

中華民國 96 年 8 月

「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂  
土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地  
區都市設計管制準則）案」

說明書

金門縣政府

中華民國 96 年 8 月

「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂  
土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地  
區都市設計管制準則）案」

## 說 明 書

金門縣政府

# 金門縣政府變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）案」
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款。
擬定都市計畫機關	金門縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地關係人姓名	無
本案公開展覽起訖日期	<p>第一次公開展覽：</p> <p>1. 公開展覽日期：民國 95 年 06 月 20 日至 07 月 19 日止，共計三十天（民國 95 年 6 月 15 日府建都字第 0950023244 號函公告），並刊登於民國 95 年 6 月 22、23、24 日等三天之金門日報。</p> <p>2. 公開說明會 日期：民國 95 年 07 月 03 日上午 10 時。 地點：金城鎮公所</p> <p>第二次公開展覽：</p> <p>1. 公開展覽日期：民國 96 年 07 月 12 日至 08 月 10 日止，共計三十天（民國 96 年 07 月 12 日府建都字第 0960403761 號函公告），並刊登於民國 96 年 07 月 12、13、14 日等三天之金門日報。</p> <p>2. 公開說明會 日期：民國 96 年 07 月 23 日上午 10 時。 地點：金城鎮公所</p>
人民團體對本案之反映意見	公開展覽期間人民或團體陳情意見，計 6 件，詳如附錄十一「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	<p style="text-align: center;">縣都委會</p> <p>金門縣都市計畫委員會： 96 年 5 月 10 日第 39 次會議審議通過。</p>

# 目錄

壹、 變更緣起	.....	1
貳、 變更法令依據	.....	1
參、 變更位置與範圍	.....	1~3
肆、 第一期區段徵收基地說明	.....	4~7
伍、 變更理由	.....	7
陸、 變更內容	.....	8
柒、 金城地區細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計	.....	9~14
捌、 附錄	.....	15~40

## 圖目錄

圖 3-1	變更位置圖	.....	2
圖 3-2	變更範圍圖	.....	3
圖 4-1	金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）細部計畫圖	.....	4
圖 4-2	金城鎮第一期區段徵收抵價地分配街廓位置圖	.....	7
圖 7-1	退縮建築示意圖	.....	14

## 表目錄

表 6-1	變更內容綜理表（一）	.....	8
表 6-2	變更內容綜理表（二）	.....	8
表 8-1	金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計管制準則修正前後對照表	.....	25~30
表 8-2	人民陳情意見綜理表	.....	31~33

## 壹、變更緣起

金城地區第一期區段徵收，為本府首次開辦之整體開發地區。考量第一期區段徵收地區，於配地完成後，緊接著即落實到「建築開發」，但目前本島城區建築個案零星開發，對於「都市計畫」與「建築管理」之間無整合性之規範，造成今日所見部分雜亂之都市環境景觀；而都市設計為全區都市實質環境整體發展之規劃設計技術，為個案開發時環境設計之依據，主要在於創造都市整體之景觀環境。

金城細部計畫於88年7月3日公告實施，因原細部計畫對於建築物設計、開放空間設計及廣告招牌、街道家具之景觀設計等尚無明確規定，爰此，為能具體處理土地開發以及都市景觀的形成等問題，著手辦理本個案變更案，以提升都市空間之人性使用機能，建設現代化的人性居住環境。

## 貳、變更法令依據

依據都市計畫法第二十七條第一項第四款規定意旨，都市計畫經發布實施後，為配合縣興建重大設施時，縣政府應視實際情況迅行變更。

## 參、變更位置與範圍

本變更計畫案之位置於金城鎮北側，為金城地區第一期區段徵收範圍，範圍東以 I-5-30M (環島西路) 計畫道路中心線為界，南以 II-1-18M (金城鎮民權路) 計畫道路中心線為界，西以機(十八)用地向東南延伸至 II-1-18M 計畫道路為界，北以 II-2-8M 計畫道路邊界線為界，面積總計 36992.11 平方公尺，詳如下圖所示：

