

# 公告實施書圖



「變更金門特定區（金沙地區）細部計畫  
（部份土地使用分區管制要點修訂）」

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(金沙地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點修訂)」	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第一項第三款	
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	民國 105 年 4 月 22 日府建都字第 10500271531 號函； 民國 105 年 4 月 22 日至 105 年 5 月 22 日辦理公開展覽； 民國 105 年 4 月 22、23、24 日刊登於金門日報。
	說明會	民國 105 年 5 月 13 日上午 10 時 假金沙鎮公所
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.....	1
第一節 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點 總說明 .....	1
第二節 計畫範圍 .....	1
第三節 法令依據 .....	3
第四節 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點 情形 .....	3
第二章 變更計畫內容 .....	4
第三章 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點 .....	6

## 圖 目 錄

圖 1 現行金門特定區(金沙地區)細部計畫示意圖 .....	2
--------------------------------	---

## 表 目 錄

表 1 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點發布 實施名稱及文號表 .....	3
表 2 變更內容綜理表 .....	4

## 附 件

附件一「金門縣都市計畫委員會第 76 次委員會」會議紀錄

附件二公開展覽期間人民陳情意見綜理表



# 第一章 緒論

## 第一節 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制 要點總說明

金沙鎮擁有悠久發展歷史，早年因金沙老街之發展而興起，之後主要作為周邊軍事設施服務據點，隨著時代的變遷，區內房屋窳陋老舊，且大量撤軍人口逐漸外移，以致原本依賴軍人而生的商業活動日趨式微。

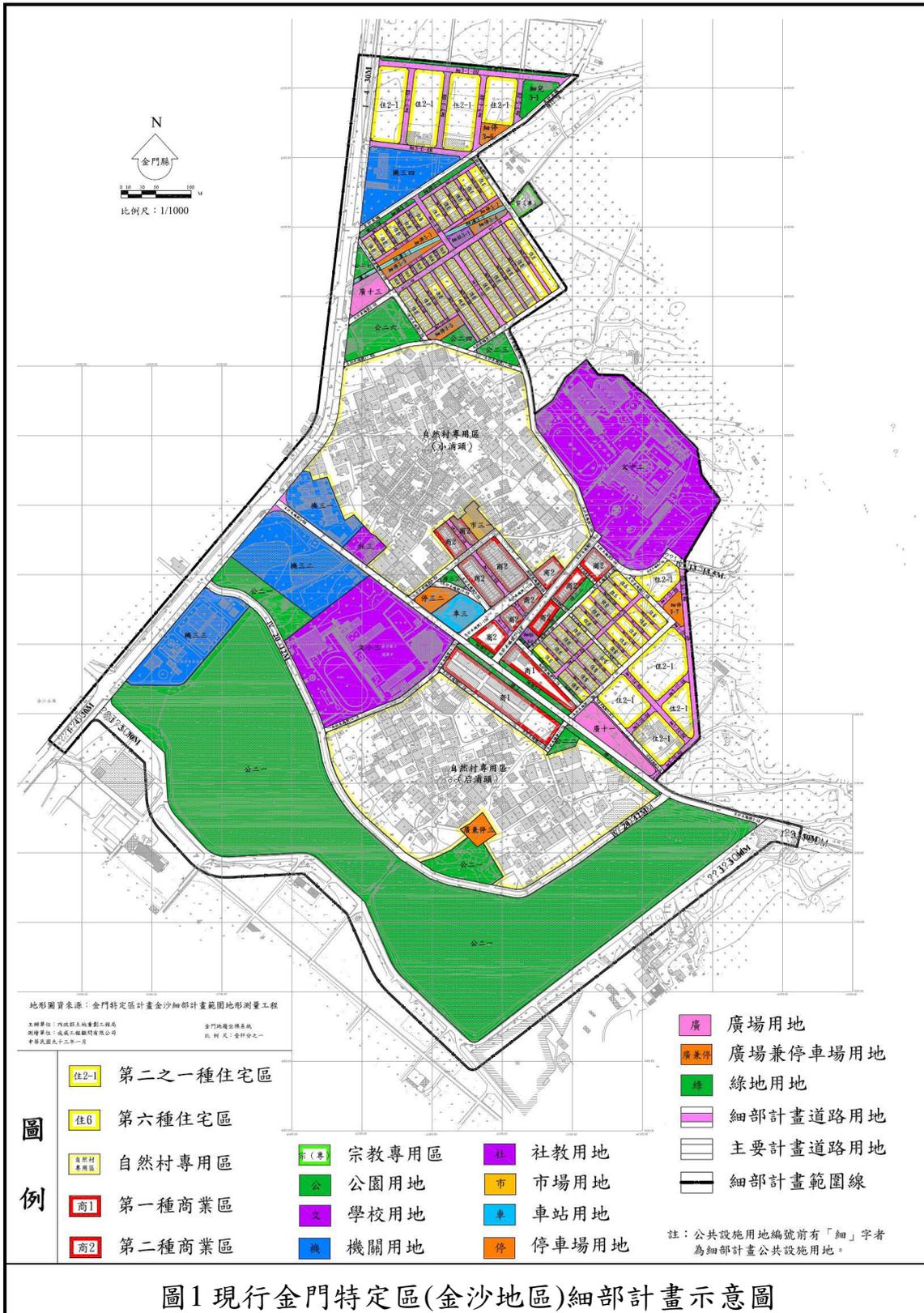
然就人口動態方面，近年來金沙鎮遷入人口逐年增加，顯示本計畫地區仍具有相當程度之發展潛力，且配合近年來金門縣觀光政策，金沙鎮擁有沙老美老街及豐富的軍事文化，成為當地觀光發展之重要契機，為促進地區觀光展，應積極提升居住品質，改善都市景觀環境。

