

# 公告實施書圖

變更金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)(土地使用分區管制要點通盤檢討)書



金門縣政府

中華民國 108 年 12 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(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)(土地使用分區管制要點通盤檢討)	
變更都市計畫依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公告徵求意見	民國108年9月17日至民國108年10月16日 公告30天 刊登於民國108年9月17日至民國108年9月19日金門日報
	公開徵求意見座談會	民國108年9月25日上午十時於縣府第三會議室
	公開展覽	民國108年10月17日至民國108年11月15日 公告30天 刊登於民國108年10月17日至民國108年10月19日金門日報
	公開說明會	民國108年11月4日下午七時於烈嶼鄉公所
公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108年11月26日金門縣都市計畫委員會第88次委員會審議通過

## 目 錄

壹、前言	1
貳、變更法令依據	11
參、變更計畫理由	12
肆、變更計畫內容	13
伍、變更後土地使用分區管制要點	17

## 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第 88 次委員會會議紀錄	

## 圖 目 錄

圖一 計畫位置示意圖	3
圖二 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)示意圖	4

## 表 目 錄

表一 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)土地使用計畫面積表	5
表二 變更內容綜理表	13

# 壹、前言

## 一、計畫緣起

民國85年1月20日發布實施之「擬定金門特定區計畫」將烈嶼國中至烈嶼鄉公所之間土地劃設為文教區，後於辦理「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)」時，配合變更將文中用地(烈嶼國中)、文教區、部分自然村專用區及部分農業區土地，整體規劃為功能完善之住商社區、教育休閒中心及行政中心。變更計畫書內以附帶條件方式變更，附帶條件規定略以：「應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理開發…」。

後因辦理市地重劃過程，計畫範圍左側部分地區尚有民眾意見及其他配套等因素無法辦理，爰改採分期分區方式辦理，並分階段發布實施，以逐步實現都市計畫成果。

為維護居住環境品質、美化區內整體景觀、促進土地資源合理利用以及參考地方發展需要，本府於105年3月25日府建都字第10500219512號公告實施之「擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)」案配合訂定土地使用分區管制要點。

