

土地使用分區管制要點

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、本計畫區各類土地使用分區及公共設施用地容許使用性質及建蔽率、容積率等，除住宅區、商業區、機關用地（機1）及第三期整體開發地區範圍內之公園用地應依本要點規定外，其餘未規定者，依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」之規定辦理。

三、住宅區之建築物及土地使用項目：

（一）第一種住宅區（住1）、第二種住宅區（住2）及第六種住宅區（住6）之土地及建築物，以供住宅及無妨礙居住寧靜、安全及衛生之使用為主，得為下列之使用（詳附表1）：

附表1 第一種住宅區(住1)、第二種住宅區(住2)及第六種住宅區(住6)容許使用項目管制表

項次	項目內容		備註
1	住宅		
2	行政文教設施	(1)公務機關	
		(2)人民團體設施	
		(3)教育設施	
		(4)社教設施	
		(5)文康設施	
		(6)托兒教保服務設施	
		(7)社區通訊設施	
3	衛生及福利設施	(1)社會福利設施	
		(2)醫療保健設施	
4	安全設施	(1)消防隊(分隊部)	
		(2)警察分局、派出(分駐)所	
5	宗祠及宗教建築	(1)宗祠(祠堂、家廟)	
		(2)教堂、教會	
		(3)寺廟、庵堂及其他宗教場所	
6	日用品零售及服務業	(1)日用品零售及服務業	1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.營業樓地板面積不得超過500平

項次	項目內容		備註
			方公尺。 3.農業資材、農藥或環境用藥販售業應經本府實地勘查認為符合安全隔離。
		(2)飲食/餐飲業	1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.營業樓地板面積不得超過300平方公尺。
		(3)一般事務所	
		(4)自由職業事務所	
		(5)金融保險業	1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.營業總樓地板面積不得超過700平方公尺。 3.應有獨立出入口。
		(6)日常服務業	1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.營業樓地板面積不得超過500平方公尺。
		(7)一般服務業	1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.營業樓地板面積不得超過500平方公尺。 3.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，其設置地點限面臨8公尺以上道路。
7	交通設施	停車場	設置地點限面臨6公尺以上道路。
8	其他經金門縣都市計畫委員會審議通過者		

(二) 第三種住宅區(住3)、第三之一種住宅區(住3-1)及第三種住宅區(特)(住3特)之土地及建築物，以供住商混合型態之住宅為主，得為下列之使用(詳附表2)：

附表2 第三種住宅區(住3)、第三之一種住宅區(住3-1)及第三種住宅區(特)(住3特)容許使用項目管制表

項次	項目內容		備註
1	住宅		
2	行政文教設施	(1)公務機關	
		(2)人民團體設施	
		(3)教育設施	
		(4)社教設施	
		(5)文康設施	
		(6)托兒教保服務設施	
		(7)社區通訊設施	
		(8)駕駛訓練場	設置地點限面臨8公尺以上道路。
3	衛生及福利設施	(1)社會福利設施	
		(2)醫療保健設施	
4	安全設施	(1)消防隊(分隊部)	
		(2)警察分局、派出所	
5	宗祠及宗教建築	(1)宗祠(祠堂、家廟)	
		(2)教堂、教會	
		(3)寺廟、庵堂及其他宗教場所	
6	日用品零售及服務業	(1)零售市場	1.僅限設置於住3特。 2.設置地點限面臨8公尺以上道路。
		(2)日用品零售及服務業	1.住3、住3-1： (1)限使用建築物第二層以下(含)。 (2)各層樓地板面積不得超過500平方公尺，但符合下列規定者，不在此限。 A.主要出入口面臨8公尺以上道路。 B.依停車空間設置標準規定加倍附設停車空間。 C.建築基地與鄰地間保留4公尺以上之空地(不包括地下室)。 2.農業資材、農藥或環境用藥販售業應經本府實地勘查認為符合安

項次	項目內容		備註
			全隔離。
		(3)飲食/餐飲業	住3、住3-1： 1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.各層樓地板面積不得超過300平方公尺，但符合下列規定者，不在此限。 (1)主要出入口面臨8公尺以上道路。 (2)依停車空間設置標準規定加倍附設停車空間。 (3)建築基地與鄰地間保留4公尺以上之空地(不包括地下室)。
		(4)一般事務所	
		(5)自由職業事務所	
		(6)金融保險業	住3、住3-1： 1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.各層樓地板面積不得超過700平方公尺。 3.應有獨立出入口。
		(7)日常服務業	住3、住3-1： 1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.各層樓地板面積不得超過500平方公尺，但符合下列規定者，不在此限。 (1)主要出入口面臨8公尺以上道路。 (2)依停車空間設置標準規定加倍附設停車空間。 (3)建築基地與鄰地間保留4公尺以上之空地(不包括地下室)。
		(8)一般服務業	1.住3、住3-1： (1)限使用建築物第二層以下(含)。 (2)各層樓地板面積不得超過500平方公尺，但符合下列規定者，不在此限。 A.主要出入口面臨8公尺以上道路。 B.依停車空間設置標準規定加倍附設停車空間。 C.建築基地與鄰地間保留4公尺以上之空地(不包括地下室)。

