

擬 定 金 門 特 定 區
(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)
細 部 計 畫 (第 一 階 段) 書

擬定機關：金門縣政府
中華民國一〇五年二月

金門縣 變更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(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第22條	
擬定都市計畫機關	金門縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公 開 展 覽	100年7月25日~100年8月23日公告30天 刊登於100年7月25日~100年7月27日金門日報
	說 明 會	100年8月4日於烈嶼鄉公所
公民或團體對本案之反映意見	詳金門縣都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣(市)級	100年9月27日第52次會審議通過 103年2月18日第64次會審議通過 103年6月24日第66次會審議通過 103年9月16日第67次會審議通過 104年8月18日第71次會審議通過

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
第二章 現行主要計畫概要.....	3
壹、計畫位置.....	3
貳、計畫範圍及面積.....	3
參、土地使用分區計畫.....	3
肆、公共設施用地計畫.....	3
伍、道路系統計畫.....	4
陸、實施進度及經費.....	4
柒、後續階段辦理事項.....	4
第三章 發展現況分析.....	9
壹、人口成長.....	9
貳、土地使用現況.....	9
參、土地權屬分析.....	9
第四章 發展潛力與預測.....	15
壹、發展潛力.....	15
貳、發展預測.....	15
第五章 計畫目標與規劃構想.....	19
壹、計畫目標.....	19
貳、規劃構想.....	19
第六章 實質計畫.....	21
壹、計畫範圍與面積.....	21
貳、計畫目標年.....	21
參、計畫人口與密度.....	21
肆、土地使用分區計畫.....	21
伍、公共設施用地計畫.....	21
陸、道路系統計畫.....	22
柒、都市防災計畫.....	22

捌、事業及財務計畫.....	24
玖、土地使用分區管制要點.....	25
第七章 其他事項.....	39
附錄一 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)土地使用分區管制要點.....	41
附錄二 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫—經金門縣都委會審議通過未納入內容(第二期開發區)相關資料.....	46
附件一 金門縣地政局 102 年 5 月 24 日地權字第 1020004226 號函.....	51
附件二 金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃計畫書.....	52
附件三 內政部 104 年 11 月 17 日召開「高雄市、金門縣、屏東縣及臺中市市地重劃計畫書審查會議」會議紀錄.....	60

表 目 錄

表一	現行金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段)土地使用計畫面積表.....	7
表二	金門縣及烈嶼鄉人口成長統計表.....	10
表三	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 土地使用現況面積分析表.....	11
表四	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 土地權屬明細表.....	13
表五	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)土地使用計畫面積表.....	27
表六	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)公共設施計畫用地明細表.....	28
表七	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)道路編號表.....	30
表八	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)市地重劃範圍面積表.....	33
表九	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)市地重劃開發進度表.....	35
表十	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)市地重劃開發費用概估表.....	36
表十一	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)市地重劃負擔比例概估表.....	37

圖 目 錄

圖一	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 位置示意圖	5
圖二	現行金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地 區整體開發)(第一階段)示意圖	6
圖三	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 土地使用現況示意圖	12
圖四	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 土地權屬示意圖	14
圖五	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 發展構想示意圖	20
圖六	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)示意圖	26
圖七	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)園道用地斷面設計參考圖	29
圖八	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)防(救)災據點示意圖	31
圖九	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)防(救)災路線示意圖	32
圖十	擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫 (第一階段)市地重劃範圍示意圖	34

第一章 緒論

壹、計畫緣起

民國85年1月20日發布實施「擬定金門特定區計畫」，將烈嶼國中至烈嶼鄉公所之間土地劃設為文教區(面積11.43公頃)，已逾19年未有使用計畫辦理開發，阻礙當地發展，人民陳情意見眾多，希能將此文教區變更整體規劃為住商社區，以容納烈嶼鄉人口高度成長所帶來需求，並同時解決文教區閒置問題。另烈嶼鄉目前計有3所國小，其各校用地面積皆不足1公頃，由於學校面積小，無法提供足夠運動場所供學童及鄉民使用，且教育資源分散難以有效管理利用與提供優質教學環境，故擬利用現有烈嶼國中並予以擴大變更為文中小用地，藉此校地擴大供上述3所國小併入，以整合全鄉所有國中小教育資源，提升學校競爭力，並可設置一座完善運動場地，供學童與鄉民之運動與休閒使用，深具多項效益。

為解決上述問題，金門縣政府乃積極辦理「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)案」，將該地區之文中六(烈嶼國中)用地、文教區、部分自然村專用區及部分農業區等，整體規劃變更為功能完善之住商社區、教育休閒中心及行政中心等。此變更案計畫書內變更內容明細表第三案以附帶條件方式變更，附帶條件規定略以：「應另行擬定細部計畫，並以市地重劃方式辦理開發...」；同時該變更內容明細表第二案(「文中六」烈嶼國中用地變更為文中小用地)亦述明「將一併納入第三案之細部計畫範圍內，以達文中小用地範圍完整性，除西北側私有地部分(約0.05公頃)納入市地重劃範圍內，其餘已取得土地皆不納入...」。後於辦理市地重劃過程，因部分地區其相關配套等因素尚無法辦理，改採分期分區方式辦理，並分階段發布實施，以逐步實現都市計畫成果。爰此，乃依據前述之變更內容與規定，辦理本案之細部計畫擬定。

貳、法令依據

都市計畫法第22條。

第二章 現行主要計畫概要

本案主要計畫變更面積共16.05公頃，業經104年7月14日內政部都委會第855次會審議同意採分期分區方式辦理市地重劃，分為二期開發，以加油站旁計畫道路(細部計畫所劃設3-4號道路)作為分期辦理界線，其中東側部分屬第一期開發區(面積13.64公頃)，西側部分屬第二期開發區(面積2.41公頃)。

又第一期開發區之市地重劃計畫書業經內政部104年11月17日召開審查會議，結論表示「原則同意辦理」，故就第一期開發區之範圍，納入本案主要計畫第一階段內容，先行發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段)」，爰依此第一階段計畫書之變更內容明細表第二案與第三案之內容，概述如下：

壹、計畫位置

金門特定區計畫之計畫範圍包含大金門及小金門全島。而本案位於小金門(烈嶼鄉)之中心位置，包含烈嶼國中及其周邊土地，且毗鄰烈嶼鄉公所、消防隊、縣立醫院烈嶼分院等，詳圖一及圖二。

貳、計畫範圍及面積

本案第一階段(即第一期開發區)範圍東至Ⅲ-33號與Ⅲ-34號計畫道路交接處，南以Ⅲ-34號與Ⅳ-18號計畫道路之邊緣線為界，西至文中小二用地及加油站旁計畫道路(細部計畫劃設3-4號道路)，北至文中小二用地及農業區邊緣，計畫面積13.64公頃，詳圖二及表一。

參、土地使用分區計畫

一、住宅區

面積合計6.73公頃。

二、商業區

面積合計1.70公頃。

肆、公共設施用地計畫

一、機關用地

劃設機關用地1處，供現有圖書館及鄉民代表會使用，面積0.09公頃。

二、文中小用地

劃設文中小用地1處(原「文中六」烈嶼國中用地予以變更擴大劃設)，面積4.45公頃。

三、體育場用地

劃設體育場用地1處，面積0.20公頃。

四、廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地1處，面積0.12公頃。

伍、道路系統計畫

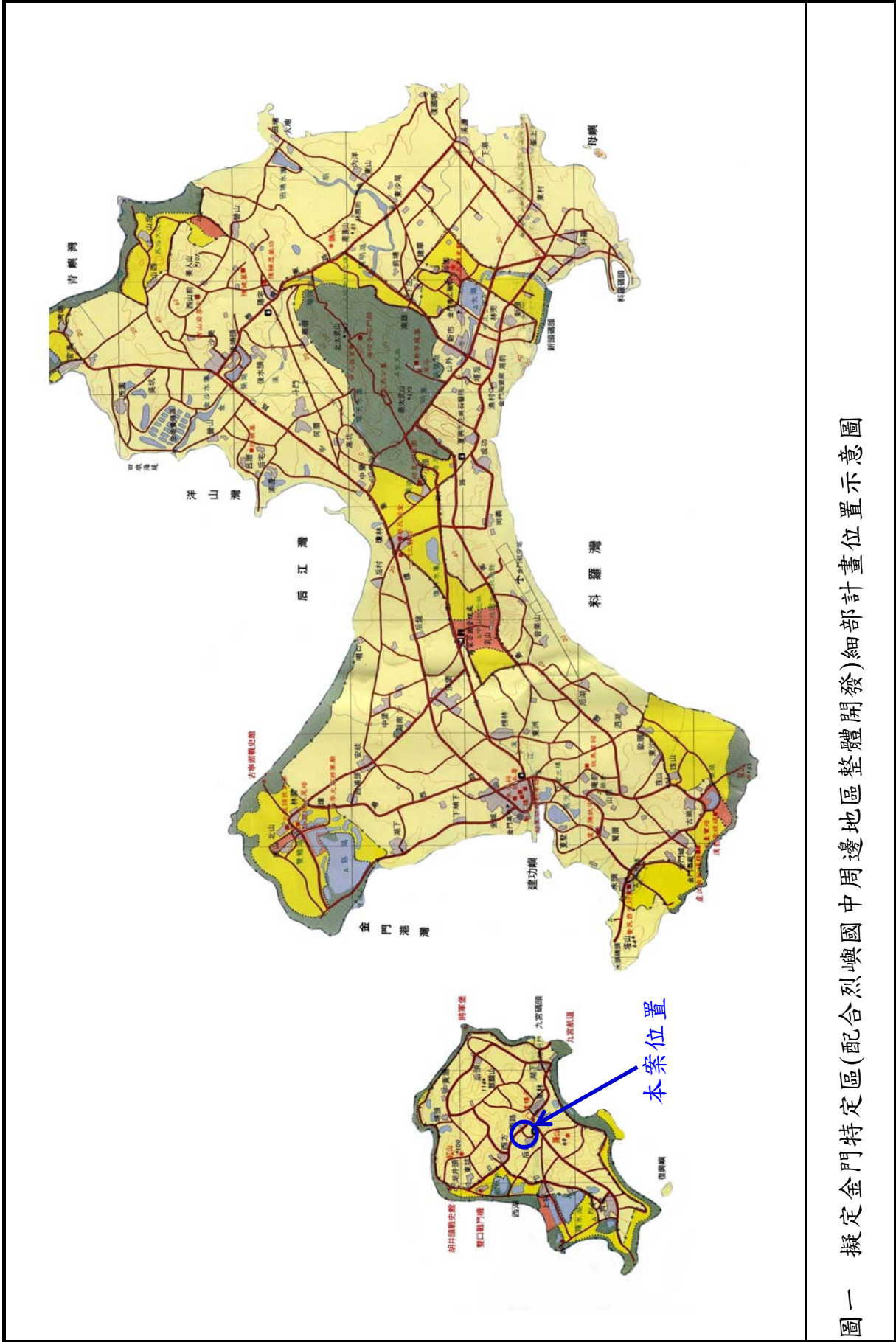
劃設1條15公尺寬園道用地，連接文中小用地至Ⅲ-34號計畫道路，面積0.35公頃。

