

「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訂）」案

辦理機關：金門縣政府
中華民國107年06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（金城地區）細部計畫（部分土地使用分區管制要點增訂）」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		
辦理都市計畫機關	金門縣政府		
變更都市計畫機關	金門縣政府		
本案公展起訖日期	公展	開覽	民國107年01月24日至107年2月26日共計30天，公告張貼於本府建設處公告欄及本縣金城鎮公所公告欄 民國107年01月26日至107年01月28日共計3天，刊登於金門日報
	公說	開會	民國107年02月06日上午10時，於本縣金城鎮公所舉行
人民團體對本案之反映意見	詳公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表。		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣	級	本縣都市計畫委員會107年3月29日第84次會議：「通過」。

目 錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、變更範圍	2
肆、現行計畫概要	3
伍、變更理由與內容	15
陸、變更後計畫	23
柒、其他	30
附錄一 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
附錄二 金門縣都市計畫委員會第84次委員會會議紀錄	

圖 目 錄

圖1	變更範圍示意圖	2
圖2	現行都市計畫圖	6
圖3	住宅及商業使用情形示意圖	7
圖4	本計畫範圍及周邊現況發展示意圖	8

表 目 錄

表1	金門特定區（金城地區）細部計畫自第一次通盤檢討後歷次個案變更一覽表	3
表2	金門特定區（金城地區）細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表	4
表3	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表	16

壹、計畫緣起

金門縣政府近年致力於發展在地特色觀光，行銷城市文化品牌。有鑒於金門縣金城鎮為全島主要發展區域，亦為全島三級產業發展之精華地段，配合金門縣觀光需求及商業活動所需，本計畫調整位於產業發展合適區位之住宅區建築容積，並放寬容許使用規範，提高土地利用價值，引導金城鎮土地開發，藉此引入多元服務機能及觀光服務設施。

現行金城細部計畫範圍之商業區主要分布於後浦地區之外圍街廓沿街面，住宅區則主要分布於後浦地區之街廓內部。而後浦地區為金門縣較早發展之區域，亦為金門縣主要之商業活動及人口聚集地區，住宅使用發展較早，歷史建物密集，具歷史城區之人文風韻，亦為觀光發展重鎮；後浦地區外圍之商業區雖容積率較高，受限於既有建物及歷史發展脈絡，其土地使用多以一般零售及觀光旅遊服務為主，無高強度之商業使用行為。然後浦地區為金城鎮之發展核心，極具商業發展潛力，現行商業區發展已趨於飽和，住宅區之土地使用管制則已不敷地方現況發展需求。

緣此，本計畫為因應金城地區之商業發展需求，調整住宅區之土地使用管制，於「金門特定區（金城地區）細部計畫」增訂土地使用分區「第三種住宅區（特）」之條文內容，以住宅區允許附屬商業使用為原則，達成住商混合之和諧發展型態，以此為利基提升合適區位住宅區之土地利用效率，促進金城鎮整體三級產業發展，同時改善金城整體建築景觀，亦兼顧住宅環境品質，使金城地區成為金門縣觀光亮點門戶。

