

中華民國全國建築師公會  
福建省建築師公會

都市計畫及建築管理相關法令講習會

# 都市計畫法令說明

**講師：莊瑞洪 都市計畫技師**

**瑞益工程技術顧問有限公司 負責人**

**逢甲大學都市計畫與空間資訊學系退休人員**



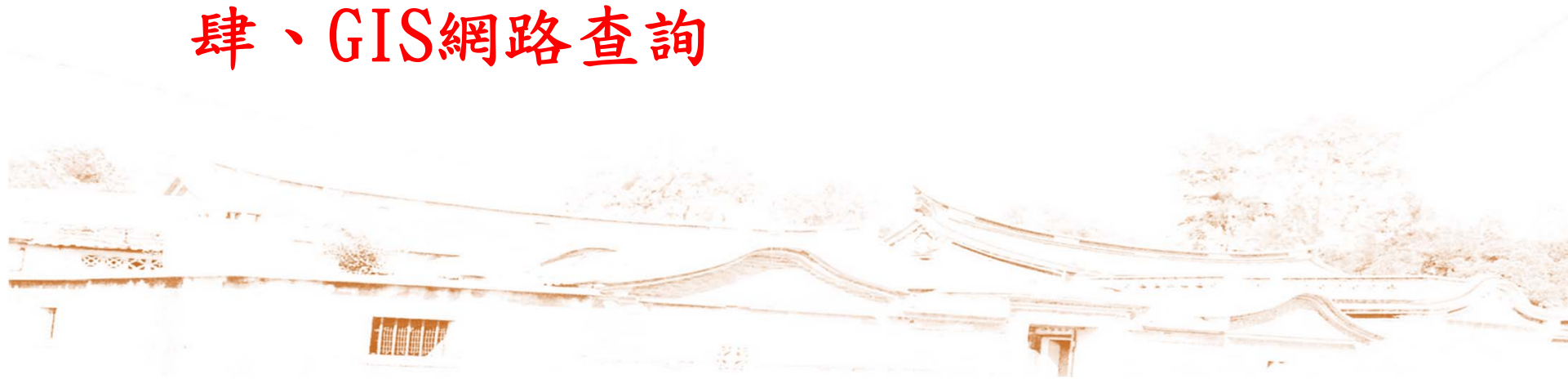
# 課程大綱

壹、計畫概念

貳、金門都市計畫

參、維護歷史、傳統建築及聚落風貌獎助

肆、GIS網路查詢



# 壹、計畫概念

## 一、計畫意涵

計畫 就是政府干涉及/或介入資源分配。因此計畫的本質是總體性與具有外部性，相對個體性會產生公平性與不勞而獲的問題，亦即計畫本質是不公平的，如何透過各種配套措施朝向公平方向發展，是一種期待與努力。

空間計畫就是政府對於空間資源的分配，將有限之資源透過不同層次之空間計畫加以匯整。所以空間計畫是需要不斷學習、協調、共識建立的過程。從競爭衝突中走向合作，以達成空間永續發展目標。

