

金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）

中華民國110年8月23日府建都字第1100067392號公告「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案」

金門特定區（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）
土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及「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、本要點用語定義如下：

- （一）地界線：建築基地之界線。
- （二）前面地界線：基地鄰接道路之地界線，鄰接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面地界線。
- （三）前院：沿前面地界線之庭院。
- （四）前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面地界線間之前院平均水平距離。（備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。）
- （五）集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

三、本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

（一）住宅區

- 1. 第一種住宅區（住1）
- 2. 第二種住宅區（住2）
- 3. 第三種住宅區（住3）
- 4. 第三種住宅區（特）（住3特）
- 5. 第六種住宅區（住6）

（二）商業區

- 1. 第一種商業區（商1）
- 2. 第二種商業區（商2）

（三）乙種工業區

（四）行政區

（五）農業區

- （六）保存區
- （七）宗教專用區
- （八）古蹟保存區
- （九）農會專用區
- （十）電信事業專用區
- （十一）郵政專用區
- （十二）旅館專用區
- （十三）文教區

四、本計畫依各類型住宅區之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

- （一）第一種住宅區（住 1）：除居住使用外，建築物第二層以下（含）得為教育設施、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。
- （二）第二種住宅區（住 2）：除居住使用外，建築物第二層以下（含）得為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所。
- （三）第三種住宅區（住 3）：除居住使用外，不得為下列建築物及土地之使用：
 1. 第七點規定限制之建築及使用。
 2. 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過 3 匹馬力，電熱超過 30 瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。
 3. 經營下列事業者：
 - （1）使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 - （2）噴漆作業者。
 - （3）使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - （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。
 - （5）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
 - （6）彈棉作業者。

- (7) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (8) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9) 鍛冶或翻砂者。
 - (10) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
 - (11) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 - (12) 塑膠類之製造者。
 - (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
 5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
 6. 探礦、採礦。
 7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
 8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
 10. 戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：

- (1) 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
 - (2) 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。
 - (3) 客房不得設置於地下室。
 - (4) 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
 - (5) 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
 12. 飲酒店、夜店。
 13. 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
 14. 樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。
 15. 樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
 16. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
 17. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
 18. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
 19. 肥料製造者。
 20. 紡織染整工業。
 21. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
 22. 金屬表面處理業。
 23. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。
- (四) 第三種住宅區（特）（住 3 特）：以建築住商混合型態之住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：
1. 第七點規定限制之建築及使用。
 2. 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過 3 匹馬力，電熱超過 30 瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。
 3. 經營下列事業者：

- (1) 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 - (2) 噴漆作業者。
 - (3) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - (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。
 - (5) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
 - (6) 彈棉作業者。
 - (7) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (8) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9) 鍛冶或翻砂者。
 - (10) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
 - (11) 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 - (12) 塑膠類之製造者。
 - (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
 5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
 6. 探礦、採礦。
 7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
 8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。

10. 視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。
11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
12. 飲酒店、夜店。
13. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
14. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
15. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
16. 肥料製造者。
17. 紡織染整工業。
18. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
19. 金屬表面處理業。
20. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。

（五）第六種住宅區（住 6）：除居住使用外，建築物第一層得為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所。

五、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

（一）第一種住宅區（住 1）、第二種住宅區（住 2）、第三種住宅區（住 3）及第三種住宅區（特）（住 3 特）之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：

類型		最大建蔽率	最大容積率
第一種住宅區（住 1）		60%	120%
第二種住宅區（住 2）	集合住宅	50%	180%
	其他	70%	
第三種住宅區（住 3）	集合住宅	50%	240%
	其他	60%	
第三種住宅區（特）（住 3 特）		50%	360%

（二）第六種住宅區（住6）之建築管制規定如下：

社區	牆面線	建築高度		第一層樓層高度限制	最高樓層樓地板面積
鳳翔新村	以西南側計畫道路境界線退縮3公尺	四層	15公尺	5公尺	建築面積60%
金城新莊及富康一村	以西南側計畫道路境界線退縮2.5公尺				
安和新莊	以西南側計畫道路境界線為牆面線	三層	12公尺		
1. 若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線退縮。 2. 若西南側非為計畫道路或公共設施綠地用地者，則以東北側之計畫道路境界線退縮。					

第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村總樓層數以5層樓為限，總樓高以18公尺為限；安和新莊容積率總樓層數以4層樓為限，總樓高以15公尺為限；總樓高不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以6公尺為限。其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。

1. 依本要點第十五點、第十六點規定申請建築開發者。
2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。
3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。
4. 以代金方式回饋申請建築開發者。

依前項申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，其中鳳翔新村、金城新莊及富康一村基準容積率為300%；安和新莊基準容積率為260%，代金計算方式如下式：

$$\text{基地面積} \times [(\text{申請容積率} - \text{基準容積率}) \times 2.5\%] \times \text{土地之公告現值} \times (100+40)\%$$

