

## 第七節 土地使用分區管制要點

- 一、 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及主要計畫土地使用分區管制要點第 3 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建築基地面積之比。
  - (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)集合住宅：含有 3 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.第二之一種住宅區(住 2-1)
    - 2.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)自然村專用區
  - (四)宗教專用區
- 五、 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)第二之一種住宅區(住 2-1)：除供居住使用外，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零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、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)第六種住宅區(住 6)：除供居住使用外，建築物第一層得為教育設施、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、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)第二之一種住宅區(住 2-1)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
第二之一種住宅區	集合住宅	50%	180%
	其他	60%	180%
建物應自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築，其中，面臨保生段2號及12地號部分免退縮3公尺後建築。退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。			

(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		第一層高度限制	最高樓層樓地板面積
忠孝新村	以計畫道路境界線退縮3公尺	3層	12公尺	5公尺	建築面積60%
榮光新村	以西南側道路境界線退縮2.5公尺				
註：忠孝新村退縮方式依標準圖方式退縮。					

第六種住宅區(住 6)：忠孝新村、榮光新村部分，建築高度以3層樓為限，第3層樓地板面積為建築面積60%。

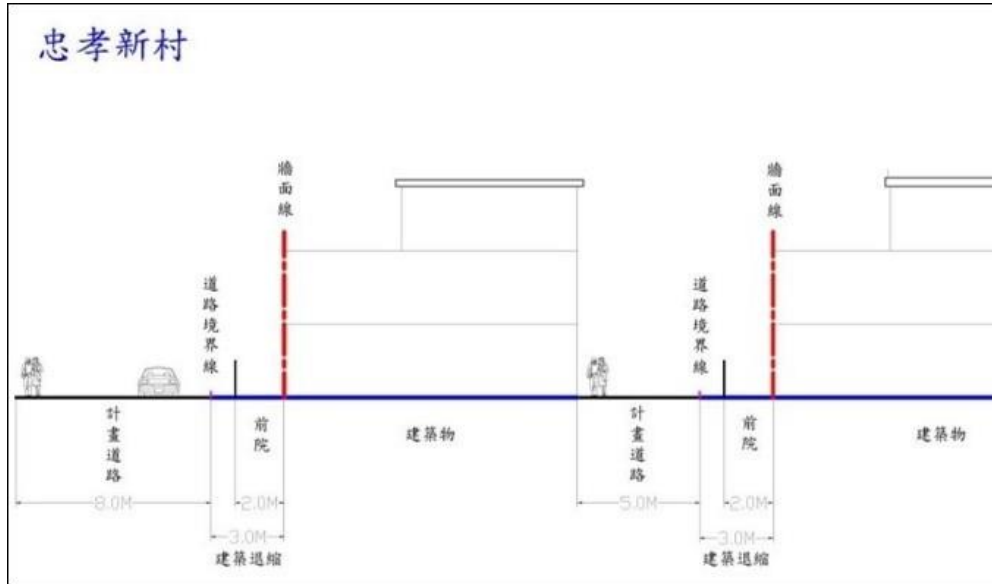
第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，忠孝新村容積率為212%，榮光新村容積率為202%，總樓層數以4層樓為限，其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。

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。

1.依本要點第十六點、第十八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。代金計算方式如下：  

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



七、汽機車停車空間設置標準

(一)本計畫內除第二之一種住宅區、自然村專用區土地外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	

前項機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)本計畫內第二之一種住宅區建築物停車空間設置規定如下：  
第二之一種住宅區(住 2-1)建築物應附設停車空間，每戶設置 1 部機車停車空間，依其建築樓地板面積 315 平方公尺以下(含)者，應留設一輛汽車停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一輛汽車停車空間。

總樓地板面積	汽車停車設置標準	機車停車設置標準
1~315 平方公尺以下(含)	設置一輛	每戶設置 1 輛
316~465 平方公尺	設置二輛	
466~615 平方公尺	設置三輛	
以下類推	以下類推	

