

# 公告實施書圖

變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫  
（第二次通盤檢討）（第二階段）案



變更機關：金門縣政府  
中華民國110年08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		變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案	
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第26條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
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	
本公展起日期	公開徵求意見	民國104年12月29日起至民國105年1月27日止，計30日	
	公開展覽	第一次：民國108年11月29日起至民國108年12月28日止，計30日（刊登108年11月29日～108年12月01日金門日報） 第二次：民國109年12月31日起至民國110年1月29日止，計30日（刊登109年12月31日～110年01月02日金門日報）	
	公開說明會	第一次：民國108年12月26日於金城鎮公所7樓展演廳 第二次：民國110年1月20日於金城鎮公所7樓展演廳	
人民團體對本案之反映意見		詳機關團體及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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 金門縣都市計畫委員會109年10月13日第91次委員會審議修正通過</li> <li>2. 金門縣都市計畫委員會110年05月25日第94次委員會審議修正通過</li> <li>3. 金門縣都市計畫委員會110年07月22日第95次委員會審議修正通過</li> </ol>	

---

# 目 錄

## 壹、緒論

- 一、計畫緣起..... 1-01
- 二、法令依據..... 1-01
- 三、計畫範圍與面積..... 1-02

## 貳、現行都市計畫內容

- 一、現行計畫內容概要..... 2-01
- 二、道路系統計畫..... 2-05
- 三、土地使用分區管制要點..... 2-17

## 參、實質檢討變更內容..... 3-01

## 肆、檢討後實質計畫

- 一、計畫面積、年期與計畫人口..... 4-01
- 二、土地使用分區計畫..... 4-01
- 三、公共設施用地計畫..... 4-02
- 四、道路系統計畫..... 4-12
- 五、都市防災計畫..... 4-24
- 六、土地使用分區管制要點..... 4-29

## 伍、事業及財務計畫..... 5-01

附錄一 金門縣都市計畫委員會 109 年 10 月 13 日第 91 次會議紀錄

附錄二 金門縣都市計畫委員會 110 年 5 月 25 日第 94 次會議紀錄

附錄三 金門縣都市計畫委員會 110 年 7 月 22 日第 95 次會議紀錄

---

## 圖 目 錄

圖1-1	金門特定區計畫(金城地區)細部計畫位置與範圍示意圖.....	1-02
圖2-1	現行金城地區細部計畫土地使用計畫圖 .....	2-03
圖2-2	現行金城地區細部計畫公共設施用地計畫圖 .....	2-04
圖2-3	現行主要計畫道路分布示意圖.....	2-15
圖2-4	現行細部計畫道路分布示意圖.....	2-16
圖2-5	現行金城地區細部計畫第六種住宅區(住6)分布示意圖.....	2-29
圖2-6	現行金城地區細部計畫第六種住宅區建築及退縮型式參考示意圖.....	2-30
圖2-7	現行金城地區細部計畫莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面第二種商業區範圍示意圖 .....	2-31
圖2-8	現行金城地區細部計畫莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面範圍示意圖 .....	2-32
圖2-9	現行金城地區細部計畫莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面新、改建建築物之設置參考示意圖 .....	2-32
圖3-1	變更(金城)細計(二通)(二階)變更內容示意圖.....	3-02
圖3-2	變更(金城)細計(二通)(二階)變更內容第1案示意圖 .....	3-03
圖4-1	變更(金城)細計(二通)(二階)土地使用分區計畫示意圖 .....	4-10
圖4-2	變更(金城)細計(二通)(二階)公共設施用地計畫示意圖 .....	4-11
圖4-3	變更(金城)細計(二通)(二階)主要計畫道路分布示意圖 .....	4-22
圖4-4	變更(金城)細計(二通)(二階)細部計畫道路分布示意圖 .....	4-23
圖4-5	變更(金城)細計(二通)(二階)避難空間系統計畫示意圖 .....	4-26
圖4-6	變更(金城)細計(二通)(二階)大型消防車防救災涵蓋半徑示意圖 .....	4-26
圖4-7	變更(金城)細計(二通)(二階)短中長期防災行動方案示意圖.....	4-28
圖4-8	變更(金城)細計(二通)(二階)莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面第二種商業區範圍示意圖 .....	4-42
圖4-9	變更(金城)細計(二通)(二階)莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面範圍示意圖 .....	4-43
圖4-10	變更(金城)細計(二通)(二階)莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面新、改建建築物之設置參考示意圖 .....	4-43

---

## 表 目 錄

表2-1	現行金城地區細部計畫面積表.....	2-02
表2-2	現行計畫道路（層級與編號）明細表 .....	2-05
表3-1	變更（金城）細計（二通）（二階）變更內容綜理表 .....	3-01
表3-2	變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修 （增）訂條文對照表.....	3-04
表4-1	變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用分區計畫面積表	4-04
表4-2	變更（金城）細計（二通）（二階）公共設施用地計畫面積表	4-05
表4-3	變更（金城）細計（二通）（二階）計畫道路（層級與編號） 明細表.....	4-12

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

金城地區細部計畫位於金門縣金城鎮，係金門縣之主要發展區域，為金門縣重要行政機關、教育機關、大型公共設施及主要觀光景點所在地。前次通盤檢討係於民國98年1月公告實施，依都市計畫法第26條規定，本細部計畫已屆法定通盤檢討年限，應再進行通盤檢討。

考量地方發展與民眾權益，並配合國家政策提高計畫作業精度，106年1月9日（府建都字第10501019643號）公告發布實施「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」，已將計畫圖全數整合為TWD97坐標系統，並針對單純屬於細部計畫圖誤繕之案件，進行勘誤修正。

本次通盤檢討作業案情複雜，考量民眾權益，以分階段審議及核定辦理。本計畫經民國109年10月13日金門縣都市計畫委員會第91次會議審議通過，依縣都委會決議內容，超出原公開展覽之範圍於民國109年12月31日至民國110年1月29日辦理第二次公開展覽及說明會。

前經辦理第二次公開展覽說明會，因民眾針對第二次公開展覽變更內容之第5案及第6案仍有建議意見，且變6案土地使用分區管制要點有關停車管制規定部分依98年法務部函釋意旨，增訂執行之緩衝期間，故依金門縣都市計畫委員會第91次會議之決議再提會討論。其餘變更內容除涉及「變更金門特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（草案）」者，將配合該計畫審議結果再行公告發布實施外，均已於民國110年3月30日公告發布實施「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」。

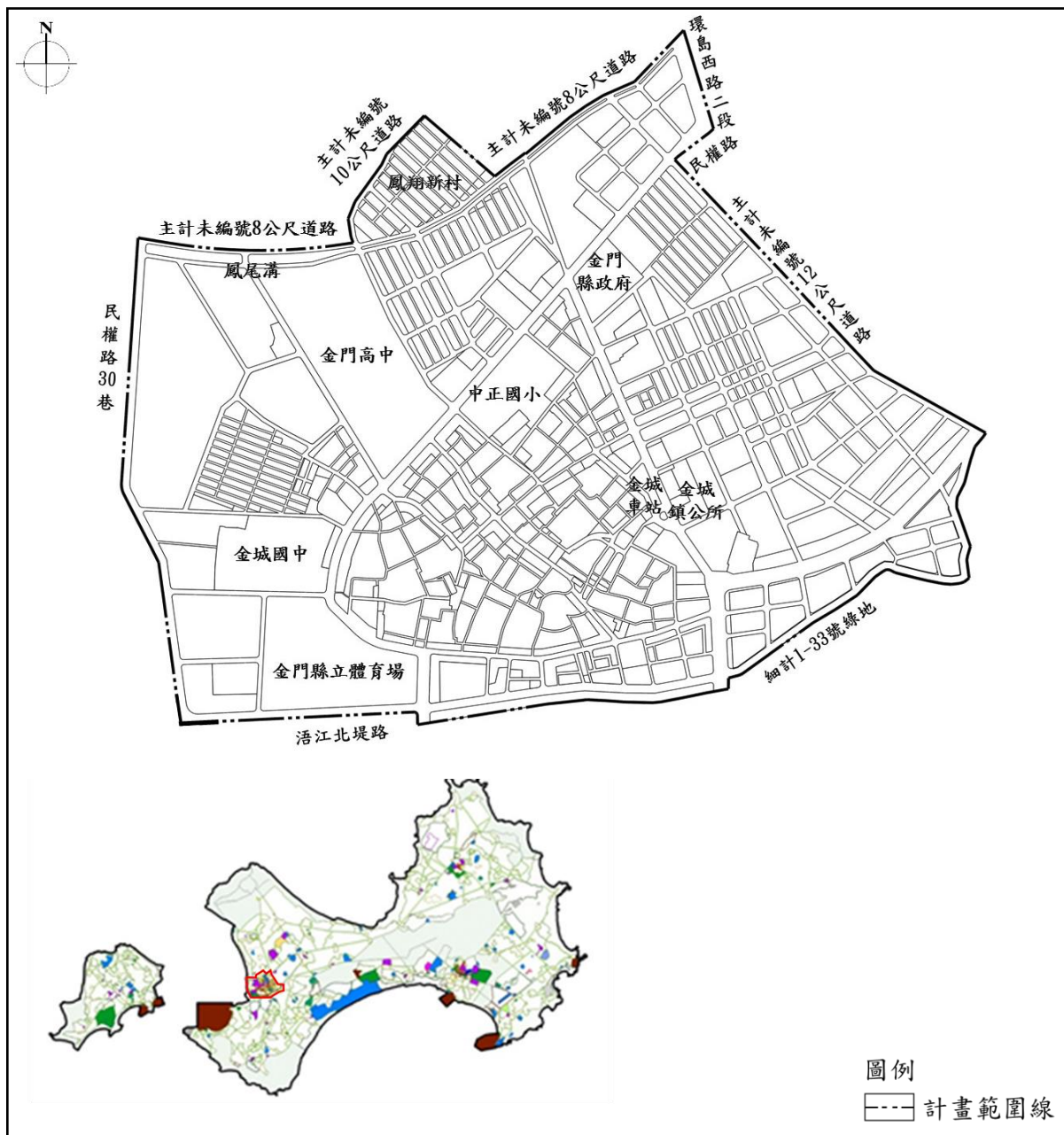
綜前所述，有關本階段針對第二次公開展覽變更內容第5案及第6案，經提會金門縣都市計畫委員會第94次及第95次會議決議修正通過，故辦理公告發布實施作業。

### 二、法令依據

本計畫通盤檢討作業依據都市計畫法第26條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第2條規定辦理。

### 三、計畫範圍與面積

本細部計畫範圍北以鳳翔新村北側10公尺主要計畫道路及鳳尾溝北側8公尺主要計畫道路為界；東以環島西路二段、民權路及12公尺主要計畫道路為界；南以浯江北堤路及細部計畫編號1-33綠地為界；西以民權路30巷外緣為界，計畫面積約156.34公頃，如圖1-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 1-1 金門特定區計畫（金城地區）細部計畫位置與範圍示意圖

## 貳、現行都市計畫內容

### 一、現行計畫內容概要

現行計畫為民國110年3月30日公告發布實施之「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）」，以下就各項實質計畫內容簡要說明。

（一）計畫面積：156.34 公頃。

（二）計畫年期：民國 125 年。

（三）計畫人口與居住密度

計畫人口為21,000人，計畫區密度134人/公頃；居住淨密度（住宅區加商業區密度）為364人/公頃。

（四）土地使用分區計畫

現行計畫依據主要計畫劃定住宅區（住1、住2、住3及住6）、商業區（商1及商2）、乙種工業區、行政區、保存區、古蹟保存區、文教區、農會專用區、電信專用區、宗教專用區、郵政專用區、旅館專用區及農業區等，共計13種使用分區，面積總計73.05公頃，面積如表2-1所示，分布如圖2-1所示。

（五）公共設施用地計畫

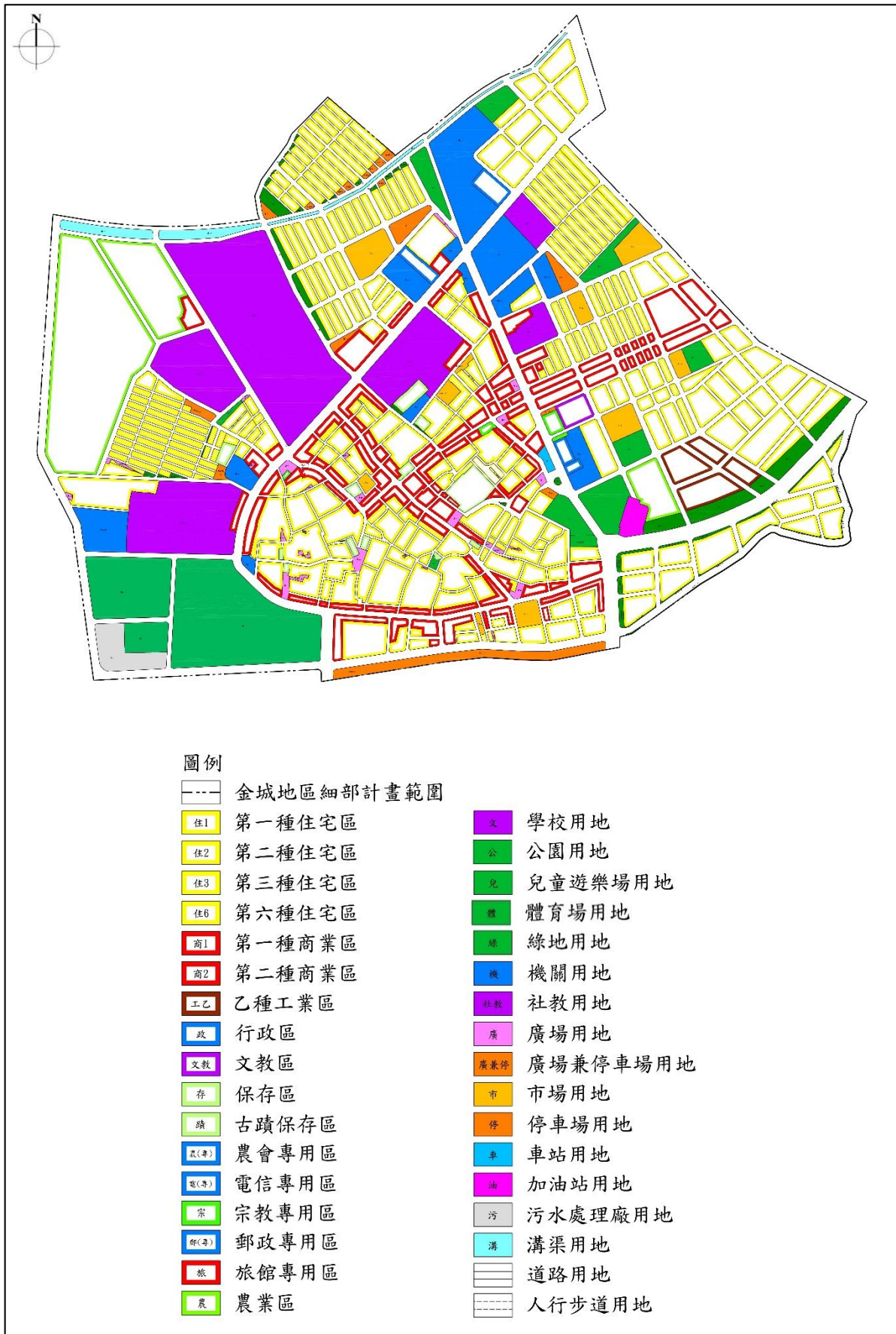
共劃設學校（文小、文中及高中）、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、機關、社教、廣場、廣場兼停車場、市場、停車場、車站、加油站、污水處理廠、溝渠、道路及人行步道等用地，面積合計約83.29公頃，分布如圖2-2所示。



表 2-1 現行金城地區細部計畫面積表

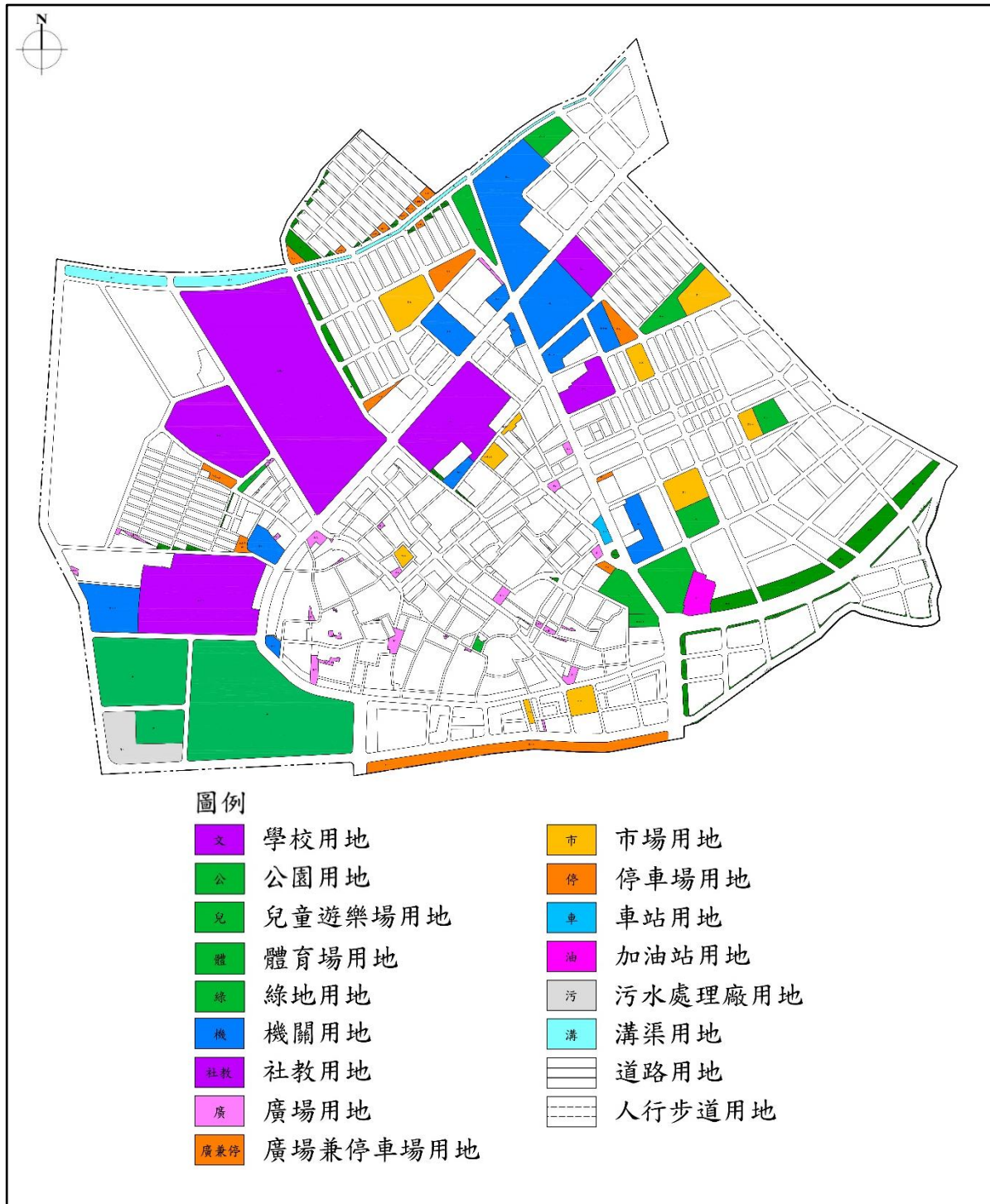
		使用類別	計畫面積 (公頃)	占計畫區總面積比例 (%)
土地 使用 分區	住宅區	第一種住宅區 (住 1)	7.23	4.62
		第二種住宅區 (住 2)	15.11	9.66
		第三種住宅區 (住 3)	14.95	9.56
		第六種住宅區 (住 6)	8.98	5.74
		小計	46.27	29.58
	商業區	第一種商業區 (商 1)	2.42	1.55
		第二種商業區 (商 2)	9.40	6.01
		小計	11.82	7.56
		乙種工業區	1.59	1.02
		行政區	0.0006	0.00
		保存區	0.51	0.33
		古蹟保存區	0.78	0.50
		文教區	0.37	0.24
		農會專用區	0.16	0.10
		電信專用區	0.58	0.37
		宗教專用區	0.26	0.17
		郵政專用區	0.08	0.05
		旅館專用區	0.22	0.14
		農業區	10.41	6.66
		合計	73.05	46.72
公共 設施 用地	學校 用地	文小	2.26	1.45
		文中	3.27	2.09
		文高	9.92	6.35
		小計	15.45	9.89
	遊 憩 用地	公園用地	3.33	2.13
		兒童遊樂場用地	0.24	0.15
		體育場用地	8.13	5.20
		綠地用地	2.28	1.46
		小計	13.98	8.94
		機關用地	6.72	4.30
		社教用地	1.22	0.78
		廣場用地	0.75	0.48
		廣場兼停車場用地	0.07	0.04
		市場用地	2.42	1.55
		停車場用地	2.29	1.46
		車站用地	0.09	0.06
		加油站用地	0.37	0.24
		污水處理廠用地	0.89	0.57
		溝渠用地	1.11	0.71
		道路用地	37.87	24.22
	人行步道用地	0.06	0.04	
	合計	83.29	53.28	
	總面積	156.34	100.00	

資料來源：資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。



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）（第一階段）書。

圖 2-1 現行金城地區細部計畫土地使用計畫圖



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）（第一階段）書。

圖 2-2 現行金城地區細部計畫公共設施用地計畫圖

## 二、道路系統計畫

本計畫現行之道路系統請參見表2-2、圖2-3及圖2-4所示。

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
主要 計畫 劃設	I-1-30	30	850	加油站圓環至計畫區東南界 加油站圓環至莒光樓南側
	I-5-30	30	201	II-1-18M 至邊界
	II-4-25	25	148	體育場圓環至計畫區南界
	II-1-18	18	419	縣政府至環島北路
	II-2-18	18	679	縣政府圓環至加油站圓環
	II-3-18	18	1,052	體育場圓環至縣政府
	II-3-10	10	608	體育場圓環至I-3-30M
	主計未編號1	17	2,084	主計未編號27-1-8M 至II-4-25M
	主計未編號1-1			II-4-25M 至II-1-30M
	主計未編號2	12	550	主計未編號26-1-8M 至II-3-18M
	主計未編號2-1			主計未編號27-1-8 至主計未編號 26-1-8M
	主計未編號3	12	1019	主計未編號26-8M 至I-1-30M
	主計未編號3-1			
	主計未編號3-2			
	主計未編號4	10	602	II-3-18M 至鳳翔新莊處之計畫界線
	主計未編號4-1			
	主計未編號5	10	203	車站圓環至細1-19-5M
	主計未編號6	10	215	II-3-18 至細1-33-6M
	主計未編號7	10	330	II-3-18M 至主計未編號1-17M
	主計未編號8	10	299	II-3-18M 至主計未編號13-10M
	主計未編號8-1			
	主計未編號9	10	173	II-2-18M 至主計未編號16-10M
	主計未編號10	10	171	主計未編號24-9M 至主計未編號 1-17M
	主計未編號11	10	504	主計未編號32-7M 至主計未編號 2-12M
	主計未編號12	10	352	主計未編號4-1-10M 至主計未編號13-1-10M
	主計未編號13	10	441	主計未編號26-8M 至主計未編號 4-1-10M
	主計未編號 13-1	10	93	主計未編號 25-8M 至主計未編號 13-10M
	主計未編號 14	10	164	主計未編號 41-8M 至主計未編號 13-10M
	主計未編號 14-1			
	主計未編號 15	10	60	主計未編號 13-10M 至主計未編號 12-10M
	主計未編號 16	10	617	主計未編號 9-10M 至I-1-30M
	主計未編號 16-1			

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
主要計畫劃設	主計未編號 16-2	10	617	主計未編號 9-10M 至 I-1-30M
	主計未編號 16-3			
	主計未編號 16-4			
	主計未編號 16-5			
	主計未編號 17	10	490	主計未編號 9-10M 至加油站（油一）
	主計未編號 17-1			
	主計未編號 17-2			
	主計未編號 17-3			
	主計未編號 17-4	10	280	主計未編號 17-10M 至主計未編號 3-2-12M
	主計未編號 18			
	主計未編號 19	10	591	主計未編號 18-10M 至主計未編號 20-10M 主計未編號 20-10M 至 I-1-30M
	主計未編號 19-1			
	主計未編號 20	10	540	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M
	主計未編號 21	10	58	主計未編號 39-10M 至主計未編號 45-5M
	主計未編號 22	9	411	II-3-18M 至主計未編號 55-4M
	主計未編號 22-1		141	主計未編號 55-4M 至 II-3-10M
	主計未編號 23	9	66	主計未編號 1-1-17M 至 II-3-10M
	主計未編號 24	9	246	主計未編號 1-17M 至主計未編號 7-10M
	主計未編號 25	8	268	II-3-18M 至主計未編號 7-10M
	主計未編號 26	8	789	I-5-30M 至主計未編號 26-1-8M
	主計未編號 26-1		446	（溝渠南測）
	主計未編號 27	8	789	I-5-30M 至主計未編號 27-1-8M
	主計未編號 27-1		436	（溝渠北側）
	主計未編號 28	6	96	主計未編號 1-1-17M 至 II-3-10M
	主計未編號 29	8	358	主計未編號 11-10M 至 II-3-18M
	主計未編號 29-1		263	主計未編號 26-1-8M 至主計未編號 11-10M
	主計未編號 29-2		75	主計未編號 2-12M 至主計未編號 29-8M
	主計未編號 30	7	233	II-3-18M 至細 1-19-5M
	主計未編號 31	5	109	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M
	主計未編號 32	7	220	主計未編號 11-10M 至 II-3-18M
	主計未編號 32-1		76	主計未編號 11-10M 至主計未編號 1-17M
	主計未編號 33	6	377	主計未編號 3-2-12M 至細 1-51-6M
	主計未編號 33-1			
主計未編號 34	6	279	II-2-18M 至主計未編號 30-7M	
主計未編號 35	6	89	主計未編號 1-1-17M 至 II-3-10M	
主計未編號 36	6	116	主計未編號 17-10M 至 II-2-18M	
主計未編號 37	6	422	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M	
主計未編號 37-1				
主計未編號 38	6	466	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M	
主計未編號 38-1				

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
主要 計畫 劃設	主計未編號 39	10	100	細 1-54-5M 至主計未編號 44-5M
	主計未編號 40	6	129	主計未編號 34-6M 至細 1-19-5M
	主計未編號 41	8	119	主計未編號 4-1-10M 至主計未編號 8-1-10M
	主計未編號 42	6	299	II-2-18M 至主計未編號 19-10M
	主計未編號 43	6	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	主計未編號 44	5	115	主計未編號 5-10M 至主計未編號 21-10M
	主計未編號 45	5	99	細 1-221-4M 至圓環車站
	主計未編號 46	9	95	主計未編號 6-10M 至主計未編號 22-9M
	主計未編號 47	4	70	細 1-35-6M 至II-2-18M
	主計未編號 48	4	38	細 1-35-6M 至主計未編號 40-6M
	主計未編號 49	4	58	細 1-196-4M 至主計未編號 22-9M
	主計未編號 50	4	51	細 1-196-4M 至主計未編號 6-10M
	主計未編號 51	4	65	主計未編號 52-4M 至主計未編號 6-10M
	主計未編號 52	4	35	主計未編號 51-4M 至主計未編號 54-4M
	主計未編號 53	4	37	主計未編號 51-4M 至主計未編號 54-4M
	主計未編號 54	4	34	主計未編號 53-4M 至主計未編號 52-4M
	主計未編號 55	寬度不一	19	靈濟寺左側
主計未編號 56	4	78	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M	
細部 計畫 劃設	細 1-1	17	864	計畫區東南側邊界至I-1-30M
	細 1-3	10	160	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-4	10	220	主計未編號 4-10M 至主計未編號 13-10M
	細 1-4-1			
	細 1-4-2			
	細 1-6	10	83	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-7	10	83	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-8	10	58	主計未編號 43-6M 至主計未編號 38-6M
	細 1-8-1			
	細 1-9	10	58	主計未編號 43-6M 至主計未編號 38-6M
	細 1-9-1			
	細 1-10	10	541	主計未編號 18-10M 至I-1-30M
	細 1-10-1			
	細 1-10-2			
	細 1-10-3			
	細 1-10-4			
	細 1-10-5			
細 1-10-6				
細 1-10-7				
細 1-11	10	386	主計未編號 16-5-10M 至主計未編號 3-2-12M	
細 1-11-1				
細 1-11-2				
細 1-12	10	216	主計未編號 20-10M 至I-1-30M	

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-13	10	65	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-14	10	80	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-15	10	105	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-16	10	147	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-17	10	142	細 1-77-6M 至細 1-1-17M
	細 1-17-1			
	細 1-18	9	179	I-1-30M 至細 1-15-10M
	細 1-18-1			
	細 1-19	5	240	細 1-20-7M 至主計未編號 22-9M
	細 1-20	7	89	細 1-19-5M 至II-2-18M
	細 1-21	8	453	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M
	細 1-21-1			
	細 1-22	8	420	I-5-30M 至II-1-18M
	細 1-23	8	234	主計未編號 16-4-10M 至主計未編號 33-1-6M
	細 1-23-1			
	細 1-23-2			
	細 1-23-3	8	237	主計未編號 19-1-10M 至主計未編
	細 1-24			
	細 1-25	8	99	I-1-30M 至細 1-16-10M
	細 1-26	8	153	主計未編號 26-8M 至II-1-18M
	細 1-26-1			
	細 1-27	7	144	主計未編號 34-6M 至II-3-18M
	細 1-28	7	118	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M
	細 1-29	7	58	主計未編號 5-10M 至II-2-18M
	細 1-30	6	219	II-3-10M 至主計未編號 45-5M
	細 1-31	6	145	主計未編號 31-5M 至I-1-30M
	細 1-31-1			
	細 1-32	6	80	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M
	細 1-33	6	80	主計未編號 6-10M 至許氏宗祠（廣三）
	細 1-34	6	209	細 1-275-2M 至許氏宗祠
	細 1-35	6	74	主計未編號 34-6M 至細 1-20-7M
	細 1-35-1	5	74	
	細 1-37	6	180	主計未編號 4-10M 至主計未編號 27-8M
	細 1-37-1			
	細 1-38	6	112	主計未編號 12-10M 至II-3-18M
	細 1-39	6	73	主計未編號 8-1-10M 至細 1-38-6M
	細 1-40	6	192	主計未編號 26-8M 至II-1-18M
	細 1-40-1			
	細 1-40-2	6	152	主計未編號 3-1-12M 至細 1-22-8M
	細 1-41			
	細 1-42	6	202	主計未編號 18-10M 至主計未編號 38-6M
	細 1-42-1			

