

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫  
(部分土地使用分區管制要點增修訂)案  
計畫書

金門縣政府

中華民國 105 年 1 月



# 金門縣變更都市計畫審核摘要表

項	目說	明
都市計畫名稱	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案	
變更法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第三款	
擬定都市計畫機關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	民國 104 年 8 月 11 日起至民國 104 年 9 月 9 日止，於金門縣政府建設處與金湖鎮公所公開展覽 30 日，並刊登於 8 月 11 日~8 月 13 日之金門日報公告週知。
	公開展覽說明會	民國 104 年 8 月 24 日下午 2 時 30 分於金湖鎮公所辦理公開展覽說明會。
人民團體對本案之反映意見	無。	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	民國 104 年 12 月 25 日金門縣都市計畫委員會第 73 次委員會審議通過。



# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	2
參、變更範圍.....	3
肆、現行計畫概要.....	3
一、實施經過與歷次個案變更彙整.....	3
二、計畫範圍、年期與人口.....	3
三、土地使用分區計畫.....	4
四、公共設施用地計畫.....	4
五、道路系統計畫.....	6
六、土地使用分區管制.....	7
伍、變更理由與內容.....	11
一、變更理由.....	11
二、變更內容.....	11
陸、變更後計畫.....	14
柒、其他.....	18

附件一：104年10月29日金門縣都市計畫委員會第72次委員會會議紀錄

附件二：104年11月11日金門縣都市計畫委員會工作小組會議紀錄

附件三：104年12月25日金門縣都市計畫委員會第73次委員會會議紀錄

# 圖 目 錄

圖一	現行金門特定區(金湖地區)細部計畫示意圖 .....	4
圖二	道路系統計畫示意圖 .....	6

## 表 目 錄

表一	擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫自第一次通盤檢討後歷次個案變更一覽表 .....	3
表二	擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表 .....	5
表三	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案變更綜理表 .....	12





## 壹、計畫緣起

金湖鎮因衛生福利部金門醫院、國立金門高級農工職業學校之設立帶動發展，成為太武山（軍事中心）下之新市街區，為金門縣金城鎮、金沙鎮外之新興商業地區。

然而，在戰地政務解除後，駐軍減少傳統商業受到打擊，近年來隨著金門開放觀光，金湖鎮未來以永續利用為發展定位，以觀光市鎮、優質生活都市為未來思考方向，針對金湖鎮現有的藍、綠資源（太湖、山外溪、太武山、榕園等）作整合發展，發揮金湖鎮湖光山色的意象，並有亞洲最大免稅店之稱的「昇恒昌金湖免稅廣場」進駐金湖鎮，使得近年來在土地使用、建築型態、觀光發展等方面均有顯著的改變，金湖鎮主要商業型態之服務對象，亦由軍人逐漸轉為以觀光客為主。

為加速老舊建物重建之效率，提升都市防災安全，本計畫增訂老舊建物辦理重建之獎勵措施，經都市設計審議通過後，符合一定基地條件及建物設計規範者，可取得容積獎勵，提供土地所有權人房屋新建誘因，以改善都市環境，提升建物耐震防災效能，達到加速金門縣老舊窳陋地區重建效率，提升地方防災安全之目的，配合原有自然人文資源、完善的觀光發展契機，將金湖鎮打造成為一優質生活環境的地區。

## 貳、 法令依據

依據都市計畫法第二十七條第一項第三款之規定，辦理都市計畫變更。

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央、直轄市或縣(市)興建之重大設施時。前項都市計畫之變更，內政部或縣(市)(局)政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更。」

本案主要目的為加強都市防災，辦理變更都市計畫之法令依據為：都市計畫法第二十七條第一項第三款。

## 參、 變更範圍

本計畫為變更土地使用分區管制要點，其要點適用範圍為「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」之計畫範圍，其計畫範圍東迄太湖，南止於湖前，西界止於塔后，北迄黃海路北段，計畫面積約 143.21 公頃。