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。

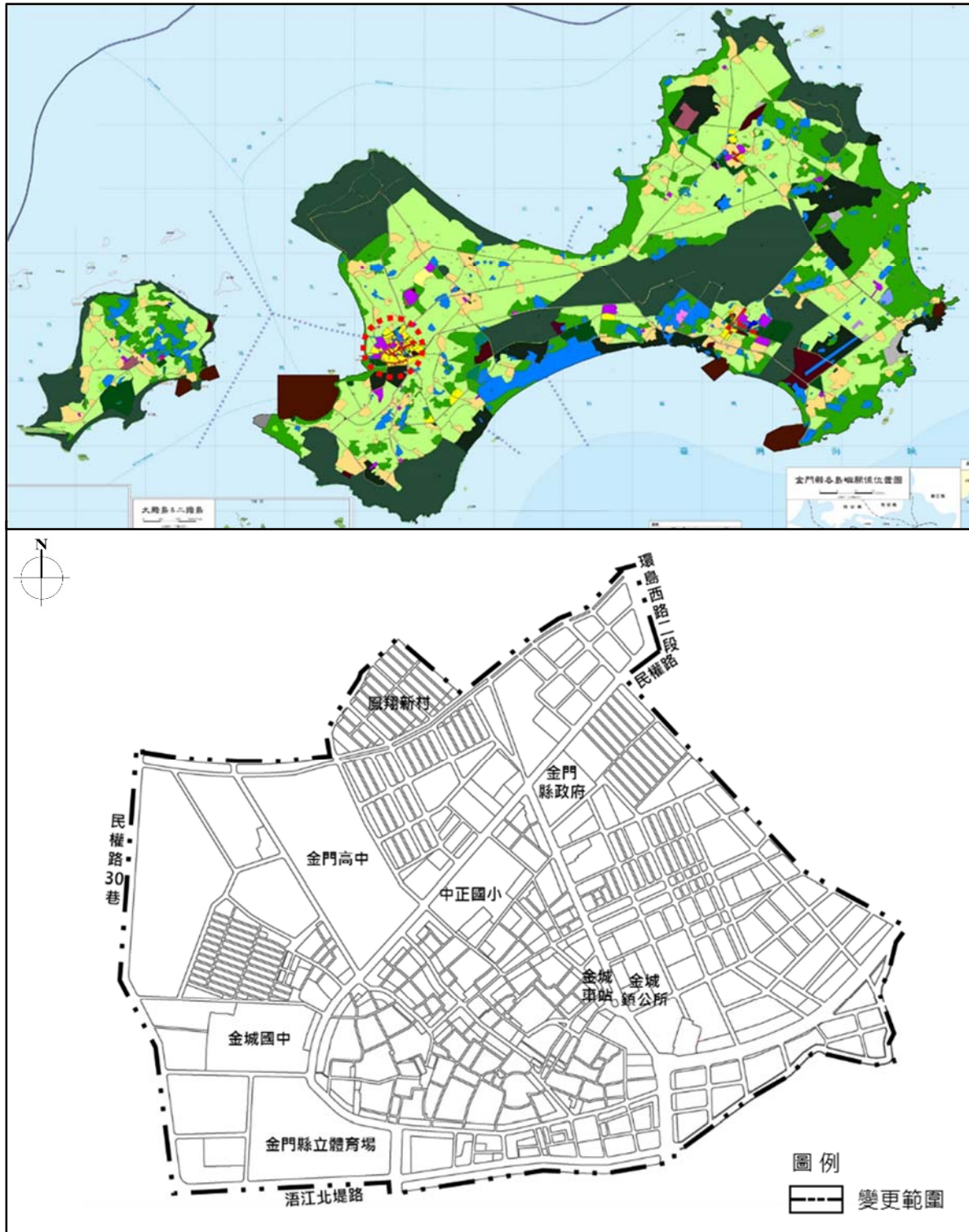
都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 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。

本案主要目的為促進地方經濟發展，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

為因應金城地區之發展需求，本計畫以金門特定區（金城地區）細部計畫為計畫範圍，研擬符合地方需求之住宅區土地使用管制要點及其適用範圍，詳圖1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 1 變更範圍示意圖

肆、現行計畫概要及現況分析

一、實施經過與歷次個案變更彙整

金門特定區計畫（金城地區）細部計畫於民國88年7月3日發布實施，而變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）於民國98年1月23日發布實施後，計有6次個案變更。另變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案已於民國106年1月9日發布實施，詳表1所示。

表 1 金門特定區（金城地區）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（金城地區）細部計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）	099/07/01 府建都字第 0990043946 號
2	變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討配合變更主要計畫備註保留）案	099/12/08 府建都字第 0990085368 號
3	訂正金門特定區（金城地區）細部計畫「第一次通盤檢討（原第四種住宅區變更為第二種住宅區）」案	100/05/25 府建都字第 1000036468 號
4	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）	101/05/03 府建都字第 1010035468 號
5	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（配合變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討案）第二階段）（部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地）	104/01/05 府建都字第 10301065542 號
6	變更金門特定區（金城地區）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
7	變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案	106/01/09 府建都字第 10501019643 號

資料來源：本計畫整理。

二、計畫範圍、年期與人口

(一) 計畫範圍

「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案」之計畫範圍面積為156.42公頃。

(二) 計畫年期

依循「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）案」（草案）之指導，計畫年期訂為民國119年。

(三) 計畫人口

依循「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案」之指導，計畫人口為21,000人。

三、住宅區及商業區發展現況分析

(一) 面積及分布情形

變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案共劃設住宅區、商業區、乙種工業區、行政區、農會專用區、電信專用區、保存區、古蹟保存區、宗教專用區、郵政專用區、旅館專用區、農業區等土地使用分區。

住宅區面積計46.4374公頃，佔計畫區面積29.70%，其中第二種住宅區佔總面積比例為9.75%，第三種住宅區佔總面積比例則為9.56%，主要分布於計畫範圍中心偏南，商業區所圍之街廓內部；商業區面積計11.8351公頃，佔計畫區面積7.57%，主要分布於街廓沿街面，詳表2及圖2所示。