計畫的需要性導源於問題（人口過剩、資源短缺、空氣污染、環境災害、.....），人事時地物皆會有計畫。

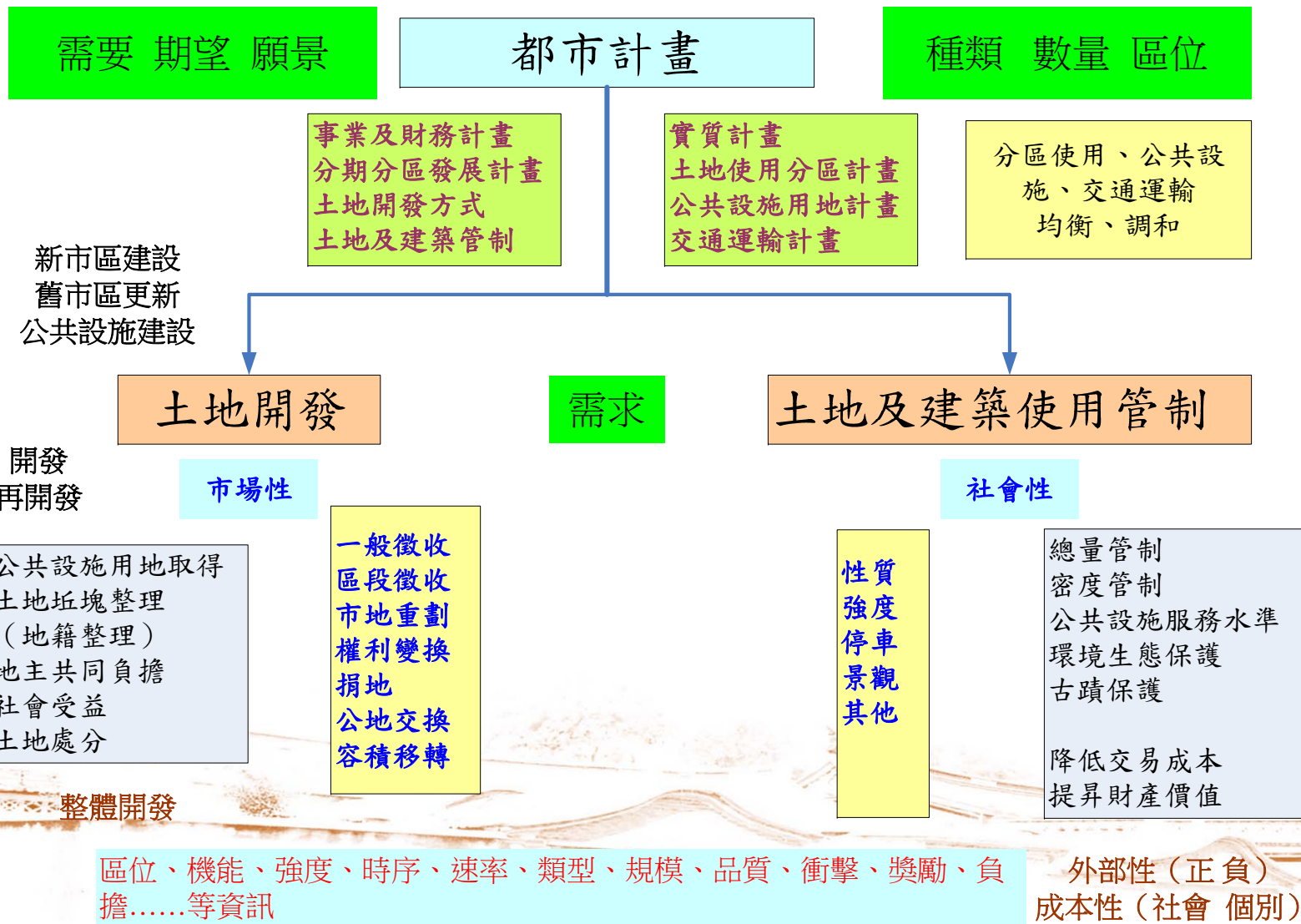
都市計畫著重於土地之使用計畫【包括土地使用、公共設施（含交通路網）】。

## 二、空間(土地使用)計畫處理課題

- A. 新成長有關的課題
- B. 與維持穩定人口需要的課題
- C. 與衰頹有關的課題
- D. 與資源開採及利用有關的課題
- E. 與保護(保存、保留)有關的課題
- F. 與更新、復甦、再利用有關的課題
- G. 與對環境、經濟及社會衝擊有關的課題

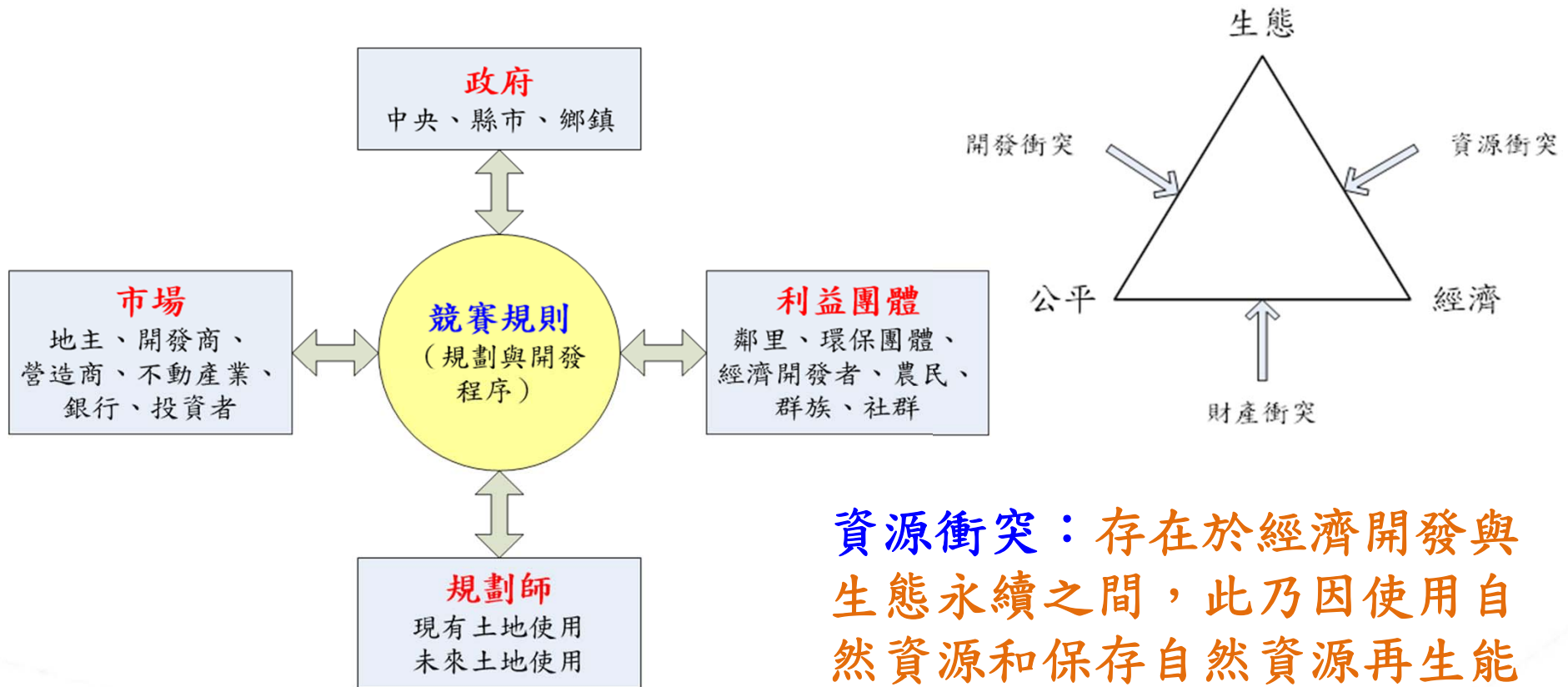
必須將科學知識、課題解決技術與社會價值融入規劃過程中，才能有效處理都市發展(土地使用)規劃課題。

# 三、計畫、開發與管制關係





## 四、空間計畫競爭舞台與衝突



**財產衝突：**存在於經濟成長與機會公平之間，此乃因財產的不同訴求而形成的衝突。如：公共利益之土地徵收、土地使用管制。

**資源衝突：**存在於經濟開發與生態永續之間，此乃因使用自然資源和保存自然資源再生能力不同訴求而形成的衝突。

**開發衝突：**存在於社會公平與環境保護之間，環境保護與透過經濟成長使窮人生活品質提高間之需求衝突。

# 五、規劃作業模式

都市計畫是一過程

都市計畫是一政治過程

都市計畫是一協調共識合作  
建立過程

## 計畫內容檢討

藍圖計畫



政策計畫



## 六、都市計畫執行階段作業



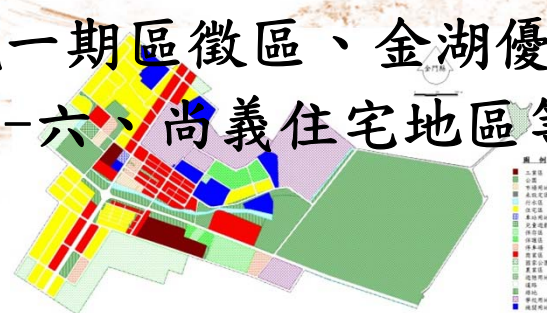
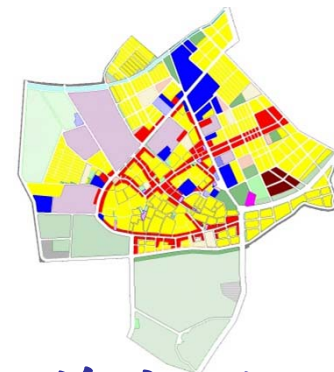