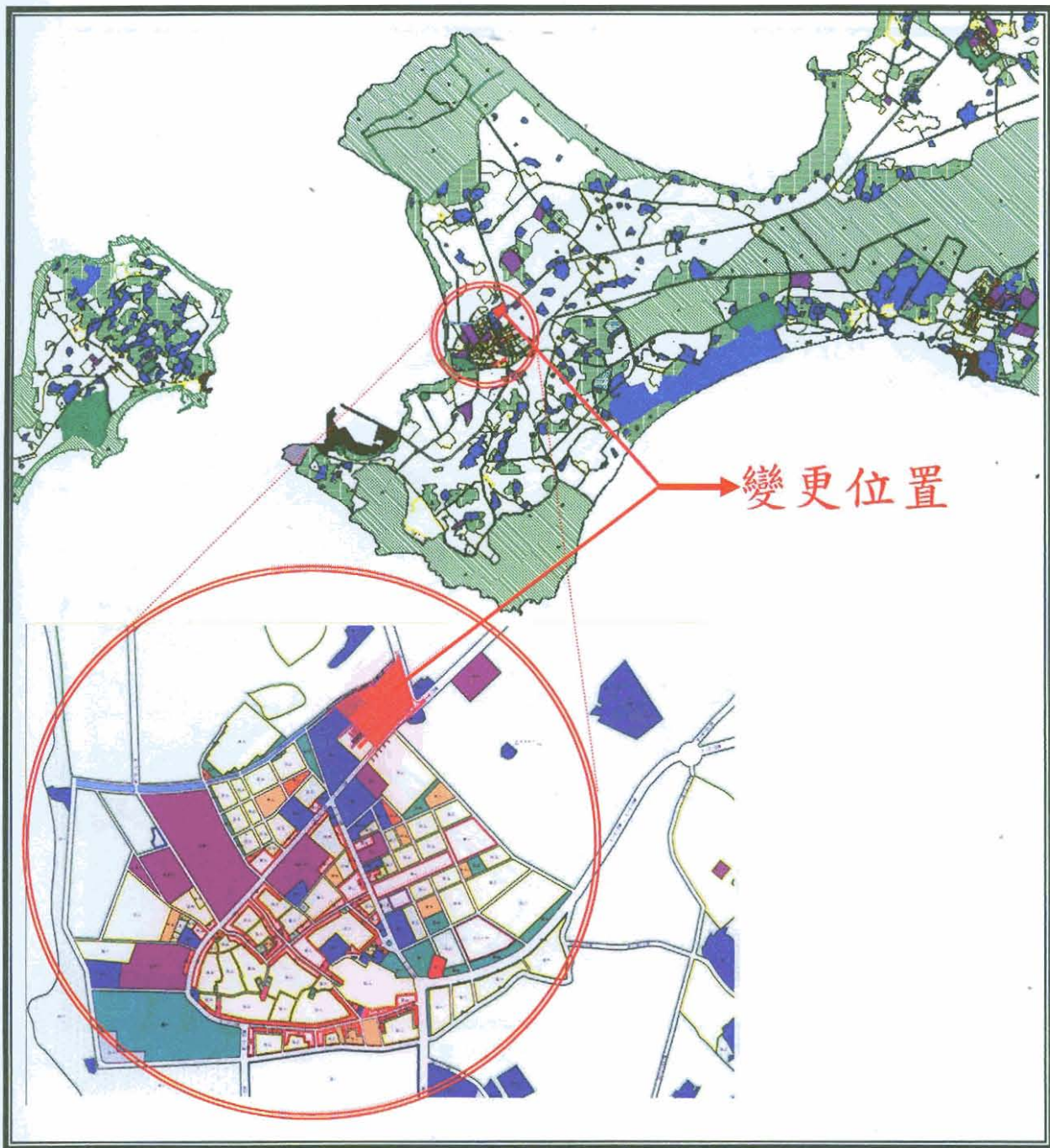


圖 3-1 變更位置圖

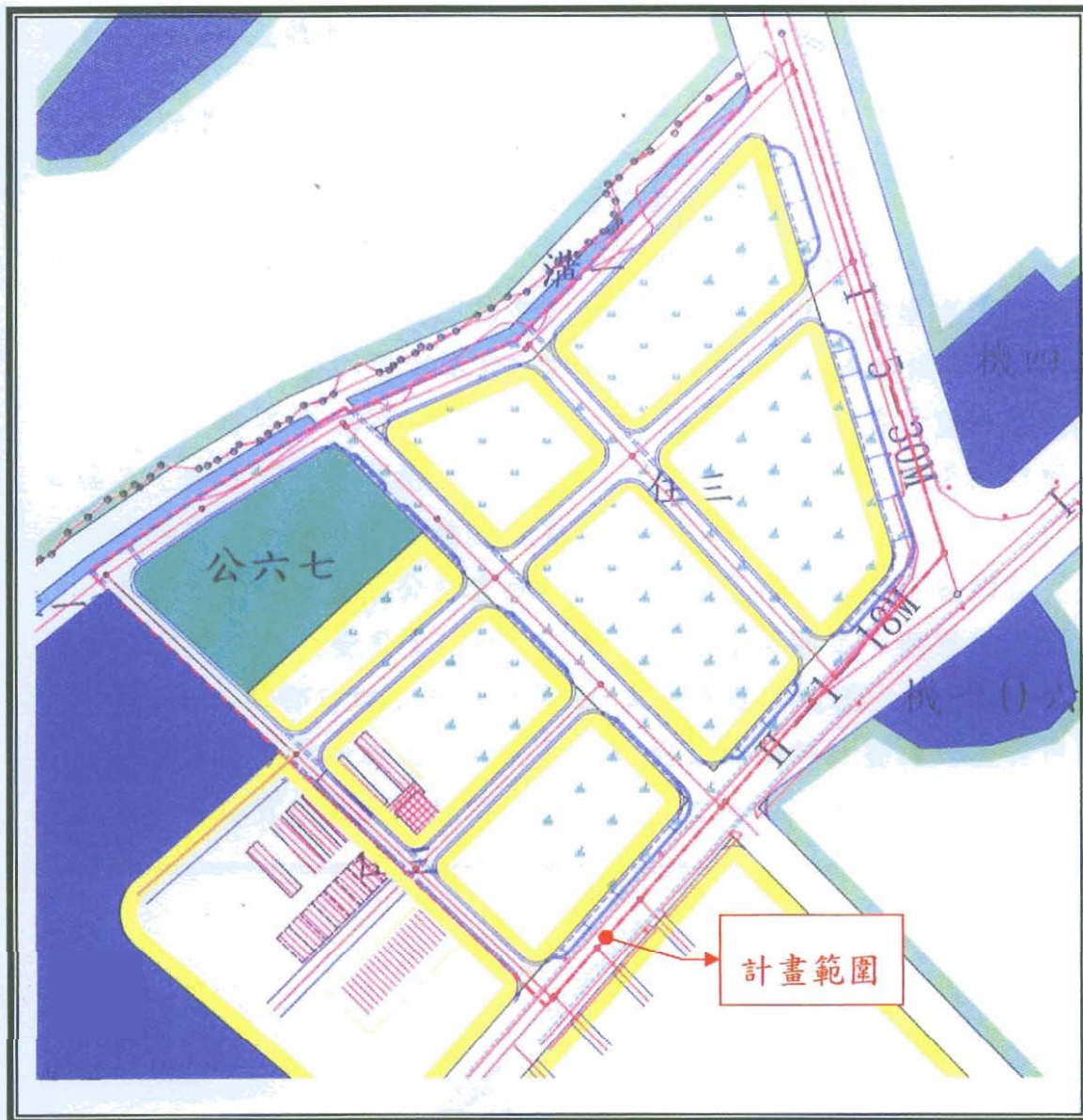


圖 3-2 變更範圍圖



## 肆、第一期區段徵收地區基地說明：

## 一、主要計畫及細部計畫概況

有關金城地區細部計畫第一期區段徵收範圍，其主要計畫變更部分，前以「變更金門特定區計畫(配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區)案」於92年9月30日經內政部都市計畫委員會第569次會議審決通過，並於92年11月21日台內營字第0920013493號函核定，本府依程序於92年12月5日府工都字第0920063793號公告實施，其針對主要計畫因套繪所產生之誤差，依原都市計畫樁位檢討修正，並考量整區發展需求檢討變更部分公共設施用地及調整區段徵收範圍。

本府於上述計畫案公告實施後，緊接著手辦理細部計畫個案變更，於93年3月4日以「變更金城細部計畫(配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區)案」經本縣都市計畫委員會第26次會議審決通過，並由本府依程序辦理公告實施，主要對於金門特定區計畫與金城細部計畫比對後其用地及道路編號、道路寬度及土地使用分區不一致之處檢討修正。



圖 4-1 金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)細部計畫圖

## 二、第一期區段徵收現況

計畫範圍內之區段徵收工程現已完工，目前正辦理驗收作業相關事宜，區內現況照片及分配街廓圖彙整如下：



區內西側 6m 之計畫道路，與住宅區相鄰，目前相鄰住宅區土地多已開闢完成。



南側面臨 18m 計畫道路



區域內 12m 計畫道路



區域內 8m 計畫道路



區域內 8m 計畫道路



東側面臨 30m 計畫道路



北側鄰鳳尾溝之 8m 計畫道路



區內公園及公用停車場現況



圖 4-2 金城鎮第一期區段徵收抵價地分配街廓位置圖

## 伍、變更理由

目前金城地區之細部計畫地區，對於「都市計畫」與「建築開發」之間無整合性之規範，為能具體處理土地使用開發以及都市景觀的形成等問題，謹慎維護該區的空間品質，防止粗略草率的不適當開發，針對開放空間系統配置、人行空間或步道系統配置、建物退縮建築線、建物面向、高度、造型、色彩及風格、空地綠美化等事項予以規定，以創造優良都市環境品質，達到居民對生活空間的需求與願望，就細部計畫範圍內之整體開發地區訂定適用之都市設計準則，故修訂土地使用分區管制要點，並研擬都市設計相關規定，以作為執行依據。

## 陸、變更內容

- 一、增訂土地使用分區管制要點第三十一條，明定本府得就細部計畫範圍內之整體開發地區訂定適用之都市設計準則、審查程序及條件。
- 二、增訂「金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計管制準則」

表 6-1 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）案  
變更內容綜理表（一）

編號		變一
變更內容	原計畫	
	新計畫	第三十一條 整體開發地區之土地及建築開發，應依各都市設計準則辦理，提出開發計畫及相關文件，經由本府審查通過後，始得開發及發照建築。 前項都市設計準則、審查程序及條件由本府另訂之。
變更理由		明訂辦理都市設計之法令依據
縣都委會決議		應於第二項增訂「無另訂者，依本要點辦理。」本變更內容依照修正後通過。
內政部都委會決議		
備註		

表 6-2 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）案  
變更內容綜理表（二）

編號		變二
變更內容	原計畫	
	新計畫	擬訂「金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計管制準則」
變更理由		訂定金城地區第一期區段徵收地區之都市設計相關規定
縣都委會決議		決議內容詳如附「金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計管制準則修正前後對照表」。
內政部都委會決議		
備註		

