

擬定金門特定區（慈湖段住宅區）細部計畫書

金門縣政府

中華民國 102 年 8 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（慈湖段住宅區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 17 條及第 22 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	自 102 年 1 月 30 日起至 102 年 2 月 28 日止，合計 30 天 102 年 1 月 30 日、1 月 31 日、2 月 1 日刊登於金門日報
	公開說明會	102 年 2 月 22 日上午 9 時 30 分假金寧鄉公所舉行
人民團體對本案之反映意見	計 1 件，詳附件四 公開展覽期間公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 級	102 年 3 月 15 日金門縣都市計畫委員會第 59 次會議審議修正通過

擬定金門特定區（慈湖段住宅區）細部計畫書

金門縣政府

中華民國一〇二年八月

【目 錄】

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 法令依據	1-2
第三節 計畫範圍及面積	1-2
第四節 細部計畫與主要計畫關係說明	1-5
第二章 發展現況分析	2-1
第一節 自然環境	2-1
第二節 社會環境	2-3
第三節 基地發展現況調查	2-9
第四節 基地區位與環境關係分析	2-16
第三章 發展定位與實質構想	3-1
第一節 發展定位與機能	3-1
第二節 發展需求及用地量推計	3-3
第三節 空間發展模式與構想	3-6
第四章 實質發展計畫	4-1
第一節 計畫範圍與面積	4-1
第二節 計畫年期與人口	4-1
第三節 土地使用計畫	4-2
第四節 建築配置計畫	4-4
第五節 道路系統計畫	4-7
第六節 開放空間系統計畫	4-9
第七節 都市防災計畫	4-11
第八節 土地使用分區管制要點	4-13
第五章 事業及財務計畫	5-1
附件一 行政院 101 年 10 月 8 日院臺建字第 1010061613 號函暨內政部 101 年 10 月 17 日臺內營字第 1010336549 號	
附件二 金門縣政府 102 年 1 月 16 日府建都字第 1020006764 號函	
附件三 地籍圖謄本及土地登記謄本	
附件四 公開展覽期間 公民或團體陳情意見綜理表	

【圖目錄】

圖 1-1	計畫位置示意圖	1-2
圖 1-2	計畫範圍示意圖	1-4
圖 1-3	計畫範圍地籍套繪示意圖	1-4
圖 2-1	地勢及坡度示意圖.....	2-2
圖 2-2	人口成長率分布示意圖	2-4
圖 2-3	交通運輸系統示意圖.....	2-7
圖 2-4	古寧頭聚落周邊遊憩據點位置示意圖	2-8
圖 2-5	計畫範圍土地使用現況示意圖.....	2-10
圖 2-6	計畫範圍道路系統現況示意圖.....	2-11
圖 2-7	計畫範圍 500 公尺範圍內公用設備與公共設施分布示意圖	2-13
圖 2-8	計畫範圍鄰近自然村專用區分布示意圖.....	2-15
圖 2-9	金門機場禁限建範圍示意圖	2-16
圖 2-10	基地與自然環境關係套疊分析示意圖.....	2-17
圖 2-11	基地與生活環境關係套疊分析示意圖.....	2-19
圖 3-1	發展定位及目標架構圖	3-1
圖 3-2	空間發展模式構想示意圖	3-6
圖 3-3	基地規劃配置配合現況保留及退縮原則示意圖	3-8
圖 4-1	擬定細部計畫示意圖.....	4-3
圖 4-2	平面配置構想示意圖.....	4-4
圖 4-3	交通動線系統示意圖.....	4-7
圖 4-4	開放空間系統計畫示意圖	4-9
圖 4-4	防災計畫示意圖	4-11
附圖一	30M 計畫道路建築退縮剖面示意圖.....	4-17
附圖二	6M 計畫道路建築退縮剖面示意圖.....	4-17

【表目錄】

表 1-1	計畫範圍土地清冊.....	1-3
表 2-1	人口發展情形概況表.....	2-4
表 2-2	設籍及現居人口分析表.....	2-5
表 2-3	計畫範圍土地使用現況面積表.....	2-9
表 2-4	西浦頭及安岐自然村專用區發展面積彙整表.....	2-15
表 3-1	計畫區用地量及建築開發量概估表.....	3-5
表 4-1	擬定細部計畫土地使用計畫面積分配表.....	4-3
表 5-1	事業及財務計畫表.....	5-2

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

近年來，金門國家公園範圍內慈湖古寧頭及慈湖農莊人口明顯成長，加上國立金門大學設立以致金寧鄉人口密度逐年增加，但因受限於國家公園計畫開發管制，以及鄰近傳統聚落產權複雜而無法進行整修之故，使得聚落人口居住空間不敷使用。因此，為解決人口發展及滿足基本居住需求，金門縣政府擬興建平價住宅，因考量古寧村聚落公有地稀少，在無礙金門國家公園計畫整體性前提下，建議將縣有地（慈湖段 5 地號及緊鄰部分產業道路）約 1.45 公頃土地劃出國家公園範圍外，以提供當地興建平價住宅，作為活化自然村之示範基地。

金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）案業奉行政院 101 年 10 月 8 日院臺建字第 1010061613 號函核定，並經內政部 101 年 10 月 17 日臺內營字第 1010336549 號公告實施（詳附件一）。經查本案計畫範圍原劃屬國家公園區第二類一般管制區及第一類一般管制區外圍緩衝用地，為推動金門永續發展，金門縣政府於 99 年 11 月 2 日「研商金門國家公園計畫通盤檢討事宜暨意見領袖座談會」中建議將金寧鄉慈湖段 5、5-2、5-3、部分 137-1、137-6 及部分 137-7 地號等 6 筆土地面積約 1.45 公頃縣有土地劃出國家公園範圍外，以提供當地興建平價住宅。

本案經國家公園計畫檢討社區聚落人口壓力、生活空間發展及公共空間需求，基於地方為公共需求興設之重大建設，若劃出範圍顯有助於地方發展，且變更用地別後調整建蔽率，有益於公共福祉及整體計畫協調等考量，業依上開核定及公告實施函號將本案劃出國家公園範圍外。本案即針對上述縣有地業經金門縣政府 102 年 1 月 16 日府建都字第 1020006764 號函同意依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫變更暨配合擬定細部計畫作業（詳附件二）。

第二節 法令依據

都市計畫法第 17 條及第 22 條。

第三節 計畫範圍及面積

一、地理區位

就地理位置而言，本案計畫位置位於金門縣西北方，行政轄區屬金門縣金寧鄉古寧村，基地座落於金寧鄉古寧村環島西路二段西側，屬於林厝聚落範圍，東北方鄰近古寧頭和平廣場。

圖 1-1 為計畫位置示意圖。

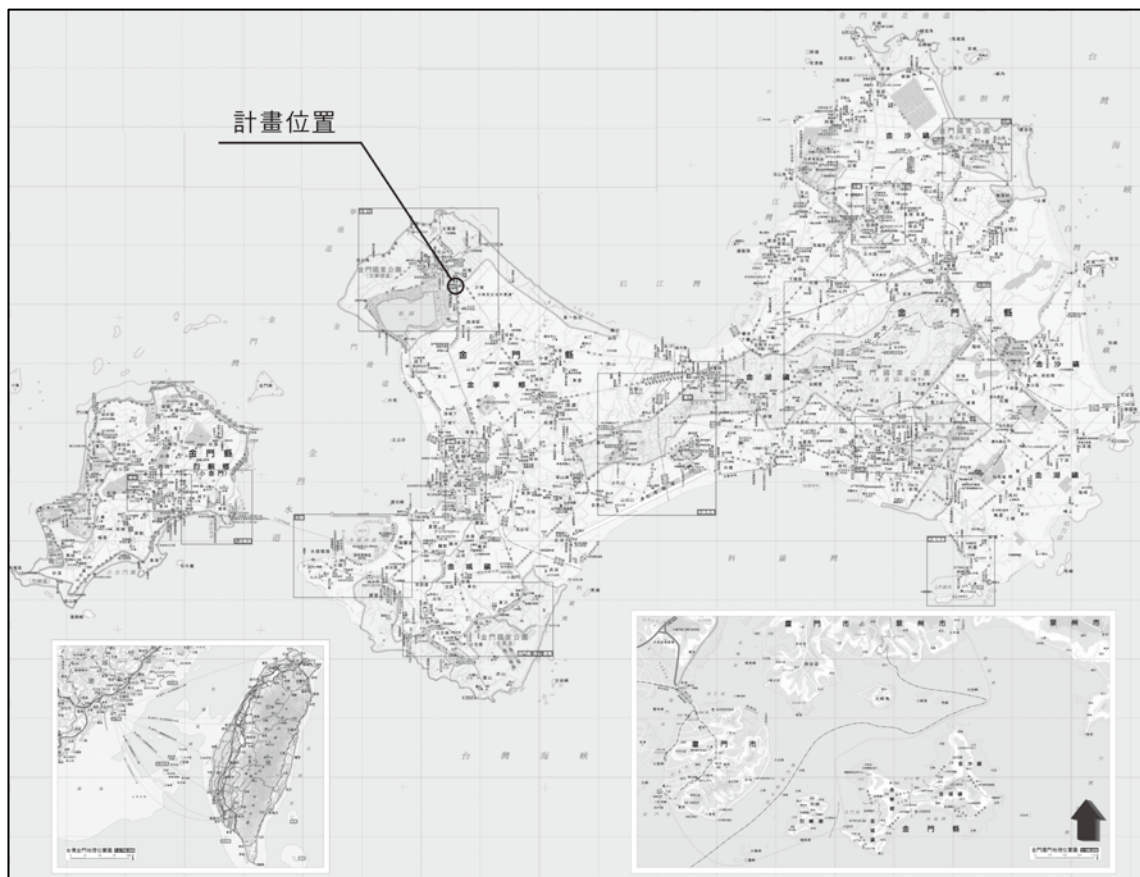


圖 1-1 計畫位置示意圖

二、計畫範圍與面積

就都市計畫層面而言，本案計畫範圍位屬金門特定區計畫西北側，包括金寧鄉慈湖段 5 地號土地及其緊鄰部分產業道路，東側以 I -5-30M 道路（環島西路二段）為界，南鄰 3 公尺寬排水溝渠，西鄰現況路幅約 4.6~5.0 公尺產業道路，北側以 5 地號北界為範圍。

地籍範圍包含慈湖段 5、5-2、5-3、137-1、137-6、137-7 等地號，合計 6 筆土地，計畫面積約 1.45 公頃。

圖 1-2 為計畫範圍示意圖、圖 1-3 為計畫範圍地籍套繪示意圖、表 1-1 為計畫範圍土地清冊。

表 1-1 計畫範圍土地清冊

鄉鎮	地段	地號	所有權人	持分比例	謄本面積 (m ²)	計畫面積(m ²)(註 1)	土地使用分區
金寧鄉	慈湖段	5	金門縣	1/1	13,035.10	13,035.10	國家公園區
		5-2			48.15	48.15	國家公園區
		5-3			4.71	4.71	國家公園區
		137-1			888.76	888.76	國家公園區
		137-6			523.10	523.10	國家公園區
		137-7			84.13	3.23	國家公園區
合計					14,502.96	14,502.96	

註 1：欄中所列計畫面積係自計畫範圍地籍套繪示意圖量取。

註 2：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

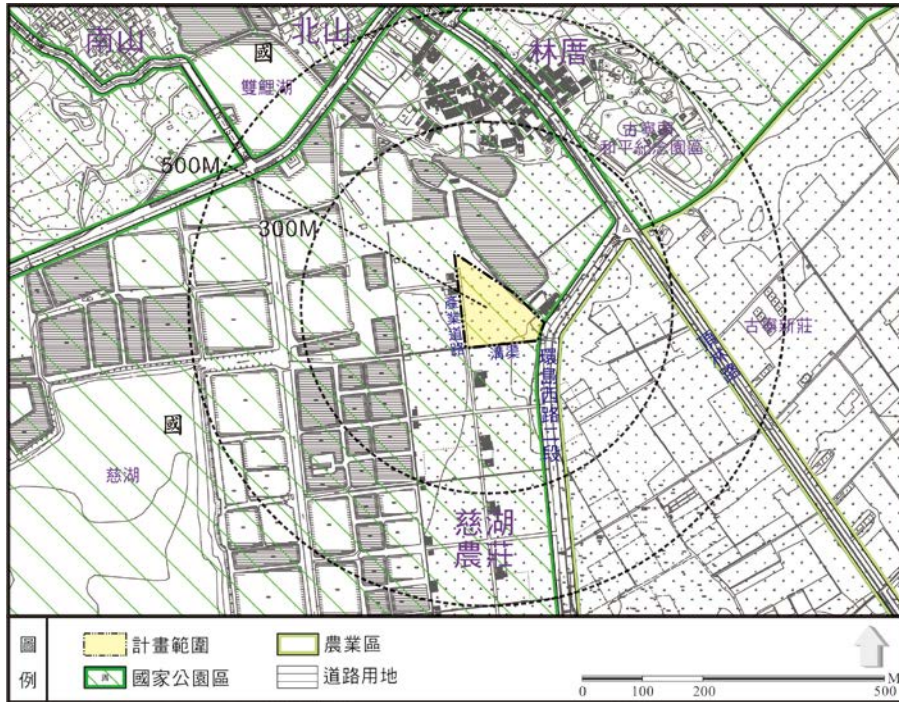


圖 1-2 計畫範圍示意圖

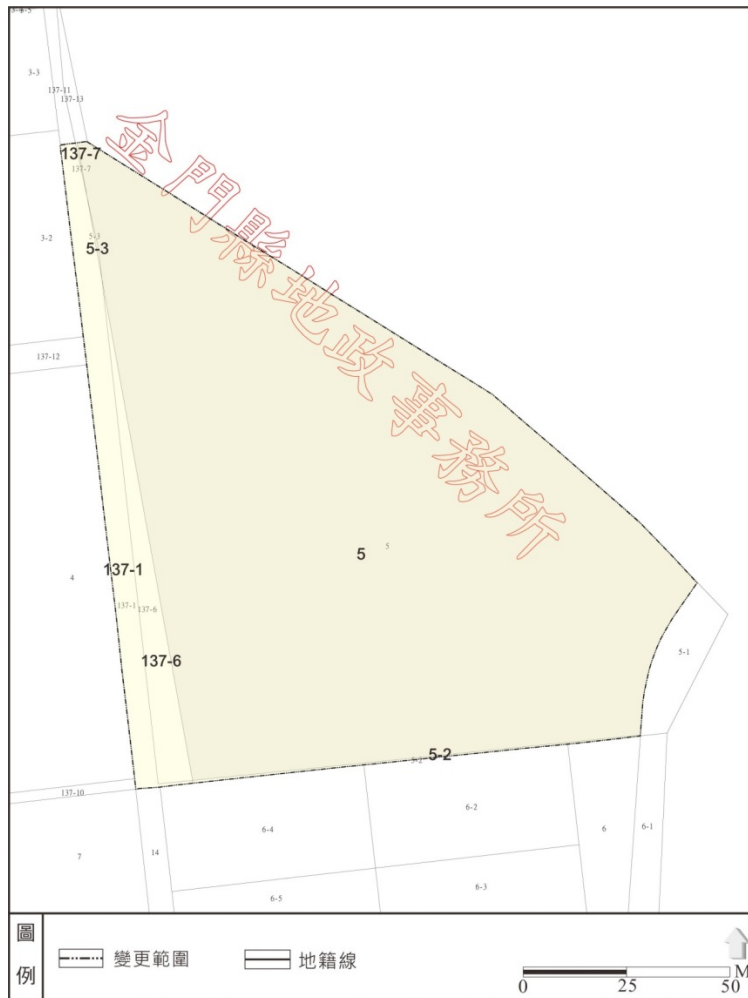


圖 1-3 計畫範圍地籍套繪示意圖

第四節 細部計畫與主要計畫關係說明

依據內政部 101 年 10 月 17 日臺內營字第 1010336549 號公告實施「金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）」案，將金寧鄉慈湖段 5、5-2、5-3、部分 137-1、137-6 及部分 137-7 地號等 6 筆土地面積約 1.45 公頃縣有土地劃出國家公園範圍外，以提供當地興建平價住宅。是以，本案係據以辦理後續都市計畫變更暨配合擬定細部計畫作業。

本細部計畫係依循「變更金門特定區計畫（部分國家公園區為住宅區）」案計畫內容，並依都市計畫法第 22 條規定研析細部計畫內容及表明相關事項，作為計畫區後續開發建設之準據，包括土地使用細分、地區性公共設施用地、道路系統、增訂土地使用分區管制要點、事業及財務計畫等，以規範本細部計畫區有計畫之發展，其餘計畫內容皆與主要計畫相同。

第二章 發展現況分析

第一節 自然環境

一、氣候

金門縣屬於亞熱帶海洋性氣候，春季多霧、夏秋炎熱、冬季乾冷，年平均溫度為 21.0℃，每年 6 月至 10 月平均溫度較高（約 26.72℃），12 月至 3 月平均溫度較低（約 14.2℃）。每年 3 至 5 月暖濕的南方空氣會通過溫度較低的金門地區海面，形成厚度約 700-800 公尺的濃霧，經常影響金門機場的航班起降。雨季多集中於每年 4 至 8 月，年雨量總計約 1,153.8mm。每年 1-5 月、9-12 月風向為北風轉東北風，6-8 月南南西風，蒸發作用強烈，導致島嶼蓄水能力不佳，時常處於缺水的狀態，故較適合種植價值較低之耐旱性雜糧，如高粱、玉米、花生等。

