正　本

檔　　號：
保存年限：

金門縣政府　公告

發文日期：中華民國112年12月27日
發文字號：府地權字第11201115001號
附件：標售資料1份

裝

主旨：公告標售本縣區段徵收及市地重劃等土地整體開發區可建築土地（112年度第4次），歡迎參加投標。

依據：土地徵收條例第44條、金門縣辦理區段徵收土地標售標租辦法第3條及市地重劃實施辦法第54條規定。

公告事項：

訂

一、標售土地之標示、面積、標售底價及應繳納之押標金等，詳如後附金門縣政府標售整體開發區可建築土地清冊。

二、投標資格：凡依法律規定，在中華民國領土內，有購置不動產權利之公私法人及自然人均可參加投標。

三、領取投標書類：可於公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本縣地政局或本府服務台領取（函索者，請向本縣地政局索取），或逕於本縣地政局或本府網站（首頁/公告資訊/最新消息）下載。

線

四、投標方式及手續：投標人應將投標人（含共同投標人）之身分證明文件、投標單、繳納押標金之票據裝入投標信封，妥慎密封，用掛號函件，於113年2月1日上午9時前寄達「金門郵局第52號信箱」。

五、開標日期及地點：113年2月1日（星期四）上午10時假本縣地政局地下一樓會議室辦理開標（如因故停止上班，順延至次一上班日，同一時間及地點辦理）。

六、土地按現狀標售，投標人不得要求增加、變更任何設施或補償。本府於得標人繳清價款後辦理現狀點交，並發給權利移轉證明書，供向地政機關辦理土地所有權移轉登記。

七、在開標前倘因情況變動，本府得變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之投標函件退還。

八、其他有關事項，詳見投標須知。如有疑問，可洽詢本縣地政局，電話：（082）321177轉63267（楊小姐）或63265（許先生）。

縣長陳福海

金門縣政府標售土地整體開發區可建築土地投標須知

一、投標資格：凡依法律規定，在中華民國領土內，有購置不動產權利之公私法人及自然人均可參加投標。

二、領取投標書類：具投標資格者，可於本府標售公告之日起至開標前一日止，於辦公時間內向本縣地政局或本府服務台領取投標單、投標信封及投標須知【函索者，請檢附大型信封，填妥收件人姓名或名稱、地址並貼足郵票（投標書類總重量約 100 公克），掛號郵寄金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號向本縣地政局索取】，或逕至本縣地政局或本府網站下載。

三、押標金：投標人就投標之土地，應按「標售土地整體開發區土地清冊」所列押標金金額繳納押標金。應繳之押標金，限用各行庫、郵局、信用合作社或農、漁會信用部開立受款人為**「金門縣地政局」**之劃線支票或本票。

四、投標方式及手續：

(一)投標人(含共同投標人)應附證明文件：

1. 自然人投標，應附身分證明文件影本；法人投標，應附主管機關核發之登記證明文件影本及法定代理人身分證明文件影本。
2. 如投標人為外國人者，應附本府核准之文件影本，如投標人為大陸人民(法人、團體或陸資公司)者，應附內政部許可之文件影本。

(二)投標人應以墨筆或鋼筆或原子筆，於投標單上填寫投標土地段名地號、投標人、投標金額、押標金票據等資料並簽章。如投標人為法人或無行為能力人或限制行為能力人，應加填法定代理人資料並簽章。如係 2 人以上共同投標，應加填各共同投標人資料及簽章，並以列第 1 名者為代表人，如未填寫各人持分比率，視為均等。

(三)投標信封請使用本府發給之投標信封或自行於封面黏貼「土地投標封

面」之信封，並填妥投標人地址、姓名（名稱）及投標土地段名地號等資料。

(四)投標人應將投標人(含共同投標人)之證明文件、投標單、繳納押標金之票據裝入投標信封，妥慎密封，用掛號函件，於113年2月1日上午9時前寄達「金門郵局第52號信箱」，一經寄達，不得以任何理由要求撤回、更改內容。

五、開標決標：

(一)113年2月1日上午10時假本縣地政局地下一樓會議室辦理開標(如因故停止上班，順延至次一上班日，同一時間及地點)。開標前，由本府派員會同監標人員前往郵局取回郵寄之投標函件至開標場所，先行驗明標封填載及妥封無損後，當眾開標。投標人得到場參觀開標及聽取決標報告。

