

# 『都市計畫及建築管理相關法令講習』



中華民國105年11月17日

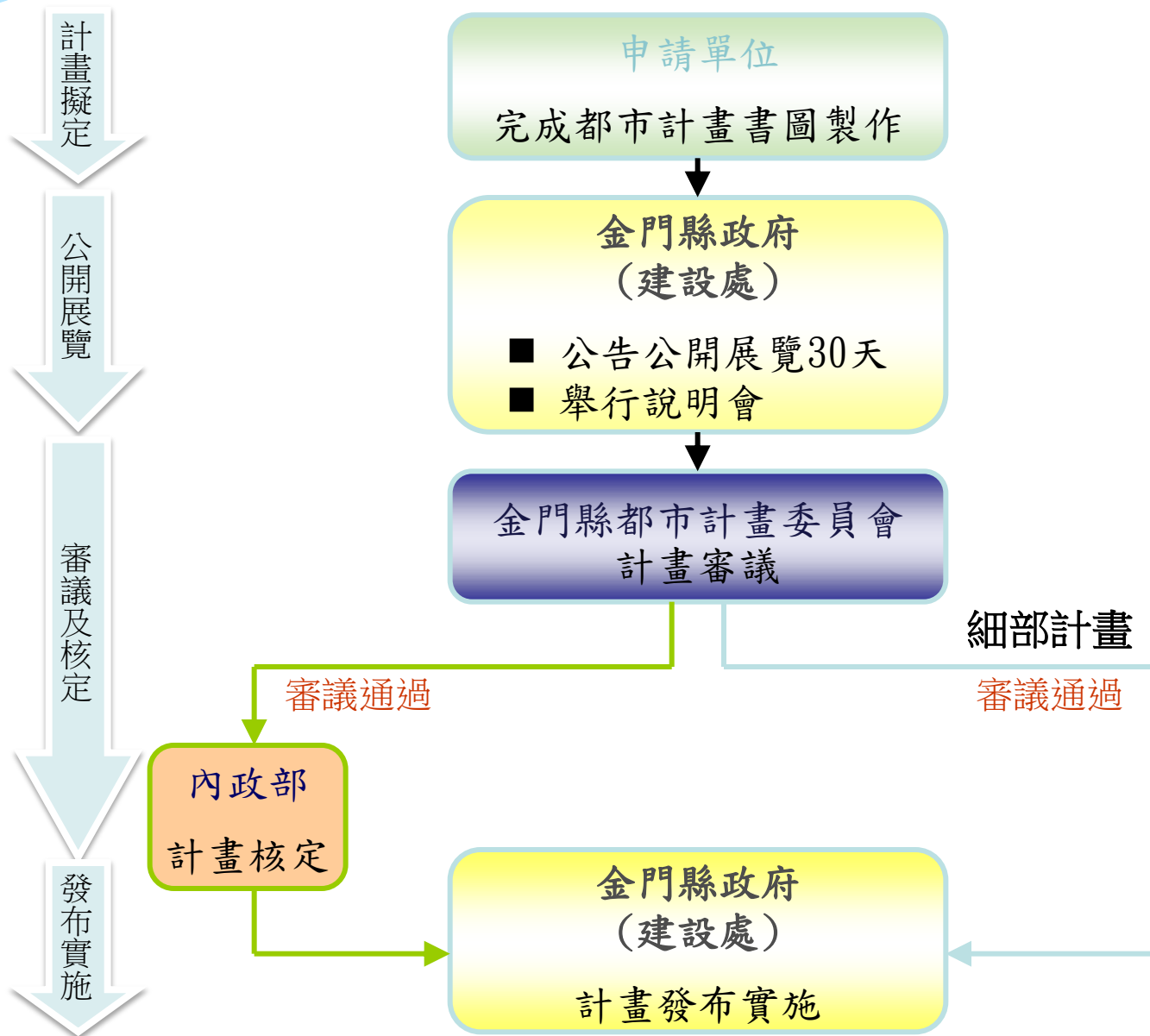
# 簡報大綱

- 新修法令說明
  - 土地使用分區管制
  - 土地使用許可審議要點及規範
- 金門都市設計與申請程序
- 金門都市更新與申請程序
- 金門GIS系統運用

# 金門縣都市計畫沿革

- 金門特定區計畫(85年1月20日)——  
規劃過程時沿用精度不佳之軍方測繪地形圖為底圖
- 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)——(主細分離)  
於86年著手規劃，因基礎環境未改善，歷經10年之規劃審議於95年11月1日公告實施
- 一通之土地使用分區管制要點係依都市計畫法第16條規定且參酌都市計畫法台灣省施行細則而擬訂之主要計畫。

# 金門縣都市計畫沿革-都市計畫變更辦理流程



■ 主要計畫及細部計畫於金門縣政府公告公開展覽期間，民眾有任何主張意見，可以向「**金門縣政府**」提出，供審議參考。

■ 主要計畫經金門縣都市計畫委員會審議完畢後，由金門縣政府建設處將審議結果及計畫內容再繼續送內政部核定。屆時民眾對案件如仍有意見，還可以再向「**內政部**」提出。

# 金門縣都市計畫沿革

內政部都市計畫委員會專案小組於101年6月5日聽取本府簡報「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)案」，爰建議本府依都市計畫法第22條及第23條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇得由該管直轄市、縣(市)政府核定實施，製作變更特定區計畫書圖，將土地使用分區管制要點規定事項依前開規定做主要、細部計畫分離，並將土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫，由本府自行核定。

# 金門縣都市計畫沿革-土管歷年檢討情形

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
8.	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第 73 次會議臨時動議決議)	105/02/04，府建都字第 10500106651 號	細部計畫
9.	「變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第 75 次會議臨時動議決議)」	105/8/22，府建都字第 10500628901 號	細部計畫

# 土地使用分區管制-內容說明

本計畫書共四十一點，其要點如下：

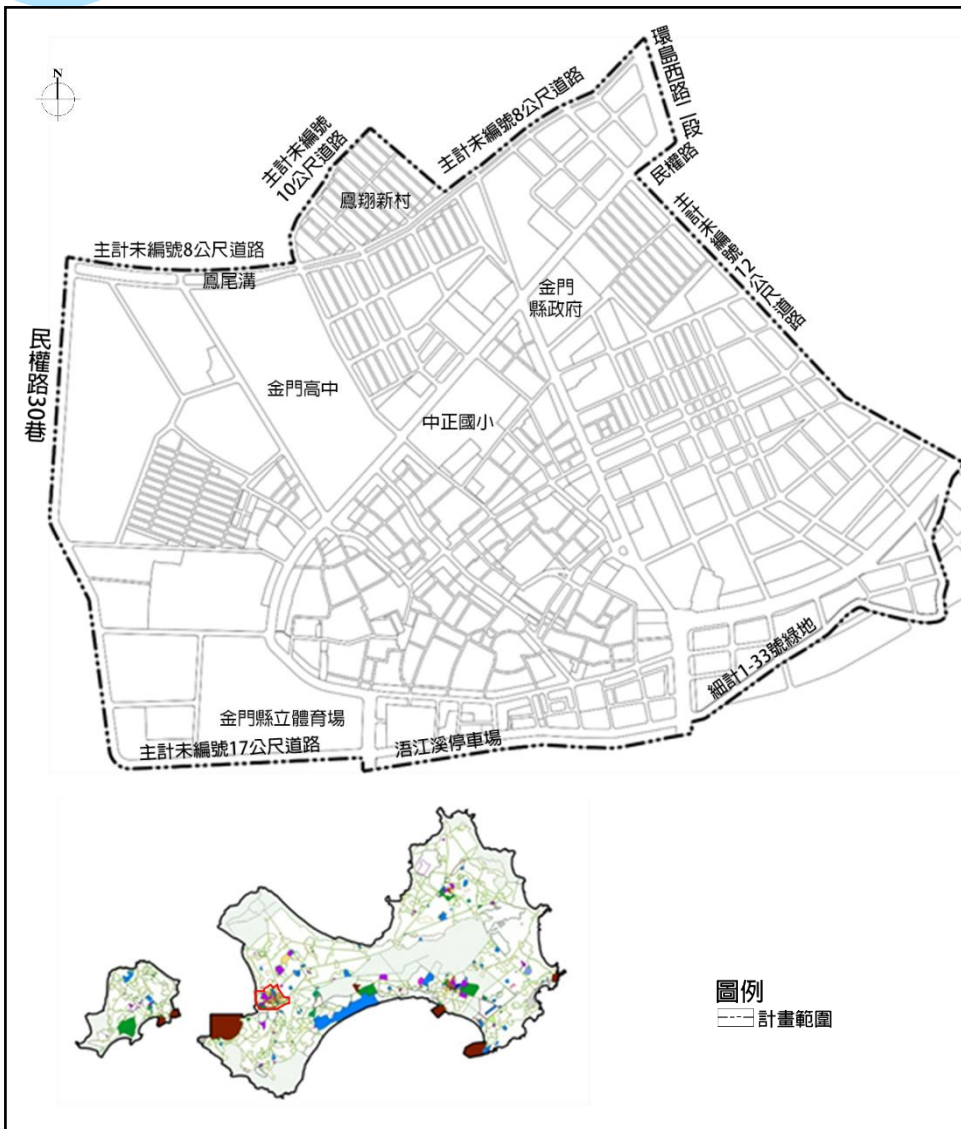
- 一. 本計畫書之訂定依據及本計畫區內土地使用管制之適用範圍（第1點及第2點）。
- 二. 土地使用分區劃設原則及各分區容許使用項目（第3點至第29點）。
- 三. 風景區開發許可審議適用範圍規定（第10點）。
- 四. 土地使用開發許可審議適用範圍規定（第22點）。
- 五. 都市設計審議適用範圍規定（第24點）。
- 六. 各使用分區之建蔽率、容積率訂定規定（第31點）。
- 七. 公共設施用地劃設原則及容許使用項目（第32點）。
- 八. 公共設施用地之建蔽率、容積率訂定規定（第33點）。
- 九. 退縮建築標準規定及執行上有困難之處理（第34點至第36點）。
- 十. 分區使用干擾或衝突之處置（第38點）
- 十一. 本計畫區內既有軍事設施或整體開發區安置設施之管制規定（第39點）。
- 十二. 都市計畫發布實施後，不合分區使用之規定（第40點）。
- 十三. 施行日規定（第41點）。

