

# 都市計畫及建築管理相關法令講習

- 都市計畫說明
- 土地使用分區管制
- 土地使用許可審議
- 法令說明宣導

中華民國111年10月28日

## 簡報大綱

---

壹、都市計畫說明

貳、土地使用分區管制

參、土地使用許可審議

肆、法令說明宣導

# 壹

## 都市計畫說明

- 一、辦理歷程
- 二、現行都市計畫概述

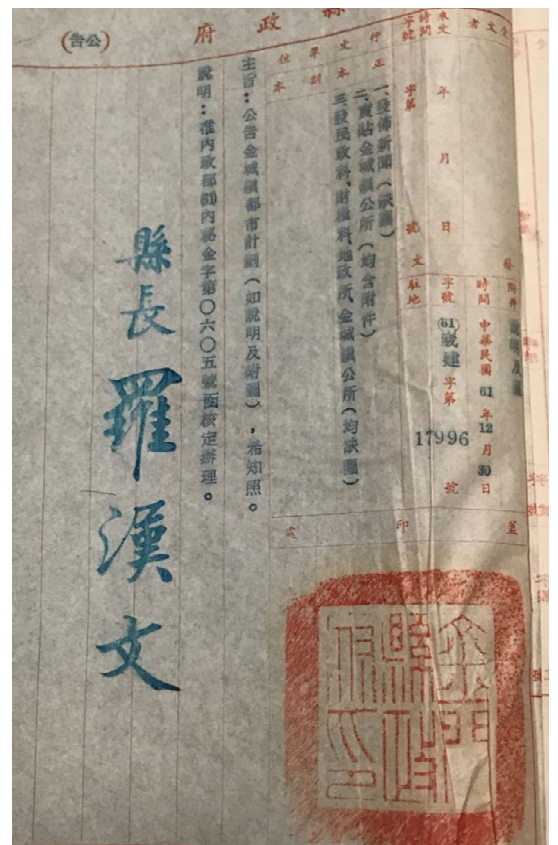
## 壹、都市計畫說明

3

### 一、辦理歷程

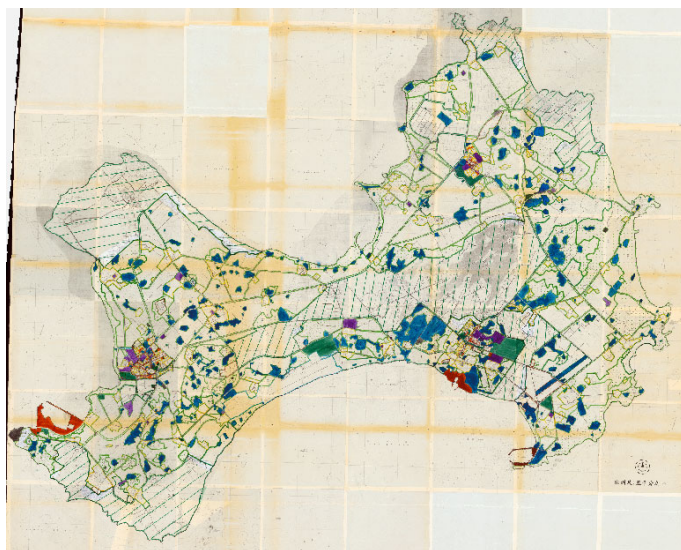
#### ■ 戰地政務時期

- 45年6月23日  
國防部頒布金門馬祖地區戰地政務實驗辦法  
→軍政一元化、軍政一體
- 45年7月16日  
成立金門防衛司令部政務委員會  
→金門縣政府僅為縣政推動機關
- 61年公告金城鎮都市計畫、山外里都市計畫、沙美都市計畫  
鎮→縣→政委會→(國防部)→內政部核備
- 76年7月15日  
臺灣地區解嚴
- 81年11月7日  
戰地政務時期結束  
→納入一般行政體系



## ■ 特定區計畫時期

- 依據行政院臺(80)內營字第8078935號函，因應金門地區戰地任務終止，納入中央一般行政，金門地區應全面實施都市計畫。
- 84年5月25日 公告金門國家公園計畫  
10月18日 成立國家公園管理處
- 85年1月20日 擬定金門特定區計畫
- 原辦理中之金城、金湖、金沙都市計畫通盤檢討調整為細部計畫。



## ■ 特定區計畫時期

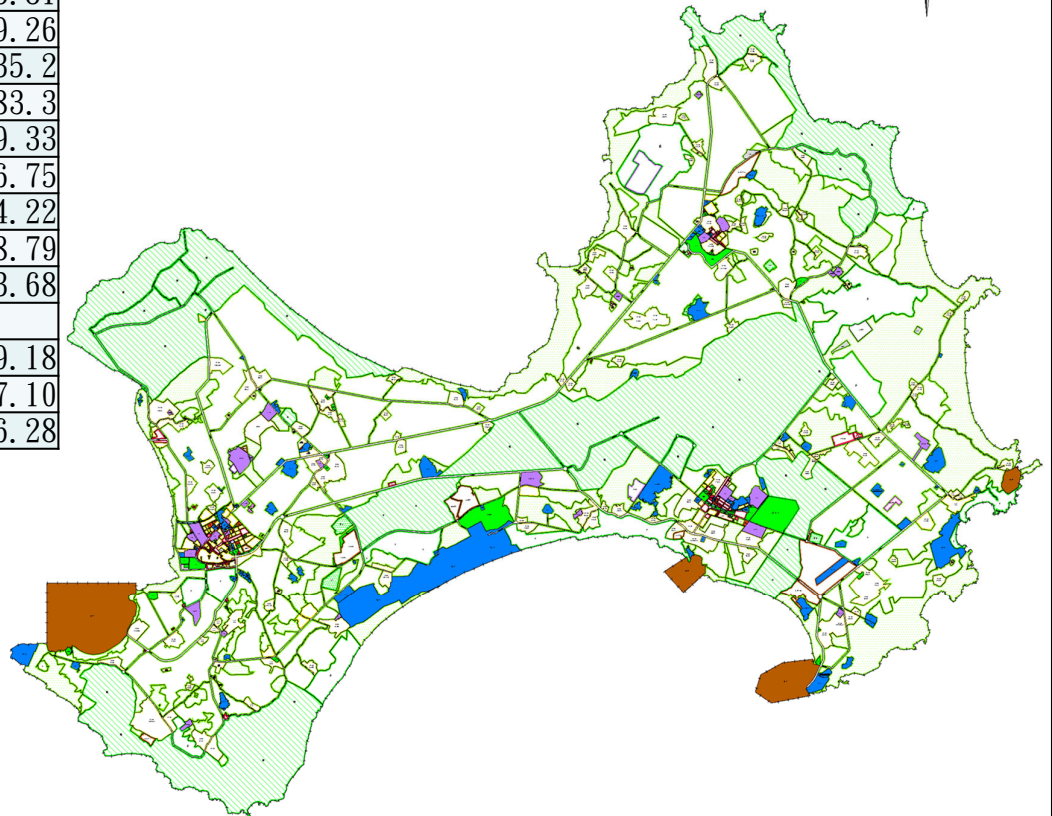
- 特定區計畫特點
  - ◆ 住宅區(自然村) → 自然村專用區
  - ◆ 大量機關用地、保護區
  - ◆ 國家公園區
  - ◆ 非屬都市計畫法臺灣省施行細則管制範圍
- 95年完成第一個區段徵收整體開發區 ( 3.698公頃 )
- 95年11月1日 第一次通盤檢討
- 99年12月8日離島建設條例修正，經核定為重大建設投資計畫，都市計畫變更由縣政府核定。 EX.金門大橋兩端都市計畫變更
- 102年2月20日，公告金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)  
→ 土地使用管制主細分離



# 壹、都市計畫說明

## 二、現行都市計畫概述

項目	面積 (公頃)
自然村專用區	932.34
住宅區	121.26
商業區	38.81
工業區	139.26
文教區	35.2
風景區	783.3
保存區	9.33
保護區	2816.75
農業區	5174.22
閩南建築專用區	18.79
國家公園區	3573.68
...	
土地使用分區小計	13,729.18
公共設施用地	1807.10
合計	15,536.28



# 壹、都市計畫說明

## 二、現行都市計畫概述

### ■ 第二次通盤檢討辦理中

- 85年公告之金門特定區計畫各分區主要以現況劃定，長期發展下，居民生活習慣與都市計畫劃設產生競合。
- 原始劃定之圖資測量精度較差，公共設施用地使用現況與分區劃設不一致。
- 95年第一次通盤檢討後，另就道路用地、公共設施用地等議題另行辦理專案通盤檢討，惟第二次通盤檢討草案仍未定案。

#### 檢討計畫人口

01

- 現行計畫83,000人，已遠低於戶籍人口14萬人。
- 人口決定可劃設之住宅區、商業區數量

02

- 都市計畫前農業區建物密集及未來策略發展地區之檢討。
  - 非屬保護需要之保護區變更為農業區
- 農業區、保護區檢討

#### 自然村範圍變更檢討

03

- 自然村專用區原僅以現況發展劃設，至今多發展飽和。
- 檢討自然村外圍土地，促進合理利用

04

- 配合調整為實際使用需求之分區
  - 配合部門計畫檢討產業分區
- 風景區、產業分區檢討

- 1個主要計畫區、17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、烈嶼國中周邊細部計畫區、后湖區段徵收細部計畫區、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。

## 貳

### 土地使用分區管制

---

- 一、辦理歷程
- 二、土管要點條文
- 三、細部計畫區土管要點

## 貳、土地使用分區管制

### 一、辦理歷程

項次	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)	106/10/6 · 府建都字第1060076276號	細部計畫
11	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)108年度專案通盤檢討案(第一階段)	109/12/8 · 府建都字第1090078674號	細部計畫
12	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)108年度專案通盤檢討案(第二階段)	110/8/10 · 府建都字第1060061231號	細部計畫

持續檢討土地使用管制規定，辦理第三階段公告

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

- 依都市計畫法第32條規定，都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。...得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

### 分區

- 申請分區使用證明或本縣都市計畫整合資訊系統查詢分區
- 倘有變更需求需以陳情案件納入通盤檢討或個案變更辦理

### 用途

- 各分區允許之用途，分為正面表列或負面列舉
- 特許之用途

- 建蔽率
- 容積率

- 退縮規定
- 停車規定
- 是否需都市設計審議
- 是否需另提開發許可之規定

### 強度

### 其他

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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)。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

- 一. 本依都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二. 計畫區內之土地使用管制，除已於其他細部計畫書規定者外，應依本要點辦理。
- 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。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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。

↓  
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...

↓  
面積總量管制

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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：

... ..

