

# 目錄

■ 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-----	2 ~ 4
■ 退縮建築示意圖-----	5
■ 土地分配及標售完成之地籍現況圖-----	6
■ 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----	7 ~ 11
■ 都市設計審議作業流程圖-----	12
■ 申請書格式-----	13
■ 書件查核表格式-----	14
■ 修正辦理情形對照表格式-----	15

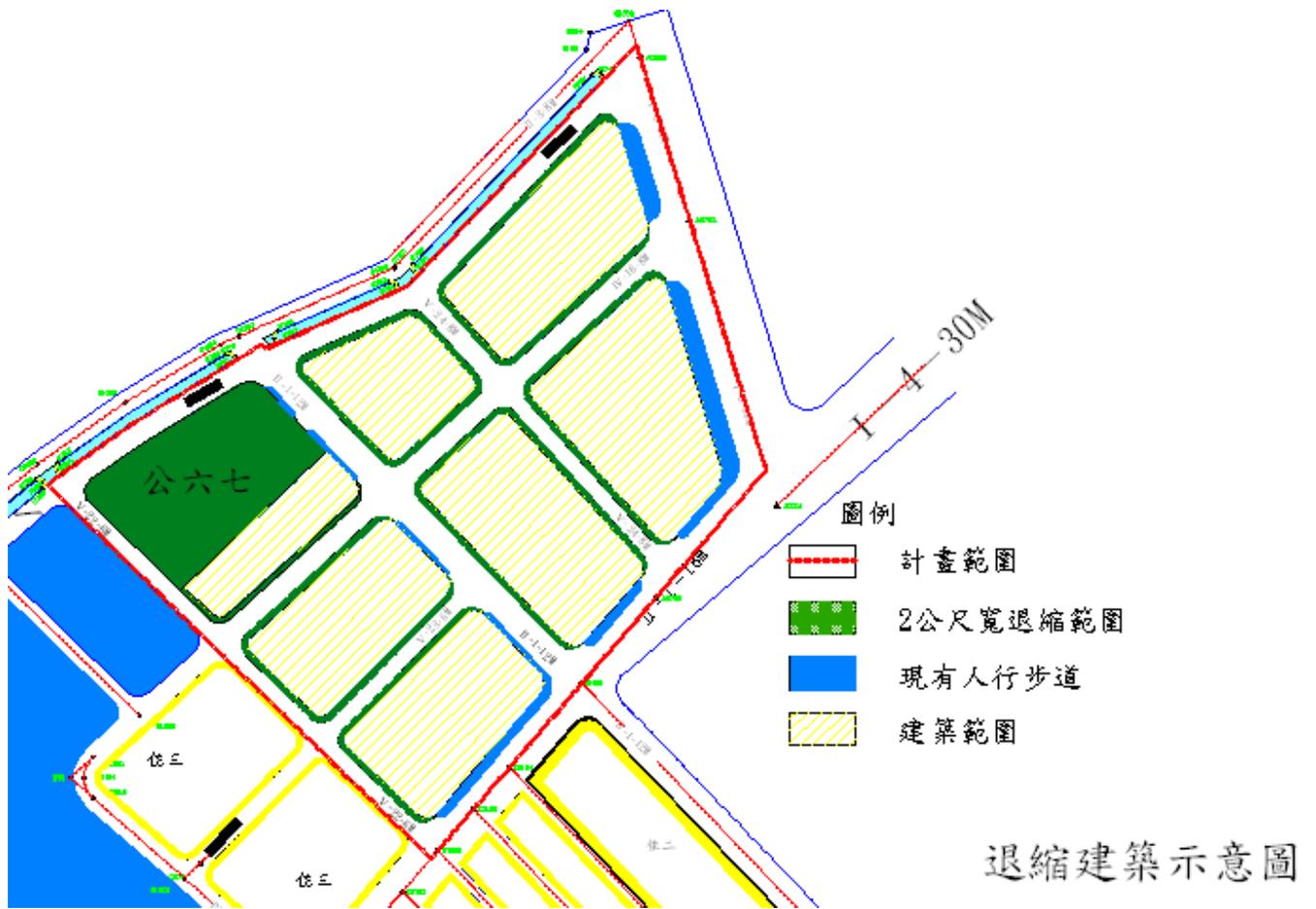
## ■ 金門特定區(金城地區)細部計畫(第一期區段徵收地區)都市設計管制準則

內容	說明
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三十一條規定訂定。	辦理依據
二、金城地區細部計畫第一期區段徵收地區(以下簡稱本計畫區)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」(以下簡稱都設會)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。	明定本準則之適用範圍
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要點及相關法規辦理。	
<p>四、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統,本計畫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:</p> <p>(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,但面臨既有人行步道者,免予退縮。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>規定建築基地退縮標準及相關獎勵</p> <p>單側退縮獎勵後之容積率計算:  <math>240\% \times (1+0.1)</math>  <math>=264\%</math></p> <p>兩側退縮獎勵後之容積率計算:  <math>240\% \times (1+0.2)</math>  <math>=288\%</math></p>

