

變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）
細部計畫（配合金門尚義經濟住宅
開發）案計畫書

金 門 縣 政 府

中 華 民 國 105 年 1 月

變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案計畫書

金門縣政府

金門縣政府變更都市計畫審核摘要表			
項	目說		明
都市計畫名稱	變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款		
變更都市計畫機關	金門縣政府		
申請變更都市計畫機關	金門縣政府		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	民國 104 年 11 月 10 日起至民國 104 年 12 月 10 日辦理公開展覽；104 年 11 月 9 日府建都字第 10400873121 號函；104 年 11 月 10、11、12 日刊登於金門日報。	
	公開說明會	民國 104 年 11 月 25 日下午 2 時 30 分假金湖鎮公所	
人民團體對本案之反映意見	請參見公展說明會民眾意見綜理表		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	民國 104 年 12 月 25 日金門縣都市計畫委員會第 73 次委員會審議修正通過	

目 錄

壹、計畫緣起.....	01
貳、法令依據.....	01
參、計畫位置.....	02
肆、金湖鎮尚義住宅區細部計畫概要.....	03
一、計畫範圍.....	03
二、計畫年期.....	03
三、計畫人口與居住密度.....	03
四、土地使用計畫.....	03
五、公共設施計畫.....	03
六、交通運輸計畫.....	03
七、都市防災計畫.....	04
八、土地使用分區管制.....	05
九、都市設計基準.....	06
伍、土地權屬.....	09
陸、土地使用現況.....	10
柒、變更計畫內容.....	13
一、變更原則.....	13
二、變更內容.....	13
捌、土地及建築使用管制計畫.....	21

附件一、公展說明會民眾意見綜理表

附件二、金門縣都市計畫委員會第 73 次會議紀錄

圖目錄

圖 1	本計畫區位置及範圍示意圖.....	02
圖 2	本計畫土地使用分區示意圖.....	04
圖 3	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖.....	08
圖 4	土地權屬分布示意圖.....	09
圖 5	本計畫地形地勢示意圖.....	10
圖 6	本計畫坡度示意圖.....	11
圖 7	計畫區土地使用現況示意圖.....	11
圖 8	變更內容示意圖.....	19
圖 9	個案變更後金湖鎮尚義住宅區細部計畫示意圖.....	20
圖 5-7-1	住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖.....	22
圖 5-7-2	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖（一）.....	24
圖 5-7-3	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖（二）.....	25

表目錄

表 1	本計畫土地使用面積一覽表.....	04
表 2	土地權屬分析表.....	09
表 3	計畫區內現況照片綜整表.....	12
表 4	變更內容綜理表.....	13
表 5	金湖鎮尚義住宅區細部計畫個案變更計畫面積表.....	20

壹、計畫緣起

行政院於民國94年5月24日核定整體住宅政策時，就政府整體住宅政策目標昭示「基於憲法保障國民基本人權的精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境」。而內政部於民國100年核定之「民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案」亦指出，「請相關部會及地方政府積極配合推動相關具體措施，實現國民都能居住於適宜的住宅且享有尊嚴的居住環境之目標」。中央政府近年來積極推動住宅相關政策，以期創造健全的住宅市場，並使國民皆享有適宜的居住環境。

依據「金門縣住宅年度及中程規劃案」內容指出，金門縣自開放小三通之後，戶數逐年增加，空屋率下降，而金門縣近10年來人口數與家戶數成長極為迅速，以至於住宅供給短缺情況甚為嚴重。該計畫於金門縣年度住宅計畫提出，必須執行「兩處主要計畫住宅區後續使用之評估與規劃」，並於民國105年前完全開發建築才能滿足住宅需求使用，而尚義住宅區即為目前二處預計執行整體開發的住宅區之一。

基於呼應政府目前整體住宅政策、民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案及金門縣目前遇到住宅短缺之課題，民國102年7月26日公告發布實施「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫案」定調為經濟住宅，以挹注金門住宅供給不足且房價上漲之情形，為金門縣「打造金門新藍圖」十大建設之一。惟本計畫區現況地形略有坡度，故考量未來建築開發成本應酌予調整土地使用分區配置，以達土地利用效益最大化；又本計畫配合本縣住宅政策發展，推動經濟住宅，照顧中低收入及弱勢族群，為避免低碳社區後續相關維護成本將增加居民經濟負擔，建議另選它案作為綠建築推廣示範地區，並因應本計畫區地形地勢修正土地使用分區管制及都市設計基準。本計畫為本府推動之住宅專案開發案，為爭取時效，故辦理本次細部計畫之個案變更。

貳、法令依據

「金門尚義經濟住宅」為本府推動之住宅專案開發案，本計畫係為配合本縣興建之重大設施，依據都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更。

參、計畫位置

本計畫位於金湖鎮尚義住宅區細部計畫區，其土地使用分區包含住宅區、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及道路用地，詳如圖1所示。