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-42-2	6	202	主計未編號 18-10M 至主計未編號 38-6M
	細 1-42-3			
	細 1-43	6	199	主計未編號 18-10M 至主計未編號 38-6M
	細 1-43-1			
	細 1-43-2			
	細 1-43-3	6	182	主計未編號 38-6M 至主計未編號 20-10M
	細 1-44			
	細 1-44-1	6	181	主計未編號 38-6M 至主計未編號 20-10M
	細 1-45			
	細 1-45-1	6	149	細 1-23-8M 至細 1-11-2-10M
	細 1-46			
	細 1-46-1	6	147	細 1-23-3-8M 至細 1-11-2-10M
	細 1-47			
	細 1-47-1	6	112	細 1-3-10M 至細 1-1-17M
	細 1-48			
	細 1-49	6	89	主計未編號 26-8M 至細 1-22M
	細 1-50	6	68	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-51	6	108	II-2-18M 至主計未編號 33-6M
	細 1-52	5	121	主計未編號 22-1-9M 至主計未編號 21-10M
	細 1-52-1			
	細 1-53	5	69	模範街步道
	細 1-53-1	4	22	
	細 1-54	5	139	主計未編號 39-10M 至細 1-19-5M
	細 1-55	4	30	主計未編號 2-12M 至主計未編號 29-8M
	細 1-56	4	144	主計未編號 34-6M 至II-3-18M
	細 1-56-1			
	細 1-57	4	31	主計未編號 22-1-9M 至細 1-226-4M
	細 1-58	6	65	主計未編號 8-1-10M 至細 1-38-6M
	細 1-59	6	77	主計未編號 8-1-10M 至細 1-38-6M
	細 1-60	6	177	細 1-160-1-4M 至主計未編號 3-2-12M
	細 1-61	6	59	主計未編號 38-6M 至主計未編號 33-6M
	細 1-68	6	70	細 1-32-6M 至主計未編號 23-9M
	細 1-69	6	35	細 1-34-6M 至II-3-18M
	細 1-70	3	25	主計未編號 1-1-17M 至細 1-70-1-5M
	細 1-70-1	5	43	細 1-71-6M 至細 1-70-3M
	細 1-71	6	74	主計未編號 1-1-17M 至II-3-10M
	細 1-72	6	46	細 1-74-6M 至II-3-10M
	細 1-73	6	57	細 1-72-6M 至細 1-74-6M
	細 1-74	6	66	主計未編號 56-4M 至主計未編號 28-6M
	細 1-75	6	73	主計未編號 31-5M 至細 1-28-7M
	細 1-76	6	108	細 1-28-7M 至細 1-31-1-6M
	細 1-77	6	71	細 1-1-17M 至I-1-30M



表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-78	5	232	細 1-126-4M 至計畫區邊界
	細 1-80	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-81	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-82	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-83	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-84	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-85	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-86	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-87	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-88	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-89	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-90	4	119	主計未編號 11-10M 至主計未編號 32-7M
	細 1-91	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-92	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-93	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-94	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-95	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-96	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-97	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-98	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-99	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-100	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-101	4	194	主計未編號 29-8M 至細 1-90M
	細 1-102	4	172	主計未編號 29-8M 至細 1-90M
	細 1-103	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-104	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-105	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-106	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-107	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-108	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-109	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-110	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-111	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-113	4	111	主計未編號 1-17M 至文中
細 1-114	4	67	主計未編號 29-8M 至廣兼停四	
細 1-115	4	126	主計未編號 29-8M 至主計未編號 32-7M	
細 1-116	4	34	主計未編號 29-8 至機七北側	
細 1-118	4	68	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-119	4	69	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-120	4	69	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-121	4	71	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-122	4	64	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-123	4	60	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-124	4	57	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-125	4	51	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-126	4	46	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-127	4	48	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-128	4	62	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-129	4	84	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-130	4	91	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-131	4	98	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-132	4	105	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-133	4	112	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-134	4	115	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-135	4	118	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-136	4	100	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-137	4	95	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-137	4	84	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-138	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-140	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-141	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-142	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-143	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-144	4	93	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-145	4	97	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-146	4	101	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-147	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-148	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-149	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-150	4	78	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-151	4	77	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-152	4	74	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-154	4	102	細 1-27-7M 至II-2-18M
	細 1-155	4	119	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-156	4	116	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-157	4	114	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-158	4	114	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-159	4	113	II-1-18M 至細 1-60-6M
細 1-160	4	113	細 1-160-1-4M 至主計未編號 3-2-12M	
細 1-160-1	6	81	主計未編號 9-10M 至細 1-60-6M	
細 1-161	4	102	細 1-60-6M 至細 1-168-4M	
細 1-162	4	104	細 1-60-6M 至細 1-168-4M	

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-163	4	105	細 1-60-6M 至細 1-168-4M
	細 1-164	4	105	細 1-60-6M 至細 1-168-4M
	細 1-165	4	104	細 1-160-1-4M 至細 1-168-4M
	細 1-166	4	104	細 1-160-1-4M 至細 1-168-4M
	細 1-167	4	104	細 1-160-1-4M 至細 1-168-4M
	細 1-168	4	184	主計未編號 16-10M 至主計未編號 3-2-12M
	細 1-169	4	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	細 1-170	4	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	細 1-171	4	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	細 1-172	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-173	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-174	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-175	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-176	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-177	4	76	II-2-18M 至細 1-178-4M
	細 1-178	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-179	4	39	細 1-177-4M 至主計未編號 42-6M
	細 1-180	4	39	細 1-177-4M 至主計未編號 42-6M
	細 1-181	4	26	主計未編號 42-6M 至細 1-21-8M
	細 1-182	4	26	主計未編號 42-6M 至細 1-21-8M
	細 1-183	4	32	細 1-21-8M 至主計未編號 38-6M
	細 1-184	4	32	細 1-21-8M 至主計未編號 38-6M
	細 1-185	4	66	II-2-18M 至細 1-35-1-6M
	細 1-186	4	64	II-2-18M 至細 1-35-1-6M
	細 1-187	4	23	細 1-186-4M 至細 1-20-7M
	細 1-188	4	28	主計未編號 40-6M 至細 1-35-1-6M
	細 1-189	4	55	主計未編號 40-6M 至細 1-190-4M
	細 1-190	4	110	主計未編號 34-6M 至細 1-19-5M
	細 1-191	4	242	主計未編號 30-7M 至細 1-190-4M
	細 1-192	4	84	主計未編號 30-7M 至細 1-19-5M
	細 1-193	4	62	主計未編號 22-9M 至細 1-194-4M
	細 1-194	4	100	主計未編號 22-9M 至主計未編號 30-7M
	細 1-195	4	59	主計未編號 6-10M 至細 1-196-4M
	細 1-196	4	145	II-3-18M 至主計未編號 51-4M
	細 1-197	4	31	主計未編號 22-9M 至主計未編號 52-4M
	細 1-198	4	22	主計未編號 54-4M 至主計未編號 46-9M
	細 1-199	4	63	主計未編號 6-10M 至細 1-201-4M
	細 1-200	4	73	II-3-18M 至細 1-201-4M
	細 1-201	4	169	主計未編號 6-10M 至II-3-18M
	細 1-202	4	157	細 1-201-4M 至細 1-34-6M
細 1-203	4	199	細 1-201-4M 至細 1-34-6M	
細 1-204	4	12	細 1-203-4M 至遊一北側	

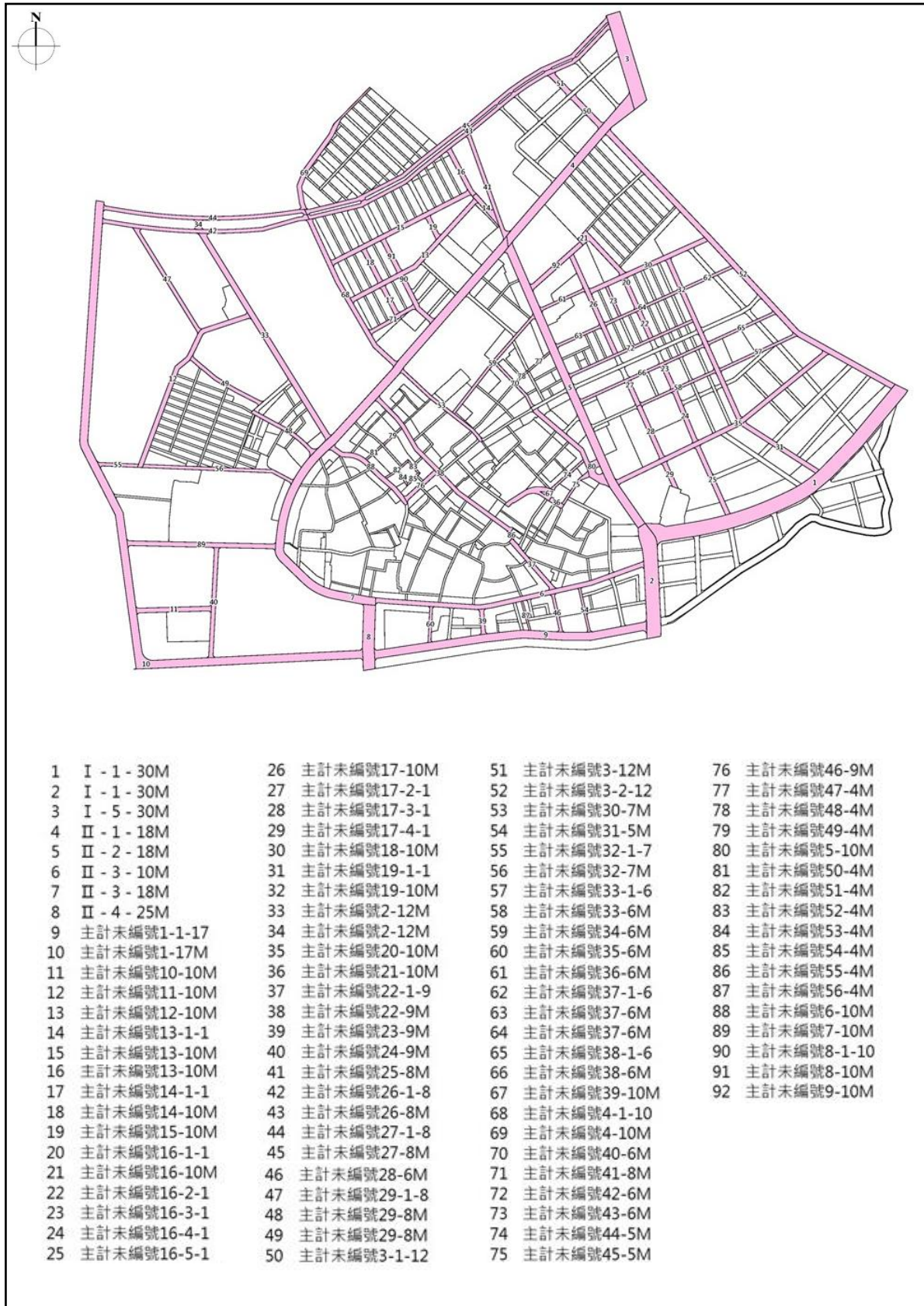
表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-205	4	62	細 1-203-4M 至細 1-202-4M
	細 1-206	4	82	細 1-202-4M 至主計未編號 6-10M
	細 1-207	3-4	85	細 1-202-4M 至細 1-33-6M
	細 1-208	4	31	細 1-207-3M 至細 1-259-3M
	細 1-209	4	57	細 1-244-4M 至細 1-210-4M
	細 1-210	4	82	主計未編號 46-9M 至細 1-239-4M
	細 1-211	4	48	細 1-210-4M 至主計未編號 22-9M
	細 1-212	4	41	主計未編號 22-9M 至細 1-54-5M
	細 1-213	4	4	細 1-54-5M 至機十
	細 1-214	4	13	細 1-54-5M 至細 1-126-4M
	細 1-215	4	56	細 1-54-5M 至細 1-126-1-3M
	細 1-216	4	110	細 1-19-5M 至細 1-216-1-3M
	細 1-216-1	3	57	細 1-19-5M 至細 1-216-4M
	細 1-217	4	118	細 1-216-4M 至主計未編號 39-10M
	細 1-218	4	85	細 1-216-4M 至細 1-220-4M
	細 1-219	4	66	細 1-218-4M 至主計未編號 5-10M
	細 1-220	4	102	主計未編號 5-10M 至細 1-217-4M
	細 1-221	4	85	細 1-226-4M 至主計未編號 21-10M
	細 1-222	4	75	細 1-221-4M 至細 1-224-4M
	細 1-223	4	71	細 222-4M 至細 1-30-6M
	細 1-224	4	102	細 1-226-4M 至細 1-30-6M
	細 1-225	4	26	細 1-223-4M 至細 1-224-4M
	細 1-226	4	192	細 1-30-6M 至細 1-52-1-5M
	細 1-227	4	45	細 1-231-4M 至細 1-226-4M
	細 1-228	4	55	細 1-226-4M 至II-3-10M
	細 1-229	4	83	細 1-30-6M 至I-1-30M
	細 1-230	4	46	細 1-30-6M 至細 1-228-4M
	細 1-231	4	143	細 1-228-4M 至主計未編號 22-1-9M
	細 1-232	4	93	主計未編號 55-4M 至細 1-235-4M
	細 1-233	4	121	II-3-10M 至主計未編號 22-1-9M
	細 1-234	4	71	細 1-233-4M 至細 1-235-4M
	細 1-235	4	156	II-3-10M 至細 1-242-4M
	細 1-236	4	25	細 1-232-4M 至細 1-239-4M
	細 1-237	4	37	細 1-235-4M 至細 1-239-4M
	細 1-238	4	147	細 1-239-4M 至細 1-240-4M
	細 1-239	4	103	主計未編號 22-9M 至細 1-242-4M
	細 1-240	4	129	細 1-239-4M 至細 1-33-6M
	細 1-241	4	63	細 1-245-4M 至細 1-242-4M
	細 1-242	4	128	II-3-10M 至細 1-239-4M
	細 1-243	4	37	細 1-238-4M 至主計未編號 22-9M
	細 1-244	4	69	細 1-33-6M 至細 1-240-4M
	細 1-245	4	136	細 1-240-4M 至細 1-247-4M

表 2-2 現行計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-246	4	37	細 1-245-4M 至廣三右側
	細 1-247	4	153	細 1-242-4M 至細 1-250-4M
	細 1-248	4	13	II-3-10M 至細 1-247-4M
	細 1-249	4	65	細 1-250-4M 至II-3-18M
	細 1-250	4	94	細 1-251-4M 至廣三西南側
	細 1-251	4	109	II-3-18M 至細 1-34-6M
	細 1-252	4	36	細 1-75-6M 至細 1-31-6M
	細 1-253	3.5	68	細 1-52-5M 至廣八
	細 1-254	3	84	主計未編號 22-9M 至主計未編號 30-7M
	細 1-255	3	45	細 1-254-3M 至細 1-256-3M
	細 1-256	3	49	主計未編號 22-9M 至細 1-255-3M
	細 1-257	3	67	主計未編號 22-9M 至細 1-196-4M
	細 1-259	3	43	細 1-207-3M 至廣三
	細 1-260	3	42	主計未編號 22-9M 至細 1-54-5M
	細 1-261	3	47	主計未編號 44-5M 至細 1-220-4M
	細 1-262	3	16	細 1-52-5M 至細 1-53-5M
	細 1-263	3	22	細 1-53-5M 至細 1-221-4M
	細 1-264	3	63	細 1-240-4M 至細 1-238-4M
	細 1-265	3	31	細 1-240-4M 至廣三東北側
	細 1-266	3	23	細 1-249-4M 至細 1-251-4M
	細 1-267	3	65	細 1-254-4M 至廣三
	細 1-269	6	100	主計未編號 29-8M 至細 1-270-4M
	細 1-270	4	77	細 1-115-4M 至細 1-273-4M
	細 1-271	4	43	細 1-115-4M 至細 1-273-4M
細 1-272	4	43	細 1-115-4M 至細 1-273-4M	
細 1-274	4	78	主計未編號 2-12M 至主計未編號 29-8M	

資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。



資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。

圖 2-3 現行主要計畫道路分布示意圖



資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。

圖 2-4 現行細部計畫道路分布示意圖

### 三、土地使用分區管制要點

金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」第三點規定訂定之。

二、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）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。

三、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

1. 第一種住宅區（住1）
2. 第二種住宅區（住2）
3. 第三種住宅區（住3）
4. 第三種住宅區（特）（住3特）
5. 第六種住宅區（住6）

（二）商業區

1. 第一種商業區（商1）
2. 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
- (十一) 郵政專用區
- (十二) 旅館專用區
- (十三) 文教區

四、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，建築物第二層以下（含）得為教育設施、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，建築物第二層以下（含）得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。
- (三) 第三種住宅區（住 3）：除居住使用外，不得為下列建築物及土地之使用：
  1. 第七點規定限制之建築及使用。
  2. 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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。
  3. 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。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
- (11) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
- (12) 塑膠類之製造者。
- (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
6. 探礦、採礦。
7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
10. 戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：
- (1) 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
- (2) 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。

- (3) 客房不得設置於地下室。
  - (4) 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
  - (5) 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
  12. 飲酒店、夜店。
  13. 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。
  14. 樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。
  15. 樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
  16. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
  17. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
  18. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
  19. 肥料製造者。
  20. 紡織染整工業。
  21. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
  22. 金屬表面處理業。
  23. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。
- (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，不得為下列建築物及土地之使用：
1. 第七點規定限制之建築及使用。
  2. 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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。
  3. 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。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
  - (11) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  - (12) 塑膠類之製造者。
  - (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
  5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
  6. 探礦、採礦。
  7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
  8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
  10. 視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車

駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。

11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
12. 飲酒店、夜店。
13. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
14. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
15. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
16. 肥料製造者。
17. 紡織染整工業。
18. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
19. 金屬表面處理業。
20. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。

（五）第六種住宅區（住 6）：除居住使用外，建築物第一層得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。

五、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）、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
第一種住宅區（住 1）		60%	120%
第二種住宅區（住 2）	集合住宅	50%	180%
	其他	70%	
第三種住宅區（住 3）	集合住宅	50%	240%
	其他	60%	
第三種住宅區（特）（住 3 特）		50%	360%

（二）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 2.5

公尺為牆面線，前院深度 1.8 公尺（範圍請參見圖 2-5；建築及退縮形式請參見圖 2-6）。第六種住宅區若依本要點第十五點規定申請老屋重建，則其建蔽率為 60%，容積率為 240%。

（三）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：

1. 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。
2. 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. 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 3 款 1 目之變更審議規範，由本府訂之。

六、第一種商業區（商 1）不得為下列建築物及使用：

- （一）第七點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。但客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：
  1. 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
  2. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。
  3. 客房不得設置於地下室。
  4. 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
  5. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
- （三）大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

七、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）都市計畫法臺灣省施行細則中，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超過 300 平方公尺者。  
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. 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
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) 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。

(五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。

(六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

(七) 乳品工廠、堆肥舍。

- (八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- (九) 土石方資源堆置處理場。
- (十) 賽車場。
- (十一) 環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- (十二) 其他經由本府認定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。

八、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）	80%	360%

為維護後浦城區風貌，莒光路、中興路及浯江街兩側沿街第二種商業區（詳如圖 2-7）之新、改建建築物建築高度以不得超過 18 公尺為原則；因基地形狀、面積等情形特殊有放寬需要者，得敘明理由，經「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。

九、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、電信事業專用區、郵政專用區、旅館專用區與文教區，依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定。

十、本計畫除機一用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定。

十一、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。

十二、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 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。



十三、本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區及傳統風貌地區，規定辦理都市設計審查。

前項重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，應另依據都市計畫相關程序辦理。

十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：

建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數
	居住用途	500 平方公尺以下部分	
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛	
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	

前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。

十五、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) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。  
協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（申請重建當期之公共設施用地公告土地現值／申請重建當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。
- (三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

## (四) 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
30 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	100~200 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地	10%
	200 (含) ~400 平方公尺	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。	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			

## (五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

1. 基地涉及公辦更新範圍者。
2. 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。
3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

## (六) 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。

## 十六、為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至本細部計畫範圍內相同土地所有權人之基地（即承受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之百分之三十為原則。

第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

承受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × 送出基地之容積率 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期承受基地之公告土地現值)

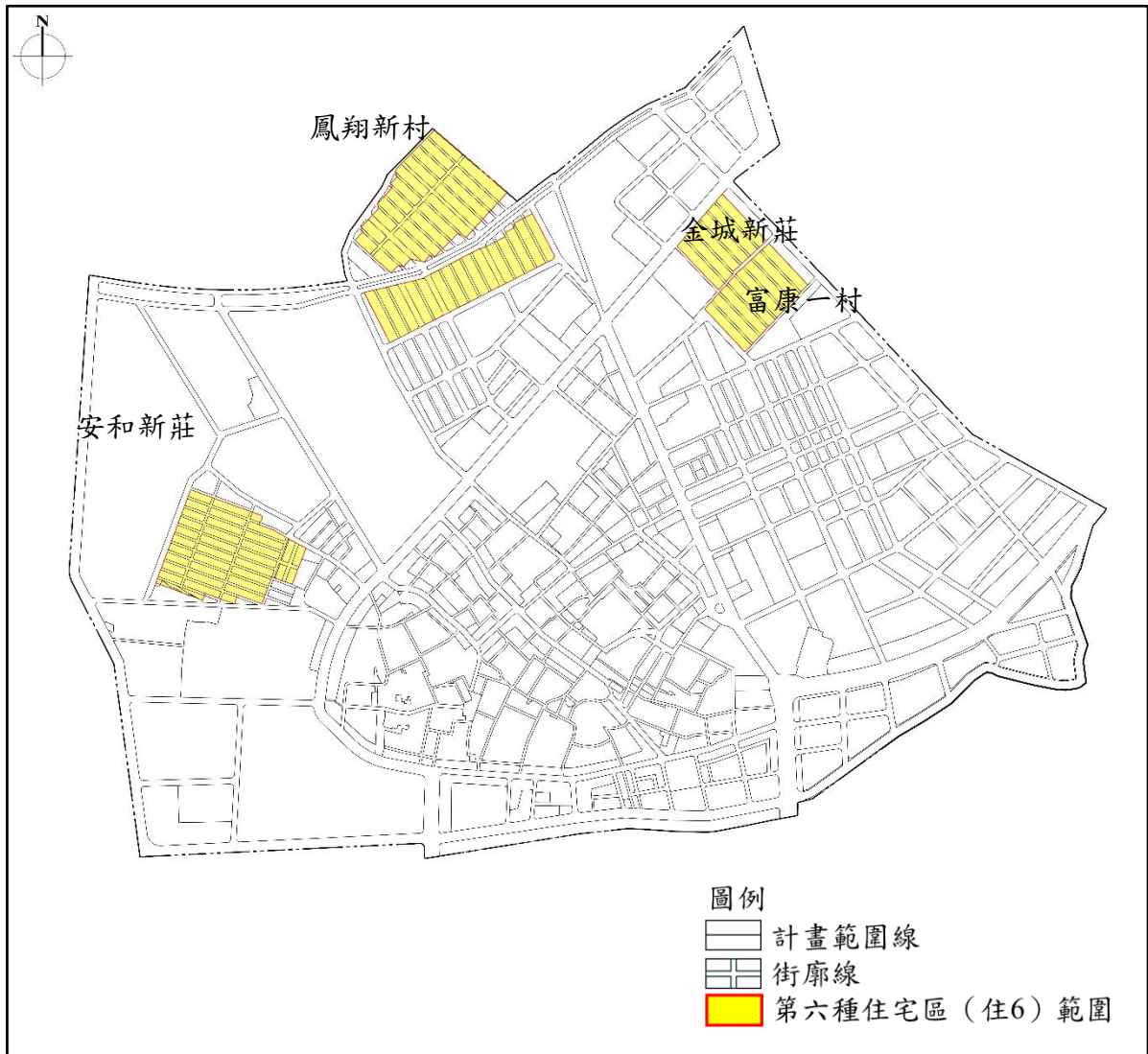
第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣有或金城鎮有。

十七、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下（範圍請參見圖 2-8；新、改建建築物之設置參見圖 2-9）：

- （一）騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。
- （二）遮雨棚以可伸縮式為限。
- （三）側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在 4.6 公尺以上。
- （四）為美化整體景觀，新建建築物之外觀造型、比例、材料、色彩、開放空地之留設等，其整體外觀應與本地區傳統風貌配合。
- （五）建築物第三層或樓高 7 公尺以上牆面線應自道路境界線退縮至少 1.2 公尺。
- （六）建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。
- （七）如有特殊情形無法配合本要點規定設置者，得敘明理由，經本府「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。

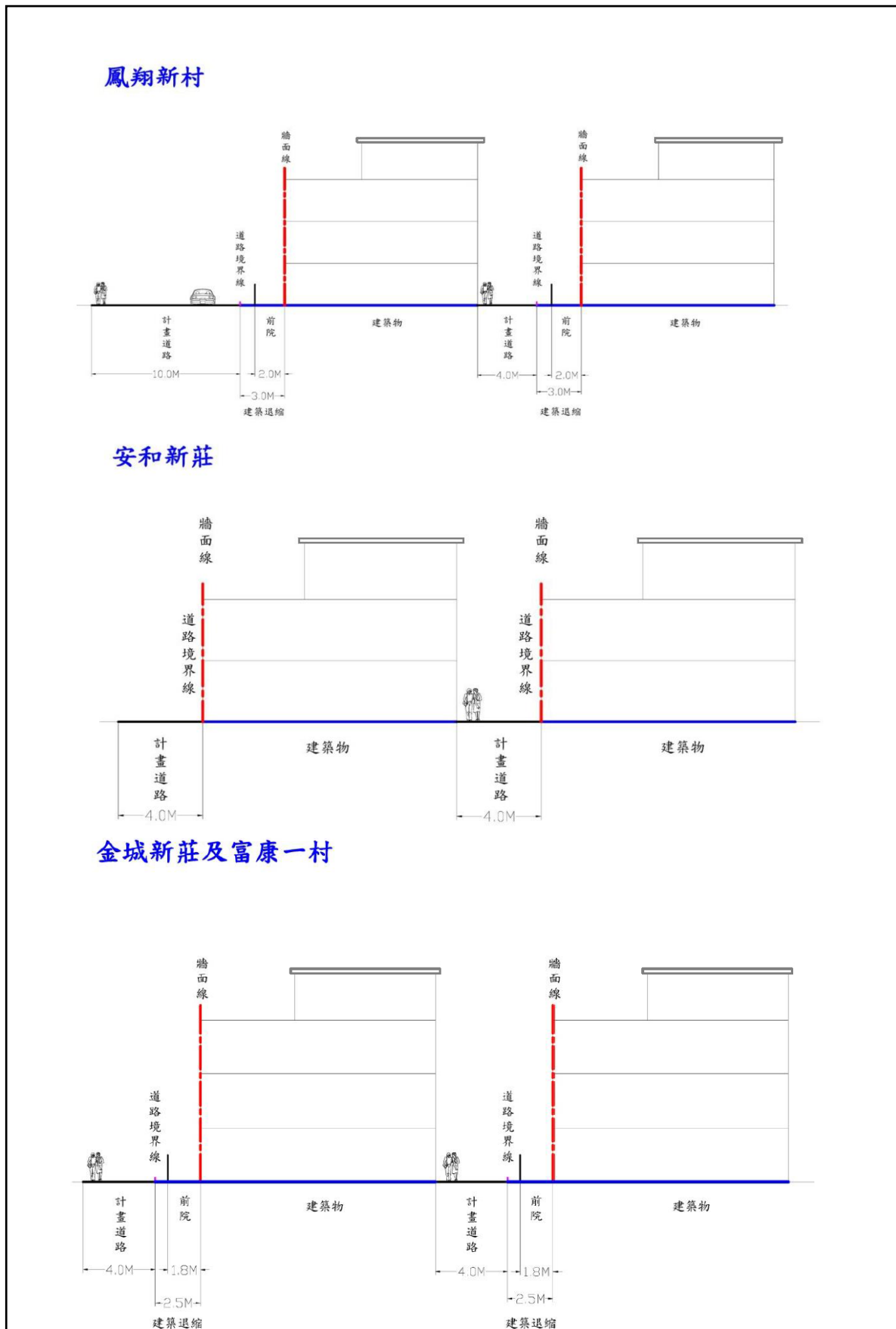
十八、位於文化資產周邊範圍土地，其申請建築開發時，應依文化資產主管機關相關規定辦理。

十九、本要點自本細部計畫發布日起施行。



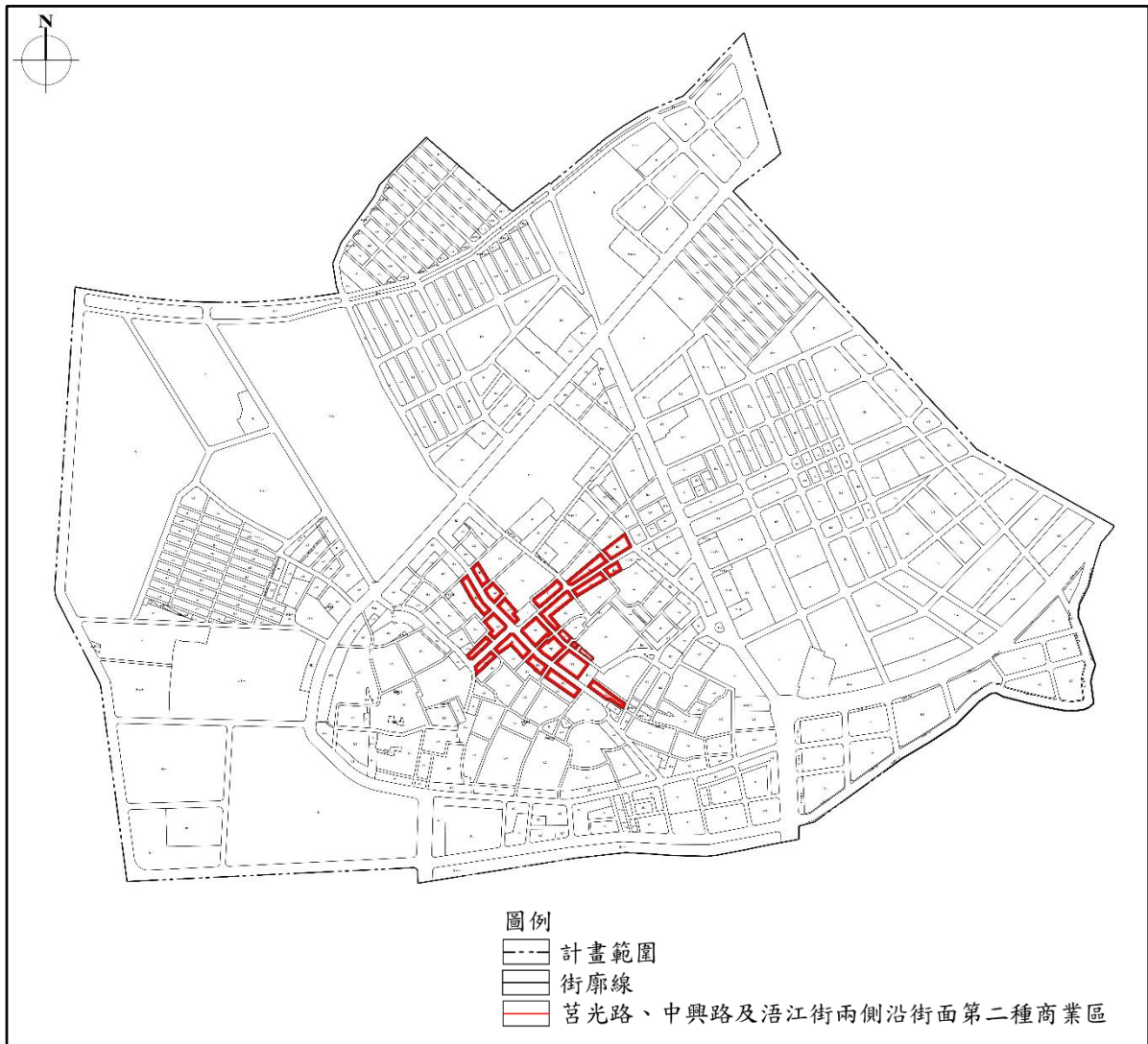
資料來源：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案。

