

都市計畫及建築管理相關法令講習

- 都市計畫說明
- 土地使用分區管制
- 土地使用許可審議
- 政策宣導

中華民國115年10月8日

簡報大綱

壹、都市計畫說明

貳、土地使用分區管制

參、土地使用許可審議

肆、政策宣導



壹

都市計畫說明

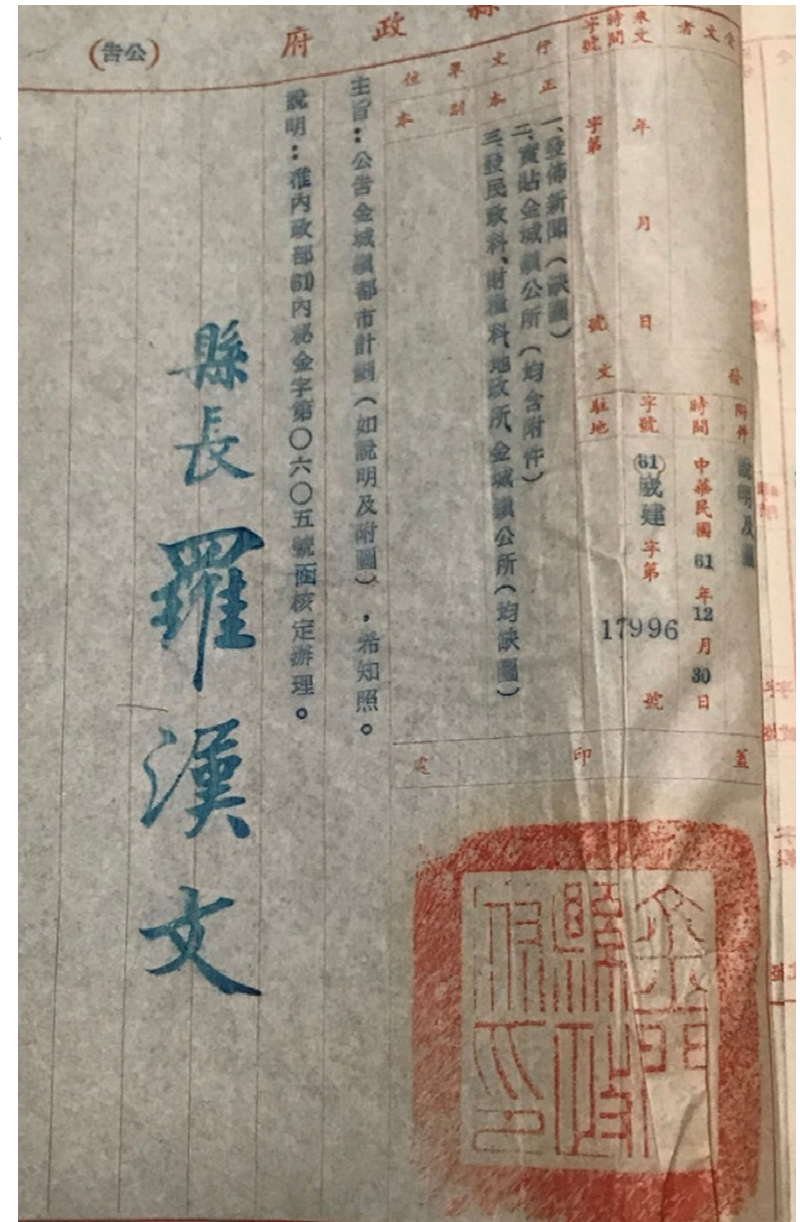
- 一、辦理歷程
- 二、現行都市計畫概述

壹、都市計畫說明

一、辦理歷程

■ 戰地政務時期

- 45年6月23日
國防部頒布金門馬祖地區戰地政務實驗辦法
→軍政一元化、軍政一體
- 45年7月16日
成立金門防衛司令部政務委員會
→金門縣政府僅為縣政推動機關
- 61年公告金城鎮都市計畫、山外里都市計畫、沙美都市計畫
鎮→縣→政委會→(國防部)→內政部核備
- 76年7月15日
臺灣地區解嚴
- 81年11月7日
戰地政務時期結束
→納入一般行政體系

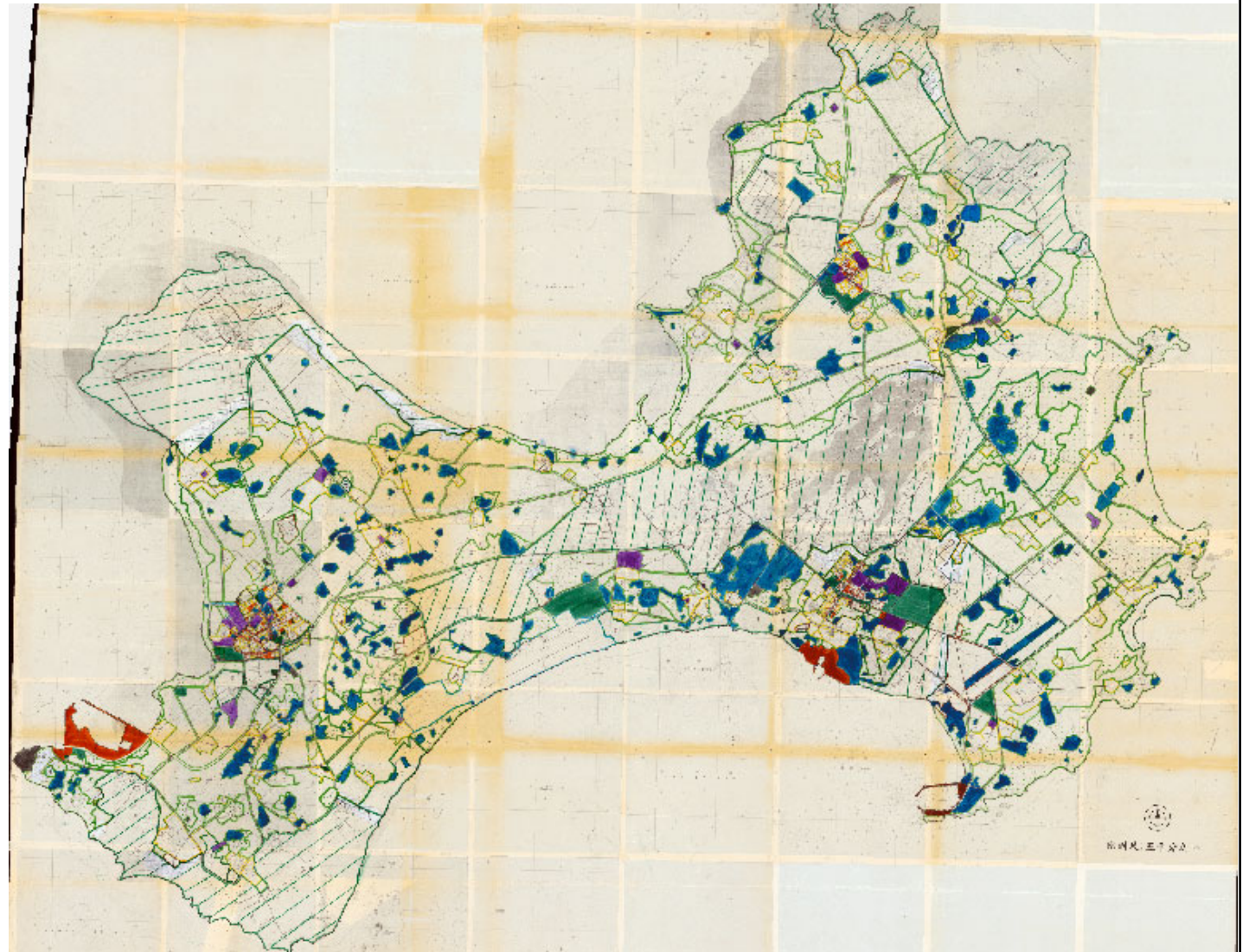


壹、都市計畫說明

一、辦理歷程

■ 特定區計畫時期

- 依據行政院臺 (80) 內營字第8078935號函，因應金門地區戰地任務終止，納入中央一般行政，金門地區應全面實施都市計畫。
- 84年5月25日公告金門國家公園計畫；10月18日成立國家公園管理處
- 85年1月20日擬定金門特定區計畫
- 原辦理中之金城、金湖、金沙都市計畫通盤檢討調整為細部計畫。



壹、都市計畫說明

■ 特定區計畫時期

➤ 特定區計畫特點

- ◆ 住宅區(自然村) → 自然村專用區
- ◆ 大量機關用地、保護區
- ◆ 國家公園區
- ◆ 非屬都市計畫法臺灣省施行細則管制範圍



- 95年完成第一個區段徵收整體開發區（ 3.698公頃 ）
- 95年11月1日 第一次通盤檢討
- 99年12月8日離島建設條例修正，經核定為重大建設投資計畫，都市計畫變更由縣政府核定。 EX.金門大橋兩端都市計畫變更
- 102年2月20日，公告金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)
→ 土地使用管制主細分離

壹、都市計畫說明

二、現行都市計畫概述

■ 第二次通盤檢討辦理中

- 85年公告之金門特定區計畫各分區主要以現況劃定，長期發展下，居民生活習慣與都市計畫劃設產生競合。
- 原始劃定之圖資測量精度較差，公共設施用地使用現況與分區劃設不一致。
- 95年第一次通盤檢討後，另就道路用地、公共設施用地等議題另行辦理專案通盤檢討，惟第二次通盤檢討草案仍未定案。

檢討計畫人口

01

- ▣ 現行計畫83,000人，已遠低於戶籍人口14萬人。
- ▣ 人口決定可劃設之住宅區、商業區數量

02

- ▣ 都市計畫前農業區建物密集及未來策略發展地區之檢討。
- ▣ 非屬保護需要之保護區變更為農業區

農業區、保護區檢討

自然村範圍變更檢討

03

- ▣ 自然村專用區原僅以現況發展劃設，至今多發展飽和。
- ▣ 檢討自然村外圍土地，促進合理利用

04

- ▣ 配合調整為實際使用需求之分區
- ▣ 配合部門計畫檢討產業分區

風景區、產業分區檢討

壹、都市計畫說明

二、現行都市計畫概述

- 1個主要計畫區、17個細部計畫區
- 細部計畫區包含：金城地區、金湖地區、金沙地區、金門大橋金寧端、金門大橋烈嶼端、烈嶼國中周邊細部計畫區、后湖區段徵收細部計畫區、安歧閩南建築專用區...等。
- 主要計畫區規定依照「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」或各都市計畫書土地使用管制規定辦理。
- 細部計畫規定依照各細部計畫區土地使用管制規定辦理。



貳

土地使用分區管制

- 一、辦理歷程
- 二、土管要點條文
- 三、細部計畫區土管要點

貳、土地使用分區管制

一、辦理歷程

項次	公告計畫案名	日期	備註
1	金門特定區計畫	085/01/20	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	主要計畫
3	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)	095/11/01	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	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	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	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	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	細部計畫
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	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)	106/10/06	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)	109/12/08	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	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	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	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	細部計畫
16	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	114/12/23	細部計畫

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 依都市計畫法第32條規定，都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。...得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

分區

- 申請分區使用證明或本縣都市計畫整合資訊系統查詢分區
- 倘有變更需求需以陳情案件納入通盤檢討或個案變更辦理

用途

- 各分區允許之用途，分為正面表列或負面列舉
- 特許之用途

強度

- 建蔽率
- 容積率
- 退縮建築
- 特殊獎勵

條件

- 特殊停車規定
- 是否需都市設計審議
- 是否需另提開發許可之規定
- 是否需回饋
- 面積規模限制

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

本計畫書共四十一點，其要點如下：

- 一. 本計畫書之訂定依據及本計畫區內土地使用管制之適用範圍（第1點及第2點）。
- 二. 土地使用分區劃設原則及各分區容許使用項目(第3點至第29點)。
 - *風景區開發許可審議適用範圍規定(第10點)。
 - *土地使用開發許可審議適用範圍規定(第22點)。
 - *都市設計審議適用範圍規定(第24點)。
- 三. 各使用分區之建蔽率、容積率訂定規定(第31點)。
- 四. 公共設施用地劃設原則及容許使用項目(第32點)。
- 五. 公共設施用地之建蔽率、容積率訂定規定(第33點)。
- 六. 退縮建築標準規定及執行上有困難之處理(第34點至第36點)。
- 七. 分區使用干擾或衝突之處置(第38點)
- 八. 本計畫區內既有軍事設施或整體開發區安置設施之管制規定(第39點)。
- 九. 都市計畫發布實施後，不合分區使用之規定(第40點)。
- 十. 施行日規定(第41點)。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 一. 本依都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二. 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。...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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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。



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、一般商業設施...



