

『都市計畫及建築管理相關法令講習』



中華民國109年10月22日

簡報大綱

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

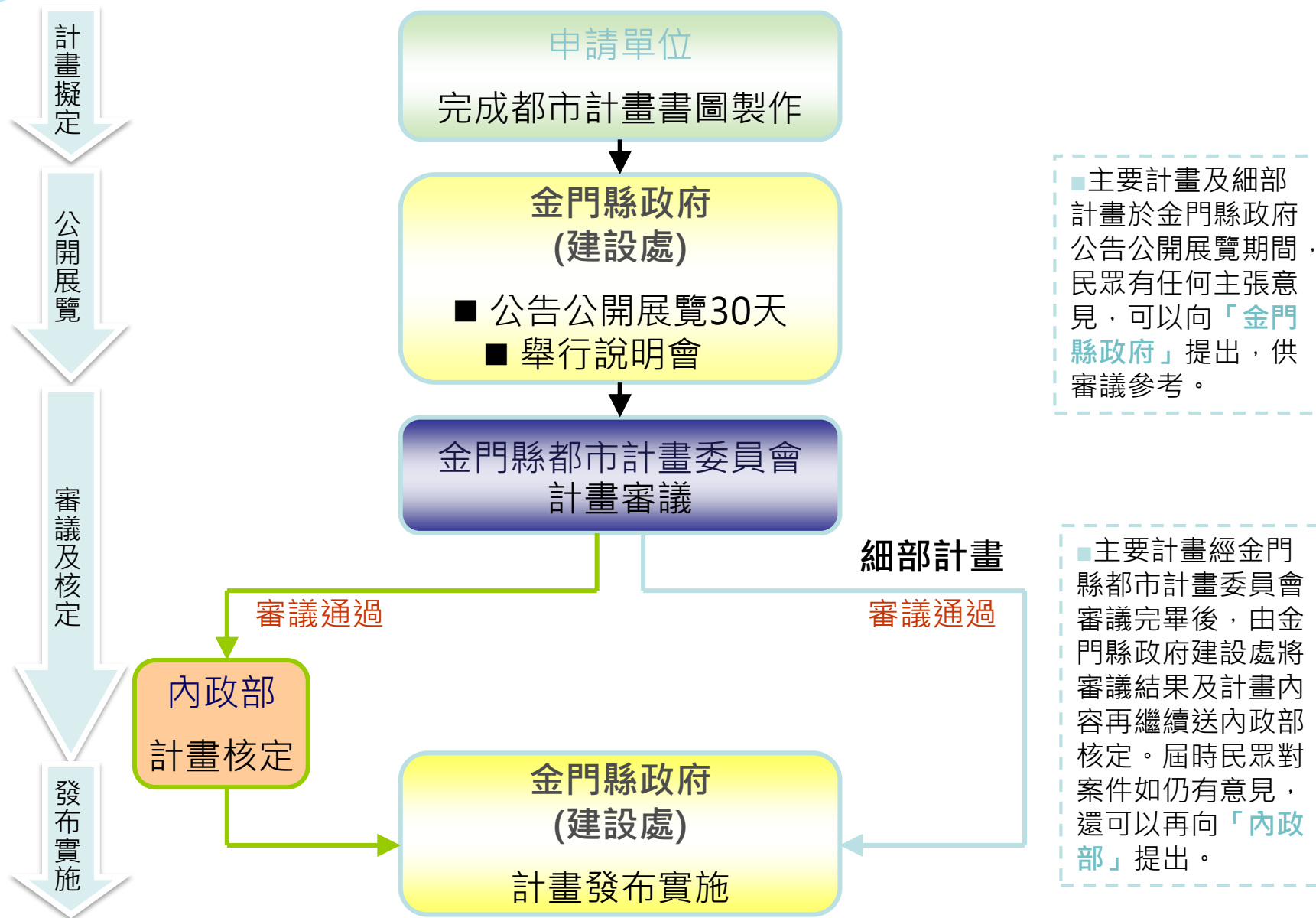
金門縣都市計畫沿革

- 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

- 於101年6月5日內政部都市計畫委員會專案小組聽取本府簡報「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。

金門縣都市計畫整合資訊系統



金門都市計畫系統

Google 搜尋

好手氣

步驟一

金門都市計畫系統

步驟二

全部

新聞

地圖

圖片

影片

更多

設定

約有 691,000 項結果 (搜尋時間：0.50 秒)

urban.kinmen.gov.tw > kmgis_new > publicweb ▾

都市計畫整合資訊系統 - 使用分區線上查詢 - 金門縣政府

mapcloud.kinmen.gov.tw ▾

金門圖資雲入口網

都計整合資訊系統 · 道路挖掘便民系統 · 金門縣現有巷道資訊管理系統 · 國家公園土地使用分區查詢
地址：89345 金門縣金城鎮民生路60號電話：(082) 31-8823 ...

金門縣都市計畫整合資訊系統

縣政府首頁→ 查詢與e服務→ 金門圖資雲

The screenshot displays the Kinmen County Government website. At the top, the header includes the Kinmen County Government logo and name, a search bar, and a list of popular keywords: 熱門關鍵字金門馬拉松, 中秋博餅, 金湖海灘花蛤季. The main navigation bar features several categories: 機關介紹, 政府資訊公開, 財政專區, 公告資訊, 查詢與e服務, 金門風情, and 觀光交通. A red arrow points from the text above to the '查詢與e服務' (Query and E-services) menu item. This menu is open, showing a list of services: 線上申辦 (E櫃台), 業務Q&A, 採購招標, 主題服務, 資料開放平台, App 行動應用服務, iTaiwan熱點查詢, 雙語辭彙, 1999主題網, 縣民卡主題網, 金門圖資雲 (highlighted), 金門電子地圖, 商業登記資料查詢, 電子報訂閱, 性別主流化專區, and 檔案上下載. Below the navigation bar, there is a large banner for the '1+1 振興券' (1+1 Revitalization Voucher) campaign, with the slogan '振興並暖心' (Revitalize and Warm the Heart). The banner includes information about the voucher's use for transportation and a deadline of 9/24 - 10/30. At the bottom of the page, there is a weather section for Kinmen County (金門縣) showing a temperature of 23 ~ 25 °C and an Air Quality Index (AQI) of 84 (Good). Below the weather section are five circular icons representing different service areas: 旅遊專區 (Travel), 縣民卡專區 (County Card), 航空船舶專區 (Aviation and Shipping), 社福專區 (Social Welfare), and 金酒專區 (Kinmen Brandy).

金門縣政府
KINMEN COUNTY GOVERNMENT

熱門關鍵字金門馬拉松, 中秋博餅, 金湖海灘花蛤季

機關介紹 政府資訊公開 財政專區 公告資訊 查詢與e服務 金門風情 觀光交通

線上申辦 (E櫃台) 業務Q&A 採購招標 主題服務 資料開放平台 App 行動應用服務 iTaiwan熱點查詢 雙語辭彙

1999主題網 縣民卡主題網 金門圖資雲 金門電子地圖 商業登記資料查詢 電子報訂閱 性別主流化專區 檔案上下載

1+1 振興券
振興並暖心

有領取金門縣交通圖書券的在
隨交通圖書券發放!

領取各類生活扶助/津貼/及補助之
9/24 ~ 10/30 直接到各公所社會課領取

更多詳情請至 1+1振興券 專區

2020金門... > 金門防疫6... > 1+1振興卷 > 疫情專區 > 紓困振興專 > 大膽烈嶼...

金門縣 23 ~ 25 °C
空氣品質AQI: 良好 84 危害
細懸浮微粒PM_{2.5}:22

旅遊專區 縣民卡專區 航空船舶專區 社福專區 金酒專區

金門縣都市計畫整合資訊系統

金門圖資雲入口網



最新消息: 目前尚無任何訊息內容



[金門圖資雲](#)



[都市計畫整合資訊系統](#)



[道路挖掘便民系統](#)



[金門縣現有巷道資訊管理系统](#)



[國家公園土地使用分區查詢](#)

金門縣都市計畫整合資訊系統

選單



金門縣都市計畫整合資訊系統

地理圖資查詢

快速定位 圖層套疊 量測工具 點選查詢 列印 現在位置

主要計畫查詢

1:100000

【本系統呈現之土地使用分區、地籍面積、位置等相關圖資僅供參考，實際資料仍應依各主管單位所核發之證明文件為準，使用者不得將本系統所提供之資料內容或查詢結果作為任何形式之依據或主張。】

