

『都市計畫及建築管理相關法令講習』



中華民國107年09月

簡報大綱

- 金門都市計畫沿革
- 金門縣地理資訊系統運用
- 土地使用分區管制規定
- 金門都市設計與申請程序

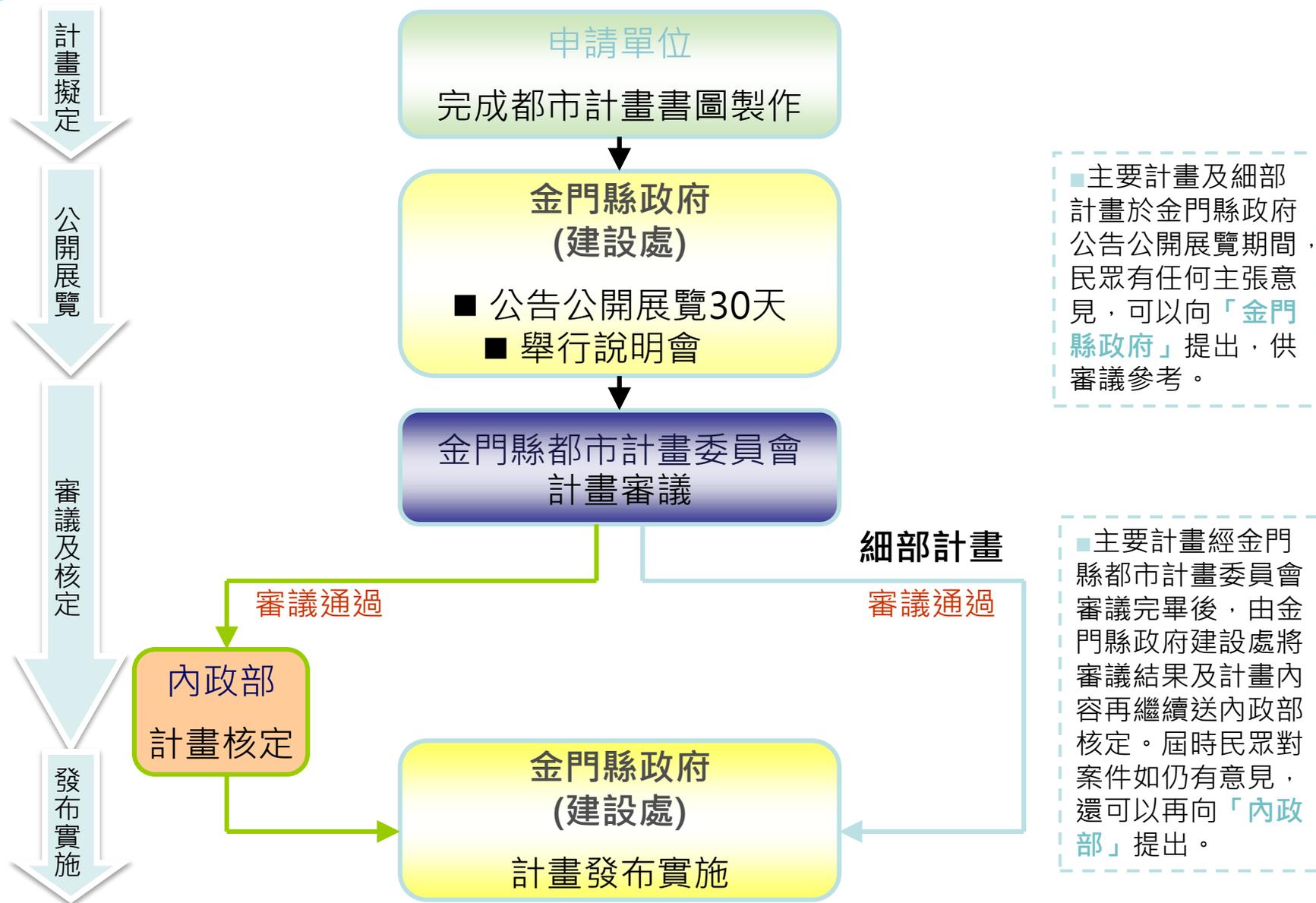
金門縣都市計畫沿革

- **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

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-都市計畫變更辦理流程



金門縣都市計畫現況

- 1 個主要計畫區、16 個細部計畫區
- 細部計畫區包含：金城地區、金湖地區、金沙地區、金門大橋金寧端、金門大橋烈嶼端、安歧閩南建築專用區... 等。
- 主要計畫區規定依照「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」或各都市計畫書土地使用管制規定辦理。
- 細部計畫規定依照各細部計畫區土地使用管制規定辦理。

如何進到金門縣地理資訊系統!



