

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

計畫書

擬定機關：金門縣政府

中華民國一一一年三月

金門縣都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府	
公告徵求意見	民國 108 年 11 月 5 日至 108 年 12 月 4 日，計 30 日。	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	民國 109 年 4 月 13 日至 109 年 5 月 12 日，計 30 日。 刊登於民國 109 年 4 月 13 日至民國 109 年 4 月 15 日金門日報
	公 開 說 明 會	民國 109 年 4 月 24 日下午 2 時於金寧鄉公所
人民團體對本案之反映意見	詳機關及人民團體陳情案件綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	民國 110 年 9 月 10 日金門縣都市計畫委員會第 96 次委員會議修正通過

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

目 錄

壹、 緒論	1
一、 計畫緣起.....	1
二、 計畫範圍與面積.....	1
三、 歷次都市計畫檢討變更概要.....	3
貳、 現行都市計畫內容	3
一、 土地使用分區計畫.....	3
二、 公共設施用地計畫.....	3
三、 現行土地使用管制.....	7
四、 現行都市設計管制.....	11
參、 變更法令依據	16
肆、 變更計畫理由	16
伍、 變更計畫內容	16
陸、 變更後土地使用管制	33
柒、 變更後都市設計管制	39

附 錄

附錄一 增設停車空間供不特定公眾使用獎勵規範 .	附 I-1
附錄二 人民陳情意見綜理表.....	附 II-2
附錄三 金門縣都市計畫委員會第 96 次會議紀錄...	附 III-3

圖目錄

圖 1-1 金寧地區（配合金門大橋新建工程）細部計畫位置示意圖...	2
圖 1-2 金寧地區（配合金門大橋新建工程）細部計畫使用分區圖...	6
圖 6-1 受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖.....	38

表目錄

表 1-1 歷年都市計畫個案變更整理表.....	3
表 2-1 細部計畫面積表	5
表 2-2 現行各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定.....	9
表 5-1 實質計畫變更內容綜理表	16
表 5-2 土地使用管制變更內容綜理表	17
表 5-3 都市設計管制變更內容綜理表	30

壹、緒論

一、計畫緣起

行政院於民國 99 年 2 月 25 日核定通過交通部提出的「金門大橋建設計畫」，金門大橋之定位係以觀光為主、交通為輔。金門大橋興建完工通車後，將可串接大小金門公路系統，提升觀光資源產業，同時活化大小金門發展。

金門大橋東端銜接金寧鄉(大金門)，未來不僅可增進金寧鄉居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，預期休閒、觀光、渡假活動將衍生許多商業、居住、行政、服務及公共設施等相關需求，影響目前之土地使用形態。金門大橋東端土地原都市計畫主要為農業區、少部分為保護區，配合大橋之興建，主要計畫於 103 年 4 月 28 日公告實施，本案依循主要計畫，進行細部計畫之擬定以為管制，於 103 年 4 月 28 日公告實施，並於 107 年 1 月 3 日辦理部分都市設計管制增修訂之變更案。

本計畫區為整體開發區，雖土地使用及公共設施配置現況尚無檢討需求，惟經檢視地區發展現況、歷次都計計畫委員會及都市設計審議會執行情形，本計畫區之土地使用分區管制及都市設計管制仍有檢討之需要，爰辦理本次通盤檢討。

二、計畫範圍與面積

本計畫區位於金門大橋東端橋頭周邊，金寧鄉湖埔村湖下入口外側，其東以慈湖路計畫道路中心線為界，北側則以湖下大排旁既有產業道路南側為限，向南經過農塘後延伸至其南側之既有農路之北側，西則約以海岸旁之保護區、農業區土地為界，面積約 9.13 公頃，如圖 1-1 所示。

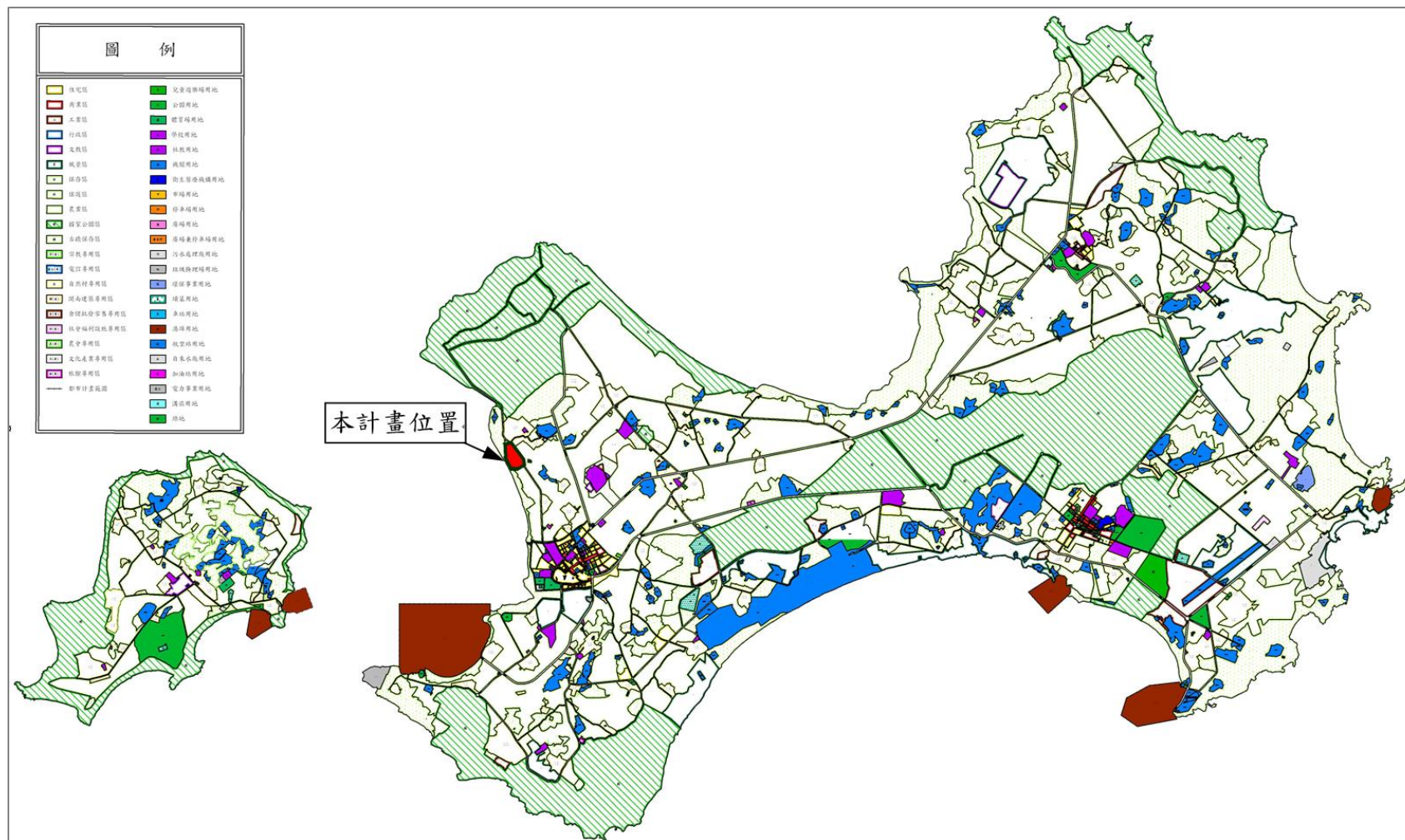


圖 1-1 金寧地區（配合金門大橋新建工程）細部計畫位置示意圖

三、歷次都市計畫檢討變更概要

本計畫隸屬於「金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫」，計畫於103年4月28日發布實施迄今尚未辦理全面通盤檢討。本計畫歷年之都市計畫個案變更整理如表1-1

表 1-1 歷年都市計畫個案變更整理表

項次	公告計畫案名	日期文號	備註
1	擬定金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫	103/04/28， 府建都字第 10300375801 號	細部計畫
2	變更金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫(部分都市設計管制增修訂)案	107/01/03， 府建都字第 1070000002 號	細部計畫

貳、現行都市計畫內容

一、土地使用分區計畫

本計畫區土地使用分區計畫如圖 2-1 所示，規劃有第七種住宅區及第三種商業區，計畫面積詳表 2-1，各使用分區之土地使用計畫分述如下：

(一)第七種住宅區

面積計約為 1.91 公頃，占計畫區總面積為 20.95%。

(二)第三種商業區

面積計約 2.85 公頃，占計畫區總面積為 31.17%。

二、公共設施用地計畫

本計畫區內劃設之公共設施用地含道路用地、公園用地、兒童遊樂場兼綠地、停車場用地及廣場用地，詳表 2-1，分述如下：

(一)道路用地

計畫道路包括 30M 寬之金門大橋用地及 12M、10M、8M 之區內道路用地，合計面積約 3.06 公頃，占計畫區總面積為 33.56%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：按實際需要檢討之。)

(二)公園用地

公園用地計有 3 處，面積合計約 0.47 公頃，占計畫區總面積為 5.18%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準，需求 0.41 公頃，本計畫超過 0.06 公頃。)

(三)兒童遊樂場用地

兒童遊樂場用地計 2 處，面積計約 0.34 公頃，占計畫區總面積為 3.74%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：按實際需要檢討之。)

(四)停車場用地

停車場用地計有 1 處，面積計約 0.09 公頃，占計畫區總面積為 1.01%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準，需求 0.03 公頃，本計畫超過 0.06 公頃。)

(五)廣場兼停車場用地

廣場用地計有 2 處，面積計約 0.40 公頃，占計畫區總面積為 4.39%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：按實際需要檢討之。)

表 2-1 細部計畫面積表

項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用 分區	住宅區(七)	1.9132	20.95
	商業區(三)	2.8469	31.17
	小計	4.7601	52.12
公共設施 用地	公園用地	0.4734	5.18
	停車場用地	0.0919	1.01
	廣場兼停車場用地	0.4006	4.39
	兒童遊樂場用地	0.3417	3.74
	道路用地(金門大橋)	0.8491	9.30
	道路用地(社區道路)	2.2155	24.26
	小計	4.3722	47.88
總計		9.1323	100.00

