15. 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
 16. 電氣用炭素之製造者。
 17. 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
 18. 石棉工業(僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業)。
 19. 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
 20. 銅、鐵類之煉製者。
 21. 放射性工業(放射性元素分裝、製造、處理)、原子能工業。
 22. 以原油為原料之煉製工業。
 23. 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
 24. 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
 25. 以煤為原料煉製焦炭之工業。
 26. 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。
- (三) 供前款第1目、第2目、第6目及第7目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。
- (四) 其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

- (一) 工廠必要附屬設施：
 1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。
 2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
 3. 員工單身宿舍及員工餐廳。
 4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。
- (二) 工業發展有關設施：
 1. 有線、無線及衛星廣播電視事業。
 2. 環境檢驗測定業。
 3. 消毒服務業。
 4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
 5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。
 7. 倉儲業相關設施。(賣場除外)
 8. 冷凍空調工程業。
 9. 機械設備租賃業。
 10. 工業產品展示服務業。
 11. 剪接錄音工作室。
 12. 電影、電視設置及發行業。
 13. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
 14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
 15. 機車、汽車及機械修理業。
 16. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
 17. 經核定之企業營運總部及其相關設施。
 18. 經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。
- (三) 公共服務設施及公用事業設施：
1. 警察及消防機構。
 2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 3. 自來水或下水道抽水站。
 4. 自來水處理場(廠)或配水設施。
 5. 煤氣、天然氣加(整)壓站。
 6. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
 7. 電信機房。
 8. 廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
 9. 土石方資源堆置處理場。
 10. 醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1) 醫療機構。
 - (2) 護理機構。
 11. 社會福利設施：
 - (1) 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。
 - (2) 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。
 - (3) 身心障礙福利機構。
 12. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
 13. 郵局。
 14. 汽車駕駛訓練場。
 15. 客貨運站及其附屬設施。
 16. 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
 17. 電業相關之維修及其服務處所。
 18. 再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
 19. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- (四) 一般商業設施：
1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業、一般事務所及自由職業事務所、運動設施、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該建築基地面積百分之三十。
 - ~~2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。~~
 - ~~3. 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。~~
 - ~~4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。~~
 2. 大型展示中心、商務中心及旅館：使用土地面積應超過3000平方公尺以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
 3. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下，並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
 - ~~7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。~~
- 前項第(一)款至第(四)款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第(二)款至第(四)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。
- 第二項第(三)款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

第 08 點

第 08 點(1020220~)[1020220~]

行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，並得作為附屬之小型商店、飲食店、辦公廳及三十個房間以下之住宿設施使用，但其設置面積不得超過總樓地板面積二分之一。

第 09 點

第 09 點(1020220~)[1020220~]

文教區以供下列使用為主：

- (一) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- (二) 學校。
- (三) 體育場所、集會所。
- (四) 住宅。
- (五) 其他經本府審查核准之設施。

第 10 點

第 10 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。

- (一) 住宅。
- (二) 宗祠及宗教建築。
- (三) 招待所。
- (四) 旅館。
- (五) 俱樂部。
- (六) 遊樂設施。
- (七) 農業及農業建築。
- (八) 紀念性建築物。
- (九) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十) 其他必要公共與公用設施及公用事業。

風景區之開發採開發許可制，經本府審查核可後，始得發照建築。但涉及軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意。前項之審查程序及條件，由本府定之。

[第 10 點 1040916 修正理由]

1. 條文修訂。
2. 配合風景區開發商業使用需求，爰新增使用項目商業設施。
3. 依現行風景區開發作業規定，開發規模需整合至3公頃始可申請開發許可。為維護本縣風景區之環境規劃，且考量土地所有權人眾多至無法整合至3公頃，本府擬劃設細部計畫範圍以公辦市地重劃方式予以開發，爰修訂條文。

第 10 點(1040916~1050822)[1040916~1050822]

風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。

- (一) 住宅。
- (二) 宗祠及宗教建築。
- (三) 招待所。
- (四) 旅館。
- (五) 俱樂部。
- (六) 遊樂設施。
- (七) 商業設施。**

- (八) 農業及農業建築。
- (九) 紀念性建築物。
- (十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。

風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少3公頃，經本府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至3公頃，經本府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。前項之審查程序及條件，由本府定之。

[第 10 點 1050822 修正理由]

1. 款次修正。
2. 考量地區發展觀光需求，爰增訂使用項目-供觀光用無公害性工業設施。
3. 並基於金門土地規模小等特性，原風景區開發作業規定訂3公頃最小基地規模面積門檻高至無開發申請案件，爰調整開發規模修訂為1公頃，相關作業規定後續配合調整。

第 10 點(1050822~)[1050822~]

風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。

- (一) 住宅。
- (二) 宗祠及宗教建築。
- (三) 招待所。
- (四) 旅館。
- (五) 俱樂部。
- (六) 遊樂設施。
- (七) 商業設施。
- (八) 農業及農業建築。
- (九) 紀念性建築物。
- (十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。
- (十二) 供觀光用無公害性工業設施**

風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少 1 公頃，經本府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至 1 公頃，經本府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。

前項之審查程序及條件，由本府定之。

第 11 點

第 11 點(1020220~)[1020220~]

保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

第 12 點

第 12 點(1020220~1040210)[1020220~1040210]

保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一)國防所需之各種設施。
 - (二)警衛、保安、保防、消防設施。
 - (三)臨時性遊憩及露營所需之設施。
 - (四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
 - (五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
 - (六)土石方資源堆置處理。
 - (七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
 - (八)水質淨化處理設施及其附屬設施。
 - (九)造林及水土保持設施。
 - (十)為保護區內地形、地物所為之工程。
 - (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。
 - (十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
 - (十三)休閒農業設施。
 - (十四)農村再生相關公共設施。
 - (十五)政府重大建設計畫所需之臨時性設施。
 - (十六)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五十平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。
 - (十七)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。
- 前項第(一)款至第(十五)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

[第 12 點 1040210 修正理由]

- 1.文字修正
- 2.修訂保護區經本府審查核准之使用項目，其中(十五)政府重大建設計畫所需之臨時性設施，修訂為(十五)政府重大建設計畫所需設施。
- 3.考量(十六)原有合法建築物...土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店、飲食店及辦公廳。其中小型商店、飲食店及辦公廳在實務操作以上建築法之建築物使用類組別 G-3 類項目使用作認定，爰修正條文內容為：「...得作建築法之建築物使用類組別 G-3 類項目使用外。」

第 12 點(1040210~1040916)[1040210~1040916]

保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防、消防設施。
- (三)臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- (五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六)土石方資源堆置處理。
- (七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八)水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九)造林及水土保持設施。
- (十)為保護區內地形、地物所為之工程。
- (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。
- (十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- (十三)休閒農業設施。
- (十四)農村再生相關公共設施。
- (十五)政府重大建設計畫所需設施。
- (十六)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作建築法之建築

物使用類組別 G-3 類項目使用外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。

(十七)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第(一)款至第(十五)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

[第 12 點 1040916 修正理由]

- 1.條文修訂。
- 2.修訂保護區原有合法建築物拆除後之新、改增建，築物總樓地板面積規定，修正為原金門特區計畫所訂之不得超過 495 平方公尺。
- 3.另考量原有合法建築物於都市計畫發布前業有商業使用之事實，爰修訂土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
- 4.參酌公展陳情意見修訂：
 - (1)為引導本縣寺廟其合法性，本案爰修正保護區附條件允許使用項目新增宗祠及宗教建築使用。
 - (2)為使農業區及保護區之原有合法建築物認定在實務操作上一致性，爰修訂條文。

第 12 點(1040916~1050822)[1040916~1050822]

保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防、消防設施。
- (三)臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- (五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六)土石方資源堆置處理。
- (七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八)水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九)造林及水土保持設施。
- (十)為保護區內地形、地物所為之工程。
- (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。
- (十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- (十三)休閒農業設施。
- (十四)農村再生相關公共設施。
- (十五)宗祠及宗教建築。
- (十六)政府重大建設計畫所需設施。

(十七)土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

(十八)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第(一)款至第(十六)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

[第 12 點 1050822 修正理由]

- 1.新增使用項目「農村聚落」。
- 2.因應在地特性及需求，爰刪除保護區都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者之高度不得超過簷高 10.5 公尺規定

第 12 點(1050822~)[1050822~]

保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防、消防設施。
- (三)臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- (五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六)土石方資源堆置處理。
- (七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八)水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九)造林及水土保持設施。

- (十)為保護區內地形、地物所為之工程。
 (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。
 (十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
 (十三)休閒農業設施。
(十三之一) 農村聚落
 (十四)農村再生相關公共設施。
 (十五)宗祠及宗教建築。
 (十六)政府重大建設計畫所需設施。

(十七)土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓或檐高十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
 (十八)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。
 前項第(一)款至第(十六)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 13 點

第 13 點(1020220~1040210)[1020220~1040210]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)、運動場館設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一)農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
 - (二)農舍之高度不得超過三層樓或檐高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五五平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺。
 - (三)農舍不得擅自變更使用。
 - (四)依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二五五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五五平方公尺。
- 前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。
 第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 13 點 1040210 修正理由

1. 文字修正。
2. 修訂農業區經本府審查核准之使用項目，其中政府重大建設計畫所需之臨時性設施，修訂為政府重大建設計畫所需設施。
3. 增修農業區土地申請興建農舍臨計畫道路屬車軌道者之距離不得小於四公尺。

第 13 點(1040210~1040916)[1040210~1040916]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)、運動場館設施、**政府重大建設計畫所需設施**、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一)農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二)農舍之高度不得超過三層樓或檐高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路車軌道者之距離不得小於四公尺。
- (三)農舍不得擅自變更使用。

(四)依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百五十平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺。
 前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。
 第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 13 點 1040916 修正理由

參酌公展陳情意見修訂：為引導本縣寺廟其合法性，本案爰修正農業區附條件允許使用項目新增宗祠及教建築使用。

第 13 點(1040916~1050204)[1040916~1050204]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)、**運動場館設施、宗祠及宗教建築**、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一)農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二)農舍之高度不得超過三層樓或檐高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路車軌道者之距離不得小於四公尺。
- (三)農舍不得擅自變更使用。
- (四)依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百五十平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺。
 前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。
 第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

第 13 點 1050204 修正理由

1. 參酌公展陳情及專案小組意見修訂：
 - (1)新增農業區得做農村聚落使用，農村聚落採開發許可方式辦理。
 - (2)農村聚落與法規競合部份，請納入許可條件準則辦理。
 - (3)檢討申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得超過 4 層樓或檐高 14 公尺。

第 13 點(1050204~1050822)[1050204~1050822]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍**及農村聚落**，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目)、運動場館設施、**宗祠及宗教建築**、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一)農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二)農舍之高度不得超過三層樓或檐高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路車軌道者之距離不得小於四公尺。
- (三)農舍不得擅自變更使用。

(四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，**建築高度不得超過4層樓或簷高14公尺。**

前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。

[第13點 1050822 修正理由]

1. 刪除農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之文字，另於條文十三之一予以增訂。
2. 因應在地特性及需求，爰刪除農業區興建農舍之高度不得超過簷高10.5公尺規定。

第13點(1050822~)[1050822~]

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農村聚落，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第26條所訂之兼營項目)、運動場館設施、宗祠及宗教建築、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二) 農舍之高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路車軌道者之距離不得小於四公尺。
- (三) 農舍不得擅自變更使用。
- (四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得超過4層樓或簷高14公尺。

前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。

[第13-1點]

[第13-1點 1050822 修正理由]

1. 新增條文。
2. 配合條文第十三點增訂農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之規定。

第13-1點(1050822~)[1050822~]

農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。

[第14點]

第14點(1020220~1050204)[1020220~1050204]

毗鄰農業區之建築基地無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區土地與闢作為連接建築線之私設通路使用。

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

[第14點 1050204 修正理由]

1. 參酌公展陳情及專案小組意見修訂：

為使基地內通路完整，修正土管第14點新增農業區私設通路條件經本縣土地使用許可審議委員會，審查通過者不在此限。

第14點(1050204~1050822)[1050204~1050822]

毗鄰農業區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區土地與闢作為連接建築線之私設通路使用，**但經本縣土地使用許可審議委員會，審查通過者不在此限。**

