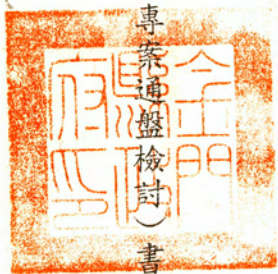


中華民國八十九年十二月

變更金門特定區計畫

(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書



金門縣政府

金門縣擬定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(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書	擬定都市計畫法令依據	依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條。
擬定都市計畫機關	金門縣政府	公開展覽：自民國八十九年七月一日至民國八十九年七月三十日止，計三十天。 刊登公告：於金門日報八十九年七月二、三日兩天。	
本案公開展覽起訖日期	公開說明會： 金城鎮公所：民國八十九年七月十二日上午九點 金湖鎮公所：民國八十九年七月十二日下午兩點 金沙鎮公所：民國八十九年七月十三日上午九點 金寧鄉公所：民國八十九年七月十三日下午兩點 烈嶼鄉公所：民國八十九年七月十四日上午九點半	人民團體對本案之反映意見	詳如附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 金門縣都市計畫委員會八十九年八月八日第十五次會議通過。 部級 內政部都市計畫委員會八十九年十月廿四日第496次會議通過。		

變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討）書

目 錄

壹、前言·····	1
貳、特定區計畫概要·····	1
參、變更法令依據·····	2
肆、變更計畫內容及說明·····	2
表 目 錄	
表一、變更金門特定區計畫土地使用分區管制要點修(增)訂條文對照表·····	3、4、5、6、7、8
附件	
金門縣都市計畫委員會第十五次委員會會議紀錄	
人民陳情意見綜理表	
附錄：金門特定區計畫土地使用分區管制要點	

壹、前言

金門特定區計畫於民國八十一年正式委託辦理規劃，並於八十五年元月十日公告實施。惟斯時所研擬之土地使用分區管制要點部份條文已不符合現今之時空背景及民眾需求並造成本府業務執行上之困難（如工業區、農業區、保護區之管制規定，風景區之開發方式及都市計畫發布前不合土地使用分區之相關管制規定等）。由於該管制要點影響地區都市發展至深且鉅，確有修正之迫切需要，無法配合於金門特定區計畫（第一次通盤檢討）作業期程辦理。為爭取時效，爰將金門特定區計畫土地使用分區管制要點部分先行抽出辦理專案通盤檢討。

貳、特定區計畫概要

一、擬定及發佈實施經過

金門地區都市計畫實施自民國六十一年選定金城城區、金湖鎮新市里、金沙鎮沙美里等三個市區開始都市計畫。為因應金門地區戰地政務終止，納入中央一般行政體系，針對金門地區應全面實施都市計畫，並為配合金門區實施地方自治，因此選定金門地區實施特定區計畫，金門特定區計畫於民國八十五年一月二十日公告實施，目前正辦理第一次通盤檢討作業。

二、計畫內容概要

(一) 計畫範圍：將大金門及烈嶼全區（包括金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉及烈嶼鄉等五鄉鎮）納入都市計畫範圍，計畫面積共計約一四九平方公里。

(二) 計畫年期：計畫年期自民國八十五年至民國一〇五年，共二十五年。

(三) 計畫人口：至計畫目標年之計畫人口為八萬三千人。

(四) 計畫內容：略。

參、變更法令依據

依據都市計畫法第廿六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條，辦理金門特定區計畫（2011年1月）區管制要點專案通盤檢討）。

肆、變更計畫內容及說明

本案變更內容係針對金門特定區計畫第七章土地使用管制要點內部分不合時宜之條文如第六條第七款、第八條、第十三條、第十六條、第十七條、第十八條、第十九條及第二十八條等條文（詳表一）先行抽出修正，未來仍須配合於金門特定區計畫（第一次通盤檢討）草案內容及架構之調整作全盤規劃考量。

修(增)訂條文

原條

文

修(增)訂理由

使用類別 建築率 容積率或樓高限制
 農業區(非宅地目) 30% 層高七公尺以下之
 二層樓
 農業區(宅地目) 60% 一八〇%層高十
 三層樓
 三層樓以下之
 (五層樓)