為加速老舊建物重建之效率，本計畫修訂土地使用分區管制要點，經都市設計審議通過後，使其土地所有權人得進行房屋新建，改善都市環境，提升並強化建物耐震防災效能。

民國 105 年 1 月 28 日發布實施之「變更金門特定區（金沙地區）細部計畫（部份土地使用分區管制要點增修訂）」，其第七條土地使用分區管制要點規定，第二之一種住宅區建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 200 平方公尺以下(含)，應留設一部停車空間，超過部分每 100 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；該規定不符民眾使用需求、未來發展，以及影響土地所有權人權益，故於本計畫即將建築物附設停車空間之相關規定予以修訂。

## 第二節 計畫範圍

本計畫為變更土地使用分區管制要點，其要點適用範圍為「擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫」之計畫範圍，該都市計畫範圍北側至細 3-1 道路，東側至金沙國中，南側至榮湖水庫南側，西側以沙青路為界(參見圖 1)，計畫面積約 73.03 公頃。



資料來源：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫，民國 97 年 3 月 17 日發布實施。

### 第三節 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。」

### 第四節 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點情形

表1 金門特定區(金沙地區)細部計畫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
1	擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫	097/03/17，府建都字第 0970015549 號
2	變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點增修訂)	105/01/28，府建都字第 10500036621 號

## 第二章 變更計畫內容

「變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點修訂)」變更內容綜理表(參見表2)。

表2 變更內容綜理表

變更內容		變更理由																				
新計畫	原計畫																					
<p>第七條 第二之一種住宅區(住2-1)建築物應附設停車空間,依其建築樓地板面積<u>315</u>平方公尺以下(含)者,應留設一部停車空間,超過部分每<u>150</u>平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <table border="1"> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> <tr> <td>1~<u>315</u>平方公尺以下(含)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td><u>316</u>~<u>465</u>平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td><u>466</u>~<u>615</u>平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>以下類推</td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~ <u>315</u> 平方公尺以下(含)	設置一部	<u>316</u> ~ <u>465</u> 平方公尺	設置二部	<u>466</u> ~ <u>615</u> 平方公尺	設置三部	以下類推	以下類推	<p>第七條 第二之一種住宅區(住2-1)建築物應附設停車空間,依其建築樓地板面積<u>200</u>平方公尺以下(含),應留設一部停車空間,超過部分每<u>100</u>平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <table border="1"> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> <tr> <td>1~<u>200</u>平方公尺以下(含)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td><u>201</u>~<u>300</u>平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td><u>301</u>~<u>400</u>平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>以下類推</td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~ <u>200</u> 平方公尺以下(含)	設置一部	<u>201</u> ~ <u>300</u> 平方公尺	設置二部	<u>301</u> ~ <u>400</u> 平方公尺	設置三部	以下類推	以下類推	<p>為使金門特定區細部計畫區建築物應附設之停車空間規範一致,本條依據「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)】」修正之。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																					
1~ <u>315</u> 平方公尺以下(含)	設置一部																					
<u>316</u> ~ <u>465</u> 平方公尺	設置二部																					
<u>466</u> ~ <u>615</u> 平方公尺	設置三部																					
以下類推	以下類推																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
1~ <u>200</u> 平方公尺以下(含)	設置一部																					
<u>201</u> ~ <u>300</u> 平方公尺	設置二部																					
<u>301</u> ~ <u>400</u> 平方公尺	設置三部																					
以下類推	以下類推																					
<p>第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下:</p> <p>一、第二之一種住宅區(住2-1):專供興建獨戶或雙併住宅使用,最大建蔽率60%,最大容積率180%。建物應自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築,其中,面臨保生段2號及12地號部</p>	<p>第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下:</p> <p>一、第二之一種住宅區(住2-1):專供興建獨戶或雙併住宅使用,最大建蔽率60%,最大容積率180%。建物應自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築,其中,面臨保</p>	<p>1. 條文修訂。 2. 第六種住宅區規定恢復其訂定原意,並統一管制規定。</p>																				