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：

...

- 18.大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，應擬開發事業計畫，經本府審查通過者。
- 19.倉儲批發業：使用土地面積在0.5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。... ..



## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

(三)公共服務設施及公用事業設施：

.....

13.郵局、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。

19.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。

20.旅館：經目的事業主管機關審查核准，並應面臨十二公尺以上道路，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。

.....

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。

☞ 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

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

八. 行政區。

九. 文教區。

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。

☞ 金門特定區計畫風景區開發許可作業規定

十一. 保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景、自然紀念物及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，以供其使用為限。

**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：

- (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、自然保育設施、綠能設施。
- (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。

### ☞ 金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點

(十五) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自**本要點修正公告之日起，不再受理保護區容許使用許可申請**：

1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。
2. 中華民國**108年7月18日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築**。申請人至遲應於本要點修正公告日（110年8月10日）起**一年內向本府提出申請使用許可**，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。
3. 本要點修正公告日（110年8月10日）前**申請新設宗祠建築容許使用許可有案者**，其使用許可及後續申請建築執照，準用前目後段之規定。

- (十六) **鄉村整建相關設施**。
- (十七) 農村聚落。
- (十八) 政府重大建設計畫所需設施。
- (十九) **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。
- (二十) **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。

- 2 前項第（一）款至第（十八）款設施之申請基地面積不得大於三千（含）平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。
- 3 於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千（含）平方公尺。
- 4 政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。
- 5 依第一項第（十九）款申請建築者，於都市計畫發布實施（85年1月20日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。

- 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、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村聚落，並依下列規定辦理。
- （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，建築高度不得超過四層樓或簷高十四公尺。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

- 2 前項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；**農業產銷必要設施**之建蔽率不得超過**百分之六十**，休閒農業設施之建蔽率不得超過**百分之二十**。
- 3 前項**農業產銷必要設施**，不得供為居室、工廠及其他非**農業產銷必要設施**使用。但經核准工廠登記之**農業產銷必要設施**，不在此限。
- 4 第一項**農業用地內之農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及自然保育設施**，其建蔽率應一併計算，合計不得超過**百分之六十**。

十三之一.保護區、農業區為農村聚落使用之申請許可及審核條件，由本府另訂之。

☞ 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

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

**十三之二.農業區**經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一) 公用事業設施。
- (二) 土石方資源堆置處理。
- (三) 廢棄物資源回收、貯存場。
- (四) 汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施。
- (五) 社會福利事業設施。
- (六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。
- (七) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)。
- (八) 運動場館設施。
- (九) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自**本要點修正公告之日起，不再受理保護區容許使用許可申請**：
  1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。
  2. 中華民國**108年7月18日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築**。申請人至遲應於本要點修正公告日(110年8月10日)起**一年內向本府提出申請使用許可**，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。
  3. 本要點修正公告日(110年8月10日)前**申請新設宗祠建築容許使用許可有案者**，其使用許可及後續申請建築執照，準用前日後段之規定。

☞ 金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

- (十) 國防所需之各種設施。
  - (十一) 鄉村整建相關設施。
  - (十二) 政府重大建設計畫所需設施。
- 2 前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其建蔽率不得超過百分之四十。
  - 3 第一項規定設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。
  - 4 於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。
  - 5 政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。

☞ 金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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「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。

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) 建築物新(改)建時，背側應自基地境界線退縮1.5公尺建築，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。

都市計畫發布實施前，合法建築物達一定戶數以上之地區，得劃定一定範圍報經本縣都市計畫委員會審議通過後，依前項規定辦理，其劃定基準由本府另訂之。

- 金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準 (110年8月6日)
- 金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法 (110年8月6日)
- 向陽吉第舊有聚落地區劃設說明書、圖 (111年2月11日)

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。

107年9月6日金門縣都市計畫委員會第86次委員會-臨時動議案

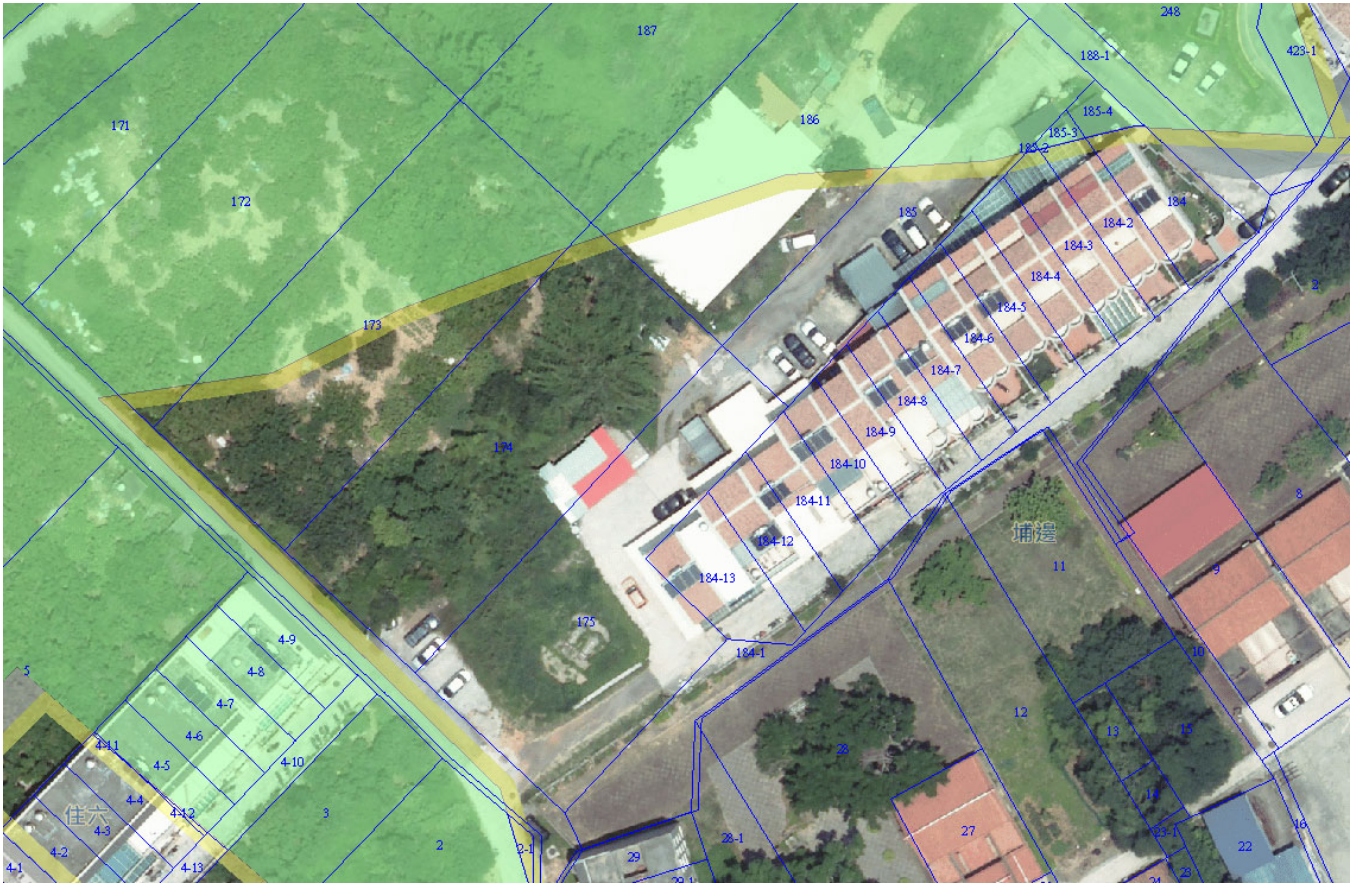
1. 為落實公平性，維護整體自然村聚落環境品質，循原立法精神，仍應有配套措施及相當回饋。請組成專案小組研議執行相關配套措施。
2. 前項配套措施未公告前，依土地使用分區管制要點第二十一之一點申請案件，請金門特定區計畫土地使用許可審議委員會依下列審議原則辦理：

非自然村專用區面積佔總建築基地面積比例逾50%者，自107年9月7日起暫緩受理，惟其申請使用類別為「兩戶以下住宅」者，不在此限。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

- 第21之1點：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。



## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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。

☉ 金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範 (106年1月19日)

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。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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收區(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(土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討)	111/03/01
烈嶼國中周邊市地重劃區(烈新段)	變更金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	108/12/25
尚義住宅區(瓊義段)	變更金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	110/03/12



## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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%
保護區			不得超過三層樓。
	宗祠及宗教建築	10%	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。
	依第十二點第一項第十九款規定申請	60%	不得超過三層樓。
	農村聚落	依各農村聚落開發計畫規定辦理。	
政府重大建設計畫所需設施		依本縣都市計畫委員會審議通過計畫辦理。	

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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
農業區		30%	不得超過三層樓。
	非屬符農業用地興建農舍辦法第九條第二項第三款但書規定者	農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十。	
	集村農舍	依農業用地興建農舍辦法規定及第十三點第一項第(四)款辦理。	
	農業產銷必要設施	60%	不得超過三層樓。
	休閒農業設施	20%	
	加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心	40%	
	宗祠及宗教建築	40%	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。
	依第十五點規定興建者	60%	180%，不得超過五層樓。
	農村聚落	依各農村聚落開發計畫規定辦理。	
政府重大建設計畫所需設施	依本縣都市計畫委員會審議通過計畫辦理。		

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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
自然專用區	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 <b>建築物配置</b> 於既存傳統建築外牆 <b>10公尺範圍內者，不得超過三層樓</b> 。
		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。			

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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
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%
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%
休閒專用區	60%	400%
土石採取專用區	1%	1%

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

三一之一.本計畫區內之各土地使用分區，如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於各細部計畫書訂定增加容積獎勵之規定。

三一之二.各土地使用分區除依都市計畫容積移轉實施辦法規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

- (一) 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。
- (二) 前款以外之地區：建築基地一點三倍之法定容積。

三二.公共設施用地劃定原則。

三三.公共設施用地建蔽率容積率規定。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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。

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。

已發佈細部計畫之住宅區、商業區、自然村專用區及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵40平方公尺之樓地板面積。

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。

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。

## 貳、土地使用分區管制

### 二、土管要點條文

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。

## 貳、土地使用分區管制

### 三、細部計畫區土管要點

#### ■ 金城細部計畫區土管要點概述

##### ➤ 住宅區商業區類型

類型		最大建蔽率	最大容積率
第一種住宅區(住1)		60%	120%
第二種住宅區(住2)	集合住宅	50%	180%
	其他	70%	
第三種住宅區(住3)	集合住宅	50%	240%
	其他	60%	
第三種住宅區(特)(住3特)		50%	360%
第六種住宅區(住6)		牆面線及樓高管制*	