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

[第14點 1050822 修正理由]

1. 參考台灣省政府83年10月19日府建四字第164053號函釋，建築基地經勘查認定無臨接計畫道路及巷，必須在保護區闢設私道路，可准予設置使用。

2. 爰修正條文調整為「建築需要之建築基地依其建築使用條件，...」

第14點(1050822~)[1050822~]

毗鄰農業區、保護區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區、保護區土地與闢作為連接建築線之私設通路使用，但經本縣土地使用許可審議委員會，審查通過者不在此限。

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

[第15點]

第15點(1020220~1040210)[1020220~1040210]

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (二) 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店、飲食店及辦公廳外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- (三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

[第15點 1040210 修正理由]

考量農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物第一層使用得作小型商店、飲食店及辦公廳。其中小型商店、飲食店及辦公廳在實務操作上以建築法之建築物使用類組別G-3類項目使用作認定，爰修正條文內容為：「得作建築法之建築物使用類組別G-3類項目及一般事務所使用外。」

第15點(1040210~1040916)[1040210~1040916]

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (二) 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作**建築法之建築物使用類組別G-3類項目及一般事務所使用外**，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- (三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

[第15點 1040916 修正理由]

1. 條文修訂。
2. 考量原有合法建築物於都市計畫發布前業有商使用之事實，爰修訂土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

第15點(1040916~1050822)[1040916~1050822]

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (二) 土地及建築物**使用項目比照自然村專用區。**
- (三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

[第15點 1050822 修正理由]

因應在地特性及需求，爰刪除農業區都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者之高度不得超過簷高得超過簷高10.5公尺規定。

第15點(1050822~)[1050822~]

農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物不得超過三層樓或**簷高十點五公尺**，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (二) 土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
- (三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

[第16點]

第16點(1020220~)[1020220~]

國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。

[第17點]

第17點(1020220~)[1020220~]

古蹟保存區為依文化資產保存法所稱具有歷史、文化、藝術價值之資產，經有關主管單位會勘認定應予保存之建築物及其戶外空間而劃定，區內建築物及土地使用，依文化資產保存法及相關規定辦理。

[第18點]

第18點(1020220~)[1020220~]

宗教專用區為提供宗教活動為主之場所而劃定，區內建築物及土地使用，以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。

第 19 點

第 19 點(1020220~)[1020220~]

旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。

第 20 點

第 20 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

電信專用區為供電信事業所需之設施及必要附屬設施使用為主而劃定，得為下列之使用：
 (一)經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。
 (二)電信必要附屬設施：1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。3.員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。
 (三)與電信運用發展有關設施：1.網路增值服務業。2.有線、無線及電腦資訊業。3.資料處理服務業。
 (四)與電信業務經營有關設施：1.電子資訊供應服務業。2.電信器材零售業。3.通信工程業。
 13
 4.金融業派駐機構。
 (五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。
 作前項第(五)款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第 20 點 1040916 修正理由

1.條文修訂。
 2.考量電信專用區使用項目第五款運動服務業，實務操作上以服務業為認定，爰修訂電信專用區使用項目第五款運動服務業為服務業。

第 20 點(1040916~)[1040916~]

電信專用區為供電信事業所需之設施及必要附屬設施使用為主而劃定，得為下列之使用：
 (一)經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。
 (二)電信必要附屬設施：1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。3.員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。4.其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。
 (三)與電信運用發展有關設施：1.網路增值服務業。2.有線、無線及電腦資訊業。3.資料處理服務業。
 (四)與電信業務經營有關設施：1.電子資訊供應服務業。2.電信器材零售業。3.通信工程業。
 4.金融業派駐機構。
 (五)金融保險業、一般批發業、一般零售業、服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。
 作前項第(五)款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

第 21 點

第 21 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：
 (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)日用品零售及服務業。
 (七)旅館及民宿。
 (八)公用事業。
 (九)無公害性小型工業設施。
 (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 21 點 1040916 修正理由

1.條文修訂。
 2.修正自然村專用區允許使用項目新增宗祠使用。

第 21 點(1040916~1050204)[1040916~1050204]

自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：
 (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)宗祠及宗教建築。
 (六)日用品零售及服務業。
 (七)旅館及民宿。
 (八)公用事業。
 (九)無公害性小型工業設施。
 (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 21 點 1050204 修正理由

1.參酌公展陳情及專案小組意見修訂：
 為使基地內通路完整，修正土管第 14 點新增農業區私設通路條件經本縣土地使用許可審議委員會，審查通過者不在此限。

第 21 點(1050204~)[1050204~]

自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：
 (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)宗祠及宗教建築。
 (六)日用品零售及服務業。
 (七)旅館及民宿。
 (八)公用事業。
 (九)無公害性小型工業設施。
 (十)倉儲設施。
 (十一)農業及畜牧養殖設施。
 (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 21-1 點

第 21-1 點 1050822 修正理由

1.配合金門縣都市計畫委員會第 75 次會議臨時動議決議增訂。
 2.為避免自然村專用區周邊土地地籍投機合併，以本縣都委會第 75 次會議日期 會議日期 會議日期 會議日期(105 年 4 月 26 日)為基準，於 105105 年 4 月 26 日後，辦理地籍合併者不予適用。

第 21-1 點(1050822~)[1050822~]

自然村專用區周邊土地，具二種(含)以上分區者(不含整體開發區及公共設施用地)，得以自然村專用區規定申請建築。
前開土地於都市計畫發布(85 年 1 月 20 日)後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於 105 年 4 月 26 日後，辦理地籍合併者不予適用。

第 22 點

第 22 點(1020220~1040210)[1020220~1040210]

為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域、依細部計畫規定應採取開發許可審議區域、閩南建築專用區及農業區興建農舍高度超過二層樓或檐高七公尺之開發及建築申請案件，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。
 前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」規定，由本府訂之。

第 23 點 1040210 修正理由

1.逾1。
 2.農舍斜屋頂提本委員會審查，並無實質上效益，為免延宕民眾申請案申請

時程，並降低製圖成本，簡化送審規定，刪除農舍需經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築之規定，配合調整相關文字。

3. 為提升農舍樣式融合城鄉風貌特色及配合推動低碳島計畫，本府將研擬農舍風貌維護獎勵辦法。

第 23 點(1040210~1040916)[1040210~1040916]

為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域、依細部計畫規定應採取開發許可審議區域、閩南建築專用區及農業區興建農舍高度超過二層樓或著高七公尺之開發及建築申請案件，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」規定，由本府訂之。

[第 22 點 1040916 修正理由]

1.條文修訂。
2.配合閩南建築專用區以擬細部計畫採整體開發方式辦理，管制規定依其細部計畫規定，爰修訂條文。

第 22 點(1040916~)[1040916~]

為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域、依細部計畫規定應採取開發許可審議區域、閩南建築專用區之開發及建築申請案件，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」規定，由本府訂之。

[第 23 點]

第 22 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業。

[第 23 點 1040916 修正理由]

1.條文修訂。
2.考量閩南建築專用區為需辦理整體開發之地區，未來將考量地方特性實際發展需要，對閩南建築專用區再予細分，爰修訂條文。

第 23 點(1040916~)[1040916~]

閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

[第 24 點]

[第 24 點 1040916 修正理由]

1.新訂條文
2.參酌公展陳情意見修訂：為應本計畫區閩南傳統建築維護、文化資產風貌保存、整體開發區域及 貌保存、整體開發區域及都市計畫規定應辦理都市設計審議區域，爰增訂「金門縣都市設計審議委員會」設置法源依據。

第 24 點(1040916~)[1040916~]

為應本計畫區閩南傳統建築維護、文化資產風貌保存、整體開發區域及都市計畫規定應辦理都市設計審議區域，經由「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門縣都市設計審議委員會」組織規定，由本府另訂之。

[第 25 點]

第 24 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

倉儲批發零售專用區以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用為主，但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限。前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

- (一) 公共服務設施及公用事業設施：
 1. 警察及消防機構。
 2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 3. 自來水或下水道抽水站。
 4. 自來水處理場(廠)或配水設施。
 5. 電信機房。
 6. 郵局。
 7. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- (二) 一般商業設施：
 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業。
 2. 一般事務所及自由職業事務所。
 3. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。
 4. 大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。

[第 25 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 24 點修正成第 25 點內容不動)

第 25 點(1040916~)[1040916~]

倉儲批發零售專用區以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用為主，但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限。前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

- (一) 公共服務設施及公用事業設施：
 1. 警察及消防機構。
 2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
 3. 自來水或下水道抽水站。
 4. 自來水處理場(廠)或配水設施。
 5. 電信機房。
 6. 郵局。
 7. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。
- (二) 一般商業設施：
 1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業。
 2. 一般事務所及自由職業事務所。
 3. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。
 4. 大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。

[第 26 點]

第 25 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

社會福利設施專用區為供社會福利相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。

[第 26 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 25 點修正成第 26 點內容不動)

第 26 點(1040916~)[1040916~]

社會福利設施專用區為供社會福利相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。

[第 27 點]

第 26 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供農會及其業務相關設施使用為限。

[第 27 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 26 點修正成第 27 點內容不動)

第 27 點(1040916~)[1040916~]

農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供農會及其業務相關設施使用為限。

[第 28 點]

第 27 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

文化產業專用區為供文化產業相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供文化產業及其附屬相關設施使用為限。

[第 28 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 27 點修正成第 28 點內容不動)

第 28 點(1040916~)[1040916~]

文化產業專用區為供文化產業相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供文化產業及其附屬相關設施使用為限。

[第 29 點]

第 28 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

土石採取專用區為供土石採取相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依土石採取相關法規辦理。

[第 29 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 28 點修正成第 29 點內容不動)

第 29 點(1040916~)[1040916~]

土石採取專用區為供土石採取相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依土石採取相關法規辦理。

[第 30 點]

[第 30 點 1040916 修正理由]

1. 新增條文。
2. 為應選舉期間之臨時競選廣告納入管理需要，增訂本條文。

第 30 點(1040916~)[1040916~]

各使用分區之廣告物設施設置管理辦法由廣告物管理目的專業主管單位訂定。

[第 31 點]

第 29 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50% 150%
	乙種工業區	50% 200%

福建金門單行法規(都計案法規)

行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	30%	60%
保存區	60%	160%
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十五)(十六)(十七)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
農業區	30%	不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十三點規定興建者)
	60%	180%，不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十五點規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120%
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%
自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫者	60% 180%，不得超過三層樓
閩南建築專用區	60%	180%
倉儲批發零售專用區	60%	300%
社會福利設施專用區	60%	240%
農會專用區	60%	240%
文化產業專用區	50%	200%
土石採取專用區	1%	1%

自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。	
	未完成細部計畫者	60%	180%，不得超過三層樓
閩南建築專用區	依細部計畫書規定辦理。		
倉儲批發零售專用區	60%	300%	
社會福利設施專用區	60%	240%	
農會專用區	60%	240%	
文化產業專用區	50%	200%	
土石採取專用區	1%	1%	

[第 31 點 1050204 修正理由]

- 1.依本縣都市計畫委員會第 73 次會議臨時動議決議：「請業務單位檢討自然村專用區建築基地於既存傳統外牆 10 公尺範圍內刪除三層樓高度限制規定。」爰檢討修正。
- 2.建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，其建築申請後之剩餘容積得辦理容積移轉移出，相關規定本府另行訂定。

第 31 點(1050204~1050822)[1050204~1050822]

各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50% 150%
	乙種工業區	50% 200%
行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫者	30% 60%
保存區	60%	160%
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十五)(十六)(十七)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
農業區	30%	不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十三點規定興建者)
	60%	180%，不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十五點規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120% 但原有建築物依原貌修復者，不在此限。
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%
自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫者	60% 180%。但建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓
農業區	30%	不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十三點規定興建者)
	60%	180%，不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十五點規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120% 但原有建築物依原貌修復者，不在此限。
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%

[第 31 點 1040916 修正理由]