資料來源：依計畫圖計算，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍測量分割面積為準。

2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

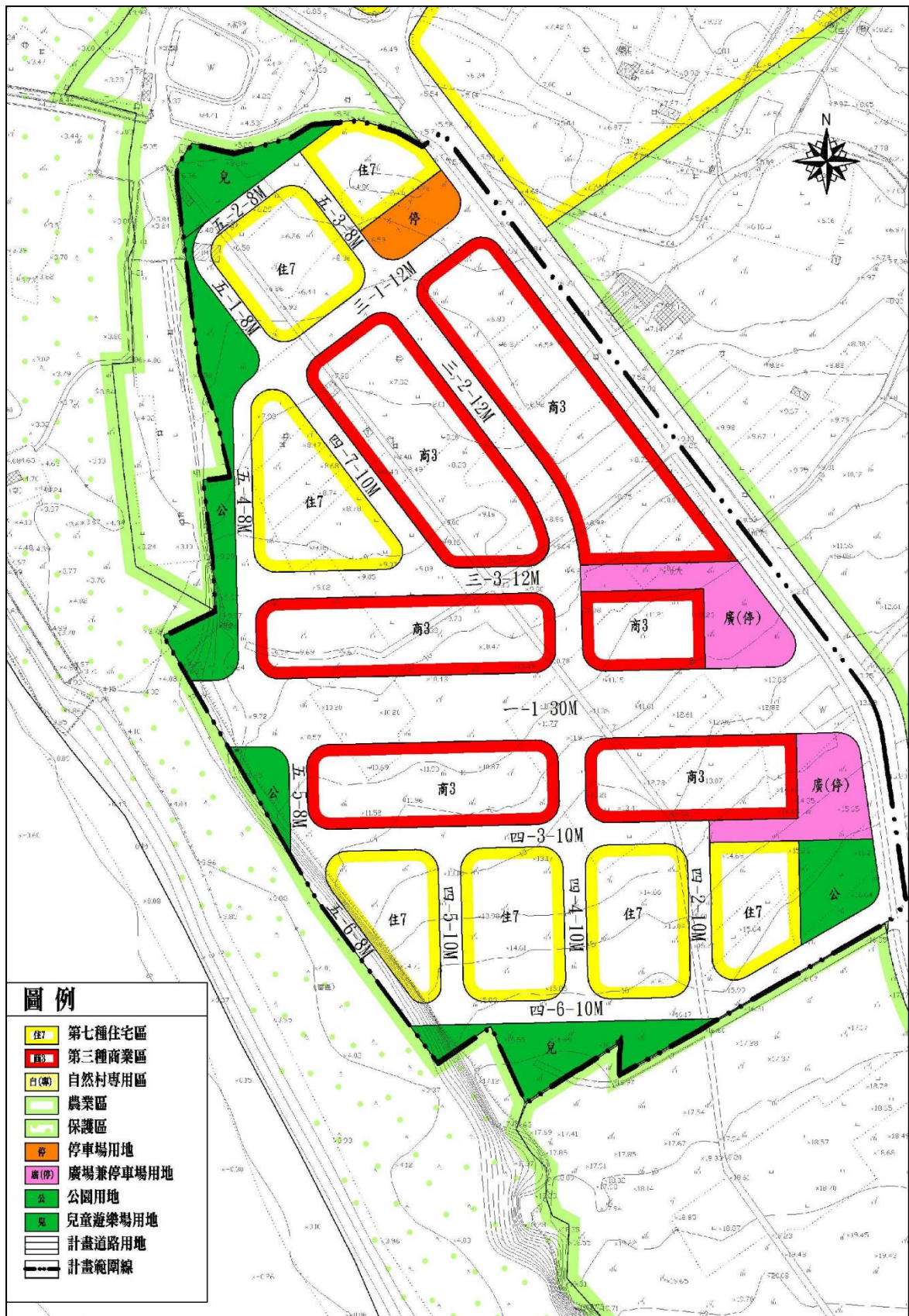


圖 1-2 金寧地區（配合金門大橋新建工程）細部計畫使用分區圖

三、現行土地使用管制

訂定本計畫區內住宅區、商業區及公共設施用地之使用項目、建築強度，配合防災、人行舒適及交通需求，增訂道路退縮規定，以增進都市環境品質。

(一)使用項目

本計畫區內各土地使用分區之管制內容，依都市計畫法臺灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定辦理。

第三種商業區（商3）不得為下列建築物及土地之使用：

1. 都市計畫法臺灣省施行細則中有關工業區限制之建築及使用。
2. 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15匹馬力，電熱超過60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300平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
3. 經營下列事業者：
 - (1) 製造鞭炮或煙火類物品者。
 - (2) 使用乙炔，其熔接裝置容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 - (3) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 - (4) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 - (5) 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。
 - (6) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 - (7) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 - (8) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 - (9) 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。
 - (10) 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 - (11) 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。

- (12)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 - (13)使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。
 - (14)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 3.75 瓩。
 - (15)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (16)使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
 - (17)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 3.75 瓩者。
 - (18)玻璃或機製毛玻璃製造者。
 - (19)使用機器錘之鍛冶者。
- 4. 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
 - 5. 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
 - 6. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
 - 7. 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
 - 8. 乳品工廠、堆肥舍。
 - 9. 其他經本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。

第七種住宅區為保護居住環境而劃定，以供住宅使用為主，除供居住使用外，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、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、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。

(二)容積與建蔽率管制

1. 住宅區與商業區

本計畫區計畫人口約 2,584 人，居住密度為每公頃 559 人，劃設鄰里性公共設施用地面積計 3.55 公頃（包括公園、

廣場、停車場、兒童遊樂場兼綠地及道路等用地，道路用地不含金門大橋用地)。依行政院核定之「金門大橋建設計畫」，金門縣政府為推動金門成為「國際觀光休閒島」、「精緻免稅購物島」、「教育文化大學島」及「養生醫療健康島」等目標，配合金門大橋建設，同時進行促進觀光產業等面向作全面的配套規劃構思，金門大橋兩端周邊地區採多層次方式規劃，鄰近土地規劃為休閒渡假區與高樓層之景觀住宅或觀海國際大飯店，致力於引進豐沛外資加強觀光、休閒產業建設，提供在地鄉親更多的工作機會，並扶植本地地區型民宿產業與商業，帶動人潮、增加消費。同時積極引進外資創造具有特定主題之遊樂園區，創造經濟發展。併同考量金寧基地特性以及金門特定區主要計畫住宅區及商業區使用強度規定後，分別訂定建蔽率及容積率相關規定，如表 5-6 所示，其中第七種住宅區建蔽率及容積率為 60%及 360%、第三種商業區建蔽率及容積率為 60%及 420%。

2. 公共設施用地

參照都市計畫法台灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定相關規定，明列公園、廣場、停車場及道路等公共設施用地之建蔽率與容積率。

表 2-2 現行各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
公園用地	15%	40%
廣場用地	5%	10%
停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場兼綠地	0%	0%
道路用地	0%	0%

(三)建築物退縮與停車空間設置標準

參照「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書」(95.9)及考量計畫區特性，訂定金寧基地建築物退縮規定如下：

1. 30 公尺道路兩側商業區(三)：

應自計畫道路境界線退縮 3M 後，再設 2.5M 騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

2. 住宅區(七)及其他商業區(三)：

新(改)建時應自基地境界線至少退縮 3 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。

3. 公共設施用地：

新(改)建時應自基地境界線至少退縮 6 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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

4. 建築停車空間設置標準規定：

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

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

四、現行都市設計管制

(一)概述

本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。

(二)建築型體

1. 建築物座向及立面

本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

2. 建築高度

依據行政院核定之「金門大橋建設計畫」及「金馬中長期發展規劃」等計畫敘明本區宜採多層次方式設計，規劃高層樓之景觀住宅或觀海國際大飯店，適度放寬金門大橋周邊商業區及景觀住宅之建築高度，以創造富變化之天際線。

3. 建築配置

建築配置主要是規範建築物與建築物間，以及建築物與開放空間之間的相對關係，也包括建築物開口面向等，例如：指定面臨相鄰之公園、廣場、主要道路等。

- (1)鼓勵集合住宅以簇群方式設計，將開放空間規劃在建築物的中心，或是將住宅群圍繞一較大開放空間配置，以共同圍塑出具有向心意識的住宅空間。
- (2)位於海岸之住宅建物應考量與海岸空間、人行、自行車系統相結合，以創造豐富的海岸景觀。
- (3)圍牆的設置，應確保視覺上的美感，以透空欄杆配合植栽灌木共同塑造，避免單調生硬的水泥圍牆。

4. 建築細部

都市中的鄰接公共空間乃由不同開發區的建築牆面

逐一構成，因此，社區的尺度、地區連續性及建築風格之形成，應運用當地既有之建築風格、設計元素，配合準則及空間紋理，有效控制建築設計之手法及元素，強化計畫區之特色。

(1)住宅區

- A. 建築物表面之材料，臨接牆面在基層上建議以具有當地特色之材料，並禁止使用易造成眩光之材料，建材的選取應注意協調性與連續性。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建築物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。

(2)商業區

- A. 建築材料在牆面部分應與鄰街面具有一致性，內部材料可配合外部與屋頂，色彩以明亮為宜。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。
- D. 屋頂突出的電梯、水塔，應避免造成視覺衝擊儘量退縮於牆面內。

(三)容積獎勵

1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 5%。

(1)本細部計畫案修正公告實施日(107年1月3日)起。

(2)本區段徵收區抵價地接管日起。

(3)本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。

2. 規模獎勵

(1)小基地合併建築開發

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間

，基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

(2)大基地整體開發

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1000m ² 至3000m ²	3%	5%
超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%
超過5000m ²	10%	15%

(3)前述小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。

3. 公益性設施、開放空間獎勵

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積 15% 為限。

- (1)捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

4. 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超基準容積之 30% 為限。

(四)景觀計畫

景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠

軸塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌、圍牆等。

1. 綠軸塑造

- (1)沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。
- (2)沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。
- (3)街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。

2. 公共藝術

公共藝術之設置可作為地區地標，並可展現計畫區內特色。

- (1)配合計畫區中開放空間系統之節點位置，設置明顯之公共藝術地標物。
- (2)公共藝術作品之設計主題應包括計畫區周邊之自然、人文特色，在造型上反映海濱、金門大橋或產業特色。

3. 照明設施

照明設計是為創造鄉街夜間之景觀及風格，在特殊節點或開放空間設置照明設施。

- (1)區域地標應配合夜間照明創造日夜間之不同風貌。
- (2)商業區及公共開放空間應加強夜間照明設計。

4. 植栽計畫

植栽設置除可塑造地區風格與特色，並可有效降低強風與噪音等，兼顧自然生態環境，並利用植栽選種塑造分區特色。

- (1) 優先選用原生樹種。
- (2) 大橋周邊道路兩側建議選用吸音、遮陽功效之樹種。
- (3) 開放空間之植栽配置以群植為主，複層植栽優於單植，以創造自然環境意象及較舒適之環境。
- (4) 依不同層級道路系統種植不同路樹，以創造不同之道路景觀風貌。
- (5) 加強生態綠化之應用。

5. 廣告招牌

應配合各分區意象給予不同之類型、大小限制，進一步配合民眾參與之造街計畫，規定更詳盡之設計原則。

- (1) 住宅區內禁止大型廣告招牌設置，小型招牌應規範設置位置及範圍。
- (2) 同一街廓或面臨同一道路之廣告招牌鼓勵其共同設計。

6. 圍牆

- (1) 利用矮籬與透空欄杆圍塑及阻隔空間，避免生硬單調圍牆及大尺度牆面造成距離感。
- (2) 圍牆牆面可鑲嵌居民創作之藝術品，以呈現藝術氣息及民眾參與成果。

參、 變更法令依據

都市計畫法第二十六。

肆、 變更計畫理由

本計畫區於 103 年 4 月 28 日發布實施迄今，於 107 年 1 月 3 日辦理部分都市設計管制增修訂，尚未辦理全面檢討。考量本計畫區為整體開發區，雖土地使用及公共設施配置現況尚無檢討需求，惟經檢視地區發展現況、歷次都計計畫委員會及都市設計審議會執行情形，本計畫區之土地使用分區管制及都市設計管制仍有檢討之需要，爰辦理本次通盤檢討。

伍、 變更計畫內容

本次變更係檢視計畫區內發展需求，配合本縣政策發展及金門縣都市計畫委員會、金門縣都市設計審議委員會歷次會議決議事項辦理。

表 5-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
1	土地使用分區管制	已訂定	增修訂	修正對照表詳表 5-2
2	都市設計管制	已訂定	增修訂	修正對照表詳表 5-3