圖 2-5 現行金城地區細部計畫第六種住宅區(住6)分布示意圖



資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。

圖 2-6 現行金城地區細部計畫第六種住宅區建築及退縮型式參考示意圖



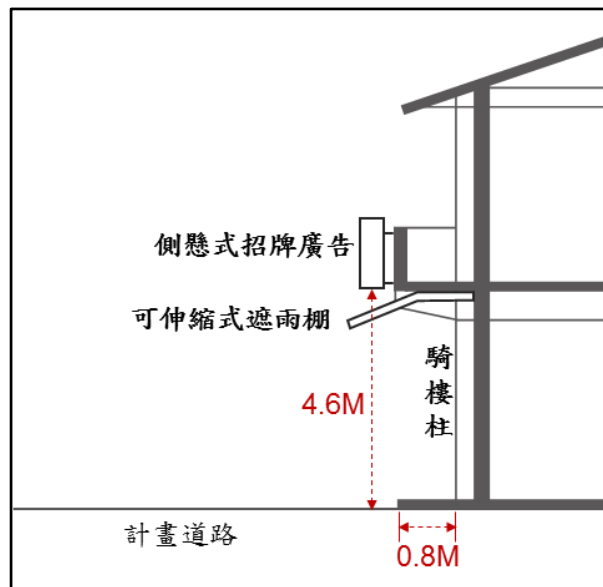
資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。

圖 2-7 現行金城地區細部計畫莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面第二種商業區範圍示意圖



資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。

圖 2-8 現行金城地區細部計畫莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面範圍示意圖



資料來源：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案。

圖 2-9 現行金城地區細部計畫莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面新、改建建築物之設置參考示意圖

## 參、實質檢討變更內容

變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢）（第二階段）案變更內容如表3-1及圖3-1所示。

表 3-1 變更（金城）細計（二通）（二階）變更內容綜理表

新編號	再公展編號	位置	變更內容		變更理由
			變更前	變更後	
1	5	機五西側	道路用地 0.017 公頃	第三種住宅區 (附) 0.017公頃	1. 因應逾期人民陳情案第 2 案，細 1-39-6M 計畫道路範圍涉及多處私有合法建築物，開闢執行困難，並參酌鄰近使用分區，變更部分細 1-39 號計畫道路為第三種住宅區，變更後之細 1-39 號計畫道路為 3.5 公尺寬（細 1-39-3.5M）。 2. 附帶條件： (1) 土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積 30%之公共設施用地，並以繳納代金方式辦理。 (2) 土地所有權人應於計畫核定前與本府簽訂協議書並納入計畫書，否則維持原計畫。
2	6	土地使用分區管制要點	已訂定	增修訂	修正內容詳表 3-2 所示。

資料來源：本計畫整理。





資料來源：本計畫整理。

圖 3-1 變更（金城）細計（二通）（二階）變更內容示意圖

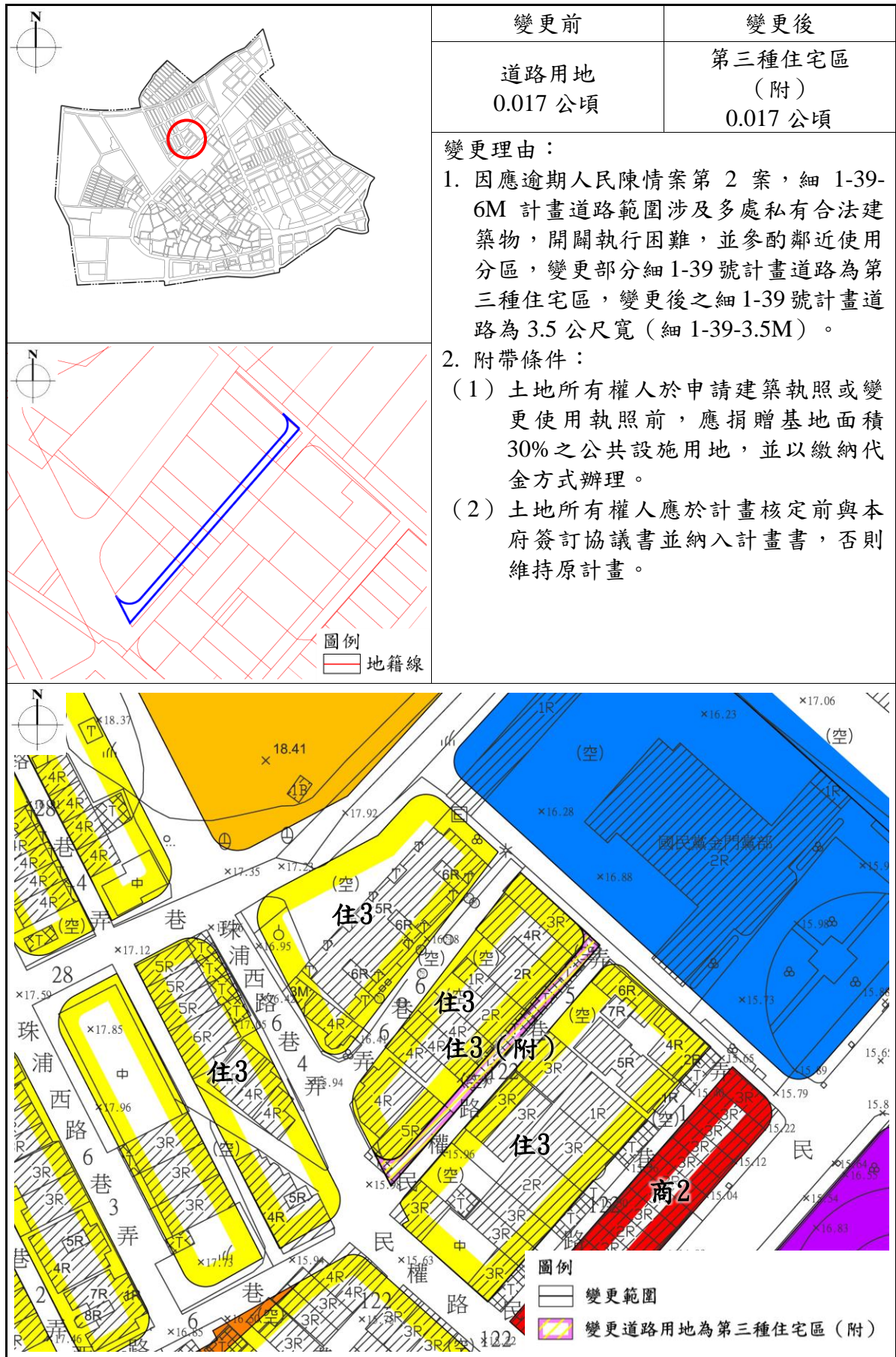


圖 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）變更內容第 1 案示意

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表

變更計畫內容		變更理由（備註）																																			
新計畫	原計畫																																				
<p>五、 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <p>（一）第一種住宅區（住1）、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>類型</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區（住1）</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區（住2）</td> <td>集合住宅</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>其他</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第三種住宅區（住3）</td> <td>集合住宅</td> <td rowspan="2">240%</td> </tr> <tr> <td>其他</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區（特）（住3特）</td> <td>50%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建蔽率	最大容積率	第一種住宅區（住1）	60%	120%	第二種住宅區（住2）	集合住宅	180%	其他	第三種住宅區（住3）	集合住宅	240%	其他	第三種住宅區（特）（住3特）	50%	360%	<p>五、 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <p>（一）第一種住宅區（住1）、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>類型</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區（住1）</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區（住2）</td> <td>集合住宅</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>其他</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第三種住宅區（住3）</td> <td>集合住宅</td> <td rowspan="2">240%</td> </tr> <tr> <td>其他</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區（特）（住3特）</td> <td>50%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建蔽率	最大容積率	第一種住宅區（住1）	60%	120%	第二種住宅區（住2）	集合住宅	180%	其他	第三種住宅區（住3）	集合住宅	240%	其他	第三種住宅區（特）（住3特）	50%	360%		
類型	最大建蔽率	最大容積率																																			
第一種住宅區（住1）	60%	120%																																			
第二種住宅區（住2）	集合住宅	180%																																			
	其他																																				
第三種住宅區（住3）	集合住宅	240%																																			
	其他																																				
第三種住宅區（特）（住3特）	50%	360%																																			
類型	最大建蔽率	最大容積率																																			
第一種住宅區（住1）	60%	120%																																			
第二種住宅區（住2）	集合住宅	180%																																			
	其他																																				
第三種住宅區（住3）	集合住宅	240%																																			
	其他																																				
第三種住宅區（特）（住3特）	50%	360%																																			

表 3-2 變更(金城)細計(二通)(二階)土地使用管制要點修(增)訂條文對照表(續)

變更計畫內容					變更理由(備註)
新計畫			原計畫		
(二) 第六種住宅區(住6)之建築管制規定如下：					(二) 第六種住宅區(住6): <u>鳳翔新村</u> 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2.5公尺為牆面線,前院深度1.8公尺(範圍請參見圖2-5;建築及退縮形式請參見圖2-6)。第六種住宅區若依本要點第十五點規定申請老屋重建,則其建蔽率為60%,容積率為240%。
社區	牆面線	建築高度	第一層樓層高度限制	最高樓層樓地板面積	
鳳翔新村	以西南側計畫道路境界線退縮3公尺	四層	15公尺	5公尺	
金城新莊及富康一村	以西南側計畫道路境界線退縮2.5公尺				
安和新莊	以西南側計畫道路境界線為牆面線	三層	12公尺		建築面積60%
1.若西南側為毗鄰公共設施綠地用地,則以該街廓與綠地用地之界線退縮。 2.若西南側非為計畫道路或公共設施綠地用地者,則以東北側之計畫道路境界線退縮。					1.為避免認定疑義,爰修正「建物樓高」或「樓高」為「建築高度」。 2.考量第六種住宅區居民之實際居住需求,適當放寬樓層高度限制,並納入得以容積移轉、都市更新、老屋重建及代金回饋等管道增加容積。 3.為維護第六種住宅區良好之整體景觀及天際線,並考量現況居住空間之需求,爰增列地面一層樓層高度、總樓層高度,以及依容積獎勵、容積移轉或調派後樓層高度之規定。

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容		變更理由（備註）
新計畫	原計畫	
<p>第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村總樓層數以 5 層樓為限，總樓高以 18 公尺為限；安和新莊容積率總樓層數以 4 層樓為限，總樓高以 15 公尺為限；總樓高不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以 6 公尺為限。其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。</p> <p>1. 依本要點第十五點、第十六點規定申請建築開發者。</p> <p>2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。</p> <p>3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。</p> <p>4. 以代金方式回饋申請建築開發者。依前項申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村基準容積率為 300%；安和新莊基準容積率為 260%，代金計算方式如下式：  <math display="block">\text{基地面積} \times [(\text{申請容積率} - \text{基準容積率}) \times 2.5\%] \times \text{土地之公告現值} \times (100+40)\%</math>           鳳翔新村、金城新莊及富康一村之同一住宅街廓依第二項申請容積應採街廓單元重建，其建築管制規定如下：</p>		<p>4. 考量未來第六種住宅區將放寬容積獎勵規定，且建築需求型式改變，故建議不予規定第六種住宅區建築面積 60% 之設置位置，並刪除建築及退縮型式參考示意圖，以回歸建築相關法規進行管制。</p> <p>5. 取消前院設置規定，留設退縮檢討停車空間及增加巷道可通行寬度，改善防救災動線。</p>

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容					變更理由（備註）
新計畫			原計畫		
社區	單元化建築形式	牆面線	建築高度	第一層樓層高度限制	
鳳翔新村	連棟式	以西南側計畫道路境界線退縮 6.7 公尺	七層	25 公尺	6. 考量第六種住宅區之民眾實際使用需求，本案於符合建築技術規則第 164 條規定原則下，研擬鳳翔新村、金城新村及富康一村之同一住宅街廓得採街廓單元重建，並可彈性選擇不同退縮管制之建築形式，以增加建築樓層數至七層之土地使用管制要點。
	集合式	以西南側計畫道路境界線退縮 3 公尺			
金城新莊及富康一村	連棟式	以西南側計畫道路境界線退縮 6.5 公尺	23 公尺	5 公尺	
	集合式	以西南側計畫道路境界線退縮 2.5 公尺			
申請街廓單元重建且建築形式為連棟式者，若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線依集合式退縮規定辦理。					

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容		變更理由（備註）
新計畫	原計畫	
<p>（三）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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 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3款1目之變更審議規範，由本府訂之。</li> </ol>	<p>（三）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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 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。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 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3款1目之變更審議規範，由本府訂之。</li> </ol>	

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容				變更理由（備註）																																											
新計畫				原計畫																																											
十一、 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。 <u>本計畫所劃設之人行步道用地，專供行人徒步使用。</u>				十一、 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。				配合本次通盤檢討新劃設人行步道用地，訂定人行步道用地劃定原則。																																							
十四、 本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下： <table border="1" data-bbox="338 679 954 1295"> <thead> <tr> <th>建築物使用類型</th> <th colspan="2">小汽車停車位數</th> <th>機車停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">居住用途</td> <td>500 平方公尺以下部分</td> <td>免設</td> <td rowspan="2">每戶設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td>超過 500 平方公尺部分</td> <td>建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業用途</td> <td>300 平方公尺以下部分</td> <td>免設</td> <td rowspan="2">法定汽車停車位實設數量 1.5 倍</td> </tr> <tr> <td>超過 300 平方公尺部分</td> <td>建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td colspan="4">機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</td> </tr> </tbody> </table>				建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數	居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛	商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。				十四、 本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下： <table border="1" data-bbox="1137 679 1753 1187"> <thead> <tr> <th>建築物使用類型</th> <th colspan="2">小汽車停車位數</th> <th>機車停車位數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">居住用途</td> <td>500 平方公尺以下部分</td> <td>免設</td> <td rowspan="2">每戶設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td>超過 500 平方公尺部分</td> <td>建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">商業用途</td> <td>300 平方公尺以下部分</td> <td>免設</td> <td rowspan="2">法定汽車停車位實設數量 1.5 倍</td> </tr> <tr> <td>超過 300 平方公尺部分</td> <td>建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛</td> </tr> </tbody> </table>				建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數	居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛	商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	1. 依據 108 年 4 月 11 日內政部營署建管字第 1081054290 號函，檢討法定汽機車停車位設置標準，並考量金城地區現況汽機車停車空間不足，爰增列建築物停車空間設置規定，並配合增列停車位數之計算標準。 2. <u>調整項次規定於表格。</u>			
建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數																																												
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛																																												
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛																																													
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍																																												
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛																																													
機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。																																															
建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數																																												
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛																																												
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛																																													
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍																																												
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛																																													
機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。				前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。																																											



表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容		變更理由（備註）
新計畫	原計畫	
<p>十五、 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：</p> <p>（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。</p> <p>（二）協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（申請重建當期之公共設施用地公告土地現值／申請重建當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。</p> <p>（三）自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p>	<p>十五、 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：</p> <p>（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。</p> <p>（二）協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×（申請重建當期之公共設施用地公告土地現值／申請重建當期之建築基地公告土地現值）×建築基地之容積率。</p> <p>（三）自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p>	<p>考量第六種住宅區以牆面線及建築示意圖管制，故刪除第六種住宅區退縮相關規定。</p>

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容				變更理由（備註）				
新計畫				原計畫				
（四）基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				（四）基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				
30 年 上合法 建築坐 落地達 重地之 三分之一	基地規模 100~200 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 造板、 雨遮） 2公尺 以上， 空縮 間配 周邊 路系 統規 劃。	獎勵 額度 10%	30 年 上合法 建築坐 落地達 重地之 三分之一	基地規模 100~200 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 造板、 雨遮） 2公尺 以上， 空縮 間配 周邊 路系 統規 劃。	獎勵 額度 10%	
	200 （含） ~400 平 方公尺		15%		200 （含） ~400 平 方公尺		15%	
	400 （含）平 方公尺以 上		20%		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				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				

表 3-2 變更(金城)細計(二通)(二階)土地使用管制要點修(增)訂條文對照表(續)

變更計畫內容		變更理由(備註)
新計畫	原計畫	
<p>(五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地涉及公辦更新範圍者。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</li> </ol> <p><u>前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。</u></p>	<p>(五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地涉及公辦更新範圍者。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</li> </ol> <p><u>(六) 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。</u> <u>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。</u></p>	

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容		變更理由（備註）
新計畫	原計畫	
<p>十七、 為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下（範圍請參見圖 4-9；新、改建建築物之設置參見圖 4-10）：</p> <p>（一）騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。</p> <p>（二）遮雨棚以可伸縮式為限。</p> <p>（三）側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在 4.6 公尺以上。</p> <p>（四）為美化整體景觀，新建建築物之外觀造型、比例、材料、色彩、開放空地之留設等，其整體外觀應與本地區傳統風貌配合。</p> <p>（五）建築物第三層或樓高在 7 公尺以上牆面線應自道路境界線退縮至少 1.2 公尺。</p> <p>（六）建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。</p> <p>（七）如有特殊情形無法配合本要點規定設置者，得敘明理由，經「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。</p>	<p>十七、 為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下（範圍請參見圖 2-8；新、改建建築物之設置參見圖 2-9）：</p> <p>（一）騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。</p> <p>（二）遮雨棚以可伸縮式為限。</p> <p>（三）側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在 4.6 公尺以上。</p> <p>（四）為美化整體景觀，新建建築物之外觀造型、比例、材料、色彩、開放空地之留設等，其整體外觀應與本地區傳統風貌配合。</p> <p>（五）建築物第三層或樓高在 7 公尺以上牆面線應自道路境界線退縮至少 1.2 公尺。</p> <p>（六）建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。</p> <p>（七）如有特殊情形無法配合本要點規定設置者，得敘明理由，經<u>本府</u>「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。</p>	文字誤繕修正。

表 3-2 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用管制要點修（增）訂條文對照表（續）

變更計畫內容		變更理由（備註）
新計畫	原計畫	
十九、 本要點除第十四點自一百十二年一月一日生效外，自本細部計畫發布日起施行。	十九、 本要點自本細部計畫發布日起施行。	檢視法務部 98 年 8 月 25 日法律字第 0980700587 號函意旨（略以）：「各機關於制（訂）定法規時，應確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期，讓民眾得預作生活規劃及評估，以保障民眾權益。」審酌民眾委託建築師事務所及相關申請建築程序係非短期間得完成，依審議通過之規定加以公告執行恐致民眾一時難以配合，爰擬依 98 年法務部函釋意旨，增訂執行之緩衝期間。

## 肆、檢討後實質計畫

### 一、計畫面積、年期與計畫人口

(一) 計畫面積：156.34 公頃。

(二) 計畫年期：民國 125 年。

(三) 計畫人口與居住密度

計畫人口 21,000 人，計畫區密度 134 人/公頃；居住淨密度（住宅區加商業區密度）為 364 人/公頃。

### 二、土地使用分區計畫

#### 1. 住宅區

細分為第一種住宅區（住 1）（面積約 7.23 公頃）、第二種住宅區（住 2）（面積約 15.11 公頃）、第三種住宅區（住 3）（面積約 14.97 公頃）及第六種住宅區（住 6）（面積合計約 8.98 公頃），面積合計約 46.29 公頃。

#### 2. 商業區

細分為第一種商業區（商 1）（面積約 2.42 公頃）及第二種商業區（商 2）（面積約 9.40 公頃），面積合計約 11.82 公頃。

#### 3. 乙種工業區

共計 1 處，面積約 1.59 公頃。

#### 4. 行政區

共計 1 處，面積約 0.0006 公頃。

#### 5. 保存區

共計 10 處，面積合計約 0.51 公頃。

#### 6. 古蹟保存區

共計 1 處，面積約 0.78 公頃。

#### 7. 文教區

文教區面積合計約 0.37 公頃。

#### 8. 農會專用區

共計 1 處，面積約 0.16 公頃。

#### 9. 電信專用區

共計 2 處，面積合計約 0.58 公頃。

### 10. 宗教專用區

共計 3 處，面積合計約 0.26 公頃。

### 11. 郵政專用區

共計 1 處，面積合計約 0.08 公頃。

### 12. 旅館專用區

共計 1 處，面積合計約 0.22 公頃。

### 13. 農業區

農業區面積合計約 10.41 公頃。

## 三、公共設施用地計畫

共劃設學校（文小、文中及高中）、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、機關、社教、廣場、廣場兼停車場、市場、停車場、車站、加油站、污水處理廠、溝渠、道路及人行步道等用地，面積合計約 83.27 公頃，各用地劃設情形分述如下，各用地面積如表 4-2、圖 4-2 所示。

#### 1. 學校用地

##### (1) 文小用地

共計 1 處，編定為文小一，計畫面積約 2.26 公頃。

##### (2) 文中用地

共計 1 處，編定為文中一，計畫面積約 3.27 公頃。

##### (3) 文高用地

共計 1 處，編定為文高一，計畫面積約 9.92 公頃。

#### 2. 公園用地

共計 8 處，計畫面積合計約 3.33 公頃。主要計畫劃設公一、公二、公三、公四、公六、公八及公六七，細部計畫劃設細公 1-1。

#### 3. 兒童遊樂場用地

共計 5 處，計畫面積合計約 0.24 公頃。主要計畫劃設兒一，細部計畫劃設細兒 1-1、細兒 1-2、細兒 1-3 及細兒 1-4。

#### 4. 體育場用地

共計 1 處，計畫面積約 8.13 公頃，編定為體一。

#### 5. 綠地用地

共計 43 處，計畫面積合計約 2.28 公頃。主要計畫劃設綠二、綠七、綠八及綠十，細部計畫劃設細綠 1-1 至細綠 1-39。

#### 6. 機關用地

共計 11 處，計畫面積合計約 6.72 公頃，編定為機一、機二、機三、機四、機五、機六、機七、機八、機十六、機十七及機五十。

## 7. 社教用地

共計 2 處，計畫面積合計約 1.22 公頃，編定為社一及社二。

## 8. 廣場用地

共計 28 處，計畫面積合計約 0.75 公頃。主要計畫劃設廣一、廣二、廣三、廣四、廣五、廣六、廣七、廣八、廣九，細部計畫劃設細廣 1-1、細廣 1-2，本次檢討變更增設細廣 1-3、細廣 1-4、細廣 1-5（附）、細廣 1-6、細廣 1-7、細廣 1-8、細廣 1-9、細廣 1-10、細廣 1-11、細廣 1-12、細廣 1-13、細廣 1-14、細廣 1-15、細廣 1-16、細廣 1-17、細廣 1-18 及細廣 1-19。

## 9. 廣場兼停車場用地

共計 1 處主要計畫劃設廣兼停四，計畫面積約 0.07 公頃。

## 10. 市場用地

共計 9 處，計畫面積合計約 2.42 公頃。主要計畫劃設市一、市三、市四、市七、市八、市九、市十及市十一，細部計畫劃設細市 1-1。

## 11. 停車場用地

共計 17 處，計畫面積合計約 2.29 公頃。主要計畫劃設停三、停五、停六、停七、停九、停十一及停十二，細部計畫劃設細停 1-1、細停 1-2、細停 1-3、細停 1-4、細停 1-5、細停 1-6、細停 1-7、細停 1-8、細停 1-9 及細停 1-10。

## 12. 車站用地

共計 1 處，編定為車一，計畫面積約 0.09 公頃。

## 13. 加油站用地

共計 1 處，計畫面積約 0.37 公頃，編定為油一。

## 14. 污水處理廠用地

共計 1 處，計畫面積約 0.89 公頃，編定為污一。

## 15. 溝渠用地

共計 1 處，計畫面積約 1.11 公頃，編定為溝一。

## 16. 道路用地

面積合計約 37.85 公頃。

## 17. 人行步道用地

共計 6 處，計畫面積合計約 0.06 公頃。



表 4-1 變更(金城)細計(二通)(二階)土地使用分區計畫面積表

使用類別		現行計畫 面積 (公頃)	檢討後面積			
			變更增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅 區	第一種住宅區	7.23	-	7.23	4.62
		第二種住宅區	15.11	-	15.11	9.66
		第三種住宅區	14.95	+0.02	14.97	9.57
		第六種住宅區	8.98	-	8.98	5.74
		小計	46.27	+0.02	46.29	29.59
	商業 區	第一種商業區	2.42	-	2.42	1.55
		第二種商業區	9.40	-	9.40	6.01
		小計	11.82	-	11.82	7.56
	乙種工業區	1.59	-	1.59	1.02	
	行政區	0.0006	-	0.0006	0.00	
	保存區	0.51	-	0.51	0.33	
	古蹟保存區	0.78	-	0.78	0.50	
	文教區	0.37	-	0.37	0.24	
	農會專用區	0.16	-	0.16	0.10	
	電信專用區	0.58	-	0.58	0.37	
	宗教專用區	0.26	-	0.26	0.17	
	郵政專用區	0.08	-	0.08	0.05	
	旅館專用區	0.22	-	0.22	0.14	
	農業區	10.41	-	10.41	6.66	
	合計	73.05	+0.02	73.07	46.73	
公共 設施 用地	學校 用地	文小	2.26	-	2.26	1.45
		文中	3.27	-	3.27	2.09
		文高	9.92	-	9.92	6.35
		小計	15.45	-	15.45	9.89
	遊憩 用地	公園用地	3.33	-	3.33	2.13
		兒童遊樂場用地	0.24	-	0.24	0.15
		體育場用地	8.13	-	8.13	5.20
		綠地用地	2.28	-	2.28	1.46
		小計	13.98	-	13.98	8.94
	機關用地	6.72	-	6.72	4.30	
	社教用地	1.22	-	1.22	0.78	
	廣場用地	0.75	-	0.75	0.48	
	廣場兼停車場用地	0.07	-	0.07	0.04	

表 4-1 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用分區計畫面積表（續）

使用類別	現行計畫 面積 (公頃)	檢討後面積			
		變更增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	比例 (%)	
公共設施 用地	市場用地	2.42	-	2.42	1.55
	停車場用地	2.29	-	2.29	1.46
	車站用地	0.09	-	0.09	0.06
	加油站用地	0.37	-	0.37	0.24
	污水處理廠用地	0.89	-	0.89	0.57
	溝渠用地	1.11	-	1.11	0.71
	道路用地	37.87	-0.02	37.85	24.21
	人行步道用地	0.06	-	0.06	0.04
	合計	83.29	-0.02	83.27	53.27
總面積	156.34	-	156.34	100.00	

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

資料來源：本計畫整理。

表 4-2 變更（金城）細計（二通）（二階）公共設施用地計畫面積表

項目	編號	位置	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
學校 用地	文小一	中正國小	2.26	2.71	
	文中一	金城國中	3.27	3.93	
	文高一	金門高中	9.92	11.91	
	小計		15.45	18.55	
公園 用地	公一	復國亭公園西側	0.45	0.54	
		復國亭公園東側	0.82	0.99	
	公二	復國亭公園北側	0.39	0.47	
	公三	富康一村南側	0.27	0.32	三期區徵區
	公四	富康一村南側	0.41	0.49	三期區徵區
	公六	金門地方法院西側	0.44	0.53	
	公八	魁星閣	0.04	0.05	
	公六七	安養中心西側	0.36	0.43	
	細公 1-1	復國亭公園西南側	0.15	0.18	
小計		3.33	4.00		
兒童 遊樂場 用地	兒一	金門高中東北側、鳳翔新莊西南側	0.17	0.22	
	細兒 1-1	金城國中北側、民權路 70 巷	0.02	0.02	
	細兒 1-2	金城國中北側、民權路 70 巷	0.01	0.01	
	細兒 1-3	金城國中北側、民權路 70 巷	0.02	0.02	
	細兒 1-4	金門高中南側	0.02	0.02	
小計		0.24	0.29		

表 4-2 變更(金城)細計(二通)(二階)公共設施用地計畫面積表(續)

項目	編號	位置	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
體育場 用地	體一	金門縣立體育場	8.13	9.77	
	綠二	金門高中東側	0.26	0.31	
綠地 用地	綠七	加油站用地東側	1.33	1.60	部分在三期區 徵區
	綠八	金城車站南側	0.02	0.02	
	綠十	清金門鎮總兵署東南側	0.01	0.01	
	細綠 1-1	鳳翔新莊北側	0.01	0.01	具綠帶性質之 綠地，且供人 行步道使用
	細綠 1-2	鳳翔新莊北側	0.01	0.01	
	細綠 1-3	鳳翔新莊北側	0.003	0.01	具綠帶性質之 綠地
	細綠 1-4	鳳翔新莊北側	0.01	0.01	具綠帶性質之 綠地，且供人 行步道使用
	細綠 1-5	鳳翔新莊北側	0.0042	0.01	
	細綠 1-6	鳳翔新莊北側	0.01	0.01	具綠帶性質之 綠地
	細綠 1-7	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	具綠帶性質之 綠地
	細綠 1-8	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	具綠帶性質之 綠地
	細綠 1-9	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	具綠帶性質之 綠地，且供人 行步道使用
	細綠 1-10	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	
	細綠 1-11	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	
	細綠 1-12	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	
	細綠 1-13	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	
	細綠 1-14	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	
	細綠 1-15	珠浦許氏家廟西北側	0.0016	0.01	第二期區徵 區；具綠帶性 質之綠地，且 供人行步道使 用
	細綠 1-16	伯玉路一段南側住宅區	0.02	0.02	
	細綠 1-17	伯玉路一段南側住宅區	0.03	0.04	
	細綠 1-18	伯玉路一段南側住宅區	0.0022	0.01	
	細綠 1-19	伯玉路一段南側住宅區	0.03	0.04	
	細綠 1-20	伯玉路一段南側住宅區	0.04	0.06	
	細綠 1-21	伯玉路一段南側住宅區	0.03	0.04	
	細綠 1-22	伯玉路一段南側住宅區	0.07	0.09	
	細綠 1-23	伯玉路一段南側住宅區	0.04	0.06	
細綠 1-24	伯玉路一段南側住宅區	0.06	0.08		
細綠 1-25	伯玉路一段南側住宅區	0.01	0.01		
細綠 1-26	伯玉路一段南側住宅區	0.02	0.02		

