

擬定金門特定區(烈嶼地區)
(配合金門大橋新建工程)

細 部 計 畫 書

擬定機關：金門縣政府

中華民國一〇三年三月

金門縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明			
都市計畫名稱	擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫案			
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第十七條			
擬定都市計畫機關	金門縣政府			
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府			
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	100年6月1日起至6月30日止(共30天),100年5月31日府建都字第1000038989號公告,刊登於100年6月1日、6月2日、6月3日金門日報		
	第二次公開展覽	101年8月23日起至9月21日止(共30天),101年8月20日府建都字第1010064232號公告,刊登於101年8月23日、8月24日、8月25日金門日報		
	公開說明會	時間	地點	
		100年6月15日下午2時30分	烈嶼鄉后頭社區發展協會	
	第二次公開說明會	101年9月6日下午2時30分	烈嶼鄉后頭社區發展協會	
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見表			
本案提交都市計畫委員會審核結果	縣 級	金門縣都市計畫委員會100年7月27日第51次委員會會議審議		
		金門縣都市計畫委員會101年3月6日第54次會議審議		
		金門縣都市計畫委員會101年10月16日第57次委員會會議審議		
		金門縣都市計畫委員會101年12月25日第58次委員會會議審議完竣		

**擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)
細部計畫書
目 錄**

壹、緒論	1
一、計畫緣起	1
二、計畫性質與內容	1
三、法令依據	1
四、計畫範圍與面積	1
貳、主要計畫概述	3
一、主要計畫指導內容	3
二、金門特定區主要計畫概況	3
三、主要計畫內容	6
參、發展現況分析	12
一、區位分析	12
二、人口與產業分析	12
三、人文歷史資源分析	13
四、公共設施分析	13
五、景觀與環境分析	13
肆、計畫目標與規劃構想	15
一、計畫目標	15
二、規劃構想	15
伍、實質發展計畫	17
一、計畫範圍及人口分析	17
二、土地使用分區計畫	21
三、公共設施用地計畫	21
四、土地使用分區管制	24
五、道路系統計畫	28
六、開放空間系統計畫	28
七、都市防災計畫	31
八、都市設計管制	34
九、事業及財務計畫	38
附錄一 金門特定區各鄉鎮人口預測	40
附錄二 金門縣都市計畫委員會會議紀錄及人民團體陳情意見表	50
附錄三 地籍清冊	66
附錄四 金門縣地政局確認函(區段徵收具可行性)	72

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍圖	2
圖 2-1	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖	7
圖 3-1	計畫範圍附近之景觀與環境示意圖	14
圖 4-1	規劃構想圖	16
圖 5-1	烈嶼基地細部計畫示意圖	23
圖 5-2	道路系統示意圖	29
圖 5-3	開放空間示意圖	30
圖 5-4	烈嶼基地疏散路線圖	32
圖 5-5	防災據點圖	33
圖 5-6	區段徵收範圍示意圖	39

表目錄

表 2-1	金門特定區計畫各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表	4
表 2-2	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展計畫 (烈嶼鄉部分).....	8
表 2-3	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）計畫面積統計表	9
表 2-4	土地使用及公共設施面積表	11
表 5-1	金門縣及各鄉鎮民國 99 年人口相關統計資料	17
表 5-2	金門特定區各鄉鎮人口預估表	18
表 5-3	台北大學社區特定區與烈嶼基地條件對照表	19
表 5-4	新北市三峽區歷年人口統計表	20
表 5-5	細部計畫面積表	22
表 5-6	烈嶼地區各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定	26
表 5-7	實施進度及經費表	39

壹、緒論

一、計畫緣起

行政院於民國 99 年 2 月 25 日核定通過交通部提出的「金門大橋建設計畫」，金門大橋之定位係以觀光為主、交通為輔。金門大橋興建完工通車後，將可串接大小金門公路系統，提升觀光資源產業，同時活化大小金門發展。

金門大橋西端銜接烈嶼鄉(小金門)，未來不僅可增進烈嶼鄉居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，預期休閒、觀光、度假活動將衍生許多商業、居住、行政、服務及公共設施等相關需求，影響目前之土地使用形態。金門大橋西端土地原都市計畫為農業區，配合大橋之興建，主要計畫已辦理變更，本案依循主要計畫，進行細部計畫之擬定以為管制。

二、計畫性質與內容

本計畫屬於細部計畫層級，將遵循「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之指導，依據都市計畫法第二十二條規定之計畫內容，製作都市計畫書、圖(比例尺：1/1000)，並依據第二十三條辦理法定程序。計畫名稱為「擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫案」。

三、法令依據

依據「都市計畫法」第十七條規定，於主要計畫發佈實施後，依據所訂分區發展優先次序，次第訂定細部計畫並建設公共設施。

四、計畫範圍與面積

本計畫烈嶼地區位於金門大橋西端橋頭周邊，烈嶼鄉后頭與黃厝中間之農地重劃區域，東以國家公園範圍為界，西以湖埔路計畫道路中心線為界，南側以現有產業道路南邊為界，北側以既有產業道路北緣為界，面積約 10.52 公頃。有關本計畫範圍詳參圖 1-1。



圖 1-1 計畫範圍圖

貳、主要計畫概述

一、主要計畫指導內容

(一)金門特定區主要計畫沿革

為配合金門縣施行地方自治，全面實施都市計畫，本府於民國八十一年六月開始進行「金門地區全面都市計畫主要計畫案」規劃工作，於八十五年一月二十日公告實施「擬定金門特定區計畫案」，屬於主要計畫層級。

基於金門全面都市計畫之擬定因時間急迫，原計畫於內政部都市計畫委員會審議時，即同意如有必要隨時得辦理通盤檢討。本府民國八十七年二月開始辦理金門特定區計畫第一次通盤檢討作業，民國九十四年九月九日公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）案」，並以重製之都市計畫圖為底圖，辦理其他變更案件檢討，民國九十五年十一月一日公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」（府建都字第0950054645 號）。

二、金門特定區主要計畫概況

(一)計畫範圍

計畫範圍包括大金門及小金門全島，總計面積為155.37平方公里。

(二)計畫年期

計畫年期自民國八十一年至民國一〇五年。

(三)計畫人口與分派

計畫人口預估至民國一〇五年為83,000人，同時依據各鄉鎮總人口數所占之比例，將預測人口數分派到各鄉鎮。分派之結果，金城鎮為28,542人、金湖鎮為18,430人、金沙鎮為13,771人、金寧鄉為14,813人、烈嶼鄉為7,444人（請參見表2-1）。

表 2-1 金門特定區計畫各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表

鄉鎮別	百分比 (%)	人口數 (人)	土地面積 (平方公里)	人口密度 (人/平方公里)
金寧鄉	17.85	14,813	41.24	359.19
烈嶼鄉	8.97	7,444	15.00	496.24
金城鎮	34.39	28,542	20.18	1414.13
金湖鎮	22.20	18,430	34.30	537.35
金沙鎮	16.59	13,771	41.75	329.85
總計	100.00	83,000	152.47	544.36

資料來源：金門縣政府「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書，95年9月。

(四) 土地使用分區計畫

第一次通盤檢討後，金門特定區計畫土地使用分區計有：自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、國家公園區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館專用區等十八類。其中，自然村專用區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信事業專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館專用區等為新增設，另取消原有之醫療專用區。為落實主要計畫與細部計畫分離原則，將原住宅區、商業區及保護區中之細分類加以取消，於細部計畫時再予以細分。

(五) 公共設施用地計畫

公共設施之劃設應配合政府施政建設計畫，均衡各鄉鎮發展，依未來人口分布狀況和人口結構變化趨勢，提供適宜之公共設施，對於單一村落內未達設置規模之公共設施應聯合數村需求，集中設置於交通可及性高的地方，全鄉鎮之公共設施應設置於人口較多之村落，並透過道路系統連接各村落。

公共設施用地共計配置遊憩用地【兒童遊樂場(2處)、公園(40處)、綠地(3城區19處)與體育場(2處)】；學校用地【(文小(18處)、文中(4處)、文中小(1處)、文高(2處)、文大(2處)與社教用地(5處)】；機關用地；衛生醫療機構用地(4處)；市場用地(13處)；停車場用地(13處)；廣場兼停車場用地(3處)；廣場用地(10處)；加油站用地(2處)；自來水廠用地(9處)；電力事業用地

(5處)；污水處理廠用地(4處)；墳墓用地(6處)；環保事業用地(1處)；港埠用地(6處)；航空站用地(1處)；車站用地(3處)；垃圾掩埋場用地(1處)、溝渠用地(4處)與道路用地等。

基於主要計畫與細部計畫分離原則，將部分鄰里性公共設施用地變更為鄰近土地使用分區，內政部都委會附帶要求：變更範圍於細部計畫，仍劃設為公共設施用地。

(六)道路系統計畫

「金門縣生活圈道路系統建置計畫」業於95年2月辦理完成，已針對全縣道路系統做全盤性調查分析，並提出建議，故道路系統部份除沙美榮湖周邊道路及烈嶼國中前之道路外，本府再以專案通盤檢討方式辦理都市計畫變更事宜。道路用地經通盤檢討後，面積合計462.67公頃。

基於主要計畫與細部計畫分離原則，將部分出入性道路變更併入鄰近土地使用分區，內政部都委會附帶要求：變更範圍於細部計畫，仍劃設為道路用地。

(七)分期分區發展計畫與財務計畫

民國81年至105年計分5期，包含都市計畫規劃作業、土地使用及公共設施、交通運輸系統及觀光遊憩系統等分期分區發展計畫。有關烈嶼鄉之分期分區計畫請參見表2-2。

(八)土地使用分區管制

按都市計畫法第二十二條規定，土地使用管制為細部計畫應載明事項，本計畫為落實主要計畫與細部計畫分離原則，土地使用管制將於擬定細部計畫時一併訂定，惟考量避免主要計畫核定公告實施後，而細部計畫尚未擬定完成之情形造成業務困難，有關土地使用管制條文，已完成細部計畫擬定者，依細部計畫規定辦理，未完成細部計畫擬定之區域，則依本計畫管制條文辦理。

(九)都市防災計畫

包括金門地區災害型態、災害成因、災害防救、防(救)災路線等內容。

變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖請參見圖2-1，計畫面積請參見表2-3。

三、主要計畫內容

變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)，緣起於配合金門大橋新建工程，興建完工通車後，不僅可增進大金門與小金門居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，產生休閒、觀光、度假活動，衍生許多商業、居住、行政、服務及公共設施等相關需求，影響目前之土地使用形態。茲針對主要計畫內容說明如下，以作為擬定本細部計畫之參考。

(一)計畫範圍及面積

1. 金寧基地：

位於金門大橋東端橋頭周邊，金寧鄉湖埔村湖下入口外側，其東以計畫道路西側為界，北側則以湖下大排旁既有產業道路為限，向南經過農塘後延伸至其南側之既有農路，西側約以海岸旁之保護區、農業區為界，面積約 8.91 公頃。

2. 烈嶼基地：

位於金門大橋西端橋頭周邊，烈嶼鄉后頭與黃厝中間之農地重劃區域，東北側以濱海大道為界向西南延伸至湖埔路，西北至東南側則分別以現有產業道路為界，西側以計畫道路東側為界，面積約 10.36 公頃。

(二)土地使用分區計畫

1. 金寧基地：

劃設住宅區、商業區，計畫面積 7.84 公頃(占計畫區總面積 87.95%)。

2. 烈嶼基地：

劃設住宅區、商業區及休閒專用區，計畫面積 9.17 公頃(占計畫區總面積 88.49%)。

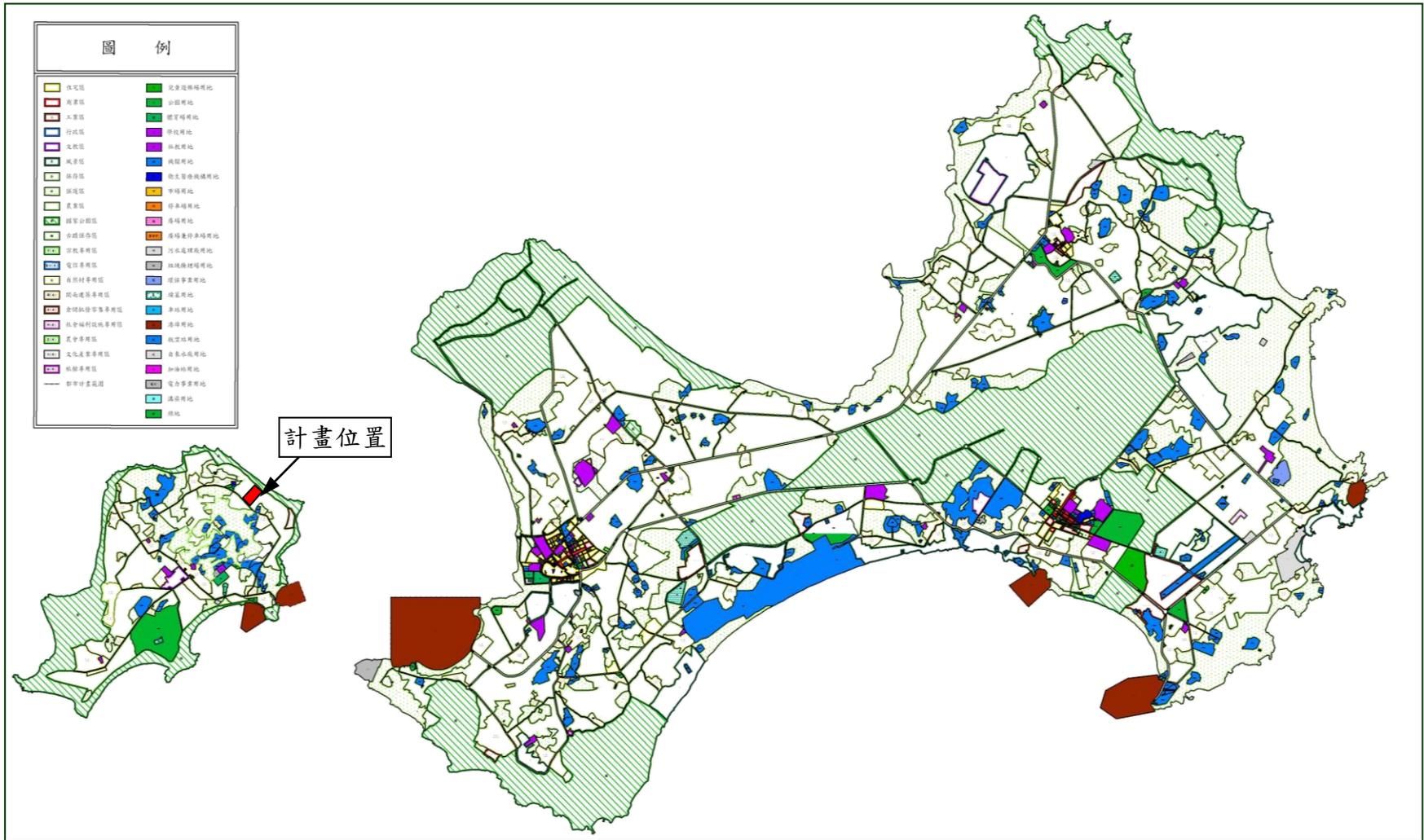


圖 2-1 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖

表 2-2 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展計畫(烈嶼鄉部分)

