

土地及建築使用管制計畫

本土地及建築使用管制計畫，係節錄「變更金門特定區(金湖尚義住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案計畫書」之土地使用分區管制要點及都市設計基準內容。

一、土地使用分區管制要點

本計畫檢討後土地使用分區管制要點如下。

- 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、本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第 5-1 種住宅區，以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：
 - (一) 金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)，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)、作業廠房樓地板面積合計超過 100 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。
 - (三) 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. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。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。

12. 塑膠類之製造者。

13. 成人用品零售業。

(四) 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。

(五) 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。

(六) 探礦、採礦。

(七) 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。

2. 客房不得設置於地下室。

3. 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。

4. 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。

(十一) 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。

(十二) 飲酒店、夜店。

(十三) 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。

(十四) 樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。

(十五) 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。

(十六) 人造或合成纖維或其中間物之製造者。

(十七) 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。

(十八) 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。

(十九) 肥料製造者。

(二十) 紡織染整工業。

(二十一) 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。

(二十二) 金屬表面處理業。

(二十三) 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。

四、**第 5-1 種住宅區（住 5-1）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%，其建築物應自計畫道路境界線至少留設 6 公尺退縮空間，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬或圍牆，但得計入法定空地。**

前項退縮如屬角地者，得僅檢討一側退縮至 6 公尺，另一側得酌予減少退縮，但仍不得少於 3 公尺。

陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物於 2 樓頂板以上之部分，得不受第一項退縮之限制。

五、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。

六、（刪除）

七、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。

前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

八、本計畫所劃設綠帶性質之綠地，且已規劃可作為供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

九、本計畫區內之建築物基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇」有關開放空間獎勵與增設停車空間獎勵等規定。

十、配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：

（一）**開發期程獎勵**：符合下列情形之一者，並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%。惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其重新申請時間對照核算容積獎勵之成數。

1. 本次細部計畫案修正公告實施日起。

2. 本區段徵收區抵價地接管日起。

3. 本區段徵收區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起

（二）**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。

基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例
1000-3000 平方公尺	3%
超過 3000-5000 平方公	5%
超過 5000 平方公尺	10%

3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。

(三) 公益性設施、開放空間獎勵：

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，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%為限。

1. 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 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。
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者。

(四) 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之 30%為限。

十一、本要點自本細部計畫發布日起施行。

二、都市設計基準

本計畫檢討後都市設計基準如下。

- 一、為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提升環境品質，特訂定本都市設計基準。
- 二、本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計基準規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。
- 三、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之第 5-1 種住宅區（住 5-1）建物新（改）建時，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
 - （一）建築基地之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。
 - （二）帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採 1：15 以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。
 - （三）為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。
 - （四）臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。
- 四、為美化本計畫區之整體景觀，屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。
- 五、本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。
- 六、區內綠建築設計應符合下列規劃原則：
 - （一）建築物應考量綠建築「日常節能」指標，以符合合格標準為目標。
 - （二）用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。
 - （三）為促進公共建築物採用綠建築綜合設計，計畫區內公共建築及公共設施等需用基地申請開發建築，應至少取得 4 項內政部候選綠建築證書合格項目。
- 七、本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，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。

八、本計畫區之公共開放空間應予以植栽綠化，開放空間之植栽應遵循下列原則：

- (一) 植栽選種宜採「物種多樣性綠化」的方式配植，避免招致病蟲害。
- (二) 喬木配置於結構體時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.5 公尺。
- (三) 植栽宜採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。
- (四) 植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

九、綠覆率

- (一) 本計畫第 5-1 種住宅區（住 5-1），扣除臨道路退縮建築空地後之剩餘法定空地，綠覆率應達 50%以上。
- (二) 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。
- (三) 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。

十、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府「金門縣都市設計審議委員會」認定後作為處理之依據。

十一、本準則自發布日起施行。

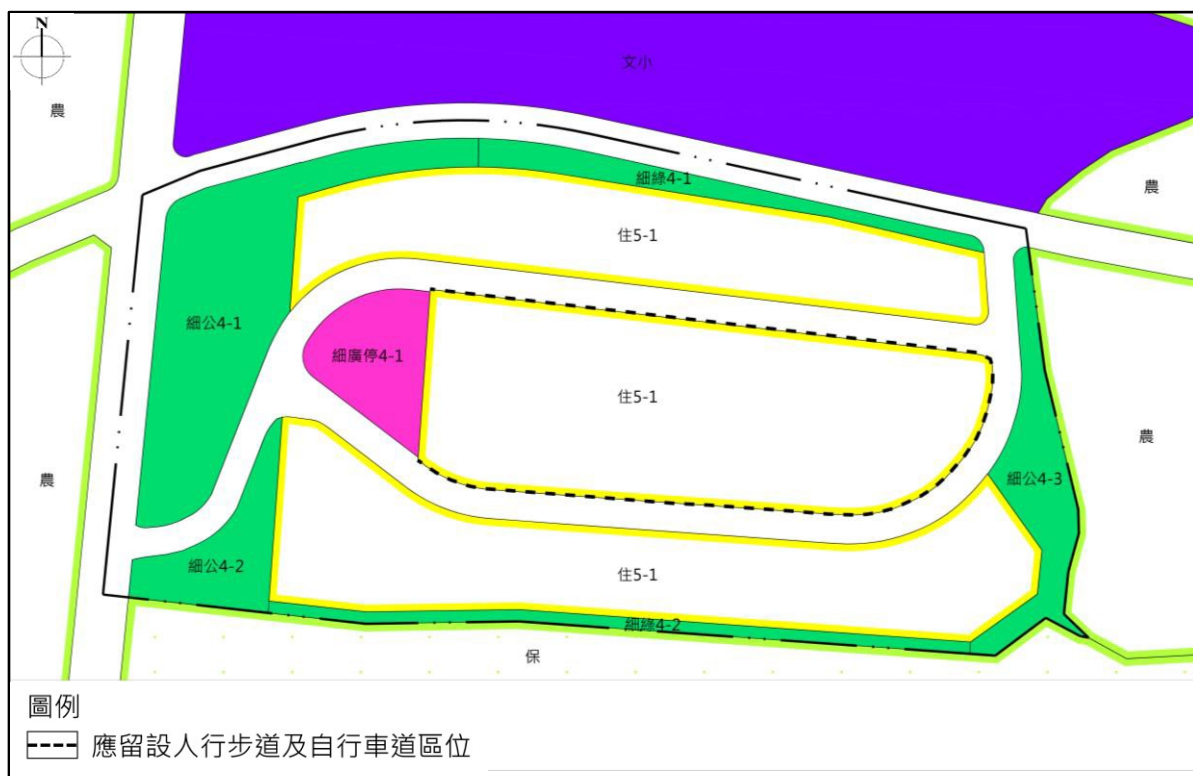


圖 6-7-1 通盤檢討後住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