

**金門縣都市計畫委員會第 87 次委員會
會議紀錄**

- 一、 時間：中華民國 108 年 6 月 24 日上午 9 時 30 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：楊主任委員 鎮浚
- 四、 出席委員：詳如簽到簿 記錄：謝欣融
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、 主席致詞：略
- 七、 提會案件
 - 第一案：變更金門特定區計畫（宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討）案
 - 第二案：審議「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」
- 八、 散會：下午 12 時 50 分

七、提會案件

第一案：變更金門特定區計畫（宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討）案

說明：

一、金門特定區計畫範圍內寺廟眾多，為逐步輔導寺廟合法申請，本府爰全面盤點本縣寺廟建築及其定著之宗教使用土地，依都市計畫相關規定檢討，使其符合土地使用分區規定。

二、法令依據：都市計畫法第二十六條。

三、計畫內容：詳計畫書、圖。

四、公民或團體所提意見：逾期陳情案件 3 案（專案小組會後新增）。

五、案件辦理歷程

（一）本案於 106 年 12 月 15 日起 30 日辦理公告徵求意見。

（二）本案於 107 年 8 月 24 日完成公開展覽程序，期間依規定於五鄉鎮公所召開說明會。

六、本案經專案小組(召集人張委員忠民)於 107 年 9 月 17 日召開會議獲初步建議意見如下：

（一）公告徵求意見期間陳情納入之金沙會山寺，因未取得土地所有權人同意文件，另案納入公共設施用地專案通盤檢討辦理檢討。

（二）變更案編號第二、三案是否經公有地主管機關同意，請業務單位再予詳查。

（三）變一案增列附帶條件：現況通路功能應予維持，其寬度不小於南側已鋪設水泥之道路寬度。

（四）變二案增列附帶條件：臨太湖路既有人行步道功能應予維持。

（五）變三案增列附帶條件

1. 考量基地位於莒光湖重要景觀區，未來申請建築時，應自原細部計畫道路境界線配置 10 公尺寬之綠化廊道。

2. 為確保莒光湖一帶優良景觀，應提出開發計畫及相關文件，經由「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

（六）變四案現況建築物於大山頂測段 1201-1 地號部分，由廟方辦

理鑑界、分割，並取得土地所有權人同意文件後，納入變更範圍。

(七)本案依照專案小組建議意見修正計畫書圖完竣，爰再提會審議。

決議：本案依專案小組委員意見及下列意見修正通過。

- 一、「變更為宗教專用區處理原則」應予調整，考量本案之變更案部分為尚未有宗教使用行為之土地，故各變更案仍應由寺廟當事人提出興辦事業計畫經金門縣政府相關單位同意後，再行納入變更。
- 二、「變更為宗教專用區回饋原則」原「需變更回饋者應提供或捐贈變更土地總面積 15%……土地所有權得仍屬原土地所有權人，使用分區仍為宗教專用區……」部分，修正為應捐贈土地總面積 15%劃設為適當之公共設施用地並於審定後 1 年內移轉登記予金門縣（管理機關：金門縣政府），該變更案始得發布實施。
- 三、經本案都市計畫程序變更為宗教專用區者，其土地涉公有土地者，應先取得公有土地管理單位同意文件，並於變更案經內政部都市計畫委員會會審議通過後 3 年內由寺廟當事人取得土地所有權，該變更案始得發布實施。
- 四、變 1 案（開基金元殿）位置南側現有臨時宗教建築土地（鵲山段 12-13、21-2 地號土地）是否一併納入變更，由承辦單位再行與寺廟當事人確認，檢討修正計畫書、圖。
- 四、變 3 案（大天后宮）因位於風景區，考量未來全區發展，臨原計畫道路境界線淨深 10 公尺部分不予變更。
- 五、逾期人陳第 3 案（紫玄宮），因其土地使用分區即得容許使用做寺廟建築，授權由承辦單位會後就變更處理原則及回饋原則再行與寺廟當事人確認其意願，配合納入本案辦理。
- 六、考量本案變更處理原則及回饋原則之調整，承辦單位會後應就調整後之變更處理原則及回饋原則與 4 案變更案及 3 案逾期陳情案寺廟當事人說明，確認其意願，檢討修正計畫書、圖。

附錄

金門縣都市計畫委員會專案小組審查「變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討)」案第一次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 107 年 09 月 17 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：本府第二會議室

三、主持人：張委員兼召集人忠民

四、出席單位及人員：(詳簽到表)