(二)開標時，宣布各投標金額後，得僅就投標金額最高者之投標事項進行審查，經審查有未合於規定者，則按投標金額高低依序遞補審查。

(三)決標：以經審查合格且投標金額不低於標售底價之最高價者為得標人。如最高價有2標以上時，由主持人抽籤決定得標人。

六、投標無效：有下列情事之一者，其投標無效，除有第五款情形者外，發還押標金。

(一)未具第一點規定之投標資格者。

(二)投標之掛號函件內未備齊投標人(含共同投標人)身分證明文件、投標單、押標金票據等應附文件者。

(三)所附押標金票據不合規定或金額不足。

(四)投標單未按規定內容填寫，或填寫不完整，或加註附帶條件，或所填內容錯誤或模糊不明或塗改處未蓋章或所蓋印章模糊不清無法辨認或漏簽章或簽章與姓名(名稱)不符者。

(五)投標金額低於公告標售底價者。

(六)投標信封未填明投標人姓名(名稱)或段名地號者；或投標信封與投標單填載之投標人姓名(名稱)或段名地號不相同者。

(七)同一投標信封內附 2 以上投標單者。

(八)未以掛號函件郵寄投標，或投標之掛號函件逾規定時間寄達，或寄至指定郵政信箱以外之處所，或親送開標場所者。

(九)投標之掛號函件未封口，或封口破損可疑，足資影響開標決標者。

(十)其他未規定之事項，經主持人及監標人共同認定於法不合者。

上述各款，如於得標後始發現時，仍應無效，土地由本府重新公告辦理標售。

七、押標金處理：得標人之押標金不發還，逕予抵繳價款。未得標人之押標金，於開標後當日或翌日辦公時間內，由投標人(或其法定代理人)持憑身分證明文件，或由受委託人出具受委託書及身分證明文件，向本府無息領回，逾期由本府依公文處理程序發還。但有下列情事之一者，所繳之押標金不發還，予以沒收：

(一)投標金額低於公告標售底價者。

(二)放棄得標權利或逾期未繳清價款者。

(三)依投標單所填住址寄送之通知書無法送達或被拒收，經郵局兩次退回，視為放棄得標權利者。

八、繳納價款：押標金抵繳得標總價款後之差額，得標人應於得標日起 3 個月內一次繳清，逾期未繳清價款者，視為放棄得標權利，所繳押標金不發還，該土地由本府重新公告辦理標售。

九、本次土地按現狀標售，且不得要求增加、變更任何設施或補償。本府於得標人繳清價款後辦理現狀點交，並發給權利移轉證明書，交得標人於一個月內向地政機關辦理土地所有權移轉登記，所需相關費用由

得標人自行負擔。

十、貸款辦法：得標人如擬以標得之土地向金融機構辦理抵押貸款繳清價款者，可自行洽金融機構申貸，由得標人於得標日起 30 日內以書面向本府提出擬洽貸之金融機構名稱及貸款金額，並於得標日起 3 個月內繳清價款後，由本府將權利移轉證明書交付洽貸之金融機構，以辦理土地所有權移轉及抵押權設定登記。

十一、公告標售之土地面積與土地登記面積如有不符，應以地政機關土地登記簿所載面積為準，並依增減之面積，按得標金額(單價)計算，退還或補足價款。

十二、在開標前倘因情況變動，本府得變更公告內容或停止標售，並將投標人所投寄之投標函件退還，投標人不得異議。

十三、刊登報紙之公告，如有錯誤或文字不清，應以本府公佈欄或現場公告為準。

十四、本須知如有補充事項，本府得於開標前經與監標人員商妥後，當眾聲明並列入紀錄，但補充事項應不違背本須知之規定。

十五、投標人於投標前得自行前往標售實地查勘，並至地政、建管、都市計畫等相關單位洽詢及查閱相關資料。

十六、投標人應仔細研讀本須知，除可歸責於本府之作業疏失外，不得以任何理由要求投標無效或退還押標金、已繳價款。

十七、投標人之投標函件，由本府存案備查。但依第六點、第七點規定發還之押標金，及依第十二點規定退還之函件，不在此限。

十八、如投標人就本標售案，係屬公職人員利益衝突迴避法第 2 條或第 3 條所稱公職人員或其關係人者，請一併填附「公職人員利益衝突迴避法第 14 條第 2 項公職人員及關係人身分關係揭露表」(電子檔置於本府政風處網站-業務專區-公職人員利益衝突迴避法專區-公職

人員利益衝突迴避法暨相關表格及填寫範例項下)。如符合該身分而未自行揭露者，依同法第 18 條第 3 項處罰。

十九、本須知之文句如有疑義，其解釋權歸屬本府，投標人不得異議。如對本須知有疑問，可洽本縣地政局地權科，聯絡電話：(082)321177 轉 63265 或 63267。