表 5-2 土地使用管制變更內容綜理表

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
<p><u>土地使用分區管制要點</u></p> <p>一、本要點依都市計畫法第二十二條規定及「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」第三點規定訂定之。</p> <p>二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者準用「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」及其他有關法令規定辦理。</p> <p>三、第三種商業區（商3）不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>（一）金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）有關甲、乙種工業區限制之建築及使用。</p> <p>（二）使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過 15 匹馬力，電熱超過 60 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</p>	<p><u>土地使用分區管制</u></p> <p><u>訂定本計畫區內住宅區、商業區及公共設施用地之使用項目、建築強度，配合防災、人行舒適及交通需求，增訂道路退縮規定，以增進都市環境品質。</u></p> <p>（一）使用項目</p> <p><u>本計畫區內各土地使用分區之管制內容，依都市計畫法臺灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定辦理。</u></p> <p>第三種商業區（商3）不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>1. 都市計畫法台灣省施行細則中有關工業區限制之建築及使用。</p> <p>2. 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 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之</p>	<p>1. 土地使用管制規定應簡要明確以利民眾查閱依循，現行規定之內容存有部分論述性文字，並與計畫緣起、規劃緣由重複，爰予以刪除，並依法規體例調整本計畫內容為土地使用分區管制要點，爰一併新增第一點及第二點規定。</p> <p>2. 有關不得為工業區限制之建築及使用部分，因本縣現已未參照「都市計畫法台灣省施行細則」，故配合調整修正相關文字為「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」。</p>

<p>板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三)經營下列事業者：</p> <p>1. 製造鞭炮或煙火類物品者。</p> <p>2. 使用乙炔，其熔接裝置容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。</p> <p>3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>5. 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。</p> <p>6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>9. 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。</p> <p>10. 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>11. 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。</p> <p>12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p>	<p>樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>3.經營下列事業者：</p> <p>(1)製造鞭炮或煙火類物品者。</p> <p>(2)使用乙炔，其熔接裝置容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。</p> <p>(3)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(4)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(5)使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。</p> <p>(6)使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(7)骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(8)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(9)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。</p> <p>(10)使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>(11)削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。</p> <p>(12)使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</p>	
--	---	--

<p><u>13.</u> 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。</p> <p><u>14.</u> 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 3.75 瓩。</p> <p><u>15.</u> 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p><u>16.</u> 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p><u>17.</u> 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 3.75 瓩者。</p> <p><u>18.</u> 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p><u>19.</u> 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p><u>(四)</u> 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。</p> <p><u>(五)</u> 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。</p> <p><u>(六)</u> 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。</p> <p><u>(七)</u> 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p><u>(八)</u> 乳品工廠、堆肥舍。</p>	<p><u>(13)</u> 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。</p> <p><u>(14)</u> 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 3.75 瓩。</p> <p><u>(15)</u> 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p><u>(16)</u> 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p><u>(17)</u> 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 3.75 瓩者。</p> <p><u>(18)</u> 玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p><u>(19)</u> 使用機器錘之鍛冶者。</p> <p><u>4.</u> 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。</p> <p><u>5.</u> 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。</p> <p><u>6.</u> 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。</p> <p><u>7.</u> 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p><u>8.</u> 乳品工廠、堆肥舍。</p>	
---	---	--

<p>(九)其他經本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>9.其他經本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>四、<u>第七種住宅區（住7）</u>：以供住宅使用為主，除供居住使用外，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、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、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>第七種住宅區為保護居住環境而劃定，以供住宅使用為主，除供居住使用外，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、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、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>3. 配合要點調整點次、文詞調整。</p>
<p>五、<u>本計畫區各土地使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定</u>：</p>	<p>(二)容積與建蔽率管制</p> <p>1.住宅區與商業區</p> <p>本計畫區計畫人口約2,584人，居住密度為每公頃559人，劃設鄰里性公共設施用地面積計3.55公頃（包括公園、廣場、停車場、兒童遊樂場兼綠地及道路等用地，道路用地不含金門大橋用地）。依行政院核定之「金門大橋建設計畫」，金門縣政府為推動金門成為「國際觀光休閒島」、「精緻免稅購物島」、「教育文化大學</p>	<p>1. 配合要點調整點次。</p> <p>2. 依簡要明確之原則，刪除「1.住宅區與商業區」、「2.公共設施用地」段落文字並調整表2-2內置為建蔽率、容積率規定。</p>

島」及「養生醫療健康島」
等目標，配合金門大橋建設
，同時進行促進觀光產業等
面向作全面的配套規劃構思
，金門大橋兩端周邊地區採
多層次方式規劃，鄰近土地
規劃為休閒渡假區與高樓層
之景觀住宅或觀海國際大飯
店，致力於引進豐沛外資加
強觀光、休閒產業建設，提
供在地鄉親更多的工作機會
，並扶植本地地區型民宿產
業與商業，帶動人潮、增加
消費。同時積極引進外資創
造具有特定主題之遊樂園區
，創造經濟發展。併同考量
金寧基地特性以及金門特定
區主要計畫住宅區及商業區
使用強度規定後，分別訂定
建蔽率及容積率相關規定，
如表 5-6 所示，其中第七種
住宅區建蔽率及容積率為
60%及 360%、第三種商業區
建蔽率及容積率為 60%及
420%。

2. 公共設施用地

參照都市計畫法台灣省
施行細則與金門特定區主要
計畫之規定相關規定，明列
公園、廣場、停車場及道路
等公共設施用地之建蔽率與

容積率。

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
公園用地	15%	40%
停車場用地	5%	20%
廣場兼停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場用地	10%	30%
道路用地	<u>不予規定</u>	

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
公園用地	15%	40%
廣場用地	5%	10%
停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場兼綠地	0%	0%
道路用地	0%	0%

經指定面積、比例、位置之廣場兼停車場用地，其停車場部分申請公共設施多目標使用得依立體停車場規定檢討，建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 480%。

3. 本計畫區劃設之公共設施用地係為「兒童遊樂場用地」及「廣場兼停車場用地」，原土地使用分區管制規定之「兒童遊樂場兼綠地」、「廣場用地」予以訂正，並考量後續使用需求，兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率調整為建蔽率：10%；容積率：30%、廣場兼停車場用地為建蔽率：5%；容積率：20%。
4. 考量道路用地實際有道路附屬設施建設之需求，修正建蔽率、容積率為「不予規定」。

		<p>5. 考量計畫區未來停車需求增長，參考金湖第一期區段徵收區模式，增訂廣場兼停車場用地倘經指定比例後，其停車場部分於申請多目標使用時得依立體停車場規定檢討之建蔽率、容積率。</p>
<p>六、本計畫區各使用分區及公共設施用地退縮建築規定：</p> <p>(一)30 公尺道路兩側第三種商業區：應自計畫道路境界線退縮 3 公尺後，再設 2.5 公尺騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p> <p>(二)第七種住宅區及其他第三種商業區：</p>	<p>(三)建築物退縮與停車空間設置標準</p> <p>參照「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書」(95.9)及考量計畫區特性，訂定金寧基地建築物退縮規定如下：</p> <p>1. 30 公尺道路兩側商業區(三)：</p> <p>應自計畫道路境界線退縮 3M 後，再設 2.5M 騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p> <p>2. 住宅區(七)及其他商業區(三)：</p>	<p>1. 配合要點調整點次，配合土地使用分區管制要點體例調整停車空間為單獨點次規定。</p> <p>2. 經歷次金門特定區計畫主要計畫及細部計畫檢討，有關整體開發區計畫道路退縮現係規定於「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要</p>

<p>1. 新(改)建時應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築且不得設置圍牆，但得計入法定空地。</p> <p>2. 退縮建築之空地應植栽綠化，並應至少留設 1.5 公尺人行空間於臨計畫道路側。</p> <p>(三)公共設施用地：新(改)建時應自基地境界線至少退縮 6 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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p>	<p>新(改)建時應自基地境界線至少退縮 3 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>3. 公共設施用地： 新(改)建時應自基地境界線至少退縮 6 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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p>	<p>點)」，爰配合調整規定文字。</p> <p>3. 配合法規用詞調整單位書寫方式為中文。</p> <p>4. 依金門縣都市計畫委員會第 84 次會議決議，調整住宅區(七)及其他商業區(三)退縮規定用詞。</p> <p>5. 依金門縣都市設計審議委員會第 54 次會議決議，明訂本計畫區 3 公尺退縮空間之人行空間留設。</p>
<p>七、本計畫範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>4. 建築停車空間設置標準規定： 範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>6. 配合土地使用分區管制要點體例調整點次及用詞。</p>

<table border="1"> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>停車設置標準</td> </tr> <tr> <td>1~315 平方公尺以下(含)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>316~465 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>466~615 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-----</td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~315 平方公尺以下(含)	設置一部	316~465 平方公尺	設置二部	466~615 平方公尺	設置三部	以下類推	-----			
總樓地板面積	停車設置標準												
1~315 平方公尺以下(含)	設置一部												
316~465 平方公尺	設置二部												
466~615 平方公尺	設置三部												
以下類推	-----												
<p>八、<u>為促進本計畫區開發，本計畫區建築基地符合第九點至第十二點規定者，得予以容積獎勵，但各點獎勵所增加之樓地板面積以不超基準容積之 30%為限。</u></p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 調整原於都市設計管制部分之容積管制事項規定於土地使用分區管制。 											
<p>九、<u>開發時程獎勵：符合下列情形，並於期限內取得建築執照者，得依表獎勵其基準容積，惟建築物因重新申請建造執照、增加容積總樓地板面積而變更設計者，應依其重新申請或變更設計時間點對照核算容積獎勵之成數。</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">建築基地條件</th> <th colspan="3">獎勵容積占基準容積率之比例</th> </tr> <tr> <th>一年內</th> <th>三年內</th> <th>五年內</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本區段徵收區抵價地接管日起</td> <td>15%</td> <td>10%</td> <td>5%</td> </tr> </tbody> </table>	建築基地條件	獎勵容積占基準容積率之比例			一年內	三年內	五年內	本區段徵收區抵價地接管日起	15%	10%	5%		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 調整原於都市設計管制部分之容積管制事項規定於土地使用分區管制。 3. 基於開發時程獎勵係為鼓勵加速開發，避免申請人於容積獎勵適用期程到期前申請再以辦理變更設計方式延遲
建築基地條件		獎勵容積占基準容積率之比例											
	一年內	三年內	五年內										
本區段徵收區抵價地接管日起	15%	10%	5%										

<u>本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起</u>	15%	10%	5%		<p>容積獎勵實現期程，故補充申請開發時程容積獎勵者於變更設計當下所適用之容積獎勵期程規定。</p> <p>4. 考量金門大橋建設，工區影響計畫區內道路系統及土地使用，使民眾無法一致享有開發期程獎勵，爰新增位於「受金門大橋新建工區影響範圍者」得自完工之日起起算容積獎勵計算時點以維權益；另考量金門大橋建設工程間接影響本計畫區發展，為鼓勵本計畫區土地所有權人得積極開發利用，促進大橋兩端經濟發</p>
<u>中華民國 107 年 1 月 3 日起</u>	15%	10%	5%		
<u>金門大橋通車完工日起，位於受金門大橋新建工區影響範圍者</u>	15%	10%	5%		
<u>金門大橋通車完工日起，非屬受金門大橋新建工區影響範圍者</u>	5%	3%	2%		
<u>受金門大橋新建工區影響之街廓範圍參見圖 6-1</u>					