- 1.條次修正。(第 29 點修正成第 31 點)
- 2.風景區開發強度管制，配合第 10 點條文修訂調整。
- 3.新增古蹟保存區，其原有建築物依原貌修復者，不受本點強度管制限制。
- 4.考量自然村專用區面臨 6M 道路二側並自行退縮 2M 供不特定公眾通行使用且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，經申請容積移轉作為接受基地者，其高度尚不受 3M 限制，爰修訂條文，相關執行方式於審議辦法及規範中另外訂定。
- 5.考量分區為自然村專用區但實質屬早期國宅社區(如仁愛新村、信義新村、料羅新村及太武社區)者，區內巷道系統規劃及公共設施相對完整，樓層高度尚可開放，爰修訂條文。
- 6.閩南建築專用區開發強度管制，配合第 23 點條文修訂調整。

第 31 點(1040916~1050204)[1040916~1050204]

各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50% 150%
	乙種工業區	50% 200%
行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫者	30% 60%
保存區	60%	160%
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十五)(十六)(十七)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
農業區	30%	不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十三點規定興建者)
	60%	180%，不得超過三層樓或簷高10.5公尺(依第十五點規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120% 但原有建築物依原貌修復者，不在此限。
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%

	過者不在此限。	
閩南建築專用區	依細部計畫書規定辦理。	
倉儲批發零售專用區	60%	300%
社會福利設施專用區	60%	240%
農會專用區	60%	240%
文化產業專用區	50%	200%
土石採取專用區	1%	1%

[第 31 點 1050822 修正理由]

配合條文第十三、五點做修正。

第 31 點(1050822~)[1050822~]

各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50% 150%
	乙種工業區	50% 200%
行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫者	30% 60%
保存區	60%	160%
保護區	10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十五)(十六)(十七)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
	30%	不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺 (依第十三點規定興建者)
		申請集村興建農舍，依第 13 點第 1 項第 (4) 款 規定辦理
60%	180%，不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺 (依第十五點規定興建者)	
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區	60%	120% 但原有建築物依原貌修復者，不在此限。
宗教專用區	40%	100%
旅館專用區	50%	300%
電信專用區	40%	240%
自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。
	未完成細部計畫者	60% 180%。但建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓
		建築基地面臨 6M 道路二側並自行退縮 2M 供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，始得申請容積移轉作為接受基地，但不足 6 米者，如經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意其退縮一定距離供通行後建築者亦同。
		早期國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)者，建蔽為 60%，容積率為 180%，其高度依建築技術規則辦理。(社區範圍請參見圖二) 經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新(增)(改)建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。
閩南建築專用區	依細部計畫書規定辦理。	
倉儲批發零售專用區	60%	300%
社會福利設施專用區	60%	240%
農會專用區	60%	240%
文化產業專用區	50%	200%
土石採取專用區	1%	1%

第 32 點

第 30 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之目的如下：

- (一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。
- (二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。
- (三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。
- (四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學(簡稱國小)、國民中學(簡稱國中)、高級中學(簡稱高中)、高級職校(簡稱高職)、大專院校及專科學校(簡稱大專)等類別。
- (五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。
- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。
- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。
- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。
- (十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。
- (十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。
- (十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。
- (十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。
- (十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。
- (二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。
- (二一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。
- (二二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。
- (二三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。
- (二四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館及其相關設施使用。
- (二五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。

[第 32 點 1040916 修正理由]

(第 30 點修正成第 32 點)

1.參酌公展陳情意見修訂：

為促進本縣地區觀光夜市之推動，爰修訂道路用地本府另有相關計畫，經道本府另有相關計畫，經道路主管機關核定者，不在路主管機關核定者，不在路主管機關核定者，不在此限。

第 32 點(1040916~1050822)[1040916~1050822]

為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之目的如下：

- (一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。
- (二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。
- (三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。
- (四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學(簡稱國小)、國民中學(簡稱國中)、高級中學(簡稱高中)、高級職校(簡稱高職)、大專院校及專科學校(簡稱大專)等類別。
- (五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。
- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。
- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。

福建金門單行法規(都計案法規)

- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。
- (十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。
- (十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。
- (十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。
- (十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。
- (十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。
- (二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。
- (二一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。
- (二二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。
- (二三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。
- (二四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館及其相關設施使用。
- (二五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。設施使用，但本府另有相關計畫，經道路主管機關核定者，不在此限。

- (十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。
 - (十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
 - (十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。
 - (二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。
 - (二一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。
 - (二二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。
 - (二三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。
 - (二四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館及其相關設施使用。
 - (二五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。設施使用，但本府另有相關計畫，經道路主管機關核定者，不在此限。
- 前項公共設施用地使用計畫，由目的事業主管機關提案經本縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。**

第 33 點

第 31 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場用地	10%	30%
公園用地	小於(等於)五公頃	15%
	大於五公頃	12%
體育場用地	60%	200%
學校用地	50%	200%
社教用地	60%	240%
機關用地	60%	240%
衛生醫療機構用地	60%	240%
市場用地	80%	240%
停車場用地	平面	5%
	立體	80%
廣場用地	5%	10%
廣場兼停車場用地	5%	10%
車站用地	60%	240%
港埠用地	50%	200%
航空站用地	20%	40%
自來水廠用地	60%	180%
加油站用地	120%	120%
電力事業用地	40%	240%
溝渠用地	0%	0%
綠地	0%	0%
污水處理廠用地	60%	180%
垃圾處理場用地	60%	180%
垃圾掩埋場用地	1%	1%
環保事業用地	10%	30%
墳墓用地	40%	160%
道路用地	0%	0%

[第 33 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 31 點修正成第 33 點)

第 33 點(1040916~)[1040916~]

各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場用地	10%	30%
公園用地	小於(等於)五公頃	15%
	大於五公頃	12%
體育場用地	60%	200%
學校用地	50%	200%
社教用地	60%	240%
機關用地	60%	240%
衛生醫療機構用地	60%	240%
市場用地	80%	240%
停車場用地	平面	5%
	立體	80%
廣場用地	5%	10%
廣場兼停車場用地	5%	10%
車站用地	60%	240%

[第 32 點 1050822 修正理由]

為使公共設施用地多元活化利用，爰修訂公共設施用地劃定之目的改為原則。

2. 並增訂公共設施用地使用計畫，由目的事業主管機關提案經本縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

第 32 點(1050822~)[1050822~]

為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之**目的原則**如下：

- (一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。
- (二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。
- (三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。
- (四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學(簡稱國小)、國民中學(簡稱國中)、高級中學(簡稱高中)、高級職校(簡稱高職)、大學院校及專科學校(簡稱大專)等類別。
- (五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。
- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。
- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。
- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。
- (十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。
- (十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。
- (十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。

港埠用地	50%	200%
航空站用地	20%	40%
自來水廠用地	60%	180%
加油站用地	120%	120%
電力事業用地	40%	240%
溝渠用地	0%	0%
綠地	0%	0%
污水處理廠用地	60%	180%
垃圾處理場用地	60%	180%
垃圾掩埋場用地	1%	1%
環保事業用地	10%	30%
墳墓用地	40%	160%
道路用地	0%	0%

第 34 點

第 32 點(1020220~1040210)[1020220~1040210]

各使用分區退縮建築標準：

- (一)住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (二)工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮三公公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

[第 32 點 1040210 修正理由]

1. 逾 2。
2. 考量本縣城區停車不足問題確有檢討必要，爰擬修增為鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用之效益，本府得訂定鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定或自治條例。

第 32 點(1040210~1040916)[1040210~1040916]

各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：

- (一)住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (二)工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮三公公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

(三)為鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用之效益，本府得訂定鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定或自治條例。

[第 34 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 32 點修正成第 34 點)

第 34 點(1040916~)[1040916~]

各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：

- (一)住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (二)工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮三公公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

(三)為鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用之效益，本府得訂定鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定或自治條例。

第 35 點

第 33 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

公共設施用地退縮建築標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺。前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。第一項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

[第 35 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 33 點修正成第 35 點)

第 35 點(1040916~)[1040916~]

公共設施用地退縮建築標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公公尺。前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。第一項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

第 36 點

第 34 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

[第 36 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 34 點修正成第 36 點)

第 36 點(1040916~)[1040916~]

各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

第 37 點

第 35 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

「相關設施」之認定由各目的事業主管單位認定之。

[第 37 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 35 點修正成第 37 點)

第 37 點(1040916~1050822)[1040916~1050822]

「相關設施」之認定由各目的事業主管單位認定之。

[第 37 點 1050822 修正理由]

配合條文第三十二點做刪除。

第 37 點(1050822~)[1050822~](刪除)

「相關設施」之認定由各目的事業主管單位認定之。

第 38 點

第 36 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本縣都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

[第 38 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 36 點修正成第 38 點)

第 38 點(1040916~)[1040916~]

各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本縣都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

第 39 點

第 37 點(1020220~1040916)[1020220~1040916]

本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施，另有相關再利用計畫，經本府核定者，依核定計畫辦理，不受本要點之限制。

[第 39 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 37 點修正成第 39 點)

第 39 點(1040916~1050822)[1040916~1050822]

本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施，另有相關再利用計畫，經本府核定者，依核定計畫辦理，不受本要點之限制。

[第 39 點 1050822 修正理由]

第 39 點(1050822~)[1050822~]

本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施，另有相關再利用計畫，**經本府核定者，依核定計畫辦理，不受本要點之限制。**

第 40 點

[第 38 點 1040210 修正理由]

參酌都市計畫法台灣省施行細則第 31 條規定訂定。

第 38 點(1040210~1040916)[1040210~1040916]

本土地使用分區管制要點發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

- (一)原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。**
- (二)建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。**
- (三)因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。**

[第 40 點 1040916 修正理由]

條次修正。(第 38 點修正成第 40 點)

第 40 點(1040916~)[1040916~]

本土地使用分區管制要點發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

- (一)原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。

- 8.沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- 9.鍛冶或翻砂者。
- 10.汽車或機車修理業者。
- 11.瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- 12.塑膠之製造者。
- (三) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在五〇平方公尺以上者。
- (四) 戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數三十間以上(不含)之旅館。
- (五) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
- (六) 樓地板面積超過五〇〇平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三〇〇平方公尺之飲食店。
- (七) 出租用之倉庫。
- (八) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

四、第四種住宅區(住四)：以居住使用為主，為維持閩南聚落風貌，其建築形式及風貌依縣政府訂定之傳統住宅維護標準予以整修、改建

住宅區內劃分為第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區，其最大建築率及容積規定如下：

種別	最大建築率	最大容積率
第二種住宅區	70%	180%
第三種住宅區	60%	240%
第四種住宅區	80%	180%

- 第七條 商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：
- 一、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空調器、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六〇瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上者。
 - 二、經營左列事業者：
 - (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
 - (二) 使用乙炔，其發生器容量在三〇公升以上及壓縮氣或電力焊切金屬工作者。
 - (三) 賽瑪瑙或其易燃性塑膠之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 - (四) 印刷油墨或增潤劑類製造者。
 - (五) 使用動力超過〇.七五瓩之噴漆業者。
 - (六) 使用氣體亞硝酸漂白者。
 - (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 - (十) 使用動力合計超過〇.七五瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (十一) 削切木件使用動力總數超過三.七五瓩者。
 - (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (十三) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、礦渣、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨頭或貝殼類，其動力超過三.七五瓩者。
 - (十四) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二.二五瓩者。
 - (十五) 深耕、機製犁耕或木炭之製造者。
 - (十六) 使用塔爐鑄鑄之金屬加工者。
 - (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、掛鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過三.七五瓩者。

- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九) 使用機器之鍛冶者。
- 三、火葬場、墳場。
- 四、垃圾物處理場、屠宰場。
- 五、馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- 六、牛乳廠、堆肥舍。
- 七、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在十五立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- 八、其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共衛生之建築物及土地之使用。

第八條 第一種商業區(前)不得為左列建築物及使用：

- 一、不得為第七條所限制之建築物及土地使用。
- 二、樓地板面積大於一、五〇〇平方公尺之大型商場(店)或客房數三十間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第九條 商業區內劃分為第一種商業區、第二種商業區，其最大建築率及容積率規定如左：

種別	最大建築率	最大容積率
第一種商業區	70%	420%
第二種商業區	60%	360%

第十條 第二種工業區以供輕工業及公營程度中等工業之工廠為限，但貨運站及與工業有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校、醫院、福利社等康樂設施不在此限。除貨運站外，前項與工業有關之各項設施，應於建築時連同建築計畫一併提出申請，經工業主管機關核准可後始得為之，增建時亦同。