二十、本須知規定，如有未盡事項，悉依相關法令及本府相關規定辦理。

金門縣政府標售土地整體開發區土地清冊

開發案名	土地標示				面寬/平均深度(公尺)	土地使用分區	建蔽率	容積率	標售單價(元/平方公尺)	標售底價(元)	押標金(元)	備註
	鄉鎮	段名	地號	面積(平方公尺)								
金湖市港區段徵收	金湖鎮	市港	5	2,510.08	72.08/35.00	第五種住宅區	65%	260%	95,000	238,457,600	23,846,000	土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。
	金湖鎮	市港	10	1,127.81	28.69/33.46	第五種住宅區	65%	260%	95,000	107,141,950	10,715,000	
	金湖鎮	市港	21	472.09	20.59/22.93	第五種住宅區	65%	260%	84,000	39,655,560	3,966,000	
	金湖鎮	市港	76	1,422.91	56.54/25.32	第五種住宅區	65%	260%	89,000	126,638,990	12,664,000	
	金湖鎮	市港	76-1	1,422.90	56.17/25.32	第五種住宅區	65%	260%	89,000	126,638,100	12,664,000	
尚義區段徵收	金湖鎮	瓊義	6	1,976.47	54.66/37.72	第五之一種住宅區	60%	260%	48,000	94,870,560	9,488,000	
	金湖鎮	瓊義	10	1,200	29.66/39.85	第五之一種住宅區	60%	260%	48,000	57,600,000	5,760,000	
	金湖鎮	瓊義	10-1	1,200	30.59/38.6	第五之一種住宅區	60%	260%	48,000	57,600,000	5,760,000	
	金湖鎮	瓊義	10-2	1,176.96	31.06/36.74	第五之一種住宅區	60%	260%	48,000	56,494,080	5,650,000	
	金湖鎮	瓊義	14	362.72	11.64/27.27	第五之一種住宅區	60%	260%	48,000	17,410,560	1,742,000	

