

## 第五章 變更後計畫內容

### 第一節 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) 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，再設淨寬2.5公尺騎樓，並不得做為汽車停車場出入口。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。
- (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，其退縮部分得計入法定空地；如有設置圍牆者，圍牆需自道路境界線退縮3公尺後始得設置。
  - 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。
- (四)各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

七、本計畫範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時：

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

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

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

- (二)機車停車位：機車停車位數量依汽車停車位數量設置。

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%
中華民國 111 年 10 月 30 日起，位於受金門大橋新建工區影響範圍者	15%	10%	5%
中華民國 111 年 10 月 30 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 5-1			

- 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 <sup>2</sup> 至3000m <sup>2</sup>	3%	5%
超過3000m <sup>2</sup> 至5000m <sup>2</sup>	5%	10%
超過5000m <sup>2</sup>	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、建築基地於申請建築時總樓地板面積 300 平方公尺以下之申請開發案件，其都市設計授權幹事會審議，有關都市設計幹事會組成方式另訂之。

十四、本要點自本細部計畫發布日起施行。

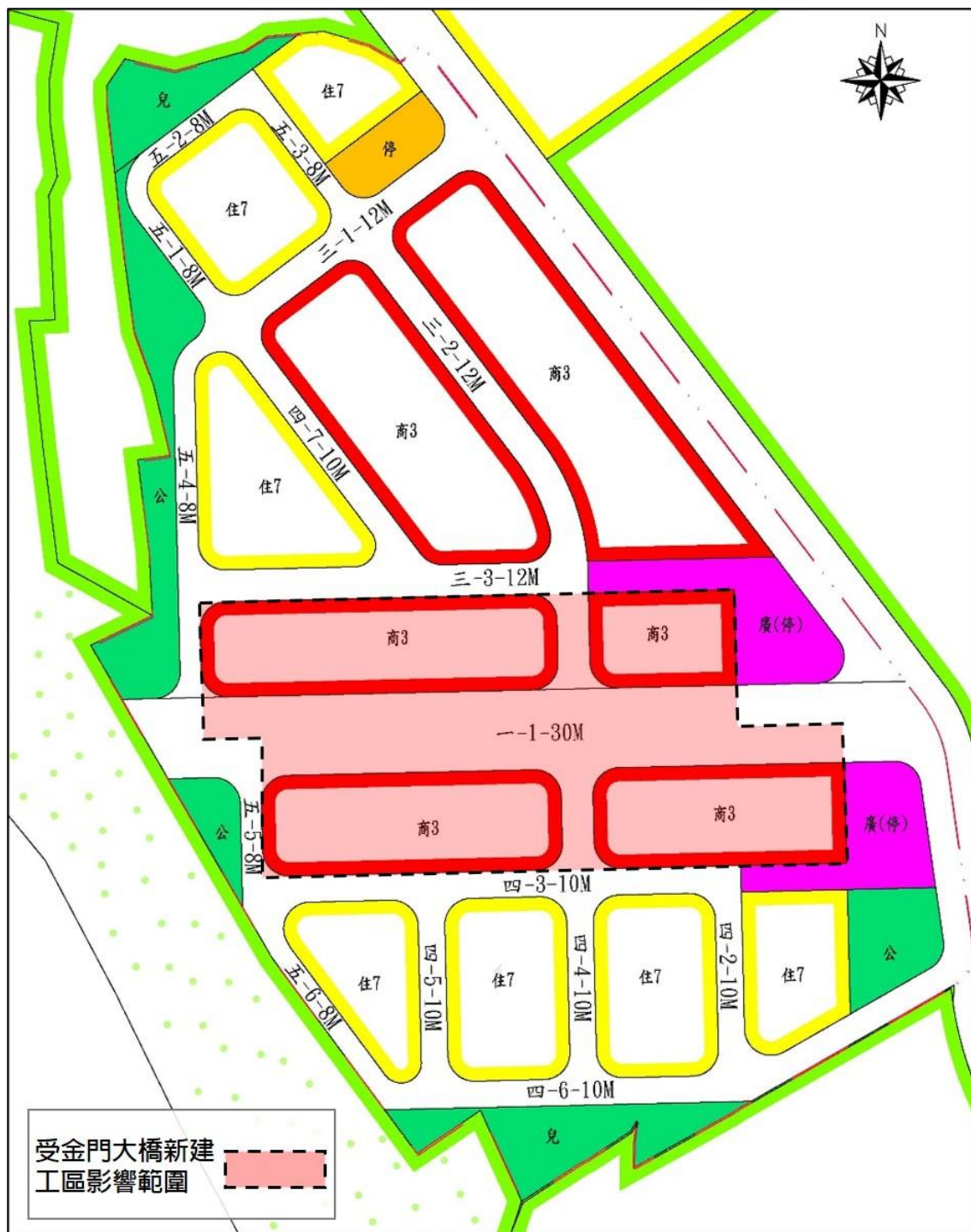


圖 5- 1 受金門大橋新建工區影響之街廓範圍示意圖

## 第二節 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

#### (一) 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。

#### (二) 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。

#### (三) 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。

#### (四) 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 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。

### (一) 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。

### (二) 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。

### (三) 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。

#### （四）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。

#### （五）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。

#### （六）圍牆

1. 利用綠籬或 50 公分基座以上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。

#### 四、附則

本管制內容係屬原則性之通案規定，個案如經都市設計審議委員會另有決議者，從其決議據以執行。

設計事項若執行有疑義或申請案有益於都市景觀或具公益性者，經都市設計審議委員會同意，得不受本都市設計全部或部分規定之限制。