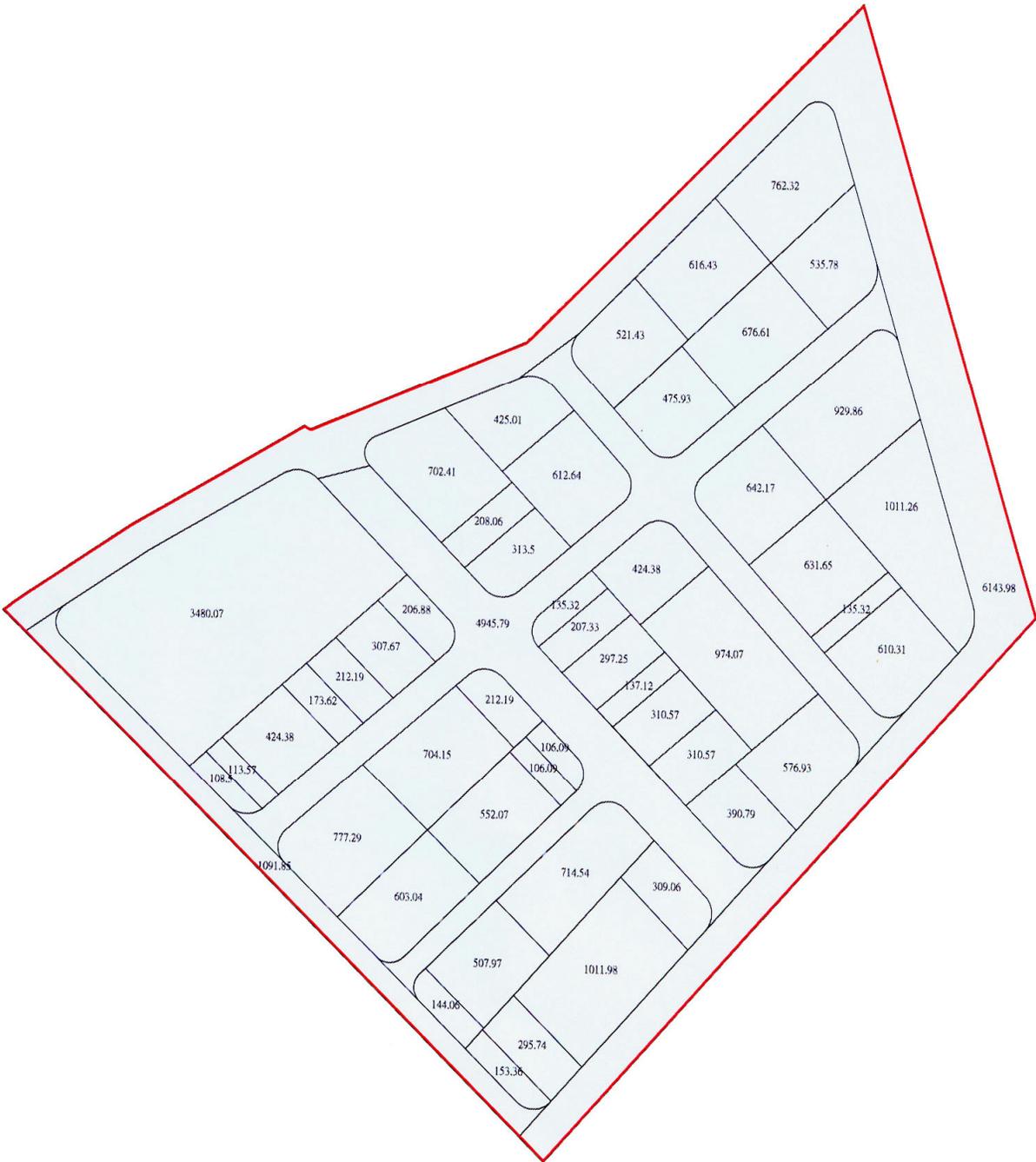
<p>前項規定之退縮標準，基地單側臨計畫道路應依規定退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之10%為限；基地兩側臨計畫道路應依規定兩側退縮，並獎勵增加樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之20%為限。</p>	
<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置應依下列規定辦理：</p> <p>(一) 本計畫區內之建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。</p> <p>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。</p>	<p>建築物屋頂造型規定、獎勵設置斜屋頂及屋頂層附設設施之美化處理。</p> <p>符合三、四之規定，其容積率計算如下：</p> <p>單側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.1+0.05)$ $=276\%$ <p>兩側退縮及設置斜屋頂獎勵後之容積率計算：</p> $240\% (1+0.2+0.05)$ $=300\%$
<p>五、本計畫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。</p> <p>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。</p>	<p>建築物座向及立面造型處理原則</p>
<p>六、為鼓勵計畫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</p>	<p>兩側面臨計畫道路且基地面積小於155平方公尺之建築基地合併臨地建築開發或兩側</p>