記錄：湯麗雲

五、業務單位簡報：略

六、規劃單位簡報：略

七、專案小組出席委員初步建議意見：

請依下列意見修正計畫書圖(修正處加底線)後逕提大會審議。

(一) 有關公告徵求意見期間陳情納入之金沙會山寺，因未取得土地所有權人同意文件，另案納入公共設施用地專案通盤檢討辦理檢討。

(二) 有關變更案編號第一、二、三案是否經公有地主管機關同意，請業務單位再予詳查。

(三) 變更內容綜理表詳附表所示。

八、散會：下午 17 時 10 分。

附表 「變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區)通盤檢討案」變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由、變更附帶條件與備註	專案小組出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫		
變一	金沙鎮鵲山段12-13及21-2地號土地(開基金元殿)	保護區 (0.35公頃)	宗教專用區 (0.35公頃)	<ol style="list-style-type: none"> 鵲山段12-13地號(3241.00 m²)、21-2地號(300.34 m²)屬於私有地，土地所有權人陳情。 變更土地目前為空荒地使用。臨時性鐵皮構造寺廟蓋在變更範圍南側21-1及12-17地號土地上。有6公尺道路可連通Ⅲ-17-15M之計畫道路(大山路)。 符合變更處理原則。 需依變更回饋原則辦理回饋。 	<p>除增列附帶條件外，餘照公開展覽草案通過。</p> <p>增列附帶條件：現況通路功能應予維持，其寬度不小於南側已鋪設水泥之道路寬度。</p>
變二	金湖鎮湖前段2-4及17-3地號(農業區)；湖前段3-2及部分3-13、4、4-1(部分機30)(護國寺宗教專用區擴大)	<p>農業區 (0.01公頃)</p> <p>機關用地 (0.11公頃)</p>	<p>宗教專用區 (0.01公頃)</p> <p>宗教專用區 (0.11公頃)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2-4地號(120.37 m²)、17-3地號(3.93 m²)，位於寺廟圍牆內，土地為寺廟所有。護國寺陳情變更。變更土地早期即已作為寺廟相關設施使用，但因當時土地非屬寺廟所有，故無法變更為宗教專用區。經各方多年協調努力，土地所有權已為金湖鎮護國寺所有。變更有助於護國寺宗教專用區的完整性。 依據107年3月12日「變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區)通盤檢討案(草案)研商會議」決議機三〇公有土地部分納入本案變更為宗教專用區；私有土地部分納入公共設施用地通盤檢 	<p>除增列附帶條件外，餘照公開展覽草案通過。</p> <p>增列附帶條件：臨太湖路既有人行步道功能應予維持。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由、變更附帶條件與備註	專案小組出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				<p>討辦理。涉及之公有土地：3-2、4、4-1 為金門縣有（4 及 4-1 土地未分割，部分已位於宗教專用區內），位於寺廟圍牆內，目前係作為護國寺停車、廣場使用。3-13 為國有地，位於寺廟圍牆外，目前為人行步道使用。</p> <p>3. 依據「變更金門特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）（草案）」，機三〇已無使用需求，配合周邊使用，變更為宗教專用區、綠地及工業區等。</p> <p>4. 符合變更處理原則。</p> <p>5. 需依變更回饋原則辦理回饋。</p>	
變三	金城鎮延平段部分43地號(天后宮宗教專用區擴大)	風景區(0.47公頃)	宗教專用區(0.47公頃)	<p>1. 天后宮(大媽祖宮)座落於金城鎮延平段40地號土地，屬於已登記之寺廟，係金門媽祖信仰中心。而延平段43地號部分土地作為天后宮的前緣廟埕；形塑出莒光湖與莒光樓地區景緻及門戶節點，此部分在金門特定區計畫中已計畫為宗教專用區(未分割)。</p> <p>2. 天后宮管委會及林氏宗親會基於寺廟慶典活動規模宏大，信眾大量聚集參拜。同時亦積極配合金門縣政府的「點亮城鎮之心—金門后浦魅力城市營造計畫」，爭取將延平段43地號土地納入金門「媽祖文化」宗教活動的主要場所作整</p>	<p>除增列下列附帶條件外，餘照公開展覽草案通過。</p> <p>增列附帶條件：</p> <p>1. 考量基地位於莒光湖重要景觀區，未來申請建築時，應自原細部計畫道路境界線配置10公尺寬之綠化廊道。</p> <p>2. 為確保莒光湖一帶優良景觀，應提出開發計畫</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由、變更附帶條件與備註	專案小組出席委員初步建議意見
		原計畫	新計畫		
				<p>體規劃開發。</p> <p>3. 因 42 地號私有土地被包圍在 43 地號內，為避免影響其土地開發權益，故將部分 43 地號土地配合維持為風景區，其餘則變更為宗教專用區。</p> <p>4. 43 地號土地為金門縣所有，現況使用部分為天后宮廟埕；變更範圍內有風水池、景觀植栽、石板步道及空荒地。業經管理單位金門縣林務所同意變更為宗教專用區。</p> <p>5. 需依變更回饋原則辦理回饋。</p>	及相關文件，經由「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。
變四	烈嶼鄉大山頂測段 1201-1 地號（三玄宮）	公園用地（0.37 公頃）	宗教專用區（0.37 公頃）	<p>1. 1201-1 地號土地（3662.8 m²），屬於私有地。金門縣烈嶼鄉三玄宮慈善會陳情，附有土地所有權人之土地使用同意書。</p> <p>2. 三玄宮原為鐵皮構造臨時建物，已在其旁興建新寺廟。有寺廟庭園布置。</p> <p>3. 本案於 104 年 10 月 14 日「變更金門特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討案）」機關協調會決議，同意烈嶼鄉大山頂測段 1201-1 地號土地變更公園用地為宗教專用區。</p> <p>4. 正辦理之「變更金門特定區計畫（公共設施用地專案通盤檢討）案」中，擬將公六六變更為鄰近分區。</p>	<p>除以下事項外，餘照公開展覽草案通過。</p> <p>1. 請廟方另行申請土地鑑界，如建築物確實超出大山頂測段 1201-1 地號，則請廟方再辦理分割，並出具同意文件，俾納入變更範圍。</p> <p>2. 前開修正後變更範圍授權行政單位檢核。</p>

