

第六節 土地使用分區管制要點

本細部計畫地區，促進工業內土地及建築物之合理使用並維護計畫區良好景觀與環境品質，乃依都市計畫法第二十二條及金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十條規定訂定本細部計畫區土地使用分區管制要點，以作為本細部計畫地區建築管理執行之依據。本計畫土地使用分區管制要點如下：

一、細部計畫範圍內劃定甲種工業區、停車場用地、廣場用地、機關用地、公園用地、污水處理廠用地、綠地及河川用地等分區及用地，其相關規定如下：

(一) 甲種工業區：

1. 得做為食品及飲料製造業、金屬製品製造業、陶瓷製品製造業、土石採取業、預辦混凝土製造業及其他經縣府工業主管機關核可之製造業。
2. 除上述容許之使用外，並得供與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之福利社等設施，唯應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。
3. 除上列使用外，得部分作為展示、販售使用，惟其使用比例不得超過該宗基地總樓地板面積之 30%。
4. 建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 150%。

(二) 甲種工業區之建築基地於申請建築時，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。作業廠房樓地面積在 1500 平方公尺以上者，應設一裝卸位，每增加 4000 平方公尺時，應增設一處。

(三) 前項裝卸位長度不得小於 13 公尺，寬度不得小於 4 公尺，淨高不得小於 4.2 公尺。

(四) 停車場用地：建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 20%，立體使用時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 360%。

(五) 廣場用地：建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。

(六)機關用地：得作為與工業有關之管理中心、展示中心及其他經縣府工業主管機關核可之業別。建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%。

(七)公園用地：建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 40%。

(八)綠地：建蔽率為零。

(九)河川用地：不予規定。

(十)污水處理廠用地：建蔽率不得超過 60%，容積率不予規定。

二、本計畫區基地臨道路建築時，至少需至計畫道路境界線退縮六公尺以上，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自基地境界線至少退縮二公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

三、本計畫區 12 米以上之計畫道路兩旁應設置人行道，其寬度規定如下：

(一)12 米道路：人行道寬度不得小於 2 米。

(二)18 米道路：人行道寬度不得小於 3 米。

(三)前項人行道設計之設計規範如下：

(四)人行道須選擇透水性之材質。

(五)人行之高程以道路緣石為基準向內升高，且保持平緩路面，並維持百分之一之坡度以利排水。

(六)人行道每隔適當距離應配置植栽及座椅、垃圾桶等街道家具。樹種宜選擇易維護、具觀花、觀果或具季節性變化之樹種，使其充分呈現視覺之美。

四、停車場用地設計規範：停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，且綠化面積所佔比例不得小於二分之一。

五、公園用地設計規範如下：

(一)綠覆率不得低於 70%。

(二)公園內應配置有座椅、垃圾桶等必要之街道傢俱。

(三)設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。

- 六、綠地設計規範：綠地空間上宜採用透水性之鋪面，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於 80%。設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。
- 七、建築基地內之法定空地應予以綠化，其綠化面積不得小於二分之一。
- 八、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

表16：土地使用強度表

使用分區及用地別	建蔽率	容積率	備註
甲種工業區	50%	150%	
停車場用地	5%	20%	立體使用時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 360%。
機關用地	60%	240%	
公園用地	15%	40%	
綠地	0%	0%	
河川用地	不予規定	不予規定	
污水處理廠用地	60%	不予規定	