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區	70%	420%
第二種商業區*	80%	360%

➤ 第六種住宅區規定-1

社區	牆面線	建築高度		第一層樓層高度限制	最高樓層樓地板面積
鳳翔新村	以西南側計畫道路境界線退縮3公尺	四層	15公尺	5公尺	建築面積 60%
金城新莊及富康一村	以西南側計畫道路境界線退縮2.5公尺				
安和新莊	以西南側計畫道路境界線為牆面線	三層	12公尺		

1.若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線退縮  
2.若西南側非為計畫道路或公共設施綠地用地者，則以東北側之計畫道路境界線退縮。

➤ 第六種住宅區規定-2

依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積

- 鳳翔新村、金城新莊及富康一村總樓層數以5層樓為限，總樓高以18公尺為限。
- 安和新莊容積率總樓層數以4層樓為限，總樓高以15公尺為限。
- 總樓高不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以6公尺為限。其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。

1. 依金城地區土地使用管制要點第十五點、第十六點規定申請建築開發者。
2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。
3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。
4. 以代金方式回饋申請建築開發者。

依前項申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村基準容積率為300%；安和新莊基準容積率為260%，代金計算方式如下式：

$$\text{基地面積} \times [(\text{申請容積率} - \text{基準容積率}) \times 2.5\%] \times \text{土地之公告現值} \times (100 + 40)\%$$

## 貳、土地使用分區管制

### 三、細部計畫區土管要點

#### ➤ 第六種住宅區規定-3

同一住宅街廓採街廓單元重建

社區	單元化建築形式	牆面線	建築高度		第一層樓層高度限制
鳳翔新村	連棟式	以西南側計畫道路境界線退縮6.7公尺	七層	25公尺	5公尺
	集合式	以西南側計畫道路境界線退縮3公尺			
金城新莊及富康一村	連棟式	以西南側計畫道路境界線退縮6.5公尺		23公尺	
	集合式	以西南側計畫道路境界線退縮2.5公尺			

申請街廓單元重建且建築形式為連棟式者，若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線依集合式退縮規定辦理。

## 貳、土地使用分區管制

### 三、細部計畫區土管要點

#### ➤ 老屋重建獎勵

十五、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) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。  
協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期之公共設施用地公告土地現值 / 申請重建當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率。
- (三) 自本細部計畫發佈實施日起(110年3月30日)第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
30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	100~200m <sup>2</sup> 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、兩遮)2公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	200(含)~400m <sup>2</sup>		15%
	400(含)m <sup>2</sup> 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

前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限

### ➤ 現有巷道容積調派

十六、為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至本細部計畫範圍內相同土地所有權人之基地（即承受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之百分之三十為原則。

第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

**承受基地**移入之容積 = 送出基地之土地面積 × 送出基地之容積率 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期承受基地之公告土地現值)

第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣有或金城鎮有。



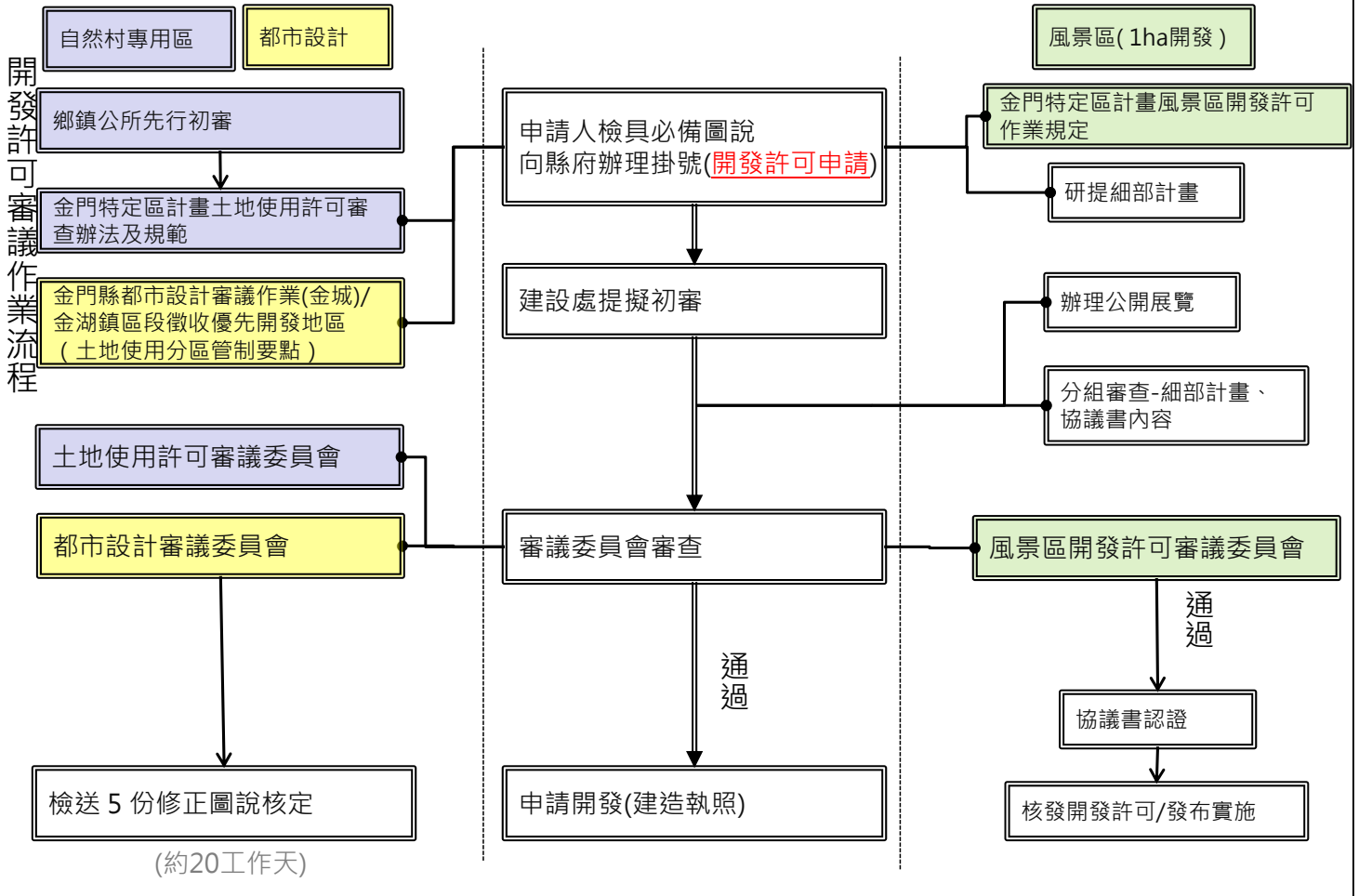
## 土地使用許可審議

- 一、辦理流程
- 二、審查要點
- 三、審議規範
- 四、農村聚落



# 參、土地使用許可審議

## 一、 办理流程



# 參、土地使用許可審議

## 一、 办理流程

附件一：申請書表格

### 金門特定區計畫土地使用許可審議申請書

申請日期：...年...月...日  
申請人：...

申請人	姓名	身分證號碼	聯絡住址	聯絡電話
代辦單位	名稱	地址	電話	
基地地號	建築規模	建築面積	申請性質	建築高度
基地現況	建築設計	應備文件	應備圖說	應備份數

檢附文件：申請書、身分證明文件、土地登記簿謄本正本、土地使用分區證明正本、建築線證明文件正本(現有巷道證明)

檢附圖說：基地現況分析、建築設計書圖、其他證明文件

備註：1. 屬自然村開發申請者，應檢具「基地現況分析應備資料」及「建築設計應備圖說」。  
2. 應檢具申請書圖文件不全者，不予核發審查。

審核項目	審核結果	審核項目	審核結果
1. 有無檢附先審安全符合規定。		2. 現有道路及溝渠是否相符。	
3. 是否先行動工。		4. 有無妨礙交通。	

104 第 01 頁 07 日修訂發布

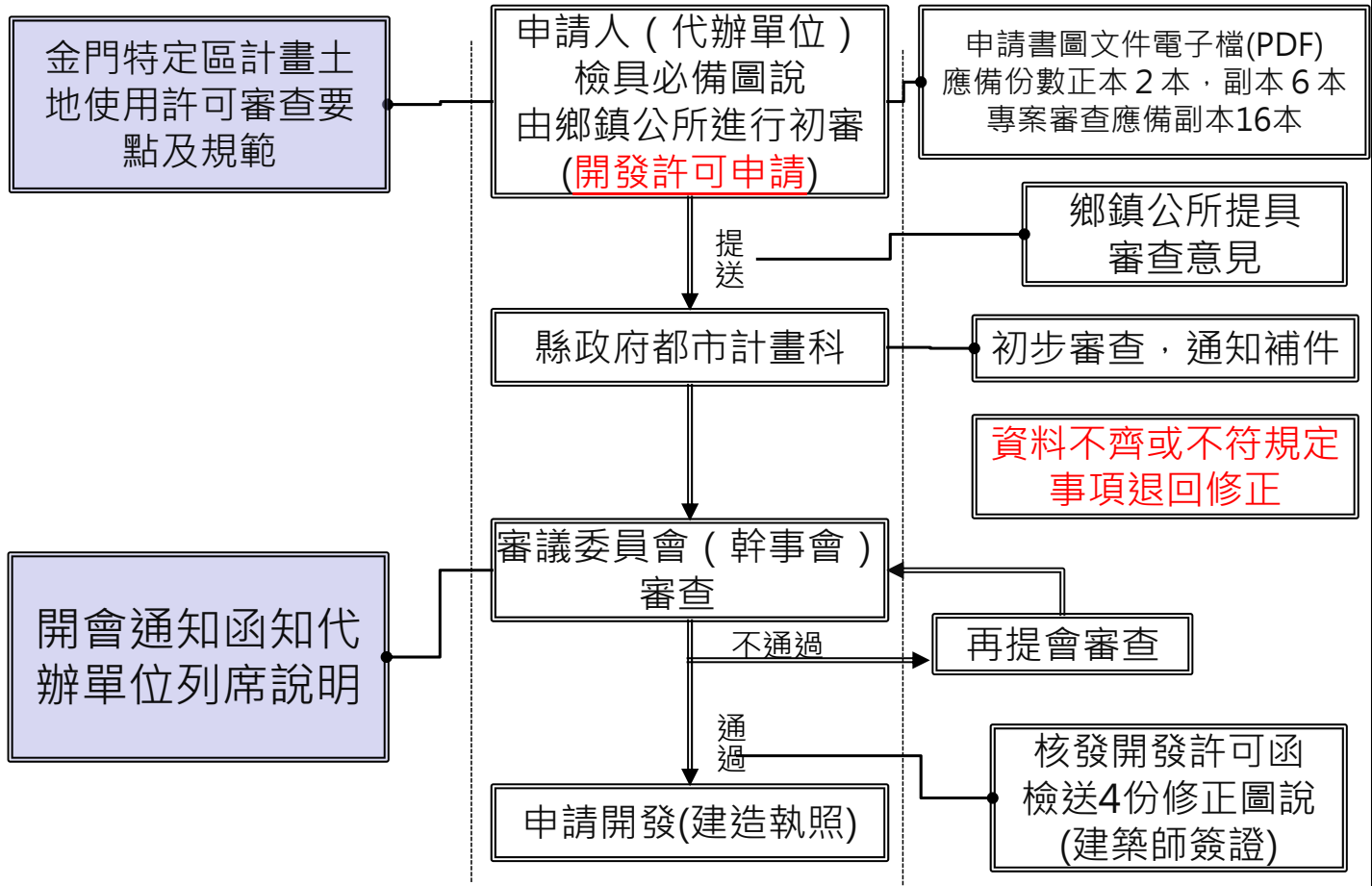
\*申請人名稱、連絡住址及電話務必詳填

\*代辦單位名稱、連絡住址及電話務必詳填

\*申請基地基本資料  
(基地地號、建築規模、面積、建築面積、申請性質、建蔽率、容積率、建築高度)

