

擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築  
專用區及周邊聯外道路)細部計畫書

擬定機關：金門縣政府

中華民國 106 年 12 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	擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫	
擬 定 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 22 條	
擬定細部計畫機關	金門縣政府	
本 案 公 開 展 覽 之 起 訖 日 期	公 展 開 覽	自民國 104 年 11 月 27 日起至 104 年 12 月 26 日止公展 30 天，並刊登於民國 104 年 11 月 26、27、28 日金門日報
	公 展 說 明 會	民國 104 年 12 月 8 日下午 15 時整假金寧鄉公所會議室舉行
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 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級	105 年 2 月 2 日金門縣都市計畫委員會第 74 次會審議通過

# 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫位置及範圍.....	1
肆、細部計畫與主要計畫之關係.....	3
伍、發展現況分析.....	13
陸、發展需求推估與計畫原則.....	24
柒、實質計畫.....	33
捌、土地使用分區管制要點.....	50
玖、都市設計準則.....	55
拾、事業及財務計畫.....	59
附件、區段徵收工程財務評估.....	附-1

## 圖目錄

圖 1	計畫位置與範圍示意圖	2
圖 2	閩南建築專用區歷次變更主要計畫內容示意圖	5
圖 3	金門特定區計畫現行都市計畫示意圖	9
圖 4	擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫部分範圍示意圖	12
圖 5	金寧鄉安岐閩南建築專用區都市計畫示意圖	12
圖 6	本計畫區地形分布示意圖	13
圖 7	本計畫區地質分布示意圖	14
圖 8	本計畫區地質土壤分布示意圖	15
圖 9	本計畫區與周邊地區土地使用現況示意圖	16
圖 10	本計畫區周邊地區已變更使用分區之軍事設施用地分布示意圖	18
圖 11	本計畫區周邊地區軍事設施現況分布示意圖	18
圖 12	本計畫區周邊地區公共設施用地分布示意圖	20
圖 13	本計畫區周邊地區重要道路分布示意圖	21
圖 14	本計畫區土地權屬分布示意圖	22
圖 15	本計畫區土地公告現值分布示意圖	23
圖 16	本計畫區土地使用分區計畫示意圖	34
圖 17	本計畫區公共設施用地分布示意圖	37
圖 18	本計畫區道路系統層級示意圖	40
圖 19	本計畫區主要道路斷面(20 公尺)示意圖	41
圖 20	本計畫區主要道路斷面(8 公尺)示意圖	41
圖 21	本計畫區公共設施帶與停車帶整體規劃配置圖例示意圖	42
圖 22	本計畫區次要道路右側停車(10 公尺)斷面圖	42
圖 23	本計畫區次要道路左側停車(10 公尺)斷面圖	43
圖 24	本計畫區集散道路(8 公尺)斷面圖	43
圖 25	本計畫區集散道路(6 公尺)斷面圖	44
圖 26	本計畫區大型路口銜接規劃示意圖	44
圖 27	本計畫區集散道路銜接區外既有巷道規劃示意圖	45
圖 28	本計畫區開放空間避難系統示意圖	47
圖 29	本計畫區都市防災系統計畫示意圖	49
圖 30	閩專一、二之建築基地退縮規定示意圖	53
圖 31	閩專二建築退縮規定示意圖	53
圖 32	街廓編號示意圖	54
圖 33	閩專二建築立面示意圖	57
圖 34	建築色彩規定示意圖	58

# 表 目 錄

表 1	金門特定區計畫歷次個案變更歷程表.....	3
表 2	閩南建築專用區於變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案中之變更內容表.....	5
表 3	金門特定區計畫現行計畫面積表.....	7
表 4	現行土地使用分區管制對公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率 規定一覽表.....	10
表 5	原屬「擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」內之閩南建築專用區之土地使用面積表.....	11
表 6	本計畫區周邊地區已變更使用分區之軍事設施用地一覽表.....	17
表 7	本計畫區周邊地區公共設施用地開闢情形一覽表.....	19
表 8	金門特定區依計畫類別界定之道路層級表.....	20
表 9	本計畫區周邊地區重要道路特性一覽表.....	21
表 10	本計畫區土地權屬一覽表.....	22
表 11	本計畫區土地公告現值區間、面積、比例一覽表.....	23
表 12	國民中學與國民小學校地最低需求面積標準一覽表.....	27
表 13	學校用地需求面積一覽表.....	28
表 14	本計畫區土地使用分區計畫面積表.....	35
表 15	本計畫區公共設施用地計畫面積一覽表.....	36
表 16	本計畫區道路系統編號一覽表.....	39

## 壹、計畫緣起

安岐閩南建築專用區原於民國 85 年 1 月 20 日公告實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區，其後並於 86 年 12 月 6 日擬定之「金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」中，配合國宅使用劃設區內各項使用分區與公共設施。而為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式示範劃設之分區，民國 95 年 11 月 1 日公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區。

而閩南建築專用區原範圍之開發方式應依內政部都市計畫委員會(382 次會議)審議「擬定金門特定區計畫」之決議，非屬自然村部分：1.均應另擬細部計畫，未完成細部計畫法定程序前不得發照建築；2.非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，應辦理區段徵收以依法公平合理取得公共設施用地，維護居住環境品質；故本案後續應採整體開發，並以區段徵收方式辦理。

故閩南建築專用區雖屬(安岐國宅地區)細部計畫範圍，並劃定聯外道路，規定以區段徵收方式整體開發，但至今並未進行開發使用。加以原國宅用地之細部計畫配置與聯外道路區位已變更為金門大學校地，無法通行等因素，實有整體檢討調整之必要。

本計畫為促進金寧鄉安岐閩南建築專用區能進行整體開發供作建築使用，辦理擬定閩南建築專用區細部計畫作業；並為達成建構閩南建築專用區之目的，擬透過閩南建築元素指認，訂定土地使用分區管制要點及都市設計準則，以供相關審議之依據。至於區段徵收範圍考量細部計畫規劃及道路系統完整性，及閩專區內東南側土地尚有部分軍事使用，無法立即遷離，故本計畫乃將閩專區東南側土地劃設為第二期區段徵收範圍，並配合第一期區段徵收範圍辦理本次擬定細部計畫作業。

## 貳、法令依據

依據都市計畫法第 22 條規定擬定細部計畫。

## 參、計畫位置及範圍

本計畫區位於金寧鄉安美村，東北側毗鄰學校用地(金寧中小學)與農業區，東側臨保護區與農業區，南側臨保護區，西南側隔保護區與金門大學相望，附近聚落包括北側之安岐聚落及東南側之湖南聚落，計畫面積 18.03 公頃。本

計畫位置及範圍如圖 1 所示。

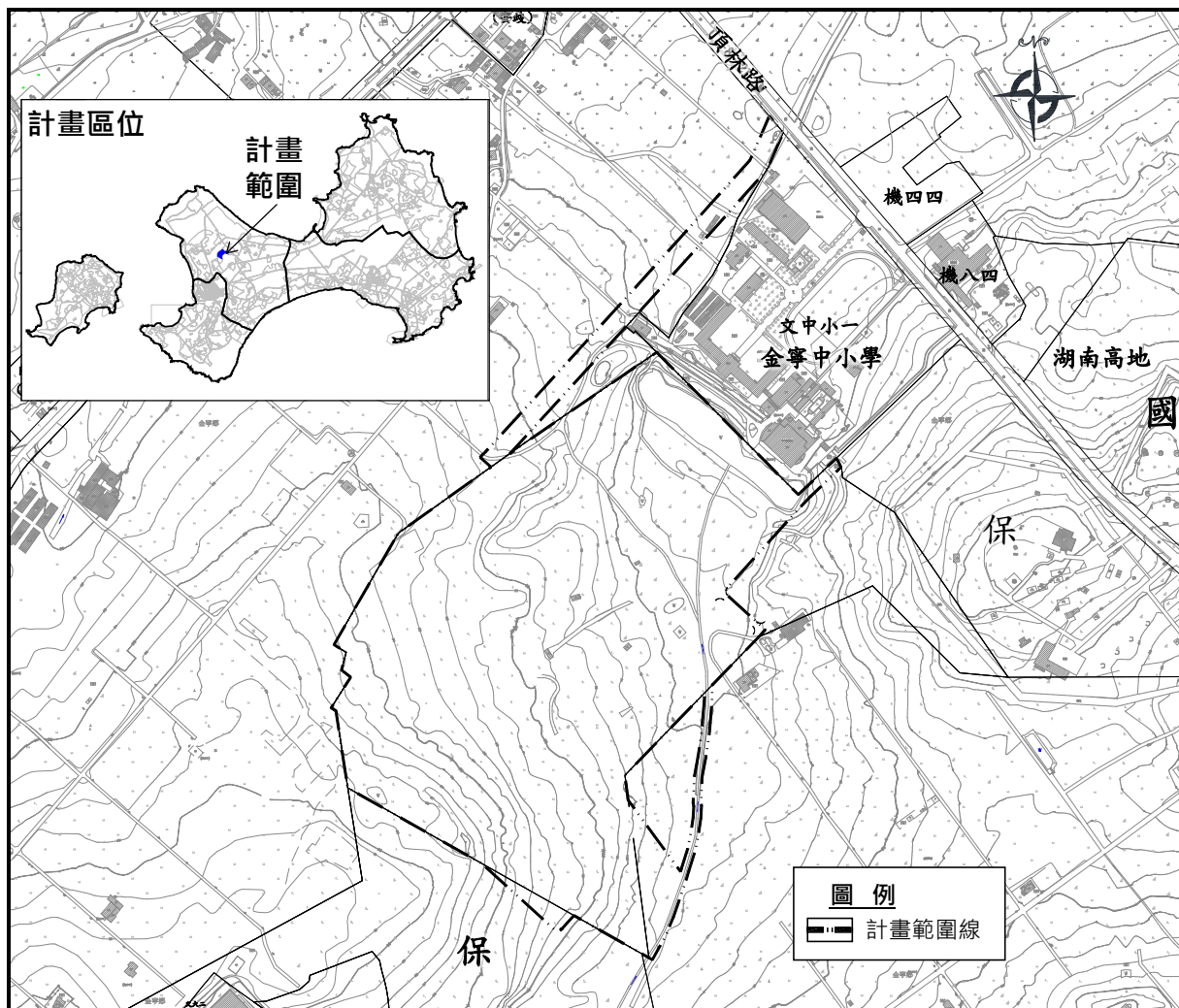


圖1 計畫位置與範圍示意圖

## 肆、細部計畫與主要計畫之關係

### 一、主要計畫內容概要

#### (一)發布實施經過

##### 1.歷次主要計畫個案變更

金門特定區計畫於民國85年1月20日公告實施，於95年11月1日完成第一次通盤檢討，於104年3月18日完成「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)」，自第一次通盤檢討後歷次主要計畫個案變更整理如表1。

表1 金門特定區計畫歷次個案變更歷程表

編號	案名	公告文號	實施日期
1	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)	府建都字 第 0950054645 號	95.11.01
2	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-補辦公開展覽)	府建都字 第 0960401184 號	96.03.05
3	變更金門特定區計畫(部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區)	府建都字 第 0960403644 號	96.07.20
4	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)	府建都字 第 0960405011 號	96.09.21
5	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合行政院海岸巡防署營區調整)	府建都字 第 0960403663 號	96.09.21
6	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)	府建都字 第 0970021834 號	97.04.16
7	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字 第 0970044792 號	97.07.30
8	變更金門特定區計畫(部分機關用地為商業區)【配合變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字 第 09700502362 號	97.09.08
9	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)	府建都字 第 0980015601 號	98.03.10
10	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)	府建都字 第 0980063804 號	98.09.22
11	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為文教區)	府建都字 第 0980077375 號	98.11.26
12	變更金門特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	府建都字 第 0990043946 號	99.07.01
13	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為學校用地)	府建都字 第 1010008383 號	101.02.04
14	變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	府建都字	101.05.03



編號	案名	公告文號	實施日期
		第 1010035468 號	
15	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)	府建都字 第 1020014338 號	102.02.20
16	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字 第 1020076276 號	102.09.16
17	變更金門特定區計畫(部分國家公園區為住宅區)	府建都字 第 1020082586 號	102.10.21
18	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)(第一階段)	府建都字 第 10300046211 號	103.01.15
19	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)	府建都字 第 1030008119 號	103.01.27
20	「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」	府建都字 第 10300102891	103.02.12
21	變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)	府建都字 第 10300375801 號	103.04.28
22	「變更金門特定區計畫(配合金門國家公園第二次通盤檢討—中山林農業區土地劃入)」	府建都字 第 1030097634 號	103.12.02
23	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區、道路用地)	府建都字 第 10300994351 號	103.12.04
24	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)	府建都字 第 10301033301 號	103.12.16
25	「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—第二階段回饋協議)」	府建都字 第 10301023683 號	103.12.16
26	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)(第二階段)	府建都字 第 10301065542 號	104.01.05
27	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)	府建都字 第 1040014731	104.02.25
28	變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)	府建都字 第 1040019108 號	104.03.18