二、地形

金門島嶼地形主要由花崗片麻岩所構成之老年期波狀丘陵、紅土台地與海岸低地所組成，整體為低矮的台地包圍略為突出之花岡岩丘陵，太武山一帶的花崗片麻岩丘陵是高度最大、面積最廣的丘陵地區，其稜線和谷地皆呈東北至西南走向，與岩石片麻狀構造走向大約一致。金門地區地形共分為五大類，包括丘陵、臺地、低地、水體，以及灘地與沙丘，其中境內並無高山峻嶺，以本島東側之太武山海拔 253 公尺為最高，境內坡度在 30% 以下者佔全面積之 97.55%。

三、地勢與坡度

古寧頭區地形以臺地、低地與水體為主，地形平緩，海拔約 20~30 公尺，臺地地形主要由北山一帶延伸至慈湖邊；水體地形包括慈湖與雙鯉湖，皆屬於人工築堤而成之湖庫，其不僅負責地區供水，更提高地區環境負載力，為生物提供良好棲地，豐富了生態景觀環境。本計畫範圍雖屬低地地形，然依據金門特定區計畫之數值地形圖顯示，此區海拔高度約介於 11~12

公尺，地勢主要走向大略呈東向西些微遞減之平緩地形，其中最大坡度約 0.83%，整體基地大致屬平坦之地形。(詳圖 2-1)

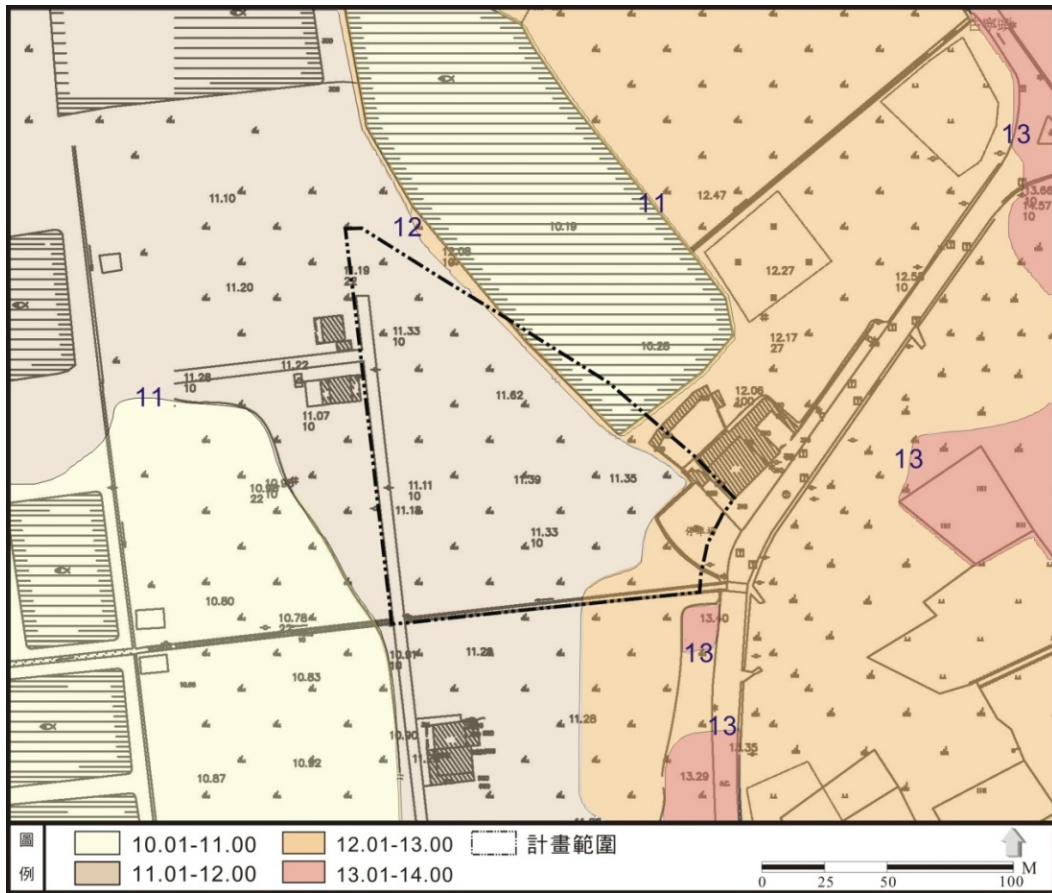


圖 2-1 地勢及坡度示意圖

四、地質與土壤

在地質部分，以花崗片麻岩和現代沖積層分布最為廣泛，其餘則由混合岩和花崗岩組織而成。以瓊林尚義一帶將金門本島分成東西兩半，東半部以花崗片麻岩為主，西半部則是以紅土層為主。本計畫範圍位於現代沖積層上，其為礫、沙、黏土之混合，其穩定性對於基地開發影響之地景生態環境，皆具有顯著的安全性。

在土壤部分，金門地區主要覆蓋成分有磚紅色黏土質砂土、黃棕色或黃灰色砂質土與裸岩地等三大類，土壤皆不肥沃。本計畫範圍屬於黃棕色或黃灰色砂質土，其土層厚，保肥、保水能力差，多半是由花崗片麻岩風化而成的淋育土或風積土，適合耕種價值較低之耐旱性雜糧：如高粱、玉米、花生、蕃薯等。

第二節 社會環境

一、人口發展分析

至民國 100 年 12 月底資料顯示，金門縣總人口數為 102,064 人，其中金寧鄉有 20,520 人，約佔總人口數 19.75%，而本計畫範圍位於金寧鄉古寧村中，古寧村人口數為 2,690 人，約佔金寧鄉人口數之 13.11%。整體而言，近 5 年金門縣人口呈正成長，平均成長率為 6.28%，其中以金寧鄉平均成長率最高，約為 8.51%，古寧村約為 7.44%。(詳表 2-1、圖 2-2)

現居人口方面，基於金門縣以小三通制度以及優渥之社會福利政策，致使金門縣登記人口與戶籍登記家戶中，包含有相當數量的寄籍人口與家戶數，為使主宅計畫合理供給古寧頭聚落實際之居住需求，本計畫經地方意見領袖訪談得知地方聚落流動人口約在 2 至 3 成，故將依據「金馬中長期經濟發展規劃報告書」(行政院經建會，民國 98 年 2 月)中之金門縣常住人口約佔設籍人口 70.63% (金門縣民國 96 年底設籍人口為 81,547 人，常住人口約 57,600 人) 作為本計畫現居人口之基準分析。(詳表 2-2)

在人口分布方面，因大金門(金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉)有較好的就業機會、生活環境與公共設施，歷年來人口分布越來越集中於大金門地區。而在人口比重方面，金城鎮之人口數為金門縣之首，人口比重約 33~34%，為金門縣主要人口集中地，其次為金湖鎮，約 21~23%，第三為本計畫所屬之金寧鄉，約 19~20%。

表 2-1 人口發展情形概況表

單位：人

年份 鄉鎮	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年	平均成長率	
	金城鎮	27,954	28,840	31,563	32,315	34,245	5.24%
金湖鎮	18,203	18,720	20,467	21,328	22,738	5.75%	
金沙鎮	13,035	13,514	14,851	15,324	16,301	5.78%	
金寧鄉	古寧村	2,023	2,112	2,382	2,479	2,690	7.44%
	后盤村	931	989	1,138	1,194	1,250	7.73%
	安美村	2,853	2,914	3,228	3,350	3,570	5.82%
	湖埔村	3,215	3,353	3,801	3,978	4,216	7.07%
	榜林村	3,013	3,137	3,463	3,581	3,906	6.75%
	盤山村	2,797	3,083	3,824	4,356	4,888	15.10%
	小計	14,832	15,588	17,836	18,938	20,520	8.51%
烈嶼鄉	7,091	7,451	8,580	8,921	9,515	7.72%	
烏坵鄉	432	457	506	538	564	6.92%	
總計	81,547	84,570	93,803	97,364	102,064	6.28%	

資料來源：金門縣政府主計室暨本計畫彙整（整理時間：101 年 6 月）。

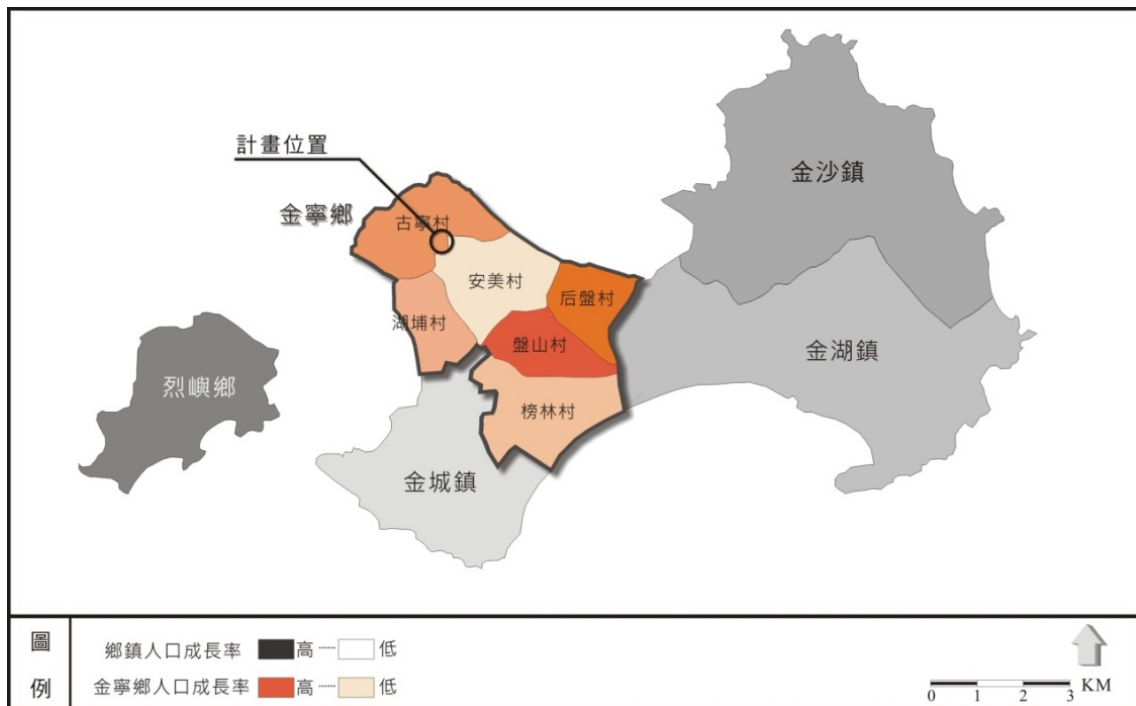


圖 2-2 人口成長率分布示意圖

表 2-2 設籍及現居人口分析表

單位：人

年度	古寧頭聚落		古寧村		金門縣	
	設籍人口	現居人口	設籍人口	現居人口	設籍人口	現居人口
91	1,558	1,100	1,619	1,143	58,932	41,624
92	1,554	1,098	1,627	1,149	60,983	43,072
93	1,616	1,141	1,695	1,197	64,456	45,525
94	1,714	1,211	1,800	1,271	70,264	49,627
95	1,812	1,280	1,906	1,346	76,491	54,026
96	1,908	1,348	2,023	1,429	81,547	57,597
97	1,982	1,400	2,112	1,492	84,570	59,732
98	2,247	1,587	2,382	1,682	93,803	66,253
99	2,336	1,650	2,479	1,751	97,364	68,768
100	2,541	1,795	2,690	1,900	103,883	73,373

註：古寧村轄含南山、北山、林厝、慈湖農莊等四個村落；依金門金寧鄉戶政事務所之論述，古寧頭聚落未含慈湖農莊。

資料來源：金門縣政府主計室暨本計畫彙整（整理時間：101 年 6 月）。

二、交通運輸

（一）海、空運輸

1. 航空站

金門尚義機場自 100 年 1 月 1 日起調升為乙等航空站，其自 1987 年起開放民航事業，目前計有立榮、復興、華信、遠東等 4 家航空公司運行，有飛往金門至台北、高雄、台中、台南、嘉義等 5 條航線。自小三通開始，金門尚義機場便成為重要的轉運據點，旅客逐漸增加，惟貨運有緩慢下降的趨勢。

2. 港埠

行政院核定金門為一港三港區，金門本島有料羅和水頭碼頭兩港區，其中料羅碼頭是金門唯一商港，其負責對台海貨運的運輸，而水頭碼頭則為小三通的碼頭；小金門烈嶼鄉有九宮港區，闢有金門-小金門航線，作為方便旅客及貨物之運輸。

（二）陸運

1. 公路

金門道路系統因過去扮演戰地聯絡之角色，故基於軍事之所需，道路建設因此綿密，大致呈網狀分佈，而由幾條主要道路交錯將道路網串織起來，並視為金門道路網之主動脈，其餘為道路寬度較小之產業道路與軍事需要之道路。

大金門之道路系統主要由中央公路、環島東路、環島西路、環島南路及環島北路等五條幹道所構成，其中本計畫範圍東側之道路即為環島西路。小金門路網密佈，主要有環島公路（濱海公路）及貫穿東西與中南部之道路各一條。

2.橋樑

行政院於 2010 年 2 月核定「金門大橋建設計畫」，預定民國 99 年底動工興建，施工期為 53 個月，興建目的是為落實政府照顧離島居民生活品質之政策。金門大橋將穩定提供大金門與小金門之間的運輸，使金門地區整體資源結合，提高居民生活與觀光遊憩的便利性。

3.大眾運輸系統

金門本島之大眾運輸系統以公車為主，而進出機場、港口之轉運工具以旅行社安排之接送專車以及計程車為主，少部分則以大眾運輸之公車系統轉乘。

大金門目前計有公車路線 22 線，全島自然村落（社區）通車普及率達 95.8%。主要發車站為金城車站、山外車站及沙美車站，其中行駛金城站者計有 9 線，山外站 12 線，沙美站 5 線，其公車路線皆以中央公路、環島東路、環島西路、環島南路及環島北路等金門路網之主要幹道為主。

圖 2-3 為交通運輸系統示意圖。

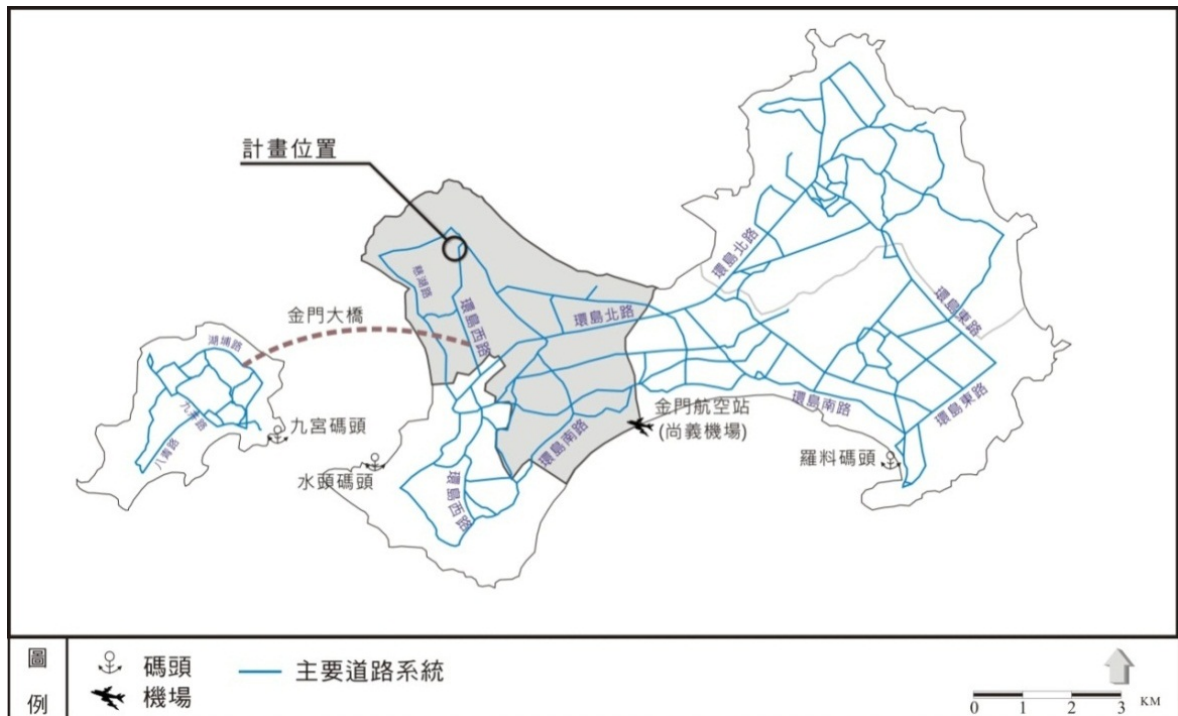


圖 2-3 交通運輸系統示意圖

三、產業活動

金門地區因受到本身自然環境條件與歷年開發情況影響，使得主要產業活動為第一級產業；而第二級產業則是依附觀光而穩定發展，以飲料製造業為大宗；第三級產業因二級產業之觀光工廠而興起，產值逐漸增加，另外為因應觀光的需求，而加強了服務業的發展。

古寧頭地區農業以耐旱之高梁、小麥與花生栽種為主，範圍主要分布於北山一帶；其中因高梁為釀酒主要原料，故為本區重要之經濟作物。另一重要特色產業為養殖業，以養殖海蚵為主，蚵田主要分布於南山、北山海岸外範圍。其蚵田所形成之「石蚵林」景觀，成另一著名觀光景點。

