

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號  
承辦人：呂曉婷  
電話：082-312877  
電子信箱：concern9@mail.kinmen.gov.tw

受文者：福建金門馬祖地區建築師公會

發文日期：中華民國104年6月18日

發文字號：府建都字第1040047692號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：檢送「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」修正發布令及法規條文各乙份(如附件)，請查照。

正本：甲種發行、福建金門馬祖地區建築師公會、金門縣不動產開發商業同業公會  
副本：

縣長 陳福海

本案依分層負責規定授權秘書長決行

檔 號：

保存年限：

# 金門縣政府 令

發文日期：中華民國104年6月18日  
發文字號：府建都字第10400476921號  
附件：



修正「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」，自即日起生效。  
附「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」

## 縣長 陳福海

# 金門特定區計畫風景區開發許可作業規定

## 壹 總則

- 一、本作業規定依據「金門特定區計畫」土地使用分區管制要點第十條之規定訂定。
- 二、本作業規定之訂定目的在於達成對金門特定區計畫風景區內土地合理且有效的使用和管制。
- 三、開發計畫原則：
  - (一) 須依據「金門特定區計畫」所擬定土地使用分區計畫及管制要點之內容執行其土地開發計畫。
  - (二) 依市場需要和誘導實質環境合理的發展作必要性的控制，並以振興地區經濟發展為依歸。
  - (三) 風景區內應依本作業規定申請開發許可經核可後始得開發使用，但有下列情形者不在此限：
    1. 金門特定區計畫發布實施前，地目已為「建」地，或已有合法建築物之建築基地，其修建或增建、改建、拆除後新建者建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%，且用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經金門縣政府（以下簡稱本府）審查其構造造型、色彩、位置無礙於景觀者；建築基地於金門特定區計畫發布實施後再行分割者仍應合併計算。
    2. 申請基地面積未達 1 公頃者，欲開發為公共與公用設施及公共事業，並經本府（目的事業主管單位）認定有必要於風景區設置者。
  - (四) 本區開發建築，應依下列順序向本府申請辦理：
    1. 申請開發許可，但符合前項第三款規定者不在此限。
    2. 雜項執照及建照執照併同提出申請或申請雜項執照完成後再申請建照執照。
- 四、依本作業規定辦理風景區開發計畫申請，其主管機關為本府，並得設置風景區開發許可審查小組為審議單位。

開發申請人於風景區開發許可審查小組審議通過後，對於依審議決議所作之自願承諾，應依風景區開發許可審查小組之決議，於通知日起 30 日內與本府簽訂協議書（協議書之建議內容詳附件五），並須經公證或認證後，納入開發計畫書中，本府始得核發開發許可。
- 五、開發申請人申請開發許可時應檢附下列書圖文件，如需擬定細部計畫地區者，其公共設施用地取得方式應於細部計畫書內訂定之。（申辦程序詳如附件一）
  - (一) 申請書。（詳附件二）
  - (二) 土地清冊（詳附件二）、土地登記簿謄本、地籍圖謄本、土地使用分區證明書。
  - (三) 土地使用同意書：含土地清冊，與其同意開發使用之證明文件（開發申請人為土地所有權人免附身分證影本）
  - (四) 開發計畫書：含環境調查報告、開發計畫事項、都市設計準則、環境影響說明。

1. 環境調查報告：包括地理位置圖、開發前後地籍套繪地形圖，及現況照片、自然環境、人文環境、實質環境、生態及景觀調查與分析。
2. 開發計畫事項：
  - (1) 土地使用分區管制計畫。
  - (2) 建築配置計畫。
  - (3) 公共設施暨必要性服務設施計畫(由開發者提供之各項服務設施內容及規模。
  - (4) 交通運輸計畫。
  - (5) 景觀計畫。
  - (6) 挖填土石方計畫。
  - (7) 財務計畫。
  - (8) 經營管理計畫。
  - (9) 分期分區發展計畫(明確說明由開發者提供之各項服務設施之完成時程。)
  - (10) 防災計畫
3. 都市設計：含公共開放空間系統配置與管制事項、人行空間或步道系統動線配置事項、交通運輸系統配置及管制事項、建築基地最小配置規模及限制事項、建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項(詳附件三)、環境保護設施配置與管制事項、植栽與景觀計畫。
4. 環境影響說明：含自來水、電力、電信、垃圾等同意配合文件；污水、交通、國防等項目之環境衝擊分析，並提因應策略。  
涉及環境影響評估法令規定應檢附書圖者，從其規定辦理；依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，應實施環境影響評估者，採風景區開發計畫審查與環境影響評估審查作業平行作業辦理。但各申請開發案報請核定時，必須檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書或證明文件。