## 肆、 現行計畫概要

### 一、 實施經過與歷次個案變更彙整

金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫自民國 87 年 11 月 13 日發布實施後，變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)於民國 97 年 7 月 10 日發布實施，至今計有 4 次個案變更，如表一。

表一 擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫自第一次通盤檢討後歷次個案變更一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期與文號
1	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(部分第二種商業區為道路用地)』	099/07/07 府建都字第 0990045391 號
2	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 府建都字第 1000054938 號
3	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫【配合國順街西側工乙一五市地重劃地區開發】案	100/09/06 府建都字第 1000063878 號
4	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【第一次通盤檢討—第二階段回饋協議案】)(部分保存區為第二種商業區)	103/12/16 府建都字第 10301023683 號

資料來源：本計畫彙整。

### 二、 計畫範圍、年期與人口

#### (一) 計畫範圍

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」之計畫面積約 143.21 公頃。

(二) 計畫年期

依循「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之指導，計畫年期訂為民國 105 年。

(三) 計畫人口

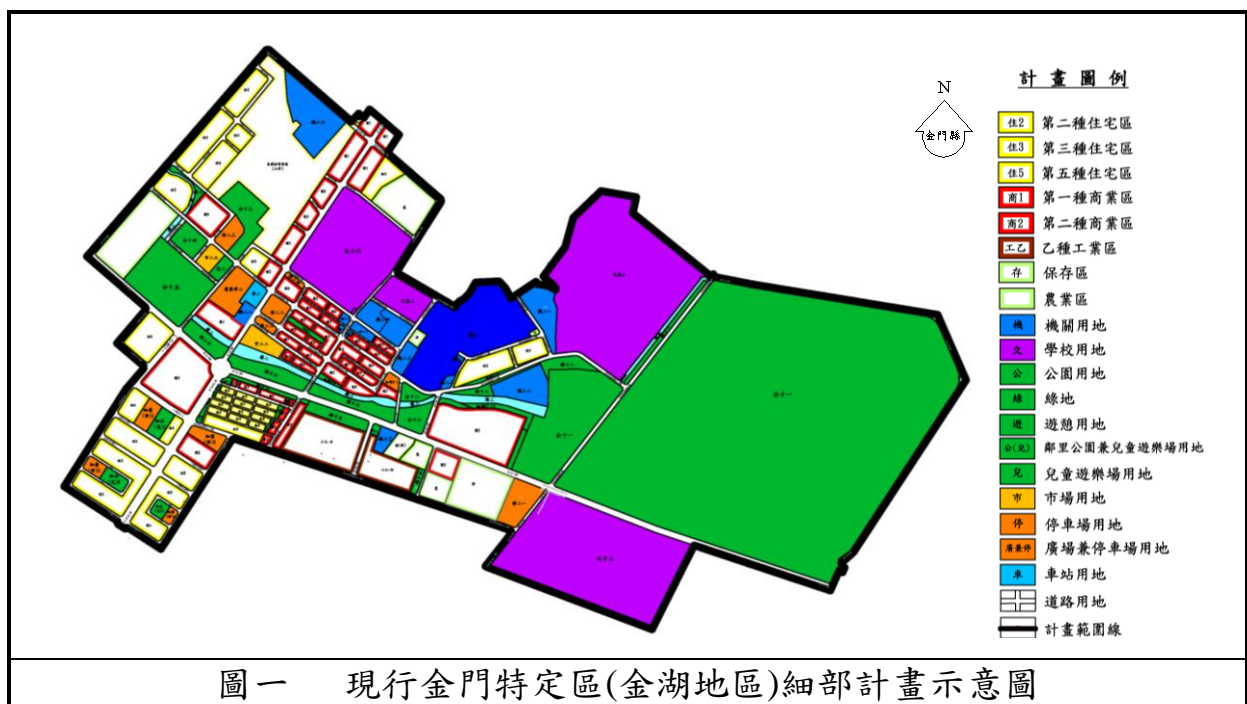
計畫人口為 10,000 人，計畫區密度 70 人/公頃；居住淨密度為 378 人/公頃(包含住宅區、商業區、自然村專用區)。