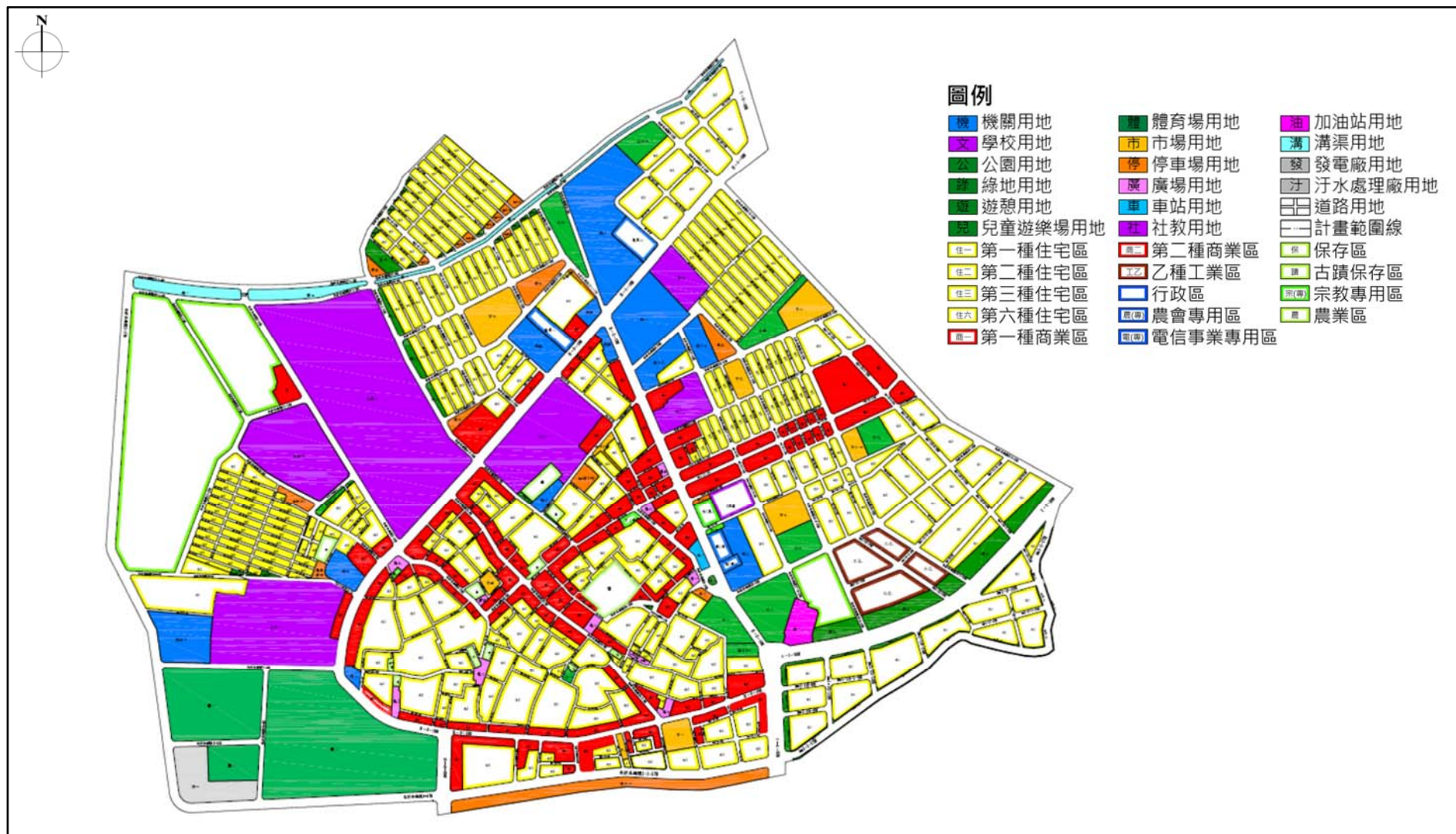
表2 金門特定區（金城地區）細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表

項目		現行面積（公頃）	占總面積比例（%）	
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區	7.2402	4.63
		第二種住宅區	15.2481	9.75
		第三種住宅區	14.9429	9.56
		第六種住宅區	9.0062	5.76
		小計	46.4374	29.70
	商業區	第一種商業區	2.4227	1.55
		第二種商業區	9.4124	6.02
		小計	11.8351	7.57
	乙種工業區		1.5888	1.02
	行政區		0.0006	0.00
	農會專用區		0.1564	0.10
	電信專用區		0.5831	0.37
保存區		0.5113	0.33	