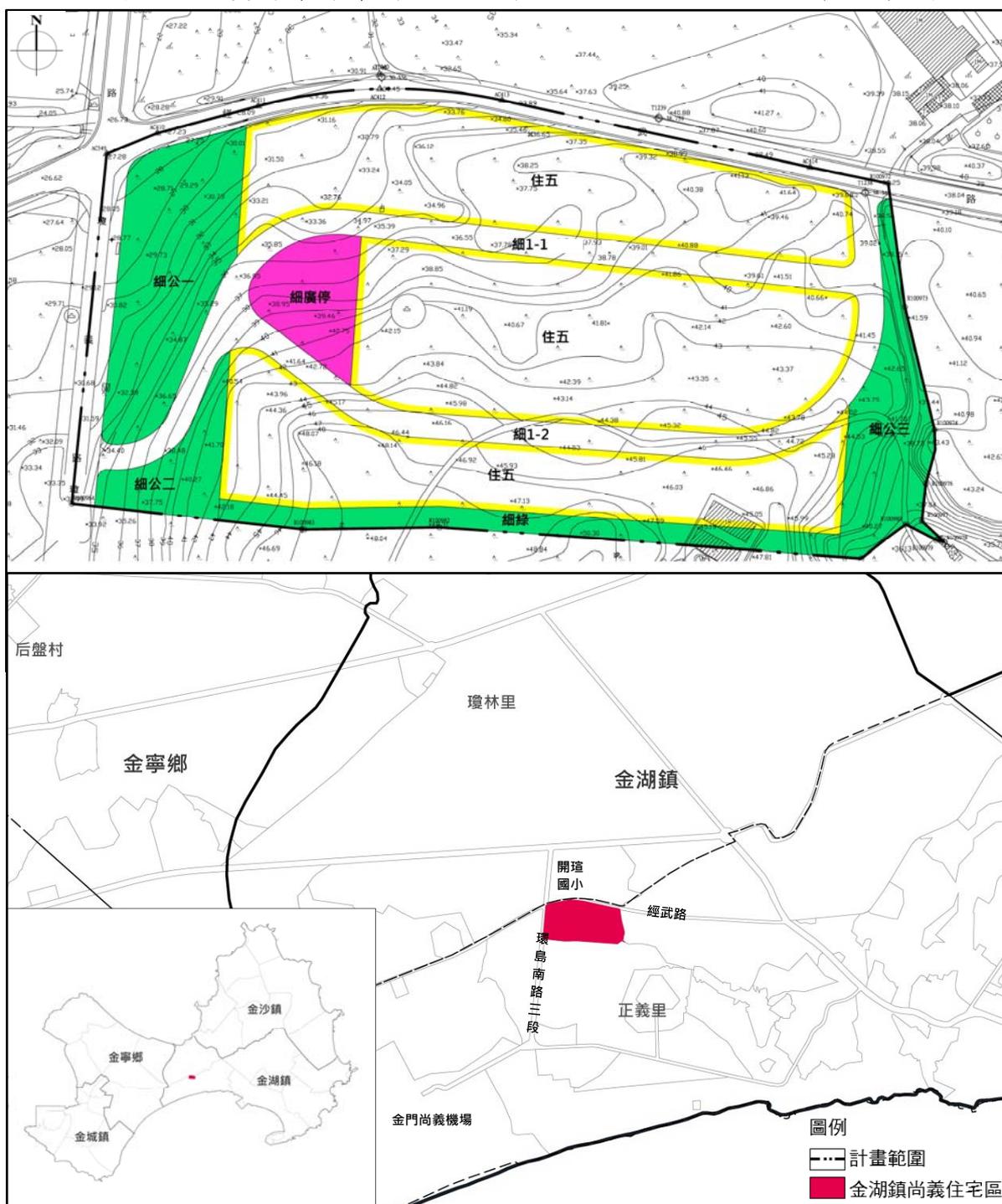


圖 1 本計畫區位置及範圍示意圖

肆、金湖鎮尚義住宅區細部計畫概要

金門縣政府102年7月26日公告發布實施「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫案」，以下茲就金湖鎮尚義住宅區細部計畫內容概要說明之。

一、計畫範圍

「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫」之計畫範圍面積7.61公頃。

二、計畫年期

依循「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國105年。

三、計畫人口與居住密度

尚義住宅區細部計畫之計畫人口為2,300人，計畫區居住粗密度302人/公頃；居住淨密度為534人/公頃。

四、土地使用計畫

尚義住宅區細部計畫之面積約7.61公頃，於細部計畫擬定4.31公頃之第5種住宅區及3.30公頃之公共設施用地，詳如表1及圖2所示。

五、公共設施計畫

尚義住宅區細部計畫除於主要計畫劃設0.46公頃之道路用地，於細部計畫擬定1.26公頃之公園用地、0.29公頃之綠地用地、0.25公頃之廣場兼停車場用地及1.04公頃之道路用地，共計3.30公頃，公共設施用地佔計畫面積約43.36%，詳如表1及圖2所示。

六、交通運輸計畫

聯外道路為主要計畫規劃之2-12號（環島南路三段）及3-8號（經武路）道路，於主要計畫之道路寬度分別為21.5公尺及15公尺。

為承接聯外道路與本住宅區之道路機能，規劃2條12公尺之主要道路，分別為細1-1號及細1-2號道路。細1-1號道路北起經武路，西至公1用地，為肩負計畫區住宅單元與經武路之往來交通機能；細1-2號道路東起細1-1號道路，西至環島南路三段，為肩負計畫區住宅單元與環島南路三段之往來交通機能，詳如圖2所示。

表 1 本計畫土地使用面積一覽表

項目		現行計畫面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區	第5種住宅區	4.31	56.64
公共設施用地	公園用地	1.26	16.56
	綠地用地	0.29	3.81
	廣場兼停車場用地	0.25	3.29
	道路用地	1.50	19.70
	小計	3.30	43.36
總計		7.61	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

