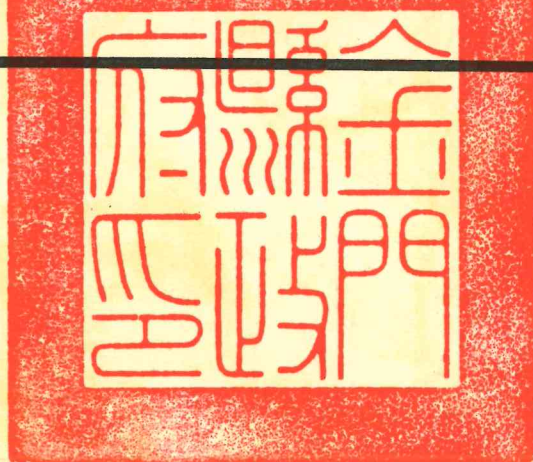


公告實施書圖

變更金門特定區細部計畫（土地使用分
區管制要點）114 年度專案通盤檢討案



金 門 縣 政 府

中華民國 114 年 12 月

變更金門特定區細部計畫（土地使用分
區管制要點）114 年度專案通盤檢討案

金 門 縣 政 府

中華民國 114 年 12 月

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		變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點） 114 年度專案通盤檢討案
變更都市計畫法令 依據		都市計畫法第 26 條
變更都市計畫機關		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權利關係人姓名		金門縣政府
公告徵求意見		114 年 5 月 21 日府城都字第 11400410191 號公告於民國 114 年 5 月 26 日至 114 年 6 月 24 日辦理公告徵求意見； 114 年 5 月 23 日至 5 月 25 日刊登於金門日報； 114 年 6 月 13 日下午 2 時於金門縣政府大禮堂會議室辦理公告徵求意見座談會。
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	114年9月5日府城都字第11400778471號公告；民國114年9月9日至114年10月8日辦理公開展覽；114年9月7日至114年9月9日刊登於金門日報。
	說明會	民國 114 年 9 月 22 日上午 10 時假金湖鎮公所 民國 114 年 9 月 22 日下午 14 時假金城鎮公所 民國 114 年 9 月 23 日上午 10 時假金沙鎮公所 民國 114 年 9 月 23 日下午 14 時假金寧鄉公所 民國 114 年 9 月 24 日上午 10 時假烈嶼鄉公所
人民團體對本案之反映意見		詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		<div>縣級</div> <div>民國 114 年 11 月 24 日金門縣都市計畫委員會第 113 次委員會審議修正通過</div>

目 錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	2
第三節 計畫範圍	3
第二章 現行計畫內容	4
第一節 歷次土地使用管制檢討變更概要	4
第二節 現行土地使用分區管制要點	5
第三章 變更計畫內容	36
第四章 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點	48
附錄一、金門縣都市計畫委員會第 113 次會議紀錄	87
附錄二、公開展覽期間人民或團體陳情意見綜理表	111

圖 目 錄

圖一 金門特定區計畫範圍圖.....	3
--------------------	---

表 目 錄

表一 金門特定區計畫土地使用分區管制要點歷次發布實施名稱及文 號表.....	4
表二 變更內容綜理表	36
表三 土地使用分區管制規定修正對照表.....	36

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

本縣於民國 85 年 1 月 20 日起全面實施都市計畫，斯時金門特定區計畫土地使用分區管制要點係依都市計畫法第 16 條規定且參酌都市計畫法台灣省施行細則而擬訂之主要計畫。

案經內政部都市計畫委員會專案小組於民國 101 年 6 月 5 日聽取本府簡報「變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）案」，建議本府依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，將土地使用分區管制要點規定事項依前開規定做主要、細部計畫分離，並將土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫，由本府自行核定，爰本府於民國 102 年 2 月 20 日以府建都字第 1020014338 號公告實施「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」。

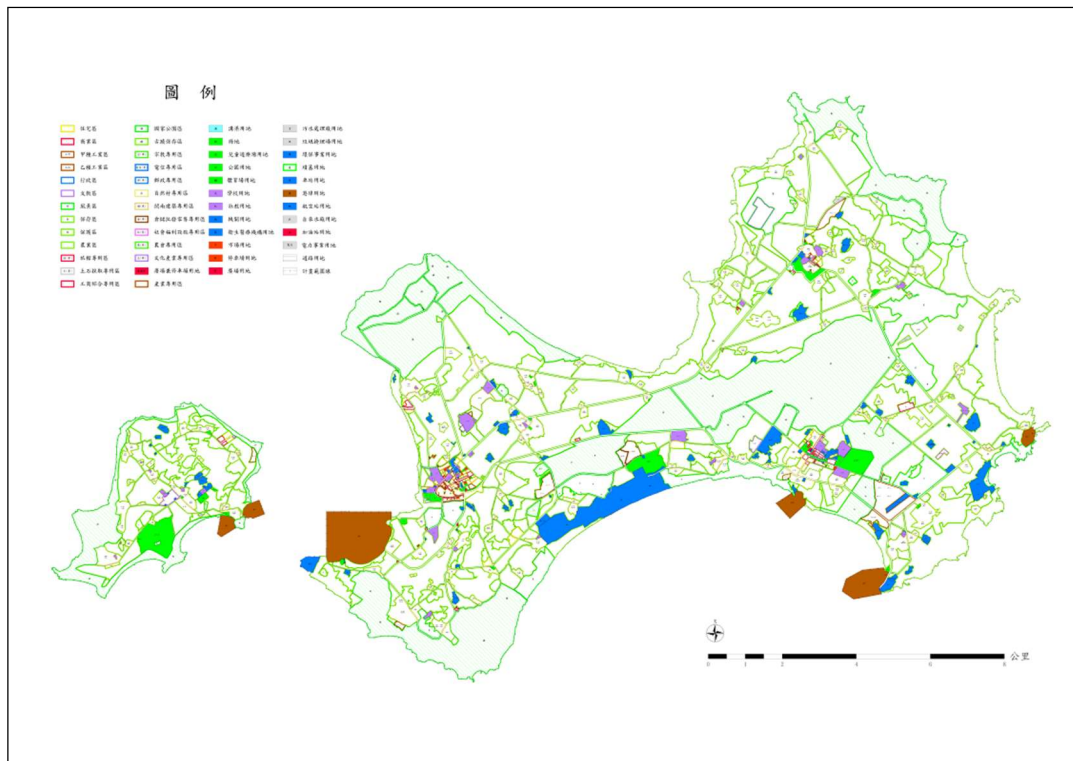
有關金門特定區計畫土地使用分區管制要點計畫，歷次檢討情形詳表一，依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更，考量近年農業發展條例、都市計畫法台灣省施行細則等相關中央法規修正、各都市計畫個案變更案後對特定區計畫之影響、及配合地區發展需求，爰依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 1 款辦理「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）114 年度專案檢討」。

第二節 法令依據

依都市計畫法第 26 條規定辦理。

第三節 計畫範圍

金門特定區計畫範圍係將大金門及烈嶼全區（包含金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉、烈嶼鄉）納入都市計畫範圍，計畫面積共計約 155 平方公里。（詳圖一）



圖一 金門特定區計畫範圍圖

第二章 現行計畫內容

第一節 歷次土地使用管制檢討變更概要

金門特定區計畫之土地使用管制規定原隸於 85 年 1 月 20 日公告發布實施「金門特定區計畫」之一部，後於 102 年 2 月 20 日辦理主要計畫、細部計畫分離，公告發布實施「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」。至本次專案通盤檢討期間，已辦理數次變更及檢討，整理如表一。

表一 金門特定區計畫土地使用分區管制要點歷次發布實施名稱及文號表

項次	公告計畫案名	日期文號	備註
1	金門特定區計畫	085/01/20， (85)府建字第 00526 號	主要計畫
2	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）	090/02/21， 府工字第 006102 號	主要計畫
3	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)	095/11/01， 府建都字第 0950054645 號	主要計畫
4	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)	102/02/20， 府建都字第 1020014338 號	主要計畫
5	擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)	102/02/20， 府建都字第 1020014338 號	細部計畫
6	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)103 年度專案檢討	104/02/10， 府建都字第 10400075731 號	細部計畫
7	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)104 年度專案檢討	104/09/16， 府建都字第 10400716931 號	細部計畫
8	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第 73 次會議臨時動議決議)	105/02/04， 府建都字第 10500106651 號	細部計畫

項次	公告計畫案名	日期文號	備註
9	變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第 75 次會議臨時動議決議)	105/08/22， 府建都字第 10500628901 號	細部計畫
10	變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第 78 次會議臨時動議決議修正）	106/10/6， 府建都字第 1060076276 號	細部計畫
11	變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第一階段）	109/12/8， 府建都字第 1060076276 號	細部計畫
12	變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第二階段）	110/08/10， 府建都字第 1100061231 號	細部計畫
13	變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第三階段）	113/06/11， 府建都字第 1130044300 號	細部計畫
14	變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第四階段）	113/12/27， 府建都字第 1130108939 號	細部計畫
15	變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第五階段）	114/09/26， 府城都字第 1140080685 號	細部計畫

第二節 現行土地使用分區管制要點

- 一、依都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地使用管制，除已於其他細部計畫書規定者外，應依本要點辦理。
- 三、都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：
 - （一）住宅區。
 - （二）商業區。
 - （三）工業區：

1.甲種工業區。

2.乙種工業區。

(四)行政區。

(五)文教區。

(六)風景區。

(七)保存區。

(八)保護區。

(九)農業區。

(十)國家公園區。

(十一)古蹟保存區。

(十二)宗教專用區。

(十三)旅館專用區。

(十四)電信專用區。

(十五)自然村專用區。

(十六)閩南建築專用區。

(十七)倉儲批發零售專用區。

(十八)社會福利設施專用區。

(十九)農會專用區。

(二十)文化產業專用區。

(二十一)土石採取專用區。

(二十二)郵政專用區。

(二十三)養生健康照護產業專用區。

(二十四)工商綜合專用區。

(二十五)產業專用區。

(二十六)休閒專用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

四、住宅區為保護居住環境而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

五、商業區為促進商業發展而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

六、甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 煉油工業：以原油為原料之製造工業。
- (二) 放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
- (三) 易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。
- (四) 液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區建有第七點第二項各款設施者，其使用應符合第七點第三項之規定。

七、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

- (一) 第六點規定限制之建築及使用。
- (二) 經營下列事業之工業：
 - 1. 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
 - 2. 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
 - 3. 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
 - 4. 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。

- 5.煤氣或炭製造者。
- 6.壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- 7.高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 8.氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、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、鋁化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（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、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- 9.油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- 10.屠宰場。
- 11.硫化油膠或可塑劑之製造者。
- 12.製紙漿及造紙者。
- 13.製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- 14.瀝青之精煉者。
- 15.以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
- 16.電氣用炭素之製造者。
- 17.水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
- 18.石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
- 19.鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
- 20.銅、鐵類之煉製者。
- 21.放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
- 22.以原油為原料之煉製工業。
- 23.石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二

烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

24.以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

25.以煤為原料煉製焦炭之工業。

26.經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

(三) 供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

(四) 其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

(一) 工廠必要附屬設施：

- 1.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。
- 2.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- 3.員工單身宿舍及員工餐廳。
- 4.併網型儲能系統。
- 5.其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

(二) 工業發展有關設施：

- 1.通訊傳播事業。
- 2.環境檢驗測定業。
- 3.消毒服務業。
- 4.樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- 5.廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- 6.營造業之施工機具及材料儲放設施。
- 7.倉儲業相關設施。（賣場除外）
- 8.冷凍空調工程業。
- 9.機械設備租賃業。
- 10.工業產品展示服務業。
- 11.剪接錄音工作室。

- 12.電影、電視設置及發行業。
- 13.公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- 14.汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- 15.機車、汽車及機械修理業。
- 16.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
- 17.經核定之企業營運總部及其相關設施。
- 18.大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，應擬開發事業計畫，經本府審查通過者。
- 19.倉儲批發業：使用土地面積在 0・五公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
- 20.經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

（三）公共服務設施及公用事業設施：

- 1.警察及消防機構。
- 2.變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
- 3.自來水或下水道抽水站。
- 4.自來水處理場（廠）或配水設施。
- 5.煤氣、天然氣加（整）壓站。
- 6.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- 7.電信機房。
- 8.廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
- 9.土石方資源堆置處理場。
- 10.醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1)醫療機構。
 - (2)護理機構。

11.社會福利設施：

- (1)兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。
- (2)老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。
- (3)身心障礙福利機構。

12.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。

13.郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。

14.汽車駕駛訓練場。

15.客貨運站及其附屬設施。

16.宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。

17.電業相關之維修及其服務處所。

18.再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。

19.運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。

20.旅館：經目的事業主管機關審查核准，並應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

21.併網型儲能系統。

22.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項第（一）款至第（三）款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第（二）款至第（三）款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。

第二項第（三）款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

前開第二項第（三）款第 18 目「再生能源發電設備及其輸變電相關設施」倘屬停車場或工廠之相關附屬或必要設施，不在此限。

八、行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，並得作為附屬之小型商店、飲食店、辦公廳及三十個房間以下之住宿設施使用，但其設置面積不得超過總樓地

板面積二分之一。

九、文教區以供下列使用為主：

- (一) 藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- (二) 學校。
- (三) 體育場所、集會所。
- (四) 社會福利事業設施。
- (五) 住宅。(以原有住宅為限)
- (六) 其他與文教有關經本府審查核准之設施。

十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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) 住宅。
- (二) 宗祠及宗教建築。
- (三) 招待所。
- (四) 旅館。
- (五) 俱樂部。
- (六) 遊樂設施。
- (七) 商業設施。
- (八) 農業及農業建築。
- (九) 紀念性建築物。
- (十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。
- (十二) 供觀光用無公害性工業設施

風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：

- (一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。
- (二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認定有必

要於風景區設置者。

- (三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。
- (四) 申請基地有完整之街廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。

風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建築。

前項審查程序及條件，由本府另訂之。

十之一、風景區土地在都市計畫發布前已為建地目或已有合法建築物之建築基地，得依下列規定辦理：

- (一) 新建、改建、增建，建築物不得超過三層樓，簷高不得超過十點五公尺，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。但既有合法建築物之建蔽率已超過百分之三十者，得依原建蔽率建築。
- (二) 用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經本府審查無礙於景觀者。
- (三) 建築基地於都市計畫發布實施（85 年 1 月 20 日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。

十一、保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景、自然紀念物及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，以供其使用為限。

十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一) 國防所需之各種設施。
- (二) 警衛、保安、保防、消防設施。
- (三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。

- (五) 採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六) 土石方資源堆置處理。
- (七) 廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八) 水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九) 造林及水土保持設施。
- (十) 為保護區內地形、地物所為之工程。
- (十一) 汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施。
- (十二) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- (十三) 休閒農業設施。
- (十四) 農村再生相關公共設施。
- (十五) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自本要點修正公告之日起，不再受理保護區容許使用許可申請：
 - 1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。
 - 2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於本要點修正公告日（113 年 6 月 11 日）起五年內向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。
 - 3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。
- (十六) 鄉村整建相關設施。
- (十七) 政府重大建設計畫所需設施。
- (十八) 農村聚落。
- (十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，建築物不得超過三層樓，簷高不得超過十點五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

- (二十) 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十七)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。

於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千（含）平方公尺。

政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。

依第一項第（十九）款申請建築者，於都市計畫發布實施（85年1月20日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。

- 十三、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、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村聚落，並依下列規定辦理。

- (一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二) 農舍之高度不得超過三層樓，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築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三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路屬車轍道者之距離不得小於四公尺。
- (三) 農舍不得擅自變更使用。
- (四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得超過四層樓或簷高十四公尺。

前項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之

建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。

前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

第一項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及自然保育設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