## 柒、金城地區細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計

### 一、研擬過程：

- (一) 有關「第一期區段徵收地區都市設計」之相關規定，查原公開展覽計畫書內容之附錄業納入相關內容，惟經本府 95 年 6 月 27 日邀集專家學者及相關單位召開研商草案會議，會中決議應將獎勵機制納入都市設計，以提高本地區都市設計審議機制運作之可行性。
- (二) 又辦理公開展覽期間，該區相關土地所有權人及本縣地政局提送陳情書，皆對於退縮建築及獎勵措施提出諸多建言，該案考量研商會議決議及人民陳情意見，修正原草案內容，並研擬獎勵機制之相關規定。
- (三) 後本府為取得民眾支持，以順利推動本案，於 95 年 8 月 18 日邀請相關土地所有權人及地政局、金城鎮公所，就實施都市設計、納入獎勵機制及其他規定草案內容進行協商溝通，並業已取得共識，由地主簽訂同意書。
- (四) 於 95 年 9 月 11 日至 96 年 3 月 22 日期間，歷經 2 次本縣都市計畫委員會及專案小組審查，遂於 96 年 5 月 10 日彙整相關資料提交本縣都市計畫委員會第 39 次會議審決，完成審議程序並決議：「本案除下列各點外，其餘准照原變更計畫書內容及歷次專案小組決議通過(詳附錄一、二)，因變更內容新增或超出原公開展覽範圍，差異甚鉅，請提案單位依照修正計畫書、圖，再依程序補辦公開展覽及說明會，公开展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，由縣府逕予核定，否則應再提會討論。」

### 二、都市設計規劃課題與對策：

- (一) 依照現行計畫及基地現況進行建築開發可能產生的都市問題：
  1. 都市景觀問題：建築牆面線參差不齊，沿街臨道路建築造成壓迫感、建物形式及顏色不協調、區內缺乏綠美化環境等。

2. 公共設施問題：人行步道設施不足，區內除主要計畫道路及 12M 計畫道路單側設置外，其餘道路並無留設。
- (二) 為提升區內人性使用機能、塑造高品質居住環境及創造良好都市視野景觀，本計畫提出以下都市設計對策及構想：
1. 彌補人行步道空間之不足，計畫道路兩側境界線退縮 2 公尺為供公眾使用空地，並配合獎勵樓地板面積，以加強公共設施服務水準，提升區內環境品質。
  2. 具體處理都市景觀形成問題，加強面臨重要公共空間之立面景觀處理，塑造協調融合之建築形式。
  3. 鼓勵大面積開發，以利集中留設空地及停車空間，增加區內綠化空間，並更有利於建築形式之規劃設計。

### 三、金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計管制準則

修正後	說明
一、本都市設計管制準則(以下簡稱本準則)依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點第三十一條規定訂定。	辦理依據
二、金城地區細部計畫第一期區段徵收地區(以下簡稱本計畫區)內之建築開發及土地使用,依本準則規定辦理,經由本府「金門縣都市設計審議委員會」(以下簡稱都設會)審查通過後,始得開發或發照建築,並獎勵增加建物樓地板面積。	明定本準則之適用範圍
三、本準則未規定者,則依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規辦理。	
<p>四、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統,本計畫區除劃設公園用地及道路用地外,住宅區(住三)建物新(改)建時,應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線,退縮建築之空地得計入法定空地,基地退縮及開放空間設置標準,規定如下:</p> <p>(一) 基地除面臨人行步道側外,凡面臨6公尺、8公尺及12公尺計畫道路側,應自計畫道路境界線退縮2公尺為建築線,詳如退縮建築示意圖,但面臨既有人行步道者,免予退縮。</p> <p>(二) 前款規定所留設空地之帶狀開放空間,應作為供公眾使用空地,不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。</p> <p>(三) 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬,地面無階梯,鋪面應平整、防滑,且與鄰地平順連接。</p> <p>前項規定之退縮標準,基地單側臨計畫道路應依規定退縮,並獎勵增加樓地板面</p>	<p>規定建築基地退縮標準及相關獎勵</p> <p>單側退縮獎勵後之容積率計算:  <math>240\% \times (1+0.1)</math>  <math>=264\%</math></p> <p>兩側退縮獎勵後之容積率計算:  <math>240\% \times (1+0.2)</math>  <math>=288\%</math></p>



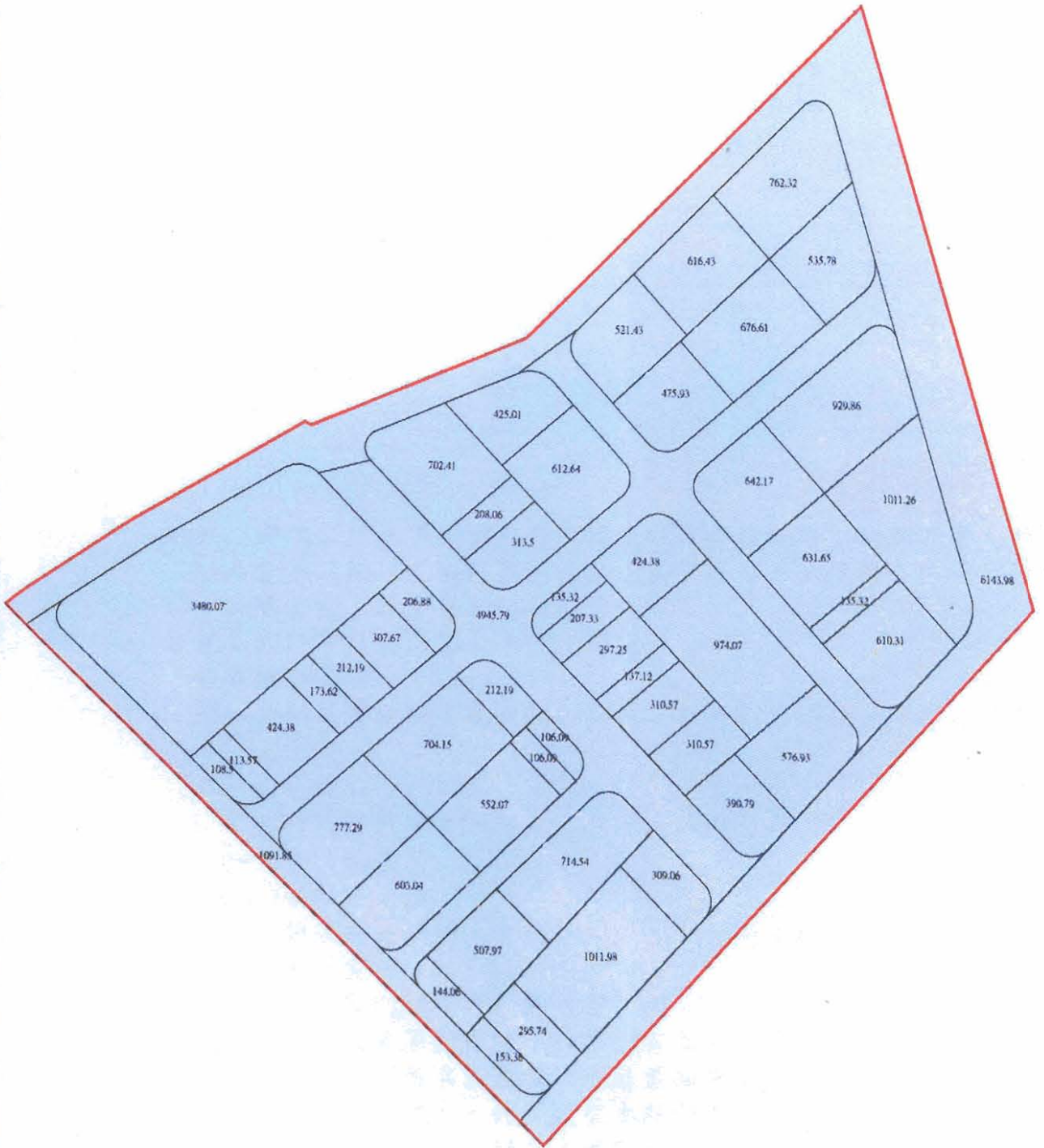
<p>積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10%為限；基地兩側臨計畫道路應依規定兩側退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 20%為限。</p>	
<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區內之建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>前項之屋頂造型規定及設置斜屋頂，獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 5%為限。</p>	<p>建築物屋頂造型規定、獎勵設置斜屋頂及屋頂層附設設施之美化處理。</p> <p>符合三、四之規定，其容積率計算如下：</p> <p>單側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.1+0.05)$ $=276\%$ <p>兩側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.2+0.05)$ $=300\%$
<p>五、本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>建築物座向及立面造型處理原則</p>
<p>六、為鼓勵計畫區內應依本準則規定兩側退縮建築且基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併臨地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，或其他基地合併開發面積達 1500 平方公尺以上者，一併提出開</p>	<p>兩側面臨計畫道路且基地面積小於 155 平方公尺之建築基地合併臨地建築開發或兩側面臨計畫道路且合併開發面積達 1500 平方公尺以上：</p> $240\% (1+0.2+0.05+0.05)$