<p>分免退縮 3 公尺後建築。退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>二、第六種住宅區（住 6）：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，<u>第三層樓地板面積為建築面積 60%</u>，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺(範圍請參見圖三；建築及退縮形式請參見圖四)。第六種住宅區若依本要點第十六條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。。</p>	<p>生段 2 號及 12 地號部分免退縮 3 公尺後建築。退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>二、第六種住宅區（住 6）：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺(範圍請參見圖三；建築及退縮形式請參見圖四)。第六種住宅區若依本要點第十六條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。。</p>	
--	---	--

### 第三章 金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點

變更後土地使用分區管制要點如下：

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。

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建築基地面積之比。
- 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、基地線：建築基地之界線。
- 五、前面基地線：基地鄰接道路之基地線，鄰接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
- 六、前院：沿前面基地線之庭院。
- 七、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)
- 八、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 九、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。
- 十、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。

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) 第二之一種住宅區 (住 2-1)
  - (二) 第六種住宅區 (住 6)

## 二、商業區

(一) 第一種商業區 (商 1)

(二) 第二種商業區 (商 2)

## 三、自然村專用區

## 四、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、第二之一種住宅區 (住 2-1)：除供居住使用外，許可為文教事業、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) 之行業使用。

二、第六種住宅區 (住 6)：除供居住使用外，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需倉儲、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。

第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

一、第二之一種住宅區 (住 2-1)：專供興建獨戶或雙併住宅使用，最大建蔽率 60%，最大容積率 180%。建物應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，其中，面臨保生段 2 號及 12 地號部分免退縮 3 公尺後建築。退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

二、第六種住宅區 (住 6)：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退縮 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺 (範圍請參見圖三；建築及退縮形式請參見圖四)。第六種住宅區若依本要點第十六條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。

第七條 第二之一種住宅區（住 2-1）建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 315 平方公尺以下（含），應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

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
316~465 平方公尺	設置二部
466~615 平方公尺	設置三部
以下類推	以下類推

第八條 第二種商業區（商 2）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。

第九條 第一種商業區（商1）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、樓地板面積大於1,500平方公尺之大型商場（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。

第十條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如左：

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%

第十一條 自然村專用區及宗教專用區，依主要計畫管制規定。

第十二條 本計畫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。

第十三條 本計畫公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：

- 一、機三一、機三三、社三、文小三、停三二、車三及廣十一等面臨主計未編號道路 3-9M(環島東路)部分及機三四面臨主計未編號道路 12-7M 部分，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 7 公尺建築，如有設置圍牆必要者亦同，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。
- 二、公共設施用地，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。

第十四條 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。

第十六條 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	200~300 平方公	自計畫道路、現	10%

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
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。	尺以內	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。	
	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			