金門縣地理資訊系統

Google 搜尋

好手氣



步驟一

金門縣地理資訊系統  步驟二  

全部 地圖 新聞 圖片 影片 更多 設定 工具

約有 382,000 項結果 (搜尋時間：0.41 秒)

[金門地理資訊系統入口網 - 金門縣政府](http://gis.kinmen.gov.tw/)
gis.kinmen.gov.tw/ ▼

[.金門縣地理資訊系統從哪裡找的到 - 金門縣政府](https://www.kinmen.gov.tw/News_Content.aspx?n=A637CBF8939CCAF2&sms...)
https://www.kinmen.gov.tw/News_Content.aspx?n=A637CBF8939CCAF2&sms... ▼
金門縣地理資訊系統從哪裡找的到. A：一、可由金門縣政府府網站(網址為：http://www.kinmen.gov.tw)進入，從右下角相關聯結MORE進入。二、或直接登打金門縣 ...

[金門圖資雲](http://mapcloud.kinmen.gov.tw/)
mapcloud.kinmen.gov.tw/ ▼
全縣範圍, 清除圖面物件, Google街景查詢, 街景查詢, 關閉, 飯店旅館, 生活設施, 零售設施, 休閒娛樂, 各級學校, 醫療院所, 使用分區圖, 地籍圖, 立體建物, 城市景物.

如何進到金門縣地理資訊系統!



步驟三

如何進到金門縣地理資訊系統!

縣政府首頁 → 查詢與e服務 → 金門圖資雲

The screenshot shows the Kinmen County Government website interface. At the top, there is a navigation bar with links for '回首頁', '網站導覽', 'English', '常見問答', and '雙語詞彙'. The main header features the Kinmen County Government logo and name. Below the header, there is a horizontal menu with categories: '機關介紹', '政府資訊公開', '公告資訊', '查詢與e服務', '金門風情', '觀光交通', and '施政成果網'. The '查詢與e服務' menu is expanded, showing a list of services. A red circle highlights the '金門圖資雲' link. Other services listed include '線上申辦 (E櫃台)', '電子報訂閱', '主管法規查詢系統', 'App 行動應用服務', '招標', '管線開挖', '資料開放平台', '雙語詞彙', '社會福利地圖', 'Q&A', '主題服務', '1999', '金門電子地圖', 'iTaiwan hot spot', '政府電子採購網', '商業登記查詢', and '性別主流化專區'. On the right side, there is a 'COUNTY HEAD 縣長專區' section with links for '縣長介紹', '縣長信箱', '粉絲專頁', and '縣長臉書'. At the bottom, there is a weather and air quality section for Kinmen County, showing a temperature of 28 ~ 33 °C and an AQI of 66. There are also icons for '縣民卡專區', '航空船舶專區', '社福專區', '金酒專區', and '金門新聞'. The footer contains the text 'NEWS 最新消息'.

如何進到金門縣地理資訊系統!

金門圖資雲 瀏覽人數：00099421

圖台類型切換

混合地圖 衛星地圖 3D 介面

搜尋功能

地址 地標 道路 地籍

請輸入關鍵字 搜尋

全縣範圍

主題單元

- 飯店旅館
- 生活資訊
- 零售設施
- 休閒娛樂
- 各級學校
- 醫療院所

GIS 應用系統

系統使用方式



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
都計樞位查詢

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
都計樞位查詢

烈嶼鄉
金城鎮
金寧鄉
金沙鎮
金湖鎮

← 土地使用管制要點、都市設計、
土地使用許可審議規範、農業區保護區審查要點

系統使用方式



金門縣都市計畫整合資訊系統

無法查閱書檔檔案者，請下載並安裝 [Adobe Reader](#)

- 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

查詢

法規名稱：

法規分類：
不拘

← 利用關鍵字查詢

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	10	
2	萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫	其他法規	10	
3	金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範	其他法規	10	
4	金門特定區（金寧地區）〈配合金門大橋新建工程〉細部計畫都市設計審議規定及歷次都市設計審議通案性決議	其他法規	1070103	
5	金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定	其他法規	1060927	
6	金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範	其他法規	1060119	
7	1-1號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫（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示範計畫）	其他法規	1051230	
8	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	其他法規	1051129	
9	金門縣都市更新合法建築物存記作業要點	其他法規	1050808	
10	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	

共21筆

1 2 3

1/3



金門縣都市計畫整合資訊系統

無法查閱書檔檔案者，請下載並安裝 [Adobe Reader](#)

- 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

查詢

法規名稱：
金門特定區計畫土地使用

法規分類：
不拘

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

系統使用方式

文件點下去沒有反應怎麼辦？



The screenshot shows a web browser window with the address bar displaying "urban.kinmen.gov.tw/kmgis_new/publicweb/index.aspx". A red circle highlights the PDF icon in the browser's address bar. Below the browser, the website header features the Kinmen County logo and the text "金門縣都市計畫整合資訊系統". A message states: "無法查閱書圖檔案者，請下載並安裝 [Adobe Reader](#)". Below this is a search form titled "查詢" with fields for "公告年度" (year range), "公告文號" (announcement number), and "公告案名" (announcement name). At the bottom, a table titled "都市計畫書圖" lists a specific planning case.