<p>發申請時除應依本準則之規定，另獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之0.5%為限。前項規定之基地面積以土地分配及標售完成之土地面積為計算基準。 （詳如附圖）</p>	<p>=312% 單側面臨計畫道路且合併開發面積達1500平方公尺以上： 240% (1+0.1+0.05+0.05) =288%</p>
<p>七、本計畫區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積，最高以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p>	<p><math>240 \times (1 + 0.3) = 312\%</math></p>
<p>八、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。</p>	<p>未盡事宜或執行過程產生之疑議處理之依據</p>
<p>九、本準則自發布日起施行。</p>	

#### 四、退縮建築示意圖



### 五、土地分配及標售完成之地籍現況圖



捌、附錄：

附錄一：95年6月15日「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點)案」公開展覽文

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 公告

發文日期：中華民國95年6月15日  
發文字號：府建都字第0950023244號  
附件：如文



主旨：辦理公開展覽「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點)案」計畫書、圖各乙份。

依據：依都市計畫法第二十三條辦理。

公告事項：

一、公開展覽期間：民國95年06月20日至07月19日止，共計三十天。

二、公告地點：

茲將擬定計畫書、圖分別在下述地點公告：

(一)金門縣政府

(二)金城鎮公所

三、公開說明會一場，於95年07月03日上午十時於金城鎮公所三樓會議室。

四、公開展覽內容：詳如計畫書、圖。

五、任何機關或團體對於本計畫如有意見，得於公開展覽期間內以書面載明姓名或名稱及地址並檢附相關資料向本府建設局提出供規劃參考，俾便提交本縣都市計畫委員會審議參考。

六、統一格式異議書請逕向各鄉鎮公所或本府建設局索取。

縣長 李炆烽

附錄二：研商「金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）  
都市設計準則（草案）及都市設計審議作業規範（草案）」相關事  
宜 會議紀錄

開會時間：中華民國 95 年 6 月 27 日上午 9 時 30 分

開會地點：本府第三會議室

主持人：李縣長 炆烽

與會人員：詳簽到簿

記 錄：許志蘭

主席致詞：略

綜合討論：略

會議結論：

- 一、應將獎勵機制納入都市設計，配合獎勵提供公益性設施、基地之合併開發、配地後之開發時程、提高空地面積等措施，酌予提高一定比例之容積率或樓地板面積，以提高本地區都市設計審議機制運作之可行性。
- 二、有關該區土地配地後之細分規模，請承辦單位與地政局協商，相關之可行方案應儘早達成協議，並擇期召開說明會，徵求意見，並與居民溝通協調，加速本案進行。
- 三、有關都市設計審議制度，應考量可彈性規劃之設計條件，採用協商機制，強化審議制度。
- 四、應嘗試構思本區未來發展之型態與藍圖，在達成該目標之條件下，研擬都市設計之相關規定內容。
- 五、與會專家學者及相關單位之意見，請承辦單位納入研處，檢討修正原草案內容，完成修正後將書面提供給與會人員覆審或擇期召開會議進行審查。

### 附錄三：金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)

#### 都市設計協調說明會會議紀錄

開會時間：中華民國 95 年 8 月 18 日下午二時

開會地點：本府第三會議室

主持人：李局長 增財

出席人會：詳如附簽到簿

記 錄：許志蘭

主席致詞：略

綜合討論：詳如附會議資料

會議結論：

本次會議與會民眾之出席率約二分之一，對於推動本案意願極高，惟分配角地之土地所有權人，其分配面積較小者，仍須再詳加協調，本案請相關土地所有權人自行辦理協調作業，於 8 月 31 日前簽訂同意書後檢送至本府，由本府彙整相關資料，提送至本縣都市計畫委員會審議之。

## 附錄四：金門縣都市計畫委員會第三十七次委員會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 9 月 11 日（星期一）上午九時

二、地點：金門縣政府第一會議室

三、主席：李兼主任委員炆烽

記錄：黃嘉萱

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認本會第三十六次會議紀錄：

七、審議案件及核定案件：

### 第三案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點)案

決議：本案應依下列各點納入計畫書修正後，再行提會討論。

(一) 計畫書內容部分：

1. 計畫書審核摘要表有關公開展覽刊登報紙及人民團體對本案之反應意見請補列修正。
2. 第三種住宅區變更為第五種住宅區部分，維持原計畫。

(二) 本案都市設計及公開展覽期間人民陳情案部分，請提案單位研擬相關具體意見及都市設計條文後，由本會委員另組專案小組(成員另案簽請 兼主任委員核可)先行審查，獲致具體審查意見後，再行提會討論。



附錄五：「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)及(金湖地區)細部計畫(配合金湖區段徵收優先開發地區)」案  
都市計畫委員會專案小組會議會議紀錄

- 一、開會事由：召開「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)及(金湖地區)細部計畫(配合金湖區段徵收優先開發地區)」案專案小組會議
- 二、開會時間：民國 95 年 10 月 25 日(星期三)上午 9 時 30 分
- 三、開會地點：本府第二會議室
- 四、出席單位及人員：詳簽到簿 記錄：許志蘭
- 五、審議案件及決議事項

(一) 第一案：「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)」案

決議：

有關本案都市設計管制準則請配合下列意見檢討修正並請建築管理課協助研擬具體草案內容後，再提下次專案小組會議討論：

1. 第三點建築物屋頂造型及斜屋頂設置獎勵規定，屋頂突出物及附屬設施物以包覆於斜屋頂內為原則。
2. 第四點建築物面向及立面造型規定，建築物面臨計畫道路、公園及廣場側，其立面原則不得設置有礙觀瞻之設施，必要時應有減輕對策，且需提都市設計審議委員審議通過。
3. 第五點予以刪除。
4. 增訂開發規模達一定面積以上應提送都市設計審議委員會審查規定。