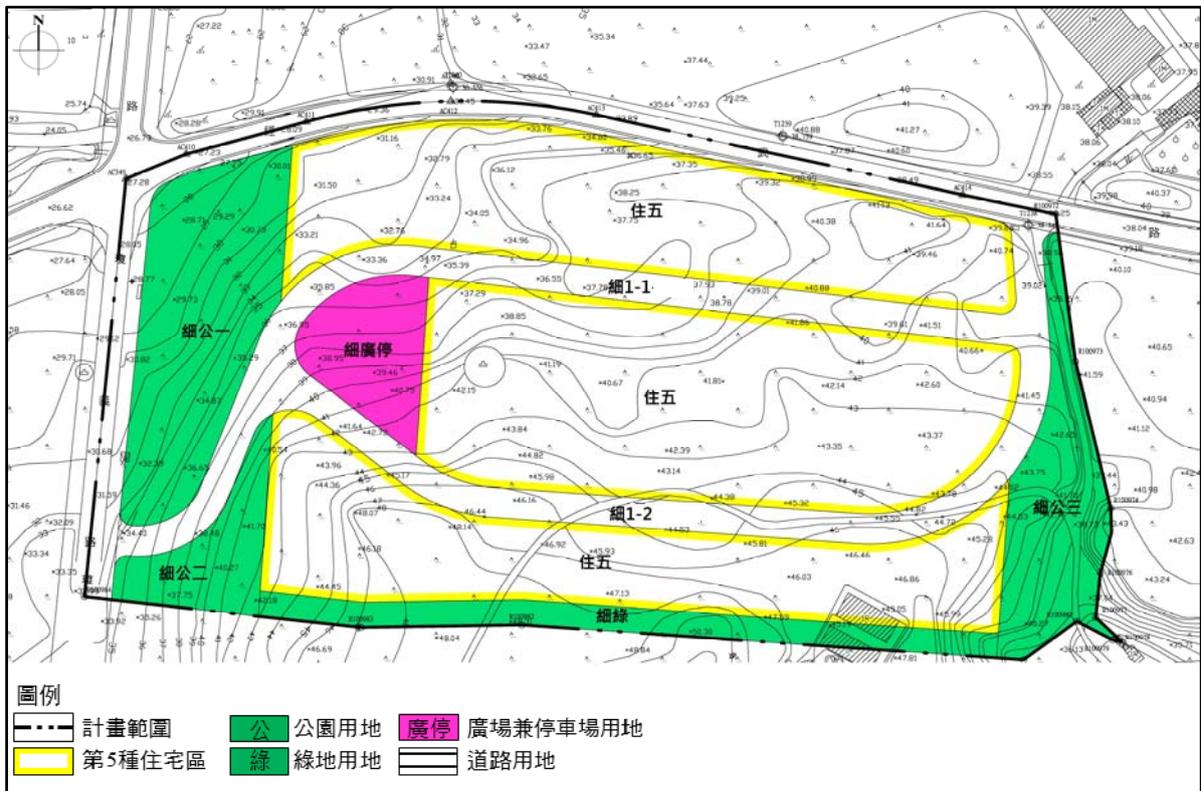


圖 2 本計畫土地使用分區示意圖

七、都市防災計畫

尚義住宅區細部計畫以公1、公2、公3用地為臨時收容場所；以北側之開瑄國小為中長期收容場所。

計畫區內公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地總面積約1.80公頃，其永久性空地可容納之避難人口約4,500人；計畫區北側之學校用地面積約10.81公頃，可容納之避難人口約27,025人，皆高於計畫人口2,300人，公共設施劃設符合都市防災面積規模。

八、土地使用分區管制

依據都市計畫法第22條，土地使用分區管制為細部計畫內容之一，同法第32條，都市計畫之住宅、商業、工業等使用分區得視實際需要再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。依主要計畫【變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）】土地使用分區管制要點第3條規定，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫針對住宅區再予細分，予以不同之土地使用分區管制強度。

- 第1條 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。
- 第2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。
- 第3條 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種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第3種住宅區之規定。
- 第4條 第5種住宅區（住5）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退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。
- 第5條 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。
- 第6條 住宅區之建築基地於申請建築時，應符合每戶設置1部停車空間之標準。
- 第7條 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。
- 第8條 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。
- 第9條 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。
- 第10條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

九、都市設計基準

本計畫區之都市設計基準應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。

- 第 1 條 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。
- 第 2 條 本計畫區內之建築開發及土地使用，依本基準規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。
- 第 3 條 為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區（住 5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 6 公尺為建築線。
 2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間，應作為公共開放空間並留設人行步道及自行車道，不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。
 3. 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。
 4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
 5. 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。
 6. 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傢俱，並應提供維護管理措施。
- 第 4 條 為美化本計畫區之整體景觀，本計畫區之建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置綠屋頂（薄層綠化），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。
- 第 5 條 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。
- 第 6 條 為建構本計畫區為低碳社區，區內綠建築設計應符合下列規劃原則：

-
- 1.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。
 - 2.用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。
 - 3.本計畫區內公共建築、公共工程及公共設施等公共建設需用基地，指定為綠建築推廣示範地區。
 - 4.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、公共工程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。

第 7 條 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，得視基地配置則一座向面臨。

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。

第 8 條 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：

- 1.本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。
- 2.本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。
- 3.本計畫區之自行車道系統得與人行步道整合設置，惟其寬度各不得低於 2.5 公尺（如圖 3 所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：
 - (1) 自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。
 - (2) 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。
 - (3) 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。
 - (4) 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。

(5) 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。

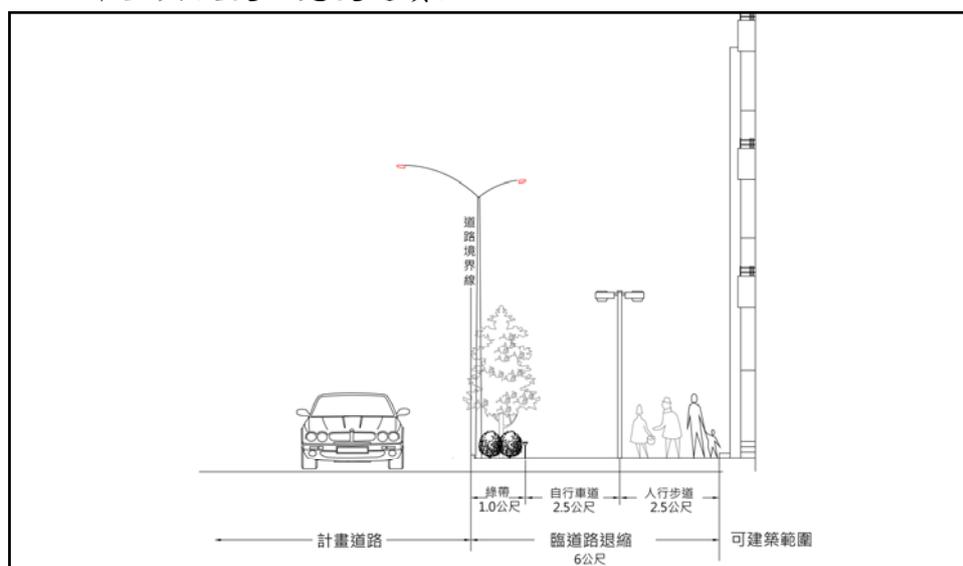


圖 3 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖

第 9 條 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

第 10 條 綠覆率

1. 本計畫住宅區（住 5）之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達 50% 以上。
2. 公園用地及綠地用地應予以綠化，綠覆率應達其總面積之 80%；廣場兼停車場用地之綠覆率應達其總面積之 60%。
3. 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。
4. 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。

第 11 條 本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都設會認定後作為處理之依據。

第 12 條 本準則自發布日起施行。

伍、土地權屬

一、公有土地

計畫區內國有土地計73筆，面積約6.40公頃，佔總面積84.10%；區內屬金門縣縣有土地2筆，面積約0.03公頃，佔總面積0.39%（詳如表2及圖4所示）。

二、私有土地

計畫區內私有土地計22筆，面積約1.18公頃，佔總面積15.51%（詳如表2及圖4所示）。

表 2 土地權屬分析表

權 屬		面積（公頃）	百分比（%）	筆數
公有 土地	國有	6.40	84.10	73
	縣有	0.03	0.39	2
	小計	6.43	84.49	75
私有土地		1.18	15.51	22
合計		7.61	100.00	97

