

## 內政部都市計畫委員會第 632 次會議紀錄

一、時間：中華民國 95 年 5 月 2 日（星期二）上午 9 時 30 分。

二、地點：本部營建署 601 會議室。

三、主席：李兼主任委員逸洋（宣布開會時兼主任委員不克出席，由顏兼副主任委員萬進代理主席主持）。

紀錄彙整：陳幸宜

四、出席委員：（詳會議簽到簿）。

五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。

六、確認本會第 631 次會議紀錄及內政部、南投縣、鹿谷鄉都市計畫委員會聯席會議紀錄。

決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（機關用地『限監理站使用』為機關用地）案」。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區、商業區、漁港區、社教機構地、機關用地、公園用地為道路用地，部分道路用地為住宅區、公園用地，漁港區為漁港專用區，保存區為宗教專用區）（配合海博館附近地區細部計畫案）」。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（有關縣立臺北大學用地）（部分文大用地為住宅區）案」。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（部分廣場兼停車場用地、公園用地為停車場用地）」

案。

第 5 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（「機39」機關用地調整指定機關）案」。

第 6 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹽水污水處理廠用地變更）案」。

第 7 案：台東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」。

第 8 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（新竹縣轄部分）案」【竹東鎮】及「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（新竹縣轄部分）案」【寶山鄉】。

第 9 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案」復議案。

第 10 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

#### 八、報告案件：

第 1 案：為依本會第 570 次會議決定之區段徵收方式開發案件處理原則，先行辦理區段徵收地區之邊界分割測量登記相關事宜報告案。

七、核定案件：

第 1 案：基隆市政府函為「變更基隆市（七堵暖暖地區）都市計畫（機關用地『限監理站使用』為機關用地）案」。

說明：一、本案業經基隆市都委會 95 年 1 月 11 日第 337 次會議審決修正通過，並准基隆市政府 95 年 3 月 23 日基府都計貳字第 0950032379 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：按本部 80 年 11 月 8 日台內營字第 8078964 號函示：「查都市計畫未完成法定程序即先行發照建築使用之防止，前經本部 69 年 3 月 4 日 69 台內營字第 2583 號函（如附錄）規定在案。茲本部都市計畫委員會審議報核（備）之都市計畫案件，發現仍有部分地區之都市計畫未完成法定程序，即先行發照建築使用之情事，為加強並杜絕再有類似情事發生，除重申上開函示規定應確實查照辦理外，今後各級都市計畫委員會應俟查處依法究辦，結案後，始得審議該地區之都市計畫案件。」有案，本案都市計畫未完成法定程序即先行發照建築，違反都市計畫法第 40 條及第 51 條規定，請基隆市政府依法查處後，依下列各點補充相關資料及檢具變更都市計畫書，再行報部提會討論。

一、有關計畫書第 3 頁第 1～3 行所敘「本用地奉市長核

准於使照取得前，已於 93 年 11 月 17 日完成建照申請，並於 94 年 1 月 13 日完成工程發包程序，完成用地變更有其急迫性」乙節，惟查本案基隆市政府於 94 年 10 月 6 日起公展 1 個月，95 年 1 月 11 日始提報市都委會審議，本案變更理由及經過請基隆市政府詳予補充說明。

二、本案係主要計畫性質，應依都市計畫法第 15 條規定，增列實施進度與經費，以符規定。至於本案機關用地之指定用途，如供地區性之公共設施使用，請於細部計畫明定之，以符都市計畫法第 22 條第 1 項第 6 款規定。

三、本案如屬水源水質水量保護區之範圍，本案開發所產生污水排放問題，請基隆市政府妥為處理並補充說明處理情形。

#### 附錄 本部 69 年 3 月 4 日 69 台內營字第 2583 號函

都市計畫關係都市健全發展及人民權益至深且鉅，邇來發現地方政府於都市計畫之擬定、變更或擴大計畫草案未完成法定程序前，即先行或切結發照建築使用，造成既成事實，影響各級都市計畫委員會之審議。為求有效之遏止，在計畫未完成法定程序前，除應依法嚴禁發照外，並應確實依照下列措施嚴格執行：

一、前開建照之核發應屬違法發照，省市政府應主動確實查明責任。有關失職人員如有涉及刑責者應移送司法機關處理者外，並應依照公務人員獎懲有關規定嚴予議處。其所核

發之建照並應予吊銷，如申請人因此遭受損害(損失)，該失職人員或該主管機關仍應依照行政院 61.9.1 臺(61)內字第八六四八號函規定負損害賠償之責。

二、省屬各擬定計畫單位務須依照台灣省政府函頒「擬定、變更都市計畫全程進度管制要點」規定，嚴格執行各階段作業，使之如期完成。台北市政府及高雄市政府應請從速訂定管制要點確實實施。

第 2 案：基隆市政府函為「變更基隆市中山安樂及八斗子地區主要計畫（部分住宅區、商業區、漁港區、社教機構地、機關用地、公園用地為道路用地，部分道路用地為住宅區、公園用地，漁港區為漁港專用區，保存區為宗教專用區）（配合海博館附近地區細部計畫案）」。

說明：一、本案業經基隆市都市計畫委員會 95 年 1 月 11 日第 337 次會議審議通過，並准基隆市政府 95 年 3 月 29 日基府都計壹字第 0950034259 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

決議：本案除下列各點外，其餘准照基隆市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、本案法令依據為都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款，請檢附相關認定文件，納入計畫書敘明。

二、計畫書第 6 頁變更內容明細表及第 7 頁人民陳情意見綜理表，其中未涉及變更者，應予以刪除，變更都市計畫圖亦請一併配合修正。另人民陳情意見人陳 1 案，係屬細部計畫檢討變更事項，應改列於細部計畫書中，並請基隆市政府本於職權，自行核定。

三、人民陳情意見人陳 2 案（變更社教用地為商業區），涉及公共設施用地變更為可建築用地，惟據基隆市

政府列席代表說明，本案土地僅 42 平方公尺，面積狹小，且為配合鄰近土地使用分區變更為商業區，符合該府免予回饋之通案性規定，請將本案免回饋之理由納入計畫書敘明。至於變更後之商業區開發建築使用，請以都市設計管制手法於細部計畫內妥為規範，以提昇該地區生活環境品質。

第 3 案：內政部為「變更林口特定區計畫（有關縣立臺北大學用地）（部分文大用地為住宅區）案」。

說明：一、台北縣政府因縣立台北大學已無設校需求，經本部 94 年 8 月 3 日內授營都字第 09400851572 號函准辦理個案變更都市計畫，並由本部營建署市鄉規劃局 94 年 11 月 29 日市二字第 0941001535 號函檢送計畫書、圖報請核定到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：自 94 年 8 月 22 日起至 94 年 9 月 20 日止，於台北縣政府及林口鄉公所公開展覽 30 天，並於 94 年 9 月 7 日於林口鄉公所舉辦說明會，且經刊登於 94 年 8 月 22 日、23 日及 24 日經濟時報公告完竣。

六、公民或團體所提意見：如人民陳情意見綜理表。

七、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會彭委員光輝、楊委員龍士、賴委員美蓉、賴委員碧瑩、吳委員萬順等 5 人組成專案小組，並由彭委員光輝擔任召集人，於 95 年 1 月 5 日及 3 月 22 日召開 2 次專案小組審查會議，獲致具體審查意見並准台北縣政府 95 年 4 月 3 日北府城規字第 0950176835 號函略以：「因本府針對該案另有規劃產業專用區規劃方向，建請暫緩審議並提報都委會報告同意由本府再行研擬適切方案後，續提大部都委會本案專案小組



審議」到部，爰提會討論。

決 議：本案退請台北縣政府依照本會專案小組審查意見（如附錄），重新審慎研議後檢具變更都市計畫書、圖草案及相關資料，再行報部提會討論。

【附錄】 本會專案小組審查意見

一、本案據台北縣政府列席代表口頭說明基於以下各點等由，建議本案退回縣府重新審慎研議後再行報部提會討論乙節，原則同意，惟為求審慎，請縣府正式行文到部後提委員會審議。

（一） 整體土地規劃政策轉變：本案係台北縣政府因縣立台北大學已無設校需求，且為協助林口鄉公所籌措參與市地重劃衍生之三七五租約補償金之財源，擬將該文大用地變更為住宅區作為可變價處分土地，惟經縣府重新思考該地區整體都市發展政策後，初步認為本案公有土地部分改以朝向產業專用區或其他公共用途規劃為較佳之利用方式，惟目前尚無具體之開發構想，且其土地利用需求、開發方式及可行性均尚待邀集相關單位審慎評估後，再據以研提具體可行之計畫內容。

（二） 公有土地處分方式：本案土地大部分均屬公有（台北縣政府、林口鄉公所、臺北市政府），且土地經重劃後完整平坦、面積亦達10公頃之多，為難得之公有資產，擬傾向不採將其變更為住宅區後標售以取得財源之作法，以應地方都市發展需要及符合公共利益目的。

（三） 兼顧私有土地所有權人權益：本案部分私人土地所有

權人對原草案計畫內容致其權益受損仍有疑義，且林口鄉公所管有土地部分亦有耕地375租約補償問題仍待解決，縣府將持續與相關權利關係人溝通協調，一併納入本案規劃考量。

## 二、公民或團體陳情意見：

編號	陳情人及陳情位置	陳情理由	建議事項	本會專案小組審查意見
1	曹昌晃 / 力行段74地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地已重劃完成，原計畫為「第五種住宅區」，且現行公告現值亦是「第五種住宅區」之現值，實不宜變更為「第二種住宅區」。</li> <li>2. 原計畫20米道路為平行中心商業區及「第五種住宅區」土地之設計，且該20米道路為公共設施之一，將公共設施施加於民，無異一條牛被剝二層皮。</li> <li>3. 林口重劃區第三、四期重劃地，申請建築執照，依規：前院留4米，兩側均留2米即可，現規定面臨地權界全部退縮5米留作開放空間，損害商店面積，權益損傷甚巨。</li> </ol>	依原計畫辦理變更。	併審查意見一、(三)，請台北縣政府參酌辦理。
2	陳明哲、林明立 / 力行段74地號	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 陳情土地依原計畫為住五，若依95年公告現值推斷，土地價值為40000/平方公尺，若為住二公告現值則為25100/平方公尺，如依台北縣政府所提方案變更，權益將遭受損害。</li> <li>2. 林口重劃區區隔住五和住二20米道路均係公共設施用地，而非使用私人土地，今要求以本人土地左側退縮10公尺作為道路，係將公共設施道路強加本人土地上。</li> <li>3. 依據93年2月內政部訂定之「變更林口特定區計畫」並無規定申請建築基地面積達3000平方公尺以上者接需自地權界退縮5米留設公共設施開放空間之規定。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 恢復本人土地力行段74地號為住五。</li> <li>2. 放棄使用地權界退縮10米及5米之不當規定。</li> <li>3. 請依內政部93年2月訂定「變更林口特定區計畫」來規劃進行「文大用地」恢復原先規劃之住宅區。</li> </ol>	併審查意見一、(三)，請台北縣政府參酌辦理。

第 4 案：內政部為「變更林口特定區計畫（工五工業區）細部計畫（部分廣場兼停車場用地、公園用地為停車場用地）」案。

說明：一、本案准本部營建署市鄉規劃局 95 年 4 月 13 日市二字第 0951000410 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公開展覽及說明會：民國 95 年 1 月 26 日起至民國 95 年 2 月 24 日止，於桃園縣政府及龜山鄉公所公告欄公開展覽 30 天，並於民國 95 年 2 月 15 日假桃園縣龜山鄉公所舉辦說明會，且於桃園縣刊登自由時報 95 年 1 月 26、27、28 日等三天公告完竣。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：一、本案基於下列各點事項，維持原計畫：

（一）都市計畫內之公園用地係為提供社區民休憩、活動及防災避難之開放空間用地，不宜輕易變更為其他使用為本會之重要審議原則，且依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，公園用地及廣場用地得以多目標使用方式作停車場使用，爰本案應無變更為停車場用地之急迫需要。

（二）查林口特定區計畫土地使用分區管制點第八點略以：「本特定區內各土地或建築物應附設之停

車空間…，依附表一（停車空間規定）辦理，…不得移作他種用途，或被占用。」是以，計畫區內因土地使用或建築物開發所衍生之停車需求，應優先以開發基地內部化提供為原則，而非由開發基地外之公共設施提供。

## 二、其他建議事項：

- （一）為有效紓解有關本工業區所衍生之停車問題，建請桃園縣政府積極主動協調、整合，並協助園區內各廠商闢駛通勤專車，以接送員工上下班，減少尖峰時間的通勤車流及停車需求。
- （二）查「華亞工業區」之規劃與開發，業經環境影響評估相關規定辦理通過在案，爰本工業區土地變更使用涉及環境影響評估差異分析部分，應另案依環境影響評估法相關規定辦理。

第 5 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（「機39」機關用地調整指定機關）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 95 年 2 月 22 日第 249 次會議審議通過，並准台南市政府 95 年 3 月 29 日南市都計字第 09516514430 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

決議：本案係由台南市政府依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定自行認定為該市興建之重大設施，除應補附相關證明文件，納入計畫書敘明外，其餘准照台南市政府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 6 案：台南市政府函為「變更台南市主要計畫（配合鹽水污水處理廠用地變更）案」。

說明：一、本案業經台南市都市計畫委員會 95 年 1 月 24 日第 248 次會議審議通過，並准台南市政府 95 年 3 月 30 日南市都計字第 09516515090 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

決議：一、考量本案擬變更部分公園用地為污水處理廠用地（5.94 公頃）之位址係坐落公園用地（公 36）中間，造成原公園範圍切割劃分為 2 處，將不利整體公園用地規劃利用，並恐破壞毗鄰鹽水溪旁之親水綠地空間連續性，爰請台南市政府將本案污水處理廠位址儘量調整至公園用地（公 36）北側，經評估調整後之污水處理廠用地範圍計畫內容，請台南市政府重新辦理公開展覽程序及提該市都市計畫委員會審議通過後，再行報部提會討論。

二、本案再行提會討論時，請該府補充污水處理廠用地選址之具體理由、公園用地整體規劃利用及毗鄰鹽水溪旁之親水綠地空間構想計畫等圖說相關資料，以供審議之參考。

第 7 案：台東縣政府函為「變更三仙台風景特定區計畫（第二次通盤檢討）」。

說明：一、本案業經台東縣都市計畫委員會 94 年 6 月 29 日第 131 次會議審議通過，並准台東縣政府 94 年 8 月 12 日府城都字第 0943026125 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：無。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由彭委員光輝、李委員素馨、邱委員文彥、賴委員美蓉、洪委員啟東等 5 人組成專案小組，並於 94 年 9 月 16 日召開第 1 次專案小組審查會議，並於 94 年 11 月 7、8 日前往現地會勘後，於 12 月 16 日召開第 2 次審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案請臺東縣政府依下列各點及本會專案小組審查意見（如附錄）辦理，並補充處理情形對照表報請本部交由本會本案原專案小組繼續審查。

一、本案土地使用計畫與東部海岸地區觀光發展政策之關聯請再檢討釐清。

二、本案三仙台風景區遊客數大幅減少之原因，請詳予補充分析，並請研提積極因應對策。

三、本計畫區未來藉由開發許可申請要點申請開發之觀光旅館設施，其相對所需之公共設施，是否足

夠及應如何配置，請再詳予說明。

四、擬以開發許可制引導旅館業發展部分，是否與計畫區內既有之旅館區產生功能與開發總量上之競合，為避免衍生日後計畫區內觀光旅遊住宿等設施無計畫引導，相關公共設施或公用設備無法配合之情形，建請再通盤考量增訂本開發許可要點之必要性，並研提具體之處理措施及理由說明。

五、本案開發許可要點經檢討後如確有增訂之必要，建請將相關受理申請案後之審查機制納入要點規定。

六、都市防災計畫部分，請就本計畫區易發生災害地區及遊憩活動發生頻繁之遊客聚集場所，補充相關防災計畫內容，並請將台東縣地區防災計畫整合納入計畫書中敘明。

七、土地使用分區管制要點部分：

1、本案保護區容許使用及應排除之使用項目，建請明確納入管制要點中載明，以利後續執行。

2、有關計畫書中「十二、土地使用分區管制計畫」乙詞，應修正為「土地使用分區管制要點」，以符實際。

八、建議事項：本會委員所提本案三仙台風景區富有生態及海洋資源，應有良好之生態環境及海岸線監測計畫乙節，請縣府後續參酌辦理，以及本案植栽計畫之選種應考量其保育功能，以及海岸地區之色彩計畫亦應一併考量等節，請縣府後續於



都市設計審議階段審慎妥處。

【附錄】 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘建議照台東縣政府核議意見通過，並請該府以對照表方式補充處理情形資料到署後，逕提本部都委會審議。

(一) 專案小組第 1 次會議審查意見部分：除下列各點仍請台東縣政府妥為補充外，其餘原則同意照該府 94 年 11 月 17 日府城都字第 0943037957 號函送處理情形及會中補充資料辦理，並納入計畫書適當章節敘明、修正。

1、 都市防災計畫：有關「…針對本計畫區之地方特性，就易發生水災及風災等災害地區…及遊憩活動發生頻繁之遊客聚集場所，妥為規劃相關防救災設施」乙節，仍請依上開審查意見妥為規劃相關設施。

2、 開發許可總量分析：囿於本計畫區以往實際住宿需求統計資料闕如，無相關數據可供參考，惟為避免單方面從供給面推估未來計畫區旅館之開發總量有過於高估之可能，建議本案旅館區開發總量之推估，應確實考量並扣除計畫區內及周邊地區已開發及預定開發之旅館數後，就本案可開發總量再作更合理之說明分析。

3、 開發許可區區位、範圍：有關本案開發許可區之選定，應就目前劃定之可發展地區範圍內再剔除不適宜區位及地質敏感地區，如：開發後可能妨礙良好景觀視野、具科學研究價值及生物多樣性之地區，並以示意圖方式納入計畫書中規定，以期本案確實兼顧保育

及開發理念。

4、 其他應再補充事項：專案小組第1次會議審查意見中有關本案應補充計畫區內整體開發地區及既成道路存廢之檢討情形、以及公私有土地權屬分布情形等節，仍請補充書面資料並納入計畫書中敘明，以利查考。

(二) 變更內容明細表：詳附表一。

(三) 土地使用分區管制要點：原條文與新條文修正部分，應加劃底線標示，俾利查考；條文內容詳附表二、三。

(四) 開發許可申請要點增訂條文內容：詳附表四。

(五) 其他建議事項：據觀光局東部海岸國家風景區管理處及台東縣政府列席代表說明，本計畫區內原劃設之旅館區因區位不佳，故劃設迄今仍無法順利開發，為促進本計畫區合理之發展，仍請東管處及縣府審慎評估該旅館區之存廢，如有調整為其他分區或公共設施用地之必要，應另案依都市計畫法定程序辦理。

(六) 後續應辦事項：本案將來若涉及林務局台東林管處轄保安林地土地利用或開發，仍請依森林法及保安林經營準則與相關法規辦理。

附表一 變更三仙台風景特定區計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
		原計畫	新計畫		
一	電信事業用地、變電所用地、自來水事業用地	電信事業用地 (約0.30公頃) 變電所用地 (約0.62公頃) 自來水事業用地 (約0.25公頃)	電信事業專用區 (約0.30公頃) 變電所專用區 (約0.62公頃) 自來水事業專用區 (約0.25公頃)	配合電信、電力及自來水事業民營化政策,依都市計畫法規定之精神,將非屬公共設施之事業用地變更為專用區。	1. 配合都市計畫法台灣省施行細則第30條之1規定之分區用語,建議將「電信事業專用區」修正為「電信專用區」。 2. 由於台電公司及自來水公司目前尚無民營化需求,建議變電所用地及自來水事業用地仍維持原計畫名稱。
二	計畫區西側④號計畫道路末端;成功鎮三仙段503(部分)、503-1(部分)、504-1、505-1(部分)、505-2(部分)、506-1(部分)地號等6筆土地	一般保護區 (約0.0063公頃) 道路用地 (約0.0119公頃)	道路用地 (約0.0063公頃) 一般保護區 (約0.0119公頃)	成功鎮忠仁產業道路路寬較窄,車輛通行不易,東管處已規劃依原有產業道路拓寬為15公尺之景觀大道,惟忠仁產業道路進入本計畫區之路線與路線不一,將衍生道路銜接問題,考量道路行車安全設計及東管處召開「研商三仙台風景特定區動線規劃及如何與成功鎮串聯課題會議」之會議結論第2點:「對於④號道路尾端與都市計畫外產業道路之銜接,---即④號道路之末端向南方修正,並避開遊樂區範圍」,變更原④號計畫道路末端部份,即④號道路之末端以適當曲率半徑向南修正,並儘量與計畫區外既有忠仁產業道路銜接。	建議照縣府核議意見通過。
三	計畫年期	民國91年	民國100年	一、原計畫已屆滿計畫目標年。 二、配合國土綜合開發計畫、臺灣東部區域計畫目標年調整。	建議照縣府核議意見通過。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
		原計畫	新計畫		
四	計畫遊客數	計畫遊客數約 2,125千人次 (迄民國91年)	計畫遊客數約 1,720千人次(迄 民國100年)	參考「東部區域整體觀光發展計畫」(交通部觀光局, 88年)對本地區遊客數之預測推估, 至民國100年全年遊客數設定為1,720千人次。	1. 據縣府函送補充說明資料(如附件)表示, 因原參考資料老舊, 加上本地區旅遊人口持續下滑, 故參酌本部營建署市鄉規劃局94年辦理之「東部海岸風景特定區觀光整體發展計畫」技術分析報告, 將計畫遊客數下修為712千人次, 爰同意照縣府補充處理情形通過。 2. 變更內容及變更理由請配合修正。
五	分期分區發展計畫	分三期 第一期84-86 年 第二期87-89 年 第三期90-91 年	刪除	一、原計畫需投資開發之項目, 除旅館區、遊樂區、公園用地(應併同遊樂區規劃開發)、自來水事業用地、變電所用地、少部分道路用地(約0.674公頃)外, 餘已依計畫興闢使用。 二、查遊樂區併同公園用地已由土地權利關係人提出實質開發計畫依法定程序辦理中; 至旅館區業經提報「行政院促進民間參與公共建設推動委員會」審查通過, 認定屬觀光遊憩重大設施, 預計本(92)年6月公告招商, 採BOT方式開發, 投資金額達8億元; 而變電所、自來水設施係供遊樂區、旅館區發展所需。 三、準前開所述, 本計畫之投資開發時程執行迄今似應改依市場供需而定, 而無訂定分期分區發展計畫之實需, 爰予刪除。	建議配合本次通盤檢討調整後計畫內容及預計之發展趨勢, 訂定已發展區及優先發展區等分期分區發展計畫內容, 以符合都市計畫法第15條之規定。
六	都市防災計畫	未訂定	增訂	一、為健全災害防救體系, 強化災害預防相關措施, 有效執行災害搶救及善後處理。 二、提昇全民之災害應變能力, 減輕災害損失, 保障全民生命財產安全。	併審查意見(一)、1辦理。

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	本會專案小組 審查意見
		原計畫	新計畫		
七	土地使用分區管制計畫	已訂定	修訂	配合開發許可制度之實施、都市計畫相關法令之修訂，修訂原規定，詳「變更三仙台風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點明細表」	詳附表二、三。
八	開發許可申請要點	未訂定	增訂	一、配合縣轄各特定區計畫全面推動開發許可制度。 二、訂定相關開發許可要件，在兼顧保育前提下，促進本風景特定區觀光旅遊事業推展。	詳附表四。

**附表二 變更三仙台風景特定區計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制  
要點明細表**

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
	原 條 文	新 條 文		
一	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第31條規定訂定之。	一、本要點依都市計畫法第22條及同法臺灣省施行細則第35條規定訂定之。	配合都市計畫法臺灣省施行細則之修訂，修正法源依據。	建議照縣府核議意見通過。
二	二、本計畫區內各分區及公共設施用地之容許使用項目及使用強度，應依本要點附表之規定。	二、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之容許使用項目及強度，應依本要點附表(表2-6)規定。 表2-6遊樂區容許使用項目增列「住宿設施」及「露營設施」；附帶條件增列「作住宿設施及露營設施使用之面積，不得超過申請開發總面積之10%。」；遊樂區最大建蔽率不得超過20%、最大容積率或建築高度不得高過40%(樓高應視視覺景觀衝擊評估後訂之)。	一、文詞修正。 二、考量本計畫區所屬之「成功/三仙台觀光渡假區」仍有開放設置住宿設施之必要(詳附錄一)，並為提高開發者之投資意願，爰予增列遊樂區容許使用項目。 三、依附錄一估算結果，「成功/三仙台觀光渡假區」系統旅館剩餘開發總量約56,380m <sup>2</sup> ，扣除本計畫區開發許可總量約2,400m <sup>2</sup> 後，仍有約53,980m <sup>2</sup> 之發展總量，為提高開發者之投資意願，並兼顧本計畫區特殊景觀保育需求，爰酌予提高其開發強度。	1. 本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之容許使用項目及強度詳附表三。 2. 新條文第二項內容於附表三中已另作規定，本項內容建議刪除。 3. 變更理由請依修正後之開發總量配合修正。
三	三、本計畫區內之建築造型設計應配合環境景觀予以美化，其造型、材質及色彩等有關規定應由觀光主管機關訂定之。 為維護本風景特定區環境品質，並達成土地使用有效管制，應成立三仙台風景特定區計畫都市設計審查小組。本計畫範圍內建築物及各項公共設施之興建，應經由前開都市設計審查小組審查同意後，主管建築機關始得核發建造執照或核准施工。	三、本計畫區內建築物之造型設計應配合環境景觀，有關建築物之造型、材質及色彩等規定，由觀光主管機關另訂之。 本計畫區內建築物及設施之興建，應經由臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意後，相關主管機關始得核發建造執照或核准施作。	一、文詞修正。 二、臺東縣已設立都市設計審議委員會(或審議小組)，沒有必要針對本特定區計畫再另行設立審查小組。 三、設施之興建，其核准權並非全屬建築主管機關。	除第二項後段「應經由臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意後，相關主管機關始得核發建造執照或核准施作。」乙節應修正為「於申請建造執照前，應經臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意。」外，其餘建議照縣府核議意見通過。
四	四、遊樂區之開發須先提出整體開發計畫及環境影響說明書送觀光主管機關審核通過後始得進行開發。	四、遊樂區之開發應以範圍內全部土地為原則，並提具整體開發計畫經觀光主管機關審核通過後始得進行開發。但報經中央觀光主管機關同意或土地符合下列情形致無法納入開發範圍者，不在此限： (一)政府興建之公共設施或興辦之開發計畫。	一、就原計畫規定之「整體開發」予以明確化，以為政府部門及民間投資者之依循。 二、是否需提送環境影響說明書應依環境影響評估法及其相關規定辦理，且非觀光主管機關權責。 三、為避免影響無法納入遊樂區整體開發範圍之土地所有權人權益，爰准其比照都市計畫法臺灣省施	除下列各點外，其餘建議照縣府核議意見通過： 1. 「中央主管機關」乙語中「中央」二字應予刪除，以資明確。 2. 有關本計畫區內保安林地之範圍、位置，應請以示意圖方式納入計畫書

編號	變更內容		變更理由	本會專案小組 審查意見
	原條文	新條文		
		(二)既有合法建物定著之土地。 (三)保安林地或其他因相關法令規定限制致無法出具同意合併開發證明之公有土地。 (四)夾雜於前3款土地內之零星土地。 前項2至4款無法納入遊樂區整體開發範圍之土地，其土地使用分區管制比照都市計畫法臺灣省施行細則有關保護區規定辦理。	行細則有關保護區規定辦理。	中，以利執行。
五	五、海域可提供遊艇、潛水、釣魚、帆船、玻璃底船等遊樂活動，是項遊樂活動應徵得觀光主管機關之核准，惟不得有礙漁業資源之維護或破壞重要海洋生態及景觀。	五、海域可提供遊艇、潛水、釣魚、帆船、玻璃底船等遊樂活動，惟應先徵得觀光主管機關之核准，且不得有礙漁業資源之維護或破壞海洋之生態及景觀。	文詞修正。	建議照縣府核議意見通過。
六	(無)	六、本計畫區陸地臨海部分，在等高線5公尺以下之地區，應維持原有地形、地物，不得施設任何人為構造物。	依「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告指出該等地區有可能受到海水侵蝕或暴潮侵襲，不宜施設任何人為構造物。	建議照縣府核議意見通過。
七	(無)	七、建築基地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮5公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。如基地情形特殊經臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審查同意者，不在此限。	依內政部89年11月18日臺八九內營字第9884948號函訂頒「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」規定新訂退縮建築規定。	建議照縣府核議意見通過。
八	六、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上供作綠化植栽。	八、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。	一、條次調整。 二、文詞修正。	建議照縣府核議意見通過。
九	七、本計畫區內之景觀道路得留設自行車道、人行步道或綠化步道等用地。	九、本計畫區內之景觀道路得留設自行車道、人行步道或綠化步道等用地。	條次調整。	建議照縣府核議意見通過。
十	八、本要點未規定事項適用其他法令規定。	十、本要點未規定事項適用其他法令規定。	條次調整。	建議照縣府核議意見通過。

附表三（計畫書表 2-6 各種土地使用容許使用項目及強度一覽表）

項 目	最大 建蔽率	最大容積 率或建築 高度	容許使用項目	附 帶 條 件	本會專案小組 審查意見
旅館區	20%	40% (樓高應視 視覺景觀 衝擊評估 後訂之)	旅館、管理站、 休憩亭臺、停車 場、旅遊服務設 施、污水處理設 施及旅遊相關設 施。	1. 規劃興建旅館應視容納 旅客之停車需要，留設停 車空間。 2. 須自設污水處理設施。 3. 樓高須受電信微波管制 之限制。 4. 旅館區應作整體規劃與 開發。	建議照縣府核議意見通過。
遊樂區	20%	40% (樓高應視 視覺景觀 衝擊評估 後訂之)	住宿設施、露營 設施、管理站、 餐飲服務、遊樂 設施、停車場、 污水處理設施。	1. 遊樂設施限定為非動力 機械式。 2. 須留設停車場、污水處理 設施。 3. 作住宿設施及露營設施 使用之面積，不得超過申 請開發總面積之10%。 4. 應另行擬定細部計畫(含 配置至少30%以上公共 設施用地與擬具公平合 理之事業及財務計畫)俟 細部計畫完成法定程序 發布實施後始得發照建 築。 5. 遊樂區應俟環境影響評 估審查通過後，始得開發 。	除下列各點外，其餘建議照縣 府核議意見通過： 1. 建築高度應修正為「不得 超過2層或7公尺」並增列 「屋頂採用斜屋頂形式」 。 2. 附帶條件第4點後段「俟 細部計畫完成法定程序發 布實施後始得發照建築」 乙節，已逾法令規定，應 予刪除；第5點應回歸環 境影響評估法及相關規定 辦理，建議亦應刪除。
自然景觀 保護區	0.1%	不超過一 層	步道、休憩設 施、安全設施、資 源保護設施、解 說設施。		建議照縣府核議意見通過。
一般保護 區	0.25%	0.5% (樓高應視 視覺景觀 衝擊評估 後訂之)	步道、休憩涼 亭、保安設施、衛 生設施、露營設 施、眺望設施。		建議除建築高度規定應修正 為「不得超過2層或7公尺」 外，其餘照縣府核議意見 通過。
電信事業 專用區	50%	不得超過2 層或7公尺	電信相關設施。		除分區名稱併變更內容明細 表編號1審查意見配合修正 外，其餘照縣府核議意見 通過。
變電所專 用區	50%	不得超過2 層或7公尺	變電所相關設施 。		除分區名稱併變更內容明細 表編號1審查意見配合修正 外，其餘照縣府核議意見 通過。
自來水事 業專用區	50%	不得超過2 層或7公尺	自來水相關設施 。		除分區名稱併變更內容明細 表編號1審查意見配合修正 外，其餘照縣府核議意見 通過。
機關用地	20%	40%	政府機關、旅遊 服務中心及相關 設施。		建議照縣府核議意見通過。



附表四 開發許可申請要點增訂條文對照表

增訂條文內容	說明	本會專案小組審查意見
<p>一、開發許可範圍選定原則</p> <p>(一)將本特定區計畫內之一般保護區指定為開發許可實施範圍，惟開發許可範圍內屬下列地區者，不得申請開發許可；但經主管機關認定申請開發許可基地條件範圍相鄰土地有整體開發需要者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築技術規則第262條規定不得開發建築之山坡地。</li> <li>2. 坵塊圖上平均坡度超過40%以上者。</li> <li>3. 原生植物林30公尺範圍內。</li> <li>4. 保安林。</li> <li>5. 相關主管機關依法劃定或相關法規規定禁止開發之土地(詳附表)。</li> </ol> <p>(二)申請開發許可之土地，若位於依法劃定之重要軍事管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理都市計畫變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p> <p>(三)每一開發許可之申請基地不得小於0.5公頃。</p> <p>(四)基地土地形狀應完整連接，連接部分不得少於30公尺。但為現有巷道或都市計畫道路分隔者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂定開發許可基地要件及規模限制。</li> <li>2. 本計畫區乃以保育為主之風景特定區，單一開發規模不宜過大。</li> </ol>	<p>建議除「平均坡度超過40%以上者」修正為「平均坡度超過30%以上者」外，其餘准照該府核議意見通過。</p>
<p>二、申辦開發許可範圍之開發，應依下列程序辦理：</p> <p>(一)申請開發許可暨辦理都市計畫變更作業</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢具申請開發文件及變更都市計畫書圖，向臺東縣政府提出申請。</li> <li>2. 臺東縣政府於受理申請並經初審同意後，得依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更都市計畫法定程序。</li> <li>3. 依法須辦理環境影響評估或實施水土保持之處理及維護者，應依環境影響評估或水土保持有關法令規定辦理。 前揭環境影響評估或水土保持等主管機關之審查作業，得與都市計畫變更採併行方式辦理。</li> <li>4. 申請開發許可經縣政府審核同意後，須俟都市計畫變更(變更為旅遊服務專用區或其他適當分區與公共設施用地)完成法定程序發布實施後，始得核發開發許可證明。</li> <li>5. 變更都市計畫完成法定程序發布實施後一個月內，經徵求主管單位同意，申請人可依據「都市計畫樁測釘及管理辦法」規定測釘樁位，將樁位成果報經主管單位驗收合格依法公告後，點交地政單位辦理地籍逕為分割作業。</li> <li>6. 核發開發許可證明後，申請雜項執照前，申請人應提出具體開發建築計畫，經臺東縣都市設計審議委員會(或審議小組)審議通過。</li> </ol> <p>(二)申請雜項、建造執照</p> <p>申請人於都市計畫樁位成果驗收合格依法公告後，應於收到通知之日起三個月內申請雜項執照，從事區內整地排水及公共設施等雜項工程；於雜項工程完成驗收後，申請雜項工程使用執照，並於取得雜項工程使用執照後始可提出建造執照之申請。惟如雜項工程之內容經縣政府認定無礙水土保持或雜項工程需與建築物一併施工者，其雜項執照得併同建造執照申請。</p>	<p>依既有開發許可制度訂定一致性之办理流程。</p>	<p>建議除法令依據應修正為「都市計畫法第27條第1項第3款」以符實際外，其餘准照縣府核議意見通過。</p>
<p>三、容許使用項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一)餐飲、購物、衛生設施。</li> <li>(二)露營、住宿設施。</li> <li>(三)文化史蹟保存或展示管理服務及會議、表演場所等設施。</li> <li>(四)水岸遊憩設施。</li> <li>(五)生態體系、環境保護、綠化及解說設施。</li> <li>(六)室內遊憩設施及非機械式戶外遊憩設施。</li> <li>(七)其他休閒遊憩相關設施。</li> </ol>	<p>依既有開發許可制度訂定容許使用項目。</p>	<p>除「(四)水岸遊憩設施」同意依縣府補充處理情形說明予以刪除外，其餘照縣府核議意見通過。</p>