面積總量管制

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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~~、一般商業設施~~，不在此限：

... ..

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、一般商業設施，指下列設施：

(一)工廠必要附屬設施：

(二)工業發展有關設施：

...

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。... ..

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

(三)公共服務設施及公用事業設施：

.....

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。

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。

.....

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。

➡ 金門特定區計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施暨一般商業設施總量管制作業要點

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

八. 行政區。

九. 文教區。

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。...（計十二項）

風景區土地開發規模至少一公頃，...

（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。

（五）屬宗祠及宗教建築、紀念性建築物

前項之審查程序及條件，由本府定之。

➡ 金門特定區計畫風景區開發許可作業規定

八. 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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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。

➡ 金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點

➡ 倘有撥用需要，請先確認允許用途再對應申請有無妨礙都市計畫證明

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- (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，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。
- (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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。

➡ 金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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。
- (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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 2 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。
- 3 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。
- 4 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。
- 5 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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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：

➤ 農舍非屬住宅使用

- (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。

- ➡ 金門特定區農業區舊有聚落地區劃定基準 (110年8月6日)
- ➡ 金門特定區農業區舊有聚落地區開發許可申請辦法 (110年8月6日)
- ➡ 向陽吉第舊有聚落地區劃設說明書、圖 (111年2月11日)

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

■ 建地目認定疑義

- 民國77年12月22日核發建築令，准於金沙鎮擎天段37335地號（現擎天段637及638範圍）興建住宅二樓一棟，面積為15M*15M，建築完成時間為民國78年5月。
- 民國81年8月31日於37335地號分割37335-1地號，並將37335地號編為旱地目，37335-1地號編為建地目。
- 目前637地號地目為「旱」(549.63m²)；638地號地目為「建」(235.81m²)，但638地號約為建築物座落位置，未包含法定空地。



貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

■ 「已建築供居住使用之合法建築物」相關解釋函

一、函請釋示有關都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定適用疑義乙案

發布日期：2013-04-02 內政部102.4.2內授營中字第1020131852號函

- (一) 查都市計畫法臺灣省施行細則第30條規定：「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：．．．」，本案所坐落之土地如經貴府查明係於都市計畫發布實施前已建築供居住使用之合法建築物基地，自有上開條文之適用，合先敘明。
- (二) 有關「已建築供居住使用之合法建築物」如何認定乙節，請依本部90年8月31日台90內營字第9085194號函送會議紀錄（如附件）規定辦理；另依建築法第11條規定「建築基地」為供建築物本身所佔之地面及其所應留設法定空地。故本案已供居住使用之合法建築物基地之確認，應請依實際供居住使用部分，按上開號部函規定之證明文件及建築法相關規定確實查明依法認定之。
- (三) 至本案農業區土地在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物基地申請建築，其建築面積如何核算乙節，應請貴府確實查明本案該基地實際供居住使用情形，本諸權責參酌前開認定原則依法核處。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

■ 「已建築供居住使用之合法建築物」相關解釋函

二、內政部本(九十)年八月二十三日研商「依都市計畫法臺灣省施行細則第三十條第一項有關農業區『建』地目土地規定申請建築使用疑義」第二次會議紀錄

內政部90.8.31台內營字第9085194號函-結論：

- (一) 按都市計畫法臺灣省施行細則於七十一年修正發布時增訂第二十八條有關農業區「建」地目土地建築規定，其後經臺灣省政府於八十五年、八十七年間二度修正（附件一），而於該府功能業務與組織調整，上開施行細則移由本部主管後，為配合業務之需要，並於八十九年十二月二十九日重行訂頒，上開條文條次經調整為第三十條。依上開條文歷次修正之意旨，主要係為保障農業區「建」地目土地所有權人原有合法建築使用之權益，視實際需要作逐步之放寬。
- (二) 查前開條文八十七年修正說明（附件二），該次修正之理由，係考量區域計畫發布實施後，在都市計畫尚未發布實施前，依非都市土地使用編定相關規定，所編定可供興建住宅使用之甲種、乙種及丙種建築用地，因都市計畫之新訂或擴大，經劃定為農業區土地，無法適用八十五年間修正之條文規定，致無法申請建築使用，影響土地所有權人權益甚鉅，爰配合修正，並未排除八十五年修正條文顧及於都市計畫發布前已編定為「建」地目之土地（不論是否已建築使用）皆准申請建築使用之規定。是以，現行條文所稱「農業區土地在都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地」，應包括上述二種情形，始符合該次修法之意旨。至條文文字有未臻周延之處，本部將於近期內循法制作業程序妥予修正。
- (三) 至前開條文所稱「已建築供居住使用之合法建築物基地」之認定，請縣（市）政府參考本部地政司及營建署所訂實施建築管理前合法建築物認定標準（附件三），及以往實際執行之經驗，本於職權辦理。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

■「已建築供居住使用之合法建築物」 相關解釋函

內政部 函

受文者：嘉義市政府

送別：

密等及解密條件：

發文日期：中華民國八十九年四月廿四日

發文字號：台八九內營字第八九〇四七六三號

附件：

主旨：關於為輔導老人安養護機構立案，有關合法房屋認定所檢附文件乙案，復請查照。
說明：

一、復貴府八十九年三月十四日八九府社福字第一五四一三號函。

二、按實施建築管理前已建造完成之合法建築物，前經本部六十三年三月八日台內營字第五七五一五〇號函規定，可檢附四種證明文件之一，據以認定之。又本部八十九年三月二十九日台八九內營字第八九二八八九號函頒「九二一震災重建暫行條例第十三條第二項第三款規定合法建築物重建時原建築基地面積及樓地板面積認定要點」第二點規定，實施建築管理前已建造完成之合法建築物依本條例重建時，起造人應檢附八種證明文件之一，據以認定之。準此，實施建築管理前已建造完成之合法建築物，可檢附下列證明文件之一：（一）建築執照、（二）建物登記證明、（三）未實施建築管理地區建築物完工證明書、（四）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本、（五）完納稅捐證明、（六）繳納自來水費或電費證明、（七）戶口遷入證明、（八）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖，據以認定之。本案有關貴轄內嘉義安養中心之合法房屋認定，仍請當事人檢附上開規定文件之一，據以辦理。

正本：嘉義市政府

副本：台北市政府工務局、高雄市政府工務局、各縣（市）政府（嘉義市政府除外）、內政部地政司、社會司、總務司（刊登公報）、法規會、中部辦公室（營建業務）、本部營建署（二份）

部長 黃主文

機關地址：台北市敦化南路二段三三三號十四樓

傳真：(02) 23770015

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

二一. 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：...（略）

（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。

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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

金門特定區計畫自然村專用區容許使用項目執行～日用品零售及服務業

使用項目內容	
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。...計62項
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。
4.一般事務所	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。(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。(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。...等30項
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。(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。 (12)電子遊戲場業(設置地點限面臨8公尺以上已開闢計畫道路，且單幢營業總樓地板面積不得超過300平方公尺。(115年3月13日提都委會審議))
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。...等6項

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

二一之一.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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

二一之二.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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

二二.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，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。

➡ 金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範

(113年7月23日/114年2月12日)

二三.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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

二四. 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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

應辦理都市設計審議地區

都市計畫地區	都設規定都市計畫案名	發布實施日期
金城細計第一期區徵區(祥豐段)	變更金門特定區(金城地區)細部計畫(修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則)	096/08/22
金湖細計區徵優先開發區(市港段)	「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』」案	100/08/01
大橋金寧端區段徵收區(大橋湖峰段)	變更金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫(土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討)	114/03/14
烈嶼國中周邊市地重劃區(烈新段)	變更金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)(土地使用分區管制要點通盤檢討)案	108/12/25
尚義住宅區(瓊義段)	變更金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案	110/03/12

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三一.各使用分區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
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。
	宗祠及宗教建築		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。	

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三一.各使用分區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
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。	

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

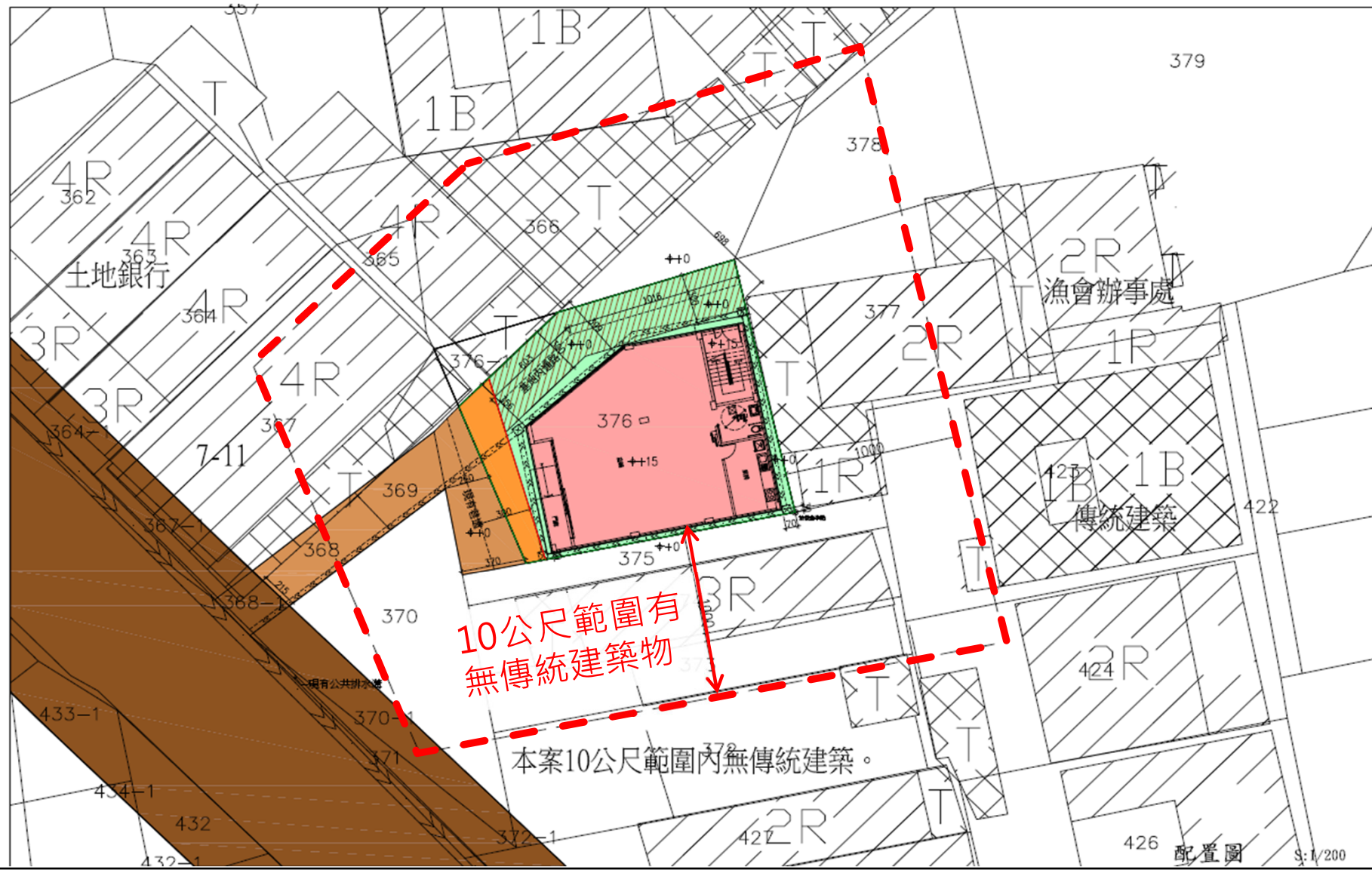
三一.各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區		建蔽率	容積率或樓高限制
自然專用區	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。	

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料。
- 建築物配置應與聚落紋理協調一致。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。



貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三一.各使用分區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
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%
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%

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三一之一.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。

三二.公共設施用地劃定原則。

三三.公共設施用地建蔽率容積率規定。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三四.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。

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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三五.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。