表 4-2 變更(金城)細計(二通)(二階)公共設施用地計畫面積表(續)

項目	編號	位置	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
綠地 用地	細綠 1-27	伯玉路一段南側住宅區	0.02	0.02	第二期區徵區；具綠帶性質之綠地，且供人行步道使用
	細綠 1-28	伯玉路一段南側住宅區	0.02	0.02	
	細綠 1-29	伯玉路一段南側住宅區	0.02	0.02	
	細綠 1-30	伯玉路一段南側住宅區	0.02	0.02	
	細綠 1-31	伯玉路一段南側住宅區	0.01	0.01	
	細綠 1-32	伯玉路一段南側住宅區	0.0031	0.01	
	細綠 1-33	伯玉路一段南側住宅區	0.01	0.01	第二期區徵區；具綠帶性質之綠地
	細綠 1-34	金門高中西南側住宅區	0.02	0.02	具綠帶性質之綠地
	細綠 1-35	金門高中西南側住宅區	0.001	0.00	
	細綠 1-36	金門高中西南側住宅區	0.01	0.01	具綠帶性質之綠地，且供人行步道使用
	細綠 1-37	金門高中西南側住宅區	0.01	0.01	
	細綠 1-38	中正國小南側、珠浦北路	0.02	0.02	具綠帶性質之綠地
	細綠 1-39	中正國小南側、珠浦北路	0.01	0.01	
	小計			2.28	2.74
機關 用地	機一	金門縣政府	1.23	1.48	
	機二	大同之家、法院、中華電信、調查局	2.16	2.59	
	機三	金城鎮公所、土地銀行、農會	0.50	0.60	
	機四	縣政府工務局、電力公司	0.12	0.14	
	機五	法務部調查局、電信事業專用區旁	0.63	0.76	
	機六	朱子祠旁、法院宿舍	0.14	0.17	
	機七	金門物資處	0.30	0.36	
	機八	金門稅捐稽徵處	0.08	0.10	
	機十六	金城警察所	0.39	0.47	
	機十七	金城警察所左方	0.30	0.36	部分在三期區徵區
	機五十	福建省政府	0.87	1.04	
	小計			6.72	8.07

表 4-2 變更(金城)細計(二通)(二階)公共設施用地計畫面積表(續)

項目	編號	位置	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
社教用地	社一	金城幼稚園	0.61	0.73	
	社二	大同之家、金門就業服務站、 育幼樓	0.61	0.73	
	小計		1.22	1.46	
廣場用地	廣一	金城車站東南側	0.04	0.05	
	廣二	南門境天后宮前	0.08	0.10	
	廣三	珠浦許氏家廟前	0.09	0.12	
	廣四	金城城隍廟前	0.03	0.04	
	廣五	金城幼稚園西南側	0.03	0.04	
	廣六	金城北鎮廟前	0.04	0.05	
	廣七	金城代天府旁	0.06	0.07	
	廣八	清金門鎮總兵署	0.06	0.07	
	廣九	戲台	0.07	0.08	
	細廣 1-1	模範街前廣場	0.01	0.01	
	細廣 1-2	模範街前廣場	0.02	0.02	
	細廣 1-3	福建省政府北側	0.03	0.04	
	細廣 1-4	機五十用地北側	0.01	0.01	
	細廣 1-5 (附)	文高一用地東南側	0.01	0.01	
	細廣 1-6	機七用地東側	0.009	0.01	
	細廣 1-7	後浦禹帝廟東側	0.003	0.00	
	細廣 1-8	後浦禹帝廟西側	0.02	0.02	
	細廣 1-9	後浦許金鐘洋樓北側	0.02	0.02	
	細廣 1-10	廣二用地東側	0.03	0.04	
	細廣 1-11	金城鎮魁星樓西側	0.004	0.00	
	細廣 1-12	金城鎮魁星樓南側	0.005	0.01	
	細廣 1-13	細廣 1-2 南側	0.007	0.01	
	細廣 1-14	金城鎮代天府北側	0.01	0.01	
	細廣 1-15	金城鎮城隍廟北側	0.01	0.01	
	細廣 1-16	福建高等法院金門分院西側	0.03	0.04	
細廣 1-17	廣九用地東南側	0.007	0.01		
細廣 1-18	廣九用地東南側	0.003	0.00		
細廣 1-19	市三用地東南側	0.01	0.01		
小計		0.75	0.90		
廣場兼停車場用地	廣(停) 四	佛光淨蓮寺	0.07	0.08	
市場用地	市一	東門市場	0.27	0.33	
	市三	漁貨直銷中心	0.05	0.06	
	市四	金城城隍廟北側	0.09	0.11	
	市七	育樂中心北側	0.65	0.78	
	市八	富康新村南側	0.48	0.58	三期區徵區
	市九	金城幼稚園東側	0.22	0.26	三期區徵區
	市十	金城鎮公所東側	0.43	0.52	三期區徵區
	市十一	公三旁	0.17	0.20	三期區徵區
	細市 1-1	民生路 45 巷	0.06	0.07	
	小計		2.42	2.91	

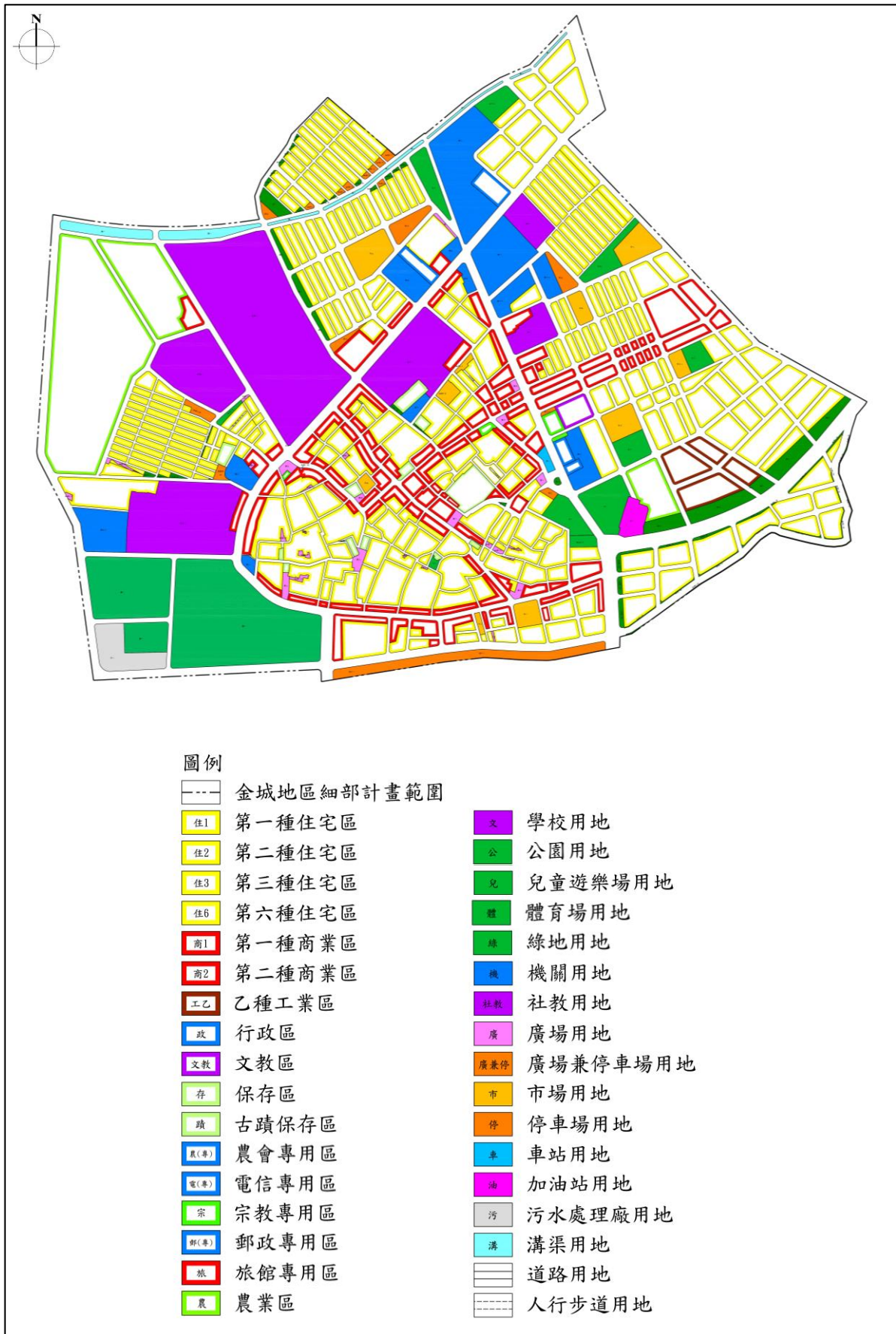
表 4-2 變更(金城)細計(二通)(二階)公共設施用地計畫面積表(續)

項目	編號	位置	面積 (公頃)	比例 (%)	備註
停車場 用地	停三	金城車站南側	0.05	0.06	
	停五	金門高中東北側	0.06	0.07	
	停六	金門高中東側	0.09	0.11	
	停七	民眾育樂中心北側	0.29	0.35	
	停九	縣政府東南側	0.22	0.27	部分在三期區 徵區
	停十一	浯江停車場	1.11	1.33	
	停十二	金城天主教堂北側	0.02	0.02	
	細停 1-1	鳳翔新莊南側	0.02	0.02	
	細停 1-2	鳳翔新莊南側	0.01	0.01	
	細停 1-3	鳳翔新莊南側	0.03	0.04	
	細停 1-4	鳳翔新莊南側	0.02	0.02	已取得
	細停 1-5	鳳翔新莊南側	0.02	0.02	
	細停 1-6	鳳翔新莊南側	0.03	0.04	
	細停 1-7	鳳翔新莊南側	0.04	0.05	已取得
	細停 1-8	鳳翔新莊南側	0.02	0.02	
	細停 1-9	中正國小南側	0.14	0.17	
	細停 1-10	金門高中南側、民權路	0.12	0.15	
	小計		2.29	2.75	
車站用地	車一	金城車站	0.09	0.11	
加油站 用地	油一	伯玉路金城圓環一帶	0.37	0.45	
污水處理 廠用地	污一	金門自來水水質檢驗中心	0.89	1.07	
溝渠用地	溝一	金城鳳尾溝	1.11	1.33	
道路用地	-	-	37.85	45.45	
人行步道 用地	-	清金門鎮總兵署北側、金城 鎮北鎮廟北側	0.04	0.05	
	人行步道 (附)	文高一用地東南側	0.02	0.02	
	小計		0.06	0.07	
合計			83.27	100.00	

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

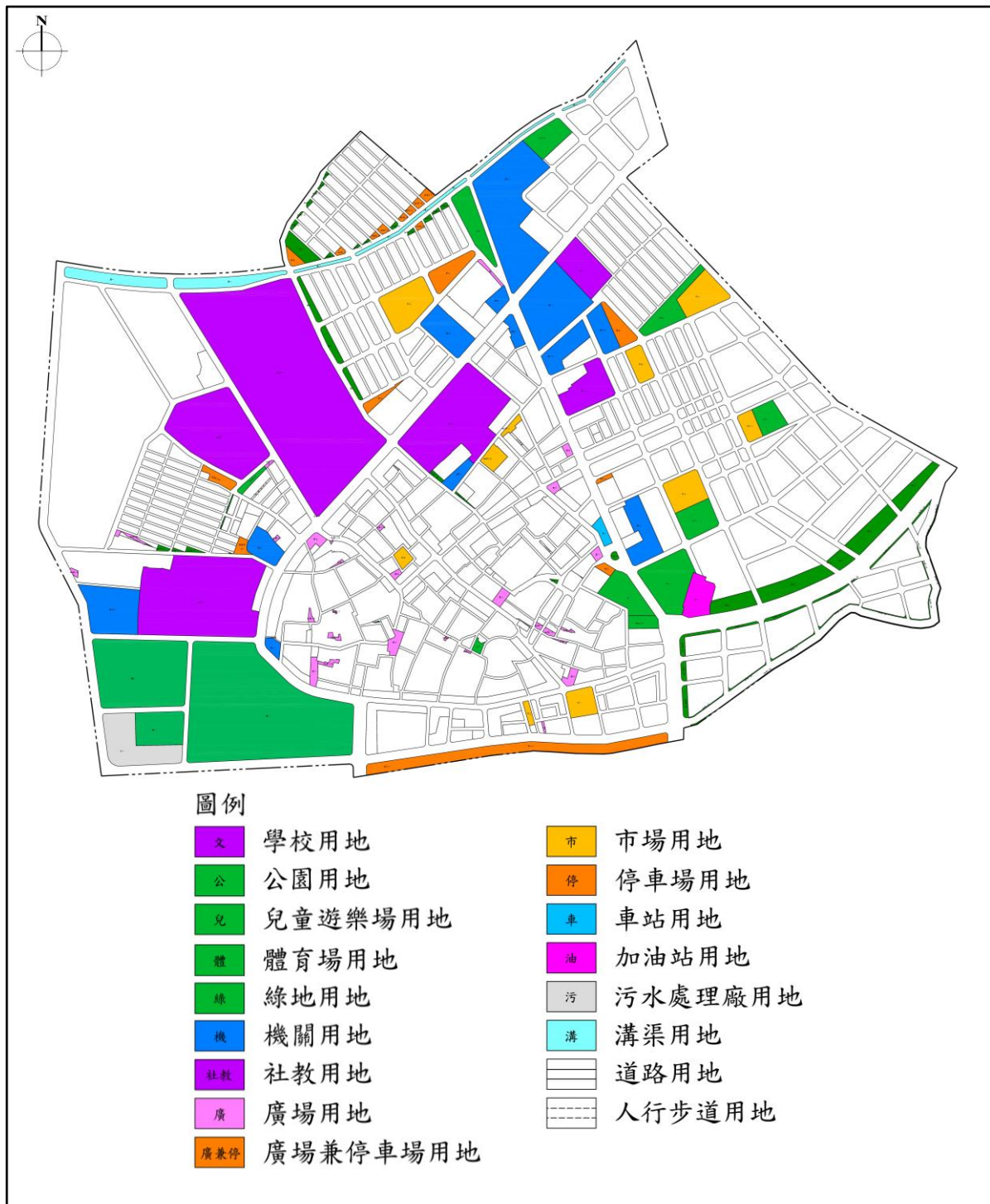
2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會有差異。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-1 變更（金城）細計（二通）（二階）土地使用分區計畫示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-2 變更（金城）細計（二通）（二階）公共設施用地計畫示意圖



## 四、道路系統計畫

本次檢討後道路系統請參見表4-3、圖4-3及圖4-4所示。

表 4-3 變更（金城）細計（二通）（二階）計畫道路（層級與編號）明細表

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
主要 計畫 劃設	I-1-30	30	850	加油站圓環至計畫區東南界 加油站圓環至莒光樓南側
	I-5-30	30	201	II-1-18M 至邊界
	II-4-25	25	148	體育場圓環至計畫區南界
	II-1-18	18	419	縣政府至環島北路
	II-2-18	18	679	縣政府圓環至加油站圓環
	II-3-18	18	1,052	體育場圓環至縣政府
	II-3-10	10	608	體育場圓環至I-3-30M
	主計未編號1	17	2,084	主計未編號27-1-8M 至II-4-25M
	主計未編號1-1			II-4-25M 至II-1-30M
	主計未編號2	12	550	主計未編號26-1-8M 至II-3-18M
	主計未編號2-1			主計未編號27-1-8 至主計未編號 26-1-8M
	主計未編號3	12	1019	主計未編號26-8M 至I-1-30M
	主計未編號3-1			
	主計未編號3-2			
	主計未編號4	10	602	II-3-18M 至鳳翔新莊處之計畫界線
	主計未編號4-1			
	主計未編號5	10	203	車站圓環至細1-19-5M
	主計未編號6	10	215	II-3-18 至細1-33-6M
	主計未編號7	10	330	II-3-18M 至主計未編號1-17M
	主計未編號8	10	299	II-3-18M 至主計未編號13-10M
	主計未編號8-1			
	主計未編號9	10	173	II-2-18M 至主計未編號16-10M
	主計未編號10	10	171	主計未編號24-9M 至主計未編號 1-17M
	主計未編號11	10	504	主計未編號32-7M 至主計未編號 2-12M
	主計未編號12	10	352	主計未編號4-1-10M 至主計未編號13-1-10M
	主計未編號13	10	441	主計未編號26-8M 至主計未編號 4-1-10M
	主計未編號 13-1	10	93	主計未編號 25-8M 至主計未編號 13-10M
	主計未編號 14	10	164	主計未編號 41-8M 至主計未編號 13-10M
	主計未編號 14-1			
	主計未編號 15	10	60	主計未編號 13-10M 至主計未編號 12-10M
	主計未編號 16	10	617	主計未編號 9-10M 至I-1-30M
	主計未編號 16-1			

表 4-3 變更（金城）細計（二通）（二階）計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
主要計畫 劃設	主計未編號 16-2	10	617	主計未編號 9-10M 至 I-1-30M
	主計未編號 16-3			
	主計未編號 16-4			
	主計未編號 16-5			
	主計未編號 17	10	490	主計未編號 9-10M 至加油站（油一）
	主計未編號 17-1			
	主計未編號 17-2			
	主計未編號 17-3			
	主計未編號 17-4	10	280	主計未編號 17-10M 至主計未編號 3-2-12M
	主計未編號 18			
	主計未編號 19	10	591	主計未編號 18-10M 至主計未編號 20-10M 主計未編號 20-10M 至 I-1-30M
	主計未編號 19-1			
	主計未編號 20	10	540	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M
	主計未編號 21	10	58	主計未編號 39-10M 至主計未編號 45-5M
	主計未編號 22	9	411	II-3-18M 至主計未編號 55-4M
	主計未編號 22-1		141	主計未編號 55-4M 至 II-3-10M
	主計未編號 23	9	66	主計未編號 1-1-17M 至 II-3-10M
	主計未編號 24	9	246	主計未編號 1-17M 至主計未編號 7-10M
	主計未編號 25	8	268	II-3-18M 至主計未編號 7-10M
	主計未編號 26	8	789	I-5-30M 至主計未編號 26-1-8M
	主計未編號 26-1		446	（溝渠南測）
	主計未編號 27	8	789	I-5-30M 至主計未編號 27-1-8M
	主計未編號 27-1		436	（溝渠北側）
	主計未編號 28	6	96	主計未編號 1-1-17M 至 II-3-10M
	主計未編號 29		358	主計未編號 11-10M 至 II-3-18M
	主計未編號 29-1	8	263	主計未編號 26-1-8M 至主計未編號 11-10M
	主計未編號 29-2		75	主計未編號 2-12M 至主計未編號 29-8M
	主計未編號 30	7	233	II-3-18M 至細 1-19-5M
	主計未編號 31	5	109	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M
	主計未編號 32	7	220	主計未編號 11-10M 至 II-3-18M
	主計未編號 32-1		76	主計未編號 11-10M 至主計未編號 1-17M
	主計未編號 33	6	377	主計未編號 3-2-12M 至細 1-51-6M
	主計未編號 33-1			
主計未編號 34	6	279	II-2-18M 至主計未編號 30-7M	
主計未編號 35	6	89	主計未編號 1-1-17M 至 II-3-10M	
主計未編號 36	6	116	主計未編號 17-10M 至 II-2-18M	
主計未編號 37	6	422	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M	
主計未編號 37-1				
主計未編號 38	6	466	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M	
主計未編號 38-1				

表 4-3 變更（金城）細計（二通）（二階）計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
主要 計畫 劃設	主計未編號 39	10	100	細 1-54-5M 至主計未編號 44-5M
	主計未編號 40	6	129	主計未編號 34-6M 至細 1-19-5M
	主計未編號 41	8	119	主計未編號 4-1-10M 至主計未編號 8-1-10M
	主計未編號 42	6	299	II-2-18M 至主計未編號 19-10M
	主計未編號 43	6	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	主計未編號 44	5	115	主計未編號 5-10M 至主計未編號 21-10M
	主計未編號 45	5	99	細 1-221-4M 至圓環車站
	主計未編號 46	9	95	主計未編號 6-10M 至主計未編號 22-9M
	主計未編號 47	4	70	細 1-35-6M 至II-2-18M
	主計未編號 48	4	38	細 1-35-6M 至主計未編號 40-6M
	主計未編號 49	4	58	細 1-196-4M 至主計未編號 22-9M
	主計未編號 50	4	51	細 1-196-4M 至主計未編號 6-10M
	主計未編號 51	4	65	主計未編號 52-4M 至主計未編號 6-10M
	主計未編號 52	4	35	主計未編號 51-4M 至主計未編號 54-4M
	主計未編號 53	4	37	主計未編號 51-4M 至主計未編號 54-4M
	主計未編號 54	4	34	主計未編號 53-4M 至主計未編號 52-4M
	主計未編號 55	寬度不一	19	靈濟寺左側
主計未編號 56	4	78	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M	
細部 計畫 劃設	細 1-1	17	864	計畫區東南側邊界至I-1-30M
	細 1-3	10	160	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-4	10	220	主計未編號 4-10M 至主計未編號 13-10M
	細 1-4-1			
	細 1-4-2			
	細 1-6	10	83	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-7	10	83	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-8	10	58	主計未編號 43-6M 至主計未編號 38-6M
	細 1-8-1			
	細 1-9	10	58	主計未編號 43-6M 至主計未編號 38-6M
	細 1-9-1			
	細 1-10	10	541	主計未編號 18-10M 至I-1-30M
	細 1-10-1			
	細 1-10-2			
	細 1-10-3			
	細 1-10-4			
	細 1-10-5			
細 1-10-6				
細 1-10-7				
細 1-11	10	386	主計未編號 16-5-10M 至主計未編號 3-2-12M	
細 1-11-1				
細 1-11-2				
細 1-12	10	216	主計未編號 20-10M 至I-1-30M	

表 4-3 變更（金城）細計（二通）（二階）計畫道路（層級與編號）明細表（續）

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-13	10	65	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-14	10	80	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-15	10	105	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-16	10	147	I-1-30M 至細 1-1-17M
	細 1-17	10	142	細 1-77-6M 至細 1-1-17M
	細 1-17-1			
	細 1-18	9	179	I-1-30M 至細 1-15-10M
	細 1-18-1			
	細 1-19	5	240	細 1-20-7M 至主計未編號 22-9M
	細 1-20	7	89	細 1-19-5M 至II-2-18M
	細 1-21	8	453	II-2-18M 至主計未編號 3-2-12M
	細 1-21-1			
	細 1-22	8	420	I-5-30M 至II-1-18M
	細 1-23	8	234	主計未編號 16-4-10M 至主計未編號 33-1-6M
	細 1-23-1			
	細 1-23-2			
	細 1-23-3			
	細 1-24	8	237	主計未編號 19-1-10M 至主計未編
	細 1-25	8	99	I-1-30M 至細 1-16-10M
	細 1-26	8	153	主計未編號 26-8M 至II-1-18M
	細 1-26-1			
	細 1-27	7	144	主計未編號 34-6M 至II-3-18M
	細 1-28	7	118	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M
	細 1-29	7	58	主計未編號 5-10M 至II-2-18M
	細 1-30	6	219	II-3-10M 至主計未編號 45-5M
	細 1-31	6	145	主計未編號 31-5M 至I-1-30M
	細 1-31-1			
	細 1-32	6	80	II-3-10M 至主計未編號 1-1-17M
	細 1-33	6	80	主計未編號 6-10M 至許氏宗祠（廣三）
	細 1-34	6	209	細 1-275-2M 至許氏宗祠
	細 1-35	6	74	主計未編號 34-6M 至細 1-20-7M
	細 1-35-1	5	74	
	細 1-37	6	180	主計未編號 4-10M 至主計未編號 27-8M
	細 1-37-1			
	細 1-38	6	112	主計未編號 12-10M 至II-3-18M
	細 1-39	3.5	73	主計未編號 8-1-10M 至細 1-38-6M
	細 1-40	6	192	主計未編號 26-8M 至II-1-18M
	細 1-40-1			
	細 1-40-2			
	細 1-41	6	152	主計未編號 3-1-12M 至細 1-22-8M
	細 1-42	6	202	主計未編號 18-10M 至主計未編號 38-6M
	細 1-42-1			

表 4-3 變更(金城)細計(二通)(二階)計畫道路(層級與編號)明細表(續)

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-42-2	6	202	主計未編號 18-10M 至主計未編號 38-6M
	細 1-42-3			
	細 1-43	6	199	主計未編號 18-10M 至主計未編號 38-6M
	細 1-43-1			
	細 1-43-2			
	細 1-43-3	6	182	主計未編號 38-6M 至主計未編號 20-10M
	細 1-44			
	細 1-44-1	6	181	主計未編號 38-6M 至主計未編號 20-10M
	細 1-45			
	細 1-45-1	6	149	細 1-23-8M 至細 1-11-2-10M
	細 1-46			
	細 1-46-1	6	147	細 1-23-3-8M 至細 1-11-2-10M
	細 1-47			
	細 1-47-1	6	112	細 1-3-10M 至細 1-1-17M
	細 1-48			
	細 1-49	6	89	主計未編號 26-8M 至細 1-22M
	細 1-50	6	68	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-51	6	108	II-2-18M 至主計未編號 33-6M
	細 1-52	5	121	主計未編號 22-1-9M 至主計未編號 21-10M
	細 1-52-1			
	細 1-53	5	69	模範街步道
	細 1-53-1	4	22	
	細 1-54	5	139	主計未編號 39-10M 至細 1-19-5M
	細 1-55	4	30	主計未編號 2-12M 至主計未編號 29-8M
	細 1-56	4	144	主計未編號 34-6M 至II-3-18M
	細 1-56-1			
	細 1-57	4	31	主計未編號 22-1-9M 至細 1-226-4M
	細 1-58	6	65	主計未編號 8-1-10M 至細 1-38-6M
	細 1-59	6	77	主計未編號 8-1-10M 至細 1-38-6M
	細 1-60	6	177	細 1-160-1-4M 至主計未編號 3-2-12M
	細 1-61	6	59	主計未編號 38-6M 至主計未編號 33-6M
	細 1-68	6	70	細 1-32-6M 至主計未編號 23-9M
	細 1-69	6	35	細 1-34-6M 至II-3-18M
	細 1-70	3	25	主計未編號 1-1-17M 至細 1-70-1-5M
	細 1-70-1	5	43	細 1-71-6M 至細 1-70-3M
	細 1-71	6	74	主計未編號 1-1-17M 至II-3-10M
	細 1-72	6	46	細 1-74-6M 至II-3-10M
	細 1-73	6	57	細 1-72-6M 至細 1-74-6M
	細 1-74	6	66	主計未編號 56-4M 至主計未編號 28-6M
	細 1-75	6	73	主計未編號 31-5M 至細 1-28-7M
	細 1-76	6	108	細 1-28-7M 至細 1-31-1-6M
	細 1-77	6	71	細 1-1-17M 至I-1-30M

表 4-3 變更(金城)細計(二通)(二階)計畫道路(層級與編號)明細表(續)

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-78	5	232	細 1-126-4M 至計畫區邊界
	細 1-80	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-81	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-82	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-83	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-84	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-85	4	46	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-86	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-87	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-88	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-89	4	47	主計未編號 11-10M 至細 1-101-4M
	細 1-90	4	119	主計未編號 11-10M 至主計未編號 32-7M
	細 1-91	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-92	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-93	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-94	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-95	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-96	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-97	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-98	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-99	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-100	4	68	細 1-101-4M 至細 1-102-4M
	細 1-101	4	194	主計未編號 29-8M 至細 1-90M
	細 1-102	4	172	主計未編號 29-8M 至細 1-90M
	細 1-103	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-104	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-105	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-106	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-107	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-108	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-109	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-110	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-111	4	72	細 1-102-4M 至細 1-115-4M
	細 1-113	4	111	主計未編號 1-17M 至文中
細 1-114	4	67	主計未編號 29-8M 至廣兼停四	
細 1-115	4	126	主計未編號 29-8M 至主計未編號 32-7M	
細 1-116	4	34	主計未編號 29-8 至機七北側	
細 1-118	4	68	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-119	4	69	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-120	4	69	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-121	4	71	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	
細 1-122	4	64	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M	

表 4-3 變更(金城)細計(二通)(二階)計畫道路(層級與編號)明細表(續)

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-123	4	60	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-124	4	57	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-125	4	51	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-126	4	46	主計未編號 4-10M 至細 1-78-5M
	細 1-127	4	48	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-128	4	62	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-129	4	84	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-130	4	91	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-131	4	98	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-132	4	105	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-133	4	112	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-134	4	115	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-135	4	118	細 1-78-5M 至主計未編號 27-8M
	細 1-136	4	100	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-137	4	95	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-137	4	84	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-138	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-140	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-141	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-142	4	81	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-143	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-144	4	93	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-145	4	97	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-146	4	101	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-147	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-148	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-149	4	88	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-150	4	78	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-151	4	77	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-152	4	74	主計未編號 26-8M 至主計未編號 13-10M
	細 1-154	4	102	細 1-27-7M 至II-2-18M
	細 1-155	4	119	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-156	4	116	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-157	4	114	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-158	4	114	II-1-18M 至細 1-60-6M
	細 1-159	4	113	II-1-18M 至細 1-60-6M
細 1-160	4	113	細 1-160-1-4M 至主計未編號 3-2-12M	
細 1-160-1	6	81	主計未編號 9-10M 至細 1-60-6M	
細 1-161	4	102	細 1-60-6M 至細 1-168-4M	
細 1-162	4	104	細 1-60-6M 至細 1-168-4M	

表 4-3 變更(金城)細計(二通)(二階)計畫道路(層級與編號)明細表(續)

