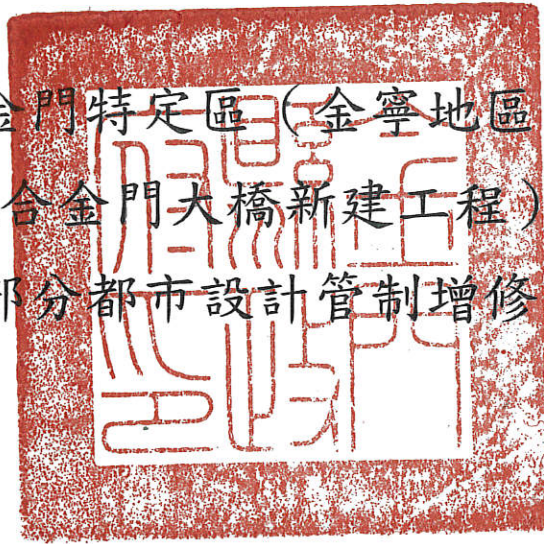


# 公告實施書圖

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



計畫書

擬定機關：金門縣政府

中華民國一〇七年一月

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

計畫書

擬定機關：金門縣政府

中華民國一〇七年一月

## 金門縣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	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第三款	
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 106 年 4 月 25 日至 106 年 5 月 24 日 於金門縣政府建設處與金寧鄉公所，公開展覽 30 日，並刊登於 4 月 26 日~4 月 28 日之金門 日報公告周知。
	公 開 說 明 會	民國 106 年 5 月 19 日下午 2 時於金寧鄉公所 辦理公開展覽說明會
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 106 年 11 月 28 日金門縣都市計畫委員會 第 83 次會議審議通過



# 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

### 目 錄

壹、前言 .....	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫範圍與面積.....	1
三、原都市設計管制.....	3
貳、變更法令依據 .....	7
參、變更計畫理由 .....	7
肆、變更計畫內容 .....	7
伍、變更後計畫內容 .....	11

### 附 錄

附錄一 人民陳情意見綜理表

附錄二 金門縣都市計畫委員會會議紀錄

### 圖目錄

圖 1-1 計畫範圍圖 .....	2
-------------------	---

### 表目錄

表 4-1 變更內容綜理表 .....	7
---------------------	---



# 壹、前言

## 一、計畫緣起

行政院於民國 99 年 2 月 25 日核定通過交通部提出的「金門大橋建設計畫」，金門大橋之定位係以觀光為主、交通為輔。金門大橋興建完工通車後，將可串接大小金門公路系統，提升觀光資源產業，同時活化大小金門發展。

金門大橋東端銜接金寧鄉(大金門)，未來不僅可增進金寧鄉居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，預期休閒、觀光、渡假活動將衍生許多商業、居住、行政、服務及公共設施等相關需求，影響目前之土地使用形態。金門大橋東端土地原都市計畫主要為農業區、少部分為保護區，配合大橋之興建，主要計畫於 103 年 4 月 28 日公告實施，本案依循主要計畫，進行細部計畫之擬定以為管制，於 103 年 4 月 28 日公告實施。

## 二、計畫範圍與面積

本計畫區位於金門大橋東端橋頭周邊，金寧鄉湖埔村湖下入口外側，其東以慈湖路計畫道路中心線為界，北側則以湖下大排旁既有產業道路南側為限，向南經過農塘後延伸至其南側之既有農路之北側，西則約以海岸旁之保護區、農業區土地為界，面積約 9.13 公頃。有關本計畫範圍詳參圖 1-1。

