

金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（土地使用分區管制要點）

中華民國 110 年 8 月 31 日府建都字第 1100067653 號公告「變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」

金門特定區（金湖地區）細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)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、三十二條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一) 容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
 - (二) 計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
 - (三) 計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
 - (四) 前院：沿前面地界線之庭院。
 - (五) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
 - (六) 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。

四、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. 第二種住宅區（住 2）
 2. 第三種住宅區（住 3）
 3. 第五種住宅區（住 5）
 4. 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）
 3. 第二之二種商業區（商 2-2）
- (三) 乙種工業區

1. 農業區
2. 保存區
3. 自然村專用區
4. 宗教專用區

五、住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

(一)第二種住宅區（住2）：除居住使用外，建築物第二層以下（含）得為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、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、成衣及服飾品製造業、批發及零售業、餐食業、影片及電視節目業；聲音錄製及音樂發行業、專業及科學及技術服務業、租賃業、個人及家庭用品維修業、未分類其他服務業。

(二)第三種住宅區（住3）：以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：

1. 第八條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），作業廠房之樓地板面積合計超過100平方公尺以上，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) 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (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；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。
- (三) 第五種住宅區之建築形式、管制方式、都市更新相關管制及容許使用項目皆依照第三種住宅區（住 3）之規定。
- (四) 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。

六、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

(一) 第二種住宅區(住2)、第三種住宅區(住3)及第五種住宅區(住5)之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：

類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住2)	其他	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區 (住3)	其他	60%	240%
	集合住宅	50%	
第五種住宅區 (住5)		65%	260%

(二) 第六種住宅區(住6)：武德新莊部分，建築高度以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積60%，指定以計畫道路境界線為牆面線。

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，武德新莊容積率為300%，總樓層數以5層樓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.依本要點第十七點、第十九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。

依前項第1款、第2款、第3款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，代金計算方式如下式：

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

第一項、第二項地面一層樓層高度最高以5公尺為限，且建築高度為三

層樓者，總建築高度以 12 公尺為限；建築高度為四層樓者，總建築高度以 15 公尺為限；建築高度為五層樓者，總建築高度以 18 公尺為限；總建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以 6 公尺為限。

七、第一種商業區（商 1）不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 第八條所限制之建築物及土地使用。
- (二) 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。

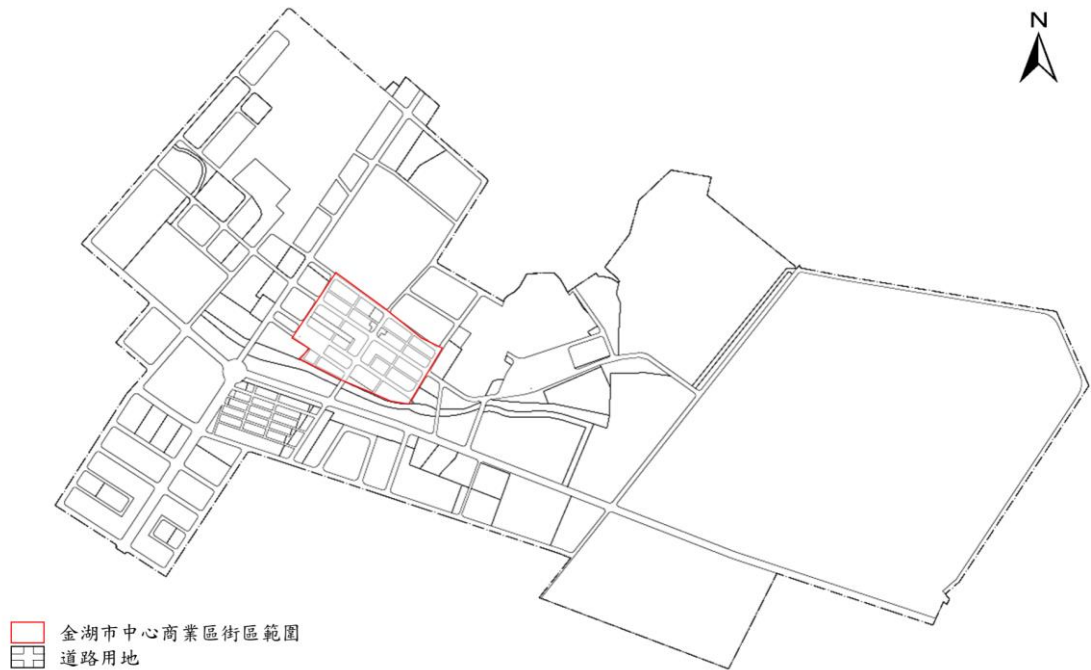
八、第二種商業區(商 2)、第二之二種商業區(商 2-2)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- (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，其發生器容量在 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。