表 2 金門特定區（金城地區）細部計畫土地使用分區及公共設施用地面積表（續）

項目		現行面積（公頃）	占總面積比例（%）	
土地 使用 分區	古蹟保存區	0.7830	0.50	
	宗教專用區	0.2621	0.17	
	郵政專用區	0.0787	0.05	
	旅館專用區	0.2165	0.14	
	農業區	10.4097	6.66	
	合計（1）	72.8625	46.61	
公共 設施 用地	學校用地	文幼	0.3664	0.23
		文小	2.2566	1.44
		文中	3.2696	2.09
		文高	9.9244	6.35
		小計	15.8170	10.11
	遊憩用地	綠地用地	2.2775	1.46
		兒童遊樂場用地	0.2474	0.16
		公園用地	3.3280	2.13
		體育場用地	8.1334	5.20
		小計	13.9863	8.95
	機關用地	6.7237	4.30	
	車站用地	0.0927	0.06	
	市場用地	2.4362	1.56	
	停車場用地	2.2927	1.47	
	廣場用地	0.5256	0.34	
	廣場兼停車場用地	0.1038	0.07	
	加油站用地	0.3692	0.24	
	污水處理廠用地	0.8887	0.57	
	道路用地	37.9090	24.25	
	社教用地	1.2197	0.78	
	溝渠用地	1.1111	0.71	
	合計（2）	83.4756	53.39	
	總面積	156.3381	100.00	

註：表列面積依數值圖量估計算得，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。
資料來源：1.變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案；2.本計畫彙整。



資料來源：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案。

圖 2 現行都市計畫圖

(二) 土地使用現況分析

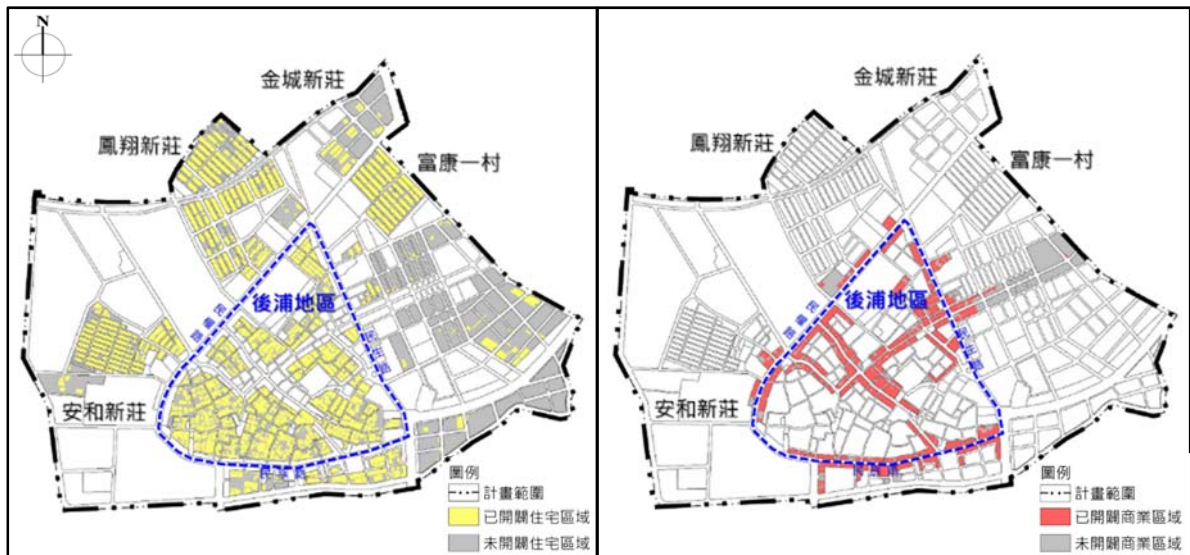
1. 住宅區及商業區開闢情形

(1) 住宅區及商業區開闢率高，已開闢區域主要集中於後浦地區及其周邊

依據「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案」，現行計畫住宅區劃設面積共計46.4374公頃，已開闢面積約22.43公頃，開闢率約48.30%，已開闢住宅區域主要分布於後浦地區之街廓內部，以第二種住宅區及第三種住宅區為主；現行計畫商業區劃設面積共計11.8351公頃，已開闢面積約7.55公頃，開闢率63.79%，主要分布於後浦地區之街廓外圍沿街面，以第二種商業區為主。然因第二、三整體開發區尚在辦理區段徵收程序，扣除第二、三期整體開發範圍，住宅區開闢率為63.77%，商業區開闢率為77.84%，詳圖3所示。

(2) 本計畫商業區開闢率高但土地使用效率較低

本計畫住宅區及商業區開闢率高，其中以後浦地區為主要之商業活動及人口聚集地區，其住宅使用發展較早，多為老舊傳統建物，配置密集而雜亂，整體居住環境品質擁擠，但區域歷史建物密集，具歷史城區之人文風韻；而其商業活動則以一般零售及觀光旅遊服務為主，多店面兼住家，或2樓以上空間為居住使用，無較高強度之商業使用，整體呈現住商使用高度混合之土地使用型態，然現行商業區乃受限於既有建物及其歷史發展脈絡，土地發展已趨於飽和。