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

其他公告查詢

國土計畫查詢

海岸管理查詢

都計樁位查詢

地理圖資查詢

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

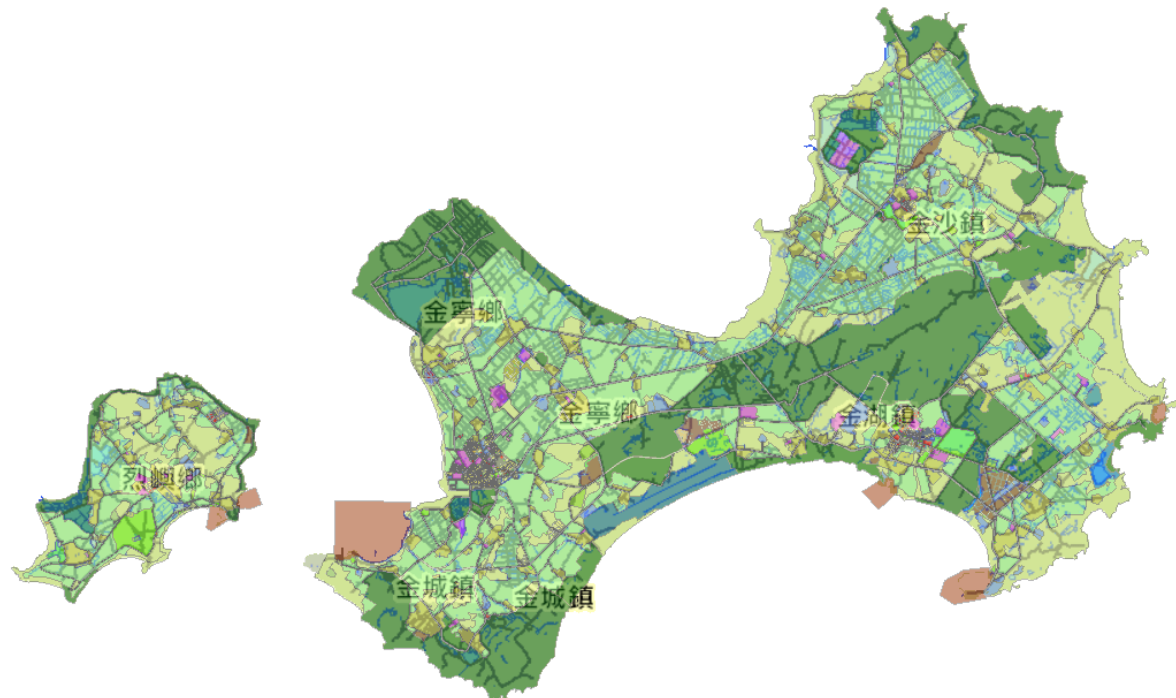
法規查詢

其他公告查詢

國土計畫查詢

海岸管理查詢

都計樁位查詢



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

金門縣都市計畫整合資訊系統

金門圖資雲入口網



最新消息: 目前尚無任何訊息內容



[金門圖資雲](#)



[都市計畫整合資訊系統](#)



[道路挖掘便民系統](#)



[金門縣現有巷道資訊管理系统](#)



[國家公園土地使用分區查詢](#)

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

- 現正辦理土地使用分區管制要點通盤檢討
並將辦理第一階段公告發布實施

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

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

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**。

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 0.五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。

... ..

(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。

土地使用分區管制

通盤檢討有檢討修正文字

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。

十一. 保存區。

土地使用分區管制

通盤檢討修正宗祠及宗教建築規定

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，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。

土地使用分區管制

地理圖資查詢

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

其他公告查詢

國土計畫查詢

海岸管理查詢

都計樁位查詢

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：

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
1	金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)	細部計畫	1061006		
2	金城細計土地使用分區管制要點	細部計畫	1070611		
3	金湖細計土地使用分區管制要點	細部計畫			
4	金沙細計土地使用分區管制要點	細部計畫			
5	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		
6	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	1090831		
7	金門特定區計畫風景區開發許可作業規定	其他法規	1051129		
8	金門縣容積移轉許可審查要點	其他法規			
9	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		
10	金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則	其他法規	1090220		

共22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。

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。

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
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(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	105/01/27

通盤檢討作業中

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

通盤檢討修正部分

自然村專用區

未完成細部計畫者

60%

180%。但建築**量體**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。

金城細計土地使用分區管制檢討

一、確保生活品質並維護整體景觀風貌

第5點 住宅區容許使用	• 增列非居住使用項目之設置規定 • 刪除一般批發業之使用項目 • 為避免重覆提列，刪除機車修理及汽車保養所及洗車等使用項目 • 參考108.6.14修訂「都市計畫法臺灣省施行細則」更新
第6點 住宅區建築管制	• 增列住六地面一層樓層高度、總樓層高度及依容積獎勵、容積移轉或調派後樓層高度之規定 • 未來住六將放寬容積獎勵規定，且建築需求改變，建議不予規定建築面積60%之設置位置，並刪除建築及退縮型式參考示意圖
第7點 商業區容許使用	• 參考108.6.14修訂「都市計畫法臺灣省施行細則」更新
第9點 商業區建築管制	• 配合調整該商二最大建蔽率為80% • 維護舊城區天際線與整體風貌，增列莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之建築高度之規定
第15點 重點發展地區及傳統風貌地區劃定	• 重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，建議修正為另依都市計畫相關規定程序辦理。
第17點（新增） 現有巷道容積調派	• 為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，增列現有巷道得作容積調派及承受基地之容積上限、計算方式、送出基地之權屬等相關規定
第18點（新增） 莒光路、中興路、吳江街外觀立面	• 維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，增列新、改建建築物之外觀立面之設置規定及附圖 • 第一項五款刪除「總樓層在三或樓高7公尺以上者」，並修正應自道路境界線退縮距離為「至少1.2公尺」。

金城細計土地使用分區管制檢討

二、本土管要點符合法規體例、闡述結構一致

第5點	• 為避免認定疑義，修正住三及住三（特）以負面表列之方式列舉
第6點	• 將住一、住二、住三及住三（特）之最大建蔽率及容積率併予敘明
第8點	• 為使本要點闡述結構一致，爰變更現行第七點及第八點順序。

三、配合歷次專案通盤檢討、個案變更及刻正辦理計畫

第4點	• 新增郵政專用區、旅館專用區及文教區
第9點	• 情形特殊有放寬需求之審查機關，建議修正為本府「金門縣都市設計審議委員會」。
第10點	• 配合第4點，新增郵政專用區、旅館專用區及文教區
第16點	• 配合道路專通已將景觀道路變更為鄰近分區或道路用地，刪除本點

四、增加停車空間

第14點（新增）	• 參考相關縣市案例，增列建築物停車空間設置規定及計算標準
----------	-------------------------------

金城細計土地使用分區管制檢討

五、促進都市老舊地區及窳陋地區之重建更新

第16點

- 增列協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地及時程獎勵額度上限
- 放寬合法建築物屋齡為30年以上、部分獎勵之基地規模
- 增列容積獎勵之上限之規定

六、參考「建築技術規則」之用語定義，以及實務申請建築物案例

第3點

- 「獨戶建築」修正為「獨棟建築」

第6點

- 考量住宅區不限於做獨棟住宅、雙拼住宅、連棟住宅及集合住宅使用，故調整住宅區使用類型為「集合住宅」及「其他」二種類型。

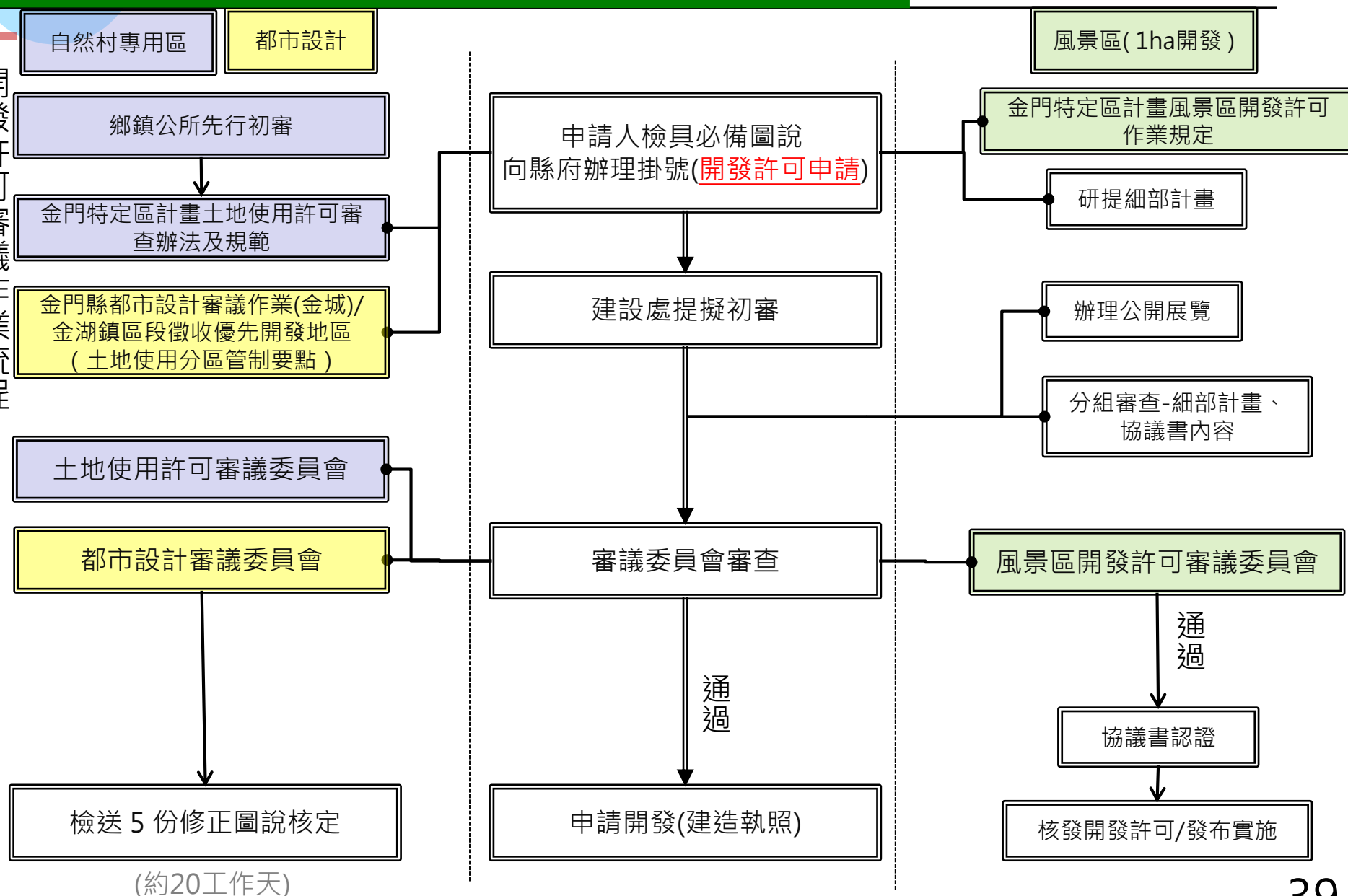
七、文化資產周邊土地規定

新增第19點

- 文化資產定著之土地，本即應依文化資產保存法規定辦理，參酌文化資產保存法內容，明示文化資產周邊土地需注意配合事項。

開發許可流程概要說明

開發許可審議作業流程



金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範

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：.....