項次	項目內容		備註
			2.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，其設置地點限面臨10公尺以上道路。
		(9)健身服務業	住3、住3-1： 1.限使用建築物第二層以下(含)。 2.各層樓地板面積不得超過500平方公尺。
		(10)娛樂服務業(僅限資訊休閒業；室內釣魚、釣蝦場)	1.住3、住3-1： (1)限使用建築物第二層以下(含)。 (2)各層樓地板面積不得超過500平方公尺。 2.設置地點限面臨10公尺以上道路。
7	旅館	(1)客房數30間以下(含)	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。
		(2)客房數30間以上(不含)	1.基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路。 2.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。
8	交通設施	(1)停車場	設置地點限面臨6公尺以上道路。
		(2)計程車客運業	設置地點限面臨8公尺以上道路。
		(3)小客車租賃業之停車場	設置地點限面臨8公尺以上道路。
		(4)汽車運輸業停車場	設置地點限面臨10公尺以上道路。
		(5)客運停車站	設置地點限面臨10公尺以上道路。
		(6)貨運寄貨站	設置地點限面臨10公尺以上道路。
9	小型工業		1.限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)不得超過3匹馬力，電熱不得超過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不得超過100

項次	項目內容		備註
			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。 2.禁止經營下列事業： (1)商業區限制之建築及使用。 (2)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。 (3)噴漆作業者。 (4)使用動力以從事金屬之乾磨者。 (5)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 (6)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75瓩者 (7)彈棉作業者。 (8)醬、醬油或其他調味品之製造者。 (9)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。 (10)鍛冶或翻砂者。 (11)塑膠類之製造者。 (12)人造或合成纖維或其中間物之製造者。 (13)合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。 (14)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。 (15)肥料製造者。 (16)紡織染整工業。 (17)拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。 (18)金屬表面處理業。
10	其他經金門縣都市計畫委員會審議通過者		

四、商業區之建築物及土地使用項目：

(一)第一種商業區(商1)之土地及建築物，以供日常生活商業使用為主，不得為下列之使用：

1.第二種商業區所限制之建築物及土地使用。

2.總樓地板面積大於 1,500 平方公尺之大型商場（店）、物流中心或娛樂中心。

（二）第二種商業區(商 2)及第二之一種商業區(商 2-1)土地及建築物，以建築商店及供商業使用為主，不得為下列之使用：

1.「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」中，有關工業區限制之建築及使用。

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。

3.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。

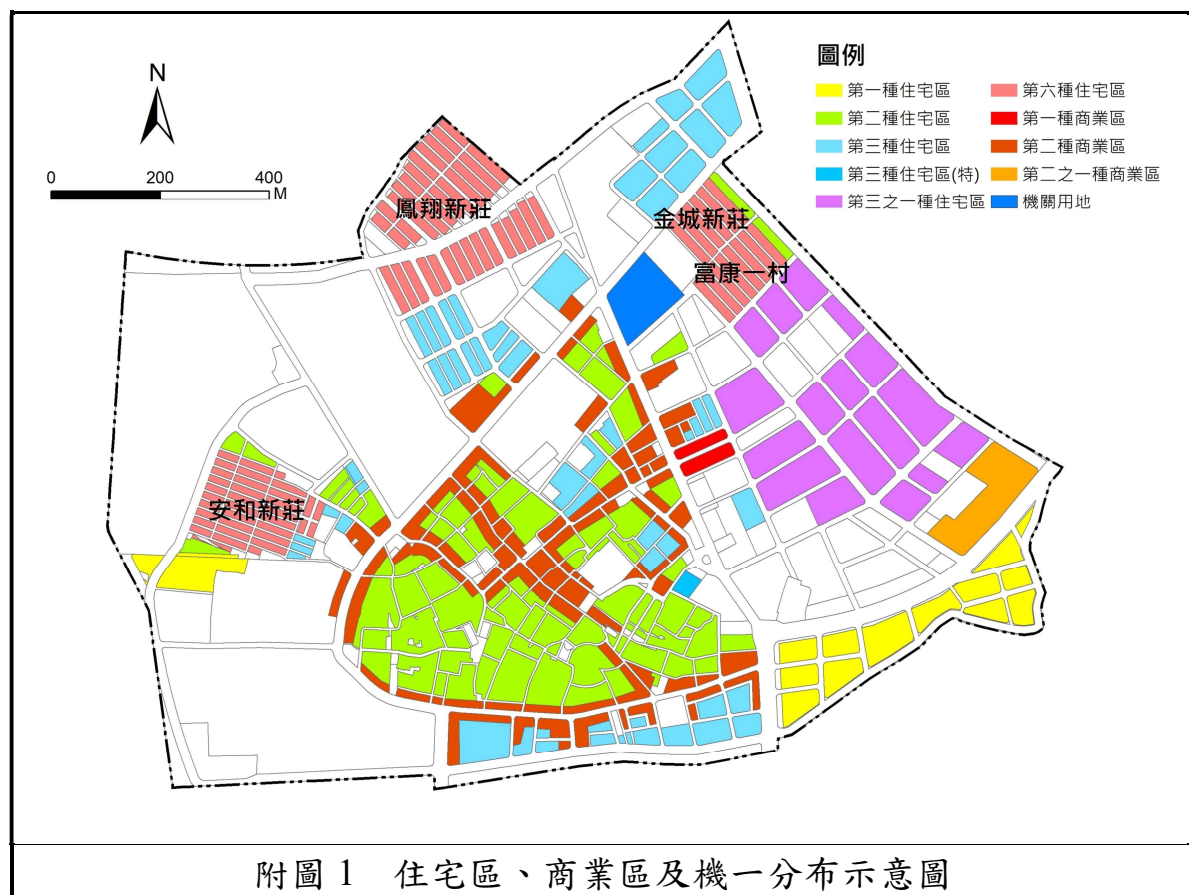
- (15) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- (16) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- (17) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
- (18) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
- (19) 使用機器錘之鍛冶者。
- 4.公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場。
- 5.廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。
- 6.馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 7.乳品工廠、堆肥舍。
- 8.公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 9.土石方資源堆置處理場。
- 10.賽車場。
- 11.環境用藥微生物製劑或釀（製）酒製造者。
- 12.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。