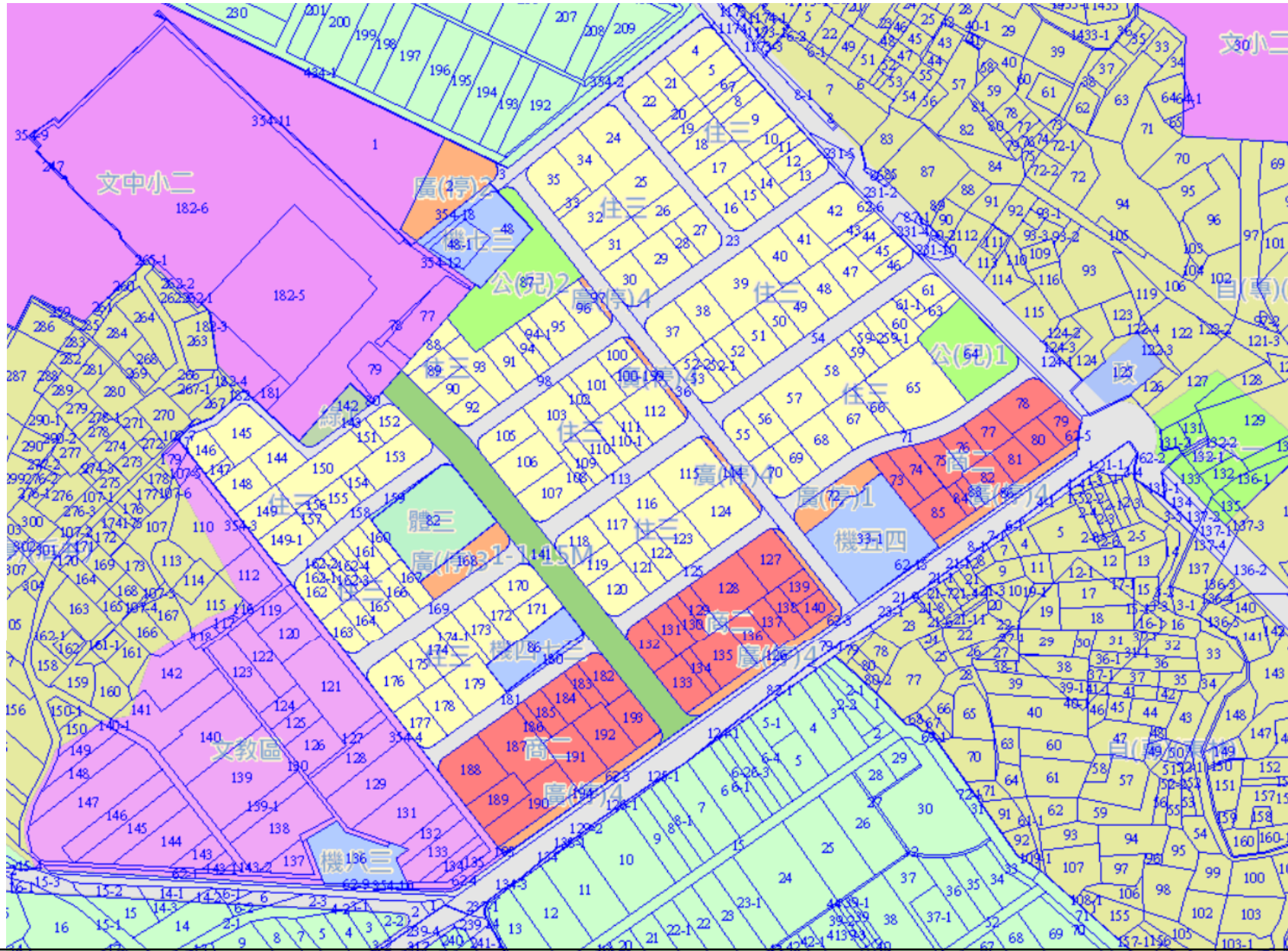
三十五之一.本計畫區各使用分區內法定空地經檢討做為供公眾使用之空間得做為通道、非法定停車場所、休憩空間或其他供公眾使用空間，不得有加高或降低路面等影響整體使用之行為。

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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 本縣整體開發地區訂有建築退縮規定，角地面臨兩條以上計畫道路者應分別退縮。



貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

- 本縣整體開發地區訂有建築退縮規定，角地面臨**兩條以上計畫道路**者應分別退縮。

配置困難

可建築範圍過度壓縮

機能受限

室內空間難以合理規劃

效益降低

開發投資報酬不符預期



- 土管要點：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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

申請應備審查資料

1 退縮困難理由

具體說明角地退縮造成之配置困難事實

2 法定退縮配置圖

依現行規定繪製之標準退縮建築配置

3 放寬後配置圖

申請放寬退縮後之建築配置方案

4 差異比較分析

兩方案之配置差異與效益對照

5 空間影響評估

對整體開發區空間秩序之影響說明

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

■ 分配後如再辦理地籍分割者，都市計畫委員會難同意。

■ 替代方案：公共開放空間與綠化



➤ 相對應空間留設

應於相對應位置留設公共開放空間，維持街廓整體通透感

➤ 環境綠化

以植栽綠化補償退縮空間之減少，提升基地與周邊環境品質

➤ 景觀改善

透過景觀設計手法，強化街角視覺意象與行人體驗

■ 未依規定退縮之最低標準：自道路境界線起算，人行道淨寬不得小於 1.5 公尺，以維持步行動線之完整性與無障礙通行需求。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

■ 角地無法依規定退縮案件審議作法（115年3月13日縣都委會審議）

一、基地情形特殊條件（適用資格）

區段徵收發給之「抵價地」及公辦市地重劃分配之「**原始土地範圍**」，倘分配領回後土地辦理地籍分割後不得申請免依規定退縮；其他倘有難以退縮之基地，都市設計委員會得視基地特性，於都市設計委員審議時併同審議得否免依規定退縮，惟仍需經都市計畫委員會同意。

二、未依規定退縮之設計原則

未依土地使用分區管制要點退縮之基地，需詳述基地退縮後無法合理使用機能之理由，並提出依規定及放寬後建築配置示意圖，供委員會參考，且其設計內容仍須符合下列規定：

1. 替代方案：須提出相對應之公共空間留設、環境綠化或景觀改善方案作為替代配置補償。
2. 交通安全：建築配置調整後，仍應確保道路轉角視距、行人安全及公共通行空間之連續性。
3. 通行淨寬：自道路境界線起留設人行道淨空間須至少 1.5 公尺（不含外牆粉刷層及裝飾材之淨寬）。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

三八.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目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。

貳、土地使用分區管制

二、土管要點條文

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。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

■ 三城區細部計畫通盤檢討修訂土管要點

- 金城細部計畫：115年6月25日
- 金湖細部計畫：110年8月31日
- 金沙細部計畫：114年3月21日

■ 金城細部計畫區土管要點概述

- 盤點金城地區發展現況及基礎資料調查，全面檢討土地使用分區管制要點，針對未符發展趨勢或不合時宜之條文進行檢討修訂，以確保執行之合理性。



貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

■ 金城細部計畫區土管要點概述

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種住宅區(住1)	60%	120%
第二種住宅區(住2)	70%	180%
第三種住宅區(住3)	60%	240%
第三種住宅區(住3-1)	60%	260%
第三種住宅區(特)(住3特)	50%	360%
第六種住宅區(住6)	牆面線及樓高管制*	
第一種商業區	70%	420%
第二種商業區*	80%	360%
第二之一種商業區	60%	390%

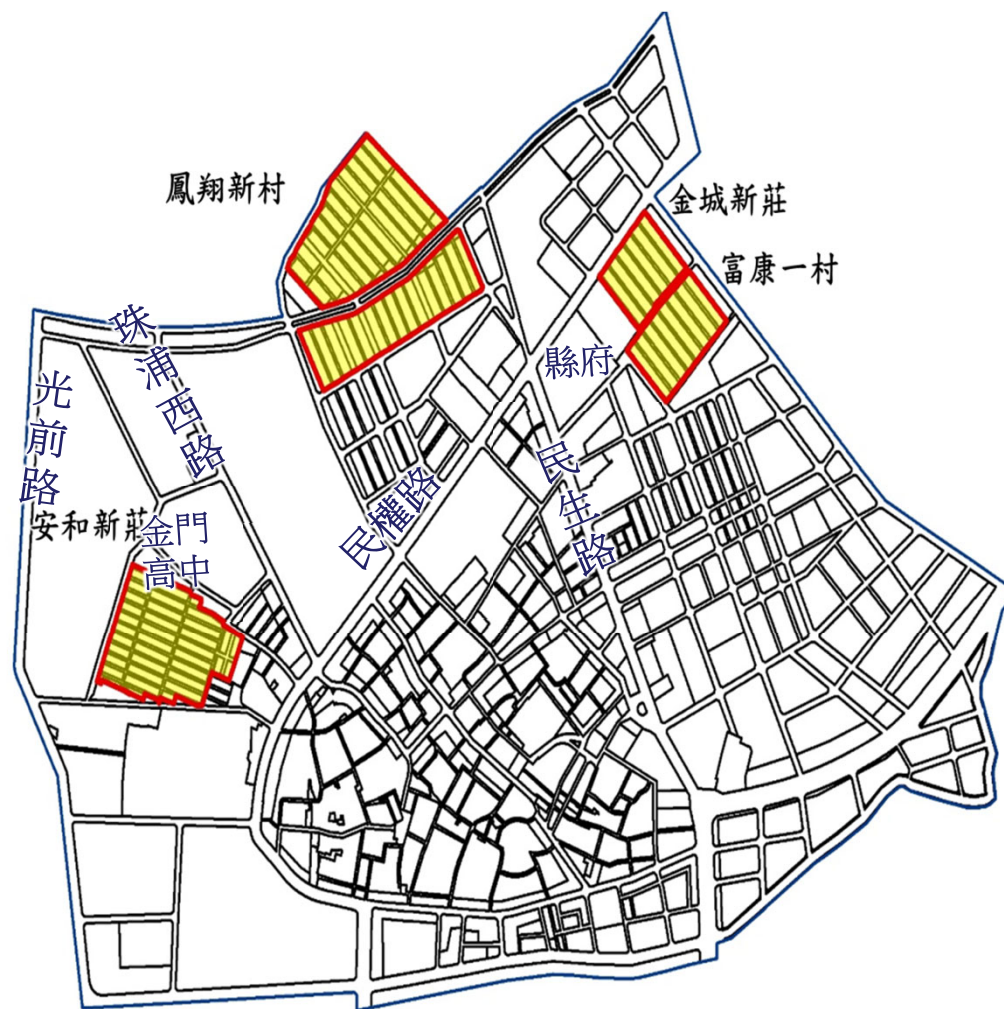
貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

■ 細部計畫區內第六種住宅區之建築管制規定

地區	建築高度	最高樓層樓地板面積	牆面線
鳳翔新村	四層 15公尺	建築面積60%	以西南側計畫道路境界線退縮3公尺
安和新莊	三層 12公尺	建築面積60%	以西南側計畫道路境界線為牆面線
金城新莊	四層 15公尺	建築面積60%	以西南側計畫道路境界線退縮2.5公尺
富康一村			

1. 若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線退縮。
2. 若西南側非為計畫道路或公共設施綠地用地者，則以東北側之計畫道路境界線退縮。



圖例

- 計畫範圍線
- 街廓線
- 第六種住宅區（住6）範圍

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

■ 金城地區細部計畫住六提高建築樓層相關規定

(一)應符合下列情形之一者：

- 1.依本要點第十四點、第十六點規定申請建築開發者。
- 2.依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。
- 3.依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。
- 4.以代金方式回饋申請建築開發者。

(二)增加樓地板面積之上限：

- 1.鳳翔新村、金城新莊及富康一村之總樓層數不得超過5層樓，建築高度不得超過18公尺。
- 2.安和新莊之總樓層數不得超過4層樓，建築高度不得超過15公尺。
- 3.建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物不得超過6公尺。
- 4.增加樓地板面積之上限為基地面積扣除退縮空間面積。

(三)差額代金回饋：

依前款申請增加樓地板面積，惟未達可增加樓地板面積上限者，其差額得以代金方式回饋，代金計算方式如下：

$$\text{申請基地面積} \times (\text{申請基地申請增額容積} / \text{申請基地基準容積}) \times \text{申請基地之公告現值} \times (100 + 40)\%$$

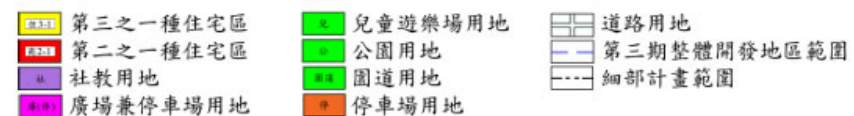
鳳翔新村、金城新莊及富康一村基準容積率為300%；安和新莊基準容積率為260%。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

八、配合第三期整體開發地區之中高密度開發方式，第三之一種住宅區及第二之一種商業區最小建築基地寬度、深度、開發規模依下列規定辦理，但因實施區段徵收，於原位置保留之合法建築物基地，其新建、增建、改建、修建者，不在此限。

類型	最小建築基地寬度	最小建築基地深度	最小建築基地開發規模
<u>第三之一種住宅區(住3-1)</u>	5公尺	20公尺	-
<u>第二之一種商業區(商2-1)</u>	5公尺	20公尺	申請基地面臨伯玉路者，其最小開發規模為 <u>1,000</u> 平方公尺



貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

十二、建築物附設停車空間設置標準

本計畫區內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定設置停車空間。

(一)實施區段徵收、市地重劃地區或第三種住宅區(特)(住3特)：

1. 汽車停車位設置標準：建築總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，應留設1輛汽車停車位，超過部分，居住用途者每120平方公尺及其零數應增設1輛汽車停車位；商業用途者每100平方公尺及其零數應增設1輛汽車停車位。

2. 機車停車位設置標準：居住用途者，每戶設置1部機車停車位，且不得小於汽車停車位數；商業用途者，應留設汽車停車位數之1.5倍機車停車位。

(二)整體開發區及第三種住宅區(特)(住3特)以外地區：

1. 汽車停車位設置標準：建築物總樓地板面積在250平方公尺(含)以下者，免設汽車停車位，超過部分，居住用途者每120平方公尺及其零數應增設1輛汽車停車位；商業用途者每100平方公尺及其零數應增設1輛汽車停車位。

2. 機車停車位設置標準：居住用途者，每戶設置1部機車停車位，且不得小於汽車停車位數；商業用途者，應留設汽車停車位數之1.5倍機車停車位。

(三)前二款規定所列汽車停車空間之數量為最低設置標準，採集合住宅設計且建築物地面以上之樓層數在5樓(含)以上者，居住用途者，樓地板面積每滿120平方公尺設置1輛汽車停車位，且車位數至少達戶數之80%，機車停車位數每戶設置1輛，且不小於汽車停車位數；商業用途者，樓地板面積每滿100平方公尺設置1輛汽車停車位，且車位數至少達戶數之80%，機車停車位數依汽車停車位數之1.5倍設置。

(四)建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第59條規定辦理。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

- ➡ 考量國宅社區內巷弄狹窄，多為4公尺道路，倘3公尺（或2.5公尺）退縮空間作為停車空間，導致無緩衝空間，易生交通事故，經112年8月2日都委會決議該退縮3公尺（或2.5公尺）空間不得做為法定停車位使用。



貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

➤ 老屋重建獎勵

為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地且所面臨之道路至少有一條寬度應達6公尺以上，並自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮)2公尺以上建築退縮空間配合周邊道路系統規劃者，得依下列規定提送建築計畫經金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵，於基準容積增加建築容積額度不得超過基準容積之30%為上限。

(一)協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積之15%為上限

協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期之公共設施用地公告土地現值 / 申請重建當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之基準容積率。

(二)自本條文發佈實施日(民國110年3月30日)起第1年至第5年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積之10%；第6年至第10年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積之5%；第11年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

(三)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定(詳附表9)。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

(四) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
30 年 以 上 合 法 建 築 物 坐 落 之 建 築 基 地 面 積 達 申 請 重 建 基 地 面 積 之 三 分 之 一	100~200m ² 以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、兩遮2公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	200（含）~400m ²		15%
	400（含）m ² 以上		20%
註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算。			

(五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

1. 基地涉及公辦更新範圍者。
2. 基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。
3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

■ 與危險及老舊建築物重建之差異

項目	危險及老舊 建築物重建 (目前核准16件)	三城區細部計畫區 老舊建築物重建 (目前核准3件)
全數地主同意	√	√
辦理程序	都市計畫科書審	檢具書圖經都市設計委員會審議後申請建造
基地條件	×	1.臨路寬度需達6公尺以上，自計畫道路及永久性空地退縮2公尺 2.最小面積為100平方公尺以上。
獎勵值	最大值30% (一般申請結構8%+時程獎勵2%+規模獎勵2%)	最大值30% (一般申請時程獎勵10%+規模獎勵15%)
貸款優惠	√	×
重建計畫補助	√	×
稅賦優惠	√	×
結構鑑定	√	×

➤ 上述兩種重建獎勵，僅得擇一申請。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

➤ 現有巷道容積調派

十六、為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地已依「金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例」認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至**本細部計畫範圍內相同土地所有權人**之基地（即承受基地）建築，且**限於住宅區或商業區**。

前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之30%為原則。

第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

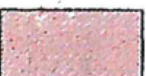
接受基地移入之容積 = 送出基地之土地面積 × 送出基地之容積率 × （申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期接受基地之公告土地現值）

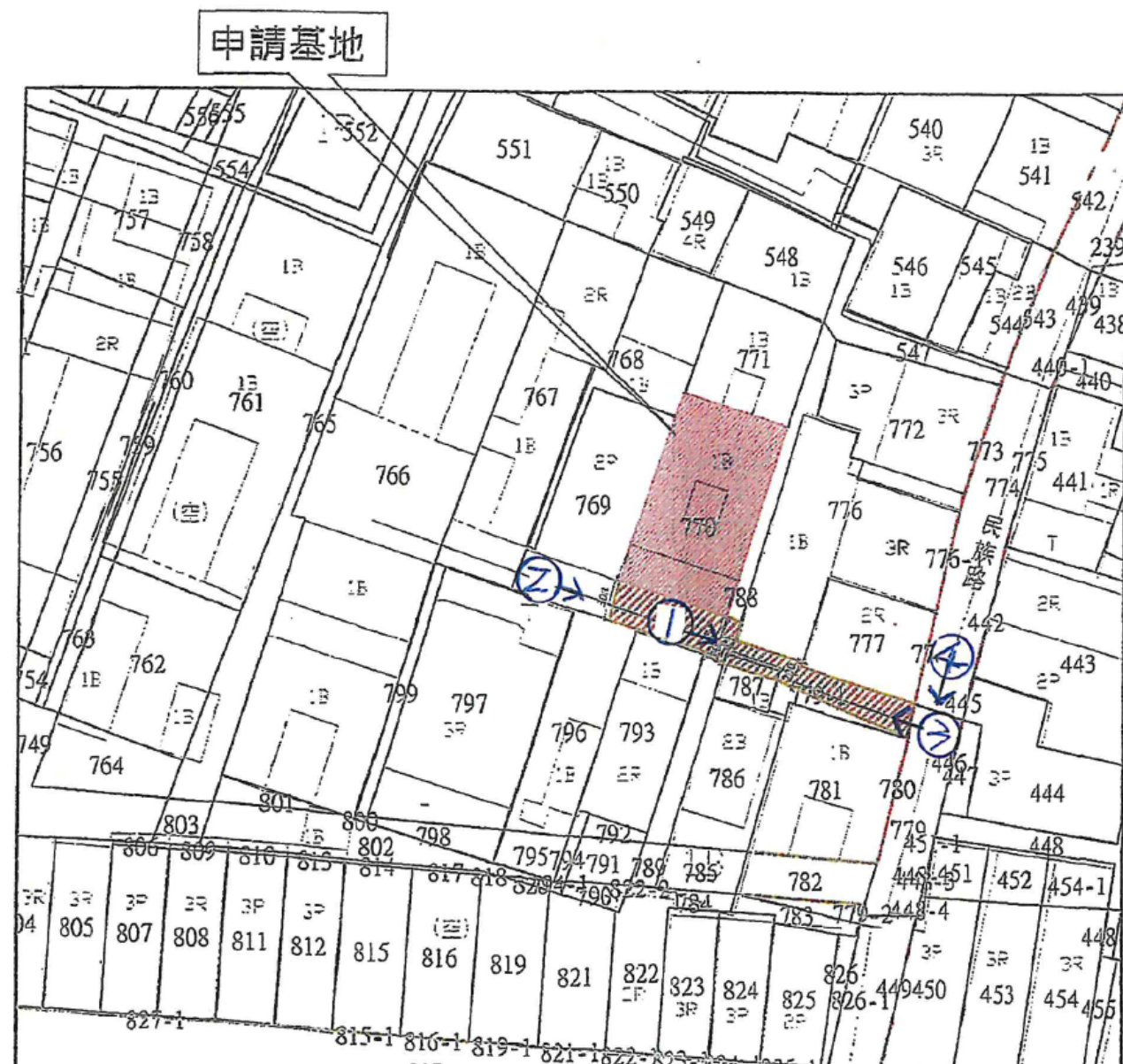
第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣有或金城鎮有。

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

➤ 現有巷道 容積調派

 計劃道路
  現有巷道
  申請基地



貳、土地使用分區管制

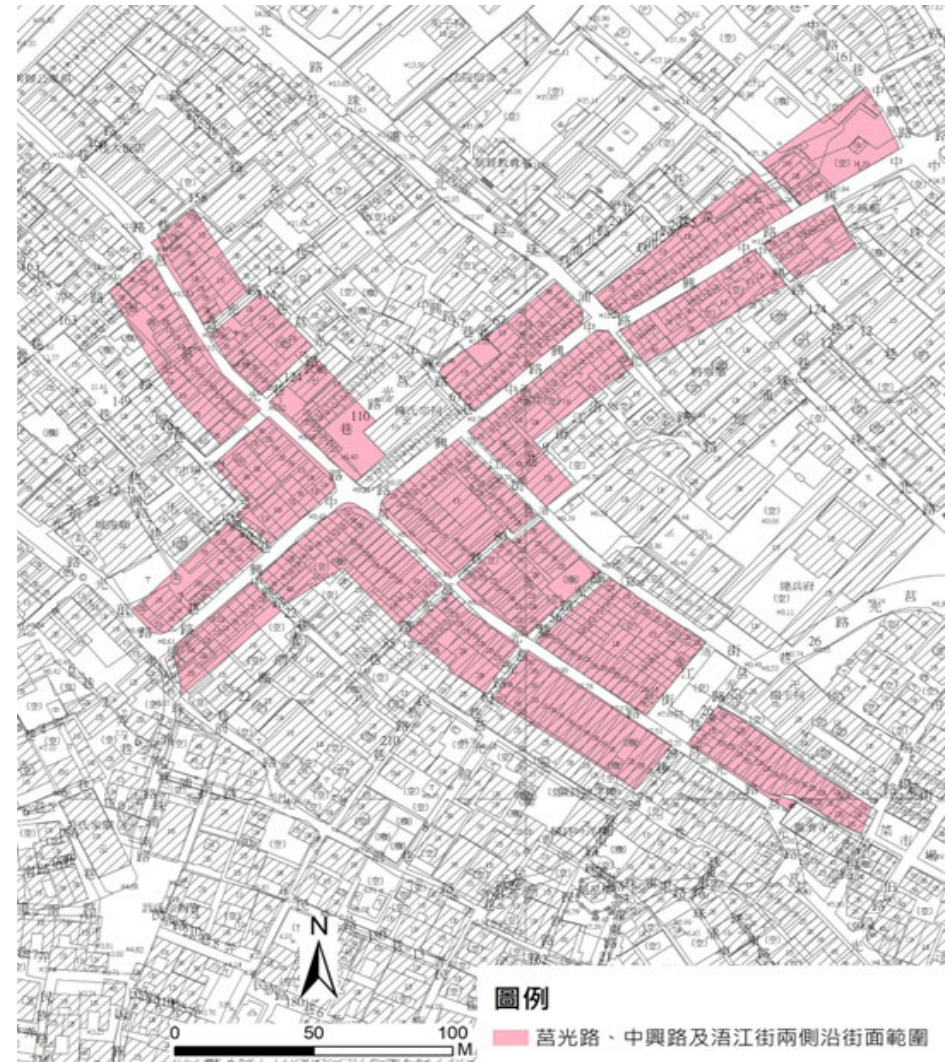
三、細部計畫區土管要點

十七、指定容積移轉接收地區

計畫範圍內土地依第十五點申請現有巷道容積移轉、第二十一點申請高度管制未使用容積額度移轉、或依都市計畫容積移轉實施辦法暨金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點申請容積移轉，接收基地應面臨6公尺以上道路，並自行退縮2公尺供通行使用後建築。

十九、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面(詳附圖5)之歷史紋理及建築特色，新、改建之建築物應依下列規定辦理，但情形特殊經「金門縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。

- (一)騎樓柱正面應自道路境界線退縮80公分以上。
- (二)不得設置遮雨棚。
- (三)廣告招牌之設置，應以正面式招牌形式，並禁止設置伸出側懸式廣告招牌。



貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

❖ 主要集中於金城城區(後浦小鎮)

- ▶ 2處國定古蹟
- ▶ 6處縣定古蹟
- ▶ 15處歷史建築

❖ 古蹟及歷史建築周邊住宅區及商業區之建物密集



邱良功母節孝坊(國定古蹟)