# 土地使用分區管制

- 一. 依都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二. 本計畫區內之土地使用管制，應依**本要點及各細部計畫規定**辦理。
- 三. 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：（一）住宅區。（二）商業區。…都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。
- 四. 住宅區為保護居住環境而劃定，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。
- 五. 商業區為促進商業發展而劃定，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。



# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點



• 住宅區
第一種住宅區(60，120)
第二種住宅區(70/50，180)
第三種住宅區(60/50，240)
第六種住宅區-標準圖，若依本要點第十五條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 <b>60%</b> ，容積率為 <b>240%</b>
• 商業區
第一種商業區(70，420)
第二種商業區(60，360)
• 乙種工業區
• 行政區
• 農業區
• 保存區
• 宗教專用區
• 古蹟保存區
• 農會專用區
• 電信事業專用區

# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點



鳳翔新村



安和新莊



金城新莊及富康一村

## 第六種住宅區 (住6)

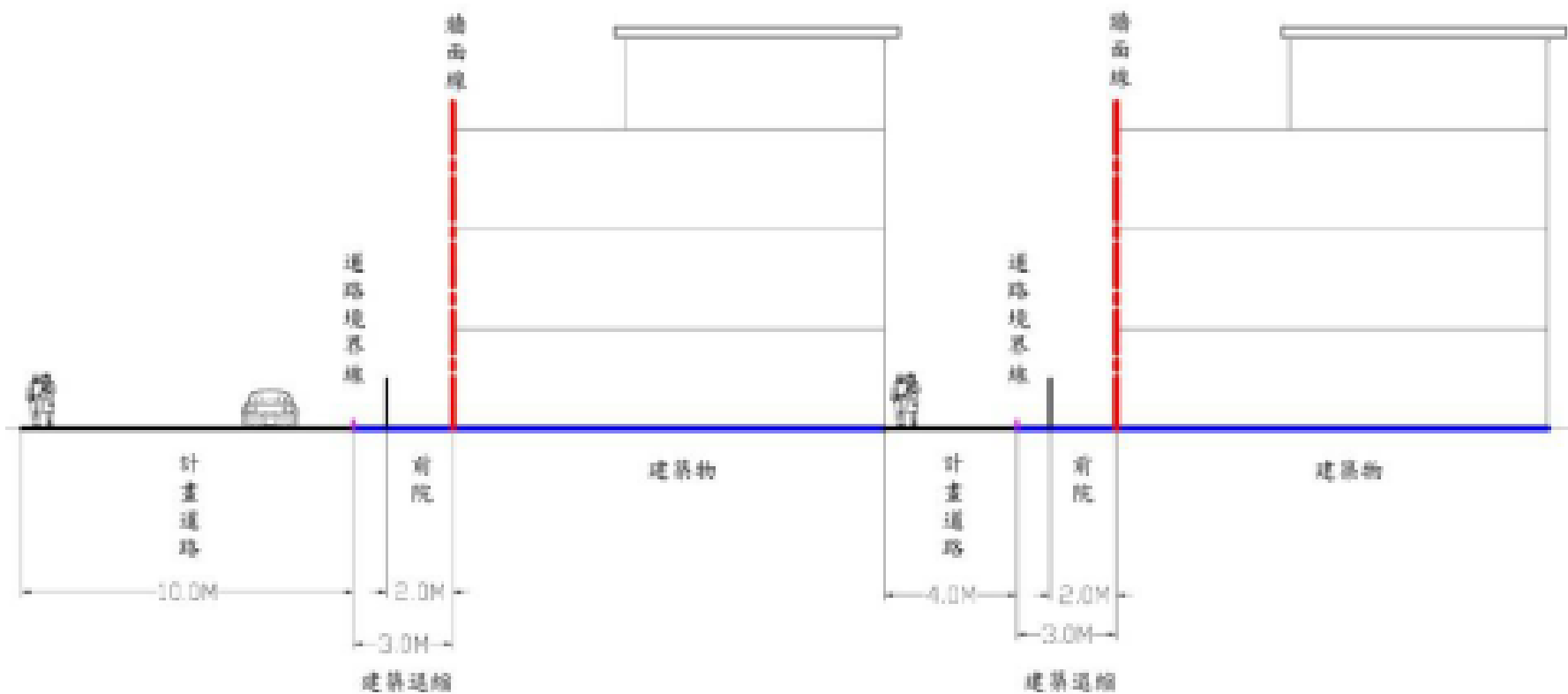
鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退縮 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。

安和新莊部分，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為牆面線。

金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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、圖五)。

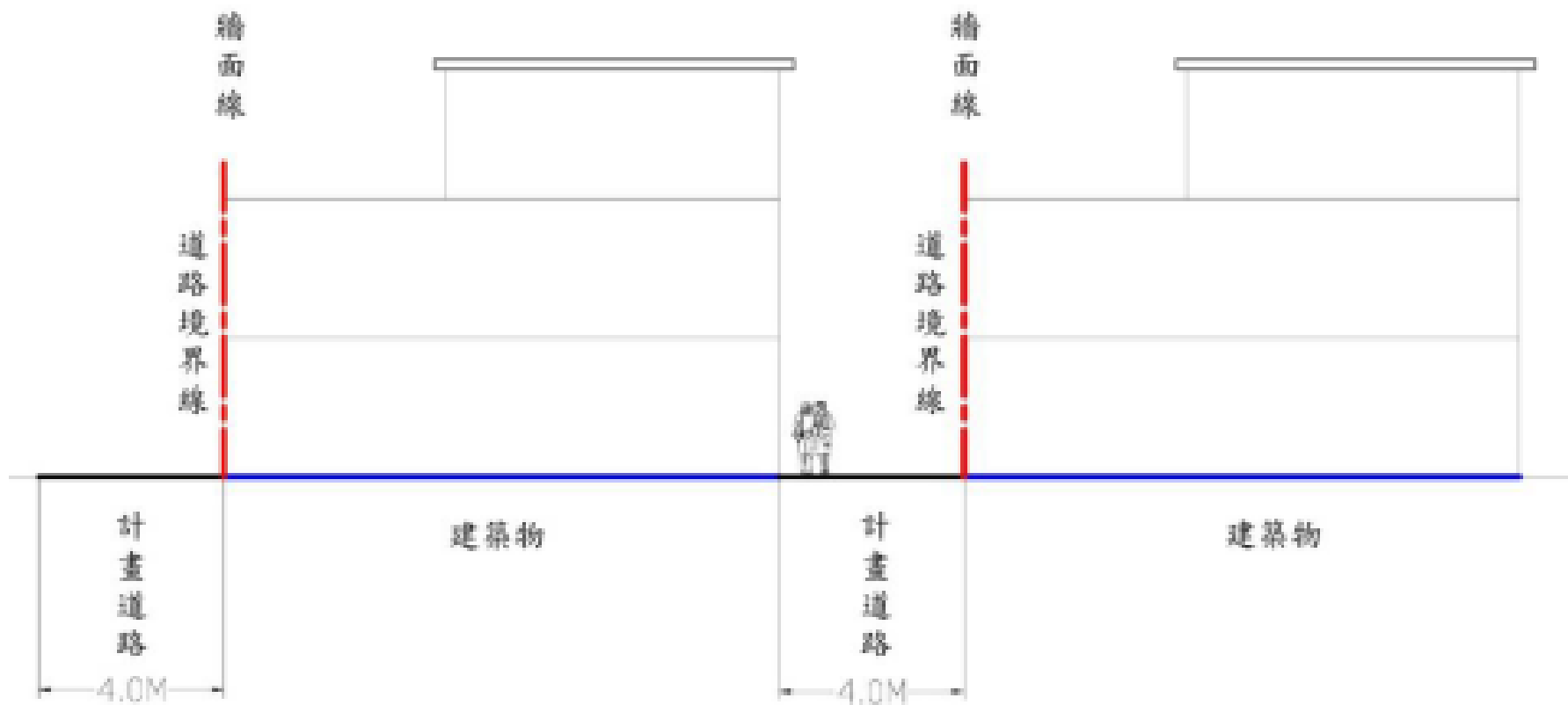
# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點

