

## 土地使用管制要點

一、本要點依據「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第二款第二目訂定之。

二、本計畫區劃設下列三種用地，分別管制其建築及使用：

- (一) 歷史風貌用地：為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區特有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。
- (二) 生活發展用地：為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民改善生活空間需求。
- (三) 外圍緩衝用地：為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和本計畫區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供聚落人口成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間。

三、本計畫區之建築管理規定如下：

(一) 歷史風貌用地

1. 原有傳統建築以原貌修繕為原則，但有助於整體風貌或地景改善者，得准予拆除並做修建、改建、增建或新建，其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。
2. 原有空地以原貌維存為原則，如不妨礙公共交通與安全或有助於促進整體生活機能者，得准予興建，但其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。
3. 為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可獲得建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人一次移轉至外圍緩衝用地內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 180%。  
前述計算所得之獎勵建築樓地板面積，如未達 165 平方公尺者得以 165 平方公尺興建一棟。

4. 前述建築許可，必要時管理處得提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。

## (二) 生活發展用地

1. 原有合法建築物得依原貌修建或改建；如採紅瓦斜屋頂並符合整體聚落風貌設計者，經管理處審查許可，得在不超過原有基層面積三分之二及簷高 7 公尺原則下增建第二層樓。
2. 建築物新建、增建及改建，其最大建蔽率 60%、最大容積率 180%、建築高度不得超過三層樓及簷高 10.5 公尺並不得另設屋突。
3. 新建建築物之基地毗鄰歷史風貌用地者，其建築形式應採紅瓦斜屋頂並具傳統建築語彙。
4. 為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可獲得建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人一次移轉至外圍緩衝用地內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 100%。  
前述計算所得之獎勵建築樓地板面積，如未達 165 平方公尺者得以 165 平方公尺興建一棟。

## (三) 外圍緩衝用地

1. 原有合法建築物之新建、增建、改建及修建可採原建築面積或最大建蔽率 40%，高度不得超過二層樓或簷高 7 公尺，且建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺。
2. 申請農舍建築及集村興建者得準用「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第三款規定。
3. 作為歷史風貌用地或生活發展用地之建築容積獎勵承受基地時，建築物最大建蔽率 60%、最大容積率 180%、建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺、高度不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺，其建築應採紅瓦斜屋頂並不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於 15 公尺。

4. 新建建築之座向及建築線應配合聚落整體景觀或既有脈絡，並應預留公共設施所需用地，以達本區整體和諧發展並符合傳統聚落建築特色。其建築審查應由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。

(四) 前述建築物屬新、增、改建者，其外觀色彩應與環境協調，外牆應採用配合當地景觀之木材、石材、紅磚或類似之面磚、清水泥斬假石及洗石子等材質；其法定空地應保留二分之一以上之透水性鋪面或植栽綠化。

(五) 為資源保育、展示、國防及公共建設必要之建築物或設施，其造形與色彩應配合傳統聚落整體景觀，但經由管理處審查許可者得不受此限。

四、歷史風貌用地及生活發展用地之容許使用項目，除住宅及公共服務設施外，容許以下用途：

(一) 宗祠及宗教設施：如宗祠、寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物等。

(二) 教育設施：如托兒所、幼稚園及學術研究機構等。

(三) 社教設施：如圖書館、歷史文物館、陳列館、紀念性建築物等。

(四) 文康設施：如集會場所、里民及社區活動中心等。

(五) 社區遊憩設施：如社區公園、兒童遊樂場、籃球場等。

(六) 醫療保健服務業：如診所、藥局等。

(七) 日常用品零售業：如飲食品、日用雜貨、糧食、服飾用品、日常用五金等。

(八) 一般零售業：如中西藥品、書籍、紙張、文具、體育用品、家具、裝潢、木器、籐器、水電、電氣、自行車、古玩、藝品、鮮花、禮品、鐘錶眼鏡、照相器材、縫紉、茶葉、園藝等。

(九) 日常服務業：如理髮、美容、照相、裁縫、織補、皮鞋修補、茶館、咖啡館、小吃店等。

(十) 一般服務業：如裱褙、木工、家具修理業等。

(十一) 自由職業事務所：如律師、建築師、會計師、技師、工程及技術服務、代書、文化藝術工作室等。

(十二) 其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者。

五、外圍緩衝用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主，其建築物除做住宅、公共服務設施及農業生產必要設施使用外，其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者，得為觀光產業、農特產品展售等使用。

六、歷史風貌用地及生活發展用地內之傳統建築依原貌完整修復完成且承諾永久保存者，所有權人及其直系血親在當地設籍二年以上，因子女結婚或人口自然增加分戶需要，得於外圍緩衝用地內適當基地建築住宅使用，每一申請戶以一棟為限，但其建築物最大建蔽率 60%、高度不得超過二層樓及簷高 7 公尺、建築總樓地板面積不得超過 165 平方公尺，並應採傳統建築形式及紅瓦斜屋頂且不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於 15 公尺，並依本要點第三點第四款規定辦理。

七、前述「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」之組成及審議規範由管理處另定之。