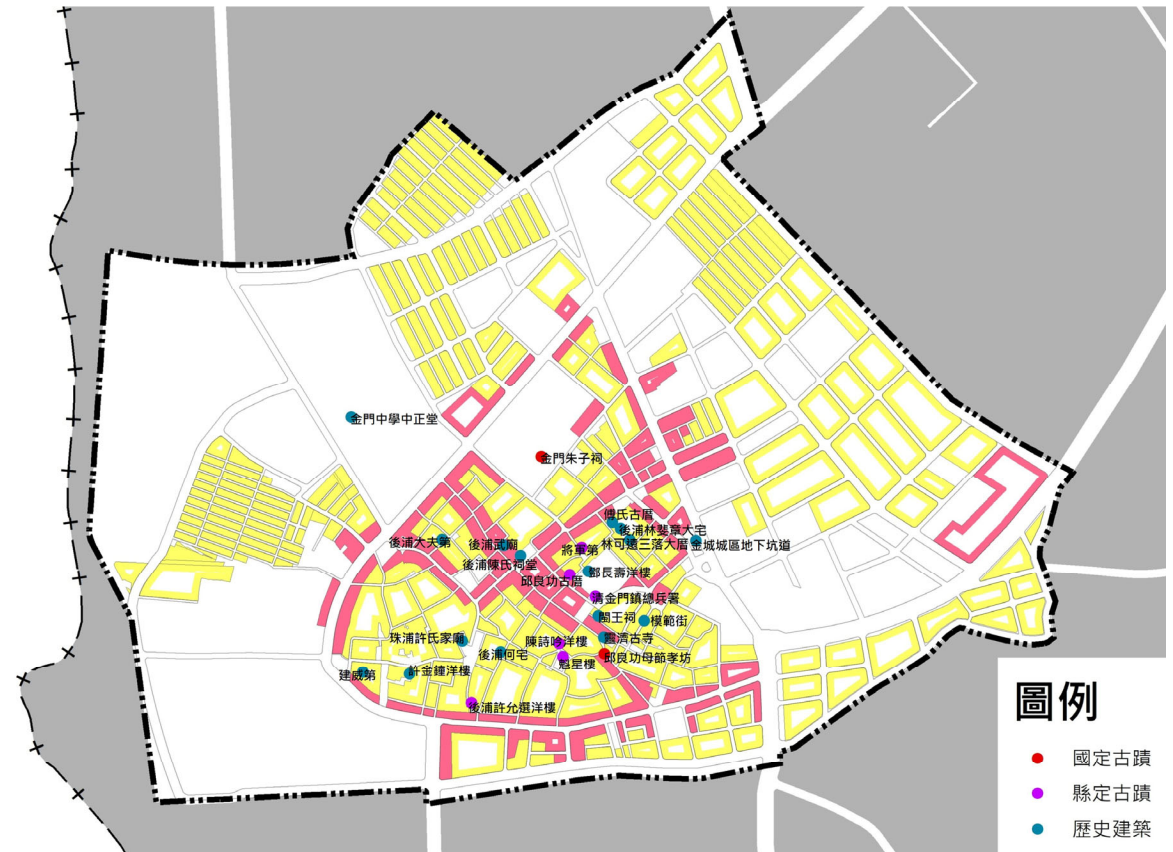
金門朱子祠(國定古蹟)



靈濟古寺(歷史建築)



陳詩吟洋樓(縣定古蹟)



圖例

- 國定古蹟
- 縣定古蹟
- 歷史建築

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

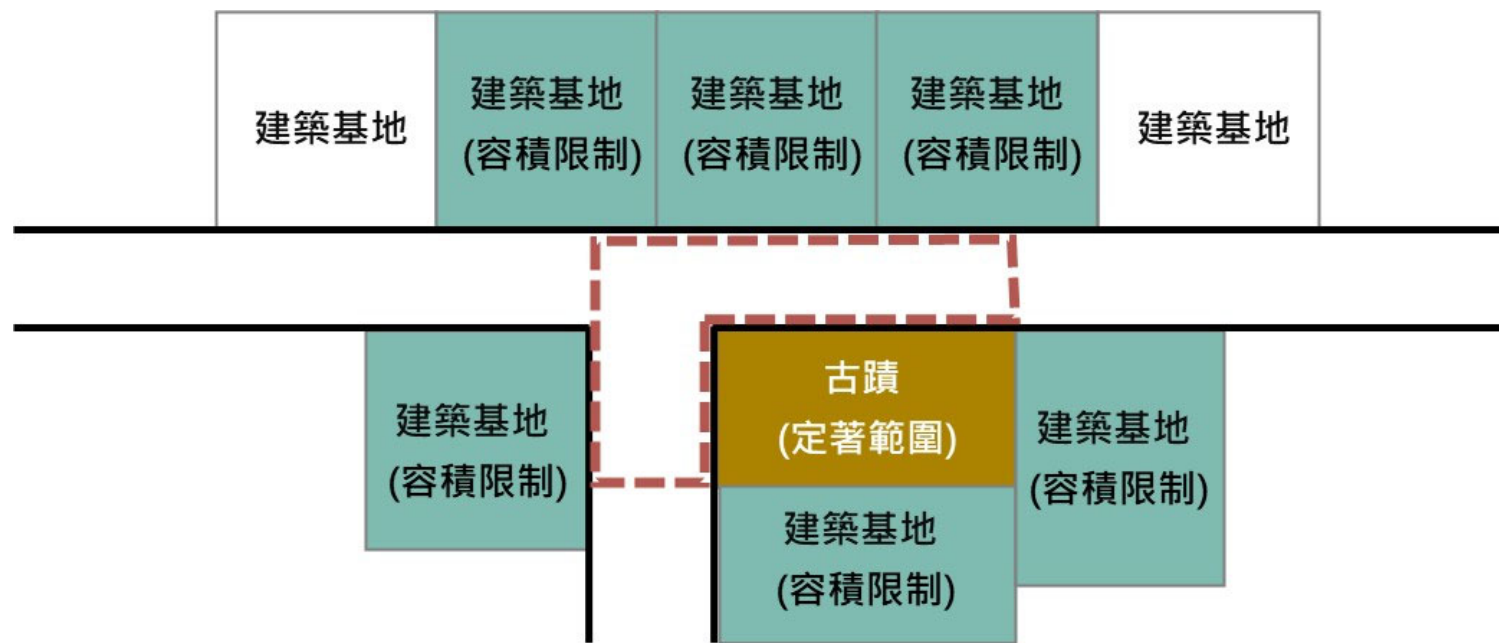
二十一、為維護文化資產的景觀風貌，古蹟與歷史建築之定著土地範圍、古蹟保存區、保存區及與其臨接或隔道路及永久性空臨接之基地，建築高度不得高於3層樓或12公尺(詳附圖7)；但古蹟或歷史建物之定著土地範圍位於地下，或基地情形特殊，得經「金門縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。

前項實施高度管制之建築基地，於法定容積內有未使用之容積額度得申請容積移轉，由土地所有權人一次調派至本細部計畫範圍內相同土地所有權人之基地（即接受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。

第二項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積 = 送出基地之法定容積 - 送出基地高度管制建築容積上限 × (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期接受基地之公告土地現值)



貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

- 變更金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（113年度土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討）案
- 修訂退縮規定

新計畫

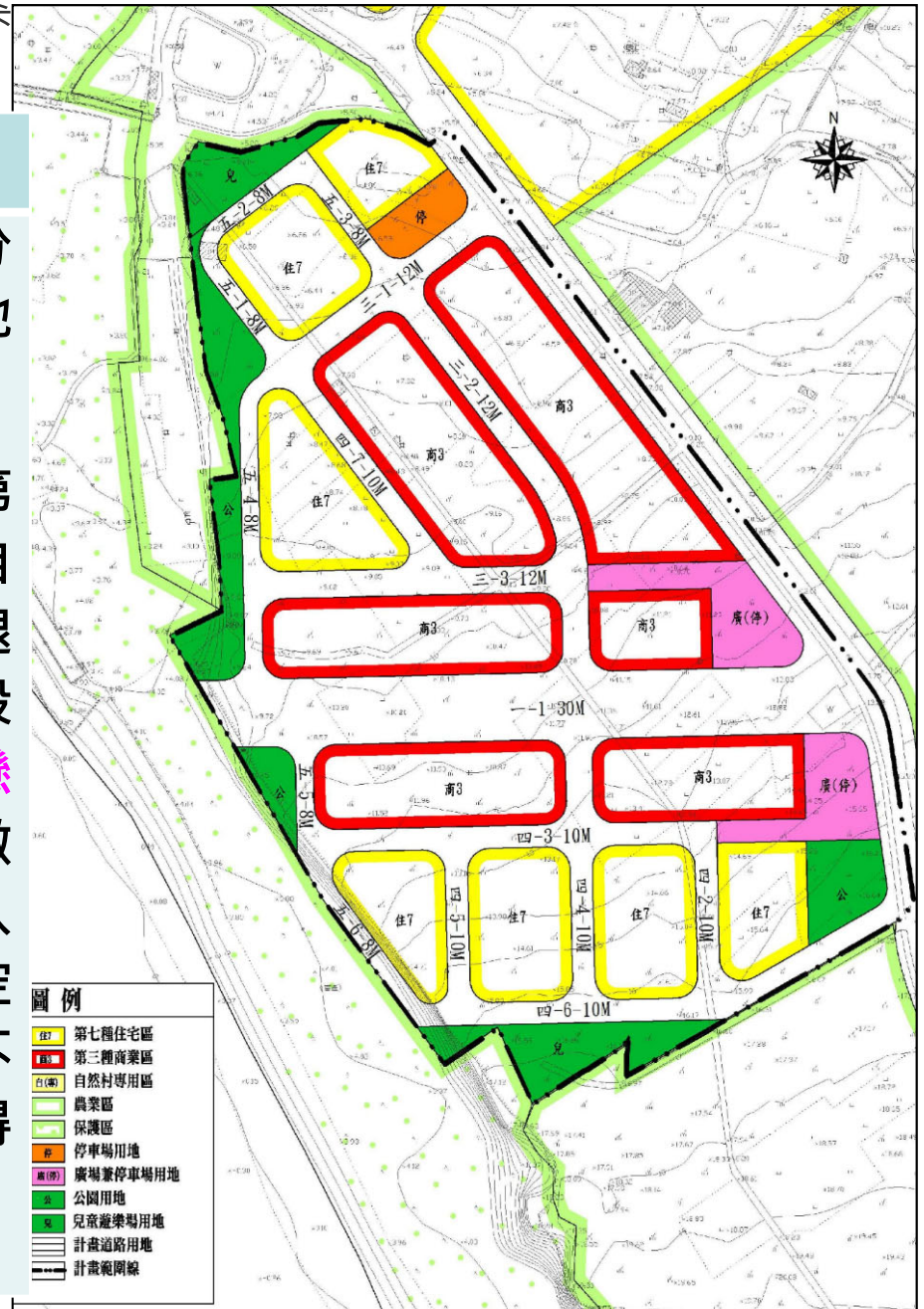
六、本計畫區各使用分區及公共設施用地退縮建築規定：

(一)30公尺道路兩側第三種商業區：應自計畫道路境界線退縮3公尺後再設淨寬2.5公尺騎樓，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

原計畫

六、本計畫區各使用分區及公共設施用地退縮建築規定：

(一)30公尺道路兩側第三種商業區：應自計畫道路境界線退縮3公尺後，再設2.5公尺騎樓（懸臂式），並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。



貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

■ 變更金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（113年度土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討）案

➤ 修訂停車規定

變更內容

新計畫

七、本計畫範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時：

（一）汽車停車位：其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
<u>250 平方公尺</u> 以下	設置一部
<u>超過 250~400 平方公尺</u>	設置二部
<u>超過 400~550 平方公尺</u>	設置三部
以下類推	-----

上開規定所列汽車停車空間之數量為最低設置標準，採集合住宅設計且建築物地面以上之樓層數在 5 樓（含）以上者，樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛，且車位數至少達戶數之 80%。

（二）機車停車位：機車停車位數量依汽車停車位數量設置。

原計畫

七、本計畫範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下(含)	設置一部
316~465 平方公尺	設置二部
466~615 平方公尺	設置三部
以下類推	-----

貳、土地使用分區管制

三、細部計畫區土管要點

工甲三、工甲四暨鄰近地區細部計畫土地使用分區管制要點（115年2月12日公告）

➤ 工業區用途與金門特定區計畫土地使用分區管制要點不同

● 甲種工業區用途及強度

1. 得做為**食品及飲料製造業、金屬製品製造業、陶瓷製品製造業、土石採取業、預辦混凝土製造業及其他經縣府工業主管機關核可之製造業**。
 2. 除上述容許之使用外，得做公共服務設施及公用事業設施，其使用土地總面積，不得超過該工業區總面積20%。
- 公共服務設施以工業區編號為計算範圍外，其餘以完整街廓為計算範圍。
3. **得部分作為展示、販售使用，惟其使用比例不得超過該宗基地總樓地板面積之30%。**
 4. 建蔽率不得超過50%，容積率不得超過150%。