鳳翔新村、金城新莊及富康一村之同一住宅街廓依第二項申請容積應採街廓單元重建，其建築管制規定如下：

社區	單元化 建築形式	牆面線	建築 高度		第一層樓層 高度限制
鳳翔 新村	連棟式	以西南側計畫道 路境界線 退縮 6.7 公尺	七層	25 公尺	5 公尺
	集合式	以西南側計畫道 路境界線 退縮 3 公尺			
金城 新莊及 富康 一村	連棟式	以西南側計畫道 路境界線 退縮 6.5 公尺		23 公尺	
	集合式	以西南側計畫道 路境界線 退縮 2.5 公尺			
申請街廓單元重建且建築形式為連棟式者，若西南側為毗鄰公共設施綠地用地，則以該街廓與綠地用地之界線依集合式退縮規定辦理。					

(三) 為確保第三種住宅區（特）之空間環境品質，變更原則及建築管制規定如下：

1. 住宅區變更為第三種住宅區（特）須依變更審議規範辦理變更。
2. 新（改）建時面臨計畫道路部分均應退縮建築，其退縮距離含計畫道路寬度達 8 公尺以上，退縮之空地其邊界應與道路順接，供大眾通行使用不得圍籬，並得計入法定空地。
3. 基地內應留設 10% 空地作綠化植栽計畫，並於圖面表示，留設空地得併入供公眾使用空地計算。

前項第 3 款 1 目之變更審議規範，由本府訂之。

六、第一種商業區（商 1）不得為下列建築物及使用：

- (一) 第七點所限制之建築物及土地使用。
- (二) 樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場（店）或客房數 30 間以上（不含）旅館或觀光飯店。但客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：
 1. 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
 2. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。
 3. 客房不得設置於地下室。
 4. 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
 5. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。

（三）大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

七、第二種商業區（商 2）內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

（一）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。

（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超過 300 平方公尺者。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，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氣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 瓩者。
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) 公墓、火化場及骨灰（骸）存放設施、動物屍體焚化場。
- (五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。
- (六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- (七) 乳品工廠、堆肥舍。
- (八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- (九) 土石方資源堆置處理場。
- (十) 賽車場。
- (十一) 環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- (十二) 其他經由本府認定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。

八、本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區（商1）	70%	420%
第二種商業區（商2）	80%	360%

為維護後浦城區風貌，莒光路、中興路及浯江街兩側沿街第二種商業區（詳如圖 4-8）之新、改建建築物建築高度以不得超過 18 公尺為原則；因基地形狀、面積等情形特殊有放寬需要者，得敘明理由，經「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。

- 九、乙種工業區、行政區、農業區、保存區、宗教專用區、古蹟保存區、農會專用區、電信事業專用區、郵政專用區、旅館專用區與文教區，依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定。
- 十、本計畫除機一用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」規定。
- 十一、本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

本計畫所劃設之人行步道用地，專供行人徒步使用。

十二、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。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

- (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 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
- (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。

十三、本府得於本細部計畫範圍內劃定重點發展地區及傳統風貌地區，規定辦理都市設計審查。

前項重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，應另依據都市計畫相關程序辦理。

十四、本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：

建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛	
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	
機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。			

十五、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

- (一) 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 6 公尺。
- (二) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。
協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期之公共設施用地公告土地現值 / 申請重建當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率。

(三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

(四) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
30 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一	100~200 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地	10%
	200 (含)~400 平方公尺	均退縮淨寬 (不含造型板、兩遮) 2	15%
	400 (含) 平方公尺以上	公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	20%
註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算			

(五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

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

前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。

十六、為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至本細部計畫範圍內相同土地所有權人之基地（即承受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之百分之三十為原則。

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

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

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

- 十七、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下（範圍請參見圖 4-9；新、改建建築物之設置參見圖 4-10）：
- （一）騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。
 - （二）遮雨棚以可伸縮式為限。
 - （三）側懸式招牌廣告突出建築物牆面位於車道上方者，自下端計量至地面淨距離應在 4.6 公尺以上。
 - （四）為美化整體景觀，新建建築物之外觀造型、比例、材料、色彩、開放空地之留設等，其整體外觀應與本地區傳統風貌配合。
 - （五）建築物第三層或樓高 7 公尺以上牆面線應自道路境界線退縮至少 1.2 公尺。
 - （六）建築物正立面色彩應採中明度及低彩度為原則。
 - （七）如有特殊情形無法配合本要點規定設置者，得敘明理由，經「金門縣都市設計審議委員會」審查同意後得予調整。
- 十八、位於文化資產周邊範圍土地，其申請建築開發時，應依文化資產主管機關相關規定辦理。
- 十九、本要點除第十四點自一百十二年一月一日生效外，自本細部計畫發布日起施行。