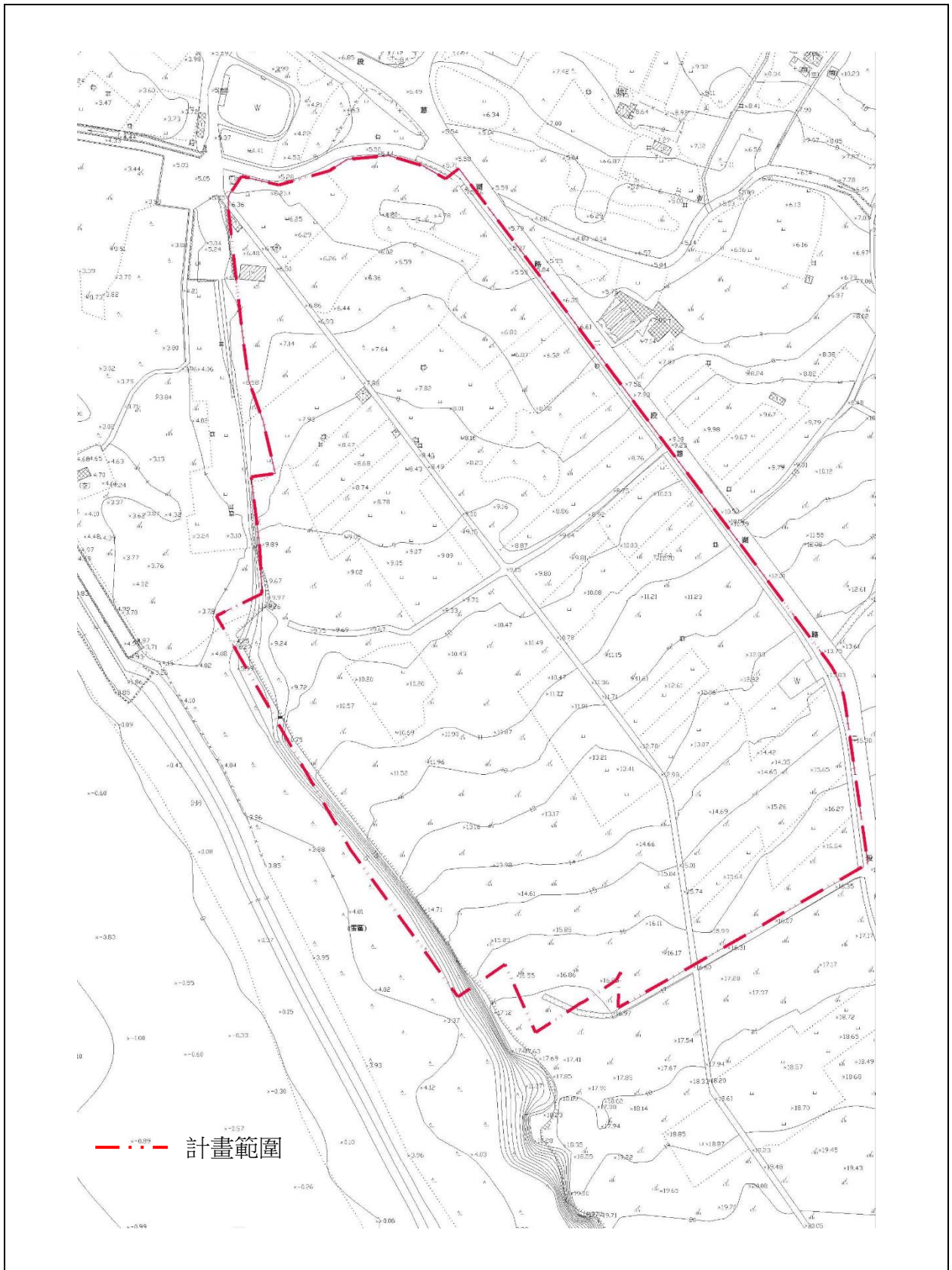


圖 1-1 計畫範圍圖



### 三、原都市設計管制

#### (一) 概述

本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「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，並獎勵增加建物樓地板面積。

#### (二) 建築型體

##### 1. 建築物座向及立面

本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公園側，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、廢氣排出口、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。