<p>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 1500 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 5% 為限。</p> <p>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。</p> <p>(詳如附圖)</p>	<p>面臨計畫道路且合併開發面積達 1500 平方公尺以上：  <math>240\% (1+0.2+0.05+0.05)</math>  <math>=312\%</math></p> <p>單側面臨計畫道路且合併開發面積達 1500 平方公尺以上：  <math>240\% (1+0.1+0.05+0.05)</math>  <math>=288\%</math></p>
<p>七、本計畫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。</p>	<p><math>240 \times (1+0.3) = 312\%</math></p>
<p>八、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。</p>	<p>未盡事宜或執行過程產生之疑議處理之依據</p>
<p>九、本準則自發布日起施行。</p>	

■ 退縮建築示意圖



■ 土地分配及標售完成之地籍現況圖



## ■ 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

內容	說明
<p>一、為辦理金城地區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。</p>	
<p>二、都市設計審議作業流程</p> <p>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。</p> <p>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(詳如附都市設計審議作業流程圖)。</p> <p>(一) 都市設計審議委員會審議流程：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二) 時程：</p> <p>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。</p>	<p>都市設計審議委員會審議流程之程序及辦理期限</p>
<p>三、都市設計審議必備圖說( )</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(一) 申請書(如附表一)</li> <li>(二) 書件查核表(如附表二)</li> </ol>	<p>都市設計審議必備圖說及應載明內容之相關規定</p>

- |  |  |
|--|--|
| <p>(三) 審議意見修正情形對照表(如附表三,首次申請審議者免附)</p> <p>(四) 基地位置圖:比例尺不得小於1/1000。</p> <p>(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。</p> <p>(六) 詳述開發內容、設計目標及構想。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(十五) 其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖</p> |  |
|--|--|

件。	
<p>四、都市設計審議準則</p> <p>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。</p> <p>(一) 開放空間設計審議準則</p> <p>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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(二) 景觀計畫設計審議準則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公共藝術       <ol style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ol> </li> <li>2. 植栽計畫       <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 優先考慮地方鄉土樹種之使用。</li> <li>(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。</li> <li>(3) 植栽設計應強調季節性變化，以植栽的特性</li> </ol> </li> </ol>	<p>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</p>