資料來源：金門縣都市計畫整合資訊系統。

## 2.計畫區內歷次變更主要計畫內容

為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，於95年11月1日「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，依金寧鄉公所建議位置並參照地形及地籍資料，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區，並依金寧中小學校現況實際使用範圍，調整部分住宅區為學校用地，如表2及圖2所示。

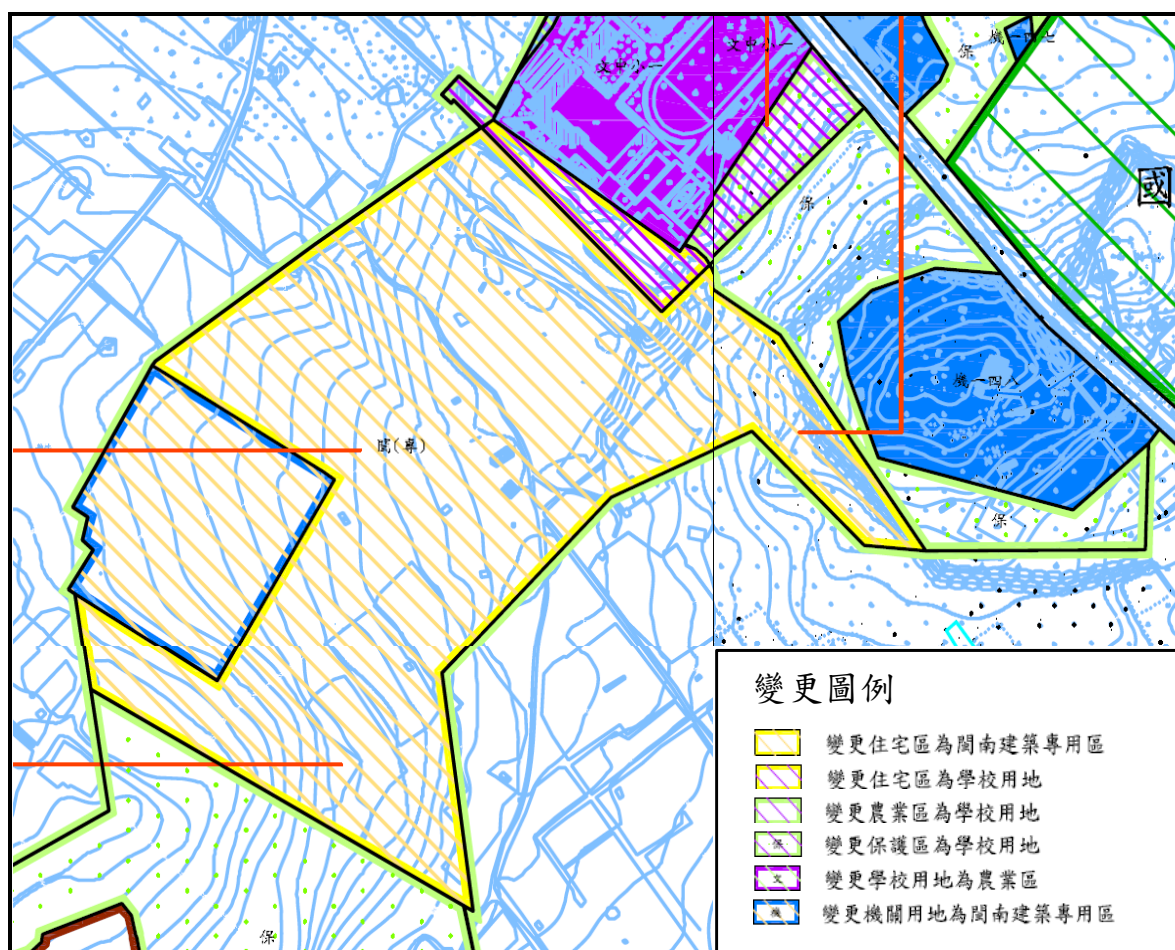
而閩南建築專用區經 104 年 3 月 18 日「變更金門特定區計畫(都市計

畫圖重製專案檢討)」案重製後計畫面積為 18.79 公頃。

表2 閩南建築專用區於變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案中之變更內容表

變更位置	原計畫	新計畫	變更理由
金寧鄉 閩南建築專用區	住宅區 (15.68 公頃)	閩南建築 專用區 (15.68 公頃)	為保存地區傳統閩南厝建築造型 風貌，經洽詢各村意願及地籍調 查，於后沙后湖等村落旁公有土地 設閩南建築專用區。
	機關用地 (3.09 公頃)	閩南建築 專用區 (3.09 公頃)	
金寧中小學	住宅區 (0.64 公頃)	學校用地 (0.64 公頃)	配合閩南建築專用區範圍調整修 正。

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案，金門縣政府，民國 95 年 11 月。



資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案，金門縣政府，民國 95 年 11 月。

圖2 閩南建築專用區歷次變更主要計畫內容示意圖

## 二、金門特定區現行計畫內容概要

### (一)計畫範圍

金門特定區計畫之計畫範圍包括大金門及小金門全島，總計面積為155.36平方公里。

### (二)計畫年期

計畫年期為民國105年。

### (三)計畫人口

計畫人口為83,000人，未規定人口密度。依據各鄉鎮總人口數所佔之比例，將預測所得之民國105年人口數分派到金城、金寧、金湖、金沙及烈嶼等鄉鎮。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。

### (四)土地使用分區計畫

劃設自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、古蹟保存區、保存區、工商綜合專用區、休閒專用區、電信專用區、郵政專用區、農會專用區、旅館專用區、宗教專用區、倉儲批發零售專用區、社會福利設施專用區、閩南建築專用區、文化產業專用區、產業專用區、土石採取專用區、國家公園區、風景區、保護區、以及農業區等土地使用分區，面積約為13,758.18公頃。

### (五)公共設施用地計畫

劃設學校用地、遊憩用地、交通事業用地、機關用地、社教用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、垃圾掩埋場用地及溝渠用地等公共設施用地，面積約為1,778.10公頃。

### (六)交通系統計畫

- 1.1號道路系統：為本計畫區之主要聯外幹道，計畫寬度30公尺。
- 2.2號道路系統：為本計畫區之主要幹道與聯外道路銜接，計畫寬度為10~24公尺。
- 3.3號道路系統：為本計畫區之次要幹道，與主要幹道與聯外道路銜

接，計畫寬度15公尺。

4.4號道路系統：為本計畫區之次要幹道支線，與主要幹道與聯外道路銜接，計畫寬度8~13.5公尺。

表3 金門特定區計畫現行計畫面積表

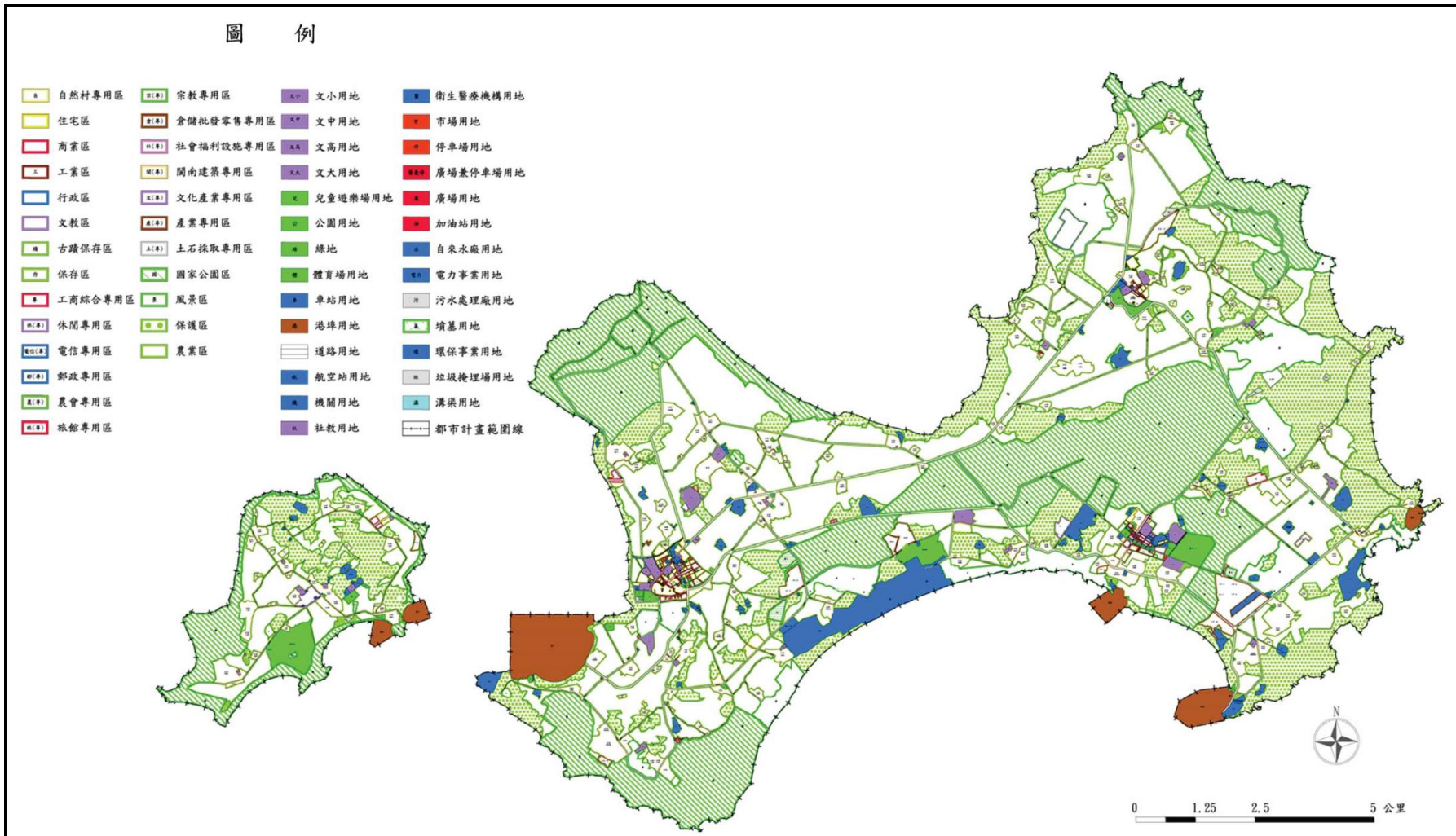
項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)	
土地 使用 分區	自然村專用區	932.77	29.676	6.004	
	住宅區	114.53	3.644	0.737	
	商業區	36.71	1.168	0.236	
	工業區	141.34	4.497	0.910	
	行政區	0.39	0.012	0.003	
	文教區	44.58	1.418	0.287	
	古蹟保存區	0.82	0.026	0.005	
	保存區	9.33	0.297	0.060	
	工商綜合專用區	7.97	0.254	0.051	
	休閒專用區	0.59	0.019	0.004	
	第一種電信專用區	0.25	0.008	0.002	
	第二種電信專用區	0.33	0.010	0.002	
	郵政專用區	0.08	0.003	0.001	
	農會專用區	0.79	0.025	0.005	
	旅館專用區	5.26	0.167	0.034	
	宗教專用區	1.43	0.045	0.009	
	倉儲批發零售專用區	7.95	0.253	0.051	
	社會福利設施專用區	3.83	0.122	0.025	
	閩南建築專用區	18.79	0.598	0.121	
	文化產業專用區	8.77	0.279	0.056	
	產業專用區	18.54	0.590	0.119	
	土石採取專用區	9.99	0.318	0.064	
	國家公園區	3,757.86	-	24.188	
	風景區	783.30	-	5.042	
保護區	2,756.23	-	17.741		
農業區	5,095.75	-	32.799		
小計	13,758.18	43.429	88.555		
公共 設施 用地	學校 用地	文小用地	42.98	1.367	0.277
		文中用地	24.23	0.771	0.156
		文高用地	20.39	0.649	0.131
		文大用地	21.13	0.672	0.136
		小計	108.73	3.459	0.700
	遊憩 用地	兒童遊樂場用地	0.366	0.011	0.002
		公園用地	198.33	6.310	1.277
綠地		8.82	0.281	0.057	