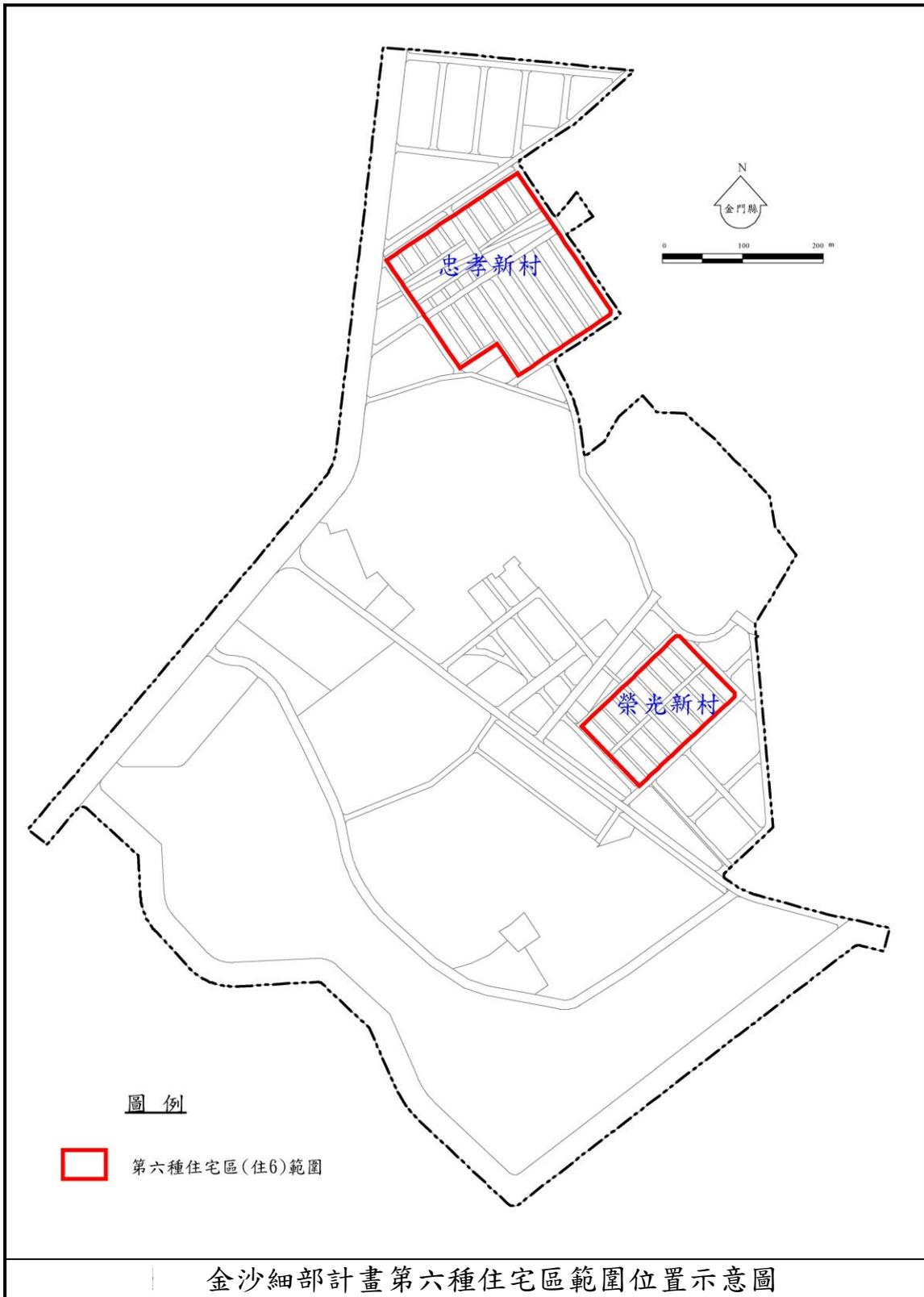
三、屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

- (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、第六種住宅區基地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。