此外，工業區內建築物確實依照內政部頒訂「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定處理。

- 第十一條 第二種工業區內建築率及容積率各不得超過五〇%及二〇〇%。
- 第十二條 農業區除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及生產必要設施，並依左列規定辦理。但經縣府核准之公用事業設施及第十三條所規定者，不在此限。
- 一、興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
 - 二、農舍之高度不得超過二層(或七公尺)，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積十分之三。但最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺(五〇坪)，與都市計畫道路境界線之距離不得小於二十公尺。
 - 三、都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之三農舍面積及十分之七農地)，建築之主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之七農地是否分割，均不得再行申請建築。
 - 四、農業生產必要設施包括抽水機房、乾草機房、蓄水池、苗圃、土場、農產品包裝場、集貨場、農產品初級加工室、露天農產曬坪、畜禽舍棚化室、衛生消毒室、集糞室、飼料調配室、肥水庫、堆肥舍、沼氣臨時設備、農路、晒場，其建築基地面積以縣政府核准為限，得不計入農舍面積內。
 - 五、農舍及農業生產必要設施，不得擅自變更使用。

第十三條 農業區(宅)地目土地，且在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，其修建或增建、改建、拆除後新建及使用，應依左列規定辦理：

- 一、建築物層高不得超過一〇.五公尺，並以三層為限，建築率為十分之四，但最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺。
- 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
- 三、原有建築物之建築率已超過第一款規定者，准就地修建、申請改建、增建或拆除後重建，不得違反第一款規定。

- 第二十二條 本計畫公共設施用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定作為多目標使用。
- 第二十三條 都市計畫發布後，不合分區使用規定者，不得為土地使用種或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有危險之處有修繕之必要，且屬政府或鄉、鎮公所所有未限期令其變更使用或遷移者，在維持原有使用範圍內，得准其修繕。
- 第二十四條 「相關設施」之認定由各該使用管理之主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時以上級政府之認定為準。
- 第二十五條 各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由縣政府訂定執行要點，提報都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑義亦由縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。
- 第二十六條 各分區使用項目以維護各分區原規劃目的為原則，建築物經縣政府核准使用後如因使用行為違反原核定使用之原則或產生公害，經主管機關核定後得依都市計畫法第七十九條規定(命令停止使用)或依第八十條規定(依法予以行政強制執行並得處六個月以下有期徒刑、拘役或科三千元以下之罰金)處罰之。
- 第二十七條 凡於都市計畫中經劃定為獎勵更新(再發展)之地區且符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

- 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達用界總長度五分之一以上者。
 - 二、基地面積在住宅區為一、五〇〇平方公尺以上者。
- 依前項規定所增加之樓地板面積(ΔFA)按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：
- $$\Delta FA = S \times I$$
- A：基地面積。
- S：開放空間有效總面積(其定義與計算標準依內政部訂頒「未實地容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定。
- I：鼓勵係數依左列規定：

- 1.住宅區、機關用地及行政區：
 $I = 2.04 \times S/A - 1.0$
- 2.商業區：
 $I = 2.89 \times S/A - 1.0$

第二十八條 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

- 一、私人捐款或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
- 二、建築物留空空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管核准。

第二十九條 為維護金門地區傳統建築景觀及特色，縣政府應重視都市設計，積極研擬相關審議規範及組織與程序規定，並針對重點地區之都市計畫規劃，研訂初步構想，報請內政部優先補助辦理之。在上開規定與都市設計規劃研究未完成前，對於重點地區之申請建築案，縣政府應聘請相關專家學者，妥予指導審查始得發照建築，以確保金門地區之發展特色及建築景觀風貌。

第三十條 本要點自發布日起施行。

第十四條 保存區為保存古蹟及具有紀念價值之建築物為主，限制新增與其目的不同之土地開發及建築事項。

第十五條 保存區內，關於左列事項之申請，應由主管機關會同古蹟主管機關辦理：

- 一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。
- 二、宅地之形成、土地之開墾、道路之修繕、拓寬及其他土地形狀之變更。
- 三、竹木採伐及土石採取。
- 四、廣告物之設置。

第十六條 保存區內建築率及容積率不得超過六〇%及二〇%。

第十七條 保護區內土地，經縣府審核核准得為左列之使用：

- 一、國防所需之各種設施。
- 二、警衛、保安、保險設施。
- 三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修繕。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層(七公尺)，建築總面積不得超過一百六十五平方公尺。
- 四、公共事業所必需設施。
- 五、造林與水土保持設施。
- 六、為保護區內地形、地物所為之工程。
- 七、臨時性遊憩及露營所需之設施。
- 八、汽車運輸業所需之停車場及其必要之附屬設施。
- 九、採礦業所必須設施。
- 十、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。

本區得因保護目的之解除，視其自然條件、實際需求及不影響鄰近土地使用狀況下，經都市計畫變更之程序，變更為其他合理之土地使用分區。

第十八條 保護區內土地，禁止左列行為，但第十五條所列各項設施所必需者不在此限。

- 一、砍伐林木，但伐後經縣府核准者，不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源，堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹木花草。
- 六、名勝、古蹟與史蹟之破壞與毀滅。
- 七、其他經縣府認為應行禁止之事項。

第十九條 行水區以保水流通暢並減少洪災災害為主，其內之土地使用不可妨礙水體之自然流動與五十年洪水頻率範圍。

第二十條 國家公園區依國家公園法及金門國家公園計畫規定管制土地使用。

第二十一條 公共設施最大建築率及最大容積率規定如左：

使用類別	建築率	容積率或樓高限制
一、公園(小於五公頃)	十五%	四〇%
二、公園(大於五公頃)	十二%	四〇%
三、兒童遊樂場	一〇%	二〇%
四、遊憩用地	一〇%	二〇%
五、學校用地	五〇%	二〇〇%
六、市場用地	八〇%	二〇〇%
七、機關用地	六〇%	二四〇%
八、廣場用地	五%	一〇%
九、停車場用地(平面)	五%	二〇%
十、停車場用地(立體)	八〇%	三六〇%
十一、車站用地	六〇%	二四〇%

- 第01條 (1050128~)[1050128~]
本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。
- 第02條 (1050128~)[1050128~]
本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第03條 (1050128~)[1050128~]

本要點用語定義如下：

- 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
- 二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
- 三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
- 四、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
- 六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- 七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

第 04 條 (1050128~)[1050128~]

本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

- 一、住宅區
 - (一) 第二種住宅區(住 2)
 - (二) 第三種住宅區(住 3)
- 二、商業區
 - (一) 第一種商業區(商 1)
 - (二) 第二種商業區(商 2)
- 三、乙種工業區
- 四、農業區
- 五、保存區
- 六、自然村專用區
- 七、宗教專用區

第 05 條 (1050128~)[1050128~]

本計畫依各類型住宅區之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

- 一、第二種住宅區(住 2)：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。
- 二、第三種住宅區(住 3)：以建築住宅為主，除許可為第二種住宅區(住 2)許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
 - (一) 第八條規定限制之建築及使用。
 - (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過 3 匹馬力，電熱超過 30 瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在 10015 平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積 1/7)者。
 - (三) 經營下列事業者：
 - 1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 - 2. 噴漆作業。
 - 3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - 4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - 5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
 - 6. 彈棉作業。
 - 7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - 8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - 9. 鍛冶或翻砂者。
 - 10. 汽車或機車修理業者。
 - 11. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - 12. 塑膠類之製造者。
 - (四) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。
 - (五) 戲院、電影院、遊藝場、K T V、M T V、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上(不含)之旅館。
 - (六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
 - (七) 樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
 - (八) 出租用之倉庫。
 - (九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

第 06 條 (1050128~)[1050128~]

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
----	------	-------	-------

第二種住宅區 (住 2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區 (住 3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%

第 07 條 (1050128~)[1050128~]

商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
 - (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
 - (二) 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氣或電力焊切金屬工作者。
 - (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 - (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (五) 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業。
 - (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 - (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 - (十) 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (十一) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
 - (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (十三) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
 - (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過 3.75 瓩。
 - (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。
 - (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
 - (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
 - (十九) 使用機器錘之鍛冶者。
- 四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
- 五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
- 六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 七、乳品工廠、堆肥舍。
- 八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- 九、其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第 08 條 (1050128~)[1050128~]

第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及使用：

- 一、為第八條所限制之建築物及土地使用。
- 二、樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第 09 條 (1050128~)[1050128~]

本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%

第 10 條 (1050128~)[1050128~]

乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

第 11 條 (1050128~)[1050128~]

本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10% 及 20% 外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

第 12 條 (1050128~)[1050128~]

本計畫所劃設線帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第 13 條 (1050128~)[1050128~]

建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
 一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。

[第 14 條點 1050128 修正理由]

金湖鎮鄰近太湖及金門縣立醫院，具休閒遊憩及醫療之便，為適合發展居住與商業機能之地區，惟其發展歷史悠久，部分建築老舊窳陋，不宜居住，且不具耐震防火之功能，故於土地使用分區管制要點中增訂老屋重建規定，以期鼓勵老舊窳陋地區辦理重建，改善都市環境，提升強化建物耐震防災效能。

第 14 條 (1050128~)[1050128~]

為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：
 一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 6 公尺。
 二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
25 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	200~300 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮	10%
	300(含)~400 平方公尺	淨寬(不含造型板、雨遮) 2 公尺以上建築，	15%
	400(含)平方公尺以上	退縮空間配合周邊道路系統規劃。	20%

註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算

- 三、屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：
 (一) 基地涉及公辦更新範圍者。
 (二) 基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請專業計畫報核之範圍者。
 (三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。
 四、武德新莊面臨計畫道路寬度未達 6 公尺，須自行退縮達 6 公尺作為公眾通行使用，並須檢附退縮空間供公眾通行使用之切結書及自行於使用執照前完成道路鋪設。
本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

第 15 條 (1050128~)[1050128~]

本要點自本細部計畫發布日起施行。

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)

4.1050128 日金門縣政府府建都字第 10500036621 號公告

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)

2.970710 日金門縣政府府建都字第 0970040100 號公告訂定發布全文 14 條；並自公布日施行

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)

3.1050128 日金門縣政府府建都字第 10500036621 號公告

第 01 條 (~1050128)[~1050128]

本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。

第 02 條 (~1050128)[~1050128]

本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。

第 03 條 (~1050128)[~1050128]

本要點用語定義如下：

- 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
- 二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
- 三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
- 四、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
- 六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- 七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

第 03 條 (~1050128)[~1050128]

計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

- 一、住宅區
 - (一) 第二種住宅區(住 2)
 - (二) 第三種住宅區(住 3)
- 二、商業區
 - (一) 第一種商業區(商 1)
 - (二) 第二種商業區(商 2)
- 三、乙種工業區
- 四、農業區
- 五、保存區
- 六、自然村專用區
- 七、宗教專用區

第 05 條 (~1050128)[~1050128]

本計畫依各類型住宅區之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

- 一、第二種住宅區(住 2)：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。
- 二、第三種住宅區(住 3)：以建築住宅為主，除許可為第二種住宅區(住 2)許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
 - (一) 第八條規定限制之建築及使用。
 - (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過 3 匹馬力，電熱超過 30 瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在 1008 平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積 1/7)者。
 - (三) 經營下列事業者：
 1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。

2. 噴漆作業者。
3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
6. 彈棉作業者。
7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
9. 鍛冶或翻砂者。
10. 汽車或機車修理業者。
11. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
12. 塑膠類之製造者。
- (四) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。
- (五) 戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上(不含)之旅館。
- (六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
- (七) 樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
- (八) 出租用之倉庫。
- (九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

第 06 條 (~1050128)[~1050128]

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區(住 2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區(住 3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%

第 07 條 (~1050128)[~1050128]

商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
 - (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
 - (二) 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 - (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 - (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (五) 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
 - (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 - (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。

- (十) 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (十一) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
 - (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (十三) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
 - (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過 3.75 瓩者。
 - (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (十六) 使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。
 - (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
 - (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
 - (十九) 使用機器錘之鍛冶者。
- 四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
- 五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
- 六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜舍。
- 七、乳品工廠、堆肥舍。
- 八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- 九、其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第 08 條 (~1050128)[~1050128]