項目		計畫面積 (公頃)	佔都市發展用地 面積百分比(%)	佔總計畫面積 百分比(%)
	體育場用地	12.80	0.407	0.082
	小計	220.31	7.009	1.418
交通 事業 用地	車站用地	0.55	0.017	0.004
	港埠用地	377.63	12.014	2.431
	道路用地	449.13	14.289	2.891
	航空站用地	201.29	6.404	1.296
	小計	1,028.60	32.725	6.621
	機關用地	290.93	9.256	1.873
社教用地	4.69	0.149	0.030	
衛生醫療機構用地	4.09	0.130	0.026	
市場用地	3.18	0.101	0.020	
停車場用地	3.47	0.110	0.022	
廣場兼停車場用地	0.83	0.026	0.005	
廣場用地	1.08	0.034	0.007	
加油站用地	0.37	0.012	0.002	
自來水廠用地	38.91	1.238	0.250	
電力事業用地	19.56	0.622	0.126	
污水處理廠用地	5.55	0.177	0.026	
墳墓用地	29.19	0.929	0.188	
環保事業用地	13.27	0.422	0.085	
垃圾掩埋場用地	2.31	0.073	0.015	
溝渠用地	3.03	0.096	0.020	
小計	1,778.10	56.571	11.445	
都市發展用地面積		3,143.14	100.000	20.231
計畫總面積		15,536.28	-	100.000

註：1.都市發展用地面積不含農業區、保護區、風景區及國家公園區等面積。

2.實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

資料來源：變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案，金門縣政府，民國 104 年 3 月。



資料來源：變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案，金門縣政府，民國 104 年 3 月。

圖3 金門特定區計畫現行都市計畫示意圖

## (七)土地使用分區管制

計畫區內分區與公共設施用地之土地使用規範，依循 104 年 9 月 16 日公告發布實施之「變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)104 年度專案檢討」規定辦理。其中，本計畫區屬閩南建築專用區，依前開計畫土地使用分區管制要點第 23 點規定：「閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理」。另 31 條針對使用強度規定：「閩南建築專用區依細部計畫書規定辦理。」

另區內其他公共設施用地之土地使用分區管制規定如下：

### 1.最大建蔽率及最大容積率規定

依「擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第 31 點規定，兒童遊樂場、公園、學校、機關、市場、停車場、廣場用地之最大建蔽率及最大容積率規定如表 4 所示。

表 4 現行土地使用分區管制對公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定一覽表

使用分區	建蔽率	容積率
兒童遊樂場用地	10%	30%
公園用地	小於(等於)5 公頃：15% 大於 5 公頃：12%	小於(等於)5 公頃：40% 大於 5 公頃：40%
學校用地	50%	200%
機關用地	60%	240%
市場用地	80%	240%
停車場用地	平面:5% 立體 80%	平面:20% 立體 480%
廣場用地	5%	10%

資料來源：擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)案，金門縣政府，民國 102 年。

### 2.退縮建築標準

依「擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第 32 點規定，屬住宅區、商業區且都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫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。第 33 點規定，公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫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，但

得計入法定空地，如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

### 三、細部計畫區與主要計畫之關係

民國 85 年 1 月 20 日「金門特定區計畫」劃設主要計畫之閩南建築專用區範圍土地之使用分區計畫為住宅區與機關用地(機四一)；於民國 86 年 6 月以本計畫區周邊之主要道路 1-4、1-5 號以及次要道路 2-8、2-11 號道路所圍成之區域辦理「擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」，擬定閩南建築專用區範圍內細部計畫內容為第二種住宅區(供國宅使用)，以及機關用地、兒童遊樂場用地、公園用地、社教用地、停車場用地、道路用地等土地使用計畫，並以「安 15m-2」計畫道路連接至區外 1-4 號道路(環島北路)(如表 5 及圖 4 所示)。

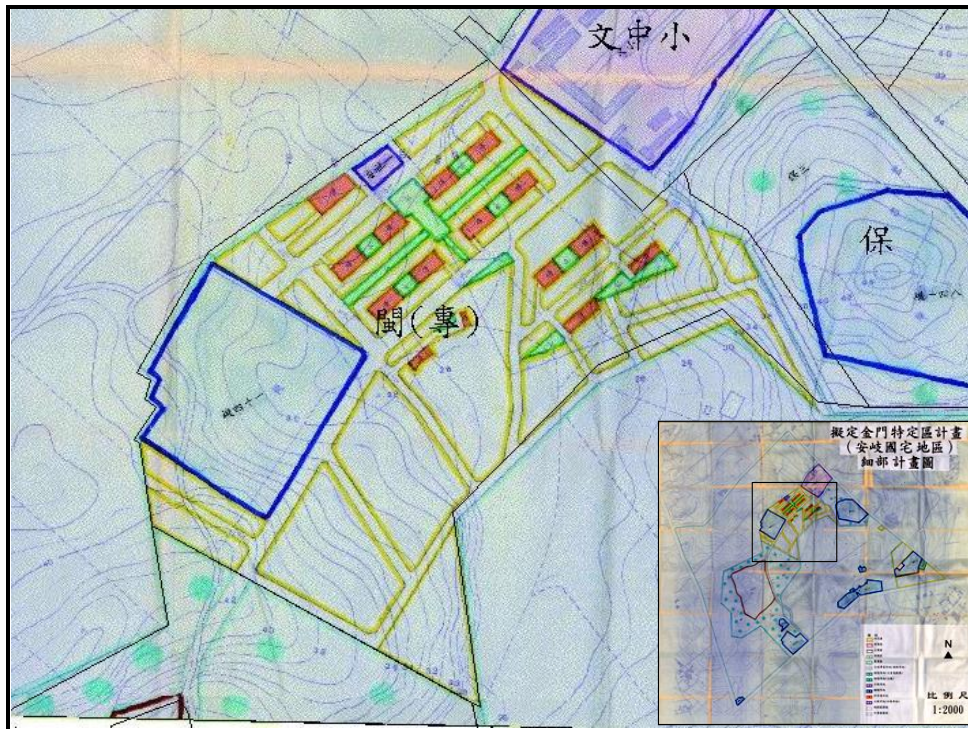
而後於 95 年 11 月 1 日「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區(如圖 5 所示)，因此本計畫區現行計畫為閩南建築專用區。為促進金寧鄉安岐閩南建築專用區能進行整體開發供作建築使用，並為解決閩南建築專用區對外聯繫道路動線之問題，辦理擬定閩南建築專用區及周邊土地細部計畫作業。

表5 原屬「擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」內之閩南建築專用區之土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第二種住宅區(供國宅使用)	7.25	37.35
公共設施用地	機關用地	3.05	15.71
	兒童遊樂場用地	0.26	1.34
	公園用地	0.69	3.55
	社教用地	0.12	0.62
	停車場用地	0.68	3.50
	市場用地	0.16	0.82
	廣場兼停車場用地	0.25	1.29
	道路用地	6.95	35.81
合計		19.41	100.00

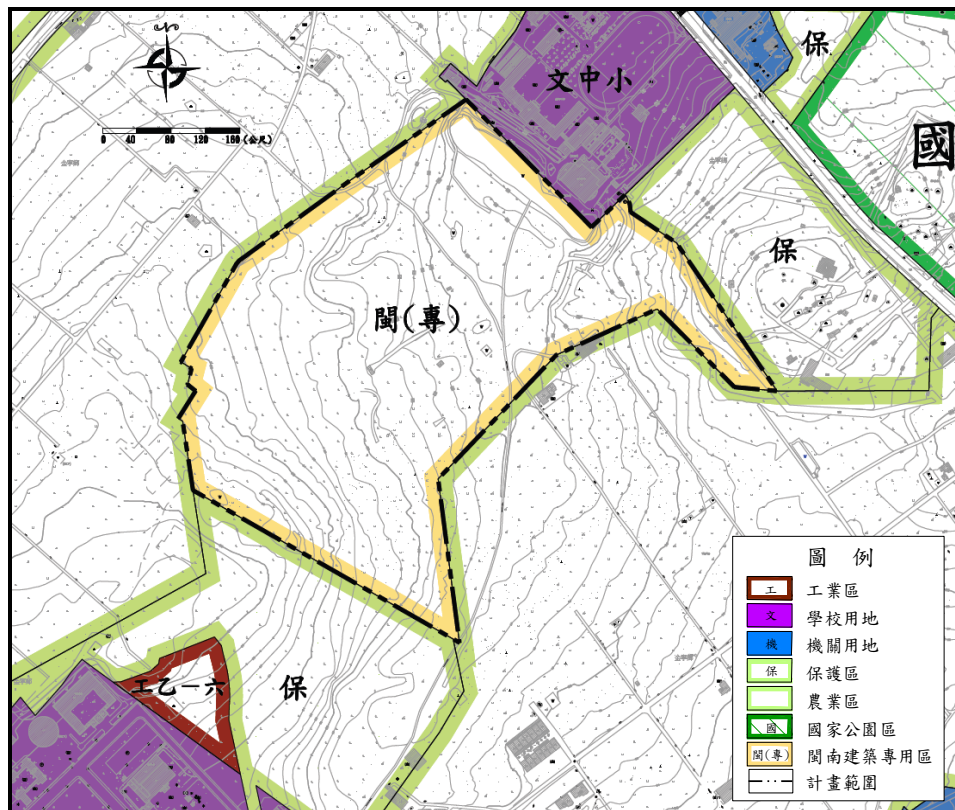
資料來源：擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫案，金門縣政府，民國 86 年。





資料來源：擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫案，金門縣政府，民國 86 年。

圖4 擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫部分範圍示意圖



資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案，金門縣政府，民國 95 年 11 月。

圖5 金寧鄉安岐閩南建築專用區都市計畫示意圖

## 伍、發展現況分析

### 一、自然環境

#### (一)地形與地勢

本計畫區位於金寧鄉安美村安岐聚落之南邊，安美村境內的主要山區有東北方的觀音山，海拔 43 公尺，西南側煙墩山，海拔 55 公尺，另有湖南高地，曾是古寧頭大戰時的重要據點。

本計畫區地形高度界於 11 至 30 公尺之間，地形起伏以西南、東北側地勢較高，由西南側緩降至東北側現有埤塘與溝渠，再由東北側緩升而起，地形與地勢如圖 6 所示。