都市計畫書圖						
都計書圖查詢						
編號	案名	文號	實施日期	公告	計畫書	計畫圖
1	變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案	府建都字第1070042809號	107/06/13			

系統使用方式

文件點下去沒有反應怎麼辦？

The screenshot shows a web browser window with the URL `urban.kinmen.gov.tw/kmgis_new/publicweb/index.aspx`. A security warning dialog box is displayed, asking for permission to allow pop-ups from `http://urban.kinmen.gov.tw`. The dialog box has two options: "一律允許 http://urban.kinmen.gov.tw 的彈出式視窗和重新導向" (selected) and "繼續封鎖". The "完成" (Done) button is highlighted in blue. The background website shows a search form with fields for "公告年度" (Announcement Year), "公告文號" (Announcement No.), and "公告案名" (Announcement Case Name), and a "查詢" (Search) button. Below the search form is a table titled "都市計畫書圖" (Urban Planning Documents) with columns for "編號" (No.), "案名" (Case Name), "文號" (Case No.), "實施日期" (Implementation Date), "公告" (Announcement), "計畫書" (Plan Book), and "計畫圖" (Plan Map). The table contains one entry with the following details:

編號	案名	文號	實施日期	公告	計畫書	計畫圖
1	變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案	府建都字第1070042809號	107/06/13			

選擇「一律允許」後，重新整理

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)」	105/08/22 府建都字第10500628901號	細部計畫
10	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78次會議臨時動議決議修正)	106/10/06 府建都字第1060076276號	細部計畫

土地使用分區管制-內容說明

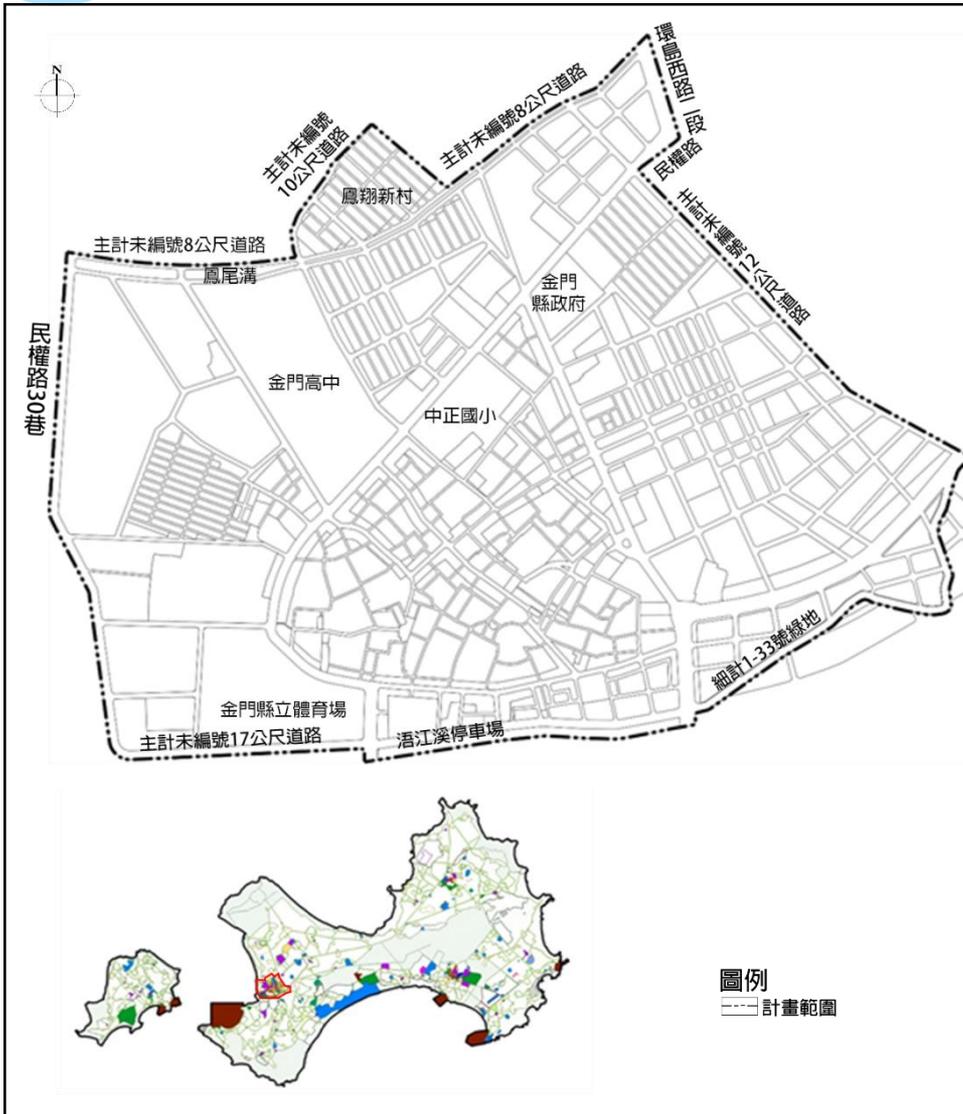
本計畫書共四十一點，其要點如下：

- 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)。
 - * 風景區開發許可審議適用範圍規定(第10點)。
 - * 土地使用開發許可審議適用範圍規定(第22點)。
 - * 都市設計審議適用範圍規定(第24點)。
- 三. 各使用分區之建蔽率、容積率訂定規定(第31點)。
- 四. 公共設施用地劃設原則及容許使用項目(第32點)。
- 五. 公共設施用地之建蔽率、容積率訂定規定(第33點)。
- 六. 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)。
- 七. 分區使用干擾或衝突之處置(第38點)
- 八. 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)。
- 九. 都市計畫發布實施後，不合分區使用之規定(第40點)。
- 十. 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 (107.6.11)