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

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

環境現況分析圖詳附件四之各項規定。

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

八、風景區開發許可審查小組無論同意與否，須於受理審議日起三個月內回覆。

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

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

## 貳、基地條件

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

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

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

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

### 參、交通運輸

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

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

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

十六、區內公共之停車位最低留設標準如下：

(一) 大客車停車位數：依實際之需求量留設。但區內如設有大眾運輸站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；如設有旅館者，則應按其客房數每滿 50 間設置一輛大客車停車位。

(二) 小客車停車位：不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。

(三) 機車停車位：不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。

(四) 貨車、平板車：依實際需求量設之。

十七、申請開發風景區之土地位於坡地上者，其使用限制如下：

(一) 坵塊圖上之平均坡度在 40% 以上地區，應維持原始地貌，不得開發利用。

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

### 肆、土地使用配置

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

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

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

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

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

## 伍、土地使用性質

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

（一）都市休憩型風景區：為以都市型風景據點、都市開放空間、活動串聯（都市觀光）之地區為主要資源而劃設之分區，包含莒光湖風景區、莒光樓風景區及伯玉亭風景區等三處。

（二）主題型風景區：為觀光資源經營管理權單純、資源特色強、開發主題明確為主要資源而劃設之分區，包含森林公園風景區、金龜山風景區、金湖明德風景區等三處。

（三）設施服務型風景區：為國家公園邊緣，以設施服務為主要資源而劃設之分區，舊金城風景區及昔果山風景區等二處。

（四）混合型風景區：為地區性休閒設施、空間環境改善為主要目的而劃設之分區，包含鵲山風景區及斗門風景區等二處。

（五）濱海型風景區：以濱海自然景緻、沙灘、水域活動為主要資源而劃設之分區，包含泗湖風景區、尚義成功風景區、溪邊風景區及后扁風景區等四處。

二十四、風景區中各土地使用分區應符合下列各項規定：

（一）最小開發規模：3 公頃。

(二) 建蔽率(%)：30。

(三) 容積率(%)：60。

(四) 容許使用項目：

1. 住宅。
2. 宗祠及宗教建築。
3. 招待所。
4. 旅館。
5. 俱樂部。
6. 遊樂設施。
7. 農業及農業建築。
8. 紀念性建築物。
9. 戶外球類運動場、運動訓練設施。
10. 其他必要公共與共用設施及公用事業。