## 鳳翔新村



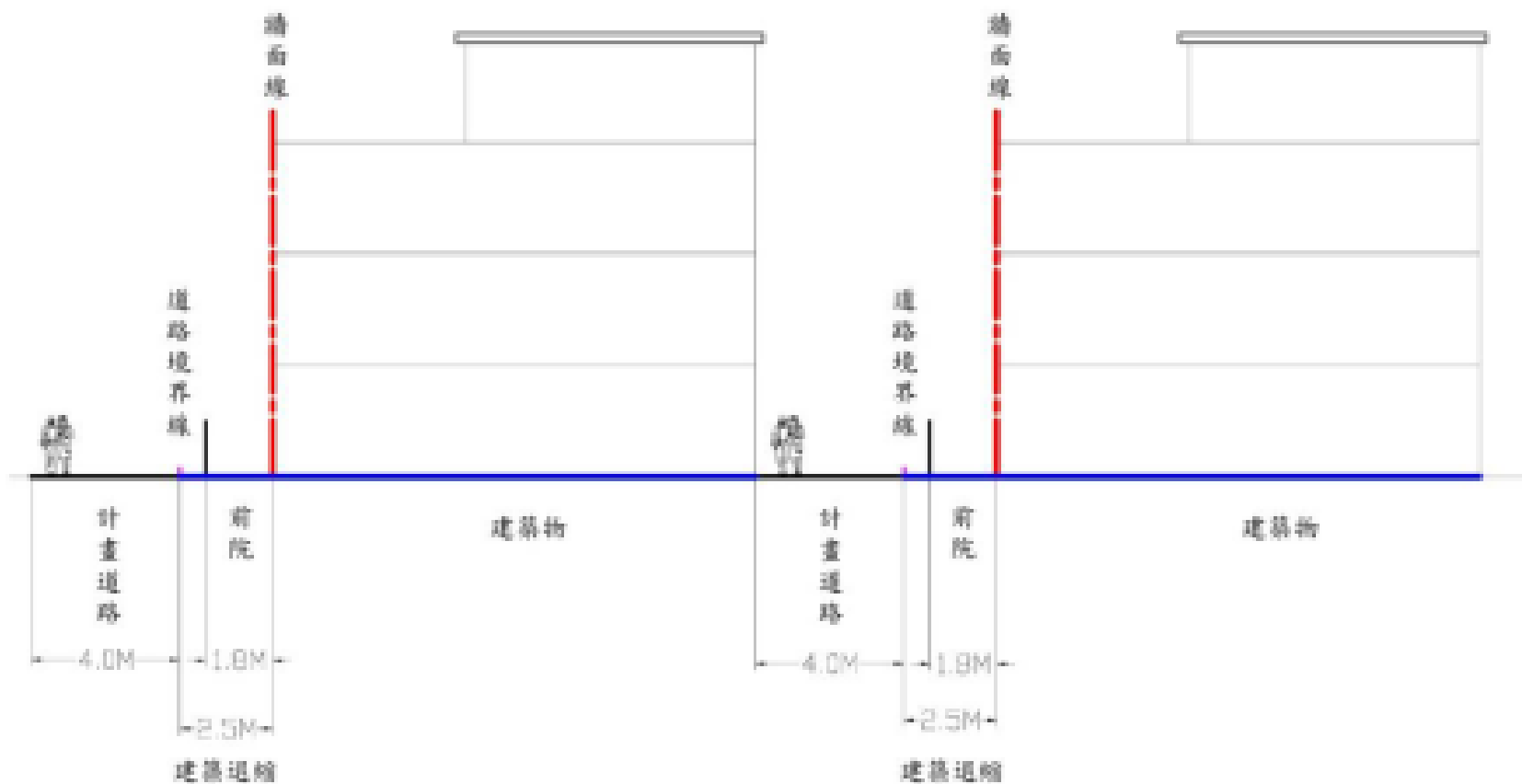
# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點

## 安和新莊



# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點

## 金城新莊及富康一村



# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點

## 第十五條

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：

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。

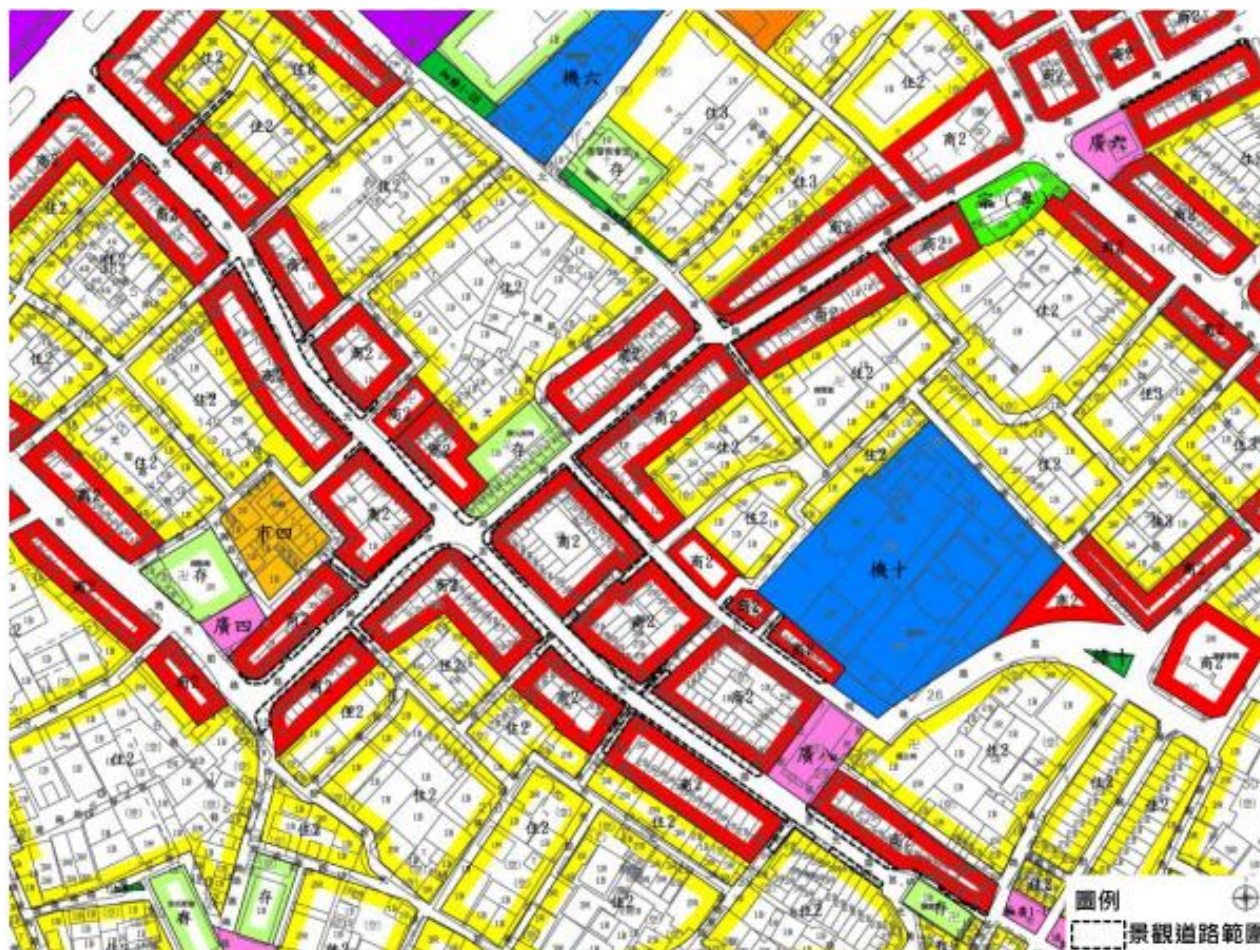
(四)第六種住宅區基地面臨計畫道路寬度未達 6 公尺，須自行退縮達 6 公尺作為公眾通行使用，並須檢附退縮空間供公眾通行使用之切結書及自行於使用執照前完成道路鋪設。

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。

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。			

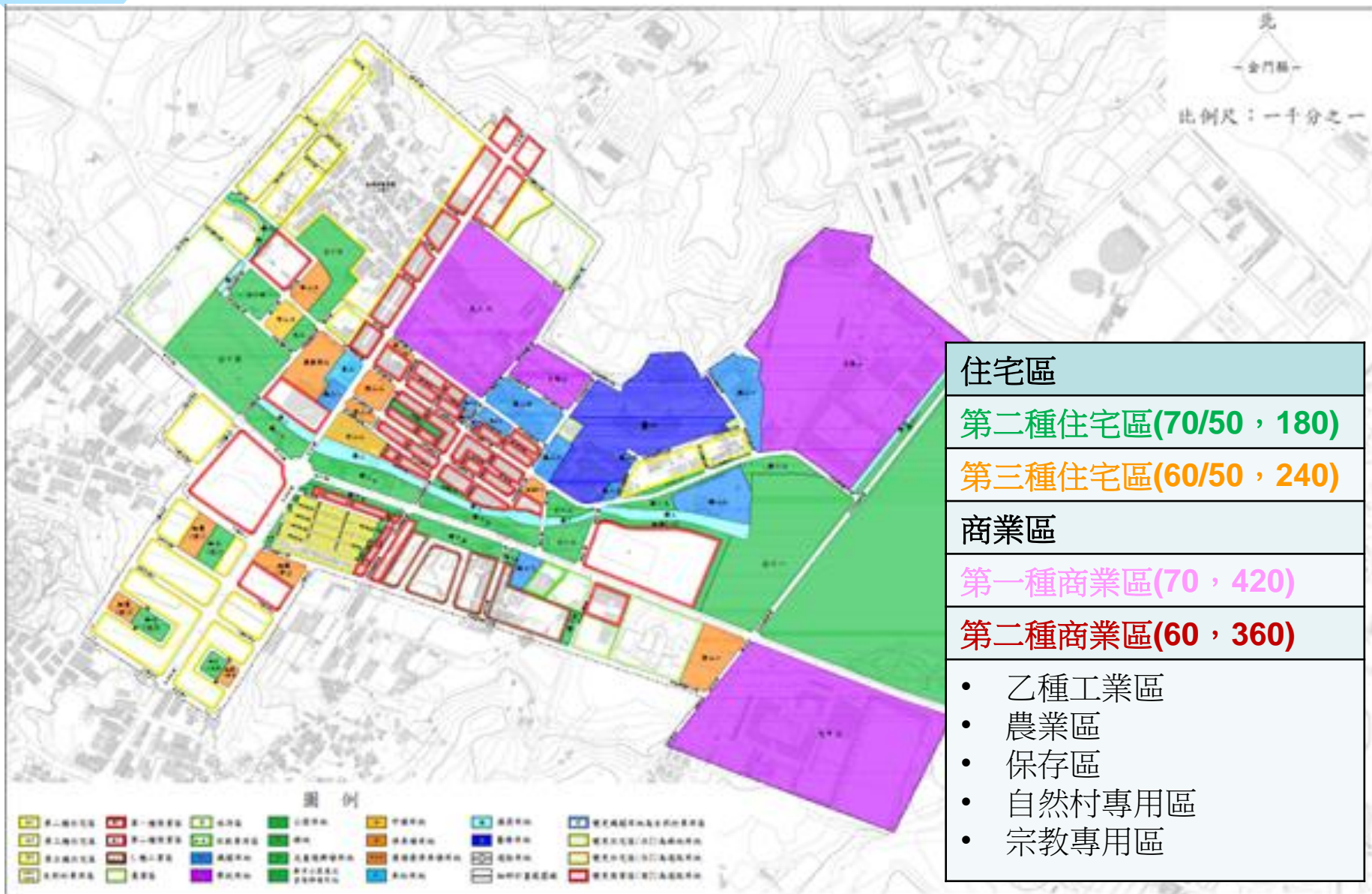
# 土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點