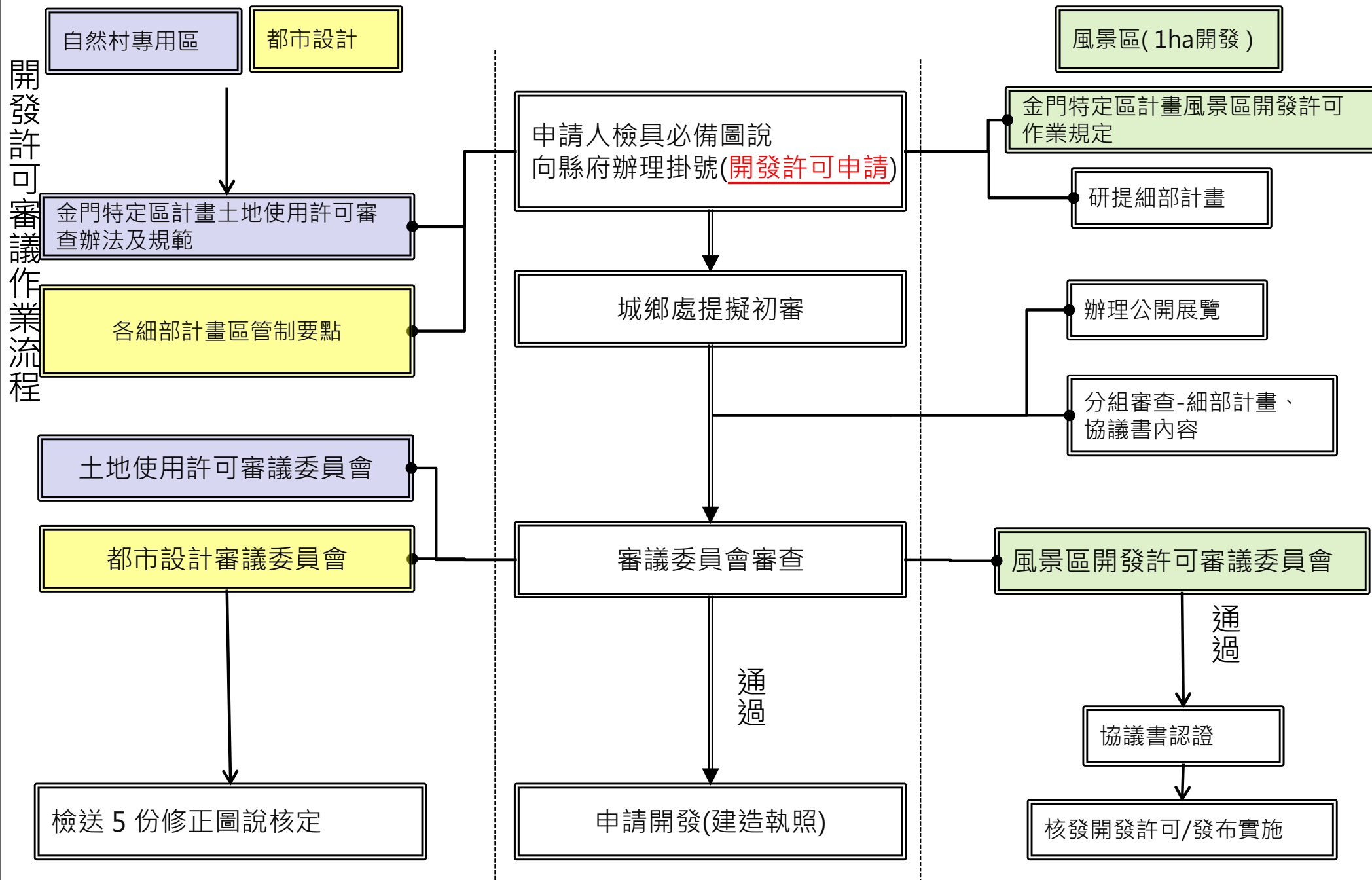


土地使用許可審議

- 一、辦理流程
- 二、審查要點
- 三、審議規範

參、土地使用許可審議

一、办理流程



金門特定區計畫 土地使用許可審查要點

➡ 113年7月23日修訂公告

參、土地使用許可審議

二、審查要點

八、委員會設有幹事會，辦理申請案件容積樓地板面積在500平方公尺以下者之案件審議，經核定後送委員會備查。前項幹事會成員組成及召開方式如下：

- (一) 由委員會副召集人擔任主席。
- (二) 前點第一至三款指派四名委員兼任，並至少兩名委員出席會議。
- (三) 行政主管或相關人員兼任，並至少三名委員出席會議。

申請案件符合下列情形，得由前點第四款第 1 至 3 目人員書面審查：

- (一) 建築基地不得為金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第 21 之 1 點之情形。
- (二) 建築基地建築物配置於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍外者。
- (三) 容積樓地板面積在 250 公尺以下。
- (四) 申請使用性質為 2 戶以下住宅使用且設置汽、機車停車位各 1 部。

金門特定區計畫 土地使用許可審議規範

➡ 114年2月12日修訂公告

- ~ 取消高寬比2.5
- ~ 取消屋頂突出物6M限制
- ~ 取消容積移轉送出基地限制
- ~ 定義提變更設計之外觀變更比例

參、土地使用許可審議

三、審議規範

- 一、依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。
- 二、申請開發有下列情形者，金門特定區計畫土地使用許可審議委員會(以下簡稱委員會)得不准予建築：
 - (一) 坡度陡峭者。
 - (二) 地質結構不良、地層破碎、斷層或順向坡有滑動之虞者。
 - (三) 有嚴重破壞水資源之虞者。
 - (四) 嚴重妨礙自然村景觀及聚落紋理者。
 - (五) 其他法令規定不得建築者。
- 三、申請自然村土地使用許可法定空地及停車空間
 - (一) 同一宗基地原有建物應計入建築面積計算。
 - (二) 建築基地既存之道路、廣場應依規定退縮或予以保存，並列入法定空地計算。
 - (三) 基地面積30%以上法定空地應留設供公眾使用。
 - (四) 供公眾使用之法定空地應標明其使用性質，得作通行使用、非法定停車空間、休憩空間或其他經委員會議定之使用。
 - (五) 供公眾使用空地檢討作為通行使用者，不得檢討作為增設(加)停車空間。

(六) 供公眾使用空地部分

1. 供公眾使用空地應優先留設2公尺以上通行使用連接至裡地，惟經委員會審議決議者，不在此限。
2. 供公眾使用空地應確保連通寬度至少達1公尺。惟相鄰申請案已留設之供公眾使用空間合併達1公尺以上者或經委員會審議決議者，不在此限。
3. 供公眾使用空地應整體規劃串聯接至現有巷道或計畫道路側。
4. 主要供公眾使用空地應配合周圍現有廣場與道路集中留設，並將鄰近已申請開發之案件供公眾使用空地套繪，其為集合住宅者應有70%不得為畸零狹小之空地，且應集中留設，但經委員會審議決議者，不在此限。

(七) 影響重要建物、廣場、湖泊、水岸等經委員會審議為重要自然文化景觀者，應有適度退縮或適當規劃設計處理。

(八) 法定空地供公眾通行使用，不得有妨礙通行之障礙物、加高或降低地坪、建築物地面層各項開口向外開啟等影響整體使用之行為且應順平相接。

(九) 容積移轉接受基地供公眾使用檢討：

1. 基地臨接建築線部分應留設寬度2公尺以上供通行使用。但經委員會審議決議者，不在此限。
2. 集中式供公眾使用空間，其任一邊之最小淨寬需6公尺以上，並得為增設之停車空間。

(十) 申請案件採分照申請者，辦理停車空間檢討時應將各照基地之建築物總樓地板面積合併計算後，整體依建築技術規則之標準檢討設置。

(十一) 一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積。

(十二) 建築停車空間設置標準規定，法定停車空間除依建築技術規則設置外，另依以下規定設置停車位：

1. 申請建築物未位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內，其樓地板面積在200平方公尺以上、500平方公尺以下者，其獨棟、雙併住宅或四戶（含）以下集合住宅除外，餘應增設一部停車位。
2. 申請容積移轉，接受基地總樓地板面積扣除原法定樓地板面積，每增加100平方公尺樓地板面積應增設一部，若停車數量未達整數時，其零數應設置一部。總樓地板面積得依技術規則之停車空間說明計算。
3. 地下停車車道不得計入供公眾使用空地。

參、土地使用許可審議

三、審議規範

四、考量基地與鄰地關係，避免造成損鄰爭議，在未考量開窗需求下，建築物外牆退縮仍應至少30公分。

建築配置應自建築線退縮至少15公分，惟臨接計畫道路用地之基地，應自建築線退縮1.5公尺後配置建築，退縮部分檢討為供通行使用。

有關建築線側退縮規定，視其基地與周邊環境情形及建築配置條件，經委員會審議決議者，不在此限。

五、基地排水規劃檢討如下：

- (一) 排水設施應依現地實際情形合理規劃設計，並經審議許可施設之。
- (二) 基地未銜接現有排水系統者，應自行鋪設連接至公共排水系統。
- (三) 基地排水設施若留經供公眾使用之空地，應以排水暗溝(適當距離留設清潔孔並覆蓋格柵蓋板)或加蓋板處理。

八、為維持自然村專用區聚落特色，建築設計圖說、基地配置其建築細節依下列設計準則，並委託開業建築師設計之：

(一) 考量自然村專用區整體風貌及天際線管制，建築物高度及各樓層高度部分，應考量基地周遭環境及特性設計，由委員會依個案審定之。

(二) 容積移轉條件

1.申請容積移轉之基地，應於「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得辦理容積移轉程序。

2.接受容積移轉之基地條件：

(1)興建六層以上之基地，其面積應在1000平方公尺以上或符合第六款者，並完整有效之建築範圍應達基地面積之60%且最小邊長應達18公尺(如圖例)。但經委員會審議決議者，不在此限。

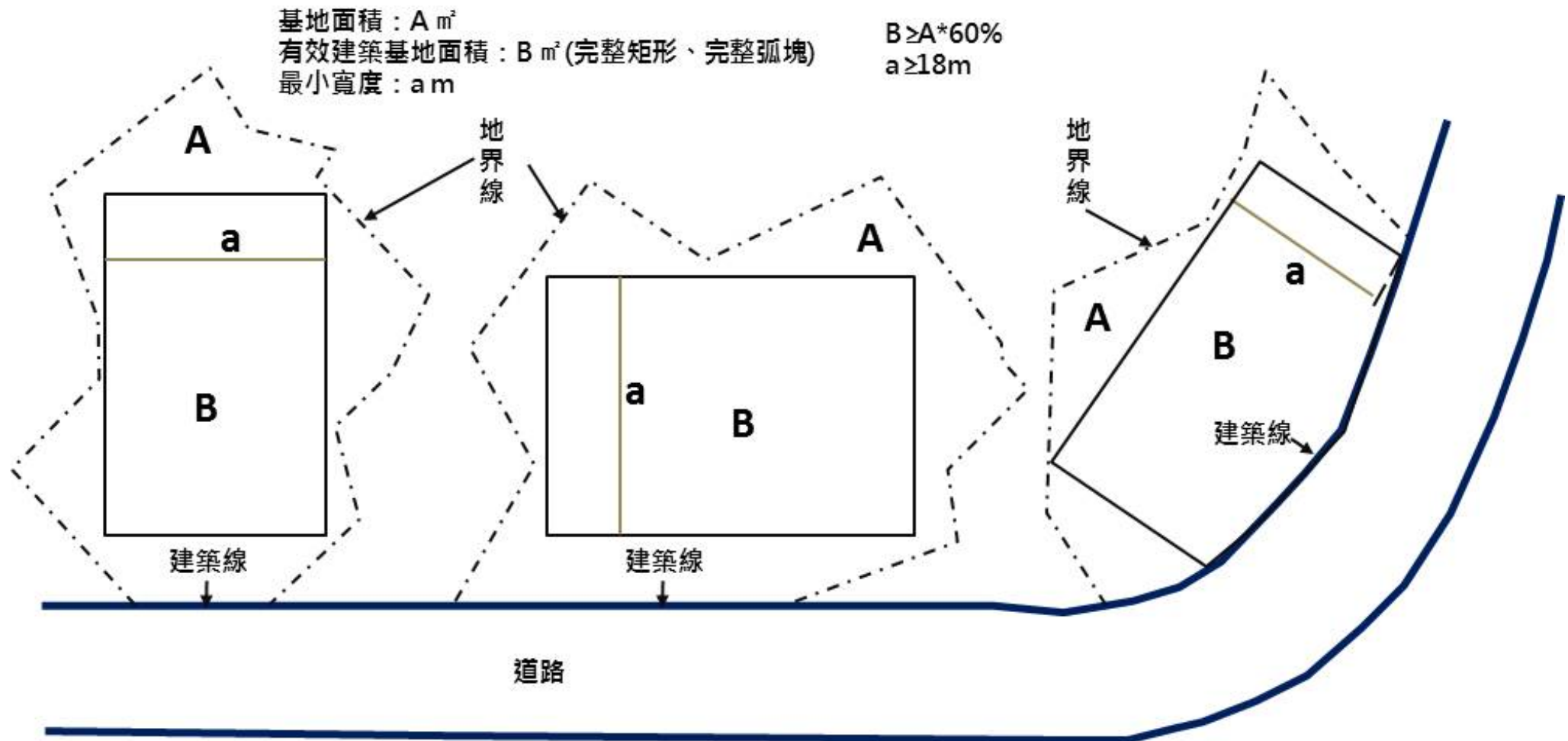
(2)可完整有效之建築範圍及最小邊長應在基地面積計算圖內標示尺寸及計算。

4.基地面前公共設施保留地屬同一所有權人者，應優先辦理容積移轉。

參、土地使用許可審議

三、審議規範

興建六層以上之基地，最小邊長應達18公尺圖例



(三) 屋頂部分

1. 既存傳統建築外牆10公尺範圍內之建築物設置三層樓者其屋頂應按三樓樓地板面積至少60%設置斜屋頂(雙斜屋頂，斜率在 $1/2-1/4$)；但經委員會審查通過者或經本府評定免強制設置斜屋頂之聚落並經公告之範圍者，不在此限；另完成細部計畫地區者，則依細部計畫規定辦理。
2. 屋頂圍欄應以融合傳統語彙方式處理。