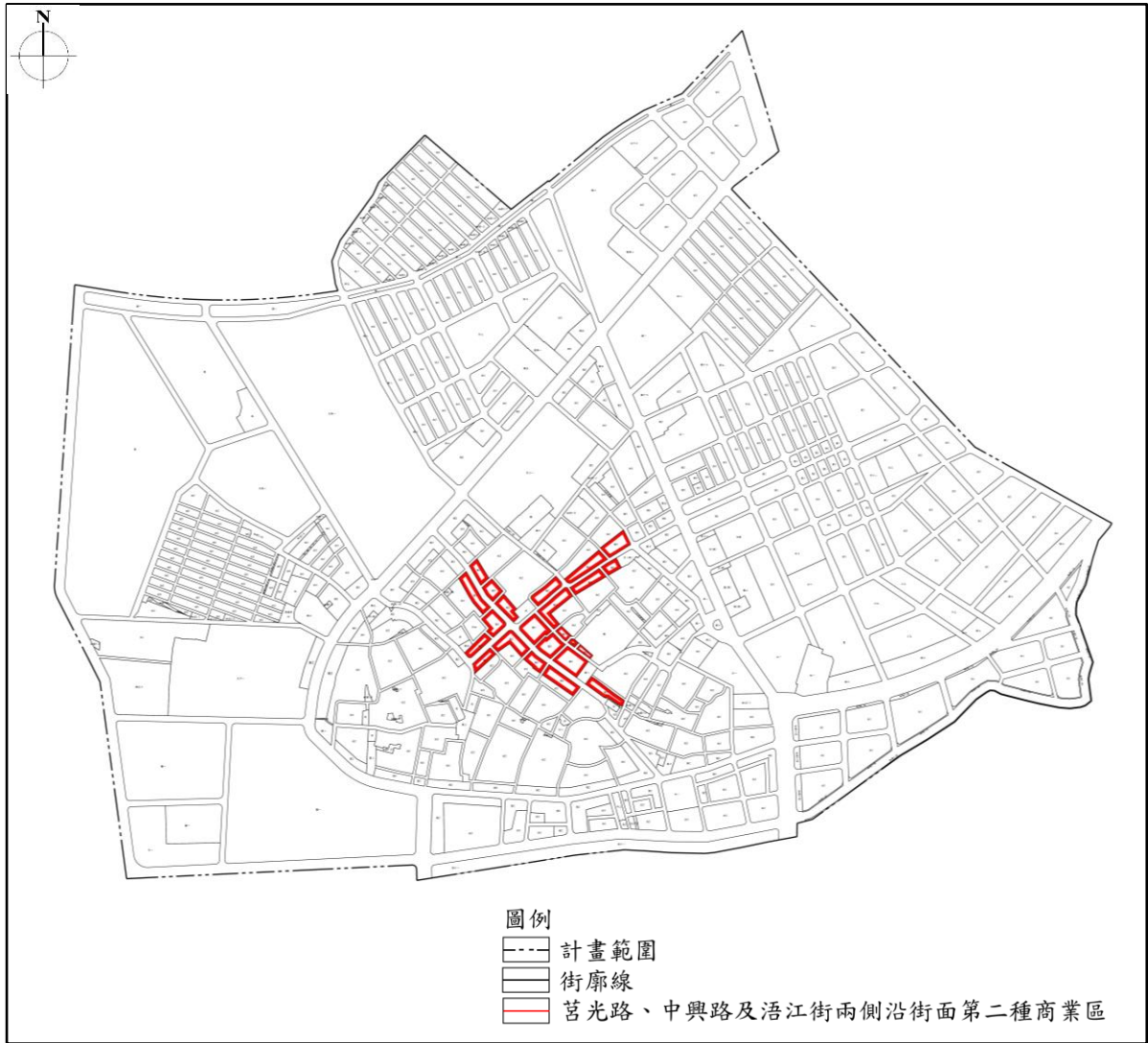


圖 4-8 變更（金城）細計（二通）（二階）莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面第二種商業區範圍示意圖