三、 土地使用分區計畫

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)及歷次個案變更共劃設住宅區、自然村專用區、商業區、乙種工業區、保存區、宗教專用區、農業區等土地使用分區。土地使用分區面積計 34.75 公頃，佔計畫區面積 24.26%。

四、 公共設施用地計畫

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)及歷次個案變更共劃設機關用地、學校用地、公園用地、綠地用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、遊憩用地、兒童遊樂場用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、車站用地、溝渠用地、衛生醫療機構用地、道路用地等公共設施用地。公共設施用地面積計 108.46 公頃，佔計畫區面積 75.74%。



圖一 現行金門特定區(金湖地區)細部計畫示意圖

資料來源：本計畫改繪製變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)。

表二 擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表

項目	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)		變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(徵收優先開發地區(部分第一種商業區為道路用地))		變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(徵收優先開發地區(土地徵收分區管制要點))		變更金門特定區(金湖地區)細部計畫【配合國順街西側工乙一五市地重劃地區開發】案		變更金門特定區(金湖地區)細部計畫【第一次通盤檢討-第二階段回饋協議案】(部分保存區為第二種商業區)		現行面積(公頃)	占計畫總面積百分比(%)
	計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)	增減計畫面積(公頃)				
土地使用分區	住宅區	住2	1.4313	-	-	-	-	-	-	-	1.4313	1.00%
		住3	3.8017	-	-	-	-	-	-	-	3.8017	2.65%
		住5	4.4287	-	-	-	-	-	-	-	4.4287	3.09%
		小計	9.6617	-	-	-	-	-	-	-	9.6617	6.75%
	自然村專用區		5.4976	-	-	-	-	-	-	-	5.4976	3.84%
		商1	1.8031	-	-	-	-	-	-	-	1.8031	1.26%
	商業區	商2	9.5011	-0.0023	-	-	-	-	-	0.3700	9.8688	6.89%
		小計	11.3042	-0.0023	-	-	-	-	-	0.3700	11.6719	8.15%
	乙種工業區		2.6405	-	-	-	-0.2736	-	-	-	2.3669	1.65%
	保存區		1.9656	-	-	-	-	-	-0.3700	-	1.5956	1.11%
宗教專用區		0.2591	-	-	-	-	-	-	-	0.2591	0.18%	
農業區		3.6978	-	-	-	-	-	-	-	3.6978	2.58%	
合計		35.0265	-0.0023	-	-	-0.2736	-	-	0	34.7506	24.26%	
公共設施用地	機關用地		4.5506	-	-	-	-	-	-	-	4.5506	3.18%
	學校用地		23.4385	-	-	-	-	-	-	-	23.4385	16.37%
	公園用地		48.9145	-	-	-	-	-	-	-	48.9145	34.15%
	綠地用地		4.0759	-	-	-	-	-	-	-	4.0759	2.85%
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地		0.5831	-	-	-	-	-	-	-	0.5831	0.41%
	遊憩用地		0.1139	-	-	-	-	-	-	-	0.1139	0.08%
	兒童遊樂場用地		0.1696	-	-	-	-	-	-	-	0.1696	0.12%
	市場用地		0.6456	-	-	-	-	-	-	-	0.6456	0.45%
	停車場用地		1.5480	-	-	-	-	-	-	-	1.548	1.08%
	廣場兼停車場用地		1.4165	-	-	-	-	-	-	-	1.4165	0.99%
	車站用地		0.2162	-	-	-	-	-	-	-	0.2162	0.15%
	溝渠用地		1.8197	-	-	-	-	-	-	-	1.8197	1.27%
	衛生醫療用地		3.9983	-	-	-	-	-	-	-	3.9983	2.79%
	道路用地		16.6386	0.0023	-	-	0.2736	-	-	-	16.9145	11.81%
	合計		108.1889	0.0023	0	0	0.2736	-	-	0	108.4648	75.74%
總計		143.2154	0	0	0	0	-	-	0	143.2154	100.00%	