(四) 建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆以紅磚材與石材為主或質感及色彩與鄰近傳統建築物協調之其他外牆材料，必要時外牆材質及顏色應以彩色圖片標示說明。

(五) 基地申請五層建築

1. 基地與面前道路建築線連續臨接長度至少3.5公尺，惟獨戶或連棟三戶以下者不在此限。建築物以最長向側外牆與地界淨距離應達1.5公尺以上，但兩面以上臨建築線之基地或該側面臨永久性空地、取得該側鄰地同意留設1.5公尺空地使用同意文件及因基地條件特殊經委員會審議決議者不在此限。
2. 容積移轉接受基地，與面前道路建築線連續臨接長度至少6公尺，建築外牆與地界線淨距離應達1.5公尺以上。

(六) 基地申請六層(含)以上建築

基地與面前道路建築線連續臨接長度至少8公尺，**建築外牆與地界之淨距離應達3公尺以上**，其退縮3公尺範圍內得檢討作為地下停車車道使用。但經委員會審議決議者，不在此限。

(七) 建築設置**夾層其高度逾3公尺**者(含)，依下列檢討：

- 1.申請四層建築設置夾層者，依本點第五款檢討。
- 2.申請五層建築設置夾層者，依本點第六款檢討。

(八) 陽台及屋頂突出物及外牆各項設備空間應加以美化處理。

(九) 建築物配置應與聚落紋理協調一致，但經委員會審查通過者，不在此限。

十、辦理建築變更設計時，應重提審議委員會審議之認定原則：

- (一) 基地面積變更者，惟因地政機關辦理地籍重測、逕為分割或依法更正者不在此限。
- (二) 建築面積增加百分之十以上者。
- (三) 樓地板面積增加百分之十以上者。
- (四) 供公眾使用空地面積減少或位置變更者，惟尺寸略為調整且不影響原供公眾使用性質者不在此限。
- (五) 建物屋頂造型變更者。
- (六) 建物樓層變更者。
- (七) 建物外觀材料或色彩重大變更者：
 - 1. 立面造型、色系或材質變更面積小於原核准面積百分之十者（應以各向建築立面正面投影面積計算分別檢討之），不在此限。
 - 2. 位於文化資產指定登錄之古蹟、歷史建築周邊基地，經文化資產主管機關審查無虞者，不在此限。
- (八) 建築基地高程變更並增設擋土牆、護坡者。

參、土地使用許可審議

三、審議規範

十一、已錄案審查案件，於核發審查會議紀錄函之日起三個月內依決議事項檢討修正後送府憑辦，如遇有特殊或不可抗力之情形，報經本府核准後，得再展期三個月，並以一次為限，逾期未修正，將予以駁回。

另已核發核准函之案件，於函核發次日起一年內，應依建築法規辦理建築申請事宜，逾期則應依程序檢具申請文件重新辦理審查。

十二、本審議規範未盡事宜，悉依有關規定辦理。

十三、本審議規範為審查作業之指導原則，若有未盡事宜，仍以審議委員會之決議為準。

十四、本規範之訂定、修正，經委員會決議後送交本縣都市計畫委員會審決通過，並經本府核定後公告實施。

參、土地使用許可審議

■ 自然村專用區建築物停車空間設置標準

發文日期：中華民國115年1月30日

發文字號：府城都字第1150005105號

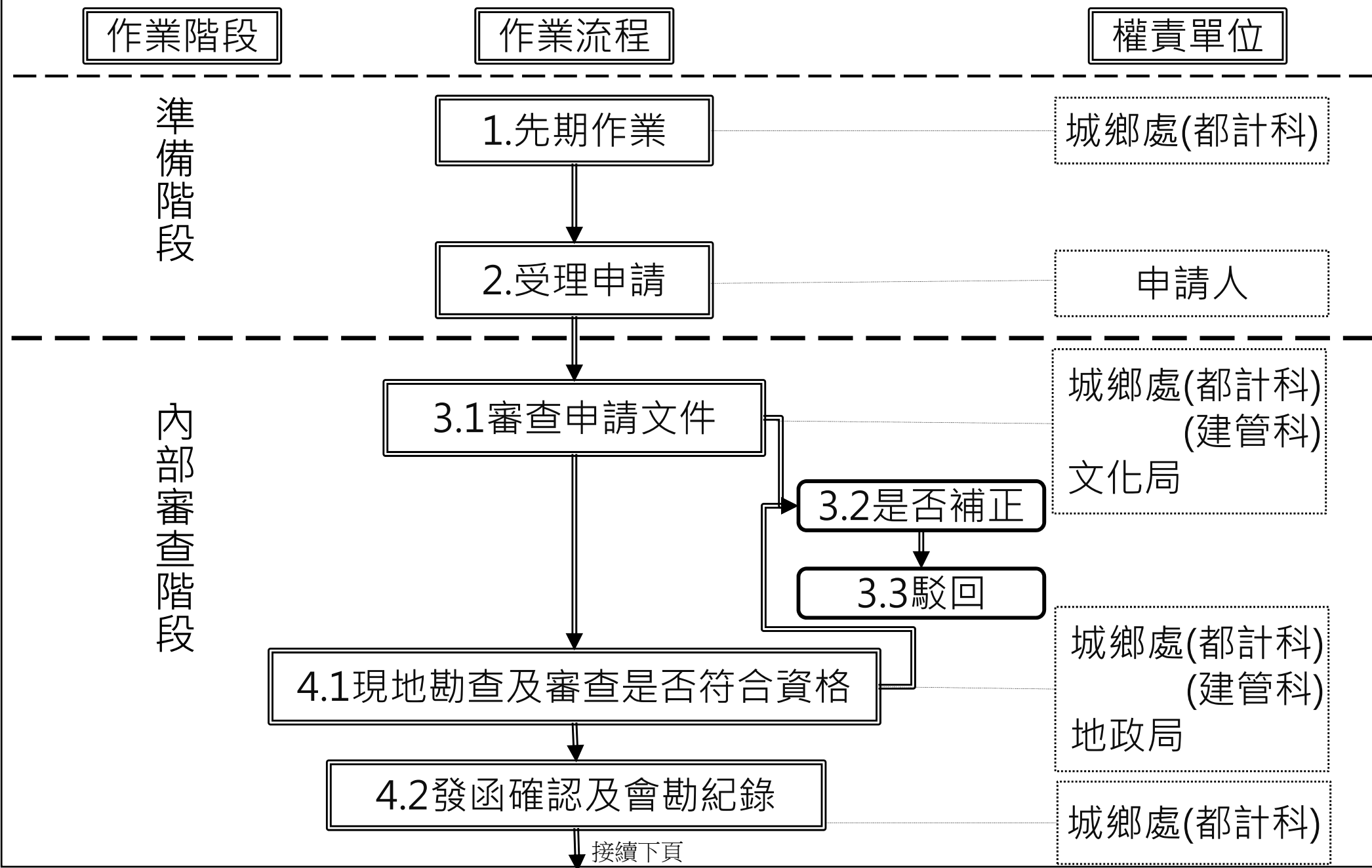
有關本縣自然村專用區建築物停車空間設置標準內容為下：

- (一)汽車停車位數量：總樓地板面積250平方公尺(含)以下者，應設置1輛，超過部分每150平方公尺應增設1輛，其零數未達75平方公尺免再增設。
- (二)基地面積逾1200平方公尺者，除依前開規定檢討外，其車位數至少達戶數80%。
- (三)達前述第二項標準，且地面層整層設置室內停車空間者，其容積樓地板面積依建築技術規則計算，不受金門特定區計畫土地使用許可審議規範第三點第十一款：「一樓室內設置停車空間應計入容積樓地板面積」之限制。
- (四)本設計原則排除獨戶透天型建築案件之適用。

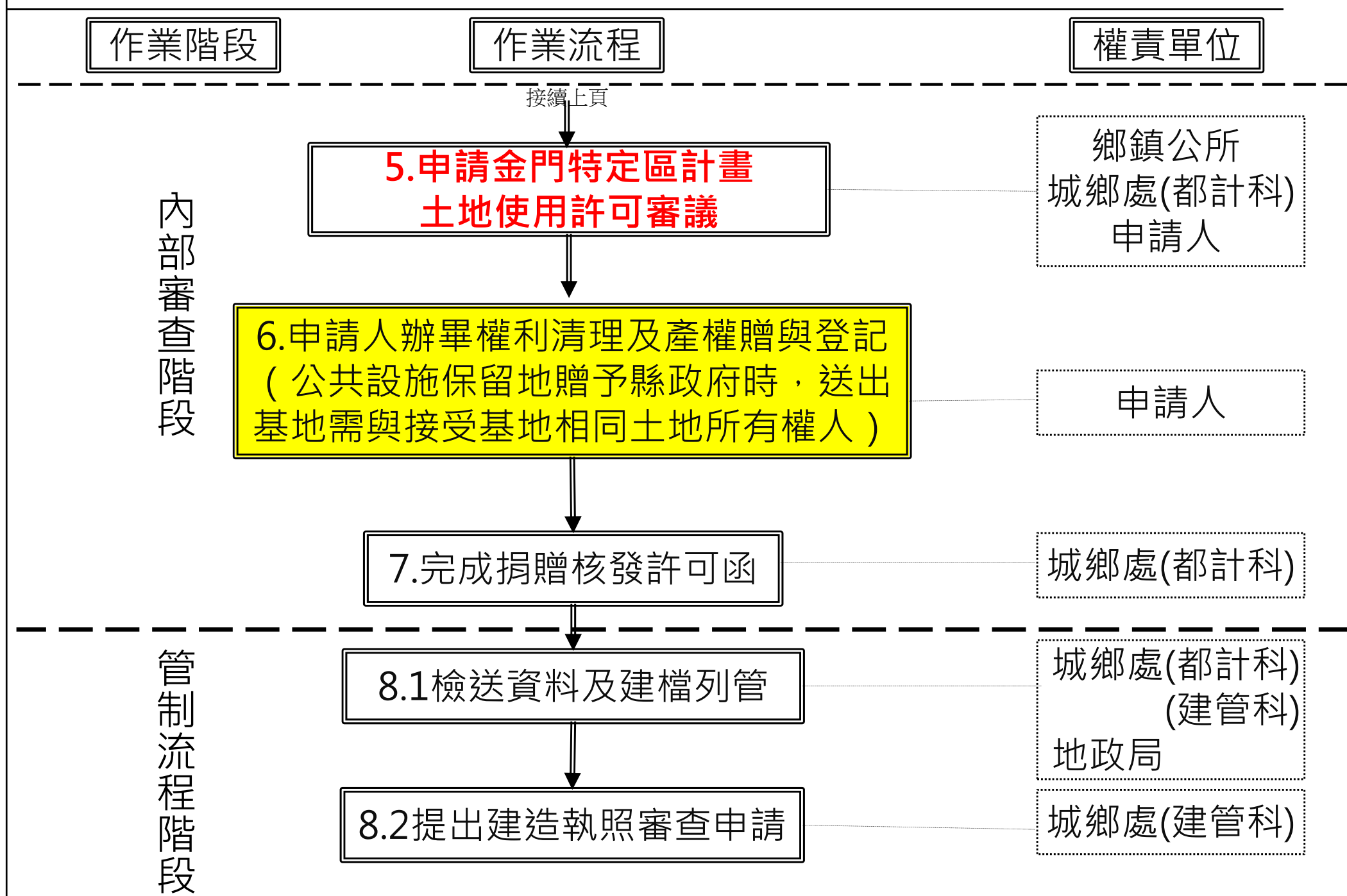
➡ 第（一）暫緩至115年12月31日

參、土地使用許可審議

金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查作業流程（自然村專用區）-1



參、土地使用許可審議





肆

政策宣導

- 一、老宅延壽
- 二、金門圖資雲系統改版

肆、政策宣導

一、老宅延壽

■ 內政部推出「老宅延壽機能復新計畫」房屋修繕補助

➤ 本縣已委託建築師公會成立服務團



肆、政策宣導

一、老宅延壽

➤ 申請資格與條件

- 使用限制：公寓住宅面積需有 1/2 以上為住宅使用；透天需全棟為住宅且所有權人為自然人。
- 身分門檻：公寓申請戶內須至少 1 人符合 65 歲以上、低/中低收入戶，或長照等級 2 級以上。
- 房屋對象：屋齡30年以上的 4～6層樓公寓 或 6樓以下透天住宅。