# 貳、金門都市計畫

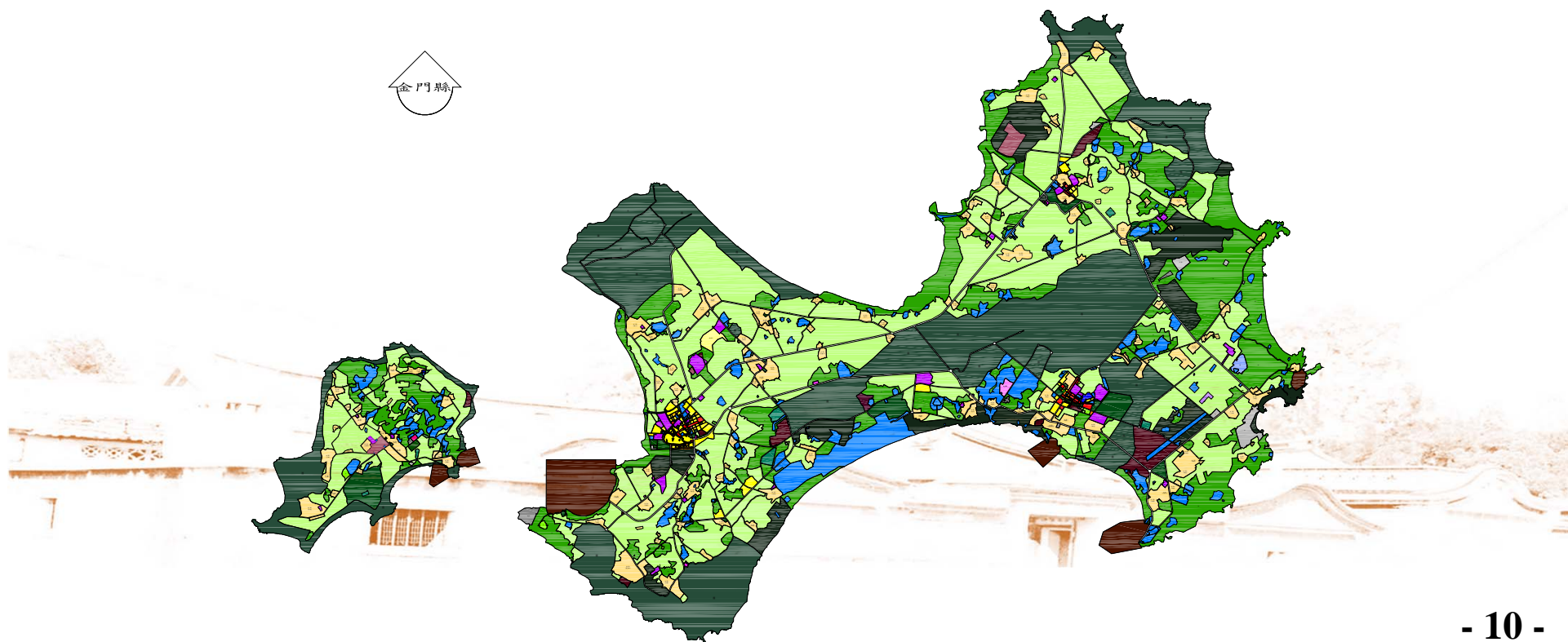
## 一、沿革

1. 金門三城區都市計畫均於民國61年發布實施。曾分別辦理過2~3次通盤檢討。
2. 金門特定區計畫民國85年1月發布實施。屬於主要計畫。其後辦理過20次個案變更。
3. 將三處城區都市計畫以原計畫範圍調整成細部計畫  
金湖地區細部計畫—87年11月發布實施、97年07月一通  
金城地區細部計畫—88年07月發布實施、98年01月一通  
金沙地區細部計畫—97年03月發布實施