陸、實施進度及經費

本案第一階段(即第一期開發區)除原已開闢文中六烈嶼國中用地(惟西北側私有地部分納入市地重劃範圍)，及已開闢使用之圖書館與鄉民代表會、體育館等土地，不納入市地重劃範圍內，其餘土地11.23公頃皆以市地重劃方式辦理開發，預定開發時程為四年辦理完成；開發所需經費由金門縣實施平均地權基金墊支，並以標售、讓售抵費地之收入償付。

柒、後續階段辦理事項

本案依104年7月14日內政部都委會第855次會議紀錄決議一之(一)：「請金門縣政府於金門縣都委會審定細部計畫後…，先行擬具市地重劃計畫書，送經市地重劃主管機關審核通過後，再檢具變更主要計畫書、圖報由本部逕予核定後實施…」，本案細部計畫業經金門縣都委會審定，惟後續辦理市地重劃過程，因第二期開發區(面積2.41公頃)其相關配套等因素尚無法辦理，爰依上開會議紀錄決議二：「本案同意金門縣政府得視實際發展需要，檢具變更主要計畫書、圖，分階段報請本部核定，依法公告發布實施。」列入以後階段辦理。



圖一 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫位置示意圖



表一 現行金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段)土地使用計畫面積表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	6.73	49.34	
	商 業 區	1.70	12.46	
	小 計	8.43	61.80	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.09	0.66	機四七三
	文 中 小 用 地	4.45	32.62	文中小二
	體 育 場 用 地	0.20	1.47	體三
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.12	0.88	廣(停)四
	園 道 用 地	0.35	2.57	
	小 計	5.21	38.20	
合 計		13.64	100.00	

資料來源：「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段)書」變更內容明細表第二案及第三案。

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

第三章 發展現況分析

就本案全部計畫面積16.05公頃之範圍，分析如下：

壹、人口成長

金門縣人口數於民國80年底為43,442人，至民國100年底人口數為103,883人，20年間共增加60,441人，年平均增加率為44.95%；同一時期烈嶼鄉人口數，自4,094人增至9,515人，計增加5,421人，年平均增加率為43.58%，人口均呈快速成長，詳表二。而本計畫區因多作農業使用，僅有零星幾戶住家，人口相當稀少。

貳、土地使用現況

本地區以農業使用為主占75.70%，多為種植小麥、高粱等，另有部分芋頭、花生...等作物；其次為學校使用占13.27%，為現有烈嶼國中；道路使用占3.80%，為數條穿越區內之出入道路與農路，現況約4~5公尺寬不等；水池溝渠使用占3.30%，供作農業灌溉及地區排水等；另尚有零星之住宅、機關(圖書館與鄉民代表會、體育館)、公園綠地、停車、加油站及墳墓等使用，詳表三及圖三。

參、土地權屬分析

大部分屬私有地占72.90%，分布於區內各處；公有地占27.10%(含國有、縣有及鄉有)，主要為現有烈嶼國中、圖書館與鄉民代表會(同一筆土地)、體育館、加油站、道(農)路及溝渠等土地，詳表四及圖四。

表二 金門縣及烈嶼鄉人口成長統計表

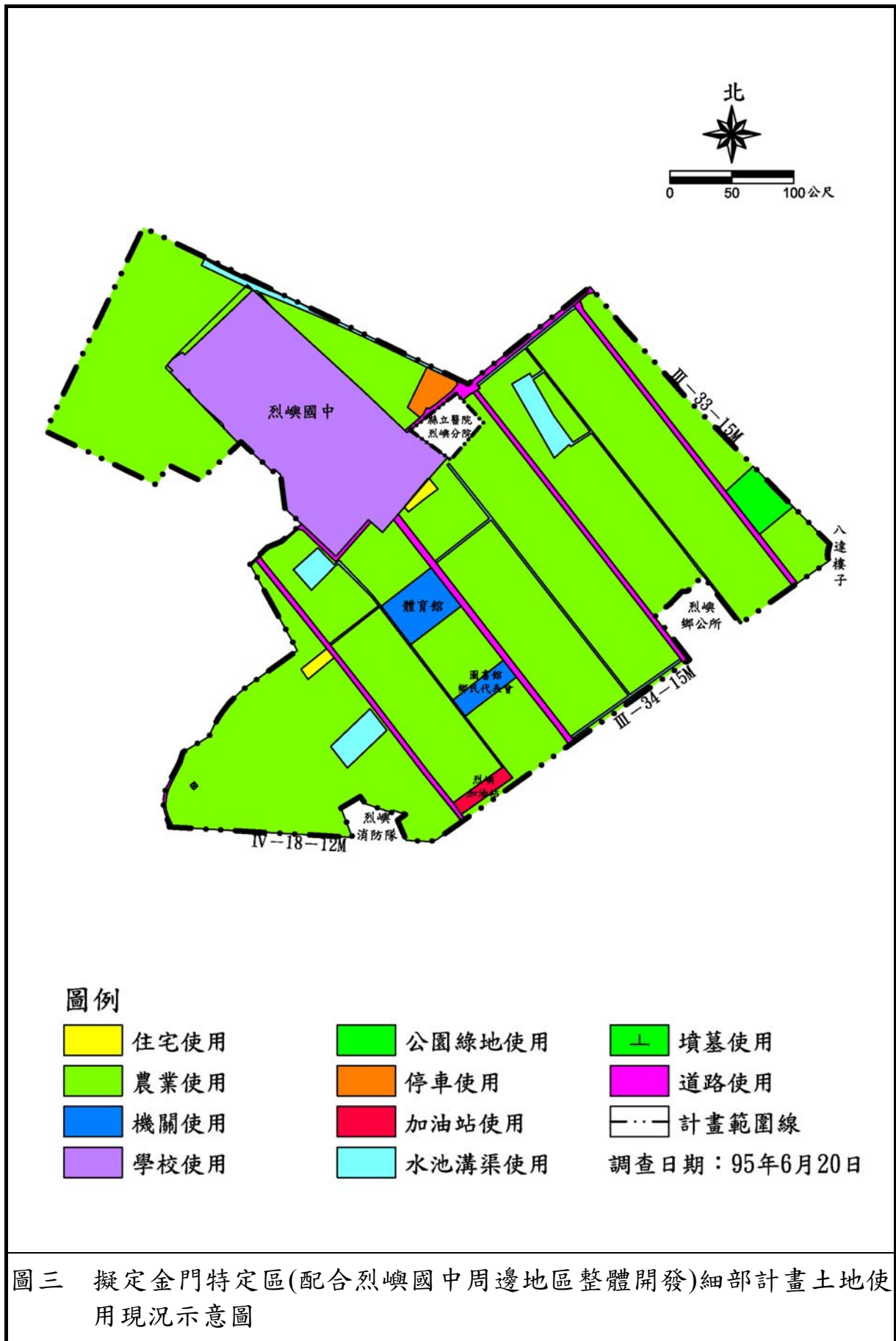
年別 (民國)	金 門 縣			烈 嶼 鄉		
	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (%)	人口總數 (人)	增加人數 (人)	增 加 率 (%)
80	43,442	—	—	4,094	—	—
81	44,170	728	16.76	4,156	62	15.14
82	45,807	1,637	37.06	4,320	164	39.46
83	46,516	709	15.48	4,357	37	8.56
84	47,394	878	18.88	4,469	112	25.71
85	47,924	530	11.18	4,527	58	12.98
86	51,080	3,156	65.85	4,738	211	46.61
87	51,060	-20	-0.39	4,787	49	10.34
88	51,731	671	13.14	4,826	39	8.15
89	53,832	2,101	40.61	4,994	168	34.81
90	56,958	3,126	58.07	5,248	254	50.86
91	58,933	1,975	34.67	5,448	200	38.11
92	60,983	2,050	34.79	5,580	132	24.23
93	64,456	3,473	56.95	5,747	167	29.93
94	70,264	5,808	90.11	6,103	356	61.95
95	76,491	6,227	88.62	6,710	607	99.46
96	81,547	5,056	66.10	7,091	381	56.78
97	84,570	3,023	37.07	7,451	360	50.77
98	93,803	9,233	109.18	8,580	1,129	151.52
99	97,364	3,561	37.96	8,921	341	39.74
100	103,883	6,519	66.95	9,515	594	66.58
平均	—	—	44.95	—	—	43.58

資料來源：金門縣統計年報，金門縣政府主計室網站。

表三 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫土地使用現況面積分析表

項 目	使 用 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
住 宅 使 用	0.05	0.31	
農 業 使 用	12.15	75.70	
機 關 使 用	0.29	1.81	圖 書 館 與 鄉 民 代 表 會、體 育 館
學 校 使 用	2.13	13.27	烈 嶼 國 中
公 園 綠 地 使 用	0.15	0.94	
停 車 使 用	0.08	0.50	
加 油 站 使 用	0.06	0.37	
水 池 溝 渠 使 用	0.53	3.30	
墳 墓 使 用	0.00	0.00	約20m ²
道 路 使 用	0.61	3.80	
合 計	16.05	100.00	