使用類別 建築率 容積率或樓高限制
 農業區(非宅地目) 30% 層高七公尺以下之
 二層樓
 農業區(宅地目) 40% 一二〇%
 二層樓

參酌台灣省相關規定，配合修正放寬農業區之使用強度。

住宅區以建築住宅為主，並依住宅區類型之不同，分別限制其使用之行為：

住宅區以建築住宅為主，並依住宅區類型之不同，分別限制其使用之行為：

一、自然村：除居住使用外，許可為第一種住宅區、第二種住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：

一、自然村：除居住使用外，許可為第一種住宅區及第二種住宅區許可之項目。

- (一) 鄉村住宅(含農舍)。
- (二) 行政及文教設施。
- (三) 衛生及福利設施。
- (四) 安全設施。
- (五) 宗教建築。
- (六) 日用品零售及服務業。
- (七) 旅舍及民宿。
- (八) 公用事業。
- (九) 無公害性小型工業設施。
- (十) 農業、畜牧及養殖設施。
- (十一) 遊憩及戶外遊樂設施。
- (十二) 觀光遊憩管理服務設施。
- (十三) 農產品集散批發運銷設施。
- (十四) 交通設施。
- (十五) 水源保護及水土保持設施。
- (十六) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。

- 二、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、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、大型客貨車出入且無公害包括空氣污染、噪音、高溫、廢水之行業。
- 三、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。
- 四、第三種住宅區(住三)：除許可為第一種及第二種住宅區許可之項目外，以建築住宅為住，不得為左列建築物及土地使用：

- (一) 第十一、十二條所限制之建築及使用。
- (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過三匹馬力，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) 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。

- 四、第三種住宅區(住三)：除許可為第一種及第二種住宅區許可之項目外，以建築住宅為住，不得為左列建築物及土地使用：

- (一) 第十二、十五、十六條所限制之建築及使用。
- (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過三匹馬力，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、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、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、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、大型客貨車出入且無公害包括空氣污染、噪音、高溫、廢水之行業。

- 三、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。

- 三、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。

- 四、第三種住宅區(住三)：除許可為第一種及第二種住宅區許可之項目外，以建築住宅為住，不得為左列建築物及土地使用：

- 四、第三種住宅區(住三)：除許可為第一種及第二種住宅區許可之項目外，以建築住宅為住，不得為左列建築物及土地使用：

- (一) 第十一、十二條所限制之建築及使用。
- (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過三匹馬力，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) 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。

一、本條文第一款明定自然村容許為住一及住二之使用。第九條又明定自然村之開發及建築，應依自然村開發許可審議規範之規定並經審查通過後，始得開發及發照建築。故原計畫第八條及第九條在自然村之容許使用項目上產生競合，為免產生執行上之爭議，爰予修正。

二、原計畫第八條第四款第一目明定住三不得為第十二、十五及十六條所限制之使用，其中第十二條為商業區之使用限制，第十五及十六條為行政區及風景區之使用限制，原計畫有關住三不得為第十五及十六條所限制之使用，應為誤植，為免產生執行上之疑義，爰予修正。

土地使用分區管制要點第十三條

工業區以供主管機關核准之工業使用為主。

本條文第一款原計畫為工一除得供公程程度嚴重之工業外並以工二及工三所限制設立者為限。惟為因應小三通及本縣工業實際需求爰修正放寬工一亦得容許為工二、工三之使用及工二亦得容許為工三之使用，以符實需。

工業區以供工業使用為主。
一、第一種工業區(工一)：第一種工業區除得供與公程程度嚴重之工業及其有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍外，並得供左列之工業使用：
(一)第二種工業區及第三種工業區得以設立之工業。
(二)其他經縣府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。前項與第一種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。

工業區以供主管機關核准之工業使用為主。
一、第一種工業區(工一)：第一種工業區除得供與公程程度嚴重之工業及其有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍外，應以左列之工業使用為限：
(一)第二種工業區及第三種工業區限制設立之工業。
(二)其他經縣府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。前項與甲種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。

本條文第一款原計畫為工一除得供公程程度嚴重之工業外並以工二及工三所限制設立者為限。惟為因應小三通及本縣工業實際需求爰修正放寬工一亦得容許為工二、工三之使用及工二亦得容許為工三之使用，以符實需。