## 第十六條



景觀道路範圍(如圖六~圖十三、表四)係為維護莒光路與中興路之歷史紋理及建築特色而劃設之。範圍內屬現有道路部分，應維持現有尺度；現有道路兩側之建築立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為景觀道路之元素。

# 土地使用分區管制-金湖細計土地使用分區管制要點





# 土地使用分區管制-金湖細計土地使用分區管制要點

## 第十四條

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：
- 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)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。

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。			

# 土地使用分區管制-金沙細計土地使用分區管制要點



住宅區
第二之一種住宅區(60，180)
第六種住宅區-標準圖，若依本要點第十六條規定申請老屋重建，則其遮蔽率為60%，容積率為240%
商業區
第一種商業區(70，420)
第二種商業區(60，360)
<ul style="list-style-type: none"> <li>自然村專用區</li> <li>宗教專用區</li> </ul>

# 土地使用分區管制-金沙細計土地使用分區管制要點



## 第六條

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。

## 第七條

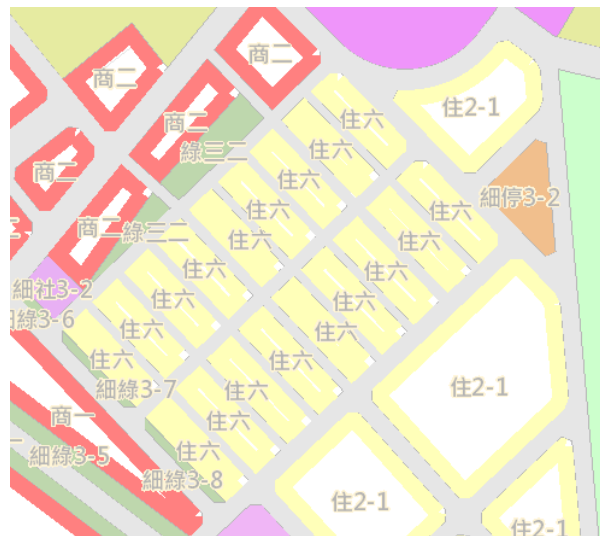
第二之一種住宅區 (住 2-1) 建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 315 平方公尺以下(含)，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

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

# 土地使用分區管制-金沙細計土地使用分區管制要點



忠孝新村



榮光新村

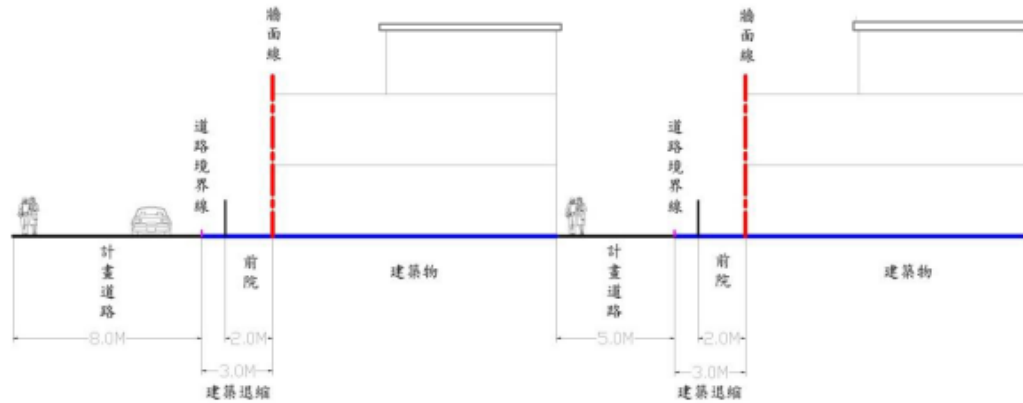
## 第六種住宅區 (住6)

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。

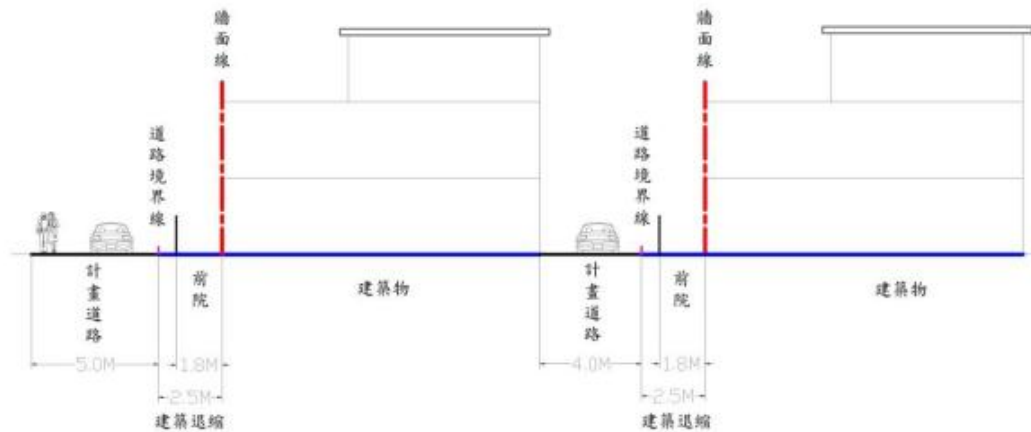
榮光新村部分，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積60%，指定以計畫道路境界線退縮2.5公尺為牆面線，前院深度為1.8公尺(範圍請參見圖三；建築及退縮形式請參見圖四)

# 土地使用分區管制-金沙細計土地使用分區管制要點

忠孝新村



榮光新村



# 土地使用分區管制-金沙細計土地使用分區管制要點

## 第十六條

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：

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。

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。			

# 土地使用分區管制

六. 甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用：(一)煉油工業：以原油為原料之製造工業。(二)放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。(三)易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。(四)液化石油氣製造分裝業。甲種工業區建有第七點第二項各款設施者，其使用應符合第七點第三項之規定。

七. 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：…

(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：…

(二) 工業發展有關設施：…

(三) 公共服務設施及公用事業設施：…

(四) 一般商業設施：



# 土地使用分區管制

- 八. 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。
- 九. 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。
- 十. 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。…。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。

# 土地使用分區管制

- 十一. 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。
- 十二. 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：…(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，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

# 土地使用分區管制

十三. 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、…、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，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；臨計畫道路屬車轍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

# 土地使用分區管制

十三. 之一 農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。

十四. 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、保護區土地興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。

十五. 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，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。

# 土地使用分區管制



## 金門縣都市計畫整合資訊系統

地理圖資查詢

使用分區查詢

主要計畫查詢

細部計畫查詢

徵求意見查詢

公開展覽查詢

審議進度查詢

會議記錄查詢

委員名單查詢

法規查詢

都計職位查詢

法規名稱：

法規分類：

不拘

查詢

清除

### 法規查詢

#### 都計相關法規查詢

編號	法規名稱	法規分類	公告日期	法規	文件
11	金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點	其他法規	1051019		
12	金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎助自治條例暨審查要點	其他法規	1041224		
13	金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換作業規定	其他法規	1050919		
14	金門縣都市更新合法建築物存記作業要點	其他法規	1050808		
15	金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)	細部計畫			
16	金沙細計土地使用分區管制要點	細部計畫			
17	金湖細計土地使用分區管制要點	細部計畫			
18	金城細計土地使用分區管制要點	細部計畫			
19	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)】	細部計畫			
20	金門特定區計畫自然村許可無公害小型工業設施執行要點	細部計畫			

共20筆

1 2

2/2

# 土地使用分區管制

二一. 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：…

二一之一、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。

二二. 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。

# 土地使用分區管制

- 二三. 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。
- 二四. 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。

# 土地使用分區管制

三一. 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%



# 土地使用分區管制

三一. 各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

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（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(四)款規定辦理。
	60%	180%，不得超過三層樓（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。

# 土地使用分區管制

三一. 各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

	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%

# 土地使用許可審查要點

105年5月25

加速審查機制：

- ① 依金門特定區計畫土地使用管制要點第22條及「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查要點」規劃，自然區專用區開發應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。委員會由1~2月召開1次，調整為每個月至少2次。
- ② 另為加速審議，設置幹事會審理基地單純之案件（即申請案位於既存傳統建築物外牆10公尺範圍外且容積樓地板面積為500公尺以下者），固定於每周一召開。

# 土地使用許可審查要點

105年5月25

本次檢討主要增(修)訂下列條文：

五之一、一宗土地其分區含自然村專用區、農業區或保護區，得依農業用地興建農舍辦法申請建築。

九之一、「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」得設置幹事會協助審查，幹事會置幹事若干人，由委員會指派委員兩名及機關行政人員兼任之。

九之二、申請案件未位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內且容積樓地板面積500平方公尺以下者，得由委員會授權幹事會審查通過後核定，並提委員會備查。

十、本要點未規定之事項則依相關法規辦理。

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

十二、本要點為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會決議為準。

十三、本要點自發發布施行日起生效。

# 土地使用許可審議規範

105年5月25

本次檢討主要增(修)訂下列條文：

三、申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間

(一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。

(二) 建築基地既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。

(三) 基地面積之30%以上法定空地應留設供公眾使用空間，經檢討為供公眾通行使用者，得視為現有巷道。

(四) 供公眾使用之法定空地應作通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經委員會議定之使用，法定空地上公共設施應由申請人依審查結果施設。

(五) 影響重要建物、廣場、湖泊、水岸等經委員會審議為重要自然文化景觀者，應有適度退縮或適當規劃設計處理。

(六) 法定空地供公眾使用之空間，不得有妨礙通行之障礙物、加高或降低路面等影響整體使用之行為。

(七) 申請案件採分照申請者，辦理停車空間檢討時應將各照基地之建築物總樓地板面積合併計算後，整體依建築技術規則之標準檢討設置。

(八) 一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積。

# 土地使用許可審議規範

105年5月25

本次檢討主要增(修)訂下列條文：

三之一、申請建築物未位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內，其樓地板面積在200平方公尺以上、500平方公尺以下者(獨棟住宅及雙拼住宅除外)，應增設一部停車位，不受建築法相關法令之通路規定，並得設置於供公眾使用空地。考量基地與鄰地關係，避免造成損鄰爭議，在未考量開窗需求下，建築物外牆退縮至少30公分以上。