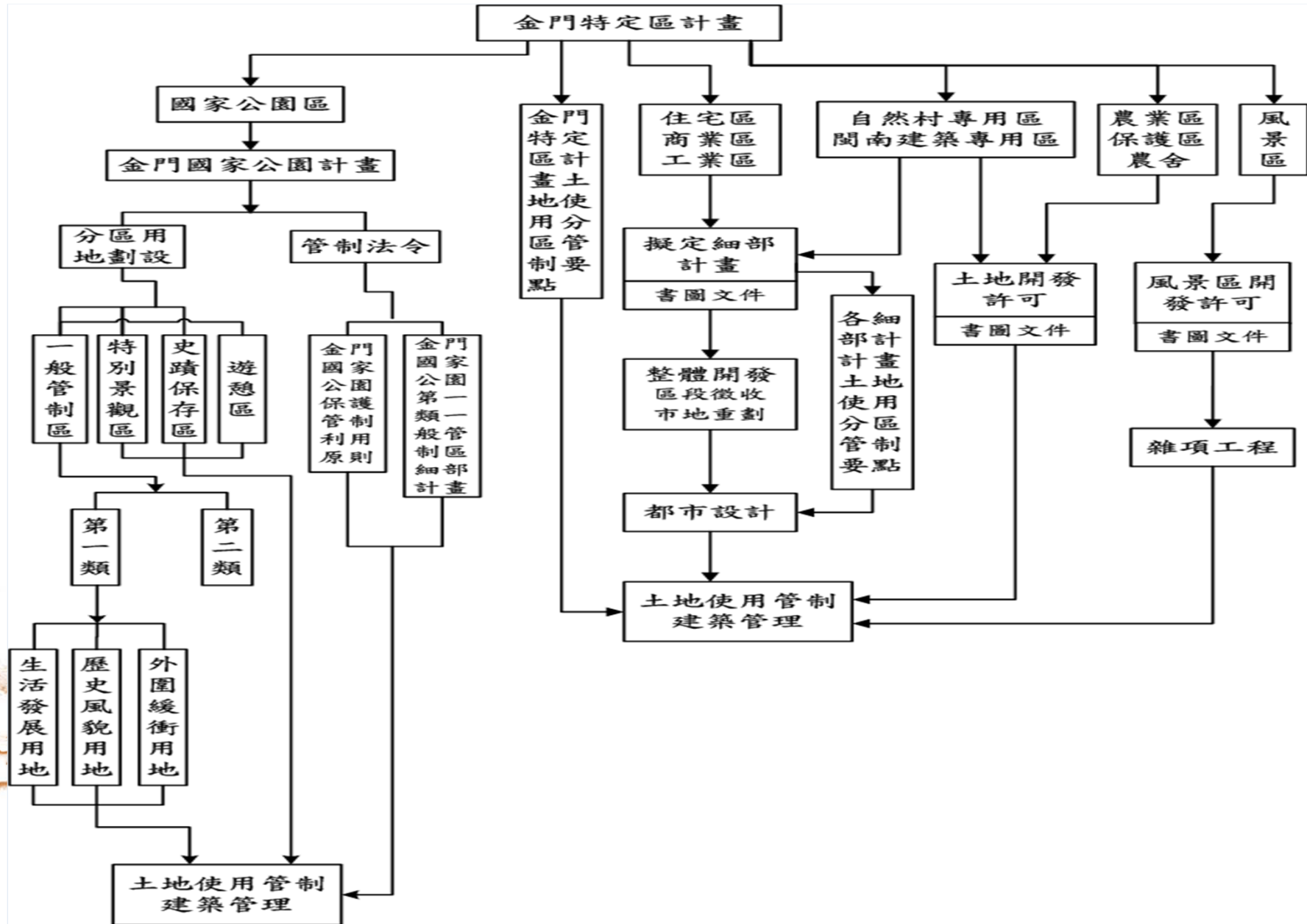
另有：安歧國宅地區、和平新村、金城一期區徵區、金湖優先區徵區、工二-七、工一-五、工一-六、尚義住宅地區等細部計畫區。



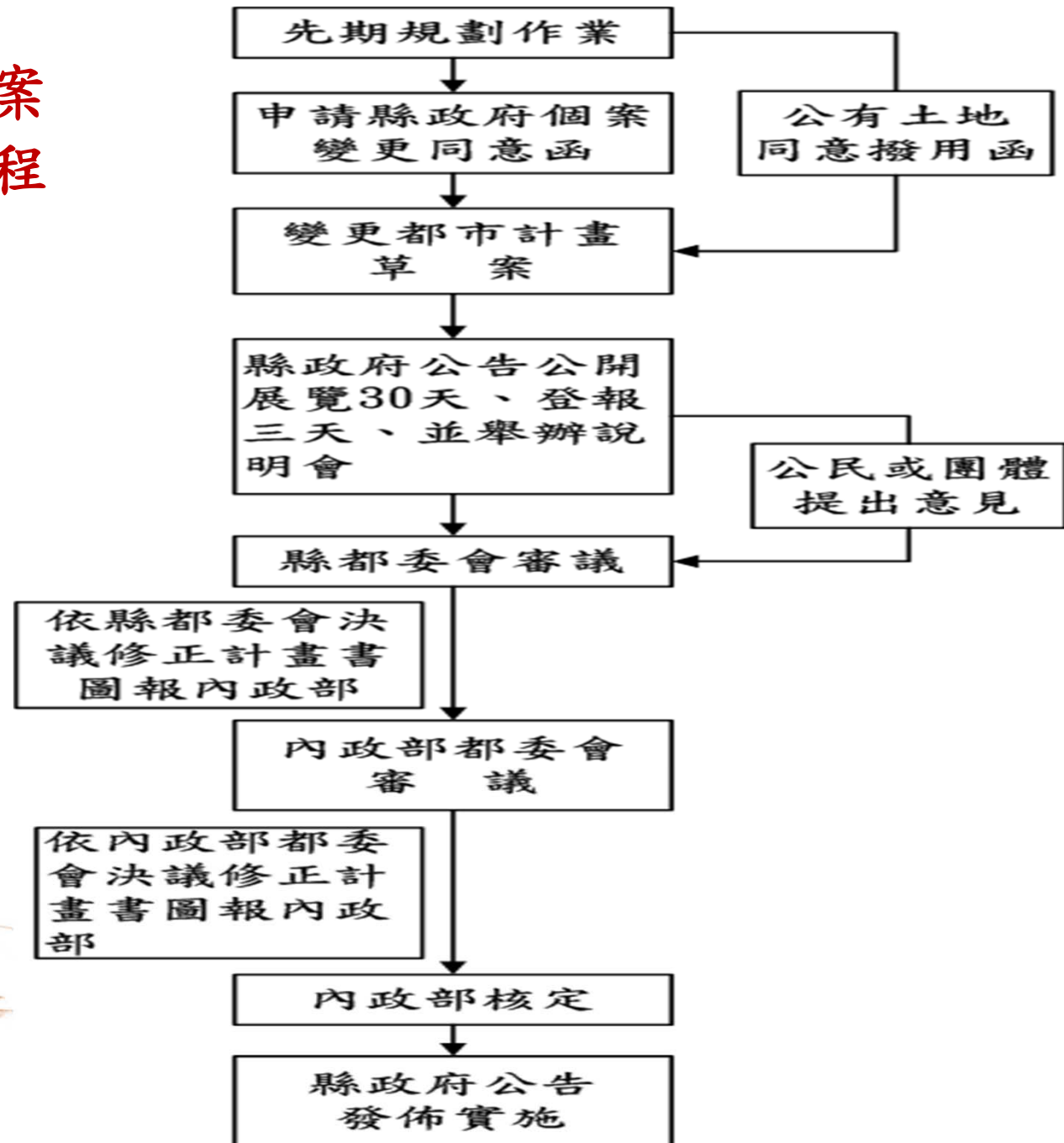
4. 金門特定區計畫(第一次通盤檢討)民國95年11月發布實施。其後辦理過20次個案變更。
6. 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點
5. 金門縣總體性概念規劃
6. 金門特定區計畫(第二次通盤檢討)作業中