十三之一 保護區、農業區為農村聚落使用之申請許可及審核條件，由本府另訂之。

十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一) 公用事業設施。
- (二) 土石方資源堆置處理。
- (三) 廢棄物資源回收、貯存場。
- (四) 汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施。
- (五) 社會福利事業設施。
- (六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。
- (七) 加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）。
- (八) 運動場館設施。
- (九) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自本要點修正公告之日起，不再受理農業區容許使用許可申請：
 - 1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。
 - 2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於本要點修正公告日（113 年 6 月 11 日）起五年內向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。
 - 3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。
- (十) 國防所需之各種設施。

- (十一) 鄉村整建相關設施。
- (十二) 政府重大建設計畫所需設施。
- (十三) 農村聚落。

前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其建蔽率不得超過百分之四十。

第一項第(一)款至第(十二)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。

於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。

政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。

- 十四、毗鄰農業區、保護區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區、保護區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」，審查通過者不在此限。

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

- 十五、農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、已建築供居住使用之合法建築物基地：
 - 1. 建築物不得超過五層樓，簷高不得超過十八公尺，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。
 - 2. 土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
- (二) 建築物新(改)建時，背側應自基地境界線退縮一點五公尺建築。
- (三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

都市計畫發布實施前，合法建築物達一定戶數以上之地區，得劃定一定範圍報經本縣都市計畫委員會審議通過後，依前項規定辦理，其劃定基準由本府另訂之。

十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。

十七、古蹟保存區為依文化資產保存法所稱具有歷史、文化、藝術價值之資產，經有關主管單位會勘認定應予保存之建築物及其戶外空間而劃定，區內建築物及土地使用，依文化資產保存法及相關規定辦理。

十八、宗教專用區為提供宗教活動為主之場所而劃定，區內建築物及土地使用，以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。

十九、旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。

二十、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

（一）經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

（二）電信必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 2.教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- 3.員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。
- 4.其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

（三）與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

(四) 與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.電信工程業。
- 4.金融業派駐機構。

(五) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、一般服務業、醫療保健服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第(五)款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

二十之一、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

(一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(二) 郵政必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。
- 2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。
- 3.郵政文物收藏及展示場所。
- 4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。
- 5.其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經本府審查核准之必要設施。

(三) 一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制。

二十一、自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，容許為下列各款使用：

- (一) 行政及文教設施。
- (二) 衛生及福利設施。
- (三) 安全設施。
- (四) 宗祠及宗教建築。
- (五) 日用品零售及服務業。
- (六) 旅館。
- (七) 公用事業。
- (八) 無公害性小型工業設施。
- (九) 倉儲設施。
- (十) 農業及養殖設施。
- (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) 供國防所需之各種設施。
- (十七) 其他。

前項各款之使用項目依「金門特定區計畫自然村專用區容許使用項目執行要點」辦理，前開要點由本府另訂之。

自然村專用區建築基地應留設其面積百分之三十以上土地供公眾使用。

二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種（含）以上分區者（不含整體開發區及公共設施用地），除有第二項情形者外，捐贈申請基地面積百分之三十之土地供公眾使用，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於申請建造執照前捐贈完成者，得以自然村專用區之建蔽率、容積率規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、

酒家、酒吧、特種咖啡茶室等經本府認定有妨礙善良風俗之使用。

符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理：

- (一) 應捐贈土地面積未達五十平方公尺者。
- (二) 捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。
- (三) 其他因捐贈致申請基地難以建築配置，經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。

前開土地於都市計畫發布（85 年 1 月 20 日）後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於 105 年 4 月 26 日後，辦理地籍合併者不予適用。

二十一之二、為鼓勵自然村專用區內傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可調派其建築容積，由土地所有權人一次調派至農業區內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 180%。

前項建築容積調派承受基地之建築物建蔽率 60%、容積率 180%、建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過四層樓，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

前開容積調派相關審議規範及調派範圍於「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」訂定。

二十二、為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及依二十一之二點申請之建築容積調派之土地，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」及「金門特定區計畫土地使用許可審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」及「金門特定區計畫土地使用許可審查要點」，由本另訂之。

二十三、閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

二十四、為維護本計畫區整體景觀風貌、居住環境品質並保存都市發展紋理、改善防救災空間，下列地區應依「金門縣都市設計審議作業規定」及各區域之都市設計審議規定辦理都市設計，經審查同意後，始得開發或發照建築，本府並得視需要設「金門縣都市設計審議委員會」辦理審議：

- (一) 景觀風貌地區。
- (二) 整體開發地區。
- (三) 其他都市計畫書圖或法規載明應辦理都市設計之地區。

前項景觀風貌地區劃定，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。

第一項「金門縣都市設計審議作業規定」由本府另訂之。

二十五、倉儲批發零售專用區以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用為主，但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限。

前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

(一) 公共服務設施及公用事業設施：

1. 警察及消防機構。
2. 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
3. 自來水或下水道抽水站。
4. 自來水處理場（廠）或配水設施。
5. 電信機房。
6. 郵局。
7. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

(二) 一般商業設施：

1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業。
2. 一般事務所及自由職業事務所。
3. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。
4. 大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經

本縣都市計畫委員會審查通過者。

二十六、社會福利設施專用區為供社會福利相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。

二十六之一、養生健康照護產業專用區為滿足本縣醫療照護需求，並促進養生健康照護產業發展而劃定，區內建築物及土地之規定依各該都市計畫書規定辦理。

二十七、農會專用區限定為農會及相關設施使用，為利農會事業經營發展，得為下列事業或場所使用：

(一)農會事業經營發展所需場所：

- 1.供農會業務需要之辦公廳舍。
- 2.農業推廣、訓練相關場所。
- 3.農畜產品之運銷、倉儲之場所。
- 4.農業生產資材之進出口、配售場所。
- 5.農業倉庫及會員共同利用事業。
- 6.會員金融事業，農業及農民保險事業。
- 7.其他符合農會法規範，經主管機關特准辦理之事業或場所。

(二)農會事業經營發展必要附屬事業或場所：

- 1.農畜產品批發、零售市場之場所。
- 2.農業生產資材及會員生活用品之供銷之場所。
- 3.農民農舍輔建服務業，農村合作及社會服務事業，農業災害之防治及救濟事業，農村文化、醫療衛生事業、福利及救濟事業。
- 4.農地利用、農村副業及農村工業之倡導與輔導場所。
- 5.農業旅遊及農村休閒事業與場所。
- 6.代理公庫或政府之委託事項與場所。

(三)商業場所：包括一般批發業、一般零售業、商場、健身休閒服務業、餐飲業、金融保險業與旅館使用。

作前項第三款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該農會專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制，並應回饋土地公告現值 20%代金或土地、樓地板面積做公共設施或公益設施使用。

二十八、文化產業專用區為供文化產業相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供文化產業及其附屬相關設施使用為限。

二十八之一、休閒專用區為發展優質觀光遊憩產業，供觀光休閒活動使用之旅館、遊憩、一般商業與餐飲消費、文化設施、文藝創作、服務與相關商品販售等使用。

二十九、土石採取專用區為供土石採取相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依土石採取相關法規辦理。

三十、各使用分區之廣告物設施設置管理辦法由廣告物管理目的事業主管單位訂定。

三十一、各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下。但本要點另有規定者外，不在此限：

使用分區		建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區		依細部計畫書規定辦理。	
商業區		依細部計畫書規定辦理。	
工業區	甲種工業區	50%	150%
	乙種工業區	50%	200%
行政區		60%	300%
文教區		60%	240%
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。	
	未完成細部計畫者	30%	60%
保存區		60%	160%
保護區			10%
	宗祠及宗教建築		不得超過三層樓。 宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓。
	依第十二點第一項第十九款規定申請	60%	不得超過三層樓。
	農村聚落	依各農村聚落開發計畫規定辦理。	
	政府重大建設計畫所需設施	依本縣都市計畫委員會審議通過計畫辦理。	

農業區		30%	不得超過三層樓。
	非屬符農業用地興建農舍辦法第九條第二項第三款但書規定者	農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之十	
	集村農舍	依農業用地興建農舍辦法規定及第十三點第一項第（四）款辦理。	
	農業產銷必要設施	60%	不得超過三層樓。
	休閒農業設施	20%	
	加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心	40%	
	宗祠及宗教建築	40%	宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓。
	依第十五點規定興建者	60%	180%，不得超過五層樓。
	農村聚落	依各農村聚落開發計畫規定辦理。	
政府重大建設計畫所需設施	依本縣都市計畫委員會審議通過計畫辦理。		
國家公園區		依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區		60%	120%

		但原有建築物依原貌修復者，不在此限。	
宗教專用區		40%	100%
旅館專用區		50%	300%
電信專用區		40%	240%
自然村 專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。	
	未完成細部計畫者	60%	180%。但建築基地建築物配置於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓。
		建築基地面臨 6M 以上道路並自行退縮 2M 供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，始得申請容積移轉作為接受基地，但不足 6 米者，如經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意其退縮一定距離供通行後建築者亦同。	
		早期國宅社區（仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區）者，建蔽率為 60%，容積率為 180%，其高度依建築技術規則辦理。（社區範圍請參見圖二）	
		經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新（增）（改）建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。	
閩南建築專用區		依細部計畫書規定辦理。	
倉儲批發零售專用區		60%	300%
社會福利設施專用區		60%	240%
農會專用區		60%	240%
文化產業專用區		50%	200%
休閒專用區		60%	400%
土石採取專用區		1%	1%

三十一之一、本計畫區內之各土地使用分區，如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於各細部計畫書訂定增加容積獎勵之規定。

三十一之二、各土地使用分區除依都市計畫容積移轉實施辦法規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

(一) 依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

(二) 前款以外之地區：建築基地一點三倍之法定容積。

三十一之三、本計畫區內之公有土地，土地使用分區管制規定符合並供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得提高至法定容積之一點五倍。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高法定容積者不得重複申請。

三十一之四、私人於都市更新地區外捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予本府作社會住宅使用，並經本府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。

前項私人捐贈容積樓地板面積，本府得提本縣都市計畫委員會給予容積獎勵，並以一倍為上限，不受第三十一之二點第一項各款規定之限制。但不得超過法定容積之一點五倍。

三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下：

(一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。

(二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。

(三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。

(四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學（簡稱國小）、國民中學（簡稱國中）、高級中學（簡稱高中）、高級職校（簡稱高職）、大學院校及專科學校（簡稱大專）等類別。

(五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。

- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。
- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。
- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。
- (十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。
- (十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。
- (十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。
- (十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。
- (十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。
- (二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。
- (二十一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。
- (二十二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。

(二十三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。

(二十四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館及其相關設施使用。

(二十五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。

(二十六) 殯葬設施用地：供殯葬設施之禮廳、靈堂及其相關設施使用。

前項公共設施用地使用計畫，由目的事業主管機關提案經本縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

三十三、各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

公共設施用地		建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場用地		10%	30%
公園 用地	小於（等於） 五公頃	15%	40%
	大於五公頃	12%	40%
體育場用地		60%	200%
學校用地		50%	200%
社教用地		60%	240%
機關用地		60%	240%
衛生醫療機構用地		60%	240%
市場用地		80%	240%
停車 場用 地	平面	5%	20%
	立體	80%	480%
廣場用地		5%	10%
廣場兼停車場用地		5%	10%
車站用地		60%	240%
港埠用地		50%	200%
航空站用地		20%	40%
自來水廠用地		60%	180%
加油站用地		40%	120%
電力事業用地		40%	240%
溝渠用地		0%	0%

綠地	0%	0%
污水處理廠用地	60%	180%
垃圾處理場用地	60%	180%
垃圾掩埋場用地	1%	1%
環保事業用地	60%	160%
墳墓用地	40%	160%
殯葬設施用地	40%	160%
道路用地	不予規定	

三十四、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：

- (一) 住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (二) 工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮三公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。
- (三) 住宅區、商業區、已發佈細部計畫之自然村專用區及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵四十平方公尺之樓地板面積。

前項第一、二款退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

三十五、公共設施用地及公用事業設施專用區退縮建築標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。

前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

第一項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

三十五之一、本計畫區各使用分區內法定空地經檢討做為供公眾使用之空間得做為通道、非法定停車場所、休憩空間或其他供公眾使用空間，不得有加高或降低路面等影響整體使用之行為。

三十六、各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

三十七、（刪除）

三十八、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本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本縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

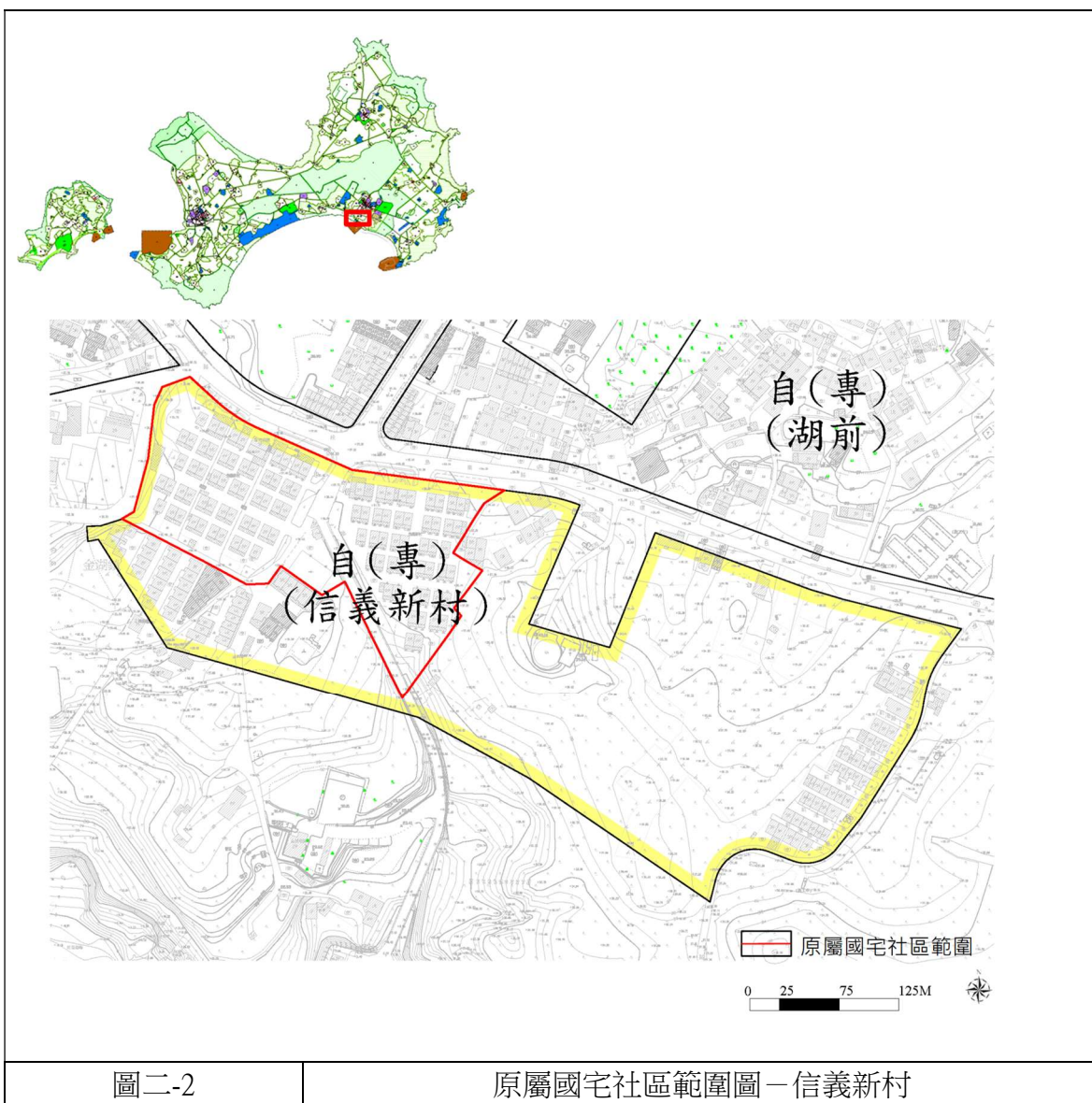
三十九、本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施再利用或整體開發區安置設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過後，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。