- 第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及使用：
- 一、為第八條所限制之建築物及土地使用。
 - 二、樓地板面積大於 1,500 平方公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。
 - 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第 09 條 (~1050128)[~1050128]

本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%

第 10 條 (~1050128)[~1050128]

乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

第 11 條 (~1050128)[~1050128]

本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10% 及 20% 外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

第 12 條 (~1050128)[~1050128]

本計畫所劃設線帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第 13 條 (~1050128)[~1050128]

建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

- 一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
- 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。

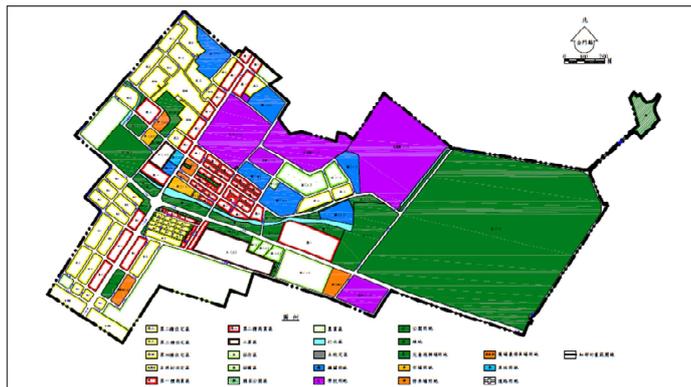
第 14 條 (~1050128)[~1050128]

本要點自本細部計畫發布日起施行

金門特定區(金湖地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
4.970710 日金門縣政府府建都字第 0970040100 號公告

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)
2.970710 日金門縣政府府建都字第 0970040100 號公告訂定發布全文 14 條；並自公布日施行
與 1050128 原比較不同者



圖名 圖 2-5 金湖細部計畫示意圖(個案變更後)
編定機關:金門縣政府 計畫名稱:變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案

七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

[第 04 條 970710 制定修正理由]

- 1.第四種住宅區變更為第三種住宅區。
- 2.第五種住宅區為「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)案個案變更計畫新增。
- 3.第二種工業區變更名稱為乙種工業區。
- 4.新增自然村專用區。
- 5.部份保存區變更為宗教專用區(新增)。
- 6.行水區變更為溝渠用地。
- 7.保護區及國家公園區已劃除於細部計畫區外，故予以刪除。
- 8.文辭修改。

第 04 條 (970710~)[970710~]

本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

- 一、住宅區
 - (一) 第二種住宅區(住 2)
 - (二) 第三種住宅區(住 3)
 - (三) 第五種住宅區(住 5)**
- 二、商業區
 - (一) 第一種商業區(商 1)
 - (二) 第二種商業區(商 2)
- 三、乙種工業區
- 四、農業區
- 五、保存區
- 六、自然村專用區**
- 七、宗教專用區**

[第 05 條 970710 制定修正理由]

- 5-1.因原條文無第一種住宅區，故明列其許可項目。
- 2.新增第三種住宅區限制使用項目第(一)目，並調整目次。
- 3.本計畫通盤檢討後已無第四種住宅區，爰刪除之。
- 4.第五種住宅區為「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)案個案變更計畫新增，訂有一些特別規定，故另以第十三條指明。
- 5.文辭修改及錯別字修正。
- 6.修改數字為阿拉伯數字。

第 05 條 (970710~)[970710~]

住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

- 一、第二種住宅區(住 2)：除居住使用外，許可為**教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。**
- 二、第三種住宅區(住 3)：**為維護居住環境，不得為下列建築物及土地之使用：**
 - (一) **第七條規定限制之建築及使用。**
 - (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過 3 匹馬力，電熱超過 30 瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在 100 平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積 1/7)者。
 - (三) 經營下列事業者：
 - 1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。

[第 01 條 970710 制定修正理由]

主要計畫【變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)】土地使用分區管制要點第三條對住宅區及商業區訂有授權細分管制規定。

第 01 條 (970710~)[970710~]

本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及金門特定區主要計畫**土地使用分區管制要點第三條**規定訂定之。

[第 02 條 970710 制定修正理由]

為使主、細計畫管制規定能相互配合，同時簡化本管制要點，敘明未規定部份依主要計畫管制規定，爰配合修正之。

第 02 條 (970710~)[970710~]

本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依**主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。**

[第 03 條 970710 制定修正理由]

- 1.文辭修改。
- 2.增加敘明相關用詞定義。

第 03 條 (970710~)[970710~]

- 本要點用語定義如下：
- 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
 - 二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
 - 三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
 - 四、獨立住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - 五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
 - 六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。

2. 噴漆作業者。
3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
6. 彈棉作業者。
7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
9. 鍛冶或翻砂者。
10. 汽車或機車修理業者。
11. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
12. 塑膠類之製造者。

(四) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。

(五) 戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上(不含)之旅館。

(六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(七) 樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

(八) 出租用之倉庫。

(九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

三、第五種住宅區(住5)：請見第十三條。

[第 06 條 970710 制定修正理由]

1. 本計畫通盤檢討後已無第四種住宅區，爰刪除之。
2. 為維護居住環境品質，增加第二種住宅區及第三種住宅區不同建築型式之差別建築率管制。
3. 第五種住宅區為「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)案個案變更計畫新增，訂有一些特別規定，故另以第十三條指明。
4. 文辭修改。

第 06 條 (970710~)[970710~]

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區(住2)	獨戶住宅	70%	180%
	雙併住宅		
	連棟住宅		
第三種住宅區(住3)	集合住宅	50%	240%
	獨戶住宅	60%	
	雙併住宅		
第五種住宅區(住5)	連棟住宅		
	集合住宅	50%	

[第 07 條 970710 制定修正理由]

1. 第一種商業區另於第八條規定。
2. 增加第一款「都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區限制之建築及使用」規定。並調整款次。
3. 文辭修改及錯別字修正。
4. 依據都市計畫法台灣省施行細則第十七條修正原條文第三、第四、第五、第六款內容，同時調整原條文第二款(十三)、(十四)目之順序。
5. 修改數字為阿拉伯數字。

第 07 條 (970710~)[970710~]

第二種商業區(商2)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

一、都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。

二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業者：

- (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
- (二) 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
- (三) 賽路路或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五) 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十) 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過 3.75 瓩。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。

(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。

(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。

(十九) 使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。

六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

七、乳品工廠、堆肥舍。

八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。

九、其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

[第 08 條 970710 制定修正理由]

1. 文辭修改。
2. 修改數字為阿拉伯數字。

第 08 條 (970710~)[970710~]

第一種商業區(商1)不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第七條所限制之建築物及土地使用。
- 二、樓地板面積大於 1,500 平方公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

[第 09 條 970710 制定修正理由]

1. 文辭修改。

第 09 條 (970710~)[970710~]

本計畫各類商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商1)	70%	420%
第二種商業區(商2)	60%	360%

[第 10 條 970710 制定修正理由]

1. 新增條文。
2. 主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制。

第 10 條 (970710~)[970710~]

乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

[第 11 條 970710 制定修正理由]

1. 新增條文。
2. 除遊憩用地外，其餘各種公共設施用地將依主要計畫規定管制。

第 11 條 (970710~)[970710~]

本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10% 及 20% 外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

[第 12 條 970710 制定修正理由]

1. 新增條文。
2. 依據建築技術規則第三條之二，基地臨接道路邊寬度達三公尺以上之綠帶，應從該綠帶之邊界線退縮四公尺以上建築。但道路邊之綠帶實際上已鋪設路面作人行步道使用，或在都市計畫書圖內載明係供人行步道使用者，免退縮。

第 12 條 (970710~)[970710~]

本計畫所劃設線帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

[第 13 條 970710 制定修正理由]

1. 新增條文。
2. 「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案」(民國 95 年 01 月 17 日府建都字第 0950001137 號公告實施)。
3. 「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)案」(民國 96 年 09 月 21 日府建都字第 0960405011 號公告實施)。

第 13 條 (970710~)[970710~]

條金湖鎮區段徵收優先開發地區之土地使用分區【(第五種住宅區(住5)、第二種商業區(商2))及公共設施用地(鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地)之建蔽率、容積率、都市設計、退縮建築及停車空間設置標準等規定，依「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)案」及「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案」中之土地使用分區管制要點辦理

[第 14 條 970710 制定修正理由]

1. 更改(第 28 條編輯註)條次為第十四條。
2. 文辭修改。
3. 修改數字為阿拉伯數字。

第 14 條 (970710~)[970710~]

建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過該地面積乘該基地容積率之 30% 為限。
一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。

[第 15 條 970710 制定修正理由]

1. 更改(第 30 條編輯註)條次為第十五條。
2. 文辭修改。

第 15 條 (970710~)[970710~]

本要點自本細部計畫發布日起施行

金門特定區(金湖地區)細部計畫(土地使用分區管制要點)

擬定金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫

1.871113 日金門縣政府府建字第 87022609 號公告

擬定金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫

1.871113 日金門縣政府府建字第 87022609 號公告訂定發布全文29 條；並自公布日施行

第 01 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710]<970710~第 01 條>
本要點依都市計畫法第二十二條規定及配合金湖地區發展之需要訂定之。

第 02 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710]<970710~第 02 條>
本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定，適用其他有關法令之規定者，得從其規定。

第 03 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710~第 03 條>
本要點用語除建築法及建築技術規則另有解釋外，其定義如左：
一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
二、道路境界線：道路與其他土地之分界線。
三、道路：合於左列規定之一者：
(一) 經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。
(二) 依法指定建築線之巷道。

第 04 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710~第 04 條>
金湖地區細部計畫範圍內劃定左列各種使用分區，分別限制其使用：

- 一、住宅區
 - (一) 第二種住宅區
 - (二) 第三種住宅區
 - (三) 第四種住宅區
- 二、商業區
 - (一) 第一種商業區
 - (二) 第二種商業區
- 三、工業區 (第二種工業區)
- 四、農業區
- 五、保存區
- 六、保護區
- 七、行水區
- 八、國家公園區

第 05 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710~第 05 條>
住宅區以建築住宅為主，並依住宅區類型之不同，分別限制其使用之行為：

- 一、第二種住宅區(住二)：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。
- 二、第三種住宅區(住三)：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為左列建築物及土地使用。惟為維持住宅區內現有傳統聚落風貌，另行擬定範圍並以開發許可方式管理。
(一) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在一〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。
(二) 經營左列事業者：
1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
2. 噴漆業者。
3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過〇·七五瓩者。
6. 彈棉業者。
7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
9. 鍛治或翻砂者。
10. 汽車或機車修理業者。
11. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
12. 塑膠類之製造者。
(三) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在五〇平方公尺以上者。

- (四) 戲院、電影院、遊藝場、K T V、M T V、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數三十間以上(不含)之旅館。
- (五) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
- (六) 樓地板面積超過五〇〇平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過三〇〇平方公尺之飲食店。
- (七) 出租用之倉庫。
- (八) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。
- 四、第四種住宅區(住四)：以居住使用為主，為維持傳統閩南聚落風貌，其建築型式及風貌依縣府訂定之傳統住宅維護標準予以整修、改建。

第 06 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710]<970710~第 06 條>
住宅區內劃分為第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區。其最大建蔽率及容積規定如左：

種別
最大

建蔽率
最大
容積率
第二種住宅區 70% 180%
第三種住宅區 60% 240%
第四種住宅區 80% 180%

第 07 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710]<970710~第 07 條>
商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：

- 一、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六〇瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上者。
- 二、經營左列事業者：
(一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
(二) 使用乙炔，其發生器容量在三〇公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
(三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
(四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
(五) 使用動力超過〇·七五瓩之噴漆業者。
(六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
(七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
(八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
(九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
(十) 使用動力合計超過〇·七五瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
(十一) 削切木作使用動力總數超過三·七五瓩者。
(十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
(十三) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過三·七五瓩。
(十四) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二·二五瓩者。
(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
(十六) 使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。
(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過三·七五瓩者。
(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
(十九) 使用機器錘之鍛治者。

- 三、火葬場、墳場。
- 四、垃圾污物處理場、屠宰場。
- 五、馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- 六、牛乳廠、堆肥舍。
- 七、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在十五立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- 八、其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第 08 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710~第 08 條>
第一種商業區(商一)不得為左列建築物及使用：