\*檢附文件  
一、申請書、身分證明文件、土地登記簿謄本正本、土地使用分區證明正本、建築線證明文件正本(現有巷道證明)  
二、基地現況分析  
三、建築設計書圖  
四、其他證明文件

# 參、土地使用許可審議



# 參、土地使用許可審議

## 金門特定區計畫

# 土地使用許可 審查要點

## 參、土地使用許可審議

- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。
- 二、申請自然村土地使用許可應檢具下列書圖文件：
  - (一) 申請書 ( 如附件一 ) 。
  - (二) 土地權利證明文件 ( 土地使用權同意書或其他足資證明之相關文件 ) 。
  - (三) 都市計畫土地使用分區證明正本。
  - (四) 建築線證明文件 ( 指示【定】建築線證明正本、既成巷道證明正本、私設通路土地使用權同意書正本等相關文件 ) 。
  - (五) 建築計畫書圖應以文字圖表照片等說明，並應涵蓋下列事項：
    1. 基地現況分析
 

以地籍圖、現況圖為底圖

      - (1) 基地位置。
      - (2) 基地相鄰建築、地形與地物關係 ( 現況圖、照片 ) 。
      - (3) 地勢高程差、坡向與坡度分析。
      - (4) 周圍建築型態分析。( 照片 )
      - (5) 現有及自然排水系統。
      - (6) 基地及其四周土地使用、公共設施 ( 如廣場、廟、宗祠等 )、重要景物 ( 如風獅爺等 ) 。

## 參、土地使用許可審議

- (7) 道路系統 ( 註明寬度、建築線、基地面臨道路及聯外道路 ) 。
- (8) 閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建者，應檢附原建物之建築面積檢討表、建物外觀造型細部照片說明 ( 屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質及顏色 ) 。
2. 基地配置計畫
  - (1) 基地配置說明。( 1/500 ) 

供公眾使用面積、綠化面積個別檢討
  - (2) 法定空地使用計畫。 

汙、排水系統應分別檢討圖說；若位於公共汙下水道公告區域內，原則應檢討納入接管並自行復原路面。
  - (3) 排水系統計畫。
  - (4) 道路系統計畫 ( 註明道路寬度、建築線、車行動線及人行通路 ) 。
3. 建築設計圖 ( 註明尺寸 ) 

以地籍圖為底圖，註明尺寸

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

## 參、土地使用許可審議

### 4.整地計畫 —— 整地前後橫、縱向剖面圖

基地內或與鄰地有高程差達75公分以上者，應檢討整地計畫及擋土設施設計圖說。

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

**應檢具之申請書圖文件不全者，不予提會審查。**

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

五、（刪除）

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。

六、基地應設置足夠寬度之聯外道路，並不得阻絕相鄰地區出入道路之功能。

七、建築申請若影響軍事設施，則依「軍事設施週圍禁限建規定」辦理。

## 參、土地使用許可審議

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

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

（一）都市計畫

（二）建築設計

（三）文化資產保存

（四）歷史

（五）景觀設計

（六）交通規劃

（七）行政主管或相關人員

1.建設 →建設處建築管理科

2.都市計畫 →建設處都市計畫科

3.交通

4.文化資產保存 →金門縣文化局文化資產科

5.城鄉發展 →建設處城鄉發展科

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。

# 金門特定區計畫

# 土地使用許可審議規範

## 參、土地使用許可審議

- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。
- 二、申請開發有下列情形者，金門特定區計畫土地使用許可審議委員會(以下簡稱委員會)得不准予建築：
  - (一) 坡度陡峭者。
  - (二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
  - (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
  - (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
  - (五) 其他法令規定不得建築者。
- 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。

## 參、土地使用許可審議

- (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) 申請容積移轉基地供通行使用
  1. 基地臨接建築線部分應留設寬度2公尺以上供通行使用。但經委員會同意者，不在此限。
  2. 集中式供公眾使用空間，其任一邊之最小淨寬需6公尺以上，並得為增設之停車空間。
- (九) 一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積。

(十) 停車空間檢討：法定停車空間除依建築技術規則設置外，另依以下規定設置停車位。

1. 容積移轉接受基地總樓地板面積扣除原法定樓地板面積，每增加100平方公尺樓地板面積應增設一輛，若停車數量未達整數時，其零數應設置一輛。總樓地板面積得依技術規則之停車空間說明計算。
2. 容積移轉接受基地，地下停車之車道起斜部份應自建築線至少退縮5公尺。未申請容積移轉基地，地下停車之車道起斜部份應自建築線至少退縮3公尺。起斜點至頂蓋投影之車道面積不得計入供公眾使用面積。
3. 增設之停車空間得檢討為供公眾使用面積。

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、雙併住宅或四戶以下集合住宅除外)，應增設一部停車位，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。

### (七) 基地申請五層以上建築

1. 基地與面前道路建築線連續臨接長度至少3.5公尺，唯獨棟或連棟三戶以下者不在此限。建築物背側外牆與地界淨距離應達1.5公尺以上，但臨兩面以上建築線者不在此限。
2. 接受容積移轉基地，興建五層基地與面前道路建築線連續臨接長度至少6公尺，建築外牆與地界淨距離應達1.5公尺以上。
3. 興建六層以上基地與面前道路建築線連續臨接長度至少8公尺，建築外牆與地界之淨距離應達3公尺以上。但經委員會審議決議者，不在此限。
4. 第一至第三款之建築物，若面向基地內通路者，應以該通路寬度依建築設計施工篇第164條檢討建築物高度。
5. 建築量體最窄立面高寬比小於2.5。

## 參、土地使用許可審議

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

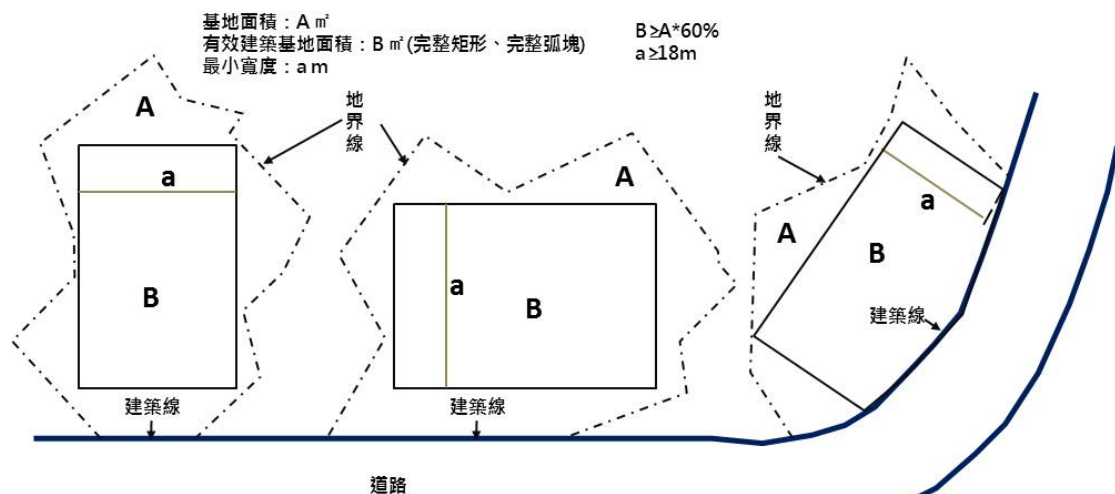
1. 送出基地不得為已完成細部計畫區。

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。

## 參、土地使用許可審議

3. 接受容積移轉之基地條件：

(1) 興建六層以上之基地，其面積應在1000平方公尺以上或符合第六條第一項第七款第三目者，並完整有效之建築範圍應達基地面積之60%且最小邊長應達18公尺(如圖例)。但經委員會審議決議者，不在此限。



(2) 可完整有效之建築範圍及最小邊長應在基地面積計算圖內標示尺寸及計算。

4. 基地面前公共設施保留地屬同一所有權人者，應優先辦理容積移轉。



## 參、土地使用許可審議

- (三) 屋頂部分
1. 既存傳統建築外牆10公尺範圍內之建築物設置三層樓者其屋頂應按三樓樓地板面積至少60%設置斜屋頂；但經委員會審查通過者或經本府評定免強制設置斜屋頂之聚落並經公告之範圍者，不在此限；另完成細部計畫地區者，則依細部計畫規定辦理。
  2. 屋頂圍欄應以融合傳統語彙方式處理。
- (四) 建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。
- (五) 陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於3公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於6公尺。
- (六) 建築物配置應與聚落紋理協調一致，但經委員會審查通過者，不在此限。
- (七) 主要供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路集中留設，其為集合住宅者應有70%不得為畸零狹小之空地，且應集中留設，但經委員會審查通過者，不在此限。

## 參、土地使用許可審議

- (八) 供公眾使用空地應確保連通寬度至少達1公尺。惟連接側巷合併達1公尺以上者及相鄰申請案已留設之供公眾使用空間合併達1公尺以上者，或經委員會審議決議者，不在此限。
- (九) 基地內應留設10%空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算。但基地面積300平方公尺以下或經委員會審議決議者，不在此限。
- (十) 有關無障礙相關設施，應依本縣無障礙審查小組規定事項辦理。
- (十一) 國宅社區(仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區)建築高度依建築技術規則辦理，惟其建築配置應配合該社區建築模式設置。