- 八、第二種商業區(商 2)及第二之二種商業區(商 2-2)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、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)公共物品及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。
- (七)馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- (八)乳品工廠、堆肥舍。
- (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。

九、第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及土地之使用：

- (一)第八條規定限制之建築及使用。
- (二)樓地板面積大於 1,500 平方公尺之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店。
- (三)大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

十、本計畫各類型商業區之建築管制規定如左：

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%

十一、自然村專用區及宗教專用區，依主要計畫管制規定。

- 十二、本計畫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。
- 十三、本計畫公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：
- (一)機三一、機三三、社三、文小三、停三二、車三及廣十一等面臨主計未編號道路 3-9M(環島東路)部分及機三四面臨主計未編號道路 12-7M 部分，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 7 公尺建築，如有設置圍牆必要者亦同，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。
  - (二)公共設施用地，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。
- 十四、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。
- 十五、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；其集中留設之樓地板面積在 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。
- 十六、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)協助取得及開闢其周邊公共設施用地，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。  
協助取得及開闢其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。

十七、為維護自然村聚落紋理及整體風貌，有關臨 3-65-4M 及 3-66-4M 計畫道路部分，應自道路境界線再退縮 1 公尺建築，檢討退縮部分為「供公眾通行使用」，並得計入法定空地。劃設優先留設之現有巷道，維持該等地區原有通行之功能，詳如圖 56、圖 57 所示，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。

十八、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

變更金門特定區計畫(金沙地區)細部計畫(第一次通盤檢討)(第一階段)案

率 $\times$ (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 $\div$ 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沙鎮有。