編號	變更位置	變更內容		變更理由、變更附帶條件 與備註	專案小組出席 委員初步建議 意見
		原計畫	新計畫		
				5. 符合變更處理原則。 6. 需依變更回饋原則辦理 回饋。	

第二案：審議「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」

說明：

- 一、依據都市計畫法第 27 條之 1 規定「土地權利關係人依第二十四條規定自行擬定或變更細部計畫，或擬定計畫機關依第二十六條或第二十七條規定辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地、可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所。」，爰訂定本回饋審議原則。
- 二、本案經專案小組(召集人張委員忠民)於 108 年 3 月 20 日召開本會專案小組會議研獲初步建議意見，並依專案小組核議意見修正，故提會討論。

決議：本案依專案小組委員意見及下列意見修正通過。

- 一、自然村專用區之變更回饋，應配合內政部都委會第 632 次會議審議「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」決議，訂定「金門特定區計畫毗鄰自然村地區變更為自然村專用區檢討變更處理原則」及「金門特定區計畫毗鄰自然村地區變更為自然村專用區回饋要點」另行辦理，不納入本回饋審議原則。
- 二、配合「變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討)案」審議決議，變更為宗教專用區仍應實質回饋捐贈 15% 之土地。
- 三、回饋審議原則「三、提供或捐贈(四)」，文字調整為「變更土地地形不完整或捐贈後無法興建，致捐贈回饋之公共設施用地及可建築土地無法達有效經濟利用者，經本縣都市計畫委員會審核，得以代金抵充。」
- 四、回饋審議原則內文原有「提供」文字部分，配合自然村專用區及宗教專用區之規定調整，一併刪除。

附錄

金門縣都市計畫委員會專案小組審查「金門縣土地使用分區變更回饋原則」

(草案)第一次會議

會議紀錄

一、會議時間：108年3月20日14時00分

二、會議地點：金門縣政府第二會議室

三、主持人：張委員兼召集人忠民

記錄：謝欣融

四、綜合討論：(詳後附)