(五) 說明：

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

## 陸、附則

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

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

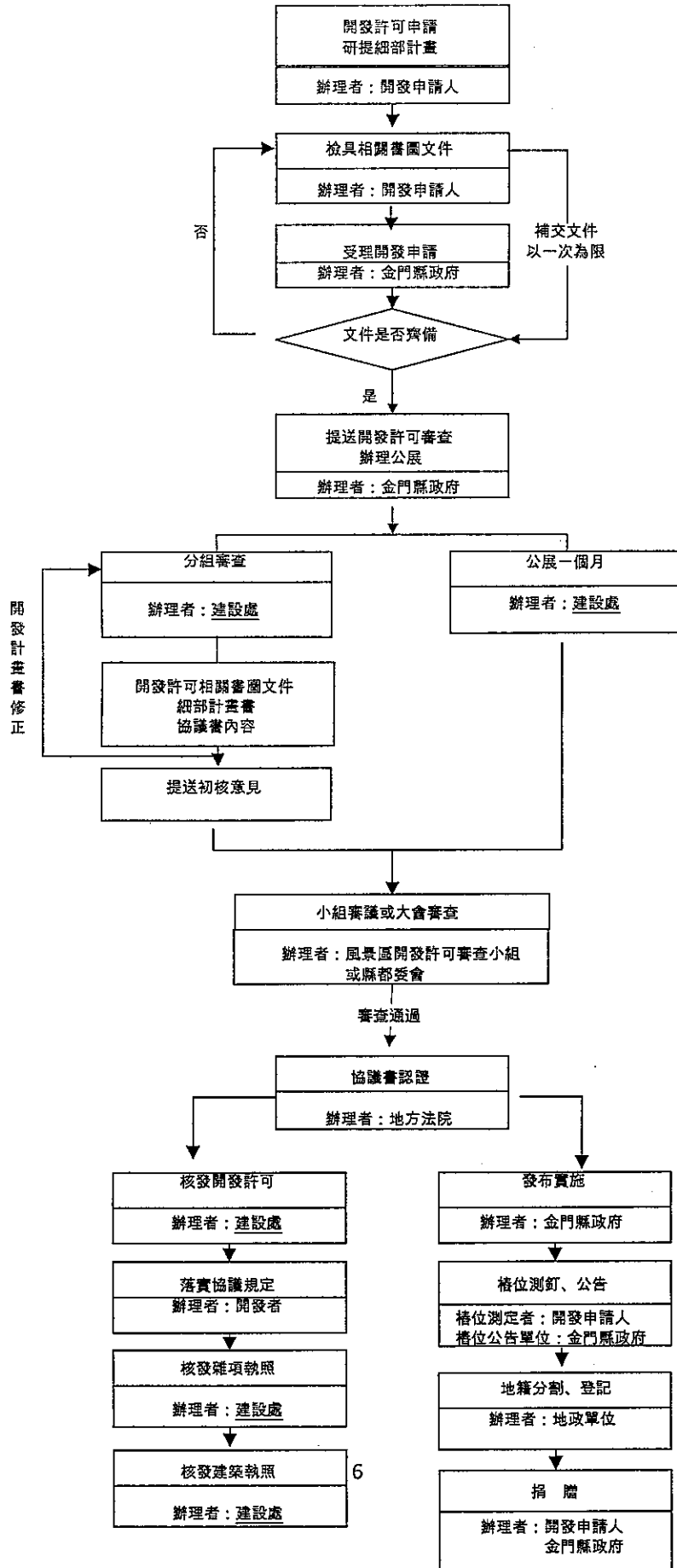
二十七、開發人變更開發計畫，應依本作業規定申請變更開發許可。

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

二十九、本作業規定經金門縣都市計畫委員會審議通過後實行之，修正亦同。

# 金門特定區計畫風景區開發許可作業規定附件

## 附件一：申辦流程





附件二：申請文件表格

一、申請書

# 申 請 書

申請日期：                      年                      月                      日

申 請 人	姓 名 (機關名稱 或負責人)	(簽章)	申 請 基 地	地 址	
	身分證字號或 營利事業統一編號			地 號	鄉 鎮 段 地號等 筆土地
				面 積	平方公尺
	聯 絡 電 話			都市計畫 名 稱	
				土地使用 分區名稱	
				都市計畫 發布日期	
計 畫 內 容	申 請 事 由				
	計 畫 目 的				
	計 畫 內 容				
	預 期 進 度				

二、 開發申請單位文件

(一) 開發申請人清冊 (附證件影本)

開發申請人	身份證字號	出生年月日	地址	電話號碼

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

法人、公司名稱	營利事業統一編號	地址	電話號碼

三、 土地資料

(一) 土地清冊。

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

(三) 檢附開發標的平面圖 (比例尺不拘)，標示各分區及設施之區位關係。

(計畫名)

土地清冊

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

四、 公用事業目的主管機關同意文件

相關公用事業主管機關同意文件 (無此必要者免附)