十九、本要點自本細部計畫發布日起施行。

資料來源：本計畫繪製。



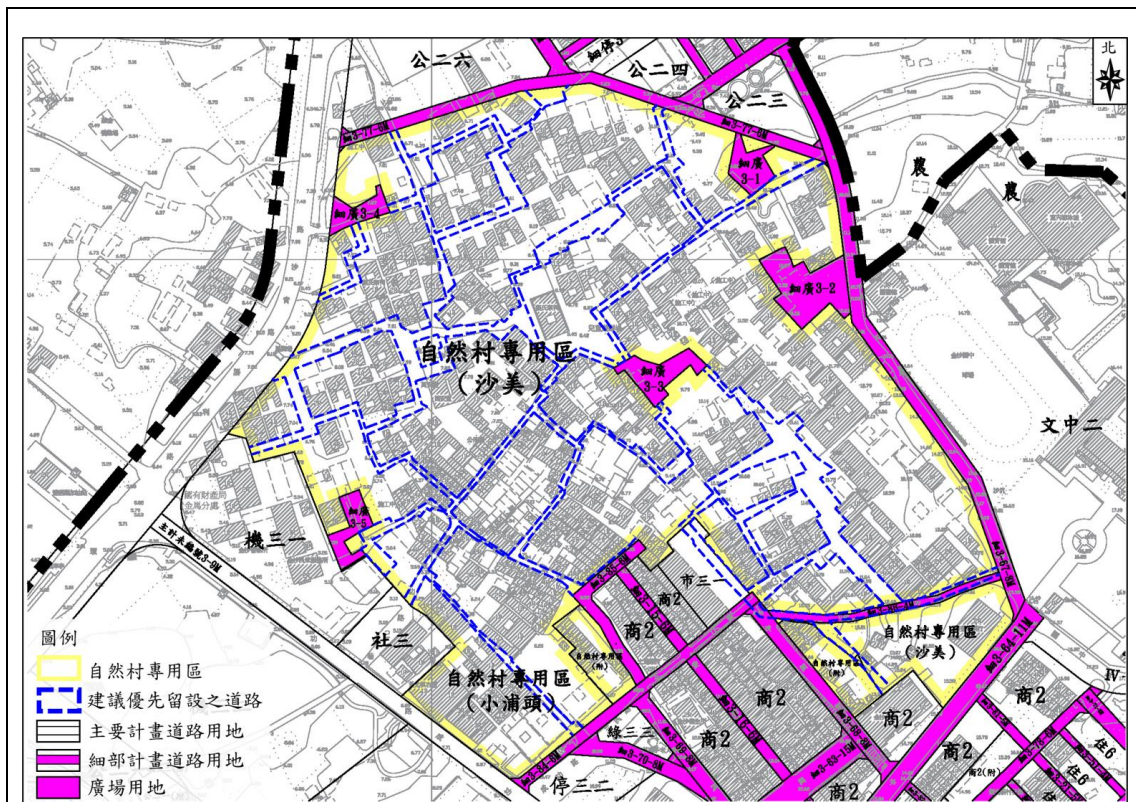


圖56 小浦頭、沙美自然村專用區之道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

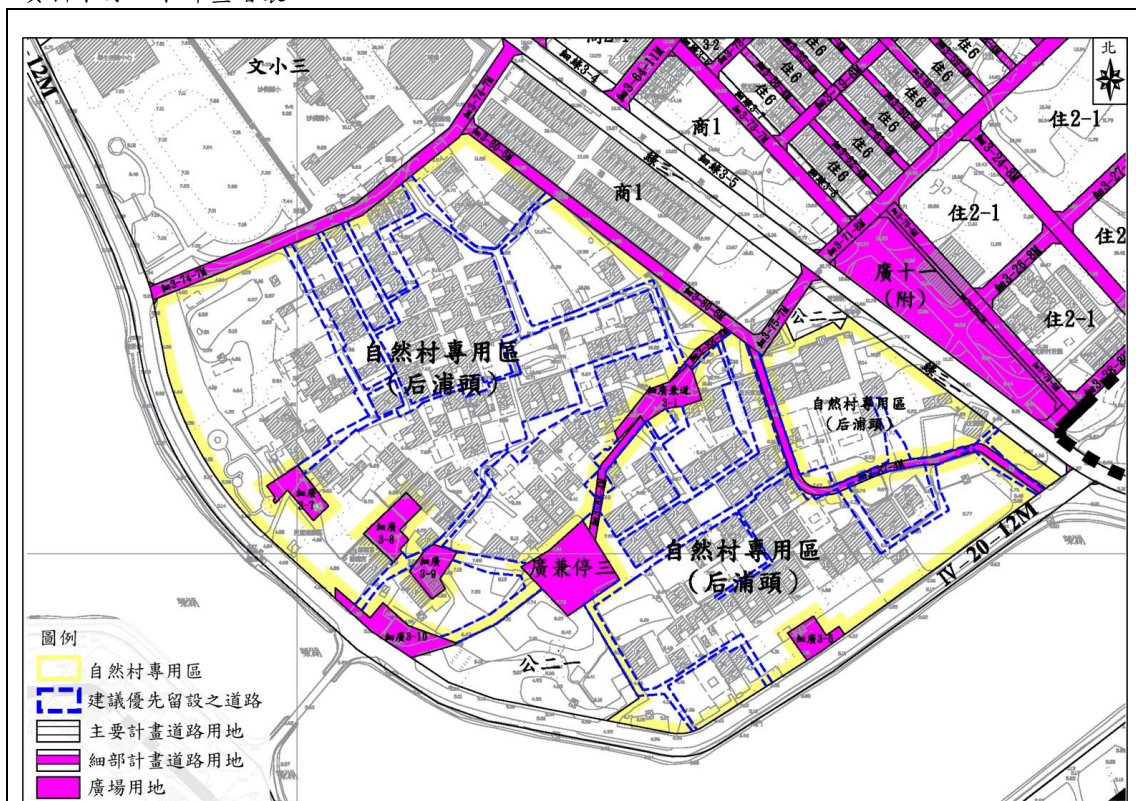


圖57 后浦頭自然村專用區之道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第八節 都市設計準則

本案都市設計基準係依「變更金門特定區計畫(金沙地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」土地使用分區管制要點第 17 點規定，為共同維持都市景觀，針對本計畫範圍進行都市設計準則之規範，惟自然村專用區傳統風貌地區之建物及相關規範，應依照「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」辦理。