分期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
土地 使用 及公 共設 施	紅山淨水廠拓建及菱湖、蓮湖水庫浚渫工程	體二用地 4.40 公頃 取得與建設	公六十三用地 0.86 公頃 取得與建設	公六十四用地 1.12 公頃 取得與建設	公六十二用地 1.05 公頃取得與建設
	東林系統污水下水道			體三及停五十一用地 0.71 公頃取得與建設	公六十六用地 73.19 公頃取得與建設
交通 運輸 系統	九宮碼頭擴建工程 Ⅲ-33 Ⅲ-34	Ⅲ-1 IV-17 IV-18	Ⅲ-4	Ⅲ-12	Ⅱ-18
觀光 遊憩	陽山風景區 (1)步道 (2)林野活動 (3)停車場				

資料來源：依據「金門縣政府，變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書，95.9」，表 5-5-01~03 整理。

表 2-3 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）計畫面積統計表

項目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	
土地 使用 分區	自然村專用區	936.45	6.027	
	住宅區	99.52	0.641	
	商業區	29.18	0.188	
	工業區	141.37	0.910	
	行政區	0.39	0.003	
	文教區	44.58	0.287	
	風景區	740.74	4.767	
	保存區	9.59	0.062	
	保護區	2,554.91	16.444	
	農業區	5,027.60	32.358	
	古蹟保存區	0.24	0.002	
	電信專用區	0.58	0.004	
	農業專用區	0.8	0.005	
	宗教專用區	1.45	0.009	
	倉儲批發零售專用區	9.85	0.063	
	社會福利設施專用區	3.62	0.023	
	閩南建築專用區	18.77	0.121	
	國家公園區	3,759.64	24.197	
	土石採取專用區	9.84	0.063	
	文化產業專用區	8.78	0.057	
旅館專用區	5.25	0.034		
合計		13,403.15	86.264	
公共 設施 用地	交通 事業 用地	車站用地	0.55	0.004
		港埠用地	377.68	2.431
		道路用地	461.07	2.978
		機場用地	200.14	1.288
		小計	1,039.44	6.690
	遊 憩 用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.002
		公園用地	207.49	1.335
		綠地用地	8.57	0.055
		體育場用地	12.54	0.081
		小計	228.96	1.474

項 目			計畫面積(公頃)	百分比(%)
公共設施用地	文教用地	學校用地	107.06	0.689
		社教用地	4.67	0.030
		小計	111.73	0.719
	機關用地		629.57	4.052
	衛生醫療機構用地		4.51	0.029
	市場用地		3.17	0.020
	停車場用地		3.49	0.022
	廣場兼停車場用地		0.84	0.005
	廣場用地		1.12	0.007
	加油站用地		0.53	0.003
	自來水廠用地		38.92	0.250
	電力事業用地		19.57	0.126
	污水處理廠用地		5.56	0.036
	墳墓用地		29.19	0.188
	環保事業用地		12.28	0.079
	垃圾掩埋場用地		2.31	0.015
	溝渠用地		3.05	0.020
	合計		2,134.24	13.736
	總 計			15,537.39

資料來源：金門縣政府「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書，95年9月」及後續其他個案變更計畫。

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

四、細部計畫與主要計畫關係

金門特定區計畫(第一次通盤檢討)計畫總面積 15,537.39 公頃，本次烈嶼地區擬訂定細部計畫之範圍，位於「變更金門特定區(配合金門大橋新建工程)計畫」面積為 10.3644 公頃，占特定區總面積 0.07%。

主要計畫為細部計畫之上位計畫，本細部計畫係依循「變更金門特定區(配合金門大橋新建工程)計畫」之烈嶼地區變更內容與指導原則，擬定相關細部計畫事項，有關本細部計畫區範圍之主要計畫內容詳參表 2-4

表 2-4 土地使用及公共設施面積表

使用分區及用地		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用 分區	住宅區	4.9658	47.91
	商業區	3.6186	34.91
	休閒專用區	0.5873	5.67
	小計	9.1717	88.49
公共設施 用地	道路用地	1.1927	11.51
	小計	1.1927	11.51
合計		10.3644	100.00

資料來源：依計畫圖計算，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍測量分割面積為準。

2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

參、發展現況分析

一、區位分析

烈嶼又稱小金門，位於金門本島西南方，居大金門與廈門之間，地處福建九龍江口外、廈門灣內，四面環海，島西面和北面與大陸隔海相望，向東遠眺金門太武，東南則進入臺灣海峽水域。轄區範圍包括大膽、二膽、復興嶼、猛虎嶼、獅嶼等諸小島。距離大陸最近者只有 5,000 公尺，在戰略位置上可以說是「外島中的外島、前線中的前線」。該鄉行政區域劃分為林湖村、上岐村、西口村、黃埔村、上林村等 5 村，土地總面積 14.815 平方公里。

烈嶼與金門本島均為臺灣東南沿海典型的大陸島嶼，四面無高大山脈屏障，地表岩盤裸露，丘陵起伏，海岸曲折蜿蜒，四周潮汐沖積形成美麗的白色石英沙灘，構成海島特有的地理景觀。烈嶼的地形，主以矗立於島上北方和南方的兩座綿延起伏的丘陵地最為突出，構成烈嶼全島的骨幹。南、北的丘陵山阜之間為一狹長的平原。南塘則為南方山阜丘陵所環抱的小盆地。低窪處則有湖泊、濕地等零星分布。四周海岸平緩，而以沙岸居多，局部地區有岩岸和礫灘的景象，頗富景觀之美。

本鄉風景名勝羅列，有豐富史蹟的八二三紀念碑、戰史館、八達樓子、將軍堡，遠近馳名的烈女廟，更有蜿蜒的濱海大道，白色晶瑩沙灘，嶙峋壯闊的海岸。樸實的農村景色與傳統的閩南聚落，更呈現出離島獨有的魅力。

烈嶼鄉位於金門本島的邊陲，而金門縣又位於臺灣本島的邊陲，如此的核心一邊陲位置導致金門依賴臺灣，烈嶼鄉依賴金門與臺灣，如此邊陲、遠離政治資源權力核心的烈嶼鄉，長期處於幾被遺忘的角色，而呈現低度發展狀態，生活環境品質不良。

由於小金的地理位置較大金更加鄰近大陸，金門大橋即將興建、通車，烈嶼鄉可望成為中國大陸旅客進入金門之重要觀光據點，地位十分重要，發展觀光、經濟之潛力極為可觀。

二、人口與產業分析

截至民國 99 年止，烈嶼鄉總人口為 8,302 人，占全縣的 8.6%；人口粗密度每平方公里約為 602 人，近年來人口呈正成

長的狀況，顯示該鄉具有相當之發展潛力，惟受交通不便之故，仍屬成長緩慢地區。

產業發展以第一級產業為主，近年來略有衰退的趨勢，第二級產業則長期以來均呈穩定的現象，而第三級產業及觀光相關事業，於近年來發展觀光後有緩慢增加的趨勢，該鄉的第三級產業開始成長。主要農作物包括芋頭、玉米、甘藷及高粱等。近來受觀光事業帶動，旅館、相關服務業及商店開始發展。在民國 90 年底台灣加入 WTO 後，農業開始面臨嚴重衝擊，傳統第一級產業逐漸失去競爭力，如何在烈嶼鄉本身的特殊農產品上加值，將是未來轉型必經之路。

三、人文歷史資源分析

烈嶼鄉的人文歷史資源羅列，有豐富史蹟的八二三紀念碑、戰史館、八達樓子、將軍堡，遠近馳名的烈女廟，更有蜿蜒的濱海大道，白色晶瑩沙灘，嶙峋壯闊的海岸。主要的特產有香酥芋頭、竹葉貢糖和各類海鮮等，而樸實的農村景色與傳統的閩南聚落，更呈現出離島獨有的魅力。

四、公共設施分析

民國 81 年戰地政務解除，烈嶼鄉公所成為地方建設的主要執行機關。九宮碼頭是該鄉對大金門的交通骨幹，麒麟發電廠是島上電力供應場所，蓮湖則保障民生用水，島上有國中 1 所、國小 3 所、托兒所、圖書館、文物館。福利措施有車船補助、教育補助、敬老津貼，近年更完成綜合行政大樓、室內體育館、室內游泳池、衛生掩埋場、保生大帝週邊公共設施、直升機停機坪、開闢東林海濱公園、拓寬八達樓子至湖井頭道路等。

五、景觀與環境分析

計畫範圍內現況多為為單純的旱作農業區景觀，平坦無林相。東側靠海處為國家公園範圍內的防風林帶，其與西南側林地有較豐富的自然景觀資源；西北側小型聚落與基地約有 100M 距離。

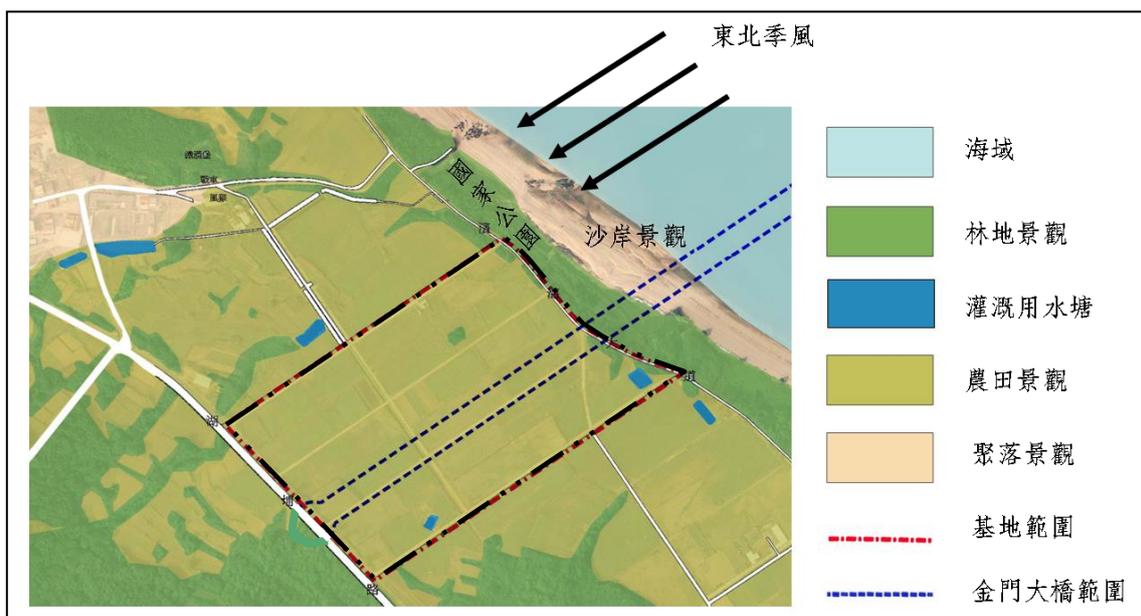


圖 3-1 計畫範圍附近之景觀與環境示意圖

肆、計畫目標與規劃構想

一、計畫目標

設定本計畫發展目標首為配合金門大橋「觀光為主交通為輔」的定位，支援金門地區的觀光遊憩行為與地區的交通連結機能。其次，延續金門地區獨特的觀光遊憩風格，導入金門特殊的文化資源，以提昇觀光價值。此外，應考量基地範圍內私有土地所有權人於區段徵收作業完成後領回之土地將逐漸形成新聚落，未來可與鄰近聚落連結，形成生活機能。綜整前述定位，本計畫之目標如下：

(一) 整體觀光資源的形成

烈嶼細部計畫區位於金門大橋西端引道地區，功能上需與著名觀光景點的金門大橋聯繫，形成整體的觀光資源。

(二) 滿足細部計畫地區內及周邊交通功能

交通系統須滿足基地內與基地外的交通連結功能，包括上下橋引道交通、基地內主次要道路系統等。

(三) 導入在地文化

導入在地文化，增加基地的自明性。同時藉由文化功能的提供，衍生產業與生活價值。

(四) 滿足與強化周邊生活功能

滿足私有土地所有權人區段徵收領地後之住宅與商業行為。

二、規劃構想

烈嶼基地計畫範圍內現況多為旱田，後續開發利用可塑性高。考量金門大橋設計與土地使用之相互影響與發展海濱觀光遊憩、購物觀光、發展高品質住宅環境等潛力下，提出規劃構想。濱海處規劃休閒專業區，以發展優質觀光遊憩產業為主。商業區位於大橋西端兩側，作為烈嶼門戶之商業服務空間，並規劃廣場及停車空間，以滿足交通轉運服務機能；住宅區則以發展寧適鄉村景觀住宅為構想；規劃公園綠地及開放空間作為國家公園及鄰近湖埔路之緩衝空間，區隔不相同之土地使用分區，避免住宅區環境品質受到過度干擾，空間構想詳如圖 4-1 所示：