金門縣政府標售土地整體開發區土地清冊

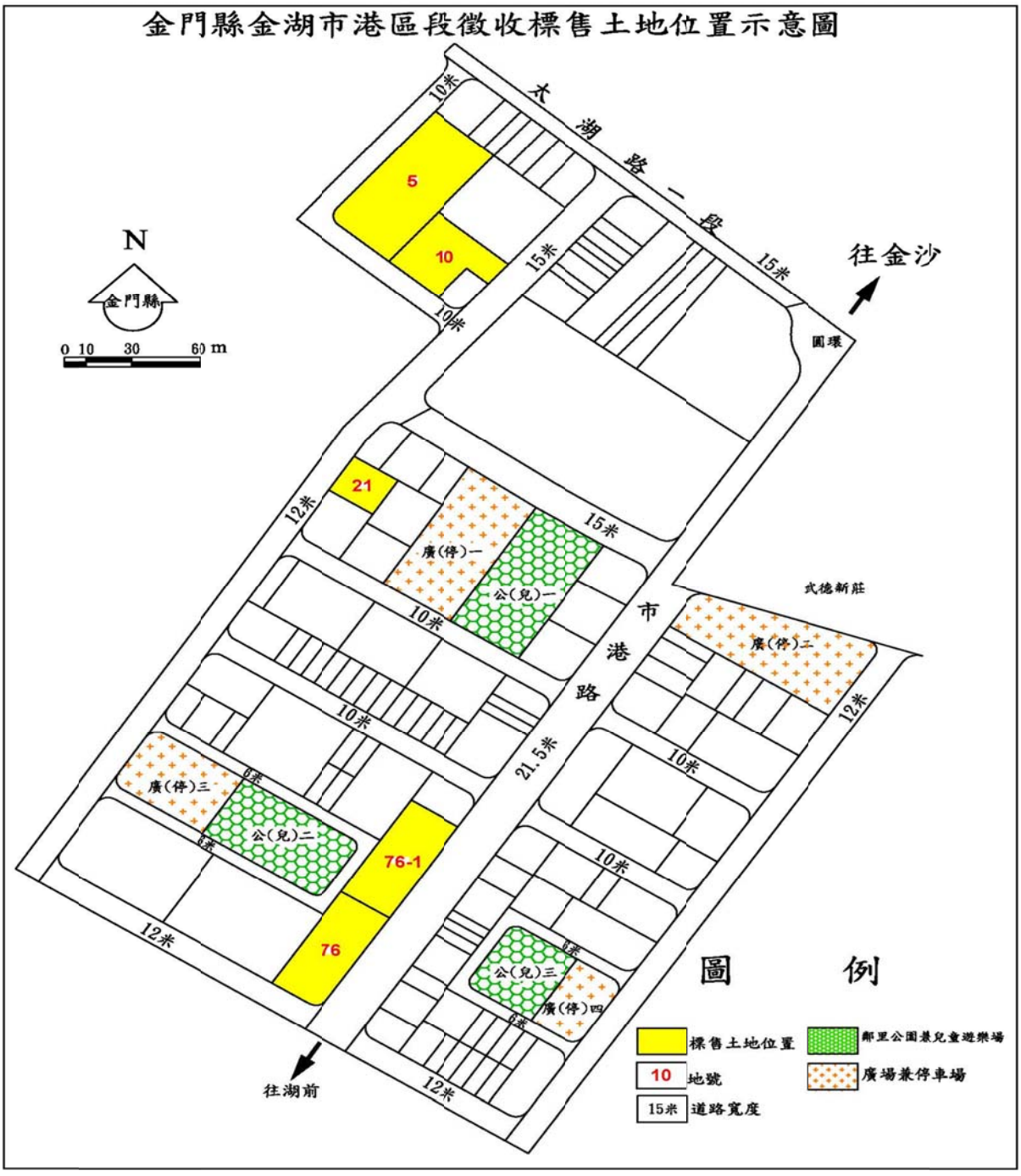
開發案名	土地標示				面寬/平均深度(公尺)	土地使用分區	建蔽率	容積率	標售單價(元/平方公尺)	標售底價(元)	押標金(元)	備註
	鄉鎮	段名	地號	面積(平方公尺)								
烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃	烈嶼鄉	烈新	18	413.26	13.17/29.47	第三種住宅區	60%	240%	34,000	14,050,840	1,406,000	土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。
	烈嶼鄉	烈新	43	147.89	5.06/29.97	第三種住宅區	60%	240%	36,000	5,324,040	533,000	
	烈嶼鄉	烈新	63	166.68	5.05/25.17	第三種住宅區	60%	240%	36,000	6,000,480	601,000	
	烈嶼鄉	烈新	93	482.44	10.76/40.36	第三種住宅區	60%	240%	34,000	16,402,960	1,641,000	
	烈嶼鄉	烈新	109	202.99	7.51/24.24	第三種住宅區	60%	240%	34,000	6,901,660	691,000	
	烈嶼鄉	烈新	137	278.21	10.46/26.60	第二種商業區	60%	360%	43,300	12,046,493	1,205,000	
	烈嶼鄉	烈新	147	87.36	6.18/14.13	第三種住宅區	60%	240%	34,000	2,970,240	298,000	
	烈嶼鄉	烈新	150	787.60	47.2/16.34	第三種住宅區	60%	240%	34,000	26,778,400	2,678,000	
	烈嶼鄉	烈新	151	136.14	7.33/16.34	第三種住宅區	60%	240%	34,000	4,628,760	463,000	
	烈嶼鄉	烈新	157	117.84	6.44/17.45	第三種住宅區	60%	240%	34,000	4,006,560	401,000	

金門縣政府標售土地整體開發區土地清冊

開發案名	土地標示				面寬/平均深度(公尺)	土地使用分區	建蔽率	容積率	標售單價(元/平方公尺)	標售底價(元)	押標金(元)	備註
	鄉鎮	段名	地號	面積(平方公尺)								
烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃	烈嶼鄉	烈新	160	185.31	6.9/26.74	第三種住宅區	60%	240%	34,000	6,300,540	631,000	土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。
	烈嶼鄉	烈新	167	220.70	8.23/26.68	第三種住宅區	60%	240%	34,000	7,503,800	751,000	
	烈嶼鄉	烈新	187	799.50	23.81/34.64	第二種商業區	60%	360%	41,000	32,779,500	3,278,000	