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。



圖 4 土地權屬分布示意圖

陸、土地使用現況

一、地形地勢

本計畫區地勢高程為27~50公尺間，地形地勢走向為北低南高，其最高點為南側中間段，逐漸向北地勢漸低，最低處位於計畫區之西北側經武路與環島南路三段轉角處；另計畫區東南側位於邊界的地帶，地勢較陡且為地區低處（詳如圖5所示）。

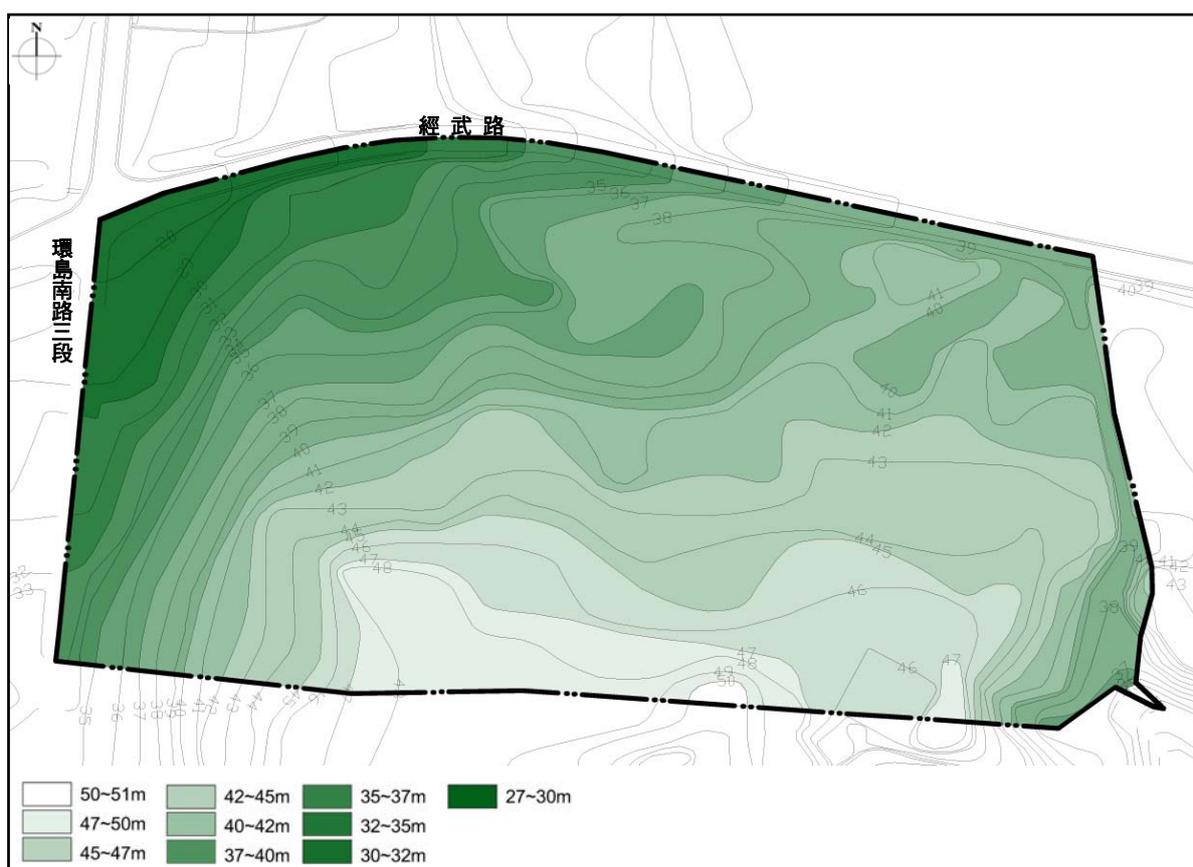


圖 5 本計畫地形地勢示意圖

二、坡度

本計畫區南側中間段為區內最高點（成功崗），其區內多屬坡度平緩之二級坡，坡度百分比於5至15%內，惟西側靠近環島南路三段部分，有出現坡度較大的情形，屬三級坡，坡度百分比為15至30%，而計畫區東南側鄰計畫區邊界，則有部分坡度較陡，屬四級坡，坡度百分比為30至40%（詳如圖6所示）。