增訂條文內容	說明	本會專案小組 審查意見
<p>四、使用強度</p> <p>建蔽率不得大於20%，容積率不得大於40%，樓高應視視覺景觀衝擊評估決定。</p>	<p>參酌本計畫區內之旅館區訂定使用強度。</p>	<p>建議除樓高規定應修正為「不得超過2層或7公尺」並增列「屋頂採用斜屋頂形式」外，其餘照縣府核議意見通過。</p>
<p>五、負擔及回饋</p> <p>(一)開發計畫應配置公園(或綠地、廣場)、停車場、環保設施、道路等服務設施用地，其面積不得低於開發總面積之40%，且不得計入法定空地；其中公園(或綠地、廣場)等面積不得低於開發總面積之25%；上述服務設施用地產權仍屬土地所有權人，並自行興建、管理及維護。前揭公共設施用地，不得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定，申請作多目標使用。</p> <p>(二)開發許可範圍土地應由申請人自行負責各開發許可範圍之聯外道路開闢經費，其聯外道路土地權屬應自願捐贈予縣政府或鄉公所。</p> <p>(三)為維護社會公平原則，申辦開發許可應繳交回饋金；回饋金額度不得低於申請開發總面積與獲准開發許可當年度公告土地現值乘積之6%捐贈予縣政府，作為本特定區公共設施管理維護費用；惟為促進本特定區之開發，回饋金繳納時機為取得建築使用執照後行之，並得一次或分年分期繳納。</p> <p>(四)前項負擔及回饋條件，申請人應與臺東縣政府簽訂協議書，並經法院公證或認證後，納入都市計畫書。</p>	<p>依既有開發許可制度訂定開發負擔及回饋條件。</p>	<p>除下列各點外，其餘建議照縣府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」應修正為「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」。</li> <li>2. 因本計畫區屬於成功鎮轄區「鄉公所」應修正為「鎮公所」。</li> <li>3. 「(四)並經法院公證或認證」乙節，配合目前都市計畫相關審議規範均已刪除協議書需經由法院公證或認證之規定，爰建議刪除。</li> </ol>
<p>六、獎勵措施</p> <p>本通盤檢討案公告發布實施後一年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積之30%作為獎勵。2年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積之20%作為獎勵。3年內整體開發計畫獲得許可者，得以提高計畫容許建築總樓地板面積10%作為獎勵。</p>	<p>為鼓勵民間投資開發，訂定適度之獎勵措施。</p>	<p>考量開發許可區使用強度增加樓高之限制後，本點獎勵措施已無實質效益，且為確保本特定區計畫景觀風貌品質，亦不宜以提高樓地板面積方式作為獎勵，本點爰建議刪除。</p>

增訂條文內容	說明	本會專案小組 審查意見
<p>七、申請文件及核准總量：</p> <p>(一)開發許可申請文件應包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請書</li> <li>2. 土地所有權證明文件及同意變更文件。</li> <li>3. 基地周圍現況實測地形圖：標示基地境界鄰近30公尺以內之地形、地物、測繪日期，其比例尺不得小於一千分之一。</li> <li>4. 地籍圖謄本、土地登記謄本及土地使用權利證明文件。</li> <li>5. 環境影響評估書、圖(依環境影響評估有關規定辦理，若需要者，則須具備)。</li> <li>6. 水土保持計畫書、圖(依水土保持有關規定辦理，若需要者，則須具備)。</li> <li>7. 申請開發許可之基地若座落「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告中低、很低利用潛力地區，應另行檢附「基地地質調查報告書」(內容詳附錄三)。</li> <li>8. 整體開發計畫書、圖，應包括下列項目： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)開發範圍及面積。</li> <li>(2)整體規劃目標及構想。</li> <li>(3)土地使用分區及管制。</li> <li>(4)交通系統、公共設施及公用設備計畫。</li> <li>(5)建築計畫。</li> <li>(6)分期分區開發計畫。</li> <li>(7)事業及財務計畫。</li> <li>(8)經營管理計畫(含建設完成後土地及建築物之處理計畫、安全管理及防災計畫、環境生態管理及維護計畫)。</li> <li>(9)其它。</li> </ol> </li> <li>9. 都市設計需視實際需要表明下列事項： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1)公共開放空間系統配置與管制事項。</li> <li>(2)人行空間或步道系統動線配置事項。</li> <li>(3)交通運輸系統與管制事項。</li> <li>(4)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩與風格等管制事項。</li> <li>(5)環境保護設施配置與管制事項。</li> <li>(6)綠化植栽及景觀計畫。</li> </ol> </li> </ol> <p>(二)核准總量：</p> <p>開發許可範圍經核准開發後之土地面積總量超過一公頃時，暫不受理申請，俟辦理下次通盤檢討時，再予整體考量。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依既有開發許可制度訂定申請文件內容。</li> <li>2. 為保護計畫區內生態環境，訂定開發總量管制，推估過程詳附錄一。</li> </ol>	<p>除第(一)款第9目有關都市設計應表明事項因無須於申請開發許可時辦理，建議刪除外，其餘准照縣府核議意見通過。</p>
<p>八、基地開發時，不得阻絕相鄰地區原有之通行功能。基地聯絡道路，應至少有獨立的2條；其中一條應為面臨已開闢8公尺寬以上計畫道路或留設8公尺寬以上出入道路；另一條可為緊急通路，且寬度須能容納消防車之通行。但經都市計畫委員會或都市設計審議委員會(或審議小組)認定申請基地情況特殊且足供需求，並無影響安全之虞者，不在此限。</p>	<p>依既有開發許可制度訂定聯絡外道路要求。</p>	<p>除「基地聯絡道路」應修正為「基地聯外道路」外，其餘建議照縣府核議意見通過。</p>
<p>九、每一開發許可區須自行設置生態景觀維護設施、水土保持設施、垃圾及污水處理設施與場所，並經主管機關審查核准。污水處理設施須依下水道法設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水與污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。若排入原灌溉設施者，應經主管機關同意。</p>	<p>依既有開發許可制度要求設置景觀維護、水土保持及環境保護設施。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>

第 8 案：新竹縣政府函為「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（新竹縣轄部分）案」【竹東鎮】及「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）（新竹縣轄部分）案」【寶山鄉】。

說明：一、本案業經新竹縣都委會 93 年 9 月 23 日第 189 次會議及 93 年 10 月 28 日第 193 次會議修正通過，並准新竹縣政府 93 年 11 月 22 日府工都字第 0930149354 號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更計畫範圍：詳計畫示意圖。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：如人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會洪委員啟東、歐陽委員嶠暉、馮委員正民、楊委員龍士、張前委員元旭（後由吳委員萬順接替）等 5 人組成專案小組，並由洪委員啟東擔任召集人，復於 93 年 12 月 16 日、94 年 3 月 4 日、4 月 19 日、6 月 17 日召開 4 次專案小組會議，獲致具體審查意見，並經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函檢送相關替代方案優劣分析到部，提經本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議審決略以：「

一、本案前經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函送相關替代方案優劣分析（如下表），並建議將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40%以上原計畫之公共設施用地，以不納入區段徵收範圍方式辦理。惟新竹縣鄭縣長永金列席說明，為順利推動本計畫案開發及一併解決原計畫公共設施用地取得問題，表達可同意依本會專案小組審查意見方案一（計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依『科學工業園區管理條例』規定辦理徵收後開發）辦理之意見，故本案退請縣府考量本專案小組審查意見（如附錄）（略），重新研議適當之都市計畫方案後，再交由專案小組繼續審查。

項目	不納入坡度 40%以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40%以上公園、綠地
都市發展需要	1. 新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年公布實施，民國 80 年 7 月發布第一次通盤檢討案，由於園區內產業高度集中發展，其快速增加之廠商數與引進之就業人口，遂造成園區內外與周圍環境產生交通壅塞、環保及住宅、商業、休閒空間供需失調等問題。本次通盤檢討即因應新竹科學工業園區產業發展需求，劃設各項土地使用分區支援產業發展所需各種土地使用機能。 2. 區段徵收範圍面積約 277.36 公頃，劃設公共設施面積約 95.02 公頃，佔區段徵收總面積之 34.26%。	1. 新竹科學工業園區特定區主要計畫於民國 70 年公布實施，民國 80 年 7 月發布第一次通盤檢討案，由於園區內產業高度集中發展，其快速增加之廠商數與引進之就業人口，遂造成園區內外與周圍環境產生交通壅塞、環保及住宅、商業、休閒空間供需失調等問題。本次通盤檢討即因應新竹科學工業園區產業發展需求，劃設各項土地使用分區支援產業發展所需各種土地使用機能。 2. 區段徵收範圍面積約 320.81 公頃，劃設公共設施面積約 142.88 公頃，佔區段徵收總面積之 44.54%。
公平性	坡度 40%以上之公園、綠地無法於區段徵收整體開發後一併取得，將產生公共設施保留地問題，較不具公平性。	可一次解決區內土地開發及公共設施取得問題，較具公平性。
財務計畫	財務具可行性。 1. 開發總成本約 119.15 億元~140.97 億元。 2. 平均土地成本介於 38,942 元/坪~39,877	在考量產專區 4 萬元/坪情況下，財務難達以自償。 1. 開發總成本約 146.31 億元~171.51 億

項目	不納入坡度 40%以上公園、綠地(公展方案)	納入坡度 40%以上公園、綠地
	<p>元/坪。</p> <p>3. 產專區 4 萬元/坪下，住商用地平均開發成本介於 38,042 元/坪~39724 元/坪。</p> <p>4. 約可取得產專區 55.01 公頃及住商用地約 43.77 公頃~64.66 公頃。</p>	<p>元。</p> <p>2. 平均土地成本介於 57,940 元/坪~65,604 元/坪。</p> <p>3. 產專區 4 萬元/坪下，住商用地平均開發成本介於 80,976 元/坪~140,845 元/坪。</p> <p>4. 約可取得產專區 55.01 公頃及住商用地約 18.72 公頃 ~42.84 公頃。</p>
實際執行性	<p>1. 財務評估具可行性，未來採行引用民間資金挹注區段徵收開發，辦理招商作業較具可行性。</p> <p>2. 計畫區內坡度 40%以上之公園、綠地範圍線有認定上之困難，恐引起紛爭導致執行上之阻礙，故區段徵收計畫實際執行範圍應以區段徵收實地測量結果為準。</p>	<p>1. 經財務計畫評估財務較難達自償，未來辦理招商作業過程，恐因廠商考量財務風險高而致招商不利，影響計畫執行。</p> <p>2. 全區納入區段徵收範圍，坡度 40%以上公園、綠地之認定不致影響地主權益，而造成執行障礙。</p>
民眾權益	<p>1. 計畫區內坡度 40%以上之公園、綠地範圍線之認定造成民眾權益之差別。</p> <p>2. 將坡度 40%以上公園、綠地排除，不於本次區段徵收中一併取得，有損其土地所有權人權益。</p>	<p>1. 將坡度 40%以上公園、綠地納入一併取得，對土地所有權人權益較具保障。</p> <p>2. 若財務難以自償以致區段徵收難以執行，導致計畫區發展延宕，將造成全計畫區土地所有權人權益受損。</p>

綜合 評析	<p>1. 本計畫區自 70.05.20 發布實施至今已超過 20 年，政府囿於財政因素遲未辦理徵收作業。經科學園區管理局 89.3.16 函示已無土地使用計畫並放棄依「科學工業園區設置管理條例」辦理徵收，<u>同時對於本府擬依「土地徵收條例」辦理開發，科管局函示表示樂觀其成在案。</u></p> <p>2. 開發方式方面，前經行政院原則同意引進民間廠商與資金辦理區段徵收及開發，並將依法處理剩餘抵價地全部或部份可讓售方式由該參與開發廠商承受，抵付其投入之開發成本並自負盈虧。</p> <p>3. 區段徵收計畫範圍之選定，經本府地政局就計畫區辦理區段徵收財務進行評估，如產業專用區以 4 萬元/坪估算，則坡度 40% 以上之公園、綠地納入辦理區段徵收，財務難達平衡，<u>經本局與科學工業園區管理局協商結果，該局礙於財政考量無法承接 55 公頃產業專用區及負擔坡度 40% 以上公園、綠地之徵收費用，因此以剔除坡度 40% 以上之公園、綠地為區段徵收計畫範圍。</u></p> <p>4. 考量通盤檢討目的及財務可行性等因素，本府建議維持原公展及縣都委審議通過內容，不納入坡度 40% 以上公園、綠地範圍。坡度 40% 以上公園、綠地部分，未來將以一般徵收、容積移轉或依「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」規定辦理。</p>
----------	--

二、本會專案小組審查意見中有關『政策環境影響評估』一詞，請修正為『政策評估』。

三、專案小組審查後逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會決議
一	科學工業園區管理局 94 年 8 月 18 日園建字第 0940022734 號函建議園區三路以南中山高速公路以西部分土地，位於民國 72 年 11 月 12 日發布實施之「擬定新竹科學工業園區特定區第一期發展地區細部計畫並配合修正主要計畫」案範圍，其現行土地使用分區為工業區，然並未依法辦理徵收並開發使用，為使開發與現況相符，以應本局土地管理之需，擬將上開土地由工業區變更為保護區(詳擬變更工業區為保護區示意圖)，請 惠予納入新竹縣政府所提「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(新竹縣部分)(第二次通盤檢討)【寶山鄉】案」處理。	併決議文一辦理。

」。

七、案經新竹縣政府 95 年 3 月 15 日府工都字第 0950038096 號函重新修正主要計畫書、圖，由本會專案小組 95 年 4 月 4 日召開第 5 次專案小組會議，獲致具體審查意見，爰再提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見

(如附錄)通過，並退請新竹縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定。

一、本主要計畫書應依都市計畫法第15條規定補充相關計畫內容(如主要上下水道系統、坡度分析等)，並將縣市災害防救災計畫整合納入計畫書敘明，以符規定。

二、建議事項：本案產業專用區未來擬引進相關科技產業及不同廠商，請於細部計畫檢討規劃時，將都市防災體系及綠美化計畫納入考量。

三、其他建議事項：有關林委員俊興所提雷雨分布及發生，可能造成無預警停電，對於部分用電需求較大之產業專用區或工業區生產環境產生影響，因此，建築技術規則與氣候異變應有適當連結，建請本部營建署(建築管理組)未來研修建築技術規則時，函請中央氣象局提供雷雨分布及其災害相關資料，作為避雷設施規劃之參考。

#### **【附錄】 本會專案小組審查意見**

本案前經本會94年9月6日第616次會議審決略以：「新竹縣鄭縣長永金列席說明，為順利推動本計畫案開發及一併解決原計畫公共設施用地取得問題，表達可同意依本會專案小組審查意見方案一(計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依『科學工業園區管理條例』規定辦理徵收後開發)辦理之意見，故本案退請縣府考量本專案小組



審查意見，重新研議適當之都市計畫方案後，再交由專案小組繼續審查。」，案經新竹縣政府95年3月15日府工都字第0950038096號函重新修正主要計畫書、圖及依上開本會第616次會議決議文研提處理情形（如附件），建議除下列各點外，其餘原則准照該府上開號函送修正主要計畫書、圖通過。

一、竹東鎮部分：

（一）土地使用計畫：

1、變更內容明細表（如附表）：除下列各點外，其餘准照縣府核議意見通過。

（1）變更編號I-7、I-17、I-37等3案（農業區、保護區變更為工業區部分），經縣府列席代表補充說明，為配合原計畫工業區之完整性，建議變更為工業區乙節，同意依照辦理。

（2）變更內容明細表變更編號I-18案（保護區變更為工業區部分，面積3.87公頃），經縣府列席代表補充說明，係位於工研院北側獨立區塊，因變更面積較大，納入區段徵收範圍可能影響其財務計畫可行性，建議維持原計畫保護區，俟鄰近工業區有具體開發需求時，另案依「都市計畫工業區毗鄰土地變更處理原則」有關規定辦理。

2、公十用地南側三角形住宅區，如可能產生畸零地難以開發，建議於細部計畫檢討規劃為公共設施用

地。

- 3、依計畫圖示本案部分道路用地等高線密集（如特二十四號道路及特二十九號道路鄰近公七用地路段），經縣府列席代表補充說明符合「市區道路及附屬工程設計標準」，請於計畫書敘明。
- 4、本案河道用地應俟柯子湖溪河道治理計畫線確定後，請水利主管機關（經濟部或新竹縣政府）依大法官會議釋字第326號解釋文及經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」，並納入計畫書敘明。如柯子湖溪河道治理計畫線無法確定者，仍維持原計畫河道用地。

## （二）開發方式：

- 1、本案變更內容明細表變更編號I-7、I-17、I-37等3案（農業區、保護區變更為工業區部分），原係以附帶條件方式變更，經縣府列席代表補充說明，因三處工業區變更面積不大，納入區段徵收範圍不影響其財務計畫可行性，建議改以區段徵收方式開發乙節，同意依照辦理。
- 2、其餘土地除已開發完成區及保護區外，原則同意以區段徵收方式開發。

## （三）計畫書、圖應修正事項：

- 1、有關變更內容明細表變更內容，因比例尺較小及變更內容繁瑣，經縣府重新檢核後，與變更計畫圖（比例尺：1/5000）一致，計畫書內相關示意圖如有錯誤，請配合修正，以避免未來產生執行疑義。
- 2、計畫書實施進度與經費，有關「區段徵收（含預售式）」乙詞，因非屬法令用語，建議作適當修正。至於引述「行政院94年1月18日院臺建字第0940000417號函」有關內容，請改於後段文字敘明，以避免產生行政院已同意本案區段徵收範圍之誤解。
- 3、本案都市計畫圖如擬以新測地形圖重新製作計畫圖，請新竹縣政府另案依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第42條「都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢除。」規定辦理，本案仍應以原都市計畫圖為執行依據。至於計畫書有關新測地形圖之內容，請予以刪除。
- 4、本案建議將變更後土地使用計畫圖以示意圖方式，一併納入變更計畫圖（比例尺：1/5000）內，以利查考及執行。

#### （四）後續辦理事項：

- 1、本案經本專案小組審查後之計畫內容，與縣府93年11月22日府工都字第0930149354號函報部核定之計畫內容，已有相當差異，建議應重新辦理公開展覽及說明會，如公開展期間無公民或團體陳情意見者，則依修正後計畫內容通過；如公開展期間有公民或團體陳情意見者，則再提委員會議討論。
- 2、擬以區段徵收方式開發部分：應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。
  - (1) 請新竹縣政府另依土地徵收條例第4條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第20條第1項、第3項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到3年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。
  - (2) 委員會審議通過紀錄文到3年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
- 3、本特定區計畫案於報請本部核定時，應檢附產業專用區之事業及財務計畫內容，以確保本特定區能順利開發及引進人口與產業。
- 4、本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」

者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

二、寶山鄉部分：案經新竹縣政府95年3月15日府工都字第0950038096號函說明二略以：「建議寶山鄉部分列入通盤檢討第二階段賡續審議」，建議同意依照辦理，如經評估檢討後有變更都市計畫之必要者，並請縣府續依下列各點意見，重新修正計畫書、圖後，再報部提會審議。

(一) 計畫人口：計畫人口原訂為11000人，雖經縣府調降為7500人，惟仍應俟後續保護區變更政策評估有具體決議後，再考量納入本通盤檢討案第二階段，辦理相關都市計畫變更事宜。

(二) 變更計畫內容：因涉及「寶山鄉住宅區（許可開發區）開發要點」，該要點係針對本通盤檢討案內保護區申請變更為住宅區而訂定，適用範圍雖經縣府由236.56公頃修正為105.65公頃，並研提「若未能於下次通盤檢討前依開發要點申請核准者，應於下次通盤檢討回復為保護區」之意見，惟可能之最大開發需求定為55公頃，影響層面廣泛，前經本專案小組建議「本案涉及大規模保護區之變更，影響層面廣泛，如有必要，請縣府依環境影響評估法有關規定，先行辦理政策環境影響評估。」，並經縣府同意依照辦理，故本案建議暫予保留，如經政策評估後，仍有變更保護區之必要者，請縣府依下列各點研提具體資料，納入本通盤檢討案第二階段繼續辦理；如經政策評估後，無變更保護區之必要者，則維持原計畫。

1、請縣府就下列各點補充具體因應措施，如未有具體因應措施是否考量刪除該要點，請再檢討。

(1) 依「都市計畫法臺灣省施行細則」第 27 條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，有關縣府對於保護區之開發或管制，是否有明確之政策或處理原則？

(2) 該要點所訂之申請開發基地最小規模及提供公共設施比例，均較現行「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」有關規定寬鬆，且未來保護區變更涉及聯外道路開闢、主要計畫公共設施用地規劃、無法整體開發之剩餘地區如何處理問題，並可能造成其他都市計畫地區援例辦理及衍生贈與稅、遺產稅無法減免問題，如何因應處理？

2、前開審查意見如經釐清後，現行都市計畫範圍內保護區在政策上確有開發之必要，且適於作為住宅區使用者，請縣府依「寶山鄉住宅區（許可開發區）開發要點」基地條件及都市計畫法定程序，考量斷層帶、都市防災及坡度限制等因素，將擬變更保護區為住宅區之範圍標繪於計畫圖上，並應依下列各點辦理及訂定附帶條件由申請人另行擬定細部計畫申請開發。

(1) 本案係屬保護區變更為建築用地之案件，如不符合行政院核示准予授權由本會審定其開發方式之 8 點情形，且計畫不以區段徵收開發者，應請新竹縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。

(2) 本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。

### 三、逕向本部陳情意見：

編號	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見
一	<p>新竹縣寶山鄉公所 93 年 12 月 13 日寶工字第 0930010980 號函建議事項如下：</p> <p>一、住宅區（開發許可區）用地部分建請採全面區段徵收方式執行。</p> <p>二、本鄉雙園路為連接新竹科學工業園區之主要道路亦為貫穿本鄉精華地區之重要路段，上下班之尖峰時間車潮擁擠，每每造成車輛大排長龍，路口部分對於行人更是險象環生，因此建請雙園路不宜再縮小為 12 公尺，目前路寬為 18 公尺，應以 18 公尺作為規劃之依據，以利用路人之便利與安全。</p>	<p>本案依新竹縣都市計畫委員會 93 年 9 月 23 日第 189 次會議決議：雙園路維持 12 公尺計畫道路，沿線兩側各 3 公尺由住宅區（許可發展區）開發時負擔，並計入其回饋比例，建議維持原分區乙節，同意依縣府意見，未便採納。</p>
二	<p>財團法人工業技術研究院 94 年 1 月 18 日（94）工研院字第 00786 號函建議黃豪杰君等所有竹東鎮頭重埔段 111-60、108-9、108-10、117-1、117-60、117-61、117-2、117-62、111-4、111-63、111-72 地號等 11 筆研究專用區土地，本院決定放棄購置使用計畫，請予以納入「新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）新竹縣轄部份」案一併檢討或作其他處置乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭 11 筆土地原於七十年代初由政府主管機關審議通過編定為「新竹科學工業園區特定區主要計畫內之研究專用區」有案。其後，本院雖與地主間雙方歷經多次協商價購事宜，惟均因要價過高而未能完成交易。</p> <p>二、本案土地本院檢討結果確實不需使用，並經本院董監事會議討論決議放棄購置及使用計畫，為免其使用繼續受</p>	<p>本案經縣府補充說明，考量陳情土地分布零散，若單獨變更將影響研究專用區整體發展，且該地區細部計畫已於 93 年 8 月發布實施，建議待細部計畫通盤檢討時一併納入考量，本次通盤檢討不予變更等節，同意依縣府意見，未便採納。</p>

	到限制，有必要協助解除「研究專用區」使用分區之編定。	
--	----------------------------	--



附表 變更內容明細表

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
I -1		新竹科學工業 園區特定區全 部 (2101.70)	包括頭重里、二重 里、三重里、柯湖里 部分地區 (454.06)	—	調整計畫範圍及計 畫面積	—	依新竹縣政府竹 東鎮地形圖重測 成果調整計畫範 圍面積及各土地 使用分區與公共 設施面積
I -2		以民國 93 年為 計畫目標年	以民國 110 年為計 畫目標年	—	配合上位計畫指 導，調整計畫目標年	—	
I -3		計畫人口 81000 人	計畫人口 26,000 人	—	配合計畫範圍調整 以及工業區牽引人 口，調整計畫人口	—	
I -4		無規定	詳五、實施進度與經 費	—	增訂實施進度及經 費	—	
I -5		無規定	詳六、都市防災計畫	—	增訂都市防災計畫	—	
I -6	計畫區西北，高速鐵 路西側地區	零星工業區	住宅區	0.09	因應未來發展需 求，劃設為一般住宅 社區	區段徵收	
		工業區	住宅區	20.20	同上。	區段徵收	
		公園用地	住宅區	0.88	同上。	區段徵收	
		道路用地	住宅區	0.49	同上。	區段徵收	
		綠地	住宅區	1.83	同上。	區段徵收	
I -7	計畫區西北側(豐邦 傢俱)	農業區	工業區(附)	—	配合現況使用，並維 持土地使用分區完	開發許可	附帶條件(可申 請變更面積 0.38

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
					整性。		公頃)
I -8	計畫區西北側計畫				配合計畫區未來開		
	邊界及高速鐵路西側地區	綠地	公園用地	1.95	發滯洪池之需求劃設公園用地	區段徵收	
	計畫區西北，高速鐵路西側地區	道路用地	公園用地	0.60	同上。	區段徵收	
		工業區	公園用地	0.94	同上。	區段徵收	
I -9	高速鐵路西側	工業區	道路用地	1.90	配合高鐵橋下道路延伸之聯絡道路。	區段徵收	
		零星工業區	道路用地	0.06	同上。	區段徵收	
		公園用地	道路用地	0.32	同上。	區段徵收	
		綠地	道路用地	0.35	同上。	區段徵收	
		河道用地	道路用地	0.08	同上。	區段徵收	
I -10	高鐵西側與橋下道路之間地區	工業區	綠地	1.22	配合高鐵及高鐵橋下道路劃設隔離綠地	區段徵收	
		公園用地	綠地	0.31	同上。	區段徵收	
		道路用地	綠地	0.02	配合主要道路連接力行路及民權路，並配合鄰近分區調整土地使用。	區段徵收	
I -11	高速鐵路西南側	工業區	污水處理廠用地	3.23	配合計畫區未來開發污水處理之需求劃設污水處理廠用	區段徵收	

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
					地		
I-12	計畫區西南由高鐵、綠地公園及特一號道路以北所圍成之地區	工業區	住宅區	6.61	因應未來發展需求，劃設為高品質、低密度之住宅社區	區段徵收	
I-13	計畫區西南由高鐵、綠地公園及特一號道路以南所圍成之地區	工業區	住宅區	21.67	配合高鐵及高鐵橋下道路劃設公園用地	區段徵收	
		公園用地	住宅區	12.70	同上。	區段徵收	
I-14	高鐵東側與橋下道路之間地區	零星工業區	綠地	0.00	配合高鐵及高鐵橋下道路劃設隔離綠地	區段徵收	變更面積 0.0031公頃
		工業區	綠地	1.48	同上。	區段徵收	
		公園用地	綠地	0.32	同上。	區段徵收	
		道路用地	綠地	0.05	配合主要道路連接力行路及民權路，並配合鄰近分區調整為綠地。	區段徵收	
I-15	高速鐵路東側	工業區	道路用地	1.59	配合高鐵橋下道路延伸之聯絡道路。	區段徵收	
		公園用地	道路用地	0.22	同上。	區段徵收	
		綠地	道路用地	0.14	同上。	區段徵收	
		河道用地	道路用地	0.03	同上。	區段徵收	

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
I-16	計畫區西北，高速鐵路東側及公六北側所圍成地區地區	工業區	住宅區	5.97	因應未來發展需求，劃設為中密度之一般住宅社區	區段徵收	
		公園用地	住宅區	6.42	同上	同上	
		保護區	住宅區	3.44	因應未來發展需求，將地勢平坦地區納入區段徵收，劃設為中密度之一般住宅社區	同上	
	公六北側，原台泥公司所在地	零星工業區	住宅區	0.60	因應未來發展需求，劃設為住宅社區，以解決土地閒置之課題	同上	公展後人陳第卅五案
	計畫區西北，高速鐵路東側及公六北側所圍成地區地區	研究專用區	住宅區	0.97	因應未來發展需求，配合鄰近土地使用分區、現況地形及規劃合理性。	同上	
		研究專用區	公園用地	0.03	同上	同上	
I-17	計畫區北側(旺銖科技大樓旁)	農業區	工業區(附)	—	配合現況使用，並維持土地使用分區完整性。	開發許可	1.附帶條件(可申請變更面積 0.52公頃) 2.公展後人陳第十四案

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
I -18	工研院北側	保護區	工業區(附)	—	配合現況使用，並維持土地使用分區完整性。	開發許可	1.附帶條件(可申請變更面積 3.87公頃) 2.公展後人陳第七案
I -19	公六南側及新計畫特一號道路北側地區	公園用地	產業專用區	0.29	配合產業轉型引進適當之產業，增加土地使用彈性。	區段徵收	
		工業區	產業專用區	51.94	同上。	區段徵收	
		道路用地	產業專用區	0.49	配合主要道路連接力行路及民權路，並配合鄰近分區調整土地使用。	區段徵收	
I -20	特一號道路西段	工業區	道路用地	6.91	配合主要道路連接力行路及民權路。	區段徵收	
		河道用地	道路用地	0.07	同上。	區段徵收	
		綠地	道路用地	0.23	同上。	區段徵收	
		公園用地	道路用地	1.36	同上。	區段徵收	
I -21	產業專用南側、特一號道路以北	公園用地	變電所用地	0.77	供計畫區開發後所需之用電。	區段徵收	
		道路用地	變電所用地	0.34	同上。	區段徵收	
		工業區	變電所用地	0.04	同上。	區段徵收	
I -22	工研院西北側	保護區	住宅區	0.32	配合現況為住宅使用，詳公展後人陳第七案	區段徵收	

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
					廿案。		
I -23	工研院東側特二十五道路旁	工業區	公園用地	0.89	配合產業專用區及地區型商業區並因應未來開發滯洪池之需求。	區段徵收	
I -24	工研院東側中興路旁	工業區	機關用地	1.59	配合產業專用區及地區型商業區劃設。	區段徵收	
I -25	高速鐵路東側橋下道路以東	綠地	公園用地	2.77	配合鄰里單元劃設公共設施用地，並作為產業專用區及住宅區之緩衝。	區段徵收	
	特一號道路與河道交口東北側	工業區	公園用地	1.44	同上。	區段徵收	
I -26	特一號道路南側，河道北側	公園用地	道路用地	1.26	配合鄰里單元劃設出入道路。	區段徵收	
		河道用地	道路用地	0.02	同上。	區段徵收	
I -27	高速公路北側	河道用地	道路用地	0.05	配合高鐵橋下道路延伸之聯絡道路。	區段徵收	
		保護區	道路用地	0.34	同上。	區段徵收	
		公園用地	道路用地	0.86	同上。	區段徵收	
		工業區	道路用地	2.90	同上。	區段徵收	
I -28	原計畫特一號道路東段	道路用地	綠地	0.58	配合地區型商業區留設八米寬綠帶。	區段徵收	

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
I -29	中興路南側，工研院東側	工業區	商業區	11.30	配合地區定位，規劃為地區型商業中心。	區段徵收	
I -30	商業區東側	工業區	道路用地	0.68	配合商業中心劃設次要道路。	區段徵收	
I -31	二重國中西側	工業區	文小用地	2.69	配合鄰里單元劃設公共設施用地。	區段徵收	
I -32	商業區東側	工業區	兒童遊樂場用地	1.26	配合鄰里單元劃設公共設施用地。	區段徵收	
I -33	商業區東側	工業區	廣場兼停車場用地	2.21	配合產業專用區及地區型商業區劃設。	區段徵收	
I -34	中興路南側，商業中心東側	工業區	住宅區	15.78	配合地區型商業中心發展，劃設高密度之住宅社區。	區段徵收	
I -35	原特一號道路連接中興路地區	工業區	道路用地	0.53	配合主要道路路縣變更，調整計畫道路寬度，配合鄰近土地使用劃設。	區段徵收	
I -35	原特一號道路連接中興路地區	道路用地	住宅區	1.45	同上。	區段徵收	
I -36	二重國中	工業區	文中用地	0.78	配合計畫人口調整文中用地面積。	區段徵收	
I -37	二重國中南側(華芝玻璃)	保護區	工業區(附)	—	配合現況使用，並維持土地使用分區完整性。	開發許可	附帶條件(可申請變更面積 0.22公頃)

變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
I -38	高速公路北邊、學府路以西	公園用地	綠地	0.02	高速公路沿線劃設八米寬隔離綠帶。	區段徵收	
		保護區	綠地	1.04	同上。	區段徵收	
I -39	計畫區中心、公七右側	工業區	住宅區	25.90	因應未來發展需求，劃設為中密度之一般住宅社區	區段徵收	
	二重國中以南、高速公路以北地區	保護區	住宅區	2.78	因應未來發展需求，將地勢平坦地區納入區段徵收，劃設為中密度之一般住宅社區	區段徵收	公展後人陳第二案
I -40	中興路旁警察局	住宅區	機關用地	0.05	配合現況供警察局使用。	—	
I -41	二重國中東側	工業區	道路用地	2.16	配合住宅社區劃設次要道路。	區段徵收	
I -42	中興路旁警察局東側	工業區	公園用地	0.49	配合鄰里單元劃設公共設施用地。	區段徵收	
I -43	三重地區高速公路北側	工業區	市場用地	0.61	配合鄰里單元劃設公共設施用地。	區段徵收	
I -44	二重國中東側	工業區	文小用地	2.96	配合鄰里單元劃設公共設施用地。	區段徵收	
I -45	三重地區高速公路北側	工業區	停車場用地	0.77	配合鄰里單元劃設公共設施用地。	區段徵收	
I -46	三重地區高速公路	工業區	兒童遊樂場用地	1.74	配合鄰里單元劃設	區段徵收	



變更編號	位置	變更內容			變更理由	開發方式	附帶條件或備註
		原計畫	新計畫	面積(公頃)			
	北側				公共設施用地。		
I -47	二重國中以東地區	工業區	住宅區	31.08	因應未來發展需求，劃設為中密度之一般住宅社區	區段徵收	
	二重國中以南、高速公路以北地區	保護區	住宅區	3.34	因應未來發展需求，將地勢平坦地區納入區段徵收，劃設為中密度之一般住宅社區	區段徵收	
I -48	高速公路北邊、學府路以東	保護區	綠地	0.52	高速公路沿線劃設八米寬隔離綠帶。	區段徵收	

- 1.附帶條件：合法建築物座落之建築基地申請變更者，應繳納 10%之土地代金，供新竹縣政府辦理相關建設經費之用。代金之計算以當期鄰近可建築分區平均公告現值乘以應繳納之土地面積。面臨計畫道路之土地申請變更者，應無償捐贈 30%之土地，一併變更為公共設施、公共設備用地，或如經新竹縣政府審查核可者，得改以繳納代金方式辦理。
- 2.凡於本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為主。

附件 有關本會 94 年 9 月 6 日第 616 次會議決議文縣府處理情形對照表（新竹縣政府 95 年 3 月 15 日府工都字第 0950038096 號函重新修正主要計畫書內容）

審查意見	意見回覆
<p>一、本案前經新竹縣政府 94 年 7 月 29 日府工都字第 0940101404 號函送相關替代方案優劣分析(如下表),並建議將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40% 以上原計畫之公共設施用地,以不納入區段徵收範圍方式辦理。惟新竹縣鄭縣長永金列席說明,為順利推動本計畫案開發及一併解決原計畫公共設施用地取得問題,表達可同意依本會專案小組審查意見方案一(計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依「科學工業園區管理條例」規定辦理徵收後開發)辦理之意見,故本案退請縣府考量專案小組審查意見(如附錄),重新研議適當之都市計畫方案後,再交由專案小組繼續審查。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>1. 本計畫為園區第三期開發區,因遲遲未依據「科學工業園區設置管理條例」辦理用地徵收,導致二十多年來土地所有權人無法利用,並造成土地閒置,嚴重影響民眾權益以及地區整體發展,故將全區納入區段徵收範圍。另考慮區段徵收財務可行性,將坡度 40%以下之公共設施用地調整為可建築用地並修正土地使用配置,詳計畫書 p. 5-1~5-10。</p> <p>2. 有關區段徵收範圍修正,詳計畫書 p. 5-11~5-16。</p>
<p>二、本會專案小組審查意見中有關「政策環境影響評估」一詞,請修正為「政策評估」。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>寶山鄉部分納入本次通盤檢討第二階段繼續辦理。</p>