資料來源：本計畫彙整。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

2.因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

## 五、道路系統計畫

### (一) 聯外道路

本計畫區聯外道路僅有兩條，分別為南—北向(黃海路、市港路)道路編號Ⅱ-14；另一條為東—西向(經武路、太湖路)道路編號Ⅲ-11。

#### 1. 南—北向(Ⅱ-14)

為計畫區縱貫南北向之聯外道路，計畫寬度以新市圓環劃分，北向為12公尺、南向為21.5公尺，往北可銜接環島東路，往南可通往環島南路。

#### 2. 東—西向(Ⅲ-11)

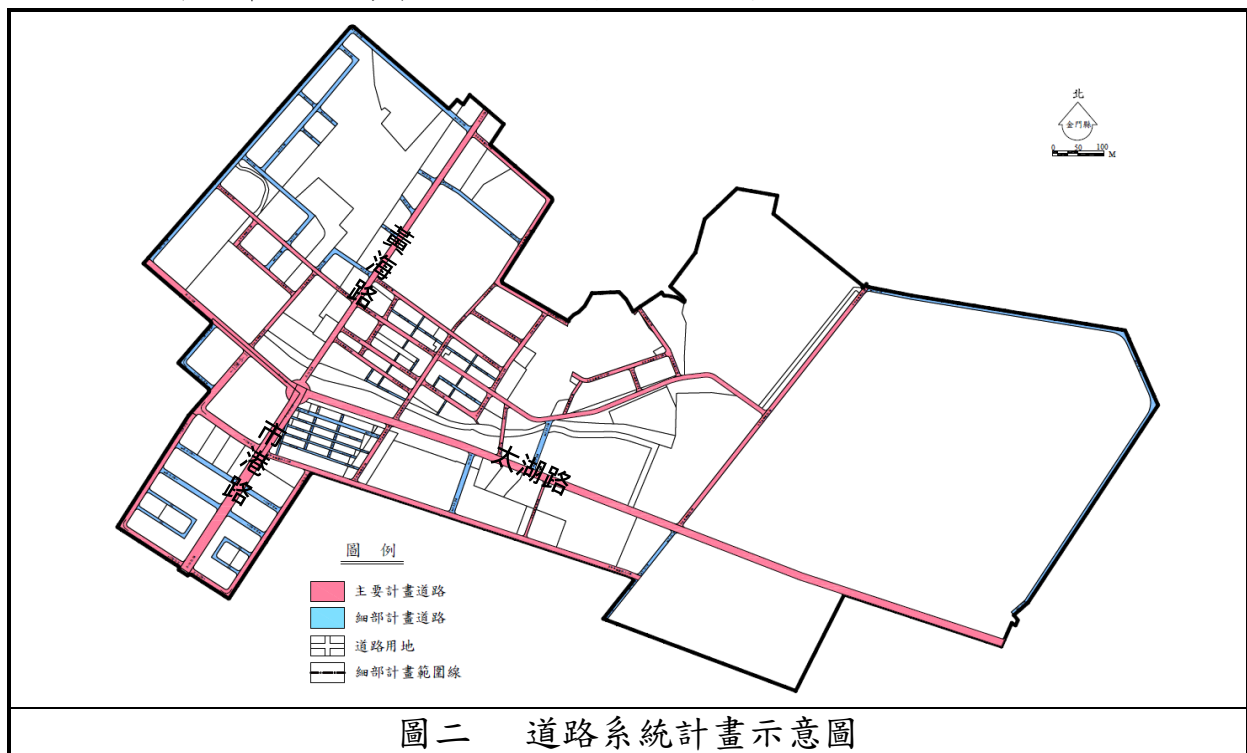
為計畫區橫貫東西向之聯外道路，計畫寬度為15公尺，往東可通往太湖方向，往西可穿越太武山區。