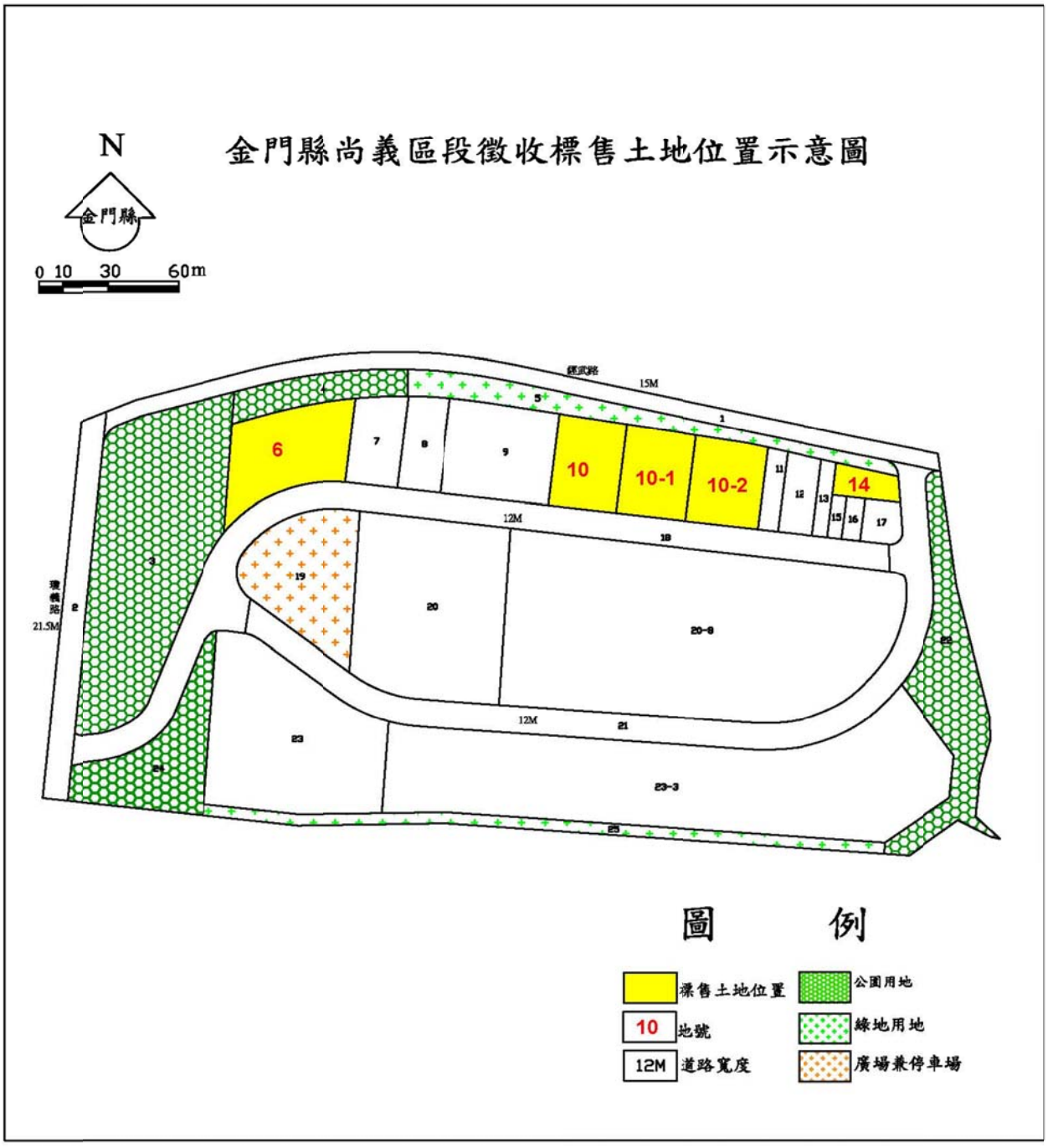
金門縣金湖市港區段徵收土地標售清冊

土地標示				面寬/平均深度(公尺)	土地使用分區	建蔽率	容積率	標售底價(元)	押標金(元)	備註
鄉鎮	段名	地號	面積(平方公尺)							
金湖鎮	市港	5	2,510.08	72.08/35.00	第五種住宅區	65%	260%	**238,457,600**	**23,846,000**	土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。
金湖鎮	市港	10	1,127.81	28.69/33.46	第五種住宅區	65%	260%	**107,141,950**	**10,715,000**	
金湖鎮	市港	21	472.09	20.59/22.93	第五種住宅區	65%	260%	**39,655,560**	**3,966,000**	
金湖鎮	市港	76	1422.91	56.54/25.32	第五種住宅區	65%	260%	**126,638,990**	**12,664,000**	
金湖鎮	市港	76-1	1422.90	56.17/25.32	第五種住宅區	65%	260%	**126,638,100**	**12,664,000**	