註：調查日期95年6月20日。

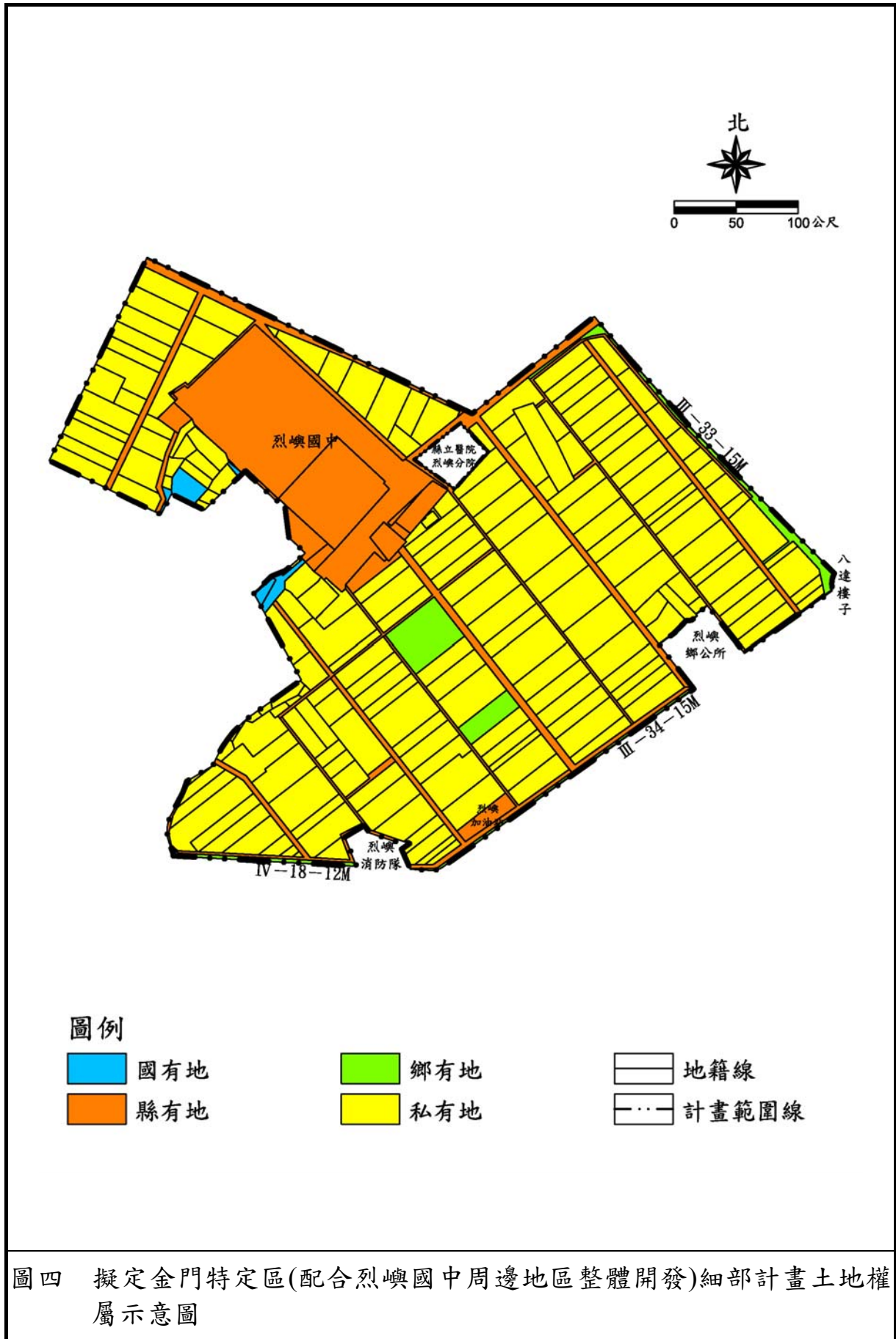


表四 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫土地權屬明細表

項 目		面 積 (公頃)	百分比 (%)
公 有 地	國 有 地	0.12	0.75
	縣 有 地	3.69	22.99
	鄉 有 地	0.54	3.36
	小 計	4.35	27.10
私 有 地		11.70	72.90
合 計		16.05	100.00

資料來源：102年內政部地政司。

註：本計畫整理，僅供規劃參考。



第四章 發展潛力與預測

就本案全部計畫面積16.05公頃之範圍，說明如下：

壹、發展潛力

- 一、本計畫區位於烈嶼鄉(小金門)中心位置，地勢平坦，自然環境條件良好，現況多為農作且建物稀少，有利於作為都市發展用地。
- 二、計畫區內現有烈嶼國中、圖書館及體育館，且毗鄰烈嶼鄉公所、消防隊、縣立醫院烈嶼分院，另一路之隔有烈嶼警察所、烈嶼鄉文化館及八達樓子等設施與景點，故本地區兼具烈嶼鄉之行政中心、教育休閒及醫療救治中心等。
- 三、計畫區東側及南側皆面臨15公尺寬計畫道路，交通便利可通往九宮碼頭(直線距離約2公里)，以及未來可經由金門大橋連接至大金門等。
- 四、結合烈嶼鄉之島上觀光據點(軍事遺跡居多)及自然風景特色，發展觀光旅遊相關活動。
- 五、未來金門大橋興建通車連接大、小金門後，二者間之交通聯繫不再只侷限於船運，而是有更便捷之道路系統直接通達，對於小金門之觀光旅遊、人口居住等發展需求，將帶來正面影響。

貳、發展預測

一、計畫目標年

配合金門特定區計畫之計畫目標年，訂為民國105年。

二、計畫人口推估

- (一)參酌主要計畫之指導：金門特定區計畫(一通)之計畫目標年民國105年之計畫人口為83,000人，並依據各鄉鎮總人口數所占之比例予以分派，分派至烈嶼鄉為7,444人。但近年來金門縣及烈嶼鄉之人口均呈快速成長，現況人口早已超過該計畫人口，故主要計畫之人口分派已不具參考性。
- (二)本計畫區現況多為農作使用，僅有零星幾戶住家，人口稀少，無法以一般成長趨勢預測法作人口推估。
- (三)就烈嶼鄉而言，近20年來(民國80年底~100年底)之人口年平均增加率為43.58‰，依此成長趨勢估算未來10年(即至110年底)全鄉人口總數約14,580人，而全鄉100年底現況人口為9,515人，故未來10年內所增加人口數估算約5,065人，且未來金門大

橋興建通車後將更有助於本鄉人口增加。

(四)本案擬採中低密度開發，若以每公頃250人計，依本計畫區所劃設住宅區及商業區之面積核算，約可容納2,000人。

(五)綜上考量，擬將本計畫區之計畫人口數訂為2,000人；未來烈嶼鄉人口成長所帶來之居住需求，部分可由本案予以容納之。

三、公共設施用地需求推估

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法(以下簡稱通檢辦法)規定，本計畫區所需之公共設施用地概述如下：

(一)文中小用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第19條規定標準而言，烈嶼鄉4所國中小101學年度第1學期之學童數共473人，占全鄉人口比例約4.63%，參考上述估算110年底全鄉人口總數約14,580人，推算全鄉未來國中小學童數共約675人，並參考教育部頒訂「國民中小學設備基準」規定之校地最小面積如下：

- 1.國中每校面積不得少於2.5公頃，13班以上每增一班，得增加500m²，每班學生以35人計算。
- 2.國小每校面積不得少於2.0公頃，13班以上每增一班，得增加420m²，每班學生以35人計算。

依上述基準，若以學童總數並統一採國中校地設置標準而言，全鄉未來國中小學童數約675人所需班級數約20班，所需文中小用地面積至少為2.90公頃；若從文中小用地內以供設置1所國中與1所國小標準而言，面積需4.50公頃。綜上，考量全鄉日後將整合設置為1所文中小用地，且尚需容納設置一座標準運動場，供學童與鄉民之教學與運動休閒使用，故建議需求面積為4公頃以上。

(二)公園用地

閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則；社區公園在一萬人口以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。

(三)兒童遊樂場用地

按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。

(四)體育場用地

考量實際需要設置，其面積之1/2可併入公園面積計算。

(五)停車場用地

以不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求估算，需求面積為0.24公頃(=2000/5×20%×30m²)。

(六)公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等5項用地之劃設面積，除具有特殊情形外，不得少於該計畫總面積之10%。本案計畫總面積16.05公頃，其中所劃設文中小用地面積為4.45公頃，所占比例達27.73%，且在實際使用上亦具有上述5項公共設施用地之功能性質，應屬特殊情形而不納入總面積核算後，上述5項用地需求面積為1.16公頃；另本案尚劃設有園道用地以及周邊有許多農業區，其視野寬闊、綠意盎然，同樣具有上述5項用地之開放性功能性質。

第五章 計畫目標與規劃構想

就本案全部計畫面積16.05公頃之範圍，說明如下：

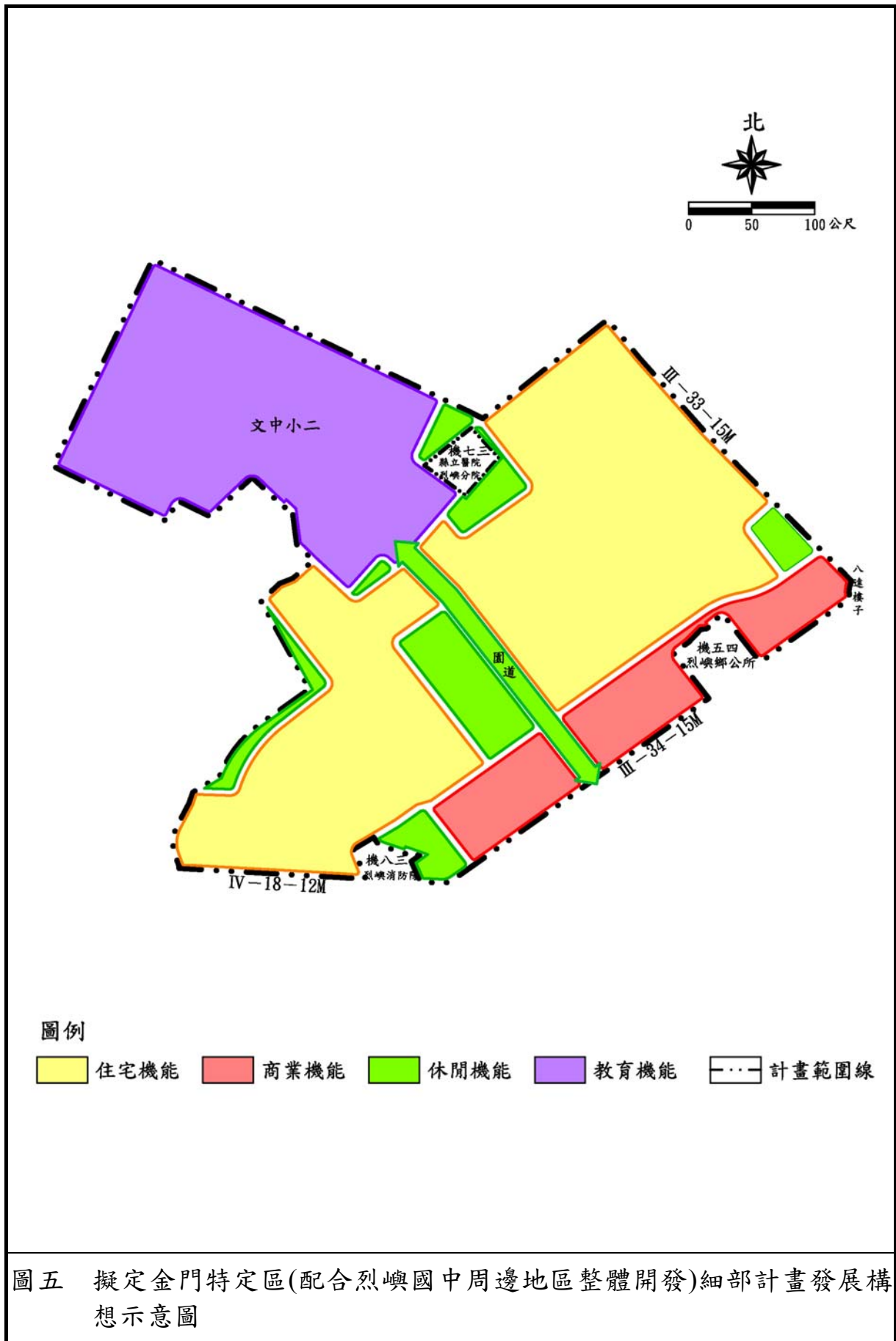
壹、計畫目標

- 一、結合鄰近設施，共同營造本地區成為烈嶼鄉之新住商社區、教育休閒中心及行政中心等。
- 二、促進土地有效利用，解決早期被劃為文教區未能開發之課題。
- 三、提供完善都市服務設施，建立高品質居住生活環境。
- 四、建構完整交通路網，滿足未來住商社區發展需求。