展，爰新訂本計畫區於「受金門大橋新建工區影響範圍」之外者，仍得享有部分開發期程獎勵。

十、為鼓勵整體開發，留設開放空間，凡符合下列規定者，得獎勵其基準容積：

(一) 小基地合併建築開發

1. 基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

2. 前項土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

(二) 大基地整體開發獎勵。

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
<u>1000m²至3000m²</u>	<u>3%</u>	<u>5%</u>
<u>超過3000m²至5000m²</u>	<u>5%</u>	<u>10%</u>
<u>超過5000m²</u>	<u>10%</u>	<u>15%</u>

前項小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。

1. 本點新增。
2. 調整原於都市設計管制部分之容積管制事項規定於土地使用分區管制，並配合調整法規用詞。

<p><u>十一、為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積 15%為限。</u></p> <p><u>(一) 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</u></p> <p><u>(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</u></p>		<p>本點新增。</p>
<p><u>十二、住宅區、商業區土地，於依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十四條或相關法令規定設置法定停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者，依附件「增設停車空間供不特定公眾使用」規範檢討後，得獎勵樓地板面積。</u></p>		<ol style="list-style-type: none"> 1. 本點新增。 2. 金門大橋興建完工後，除大金門與烈嶼居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，產生各類產業活動及公眾需求，將致大橋兩端計畫區公眾停車需求增加，爰參酌原 105 年 2 月 23

日以府行法字第
 10500136420
 號令訂定發布之「金門縣建築基地增設停車空間供不特定公眾使用獎勵辦法」規定，增訂建築基地增設停車空間供不特定人使用之獎勵。

十三、本要點自本細部計畫發布日起施行。

本點新增。

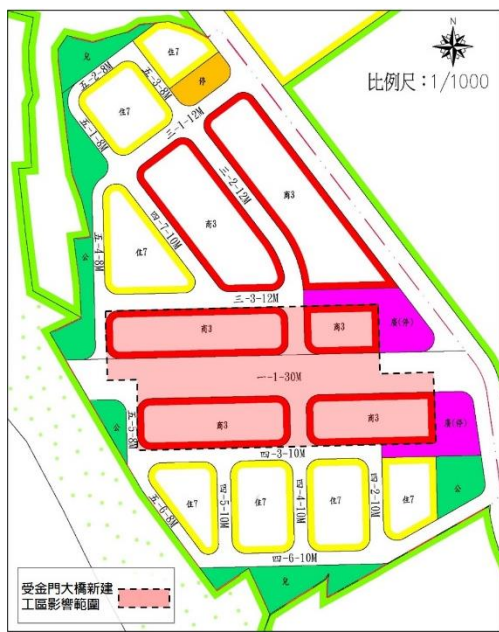


圖 6-1 受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖

配合新訂第九點規定，新增「受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖」。

表 5-3 都市設計管制變更內容綜理表

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
<p>(一)概述</p> <p>本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。</p>	<p>(一)概述</p> <p>本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。</p>	<p>金門特定區計畫之都市設計審議程序及條件係依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定辦理，爰不重複規定。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>(三)容積獎勵</p> <p>1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 5%。</p> <p>(1)本細部計畫案修正公告實施日(107 年 1 月 3 日)起。</p> <p>(2)本區段徵收區抵價地接管日起。</p> <p>(3)本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p>	<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p>
<p>(刪除)</p>	<p>2. 規模獎勵</p> <p>(1)小基地合併建築開發</p> <p>為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於 200 平方公尺之建</p>	<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p>

變更內容		變更理由														
新計畫	原計畫															
	<p>築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。</p> <p>前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>(2)大基地整體開發 為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地規模</th> <th colspan="2">獎勵容積占基準容積率之比例</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000m²至3000m²</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過3000m²至5000m²</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5000m²</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table>	基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000m ² 至3000m ²	3%	5%	超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%	超過5000m ²	10%	15%	
基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例															
	住宅區	商業區														
1000m ² 至3000m ²	3%	5%														
超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%														
超過5000m ²	10%	15%														
(刪除)	<p>3. 公益性設施、開放空間獎勵</p> <p>為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積 15% 為限。</p> <p>(1) 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目</p>	容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。														

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
	<p>的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。</p> <p>(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	
(刪除)	<p>4. 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。</p>	容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。

陸、 變更後土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條規定及「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第三點規定訂定之。
- 二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者準用「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」及其他有關法令規定辦理。
- 三、第三種商業區(商3)不得為下列建築物及土地之使用：
 - (一)金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)有關甲、乙種工業區限制之建築及使用。
 - (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15匹馬力，電熱超過60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300平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
 - (三)經營下列事業者：
 1. 製造鞭炮或煙火類物品者。
 2. 使用乙炔，其熔接裝置容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊接金屬工作者。
 3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 5. 使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。
 6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 9. 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。
 10. 使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 11. 削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。
 12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 13. 使用動力研磨機3台以上乾磨金屬，其動力超過2.25者。

14. 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 3.75 瓩。
15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
17. 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 3.75 瓩者。
18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。
19. 使用機器錘之鍛冶者。

(四) 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

(五) 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。

(六) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。

(七) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

(八) 乳品工廠、堆肥舍。

(九) 其他經本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。

四、第七種住宅區（住 7）：以供住宅使用為主，除供居住使用外，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、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、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。

五、本計畫區各土地使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定：

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
公園用地	15%	40%
停車場用地	5%	20%
廣場兼停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場用地	10%	30%
道路用地	不予規定	

經指定面積、比例、位置之廣場兼停車場用地，其停車場部分申請公共設施多目標使用得依立體停車場規定檢討，建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 480%。

六、本計畫區各使用分區及公共設施用地退縮建築規定：

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

(二) 第七種住宅區及其他第三種商業區

1. 新（改）建時應自道路境界線至少退縮 3 公尺建築且不得設置圍牆，但得計入法定空地。
2. 退縮建築之空地應植栽綠化，並應至少留設 1.5 公尺人行空間於臨計畫道路側。

(三) 公共設施用地：新（改）建時應自基地境界線至少退縮 6 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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

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

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

八、為促進本計畫區開發，本計畫區建築基地符合第九點至第十二點規定者，得予以容積獎勵，但各點獎勵所增加之樓地板面積以不超基準容積之 30% 為限。

九、開發時程獎勵：符合下列情形，並於期限內取得建築執照者，得依表獎勵其基準容積，惟建築物因重新申請建造執照、增加容積總樓地板面積而變更設計者，應依其重新申請或變更設計時間點

對照核算容積獎勵之成數。

建築基地條件	獎勵容積占基準容積率之比例		
	一年內	三年內	五年內
本區段徵收區抵價地接管日起	15%	10%	5%
本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起	15%	10%	5%
中華民國 107 年 1 月 3 日起	15%	10%	5%
金門大橋通車完工日起，位於受金門大橋新建工區影響範圍者	15%	10%	5%
金門大橋通車完工日起，非屬受金門大橋新建工區影響範圍者	5%	3%	2%
金門大橋新建影響範圍參見圖 6-1			

十、為鼓勵整體開發，留設開放空間，凡符合下列規定者，得獎勵其基準容積：

(一) 小基地合併建築開發

1. 基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。
2. 前目土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。

(二) 大基地整體開發獎勵

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1000m ² 至3000m ²	3%	5%
超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%
超過5000m ²	10%	15%

前項小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。

十一、為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積 15% 為限。

(一) 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工

活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十二、住宅區、商業區土地，於依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十四條或相關法令規定設置法定停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者，依附件「增設停車空間供不特定公眾使用」規範檢討後，得獎勵樓地板面積。

十三、本要點自本細部計畫發布日起施行。

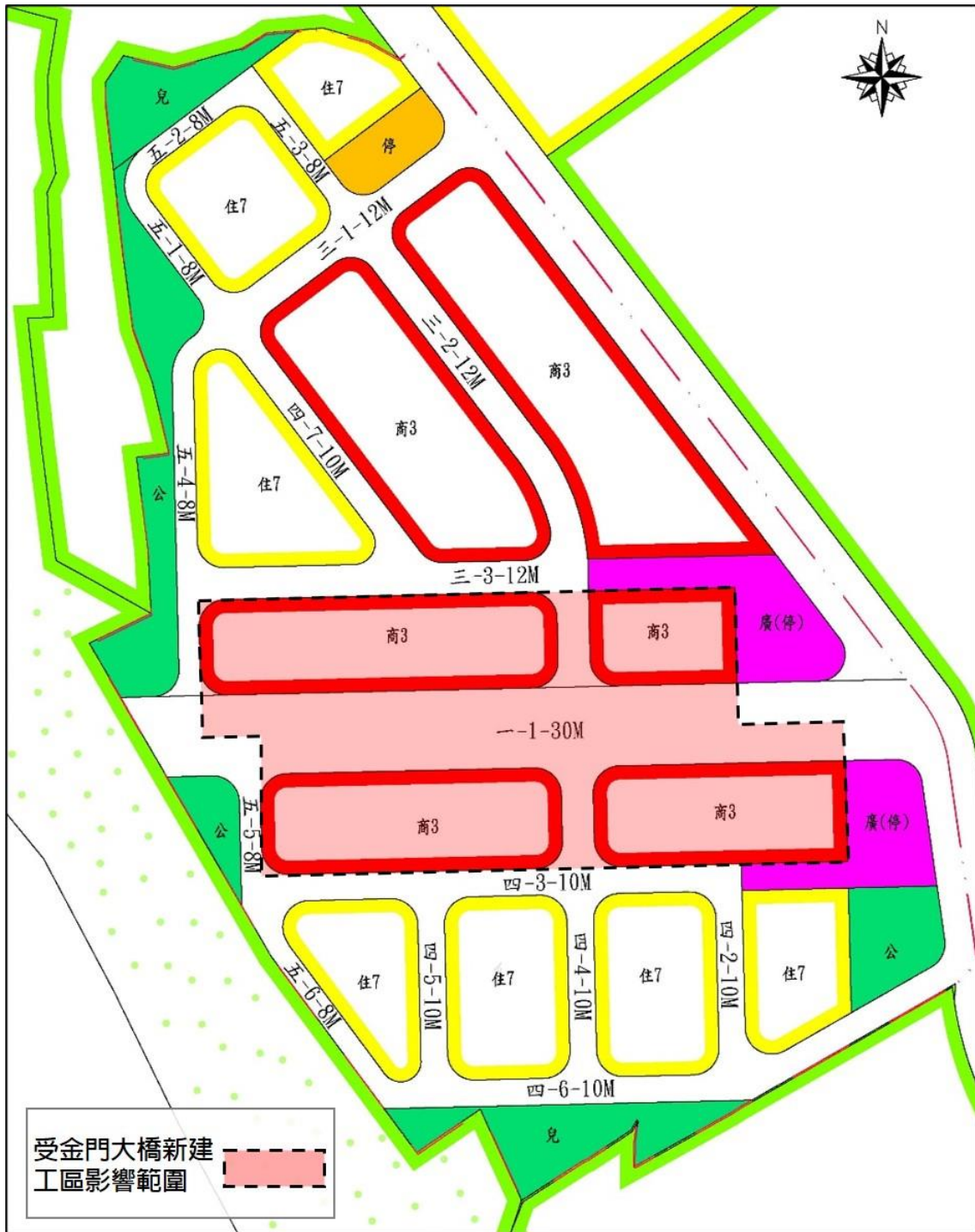


圖 6-1 受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖

柒、 變更後都市設計管制

(一)概述

本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。

(二)建築型體

1. 建築物座向及立面

本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

2. 建築高度

依據行政院核定之「金門大橋建設計畫」及「金馬中長期發展規劃」等計畫敘明本區宜採多層次方式設計，規劃高層樓之景觀住宅或觀海國際大飯店，適度放寬金門大橋周邊商業區及景觀住宅之建築高度，以創造富變化之天際線。