因前開管制內容內有關斜屋頂規定、停車空間及開發期程獎勵等不符地區民眾需求及整體開發區一致性規定，爰配合辦理檢討變更。



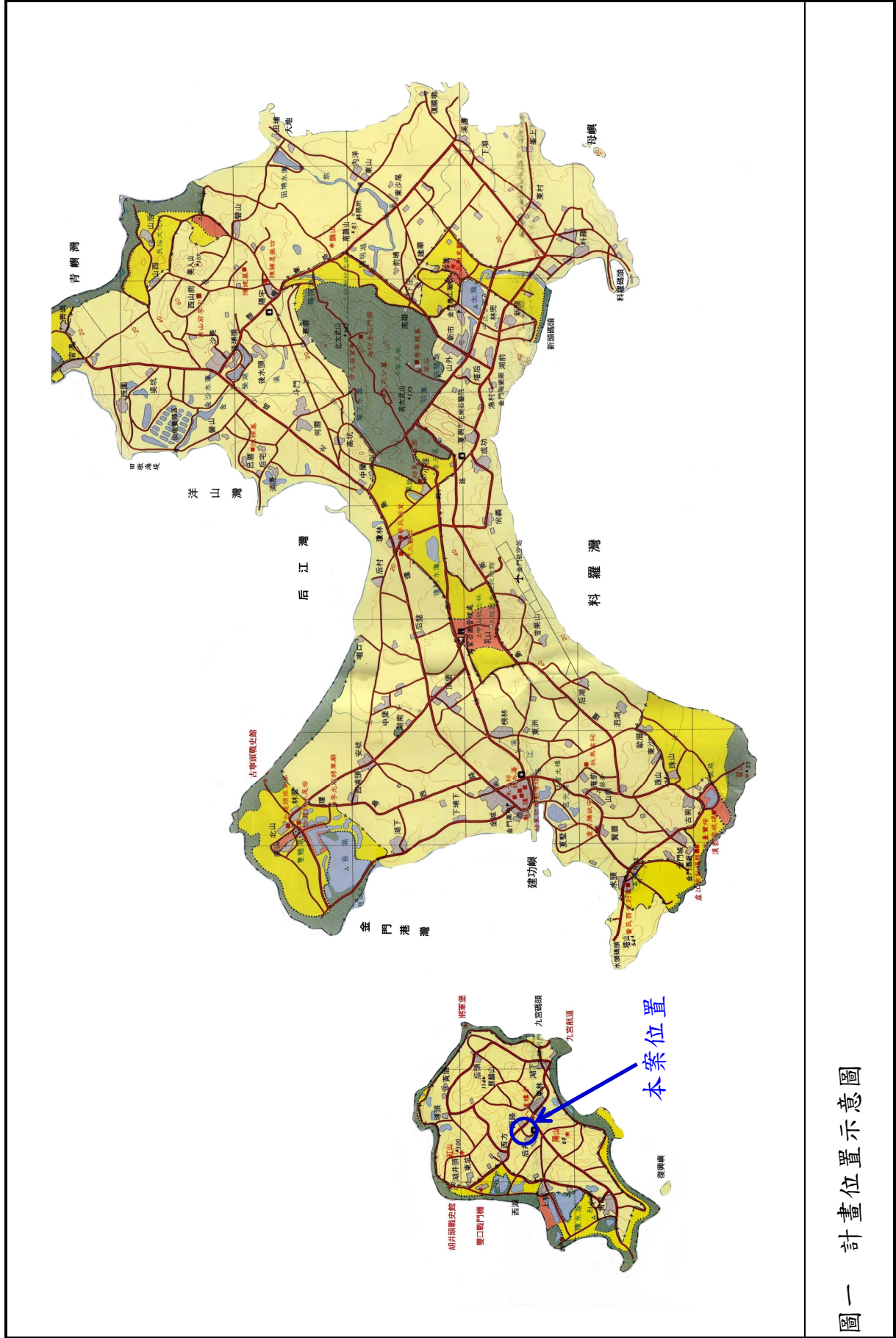
## 二、計畫範圍與面積

### (一) 計畫位置

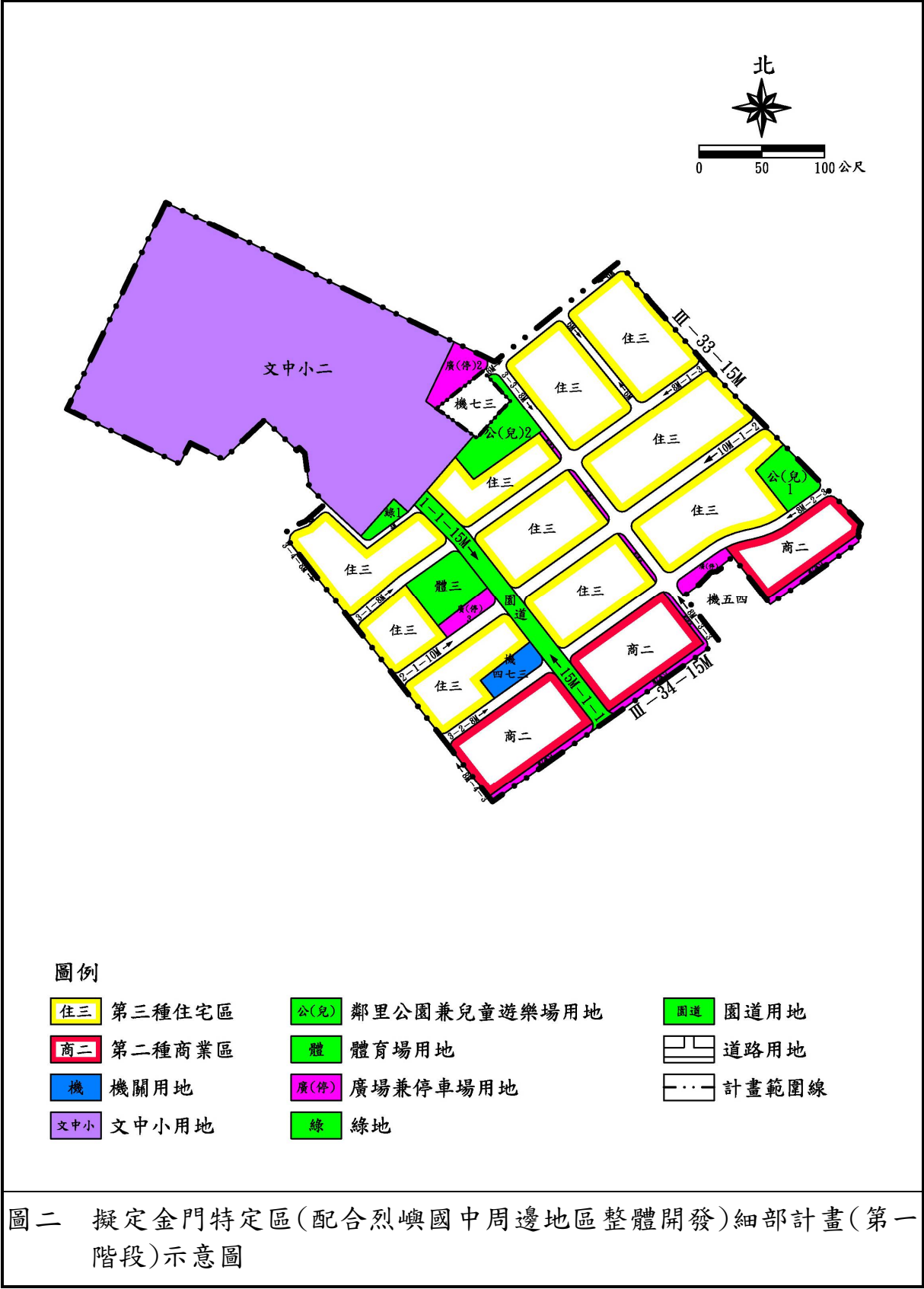
金門特定區計畫之計畫範圍包含大金門及小金門全島。而本案位於小金門(烈嶼鄉)之中心位置，包含烈嶼國中及其周邊土地，且毗鄰烈嶼鄉公所、消防隊、縣立醫院烈嶼分院等，詳圖一及圖二。