（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。

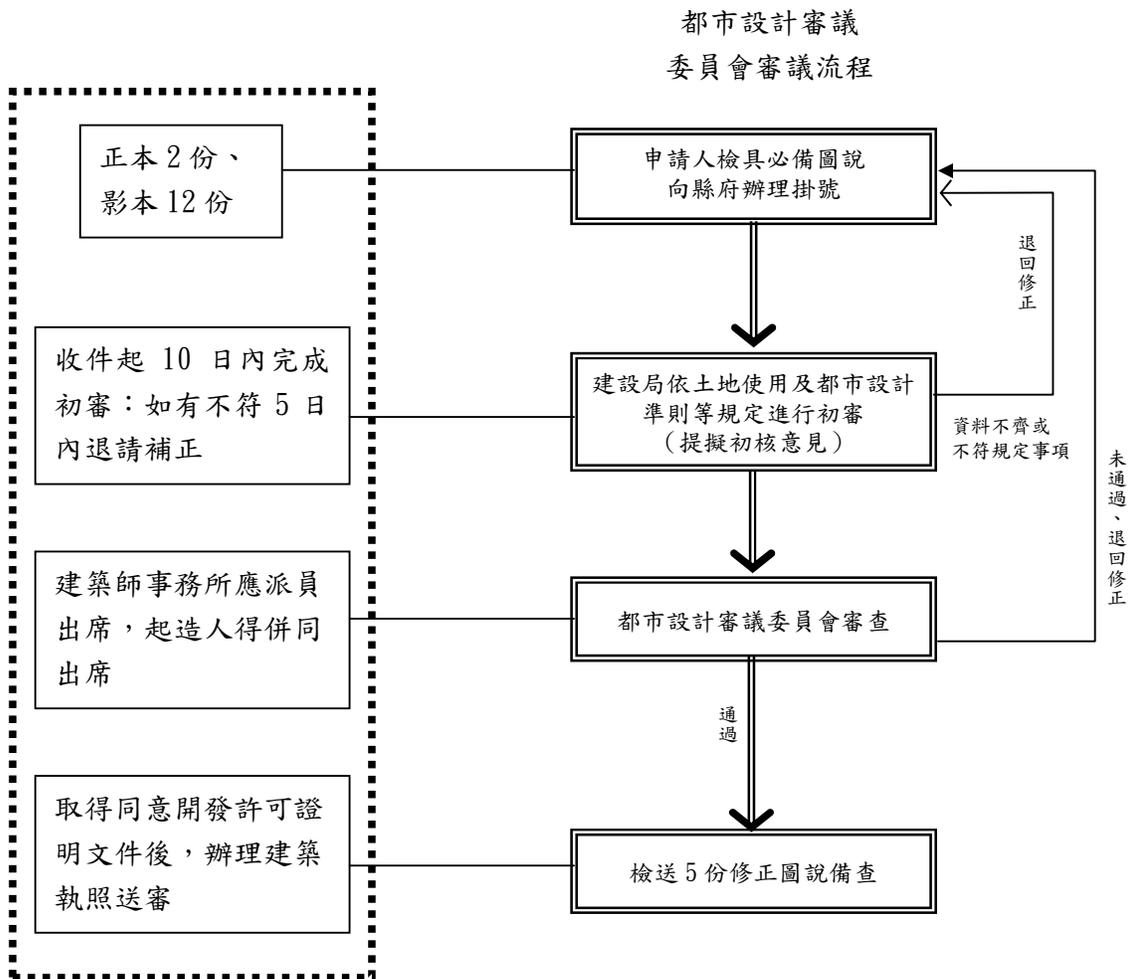
#### 3. 建築景觀

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。

<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 停車空間設置計畫</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	
<p>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議，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。</p>	<p>未盡事宜或執行過程產生之疑議處理之依據</p>