貳、規劃構想

- 一、以文中小二為端點，於園道二側集中劃設供教育及休閒機能使用之公共設施用地，以及規劃商業區連接至鄉公所、八達樓子等，藉由聚集效果型塑為烈嶼鄉之主要發展核心。
- 二、依通檢辦法規定並視實際需要劃設區內所需公共設施用地，並予以適當配置。如現有圖書館與鄉民代表會、體育館分別配合劃設為機關用地、體育場用地；於商業區、機關用地及體育場用地等停車需求較高之周邊地區劃設廣(停)用地；公(兒)用地均勻配置於區內方便居民使用，且東側已闢建供作綠化休閒之土地配合劃設為公(兒)用地。
- 三、配合區外交通路網，規劃區內主要道路(園道)、次要道路及服務道路等。
- 四、採中低密度開發，並加入都市設計元素，如退縮建築及美化、建物斜屋頂造型及立面規定、開發建築須經都市設計審議通過等，以營造本地區良好都市意象。

以上規劃發展構想詳圖五。



第六章 實質計畫

本案全部計畫面積共16.05公頃，惟配合本案主要計畫變更就第一期開發區之範圍(13.64公頃)先行發布實施第一階段計畫書圖，爰就該範圍所擬定細部計畫第一階段之計畫內容，分述如下：

壹、計畫範圍與面積

本計畫第一階段(即第一期開發區)之計畫範圍東至Ⅲ-33號與Ⅲ-34號計畫道路交接處，南以Ⅲ-34號與Ⅳ-18號計畫道路之邊緣線為界，西至細部計畫劃設3-4號道路及后井自然村邊緣，北至文中小二用地及農業區邊緣，計畫面積13.64公頃，詳圖六及表五。

貳、計畫目標年

計畫目標年為民國105年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為1,600人，計畫居住密度約每公頃250人。

肆、土地使用分區計畫

一、住宅區

劃設為第三種住宅區，面積合計4.97公頃。

二、商業區

劃設為第二種商業區，面積合計1.43公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、機關用地

劃設機關用地1處，供現有圖書館及鄉民代表會使用，面積0.09公頃。

二、文中小用地

劃設文中小用地1處(含原文中六烈嶼國中用地)，面積4.45公頃。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地2處，面積合計0.35公頃。

四、體育場用地

劃設體育場用地1處，面積0.20公頃。

五、廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地4處，面積合計0.43公頃。

六、綠地

劃設綠地1處，面積0.04公頃。

以上公共設施用地明細表詳表六。

陸、道路系統計畫

共劃設1條主要道路作園道使用，為1-1號道路，計畫寬度15公尺(斷面設計參考詳圖七)；1條次要道路，為2-1號道路，計畫寬度10公尺；數條服務道路，計畫寬度有8公尺、6公尺及4公尺等。以上面積合計1.33公頃，道路編號詳表七。

柒、都市防災計畫

一、防(救)災據點

所謂防(救)災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能，詳圖八。

(一)防(救)災避難場所

1.緊急疏散地區

此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏，並且無法提供中長期之生活保障，指定對象為本計畫區內之學校用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地、體育場用地、廣場兼停車場用地及綠地之外部空間等。

2.災民安置場所

此層級必須擁有較完善的設施及可供蔽護的場所，以本計畫區而言，學校用地及體育場用地是較為理想的對象；此外各政府機關因對外連繫及獲得各種情報資訊較為便利，也可作為一般收容場所。

本計畫區內政府機關僅有圖書館與鄉民代表會，宜結合鄰近之鄉公所、消防隊、縣立醫院烈嶼分院及烈嶼分駐所等較具

特殊機能之救災據點。如鄉公所作為主要指揮中心、情報彙整與發布；消防隊作為救災中心，並儲備消防器材、水源，以因應緊急用途；醫院儲備醫療器材及藥品，作為緊急救治使用；分駐所進行情報資訊之蒐集與秩序之維持。

(二)防(救)災避難設施

種類	防災必要設備及設施	作為防災基地使用之地點
緊急疏散地區	區域內居民間之情報聯絡設備及對外之通信設備。居民進行災害因應活動所須之器材與廣場。	學校、鄰里公園兼兒童遊樂場、體育場、廣場兼停車場及綠地之外部空間等。
災民安置場所	除以上必要設備外，尚需緊急醫療器材、藥品，若發生都市大火時，可安全收容居民的廣場，提供避難者所需之水、糧食及生活必需品。	學校、體育場及相關政府機關等。

二、防(救)災路線

(一)消防救災路線

本計畫區消防救災路線系統之規劃主要依據火災及震災來設定，在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，因建築物倒塌、崩塌物之阻隔與原道路寬度不足等因素，使消防車及救難車不能通行；此外，區內道路系統宜結合毗鄰區外道路，依其地理位置及實質空間條件等，整體考量分別賦予不同之機能而劃分為緊急道路、救援輸送道路及避難輔助道路等，如下所述並詳圖九：

1. 緊急道路

毗鄰本計畫區外緣於主要計畫所劃設之Ⅲ-33號及Ⅲ-34號計畫道路作為緊急道路，上述道路雖不位於本計畫區內，但因其環繞本計畫邊界且可通往外界避難場所、九宮碼頭及金門大橋等，故為重要之防災道路。

2. 救援輸送道路

以本計畫區內之主要道路(園道)及次要道路作為救援、輸送道路，提供消防及運送救援物資至計畫區內之機能為主。

3. 避難輔助道路

以本計畫區內之服務道路為對象，主要作為連接各避難場所、並兼負便利及小型車輛運送物資至各防災據點、或連通前兩層級之道路，主要擔負連結之重要功能。

(二)火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式與進度

本計畫第一階段(即第一期開發區)之計畫面積13.64公頃，除原文中六烈嶼國中用地(惟西北側私有地部分納入市地重劃範圍)，以及機關用地、體育場用地現已開闢供作圖書館與鄉民代表會、體育館使用部分，不納入市地重劃範圍內，其餘土地11.23公頃皆以市地重劃方式辦理開發，詳表八及圖十；預定開發時程為四年辦理完成，各年期之工作項目詳表九。

二、財務計畫與評估

(一)預估重劃負擔比例

1.公共設施用地負擔比例

依平均地權條例第60條第1項規定，重劃區內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、國民小學、國民中學、停車場、零售市場等十項用地，除以原公有道路、溝渠、河川及未登記地等四項土地抵充外，其不足土地及工程費用、重劃費用與貸款利息，由參加重劃土地所有權人按其土地受益比例共同負擔，並以重劃區內未建築土地折價抵付。

依上述規定，本計畫第一階段(即第一期開發區)須共同負擔之公共設施用地面積為4.82公頃，而重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積為1.34公頃，估算公共設施用地負擔比例為35.2%。

2.開發費用負擔比例

參考金門縣地政局針對本案所作之市地重劃可行性評估報告書，本計畫第一階段(即第一期開發區)之開發費用包含地上物補償費、公共設施工程費、重劃作業費及貸款利息等，估算約1.37億元，詳表十；若重劃後平均地價暫以15,000元/m²估算，則開發費用負擔比例約9.3%。

3.重劃總負擔比例

綜上，本計畫第一階段(即第一期開發區)市地重劃總負擔比例估算約44.5%，詳表十一。

(二)經費來源

開發所需經費由金門縣實施平均地權基金墊支，並以標售、讓售抵費地之收入償付。

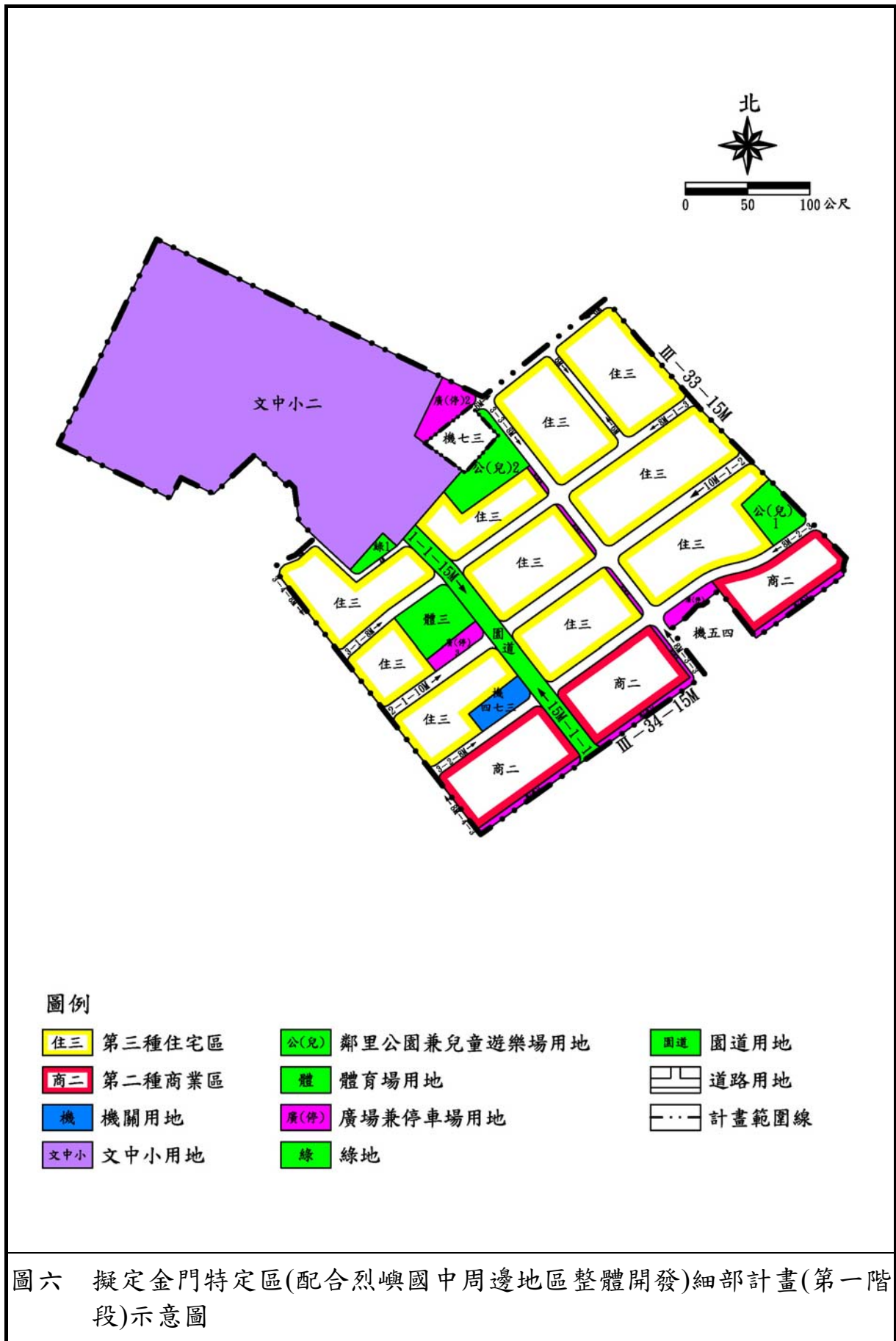
(三)財務及外部效益評估

本案重劃總負擔比例未逾平均地權條例第60條所定之45%規定，且金門縣地政局之市地重劃可行性評估報告書亦指出，本案尚具有許多開發後所產生之外部效益，如整合現有國中小教育資源，提升學校競爭力，並取得擴校所需土地以興闢標準運動場，提供學生及居民使用；提供生活發展空間，減少零星建築所形成資源浪費及景觀破壞；提供適宜居住空間吸引人口返鄉長住，加速離島開發建設，深具社會價值與經濟意義；解決文教區長久以來無法開發、阻礙當地發展問題；以及取得公共建設所需用地、節省用地取得經費等。