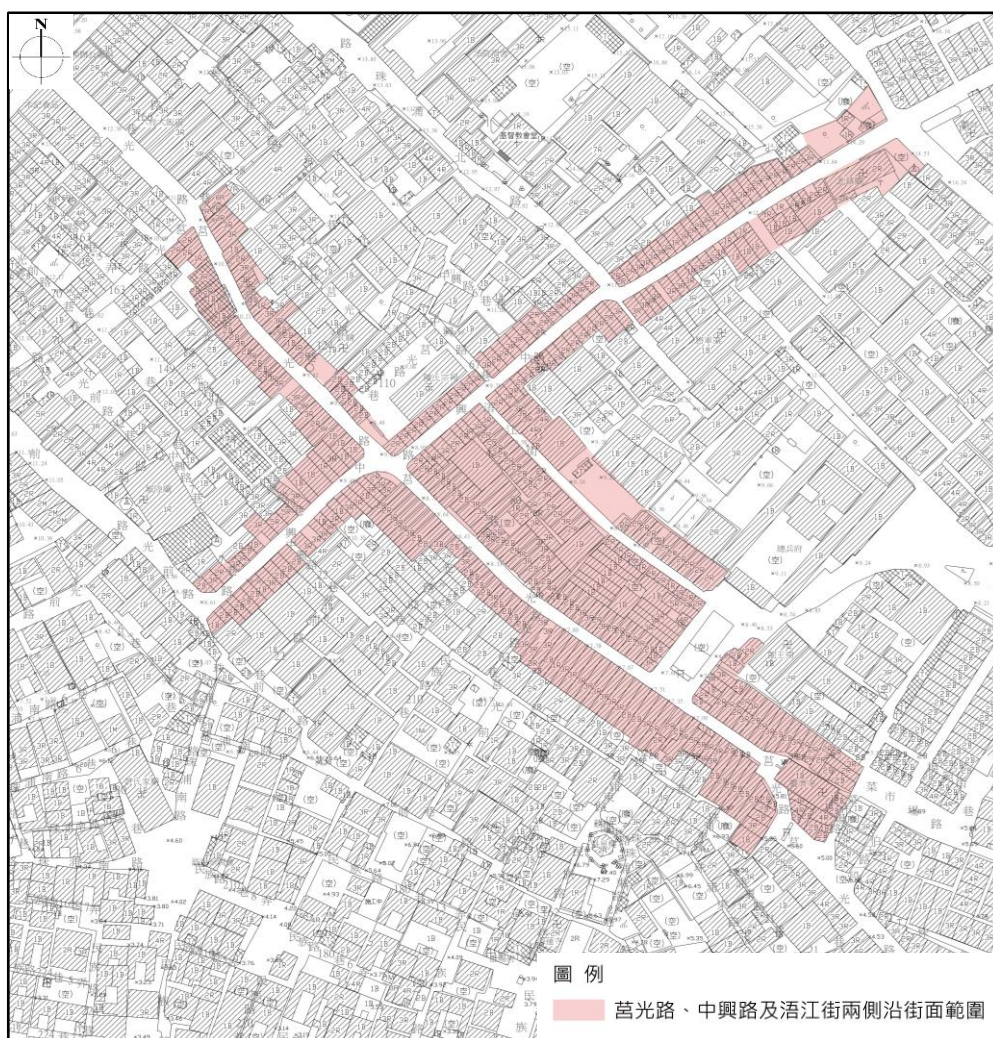


圖 4-9 變更（金城）細計（二通）（二階）莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面範圍示意圖

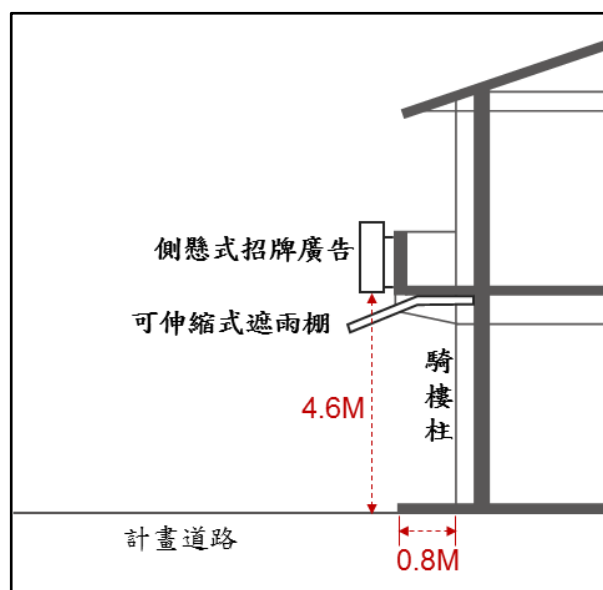


圖 4-10 變更（金城）細計（二通）（二階）莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面新、改建建築物之設置參考示意圖

金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（都市設計管制）

依民國96年8月22日公告實施之「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）」案，第一期區段徵收地區之都市設計管制準則如下；第一期區段徵收地區位置如圖7-22所示。本次變更（金城）細計（二通）仍維持原計畫，僅將簡稱本計畫區改稱為金城一期區徵區。

第一期區段徵收地區之都市設計管制準則（民國96年8月22日公告實施）

- 一、本都市設計管制準則（以下簡稱本準則）依金城地區細部計畫土地使用分區管制要點第十五點規定訂定。
- 二、金城地區細部計畫第一期區段徵收地區（以下簡稱金城一期區徵區）內之建築開發及土地使用，依本準則規定辦理，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。
- 三、本準則未規定者，則依金城地區細部計畫土地使用分區管制規則及相關法規辦理。
- 四、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，金城一期區徵區除劃設公園用地及道路用地外，住宅區（住三）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
 - （一）基地除面臨人行步道側外，凡面臨6公尺、8公尺及12公尺計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮2公尺為建築線，詳如退縮建築示意圖（詳如圖7-23），但面臨既有人行步道者，免予退縮。
 - （二）前款規定所留設空地之帶狀開放空間，應作為供公眾使用空地，不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。
 - （三）帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。前項規定之退縮標準，基地單側臨計畫道路應依規定退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限；基地兩側臨計畫道路應依規定兩側退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。
- 五、為美化金城一期區徵區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：