二、第二種工業區(工二)：第二種工業區除供與公程程度中等之工廠及第三種工業區容許之使用，並得供貨運站及與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校、醫院、福利社等設施。除貨運站外，前項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。

二、第二種工業區(工二)：第二種工業區以供與公程程度中等之工廠為限，但貨運站及與工業有關之辦公室、倉庫、單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校、醫院、福利社等康樂設施不在此限。除貨運站外，前項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。

三、第三種工業區(工三)：第三種工業區以供公程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

三、第三種工業區(工三)：第三種工業區以供公程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

- 1 火藥類、氫酸鹽類、過氫酸鹽類、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、過氧化鋁、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。
- 2 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- 3 人造合成纖維等之製造者。
- 4 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。

- 1 火藥類、氫酸鹽類、過氫酸鹽類、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、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。
- 2 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- 3 人造合成纖維等之製造者。
- 4 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。

- 5 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- 6 使用溶劑或乾燥油製造克皮紙布或防水紙布者。
- 7 使用溶劑從事塗料之烘烤作業者。
- 8 煤氣或炭製造者。
- 9 壓縮瓦斯或液化瓦斯之製造者。

- 6 使用溶劑或乾燥油製造克皮紙布或防水紙布者。
- 7 使用溶劑從事塗料之烘烤作業者。
- 8 煤氣或炭製造者。
- 9 壓縮瓦斯或液化瓦斯之製造者。

土地使
用分區
管制要
點第十
三條

10 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氫氯酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性鉀、苛性鈉、氫水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、錫化合物、氧化鋁、四氯化碳、甲醚、丙酮、縮水乙醚、魚鱗脂磷、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(脛)、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、醋酸鉀、磷甲基酚及炭精棒等之製造者。

11 蛋白質加水分解之產品製造者。

12 油脂之提煉、加熱及加工者。

13 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。

14 肥料製造者。

15 14 製紙漿及造紙者。

16 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。

17 16 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油瀝青之精煉者。

18 17 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油瀝青物或其殘渣為原料之物品製造者。

19 電氣用炭素之製造者。

20 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。

21 鋼、鐵類之煉製者。

22 21 使用鉗釘或填隙方式從事金屬厚板或型鋼作業者。

23 洋釘、鋼珠類之製造者。

24 23 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

25 24 石材切割、研磨、加工等製造者。

26 25 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) 其他經縣政府認為發生公害之使用者。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。

另工一——六中油公司用地，准許供油庫、供油設施、管理設施等相關設施使用項目，以符需要。

10 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氫氯酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性鉀、苛性鈉、氫水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫鹽類、鉀化合物、汞化合物、銅化合物、錫化合物、氧化鋁、四氯化碳、甲醚、丙酮、縮水乙醚、魚鱗脂磷、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(脛)、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、醋酸鉀、磷甲基酚及炭精棒等之製造者。

11 蛋白質加水分解之產品製造者。

12 油脂之提煉、加熱及加工者。

13 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。

14 肥料製造者。

15 14 製紙漿及造紙者。

16 15 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。

17 16 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油瀝青物或其殘渣為原料之物品製造者。

18 17 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油瀝青物或其殘渣為原料之物品製造者。

19 電氣用炭素之製造者。

20 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。

21 鋼、鐵類之煉製者。

22 21 使用鉗釘或填隙方式從事金屬厚板或型鋼作業者。

23 洋釘、鋼珠類之製造者。

24 23 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

25 24 石材切割、研磨、加工等製造者。

26 25 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) 其他經縣政府認為發生公害之使用者。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。

另工一——六中油公司用地，准許供油庫、供油設施、管理設施等相關設施使用項目，以符需要。

變更條次

原條

修(增)訂理由

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。

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、本條文第二款規定風景區採開發許可制且須經詳細計畫並完成法定程序後，始得發照建築。惟因程序冗長造成投資意願降低執行困難，爰刪除擬定細部計畫之規定。

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，經縣府審查核可後，始得發照建築。但涉及軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意者，不在此限。