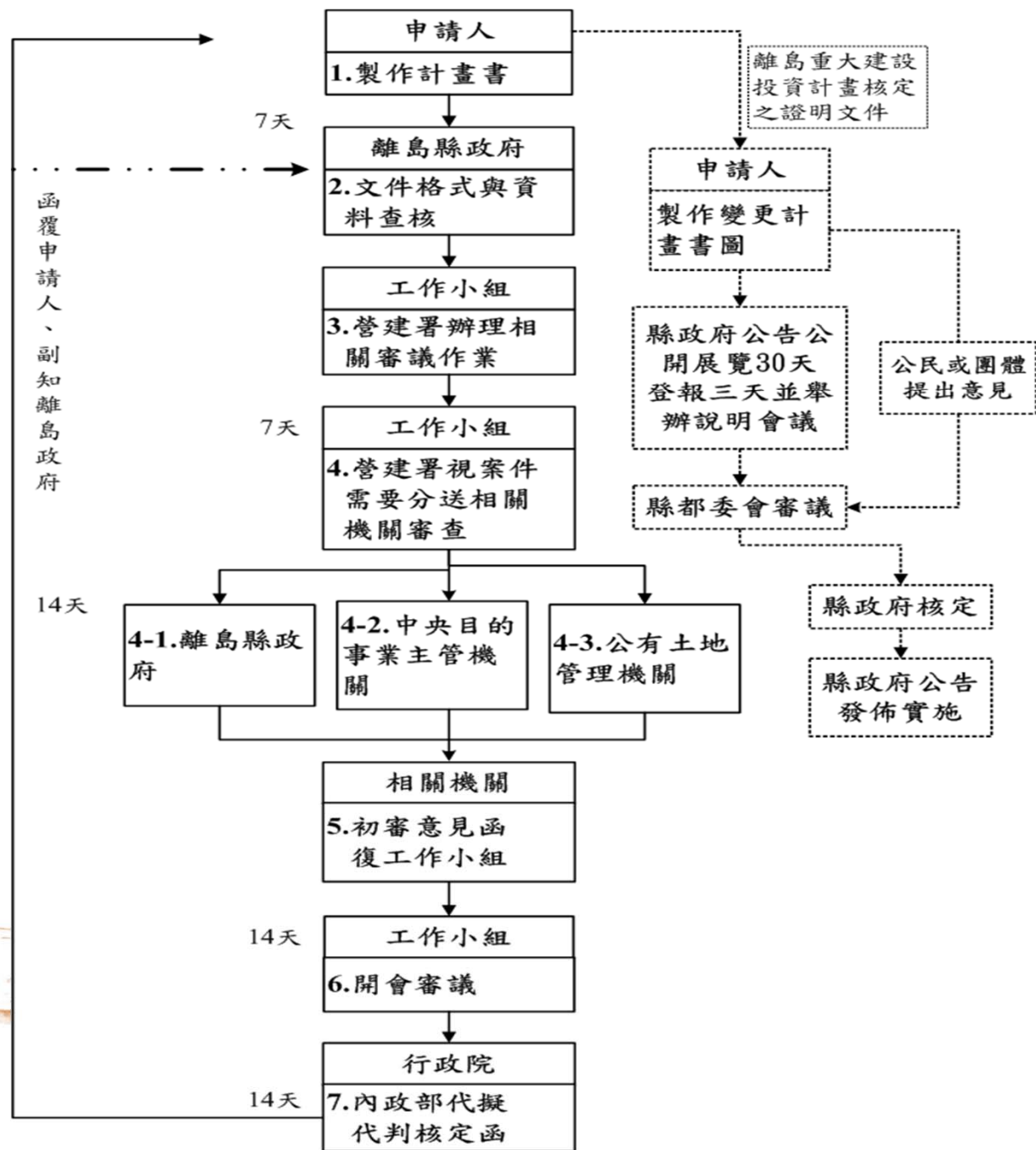
## 二、計畫架構



### 三、都市計畫個案 變更作業流程

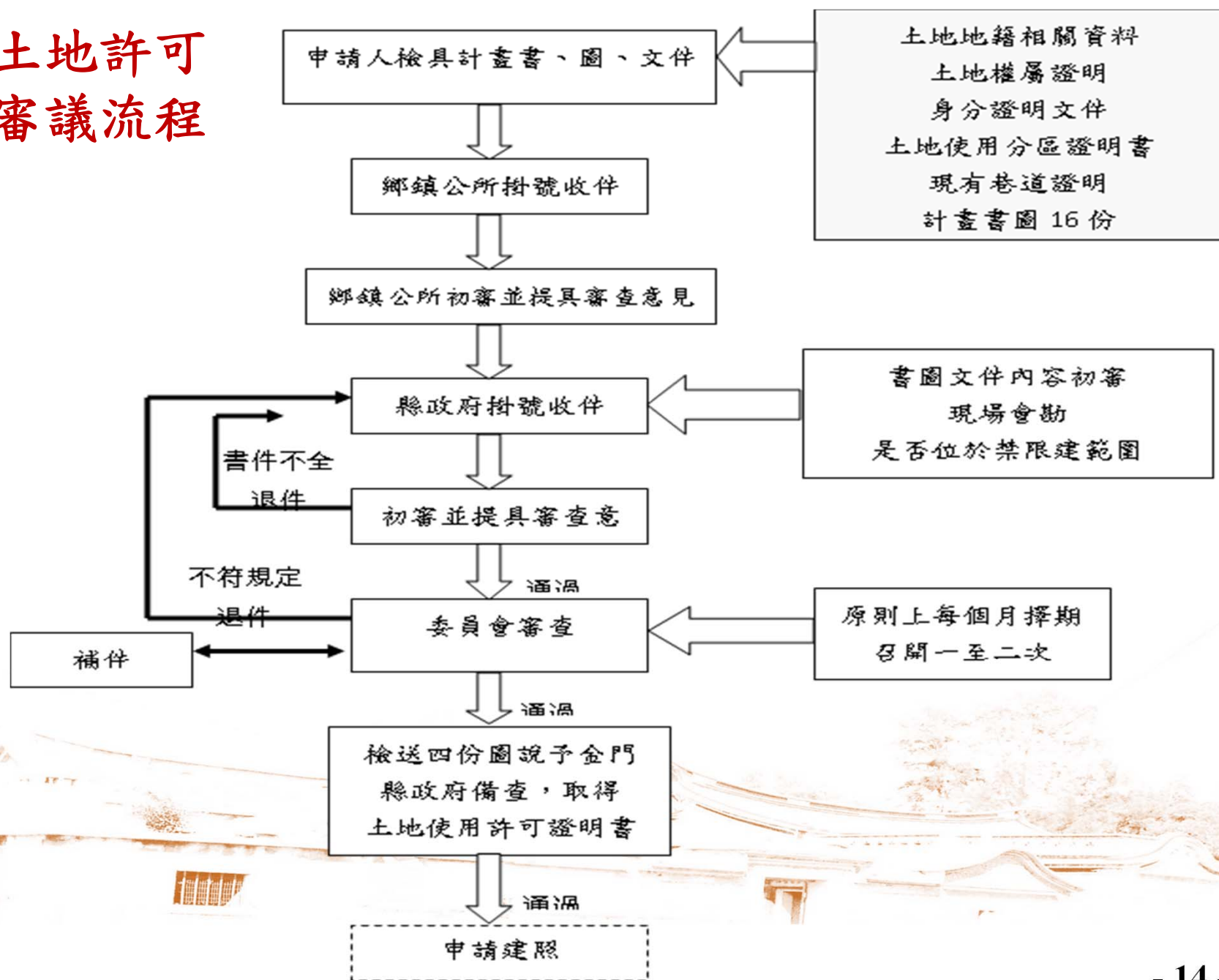


# 四、「離島重大建設投資計畫」申請審議作業流程及其後都市計畫變更作業流程



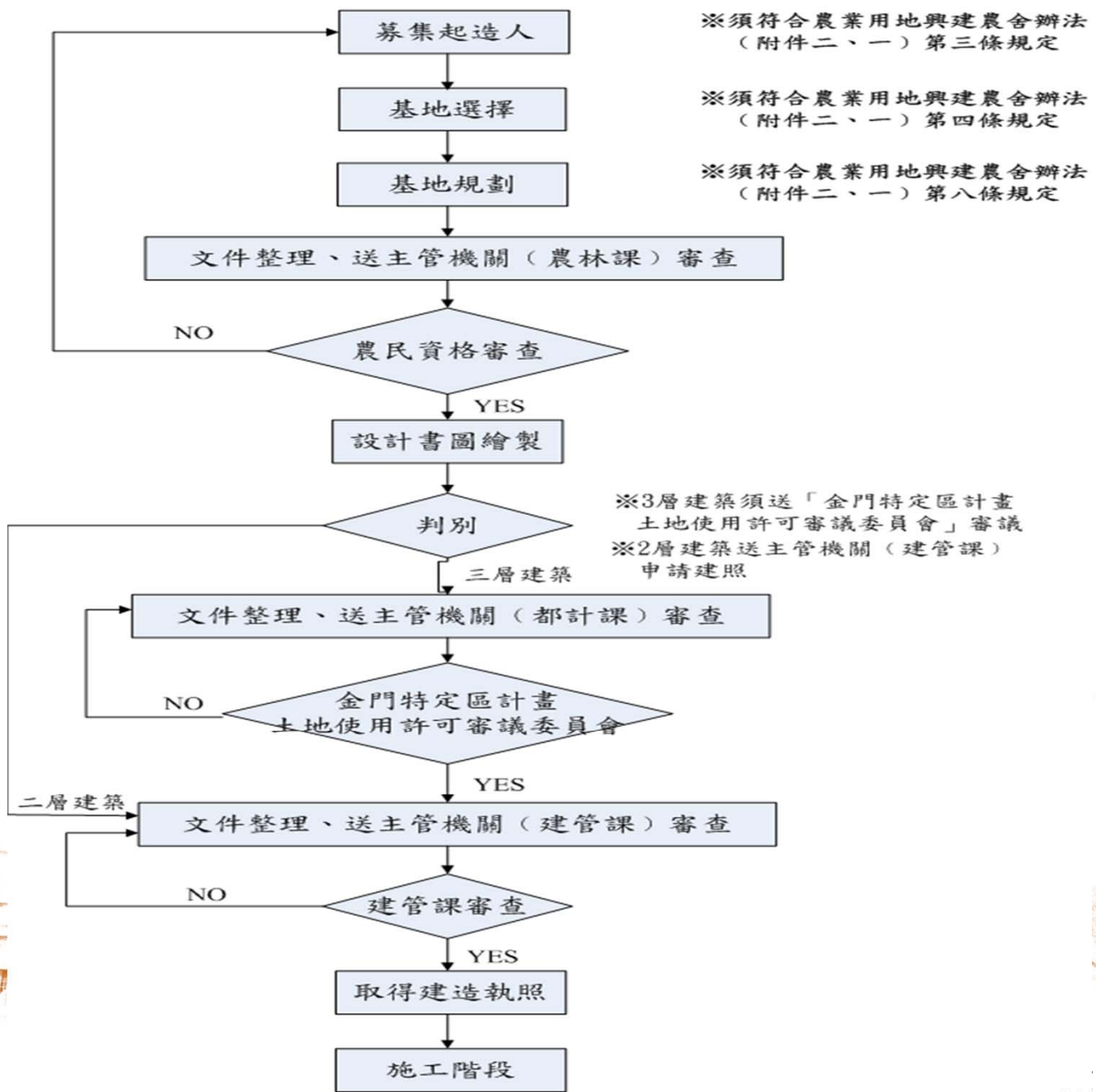


## 五、土地許可 審議流程

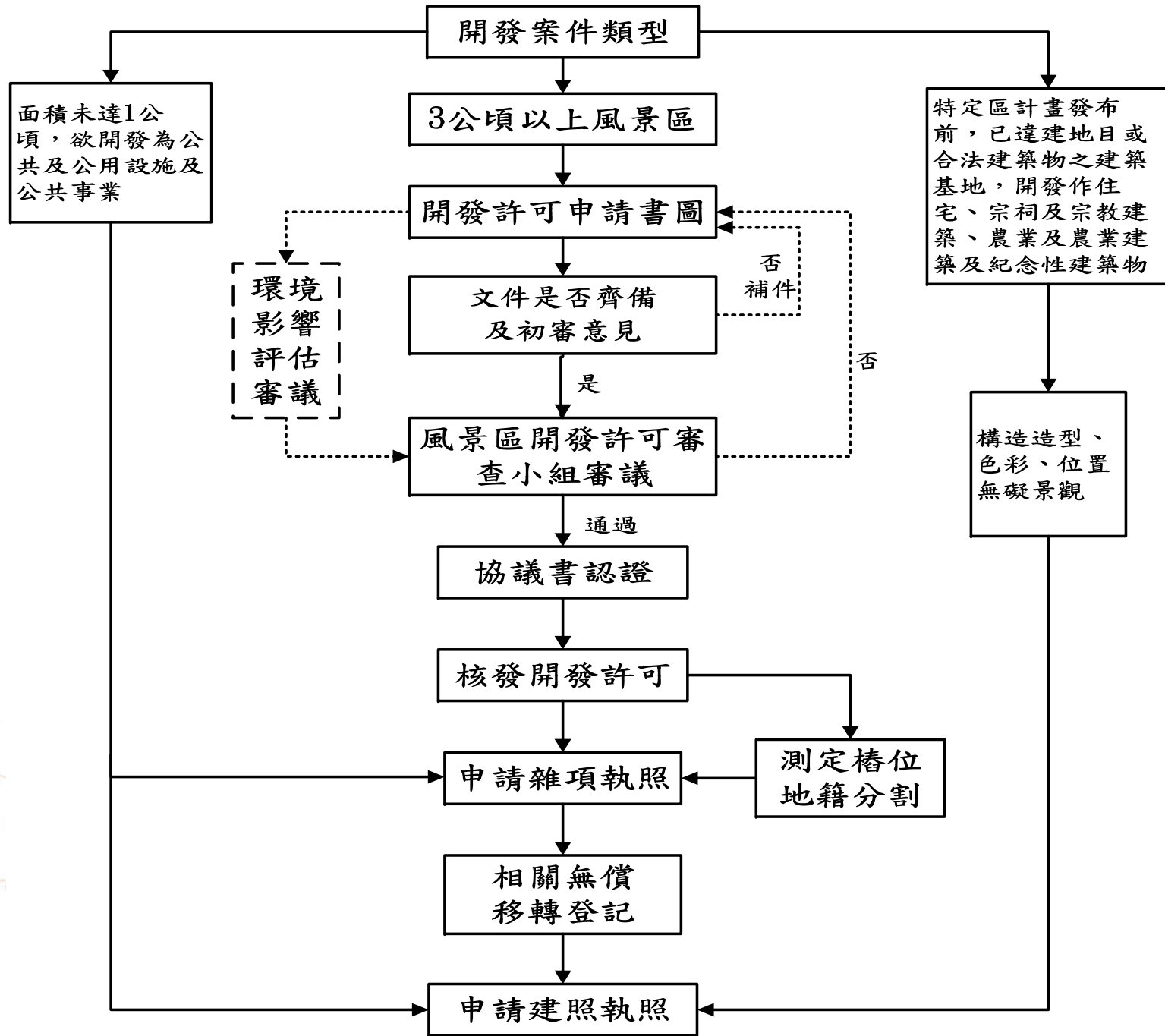




# 六、集村農舍 申請程序



# 七、風景區開發許可申請程序

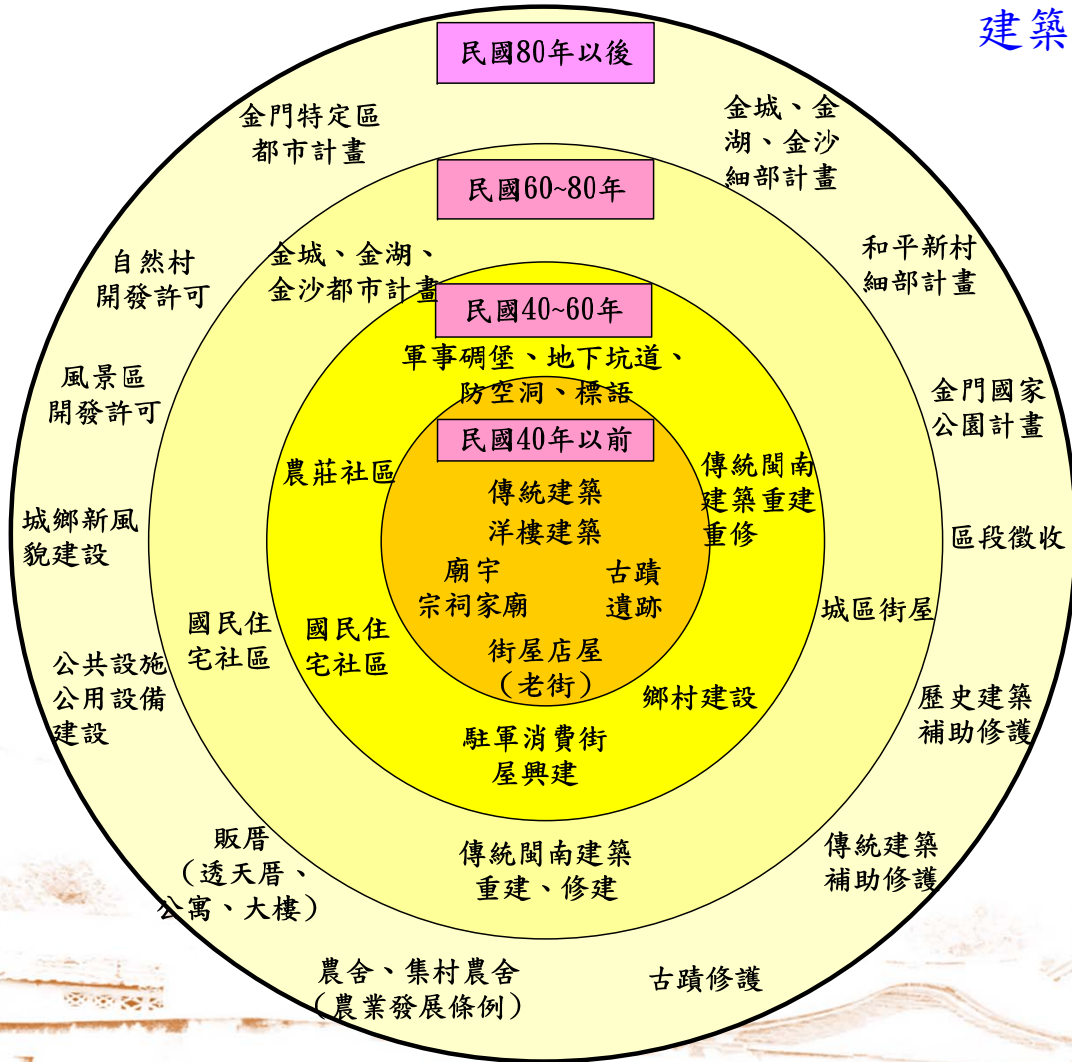


## 七、特定區計畫住宅區及商業區發展狀況

		已作都市 發展使用 (公頃)	未作都市 發展使用 (公頃)	進行中整體 開發(公頃)	尚待整體 開發 (公頃)	合計 (公頃)
主要計畫	住宅區	-	-	-	11.11	11.11
	閩南建築 專用區	-	-	-	18.77	18.77
	自然村 專用區	455.82	472.89	-	-	928.71
細部計畫	金城地區	36.49	7.30	-	14.19	57.98
	金湖地區	11.57	4.12	6.54	4.23	26.46
	金沙地區	16.26	6.17	-	3.32	25.75