故本案市地重劃可行性評估經金門縣地政局102年5月24日地權字第1020004226號函示應具可行性，建議辦理開發(詳附件一)；且第一期開發區之市地重劃計畫書(詳附件二)業經內政部104年11月17日召開審查會議，結論表示「原則同意辦理」(詳附件三)。

玖、土地使用分區管制要點

為維護居住環境品質、美化區內整體景觀、促進土地資源合理利用以及參考地方發展需要，訂定土地使用分區管制要點，其要點詳附錄一。



圖六 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)示意圖

表五 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)土地使用計畫面積表

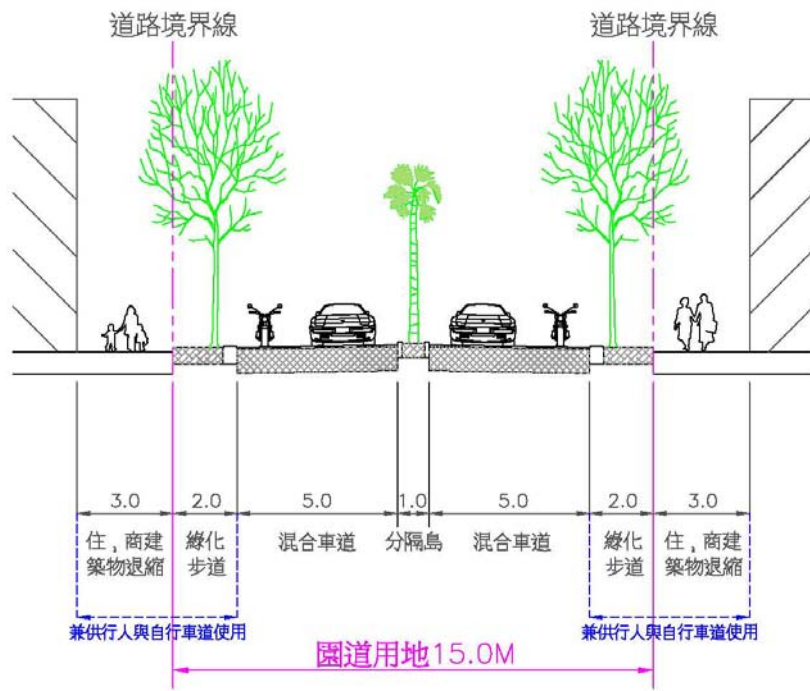
項	目	計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
土地 使用 分區	第 三 種 住 宅 區	4.97	36.44	
	第 二 種 商 業 區	1.43	10.48	
	小 計	6.40	46.92	
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.09	0.66	1 處
	文 中 小 用 地	4.45	32.62	1 處 (含原烈嶼國中)
	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.35	2.57	2 處
	體 育 場 用 地	0.20	1.47	1 處
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.43	3.15	4 處
	綠 地	0.04	0.29	1 處
	園 道 用 地	0.35	2.57	
	道 路 用 地	1.33	9.75	
	小 計	7.24	53.08	
合 計		13.64	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

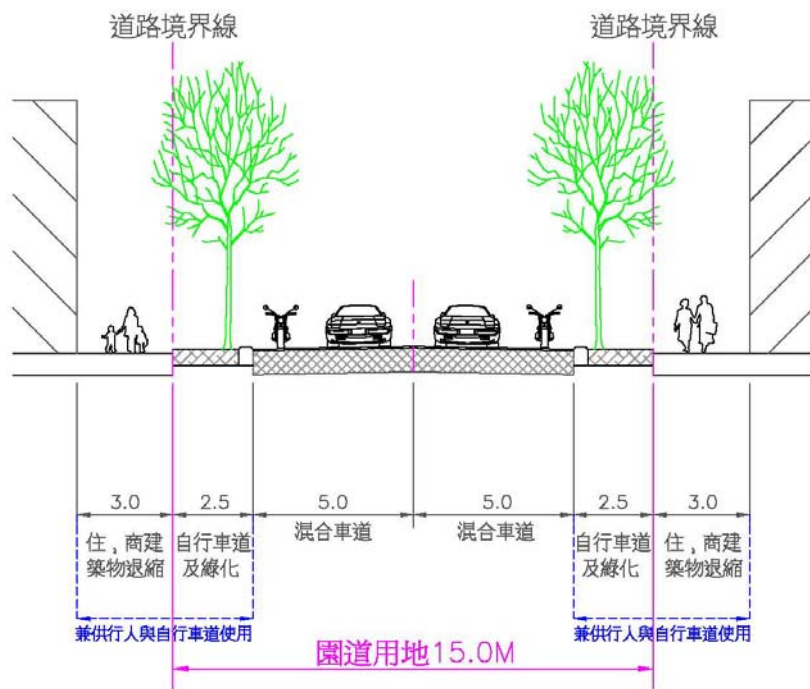
表六 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
機關用地	機四七三	0.09	園道西側、體三南側	供現有圖書館及鄉民代表會使用
學校用地	文中小二	4.45	計畫區北側	
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	公(兒)1	0.14	計畫區東側、Ⅲ-33號道路西側	
	公(兒)2	0.21	文中小二東南側、機七三南側	
	小 計	0.35		
體育場用地	體 三	0.20	園道西側、廣(停)2北側	
廣 場 兼 停車場用地	廣(停)1	0.06	機五四(烈嶼鄉公所)北側	
	廣(停)2	0.12	文中小二東側、機七三北側	
	廣(停)3	0.06	園道西側、體三南側	
	廣(停)4	0.19	Ⅲ-33號道路西側、Ⅲ-34號道路北側	
	小 計	0.43		
綠 地	綠 1	0.04	文中小二南側	
園道用地	園 道	0.35	由文中小二至Ⅲ-34號道路	
道路用地		1.33	計畫區內	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



參考圖A



參考圖B

圖七 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)園道用地斷面設計參考圖

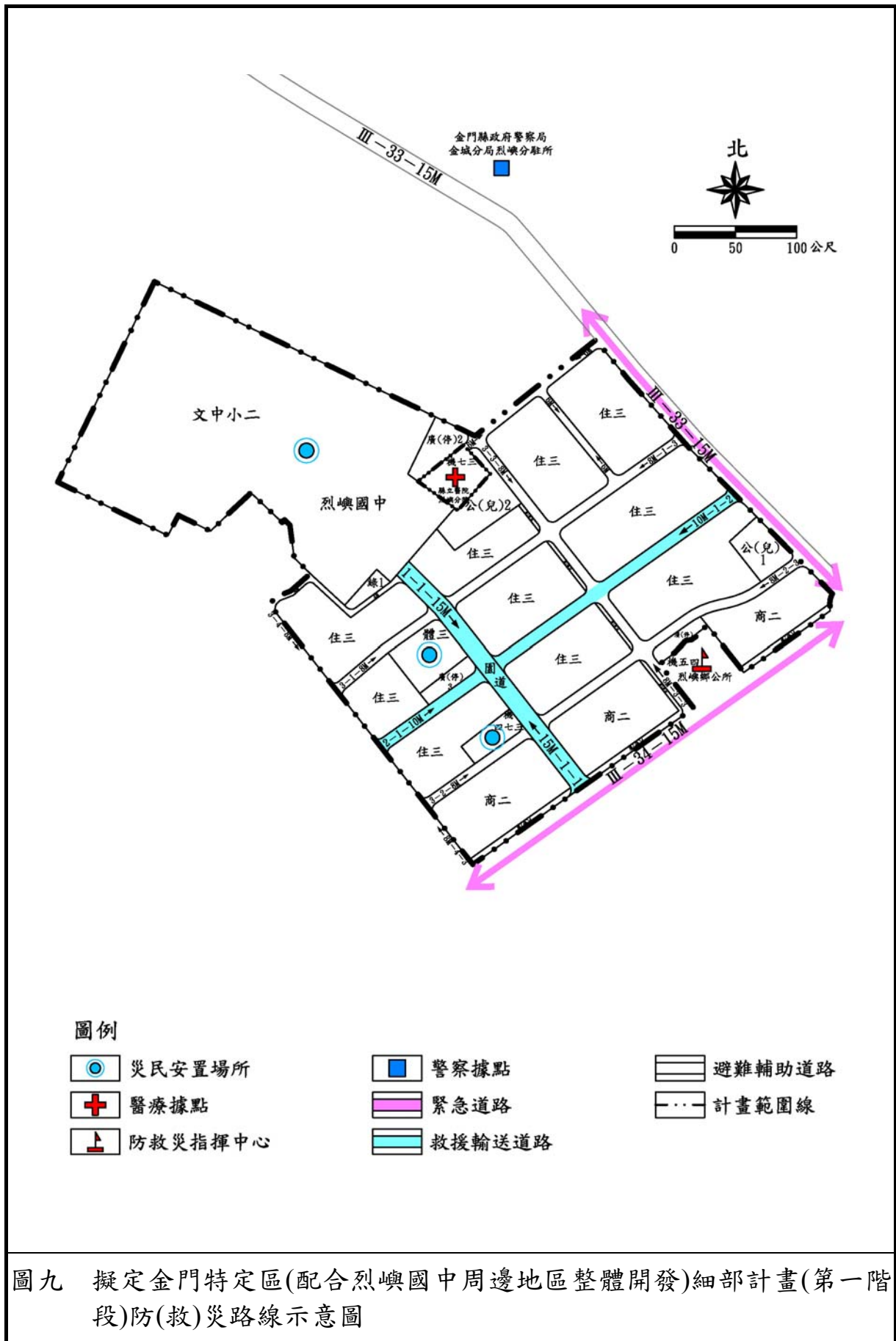
表七 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)道路編號表