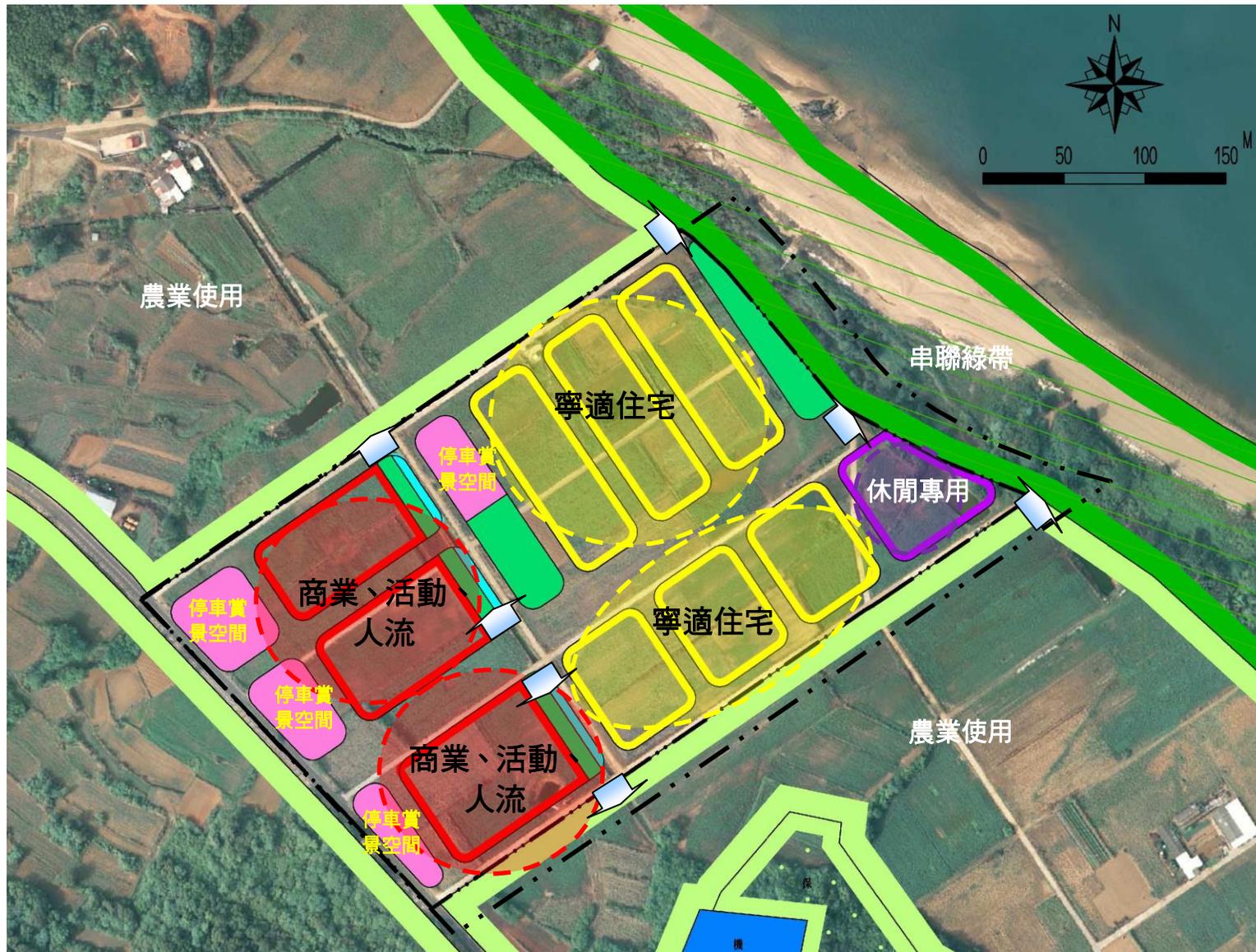


圖 4-1 規劃構想圖

伍、實質發展計畫

一、計畫範圍及人口分析

(一)計畫範圍

「擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫」之計畫範圍面積為 10.5214 公頃。

(二)容納人口及密度

1. 人口總量預測

本計畫以民國 99 年為基年，採「世代生存法」進行人口預測，預估金門特定區未來每 5 年(民國 104 年、109 年、114 年、119 年及 124 年)之各鄉鎮人口。

影響人口成長之因素包括自然增加率及社會增加率，由於縣內各地區之自然增加率差異不大，社會增加率則不同。因此人口預測之社會增加率採各鄉鎮之統計資料，自然增加率、生存率、生育率則採全縣統計資料。金門縣及各鄉鎮民國 99 年人口相關統計資料如表 5.1 所示，民國 99 年各鄉鎮之社會增加率分別為金城鎮 1.80%、金湖鎮 3.32%、金寧鄉 5.44%、金沙鎮 2.66%、烈嶼鄉 3.30%。

表 5-1 金門縣及各鄉鎮民國 99 年人口相關統計資料

縣鄉鎮	出生人口 (人)	死亡人口 (人)	自然增加 人口(人)	自然增加 率(%)	遷入人 口(人)	遷出人 口(人)	社會增加 人口(人)	社會增加 率(%)
金門縣	1,053	481	572	5.98	7,867	4,878	2,989	3.13
金城鎮	331	155	176	5.51	2,283	1,707	576	1.80
金沙鎮	168	96	72	4.77	1,104	703	401	2.66
金湖鎮	252	85	167	7.99	1,681	987	694	3.32
金寧鄉	195	94	101	5.49	2,126	1,125	1,001	5.44
烈嶼鄉	102	50	52	5.94	631	342	289	3.30

金門縣政府近年來積極推動各項計畫，將建設金門成為「國際觀光休閒島嶼」、「大學島」與「免稅島」，不僅可吸引金門人返鄉，亦可吸引臺灣及外地之企業、人口移入金門投資、經商、工作、就學、休養及長住，人口將持續增加。本計畫依據金門縣各鄉鎮近年來人口實際成長及發展趨

勢，假設社會增加率維持不變，預估未來全縣及各鄉鎮總人口，預測過程詳如附錄，預測結果彙整如表 5-2 所示。民國 124 年金門特定區人口合計 170,056 人。其中，烈嶼鄉人口 15,335 人，比較民國 99 年 8,302 人增加 7,033 人。

表 5-2 金門特定區各鄉鎮人口預估表

民國 地區	99 年	104 年	109 年	114 年	119 年	124 年
金城鎮	32,505	36,869	39,639	41,906	43,729	45,227
金沙鎮	15,364	18,089	20,012	21,778	23,431	24,585
金湖鎮	21,447	24,517	26,566	28,226	29,532	30,632
金寧鄉	18,964	25,079	31,552	39,271	48,194	54,278
烈嶼鄉	8,302	10,070	11,422	12,730	14,006	15,335
合計	96,582	114,625	129,192	143,911	158,892	170,056

2. 本計畫區計畫人口

行政院已定「金門大橋建設計畫」，金門縣政府積極推動金門成為「國際級觀光休閒島嶼」、「優質養生醫療健康島」、「高級免稅精品購物天堂」、「兩岸高等教育殿堂薈萃的大學島」及「酒香四溢、詩酒並雅的白酒文化島嶼」。配合金門大橋建設，同時進行促進觀光產業等面向作全面的配套規劃構思，金門大橋兩端周邊地區採多層次方式規劃，鄰近土地規劃為休閒度假區與高樓層之景觀住宅或觀海國際大飯店，致力於引進豐沛外資加強觀光、休閒產業建設，提供在地鄉親更多的工作機會，並扶植本地地區型民宿產業與商業，帶動人潮、增加消費。積極引進外資創造具有特定主題之遊樂園區，創造經濟發展。

本計畫區位於金門大橋西端，開發基地面積 10.5214 公頃，基地及附近地區目前均為農業使用，距離福建廈門近在咫尺，沿著海岸可以遠眺海上風光及廈門之景色。未來更有宏偉壯觀之金門大橋，跨越大小金門，具有觀光價值，可帶動地區觀光產業，極富都市發展潛力。本計畫配合「金門大橋建設計畫」，將規劃開發烈嶼基地成為繁榮宜居之新城市。

烈嶼基地並無銜接都市商業區、住宅區，屬於新開發區，建議參考臺灣地區規劃開發成功之新開發區案例，作

為本計畫規劃及開發之借鏡。其中，台北大學社區特定區位置遠離都會中心，其區位及環境條件與本基地相近，如表 5-3 所示，其規劃及開發模式值得本計畫參考。台北大學社區特定區與金寧基地均位於都市邊緣、開發前之土地使用均為農地、均有二條主要幹道可迅速到達市區、開發方式均採區段徵收、均有促進地區發展之重要計畫。

表 5-3 台北大學社區特定區與烈嶼基地條件對照表

環境條件	台北大學社區特定區	烈嶼基地
聯外道路	國道 3 號、縣 110	金門大橋、湖埔路
區位	大台北邊緣，距三峽市區約 10~15 分鐘車程	小金門邊緣，經金門大橋、慈湖路，約 20~25 分鐘可達金城鎮
原土地使用	大部分農業使用	全部農業使用
開發方式	區段徵收	區段徵收
促進發展之重要計畫	台北大學(已完成)	1. 行政院 99.3.19 核定金門大橋建設計畫，100.1.9 已動工。 2. 行政院 98.6.2 核定「金馬中長期經濟發展規劃」

台北大學社區特定區範圍大部分屬於新北市(原台北縣)三峽區，區位屬於大台北邊緣之郊區，採取區段徵收方式開發，由台北縣政府辦理公共設施工程建設。依三峽地區歷年人口統計資料(如表 5-4)，在民國 70 年以前，三峽地區人口緩慢成長，民國 89 年特定區完工，民國 90 年台北大學正式啟用招生，大型建案陸續推出，隨著各大樓社區建築完成，住戶紛紛遷入進住，民國 89 年~99 年三峽人口增加達 20,570 人，由於三峽舊市區較少大規模建案推出，10 年間增加之人口大部分屬於台北大學社區特定區之新住戶。

表 5-4 新北市三峽區歷年人口統計表

年度	總戶數	人口總數	成長數	成長率
60	7,210	47,170	849	1.80%
70	9,318	52,435	1,100	2.10%
80	13,800	61,627	1,688	2.74%
89	23,844	82,880	1,944	2.35%
90	24,359	84,189	1,309	1.55%
91	24,976	85,185	996	1.17%
92	25,502	85,964	779	0.91%
93	26,491	86,958	994	1.14%
94	27,295	88,764	1,806	2.03%
95	28,601	91,395	2,631	2.88%
96	30,639	95,024	3,629	3.82%
97	32,414	97,967	2,943	3.00%
98	33,854	100,637	2,670	2.65%
99	35,521	103,450	2,813	2.72%

依「變更台北大學社區特定區計畫(第一次通盤檢討)書」,台北大學社區特定區面積 185.53 公頃,扣除大學用地 53.64 公頃外,社區土地 131.89 公頃,其中住宅區(62.14 公頃)、商業區(13.32 公頃)等可建築用地面積合計 75.46 公頃,商業區:住宅區約 0.21:1。社區居住密度為 475 人/公頃。公共設施用地 57 公頃,包含國中、國小、機關、變電所、加油站、車站用地等非鄰里性公共設施,面積合計 12.81 公頃,寬度 20 公尺以上道路面積合計 26.46 公頃,社區土地扣除非鄰里性公共設施及寬度 20 公尺以上道路用地後面積 92.62 公頃,其中可建築用地面積約占 81.47%(= 75.46/92.62)。特定區內大部分社區規劃興建 15 層樓以上住宅大樓,鄰里景觀及居住環境良好,吸引許多台北市、新北市及桃園地區之民眾遷入居住,地區逐漸發展繁榮。因此,台北大學社區特定區係規劃及開發成功之新開發區案例。

本計畫於金門大橋兩端周邊地區採多層次方式規劃,鄰近土地規劃為休閒渡假區與高樓層之景觀住宅,參考台北大學社區特定區之規劃及開發模式,亦採區段徵收方式開發。烈嶼基地屬於小型社區,面積僅約台北大學社區特定區之 5.7%,社區內除金門大橋道路用地外,並無大學、國中、國小、機關、變電所用地等大型公共設施用地需求,

亦無其他寬度 20 公尺以上道路用地。住宅區、商業區及休閒專用區面積 9.1871 公頃(含細部計畫道路及鄰里性公共設施)，占全區 88.49%，假設住宅區、商業區及休閒專用區內之道路及鄰里性公共設施占 37.83%，其餘為可居住面積約 5.7116 公頃(≐9.1871*62.17%)。由於烈嶼基地之商業區及休閒專用區比例(0.59：1)高於台北大學社區特定區(0.21：1)，可容納較多人口，因此居住密度以高於台北大學社區特定區 3.4%估計，約 491 人/公頃(≐475*1.034)，計畫人口約 2,804 人(≐491*5.7116)，約占烈嶼鄉未來新增人口之 39.9%，全區密度約 267 人/公頃。

二、土地使用分區計畫

本計畫區土地使用分區計畫如圖 5-1 所示，主要依據主要計畫分別規劃有第七種住宅區、第三種商業區及休閒專用區等三種使用分區，計畫面積詳參表 5-3，各使用分區之土地使用計畫分述如下：