• 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舊屋重建，則其建蔽率為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)

• 乙種工業區

• 行政區

• 農業區

• 保存區

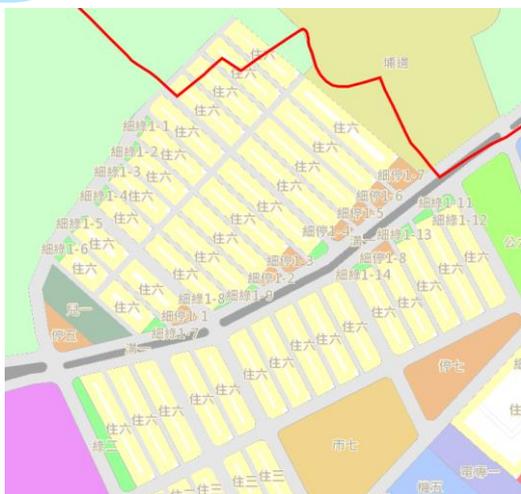
• 宗教專用區

• 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

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。

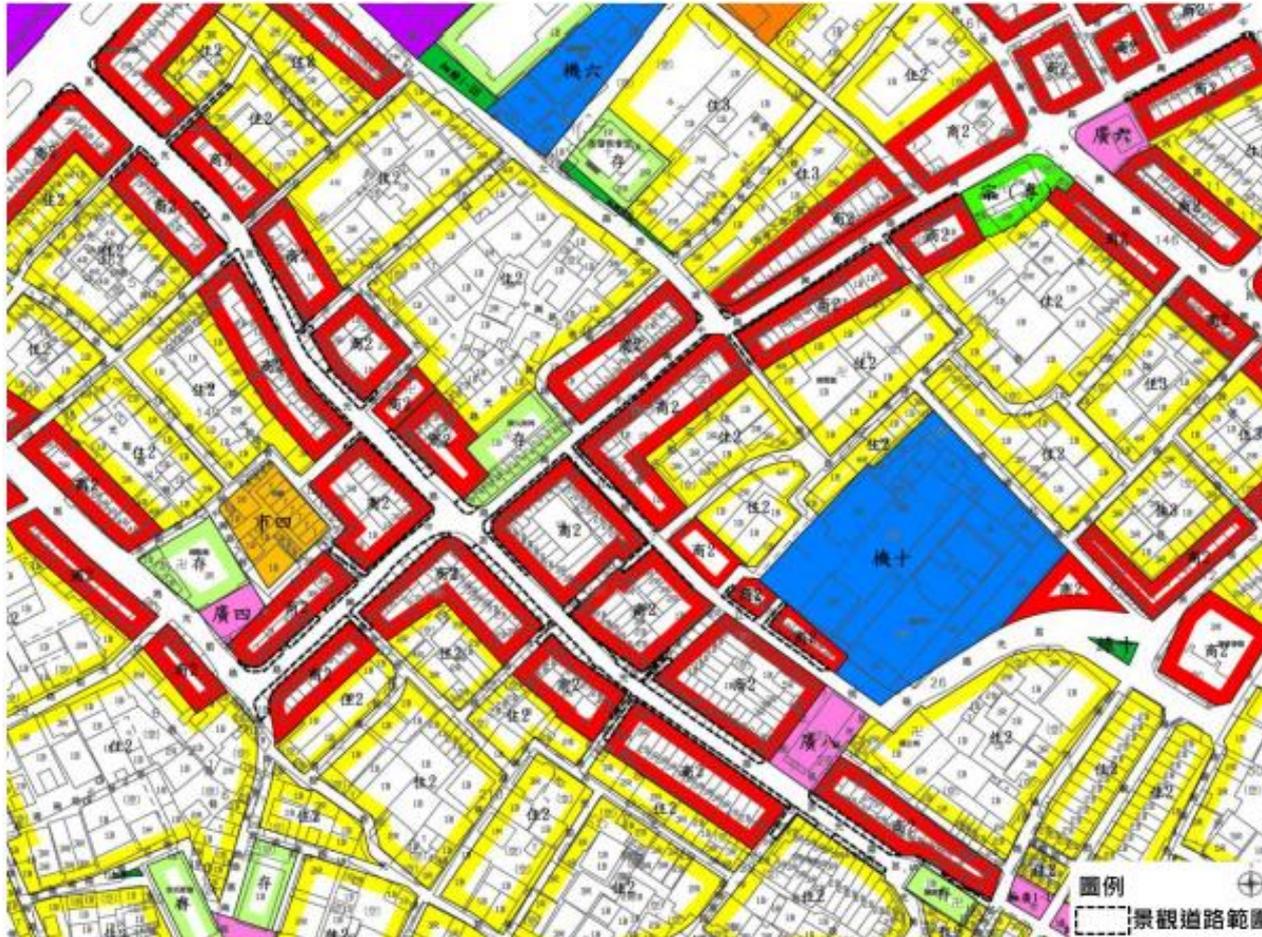
四、第六種住宅區基地面臨計畫道路寬度未達 6 公尺，須自行退縮達 6 公尺作為公眾通行使用，並須檢附退縮空間供公眾通行使用之切結書及自行於使用執照前完成道路鋪設。