### (二) 主要道路

本計畫區內主要道路是以計畫道路寬度10公尺為劃分，主要計畫劃設有(Ⅰ-5、Ⅱ-3、Ⅱ-5、主計未編01)等4條道路；另細部計畫劃設有(細2-1、細2-2、細2-18、細2-33、細2-34)等5條道路。

### (三) 區內次要道路及出入道路

計畫寬度介於4公尺至9公尺之計畫道路，為計畫區內各住宅鄰里單元及商業中心間之聯絡道路或社區間之出入道路。



資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)。

## 六、 土地使用分區管制

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」土地使用分區管制要點如下：

- 第一條 本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。
- 第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第三條 本要點用語定義如下：  
一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。  
二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。  
三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。  
四、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。  
五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。  
六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。  
七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- 第四條 本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：  
一、住宅區  
    (一) 第二種住宅區(住2)  
    (二) 第三種住宅區(住3)  
二、商業區  
    (一) 第一種商業區(商1)  
    (二) 第二種商業區(商2)  
三、乙種工業區  
四、農業區  
五、保存區  
六、自然村專用區  
七、宗教專用區
- 第五條 本計畫依各類型住宅區之不同，分別規定其建築物及土地之使用：  
一、第二種住宅區(住2)：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。  
二、第三種住宅區(住3)：以建築住宅為主，除許可為第二種住宅區(住2)許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：  
    (一) 第八條規定限制之建築及使用。  
    (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過3匹馬力，電熱超過30瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在100

平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積 1/7)者。

(三) 經營下列事業者：

1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
2. 噴漆作業。
3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
6. 彈棉作業。
7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
9. 鍛冶或翻砂者。
10. 汽車或機車修理業者。
11. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
12. 塑膠類之製造者。

(四) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。

(五) 戲院、電影院、遊藝場、K T V、M T V、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上(不含)之旅館。

(六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(七) 樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

(八) 出租用之倉庫。

(九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

第六條

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住 2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	
第二種住宅區 (住 3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%

第七條

商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。



三、經營下列事業者：

- (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
- (二) 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
- (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五) 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十) 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。

六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

七、乳品工廠、堆肥舍。

八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。

九、其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第八條 第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及使用：

一、為第八條所限制之建築物及土地使用。

二、樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。

三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第九條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%

第十條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計

- 畫管制規定。
- 第十一條 本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10%及 20%外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。
- 第十二條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。
- 第十三條 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。
- 一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
  - 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。
- 第十四條 本要點自本細部計畫發布日起施行

## 伍、 變更理由與內容

### 一、 變更理由

金湖鎮鄰近太湖及金門縣立醫院，具休閒遊憩及醫療之便，為適合發展居住與商業機能之地區，惟其發展歷史悠久，部分建築老舊窳陋，不宜居住，且不具耐震防火之功能，故於土地使用分區管制要點中增訂老屋重建規定，以期鼓勵老舊窳陋地區辦理重建，改善都市環境，提升強化建物耐震防災效能。

### 二、 變更內容

本案依原「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」，增修訂部分土地使用分區管制要點。本次變更計畫內容如表三，凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

表三 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案變更綜理表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由	備註																
		原計畫	新計畫																		
1	土地使用分區管制要點	無。	<p>第十條 為鼓勵都市老舊地區及蘇厝地區之重建，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：</p> <p>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。</p> <p>二、基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>現況</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>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。</td> <td>200~300平方公尺以內</td> <td>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。</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>300(含)~400平方公尺</td> <td></td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td></td> <td>400(含)平方公尺以上</td> <td></td> <td>20%</td> </tr> </tbody> </table> <p>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。</p> <p>三、屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <p>(一)基地涉及公辦更新範圍者。</p> <p>(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。</p> <p>(三)申請都市更新條例相關容積獎勵者。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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%	<p>金湖鎮鄰近太湖及金門縣立醫院，具休閒遊憩及醫療之便，為適合發展居住與商業機能之地區，惟其發展歷史悠久，部分建築老舊頹陋，不宜居住，且不具有耐震防火之功能，故於土地使用分區管制要點中增訂老屋重建規定，以期鼓勵老舊頹陋地區辦理重建，改善都市環境，提升強化建築物耐震防災效能。</p>	
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%																		