### (一) 計畫範圍及面積

本案第一階段(即第一期開發區)範圍東至Ⅲ-33號與Ⅲ-34號計畫道路交接處，南以Ⅲ-34號與Ⅳ-18號計畫道路之邊緣線為界，西至文中小二用地及加油站旁計畫道路(細部計畫劃設3-4號道路)，北至文中小二用地及農業區邊緣，計畫面積13.64公頃，詳圖二及表一。



圖一 計畫位置示意圖



圖二 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)示意圖

表一 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)土地使用計畫面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	第三種住宅區	4.97	36.44	
	第二種商業區	1.43	10.48	
	小計	6.40	46.92	
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.09	0.66	1處
	文中小用地	4.45	32.62	1處 (含原烈嶼國中)
	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.35	2.57	2處
	體育場用地	0.20	1.47	1處
	廣場兼停車場用地	0.43	3.15	4處
	綠地	0.04	0.29	1處
	園道用地	0.35	2.57	
	道路用地	1.33	9.75	
	小計	7.24	53.08	
合	計	13.64	100.00	

### 三、擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條規定及配合本計畫區發展需要訂定之。
- 二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，準用「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。
- 三、本計畫區劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：
  - (一)第三種住宅區(住三)。
  - (二)第二種商業區(商二)。
- 四、第三種住宅區(住三)：以建築住宅為主，除許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(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、一般批發業之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
  - (一)第六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. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
    11. 塑膠類之製造者。
  - (四)客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨

站其設置地點面臨12公尺以上道路者不在此限。

- (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。
- (十)其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之建築物或土地之使用。未超過前項第二款、第三款第5目及第七款規定許可作工廠、商場(店)或飲食店使用者，僅限於建築物之第一層及地下層。

五、第三種住宅區(住三)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

六、第二種商業區(商二)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)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。
- (二)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。
  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瓩者。
  14. 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。
  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。
  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。
- (三)火葬場、墳場。
- (四)垃圾污物處理場、屠宰場。
- (五)馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- (六)牛乳廠、堆肥舍。
- (七)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。
- (八)其他經由縣政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。

七、第二種商業區(商二)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。

八、本計畫區各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用類別	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	60	240
學校用地	50	200
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10	30
體育場用地	60	200
廣場兼停車場用地	5	10