四、觀光遊憩

本計畫範圍周邊區域縣定古蹟與遊憩據點林立，為歷史文化保存的重要區域。東側有古寧頭戰史館、保安廟、古寧頭門樓、金門和平紀念園區、古寧頭和平廣場、高梁屋（慈湖農莊 16 號）及李光前將軍廟等，記錄金門歷經的那段征戰變革的歲月。北側計有振威第、水尾塔、雙鯉古地、胡璉

將軍紀念館、雙鯉濕地自然中心等，較著重文化與永續保存。

古蹟與遊憩據點由金門縣政府劃設的主要自行車道串聯，為一條具有歷史文化涵養的遊憩路線。另外，經地方意見領袖訪談得知，古寧頭地區擁有豐富之「戰地」風貌資源，為了地方歷史文化之整體性維護發展，導入電動車接駁觀光旅客之概念，增長觀光旅客駐留時間，並使其深刻體認自然生態、古閩式聚落、戰地等具古寧頭自明性意象之風貌，繼而活絡傳統聚落之發展。

圖 2-4 為古寧頭聚落周邊遊憩據點位置示意圖。

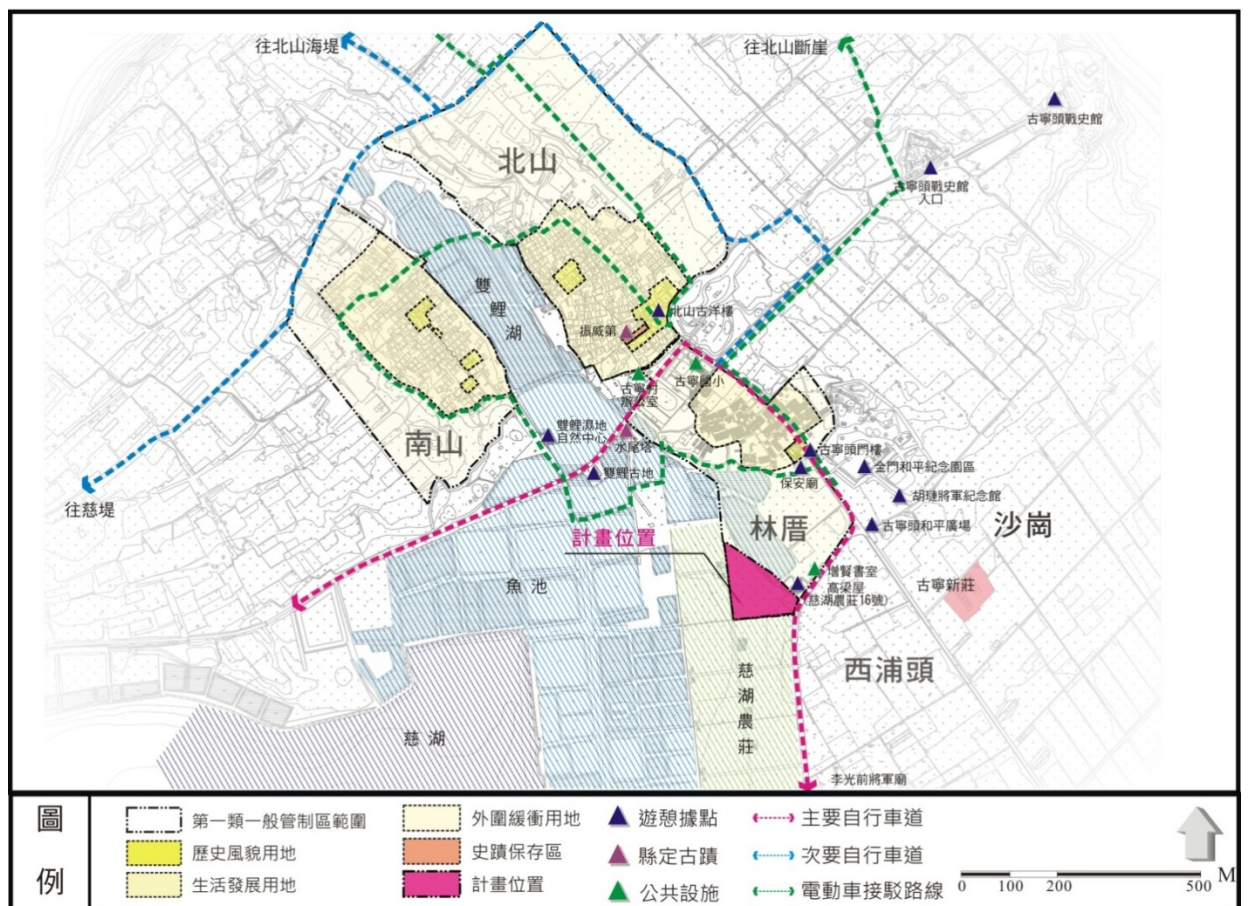


圖 2-4 古寧頭聚落周邊遊憩據點位置示意圖

第三節 基地發展現況調查

一、土地使用現況

本計畫範圍土地使用現況目前以閒置空地為主，其中並包含雜木林，林相多為木麻黃，閒置使用面積約佔計畫範圍面積的 89.90%；其次為產業道路使用，其土地使用主要沿基地西側分布，面積約佔計畫範圍面積 4.69%；基地東側現況土地使用為停車場使用，主要供高粱屋遊客停車使用，其面積約佔計畫範圍總面積 3.24%；基地南側及沿西側產業道路兩側之土地使用皆做約 2 米溝渠使用，面積約佔計畫範圍面積 2.07%；計畫範圍中，現況土地做商業使用面積約佔總面積 1.10%，其商業使用土地為高粱屋西南側部分建物，其中 81.23%為鐵皮搭建，21.08%建物為鋼筋混凝土結構。

表 2-3 為計畫範圍土地使用現況面積表、圖 2-5 為計畫範圍土地使用現況示意圖。

表 2-3 計畫範圍土地使用現況面積表

項目	面積(公頃)	比例(%)	備註
商業使用	0.016	1.10	約 81.23%為鐵皮搭建；21.08%為 RC 結構
停車場使用	0.047	3.24	供高粱屋觀光民眾臨時停車使用
道路使用	0.068	4.69	現況約為 4.6~5.0m 之產業道路
溝渠使用	0.03	2.07	現況寬度約為 2~2.9m
閒置空地使用	1.29	88.9	現況林相多為木麻黃
總計	1.45	100	

註：「RC」為鋼筋混凝土。

資料來源：本計畫調查彙整（調查時間：101 年 2 月）。



圖 2-5 計畫範圍土地使用現況示意圖

二、交通運輸現況

(一) 周邊道路系統

基地周邊道路系統現況詳圖 2-6 所示，分述如下：



1. 環島西路二段（計畫道路 I-5-30M）

環島西路二段為本計畫範圍東側緊鄰 30 公尺尚未開闢完全之計畫道路（I-5-30M），現況路寬約 11 公尺，雙向佈設 1 車道，是本計畫範圍唯一聯外之主要道路，往東北銜接西北東南向之頂林路，往西南通往金城鎮。

2. 頂林路（計畫道路 II-8-21.5M）

頂林路位於本計畫範圍東北方之 21.5 公尺計畫道路，其計畫道路往北通往林厝、北山聚落，往南則通往盤山村，屬古寧新莊社區之主要聯外道路。

3.產業道路

毗鄰基地西側為約 4~5 公尺不等之產業道路，主要為南山、北山聚落與慈湖農莊地區之聯絡道路；其與林厝聚落之聯絡道路，以基地附近東北側與頂林路之間的產業道路為主，現況路寬約 4~5 公尺。

(二) 地方公車系統

本計畫位置之公車系統現況，主要有三條路線經過，包括路線 9、路線 10、路線 11 等，位在基地旁之停候站為增賢書室站，大約 20 至 30 分鐘即有 1 班公車經過，三條路線所駛往之目的地，皆可遠達至金城鎮。

三、公用設備與公共設施現況

基地周邊 500 公尺範圍內公用設備與公共設施分布情況詳圖 2-7 所示，分述如下：

(一) 基礎公用設備

本計畫範圍由於地區降雨量少，故無埋設雨水下水道設施進行排水，雨水排水主要以道路兩旁既有側溝或明溝進行排放。地區下水道系統目前僅埋設污水下水道設施，範圍大致涵蓋南山、北山、林厝、慈湖農莊等古寧頭 4 處傳統聚落，並於古寧國小西南側設置地區污水處理廠。古寧頭地區污水收集系統之配置以其污水處理場為收集系統之終點，並配合水體濕地地形及整體地形高低以重力流方式收集污水為原則；目前南山、北山聚落將進行共同管道之污水下水道設施進行規劃埋設，以分流方式進行污水排放；林厝及慈湖農莊則以合流下水道與截流方式進行污水排放。

(二) 周邊公共設施

本計畫範圍原屬國家公園計畫區內，其使用分區無公共設施用地，故區內周邊 500 公尺內無公共設施用地，然經現場踏勘及地方訪談結果得知，距基地範圍 500 公尺範圍內，有古寧國小、古寧村村辦公室、增賢書室、古寧頭和平紀念園區、…等公共開放活動及觀光遊憩據點，目前部分空間供地方居民作圖書館使用、鄰里兒童遊樂場、康樂活動等社區型態之公共活動開放空間之使用。

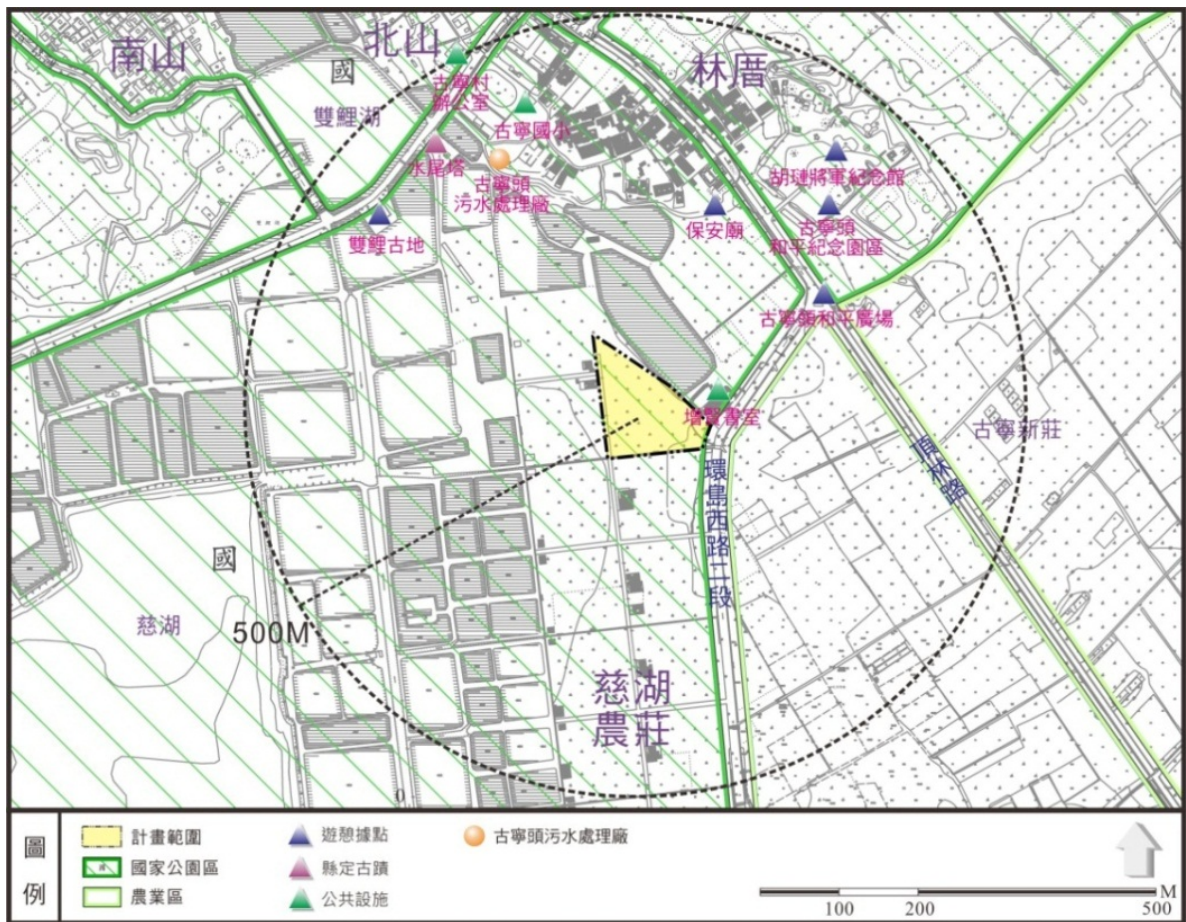


圖 2-7 計畫範圍 500 公尺範圍內公用設備與公共設施分布示意圖

四、周邊住宅區發展概況

計畫區周邊土地使用計畫為國家公園區及農業區，鄰近住宅區分布則以距離約 4 公里外之金城地區細部計畫，若以計畫區鄰近可供居住使用之土地大致包括國家公園區第一類一般管制區及第二類一般管制區之傳統聚落、農業區內之農舍以及東南側距離約 1,500 公尺之自然村專用區，茲就其周邊住宅發展情形說明如下：

(一) 周邊傳統聚落

計畫區鄰近國家公園區內之傳統聚落包括南山、北山與林厝聚落，合稱為「古寧頭聚落」，其中南、北山為金門發跡最早聚落之一，多數建築為明末清初時期所留下來，聚落建築配置形態因配合當地環境而形成沿岸平行方式配置之有機型空間形態；傳統聚落之公共活動空間方面，多以宗祠前、廟埕、巷道交接處或建築前廣大庭院為主要居民聚集之活動空間。

土地使用計畫屬國家公園之第一類一般管制區，包含歷史風貌用地、生活發展用地、外圍緩衝用地等三大分區。就現況使用情形而言，歷史風貌用地管制項目以管制現有強度（建蔽率、容積率、建築高度）為主，為聚落內傳統建築較密集且具代表性建築風貌之地區；生活發展用地係屬聚落內傳統建築較疏落零星惟仍具特色之地區；外圍緩衝用地現況多以聚落內現存之林地、田地為主，並存有少數零星因自然人口增加所需住宅需要之建築住宅。

(二) 周邊自然村專用區

計畫區鄰近自然村專用區為東南側距離約 1,500 公尺之西浦頭、安岐兩處（詳圖 2-8），建蔽率及容積率分別為 60%、180%（不超過三樓）；容許使用項目部分，除居住許可外，其餘規定所容許使用項目皆屬低強度之建築使用，如行政及文教設施、安全設施、日用品零售及服務業及觀光遊憩管理服務設施等。

依據「金門縣住宅年度及中程規劃案（金門縣政府，民國 98 年）」資料顯示，西浦頭及安岐自然村專用區計畫面積合計 31.40 公頃，已開發面積共 13.34 公頃，約佔計畫面積 41.87%；其中，西浦頭自然村專用區計畫面積為 9.58 公頃，已開發面積共 4.26 公頃，約佔計畫面積 44.47%；安岐自然村專用區計畫面積為 22.28 公頃，已開發面積共 9.08 公頃，約佔計畫面積 40.75%。（詳表 2-4）

為維護傳統閩南建築與自然形成之聚落特色，自然村專用區建築開發採許可制，然因主要計畫係屬大區塊劃設未有整體計畫作為指導，致使巷道凌亂狹窄、開放空間有限、缺乏停車空間與公共設施用地，其居住環境隨著密集的新建築案增加與累積而逐漸惡化。西浦頭與安岐自然村專用區已開發面積比例雖未達五成，然因土地零星細碎且產權複雜之特殊因素，故不易進行土地整合及住宅整修，造成整體居住空間不敷使用；再者為配合自然村人文發展脈絡與紋理，應避免大量建築量體進駐，以維繫自然村傳統閩南建築與自然形成之聚落特色。

表 2-4 西浦頭及安岐自然村專用區發展面積彙整表

自然村專用區	計畫面積（公頃）	已開發面積（公頃）	發展率（%）
西浦頭	9.58	4.26	44.47
安岐	22.28	9.08	40.75
合計	31.40	13.34	41.87