**續附件 本專案小組審查意見縣府處理情形對照表**

審查意見	意見回覆
<p>(一) 有關本專案小組前 3 次會議審查意見，雖經新竹縣政府 94 年 5 月 25 日府工都字第 0940071629 號函送處理情形對照表(如附件)，重新整併修正「變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(第二次通盤檢討)(新竹縣轄部分)案」主要計畫書及補送計畫圖到署，惟針對竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40%以上原計畫之公共設施用地(面積約 44 公頃)，是否檢討納入區段徵收範圍，縣府與專案小組委員之見解仍未有共識，建請縣府綜合考量都市發展需要、公平性、財務計畫、實際執行可行性、民眾權益等因素，就下列二方案研提優劣分析資料，逕提委員會議討論決定，並俟開發方式確定後，視需要再交由專案小組繼續審查。</p> <p>1. 方案一：依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 24 條「已劃設而未取得之公共設施用地，應全面策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，以加速公共設施用地之取得開闢。」規定，為利原計畫公共設施用地之取得及符合公平原則，建議將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40%以上原計畫之公共設施用地，一併檢討納入整體開發，並因應龍潭科學園區已無法開發，重新檢討保留本地區作為科學工業園區之彈性，建議計畫範圍內全部土地原則得以區段徵收、市地重劃方式或依「科學工業園區管理條例」規定辦理徵收後開發。</p> <p>2. 方案二：依新竹縣政府 94 年 5 月 25 日府工都字第 0940071629 號函送主要計畫書相關內容辦理，即前開竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40%以上原計畫之公共設施用地，不納入區段徵收範圍，未來採徵收或容積移轉方案辦理，其餘地區考量財務可行性原則及當地民眾意願以區段徵收方式開發。</p>	<p>本案經 94 年 9 月 6 日內政部都市計畫委員會第 616 次會議決議，將竹東鎮計畫區內坵塊圖上平均坡度 40%以上原計畫之公共設施用地，納入區段徵收範圍方式辦理。並重新調整竹東鎮都市計畫劃設方案，確保區段徵收財務執行可行性。調整後土地使用計畫詳計畫書 p. 5-2 ~p. 5-7。</p>
<p>(二) 有關前開二方案如經委員會討論後決定採用方案一者，土地使用計畫將產生大幅變動，建議退請縣府考量本專案小組審查意見，重新研議適當之都市計畫方案後，再行送部提會討論；如經委員會討論後決定採用方案二者，則交由專案小組繼續依下列各點意見審查其他計畫內容。</p> <p>1. 本專案小組第 2 次會議審查意見：有關通盤檢討目的、整體發展、人口與產業發展、土地使用、公共設施用地、都市防災、其他計畫書應修正事項等審查意見，業經新竹縣政府 94 年 4 月 1 日府工都字第 0940048167 號函附資料補充說明(如附件二)，請適度納入計畫書敘明。</p>	<p>遵照辦理。依會議決議重新研議適當之都市計畫方案後，提會討論，並將歷次專案小組補充說明資料納入計畫書中敘明。</p> <p>1. 有關通盤檢討目的及整體發展詳計畫書 p. 1-1~p. 1-4。</p> <p>2. 有關人口與產業發展詳計畫書 p. 3-8~p. 3-12 及 p. 3-14~p. 3-17。</p> <p>3. 有關土地使用、公共設施用地詳計畫書 p. 3-13~p. 3-22 及 p. 5-2~p. 5-8。</p> <p>4. 有關都市防災詳計畫書 p. 5-17~p. 5-21。</p>

審查意見	意見回覆
<p>2. 計畫人口：</p> <p>(1) 竹東鎮部分：計畫人口原為 32000 人，經縣府重新考量都市實際發展需要、細部計畫可容納人口、現況人口發展趨勢、鄰近都市計畫住宅區商業區平均容積率、本特定區公共設施用地服務水準等，重新檢視計畫人口之合理性後，將竹東鎮之計畫人口調降為 26000 人，同意依照辦理，並請增列本計畫區平均居住密度及平均容積率，以作為指導細部計畫規劃之準則。</p> <p>(2) 寶山鄉部分：計畫人口原為 11000 人，雖經縣府調降為 7500 人，惟仍應俟後續保護區變更政策環境影響評估有具體決議後，再考量納入本通盤檢討案第二階段辦理。</p>	<p>1. 遵照辦理。修正竹東鎮部分計畫人口為 26000 人，平均居住密度約 200 人/公頃，平均容積率 180%。相關補充說明詳計畫書 p. 3-8~p. 3-12 及 p. 5-1。</p> <p>2. 寶山鄉部分納入本通盤檢討第二階段繼續辦理。詳計畫書 p. 1-4、p. 4-10、p. 5-1。</p>
<p>3. 變更計畫內容（竹東鎮部分）（詳附表一）：</p> <p>(1) 涉及擬以區段徵收方式開發及實施容積移轉地區之計畫內容，應依下列各點辦理，以使計畫具體可行。</p> <p>擬以區段徵收方式開發部分，請新竹縣政府另依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報由本部逕予核定後實施；如無法於委員會審議通過紀錄文到 3 年內完成者，請新竹縣政府於期限屆滿前敘明理由，重新提會審議延長上開開發期程。</p> <p>委員會審議通過紀錄文到 3 年內未能依照前項意見辦理者，仍應維持原土地使用分區或公共設施用地，惟如有繼續開發之必要，應重新依都市計畫法定程序辦理檢討變更。</p>	<p>遵照辦理。有關區段徵收辦理程序部分，將依土地徵收條例第 4 條規定，先行辦理區段徵收，俟符合土地徵收條例第 20 條第 1 項、第 3 項但書規定後，再檢具變更計畫書、圖報部核定後實施。並將相關規定補充於計畫書 p. 5-11。</p>
<p>(2) 有關涉及竹東鎮保護區變更部分，如必須納入本次通盤檢討一併辦理變更，請縣府補充難以比照寶山鄉保護區變更應先行辦理政策環境影響評估之理由，納入計畫書敘明。</p>	<p>1. 本計畫區內之保護區非因國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能劃定，而純粹作為園區發展之儲備地，相關說明理由詳計畫書 p. 1-1~p. 1-3 及 p. 4-2。</p> <p>2. 竹東鎮保護區變更為住宅區部分，納入區段徵收辦理；保護區變更為工業區部分則以附帶條件方式辦理。附帶條件規定如下：合法建築物座落之建築基地申請變更者，應繳納 10% 之土地代金，供新竹縣政府辦理相關建設經費之用。代金之計算以當期鄰近可建築分區平均公告現值乘以應繳納之土地面積。面臨計畫道路之土地申請變更者，應無償捐贈 30% 之土地，一併變更為公共設施、公共設備用地，或如經新竹縣政府審查核可者，得改以繳納代金方式辦理。</p>

審查意見	意見回覆
<p>(3)本案涉及農業區、保護區變更為零星工業區部分，請縣府依下列各點查明後，提下次會議討論。</p> <p>本案是否符合「無污染性之工廠因都市計畫擴大至不合土地使用分區者如何准其擴建案」作業要點第2點規定之4項原則？</p> <p>本案公共設施負擔比例，是否符合新竹縣全縣通案性處理原則？</p> <p>本案係屬農業區、保護區變更為建築用地之案件，如不符合行政院核示准予授權由本會審定其開發方式之8點情形，且計畫不以區段徵收開發者，應請新竹縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。</p>	<p>農業區、保護區變更為工業區部分考量土地使用規劃完整性及人民陳情意見(人陳案第7、8、14、21案)表示有變更意願，本案以附帶條件方式辦理變更，目前維持原計畫，未來由開發者依附帶條件自行個案申請。附帶條件規定如下：合法建築物座落之建築基地申請變更者，應繳納10%之土地代金，供新竹縣政府辦理相關建設經費之用。代金之計算以當期鄰近可建築分區平均公告現值乘以應繳納之土地面積。面臨計畫道路之土地申請變更者，應無償捐贈30%之土地，一併變更為公共設施、公共設備用地，或如經新竹縣政府審查核可者，得改以繳納代金方式辦理。符合全縣非都市發展用地變更為工業區之通案性處理原則應回饋30%土地之規定。</p>
<p>(4)本案如涉及河川區或河道用地變更部分，應由水利主管機關(經濟部或新竹縣政府)依大法官會議釋字第326號解釋文及經濟部、內政部92年12月26日經水字第09202616140號及台內營字第0920091568號會銜函送之「河川及區域排水系統流經都市計畫區之使用分區劃定原則」，妥予認定劃為都市計畫「河川區」或「河道用地」，並納入計畫書敘明。如經濟部水利署有其他變更都市計畫之意見者請行文本署，納入逕向本部陳情意見內辦理。</p>	<p>本案河道用地僅部分變更為道路用地，其餘維持原計畫，並納入區段徵收範圍。目前經濟部水利署正辦理規劃中，待水利署提出其變更意見後，再行納入本案辦理。</p>
<p>4、變更計畫內容(寶山鄉部分)(詳附表二)：因涉及「寶山鄉住宅區(許可開發區)開發要點」，該要點係針對本通盤檢討案內保護區申請變更為住宅區而訂定，適用範圍雖經縣府由236.56公頃修正為105.65公頃，並研提「若未能於下次通盤檢討前依開發要點申請核准者，應於下次通盤檢討回復為保護區」之意見，惟可能之最大開發需求定為55公頃，影響層面廣泛，前經本專案小組建議「本案涉及大規模保護區之變更，影響層面廣泛，如有必要，請縣府依環境影響評估法有關規定，先行辦理政策環境影響評估。」，並經縣府同意依照辦理，故本案建議暫予保留，如經環境影響評估後，仍有變更保護區之必要者，請縣府依下列各點研提具體資料，納入本通盤檢討案第二階段繼續辦理；如經環境影響評估後，無變更保護區之必要者，則維持原計畫。</p> <p>(1)請縣府就下列各點補充具體因應措施，如未有具體因應措施是否考量刪除該要點，請再檢討。</p> <p>依「都市計畫法臺灣省施行細則」第27條規定，保護區係為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃定，有關縣府對於保護區之開發或管制，是否有明確之政策或處理原則？</p>	<p>寶山鄉部分納入本通盤檢討第二階段繼續辦理。詳計畫書p.1-4、p.4-10、p.5-1。</p>

審查意見	意見回覆
<p>該要點所訂之申請開發基地最小規模及提供公共設施比例，均較現行「都市計畫農業區變更使用審議規範」及「都市計畫農業區保護區變更為醫療專用區回饋處理原則」有關規定寬鬆，且未來保護區變更涉及聯外道路開闢、主要計畫公共設施用地規劃、無法整體開發之剩餘地區如何處理問題，並可能造成其他都市計畫地區援例辦理及衍生贈與稅、遺產稅無法減免問題，如何因應處理？</p> <p>(2) 前開審查意見如經釐清後，現行都市計畫範圍內保護區在政策上確有開發之必要，且適於作為住宅區使用者，請縣府依「寶山鄉住宅區（許可開發區）開發要點」基地條件及都市計畫法定程序，考量斷層帶、都市防災及坡度限制等因素，將擬變更保護區為住宅區之範圍標繪於計畫圖上，並應依下列各點辦理及訂定附帶條件由申請人另行擬定細部計畫申請開發。</p> <p>本案係屬保護區變更為建築用地之案件，如不符合行政院核示准予授權由本會審定其開發方式之8點情形，且計畫不以區段徵收開發者，應請新竹縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。</p> <p>本案開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」者，應依規定實施環境影響評估，以資適法。</p>	
<p>5、計畫書應加強說明事項：</p> <p>(1) 本特定區計畫範圍、新竹科學工業園區第三期開發範圍與本案變更計畫內容之關係，請以示意圖方式明確表示之。</p>	<p>遵照辦理，有關本特定區計畫範圍、新竹科學工業園區第三期開發範圍與本案變更計畫內容之關係詳計畫書 p.1-2，圖 1-1-1。</p>
<p>(2) 有關工業污水之處理，請考量是否由科學工業園區管理局統一管理，並納入新竹科學工業園區污水排放處理總量管制。至於生活污水之排放，以及本特定區如何配合下水道建設期開發等，請併同考量。此外，埋設污水處理管線或設備，對周邊主要道路將產生衝擊，以及廢污水是否排入客雅溪等節，請縣府再與相關機關協商。</p>	<p>由於本計畫區已非屬科管局徵收範圍，故區內之生活污水與工業污水納入科管局園區污水處理廠有其困難。本案於計畫區西南側劃設一污水處理廠用地，面積 3.23 公頃。未來污水之排放，經與科管局協商結果，科管局原則同意未來區內工業污水將由本計畫區劃設之污水處理廠處理完成後，借科管局現有排放管線之地權埋設專管排放污水。詳計畫書 p.5-4、p.5-19。</p>
<p>(3) 本案應針對產業專用區之規模需求推估、擬引進之產業類別、開發主體、開發期程及相關鼓勵產業引進措施，加強補充敘明，並儘量避免引進高污染產業。</p>	<p>有關產專區規模推估及引進產業詳計畫書 p.3-15~3-17，另將科管局建議引進設計、研發、通信、網路、電腦周邊設施及軟體產業發展相關說明納入計畫書，詳計畫書 p.5-2。</p>
<p>(4) 有關計畫內土地發展潛力高低示意圖、土地適宜性發展分析圖、防（救）災系統示意圖等套繪疊圖，請以較大比例尺方式表示之。</p>	<p>遵照辦理，有關計畫內土地發展潛力高低示意圖、土地適宜性發展分析圖、防（救）災系統示意圖等套繪疊圖詳計畫書 p.3-32~3-35。</p>
<p>(5) 請縣府蒐集當地地區防災相關規劃內容，加強本案都市防災計畫，並請將土地發展潛力區位及都市防災規劃內容，以疊圖方式檢視其合理性，作為後續都市計畫案之規劃典範。</p>	<p>遵照辦理，計畫區鄰近地區僅新竹科學工業園區特定區計畫(第三期發展地區)就避難路線、救災據點及滯洪池進行規劃外，其餘地區無防災計畫，將相關說明補充詳計畫書 p.5-17~p.5-21。</p>
<p>(6) 有關區段徵收土地成本估算，其計算標準請於計畫書敘明。</p>	<p>遵照辦理，有關區段徵收計算標準補充說明如計畫書 p.5-11~p.5-16。</p>

審查意見		意見回覆
(7) 有關本案土地使用計畫內容及其開發方式，請以示意圖或於計畫圖上明確標繪，以利審查。		遵照辦理，有關本案土地開發方式示意圖詳計畫書 p. 5-16 圖 5-4-1。
(8) 本案「新竹科學工業園區特定區計畫第三期縣轄地」，如已報請行政院同意解除，不再依「科學工業園區管理條例」徵收土地，請於計畫書敘明。		依據科學園區管理局 89.3.16 (89) 園建字第 003696 號及 93.9.10 園建字第 0930024553 號函示，目前本計畫區已無土地使用計畫，並放棄依「科學工業園區設置管理條例」辦理用地徵收，同時對於新竹縣政府擬依「土地徵收條例」辦理開發，表示樂觀其成在案。詳計畫書 p1-1。
(9) 有關本計畫內保護區經縣府補充資料說明非因國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能劃定，而純粹作為園區發展之儲備地乙節，建議請縣府依原都市計畫書規定或已核准科學工業園區範圍為參考依據，做適當之修正。		本計畫區內之保護區非因國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能劃定，而純粹作為園區發展之儲備地，相關說明理由詳計畫書 p. 1-1~p. 1-3 及 p. 4-2。
6、逕向本部陳情意見：		1. 寶山鄉部分納入本通盤檢討第二階段繼續辦理。詳計畫書 p. 1-4、p. 4-10、p. 5-1。
編	陳情人及陳情事項	本會專案小組審查意見
一	<p>新竹縣寶山鄉公所 93 年 12 月 13 日寶工字第 0930010980 號函建議事項如下：</p> <p>一、住宅區（開發許可區）用地部分建議採全面區段徵收方式執行。</p> <p>二、本鄉雙園路為連接新竹科學工業園區之主要道路亦為貫穿本鄉精華地區之重要路段，上下班之尖峰時間車潮擁擠，每每造成車輛大排長龍，路口部分對於行人更是險象環生，因此建議雙園路不宜再縮小為 12 公尺，目前路寬為 18 公尺，應以 18 公尺作為規劃之依據，以利用路人之便利與安全。</p>	<p>請縣府併同審查意見（二）-4 辦理，並補充處理意見，提下次會議討論。（縣府處理意見：年 9 月 23 日新竹縣都市計畫委員會第 189 次大會決議（93.8.2）：雙園路維持 12 公尺計畫道路，沿線兩側各 3 公尺由住宅區（許可發展區）開發時負擔，並計入其回饋比例。建議維持原分區。）</p>
二	<p>財團法人工業技術研究院 94 年 1 月 18 日（94）工研院字第 00786 號函建議黃豪杰君等所有竹東鎮頭重埔段 111-60、108-9、108-10、117-1、117-60、117-61、117-2、117-62、111-4、111-63、111-72 地號等 11 筆研究專用區土地，本院決定放棄購置使用計畫，請予以納入「新竹科學工業園區特定區主要計畫（第二次通盤檢討）新竹縣轄部份」案一併檢討或作其他處置乙案。</p> <p>說明：</p> <p>一、旨揭 11 筆土地原於七十年代初由政府主管機關審議通過編定為「新竹科學工業園區特定區主要計畫內之研究專用區」有案。其後，本院雖與地主間雙方歷經多次協商價購事宜，惟均因要價過高而未能完成交易。</p> <p>二、本案土地本院檢討結果確實不需使用，並經本院董監事會議討論決議放棄購置及使用計畫，為免其使用繼續受到限制，有必要協助解除「研究專用區」使用分區之編定。</p>	<p>下次會議繼續討論。（考量陳情土地分布零散，若單獨變更將影響研究專用區整體發展，且該地區細部計畫已於 93 年 8 月發布實施，建議待細部計畫通盤檢討時一併納入考量，本次通盤檢討不予變更。）</p>

審查意見	意見回覆
7、後續辦理事項：本案如經本會審定後，有關計畫內容新竹縣政府得視實際發展需要，分階段報請本部核定後，依法公告發布實施。	遵照辦理。



第 9 案：高雄縣政府函為「變更澄清湖特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）案」復議案。

說明：一、本案業經高雄縣都市計畫委員會 94 年 7 月 15 日第 88 次會議審議通過，並准高雄縣政府 94 年 9 月 27 日府建都字第 0940210847 號函，檢附計畫書報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民及團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為彭委員光輝、林委員俊興、郭委員瓊瑩、李委員素馨及黃委員德治，並由彭委員光輝擔任召集人，於 94 年 11 月 11 日召開專案小組審查會議，研獲具體審查意見，前提本會 94 年 12 月 27 日第 624 次會議決議略以：「本案除土地使用分區管制要點修訂後第 12 點，同意依縣政府列席代表所提，將本表原以各類建築物用途之分類方式修改為以土地使用分區之分類方式外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，並退請高雄縣政府依照修

正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。．．．(略)」，案經高雄縣政府依上開決議修正計畫書，於 95 年 2 月 22 日府建都字第 0950045849 號函報請本部於 95 年 3 月 16 日台內營字第 0950039160 號函核定在案。

七、案准高雄縣政府 95 年 4 月 14 日府建都字第 0950087155 號函略以：「本案土地使用分區管制要點第 2 點第 1 項第 1 組第 1 目規定：『低密度住宅：獨戶住宅』，經本縣建築投資商業同會公會反映，其管制過於嚴苛，將限制第 1 種及第 2 種住宅區之有效合理發展，為避免執行時產生疑義，建議參照本計畫於 58 年 11 月 15 日發布實施之原計畫規定有關低密度住宅允許使用項目：獨戶住宅、雙併住宅、3 層以下連棟住宅（考量第 1 種住宅區建蔽率不得超過 30% 與容積率不得超過 180% 之規定，爰修正為 6 層以下），爰依都市計畫法第 82 條規定申請復議」到部，經查尚符合都市計畫法第 82 條規定期限，特再提會討論。

決 議：本復議案計畫內容係將低密度住宅之使用細目修正增列為：「1. 獨戶住宅。2. 雙併住宅。3. 六層以下連棟住宅（不得垂直分戶）」，考量「六層以下連棟住宅（不得垂直分戶）」與低密度住宅之劃定意旨不符，爰本

復議案計畫內容應修正為「1. 獨戶住宅。2. 雙併住宅。3. 四層以下連棟住宅（不得垂直分戶）」，並退請高雄縣政府依照修正計畫書後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

第 10 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。

說明：一、本案業經金門縣都市計畫委員會 93 年 12 月 17 日第 35 次會議審議通過，並准金門縣政府 94 年 4 月 13 日府建都字第 0940009023 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條。

三、變更位置：詳計畫圖示。

四、變更內容：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳見人民團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉兼主任委員核示由本會委員組成專案小組先行審查，研提具體審查意見後，再行提會討論；本案專案小組成員為馮委員正民、洪委員啟東、陳委員麗春、林委員純秀等，並由馮委員正民擔任召集人，於 93 年 8 月 3 日、94 年 11 月 1 日、12 月 16 日、12 月 20 日(全天)、95 年 1 月 3 日(全天)、3 月 28 日、4 月 10 日召

開 9 次專案小組審查會議，研獲具體審查意見，爰提會討論。

決議：本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見（如附錄）通過，並退請金門縣政府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

一、關於本計畫土地使用分區管制要點中規定「凡自然村、閩南建築專用區、國宅專用區及農業區興建農舍高度超過二層樓或簷高七公尺之開發及建築申請案件，…經由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，…」乙節，考量金門地區發展歷史悠久，擁有豐富的人文史蹟及各種不同年代風貌之建築，形成特殊之地方特色，為維護金門地區戰地風貌、特殊景觀與傳統建築型態，建請金門縣政府於後續辦理都市計畫通盤檢討時，研擬將金門特定區計畫內所有開發及建築申請案件均須經上開審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築之可行性。

二、依據金門縣政府列席代表說明本次檢討主要係調整修正現行計畫與都市發展、土地使用現況間之落差，爰請金門縣政府就本計畫目標與發展定位、金門地區中長程發展願景、本特定區整體發展構想、中央或地方重大建設等事項，賡續辦理都市計畫通盤檢討作業，以利地方發展與環境維

護，並請本部相關單位提供必要的協助。

## 【附錄】 本會專案小組審查意見

本案除下列各點外，其餘准照金門縣政府核議意見通過。

- (一) 本案屬特定區計畫性質，有關本計畫區發展潛力（如人文史蹟、自然生態、觀光遊憩資源、特殊歷史背景、戰地風光及「小三通」政策之影響等）與限制條件（如交通運輸、國家公園、軍事基地、水電供應、污水處理、垃圾處理等）、本計畫目標與發展定位、本特定區整體發展構想等，以及本次通盤檢討配合上開課題所應擬定之解決對策等相關事宜，原則同意金門縣政府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，請將上開資料適度納入計畫書敘明，以利瞭解整體規劃方向與實質計畫內容之關係。
- (二) 本計畫案中擬變更農業區或保護區為建築用地之案件，如有不符合行政院核示准予授權由核定機關都市計畫委員會審定其開發方式之八點情形，且計畫不以區段徵收方式開發者，應於經本會審議通過後請金門縣政府就其開發方式確實無法依院函規定辦理之理由，依行政程序專案層報行政院核示。
- (三) 公共設施保留地部分：建議依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 24 條規定辦理，檢討非必要之公共設施保留地並變更其使用；及對於必要公共設施保留地，應訂定其分期分區取得計畫及策略之研處意見。
- (四) 既成道路問題：原則同意依金門縣政府於專案小組會議中之補充說明，請確實依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第

27 條規定，衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢並將處理情形納入計畫書敘明，以利查核。

(五)本案關於住宅區(自然村)之檢討變更及劃設，原則同意金門縣政府依下列各點審查意見於本專案小組第 8 次審查會議所提變更原則、變更案件分類及免回饋之理由等補充資料(如附件)，並請納入計畫書中敘明，以利查考。

1. 為符合地方民情與發展現況，有關將「住宅區(自然村)」變更為自然村乙節，原則同意，惟「自然村」並非都市計畫法定用語，建議修正為「自然村專用區」。
2. 本次檢討原則同意金門縣政府為配合原有既成社區(自然村)之人文發展脈絡與紋理，將毗鄰社區周邊之合法建物納入自然村範圍，以維持聚落完整發展，或配合自然、人工地形界線及參酌地籍資料局部調整範圍。
3. 本次檢討擬縮小住宅區(自然村)範圍部分，因自然村係屬住宅區之一種型式，為避免影響人民權益，在尚未徵得土地所有權人同意時，不宜貿然逕予變更為其他非建築用地；請金門縣政府確實調查民眾意願並加強與民眾溝通協調，若確有需要，再依都市計畫法定程序辦理檢討變更。
4. 本次檢討擬將毗鄰原有既成社區(自然村)周邊尚未開發建築地區變更納入自然村範圍部分，應請金門縣政府詳實調查該社區(自然村)之整體使用狀況與未來需求，又考量其他非建築用地或低度使用地區變更為自然村後，將衍生捐獻回饋、贈與稅及遺產稅無法減免及開發方式(包括區段徵收、市地重劃或其他開發方式之可行性評估)

等問題，尚非短時間內可完成，建議除依本次審查意見第(五)之2局部調整變更外，其餘暫予保留；若金門縣政府認為確有擴大增加自然村專用區之需要，原則上以本次金門縣政府報部擬變更為自然村專用區之範圍為基準，並建議依下列方式另案循法定程序辦理：

(1)於計畫圖上不予指定得申請變更為自然村專用區之範圍，僅以開發許可制之精神，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」，針對計畫區內毗鄰自然村地區申請變更為自然村專用區相關通案性、原則性規定及擬允許申請變更為自然村專用區範圍之示意圖納入計畫書中，並訂定「金門特定區計畫毗鄰自然村地區變更為自然村專用區回饋要點」，作為後續處理相關申請變更案件之指導原則。

(2)有關變更處理原則及申請變更範圍經本部都委會審議通過後，後續毗鄰自然村地區變更為自然村專用區之作業，應請金門縣政府將相關申請個案累積達一定規模或數量時，再彙整修正計畫書、圖報由內政部逕予核定，免再提會討論。惟其他毗鄰自然村地區變更為自然村專用區若有不符上述變更處理原則之個案，仍應循都市計畫變更程序辦理之。

(六)關於本計畫之各土地使用分區或公共設施用地經檢討擬變更為住宅區、商業區或其他可供建築用地部分，建議照下列事項辦理：

1. 請金門縣政府綜合考量都市發展需要、人口之成長與經

濟產業發展之推計、現行計畫住宅區開發之情況、公平性、各個變更開發案事業及財務計畫之可行性、民眾權益、目前政策上需要推動之重大公共建設計畫等因素訂定合理的計畫人口及整體住宅之分佈與需求，在尚未研擬前，除配合現況或地籍樁位資料等作局部調整範圍外，原則不宜增加大規模之住宅區及商業區等建築用地。

2. 若金門縣政府經審慎考量後，認為確有變更為住宅區、商業區及其他建築用地之需要者，為避免無法辦理整體開發之案件增加，其開發方式依照下列各點辦理：

(1) 應另行擬定細部計畫，其開發方式以市地重劃方式辦理者，應依本部都委會 93 年 11 月 16 日第 597 次會議審決有關「都市計畫規定以市地重劃方式開發案件處理原則」相關規定辦理；其開發方式以區段徵收辦理者，應比照本部都市計畫委員會 92 年 6 月 24 日第 562 次會議審議【變更斗六（含大潭地區）都市計畫（部分農業區為體育生活園區）案】之決議文辦理，以配合整體開發計畫之期程，並確保計畫具體可行。

(2) 依照本部訂頒之各種變更使用審議規範之內容及有關捐贈回饋事項之精神辦理，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證落實上開有關捐贈回饋事項，並納入計畫書內載明後，再行報部核定主要計畫。

(3) 經金門縣政府評估後，無法擬定細部計畫並以市地重劃或區段徵收辦理者，應依金門縣有關通案性之變更捐贈回饋規定事項，配置必要之公共設施用地或其他



必要性服務設施，經金門縣都市計畫委員會審議通過，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證依附帶條件共同負擔必要之公共設施用地或其他必要性服務設施，並納入計畫書內載明後，再行報部核定主要計畫。

(4)其他若有因地方特殊之發展或歷史背景因素，無法依上開開發方式辦理或提供具體捐贈回饋措施者，請金門縣政府詳予敘明具體之理由、變更範圍內土地之發展過程與適當之變更處理原則，正式行文報部，以供委員會審議之參考。

(5)關於本案計畫書第 61 頁有關變更為住宅區（或商業區）之檢討敘明略以：「部分農業區、保護區及各項公共設用地變更為住宅區（或商業區）者，應擬定細部計畫，並應採整體開發方式或提供百分之三十（或百分之三十五）之土地作為公共設施或其他必要之服務設施」乙節，應請配合上開審查意見修正之。

(七)本案屬於離島地區，其變更內容是否符合行政院 94 年 1 月 19 日第 2924 次院會核定之「國土復育策略方案暨行動計畫」及有關「離島建設條例」、「金門地區綜合建設方案」相關規定事項乙節，原則同意金門縣政府 95 年 2 月 14 日函報補充資料之說明，請將上開資料適度納入計畫書敘明，以利查考。

(八)都市防災部份：本案之防災計畫除報告書草案關於火災及戰爭之規劃內容外，有關金門縣政府 95 年 2 月 14 日函報補充之說明資料，原則同意，並請將上開資料適度納入計

畫書敘明，以利查考。

(九)附帶條件整體開發部分：建議縣府查明本計畫區附帶條件規定應整體開發地區之範圍、面積及實際開發情形，納入計畫書敘明外，對於尚未辦理開發之整體開發地區，應確實依本部91年7月16日台內營字第0910085117號函頒「都市計畫整體開發地區處理方案」所提解決對策，儘速妥為處理。

(十)有關變更計畫內容經各級都市計畫委員會審議後新增或超出原公開展覽範圍者，請金門縣政府於大會審議通過後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間如無任何公民或團體陳情意見，報由內政部逕予核定，否則應再提會討論。

(十一)本案如經本會審定後，有關計畫內容得視實際發展需要，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。

(十二)計畫書部分：

1. 計畫書第 59 頁公共設施用地面積檢討分析表中有關停車場之計算標準與方式，應請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 21 條規定辦理。
2. 計畫書第 67 頁有關「閩南建築專用區」之說明，原則同意依金門縣政府 95 年 2 月 14 日函報補充之說明資料修正為：「建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式示範劃設之分區。」
3. 計畫書第 105 頁「金門縣政府歷年歲入歲出決算表」及計畫書第 113 頁至 119 頁部門建設方案預算表非屬本計畫事業及財務計畫應表明事項，請縣府查明修正。
4. 本計畫變更內容綜理表係本次通盤檢討之重要內容，

該綜理表經委員會審決後，請納入計畫書適當章節，不宜以「附錄」之方式處理。

5. 計畫書第 8 頁對於現行計畫住宅區有關「…於未完成細部計畫法定程序前不得發照建築」乙節，請將目前之辦理情形及因應措施，納入計畫書中敘明，以利查考。
6. 計畫書第 59 頁有關住宅區之檢討標準(每百人 0.12 公頃)乙節，因目前尚無檢討之依據及標準，建議予以刪除。

(十三)其他建議事項：

1. 請金門縣政府研擬有關公共設施用地變更為非公共設施用地，或分區變更應提供捐贈或其他附帶事項之通案性規定，並提請金門縣都市計畫委員會通過後，納入計畫書載明，以利查考，並利執行。
2. 建議金門縣政府爾後擬定細部計畫時，對於當地宗教、寺廟及歷史建物等一定範圍內之其他建築物，應考量適當之高度限制及周邊空間之管制機制，以示對聚落紋理之尊重，並增進地方特色。
3. 金門地區發展歷史悠久，擁有豐富的人文史蹟及各種不同年代風貌之建築，形成特殊之地方特色，建議金門縣政府應逐步建立維護地方傳統建築之妥善措施，並積極引導民眾興建具當地特色之建築，以永續保持金門地區特有建築型態與地方風貌。

(十四)變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表部分：

面積單位：公頃

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫	面積	新計畫	面積		
變 1-01	變更 5-78 人陳 40 人陳 29	自來水廠、縣議會、經濟部標準檢驗局高雄分局金門辦事處、縣警局	自來水廠用地 自來水廠用地 農業區 機關用地	0.22 0.43 0.0004 0.81	機關用地 農業區 自來水廠用地 農業區	0.22 0.43 0.0004 0.81	自來水廠、縣議會、經濟部標準檢驗局高雄分局金門辦事處、縣警局各依實際範圍劃設	建議除變更理由修正為「1. 各依實際使用範圍調整劃設。2. 將各單位不需要使用之部分，併鄰近使用分區調整變更。」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-02	人陳 266	尚義環保公園	公園用地	2.07	機關用地	2.07	依環保局實際使用範圍劃設	本案基於下列各點因素，並依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，面積修正為 0.59 公頃。 1. 依該機關實際使用之範圍劃設，其餘仍維持公園用地。 2. 關於因公務停車需求部分，可另依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。
變 1-03	變更 5-88	尚義醫院	醫療用地	2.53	機關用地	2.53	原軍醫已裁撤，並移撥其他機關使用，配合變更為機關用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-04	人陳 192	國有財產局庵前機關用地	機關用地 農業區	0.04 0.07	農業區 機關用地	0.04 0.07	配合財政部關稅局高雄分局需求範圍調整劃設	建議除變更理由修正為「1. 依實際使用範圍調整劃設。2. 將該單位不需要使用之部分併鄰近使用分區調整變更。」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-05	人陳 302	金門縣農業試驗所	機關用地 保護區	2.94 0.94	農業區 農業區	2.94 0.94	軍方解邊部分配合鄰近分區劃設為農業區。	建議除變更理由修正為「1. 配合軍方營區遷移，機關裁撤已無設置之必

								要，爰併鄰近使用分區調整變更。2. 原配合營區劃設之保護區，因機關之裁撤已無劃設之必要，爰併鄰近使用分區調整變更為農業區。」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-06	人陳 305	金沙鎮清潔隊用地(原砲指部英坑營區)	工業區 保護區 農業區 機關用地	0.34 0.34 0.09 0.82	機關用地 機關用地 機關用地 機關用地	0.34 0.34 0.09 0.82	依金沙鎮公所實際使用範圍調整劃設。	建議除變更理由應補充說明土地權屬移撥之過程與辦理情形外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-07	變更 5-61	料羅自然村南側	機關用地	1.15	農業區	1.15	為軍方空置營區，經檢討後併入相鄰農業區。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-08	人陳 329	金沙消防分隊	機關用地	0.60	住宅區	0.60	配合機關實際使用現況範圍調整修正。	依審查意見(六)之 1. 本案建議修正調整為農業區，若金門縣政府經審慎考量後，認為確有變更為住宅區之需要者，請依審查意見(六)之 2.，另案循法定程序辦理。
變 1-09	人陳 86、 人陳 126	烈嶼鄉麒麟發電廠西南側	機關用地	1.51	保護區	1.51	配合機關解編變更為 <b>保護區</b>	建議照縣府核議意見通過。
變 1-10	人陳 177 人陳 242	湖前段 250、251 地號(原金湖鎮擴大區東側)	農業區 機關用地	2.14 0.37	住宅區 住宅區	2.14 0.37	依人民陳情建議，配合軍事機關用地解編，變更農業區及機關用地為住宅區。	1. 配合軍方營區遷移，機關裁撤已無設置之必要，爰同意將機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 依審查意見(六)之 1，本案農業區變更為住宅區部分，維持原計畫；機關用地變更為住宅區部分，修正變更為農業區。
變 1-11	人陳 254	金湖城區東北	保護區	16.51	農業區	16.51	依人民陳情建議，	建議除變更理由修