五、第三期整體開發地區之公園用地得作為本細部計畫區寺廟遷建使用。

六、住宅區（第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、第三之一種住宅區、第三種住宅區(特)）、商業區（第一種商業區、第二種商業區、第二之一種商業區）及機關用地（機1）之建蔽率及容積率，不得超過下表之規定（詳附表3、附圖1）。

附表 3 最大建蔽率及容積率管制表

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)	70%	180%
第三種住宅區(住3)	60%	240%
第三之一種住宅區(住3-1)	60%	260%
第三種住宅區(特)(住3特)	50%	360%
第一種商業區(商1)	70%	420%
第二種商業區(商2)	80%	360%
第二之一種商業區(商2-1)	60%	390%
機關用地(機1)	50%	400%



七、為保留整體舊國宅社區之景觀風貌及紋理，第六種住宅區之建築管制依下列規定辦理（詳附表4）。

附表4 第六種住宅區建築管制表

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 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.若西南側係鄰接公共設施綠地用地，則以綠地用地之境界線退縮。 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。					

八、配合第三期整體開發地區之中高密度開發方式，第三之一種住宅區及第二之一種商業區最小建築基地寬度、深度、開發規模依下列規定辦理，但因實施區段徵收，於原位置保留之合法建築物基地，其新建、增建、改建、修建者，不在此限（詳附表5）。

附表5 第三期整體開發地區最小建築基地寬度、深度、開發規模管制表

類型	最小建築基地寬度	最小建築基地深度	最小建築基地開發規模
第三之一種住宅區 (住3-1)	5公尺	20公尺	-
第二之一種商業區 (商2-1)	5公尺	20公尺	申請基地面臨伯玉路者，其最小開發規模為1,000平方公尺