八、(刪除)

## 參、土地使用許可審議

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

- （一）適用對象以未經拆除損壞之閩南或南洋式傳統建築為主，並經委員會審議決議者。
- （二）最大建築面積不超過原建物建築面積。
- （三）最大樓地板面積不高過原建物樓地板面積之二倍。
- （四）建物增建後高度不超過二層樓或簷高七公尺。
- （五）供公眾使用空地不得小於基地面積30%，但經委員會審議決議者，不在此限。
- （六）建物外觀各部造型依原建物型式設計，或經委員會決議採用其他適當之傳統建築語彙（屋頂、女兒牆、圍欄、門窗、外牆、門廊、入口等各部型式、材質、顏色）。
- （七）委員會得視審議需要由承辦單位辦理現地會勘。

## 參、土地使用許可審議

十、辦理建築變更設計時，應重提審議委員會審議之認定原則：

- （一）基地面積變更者，惟因地政機關辦理地籍重測、逕為分割或依法更正者不在此限。
- （二）建築面積增加百分之十以上者。
- （三）樓地板面積增加百分之十以上者。
- （四）供公眾使用空地面積減少或位置變更者，惟尺寸略為調整且不影響原供公眾使用性質者不在此限。
- （五）建物屋頂造型變更者。
- （六）建物樓層變更者。
- （七）建物外觀材料或色彩重大變更者。
- （八）建築基地高程變更並增設擋土牆、護坡者。

## 參、土地使用許可審議

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。

十一、(刪除)

十二、本審議規範未盡事宜，悉依有關規定辦理。

十三、本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會之決議為準。

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

十五、本審議規範自發布施行日起生效。

## 參、土地使用許可審議

### ■ 歷次會議通案性決議及錯誤態樣

#### ✦ 第79次會議決議：

請申請人於領得本通知函之日起1年內應依建築法規辦理建築請事宜。

#### ✦ 106年1月12日第234次：

自然村專用區申請容積移轉及六層以上建築，仍應由「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議。

#### ✦ 106年5月25日第240次：

申請案件設置夾層者，每一夾層視為一層，並依金門特定區計畫土地使用許可審議規範第六條之建築物與道路關係之規定檢討。

#### ✦ 106年12月13日第251次：

基地所臨接現有巷道沿路側邊設有特定建築物，則基地道路退縮檢討配合特定建築物留設之。

#### ✦ 常見錯誤態樣：

1. 未依審議規範條文檢討配置。
2. 設計圖說文字模糊、圖層重疊以致無法判讀。
3. 申請基地未鑑界且現況檢討未清晰標示。
4. 申請人與所有權人不符，未檢附證明文件。
5. 證明文件逾有效期限。

## 參、土地使用許可審議

### ■ 金門特定區計畫土地使用許可審議委員會21-1條執行事項

✱107年10月3日第265次會議

一、兩種土地使用分區案件審議原則，如下：

土地使用分區管制要點第二十一之一點之申請案件，考量公平性及維護整體自然村聚落環境品質，循原立法精神，應有配套措施及相當回饋。故參考民國97年4月16日公告「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)」案「土地使用分區由農業區變更為自然村專用區者，提供或捐贈變更土地總面積30%」精神，通案性審查原則如下：

- 1.基地之「非自然村專用區」面積應提供30%做為停車空間或供公眾通行使用。
- 2.基地之「非自然村專用區」容積面積，每100平方公尺增設1部汽車停車位。
- 3.前二點面積不納入金門特定區計畫土地使用許可審議規範第三點第一項第三款計算
- 4.小基地、無法檢討出停車空間且屬2戶以下住宅者，經委員會審議通過，不受一、二點限制。
- 5.計算式如下：

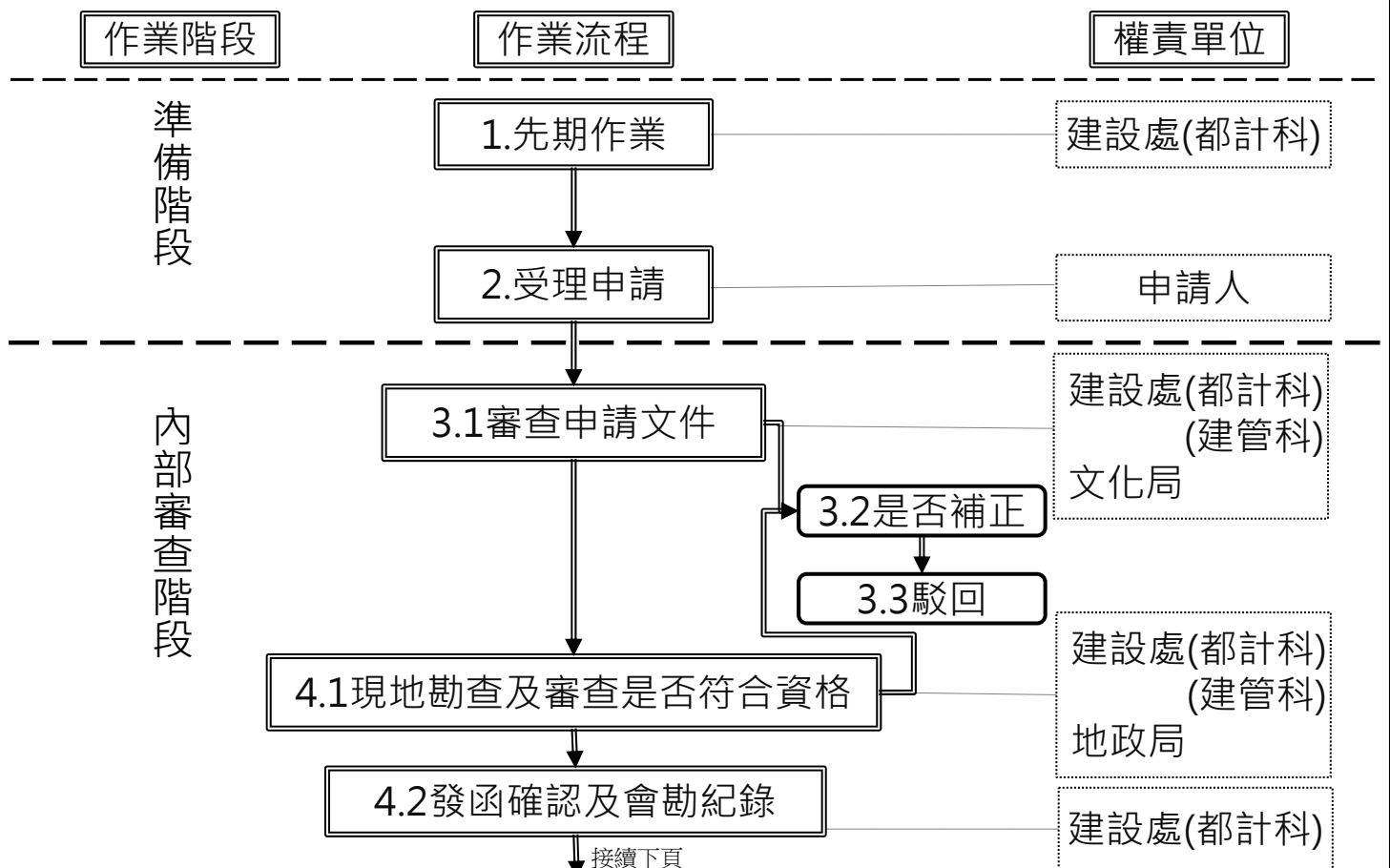
基地提供之停車空間或供公眾通行使用面積：【基地面積-(非自然村專用區面積\*30%)\*30%+(非自然村專用區面積\*30%)

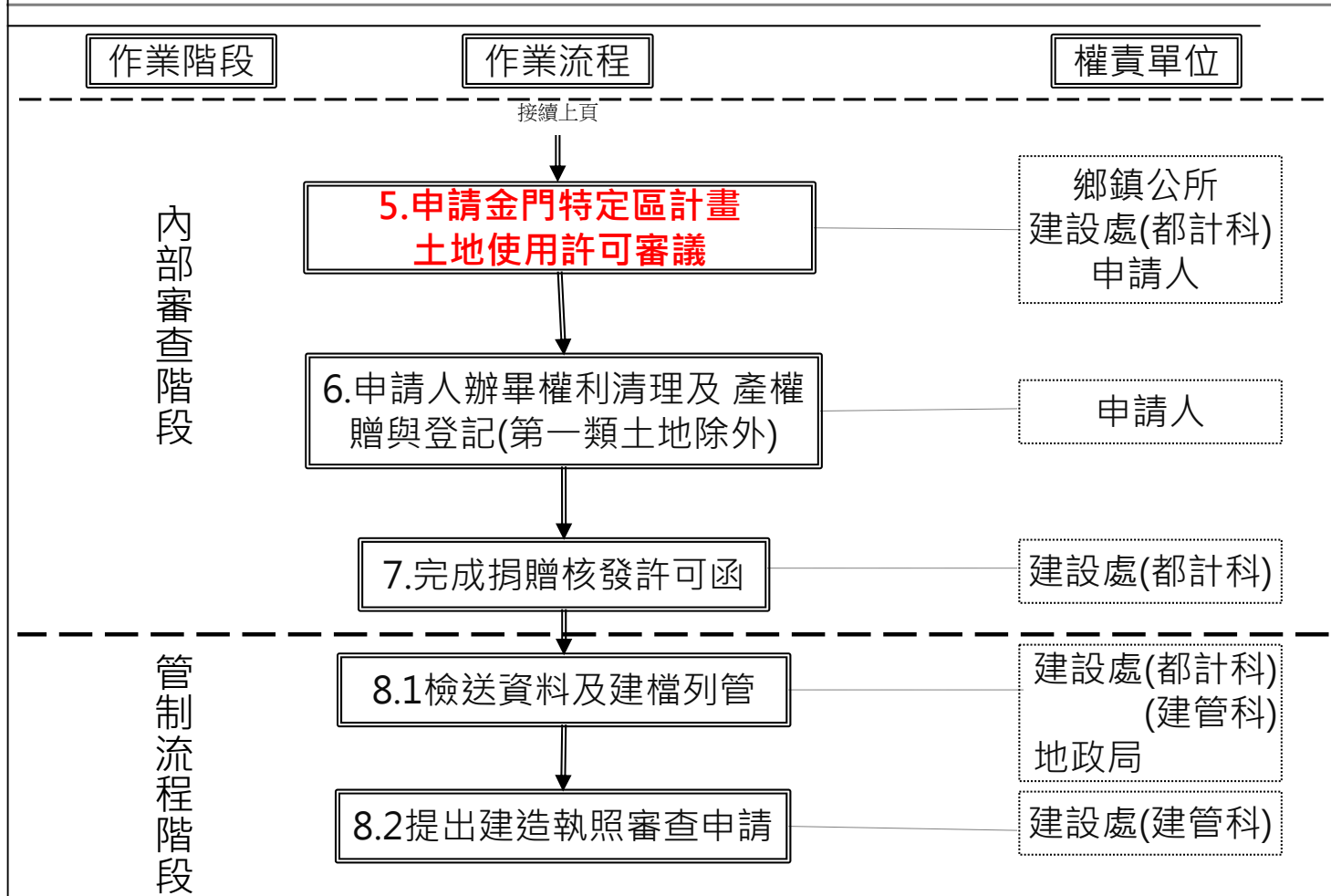
二、適用上開審查原則案件，如下：

- 1.107年9月6日(含)前掛件之兩種分區之案件，不分面積比例。(若已有審查意見者，依該會議決議辦理)。
- 2.107年9月7日(含)後掛件，其自然村專用區面積達50%以上基地。
- 3.107年9月7日(含)後掛件，其自然村專用區面積未達50%，但申請作2戶住宅之基地。日後戶數、建築規模如變更，應再提會審查，並依變更時之審議原則檢討。