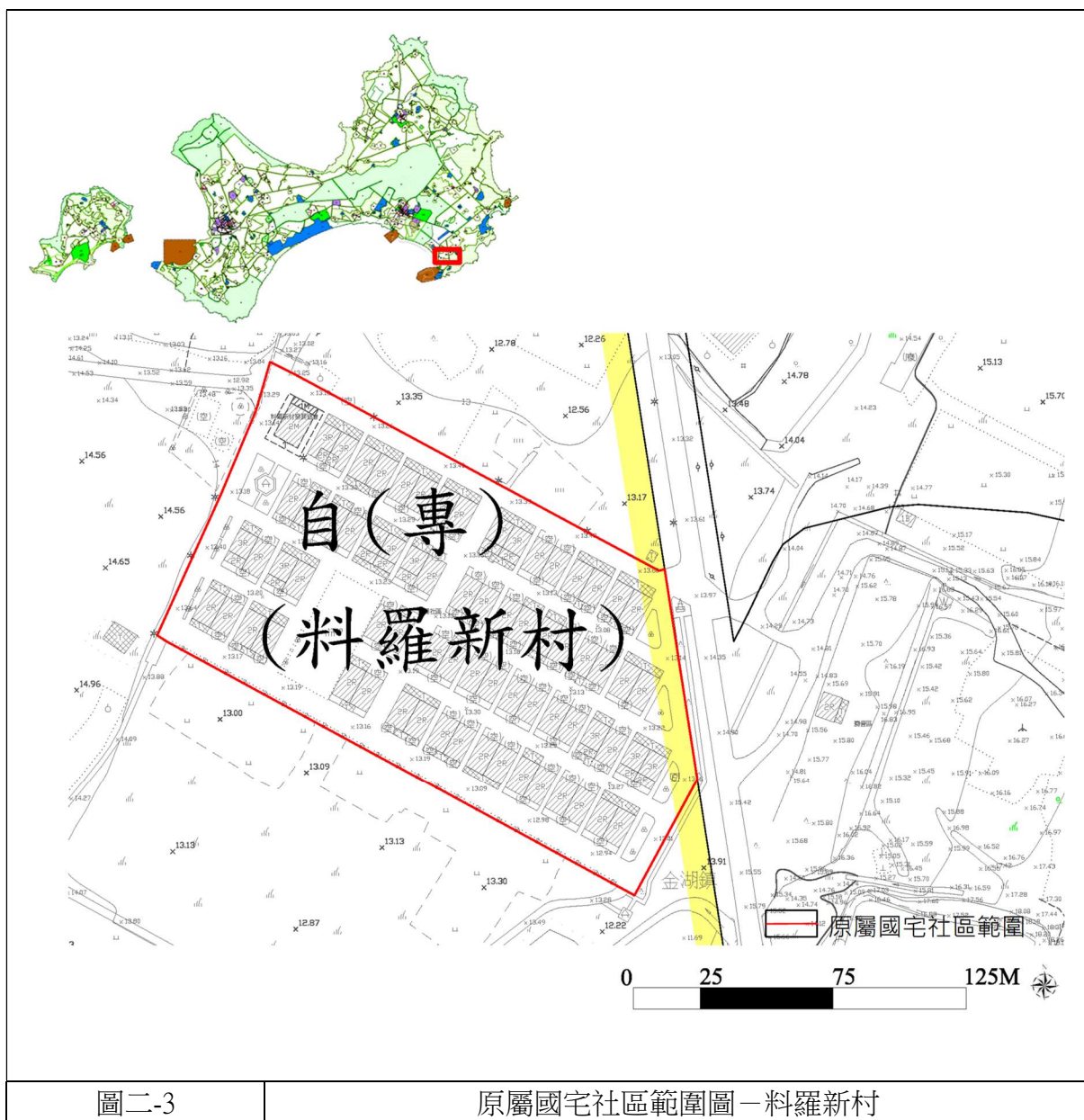
四十、本土地使用分區管制要點發布實施後，不合分區使用規定之原有建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用，並依下列規定處理之：

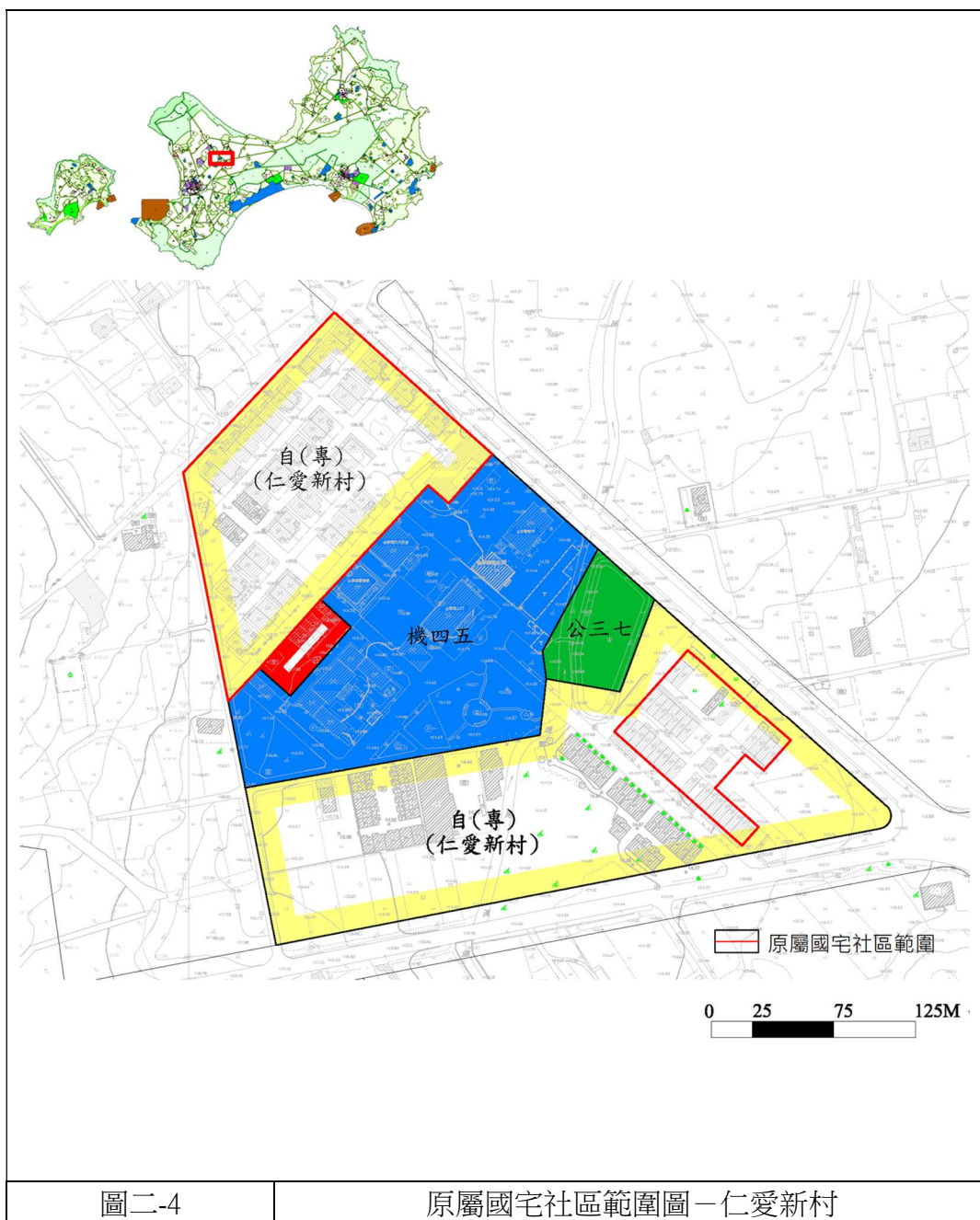
- （一）原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。
- （二）建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。
- （三）因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

四十一、本要點自發布日施行。









第三章 變更計畫內容

「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）114 年度專案通盤檢討案」變更內容綜理表(詳表二)。

表二 變更內容綜理表

變更位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
土地使用分區管制要點	詳土地使用分區管制規定修正對照表（如表三）	詳土地使用分區管制規定修正對照表（如表三）	依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。

表三 土地使用分區管制規定修正對照表

修正後規定	原規定	說明
十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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。	十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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。	考量宗祠及宗教建築、紀念性建築物其使用需求具有特殊性，現行開發規模限制需達一公頃，對其使用具有困難性，爰增列其得不受開發規模一公頃限制。

修正後規定	原規定	說明
<p>(一) 住宅。</p> <p>(二) 宗祠及宗教建築。</p> <p>(三) 招待所。</p> <p>(四) 旅館。</p> <p>(五) 俱樂部。</p> <p>(六) 遊樂設施。</p> <p>(七) 商業設施。</p> <p>(八) 農業及農業建築。</p> <p>(九) 紀念性建築物。</p> <p>(十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。</p> <p>(十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>(十二) 供觀光用無公害性工業設施。</p> <p>風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：</p> <p>(一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。</p> <p>(二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認定有必要於風景區設置者。</p> <p>(三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。</p> <p>(四) 申請基地有完整之街</p>	<p>(一) 住宅。</p> <p>(二) 宗祠及宗教建築。</p> <p>(三) 招待所。</p> <p>(四) 旅館。</p> <p>(五) 俱樂部。</p> <p>(六) 遊樂設施。</p> <p>(七) 商業設施。</p> <p>(八) 農業及農業建築。</p> <p>(九) 紀念性建築物。</p> <p>(十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。</p> <p>(十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>(十二) 供觀光用無公害性工業設施。</p> <p>風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：</p> <p>(一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。</p> <p>(二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認定有必要於風景區設置者。</p> <p>(三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。</p> <p>(四) 申請基地有完整之街</p>	

修正後規定	原規定	說明
<p>廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</p> <p><u>(五)屬第一項第二款、第九款者。</u></p> <p>風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建築。</p> <p>前項審查程序及條件，由本府另訂之。</p>	<p>廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</p> <p>風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建築。</p> <p>前項審查程序及條件，由本府另訂之。</p>	
<p>十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一)國防所需之各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(三)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。</p> <p>(五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通</p>	<p>十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一)國防所需之各種設施。</p> <p>(二)警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(三)臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。</p> <p>(五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 參考都市計畫法臺灣省施行細則規定，排除保護區得為貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施使用。 2. 考量既有宗祠及宗教建築其基地條件已存在，倘以「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」審查確有空礙難行之處，且與政府積極輔導既有宗祠及宗教建築合法化之原意相悖，爰不限制既有宗祠及宗教建築申請合法化之期限及簡化申請程序，配合增訂第三十九之一點。

修正後規定	原規定	說明
<p>運輸設施。</p> <p>(六)土石方資源堆置處理。</p> <p>(七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>(十)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>(十一)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>(十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>(十三)休閒農業設施。</p> <p>(十四)農村再生相關公共設施。</p> <p>(十五)宗祠及宗教建築。</p>	<p>運輸設施。</p> <p>(六)土石方資源堆置處理。</p> <p>(七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>(十)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>(十一)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、<u>貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施</u>。</p> <p>(十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>(十三)休閒農業設施。</p> <p>(十四)農村再生相關公共設施。</p> <p>(十五)宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自<u>本要點修正公告之日</u>起，不再受理保護區容許使用許可申請：</p> <p>1.除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。</p> <p>2.中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於<u>本要點修正公告日(113 年 6 月 11 日)起五</u></p>	<p>3. 配合第三十九之一點為針對既有宗祠及宗教建築，爰本點第一項第十五款所指為新設之宗祠及宗教建築。</p> <p>4. 增列政府重大建設計畫所需設施之申請基地面積排除受三千(含)平方公尺限制。</p>

修正後規定	原規定	說明
<p>(十六) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十七) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十八) 農村聚落。</p> <p>(十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，<u>高度</u>不得超過三層樓，建蔽率最高以百分之六十為限，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(二十) 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產 且未停止其使用者，得比照農業區之有關</p>	<p><u>年內</u>向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。</p> <p>3.中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。</p> <p>(十六) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十七) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十八) 農村聚落。</p> <p>(十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，<u>高度</u>不得超過三層樓，建蔽率最高以百分之六十為限，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(二十) 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產 且未停止其使用者，得比照農業區之有關</p>	

修正後規定	原規定	說明
規定及條件，申請建築 農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有 不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。	規定及條件，申請建築 農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有 不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。	
前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十六)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。	前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十七)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。	
於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。	於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。	
政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。	政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。	
依第一項第(十九)款申請建築者，於都市計畫發布實施(85年1月20日)後	依第一項第(十九)款申請建築者，於都市計畫發布實施(85年1月20日)後再	

修正後規定	原規定	說明
再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。	行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。	
<p>十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 公用事業設施。</p> <p>(二) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(三) 廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>(四) 汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施。</p> <p>(五) 社會福利事業設施。</p> <p>(六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(七) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)。</p> <p>(八) 運動場館設施。</p> <p>(九) 宗祠及宗教建築。</p>	<p>十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 公用事業設施。</p> <p>(二) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(三) 廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>(四) 汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、<u>貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施</u>。</p> <p>(五) 社會福利事業設施。</p> <p>(六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(七) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)。</p> <p>(八) 運動場館設施。</p> <p>(九) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自<u>本要點修正公告之日</u>起，不再受理農業區容許使用許可申請：</p> <p>1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。</p> <p>2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至</p>	<p>1. 參考都市計畫法臺灣省施行細則規定，排除農業區得為貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施使用。</p> <p>2. 考量既有宗祠及宗教建築其基地條件已存在，倘以「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」審查確有窒礙難行之處，且與政府積極輔導既有宗祠及宗教建築合法化之原意相悖，爰不限制既有宗祠及宗教建築申請合法化之期限及簡化申請程序，配合增訂第三十九之一點。</p> <p>3. 配合第三十九之一點為針對既有宗祠及宗教建築，爰本點第一項第九款所指為新設之宗祠及宗教建築。</p> <p>4. 增列政府重大建設計畫所需設施之申請基地面積排除受三千(含)平方公尺限制。</p>

修正後規定	原規定	說明
<p>(十)國防所需之各種設施。 (十一)鄉村整建相關設施。 (十二)政府重大建設計畫所需設施。 (十三)農村聚落。</p> <p>前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>第一項第(一)款至第(十一)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件</p>	<p>遲應於<u>本要點修正公告日(113年6月11日)起五年內</u>向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。</p> <p>3.中華民國110年8月10日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。</p> <p>(十)國防所需之各種設施。 (十一)鄉村整建相關設施。 (十二)政府重大建設計畫所需設施。 (十三)農村聚落。</p> <p>前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其建蔽率不得超過百分之四十。</p> <p>第一項第(一)款至第(十一)<u>(十二)</u>款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件</p>	

修正後規定	原規定	說明
<p>及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。</p>	<p>及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。</p>	
<p>十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，<u>依本特定區計畫相鄰分區或本府相關建設計畫需要管制，並經本縣都市計畫委員會審查通過。</u>」。</p>	<p>十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，<u>依原國家公園計畫內容管制之。</u></p>	<p>因配合調整特定區計畫範圍需時辦理，且其業已釋出國家公園範圍，不受國家公園計畫內容管制，爰為因應相關建設計畫執行，變更現行條文。</p>
<p>二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種(含)</p>	<p>二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種(含)</p>	<p>1.考量本條文係增加非自然村專用區之土地使用強度</p>