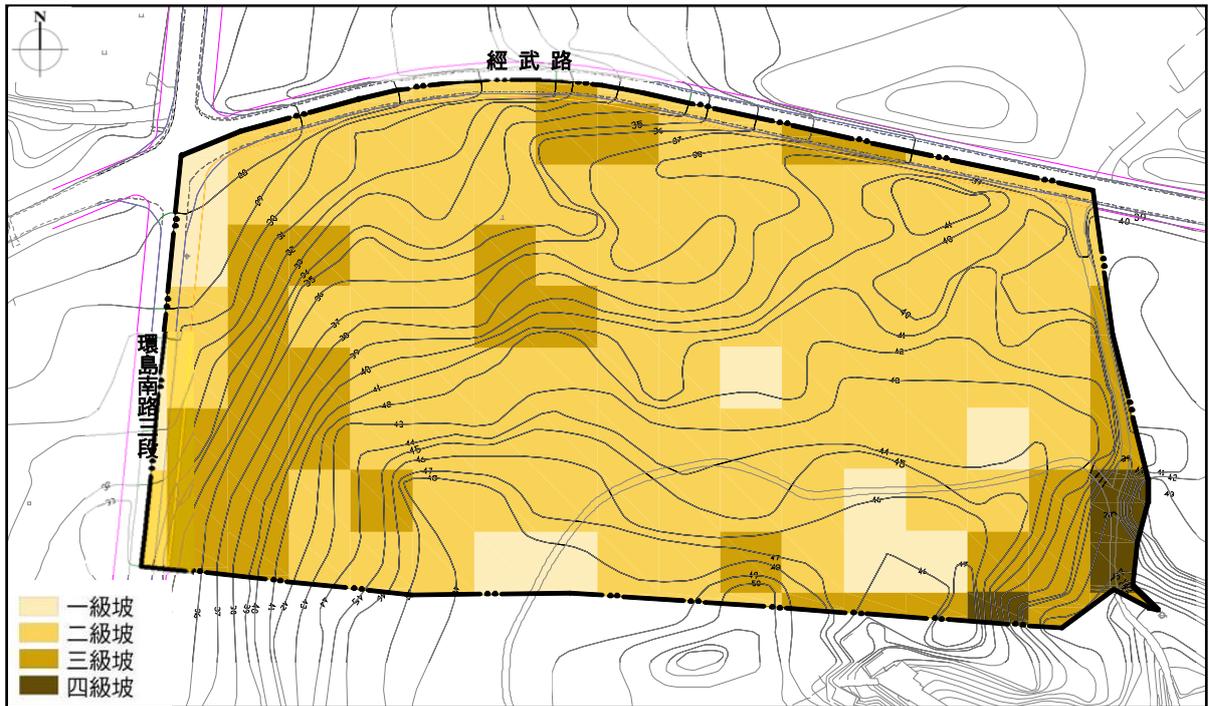


圖 6 本計畫坡度示意圖

三、土地使用現況

本計畫區內土地多屬早期軍方營區，廢棄使用甚久，現況區內多數為雜林地、雜草地，零星廢棄倒塌建物散佈，雜木林樹種以木麻黃及光臘樹為主。區內東側邊界為一既成碎石道路，區內北側邊界為經武路，路旁種植烏柏及綠美化植栽，區內西側為環島南路三段，路旁種植南洋杉及綠美化植栽。



圖 7 計畫區土地使用現況示意圖

表 3 計畫區內現況照片綜整表

<p>經武路迎賓大道兩側—烏柏</p> 	<p>環島南路三段迎賓大道兩側—南洋杉</p> 
<p>計畫區內木麻黃</p> 	<p>計畫區東側相思樹</p>  <p>計畫區內木麻黃及光臘樹交錯</p> 

柒、變更計畫內容

一、變更原則

- (一) 本計畫尚義住宅區係金門縣政府第一個住宅專案開發案，考量本計畫區之地形地勢及未來建築開發成本，在第 5 種住宅區面積不減之原則下，調整公共設施用地配置，以達土地利用效益最大化。
- (二) 本計畫之土地使用管制要點及都市設計基準中，有關停車空間設置標準及綠屋頂設置標準回歸「建築技術規則」辦理，不另贅述。
- (三) 配合本縣住宅政策發展，推動經濟住宅，照顧中低收入及弱勢族群，為避免後續相關設施維護造成居民負擔，建議另選它案作為綠建築推廣示範地區。

二、變更內容

本計畫依據前述變更原則，研擬變更內容，其包含土地使用分區變更、土地使用分區管制要點及都市設計基準修正，詳如表4及圖8所示，變更後之土地使用面積與分布詳如表5及圖9所示。

表 4 變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫		新計畫		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
1	計畫區北側、經武路南側之第5種住宅區	第5種住宅區	0.27	公園用地	0.12	1. 為保留經武路兩側之景觀植栽，臨經武路側之第5種住宅區變更為公園用地（0.12公頃）及綠地用地（0.15公頃），其中變更為公園用地部分納入本計畫公1用地整體規劃開發。
				綠地用地	0.15	
2	計畫區南側之公3用地及綠地用地	綠地用地	0.15	第5種住宅區	0.27	2. 考量前述變更內容減少0.27公頃之第5種住宅區，為符合檢討變更原則（一），變更南側之綠地用地（0.15公頃）及公3用地（0.12公頃）為第5種住宅區，以達土地利用效益最大化。
		公園用地（公3）	0.12			

表 4 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
3	土地使用分區管制要點第6條	第6條 住宅區之建築基地於申請建築時，應符合每戶設置1部停車標準。	(刪除)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「建築技術規則」第59條規定，第二類(住宅、集合住宅等居住用途建築物)，超過500平方公尺部分，每150平方公尺設置一輛。 2. 有關停車空間設置，回歸「建築技術規則」規定，不另贅述。
4	都市設計基準第3條	<p>第3條 為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區(住5)建物新(改)建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地，得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮6公尺為建築線。 2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間，應作為公共開放空間，並設行人行道、自行車道，不得設置圍籬或有礙公眾使用之設施、設備或構造。 	<p>第3條 為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區(住5)建物新(改)建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築牆面線(含陽台、雨遮外緣)，退縮建築之空地，得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上(含6公尺)為建築牆面線(含陽台、雨遮外緣)。 2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間，應作為公共開放空間，並留設人行步道及自行車道，不得設置圍籬或有礙公眾使用之設施、設備或構造，其中細1-1及細1-2道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道(如圖5-7-1所示)。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 修正退縮建築之基準，將建築線修正為牆面線(含陽台、雨遮外緣)，以符合本計畫興建經濟住宅之需求。 2. 本計畫區係屬坡地建築，除人行道與自行車道部分應符合或優於無障礙環境之規定，其餘部分應儘量順應地形設置，以減少本計畫區之土地開發成本。 3. 考量本計畫區區內計畫道路僅12公尺寬，如道路兩側皆設置自行車道將不使使用效益，且本計畫區地形略有坡，若道路兩側皆設置自行車道將增加土地開發成本。故僅於細1-1及細1-2道路所圍之住宅區規定應留設人行步道及自行車道。

表 4 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
		<p>3. 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。</p> <p>4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 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傢俱，並應提供維護管理措施。</p>	<p>3. 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。</p> <p>4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，<u>除人行道與自行車道地面採1：15以下順坡</u>，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接<u>外，其他部分得順應地形設置</u>。</p> <p>5. 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。</p> <p>6. 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傢俱，並應提供維護管理措施。</p>	
5	都市設計基準第4條	<p>第4條 為美化本計畫區之整體景觀，本計畫區之建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置綠屋頂（薄層綠化），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。</p>	<p>第4條 為美化本計畫區之整體景觀，本計畫區之建築物屋頂層應按建築物之建築面積至少二分之一設置綠屋頂（薄層綠化），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。</p>	<p>有關本計畫區之綠屋頂設計依「建築技術規則」第七條綠化面積，不另贅述。</p>