		側	機關用地	7.15	農業區	7.15	配合機關用地解編變更保護區及機關用地為農業區。	正為「1. 配合軍方營區遷移，機關裁撤已無設置之必要，爰併鄰近使用分區調整變更。2. 原配合營區劃設之保護區，因機關之裁撤已無劃設之必要，爰併鄰近使用分區調整變更為農業區。」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-12	變更 2-54	金湖細部計畫區北側	機關用地	1.26	住宅區	1.26	依現況發展需要，變更機關用地為住宅區，並配合整體開發，納入區段徵收範圍。	建議本案修正變更為農業區。 理由： 1. 配合軍方營區遷移，機關裁撤已無設置之必要，爰同意將機關用地併鄰近使用分區調整變更。 2. 請金門縣政府先行研擬計畫區整體住宅需求與分佈，在尚未研擬前，除配合現況作局部調整外，原則不增加大規模之住宅區。
變 1-13	變更 1-30	東門市場北側	機關用地 機關用地 機關用地	0.01 0.03 0.01	廣場用地 住宅區 商業區	0.01 0.03 0.01	原特定區計畫將列為機關用地，為符合現況檢討變更，原（機九）用地及編號註銷	本案依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明，建議依下列各點辦理： 1. 變更「機關用地」為「住宅區」部分，查原有市鎮計畫即為住宅區，且現況已為合法建築物，爰照縣府核議意見通過。 2. 變更「機關用地」為「商業區」部分，已為完成建

								<p>築之合法建築物，且原核准用途為銀行使用，爰原則同意，惟請金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府一年內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。</p> <p>3. 其餘部分配合鄰近分區變更為廣場用地。</p>
變 1-14	變更 1-22 人陳 33 人陳 35	金門縣政府南側	機關用地	0.30	住宅區	0.30	原金城細部計畫為行政區，金門特定區計畫將本區劃為住宅區，但無列案變更說明，為符合現況使用，將行政區變更為住宅區。	依 審 查 意 見 (六)-1，本地區暫無劃設住宅區之急迫性，爰建議維持原計畫。
變 1-15	人陳 284	金城鎮城段 2025、2025-4 號(金城國中東北側)	機關用地	0.33	商業區	0.33	依人民陳情建議，配合變更機關用地為商業區。	本案建議維持原計畫，請金門縣政府考量以公益性使用之原則變更為適當之專用區，或研擬具體使用計畫後，再行另案報部審議。
變 1-16	人陳 192	莒光樓西側	機關用地	0.09	農業區	0.09	配合人民陳情意見由機關用地變更為農業區。	建議除變更理由應補充說明該機關已無使用計畫及設置之必要，爰併鄰近使用分區調整變更外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-17	變更 5-65 人陳 239	料羅碼頭	都市計畫外 保護區 港埠用地 港埠用地 機關用地	58.74 4.11 0.08 0.05 0.01	港埠用地 港埠用地 保護區 公園用地 公園用地	58.74 4.11 0.08 0.05 0.01	配合料羅碼頭之發展，依港務處實際需求劃設港區範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-18	人陳 239	水頭碼頭	都市計畫外 都市計畫外	168.57 0.20	港埠用地 保護區	168.57 0.20	配合水頭碼頭之發展，依港務處實際	建議照縣府核議意見通過。

			道路用地 道路用地 港埠用地 港埠用地 港埠用地 農業區 農業區 保護區 公園用地 公園用地 住宅區(自然村)	0.79 2.98 1.90 0.004 0.02 0.21 0.03 1.96 0.002 1.494 0.00004	港埠用地 保護區 保護區 道路用地 農業區 港埠用地 道路用地 港埠用地 農業區 港埠用地 道路用地	0.79 2.98 1.90 0.004 0.02 0.21 0.03 1.96 0.002 1.494 0.00004	需求劃設港區範圍。	
變 1-19	人陳 239	九宮碼頭	都市計畫外 都市計畫外 港埠用地	18.321 0.004 4.280	港埠用地 保護區 保護區	18.321 0.004 4.280	配合九宮碼頭之發展，依港務處實際需求劃設港區範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-20	變更 5-72 人陳 175 人陳 223 人陳 300	新湖漁港、金門縣衛生局疫情處理中心預定地及其週邊地區	都市計畫外 機關用地 機關用地 港埠用地 港埠用地 保護區 機關用地 機關用地 港埠用地 港埠用地	25.38 17.50 0.96 4.57 1.23 0.21 0.14 3.18 7.41	港埠用地 農業區 保護區 保護區 機關用地 機關用地 機關用地 風景區 農業區	25.38 17.50 0.96 4.57 1.23 0.21 0.14 3.18 7.41	漁村工兵營營區現為港埠用地，為籌建地區防疫處理中心，變更為衛生醫療機構用地	建議除變更理由應配合不同變更項目予以修正、分別補充說明及增列本案變更範圍為公有土地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-21	人陳 336	復國墩漁港	都市計畫外 住宅區(自然村) 保護區 機關用地 保護區	7.19 0.02 6.68 0.01 0.03	港埠用地 港埠用地 港埠用地 港埠用地 機關用地	7.19 0.02 6.68 0.01 0.03	依本府公告實施之港區範圍調整劃設	建議除保護區變更為機關用地部分依下列事項辦理，並請金門縣政府再洽國防部相關單位確認外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 若該毗鄰之機關用地仍有使用計畫，則同意該保護區變更為機關用地。 2. 若該毗鄰之機關用地未來已無使用計畫，則維持原計畫保護區。
變 1-22	逾 19-2	羅厝漁港	國家公園區 都市計畫外	3.99 15.80	港埠用地 港埠用地	3.99 15.80	依本府公告實施之港區範圍調整劃設	本案原則同意，惟有關國家公園區變更為港埠用地之變更範圍應請金門縣



								政府先行洽金門國家公園管理處查明確認，若經查核後，本案變更範圍確係位於金門國家公園範圍內，則應先循程序報請內政部國家公園委員會同意將本變更範圍剔除後，再行報部核定。
變 1-23	變更 1-12 人陳 64	莒光發電廠	發電廠用地  風景區  發電廠用地	0.78  0.01  0.08	電力事業專用區 電力事業專用區 風景區	0.78 0.01 0.08	原金城主要計畫與原金城細部計畫樁位不符，依實測樁位檢討修正發電廠用地範圍，另配合現況使用，變更為電力事業專用區。	建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 將「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」。 2. 請補充修正本案之變更理由。
變 1-24	人陳 65	塔山發電廠	發電廠用地  保護區  發電廠用地	15.30  0.11  0.29	電力事業專用區 電力事業專用區 保護區	15.30 0.11 0.29	配合發電廠用地實際使用範圍變更為電力事業專用區。	建議照編號變 1-23 案審查意見辦理。
變 1-25	人陳 67	麒麟發電廠	發電廠用地  保護區  發電廠用地 發電廠用地 發電廠用地	1.27  0.03  0.11 0.81 0.94	電力事業專用區 電力事業專用區 保護區 社教用地 機關用地	1.27 0.03 0.11 0.81 0.94	配合發電廠用地實際使用範圍變更為電力事業專用區。	建議照編號變 1-23 案審查意見辦理。
變 1-26	人陳 68	夏興發電廠	發電廠用地  保護區  發電廠用地	1.46  1.67  0.26	電力事業專用區 電力事業專用區 保護區	1.46 1.67 0.26	配合發電廠用地實際使用範圍變更為電力事業專用區。	建議照編號變 1-23 案審查意見辦理。
變 1-27	人陳 274	台電長寮配電廠	風景區	0.34	電力事業專用區	0.34	配合發電廠用地實際使用範圍變更為電力事業專用區。	建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 將「電力事業專用區」修正為「電力事業用地」。 2. 本案變更理由有關「配合發電廠用地實際使用範

								圍…」乙節，修正為「配合台電公司已取得土地之範圍…」。
變 1-28	人陳 334	后峰自然村及自來水廠下湖人工湖庫	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村） 農業區 保護區 風景區 保護區 住宅區（自然村） 保護區	0.47 0.20 0.06 1.06 26.67 4.66 0.22 0.26 1.95	自然村 自然村 自來水廠用地 自來水廠用地 自來水廠用地 自來水廠用地 風景區 農業區 農業區	0.47 0.20 0.06 1.06 26.67 4.66 0.22 0.26 1.95	1. 后峰自然村配合地籍、自然及人工地形調整劃設範圍。 2. 下湖人工湖庫預定地，依實際使用範圍調整劃設。 3. 變更範圍周邊畸零土地，配合鄰近分區調整。	建議除「自然村」修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-29	人陳 313	下湖人工湖給水區	農業區	3.20	自來水廠用地	3.20	旨揭工程用地配合實際需求範圍變更為自來水廠用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-30	人陳 334	金門縣自來水廠舊金城供水站	自來水廠用地 保護區	0.10 0.01	保護區 自來水廠用地	0.10 0.01	依實際使用範圍劃設自來水廠用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-31	人陳 334	金門縣自來水廠昔果山供水站	自來水廠用地 農業區 保護區	0.30 0.02 0.27	保護區 自來水廠用地 自來水廠用地	0.30 0.02 0.27	依實際使用範圍劃設自來水廠用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-32	人陳 334	金門縣自來水廠田埔淨水廠	機關用地 保護區 機關用地	0.17 0.17 0.18	自來水廠用地 自來水廠用地 保護區	0.17 0.17 0.18	依實際使用範圍劃設自來水廠用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-33	人陳 334	金門縣自來水廠紅山淨水場	機關用地 保護區	0.27 0.04	自來水廠用地 自來水廠用地	0.27 0.04	依實際使用範圍劃設自來水廠用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-34	人陳 338	金城民眾公墓	保護區 機關用地	0.53 0.79	殯喪設施用地 殯喪設施用地	0.53 0.79	依實際使用範圍配合實測圖調整墳墓用地範圍。	建議除將「殯喪設施用地」名稱修正為「墳墓用地」外，其餘照縣府核議意見通過。

								見通過。
變 1-35	人陳 23 人陳 62	烈嶼民眾公墓	公園用地 墳墓用地	0.78 0.06	殯喪設施用地 公園用地	0.78 0.06	依實際使用範圍配合實測圖調整墳墓用地範圍。	建議除將「殯喪設施用地」名稱修正為「墳墓用地」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-36	人陳 59	金湖民眾公墓	工業區 農業區	1.15 1.76	殯喪設施用地 殯喪設施用地	1.15 1.76	依實際使用範圍配合實測圖調整墳墓用地範圍。	建議除將「殯喪設施用地」名稱修正為「墳墓用地」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-37	人陳 61	金沙民眾公墓	保護區 農業區 機關用地 墳墓用地 墳墓用地 機關用地	1.33 0.06 0.12 0.06 0.01 0.03	殯喪設施用地 殯喪設施用地 殯喪設施用地 農業區 保護區 保護區	1.33 0.06 0.12 0.06 0.01 0.03	依實際使用範圍配合實測圖調整墳墓用地範圍。	建議除將「殯喪設施用地」名稱修正為「墳墓用地」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-38	人陳 339	烈嶼軍人公墓	墳墓用地	3.03	農業區	3.03	依實際使用範圍配合實測圖調整墳墓用地範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-39	人陳 314	金寧鄉閩南建築專用區預定地	住宅區 機關用地	15.68 3.09	閩南建築專用區 閩南建築專用區	15.68 3.09	為保存地區傳統閩南厝建築造型風貌，經洽詢各村意願及地籍調查，於后沙后湖等村落旁公有土地設閩南建築專用區。	建議依下列各點辦理： 1. 住宅區變更為閩南建築專用區部分，照縣府核議意見通過。 2. 機關用地變更為閩南建築專用區部分，原則同意，惟應擬定細部計畫，並依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條規定劃設提供不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。

變 1-40	人陳 5	金門縣環保局 多年資源回收 處理廠	保護區 農業區 保護區	11.58 0.70 0.03	環保事業專 用區 環保事業專 用區 農業區	11.58 0.70 0.03	1. 依環保局實際使 用範圍調整劃設 為環保用地專用 區。 2. 變更範圍周邊畸 零土地，配合鄰 近分區調整。	建議除將「環保事 業專用區」修正為 「環保事業用地」 外，其餘照縣府核 議意見通過。
變 1-41	人陳 312	燕南書院預定 地	保護區	0.24	保存區	0.24	配合燕南山書院重 建，依實際使用範 圍劃設變更為保存 區。	建議照縣府核議意 見通過。
變 1-42	人陳 87 人陳 88	國立金門技術 學院	保護區 機關用地 學校用地	11.36 2.87 0.03	學校用地 學校用地 保護區	11.36 2.87 0.03	依人民陳情建議， 配合軍方機關用地 解編，將部份保護 區及機關用地變更 為文教用地。	建議本案維持原計 畫，該校若有實際 需求，應請先行取 得教育主管機關之 同意擴校證明文件 後，再依都市計畫 法定程序辦理。
變 1-43	變更 1-6 人陳 155	金門高中	學校用地 學校用地 道路用地	0.06 0.05 0.13	農業區 道路用地 學校用地	0.06 0.05 0.13	為配合金門高中之 用地範圍，依現況 道路系統及學校圍 牆調整文高用地範 圍。	本案建議依據金門 縣政府於本專案小 組第 9 次審查會議 所提之補充資料修 正變更範圍，修正 結果如下： 1. 變更學校用地為 農業區，面積 0.05 公頃。 2. 變更學校用地為 道路用地，面積 0.04 公頃。 3. 變更道路用地為 學校用地，面積 0.13 公頃。 4. 變更道路用地為 農業區，面積 0.09 公頃。 5. 變更住宅區為道 路用地，面積 0.02 公頃。 6. 變更住宅區為農 業區，面積 0.004 公頃。
變 1-44	人陳 155	鳳尾溝	溝渠用地 溝渠用地 道路用地	0.06 0.01 0.06	道路用地 學校用地 學校用地	0.06 0.01 0.06	為配合金門高中之 用地範圍，依現況 道路系統及學校圍	建議照縣府核議意 見通過。

							牆調整學校(文高)用地範圍。	
變 1-45	變 2-45 人陳 58 人陳 196 人陳 246	金門高級農工職業學校及其西側	學校用地 學校用地	2.93 0.80	農業區 住宅區	2.93 0.80	依現況使用調整，變更部分學校(文高)用地為保護區。附帶條件：變更為住宅區部分回饋30%。	建議除變更為住宅區部分依審查意見(六)辦理外，其餘照縣府核議意見通過。
			學校用地 機關用地 保護區	0.13 0.07 0.16	保護區 學校用地 學校用地	0.13 0.07 0.16	配合學校實際使用範圍調整劃設範圍	建議照縣府核議意見通過。
			綠地	0.26	溝渠用地	0.26	原特定區計畫將此處列為綠地，依據現況使用檢討變更為溝渠用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-46	人陳 134 人陳 135	金城國中	住宅區 機關用地 學校用地	0.17 0.04 0.02	學校用地 學校用地 住宅區	0.17 0.04 0.02	配合學校現況實際使用需要範圍調整修正	本案原則同意，惟變更為住宅區部分應依審查意見(六)-2-(4)補充說明本案免捐贈回饋之具體理由。
變 1-47	人陳 321	金沙國中	學校用地 學校用地 農業區	1.48 0.03 0.03	住宅區 自然村 學校用地	1.48 0.03 0.03	配合學校現況實際使用需要範圍調整修正	依審查意見(六)之1. 本案建議除變更為住宅區部分修正調整為農業區，及自然村修正為自然村專用區外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-48	變更 5-66 人陳 26	金寧中小學	農業區 住宅區 保護區 學校用地	0.09 0.64 0.80 0.07	學校用地 學校用地 學校用地 農業區	0.09 0.64 0.80 0.07	依學校現況實際使用範圍調整修正	建議照縣府核議意見通過。
變 1-49	人陳 296	述美國小	農業區 學校用地	0.11 0.005	學校用地 農業區	0.11 0.005	配合學校實際位置調整範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-50	人陳 340	多年國小	農業區 學校用地	1.51 0.33	學校用地 農業區	1.51 0.33	配合學校實際位置調整範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-51	人陳 341	古城國小	農業區 保護區 學校用地 學校用地	0.42 0.0002 0.07 0.06	學校用地 學校用地 農業區 風景區	0.42 0.0002 0.07 0.06	配合學校實際位置調整範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-52	人陳 342	何浦國小	農業區 學校用地	0.005 0.11	學校用地 農業區	0.005 0.11	配合學校實際位置調整範圍。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-53	人陳 343	安瀾國小	保護區 學校用地	0.74 0.03	學校用地 保護區	0.74 0.03	配合學校實際位置調整範圍。	建議照縣府核議意見通過。

變 1-54	人陳 136	金門縣陶瓷廠	住宅區(自然村) 風景區 工業區	0.25 0.31 0.01	工業區 工業區 自然村	0.25 0.31 0.01	配合陶瓷廠現況實際使用需要範圍調整修正	建議照縣府核議意見通過。
變 1-55	人陳 267	社會福利機構療養大樓	農業區	1.46	社會福利事業專用區	1.46	本縣身心障礙福利機構興建計畫案，依實際使用範圍劃設為社會福利設施之專用區。	建議除變更理由應補充說明變範圍係為公有土地及本案係由縣府主辦之社會福利事業外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-56	3-3-23	金門縣地政局	商業區	0.03	機關用地	0.03	配合金門縣地政局實際使用範圍，將部分商業區變更為機關用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-57	3-5-18	金門縣農會烈嶼鄉辦事處	住宅區(自然村) 機關用地	0.04 0.03	農會專用區 農會專用區	0.04 0.03	農會烈嶼鄉辦事處配合實際使用範圍調整，並將烈嶼鄉農會用地調整為農會專用區。	建議依下列各點辦理： 1. 「住宅區(自然村)」變更為「農會專用區」部分，照縣府核議意見通過。 2. 「機關用地」變更為「農會專用區」部分，原則同意，惟請金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府一年內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。
變 1-58	3-3-14	埔後供水站	農業區 自來水廠用地	0.35 0.48	自來水廠用地 農業區	0.35 0.48	自來水廠用地依實際使用範圍調整劃設，無使用需求之土地配合鄰近分區調整。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-59	3-2-07	柏村國小	住宅區(自然村)	0.03	學校用地	0.03	學校用地部分依柏村國小提出之使用	本案原則同意，惟請金門縣政府補充

			公園用地 學校用地 公園用地	0.16 0.21 0.01	學校用地 農業區 農業區	0.16 0.21 0.01	需求範圍調整，並將學校無需使用之土地配合鄰近分區調整。	教育主管機關之相關說明文件，並納入計畫書中敘明，以利查考。
變 1-60	3-3-21	垵湖國小	公園用地 農業區 機關用地 公園用地	0.0003 0.0004 0.00 0.19	農業區 學校用地 學校用地 學校用地	0.0003 0.0004 0.00 0.19	公園用地部分考量現況為學校使用範圍，配合調整為學校用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-61	3-5-18	卓環國小	學校用地  住宅區（自然村） 機關用地	0.03  0.27 0.002	自然村專用區 學校用地 學校用地	0.03  0.27 0.002	卓環國小配合實際使用範圍調整，學校無需使用之土地配合鄰近分區調整變更。	建議除變更理由補充說明本變更範圍係公有土地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-62	3-2-24	正義國小	住宅區（自然村） 機關用地 住宅區（自然村）	0.25 0.02 0.01	學校用地 學校用地 機關用地	0.25 0.02 0.01	學校用地部份依學校實際使用需求範圍調整劃設，學校無使用需求劃出之土地配合鄰近分區調整。	建議除變更理由補充說明本變更範圍係公有土地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-63	3-3-11	湖埔國小	學校用地  住宅區（自然村）	0.0002  0.03	自然村專用區 學校用地	0.0002  0.03	學校用地部份依學校實際使用需求範圍調整劃設，學校無使用需求劃出之土地配合鄰近分區調整。	建議除變更理由補充說明本變更範圍係公有土地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-64	3-3-16	金鼎國小	學校用地  住宅區（自然村）	0.02  0.05	自然村專用區 學校用地	0.02  0.05	學校用地依實際使用範圍調整劃設，因學校無使用需要之土地配合鄰近分區調整。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-65	3-4-08	賢庵國小	學校用地  住宅區（自然村） 農業區 學校用地	0.01  0.02 0.03 0.002	自然村專用區 學校用地 學校用地 農業區	0.01  0.02 0.03 0.002	學校用地配合學校實際使用需要調整劃設，學校無使用需求之土地配合鄰近分區調整。	建議除變更理由補充說明本變更範圍係公有土地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 1-66	3-2-09	金湖鎮閩南建築專用區預定地	住宅區（自然村） 農業區 保護區	0.01 3.86 9.64	閩南建築專用區 閩南建築專用區 閩南建築專用區	0.01 3.86 9.64	為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃之典範及建築型式之示範，配合金湖鎮公所提案劃設閩南建築專用區。	本案建議除依下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 變更理由補充說明本變更範圍係公有土地。 2. 本變更案之開發行為如符合行政院環境保護署訂

								<p>頒「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定者，開發前應依規定辦理環境影響評估相關作業。</p> <p>3. 本案應另行擬定細部計畫，且為避免爾後產生核發建築執照疑義，俟金門縣都委會審定細部計畫後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施。</p>
變 2-1-01	變更 1-2	鳳翔新村	綠地	0.32	住宅區	0.32	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為綠地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 2-1-02	人陳 144	金城鳳翔新村北側	農業區	0.68	住宅區	0.68	鳳翔段部份土地分為住宅區及農業區兩種分區，顯不合理，配合地籍及自然或人工地形調整	本案暫予保留，並請縣府依審查意見(六)辦理。
變 2-1-03	變更 1-5 人陳 28 人陳 70 人陳 197	金城電信局	機關用地	0.25	電信專用區	0.25	為配合現況電信局之使用，變更為電信事業專用區。	建議照縣府核議意見通過。
			機關用地	0.50	商業區	0.50	依人民陳情事項，配合變更為商業區。 附帶條件：原有細部公共設施於細部計畫規劃時，配合實際需要及整體發展調整修正。	本案暫予保留，並請縣府依審查意見(六)辦理。
變 2-1-04	人陳 326	安和社區東側	市場用地	0.37	住宅區	0.37	原住宅區配合整體規劃為市場用地，現已無需要，回復原使用分區。	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明略以：「1. 查該



								址於戰地政務時期規劃做為住商用途之區域，因承辦人員未了解市場用地與住商用途之區別，故劃設為市場用地。2. 又該處經由縣府規劃，並已核准民間完成興建，使用用途為住商用途之合法建築物，又其位於安和社區內，爰配合變更更為住宅區。」爰本案同意變更更為住宅區，請金門縣政府修正變更理由，並納入計畫書中敘明，以利查考。
變 2-1-05	變更 1-10	金門縣立游泳池	體育場用地 污水處理廠用地	0.32 0.05	道路用地 道路用地	0.32 0.05	原金城細部計畫為體育場用地，85 年公告之金門特定區計畫將此列為道路用地，但未列案變更說明，為符合現況使用，檢討修正將原體育場用地及污水處理廠用地變更為道路用地。	本案原則同意，惟請金門縣政府適度修正變更理由。
變 2-1-06	變更 1-13	莒光湖北側	風景區 停車場用地 停車場用地	1.11 0.18 0.03	停車場用地 住宅區 商業區	1.11 0.18 0.03	85 年公告之金門特定區計畫將此處列為風景區，但未列案變更說明，為符合現況停車使用，檢討將風景區變更為停車場用地，新增用地及編號（停 34）。	建議依下列各點辦理： 1. 變更風景區為停車場用地部分，係配合現況，照縣府核議意見通過。 2. 其餘照審查意見（六）-2-(4) 辦理。
	變更 1-14 人陳 84	民族路南側至北堤路北側	道路用地 道路用地 道路用地	0.30 0.12 0.02	住宅區 商業區 市場用地	0.30 0.12 0.02	考量主要與細部計畫之層級，將原道路用地併入相鄰土地使用分區，此公共設施用地留待細部計畫時再行檢	建議照縣府核議意見通過。

						討。	
人陳 319	金城鎮東門菜	市場用地	0.17	住宅區	0.17	考量該地區原為住商使用，故回復為原使用。	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明略以：「1. 查該址於戰地政務時期規劃做為住商用途之區域，因承辦人員未了解市場用地與住商用途之區別，故劃設為市場用地。2. 又該處經由縣府規劃，並已核准民間完成興建，使用用途為住商用途之合法建築物，爰同意免回饋變更為住宅區。」爰本案同意變更為住宅區，請金門縣政府修正變更理由，並納入計畫書中敘明，以利查考。
人陳 324	市場(市一)	市場用地	0.20	住宅區	0.20		
人陳 325	金城鎮東門菜	市場用地	0.01	住宅區	0.01		
	市場(市二) 金城鎮東門菜 市場(市二)						
變 2-1-07	變更 1-15	金城加油站東 南側	綠地 道路用地	0.47 1.61	住宅區 住宅區	0.47 1.61	考量主要與細部計畫之層級，將原綠地及道路用地併入相鄰土地使用分區，此公共設施用地留待細部計畫時再行檢討。
變 2-1-08	變更 1-16 人陳 201	金城加油站東 北側	公園用地 保護區 加油站用地 加油站用地 加油站用地 綠地 綠地	0.29 0.80 0.03 0.26 0.05 0.04 0.79	住宅區 住宅區 公園用地 住宅區 道路用地 道路用地 住宅區	0.29 0.80 0.03 0.26 0.05 0.04 0.79	此處原特定區計畫列為保護區及綠地，考慮現況發展需要檢討變更為住宅區，並將加油站用地併入相鄰分區使用。
							建議依下列各點辦理： 1. 變更公園用地為住宅區部分，依審查意見(六)-1 維持原計畫。 2. 本地區無劃設保護區之必要，又依審查意見(六)之 1，故有關變更保護區為住宅區部分，修正調整變更為農業區。

								3. 加油站用地部分，除配合地籍樁位資料局部調整界線範圍外，其餘維持原計畫。 4. 變更綠地為道路用地及住宅區部分維持原計畫。
	變更 1-17		綠地 綠地	0.79 0.54	住宅區 工業區	0.79 0.54	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議依審查意見(六)-1 維持原計畫。
	人陳 9		綠地 住宅區 道路用地 公園用地 保護區 道路用地 市場用地	0.04 0.04 0.02 0.02 0.05 0.02 0.01	道路用地 道路用地 工業區 道路用地 道路用地 住宅區 道路用地	0.04 0.04 0.02 0.02 0.05 0.02 0.01	配合樁位及現況修正	建議照縣府核議意見通過。
變 2-1-09	變更 1-18	富康一村南側	公園用地	0.12	住宅區	0.12	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議維持原計畫。 理由： 1. 依 審 查 意 見 (六)-1 辦理。 2. 本公園用地應屬主要計畫之內容，爰建議維持原計畫。
變 2-1-10	變更 1-19	金城鎮公所北側	道路用地 道路用地 道路用地 道路用地	0.02 0.04 0.02 0.04	宗教專用區 停車場用地 宗教專用區 住宅區	0.02 0.04 0.02 0.04	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議照縣府核議意見通過。
	人陳 79		醫療專用區 醫療專用區 文教區	0.75 0.03 0.37	宗教專用區 停車場用地 社教用地	0.75 0.03 0.37	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議依下列各點辦理： 1. 據金門縣政府列席代表表示，變更醫療專用區為宗教專用區及停車場用地部分係配合現況使用，爰同意變更，惟應再詳查變更範圍之面積。

							2. 文教區之劃設業已能符合現行土地之使用，爰有關變更文教區為社教用地部分，維持原計畫。
	人陳 83		機關用地	0.16	商業區	0.16	依人民陳情意見，配合變更機關用地為商業區 建議本案原則同意，惟應依下列各點辦理： 1. 「商業區」修正為「農會專用區」，並請金門縣政府訂定適當之土地使用管制事項。 2. 由金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。
變 2-1-11	變更 1-20 人陳 41	金城鎮宏仁診所北側及東北側	道路用地	0.34	商業區	0.34	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。 本案建議維持原計畫，俟縣政府整合附近地區道路系統及整體規劃後，再行考量。
變 2-1-12	變更 1-21	金城鎮土地銀行及東北側	機關用地 機關用地	0.12 0.04	行政區 商業區	0.12 0.04	原特定區計畫將此列為機關用地及商業區，而實際為土地銀行所使用，為符合現況檢討變更為行政區及商業區，原（機十六）用地及編號註銷。 建議本案依下列各點辦理： 1. 變更機關用地為行政區部分，維持原計畫。 2. 變更為商業區部分修正變更為住宅區，惟應依審查意見（六）-2.-(2)辦理。
			道路用地 道路用地 道路用地	0.02 0.01 0.03	行政區 商業區 住宅區	0.02 0.01 0.03	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。 建議本案原則同意，並配合前一案審查意見修正變更後之土地使用分區名稱。

			住宅區	0.09	商業區	0.09	配合周邊商業區整體發展，將原住宅區變更為商業區。	住宅區得允許作部分商業使用，爰本案維持原計畫。
變 2-1-13	變更 1-25	中正國小西南側	道路用地 道路用地	0.04 0.01	住宅區 商業區	0.04 0.01	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為道路用地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 2-1-14	變更 1-26	金城鎮光前路北側	道路用地 道路用地	0.007 0.003	住宅區 商業區	0.007 0.003	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為道路用地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 2-1-15	變更 1-27	金城鎮光前路南側	道路用地 道路用地	0.56 0.04	住宅區 商業區	0.56 0.04	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為道路用地外，其餘照縣府核議意見通過。
			保存區	0.02	宗教專用區	0.02	配合現況使用，變更為宗教專用區並依調整修正。	建議照縣府核議意見通過。
	變更 1-28		公園用地	0.02	保存區	0.02	原金城細部計畫為保存區，85 年公告之金門特定區計畫將本區劃為公園用地，但無列案變更說明，為符合現況使用，將此公園用地變更為保存區。	現況為依法指定之古蹟，爰同意變更，惟請配合補充說明及修正變更理由。
	人陳 270		廣場用地 保存區	0.002 0.001	住宅區 住宅區	0.002 0.001	廣場用地配合實際使用調整修正。	建議照縣府核議意見通過。
變 2-1-16	人陳 80	總兵署南側	道路用地 綠地 綠地	0.04 0.002 0.01	商業區 商業區 道路用地	0.04 0.002 0.01	依人民陳情建議，配合變更道路用地及綠地為商業區及道路用地。	建議本案原則同意，惟請縣府與本案土地所有權人協商，將毗鄰本案之道路用地其權屬仍屬於本案土地所有權人部分，無償捐贈予縣府，並簽訂協議書，納入計畫書中，再行報部核定。

變 2-1-17	變更 1-32	金門縣商會	機關用地 機關用地	0.09 0.17	行政區 住宅區	0.09 0.17	原特定區計畫列為機關用地、道路用地及綠地，但並無列案變更說明，依實際使用狀況檢討變更。	建議本案原則同意，惟應依審查意見(六)-2、-(4)加強說明免予回饋之具體理由。
變 2-1-18	變更 1-33 人陳 21	金城車站	道路用地	0.01	車站用地	0.01	原金城細部計畫為車站用地，85 年公告之金門特定區計畫將本區劃為道路用地，但無列案變更說明，為符合現況使用，將此道路用地變更為車站用地。	建議照縣府核議意見通過。
			道路用地	0.03	商業區	0.03	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為道路用地外，其餘照縣府核議意見通過。
變 2-1-19	人陳 30 人陳 250	金門高中西側	農業區	2.10	住宅區	2.10	依人民陳情建議，配合變更農業區及住宅區。 附帶條件：回饋 30 %。	因本地區目前暫無住宅使用需求，爰依審查意見(六)-1 維持原計畫。
變 2-1-20	人陳 34 人陳 39 人陳 71 人陳 204	金城鎮中興路兩側	道路用地 道路用地 道路用地 道路用地	0.11 0.004 0.01 0.0004	商業區 宗教專用區 保存區 廣場用地	0.11 0.004 0.01 0.0004	依人民陳情建議，配合中興路路寬，以符合現況使用。	建議金門縣政府將本案計畫道路用地併鄰近土地使用分區變更為適當分區或用地，另於細部計畫中再行依現況調整劃設道路寬度，以符實際。
變 2-1-21	人陳 73	金門縣安老院正前方(公六)土地	公園用地	0.45	住宅區	0.45	依人民陳情建議，配合變更公園用地為住宅區。	建議依審查意見(六)-1 維持原計畫。
變 2-1-22	人陳 261	金城鎮城段 6836-7(金城鎮北鎮廟前)	保存區 住宅區 保存區 住宅區 保存區	0.05 0.01 0.002 0.0001 0.001	宗教專用區 宗教專用區 商業區 商業區 住宅區	0.05 0.01 0.002 0.0001 0.001	依人民陳情建議，配合將北鎮廟變更為宗教專用區，周邊地區分區配合調整修正。	建議除變更理由應補充說明本案係依地籍及樁位資料調整範圍界線外，其餘照縣府核議意見通過。

變 2-2-01	變更 2-41	山外村南側	車站用地 商業區	0.14 0.01	機關用地 機關用地	0.14 0.01	為符合現況金湖警察所使用，依實際使用狀況檢討變更。	建議照縣府核議意見通過。
		黃海路西側沿線商業區	道路用地	0.06	商業區	0.06	配合主細計畫分離原則，變更主細計畫位階，必要之公共設施於細部計畫劃設。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為道路用地外，其餘照縣府核議意見通過。
		金湖警察所對面	停車場用地	0.10	市場用地	0.10	原特定區計畫為停車場，考量地區發展需求，檢討變更為市場用地。	因變更範圍面積狹小，不利供市場使用，爰建議維持原計畫。
	人陳 131 人陳 190	山外公車處修理廠	工業區 工業區 車站用地	0.60 0.00 0.04	廣場兼停車場用地 車站用地 廣場兼停車場用地	0.60 0.00 0.04	依人民陳情建議，配合將車船處山外修車廠變更為廣場兼停車場用地	據縣府列席代表說明，變更範圍係縣有土地，爰建議照縣府核議意見通過。
變 2-2-02	人陳 320	新市里漁市場	市場用地	0.07	商業區	0.07	依人情建議，配合變更市場用地為商業區	建議本案原則同意，惟請金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府一年內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。
變 2-2-03	變 2-44 人陳 10	金湖國民小學南側復興路、中正路及林森路之間	商業區	0.07	停車場用地	0.07	配合現況及實際使用變更為停車場用地	建議照縣府核議意見通過。
			商業區	0.37	機關用地	0.37	依軍方會勘後提供之地籍資料變更為機關用地	建議照縣府核議意見通過。
變 2-2-04	變更 2-46	金湖鎮武德新村及其周圍	綠地 綠地	0.17 0.05	住宅區 商業區	0.17 0.05	考量主要與細部計畫之層級，將原綠地及道路用地併入相鄰土地使用分區，此公共設施用地留待細部計畫時再行檢討。	建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為綠地外，其餘照縣府核議意見通過。
變	變更 2-47	國興鐵工廠周	綠地	0.45	商業區	0.45	除計畫道路並留留	為維護完整之串聯

2-2-05		園					設 3 公尺綠地，餘配合實際發展需求變更為商業區。	綠帶軸線、環境景觀品質與防災隔離綠帶之需，爰建議維持原計畫。
			綠地	0.09	工業區	0.09	配合整體發展變更為工業區。	為維護完整之串聯綠帶軸線、環境景觀品質與防災隔離綠帶之需，爰建議維持原計畫。
			保存區	0.25	宗教專用區	0.25	依實際使用狀況檢討變更	建議照縣府核議意見通過。
	人陳 38 人陳 132 人陳 171	山外圓環至太湖間綠地(綠十六)	綠地	0.87	商業區	0.87	依人民陳情建議，並配合實際發展，變更綠地為商業區。鄰近計畫道路並留設三公尺綠地，另鄰山外溪部分留設五公尺綠地，餘配合變更為商業區。	為維護完整之串聯綠帶軸線、環境景觀品質與防災隔離綠帶之需，爰建議維持原計畫。
	人陳 81 人陳 172 人陳 282 人陳 164	國興鐵工廠與天主教堂之間	保護區	0.03	綠地	0.03	配合實際發展需求，鄰計畫道路面除計畫道路並留設 3 公尺綠地，另鄰山外溪部分留設 5 公尺綠地，餘配合變更為商業區。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「保護區」為「綠地」、「機關用地」，及變更「保存區」為「宗教專用區」部分，建議照縣府核議意見通過。 2. 變更「保存區」為「商業區」部分，原則同意，惟請金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府一年內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則變更為「農業區」。
			保護區	1.90	機關用地	1.90		
			保護區	0.31	商業區	0.31		
			保存區	0.25	宗教專用區	0.25		
			保存區	0.03	綠地	0.03		
			保存區	0.37	商業區	0.37		
			保存區	0.38	住宅區	0.38		