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，招得所、飯店、遊樂部及遊樂部計畫方式由縣府審查核可，並依完成都市計畫法定程序後，始得發照建築。

二、本條文第四款規定，因安插條例已廢除，爰予以刪除。

前項第二款之審查程序及條件，由本府定之。

四、各風景區涉及「金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例」者，如縣府認為確有劃設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。

農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，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。但經縣府專案核准之公用事業設施、汽車運輸業停車場(站)、客、貨運站及其附屬設施暨社會福利事業設施、幼稚園及第二十一條所規定者，不在此限。其相關審查程序及條件由本府定之。

農業區除應保持農業生產外，僅得申請建築農舍及生產必要設施，並依左列規定辦理，但經縣府核准之公用事業設施及第二十一條所規定者不在此限。

參照都市計畫法台省施行細則第廿七條之相關規定放寬農業區之使用限制，以符實需。

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。

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。

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二十公尺。

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。

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)，建築之管機應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示，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。其建築層面積以縣政府核准者為限，得不計入農舍面積。

四、農業生產必要設施包括抽水機房、乾燥機房、蓄水池、苗圃、土場、農產品包裝場、集貨場、農產品初級加工室、鹽室、農糧攪拌池、畜禽舍孵化室、衛生消毒室、集乳室、飼料調配室、肥水庫、堆肥舍、沼氣醱酵設備、農路、晒場、其建築基地面積以縣政府核准者為限，得不計入農業生產面積內。

五、農舍及農業產銷必需設施，不得擅自變更使用。

五、農舍及農業產銷必需設施不得擅自變更使用。

五、農舍及農業產銷必需設施，不得擅自變更使用。

前項第四款農業產銷必要設施之種類，由本府定之。

前項第四款農業產銷必要設施之種類，由本府定之。

前項第四款農業產銷必要設施之種類，由本府定之。

前項第四款農業產銷必要設施之種類，由本府定之。

變異 條次	修(增)訂條文	原條文	修(增)訂理由
土地使用分區管制要點第十八條	<p>農業區土地在都市計畫發布前已編定為建地目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：</p> <p>一、建築物層高不得超過十點五公尺，並以三層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>農業區建(宅)地目土地，且在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，其修建或增建、改建、拆除後新建及使用，應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築物層高不得超過一〇.五公尺，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一六五平方公尺。</p> <p>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。</p> <p>三、原有建築物之建蔽率已超過第一項規定者，准就地修建。申請改建、增建或拆除重建，不得違反第一項規定。</p>	<p>參照都市計畫法台灣省施行細則第廿八條規定，修正符合實需。</p>
土地使用分區管制要點第九條	<p>第一種保護區內土地，以供特殊自然景觀及生態保育為主，經縣府審查核准得為左列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、保防設施。</p> <p>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，其高度不得超過三層(或十點五公尺)，建蔽率最高以百分六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過四百九十五平方公尺。</p> <p>四、公用事業所必需設施。</p> <p>五、造林與水土保持設施。</p> <p>六、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>七、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>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。</p>	<p>第一種保護區內土地，以供特殊自然景觀及生態保育為主，經縣府審查核准得為左列之使用：</p> <p>一、國防所需之各種設施。</p> <p>二、警衛、保安、保防設施。</p> <p>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一六五平方公尺。</p> <p>四、公共事業所必需設施。</p> <p>五、造林與水土保持設施。</p> <p>六、為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>七、臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>八、汽車運輸業所需之停車場及其必要之附屬設施。</p>	<p>參照都市計畫法台灣省施行細則第廿五條及地區特性修正符合實需。</p>
土地使用分區管制要點第二十八條	<p>都市計畫發布實施後，不划分區使用規定之土地及建築物，除經自行停止使用二年或經目的事業主管機關令其停止使用者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用外，並依左列規定處理之：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以縣政府或鄉(鎮)公所尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>都市計畫發布後，不划分區使用規定者，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確有修建之必要，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。</p>	<p>參照都市計畫法台灣省施行細則第卅三十一條規定修正，符合實需。</p>