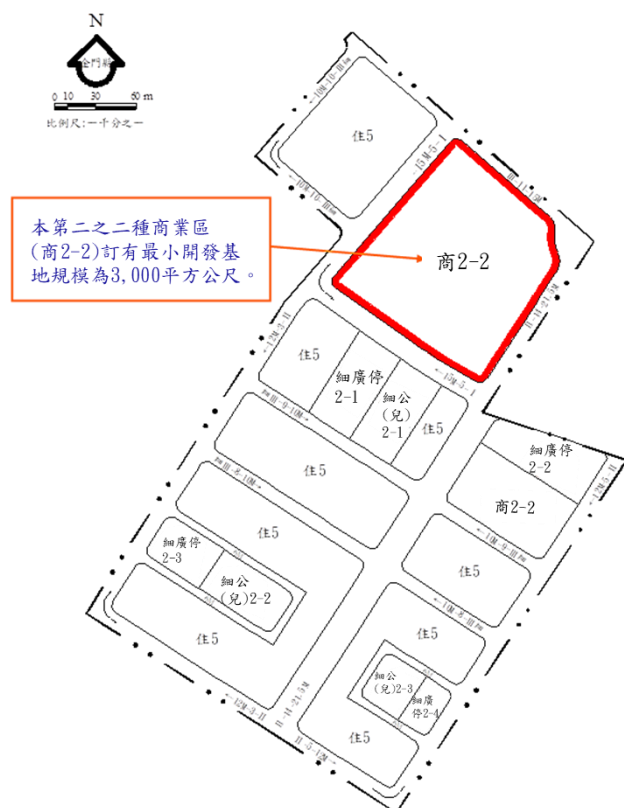
6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 9. 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 10. 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 11. 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
 12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 13. 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
 14. 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。
 15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。
 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、墳場。
- (五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場；但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- (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。

九、為維護金湖市中心商業區街區（範圍如下圖）中正路、復興路及自強路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：

騎樓之寬度(自道路境界線至建築物地面層外牆面)應依照原有寬度留設。



十、市港路西側第二之二種商業區（商2-2）最小開發基地規模為 3,000 平方公尺(範圍如下圖)。



十一、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%
第二之二種商業區(商 2-2)	60%	360%

十二、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為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

(一) 甲種工業區規定限制之建築及使用。

(二) 經營下列事業之工業：

1. 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
2. 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
3. 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
4. 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
5. 煤氣或炭製造者。
6. 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
7. 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
8. 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、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、氟化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚肝脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（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、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
9. 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。

10. 屠宰場。
11. 硫化油膠或可塑劑之製造者。
12. 製紙漿及造紙者。
13. 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
14. 瀝青之精煉者。
15. 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
16. 電氣用炭素之製造者。
17. 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
18. 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
19. 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
20. 銅、鐵類之煉製者。
21. 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
22. 以原油為原料之煉製工業。
23. 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
24. 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
25. 以煤為原料煉製焦炭之工業。
26. 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。
27. 瀝青混凝土拌合場。
28. 砂石場。

（三）供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

（四）其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

（一）工廠必要附屬設施：

1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。
2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
3. 員工單身宿舍及員工餐廳。