資料來源：金門縣住宅年度及中程規劃案（金門縣政府，98年12月）暨本計畫彙整。

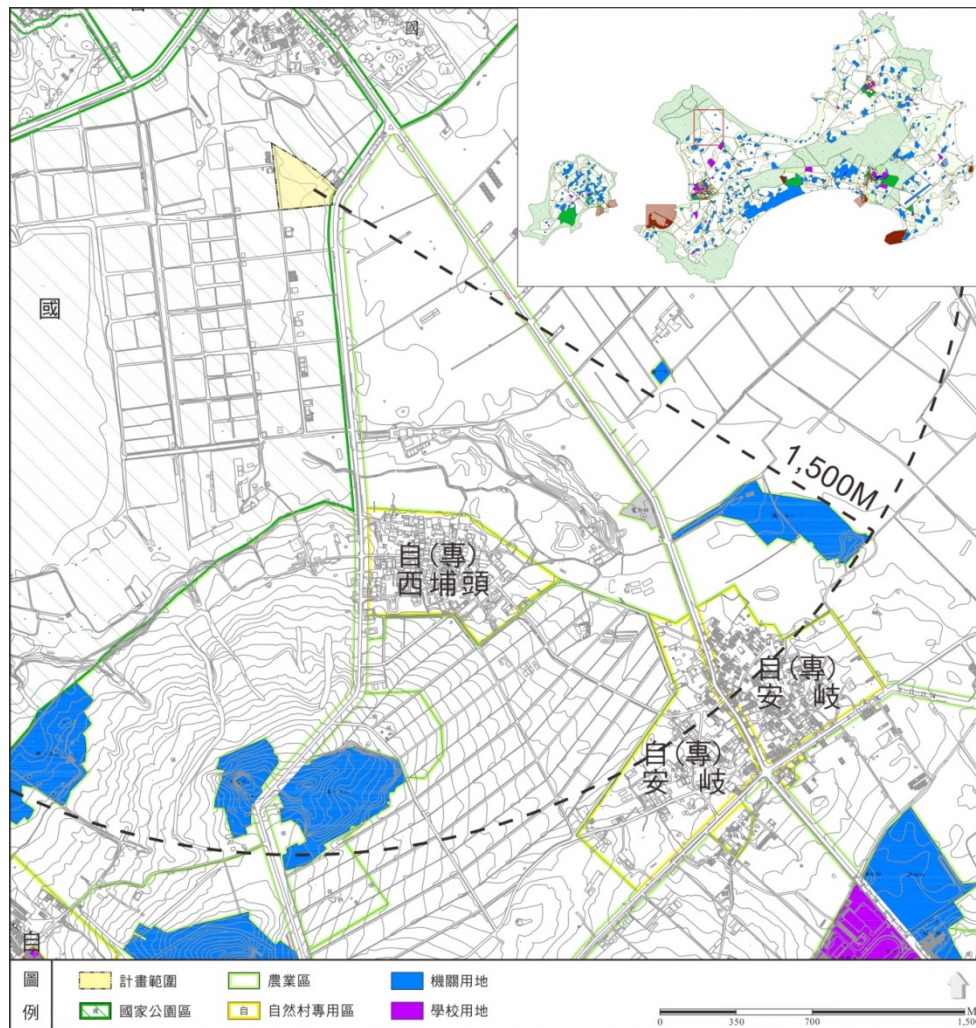


圖 2-8 計畫範圍鄰近自然村專用區分布示意圖

第四節 基地區位與環境關係分析

本節茲就基地區位與環境關係進行說明，包括機場禁限建管制分析、基地與自然環境關係分析、基地與生活環境關係分析、相關土地使用分區管制等，藉以探討基地區位之適宜性分析，以為當地實際需求之呼應。

一、機場禁限建管制分析

金門尚義機場自小三通開始，便成為重要轉運據點，目前有立榮、復興、華信、遠東等 4 家航空公司運行。為保持飛航安全，需管制機場周圍空域內可能突出於限制面之障礙物，以及航空器進場與離場時和機場空域障礙物之安全隔離，實施機場禁限建管制。根據交通部民用航空局「網際網路機場禁限建管制範圍查詢系統」資料顯示，以金門尚義機場為中心，劃設 3 種障礙物限制面，分別為進場面、轉換面與圓錐面，而本計畫範圍不位於前述障礙物限制面範圍內，故本案後續規劃將不受機場禁限建管制。(詳圖 2-9)

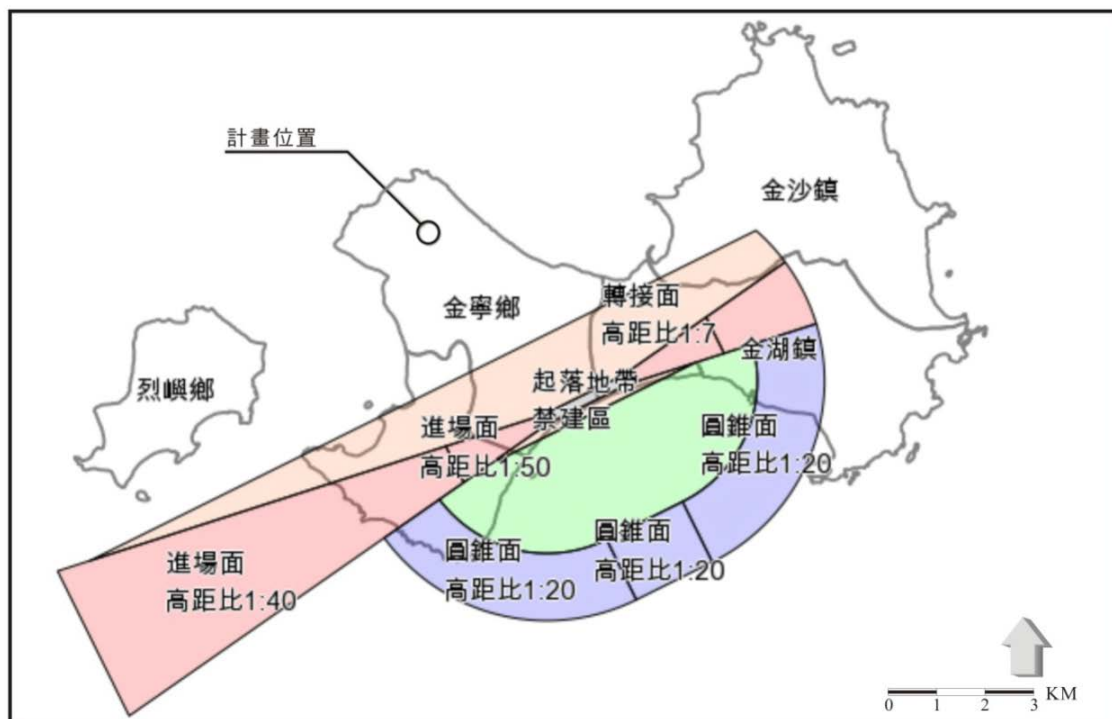


圖 2-9 金門機場禁限建範圍示意圖

資料來源：交通部民用航空局「網際網路機場禁限建管制範圍查詢系統」

(<http://web-gis2000.caa.gov.tw>) 暨本計畫繪製。

二、基地與自然環境關係分析

包括應考量水系與濕地、植物群落、動物棲地等因子，並予以垂直套疊其涵蓋範圍，藉以分析基地與自然環境關係之適宜性分析，套疊結果詳圖 2-10 所示，分述如下：

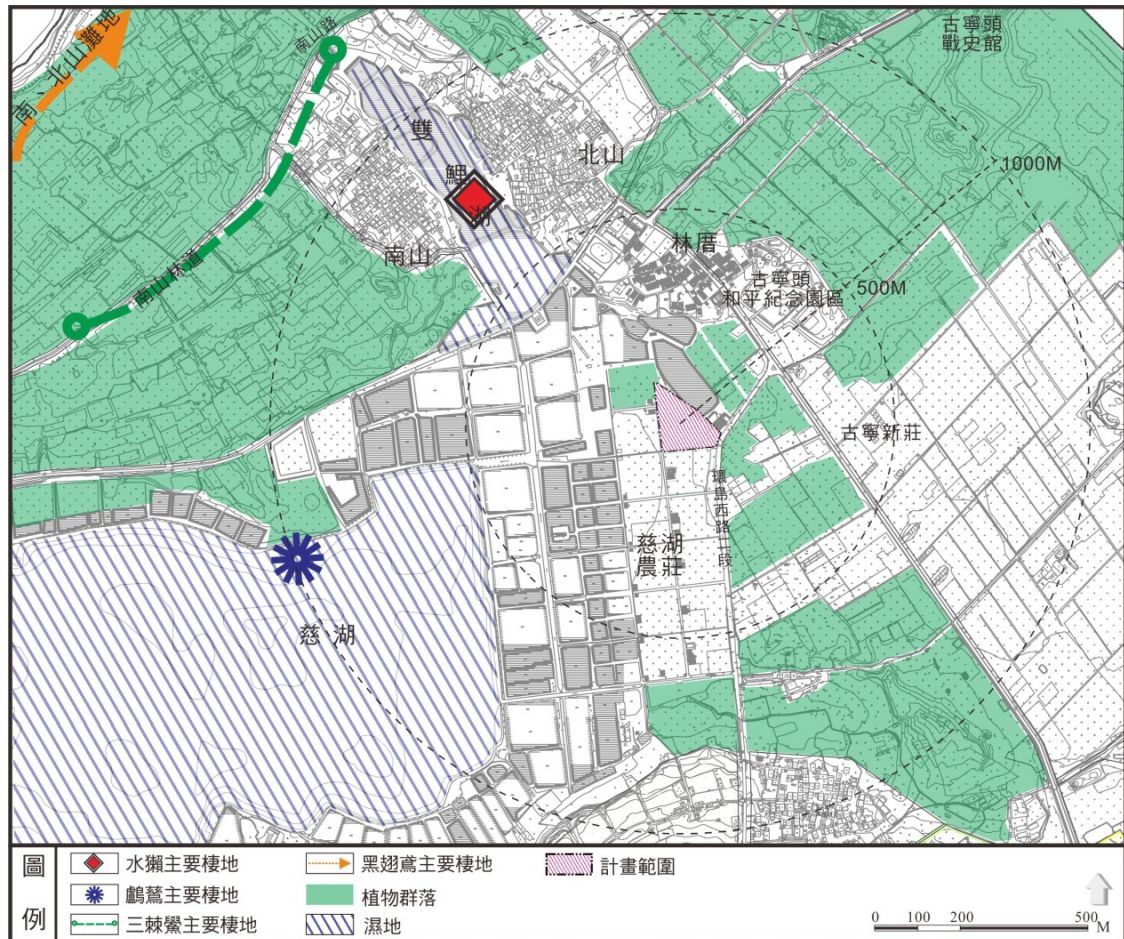


圖 2-10 基地與自然環境關係套疊分析示意圖

(一) 水系與濕地

由環境現況得知，本計畫範圍周邊並無金門地區之重要淡水溪流，然計畫範圍 500 公尺外西側，擁有金門地區之重要濕地，包括慈湖及雙鯉湖溼地，然其濕地雖不在計畫範圍內，但其對地區環境保育與生物資源之維護佔有重要之角色特質，故未來基地之規劃開發仍須考量其與鄰近環境生態保育之功能性。

(二) 植物群落

依據環境現況分析，本計畫範圍周邊位國家公園計畫之管制地區，加上歷年造林之成果，故本計畫範圍周邊慈湖、南山林道地區具有完整且具觀賞價值之林相，並以耐乾旱、貧瘠、抗風，高適應酸性度土壤之樹種為多，形成鳥類覓食繁衍之重要棲息地，雖本計畫範圍內之植物物種單純，然基於開發之衝擊性，未來仍須保有地方植物林相，以維繫環境之完整性與生態綠帶之緩衝空間。

(三) 動物棲地

本計畫範圍距金門國家公園土地使用分區之特別景觀區約 1~2 公里，其特別景觀區擁有金門地區主要特有動物物種，以三棘蠶、水獺、螢火蟲、鷓鴣、黑翅鳶等為主；其主要活動地區與周邊活動關連性極大，多棲息於人為開發活動少的地區，故為避免其棲地及活動空間減少，基地進行規劃應設定 5 至 10 公尺退縮距離之緩衝空間。

(四) 整體自然環境資源分析

綜合上述各因子分析說明，本計畫範圍與自然環境關係之適宜性分析結果並無明顯不可開發之行為，然基於自然環境保護以及避免過度開發之虞等因素，未來基地之規劃開發仍須考量其與鄰近環境生態保育功能之重要性，且為了保護移動性較大的鳥類棲地及濕地，建議於基地西側設置緩衝帶邊界，並視需要規劃生態綠帶以及規範住宅區開發行為之適當發展強度。

三、基地與生活環境關係分析

包括應考量傳統聚落分布、土地使用、鄰近交通系統、觀光遊憩、景觀影響等生活環境因子，並予以垂直套疊其涵蓋範圍，藉以分析基地興建住宅與生活環境關係之適宜性分析，套疊結果詳圖 2-11 所示，分述如下：

(一) 傳統聚落分布

本計畫範圍鄰近於古寧頭聚落之傳統文化聚落，包括南山、北山、林厝等，其為地區居民主要生活活動空間，如約距計畫範圍 300 公尺之古寧國小、古寧村辦公室等，為維繫其文化資產及居民活動空間，本計畫規劃整體傳統聚落之相關傳統元素，並著重於基地與其傳統聚落空間之互動應用。

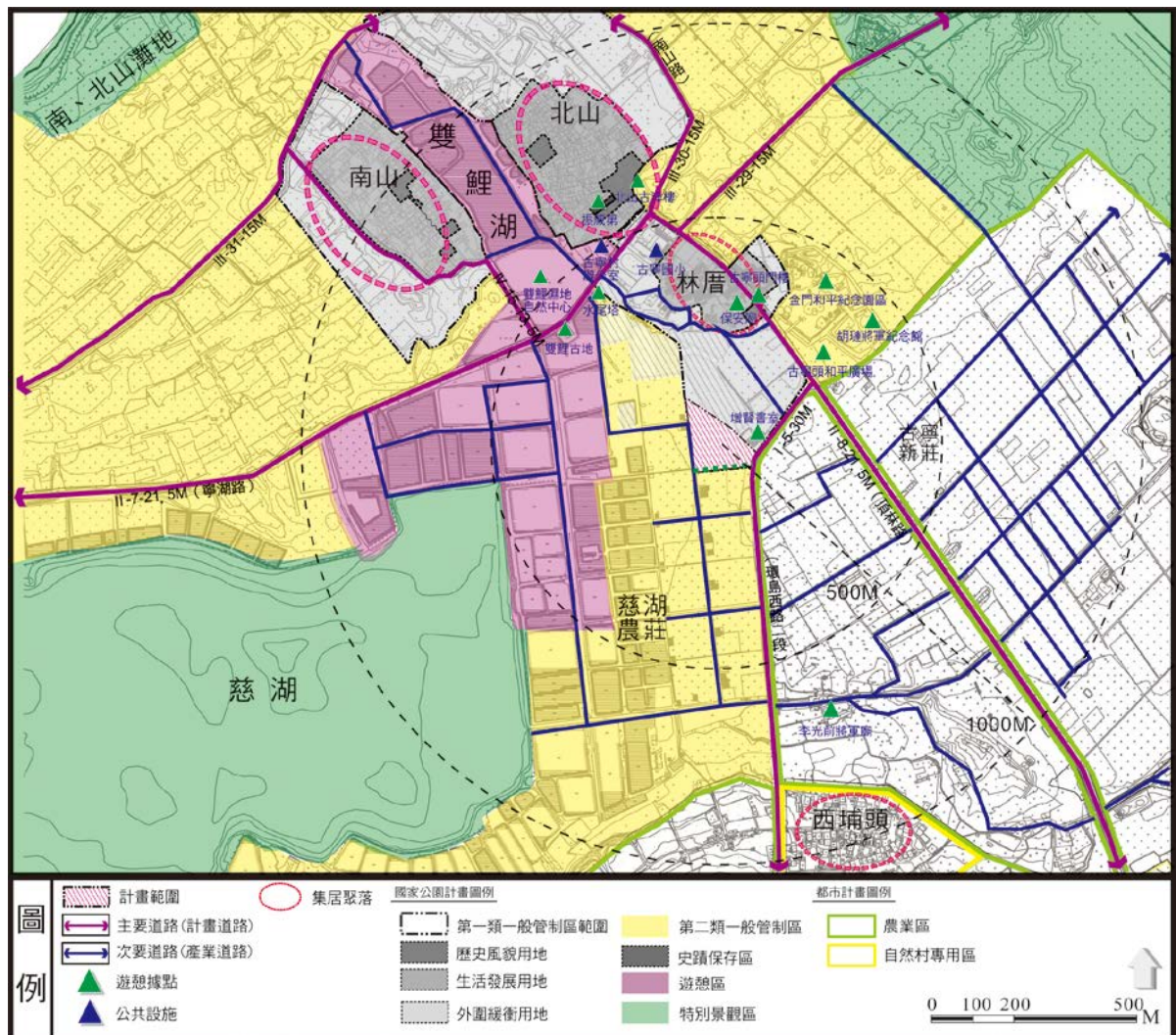


圖 2-11 基地與生活環境關係套疊分析示意圖

（二）土地使用

目前計畫範圍土地使用現況為閒置之雜木林用地使用，周邊則為農業生產之農業區以及國家公園區之外圍緩衝用地，現況多作農業生產之農業使用為主。其活動行為促使計畫範圍周邊低發展強度條件得以維持，故為減少其未來住宅開發行為對基地周邊之活動量衝擊，集中配置住宅需求，以維繫農地之完整性。

（三）鄰近交通系統

由現況調查得知，本基地東側之環島西路為古寧村地區通往金城鎮及其他地區之主要聯絡道路，基地西側之產業道路則為傳統聚落間之重要聯繫系統，因此，未來基地開發為住宅活動之行為，應考量基地對其他地區之空間動線之串連，以維繫區域性整體生活環境機能。

（四）觀光遊憩

本基地範圍鄰近諸多觀光遊憩景點，包括縣定古蹟、自然景觀與資源、文化資產等重要區域，距基地範圍約 300~500 公尺範圍內者，東側有古寧頭戰史館、保安廟、古寧頭門樓、金門和平紀念園區、古寧頭和平廣場及李光前將軍廟等；北側則有振威第、水尾塔、雙鯉古地、胡璉將軍紀念館、雙鯉濕地自然中心等。其豐富遊憩空間提供地區大面積之公共活動空間，使未來基地之住宅活動行為得以擁有良好之居住空間品質。