資料來源：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案

圖3 住宅及商業使用情形示意圖

2. 觀光景點分布情形

本計畫範圍為金城鎮主要生活商業核心，亦為金門早期發展地區，人文資源聚集且遊憩資源豐富，為住商混合型態之區域。依據金門縣政府觀光處於民國104年出版之金門縣旅遊地圖，金城鎮之觀光資源主要集中於本計畫範圍南側，包含模範街、總兵署、民防坑道、浯江書院、邱良功母貞節牌坊、後浦16藝文特區（陳氏古厝）、金城老街等景點，詳圖4所示。



資料來源：1.金門縣觀光旅遊網；2.本計畫整理。

圖4 本計畫範圍及周邊現況發展示意圖

四、土地使用分區管制要點

金門特定區（金城地區）細部計畫範圍現行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 （刪除）。
- 第三條 本要點用語定義如下：
- 一、地界線：建築基地之界線。
 - 二、前面地界線：基地鄰接道路之地界線，鄰接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面地界線。
 - 三、前院：沿前面地界線之庭院。
 - 四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面地界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。）
 - 五、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - 六、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。
 - 七、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。
 - 八、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）第一種住宅區（住1）
 - （二）第二種住宅區（住2）
 - （三）第三種住宅區（住3）
 - （四）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、乙種工業區
 - 四、行政區
 - 五、農業區
 - 六、保存區
 - 七、宗教專用區
-

-
- 八、古蹟保存區
 - 九、農會專用區
 - 十、電信事業專用區

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、第一種住宅區（住 1）：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。
- 二、第二種住宅區（住 2）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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。
- 三、第三種住宅區（住 3）：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
 - （一）第七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. 液化瓦斯之分裝、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 平方公尺之大型商場 (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。

四、第六種住宅區 (住 6)：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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、第一種住宅區 (住 1)，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅。其最大建蔽率為 60%，最大容積率為 120%。

二、第二種住宅區 (住 2) 及第三種住宅區 (住 3) 之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：

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 雙拼住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區 (住 3)	獨戶住宅	60%	240%
	雙拼住宅 連棟住宅		
	集合住宅	50%	

三、第六種住宅區 (住 6)：鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。安和新莊部分，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為牆面線。金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。第六種住宅區若依本要點第十五條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。

第七條 第二種商業區 (商 2) 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、第七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、行政區、農業區、保存區、宗教專用區、古蹟保存區、農會專用區與電信事業專用區，依主要計畫管制規定。

第十一條 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 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 本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區，規定辦理都市設計審查。

第十五條 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、兩遮）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、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。

第十六條 景觀道路範圍係為維護莒光路與中興路之歷史紋理及建築特色而劃設之。範圍內屬現有道路部分，應維持現有尺度；現有道路兩側之建築立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為景觀道路之元素。

第十七條 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

(一) 提升金城鎮合適區位住宅區之土地利用效率

金城鎮為金門縣主要發展區域，大型公共設施周邊及主要道路周邊之住宅區乃具有潛在發展機會，應使其土地具備多元使用機能，藉由放寬合適區位住宅區之土地使用發展限制，提升土地利用效率。

(二) 促進金城鎮整體三級產業發展

金城鎮為金門縣之都市發展核心，亦為觀光產業發展門戶，然現況土地多以住宅區為主，估計畫面積比例為29.76%，其中所佔比例最高之第二種住宅區之容積率為180%，所佔比例次高之第三種住宅區之容積率為240%，皆無法作較高強度之商業使用，土地利用效率較低。

為符合金城鎮於金門縣整體之空間發展定位及土地使用需求，本計畫參酌自然村之土地使用管制規則，增訂第三種住宅區（特）並研擬其土地使用管制內容，放寬住宅區容許使用規範，提高土地利用價值；另為同時確保開放空間環境品質，訂定建築退縮及綠覆率規範。藉由多元土地使用機能及完善開放空間之營造，引入觀光服務設施及商業服務機能，進而促進金城鎮整體三級產業發展。

二、變更內容

本計畫依原「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案」，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3，凡本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
1	土地使用分區管制要點第四條	<p>本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區</p> <p>（一）第一種住宅區（住1）</p> <p>（二）第二種住宅區（住2）</p> <p>（三）第三種住宅區（住3）</p> <p><u>（四）第三種住宅區（特）（住3特）</u></p> <p><u>（五）第六種住宅區（住6）</u></p> <p>二、商業區</p> <p>（一）第一種商業區（商1）</p> <p>（二）第二種商業區（商2）</p> <p>三、乙種工業區</p> <p>四、行政區</p> <p>五、農業區</p> <p>六、保存區</p> <p>七、宗教專用區</p> <p>八、古蹟保存區</p> <p>九、農會專用區</p> <p>十、電信事業專用區</p>	<p>本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：</p> <p>一、住宅區</p> <p>（一）第一種住宅區（住1）</p> <p>（二）第二種住宅區（住2）</p> <p>（三）第三種住宅區（住3）</p> <p>（四）第六種住宅區（住6）</p> <p>二、商業區</p> <p>（一）第一種商業區（商1）</p> <p>（二）第二種商業區（商2）</p> <p>三、乙種工業區</p> <p>四、行政區</p> <p>五、農業區</p> <p>六、保存區</p> <p>七、宗教專用區</p> <p>八、古蹟保存區</p> <p>九、農會專用區</p> <p>十、電信事業專用區</p>	<p>為符合金城鎮於金門縣整體之空間發展定位及土地使用需求，增訂第三種住宅區（特）（住3特）之土地使用分區，使金城鎮之住宅區土地具備多元使用機能，進而提升土地利用效率。</p>