(二) 第二案：「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點)」案

決議：

配合第一案決議辦理。

## 附錄六：金門縣金城鎮第一期區段徵收土地標售開標紀錄

29 Mar 2007 3:09PM LAND

312249

P. 1

### 金門縣金城鎮第一期區段徵收土地標售開標紀錄

一、時間：95年12月27日上午10時正

二、地點：金門縣政府大禮堂台

三、主持人：許參議 寬

四、監標人：政風室 方駿洋

地政局會計主任 林玉紋

五、出席單位及人員：

記錄：呂世義

地政局 局長 林德恭

六、主持人宣佈事項：略

七、開標情形

（一）開啟信箱時間：會同縣府政風室及本局會計室監標人員於本日上午

9時0分正開啟金門郵局第52號信箱領標。

（二）標封數：共185封（如附信箱掛件交投清單）。

（三）經開標審查後，計有效標167封，無效標18封；各地號土地投標函開標情形如附件。

八、投標人意見：

翁國團：本次標售之十八筆土地依現行都市計畫規定為住三用地，建

蔽率為60%、容積率為240%，如將來有所變更，則在場之投

標人將不會輕易就此了結。

九、開標結果：

本次公告標售之十八筆土地全數標脫，標售總金額新台幣

421,709,513元，各得標人、得標金額如下：

## 附錄七：

# 變更金門特定區（金城及金湖地區）細部計畫（配合區段徵收地區開發）案專案小組第二次會議會議紀錄

一、時間：中華民國 96 年元月 5 日（星期五）下午 2 時 30 分

二、地點：金門縣政府第三會議室

三、主席：李委員兼召集人 增財

記錄：許志蘭

四、出席委員：（詳會議簽到簿）

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）

六、審議及核定案件：

（一）第一案：變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）案：

決議：本案除下列各點外，其餘准照原變更計畫書內容，退請提案單位依照修正計畫書、圖後，提報請縣都委會審議。

1. 本計畫範圍內之住宅區調整為細部計畫第五種住宅區（住五），土地使用強度調整為建蔽率 65%，容積率 260%，容許使用項目依照第三種住宅區之規定。

2. 都市設計相關規定請納入土地使用分區管制要點，並納入下列各點。

- （1）建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。
- （2）主要道路及次要道路側應留設足夠寬度之人行步道、鋪設透水性鋪面並進行綠化。
- （3）計畫範圍內之土地及公共設施開發應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

（二）第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）案：

決議：本案有關第一期區段徵收地區都市設計準則及容積獎勵部份，本小組考量該計畫範圍業即將完成配地作業及剩餘土地標售事宜，為避免涉及圖利得標者，建議本地區土地使用強度、使用項目及建築開發等相關規定維持原計畫（第三種住宅區、建蔽率 60%、容積率 240%），本項建議方案提請縣都委會討論後決定。

七、散會



附錄九：

## 「金門縣都市計畫委員會第三十八次委員會」會議紀錄

- 一、時間：中華民國 96 年 3 月 22 日（星期四）下午二時
- 二、地點：金門縣政府第三會議室
- 三、主席：李兼主任委員炆烽

記錄：黃嘉萱

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）
- 五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）
- 六、確認本會第三十七次會議紀錄：
- 七、審議案件及核定案件：

**第三案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點）案**

決議：有關本案都市設計部分暫予保留，退請提案單位併同第二案補充變更理由後，再行提會討論。

附錄十：

## 「金門縣都市計畫委員會第39次委員會」會議紀錄

一、時間：中華民國96年5月10日(星期四)上午十時

二、地點：金門縣政府第三會議室

三、主席：李兼主任委員炆烽(主持第一案審議後，另有要公先行離席，由李委員兼執行秘書增財代理主席繼續主持其他審議案)

記錄彙整：許志蘭、黃嘉萱

四、出席委員：(詳會議簽到簿)

五、列席單位及人員：(詳會議簽到簿)

六、確認本會第三十八次會議紀錄：

七、審議案件及核定案件：

**第一案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點)案**

決議：本案除下列各點外，其餘准照原變更計畫書內容及歷次專案小組決議通過(詳附錄一、二)，因變更內容新增或超出原公開展覽範圍，差異甚鉅，請提案單位依照修正計畫書、圖，再依程序補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，由縣府逕予核定，否則應再提會討論。

(一)原變更內容「部分第三種住宅區變更為第五種住宅區」維持原計畫，不予變更。

(二)原變更內容增訂土地使用分區管制要點第三十一條規定：「整體開發地區之土地及建築開發，應依各都市設計準則辦理，提出開發計畫及相關文件，經由本府審查通過後，始得開發及發照建築；前項都市設計準則、審查程序及條件由本府另訂之。」，應於第二項增訂「無另訂者，依本要點辦理。」本變更內容依照修正後通過。

(三)本變更案人民陳情案部分(詳附錄三)，准照提案單位所提方案三，擬定金城地區細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計管制準則，納入都市設計及獎勵樓地板面積等相關規定，決議內容詳如附「金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計管制準則(草案)修正前後對照表」(附錄四)。

(四)提案單位配合決議內容修正案名為「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則)案」。

表 8-1 金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計管制準則修正前後對照表

修正前	修正後	說明	都委會決議
<p>一、本都市設計管制準則（以下簡稱本準則）依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點第三十一條規定訂定。</p>	<p>一、本都市設計管制準則（以下簡稱本準則）依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點第三十一條規定訂定。</p>	<p>辦理依據</p>	<p>照案通過</p>
<p>二、金城地區細部計畫第一期區段徵收地區（以下簡稱本計畫區）內之建築開發及土地使用適用都市設計準則及容積獎勵者，依本準則規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築，並酌予獎勵其建築物樓地板面積；未適用者，依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點。</p>	<p>二、金城地區細部計畫第一期區段徵收地區（以下簡稱本計畫區）內之建築開發及土地使用，依本準則規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築，並獎勵增加建築物樓地板面積。</p>	<p>明定本準則之適用範圍</p>	<p>1. 刪除「適用都市設計準則及容積獎勵者」。</p> <p>2. 刪除「酌予」用詞，避免造成混淆。</p> <p>3. 「未適用者，依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點。」併入第三條說明。</p> <p>4. 依照修正後通過。</p>
<p>三、本準則未規定者，則依相關法規辦理。</p>	<p>三、本準則未規定者，則依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規辦理。</p>		<p>增加「依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點」規定</p>

<p>四、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設公園用地及道路用地外，住宅區(住三)建物新(改)建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <p>(一) 基地面臨 6 公尺、8 公尺及 12 公尺計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺為建築線；基地面臨 18 公尺及 30 公尺計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 3 公尺為退縮建築線。</p> <p>(二) 前款規定所留設空地作為帶狀開放空間，應栽植花、草及樹木予以綠化，退縮建築範圍不得設置圍牆、冷氣等構造物，但得設置路燈、座椅、花台、雕塑及店招等景觀性元素及電信、電力設備等相關設施。</p> <p>(三) 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，鋪面應平</p>	<p>四、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區除劃設公園用地及道路用地外，住宅區(住三)建物新(改)建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <p>(四) 基地除面臨人行步道側外，凡面臨 6 公尺、8 公尺及 12 公尺計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺為建築線，詳如退縮建築示意圖，但面臨既有行人行者，免予退縮。</p> <p>(五) 前款規定所留設空地之帶狀開放空間，應作為供公眾使用空地，不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。</p> <p>(六) 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。</p> <p>前項規定之退縮標準，基地單側計畫道路應依規定退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限；基地兩側計畫道路應依</p>	<p>規定建築基地退縮標準及相關獎勵</p> <p>修正前： 單側退縮獎勵後之容積率計算： <math>240\% \times (1+0.05) = 252\%</math> 兩側退縮獎勵後之容積率計算： <math>240\% \times (1+0.1) = 264\%</math> 修正後： 單側退縮獎勵後之容積率計算： <math>240\% \times (1+0.1) = 264\%</math> 兩側退縮獎勵後之容積率計算： <math>240\% \times (1+0.2) = 288\%</math></p>	<p>2. 基地面臨既有行人行者免予退縮。</p> <p>3. 退縮留設空地應規定為「供公眾使用」。</p> <p>4. 單側退縮增加樓地板面積比率調整為 10%，兩側退縮調整為 20%。</p> <p>5. 刪除「應栽植花、草及樹木予以綠化，…、電力設備等相關設施。」等，避免造成執行困難。</p> <p>6. 留設空間應增列「不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。」</p> <p>7. 依照修正後通過。</p>
---	--	--	--