表三 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案變更綜理表(續)

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
2	原土地使用分區管制要點第十四條	本要點自本細部計畫發布日起施行。 第十四條	本要點自本細部計畫發布日起施行。 第十四條第十五條	因增訂土管要點，故配合條次調整。	

## 陸、變更後計畫

變更後土地使用分區管制要點如下：

- 第一條 本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。
- 第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第三條 本要點用語定義如下：  
一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。  
二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。  
三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。  
四、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。  
五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。  
六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。  
七、集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- 第四條 本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：  
一、住宅區  
    (一) 第二種住宅區(住2)  
    (二) 第三種住宅區(住3)  
二、商業區  
    (一) 第一種商業區(商1)  
    (二) 第二種商業區(商2)  
三、乙種工業區  
四、農業區  
五、保存區  
六、自然村專用區  
七、宗教專用區
- 第五條 本計畫依各類型住宅區之不同，分別規定其建築物及土地之使用：  
一、第二種住宅區(住2)：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。  
二、第三種住宅區(住3)：以建築住宅為主，除許可為第二種住宅區(住2)許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：  
    (一) 第八條規定限制之建築及使用。  
    (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過3匹馬力，電熱超過30瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在100

平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積 1/7)者。

(三) 經營下列事業者：

1. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
2. 噴漆作業者。
3. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
4. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
5. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
6. 彈棉作業者。
7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
8. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
9. 鍛冶或翻砂者。
10. 汽車或機車修理業者。
11. 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
12. 塑膠類之製造者。

(四) 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。

(五) 戲院、電影院、遊藝場、K T V、M T V、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上(不含)之旅館。

(六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(七) 樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

(八) 出租用之倉庫。

(九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

第六條

本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住 2)	獨戶住宅	70%	180%
	雙併住宅		
	連棟住宅		
第二種住宅區 (住 3)	集合住宅	50%	240%
	獨戶住宅	60%	
	雙併住宅		
	連棟住宅		

第七條

商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業者：

- (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
- (二) 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
- (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五) 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十) 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
- (十四) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。

六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

七、乳品工廠、堆肥舍。

八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。

九、其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第八條

第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及使用：

- 一、為第八條所限制之建築物及土地使用。
- 二、樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第九條

本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%



第十條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

第十一條 本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10% 及 20% 外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

第十二條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第十三條 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。

二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。

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：

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

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。

第十五條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

## 柒、 其他

本計畫未敘明事項，依相關法令及原都市計畫規定辦理。

附件一 104年10月29日金門縣都市計畫委員會  
第72次委員會會議紀錄



檔 號:0914  
保存年限:104.11.5起

## 金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號  
承辦人：林信穎  
電話：318823#62323  
傳真：322335  
電子信箱：lin710730@mail.kinmen.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國104年11月5日  
發文字號：府建都字第1040087129號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(0087129A00\_ATTCH1.doc)

主旨：檢送金門縣都市計畫委員會第72次委員會會議紀錄1份，  
請提案單位依會議決議事項辦理，不另行文，請 查照。

正本：陳主任委員 福海、林副主任委員 德恭、翁委員 自保、許委員兼執行秘書 志忠、陳委員 世保、張委員 忠民、李委員 增財、許委員 鴻志、傅委員 豫東、唐委員 明健、蔡委員 榮根、蔡委員 厚男、劉委員 華嶽、江委員 柏煒、簡委員 裕榮、劉委員 美秀、符委員 宏仁、陳委員 勝川、陳委員 文傑、陳委員 志瓶、何委員 應權、金門縣金城鎮公所、金門縣金湖鎮公所、金門縣金沙鎮公所、金門縣地政局、本府財政處、永奕不動產顧問有限公司、立城工程顧問有限公司