## 一、公共開放空間系統配置及其綠化

- (一)基地面臨廣場或廟埕空間者，新建建築時，應配合廣場或廟埕空間退縮，留設適當開放空間與廣場或廟埕空間相呼應。
- (二)建築基地滿 600 平方公尺以上者，應集中留設開放空間，提供公眾使用。
- (三)廣場等公共開放空間應設置座椅等街道家具，並可設置公共藝術強化景觀與地方意象。
- (四)綠化使用之植栽應採用無刺無毒之品種。並建議採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性。

## 二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項

- (一)人行系統應能結合舊有人行騎樓空間、道路兩側人行道、基地內法定開放空間與連續人行性徒步系統，據以活絡既有生活街區空間，並維繫原有都市活動生態。
- (二)公園、綠地、人行步道及廣場之設計有高程差時，應考量無障礙設施之設置，以利通行。
- (三)供公眾使用之人行步道及綠帶應配合公共路燈擬訂照明計畫，並以設置高燈為主，不得設置投射燈。
- (四)計畫範圍內之地上設施物，如消防栓、變電箱等，應以古樸外觀設計，以不破壞街(巷)景觀為原則。
- (五)人行步道內禁止設立任何有礙通行之設施及設備。
- (六)人行步道鋪面之材質、色彩應與鄰地協調避免突兀，並選擇透水性佳之材質與鋪設工法。

## 三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置

- (一)建築物附設停車空間及其動線之設置，應考量塑造無障礙人行環境，避免阻斷人行道、人行空間、廣場、鄰里公園及兒童遊戲場等空間，並應考量綠美化。
- (二)車道出入口不得設置於主要計畫道路轉角十公尺範圍內，其設置應與建築基地整體規劃。

#### 四、建築量體造型、色彩、風格

##### (一)建築物量體

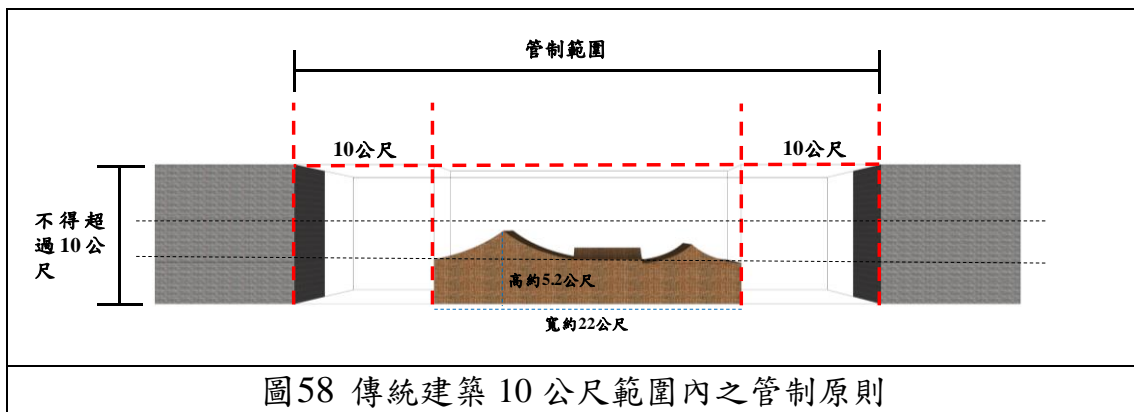
1. 為保存自然村專用區傳統的都市景觀與風貌，其管制範圍及管制原則如下。

##### (1)管制範圍：

本計畫小浦頭及后浦頭自然專用區之傳統風貌地區範圍內，詳如圖 59、圖 60 所示。

##### (2)管制原則：

為維護傳統風貌地區整體視覺景觀，規範傳統建築 10 公尺範圍內，新建、增建與改建之建築物總高度不得超過 10 公尺，且建築物造型、色彩、立面類型、材料應與周邊環境協調，其餘規定依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範」辦理，詳如圖 58 所示。



