

## 金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）

中華民國 109 年 12 月 8 日府建都字 1090078674 號公告「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）」

- 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，應依本要點及各細部計畫規定辦理。
- 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。

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、氫、氬、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. 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 0.5 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. 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。

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

風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少 1 公頃，經本府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至 1 公頃，經本府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。

前項之審查程序及條件，由本府訂之。

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，應依下列規定辦理：

- （1）其修建或增建、改建、拆除後新建者建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。既有合法建築物之建蔽率已超過 30%者，得依原建蔽率建築。

(2)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。

(3)建築基地於都市計畫發布（85 年 1 月 20 日）後再行分割  
者仍應合併計算。

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。
- (十三之一) 農村聚落。
- (十四) 農村再生相關公共設施。
- (十五) 宗祠及宗教建築。
- (十六) 政府重大建設計畫所需設施。

（十七）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，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。

（十八）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。

前項第（一）款至第（十六）款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

政府重大建設計畫所需設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。

十三、農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農村聚落，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站（含加油站設置管理規則第 26 條所訂之兼營項目）、運動場館設施、宗祠及宗教建築、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

（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 4 層樓或簷高 14 公尺。

前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、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。

第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站、運動場館設施、宗祠及宗教建築、自然保育設施，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

政府重大建設計畫所需設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依通過計畫辦理，不受本要點之限制。

十三之一、農村聚落申請許可審核條件，由本府另訂之。

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，但經本縣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，或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）建築物不得超過五層樓，高度不得超過 18 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。
- （二）建築物新(改)建時，背側應自基地境界線退縮 1.5 公尺建築，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。
- （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、電信專用區為供電信事業所需之設施及必要附屬設施使用為主而劃定，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. 通信工程業。

4. 金融業派駐機構。

（五）金融保險業、一般批發業、一般零售業、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，許可為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）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）宗祠及宗教建築。

（六）日用品零售及服務業。

（七）旅館及民宿。

（八）公用事業。

（九）無公害性小型工業設施。

（十）倉儲設施。

（十一）農業及養殖設施。

（十二）遊憩及戶外遊樂設施。

（十三）觀光遊憩管理服務設施。

（十四）農產品集散批發運銷設施。

（十五）交通設施。

（十六）水源保護及水土保持設施。

（十七）供國防所需之各種設施

（十八）其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。

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），得以自然村專用區規定申請建築。

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整體開發之區域及依二十一之二點申請之建築容積調派，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，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審查辦法」規定，由本府訂之。

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、為應本計畫區閩南傳統建築維護、文化資產風貌保存、整體開發區域及都市計畫規定應辦理都市設計審議區域，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。

前項「金門縣都市設計審議委員會」組織規定，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。

二十七、農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供農會及其業務相關設施使用為限。

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%                         | 不得超過三層樓，但第十二點第一項第（十六）（十七）（十八）款，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。 |
|      |          |                             | 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。         |
| 農業區  |          | 30%                         | 不得超過三層樓（依第十三點規定興建者）。                                              |
|      |          |                             | 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。         |
|      |          | 申請集村興建農舍，依第十三點第一項第（四）款規定辦理。 |                                                                   |
|      |          | 60%                         | 180%，不得超過五層樓（依第十五點規定興建者）                                          |

|           |          |                                                                                                                              |                                             |
|-----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 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%                                        |
| 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。

（二三）環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。

（二四）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。

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：

| 使用分區          |               | 建蔽率 | 容積率或樓高限制 |
|---------------|---------------|-----|----------|
| 兒童遊樂場用地       |               | 10% | 30%      |
| 公園<br>用地      | 小於(等於)<br>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<br>場用<br>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        |               | 10% | 30%      |
| 墳墓用地          |               | 40% | 160%     |
| 道路用地          |               | 0%  | 0%       |

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。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

- (三) 為鼓勵建築物增設停車空間提供不特定公眾使用之效益，本府得訂定鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定或自治條例。

已發佈細部計畫之住宅區、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 40 平方公尺之樓地板面積。

- 三十五、公共設施用地退縮建築標準：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或改為妨礙目的較輕之使用，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。