3. 建築配置

建築配置主要是規範建築物與建築物間，以及建築物與開放空間之間的相對關係，也包括建築物開口面向等，例如：指定面臨相鄰之公園、廣場、主要道路等。

- (1)鼓勵集合住宅以簇群方式設計，將開放空間規劃在建築物的中心，或是將住宅群圍繞一較大開放空間配置，以共同圍塑出具有向心意識的住宅空間。
- (2)位於海岸之住宅建物應考量與海岸空間、人行、自行車系統相結合，以創造豐富的海岸景觀。
- (3)圍牆的設置，應確保視覺上的美感，以透空欄杆配合植栽灌木共同塑造，避免單調生硬的水泥圍牆。

4. 建築細部

都市中的鄰接公共空間乃由不同開發區的建築牆面逐一構成，因此，社區的尺度、地區連續性及建築風格之形成，應運用當地既有之建築風格、設計元素，配合準則及空間

紋理，有效控制建築設計之手法及元素，強化計畫區之特色。

(1)住宅區

- A. 建築物表面之材料，臨接牆面在基層上建議以具有當地特色之材料，並禁止使用易造成眩光之材料，建材的選取應注意協調性與連續性。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建築物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。

(2)商業區

- A. 建築材料在牆面部分應與鄰街面具有一致性，內部材料可配合外部與屋頂，色彩以明亮為宜。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。
- D. 屋頂突出的電梯、水塔，應避免造成視覺衝擊儘量退縮於牆面內。

(三)景觀計畫

景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌、圍牆等。

1. 綠軸塑造

- (1)沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。
- (2)沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。
- (3)街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。

2. 公共藝術

公共藝術之設置可作為地區地標，並可展現計畫區內特色。

- (1)配合計畫區中開放空間系統之節點位置，設置明顯之公共藝術地標物。

- (2)公共藝術作品之設計主題應包括計畫區周邊之自然、人文特色，在造型上反映海濱、金門大橋或產業特色。

3. 照明設施

照明設計是為創造鄉街夜間之景觀及風格，在特殊節點或開放空間設置照明設施。

- (1)區域地標應配合夜間照明創造日夜間之不同風貌。
- (2)商業區及公共開放空間應加強夜間照明設計。

4. 植栽計畫

植栽設置除可塑造地區風格與特色，並可有效降低強風與噪音等，兼顧自然生態環境，並利用植栽選種塑造分區特色。

- (1)優先選用原生樹種。
- (2)大橋周邊道路兩側建議選用吸音、遮陽功效之樹種。
- (3)開放空間之植栽配置以群植為主，複層植栽優於單植，以創造自然環境意象及較舒適之環境。
- (4)依不同層級道路系統種植不同路樹，以創造不同之道路景觀風貌。
- (5)加強生態綠化之應用。

5. 廣告招牌

應配合各分區意象給予不同之類型、大小限制，進一步配合民眾參與之造街計畫，規定更詳盡之設計原則。

- (1)住宅區內禁止大型廣告招牌設置，小型招牌應規範設置位置及範圍。
- (2)同一街廓或面臨同一道路之廣告招牌鼓勵其共同設計。

6. 圍牆

- (1)利用矮籬與透空欄杆圍塑及阻隔空間，避免生硬單調圍牆及大尺度牆面造成距離感。
- (2)圍牆牆面可鑲嵌居民創作之藝術品，以呈現藝術氣息及民眾參與成果。

附錄一 增設停車空間供不特定公眾使用獎勵規範

附錄一 增設停車空間供不特定公眾使用獎勵規範

- 一、本規範所稱增設停車空間，指新建之建築物依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十四條或相關法令規定設置法定停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者。
- 二、增設停車空間之建築物，其額外增加建築物樓地板面積(ΔFA)，依下列公式計算。

$$\Delta FA = 25 \times N \times M \times L \leq FA \times P$$

FA：建築物基準總樓地板面積。

N：獎勵增設停車空間之停車數量。總停車數（含法定停車及自設停車數量）小於申請戶數時，或以機械停車設備設置者，N 值以零計算；設全自動機械停車設備者，每一停車空間 N 值應乘以零點六計算。

M：已開闢面前道路寬度鼓勵係數，如下表：

使用分區 已開闢面前道路寬度	住宅區 M 值	商業區 M 值
	$6M \leq WR < 8M$	0.4
$8M \leq WR < 15M$	0.6	0.8
$15M \leq WR$	0.8	1.2

WR：已開闢面前道路寬度。

基地臨接兩條以上寬度不同之道路時，其獎勵係數依設置車道出入口道路寬度認定。

L：規劃設計鼓勵係數，如下表：

規劃內容	L 值
除樓梯間、電梯間及必要設備外，整層設置獎勵增設停車空間且有獨立車道及人行出入口者	1.5
設有獨立車道及人行出入口者	1.2
設有獨立人行出入口者	1.0
其他	0

P：獎勵上限係數 $P = 0.3$ 。

前項得增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間之樓地板面積。

供獎勵增設停車空間使用之樓地板免計入容積總樓地板面積核算。但每個停車空間免計額最大不得超過四十平方公尺。

四、建築物允建高度、允建樓層數、高度比、深度比之檢討，得將基地地面提高 ΔH 值起算， ΔH 值等於獎勵增設停車空間之樓層高度總和。

鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值依下列表規定。但每層停車空間超過三公尺者，以三公尺計算，且 ΔH 值超過九公尺者，以九公尺計算。

鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值如下表：

已開闢面前道路寬度	可提高高度或樓層數(ΔH 值)
$6M \leq WR < 8M$	三公尺或一樓
$8M \leq WR < 15M$	六公尺或二樓
$15M \leq WR$	九公尺或三樓

建築物應依建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項及第一百六十四條檢討日照及陰影，並應以提高前之基地地面檢討。

- 五、防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用。獎勵增設停車空間與其他住宿類用途併列同一樓層者，應以無開口之防火牆區隔及設立各自獨立之出入口；與法定停車空間併列同一樓層者，應集中留設於近車道出入口處，除車道外，應以分間牆予以區劃。
- 六、於地面層上增設獎勵停車空間者，應自地面層向上連續樓層設置；於地下層增設獎勵停車空間者，應自地下層向下連續樓層設置。
- 七、地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆，每一立面應透空二分之一以上（樓梯間、電梯間、及排煙室除外），並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者，不在此限。
地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，臨地界側應設置外牆，不得透空，且每一立面開設門窗之面積不得大於三分之一。
- 八、適用本辦法之建築物汽車停車位總數量在一百輛以上者（含法定及自設停車空間），應實施交通影響評估審核。
- 九、建築物獎勵增設停車空間之建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註或標示「於 X 層增設 Y 個營業用停車空間，為公寓大廈之專有部分，所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用」。

十、本辦法所需之設施及設備需包含警示燈、反射鏡，另於建築物進出口明顯位置需設置動態剩餘車位顯示裝置及標示牌，標示牌規格如下：

金門縣				鄉鎮		獎勵增設停車空間標示牌	
本獎勵增設停車空間依規定對外開放供公眾停車使用							
所有者				編號			
獎勵增設停車空間之樓層				容 量			
				層		輛	
				層		輛	

十一、起造人申請使用執照時，應檢附本府審核同意之停車空間營業管理規範；其領得使用執照後六個月內應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

前項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約之附件。

增設獎勵停車空間經核准後其建築圖說應標明獎勵停車空間之位置、面積、數量並於使用執照上註記，並由建築管理單位於核發使用執照後，於建物參考資訊檔登錄參考事項。

十二、依本辦法核准獎勵增設之停車空間，應依停車場法相關向主管單位申請，並應受相關規定之管理、查核。

十三、未依第十點規定設置設施及設備者，除通知所有權人或管理單位限期改善外，並依建築法及停車場法相關規定處理。

附錄二 機關及人民團體陳情案件綜理表

附錄二 機關及人民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳述理由	陳情建議事項	初審意見	專案小組建議意見	縣都委會決議									
1	金門不產開發商業公會	詳附陳情意見 1	<p>一、增設一車位即獎勵容積。</p> <p>二、應不予限制若基地半徑200m範圍內已開闢之公有路外公共停車場供汽車停車位合計總數達二百輛以上者則不適用之規定。</p> <p>三、調整獎勵容積計算方式：</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;"></th> <th style="width: 35%;">無須設立停車位</th> <th style="width: 35%;">須設立停車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">增設車位</td> <td> 1. 增設平面停車位每增設一位給予40 m²之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m²之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80 m²之容積獎勵 </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">滿足法定車位數</td> <td></td> <td> 1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40 m²之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m²之容積 </td> </tr> </tbody> </table>		無須設立停車位	須設立停車位	增設車位	1. 增設平面停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80 m ² 之容積獎勵		滿足法定車位數		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m ² 之容積	<p>酌予採納。</p> <p>一、依監察院 99 年 6 月 3 日 099 內正 0020 糾正文意旨，獎勵增設停車空間應供不特定公眾使用，故本次檢討相關規定仍訂定申請人仍應至少滿足一戶一車位之需求，其餘停車位方得視為增設之停車空間，有關滿足法定停車位及未滿足一戶一車位及予以獎勵乙節，顯與監察院意旨有違，爰不予採納。</p> <p>二、檢討 200m 範圍內之公有停車位供給部分，原係參考全國其他縣市做法，旨在於避免申請浮濫，若基地周邊已有足量之停車供給，則無獎勵之必要，反可能因增加之容積量影響地區整體交通。考量本縣地區特性差異，且旨在鼓勵停車需求檢討內化，爰無需再檢討周邊停車場供給情形，相關檢討予以刪除。</p>	同意依研析意見辦理。	
	無須設立停車位	須設立停車位													
增設車位	1. 增設平面停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80 m ² 之容積獎勵														
滿足法定車位數		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m ² 之容積													

			獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80 m ² 之容積獎勵			
		超過法定車位數 但未達一戶一車位	1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予120 m ² 之容積獎勵			
		超過法定車位數 滿足一戶一車位	1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予160m ² 之容積獎勵			
		超過法定車位數	1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40m ² 之			

			滿足 一戶 一車 位 額外 增設 車位	容積獎勵 2. 增設機械停車位 每增設一位 給予 40 m^2 之容積 獎勵 3. 地下車 位每增設 一位給予 200 m^2 之 容積獎勵			
--	--	--	---	--	--	--	--

附錄三 金門縣都市計畫委員會第 96 次會議紀錄

附錄三 金門縣都市計畫委員會第 96 次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 96 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 110 年 9 月 10 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：本府第一會議室

三、主席：李副主任委員增財代

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：謝欣融

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：變更金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討）案。

第二案：變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為文大用地）（配合國立清華大學金門教育中心）案。