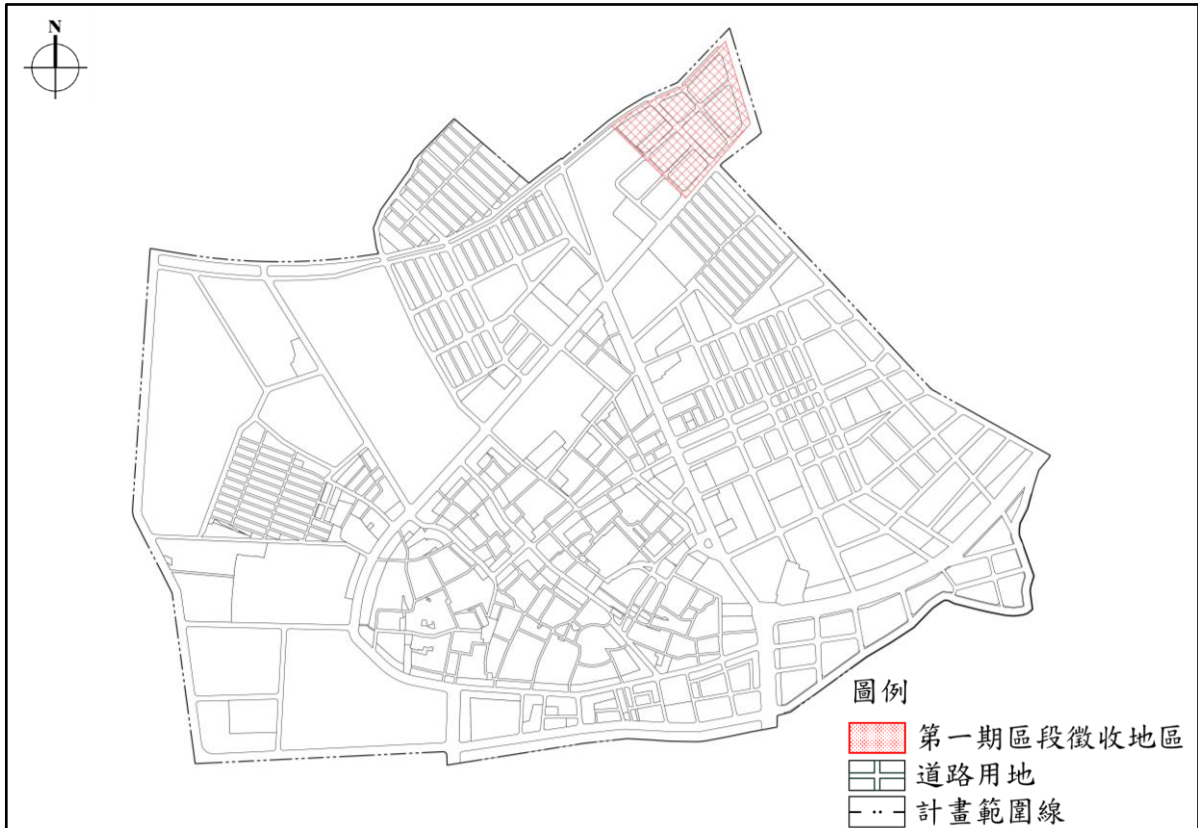
- （一）金城一期區徵區內之建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。
- （二）建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。

前項之屋頂造型規定及設置斜屋頂，獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 5% 為限。

- 六、金城一期區徵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。
- 七、為鼓勵金城一期區徵區內應依本準則規定兩側退縮建築且基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併臨地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，或其他基地合併開發面積達 1,500 平方公尺以上者，一併提出開發申請時除應依本準則之規定，另獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 0.5% 為限。

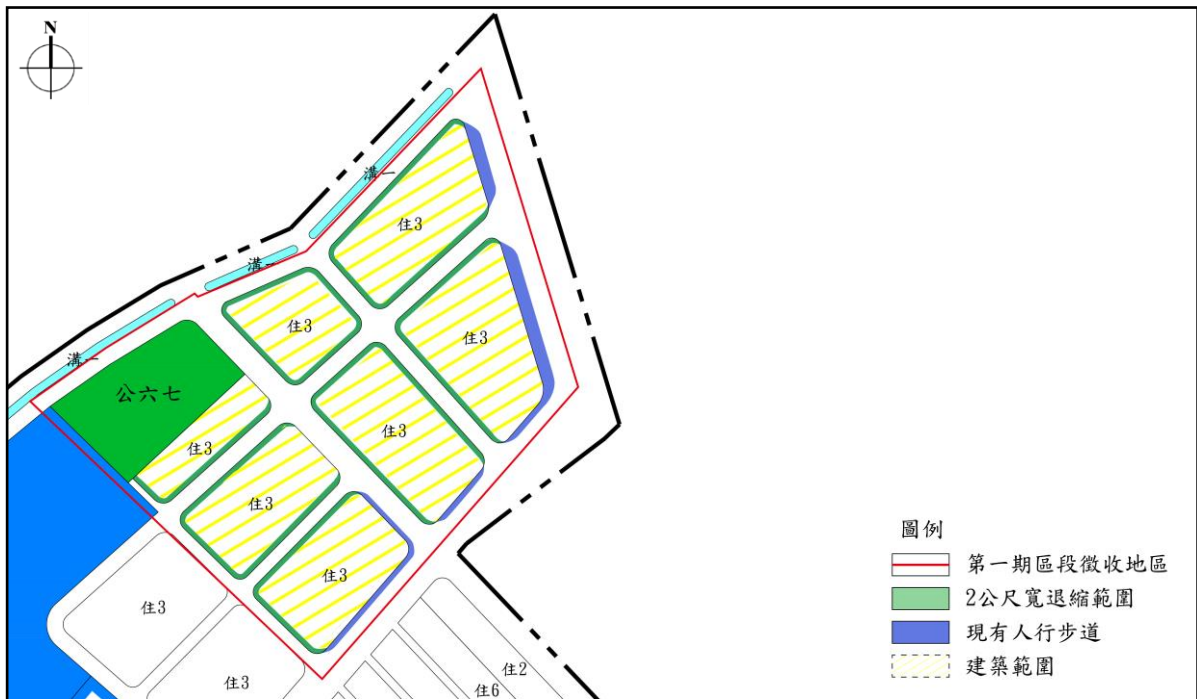
前項規定之基地面積以土地分配及標售完成之土地面積為計算基準（如圖 7-24 所示）。