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-163	4	105	細 1-60-6M 至細 1-168-4M
	細 1-164	4	105	細 1-60-6M 至細 1-168-4M
	細 1-165	4	104	細 1-160-1-4M 至細 1-168-4M
	細 1-166	4	104	細 1-160-1-4M 至細 1-168-4M
	細 1-167	4	104	細 1-160-1-4M 至細 1-168-4M
	細 1-168	4	184	主計未編號 16-10M 至主計未編號 3-2-12M
	細 1-169	4	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	細 1-170	4	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	細 1-171	4	76	主計未編號 18-10M 至主計未編號 37-6M
	細 1-172	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-173	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-174	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-175	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-176	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-177	4	76	II-2-18M 至細 1-178-4M
	細 1-178	4	69	主計未編號 37-6M 至主計未編號 42-6M
	細 1-179	4	39	細 1-177-4M 至主計未編號 42-6M
	細 1-180	4	39	細 1-177-4M 至主計未編號 42-6M
	細 1-181	4	26	主計未編號 42-6M 至細 1-21-8M
	細 1-182	4	26	主計未編號 42-6M 至細 1-21-8M
	細 1-183	4	32	細 1-21-8M 至主計未編號 38-6M
	細 1-184	4	32	細 1-21-8M 至主計未編號 38-6M
	細 1-185	4	66	II-2-18M 至細 1-35-1-6M
	細 1-186	4	64	II-2-18M 至細 1-35-1-6M
	細 1-187	4	23	細 1-186-4M 至細 1-20-7M
	細 1-188	4	28	主計未編號 40-6M 至細 1-35-1-6M
	細 1-189	4	55	主計未編號 40-6M 至細 1-190-4M
	細 1-190	4	110	主計未編號 34-6M 至細 1-19-5M
	細 1-191	4	242	主計未編號 30-7M 至細 1-190-4M
	細 1-192	4	84	主計未編號 30-7M 至細 1-19-5M
	細 1-193	4	62	主計未編號 22-9M 至細 1-194-4M
	細 1-194	4	100	主計未編號 22-9M 至主計未編號 30-7M
	細 1-195	4	59	主計未編號 6-10M 至細 1-196-4M
	細 1-196	4	145	II-3-18M 至主計未編號 51-4M
	細 1-197	4	31	主計未編號 22-9M 至主計未編號 52-4M
	細 1-198	4	22	主計未編號 54-4M 至主計未編號 46-9M
	細 1-199	4	63	主計未編號 6-10M 至細 1-201-4M
	細 1-200	4	73	II-3-18M 至細 1-201-4M
	細 1-201	4	169	主計未編號 6-10M 至II-3-18M
	細 1-202	4	157	細 1-201-4M 至細 1-34-6M
細 1-203	4	199	細 1-201-4M 至細 1-34-6M	
細 1-204	4	12	細 1-203-4M 至遊一北側	



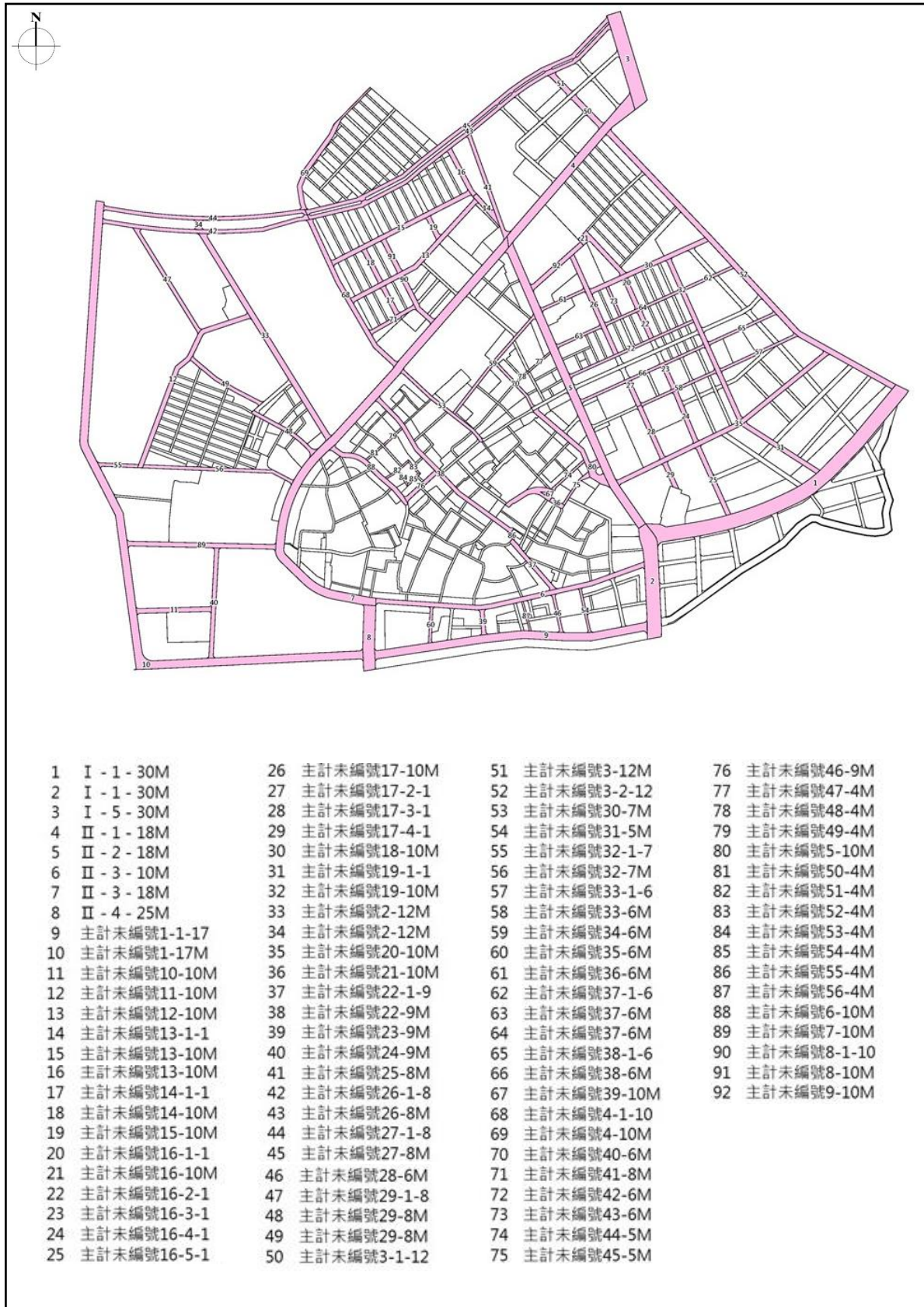
表 4-3 變更(金城)細計(二通)(二階)計畫道路(層級與編號)明細表(續)

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-205	4	62	細 1-203-4M 至細 1-202-4M
	細 1-206	4	82	細 1-202-4M 至主計未編號 6-10M
	細 1-207	3-4	85	細 1-202-4M 至細 1-33-6M
	細 1-208	4	31	細 1-207-3M 至細 1-259-3M
	細 1-209	4	57	細 1-244-4M 至細 1-210-4M
	細 1-210	4	82	主計未編號 46-9M 至細 1-239-4M
	細 1-211	4	48	細 1-210-4M 至主計未編號 22-9M
	細 1-212	4	41	主計未編號 22-9M 至細 1-54-5M
	細 1-213	4	4	細 1-54-5M 至機十
	細 1-214	4	13	細 1-54-5M 至細 1-126-4M
	細 1-215	4	56	細 1-54-5M 至細 1-126-1-3M
	細 1-216	4	110	細 1-19-5M 至細 1-216-1-3M
	細 1-216-1	3	57	細 1-19-5M 至細 1-216-4M
	細 1-217	4	118	細 1-216-4M 至主計未編號 39-10M
	細 1-218	4	85	細 1-216-4M 至細 1-220-4M
	細 1-219	4	66	細 1-218-4M 至主計未編號 5-10M
	細 1-220	4	102	主計未編號 5-10M 至細 1-217-4M
	細 1-221	4	85	細 1-226-4M 至主計未編號 21-10M
	細 1-222	4	75	細 1-221-4M 至細 1-224-4M
	細 1-223	4	71	細 222-4M 至細 1-30-6M
	細 1-224	4	102	細 1-226-4M 至細 1-30-6M
	細 1-225	4	26	細 1-223-4M 至細 1-224-4M
	細 1-226	4	192	細 1-30-6M 至細 1-52-1-5M
	細 1-227	4	45	細 1-231-4M 至細 1-226-4M
	細 1-228	4	55	細 1-226-4M 至II-3-10M
	細 1-229	4	83	細 1-30-6M 至I-1-30M
	細 1-230	4	46	細 1-30-6M 至細 1-228-4M
	細 1-231	4	143	細 1-228-4M 至主計未編號 22-1-9M
	細 1-232	4	93	主計未編號 55-4M 至細 1-235-4M
	細 1-233	4	121	II-3-10M 至主計未編號 22-1-9M
	細 1-234	4	71	細 1-233-4M 至細 1-235-4M
	細 1-235	4	156	II-3-10M 至細 1-242-4M
	細 1-236	4	25	細 1-232-4M 至細 1-239-4M
	細 1-237	4	37	細 1-235-4M 至細 1-239-4M
	細 1-238	4	147	細 1-239-4M 至細 1-240-4M
	細 1-239	4	103	主計未編號 22-9M 至細 1-242-4M
	細 1-240	4	129	細 1-239-4M 至細 1-33-6M
	細 1-241	4	63	細 1-245-4M 至細 1-242-4M
	細 1-242	4	128	II-3-10M 至細 1-239-4M
	細 1-243	4	37	細 1-238-4M 至主計未編號 22-9M
	細 1-244	4	69	細 1-33-6M 至細 1-240-4M
	細 1-245	4	136	細 1-240-4M 至細 1-247-4M

表 4-3 變更(金城)細計(二通)(二階)計畫道路(層級與編號)明細表(續)

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細部 計畫 劃設	細 1-246	4	37	細 1-245-4M 至廣三右側
	細 1-247	4	153	細 1-242-4M 至細 1-250-4M
	細 1-248	4	13	II-3-10M 至細 1-247-4M
	細 1-249	4	65	細 1-250-4M 至II-3-18M
	細 1-250	4	94	細 1-251-4M 至廣三西南側
	細 1-251	4	109	II-3-18M 至細 1-34-6M
	細 1-252	4	36	細 1-75-6M 至細 1-31-6M
	細 1-253	3.5	68	細 1-52-5M 至廣八
	細 1-254	3	84	主計未編號 22-9M 至主計未編號 30-7M
	細 1-255	3	45	細 1-254-3M 至細 1-256-3M
	細 1-256	3	49	主計未編號 22-9M 至細 1-255-3M
	細 1-257	3	67	主計未編號 22-9M 至細 1-196-4M
	細 1-259	3	43	細 1-207-3M 至廣三
	細 1-260	3	42	主計未編號 22-9M 至細 1-54-5M
	細 1-261	3	47	主計未編號 44-5M 至細 1-220-4M
	細 1-262	3	16	細 1-52-5M 至細 1-53-5M
	細 1-263	3	22	細 1-53-5M 至細 1-221-4M
	細 1-264	3	63	細 1-240-4M 至細 1-238-4M
	細 1-265	3	31	細 1-240-4M 至廣三東北側
	細 1-266	3	23	細 1-249-4M 至細 1-251-4M
	細 1-267	3	65	細 1-254-4M 至廣三
	細 1-269	6	100	主計未編號 29-8M 至細 1-270-4M
	細 1-270	4	77	細 1-115-4M 至細 1-273-4M
	細 1-271	4	43	細 1-115-4M 至細 1-273-4M
	細 1-272	4	43	細 1-115-4M 至細 1-273-4M
	細 1-274	4	78	主計未編號 2-12M 至主計未編號 29-8M

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-3 變更（金城）細計（二通）（二階）主要計畫道路分布示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-4 變更（金城）細計（二通）（二階）細部計畫道路分布示意圖

## 五、都市防災計畫

都市防災為重要之計畫課題，參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條，規定有都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等規劃項目。

### (一) 防救災據點

防救災據點主要為提供防災與救災之功能，細部計畫區內之縣政府、派出所、體育館及學校，可作為相關之防救災據點，作為防救災指揮、情報收集、物資接收發放等場所使用。

### (二) 防災避難場所

#### 1. 緊急避難場所

此層級之場所主要提供民眾於災害發生三分鐘內進行自發性避難，主要對象為區內之公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、廣場、停車場、道路及空地等開放空間。

#### 2. 臨時避難場所

此層級之場所是收容暫時無法直接進入安全避難場所之民眾使用，民眾於臨時避難場所待援，經由引導轉至功能較完善避難收容場所，主要對象為區內之公園、兒童遊樂場、綠地、體育場、廣場、停車場等公共開放空間。

#### 3. 避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為災民收容、成立救災指揮、醫療與物資儲存及供應中心等使用，依據災害性質與規模，可以運用學校、公園與體育館等空間作為避難收容場所。本次通盤檢討劃設之避難收容場所包括金城鎮公所、金門縣立體育館、金門高中、金城國中及中正國小，惟金門縣立體育館不適作為水災災害避難收容場所。

#### 4. 消防據點

消防資源的應用，主要以消防分隊為指揮所，此外，在上述所提及之避難場所、收容場所，亦需儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。

#### 5. 警察據點（派出所）

警察據點的設置，主要以警察局為指揮所，其目的為進行災害情報資訊的收集及災後的秩序維持，以便於災害指揮中心下達正確的行動指令。

### (三) 消防救災道路系統與設施

#### 1. 救援輸送道路

提供災害發生後車輛運送救援器具與物資至災害據點使用，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以 8 公尺以上道路為原則。然本細部計畫區之後浦地區及金城新莊、富康一村、鳳翔新莊與安和新莊內之道路，均未達 8 公尺寬，故以最適救災運輸路線為主要劃設依據，並以 6 公尺寬之道路優先劃設。這些道路在災害發生後必須保持暢通，而且在救災必要時得進行交通管制。

#### 2. 避難道路

為細部計畫區出入道路系統，以連結救援輸送道路及通達避難據點。

#### 3. 防救災道路

考慮消防車輛投入滅火的活動，細部計畫區內 8 公尺以上計畫道路均指定為防救災道路。然本細部計畫區之後浦地區及金城新莊、富康一村、鳳翔新莊與安和新莊內之道路，均未達 8 公尺寬，故以最適防救災路線為依據進行劃設，並以大型消防車最小可通過之 4.5 公尺寬、小型消防車最小可通過道路之 3.5 公尺寬為劃設基準。

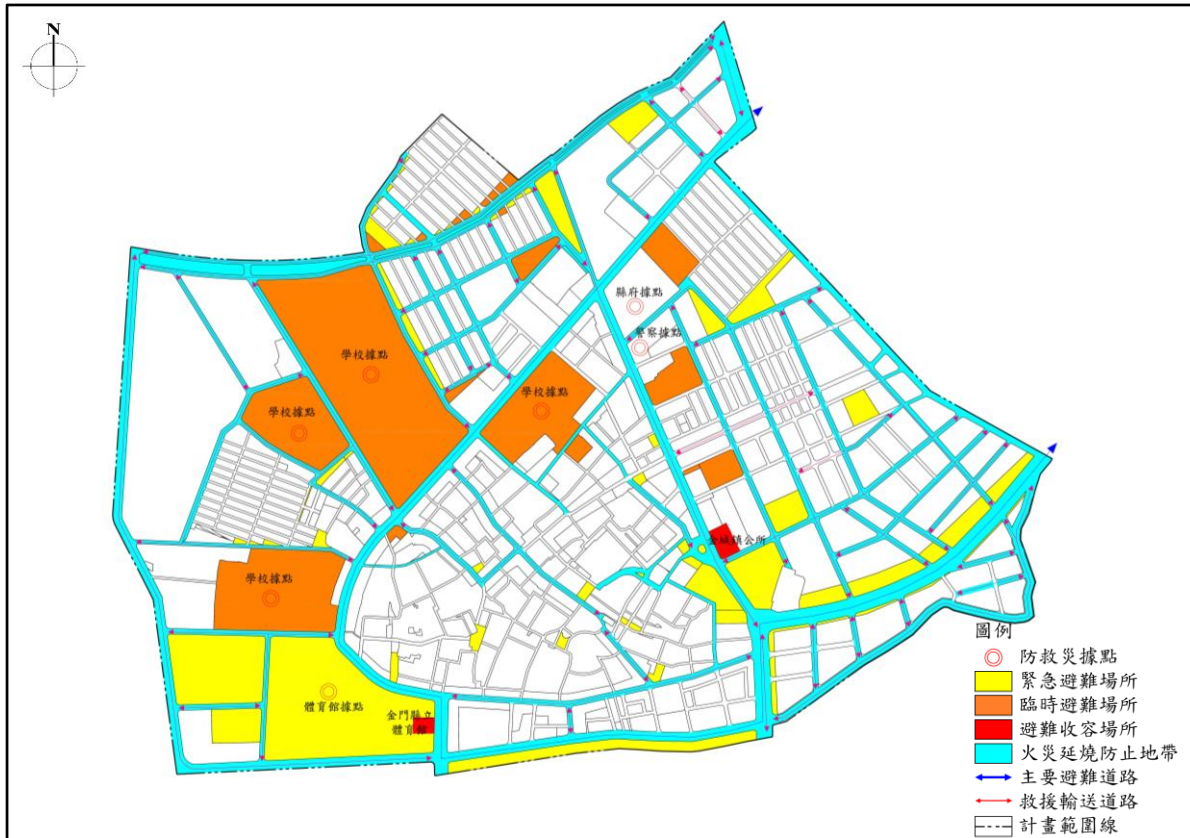
### (四) 火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶在於防止火災發生時之蔓延，通常以帶狀之都市設施如河川、公園、鐵路或道路等軸線及植栽地帶，同時規劃沿線建築不燃化。本細部計畫區以 8 公尺以上計畫道路為火災延燒防止帶，然若位於公園、兒童遊樂場、綠地、廣場等之 8 公尺以下道路亦納入。

通盤檢討後計畫開放空間性公共設施用地（公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、廣場、停車場及廣場兼停車場）面積約 17.09 公頃，若再加上一半之學校用地面積 7.73 公頃，合計開放空間性之避難據點面積約 24.82 公頃，平均每人避難面積 11.82 平方公尺，高於平均每人最佳避難面積值約 2~4 平方公尺。

### (五) 消防設施防救災半徑

依據金門縣消防局提供資料，金門縣大型消防車救災半徑 80 公尺，救災所需道路寬度最小為 4.5 公尺寬。故本細部計畫依此標準，以現況道路達 4.5 公尺寬之道路外擴半徑 80 公尺進行檢討，除學校及體育館之外，大型消防車救災半徑無法涵蓋地區包括農業區周邊、區段徵收區範圍及後浦地區臨民族路一帶等，其中後浦地區臨民族路一帶屬現況人口密集地區，較具防救災疑慮，詳圖 4-6 所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-5 變更（金城）細計（二通）（二階）避難空間系統計畫示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-6 變更（金城）細計（二通）（二階）大型消防車防救災涵蓋半徑示意圖

## (六) 防災行動方案

本細部計畫依據現況道路寬度及消防車救災範圍半徑進行檢討，後浦地區南門里及東門里臨民族路一帶屬救災半徑無法涵蓋地區，故金門縣消防局已針對該區域建議新設3條防救災道路，應儘速辦理土地取得及通道開闢，以確保該地區民眾之生命財產安全。本細部計畫防災行動方案如后，短中長期防災行動方案如圖4-7所示。

### 1. 短期方案（2年）

#### (1) 增設消防栓設施

本細部計畫區之後浦地區道路路型曲折且寬度不足，造成部分地區消防車不易抵達而有防救災之疑慮，惟考量救援輸送道路及防救災道路涉及私有地取得而影響開闢時程，短期應優先增設消防栓。金門縣消防局調查並評估建議於全縣增設38處消防栓，其中於本細部計畫範圍內增設16處，未來再由金門縣自來水廠於適當地點設置，以確保本細部計畫範圍之防救災安全。

#### (2) 優先開闢許允選洋樓至珠浦許氏家廟段之防救災道路

本細部計畫短期防災行動方案時程為2年，考量各防救災道路開闢所需時程及開闢後之防救災效益，本細部計畫短期應優先開闢「許允選洋樓至珠浦許氏家廟之細1-247-4M段計畫道路」之防救災道路。

#### (3) 規劃南門地區之都市更新地區作為防災示範區域

配合政策推動防災型都市更新，並以南門地區之都市更新地區作為優先防災示範區域，除納入防救災道路動線外，亦配合落實廣告招牌或其他建築物附屬設施之設置規定，以保持消防救災道路之暢通。

### 2. 中期方案（5年）

#### (1) 開闢金門縣消防局指認新設之防救災道路

本細部計畫中期防災行動方案時程為5年，未來延續短期方案規劃搭配防災型都市更新之推行，開闢金門縣消防局指認新設之防救災道路，包括「珠浦許氏家廟至城隍廟之細1-33-6M計畫道路」、「新金門旅館至魁星樓之細1-242-4M、細1-235-4M及細1-237-4M計畫道路」及「民族路至模範街之主計未編號22-1-9M、細1-57-4M、細1-227-4M及細1-229-4M計畫道路」等防救災道路。

#### (2) 持續推動後浦地區防災型都市更新

中期方案應持續推動防災示範區域相關措施於後浦地區全區，並以都市更新地區為優先，其中應至少包括納入防救災動線及配合落實廣告招牌或其他建築物附屬設施之設置規定。



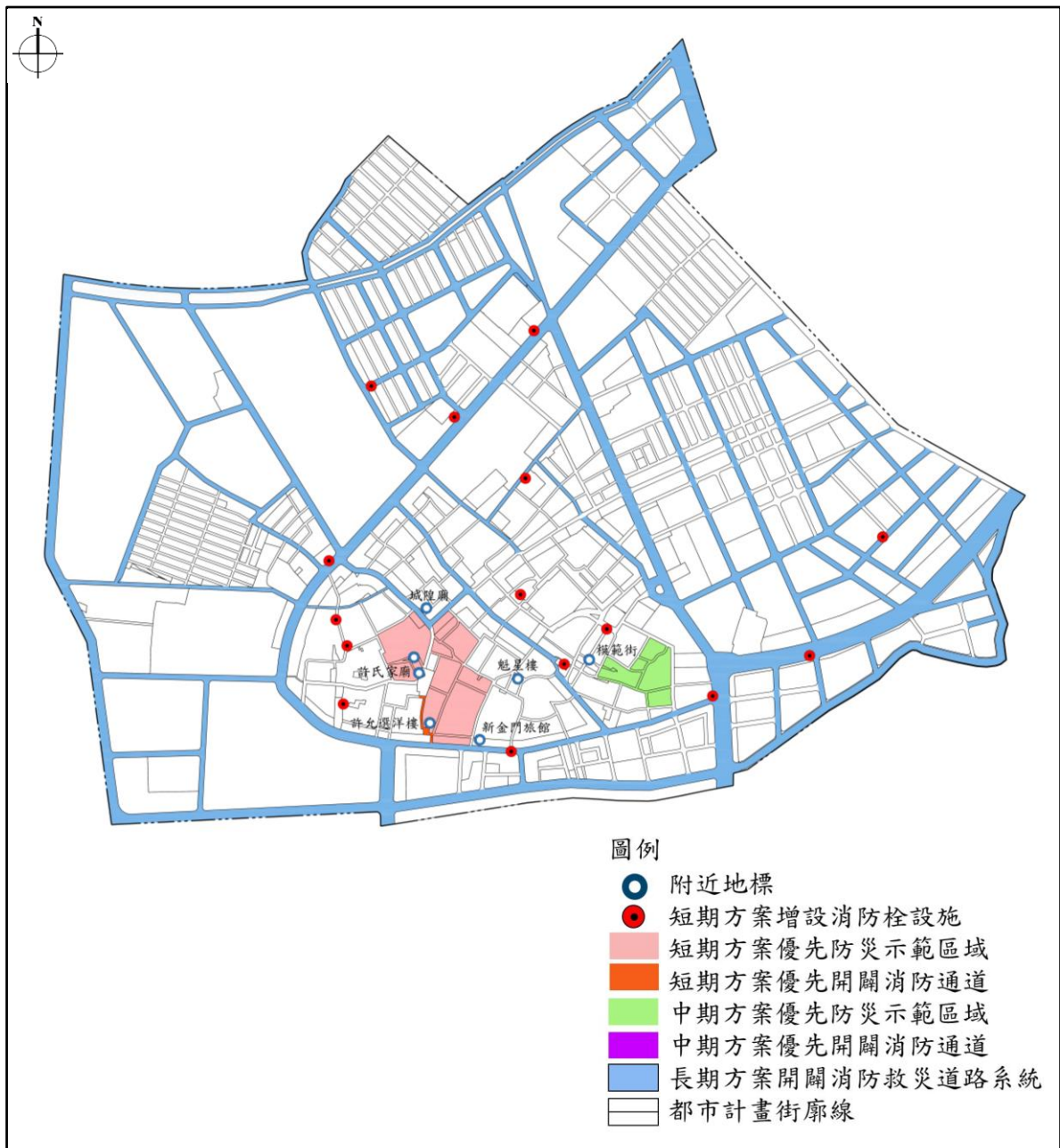
### 3. 長期方案（10年）

#### （1）開闢完整消防救災道路系統

為使整體消防救災道路系統完整，應於計畫年期民國125年之前，持續開闢本細部計畫範圍內所有消防救災道路，以維持消防救災路網之完整。

#### （2）持續推動計畫範圍地區防災行都市更新

配合政策推動防災型都市更新，長期應持續推動防災示範區域相關措施於計畫範圍全區，其中應至少包括納入防救災動線及配合落實廣告招牌或其他建築物附屬設施之設置規定。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-7 變更（金城）細計（二通）（二階）短中長期防災行動方案示意圖

## 六、土地使用分區管制要點

金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）  
土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」第三點規定訂定之。

二、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）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。

三、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

1. 第一種住宅區（住1）
2. 第二種住宅區（住2）
3. 第三種住宅區（住3）
4. 第三種住宅區（特）（住3特）
5. 第六種住宅區（住6）

（二）商業區

1. 第一種商業區（商1）
2. 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
- (十一) 郵政專用區
- (十二) 旅館專用區
- (十三) 文教區

四、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，建築物第二層以下（含）得為教育設施、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，建築物第二層以下（含）得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。
- (三) 第三種住宅區（住 3）：除居住使用外，不得為下列建築物及土地之使用：
  - 1. 第七點規定限制之建築及使用。
  - 2. 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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。
  - 3. 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。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
  - (11) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  - (12) 塑膠類之製造者。
  - (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
  5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
  6. 探礦、採礦。
  7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
  8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
  10. 戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：
    - (1) 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
    - (2) 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。

- (3) 客房不得設置於地下室。
  - (4) 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
  - (5) 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
  12. 飲酒店、夜店。
  13. 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。
  14. 樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。
  15. 樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
  16. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
  17. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
  18. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
  19. 肥料製造者。
  20. 紡織染整工業。
  21. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
  22. 金屬表面處理業。
  23. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。
- (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，不得為下列建築物及土地之使用：
1. 第七點規定限制之建築及使用。
  2. 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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。
  3. 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。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
  - (11) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  - (12) 塑膠類之製造者。
  - (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
  5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
  6. 探礦、採礦。
  7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
  8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
  10. 視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車

駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨10公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。

11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
12. 飲酒店、夜店。
13. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
14. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
15. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
16. 肥料製造者。
17. 紡織染整工業。
18. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
19. 金屬表面處理業。
20. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。

（五）第六種住宅區（住6）：除居住使用外，建築物第一層得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。

五、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）、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
第一種住宅區（住1）		60%	120%
第二種住宅區（住2）	集合住宅	50%	180%
	其他	70%	
第三種住宅區（住3）	集合住宅	50%	240%
	其他	60%	
第三種住宅區（特）（住3特）		50%	360%

## (二) 第六種住宅區(住6)之建築管制規定如下：

社區	牆面線	建築高度		第一層樓層高度限制	最高樓層樓地板面積
鳳翔新村	以西南側計畫道路境界線退縮3公尺	四層	15公尺	5公尺	建築面積60%
金城新莊及富康一村	以西南側計畫道路境界線退縮2.5公尺				
安和新莊	以西南側計畫道路境界線為牆面線	三層	12公尺		
1. 若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線退縮。 2. 若西南側非為計畫道路或公共設施綠地用地者，則以東北側之計畫道路境界線退縮。					

第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村總樓層數以5層樓為限，總樓高以18公尺為限；安和新莊容積率總樓層數以4層樓為限，總樓高以15公尺為限；總樓高不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以6公尺為限。其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。

1. 依本要點第十五點、第十六點規定申請建築開發者。
2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。
3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。
4. 以代金方式回饋申請建築開發者。

依前項申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村基準容積率為300%；安和新莊基準容積率為260%，代金計算方式如下式：

$$\text{基地面積} \times [(\text{申請容積率} - \text{基準容積率}) \times 2.5\%] \times \text{土地之公告現值} \times (100+40)\%$$

鳳翔新村、金城新莊及富康一村之同一住宅街廓依第二項申請容積應採街廓單元重建，其建築管制規定如下：



社區	單元化 建築形式	牆面線	建築 高度		第一層樓層 高度限制
鳳翔 新村	連棟式	以西南側計畫道路境界線 退縮 6.7 公尺	七層	25 公尺	5 公尺
	集合式	以西南側計畫道路境界線 退縮 3 公尺			
金城 新莊及 富康 一村	連棟式	以西南側計畫道路境界線 退縮 6.5 公尺		23 公尺	
	集合式	以西南側計畫道路境界線 退縮 2.5 公尺			
申請街廓單元重建且建築形式為連棟式者，若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線依集合式退縮規定辦理。					

(三) 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：

1. 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。
2. 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. 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 3 款 1 目之變更審議規範，由本府訂之。

六、第一種商業區（商 1）不得為下列建築物及使用：

- (一) 第七點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。但客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：
  1. 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
  2. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。
  3. 客房不得設置於地下室。
  4. 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
  5. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。

(三) 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

七、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) 都市計畫法臺灣省施行細則中，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超過300平方公尺者。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. 使用動力研磨機3台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。
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) 公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。
- (五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。
- (六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- (七) 乳品工廠、堆肥舍。
- (八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- (九) 土石方資源堆置處理場。
- (十) 賽車場。
- (十一) 環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- (十二) 其他經由本府認定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。

八、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）	80%	360%

為維護後浦城區風貌，莒光路、中興路及浯江街兩側沿街第二種商業區（詳如圖 4-8）之新、改建建築物建築高度以不得超過 18 公尺為原則；因基地形狀、面積等情形特殊有放寬需要者，得敘明理由，經「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。

- 九、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、電信事業專用區、郵政專用區、旅館專用區與文教區，依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定。
- 十、本計畫除機一用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定。
- 十一、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。

本計畫所劃設之人行步道用地，專供行人徒步使用。

十二、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 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。

十三、本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區及傳統風貌地區，規定辦理都市設計審查。

前項重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，應另依據都市計畫相關程序辦理。

十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：

建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數
	居住用途	500 平方公尺以下部分	
超過 500 平方公尺部分		建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛	
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	
機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。			

十五、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) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。  
協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期之公共設施用地公告土地現值 / 申請重建當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率。

(三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

(四) 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
30 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	100~200 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%
	200（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			

(五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

1. 基地涉及公辦更新範圍者。
2. 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。
3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。

十六、為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至本細部計畫範圍內相同土地所有權人之基地（即承受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之百分之三十為原則。

第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

承受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × 送出基地之容積率 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期承受基地之公告土地現值)

第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣有或金城鎮有。

- 十七、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下（範圍請參見圖 4-9；新、改建建築物之設置參見圖 4-10）：
- （一）騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。
  - （二）遮雨棚以可伸縮式為限。
  - （三）側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在 4.6 公尺以上。
  - （四）為美化整體景觀，新建建築物之外觀造型、比例、材料、色彩、開放空地之留設等，其整體外觀應與本地區傳統風貌配合。
  - （五）建築物第三層或樓高 7 公尺以上牆面線應自道路境界線退縮至少 1.2 公尺。
  - （六）建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。
  - （七）如有特殊情形無法配合本要點規定設置者，得敘明理由，經「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。
- 十八、位於文化資產周邊範圍土地，其申請建築開發時，應依文化資產主管機關相關規定辦理。
- 十九、本要點除第十四點自一百十二年一月一日生效外，自本細部計畫發布日起施行。