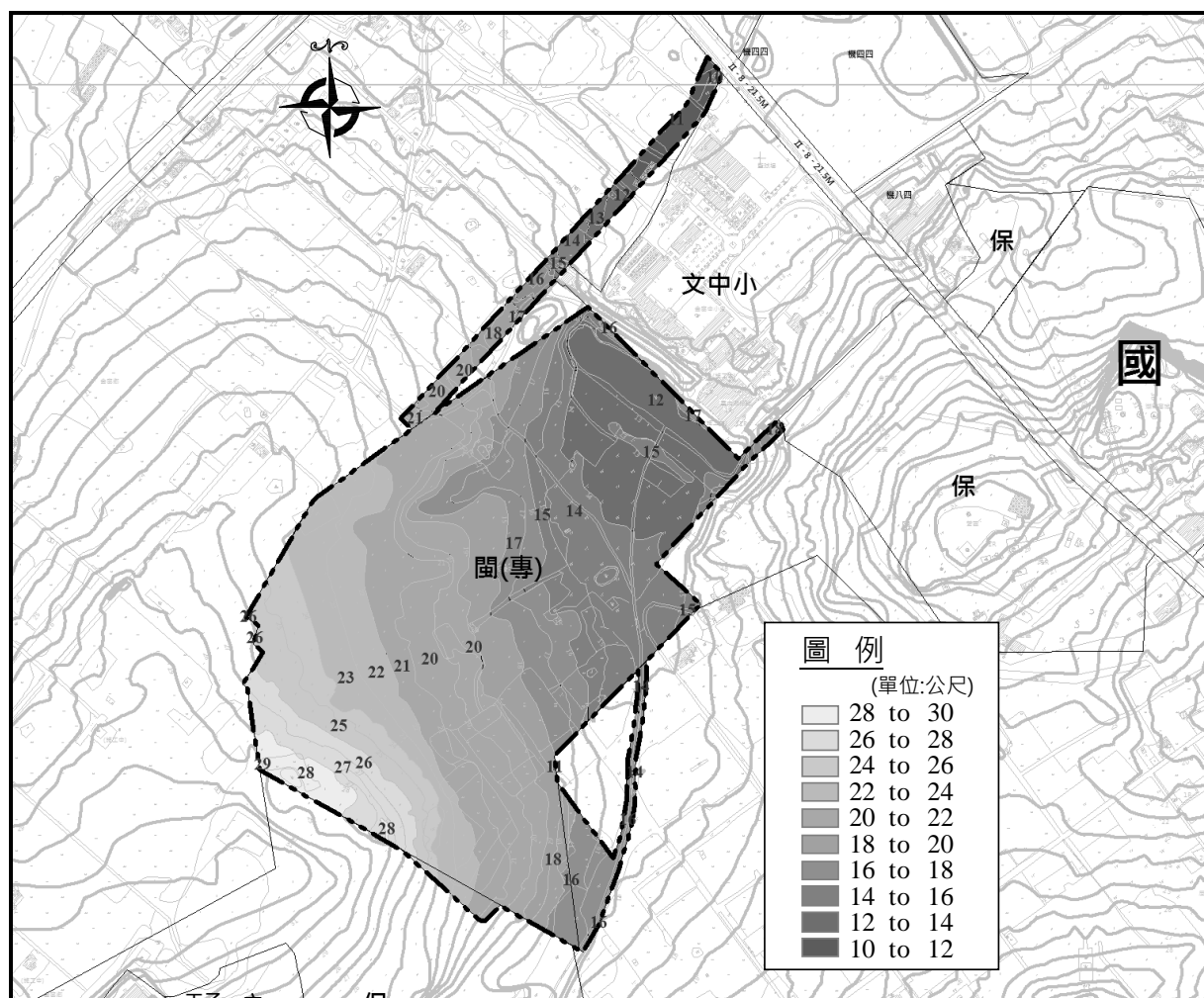
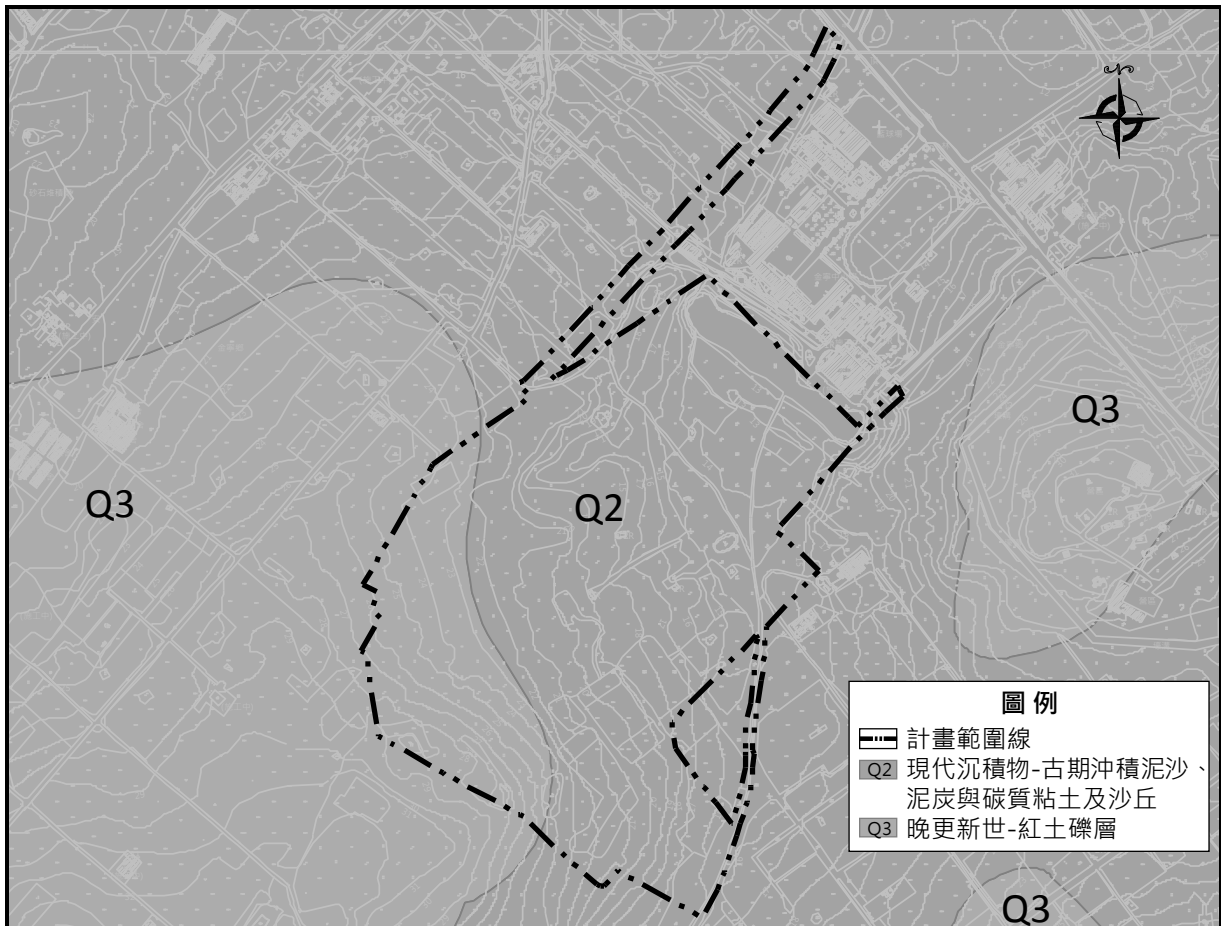


圖6 本計畫區地形分布示意圖

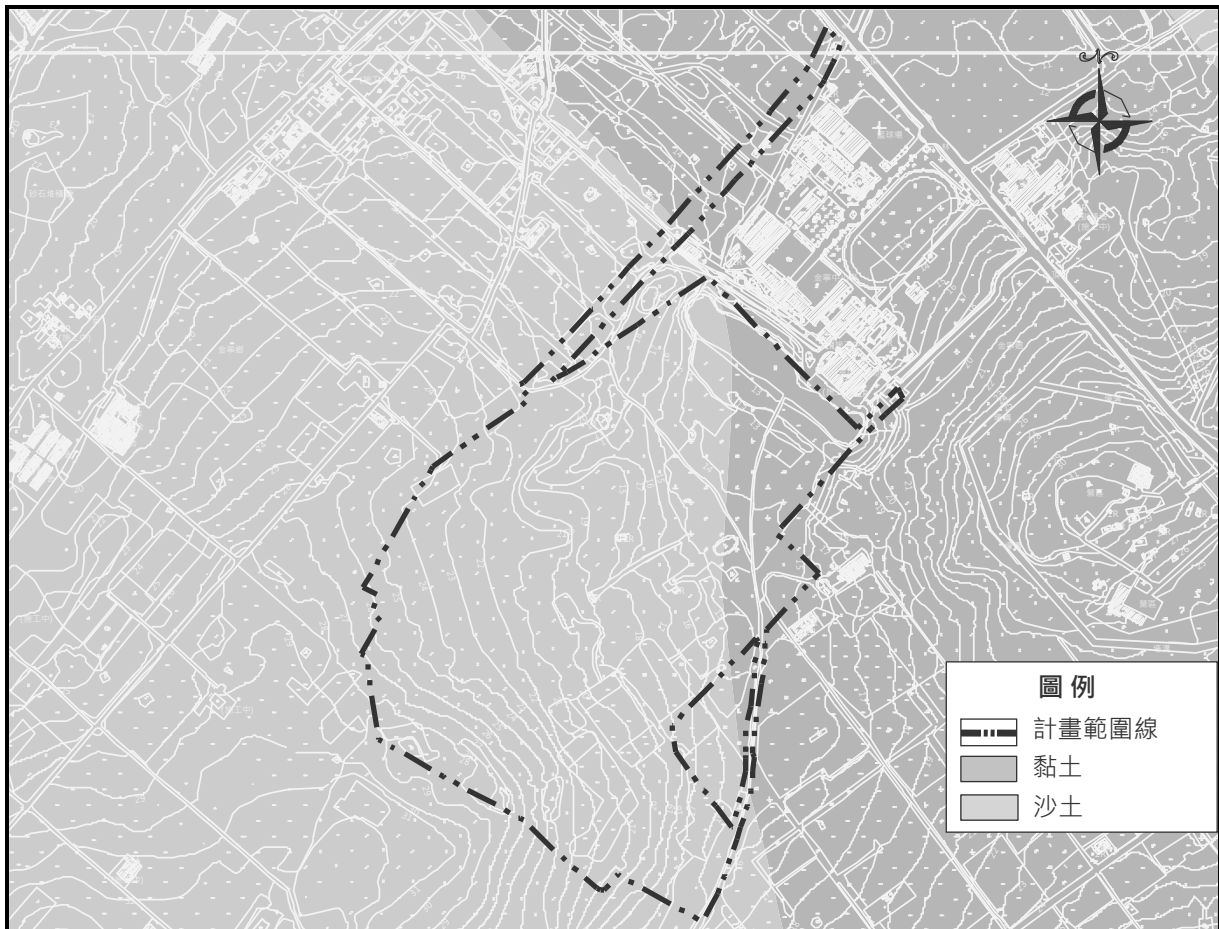
## (二)地質與土壤

本計畫區之地質多為現代沉積物，屬古期沖積泥沙、泥炭與碳質粘土及沙丘類型，另有晚更新世紅土礫層分布於基地東西兩側，基地地質分布情形如圖 7 所示。土壤方面，本計畫區西側以砂土為主，東側為黏土類型，土壤種類分布如圖 8 所示。



資料來源：<http://www.jhes.km.edu.tw/2005/cont01/cont1-04.htm>；本計畫繪製。

圖7 本計畫區地質分布示意圖



資料來源：<http://www.jhes.km.edu.tw/2005/cont01/cont1-04.htm>；本計畫繪製。

圖8 本計畫區地質土壤分布示意圖

## 二、土地使用現況

### (一)區內與周邊土地使用現況

本計畫區內多數土地現為荒蕪林地及草地使用，於東北側現有一處天然埤塘，埤塘周邊設有步道與平台等休憩設施，於西南側現有部分土地已進行整地，現作閒置使用，可藉已整地道路行經周邊保護區與金門大學連接。此外，計畫區內另包含墳墓、道路、學校停車場等零星土地使用。

周邊土地使用情形方面，計畫區東北側毗鄰金寧國中小，其餘四方多為農田與林地，以西側金門大學附近地區人口較為聚集，其餘多為零星住宅分布。本計畫區內與周邊土地使用現況如圖 9 所示。