項目	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
主要道路	1-1	15	230	自文中小二至Ⅲ-34號道路	園道用地
次要道路	2-1	10	355	自Ⅲ-33號道路至3-4號道路	
服務道路	3-1	8	345	自Ⅲ-33號道路至3-4號道路	
	3-2	8	365	自Ⅲ-33號道路至3-4號道路	
	3-3	8	280	自文中小二東南端至Ⅲ-34號道路	
	未編號	6	220		
	未編號	4	205		

註：1.表內道路長度應以依據核定圖實地測定之樁距為準。

2.3-4號道路係第二期開發區(列入以後階段辦理)所劃設細部計畫道路。

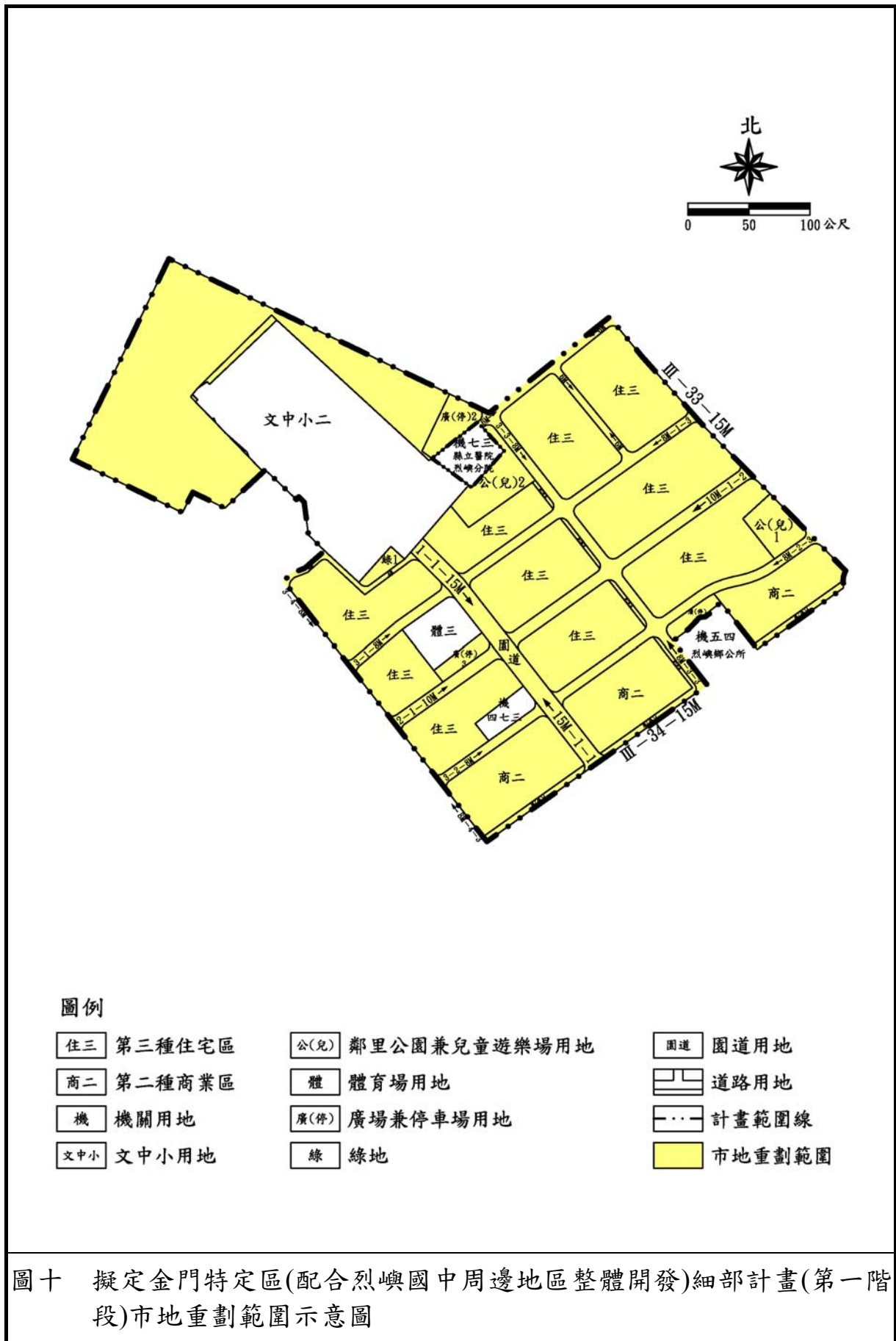




表八 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)市地重劃範圍面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	第三種住宅區	4.97	44.26	
	第二種商業區	1.43	12.73	
	小計	6.40	56.99	
公共 設施 用地	機關用地	0.01	0.09	1處(詳註3)
	文中小用地	2.32	20.66	1處(含原烈嶼國中) (詳註2)
	鄰里公園兼 兒童遊樂場用地	0.35	3.12	2處
	體育場用地	0.00	0.00	1處(詳註3)
	廣場兼停車場用地	0.43	3.83	4處
	綠地	0.04	0.35	1處
	園道用地	0.35	3.12	
	道路用地	1.33	11.84	
	小計	4.83	43.01	
合	計	11.23	100.00	

- 註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。
- 2.原文中六(烈嶼國中)用地2.18公頃，除西北側私有地部分(約0.05公頃)納入市地重劃範圍內，其餘已取得土地皆不納入，以避免變更後文中小用地內仍夾雜私有地，影響整體校地取得。
- 3.機關用地、體育場用地之劃設面積各約0.09公頃、0.20公頃，其中已開闢使用面積各約0.08公頃、0.20公頃，故納入市地重劃範圍面積各約0.01公頃、0公頃。此二項用地雖不屬於市地重劃共同負擔之公共設施項目，但本區內尚有許多公有地，足於土地交換分配時優先指配之。
- 4.市地重劃之範圍，應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書圖範圍為準。



圖例

- | | | |
|---|---|--|
| 住三 第三種住宅區 | 公(兒) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 園道 園道用地 |
| 商二 第二種商業區 | 體 體育場用地 | 道路 道路用地 |
| 機 機關用地 | 廣(停) 廣場兼停車場用地 | 計畫範圍線 |
| 文中小 文中小用地 | 綠 綠地 | 市地重劃範圍 |

圖十 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)市地重劃範圍示意圖

表九 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)市地重劃開發進度表

項目別	年期別	第一 年	第二 年	第三 年	第四 年
	1.都市計畫擬定、發布實施及釘樁 (12 個月)		■		
2.擬定及公告市地重劃計畫書圖 (6 個月)			■		
3.查定地價、編列清冊、計算負擔及拆遷補償 (6 個月)			■		
4.工程規劃設計 (6 個月)			■		
5.公共工程發包施工 (18 個月)				■	
6.分配成果公告及地籍整理 (6 個月)					■
7.財務結算及成果報告 (9 個月)					■

註：本表僅供參考，實際開發進度得由主管機關視實際狀況酌予調整。

表十 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)市地重劃開發費用概估表

期別	項 目	單位	數量	參考單價 (萬元)	總 價 (萬元)	說 明
第一 期 開 發 區	地上物 補償費	式	—	—	1,118.7	依本縣建設局查估之金額
	公共設施 工程費	公頃	8.91	1,200	10,692.0	1.參照市港區段徵收決標價 每公頃1,200萬元估列 2.文中小用地之整地及工程 施設，由學校整體規劃辦理 ，不納入重劃內，以節省重 劃負擔並避免重複投資
	重 劃 作 業 費	公頃	11.23	100	1,123.0	地籍整理費及辦理本重劃區 必要之業務費
	小 計	—	—	—	12,933.7	
	貸款利息	—	—	—	791.6	年利率2%，3年估算
	合 計	—	—	—	13,725.3	

資料來源：(1)參考金門縣地政局「擬定金門特定區(烈嶼鄉公所附近地區)細部計畫案市地重劃可行性評估報告書」(98年4月)及「金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃計畫書」(104年10月)；(2)本計畫整理。

註：本表估算費用僅供參考，實際開發費用應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

表十一 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)市地重劃負擔比例概估表

期別	項目	百分比(%)	說明
第一 期 開 發 區	公共設施用地負擔比例	35.2	(共同負擔之公共設施用地面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)÷(重劃區面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積)×100% =(4.82-1.34)÷(11.23-1.34)×100%
	開發費用負擔比例	9.3	開發費用÷(重劃後平均地價×(重劃區總面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積))×100% =13,725.3÷(15,000×(11.23-1.34))×100%
	重劃總負擔比例	44.5	上述二項之和

資料來源：(1)參考金門縣地政局「擬定金門特定區(烈嶼鄉公所附近地區)細部計畫案市地重劃可行性評估報告書」(98年4月)及「金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃計畫書」(104年10月)；(2)本計畫整理。

註：本表估算僅供參考，實際負擔比例應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

第七章 其他事項

第二期開發區(面積2.41公頃)經金門縣都委會審議通過之細部計畫內容，將配合本案主要計畫變更之分階段發布實施，列入以後階段辦理，內容詳附錄二。

附錄一 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫(第一階段)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、K T V、M T V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.使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。
- 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、為鼓勵基地之整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

- (一)有關設置開放空間獎勵部分，依「建築技術規則」規定辦理。
- (二)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百分之三十為限。
 - 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。

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、住宅區與商業區之停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置 1 部
251~400 平方公尺	設置 2 部
401~550 平方公尺	設置 3 部
以下類推	—

十三、建物屋頂造型及斜屋頂規定：

- (一)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.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。