九、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本府都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本府都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)有關設置開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」規定辦理。

(二)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百分之三十為限。

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。

十一、退縮建築規定：

- (一)住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。
- (二)公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。
- (三)對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本府都市計畫委員會審議決定之。

十二、住宅區與商業區之停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置 1 部
251~400 平方公尺	設置 2 部
401~550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	—

十三、建物屋頂造型及斜屋頂規定：

- (一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：
  1. 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。
  2. 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- (二)本計畫區內建築物面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。

建築物面臨公共設施用地側，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。

十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本計畫區之所有公共工程(含市地重劃整地工程)及所有公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第26條規定辦理。

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。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

## 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獎勵與金湖鎮區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。」爰配合檢討本案相關內容後辦理修正變更。

## 肆、變更計畫內容

本次變更係配合本縣各整開區規定辦理檢討，新增開發時程獎勵、規模獎勵、容積獎勵上限、刪除斜屋頂規定、調整停車空間規定及明定應送都市設計審議案件等，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	
<p><u>十、容積獎勵：</u></p> <p><u>(一) 開發期程獎勵：</u></p> <p><u>符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 5%。惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其重新申請時間對照核算容積獎勵之成數。</u></p> <p><u>1. 本次細部計畫案修正公告實施日起。</u></p> <p><u>2. 本市地重劃區重劃完成之日起。</u></p> <p><u>3. 本市地重劃區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起。</u></p> <p><u>(二) 規模獎勵：</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>十、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 有關設置開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」規定辦理。</p> <p>(二) 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百分之三十為限。</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>容積獎勵配合本縣各整開區規定檢討修正，並新增開發時程獎勵、規模獎勵及容積獎勵上限等，使地區各整開區規定一致。</p>



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 %。

前開土地於市地重劃完成土地權利變更登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但抵費地於標（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。

<u>基地規模</u>	<u>獎勵容積占基準容積之比例</u>	
	<u>住宅區</u>	<u>商業區</u>
<u>1000-3000 平方公尺</u>	<u>3%</u>	<u>5%</u>
<u>超過 3000-5000 平方公尺</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>
<u>超過 5000 平方公尺</u>	<u>10%</u>	<u>15%</u>

3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。

(三) 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之 15% 為限。

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>(四) 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>十二、<u>範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在315(含)平方公尺以下，應留設一部停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，停車空間依下表規定辦理：</u></p> <table border="1" data-bbox="153 1527 632 1975"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>1-315 (含) 平方公尺</u></td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td><u>超過 315-465 平方公尺</u></td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td><u>超過 465-615 平方公尺</u></td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td><u>以下類推</u></td> <td>----</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	<u>1-315 (含) 平方公尺</u>	設置 1 部	<u>超過 315-465 平方公尺</u>	設置 2 部	<u>超過 465-615 平方公尺</u>	設置 3 部	<u>以下類推</u>	----	<p>十二、住宅區與商業區之停車空間依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="663 1339 1040 1787"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置 1 部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置 2 部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置 3 部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置 1 部	251-400 平方公尺	設置 2 部	401-550 平方公尺	設置 3 部	以下類推	-	<p>停車空間配合本縣各整開區規定檢討設置標準。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																					
<u>1-315 (含) 平方公尺</u>	設置 1 部																					
<u>超過 315-465 平方公尺</u>	設置 2 部																					
<u>超過 465-615 平方公尺</u>	設置 3 部																					
<u>以下類推</u>	----																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
1-250 平方公尺	設置 1 部																					
251-400 平方公尺	設置 2 部																					
401-550 平方公尺	設置 3 部																					
以下類推	-																					

<p>十三、建物屋頂造型<del>及斜屋頂</del>規定：</p> <p>(一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型<del>及斜屋頂設置</del>依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。</li> <li>2. 建築物屋頂層<del>應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)</del>，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</li> </ol>	<p>十三、建物屋頂造型及斜屋頂規定：</p> <p>(一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。</li> <li>2. 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</li> </ol>	<p>配合本縣各整開區規劃意涵及規定檢討，刪除斜屋訂設置規定。</p>
<p>十五、本計畫區之<del>所有公共工程(含市地重劃整地工程)及所有</del>公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。</p>	<p>十五、本計畫區之所有公共工程(含市地重劃整地工程)及所有公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。</p>	<p>明定建築物提送都市設計審議案件，應經都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。</p>