- 八、金城一期區徵區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積，最高以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
- 九、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本縣都市設計委員會認定後作為處理之依據。
- 十、本準則自發布日起施行。



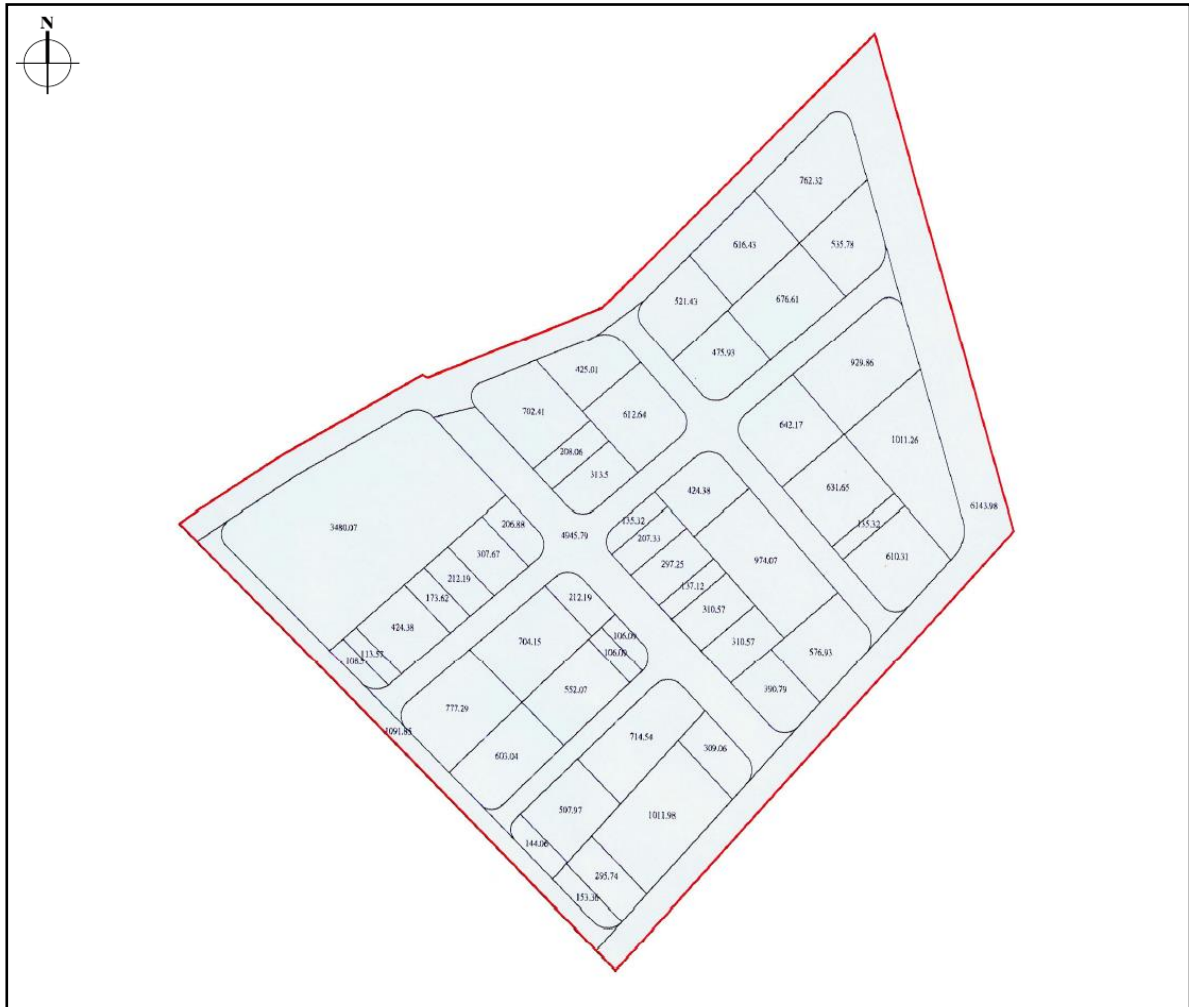
資料來源：1. 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）
2. 本計畫整理。

圖 7-22 本金門特定區計畫（金城地區）細部計畫第一期區段徵收地區位置示意圖



資料來源：1. 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）。
2. 本計畫整理。

圖 7-23 本金門特定區計畫（金城地區）細部計畫第一期區段徵收地區退縮建築示意圖



資料來源：1. 變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）。
2. 本計畫整理。

圖 7-24 本金門特定區計畫（金城地區）細部計畫第一期區段徵收地區土地分配及標售完成之地籍現況圖

金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（都市設計審議作業規定）

現行都市設計審議作業規定係依據「金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計審議作業手冊」，金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計審議作業規定如下，都市設計審議作業流程詳如圖7-25所示。本次變更（金城）細計（二通）多仍維持原計畫，僅將第一點依據及都市設計審議作業流程圖進行修正。

一、為辦理金城地區細部計畫第一期區段徵收地區都市設計審議作業，提供相關辦理人員及都市設計審議委員，於進行本計畫區範圍開發建築審議時，有一明確之依據，特制訂本作業規定以為依循。

