

---

## 金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特） 變更審議規範總說明

金城鎮為金門縣主要發展區域，現行商業區土地發展趨於飽和，然受限於既有建物及歷史發展脈絡，商業強度不高。為符合金城鎮於金門縣整體之空間發展定位及土地使用需求，調整住宅區之土地使用管制，於「金門特定區（金城地區）細部計畫」增訂土地使用分區「第三種住宅區（特）」之條文內容，具有訂定統一變更原則及負擔公共設施比例標準之必要。爰依「金門特定區（金城地區）細部計畫」土地使用分區管制要點第六條之規定訂定「金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範」以為未來執行之依據。

全文共七點，其要點說明如次：

- 一、本規範訂定之依據。（第一點）。
- 二、本規範訂定之目的。（第二點）
- 三、本規範適用之基地條件。（第三點）。
- 四、負擔公共設施及可供建築用地回饋方式及計算方法說明。（第四點）。
- 五、基地既有建物處置原則。（第五點）。
- 六、為確保申請變更都市計畫實施之規定。（第六點）。
- 七、本規範之實施（第七點）。

## 金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範逐點說明

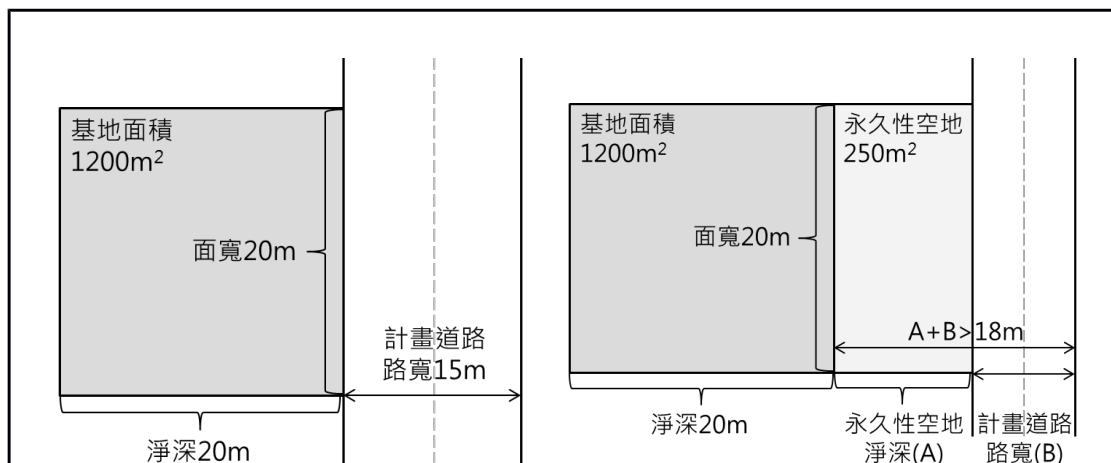
內容	說明
一、依「金門特定區（金城地區）細部計畫」土地使用分區管制要點第六條之規定訂定本規範。	本規範訂定之依據。
二、因住宅區土地由低使用價值土地變更為高使用價值土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，應負擔公共設施。	本規範訂定之目的。
<p>三、基本條件</p> <p>(一) 基地須位於金門特定區（金城地區）細部計畫範圍內，土地使用分區為第一種住宅區、第二種住宅區或第三種住宅區，且不位於整體開發範圍內。</p> <p>(二) 基地至少須面臨一條路寬 15 公尺以上之計畫道路，或直接鄰接面積 250 平方公尺以上之永久性空地，永久性空地之淨深加計其鄰接計畫道路之路寬需達 18 公尺以上，如下圖所示。</p> <p>(三) 基地面寬需達 20 公尺，且淨深不得小於 20 公尺。</p> <p>(四) 最小申請變更面積不得小於 1,200 平方公尺。</p> <p>(五) 停車場、公園、體育場、綠地、廣場或兒童遊樂場等公共設施用地可視為永久性空地，惟需經本縣都市計畫委員會審議確認。</p>	<p>本規範適用之基地條件。</p> <div style="text-align: center;"> </div>
<p>四、變更為第三種住宅區（特）之回饋方式以捐贈公共設施用地及可供建築用地為原則，但情況特殊難以提供土地者，經本縣都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。有關回饋方式及計算方法如下：</p> <p>(一) 捐贈土地</p> <p>1. 第一種住宅區、第二種住宅區及第三種住宅區變更為第三種住宅區（特），考量其提升之土地價值，其負擔比例為該住宅區土地面積之 10%，並就其增加之容積率乘以 2.5% 計算，計算方式如下表：</p>	於價值相等原則下受益者負擔公共設施及可供建築用地回饋方式及計算方法說明。

變更前分區	基地應捐贈土地面積計算方式
第一種住宅區	$\text{變更面積} \times [10\% + (360\% - 120\%) \times 2.5\%]$