修正後規定	原規定	說明
<p>以上分區者（不含整體開發區及公共設施用地），除有第二項情形者外，捐贈<u>非自然村專用區土地</u>面積百分之三十之土地<u>為</u>供公眾容許使用項目，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並<u>於領取使用執照前開闢完成及將土地及地上物完成捐贈者</u>，得以自然村專用區之規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等<u>或</u>本府認定有妨礙善良風俗之使用。</p> <p>符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理，<u>其代金計算方式依「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理：</u></p> <p>（一）應捐贈土地面積未達五十平方公尺者。</p> <p>（二）捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。</p> <p>（三）其他因捐贈致申請基</p>	<p>以上分區者（不含整體開發區及公共設施用地），除有第二項情形者外，捐贈<u>申請基地</u>面積百分之三十之土地供公眾使用，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於申請建造執照前捐贈完成者，得以自然村專用區之建蔽率、容積率規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等經本府認定有妨礙善良風俗之使用。</p> <p>符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理：</p> <p>（一）應捐贈土地面積未達五十平方公尺者。</p> <p>（二）捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。</p> <p>（三）其他因捐贈致申請基地難以建築配置，經「金門</p>	<p>及使用項目，基於公平合理性，爰明確規定以非自然村專用區之土地面積為捐贈面積計算基準。</p> <p>2.因現行條文對於代金計算方式未明確敘明為公告現值或市價，爰明確規定依「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理。</p>

修正後規定	原規定	說明
地難以建築配置，經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。前開土地於都市計畫發布（85年1月20日）後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。	特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。前開土地於都市計畫發布（85年1月20日）後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。	
三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下： （二）公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。 <u>整體開發區內之公園用地，其開發計畫經土地管理機關同意者，得部分做為安置既有宗教設施使用，其面積以15%為限。</u>	三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下： （二）公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。	配合地區使用需求，增列整體開發區內之公園用地，其開發計畫經土地管理機關同意者，得部分做為安置既有宗教設施使用。
三十四、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定： （三）住宅區、商業區、自然村專用區及公共設施用地，	三十四、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定： （三）住宅區、商業區、 <u>已發佈細部計畫之</u> 自然村專用區	考量本縣自然村專用區尚未擬定細部計畫，且為配合地區發展需求，鼓勵開發案增設停車位，爰變更現行條文。

修正後規定	原規定	說明
於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵四十平方公尺之樓地板面積。	及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵四十平方公尺之樓地板面積。	
<p>三十九之一、本計畫區內農業區及保護區符合下列情形之既有宗祠及宗教建築，其相關興建事業計畫經目的事業主管機關審查通過者，不受本要點之限制。</p> <p>(一)於戰地政務時期拆除或受天然災害損毀者。</p> <p>(二)中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。</p>	(空白)	配合第十二點、第十三之二點之變更，將農業區及保護區內之既有宗祠及宗教建築移至本點規範。

第四章 金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點

- 一、依都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地使用管制，除已於其他細部計畫書規定者外，應依本要點辦理。
- 三、都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：
 - (一) 住宅區。
 - (二) 商業區。
 - (三) 工業區：
 1. 甲種工業區。
 2. 乙種工業區。
 - (四) 行政區。
 - (五) 文教區。
 - (六) 風景區。
 - (七) 保存區。
 - (八) 保護區。
 - (九) 農業區。
 - (十) 國家公園區。
 - (十一) 古蹟保存區。
 - (十二) 宗教專用區。
 - (十三) 旅館專用區。
 - (十四) 電信專用區。
 - (十五) 自然村專用區。
 - (十六) 閩南建築專用區。
 - (十七) 倉儲批發零售專用區。
 - (十八) 社會福利設施專用區。

- (十九) 農會專用區。
- (二十) 文化產業專用區。
- (二十一) 土石採取專用區。
- (二十二) 郵政專用區。
- (二十三) 養生健康照護產業專用區。
- (二十四) 工商綜合專用區。
- (二十五) 產業專用區。
- (二十六) 休閒專用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

四、住宅區為保護居住環境而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

五、商業區為促進商業發展而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

六、甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 煉油工業：以原油為原料之製造工業。
- (二) 放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。
- (三) 易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。
- (四) 液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區建有第七點第二項各款設施者，其使用應符合第七點第三項之規定。

七、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

(一) 第六點規定限制之建築及使用。

(二) 經營下列事業之工業：

- 1.火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
- 2.火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
- 3.使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
- 4.使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
- 5.煤氣或炭製造者。
- 6.壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
- 7.高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氬、氦、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 8.氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純碱、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、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚肝油、酸酐、石炭酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯胺（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、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
- 9.油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
- 10.屠宰場。
- 11.硫化油膠或可塑劑之製造者。
- 12.製紙漿及造紙者。
- 13.製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
- 14.瀝青之精煉者。

15.以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。

16.電氣用炭素之製造者。

17.水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。

18.石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。

19.鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。

20.銅、鐵類之煉製者。

21.放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。

22.以原油為原料之煉製工業。

23.石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

24.以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

25.以煤為原料煉製焦炭之工業。

26.經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

（三）供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

（四）其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

（一）工廠必要附屬設施：

1.研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

2.倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

3.員工單身宿舍及員工餐廳。

4.併網型儲能系統。

5.其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

（二）工業發展有關設施：

1.通訊傳播事業。

- 2.環境檢驗測定業。
- 3.消毒服務業。
- 4.樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- 5.廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
- 6.營造業之施工機具及材料儲放設施。
- 7.倉儲業相關設施。（賣場除外）
- 8.冷凍空調工程業。
- 9.機械設備租賃業。
- 10.工業產品展示服務業。
- 11.剪接錄音工作室。
- 12.電影、電視設置及發行業。
- 13.公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
- 14.汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- 15.機車、汽車及機械修理業。
- 16.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
- 17.經核定之企業營運總部及其相關設施。
- 18.大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，應擬開發事業計畫，經本府審查通過者。
- 19.倉儲批發業：使用土地面積在 0・五公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
- 20.經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

（三）公共服務設施及公用事業設施：

- 1.警察及消防機構。
- 2.變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
- 3.自來水或下水道抽水站。

- 4.自來水處理場（廠）或配水設施。
- 5.煤氣、天然氣加（整）壓站。
- 6.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- 7.電信機房。
- 8.廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
- 9.土石方資源堆置處理場。
- 10.醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1)醫療機構。
 - (2)護理機構。
- 11.社會福利設施：
 - (1)兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。
 - (2)老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。
 - (3)身心障礙福利機構。
- 12.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- 13.郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- 14.汽車駕駛訓練場。
- 15.客貨運站及其附屬設施。
- 16.宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- 17.電業相關之維修及其服務處所。
- 18.再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- 19.運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- 20.旅館：經目的事業主管機關審查核准，並應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。
- 21.併網型儲能系統。
- 22.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項第（一）款至第（三）款之設施，應經本府審查核准後，始得

建築；增建及變更使用時，亦同。第（二）款至第（三）款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。

第二項第（三）款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

前開第二項第（三）款第 18 目「再生能源發電設備及其輸變電相關設施」倘屬停車場或工廠之相關附屬或必要設施，不在此限。

八、行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，並得作為附屬之小型商店、飲食店、辦公廳及三十個房間以下之住宿設施使用，但其設置面積不得超過總樓地板面積二分之一。

九、文教區以供下列使用為主：

- （一）藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。
- （二）學校。
- （三）體育場所、集會所。
- （四）社會福利事業設施。
- （五）住宅。（以原有住宅為限）
- （六）其他與文教有關經本府審查核准之設施。

十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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）住宅。
- （二）宗祠及宗教建築。
- （三）招待所。
- （四）旅館。
- （五）俱樂部。
- （六）遊樂設施。

- (七) 商業設施。
- (八) 農業及農業建築。
- (九) 紀念性建築物。
- (十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。
- (十二) 供觀光用無公害性工業設施

風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：

- (一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。
- (二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認定有必要於風景區設置者。
- (三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。
- (四) 申請基地有完整之街廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。
- (五) 屬第一項第二款、第九款者。

風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建築。

前項審查程序及條件，由本府另訂之。

十之一、風景區土地在都市計畫發布前已為建地目或已有合法建築物之建築基地，得依下列規定辦理：

- (一) 新建、改建、增建，建築物不得超過三層樓，簷高不得超過十點五公尺，建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。但既有合法建築物之建蔽率已超過百分之三十者，得依原建蔽率建築。
- (二) 用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經本府審查無礙於景觀者。
- (三) 建築基地於都市計畫發布實施（85 年 1 月 20 日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。

十一、保存區為維護名勝、古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景、自然紀念物及具有紀念性或藝術價值應保存之建築，保全其環境景觀而劃定，以供其使用為限。

十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一) 國防所需之各種設施。
- (二) 警衛、保安、保防、消防設施。
- (三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。
- (四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。
- (五) 採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六) 土石方資源堆置處理。
- (七) 廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八) 水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九) 造林及水土保持設施。
- (十) 為保護區內地形、地物所為之工程。
- (十一) 汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。
- (十二) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- (十三) 休閒農業設施。
- (十四) 農村再生相關公共設施。
- (十五) 宗祠及宗教建築。
- (十六) 鄉村整建相關設施。
- (十七) 政府重大建設計畫所需設施。
- (十八) 農村聚落。
- (十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其

新建、改建、增建，建築物不得超過三層樓，簷高不得超過十點五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

- (二十) 都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十六)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。

於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。

政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。

依第一項第(十九)款申請建築者，於都市計畫發布實施(85年1月20日)後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。

- 十三、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、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村聚落，並依下列規定辦理。

- (一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二) 農舍之高度不得超過三層樓，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築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三百五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺；臨計畫道路屬車轍道者之距離不得小於四公尺。
- (三) 農舍不得擅自變更使用。
- (四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二百七十五平方公尺，建築高度不得

超過四層樓或簷高十四公尺。

前項所定農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施之項目由農業主管機關認定，並依目的事業主管機關所定相關法令規定辦理，且不得擅自變更使用；農業產銷必要設施之建蔽率不得超過百分之六十，休閒農業設施之建蔽率不得超過百分之二十。

前項農業產銷必要設施，不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

第一項農業用地內之農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施及自然保育設施，其建蔽率應一併計算，合計不得超過百分之六十。

十三之一 保護區、農業區為農村聚落使用之申請許可及審核條件，由本府另訂之。

十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一) 公用事業設施。
- (二) 土石方資源堆置處理。
- (三) 廢棄物資源回收、貯存場。
- (四) 汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施。
- (五) 社會福利事業設施。
- (六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。
- (七) 加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）。
- (八) 運動場館設施。
- (九) 宗祠及宗教建築。
- (十) 國防所需之各種設施。
- (十一) 鄉村整建相關設施。
- (十二) 政府重大建設計畫所需設施。
- (十三) 農村聚落。

前項所定經本府審查核准之加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、

運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其建蔽率不得超過百分之四十。

第一項第(一)款至第(十一)款設施之申請基地面積不得大於三千（含）平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。

於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千（含）平方公尺。

政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。

十四、毗鄰農業區、保護區之建築基地，為建築需要依其建築使用條件，無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區、保護區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用，但經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」，審查通過者不在此限。

前項私設通路長度、寬度及使用 條件等相關事項，由本府訂之。

十五、農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

（一）建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地、已建築供居住使用之合法建築物基地：

1.建築物不得超過五層樓，簷高不得超過十八公尺，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。

2.土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

（二）建築物新(改)建時，背側應自基地境界線退縮一點五公尺建築。

（三）原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

都市計畫發布實施前，合法建築物達一定戶數以上之地區，得劃定一定範圍報經本縣都市計畫委員會審議通過後，依前項規定辦理，其劃定基準由本府另訂之。

十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及

土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依本特定區計畫相鄰分區或本府相關建設計畫需要管制，並經本縣都市計畫委員會審查通過。

十七、古蹟保存區為依文化資產保存法所稱具有歷史、文化、藝術價值之資產，經有關主管單位會勘認定應予保存之建築物及其戶外空間而劃定，區內建築物及土地使用，依文化資產保存法及相關規定辦理。

十八、宗教專用區為提供宗教活動為主之場所而劃定，區內建築物及土地使用，以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。

十九、旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。

二十、電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列之使用：

（一）經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

（二）電信必要附屬設施：

- 1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 2.教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- 3.員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。
- 4.其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

（三）與電信運用發展有關設施：

- 1.網路加值服務業。
- 2.有線、無線及電腦資訊業。
- 3.資料處理服務業。

（四）與電信業務經營有關設施：

- 1.電子資訊供應服務業。
- 2.電信器材零售業。
- 3.電信工程業。

4.金融業派駐機構。

(五) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、一般服務業、醫療保健服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第(五)款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

二十之一、郵政專用區為促進郵政事業之發展而劃定，得為下列之使用：

(一) 經營郵政事業所需設施：營業廳、辦公室、倉庫、展示中心、銷售中心、物流中心、封裝列印中心、機房、電腦中心、郵件處理中心、郵件投遞場所、客服中心、郵車調度養護中心及其他必要設施。

(二) 郵政必要附屬設施：

1.研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公場所等。

2.教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍等。

3.郵政文物收藏及展示場所。

4.員工托育中心、員工托老中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所等。

5.其他依郵政法第5條規定及經濟部核准中華郵政公司可營利事業項目之服務項目前題下，經本府審查核准之必要設施。

(三) 一般商業設施使用：包括金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

其中得供一般商業設施使用部分，不得超過該郵政專用區總樓地板面積二分之一使用限制。

二十一、自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，容許為下列各款使用：

(一) 行政及文教設施。

(二) 衛生及福利設施。

(三) 安全設施。

- (四) 宗祠及宗教建築。
- (五) 日用品零售及服務業。
- (六) 旅館。
- (七) 公用事業。
- (八) 無公害性小型工業設施。
- (九) 倉儲設施。
- (十) 農業及養殖設施。
- (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) 供國防所需之各種設施。
- (十七) 其他。

前項各款之使用項目依「金門特定區計畫自然村專用區容許使用項目執行要點」辦理，前開要點由本府另訂之。

自然村專用區建築基地應留設其面積百分之三十以上土地供公眾使用。

二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種（含）以上分區者（不含整體開發區及公共設施用地），除有第二項情形者外，捐贈非自然村專用區土地面積百分之三十之土地為供公眾容許使用項目，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於領取使用執照前開闢完成及將土地及地上物完成捐贈者，得以自然村專用區之規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等或本府認定有妨礙善良風俗之使用。

符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理，其代金計算方式依「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理：

- (一) 應捐贈土地面積未達五十平方公尺者。

(二) 捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。

(三) 其他因捐贈致申請基地難以建築配置，經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。

前開土地於都市計畫發布（85 年 1 月 20 日）後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於 105 年 4 月 26 日後，辦理地籍合併者不予適用。

二十一之二、為鼓勵自然村專用區內傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可調派其建築容積，由土地所有權人一次調派至農業區內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 180%。

前項建築容積調派承受基地之建築物建蔽率 60%、容積率 180%、建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過四層樓，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。

前開容積調派相關審議規範及調派範圍於「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」訂定。

二十二、為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及依二十一之二點申請之建築容積調派之土地，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」及「金門特定區計畫土地使用許可審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」及「金門特定區計畫土地使用許可審查要點」，由本另訂之。

二十三、閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

二十四、為維護本計畫區整體景觀風貌、居住環境品質並保存都市發展紋理、改善防救災空間，下列地區應依「金門縣都市設計審議作業規定」及各區域之都市設計審議規定辦理都市設計，經審查同意後，始得開發或發照建築，本府並得視需要設「金門縣都市設計審議委員會」辦理審議：