九、計畫區內經住宅區變更為第三種住宅區（特），於開發時應依下列規定辦理。

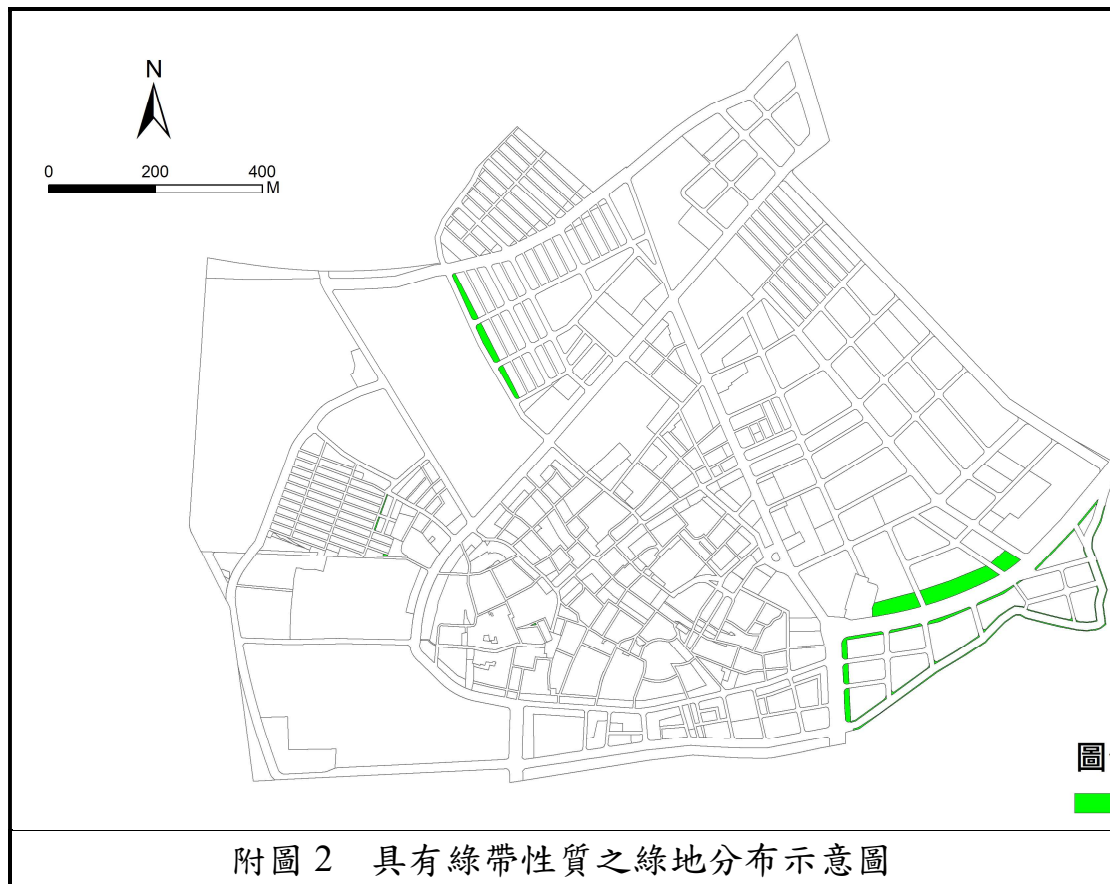
（一）應依「金門特定區（金城地區）細部計畫第三種住宅區（特）變更審議規範」辦理變更。

（二）新(改)建時面臨計畫道路部分皆應退縮建築，其退縮深度含計畫道路寬度應至少8公尺以上。退縮部分應供公眾通行使用，且應與道路齊平，不得設置圍籬，並得計入法定空地。

- (三) 建築基地內應留設不低於建築基地總面積之 10% 作為開放空間，且應植栽綠化，並於建築設計圖說標示留設範圍、面積及植栽計畫，留設之開放空間得併入前款指定退縮建築供公眾通行使用之空地計算。