## 都市設計審議作業流程圖



■ 金門特定區(金城地區)細部計

畫(第一期區段徵收地區)都市設計審議申請書

案 名	收 件 日 期		年	月	日	收 件 字 號	第	號	
	案 件 編 號								
申 請 人	姓名(名稱)	身分證或營利 事業統一編號		基地資料	地 號	金城鎮	段	地號	
	聯絡地址	聯絡電話							
設 計 人	姓名(名稱)	執開業證書字號			基 地 面 積	m <sup>2</sup>			
		營 利 事 業 統 一 編 號							
	聯絡地址	聯絡電話		申請使用性質					
土 地 使 用 及 建 築 設 計 資 料	建築面積(A)	m <sup>2</sup>	建 蔽 率	%	帶狀式開放空間 面 積	m <sup>2</sup>			
	總樓地板面積	m <sup>2</sup>	容 積 率	%	斜屋頂投影面積 ( D )	m <sup>2</sup>			
	地下室開挖面積	m <sup>2</sup>	地下室開挖規模	%	斜屋頂設置比率 ( D / A )	%			
	建物樓層數	層(最高層)	建 物 高 度	m					
	住宅單元數	戶	法定汽車停車位	輛	增設停車空間	戶外停車位	輛		
	各樓層使用概況		實設汽車停車位	輛		地下停車位	輛		
案 件 受 理 過 程	申 請 日 期	是 否 符 合 提 會 審 查 條 件	<input type="checkbox"/> 是  <input type="checkbox"/> 否	提 會 審 議 過 程	會 議 次 別	日 期	決 議		
	審 議 日 期				第 次	<input type="checkbox"/> 通過 <input type="checkbox"/> 修正通過 <input type="checkbox"/> 再提會審查			
	檢送修正日期				第 次	<input type="checkbox"/> 通過 <input type="checkbox"/> 修正通過 <input type="checkbox"/> 再提會審查			
	核 定 日 期				第 次	<input type="checkbox"/> 通過 <input type="checkbox"/> 修正通過 <input type="checkbox"/> 再提會審查			

■ 金門特定區(金城地區)細部計畫(第

一期區段徵收地區)都市設計審議書

件查核表

案名						
編號						
編號	項目	檢核圖件	檢核結果			
			合格	不合格	頁次	備註
一	基本資料	(一) 申請書(附表一)				
		(二) 書件查核表(附表二)				
		(三) 審議意見修正辦理情形對照表 (附表三,首次申請審議者免附)				
二	基地現況	(一) 基地位置圖 (以都市計畫圖為底圖、比例尺不得小於 1/1000)				
		(二) 基地現況圖及附近環境特徵 (現況圖比例尺不得小於 1/500,應載明基地方向臨接道路寬度、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。)				
三	建築開發計畫	(一) 開發內容、設計目標及構想				
		(二) 建築設計說明 (配合彩色圖說比例至少 1/500,範圍包含與基地相鄰之道路或基地)				
		1. 公共開放空間圖說 (開放空間使用計畫、開放空間留設與地坪鋪面材質、色彩及高程)				
		2. 建物屋頂造型圖說				
		3. 建物面向及立面造型 (臨接計畫道路側及臨公園側)				
		4. 停車空間設置與交通動線計畫圖說 (汽、機車停車配置與出入動線說明、人行動線說明)				
		(三) 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。)				
四	都市計畫及建築法令規範檢討	(一) 基地面積計算				
		(二) 建物用途說明				
		(三) 土地使用強度檢討				
		(四) 建物高度說明				
		(五) 面積計算表				
		(六) 停車空間設置規定檢討				
五	容積獎勵申請計畫	(一) 建築基地之整體合併建築開發				
		(二) 設置帶狀式開放空間				
		(三) 屋頂層設置斜屋頂				
六	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				
七	建築設計圖說	比例尺不得小於 1/200,以平面、立面圖及剖面圖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。				
		(一) 各層平面圖				
		(二) 各向立面圖				
		(三) 剖面圖(至少二向並包含樓梯剖面)				
八	外部空間設計圖說	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。				
九	其他	其他經本縣都市設計審議委員會審決應附之圖件。				

註：本表由設計單位勾選。

設計單位自行檢核結果：符合規定

不符規定

設計建築師用印：\_\_\_\_\_

承辦單位 複核結果：符合規定

不符規定(須補正圖件：\_\_\_\_\_)

複核人用印：\_\_\_\_\_

## ■ 金門縣都市設計審議意見修正辦理情形對照表

### 形對照表

案名					
編號					
修正依據					
	項次	審議意見	辦理情形 (請標示修正部分參照頁碼)	查核結果	
				符合	不符合

註：本表由設計單位填寫。

設計單位自行檢核結果：  
 符合規定  
 不符規定

設計建築師用印：\_\_\_\_\_

承辦單位 複核結果：  
 符合規定  
 不符規定(須補正圖件：\_\_\_\_\_)

複核人用印：\_\_\_\_\_