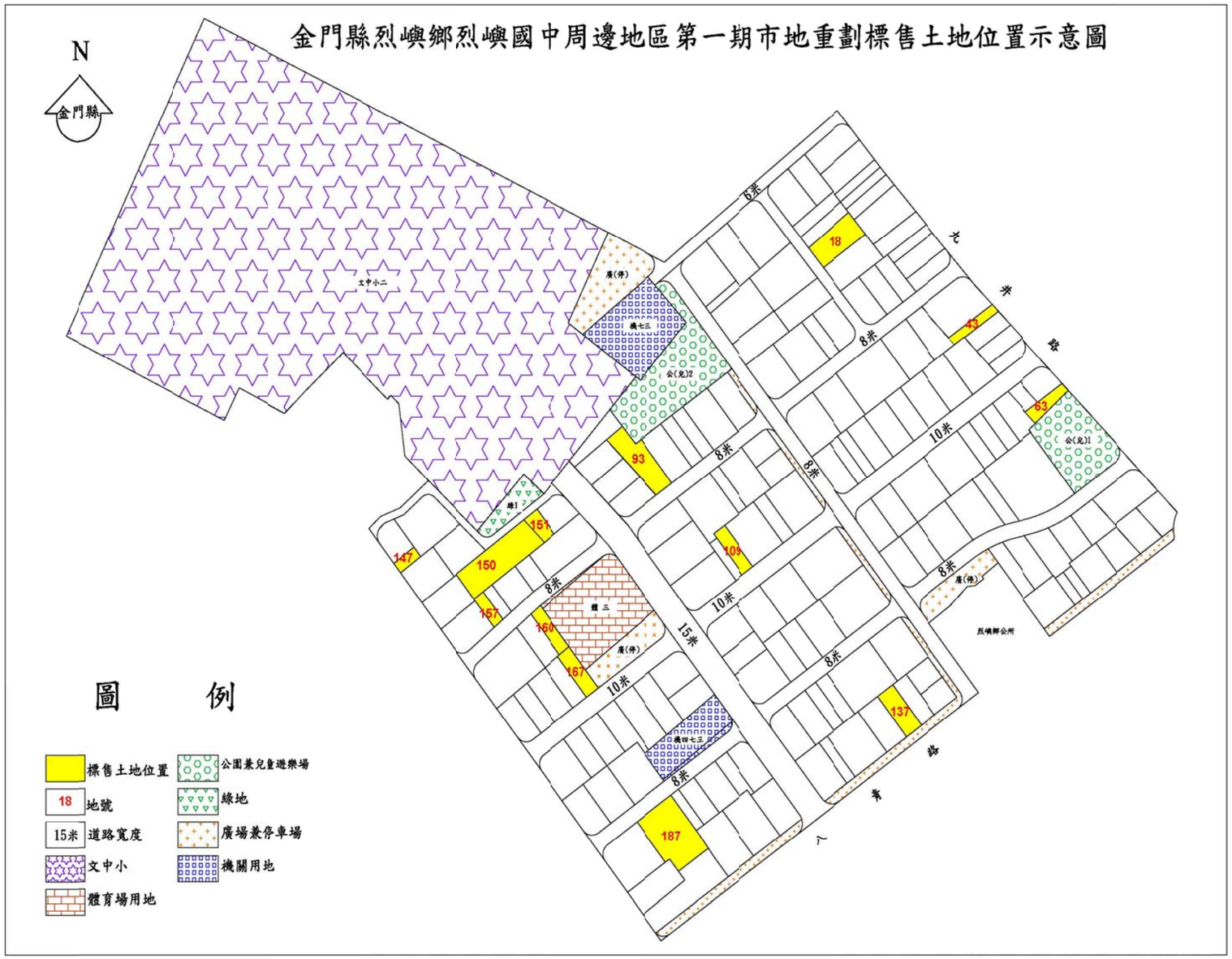
金門縣尚義區段徵收土地標售清冊

土地標示				面寬/平均深度(公尺)	土地使用分區	建蔽率	容積率	標售底價(元)	押標金(元)	備註
鄉鎮	段名	地號	面積(平方公尺)							
金湖鎮	瓊義	6	1,976.47	54.66/37.72	第五之一種住宅區	60%	260%	**94,870,560**	**9,488,000**	土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。
金湖鎮	瓊義	10	1,200	29.66/39.85	第五之一種住宅區	60%	260%	**57,600,000**	**5,760,000**	
金湖鎮	瓊義	10-1	1,200	30.59/38.6	第五之一種住宅區	60%	260%	**57,600,000**	**5,760,000**	
金湖鎮	瓊義	10-2	1,176.96	31.06/36.74	第五之一種住宅區	60%	260%	**56,494,080**	**5,650,000**	
金湖鎮	瓊義	14	362.72	11.64/27.27	第五之一種住宅區	60%	260%	**17,410,560**	**1,742,000**	