有關上開規定，經委員會審議決議者，不在此限。

# 土地使用許可審議規範

105年5月25

本次檢討主要增(修)訂下列條文：

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

(一) (刪除)

1. (刪除)

2. (刪除)

3. (刪除)

(二) 基地未臨接現有道路

1. 基地之通路應與既成之巷道相連通。

2. 基地之通道應符合建築技術規則有關通道之標準。

3. 通道之高程應配合既成之通道，橫段面自然洩水坡度應達**2%**以上。

4. 通道之橫段面及材質應合理規劃設計。

5. 通道之留設如無法由兩宗（以上）土地共同留設時，則由一宗土地自行留設。

6. 出具私有通道供通道使用之土地使用權同意書。

(三) 建築與後側通道及最小鄰棟間隔（側巷）之關係：建築位置應與鄰地（或相鄰建築間）留設適當之間隔以供公共使用、通行及防火之用，其後向及側向通道應維持原有寬度，並不得設置任何障礙物，阻礙防火逃生安全。

(四) 建築位置為考慮法定空地之使用或照原貌新(增)(改)建之需要，委員會得作必要之調整。

(五) 建築基地面臨現有巷道建築，依金門縣面臨現有巷道自治條例第六條辦理。惟經本委員會審議得視實際使用需求退縮達適當寬度者，不在此限，但兩旁均等退縮後寬度

# 土地使用許可審議規範

105年5月25

本次檢討主要增(修)訂下列條文：

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

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

(二) 容積移轉條件

1. 送出基地不得為已完成細部計畫區。

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

(三) 屋頂部分

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

2. 屋頂圍欄應以融合傳統語彙方式處理。

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

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

(六) 建築物配置應與聚落紋理協調一致，但經委員會審查通過者，不在此限。

(七) 主要供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路集中留設，其為集合住宅者應有



# 土地使用許可審議規範

105年5月25

本次檢討主要增(修)訂下列條文：

十之一、有關土地使用許可函加註事項:

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

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

# 土地使用許可審查要點

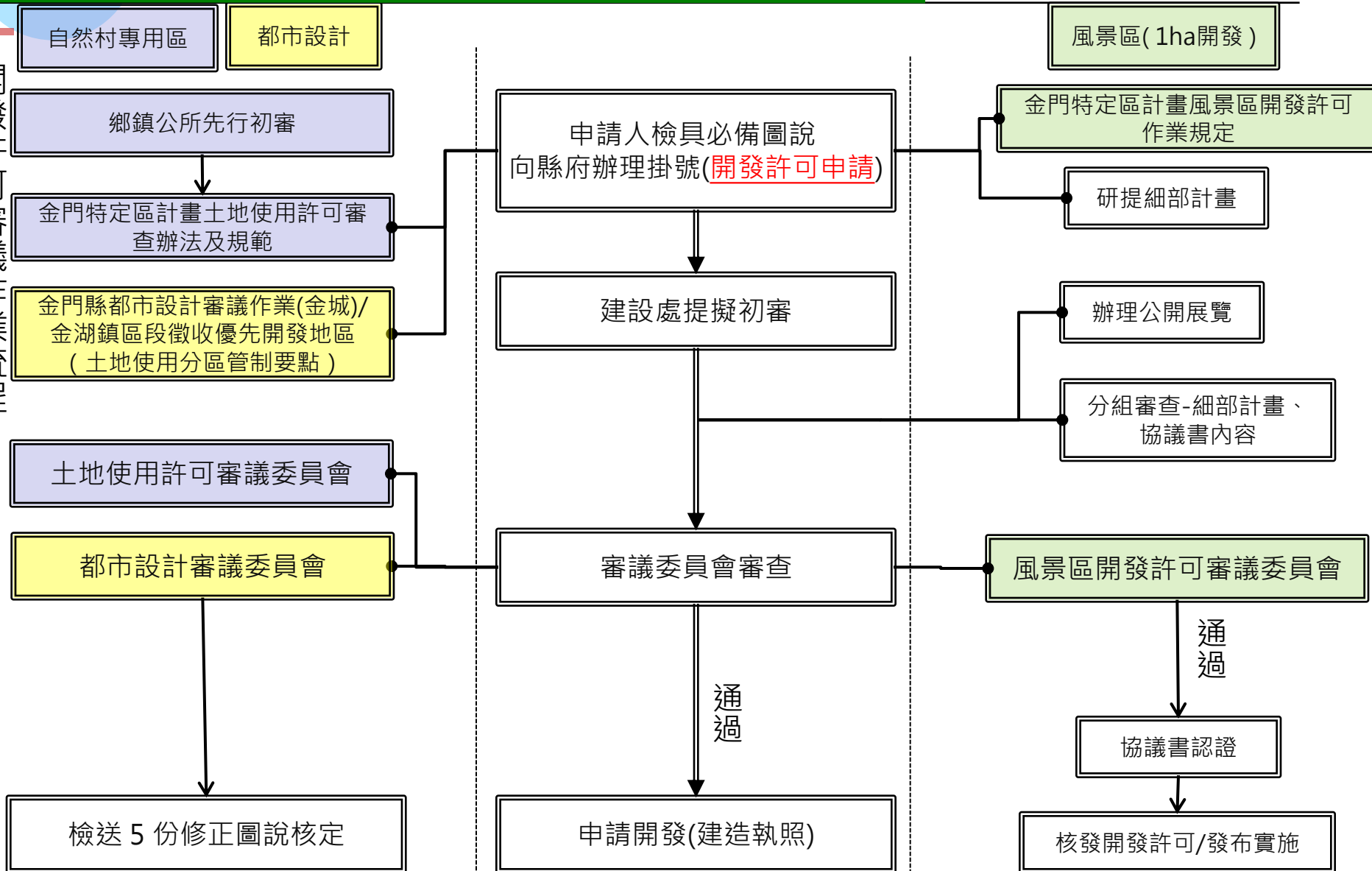
105年5月25

未來展望：

因取消三樓層高度限制後，近期申請建築案件，不但有5、6、7層樓的集合住宅申請案，甚至還有9層樓的，這種建築規模量體大，戶數非常多，若建築基地通路及供公眾使用空間不完整規劃、無相應合之停車空間，日後1~2年建築物蓋好，民眾入住之後，將會對整個自然村的環境品質帶來莫大的衝擊，衍生新的自然村住宅品質及交通問題，故為確保民眾居住正義，委員會決議高樓層的申請案先予保留，並責成縣府研擬相關規範，縣府預計於今(105)年底公告該規範。

# 土地使用開發許可流程概要說明

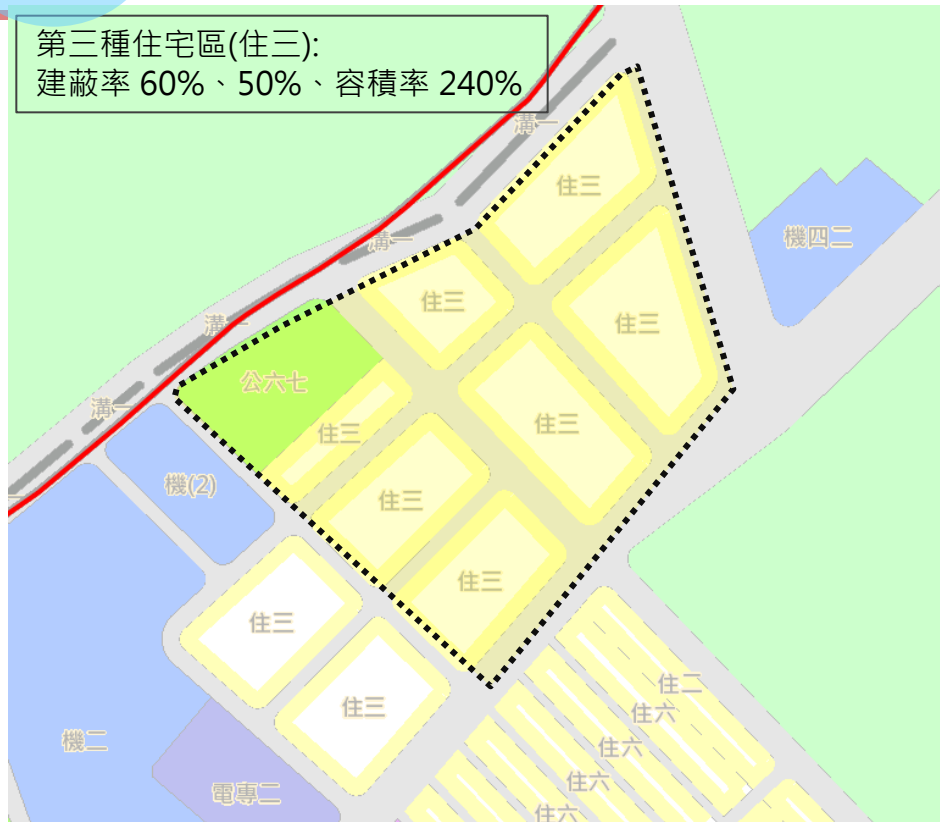
開發許可審議作業流程



(約20工作天)