表 4 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
6	都市設計基準第6條	<p>第6條 為建構本計畫區為低碳社區，區內綠建築設計應符合下列規劃原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。 3. 本計畫區內公共建築、公共工程及公共設施等公共建設需用基地，指定為綠建築推廣示範地區。 4. 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、公共工程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。 	<p>第6條 為建構本計畫區為低碳社區，區內綠建築設計應符合下列規劃原則：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。 3. 本計畫區內公共建築、公共工程及公共設施等公共建設需用基地，指定為綠建築推廣示範地區。 4. 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、公共工程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。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫為配合金門縣政府推動之住宅政策，興建經濟住宅，照顧低收入及弱勢族群，為避免後續相關設施維護造成居民負擔，另選它案作為綠建築推廣示範地區。 2. 有關公共工程建設比照眷村改建公共工程，得免設置「公共藝術」精神，故取消公共工程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之規定。
7	都市設計基準第8條	<p>第8條 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區計畫道路規範之人行設施寬度內，除配合人行及自行 	<p>第8條 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區計畫道路規範之人行設施寬度內，除配合人行及自行 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 計畫道路兩側留設之人行步道得與退縮地之自行車道與人行步道整合設置，以建構本計畫區完善之道路系統。 2. 配合道路兩側留設之人行步道，修正圖5-7-1。 3. 配合坡地建築地形需要，增加圖5-7-2，以例符合地形之需。

表 4 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
		<p>車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。</p> <p>2. 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。</p> <p>3. 本計畫區之自行車道系統得與人行步道整合設置，惟其寬度各不得低於2.5公尺（如圖 5-7-1 所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：</p> <p>(1) 自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。</p> <p>(2) 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色</p>	<p>車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。</p> <p>2. 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。</p> <p>3. 本計畫區之自行車道系統得與人行步道（<u>含道路兩側留設之人行步道</u>）整合設置，惟其寬度各不得低於2.5公尺（如圖 5-7-12、圖 5-7-3 所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：</p> <p>(1) 自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。</p> <p>(2) 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色</p>	

表 4 變更內容綜理表 (續)

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
		<p>與之區別。</p> <p>(3) 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。</p> <p>(4) 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。</p> <p>(5) 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。</p>	<p>與之區別。</p> <p>(3) 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。</p> <p>(4) 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。</p> <p>(5) 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。</p>	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

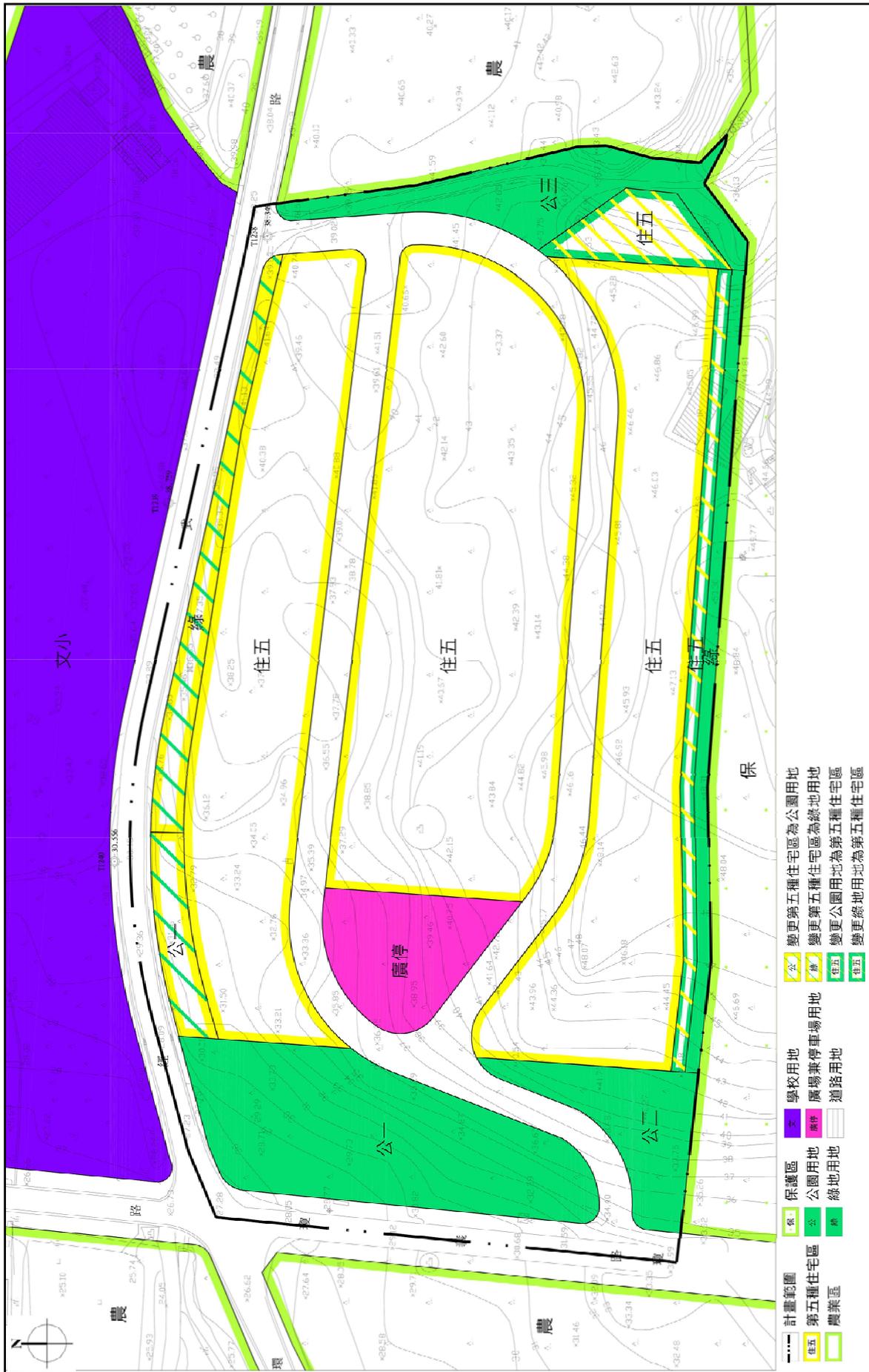


圖 8 變更內容示意圖

表 5 金湖鎮尚義住宅區細部計畫個案變更計畫面積表

項目		現行計畫面積 (公頃)	增減面積 (公頃)	個案變更後		
				面積 (公頃)	比例 (%)	
第5種住宅區		4.31	0.00	4.31	56.64	
公共設施 用地	公園用地	公1用地	0.65	+0.12	0.77	10.12
		公2用地	0.21	—	0.21	2.76
		公3用地	0.40	-0.12	0.28	3.68
		小計	1.26	0.00	1.26	16.56
	綠地用地		0.29	0.00	0.29	3.81
	廣場兼停車場用地		0.25	—	0.25	3.29
	道路用地		1.50	—	1.50	19.70
	小計		3.30	0.00	3.30	43.36
總計		7.61	0.00	7.61	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。