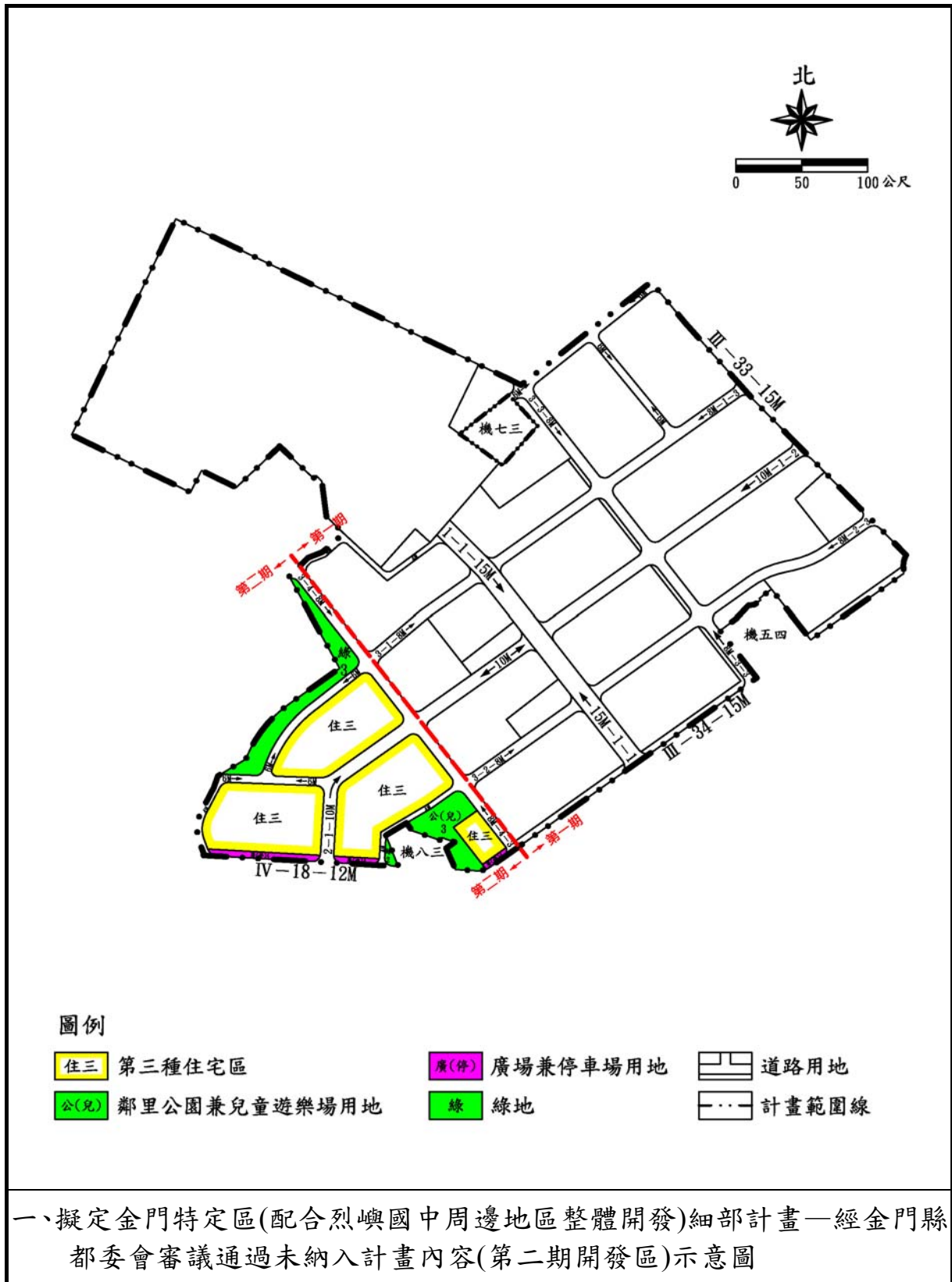
(二)本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。

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、本計畫區之所有公共工程(含市地重劃整地工程)及所有公、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。

附錄二 擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫—經金門縣都委會審議通過未納入計畫內容(第二期開發區)相關資料



二、擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫—經金門縣都委會審議通過未納入計畫內容(第二期開發區)市地重劃範圍面積表

期別	項	目	計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
第 二 期	土 地 使 用 分 區	第 三 種 住 宅 區	1.42	58.92	
		小 計	1.42	58.92	
開 發 區	公 共 設 施 用 地	鄰 里 公 園 兼 兒 童 遊 樂 場 用 地	0.15	6.22	1處
		廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.07	2.91	1處
		綠 地	0.23	9.54	2處
		道 路 用 地	0.54	22.41	
		小 計	0.99	41.08	
		合 計	2.41	100.00	

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.市地重劃之範圍，應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書圖範圍為準。

三、擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫—經金門縣都委會審議通過未納入計畫內容(第二期開發區)市地重劃開發進度表

項目別	年期別	第一 年	第二 年	第三 年	第四 年
	1.都市計畫擬定、發布實施及釘樁 (12 個月)		■		
2.擬定及公告市地重劃計畫書圖 (6 個月)			■		
3.查定地價、編列清冊、計算負擔及拆遷補償 (6 個月)			■		
4.工程規劃設計 (6 個月)			■		
5.公共工程發包施工 (18 個月)				■	
6.分配成果公告及地籍整理 (6 個月)					■
7.財務結算及成果報告 (9 個月)					■

註：本表僅供參考，實際開發進度得由主管機關視實際狀況酌予調整。

四、擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫—經金門縣都委會審議通過未納入計畫內容(第二期開發區)市地重劃開發費用概估表

期別	項 目	單位	數量	參考單價 (萬元)	總 價 (萬元)	說 明
第 二 期 開 發 區	地上物補償費	式	—	—	286.0	依本縣建設局查估之金額
	公共設施工程費	公頃	2.41	1,200	2,892.0	參照市港區段徵收決標價每公頃1,200萬元估列
	重劃作業費	公頃	2.41	100	241.0	地籍整理費及辦理本重劃區必要之業務費
	小 計	—	—	—	3,419.0	
	貸款利息	—	—	—	209.3	年利率2%，3年估算
	合 計	—	—	—	3,628.3	

資料來源：(1)參考金門縣地政局「擬定金門特定區(烈嶼鄉公所附近地區)細部計畫案市地重劃可行性評估報告書」(98年4月)；(2)本計畫整理。

註：本表估算費用僅供參考，實際開發費用應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

五、擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫—經金門縣都委會審議通過未納入計畫內容(第二期開發區)市地重劃負擔比例概估表

期別	項目	百分比(%)	說明
第二期開發區	公共設施用地負擔比例	31.7	$(\text{共同負擔之公共設施用地面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})\div(\text{重劃區面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})\times 100\%$ $= (0.99-0.33)\div(2.41-0.33)\times 100\%$
	開發費用負擔比例	11.6	$\text{開發費用}\div(\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}))\times 100\%$ $= 3,628.3\div(15,000\times(2.41-0.33))\times 100\%$
	重劃總負擔比例	43.3	上述二項之和

資料來源：(1)參考金門縣地政局「擬定金門特定區(烈嶼鄉公所附近地區)細部計畫案市地重劃可行性評估報告書」(98年4月)；(2)本計畫整理。

註：本表估算僅供參考，實際負擔比例應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

金門縣地政局 函

89345
金門縣金城鎮民生路60號

地址：89250金門縣金寧鄉仁愛新村3號
承辦人：董勇威
電話：082-321177
傳真：082-312249
電子信箱：totalex95@yahoo.com.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國102年5月24日
發文字號：地權字第1020004226號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝
訂
線
主旨：有關變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(內政部都市計畫委員會95.05.02第632次會議變4-18暫予保留案)內政部都市計畫委員會專案小組第4次會議出席委員初步建議意見處理情形乙案，復如說明，請 鑒核。

說明：

- 一、依 鈞府102年5月3日府建都字第1020037720號函辦理。
- 二、本區市地重劃可行性評估報告，本局前於98年4月24日秉辦府函已提供本區可行性評估報告書供參辦，雖預估重劃總負擔為48.14%，但因考量重劃後之外部效益，本局已建議辦理開發。本案都市計畫規劃內容經再檢討修正後，預估重劃總負擔已降為44.93%，因未逾平均地權條例第60條所定法定負擔百分之45之規定，應更具可行性，爰維持原可行性評估報告之結論，建議辦理開發。

正本：金門縣政府
副本：本局地權課

局長林德恭



金門縣政府



1020039708

金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區
第一期市地重劃計畫書

104年10月

0

金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃計畫書

一、重劃地區及其範圍：

本期市地重劃區坐落本縣烈嶼鄉，位於烈嶼國中周邊地區，屬西方劃測段部分土地，其四至為：

東：以Ⅲ-33 號計畫道路(九井路)為界。

南：以Ⅲ-34 號計畫道路(八青路)為界。

西：以文中小二用地及 3-4 號計畫道路為界。

北：鄰農業區邊緣為界。

面積約 11.23 公頃。(不包含已開闢之文中小二、機關、體育場等用地)

二、法令依據：

(一)依據「平均地權條例」第 56 條。

(二)都市計畫發布日期及文號：

1. 主要計畫:金門縣政府 年 月 日府建都字第 號公告
實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)書」。

2. 細部計畫:金門縣政府 年 月 日府建都字第 號公告
實施「擬定金門特定區(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)細部計畫書」。

三、辦理重劃原因及預期效益：

(一)辦理重劃原因：

依民國 85 年 01 月 20 日發布實施之「擬定金門特定區計畫」，將烈嶼國中至烈嶼鄉公所之間土地劃設為文教區(面積 11.43 公頃)，然計畫書未述明劃設目的且亦無法確知當初劃設緣由，自劃設迄今仍未能依計畫使用，使當地發展受阻，人民迭有意見陳情；又因烈嶼鄉內

並無住宅區之劃設，乃經都市計畫檢討變更為住商用地，並附帶規定應以市地重劃方式開發，以取得生活發展所需用地。案經內政部都市計畫委員會 102 年 8 月 27 日第 810 次會議審議通過，嗣因部分範圍地主仍有耕作需求，經再檢討後改採以分期分區方式辦理，案再經內政部都市計畫委員會 104 年 7 月 14 日第 855 次會議及金門縣都市計畫委員會 104 年 8 月 18 日第 71 次會議審定。本區屬第一期市地重劃辦理之地區。

(二)預期效益:

本區重劃面積約 11.23 公頃，預計將可提供第三種住宅區面積約 4.96 公頃、第二種商業區面積約 1.42 公頃，以及公共設施用地面積約 4.85 公頃，重劃後應可促進地區之發展，提高土地利用價值，預期效益如下：

1. 取得學校發展所需用地，有利整合教育資源，強化教育設備與運動設施，提升學校競爭力，並可設置較佳運動場地供學童及鄉民活動使用，深具多項效益。
2. 提供生活發展空間，減少零星建築所形成之浪費：烈嶼鄉內之建築用地多屬自然村專用區用地，其發展有限，為居住之需要於農地興建農舍之情形日漸增多，為紓解烈嶼鄉人口高度成長(80~100 年之人口年平均增加率高達 43.58‰)所帶來居住需求，預計本區開發完成後，可提供 6.38 公頃建築用地，應可減緩其他地區因零星建築所形成資源之浪費及景觀之破壞，並避免日漸增加之零星建築物阻礙未來地區之發展。
3. 提供投資誘因，促進離島之發展：烈嶼居民雖不多，但旅居外地人口卻不少，甚多旅居在外人員因未能於家鄉覓得適宜建築土地而未

能返鄉居住，如能藉由本區之開發提供適宜之居住空間以吸引返鄉長住，當有助於地方之發展，故本區開發亦具有誘導性投資之決策目的，基於城鄉均衡發展，加速離島之開發建設，亦深具社會價值與經濟意義。

4. 取得公共建設所需用地，節省用地取得經費：本區列入土地所有權人共同負擔之公共設施用地 4.83 公頃，於扣除抵充之公有土地後，土地所有權人需共同負擔 3.49 公頃之公共設施用地，節省政府用地取得經費及公共設施之興闢費用逾 2.9 億餘元。

四、重劃地區公、私有土地總面積及土地所有權人數：

本區內土地所有權人人數與土地總面積概況，詳如下表：

項 目	土地所有權人數(人)	面 積 (公 頃)	備 註
公 有	2	1.57	占全部面積比例 14%
私 有	156	9.66	占全部面積比例 86.00%
總 計	158	11.23	