內容		說明								
第二種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-180%)×2.5%〕									
第三種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-240%)×2.5%〕									
<p>2. 因捐贈土地價值應等於變更所提升之土地價值，在以都市計畫審議通過之當期公告現值計算下，申請人所捐贈之公共設施用地及可供建築用地價值總和，應等於該基地應捐贈土地價值總和。</p> <p>3. 捐贈之公共設施用地及可供建築用地其區位應於計畫圖標示，所捐贈之可供建築用地，應為完整可供建築土地。</p> <p>4. 以土地回饋者：應於都市計畫審議通過之日起<u>二</u>年內，依本縣都市計畫委員會決議內容，將應負擔回饋之全部公共設施及可供建築用地，一次全數無償移轉予金門縣為原則，完成負擔回饋後都市計畫方可公告實施。</p> <p>(二) 繳納代金</p> <p>1. 代金計算方式為基地應捐贈土地價值總和加計40%進行折算，該土地價值以都市計畫審議通過之當期公告現值計算，計算方式如下表：</p> <table border="1" data-bbox="290 900 1197 1243"> <thead> <tr> <th>變更前分區</th> <th>代金計算方式</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種住宅區</td> <td>變更面積×〔10%+(360%-120%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%</td> </tr> <tr> <td>第二種住宅區</td> <td>變更面積×〔10%+(360%-180%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%</td> </tr> <tr> <td>第三種住宅區</td> <td>變更面積×〔10%+(360%-240%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%</td> </tr> </tbody> </table> <p>2. 以抵繳代金者：應於都市計畫審議通過之日起一年內，依本縣都市計畫委員會決議內容繳納代金，完成代金繳納後都市計畫方可公告實施。</p>		變更前分區	代金計算方式	第一種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-120%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%	第二種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-180%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%	第三種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-240%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%	
變更前分區	代金計算方式									
第一種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-120%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%									
第二種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-180%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%									
第三種住宅區	變更面積×〔10%+(360%-240%)×2.5%〕×變更範圍土地之公告現值×(100+40)%									
五、土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。		基地既有建物處置原則。								
六、土地所有權人或權利關係人未於期限內完成負擔公共設施者，則視為撤案。		為確保申請變更都市計畫實施之規定。								
七、本規範經本縣都市計畫委員會審查或修正後實施。		本規範之實施。								

## 金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特） 變更審議規範

- 一、依「金門特定區（金城地區）細部計畫」土地使用分區管制要點第六條之規定訂定本規範。
- 二、因住宅區土地由低使用價值土地變更為高使用價值土地，為符合都市計畫實施之社會公平及使用者付費原則，應負擔公共設施。
- 三、基本條件
  - （一）基地須位於金門特定區（金城地區）細部計畫範圍內，土地使用分區為第一種住宅區、第二種住宅區或第三種住宅區，且不位於整體開發範圍內。
  - （二）基地至少須面臨一條路寬 15 公尺以上之計畫道路，或直接鄰接面積 250 平方公尺以上之永久性空地，永久性空地之淨深加計其鄰接計畫道路之路寬需達 18 公尺以上，如下圖所示。
  - （三）基地面寬需達 20 公尺，且淨深不得小於 20 公尺。
  - （四）最小申請變更面積不得小於 1,200 平方公尺。
  - （五）停車場、公園、體育場、綠地、廣場或兒童遊樂場等公共設施用地可視為永久性空地，惟需經本縣都市計畫委員會審議確認。



- 四、變更為第三種住宅區（特）之回饋方式以捐贈公共設施用地及可供建築用地為原則，但情況特殊難以提供土地者，經本縣都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。有關回饋方式及計算方法如下：

### (一) 捐贈土地

1. 第一種住宅區、第二種住宅區及第三種住宅區變更為第三種住宅區（特），考量其提升之土地價值，其負擔比例為該住宅區土地面積之 10%，並就其增加之容積率乘以 2.5% 計算，計算方式如下表：

變更前分區	應捐贈土地面積計算方式
第一種住宅區	變更面積×〔10%+（360%-120%）×2.5%〕
第二種住宅區	變更面積×〔10%+（360%-180%）×2.5%〕
第三種住宅區	變更面積×〔10%+（360%-240%）×2.5%〕

2. 因捐贈土地價值應等於變更所提升之土地價值，在以都市計畫審議通過之當期公告現值計算下，申請人所捐贈之公共設施用地及可供建築用地價值總和，應等於該基地應捐贈土地價值總和。
3. 捐贈之公共設施用地及可供建築用地其區位應於計畫圖標示，所捐贈之可供建築用地，應為完整可供建築土地。
4. 以土地回饋者：應於都市計畫審議通過之日起一年內，依本縣都市計畫委員會決議內容，將應負擔回饋之全部公共設施及可供建築用地，一次全數無償移轉予金門縣為原則，完成負擔回饋後都市計畫方可公告實施。

### (二) 繳納代金

1. 代金計算方式為基地應捐贈土地價值總和加計 40% 進行折算，該土地價值以都市計畫審議通過之當期公告現值計算，計算方式如下表：

變更前分區	代金計算方式
第一種住宅區	變更面積×〔10%+（360%-120%）×2.5%〕×變更範圍土地之當期公告現值×（100+40）%
第二種住宅區	變更面積×〔10%+（360%-180%）×2.5%〕×變更範圍土地之當期公告現值×（100+40）%
第三種住宅區	變更面積×〔10%+（360%-240%）×2.5%〕×變更範圍土地之當期公告現值×（100+40）%

2. 以抵繳代金者：應於都市計畫審議通過之日起一年內，依本縣都市計畫委員會決議內容繳納代金，完成代金繳納後都市計畫方可公告實施。

五、土地所有權人或權利關係人，應於完成負擔公共設施後，始得就既有建築物申請變更使用，或於建築基地申請新建、增建或改建。

六、土地所有權人或權利關係人未於期限內完成負擔公共設施者，則視為撤案。

七、本規範經本縣都市計畫委員會審查或修正後實施。