	和平新村	3.73	0.33	-	-	4.06
合計		523.87	490.81	6.54	51.62	1072.84

資料來源：金門縣政府，「金門縣住宅年度及中程規劃案」，98年12月

# 八、金門聚落環境及住宅建築型式變遷



1. 民國40年前：多為承續的傳統閩南建築、洋樓建築、老街店屋。

2. 40-60年：因應大量駐軍需求而興建之城鎮街屋店屋、鄉村整建、農莊、國宅。植栽造林

3. 60年-80年：三城區都市計畫、因應居住需求興辦之國民住宅。

4. 80年後：金門特定區計畫、金門國家公園計畫、新城鄉風貌建設、公共設施公用設備建設、區段徵收、傳統建築及歷史建築補助修護、古蹟修護、獨戶豪華農舍、集村農舍、販厝（透天厝、公寓與大樓）

5. 100年--：兩岸關係與政策、區段徵收、相關重大建設、基礎設施建設、大型BOT案、概念性總體規劃、主計二通、.....



# 參、維護歷史、傳統建築及聚落風貌獎助

## 一、歷史建築部份

為鼓勵居民參與歷史建築修護，金門縣已登錄公告且未申請其他修復獎助之歷史建築，得依「金門縣私有歷史建築修復獎助辦法」（98.1.10修正）申請補助所需之工料經費，並依建築之形制與規模，訂定三個等級補助：第一級上限為新臺幣5百萬元；第二級上限為新臺幣4百萬元；第三級上限為新臺幣2百50萬元。