<p>整、防滑，且與鄰地平順連接。</p> <p>前項規定之退縮標準，基地單側臨計畫道路應依規定退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之5%為限；基地兩側臨計畫道路應依規定兩側退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p>	<p>規定兩側退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</p>	<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區內之建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建築物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建築物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>前項之屋頂造型及設置斜屋</p>
<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(三) 本計畫區內之建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建築物造型作整體規劃設計。</p> <p>(四) 建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建築物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>前項之屋頂造型及設置斜屋頂，獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘</p>	<p>建築物屋頂造型規定、獎勵設置斜屋頂及屋頂層附設設施之美化處理。</p> <p>符合三、四之規定，其容積率計算如下：</p> <p>修正前：</p> <p>單側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.05+0.1) = 276\%$ <p>兩側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.1+0.1) = 288\%$ <p>修正後：</p> <p>單側退縮及設置斜屋頂獎勵</p>	<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(三) 本計畫區內之建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建築物造型作整體規劃設計。</p> <p>(四) 建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建築物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>前項之屋頂造型及設置斜屋頂，獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘</p>
<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區內之建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建築物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建築物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>前項之屋頂造型及設置斜屋</p>	<p>建築物屋頂造型規定、獎勵設置斜屋頂及屋頂層附設設施之美化處理。</p> <p>符合三、四之規定，其容積率計算如下：</p> <p>修正前：</p> <p>單側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.05+0.1) = 276\%$ <p>兩側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.1+0.1) = 288\%$ <p>修正後：</p> <p>單側退縮及設置斜屋頂獎勵</p>	<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區內之建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建築物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建築物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>前項之屋頂造型及設置斜屋</p>

<p>頂，獎勵增加樓地板面積，但以不超過該基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p>	<p>以該基地容積率之5%為限。</p>	<p>後之容積率計算：  <math>240\% (1+0.1+0.05)</math>  <math>=276\%</math>          兩側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：  <math>240\% (1+0.2+0.05)</math>  <math>=300\%</math></p>	<p>照案通過</p>
<p>五、本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>五、本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>建築物座向及立面造型處理原則</p>	<p>照案通過</p>
<p>六、為鼓勵建築基地之整體合併建築開發、增置公益性設施、增設停車位及實施綠美化，特訂定下列獎勵措施：</p> <p>(一) 凡建築基地開發面積達500平方公尺以上，或為一完整之街廓一併提出開發申請時除應本準則之規定，獎勵增加樓地板面積，但以不超過</p>	<p>六、為鼓勵計畫區內應依本準則規定兩側退縮建築且基地面積小於200平方公尺之建築基地合併臨地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，或其他基地合併開發面積達1500平方公尺以上者，一併提出開發申請時除應依本準則之規定，另獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地</p>	<p>修正前：          1. 規定合併建築開發、增置公益性設施、增設停車位及實施綠美化獎勵措施          2. 整體合併建築開發獎勵單側退縮：  <math>240\% \times (1+0.05+0.1+0.1)</math>  <math>=300\%</math></p>	<p>1. 刪除「、增置公益性設施、增設停車位及實施綠美化」等獎勵措施。          2. 「整體合併建築開發」應針對角地兩側退縮而無法建築之基地予以獎勵合併臨地開發，角地最大面積及合併最小面</p>

<p>基地面積乘以該基地容積率之10%為限。</p> <p>(二) 本計畫區內之建築基地除留設帶狀式公共開放空間及法定空地外，另提供場所供下列使用者，於開發建築時，應提出開發計畫，經由都設會審查通過後，酌予獎勵增加樓地板面積。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增設空地面積，作公益性設施，例如：廣場、綠地等，供居民休閒使用。</li> <li>2. 除依規定設置法定停車空間外，增設供公眾使用停車空間。</li> <li>3. 增加基地之空地面積，作綠、美化使用。</li> </ol> <p>前項有關審查程序及送審條件等相關規定由本府另訂之。</p>	<p>積乘以該基地容積率之0.5%為限。</p> <p>項規定之基地面積以土地分配及售完成之土地面積為計算基準。</p> <p>詳如附圖)</p>	<p>兩側退縮：  <math>240\% (1+0.1+0.1+0.1)</math>  <math>=312\%</math></p> <p>修正後：  兩側面臨計畫道路且基地面積小於155平方公尺之建築基地合併臨地建築開發或兩側面臨計畫道路且合併開發面積達1500平方公尺以上：  <math>240\% (1+0.2+0.05+0.05)</math>  <math>=312\%</math></p> <p>單側面臨計畫道路且合併開發面積達1500平方公尺以上：  <math>240\% (1+0.1+0.05+0.05)</math>  <math>=288\%</math></p>	<p>積，請承辦單位參酌地及現況訂定面積限制。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. 大面積基地開發請承辦單位提高最小面積限制為1500平方公尺。</li> <li>4. 訂定角地合併臨地開發增加樓地板面積比率為5%。</li> <li>5. 規定「基地面積以土地分配及標售完成之土地面積為計算基準」並附圖表示。</li> <li>6. 依照修正後通過。</li> </ol>
<p>七 本計畫區建物各項獎勵增加樓地板面積，最高以不超過基地面積乘以該基地容積率之50%為限。</p>	<p>七、本計畫區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積，最高以不超過基地面積乘以該基地容積率之0%為限。</p>	<p>修正前：  <math>240 \times (1+0.5) = 360\%</math></p> <p>修正後：  <math>240 \times (1+0.3) = 312\%</math></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 調整增加樓地板面積之最大限制比率為30%，以維持本計畫區之開發密度及住宅品質。</li> <li>2. 依照修正後通過。</li> </ol>
<p>八、本準則若有未盡事宜或執行過程產生</p>	<p>八、本準則若有未盡事宜或執行過程產生</p>	<p>未盡事宜或執行過程產生之</p>	<p>照案通過。</p>

<p>之疑議，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。</p>	<p>之疑議，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。</p>	<p>疑議處理之依據</p>	
<p>九、本準則自發布日起施行。</p>	<p>九、本準則自發布日起施行</p>		<p>照案通過。</p>

附錄十一

變更金門特定區（金城地區）細部計畫（部分第三種住宅區為第五種住宅區暨修訂土地使用分區管制要點）案 表 8-2 人民陳情意見綜理表

編號	陳 情 人	陳情位置	陳 情 事 由	說 明
1	林君旺 許玉順 汪志和 洪宗健		建請考量爾後建築開發時，實施退縮建築之可行性。	建議本府於另訂都市設計準則、審查程序及條件之時，酌予考量。
2	計畫範圍內土地所有權人		建請考量爾後建築開發時，實施退縮建築之可行性。	建議本府於另訂都市設計準則、審查程序及條件之時，酌予考量。
3	許堅墩 許崇山 許景岩 許遠洋		本案因於都市計畫檢討變更之實，並未有應進行都市設計之相關規定，現如為都市整體景觀依建築技術管理規則做部分較強之管制時，應予合理之容積獎勵，並請考量各該規定對土地所有權人份配後之土地使用可能產生之影響。	為利本計畫區之都市設計方案推動，建議本府於另訂都市設計準則、審查程序及條件之時，酌予考量。
4	洪宗健		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案不應硬性規定整體（整區街廓）開發，但鼓勵及獎勵整體開發，可於計劃說明書內訂定相關之獎勵及回饋要點，以股利本區各土地所有權人參與。</li> <li>2. 本區「都市設計準則」應單純就建築設計準則做規範，不區將都市設計審議及其作業規範之相關規定納於本案，建請縣府將都市設計審議之相關作業另行訂定，以使本案之都市設計準則單純化。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建議本府於另訂都市設計準則、審查程序及條件之時，酌予考量。</li> <li>2. 有關計畫書附錄之都市設計審議相關規定（草案）僅作參考資料，為避免造成誤解，建議刪除。</li> <li>3. 都市設計規定之相關內容俟本個案變更案通過後，由本府依規定程序另訂之。</li> </ol>
5	金門縣地政局		本案因於都市計畫檢討變更之實，並未有應進行都市設計之相關規定，後續如為都市景觀及建築管理之必要，必須進行都市設計，應請	為利本計畫區之都市設計方案推動，建議本府於另訂都市設計準則、審查程序及條件之時，酌予考量。