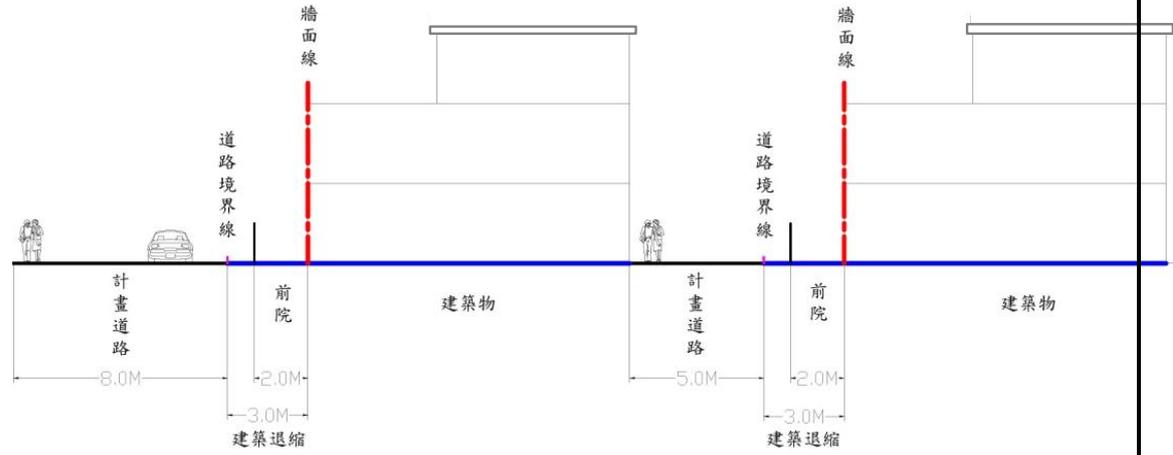
第十七條 本要點自本細部計畫發布日起施行。



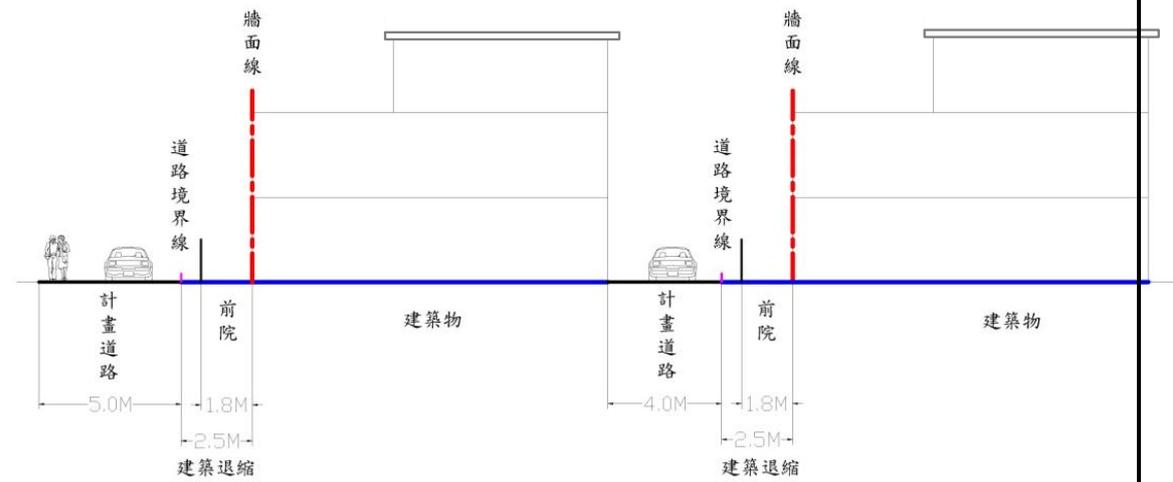
金沙細部計畫第六種住宅區範圍位置示意圖

資料來源：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫。

## 忠孝新村



## 榮光新村



建築及退縮型式參考示意圖

資料來源：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫。



附件一

「金門縣都市計畫委員會第 76 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 105 年 5 月 31 日（星期二）下午 2 時 30 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」(草案)。
  - 第 2 案：「變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部份土地使用分區管制要點修訂)」(草案)。
  - 第 3 案：「變更金門特定區計畫(配合金湖鎮第二期區段徵收)」、「變更金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮第二期區段徵收)」。
- 八、 臨時動議案件：無
- 九、 散會：下午 16 時 30 分

第 2 案：「變更金門特定區（金沙地區）細部計畫（部份土地使用分區管制要點修訂）」（草案）。

決議：

1. 照案通過。
2. 人民陳情案件第 1 案同意採納。

附件二

公開展覽期間人民陳情意見綜理表

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
1	建設處都市計畫科	1.因 105 年 1 月 28 日公告實施「變更金門特定區（金沙地區）細部計畫（部份土地使用分區管制要點增修訂）」案，第六種住宅區配合發展考量設置斜屋頂不符民眾使用需求，故取消設置斜屋頂之規定，惟法規調整修正，變更其規定原意，為使各區第六種住宅區規定統一，修正該條文。	建議土地使用管制要點第六點第二項第二款第六種住宅區（住 6）：榮光新村部份，第三層樓地板面積為建築面積 60%，增加「第三層樓地板面積為建築面積 60%」規定。	為將第六種住宅區規定恢復其訂定原意，並統一管制規定。		