金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃土地標售清冊

土地標示				面寬/平均深度(公尺)	土地使用分區	建蔽率	容積率	標售底價(元)	押標金(元)	備註
鄉鎮	段名	地號	面積(平方公尺)							
烈嶼鄉	烈新	18	413.26	13.17/29.47	第三種住宅區	60%	240%	14,050,840	1,406,000	
烈嶼鄉	烈新	43	147.89	5.06/29.97	第三種住宅區	60%	240%	5,324,040	533,000	
烈嶼鄉	烈新	63	166.68	5.05/25.17	第三種住宅區	60%	240%	6,000,480	601,000	
烈嶼鄉	烈新	93	482.44	10.76/40.36	第三種住宅區	60%	240%	16,402,960	1,641,000	
烈嶼鄉	烈新	109	202.99	7.51/24.24	第三種住宅區	60%	240%	6,901,660	691,000	
烈嶼鄉	烈新	137	278.21	10.46/26.60	第二種商業區	60%	360%	12,046,493	1,205,000	土地之面寬、平均深度僅供參考，實際長度以地籍圖界址點座標為準。
烈嶼鄉	烈新	147	87.36	6.18/14.13	第三種住宅區	60%	240%	2,970,240	298,000	
烈嶼鄉	烈新	150	787.60	42.2/16.34	第三種住宅區	60%	240%	26,778,400	2,678,000	
烈嶼鄉	烈新	151	136.14	7.33/16.34	第三種住宅區	60%	240%	4,628,760	463,000	
烈嶼鄉	烈新	157	117.84	6.44/17.45	第三種住宅區	60%	240%	4,006,560	401,000	
烈嶼鄉	烈新	160	185.31	6.9/26.74	第三種住宅區	60%	240%	6,300,540	631,000	
烈嶼鄉	烈新	167	220.70	8.23/26.68	第三種住宅區	60%	240%	7,503,800	751,000	
烈嶼鄉	烈新	187	799.50	23.81/34.64	第二種商業區	60%	360%	32,779,500	3,278,000	



金門縣整體開發區可建築土地標售投標單

投標土地	段　　地號					
投標人	姓名或名稱		出生年月日	年　月　日	簽章	
	身分證統一編號或法人登記文件字號		電話			
			地址			
法定代理人 (無,則免填)	姓名		身分證統一編號		簽章	
			住址			
投標金額	新臺幣　億　仟　佰　拾　萬　仟　佰　拾　元整 (請以中文：零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖書寫)					
押標金票據	_____ 銀行/郵局　票號：_____					
承諾事項	本人願依照投標金額承購上開標號土地，一切手續悉依照標售公告及投標須知辦理。					

共同投標人（無，則免填；如不敷使用，請自行黏貼並於騎縫處加蓋代表人印章）

投標人姓名或名稱	投標人身分證統一編號或法人登記文件字號	投標人持分比率	投標人住址	投標人簽章
法定代理人姓名	法定代理人身分證統一編號		法定代理人住址	法定代理人簽章

領回投標押標金票據	(領回人簽章)	領回日期	年　月　日

以上由投標人填寫

以下請勿填寫

（投標人）郵遞區號：

地　　址：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

姓名（名稱）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

郵遞投標信封
以掛號寄出

金門郵局第 52 號信箱

段名	段
地號	地號

土地投標封面

(請沿線裁切後黏貼於跟封面尺寸大小相當之信封)

委託書

立委託書人＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿參與貴府標售整體開發區可建築土地（＿＿＿＿段＿＿＿＿地號）之投標，倘未得標或投標無效，應領回之押標金票據（發票人：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿票號：＿＿＿＿＿＿＿＿）委任受託人代領。

此致

金門縣政府

委　託　人：　　蓋章

身分證統一編號或
法人登記文件字號：

受　託　人：　　蓋章

身分證統一編號：

通 訊 地址：

電　　話：

中華民國　　年　　月　　日

註：1.本委託書供委託他人領取押標金票據使用。
2.委託人蓋章，應蓋印與投標單相同之印章，共同投標者，蓋代表人印章及填其資料。

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：計劃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　本計劃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 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	

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)使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。

(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%

第一０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。

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，舖面應平整、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。