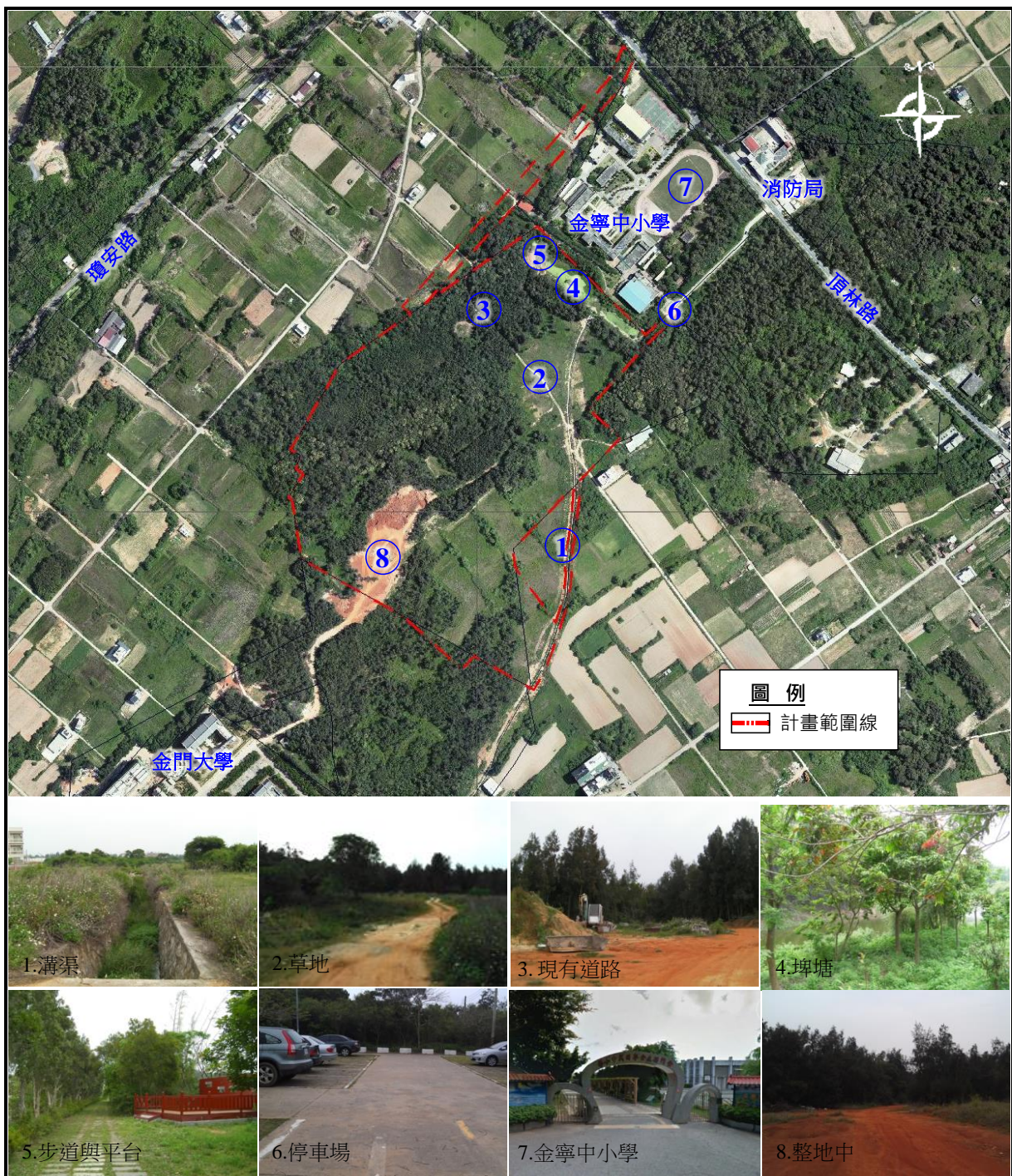


圖9 本計畫區與周邊地區土地使用現況示意圖

## (二) 周邊軍事設施現況

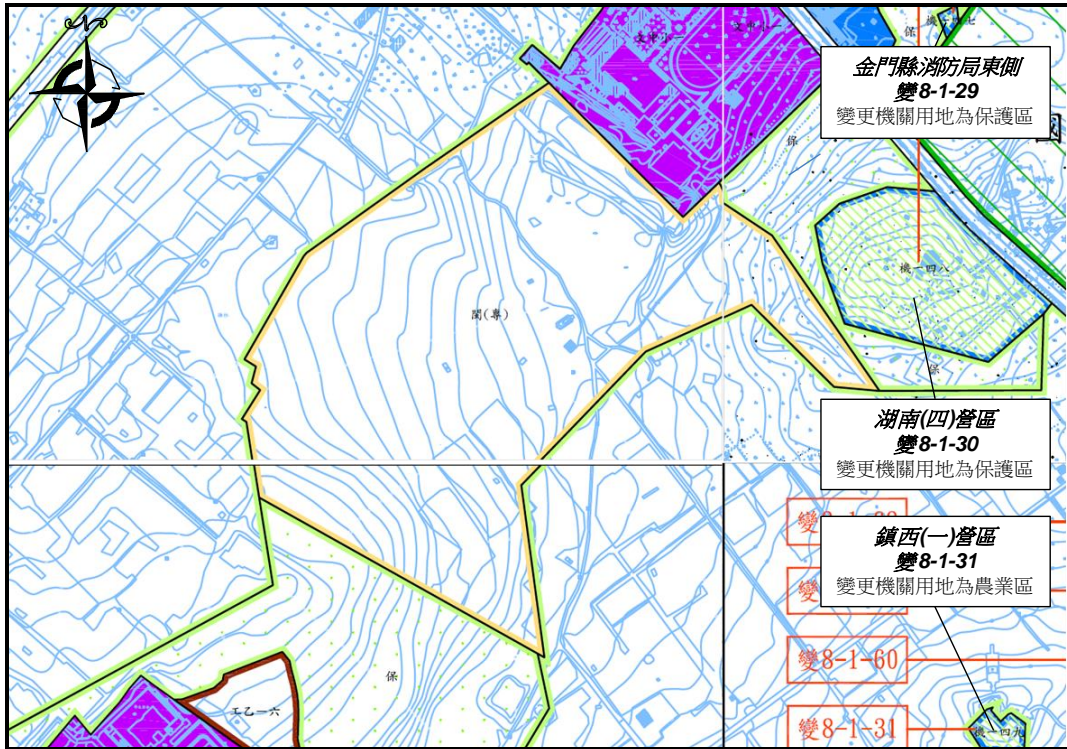
金門因地理位置關係，當年反攻大陸作戰階段，區內駐軍曾有約 12 萬人，但隨著金門戰地政務解除及國軍精實案後，地區的駐軍明顯減少，許多軍事基地或營區陣地開始閒置或封存，並於民國 97 年「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)案」中，配合軍方閒置營區拆遷變更土地使用分區為適宜分區。

本計畫區周邊包含「湖南(四)營區」、「金門縣消防局東側機關用地」、「鎮西(一)營區」等已解編軍方營區，已變更機關用地為農業區及保護區，如表 6 及圖 10 所示，另周邊「機一八二」、「機一八三」現況維持軍事機關使用，周邊軍事設施分布現況如圖 11 所示。

表 6 本計畫區周邊地區已變更使用分區之軍事設施用地一覽表

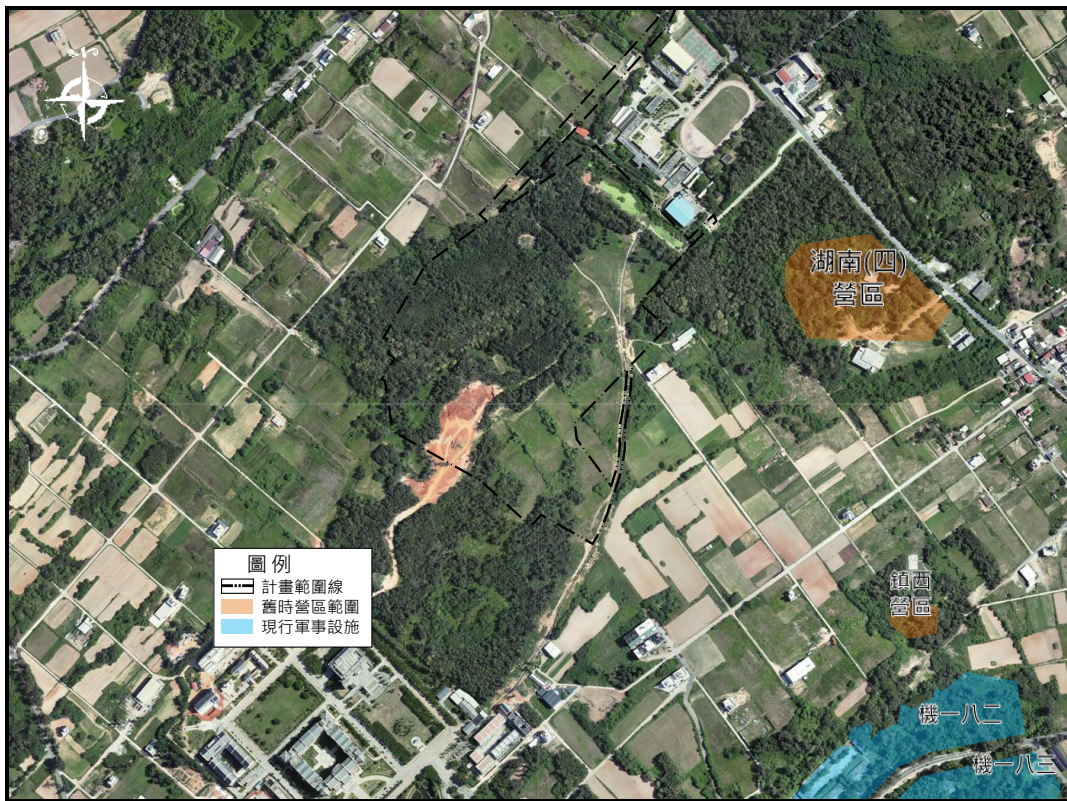
變更編號	原機關編號	變更位置	變更內容				變更理由
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
變 8-1-29	一四七	金門縣消防局東側	機關用地	0.05	保護區	0.05	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。
變 8-1-30	一四八	湖南(四)營區	機關用地	3.10	保護區	3.10	
變 8-1-31	一四九	鎮西(一)營區	機關用地	0.22	農業區	0.22	

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)(金門縣政府，民國 97 年)。



資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)(金門縣政府，民國 97 年)。

圖10 本計畫區周邊地區已變更使用分區之軍事設施用地分布示意圖



資料來源：金門縣政府五千分之一正射影像圖，民國 100 年；本計畫繪製。

圖11 本計畫區周邊地區軍事設施現況分布示意圖

### 三、公共設施發展現況

本計畫區內無公共設施，周邊地區之公共設施用地包含仁愛新村公園(公三七)、頂堡公園(公三九)、金鼎國小(文小九)、金寧中小學(文中小一)、國立金門大學(文大二)、金門縣消防局(機八四)、金寧鄉公所與地政局(機四五)等，其分布與開闢情形如表 7 及圖 12 所示。

表 7 本計畫區周邊地區公共設施用地開闢情形一覽表

設施項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢情形		設施名稱
			已開闢面積 (公頃)	開闢率	
公園用地	公三七	0.36	0.36	100.00%	仁愛新村公園
	公三八	0.53	0.02	3.51%	盤山村辦公室
	公三九	0.62	0.60	96.77%	頂堡公園
學校用地	文小九*	1.26	1.26	100.00%	金鼎國小 (102 學年度班級數為 8 班，學生數 163 人)
	文中小一*	5.78	5.78	100.00%	金寧中小學 (102 學年度班級數為中學 7 班、小學 6 班；學生數國中 180 人、國小 116 人)
	文大二	13.25	13.25	100.00%	金門大學
機關用地	機四四	3.86	0.00	0.00%	未開闢
	機四五	2.49	2.25	90.36%	地政局、金寧鄉公所、金寧警察所、金寧鄉代表會
	機八四	1.05	1.05	100.00%	金門縣消防局
	機一八二 機一八三	8.59	8.59	100.00%	軍事用地

註\*：文小 9 及文中小 1 學校用地已開發完成，惟學校用地範圍與計畫範圍不盡相同，故仍以開闢率 100% 表示。





圖12 本計畫區周邊地區公共設施用地分布示意圖

#### 四、交通運輸現況

##### (一)現行計畫道路層級

根據金門特定區計畫之道路層級劃分，分為主要道路、次要道路、地區性收集道路及收集道路，分為四種層級，層級三與層級四之道路以收集聚落旅次為主，如表 8 所示。

表8 金門特定區依計畫類別界定之道路層級表

計畫類別	道路層級	道路功能分類
主要計畫 (金門特定區)	主要道路	指聯繫大金門現有 3 個都市地區及安岐都市區，並由此 4 個地區聯絡各重要設施及聚落之道路
	次要道路	指聯繫地區重要觀光據點及聚落
	地區性收集道路	聯繫次要道路並收集地域內之主、次要聚落之旅次
	收集道路	收集小型聚落至次要聚落之旅次

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

## (二)道路幾何特性

現況大小金門現有道路全長約 379.2 公里(含車轍道)，本計畫區內部無現有道路，周邊地區現有主、次要、地區性收集道路包含環島北路一段、環島西路二段、頂林路及瓊安路等，道路計畫寬度與幾何現況如表 9 及圖 13 所示。

表9 本計畫區周邊地區重要道路特性一覽表

道路名稱	道路層級	車道配置	計畫寬度	實際寬度
環島北路一段	主要道路	雙向 2 混合車道	30.0 公尺	10.2 公尺
環島西路二段	主要道路	雙向 2 混合車道	30.0 公尺	9.8 公尺
頂林路	次要道路	雙向 2 混合車道	21.5 公尺	7.8 公尺
瓊安路	次要道路	雙向 2 混合車道	21.5 公尺	8.8 公尺

資料來源：本計畫彙整。

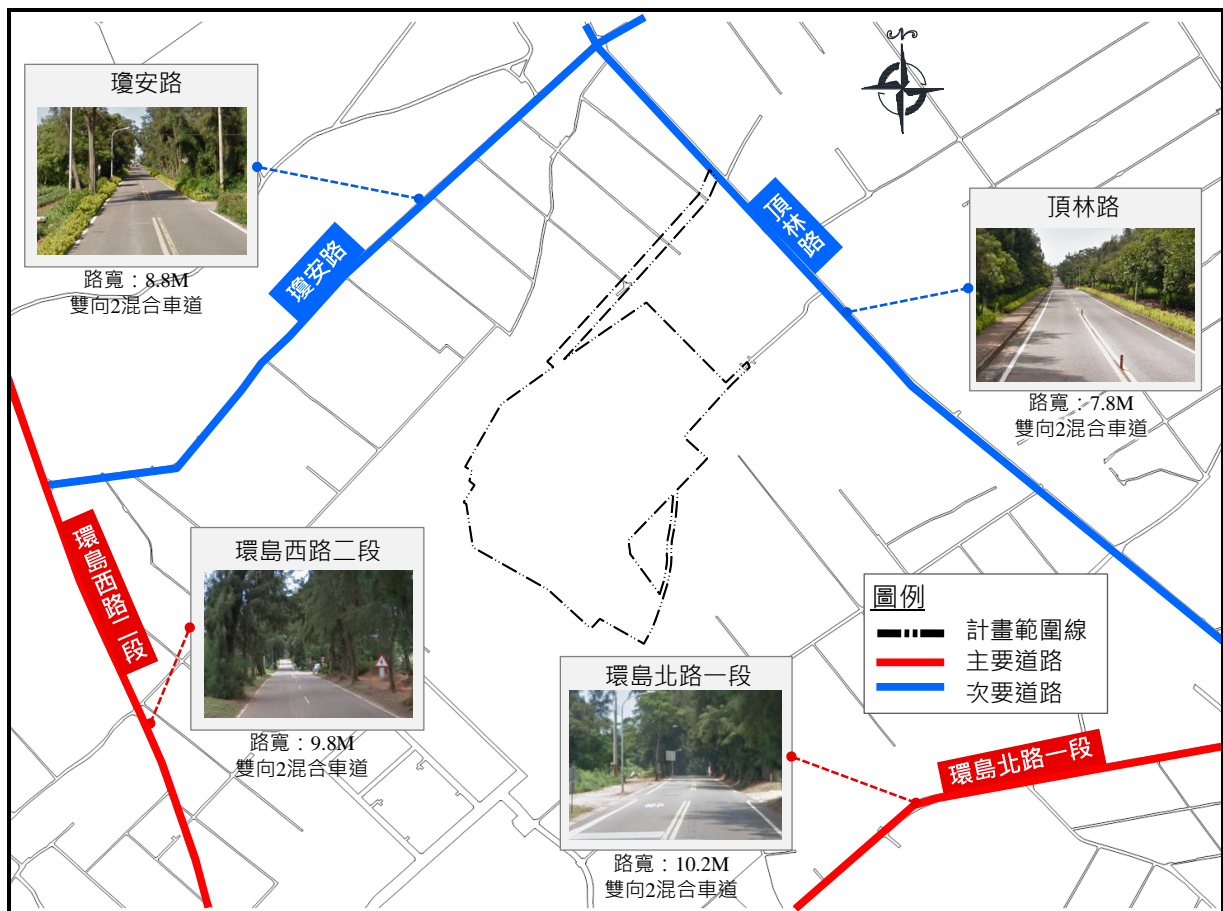


圖13 本計畫區周邊地區重要道路分布示意圖

## 五、土地權屬及公告現值

### (一)土地權屬

本計畫範圍位於金寧鄉寧湖三劃段 594-16 地號等 151 筆土地，區內以公有土地所佔比例最高，共計面積 11.47 公頃，約佔總面積 64%；私有土地共計面積 6.56 公頃，約佔總面積 36%，土地權屬分布情形如表 10 及圖 14 所示。