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。			

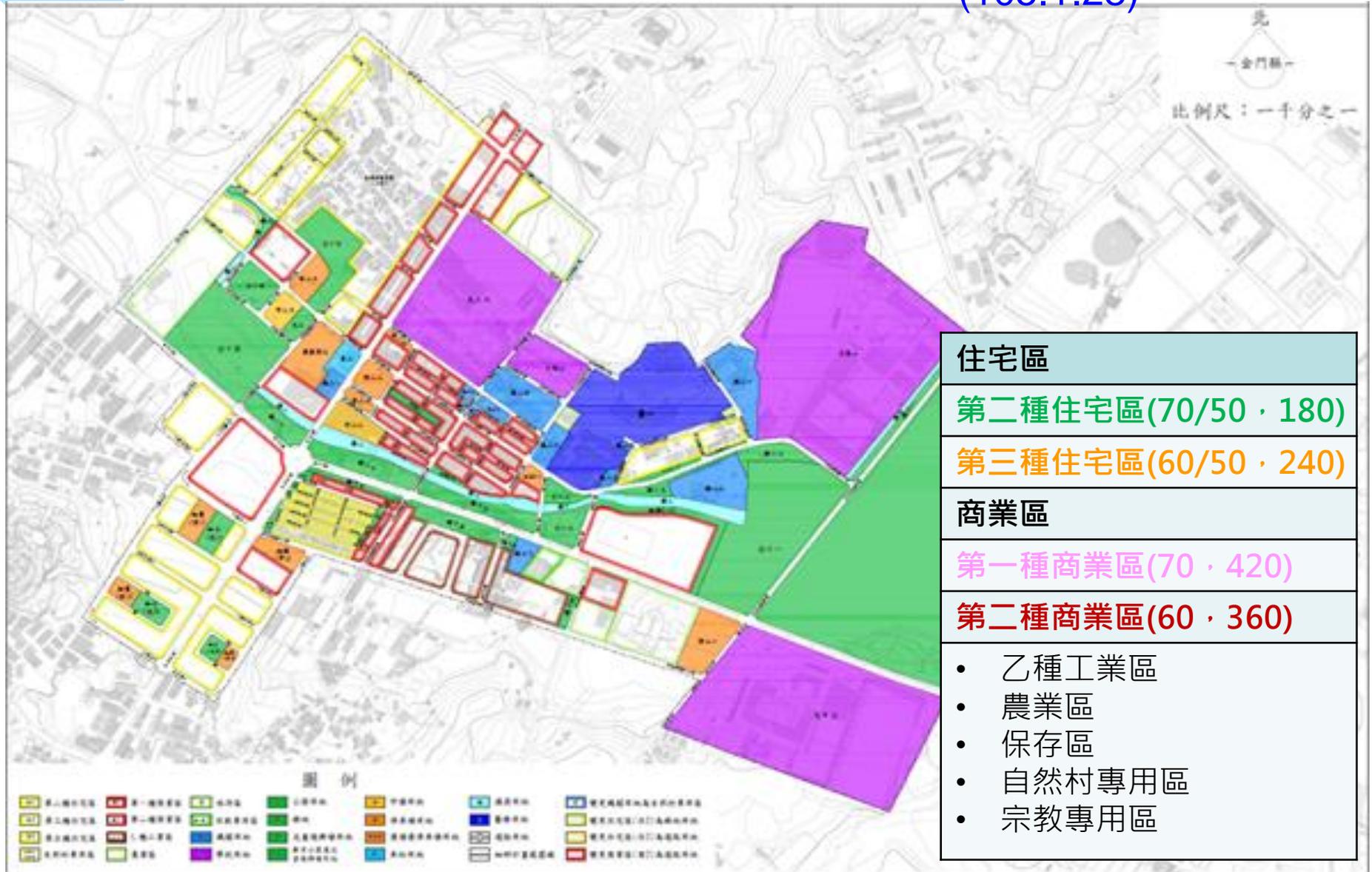
土地使用分區管制-金城細計土地使用分區管制要點

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 (105.1.28)



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 (105.6.30)



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，則其建蔽率為 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"> • 自然村專用區 • 宗教專用區