			考量各該規定對土地所有權人份配後之土地使用可能產生之影響，建議應以獎勵輔導方式，以替代強制性之規定。	
6	金城鎮第一期區段徵收全體業主		懇請維持原變更案執行	1. 本案為逾期人民陳情案。 2. 承辦單位研擬三建議方案，供委員會審議參考，經都委會決議，採用丙案，本計畫區配合辦理都市設計管制及獎勵樓地板面積。

人民陳情案 6 說明：

1. 甲案－依照現行細部計畫規定辦理：

第三種住宅區，建蔽率 60%，容積率 240%。

2. 乙案－維持原分區（住 3），另增訂面臨計畫道路退縮建築等規定，納入細部計畫土地使用分區管制要點：

增訂土地使用分區管制要點第 32 條規定：

為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區第一期區段徵收範圍內，除劃設公園用地及道路用地外，住宅區（住三）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：

（一）基地面臨 6 公尺、8 公尺及 12 公尺計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 2 公尺為建築線；基地面臨 18 公尺及 30 公尺計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 3 公尺為建築牆面線。

（二）前款規定所留設空地作為帶狀開放空間，應栽植花、草及樹木予以綠化，退縮建築範圍不得設置圍牆、冷氣等構造物，但得設置路燈、座椅、花台、雕塑及店招等景觀性元素及電信、電力設備等相關設施。

（三）帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。

前項規定之退縮標準，基地單側臨計畫道路應依規定退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限；基地兩側臨計畫道路應依規定兩側退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 15% 為限。

◎ 單側退縮獎勵後之容積率計算： $240\% \times (1+0.10) = 264\%$

◎ 兩側退縮獎勵後之容積率計算： $240\% \times (1+0.15) = 276\%$

3. 丙案－依照本變更案前次都委會決議，第三種住宅區變更為第五種住宅區部分，維持原計畫；本案都市設計及公開展覽期間人民陳情案部分，請提案單位研擬相關具體意見及都市設計條文後，由本會委員另組專案小組（成員另案簽請 兼主任委員核可）先行審查，獲致具體審查意見後，再行提會討論，後續依據都委會決議核定本案並公告實施，本計畫區採用都市設計審議及容積獎勵方式辦理。

## 附錄十二：

## 修正後「金門特定區（金城地區）細部計畫土地使用分區要點」

## 金門特定區（金城地區）細部計畫土地使用分區管制要點

- 第一條 本要點依都市計畫法第22條規定及配合金城地區發展之需要訂定之。
- 第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定，適用其他有關法令之規定者，得從其規定。
- 第三條 本要點用語除建築法及建築技術規則另有解釋外，其定義如左：  
 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。  
 二、道路境界線：道路與其他土地之分界線。  
 三、道路合於左列規定之一者：  
 （一）經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。  
 （二）依法指定建築線之巷道。
- 第四條 金門特定區都市計畫範圍內劃定左列各種使用分區，分別限制其使用：  
 一、住宅區  
 （一）第一種住宅區（住一）  
 （二）第二種住宅區（住二）  
 （三）第三種住宅區（住三）  
 （四）第四種住宅區（住四）  
 二、商業區  
 （一）第一種商業區（商一）  
 （二）第二種商業區（商二）  
 三、工業區（第三種工業區）  
 四、行政區  
 五、風景區（第三種風景區）  
 六、農業區  
 七、保存區  
 八、醫療專用區  
 九、行水區
- 第五條 住宅區以建築住宅為主，並依住宅區類型之不同，分別限制其使用行為：  
 一、第一種住宅區（住一）：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業。  
 二、第二種住宅區（住二）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。惟為維持住宅區內現有傳統建築完整性，得另行指定範圍並以開發許可方式管理。  
 三、第三種住宅區（住三）：以建築住宅為主，除許可為第一種，第二種住宅區許可之項目外，不得為左列建築物及土地使用：  
 （一）使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之樓地板面積合計在一百平方公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之二）者。



## (二) 經營左列事業者：

- 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〇·七五瓩者。
- 6 彈棉作業者。
- 7 醬、醬油或其他調味品之製造者。
- 8 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- 9 鍛冶或翻砂者。
- 10 汽車或機車修理業者。
- 11 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- 12 塑膠類之製造者。

(三) 非供住宅或宿舍自用之汽車庫，而其面積在50平方公尺以上。

(四) 戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數卅間以上(不含)之旅館。

(五) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(六) 樓地板面積超過五〇〇平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三〇〇平方公尺之飲食店。

(七) 出租用之倉庫。

(八) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

四、第四種住宅區(住四)：以居住使用為主，為維持傳統閩南建築風貌，其建築形式及風貌依縣府訂定之傳統住宅維護標準予以整修、改建。

第六條 住宅區內劃分為第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區。其最大建蔽率及容積率規定如左：

種別	最大建蔽率	最大容積率
第一種住宅區	六〇%	一二〇%
第二種住宅區	七〇%	一八〇%
第三種住宅區	六〇%	二四〇%
第四種住宅區	八〇%	一八〇%

第七條 商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：

一、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六〇瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上者。

二、經營左列事業者：

(一) 製造鞭炮或煙火類物品者。

- (二) 使用乙炔，其發生器容量在三〇公升以上及壓縮氧或電力從焊接金屬工作者。
- (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五) 使用動力超過〇·七五瓩之噴漆作業者。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (九) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
- (十) 使用動力合計超過〇·七五瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過三·七五瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過三·七五瓩。
- (十四) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二·二五瓩者。
- (十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (十六) 使用熔爐鑄之金屬加工者。
- (十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過三·七五瓩者。
- (十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (十九) 使用機器錘之鍛冶者。

三、火葬場、墳場。

四、垃圾污物處理場、屠宰場。

五、馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。

六、牛乳廠、堆肥舍。

七、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但經依加油站管理規則及加油站設置用地審查準則許可設置之加油站不在此限。

八、其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第八條 第一種商業區(商一)不得為左列建築物及使用：

一、不得為第七條所限制之建築物及土地使用。

二、樓地板面積大於一、五〇〇平方公尺之大型商場(店)或客房數卅間以上(不含)旅館或觀光飯店。

三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第九條 商業區內劃分為第一種商業區及第二種商業區。其最大建蔽率及容積率規定如左：

種別	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區	七〇%	四二〇%
第二種商業區	六〇%	三六〇%