##### 2. 建築高度

依據行政院核定之「金門大橋建設計畫」及「金馬中長期發展規劃」等計畫敘明本區宜採多層次方式設計，規劃高層樓之景觀住宅或觀海國際大飯店，適度放寬金門大橋周邊商業區及景觀住宅之建築高度，以創造富變化之天際線。

##### 3. 建築配置

建築配置主要是規範建築物與建築物間，以及建築物與開放空間之間的相對關係，也包括建築物開口面向等，例如：指定面臨相鄰之公園、廣場、主要道路等。

(1) 鼓勵集合住宅以簇群方式設計，將開放空間規劃在建築物的中心，或是將住宅群圍繞一較大開放空間配置，以共同圍塑出具有向心意識的住宅空間。

(2) 位於海岸之住宅建物應考量與海岸空間、人行、自行車系統相結合，以創造豐富的海岸景觀。

(3) 圍牆的設置，應確保視覺上的美感，以透空欄杆配合植栽灌木共同塑造，避免單調生硬的水泥圍牆。

#### 4. 建築細部

都市中的鄰接公共空間乃由不同開發區的建築牆面逐一構成，因此，社區的尺度、地區的的連續性及建築風格之形成，應運用當地既有之建築風格、設計元素，配合準則及空間紋理，有效控制建築設計之手法及元素，強化計畫區之特色。

##### (1) 住宅區

- A. 建築物表面之材料，臨接牆面在基層上建議以具有當地特色之材料，並禁止使用易造成眩光之材料，建材的選取應注意協調性與連續性。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建築物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。

##### (2) 商業區

- A. 建築材料在牆面部分應與鄰街面具有一致性，內部材料可配合外部與屋頂，色彩以明亮為宜。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。
- D. 屋頂突出的電梯、水塔，應避免造成視覺衝擊儘量退縮於牆面內。

##### (三) 捐助公益設施與大街廓整體發展容積獎勵

###### 1. 規模獎勵

為鼓勵留設開放空間，鼓勵大街廓整體開發，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1000m <sup>2</sup> 至3000 m <sup>2</sup>	3%	5%
超過3000 m <sup>2</sup> 至5000 m <sup>2</sup>	5%	10%
超過5000 m <sup>2</sup>	10%	15%

## 2. 捐助公益性設施、開放空間獎勵

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分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 15% 為限，本計畫區不得以開放空間及增設停車空間進行容積獎勵。

- (1) 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，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (2) 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。

### (四) 景觀計畫

景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌、圍牆等。

#### 1. 綠軸塑造

- (1) 沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。
- (2) 沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。
- (3) 街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。

#### 2. 公共藝術

公共藝術之設置可作為地區地標，並可展現計畫區內特色。

- (1) 配合計畫區中開放空間系統之節點位置，設置明顯之公共藝術地標物。
- (2) 公共藝術作品之設計主題應包括計畫區周邊之自然、人文特色，在造型上反映海濱、金門大橋或產業特色。

#### 3. 照明設施

照明設計是為創造鄉街夜間之景觀及風格，在特殊節點或開放空間設置照明設施。

- (1)區域地標應配合夜間照明創造日夜間之不同風貌。
- (2)商業區及公共開放空間應加強夜間照明設計。

#### 4. 植栽計畫

植栽設置除可塑造地區風格與特色，並可有效降低強風與噪音等，兼顧自然生態環境，並利用植栽選種塑造分區特色。

- (1)優先選用原生樹種。
- (2)大橋周邊道路兩側建議選用吸音、遮陽功效之樹種。
- (3)開放空間之植栽配置以群植為主，複層植栽優於單植，以創造自然環境意象及較舒適之環境。
- (4)依不同層級道路系統種植不同路樹，以創造不同之道路景觀風貌。
- (5)加強生態綠化之應用。

