

土地使用分區管制要點

本土地使用分區管制要點，係節錄「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」及「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』」案之土地使用分區管制要點內容。

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用管制要點」

第一條 本要點依都市計畫法第二十二條、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三點規定訂定之。

第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。

第三條 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、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 五、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
- 六、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- 七、集合住宅：含有三個以上住宅單元，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

第四條 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

- (一)第二種住宅區(住2)
- (二)第三種住宅區(住3)
- (三)第五種住宅區(住5)

二、商業區

- (一)第一種商業區(商1)
- (二)第二種商業區(商2)

三、乙種工業區

四、農業區

五、保存區

六、自然村專用區

七、宗教專用區

第五條 住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

- 一、第二種住宅區(住2)：除居住使用外，許可為教育設施、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、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。

二、第三種住宅區（住3）：為維護居住環境，不得為下列建築物及土地之使用：

(一)第七條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），作業廠房之樓地板面積合計在100 平方公尺以上，或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。
- 11.瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- 12.塑膠類之製造者。

(四)非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在50平方公尺以上者。

(五)戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數30 間以上(不含)之旅館。

(六)酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(七)樓地板面積超過500 平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過300 平方公尺之飲食店。

(八)出租用之倉庫。

(九)破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

三、第五種住宅區（住5）：請見第十三條。

第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類 型	建築型式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住2)	獨戶住宅	70%	180%
	雙併住宅		
	連棟住宅	50%	
集合住宅			

第三種住宅區 (住3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%
	集合住宅	50%	
第五種住宅區 (住5)	請見第十三條。		

第七條 第二種商業區（商2）以建築商店及供商業使用之建築物為主，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：

- （一）製造鞭炮或煙火類物品者。
- （二）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。
- （三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- （四）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- （五）使用動力超過0.75 瓩之噴漆作業者。
- （六）使用氣體亞硫酸漂白物者。
- （七）骨炭或其他動物質炭之製造者。
- （八）毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- （九）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。
- （十）使用動力合計超過0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- （十一）削切木作使用動力總數超過3.75 瓩者。
- （十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- （十三）使用動力研磨機3 台以上乾磨金屬，其動力超過2.25 瓩者。
- （十四）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。
- （十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- （十六）使用熔爐鑄之金屬加工者。
- （十七）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。
- （十八）玻璃或機製毛玻璃製造者。
- （十九）使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

- 五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
- 六、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- 七、乳品工廠、堆肥舍。
- 八、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- 九、其他經由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。

第八條 第一種商業區（商 1）不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第七條所限制之建築物及土地使用。
- 二、樓地板面積大於1,500 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。

第九條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

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)	60%	360%

第一〇條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

第一一條 第本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10%及 20%外，其餘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。

第一二條 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。

第一三條 金湖鎮區段徵收優先開發地區之土地使用分區【（第五種住宅區（住 5）、第二種商業區（商 2）】及公共設施用地（鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地）之建蔽率、容積率、都市設計、退縮建築及停車空間設置標準等規定，依「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)書」及「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)書」中之土地使用分區管制要點辦理。

第一四條 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。
- 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。

第十五條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用分區管制要點」

- 一、第二種商業區(商 2)之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 360%。建築物及土地之使用依金湖地區細部計畫土地使用分區管制規定。
- 二、第五種住宅區(住 5)之建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 260%，容許使用項目依照第三種住宅區(住 3)之規定
- 三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%；廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%、容積率不得大於 10%。
- 四、都市設計相關規定：

1. 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依下列規定辦理：

- (1)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)住宅區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。商業區得比照規定。

2. 本計畫區內建築物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。建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)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。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。

4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。

五、牆面線指定及後院退縮規定：

1. 範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側(Ⅱ-14 號道路)，以計畫道路境界線為其牆面線。

面臨其他計畫道路者，以自計畫道路境界線退縮三公尺為其牆面線，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。

建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。

2. 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

3. 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

六、建築停車空間設置標準規定：

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在315平方公尺以下(含)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。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315平方公尺以下(含)	設置一部
316~465平方公尺	設置二部
466~615平方公尺	設置三部
以下類推	-----

八、符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：

1. **開發時程獎勵**：土地完成配地後，並於**土地產權移轉日**起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之5%。
2. **斜屋頂獎勵**：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之5%；商業區得比照設置並給予獎勵。
3. **開發規模獎勵**：開發規模500平方公尺以上者，獎勵其基準容積之5%，開發規模1000平方公尺以上者，獎勵其基準容積之10%。
4. **法定空地獎勵**：建蔽率在50%以下者，獎勵其基準容積之5%。
5. 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。

100年9月27日「金門縣都市計畫委員會第52次委員會」會議決議

就「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區（土地使用分區管制要點）案』**開發期程容積獎勵認定**」臨時動議案，決議：**有關「土地產權移轉日」認定，土地標售部分以取得產權移轉證明書之日為準；原抵價地部分，以土地接管之日為準。**