(一) 景觀風貌地區。

(二) 整體開發地區。

(三) 其他都市計畫書圖或法規載明應辦理都市設計之地區。

前項景觀風貌地區劃定，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理。

第一項「金門縣都市設計審議作業規定」由本府另訂之。

二十五、倉儲批發零售專用區以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用為主，但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限。

前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

(一) 公共服務設施及公用事業設施：

- 1.警察及消防機構。
- 2.變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
- 3.自來水或下水道抽水站。
- 4.自來水處理場（廠）或配水設施。
- 5.電信機房。
- 6.郵局。
- 7.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

(二) 一般商業設施：

- 1.一般零售業、一般服務業及餐飲業。
- 2.一般事務所及自由職業事務所。
- 3.銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。
- 4.大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。

二十六、社會福利設施專用區為供社會福利相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。

二十六之一、養生健康照護產業專用區為滿足本縣醫療照護需求，並促進養生健康照護產業發展而劃定，區內建築物及土地之規定依各該都市計畫書規定辦理。

二十七、農會專用區限定為農會及相關設施使用，為利農會事業經營發展，得為下列事業或場所使用：

(一)農會事業經營發展所需場所：

- 1.供農會業務需要之辦公廳舍。
- 2.農業推廣、訓練相關場所。
- 3.農畜產品之運銷、倉儲之場所。
- 4.農業生產資材之進出口、配售場所。
- 5.農業倉庫及會員共同利用事業。
- 6.會員金融事業，農業及農民保險事業。
- 7.其他符合農會法規範，經主管機關特准辦理之事業或場所。

(二)農會事業經營發展必要附屬事業或場所：

- 1.農畜產品批發、零售市場之場所。
- 2.農業生產資材及會員生活用品之供銷之場所。
- 3.農民農舍輔建服務業，農村合作及社會服務事業，農業災害之防治及救濟事業，農村文化、醫療衛生事業、福利及救濟事業。
- 4.農地利用、農村副業及農村工業之倡導與輔導場所。
- 5.農業旅遊及農村休閒事業與場所。
- 6.代理公庫或政府之委託事項與場所。

(三)商業場所：包括一般批發業、一般零售業、商場、健身休閒服務業、餐飲業、金融保險業與旅館使用。

作前項第三款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該農會專用區容積總樓地板面積二分之一使用限制，並應回饋土地公告現值 20%代金或土地、樓地板面積做公共設施或公益設施使用。

二十八、文化產業專用區為供文化產業相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供文化產業及其附屬相關設施使用為限。

二十八之一、休閒專用區為發展優質觀光遊憩產業，供觀光休閒活動使用之旅館、遊憩、一般商業與餐飲消費、文化設施、文藝創作、服務與相關商品販售等使用。

二十九、土石採取專用區為供土石採取相關設施使用而劃定，區內建

築物及土地使用依土石採取相關法規辦理。

三十、各使用分區之廣告物設施設置管理辦法由廣告物管理目的事業主管單位訂定。

三十一、各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下。但本要點另有規定者外，不在此限：

使用分區		建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區		依細部計畫書規定辦理。	
商業區		依細部計畫書規定辦理。	
工業區	甲種工業區	50%	150%
	乙種工業區	50%	200%
行政區		60%	300%
文教區		60%	240%
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。	
	未完成細部計畫者	30%	60%
保存區		60%	160%
保護區			10%
	宗祠及宗教建築	不得超過三層樓。	
	依第十二點第一項第十九款規定申請	60%	宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓。
	農村聚落	不得超過三層樓。	
	政府重大建設計畫所需設施	依各農村聚落開發計畫規定辦理。	
農業區		依本縣都市計畫委員會審議通過計畫辦理。	
農業區			30%
	非屬符農業用地興建農舍辦法第九條第二項第三款但書規定者	農舍用地面積不得超過該農業用地面積百分之	不得超過三層樓。

		十	
	集村農舍	依農業用地興建農舍辦法規定及第十三點第一項第（四）款辦理。	
	農業產銷必要設施	60%	不得超過三層樓。
	休閒農業設施	20%	
	加油（氣）站（含汽車定期檢驗設施）、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心	40%	
	宗祠及宗教建築	40%	宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓。
	依第十五點規定興建者	60%	180%，不得超過五層樓。
	農村聚落	依各農村聚落開發計畫規定辦理。	
	政府重大建設計畫所需設施	依本縣都市計畫委員會審議通過計畫辦理。	
國家公園區		依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區		60%	120%
		但原有建築物依原貌修復者，不在此限。	
宗教專用區		40%	100%
旅館專用區		50%	300%
電信專用區		40%	240%

自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。	
	未完成細部計畫者	60%	180%。但建築基地建築物配置於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓。
		建築基地面臨 6M 以上道路並自行退縮 2M 供通行使用後建築，且未位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，始得申請容積移轉作為接受基地，但不足 6 米者，如經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意其退縮一定距離供通行後建築者亦同。	
		早期國宅社區（仁愛新村、信義新村、料羅新村、太武社區）者，建蔽率為 60%，容積率為 180%，其高度依建築技術規則辦理。（社區範圍請參見圖二）	
		經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新（增）（改）建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。	
閩南建築專用區		依細部計畫書規定辦理。	
倉儲批發零售專用區		60%	300%
社會福利設施專用區		60%	240%
農會專用區		60%	240%
文化產業專用區		50%	200%
休閒專用區		60%	400%
土石採取專用區		1%	1%

三十一之一、本計畫區內之各土地使用分區，如有增設供公眾使用停車空間及開放空間之必要，得於各細部計畫書訂定增加容積獎勵之規定。

三十一之二、各土地使用分區除依都市計畫容積移轉實施辦法規定可移入容積外，於法定容積增加建築容積後，不得超過下列規定：

（一）依都市更新法規實施都市更新事業之地區：建築基地一點五倍之法定容積或各該建築基地零點三倍之法定容積再加其原建築容積。

（二）前款以外之地區：建築基地一點三倍之法定容積。

三十一之三、本計畫區內之公有土地，土地使用分區管制規定符合並供作老人活動設施、長期照顧服務機構、公立幼兒園及非營利幼兒園、公共托育設施及社會住宅使用者，其容積得提高至法定容積之一點五倍。

公有土地依其他法規申請容積獎勵或容積移轉，與前項提高法定容積者不得重複申請。

三十一之四、私人於都市更新地區外捐贈集中留設六百平方公尺以上樓地板面積及其土地所有權予本府作社會住宅使用，並經本府審查核准者，該捐贈部分得免計容積。

前項私人捐贈容積樓地板面積，本府得提本縣都市計畫委員會給予容積獎勵，並以一倍為上限，不受第三十一之二點第一項各款規定之限制。但不得超過法定容積之一點五倍。

三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下：

- (一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。
- (二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。整體開發區內之公園用地，其開發計畫經土地管理機關同意者，得部分做為安置既有宗教設施使用，其面積以 15% 為限。
- (三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。
- (四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學（簡稱國小）、國民中學（簡稱國中）、高級中學（簡稱高中）、高級職校（簡稱高職）、大學院校及專科學校（簡稱大專）等類別。
- (五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。
- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。

- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。
- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。
- (十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。
- (十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。
- (十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。
- (十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。
- (十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。
- (二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。
- (二十一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。
- (二十二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。
- (二十三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。
- (二十四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館

及其相關設施使用。

(二十五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。

(二十六) 殯葬設施用地：供殯葬設施之禮廳、靈堂及其相關設施使用。

前項公共設施用地使用計畫，由目的事業主管機關提案經本縣都市計畫委員會審議通過者，不在此限。

三十三、各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

公共設施用地		建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場用地		10%	30%
公園 用地	小於（等於） 五公頃	15%	40%
	大於五公頃	12%	40%
體育場用地		60%	200%
學校用地		50%	200%
社教用地		60%	240%
機關用地		60%	240%
衛生醫療機構用地		60%	240%
市場用地		80%	240%
停車 場用 地	平面	5%	20%
	立體	80%	480%
廣場用地		5%	10%
廣場兼停車場用地		5%	10%
車站用地		60%	240%
港埠用地		50%	200%
航空站用地		20%	40%
自來水廠用地		60%	180%
加油站用地		40%	120%
電力事業用地		40%	240%
溝渠用地		0%	0%
綠地		0%	0%
污水處理廠用地		60%	180%
垃圾處理場用地		60%	180%

垃圾掩埋場用地	1%	1%
環保事業用地	60%	160%
墳墓用地	40%	160%
殯葬設施用地	40%	160%
道路用地	不予規定	

三十四、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：

- (一) 住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- (二) 工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮三公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。
- (三) 住宅區、商業區、自然村專用區及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵四十平方公尺之樓地板面積。

前項第一、二款退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

三十五、公共設施用地及公用事業設施專用區退縮建築標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。

前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

第一項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

三十五之一、本計畫區各使用分區內法定空地經檢討做為供公眾使用之空間得做為通道、非法定停車場所、休憩空間或其他供公眾使用空間，不得有加高或降低路面等影響整體使用之行為。

三十六、各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

三十七、（刪除）

三十八、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本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本縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

三十九、本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施再利用或整體開發區安置設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過後，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。

三十九之一、本計畫區內農業區及保護區符合下列情形之既有宗祠及宗教建築，其相關興建事業計畫經日的事業主管機關審查通過者，不受本要點之限制。

（一）於戰地政務時期拆除或受天然災害損毀者。

（二）中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。

四十、本土地使用分區管制要點發布實施後，不合分區使用規定之原有建築物，除經本府命其變更使用或遷移者外，得繼續為原有之使用，並依下列規定處理之：

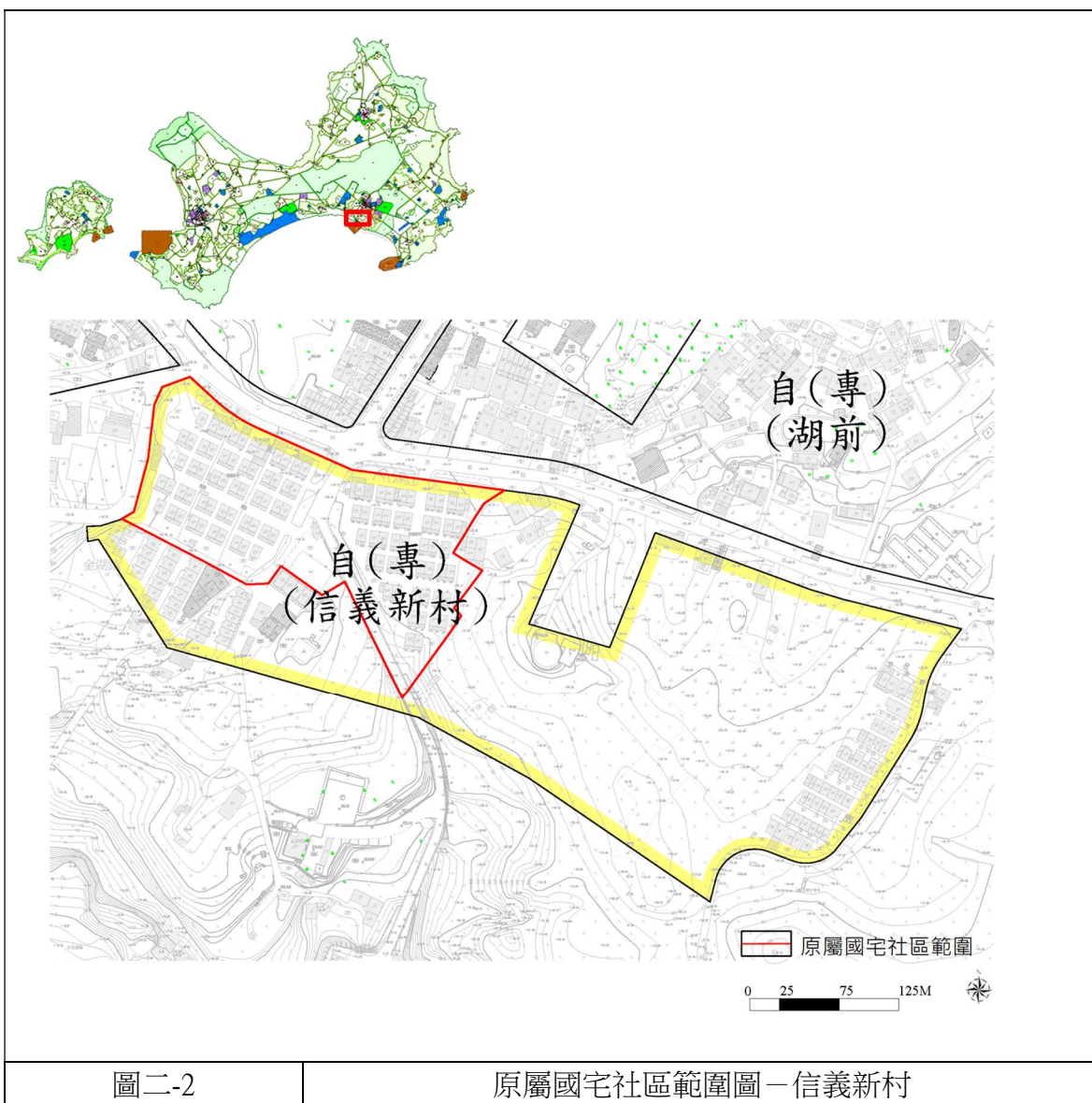
（一）原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。

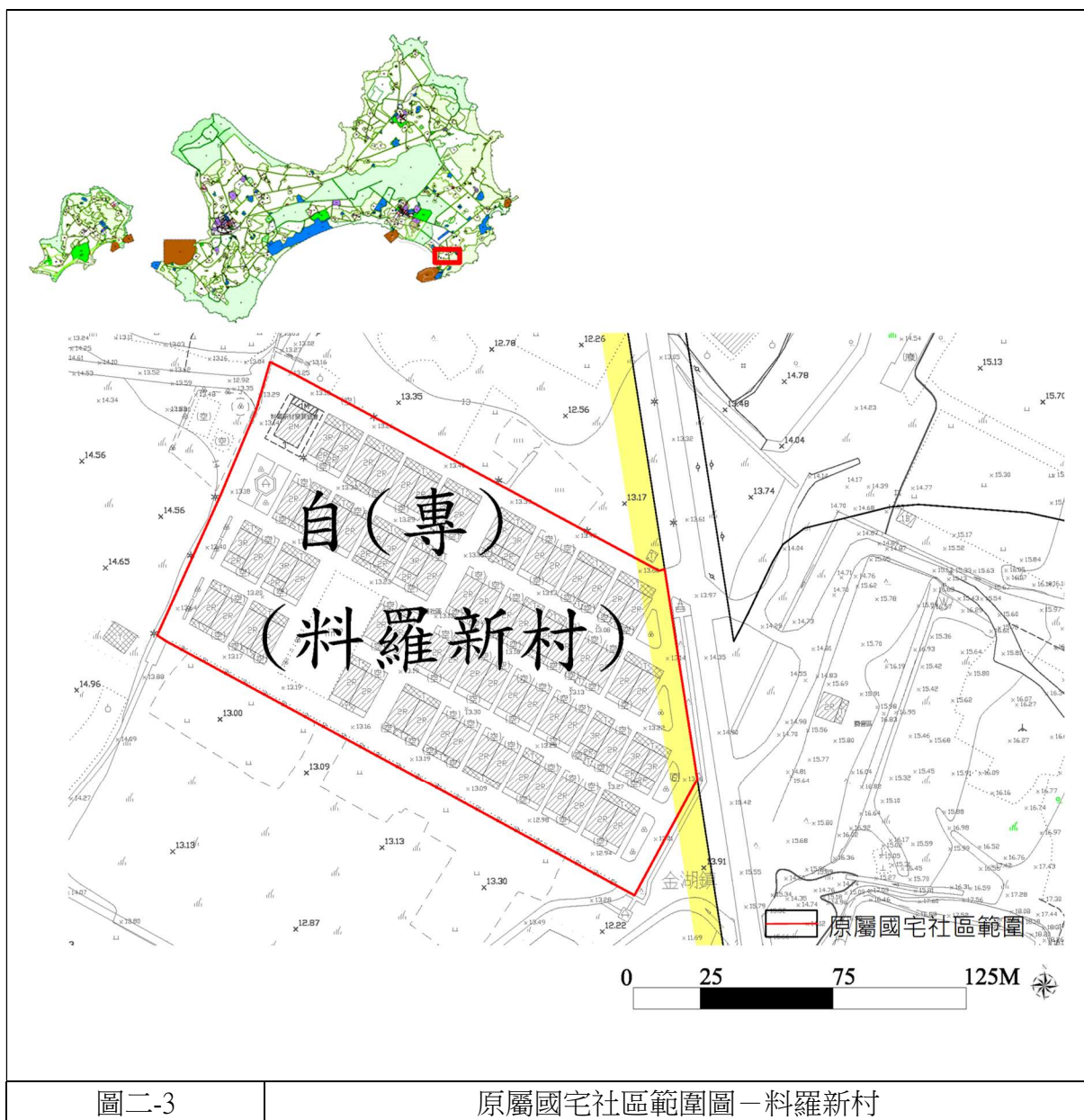
（二）建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以本府尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。