（五）景觀影響

本基地範圍周遭環境景觀以農地與林相景觀為主，其中農地作物以耐旱之小麥為主要農地空間作物，林相則為耐乾旱、貧瘠、抗風、高適應酸性度土壤之樹種為多，考量未來興建住宅使用對周遭景觀影響並避免其建築量體對周遭景觀造成衝擊，應針對住宅強度進行管制並集中配置，儘量增加基地周邊公共開放空間之規劃，以避免基地內外影響程度。

（六）整體生活機能分析

就近 5 年人口平均成長率而言，古寧村（7.44%）高於金門縣整體

平均成長率(6.28%)，加上計畫周邊圍於國家公園計畫之開發管制，以致鄰近傳統聚落私人產權複雜導致原居住舊屋舍修繕困難，使得古寧頭地區迫於居住空間不敷使用轉而漫無章法地興建農舍，嚴重破壞古寧頭景觀及切割農地區塊與生物棲地之完整性。

為期能優先解決古寧頭地區人口發展壓力並作為活化自然村之示範基地，綜合上述基地區位與各項生活環境因子之關聯分析顯示，本基地範圍鄰近古寧頭聚落主要生活與活動空間，距基地範圍 500 公尺範圍內(詳圖 2-11)，有增賢書室、古寧國小、古寧村村辦公室、古寧頭和平紀念園區、水尾塔、雙鯉古地、…等等公共活動空間、開放空間及觀光遊憩據點，而且目前部分空間亦提供當地居民作圖書館使用、鄰里兒童遊樂場、康樂活動等社區型態之公共活動開放空間之使用，未來足以提供並達成完整之生活機能，以符合當地實際及未來發展需求。

第三章 發展定位與實質構想

第一節 發展定位與機能

一、發展定位：打造宜適宜居的幸福住宅

為因應金門縣住宅供需失衡以及金門國家公園限制地方發展之情況，金門各鄉鎮已逐步進行地方住宅整合工作。本計畫將以提升古寧村優質居住環境品質、打造合宜住宅空間期以平衡住宅供需市場為目標，並兼顧民眾土地發展權益，將計畫發展定位為「打造宜適宜居的幸福住宅」。(詳圖 3-1)



圖 3-1 發展定位及目標架構圖

二、目標與發展機能

(一) 生活層面：營造寧靜舒適的優質環境

為解決地區因國家公園區之土地使用管制所限制居住空間，既有居住空間不符現況地方居住環境之需求，故本案未來將提供適宜居住住宅空間，以解決古寧頭地區居住需求之課題，並提升其住宅生活品質。利用開闢公共設施及綠地空間提供豐富且友善的生活機能，拉近人與人之

間的距離，繼而維繫地方傳統聚落之生活習慣。並規劃完善的緊急疏散路線和公共開放空間，維繫地區環境品質及道路景觀綠美化，並利用隔離綠帶或道路來防止災害延伸。

(二) 文化層面：延續地方性文化，發展在地性空間

古寧頭地區擁有三處重要文化資產之傳統聚落，然為了開發量體不破壞地方既有傳統聚落空間秩序與風貌，本案將取用兼顧現代生活空間機能與延續聚落傳統文化之整體景觀風貌，並考量金門原有城市色彩，符合閩南、戰地文化特色。

(三) 生態層面：規劃生態社區，引領社區成長管理

本案附近屬金門國家公園土地使用分區之特別景觀區、遊憩區及一般管制區，其中特別景觀區為金門地區最重要群鳥聚集處所之一，故本案為降低其住宅開發對周邊環境衝擊，在各項實質發展計畫之規劃擬透過生態規劃手法及增加綠覆率達成循環式新陳代謝、調節微氣候等，以降低環境負荷，追求健康可居的舒適環境。並運用基地內之排水系統與滯洪空間，結合綠帶、交通動線系統串連形成完整生態網絡，進而有效維繫地區整體生態環境發展，並引領社區發展有效度的成長管理。

(四) 實質層面：建設示範社區，形塑永續環境

金門國家公園區內之農舍興建自 101 年 4 月 11 日比照金門縣政府之規定放寬標準，調整計畫區鄰近農地之建蔽率、農舍興建高度、興建面積等相關規定。爰此，古寧頭地區之農舍勢必會增加，為了避免農舍之過度興建，並且造成土地超限之利用或完整性農地遭受破壞，本案將提倡「永續環境」之概念，避免破壞土地之使用限度及生物棲息地，引導地方適宜性之發展觀念，因蘊為「新金門移居」之生活居所，成為古寧頭聚落發展新興住宅之示範社區。

第二節 發展需求及用地量推計

一、住宅需求預測

古寧頭地區圍於國家公園計畫內歷史風貌用地及生活發展用地之開發管制，加上鄰近傳統聚落私人產權複雜導致原居住舊屋舍修繕困難，故本案將提供住宅區土地，以作為受限於古寧頭地區開發管制之住宅需求人口的居住空間使用。

據「金門國家公園第一類一般管制區細部計畫」指出，古寧頭傳統聚落之主要居住地區外圍緩衝用地面積約 360,010 平方公尺（約 36.00 公頃），以建蔽率 30%（金門國家公園保護利用管制原則，農舍建蔽率有條件放寬至 30%）核算可興建農舍建築面積約 108,003 平方公尺（約 648,018 公頃），再依其管制原則中，推算外圍緩衝用地可興建農舍建築面積約 931 宅（農舍建築高度三層樓，總樓地板面積最高至 350 平方公尺，故建築面積約 116 平方公尺），再以總樓地板面積最高至 350 平方公尺估算 931 宅之總樓地板面積約 325,850 平方公尺（約 32 公頃）。若以 100 年古寧村現居人口 1,779 人¹及都市計畫法台灣省施行細則規定都市計畫每人居住樓地板面積為 50 平方公尺計算，可估計出所需樓地板面積約為 88,950 平方公尺（約 8.90 公頃）。

雖然目前古寧頭地區之生活發展用地所供給之樓地板面積仍足夠未來人口使用，惟因受限於國家公園計畫開發管制，如外圍緩衝用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主。另外，農舍之新建應依農業用地興建農舍辦法規定或農民在當地設籍五年以上，因子女結婚需要，得申請新建其建築物等管制條件，以及土地產權複雜而無法進行整修，導致地方居住空間不

¹依據金門縣住宅年度及中程規劃案（金門縣政府，98 年）所引用經建會「金馬中長期經濟發展規劃」指出，96 年金門常住人口（57,600 人）約占戶籍人口（81,547 人）之 70.63%，本計畫透過地方意見領袖訪談得知，古寧村流動人口約 2~3 成，藉此，本計畫以古寧頭聚落（南山、北山、林厝聚落）戶籍人口（2,541 人）之 7 成作為現居人口（1,779 人）。

足。故為解決人口發展及基本居住需求，擬將以適宜地方之居住單位作為實際住宅用地量推計之依據，並以量制價之方式設定住宅空間，期能平抑大量農舍切割原有農業生產區塊之現象。

二、用地量推計

金門特定區計畫業已公告實施之細部計畫包括金城地區、金湖地區、金沙地區與和平新村等四處，本案將參考鄰近鄉鎮金城地區之住宅區（建築類型：集合式住宅）及準用都市計畫法台灣省施行細則之相關規定予以規範未來住宅區之土地使用管制規定（第二種住宅區：建蔽率 50%、容積率 180%；第三種住宅區：建蔽率 50%、容積率 240%）。

就計畫人口數限制層面而言，目前變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）所檢討預估民國 100 年至 105 年之人口數為 76,699 人~83,000 人，而以本計畫推估民國 100 年金門縣現居人口約 73,373 人，低於計畫目標之人口數；為考量基地未來可容納居住人口數是否將超出計畫目標年之人口數，以金門特定區之住宅區容積率 180%~240%推算，基地面積約 1.45 公頃，推估樓地板面積約 2.61 公頃~3.48 公頃，再以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，共計約可容納 522 人~696 人。綜合上述現況人口數概況，得知以住宅區開發強度 180%至 240%所增加之人口數加上推估現居人口，仍低於計畫目標年之人口數。因此，為滿足地區人口發展與居住需求之最大量，本計畫預計以建蔽率 50%、容積率 240%作為未來基地住宅土地開發強度之管制規定。

然依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定應劃設不低於 10%之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，以建蔽率 50%、容積率 240%推估未來可提供樓地板面積約 31,329 平方公尺，若以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，可計算出基地未來最大開發容納量約 626 人。

表 3-1 為計畫區用地量及建築開發量概估表。

表 3-1 計畫區用地量及建築開發量概估表

土地使用分區	建築開發量	
住宅區 (50%，240%)	住宅基地面積 (m ²)	14,502.96-1,450.30=13,052.66
	最大建築面積 (m ²)	13,052.66*50%=6,526.33
	基準容積面積 (m ²)	13,052.66*240%=31,326.39
	容納人數 (人)	31,326.39/50=626

註 1：表內面積為依基地面積捐贈 10% 公共設施用地後依上開土地使用強度推算之概估值，實際面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。

註 2：建蔽率、容積率為概估值，應以核准後細部計畫內容為準。

三、計畫年期與人口推估

(一) 計畫年期

現行金門特定區計畫之計畫年期係以第一次通盤檢討所訂民國 105 年為目標年，考量本案後續住宅區之開發期程並非兩年內即可完成開發，是以建議配合「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）先期規劃」之預測年期民國 110 年為目標年。

(二) 計畫人口

本案住宅區計畫面積為 1.45 公頃，且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定應劃設不低於 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，以建蔽率 50%、容積率 240% 推估未來可提供樓地板面積約 31,326 平方公尺，若以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，推估本案計畫人口為 626 人。

第三節 空間發展模式與構想

一、空間發展模式

圖 3-2 為空間發展模式構想示意圖，茲就空間發展機能介面、交通及動線系統串連等兩大層面分述如下：

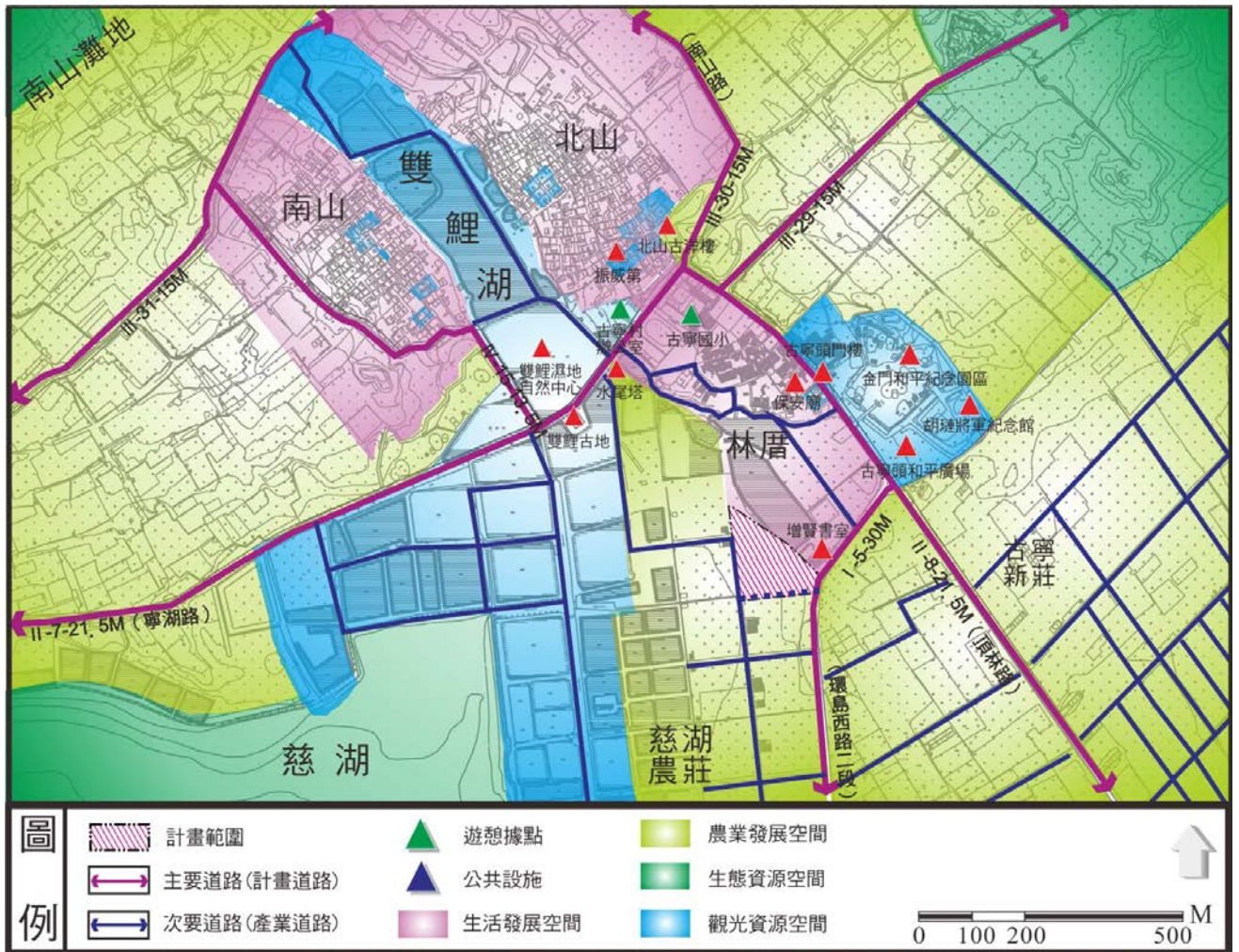


圖 3-2 空間發展模式構想示意圖

(一) 空間發展機能介面

就整體空間發展架構而言，計畫區鄰近自然與人文環境資源，包括慈湖國家級濕地及南山、北山、林厝等傳統聚落，若以計畫管制層面言之，除計畫區東南側環島西路以東部分鄰都市計畫之農業區外，方圓 500~1,000 公尺範圍內皆受國家公園區各類土地使用分區及所圍繞，故依其計畫功能分區將空間發展模式大致區分為生活發展空間、農業發展

空間、觀光資源空間、生態資源空間等四機能大區；是以其空間發展機能介面之銜接部分，應特別著重基地四周鄰國家公園之一般管制區部分，考量其建議至少退縮 5 公尺以上建築，並設置緩衝綠帶空間，以區隔生活發展空間與農業發展空間、觀光資源空間、生態資源空間之空間機能，並加強土地資源永續管理之必要性。

(二) 交通及動線系統串連

就整體空間發展架構而言，計畫區與南山、北山及林厝等傳統聚落發展地區之聯絡介面，以東側之環島西路與西側之產業道路為與周邊環境空間之連絡軸帶，是以為考量鄰近空間聯絡關係，建議於基地南側規劃一條東西向連絡道路，藉以串連基地東、西兩側之環島西路與產業道路，通往南山、北山、林厝等地區。另外，基於維護計畫區基地之完整性、環境寧適性及降低基地交通之衝擊性，計畫區內以不劃設穿越基地之車行道路為原則。

二、基地規劃配置與設計原則

基於前開計畫區與鄰近地區環境之空間發展模式、機能構想，研擬規劃配置與設計原則，茲就基地之規劃配置原則、建築配置與設計原則等兩方面說明如下：

(一) 規劃配置原則

1. 依現行規定劃設不低於 10% 公共設施用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定，略以... 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達 1 公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興建之。

2. 配合現況保留及退縮原則

分別配合基地內現況作產業道路、溝渠使用部分及東南側臨計畫道路部分，研擬其配合現況保留及退縮原則，詳圖 3-3 所示，分

述如下：

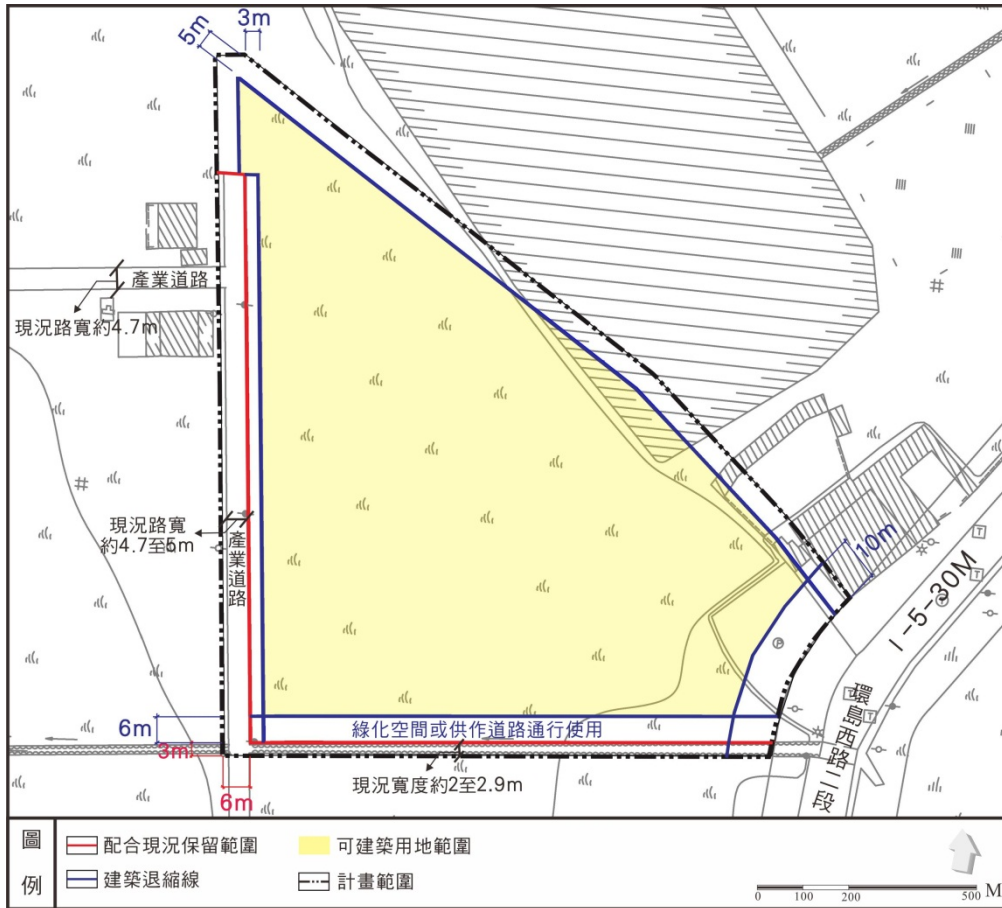


圖 3-3 基地規劃配置配合現況保留及退縮原則示意圖

(1) 西側保留 6 公尺規劃作道路通行使用

計畫區內西側現況為路寬約 4.7 至 5 公尺之產業道路使用，為保留現況作道路使用，故自基地西側境界線規劃 6 公尺寬供作道路使用，以供未來往北聯繫南山、北山、林厝等傳統聚落之交通系統。