鄉鎮公所收文日期	年.....月.....日	鄉鎮公所收文日期	年.....月.....日
收發文日期	年.....月.....日	收發文日期	年.....月.....日
開發許可申請人	.....	聯絡住址	.....
代辦單位	.....	聯絡電話	.....
建築地點	基地地號：.....	建築規模	.....
開發類別	☐ 自然村建築開發、 ☐ 農漁區興建農舍、 ☐ 傳統建築新(增、改)建、 ☐ 其他：.....	基地地號	.....
申請使用性質	.....	建築高度	.....
基地面積	.....	建築面積	.....
備查證明文件	應備證明文件：基地現況分析應備資料、建築設計應備圖說、應備份數	應備證明文件：基地現況分析應備資料、建築設計應備圖說、應備份數	應備證明文件：基地現況分析應備資料、建築設計應備圖說、應備份數
備查圖文件	(本報位項目前建築師詳加說明)	應備證明文件：基地現況分析應備資料、建築設計應備圖說、應備份數	應備證明文件：基地現況分析應備資料、建築設計應備圖說、應備份數
備註	1.農漁區興建農舍申請土地使用許可者，應檢具「基地現況分析應備資料」及「建築設計應備圖說」。 2.應檢具之申請書圖文件不全者，不予提會審議。		

※申請人名稱、連絡住址及電話務必詳填

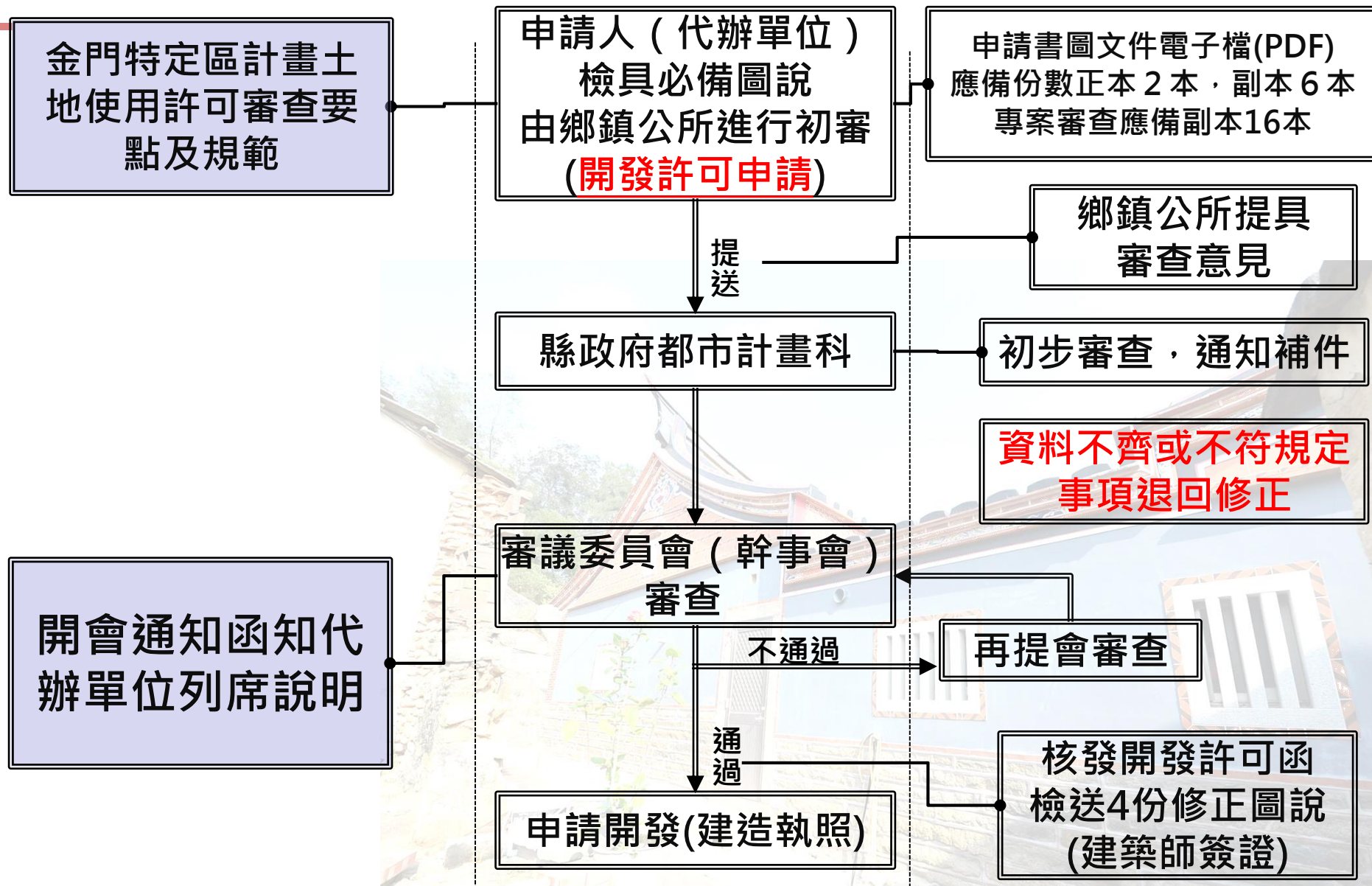
※代辦單位名稱、連絡住址及電話務必詳填

※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

鄉鎮公所初審意見	1.有關條件是否完全符合規定。 3.是否先行動工。 其他初審意見：.....	鄉鎮公所初審意見	2.現有道路及溝渠是否相符。 4.有無妨礙交通。 其他初審意見：.....
初審意見	.....	初審意見	.....

開發許可審議作業流程



金門特定區計畫 土地使用許可審查要點



金門特定區計畫土地使用許可審查要點 - 1

104年2月11日修正發布 日修正發布 日修正發布
105年5月25日府建都字第10500359131號令修正發
106年1月19日府建都字第10600045241號令修正發

- 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)。

- (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)
- (2) 法定空地使用計畫。 供公眾使用面積、綠化面積個別檢討
- (3) 排水系統計畫。 汗、排水系統應分別檢討圖說；若位於公共汗水下水道公告區域內，原則應檢討納入接管並自行復原路面。
- (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)

- (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。

以地籍圖為底圖，註明尺寸

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。

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

金門特定區計畫土地使用許可審查要點 - 5

104 年 2 月 11 日修正發布 日修正發布 日修正發布
105 年 5 月 25 日府建都字第10500359131號令修正發
106 年 1 月 19 日府建都字第10600045241號令修正發

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。

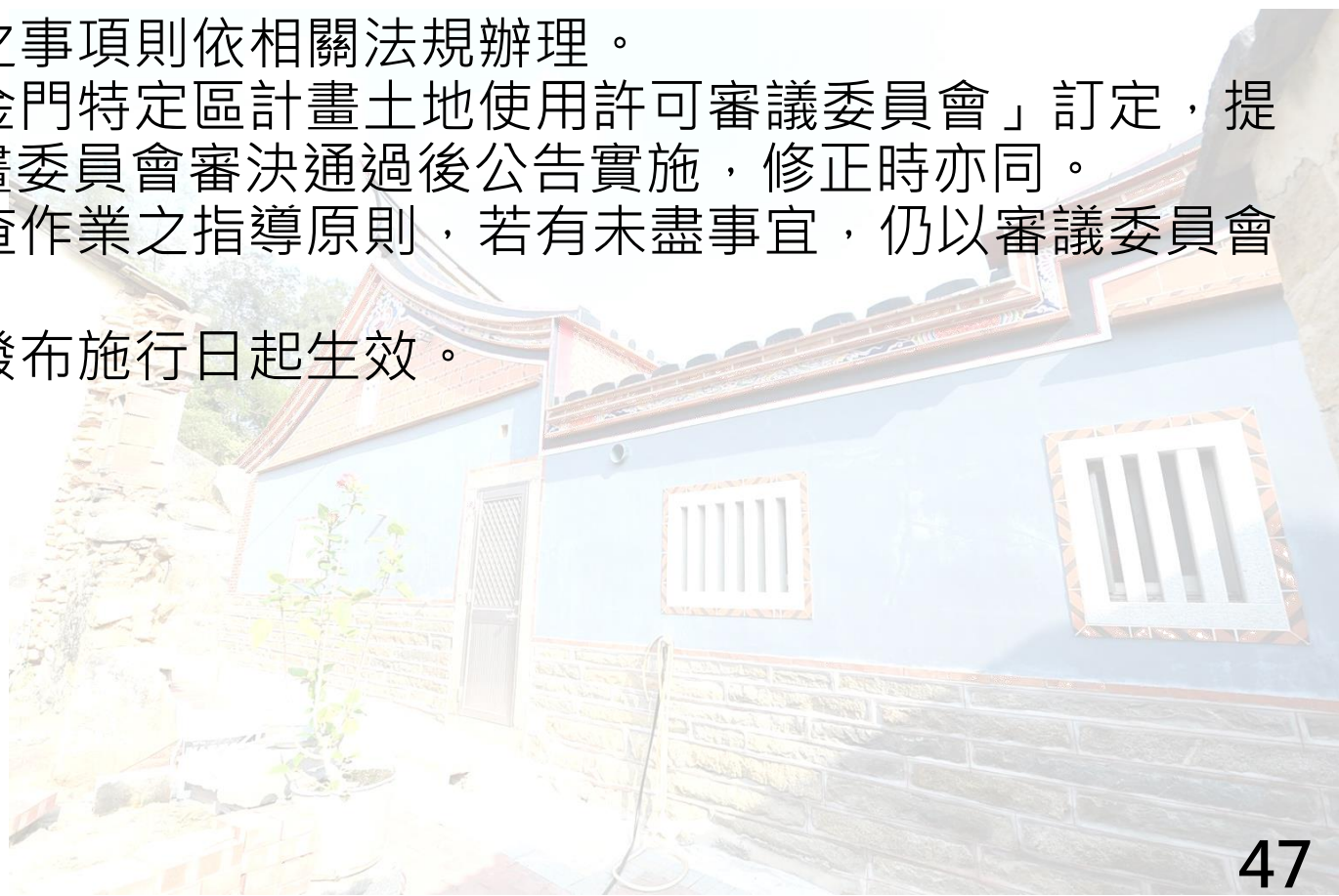
九之二、申請案件容積樓地板面積500平方公尺以下者，得由委員會授權幹事會審查通過後核定，並提委員會備查。