- 一、不得為第七條所限制之建築物及土地使用。
- 二、樓地板面積大於一、五〇〇公尺之大型商場(店)或客房數三十間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第 09 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710~第 09 條>
商業區內劃分為第一種商業區、第二種商業區。其最大建蔽率及容積率規定如下：

種別
最大
建蔽率
最大
容積率
第一種商業區 70% 420%
第二種商業區 60% 360%

第 10 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>
第二種工業區以供輕工業及公害程度中等工業之工廠為限，但貨運站及與工業有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校醫院、福利社等康樂設施不在此限。除貨運站外，前項與工業有關之各項設施，應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之增建時亦同。此外，工業區內建築物確實依照內政部頒訂「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定處理。

[第 10 條 970710 刪除理由]

- 1. 第二種工業區變更名稱為乙種工業區。
- 2. 依據修正條文第十條說明，主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制，爰配合刪除之。

第 11 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>
第二種工業區內建蔽率及容積率各不得超過五〇%及二〇〇%。

[第 11 條 970710 刪除理由]

- 1.第二種工業區變更名稱爲乙種工業區。
- 2.依據修正條文第十條說明,主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 12 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

- 農業區除保持農業生產外,僅得申請建築農舍及生產必要設施,並依左列規定辦理。但經縣府核准之公用事業設施及第十三條所規定者,不在此限。
- 一、興建農舍之申請人必須具備農民身分,並應在該農業區內有農地或農場。
 - 二、農舍之高度不得超過二層(或七公尺),建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積十分之三。但最大基層建築面積不得超過一百六十五平方公尺(五〇坪),與都市計畫道路境界線之距離不得小於二十公尺。
 - 三、都市計畫農業區內之農地,其已申請建築者(包括十分之三農舍面積及十分之七農地),建築之主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之,嗣後不論該十分之七農地是否分割,均不得再行申請建築。
 - 四、農業生產必要設施包括抽水機房、乾燥機房、蓄水池、苗圃、土場、農產品包裝場、集貨場、農產品初級加工室、蠶室、農藥攪拌池、畜舍禽舍孵化室、衛生消毒室、集乳室、飼料調配室、肥水庫、堆肥舍、沼氣醱酵設備、農路、晒場,其建築基地面積以縣政府核准爲限,得不計入農舍面積內。
 - 五、農舍及農業生產必需設施,不得擅自變更使用。

[第 12 條 970710 刪除理由]

依據修正條文第十條說明,主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 13 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

- 2-第十三條、農業區建(宅)地目土地,且在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物,其修建或增建、改建、拆除後新建及使用,應依左列規定辦理:
- 一、建築物層高不得超過一〇·五公尺,並以三層爲限,建築率爲十分之四,但最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺。
 - 二、土地及建築物除作居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外,不得違反農業區有關土地使用分區之規定。
 - 三、原有建築物之建築率已超過第一款規定者,准就地修建。申請改建、增建或拆除重建,不得違反第一款規定。

[第 13 條 970710 刪除理由]

依據修正條文第十條說明,主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 14 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

保存區內爲保存古蹟及具紀念價值之建築物爲主,限制新增與其目的不同之土地開發及建築事項。

[第 14 條 970710 刪除理由]

依據修正條文第十條說明,主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 15 條 (871113~ 970710)[871113~970710] <970710 刪除>

- 保存區內,關於左列事項之申請,應由主管機關會同古蹟主管機關辦理:
- 一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。
 - 二、宅地之形成、土地之開墾、道路之修繕、拓寬及其他土地形狀之變更。
 - 三、竹木採伐及土石採取。
 - 四、廣告物之設置。

[第 15 條 970710 刪除理由]

依據修正條文第十條說明,主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 16 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

保存區內建築率及容積率不得超過六〇%及一二〇%。

[第 16 條 970710 刪除理由]

依據修正條文第十條說明,主要計畫土地使用分區將比照主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 17 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

- 保護區內土地,經縣府審查核准得爲左列之使用:
- 一、國防所需之各種設施。
 - 二、警衛、保安、保防設施。
 - 三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建。除寺廟、教堂、宗祠外,其高度不得超過二層(七公尺),建築總面積不得超過一六十五平方公尺。
 - 四、公共事業所必需設施。
 - 五、造林與水土保持設施。
 - 六、爲保護區內地形、地物所爲之工程。
 - 七、臨時性遊憩及露營所需之設施。
 - 八、汽車運輸業所需之停車場及其必要之附屬設施。
 - 九、採礦業所必須設施。
 - 十、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- 本區得因保護目的之解除,視其自然條件、實際需求及不影響鄰近土地使用狀況下,循都市計畫變更之程序,變更為其他合理之土地使用分區。

[第 17 條 970710 刪除理由]

本計畫區通盤檢討後已無保護區,爰刪除之。

第 18 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

保護區內土地,禁止左列行爲,但第十五條所列各項設施所必需者不在此限。

- 一、砍伐林木,但間伐經縣府核准者,不在此限。
- 二、破壞地形或改變地貌。
- 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。
- 四、採取土石。
- 五、焚毀竹木花草。
- 六、名勝、古蹟與史蹟之破壞與毀滅。
- 七、其他經縣府與史蹟之破壞與毀滅。

[第 18 條 970710 刪除理由]

本計畫區通盤檢討後已無保護區,爰刪除之。

第 19 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

行水區以保持水流通暢並減少洪泛災害爲主,其內之土地使用不可妨礙水體之自然流動與五十年洪水頻率覆蓋範圍。

[第 19 條 970710 刪除理由]

本計畫區通盤檢討後已無行水區,爰刪除之。

第 20 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

國家公園區依國家公園法及金門國家公園計畫規定管制土地使用。

[第 20 條 970710 刪除理由]

本計畫區通盤檢討後已無國家公園區,爰刪除之。

第 21 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

公共設施最大建築率及最大容積率規定如左:
使用類別建築率容積率或樓高限制

- 一、公園(小於五公頃) 十五% 四〇%
- 二、公園(大於五公頃) 十二% 四〇%
- 三、兒童遊樂場一〇% 二〇%
- 四、遊憩用地一〇% 二〇%
- 五、學校用地五〇% 二〇〇%
- 六、機關用地六〇% 二四〇%
- 七、市場用地八〇% 二〇〇%
- 八、停車場用地(平面)五% 二〇%
- 九、停車場用地(立體)八〇% 三六〇%
- 十、車站用地六〇% 二四〇%

[第 21 條 970710 刪除理由]

依據修正條文第十一條說明,除遊憩用地外,其餘公共設施用地依主要計畫規定管制,爰配合刪除之。

第 22 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

本計畫公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定作爲多目標使用。

[第 22 條 970710 刪除理由]

公共設施多目標使用已於「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」中加以規定,爰刪除之。

第 23 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

都市計畫發布後,不適合分區使用規定者,不得爲土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有危險之處有修建之必要,且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者,在維持原有使用範圍內,得准其修建。

[第 23 條 970710 刪除理由]

都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則中已有規定,爰刪除之。

第 24 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710-第 0 條>

『相關設施』之認定由各該使用管理之主管單位認定之,如縣主管單位認定有困難時以上級政府之認定爲準。

[第 24 條 970710 刪除理由]

主要計畫土地使用分區管制要點第二十三條中已有規定,爰刪除之。

第 25 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

各分區使用許可或限制之行爲標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行爲之處置,得由縣政府訂定執行要點,提縣都市計畫委員會通過後作爲執行之依據;如因執行過程產生之疑義亦由縣都市計畫委員會認定後作爲處理之依據。

[第 25 條 970710 刪除理由]

主要計畫土地使用分區管制要點第二十四條中已有規定,爰刪除之。

第 26 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

各分區使用項目以維護各分區原規劃目的爲原則,建築物經縣政府核准使用後如因使用行爲違反原核定使用之原則或產生公害,經主管機關確定後得依都市計畫法第七十九條規定(命令停止使用)或依第八十條規定(依法予以行政強制執行並得處六個月以下有期徒刑、拘役或科三千元以下之罰金)處罰之。

[第 26 條 970710 刪除理由]

違反都市計畫相關規定之處罰相關規定,已於都市計畫法第七十九條及第八十條明定,爰刪除之。

第 27 條 (871113~ 970710)[871113~ 970710] <970710 刪除>

凡於細部計畫中經劃定爲獎勵更新(再發展)之地區且符合左列各項規定,並依規定設置公共開放空間者,得依第二項規定增加興建樓地板面積:

- 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路,其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。
- 二、基地面積在住宅區爲一、五〇〇平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積(△FA)按左式核計,但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十:

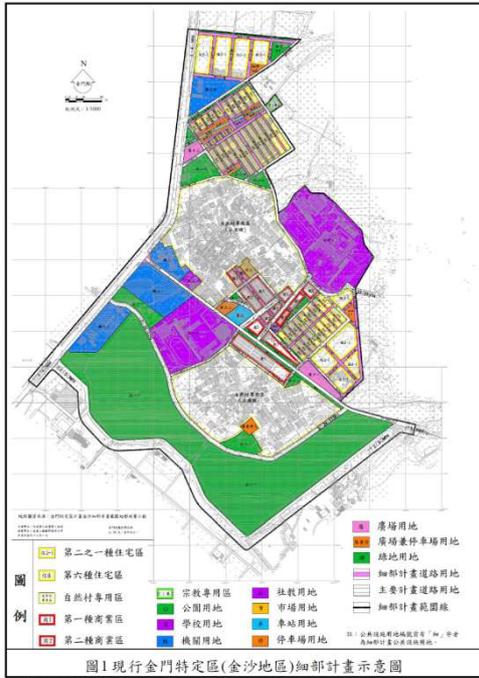


圖1 現行金門特定區(金沙地區)細部計畫示意圖
資料來源：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫，民國97年3月17日發布實施。

1050128/1050630

第04條 (970317~)[970317~]

本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分洋限制其使用：

- 一、住宅區
 - (一) 第二之一種住宅區 (住 2-1)
 - (二) 第六種住宅區 (住 6)
- 二、商業區
 - (一) 第一種商業區 (商 1)
 - (二) 第二種商業區 (商 2)
- 三、自然村專用區
- 四、宗教專用區

第05條 (970317~)[970317~]

本計畫依各類型住宅區之不同，分洋規定其建築物及土地之使用：

- 一、第二之一種住宅區 (住 2-1)：除供居住使用外，許可為文教事業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害 (包括空氣污染、噪音、高溫、廢水) 之行業使用。
- 二、第六種住宅區 (住 6)：除供居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害 (包括空氣污染、噪音、高溫、廢水) 之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。

第06條 (970317~1050128)[970317~1050128]

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

- 一、第二之一種住宅區 (住 2-1)：專供興建獨戶或雙併住宅使用，最大建蔽率 60%，最大容積率 180%，樓層高度以三層樓為限，全部設置斜屋頂。建物應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- 二、第六種住宅區 (住 6)：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓應設置斜屋頂，斜屋頂覆蓋面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺。

【第06條點 1050128 修正理由】

1. 於土地使用分區管制要點第六條規定第二之一種住宅區及第六種住宅區需設置斜屋頂，惟該規定不符民眾使用需求，且第二之一種住宅區及第六種住宅區為新式住宅社區，建築設計無配合閩式建築風貌之必要，故本計畫取消設置斜屋頂之規定。
2. 其中，第二之一種住宅區並規範建物樓層高度，該規定限縮土地使用效率，影響土地所有權人權益，故本計畫取消樓層高度限制，並依「金門縣都市計畫委員會第 70 次委員會」之會議結論，保生新村之建築基地面臨兩側計畫道路者，面臨保生段 2 號及 12 地號部分免退縮 3 公尺後建築。
3. 為鼓勵老屋重建，提升環境品質，本計畫將賦予申請老屋重建之第六種住宅區容積率與建蔽率之規定，使其可申請容積獎勵

第06條 (1050128~ 1050630)[1050128~ 1050630]

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

- 一、第二之一種住宅區 (住 2-1)：專供興建獨戶或雙併住宅使用，最大建蔽率 60%，最大容積率 180%。建物應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，其中，面臨保生段 2 號及 12 地號部分免退縮 3 公尺後建築。退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- 二、第六種住宅區 (住 6)：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退縮 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺 (範圍請參見圖三；建築及退縮形式請參見圖四)。**第六種住宅區若依本要點第十六條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。**