五、會議記錄：

(一) 請規劃單位依下列意見修正，經承辦單位檢視修正完成無誤後逕提本縣都市計畫委員會審議。

1. 本回饋原則修正為「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」。
2. 草案第三點(一)，「經內政部都市計畫委員會審決通過」調整為「經各級都市計畫委員會審決通過」。
3. 回饋比例標準表，變更前之列名稱調整為「土地使用分區」及「公共設施用地」。
4. 回饋比例標準表，之變更回饋比例修正區間為固定值，並一併修正備註文字。
5. 草案第三點(二)，修正為「考量整體開發地區涉及財務可行性，經都委會評估得依回饋標準做正負 5%內之調整」，惟請規劃單位評估補充是否有被誤用或負面操作之可能。
6. 草案第三點(三)及回饋比例標準表有關自然村專用區部分，因自然村專用區留設之 30%供公眾使用部分得計入建築基地，故變更為自然村專用區仍應回饋。
7. 草案第三點(四)有文字誤繕及語意重複之處。
8. 草案第三點(五)4，刪除規定後段「免予回饋」及「面積狹小由本

縣都市計畫委員會審議」認定部分，定義「面積狹小」為地形不完整或捐贈後無法興建者，並調整本項規定移出「(五)免回饋情形」

9. 草案第三點(五)6，刪除。

10. 草案第三點(五)7，「檢具變更範圍之合法房屋證明及寺廟立案登記證」修正為「檢具變更範圍之合法證明文件或寺廟立案登記證」。

11. 草案第四點(三)，「得按變更後當期土地公告現值加百分之四十折算」修正為「應按變更後當期土地公告現值加百分之四十折算」。

12. 本草案之訂定說明部分，參酌委員意見再行加強補充。

(二) 因自然村專用區範圍係以原傳統聚落既有紋理、居住範圍、為維護原有風貌及發展完整性劃定，除因原有地形底圖資料不全，致既存建物為多種分區所為之邊界調整外，應無新增、變更為自然村專用區之情形。建議業務單位與規劃單位依實務可操作情形，配合內政部都委會第 632 次會議審議「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」決議有關訂定「金門特定區計畫毗鄰自然村地區變更為自然村專用區檢討變更處理原則」及「金門特定區計畫毗鄰自然村地區變更為自然村專用區回饋要點」部分，斟酌檢討有關第二次通盤檢討案，調整自然村專用區邊界、土地使用管制要點及本草案規定。

綜合討論（依發言順序）

（一）葉委員媚媚

1. 回饋比例之規範於其他縣市皆為訂定固定值，即便使用分區類型多，仍以個別規範之，考量縣都委會審議需有標準依據，故現草案以區間方式規範尚須再評估，建議參考其他縣市做法調整為固定值。
2. 回饋原則草案第三點之宗教、寺廟相關規範有錯別字及語意重複部份請規劃單位修正。
3. 草案名稱參考其他縣市案例，建議調整為「金門縣都市計畫土地使用變更回饋審議原則」。

（二）莊委員瑞洪

1. 回饋比例區間之區間間距過大，如商業區為 10-40%，未來於縣都委會審議時難有客觀且明確的依據。
2. 建議規劃單位以矩陣方式整理分區用地變更回饋表，並由各分區用地變更後容積增減情形，再收斂為大方向之群體，調整回饋區間為固定值，而特殊案例仍建議個別處理。
3. 免回饋情形 7 規範建議修正為檢據「合法證明文件」。

（三）王委員文稟

1. 回饋比例部分可函請各縣市政府提供相關規範，做為本縣擬訂之參考。
2. 回饋方式（三）建議依市價折算自願捐贈代金，若考量金門估價師難尋，是否可請地政局地價評議委員會協助。

（四）金門縣地政局

私有地主因區段徵收領回之土地皆為抵價地，依土地徵收條例第 29 條規定本來就可做為建築用地，並無領回公共設施用地之情形；其次，市地重劃中雖得以由私地主分配於公共設施用地，但重劃後配回之土地比例都以藉由重劃前後地價計算已衡平，因此建議再斟酌免回饋情形 6 之條文內容。

（五）本府建設處

1. 回饋比例標準表現劃分為都市發展用地及非都市發展用地，建議調整為土地使用分區及公共設施用地即可，表格中之星號調整以附註方式表示。
2. 自然村專用區及住宅區變更為住宅區之回饋比例現以 200%為劃分依據，應補充說明。
3. 有關變更回饋採捐地或代金繳納方式之認定標準和決定權仍由都委會決定，故相關執行機制應在回饋原則中敘明。
4. 內政部都委會於審議本縣案件仍會參考本回饋原則，故有關回饋比例數額之論述應加強，以利後續執行。
5. 建議將目前所有分區分類型後檢視其變更後容積率增減狀況，例如文教區可以做住宅而不能做商業使用，因此未來變更為住宅區，其回饋應小於商業區甚至免回饋。

六、 散會時間：下午 17 時 0 分