圖 9 個案變更後金湖鎮尚義住宅區細部計畫示意圖

捌、土地及建築使用管制計畫

經本次個案變更後，金湖鎮尚義住宅區細部計畫之土地使用分區管制及都市設計基準分別說明如下。

一、土地使用分區管制

依據都市計畫法第22條，土地使用分區管制為細部計畫內容之一，同法第32條，都市計畫之住宅、商業、工業等使用分區得視實際需要再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。依主要計畫【變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）】土地使用分區管制要點第3條規定，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫針對住宅區再予細分，予以不同之土地使用分區管制強度。

- 第1條 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。
- 第2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。
- 第3條 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種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第3種住宅區之規定。
- 第4條 第5種住宅區（住5）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退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。
- 第5條 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。
- 第6條 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。
- 第7條 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。
- 第8條 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。
- 第9條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

二、都市設計基準

本計畫區之都市設計基準應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。

- 第 1 條 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。
- 第 2 條 本計畫區內之建築開發及土地使用，依本基準規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。
- 第 3 條 為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區（住 5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線（含陽台、雨遮外緣），退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上（含 6 公尺）為牆面線（含陽台、雨遮外緣）。
 2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間應作為公共開放空間，並不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物，其中細 1-1 及細 1-2 道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道（如圖 5-7-1 所示）。



圖 5-7-1 住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖

-
- 3.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。
 - 4.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。
 - 5.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。
 - 6.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傢俱，並應提供維護管理措施。

第 4 條 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。

第 5 條 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。

第 6 條 區內綠建築設計應符合下列規劃原則：

- 1.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。
- 2.用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。
- 3.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。

第 7 條 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，得視基地配置則一座向面臨。

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。

第 8 條 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：

- 1.本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。

- 2.本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。
- 3.本計畫區之自行車道系統得與人行步道（含道路兩側留設之人行步道）整合設置，惟其寬度各不得低於 2.5 公尺（如圖 5-7-2、圖 5-7-3 所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：
- (1) 自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。
 - (2) 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。
 - (3) 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。
 - (4) 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。
 - (5) 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。