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



金門特定區計畫土地使用許可審議規範 - 1

104年2月11日修正發布 日修正發布 日修正發布
105年5月25日府建都字第10500359131號令修正發
106年1月19日府建都字第10600045241號令修正發

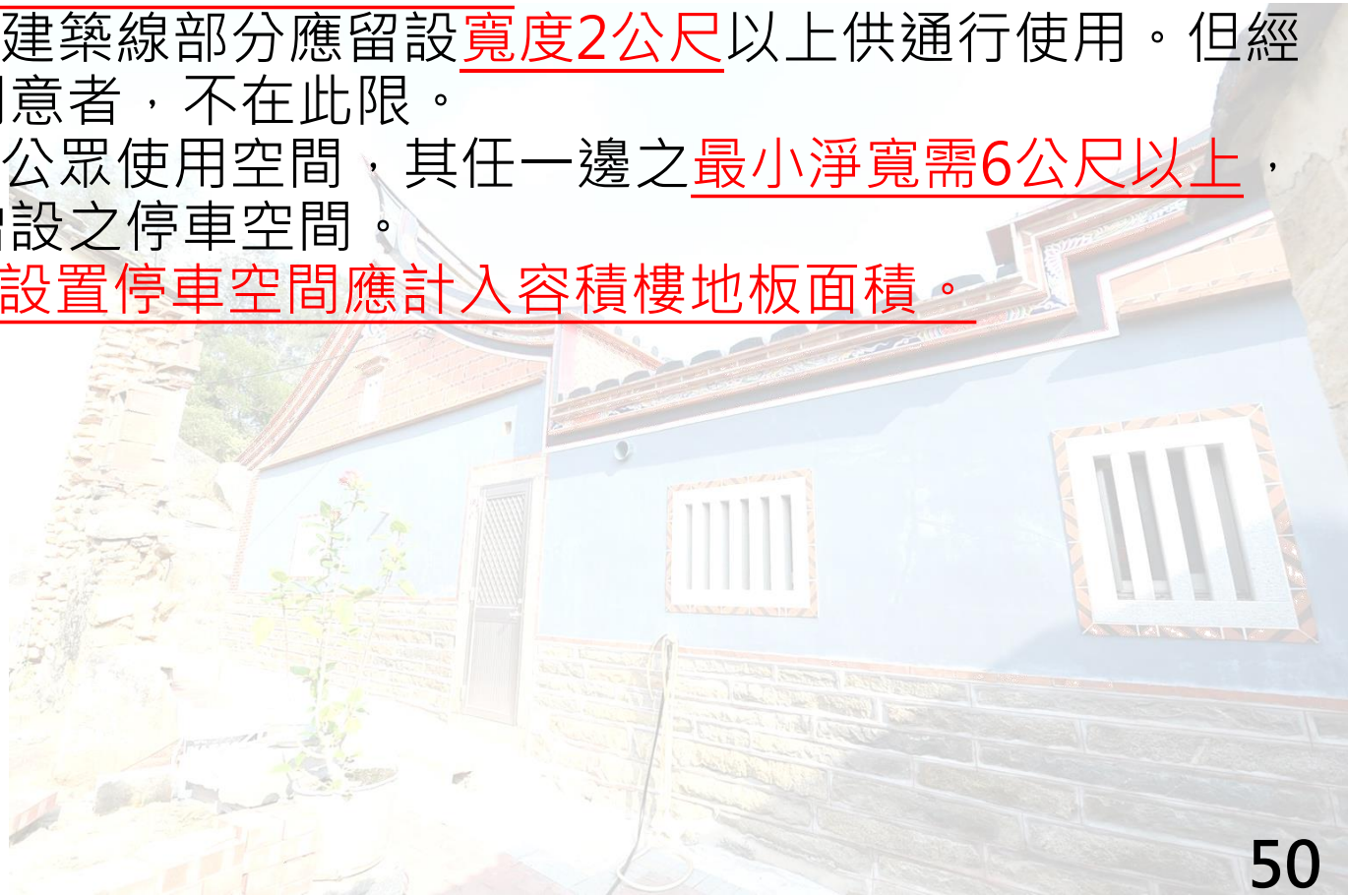
- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。
- 二、申請開發有下列情形者，金門特定區計畫土地使用許可審議委員會(以下簡稱委員會)得不准予建築：
 - (一) 坡度陡峭者。
 - (二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
 - (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
 - (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
 - (五) 其他法令規定不得建築者。
- 三、申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間
 - (一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。
 - (二) 建築基地既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。
 - (三) 基地面積之30%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。

- (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。

四、基地排水

(一) (刪除)

(二) (刪除)

(三) 排水設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。

(四) 基地未銜接現有排水系統者，自行鋪設連接至公共排水系統。

(五) 基地排水設施若留經供公眾使用之空地，應以排水暗溝或加蓋版處理。

五、基地應採雨水、污水分流排放方式，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。

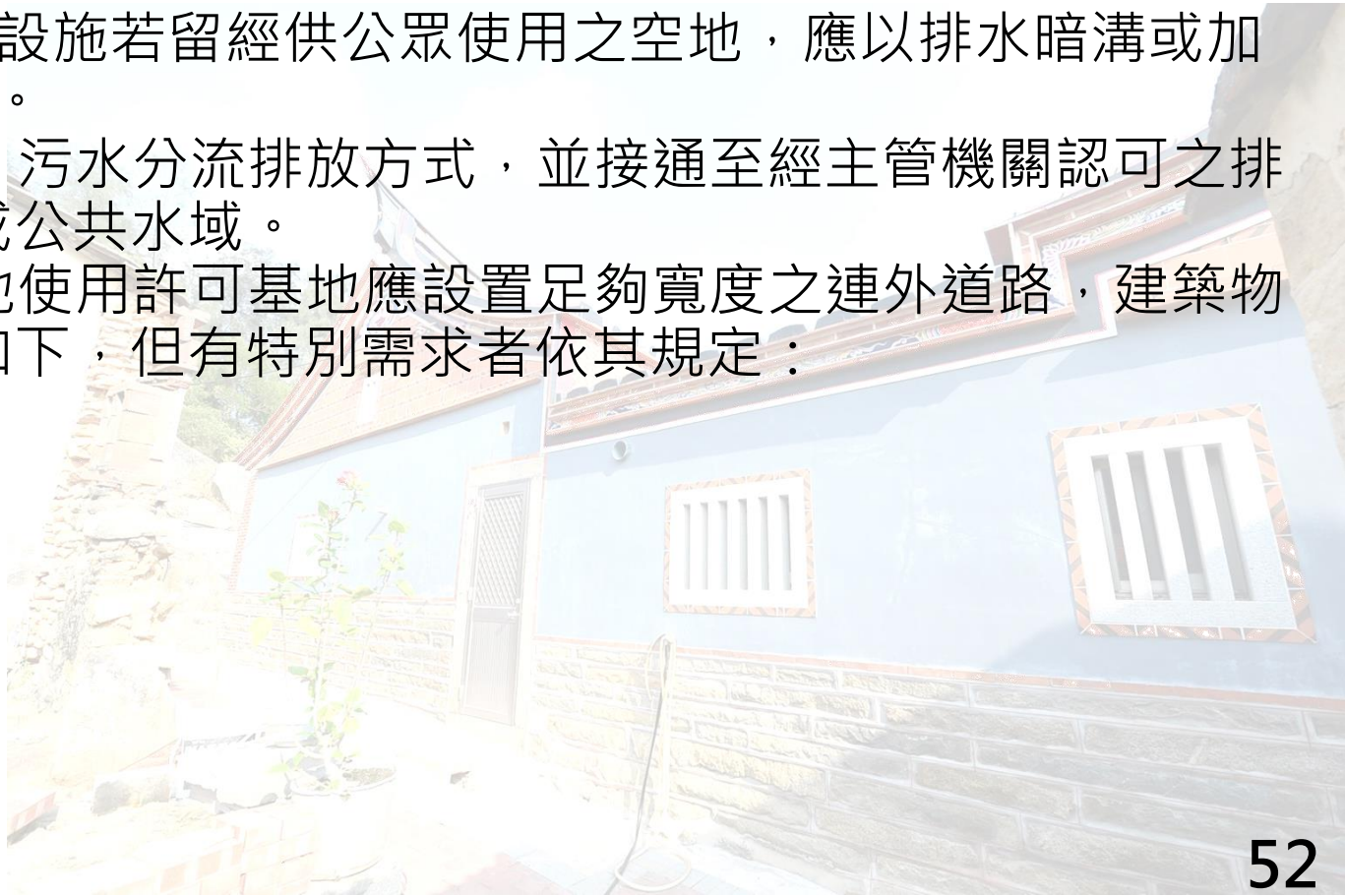
六、申請自然村土地使用許可基地應設置足夠寬度之連外道路，建築物與道路之關係如下，但有特別需求者依其規定：