#### 5. 廣告招牌

應配合各分區意象給予不同之類型、大小限制，進一步配合民眾參與之造街計畫，規定更詳盡之設計原則。

- (1)住宅區內禁止大型廣告招牌設置，小型招牌應規範設置位置及範圍。
- (2)同一街廓或面臨同一道路之廣告招牌鼓勵其共同設計。

#### 6. 圍牆

- (1)利用矮籬與透空欄杆圍塑及阻隔空間，避免生硬單調圍牆及大尺度牆面造成距離感。
- (2)圍牆牆面可鑲嵌居民創作之藝術品，以呈現藝術氣息及民眾參與成果。

## 貳、 變更法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第三款。

## 參、 變更計畫理由

金門縣都市計畫委員會第 79 次會議臨時動議第 3 案：「金門大橋兩端區段徵收區開發期程與金湖鎮段徵收優先開發地區不一致，請業管單位研究全縣整體開發區容積獎勵措施一致化」，決議為：「案責由業務單位研議統一各整體開發區之容積獎勵規定。」

本府爰依都市計畫法都市計畫法第二十七條規定，略以：「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：...三、為適應國防或經濟發展之需要時。」辦理本次個案變更。

## 肆、 變更計畫內容

本次變更係配合「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）』」案及「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）案」，新增開發時程獎勵、小基地合併建築開發獎勵及容積獎勵上限。變更內容綜理表詳表 4-1。

表 4-1 變更內容綜理表

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
(三)容積獎勵	(三)捐助公益設施與大街廓 整體發展容積獎勵	配合容積獎勵項目新增，調整項次說明。

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
<p>1. <u>開發時程獎勵</u>：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之5%。</p> <p>(1) <u>本細部計畫案修正公告實施日(107年1月3日)</u>起。</p> <p>(2) <u>本區段徵收區抵價地接管</u>日起。</p> <p>(3) <u>本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發</u>日起。</p>		<p>1. 新增開發時程獎勵。</p> <p>2. 獎勵額度與「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)』」案一致。</p>
<p>2. <u>規模獎勵</u></p> <p>(1) <u>小基地合併建築開發</u>為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。</p> <p><u>前開土地於區段徵收抵價地產權登記</u>日後，辦理</p>	<p>1. <u>規模獎勵</u></p> <p>為鼓勵留設開放空間，鼓勵大街廓整體開發，訂定容積獎勵如下表所示。</p>	<p>1. 項次調整。</p> <p>2. 新增小基地合併建築開發獎勵。</p> <p>3. 獎勵額度與「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</p>

變更內容			變更理由															
新計畫		原計畫																
<p><u>地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</u></p> <p><u>(2)大基地整體開發</u></p> <p><u>為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地規模</th> <th colspan="2">獎勵容積占基準容積率之比例</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000m<sup>2</sup> 至 3000 m<sup>2</sup></td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過3000 m<sup>2</sup> 至 5000 m<sup>2</sup></td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5000 m<sup>2</sup></td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>(3) 前開容積獎勵額度不得重複申請。</u></p>		基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000m <sup>2</sup> 至 3000 m <sup>2</sup>	3%	5%	超過3000 m <sup>2</sup> 至 5000 m <sup>2</sup>	5%	10%	超過5000 m <sup>2</sup>	10%	15%	<p>計管制準則)案」一致。</p> <p>4. 配合小基地合併建築開發獎勵，調整大基地整體開發說明。</p>		
基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例																	
	住宅區	商業區																
1000m <sup>2</sup> 至 3000 m <sup>2</sup>	3%	5%																
超過3000 m <sup>2</sup> 至 5000 m <sup>2</sup>	5%	10%																
超過5000 m <sup>2</sup>	10%	15%																
<p><u>3. 公益性設施、開放空間獎勵</u></p> <p>為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 15% 為限。</p>		<p>2. 捐助公益性設施、開放空間獎勵</p> <p>為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分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 15</p>			<p>1. 項次調整。</p> <p>2. 「不得以開放空間進行容積獎勵」乙節，與前項獎勵內容相抵觸，爰予刪除。</p> <p>3. 留設開放空間</p>													