# 土地使用開發許可流程概要說明

金城地區



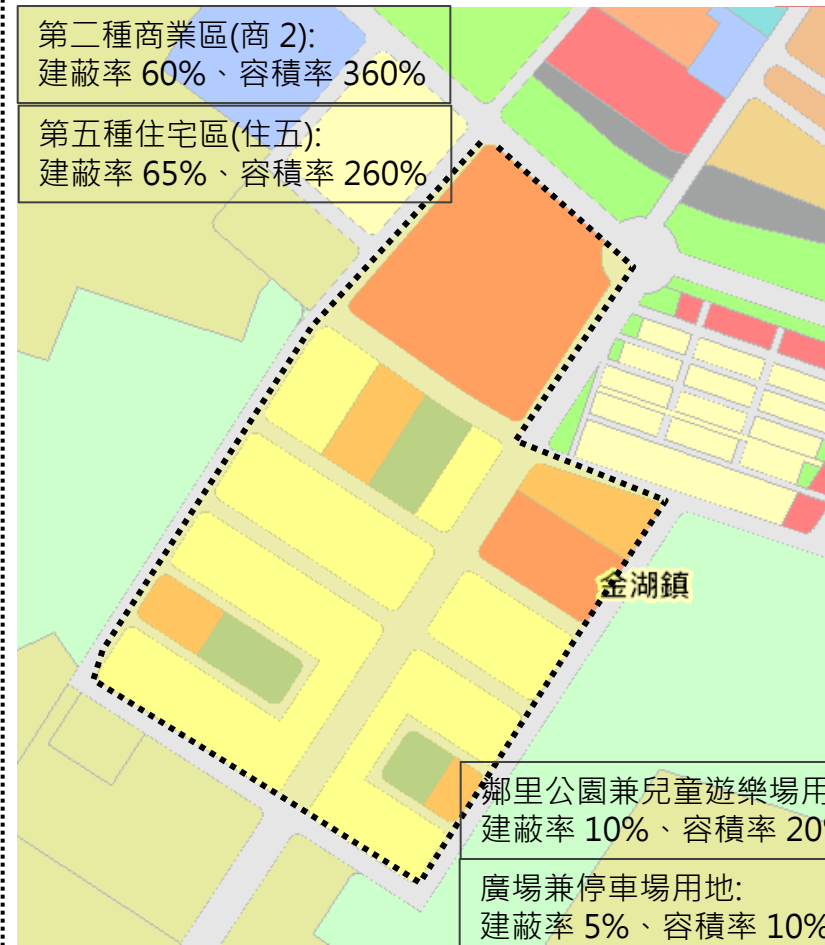
第三種住宅區(住三):  
建蔽率 60%、50%、容積率 240%

都市設計審議範圍

範圍:金城鎮祥豐段

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。

金湖地區



第二種商業區(商 2):  
建蔽率 60%、容積率 360%

第五種住宅區(住五):  
建蔽率 65%、容積率 260%

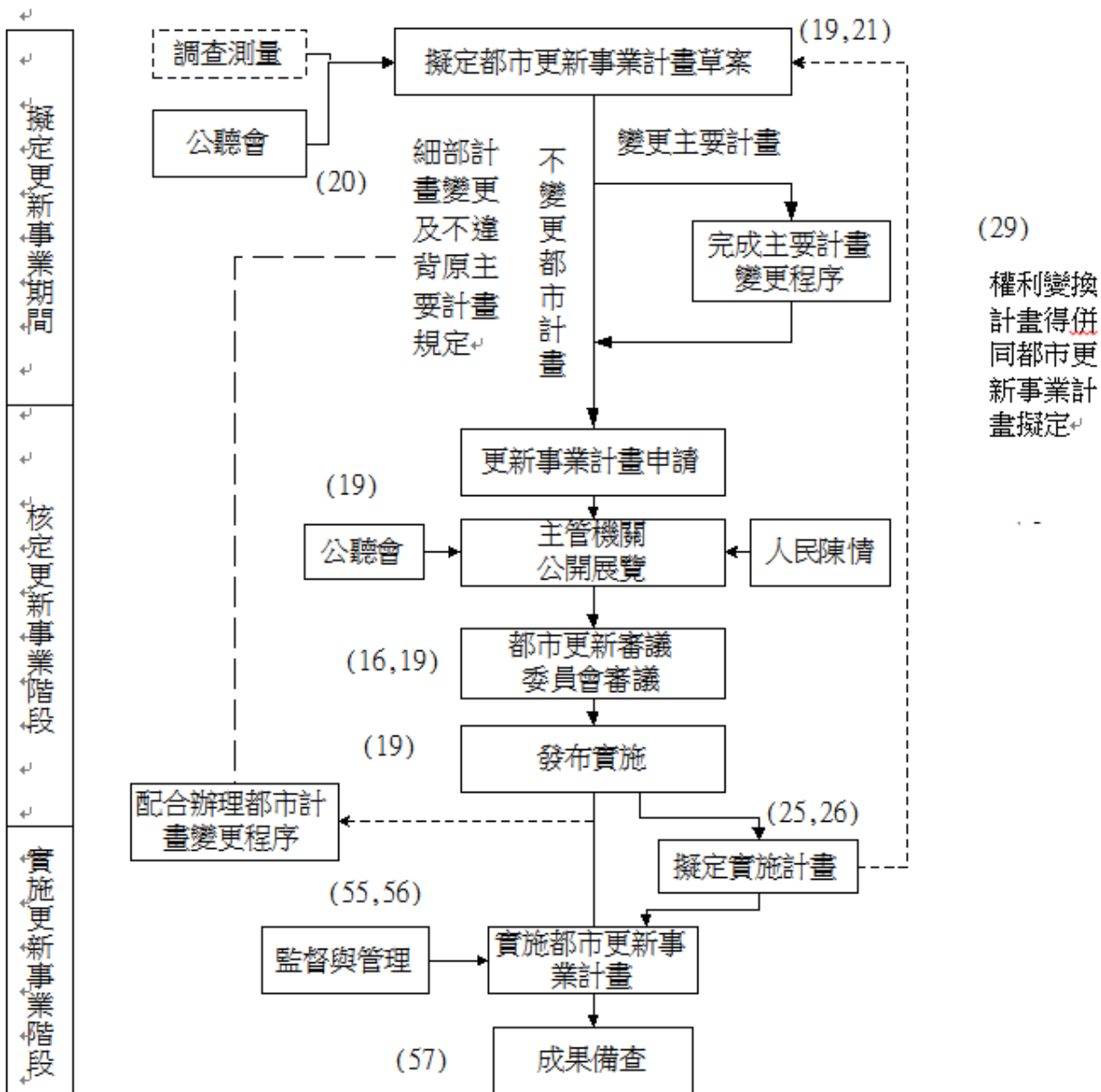
鄰里公園兼兒童遊樂場用地:  
建蔽率 10%、容積率 20%

廣場兼停車場用地:  
建蔽率 5%、容積率 10%

範圍:金湖鎮市港段

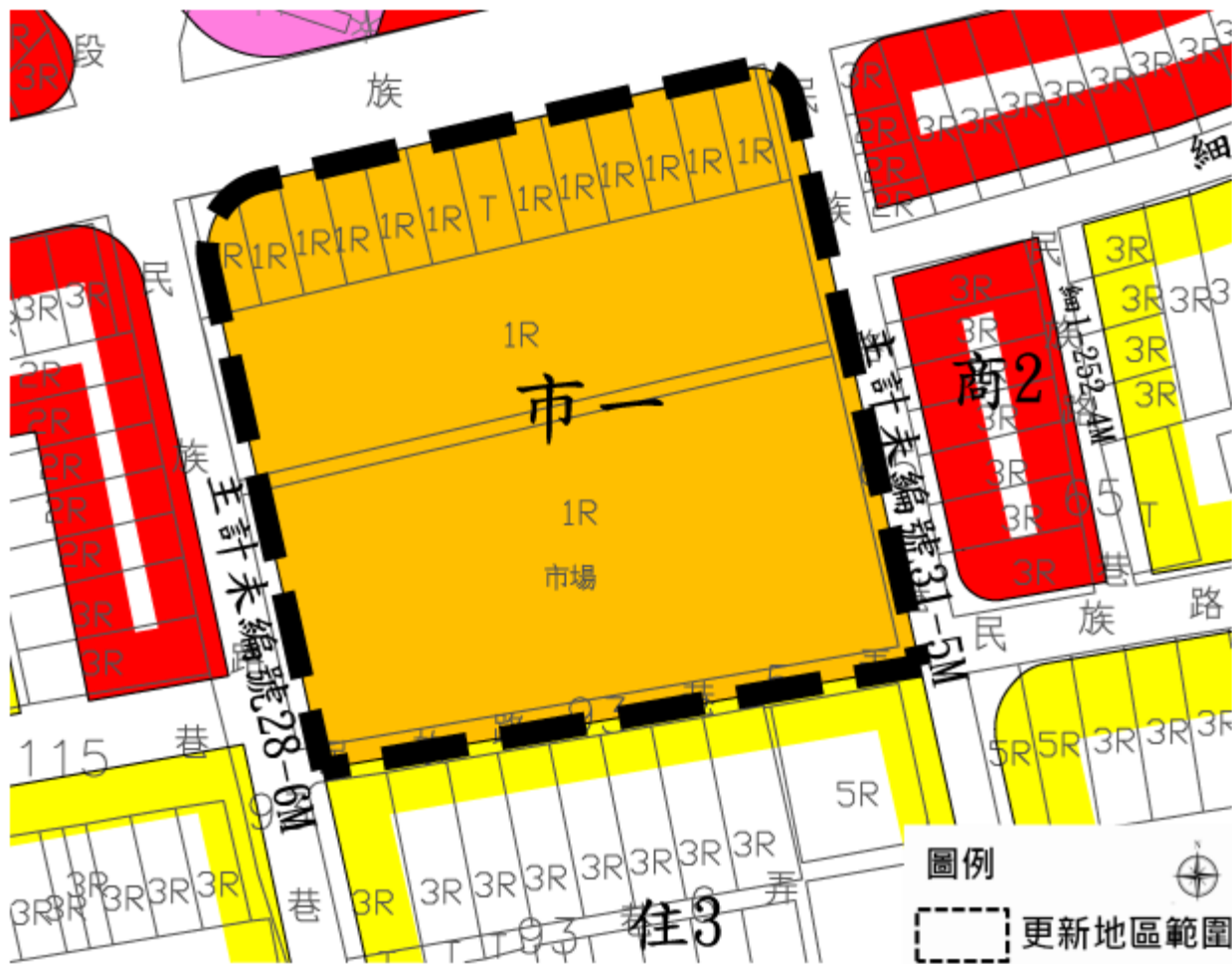
各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。  
另需要考慮航高限制。