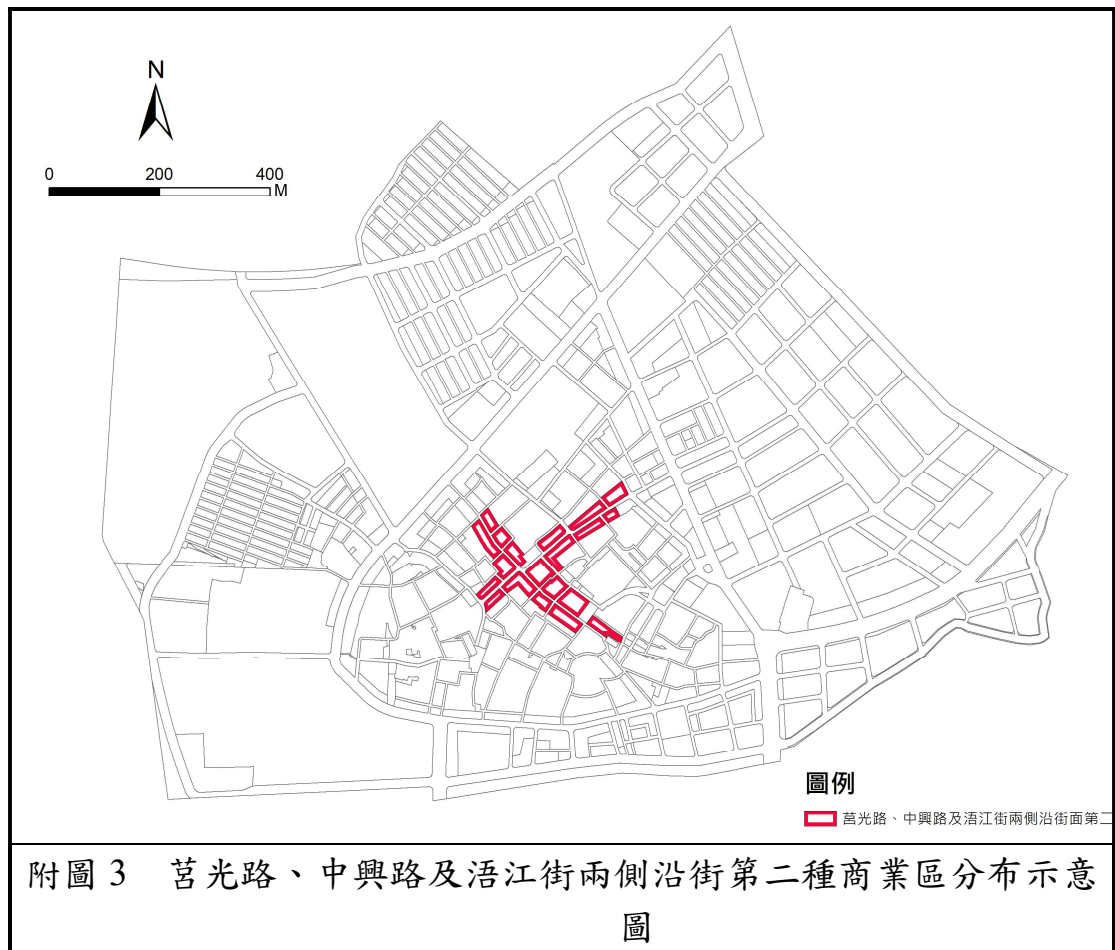
十、退縮建築

- (一) 第三期整體開發地區之建築物應退縮建築，並依下列規定辦理；但基地情形特殊，得經「金門縣都市計畫委員會」審議通過者，不在此限。
1. 第三之一種住宅區(住 3-1)與第二之一種商業區(商 2-1)新(改)建時應自道路境界線至少退縮 3 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。
 2. 公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮 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，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。
- (二) 本計畫所劃設具有綠帶性質之綠地(詳附圖 2)，得供人行步道使用，建築基地臨接綠地部分，免退縮建築。



十一、建築高度管制

為維護後浦城區之風貌，莒光路、中興路及浯江街兩側沿街第二種商業區（詳附圖 3）新建、增建或改建之建築物，其建築高度不得超過 18 公尺為原則；但基地情形特殊，得經「金門縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。



十二、建築物附設停車空間設置標準

本計畫區內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時應依下列規定設置停車空間。

(一)實施區段徵收、市地重劃地區或第三種住宅區(特)(住3特):

- 1.汽車停車位設置標準：建築總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，應留設 1 輛汽車停車位，超過部分，居住用途者每 120 平方公尺及其零數應增設 1 輛汽車停車位；商業用途者每 100 平方公尺及其零數應增設 1 輛汽車停車位。
- 2.機車停車位設置標準：居住用途者，每戶設置 1 部機車停車位，且不得小於汽車停車位數；商業用途者，應留設汽車停車位數之 1.5 倍機車停車位。

(二)整體開發區及第三種住宅區(特)(住3特)以外地區：

- 1.汽車停車位設置標準：建築物總樓地板面積在 250 平方公尺(含)以下者，免設汽車停車位，超過部分，居住用途者每

120 平方公尺及其零數應增設 1 輛汽車停車位；商業用途者每 100 平方公尺及其零數應增設 1 輛汽車停車位。

2.機車停車位設置標準：居住用途者，每戶設置 1 部機車停車位，且不得小於汽車停車位數；商業用途者，應留設汽車停車位數之 1.5 倍機車停車位。

(三) 前二款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，居住用途者，樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，且車位數至少達戶數之 80%，機車停車位數每戶設置 1 輛，且不小於汽車停車位數；商業用途者，樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，且車位數至少達戶數之 80%，機車停車位數依汽車停車位數之 1.5 倍設置。

(四) 建築物總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十三、容積獎勵措施

建築基地申請下列容積獎勵，於基準容積增加建築容積額度不得超過基準容積之 30% 為上限。

(一) 提供公眾設施獎勵

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之 15% 為上限。

1.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。

2.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。

（二）開放空間獎勵

建築基地設置公共開放空間獎勵依「建築技術規則建築設計施工編第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計」規定辦理。

（三）整體開發地區開發時程及規模獎勵

1.開發時程獎勵

自下列情形之一所定時間起算，於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 5%。惟建築物重新申請建造執照或申請變更設計增加原核准總容積樓地板者，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。

（1）本區段徵收區抵價地接管日起。

（2）本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。

2.開發規模獎勵

（1）小基地合併建築開發

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

前開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。

（2）大基地整體開發

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示（詳附表 8）。

附表 8 整體開發地區大基地整體開發獎勵表

基地規模	獎勵容積占基準容積之比例	
	住宅區	商業區
1,000-3,000 平方公尺	3%	5%
超過 3,000-5,000 平方公尺	5%	10%

超過 5,000 平方公尺	10%	15%
---------------	-----	-----

(3) 前開容積獎勵額度不得重複申請。

(四) 停車空間獎勵

住宅區、商業區及公共設施用地，於法定空地增設停車空間獎勵依「變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」規定辦理。

十四、都市老舊地區及窳陋地區重建獎勵

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，且所面臨之道路至少有一條寬度應達 6 公尺以上，並自計畫道路、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者，得依下列規定提送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，於基準容積增加建築容積額度不得超過基準容積之 30% 為上限。