## 參、土地使用許可審議

金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程(自然村專用區)-1





## 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

## 參、土地使用許可審議

### ■ 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

#### 四、本作業規定用詞定義如下：

- (一)農村聚落土地：指本府對符合金門特定區土地使用管制要點中可做為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。
- (二)農村住宅：指農村聚落內之住宅。
- (三)農村住宅街廓：指農村聚落內所劃設供興建農村住宅之街廓。
- (四)重大公共建設：指金門特定區計畫內經本府認定屬重大公共建設之項目。
- (五)重大公共建設與農村聚落共同開發計畫：指依本作業規定所擬定之「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之計畫書、圖。

#### 七、農村聚落內應配置下列公共設施或服務設施，其面積總和不得低於農村聚落總面積百分之三十：

- (一)農村聚落出入口未能連接計畫道路者，應設置寬度不小於八公尺之銜接道路，該銜接道路納入農村聚落範圍作為服務設施，由本府負責建設。
- (二)六公尺(含)以上之社區道路。

## 參、土地使用許可審議

#### 十四、農村住宅之建築應符合下列規定

- (一) 建蔽率：百分之六十。
- (二) 容積率：百分之二百四十。
- (三) 停車空間：農村住宅應附設停車空間，其設置標準如下：

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
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部
以下類推	以下類推

- (四) 農村住宅側院深度不得少於一公尺，前院及後院深度不得少於一點五公尺。

前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。

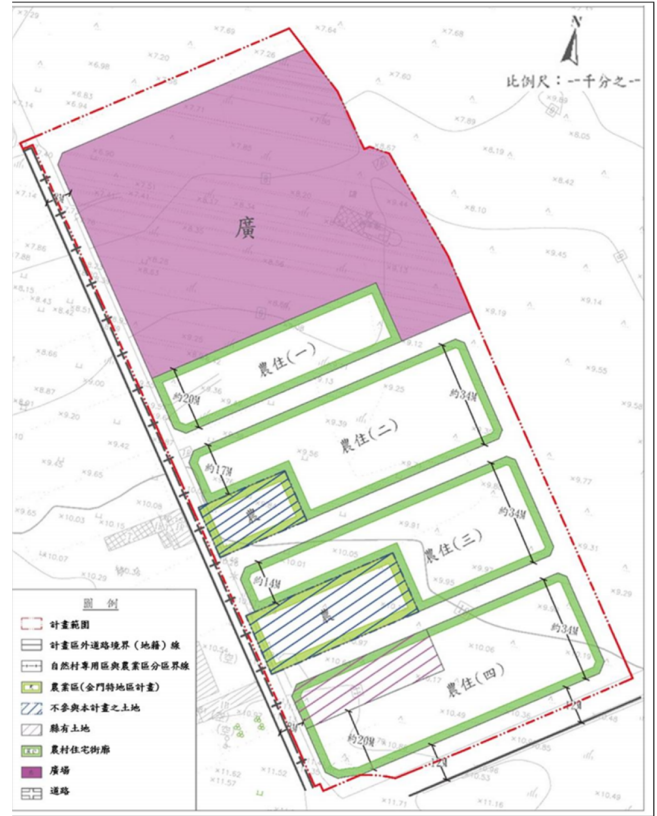
#### 十五、農村聚落內公用設備管線應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。