(2) 東南側臨計畫道路部分，自道路境界線至少退縮 10 公尺建築

依據「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」第 20 點規定，住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新（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，但得計入法定空地。

計畫區東南側臨 30 公尺計畫道路（環島西路）部分，建議其建築基地應設置隔離綠地或退縮建築 10 公尺以上，退縮部分得計入法定空地，以降低住宅空間受主要道路干擾之影響程度。

(3) 南側保留 3 公尺作排水溝渠使用

南側保留 3 公尺作排水溝渠使用，並建議自溝渠境界線退縮 6 公尺綠化空間或道路使用，以為串聯基地東西兩側聯絡通路。

(4) 其餘毗鄰國家公園區部分，退縮 5 公尺以上建築

扣除上述部分，其餘計畫區毗鄰國家公園區部分，建議建築基地應設置隔離綠帶或退縮建築 5 公尺以上，退縮部分得計入法定空地。

3. 考量地區環境特性予以適宜規劃配置

- (1) 依地區環境特性並配合地區閩南建築特性之規劃，確保居住活動品質及環境生態特色。
- (2) 考量計畫區為非方整之基地，並同時考量地區現況環境與住宅開發需求，避免造成基地浪費或無法建築情形。
- (3) 減少區內不必要之車行交通動線，集中配置建築空間並儘量留設大型開放空間。

(二) 建築配置與設計原則

1. 建築限制

- (1) 基地鄰國家公園區，因毗鄰外側土地且非面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地，為符合國土保育及生態維護之原則，避免自然環境遭受污染與破壞，建築基地應設置隔離綠地或退縮建築。
- (2) 根據金門特定區計畫之土地使用分區管制規定，住宅區應於辦理整體開發區範圍內新（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，但得計入法定空地。

- (3) 可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。
- (4) 應規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶。
- (5) 建築量體間之鄰棟間距應設定量體相對的兩開口最小淨距離為 6 公尺，以維護建築居住空間之生活品質，並確保兩居住單元間的通風、採光、防災以及相互的私密性。

2. 建築配置與動線設計

- (1) 考量基地發展特性、延續鄰近傳統聚落建築風格以及民眾之居住需求等，本案建築以「順勢而建、人本自然」作為配置與設計之理念，採「簇群方式」縮短居民互動距離，減少相異空間干擾。
- (2) 建築出入動線應考量其鄰近聚落及鄰里設施可及性，以便利人行進出使用主要公共開放空間，故以環島西路二段為主要動線出入口。
- (3) 考量基地寧適性，為避免交通流量與公共開放空間成為主要噪音源，建築配置將臨環島西路二段之地區以動態開放性空間為主；臨慈湖農莊之地區將集中設置居住空間。

3. 建築造型、色彩及風格

- (1) 取用閩南建築元素延續聚落傳統文化，兼顧現代生活空間機能與形塑整體環境景觀風貌。
- (2) 建築色彩採用閩南建築既有之紅磚瓦色可搭配黃色、橘紅、灰色及白色等色調，作為建築造型層次表現及環境主體氛圍創造。
- (3) 選用易維護且具耐久性之建築材料為主。
- (4) 為促進建築與環境共生共利，永續經營居住環境，將參考綠建築規範進行規劃設計，繼而調和景觀衝擊性以及均衡性。

4. 節能建築工法

- (1) 利用建築物鄰棟間距空間規劃，充分利用環境自然光線，引導室內及通道基本之採光照明，進而降低非自然能源之使用，達到光能節約之目的。
- (2) 考量地區之主導風向以東北風為主，為使基地微氣候達到主動通風效果，設置具建築導風設備，調節基地自然導風。
- (3) 為考量地區蒸發作用強烈以及蓄水能力不佳，利用建築物截流溝收集雨水資源，再匯集至雨水貯槽，進而運用於其他雜用水源，達到水資源循環利用。
- (4) 利用斜屋頂，並配合金門當地經緯度，選擇較佳角度為南北朝向斜度約 23~26 度，兼顧向南屋面設置太陽能板、集熱板或光電板，作一體設計，並進行屋頂綠化，以吸收太陽光熱輻射，發揮隔熱並降低建築物室內溫度功用。

第四章 實質發展計畫

第一節 計畫範圍與面積

本細部計畫範圍位屬金門特定區計畫西北側，範圍包括金寧鄉慈湖段 5 地號土地及其緊鄰部分產業道路，東側以 I-5-30M 道路（環島西路二段）為界，南鄰 3 公尺寬排水溝渠，西鄰現況路幅約 4.6~5.0 公尺產業道路，北側以 5 地號北界為範圍。

地籍範圍包含慈湖段 5、5-2、5-3、137-1、137-6、137-7 等地號，合計 6 筆土地，計畫面積約 1.45 公頃。

第二節 計畫年期與人口

一、計畫年期

以民國 110 年為目標年。

二、計畫容納人口與居住密度

（一）計畫容納人口

本案住宅區計畫面積為 1.45 公頃，且依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 18 條規定應劃設不低於 10% 之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，以建蔽率 50%、容積率 240% 推估未來可提供樓地板面積約 31,326 平方公尺，若以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算，推估本案可容納人口為 626 人。

（二）居住密度

以本案住宅區計畫面積 1.45 公頃及計畫容納人口 626 人計算，居住密度約每公頃 431 人。

第三節 土地使用計畫

本細部計畫共劃設第三種住宅區面積 1.03 公頃及公園兼兒童遊樂場用地面積 0.18 公頃、綠地用地面積 0.04 公頃、溝渠用地面積 0.03 公頃、道路用地面積 0.17 公頃等，合計公共設施用地面積為 0.42 公頃，約佔計畫總面積 28.97%，分述如下：

一、第三種住宅區

配合主要計畫內容之指導，以大街廓方式劃設第三種住宅區一處，供興建集合住宅使用，計畫面積為 1.03 公頃，約佔計畫總面積 71.03%。

二、公園兼兒童遊樂場用地

配合主要計畫內容之指導，除應劃設至少總面積 10%之必要性公共設施用地外，劃設公園兼兒童遊樂場用地一處，將串聯週邊生活動線空間，面積約 0.18 公頃，約佔計畫總面積 12.41%。

三、綠地用地

於溝渠用地北側與 6 公尺計畫道路間劃設 3 公尺寬隔離綠地用地一處以供作植栽綠化及人行空間使用，並創造藍綠帶空間串連系統，計劃設綠地用地一處，面積約 0.04 公頃，約佔計畫總面積 2.76%。

四、溝渠用地

配合計畫範圍內南側緊鄰現況約 3 公尺寬之地區性排水，劃設溝渠用地一處，面積約 0.03 公頃，約佔計畫總面積 2.07%。

五、道路用地

考量計畫區車行動線及聚落間聯絡通路之可行性，配合基地西側現況產業道路及其與環島西路之連通性，於第三種住宅區西側及南側各劃設一條 6 公尺寬之計畫道路用地以供通行使用，藉以串連基地東西兩側之聯絡通路。合計劃設計畫道路用地兩處，面積共 0.17 公頃，約佔計畫總面積

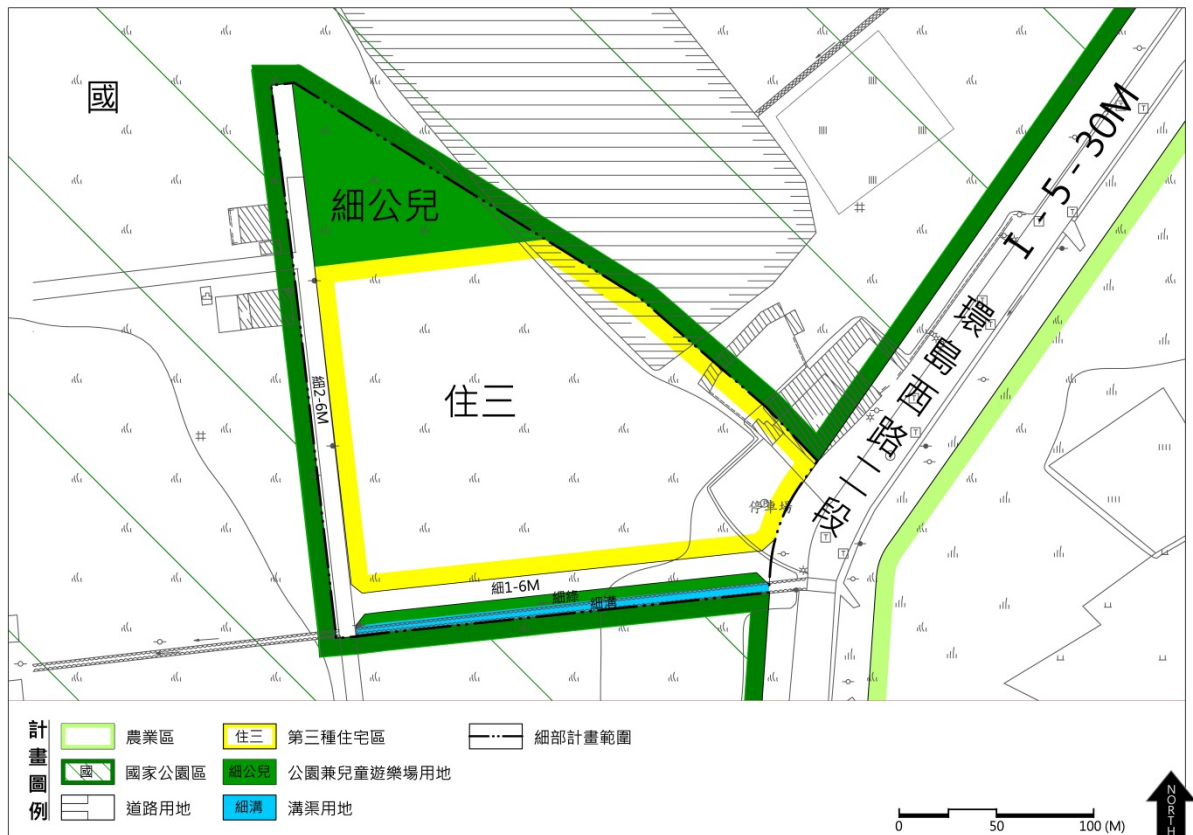
11.72%。

表 4-1 為擬定細部計畫土地使用計畫面積分配表、圖 3-1 為擬定細部計畫示意圖。

表 4-1 擬定細部計畫土地使用計畫面積分配表

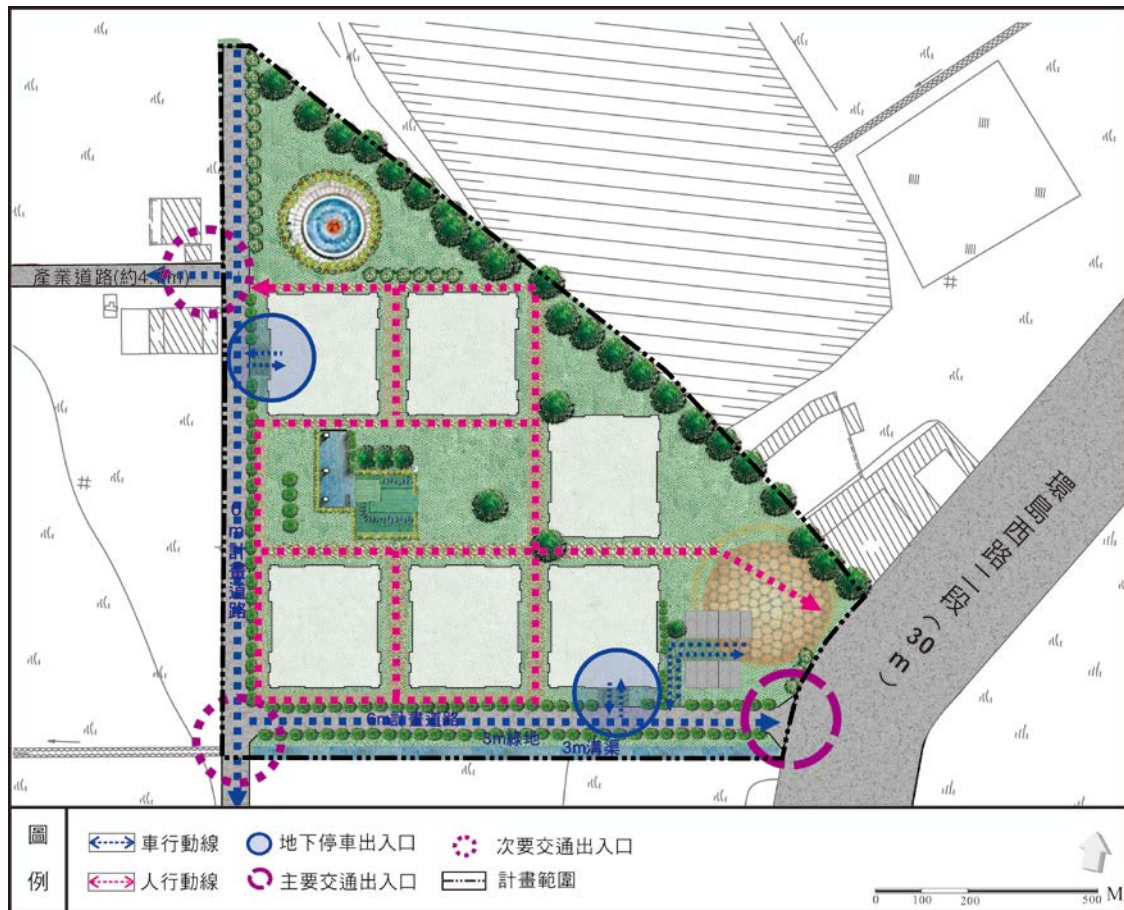
項目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土地使用分區	第三種住宅區	1.03	71.03
公共設施用地	公園兼兒童遊樂場用地	0.18	12.41
	綠地用地	0.04	2.76
	溝渠用地	0.03	2.07
	道路用地	0.17	11.72
	小計	0.42	28.97
總面積		1.45	100.00

註：表內面積僅供參考，實際面積應以依據核定圖實際分割測量面積為準。



第四節 建築配置計畫

建築配置計畫構想如圖 4-2 所示，共規劃為 7 大功能分區，分別為建築空間、鄰里公園、車道空間、行人空間、中庭花園、隔離綠帶、停車空間等使用，各功能分區之規劃概念說明如下：



註：圖示內容僅供參考，實際計畫內容應以開發單位視未來需求及環境條件調整之。

圖 4-2 平面配置構想示意圖

一、建築空間

(一) 整體空間思維以地方傳統聚落居住活動空間之概念為主，傳統聚落間以巷道或人行步道為聯絡通路，與車行道路分離，故建築基地配置構想以分離人車系統概念避免人行與車行相互干擾，以集中劃設建築基地方式提供建物座落空間，使地區居民擁有較多的活動空間為主要構想。

- (二) 規劃興建地下一樓地上六樓建物，除機能性考量外，建築造型取用閩南建築元素延續聚落傳統文化，形塑地區整體環境景觀風貌。
- (三) 鄰棟間距依建築技術規則第四章第六節防火間隔規定，劃設最短六公尺之臨棟間距，有效供阻熱性及避難用通路，並確保各居住單元的日照、通風及私密性，以及避免因鄰棟間距過小，使旺盛東北季風經社區形成風瓶頸效應之穿廊風。

二、鄰里公園

計畫區北端三角空間作鄰里公園為緩和性活動空間，有效利用畸零地之土地使用，並使其「綠」空間圍繞基地住宅空間，進而串聯週邊生活動線空間，緩和住宅開發對環境之衝擊影響。

三、車道空間

- (一) 為了避免建築配置阻斷了地方聚落既有的主要動線系統，將規劃之聯絡通路串聯既有通路，繼續維持既有聯絡功能，於鄰里公園東南側及基地之西北側設置車道空間，並綠美化其空間，避免基地內臨車道之交通吵雜。
- (二) 本地區因交通衝擊量小，將其道路需求面積縮減至 6 公尺，除強迫車行速率減緩，並加強地區人行及自行車之連貫性，加上綠帶之劃設，提供地區居民進入區內有舒適、不受干擾之人行動線空間，並以現況自然環境之影響程度最小為規劃導向。