第三案：變更金門特定區計畫（金門大學附近地區）案。

第四案：擬定金門特定區（金門大學附近地區）細部計畫案。

第五案：山外車站停車場等 3 處停車場為設置再生能源發電設施提公共設施用地使用計畫案

第六案：烈嶼鄉烈濱劃測段 978、979、979-1 等地號農業區保護區土地申請做金門大橋展示館、附屬停車場及裝置藝術景觀設置案

七、臨時動議：

金寧鄉機場段 297-8 地號保護區做政府重大建設計畫所需設施變更申請（增做再生能源發電設施）」案

八、散會：下午 4 時 40 分

審議案件：

第一案：變更金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（土地使用分區管制及都市設計管制專案通盤檢討）案。

說明：

- 一、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 二、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 三、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。
- 四、案件辦理歷程：本案自民國 109 年 4 月 13 日起至 109 年 5 月 12 日止公開展覽 30 日，於民國 109 年 4 月 15 至 17 日三日公告全文刊登金門日報，並於 109 年 4 月 24 日假金寧鄉公所辦理公開展覽說明會。

決議：

本案除土地使用分區管制要點附件「增設停車空間供不特定公眾使用獎勵規範」之部分授權行政單位就單位車輛可獲得之獎勵樓地板面積於增加 20%之額度內檢討修正獎勵公式之係數外，餘准照本會專案小組建議意見及附表之縣府提案修正計畫通過，並於修正後逕予核定，免再提會討論。

附件 土地使用管制變更內容對照表

變更內容 (<u>藍字</u> 為依專案小組意見修正部分； <u>綠字</u> 為專案小組審查後再行修正提會部分)			說明
原計畫	公開展覽草案	提會審議內容 (土地使用分區管制要點)	
<p>訂定本計畫區內住宅區、商業區及公共設施用地之使用項目、建築強度，配合防災、人行舒適及交通需求，增訂道路退縮規定，以增進都市環境品質。</p> <p>(一)使用項目 本計畫區內各土地使用分區之管制內容，依都市計畫法臺灣省施行細則與金門特定制區主要計畫之規定辦理。</p>	<p>一、本要點依都市計畫法第二十二條規定及「金門特定制區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第三點規定訂定之。</p> <p>二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者準用「金門特定制區細部計畫(土地使用分區管制要點)及其他有關法令規定辦理。</p>	<p>1. 土地使用管制規定應簡要明確以利民眾查閱依循，現行規定之內容存有部分論述性文字，並與計畫緣起、規劃緣由重複，爰予以刪除，並依法規體例調整本計畫內容為土地使用分區管制要點，爰一併新增第一點及第二點規定。</p>	<p>1. 土地使用管制規定應簡要明確以利民眾查閱依循，現行規定之內容存有部分論述性文字，並與計畫緣起、規劃緣由重複，爰予以刪除，並依法規體例調整本計畫內容為土地使用分區管制要點，爰一併新增第一點及第二點規定。</p>
<p>第三種商業區(商3)不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>1. 都市計畫法台灣省施行細則中<u>有關工業區限制之建築及使用</u>。</p> <p>2. 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及</p>	<p>三、<u>第三種商業區(商3)不得為下列建築物及土地之使用：</u></p> <p>(一)<u>金門特定制區細部計畫(土地使用分區管制要點)有關甲、乙種工業區限制之建築及使用</u>。</p> <p>(二)<u>使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及</u></p>	<p>2. 有關不得為工業區限制之建築及使用部分，因本縣現已未參照「都市計畫法台灣省施行細則」，故配合調整修正相關文字為「金門特定制區細部計畫(土地使用</p>	<p>2. 有關不得為工業區限制之建築及使用部分，因本縣現已未參照「都市計畫法台灣省施行細則」，故配合調整修正相關文字為「金門特定制區細部計畫(土地使用</p>

<p>其附屬設備)超過15匹馬力，電熱超過60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300平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>3.經營下列事業者：</p> <p>(1)製造鞭炮或煙火類物品者。</p> <p>(2)使用乙炔，其熔接裝置容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。</p> <p>(3)賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>(4)印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>(5)使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。</p> <p>(6)使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>(7)骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>(8)毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>(9)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。</p> <p>(10)使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p>	<p>分區管制要點)」。</p> <p>及其附屬設備)超過15匹馬力，電熱超過60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300平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三)經營下列事業者：</p> <p>1.製造鞭炮或煙火類物品者。</p> <p>2.使用乙炔，其熔接裝置容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。</p> <p>3.賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</p> <p>4.印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</p> <p>5.使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。</p> <p>6.使用氣體亞硫酸漂白物者。</p> <p>7.骨炭或其他動物質炭之製造者。</p> <p>8.毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</p> <p>9.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。</p> <p>10.使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</p> <p>11.削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。</p>
---	--

- (11) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
- (12) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (13) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。
- (14) 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 3.75 瓩。
- (15) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (16) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (17) 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 3.75 瓩者。
- (18) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (19) 使用機器錘之鍛冶者。
4. 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
5. 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
6. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此

12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
13. 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。
14. 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 3.75 瓩。
15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
17. 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 3.75 瓩者。
18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。
19. 使用機器錘之鍛冶者。
- (四) 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
- (五) 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
- (六) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- (七) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等

<p>限。</p> <p>7. 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>8. 乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>9. 其他經本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>畜禽舍。</p> <p>(八) 乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>(九) 其他經本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>第七種住宅區為保護居住環境而劃定，以供住宅使用為主，除供居住使用外，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、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、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、第七種住宅區(住7)：以供住宅使用為主，除供居住使用外，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、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、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>(二) 容積與遮蔽率管制</p> <p>1. 住宅區與商業區</p> <p>本計畫區計畫人口約</p> <p>2. 584人，居住密度為每公頃559人，劃設鄰里性公共設施用地面積計3.55公頃(包括公園、廣場、停車場、兒童遊樂場兼綠地及道路等用地，道路</p>	<p>五、本計畫區各土地使用分區及公共設施用地遮蔽率與容積率規定：</p> <p>1. 配合要點調整點次。</p> <p>2. 依簡要明確之原則，刪除「1. 住宅區與商業區」、「2. 公共設施用地」段落文字並調整表2-2內置為遮蔽率、容積率規定。</p>
	<p>3. 配合要點調整點次、文詞調整。</p>

用地不含金門大橋用地)。依行政院核定之「金門大橋建設計畫」，金門縣政府為推動金門成為「國際觀光休閒島」、「精緻免稅購物島」、「教育文化大學島」及「養生醫療健康島」等目標，配合金門大橋建設，同時進行促進觀光產業等面向作全面的配套規劃構思，金門大橋兩端周邊地區採多層次方式規劃，鄰近土地規劃為休閒渡假區與高樓層之景觀住宅或觀海國際大飯店，致力於引進豐沛外資加強觀光、休閒產業建設，提供在地鄉親更多的工作機會，並扶植本地地區型民宿產業與商業，帶動人潮、增加消費。同時積極引進外資創造具有特定主題之遊樂園區，創造經濟發展。併同考量金寧基地特性以及金門特定區主要計畫住宅區及商業區使用強度規

定後，分別訂定建蔽率及容積率相關規定，如表 5-6 所示，其中第七種住宅區建蔽率及容積率為 60% 及 360%、第三種商業區建蔽率及容積率為 60% 及 420%。

2. 公共設施用地

參照都市計畫法台灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定相關規定，明列公園、廣場、停車場及道路等公共設施用地之建蔽率與容積率。

表 2-2 現行各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
公園用地	15%	40%
廣場用地	5%	10%
停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場兼綠地	0%	0%
道路用地	0%	0%

3. 本計畫區劃設之公共設施用地係為「兒童遊樂場用地」及「廣場兼停車場用地」，原土地使用分區管制規定之「兒童遊樂場兼綠地」、「廣場兼停車場用地」予以訂正，並考量後續使用需求，兒童遊樂場用地之建蔽率及容積率調整為建蔽

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
公園用地	15%	40%
廣場兼停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場用地	10%	30%
道路用地	不予規定	

經指定位面積、比例、位置之廣場兼停車場用地，其停車場部分申

<p>(三)建築物退縮與停車空間設置標準</p> <p>參照「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書」(95.9)及考量計畫區特性，訂定金寧基地建築物退縮規定如下：</p> <p>1. 30公尺道路兩側商業區(三)：應自計畫道路境界線退縮3M後，再設2.5M騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。</p>	<p>(三)建築物退縮與停車空間設置標準</p> <p>本計畫區退縮規定如下：</p> <p>1. 30公尺道路兩側商業區(三)：應自計畫道路境界線退縮3公尺後，再設2.5公尺騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p>	<p>請公共設施多目標使用得依立體停車場規定檢討，建蔽率不得大於80%、容積率不得大於480%。</p>	<p>率：10%；容積率：30%、廣場兼停車場用地為建蔽率：5%；容積率：20%。</p> <p>4. 考量道路用地實際有道路附屬設施建設之需求，修正建蔽率、容積率為「不予規定」。</p> <p>5. 考量計畫區未來停車需求增長，參考金湖第一期區段徵收區模式，增訂廣場兼停車場用地倘經指定比例後，其停車場部分於申請多目標停車場使用時得依立體停車場規定檢討之建蔽率、容積率。</p>
<p>(三)建築物退縮與停車空間設置標準</p> <p>參照「變更金門特定區計畫(95.9)及考量計畫區特性，訂定金寧基地建築物退縮規定如下：</p> <p>1. 30公尺道路兩側商業區(三)：應自計畫道路境界線退縮3M後，再設2.5M騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。</p>	<p>(三)建築物退縮與停車空間設置標準</p> <p>本計畫區退縮規定如下：</p> <p>1. 30公尺道路兩側商業區(三)：應自計畫道路境界線退縮3公尺後，再設2.5公尺騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p>	<p>六、本計畫區各使用分區及公共設施用地退縮建築規定：</p> <p>(一)30公尺道路兩側三種商業區：應自計畫道路境界線退縮3公尺後，再設2.5公尺騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p>	<p>1. 配合要點調整點次，配合土地使用分區管制要點體例調整停車空間為單獨點次規定。</p> <p>2. 經歷次金門特定區計畫主要計畫及細部計畫檢討，有關整體開發區計畫道路退縮現係規定於「金門特定</p>

<p>口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p> <p>2. 住宅區(七)及其他商業區(三)： 新(改)建時應自基地境界線至少退縮3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>3. 公共設施用地： 新(改)建時應自基地境界線至少退縮6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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p> <p>4. 建築停車空間設置標準規定：範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在315平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p>	<p>2. 住宅區(七)及其他商業區(三)： 新(改)建時應自道路境界線至少退縮3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>3. 公共設施用地： 新(改)建時應自基地境界線至少退縮6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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p>	<p>(二)第七種住宅區及其他第三種商業區： 1. 新(改)建時應自道路境界線至少退縮3公尺建築且不得設置圍牆，但得計入法定空地。 2. 退縮建築之空地應植栽綠化，並應至少留設1.5公尺人行空間於臨計畫道路側。</p> <p>(三)公共設施用地：新(改)建時應自基地境界線至少退縮6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。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p> <p>七、本計畫範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在315平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。</p> <table border="1" data-bbox="1182 689 1331 1055"> <tr> <td>總樓地板面積</td> <td>停車設置標準</td> </tr> <tr> <td>1~315平方公尺以下(含)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>316~465平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~315平方公尺以下(含)	設置一部	316~465平方公尺	設置二部	<p>區細部計畫(土地使用管制要點)」，爰配合調整規定文字。</p> <p>3. 配合法規用詞調整單位書寫方式為中文。</p> <p>4. 依金門縣都市計畫委員會第84次會議決議，調整住宅區(七)及其他商業區(三)退縮規定用詞。</p> <p>5. 依金門縣都市計畫會議委員會第54次會議決議，明訂本計畫區3公尺退縮空間之人行空間留設。</p> <p>6. 配合土地使用分區管制要點體例調整點次及用詞。</p>
總樓地板面積	停車設置標準								
1~315平方公尺以下(含)	設置一部								
316~465平方公尺	設置二部								