(一) 自來水公司同意配合供水文件。

(二) 電力公司同意配合供電文件。

(三) 電信事業機關同意配合路線架設文件。

(四) 鄉 (鎮、市) 公所同意代為清運垃圾文件。

(五) 如自行提供公用設備者，應檢附符合相關法令之證明文件及經開發標的所在地之法院公證切結保證供應無虞之文件。

(六) 容許使用項目如屬各目的事業單位特許事業，須具該目的事業主管單位核轉同意文件。

### 附件三：金門特定區計畫風景區設計參考準則

金門由於開發甚早因而有豐富的歷史古蹟及傳統建築，加上四十多年來的軍事管制，保留了许多戰役紀念史蹟及傳統建築。金門位福建南部邊緣及小型海島特性，受到早期渡海來台的閩南移民以及南洋經商致富的居民的影響，本地居住建築型式多半是閩式建築與一部份南洋建築（俗稱洋樓），晚近西式建築成為主流。在這樣的前提之下，針對金門風景區未來整體之發展，應以都市設計搭配景觀設計之手法，除了結合有之人文史蹟、生態環境，並期保有傳統建元素及地方特色，使其得以永續保存與發展。

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

#### 壹、總則

- 一、(適用範圍) 本設計準則之適用範圍以「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」之風景區為限。
- 二、風景區宜發揮其景觀特色與活動性，配合地形地物，著重環境美化及調和，且避免過多之人工設施。

#### 貳、建築物部份

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

##### 一、空地留設

- (一) 基地內建築物於新建時，建築正面之建築線如面臨區內非主要道路需退縮三公尺，側面至少退縮一點五公尺，作為防火巷之用。
- (二) 現有面前道路小於四公尺者，由道路中心線縮二公尺為建築線。
- (三) 建築物側巷小於一點五公尺者，由該道中心線退縮零點七五公尺為建築線。
- (四) 面臨四公尺以上道路，且做為商店街使用者，得指定建築物線退縮做為人行通道或騎樓地。

##### 二、建築物主體

###### (一) 平面規劃

1. 建築物須有明顯的軸向與主正面。
2. 應以傳統空間之基本元素間、門、廊、院、牆為空間組構的基本手法與原則。

###### (二) 牆面

1. 採仿傳統建築之院牆方式為原則，並設計具有壓簷式屋頂、牆身與牆基三部份。
2. 二樓以上建築物宜採部份退縮方式形成露台，以取代傳統建築合院空間，工作進行祭祀或納涼等空間。
3. 其規範如下：

材質：紅磚、花崗岩、平瓦（薄）、洗石子灰或水泥粉光。

### （三）壓簷牆

1. 宜採用傳統之建築語彙。
2. 須於建築物正面，以壓簷牆處理。
3. 規範如下：
  - （1）形式：如圖 5-2-1。
  - （2）材質：空心水泥磚、紅磚、釉綠鏤空陶磚、釉綠陶瓶。

### （四）圍牆

1. 圍牆建造高度需在二公尺以下。
2. 欄柵之牆基不得高於 45 公分。
3. 其規範如下：

材質：貼面磚、洗石子、水泥粉光、斬石子、花磚、彩瓷、紅磚、石片、磁漆。

### （五）門

1. 門應配合傳統建築語彙處理。
2. 建築物之開口應面對法定空地（院）為則。
3. 其規範如下：
  - （1）形式：如圖 5-2-2。
  - （2）材質：貼面磚、洗石子、水泥粉光、斬石、花磚、彩瓷、紅磚、石片、磁漆。

### （六）窗

1. 窗應配合傳統建語彙處理。
2. 冷氣窗口等附加設施之樣式彥色應和門窗做整體設計。
3. 其規範如下：
  - （1）形式：如圖 5-2-3。
  - （2）材質：貼面磚、紅磚、石條、洗石子、白石灰、鐵材。