四、行人空間

- (一) 為加強區內、外動線連絡之方便性，未來將規劃區內綠園道系統連接上述之交通系統，藉由車行動線與人行動線之分離以及既有排水系統整體規劃提高本地區土地利用之價值及環境之美觀。
- (二) 依各住宅分區規劃出入動線，人行、車道動線分別為不同之出入口。汽、機車動線出入口由基地西北側及東南側直接進入地下室；人行動線則為汽、機車出入口之另一側，避開動線衝突點。

五、中庭花園

- (一) 整體概念以退縮建築空間之退縮帶及畸零細碎不方整之土地為公共開放空間，運用其綠帶形成之緩衝帶，成為重要的生態斑塊及開放空間，加上限制鄰棟間距所形成之開放空間，增進居民間互動關係，繼而維繫地方傳統生活空間以巷道交接處、建築前庭院之生活空間。
- (二) 集中設置於建築群中央以及基地內之畸零地，為居民主要出入集散廣場，可作為兒童遊戲、集會、避難、舉辦社區活動等用途。

六、隔離綠帶

- (一) 計畫區西側及南側均已設置地區排水系統，金門地區因氣候因素，導致蓄水能力不佳，故本計畫設置生態草溝預留水空間，以入滲植被提高保水，整體環境結合北側公園兼兒童遊樂場用地、南側溝渠用地與綠地用地以及基地內退縮及留設之開放空間，兼具滯洪、排水、景觀、休閒、隔離之藍綠帶休憩與緩衝空間。
- (二) 考量金門地區東北季風盛行之因素，於基地東北側退縮之 5 公尺建築退縮空地種植金門地區之生態植栽作防風林，達到調整微氣候的效果。

七、停車空間

- (一) 本計畫以每戶至少設置一席汽車停車位及機車停車位為建築物附設停車空間設置標準，而且考量本案基地面積無法滿足設置地面層停車空間之規劃，故以地下停車為供給空間，俾利妥善配置建築用地以增加居住樓地板面積。
- (二) 於基地臨環島西路設置集合住宅戶數 5% 供公眾使用之來賓臨時平面停車場，供社區居民臨時停車使用並將其綠美化，以軟化整體視覺景觀，增加基地整體環境之綠覆率。

第五節 道路系統計畫

圖 4-3 為交通動線系統示意圖，茲就道路系統計畫分述如下：

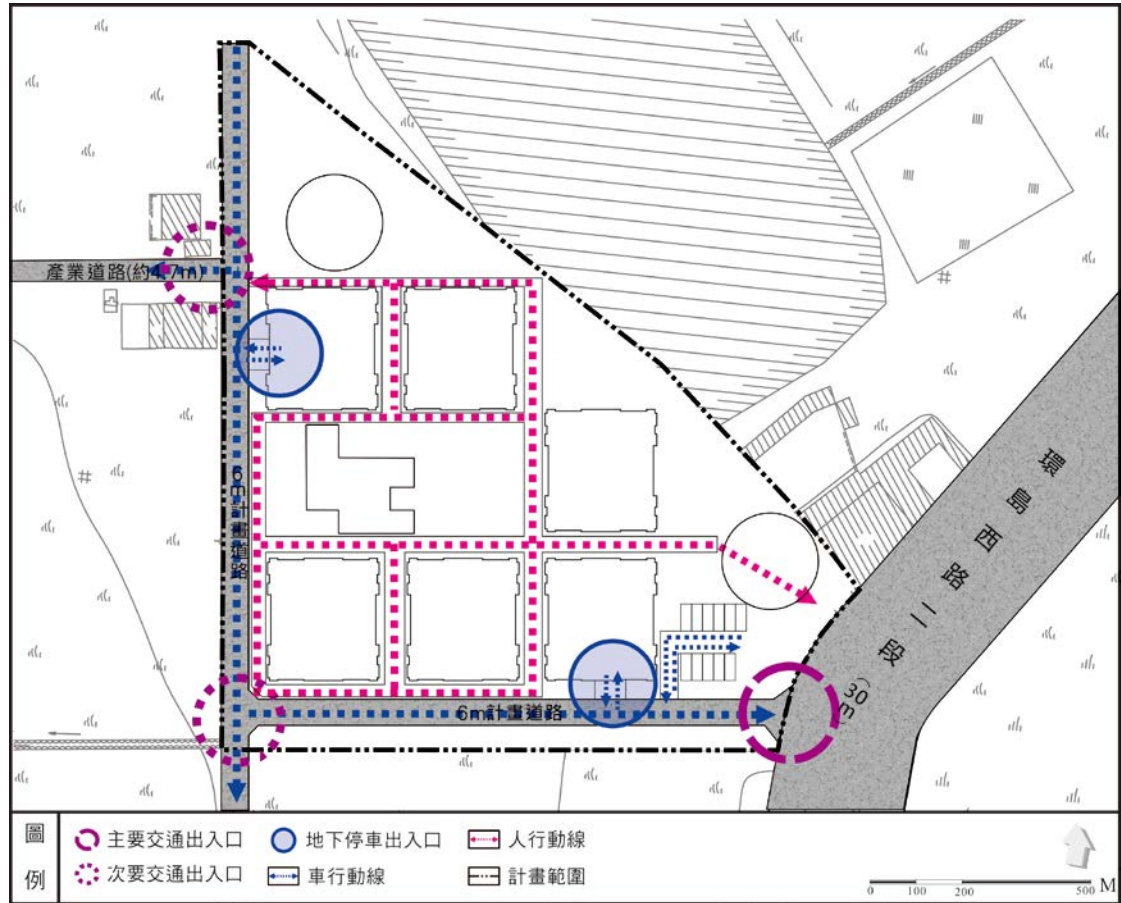


圖 4-3 交通動線系統示意圖

（一）聯外道路

本計畫以計畫區東側計畫寬度 30 公尺之環島西路二段道路為主要聯外道路，往北至古寧頭和平廣場，經由連接頂林路，往西北東南方向分別通林厝聚落及盤山村；往南通往金城鎮。

次要聯外道路為計畫區西側及南側計畫寬度 6 公尺之計畫道路，主要功能為維繫既有產業道路與傳統聚落間之聯絡通路，往北經產業道路通往林厝、南山、北山聚落；往南通往金城鎮。

（二）人行步道

以人車分道為原則於計畫區內適當配置人行步道系統，銜接區內建

築物、綠帶、廣場、景觀設施及建築退縮地；並考量計畫區鄰接之主要道路及預留劃設計畫道路，利於地區居民進出使用及維繫地方傳統聚落之聯絡通路。

（三）停車空間供給

法定停車空間依建築技術規則之規定檢討設置，且以每戶至少設置一席汽車停車位及機車停車位為建築物附設停車空間設置標準，而且考量本案基地面積無法滿足設置地面層停車空間之規劃，故以地下停車為供給空間。地下停車場以停放小客車及機車為主，停車場動線以環島西路二段為主要車道出入口，西側劃設計畫道路為次要車道出入口。

於基地臨環島西路設置集合住宅戶數 5%供公眾使用之來賓臨時平面停車場，供社區居民臨時停車使用並將其綠美化，以軟化整體視覺景觀，增加基地整體環境之綠覆率。

第六節 開放空間系統計畫

為維護計畫區周邊整體生活環境品質，本計畫提供之公共設施用地以不低於法定面積為原則，以符合「都市計畫法」第 45 條及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第 18 條規定。故本計畫除依前開規定劃設必要性公共設施用地外，進行規劃開放空間系統之配置，如圖 4-4 所示，分述如下：

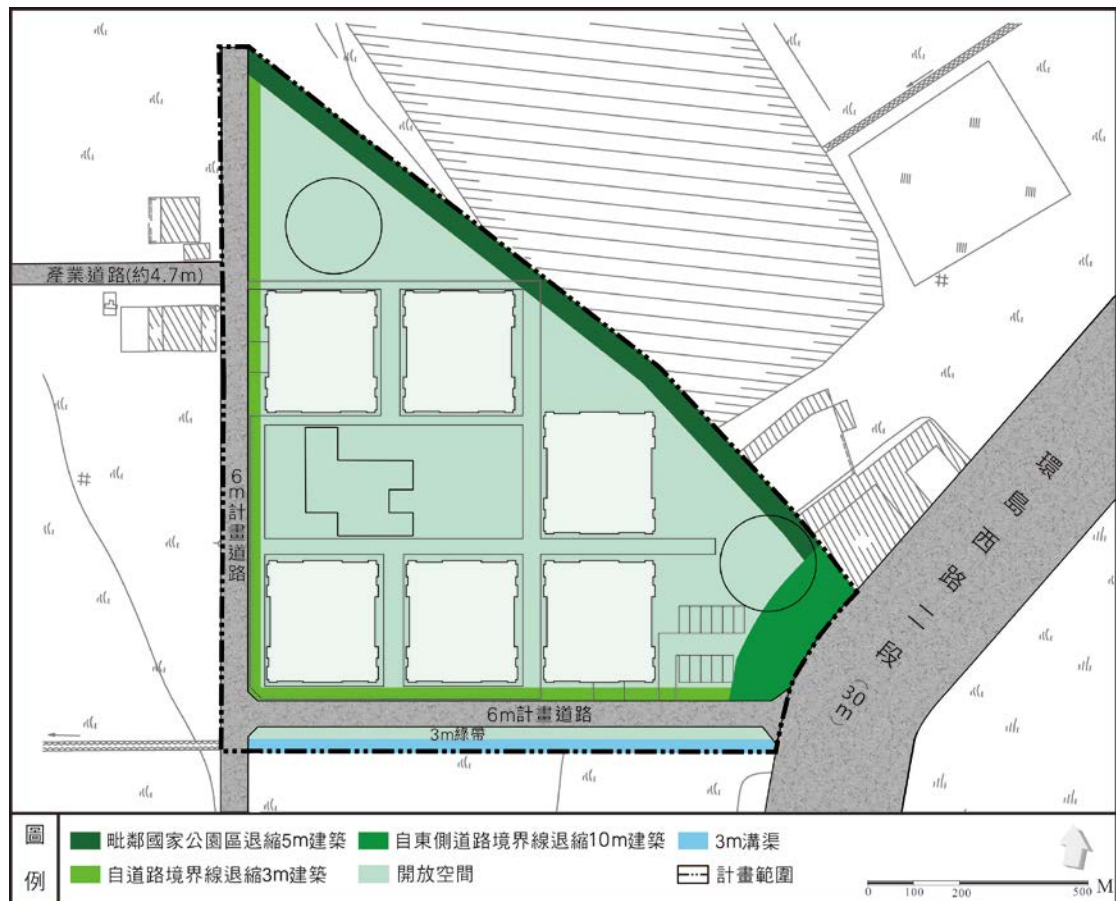


圖 4-4 開放空間系統計畫示意圖

- 一、為維繫國家公園生態棲地之環境，模糊國家公園區與住宅區空間邊界，計畫區開放空間整體之「綠」空間系統以形塑道路景觀主軸的「景觀綠軸」、「生態草溝」、提供居民休憩及活動聚集之「小型公園」、「景觀生態池」，以及建築基地配合留設之「退縮地」等。
- 二、計畫區四周緊鄰國家公園區，因毗鄰外側土地非面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域或山林、公園等永久性公共綠地、空地，為符合國土保育及生態維護原則，避免自然環境遭受汙染與破壞，故建築基地

應設置隔離綠地或退縮建築 5 公尺以上。

- 三、計畫區東側臨 I-5-30M 道路（環島西路二段）、西鄰預留細部計畫劃設之計畫道路，根據現行金門特定區計畫之土地使用分區管制規定，住宅區應於辦理整體開發區範圍內新（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，但得計入法定空地。
- 四、計畫區毗鄰東側計畫道路部分，建築基地應設置隔離綠地或退縮建築 10 公尺以上，退縮部分得計入法定空地，降低住宅空間受主要道路干擾之影響程度。
- 五、可供建築基地應就地質承載安全無虞之地區儘量集中配置，並使基地法定空地儘量集中留設並與開放空間相聯貫，以發揮最大保育、休憩與防災功能。
- 六、考量當地東北季風特性，於計畫區東北側退縮 5 公尺建築內，提供完整之綠化開放空間供公眾使用及舒緩住宅開發對國家公園整體環境之衝擊影響，並適當選用及廣植當地生態植栽，兼具防風林、綠化開放空間及調整微氣候效果。
- 七、開放空間之留設，應考量與住宅區建築物圍塑出開放空間之整體感及活動特性，並保持住宅區之整體生活品質意象。
- 八、開放空間應予以植栽綠化，並考慮與毗連人行空間、步道系統及建築物使用對象，以提高開放空間之可及性與使用率。

第七節 都市防災計畫

圖 4-5 為防災計畫示意圖，茲就都市防災計畫分述如下：



圖 4-5 防災計畫示意圖

一、防救災設施與避難場所規劃

於基地內公共設施用地或連續性之開放空間中設置臨時避難場所，包括廣場、大型綠地等，以提供足夠且分散的容納空間，並依據建築技術規則之規定，於主要道路兩側建築物地下室留設防空避難空間。中長期收容所指定用地為計畫區外國家公園區內之古寧國小及古寧村辦公室，可提供較完善之設施與庇護場所。

二、防救災與避難動線規劃

以環島西路二段為主要防救災接送動線、基地西側與南側預留劃設之

計畫道路為次要防救災援送動線，其於災害發生時必須保持暢通，以作為消防及便利車輛輸送物資至災害地點或避難場所使用。

緊急避難動線以基地內人行動線規劃為緊急疏散、逃生路線，當災害發生時，將人員疏散至公共開放空間或周圍空曠地區。

三、防火規劃

建築物內部之防火區劃，於未來開發時應依建築技術規則之相關規定辦理。利用道路系統結合建築退縮及開放空間系統，以達火災延燒防止隔離功用，避免擴及鄰近周邊之自然林、農業使用等。擬運用臨環島西路之 10 公尺退縮建築空間、西側及南側鄰國家公園區之 6 公尺計畫道路、隔離綠帶、其他開放空間等列為火災延燒防止地帶，以維護公共安全；各主要建築物棟距均保持至少 6 公尺一定距離，亦可有效防止火災延燒。

第八節 土地使用分區管制要點

本細部計畫之土地使用分區管制要點詳列如下：

一、本要點依都市計畫法第 22 條、第 32 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

二、第三種住宅區，規定其土地及建築物之使用如下：

(一) 除供作興建集合住宅使用外，容許作教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業等。

(二) 未規定事項依都市計畫法台灣省施行細則第 15 條住宅區相關規定予以管制。

三、第三種住宅區，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 240%。

四、公園兼兒童遊樂場用地，規定其土地及建築物得設置公園、廣場、綠地、兒童遊樂場等必要性公共設施使用，開放供公眾使用。

五、公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 30%。

六、綠地用地，規定其供作人行道使用，並予以植栽綠化。

七、退縮建築規定

(一) 計畫區東南側臨 I-5-30M 道路部分，應自道路境界線（溝濱後）退縮牆面線至少 10 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化並供人行步道使用，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 計畫區西側、南側臨 6 公尺計畫道路部分，應自道路境界線退縮建築 3 公尺以上，退縮建築之空地應植栽綠化並供人行步道使用，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三) 扣除上述部分，其餘計畫區毗鄰國家公園區部分，建築基地應設

置隔離綠帶或退縮建築 5 公尺以上，退縮部分得計入法定空地。

八、停車空間規定

- (一) 為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，且每戶至少須設一汽車停車位。所留設之停車空間如屬同一戶者，得免依建築技術規則留設車道。
- (二) 計畫區內之建築基地，除應依前款規定設置汽車停車空間外，並應加設 5% 以上供公眾使用之來賓停車空間（尾數 0.5 以上者設置乙輛）。增設之來賓停車位，應提供公眾使用，不得出售予特定住戶或供特定住戶專用，且應於「社區管理規約」中詳為註明。
- (三) 住宅區內均應設機車停車位，機車停車位數以建築技術規則建築設計施工編第 59 條之樓地板面積計算方式，每滿 200 平方公尺設置 1 部計算，且每戶至少須設一機車停車位。其尺寸須長 2 公尺以上，寬 0.9 公尺以上，通道寬度 1.5 公尺以上，如機車停車位數超過 10 部者，應採集中設置為原則，並僅得設置於地面層及地下一層，且不得設置於最小退縮建築範圍內。

九、都市設計

配合計畫區之特性，將建築量體配置、公共開放空間系統、景觀意象、人車動線系統等之規劃融入都市設計理念，制訂該管制事項，說明如下：

(一) 建築物設計

1. 建築物屋頂層及屋頂突出物應設置斜屋頂，以形成特殊的建築風格，但取得綠建築證書之平屋頂，不受此限。
2. 建築物屋頂應按各幢建築物各部份頂層之總樓地板面積至少 80% 設置斜屋頂，上項斜屋頂面積不含斜版式女兒牆之投影面積。
3. 建築物斜屋頂以朝向基地所臨接計畫道路或基地所留設之主要（帶狀）法定空地、開放空間、廣場傾斜為原則。