副本：本府建設處

2015-11-05  
11:44:54  
文  
章

「金門縣都市計畫委員會第 72 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 104 年 10 月 29 日（星期四）下午 2 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳兼主任委員 福海
- 四、 出席委員：詳如簽到簿。 記錄：林信穎
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、 主席致詞：略。
- 七、 提會審議案件(紀錄如後)
  - 第 1 案：變更金門特定區(金城、金湖、金沙地區)細部計畫（部分土地使用分區管制要點增修訂）」案
  - 第 2 案：金門縣更新地區劃定案
  - 第 3 案：變更金門特定區計畫(工甲-三、工甲-四暨鄰近地區)細部計畫(原工一-五、工一-六暨鄰近地區細部計畫)(通盤檢討)案再提會討論
- 八、 臨時動議案件(紀錄如後)
- 九、 散會：下午 16 時 30 分

七、提會審議案件：

第 1 案：變更金門特定區(金城、金湖、金沙地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)」案

決議：

一、本案因案情複雜，請承辦單位組成專案小組審查(委員-陳志瓶、陳文傑、陳勝川、何應權)後，再提會討論。

二、本案請於專案小組審查時併案考慮下列事項：

(一)辦理法令依據修正為都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

(二)請考量建築物現況與設定容積率是否具備誘因。

(三)請考量建築物樓高回歸建築技術規則設計管制。

(四)請考量建築物設置斜屋頂獎勵設置措施。





附件二 104年11月11日金門縣都市計畫委員會  
工作小組會議紀錄



正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：0992

保存年限：104.11.30起

金門縣政府 函

10487  
台北市中山區南京東路三段29號10樓

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號  
承辦人：呂曉婷  
電話：082-312877  
傳真：082-322335  
電子信箱：concern9@mail.kinmen.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國104年11月23日  
發文字號：府建都字第1040092901號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨

裝

主旨：檢送本府104年11月11日召開「金門縣都市計畫委員會工作小組會議」紀錄乙份，請查照。

正本：許委員 志忠、陳委員 勝川、陳委員 文傑、陳委員 志瓶、何委員 應權、永奕不動產顧問有限公司  
副本：本府建設處

訂

縣長 陳福海

線

本案依分層負責規定授權業務主管決行

# 金門縣都市計畫委員會工作小組會議

## 會議紀錄

壹、開會時間：民國 104 年 11 月 11 日（星期三）下午 6 時 30 分

貳、開會地點：金門縣政府建設處 3 樓會議室

參、主持人：許委員 志忠

肆、出（列）席單位及人員：（詳如簽到簿） 紀錄：呂曉婷

伍、規劃單位報告：略

陸、決議：

一、 金城細部計畫土地使用分區管制要點，依下列各點修正：

（一）土地使用分區管制要點第十五條第二項基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

1. 基地現況：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。
2. 基地規模及獎勵額度：  
基地規模 200~300 平方公尺以內獎勵額度 10%。  
基地規模 300(含)~400 平方公尺獎勵額度 15%。  
基地規模 400(含)平方公尺以上獎勵額度 20%。
3. 建築配置：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。
4. 刪除註 1 內容：「本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國九十二年本縣全面普查拍照建檔有案之既存違建者為限。」
5. 新增第四項：「第六種住宅區基地面臨計畫道路寬度未達 6M，須自行退縮達 6M 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。」

二、 金沙細部計畫土地使用分區管制要點，依下列各點修正：

(一) 土地使用分區管制要點第十六條：

- (1) 基地現況：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。
- (2) 基地規模及獎勵額度：  
基地規模 200~300 平方公尺以內獎勵額度 10%。  
基地規模 300(含)~400 平方公尺獎勵額度 15%。  
基地規模 400(含)平方公尺以上獎勵額度 20%。
- (3) 建築配置：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。
- (4) 刪除註 1 之內容：「本表所訂「其他土地上之違章建築物」，以民國九十二年本縣全面普查拍照建檔有案之既存違建者為限。」
- (5) 新增第四項：「第六種住宅區基地面臨計畫道路寬度未達 6M，須自行退縮達 6M 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。」。