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

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：

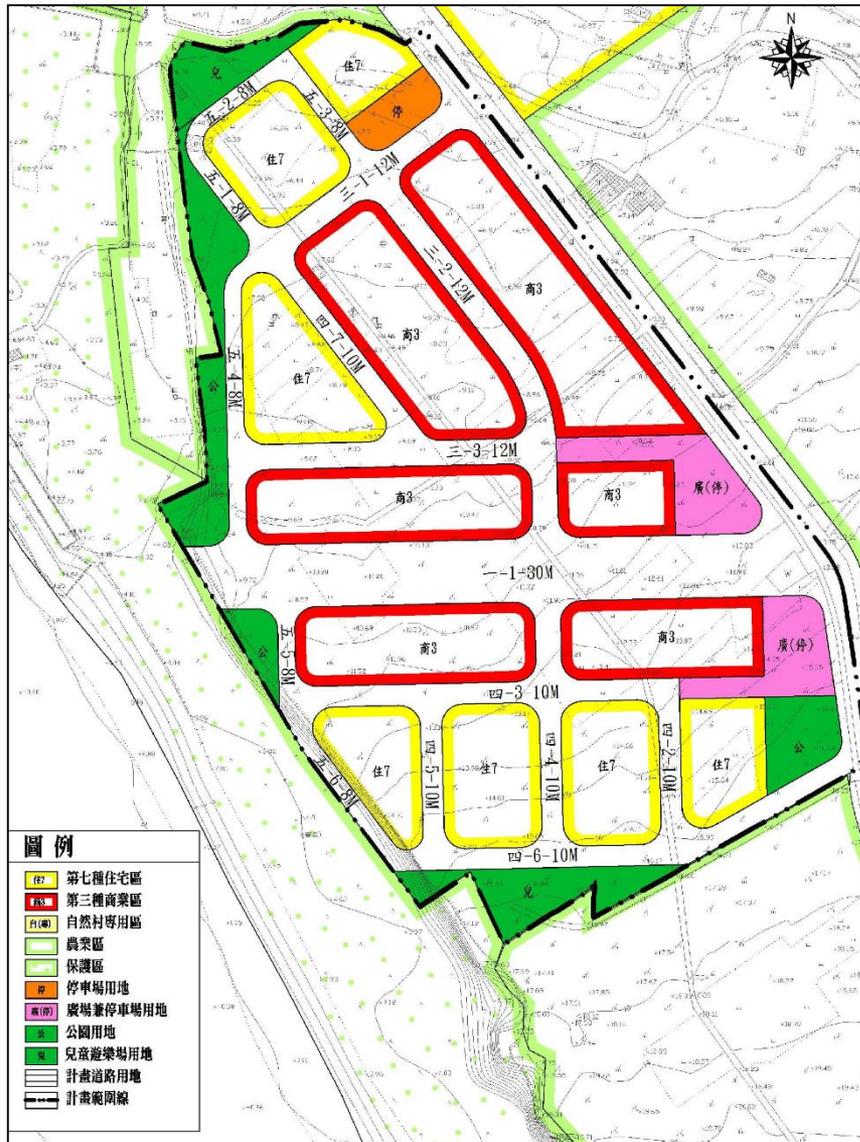
- (一)基地涉及公辦更新範圍者。
- (二)基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。
- (三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。

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-大橋金寧端細計土地使用分區管制 (103.4.28)



住宅區
第七種住宅區(60 · 360)
商業區
第三種商業區(60 · 420)

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。

↓
面積總量管制

↓
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...

土地使用分區管制

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。但依規定

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) 建築物不得超過五層樓，高度不得超過18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。

土地使用分區管制

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

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：

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
1	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	1070725		
2	萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫	其他法規	1070705		
3	金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範	其他法規	1070627		
4	金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫都市設計審議規定及歷次都市設計審議通案性決議	其他法規	1070103		
5	金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定	其他法規	1060927		
6	金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範	其他法規	1060119		
7	1-1號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—(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示範計畫)	其他法規	1051230		
8	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	其他法規	1051129		
9	金門縣都市更新合法建築物存記作業要點	其他法規	1050808		
10	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		

共21筆

1 2 3

1/3

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。

土地使用分區管制

二一之二.為鼓勵自然村專用區內傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可調派其建築容積，由土地所有權人一次調派至農業區內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之180%。

前項建築容積調派承受基地之建築物建蔽率60%、容積率180%、建築總樓地板面積不得超過495平方公尺、建築物不得超過四層樓，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。前開容積調派相關審議規範及調派範圍於「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」訂定。

土地使用分區管制

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。

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。

土地使用分區管制

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。

應辦理都市設計地區

都市計畫地區	都設規定都市計畫案名	發布實施日期
金城細計第一期區徵區 (祥豐段)	變更金門特定區(金城地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則)	096/08/22
金湖細計區徵優先開發區 (市港段)	「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	100/08/01
大橋金寧端區段徵收區 (大橋湖峰段)	變更金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫(部分都市設計管制增修訂)案	107/01/03

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%	不得超過三層樓，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。
		宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓。

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：

農業區	30%	不得超過三層樓（依第十三點規定興建者）。
		宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓。
		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%，不得超過五層樓（依第十五點規定興建者）

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：

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 以上道路並自行退縮 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。	

土地使用分區管制

三四.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。

土地使用分區管制

三五.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。

三十六、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。

土地使用分區管制

三八.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。

三九、本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施再利用或整體開發區安置設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過後，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。