- 4.前項建築物斜屋頂斜率，其坡度不得大於一比二，且不得小於一比四。
- 5.造型及立面鼓勵配合當地傳統聚落建築或採局部仿當地傳統聚落建築；屋頂突出物亦應以相同型式之立面予以美化。
- 6.新建築之外牆與頂層之間應有裝飾性線條，此類線條必須與鄰棟相類似線條至少有部分相連接（鄰棟與新建建築物緊臨時）。
- 7.宜採配合當地景觀、自然景觀、人文環境之材質如自然石材、木材、仿石材、紅磚、瓦、清水泥斬假石及洗石子等材質。
- 8.建築物色彩計畫應考慮環境調和之原則，其顏色以屋頂色、牆壁色為主，復以一或二種強調色配合而成。屋頂色、牆壁色彩為黑色瓦對白色或淺黃、淺灰、古銅色、磚色等牆壁色擇一；或磚紅色瓦對白色、淺黃色、磚色等牆壁色擇一。
- 9.外牆材料若採自然材質（木材、石材、磚材）或清水泥斬假石及洗石子應保持該材質原色。

（二）空間動線系統配置原則

- 1.停車空間以整併規劃暨納入地下停車場為原則。
- 2.基地內車行動線系統以基地邊緣處為原則，避免道路及停車出入動線動線交錯干擾。
- 3.車行動線系統與人行動線系統之衝突點應降至最低。

（三）景觀計畫及綠化植栽

- 1.在基地整體配置上除順應基地之地形外，另可作彈性之機能整合，將系統化的視覺導向與植栽綠化引用在整體格局上，並利用開放空間的集中留設，加強空間層次和節律效果，使有限空間產生多樣性變化。
- 2.基地建築的高度、材料、形式、開窗、色彩等細部設計，應力求

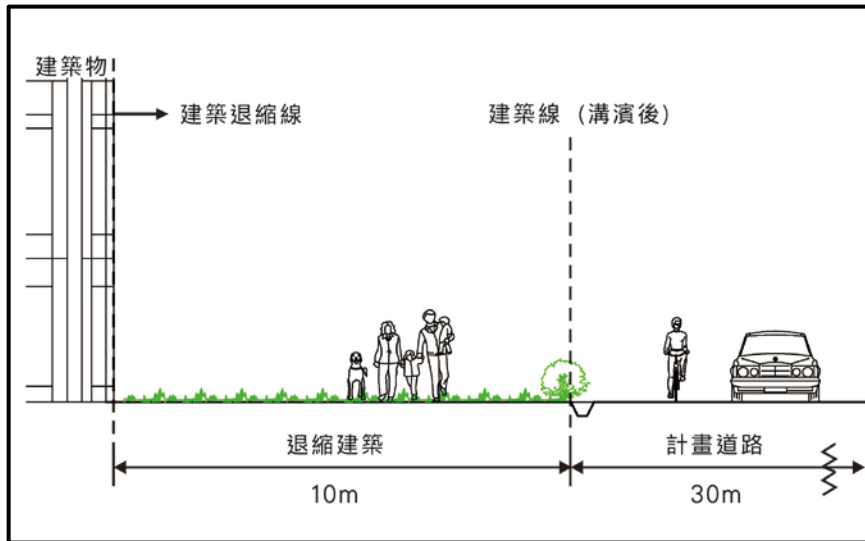
塑造基地整體的景觀意象以及與周邊環境維持協調關係，並以書圖文字適切分析說明，俾利後續管理維護。

- 3.基地開發之建築及入口節點空間應營造入口意象，其空間設計應於道路鋪面形式、夜間照明及植栽配置上作整體性之考量，並配合歷史建築古蹟或地方建築形式之空間特色，以突顯地方之自明性及塑造具獨特風格之視覺焦點。
- 4.基地內與計畫構想相符之現有植栽樹種，盡量予以保留或設法移植，並多採用地方性之樹種。
- 5.基地內植栽綠化種類包含喬木、灌木、草花及地被植物，且應以複層式植栽方式綠化。同一區段之植栽綠化應以循環栽植或交替栽植之原則進行綠美化。
- 6.基地之法定空地每滿 100 平方公尺應植栽 1 棵喬木，並配合基地整體周邊環境以及活動特性，妥善規劃植栽綠化之設計。
- 7.建築基地內之法定空地合計面積二分之一以上應栽植花、草、樹木予以綠化。

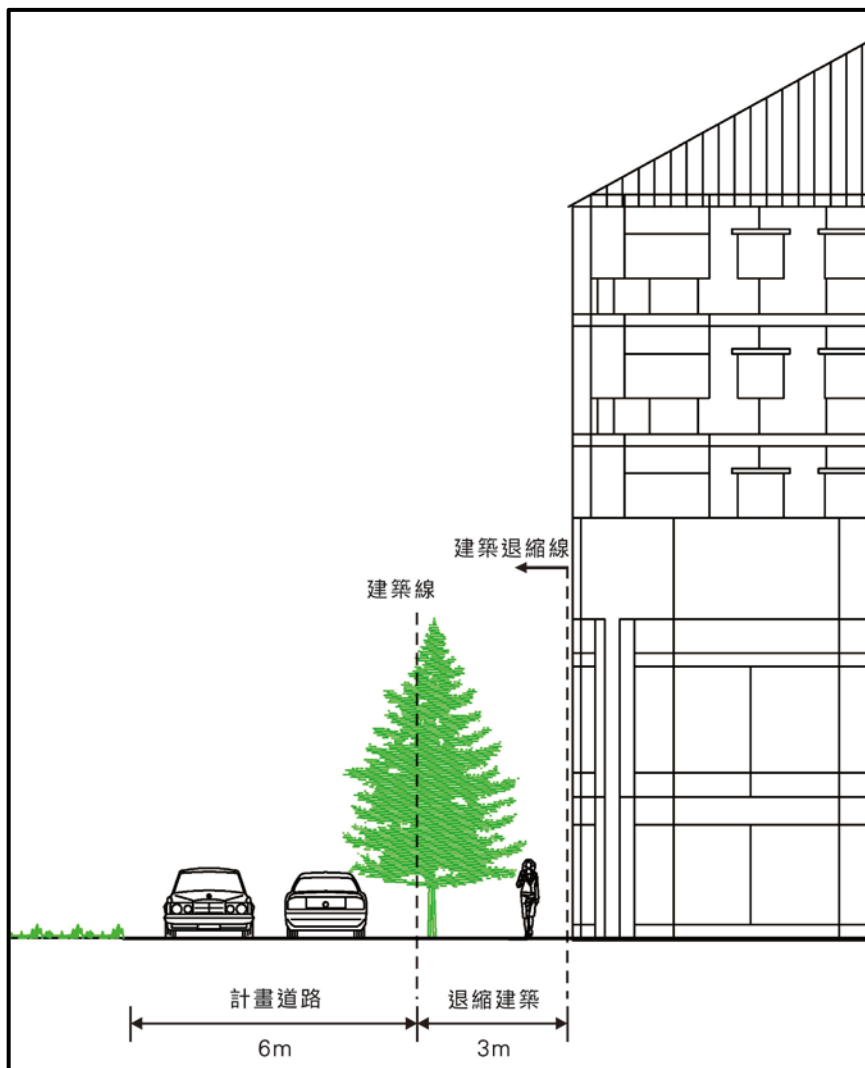
(四)建築物必要附屬之機械設備(如廢棄排出口、水箱水塔、冷氣機、垃圾處理設施等)，應於建築物設計時整體設計，以及考慮週邊環境的使用，不得設置於建築物主要出入口附近，或面對主要出入口之道路，並應加以綠化或美化。

(五)本計畫區之開發建築，應於發照前經「金門縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建照執造，變更建照執造亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。

十、本要點未規定事項，適用其他法令規定。



附圖一 30M 計畫道路建築退縮剖面示意圖



附圖二 6M 計畫道路建築退縮剖面示意圖

第五章 事業及財務計畫

茲就開發方式、財務計畫等兩方面分述如下：

一、開發方式

本計畫區土地皆為縣有土地，由縣府提報都市計畫變更完成後，未來原則將以縣政府自行開發模式進行開發，由縣政府之土地辦理國民住宅之興建，其中並配合縣府整體發展政策擬訂合理之營運條件，如住宅售價及出售對象等事項，並配合融資優惠等措施，提高平價住宅入住誘因。

二、財務計畫

本計畫區皆為縣有土地，未來土地取得方式擬採撥用方式，故細部計畫之事業及財務計畫並無土地征購費、地上物補償費等土地取得費用。後續所需各項費用包括都市計畫樁位測定及地籍整理費、整地費（含排水工程）、工程費（包括營建工程費、建築規劃設計與監造費、景觀工程費）等相關費用，合計約 7 億 2,986 萬元，該費用來源由金門縣政府自民國 102 年起逐年配合編列年度預算至 105 年，且該經費概估得視金門縣政府財務狀況及開發當時實際需求酌予調整，詳如表 5-1 所示。

表 5-1 事業及財務計畫表

項目	計畫面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費（單位：萬元）					主辦單位	經費來源	完成期限
		徵購	撥用	註 其他	土地徵購 費及地上 物補償費	都市計畫樁 位測定及地 籍整理費	整地費	工程費	合計			
第三種住宅區	1.03			√	--	21.4	535	64,993	65,549.4	金門縣政府	自民國 102 年 起逐年配合編 列年度預算至 105 年	預計民 國 105 年 底前完 成
公園兼兒童遊 樂場用地	0.18			√	--	3.6	90	540	633.6			
綠地用地	0.04			√		0.8	20	120	140.8			
道路用地	0.17			√	--	3.4	85	510	598.4			
溝渠用地	0.03			√	--	0.6	15	90	105.6			
合計	1.45				--	29.8	745	66,253	72,986.0			

註 1：土地權屬皆為金門縣所有。

註 2：表列經費概估得視開發當時實際需求酌予調整。

正本

警

建

署

行政院 函

公園組

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號

傳 真：02-33566920

10017

台北市中正區徐州路5號7樓

受文者：內政部

發文日期：中華民國101年10月8日

發文字號：院臺建字第1010061613號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：所報「金門國家公園計畫(第二次通盤檢討)」書、圖草案一案，照本院經濟建設委員會研商結論辦理。

說明：

一、復101年7月18日台內營字第1010806390號函。

二、檢附本院經濟建設委員會101年9月24日都字第1010004208號致本院秘書長函影本及旨揭計畫書、圖各份。

正本：內政部

副本：本院經濟建設委員會(無附件)

院長 陳 冲

三
科

101 10 9



內政部

總收文



1010331653 101/10/09

檔 號：

保存年限：

內政部 公告

發文日期：中華民國101年10月17日

發文字號：台內營字第1010336549號



主旨：公告「金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）」於本部、金門縣政府、金門縣金城鎮公所、金門縣金湖鎮公所、金門縣金沙鎮公所、金門縣金寧鄉公所、金門縣烈嶼鄉公所及金門國家公園管理處公告欄公告，並自101年10月18日起生效。

依據：國家公園法第7條、國家公園法施行細則第6條及行政院101年10月8日院臺建字第1010061613號函。

公告事項：「金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）」。

部長李鴻源

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：陳彥志
電話：082-312877
傳真：082-322335
電子信箱：planner@mail.kinmen.gov.tw

受文者：本府建設局

發文日期：中華民國102年1月16日

發文字號：府建都字第1020006764號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：為配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討辦理『「變更金門特定區計畫（部分國家公園區為住宅區）暨擬定金門特定區（慈湖段住宅區）細部計畫」』、「變更金門特定區計畫（配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討—中山林公有地劃入）」及「變更金門特定區計畫（配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討—烈嶼青岐至羅厝劃出）」等案，同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：本府建設局

副本：本府建設局（都計課）

縣長 李沃士

地籍圖謄本

金門電謄字第023432號

土地坐落：金門縣金寧鄉慈湖段5地號共1筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 102年07月16日

局長：林德恭



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印

謄本檢查號：102WA023432PIC124D7D47D4FAE93E036C618A732AE

可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

土地登記第二類謄本（地號全部）

金寧鄉慈湖段 0005-0000地號

列印時間：民國102年03月22日11時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印

謄本檢查號：102WA009828REGF32C82B974C22964BBF
E E A A A 2 2 7 2 F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

金門縣地政局 局長 林德恭

金門電謄字第009828號

資料管轄機關：金門縣地政局

謄本核發機關：金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年04月14日

登記原因：逕為分割

地目：旱

等則：--

面積：***13,035.10平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國102年01月 公告土地現值：*****980元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：重測前：寧字8018之57地號

因分割增加地號：5-1地號

因分割增加地號：5-2、5-3地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國075年04月23日

登記原因：分割

原因發生日期：民國075年04月21日

所有權人：金門縣

住址：（空白）

管理者：金門縣林務所

住址：（空白）

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：102年01月*****50.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第65條規定公有土地免繕狀。

〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



土地登記第二類謄本（地號全部）

金寧鄉慈湖段 0005-0002地號

列印時間：民國102年03月22日11時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印

謄本檢查號：102WA009828REGF32C82B974C22964BBF
E E A A A 2 2 7 2 F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

金門縣地政局 局長 林德恭

金門電謄字第009828號

資料管轄機關：金門縣地政局

謄本核發機關：金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年04月14日

登記原因：逕為分割

地 目：旱

等則：--

面 積：*****48.15平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國102年01月 公告土地現值：*****980元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國075年04月23日

登記原因：分割

原因發生日期：民國075年04月21日

所有權人：金門縣

住 址：（空白）

管 理 者：金門縣林務所

住 址：（空白）

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：102年01月*****50.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第65條規定公有土地免繕狀。

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第七頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



土地登記第二類謄本（地號全部）

金寧鄉慈湖段 0005-0003地號

列印時間：民國102年03月22日11時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印

謄本檢查號：102WA009828REGF32C82B974C22964BBF
E E A A A 2 2 7 2 F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

金門縣地政局 局長 林德恭

金門電謄字第009828號

資料管轄機關：金門縣地政局

謄本核發機關：金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年04月14日

登記原因：逕為分割

地 目：旱

等則：--

面 積：*****4.71平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國102年01月 公告土地現值：*****980元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：5地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記日期：民國075年04月23日

登記原因：分割

原因發生日期：民國075年04月21日

所有權人：金門縣

住 址：（空白）

管 理 者：金門縣林務所

住 址：（空白）

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：102年01月*****50.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依土地登記規則第65條規定公有土地免繕狀。

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第七頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



土地登記第二類謄本（地號全部）

金寧鄉慈湖段 0137-0001地號

列印時間：民國102年07月16日14時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印
謄本檢查號：102WA023432REGBB9B872EB4704A15555
A2DF1C75B0，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
金門縣地政局 局長 林德恭
金門電謄字第023432號
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年05月20日 登記原因：分割
地 目：旱 等則：-- 面 積：*****888.76平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國102年01月 公告土地現值：*****980元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：重測前：寧字8018之5地號
分割自：0137-0000地號
因分割增加地號：137-5、137-6、137-7、137-8、137-9地號
因分割增加地號：0137-0010、0137-0011、0137-0012地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0001
登記日期：民國066年02月02日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國065年11月17日
所有權人：金門縣
住 址：（空白）
管 理 者：金門縣政府
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：102年01月*****50.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：053年07月 *****2.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部 *****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。
〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



土地登記第二類謄本（地號全部）

金寧鄉慈湖段 0137-0006地號

列印時間：民國102年03月22日11時11分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印

謄本檢查號：102WA009828REGF32C82B974C22964BBF
E E A A A 2 2 7 2 F，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

金門縣地政局 局長 林德恭

金門電謄字第009828號

資料管轄機關：金門縣地政局

謄本核發機關：金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國099年04月14日

登記原因：逕為分割

地目：旱 等則：--

面積：*****523.10平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國102年01月 公告土地現值：*****980元/平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：分割自：137-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001

登記原因：第一次登記

登記日期：民國066年02月02日

原因發生日期：民國065年01月17日

所有權人：金門縣

住址：（空白）

管理者：金門縣政府

住址：（空白）

權利範圍：全部 *****1分之1*****

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：102年01月*****50.0元/平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。

〈 本謄本列印完畢 〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。

二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第七頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



土地登記第二類謄本（地號全部）

金寧鄉慈湖段 0137-0007地號

列印時間：民國102年07月16日14時40分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由睿誼工程顧問股份有限公司自行列印
謄本檢查號：102WA023432REGBB9B872EB4704A15555
A2DF1C75B0，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性
金門縣地政局 局長 林德恭
金門電謄字第023432號
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國102年05月20日 登記原因：分割
地 目：旱 等則：-- 面 積：*****3.14平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國102年01月 公告土地現值：*****980元/平方公尺
地上建物建號：（空白）
其他登記事項：分割自：137-1地號
因分割增加地號：0137-0013地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0001
登記日期：民國066年02月02日 登記原因：第一次登記
原因發生日期：民國065年11月17日
所有權人：金門縣
住 址：（空白）
管 理 者：金門縣政府
住 址：（空白）
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
當期申報地價：102年01月*****50.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年07月 *****2.5元/平方公尺
歷次取得權利範圍：全部*****1分之1*****
其他登記事項：申請免繕發權利書狀：依府財產字第09360056647號函，免繕狀。

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
三、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。



附件四 公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳述者	陳述理由	建議事項	縣都委會決議	備註
1	沈麗修小姐	由於本案目的之一在於解決古寧頭地區因受限於國家公園計畫管制造成居住的空間不足問題，未來所提供平價住宅是否以提供當地居民承租或購買為主。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 平價住宅出售對象應以古寧頭當地居民為主。 2. 政府應訂定合理的售價及優惠措施。 	請提案單位俟實質興建計畫進行財務規劃分析及配售條件擬定時，納入參考辦理。	