### （八）地坪

1. 地坪鋪設之材料與方式，須配合建築空間屬性及語言做不同之處理。
2. 室外空間地坪以仿傳統石板或紅磚材料，並以龜殼式處珀排水問題。
3. 配合施做之踢腳線，有效處理牆與地坪相交的收邊。
4. 其規範如下：
  - （1）形式：平鋪、丁鋪、斜鋪、人字鋪，如圖 5-2-4。
  - （2）材質：石板、紅磚。

### （九）顏色

1. 建築物色彩計畫應考慮與整體環境協調與原則，以石、磚等自然材料之色系為主。
2. 外牆材料若採自然材質（石材、木材、磚材）應保持該材質原色。
3. 避免使用單一色彩。

## 參、景觀設計部份

### 一、通則

- (一) 各風景區之鄰接面地區，應以植栽加以美化，並有足夠之緩衝空間。
- (二) 以簇群發展理念所開發之聚落基地，其供電設施應予地下化為原則，並考慮設置共同之視訊系統。

### 二、植栽

- (一) 自然村或聚落內建築物周邊及庭院植栽，須採用景觀槽的方式與美化。
- (二) 設計植栽宜以當地原生樹為主，如潺槁樹、魯花樹、黃連木、木麻黃、棟、檸檬桉、黃槿、雲實、山黃梔、棠梨、山管蘭、待宵花等。
- (三) 公共空間及聚落邊緣，採用喬木綠化時，應避免遮蔽附近住家之佛祖廳或祠堂之視野，以符統習俗禁忌。
- (四) 車道及停車場為求達到美化效果，其綠覆率不得低於百分之三十。

### 三、文化遺址

- (一) 所有遺址、遺跡經過考證並建立資料，如需整修、重建應忠於原貌，應使用原有之建材與營建方式修復。
- (二) 避免於古物、古蹟上刻劃不必要之文字圖形及牌示。
- (三) 在不破壞遺址、遺跡區域的前題下，設置相關解說步道及相關設施。

### 四、廣告物

- (一) 風景區內招牌廣告之高度不得超過第二層之窗台且面積不得大於地面層正立面總面積八分之一。
- (二) 招牌廣告物外緣不得突出建築線，其突出建築面積之厚度，不得於逾一公尺。
- (三) 設置標誌其面積不得超過零點二平方公尺，且不得設置霓虹燈。