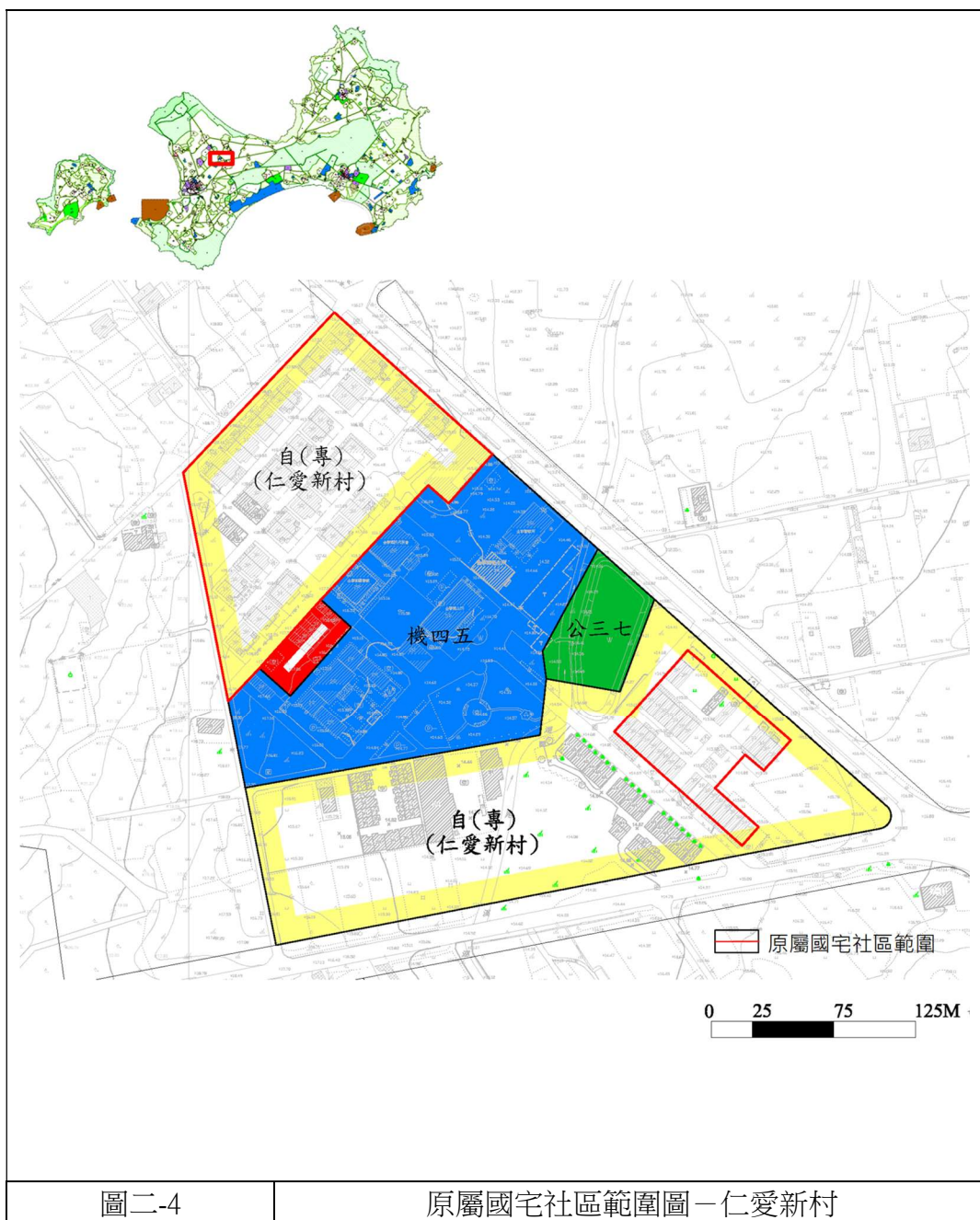
（三）因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。

四十一、本要點自發布日施行。









金門特定區計畫自然村專用區容許使用項目執行要點

依據金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第二十一點之規定，訂定本要點。

容許項目	使用項目內容	
(一) 行政及文教育設施	1.公務機關	(1)各級行政機關、民意機關。 (2)其他公務機關。
	2.人民團體設施	(1)職業團體。 (2)社會團體。 (3)政治團體。
	3.教育設施	(1)小學、中等學校。 (2)專科、學院、大學。 (3)研究所、學術研究機關。
	4.社教設施	(1)圖書館。 (2)社會教育館。 (3)藝術館、美術館。 (4)紀念性建築物、忠烈祠。 (5)博物館、科學館、歷史文物館、陳列館、水族館、天文台、植物園。
	5.文康設施	(1)音樂廳。 (2)體育場(館)、集會場所。 (3)文康活動中心。 (4)表演場(館)。
	6.托兒教保服務設施	(1)托嬰中心。 (2)幼兒園。 (3)兒童課後照顧服務中心。
	7.社區通訊設施	(1)郵政支局、代辦所。 (2)電信分支局、辦事處。
	8.駕駛訓練場	
(二) 衛生及福利設施。	2.社會福利設施	(1)兒童及少年福利機構(不含托嬰中心)、身心障礙福利機構、老人福利機構、精神復健機構。 (2)身心障礙者社區日間作業設施及社區居住。 (3)長期照顧服務機構

容許項目	使用項目內容	
		(4)區民、里民及社區活動中心(場所)。 (5)其他社會福利機構、設施。
	3.醫療保健服務業	(1)醫院、療養院、診所、藥局、助產所、精神醫療機構。 (2)健康服務中心。 (3)醫事技術業。 (4)護理機構。
(三) 安全設施	1.消防隊(分隊部)。 2.警察分局、派出(分駐)所。 3.民防指揮中心。	
(四) 宗祠及宗教建築	1.宗祠(祠堂、家廟)。 2.教堂、教會。 3.寺廟、庵堂及其他宗教場所。	
(五) 日用品零售及服務業	1.零售市場	傳統零售市場；超級市場。
	2.日常用品及一般零售業	(1)飲食成品。 (2)便利商店、日用百貨。 (3)糧食。 (4)蔬果。 (5)肉品、水產。 (6)菸草製品、酒精飲料零售。 (7)中西藥品。 (8)文教、樂器、育樂用品。 (9)化妝美容用品及清潔器材。 (10)水電器材。 (11)古玩、藝品。 (12)地毯。 (13)鮮花、禮品。 (14)鐘錶、眼鏡。 (15)照相器材。 (16)縫紉用品。 (17)珠寶、首飾。 (18)獵具、釣具。 (19)呢絨、綢緞及其他布料。 (20)皮件及皮箱。

容許項目	使用項目內容
	<p>(21)醫療用品（一般家庭日常所需之醫療用品與醫療耗材）及一般環境衛生用藥。</p> <p>(22)茶葉及茶具。</p> <p>(23)集郵、錢幣。</p> <p>(24)衣著、鞋、帽、傘、服飾品。</p> <p>(25)種子、園藝及其用品。</p> <p>(26)觀賞魚類。</p> <p>(27)假髮。</p> <p>(28)彩券。</p> <p>(29)瓷器、陶器、搪器。</p> <p>(30)印刷品。</p> <p>(31)郵購社。</p> <p>(32)五金（不含建材）。</p> <p>(33)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體。</p> <p>(34)寵物食品及用品。</p> <p>(35)機車及其零件等之出售或展示</p> <p>(36)空氣調節工程器材。</p> <p>(37)電器、自行車及其零件等零售或展示。</p> <p>(38)音響視聽器材。</p> <p>(39)汽車、機車、機械器具及其零件、附屬用品等之出售或展示。</p> <p>(40)科學儀器。</p> <p>(41)打字機及其他事業用機器。</p> <p>(42)度量衡器。但不包括汽車里程計費表。</p> <p>(43)瓦斯爐、熱水器及其廚具。</p> <p>(44)家具、寢具、木器、藤器。</p> <p>(45)玻璃及鏡框。</p> <p>(46)手工藝品、祭祀用品及佛具香燭用品。</p> <p>(47)電視遊樂器及其軟體。</p>

容許項目	使用項目內容	
		(48)資訊器材及週邊設備。 (49)運動器材。 (50)光電器材。 (51)醫療器材（專供醫事使用之專業醫療器材與大型醫事機具）。 (52)衛生瓷器及浴室用配件。 (53)化工機械器材。 (54)軸承鋼珠。 (55)刀具。 (56)個人防身用品。 (57)油漆、塗料、顏料、染料。 (58)建築材料。 (59)特定寵物零售業。 (60)其他動物零售業。 (61)飼料。 (62)消防器材。
	3.飲食/餐飲業	(1)冰果店。 (2)點心店。 (3)飲食店。 (4)麵食店。 (5)自助餐廳。 (6)泡沫紅茶店。 (7)餐廳（館）。 (8)咖啡館。 (9)茶藝館。
	6.一般事務所	其他僅供辦公之場所（現場限作辦公室使用，不得專為貯藏、展示或作為製造、加工、批發、零售、物流場所使用，且現場不得貯存機具）。
	7.自由職業事務所	(1)律師。 (2)建築師。 (3)會計師、記帳士。 (4)技師。

容許項目	使用項目內容	
		(5)地政士。 (6)不動產估價師。 (7)文化藝術工作室（使用樓地板面積二〇〇平方公尺以下者）。
	8.金融保險業	(1)銀行、合作金庫。 (2)信用合作社。 (3)農會信用部。 (4)證券經紀業（含營業廳）。 (5)信託投資業。 (6)保險業。 (7)證券交易所。 (8)一般期貨經紀業。 (9)票券金融業。
	7.日常服務業	(1)洗衣。 (2)美容美髮。 (3)織補。 (4)傘、皮鞋修補及擦鞋。 (5)修配鎖、刻印。 (6)自行車修理及租賃。 (7)圖書出租。 (8)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體出租。
	8.一般服務業	(1)當舖。 (2)獸醫診療機構。 (3)補習班。 (4)運動訓練班。 (5)禮服及其他物品出租。 (6)搬場業。但不包括停車空間。 (7)裱褙（藝品裝裱）。 (8)水電工程、油漆粉刷及土木修繕業。 (9)病媒防治業、建築物清潔及環境衛生服務業。 (10)橋棋社、桌遊社及其他休閒活動場館業。

容許項目	使用項目內容	
		(11)照相及軟片沖印業。 (12)招牌廣告物及模型製作業。 (13)機車修理及機車排氣檢定。 (14)汽車保養所及洗車。 (15)唱片、錄音帶、錄影節目帶、光碟片等影音媒體轉錄服務業。但不包括自行製作。 (16)汽車里程計費表安裝（修理）業。 (17)視障按摩業。 (18)傳統整復推拿、按摩、腳底按摩及瘦身美容業。 (19)寵物美容。 (20)寵物寄養。 (21)室內裝潢、景觀、庭院設計承攬。 (22)派報中心。 (23)提供場地供人閱讀。 (24)產品設計業。 (25)機械設備租賃業。 (26)產品展示、會議及展覽服務業。 (27)電影、電視攝製及發行業。 (28)理貨包裝業。 (29)自助儲物空間。 (30)刺青。
	9.修理服務業	(1)汽車修理廠。 (2)各種機械、電機修理。 (3)金屬物熔接。
	10.娛樂服務業	(1)戲院、劇院、劇場、電影院。 (2)歌廳。 (3)夜總會、俱樂部。 (4)遊樂園。 (5)樂隊業。 (6)錄影節目帶播映業、視聽歌唱業。

容許項目	使用項目內容	
		(7)舞場、舞蹈表演場。 (8)釣蝦、釣魚場。 (9)飲酒店。 (10)資訊休閒業。 (11)音樂展演空間業。
	11.健身服務業	(1)籃球、網球、桌球、羽毛球、棒球、高爾夫球及其他球類運動場地。 (2)國術館、柔道館、跆拳道館、空手道館、劍道館及拳擊、舉重等教練場所、健身房、韻律房。 (3)室內射擊練習場（非屬槍砲彈藥刀械管制條例規定之械彈且不具殺傷力者）。 (4)保齡球館、撞球房。 (5)溜冰場、游泳池。 (6)營業性浴室（含三溫暖）。
（六）旅館	一般旅館業、觀光旅館業	
（七）公用事業	1.公共汽車、捷運、鐵路或其他公眾運輸場站、軌道場站設施。 2.變電所。 3.無線電、電視設施或電信、微波收發站（含基地臺）。 4.通訊傳播事業。 5.電信機房。 6.自來水或下水道抽水站。 7.自來水處理廠或配水設備。 8.線路維修中心。 9.其他公用事業設施。	
（八）無公害性小型工業設施	係指限於作業廠房之總樓地板面積不超過貳佰平方公尺（地下層有自然通風口開窗面積在廠房面積七分之一以上）者，該設施應符合環保、消防、衛生、建築相關法規標準。 1.糖果及烘焙炊蒸食品業	

容許項目	使用項目內容	
	2.麵類食品製造業 3.即食餐飲業 4.農、畜、水產品加工業(製酒業除外) 5.成衣及服飾品業 6.紙容器及加工紙業 7.裝訂業	
(九) 倉儲設施	倉儲業	(1)冷藏庫、冷凍庫。 (2)貨櫃運輸之集散裝卸場或庫房。 (3)貨運、貨櫃、遊覽車客運、航空運輸、報關、快遞業之車輛調度停放場及貨物提存場房。 (4)其他倉儲業或一般物品提存場房。
(十) 農業及養殖設施	依該目的事業主管機關核准計畫。	
(十一) 遊憩及戶外遊樂設施	(1)戶內遊憩設施。 (2)公園、兒童遊樂場。 (3)籃球場、網球場、棒球場、游泳池、溜冰場及其他運動場。 (4)高爾夫球練習場、棒球練習場。	
(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	(1)果菜批發業。 (2)家畜（肉品）批發市場。 (3)家禽批發市場。 (4)魚產批發市場。 (5)其他經公告指定之農產品市場。	
(十四) 交通設施	旅遊及運輸服務業	(1)停車場。 (2)計程車客運、小客車租賃、小貨車租賃、民間救護車經營業之車輛調度停放場。 (3)船務代理業。
(十五) 水源保護及水土保持	依該目的事業主管機關核准計畫	

容許項目	使用項目內容
設施	
(十六)供國防 所需之各種設 施	依該目的事業主管機關核准計畫

附錄一、金門縣都市計畫委員會第113次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 113 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 114 年 11 月 24 日（星期一）下午 2 時整