歷史建築，經所有權人同意設定一定期限地上權予縣政府使用管理，得申請交由縣政府予以修復；並依修復之決算金額設定地上權年限：

(1) 歷史建築基地位於都市計畫商業區者，修復金額未達新臺幣5百萬元者，設定地上權15年；新臺幣5百萬元以上未達新臺幣8百萬元者，設定地上權20年；新臺幣8百萬元以上者，設定地上權25年。

(2) 歷史建築基地位於都市計畫非商業區者，修復金額未達新臺幣5百萬元者，設定地上權20年；新臺幣5百萬元以上未達新臺幣8百萬元者，設定地上權25年；新臺幣8百萬元以上者，設定地上權30年。

## 二、傳統建築部份

為鼓勵居民參與保存維護傳統建築及城鄉風貌，101年09月18日修正「金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例」，傳統閩南式或洋樓式建築物，依原樣修復者，得申請經「金門縣維護傳統建築風貌審議委員會」審查補助所需之工料經費，其補助分為：1.屋頂部分；2.外牆部分；3.地坪部分；4.其他部分，各項補助金額均不得超過實際費用之50%，而補助總額，最高不得超過新臺幣200萬元整。

具保存價值，除廟宇、祠堂等用途特殊之建築物外，所有權人得向縣府申請設定地上權予縣府使用管理，由縣府修復後予以活化再利用。須經縣府審查、勘選合格後，依土地登記程序設定地上權，期限以三十年為限。

