

「變更金門特定區細部計畫(仁愛新村  
商業區土地使用分區管制要點)  
專案檢討」

金 門 縣 政 府

中華民國 105 年 6 月

「變更金門特定區細部計畫(仁愛新村  
商業區土地使用分區管制要點)  
專案檢討」

金 門 縣 政 府

中華民國 105 年 6 月



金門縣政府變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	「變更金門特定區細部計畫(仁愛新村商業區土地使用分區管制要點)專案檢討」	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 26 條	
變更都市計畫機關	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	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	105 年 4 月 8 日府建都字第 10500232761 號函；民國 105 年 4 月 8 日至 105 年 5 月 7 日辦理公開展覽；105 年 4 月 8、9、10 日刊登於金門日報。
	說明會	民國 105 年 4 月 19 日下午 2 時 30 分假金寧鄉公所
人民團體對本案之反映意見	詳人民陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	民國 105 年 5 月 31 日金門縣都市計畫委員會第 76 次委員會審議通過
	部級	-

# 目 錄

第一章 緒論.....	01
第一節 計畫緣起.....	01
第二節 計畫範圍.....	02
第三節 法令依據.....	03
第四節 原仁愛新村商業區土地使用分區管制要點情形.....	03
第五節 變更計畫內容.....	04
第二章 仁愛新村商業區土地使用分區管制要點.....	05

## 圖 目 錄

圖一 計畫範圍及位置示意圖 .....	02
---------------------	----

## 表 目 錄

表一 原仁愛新村商業區土地使用分區管制要點發布實施名稱及文號 表.....	03
表二 變更內容綜理表.....	04
表三 人民陳情意見綜理表.....	07

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

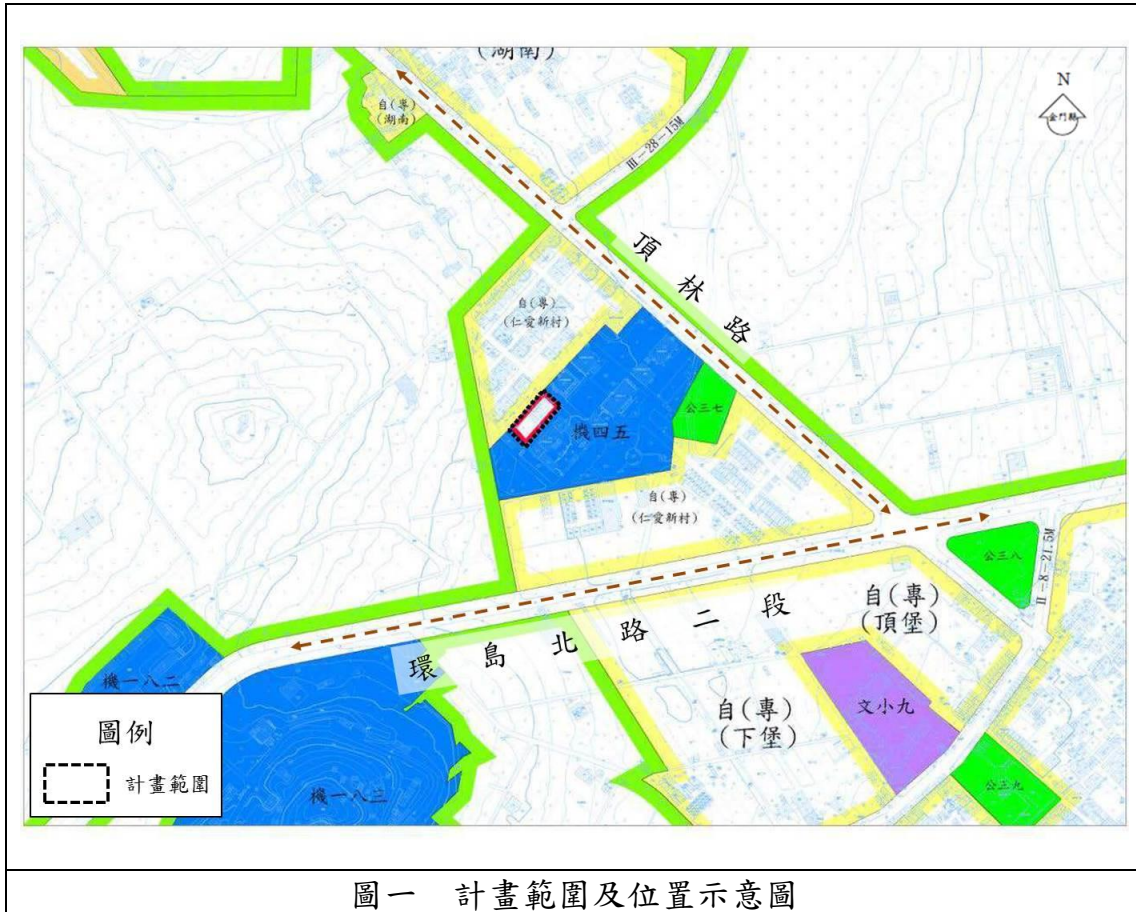
仁愛新村商業區在民國 85 年 1 月 20 日公告實施之「擬定金門特定區計畫」劃設為第二種商業區。民國 95 年 11 月 1 日公告實施之「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，為落實主要計畫與細部計畫分離，將原主要計畫之第一種商業區及第二種商業區全數調整為商業區，於細部計畫時再予以細分。