金門縣都市計畫委員會第十五次委員會會議紀錄

日期：中華民國八十九年八月八日上午九時

地點：金門縣政府第一會議室

主席：主任委員 陳水在

出席委員及列席人員：詳見簽到簿

壹、主席致詞：略

貳、會議提綱報告：略

參、會議結論

一、報告案

金門特定區計畫風景區開發方式審理程序案，洽悉。有關風景區開發許可審議規範修正條文如后對照表。

紀錄：關嘉榮

二、審議案

(一) 擴大金門特定區計畫(金湖鎮料羅段一〇八八附二地號土地為港埠用地)案

照案通過。

(二) 變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案

1 為配合第十七及第十八條條文之修正，原計畫土地使用分區管制要點第六條

第七款有關農業區之建蔽率、容積率及樓高限制亦應一併列入變更案修正。

2 其餘變更條文除經委員會決議如附修正條文對照表外，餘照案通過。

3 另有關人民陳情案，依縣府所擬意見通過。(如附人民陳情意見綜理表)

肆、散會

金門特定區計畫風景區開發審議許可規範修正條文對照表

修正條文	修正後條文	原條文
壹~四	<p>依本規範規定辦理風景區開發計畫申請，其辦理機關為金門縣政府，金門特定區風景區開發審議小組（以下簡稱為審議小組，該審議小組未成立前，由金門縣都市計畫委員會代審之）為審議單位，金門地方法院為協議書認證機關，審議通過且協議書認證後，金門縣政府始得核發開發許可。其中辦程序如附件一。</p>	<p>依本規範規定辦理風景區開發計畫申請，其辦理機關為金門縣政府，金門特定區風景區開發審議小組（以下簡稱為審議小組，細部計畫未撤銷前，由金門縣都市計畫委員會代審之）為審議單位，金門地方法院為協議書認證機關，審議通過且協議書認證後，金門縣政府始得核發開發許可。其中辦和序如附件一。</p>
壹~七	<p>開發申請人申請開發許可時應檢附左列書圖文件。</p>	<p>開發申請人申請開發許可時應檢附左列書圖文件，如須擬定細部計畫地區者，其公共設施用地取得方式應於細部計畫書內訂定之。</p>
陸~三十一	<p>申請開發之案件經審議小組審議通過後，同時，協議書簽訂完成並完成認證，金門縣政府據以核發許可。</p>	<p>細部計畫未撤銷前，開發申請人應按都市計畫程序，研擬細部計畫，辦理公開展覽，提送金門縣都市計畫委員會及內政部都委會審議，審議通過後，同時，協議書簽訂完成並完成認證，金門縣政府據以核發許可。</p>

變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案修正條文對照表	
修正條文	草案
土地使用分區管制要點第九款	未列變更案
二、三項 七條第十條第七款 要點第十條第七款 分區管制要點第七款 土地使用分區管制要點第七款	前項第四款農業生產必要設施之種類，由本府農業主管機關定之。 第一項經本府專案核准之社會福利事業設施及幼稚園，其遮蔽率不得超過十分之四。
危險物品及高壓氣體儲藏分裝業等。	縣 都 委 會 決 議 條 文 使用類別 建築率 容積率或樓高限制 農業區(非宅地目) 三〇% 簷高十點五公尺以下之參層樓 農業區(宅地目) 六〇% 一八〇%(簷高十點五公尺以下之參層樓)
刪除。	前項第四款農業生產必要設施之種類，由本府定之。 刪除。