# 參、土地使用許可審議

## 萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫



安岐新村位置示意圖



安岐新村土地使用配置示意圖

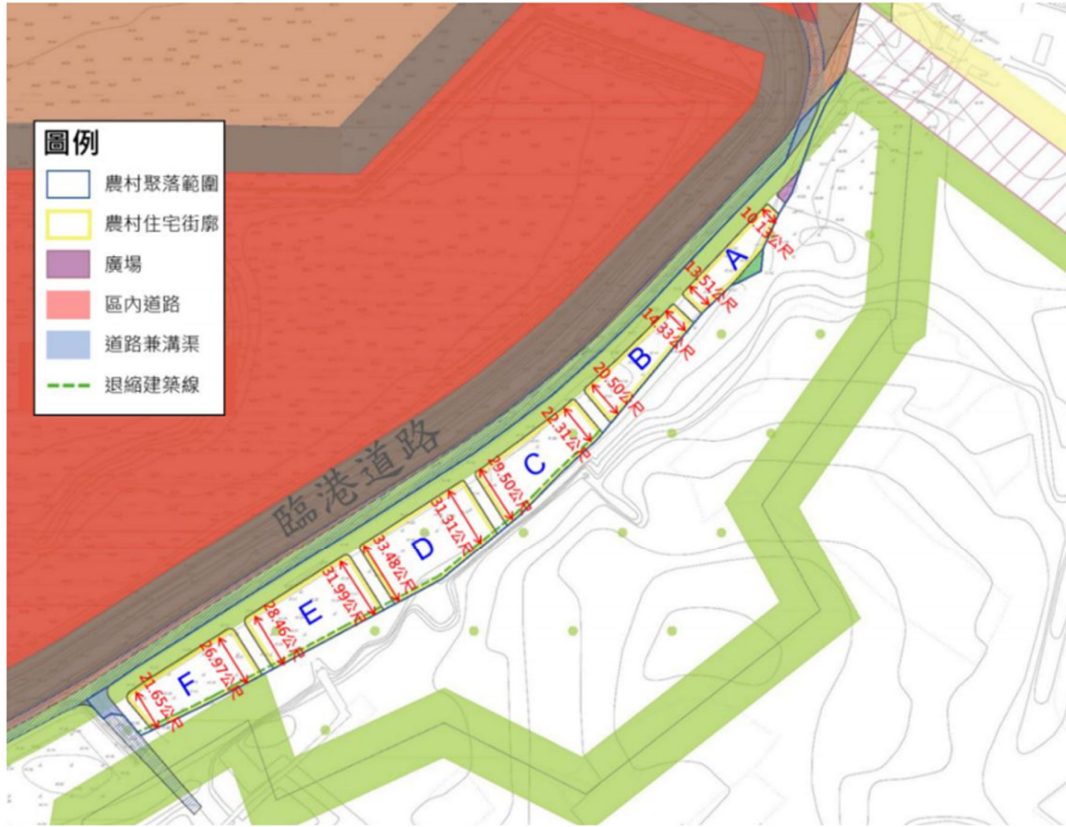
# 參、土地使用許可審議

## I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫



后豐新村土地使用配置示意圖

### ■ I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫



后豐新村土地使用配置示意圖

### ■ 金城鎮賢庵國小幼兒園與賢庵新村農村聚落共同開發計畫

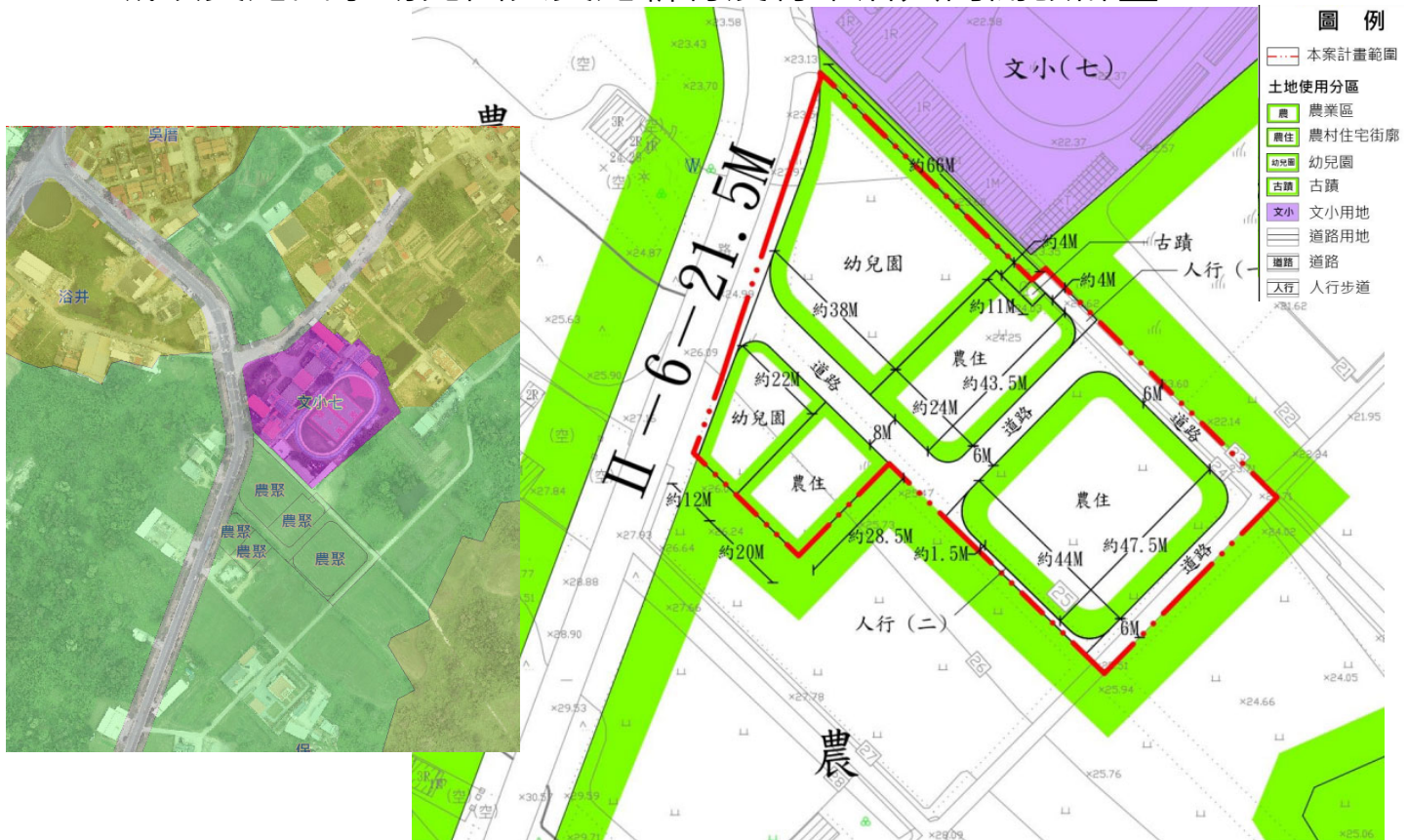


圖 7-1 土地使用配置示意圖



# 肆

## 法令說明宣導

- 一、自然村專用區內現況課題
- 二、辦理中自然村擴大機制

### 肆、法令說明宣導

81

#### 一、自然村專用區內現況課題

金門特定區計畫配合原有聚落紋理，劃設134處自然村專用區，面積共計932公頃。

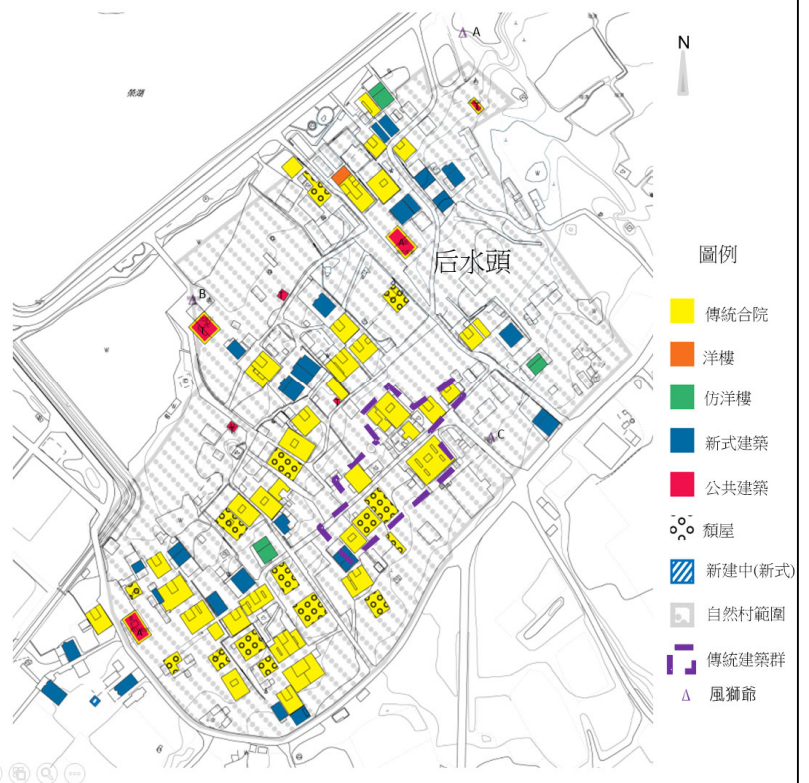
##### ■ 新舊雜陳



- 仿洋樓類型：1980年代以前1~2樓之民居建築，立面為三開間，材質以傳統建築材料或洗石子為主。



- 1980年代以後，鋼筋混凝土構造之現代建築。



## 肆、法令說明宣導

## 一、自然村專用區內現況課題

## ■ 聚落內難以再劃設公共設施用地

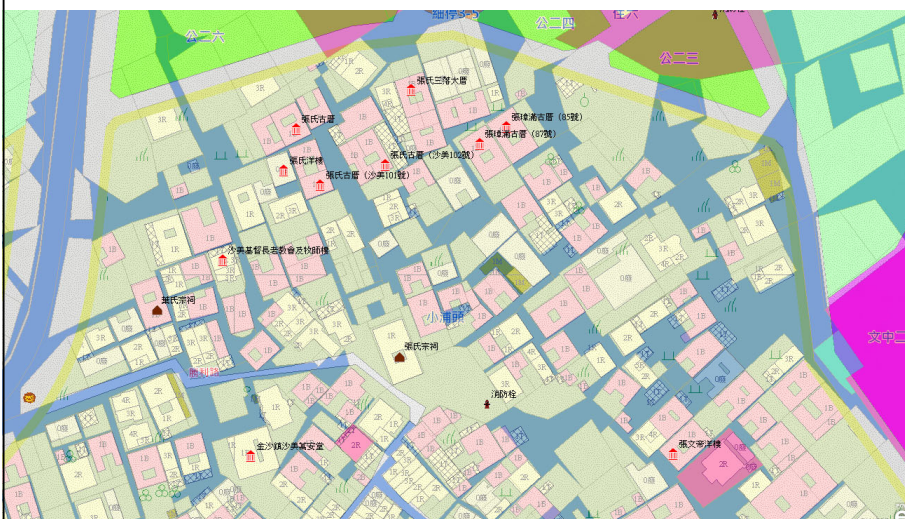
- 自然村專用區內地籍凌亂、道路空間不規則、產權公私夾雜，難以規劃社區所需之公園、停車場等里鄰性公共設施，且諸多土地未臨建築線，難以開發利用。



## 肆、法令說明宣導

## 一、自然村專用區內現況課題

- 自然村發展飽和，民眾缺乏可供建築空間
- 聚落內缺乏公共設施，影響基本生活機能
- 傳統建築面臨拆除，恐失金門重要地景
- 自然村專用區內風水池及廣場面臨開發與保存
- 公有土地難以開發利用開發，雖規劃為可建築用地，卻無實質建築機能



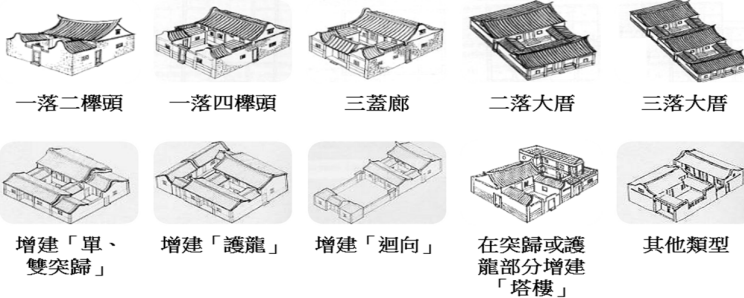
註：圖中藍色為國有地

# 肆、法令說明宣導

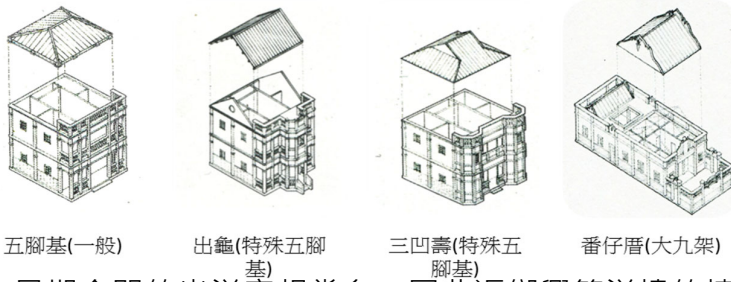
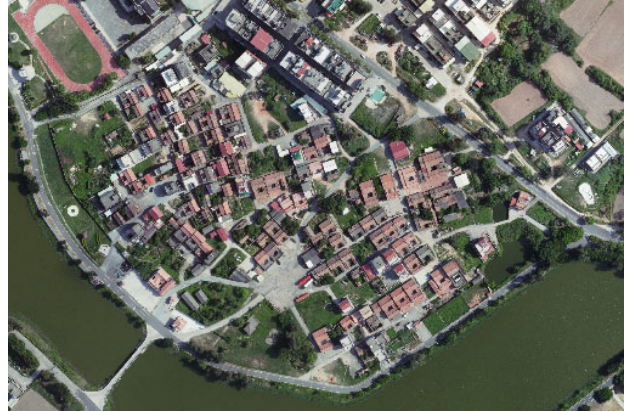
## 二、辦理中自然村擴大機制

金門特定區計畫配合原有聚落紋理，劃設134處自然村專用區，面積共計932公頃。

### ■ 傳統建築眾多：傳統合院及洋樓



➤ 具有院落空間之民居、祠廟等建築物；構造系統以磚、木、石拌合構造為主，屋頂覆以傳統紅瓦。



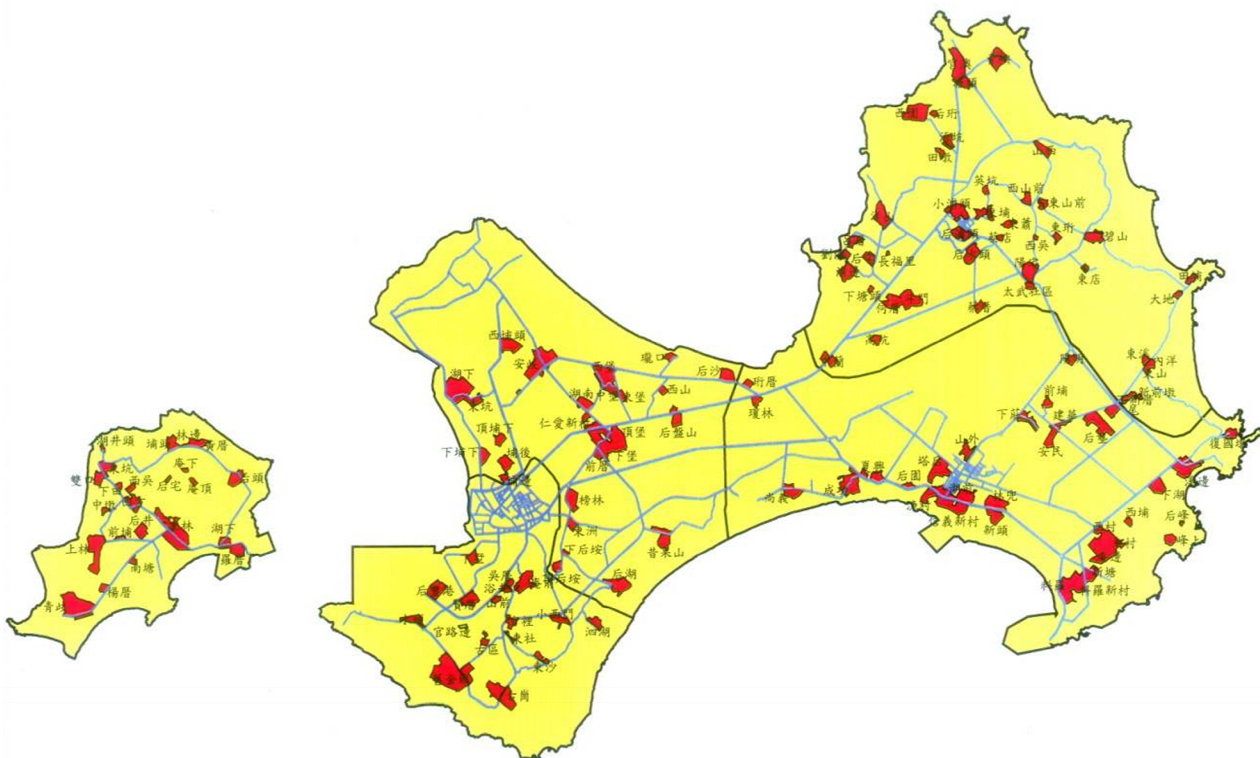
➤ 早期金門的出洋客相當多，因此返鄉興築洋樓的情況普遍，於1910~30年代所興建之具有南洋殖民樣式之建築物，其中西合併具特色之建築元素。