# 都市更新作業流程



## 金城地區

公告劃定都市更新地區



## 金城鎮東門市場

- 土地使用分區與管制：市一用地（公共設施）

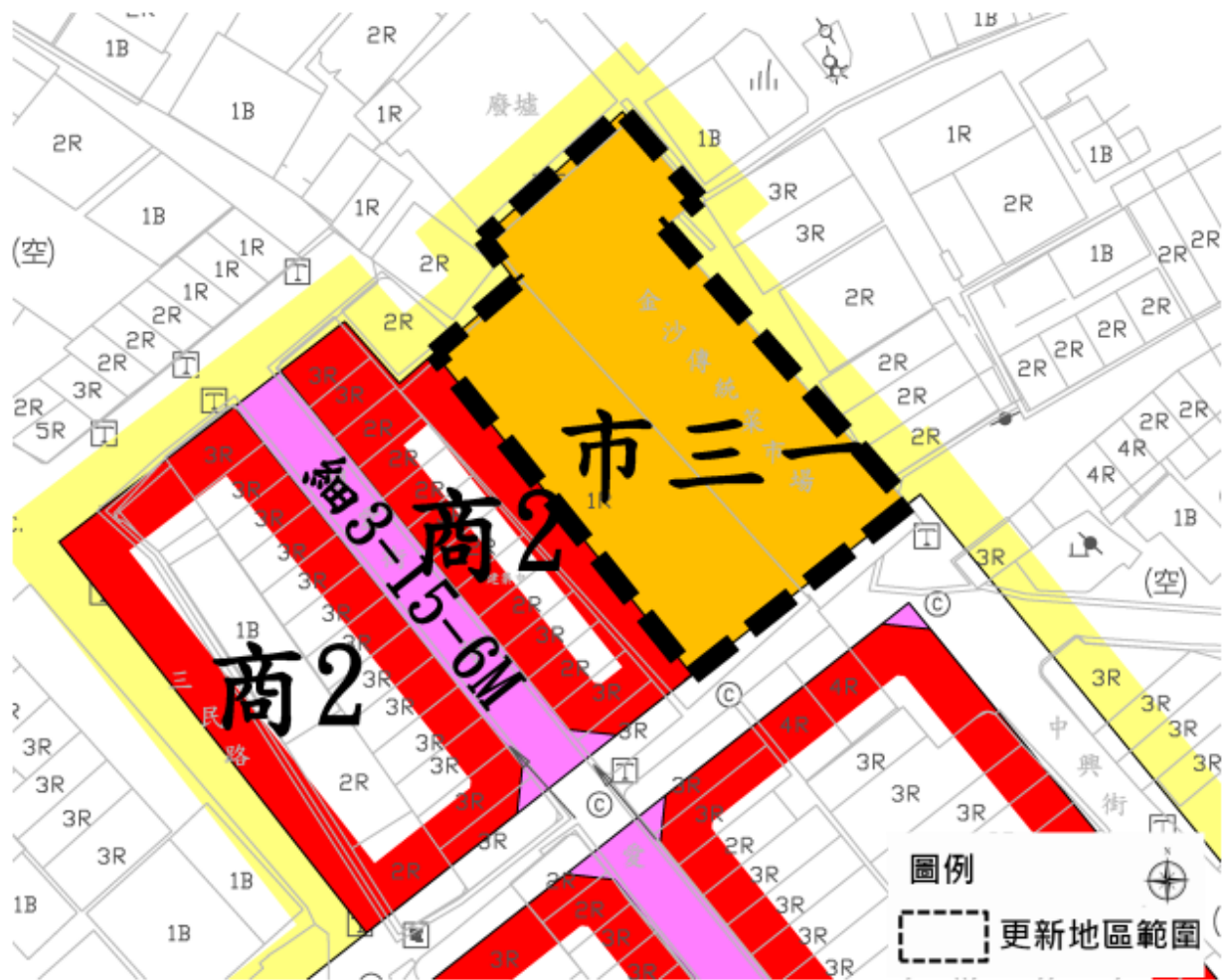
建蔽率 80%  
容積率 240%

- 面積：0.27公頃
- 現況：1樓鋼筋混凝土建築  
內部空間狹小陰暗  
建物老舊



## 金沙地區

公告劃定都市更新地區



## 金沙鎮沙美市場

- 土地使用分區與管制：市場用地（公共設施）

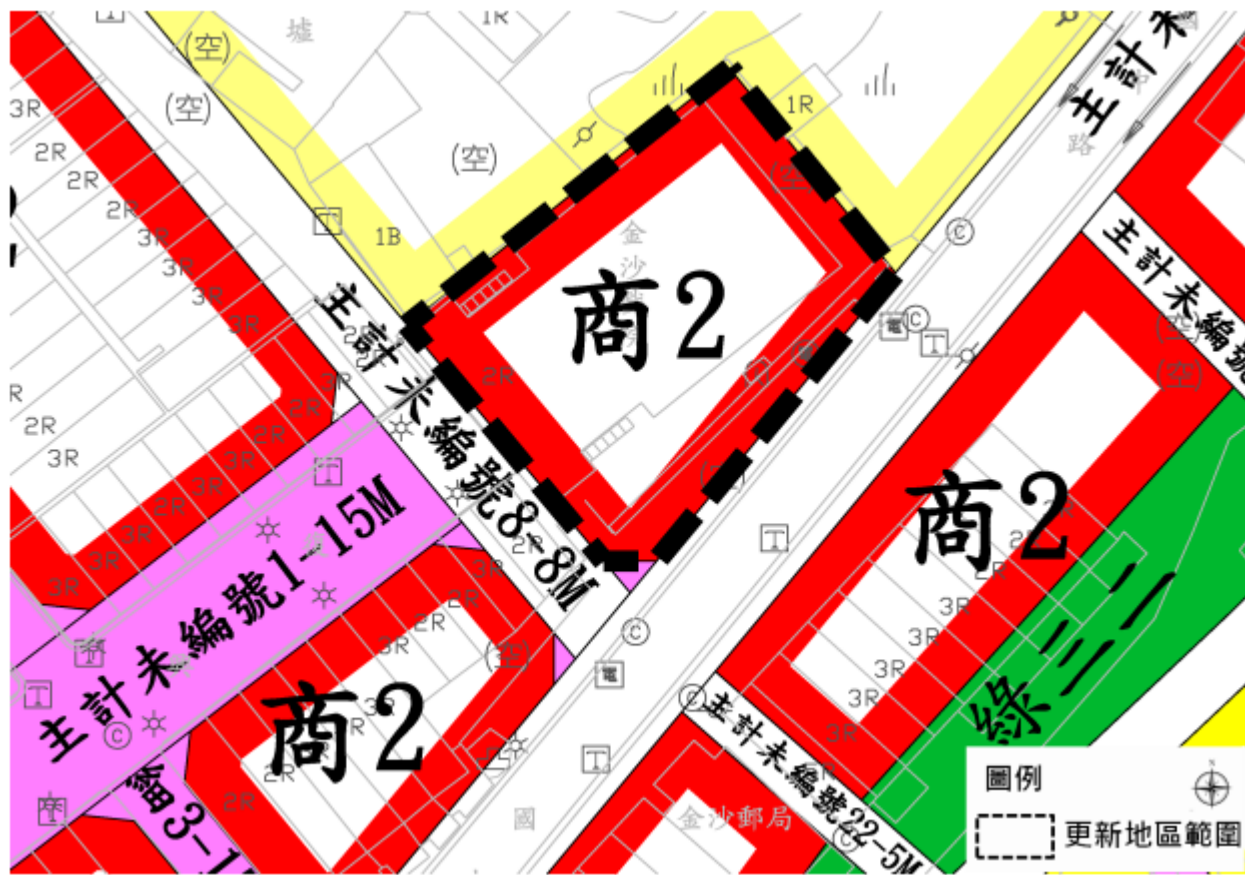
建蔽率 80%  
容積率 240%

- 面積：0.13公頃



## 金沙地區

公告劃定都市更新地區



## 金沙戲院及附近區域

- 土地使用分區與管制：  
第二種商業區

建蔽率 60%  
容積率 360%

- 面積： 0.11公頃





## 金湖地區

公告劃定都市更新地區



## 金湖鎮山外市場

- 土地使用分區與管制：  
市場用地

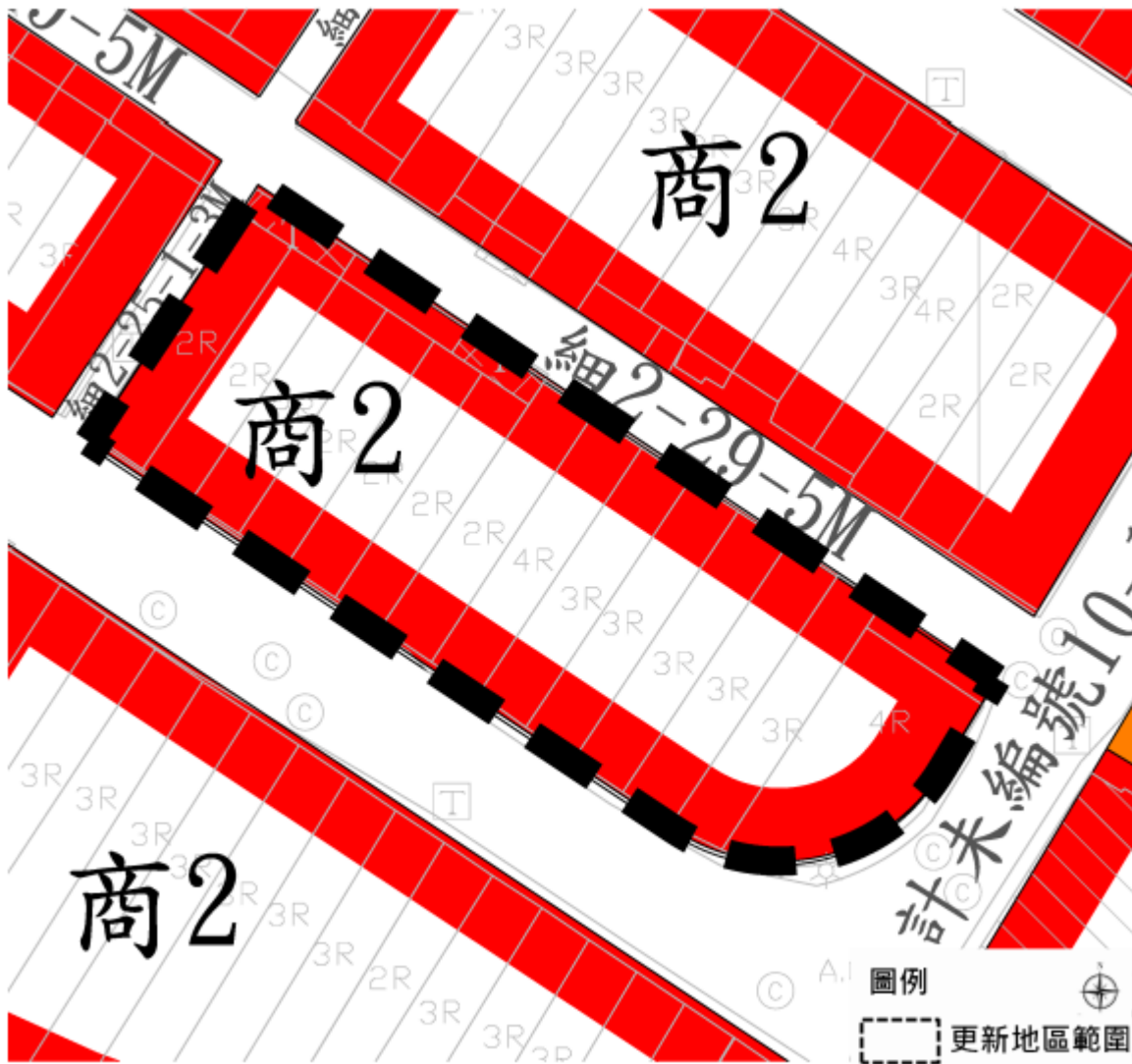
建蔽率 80%  
容積率 240%

- 面積： 0.4公頃



## 金湖地區

公告劃定都市更新地區



## 金湖鎮新市特產中心 及附近地區

- 土地使用分區與管制：  
第二種商業區

建蔽率 60%  
容積率 360%

- 面積： 0.13公頃



# 都市更新概要說明



## 金門縣 都市計畫整合資訊系統



- 地理圖資查詢
- 使用分區查詢
- 主要計畫查詢
- 細部計畫查詢
- 徵求意見查詢
- 公開展覽查詢
- 審議進度查詢
- 會議記錄查詢
- 委員名單查詢
- 法規查詢
- 都計棧位查詢

3	「變更金門特定區細部計畫(仁愛新村商業區土地使用分區管制要點)專案檢討	府建都字第 10500453351號	105/06/28			
4	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)	府建都字第 10500219512號	105/03/25			
5	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第73次會議臨時動議決議)	府建都字第 10500106651號	105/02/04			
6	變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點增修訂)	府建都字第 10500036621號公告	105/01/28			
7	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點增修訂)	府建都字第 10500036621號公告	105/01/28			
8	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)	府建都字第 10500036621號	105/01/28			
9	變更金門特定區(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)案	府建都字第 10500026831號	105/01/27			
10	金門縣都市更新地區劃定案	府建都字第 10400952331號	105/01/06			

共47筆

1 2 3 4 5

1/5

# 金門圖資雲



Google 搜尋

好手氣

## 金門縣地理資訊系統

[網頁](#) [新聞](#) [地圖](#) [圖片](#) [影片](#) [更多 ▾](#) [搜尋工具](#)

約有 93,700 項結果 (搜尋時間 : 0.34 秒)

[查詢](#) [圖層](#) [圖例](#) [查詢執行中....](#) [回網頁版](#) [Sign In x](#) [Please sign ...](#)  
[kmgis.kinmen.gov.tw/ ▾](#)

Please sign in to access the item on <http://mapcloud.kinmen.gov.tw> (KIM/bg). The username or password you entered is incorrect.