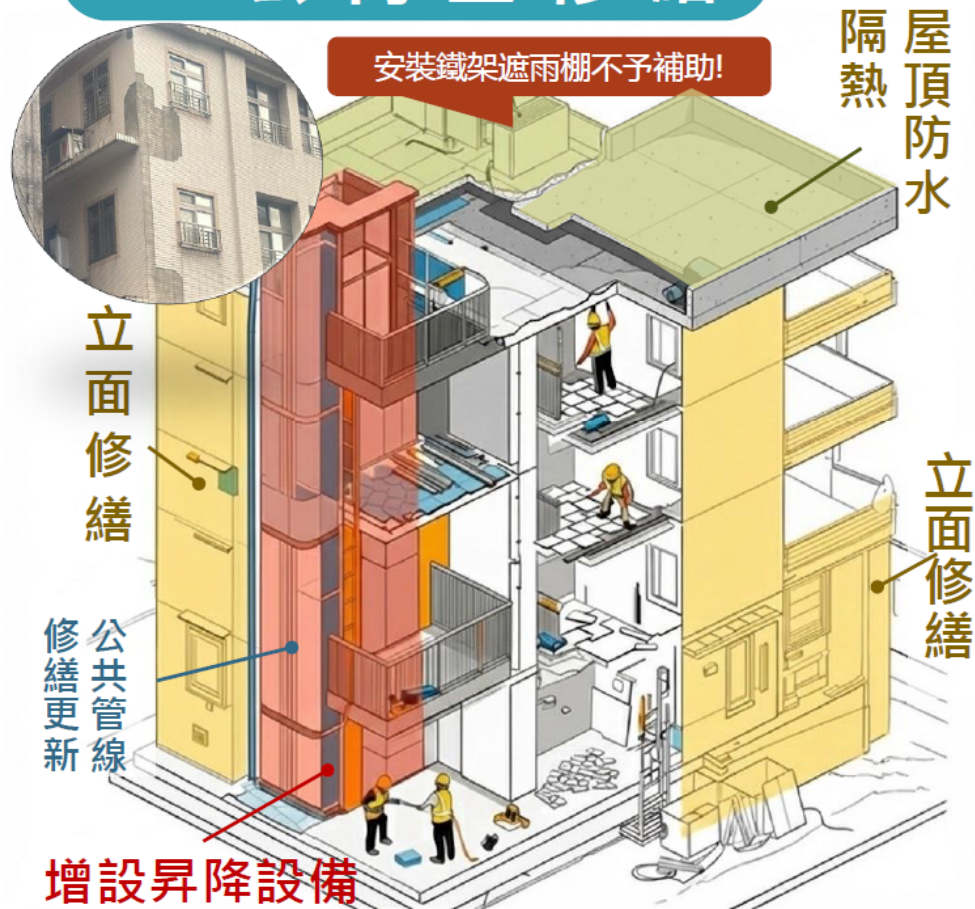


肆、政策宣導

一、老宅延壽

- **共用與室外空間**：採實支實付最高 65% 補助。公寓須先選至少 3 項（如增設電梯最高補助 400 萬、外牆拉皮最高 300 萬、屋頂防水或管線更新等）；透天須先選至少 1 項。

2. 公寓型修繕



公共空間

先有室外

至少選3	補助額度上限
增設昇降設備	400萬元/棟
建築物立面修繕	300萬元/棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m ²)
樓梯間修繕	40萬元/棟
公共管線修繕更新	50萬元/棟
老舊招牌、違規物或違建拆除	40萬元/棟
屋頂防水及隔熱	50萬元/棟 不包含安裝太陽能板!
外掛式空調及其管線之安全改善	40萬元/棟 不包含冷氣機!
增設或改善無障礙設施	40萬元/棟

註：每個項目最多補助65%

肆、政策宣導

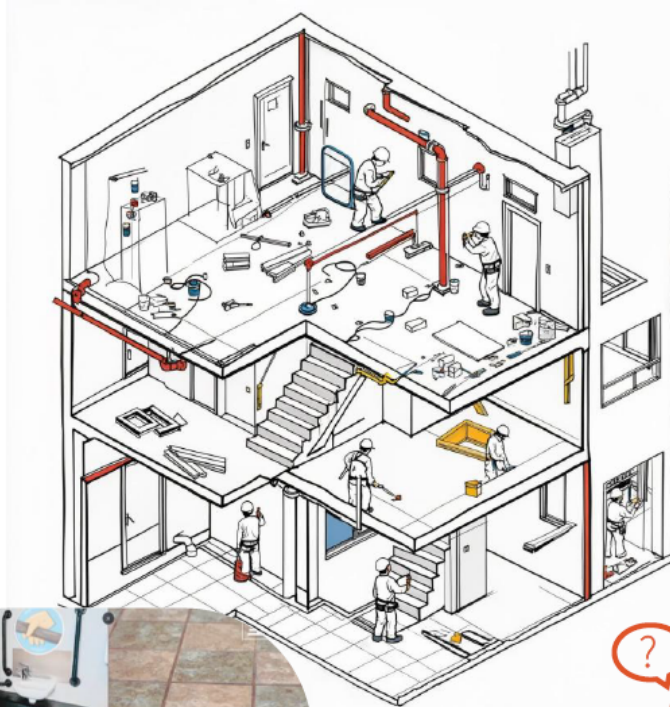
一、老宅延壽

- **室內專有空間**：完成公共/室外修繕後可加選，一般戶最高補助 20 萬元，高齡或弱勢戶最高補助 30 萬元。

2. 公寓型修繕

■ 私人室內 才有室內

類型	補助額度上限
居家安全及 無障礙設施設備修繕	一般戶：20萬元/戶 高齡弱勢戶：30萬元/戶
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需之必要室內裝修	



是否一定要找建築師評估？

建議委由建築師辦理，確保安全與權益！未來將於「都市更新入口網」公布老宅延壽專業建築師諮詢名冊，供大家洽詢！



肆、政策宣導

一、老宅延壽

● 針對評估作業補助作業費

2. 公寓型作業費



類型		補助額度	請款時間
公寓共用部分作業費用 (委託專業者辦理整合協調、專業評估、協助提案等)		1萬元/棟	地方政府審查核准後
額外補助作業費用	增設昇降設備	5萬元/棟 (得累計)	施工成果經 地方政府備 查後
	建築物立面修繕	5萬元/棟 (得累計)	

- 室外空間：採實支實付最高 65% 補助，透天須室外先選至少 1 項。

3. 透天型修繕

■ 室外 先有室外

至少選1	補助額度上限
立面修繕	5或6層透天住宅  300萬元/棟
	3或4層樓透天住宅  200萬元/棟
	1或2層樓透天住宅  100萬元/棟 (依施作面積計算，單價3,500元/m ²)
屋頂防水及隔熱	20萬元/棟
外掛式空調及其管線之安全改善	5萬元/棟
增設或改善室外無障礙設施	5萬元/棟



肆、政策宣導

一、老宅延壽

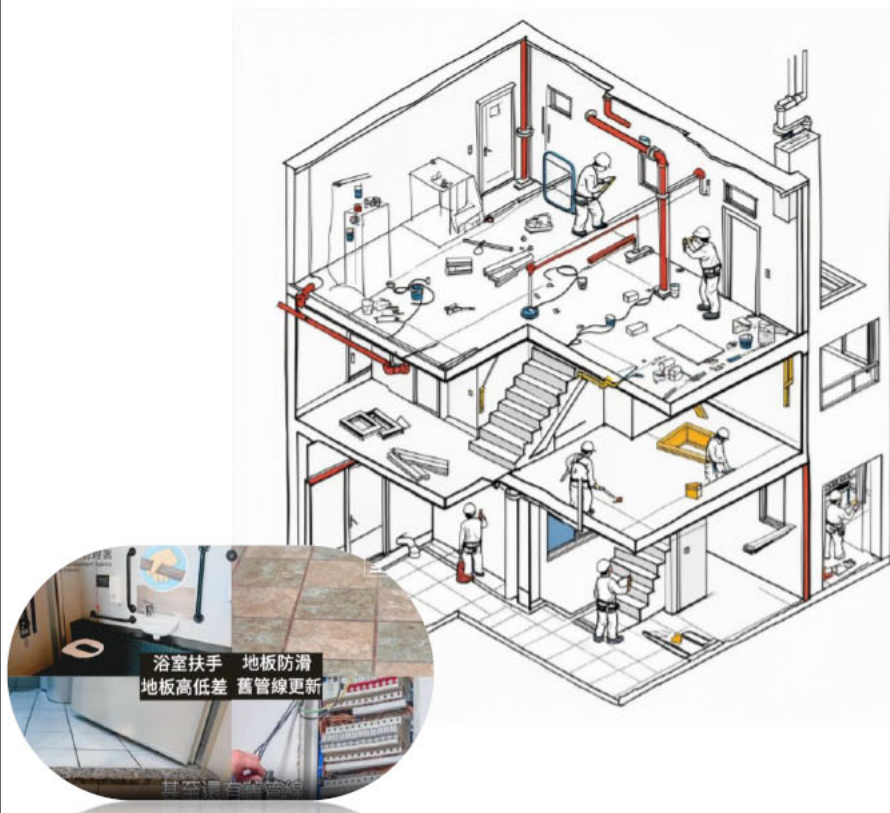
- **室內專有空間**：完成室外修繕後可加選，一般戶最高補助 20 萬元，高齡或弱勢戶最高補助 30 萬元。

3. 透天型修繕

■ 室內修繕

才有室內

類型	補助額度上限
居家安全及 無障礙設施設備修繕	一般戶：20萬元/戶 高齡弱勢戶：30萬元/戶
管線修繕更新 (給排水、電氣、燃氣管線)	
配合上述項目所需之 必要室內裝修	



肆、政策宣導

- 申請程序：民眾申請後，縣府審查後依序撥付補助款

(一) 民眾申請流程



成立專業服務團
協助



註：地方政府得另訂分期撥款方式。

(二) 地方政府審查程序

1. 受理期間資格初審



2. 受理結束 實質審查及核定



金門縣都市計畫整合資訊系統

1441140212金門特定區計畫

urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index?AspxAutoDetectCookieSupport=1

金門縣都市計畫整合資訊系統

選單

地理圖資查詢 快速定位 圖層疊疊 量測工具 土地查詢 分區面積查詢 列印 現在位置

1:100000

主要計畫查詢 細部計畫查詢 案件進度查詢 會議紀錄查詢 委員名單查詢 法規查詢 公告查詢 國土計畫查詢 海岸管理查詢 危老重建查詢 都市更新查詢 都計樁位查詢 甲乙工業區展示

106年正射影像 111年正射影像 通用版地圖

空白底圖 空白底圖

行政區 門牌 地籍圖 文化資產 公私有地分布圖 主要計畫使用分區 細部計畫使用分區 細部計畫範圍線 整體開發地區 附帶條件地區 容積移轉送出基地 容積移轉接受基地 道路路網 道路路寬 重要地標 山坡地

0 1.5 3km

TWD97: 195427.9628, 2700540.6563
WGS84: 118.46190777, 24.41003684

22°C 小雨 下午 09:00 2025/10/27

簡報結束 • 敬請指正