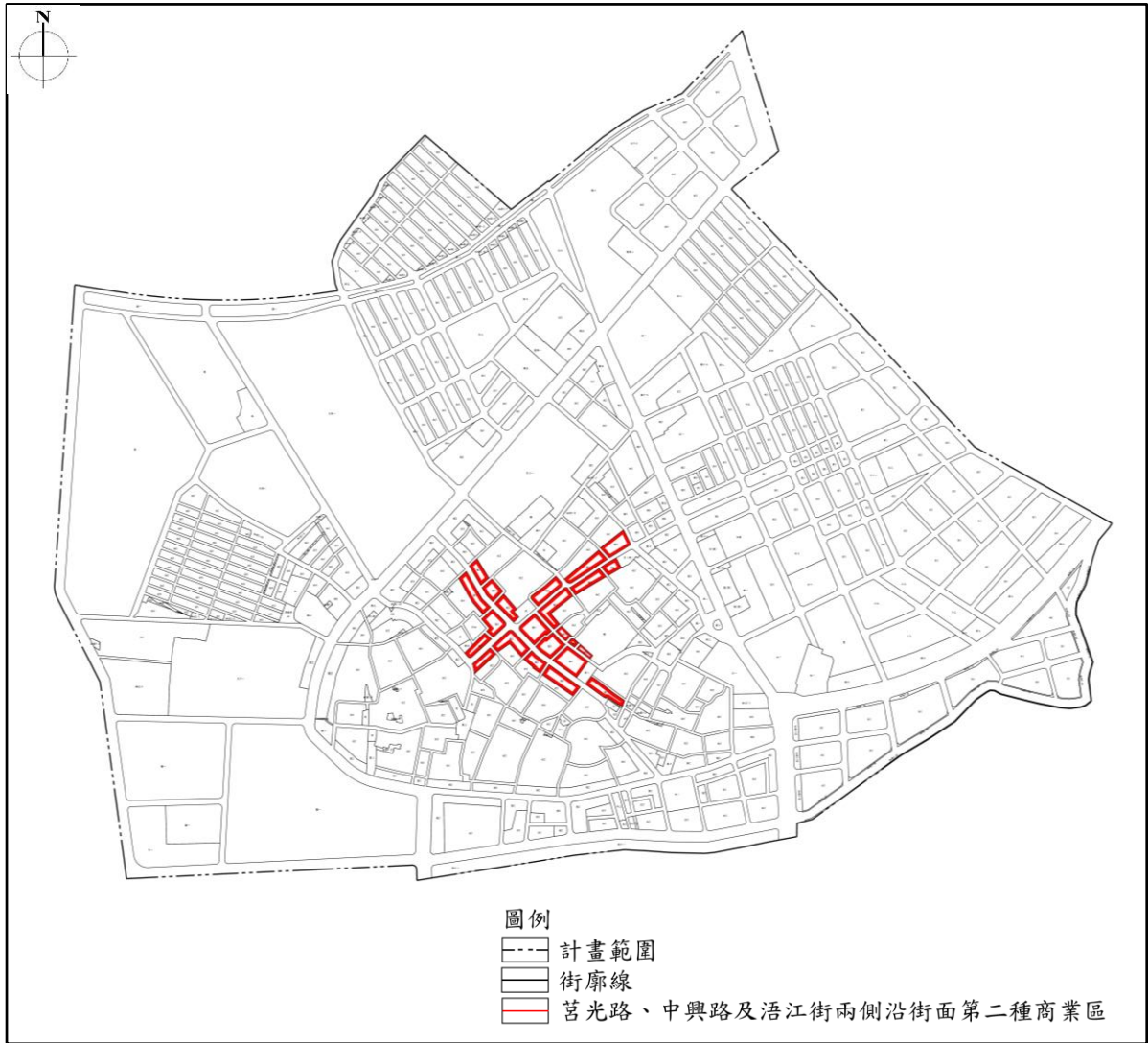


圖 4-8 變更（金城）細計（二通）（二階）莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面第二種商業區範圍示意圖

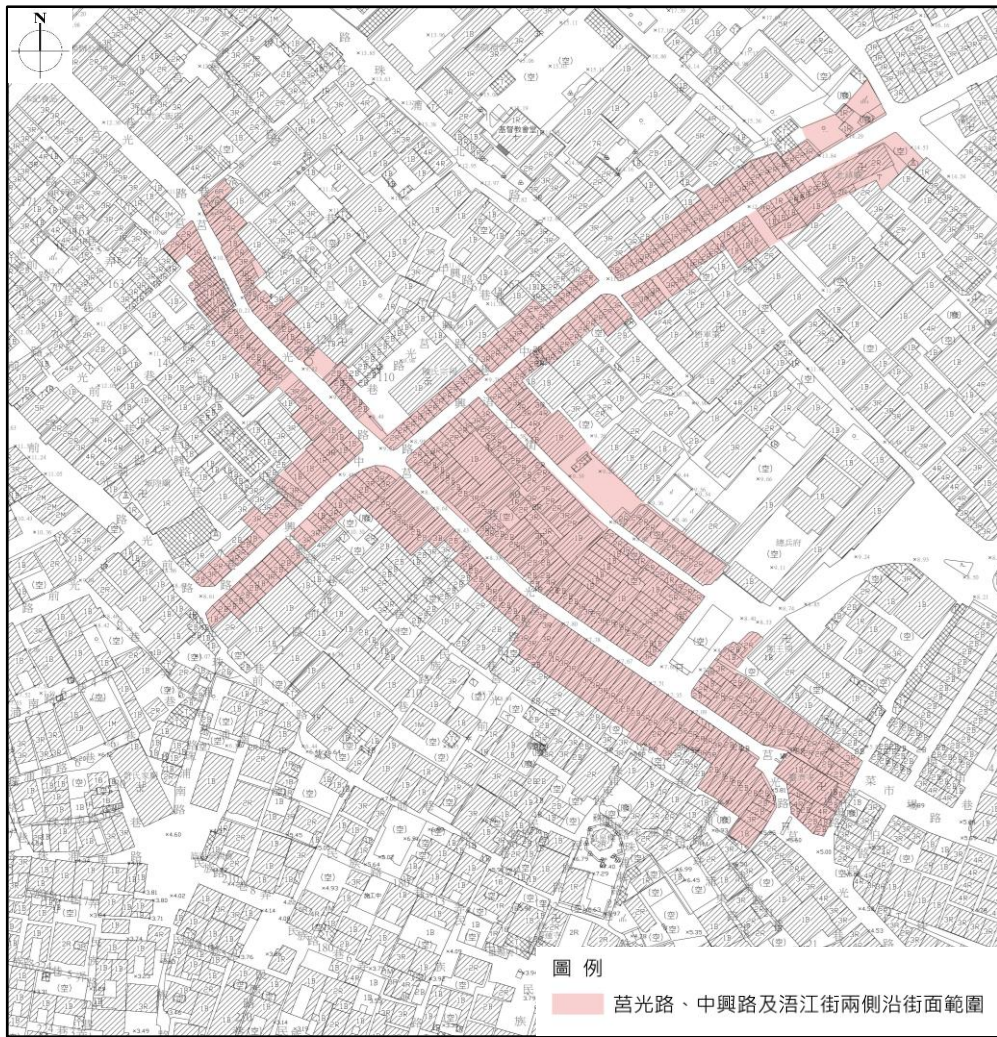


圖 4-9 變更（金城）細計（二通）（二階）莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面範圍示意圖

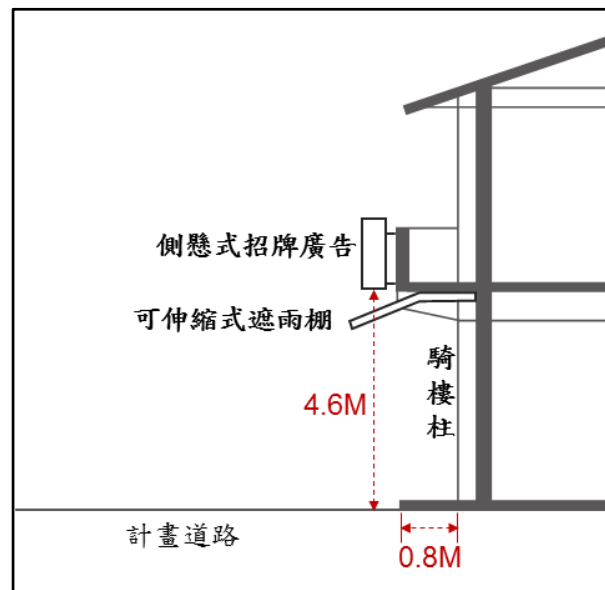


圖 4-10 變更（金城）細計（二通）（二階）莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面新、改建建築物之設置參考示意圖



## 伍、事業及財務計畫

本次變更後土地所有權人於申請建築執照或變更使用執照前，應捐贈基地面積30%之公共設施用地，並以繳納代金方式辦理。

**附錄一 金門縣都市計畫委員會109年10月13日第91次會議  
紀錄**

**附錄二 金門縣都市計畫委員會110年5月25日第94次會議  
紀錄**

**附錄三 金門縣都市計畫委員會110年7月22日第95次會議  
紀錄**

## 金門縣都市計畫委員會第 91 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 109 年 10 月 13 日下午 1 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主席：陳委員朝金 代

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：湯麗雲

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討)案。

第二案：變更金門特定區計畫(部分公園用地為墳墓用地-供禮廳、靈堂使用)(配合烈嶼鄉殯葬設施服務空間新建工程)案。

第三案：變更金門特定區計畫(工二-七暨鄰近地區)細部計畫(部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區)案。

第四案：變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案。

七、臨時動議：

第一案：修正「金門特定區計畫自然村專用區許可無公害小型工業設施執行要點」新增許可項目。

八、散會：下午 15 時 30 分。

第四案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）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：詳計畫書。
- 四、公民或團體所提意見：10 件，詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 五、案件辦理歷程：
  - （一）本案於 104 年 12 月 29 日至 105 年 1 月 27 日辦理公告徵求意見。108 年 11 月 29 日至 12 月 28 日辦理公開展覽 30 天，並於金城鎮公所辦理公開展覽說明會。
  - （二）本案因案情複雜，嗣經簽奉核可，由本會文委員兼召集人水成、葉委員媚媚、董委員雲馨、劉委員美秀、黃委員正銅、蔡委員宗憲、李委員增財等 7 位委員組成專案小組，專案小組已於 109 年 4 月 16 日、7 月 15 日、8 月 3 日及 8 月 21 日共召開 4 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰先行提會討論。

決議：

本案除依下列兩點辦理外，餘照專案小組建議意見通過。

- 一、計畫書圖修正細節請依會中委員意見（詳後附件）修正後，授權業務單位與各委員書面審認。
- 二、超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

## 附件：審議案第四案委員意見

### 一、梁委員又文：

土地使用分區管制要點第 17 點，現有巷道之容積得轉移之公式與第 16 點協助開闢公共設施之公式不相同，是否有標準不一致疑慮？

### 二、簡委員裕榮：

本次通盤檢討倘劃定都市更新地區，未來則符合都市更新建築容積獎勵辦法第 14 條規定「劃定應實施更新之地區」之容積獎勵適用期程，建議檢視實際需求再行劃設以免後續持續檢討獎勵期程。

### 三、陳委員秉立：

計畫書 P5-45 頁，變 32 案之變更示意圖中有未於該變更案件圖例標示之變更情形，請檢視修正。

### 四、吳委員欽賢：

（書面意見）

109.1013-(金門縣 91 次都委會)第四案  
「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」-吳欽賢委員-書面意見

1. 案名、表名、圖名、資料來源、…等，請儘量使用全名。
2. 文內計畫區、本計畫區、本計畫範圍、…等，除必要外，請儘量統一為本細部計畫區或金城細部計畫區。
3. 劃底線表示有錯誤、或需加留意，請適時修正。
4. 資料來源，時有疏失或遺漏，請補充。若有修正才加註本計畫整理。
5. 表格超過一頁者，請採用「跨頁標題重複」編輯。(請將表名置於表內處理)
6. 本文標題、內文、圖、表等，均請用相關樣式編輯。如此，目錄、表目錄、圖目錄與本文頁碼完全一致。
7. 請利用目錄、表目錄、圖目錄，請自行檢核標題(章節)、表名、圖名是否妥適。
8. 若時間許可變更圖，請採用正式都市計畫圖(即含地形圖)。
9. 詳細分 3 表敘明如下：表 1 (第壹章～第肆章)部分、表 2 (第伍章～第柒章)部分、表 3 (附錄)部分。

表 1 (第壹章～第肆章)部分

頁碼	建議事項
封面	1. 案名：請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)書」。 2. 辦理機關。請修正為擬定機關(慣例寫法)或變更機關(依法寫法)。
p1-1	1. 法令依據：請增列「都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條」。
p1-2	1. 圖 1-1：請修正為「金門特定區(金城地區)細部計畫位置與範圍示意圖」。 2. 圖名位置若移至圖之上方(如表之格式)，才不會與資料來源或註混在一起不利閱讀。(後面之圖資料來源或註很長時，更加明顯。)
p2-1	1. 上位計畫第三項，「…及光觀…」請修正為「…及觀光…」。 2. 節名與內文不吻合。請將「貳、現行都市計畫內容」，分為貳與參，(即「貳、上位計畫及關關計畫」、「參、現行都市計畫內容」)。 3. 請將上位計畫第 3 案與相關計畫第 10、11 案，屬都市計畫案性質者，移至新增「參、現行都市計畫內容」內；另可補充一期、二期區段徵收案及市地重劃案等。
p2-3	1. 倒數第 12 行，「…及光觀…」，亦同。
p2-10	1. 第 3 行「…進行…」請修正為「…發布實施…」。 2. 表名請加註為「歷年金城地區都市計畫…表」。
p2-11	1. 續表 2-2 之表名與 p2-10 表 2-2 不一致。
p2-13	1. 倒數第 6 行，「各分區…」誤植，應為「各用地…」。
p2-15	1. 表 2-3 表名。請修正為「現行金城地區細部計畫面積表」。 2. 備註請加註摘自何處。(是 p2-11 第 19 案嗎？如第 20~23 案有修正則應將其納入修正。)
p2-16	1. 圖 2-3 圖名。請修正為「現行金城地區細部計畫土地…計畫圖」。 2. 資料來源。請註明摘自何處。(是 p2-11 第 19 案嗎？如第 20~23 案有納入修正，才可註為本計畫整理。)



表 1 (第壹章~第肆章)部分

頁碼	建議事項
p2-17	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖 2-4 圖名。請修正為「現行金城地區細部計畫公共…計畫圖」。</li> <li>2. 資料來源。請註明摘自何處。(是 p2-11 第 19 案嗎?如第 20~23 案有納入修正,才可註為本計畫整理。)</li> </ol>
p2-18	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本文請敘明清楚。主要是一通案件,但之後還有 2 次修正(從表 2-4 研判),應納入說明。</li> <li>2. 圖 2-5 圖名。請修正為「現行金城地區細部計畫附帶條件開發地區尚未完成負擔回饋案件位置示意圖」。(請與表 2-4 表名寫法一致)。</li> <li>3. 資料來源。請註明摘自何處。</li> </ol>
p2-19	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 表 2-4 表名。請修正為「現行金城地區細部計畫附帶條件開發地區尚未完成負擔回饋案件綜理表」。(請與圖 2-5 圖名寫法一致)。</li> <li>2. 本表之備註已屬現況分析之一部分,所以本表之備註可留白。(表內備註內容,則請移至第參章發展現況分析與預測。)</li> <li>3. 本表務必請用「跨頁標題重複」編輯。(請將表名置於表內處理,則本表各頁(p2-19~p2-23)格式才會一致。</li> </ol>
p2-20	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變四六案,原計畫、新計畫,均無?請查明。</li> <li>2. 市地重劃案,請用全名,何時、或進度應敘明。</li> </ol>
p2-22	<ol style="list-style-type: none"> <li>4. 倒數第 4 行,「變史更回原計畫…」,有否誤植。(附帶條件看不懂)</li> </ol>
p2-24	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地使用分區管制。既是現行,其要點從 107.0611 之後,還有二次修正(p2-11),應將該二次內容納入修正。或分三段(即三案說明)。</li> <li>2. 如表 5-2 之修增訂對照表能完整呈現,各條文內容可略,惟需註明詳表 5-2 之原計畫欄。</li> </ol>
p2-32	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖 2-6。圖名請修正為「現行金城地區細部計畫第六種住宅區…示意圖」。</li> <li>2. 請加註資料來源。</li> </ol>
p2-33	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖 2-7。圖名請修正為「現行金城地區細部計畫第六種住宅區建築及…示意圖」。</li> <li>2. 請加註資料來源。</li> </ol>
p2-38	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本金城細部計畫區,僅第一期區段徵收區需都市設計之規定嗎?如尚有其他地區也有,應敘明。</li> <li>2. 如表 5-3 之修增訂對照表能完整呈現,各條文內容可略,惟需註明詳表 5-3 之原計畫欄。</li> </ol>
p2-39	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖 2-16。圖名請用全名。修正為本金門特定區(金城地區)細部計畫第一期區段徵收地區位置示意圖。</li> <li>2. 圖 2-17。圖名請用全名。修正為本金門特定區(金城地區)細部計畫第一期區段徵收地區退縮建築示意圖。</li> <li>3. 圖 2-16、圖 2-17,資料來源。請確認或補充。</li> </ol>
p2-40	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖 2-18。圖名請用全名。修正為本金門特定區(金城地區)細部計畫第一期區段徵收地區土地分配及標售完成之地籍現況圖。</li> <li>2. 請加註資料來源。</li> </ol>
p2-41	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請教本金門特定區(金城地區)細部計畫區,僅第一期區段徵收區需都市設計之規定嗎?如尚有其他地區應敘明。</li> </ol>
p2-46	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 圖 2-19。圖內字跡模糊,請修正。(可參考 p6-70)</li> </ol>
P3-1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第 4 行。本計畫範圍…。請修正為本細部計畫範圍…、或本細部計畫區…。</li> </ol>

表 1 (第壹章~第肆章)部分

頁碼	建議事項
	2. 圖 3-1。圖名請用全名。修正為「本金門特定區(金城地區)細部計畫區地理區位示意圖」。
P3-2	1. 第 2 行。本計畫區…。請修正為本細部計畫區…。 2. 圖 3-2。圖名請用全名。本金門特定區(金城地區)細部計畫區周邊高程分析示意圖。 3. 倒數第 4 行。計畫區…。請修正為本細部計畫區…。
P3-3	1. 圖 3-3。圖名請用全名。本金門特定區(金城地區)細部計畫區地質與土壤分布示意圖。 2. (倒數第 5 行, 計畫區…)、(倒數第 3 行, 本計畫範圍…)、(倒數第 2 行 2 處, 計畫區…、本計畫區…)。請修正為本細部計畫區…。
P3-4	1. 圖 3-4。圖名請用全名。本金門特定區(金城地區)細部計畫區…示意圖。 2. 倒數第 7、2 行, 本計畫範圍…。請修正為本細部計畫區…。
P3-5	1. 第 8 行, …或由中國鄰近地區引水。 <u>因目前已由大陸供水</u> , 請稍詳加說明。 2. 人口成長, (第 3 行, …本計畫區範圍內)、(第 5 行, …本計畫區)。均請修正為本細部計畫區內。 3. 表 3-1 表名…本計畫區…。請修正為「…本細部計畫區…表」, 表內標頭及註, 亦請一併修正。 4. 表 3-1 之金城鎮與本計畫區 <u>107 年度之成長率均有誤算(0.09?、-0.50?)</u> , 平均值若需修正, 則文內相關數據, 亦請一併修正。
P3-6	1. 圖 3-5。圖名「…本計畫區…趨勢圖」。請修正為「…本細部計畫區…趨勢圖」。 2. 第 4 行, 本計畫區…。請修正為…本細部計畫區…。 3. 表 3-2 表名「…本計畫區…一覽表」。請修正為「…本細部計畫區…一覽表」, 表內標頭及註, 亦請一併修正。表內金門縣、金城鎮、本計畫區, 數據均有錯誤, (例如 99 年人數均較 98 年少, 但增加率均為正成長), 文內相關數據, 亦請一併修正。
P3-7	1. (第 4 行, 本計畫區…)、(第 5 行, 本計畫區…)。請修正為…本細部計畫區…。 2. 表 3-3 表名。請修正為「…107 年底金門縣、金城鎮與本細部計畫區戶數…表」, 表內區域欄標頭及註, 亦請一併修正。 3. 第二段(第 1 行, …本計畫範圍…)、(第 3 行, …本計畫區…)、(第 5 行, …本計畫區…)。請修正為(…本細部計畫區…)。 4. 圖 3-6。圖名「…本計畫區…」。請修正為「…本細部計畫區…圖」。
P3-8	1. 表 3-4, 表名「…與計畫範圍…」。請修正為「…與本細部計畫區…表」, 註亦請一併修正。 2. 表 3-5, 表名「…本計畫區…」。請修正為「…本細部計畫區…表」, 註亦請一併修正。此表比例欄從 50~54 歲起均誤植, 3. 倒數第 3、2 行, 「…本計畫區…」。請修正為「…本細部計畫區」。
P3-9	1. 表 3-6, 表名「…107 年人口…表」。請修正為「…107 年金門縣、金城鎮與本細部計畫區人口…表」, 標頭及註, 亦請一併修正。 2. 人口推估, 第 3 行「…計畫區…」。請修正為「…本細部計畫區」。 3. 模式推估, (第 1 行「…計畫區…」)、(第 2 行「…本計畫區…」)。均請修

表 1 (第壹章~第肆章)部分

頁碼	建議事項
	正為「…本細部計畫區」。
P3-10	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 表 3-7，表名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)各類…表」。</li> <li>2. 生存法預測，(第 1 行「…計畫區…」)、(第 2 行「…本計畫區…」)。請修正為「…本細部計畫區」。</li> <li>3. 綜合分析，(第 1 行「…本計畫區…」)、(第 3 行「…計畫區…」)、(第 5 行「…本計畫區…」)、(第 6 行「…本計畫範圍…」)、(第 6 行「…計畫區…」)。請修正為「…本細部計畫區」。</li> <li>4. 計畫人口維持 21000 人(最後 1 行)。從(P3-6 之圖 3-5、表 3-2)成長趨勢，還有未來區段徵收區之開發，維持原計畫人口似不太合理。(難道未來零成長？況且表 3-2 數據有誤，請再分析確認)。</li> </ol>
P3-11	1. 第 2 段倒數第 2 行，「…本計畫區…」。請修正為「…本細部計畫區…」。
P3-13	1. 表 3-11，102 年 <u>成長率有誤</u> 。
P3-14	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「2. 計畫範圍觀光發展現況」。請修正為「2. 金城地區觀光發展現況」。</li> <li>2. 第 1 行「本計畫範圍為…」。請修正為「本細部計畫區為…」。</li> </ol>
P3-16	1. 第 2 段第 2 行「… <u>擁塞</u> …」。請修正為「… <u>壅塞</u> …」。
P3-17	1. 圖 3-7。圖名請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用現況示意圖」。
P3-18	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第 1 段第 1 行，「本計畫範圍住宅區<u>開闢現況</u>如圖 3-8 所示」。請移至第 4 行「.. 66.17%。」之後。並請修正為「本細部計畫住宅區<u>使用現況</u>，如圖 3-8 所示」。</li> <li>2. 第 2 行「…<u>開闢面積</u>…<u>開闢率</u>…」。並請修正為「…<u>使用面積</u>…<u>使用率</u>…」。</li> <li>3. 第 3 行，既然有分析扣除二、三期<u>整體開發區</u>計畫面積，理應圖 3-8 應有第二、三期<u>整體開發區</u>範圍之標示，甚至第一期<u>整體開發區</u>。</li> <li>4. <u>開闢率 66.17%之算法是否正確</u>，似有問題。(分母有扣除，分子應也會減少一些?)</li> <li>5. 圖 3-8，請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)住宅區使用現況示意圖」。</li> <li>6. 補充說明。分區之使用現況面積計算，可含不符合該分區之使用，所以不用「開闢率」一詞。公共設施用地之「開闢率」，需完全符合該項公共設施使用才能計入「開闢率」計算，「使用率」一詞，對公共設施用地而言，不夠精確。</li> </ol>
P3-19	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 同上住宅區之建議寫法。</li> <li>2. 圖 3-9，請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)商業區使用現況示意圖」。</li> <li>3. 表 3-13，表名「計畫區主要…」。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)主要商業街區…表」。</li> </ol>
P3-20	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 第 1 段第 1 行，「…計畫區…」。請修正為「…本計畫區…」。</li> <li>2. 圖 3-10，請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二</li> </ol>

表 1 (第壹章~第肆章)部分

頁碼	建議事項
	次通盤檢討)工業區使用現況示意圖」。
P3-21	1. 第 1 段第 1 行,「…計畫區…」。請修正為「…本計畫區…」。 2. 第 4 行,所提及之地點,圖上請標示其位置。 3. 圖 3-11,請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)農業區使用現況示意圖」。
P3-22	1. 第 2、7 行「本計畫區…」。請修正為「本細部計畫區…」。 2. 圖 3-12,請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)建物樓層…現況示意圖」。
P3-23	1. 第 1 段第 1 行,「本計畫區…」。請修正為「本細部計畫區…」。 2. 圖 3-13,請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)建物結構…現況示意圖」。
P3-24	1. 商業區第 1 行。數據與 P3-19 不一致。 2. 農業區第 4 行。「…並無持續開發之必要…」。請修飾用詞。
P3-25	1. 第 3 行「依據本計畫區前次通盤檢討後…,如表 3-14 及圖 3-14 所示…」之說名。但表 3-14 之註敘明,係摘自「變更金門特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案)」;圖 3-14 之註敘明,係摘自「變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)——都市計畫重製案…」,二者不同。請釐清現行計畫及其面積(表 2-3)。 2. 因表 2-3 之公設項目次序不佳,此檢討可另增一表,調整其次序(請配合法條之次序、重要性及慣例等調整,及計畫面積為小數兩位,表尾加註敘明,(應與表 2-3 是一致的)再檢討。本文與表之次序,請一致。 3. 又公設項目如係主要計畫劃設,其寫法如下供參。(例如,文小用地:現行細部計畫劃設文小用地 1 處,係配合主要計畫劃設,編定為文小一,…)。其他項目亦請配合修正。 4. 次序建議:學校(文幼、文小、文中、文高)、遊憩(公園、兒童遊樂場、體育場、綠地)、機關、社教、市場、車站、停車場、廣場兼停車場、廣場、加油站、汗水處理廠、溝渠、道路。 5. 表 3-14,請用全名。「變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地開闢概況綜整表」。(備註欄亦可加註主計劃設、或細計一通劃設等)
P3-33	1. 表 3-15,請用全名。「變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表」。 2. 本表需求面積欄,有「經檢討後…」之現象,是指何次?「後」是贅字嗎?)。 3. 公園之分析,需將公園每處面積分列在表格內檢討;兒童遊樂場亦同。 4. 表 3-15 之次序,請與前表一致。(或前表之次序配合本表調整)
P3-35	1. 第 1 行「(三)計畫區內…」。請修正為「(三)本細部計畫區內…」。 2. 表 3-16,請用全名。「變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)尚未取得..表」。至於本文之說明,仍請於表尾加註。
P3-37	1. 圖 3-14,請用全名。此圖與圖 2-4(P2-17)一致嗎?