(一)第七種住宅區

區內未來供居住使用之住宅區，面積計約為 3.03 公頃，占計畫區總面積為 28.84%。

(二)第三種商業區

區內劃設之商業區以大橋下地後兩側為主，為中型街廓開發，面積計約 1.83 公頃，占計畫區總面積為 17.42%。

(三)休閒專用區

區內劃設之休閒專用區以濱海觀光休閒產業區為主，為中大型街廓開發，面積計約 0.44 公頃，占計畫區總面積為 4.22%。

三、公共設施用地計畫

本計畫區內劃設之公共設施用地包含道路用地、公園用地、綠地用地、停車場用地、廣場用地及溝渠用地等各項公共設施用地，詳參表 5-5，茲分述如下：

(一)道路用地：計畫道路包括 30 公尺寬之金門大橋用地及 12 公尺、10 公尺寬之區內道路用地，合計面積約 3.69 公頃，占計畫區總面積為 35.06%。(依據內政部「都市計畫定期通

盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：按實際需要檢討之。)

- (二)公園用地：公園用地計有 2 處，面積計約 0.44 公頃，占計畫區總面積為 4.20%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準，需求 0.43 公頃，本計畫超過 0.01 公頃。)
- (三)綠地用地：綠地用地計有 3 處，面積計約 0.19 公頃，占計畫區總面積為 1.82%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：按實際需要檢討之。)
- (四)廣場兼停車場用地：廣場兼停車場用地計有 4 處，面積計約 0.79 公頃，占計畫區總面積為 7.54%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：一萬人口以下者，以不低於商業區面積之百分之八為準，需求 0.15 公頃，本計畫超過 0.46 公頃。)
- (五)溝渠用地：溝渠用地計有 3 處，面積計約 0.09 公頃，占計畫區總面積為 0.89%。(依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」公共設施用地檢討標準：按實際需要檢討之。)

表 5-5 細部計畫面積表

項目		面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用 分區	住宅區(七)	3.0340	28.84
	商業區(三)	1.8331	17.42
	休閒專用區	0.4443	4.22
	小計	5.3114	50.48
公共設施 用地	公園用地	0.4423	4.20
	廣場兼停車場用地	0.7936	7.54
	綠地用地	0.1911	1.82
	溝渠用地	0.0933	0.89
	道路用地(金門大橋)	1.2094	11.49
	道路用地(社區道路)	2.4803	23.57
	小計	5.2100	49.52
總計		10.5214	100.00

資料來源：依計畫圖計算，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註：1. 表內面積僅供參考，實際面積應以地籍測量分割面積為準。

2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

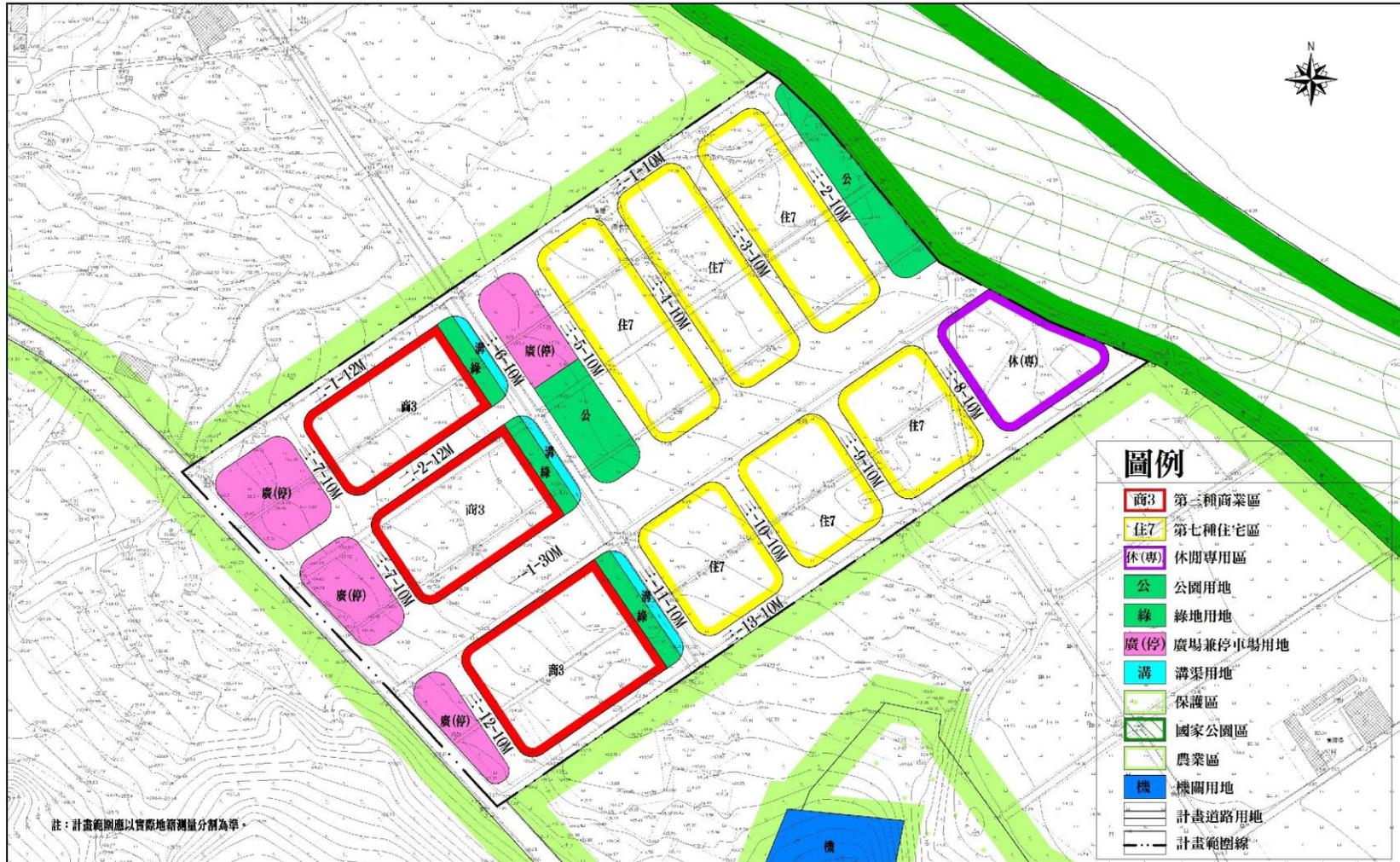


圖 5-1 烈嶼基地細部計畫示意圖

四、土地使用分區管制

訂定本計畫區內住宅區、商業區及公共設施用地之使用項目、建築強度，配合防災、人行舒適及交通需求，增訂道路退縮規定，以增進都市環境品質。

(一)使用項目

本計畫區內各土地使用分區之管制內容，依都市計畫法臺灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定辦理。

第三種商業區(商3)不得為下列建築物及土地之使用：

1. 都市計畫法臺灣省施行細則中有關工業區限制之建築及使用。
2. 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。
3. 經營下列事業者：
 - (1) 製造鞭炮或煙火類物品者。
 - (2) 使用乙炔，其熔接裝置容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 - (3) 賽璐珞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)使用動力研磨機3台以上乾磨金屬,其動力超過2.25者。
 - (14)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。
 - (15)煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 - (16)使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造,不在此限。
 - (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。
- 4. 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
 - 5. 廢棄物堆置、處理、轉運場;屠宰場;毒性化學物質儲存場所。
 - 6. 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。
 - 7. 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
 - 8. 乳品工廠、堆肥舍。
 - 9. 其他經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。

第七種住宅區為保護居住環境而劃定,以供住宅使用為主,除供居住使用外,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需倉儲、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。

休閒專用區以可供觀光休閒活動使用之旅館、遊憩、一般商業與餐飲消費、文化設施、文藝創作、服務與相關商品販售等使用。

(二)容積與建蔽率管制

1.住宅區、商業區與休閒專用區

本計畫區計畫人口約 2,804 人，居住密度為每公頃 491 人，劃設鄰里性公共設施用地面積計 4.00 公頃(包括公園、廣場、停車場、兒童遊樂場兼綠地、溝渠用地及道路用地，道路用地不含金門大橋用地)等。依行政院核定之「金門大橋建設計畫」，金門縣政府為推動金門成為「國際觀光休閒島」、「精緻免稅購物島」、「教育文化大學島」及「養生醫療健康島」等目標，配合金門大橋建設，同時進行促進觀光產業等面向作全面的配套規劃構思，金門大橋兩端周邊地區採多層次方式規劃，鄰近土地規劃為休閒渡假區與高樓層之景觀住宅或觀海國際大飯店，致力於引進豐沛外資加強觀光、休閒產業建設，提供在地鄉親更多的工作機會，並扶植本地地區型民宿產業與商業，帶動人潮、增加消費。同時積極引進外資創造具有特定主題之遊樂園區，創造經濟發展。併同考量烈嶼基地特性以及金門特定區主要計畫住宅區及商業區使用強度規定後，分別訂定建蔽率及容積率相關規定，如表 5-6 所示，第七種住宅區建蔽率及容積率為 60%及 360%、第三種商業區建蔽率及容積率為 60%及 420%、休閒專用區建蔽率及容積率為 60%及 400%。

2.公共設施用地

參照都市計畫法台灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定相關規定，明列公園、兒童遊樂場兼綠地、廣場兼停車場及道路等公共設施用地之建蔽率與容積率。

表 5-6 烈嶼地區各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定

使用分區與用地	建蔽率	容積率
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
休閒專用區	60%	400%
公園用地	15%	40%
廣場用地	5%	10%
停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場兼綠地用地	0%	0%
道路用地	0%	0%
溝渠用地	0%	0%

(三)建築物退縮與停車空間設置標準

參照「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書」(95.9)及考量計畫區特性，訂定烈嶼基地內建築物退縮規定如下：

1. 住宅區(七)、商業區(三)：

住宅區、商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮 3 公尺。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。

2. 休閒專用區：

休閒專用區新(改)建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺，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。

3. 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，並得計入法定空地。

4. 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(含)以下者，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	-----

其餘有關停車空間設置標準，依據建築技術規則及其他相關規定辦理。

五、道路系統計畫

本計畫計分為兩類道路系統，詳參圖 5-2，茲說明如下：

(一)聯外道路系統

包括金門大橋範圍道路(路寬 30 公尺)，為目前大金門通往小金門唯一陸運選擇道路；基地西側 12 公尺計畫道路為湖埔路，往北通往黃厝、往南可接九宮碼頭。

(二)區內服務道路系統

基地內劃設 12 公尺計畫道路，主要供商業區民眾進出。劃設 10 公尺計畫道路，主要供住宅區民眾進出。三-7 道路部分路段(二-2 南側、二-1 北側)與三-12 道路規定為人行步道，降低路口車輛、行人衝突。

六、開放空間系統計畫

本計畫規劃之開放空間包括面狀系統與點狀系統，詳圖 5-3，合計面積約 1.43 公頃，分述如下：

(一)面狀開放空間

主要為烈嶼基地東側公園用地二處，以及金門大橋下橋後與湖埔路相交之南側綠地一處與北側廣場一處。

(二)點狀開放空間

主要為大橋西端與湖埔路相交之入口廣場一處。

七、都市防災計畫

都市防災為重要之計畫課題，參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條規定，應包括都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等規劃項目。

(一)防救災據點

防救災據點主要為提供防災與救災之功能，計畫區範圍內並無政府機關、派出所、體育館或學校用地，可作為相關之防救災據點，提供防救災指揮、情報收集、物資接收發放等場所使用。鄰近之防救災據點為計畫區西北側約460公尺之黃厝社區活動中心。

(二)防災避難場所

1. 緊急避難場

此層級之場所主要提供民眾於災害發生三分鐘內進行自發性避難，主要對象為本計畫區內之公園、綠地、停車場、廣場、道路及空地等開放空間。

2. 臨時避難場所

此層級之場所是收容暫時無法直接進入安全避難場所之民眾使用，民眾於臨時避難場所待援，經由引導轉至功能較完善避難收容場所，主要對象為本計畫區內之公園、綠地、兒童遊樂場、停車場、廣場用地等公共開放空間。

3. 避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為災民收容、成立救災指揮、醫療與物資儲存及供應中心等使用，依據災害性質與規模，可以運用學校、公園與體育館等空間作為避難收容場所。本計畫區將以帶狀公園與綠地為避難收容場所。

(三) 消防據點

消防資源的應用，主要以消防分隊為指揮所，本計畫區周邊鄰近之消防分隊為位於烈嶼鄉上林村后井之烈嶼消防分隊。此外，在上述所提及之避難場所、收容場所，亦需儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。

(四)警察據點（派出所）

警察據點的設置，主要以警察局為指揮所，其目的為進行災害情報資訊的收集及災後的秩序維持，以便於災害

指揮中心下達正確的行動指令。本計畫區鄰近之警察據點為金城分局烈嶼分駐所。

(五)消防救災道路系統與設施

1. 救援輸送道路：提供災害發生後車輛運送救援器具與物資至災害據點使用，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以 10 公尺以上道路為原則。這些道路必須保持暢通，而且在救災必要時得進行交通管制。
2. 避難道路：為計畫區出入道路系統，以連結救災輸送道路及通達避難據點。
3. 消防通道：考慮消防車輛投入滅火的活動，計畫區內 10 公尺以上計畫道路均指定為消防通道。

(六)火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶在於防止火災發生時之蔓延，通常以帶狀之都市設施如河川、公園、鐵路或道路等軸線及植栽地帶，同時規劃沿線建築不燃化。本計畫區以 10 公尺以上計畫道路為火災延燒防止帶，然若位於公園、綠地、廣場等之 10 公尺以下道路亦納入。

通盤檢討後計畫開放空間性公共設施用地（公園、綠地及廣場）合計開放空間性之避難據點面積約 1.43 公頃，平均每人避難面積 5.10 平方公尺，符合平均每人最佳避難面積值 2~4 平方公尺。