土地使用分區管制

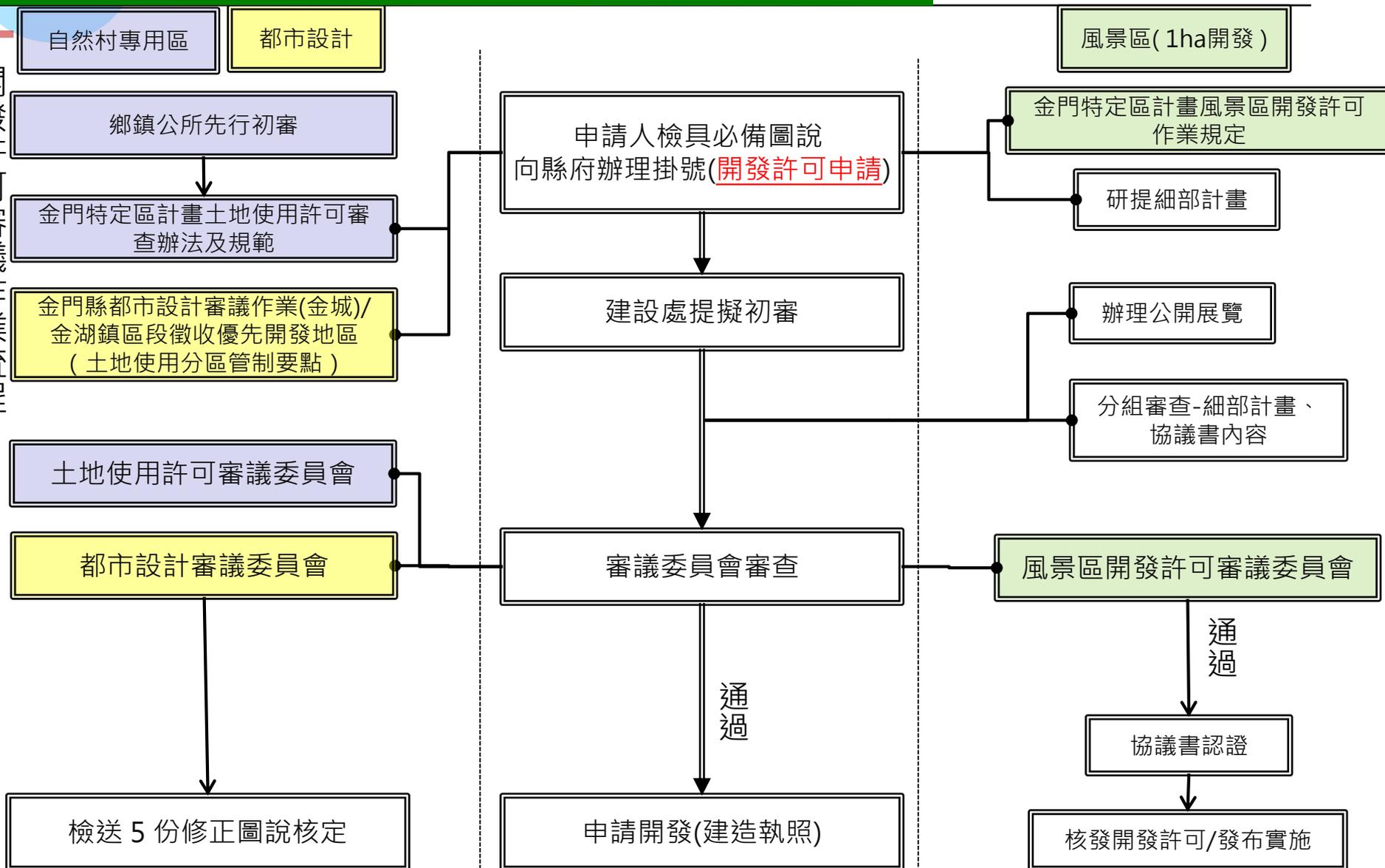
四十.本土地使用分區管制要點發布實施後，不合分區使用規定之建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用，並依下列規定處理之：

- (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。

四一.本要點自發布日施行。

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)