表 1 (第壹章~第肆章)部分

頁碼	建議事項
P3-38	1. 第 1 段第 1、3 行。「本計畫區…」請修正為「本細部計畫區…」。 2. 表 3-17，請用全名。「變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地權屬綜理表」。 3. 註之前段是何用意？表 3-17、圖 3-15，資料來源一致嗎？還是有修正彙整過？
P3-39	1. 第 2 段第 1 行。「…本計畫範圍…」請修正為「…本細部計畫區…」。
P3-41	1. 第 1 段第 1 行。「本計畫區…」請修正為「本細部計畫區…」。
P3-42	1. 第 2 段第 1 行。「本計畫區…」請修正為「本細部計畫區…」 2. 第 2 行「5 座要」，「5 座重要」？
P3-43	1. 道路系統分析，其層級分類與圖 3-18 之圖例之分類不一致。 2. 第 1 段第 4 行。「…共計 4 種道層級」。因少掉聯外道路，應修正為「…共計 5 種道路層級」。 3. 第 2 段(第 1 行，「計畫區…」)、(第 3 行，「本計畫區…」)。請修正為「本細部計畫區…」。 4. 圖 3-18，請用全名。請修正為「現行金城地區細部計畫道路系統示意圖」。
P3-47	1. 「3. 本計畫區道路系統」。與「1. 聯外道路」、「2. 主要道路」，不對稱，請修正標題。
P4-1	1. 第 6 行，「…現以市地重劃…」，「…現已市地重劃…」。

表 2 (第五章~第柒章)部分

編號(頁碼)	建議事項
3(P5-16)	1. 逾期人陳第 1 案。似無變更必要。 2. 爾後類似案件建議，應改於縣政府核定前切結，否則維持原計畫。
4(P5-17)	1. 市地重劃？變更後似不完整(住 6 零散)，無變更必要。
5	1. 變更後似道路不完整，無變更必要。
6	1. 變更後住 1 有形成畸形現象，不適建築，不宜變更。
7.	1. 影響商 2 街郭之完整性，變更後細廣 1-6 無計畫道路銜接，似無變更必要。
8.	1. 應無變更必要。
9.	1. 似無變更必要。(因不變更也不會有影響現有功能)
10	1. 似無變更必要。地形圖上有建物 4 棟會有影響現住戶？且無計畫道路可銜接。
11	1. 本案依附在「變更案-第 32 案-廣二(附)」，若該案有變更本案才有變更可能。 2. 本案若不變更也不會有影響現有功能。 3. 第 32 案次序應在本案前才合理，或併 32 案列同一變更案即可。

表 2 (第五章~第七章)部分

編號(頁碼)	建議事項
12	1. 變更面積僅 40 平方公尺左右，易造成無整併之機會。無變更必要。
13	1. 變更面積僅 50 平方公尺左右，易造成無整併之機會。無變更必要。
14	1. 似無變更必要。
15	1. 似無變更必要。
16	1. 不變更亦不影響既有權益。似無變更必要。
17	1. 原則同意變更。惟變更後計畫道路不等寬？商業區截角處，有變更不足之疑慮？
18	1. 原則同意拉直修正後變更。(圖面有畸零現象)
19	1. 似無變更必要。變更似無實質效果。
20	1. 似無變更必要。不影響現有功能。
21	1. 待計畫圖套入地形圖後再議。
22	1. 道路變更人行步道後，靈濟寺似有部分在人行步道上，宜修正避免拆廟，或維持原計畫不變更。
23	1. 似無變更必要。
24	1. 細市 1-1 變更為人行步道，何時徵收？
25	1. 無變更需要。左側原分區線有轉折，似分割不正確？
26	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更後有路口過多疑慮？
27	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 惟變更後仍與地形圖不一致。
28	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 應請目的事業主管機關提需求計畫、興建開闢計畫納入計畫書。 3. 另變更後(商 2)有畸零現象，不完整。
29-工務局	1. 配合公設專通(草案)變更。惟與現況地形圖不吻合？
30	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更須回饋？請查明建物何時興建？回饋後本府逕予變更？法源依據？
31	1. 配合公設專通(草案)變更。惟現況地形圖上有建物？
32-天后宮	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更須回饋？請查明建物何時興建？回饋後本府逕予變更？法源依據？(當時變更陳情內容為何？)
33-城隍廟	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更須回饋？請查明建物何時興建？回饋後本府逕予變更？法源依據？
34-北鎮廟	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更須回饋？請查明建物何時興建？回饋後本府逕予變更？法源依據？
35-代天府	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更須回饋？請查明建物何時興建？回饋後本府逕予變更？法源依據？ 3. 變更住 2 部分，從地形圖研判似原地主法定空地？(民族路地籍分割與地形圖既有道路不一致？)

表 2 (第五章~第七章)部分

編號(頁碼)	建議事項
36-外武廟	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 變更須回饋?請查明建物何時興建?回饋後本府逕予變更?法源依據?
37	1. 配合公設專通(草案)變更。 2. 從地形圖研判,變更範圍似乎是其北側建物之法定空地。請確認地籍分割正確性?
38-人陳 6	1. 變更為細廣 1-17 部分待商榷。
39-人陳 8	1. 變更為細廣 1-19 待商榷。地形圖非現有路(已拆除?)
40-逾人陳 2	1. 現況多為(5~2層建物),套圖、釘樁有無誤差? 2. 變更須回饋?請查明建物何時興建?
p5-54 土管對照表 表 5-2	1. 表 5-2, 表名請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用管制要點修(增)訂條文對照表」。(本表務必請用誇頁標題重複編輯處理) 2. 請將新計畫與原計畫之條次納入條文內容,並將變更位置欄刪除(已有多處條次有錯,刪除可避免錯誤)。 3. 另未變更之條次,應仍列入對照表內。(如此,p2-24 本文條文可略,敘明詳此表即可。(當亦可不略) 4. 原計畫變更擬修正刪除時,請勿使用刪除線,宜劃底線。
p5-66	1. 住 2、住 3,(其他、集合住宅)次序請對調。
p5-74	1. 第十條原計畫條文有多種分區。新計畫請將各分區,逐條分列。例如電信專用區、郵政專用區...,主要計畫變更時均有其管制要點,請將該條文納入原計畫再檢討。變更理由欄加註是何計畫訂定。標頭變更理由欄,請加「(備註)」。
p5-76	1. 停車位數標準,請增訂新發展地區、...等,採較嚴格之標準。
p5-81	1. 新增 19 點,位於文化資產周邊範圍土地。若無明確定義或圖示時,此條文似可不必訂定。應訂定也是依該法辦理,有疊床架屋之嫌。
p5-82 都設管制準則 修訂對照表 (表 5-3)	1. 表 5-3, 表名請用全名。請修正為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市設計管制準則修(增)訂對照表」。(本表務必請用誇頁標題重複編輯處理) 2. 請將新計畫與原計畫之條次納入條文內容,已有條次有錯,刪除變更位置欄,可避免錯誤。 3. 另未變更之條次,應仍列入對照表內。(p2-38,內文之條文可略,敘明詳此表即可。當亦可不略。) 4. 第八點「都設會」,仍宜用全名。
P6-1 陸、檢討後實 質計畫	1. 請配合前面之修改原則自行參酌修正。 2. 表名、圖名、備註、資料來源、分區次序...等,請儘量一致。
P6-34	1. 倒數第 3 行,「變史更回原計畫...」,有否誤植。(附帶條件看不懂)(同 P2-22)
P6-46 土管	1. 除於本文稍加敘明變更重點後,亦可不列條文,惟需敘明詳修(增)訂對照表。(主要避免前後不一致或錯誤)
P6-63	1. 第四點重複,請修正點次。(後續點次請配合修正)。

表 2 (第五章~第七章)部分

編號(頁碼)	建議事項
都市設計管制	2. 除於本文稍加敘明變更重點後，亦可不列條文，惟需敘明詳修(增)訂對照表。(主要避免前後不一致或錯誤)

表 3 (附錄)部分

附錄一	1. 無表名，可採誇頁標題重複編輯。
附錄二	1. 無表名，可採誇頁標題重複編輯。 2. 公展階段機關團體及人民…綜理表。 <u>初審意見是何單位意見？都委會決議欄無決議。</u>
附錄三	1. 無表名，可採誇頁標題重複編輯。 2. 公告徵求意見階段機關團體及人民…綜理表。 <u>無處理情形欄，請增列。</u> 方便民眾(及承辦換人)。



金門縣都市計畫委員會專案小組審議「變更金門特定區  
計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」  
第一次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 4 月 16 日（星期四）下午 2 時

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：文委員兼召集人 水成

紀錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

（一）本次通盤檢討之發展現況分析、課題與對策、發展定位及發展構想等內容，原則同意。

（二）有關都市防災計畫之「消防通道」係屬於專有名詞，建議修正為「防救災道路」。

（三）為加強改善金城後浦地區之老城區防災問題，建議先清查消防設施救災半徑之未涵蓋地區分布，並指認策略性都更地區。

（四）變更案第 1~37 案除以下變更內容外，其餘原則同意。

1. 變 3 案現以西北側變更為廣場用地做為回饋，可再試算納入金城鎮祥和段 159 及 179 地號之既有巷道，透過該案道路用地變更為第三種住宅區之變更回饋取得該巷道，以改善地區排水系統。

2. 變 26~37 案係配合公共設施專案通盤檢討案之變更內容納入本細部計畫區檢討，以補足未來相關變更內容所需之細部計畫作業程序，惟考量該案需報內政部審議，故變 26~37 案採保留案方式辦理，後續俟該主要計畫核定後再行配合辦理公告作業。

3. 變 31 案，建議該停車場用地變更範圍應擴大至住 2 及商 3 之邊界，以解決部分基地指定建築線問題。

（五）變更案第 38 案土地使用分區管制要點第三點至第六點除以下變更內容外，其餘原則同意。

1. 第三點及第六點，刪除雙疊住宅之住宅類型規定。
2. 第五點住宅區容許使用項目之短期補習班業設置規定，建議酌予放寬。
3. 第六點，第六種住宅區樓高規定變更理由之論述，應加強補充。
4. 第六種住宅區梯廳之設施、配置相關規定，請承辦單位另函請福建金門馬祖地區建築師公會於會後提供設置建議予本府參考。

(六) 公開展覽後承辦單位建議再行修正部分，

1. 依 109 年 3 月 10 日內政部都委會審定「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」之會議決議事項，辦理通盤檢討應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定檢核，本案後續參酌內政部都委會作法再行檢討並納入計畫書敘明。
2. 變更案第三案涉及公共設施變更為住宅區之回饋，雖於該案已變更同一所有權人同一地號土地之住宅區為廣場用地，後續仍應簽附同意書。
3. 公共設施計畫內有關用地位置描述之「北鎮廟、法院宿舍、南門境天后宮、魁星樓……」等用詞與主要計畫內容及實際名稱不一致，後續再行調整。
4. 管制要點部分：
  - (1) 現行第十六條景觀道路刪除變更理由修增補述與新訂 18 點之關聯。
  - (2) 依 108 年 12 月 4 日「金門縣都市計畫委員會專案小組審查『金門特定區後浦城區風貌都市設計準則』案第二次會議」，新增第 18 點之管制範圍及第三層以上退縮，後續配合納入調整。
  - (3) 15 點劃都設地區之規定，再補充相關辦理程序及法規授權。
  - (4) 15 點參考金湖航高管制，再行增列有關文化資產周邊應依文化資產保存法注意其設計及管制之條文

5. 都更單元劃定基準之文字「既有巷道」部分調整為現有巷道。

(七) 請建築管理科及金城鎮公所協助提供彙整有關「計畫道路與私有土地間夾有一般分區之公有土地並已指定為現有巷道」相關資料，供檢討是否納入變更。

(八) 審查意見(四)(五)建議修正部分，請承辦單位修正檢討後於下次會議再行討論。

六、散會：下午 4 時 45 分

**金門縣都市計畫委員會專案小組審議「變更金門特定區  
計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」  
第二次會議紀錄**

一、時間：民國 109 年 7 月 15 日（星期三）上午 10 時

二、地點：本府第一會議室

三、主持人：文委員兼召集人 水成

紀錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

（一）考量都市更新地區之劃定主要係為取得防救災道路，建議於土管要點則增訂都市更新地區之相關獎勵措施，以加速促進老舊城區更新並留設防救災道路。

（二）有關變 3 案修正變更內容建議：

1. 原公開展覽草案兒童遊樂場用地（兒 1-5 及部分兒 1-4）變更為廣場用地以利祥和段 164、166、167 及 168 等地號後續重建指定建築線部分，為維護該兒童遊樂場用地之完整性，仍建議維持現行計畫。
2. 有關祥和段 164、166、167 及 168 等地號土地指定建築線部分，考量 159 地號土地係為原該 4 筆土地申請建築時所預留之巷道，並參酌第一次專案小組會議金城鎮公所建議事項，改善地區排水系統，建議將現況通行巷道之祥和段 159 及 179 地號土地由第二種住宅區變更為人行步道用地。
3. 考量細 1-117-1-4M 計畫道路並無作為周邊住宅區道路通行之必要，無道路用地開闢之需求，且該計畫道路東南側之道路用地已於前次通盤檢討解編，故建議採納人陳 9 案，予以解編並依周邊土地使用分區變更為兒童遊樂場用地及第二種住宅區。
4. 另考量祥和段 156 地號、159 地號為同一所有權人，請規劃單位檢視相關變更歷程，評估金城鎮祥和段 156 地號土地之「道

路用地變更為住宅區」，是否需回饋或是否可以代金方式辦理。及若需回饋，以祥和段 159 地號土地部分做為回饋之評估。

(三) 有關變 31 案修正變更內容，原則同意。

(四) 有關變 38 案修正變更內容：

1. 第三點修正變更內容，原則同意。
2. 第五點修正變更內容，原則同意。
3. 第六點依下列意見修正變更內容，其餘原則同意依承辦單位提會版本修正：

(1) 參酌人陳 5 案及承辦單位於 4 月 26 日、6 月 13 日與第六種住宅區民眾說明所收獲之建議，考量現況居住空間不足之訴求，採有條件放寬第六種住宅區樓層限制。惟考量第六種住宅區街廓較淺，計畫道路寬度多為 4 公尺、6 公尺，並考量舊國宅社區整體風貌，建議有條件放寬現行樓層高度規定：安和新村樓高限制放寬至四樓；鳳翔新村、金城新莊、富康一村之樓高限制放寬至五樓。

(2) 有條件放寬之樓高部分，依承辦單位意見應採代金回饋、容積移轉、容積調派或容積獎勵方式辦理。

(3) 考量第六種住宅區未來已有條件增加其建築量體，增加其改建、更新意願，且為保留整體舊國宅社區之街道景觀風貌，有關依第十五點申請重建之容積率 60%、建蔽率 240% 規定應予刪除。

(4) 圖 6-16 之建築示意圖應配合修正圖示且明確標註新增規定項目。

(五) 第一次專案小組委員意見處理情形，除上開修正建議之外，其餘原則同意。

(六) 土地使用管制要點新增第十八點規定，有關後浦城區茗光路、中興路、浯江街兩側沿街面之建築設計管制規定，建議補充建築物立面之色彩規定，以維整體景觀。

(七) 本次會議委員建議修正意見，請承辦單位修正檢討後於下次會議再行討論。

**六、散會：中午 12 時 00 分**

# 金門縣都市計畫委員會專案小組審議「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」

## 第三次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 8 月 3 日（星期一）上午 9 時 30 分

二、地點：本府第一會議室

三、主持人：文委員兼召集人 水成

紀錄：謝欣融

融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

（一）有關變 3 案修正變更內容

1. 建議配合本案土地所有權人意見，金城鎮祥和段 139 兒童遊樂場用地及部分祥和段 133 地號道路用地維持公開展覽草案變更為廣場用地。
2. 參酌 88 年 7 月 3 日公告發布實施之金城地區細部計畫內容，金城鎮祥和段 156 地號調整變更為第三種住宅區。
3. 考量本案祥和段 156 地號道路用地解編部分係於前次通盤檢討時參酌陳情人意見於陳情人所有土地考量該次檢討時現況，向東側平移調整所劃設，故本次變更檢討並無「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」第三點第一項第五款第四目有關「曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，再恢復變更為住宅區或商業區，且屬私有土地變更者，免予回饋。」適用之情形，故本次祥和段 156 地號道路用地解編仍應予回饋，承辦單位應補充說明及回饋原則檢討納入變更理由。
4. 考量後續通路及相關管線工程需求，本案回饋事項為：「土地所有權人同意無償捐贈金城鎮祥和段 159 地號（現供通行巷道之部分）予本府作為人行步道用地」，否則維持現行計畫。

(二) 有關變 38 案變更內容 (詳後附對照表)：

4. 第六點修正變更內容。

(1)有關住宅區最大建蔽率及最大容積率規定，考量現行規定僅以住宅形式規範區分，建議第二種住宅區、及第三種住宅區調整為「集合住宅」及「其他」二種類型。

(2)考量安和新莊面臨道路寬度之限制，請承辦單位與建築管理單位再行確認最高可建築高度。

5. 第七點修正變更內容：第一項第五款刪除「但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限」等文字。

6. 第八點公開展覽後承辦單位建議補充修正內容原則同意。

7. 第九點修正變更內容：情形特殊有放寬需求之審查機關，建議修正為本府「金門縣都市設計審議委員會」。

8. 第十點變更內容原則同意。

9. 新增第十四點變更內容及公開展覽後承辦單位建議補充修正部分原則同意。

10. 第十五點修正變更內容：重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，刪除由都市計畫委員會另定之規定，建議修正為另依都市計畫相關規定程序辦理。

11. 新增第十六點變更內容原則同意，另考量第六點第六種住宅區管制規定於前次會議建議刪除 60%、240%規定，以牆面線及建築示意圖管制，爰應配合刪除第一項第六款有關第六種住宅區之規定。

12. 新增第十七點修正變更內容：

(1)有關現有巷道之建築容積調派，建議修正為土地所有權人得調派至本細部計畫內相同土地所有權人之基地建築，不限於同一街廓內。

(2)承受基地移入之容積計算公式並非適用於現有巷道，建議依



據現有巷道坐落基地之容積進行調派，或參酌各縣市相關案例修正。

13. 第十八點修正變更內容：

(1)建議增訂原則性管制內容，並應與當地區傳統風貌配合，如無法配合本要點進行建築者，再提送本府「金門縣都市設計審議委員會」審議。

(2)第四項建議明訂樓高限制。

(3)應依第一次專案小組會議意見及依108年12月4日「金門縣都市計畫委員會專案小組審查『金門特定區後浦城區風貌都市設計準則』案第二次會議」結論調整管制範圍圖說。

14. 新增第十九點修正變更內容：文化資產定著之土地，本即應依文化資產保存法規定辦理，本規定應為明示文化資產周邊土地需注意配合事項，建議參酌文化資產保存法內容修正。

(三)有關第二次專案小組委員意見，除應配合上開意見修正部分外，其餘原則同意。

(四)本次會議委員建議修正意見，請承辦單位修正檢討後於下次會議再行討論。

六、散會：中午12時10分

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項																																													
第六點	<p>六、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <p>(一) 第一種住宅區(住1)、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)之最大建築率及最大容積率，依其建築型式規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="715 1503 1366 1989"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>最大建築率</th> <th>最小容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區(住1)</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區(住2)</td> <td>獨棟住宅</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>雙拼住宅</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">第三種住宅區(住3)</td> <td>連棟住宅</td> <td rowspan="3">240%</td> </tr> <tr> <td>其他集合住宅</td> </tr> <tr> <td>雙拼住宅</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建築率	最小容積率	第一種住宅區(住1)	60%	120%	第二種住宅區(住2)	獨棟住宅	180%	雙拼住宅	第三種住宅區(住3)	連棟住宅	240%	其他集合住宅	雙拼住宅	<p>六、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <p>(一) 第一種住宅區(住1)、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)之最大建築率及最大容積率，依其建築型式規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="715 1016 1366 1503"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>最大建築率</th> <th>最小容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區(住1)</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區(住2)</td> <td>獨棟住宅</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>雙拼住宅</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">第三種住宅區(住3)</td> <td>連棟住宅</td> <td rowspan="3">240%</td> </tr> <tr> <td>其他集合住宅</td> </tr> <tr> <td>雙拼住宅</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建築率	最小容積率	第一種住宅區(住1)	60%	120%	第二種住宅區(住2)	獨棟住宅	180%	雙拼住宅	第三種住宅區(住3)	連棟住宅	240%	其他集合住宅	雙拼住宅	<p>六、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <p>(一) 第一種住宅區(住1)、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)之最大建築率及最大容積率，依其建築型式規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="715 539 1366 1016"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>最大建築率</th> <th>最小容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區(住1)</td> <td>60%</td> <td>120%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區(住2)</td> <td>獨棟住宅</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>雙拼住宅</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">第三種住宅區(住3)</td> <td>連棟住宅</td> <td rowspan="3">240%</td> </tr> <tr> <td>其他集合住宅</td> </tr> <tr> <td>雙拼住宅</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建築率	最小容積率	第一種住宅區(住1)	60%	120%	第二種住宅區(住2)	獨棟住宅	180%	雙拼住宅	第三種住宅區(住3)	連棟住宅	240%	其他集合住宅	雙拼住宅	<p>1.有關住宅區最大建築率及最大容積率規定，考量現行規定僅以住宅形式規範區分，建議第二種住宅區、及第三種住宅區調整為「集合住宅」及「其他」二種類型。</p> <p>2.考量安和新莊面臨道路寬度之限制，請承辦單位與建築管最高可建築高度。</p>
類型	最大建築率	最小容積率																																															
第一種住宅區(住1)	60%	120%																																															
第二種住宅區(住2)	獨棟住宅	180%																																															
	雙拼住宅																																																
第三種住宅區(住3)	連棟住宅	240%																																															
	其他集合住宅																																																
	雙拼住宅																																																
類型	最大建築率	最小容積率																																															
第一種住宅區(住1)	60%	120%																																															
第二種住宅區(住2)	獨棟住宅	180%																																															
	雙拼住宅																																																
第三種住宅區(住3)	連棟住宅	240%																																															
	其他集合住宅																																																
	雙拼住宅																																																
類型	最大建築率	最小容積率																																															
第一種住宅區(住1)	60%	120%																																															
第二種住宅區(住2)	獨棟住宅	180%																																															
	雙拼住宅																																																
第三種住宅區(住3)	連棟住宅	240%																																															
	其他集合住宅																																																
	雙拼住宅																																																

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項																																																																										
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="335 470 406 548">住宅</td> <td data-bbox="335 548 406 627"></td> <td data-bbox="335 627 406 705"></td> <td data-bbox="335 705 406 784"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="406 470 478 548">其他</td> <td data-bbox="406 548 478 627"></td> <td data-bbox="406 627 478 705"></td> <td data-bbox="406 705 478 784"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="478 470 550 548">集合住宅</td> <td data-bbox="478 548 550 627">50%</td> <td data-bbox="478 627 550 705"></td> <td data-bbox="478 705 550 784">50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 470 622 548">第三種住宅區(特)</td> <td data-bbox="550 548 622 627">50%</td> <td data-bbox="550 627 622 705">360%</td> <td data-bbox="550 705 622 784">360%</td> </tr> </table>	住宅				其他				集合住宅	50%		50%	第三種住宅區(特)	50%	360%	360%	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="335 817 406 896">集合住宅</td> <td data-bbox="335 896 406 974">50%</td> <td data-bbox="335 974 406 1052"></td> <td data-bbox="335 1052 406 1131"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="406 817 478 896">獨棟住宅</td> <td data-bbox="406 896 478 974"></td> <td data-bbox="406 974 478 1052"></td> <td data-bbox="406 1052 478 1131"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="478 817 550 896">雙拼住宅</td> <td data-bbox="478 896 550 974"></td> <td data-bbox="478 974 550 1052"></td> <td data-bbox="478 1052 550 1131"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 817 622 896">雙疊住宅</td> <td data-bbox="550 896 622 974">60%</td> <td data-bbox="550 974 622 1052">240%</td> <td data-bbox="550 1052 622 1131">240%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="622 817 694 896">連棟住宅</td> <td data-bbox="622 896 694 974"></td> <td data-bbox="622 974 694 1052"></td> <td data-bbox="622 1052 694 1131"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 817 766 896">集合住宅</td> <td data-bbox="694 896 766 974">50%</td> <td data-bbox="694 974 766 1052"></td> <td data-bbox="694 1052 766 1131">50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 817 837 896">第三種住宅區(特)</td> <td data-bbox="766 896 837 974">50%</td> <td data-bbox="766 974 837 1052">360%</td> <td data-bbox="766 1052 837 1131">360%</td> </tr> </table>	集合住宅	50%			獨棟住宅				雙拼住宅				雙疊住宅	60%	240%	240%	連棟住宅				集合住宅	50%		50%	第三種住宅區(特)	50%	360%	360%	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="335 1153 406 1232">集合住宅</td> <td data-bbox="335 1232 406 1310">50%</td> <td data-bbox="335 1310 406 1388"></td> <td data-bbox="335 1388 406 1467"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="406 1153 478 1232">獨棟住宅</td> <td data-bbox="406 1232 478 1310"></td> <td data-bbox="406 1310 478 1388"></td> <td data-bbox="406 1388 478 1467"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="478 1153 550 1232">雙拼住宅</td> <td data-bbox="478 1232 550 1310"></td> <td data-bbox="478 1310 550 1388"></td> <td data-bbox="478 1388 550 1467"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="550 1153 622 1232">雙疊住宅</td> <td data-bbox="550 1232 622 1310">60%</td> <td data-bbox="550 1310 622 1388">240%</td> <td data-bbox="550 1388 622 1467">240%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="622 1153 694 1232">連棟住宅</td> <td data-bbox="622 1232 694 1310"></td> <td data-bbox="622 1310 694 1388"></td> <td data-bbox="622 1388 694 1467"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="694 1153 766 1232">集合住宅</td> <td data-bbox="694 1232 766 1310">50%</td> <td data-bbox="694 1310 766 1388"></td> <td data-bbox="694 1388 766 1467">50%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 1153 837 1232">第三種住宅區(特)</td> <td data-bbox="766 1232 837 1310">50%</td> <td data-bbox="766 1310 837 1388">360%</td> <td data-bbox="766 1388 837 1467">360%</td> </tr> </table>	集合住宅	50%			獨棟住宅				雙拼住宅				雙疊住宅	60%	240%	240%	連棟住宅				集合住宅	50%		50%	第三種住宅區(特)	50%	360%	360%	<p>(二) 第六種住宅區(住6):  鳳翔新村部分, 建築高度以四層樓為限, 第四層樓地板面積為建築面積60%且應臨基地後側境界線設置, 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, 建築高度以三層樓為限, 第三層樓地板面積為建築面積60%且應臨基地後側境界線設置, 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, 建築高度以四層樓為限, 第四層樓地板面積為建築面積60%且應臨基地後側境界線設置, 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, 建築物</p>	<p>(二) 第六種住宅區(住6):  鳳翔新村部分, 建築物高度以四層樓為限, 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, 建築物高度以三層樓為限, 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, 建築物</p>	<p>(二) 第六種住宅區(住6):  鳳翔新村部分, 建築物高度以四層樓為限, 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, 建築物高度以三層樓為限, 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, 建築物</p>
住宅																																																																														
其他																																																																														
集合住宅	50%		50%																																																																											
第三種住宅區(特)	50%	360%	360%																																																																											
集合住宅	50%																																																																													
獨棟住宅																																																																														
雙拼住宅																																																																														
雙疊住宅	60%	240%	240%																																																																											
連棟住宅																																																																														
集合住宅	50%		50%																																																																											
第三種住宅區(特)	50%	360%	360%																																																																											
集合住宅	50%																																																																													
獨棟住宅																																																																														
雙拼住宅																																																																														
雙疊住宅	60%	240%	240%																																																																											
連棟住宅																																																																														
集合住宅	50%		50%																																																																											
第三種住宅區(特)	50%	360%	360%																																																																											

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>界線退2.5公尺為牆面線，前院深度1.8公尺（範圍請參見圖6-15；建築及退縮形式請參見圖6-16）。</p> <p>第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村容積率為300%，總樓層數以5層樓為限；安和新莊容積率為260%，總樓層數以4層樓為限。其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依本要點第十六點、第十七點規定申請建築開發者。</li> <li>2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。</li> <li>3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他</li> </ol>	<p>設置，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，<u>建築高度以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積60%且應臨基地後側境界線設置</u>，指定以計畫道路境界線退2.5公尺為牆面線，前院深度1.8公尺（範圍請參見圖6-15；建築及退縮形式請參見圖6-16）。第六種住宅區若依本要點第十五點規定申請老屋重建，則其建築率為60%，容積率為240%。</p> <p>前項第一層樓高以5公尺為限，且建物樓高以12公尺為限；總樓高以15公尺為限。</p> <p>(三) 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區變更更為第三種住宅區(特)須依變更審議規範辦理變更。</li> </ol>	<p>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2.5公尺為牆面線，前院深度為1.8公尺（範圍請參見圖6-15；建築及退縮形式請參見圖6-16）。第六種住宅區若依本要點第十五點規定申請老屋重建，則其建築率為60%，容積率為240%。</p> <p>前項第一層樓高以5公尺為限，且建物樓高以12公尺為限；總樓高以15公尺為限。</p> <p>(三) 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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 住宅區變更更為第三種住宅區(特)須依變更審議規範辦理變更。</li> </ol>	

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。</p> <p>4. 以代金方式回饋申請建築開發者。</p> <p>依前項第1款、第2款、第3款申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，代金計算方式如下式：</p> <p>基地面積 <math>\times</math> [(設計容積率 - 容積率) <math>\times</math> 2.5%] <math>\times</math> 土地之公告現值 <math>\times</math> (100+40) %</p> <p>第一項、第二項地面一層樓層高度以5公尺為限，且建築高度為三層樓者，總建築高度以12公尺為限；建築高度為四層樓者，總建築高度以15公尺為限；建築高度為五層樓者，總建築高度以18公尺為限；總建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂</p>	<p>限。其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。</p> <p>1. 依本要點第十六點、第十七點規定申請建築開發者。</p> <p>2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。</p> <p>3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。</p> <p>4. 以代金方式回饋申請建築開發者。</p> <p>依前項第1款、第2款、第3款申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，代金計算方式如下式：</p> <p>基地面積 <math>\times</math> [(設計容積率 - 容積率) <math>\times</math> 2.5%] <math>\times</math> 土地之公告現值</p>	<p>2. 新(改)建時面臨計畫道路部分均應退縮含建築，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。</p> <p>3. 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。</p> <p>前項第4款1目之變更審議規範，由本府訂之。</p>	

編號	專 3 小組建議修正及確認部分	專 3 提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>突出物以 6 公尺為限。</p> <p>(三) 為確保三種住宅區(特)之空間環境品質，變更原則及建築管制規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>新(改)建時面臨計畫道路部分均應退縮含建築，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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>前項第 4 款 1 目之變更審議規範，由本府訂之。</p>	<p><math>\times (100+40) \%</math></p> <p>第一項、第二項地面層樓層高度以 5 公尺為限，且建築高度為三層樓者，總建築高度以 12 公尺為限；建築高度為四層樓者，總建築高度以 15 公尺為限；建築高度為五層樓者，總建築高度以 18 公尺為限；總建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以 6 公尺為限。</p> <p>(三) 為確保三種住宅區(特)之空間環境品質，變更原則及建築管制規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>新(改)建時面臨計畫道路部分均應退縮含建築，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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>前項第 4 款 1 目之變更審議規範，由本府訂之。</p>		

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
第七點	<p>八、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：</p> <p>(一) 都市計畫法臺灣省施行細則中，有關工業區限制之建築及使用。</p> <p>(二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過15匹馬力，電熱超過60瓩(附屬設備與電流不得用於作業電力)或作業</p>	<p>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。</p> <p>3. 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。</p> <p>前項第4款1目之變更審議規範，由本府訂之。</p> <p>八、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：</p> <p>(一) 都市計畫法臺灣省施行細則中，有關工業區限制之建築及使用。</p> <p>(二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過15匹馬力，電熱超過60瓩(附屬設備與電流不得用於作業電力)或作業</p>	<p>八、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：</p> <p>(一) 都市計畫法臺灣省施行細則中，有關工業區限制之建築及使用。</p> <p>(二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過15匹馬力，電熱超過60瓩(附屬設備與電流不得用於作業電力)或作業</p>	<p>第一項第五款刪除「但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限」等文字。</p>

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>廠房之樓地板面積合計超過300平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三) 經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 製造鞭炮或煙火類物品者。</li> <li>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接金屬工作者。</li> <li>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。</li> <li>4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</li> <li>5. 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。</li> <li>6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。</li> <li>7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。</li> <li>8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</li> <li>9. 碎屑、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同</li> </ol>	<p>廠房之樓地板面積合計超過300平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三) 經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 製造鞭炮或煙火類物品者。</li> <li>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接金屬工作者。</li> <li>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。</li> <li>4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</li> <li>5. 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。</li> <li>6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。</li> <li>7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。</li> <li>8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</li> <li>9. 碎屑、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同</li> </ol>	<p>廠房之樓地板面積合計超過300平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三) 經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 製造鞭炮或煙火類物品者。</li> <li>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接金屬工作者。</li> <li>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。</li> <li>4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</li> <li>5. 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。</li> <li>6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。</li> <li>7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。</li> <li>8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</li> <li>9. 碎屑、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同</li> </ol>	



編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>10. 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>11. 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。</p> <p>12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>13. 使用動力研磨機3台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。</p> <p>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。</p> <p>15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>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。</p> <p>17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器</p>	<p>類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>10. 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>11. 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。</p> <p>12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>13. 使用動力研磨機3台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。</p> <p>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。</p> <p>15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>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。</p> <p>17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器</p>	<p>類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。</p> <p>10. 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>11. 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。</p> <p>12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p> <p>13. 使用動力研磨機3台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。</p> <p>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。</p> <p>15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>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。</p> <p>17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器</p>	