五、重劃地區原公有道路、溝渠、河川及未登記等抵充土地面積：

本重劃區內重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地面積約 1.34 公頃，依平均地權條例第 60 條暨平均地權條例施行細則第 82 條規定抵充為區內共同負擔之公共設施用地。

六、土地總面積：

本區內並無未登記地，計畫範圍內之公、私有土地之總面積約 11.23 公頃（實際面積仍應依公告後都市計畫樁位釘測結果為準）。

七、預估公共設施用地負擔：

(一)列入共同負擔之公共設施用地項目及面積計有：

項 目	面積 (公頃)	百分比(%)
文中小用地	2.32	48.03%
鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.35	7.25%
廣場用地(兼停車場)	0.43	8.90%
綠 地	0.04	0.83%
道路用地(含園道)	1.69	34.99%
共 計	4.83	100%

(實際面積以實地分割測量為準；未列入共同負擔之機關用地及體育館納入市地重劃範圍面積各約 97.42 及 50.85 平方公尺)

(二)土地所有權人負擔公共設施用地面積：

共同負擔之公共設施用地面積－抵充之原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地面積=土地所有權人負擔之公共設施用地面積。

4.83 公頃－1.34 公頃=3.49 公頃

(三)公共設施用地平均負擔比率：

公共設施用地平均負擔比率計算方式如下

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{共同負擔之公共設施用地總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}}{\text{重劃區總面積}-\text{原公有道路、溝渠、河川及未登記地等土地抵充面積}} \times 100\% \\
 &= \frac{4.83 \text{ 公頃}-1.34 \text{ 公頃}}{11.23 \text{ 公頃}-1.34 \text{ 公頃}} \times 100\% \\
 &= 35.29\%
 \end{aligned}$$

八、預估費用負擔：

(一)預估工程項目及費用、重劃費用及貸款利息之總額：

附件二 金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃計畫書 (6/8)

項 目		金額(千元)	備 註
工 程 費	1. 整地工程	13,823	
	2. 道路工程	20,583	道路(含園道)工程費用。
	3. 排水工程	19,789	
	4. 污水下水道工程	10,406	
	5. 照明工程	4,494	
	6. 交通工程	544	交通相關設施費用。
	7. 景觀公園工程	10,895	公園、綠地、廣場(兼停車場)等設施費用。
	8. 管線配合工程	14,583	自來水、電力、電信等民生事業管線工程費。
	9. 其他工程費用	11,803	規劃、設計、工程管理、空污費等。
	小計(1)	106,920	
重 劃 費 用	地上物拆遷補償費	11,187	以本府各主管單位查估各類地上物及墳墓等之數額為準。
	重劃作業費	11,230	地籍整理費及必要之業務費。
	小計(2)	22,417	
貸款利息(3)		7,916	貸款期間3年，以年利率2%複利計算。
合計(1+2+3)		137,253	

(二)費用負擔平均負擔比率：

費用負擔比率計算方式如下

$$\frac{\text{工程費用總額}+\text{重劃費用總額}+\text{貸款利息總額}}{\text{重劃後平均地價}\times(\text{重劃區總面積}-\text{重劃區原公有道路、溝渠、河川及未登記地等抵充地面積})} \times 100\%$$
$$= \frac{13,725}{[15,000 \times (11.23 - 1.34)]} \times 100\%$$
$$= 9.25\%$$

有關重劃後平均地價，因本年度尚無與本重劃區近鄰之買賣交易實例，爰參酌 103 年 10 月不動產估價師估價報告結論之價格(附件 2)。

九、土地所有權人平均重劃負擔比率概計：

重劃總平均負擔比率

$$= \text{公共設施用地平均負擔比率} + \text{費用平均負擔比率}$$
$$= 35.29\% + 9.25\%$$
$$= 44.54\%$$

十、重劃區內原有合法建物或既成社區負擔減輕原則：

依平均地權條例第六十條規定，按其受益比例負擔，至其受益程度俟辦理土地分配時，提請本縣市地重劃委員會審議。

十一、財務計畫：

- (一)資金需求總額約計新台幣：137,253,000 元。
- (二)貸款計畫：由本縣實施平均地權基金借貸支應。
- (三)償還計畫：由重劃區內土地所有權人按平均地權條例第 60 條第 1 項之規定，以其未建築土地折價抵付之抵費地出售款及繳納差額地價償還。

十二、預定重劃工作進度表：

本重劃作業預定自民國 104 年 9 月至 107 年 12 月止 (如附件 3)。

十三、重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖 (如附件 4)。

十四、附件

附件 1：本縣「烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區市地重劃(第一期)座談會」開會通知單及會議紀錄。

附件 2：本縣「烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區市地重劃區重劃後平均地價估價報告書」節錄。

附件 3：本案預定工作進度表。

附件 4：重劃區範圍都市計畫地籍套繪圖。

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：40873臺中市南屯區黎明路2段503號
聯絡人：林士新
聯絡電話：04-22502241
傳真：04-22502375
電子信箱：K2574@land.moi.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國104年12月2日
發文字號：內授中辦地字第1041310717號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如文(10413107170-1.doc、10413107170-2.pdf)

主旨：檢送本部104年11月17日召開「高雄市、金門縣、屏東縣
及臺中市市地重劃計畫書審查會議」會議紀錄1份，涉及貴
管業務部分，請依會議結論及審查意見辦理，請查照。

說明：依據本部104年11月2日內授中辦地字第1041308342號開會
通知單續辦。

正本：賴美蓉教授、蕭輔導教授、紀聰吉教授、高雄市政府、金門縣政府、屏東縣政府
、臺中市政府

副本：本部地政司【中】【周專門委員文樹、姬科長世明、土地重劃科】

2015-12-02
10:22:07
章

裝

訂

線

地權科



1040096778

高雄市、金門縣、屏東縣及臺中市市地重劃計畫書審查會會議紀錄

壹、時間：104年11月17日上午09時30分

貳、地點：本部中部辦公室廉明樓二樓簡報室

參、主持人：王司長靚琇 記錄：紀文、林士新、方虹升

肆、出席單位人員：(詳簽到簿)

伍、與會代表致詞：(略)

陸、各縣市政府簡報及討論情形：(略)

柒、會議結論：

一、高雄市第86期市地重劃計畫書案：

本計畫屬國際空港及海港之重要交通樞紐，為活化本區土地及活絡地方經濟，變更本案都市計畫，將經濟部加工出口區予以解編，依本部都委會832次會議及該市都委會第38次會議審議通過採市地重劃整體開發方式辦理。雖重劃總平均負擔比例47.15%，但已徵得全部地主同意，原則同意辦理。並請依下列審查意見，修正計畫書，並以表列方式補充相關資料或說明後，再行報部核定：

- (一) 本案應將都市計畫審議過程載於計畫書內，並詳述周邊環境及與區外道路連接情形。
- (二) 本區土地所有權人僅6人，其中3人為公有，請將公有土地管理機關詳列於計畫書。
- (三) 高雄市政府辦理市地重劃，未依期數順序辦理開發之原因為何？
- (四) 本區預估地上物拆遷工程費偏高及無抵充土地面積，請再確實釐清。
- (五) 本區召開座談會情形應載明於重劃計畫書內，並檢附會議紀錄及相關資料。
- (六) 本區重劃後地價評估過程及評定價格是否合理，

與財務是否平衡，應詳載於重劃計畫書內，並附相關資料。

- (七) 都市計畫規定本區特倉 2-1 及 2-2 街廓採大面積開發，有關土地使用管制規定，對土地分配及建築使用之限制，向地主妥為說明之情形。
- (八) 計畫書載列本區地上物拆遷補償費高達 1 億 500 多萬元，倘全區合法建物均需拆除，有關重劃區原有合法建物或既成社區重劃負擔減輕之原則，應請詳實評估填載。

二、金門縣烈嶼鄉烈嶼國中周邊地區第一期市地重劃計畫書案：

為解決原文教區長久未開發使用，阻礙地方發展，且基於整合教育資源，取得學校運動場需用土地及規劃住商分區，提供當地生活發展所需空間等問題，依本部都委會 855 次會議及該縣都委會第 71 次會議審議通過改採分期分區市地重劃整體開發方式辦理，且重劃總平均負擔比例未超過 45%，原則同意辦理。並請依下列審查意見，修正計畫書，並以表列方式補充相關資料或說明後，再行報部核定。

- (一) 計畫書請補充都市計畫審議歷程資料及與土地所有權人意見溝通協調資料。
- (二) 本區規劃文中小用地 2.32 公頃、住宅區 4.96 公頃及商業區 1.42 公頃等之需求性為何？重劃後是否會發生無法開發之情況。
- (三) 有關擬於區內烈嶼國中規劃設置滯洪池，與校方協調情形為何？另規劃中東林汙水廠是否擴建？未來污水排放及處理量是否足夠？

三、屏東縣屏東市大武營市地重劃計畫書案：

為促進屏東市都市土地有效利用，經協調國防部同意航空特戰指揮部大武營區搬遷至屏北軍用機場，以騰出大面積公有土地設置公園綠地以改善該市生活環境品質，依本部都委會841次會議及該縣都委會第195次會議審議通過市地重劃整體開發方式辦理，本區重劃總平均負擔比率47.44%，惟區內無私有土地，且經全區公有土地管理機關同意，原則同意辦理。並請依下列審查意見，修正計畫書，並以表列方式補充相關資料或說明後，再行報部核定。

- (一) 計畫書所列無可抵充土地面積，但由地籍套繪圖顯示，似有既有道路、溝渠，請再檢討查明。
- (二) 因全區均屬公有土地，其計畫書預期效益對於樽節政府徵收用地經費等用語，請予以修正。
- (三) 本區縣有土地12.95公頃目前使用狀況為何？原土地取得方式為何？是否牽涉取得土地使用計畫或原土地所有權人請求權等問題。
- (四) 本區開發費用高達5億7千多萬元，國防部及國有財產署等單位重劃總平均負擔比率高達47.44%，請再檢討重劃後地價及地上物拆遷補償費等項費用之合理性。

四、修正臺中市第14期美和庄市地重劃計畫書案：

本區因範圍調整且總平均負擔比率達50%，雖徵得擴大地區私有土地所有權人數及其所有土地面積半數以上同意，但尚有以下審查事項尚未釐清，請查明並修正計畫書後再行報部核定：

- (一) 本重劃區內納入已開闢之計畫道路，是否已完成徵收程序。
- (二) 請於計畫書內敘明公有土地管理機關、重劃區內

未列為共同負擔擬以公有土地指配之公共設施用
地項目及面積，與財務計畫是否可平衡等事項。
捌、散會：中午13時。

擬 定 金 門 特 定 區
(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)
細 部 計 畫 (第一階段) 書

擬定機關：金門縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十六年十月

修訂時間：中華民國一〇二年十二月

修訂時間：中華民國一〇三年五月

修訂時間：中華民國一〇五年二月