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
<p>(1)捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、<u>社會福利設施</u>、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在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。</p> <p>(2)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。</p>	<p>%為限，本計畫區不得以開放空間及增設停車空間進行容積獎勵。</p> <p>(1)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，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2)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。</p>	<p>及設施供公益使用，不以私人為限。</p> <p>4. 配合現行法規新增社會福利設施，兒童、青少年、老人活動中心併入該項。</p> <p>5. 基準容積規定用詞調整前後一致。</p>
<p>4. <u>各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。</u></p>		<p>1. 新增容積獎勵上限。</p> <p>2. 獎勵上限與「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）』」案一致。</p>



## 伍、 變更後都市設計管制

### (一)概述

本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「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，並獎勵增加建物樓地板面積。

### (二)建築型體

#### 1. 建築物座向及立面

本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公園側，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、廢氣排出口、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。

#### 2. 建築高度

依據行政院核定之「金門大橋建設計畫」及「金馬中長期發展規劃」等計畫敘明本區宜採多層次方式設計，規劃高層樓之景觀住宅或觀海國際大飯店，適度放寬金門大橋周邊商業區及景觀住宅之建築高度，以創造富變化之天際線。

#### 3. 建築配置

建築配置主要是規範建築物與建築物間，以及建築物與開放空間之間的相對關係，也包括建築物開口面向等，例如：指定面臨相鄰之公園、廣場、主要道路等。

- (1)鼓勵集合住宅以簇群方式設計，將開放空間規劃在建築物的中心，或是將住宅群圍繞一較大開放空間配置，以共同圍塑出具有向心意識的住宅空間。
- (2)位於海岸之住宅建物應考量與海岸空間、人行、自行車系統相結合，以創造豐富的海岸景觀。
- (3)圍牆的設置，應確保視覺上的美感，以透空欄杆配合植栽灌木共同塑造，避免單調生硬的水泥圍牆。

#### 4. 建築細部

都市中的鄰接公共空間乃由不同開發區的建築牆面逐一構成，因此，社區的尺度、地區連續性及建築風格之形成，應運用當地既有之建築風格、設計元素，配合準則及空間紋理，有效控制建築設計之手法及元素，強化計畫區之特色。

##### (1) 住宅區

- A. 建築物表面之材料，臨接牆面在基層上建議以具有當地特色之材料，並禁止使用易造成眩光之材料，建材的選取應注意協調性與連續性。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建築物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。

##### (2) 商業區

- A. 建築材料在牆面部分應與鄰街面具有一致性，內部材料可配合外部與屋頂，色彩以明亮為宜。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。
- D. 屋頂突出的電梯、水塔，應避免造成視覺衝擊儘量退縮於牆面內。

##### (三) 容積獎勵

1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 5%。

(1) 本細部計畫案修正公告實施日(107 年 1 月 3 日)起。

(2) 本區段徵收區抵價地接管日起。

(3) 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。

## 2. 規模獎勵

### (1) 小基地合併建築開發

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

### (2) 大基地整體開發

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1000m <sup>2</sup> 至3000m <sup>2</sup>	3%	5%
超過3000m <sup>2</sup> 至5000m <sup>2</sup>	5%	10%
超過5000m <sup>2</sup>	10%	15%

(3) 前述小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。

## 3. 公益性設施、開放空間獎勵

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積 15% 為限。

(1) 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 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。

(2) 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。

4. 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超基準容積之 30% 為限。

#### (四) 景觀計畫

景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌、圍牆等。

##### 1. 綠軸塑造

- (1) 沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。
- (2) 沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。
- (3) 街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。

##### 2. 公共藝術

公共藝術之設置可作為地區地標，並可展現計畫區內特色。

- (1) 配合計畫區中開放空間系統之節點位置，設置明顯之公共藝術地標物。
- (2) 公共藝術作品之設計主題應包括計畫區周邊之自然、人文特色，在造型上反映海濱、金門大橋或產業特色。