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：張委員瑞心代

（因主任委員及副主任委員另有要公無法出席，依各級都市計畫委員會組織規程 7 條規定，由出席委員互推一人代理主席；經出席委員互推，由張委員瑞心代理主席。）

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：李宜璇、盧怡珊

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：「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）114 年度專案通盤檢討案」。

第二案：「訂定金門縣都市更新單元劃定基準再提會審議案」。

第三案：「變更金門特定區（金湖地區）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）」。

第四案：「變更金門特定區（金沙地區）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）」。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午 3 時 50 分。

第一案：變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)114 年度專案通盤檢討案

說明：

一、 法令依據：都市計畫法第 26 條

二、 計畫緣起：

本縣於民國 85 年 1 月 20 日起全面實施都市計畫，斯時金門特定區計畫土地使用分區管制要點係依都市計畫法第 16 條規定且參酌都市計畫法台灣省施行細則而擬訂之主要計畫。案經內政部都市計畫委員會專案小組於民國 101 年 6 月 5 日聽取本府簡報「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」，建議本府依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，將土地使用分區管制要點規定事項依前開規定做主要、細部計畫分離，並將土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫，由本府自行核定，爰本府於民國 102 年 2 月 20 日以府建都字第 1020014338 號公告實施「擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」。

依都市計畫法第 26 條規定，都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更，考量近年農業發展條例、都市計畫法台灣省施行細則等相關中央法規修正、各都市計畫個案變更案後對特定區計畫之影響、及配合地區發展需求，爰依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 14 條第 1 項第 1 款辦理「變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)114 年度專案檢討」。

三、 辦理歷程：

- (一) 公告徵求意見：114 年 5 月 21 日府城都字第 11400410191 號公告於民國 114 年 5 月 26 日至 114 年 6 月 24 日辦理公告徵求意見；114 年 5 月 23 日至 5 月 25 日刊登於金門日報；114 年 6 月 13 日下午 2 時於金門縣政府大禮堂會議室辦理公告徵求意見座談會。

- (二) 自 114 年 9 月 9 日起公開展覽 30 日，迄今計接獲機關及人民團體陳情意見 7 件，詳機關及人民團體陳情意見綜理表。
- (三) 因案情複雜，嗣經簽奉核可，由本會張委員瑞心（召集人）、王委員登緯、黃委員儒新、洪委員瑛鈞、陳委員文傑、陳委員志瓶組成專案小組，專案小組於 114 年 10 月 20 日召開會議，已具體意見，爰提請本次會議審議。

決 議：

本案除依下列各點修正計畫內容外，餘照提會草案內容通過，請提案單位修正計畫書、圖後逕予核定公告實施。（詳如附表一）

- 一、考量提會審議條文第十六點「...鄰近分區或本府相關建設計畫需要管制之。」用語不明確，應修訂為「...相鄰分區或本府相關建設計畫需要管制，並經本縣都市計畫委員會審查通過。」。
- 二、提會審議條文第二十一之一點部分條文內容贅述且具有歧視性，應修訂「...捐贈非自然村專用區土地面積百分之三十之土地供公眾使用，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於申請建造執照前捐贈完成，於領取使用執照前開闢完成者，得以自然村專用區之建蔽率、容積率規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等經本府認定有妨礙善良風俗之使用。」為「...捐贈非自然村專用區土地面積百分之三十之土地為供公眾容許使用項目，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於領取使用執照前開闢完成及將土地及地上物完成捐贈者，得以自然村專用區之規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室或經本府認定有妨礙善良風俗之使用。」。
- 三、新增條文第三十九之一點應敘明相關興建事業計畫之審查單位，爰修訂「...相關興建事業計畫經審查通過者，不受本要點之限制。」為「...相關興建事業計畫經目的事業主管機關審查通過者，不受本要點之限制。」。

附表一-「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）114 年度專案通盤檢討）案」變更內容綜理表

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
照專案小組意見。	<p>十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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。</p> <p>(一) 住宅。</p> <p>(二) 宗祠及宗教建築。</p> <p>(三) 招待所。</p> <p>(四) 旅館。</p> <p>(五) 俱樂部。</p> <p>(六) 遊樂設施。</p> <p>(七) 商業設施。</p>	<p>十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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。</p> <p>(一) 住宅。</p> <p>(二) 宗祠及宗教建築。</p> <p>(三) 招待所。</p> <p>(四) 旅館。</p> <p>(五) 俱樂部。</p> <p>(六) 遊樂設施。</p> <p>(七) 商業設施。</p>	<p>十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，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。</p> <p>(一) 住宅。</p> <p>(二) 宗祠及宗教建築。</p> <p>(三) 招待所。</p> <p>(四) 旅館。</p> <p>(五) 俱樂部。</p> <p>(六) 遊樂設施。</p> <p>(七) 商業設施。</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公开展覽條文	現行計畫條文
	<p>(八) 農業及農業建築。</p> <p>(九) 紀念性建築物。</p> <p>(十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。</p> <p>(十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>(十二) 供觀光用無公害性工業設施。</p> <p>風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：</p> <p>(一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。</p> <p>(二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認</p>	<p>(八) 農業及農業建築。</p> <p>(九) 紀念性建築物。</p> <p>(十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。</p> <p>(十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>(十二) 供觀光用無公害性工業設施。</p> <p>風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：</p> <p>(一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。</p> <p>(二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認</p>	<p>(八) 農業及農業建築。</p> <p>(九) 紀念性建築物。</p> <p>(十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。</p> <p>(十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>(十二) 供觀光用無公害性工業設施。</p> <p>風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：</p> <p>(一) 經本府另行完成細部計畫及市地重劃。</p> <p>(二) 公共與公用設施及公共事業，經本府目的事業主管機關認</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>定有必要於風景區設置者。</p> <p>(三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。</p> <p>(四) 申請基地有完整之街廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</p> <p><u>(五) 屬第一項第二款、第九款者。</u></p> <p>風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建</p>	<p>定有必要於風景區設置者。</p> <p>(三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。</p> <p>(四) 申請基地有完整之街廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</p> <p><u>(五) 其他經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</u></p> <p>風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建</p>	<p>定有必要於風景區設置者。</p> <p>(三) 申請基地毗鄰土地確無相同分區可供整合達申請開發規模者，惟應就所剩餘未開發之全部土地面積一次申請開發。</p> <p>(四) 申請基地有完整之街廓或其自然地形具有完整性，經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</p> <p>風景區土地開發採開發許可制，除符合第二項第一款、第二款及第十點之一情形外，應經本縣風景區開發許可審查小組審查通過後，始得發照建</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公开展覽條文	現行計畫條文
	<p>築。</p> <p>前項審查程序及條件，由本府另訂之。</p>	<p>築。</p> <p>前項審查程序及條件，由本府另訂之。</p>	<p>築。</p> <p>前項審查程序及條件，由本府另訂之。</p>
照專案小組意見。	<p>十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 國防所需之各種設施。</p> <p>(二) 警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。</p>	<p>十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 國防所需之各種設施。</p> <p>(二) 警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。</p>	<p>十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 國防所需之各種設施。</p> <p>(二) 警衛、保安、保防、消防設施。</p> <p>(三) 臨時性遊憩及露營所需之設施。</p> <p>(四) 公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>(五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>(六)土石方資源堆置處理。</p> <p>(七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>(十)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>(十一)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>(十二)危險物品及高壓氣體儲</p>	<p>(五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>(六)土石方資源堆置處理。</p> <p>(七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>(十)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>(十一)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>(十二)危險物品及高壓氣體儲</p>	<p>(五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p> <p>(六)土石方資源堆置處理。</p> <p>(七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>(十)為保護區內地形、地物所為之工程。</p> <p>(十一)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、<u>貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施</u>。</p> <p>(十二)危險物品及高壓氣體儲</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>藏、分裝等。</p> <p>(十三) 休閒農業設施。</p> <p>(十四) 農村再生相關公共設施。</p> <p>(十五) 宗祠及宗教建築。</p>	<p>藏、分裝等。</p> <p>(十三) 休閒農業設施。</p> <p>(十四) 農村再生相關公共設施。</p> <p>(十五) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自<u>113年6月11日</u>起，不再受理保護區容許使用許可申請：</p> <p>1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。</p> <p>2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於<u>118年6月10日前</u>向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程</p>	<p>藏、分裝等。</p> <p>(十三) 休閒農業設施。</p> <p>(十四) 農村再生相關公共設施。</p> <p>(十五) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自<u>本要點修正公告之日</u>起，不再受理保護區容許使用許可申請：</p> <p>1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。</p> <p>2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於<u>本要點修正公告日(113年6月11日)</u><u>起五年內</u>向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公开展覽條文	現行計畫條文
	<p>序未終結前，並得以依修正前規定辦理。</p> <p>3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。</p> <p><u>4. 基地面積在一千平方公尺以下，且維持百分之八十以上原地貌，並經目的事業主管機關審查核准者。</u></p> <p>(十六) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十七) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十八) 農村聚落。</p> <p>(十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，</p>	<p>序未終結前，並得以依修正前規定辦理。</p> <p>3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。</p> <p><u>4. 基地面積在一千平方公尺以下，且維持百分之八十以上原地貌，並經目的事業主管機關審查核准者。</u></p> <p>(十六) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十七) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十八) 農村聚落。</p> <p>(十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，</p>	<p>可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。</p> <p>3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。</p> <p>(十六) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十七) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十八) 農村聚落。</p> <p>(十九) 土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，高度不得超過三層樓，建蔽率最高以百分之六十為限，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(二十)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設</p>	<p>或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，<u>高度</u>不得超過三層樓，建蔽率最高以百分之六十為限，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(二十)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設</p>	<p>或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其新建、改建、增建，<u>高度</u>不得超過三層樓，建蔽率最高以百分之六十為限，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。土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(二十)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有 不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。</p> <p>前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十六)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施</p>	<p>施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有 不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。</p> <p>前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十六)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施</p>	<p>施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有 不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。</p> <p>前項除第(十三)款另依休閒農業輔導管理相關規定辦理外，第(一)款至第(十七)款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千（含）平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。</p> <p>依第一項第（十九）款申請建築者，於都市計畫發布實施（85 年 1 月 20 日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。</p>	<p>者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千（含）平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。</p> <p>依第一項第（十九）款申請建築者，於都市計畫發布實施（85 年 1 月 20 日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。</p>	<p>者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千（含）平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫辦理。</p> <p>依第一項第（十九）款申請建築者，於都市計畫發布實施（85 年 1 月 20 日）後再行辦理地籍分割、合併者，仍以原地籍範圍計算其建築面積。</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
照專案小組意見。	<p>十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 公用事業設施。</p> <p>(二) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(三) 廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>(四) 汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施。</p> <p>(五) 社會福利事業設施。</p> <p>(六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(七) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)。</p> <p>(八) 運動場館設施。</p> <p>(九) 宗祠及宗教建築。</p>	<p>十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 公用事業設施。</p> <p>(二) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(三) 廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>(四) 汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施。</p> <p>(五) 社會福利事業設施。</p> <p>(六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(七) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)。</p> <p>(八) 運動場館設施。</p> <p>(九) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自 <u>113 年</u></p>	<p>十三之二、農業區經本府審查核准，得為下列之使用：</p> <p>(一) 公用事業設施。</p> <p>(二) 土石方資源堆置處理。</p> <p>(三) 廢棄物資源回收、貯存場。</p> <p>(四) 汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬設施、 <u>貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施。</u></p> <p>(五) 社會福利事業設施。</p> <p>(六) 幼兒園、兒童課後照顧服務中心。</p> <p>(七) 加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)。</p> <p>(八) 運動場館設施。</p> <p>(九) 宗祠及宗教建築，除符合下列規定之一者外，自 <u>本要點</u></p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
		<p><u>6月11日</u>起，不再受理農業區容許使用許可申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。 2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於 <u>118 年 6 月 10 日前</u>向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。 3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。 <u>4. 基地面積在一千平方公尺以</u> 	<p><u>修正公告之日</u>起，不再受理農業區容許使用許可申請：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 除於戰地政務時期拆除或受天然災害毀損者。 2. 中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人至遲應於 <u>本要點修正公告日（113 年 6 月 11 日）起五年內</u>向本府提出申請使用許可，逾期不再受理申請。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。 3. 中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>(十) 國防所需之各種設施。</p> <p>(十一) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十二) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十三) 農村聚落。</p> <p>前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其遮蔽率不得超過百分之四十。</p>	<p><u>下，且維持百分之八十以上原地貌，並經目的事業主管機關審查核准者。</u></p> <p>(十) 國防所需之各種設施。</p> <p>(十一) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十二) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十三) 農村聚落。</p> <p>前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其遮蔽率不得超過百分之四十。</p>	<p>(十) 國防所需之各種設施。</p> <p>(十一) 鄉村整建相關設施。</p> <p>(十二) 政府重大建設計畫所需設施。</p> <p>(十三) 農村聚落。</p> <p>前項所定經本府審查核准之加油(氣)站(含汽車定期檢驗設施)、運動場館設施、社會福利事業設施、幼兒園、兒童課後照顧服務中心、宗祠及宗教建築，其遮蔽率不得超過百分之四十。</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	<p>第一項第(一)款至第<u>(十一)</u>款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫</p>	<p>第一項第(一)款至第<u>(十一)</u>款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫</p>	<p>第一項第(一)款至第<u>(十二)</u>款設施之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺。有關各款設施使用面積、使用條件及管理維護事項相關規定由本府另定之。</p> <p>於本要點修正公告日後再行辦理地籍分割申請設施者，其原地籍範圍申請面積總和仍不得大於三千(含)平方公尺。</p> <p>政府重大建設計畫所需設施，由申請機關提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依其通過計畫</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
	辦理。	辦理。	辦理。
十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前， <u>依本特定區計畫相鄰</u> 分區或本府相關建設計畫需要管制， <u>並經本縣都市計畫委員會審查通過</u> 。	十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前， <u>依本特定區計畫鄰近分區或本府相關建設計畫需要管制之。</u>	(空白)	十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前， <u>依原國家公園計畫內容管制之。</u>
二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種(含)以上分區者(不含整體開發區及公共	二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種(含)以上分區者(不含整體開發區及公共	(空白)	二十一之一、自然村專用區周邊土地，具二種(含)以上分區者(不含整體開發區及公共