								3. 其餘均修正變更 為農業區，至於 面臨計畫道路是 否留設綠地乙 節，請金門縣政 府於細部計畫中 依實際需要劃 設。
變 2-2-06	人陳 181	金湖鎮塔后自 然村東側	住宅區 道路用地 道路用地	0.40 0.09 0.003	自然村 自然村 農業區	0.40 0.09 0.003	依人民陳情建議， 現況已有既成房 屋，配合納入塔后 自然村，以維持聚 落完整發展。	依據金門縣政府於 本專案小組第 9 次 審查會議所提之補 充資料及列席代表 說明，有關本案之 調整變更並不影響 本地區區段徵收計 畫之整體事業及財 務計畫，且符合縣 政府所研提之變更 原則，爰除變更後 新計畫名稱修正為 「自然村專用區」 外，其餘建議照縣 府核議意見通過。
變 2-2-07	人陳 184	金湖鎮湖前自 然村東側	農業區 住宅區 道路用地	0.20 0.31 0.26	自然村 自然村 自然村	0.20 0.31 0.26	依人民陳情建議， 現況已有既成房 屋，配合納入塔后 自然村，以維持聚 落完整發展。	依據金門縣政府於 本專案小組第 9 次 審查會議所提之補 充資料及列席代表 說明，有關本案之 調整變更並不影響 本地區區段徵收計 畫之整體事業及財 務計畫，爰原則同 意，惟建議應依下 列各點辦理： 1. 變更「農業區」 為「自然村」部 分，除變更後新 計畫名稱修正為 「自然村專用 區」外，請金門 縣政府訂定適當 之捐贈提供事 項，並由土地所 有權人與金門縣 政府於委員會審 決之會議紀錄送

								達金門縣政府一年內，簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明，否則維持原計畫。 2. 變更「住宅區」及「道路用地」為「自然村」部分，變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」。
變 2-2-08	人陳 75 人陳 176 人陳 178	金湖鎮都市計畫擴大區南側	農業區 住宅區 機關用地 道路用地	0.43 0.15 0.22 0.08	自然村 自然村 自然村 自然村	0.43 0.15 0.22 0.08	依人民陳情建議，變更農業區住宅區機關用地及道路用地為自然村。	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明，建議依下列各點辦理： 1. 有關本案之調整變更並不影響本地區區段徵收計畫之整體事業及財務計畫，且符合縣政府所研提之變更原則，變更「住宅區」及「道路用地」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「農業區」及「機關用地」為「自然村」部分，依據縣府列席代表說明，尚不符合縣政府所研提之變更原則，爰維持原計畫。
變 2-3-01	變更 3-52	忠孝新村	住宅區 農業區	0.04 0.08	宗教專用區 宗教專用區	0.04 0.08	依據現況使用檢討變更為宗教專用	建議照縣府核議意見通過。

			公園用地 廣場用地 溝渠用地 停車場用地 道路用地	0.32 0.20 0.14 0.44 0.36	住宅區 住宅區 住宅區 住宅區 住宅區	0.32 0.20 0.14 0.44 0.36	區。 考量主要與細部計畫之層級，將社區內公共設施併入相鄰土地使用分區，此公共設施用地留待細部計畫時再行檢討。	本案建議併入金門縣政府於第 9 次專案小組審查會所提新增變更案編號變 5-01 案審查意見辦理。
變 3-1-01		青嶼自然村	住宅區(自然村)	10.16	自然村	10.16	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-02		官澳自然村	住宅區(自然村) 機關用地	14.10 0.01	自然村 自然村	14.10 0.01	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 機關用地實際為民宅設施，配合調整為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-03		塘頭自然村	住宅區(自然村)	4.90	自然村	4.90	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-04	人陳 20	西園自然村及週邊	住宅區(自然村) 農業區 農業區	16.05 1.14 0.18	自然村 自然村 保護區	16.05 1.14 0.18	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展需要，同意部分土地調整為自然村。 3. 周邊農業區保護區界線配合自然地形調整。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計

								畫。
變 3-1-05	人陳 20	后珩自然村	住宅區(自然村) 農業區	1.65 0.89	自然村 自然村	1.65 0.89	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展需要，同意部分土地調整為自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-1-06		浯坑自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	4.08 0.63 0.46	自然村 自然村 農業區	4.08 0.63 0.46	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-1-07	人陳 194	田墩自然村	住宅區(自然村) 風景區 農業區 住宅區(自然村)	1.79 0.44 3.49 0.49	自然村 自然村 自然村 風景區	2.28 0.43 4.06 4.06	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然

			然村)				<p>變更為自然村。</p> <p>2. 東北側農業區土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「風景區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「風景區」為「自然村」部分，現況目前為農業使用，爰建議維持原計畫。</p> <p>4. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-1-08	人陳 182	洋山自然村	住宅區(自然村) 農業區	11.06 0.56	自然村 自然村	0.56 0.56	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-1-09		呂厝自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	4.24 1.33 0.54	自然村 自然村 農業區	4.79 0.39 0.39	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議</p>

							<p>2. 另考量該聚落發展需要，同意部分土地調整為自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-1-10		劉澳自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>保護區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>2.62</p> <p>1.06</p> <p>0.10</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>2.62</p> <p>1.06</p> <p>0.10</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 周邊部分保護區土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「保護區」為「自然村」部分，依照縣府 95 年 2 月 14 日函報之補充資料調整修正變更範圍，變更面積修正為 0.34 公頃，變更後新計畫名稱修正為「自然村專</p>

								用區」。
變 3-1-11		浦邊自然村	住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	8.87 0.22	自然村 保護區	8.87 0.22	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 部分土地實際為農塘設施，配合調整劃出自然村範圍。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。
變 3-1-12		后宅自然村	住宅區(自然村) 道路用地 農業區 保護區 道路用地 保護區 住宅區(自然村) 保護區 農業區	4.18 0.31 1.25 0.06 0.12 0.02 0.00003 0.22 0.19	自然村 自然村 自然村 自然村 農業區 農業區 道路用地 道路用地 道路用地	4.18 0.31 1.25 0.06 0.12 0.02 0.00003 0.22 0.19	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。 3. 3-22 號道路，考量過於崎曲，不符道路設計規範，爰調整截彎取直。	本案建議以縣府 95 年 2 月 14 日函報之補充資料修正變更範圍，並依下列各點辦理： 1. 「住宅區(自然村)」變更為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 據縣府列席代表說明，后宅自然村南側及西側變更「農業區」為「自然村」部分，現況為都市計畫發布前即房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提有關自然村之變更處理原則，爰除變更後新計畫

								名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 3. 其餘有關調整現有計畫道路之變更部分，考量該計畫道路部分已開闢，且替代路線因地形因素開闢不易，爰維持原計畫。
變 3-1-13		長福里	住宅區（自然村）	0.52	自然村	0.52	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。	符合縣政府所研提有關自然村之變更處理原則，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-14		下塘頭自然村	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村）	1.06 0.86 0.18	自然村 自然村 農業區	1.06 0.86 0.18	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變		何厝斗門自然	住宅區（自	19.82	自然村	19.82	1. 考量本縣自然村	本案建議以縣府 95



3-1-15		村	然村)				之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	年2月14日函報之補充資料修正變更範圍，依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：
			風景區	5.69	自然村	5.69		
			農業區	4.39	自然村	4.39		
			住宅區(自然村)	0.15	風景區	0.15		
			住宅區(自然村)	0.03	農業區	0.03		
							<p>2. 周邊太武渡假村，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 另考量該聚落發展需要，將部分土地調整納入自然村。</p> <p>4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>(一)斗門自然村部分(3-1-15A)：</p> <p>1. 「住宅區(自然村)」變更為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「風景區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，本變更範圍係縣有土地，爰原則同意，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」，請將變更理由配合修正，並補充說明變更範圍內土地近年來之處理情形。</p> <p>3. 請查明修正變更範圍之土地面積。</p> <p>(二)何厝自然村部分(3-1-15B)：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「農業區」為「自然村」(面積 0.06 公頃)部分，據縣府列席</p>

								代表說明，現況為房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘建議照縣府核議意見通過。 (三)其餘維持原計畫。
變 3-1-16		高坑自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	2.83 0.03 0.50	自然村 自然村 農業區	2.83 0.03 0.50	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-1-17		中蘭自然村	住宅區(自然村)	5.50	自然村	5.50	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變	人陳 37	山西自然村	住宅區(自	4.44	自然村	4.44	1. 考量本縣自然村	建議除變更後新計

3-1-18			然村) 農業區	0.91	自然村	0.91	之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展需要，將部分土地調整納入自然村。	畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-19		英坑自然村	住宅區（自然村）	1.84	自然村	1.84	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-20		東山前自然村	住宅區（自然村） 農業區 機關用地 住宅區（自然村）	2.16 0.22 0.01 1.13	自然村 自然村 自然村 農業區	2.16 0.22 0.01 1.13	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展無擴大可能性，將部分土地適度劃出自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依照縣府 95 年 2 月 14 日函報之補充資料調整修正變更範圍，變更面積修正為 0.02 公頃，變更後名稱修正為「自然村專用區」。 4. 其餘維持原計畫。

變 3-1-21		西山前自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	2.86 0.53 0.72	自然村 自然村 農業區	2.86 0.53 0.72	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展無擴大可能性，將部分土地適度劃出自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，維持原計畫。
變 3-1-22		東埔自然村	住宅區(自然村) 農業區 保護區 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	5.42 0.62 0.23 0.68 0.07	自然村 自然村 自然村 農業區 保護區	5.42 0.62 0.23 0.68 0.07	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展需要，將部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變		東蕭自然村	住宅區(自然村)	2.32	自然村	2.32	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議依下列各點辦理：

3-1-23			然村) 農業區 住宅區(自然村)	0.27 0.53	自然村 農業區	0.27 0.53	之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展無擴大可能性，將部分土地適度劃出自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，現況為房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰建議照縣府核議意見通過，變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」面積修正為0.22公頃。
變 3-1-24		蔡店自然村	住宅區(自然村)	1.48	自然村	1.48	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-25		后水頭自然村	住宅區(自然村) 風景區 保護區	8.42 0.01 0.42	自然村 自然村 自然村	8.42 0.01 0.42	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。

			住宅區(自然村)	0.20	風景區	0.20	住宅區(自然村)變更為自然村。	然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
			住宅區(自然村)	0.19	保護區	0.19	2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	2. 變更「住宅區(自然村)」為「風景區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。
								3. 變更「風景區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，現況為房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
								4. 其餘維持原計畫。
變 3-1-26		東珩自然村	住宅區(自然村)	2.28	自然村	2.28	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-27	人陳 89 人 陳 147-153	碧山自然村	住宅區(自然村)	6.53	自然村	6.53	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議
			農業區	0.36	自然村	0.36		
			保護區	0.71	自然村	0.71		
			住宅區(自然村)	0.20	農業區	0.20		

							<p>2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區(面積 0.36 公頃)」、「保護區(面積 0.61 公頃)」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，現況為房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p>
變 3-1-28		西吳自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>0.66</p> <p>0.03</p> <p>0.16</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>0.66</p> <p>0.03</p> <p>0.16</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審</p>

								查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-1-29		東店自然村	住宅區(自然村)	1.57	自然村	1.57	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-30	人陳 138 人陳 139 人陳 140	陽宅自然村及太武社區	住宅區(自然村) 機關用地 農業區	11.67 0.11 4.27	自然村 自然村 自然村	11.67 0.11 4.27	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前業已建築完成及考量整體發展需要，爰調整納入自然村。 3. 機關用地實際為民宅設施，配合調整為自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料調整修正變更範圍，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，修正為變更「農業區(面積 0.25 公頃)」、「機關用地(面積 0.11 公頃)」為「自然村專用區」。



								區」。
變 3-1-31	人陳 156	田埔自然村	住宅區(自然村) 機關用地	2.10 0.82	自然村 自然村	2.10 0.82	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 機關用地實際為民宅設施，配合調整為自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「機關用地」為「自然村」部分，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-32		大地自然村	住宅區(自然村) 保護區 住宅區(自然村)	1.70 0.16 0.11	自然村 自然村 保護區	1.70 0.16 0.11	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列

								席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.06 公頃。
變 3-1-33		東溪自然村	住宅區（自然村） 保護區	1.56 0.71	自然村 自然村	1.56 0.71	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「保護區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-34		內洋、東山自然村	住宅區（自然村）	4.28	自然村	4.28	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-1-35		新前墩、東沙尾自然村	住宅區（自然村） 農業區 保護區 住宅區（自然村）	2.61 3.17 0.99 0.05	自然村 自然村 自然村 農業區	2.61 3.17 0.99 0.05	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，依下列各點辦

			然村)				<p>變更為自然村。</p> <p>2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 另考量該聚落發展需要，將部分土地調整納入自然村。</p> <p>4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>(一)新前墩自然村部分：</p> <p>1. 「住宅區(自然村)」變更為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 1.10 公頃。</p> <p>2. 變更「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，現況為房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘建議照縣府核議意見通過，面積修正為 0.20 公頃。</p> <p>(二)東沙尾自然村部分：</p> <p>1. 「住宅區(自然村)」變更為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 1.56 公頃。</p> <p>2. 變更「農業區」及「保護區」為「自然村」部分，據縣府列席</p>
--	--	--	-----	--	--	--	--	--

								<p>代表說明，現況為房屋密集之合法建物，屬自然村社區之一部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘建議照縣府核議意見通過，又變更「農業區」為「自然村專用區」部分，面積修正為0.80公頃。</p> <p>3. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p>
變 3-1-36		蔡厝自然村	住宅區(自然村) 農業區	3.31 0.56	自然村 自然村	3.31 0.56	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」。</p>

								外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.17 公頃。
變 3-1-37	人陳 27	忠孝新村南側 (小浦頭自然村)	廣場用地 公園用地 市場用地 綠地 道路用地 第三種住宅區 第四種住宅區 第二種商業區 風景區	0.14 0.05 0.15 0.05 1.08 4.09 1.42 3.03 1.16	自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村	0.14 0.05 0.15 0.05 1.08 4.09 1.42 3.03 1.16	1. 該區係舊有聚落，為整體發展紋理，除機三一、社三、停三二、車三維持原計畫外，餘配合變更納入自然村。 2. 周邊部分風景區土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，依下列各點辦理： 1. 變更「廣場用地」(面積 0.14 公頃)、「公園用地」(面積 0.05 公頃)、「市場用地」(面積 0.15 公頃)、「道路用地」(面積 0.73 公頃)、「第三種住宅區」(面積 4.09 公頃)、「第四種住宅區」(面積 1.40 公頃)、「第二種商業區」(面積 1.81 公頃)、「市場用地」(面積 0.02)、「社教用地」(面積 0.06 公頃)、「機關用地」(面積 0.15 公頃)、「風景區」(面積 1.16 公頃)為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「第四種住宅區」為「商業區」(面積 0.02 公頃)、「第二種商業區」為「市場用地」(面積 0.01 公頃)、「道

								路用地」為「社教用地」(面積0.04公頃)部分，係配合前項變更案，調整計畫分區範圍或併鄰近土地使用分區，建議照縣府核議意見通過。
變 3-1-38		後浦頭自然村	公園用地 停車場用地 第一種住宅區 道路用地 公園用地 停車場用地 道路用地 公園用地 第一種商業區 第一種住宅區 公園用地	1.52 0.35 5.79 0.66 0.03 0.08 0.004 0.02 0.06 0.06 1.08	自然村 自然村 自然村 自然村 綠地 綠地 綠地 學校用地 道路用地 道路用地 道路用地	1.52 0.35 5.79 0.66 0.03 0.08 0.004 0.02 0.06 0.06 1.08	為考量后浦頭傳統聚落範圍之完整性，將此部分公園、停車場及道路併入住宅區。	本案建議依據金門縣政府於本專案小組第9次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，依下列各點辦理： 1. 「停車場用地」變更為「自然村」部分，請金門縣政府依據現有房屋密集之合法建物地區，並參酌自然地形及地籍資料調整變更範圍。 2. 擬變更範圍北側「公園用地」變更為「自然村」部分，原則同意，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，並請縣府與本案土地所有權人協商，將毗鄰本案之道路用地其權屬仍屬於本案土地所有權人部分，無償捐贈予縣府，並應於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府一年內簽訂協議書，納入計畫書中，再行報部核定，否則維持原計

								<p>畫。</p> <p>3. 擬變更範圍南側「公園用地」變更為「自然村」部分：</p> <p>(1) 請金門縣政府依據現有房屋密集之合法建物地區，並參酌自然地形及地籍資料調整變更範圍，變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」，面積修正為 0.97 公頃。</p> <p>(2) 原公園用地北端現況為空地部分，變更為廣場兼停車場用地，面積為 0.13 公頃。</p> <p>(3) 其餘維持原計畫。</p>
變 3-2-01		復國墩自然村	<p>住宅區（自然村）</p> <p>保護區</p> <p>機關用地</p> <p>住宅區（自然村）</p>	<p>3.23</p> <p>0.26</p> <p>0.001</p> <p>1.25</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>保護區</p>	<p>3.23</p> <p>0.26</p> <p>0.001</p> <p>1.25</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落實際發展情形，適度縮減部分土地劃出自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區（自然村）」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「保護區」為「自然村」部分，依縣府 95 年</p>

								2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.17公頃。 4. 其餘維持原計畫。
變 3-2-02	人陳 183	溪邊自然村	住宅區（自然村） 機關用地 風景區 保護區 農業區	14.65 0.15 0.04 0.04 0.05	自然村 自然村 自然村 自然村 自然村	14.65 0.15 0.04 0.04 0.05	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 機關用地實際為民宅設施，配合調整為自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	據縣府列席代表說明，本案變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-2-03	人陳 179	下湖自然村	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村）	7.33 0.41 0.36	自然村 自然村 農業區	7.33 0.41 0.36	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用



								區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.36 公頃。
變 3-2-04		峰上自然村	住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	4.31 0.14	自然村 保護區	4.31 0.14	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。
變 3-2-05		西埔自然村	住宅區（自然村） 農業區 保護區 住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	1.73 0.14 0.05 0.23 0.04	自然村 自然村 農業區 保護區	1.73 0.14 0.05 0.23 0.04	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。

								<p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.04 公頃。</p> <p>4. 其餘維持原計畫。</p>
變 3-2-06		東村、西村、庵邊自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>公園用地</p> <p>機關用地</p> <p>住宅區(自然村)</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>32.55</p> <p>0.71</p> <p>0.08</p> <p>0.10</p> <p>0.37</p> <p>0.04</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p> <p>公園用地</p>	<p>32.55</p> <p>0.71</p> <p>0.08</p> <p>0.10</p> <p>0.37</p> <p>0.04</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「公園用地」及「機關用地」為「自然村」部</p>

								<p>分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>4. 變更「住宅區(自然村)」為「公園用地」部分，照縣府核議意見通過。</p> <p>5. 其餘維持原計畫。</p>
變 3-2-07	人陳 13 人陳 169	料羅自然村、料羅新村及柏村國小	住宅區(自然村) 公園用地 農業區 住宅區(自然村) 公園用地 住宅區(自然村) 學校用地 公園用地	22.42 0.62 0.13 0.03 0.16 0.11 0.21 0.01	自然村 自然村 自然村 學校用地 學校用地 農業區 農業區 農業區	22.42 0.62 0.13 0.03 0.16 0.11 0.21 0.01	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 原計畫公園用地部份，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>本案建議以縣府 95 年 2 月 14 日函報之補充資料調整修正變更範圍，並依下列各點辦理：</p> <p>1. 「住宅區(自然村)」變更為「自然村專用區」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「農業區」為「自然村」部分，維持原計</p>

								<p>畫；變更「公園用地」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.32公頃。</p> <p>4. 其餘變更案部分，併本表新編號1-59案審查意見辦理。</p>
變 3-2-08		新塘自然村	住宅區（自然村） 農業區 保護區 住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	6.76 0.04 0.66 0.50 0.01	自然村 自然村 自然村 農業區 保護區	6.76 0.04 0.66 0.50 0.01	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村，部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，維持原計畫。</p>
變 3-2-09		陽明自然村及金湖鎮閩南建築專用區預定地	住宅區（自然村） 保護區 農業區 住宅區（自然村）	2.87 1.34 1.27 0.01	自然村 自然村 自然村 閩南建築專用區	2.87 1.34 1.27 0.01	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議</p>

			農業區	3.86	閩南建築專用區	3.86	2. 另考量該聚落發展現況需要，將部分土地調整納入自然村。	除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
			保護區	9.64	閩南建築專用區	9.64	3. 另為維護當地傳統建築型式及風貌並鼓勵興建，配合金湖鎮公所提案劃設閩南建築專用區。 4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	2. 變更「農業區」、「保護區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積「農業區」部分修正為 0.10 公頃，「保護區」部分修正為 0.55 公頃。 3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，變更「保護區」為「農業區」(面積 0.80 公頃)部分，照縣府核議意見通過。 4. 其餘變更案部分，併本表新編號 1-66 案審查意見辦理。
變 3-2-10		下新厝自然村	住宅區(自然村)	4.92	自然村	4.92	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	據縣府列席代表說明，本案變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
			機關用地	0.38	自然村	0.38	2. 周邊部分土地，於都市計畫實施前，業已建築完成，爰調整納入	
			農業區	0.05	自然村	0.05		

							自然村。 3. 機關用地實際為民宅設施，現況並無營區設施，爰配合鄰近分區調整為自然村。	
變 3-2-11		后壠自然村	住宅區（自然村） 農業區	15.18 1.20	自然村 自然村	15.18 1.20	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況需要，將部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-2-12		建華自然村	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村）	2.16 0.37 0.23	自然村 自然村 農業區	2.16 0.37 0.23	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村，部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列

								席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.21 公頃。
變 3-2-13		安民自然村	住宅區（自然村）	6.52	自然村	6.52	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-2-14		前埔自然村	住宅區（自然村） 保護區 住宅區（自然村）	2.51 0.31 0.57	自然村 自然村 保護區	2.51 0.31 0.57	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村，部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「保護區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府

								核議意見通過，面積修正為 0.28 公頃。
變 3-2-15		下莊自然村	住宅區(自然村) 農業區 保護區 機關用地 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	4.96 0.15 0.02 0.13 0.75 0.18	自然村 自然村 自然村 自然村 農業區 保護區	4.96 0.15 0.02 0.13 0.75 0.18	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	本案建議以縣府 95 年 2 月 14 日函報之補充資料調整修正變更範圍，並依下列各點辦理： 1. 「住宅區(自然村)」變更為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 據縣府列席代表說明，變更「機關用地」為「自然村專用區」部分，符合縣政府所研提有關自然村之變更處理原則，爰照縣府核議意見通過。
變 3-2-16		林兜自然村	住宅區(自然村) 農業區 保護區 住宅區(自然村) 農業區	9.34 1.97 0.13 0.53 0.02	自然村 自然村 自然村 保護區 保護區	9.34 1.97 0.13 0.53 0.02	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充



								資料及列席說明 意見，維持原計 畫。
變 3-2-17	人陳 180	新頭自然村	住宅區(自 然村) 農業區 保護區 住宅區(自 然村) 農業區	6.42 1.97 0.13 0.53 0.02	自然村 自然村 自然村 保護區 保護區	6.42 1.97 0.13 0.53 0.02	1. 考量本縣自然村 之發展模式與一 般住宅區不同， 將既有聚落由住 宅區(自然村) 變更為自然村。 2. 另考量該聚落發 展現況，部分土 地劃出自然村， 部分土地調整納 入自然村。 3. 自然村範圍依自 然或人工地形界 線及參照地籍資 料調整範圍界 線。	建議依下列各點辦 理： 1. 變更「住宅區(自 然村)」為「自然 村」部分，建議 除變更後新計畫 名稱修正為「自 然村專用區」 外，其餘照縣府 核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自 然村)」為「保護 區」部分，依審 查意見(五)-3， 建議修正變更為 「自然村專用 區」。 3. 變更「保護區」 為「自然村」部 分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之 修正內容補充資 料，及據縣府列 席代表說明，符 合縣政府所研提 之變更原則，爰 除變更後新計畫 名稱修正為「自 然村專用區」 外，其餘照縣府 核議意見通過， 面積修正為 0.12 公頃。 4. 其餘維持原計 畫。
變 3-2-18	人陳 173 人陳 178	湖前自然村	住宅區(自 然村) 保護區 住宅區(自 然村) 住宅區(自 然村)	14.07 0.24 0.53 0.01	自然村 自然村 農業區 保護區	14.07 0.24 0.53 0.01	1. 考量本縣自然村 之發展模式與一 般住宅區不同， 將既有聚落由住 宅區(自然村) 變更為自然村。 2. 自然村範圍依自 然或人工地形界	建議依下列各點辦 理，並請查明修正 各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自 然村)」為「自然 村」部分，建議 除變更後新計畫 名稱修正為「自

							線及參照地籍資料調整範圍界線。	然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-2-19	人陳 12 人陳 185	信義新村	住宅區(自然村)	13.89	自然村	13.89	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-2-20		塔后自然村	住宅區(自然村) 機關用地	12.01 0.98	自然村 自然村	12.01 0.98	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 機關用地現況並無營區設施，爰配合鄰近分區調整為自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-2-21	人陳 128 人陳 146 人陳 244	后園自然村暨週邊地區	住宅區(自然村) 保護區 住宅區(自然村) 保護區	1.87 0.11 0.13 1.52	自然村 自然村 農業區 農業區	1.87 0.11 0.13 1.52	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議

			住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	0.30 0.04	保護區 機關用地	0.30 0.04	2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」、「保護區」及「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更為「農業區」。
變 3-2-22		漁村自然村	住宅區(自然村)	5.55	自然村	5.55	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-2-23		夏興自然村	住宅區(自然村) 機關用地	6.77 2.35	自然村 自然村	6.77 2.35	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況需要，部分土地劃入自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-2-24	人陳 189	成功自然村及正義國小	住宅區(自然村) 風景區 保護區	14.17 0.75 0.58	自然村 自然村 自然村	14.17 0.75 0.58	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。

			機關用地 住宅區(自然村) 住宅區(自然村) 住宅區(自然村) 機關用地 住宅區(自然村)	0.03 0.06 0.08 0.25 0.02 0.01	自然村 風景區 保護區 學校用地 學校用地 機關用地	0.03 0.06 0.08 0.25 0.02 0.01	宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況需要，部分土地劃入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	區」及「機關用地」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提有關自然村之變更處理原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「風景區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「風景區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.33公頃。 4. 其餘變更案部分，併本表新編號1-62案審查意見辦理。
變 3-2-25	人陳 19	尚義自然村	住宅區(自然村) 風景區 保護區 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	6.55 0.28 1.06 0.90 0.22	自然村 自然村 自然村 農業區 保護區	6.55 0.28 1.06 0.90 0.22	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫

			然村)				<p>展現況，部分土地劃出自然村，部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-2-26		瓊林自然村及Ⅱ-12 部分道路	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>機關用地</p> <p>公園用地</p> <p>道路用地</p> <p>道路用地</p> <p>道路用地</p>	<p>3.25</p> <p>1.06</p> <p>0.01</p> <p>0.22</p> <p>0.52</p> <p>0.01</p> <p>2.25</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p> <p>國家公園區</p>	<p>3.25</p> <p>1.06</p> <p>0.01</p> <p>0.22</p> <p>0.52</p> <p>0.01</p> <p>2.25</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 另考量瓊林自然村劃入國家公園區之發展限制，故將部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 機關用地及公園用地及道路用地部分，考量現況已有民宅設施，且無開闢可能性，故配合鄰近分區調整。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「機關用地」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.12 公頃。</p> <p>3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，</p>

								變更「農業區」為「自然村」部分，維持原計畫；變更「道路用地」為「自然村」部分，修正變更為「農業區」。 4. 變更「道路用地」為「農業區」及「國家公園區」部分，併本表新編號4-16案審查意見辦理。
變 3-2-27		玗厝自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	2.04 0.20 0.32	自然村 自然村 農業區	2.04 0.20 0.32	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.17

								公頃。
變 3-2-28	人陳 45 人陳 57 人陳 195	山外村	農業區 機關用地 保存區 公園用地 停車場用地 市場用地 兒童遊樂場 綠地 溝渠用地 第二種商業區 第二種住宅區 第三種住宅區 第四種住宅區 道路用地 第三種住宅區	2.69 1.37 0.11 1.36 0.31 0.27 0.17 0.12 0.10 0.57 0.77 4.45 2.89 2.34 0.03	自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 農業區	0.10 1.37 0.11 1.36 0.31 0.27 0.17 0.12 0.10 0.57 0.77 4.48 2.89 2.34 0.03	山外村係地區舊有聚落，為整體發展，配合變更納入自然村。	本案建議依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，並依下列各點辦理： 1. 變更「保存區」（面積 0.11 公頃）、「第三種住宅區」（面積 2.93 公頃）、「第四種住宅區」（面積 2.32 公頃）、「道路用地」（面積 0.13 公頃）為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「道路用地」為「住宅區」（面積 0.57 公頃）及「商業區」（面積 0.13 公頃）部分，係配合前項變更案，調整計畫分區範圍或併鄰近土地使用分區，建議除變更理由應補充說明本案變更範圍於細部計畫仍為道路用地外，其餘照縣府核議意見通過。 3. 其餘維持原計畫。
變 3-3-01		后沙自然村	住宅區（自然村） 保護區 住宅區（自然村）	6.70 0.03 0.33	自然村 自然村 保護區	6.70 0.03 0.33	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議

							<p>變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-3-02		瓏口自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>2.04</p> <p>0.02</p> <p>0.77</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>2.04</p> <p>0.02</p> <p>0.77</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-3-03		西山自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>1.61</p> <p>0.14</p> <p>0.72</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>1.61</p> <p>0.14</p> <p>0.72</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議</p>



							<p>變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-3-04		后盤自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>保護區</p> <p>機關用地</p> <p>住宅區(自然村)</p> <p>住宅區(自然村)</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>6.09</p> <p>0.46</p> <p>0.13</p> <p>0.06</p> <p>0.07</p> <p>0.005</p> <p>0.001</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p> <p>保護區</p> <p>機關用地</p>	<p>6.09</p> <p>0.46</p> <p>0.13</p> <p>0.06</p> <p>0.07</p> <p>0.005</p> <p>0.001</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」、「保護區」及「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫</p>

								名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.39公頃。
變 3-3-05		西堡自然村	住宅區(自然村) 機關用地 公園用地	13.57 0.17 0.54	自然村 自然村 自然村	13.57 0.17 0.54	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 機關用地及公園用地部分，考量現況並無相關設施，且無開發可能性，爰配合鄰近分區調整。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」及「機關用地」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「公園用地」為「自然村」部分，建議除「公三五」部分因現況為空曠草地，維持原計畫外，其餘照縣府核議意見通過，並將變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」。
變 3-3-06		中堡自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	4.25 0.47 0.07	自然村 自然村 農業區	4.25 0.47 0.07	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。

								3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.40 公頃。
變 3-3-07		東堡自然村	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村）	1.68 0.26 0.15	自然村 自然村 農業區	1.68 0.26 0.15	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」

								外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-3-08		湖南自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	4.91 0.91 1.09	自然村 自然村 農業區	4.91 0.91 1.09	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村，部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.11公頃。
變 3-3-09		安歧自然村	住宅區(自然村) 農業區	21.31 3.52	自然村 自然村	21.31 3.52	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落南側現況已有建築設施，爰將部分土地調整納入自	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.11公頃。

							<p>然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>核議意見通過。</p> <p>2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.97 公頃。</p>
變 3-3-10		西埔頭自然村	住宅區（自然村） 農業區	9.12 0.46	自然村 自然村	9.12 0.46	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落南側現況已有建築設施，爰將部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>據縣府列席代表說明，本案變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p>
變 3-3-11		湖下自然村及湖埔國小	住宅區（自然村） 學校用地 農業區 保護區 機關用地 住宅區（自然村） 保護區 住宅區（自然村）	17.38 0.03 2.59 0.49 0.01 0.92 0.1858 0.0002	自然村 自然村 自然村 自然村 保護區 機關用地 學校用地	17.38 0.03 2.59 0.49 0.01 0.92 0.1858 0.0002	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施，爰將部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 學校用地依學校實際使用範圍調整劃設。</p> <p>4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區（自然村）」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，</p>

							然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」、「保護區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積均修正為 0.05 公頃。 4. 變更「學校用地」為「自然村」及變更「住宅區(自然村)」為「學校用地」部分，併本表新編號 1-63 案審查意見辦理。 5. 其餘維持原計畫。
變 3-3-12		頂埔下自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村) 機關用地	3.30 0.33 0.45 0.14	自然村 自然村 農業區 農業區	3.30 0.33 0.45 0.14	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村，部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。

								<p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，現況目前為農業使用，不符合縣政府所研提之變更原則，爰維持原計畫。</p> <p>4. 變更「機關用地」為「農業區」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰建議修正變更為「自然村專用區」。</p>
變 3-3-13		下埔下自然村	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村）	4.80 0.27 0.005	自然村 自然村 農業區	4.80 0.27 0.005	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符</p>

								合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.15 公頃。
變 3-3-14	人陳 32 人陳 72 人陳 77 人陳 141	埔後自然村及 埔後供水站	住宅區(自然村) 農業區 機關用地 住宅區(自然村) 農業區 自來水廠用地	5.95 5.15 0.01 0.003 0.35 0.48	自然村 自然村 自然村 農業區 自來水廠用地 農業區	5.95 5.15 0.01 0.003 0.35 0.48	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。 3. 自來水廠用地依實際使用範圍調整劃設。 4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.56 公頃。 3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「機關用地」為「自然村」部分，維持原計畫；變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，照縣府核議



								意見通過。 4. 變更「農業區」為「自來水廠用地」及變更「自來水廠用地」為「農業區」部分，併本表新編號1-58案審查意見辦理。
變 3-3-15	人陳 241	埔邊自然村	住宅區（自然村） 農業區	1.40 1.16	自然村 自然村	1.40 1.16	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.72 公頃。
變 3-3-16	人陳 42 人陳 158 人陳 159 人陳 160 人陳 161	頂堡、下堡、前厝自然村及金鼎國小	住宅區（自然村） 農業區 機關用地 學校用地 公園用地 住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	32.29 0.68 1.20 0.02 0.62 0.05 0.03	自然村 自然村 自然村 自然村 自然村 學校用地 機關用地	32.29 0.68 1.20 0.02 0.62 0.05 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 機關用地及公園用地考量現況已有民宅建築設施，爰調整納入	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。

			住宅區(自然村)	0.01	農業區	0.01	<p>自然村。</p> <p>3. 學校用地依實際使用範圍調整劃設。</p> <p>4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」、「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「機關用地」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 1.19 公頃。</p> <p>4. 變更「住宅區(自然村)」為「學校用地」及變更「學校用地」為「自然村」部分，併本表新編號 1-64 案審查意見辦理。</p>
變 3-3-17		榜林自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>學校用地</p> <p>農業區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>8.34</p> <p>0.19</p> <p>0.12</p> <p>0.09</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>8.34</p> <p>0.19</p> <p>0.12</p> <p>0.09</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 學校用地考量現況已無使用且尚無復校之可能性，爰配合調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為</p>

							線。	「自然村專用區」。 3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「農業區」為「自然村」部分，維持原計畫；變更「學校用地」為「自然村」部分，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-3-18		東洲自然村	住宅區(自然村) 機關用地 保護區 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	3.43 0.04 0.08 0.01 0.01	自然村 自然村 自然村 保護區 機關用地	3.43 0.04 0.08 0.01 0.01	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」及「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「機關用地」為「自然村」部分，維持原計