基於主要計畫商業區需要擬定細部計畫才能作為建築物及土地之使用依據，為因應土地所有權人建築物興建之需求，本府於民國 100 年 7 月 12 日府建都字第 1000049377 號公告實施「擬定金門特定區（仁愛新村商業區）細部計畫」案，劃設仁愛新村商業區細部計畫為「第三種商業區」，土地使用強度訂定高度限制為三層樓，不另訂定建蔽率及容積率。

因前開管制規定限制樓高為三層樓，不另訂定建蔽率及容積率，該規定已不符民眾使用需求及未來發展，另依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更，本府爰辦理「變更金門特定區細部計畫(仁愛新村商業區土地使用分區管制要點)專案檢討」。

## 第二節 計畫範圍

本計畫區位於金寧鄉盤山村之仁愛新村；屬於金寧鄉之行政中心區，有金寧鄉公所、金寧鄉代表會、金寧鄉圖書館、金寧警察所、金寧戶政事務所、金寧鄉衛生所及金門縣地政局等公共建築，計畫範圍請參見圖一，計畫範圍面積約 0.14 公頃。



圖一 計畫範圍及位置示意圖

### 第三節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定辦理。

### 第四節 原仁愛新村商業區土地使用分區管制要點情形

表一 原仁愛新村商業區土地使用分區管制要點發布實施名稱及文號表

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(第一次通盤檢討)	095/11/01，府建都字第 0950054645 號	主要計畫
3	擬定金門特定區(仁愛新村商業區)細部計畫案	100/7/12，府建都字第 1000049377 號	細部計畫



## 第五節 變更計畫內容

「變更金門特定區細部計畫(仁愛新村商業區土地使用分區管制要點)專案檢討」變更內容綜理表(詳表二)。

表二 變更內容綜理表

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
第一條 <u>依都市計畫法第三十二條規定訂定之。</u>	第一條 本要點依據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。	查本縣原主要計畫土地使用分區管制要點業配合都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，將土管調整為細部計畫位階，故相關細計土管法源業調整為依都計法第 32 條規定訂定。
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 <u>金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)</u> 及適用其他有關法令之規定辦理。	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。	配合原主要計畫土管業調整為細部計畫，故修訂條文內容。
第四條 第三種商業區 <del>(商3)</del> 之建築強度管制規定： <u>建蔽率為百分之六十；容積率為百分之三百六十。</u>	第四條 第三種商業區(商3)之建築管制規定如左：指定建築物牆面線，應依戰地政務時期仁愛新村規劃圖之地籍圖及鄰房興建位置興建，其高度限制為三層樓，不另訂定建蔽率及容積率。	考量原管制規定已不符民眾使用需求及未來發展，且該商業區原為商二，故比照現行三城區之商二建築強度規定修訂建蔽率為百分之六十；容積率為百分之三百六十。

## 第二章 仁愛新村商業區土地使用分區管制要點

第一條 依都市計畫法第三十二條規定訂定之。

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，依金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點及適用其他有關法令之規定辦理。

第三條 第三種商業區(商3)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：
  1. 製造鞭炮或煙火類物品者。
  2. 使用乙炔其熔接裝置容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
  3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱加工或使用鋸機加工者。
  4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
  5. 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。
  6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
  7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。
  8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
  9. 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。
  10. 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
  11. 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。
  12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
  13. 使用動力研磨機3台以上乾磨金屬其動力超過2.25者。
  14. 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。
  15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
  16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。

17. 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。

18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。

19. 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、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。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、其他經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。

第四條 第三種商業區之建築強度管制規定：建蔽率為百分之六十；容積率為百分之三百六十。

第五條 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；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

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者。

第六條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

附件 人民陳情意見綜理表-無

編號	陳情人及 陳情位置	陳述理由	陳情建議事項	初核意見	縣都委會決議	備註