## 伍、變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條規定及配合本計畫區發展需要訂定之。
- 二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，準用「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。
- 三、本計畫區劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：
  - (一)第三種住宅區(住三)。
  - (二)第二種商業區(商二)。
- 四、第三種住宅區(住三)：以建築住宅為主，除許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(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、一般批發業之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
  - (一)第六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. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
    11. 塑膠類之製造者。
  - (四)客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨12公尺以上道路者不在此限。

- (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。
- (十)其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之建築物或土地之使用。未超過前項第二款、第三款第5目及第七款規定許可作工廠、商場(店)或飲食店使用者，僅限於建築物之第一層及地下層。

五、第三種住宅區(住三)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

六、第二種商業區(商二)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)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。
- (二)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。
  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瓩者。
  14. 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。
  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。
  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。
- (三)火葬場、墳場。
- (四)垃圾污物處理場、屠宰場。
- (五)馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。
- (六)牛乳廠、堆肥舍。
- (七)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。
- (八)其他經由縣政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。

七、第二種商業區(商二)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。

八、本計畫區各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用類別	建蔽率(%)	容積率(%)
機關用地	60	240
學校用地	50	200
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10	30
體育場用地	60	200
廣場兼停車場用地	5	10

九、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本府都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本府都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

十、容積獎勵：

(一)開發期程獎勵：

符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積



之15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之5%。惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其申請時間對照重新核算容積獎勵之成數。

1. 本次細部計畫案修正公告實施日起。
2. 本市地重劃區重劃完成之日起。
3. 本市地重劃區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起。

(二)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%。

前開土地於市地重劃完成土地權利變更登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但抵費地於標（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之比例	
	住宅區	商業區
1000-3000平方公尺	3%	5%
超過3000-5000平方公尺	5%	10%
超過5000平方公尺	10%	15%

3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。

(三)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之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。

(四)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。

十一、退縮建築規定：

- (一)住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。
- (二)公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。
- (三)對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本府都市計畫委員會審議決定之。

十二、範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在315(含)平方公尺以下，應留設一部停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
1-315 (含) 平方公尺	設置 1 部
超過 315-465 平方公尺	設置 2 部
超過 465-615 平方公尺	設置 3 部
以下類推	-----

十三、建物屋頂造型規定：

- (一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型依下列規定辦理：
  - 1. 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。
  - 2. 建築物屋頂層顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- (二)本計畫區內建築物面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。  
建築物面臨公共設施用地側，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。

十四、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十五、本計畫區之公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