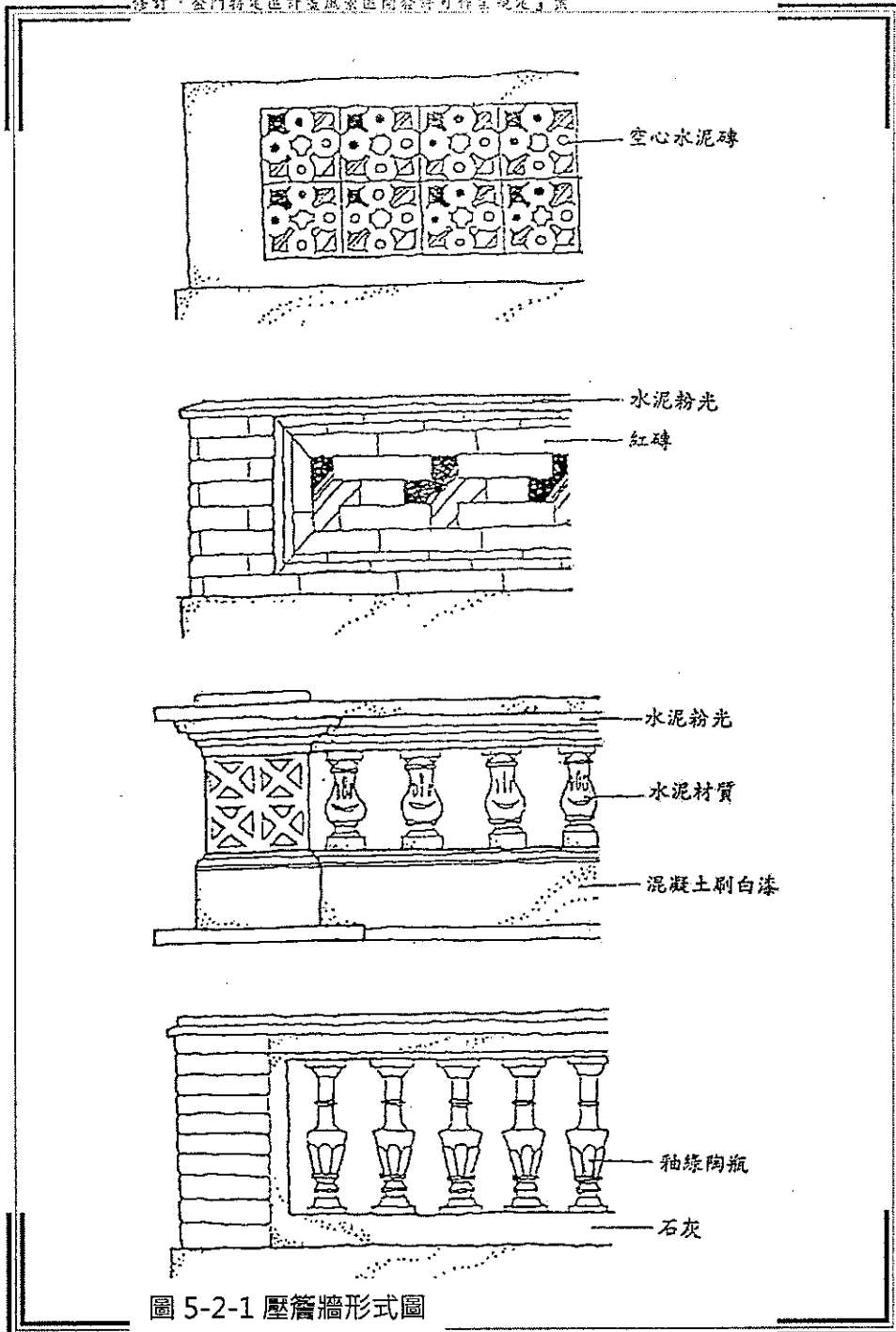


圖 5-2-1 壓簷牆形式圖

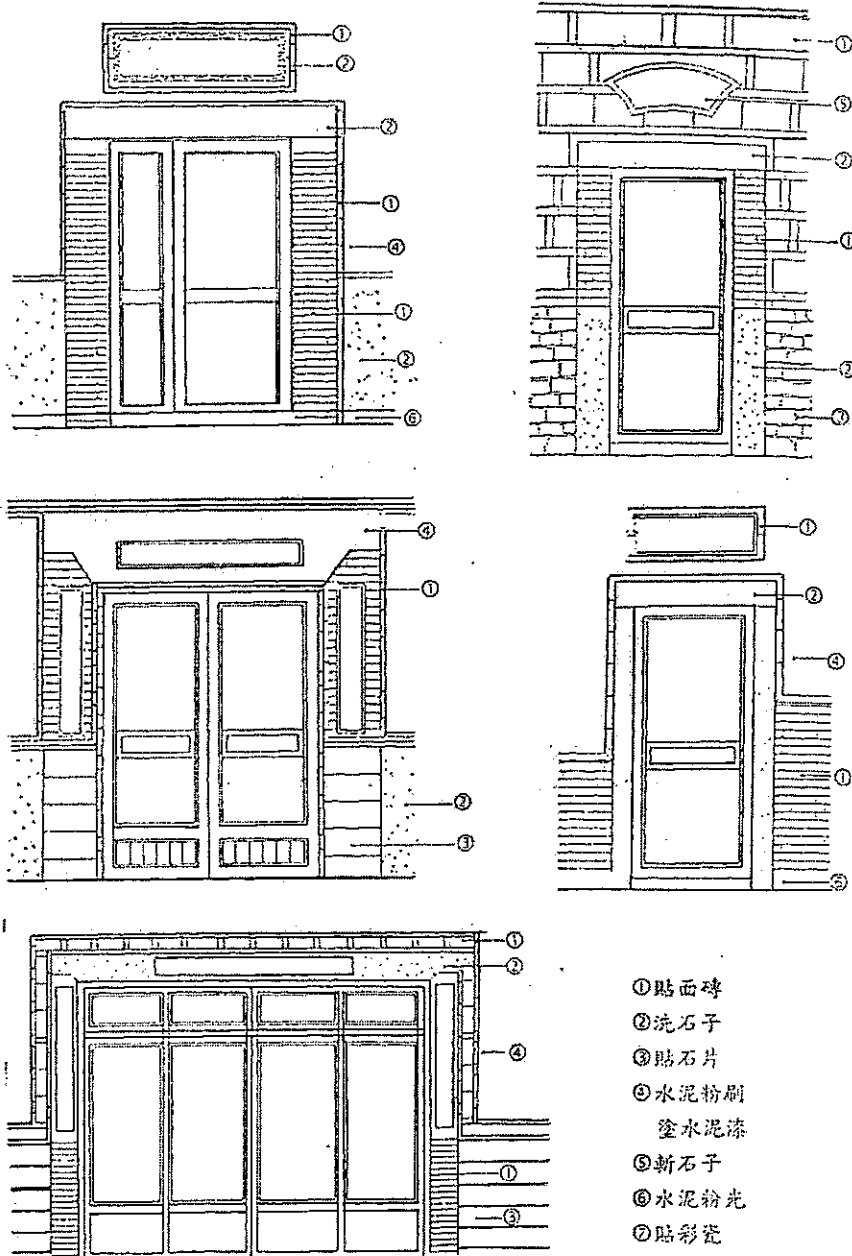