##### 3. 照明設施

照明設計是為創造鄉街夜間之景觀及風格，在特殊節點或開放空間設置照明設施。

- (1) 區域地標應配合夜間照明創造日夜間之不同風貌。
- (2) 商業區及公共開放空間應加強夜間照明設計。

#### 4. 植栽計畫

植栽設置除可塑造地區風格與特色，並可有效降低強風與噪音等，兼顧自然生態環境，並利用植栽選種塑造分區特色。

- (1) 優先選用原生樹種。
- (2) 大橋周邊道路兩側建議選用吸音、遮陽功效之樹種。
- (3) 開放空間之植栽配置以群植為主，複層植栽優於單植，以創造自然環境意象及較舒適之環境。
- (4) 依不同層級道路系統種植不同路樹，以創造不同之道路景觀風貌。
- (5) 加強生態綠化之應用。

#### 5. 廣告招牌

應配合各分區意象給予不同之類型、大小限制，進一步配合民眾參與之造街計畫，規定更詳盡之設計原則。

- (1) 住宅區內禁止大型廣告招牌設置，小型招牌應規範設置位置及範圍。
- (2) 同一街廓或面臨同一道路之廣告招牌鼓勵其共同設計。

#### 6. 圍牆

- (1) 利用矮籬與透空欄杆圍塑及阻隔空間，避免生硬單調圍牆及大尺度牆面造成距離感。
- (2) 圍牆牆面可鑲嵌居民創作之藝術品，以呈現藝術氣息及民眾參與成果。

## 附錄一 人民陳情意見綜理表

## 附錄一 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	初審意見	專案小組建議意見	縣都委會決議	備註
1.	楊水信	<p>1.開發時程獎勵方面，改以送建築執照為準，以免影響日後開發獎勵容積問題。</p> <p>2.大街廓獎勵容積百分比不應包括在容積獎勵 30% 內。</p>	<p>1.開發時程獎勵改以送建築執照為準。</p> <p>2.大街廓之容積獎勵不受上限 30%之限制。</p>	<p>1.有關「開發時程獎勵改以送建築執照為準」意見，應考量本縣各時程獎勵之規定，為符合公平應予一致性標準，故不採納該意見。</p> <p>2.有關「大街廓之容積獎勵不受上限 30%之限制」意見，依監察院 100 年 11 月 8 日糾正內政部案內容(略以):「都市容積缺乏容積總量管控機制，致都市計畫法基準容積率(法定容積率)制度名不符實未能發揮成效」。並參酌都市計畫台灣省施行細則規定上限為 20%，故本計畫區之 30%容積上限，尚無不妥，不採納該意見。</p>	<p>1.有關「開發時程獎勵改以送建築執照為準」，依承辦單位意見辦理。</p> <p>2.有關「大街廓之容積獎勵不受上限 30%之限制」意見，依承辦單位意見辦理。</p>	依專案小組核議意見辦理	

## 附錄二 金門縣都市計畫委員會會議紀錄



## 金門縣都市計畫委員會第 83 次委員會

### 會議紀錄

一、時間：中華民國 106 年 11 月 28 日下午 3 時 0 分

二、地點：本府第一會議室

三、主席：吳副主任委員 成典代

四、出席委員：詳如簽到簿

記錄：謝欣融

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

第一案：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

八、散會：下午 4 時 30 分

## 七、提會審議案件

第一案：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

決 議：

為用詞一致，本變更案「3. 公益性設施、開放空間獎勵」但書規定之「但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 15% 為限。」調整為「但以不超過基準容積之 15% 為限。」，餘依專案小組核議意見通過。