- (一) 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之 15% 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)×建築基地之基準容積率。

- (二) 自本條文發佈實施日(民國 110 年 3 月 30 日)起第 1 年至第 5 年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積之 10%；第 6 年至第 10 年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積之 5%；第 11 年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

- (三) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定(詳附表 9)。

附表 9 都市老舊地區及窳陋地區重建獎勵額度一覽表

現況	基地規模	獎勵額度
30 年以上合法建築物坐落	100~200 平方公尺以內	10%

之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一	200(含)~400 平方公尺	15%
	400(含)平方公尺以上	20%

(四) 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. 基地涉及經本府核准都市更新事業概要或向本府申請事業計畫報核之範圍者。
3. 申請都市更新條例或都市危險及老舊建築物加速重建條例相關容積獎勵者。

十五、第六種住宅區依下列規定申請建築開發者，得增加樓地板面積。

(一) 應符合下列情形之一者：

1. 依本要點第十四點、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。

(二) 增加樓地板面積之上限：

1. 鳳翔新村、金城新莊及富康一村之總樓層數不得超過 5 層樓，建築高度不得超過 18 公尺。
2. 安和新莊之總樓層數不得超過 4 層樓，建築高度不得超過 15 公尺。
3. 建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物不得超過 6 公尺。
4. 增加樓地板面積之上限為基地面積扣除退縮空間面積。

(三) 差額代金回饋：

依前款申請增加樓地板面積，惟未達可增加樓地板面積上限者，其差額得以代金方式回饋，代金計算方式如下：

申請基地面積×(申請基地申請增額容積/申請基地基準容積)
×申請基地之公告現值×(100+40) %

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%。

(四) 街廓單元重建：

鳳翔新村、金城新莊及富康一村之同一住宅街廓採街廓單元重建，其建築管制規定如下（詳附表 10）。

附表 10 第六種住宅區街廓單元重建建築管制一覽表

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 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。					

十六、現有巷道容積移轉

為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地已依「金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例」認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移轉容積），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（即接受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之 30% 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接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝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／申請容積調派當期接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，應將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣或金城鎮。

十七、指定容積移轉接收地區

計畫範圍內土地依第十六點申請現有巷道容積移轉、第二十一點申請高度管制未使用容積額度移轉或依都市計畫容積移轉實施辦法暨金門縣政府都市計畫容積移轉許可審查要點申請容積移轉，接收基地應面臨 6 公尺以上道路，並自行退縮 2 公尺供通行使用後建築。

十八、都市設計管制

整體開發地區之建築開發及土地使用應辦理都市設計審查，經由「金門縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得開發或發照建築；另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。