## 附錄一 人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
1	張○仁	烈嶼鄉烈新段 62 地號	當初市地重劃的用意，就是要讓地主能建築使用，帶動地方繁榮。地主林德續原本是較方正的土地，經重劃多次修正後，變為狹長形，像這種持有土地較小的地主，土地經分配後，根本無法建築，反到一些抵費地原分配較畸零，經修正後都變大又方正，似有圖利財團之意，此乃地政局作業疏失，未能達到市地重劃之宗旨，建請 貴單位協助辦理修正，讓這些較小土地持分者能建築使用，以達市地重劃的效應。	申請建案時，若手續繁雜、規費又多，建築師代辦費用自然較高，能否簡略一些手續？以節省民眾的時間和金錢。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不予採納，陳情事項非屬都市計畫變更範疇。</li> <li>2. 有關土地重劃後分配事宜，請地政局配合納入研析。</li> <li>3. 有關建議事項簡略申請建案相關手續部分，因本區為整體開發地區，需先提送都市設計審議會通過後再申請建照，無額外要求且與地區其餘規定一致，尚無可簡略手續。</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
2	方○份	烈嶼鄉烈新段62地號	<p>本人是林德續的妻子，有關西路地段重劃，政府要我們盡快蓋房子，可是我們有地卻不能蓋，在40年前，我嫁到林家，婆婆就有說西路那塊地，我們有部份給政府建了慈輝亭，政府說要補助別的給我們，但那個年代我們家很窮，根本不敢想蓋房子的事，所以一直沒有去爭取政府說的承諾。</p> <p>現在孩子也長大了，想要蓋一間像樣的房子，可是重劃這麼多年，有地卻不能蓋，我們只是想要政府為我們想一個辦法，可是陳情又不成，現在我們只能求政府再幫我們想一個辦法，就是我們的長度換你們的寬度，讓我們蓋完整一點。因為我們旁邊有一塊公有地，那塊地本來也是我們的土地，現在給政府換一下有這麼難嗎？！以上就是我的心聲，就請我們的政府幫幫我們，謝謝！</p>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 不予採納，陳情事項非屬都市計畫變更範疇。</li> <li>2. 陳情土地位置同編號1，有關土地重劃後分配事宜，請地政局配合納入研析。</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
3	林○生	烈嶼鄉烈新段45地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請盡速通過本計畫，讓地主能快速申請建造。</li> <li>2. 請問一樓室內實際面寬 6 公尺，長 16 公尺，能設置二個車位嗎？</li> <li>3. 請問在規定的三個月內，申請建案可否免除二次鑑界（地主會維護樁界的清晰度，沒有模糊不清的問題）。</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳請意見 1 配合辦理，本案審議通過後儘速辦理公告作業，地主即可提送都市設計審議後申請建築。</li> <li>2. 陳情意見 2、3 不予採納，非屬都市計畫變更範疇。</li> <li>3. 依建築技術規則建築設計施工編第 60 條規定，有關停車空間及其應留設供汽車進出用之車道均已明定，如檢討後符合規定自得設置所需車位數量（現行規定每輛停車位為寬 2.5 公尺，長 5.5 公尺）。</li> <li>4. 經洽陳情人同意取得本案委託之建築師設計圖說，本案一樓經重新檢討已能設置兩台車位。</li> <li>5. 另洽詢本府建管單位表示：申請建造執照時並未要求檢附鑑界測量成果圖，申報開工時，要求檢附鑑界成果圖亦未規定期限，故相關規定陳請人恐有誤解。</li> <li>6. 若地主表示意見係土地為重劃新取得，一定期限內應免除鑑界手續及費用。查該節屬金門縣建築工程施工中管制規則所需檢附文件（鑑界資料或複丈成果圖）。鑑界放樣不僅在確認申請位置，並可避免後續建築施工產生越界行為，故無法予以免除。</li> </ol>



附錄二 金門縣都市計畫委員會第 88 次委員會  
會議紀錄

**金門縣都市計畫委員會第 88 次委員會  
會議紀錄**

- 一、 時間：中華民國 108 年 11 月 26 日下午 2 時 30 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：楊主任委員 鎮浯
- 四、 出席委員：詳如簽到簿 紀錄：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
  - 第一案：金門特定區計畫（金城地區）細部計畫第六種住宅區管制規定執行疑義
  - 第二案：金城鎮水頭段 21-48、21-49 兩筆地號土地后豐新村農村住宅停車空間規定執行疑義
  - 第三案：金沙鎮汶沙測段 1540 地號金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫社教用地（細社 3-2）建築退縮案
  - 第四案：金城鎮中一段 383 地號金門特定區（金城地區）細部計畫第一種住宅區建築退縮案
  - 第五案：變更金門特定區（配合烈嶼國中周邊地區整體開發）細部計畫（第一階段）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案
- 八、 臨時動議
  - 「變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）案」調增公共設施用地
- 九、 散會：下午 4 時 40 分

**第五案：變更金門特定區（配合烈嶼國中周邊地區整體開發）細部計畫  
（第一階段）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案**

說明：

- 一、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 二、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 三、變更計畫內容及理由
- 四、公民或團體所提意見：詳公展期間人民團體陳情意見表。
- 五、案件辦理歷程
  - （一）案於 108 年 9 月 17 日至 108 年 10 月 16 日辦理公告徵求意見。
  - （二）案於 108 年 10 月 17 日至 108 年 11 月 15 日辦理公開展覽。

決議：

- 一、人民團體陳情意見採納情形如後附表。
- 二、本案依下列意見修正通過，免再提會討論。
  - （一）本案容積獎勵新增「大基地整體開發」基地規模條件及停車空間檢討相關文字用詞調整與「擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)」規定一致。
  - （二）本案容積獎勵新增「(一)開發期程獎勵」規定之「建築執照」修正為「建造執照」。
  - （三）基於原鼓勵加速開發之意，避免申請人於各容積獎勵適用期程到期前申請再以辦理變更設計方式延遲容積獎勵實現期程，應補充原申請開發時程容積獎勵者於變更設計當下所適用之容積獎勵期程規定。
- 三、另整體開發區內各基地面臨計畫道路寬度是否併同小基地合併納入開發獎勵，由承辦單位後續另案再做研析。