應辦理都市設計地區

金城地區



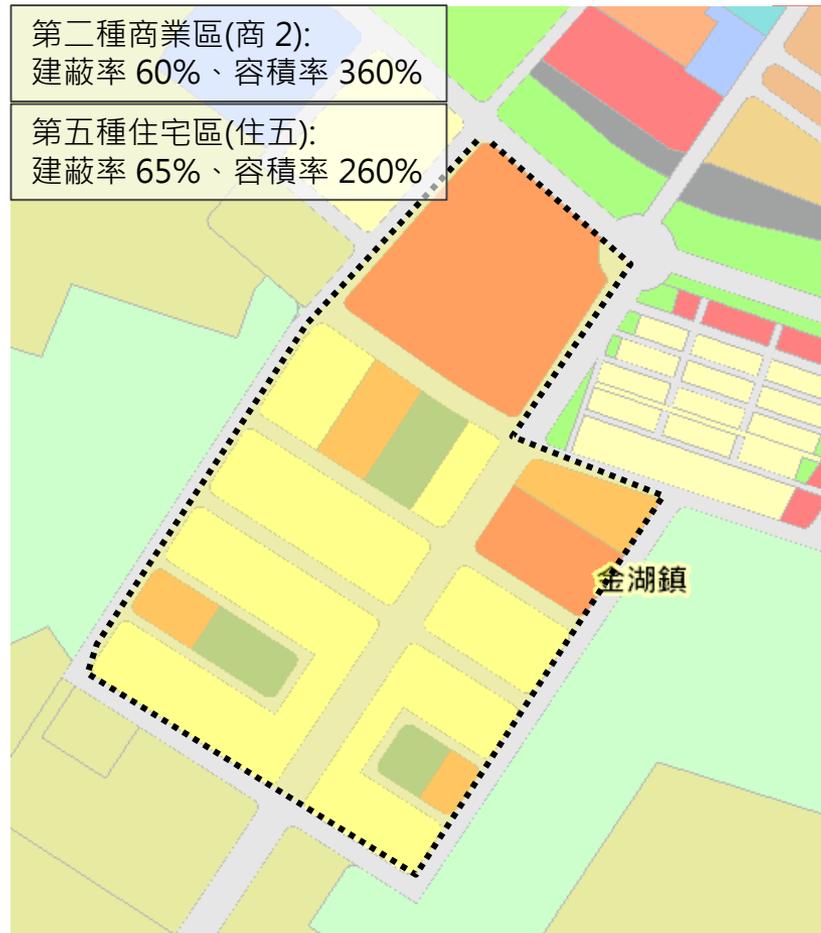
第三種住宅區(住三):
建蔽率 60%、50%、容積率 240%

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%

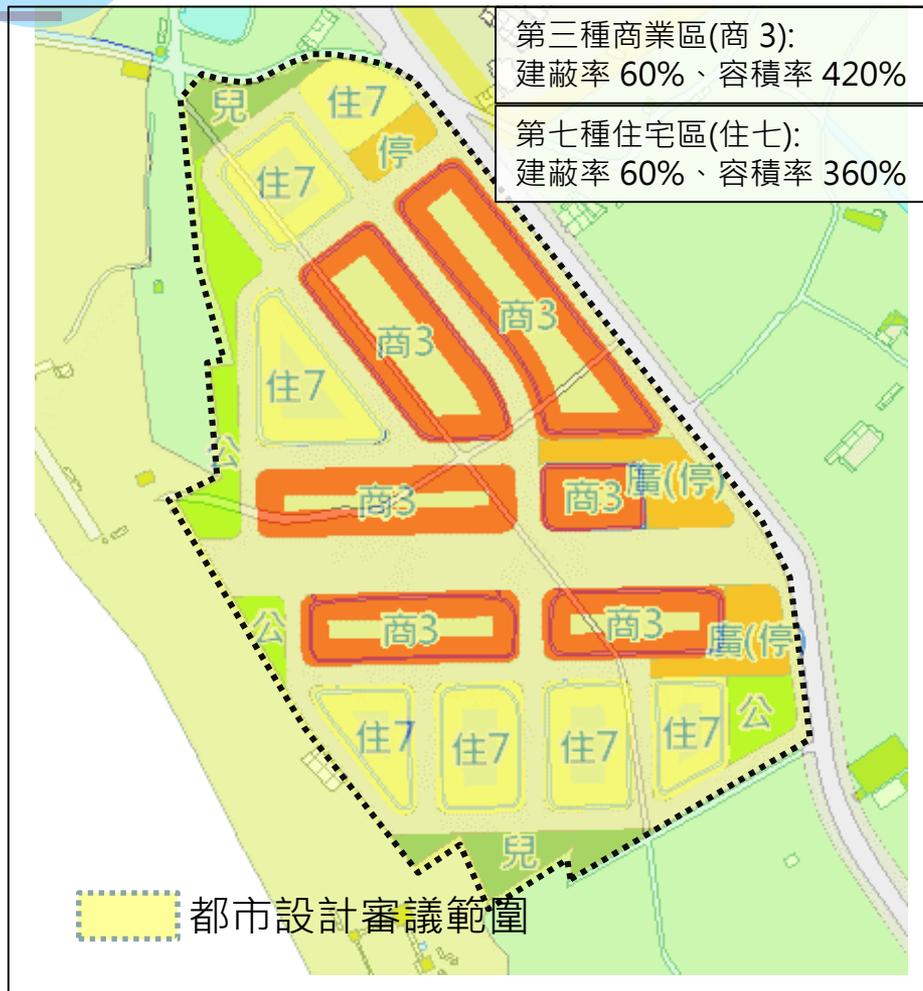
第五種住宅區(住五):
建蔽率 65%、容積率 260%

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。

應辦理都市設計地區

金寧地區



範圍 :金寧鄉大橋湖峰段

1.時程獎勵 (取得建造執照)

1年內：15%

3年內：10%

5年內：5%

2.規模獎勵 (擇一申請)

小基地合併：5%

大基地整體開發

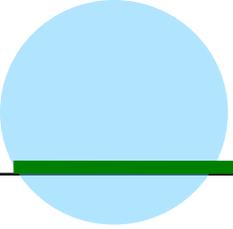
住宅區：3%~10%

商業區：5%~15%

3.公益性設施、開放空間獎勵

最多15%

4.獎勵上限：基準容積之30%。



敬請指教