(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。

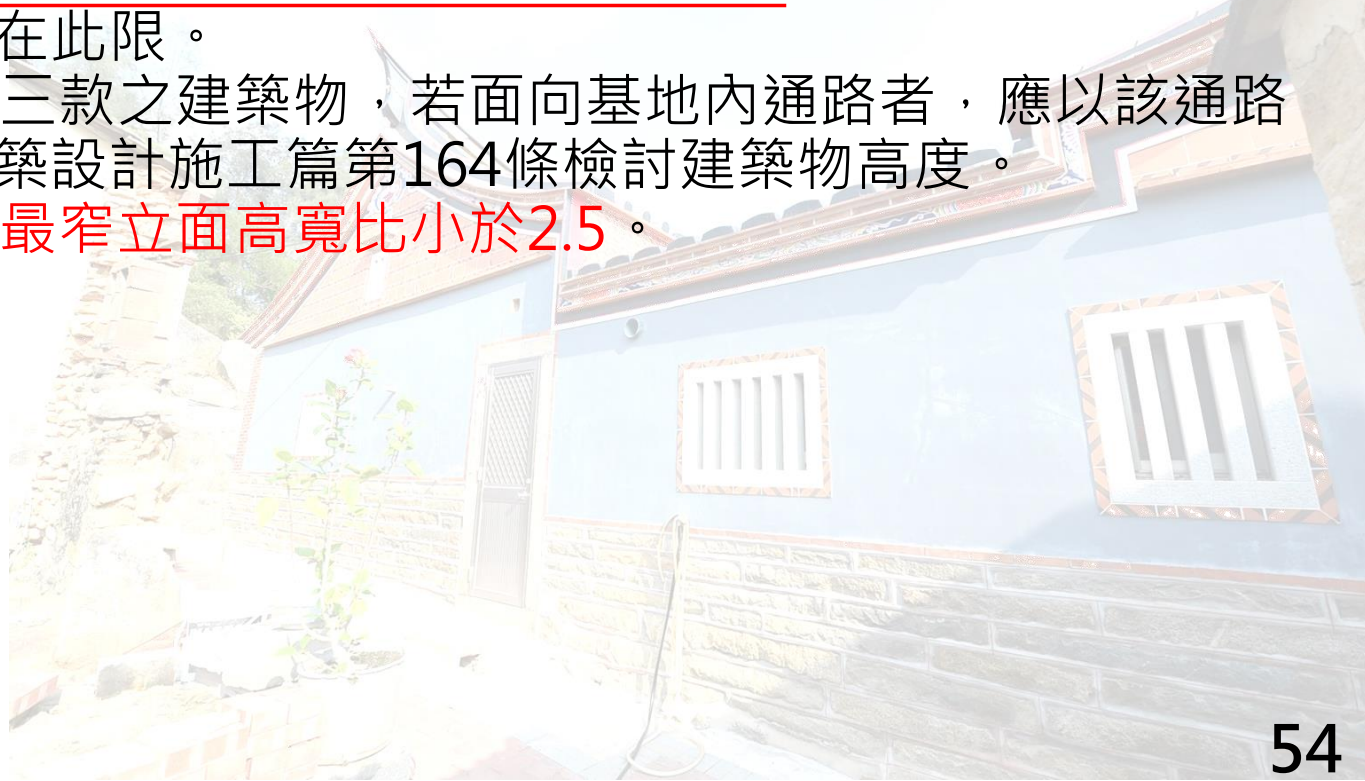
(四) 建築位置為考慮法定空地之使用或照原貌新(增)(改)建之需要，委員會得作必要之調整。

(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仍不得小於4公尺。

(六) 對於建築開發規模較大之申請案，委員會得依交通需要，指定道路退縮寬度留設。

(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。



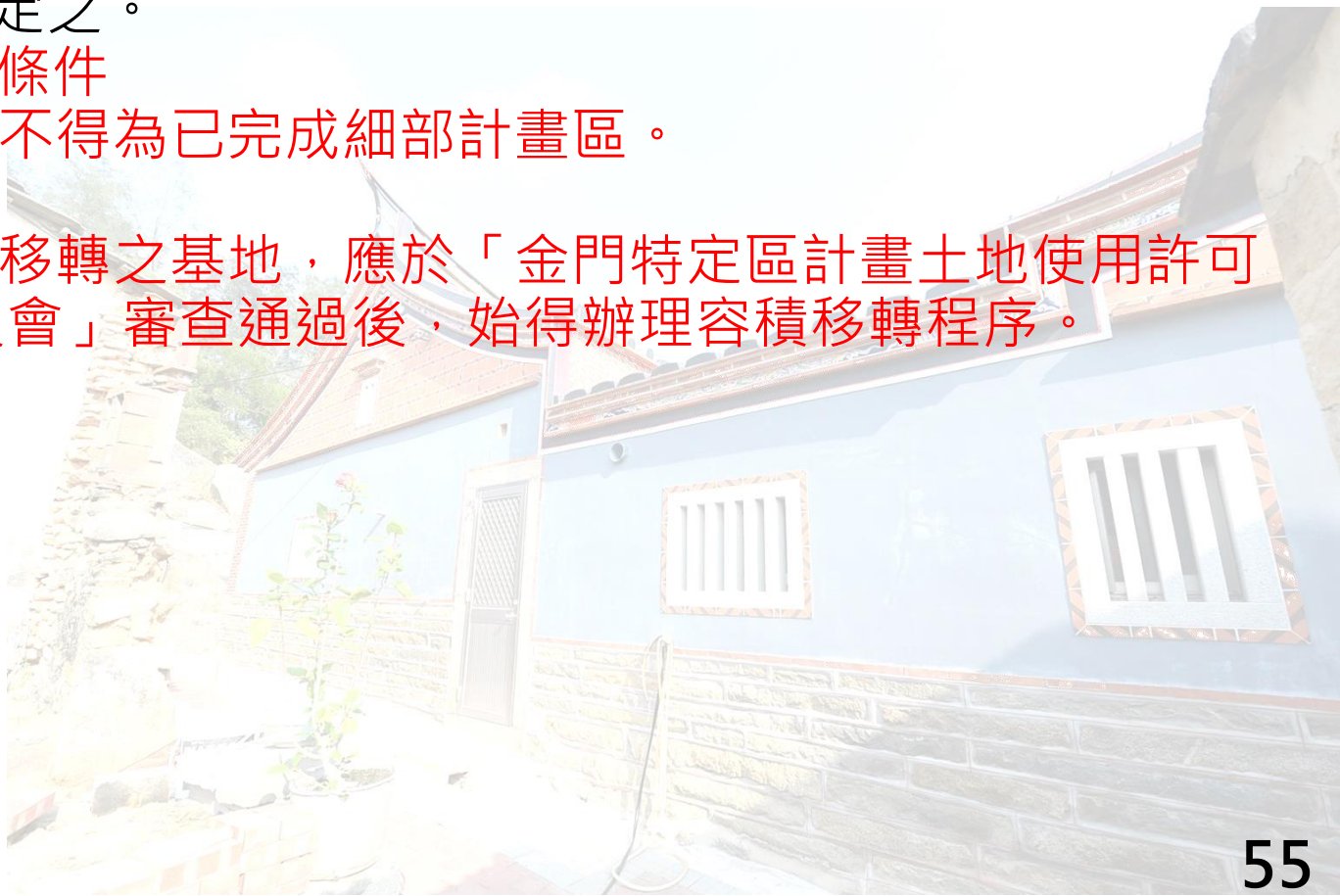
七、為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託**開業建築師**設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：