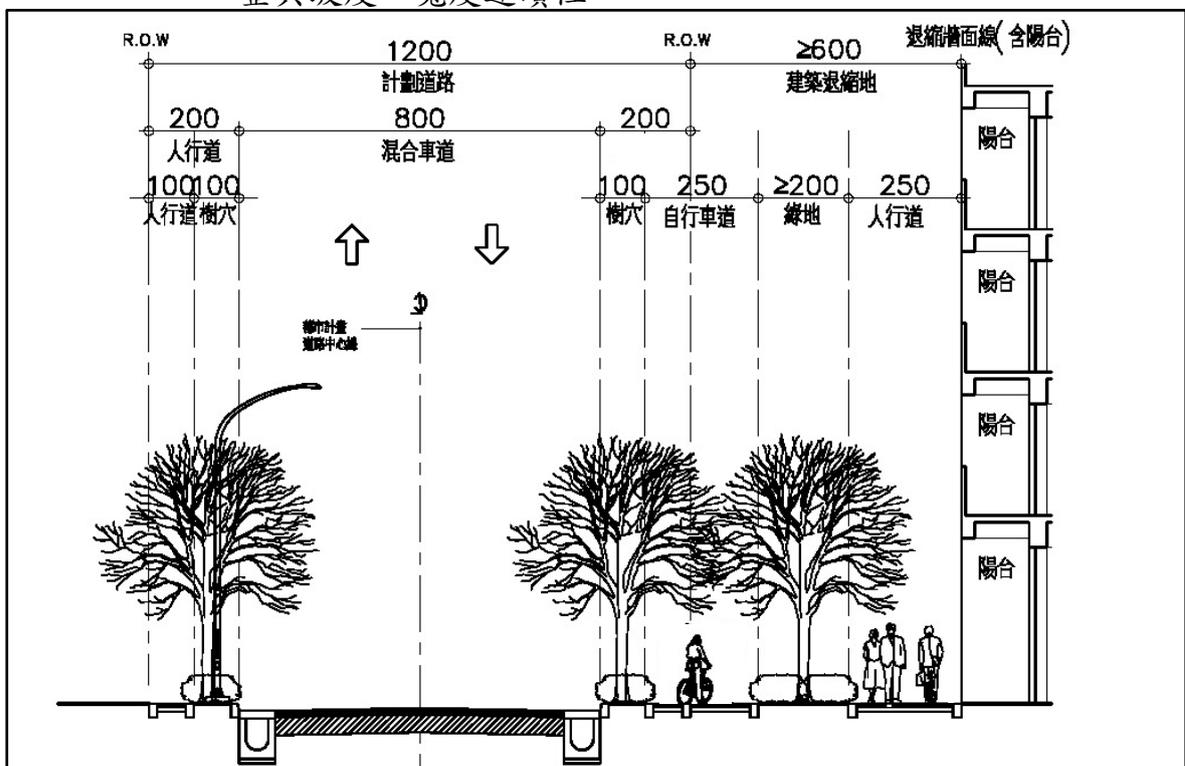


圖 5-7-2 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖（一）

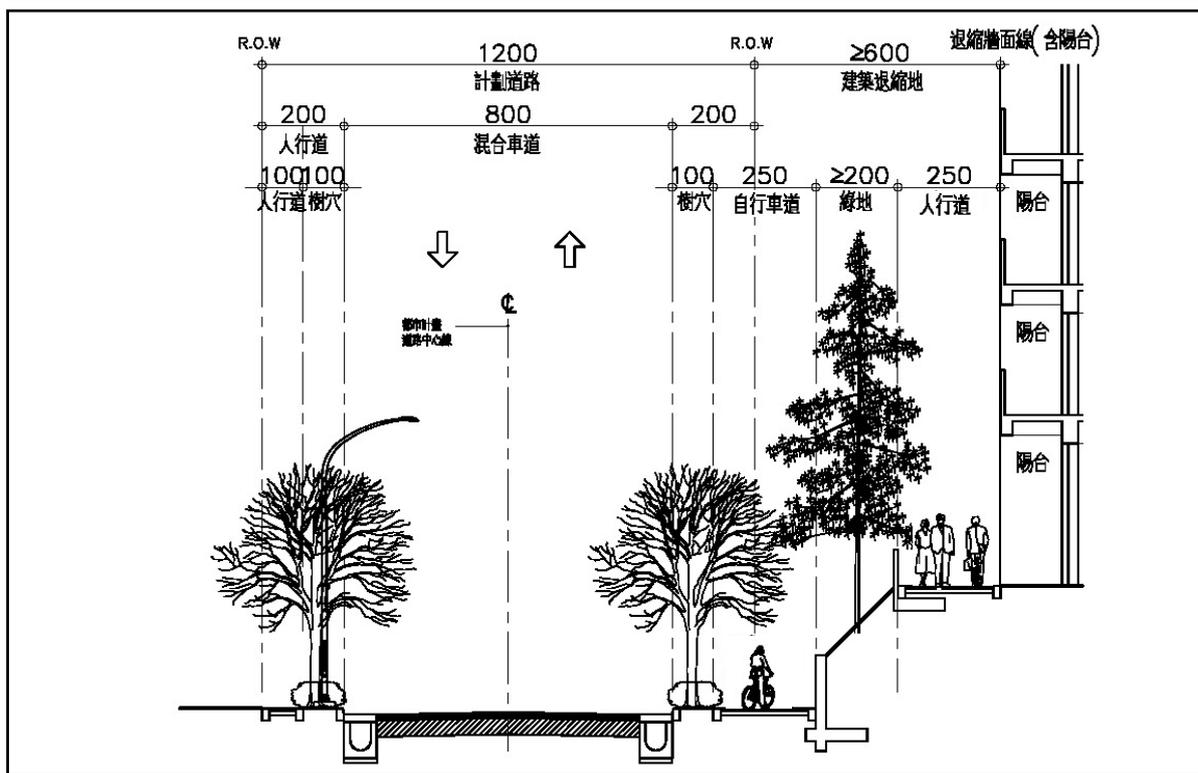


圖 5-7-3 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖（二）

第 9 條 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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

第 10 條 綠覆率

1. 本計畫住宅區（住 5）之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達 50% 以上。
2. 公園用地及綠地用地應予以綠化，綠覆率應達其總面積之 80%；廣場兼停車場用地之綠覆率應達其總面積之 60%。
3. 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。
4. 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。

第 11 條 本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都設會認定後作為處理之依據。

第 12 條 本準則自發布日起施行。

附件一、公展說明會民眾意見綜理表

變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）
案公展說明會民眾意見回覆情形

	民眾意見	回覆情形
1	建議區段徵收發回抵價地比例提高	<p>無涉都市計畫變更，理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 有關區段徵收之抵價地比例，本案於都市計畫規劃時抵價地比例以42.5%為原則設算，考量本區位鄰近航道，受航管限制之影響因素及受益之均衡性與未來發展等，已酌予提高本案土地所有權人領回抵價地比例，以徵收總面積45%辦理，並於103年12月10日內政部土地徵收審議小組第71次會議核定本計畫抵價地比例為45%在案。
2	建議計畫區內之建蔽率、容積率提高	<p>建議未便採納，理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫區之住宅區建蔽率及容積率為本縣現有住宅區規劃之較高使用強度，並考量本計畫區仍有航高限制之管制，不宜再提升建蔽率及容積率，以維護飛航管制安全及住宅社區之公共開放空間。
3	本計畫區臨經武路側之地形略有高差，如設置人行步道應做好完善之防護措施	<p>無涉都市計畫變更，理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 有關臨經武路側之地形高差部分，計畫區土地於開發時，人行步道應符合都市設計基準第三條之規定，「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」，已將地形納入人行步道規劃的考量重點。 ● 有關人行步道相關防護措施之部分，建議應因應地區環境及地形地勢，以降低對環境的衝擊為原則，未來將由地政局及工務處於公共設施建置與開放空間規劃時納入整體考量，並由本縣都市設計審議委員會酌處。
4	建議本計畫之道路寬度與退縮範圍使用應予釐清	<p>建議採納，理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫之都市設計基準第三條第二款規定，本計畫自計畫道路境界線退縮

民眾意見	回覆情形
	<p>所留設空地之帶狀開放空間，應作為公共開放空間並留設人行步道及自行車道。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 考量本計畫區區內計畫道路僅12公尺寬，如道路兩側皆設置自行車道將不符使用效益，且本計畫區地形略有坡度，若道路兩側皆設置自行車道將增加土地開發成本。 ● 本計畫建議修正都市設計基準第三條第二款規定為「前款規定所留設空地之帶狀開放空間應作為公共開放空間，並不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物，其中細1-1及細1-2道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道」，以利執行。
<p>5 建議本計畫西北側臨公1用地之角地調整為綠帶、住宅區調為長方形，以利土地較好利用</p>	<p>建議未便採納，理由：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫區考量地形限制，擬將坡度較陡之區域規劃為公園用地，並配合地形地勢劃設道路用地，以降低計畫區開發成本。 ● 如配合將住宅區調為長方形，則不利公園用地整體規劃，且其地勢較低、坡度較陡，亦不利於建築物興建，又如西北住宅區角地若變更為綠帶，將可能造成建築基地無法面臨計畫道路之問題，故建議維持原公展草案之規劃。

附件二、金門縣都市計畫委員會第 73 次會議紀錄

「金門縣都市計畫委員會第 73 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 104 年 12 月 25 日（星期五）下午 2 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳兼主任委員 福海
- 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(紀錄如後)
 - 第 1 案：變更金門特定區(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)。
 - 第 2 案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案。
 - 第 3 案：變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地案）。
 - 第 4 案：變更金門特定區計畫（部份保護區為養生健康照護產業專用區）。
 - 第 5 案：擬定金門特定區計畫產業專用區(原工乙-四)細部計畫案再提會討論案。
- 八、 臨時動議案件(紀錄如後)
- 九、 散會：下午 16 時 30 分

七、提會審議案件：

第 1 案：變更金門特定區(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)。

決議：

本案請提案單位依下列意見修正，授權由行政單位檢視無誤後通過：

1. 整體住宅政策方案業經內政部發布實施，請修正提案單及計畫書內容。
2. 土地使用分區管制要點建議爾後全島整併統一訂定為同一套規定。
3. 人民陳情案件第 3 案回覆意見請調整以環境角度因應。
4. 細 1-1、細 1-2 計畫道路中之自行車步道調整至靠近汽車車道側。