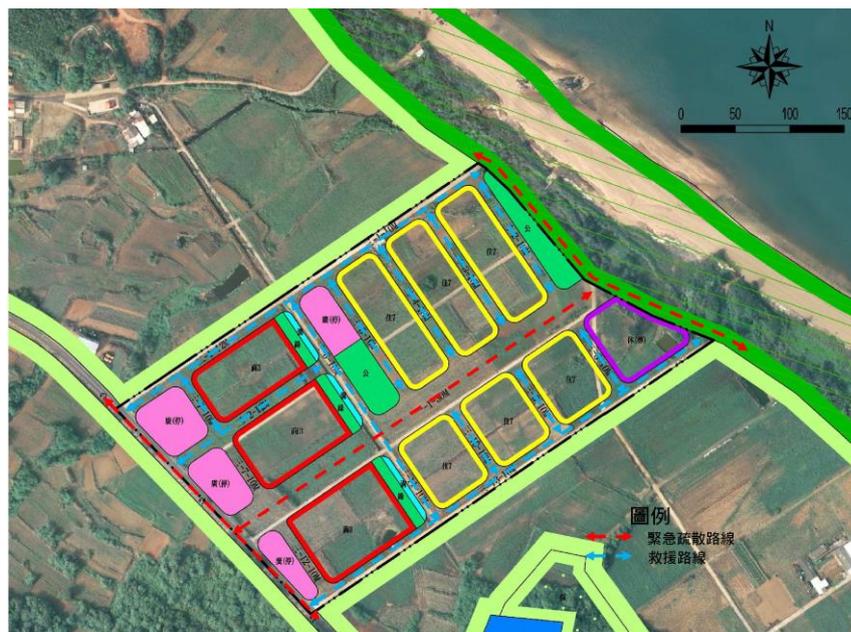


圖 5-4 烈嶼基地疏散路線圖

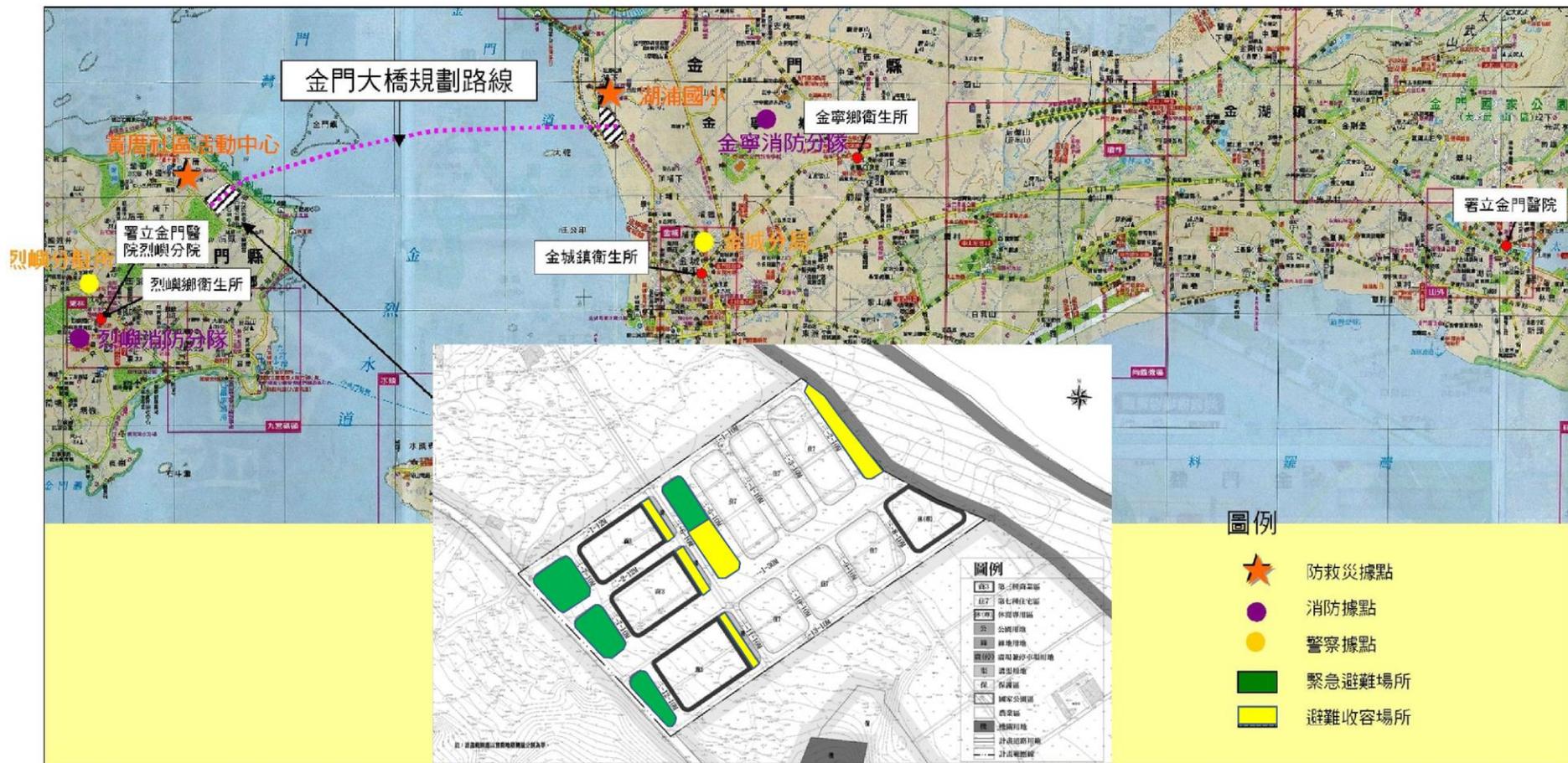


圖 5-5 防災據點圖

八、都市設計管制

(一)概述

本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」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。

(二) 建築型體

1. 建築物座向及立面

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。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。

2. 建築高度

依據行政院核定之「金門大橋建設計畫」及「金馬中長期發展規劃」等計畫敘明本區宜採多層次方式設計，規劃高層樓之景觀住宅或觀海國際大飯店，適度放寬金門大橋周邊商業區及景觀住宅之建築高度，以創造富變化之天際線。

3. 建築配置

建築配置主要是規範建築物與建築物間，以及建築物與開放空間之間的相對關係，也包括建築物開口面向等，例如：指定面臨相鄰之公園、廣場、主要道路等。

(1)鼓勵集合住宅以簇群方式設計，將開放空間規劃在建築物的中心，或是將住宅群圍繞一較大開放空間配置，以共同圍塑出具有向心意識的住宅空間。

(2)位於海岸之住宅建物應考量與海岸空間、人行、自行車系統相結合，以創造豐富的海岸景觀。

(3)圍牆的設置，應確保視覺上的美感，以透空欄杆配合植栽灌木共同塑造，避免單調生硬的水泥圍牆。

4. 建築細部

都市中的鄰接公共空間乃由不同開發區的建築牆面逐

一構成，因此，社區的尺度、地區的的連續性及建築風格之形成，應運用當地既有之建築風格、設計元素，配合準則及空間紋理，有效控制建築設計之手法及元素，強化計畫區之特色。

(1)住宅區

- A. 建築物表面之材料，臨接牆面在基層上建議以具有當地特色之材料，並禁止使用易造成眩光之材料，建材的選取應注意協調性與連續性。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建築物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。

(2)商業區

- A. 建築材料在牆面部分應與鄰街面具有一致性，內部材料可配合外部與屋頂，色彩以明亮為宜。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。
- D. 屋頂突出的電梯、水塔，應避免造成視覺衝擊儘量退縮於牆面內。

(三) 捐助公益設施與大街廓整體發展容積獎勵

1. 規模獎勵

為鼓勵留設開放空間，鼓勵大街廓整體開發，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例	
	住宅區	商業區
1000 m ² 至3000 m ²	3%	5%
超過3000 m ² 至5000 m ²	5%	10%
超過5000 m ²	10%	15%

2. 捐助公益性設施、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，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 15% 為限，本計畫區不得以開放空間及增設停車空間進行容積獎勵。

- (1) 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) 景觀計畫

景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌、圍牆等。

1. 綠軸塑造

- (1) 沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。
- (2) 沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。
- (3) 街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。

2. 公共藝術

公共藝術之設置可作為地區地標，並可展現計畫區內特色。

- (1) 配合計畫區中開放空間系統之節點位置，設置明顯之公共藝術地標物。
- (2) 公共藝術作品之設計主題應包括計畫區周邊之自然、人文特色，在造型上反映海濱、金門大橋或產業特色。

3. 照明設施

照明設計是為創造鄉街夜間之景觀及風格，在特殊節點或開放空間設置照明設施。

- (1) 區域地標應配合夜間照明創造日夜間之不同風貌。
- (2) 商業區及公共開放空間應加強夜間照明設計。

4. 植栽計畫

植栽設置除可塑造地區風格與特色，並可有效降低強風與噪音等，兼顧自然生態環境，並利用植栽選種塑造分區特色。

- (1) 優先選用原生樹種。
- (2) 大橋周邊道路兩側建議選用吸音、遮陽功效之樹種。
- (3) 開放空間之植栽配置以群植為主，複層植栽優於單植，以創造自然環境意象及較舒適之環境。
- (4) 依不同層級道路系統種植不同路樹，以創造不同之道路景觀風貌。
- (5) 加強生態綠化之應用。

5. 廣告招牌

應配合各分區意象給予不同之類型、大小限制，進一步配合民眾參與之造街計畫，規定更詳盡之設計原則。

- (1) 住宅區內禁止大型廣告招牌設置，小型招牌應規範設置位置及範圍。
- (2) 同一街廓或面臨同一道路之廣告招牌鼓勵其共同設計。

6. 圍牆

- (1) 利用矮籬與透空欄杆圍塑及阻隔空間，避免生硬單調圍牆及大尺度牆面造成距離感。
- (2) 圍牆牆面可鑲嵌居民創作之藝術品，以呈現藝術氣息及民眾參與成果。

九、事業及財務計畫

由於都市建設經費大，且為配合金門大橋建設取得周邊土地進行整體規劃，故烈嶼基地採區段徵收方式整體開發，區段徵收並以財政自給自足為原則。

(一)開發主體

本工程為金門縣政府辦理開發建設。

(二)用地取得

本計畫範圍內全部土地將採區段徵收方式開發，範圍如圖 5-6，面積約 10.52 公頃，區段徵收辦理完成後，縣政府可取得金門大橋及其他公共設施用地。

(三)開發經費與來源

本工程辦理區段徵收所需經費約 2.63 億元，另外利息約 0.39 億元，開發總成本約 3.02 億元，將由金門大橋建橋基金預算支應，並由該項基金自負盈虧，詳表 5-7。

(四)實施進度

區段徵收預定於細部計畫公告後 5 年內辦理完成，金門大橋預定於民國 106 年 8 月完工通車。

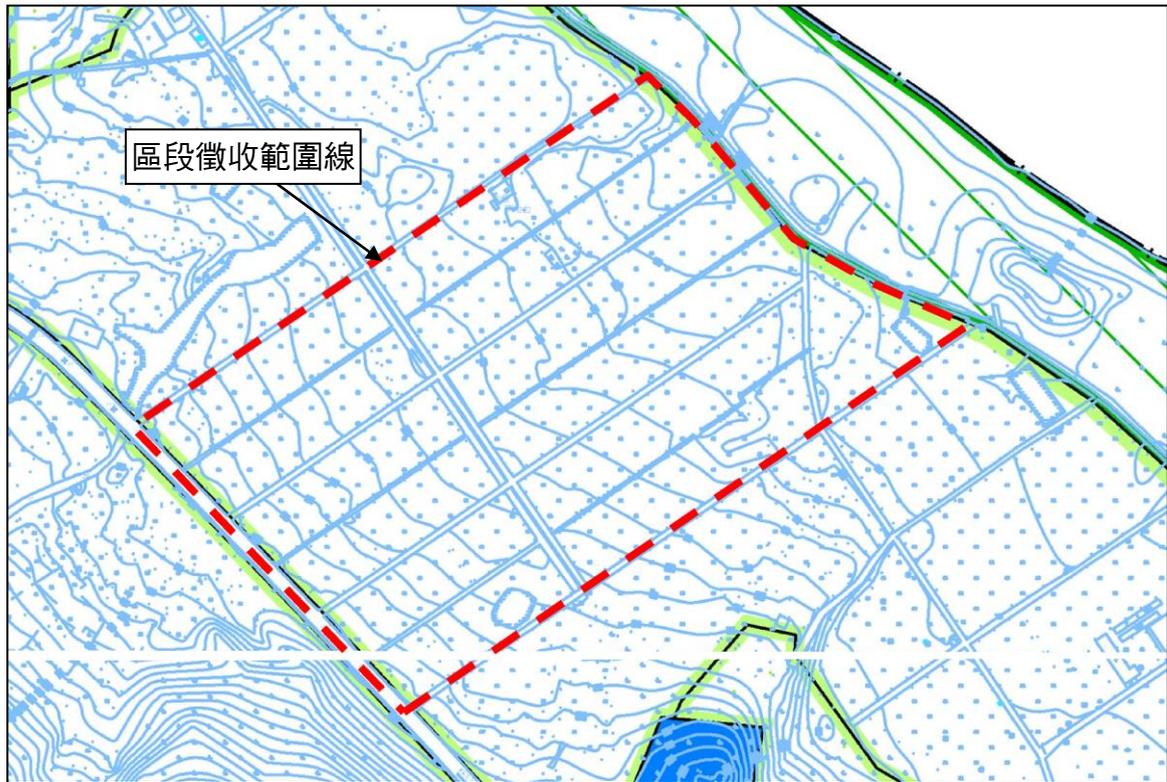


圖 5-6 區段徵收範圍示意圖

表 5-7 實施進度及經費表

公共設施種類	面積 (公頃)	土地取得 方式		開辦經費 (萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		區 段 徵 收	公 地 撥 用	土 地 徵 購 費 及	地 上 物 補 償 費	整 地 及 工 程 費			
公園用地	0.44	√		7,476	18,872	26,348	金門縣 政府	細部計 畫公告 後5年 內辦理 完成	金門大 橋建橋 基金
廣場兼停車場用地	0.79								
綠地用地	0.19								
溝渠用地	0.09								
道路用地(社區道路)	2.48								
道路用地(金門大橋)	1.21								