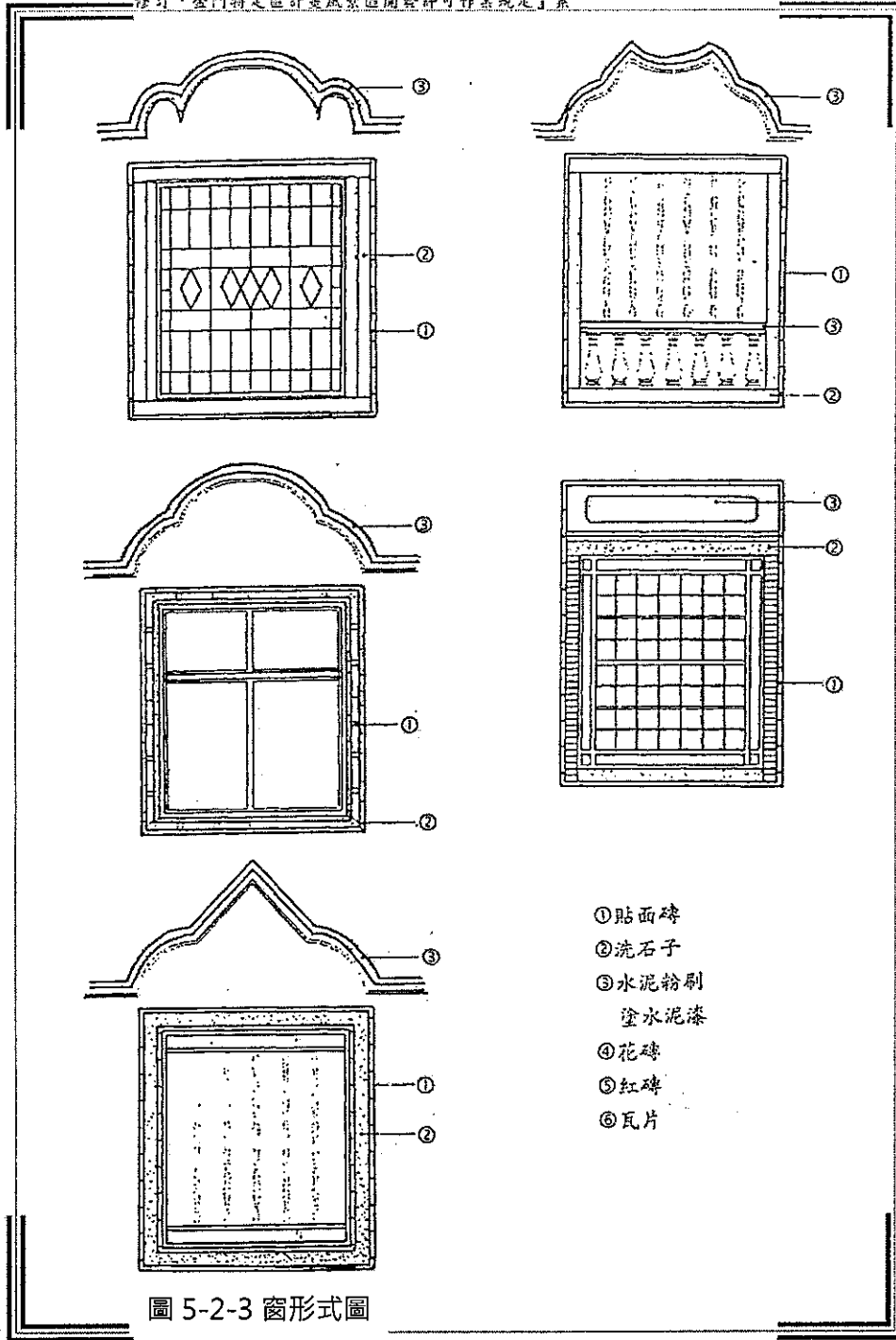
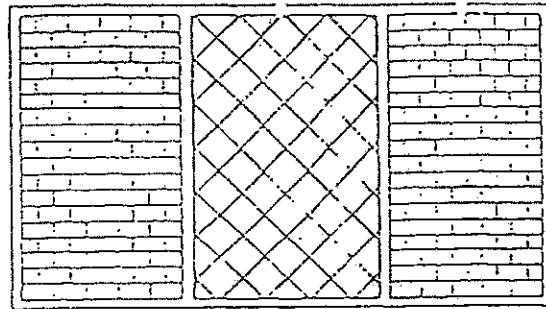