二、都市設計審議作業流程

為有效辦理都市設計審議作業，金城地區第一期區段徵收地區建築開發案件依據都市設計委員會審議流程辦理。

申請人依據作業流程及必備圖說規定，配合申請開發基地條件檢具申請書件，向本府辦理掛號，依據作業流程進行都市設計審議（詳如圖 7-25）。

（一）都市設計審議委員會審議流程

1. 本計畫區內之建築開發案，依「金門特定區（金城地區）細部計畫（第一期區段徵收地區）都市設計管制準則」規定，應先送「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始可申請建築。
2. 申請人檢具都市設計審議必備圖說向縣府申請掛號，經主辦單位查核檢具資料是否齊備，即依相關法令規定進行初審，並研擬初核意見併開發案提送都市設計審議委員會，由都市設計審議委員進行細部審查，經委員會審議通過，申請人檢送修正圖說備查後，再依相關程序申辦建照審查。
3. 都設會進行審議時，建築師（或事務所代表人）應出席會議說明，起造人得併同出席。

（二）時程

主辦單位於收件確認圖說齊備後，應自受理審查掛號收件日起十日內完成初審，簽報都市設計審議委員會召開會議；如有不符，則應於五日內敘明應補正事項退請補正。

三、都市設計審議必備圖說

- （一）申請書
- （二）書件查核表
- （三）審議意見修正情形對照表
- （四）基地位置圖：比例尺不得小於 1/1,000。

- （五）基地現況圖及附近環境特徵：現況圖比例尺不得小於 1/500，應載明基地臨接道路寬度、鄰房層數、空地、設施物、植栽位置等，並配合照片清楚表達為原則。
- （六）詳述開發內容、設計目標及構想。
- （七）建築設計說明：依本計畫區之都市設計準則所規定事項（公共開放空間、建築基地開放空間設置標準、建築物造型、面向、立面景觀等事項）逐項說明。
- （八）配置圖：比例尺不得小於 1/200，表達建築物和周圍建築關係、建築物外部空間處理以及建築物和外部空間各類出入口、通道聯繫及其周圍道路之動線關係。
- （九）量體關係圖：以透視圖或比例尺 1/500 之模型表達基地建築物與鄰近物量體之組合方式、主從搭配及和諧關係。
- （十）都市計畫及建築法令規範檢討：檢討說明基地面積、建築物用途、土地使用強度、建築物高度、面積計算表、停車空間設置標準等。
- （十一）容積獎勵申請計畫說明：建築基地之整體合併建築使用、設置斜屋頂等計畫說明。
- （十二）環境影響分析說明：以基地相鄰一個街廓及預定建築物最大高度兩倍距離中較大者為範圍，檢討基地開發內容對地區交通、污染、景觀等相關環境影響。
- （十三）建築設計圖：比例尺不得小於 1/200，以平面、立面圖及剖面圖（至少二向並包含樓梯剖面）表達建築物空間動線之聯繫，註明空間使用內容、建築外牆形式、材質及色彩方案並表達其與周圍建築景觀之配合關係。
- （十四）外部空間設計圖：比例尺不得小於 1/200，含外部空間配置、植栽計畫、設施物設計、地坪高程處理、鋪面質地與設計等。
- （十五）其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖件。

四、都市設計審議準則

配合本計畫區都市設計目標及構想訂定審議準則，針對都市設計本身議題：開放空間、景觀計畫、建築型式與量體、停車空間設置計畫等部份為主要架構，提出相關都市設計審議準則，作為都市設計審議委員進行個案審查之參據。

（一）開放空間設計審議準則

為塑造地區整體都市景觀、舒適之生活環境及連接動線，必須建立公共開放空間系統。本特定區內之公共開放空間系統，包括公園綠地等公共設施用地、建築基地留設之臨街式帶狀開放空間、建築基地留設之其他開放空間，其中計畫區內公園已開闢完成，建築基地留設之臨街式帶狀開放空間說明如下：

1. 建築基地應依其土地使用特性、所在區位，及面臨道路寬度進行退縮，退縮部分應依本計畫區之都市設計管制準則，設置帶狀開放空間。
2. 臨街式帶狀開放空間應維持流暢無阻，並與鄰地之開放空間步行動線達成良好串聯，後建者配合先建者。
3. 若臨計畫道路設有人行道，則開放空間之設置須與人行步道配合設計之。

（二）景觀計畫設計審議準則

1. 公共藝術

- （1）得配合建物或廣場入口意象之設計，設置具環境意象之公共藝術地標物，且應設於容易辨識的地點，以不妨礙行人交通及活動為原則，並成為地標或具教化功能。
- （2）雕塑物須考慮與空間感之配合，其造型色彩應經都市設計審議委員會核准方可設置。

2. 植栽計畫

- （1）優先考慮地方鄉土樹種之使用。
- （2）街道植栽樹種應考量維護計畫，以耐旱、不需經常修剪為主，並注意混合種植的生長速度，顧及效果與穩定性。
- （3）植栽設計應強調季節性變化，以植栽的特性（常綠/落葉、觀花/觀果）來創造季節性趣味及分區特色。
- （4）考量都市防災機能，應於適當路段、區域栽植防火、防災樹種（如榕樹、赤楊等）。