註：1. 本表開發經費及預定完工期限得視主管機關財務狀況酌予調整。

2. 表內面積應以依據核定圖實地之地籍測量面積為準。

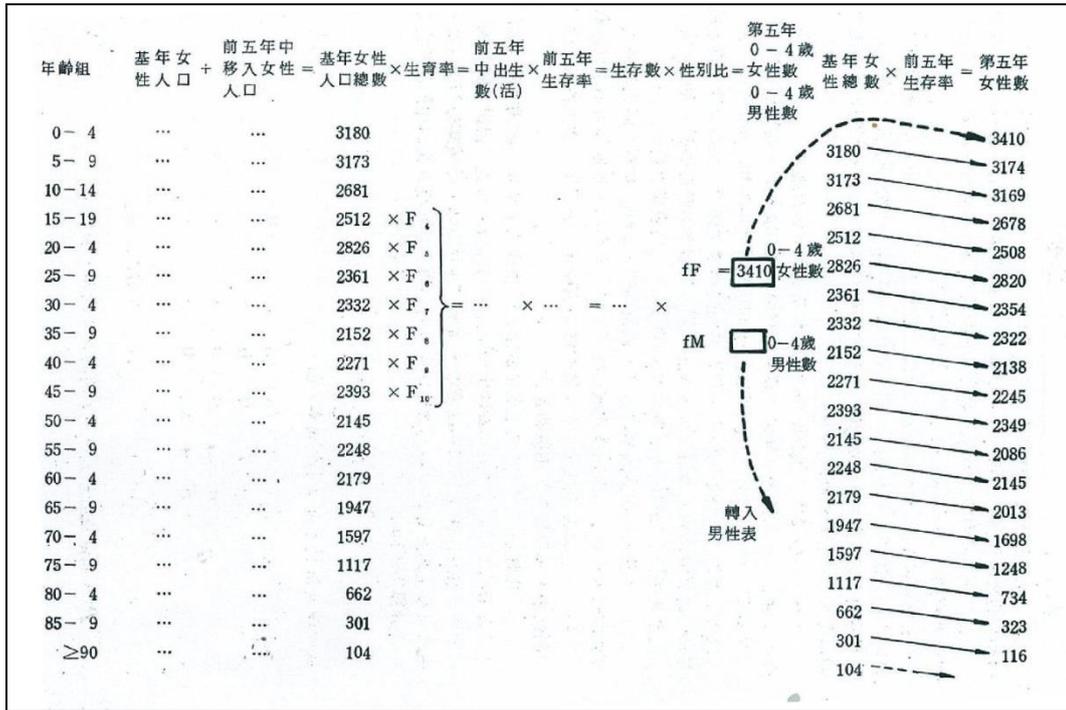
3. 土地徵購及地上物補償費係依 101 年現值加成概估調整後推估用地取得費用。

附錄一 金門特定區各鄉鎮人口預測

金門特定區人口預測

一、人口預測方法

本計畫將採「世代生存法」進行人口預測，預估金門特定區未來每五年之各鄉鎮人口，「世代生存法」之預測流程如圖一所示。



圖一 世代生存法預測流程圖(女性人口)

二、預測基年及參數

本計畫主要以民國 99 年為基年，依金門縣近年實際發展狀況，進行各地區每五年之人口預測，其中自然增加率、死亡率、生育率採全縣統計資料。至於社會增加率考量各地區條件及發展情況之差異，採取各鄉鎮之統計資料，其中金城鎮 1.8%、金湖鎮 3.3%、金寧鄉 5.4%、金沙鎮 2.7%、烈嶼鄉 3.3%，相關資料詳表一、表二及表三。

金門縣政府近年來積極推動各項計畫，將建設金門成為

「國際觀光休閒島嶼」、「大學島」與「免稅島」。金門縣之首要重大建設為金門大橋建設計畫，已獲得行政院大力支持，馬總統並已於 100 年 1 月蒞臨金門，主持金門大橋動土典禮，大橋完工通車後，不僅短期內可提供大、小金門便利之交通，亦可藉由觀光產業帶動大橋兩端地區繁榮。此外，「國際觀光休閒島嶼」、「大學島」與「免稅島」等目標一一實現後，不僅可吸引金門人返鄉，亦可吸引臺灣及外地人口移入金門工作、就學、休養及長住，人口將持續增加，預期社會增加率將維持不變。

表一 金門縣各年齡組婦女生育率統計表

年齡組(歲)	15~19	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44
生育率	0.004	0.027	0.089	0.099	0.043	0.008

表二 金門縣各年齡組死亡率統計表

年齡組(歲)	0~4	5~9	10~14	15~19	20~24	25~29	30~34	35~39	40~44
死亡率(%)	0.025	0.068	0.027	0.000	0.041	0.047	0.044	0.073	0.046
年齡(歲)	45~49	50~54	55~59	60~64	65~69	70~74	75~79	80~84	85 以上
死亡率(%)	0.088	0.027	0.272	0.486	0.970	0.753	0.948	1.480	3.082

表三 金門縣及各鄉鎮自然增加及社會增加人口統計資料表

縣鄉鎮	出生人口 (人)	死亡人口 (人)	自然增加人口 (人)	自然增加率 (%)	遷入人口 (人)	遷出人口 (人)	社會增加人口 (人)	社會增加率 (%)
金門縣	1,053	481	572	5.98	7,867	4,878	2,989	3.13
金城鎮	331	155	176	5.51	2,283	1,707	576	1.80
金沙鎮	168	96	72	4.77	1,104	703	401	2.66
金湖鎮	252	85	167	7.99	1,681	987	694	3.32
金寧鄉	195	94	101	5.49	2,126	1,125	1,001	5.44
烈嶼鄉	102	50	52	5.94	631	342	289	3.30

三、預測過程及結果

本計畫採「世代生存法」進行人口預測，預估未來民國 104 年、109 年、114 年、119 年及 124 年人口，預測過程詳如附表，預測結果整理如表四所示，預估民國 124 年金門特定區總人口約 17.00 萬人，其中金城鎮約 4.52 萬人、金沙鎮約 2.46 萬人、金湖鎮約 3.06 萬人、金寧鄉約 5.42 萬人、烈嶼鄉約 1.53 萬人。

表四 金門特定區各鄉鎮人口預估表

民國 地區	99 年	104 年	109 年	114 年	119 年	124 年
金城鎮	32,505	36,869	39,639	41,906	43,729	45,227
金沙鎮	15,364	18,089	20,012	21,778	23,431	24,585
金湖鎮	21,447	24,517	26,566	28,226	29,532	30,632
金寧鄉	18,964	25,079	31,552	39,271	48,194	54,278
烈嶼鄉	8,302	10,070	11,422	12,730	14,006	15,335
合計	96,582	114,625	129,192	143,911	158,892	170,056

附表

金門特定區各鄉鎮每五年人口預估表

金城鎮預估人口

年齡組	99年 總人口	104年 總人口	109年 總人口	114年 總人口	119年 總人口	124年 總人口
0~4	1,591	1,891	2,018	1,902	1,735	1,572
5~9	1,343	1,728	2,059	2,197	2,071	1,889
10~14	1,646	1,462	1,881	2,242	2,392	2,255
15~19	2,034	1,794	1,589	2,045	2,437	2,601
20~24	2,454	2,213	1,950	1,727	2,223	2,649
25~29	2,616	2,669	2,400	2,115	1,874	2,412
30~34	2,682	2,845	2,892	2,601	2,292	2,030
35~39	2,341	2,913	3,073	3,123	2,809	2,475
40~44	2,519	2,546	3,138	3,310	3,363	3,026
45~49	2,740	2,734	2,726	3,361	3,545	3,601
50~54	2,869	2,946	2,892	2,885	3,562	3,755
55~59	2,502	3,085	3,072	3,016	3,011	3,721
60~64	1,443	2,662	3,129	3,118	3,063	3,060
65~69	1,259	1,498	2,608	3,064	3,055	3,003
70以上	2,466	3,884	4,210	5,198	6,296	7,176
合計	32,505	36,869	39,639	41,906	43,729	45,227

金湖鎮預估人口

年齡組	99年 總人口	104年 總人口	109年 總人口	114年 總人口	119年 總人口	124年 總人口
0~4	1,174	1,328	1,394	1,244	1,067	974
5~9	831	1,281	1,453	1,525	1,361	1,167
10~14	885	909	1,401	1,589	1,667	1,488
15~19	1,230	969	992	1,530	1,735	1,821
20~24	1,617	1,344	1,058	1,084	1,671	1,894
25~29	1,921	1,766	1,465	1,153	1,181	1,820
30~34	1,942	2,099	1,923	1,595	1,256	1,286
35~39	1,649	2,119	2,277	2,087	1,730	1,362
40~44	1,674	1,802	2,293	2,463	2,258	1,871
45~49	1,771	1,825	1,938	2,467	2,650	2,429
50~54	1,868	1,913	1,939	2,061	2,625	2,819
55~59	1,491	2,018	2,003	2,031	2,160	2,753
60~64	973	1,593	2,057	2,041	2,070	2,206
65~69	872	1,015	1,569	2,024	2,008	2,038
70以上	1,549	2,537	2,805	3,333	4,094	4,703
合計	21,447	24,517	26,566	28,226	29,532	30,632

金沙鎮預估人口

年齡組	99年 總人口	104年 總人口	109年 總人口	114年 總人口	119年 總人口	124年 總人口
0~4	765	893	975	944	867	488
5~9	578	865	1,012	1,106	1,070	984
10~14	640	655	981	1,147	1,253	1,184
15~19	929	726	742	1,110	1,299	1,386
20~24	1,098	1,052	822	839	1,257	1,436
25~29	1,198	1,243	1,189	929	948	1,384
30~34	1,202	1,357	1,403	1,341	1,048	1,044
35~39	1,162	1,359	1,526	1,578	1,508	1,151
40~44	1,245	1,316	1,525	1,711	1,770	1,652
45~49	1,266	1,407	1,467	1,701	1,908	1,932
50~54	1,311	1,418	1,550	1,618	1,876	2,062
55~59	1,085	1,468	1,538	1,682	1,759	2,008
60~64	673	1,202	1,553	1,625	1,777	1,841
65~69	652	728	1,225	1,588	1,657	1,795
70以上	1,560	2,401	2,505	2,860	3,434	4,237
合計	15,364	18,089	20,012	21,778	23,431	24,585

金寧鄉預估人口

年齡組	99年 總人口	104年 總人口	109年 總人口	114年 總人口	119年 總人口	124年 總人口
0~4	910	1,258	1,705	2,076	2,097	1,058
5~9	666	1,154	1,599	2,167	2,638	2,438
10~14	706	846	1,465	2,032	2,753	3,066
15~19	1,700	898	1,073	1,859	2,577	3,197
20~24	1,836	2,158	1,139	1,362	2,358	2,993
25~29	1,360	2,330	2,732	1,442	1,724	2,735
30~34	1,505	1,726	2,946	3,455	1,823	1,998
35~39	1,479	1,907	2,175	3,713	4,354	2,108
40~44	1,484	1,877	2,398	2,735	4,666	5,028
45~49	1,527	1,879	2,344	2,998	3,419	5,369
50~54	1,471	1,916	2,320	2,893	3,707	3,909
55~59	1,276	1,846	2,329	2,821	3,518	4,203
60~64	730	1,584	2,184	2,753	3,340	3,919
65~69	713	884	1,811	2,494	3,140	3,643
70 以上	1,601	2,815	3,331	4,472	6,081	8,613
合計	18,964	25,079	31,552	39,271	48,194	54,278

烈嶼鄉預估人口

年齡組	99 年 總人口	104 年 總人口	109 年 總人口	114 年 總人口	119 年 總人口	124 年 總人口
0~4	389	540	595	579	513	465
5~9	255	452	628	692	674	597
10~14	278	297	526	731	805	784
15~19	426	324	345	611	849	936
20~24	576	495	376	401	710	986
25~29	623	669	574	436	464	823
30~34	719	724	776	666	505	538
35~39	663	835	836	896	769	583
40~44	706	771	961	963	1,032	886
45~49	706	819	882	1,101	1,102	1,182
50~54	720	811	926	998	1,247	1,248
55~59	534	827	905	1,033	1,113	1,394
60~64	390	607	899	982	1,121	1,210
65~69	343	433	641	945	1,030	1,176
70 以上	974	1,467	1,553	1,698	2,072	2,528
合計	8,302	10,070	11,422	12,730	14,006	15,335

附錄二 金門縣都市計畫委員會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號
承辦人：楊宏達
電話：082-312731
傳真：082-325547
電子信箱：eli@mail.kinmen.gov.tw

受文者：台灣世曦工程顧問股份有限公司

台灣世曦工程顧問(股)
總收文號：102E000350
收文日期：102/01/07
附 件：隨表單附送

發文日期：中華民國102年1月7日
發文字號：府工土字第1020002447號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本縣都市計畫委員會第58次委員會會議紀錄乙份(0002447A00_ATTCH2.pdf)

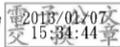
主旨：檢送本縣都市計畫委員會第58次委員會會議紀錄乙份，請
貴公司依會議決議事項辦理，請 查照。

說明：

- 一、依本府102年1月2日府建都字第1020001861號函辦理(原函影附)。
- 二、有關 貴公司承攬本府「『金門大橋兩端橋頭周邊地區整體開發先期規劃評估與都市計畫作業』委託技術服務案」所提變更特定區計畫(配合金門大橋新建工程)」等案，經101年12月25日本縣都市計畫委員會第58次委員會審議結果如附件，請 貴公司儘速依決議事項於文到1星期內(102年1月16日前)修正完成報府，俾據以提報權責單位審查。

正本：台灣世曦工程顧問股份有限公司

副本：本府工務局



正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號
承辦人：林信穎
電話：082-312877
傳真：082-322335
電子信箱：lin710730@mail.kinmen.gov.tw