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
2	土地使用分區管制要點第五條	<p>三、第三種住宅區（住 3）：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>（一）第七條規定限制之建築及使用。</p> <p>（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。</p> <p>（三）經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<p>三、第三種住宅區（住 3）：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>（一）第七條規定限制之建築及使用。</p> <p>（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。</p> <p>（三）經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為符合金城鎮於金門縣整體之空間發展定位及土地使用需求，參酌自然村之土地使用管制規則，研擬第三種住宅區（特）之土地使用管制內容，放寬容許使用規範，提高土地利用價值，引入觀光服務設施及商業服務機能，進而促進金城鎮整體三級產業發展。 2. 考量「咖啡廳」已無負面意涵，為避免未來執法之疑慮，將此項目自禁止設置項目刪除。

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
2	土地使用分區管制要點第五條	<p>9.鍛冶或翻砂者。</p> <p>10.汽車或機車修理業者。</p> <p>11.液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>12.塑膠類之製造者。</p> <p>(四) 非供住宅或宿舍自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。</p> <p>(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。</p> <p><u>(六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室或其他類似之營業場所。</u></p> <p>(七) 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。</p> <p>(八) 出租用之倉庫。</p> <p>(九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p>	<p>9.鍛冶或翻砂者。</p> <p>10.汽車或機車修理業者。</p> <p>11.液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>12.塑膠類之製造者。</p> <p>(四) 非供住宅或宿舍自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(七) 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。</p> <p>(八) 出租用之倉庫。</p> <p>(九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p>	

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
2	土地使用分區管制要點第五條	<p>四、<u>第三種住宅區（特）（住3特）：以建築住商混合型態之住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：</u></p> <p><u>（一）第七條規定限制之建築及使用。</u></p> <p><u>（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。</u></p> <p><u>（三）經營下列事業者：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1.使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。</u> <u>2.噴漆作業者。</u> <u>3.使用動力以從事金屬之乾磨者。</u> <u>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。</u> <u>5.從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75瓩者。</u> <u>6.彈棉作業者。</u> <u>7.醬、醬油或其他調味品之製造者。</u> 	<p>四、<u>第六種住宅區（住6）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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。</u></p>	

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
2	土地使用分區管制要點第五條	<p><u>8.沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</u></p> <p><u>9.鍛冶或翻砂者。</u></p> <p><u>10.汽車或機車修理業者。</u></p> <p><u>11.液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</u></p> <p><u>12.塑膠類之製造者。</u></p> <p><u>(四) 遊藝場、K T V、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場及攤販集中場。</u></p> <p><u>(五) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室或其他類似之營業場所。</u></p> <p><u>(六) 出租用之倉庫。</u></p> <p><u>(七) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</u></p> <p><u>五、第六種住宅區（住 6）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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。</u></p>		

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由																																			
		新計畫	原計畫																																				
3	土地使用分區管制要點第六條	<p>二、第二種住宅區（住 2）、第三種住宅區（住 3）及第三種住宅區（特）（住 3 特）之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">類型</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">第二種住宅區（住 2）</td> <td>獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅</td> <td>70%</td> <td rowspan="3">180%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">第三種住宅區（住 3）</td> <td>獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅</td> <td>60%</td> <td rowspan="3">240%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區（特） （住 3 特）</td> <td>50%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table> <p>三、第六種住宅區（住 6）：鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。安和新莊部分，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為牆面線。金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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，</p>	類型		最大建蔽率	最大容積率	第二種住宅區（住 2）	獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅	70%	180%	集合住宅	50%	第三種住宅區（住 3）	獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅	60%	240%	集合住宅	50%	第三種住宅區（特） （住 3 特）	50%	360%	<p>二、第二種住宅區（住 2）及第三種住宅區（住 3）之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>建築型式</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">第二種住宅區（住 2）</td> <td>獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅</td> <td>70%</td> <td rowspan="3">180%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">第三種住宅區（住 3）</td> <td>獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅</td> <td>60%</td> <td rowspan="3">240%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table> <p>三、第六種住宅區（住 6）：鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。安和新莊部分，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為牆面線。金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。第六種住宅區若依本要點第十五條</p>	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 雙拼住宅 連棟住宅	70%	180%	集合住宅	50%	第三種住宅區（住 3）	獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅	60%	240%	集合住宅	50%	<p>為符合金城鎮於金門縣整體之空間發展定位及土地使用需求，增訂第三種住宅區（特）（住 3 特）之土地使用分區，最大建蔽率比照第三種住宅區之集合住宅，最大容積率比照第二種商業區訂為 360%；同時為確保開放空間環境品質，訂定第三種住宅區（特）（住 3 特）之建築退縮及綠覆率規定。</p>
		類型		最大建蔽率	最大容積率																																		
第二種住宅區（住 2）	獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅	70%	180%																																				
	集合住宅	50%																																					
	第三種住宅區（住 3）	獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅		60%	240%																																		
集合住宅		50%																																					
第三種住宅區（特） （住 3 特）		50%	360%																																				
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 雙拼住宅 連棟住宅	70%	180%																																				
	集合住宅	50%																																					
	第三種住宅區（住 3）	獨戶住宅 雙拼住宅 連棟住宅		60%	240%																																		
集合住宅		50%																																					