變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案人民陳情意見綜理表

號 編	四	五	六
陳情人	洪建智 黃木澤 黃邦烈 劉秀英 蔡秀英 莊木金 鄭福良 黃順堂 蔡清石 鄭詩河 張振華 張繼海	陳作生	金門縣 農會
陳情內容(建議事項)	<p>一、金門特定區計畫之「都市計畫」不敷現況所需。</p> <p>二、原「金門特定區計畫」之都市計畫公告所劃定之住宅區用地內舊房屋，目前大部份均已凋蔽廢棄，大部份均都遷至村莊外圍重建。</p> <p>三、戰地政務期間該地區(如標示紅色區)均准許申請建築房屋(目前有案已廿幾戶)而特定區計畫公告竟劃定為農業保留區，現況與村民實需不敷。為符合目前自然村住戶(房屋)實況所需，請在通盤檢討時重新擬定變更劃定該區(標示如左圖紅色)為住宅用地以應田垵村民現況所需及未來發展建築空間。</p>	<p>建請變更新頭「瓊泉山莊」為商業區或住宅區。</p> <p>「三」。</p>	<p>查該地段為本會於戰地政務時期民國五十四年為照顧農民等建「飼料加工廠」陸續配合政府政策再增建民權碾米廠及代發軍眷糧等業務，今將本會現址區段土地編為農業區，實屬不合情理，也違背當初規畫現況。請將本會上開土地區段重新變更為住宅或工業區，以符合現況及維護本會權益。</p>
承辦單位 初 擬 意 見	<p>有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫第一次通盤檢討案研處。本次專案通盤檢討案將放寬農業區建築層數，農業區宅地目及農業區建築境界等使用限制，以符實需。(另函說明告知)</p>	<p>有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫第一次通盤檢討案研處。(另函說明告知)</p>	<p>有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫第一次通盤檢討案研處。(另函說明告知)</p>
縣都委會決議	依縣府初擬意見通過。	依縣府初擬意見通過。	依縣府初擬意見通過。

變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案人民陳情意見綜理表

號 編	七	八
陳情人	許峻民	黃水英 黃松木 黃尚有 黃延齡 黃思金 黃慶忠 陳章明 黃尚白 黃振德 黃思明
陳情內容(建議事項)	<p>民於民國八十二年四月七日在原地號申請建築瓦斯儲存分裝倉庫乙棟(如附建築令)，因係土地分區管制前建造在案，民為合法申請使用管制事業登記証照，因限於分區使用類別不合，請准依地區加油站變更模式，將該地段變更為第三種保護區，以利申請使用証照。該等區段地質為花崗石岩盤，表土淺，多山不宜農耕作物生長，且四週圍並無軍事設施，請准予本次分區管制檢討能納入為第三種保護區為宜。</p>	<p>金門特定區計畫發布後，將後水頭「祭湖」段二十一筆原為自然村土地使用類別由建地、宅地等性質劃定為風景區，嚴重破壞傳統聚落之維護，並影響人民權益甚鉅，建議優先檢討變更地目，並派員實地勘察，變更區域現況。恢復原有完整自然村範圍，詳如修正圖(地籍圖謄本)</p>
承辦單位初擬意見	<p>有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案研處。(另函說明告知)</p>	<p>有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案研處。(另函說明告知)</p>
見縣都委會決議	<p>依縣府初擬意見通過。</p>	<p>依縣府初擬意見通過。</p>

變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)案人民陳情意見綜理表

一十	十	九	號 編
林松全	許六合	黃連進 黃朝根	陳情人
原市場用地請改建為商業用地以利都市發展。	由於提案位置四周不是住宅區，就是自然村住宅區，因此已不適合作為農業使用，故陳變更為住宅區或自然村住宅區。由於提意見人之土地位於金城鎮住宅區與金寧鄉自然村住宅區之間，若作為農業區使用易造成周遭住宅環境之污染，且本提案基地狹小，若作為農業使用，會對地方建設發展，造成阻礙，故建議將此提案位置變更為金城都市計劃之住宅區或金寧鄉自然村住宅區，以符實際現況需求。	原屬本人父子名下之兩筆土地，原來地目註記為「田與墳地」，被鈎府自五十七年劃歸為「機關用地」迄今，已逾三十年，本人父子之土地權益受損甚鉅，且無法有效運用與處置。請儘速配合本次「特定區都市計畫第一次通盤檢討案」重新檢討之期，將該兩筆土地更動為「都市商業區用地」，以維本人父子合法權益，並利有效暨妥善處置該兩筆土地。	陳情內容(建議事項)
有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案研處。(另函說明告知)	有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案研處。本次專案通盤檢討案將檢討放寬農業區建築層數、農業區宅地目及農業區建築境界等使用限制，以符實需。(另函說明告知)	有關分區變更非屬本案檢討範圍，宜併金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案研處。(另函說明告知)	承辦單位初擬意見
依縣府初擬意見通過。	依縣府初擬意見通過。	依縣府初擬意見通過。	見縣都委會決議

附錄：金門特定區計畫土地使用分區管制要點