世
紫
附
行

受文者：本府工務局

發文日期：中華民國102年1月2日

發文字號：府建都字第1020001861號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送金門縣都市計畫委員會第58次委員會會議紀錄1份，請提案單位依會議決議事項辦理，不另行文，請查照。

正本：李兼主任委員沃士、吳副主任委員友欽、盧委員志輝、李委員增財、葉委員兼執行秘書媚媚、陳委員朝金、許委員鴻志、林委員德恭、吳委員欽賢、陳委員彥仲、許委員中光、蔡委員天力、許委員正平、何委員天河、蔡委員榮根、符委員宏仁、王委員林斌、金寧鄉公所、金湖鎮公所、烈嶼鄉公所、本府工務局、金門縣地政局、建設局工商課、建設局都市計畫課

副本：本府建設局（含附件）

縣長 李沃士

依分層負責規定授權主任秘書決行

「金門縣都市計畫委員會第58次委員會」會議紀錄

- 一、時間：中華民國 101 年 12 月 25 日（星期二）下午 2 時
- 二、地點：本府第一會議室
- 三、主席：李兼主任委員沃士
- 四、出席委員：詳如簽到簿。記錄：林信穎
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、主席致詞：略。
- 七、提會審議案件
第 1 案：金門工商休閒園區 BOT 案第二期開發方案提會討論案。
- 八、臨時動議案件
第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)、擬定金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫、擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫
第 2 案：擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)
- 九、散會：下午 5 時 30 分

八、臨時動議案件

第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)、擬定金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫、擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫

決議：

本案除 30M 計畫道路北側商業區街廓臨廣(停)部分之截角取消外，餘准照本次提案單位研提之配置方案修正，並授權由行政單位檢視無誤後通過，免再提會討論。

門 縣 都 市 計 畫 委 員 會 第 5 8 次 委 員 會 簽 到 簿

中 華 民 國 1 0 1 年 1 2 月 2 5 日 星 期 二

告

職 稱	姓 名	簽 到	備 註
任 委 員	李 沃 士	李沃士	
縣 長 兼 任	吳 友 欽		
主 任 委 員	盧 志 輝	盧志輝	
副 縣 長 兼 任	李 增 財	李增財	
主 任 秘 書 兼 任	葉 媚 媚	葉媚媚	
參 議 兼 任	陳 朝 金		
員 兼 執 行 秘 書	許 鴻 志	許鴻志	
建 設 局 局 長 兼 任	林 德 恭	林德恭	
研 考 室 主 任 兼 任	吳 欽 賢	吳欽賢	
工 務 局 局 長 兼 任	陳 彥 偉		
地 政 局 局 長 兼 任	許 中 光	許中光	
專 家 學 者	蘇 天 力	蘇天力	
專 家 學 者	許 正 平	許正平	
專 家 學 者	何 天 河		
專 家 學 者	蔡 榮 根	蔡榮根	
熱 心 公 益 人 士	符 宏 仁	符宏仁	
熱 心 公 益 人 士	王 林 斌	王林斌	
審 判 公 所	傅 仰 森	傅仰森	
湖 鎮 公 所			
嶼 鄉 公 所			
政 局			
設 局	陳 榮 華 高 中 務		
務 局			
	郭 年 旺 林 志 祥		
	周 大 樹 林 香 吟		
辦 單 位			

人民團體陳情意見表

民國 101 年 12 月 12 日

人民陳情意見	辦理說明
<p>國工局： (一)三-7 道路與二-2 道路、二-1 道路路口太近，三-12 道路與二-1 道路、三-13 道路路口太近，恐造成交通衝突。</p>	<p>(一)三-7 道路(二-2 以南、二-1 間路段)與三-12 道路規定限制為人行步道，降低車輛、行人衝突。</p> 

「金門縣都市計畫委員會第 57 次委員會」會議紀錄

- 一、時間：中華民國 101 年 10 月 16 日（星期二）上午 9 時 30 分
- 二、地點：本府第一會議室
- 三、主席：李兼主任委員沃士
- 四、出席委員：詳如簽到簿。 記錄：林信穎
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、主席致詞：略。
- 七、提會審議案件
 - 第 1 案：補辦公開展覽「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）」。
 - 第 2 案：補辦公開展覽「擬定金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫」。
 - 第 3 案：補辦公開展覽「擬定金門特定區（烈嶼地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫」案。
- 八、臨時動議案件
 - 「變更金門特定區計畫（工業區專案通盤檢討）案」、「變更金門特定區計畫（工甲-三、工甲-四暨鄰近地區）細部計畫（原工一-五、工一-六暨鄰近地區細部計畫）（通盤檢討）案」、「擬定金門特定區計畫產業專用區「產專-一」細部計畫案」、「擬定金門特定區計畫（土地使用分區管制要點細部計畫）」等 4 案提會報告案件。
- 九、散會：下午 4 時。

七、提會審議案件：

第 1 案：補辦公開展覽「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）」。

第 2 案：補辦公開展覽「擬定金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫」。

第 3 案：補辦公開展覽「擬定金門特定區（烈嶼地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫」案。

決議：

本案請提案單位依下列意見修正後，再召開民眾說明會，倘說明會民眾無其他意見或陳情意見與本案無關者，則授權由行政單位核定，說明會民眾仍有陳情意見者，則再提會討論：

一、金寧端

- (一) 計畫道路(編號三-1)東側併同停車場用地及廣場變更為廣場兼停車場用地，南側零碎之綠地調整為住宅區，並將其面積換算至大橋道路(編號一-1 號)東側端點作為端景廣場。
- (二) 計畫道路(編號：三-3)及(編號：三-1)所夾西側之零碎商業區調整為住宅區並適當調整其座向，另計畫道路(編號一-1)南北兩側之住宅區調整為商業區，街廓深度 30M，其中段預留 6M 作為南北兩側連通之計畫道路，並應自計畫道路境界線退縮 5M 後，再設 2.5M 騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。
- (三) 計畫道路(編號三-2)南移至原有湖下自然村界線位置，其北側為住宅區、南側為商業區。
- (四) 停車空間設置規定依照金湖區段徵收區標準規定。
- (五) 計畫書 P33 規模獎勵有關商業區 1000 m²至 3000 m²部分調整為 5%。
- (六) 南側住宅區之街廓調整與計畫道路(編號一-1)垂直方向進行規劃。
- (七) 計畫道路(編號三-1)30 米計畫道路規劃設計時，二側 7 米綠化空間應預留未來蒐集道路。
- (八) 區內道路規劃原則，面臨住宅區者規劃寬度 10M 之計畫道路，面臨商業區者規劃寬度 12M 之計畫道路。

(九) 公益性及必要性內容請加強補充外部衝擊因素後原則同意。

烈嶼端

- 一、計畫道路(編號二-1)外兩側之 6M 計畫道路取消。
- 二、臨接黃埔路側之住宅區調整為商業區，兒(綠)調整為廣停。
- 三、其餘住宅區及休閒專用區街廓配置方向統一為東西向。
- 四、計畫道路(編號二-1)兩側商業區應自計畫道路境界線退縮 5M 後，再設 2.5M 騎樓(懸臂式)，並不得做為汽車停車場出入口。
- 五、區內道路規劃原則面臨住宅區者規劃寬度 10M 之計畫道路，面臨商業區者規劃寬度 12M 之計畫道路。
- 六、公益性及必要性內容請加強補充外部衝擊因素後原則同意。

八、臨時動議案件

「變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)案」、「變更金門特定區計畫(工甲-三、工甲-四暨鄰近地區)細部計畫(原工一-五、工一-六暨鄰近地區細部計畫)(通盤檢討)案」、「擬定金門特定區計畫產業專用區「產專-一」細部計畫案」、「擬定金門特定區計畫(土地使用分區管制要點細部計畫)」等 4 案提會報告案件。

決議：

因案情複雜，另組專案小組，由專案小組討論後再提請大會審議。

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

權 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號

承辦人：林信穎

電話：082-312877

傳真：082-322335

電子信箱：lin710730@mail.kinmen.gov.tw

89345

金門縣金城鎮民生路60號

受文者：金門縣政府工務局

發文日期：中華民國101年3月16日

發文字號：府建都字第1010021347號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送金門縣都市計畫委員會第54次委員會會議紀錄1份，請依會議決議事項辦理，請 查照。

正本：金門縣政府工務局(報告案件第1案)、本府建設局工商課(審議案件第1案、第2案)、泰偉電子股份有限公司(審議案件第1案、第2案)、本府建設局都市計畫課(審議案件第3案)

副本：李兼主任委員沃士、吳副主任委員友欽、盧委員志輝、李委員增財、葉委員兼執行秘書媚媚、陳委員朝金、許委員鴻志、林委員德恭、吳委員欽賢、陳委員彥仲、許委員中光、蔡委員天力、許委員正平、何委員天河、蔡委員榮根、符委員宏仁、王委員林斌、金門縣金寧鄉公所(報告案件第1案)、金門縣烈嶼鄉公所(報告案件第1案)、金門縣金湖鎮公所(審議案件第1案、第2案)、本府建設局(均含附件)

縣長 李沃士

依分層負責規定授權主任秘書執行

「金門縣都市計畫委員會第 54 次委員會」會議紀錄

一、時間：中華民國 101 年 3 月 6 日（星期二）下午 2 時 30 分

二、地點：本府第一會議室

三、主席：李兼主任委員沃士

四、出席委員：詳如簽到簿。

記錄：林信穎

五、列席單位及人員：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、提會報告案件

第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)案。

八、提會確認案件：

第 1 案：變更金門特定區計畫(部分機關用地、保護區及農業區為工商綜合專用區、綠地)主要計畫案(再提會討論案)。

第 2 案：變更金門特定區計畫(部分機關用地、保護區及農業區為工商綜合專用區、綠地)細部計畫案(再提會討論案)。

第 3 案：變更金門縣特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案(再提會討論案)。

九、臨時動議：

第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金城鎮第二期及第三期區段徵收周邊地區)禁建說明

十、散會：下午 6 時 30 分。

七、提會報告案件：

第一案：變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)案。

決議：

本案除依下列事項辦理修正外，餘准照本會第 51 次會議通過。

1. 法令依據增列「離島建設條例第七條第三項」規定。
2. 為應主、細部計畫分離，本計畫僅留設 30M 計畫道路做為主要計畫內容，其餘公共設施併入鄰近分區。
3. 本案主要計畫變更範圍剔除金寧鄉慈湖路(Ⅱ-7)及烈嶼鄉湖埔路(Ⅳ-17)等二條主要計畫道路。

正本

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號
承辦人：林信穎
電話：082-312877
傳真：082-322335
電子信箱：lin710730@mail.kinmen.gov.tw

世
曦
州
評

受文者：金門縣政府工務局（第一案、第二案、第三案）

發文日期：中華民國100年8月5日

發文字號：府建都字第1000056202號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送金門縣都市計畫委員會第51次委員會會議紀錄1份，請
依會議決議事項辦理，請 查照。

正本：金門縣政府工務局（第一案、第二案、第三案）、本府建設局（工商課）（第五案）、本府建設局（都計課）（第4案）

副本：李兼主任委員沃士、吳兼副主任委員友欽、盧委員志輝、李委員增財、葉委員兼執行秘書媚媚、陳委員朝金、許委員鴻志、林委員德恭、唐委員明健、吳委員欽賢、梁委員又文、陳委員彥仲、許委員中光、蔡委員天力、蔡委員榮根、符委員宏仁、金門縣金寧鄉公所（第一案、第二案、第五案）、金門縣烈嶼鄉公所（第一案、第三案）、金門縣地政局（第一案、第二案、第三案、第四案）、金門縣金湖鎮公所（第四案、第五案）、金門縣政府建設局（均含附件）

縣長 李沃士

「金門縣都市計畫委員會第 51 次委員會」會議紀錄

一、時間：中華民國 100 年 7 月 27 日（星期三）下午二時三十分

二、地點：本府第一會議室

三、主席：李兼主任委員沃士

記錄：林信穎

四、出席委員：詳如簽到簿。

五、列席單位及人員：詳如簽到簿。

六、主席致詞：略。

七、提會確認案件：

第一案：變更特定區計畫(配合金門大橋新建工程)案。

第二案：擬定金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)

細部計畫案。

第三案：擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)

細部計畫案。

第四案：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『配合國順街西

側工乙一五市地重劃地區開發』案。

第五案：變更金門特定區計畫(部分保護區及機關用地為倉儲批

發零售專用區)案。

八、散會：下午六時十分。

第三案：擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫案。

決議：

本案請提案單位依下列事項修正後，並俟都市計畫主要計畫經內政部審決通過後，併同公告實施。

- 一、都市設計管制中有關「開放空間與大街廓整體發展容積獎勵」修正為「捐助公益設施與大街廓整體發展容積獎勵」；另請加註本計畫區不得以開放空間及增設停車空間進行容積獎勵。
- 二、商業區之土地使用管制參考其他計畫區之第二種商業區，以負面列舉方式進行管制。
- 三、事業及財務計畫之經費來源請註明所需經費由金門大橋建橋基金支應，並由該項基金自負盈虧。
- 四、計畫區內五項公共設施劃設面積不足10%，請配合修正補足。
- 五、「綠地」修正為「兒童遊樂場兼綠地」。
- 六、人口推估計算方式請依實際發展狀況詳列。
- 七、道路截角請依照規定納入辦理。
- 八、本計畫區西側請預留10公尺空間做為未來道路拓寬之空間。
- 九、烈嶼端之土地使用強度比照湖下端之強度。
- 十、承辦單位初審意見請一併納入修正。
 1. 計畫書審核摘要表有關公開展覽日期、刊登報紙、說明會日期及人民團體對本案之反應意見等相關欄位資料，請補列修正。
 2. 本區計畫人口推估及密度等計算方式，請詳列並補充說明。
 3. 範圍內計畫道路編號及寬度均未標示，請配合補列並說明。
 4. 計畫範圍下橋端連接原計畫道路規劃有圓弧，請補充說明規劃是否適合。
 5. 請補充本案辦理區段徵收地政單位可行性評估報告。