表 3 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案變更綜理表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
3	土地使用分區管制要點第六條	<p>前院深度為 1.8 公尺。第六種住宅區若依本要點第十五條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。</p> <p><u>四、為確保第三種住宅區（特）之空間環境品質，變更原則及建築管制規定如下：</u></p> <p><u>（一）住宅區變更為第三種住宅區（特）須依變更審議規範辦理變更。</u></p> <p><u>（二）新（改）建時面臨計畫道路部分均應退縮建築，其退縮距離含計畫道路寬度達 8 公尺以上，退縮之空地其邊界應與道路順接，供大眾通行使用不得圍籬，並得計入法定空地。</u></p> <p><u>（三）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。</u></p> <p><u>前項第 4 款第 1 目之變更審議規範，由本府訂之。</u></p>	<p>規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。</p>	
4	土地使用分區管制要點第十六條	<p>景觀道路範圍係為維護莒光路與中興路之歷史紋理及建築特色而劃設之。範圍內屬現有道路部分，應維持現有尺度；現有道路兩側之建築立面則應配合<u>建築物風貌</u>之保存，規劃作為景觀道路之元素。</p>	<p>景觀道路範圍係為維護莒光路與中興路之歷史紋理及建築特色而劃設之。範圍內屬現有道路部分，應維持現有尺度；現有道路兩側之建築立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為景觀道路之元素。</p>	<p>依原規劃意旨修正文字說明。</p>

陸、變更後計畫

金門特定區（金城地區）細部計畫範圍現行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 （刪除）。
- 第三條 本要點用語定義如下：
- 一、地界線：建築基地之界線。
 - 二、前面地界線：基地鄰接道路之地界線，鄰接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面地界線。
 - 三、前院：沿前面地界線之庭院。
 - 四、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面地界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。）
 - 五、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
 - 六、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。
 - 七、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。
 - 八、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）第一種住宅區（住1）
 - （二）第二種住宅區（住2）
 - （三）第三種住宅區（住3）
 - （四）第三種住宅區（特）（住3特）
 - （五）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、乙種工業區
 - 四、行政區
 - 五、農業區
 - 六、保存區
-

-
- 七、宗教專用區
 - 八、古蹟保存區
 - 九、農會專用區
 - 十、電信事業專用區

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、第一種住宅區（住 1）：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。
- 二、第二種住宅區（住 2）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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。
- 三、第三種住宅區（住 3）：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
 - （一）第七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. 液化瓦斯之分裝、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、茶室或其他類似之營業場所。

(七) 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（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。

四、第三種住宅區（特）（住 3 特）：以建築住商混合型態之住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：

(一) 第七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. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。

12. 塑膠類之製造者。

(四) 遊藝場、K T V、M T V、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場及攤販集中場。

(五) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室或其他類似之營業場所。

(六) 出租用之倉庫。

(七) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

五、第六種住宅區（住 6）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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、第一種住宅區（住 1），專供興建獨戶、雙併或連棟住宅。其最大建蔽率為 60%，最大容積率為 120%。

二、第二種住宅區（住 2）、第三種住宅區（住 3）及第三種住宅區（特）（住 3 特）之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：

類型		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%	
第三種住宅區 （住 3）	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區（特） （住 3 特）		50%	360%

三、第六種住宅區（住 6）：鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。安和新莊部分，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為牆面線。金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四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。第六種住宅區若依本要點第十五條規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。