##### (二)廣告招牌及建築附加物

1. 沙美老街及金沙戲院兩側建築之廣告招牌設置以設置在樓層間之匾額框位置為原則，但不得遮蔽建築立面元素，建築外部突出之管線應一併處理。
2. 計畫範圍內建築物之附加設施如護欄、管線、空調機電、雨遮、鐵窗及水塔遮蔽設施等需合併建築立面作整體設計。

## 五、防災、救災空間及設施配置事項

- (一)本計畫範圍內住宅區及商業區之建築面臨未滿 4 公尺道路者，應至少退縮 2 公尺以上，留設基本消防通道。自然村專用區之傳統風貌地區應以保留建築為原則，依照建議優先留設之道路，維持該地區之消防通行之道路即可，無須退縮，詳如圖 56、圖 57 所示。
- (二)建築基地應配合周邊公共疏散空間設置緊急避難空間與消防設施，並建立明確逃生指標系統。
- (三)因應狹小巷弄，室外消防栓可採用移動式加壓馬達設計，並配合街道景觀設計。
- (四)圍塑形成開放空間之建築群，建築物應配合開放空間留設二處以上緊急出入口。前項之緊急通道出入口，其通道寬度不得小於 4 公尺；通道上方若有建築物時，其高度不得小於 4.5 公尺。
- (五)緊急出入口應整合公共空間人行路網作為救災、逃生之緊急通道路網，其寬度亦不得小於 4 公尺。
- (六)建築物應依消防相關法規整體檢討設置逃生指標、自動警報、緊急照明及滅火設備等消防設施。
- (七)建材選擇應盡量採用防火建材，或使用防火塗料，以利防災安全。