4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

(二) 工業發展有關設施：

1. 通訊傳播事業
2. 環境檢驗測定業。
3. 消毒服務業。
4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。
7. 倉儲業相關設施。(賣場除外)
8. 冷凍空調工程業。
9. 機械設備租賃業。
10. 工業產品展示服務業。
11. 剪接錄音工作室。
12. 電影、電視設置及發行業。
13. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
15. 機車、汽車及機械修理業。
16. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
17. 經核定之企業營運總部及其相關設施。
18. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，應擬開發事業計畫，經本府審查通過者。
19. 倉儲批發業：使用土地面積在0.5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，經本府審查通過者。
20. 經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

(三) 公共服務設施及公用事業設施：

1. 警察及消防機構。
2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
3. 自來水或下水道抽水站。

- 4.自來水處理場（廠）或配水設施。
- 5.煤氣、天然氣加（整）壓站。
- 6.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- 7.電信機房。
- 8.廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
- 9.土石方資源堆置處理場。
- 10.醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - （1）醫療機構。
 - （2）護理機構。
- 11.社會福利設施：
 - （1）兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。
 - （2）老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。
 - （3）身心障礙福利機構。
- 12.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- 13.郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- 14.汽車駕駛訓練場。
- 15.客貨運站及其附屬設施。
- 16.宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- 17.電業相關之維修及其服務處所。
- 18.再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
- 19.運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- 20.旅館：經目的事業主管機關審查核准，並應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。
- 21.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項第（一）款至第（三）款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第（二）款至第（三）款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。

第二項第（三）款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

十三、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)規定。

十四、本計畫除下列三項公共設施用地外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

(一) 遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10% 及 20%。

(二) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%。

(三) 經指定比例之廣場兼停車場用地(廣停 2-1、廣停 2-2)，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%。

十五、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。

十六、建築物提供部份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。

十七、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均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	200(含)~400 平方公尺		15%
	400(含)平方公尺以上		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。

十八、汽機車停車空間設置標準：

(一) 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。			

(二) 金湖鎮區段徵收開發地區之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 平方公尺以下(含)者，應留設一輛停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一輛停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下 (含)	設置 1 輛
316~465 平方公尺	設置 2 輛
466~615 平方公尺	設置 3 輛
以下類推	-----

十九、容積調派機制：

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同一細部計畫區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（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）承受基地之容積率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湖鎮有。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。

二十、航高限制規定：

位於機場飛航管制區內之土地，其申請建築開發時，應依飛航管制區主管機關相關規定辦理。

二十一、為維護自然村聚落紋理及整體風貌，劃設優先留設之現有巷道，維持該等地區原有通行之功能，相關現有巷道規定依金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例辦理規定。

二十二、都市設計相關規定依據都市設計管制準則辦理。

二十三、本要點除第十八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。

金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫都市設計管制準則

「金湖鎮區段徵收優先開發地區」及「金湖鎮第二期區段徵收區」應依本準則規定辦理，但「金湖鎮第二期區段徵收區」如有特殊情形者，得經提請金門縣都市設計審議委員會審議，並依審議結論辦理。

- 一、本都市設計管制準則(以下簡稱本準則)依金湖地區細部計畫土地使用管制第二十一點規定訂定。
- 二、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。
- 三、本準則未規定者，則依金湖地區細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規辦理。
- 四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：
 - (一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂頂層附設之視訊、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。
 - (一)住宅區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。商業區得比照規定。
 - (二)本計畫區內建築物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。
- 五、建築物面臨計畫道路、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及綠地兼溝渠用地側，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。
- 六、建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。
- 七、建築物配置及退縮規定：
 - (一)範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側(II-14 號道路)，以計畫道路境界線為其牆面線，並應至少延續至建築物 2 樓頂版高度，但不含陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物。

- (二)面臨其他計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。
- (三)建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。有關基地前後面臨計畫道路者，免檢討後院退縮，但仍應依計畫道路退縮規定檢討退縮。
- (四)公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

八、符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：

- (一)開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。
- (二)斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之 5%；商業區得比照設置並給予獎勵。
- (三)開發規模獎勵：開發規模 500 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 5%，開發規模 1000 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 10%。
- (四)法定空地獎勵：建蔽率在 50%以下者，獎勵其基準容積之 5%。
- (五)本計畫區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