金門縣都市計畫委員會第 82 次委員會  
會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 106 年 8 月 17 日下午 3 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳主任委員 福海
- 四、 出席委員：詳如簽到簿 記錄：呂曉婷代
- 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
  - 第 1 案：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）案
  - 第 2 案：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
- 八、 臨時動議案件（詳後附）
- 九、 散會：下午 4 時 30 分

第 2 案：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

決 議：考量本案時程獎勵額度與其他細部計畫區仍不一致，小規模建築基地合併獎勵最佳規模議題及在地居民意見整合等，為求審慎，請本會專案小組研議後再提大會討論。

金門縣都市計畫委員會專案小組審查「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）」  
案第一次會議紀錄

一、時間：民國 106 年 6 月 26 日（星期一）下午 2 時 00 分

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：李委員兼召集人 斌

記錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

六、會議決議

（一）本案變更內容審查結果如下：

1. 本計畫區原容積率以高於其他地區，考量個案情形，調整開發時程獎勵額度為：「開發時程獎勵：土地完成配地後，並於本細部計畫案公告實施日起或土地產權移轉日起，一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 4%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 3%。」
2. 配合中央法規用詞，調整公益性設施、開放空間獎勵規定用詞：「(1) 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 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。」
3. 容積獎勵上限部分，照案通過。
4. 新增訂「小基地規模獎勵」部分，請業務單位就實際配地情形試算各方案可獲得之獎勵情形後，再行討論。

（二）本計畫案之人民陳情案件及「小基地規模獎勵」，擇期召開第二次會議進行審查

九、散會：下午 4 時 00 分

# 金門縣都市計畫委員會專案小組審查「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）」案第二次會議紀錄

壹、時間：106年7月31日（星期一）14時00分

貳、地點：金門縣政府第三會議室

參、主持人：李委員斌

紀錄：袁增嘉

肆、出（列）席單位及人員：詳簽到簿

伍、討論（略）

陸、結論

一、本案變更內容審查結果如下：

- （一）調整文字敘述「基地面積乘以該基地容積率」為「基準容積」。
- （二）調整「小基地合併建築開發」獎勵比率為其基準容積之3%。另新增條文內容「前開土地於區段徵收作業完成日後，辦理地籍分割者不予適用」。
- （三）大街廓整體開發變更為大「基地」整體開發。
- （四）規模獎勵新增規定為「前開容積獎勵額度不得重複申請」。

二、人民陳情意見審查結果如下：

- （一）建議依承辦單位初審意見辦理，不予採納。
- （二）承辦單位初審意見如下：
  1. 有關「開發時程獎勵改以送建築執照為基準」意見，應考量本縣各時程獎勵之規定，為符合公平應予一致性標準，故不採納該意見。
  2. 有關「大街廓之容積獎勵不受上限30%之限制」意見，依監察院100年11月8日糾正內政部案內容（略以）：「都市容積缺乏容積總量管控機制，致都市計畫法基準容積率（法定容積率）制度名不符實未能發揮成效」。並參酌都市計畫台灣省施行細則規定上限為20%，故本計畫區之30%容積上限，尚無不妥，不採納該意見。

柒、散會：16時30分

# 金門縣都市計畫委員會專案小組審查「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）」案第三次會議紀錄

壹、時間：106年9月20日（星期三）14時00分

貳、地點：金門縣政府第三會議室

參、主持人：李委員兼召集人斌

紀錄：謝欣融

肆、出（列）席單位及人員：詳簽到簿

伍、討論（略）

陸、結論

一、本案「開發時程獎勵」容積獎勵額度維持公開展覽版本，文字內容調整如下：

1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之5%。

(1) 本細部計畫案修正公告實施日(000年00月00日)起。

(2) 本區段徵收區抵價地接管日起。

(3) 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。

二、本案「規模獎勵」小基地合併建築開發之容積獎勵額度維持公開展覽版本，文字內容調整如下：

(1) 小基地合併建築開發

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。

前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。

三、餘依前二次專案小組決議通過。

柒、散會：16時30分