## 六、其他

- (一)本都市設計準則未規範者，應依相關法令規定辦理。
- (二)情形特殊無法達到本規範規定，經都市設計審議通過後，得不受「建築技術規則」及本準則限制。

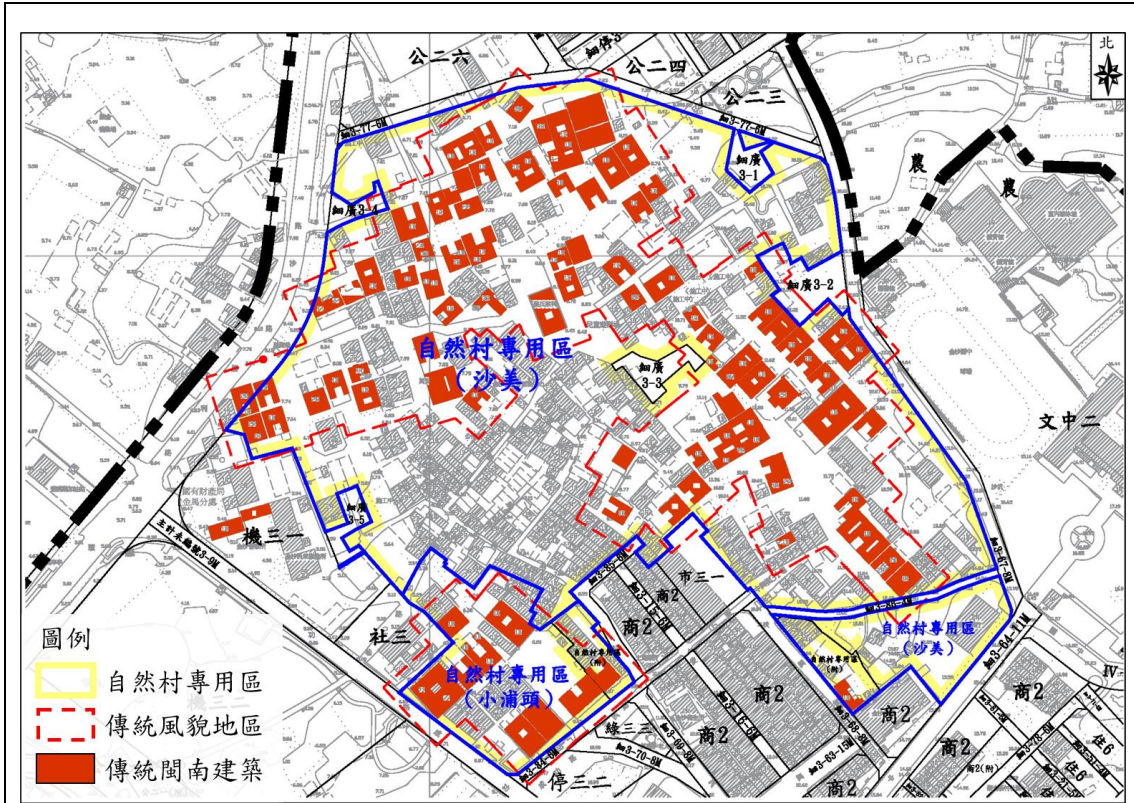


圖59 小浦頭、沙美自然村專用區之傳統風貌地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

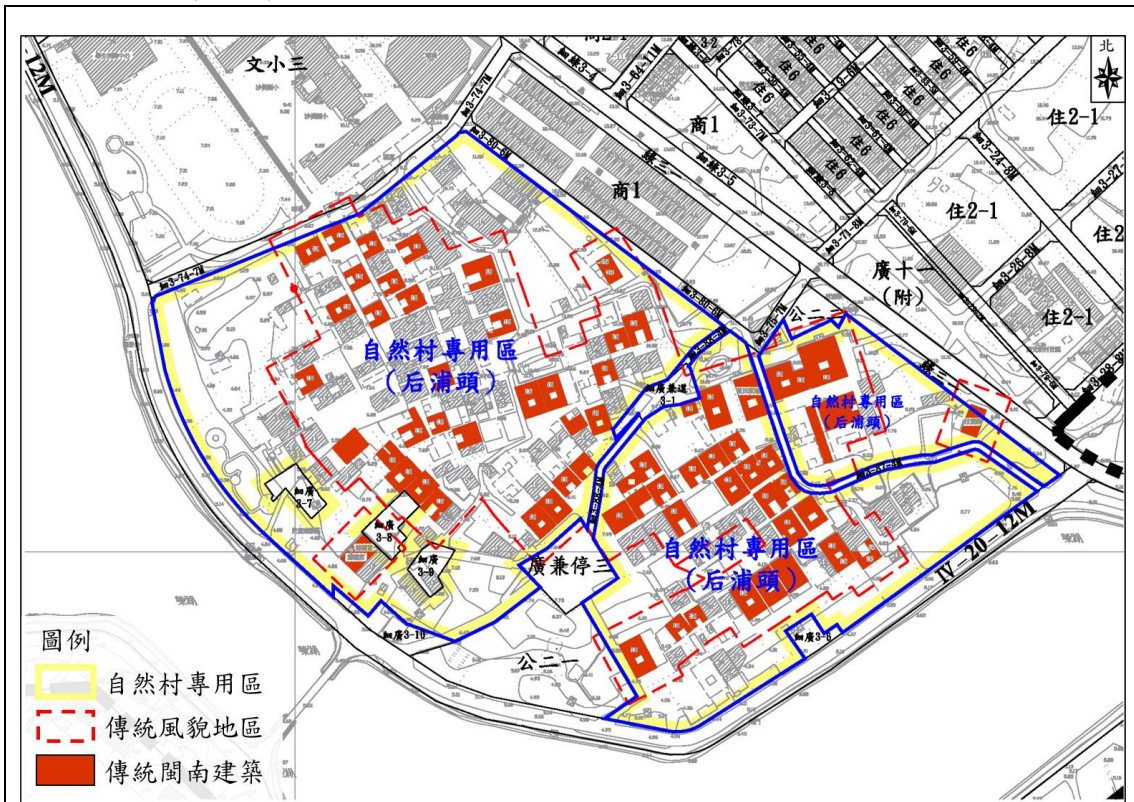


圖60 后浦頭自然村專用區之傳統風貌地區範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。