第十條 第三種工業區以供公害輕微之工廠使用為主，除得為貨運站，與工業有關之辦公室、倉庫、值勤員工單身宿舍、生產實驗室及其他必要設施之使用

外，不得為左列建築物及土地之使用：

一、經營左列事業之工廠：

- (一) 火藥類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、雙氧水、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、二硫化碳、甲醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、松節油、石油類之製造者。
  - (二) 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
  - (三) 人造或合成纖維等之製造者。
  - (四) 合成染料或其中間物、顏料或塗料(漆或水性塗料除外)之製造者。
  - (五) 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
  - (六) 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
  - (七) 使用溶劑從事塗料之烘烤作業者。
  - (八) 煤氣或炭製造者。
  - (九) 壓縮瓦斯或液化瓦斯之製造者。
  - (十) 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫、酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性鉀、苛性鈉、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、哥羅芳、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成、殺菌劑、醋硫酸鉀、磷甲基酚及炭精棒等之製造者。
  - (十一) 蛋白質加水分解之產品製造者。
  - (十二) 油脂之提煉、加熱及加工者。
  - (十三) 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。
  - (十四) 肥料製造者。
  - (十五) 製紙漿及造紙者。
  - (十六) 製革、製膠、毛皮或骨之精製者
  - (十七) 瀝青之精煉者。
  - (十八) 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。
  - (十九) 電氣用炭素之製造者。
  - (二十) 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
  - (二十一) 銅、鐵類之煉製者。
  - (二十二) 使用鉚釘或填隙方式從事金屬厚板或型鋼作業者。
  - (二十三) 洋釘、鋼珠類之製造者。
  - (二十四) 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
  - (二十五) 石材切割、研磨、加工等製造者。
  - (二十六) 預拌混凝土及其相關設施。
- 二、供第三項第一款第1目、第2目及第9目規定之物品或可燃性瓦斯或電石儲藏或處理者。
- 三、其他經縣政府認有發生公害之使用者。除貨運站外，第一款與工業有關之各項設施應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機

關核可後始得為之，增建時亦同。

各類工業區內建築物應確實依照內政部頒定「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定辦理。

第十一條 第三種工業區內建蔽率及容積率各不得超過五〇%及三〇〇%。

第十二條 行政區以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物之使用為限。但紀念性之建築物及附屬於前項建築物之車庫、非營業性之招待所，不在此限。

第十三條 行政區內建蔽率及容積率各不得超過六〇%及三〇〇%。

第十四條 風景區內土地，以供左列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。

一、維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。

二、構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等，風景區之開發採開發許可制，擬定細部計畫由縣府審查核可，並俟完成都市計畫法定程序後，始得發照建築。

三、風景區之開發採開發許可制，由縣府擬訂審議規範。

四、風景區涉及「金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例」者，如縣府認為確有劃列風景區以利觀光之需要者，俟金門縣政府專案確實依照前揭「金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例」規定程序，報由金防部轉國防部核可後，得另案辦理，以利發展觀光。

第十五條 第三種風景區內建蔽率及容積率各不得超過二〇%及四〇%。

第十六條 農業區除應保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農業產銷必要設施，並依左列規定辦理。但經本府專案核准之公用事業設施及第二十一條所規定者不在此限：

一、興建農舍之申請人必須具備農民身份，並應在該農業區內有農地或農場。

二、農舍之高度不得超過二層（或七公尺），建築面積不得超過申請人所有耕地（或農場）及已有建築用地合計總面積十分之三。但最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離不得小於十五公尺。

三、都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括十分之三農舍面積及十分之七農地），建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之七農地是否分割，均不得再行申請建築。

四、農業產銷必要設施包括個別農場所需產銷設施、污染防治設施及農民團體所需之產銷設施及農民活動場所。其建築基層面積以縣政府核准者為限，得不計入農舍面積。

五、農舍及農業產銷必需設施不得擅自變更使用。

第十七條 農業區土地在都市計畫發布前已編定為建地或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：

一、建築物簷高不得超過十點五公尺，並以三層為限，建蔽率為十分之四。但最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺。

二、土地及建築物除作居住使用外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

- 三、原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，准就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。
- 第十八條 保存區內為保存古蹟及具有紀念價值之建築為主，限制新增與其目的不同之土地開發及建築事項。
- 第十九條 保存區內關於左列事項之申請，應由主管機關會同相關主管機關辦理：  
 一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。  
 二、宅地之形成、土地之開墾、道路之修繕、拓寬及其他土地形狀之變更。  
 三、竹木採伐及土石採取。  
 四、廣告物之設置。
- 第二十條 保存區內建蔽率及容積率各不得超過六〇%及一二〇%。
- 第二十一條 保護區內土地，經縣府審查核准得為左列之使用：  
 一、國防所需之各種設施。  
 二、警衛、保安、保防設施。  
 三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層（七公尺），建築總面積不得超過一百六十五平方公尺。  
 四、公用事業所必需設施。  
 五、造林與水土保持設施。  
 六、為保護區內地形、地物所為之工程。  
 七、臨時性遊憩及露營所需之設施。  
 八、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。  
 九、採礦業所必須設施。  
 十、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。  
 本區得因保護目的之解除，視其自然條件、實際需求及不影響鄰近土地使用下，循都市計畫變更之程序，變更為其他合理之土地使用分區。
- 第二十二條 醫療專用區以供公、私醫療單位之使用為主，不得為左列之使用。  
 一、第五條至第十一條所禁止之建築及使用。但醫療機構因研究、實驗與附設者不在此限。  
 二、其他經鄉鎮公所認為有礙公共衛生，報經本府核准限制使用者。
- 第二十三條 醫療專用區內建蔽率及容積率各不得超過六〇%及二四〇%。
- 第二十四條 保護區內土地，禁止左列行為，但第二十一條所列各項設施所必需者不在此限。  
 一、砍伐林木，但間伐經縣府核准者，不在此限。  
 二、破壞地形或改變地貌。  
 三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。  
 四、採取土石。  
 五、焚毀竹木花草。  
 六、名勝、古蹟與史蹟之破壞與毀滅。  
 七、其他經縣府認為應行禁止之事項。
- 第二十五條 行水區以保持水流暢通並減少洪泛災害為主，其內之土地使用不可妨礙水體之自然流動與五十年洪水頻率覆蓋範圍。

## 第二十六條 公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如左：

使 用 類 別	建 蔽 率	容 積 率 或 樓 高 限 制
一、公園(小於五公頃)	十五%	四〇%
二、公園(大於五公頃)	十二%	四〇%
三、兒童遊樂場	一〇%	二〇%
四、學校用地	五〇%	二〇〇%
五、社教用地	六〇%	二四〇%
六、機關用地	六〇%	二四〇%
七、廣場用地	五%	一〇%
八、市場用地	八〇%	二〇〇%
九、停車場用地(平面)	五%	二〇%
十、停車場用地(立體)	八〇%	三六〇%
十一、車站用地	六〇%	二四〇%
十二、體育場用地	六〇%	二〇〇%
十三、遊憩用地	一〇%	二〇%
十四、加油站用地	四〇%	一二〇%
十五、發電廠用地	四〇%	一二〇%
十六、污水處理用地	六〇%	不予規定

第二十七條 本計畫公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定作為多目標使用。

第二十八條 都市計畫發布後，不合分區使用規定者，不得為土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有危險之處有修件之必要，且縣政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在維持原有使用範圍內，得准其修建。

第二十九條 『相關設施』之認定由各該使用管理之主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時以上級政府之認定為準。

第三十條 各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由縣政府訂定執行要點，提縣都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

第三十一條 整體開發地區之土地及建築開發，應依各都市設計準則辦理，提出開發計畫及相關文件，經由本府審查通過後，始得開發及發照建築。前項都市設計準則、審查程序及條件由本府另訂之，無另訂定者，依本要點辦理。

「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂  
土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地  
區都市設計管制準則）案」

擬定機關：金門縣政府

主管人員：課長王垣坤

業務承辦：簡曾許志蘭