[地理圖資查詢](#) - [使用分區查詢](#) - [金門整合地理資訊系統](#)

### 金門縣地理資訊系統 - 金門縣政府

[kmgis.kinmen.gov.tw/kmgis\\_new/publicweb/index.aspx?web=1 ▾](#)

◦查詢 ◦圖層 ◦圖例 ◦量距 ◦面積 ◦清除標記 ◦列印. [查詢執行中....](#) 請選擇紙張格式. A4, B4, A3. 於地圖上按住滑鼠左鍵直到框選出需求範圍後放開.

### 金門縣政府地理資訊系統入口網

[www.kinmen.gov.tw/Layout/sub\\_F/ArtHtml\\_Show.aspx?ID... ▾](#)

[金門縣政府地理資訊系統入口網](#). 點選連結: [金門縣政府地理資訊系統入口網](#). 瀏覽人數: 9709 更新日期: 2013-07-30 [回頁首](#) | [友善列印](#) | [回上頁](#) | . . . | [資安及隱私權](#) ...

### 國土規劃資料庫分組入口網

[ngis.tcd.gov.tw/Group09/TheLinks.aspx ▾](#)

國土規劃地理資訊圖台 ( 民眾版 ), [網頁連結](#). 國土規劃 ... 國土利用監測計畫土地利用變遷偵測管理系統, [網頁連結](#). 環境地質 ... [金門縣地理資訊系統](#), [網頁連結](#). 連江縣 ...

### GIS-T交通網路地理資訊倉儲系統

[https://gist-geo.motc.gov.tw/web/links.aspx ▾](#)

自然環境基本資料庫工作分組 ( 經濟部資訊中心 ) · [生態資源資料庫](#) ... [環境品質資料庫](#)

# 金門GIS系統運用



## 金門縣 都市計畫整合資訊系統



地理圖資查詢

使用分區查詢

主要計畫查詢

細部計畫查詢

徵求意見查詢

公開展覽查詢

審議進度查詢

會議記錄查詢

委員名單查詢

法規查詢

都計椅位查詢

地理圖資查詢

使用分區查詢

主要計畫查詢

細部計畫查詢

徵求意見查詢

公開展覽查詢

審議進度查詢

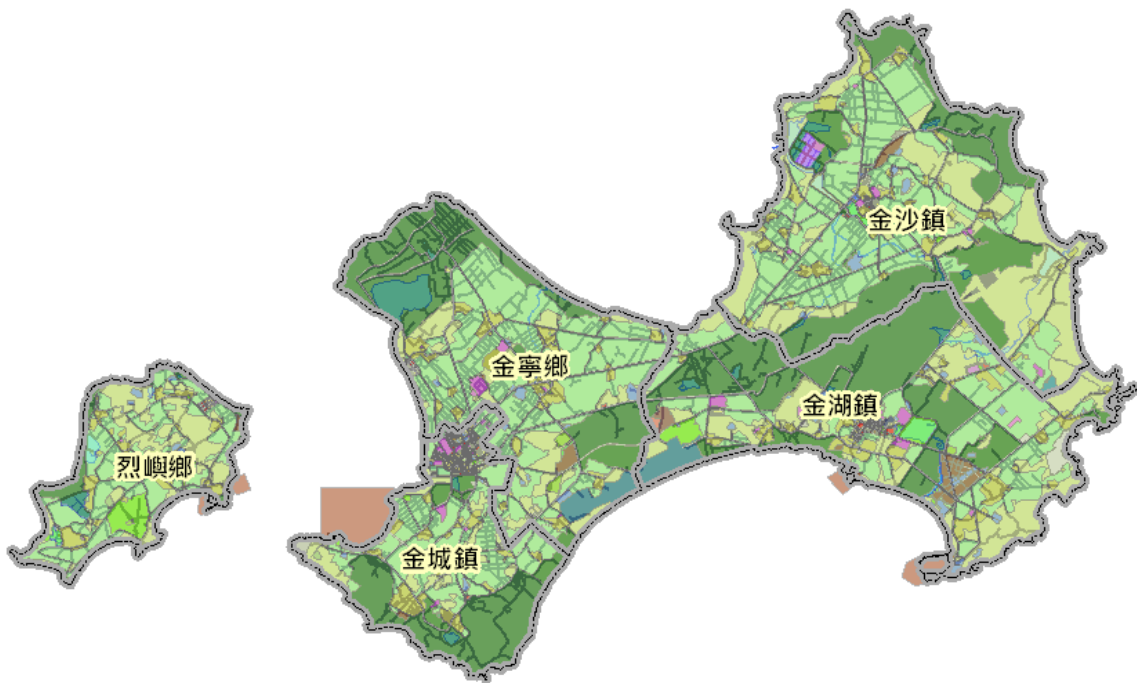
會議記錄查詢

委員名單查詢

法規查詢

都計椅位查詢

查詢 圖層 圖例 量距 面積 清除標記 列印



← 步驟三

# 金門GIS系統運用



## 金門縣都市計畫整合資訊系統



## 金門縣都市計畫整合資訊系統



無法查閱書圖檔案者，請下載並安裝 [Adobe Reader](#)

**查詢**

法規名稱：

法規分類：

← 步驟四

無法查閱書圖檔案者，請下載並安裝 [Adobe Reader](#)

**查詢**

法規名稱：

法規分類：

金門特定區計畫土地使用許可審查辦法及規範

法規查詢

都計相關法規查詢

編號	法規名稱	法規分類	法規	文件
1	金門特定區計畫土地使用許可審查辦法及規範	其他法規		
共1筆		1		1/1

法規查詢

都計相關法規查詢

編號	法規名稱	法規分類	法規	文件
1	金門特定區計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點	其他法規		
2	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	其他法規		
3	金門縣都市計畫公共設施保留地臨時建築使用細目、建蔽率及最大建築面積認定標準	其他法規		
4	金門縣都市設計審議作業手冊	其他法規		
5	都市計畫法	其他法規		
6	都市計畫法臺灣省施行細則	其他法規		
7	都市計畫定期通盤檢討實施辦法	其他法規		
8	金門縣容積移轉許可審查要點	其他法規		
9	金門特定區計畫土地使用許可審查辦法及規範	其他法規		
10	金門縣政府提供測繪成果收費標準總說明	其他法規		

共19筆

地理圖資查詢

使用分區查詢

主要計畫查詢

細部計畫查詢

徵求意見查詢

公開展覽查詢

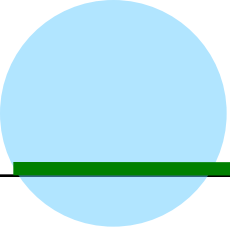
審議進度查詢

會議記錄查詢

委員名單查詢

法規查詢

都計權位查詢



敬請指教