表10 本計畫區土地權屬一覽表

公私有	所有權人	土地筆數	面積(公頃)	比例
公有	國有	5	0.07	0.39%
	縣有	53	11.40	63.23%
	小計	58	11.47	63.62%
私有		93	6.56	36.38%
總計		151	18.03	100.00%

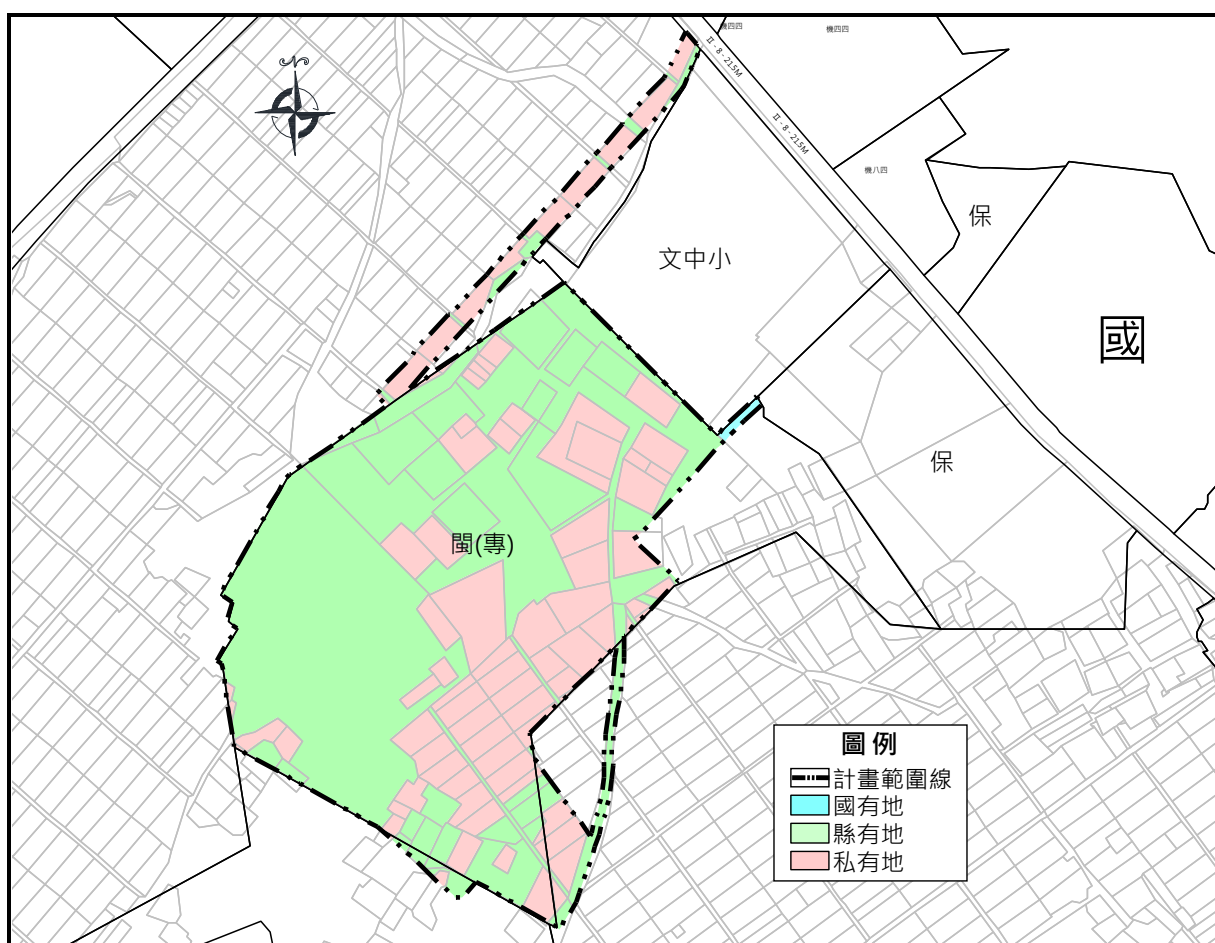


圖14 本計畫區土地權屬分布示意圖

(二)公告現值

本計畫範圍土地之公告現值多為每平方公尺 2,800 元，另有少數土地之公告現值為每平方公尺 2,700 元、3,700 元及 4,700 元。

周邊土地公告現值方面，以計畫區東側、東南側、西側之公告現值較高，界於每平方公尺 4,500~5000 元間，計畫區北側之公告現值界於每平方公尺 3,500~4000 元之間，計畫區西南側之公告現值較低，界於每平方公尺 2,500~3,000 元之間，本計畫區內公告現值分布情形如表 11 及圖 15 所示。

表 11 本計畫區土地公告現值區間、面積、比例一覽表

103 年公告現值(元/m <sup>2</sup> )	土地筆數	面積(公頃)	比例
2,700	8	0.16	0.89%
2,800	110	16.34	90.63%
3,700	19	0.91	5.05%
4,700	14	0.62	3.44%
總計	151	18.03	100.00%

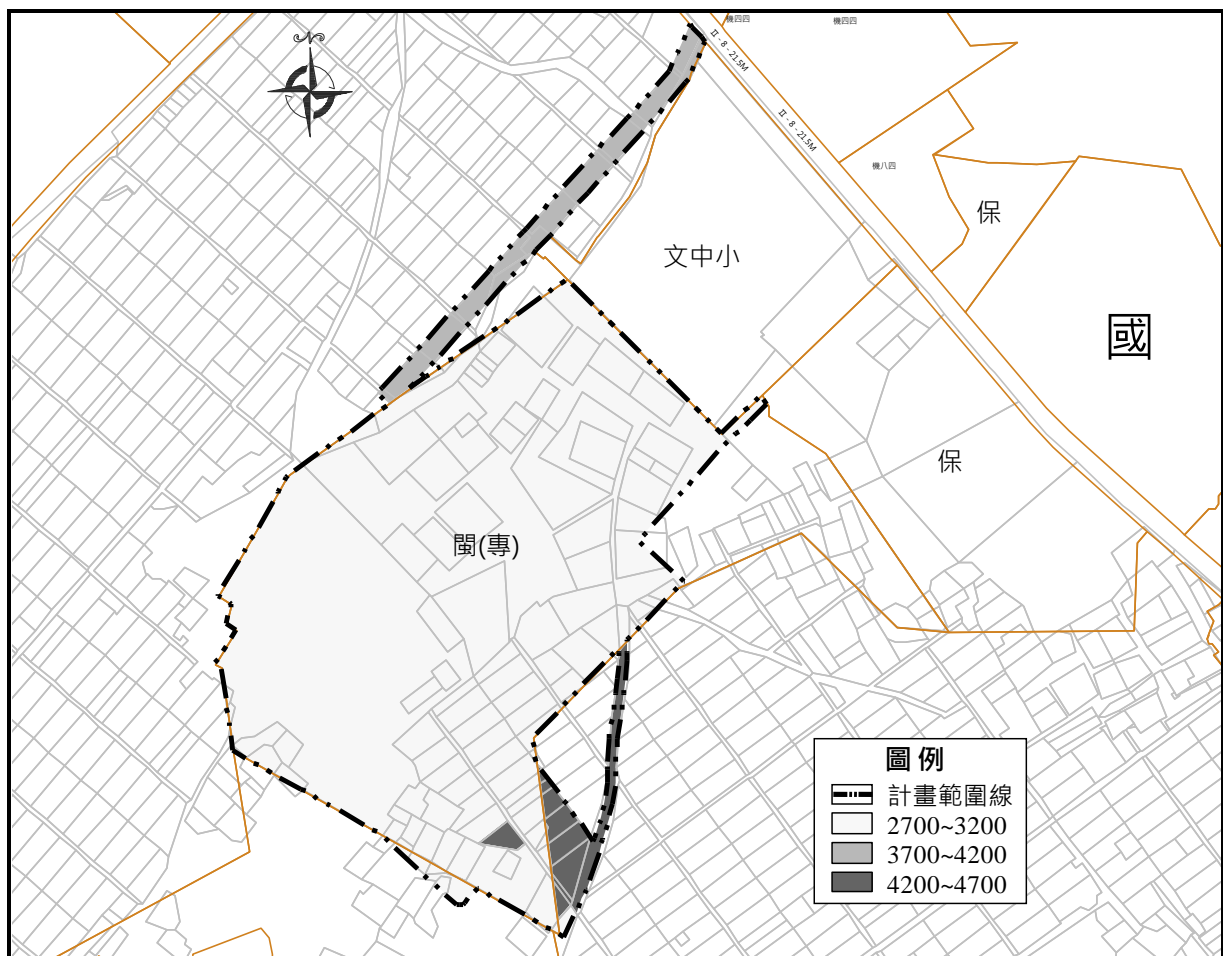


圖 15 本計畫區土地公告現值分布示意圖

## 陸、發展需求推估與計畫原則

### 一、發展需求推估

#### (一)適宜容納人口分析

##### 1.計畫年期

現行金門特定區計畫以民國105年為計畫目標年，金門縣概念性總體規劃案則以民國119年為各項發展總量推估之最終年期，而「變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)(草案)」係以民國115年為計畫年期。由於本計畫區內大部分土地均未開發，考量擬定細部計畫完成法定程序至土地依法開發所需時程，於參酌前述計畫之目標年並綜合考量地區實質發展現況後，將本計畫之計畫年期訂為民國115年。

##### 2.預估容納人口

本計畫人口考量計畫區內面積(約18.03公頃)、容積規定及後續開發方式等因素進行計畫人口估算，說明如下：

以可建之總樓地板面積及金門每人居住樓地板面積50平方公尺推估之，閩南建築專用區容積率依「擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」規定為180%，考量需劃設細部計畫公共設施用地，同時本計畫將以區段徵收方式開發，故可留設較高比例之公共設施用地，故預估未來可建土地面積為總面積之60%，故計算出容納人口為3,894人。

因本計畫區尚未完成開發，區內亦無現住人口，故可忽略現住人口之發展現況，另後續土地規劃將採分級管制，使用強度可能超過前開規定，故雖公共設施用地比例將劃設超過40%，仍建議採樂觀推估，訂定為3,900人。

##### 3.居住密度

本計畫區面積約18.03公頃，計畫人口3,900人，居住密度約為每公頃216人。

#### (二)公共設備需求量預估

##### 1.排水及防洪設備

###### (1)用水量推估

本計畫區擬訂細部計畫後，以居住活動為主，故未來區內用水係以生活用水為主，依據經濟部水利署各項用水統計資料，金門縣101年每人每日用水量為113公升，以計畫人口3,900人推估，本計畫區之平日用水量約為440.7CMD，最大用水量以平日用水之1.2倍計，約528.84CMD。

## (2)排水系統規劃原則

本計畫位於湖尾區域排水系統，於安岐及頂堡附近各有排水主流規劃，本計畫未來開發僅需注意計畫區內地下水排水道之規劃，考量基地之高程差，並運用既有之排水主流規劃排水系統，有關排水系統規劃考量原則如下：