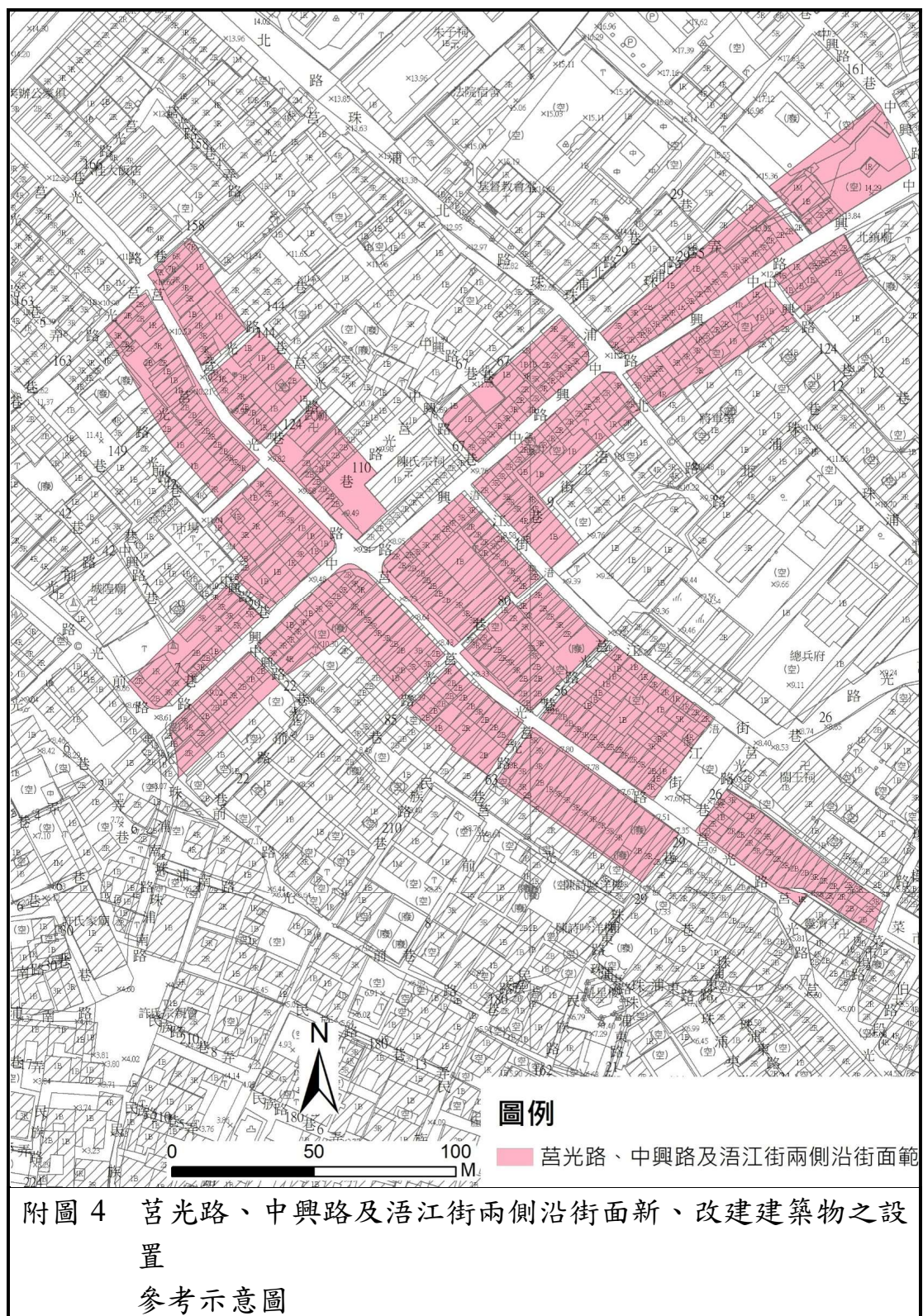
前項重點發展地區及傳統風貌地區之劃定，應另依據都市計畫相關程序辦理。

十九、為維護莒光路、中興路及浯江街兩側沿街面（詳附圖 5）之歷史紋理及建築特色，新、改建之建築物應依下列規定辦理，但情形特殊經「金門縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。

- （一）騎樓柱正面應自道路境界線退縮 80 公分以上。
- （二）不得設置遮雨棚。
- （三）廣告招牌之設置，應以正面式招牌形式，並禁止設置伸出側懸式廣告招牌。
- （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。



二十、為美化整體開發地區之整體景觀，整體開發地區之建築物屋頂造型、建築立面及設施物及設置依下列規定辦理：

- (一) 建築物屋頂之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。
- (二) 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。
- (三) 建築物面臨聯外計畫道路、公園用地、廣場兼停車場用地側，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。

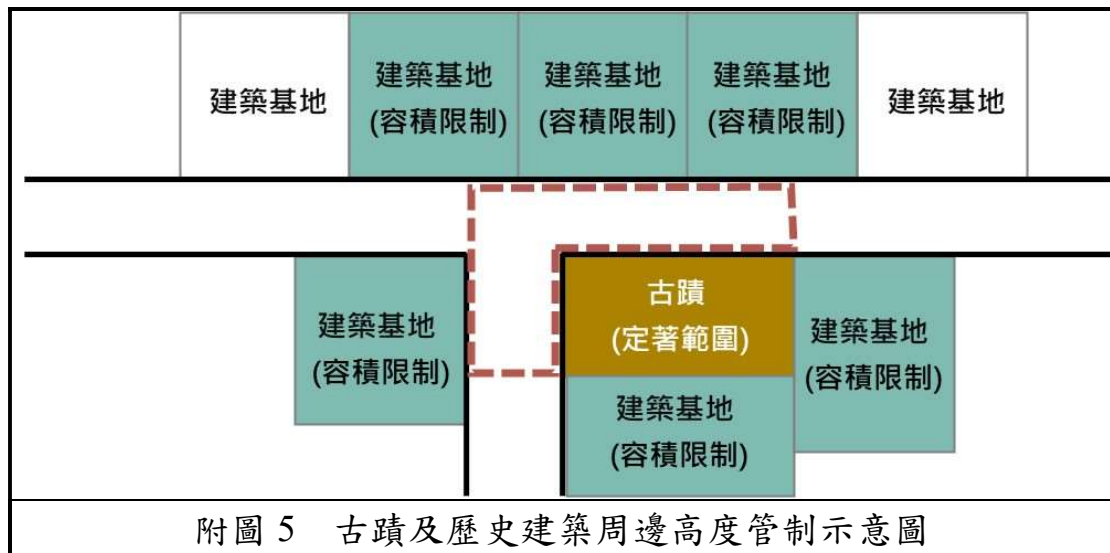
二十一、為維護文化資產的景觀風貌，古蹟與歷史建築之定著土地範圍、古蹟保存區、保存區及與其臨接或隔道路及永久性空臨接之基地，建築高度不得高於3層樓或12公尺(詳附圖6)；但古蹟或歷史建物之定著土地範圍位於地下，或基地情形特殊，得經「金門縣都市設計審議委員會」審議通過者，不在此限。