四、為確保第三種住宅區（特）之空間環境品質，變更原則及建築管制規定如下：

（一）住宅區變更為第三種住宅區（特）須依變更審議規範辦理變更。

(二) 新(改)建時面臨計畫道路部分均應退縮建築，其退縮距離含計畫道路寬度達 8 公尺以上，退縮之空地其邊界應與道路順接，供大眾通行使用不得圍籬，並得計入法定空地。

(三) 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。

前項第 4 款第 1 目之變更審議規範，由本府訂之。

第七條 第二種商業區(商 2) 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、第七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、行政區、農業區、保存區、宗教專用區、古蹟保存區、農會專用區與電信事業專用區，依主要計畫管制規定。

第十一條 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 建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面

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 本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區，規定辦理都市設計審查。

第十五條 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、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。

第十六條 景觀道路範圍係為維護莒光路與中興路之歷史紋理及建築特色而劃設之。範圍內屬現有道路部分，應維持現有尺度；現有道路兩側之建築立面則應配合建築物風貌之保存，規劃作為景觀道路之元素。

第十七條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

柒、其他

配合本次增訂第三種住宅區（特）之土地使用管制要點，後續本細部計畫之住宅區申請作為第三種住宅區（特）使用之條件及回饋事項，應依「金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範」辦理。

附錄一 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

「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訂）」案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	縣都委會專案小組初步建議意見	縣都委會決議
1	許○○	建請放寬建蔽率至70%。	考量在現方案之建蔽容積下，易產生超高層建築破壞後浦地區整體風貌，建請放寬建蔽率使建物量體高度不致對後浦地區之天際線造成衝擊。	經檢討於現有最小開發面積規範下，為減低建築量體對後浦地區之天際線影響，放寬建蔽率至70%，可有效降低建築量體高度，有助於維繫後浦地區整體景觀風貌，建議予以採納。	考量本案係為提升金城地區整體環境品質，於增加住宅區容許使用項目後，以較低之建蔽率提供開放綠地空間供公眾休憩及通行使用，故有關陳情住三特建蔽率由草案50%提升至60%~70%部分，基於環境品質之維護，不予採納。	照專案小組核議意見通過。

附錄二 金門縣都市計畫委員會第84次委員會會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 84 次委員會

會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 107 年 3 月 29 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、 提會案件
 - (一) 審議案
 - 第一案：「萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫」審議案
 - 第二案：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訂）案
 - 第三案：金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範案
 - 第四案：變更金門特定區（烈嶼地區）（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
 - (二) 報告案
 - 「變更金門特定區計畫（工業區專案通盤檢討）（第一階段）案」後續辦理案件第一案（西洪機場）、第二案（工乙-四）提內政部都委會審議延長市地重劃開發期程」案
- 八、 臨時動議案件（詳後附）
- 九、 散會：下午 4 時 30 分

審議案第二案：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訂）案

決 議：

1. 本案照專案小組核議意見通過。
2. 另金湖及金沙細部計畫區適用範圍，請承辦單位另行檢核後依程序辦理。
3. 至陳文傑委員提及細部計畫區內建築基地因既成道路致建築容積減損，能否以容積移轉或容積調派乙節，請承辦單位納入檢討後，依都市計畫法第二十七條規定辦理變更。

「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點）案」
金門縣都市計畫委員會專案小組審查會議紀錄

一、時間：民國 107 年 03 月 16 日（星期五）上午 10 時

二、地點：金門縣政府第三會議室

三、主持人：陳委員志瓶代

四、出席單位及人員：（詳簽到表）

記錄：袁增嘉

五、會議紀錄

- （一）考量本案係為提升金城地區整體環境品質，於增加住宅區容許使用項目後，以較低之建蔽率提供開放綠地空間供公眾休憩及通行使用，故有關陳情住三特建蔽率由草案 50% 提升至 60%~70% 部分，基於環境品質之維護，不予採納。
- （二）增訂第三種住宅區（特）土地使用分區管制要點案依下列意見修正後提送大會審議。
 1. 要點第 5 條第 3 款第 6 目文字應刪除「咖啡廳」。
 2. 要點第 6 條第 4 款第 2 目文字，修正為「新（改）建時面臨計畫道路部分均應退縮建築，其退縮距離含計畫道路寬度達 8 公尺以上，退縮之空地其邊界應與道路順接，供大眾通行使用不得圍籬，並得計入法定空地。」
 3. 修正要點第 16 條部分文字為「現有道路兩側之建築立面則應配合建築物風貌之保存，規劃作為景觀道路之元素」。
- （三）金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範內容符合本案提案宗旨，提送大會審議。

都市計畫技師圖記頁

城都國際開發規劃管理顧問有限公司辦理之「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訂)」案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議記錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫係依都市計畫委員會審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：徐弘宇	技師執業執照證號：技執字第 003043 號
技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會	公會會員證號：高都技師員字第 0001 號
技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司	

技師圖記

技師簽章：_____

日期：_____