(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**

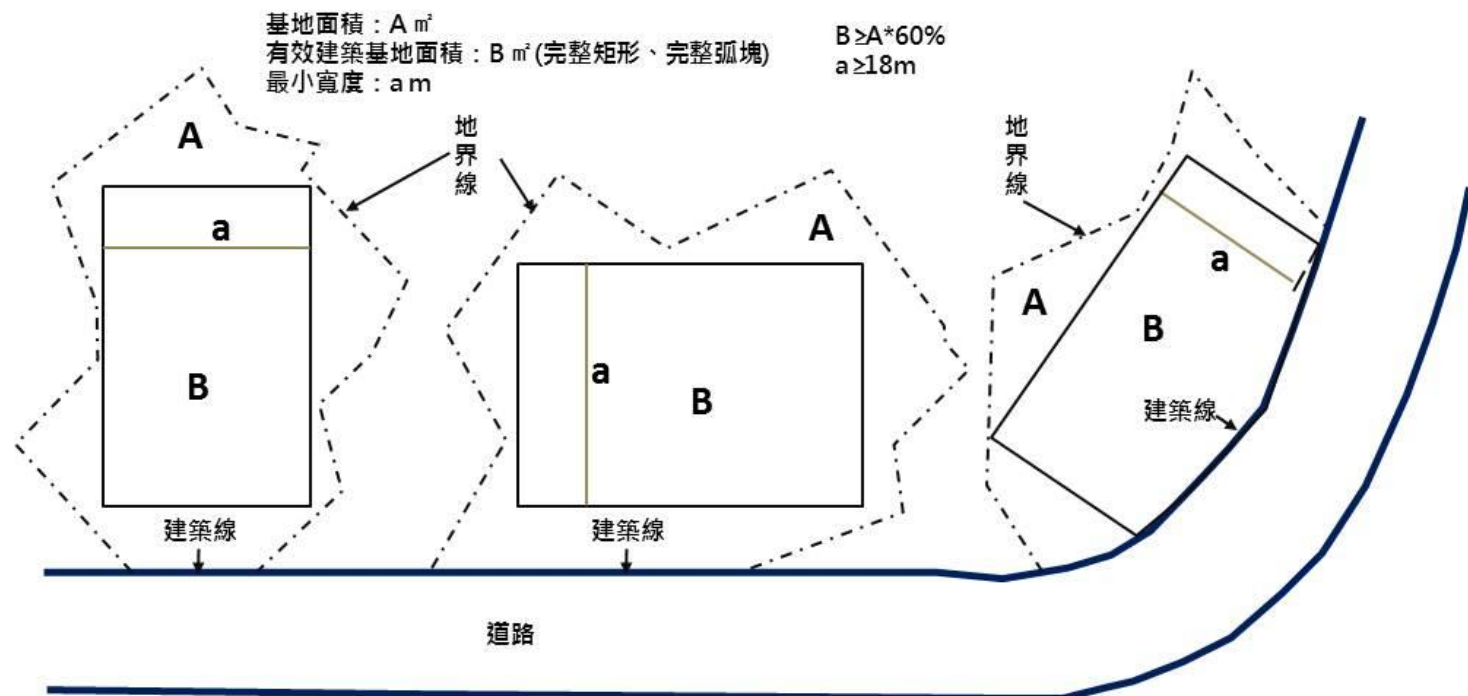
1.送出基地不得為已完成細部計畫區。

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。



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。

(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。

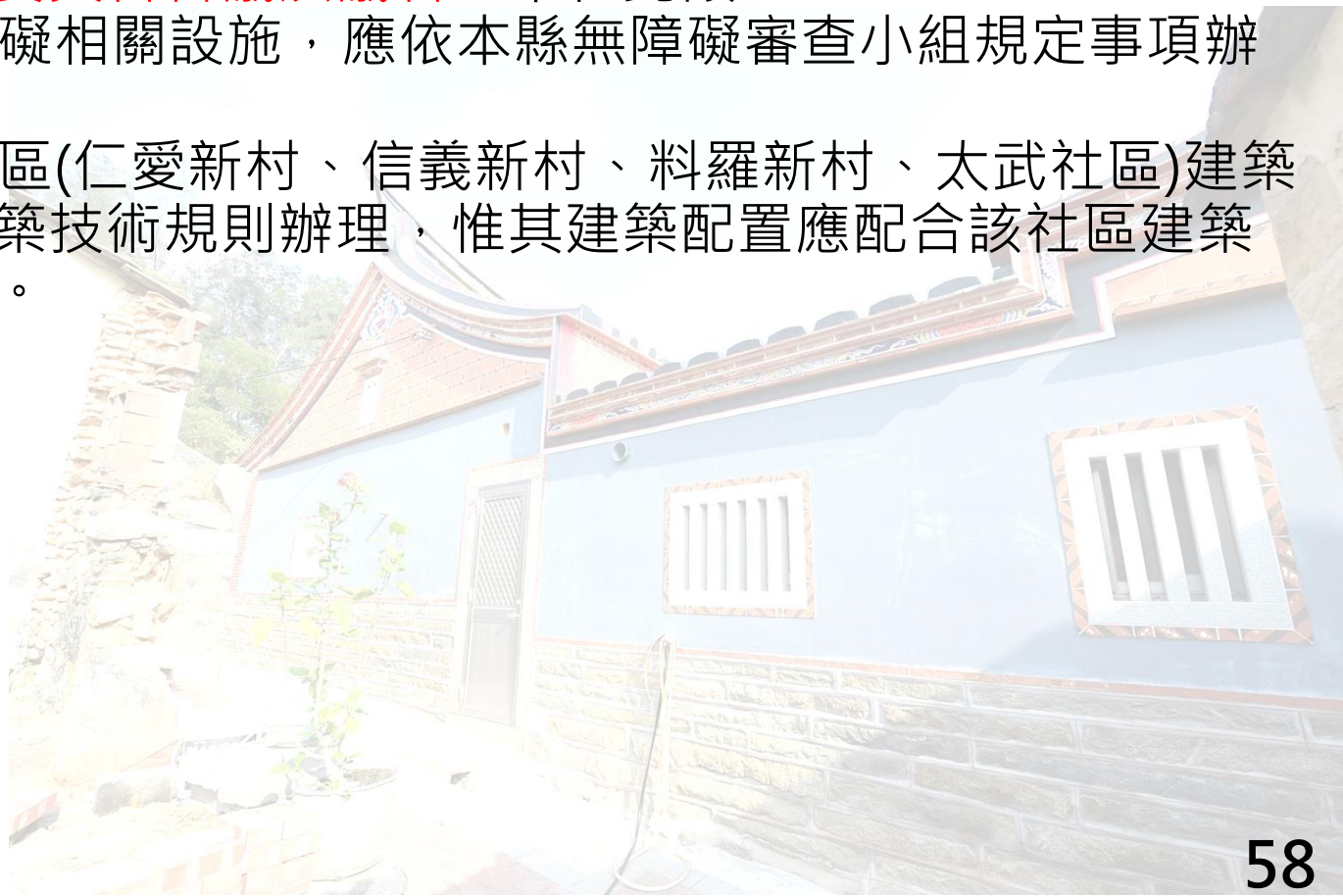
(五) 陽台及屋頂突出物應加以美化處理；屋頂突出物高度應低於3公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於6公尺。

(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。

- (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)

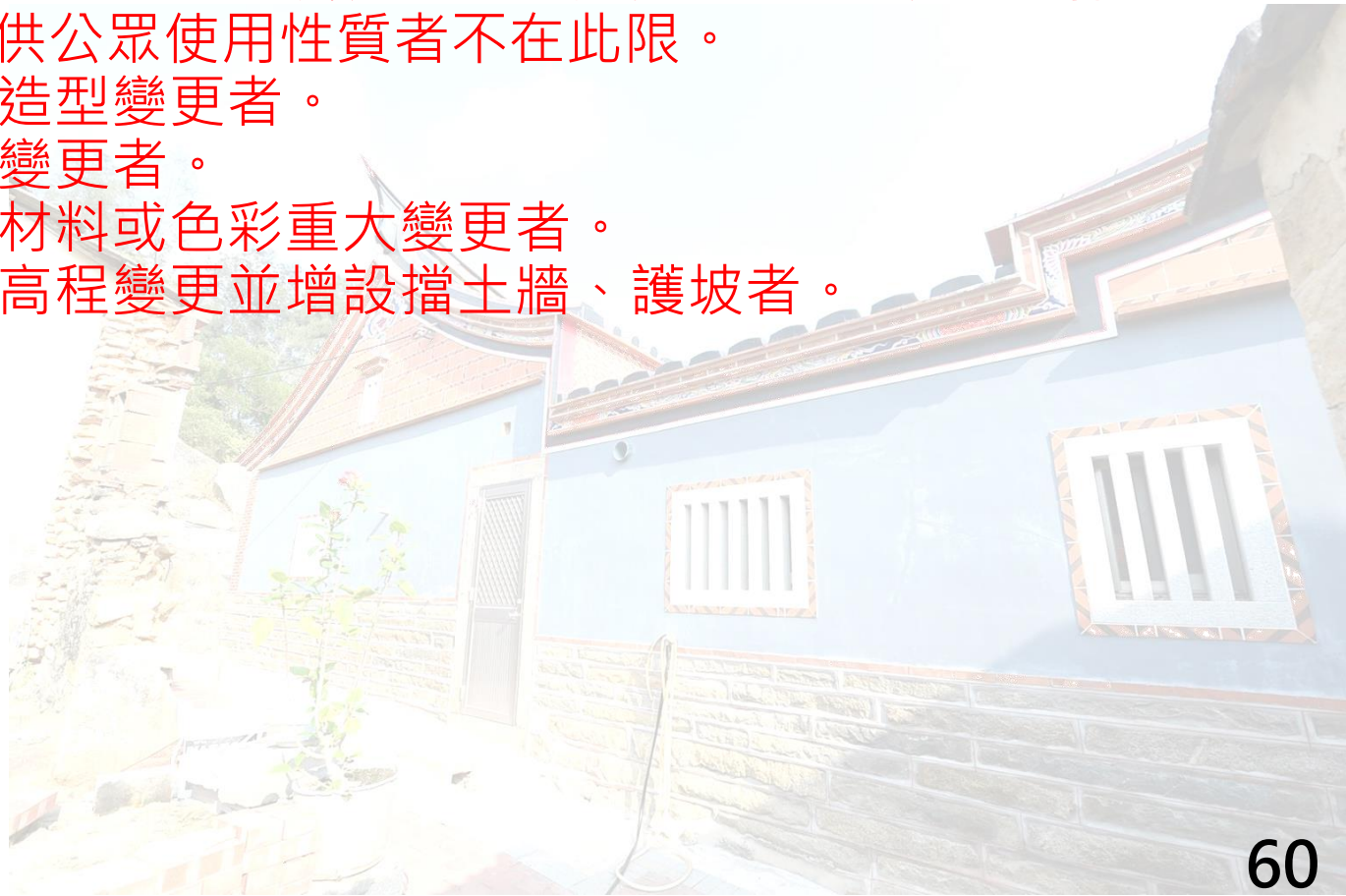


九、依「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」第十七條規定，經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建，由本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，得不受使用分區之最大建蔽率（60%）及最大容積率（180%）規定，並依下列原則進行審議：