位於金門國家公園區域內之傳統建築物，優先向金門國家公園管理處申請補助，不足再由縣府視狀況酌為補助，其申請人依本自治條例向本府申請補助，須經內政部營建署金門國家公園管理處同意。但以未向內政部營建署金門國家公園管理處申請補助者為限。



### 三、傳統聚落風貌部份

為鼓勵居民建築時使用紅瓦斜屋頂及元素，以增進傳統聚落風貌之融合，縣府制定「金門縣建築物融合傳統聚落風貌獎助自治條例」(101年10月16日)，針對都市計畫自然村專用區之建築物，其新建、增建、改建或修建時，形式符合者，得申請獎助。

補助分為屋頂、外牆、地坪及其他等項目，且申請人自籌款獎助項目總工程費百分之五十。

獎助上限為新臺幣80萬元，獎助建築物以獨棟、連棟或雙拼式住宅為限。但連棟式住宅或集合住宅得於審議後視實際情形折減獎助。

# 肆、GIS網路查詢

金門縣政府 → 主題網站 → 金門地理資訊系統GIS入口網

## 地理資料庫整合建置系統

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  
都計樁位查詢

## 電子地圖導覽系統

觀光景點查詢  
美食餐廳查詢  
交通住宿查詢  
生活資訊查詢

## 住宅與不動產資訊服務網

街景看屋  
閩南建築  
不動產行情  
租售網  
3D建物導覽  
不動產資訊公告  
法拍及標售  
相關資訊



**簡報結束**

**謝謝！**