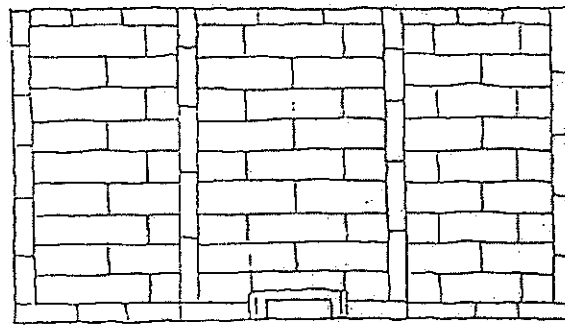
圖 5-2-2 門形式圖



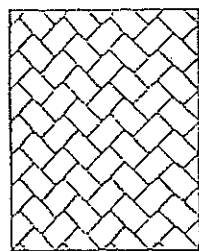




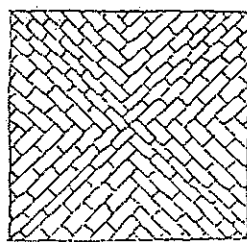
鋪面：紅磚丁鋪、斜鋪



鋪面：石板平鋪丁組



鋪面：紅磚「人字」鋪



鋪面：紅磚「人」「人」「丁」組鋪

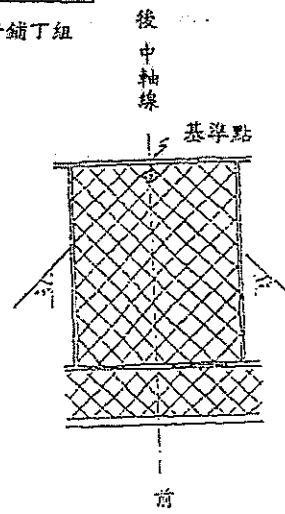


圖 5-2-4 地坪形式圖