								畫；變更「保護區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-3-19		下后垵自然村	住宅區（自然村） 農業區 機關用地 機關用地 住宅區（自然村）	1.04 0.71 0.07 0.01 0.15	自然村 自然村 自然村 農業區 機關用地	1.19 0.68 0.03 0.03 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「機關用地」部分，依審查意見（五）-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「機關用地」為「自然村」及「農業區」部分，維持原計畫。 4. 變更「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明目前大部分為農業使用，其餘已有建物地區依本計畫土地使用分區管制要點規定，並

								不影響其使用，爰維持原計畫。
變 3-3-20		頂后垵自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	3.18 0.30 0.17	自然村 自然村 農業區	3.18 0.30 0.17	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.23公頃。
變 3-3-21		后湖自然村及垵湖國小	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村) 公園用地 農業區 機關用地 公園用地	9.78 1.15 1.62 0.00 0.00 0.00 0.19	自然村 自然村 農業區 農業區 學校用地 學校用地 學校用地	9.78 1.15 1.62 0.00 0.00 0.00 0.19	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落發展現況，部分土地劃出自然村，	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」

							<p>部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 公園用地部分考量現況為學校使用範圍，配合調整為學校用地。</p> <p>4. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.04 公頃。</p> <p>4. 其餘變更部分，併本表新編號 1-60 案審查意見辦理。</p>
變 3-3-22		昔果山自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>9.83</p> <p>2.22</p> <p>0.04</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>9.83</p> <p>2.22</p> <p>0.04</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為</p>

							線。	「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依據金門縣政府於本專案小組第9次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.16公頃。
變 3-3-23		仁愛新村及金門縣地政局	住宅區(自然村) 機關用地 商業區	5.91 0.07 0.03	自然村 自然村 機關用地	5.91 0.07 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量部分土地現況已有民間建築設施，爰將部分機關用地土地調整納入自然村。 3. 配合金門縣地政局實際使用範圍，將部分商業區變更為機關用地。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」及「機關用地」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「商業區」為「機關用地」部分，併本表新編號1-56案審查意見辦理。
變 3-3-24		山灶自然村	住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	0.27 0.31	自然村 農業區	0.27 0.31	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已無人居住，爰將部分土地調整劃出自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府95年2月14日函報之修正內容補充

								資料及列席說明 意見，維持原計 畫。
變 3-3-25	人陳 56	東坑自然村	住宅區(自 然村) 農業區 保護區 住宅區(自 然村)	7.06 2.82 0.32 0.04	自然村 自然村 自然村 農業區	7.06 2.82 0.32 0.04	1. 考量本縣自然村 之發展模式與一 般住宅區不同， 將既有聚落由住 宅區(自然村) 變更為自然村。 2. 另考量該聚落部 分土地現況已有 建築設施，爰將 部分土地調整納 入自然村。 3. 自然村範圍依自 然或人工地形界 線及參照地籍資 料調整範圍界 線。	建議依下列各點辦 理，並請查明修正 各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自 然村)」為「自然 村」部分，建議 除變更後新計畫 名稱修正為「自 然村專用區」 外，其餘照縣府 核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自 然村)」為「農業 區」部分，依審 查意見(五)-3， 建議修正變更為 「自然村專用 區」。 3. 變更「農業區」、 「保護區」為「自 然村」部分，依 縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內 容補充資料及列 席說明意見，及 據縣府列席代表 說明，符合縣政 府所研提之變更 原則，爰除變更 後新計畫名稱修 正為「自然村專 用區」外，其餘 照縣府核議意見 通過，面積「農 業區」部分修正 為 0.28 公頃，「保 護區」部分修正 為 0.55 公頃。
變 3-4-01	人陳 237	下墅自然村	住宅區(自 然村) 風景區 農業區 住宅區(自 然村)	4.24 0.18 0.02 0.08	自然村 自然村 自然村 農業區	4.24 0.18 0.02 0.08	1. 考量本縣自然村 之發展模式與一 般住宅區不同， 將既有聚落由住 宅區(自然村)	據縣府列席代表說 明，本案變更範圍 均符合縣政府所研 提之變更原則，爰 除變更後新計畫名



			然村)				變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-4-02		后豐港自然村	住宅區(自然村) 農業區 機關用地	9.80 0.29 0.03	自然村 自然村 自然村	9.80 0.29 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 機關用地部分考量現況實際為民宅設施，爰配合調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」及「機關用地」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.01公頃。
變 3-4-03		賢厝自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	7.40 1.71 0.19	自然村 自然村 農業區	7.40 1.71 0.19	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。

							<p>然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依據金門縣政府於本專案小組第9次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.31公頃。</p>
變 3-4-04		水頭自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>機關用地</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>5.55</p> <p>0.26</p> <p>0.07</p> <p>0.08</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>5.55</p> <p>0.26</p> <p>0.07</p> <p>0.08</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 機關用地部分考量現況實際為民宅設施，爰配合調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」及「機關用地」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」</p>

								為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.02 公頃。
變 3-4-05		山前自然村	住宅區(自然村) 農業區 機關用地 住宅區(自然村) 住宅區(自然村) 機關用地	2.04 0.07 0.06 0.02 0.01 0.02	自然村 自然村 自然村 機關用地 農業區 農業區	2.04 0.07 0.06 0.02 0.01 0.02	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-4-06		浴井自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	1.70 0.07 0.14	自然村 自然村 農業區	1.70 0.07 0.14	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」及「農業區」為「自然村」

							2. 然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。
變 3-4-07	人陳 44 人陳 91 人陳 347	吳厝自然村及訂正Ⅱ-6道路吳厝村路段	住宅區(自然村) 農業區 道路用地	1.07 2.40 0.11	自然村 自然村 自然村	1.07 2.40 0.11	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。 4. 書圖重製案展繪錯誤部分併予訂正之。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.56 公頃。 3. 變更「道路用地」為「自然村」部

								分，併本表新編號4-17案審查意見辦理。
變 3-4-08		庵前自然村及賢庵國小	住宅區(自然村) 農業區 道路用地 學校用地 住宅區(自然村) 農業區 學校用地	10.37 0.42 0.17 0.01 0.02 0.03 0.002	自然村 自然村 自然村 自然村 學校用地 學校用地 農業區	10.37 0.42 0.17 0.01 0.02 0.03 0.002	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。 4. 學校用地配合學校實際使用需要調整劃設。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「道路用地」為「自然村」部分，維持原計畫；變更「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.27公頃。 3. 其餘變更部分，併本表新編號1-65案審查意見辦理。
變 3-4-09		官裡自然村及周邊	住宅區(自然村) 農業區 保護區 住宅區(自然村) 保護區	2.59 0.38 0.05 0.52 0.03	自然村 自然村 自然村 農業區 農業區	2.59 0.38 0.05 0.52 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」及「保護區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變

							<p>需要，爰將部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p> <p>4. 依人民陳情建議，將部分保護區變更為農業區。</p>	<p>更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.35公頃。</p> <p>4. 變更「保護區」為「農業區」部分，照縣府核議意見通過。</p>
變 3-4-10		小西門自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	5.09 0.51 0.002	自然村 自然村 農業區	5.09 0.51 0.002	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審</p>

								<p>查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.14 公頃。</p>
變 3-4-11	人陳 18	泗湖自然村	<p>住宅區(自然村)</p> <p>農業區</p> <p>住宅區(自然村)</p>	<p>4.26</p> <p>0.57</p> <p>0.09</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>農業區</p>	<p>4.26</p> <p>0.57</p> <p>0.09</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。</p> <p>2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰</p>

								除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.09 公頃。
變 3-4-12		東沙自然村	住宅區（自然村） 農業區 醫療用地 機關用地 住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	2.31 0.34 1.05 0.04 0.13 0.03	自然村 自然村 自然村 自然村 農業區 機關用地	2.31 0.34 1.05 0.04 0.13 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 原醫療用地部分土地實際為民宅設施，另東沙醫院已無使用需要，爰調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」及「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.02 公頃。 4. 變更「醫療用地」為「自然村」部分，建議除現有東沙醫院實際使用範圍變更為



								「醫療衛生機構用地」及將擬變更「自然村」之名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 5. 其餘維持原計畫。
變 3-4-13		東社自然村	住宅區(自然村) 農業區	0.92 0.83	自然村 自然村	0.92 0.83	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「農業區」為「自然村」部分，依據金門縣政府於本專案小組第9次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.13公頃。
變 3-4-14	人陳 191	官路邊自然村	住宅區(自然村) 農業區	0.94 1.09	自然村 自然村	0.94 1.09	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該聚落部分土地現況已有建築設施及發展需要，爰將部分土地調整納入自然村。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95

								年2月14日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-4-15		古區自然村	住宅區(自然村) 農業區 保護區 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	1.24 2.10 0.005 0.27 0.24	自然村 自然村 自然村 農業區 保護區	1.24 2.10 0.005 0.27 0.24	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量部分土地實際為民宅設施及發展需要，部分土地調整納入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」、「保護區」為「自然村」部分，依據金門縣政府於本專案小組第9次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，「農業區」變更部分，面積修正為0.78公頃；「保護區」變更部分，面積為0.005公頃。
變 3-4-16		古崗自然村	住宅區(自然村) 農業區 保護區 機關用地	16.48 3.20 0.004 0.09	自然村 自然村 自然村 自然村	16.48 3.20 0.004 0.09	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」及「機關用地」為「自然

			住宅區(自然村)	0.07	農業區	0.07	變更為自然村。	村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
			住宅區(自然村)	0.02	保護區	0.02	2.另考量部分土地實際為民宅設施及發展需要，部分土地調整納入自然村。 3.自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。 4.機關用地實際為民宅設施，爰調整納入自然村。	2.變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3.變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府95年2月14日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為0.63公頃。 4.其餘維持原計畫。
變 3-4-17		舊金城自然村	住宅區(自然村)	40.32	自然村	40.32	1.考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2.自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界	建議依下列各點辦理： 1.變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
			農業區	0.17	自然村	0.17		
			風景區	0.37	自然村	0.37		
			住宅區(自然村)	0.12	風景區	0.12		
			住宅區(自然村)	0.24	農業區	0.24		

							線。	<p>2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「風景區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「風景區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>4. 變更「農業區」為「自然村」部分，依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料修正變更範圍，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.05 公頃。</p>
變 3-5-01	人陳 36 人陳 51 人陳 52 人陳 157 人陳 259 人陳 264	后井自然村、烈 嶼鄉公所及烈 嶼國中週邊地 區	住宅區(自然村) 住宅區(自然村) 機關用地 文教區 農業區 文教區 文教區 文教區 文教區	5.46 0.06 0.01 10.32 3.35 0.50 0.20 0.04 0.35	自然村 住宅區 住宅區 住宅區 住宅區 停車場用地 體育場用地 機關用地 道路用地	5.46 0.06 0.01 10.32 3.35 0.50 0.20 0.04 0.35	<p>1. 后井自然村配合地籍、自然及人工地形調整劃設範圍。</p> <p>2. 考量烈嶼國中前側土地劃設為文教區多年造成該地區無法發展，又烈嶼地區並無整體規劃之住宅區，配合該區域</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 依縣府 95 年 2 月</p>

			農業區	1.75	學校用地	1.75	<p>整體規劃並兼顧公共設施用地之取得，將該區域變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。</p>	<p>14 日函報之修正內容補充資料，變更部分「農業區」為「自然村專用區」，面積 0.04 公頃，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰照縣府核議意見通過。</p> <p>3. 其餘變更部分，併本表新編號 4-18 案審查意見辦理。</p>
變 3-5-02		湖井頭自然村	住宅區（自然村） 農業區 機關用地 住宅區（自然村）	0.92 0.14 0.04 0.10	自然村 自然村 自然村 農業區	0.92 0.14 0.04 0.10	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p> <p>3. 機關用地部分考量現況已無實際使用需要，配合鄰近分區調整為自然村。</p>	<p>建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」及「機關用地」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。</p> <p>3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符</p>

								合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.03 公頃。
變 3-5-03		東坑自然村	住宅區（自然村） 農業區 住宅區（自然村）	5.83 0.25 0.26	自然村 自然村 農業區	5.83 0.25 0.26	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，及據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.10 公頃。
變 3-5-04		埔頭自然村	住宅區（自然村） 農業區	6.19 0.70	自然村 自然村	6.19 0.70	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積：

							<p>將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 另考量部分土地實際為民宅設施及發展需要，部分土地調整納入自然村。</p>	<p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。</p>
變 3-5-05		林邊、黃厝自然村及黃厝醫院	<p>住宅區（自然村）</p> <p>農業區</p> <p>保護區</p> <p>醫療用地</p>	<p>6.35</p> <p>0.36</p> <p>0.02</p> <p>0.51</p>	<p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p> <p>自然村</p>	<p>6.35</p> <p>0.36</p> <p>0.02</p> <p>0.51</p>	<p>1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。</p> <p>2. 原醫療用地部分土地實際為民宅設施，另黃厝醫院已無使用需要，爰調整納入自然村。</p> <p>3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。</p>	<p>建議依下列各點辦理：</p> <p>1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p> <p>2. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料，變更「保護區」為「自然村」部分，維持原計畫；變更「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.06 公頃。</p> <p>3. 變更「醫療用地」為「自然村」部分，併毗鄰機關</p>

								用地另案變理土地 使用之變更， 目前暫時維持原 計畫。
變 3-5-06		下田自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	1.36 0.36 0.03	自然村 自然村 農業區	1.36 0.36 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-5-07		西吳自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	1.84 0.03 0.59	自然村 自然村 農業區	1.84 0.03 0.59	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。



								3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-5-08		西方自然村	住宅區(自然村) 農業區 保護區 機關用地 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	7.22 0.69 0.01 0.18 0.10 0.28	自然村 自然村 自然村 農業區 保護區	7.22 0.69 0.01 0.18 0.10 0.28	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍，部分土地劃入自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，變更「保護區」及「機關用地」為「自然村」部分，維持原計畫；變更「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.08 公頃。
變 3-5-09		后宅自然村	住宅區(自然村)	0.94	自然村	0.94	1. 考量本縣自然村之發展模式與一	建議依下列各點辦理，並請查明修正

			農業區	0.61	自然村	0.61	般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該東側土地現況已有民宅等建築設施，故將部分土地劃入自然村。	各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-5-10		庵下自然村	住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	0.51 0.44	自然村 保護區	0.51 0.44	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區（自然村）」為「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。
變 3-5-11		庵頂自然村	住宅區（自然村） 農業區 機關用地 住宅區（自然村） 住宅區（自然村）	0.47 0.26 0.0005 0.12 0.61	自然村 自然村 自然村 保護區 機關用地	0.47 0.26 0.0005 0.12 0.61	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區（自然村）」及「農業區」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其

							線。	餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」及「機關用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘維持原計畫。
變 3-5-12		后頭自然村	住宅區(自然村) 保護區 機關用地 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	5.43 0.02 2.34 0.01 2.07	自然村 自然村 保護區 農業區	5.43 0.02 2.34 0.01 2.07	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」及「保護區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。
變 3-5-13		前埔自然村	住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	0.79 0.56	自然村 農業區	0.79 0.56	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。

								2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。
變 3-5-14	人陳 43	上林、上庫自然村	住宅區(自然村) 農業區 機關用地	17.25 0.18 0.50	自然村 自然村 自然村	17.25 0.18 0.50	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 機關用地部分考量現況已無實際使用需要，配合鄰近分區調整為自然村。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	據縣府列席代表說明，本案變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-5-15		楊厝自然村	住宅區(自然村) 農業區 住宅區(自然村)	2.05 0.05 0.51	自然村 自然村 農業區	2.05 0.05 0.51	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「農業區」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 變更「農業區」為「自然村」部分，依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意

								見，據縣府列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過，面積修正為 0.04 公頃。
變 3-5-16		青歧自然村	住宅區（自然村） 機關用地	24.71 0.09	自然村 自然村	24.71 0.09	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 機關用地部分考量現況已無實際使用需要，配合鄰近分區調整為自然村。	據縣府列席代表說明，本案變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-5-17		南塘自然村	住宅區（自然村） 農業區 機關用地	1.95 0.13 0.02	自然村 自然村 自然村	1.95 0.13 0.02	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 機關用地部分考量現況已無實際使用需要，配合鄰近分區調整為自然村。 3. 另部分土地現況已有建築設施，爰配合調整為自然村。	建議依下列各點辦理： 1. 「住宅區（自然村）」變更為「自然村」部分，除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 據縣府列席代表說明，變更「農業區」為「自然村」部分，除變更範圍南側目前仍作農業使用之地區，維持原計畫外，北側毗鄰南塘自然村部分，符合縣政府所研提之變更原則，爰建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村

								專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 3. 變更「機關用地」為「自然村專用區」部分，請金門縣政府查明變更範圍土地之權屬，若屬私有地則變更為「自然村專用區」，若屬公有土地，則併鄰近土地變更為「公園用地」。
變 3-5-18		東林自然村、烈嶼鄉農會辦事處及卓環國小	住宅區（自然村） 機關用地 學校用地 公園用地 住宅區（自然村） 機關用地 住宅區（自然村） 機關用地	26.39 0.33 0.03 0.34 0.27 0.002 0.04 0.03	自然村 自然村 自然村 學校用地 學校用地 行政區 行政區	26.39 0.33 0.03 0.34 0.27 0.002 0.04 0.03	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區（自然村）變更為自然村。 2. 機關用地(443)及公園用地部分考量現況已無實際使用需要，爰配合鄰近分區調整為自然村。 3. 卓環國小烈嶼鄉農會及烈嶼民眾服務中心配合實際使用範圍調整，並將烈嶼鄉農會用地由機關用地調整為行政區。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區（自然村）」及「機關用地」為「自然村」部分，據縣府列席代表說明，變更範圍均符合縣政府所研提之變更原則，爰除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「公園用地」為「自然村」部分，建議併鄰近學校用地附近地區之市地重劃案辦理，或由金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府一年內簽訂協議書方式另案辦理，目前暫時維持原

								計畫。 3. 變更「學校用地」為「自然村」，及變更「住宅區(自然村)」、「機關用地」為「學校用地」部分，併本表新編號1-61案審查意見辦理。 4. 變更「住宅區(自然村)」及「機關用地」為「行政區」部分，併本表新編號1-57案審查意見辦理。
變 3-5-19		湖下自然村	住宅區(自然村)	3.75	自然村	3.75	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-5-20		羅厝自然村	住宅區(自然村) 公園用地 住宅區(自然村) 住宅區(自然村)	5.02 0.17 0.03 3.11	自然村 自然村 公園用地 保護區	5.02 0.17 0.03 3.11	1. 考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。 2. 另考量該地區之發展現況，將部分土地劃出自然村範圍。 3. 自然村範圍依自然或人工地形界線及參照地籍資料調整範圍界線。	建議依下列各點辦理，並請查明修正各項變更面積： 1. 變更「住宅區(自然村)」為「自然村」部分，建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。 2. 變更「住宅區(自然村)」為「保護區」及「公園用地」部分，依審查意見(五)-3，建議修正變更為「自然村專用區」。 3. 其餘依縣府 95 年 2 月 14 日函報之修正內容補充資料及列席說明意見，維持原計畫。

變 3-5-21		雙口自然村	住宅區(自然村)	4.73	自然村	4.73	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後新計畫名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 3-5-22		中墩自然村	住宅區(自然村)	1.64	自然村	1.64	考量本縣自然村之發展模式與一般住宅區之發展模式不同，將既有聚落由住宅區(自然村)變更為自然村。	建議除變更後名稱修正為「自然村專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。
變 4-01	變更 1-11	莒光山莊西側天后宮	保存區 風景區	0.11 0.15	宗教專用區 宗教專用區	0.11 0.15	原金城主要計畫與原金城細部計畫樁位不符，依實測樁位檢討修正保存區範圍，另配合現況使用，變更為宗教專用區。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-02	人陳 123 人陳 904	斗門佛光山園區預定地	機關用地 農業區 風景區 機關用地 風景區 機關用地	8.64 0.63 1.57 1.79 2.50 0.07	文教區 文教區 文教區 宗教專用區 宗教專用區 農業區	8.64 0.63 1.57 1.79 2.50 0.07	依人民陳情建議，並配合機關用地解編，劃設佛光山園區用地範圍。	本案原則同意照縣府核議意見通過，請於變更理由中補充說明本變更範圍係公有土地，惟應依下列方式辦理： 1. 本案請金門縣政府於委員會審決之會議紀錄送達金門縣政府半年內，洽請該斗門佛光山園區申請開發單位儘速開發，並與縣府簽訂協議書，納入計畫書敘明，以利執行。 2. 上開時限(半年)屆滿時，該園區申請開發單位若仍無開發意願及具體可行之財務計畫時，則本案機關用地擬變更為「農業區」部



								分，同意辦理；機關用地擬變更為「文教區」及「宗教專用區」部分，應調整修正變更為「風景區」；其餘部分，維持原計畫。
變 4-03	人陳 299	陽宅福慧寺	農業區	0.14	宗教專用區	0.14	配合福慧寺需求範圍變更為宗教用地。	本案原則同意，惟應由金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明後，否則維持原計畫。
變 4-04	人陳 294	玄佑宮	農業區	0.25	宗教專用區	0.25	配合玄佑宮需求範圍變更為宗教用地。	本案原則同意，惟應由金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明後，否則維持原計畫。
變 4-05	人陳 85	金門縣農會加工廠	農業區	0.57	倉儲批發專用區	0.57	依人民陳情建議，配合變更為倉儲批發專用區。	建議本案原則同意，惟應依下列各點辦理： 1. 「倉儲批發專用區」修正為「農會專用區」，並請金門縣政府訂定適當之土地使用管制事項。 2. 由金門縣政府訂定適當之捐贈提供事項，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證，納入計畫書內載明後，否則維持原計畫。
變 4-06	人陳 275	金寧鄉沙崗地	農業區	12.70	住宅區	12.70	請准將古寧頭林厝	建議本案依下列各

		區	機關用地	0.69	住宅區	0.69	沙崗（寧劃段 159 等土地，長 480 公尺寬 200 公尺，面積 96000 平方公尺土地）變更為住宅區。	點辦理： 1. 因本地區目前暫無居住需求，變更農業區為住宅區部分，依審查意見(六)之 1 維持原計畫。 2. 配合軍方營區遷移，本機關裁撤已無設置之必要，爰將該機關用地併鄰近使用分區調整修正變更為農業區。
變 4-07	人陳 293	溪邊海水浴場風景區	保護區 機關用地	16.13 1.52	風景區 風景區	16.13 1.52	配合金湖鎮公所提案需求範圍調整劃設為風景區。	據縣府列席代表表示本變更範圍均為公有土地，爰建議同意照縣府核議意見通過。
變 4-08	人陳 317	金門縣林務所暨周邊地區	機關用地 保護區 機關用地	19.50 16.73 0.16	風景區 風景區 保護區	19.50 16.73 0.16	林務所周邊地區，除軍方營區部分報留機關用地，餘配合發展變更為風景區。	據縣府列席代表表示本變更範圍均為公有土地，爰建議照縣府核議意見通過。
變 4-09	人陳 1、人陳 31、人陳 100-102、人陳 105-121、人陳 142、人陳 271	金寧鄉李光前廟周邊地區	風景區	42.16	農業區	42.16	西浦頭至林厝三角圓環風景區目前大多為農地，配合現況及人民陳情建議，變更為農業區。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-10	人陳 130 人陳 335	斗門風景區及警光會館	風景區 風景區 機關用地	1.25 144.56 0.19	機關用地 農業區 農業區	1.25 144.56 0.19	斗門劃測段風景區部分現為農業使用，為符合現況，變更為農業區。	本案原則同意照縣府核議意見通過，惟應補充說明變更風景區為機關用地之變更理由。
變 4-11	人陳 332	金沙風景區	風景區	88.97	農業區	88.97	斗門劃測段風景區部分現為農業使用，為符合現況，變更為農業區。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-12	人陳 276	金寧鄉湖下至金城細部計畫區附近	農業區 保護區	1.22 0.96	保護區 農業區	1.22 0.96	寧湖二劃測段及煙墩段部份土地規劃為保護區及農業	建議照縣府核議意見通過。

							區，依照地籍及地形調整農業區及保護區界線。	
變 4-13	人 陳 214-216 、 人 陳 285-286	金湖鎮開瑄國小西側	保護區	33.24	農業區	33.24	中山林段及中五劃段部分土地變更為住宅區或農業區或倉儲用地或畜牧用地。	本案原則同意照縣府核議意見通過，惟變更理由應補充說明本案土地使用現況為農業使用，且無劃設保護區之必要。
變 4-14	人陳 346	訂正Ⅲ－11 道路太湖至黃龍潭路段	道路用地 工業區 國家公園區 公園用地	0.12 0.07 0.07 0.00	國家公園區 道路用地 道路用地 道路用地	0.12 0.07 0.07 0.00	原計畫圖展繪錯誤，依照樁位測定位置修正。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-15	人陳 315	林厝國宅預定地	國家公園區	33.24	住宅區	33.24	考量古寧林厝劃設為國家公園區域遭遇之限制，並紓解國家公園區內建築開發之需要，案並獲內政部營建署金門國家公園管理處表示原則同意該範圍劃出國家公園區範圍。	本案基於下列因素，建議維持原計畫： 1. 依審查意見(六)-1，本地區暫無劃設住宅區之急迫性。 2. 本計畫有關國家公園區經檢討擬變更為其他使用分區者，應先行依國家公園法定程序辦理劃出國家公園範圍後，再依都市計畫法定程序辦理。 3. 俟依法劃出國家公園區之外後，再配合另案依都市計畫法定程序變更為適當土地使用分區。
變 4-16		Ⅱ－12 部分道路	道路用地 道路用地	0.53 2.25	農業區 國家公園區	0.53 2.25	Ⅱ－12 部分道路因實際已無開闢之需要，爰配合鄰近分區調整變更。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-17		訂正Ⅱ－6 道路吳厝村路段	道路用地	0.11	自然村	0.11	書圖重製案展繪錯誤部分依實際樁位展繪訂正之。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-18	人陳 36 人陳 51	后井自然村、烈嶼鄉公所及	住宅區(自然村)	0.06	住宅區	0.06	1. 后井自然村配合地籍、自然及人工	依審查意見(六)之 1. 本案建議暫予保

人陳 52 人陳 157 人陳 259 人陳 264	烈嶼國中週邊 地區	機關用地 文教區 農業區 文教區 文教區 文教區 文教區 農業區	0.01 10.32 3.35 0.50 0.20 0.04 0.35 1.75	住宅區 住宅區 住宅區 停車場用地 體育場用地 機關用地 道路用地 學校用地	0.01 10.32 3.35 0.50 0.20 0.04 0.35 1.75	地形調整劃設範圍。 2. 考量烈嶼國中前側土地劃設為文教區多年造成該地區無法發展，又烈嶼地區並無整體規劃之住宅區，配合該區域整體規劃並兼顧公共設施用地之取得，將該區域變更為住宅區，並以市地重劃方式辦理整體開發。	留，若金門縣政府經審慎考量後，認為確有變更之需要者，請依審查意見(六)之 2. 及下列各點辦理後，再行交由專案小組繼續審議： 1. 請補充說明無法依行政院函示規定開發方式以區段徵收辦理之理由。 2. 請金門縣政府地政主管機關研提本案以市地重劃方式開發之可行性評估。
-------------------------------------	--------------	---	---	---	---	--	--

(十五)變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案變更內容綜理表  
（金門縣政府於第 9 次專案小組審查會所提新增變更案部分）：

新編號	原編號	變更位置	變更內容				變更理由	本會專案小組 審查意見
			原計畫	面積	新計畫	面積		
變 0-1		計畫人口	83,000 人		100,000 人		1. 原計畫人口係以居住人口、觀光遊憩人口及產業人口預測而得預估至民國 105 年可成長至 83,000 人，經查閱原計畫人口之成長趨勢自民國 83 年至 88 年短短五年間即成長達 60.39%，又民國 88 年以後至 105 年預估成長率均維持 0.5% 左右，其推估與實際成長之落差相當大，顯見原計畫人口推估之不	依據金門縣政府列席代表說明，本次檢討未增加大量之住宅用地，且原計畫人口尚能符合現行人口增加之幅度，爰本案建議維持原計畫，另計畫書第 56 頁有關人口預測統計表，及計畫書第 64 頁各鄉鎮都市計畫人口分派值與統計表，請配合修正。

						<p>合理。</p> <p>2. 另本縣人口至九十三年底共計 64,077 人，至九十四年底已成長至 69,765 人，以九十三年底為計算基準，近五年人口平均成長率達 4.93%，近十年均成長率約達 3.8%，近年來因小三通及社會福利政策等諸項因素，近二年成長率均超過 6.5%，呈現穩定之成長現象。</p> <p>3. 本次通盤檢討計畫人口雖未達原計畫預估人數，然考量原計畫人口成長預估不合理，又近年來金門地區人口數成長急遽，且仍呈穩定成長趨勢，爰以近五年之平均成長率為成長計算基準，將計畫人口調整至民國 105 可達 100,000 人。</p>	
變 0-2		住宅區	第一種住宅區 第二種住宅區 第三種住宅區 第四種住宅區		住宅區	<p>1. 原計畫住宅區之分類為自然村、第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區；經查自然村部分，本計畫將調整變更為自然村專用區；另各種住宅區之分類於細部計畫亦有細分且管制條文亦</p>	建議照縣府核議意見通過。

						相同（同樣分為第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區）。 2. 為落實主要計畫與細部計畫分離，爰主要計畫之將第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區全數調整為住宅區。	
變 0-3		商業區	第一種商業區 第二種商業區		商業區	1. 原計畫商業區之分類為第一種商業區、第二種商業區；各種商業區之分類於細部計畫亦有細分且管制條文亦相同（同樣為第一種商業區及第二種商業區） 2. 為落實主要計畫與細部計畫分離，爰主要計畫之將第一種商業區及第二種商業區全數調整為商業區。	建議照縣府核議意見通過。
變 0-4		風景區	第一種風景區 第二種風景區 第三種風景區		風景區	1. 參照都市計畫法台灣省施行細則將第一種風景區及第二種風景區、第三種風景區及第四種風景區全數調整為風景區。 2. 風景區管制由本府另訂審議規範定義並規範之。	建議照縣府核議意見通過。
變 0-5		保護區	第一種保護		保護區	參照都市計畫法台	建議照縣府核議意見

			區 第二種保護區 第三種保護區				灣省施行細則將第一種保護區及第二種保護區及第三種保護區全數調整為保護區。	見通過。
變 0-6		工業區	第一種工業區 第二種工業區 第三種工業區		甲種工業區  乙種工業區  乙種工業區		參照都市計畫法台灣省施行細則及原計畫之工業區分類係照工業污染程度，調整為甲種工業區及乙種工業區。	建議照縣府核議意見通過。
變 0-7		土地使用分區管制	詳土地使用分區管制條文修正對照表		詳土地使用分區管制條文修正對照表		參照都市計畫法台灣省施行細則及原計畫內容修正。	詳 審 查 意 見 ( 十 六 )。
變 2-1-23	人陳 348	金城鎮中華電信週邊地區	機關用地	0.04	住宅區	0.04	1. 該處機關用地已無實際使用需求，建議配合鄰近分區變更為住宅區。 2. 有關道路用地左移乙節，查係細部計畫層級問題，請縣政府納入細部計畫通盤檢討案中研處，並應依規定辦理回饋捐贈。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-67	人陳 351	金門縣公共船舶管理處修車廠預定地	農業區	1.32	機關用地	1.32	考量該機關之實際需求，爰配合調整變更為機關用地。	建議照縣府核議意見通過。
變 1-68	人陳 353	金門朱子祠	機關用地 學校用地 機關用地 學校用地	0.23 0.004 0.002 0.001	古蹟保存區 古蹟保存區 學校用地 機關用地	0.23 0.004 0.002 0.001	1. 金門朱子祠業經劃設為二級古蹟，為該古蹟更合理之使用及維護，爰配合金門縣文化局建議變更為古蹟保存區。 2. 學校用地級機關用地界線依實際位置調整。	建議照縣府核議意見通過。
變 4-19	人陳 354	金門酒廠金寧廠	第三種工業區 保護區	0.06 0.05	保護區  乙種工業區	0.06  0.05	原計畫圖展繪錯誤，依照樁位測定位置修正。	建議照縣府核議意見通過。

變 1-69	人陳 355	工二-七	第二種工業區	9.85	倉儲批發專用區	9.85	工二-七土地全部均為公有地，選定於機場週邊地區係考量做為地區之倉儲物流中心、簡易之傳統產業處理加工及批發零售等功能，開發方式由縣政府編列經費完成開發後招商進駐，惟規劃為工業區僅得做為工業及其有關設施使用，與原規劃之定為不同，爰配合變更為倉儲批發專用區。	建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 變更後新計畫名稱修正為「倉儲批發零售專用區」。 2. 本變更案之開發行為如符合「環境影響評估法」及「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」相關規定者，開發前應依規定辦理環境影響評估相關作業。
變 5-01		金沙鎮忠孝新村	住宅區 停車場用地 道路用地 溝渠用地	3.50 0.44 0.18 0.12	國宅專用區 國宅專用區 國宅專用區 國宅專用區	3.50 0.44 0.18 0.12	1. 該社區係地區實施戰地政務時由政府規劃，縣民抽籤購地後自行選用建築標準圖說後核准興建之老舊社區。 2. 依規劃意旨已將現有道路留設，且其建蔽率遠高於現行住宅區之規定，致使現行新、改建之建築牆面線前後不一，影響社區整體景觀。 3. 為符社區居民使用需求及日後該社區整體景觀之維護，爰變更為國宅專用區。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區」為「國宅專用區」部分，為避免與「國民住宅」一詞混淆，導致與國宅法規相關規定不符，爰本案維持原計畫，請金門縣政府視實際需要於細部計畫中予以劃定不同種類之住宅區，以資妥適。 2. 變更「停車場用地」、「道路用地」及「溝渠用地」為「國宅專用區」部分，除變更後新計畫名稱修正為「住宅區」外，變更理由應補充說明本案係配合主細計畫分離原則，變更範圍於細部計畫仍劃設為公共設施用



								地。
變 5-02		金城鎮鳳翔社區	住宅區 綠地用地 道路用地	5.43 0.37 0.23	國宅專用區 國宅專用區 國宅專用區	5.43 0.37 0.23	1. 該社區係地區實施戰地政務時由政府規劃，縣民抽籤購地後自行選用建築標準圖說後核准興建之老舊社區。 2. 依規劃意旨已將現有道路留設，且其建蔽率遠高於現行住宅區之規定，致使現行新、改建之建築牆面線前後不一，影響社區整體景觀。 3. 為符社區居民使用需求及日後該社區整體景觀之維護，爰變更為國宅專用區。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區」為「國宅專用區」部分，為避免與「國民住宅」一詞混淆，導致與國宅法規相關規定不符，爰本案維持原計畫，請金門縣政府視實際需要於細部計畫中予以劃定不同種類之住宅區，以資妥適。 2. 變更「綠地用地」及「道路用地」為「國宅專用區」部分，除變更後新計畫名稱修正為「住宅區」外，變更理由應補充說明本案係配合主細計畫分離原則，變更範圍於細部計畫仍劃設為公共設施用地。
變 5-03		金城鎮安和社區	住宅區 市場用地	3.43 0.37	國宅專用區 國宅專用區	3.43 0.37	1. 該社區係地區實施戰地政務時由政府規劃，縣民抽籤購地後自行選用建築標準圖說後核准興建之老舊社區。 2. 依規劃意旨已將現有道路留設，且其建蔽率遠高於現行住宅區之規定，致使現行新、改建之建築牆面線前後不一，影響社區整體景觀。	建議依下列各點辦理： 1. 變更「住宅區」為「國宅專用區」部分，為避免與「國民住宅」一詞混淆，導致與國宅法規相關規定不符，爰本案維持原計畫，請金門縣政府視實際需要於細部計畫中予以劃定不同種類之住宅區，以資妥適。 2. 變更「市場用地」