# 肆、法令說明宣導

## 二、辦理中自然村擴大機制

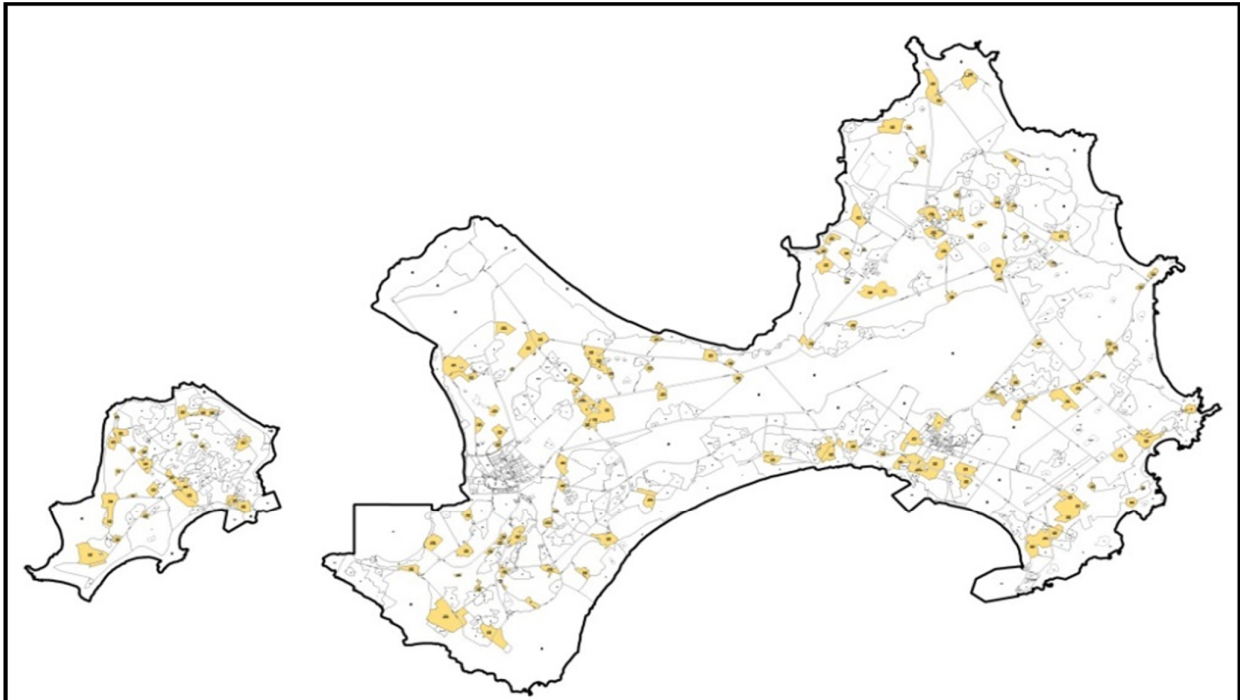
■ 金門特定區計畫自民國85年1月20日發布實施，為配合原有聚落紋理，劃設134處自然村專用區，面積共計932公頃，平均開闢率約為73%。



# 肆、法令說明宣導

## 二、辦理中自然村擴大機制

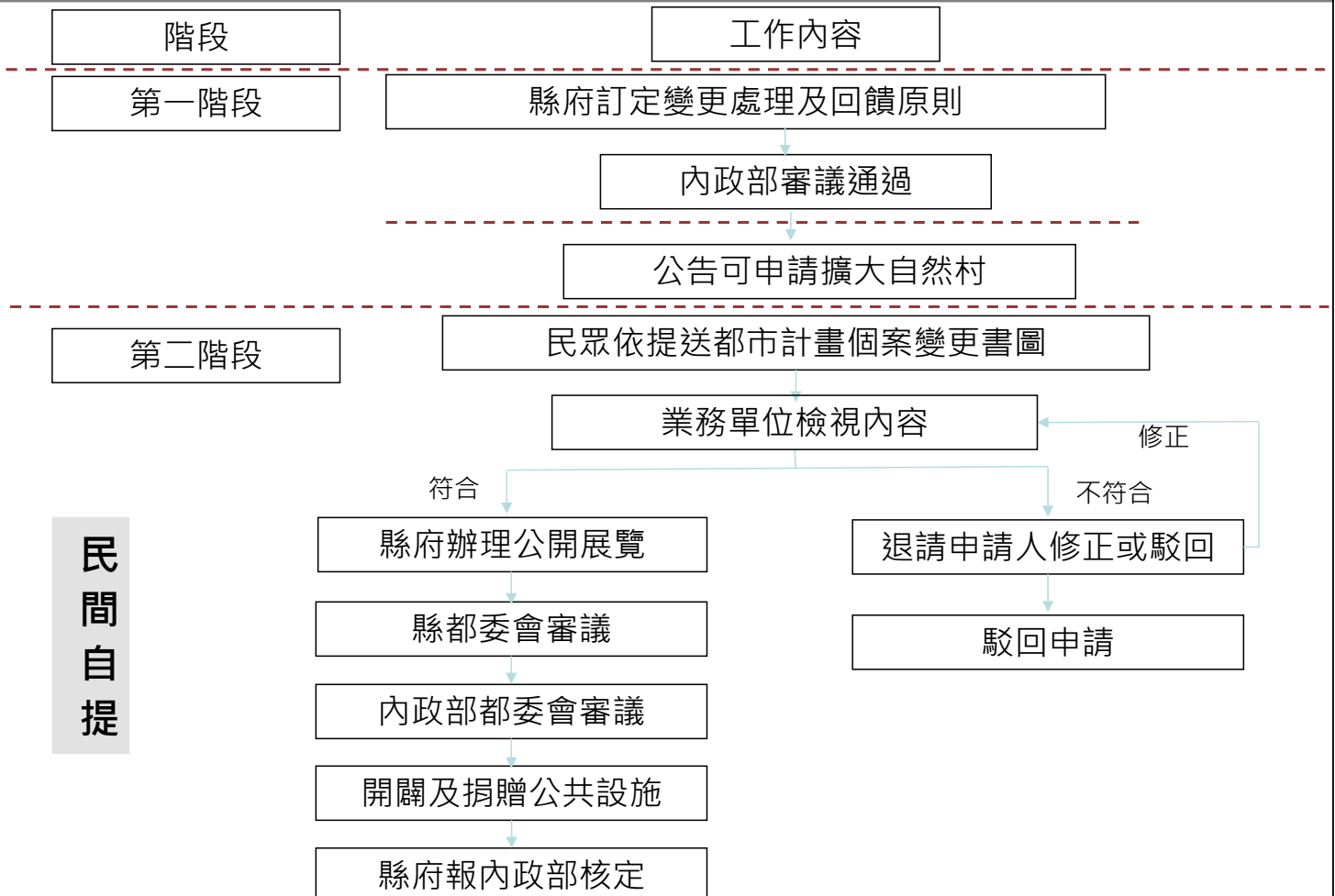
■ 近年自然村蓬勃發展，部分自然村專用區發展近飽和，為滿足成長需求、兼顧自然村合理發展、合理回饋措施、維護自然村環境品質及採開發許可制等策略訂定「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則」，符合條件者，得申請變更為自然村專用區。



金門特定區自然村專用區分佈示意圖

# 肆、法令說明宣導

## 二、辦理中自然村擴大機制



### ■ 部分自然村發展飽和，發展腹地不足

部分自然村專用區發展率逾60%，並依據「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則」之基地條件規範劃設，變更為附帶條件之自然村專用區，未來得依循該原則辦理變更回饋為自然村專用區。

### ■ 滿足民眾興建房舍需要

自然村專用區係為維護傳統建築及自然發展形成之既有聚落所劃設之分區，惟近年來部分自然村發展趨近飽和，無法滿足飽和社區之發展需求，而金門民眾購屋選擇多以原聚落附近為主，迭向縣府反映應擴大自然村。

### ■ 避免破壞傳統建築等語彙空間

金門建築風貌獨樹一格，聚落內風水池、蜿蜒巷弄與傳統建築構成金門重要地景空間紋理特色，然此類空間多屬私有地，致部分民眾拆除傳統建築、填平風水池或將私人巷弄空間興建房舍，破壞原有聚落風貌甚巨，爰適度引導民眾於村莊外圍興建房舍，避免拆除傳統建築等空間元素。

➤ 訂定「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則」，於兼顧成長管理、發展需求前提下，適度增加自然村專用區。

■ 參考「都市計畫農業區變更審議規範」及金門實際發展情形，針對下列6項主軸訂定「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則」。

#### 開發許可

➤ 以往地主整合困難，劃入範圍者無變更意願，而未劃入者期盼可變更爰採開發許可制，縣府訂定作業規則供民眾申請。

#### 設定條件

➤ 避免原自然村未開發，但周邊不斷擴張，造成自然村低度使用，擬規定原自然村發展率達60%，方可申請擴大。

#### 總量管制

➤ 避免集中於一個自然村，擬規定可擴大之自然村以外圍100公尺為限，且不超過原自然村面積之1/3

#### 合適規模

➤ 考量在地開發可行性，規定最小申請面積為3,000平方公尺，最大的超過10,000平方公尺。

#### 合理回饋

➤ 應捐贈及開闢30%之公共設施，以符合公平原則；惟屬自然村跨兩種分區土地，視個案可免回饋或改繳代金

#### 維護品質

➤ 配合訂定停車空間、公共管線及都市設計等管制事項

**簡報結束 • 敬請指正**