- （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。

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。



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。

✧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。

- ✧ 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，惟其中申請使用類別為「兩戶以下住宅」者，不在此限。



✧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：

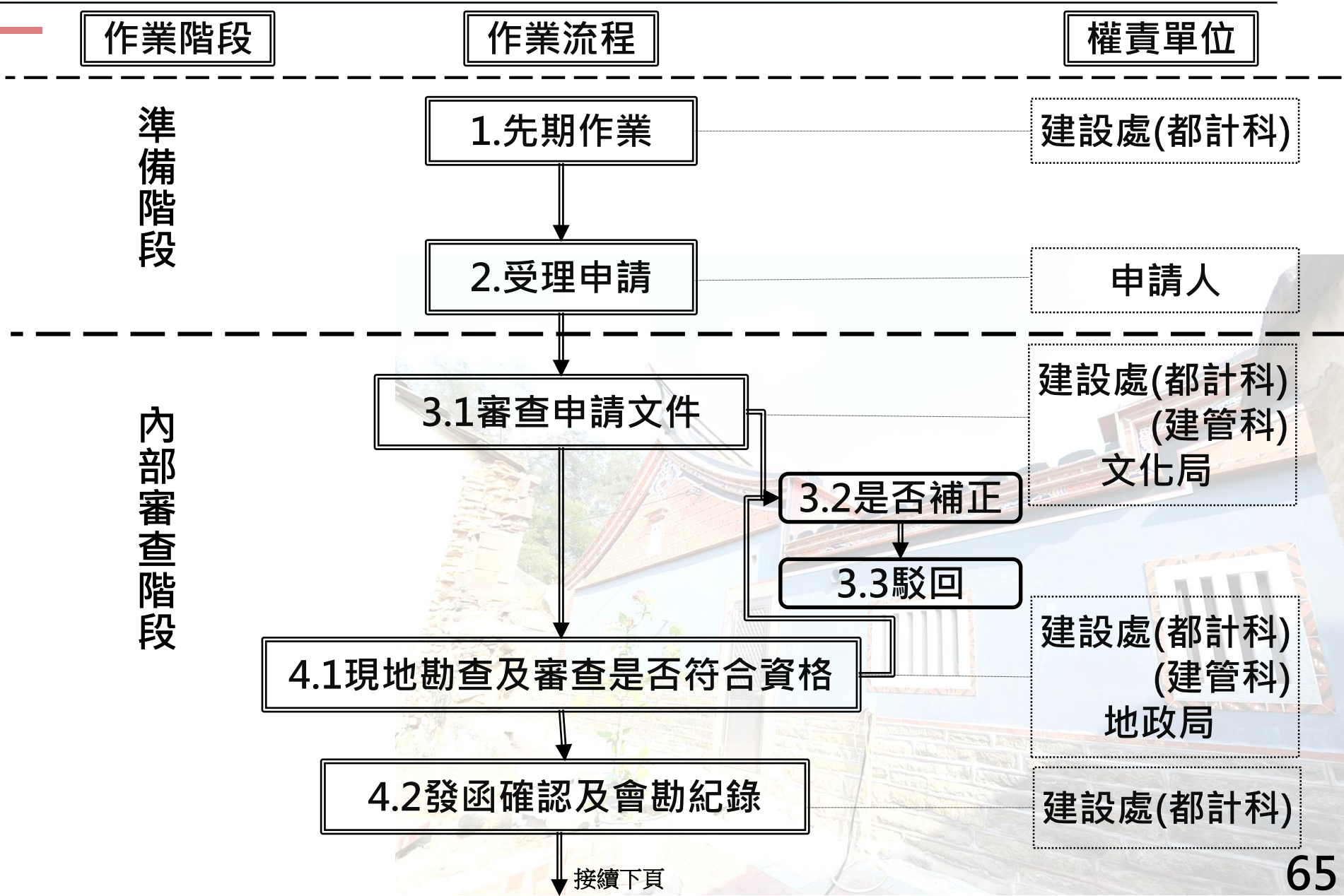
- 1.基地之「非自然村專用區」面積應提供30%做為停車空間或供公眾通行使用。
- 2.基地之「非自然村專用區」容積面積，每100平方公尺增設1部汽車停車位。
- 3.前二點面積不納入金門特定區計畫土地使用許可審議規範第三點第一項第三款計算
- 4.小基地、無法檢討出停車空間且屬2戶以下住宅者，經委員會審議通過，不受一、二點限制。
- 5.計算式如下：

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%)

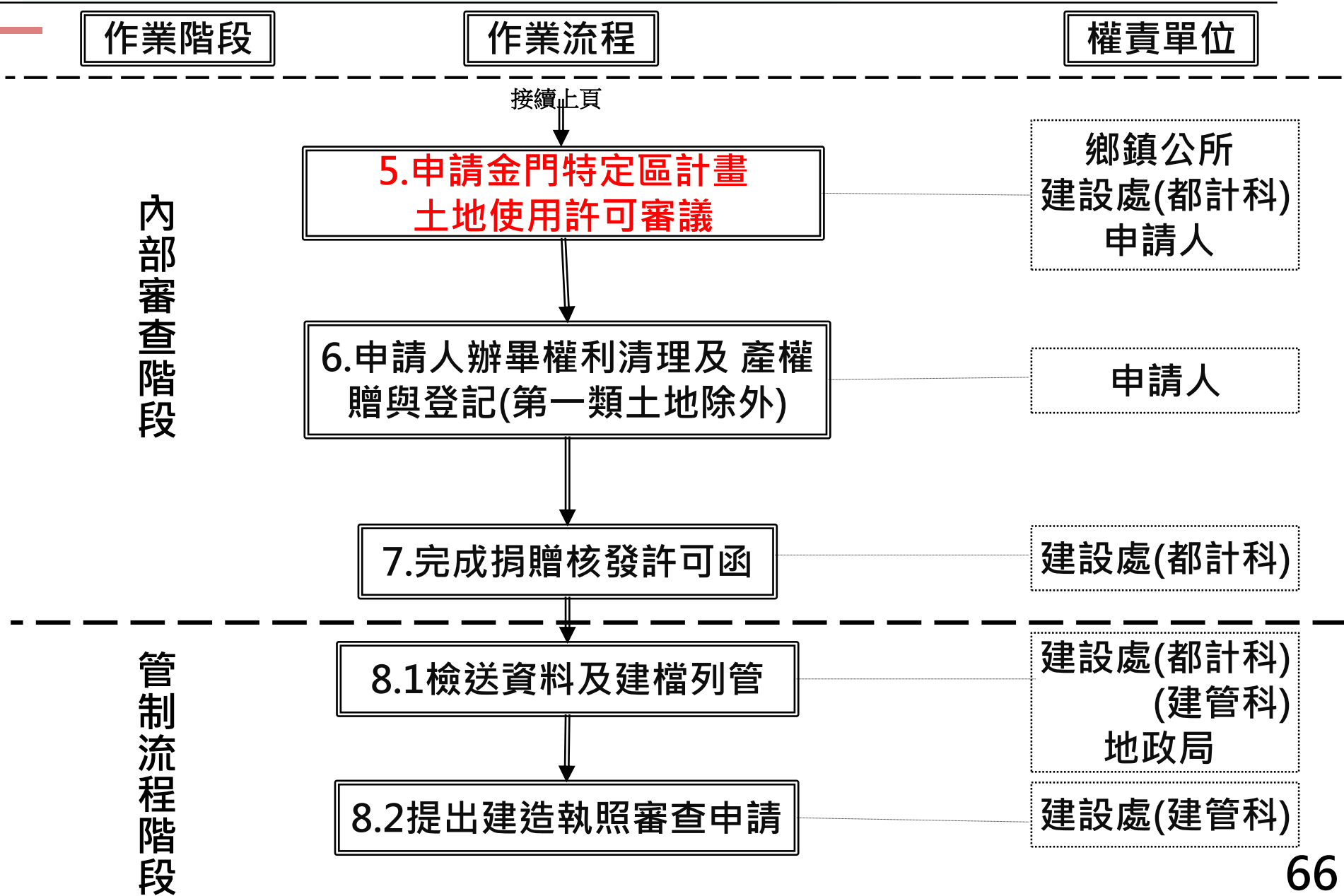
二、適用上開審查原則案件，如下：

- 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。

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）-2



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



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

105年9月19日府建都字第10500682371號公告實施

106年9月27日府建都字第1060073905號公告修正

- 一、依據金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）第十三之一點之規定訂定之。
- 二、本作業規定目的在提供金門特定區重大公共建設土地之所有權人得與農村聚落共同開發之作業程序，以利公共建設開闢並保障公共建設土地所有權人權益。
- 三、本作業規定主管機關為金門縣政府（以下簡稱本府）。
- 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。

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-規劃與審議

105年9月19日府建都字第10500682371號公告實施

106年9月27日府建都字第1060073905號公告修正

五、重大公共建設與農村聚落之共同開發，應先完成整體規劃，並對農村聚落內各農村住宅街廓進行模擬劃設，作為與相關土地所有權人協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。

六、重大公共建設與農村聚落共同開發計畫內容應至少包含下列項目：

- (一) 計畫範圍及土地使用現況
- (二) 重大公共建設開發之必要性
- (三) 計畫範圍內土地權屬分佈及土地清冊
- (四) 農村聚落之土地配置計畫書圖
- (五) 計畫完成後之土地分配替選方案與作業流程
- (六) 財務計畫
- (七) 其他事項