前項實施高度管制之建築基地，於法定容積內有未使用之容積額度得申請容積移轉，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(即接受基地)建築，且限於住宅區或商業區。

前項接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之30%為原則。

第二項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝送出基地之法定容積-送出基地高度管制建築容積上限×(申請容積調派當期送出基地之公告土地現值／申請容積調派當期接受基地之公告土地現值)

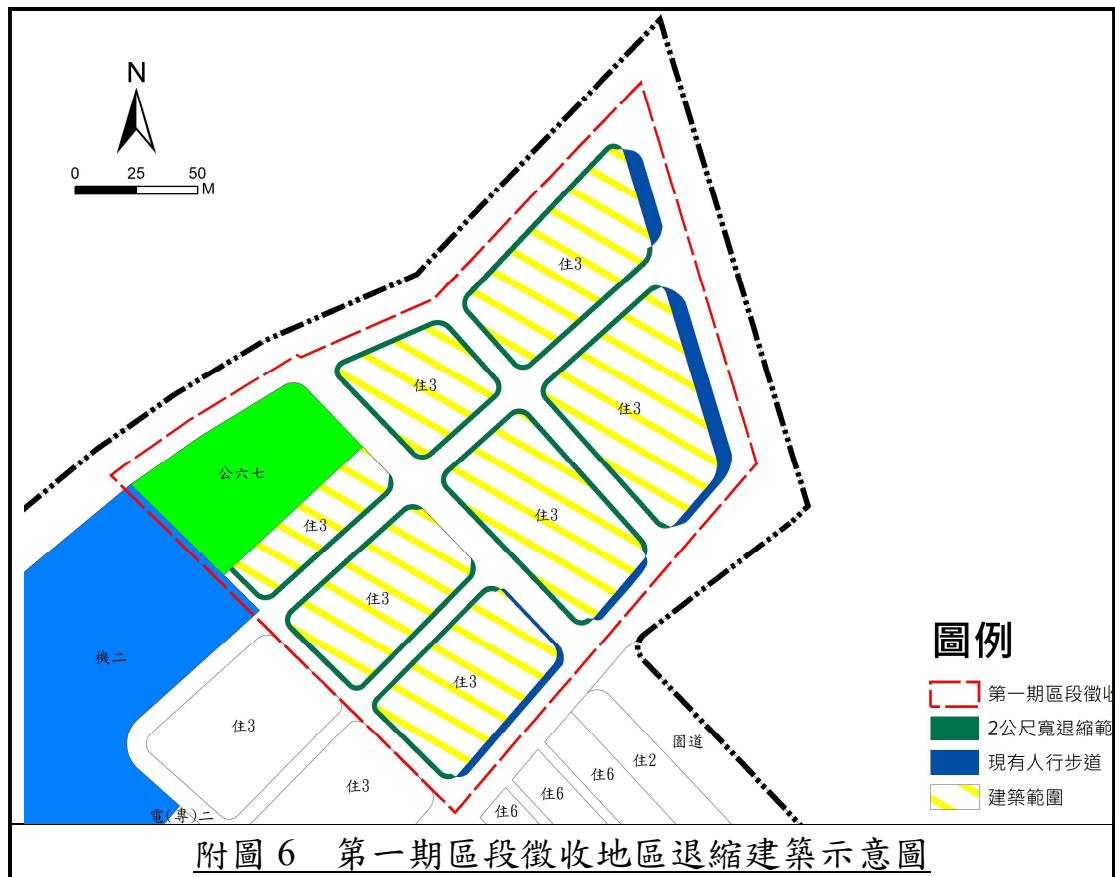


二十二、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

二十三、本管制要點未規定事項適用其他法令之規定。

都市設計管制準則

- 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十八點規定訂定。
- 二、金城地區細部計畫區段徵收地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，本計畫退縮空間應依下列規定辦理：
 - （一）第一期區段徵收地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（詳附圖 7）：
 1. 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，但面臨既有人行步道者，免予退縮。
 2. 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。
 3. 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。



(二) 第三期整體開發地區之建築物應退縮建築，並依下列規定辦理；但基地情形特殊，得經「金門縣都市計畫委員會」審議通過者，不在此限。

1. 第三之一種住宅區(住 3-1)與第二之一種商業區(商 2-1)新(改)建時應自道路境界線至少退縮 3 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。
2. 公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮 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，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

五、為美化區段徵收地區之整體景觀，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。

六、區段徵收地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、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑義，由本縣都市設計委員會認定後作為處理之依據。

八、本準則自發布日起施行。

都市設計審議作業規定

一、為辦理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，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。

（一）都市設計審議委員會審議流程

- 1.本計畫區區段徵收地區之建築開發案，依「金門特定區（金城地區）細部計畫（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 1/1000。
- (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) 同一建築基地之雨庇應共同設計，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編第二章辦理。
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，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。