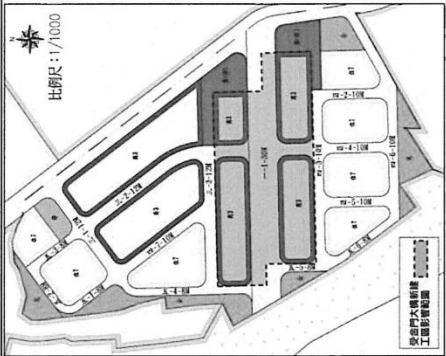
		<table border="1"> <tr> <td data-bbox="261 862 373 1041">公尺 466-615 平方公尺</td> <td data-bbox="261 665 373 862">設置三部</td> </tr> <tr> <td data-bbox="373 862 405 1041">以下類推</td> <td data-bbox="373 665 405 862">-----</td> </tr> </table>	公尺 466-615 平方公尺	設置三部	以下類推	-----																
公尺 466-615 平方公尺	設置三部																					
以下類推	-----																					
-	-	<p>八、為促進本計畫畫區開發，本計畫區建築基地符合第九點至第十二點規定者，得予以容積獎勵，但各點獎勵所增加之樓地板面積以不超基準容積之30%為限。</p>	<p>1. 本點新增。 2. 調整原於都市設計管制部分之容積管制事項規定於土地使用分區管制。</p>																			
-	-	<p>九、開發時程獎勵：符合下列情形，並於期限內取得建築執照者，得依表獎勵其基準容積，惟建築物因重新申請建造執照、增加容積總樓地板面積而變更設計者，應依其重新申請或變更設計時間點對照核算容積獎勵之成數。</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="628 889 919 1068" rowspan="2">建築基地條件</td> <td colspan="3" data-bbox="628 665 919 889">獎勵容積占基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td data-bbox="919 889 1054 1068">一年內</td> <td data-bbox="1054 889 1158 1068">三年內</td> <td data-bbox="1158 889 1327 1068">五年內</td> </tr> <tr> <td data-bbox="628 889 919 1068">本區段徵收區抵價地接管日起</td> <td data-bbox="919 889 1054 1068">15%</td> <td data-bbox="1054 889 1158 1068">10%</td> <td data-bbox="1158 889 1327 1068">5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="628 889 919 1068">本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起</td> <td data-bbox="919 889 1054 1068">15%</td> <td data-bbox="1054 889 1158 1068">10%</td> <td data-bbox="1158 889 1327 1068">5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="628 889 919 1068">中華民國 107</td> <td data-bbox="919 889 1054 1068">15%</td> <td data-bbox="1054 889 1158 1068">10%</td> <td data-bbox="1158 889 1327 1068">5%</td> </tr> </table>	建築基地條件	獎勵容積占基準容積率之比例			一年內	三年內	五年內	本區段徵收區抵價地接管日起	15%	10%	5%	本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起	15%	10%	5%	中華民國 107	15%	10%	5%	<p>1. 本點新增。 2. 調整原於都市設計管制部分之容積管制事項規定於土地使用分區管制。 3. 基於開發時程獎勵係為鼓勵加速開發，避免申請人於容積獎勵適用期限到期前申請再以辦理變更設計方式延遲容積獎勵實現期程，故補充申請開發時程容積獎勵者於變更設計當期所適用之容積獎勵期程規定。 4. 考量金門大橋建設，工區影響計畫區內道路系統及土地使用，</p>
建築基地條件	獎勵容積占基準容積率之比例																					
	一年內	三年內	五年內																			
本區段徵收區抵價地接管日起	15%	10%	5%																			
本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起	15%	10%	5%																			
中華民國 107	15%	10%	5%																			

		<p><u>年1月3日起</u> <u>金門大橋通車</u> <u>完工日起，位</u> <u>於受金門大橋</u> <u>新建工區影響</u> <u>範圍者</u></p> <table border="1" data-bbox="304 674 715 1081"> <tr> <td data-bbox="304 824 475 1081">15%</td> <td data-bbox="304 748 475 824">10%</td> <td data-bbox="304 674 475 748">5%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 824 646 1081">5%</td> <td data-bbox="475 748 646 824">3%</td> <td data-bbox="475 674 646 748">2%</td> </tr> </table> <p><u>金門大橋通車</u> <u>完工日起，非</u> <u>屬受金門大橋</u> <u>新建工區影響</u> <u>範圍者</u></p> <p><u>受金門大橋新建工區影響之街廓</u> <u>範圍參見圖 6-1</u></p>	15%	10%	5%	5%	3%	2%	<p><u>使民眾無法一致享有</u> <u>開發期獎勵，爰新</u> <u>增位於「受金門大橋</u> <u>新建工區影響範圍</u> <u>者」得自完工之日起</u> <u>起算容積獎勵計算時</u> <u>點以維護權益；另考量</u> <u>金門大橋建設工程間</u> <u>接影響本計畫區發</u> <u>展，為鼓勵本計畫區</u> <u>土地所有權人得積極</u> <u>開發利用，促進大橋</u> <u>兩端經濟發展，爰新</u> <u>訂本計畫區於「受金</u> <u>門大橋新建工區影響</u> <u>範圍」之外者，仍得</u> <u>享有部分開發期獎</u> <u>勵。</u></p>
15%	10%	5%							
5%	3%	2%							
-	-	<p><u>十、為鼓勵整體開發，留設開放</u> <u>空間，凡符合下列規定者，得</u> <u>獎勵其基準容積：</u> <u>(一) 小基地合併建築開發</u> <u>1. 基地面積小於 200 平方公尺之</u> <u>建築基地合併鄰地建築開發，</u> <u>面積達 340 平方公尺以上者，</u> <u>得獎勵其基準容積之 5%。</u> <u>2. 前目土地於區段徵收抵價地產</u> <u>權登記日後，辦理地籍分割者</u> <u>不予適用，但剩餘土地於標</u></p>	<p><u>1. 本點新增。</u> <u>2. 調整原於都市設計管</u> <u>制部分之容積管制事</u> <u>項規定於土地使用分</u> <u>區管制，並配合調整</u> <u>法規用詞。</u></p>						

		<p>(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>(二)大基地整體開發獎勵。</p> <table border="1" data-bbox="370 676 609 1070"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地規模</th> <th colspan="2">獎勵容積占基準容積率之比例</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000m²至3000m²</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過3000m²至5000m²</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5000m²</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>前項小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。</p>	基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000m ² 至3000m ²	3%	5%	超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%	超過5000m ²	10%	15%
基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例															
	住宅區	商業區														
1000m ² 至3000m ²	3%	5%														
超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%														
超過5000m ²	10%	15%														
-	-	<p>十一、為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積15%為限。</p> <p>(一)捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理運者。</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</p>														

本點新增。

		<p>通主管機關核准者。</p> <p><u>十二、住宅區、商業區土地，於依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十四條或相關法令規定設置停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者，依附件「增設停車空間供不特定公眾使用」規範檢討後，得獎勵樓地板面積。</u></p>	<p>1. 本點新增。</p> <p>2. 金門大橋興建完工後，除大金門與烈嶼居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，產生各類產業活動及公眾需求，將致大橋兩端計畫區公眾停車需求增加，爰參酌原 105 年 2 月 23 日府行法字第 10500136420 號令訂定發布之「金門縣建築基地增設停車空間供不特定公眾使用獎勵辦法」規定，增訂建築基地增設停車空間供不特定人使用之獎勵。</p>
		<p><u>十三、本要點自本細部計畫發布日起施行。</u></p>	<p>本點新增。</p>

			<p>配合新訂第九點規定，新增「受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖」。</p>
		 <p>比尺: 1/1000</p> <p>圖 6-1 受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖</p>	

增設停車空間供不特定公眾使用獎勵規範(草案)

- 一、本規範所稱增設停車空間，指新建之建築物依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十四條或相關法令規定設置法定停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者。
- 二、增設停車空間之建築物，其額外增加建築物樓地板面積(ΔFA)，依下列公式計算。

$$\Delta FA = 25 \times N \times M \times L \leq FA \times P$$

FA：建築物基準總樓地板面積。

N：獎勵增設停車空間之停車數量。總停車數（含法定停車及自設停車數量）小於申請戶數時，或以機械停車設備設置者，N 值以零計算；設全自動機械停車設備者，每一停車空間 N 值應乘以零點六計算。

M：已開闢面前道路寬度鼓勵係數，如下表：

使用分區 已開闢面前道路寬度	住宅區 M 值	商業區 M 值
	$6M \leq WR < 8M$	1/3
$8M \leq WR < 15M$	1/2	2/3
$15M \leq WR$	2/3	1

WR：已開闢面前道路寬度。

基地臨接兩條以上寬度不同之道路時，其獎勵係數依設置車道出入口道路寬度認定。

L：規劃設計鼓勵係數，如下表：

規劃內容	L 值
除樓梯間、電梯間及必要設備外，整層設置獎勵增設停車空間且有獨立車道及人行出入口者	1.5
設有獨立車道及人行出入口者	1.2
設有獨立人行出入口者	1.0
其他	0

P：獎勵上限係數 $P = 0.3$ 。

前項得增加之樓地板面積，應計入核算法定停車空間之樓地板面積。供獎勵增設停車空間使用之樓地板免計入容積總樓地板面積核算。但每個停車空間免計額最大不得超過四十平方公尺。

四、建築物允建高度、允建樓層數、高度比、深度比之檢討，得將基地地面提高 ΔH 值起算， ΔH 值等於獎勵增設停車空間之樓層高度總和。鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值依下列表規定。但每層停車空間超過三公尺者，以三公尺計算，且 ΔH 值超過九公尺者，以九公尺計算。

鼓勵增加之樓層高度及樓層數最大值如下表：

已開闢面前道路寬度	可提高高度或樓層數(ΔH 值)
$6M \leq WR < 8M$	三公尺或一樓
$8M \leq WR < 15M$	六公尺或二樓
$15M \leq WR$	九公尺或三樓

建築物應依建築技術規則建築設計施工編第二十三條第二項及第一百六十四條檢討日照及陰影，並應以提高前之基地地面檢討。

- 五、防空避難設備不得兼做獎勵增設停車空間使用。獎勵增設停車空間與其他住宿類用途併列同一樓層者，應以無開口之防火牆區隔及設立各自獨立之出入口；與法定停車空間併列同一樓層者，應集中留設於近車道出入口處，除車道外，應以分間牆予以區劃。
- 六、於地面層上增設獎勵停車空間者，應自地面層向上連續樓層設置；於地下層增設獎勵停車空間者，應自地下層向下連續樓層設置。
- 七、地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，其面向道路之外牆，每一立面應透空二分之一以上（樓梯間、電梯間、及排煙室除外），並不得設置窗戶。但設置符合國家標準全自動昇降之機械停車空間者，不在此限。
- 地面層以上供獎勵停車空間使用之樓層，臨地界側應設置外牆，不得透空，且每一立面開設門窗之面積不得大於三分之一。
- 八、適用本辦法之建築物汽車停車位總數量在一百輛以上者(含法定及自設停車空間)，應實施交通影響評估審核。
- 九、建築物獎勵增設停車空間之建造執照、使用執照及詳細平面圖上應加註或標示「於X層增設Y個營業用停車空間，為公寓大廈之專有部分，所有權人以單獨編列建號辦理登記，並依停車場法或其他法令規定對外開放供公眾停車使用」。
- 十、本辦法所需之設施及設備需包含警示燈、反射鏡，另於建築物進出口明顯位置需設置動態剩餘車位顯示裝置及標示牌，標示牌規格如下：