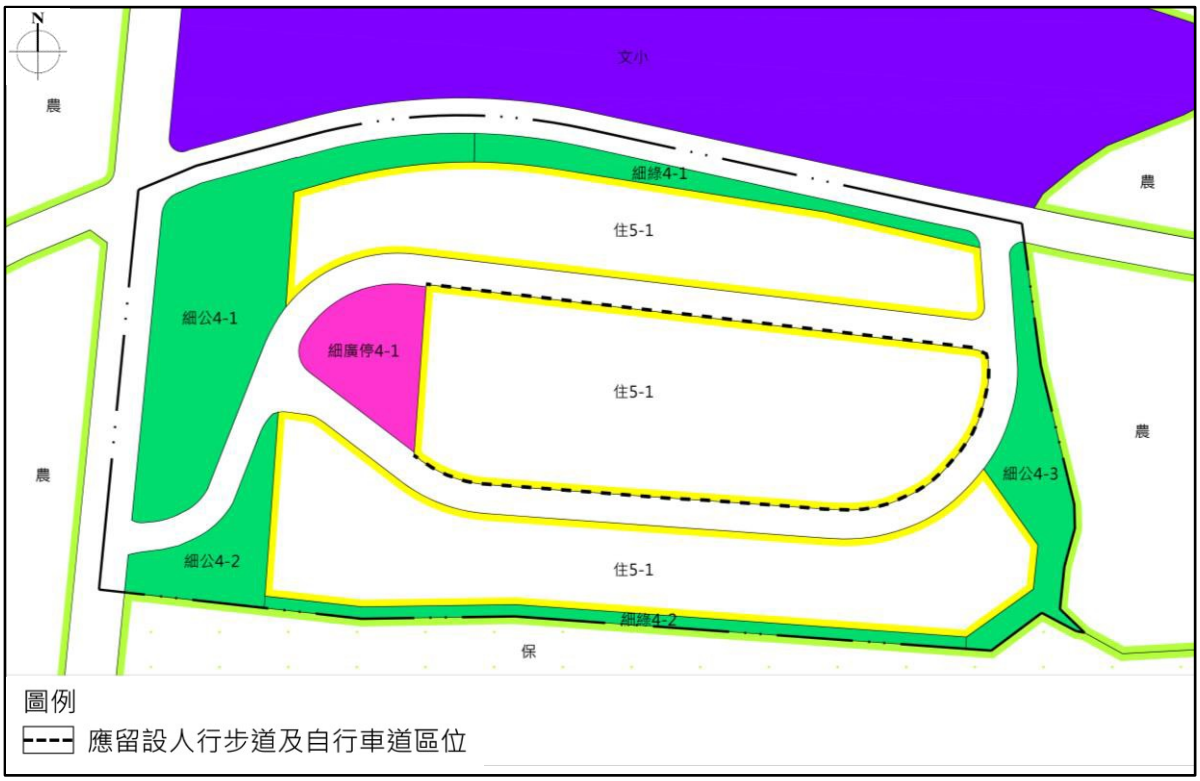


圖 6-7-1　通盤檢討後住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖

變更後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第22條規定及配合本計畫區發展需要訂定之。

二、本計畫區之建築及土地使用，應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，準用「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。

三、本計畫區劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

(一)第三種住宅區(住三)。

(二)第二種商業區(商二)。

四、第三種住宅區(住三)：以建築住宅為主，除許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(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、一般批發業之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：

(一)第六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.液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。

11.塑膠類之製造者。

(四)客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但計程車客運業、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其設置地點面臨12公尺以上道路者不在此限。

(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平方公尺之大型商場(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。

(十)其他經縣政府認為足以發生噪音、震動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生之建築物或土地之使用。未超過前項第二款、第三款第5目及第七款規定許可作工廠、商場(店)或飲食店使用者，僅限於建築物之第一層及地下層。

五、第三種住宅區(住三)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。

六、第二種商業區(商二)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)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。

(二)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. 賽璐硌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瓩者。
14. 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過2.25瓩者。
15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
16. 使用熔爐鎔鑄之金屬加工者。
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。

(三)火葬場、墳場。

(四)垃圾污物處理場、屠宰場。

(五)馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。

(六)牛乳廠、堆肥舍。

(七)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。

(八)其他經由縣政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。

七、第二種商業區(商二)之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於360%。

八、本計畫區各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使　用　類　別	建 蔽 率(%)	容 積 率(%)
機關用地	60	240
學校用地	50	200
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10	30
體育場用地	60	200
廣場兼停車場用地	5	10

九、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本府都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本府都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

十、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，應依其申請時間對照重新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. 本市地重劃區重劃完成之日起。
3. 本市地重劃區標（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%。

前開土地於市地重劃完成土地權利變更登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但抵費地於標（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	獎勵容積占基準容積之比例	
	住宅區	商業區
1000-3000平方公尺	3%	5%
超過3000-5000平方公尺	5%	10%
超過5000平方公尺	10%	15%

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、退縮建築規定：

(一)住宅區與商業區新(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。

(二)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。

(三)對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本府都市計畫委員會審議決定之。

十二、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(含)平方公尺以下，應留設一部停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間，停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
1-315（含）平方公尺	設置 1 部
超過 315-465 平方公尺	設置 2 部
超過 465-615 平方公尺	設置 3 部
以下類推	----

十三、建物屋頂造型規定：

(一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型依下列規定辦理：

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. 建築物屋頂層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)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。

建築物面臨公共設施用地側，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。

十四、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。

十五、本計畫區之公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。