（三）建築型式與量體設計審議準則

1. 建築型式

- （1）建築物開口、面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。
- （2）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。
- （3）建築物主要入口處應採不同的立面處理，藉以突顯其入口位置。
- （4）建築物臨街牆面之材料，最好配合使用具有當地特色的建材。
- （5）外牆顏色應配合地區紋理特色並與鄰近建築相融合。

2. 屋頂

- （1）本計畫區內之建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。
- （2）建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂（不含斜版式女兒牆之投影面積），其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- （3）建築物屋頂空間可處理成屋頂花園或小型活動場所。

3. 建築景觀

除退縮建築範圍之帶狀式開放空間外，其餘空地得設置路燈、座椅、雨庇、花台、雕塑及店招等景觀性元素。

- (1) 建築物應設置花台並栽植草花或藤蔓植物，設置位置應確保植栽之受光量，其深度亦應確保覆土量可供植物生長或設置保護容器。
- (2) 同一建築基地之兩庇應共同設計，並配合建築物之立面色彩，創造建築立面特色。
- (3) 依據建築型態與空間使用，應事先規劃預留冷氣空調主機位置及開口。

(四) 停車空間設置計畫

1. 停車場出入口避免接近主要道路交叉路口，並採集中方式設置，車道出入口應設警告標誌，或於車輛駛出時有警示聲音，有關供汽車進出車道之相關設計依建築技術規則建築設計施工篇第二章辦理。
2. 戶外停車場之鋪面應儘量採用植草磚，並鋪植覆地植物綠化，四週應種植樹木、綠籬等予以綠、美化。
3. 應依停車流量需求，估算出入口數，並考量出入口與面前道路所造成的交通衝擊，必要時應依都設會決議作交通衝擊影響評估。
4. 建築基地汽車出入口之高程與人行道相鄰處應保持齊平，且至少距離帶狀式開放空間一個車身長之通道不得為斜坡。

五、本作業規定為設計審議作業之指導原則，若有未盡事宜或執行過程產生之疑義，由本縣都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。

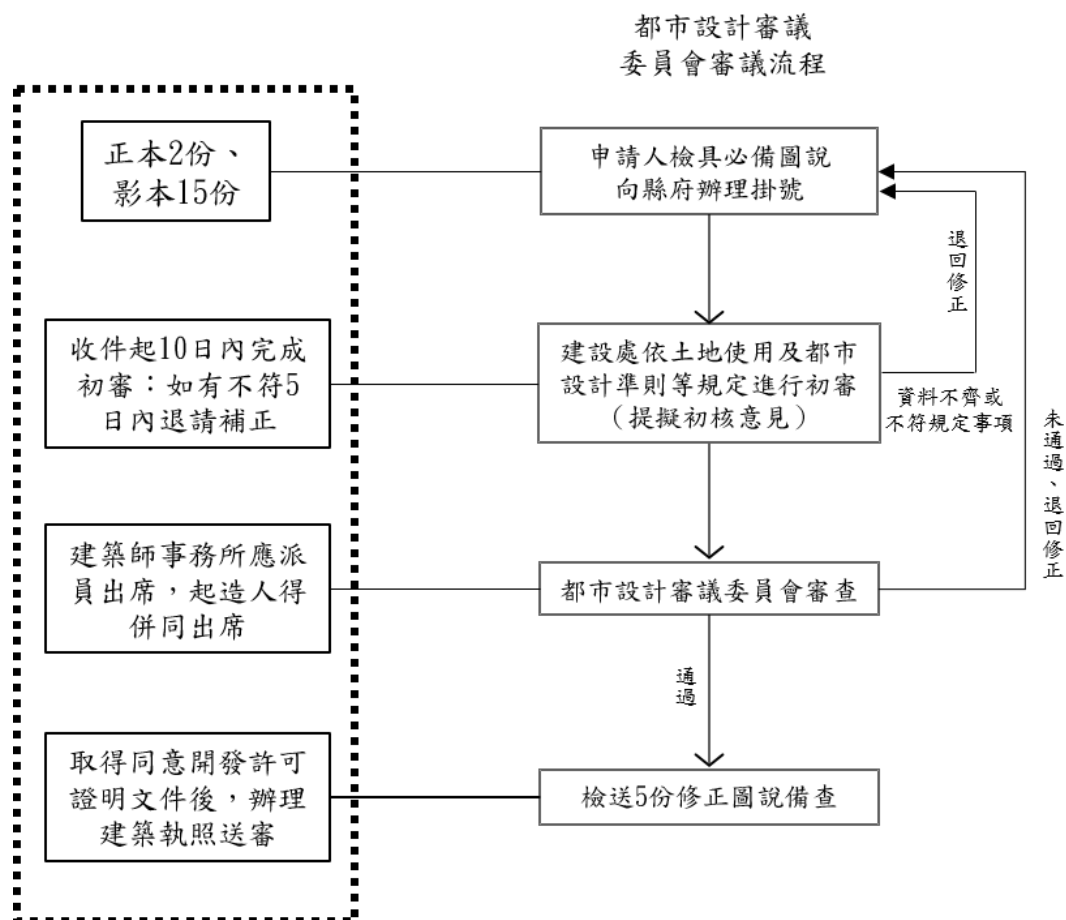


圖 7-25 都市設計審議作業流程圖