金門縣 鄉鎮 獎勵增設停車空間標示牌			
本獎勵增設停車空間依規定對外開放供公眾停車使用			
所有者		編號	
獎勵增設停車空間之樓層		容	量
		層	輛
		層	輛

十一、起造人申請使用執照時，應檢附本府審核同意之停車空間營業管理規範；其領得使用執照後六個月內應依停車場法相關規定申領停車場登記證，對外開放供公眾停車收費使用。

前項營業管理規範應納為公寓大廈管理規約草約之附件。

增設獎勵停車空間經核准後其建築圖說應標明獎勵停車空間之位置、面積、數量並於使用執照上註記，並由建築管理單位於核發使用執照後，於建物參考資訊檔登錄參考事項。

十二、依本辦法核准獎勵增設之停車空間，應依停車場法相關向主管單位申請，並應受相關規定之管理、查核。

十三、未依第十點規定設置設施及設備者，除通知所有權人或管理單位限期改善外，並依建築法及停車場法相關規定處理。

附件三 都市設計管制變更內容對照表

變更內容		說明
原計畫	公開展覽草案	提會審議內容
<p>(一)概述 本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。</p>	<p>(一)概述 本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。</p>	<p>1. 金門特定區計畫之都市設計審議程序及條件係依「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」規定辦理，爰不重複規定。 2. 配合容積獎勵事項調整訂定於土地使用分區管制要點，調整文詞。</p>
<p>(三)容積獎勵 1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之5%。</p>	<p>(三)容積獎勵 1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之5%。惟建築物因重新申請建造執照、增加容積總樓地板面積而變更設計者，應依其重新申請或變更設計時間點對照核算容積獎勵之成數。</p>	<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p>
<p>(三)容積獎勵 1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之5%。</p>	<p>(刪除)</p>	

<p>(1)本細部計畫案修正公告實施日(107年1月3日)起。</p> <p>(2)本區段徵收區抵價地接管日起。</p> <p>(3)本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p>	<p>(1)本細部計畫案修正公告實施日(109年00月00日)起。</p> <p>(2)本區段徵收區抵價地接管日起。</p> <p>(3)本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p> <p>(4)金門大橋通車啟用日起。</p>																	
<p>2.規模獎勵</p> <p>(1)小基地合併建築開發 為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。 前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>(2)大基地整體開發 為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1" data-bbox="1177 1496 1308 1908"> <tr> <td rowspan="2">基地規模</td> <td colspan="2">獎勵容積占基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>1000m²至3000m²</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> </table>	基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000m ² 至3000m ²	3%	5%	<p>(刪除)</p> <p>2.規模獎勵</p> <p>(1)小基地合併建築開發 為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。 前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>(2)大基地整體開發 為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1" data-bbox="1177 1081 1308 1496"> <tr> <td rowspan="2">基地規模</td> <td colspan="2">獎勵容積占基準容積率之比例</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>商業區</td> </tr> <tr> <td>1000m²至3000m²</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> </table>	基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例		住宅區	商業區	1000m ² 至3000m ²	3%	5%	<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p>
基地規模		獎勵容積占基準容積率之比例																
	住宅區	商業區																
1000m ² 至3000m ²	3%	5%																
基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例																	
	住宅區	商業區																
1000m ² 至3000m ²	3%	5%																

<table border="1"> <tr> <td>超過3000m²至5000m²</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5000m²</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </table> <p>(3)前述小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。</p>	超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%	超過5000m ²	10%	15%	<table border="1"> <tr> <td>超過3000m²至5000m²</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過5000m²</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </table> <p>(3)前述小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。</p>	超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%	超過5000m ²	10%	15%	
超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%												
超過5000m ²	10%	15%												
超過3000m ² 至5000m ²	5%	10%												
超過5000m ²	10%	15%												
<p>3. 公益性設施、開放空間獎勵 為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積15%為限。 (1)捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>3. 公益性設施、開放空間獎勵 為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積15%為限。 (1)捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。 (2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。</p>	<p>(刪除)</p>												
		<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p>												

<p>-</p>	<p>4.住宅區、商業區土地，於依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十四條或相關法令規定設置法定停車空間、核准之自設停車空間以外，再增設營業使用之停車空間，並依停車場法或相關法令規定對外開放供公眾停車使用者，依附件增設停車空間供不特定公眾使用辦法檢討後，得獎勵樓地板面積。</p> <p>5.各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。</p>	<p>-</p>	<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p>
<p>(四)景觀計畫 景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸、塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌圍牆等。 1.綠軸塑造 (1)沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。 (2)沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。 (3)街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。</p>	<p>(四)景觀計畫 景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸、塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌圍牆等。 1.綠軸塑造 (1)沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。 (2)沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。 (3)街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。</p> <p>(4)本計畫區住宅區、商業區之退</p>	<p>(刪除)</p> <p>維持原計畫</p>	<p>容積獎勵事項調整規定於土地使用分區管制要點。</p> <p>1.依金門縣都市計畫委員會第84次會議決議及金門縣都市設計審議委員會第45次會議有關退縮綠化寬度決議事項：「本區退縮3公尺建築部分，臨道路部分需留設1.2公尺寬之綠化，餘作大行空間。」配合調整相關規範</p> <p>依金門縣都市設計審議委員會第54次會議決議，調整本計畫區3公尺退縮空間之人行留設，並規定於土地使</p>

	<p><u>縮植栽綠化部分，應設置於臨時畫道路側1~1.2公尺部分。</u></p>		<p>管制，爰景觀部分維持原計畫不予新增。</p>
--	--	--	---------------------------

附件 機關及人民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人及陳情位置	陳述理由	陳情建議事項	金門縣政府研析意見	本會專案小組初步建議決議									
1	金門縣不動產開發商業公會	詳附陳情意見1	<p>一、增設一車位即獎勵容積。</p> <p>二、應不予限制若基地半徑200m範圍內已開闢之公有路外公共停車場供汽車停車位合計總數達二百輛以上者則不適用之規定。</p> <p>三、調整獎勵容積計算方式：</p> <table border="1" data-bbox="486 824 783 1839"> <thead> <tr> <th data-bbox="486 824 587 907"></th> <th data-bbox="587 824 683 907">無須設立停車位</th> <th data-bbox="683 824 783 907">須設立停車位</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="486 907 587 1435">增設車位</td> <td data-bbox="587 907 683 1435"> 1. 增設平面停車位每增設一位給予40m²之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40m²之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80m²之容積獎勵 </td> <td data-bbox="683 907 783 1435"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="486 1435 587 1839">滿足法定車位數</td> <td data-bbox="587 1435 683 1839"></td> <td data-bbox="683 1435 783 1839"> 1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40m²之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40m²之容積獎勵 </td> </tr> </tbody> </table>		無須設立停車位	須設立停車位	增設車位	1. 增設平面停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80m ² 之容積獎勵		滿足法定車位數		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵	<p>酌予採納。</p> <p>一、依監察院99年6月3日099內正0020糾正文意旨，獎勵增設停車空間應供不特定公眾使用，故本次檢討相關規定仍訂定申請人仍應至少滿足一戶一車位之需求，其餘停車位方得視為增設之停車空間，有關滿足法定停車位及未滿足一戶一車位及予以獎勵乙節，顯與監察院意旨有違，爰不予採納。</p> <p>二、檢討200m範圍內之公有停車位供給部分，原係參考全國其他縣市做法，旨在於避免申請浮濫，若基地周邊已有足量之停車供給，則無獎勵之必要，反可能因增加之容積量影響地區整體交通。考量本縣地區特性差異，且旨在鼓勵停車需求檢討內化，爰無需再檢討周邊停車場供給情形，相關檢討予以刪除。</p>	<p>同意依研析意見辦理。</p>
	無須設立停車位	須設立停車位												
增設車位	1. 增設平面停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予80m ² 之容積獎勵													
滿足法定車位數		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予40m ² 之容積獎勵												

			3. 地下車位每增設一位給予 80 m ² 之容積獎勵
	超過法定車位數 但未達一戶一車位		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予 40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予 40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予 120 m ² 之容積獎勵
	超過法定車位數 滿足一戶一車位		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予 40 m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位每增設一位給予 40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予 160m ² 之容積獎勵
	超過法定車位數 滿足一戶一車位 額外增設車位		1. 設於室內平面停車位每增設一位給予 40m ² 之容積獎勵 2. 增設機械停車位

				每增設一位給予40 m ² 之容積獎勵 3. 地下車位每增設一位給予200 m ² 之容積獎勵		
--	--	--	--	--	--	--

7. 配合項次調整，「(三) 建築物退縮與停車空間設置標準」調整為「(四) 建築物退縮與停車空間設置標準」，並依金門縣都市設計審議委員會第 54 次會議決議，明定本計畫區 3 公尺退縮空間之人行空間應留設於臨計畫道路側。
- (二) 都市設計管制部分除下列意見外，原則同意依公開展覽草案修正：
1. 容積獎勵規定部分應調整至土地使用管制。
 2. (四) 景觀計畫於本次專案通盤檢討新增之「(4)本計畫區……退縮植栽綠化部分……」規定，配合金門縣都市設計審議委員會第 54 次會議決議，於土地使用分區管制明定本計畫區 3 公尺退縮空間之人行空間配置，且綠化部分不另規定，爰配合刪除。
- (三) 容積獎勵規定部分
1. 金門大橋工程施作之工區未影響全計畫區之動線，請承辦單位再行就新訂「金門大橋通車啟用日起」全區皆得適用之獎勵期程之合理性再做檢討說明，或檢討適用之範圍，後續提大會審議。
 2. 考量法規位階及性質，增設停車空間供不特定公眾使用獎勵之規定名稱不宜訂為「辦法」。
 3. 附件增設停車空間供不特定公眾使用獎勵規定：
 - (1) 第二點，刪除。參酌人陳意見並考量本獎勵旨在鼓勵停車需求檢討內化，爰無需再檢討周邊停車場供給情形。
 - (2) 第三點，獎勵增設停車空間之停車數量 (N 值) 最小設置輛數應達 15 輛部分，刪除。考量本次增訂增設空間旨在鼓勵民眾增設供公眾使用之停車空間，且其需先滿足一戶一車位之條件方得適用，即便增設數量較少仍得以達到停車需求檢討內化，並提供公眾使用車位，故無需訂定最小設置輛數。
- (四) 停車獎勵執行方式及推行後續請承辦單位簽請政策裁示後，納入檢討。
- (五) 公開展覽期間人民陳情意見部分，同意依承辦單位研析意見辦理。
- (六) 本次會議委員建議修正意見請承辦單位修正檢討後逕提本縣都市計畫委員會大會審議
- 六、 散會：下午 4 時。