三、 金湖細部計畫土地使用分區管制要點，依下列各點修正：

(一) 土地使用分區管制要點第十四條：

- (1) 基地現況：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。
- (2) 基地規模及獎勵額度：  
基地規模 200~300 平方公尺以內獎勵額度 10%。  
基地規模 300(含)~400 平方公尺獎勵額度 15%。  
基地規模 400(含)平方公尺以上獎勵額度 20%。
- (3) 建築配置：修正如下「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。」。
- (4) 刪除註 1 之內容：「本表所訂「其他土地上之違章建築物」，

以民國九十二年本縣全面普查拍照建檔有案之既存違建者為限。」

- (5) 新增第四點：「武德新莊面臨計畫道路寬度未達 6M，須自行退縮達 6M 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。」

四、有關鼓勵大規模整體開發所訂定之整體開發獎勵措施(草案)，請參考金門基地特性、並斟酌地區都市發展情形修正後，重新提案工作小組會中討論。

柒、散會：下午 20 時 30 分

附件三 104年12月25日金門縣都市計畫委員會  
第73次委員會會議紀錄





檔 號：1087  
保存年限：104.12.30起

## 金門縣政府 函

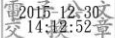
地址：893金門縣金城鎮民生路六十號  
承辦人：林信穎  
電話：318823#62323  
傳真：322335  
電子信箱：lin710730@mail.kinmen.gov.tw

受文者：永奕不動產顧問有限公司

發文日期：中華民國104年12月30日  
發文字號：府建都字第1040104375號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如主旨(0104375A00\_ATTCH1.doc)

主旨：檢送金門縣都市計畫委員會第73次委員會會議紀錄1份，  
請提案單位依會議決議事項辦理，不另行文，請查照。

正本：陳主任委員 福海、林副主任委員 德恭、翁委員 自保、許委員兼執行秘書 志忠、鄭委員 東來、張委員 忠民、李委員 增財、許委員 鴻志、傅委員 豫東、唐委員 明健、蔡委員 榮根、蔡委員 厚男、劉委員 華嶽、江委員 柏煒、簡委員 裕榮、劉委員 美秀、符委員 宏仁、陳委員 勝川、陳委員 文傑、陳委員 志瓶、何委員 應權、金門縣金湖鎮公所、金門縣金城鎮公所、金門縣金沙鎮公所、金門縣金寧鄉公所、本府建設處（城鄉發展科）、金門縣地政局、金門縣衛生局、本府觀光處、工務處、勞動部、勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署、立城工程顧問有限公司、城都國際開發規劃管理顧問有限公司、永奕不動產顧問有限公司

副本：本府建設處 

「金門縣都市計畫委員會第 73 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 104 年 12 月 25 日（星期五）下午 2 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳兼主任委員 福海
- 四、 出席委員：詳如簽到簿。 記錄：林信穎
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、 主席致詞：略。
- 七、 提會審議案件(紀錄如後)
  - 第 1 案：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)。
  - 第 2 案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案。
  - 第 3 案：變更金門特定區計畫(部分農業區為機關用地案)。
  - 第 4 案：變更金門特定區計畫(部份保護區為養生健康照護產業專用區)。
  - 第 5 案：擬定金門特定區計畫產業專用區(原工乙-四)細部計畫案再提會討論案。
- 八、 臨時動議案件(紀錄如後)
- 九、 散會：下午 16 時 30 分

第 2 案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案。

決議：  
照案通過。



變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案  
計畫書

業務單位主管	業務承辦人員

金門縣政府  
中華民國 105 年 1 月