- A.排水系統設計採用重力排水為原則，並由最短距離導入排水幹線排出增加排水效率。
- B.排水系統佈設應與區內配置、整地高程、道路系統相互配合，提高土地使用功能。
- C.排水系統設計透過退縮綠帶收集雨水地面逕流，減少區內設置過多的硬鋪面。
- D.建立雨水回收再利用機制，建立完善雨水管理。
- E.基地原排水系統係由西向東流向，排放至現有埤塘，開發後排水系統將配合規劃之道路路線改道，仍排往規劃為公園用地之埤塘；另規範開發後之排水逕流量不得超出開發前之排水逕流量，並透過都市規劃作業，尋找適當區位與空間規劃作為滯洪空間、或指定公共設施用地(如學校、公園…)兼作滯洪空間使用，以阻絕因基地開發增加之逕流量。

## 2.污水管線設備

未來本計畫區若完全開發，預計平日污水量(以用水量之90%估算)約為396.63CMD、最大污水量約為475.96CMD；而目前金門縣共有5座污水處理廠，本計畫區屬金城水資源回收中心服務範圍，金城污水處理廠日處理能力為4,500CMD，計畫區屬第三期新增接管區域，預計於99~104年完成污水下水道接管，而依據「金門特定區污水下水道系統第三期(99-104年)實施計畫」，接管戶數將由100年11月之7,029戶，增加4,057餘戶，普及率可達49.84%。惟本計畫並未納入前開實施計畫中，故將於區內低窪地區劃設一處公園兼供污水處理場用地，先行處理區內之污水量後，再排放至周邊管線系

統，以免影響周邊使用計畫。

### 3.電力電信管線設備

#### (1)用電量推估

本計畫區用電係以日常生活用電為主，依據中華民國統計資訊網之公用設備統計，民國101年金門縣電力用戶平均每戶售電量5.34萬度，依計畫人口及戶量3.4人/戶推估，本計畫區未來戶數約為1,147戶，預計用電量為6,125萬度。

#### (2)電力電信管線設備規劃原則

為提升住宅區環境品質、維護市容景觀，未來將採地下配電為原則，於整地工程時即預留管道，幹線以沿道路系統佈設為主，再配送至各住宅單元，而配電室則以公共設施多目標使用方式，設置於公共設施用地，以維護社區良好景觀，增進供電供話之穩定性及安全性。

### 4.自來水設備

本計畫區之給水屬金門縣自來水廠服務範圍，鄰近水源為瓊林水庫及蘭湖兩座水湖庫，合計蓄水容量為67.87萬立方公尺，可供應本計畫區自來水。惟計畫區未來自來水加壓池應配合區內道路系統與地形高程差規劃，佈設於公共設施用地，並採地下配水池方式配置。

### 5.垃圾處理設施

本計畫區廢棄物來源主要為日常生活產生之一般垃圾，有關垃圾量之推估則以101年金門縣每人每日垃圾量0.526公斤為基礎進行預測，據此推估每日垃圾量為0.21公噸，而本縣101年之垃圾妥善處理率((焚化量+衛生掩埋量+巨大垃圾回收再利用量+廚餘回收量+執行機關資源回收量)/垃圾產生量\*100)已達99.64%，加上營運中公有垃圾掩埋場總計尚有近14萬立方公尺剩餘容積，顯示本縣垃圾處理設施已近完善，應可提供本計畫區開發衍生所需之垃圾處理量。

#### (三)各種用地空間需求

依據都市計畫法第45條規定，「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。」據此，本案閩南建築專用區面積約18.03公頃，故公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊

樂場劃設面積不得少於 1.80 公頃。以下分就計畫區學校、公園及兒童遊樂場、停車場等公共設施用地需求進行推估分析。

### 1. 學校用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」及教育部頒「國民中小學設備基準」，都市計畫區內國民中學每生以 14.3 平方公尺計、國民小學每生以 12 平方公尺計，故依班級數推估之校地需求標準如表 12 所示，本計畫將據此檢討計畫區國中、國小用地需求。

#### (1) 國中用地

本計畫區屬金門特定區文中小一用地(金寧中小學)學區範圍內，其面積 5.78 公頃，依 102 學年度班級數統計，該校班級數為 7 班，對照前述國民中小學設備基準規定，校地面積不得小於 2.5 公頃，故現況校地規模符合法令規定。

#### (2) 國小用地

本計畫區屬金門特定區文中小一(金寧中小學)兩學區範圍內，校地面積為 5.78 公頃，依 102 學年度班級數統計，班級數為 6 班，對照前述國民中小學設備基準規定，校地面積不得小於 2 公頃，故現況校地規模符合法令規定。

有關計畫區國民中、小學需求推估請參見表 12。

表 12 國民中學與國民小學校地最低需求面積標準一覽表

規模	國民中學		國民小學	
	都市計畫區外之學校(每生 25 m <sup>2</sup> )	都市計畫區內學校(每生 14.3 m <sup>2</sup> )	都市計畫區外之學校(每生 25 m <sup>2</sup> )	都市計畫區內學校(每生 12 m <sup>2</sup> )
12 班以下	20,000 m <sup>2</sup>	25,000 m <sup>2</sup>	18,000 m <sup>2</sup>	20,000 m <sup>2</sup>
24 班	30,500 m <sup>2</sup>	31,000 m <sup>2</sup>	28,500 m <sup>2</sup>	25,040 m <sup>2</sup>
36 班	41,000 m <sup>2</sup>	37,000 m <sup>2</sup>	39,000 m <sup>2</sup>	30,080 m <sup>2</sup>
48 班	51,500 m <sup>2</sup>	43,000 m <sup>2</sup>	49,500 m <sup>2</sup>	35,120 m <sup>2</sup>

註：1. 都市計畫區內國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃(即 25,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺；都市計畫區外國民中學每校面積不得少於 2 公頃(即 20,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 875 平方公尺。四十九班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以卅五人計算。

2. 都市計畫區內國民小學每校面積不得少於 2 公頃(即 20,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺；都市計畫區外國民小學每校面積不得少於 1.8 公頃(即 18,000 平方公尺)，13 班以上學校每增一班，得增加 875 平方公尺。四十九班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以卅五人計算。

資料來源：教育部國民中小學設備基準。



表13 學校用地需求面積一覽表

公共設施用地		名稱	計畫面積 (公頃)	班級數 (班)	需求面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)
國小用地	文中小一	金寧中小學	5.78	6	2.0(2.5)	+1.28
國中用地	文中小一	金寧中小學	5.78	7	2.0(2.5)	+1.28

註：班級數統計時間為 102 年度。

## 2. 公園、兒童遊樂場用地

依據都市計畫法第45條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，其佔用土地總面積不得少於全部計畫面積10%，據此應劃設公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等用地面積為1.80公頃。

另依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第17條規定，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；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在10,000人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。據此，依本計畫區聚落分布及考量學區劃分，可視為同一閭鄰社區單元，故依法令規定，至少需配置一處面積不小於0.5公頃之公園用地。

## 3. 停車場用地

停車場用地需求分為滿足區內居住及生活商業使用二類，其中居住機能者以家戶自行留設為主，不另規劃；而生活商業區所需之停車需求則依據「建築技術規則」規定檢討設置，目前預計規劃約10%之生活商業區，面積約1.80公頃，依「建築技術規則」規範特定商業專用區部份，每超過300平方公尺，每150平方公尺需設置一席汽車格位，現有汽車停車格位大小為15平方公尺；另超過300平方公尺，每120平方公尺需設置一席機車格位，機車停車格位大小為3平方公尺，詳細計算式如下：

- ⊙汽車格位需求預估： $(18,000-300)/150$  平方公尺=118(輛)
- ⊙機車格位需求預估： $(18,000-300)/120$  平方公尺=約 148(輛)
- ⊙停車用地面積預估： $(118+1)輛*15 m^2+(148+1)輛*3 m^2=2,232 m^2$

由上述計算結果得知，停車場所需用地面積共需2,232平方公尺(約0.22公頃)

## 二、計畫原則

### (一)土地使用規劃原則

#### 1.基本劃設原則

(1)考量與鄰近地區之聯結：由於本計畫區西側鄰近金門大學，而東側與金寧中小學毗鄰，其餘地區為農業區及保護區，因此除了考量計畫區內應規劃層級分明交通動線系統外，也必須同時考量與鄰近地區之使用連通。

A.以方便住宅空間居民便捷地到達計畫區主要公共設施及對外聯絡，規劃東西向為主，南北向為輔之聯絡道路系統。

B.於東西向主要軸線規劃便利行人穿越區，以便利行人通行。

(2)規劃設計閩南建築示範居住生活環境：透過完善空間規劃設計，規劃建設閩南建築示範生活環境、提供金門優質住宅腹地。

A.大型開放空間設置於住宅空間周圍，以強化其可及性；另建立完整的人行步道系統，使居民可方便地由步道系統到達全區公共設施。

B.依據公共設施需求與檢討，適當規劃設置符合居民需求之生活服務設施。

C.透過都市設計準則掌握全區建築物及開放空間的整體性，區內建築物、基地、街道和開放空間的設置都將透過都市設計的觀點，予以協調整合。

(3)維護鄰近原有之自然生態與農業生產環境：由於本計畫區鄰近均為農業區，未來規劃應以維護生態及鄰近農業環境永續性為原則。

A.區內原有埤塘規劃為親水綠地開放空間予以保存，並連結周邊農田綠地資源，積極導入休閒遊憩活動之服務機能。

B.為避免影響鄰近農業生產環境，在滿足計畫區居住環境需求原則下，鄰近區外農業區之空間應予保留，並規劃為休憩緩衝空間。

(4)街廓規劃以東西向為主，儘量使建築物在街廓內配置能享受南北向的有利物理環境(日照、風向)。

#### 2.分區配置設計原則

為建立閩南文化及僑民文化特色建築之閩南建築專用區整體發展定位，本計畫擬將基地營造成為兼具閩南建築示範生活區及生

態休閒遊憩之居住空間，創造優質生活空間，其土地使用規劃原則如下：

(1)第一種閩南建築專用區(閩專一)【相當於住二使用強度】

計畫區東北側及西側空間劃設為第一種閩南建築專用區，主要作為居住使用，同時為避免建築高度與鄰近農業區及保護區地形差異過大，區內建築規劃以限制樓層方式規範其開發強度；同時為確保公共設施服務水準，區內地形陡峭或區塊形狀不易建築地區，劃設為綠地或兒童遊樂場使用，以提升住宅社區居民生活品質。

(2)第二種閩南建築專用區(閩專二)【相當於住三使用強度】

計畫區中央臨細部計畫主要道路兩側之帶狀空間劃設為第二種閩南建築專用區，除居住使用外，容許做部分商業使用，以提供當地居民或鄰近觀光景點遊客一處日常零售、餐飲、批發等之服務空間。

(二)公共設施用地配置原則

1.基本劃設原則

- (1)細部計畫規劃依前述需求推估，劃設包括公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、以及公園兼供污水處理場用地等項目，並依推估面積儘量補足，以符合都市計畫法第45條規定之比例。
- (2)依照居民生活基本需求優先性、急迫性，優先劃設公園、停車場等公共設施用地項目，並整合周邊土地使用，加強整體空間規劃重新型塑整體景觀意象。
- (3)地形陡峭或不適宜開發土地，劃設為開放空間或其他公共設施，避免損及居民居住安全。
- (4)因應基地內多為公有土地，且後續土地開發採區段徵收方式，擬適度提高公共設施用地比例，並優先補足地區不足之公共設施項目。
- (5)配合生態城市、現有公園綠地生態化處理，以綠建材取代減少傳統人工化設施，改以生態化規劃增加綠覆率及生物棲地，進一步建構全區綠地網絡系統。

## 2.各項公共設施劃設構想

- (1)公園用地：運用本計畫區內既有埤塘、綠地等景觀資源，依基地地形及居民休憩需求，於東側規劃設置大型公園；此外基於基地保水及防洪概念，臨金寧中小學側之大型公園設計配置生態滯洪池。
- (2)公園兼供污水處理場用地：為處理區內開發後衍生之污水量，於基地內低窪處設置一處公園兼供污水處理場用地。
- (3)兒童遊樂場用地及綠地：除東北側生態池大公園外，考量鄰近農業區、保護區之維護緩衝空間及現有排水幹線區位，劃設帶狀開放空間，劃設項目包括兒童遊樂場用地及綠地用地等。
- (4)停車場用地：劃設面積以不低於發展需求推估之面積為主，而劃設區位以建築聚落周邊及鄰第二種閩南建築專用區設置之。

## 3.開放空間系統

考量計畫區周邊多為農業區，計畫區內土地配置應重視綠意延伸性，並設法將綠帶延續至計畫區內；未來透過土地使用管制建蔽率，集中留設法定空地引導，搭配容積移轉機制等方式留設綠帶，適度保留計畫區周邊綠帶串連及其連續性，逐步實現增加區內綠覆空間目標。