公展期間人民團體陳情意見表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
1	張○仁	烈嶼鄉 烈新段 62地號	當初市地重劃的用意，就是要讓地主能建築使用，帶動地方繁榮。地主林德續原本是較方正的土地，經重劃多次修正後，變為狹長形，像這種持有土地較小的地主，土地經分配後，根本無法建築，反到一些抵費地原分配較畸零，經修正後都變大又方正，似有圖利財團之意，此乃地政局作業疏失，未能達到是地重劃之宗旨，建請貴單位協助辦理修正，讓這些較小土地持分者能建築使用，以達市地重劃的效應。	申請建案時，若手續繁雜、規費又多，建築師代辦費用自然較高，能否簡略一些手續？以節省民眾的時間和金錢。	1. 不予採納，陳情事項非屬都市計畫變更範疇。 2. 有關土地重劃後分配事宜，請地政局配合納入研析。 3. 有關建議事項簡略申請建案相關手續部分，因本區為整體開發地區，需先提送都市設計審議會通過後再申請建照，無額外要求且與地區其餘規定一致，尚無可簡略手續。
2	方○份	烈嶼鄉 烈新段 62地號	本人是林德續的妻子，有關西路地段重劃，政府要我們盡快蓋房子，可是我們有地卻不能蓋，在40年前，我嫁到林家，婆婆就有說西路那塊地，我們有部份給政府建了慈輝亭，政府說要補助別的給我們，但那個年代我們家很窮，根本不敢想蓋房子的事，所以一		1. 不予採納，陳情事項非屬都市計畫變更範疇 2. 陳情土地位置同編號1，有關土地重劃後分配事宜，請地政局配合納入研析。

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
			<p>直沒有去爭取政府說的承諾。</p> <p>現在孩子也長大了，想要蓋一間像樣的房子，可是重劃這麼多年，有地卻不能蓋，我們只是想要政府為我們想一個辦法，可是陳情又不成，現在我們只能求政府再幫我們想一個辦法，就是我們的長度換你們的寬度，讓我們蓋完整一點。因為我們旁邊有一塊公有地，那塊地本來也是我們的土地，現在給政府換一下有這麼難嗎？！以上就是我的心聲，就請我們的政府幫幫我們，謝謝！</p>		
3	林○生	烈嶼鄉烈新段45地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請盡速通過本計畫，讓地主能快速申請建造。</li> <li>2. 請問一樓室內實際面寬6公尺，長16公尺，能設置二個車位嗎？</li> <li>3. 請問在規定的三個月內，申請建案可否免除二次鑑界（地主會維護樁界的清晰度，沒有模糊不清的問題）。</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳請意見1配合辦理，本案審議通過後儘速辦理公告作業，地主即可提送都市設計審議後申請建築。</li> <li>2. 陳情意見2、3不予採納，非屬都市計畫變更範疇。</li> <li>3. 依建築技術規則建築設計施工編第60條規定，有關停車空間及其應留設供汽車進出用之車道均已明定，如檢討後符</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣都委會決議
					<p>合規定自得設置所需車位數量（現行規定每輛停車位為寬2.5公尺，長5.5公尺）。</p> <p>4. 經洽陳情人同意取得本案委託之建築師設計圖說，本案一樓經重新檢討已能設置兩台車位。</p> <p>5. 另洽詢本府建管單位表示：申請建照執照時並未要求檢附鑑界測量成果圖，申報開工時，要求檢附鑑界成果圖亦未規定期限，故相關規定陳請人恐有誤解。</p> <p>6. 若地主表示意見係土地為重劃新取得，一定期限內應免除鑑界手續及費用。查該節屬金門縣建築工程施工中管制規則所需檢附文件（鑑界資料或複丈成果圖）。鑑界放樣不僅在確認申請位置，並可避免後續建築施工產生越界行為，故無法予以免除。</p>