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。
- (三) 農村聚落應設置人行步道、植栽綠化及夜間照明，其規定依各案「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」書圖內容為準。人行步道之面積，可計入法定空地計算，但應供公共使用。
- (四) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
- (五) 其他。前開面積比例，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。

八、重大公共建設與農村聚落共同開發計畫應由本府相關機關擬具計畫範圍及內容，向本縣都市計畫委員會提請審議。

九、重大公共建設與農村聚落共同開發計畫應經由本縣都市計畫委員會審議通過，並經本府核定後始得實施開發。

十、本府應與重大公共建設範圍內之私有土地所有權人簽定相關意願書或契約等文件，作為私有土地所有權人同意參與重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。

十一、農村聚落地籍分割後與重大公共建設土地辦理土地交換，應依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」規定辦理。

「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」範圍內之土地使用計畫、公共建設土地取得方式，土地權屬分配計畫，依各案核定之計畫書、圖為準。

十二、農村聚落之開發地點如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水處理後之排水水質檢驗必須達到放流水標準；如位於飲用水水源水質保護區或自來水水質水量保護區之範圍者，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，不得開發。

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

建造執照申請
與建築規定

十三、農村聚落內之公共設施或服務設施開闢完成後，農村住宅土地所有權人始得向本府提出農村住宅建造執照申請。

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。

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



圖 10- 4 縣有土地后豐新村土地使用配置圖

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



I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫

后豐新村土地使用管制

(一) 本農村聚落內土地僅得做下列土地使用：

1. 農村住宅。
2. 社區型公共設施。
3. 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
4. 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。
5. 水土保持及防災設施。
6. 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。
7. 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。

(二) 本農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%。

(三) 本農村住宅興建時，應自計畫道路境界線退縮至少二公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地。

(四) 本農村住宅興建時側院之留設，應依建築相關法規辦理。

(五) 建築基地需與本計畫東南側縣有土地界線至少退縮二公尺為原則，作為供公眾通行使用之空地，退縮範圍不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，但其面積得計入法定空地，街廓 A、街廓 B 由於街廓深度不足，得免退縮。

(六) 退縮空間如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，以農村聚落內主要道路(農聚 I-1)為退縮面。

I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫

后豐新村土地使用管制

- (七) 供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。
- (八) 對於上述建築退縮標準如遇執行上困難，得提請本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」決定之。
- (九) 基地內應留設百分之二十空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。
- (十) 基地排水
 - 1. 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。
 - 2. 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。
 - 3. 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。
 - 4. 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。
- (十一) 本農村聚落申請建築執照、雜項執照，應經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後始得發照建築。

I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫

后豐新村土地使用許可審議規範

- (一) 帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
- (二) 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三公尺，但設置電梯者，不在此限，惟屋頂突出物總高度仍應低於六公尺。
- (三) 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為原則。
- (四) 建築物臨計畫道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- (五) 為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。
- (六) 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- (七) 建築物面向原則上應面臨主要計畫道路(農聚-I)。
- (八) 本農村聚落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，應予以美化及考慮其安全性。
- (九) 本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」之決議為準。

萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫

安岐新村土地使用配置示意圖



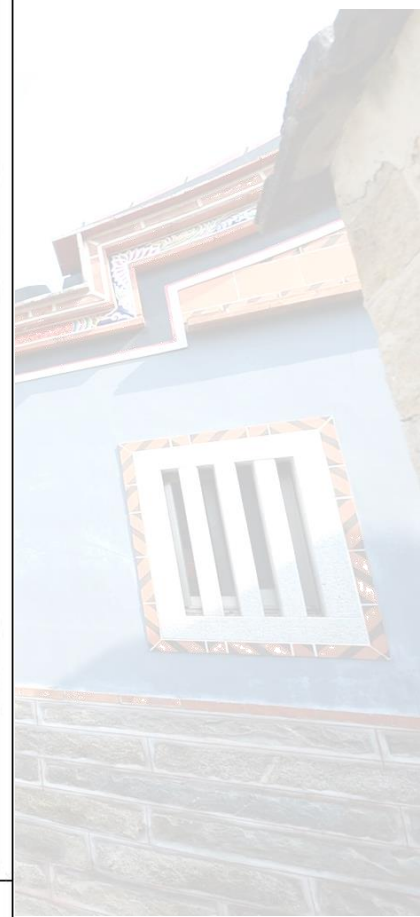
圖 3-1 計畫範圍及其周邊土地之使用分區示意圖

萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫

安岐新村土地使用配置示意圖



圖 6-1 「萬軍營和平遺址園區」土地使用配置示意圖



萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫使用管制

一、「萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫」之農村聚落土地使用項目如下：

- (一) 農村住宅。
- (二) 社區型公共設施（廣場可供興建寺廟、紀念性建築）。
- (三) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
- (四) 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。
- (五) 水土保持及防災設施。
- (六) 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。
- (七) 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。

二、農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%。

三、農村住宅興建時，應自道路境界線退縮至少 1 公尺建築為原則，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。

四、農村住宅興建時，應於側院留設至少 0.5 公尺，不得設置圍牆、停車空間及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。

五、供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所、休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。

萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫使用管制

六、基地內應留設 20%空地作綠化植栽計畫，並得計入法定空地，並於圖面表示，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議決議者，不在此限。

七、基地排水

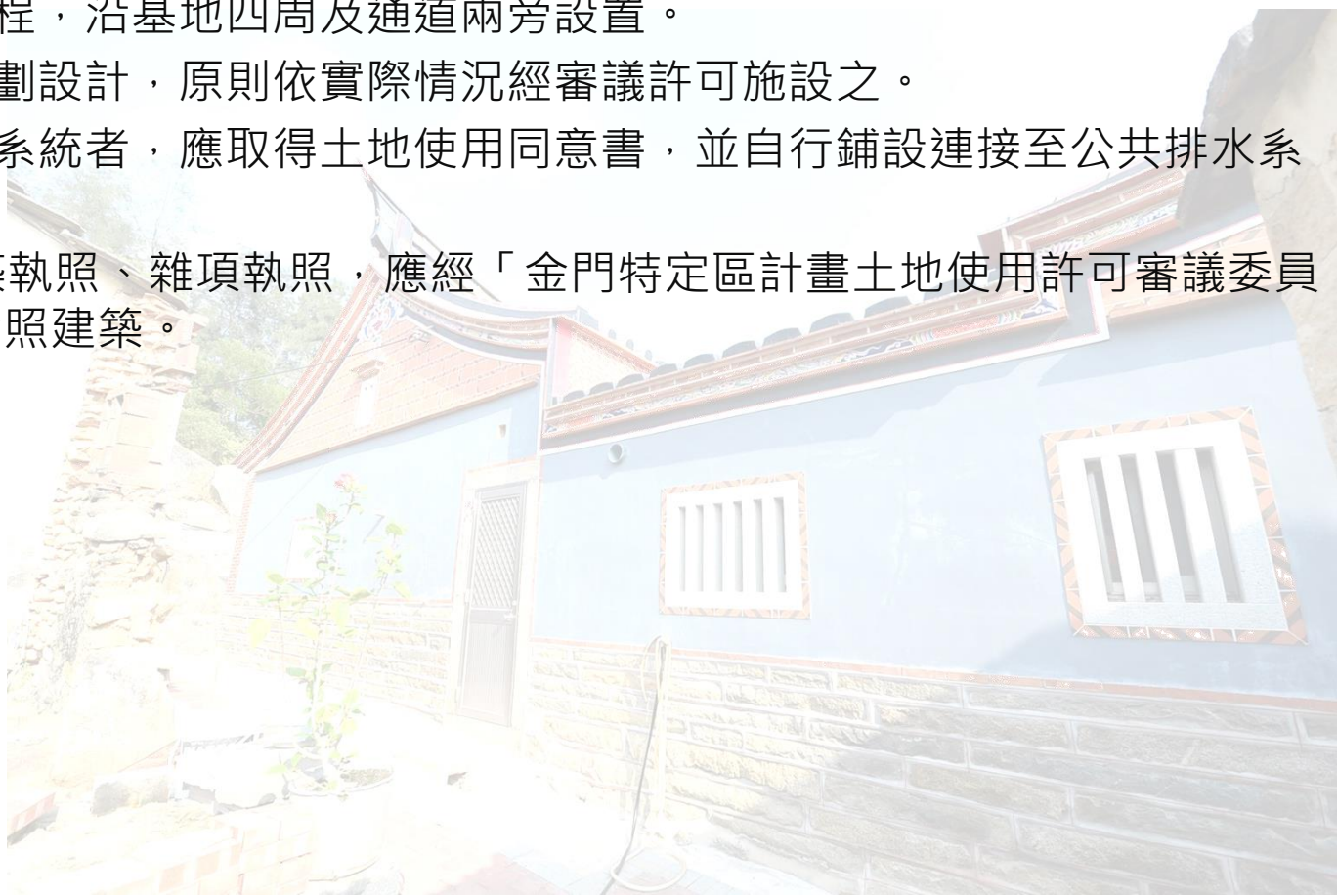
(一) 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。

(二) 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。

(三) 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際情況經審議許可施設之。

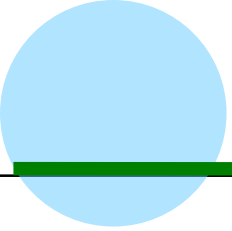
(四) 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。

八、本農村聚落申請建築執照、雜項執照，應經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後始得發照建築。



萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫設計準則

- 一、帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
- 二、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。
- 三、改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為原則。
- 四、建築物臨道路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- 五、為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。
- 六、建築物屋頂層，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- 七、建築物面向原則上應面臨道路。
- 八、農村聚落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，應予以美化及考慮其安全性。
- 九、本設計準則為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」之決議為準。



敬請指教