【第06條點 1050630 修正理由】

1. 條文修訂。
2. 第六種住宅區規定恢復其訂定原意，並統一管制規定。

第06條 (1050128~1050630)[1050128~1050630]

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

- 一、第二之一種住宅區 (住 2-1)：專供興建獨戶或雙併住宅使用，最大建蔽率 60%，最大容積率 180%。建物應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，其中，面臨保生段 2 號及 12 地號部分免退縮 3 公尺後建築。退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- 二、第六種住宅區 (住 6)：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退縮 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，**第三層樓地板面積為建築面積 60%**，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺 (範圍請參見圖三；建築及退縮形式請參見圖四)。第六種住宅區若依本要點第十六條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。

第07條 (970317~1050128)[970317~1050128]

第二之一種住宅區 (住 2-1) 建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 200 平方公尺以下 (含)，需設置一輛停車位計算，超過部分每滿 100 平方公尺需增設一輛停車位。

【第07條點 1050128 修正理由】

修正原土地使用分區管制之敘述，減少後續執行爭議

第07條 (1050128~1050630)[1050128~1050630]

第二之一種住宅區 (住 2-1) 建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 200 平方公尺以下 (含)，**應留設一部停車空間**，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~200 平方公尺以下 (含)	設置一部
201~300 平方公尺	設置二部
301~400 平方公尺	設置三部
以下類推	以下類推

【第07條點 1050630 修正理由】

為使金門特定區細部計畫區建築物應附設之停車空間規範一致，本條依據「金門特定區(金湖地區)細部計畫【金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)】」修正之。

第07條 (1050128~1050630)[1050128~1050630]

第二之一種住宅區 (住 2-1) 建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 315 平方公尺以下 (含)，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部
316~465 平方公尺	設置二部
466~615 平方公尺	設置三部
以下類推	以下類推

第08條 (970317~)[970317~]

第二種商業區 (商 2) 不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、都市計畫法台灣省施行細則中有關工業區限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料 (使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備) 超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩 (附屬設備與電流不得流用於作業電力) 或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
 1. 製造鞭炮或煙火類物品者。
 2. 使用乙炔者，其熔接裝置容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 5. 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。

6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 9. 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 10. 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 11. 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
 12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 13. 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。
 14. 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過 3.75 瓩。
 15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 16. 使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
 17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
 18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。
 19. 使用機器錘之鍛冶者。
- 四、 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
- 五、 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
- 六、 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- 七、 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜舍。
- 八、 乳品工廠、堆肥舍。
- 九、 其他經本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第 09 條 (970317~)[970317~]

第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、 第八條規定限制之建築及使用。
- 二、 樓地板面積大於 1,500 平方公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- 三、 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第 10 條 (970317~)[970317~]

本計畫各類型商業區之建築管制規定如左：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%

第 11 條 (970317~)[970317~]

自然村專用區及宗教專用區，依主要計畫管制規定。

第 12 條 (970317~)[970317~]

本計畫各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

第 13 條 (970317~)[970317~]

本計畫公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：

- 一、 機三一、機三三、社三、文小三、停三二、車三及廣十一等面臨主計畫編號道路 3-9M(環島東路)部分及機三四面臨主計畫編號道路 12-7M 部分，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 7 公尺建築，如有設置圍牆必要者亦同，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。
- 二、 公共設施用地，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。

第 14 條 (970317~)[970317~]

本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第 15 條 (970317~)[970317~]

建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

- 一、 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 二、 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第 16 條 (970317~1050128)[970317~1050128]

本要點自本細部計畫發布日起施行。

[第 16 條點 1050128 修正理由]

金沙鎮為金門縣富有觀光特色之地區，發展歷史悠久，許多建築已傾圮破敗，不宜居住，且不耐震防火之功能，故於土地使用分區管制要點中增訂都市更新地區老屋重建規定，以期鼓勵老舊窳陋地區辦理重建，改善都市環境，提升強化建物耐震防災效能。

第 16 條 (1050128~ 1050630)[1050128~ 1050630]

為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

- 一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 6 公尺。
- 二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
25 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	200~300 平方公尺	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	300(含)~400 平方公尺		15%
	400(含)平方公尺以上		20%

註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算

三、屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- (一) 基地涉及公辦更新範圍者。
 - (二) 基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。
 - (三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。
- 四、第六種住宅區基地面臨計畫道路寬度未達 6 公尺，須自行退縮達 6 公尺作為公眾通行使用，並須檢附退縮空間供公眾通行使用之切結書及自行於使用執照前完成道路鋪設。
本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

第 16 條 (1050128~1050630)[1050128~1050630]

為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

- 一、申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 6 公尺。
- 二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
25 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	200~300 平方公尺	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	300(含)~400 平方公尺		15%
	400(含)平方公尺以上		20%

註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算

三、屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- (一) 基地涉及公辦更新範圍者。
 - (二) 基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。
 - (三) 申請都市更新條例相關容積獎勵者。
- 四、第六種住宅區基地面臨計畫道路寬度未達 6 公尺，須自行退縮達 6 公尺作為公眾通行使用，並須檢附退縮空間供公眾通行使用之切結書及自行於使用執照前完成道路鋪設。
本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

[第 17 條點 1050128 修正理由]

因增訂土管要點，故配合條次調整

第 17 條 (1050128~)[1050128~]

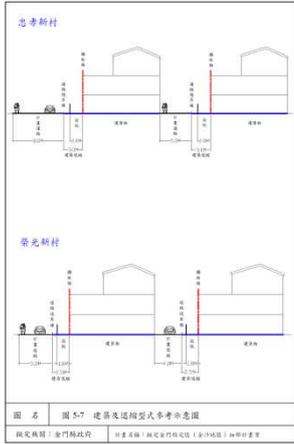
本要點自本細部計畫發布日起施行。

表 1 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點發布實施名稱及文號表

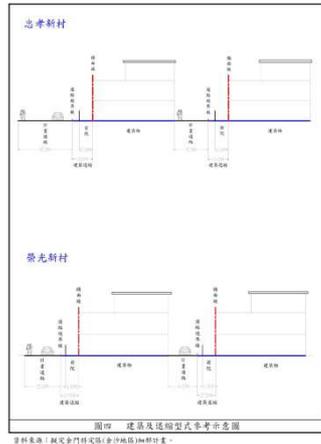
編號	原公告計畫案名	日期文號
1	擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫	0970317 日金門縣政府府建都字第 0970015549 號
2	變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點增修訂)	1050128 日府建都字第 10500036621 號
3	變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點修訂)	1050630 日金門縣政府府建都字第 10500453551 號公告

970317

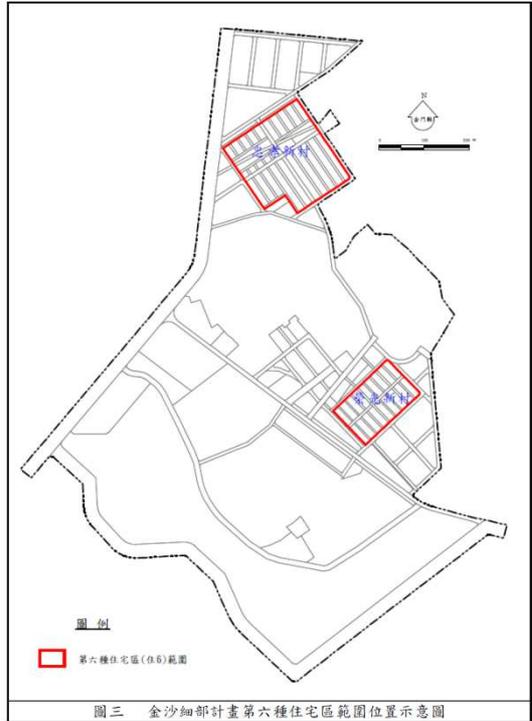
1050118/1050630



970317



1050128/1050630



1050128/1050630

金門特定區 (各地區)個案計畫 (土地使用分區管制)

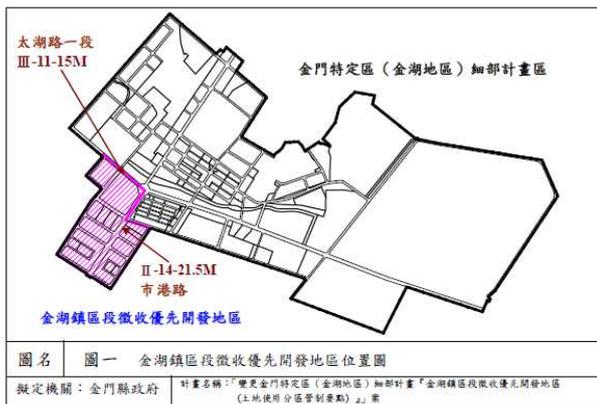
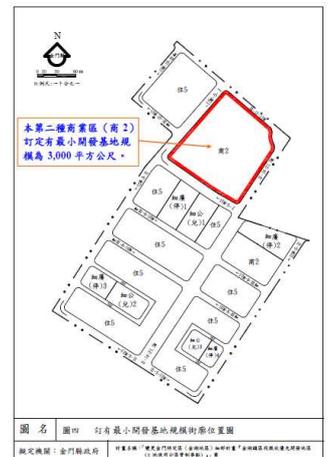
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』

4.1000801 日金門縣政府府建都字第 1000054938 號公告

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
1.950117															
2.960921															
3.990707															
4.1000801				修	修	修	修	修							

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區暨週邊地區)
1.950117 日金門縣政府府建都字第 0950001137 號公告全文 8 點;並自公布日施行
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)
2.960921 日金門縣政府府建都字第 0960405011 號公告
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(部分第二種商業區為道路用地)』
3.990707 日金門縣政府府建都字第 0990045391 號
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』案
4.1000801 日金門縣政府府建都字第 1000054938 號公告修正第 4、5、6、7、8 點,全文 8 點;並自公布日施行



變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』案
1000801 日金門縣政府府建都字第 1000054938 號公告

計畫書：
陸、「金湖鎮區段徵收優先開發地區」土地使用管制內容：
有關「金湖鎮區段徵收優先開發地區」之土地使用管制內容，包含在「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點」及「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用分區要點」中，彙整如下
玖、變更計畫內容
表九 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫【金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)】變更內容綜理表
拾、變更前後土地使用分區管制內容對照
金門特定區(金湖地區)細部計畫【金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)】變更前後條文對照請參見表十。

第 01 點(~1000801~)[~1000801~]

第二種商業區(商2)之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於360%。建築物及土地之使用依金湖地區細部計畫土地使用分區管制規定。

第 02 點(~1000801~)[~1000801~]

第五種住宅區(住五)之建蔽率不得大於65%、容積率不得大於260%，容許使用項目依照第三種住宅區(住3)之規定。

第 03 點(~1000801~)[~1000801~]

鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於10%、容積率不得大於20%；廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於5%、容積率不得大於10%。

第 04 點(~1000801)[~1000801]

都市設計相關規定：

1. 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：

(1) 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計

(2) 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。

2. 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。

4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

[第 04 點 1000801 修正理由]

1. 配合斜屋頂設置容積獎勵，住宅區建築物應設置斜屋頂，並給予容積獎勵，商業區則以獎勵容積方式設置斜屋頂。

2. 在全金門都市設計審議作業規定訂定前，增加本範圍都市設計審議比照金城第一期區段徵收地區相關程序及作業規定辦理，以作為後續申請開發或建築發照之依據。

第 04 點(1000801~)[1000801~]

都市設計相關規定：

1. 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：

(1) 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計

(2) **住宅區**建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。**商業區得比照規定。**

2. 本計畫區內建築物面向原則上應面臨

臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。

4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。

第 05 點(~1000801)[~1000801]

退縮建築規定：

1. 範圍內住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地，但面臨 I-3 號道路兩側者，得免予退縮。

2. 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

3. 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

[第 05 點 1000801 修正理由]

牆面線指定及後院退縮規定。

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區暨週邊地區) [土地使用分區管制要點]

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區暨週邊地區)

1.950117 日金門縣政府府建都字第 0950001137 號公告全文 4 點;並自公布日施

第 05 點(1000801~)[1000801~]