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>之製造或使用動力之水泥加工、動力超過3.75瓩者。</p> <p>18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>19. 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>(四) 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>(五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>(七) 乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>(八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理場。</p> <p>(十) 賽車場。</p>	<p>之製造或使用動力之水泥加工、動力超過3.75瓩者。</p> <p>18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>19. 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>(四) 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>(五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>(七) 乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>(八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理場。</p> <p>(十) 賽車場。</p>	<p>之製造或使用動力之水泥加工、動力超過3.75瓩者。</p> <p>18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>19. 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>(四) 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。</p> <p>(五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>(七) 乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>(八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>(九) 土石方資源堆置處理場。</p> <p>(十) 賽車場。</p>	

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
第八點	<p>(十一) 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>(十二) 其他經由本府認定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。</p> <p>七、第一種商業區(商1)不得為下列建築物及使用：</p> <p>(一) 第八點所限制之建築物及土地使用。</p> <p>(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。但客房數30間以上(不含)之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：</p> <p>1. 基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路。</p> <p>2. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。</p>	<p>(十一) 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>(十二) 其他經由本府認定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。</p> <p>七、第一種商業區(商1)不得為下列建築物及使用：</p> <p>(一) 第八點所限制之建築物及土地使用。</p> <p>(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。但客房數30間以上(不含)之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：</p> <p>1. 基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路。</p> <p>2. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。</p>	<p>(十一) 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>(十二) 其他經由本府認定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。</p> <p>七、第一種商業區(商1)不得為下列建築物及使用：</p> <p>(一) 第八點所限制之建築物及土地使用。</p> <p>(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。</p> <p>(三) 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。</p>	<p>原則同意。</p>

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項									
	<p>3. 客房不得設置於地下室。</p> <p>4. 客房每間面積不得小於8平方公尺。</p> <p>5. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</p> <p>(三) 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。</p>	<p>3. 客房不得設置於地下室。</p> <p>4. 客房每間面積不得小於8平方公尺。</p> <p>5. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</p> <p>(三) 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。</p>											
第九點	<p>九、本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1246 1503 1366 1989"> <tr> <td data-bbox="1246 1503 1257 1989">類型</td> <td data-bbox="1257 1503 1278 1989">最大 建蔽率</td> <td data-bbox="1278 1503 1299 1989">最小 積率</td> </tr> </table>	類型	最大 建蔽率	最小 積率	<p>九、本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1246 1016 1366 1503"> <tr> <td data-bbox="1246 1016 1257 1503">類型</td> <td data-bbox="1257 1016 1278 1503">最大 建蔽率</td> <td data-bbox="1278 1016 1299 1503">最小 積率</td> </tr> </table>	類型	最大 建蔽率	最小 積率	<p>九、本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1246 539 1366 1016"> <tr> <td data-bbox="1246 539 1257 1016">類型</td> <td data-bbox="1257 539 1278 1016">最大 建蔽率</td> <td data-bbox="1278 539 1299 1016">最小 積率</td> </tr> </table>	類型	最大 建蔽率	最小 積率	<p>情形特殊有放寬需求之審查機關，建議修正為本府「金門縣都市設計審議委員會」。</p>
類型	最大 建蔽率	最小 積率											
類型	最大 建蔽率	最小 積率											
類型	最大 建蔽率	最小 積率											

編號	專 3 小組建議修正及確認部分	專 3 提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項											
	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="343 358 430 470">第一種商業區(商 1)</td> <td data-bbox="343 470 430 582">70%</td> <td data-bbox="343 582 430 694">420%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 358 518 470">第二種商業區(商 2)</td> <td data-bbox="430 470 518 582">80%</td> <td data-bbox="430 582 518 694">360%</td> </tr> </table> <p data-bbox="335 694 885 952">為維護後浦城區風貌，莒光路、中興路及浯江街兩側沿街第二種商業區之新、改建建築物建築高度以不得超過 18 公尺為原則；因基地形狀、面積等情特殊有放寬需要者，得敘明理由，經本府審議委員會審查同意後得予調整。</p>	第一種商業區(商 1)	70%	420%	第二種商業區(商 2)	80%	360%	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="343 560 430 672">第一種商業區(商 1)</td> <td data-bbox="343 672 430 784">70%</td> <td data-bbox="343 784 430 896">420%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="430 560 518 672">第二種商業區(商 2)</td> <td data-bbox="430 672 518 784">80%</td> <td data-bbox="430 784 518 896">360%</td> </tr> </table> <p data-bbox="335 896 885 1153">為維護後浦城區風貌，第二種商業區之建築物高度以不得超過 18 公尺為原則；因基地形狀、面積等情特殊有放寬需要者，得敘明理由，經本府審查同意後得予調整。</p>	第一種商業區(商 1)	70%	420%	第二種商業區(商 2)	80%	360%	
第一種商業區(商 1)	70%	420%													
第二種商業區(商 2)	80%	360%													
第一種商業區(商 1)	70%	420%													
第二種商業區(商 2)	80%	360%													
第十點	<p data-bbox="885 358 1173 548">十、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、郵政專用區、旅館專用區與文教區，依主要計畫管制規定。</p>	<p data-bbox="885 560 1173 750">十、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、郵政專用區、旅館專用區與文教區，依主要計畫管制規定。</p>	<p data-bbox="885 761 1173 952">十、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、郵政專用區、旅館專用區與文教區，依主要計畫管制規定。</p>	原則同意。											
新增第十四	<p data-bbox="1173 358 1396 548">十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1173 548 1396 750"> <tr> <td data-bbox="1181 560 1252 649">建築物使用類</td> <td data-bbox="1181 649 1252 739">小汽車停車位數</td> <td data-bbox="1181 739 1252 828">機車停車位數</td> </tr> </table>	建築物使用類	小汽車停車位數	機車停車位數	<p data-bbox="1173 560 1396 750">十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1173 750 1396 952"> <tr> <td data-bbox="1181 761 1252 851">建築物使用類</td> <td data-bbox="1181 851 1252 940">小汽車停車位數</td> <td data-bbox="1181 940 1252 1030">機車停車位數</td> </tr> </table>	建築物使用類	小汽車停車位數	機車停車位數	<p data-bbox="1173 761 1396 952">十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1173 952 1396 1153"> <tr> <td data-bbox="1181 963 1252 1052">建築物使用類</td> <td data-bbox="1181 1052 1252 1142">小汽車停車位數</td> <td data-bbox="1181 1142 1252 1232">機車停車位數</td> </tr> </table>	建築物使用類	小汽車停車位數	機車停車位數	原則同意。		
建築物使用類	小汽車停車位數	機車停車位數													
建築物使用類	小汽車停車位數	機車停車位數													
建築物使用類	小汽車停車位數	機車停車位數													

編號	專3小組建議修正及確認部分			專3提會審議內容			公展草案內容			小組建議事項		
	型	500平方公尺以下部分	免設 建築物 總樓地 板面積 每滿 120平方公尺 設置1 輛	每戶設 置1輛	型	500平方公尺以下部分	免設 建築物 總樓地 板面積 每滿 120平方公尺 設置1 輛	每戶設 置1輛	型		500平方公尺以下部分	免設 建築物 總樓地 板面積 每滿 120平方公尺 設置1 輛
點	居住用途	超過500平方公尺部分	每戶設置1輛	居住用途	超過500平方公尺部分	每戶設置1輛	居住用途	超過500平方公尺部分	居住用途	超過500平方公尺部分	每戶設置1輛	每戶設置1輛
	商業用途	超過300平方公尺部分	免設 建築物 總樓地 板面積 每滿 100平方公尺 設置1 輛	商業用途	超過300平方公尺部分	法定汽 車停車 位實設 數量 1.5倍	商業用途	超過300平方公尺部分	商業用途	超過300平方公尺部分	免設 建築物 總樓地 板面積 每滿 100平方公尺 設置1 輛	法定汽 車停車 位1.5 倍

編號	專 3 小組建議修正及確認部分	專 3 提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p>	<p>前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p>	<p>前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p>	
第十五點	<p>十五、本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區及傳統風貌地區，規定辦理都市設計審查。 前項重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，應由都市計畫委員會另訂之。 <u>另依據都市計畫相關規定程序辦理。</u></p>	<p>十五、本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區及傳統風貌地區，規定辦理都市設計審查。 前項重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，應由都市計畫委員會另訂之。</p>	<p>十五、本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區及傳統風貌地區，規定辦理都市設計審查。</p>	<p>重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，刪除由都市計畫委員會另定之規定，建議修正為另依都市計畫相關規定程序辦理。</p>

編號	專3 小組建議修正及確認部分	專3 提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
第十六點	<p>十六、為鼓勵都市老舊地區及區之重建，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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。</p> <p>協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期公告地現值 / 申請重建當期之建築基地公告地現值) × 建築基地之容積率。</p>	<p>十六、為鼓勵都市老舊地區及區之重建，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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。</p> <p>協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期公告地現值 / 申請重建當期之建築基地公告地現值) × 建築基地之容積率。</p>	<p>十六、為鼓勵都市老舊地區及區之重建，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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。</p> <p>協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期公告地現值 / 申請重建當期之建築基地公告地現值) × 建築基地之容積率。</p>	<p>變更內容原則同意，另考量第六點第六種住宅區管制規定於前次會議建議刪除60%、240%規定，以牆面線及建築示意圖管制，爰應配合刪除第一項第六款有關第六種住宅區之規定。</p>



編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項																														
	<p>(三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p> <p>(四) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="1013 548 1385 817"> <thead> <tr> <th>現況</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">30年以上合法建築物坐落之</td> <td>100~200平方公尺以內</td> <td rowspan="2">自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>200(含)~400平方公尺</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	現況	基地規模	建築配置	獎勵額度	30年以上合法建築物坐落之	100~200平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退	10%	200(含)~400平方公尺	15%	<p>(三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p> <p>(四) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="1013 1041 1385 1176"> <thead> <tr> <th>現況</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">30年以上合法建築物坐落之</td> <td>100~200平方公尺以內</td> <td rowspan="2">自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>200(含)~400平方公尺</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	現況	基地規模	建築配置	獎勵額度	30年以上合法建築物坐落之	100~200平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退	10%	200(含)~400平方公尺	15%	<p>(三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p> <p>(四) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：</p> <table border="1" data-bbox="1013 1422 1385 1534"> <thead> <tr> <th>現況</th> <th>基地規模</th> <th>建築配置</th> <th>獎勵額度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">30年以上合法建築物坐落之</td> <td>100~200平方公尺以內</td> <td rowspan="2">自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>200(含)~400平方公尺</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	現況	基地規模	建築配置	獎勵額度	30年以上合法建築物坐落之	100~200平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退	10%	200(含)~400平方公尺	15%	
現況	基地規模	建築配置	獎勵額度																															
30年以上合法建築物坐落之	100~200平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退	10%																															
	200(含)~400平方公尺		15%																															
現況	基地規模	建築配置	獎勵額度																															
30年以上合法建築物坐落之	100~200平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退	10%																															
	200(含)~400平方公尺		15%																															
現況	基地規模	建築配置	獎勵額度																															
30年以上合法建築物坐落之	100~200平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退	10%																															
	200(含)~400平方公尺		15%																															

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>建築基地面積達申請重建築基地面積之三分之一</p> <p>縮淨寬(不含造型板、兩遮)2公尺以上</p> <p>400(含)平方公尺以上</p> <p>建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。</p> <p>20%</p> <p>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</p>	<p>建築基地面積達申請重建築基地面積之三分之一</p> <p>縮淨寬(不含造型板、兩遮)2公尺以上</p> <p>400(含)平方公尺以上</p> <p>建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。</p> <p>20%</p> <p>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</p>	<p>建築基地面積達申請重建築基地面積之三分之一</p> <p>縮淨寬(不含造型板、兩遮)2公尺以上</p> <p>400(含)平方公尺以上</p> <p>建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。</p> <p>20%</p> <p>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</p>	
	<p>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</p> <p>(五)屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地涉及公辦更新範圍者。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</li> </ol>	<p>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</p> <p>(五)屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地涉及公辦更新範圍者。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</li> </ol>	<p>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</p> <p>(五)屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地涉及公辦更新範圍者。</li> <li>2. 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。</li> <li>3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。</li> </ol>	

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>關容積獎勵者。</p> <p>(六)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。</p> <p>本款退縮面積不得重複申請建築技術開放空間相關獎勵。</p> <p>前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。</p>	<p>前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。</p>	<p>(六)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。</p> <p>本款退縮面積不得重複申請建築技術開放空間相關獎勵。</p> <p>前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。</p>	
新增第十七點	<p>為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派出基地之可移入容積（即送出基地所有權人一次調派至同一街廓內本細部計畫範圍內相鄰土地所有權人之基地（即承受商業區）建築，且限於住宅區或商業區。</p>	<p>為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派出基地之可移入容積（即送出基地所有權人一次調派至同一街廓內相同土地所有權人之基地（即承受商業區）建築，且限於住宅區或商業區。</p> <p>前項承受基地之可移入容積</p>	<p>為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派出基地之可移入容積（即送出基地所有權人一次調派至同一街廓內相同土地所有權人之基地（即承受商業區）建築，且限於住宅區或商業區。</p> <p>前項承受基地之可移入容積</p>	<p>1.有關現有巷道之建築容積調派，建議修正為土地所有權人得調派至本細部計畫內相同土地所有權人之基地建築，不限於同一街廓內。</p> <p>2.承受基地移入之容積</p>

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地容積之百分之三十為原則。</p> <p>第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>承受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期承受基地之公告土地現值) × 承受基地之容積率</p> <p>第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與或金城鎮有。</p>	<p>準容積，以不超過該承受基地容積之百分之三十為原則。</p> <p>第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>承受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期承受基地之公告土地現值) × 承受基地之容積率</p> <p>第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與或金城鎮有。</p>	<p>積，以不超過該承受基地容積之百分之三十為原則。</p> <p>第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>承受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期承受基地之公告土地現值) × 承受基地之容積率</p> <p>第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與或金城鎮有。</p>	<p>積計算公式並非適用於現有巷道，建議依據現有巷道坐落基地之容積進行調派，或參酌各縣市相關案例修正。</p>
新增第十八點	<p>十八、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下(範圍請參見圖6-19；新、改建建築物之設置參見圖6-20)：</p> <p>(一) 騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。</p> <p>(二) 遮雨棚以可伸縮式為</p>	<p>十八、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下(範圍請參見圖6-19；新、改建建築物之設置參見圖6-20)：</p> <p>(一) 騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。</p> <p>(二) 遮雨棚以可伸縮式為</p>	<p>十八、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下(範圍請參見圖6-17；新、改建建築物之設置參見圖6-16)：</p> <p>(一) 騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。</p> <p>(二) 遮雨棚以可伸縮式為</p>	<p>1.建議增訂原則性管制內容，並應與當地區傳統風貌配合，如無法配合本要點進行建築者，再提送本府「金門縣都市設計審議委員會」審議。</p> <p>2.第四項建議明訂樓高限制。</p> <p>3.應依第一次專案小</p>

編號	專3小組建議修正及確認部分	專3提會審議內容	公展草案內容	小組建議事項
	<p>限。</p> <p>(三)側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上。</p> <p>(四)總樓層在三層樓以上者，建築物第三層牆面線應自道路境界線退縮至少1.2~1.5公尺。</p> <p>(五)建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。</p> <p><u>(六)若有未盡事宜或執行過程產生之疑義如有特殊情形無法配合本要點規定設置者，得敘明理由，經本府「金門縣都市設計審議委員會」認定後作為處理之依據。</u></p>	<p>(三)側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上。</p> <p>(四)總樓層在三層樓以上者，建築物第三層牆面線應自道路境界線退縮至少1.2~1.5公尺。</p> <p>(五)建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。</p> <p>(六)若有未盡事宜或執行過程產生之疑義，得由本府「金門縣都市設計審議委員會」認定後作為處理之依據。</p>	<p>(三)側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在4.6公尺以上。</p>	<p>組會議意見及依108年12月4日「金門縣都市計畫委員會專案小組審查『金門特定區後浦城區風貌都市設計準則』案第二次會議」結論調整管制範圍圖說。</p>

編號	新增第十九點					小組建議事項
專3 小組建議修正及確認部分	十九、位於文化資產定著土地，其申請建築開發時，應依文化資產主管機關相關規定辦理。					文化資產定著土地，本即應依文化資產保存法規定辦理，本規定應為明示文化資產周邊土地需注意文化資產事項，建議參酌文化資產保存法內容修正。
專3 提會審議內容	十九、位於文化資產定著土地，其申請建築開發時，應依文化資產主管機關相關規定辦理。					公展草案內容
						-

# 金門縣都市計畫委員會專案小組審議「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」

## 第四次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 8 月 21 日（星期五）下午 14 時 00 分

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：文委員兼召集人 水成

紀錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

（一）有關變 3 案修正變更內容：本案回饋事項為：「土地所有權人同意無償捐贈金城鎮祥和段 159 地號（現供通行巷道之部分）予本府作為人行步道用地」，並應於本次通盤檢討案公告實施後三年內取得土地所有權人相關同意文件，否則維持現行計畫。

（二）有關變 38 案修正變更內容：

1. 第六點修正變更內容：考量未來第六種住宅區將放寬容積獎勵規定，且建築需求型式改變，故建議不予規定第六種住宅區建築面積 60% 之設置位置，並刪除建築及退縮型式參考示意圖，以回歸建築相關法規進行管制。
2. 第九點修正變更內容：應補充莒光路、中興路及浯江街兩側沿街第二種商業區適用本規定之分布區位圖示。
3. 第十八點修正變更內容：第一項第五款刪除「總樓層在三層樓或總樓高 7 公尺以上者」，並修正應自道路境界線退縮距離為「至少 1.2 公尺」。

（三）有關人民陳情案編號 1-3，陳情地號涉及之主要計畫道路，建議後續於「變更金門特定區計畫（道路用地專案通盤檢討）案」檢討降階為細部計畫道路後，於「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（配合變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】）」案配合現況檢核酌予調整路型。

- (四) 有關逾期人民陳情案編號 2，同意納入變更，並應敘明涉及變更回饋事項應依相關法規辦理。
- (五) 有關人民陳情案編號 2-2 及 3-4：
1. 研析意見應修正代金繳交規定得依「金門縣建築物附設防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」第三條規定辦理。
  2. 研析意見應補充說明本計畫已增訂汽車及機車相關停車位設置規定。
- (六) 有關人民陳情案編號 6：
1. 同意納入變更，應敘明涉及變更回饋事項應依相關法規辦理。
  2. 考量通行及公眾使用需求，建議將細 1-199 號計畫道路周邊部分國公有土地納入檢討變更為廣場用地。
- (七) 有關人民陳情案編號 7，因目前尚無依該審議規範完成之變更申請案件，且第三種住宅區(特)之變更係為希望達成較具規模之開發，爰不予採納，暫不檢討該審議規範，意見併後續檢討時納入參考。
- (八) 有關人民陳情案編號 8，酌予採納陳情建議，同意北堤段 391、392 地號及部分北堤段 532 地號第三種住宅區土地檢討變更為廣場用地。
- (九) 本次通盤檢討劃定之更新地區應檢視地區內是否有依據「金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例」申請補助之建築物，並應於都市更新單元劃定基準明定倘有依該規定申請補助之建物，應排除於都市更新單元之範疇。
- (十) 有關第三次專案小組委員意見處理情形及人民陳情案件研析處理，除上開修正建議之外，其餘原則同意。
- (十一) 本次會議委員建議修正意見，請承辦單位修正檢討後逕提本縣都市計畫委員會大會審議。

**六、散會：**下午 16 時 00 分



## 金門縣都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 110 年 5 月 25 日上午 10 時 20 分

二、開會地點：本府大禮堂會議室

三、主 席：陳委員朝金

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，惟是日副主任委員亦不克出席，經出席委員互推由陳委員朝金代理主席。)

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、審議案件：

第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫再提會案。

第二案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會案。

七、臨時動議：無

八、散會：上午 10 時 45 分。

**審議案件：**

第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫再提會案。

說 明：

案前經 110 年 4 月 16 日本會第 93 次會議決議修正通過在案，因考量計畫區內停車場用地以多目標方式使用與後續市場開發使用需求於土地使用管制有競合，為利後續市場興建、經營管理執行，擬檢討調整停車場用地為停車場兼市場用地，故再提會審議。

決 議：

本案依縣府提案計畫照案通過，並依本會第 93 次會議決議再行辦理公開展覽及說明會。

第二案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會案。

說明：

- (一) 案前經 109 年 10 月 13 日本會第 91 次會議決議略以：「超出原公開展覽範圍部分，請依都市計畫法規定，另案辦理公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。」在案。
- (二) 案經依上開決議於 109 年 12 月 31 日至 110 年 1 月 29 日依法辦理第二次公開展覽 30 日，期間共接獲公民或團體陳情意見 4 件，爰研析陳情意見併提修正計畫內容後再提會討論。

決議：

本案依附表之本會決議欄及縣府提案修正計畫通過，並退請併同本會 109 年 10 月 13 日第 91 次會議決議文修正計畫書、圖後逕予核定，免再提會討論。

附表 1、再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	本會決議
再 1	陳金城	住 6 依建築技術規則，檢討放寬樓層數。	感謝建設處第二次說明會，針對第一次住 6 公民就法規面提出有利居民的解決方案，今日會議相關提出意見人員就住 6 依建築技術規則，檢討放寬樓層數問題，若依此而行可達到通盤性檢討效益，建議建設處評估可行性。	建議酌予採納。 理由： 考量第六種住宅區之民眾實際使用需求，本案於符合建築技術規則第 164 條規定原則下，研擬鳳翔新村、金城新莊及富康一村之同一住宅街廓得採街廓單元重建，並可彈性選擇不同退縮管制之建築形式，以增加建築樓層數至七層之土地使用管制要點。	照縣府研析意見。
再 2	吳啓騰	安和新莊為金城目前都市之心，為滿足居民生活需求適應未來生活營造現代化健康環境，應有前瞻性的都市更新規劃。	1. 基於改變民眾新時代需求，營造永續之健康生活環境，建設城市新風貌，且屋齡均超過三、四十年，應作全面都更計畫，並作十樓以上之容積建設，將多餘土地作停車場、道路、公園、休閒健康活動場所	建議不予採納。 理由： 1. 有關都市更新之建議，建議第六種住宅區同一住宅街廓之土地所有權人匯集意願後，依都市更新條例相關規定辦理。 2. 轉知本縣「自主更新輔導	照縣府研析意見。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	本會決議
			<p>等。</p> <p>2.以都更條例第1條「為促進都市土地有計畫之開發利用，復興都市機能，改善居住環境與景觀、增進公共利益」為規劃原則，創造政府與居民雙贏局面，使都市住民生生不息，永續發展營造新都市風貌。</p> <p>3.金門土地有限，針對安和、鳳翔、金城、富康及其他鄉鎮都市中心社區作老屋重建都更計畫，提高容積率、降低建蔽率，將多出之土地作健康、衛生、運用生態工法之技術，建設新時代，新科技之公共設施，以符合民眾需求。</p> <p>4.將符合都更之老舊住居、分區、分段輔導居民作住屋環境更新計畫。</p> <p>5.若未能一次到位，亦應輔導居民作整建維護規劃、提高樓層、強化空間永續發展以利用及符合全民利益與政府施政績效。</p> <p>6.能提出一套讓民眾接受、響應，並與政府共同合作推動之前瞻、有願景的好計畫，這才是根本永久之道。</p> <p>7.請參考國內外都市更新之良好案例，作完整的都市計畫讓金城為國際都市，符合時代趨勢與新時代居民之生活需求。</p>	<p>團」，以利後續地區都市更新案件推動。</p> <p>3.都市更新計畫依據《都市更新條例》第10條「土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區…」規定，非僅限於「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」辦理。</p>	
再3	李文選	1-39-6M 道路縮減，維持現況道路寬度。	請恢復原都市計畫劃定之3公尺巷道，以免影響依都市計畫申請核准興建之合法建築住戶之權益。	建議酌予採納。	照縣府研析意見。
	陳雪芬	1-39-6M 道路縮減，維持現況道路寬度。	本樓為85年以後興建之公寓，當時巷道劃定為3公尺巷道，現要擴寬巷道，影響本樓權益及損失，請維持原有巷道之寬度為宜。	理由： 1. 經查本案現行計畫為6公尺計畫道路，惟西側之第三種住宅區部分合法建物落於該計畫道路上，且寬度約為3公尺，故目前僅開闢3公尺為道路使用。另本案西側第三種住宅區街廓向西之6公尺計畫道路，已開闢為道路使用；東側第三種住宅區街廓向東毗鄰之6公尺計畫道路，僅開闢3公尺為道路使用，先予敘明。	
	陳永湧	1-39-6M 道路縮減，維持現況道路寬度。	請維持本棟公寓原有巷道寬度，以免影響人民權益。	2. 前經考量現況建築使用情形，爰變更部分計畫道路為第三種住宅區。惟考量消防救災需求，調整後之計畫道路寬度應維持4公尺，以利防災避難。	
	董水川	1-39-6M 道路縮減，維持現況道路寬度。	1.當時建案申請係經縣府核准在案，且土地也是住戶合法取得為私人用地，多處均為合法建築物。 2.建議保持原狀，以維護住戶權益。		

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由	研析意見	本會決議
	薛育德	1-39-6M 道路縮減，維持現況道路寬度。	1.土地係私人合法取得，且當時建築申請核准亦是縣府，不能說改就改。 2.建議保持原狀，以維用戶人權益。	所需。本案變更內容業經金門縣都市計畫委員會第 91 次會議審議通過在案，再予敘明。 3. 依本府消防局表示意見：「有關計畫道路縮減一案，建議最低寬度縮減為 3.5 公尺，以維持救災車輛通行及搶救作為所需空間。」 4. 綜前所述，建議本案調整後之計畫道路寬度維持 3.5 公尺，以符合住宅街廓消防救災及逃生避難所需。	
再 4	許曦云 (金門縣金城鎮珠浦西路 58 號；321228)	建議第六種住宅區申請獎勵單元連動式重建考量現代住宅需求之最大化及第一排住戶之權益，以原來建築基地只退縮 3 公尺，建築高度七樓來申請，並納入本次變更細部計畫之公告內。	為變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案，第六種住宅區規定修正研議說明會資料內未來模擬：申請容積獎勵單元連棟式重建(以鳳翔新村為例)考量民眾需求樓高放寬至七樓部分：貴處研議以計畫道路 4 公尺退縮 6.7 公尺之部分，建議第一排住戶前面之計畫道路已有 10 公尺寬外加綠地，牆面線已超過以計畫道路境界線退縮 6.7 公尺之管制。應可研議以原來建築基地只退縮 3 公尺，建築高度七樓來申請容積獎勵連棟式重建，以利現代住宅需求之最大化及第一排住戶之權益，並請納入本次變更細部計畫之公告內。	建議酌予採納。 理由： 1. 考量第六種住宅區之民眾實際使用需求，本案於符合建築技術規則第 164 條規定原則下，研擬鳳翔新村、金城新莊及富康一村之同一住宅街廓得採街廓單元重建，並可彈性選擇不同退縮管制之建築形式，以增加建築樓層數至七層之土地使用管制要點(詳如附件)，先予敘明。 2. 經查部份第六種住宅區西南側面非為計畫道路，故研議修正土地使用管制要點並增加下列規定： (1)若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線退縮。 (2)若西南側非為計畫道路或公共設施綠地用地者，則以東北側之計畫道路境界線退縮。 倘依本次修正之土地使用管制要點係採申請街廓單元重建且建築形式為連棟式者，若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線依集合式退縮規定辦理。	照縣府研析意見。

## 金門縣都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 110 年 7 月 22 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：本府大禮堂會議室

三、主 席：黃副主任委員怡凱

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、審議案件：

第一案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案。

第二案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案。

第三案：變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）（108 年度專案通盤檢討）（第二階段）再提會討論案。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 3 時

**審議案件：**

第一案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案。

**說明：**

- （一）案前經 109 年 10 月 13 日本會第 91 次會議及及 110 年 5 月 25 日第 94 次會議審議通過。因檢視本次通盤檢討案變 38 案（第二次公開展覽變 6 案）土地使用分區管制要點有關為改善金城城區停車空間問題，調整停車空間檢討規定並增訂應檢討機車停車位設置之部分，雖已於公開展覽草案揭露且收集民眾意見並適當溝通、提供本縣都委會專案小組、大會審議，相關程序亦已完備。惟檢視法務部 98 年 8 月 25 日法律字第 0980700587 號函意旨（略以）：「各機關於制（訂）定法規時，應確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期，讓民眾得預作生活規劃及評估，以保障民眾權益。」爰就增訂法規執行緩衝期間部分再提會討論，並一併調整原規定法規用詞以福法規體例。
- （二）審酌民眾委託建築師事務所及相關申請建築程序係非短期間得完成，依審議通過之規定加以公告執行恐致民眾一時難以配合，爰擬依 98 年法務部函釋意旨，增訂執行之緩衝期間，訂定該規定於 112 年 1 月 1 日始生效。

**決議：**

本案依附表之縣府提案修正計畫通過，並退請併同本會 109 年 10 月 13 日第 91 次會議、110 年 5 月 25 日第 94 次會議決議文修正計畫書、圖後逕予核定，免再提會討論。

附表 1、土地使用分區管制要點修訂對照表

變更計畫內容		變更理由
新計畫	原計畫	
十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：	十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：	1. 依據 108 年 4 月 11 日內政部營署建管字 第 1081054290 號函，檢討法定汽機車停車位設置標準，並考量金城地區現

建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數	建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數	況汽機車停車空間不足，爰增列建築物停車空間設置規定，並配合增列停車位數之計算標準。 <u>2. 調整項次規定於表格。</u>
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛	居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛	
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛			超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛		
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍	商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍	
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛			超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛		
<u>機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</u>				前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。				
十九、本要點除第十四點自 <u>一百一十二年一月一日</u> 生效外，自本細部計畫發布日起施行。				十九、本要點自本細部計畫發布日起施行。				<u>檢視法務部 98 年 8 月 25 日法律字第 0980700587 號函意旨（略以）：「各機關於制（訂）定法規時，應確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期，讓民眾得預作生活規劃及評估，以保障民眾權益。」</u> （詳附件）。審酌民眾委託建築師事務所及相關申請建築程序係非短期間得完成，依審議通過之規定加以公告執行恐致民眾一時難以配合，爰擬依 98 年法務部函釋意旨，增訂執行之緩衝期間。



## 附件

### 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計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）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（或都市更新……等）係依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）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

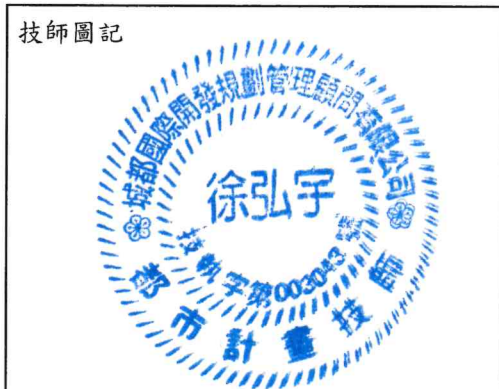
技師執業執照證號：技執字第 003043 號

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：

徐弘宇

日期：

2021.8.26

榮壽關身件