							3. 為符社區居民使用需求及日後該社區整體景觀之維護，爰變更為國宅專用區。	為「國宅專用區」部分，併編號變2-1-04 案審查意見辦理。
變 5-04		金城鎮金城新村及富康一村	住宅區	3. 21	國宅專用區	3. 21	<p>1. 該社區係地區實施戰地政務時由政府規劃，縣民抽籤購地後自行選用建築標準圖說後核准興建之老舊社區。</p> <p>2. 依規劃意旨已將現有道路留設，且其建蔽率遠高於現行住宅區之規定，致使現行新、改建之建築牆面線前後不一，影響社區整體景觀。</p> <p>3. 為符社區居民使用需求及日後該社區整體景觀之維護，爰變更為國宅專用區。</p>	

--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--	--	--	--

(十六) 土地使用分區管制要點部分：建議除下列各點外，其餘准照金門縣政府 95 年 4 月 10 日於第 9 次

專案小組審查會議中所提修正條文通過，並請依審查意見(十) 辦理。

金門縣政府於第 9 次專案小組審查會議中所提修正條文	原 條 文	修 正 說 明	專 案 小 組 審 查 意 見
土地使用分區管制要點	第七章 土地使用分區管制要點		建議照縣府核議意見通過。
一、依都市計畫法第三十二條規定訂定之。		原條文未明訂訂定之依據，爰新增之。	建議照縣府核議意見通過。
二、本計畫區內之土地使用管制，應依本計畫書規定，本計畫書未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第一條 本計畫區內之建築及土地之使用管制，應依本要點規定。	本管制部分條文準用都市計畫法台灣省施行細則規定，爰配合修正之。	建議修正為「本計畫區內之土地使用管制，應依本計畫書或所在地之細部計畫書規定辦理，本計畫書及細部計畫書未規定者，準用『都市計畫法台灣省施行細則』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。	第三條 金門特定區都市計畫範圍內劃定左列各種使用分區，分別限制其使用： 一、住宅區 (一) 自然村 (二) 第一種住宅區(住一) (三) 第二種住宅區(住二) (四) 第三種住宅區(住三) (五) 第四種住宅區(住四) 二、商業區 (一) 第一種商業區(商一) (二) 第二種商業區(商二) 三、工業區 (一) 第一種工業區(工一) (二) 第二種工業區(工二)	一、參照都市計畫法台灣省施行細則，部分準用施行細則規定。 二、配合土地使用分區變更，調整分區名稱。	建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過： 1. 配合變更內容綜理表審查結果，將第(十七)之「國宅專用區」予以刪除。 2. 第(十八)之「倉儲批發專用區」修正為「倉儲批發零售專用區」。 3. 第(十九)之「社會福利事業專用區」修正為「社會福利設施專用區」。

<p>(十一) 古蹟保存區。</p> <p>(十二) 宗教專用區。</p> <p>(十三) 旅館專用區。</p> <p>(十四) 電信專用區。</p> <p>(十五) 自然村專用區。</p> <p>(十六) 閩南建築專用區。</p> <p>(十七) 國宅專用區。</p> <p>(十八) 倉儲批發專用區。</p> <p>(十九) 社會福利事業專用區。</p> <p>(二十) 農會專用區。</p> <p>除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。</p> <p>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，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。</p>	<p>(三) 第三種工業區（工三）</p> <p>四、行政區</p> <p>五、文教區</p> <p>六、風景區</p> <p>（一）第一種風景區（景一）</p> <p>（二）第二種風景區（景二）</p> <p>（三）第三種風景區（景三）</p> <p>（四）第四種風景區（景四）</p> <p>七、農業區</p> <p>八、保護區</p> <p>（一）第一種保護區（保一）</p> <p>（二）第二種保護區（保二）</p> <p>（三）第三種保護區（保三）</p> <p>九、醫療專用區</p> <p>十、保存區</p> <p>十一、國家公園區</p> <p>十二、公共設施用地</p> <p>（一）兒童遊樂場用地</p> <p>（二）公園用地</p> <p>（三）體育場用地</p> <p>（四）學校用地</p> <p>（五）社教用地</p> <p>（六）機關用地</p> <p>（七）醫療用地</p> <p>（八）市場用地</p> <p>（九）停車場用地</p> <p>（十）廣場用地</p> <p>（十一）加油站用地</p> <p>（十二）發電廠用地</p> <p>（十三）污水處理廠用地</p> <p>（十四）垃圾處理場用地</p>		
---	---	--	--

	<p>(十五) 垃圾掩埋場用地 (十六) 墳墓用地 (十七) 車站用地 (十八) 航空站用地 (十九) 港埠用地 (二十) 自來水廠用地 (廿一) 道路用地</p> <p>除前項使用分區外，必要時得劃定其他使用分區或特定專用區。</p>		
<p>四、金門特定區計畫範圍內各使用分區劃定之目的如下：</p> <p>(一) 住宅區為保護居住環境而劃設之分區。 (二) 商業區為促進商業發展而劃設之分區。 (三) 工業區： 1、甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業而劃設之分區。 2、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而劃設之分區。 (四) 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而劃設之分區。 (五) 為促進非里鄰性文化教育之發展，並維護其寧靜環境而劃設之分區。 (六) 風景區為保育及開發自然風景而劃設之分區。 (七) 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃設之分區。 (八) 保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區。 (九) 農業區為保持農業生產而劃設之分區。 (十) 國家公園區：為突顯金門歷史地位與形象，維</p>	<p>第四條 前條各使用分區劃定之目的如左：</p> <p>一、住宅區</p> <p>住宅區為保護居住環境而劃設，其土地及建築物之使用不得有礙居住之寧靜、安全及衛生。住宅區依其居住環境及密度劃分左列類別與等級：</p> <p>(一) 自然村：為維護傳統閩南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設之完整住宅社區。</p> <p>(二) 第一種住宅區(住一)：為維護最高品質居住環境水準，對於居住以外之行為應予最嚴格之管制，限制與居住安寧有影響之混合使用，且維持最低之人口密度與建築密度而劃設之住宅區。</p> <p>(三) 第二種住宅區(住二)：為維護較高品質居住環境水準，維持中等之人口密度與建築密度，且在不影響居住安寧及無公害的條件下，許可設置各式住宅及日常用品零售業或服務業使用而劃設之住宅區。</p> <p>(四) 第三種住宅區(住三)：為維護基本之品質居住環境，維持較高之人口密度與建築密度，且在不影響居住安全及無公害的條件下，許可部份產業之混合使用而劃設之住宅區。</p> <p>(五) 第四種住宅區(住四)：為維護當地傳統建築型式及風貌而劃設之住宅區；其建築形式及風貌由縣政府</p>	<p>一、配合主細分離原則，除工業區外不再分細項分區。 二、配合準用都市計畫法台灣省施行細則相關規定。 三、配合新增劃設各專用區，增加劃設目的相關敘述。</p>	<p>建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <p>1. 配合變更內容綜理表審查結果，將第(十七)之「國宅專用區：…」予以刪除。 2. 第(十八)之「倉儲批發專用區」修正為「倉儲批發零售專用區」。 3. 第(十九)之「社會福利事業專用區」修正為「社會福利設施專用區」。</p>



<p>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設之分區。</p> <p>(十一) 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設之分區。</p> <p>(十二) 宗教專用區：為提供宗教活動為主之場所而劃定之分區。</p> <p>(十三) 旅館專用區：為供發展觀光產業相關設施使用而劃設之分區。</p> <p>(十四) 電信專用區：供電信事業所需之設施及必要附屬設施使用為主而劃設之分區。</p> <p>(十五) 自然村專用區：為維護傳統閩南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設之分區。</p> <p>(十六) 閩南建築專用區：為維護當地傳統建築型式及風貌並鼓勵興建而劃設之分區。</p> <p>(十七) 國宅專用區：為本計畫（八十五年元月二十日）公告實施前所規劃社區而劃設之分區。</p> <p>(十八) 倉儲批發專用區：指從事商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用而劃設之分區。</p> <p>(十九) 社會福利事業專用區：為供社會福利相關設施使用而劃設之分區。</p> <p>(二十) 農會專用區：為供農會相關設施使用而劃設之分區。</p>	<p>另訂之。</p> <p>二、商業區</p> <p>供有關都市生活之經濟活動使用為主，商業指經商業管理機關許可登記之行業。商業區依其使用強度劃分左列等級：</p> <p>(一) 第一種商業區（商一）：為供日常生活所需及地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業及其有關商業活動之使用而劃設之商業區。</p> <p>(二) 第二種商業區（商二）：供金門地區之主要及專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關大規模商業活動之使用而劃設之商業區。</p> <p>三、工業區</p> <p>供有關都市之工業活動使用為主，並經工業管理機關許可登記之生產事業。工業區依產生公害之程度劃分左列等級。</p> <p>(一) 第一種工業區（工一）：為提供公害程度嚴重工業之使用，維持基本之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小而劃設之工業區。</p> <p>(二) 第二種工業區（工二）：為提供公害程度中等工業之使用，維持高度之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小而劃設之工業區。</p> <p>(三) 第三種工業區（工三）：為提供公害輕微工業之使用，維持較高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離而劃設之工業區。</p> <p>四、行政區：為發揮行政機關、公共建築等之功能，便利各機關間之連繫，並增進其莊嚴寧靜氣氛而劃設之分區。</p> <p>五、文教區：為促進非里鄰性文化教育之發展，並維護其寧靜環境而劃設之分區。</p> <p>六、風景區：</p>		
--	---	--	--

	<p>為供保育、開發自然風景及利用自然條件與人為設施發展觀光旅遊事業為主之使用而劃設之分區。風景區依其開發程度及保育需求而劃分左列等級：</p> <p>(一) 第一種風景區(景一)：為以近代人為建設及具紀念性建築之地區為主要資源而劃設之分區。</p> <p>(二) 第二種風景區(景二)：為以歷史文物、古蹟、遺址及具有藝術價值為主要資源而劃設之分區。</p> <p>(三) 第三種風景區(景三)：為以濱海自然景緻、沙灘、水域活動為主要資源而劃設之分區。</p> <p>(四) 第四種風景區(景四)：為以坡地、山岳、特殊景觀、森林、動物、地形、地質為主要資源而劃設之分區。</p> <p>七、農業區：為供農業作物及保持農業生產所需相關設施(含農舍)而劃設之分區。</p> <p>八、保護區：</p> <p>為國土保安、水土保持、維護天然資源及生態保護功能而劃設之分區。保護區依其保護目的不同而劃分左列等級：</p> <p>(一) 第一種保護區(保一)：為供特殊自然景觀及生態保育為主而劃設之分區。</p> <p>(二) 第二種保護區(保二)：為供保養水質、水量、水源資源、水土保持為主而劃設之分區。</p> <p>(三) 第三種保護區(保三)：不屬於前二種特別保護目的，而劃設之分區。</p> <p>九、醫療專用區：為提升醫療品質與需求，以供醫療及療養機構所需相關設施而劃設之分區。</p> <p>十、保存區：為依都市計畫法第十五條所稱之名勝及具有紀念性或藝術價值，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設之分區。</p> <p>十一、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設之分區。</p>	
--	--	--

<p>五、風景區內土地，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) 農業及農業建築。</p> <p>(八) 紀念性建築物。</p> <p>(七) 其他必要公共與公用設施及公用事業。</p> <p>風景區之開發採開發許可制，經縣府審查核可後，始得發照建築。但涉及軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意者，不在此限。</p> <p>前項之審查程序及條件，由本府定之。</p>	<p>第十六條 風景區內土地，以供左列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。</p> <p>一、維護或增進自然風景之建築物或紀念性之建築物。</p> <p>二、構造、色彩、位置無礙於風景之住宅、招待所、旅館、俱樂部及遊樂設施等，風景區之開發採開發許可制，經縣府審查核可後，始得發照建築。但涉及軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意者，不在此限。</p> <p>前項第二款之審查程序及條件，由本府定之。</p>	<p>參照都市計畫法台灣省施行細則修正原條文。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
<p>六、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，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、休閒農場相關設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆置場、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、幼稚園、加油(氣)站、運動場館設施、第七點及第八點所規定者，不在此限：</p> <p>(一) 興建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。</p> <p>(二) 農舍之高度不得超過三層或簷高一〇・五公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五〇平方公尺，與都市計</p>	<p>第十七條 農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農業產銷必要設施，並依左列規定辦理。但經本府專案核准之公用事業設施、汽車運輸業停車場(站)、客、貨運站及其附屬設施暨社會福利事業設施、幼稚園及第二十一條所規定者，不在此限。其相關審查程序及條件由本府定之。</p> <p>一、興建農舍之申請人必須具備農民身份，並應在該農業區內有農地或農場。</p> <p>二、農舍之高度不得超過二層(或七公尺)，建築面積不得超過申請人所有耕地(或農場)及已有建築用地合計總面積十分之三。但最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，與都市計畫道路境界線之距離不得小於十五公尺。</p>	<p>一、參照都市計畫法台灣省施行細則修正原條文。</p> <p>二、依本縣地方特性調整農業區非建地目土地申建農舍之建築強度。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>

<p>畫道路境界之距離不得小於八公尺。</p> <p>(三) 都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之三農舍面積及十分之七農地)，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之七十農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>(四) 農舍不得擅自變更使用。</p> <p>(五) 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二五〇平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五〇平方公尺。</p> <p>前項但書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。</p> <p>第一項但書所定經縣(市)政府審查核准之社會福利事業設施、幼稚園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項但書規定設施之申請，縣(市)政府於辦理審查時，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。</p>	<p>三、都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者(包括十分之三農舍面積及十分之七農地)，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之七農地是否分割，均不得再行申請建築。</p> <p>四、農業產銷必要設施包括個別農場所需產銷設施、污染防治設施及農民團體所需之產銷設施及農民活動場所。其建築基層面積以縣政府核准者為限，得不計入農舍面積。</p> <p>五、農舍及農業產銷必需設施不得擅自變更使用。</p> <p>前項第四款農業產銷必要設施之種類，由本府定之。</p>		
<p>七、毗鄰農業區之其他使用分區建築基地無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經縣(市)政府審查核准後，以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。</p>			<p>建議照縣府核議意見通過。</p>
<p>八、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：</p> <p>(一) 建築物不得超過三層或簷高一〇・五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百</p>	<p>第十八條 農業區土地在都市計畫發布前已編定為建地或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目者，其建築物及使用，應依左列規定辦理：</p> <p>一、建築物簷高不得超過十點五公尺，並以三層為限，建蔽率不得大於百分之六十，容</p>	<p>參照都市計畫法台灣省施行細則修正原條文。</p>	<p>建議照縣府核議意見通過。</p>

<p>分之一百八十。</p> <p>(二) 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店、飲食店及辦公廳外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，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。</p>	<p>積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>二、土地及建築物除作居住使用外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，准就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p>		
九、古蹟保存區土地及建築物使用應依文化資產保存法及相關規定辦理。		<p>一、新增條文。</p> <p>二、明訂古蹟保存區土地使用項目規定。</p>	建議照縣府核議意見通過。
十、宗教專用區土地及建築物以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。		<p>一、新增條文。</p> <p>二、明訂宗教專用區土地使用項目規定。</p>	建議照縣府核議意見通過。
<p>十一、自然村專用區除居住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：</p> <p>(一) 鄉村住宅（含農舍）。</p> <p>(二) 行政及文教設施。</p> <p>(三) 衛生及福利設施。</p> <p>(四) 安全設施。</p> <p>(五) 宗教建築。</p> <p>(六) 日用品零售及服務業。</p> <p>(七) 旅館及民宿。</p> <p>(八) 公用事業。</p> <p>(九) 無公害性小型工業設施。</p> <p>(十) 農業、畜牧及養殖設施。</p> <p>(十一) 遊憩及戶外遊樂設施。</p> <p>(十二) 觀光遊憩管理服務設施。</p> <p>(十三) 農產品集散批發運銷設施。</p> <p>(十四) 交通設施。</p> <p>(十五) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(十六) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。</p>	<p>第八條 住宅區以建築住宅為主，並依住宅區類型之不同，分別限制其使用之行爲：</p> <p>一、自然村：除居住使用外，許可為第一種住宅區、第二種住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：</p> <p>(一) 鄉村住宅（含農舍）。</p> <p>(二) 行政及文教設施。</p> <p>(三) 衛生及福利設施。</p> <p>(四) 安全設施。</p> <p>(五) 宗教建築。</p> <p>(六) 日用品零售及服務業。</p> <p>(七) 旅舍及民宿。</p> <p>(八) 公用事業。</p> <p>(九) 無公害性小型工業設施。</p> <p>(十) 農業、畜牧及養殖設施。</p> <p>(十一) 遊憩及戶外遊樂設施。</p> <p>(十二) 觀光遊憩管理服務設施。</p> <p>(十三) 農產品集散批發運銷設施。</p>	<p>一、配合主細分離原則及住宅區準用都市計畫法台灣省施行細則相關規定，配合刪除第一種住宅區至第四種住宅區之規定。</p> <p>二、原住宅區（自然村）配合調整為自然村專用區。</p>	建議照縣府核議意見通過。

	<p>(十四) 交通設施。</p> <p>(十五) 水源保護及水土保持設施。</p> <p>(十六) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。</p> <p>二、第一種住宅區(住一)：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業。</p> <p>三、第二種住宅區(住二)：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。</p> <p>四、第三種住宅區(住三)：除許可為第一種及第二種住宅區許可之項目外，以建築住宅為主，不得為左列建築物及土地使用：</p> <p>(一) 第十一、十二條所限制之建築及使用。</p> <p>(二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過三匹馬力，電熱超過三十瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在一百平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積七分之一)者。</p> <p>(三) 經營左列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。</li> <li>2 噴漆作業者。</li> <li>3 使用動力以從事金屬之乾磨者。</li> <li>4 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</li> <li>5 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0·七五瓩者。</li> <li>6 彈棉作業者。</li> <li>7 醬、醬油或其他調味品之製造者。</li> </ol>		
--	--	--	--

	<p>8 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>9 鍛冶或翻砂者。</p> <p>10 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>11 塑膠類之製造者。</p> <p>(四) 客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站其設置地點面臨十二公尺以上道路者不在此限。</p> <p>(五) 戲院、電影院、遊藝場、K T V、M T V 及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數卅間以上(不含)之旅館。</p> <p>(六) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。</p> <p>(七) 樓地板面積超過五〇〇平方公尺之大型商場(店)或樓地板面積超過三〇〇平方公尺之飲食店。</p> <p>(八) 出租用之倉庫。</p> <p>(九) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p> <p>(十) 其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之建築物或土地之使用。未超過前項第二款、第三款第5目及第七款規定許可作工廠、商場(店)或飲食店使用者，僅限於建築物之第一層及地下層。</p> <p>五、第四種住宅區(住四)：建築及土地使用限制同第二種住宅區管制。</p>		
<p>十二、閩南建築專用區及國宅專用區除居住使用外，許可為日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、</p>		<p>一、新增條文</p> <p>二、明訂閩南建築專用區及國宅專用區等二專用區土地使用項目規定。</p>	<p>建議除配合變更內容綜理表審查結果，將「及國宅專用區」予以刪除外，其餘照縣府核議意見通過。</p>

<p>藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業。</p>			
<p>十三、凡自然村、閩南建築專用區、國宅專用區及農業區興建農舍高度超過二層樓或簷高七公尺之開發及建築申請案件，應依自然村開發審議規範及開發許可審查辦法之規定，提出開發計畫及相關文件，經由本府自然村開發審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築，以利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施。</p> <p>前項自然村審議規範及審查辦法等規定由本府另訂之。</p>	<p>第九條 凡自然村之開發及建築申請案件，應依附件自然村開發審議規範及開發許可審查辦法之規定，提出開發計畫及相關文件，經由縣府自然村開發審議小組審查通過後，始得開發及發照建築，以利當地發展並兼顧聚落保存，及設置適當足夠之公共設施。</p>	<p>一、明訂應提請本縣自然村開發審議委員會審議後始得發照建築之條件。</p> <p>二、另本縣自然村開發審議規範及審查辦法等規定授權由本府訂定之。</p>	<p>建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合變更內容綜理表審查結果，將「國宅專用區」一詞予以刪除，「自然村」修正為「自然村專用區」。</li> <li>2. 條文中段有關「自然村開發審議委員會」乙節，修正為「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」。</li> </ol>
<p>十四、倉儲批發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：</p> <p>（一）公共服務設施及公用事業設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 警察及消防機構。</li> <li>2. 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。</li> <li>3. 自來水或下水道抽水站。</li> <li>4. 自來水處理場（廠）或配水設施。</li> <li>5. 電信機房。</li> <li>6. 郵局。</li> <li>7. 其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</li> </ol> <p>（二）一般商業設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業。</li> <li>2. 一般事務所及自由職業事務所。</li> </ol>		<p>一、新增條文</p> <p>二、明訂倉儲批發專用區土地使用項目規定。</p>	<p>建議除配合變更內容綜理表審查結果，將「倉儲批發專用區」修正為「倉儲批發零售專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。</p>



<div>3. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。</div> <div>4. 大型展示中心或商務中心：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。</div> <div>5. 倉儲批發業：使用土地面積在一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，經本縣都市計畫委員會審議通過者。</div> <div>6. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。</div>																																																									
十五、社會福利事業專用區土地及建築物以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。		<div>一、新增條文</div> <div>二、明訂社會福利事業專用區土地使用項目規定。</div>	建議除配合變更內容綜理表審查結果，將「社會福利事業專用區」修正為「社會福利設施專用區」外，其餘照縣府核議意見通過。																																																						
十六、農會專用區土地及建築物以供農會及其業務相關設施使用為限。		<div>一、新增條文</div> <div>二、明訂農會專用區土地使用項目規定。</div>	建議照縣府核議意見通過。																																																						
<div>十七、各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。</div> <table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率或樓高限制</td></tr><tr><td>住宅區</td><td>八〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>商業區</td><td>七〇％</td><td>四二〇％</td></tr><tr><td>工業區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>甲種工業區</td><td>五〇％</td><td>一五〇％</td></tr><tr><td>乙種工業區</td><td>五〇％</td><td>二〇〇％</td></tr><tr><td>行政區</td><td>六〇％</td><td>三〇〇％</td></tr><tr><td>文教區</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制	住宅區	八〇％	二四〇％	商業區	七〇％	四二〇％	工業區			甲種工業區	五〇％	一五〇％	乙種工業區	五〇％	二〇〇％	行政區	六〇％	三〇〇％	文教區	六〇％	二四〇％	<div>第六條 各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如左：</div> <table><tr><td>使用類別</td><td>建蔽率</td><td>容積率或樓高限制</td></tr><tr><td>一、住宅區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>自然村</td><td>六〇％</td><td>一八〇％，不超過三樓</td></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>六〇％</td><td>一二〇％</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>七〇％</td><td>一八〇％</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>第四種住宅區</td><td>八〇％</td><td>一八〇％</td></tr><tr><td>二、商業區</td><td></td><td></td></tr><tr><td>第一種商業區</td><td>七〇％</td><td>四二〇％</td></tr><tr><td>第二種商業區</td><td>六〇％</td><td>三六〇％</td></tr></table>	使用類別	建蔽率	容積率或樓高限制	一、住宅區			自然村	六〇％	一八〇％，不超過三樓	第一種住宅區	六〇％	一二〇％	第二種住宅區	七〇％	一八〇％	第三種住宅區	六〇％	二四〇％	第四種住宅區	八〇％	一八〇％	二、商業區			第一種商業區	七〇％	四二〇％	第二種商業區	六〇％	三六〇％	<div>一、參照都市計畫法台灣省施行細則修正原條文。</div> <div>二、依本縣地方特性調整各土地使用強度規定。</div>	<div>建議除下列各點外，其餘照縣府核議意見通過：</div> <div>1. 本計畫書住宅區及商業區原則不予訂定建蔽率及容積率，請金門縣政府視當地發展需求及歷史發展等因素，於各地區細部計畫中分別訂定適度之建蔽率及容積率</div> <div>2. 配合變更內容綜理表審查結果，將「國宅專用區」之管制內容予以刪除。</div>
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制																																																							
住宅區	八〇％	二四〇％																																																							
商業區	七〇％	四二〇％																																																							
工業區																																																									
甲種工業區	五〇％	一五〇％																																																							
乙種工業區	五〇％	二〇〇％																																																							
行政區	六〇％	三〇〇％																																																							
文教區	六〇％	二四〇％																																																							
使用類別	建蔽率	容積率或樓高限制																																																							
一、住宅區																																																									
自然村	六〇％	一八〇％，不超過三樓																																																							
第一種住宅區	六〇％	一二〇％																																																							
第二種住宅區	七〇％	一八〇％																																																							
第三種住宅區	六〇％	二四〇％																																																							
第四種住宅區	八〇％	一八〇％																																																							
二、商業區																																																									
第一種商業區	七〇％	四二〇％																																																							
第二種商業區	六〇％	三六〇％																																																							

文教區	六〇%	二四〇%	第二種商業區	六〇%	三六〇%	3. 將「倉儲批發專用區」修正為「倉儲批發零售專用區」。
風景區	三〇%	六〇%	三、工業區			
保存區	六〇%	一六〇%	第一種工業區	五〇%	一五〇%	4. 將「社會福利事業專用區」修正為「社會福利設施專用區」。
保護區	一〇%		第二種工業區	五〇%	二〇〇%	
			第三種工業區	五〇%	三〇〇%	
農業區	三〇%	不得超過三層或簷高一〇・五公尺(依第六點規定興建者)	四、行政區	六〇%	三〇〇%	
	六〇%	一八〇% , 不得超過三層或簷高一〇・五公尺(依第八點規定興建者)	五、文教區	六〇%	三〇〇%	
國家公園區	依國家公園法及金門國家計畫相關規定辦理		六、風景區			
古蹟保存區	六〇%	一二〇%	第一種風景區	三〇%	六〇%	
宗教專用區	四〇%	一〇〇%	第二種風景區	三〇%	六〇%	
電信專用區	四〇%	二四〇%	第三種風景區	二〇%	四〇%	
自然村專用區	六〇%	一八〇%，不超過三樓	第四種風景區	二〇%	六〇%	
	經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建，經縣府自然村開發審議委員會審查通過者不在此限		七、農業區(非建地目)	三〇%	簷高七公尺以下之二層樓	
閩南建築專用區	六〇%	一五〇%	農業區(建地目)	六〇%	一八〇%(簷高十點五公尺以下之三層樓)	
國宅專用區	八〇%	二〇〇%	八、保護區			
倉儲批發專用區	六〇%	三〇〇%	第一種保護區	五%	七公尺以下之二層樓	
社會福利事業專用區	六〇%	二四〇%	第二種保護區	五%	七公尺以下之二層樓	
農會專用區	六〇%	二四〇%	第三種保護區	一〇%	七公尺以下之二層樓	
			九、醫療專用區	六〇%	二四〇%	
			十、保存區	六〇%	一二〇%	
			十一、國家公園區	依國家公園法及金門國家計畫相關規定辦理。		

<p>十八、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，其各種用地劃定之目的如下：</p> <p>(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。</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> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(七) 醫療衛生機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。</p> <p>(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。</p>	<p>第五條 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，其各種用地劃定之目的如左：</p> <p>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。</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> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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之建築物及其相關設施。</p> <p>六、機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公用事業單位（包括電力、電信、天然氣及自來水等事業機關）之使用。</p> <p>七、醫療用地：供醫院及療養機構相關設施之使用。</p> <p>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。</p> <p>九、停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。</p> <p>十、廣場用地：以開闢之空間供都市居民個人或團體活動</p>	<p>一、參照都市計畫法台灣省施行細則，部分準用施行細則規定。</p> <p>二、配合土地使用分區變更，調整公共設施用地名稱。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>

<p>(九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。</p> <p>(十) 廣場用地：以開闢之空間供都市居民個人或團體活動之場所。</p> <p>(十一) 廣場兼停車場用地：以開闢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。</p> <p>(十二) 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。</p> <p>(十三) 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。</p> <p>(十四) 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。</p> <p>(十五) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。</p> <p>(十六) 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。</p> <p>(十七) 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。</p> <p>(十八) 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。</p> <p>(十九) 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。</p> <p>(二十) 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。</p> <p>(廿一) 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。</p> <p>(廿二) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、</p>	<p>之場所。</p> <p>十一、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。</p> <p>十二、發電廠用地：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。</p> <p>十三、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。</p> <p>十四、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。</p> <p>十五、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。</p> <p>十六、墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐及其相關設施使用（含殯儀館）。</p> <p>十七、車站用地：供陸地機動交通工具（包括火車、公路客運運輸工具）停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。</p> <p>十八、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。</p> <p>十九、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。</p> <p>二十、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。</p> <p>廿一、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。</p>		
--	--	--	--

管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。 (廿三) 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。 (廿四) 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。 (廿五) 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。																																																									
十九、各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	第七條 各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如左：	一、參照都市計畫法台灣省施行細則修正原條文。 二、依本縣地方特性調整各土地使用強度規定。	建議照縣政府核議意見通過																																																						
<table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率或樓高限制</td></tr><tr><td>兒童遊樂場</td><td>一〇％</td><td>三〇％</td></tr><tr><td>公園（小於五公頃）</td><td>十五％</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>公園（大於五公頃）</td><td>十二％</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>體育場</td><td>六〇％</td><td>二〇〇％</td></tr><tr><td>學校用地</td><td>五〇％</td><td>二〇〇％</td></tr><tr><td>社教用地</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>機關用地</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>衛生醫療機構用地</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制	兒童遊樂場	一〇％	三〇％	公園（小於五公頃）	十五％	四〇％	公園（大於五公頃）	十二％	四〇％	體育場	六〇％	二〇〇％	學校用地	五〇％	二〇〇％	社教用地	六〇％	二四〇％	機關用地	六〇％	二四〇％	衛生醫療機構用地	六〇％	二四〇％	<table><tr><td>使用分區</td><td>建蔽率</td><td>容積率或樓高限制</td></tr><tr><td>一、公園（小於五公頃）</td><td>十五％</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>二、公園（大於五公頃）</td><td>十二％</td><td>四〇％</td></tr><tr><td>三、兒童遊樂場</td><td>一〇％</td><td>二〇％</td></tr><tr><td>四、體育場</td><td>六〇％</td><td>二〇〇％</td></tr><tr><td>五、學校用地</td><td>五〇％</td><td>二〇〇％</td></tr><tr><td>六、社教用地</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>七、機關用地</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>八、醫療用地</td><td>六〇％</td><td>二四〇％</td></tr></table>	使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制	一、公園（小於五公頃）	十五％	四〇％	二、公園（大於五公頃）	十二％	四〇％	三、兒童遊樂場	一〇％	二〇％	四、體育場	六〇％	二〇〇％	五、學校用地	五〇％	二〇〇％	六、社教用地	六〇％	二四〇％	七、機關用地	六〇％	二四〇％	八、醫療用地	六〇％	二四〇％		
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制																																																							
兒童遊樂場	一〇％	三〇％																																																							
公園（小於五公頃）	十五％	四〇％																																																							
公園（大於五公頃）	十二％	四〇％																																																							
體育場	六〇％	二〇〇％																																																							
學校用地	五〇％	二〇〇％																																																							
社教用地	六〇％	二四〇％																																																							
機關用地	六〇％	二四〇％																																																							
衛生醫療機構用地	六〇％	二四〇％																																																							
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制																																																							
一、公園（小於五公頃）	十五％	四〇％																																																							
二、公園（大於五公頃）	十二％	四〇％																																																							
三、兒童遊樂場	一〇％	二〇％																																																							
四、體育場	六〇％	二〇〇％																																																							
五、學校用地	五〇％	二〇〇％																																																							
六、社教用地	六〇％	二四〇％																																																							
七、機關用地	六〇％	二四〇％																																																							
八、醫療用地	六〇％	二四〇％																																																							
<table><tr><td>市場用地</td><td>八〇％</td><td>二四〇％</td></tr><tr><td>停車場用地(平面)</td><td>五％</td><td>二〇％</td></tr><tr><td>停車場用地(立體)</td><td>六〇％</td><td>二〇〇％</td></tr></table>	市場用地	八〇％	二四〇％	停車場用地(平面)	五％	二〇％	停車場用地(立體)	六〇％	二〇〇％	<table><tr><td>九、市場用地</td><td>八〇％</td><td>二〇〇％</td></tr></table>	九、市場用地	八〇％	二〇〇％																																												
市場用地	八〇％	二四〇％																																																							
停車場用地(平面)	五％	二〇％																																																							
停車場用地(立體)	六〇％	二〇〇％																																																							
九、市場用地	八〇％	二〇〇％																																																							

197

<table><tr><td>廣場兼停車場用地</td><td>五%</td><td>一〇%</td></tr><tr><td>污水處理廠用地</td><td>六〇%</td><td>一八〇%</td></tr><tr><td>垃圾處理廠用地</td><td>六〇%</td><td>一八〇%</td></tr><tr><td>垃圾掩埋場用地</td><td>一%</td><td>一%</td></tr><tr><td>環保事業用地</td><td>一〇%</td><td>三〇%</td></tr><tr><td>墳墓用地</td><td>四〇%</td><td>一六〇%</td></tr><tr><td>車站用地</td><td>六〇%</td><td>二四〇%</td></tr><tr><td>港埠用地</td><td>五〇%</td><td>二〇〇%</td></tr><tr><td>航空站用地</td><td>二〇%</td><td>四〇%</td></tr><tr><td>自來水廠用地</td><td>六〇%</td><td>一八〇%</td></tr><tr><td>加油站用地</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td></tr><tr><td>電力事業用地</td><td>四〇%</td><td>二四〇%</td></tr><tr><td>道路用地</td><td>〇%</td><td>〇%</td></tr><tr><td>溝渠用地</td><td>〇%</td><td>〇%</td></tr><tr><td>綠地</td><td>〇%</td><td>〇%</td></tr></table>	廣場兼停車場用地	五%	一〇%	污水處理廠用地	六〇%	一八〇%	垃圾處理廠用地	六〇%	一八〇%	垃圾掩埋場用地	一%	一%	環保事業用地	一〇%	三〇%	墳墓用地	四〇%	一六〇%	車站用地	六〇%	二四〇%	港埠用地	五〇%	二〇〇%	航空站用地	二〇%	四〇%	自來水廠用地	六〇%	一八〇%	加油站用地	四〇%	一二〇%	電力事業用地	四〇%	二四〇%	道路用地	〇%	〇%	溝渠用地	〇%	〇%	綠地	〇%	〇%	<table><tr><td>九、市場用地</td><td>八〇%</td><td>二〇〇%</td></tr><tr><td>十、停車場用地(平面)</td><td>五%</td><td>二〇%</td></tr><tr><td>十一、停車場用地(立體)</td><td>八〇%</td><td>三六〇%</td></tr><tr><td>十二、廣場用地</td><td>五%</td><td>一〇%</td></tr><tr><td>十三、加油站用地</td><td>四〇%</td><td>一二〇%</td></tr><tr><td>十四、發電廠用地</td><td>四〇%</td><td>二四〇%</td></tr><tr><td>十五、污水處理廠用地</td><td>六〇%</td><td>不予規定</td></tr><tr><td>十六、垃圾處理廠用地</td><td>六〇%</td><td>一八〇%</td></tr><tr><td>十七、垃圾掩埋場用地</td><td>一%</td><td>一%</td></tr><tr><td>十八、墳墓用地</td><td>四〇%</td><td>一六〇%</td></tr><tr><td>十九、車站用地</td><td>六〇%</td><td>二四〇%</td></tr><tr><td>二十、港埠用地</td><td>五〇%</td><td>二〇〇%</td></tr><tr><td>廿一、自來水廠用地</td><td>六〇%</td><td>一八〇%</td></tr></table>	九、市場用地	八〇%	二〇〇%	十、停車場用地(平面)	五%	二〇%	十一、停車場用地(立體)	八〇%	三六〇%	十二、廣場用地	五%	一〇%	十三、加油站用地	四〇%	一二〇%	十四、發電廠用地	四〇%	二四〇%	十五、污水處理廠用地	六〇%	不予規定	十六、垃圾處理廠用地	六〇%	一八〇%	十七、垃圾掩埋場用地	一%	一%	十八、墳墓用地	四〇%	一六〇%	十九、車站用地	六〇%	二四〇%	二十、港埠用地	五〇%	二〇〇%	廿一、自來水廠用地	六〇%	一八〇%		
廣場兼停車場用地	五%	一〇%																																																																																					
污水處理廠用地	六〇%	一八〇%																																																																																					
垃圾處理廠用地	六〇%	一八〇%																																																																																					
垃圾掩埋場用地	一%	一%																																																																																					
環保事業用地	一〇%	三〇%																																																																																					
墳墓用地	四〇%	一六〇%																																																																																					
車站用地	六〇%	二四〇%																																																																																					
港埠用地	五〇%	二〇〇%																																																																																					
航空站用地	二〇%	四〇%																																																																																					
自來水廠用地	六〇%	一八〇%																																																																																					
加油站用地	四〇%	一二〇%																																																																																					
電力事業用地	四〇%	二四〇%																																																																																					
道路用地	〇%	〇%																																																																																					
溝渠用地	〇%	〇%																																																																																					
綠地	〇%	〇%																																																																																					
九、市場用地	八〇%	二〇〇%																																																																																					
十、停車場用地(平面)	五%	二〇%																																																																																					
十一、停車場用地(立體)	八〇%	三六〇%																																																																																					
十二、廣場用地	五%	一〇%																																																																																					
十三、加油站用地	四〇%	一二〇%																																																																																					
十四、發電廠用地	四〇%	二四〇%																																																																																					
十五、污水處理廠用地	六〇%	不予規定																																																																																					
十六、垃圾處理廠用地	六〇%	一八〇%																																																																																					
十七、垃圾掩埋場用地	一%	一%																																																																																					
十八、墳墓用地	四〇%	一六〇%																																																																																					
十九、車站用地	六〇%	二四〇%																																																																																					
二十、港埠用地	五〇%	二〇〇%																																																																																					
廿一、自來水廠用地	六〇%	一八〇%																																																																																					
<p>二十、各使用分區退縮標準：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 工業區、倉儲批發專用區：新（改）建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍</p>		<p>一、新增條文。</p> <p>二、配合內政部都市計畫委員會第四九三次會議決議訂定。</p>	建議照縣政府核議意見通過																																																																																				

牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮之空地應做綠化步道，並得計入法地空地。前項退縮如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。			
二十一、公共設施用地退縮標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新（改）建時應自基地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。		一、新增條文。 二、配合內政部都市計畫委員會第四九三次會議決議訂定。	建議照縣政府核議意見通過。
二十二、以上各種使用分區及公共設施用地對於建築退縮標準若於執行上有困難時，得提請本府都市計畫委員會審議決定之。		一、新增條文。 二、對於建築退縮標準若於執行上有困難時，授權由縣都市計畫委員會決定之。	建議照縣政府核議意見通過。
二十三、「相關設施」之認定由各目的事業主管單位認定之。	第三十一條 「相關設施」之認定由各該使用管理之主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時以上級政府之認定為準。	配合地方政府職權修正條文內容。	建議照縣政府核議意見通過。
二十四、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，提本府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府都市計畫委員會認定後作為處理之依據。	第三十二條 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，得由縣政府訂定執行要點，提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縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。		建議照縣政府核議意見通過。
二十五、地區既有軍事設施再利用，其使用管制依本府自治條例辦理，不受各分區管制要點之限制。		一、新增條文。 二、為保存金門戰地風貌，維護釋出的軍事設施，並考慮既有軍事設施再利用計畫執行的迫切性，爰配合訂定。	建議修正為「本計畫區內既有軍事設施，其使用管制本縣自治條例另有規定者，從其規定，不受各分區管制要點之限制。」
二十六、本要點自發布日施行。	第三十六條 本要點自發布日施行。		建議照縣政府核議意見通過。

	<p>第二條 本要點用語除建築法及建築技術規則另有解釋外，其定義如左：</p> <p>一、道路境界線：道路與其他土地之分界線。</p> <p>二、道路</p> <p>合於下列規定之一者：</p> <p>（一）經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。</p> <p>（二）依法指定建築線之巷道。</p> <p>三、自然村：係指自然形成之閩南傳統建築暨現有聚落所圍成之完整地區。</p> <p>四、傳統建築：經縣政府會同相關主管機關審查核定之閩南式建築。</p> <p>五、教育設施：係指托兒所、幼稚園、小學、中等學校。</p> <p>六、社區遊憩設施：係指戶內遊憩設施、公園、兒童遊樂場、戶外籃球場、網球場、棒球場、遊泳池、溜冰場、高爾夫練習場及其他運動設施。</p> <p>七、衛生及福利設施：係指醫院、療養院、診所、衛生所（站）、育幼院、養老院、救濟院、盲人院、孤兒院、殘疾收容院、但不包括傳染病及精神病院。</p> <p>八、社區通訊設施：係指郵政支局、辦事處、電信分支局、辦事處。</p> <p>九、日常用品零售業：係指飲食品、日用雜貨、糧食、服飾日用品、日常用五金。</p> <p>十、一般零售業：係指中西藥品、書籍、紙張、文具、體育用品、家具、裝璜、木器、藤器、水電及空氣調節工程器材、電氣、自行車及其零件等出售、樣品間、古玩、藝品、地毯、鮮花、禮品、鐘錶、眼鏡、照像器材、樂器、縫紉、珠寶、首飾、獵具、釣具、呢絨、綢緞、百貨、皮件及皮箱、音響視聽器材及唱片、錄音帶、汽車、機車、機械器具及其零件等出售及樣品間（但不包括修理）、科學儀器、假髮、醫療衛生用品、茶葉、委託行、集郵、錢幣、打字機及其他事務用機</p>	<p>用語定義部分，因其他相關法令已有規定，為避免用語定義相競合，爰刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
--	---	--	----------------------



	<p>器、度量衡器、估衣、觀賞魚類、鳥類、玻璃及鏡框、種子、園藝及園藝用品、玩具、茶館、咖啡館、橋棋社。</p> <p>十一、日常服務業：係指洗染、理髮、美容、照相、成衣、織補、傘、皮鞋修補及擦鞋。</p> <p>十二、一般服務業：係指職業介紹所、傭工介紹所、病理檢驗所、出租計程車行、當舖、家畜醫院、營業性補習班、禮服及其他物品出租、搬場業（不包括停車所）、裱褙、藝品裝裱、土木修繕業、除蟲驅鼠業。</p> <p>十三、一般事務所：係指房地產買賣、租賃業、建築、開發公司及營造業、土地開發業、貿易行、經銷、代理業、報社、通訊社、雜誌社、廣告業、徵信業、速記、打字、曬圖、影印、複印、油印及刻印、翻譯業及其他工商服務業。</p> <p>十四、自由職業事務所：係指律師、建築師、會計師、技師、工程及技術服務、代書。</p> <p>十五、修理服務業：係指二、三級保養之汽車修理業、機車修理、各種機械、電機修理、金屬物熔接。</p> <p>十六、一般批發業：係指足頭、服飾品、日用飲食品、化學原料及其製品、金屬器材、機械及電氣器材、建築材料。</p>		
	<p>第二十七條 醫療專用區以供公、私醫療單位之使用為主，不得為左列之使用。</p> <p>一、第八條至第十三條所禁止之建築及使用。但醫療機構因研究、實驗與附設者不在此限。</p> <p>二、其他經鄉鎮公所認為有礙公共衛生，報經本府核准限制使用者。</p>	調整變更後無該項分區，爰刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。
	<p>第十條 非屬自然村之住宅區開發應擬定細部計畫，未完成細部計畫法定程序前不得發照建築，依地區發展特性細分各種類別之住宅區，規定其限制土地使用項目與土地使用強度；並劃設必須之鄰里性商</p>	本條文不符都市計畫法第十七條規定，爰刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。

	業區、公共設施。		
	第十二條 第一種商業區(商一)不得為左列建築物及使用： 一、不得為十一條所限制之建築物及土地使用。 二、樓地板面積大於一、五〇〇平方公尺之大型商場(店)或客房數卅間以上(不含)旅館或觀光飯店。 三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。	配合主細分離原則，細項規定將另訂於細部計畫中，爰刪除本條文。	建議照縣政府核議意見通過。
	第十一條 商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用： 一、第八條第三項第三、四、九款及第十五條所限制之建築之使用。 二、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六〇瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上者。 三、經營左列事業者： (一)製造鞭炮或煙火類物品者。 (二)使用乙炔，其發生器容量在三〇公升以上及壓縮氧或電力從焊切金屬工作者。 (三)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。 (四)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。 (五)使用動力超過〇·七五瓩之噴漆作業者。 (六)使用氣體亞硫酸漂白物者。 (七)骨炭或其他動物質炭之製造者。 (八)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。 (九)碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒，揀選、洗滌或漂白者。 (十)使用動力合計超過〇·七五瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。 (十一)削切木作使用動力總數超過三·七五瓩者。 (十二)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。	都市計畫法台灣省施行細則第十七條已有明定，爰配合刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。

	<p>(十三) 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過三・七五瓩。</p> <p>(十四) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二・二五瓩者。</p> <p>(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>(十六) 使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。</p> <p>(十七) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過三・七五瓩者。</p> <p>(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>(十九) 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>四、火葬場、墳場。</p> <p>五、垃圾污物處理場、屠宰場。</p> <p>六、馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。</p> <p>七、牛乳廠、堆肥舍。</p> <p>八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但經依加油站管理規則及加油站設置用地審查準則許可設置之加油站不在此限。</p> <p>九、其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。</p>		
	<p>第十三條 工業區以供工業使用為主。</p> <p>一、第一種工業區（工一）：第一種工業區除得供與公害程度嚴重之工業及其有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍外，並得供左列之工業使用：</p> <p>（一）第二種工業區及第三種工業區得以設立之工業。</p> <p>（二）其他經縣府指定之特種原料及其製品之儲藏或處理之使用。前項與第一種工業有關之各項設施，應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。</p> <p>二、第二種工業區（工二）：第二種工業區除供與公害程度中等之工廠及第三種工業區容許之使用，並得供貨</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第十八條及第十九條條文已有明定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>

	<p>運站及與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校、醫院、福利社等設施。除貨運站外，前項與工業有關之各項設施，應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。</p> <p>三、第三種工業區（工三）：第三種工業區以供公害輕微之工廠使用為主，除得為貨運站，與工業有關之辦公室、倉庫、值勤員工單身宿舍、生產實驗室及其他必要設施之使用外，不得為左列建築物及土地之使用：</p> <p>（一）經營左列事業之工廠：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 火藥類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、雙氧水、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、二硫化碳、甲醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、松節油、石油類之製造者。</li> <li>2 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。</li> <li>3 人造或合成纖維等之製造者。</li> <li>4 合成染料或其中間物、顏料或塗料（漆或水性塗料除外）之製造者。</li> <li>5 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。</li> <li>6 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。</li> <li>7 使用溶劑從事塗料之烘烤作業。</li> <li>8 煤氣或炭製造者。</li> <li>9 壓縮瓦斯或液化瓦斯之製造者。</li> <li>1 0 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫、酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、苛性鉀、苛性鈉、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、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、哥羅芳、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水</li> </ol>	
--	---	--

	<p>乙醚、魚骸脂礦、酸鉍、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯鉍（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、醋硫酸鉀、磷甲基酚及炭精棒等之製造者。</p> <p>1 1 蛋白質加水分解之產品製造者。</p> <p>1 2 油脂之提煉、加熱及加工者。</p> <p>1 3 硫化油膠、合成樹脂可塑劑或合成橡膠之製造者。</p> <p>1 4 肥料製造者。</p> <p>1 5 製紙漿及造紙者。</p> <p>1 6 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>1 7 瀝青之精煉者。</p> <p>1 8 以瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物或其殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>1 9 電氣用炭素之製造者。</p> <p>2 0 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>2 1 銅、鐵類之煉製者。</p> <p>2 2 使用鉚釘或填隙方式從事金屬厚板或型鋼作業者。</p> <p>2 3 洋釘、鋼珠類之製造者。</p> <p>2 4 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>2 5 石材切割、研磨、加工等製造者。</p> <p>2 6 預拌混凝土及其相關設施。</p> <p>（二）供第三項第一款第 1 目、第 2 目及第 9 目規定之物品或可燃性瓦斯或電石儲藏或處理者。</p> <p>（三）其他經縣政府認有發生公害之使用者。除貨運站外，第一款與工業有關之各項設施應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。</p> <p>各類工業區內建築物應確實依照內政部頒定「工廠類建築物基本設施及設備標準」規定辦理。</p>		
--	---	--	--

	另工一   六中油公司用地，准許供油庫、供油設施、管理設施等相關設施使用項目，以符需要。		
	第十四條 文教區以供學校及文化機關之使用爲之，不得爲左列之使用。 一、第八條至第十五條所禁止之建築及使用。但學校或文教機關因研究、實驗而附設者，不在此限。 二、其他經鄉、鎮公所認爲有礙文化教育報經本府核准限制使用者	都市計畫法台灣省施行細則第二十四條已有明定，爰配合刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。
	第十五條 行政區以供政府機關、自治團體及其他公益上需用之建築物之使用爲限。但紀念性之建築物及附屬於前項建築物之車庫、非營業性之招待所，不在此限。	都市計畫法台灣省施行細則第二十三條已有明定，爰配合刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。
	第十九條 第一種保護區內土地，以供特殊自然景觀及生態保育爲主，經縣府審查核准得爲左列之使用： 一、國防所需之各種設施。 二、警衛、保安、保防設施。 三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層（或十點五公尺），建蔽率最高以百分六十爲限，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。 四、公用事業所必需設施。 五、造林與水土保持設施。 六、爲保護區內地形、地物所爲之工程。 七、臨時性遊憩及露營所需之設施。 八、汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施。	都市計畫法台灣省施行細則第二十五條已明定保護區相關規定，爰配合刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。
	第二十條 第二種保護區內土地，以供保養水質、水量、水源資源爲主，經縣府審查核准後得爲左列之使用。 一、第十九條第一項至第六項所允許之建築及使用。	都市計畫法台灣省施行細則第二十五條已明定保護區相關規定，爰配合刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。

	<p>第二十一條 第三種保護區內土地，經縣府審查核准得為左列之使用。</p> <p>一、第十九條所允許之建築及使用。</p> <p>二、採礦業所必需設施。</p> <p>三、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。</p> <p>本區得因保護目的之解除，視其自然條件、實際需求及不影響鄰近土地使用下，循都市計畫變更之程序，變更其土地使用分區。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第二十五條已明定保護區相關規定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第二十二條 保護區得視其特性，依擬定變更都市計畫程序訂定管理事項管理之。本地區任何開採盜土行為並應確實依照「礦業法」、「環境影響評估法」、「水土保持法」等相關規定辦理，以兼顧自然資源之保育及利用。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第二十五條已明定保護區相關規定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第二十三條 保護區內土地，禁止左列行為，但第十九至二十一條所列各項設施所必需者不在此限。</p> <p>一、砍伐林木，但間伐經縣府核准者，不在此限。</p> <p>二、破壞地形或改變地貌。</p> <p>三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。</p> <p>四、採取土石。</p> <p>五、焚毀竹木花草。</p> <p>六、名勝、古蹟與史蹟之破壞與毀滅。</p> <p>七、其他經縣府認為應行禁止之事項。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第二十八條已有明定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第二十四條 保存區為保存具有紀念價值、藝術價值之建築物為主，限制新增與其目的不同之土地開發及建築事項。如依原建築型態從事整建、維護者，得依原建築物之建蔽率與容積率。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第二十六條已有明定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第二十五條 保存區內關於左列事項之申請，應由主管機關會同相關主管機關辦理：</p> <p>一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第二十六條已有明定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>

	<p>二、宅地之形成、土地之開墾、道路之修繕、拓寬及其他土地形狀之變更。</p> <p>三、竹木採伐及土石採取。</p> <p>四、廣告物之設置。</p>		
	<p>第二十八條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之土地及建築物，除經自行停止使用二年或經目的事業主管機關令其停止使用者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用外，並依左列規定處理之：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以縣政府或鄉（鎮）公所尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第三十一條已有明定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第二十八條 都市計畫發布實施後，不合分區使用規定之土地及建築物，除經自行停止使用二年或經目的事業主管機關令其停止使用者外，得繼續為原有之使用或改為妨礙目的較輕之使用外，並依左列規定處理之：</p> <p>一、原有合法建築物不得增建、改建、增加設備或變更為其他不合規定之使用。</p> <p>二、建築物有危險之虞，確有修建之必要，得在維持原有使用範圍內核准修建。但以縣政府或鄉（鎮）公所尚無限期要求變更使用或遷移計畫者為限。</p> <p>三、因災害毀損之建築物，不得以原用途申請重建。</p>	<p>都市計畫法台灣省施行細則第三十一條已有明定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第二十九條 公共設施用地，縣府得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定作為多目標使用。</p>	<p>公共設施多目標使用已於「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」另有規定，爰配合刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
	<p>第三十條 縣府及鄉、鎮政府在都市計畫區內認為土地有合理使用之必要時，得擬定細部計畫，規定地區內</p>	<p>退縮規定已於本要點第二十點、二十一及二十二點明定，其</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>



	土地及建築物之使用，基地面積或基地內應保持空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，依都市計畫法第二十三條規定之程序報經核定施行。	餘部分於建築技術規則亦有相關規定，爰刪除之。	
	第三十三條 各分區使用項目以維護各分區原規劃目的為原則，建築物經縣政府核准使用後如因使用行為違反原核定使用之原則或產生公害，經主管機關確定後得依都市計畫法第七十九條規定（命令停止使用）或依第八十條規定（依法予以行政強制執行並得處六個月以下有期徒刑、拘役或科三千元以下之罰金）處罰之。	違反都市計畫相關規定者之處罰相關規定，已於都市計畫法第七十九條及第八十條明定，爰刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。
	第三十四條 凡於細部計畫中經劃定為獎勵更新（再發展）之地區且符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積： 一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。 二、基地面積在住宅區為一、五〇〇平方公尺以上者。 依前項規定所增加之樓地板面積 $\triangle F.A$ 按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十： $\triangle F.A=S \times I$ A：基地面積。 S：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部訂頒「未實施容積管制地區綜合設計鼓勵辦法」之規定）。 I：鼓勵係數依左列規定： 1 住宅區、機關用地及行政區： $I=2.04 \times S/A-1.0$ 2 商業區： $I=2.89 \times S/A-1.0$	開放空間獎勵及更新（再發展）之地區獎勵相關規定，已於建築技術規則及都市更新建築容積獎勵辦法另有規定，爰配合刪除之。	建議照縣政府核議意見通過。

	<p>第三十五條 建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。</p> <p>一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一〇〇平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管核准。</p>	<p>建築物樓地板獎勵於其他法令已明定，爰刪除之。</p>	<p>建議照縣政府核議意見通過。</p>
--	--	-------------------------------	----------------------

(十七)變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案逕向本部陳情案件

編號	陳情人	陳情原因	建議事項	金門縣政府 研析意見	專案小組 審查意見
逕 1	許金 金城鎮城段第 3520-8、3520-9 、 3520-10 、 3520-11 、 3520-12 地號	1. 都市計畫通盤檢討時，縣府並未告知參與，直接劃入市場用地，本人並未知情。 2. 目前使用分區為「市場用地」，但市場已遷移至民族路多年，已不符合使用區分之需求。 3. 此一地號面積亦狹小規劃為市場用地實屬不合理。	希望申請沿用原有使用區分之住宅用地，以維護本陳情人之權益。	併編號變 2-1-06 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 2	金門區漁會 金湖鎮湖新市 段 242 號土地	請准本會所有坐落於金湖鎮湖新市段 242 土地（建物一棟三層）由市場用地變更為「商業用地」	本會所有坐落於金湖鎮復興路之建物乙棟於戰地政務期間由政府規劃為「漁市場」強制漁商集中販售漁產品之場所，戰地政務解除，回歸中央法令，漁商可自行覓較好之店面從事營業，本建物變成空屋乙棟，因其結構老舊，經核准增建二、三樓，因其區分為市場用地僅供市場使用，招租乏人問津。金湖鎮公所鑒於漁市場帶來髒亂，影響商家之營業，已規劃另址集中漁商、肉品之市場，本市場似可變更為商業區，再行使用。	併編號變 2-2-01 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 3	張金福	1. 按該汶沙段地號 176.178 地段，原規劃為文教區，迄今約四十餘年以上，與現況金沙國中校區圍牆距離約二百公尺以上。 2. 金沙國中校區現就其所需用地面積，在周圍築牆以示其與外界區隔 3. 數十年來金沙國中校區內之土地，從未具體規劃使用或徵收使用。	依實際現況，由文教區變更為住宅區。	併編號變 1-47 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 4	張金木等人 沙美沙港劃	沙美沙港劃風景區修正變更為住宅及農業區	沙美沙港劃（從金沙一橋至田墩西嶽廟區塊），由古迄今皆為沙美一帶居民做為耕作或居住使用，惟地區實施區域計畫時，作業人員疏失，誤劃為風景區使用，顯	併編號變 4-11 案。	建議照縣府研析意見辦理。

			不合理；為應沙美地區地方發展實際需要，建請將該區塊修正變更為住宅及農業區使用，以符實需。		
逕 5	黃應兆 金湖鎮尚義段 地號 0906-2	因子務農，需土地從事耕種，因而請准將地目林變更為農地	請將此地之地目變更為農地	配合軍方營區解編列入變更保留案件。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 6	王振權、王振漢 金城鎮城字第 3529-9、 3529-13、 3529-14、3623 等	請由市場用地變更為住商用地	建請將土地使用分區由市場用地修正為住商用地	併編號變 2-1-06 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 7	林松全 金城鎮城字第 3627-3、-5、-8、 -11、-20、-22、 -23、-24、-25、 -26、-27、-29、 -30、-31、-32	本地段面臨 18 公尺大道，且有 400 座車位停車場，是繁榮地帶，因市場用地樓層受限制亦不可作為其他商業用途，致使未能發展繁榮，請准予變更商業區，以利本地段之繁榮。	本地段現為市場用地，請准予變更為第一種商業區。	併編號變 2-1-06 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 8	許丙丁	1. 金城鎮市五市場用地變更為住宅區及變更後重新規劃巷道用地（城字 1961-22） 2. 本人申請提案位置土地上興建住宅之建築執照案，因該筆土地已分區為市場用地且為巷道。 3. 該筆土地地段七十二年期間就列為市場用地，卻在七十三年准予左右旁土地興建住宅區。 4. 准許住宅之興建土地前後左右巷道卻無明顯劃分，既無區分巷道，縣府依據當時左右側住宅興建申請人配置圖，將本人所持有土地認定為巷道使用，並未與本人協商。	1. 廢市場用地，變更為住宅區。 2. 住宅區變更後，重新區劃巷道用地	併編號變 2-1-04 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 9	蔡國騰 金寧鄉東洲段 地號 90、151、 135、121、122-1 等五筆土地	該筆土地是否因早年被國軍部隊據點構築於此，致使鄰近農田土地被列為保三土地不得而知，如今該營區以拆遷多年，附近農田實無管制使用理由。	民為配合縣長建設金門施政理念，擬予開發使用，呈請體恤民意准予該農田土地列入檢討解除限制使用，變更為農業區。	配合軍方營區解編列入變更保留案件。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 10	張雲益	九十二年依離島建設條例	縣民購回之土地右旁，也是	併編號變 1-08 案	建議照縣府研析

	金沙鎮北九劃段 1421 號	方案，向縣府申請購回於民國約七十年被政委會徵收之祖地一筆，為了日後作為自宅建地，九十二年底也已核准領回權狀，事後查詢此筆土地還是屬於機關用地，縣府既已核准縣民購回，表示不會再用到此筆土地，所以理應不該設定為機關用地。	民國七十二年才陸續興建的忠孝國宅區，當時為配合縣府建國宅計畫，於民國七十年時，也將國宅預定地內僅有四筆祖地獻出被徵收，如今購回之祖地也緊鄰國宅旁，因而祈望政府也能核准縣民這筆祖地也能變更為自宅建地	。	意見辦理。
逕 11	張火炎 金沙鎮北九劃段 1426 地號	民所有坐落金沙鎮北九劃段 1426 地號土地因為機關用地，致土地無法充分使用，公務機關用地未予價購或徵收，有損民眾權益。	若公務機關不予徵收此筆土地，應將本筆土地規劃為一般用地，不應因劃設為機關用地，使百姓無法有效利用其土地。	併編號變 1-08 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 12	林榮輝 金城鎮延平段 200-1、202-1、203-1、204-1、214-1、215-1	都市計畫區界線為與現況自然地形為界，致使造成多筆畸零地	敬請調整分區界線，避免畸零地之產生，以符現況所需	併編號變 3-4-01 案。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 13	許金印 金寧鄉機場段 1019、1020	該兩筆土地未曾被軍方佔用，只因位於營區附近即被劃為機關用地，實有不合理之處。	既然未被佔用就不應該被劃為機關用地，而影響民使用權利，造成諸多使用上極大不方便。	配合軍方營區解編列入變更保留案件。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 14	洪秋木 金城鎮城字 2144 地號	1. 金門縣金城鎮城字 2144、2142 地號同列為「機關用地」數十寒暑。第 2142 地號土地於數年前，由中華電信股份有限公司購得併建築完成，純屬私人機構。 2. 然而，其隔鄰城字 2144 號土地，迄今依然被劃為「機關用地」顯然依法不適。故請依法撤銷，並准予將其細部計畫之八米道路向左移緊貼其電信機構之圍牆方屬合理，以維週邊所有權人權益。		1. 該處機關用地已無實際使用需求，建議配合鄰近分區變更為住宅區，並應依回饋原則處理。 2. 有關道路用地左移乙節，查係細部計畫層級問題，建議納入細部計畫通盤檢討案中研處。	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明，建議照縣府研析意見辦理，變更「機關用地」為「住宅區」，面積 0.04 公頃。
逕 15	台灣土地銀行 金城鎮城段 2650、2650-1、2650-2、2650-3、2650-4、2650-5 地號	依該計畫內容係將本行金門分行坐落土地由機關用地變更為行政區。查行政區之編定使用係以公務機關之使用為主，惟本行係屬金融營利事業，其土地使用無論編定為機關用地或行政		併編號變 2-1-12 案	建議照縣府研析意見辦理。

		區均與都市計畫分區使用目的相違，且不符合銀行使用需求，建請變更為銀行最適使用分區。			
逕 16	許洞龍 金寧鄉后湖村 段 8 地號	本地目土地原為建地，於 85 年 1 月 25 日被變更為限制用地，望恢復原「建地」地目。	本土地雖為本人持有，但實際為本家族、叔伯等三代子孫所共同擁有，且為本家族世居后湖村唯一僅存之建築用地，望政府體恤民心，恢復原有建地地目，讓本族子孫得以活命生存空間。	該處目前為學校使用，且學校仍有使用需求，建議仍依編號變 1-60 案決議辦理。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 17	金門縣公共車 船管理處 金湖鎮太武段 498-1、499 號	本處為公車保養場遷建，需使用金湖鎮太武段國有土地二筆，唯該土地使用分區為農業區，須先變更為工業區始可使用，已函請國有財產局同意變更在案。		建議採納（由農業區變更為機關用地）	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明，建議照縣府研析意見辦理，變更「農業區」為「機關用地」，面積 1.32 公頃。
逕 18	楊誠友 塘頭	為考量未來發展及人口增長之需擬將排水溝以內變更規劃為自然村供民眾建築之需。	原為農業區為應未來發展及實際需要（現已興建廟宇乙棟）建議紅線內變更為自然村。	建議酌予採納（廟宇部分變更為自然村專用區）	依據金門縣政府於本專案小組第 9 次審查會議所提之補充資料及列席代表說明，符合縣政府所研提之變更原則，爰建議照縣府研析意見辦理，變更「農業區」為「自然村專用區」，面積 公頃，並併入編號變 3-1-03 案辦理。
逕 19	金門縣文化局 金城鎮城字 6150、6015-8 及 6174（1）等 三筆土地	金城鎮城字 6150、6015-8 及 6174（1）等三筆土地為本縣二級古蹟「金門朱子祠」範圍，目前都市計畫土地使用分區為「機關用地」，顯與實際用途不符。	請准予本縣二級古蹟「金門朱子祠」範圍，城字 6150、6015-8 及 6174（1）等三筆地號土地，併本次通盤檢討變更為「古蹟保存區」，以符實需。	建議併編號變 1-68 案辦理。	建議照縣府研析意見辦理。
逕 20	金門縣政府 工三一三	本府辦理變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討   計畫圖重製檢討）案時，有關工三   三部份界線展繪未依樁誌點位展繪，爰提案訂	訂正部份保護區為工業區（面積 0.05 公頃）及部份工業區為保護區（面積 0.06 公頃）	建議併編號變 4-16 案辦理。	建議照縣府研析意見辦理。

		正書圖。			
逕 21	金門縣政府 工二—七	工二   七土地全部均為公有土地，選定於機場週邊地區係考量做地區之倉儲物流中心、簡易之傳統產業處理加工及批發零售等功能，開發方式由縣政府編列經費完成開發後進行招商進駐，惟規劃為工業區，僅得提供作為工業及其有關設施使用，與原規劃之定位不同，爰提案變更為倉儲批發專用區。	變更工業區為倉儲批發專用區（面積九．八五公頃）	建議併編號變 1-69 案辦理。	建議照縣府研析 意見辦理。
逕 22	李麗華 金湖鎮湖新市 段部分土地	因此地號對面已屬『商業區』，為配合復興路整條之延伸並繁榮市場，以達到「地盡其利」之目標，變更此地段為商業區誓勢在必行。	建議將該地段變更為『商業區』	查周邊地區均為住宅區，且住宅區亦可作部分商業行為使用，建議維持原計畫	建議照縣府研析 意見辦理。
逕 23	海岸巡防總局 中部地區巡防 局 金城鎮水頭段 第 1-2、3、4、 5、77 地號土 地，面積 9410.9 平方公 尺。	1. 民國 89 年 2 月 1 日因應海岸巡防任務需要，奉行政院核准成立海岸巡防署機關，肩負金門地區海域巡防、港口安全檢查等工作，為強化海域執行、海洋資源保護、海上急難救助需要，亟需興建商港辦公廳舍大樓，以利遂行各項海岸巡防任務。 2. 海防係屬國防安全任務重要之一環，自政府實施小三通政策以後，外來人口增加，兩岸局勢緩和，民間交流頻繁，治安丕變，為維護金門地區周邊海域安全之重責大任及海岸秩序，與海洋資源保護利用，以確保人民生命財產安全，本局負責執行海岸巡防任務，防止走私、偷渡及滲透等情事，擬於本署海岸巡防總局中部地區巡防局第九海岸巡防總隊水頭港安檢所現址興建該安檢所之辦公廳舍，本案廳舍興建為本署 96 年重大施政建	變更公園用地為機關用地，並供行政院海岸巡防署警政、治安、消防等各行政機關使用	配合軍方營區解 編列入變更保留 案件。	建議照縣府研析 意見辦理。

		設之一。			
--	--	------	--	--	--



內政部都市計畫委員會審議變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案  
第八次專案小組會議 補充資料

自然村專用區：

一、變更原則

- （一）考量本縣自然村係自然形成傳統聚落，發展模式與一般住宅區之發展模式不同，爰配合調整由住宅區（自然村）變更為自然村專用區。
- （二）配合原有既成聚落社區（自然村）之人文發展脈絡及原村落紋理，將毗鄰社區周邊都市計畫實施前已興建之合法建築物納入自然村範圍，以維持聚落完整發展。
- （三）配合自然或人工地形界線並參照地籍資料調整範圍界線。
- （四）地區原有既成聚落社區（自然村）於都市計畫擬定時，規劃為住宅區並擬定細部計畫，致使其發展受限，顯不合理，考量其整體發展，配合變更為自然村專用區。
- （五）自然村範圍因擬定都市計畫圖資不完整，致使劃設位置與原規劃意旨及實際發展位置明顯有差異者，依其實際位置調整劃設。

二、自然村專用區變更案件分類說明

- （一）第一類：分區名稱修正，單純由住宅區（自然村）變更為自然村專用區之變更案件。
- （二）第二類：既有自然村周邊於都市計畫發布實施前已完成興建之合法建築物納入自然村範圍，另配合自然或人工地形界線並參照地籍資料調整範圍界線之變更案件。
- （三）第三類：其他未能歸類於前述二類之變更案件。

三、免回饋之理由：

- （一）本縣自然村之建築採開發許可審議制，凡自然村之建築申請案件，設計時均應採用傳統建築元素進行設計，並至少應留設 30% 之土地無償供公眾使用，經提送本縣自然村開發許可審議委員會審議通過後，始得發照建築。

- (二) 都市計畫發布前原傳統聚落密集之區域，部分村莊邊緣之既有合法建築物因原有地形底圖資料不全，以致劃設為其他分區，造成使用遭受限制，本次通盤檢討考量原聚落既有紋理及發展完整性，爰調整變更納入自然村範圍，並同意免予回饋。
- (三) 配合自然或人工地形界線並參照地籍資料調整範圍界線部份，考量原金門特定區計畫擬定時，因圖籍資料不完整，未能依照自然或人工地形界線並參照地籍資料劃設，致使土地未能合理有效使用，考量原規劃意旨，本次通盤檢討進行使用分區界線之微調同意免予回饋。
- (四) 既有軍方營區解編部分，考量國軍自大陸撤退後陸續構築使用，於使用期間未依規定徵收即強行佔用均已達數十年之久，且該範圍於軍方佔用前亦為聚落之一部分；再者，軍方營區劃設之營區位置與實際位置大部分均有差異，現軍方營區解編土地歸還民眾倘需回饋，未符社會公平原則，爰配合鄰近分區調整並免予回饋。

## 八、報告案件：

第 1 案：為依本會第 570 次會議決定之區段徵收方式開發案件處理原則，先行辦理區段徵收地區之邊界分割測量登記相關事宜報告案。

### 說 明：

- 一、依據本部 95 年 4 月 6 日內授中辦地字第 0950723664 號函辦理。
- 二、為確保都市計畫具體可行，有關都市計畫新訂、擴大或變更，規定以區段徵收方式開發案件之處理原則，業提經本會 92 年 10 月 14 日第 570 次會議決定，並經本部以 92 年 11 月 6 日台內營字第 0920089756 號函送各直轄市、縣（市）政府配合辦理在案。
- 三、按現階段辦理區段徵收地區，已發布都市計畫者，依都市計畫法第 23 條、都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條及區段徵收實施辦法第 13 條等規定，區段徵收主管機關得依都市計畫樁位座標囑託辦理邊界分割測量登記；至於依土地徵收條例第 4 條第 2 項規定先行辦理區段徵收地區，因都市計畫尚未發布，區段徵收主管機關係先就核定之區段徵收範圍辦理邊界預為分割測量（假分割），俟都市計畫發布後再辦理地籍分割。
- 四、惟部分地方政府反映，都市計畫尚未發布實施先行辦理區段徵收地區，倘無法於區段徵收公告前辦理邊界分割測量登記，恐影響後續徵收作業之進行，是否得依土地徵收條例施行細則第 20 條規定，於區段徵收範圍報奉本

部核定後，即據以辦理邊界分割測量登記？

五、案經本部（地政司）於 95 年 3 月 21 日邀集臺北市政府、臺北縣政府、桃園縣政府、新竹縣政府、台中縣政府、雲林縣政府、臺南縣政府及本部營建署等相關單位會商，獲致結論如下：「一、按『一宗土地部分被徵收者，直轄市或縣（市）主管機關應於公告徵收前，囑託該管登記機關就徵收之部分辦理分割測量登記，並以分割登記後之土地標示辦理公告徵收。』為土地徵收條例施行細則第 20 條所明定。是以，經本部核准區段徵收之土地，直轄市或縣（市）主管機關得依上開規定囑託登記機關先辦理邊界分割測量登記，俟都市計畫核定發布實施後，再依都市計畫法第 23 條第 3 項及都市計畫樁測定及管理辦法第 38 條規定程序辦理，並核對原分割樁位成果與都市計畫樁位是否相符，如發生面積不符部分，應查明錯誤原因，並依照有關規定辦理。另考量地籍分割測量登記，影響土地所有權人權益，且參照土地徵收條例施行細則第 20 條規定之立法說明，區段徵收邊界分割測量登記，仍應於接到核准徵收通知後至公告徵收前再囑託該管登記機關辦理。二、為利執行有所依據，區段徵收實施辦法第 13 條規定，由本部另循法定程序配合修正。」，特提會報告。

決 定：洽悉。

九、散會：下午一時。