牆面線指定及後院退縮規定：

1. 範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側 (II-14 號道路)，以計畫道路境界線為其牆面線。

面臨其他計畫道路者，以自計畫道路境界線退縮三公尺為其牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。

2. 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

3. 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

第 06 點(~1000801)[~1000801]

建築停車空間設置標準規定：

1. 範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	-----

[第 06 點 1000801 修正理由]

1. 配合容積獎勵，相對調整建物附設停車空間之基準。避免小建築基地因容積獎勵相對增加建物附設停車空間負擔與困難度。

2. 基於建築物附設停車空間標準係呈數量遞增情況，若附設停車空間數 1~4 部各占 1/4，以可興建之最大總樓地板面積計算，則原容積率估算將附設 964 部(以容納人口估算需求 650 部)，提高及獎勵容積率(住宅區 300+15%；商業區 420+21%)後附設 1023 部(以容納人口估算需求 811 部)。

第 06 點(1000801~)[1000801~]

建築停車空間設置標準規定：

1. 範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 **315 平方公尺以下(含)者**，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺	設置一部
316~464 平方公尺	設置二部
466~615 平方公尺	設置三部
以下類推	-----

[第 07 點 1000801 修正理由]

1. 依據「金門縣都市計畫委員會第 46 次委員會(99 年 5 月 15 日)」『臨時動議：訂定「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)」案商業區最小開發規模面積』中之決議，市港路西側商業區街廓，訂定最小開發基地規模為 3,000 平方公尺。

第 07 點(1000801~)[1000801~]

訂定市港路西側第二種商業區(商 2)最小開發基地規模為 3,000 平方公尺。

(如圖四)

[第 08 點 1000801 修正理由]

配合區內整體發展需要，符合開發時程、斜屋頂設置、開發規模、法定空地留設規定之申請建築者，酌予容積獎勵

第 08 點(1000801~)[1000801~]

符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：

1. **開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。**

2. **斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之 5%；商業區得比照設置並給予獎勵。**

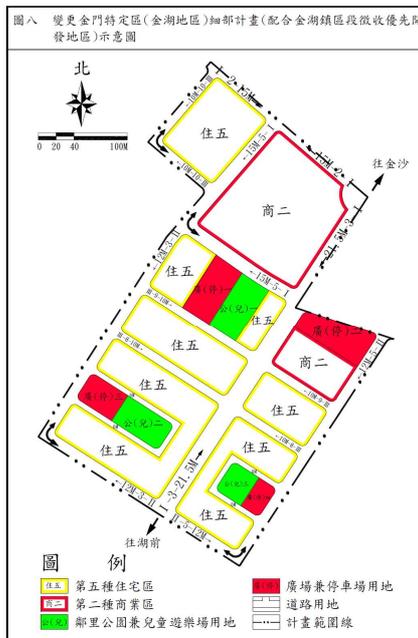
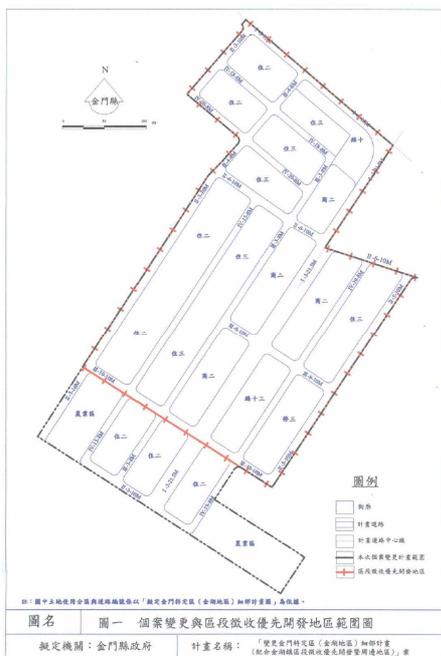
3. **開發規模獎勵：開發規模 500 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 5%，開發規模 1000 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 10%。**

4. **法定空地獎勵：建蔽率在 50% 以下者，獎勵其基準容積之 5%。**

5. **各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。**

1.950117 日金門縣政府府建都字第 0950001137 號公告

行



計畫書：

拾貳、變更後計畫：

四、土地使用分區管制：

本變更計畫土地使用管制除納入本次變更新增內容管制外，仍適用「擬定金門特定區計畫」及「擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫」中之土地使用分區管制要點之規定，未來隨上述兩計畫或相關之土地使用分區管制要點修正而適用其新規定。至於本次變更新增之土地使用分區管制內容僅適用於所劃定之區段徵收優先開發地區範圍，規定如下：

第 1 點(950117~)[950117~]

範圍內住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮三公公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

第 2 點(950117~)[950117~]

公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

第 3 點(950117~)[950117~]

對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

第 4 點(950117~)[950117~]

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	—

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 2.960921 日金門縣政府府建都字第 0960405011 號公告

計畫書：

壹、土地使用分區管制要點(960921~)[960921~]

本次個變範圍內除增訂或修訂下列條文外，其餘仍依原有土地使用分區管制要點之規定。

一、增訂部分(960921~)[960921~]

(一)

第五種住宅區(住五)之建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 260%，容許使用項目依照第三種住宅區之規定。

(二)

鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%；廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%、容積率不得大於 10%。

(三)

都市設計相關規定

1. 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：

(1) 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。

(2) 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。

2. 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。

建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。

4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

二、修訂部分(960921~)[960921~]

修訂退縮建築及停車空間設置標準之規定：除面臨 1-3 號道路兩側之住宅區及商業區得免予退縮建築外，其餘退縮建築以及停車空間設置標準仍依照原計畫之規定。修訂後內容如下所示：

(一)

範圍內住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮三公公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地，但面臨 1-3 號道路兩側者，得免予退縮。

(二)

公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

(三)

對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

(四)

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	—

伍、原有金門特定區(金湖地區)細部計畫概要(950117~)[950117~]
七、土地使用分區管制要點(950117~)[950117~]

合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區案」，亦針對本區段徵收優先開發地區增訂退縮建築及停車空間設置標準等規定。

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(部分第二種商業區為道路用地)』

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(部分第二種商業區為道路用地)』
3.990707 日金門縣政府府建都字第 0990045391 號

計畫書：

柒、其他(土地使用分區管制要點)(990707~)[990707~]

其他未變更內容依據「變更金門特地區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」及「變更金門特地區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)案」計畫內容辦理。

變更金門特定區(金湖鎮士校段旅館專用區)細部計畫(實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整)案

2.1060208 日府建都字第 10600024391 號

擬定金門特定區(金湖鎮士校段旅館專用區)細部計畫

1.1031216 府建都字第 10301033301 號

變更金門特定區(金湖鎮士校段旅館專用區)細部計畫(實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整)案

2.1060208 日府建都字第 10600024391 號



伍、調整後計畫內容

三、土地使用分區管制要點

(一) (1031216~)[1031216~]

本要點依都市計畫法第二十二條及相關規定訂定之。

(二) (1031216~)[1031216~]

旅館專用區：建蔽率 50%，容積率 300%。

(三) (1031216~)[1031216~]

旅館專用區退縮標準：新(改)建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

(四) (1031216~)[1031216~]

旅館專用區停車空間設置標準：樓地板面積下每 250 平方公尺(含)以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；客房數每滿 40 間，應設置一輛大型客車停車位。但基地情形特殊得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。

(五) (1031216~)[1031216~]

旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。

(六) (1031216~1060208)[1031216~1060208]

捐贈土地部分之容積，得以容積移轉方式移入可建築土地。

(六) (1031216~)[1031216~]

本要點未規定事項，依「擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」暨其他相關法令辦理。

金門都市計畫書圖資雲

金門都市主要計畫 圖

共 57 筆

編號	案名	文號	實施日期	土地使用	公告	計畫書	計畫圖					
2	變更金門特定區計畫(部分農業區為機關用地案)	府建都字第 10500387221 號	105/05/31						有	有	有	
3	變更金門特定區計畫(部份保護區為養生健康照護產業專用區)	府建都字第 10500231631 號	105/04/20						有	有	有	
4	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段)	府建都字第 10500219512 號	105/03/25						有	有	有	
1	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)(回饋計畫調整)案	府建都字第 10600024391 號	106/02/08	無	有	有						

福建金門單行法規(都計案法規)

5	變更金門特定區計畫(部分農業區及保護區為機關用地)	府建都字第10500154531號	105/03/10		有	有	有				6							
6	變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)(第一階段)案	府建都字第10400725251號	104/09/14		有	有	有				26	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)	府建都字第0980063804號	098/09/22		有	有	
7	變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案	府建都字第1040019108號	104/03/18		有	有	有				27	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)	府建都字第0980015601號	098/03/10		有	有	有
8	變更金門特定區計畫(配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討-烈嶼青岐至羅厝劃出)案	府建都字第1040014731號	104/02/25		有	有	有				28	變更金門特定區計畫(部分機關用地為商業區)【配合變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字第09700502362號	097/09/08		有	有	有
9	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)(第二階段)案	府建都字第10301065542號	104/01/05		有	有	有				29	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字第0970044792號	097/07/30		有	有	有
10	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)	府建都字第10301033301號	103/12/16		有	有	有				30	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)	府建都字第0970021834號	097/04/16		有	有	
11	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)案	府建都字第10301023683號	103/12/16	有	有	有	有				31	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)	府建都字第0960405011號	096/09/21	有	有	有	有
12	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區、道路用地)書	府建都字第10300994351號	103/12/04		有	有	有				32	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合行政院海岸巡防署營區調整)	府建都字第0960403663號	096/09/21		有	有	有
13	「變更金門特定區計畫(配合金門國家公園第二次通盤檢討-中山農林業區土地劃入)」	府建都字第1030097634號	103/12/02		有	有	有				33	變更金門特定區計畫(部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區)	府建都字第0960403644號	096/07/20		有	有	有
14	變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)	府建都字第10300375801號	103/04/28		有	有	有				34	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-補辦公開展覽)	府建都字第0960401184號	096/03/05		有	有	有
15	「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」	府建都字第10300102891號	103/02/12		有	有	有				35	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)	府建都字第0950054645號	095/11/01		有	有	有
16	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)	府建都字第1030008119號	103/01/27		有	有	有				36	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-計畫圖重製檢討)	府建都字第0940037558號	094/09/09		有	有	有
17	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)(第一階段)案	府建都字第10300046211號	103/01/15		有	有	有				37	變更金門特定區計畫(部分農業區、機關用地、道路用地、學校用地為衛生醫療機構用地)	府建都字第0940029386號	094/07/11		有	有	有
18	「變更金門特定區計畫(部分國家公園區為住宅區)」	府建都字第1020082586號	102/10/21		有	有	有				38	變更金門特定區計畫(部分國家公園區為住宅區(自然村)、農業區)	府建都字第0940025351號	094/05/27		有	有	有
19	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字第1020076276號	102/09/16		有	有	有				39	變更金門特定區計畫(部分機關用地為公園用地)	府建都字第0940009009號	094/05/03		有	有	有
20	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)	府建都字第1020014338號	102/02/20		有	有					40	變更金門特定區計畫(部分道路用地為港埠用地)	府建都字第0940008994號	094/04/13		有	有	有
21	「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」	府建都字第1010035468號	101/05/03		有	有	有				41	變更金門特定區計畫(部分文教區為機關用地)	府建都字第0930044647號	093/12/07		有	有	有
22	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為學校用地)案	府建都字第1010008383號	101/02/04		有	有	有				42	變更金門特定區計畫(部分第三種保護區、機關用地為第三種工業區、綠地)	府工都字第0930030527號	093/07/20		有	有	有
23	變更金門特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	府建都字第0990043946號	099/07/01		有	有	有				43	變更金門特定區計畫(配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區)	府工都字第0920063793號	092/12/05		有	有	有
24	變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字第0990032587號	099/05/19		有	有	有				44	變更金門特定區計畫(部分機關用地、農業區為機關用地(供法務部調查局使用))	府工都字第0920061725號	092/11/19		有	有	有
25	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為文教區)	府建都字第0980077375號	098/11/2		有	有	有				45	變更金門特定區計畫(機關用地為機關用地(供行政院海岸巡防署、警政、治安、消防等各行政機關使用))	府工都字第0920022699號	092/05/01		有	有	有