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
<p>設施用地)，除有第二項情形者外，捐贈<u>非自然村專用區土地</u>面積百分之三十之土地<u>為</u>供公眾<u>容許</u>使用<u>項目</u>，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並<u>於領取使用執照前開闢完成及將土地及地上物完成捐贈者</u>，得以自然村專用區之規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等<u>或</u>本府認定有妨礙善良風俗之使用。</p> <p>符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理，<u>其</u></p>	<p>設施用地)，除有第二項情形者外，捐贈<u>非自然村專用區土地</u>面積百分之三十之土地供公眾使用，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於申請建造執照前捐贈完成，<u>於領取使用執照前開闢完成者</u>，得以自然村專用區之建蔽率、容積率規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等經本府認定有妨礙善良風俗之使用。</p> <p>符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理，<u>其</u></p>		<p>設施用地)，除有第二項情形者外，捐贈<u>申請基地</u>面積百分之三十之土地供公眾使用，其捐贈之供公眾使用土地位置經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審議同意，並於申請建造執照前捐贈完成者，得以自然村專用區之建蔽率、容積率規定使用及申請建築，惟不得為三溫暖、舞廳、舞場、酒家、酒吧、特種咖啡茶室等經本府認定有妨礙善良風俗之使用。</p> <p>符合下列各款情形者，得以繳納回饋代金方式辦理：</p> <p>(一) 應捐贈土地面積未達五十</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
<p><u>代金計算方式依「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理：</u></p> <p>(一) 應捐贈土地面積未達五十平方公尺者。</p> <p>(二) 捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。</p> <p>(三) 其他因捐贈致申請基地難以建築配置，經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。</p> <p>前開土地於都市計畫發布(85年1月20日)後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。</p>	<p><u>代金計算方式依「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」辦理：</u></p> <p>(一) 應捐贈土地面積未達五十平方公尺者。</p> <p>(二) 捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。</p> <p>(三) 其他因捐贈致申請基地難以建築配置，經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。</p> <p>前開土地於都市計畫發布(85年1月20日)後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。</p>		<p>平方公尺者。</p> <p>(二) 捐贈土地後致其申請基地未達六十平方公尺。</p> <p>(三) 其他因捐贈致申請基地難以建築配置，經「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查同意者。</p> <p>前開土地於都市計畫發布(85年1月20日)後，辦理地籍分割者，亦適用之。但於105年4月26日後，辦理地籍合併者不予適用。</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公开展覽條文	現行計畫條文
照專案小組意見。	<p>三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下：</p> <p>(二)公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。<u>整體開發區內之公園用地，其開發計畫經土地管理機關同意者，得部分做為安置既有宗教設施使用，其面積以15%為限。</u></p>	<p>三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下：</p> <p>(二)公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。<u>經目的事業主管機關審查核准，得部分做為安置既有宗教設施使用，其面積以15%為限。</u></p>	<p>三十二、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下：</p> <p>(二)公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。</p>

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
照專案小組意見。	照公開展覽條文通過。	三十四、各使用分區退縮建築標準 及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定： (三)住宅區、商業區、自然村專用區及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵四十平方公尺之樓地板面積。	三十四、各使用分區退縮建築標準 及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定： (三)住宅區、商業區、 <u>已發佈細部計畫之</u> 自然村專用區及公共設施用地，於法定空地每增設一部停車空間得酌予獎勵四十平方公尺之樓地板面積。
<u>三十九之一、本計畫區內農業區及保護區符合下列情形之既有宗祠及宗教建築，其相關興建事業計畫經目的事業主管機關審查通過者，不受本要點之限制。</u> <u>(一)於戰地政務時期拆除或受天然災害損毀者。</u>	<u>三十九之一、本計畫區內農業區及保護區符合下列情形之既有宗祠及宗教建築，其相關興建事業計畫經審查通過者，不受本要點之限制。</u> <u>(一)於戰地政務時期拆除或受天然災害損毀者。</u>	(空白)	(空白)

本會決議條文 (藍字)	提會審議條文 (專案小組意見、縣府提案)	公開展覽條文	現行計畫條文
<u>(二)中華民國 108 年 7 月 18 日前</u> <u>已有建築主體之既存宗祠及宗</u> <u>教建築。</u>	<u>(二)中華民國 108 年 7 月 18 日前</u> <u>已有建築主體之既存宗祠及</u> <u>宗教建築。</u>		

附錄二、公开展覽期間人民或團體陳情意見綜理表

「變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）114 年度專案通盤檢討）案」機關及人民團體陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
人 1	林○查	<p>(第十點)</p> <p>有關公開展覽中所提風景區「風景區土地開發規模至少一公頃，但符合下列情形者，得不受上述面積之限制：…<u>（五）其他經本縣風景區開發許可審查小組審查同意者。</u>」，意見如下：</p> <p>一、授權由審查小組審查，決定可否不限制 1 公頃，較不明確，民眾申請開發時存在不確定性因素，難以適從。</p> <p>二、部分用途不需要如此大之面積，例如宗祠及宗教建築、農業及農業建築、紀念性建築物等，其面積建議調降為 1000 平方公尺。</p> <p>三、建議保留彈性，增訂倘未達一定面積者，得提交開發計畫經主管機關同意並經風景區開發許可審查小組同意者不在此限。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、本縣土地難以整合，建議降低 1 公頃面積規模限制，或是針對部分用途降低面積規模為 1000 平方公尺。</p>	<p>建議酌予採納。理由：</p> <p>一、考量宗祠及宗教建築、紀念性建築物其使用需求具有特殊性，現行開發規模限制需達 1 公頃，對其使用具有困難性，爰同意增訂其得不受開發規模限制。</p> <p>二、有關風景區做宗祠及宗教建築、紀念性建築物之開發許可作業審查機制，建議於「金門特定區計畫風景區開發許可作業規定」中訂定。</p> <p>三、鑒於本條容許項目所指農業及農業建築係指農業發展條例第 3 條規定之利用自然資源、農用資材及科技，從事農作、森林、水產、畜牧等產製銷及休閒之事業及所需建築，而非農舍，爰建議維持現行條文該使用項目之開</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
		二、增訂倘未達一定面積者，得提交開發計畫經主管機關同意並經風景區開發許可審查小組同意者不在此限。	發規模限制。
人 2	詹○匡	<p>(第十二點)(第十三之二點)</p> <p>有關公開展覽中所提農業區保護區蓋寺廟規定「基地面積在一千平方公尺以下，且維持百分之八十以上原地貌，並經目的事業主管機關審查核准者。」意見如下：</p> <p>一、1000 平方公尺之面積過小：一般寺廟建築量體均較大，如果土地 1000 平方公尺，建蔽率 40%，則僅能興建至 400 平方公尺之寺廟，實不符所需，建議應該放寬。</p> <p>二、80%應維持原始地貌過於嚴苛：如果非山坡地保護區，應不限制 80%維持原始地貌，且與建蔽率 40%牴觸，故建議非山坡地保育區不限制原始地貌，也讓寺廟可以設計較佳之園林景觀。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、比照目前農業區保護區特許用途之上限，建議放寬面積為 3000 平方公尺。</p> <p>二、取消維持原始地形地貌之規定。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量現行規定保護區做宗祠及宗教建築之建蔽率為 10%、農業區為 40%，倘限制基地面積在一千平方公尺以下，確實恐有不符使用需求之情形，爰同意比照其他特許用途之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺之規定。</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
人3	金門縣佛教會	<p>(第十二點)(第十三之二點)</p> <p>既存宗祠及宗教建築</p> <p>金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第十二點第二項及第十三之二點第三項授權訂定「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」(以下稱農保要點)，主要審查項目為臨路條件、限制區域、地形坡度、基地面積及隔離綠帶等，適用於新設設施，倘用於審查既存宗祠及宗教建築，並不適宜，且宗教主管機關已訂定「金門縣政府受理農業區保護區既存宗教建築物容許使用宗教主管機關審查原則」，再送農保要點重複審查，作業程序過於繁雜，另又考量既存宗祠及宗教建築並非僅侷限座落於農業區保護區，爰請同意於本計畫區範圍內之既存宗祠及宗教建築得經目的事業主管機關核准計畫後，直接請領建築執照，以利簡化行政作業程序及解決歷史問題。</p> <p>建議事項：</p> <p>刪除金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第十二點(保護區)、第十三之二點(農業區)，有關既存宗祠及宗教建築規定，並新增三十九之一點，內容如下：</p> <p>本計畫區內符合下列規定之宗祠及宗教建築，得經目的事業主管機</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量既有宗祠及宗教建築其基地條件已存在，倘以「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」審查確有窒礙難行之處，且與縣府積極輔導既有宗祠及宗教建築合法化之原意相悖，爰同意不限制既有宗祠及宗教建築申請合法化之期限及簡化申請程序，增訂第三十九點之一。</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
		<p>關核准計畫後辦理申請建築執照，不受本要點之限制：</p> <p>(一)於戰地政務時期拆除或受天然災害損毀者。</p> <p>(二)中華民國 108 年 7 月 18 日前已有建築主體之既存宗祠及宗教建築。申請人應於 118 年 6 月 10 日前向本府提出申請使用許可，逾期不再受理。申請人依期限申請者，於該次使用許可及後續申請建築執照處理程序未終結前，並得以依修正前規定辦理。</p> <p>(三)中華民國 110 年 8 月 10 日前申請新設宗祠建築容許使用許可有案者。</p>	
人 4	何○卿	<p>(第十二點)(第十三之二點)</p> <p>一、既有宗教建築其基地條件已存在(位處土地使用分區、臨路條件、基地面積等)，難以用現行法規檢討，且宗教主管機關業已訂定「金門縣政府受理農業區保護區既存宗教建築物容許使用宗教主管機關審查原則」，倘再送土地使用許可，其審查作業疊床架屋且繁瑣複雜，故建議授權由宗教主管機關依前述審查原則審查即可，以簡化申請程序，促進既有宗教建築合法化，解決現存歷史共業。</p> <p>二、對於新設之宗教建築，公告之修法草案對於基地面積要求維持</p>	<p>建議同意採納。理由：</p> <p>一、考量既有宗教建築其基地條件已存在，倘以「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」審查確有窒礙難行之處，且與縣府積極輔導既有宗祠及宗教建築合法化之原意相悖，爰同意不限制既有宗教建築申請合法化之期限及簡化申請程序，增訂第三十九點之一。</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
		80%原地形地貌，恐有窒礙難行之虞，不符建築需求，故建議放寬建築面積，及比照上述陳情理由，簡化申請程序。	<p>二、而新設之宗教建築，為維護農業區及保護區環境品質，其仍應經土地使用許可，建議配合修訂「金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點」。</p> <p>三、考量現行規定保護區做宗祠及宗教建築之建蔽率為 10%、農業區為 40%，倘限制基地面積在一千平方公尺以下，確實恐有不符使用需求之情形，爰同意比照其他特許用途之申請基地面積不得大於三千(含)平方公尺之規定。</p>
人 5	鄭○田	<p>(第十三點)</p> <p>有關「金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點」十三、(二)農舍興建高度限制一節，提出下列具體建議與理由：</p> <p>一、目前金門縣針對農業區興建農舍所定之規範，高度不得超過 3 層樓，最大層建築面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 350 平方公尺。惟金門縣農業區的土地單筆面積</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、農舍係與農業經營不可分離之建築物，讓有心經營農業者於該筆土地上作為放置農機具，兼具居住之需求，其與一般住宅性質不同，且於農業用地</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
		<p>普遍較小（僅約為 1,000 平方公尺或更小），且依「農業發展條例」第 18 條第 3 項規定，僅有於中華民國 89 年 1 月 4 日以前取得農地，且無自用農舍者，始得適用放寬農舍興建面積 30%。對於 89 年以後取得之農地，仍應依中央法規辦理，農舍興建面積不得逾該宗農地之 10%。</p> <p>二、在此制度架構下，多數新取得農地者於申請興建農舍時，因土地面積有限，且受限於樓層與面積之多重規範，實際單層樓地板可使用面積常不足 100 平方公尺，總樓地板面積更遠低於 350 平方公尺，形成制度與實際可合法申請之落差。</p> <p>三、於上述制度設計與實際需求間存在明顯落差，農地上違章增建、頂樓加蓋等情形在金門農業區屢見不鮮。其成因多非農民蓄意違法，而是現行規定未能回應實際農舍興建需求所致，故透過合理調整高度限制，有助於從制度面改善違建行為，實為防杜違章之治本之道。</p> <p>四、臺灣預計於 2025 年邁入超高齡社會，金門亦面臨相同趨勢。農舍作為農民長期居住與養老使用空間，對於電梯等垂直升降設備之設置需求日增，惟現行三層高度限制使得住宅內部空間安排更為壓縮，無法有效配置必要空間與無障礙設施。</p>	<p>興建農舍係為許可行為，應先有積極農用之事實，並非擁有農業用地即可興建農舍，亦非為解決民眾居住空間不足問題。</p> <p>二、本縣申請興建農舍之農業用地面積及農舍用地面積已較優於臺灣本島(臺省規定最小農業用地面積不得小於 0.25 公頃)，且農舍高度已與自然村專用區內建築物相當，再者，臺灣本島縣市亦非全面放寬樓層數為四層樓，倘比照臺灣省施行細則，放寬農舍之樓層至四層樓或高度至十四公尺，除影響農業景觀、整體天際線及環境外，對農作物光照之影響甚鉅，且影響鄰近農地農業使用，爰建議維持原條文。</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
		建議金門縣農業區興建農舍得比照「都市計畫法臺灣省施行細則」第 29 條第 2 項規定：「申請興建農舍須符合下列規定：…二、農舍之高度不得超過四層或十四公尺…。」，放寬農舍之高度限制。使狹小農地申請興建農舍時得更有效利用，滿足金門農村多代同住情形，並考量垂直動線與電梯需求，進而降低違章行為產生，健全金門農舍合法興建風氣。	
人 6	金門縣不動產建築開發商業公會	非具文資身份之建築物外牆周邊 10 公尺範圍內者，高度不受三層樓限制，但外觀需具閩南建築特色。	建議未便採納。 理由： 本縣自然村專用區係為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，基於聚落整體景觀風貌之協調及傳統建築之日照與通風權、聚落內聯外通路寬度、停車空間、開放空間等層面之考量，而於第三十一點訂定：「建築基地建築物配置於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過三層樓」，其係希冀聚落內新舊建築物於整體景觀風貌上能相互融合，而非僅維護具文資身份

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
			之建築物環境品質。
		<p>(第三十四點)</p> <p>一、因自然村細部計畫公部門無法完成，致使自然村因增設車位之獎勵容積形同虛設，建議取消經細部計畫之自然村才有停獎之限制。只要是自然村增設車位即有停獎，以緩解停車位不足之問題。</p> <p>二、為緩解自然村停車位問題，應取消一樓設置停車位計容積之限制，並加強違規使用之機制。並鼓勵一樓全設為停車空間，免開挖地下室，但必要之通風及消防應依相關規定辦理。</p> <p>三、公部門之建物無論大小均要開挖防空避難室。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>理由：</p> <p>一、考量本縣自然村專用區尚未擬定細部計畫，且為配合地區發展需求，鼓勵開發案增設停車位，爰業於公展條文變更第三十四點規定。</p> <p>二、停車空間容積樓地板面積之檢討機制、建築物設計規定非本案檢討範圍。</p>
		自然村跨分區重複計算車位問題需回歸建管精神，與自然村審議規範第三條相同，非自然村部分樓地板面積每 100 m ² 計一台停車空間，勿再與自然村部分計算後又獨立計算一次停車空間。	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：非本案檢討範圍。</p>
		<p>住二、住三及集合住宅建蔽率建議放寬為 60%</p> <p>一、金門基地面積普遍小，整合困難，不似都會區成片大規模，即使建蔽率低易設計出適當之居住空間。</p> <p>二、政府近期，基於居住品質及居住安全，在法規上如增設電梯、</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>理由：非本案檢討範圍，且本縣業於 109 年 2 月 7 日訂定「金門縣都市危險及老舊建築物加速重建住宅區建蔽率放寬標</p>

編號	陳情人	陳述理由及建議事項	處理情形
		管委會空間、雙逃生梯、機械室、屋頂太陽能等，若小基地也要符合以上條件，將成紙片屋，不易達成上述目標，建議放寬建蔽率至 60%，讓樓層降低，施工加速，降低施工風險及工期，也較易達政府之目標。	準」。
人 7	金門縣地政局	<p>(第三十二點)</p> <p>建請研擬於土地整體開發區之公園用地，得以遷建地方信仰之公廟。</p> <p>為配合合民間信仰，以安境慰民，形塑宜居環境，針對本縣土地區段徵收或市地重劃開發區(含已完成開發區)之公園用地，得以遷建地方信仰宮廟部分。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>理由：</p> <p>考量整體開發區內既有宗教建築係配合開發需要而先行遷移至他處，為落實土地正義及配合地區使用需求，爰業於第三十二點增訂整體開發區內之公園用地，其組織登記及相關興建事業計畫書經審查通過者，得部分做為安置既有宗教設施使用，其面積以 15%為限。</p>