附錄四 地籍清冊

烈嶼基地土地清冊

編號	地段	地號	土地登記 面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	備註
1	烈濱劃測	718-2	839.93	42.01	國有地
2	烈濱劃測	733-3	145.45	145.45	金門縣
3	烈濱劃測	752-1	658.31	658.31	金門縣
4	烈濱劃測	752-2	3.35	3.35	金門縣
5	烈濱劃測	756-0	390.00	390.00	私有地
6	烈濱劃測	757-0	600.02	600.02	私有地
7	烈濱劃測	758-0	599.99	599.99	私有地
8	烈濱劃測	759-0	600.00	600.00	私有地
9	烈濱劃測	760-0	600.00	600.00	私有地
10	烈濱劃測	761-0	600.00	600.00	私有地
11	烈濱劃測	762-0	600.02	600.02	私有地
12	烈濱劃測	763-0	600.00	600.00	私有地
13	烈濱劃測	764-0	599.99	599.99	私有地
14	烈濱劃測	765-0	299.99	299.99	私有地
15	烈濱劃測	765-1	300.01	300.01	金門縣
16	烈濱劃測	766-0	600.00	600.00	私有地
17	烈濱劃測	767-0	600.00	600.00	私有地
18	烈濱劃測	768-0	600.00	600.00	私有地
19	烈濱劃測	769-0	600.01	600.01	私有地
20	烈濱劃測	770-0	599.99	599.99	私有地
21	烈濱劃測	771-0	600.01	600.01	私有地
22	烈濱劃測	772-0	600.01	600.01	私有地
23	烈濱劃測	773-0	599.99	599.99	私有地
24	烈濱劃測	773-1	844.31	844.31	金門縣
25	烈濱劃測	774-0	600.01	600.01	私有地
26	烈濱劃測	775-0	433.00	433.00	私有地
27	烈濱劃測	775-2	167.01	167.01	金門縣
28	烈濱劃測	776-0	599.99	599.99	金門縣
29	烈濱劃測	777-0	599.99	599.99	金門縣
30	烈濱劃測	778-0	667.01	667.01	私有地
31	烈濱劃測	779-0	723.00	723.00	金門縣
32	烈濱劃測	780-0	719.98	719.98	金門縣
33	烈濱劃測	780-1	115.46	115.46	國有地
34	烈濱劃測	781-0	604.00	604.00	私有地
35	烈濱劃測	782-0	600.01	600.01	私有地
36	烈濱劃測	783-0	599.99	599.99	私有地
37	烈濱劃測	784-0	600.01	600.01	私有地
38	烈濱劃測	785-0	600.00	600.00	私有地
39	烈濱劃測	786-0	600.01	600.01	金門縣

編號	地段	地號	土地登記 面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	備註
40	烈濱劃測	787-0	600.00	600.00	金門縣
41	烈濱劃測	788-0	600.00	600.00	金門縣
42	烈濱劃測	789-0	599.99	599.99	金門縣
43	烈濱劃測	790-0	600.01	600.01	私有地
44	烈濱劃測	790-1	902.81	902.81	金門縣
45	烈濱劃測	791-0	600.00	600.00	私有地
46	烈濱劃測	792-0	600.00	600.00	私有地
47	烈濱劃測	793-0	600.01	600.01	私有地
48	烈濱劃測	794-0	599.99	599.99	私有地
49	烈濱劃測	795-0	599.99	599.99	私有地
50	烈濱劃測	795-1	1887.16	1152.08	金門縣
51	烈濱劃測	796-0	599.99	599.99	私有地
52	烈濱劃測	796-1	3578.24	2696.42	金門縣
53	烈濱劃測	797-0	600.01	600.01	私有地
54	烈濱劃測	798-0	600.01	600.01	私有地
55	烈濱劃測	799-0	600.00	600.00	私有地
56	烈濱劃測	800-0	600.00	600.00	私有地
57	烈濱劃測	801-0	600.00	600.00	私有地
58	烈濱劃測	802-0	600.00	600.00	私有地
59	烈濱劃測	803-0	599.99	599.99	私有地
60	烈濱劃測	804-0	600.02	600.02	私有地
61	烈濱劃測	805-0	734.00	734.00	私有地
62	烈濱劃測	805-1	221.99	221.99	金門縣
63	烈濱劃測	805-2	167.01	167.01	金門縣
64	烈濱劃測	806-0	455.99	455.99	金門縣
65	烈濱劃測	807-0	300.00	300.00	私有地
66	烈濱劃測	807-1	300.00	300.00	金門縣
67	烈濱劃測	808-0	600.00	600.00	金門縣
68	烈濱劃測	809-0	493.00	493.00	私有地
69	烈濱劃測	810-0	599.99	599.99	私有地
70	烈濱劃測	811-0	600.00	600.00	私有地
71	烈濱劃測	811-1	641.36	641.36	金門縣
72	烈濱劃測	812-0	600.00	600.00	私有地
73	烈濱劃測	813-0	600.00	600.00	私有地
74	烈濱劃測	814-0	600.00	600.00	私有地
75	烈濱劃測	815-0	599.99	599.99	私有地
76	烈濱劃測	816-0	600.01	600.01	私有地
77	烈濱劃測	817-0	600.00	600.00	私有地
78	烈濱劃測	818-0	600.00	600.00	私有地
79	烈濱劃測	819-0	600.01	600.01	私有地
80	烈濱劃測	820-0	599.99	599.99	私有地

編號	地段	地號	土地登記 面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	備註
81	烈濱劃測	821-0	600.00	600.00	私有地
82	烈濱劃測	822-0	600.00	600.00	私有地
83	烈濱劃測	823-0	600.01	600.01	私有地
84	烈濱劃測	824-0	600.00	600.00	私有地
85	烈濱劃測	825-0	600.01	600.01	私有地
86	烈濱劃測	826-0	599.99	599.99	私有地
87	烈濱劃測	827-0	599.99	599.99	私有地
88	烈濱劃測	828-0	600.01	600.01	私有地
89	烈濱劃測	829-0	560.00	560.00	私有地
90	烈濱劃測	830-0	40.00	40.00	金門縣
91	烈濱劃測	831-0	600.00	600.00	私有地
92	烈濱劃測	833-0	559.99	559.99	金門縣
93	烈濱劃測	834-0	599.99	599.99	金門縣
94	烈濱劃測	835-0	600.01	600.01	金門縣
95	烈濱劃測	836-0	600.00	600.00	金門縣
96	烈濱劃測	837-0	600.00	600.00	金門縣
97	烈濱劃測	838-0	600.02	600.02	金門縣
98	烈濱劃測	839-0	599.98	599.98	金門縣
99	烈濱劃測	840-0	600.02	600.02	金門縣
100	烈濱劃測	841-0	600.00	600.00	金門縣
101	烈濱劃測	842-0	600.00	600.00	金門縣
102	烈濱劃測	843-0	600.00	600.00	金門縣
103	烈濱劃測	844-0	600.01	600.01	金門縣
104	烈濱劃測	845-0	599.99	599.99	金門縣
105	烈濱劃測	845-1	888.00	888.00	金門縣
106	烈濱劃測	846-0	600.01	600.01	金門縣
107	烈濱劃測	847-0	600.00	600.00	金門縣
108	烈濱劃測	848-0	600.00	600.00	金門縣
109	烈濱劃測	849-0	600.00	600.00	金門縣
110	烈濱劃測	850-0	599.99	599.99	金門縣
111	烈濱劃測	851-0	600.00	600.00	金門縣
112	烈濱劃測	852-0	600.00	600.00	金門縣
113	烈濱劃測	853-0	588.01	588.01	金門縣
114	烈濱劃測	854-0	718.99	718.99	金門縣
115	烈濱劃測	855-0	599.99	599.99	金門縣
116	烈濱劃測	855-1	563.19	563.19	金門縣
117	烈濱劃測	855-2	4.52	4.52	金門縣
118	烈濱劃測	856-0	763.99	763.99	金門縣
119	烈濱劃測	857-0	487.99	487.99	金門縣
120	烈濱劃測	857-1	132.30	132.30	金門縣
121	烈濱劃測	857-2	62.34	62.34	金門縣

編號	地段	地號	土地登記 面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	備註
122	烈濱劃測	858-0	600.01	600.01	金門縣
123	烈濱劃測	859-0	432.49	432.49	私有地
124	烈濱劃測	859-2	167.52	167.52	金門縣
125	烈濱劃測	860-0	599.98	599.98	私有地
126	烈濱劃測	861-0	600.03	600.03	私有地
127	烈濱劃測	862-0	599.99	599.99	私有地
128	烈濱劃測	863-0	599.99	599.99	私有地
129	烈濱劃測	864-0	600.01	600.01	私有地
130	烈濱劃測	865-0	599.99	599.99	私有地
131	烈濱劃測	866-0	599.99	599.99	私有地
132	烈濱劃測	867-0	599.99	599.99	私有地
133	烈濱劃測	868-0	600.01	600.01	私有地
134	烈濱劃測	869-0	600.00	600.00	私有地
135	烈濱劃測	870-0	600.00	600.00	私有地
136	烈濱劃測	871-0	600.02	600.02	私有地
137	烈濱劃測	872-0	599.98	599.98	私有地
138	烈濱劃測	873-0	600.02	600.02	私有地
139	烈濱劃測	874-0	600.00	600.00	私有地
140	烈濱劃測	875-0	600.00	600.00	私有地
141	烈濱劃測	876-0	525.00	525.00	私有地
142	烈濱劃測	877-0	525.00	525.00	金門縣
143	烈濱劃測	878-0	1097.26	1097.26	金門縣
144	烈濱劃測	879-0	777.34	777.34	金門縣
145	烈濱劃測	879-1	1314.91	867.38	金門縣
146	烈濱劃測	880-0	737.96	737.96	金門縣
147	烈濱劃測	881-1	123.20	123.20	金門縣
148	烈濱劃測	882-0	320.00	320.00	私有地
149	烈濱劃測	883-0	733.00	733.00	金門縣
150	烈濱劃測	883-1	515.64	515.64	國有地
151	烈濱劃測	884-0	422.53	422.53	私有地
152	烈濱劃測	885-0	497.16	497.16	私有地
153	烈濱劃測	886-0	454.34	454.34	私有地
154	烈濱劃測	887-0	581.00	581.00	私有地
155	烈濱劃測	888-0	693.00	693.00	私有地
156	烈濱劃測	889-0	576.01	576.01	私有地
157	烈濱劃測	890-0	492.00	492.00	私有地
158	烈濱劃測	891-0	599.98	599.98	私有地
159	烈濱劃測	892-0	600.00	600.00	私有地
160	烈濱劃測	893-0	600.01	600.01	私有地
161	烈濱劃測	894-0	600.00	600.00	私有地
162	烈濱劃測	895-0	600.01	600.01	私有地

編號	地段	地號	土地登記 面積 (m ²)	使用面積 (m ²)	備註
163	烈濱劃測	896-0	599.99	599.99	私有地
164	烈濱劃測	897-0	599.99	599.99	私有地
165	烈濱劃測	898-0	600.01	600.01	私有地
166	烈濱劃測	899-0	600.00	600.00	私有地
167	烈濱劃測	900-0	600.00	600.00	私有地
168	烈濱劃測	901-0	900.01	900.01	私有地
169	烈濱劃測	902-0	763.99	763.99	私有地
170	烈濱劃測	902-1	136.01	136.01	金門縣
171	烈濱劃測	903-0	599.99	599.99	私有地
172	烈濱劃測	904-0	600.01	600.01	私有地
173	烈濱劃測	905-0	599.99	599.99	私有地
174	烈濱劃測	906-0	600.01	600.01	私有地
175	烈濱劃測	907-0	814.00	814.00	私有地
176	烈濱劃測	908-1	496.86	496.86	金門縣
177	烈濱劃測	908-2	1.14	1.14	金門縣
178	烈濱劃測	916-1	716.18	716.18	金門縣
179	烈濱劃測	927-1	462.83	462.83	金門縣
180	烈濱劃測	936-2	1114.54	1114.54	金門縣
181	龍骨山測	476-1	3513.50	72.44	國有地
182	龍骨山測	479-1	422.01	128.78	私有地
183	龍骨山測	484-1	364.67	243.50	國有地
184	龍骨山測	486-1	500.38	135.35	金門縣
185	龍骨山測	487-1	831.56	8.84	國有地
186	龍骨山測	497-1	467.01	107.06	私有地
187	龍骨山測	498-1	204.11	135.87	國有地
188	龍骨山測	500-1	39.92	39.92	國有地
189	龍骨山測	594-1	432.49	122.20	金門縣
190	龍骨山測	595-0	299.98	14.68	金門縣
191	龍骨山測	595-1	113.12	72.72	國有地
192	龍骨山測	596-1	2640.57	241.77	國有地
193	龍骨山測	498-0	351.83	0.09	金門縣

註：實際地號及面積應以實地地籍測量分割為準。

附錄四 金門縣地政局確認函(區段徵收具可行性)

100 1019

檔 號：
保存年限：

金門縣地政局 函

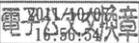
地址：89250金門縣金寧鄉仁愛新村3號
承辦人：黃應祥
電話：082-321177ex335
傳真：082-312249
電子信箱：samul@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國100年10月7日
發文字號：地權字第1000008428號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：金門大橋兩端規劃辦理區段徵收，整體開發評估報告書之財務可行性評估尚合理，且開發經費亦已明確由金門大橋建橋基金支應，本局認為大橋兩端（烈嶼、湖下）區段徵收具可行性，請 鑒察。

說明：依據 鈞府100年8月5日府建都字第1000056202號函附本縣都市計畫委員會第51次委員會會議紀錄及 鈞府工務局100年10月5日會辦檢附之區段徵收整體開發評估報告書辦理。

正本：金門縣政府
副本：本局地權課 

裝
訂
線