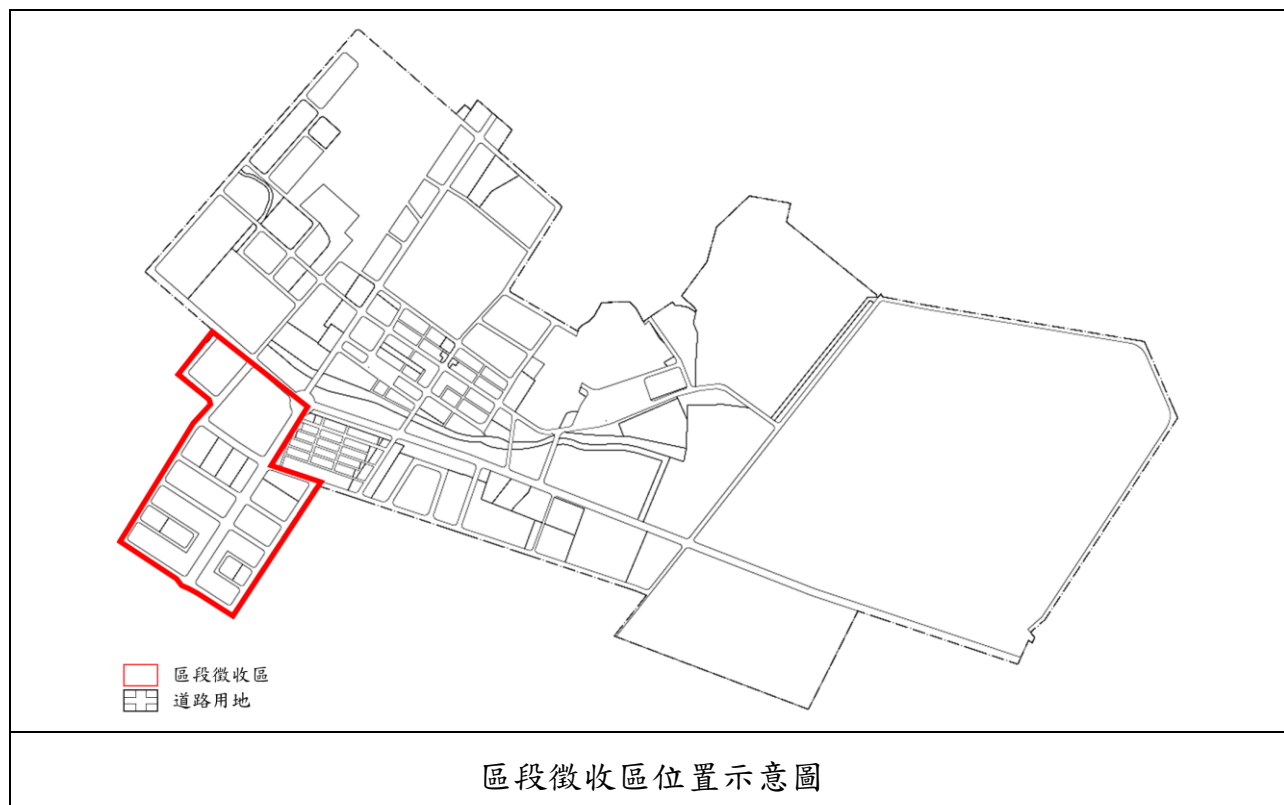
九、光源設施應符合下列規定：

- (一)為降低天空輝光或光侵擾，在進行架設相關照明燈具及裝設路燈時，除需使用全遮罩之燈具外，亦應注意最新的色溫相關規範。
- (二)大型建物及大型定著物在設立玻璃、金屬、太陽能板等反射物前，應儘量使用霧面材質的材料，並提出反射光影響評估報告，以降低其負面影響，進而避免反射光污染之產生。
- (三)住宅區不得裝設具有閃爍等影響行車安全之刺眼廣告物或照明設備。

十、都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。

十一、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市計畫委員會審議結果作為處理之依據。

十二、本準則自發布日起施行。



資料來源：本計畫繪製。