### (三)道路規劃配置原則

#### 1.配合閩專區不同土地使用強度規劃道路層級

於單純住宅使用、較低開發規模之閩專一，旅次與道路容量需求較低，道路規劃應以滿足一般民眾通行需求為主，並以整體區域防救災考量為最低限度；而閩專二配合提供相關商業活動頻繁開發區域，則配置主、次要道路相臨連接，提供多樣性活動人口運輸需求，並配置路外停車場串連，以滿足聯外通行與停車需求。

#### 2.依變更金門特定區(道路用地專案通盤檢討)整體規劃暨都市計畫變更案-金門縣都市計畫道路系統整體規劃成果報告中(以下簡稱金門縣整體道路規劃)，對於都市計畫道路系統整體規劃之功能界定、道路寬度、斷面配置為主要參考原則。其次，參考內政部「市區道路及附屬工程設計規範」(民國98年4月)。

- (1)根據都市計畫法第7條，主要計畫應作為擬定細部計畫之原則，細部計畫則作為實施都市計畫之依據。於細部計畫道路層級規劃分主要道路、次要道路與集散道路，細部計畫之主要道路，定位為區內之幹道

，以銜接主要計畫道路為主，或是區內與周邊鄉鎮、活動據點往來道路，次要道路則在提供各社區或鄰里單元人車活動使用，用以連接主要道路與出入道路，皆以「慢速」為主，道路設計速率為40公里/小時以下。除細部計畫主、次要道路外，尚有出入巷道係供零星建築單元住戶或道路兩旁建築物人、車直接出入之集散道路，可能為曩底路或僅容許慢車通行。

- (2)細部計畫主要道路及次要道路之斷面配置，將依道路功能、鄰近土地分區使用強度、及周圍環境地景為考量，雙向以6-7公尺車道加上4-6公尺人行、植栽空間為原則，再輔以自行車道臨親水空間布設；集散道路僅是一般出入之用，故路寬僅以6公尺為原則，但皆可滿足防救災車輛通行需求(4公尺以上)。
- (3)依現有主要計畫對於道路分類編號，主要道路以主 I -X、次要道路以主 II -X編號，細部計畫依循自然村分級分類整體規劃，雖仍以主要道路及次要道路分類，但實質於細部計畫，道路編號於主要道路採細1-X、次要道路採細2-X、集散道路採細3-X(X為阿拉伯數字)。

## 柒、實質計畫

### 一、計畫範圍與面積

本計畫區位於金寧鄉安美村，東北側毗鄰學校用地(金寧中小學)與農業區，東側臨保護區與農業區，南側臨保護區，西南側隔保護區與金門大學相望，鄰近聚落為北側之安岐聚落及東南側湖南聚落，區內包括閩南建築專用區及周邊公共設施與聯外道路(主要計畫為部分農業區及保護區)，計畫面積為 18.03 公頃。

### 二、計畫年期

以民國 115 年為計畫年期。

### 三、容納人口及居住密度

本計畫容納人口為 3,900 人，居住密度為每公頃 216 人。

### 四、土地使用分區計畫

本計畫土地使用分區規劃在綜合考量基地地形地勢、埤塘等既有天然景觀風貌、閩南建築建築型態與座向、各類用地需求、東側金寧國中小與相鄰保護區、農業區及保護區等周邊環境相容性及延續性等因素，同時配合聯外道路與地區整體路網結構，依空間土地使用性質進行分區及公共設施配置，其中可容許較多樣化使用型態之土地沿計畫範圍主要道路佈設，並於主要道路依次往基地北側、南側外圍地區留設供傳統閩南建築開發之空間，而主要大型開放空間則配置於計畫區與相鄰土地之間。本計畫土地使用配置及分區面積如圖 16 及表 14 所示。

#### (一)第一種閩南建築專用區(閩專一)【相當於住二使用強度】

於計畫範圍西北側及東側劃設第一種閩南建築專用區，作為主要之閩式建築聚落發展空間，面積計 6.04 公頃，約占計畫區之 33.50%。

#### (二)第二種閩南建築專用區(閩專二)【相當於住三使用強度】

於計畫範圍主要道路兩側劃設第二種閩南建築專用區，除供閩式建築開發外，亦兼供沿街式商業發展儲備用地，面積計 4.00 公頃，約占計畫區之 22.19%。

#### (三)公共設施用地

劃設項目包括公園用地、公園兼供污水處理場用地、綠地用地、停車

場用地、以及區內與周邊聯外道路用地等公共設施用地，面積計 7.99 公頃，約占計畫區之 44.32%。

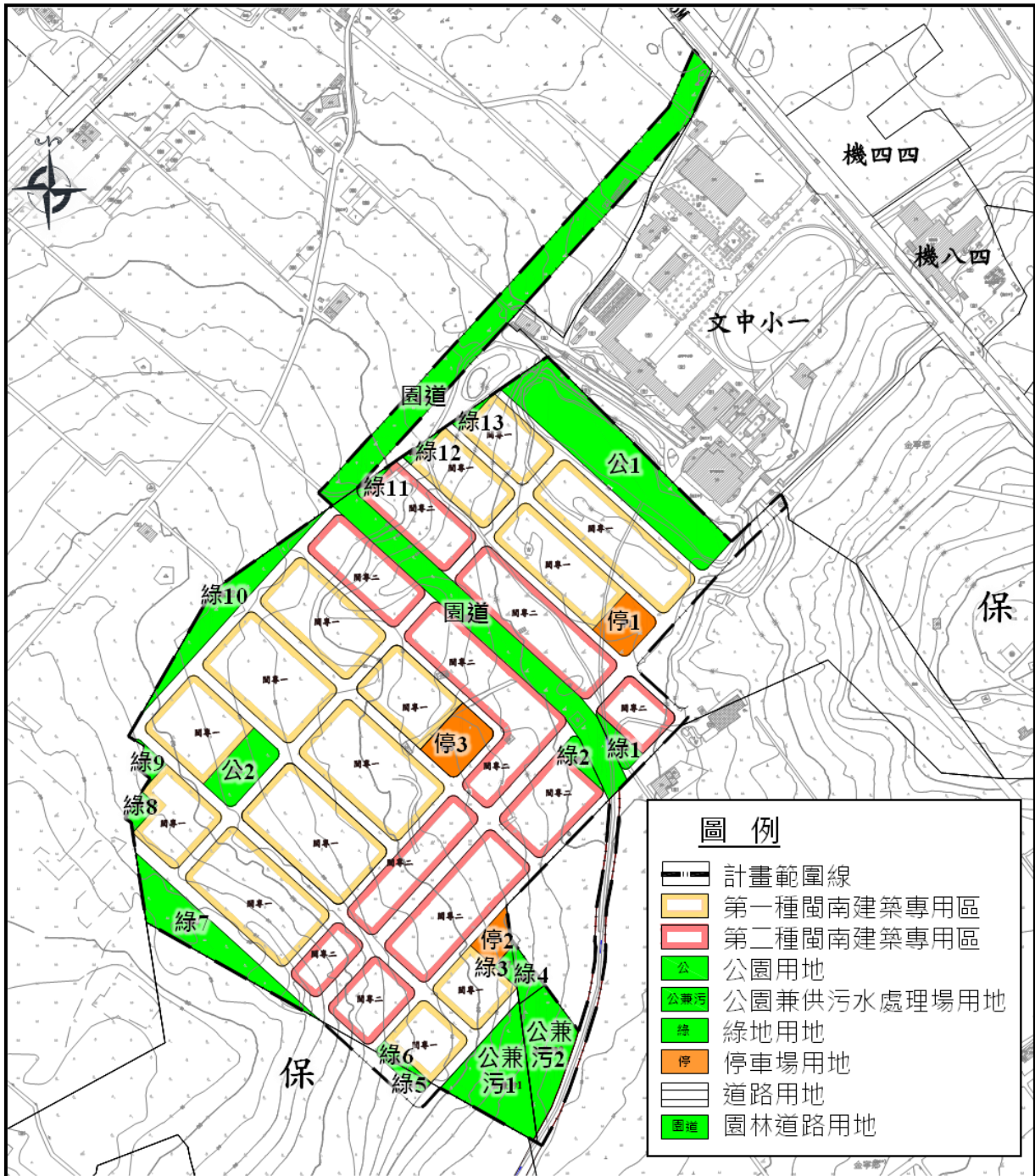


圖16 本計畫區土地使用分區計畫示意圖

表14 本計畫區土地使用分區計畫面積表

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地 使用 分區	第一種閩南建築專用區(閩專一)	6.04	33.50%
	第二種閩南建築專用區(閩專二)	4.00	22.19%
	小計	10.04	55.68%
公共 設施 用地	公園兼供污水處理場用地(公兼污)	0.70	3.88%
	公園用地	1.01	5.60%
	綠地	0.99	5.49%
	停車場用地	0.40	2.22%
	道路用地	3.34	18.52%
	園林道路用地	1.55	8.60%
	小計	7.99	44.32%
合計		18.03	100.00%

註1：表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準。

註2：閩專一相當於住二使用強度、閩專二相當於住三使用強度。

## 五、公共設施用地計畫

考量地區發展需求及配合各類型社區建築設計與配置特性，於計畫區適當區位劃設公園用地、公園兼供污水處理場用地、綠地用地、停車場用地及道路用地等必要公共設施用地，面積共計 7.99 公頃，佔總計畫面積比例 44.32%，各公共設施用地細項說明如下，公共設施用地面積及分布如表 15 及圖 17 所示。

### (一)公園用地

劃設 2 處公園用地，其中計畫區東北側臨金寧中小學處係配合現有埤塘位置劃設，為本計畫區主要開放空間，另一處為計畫區西側中央，公園用地總面積為 1.01 公頃。

### (二)公園兼供污水處理場用地

考量本計畫區開發後衍生之污水量，於計畫區西南隅劃設 1 處公園兼供污水處理場用地，面積為 0.32 公頃。

### (三)綠地用地

於計畫區臨保護區及農業區側，劃設 13 處綠地，合計面積為 0.99 公頃，除作為新社區開發後之開放空間需求，亦兼供新社區與相鄰分區之隔離場域。



(五)停車場用地

考量本計畫區開發後衍生之停車空間需求，劃設3處停車場用地，合計面積為0.40公頃。

(六)園林道路用地及道路用地

本計畫區內劃設20公尺園林道路用地為主要聯外道路銜接至頂林路，主要聯外道路南側銜接至金門大學，則劃設為道路用地；區內其餘配合各閩專一及閩專二建物型態留設之聯絡道路，均劃設為道路用地，合計調整後園林道路用地總面積為1.55公頃、計畫道路用地總面積為3.34公頃。

表15 本計畫區公共設施用地計畫面積一覽表

用地類別	編號	面積 (公頃)	區位說明	現況說明
公園用地	公1	0.83	計畫區東北側，東側臨金寧中小學，內有水塘	已開闢
	公2	0.18	計畫區西側	未開闢
	小計	1.01		
公園兼供 污水處理 場用地	公兼污1	0.40	計畫區西南側邊界低窪處，東側為公兼污2	未開闢
	公兼污2	0.30	計畫區西南側邊界低窪處，西側為公兼污1	未開闢
	小計	0.70		
綠地用地	綠1	0.05	計畫區東南側，鄰農業區處，鄰近綠2	未開闢
	綠2	0.05	計畫區東南側，鄰農業區處，鄰近綠1	未開闢
	綠3	0.03	計畫區西南側，鄰農業區處，鄰近綠4	未開闢
	綠4	0.06	計畫區西南側，鄰農業區處，鄰近綠3	
	綠5	0.03	計畫區西南側，鄰保護區處，鄰近綠6	
	綠6	0.03	計畫區西南側，鄰保護區處，鄰近綠5	未開闢
	綠7	0.35	計畫區西側，鄰保護區處	未開闢
	綠8	0.03	計畫區西北側，鄰農業區處，鄰近綠9	未開闢
	綠9	0.03	計畫區西北側，鄰農業區處，鄰近綠8	未開闢
	綠10	0.27	計畫區北側，鄰農業區處	未開闢
	綠11	0.02	計畫區西北側，鄰農業區處，鄰近綠12	未開闢
	綠12	0.02	計畫區西北側，鄰農業區處，鄰近綠1及綠13	未開闢
	綠13	0.02	計畫區西北側，鄰農業區處，鄰近綠12	未開闢
	小計	0.99		
停車場 用地	停1	0.14	計畫區東南側，鄰近閩專二	未開闢
	停2	0.08	計畫區南側，綠3北側	未開闢
	停3	0.18	計畫區西北側，鄰近閩專二	未開闢
	小計	0.40		
園林道路用地		1.55	區外聯外道路及區內主要道路	未開闢
道路用地		3.34	區內道路	未開闢
總計		7.99		

註：表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準。

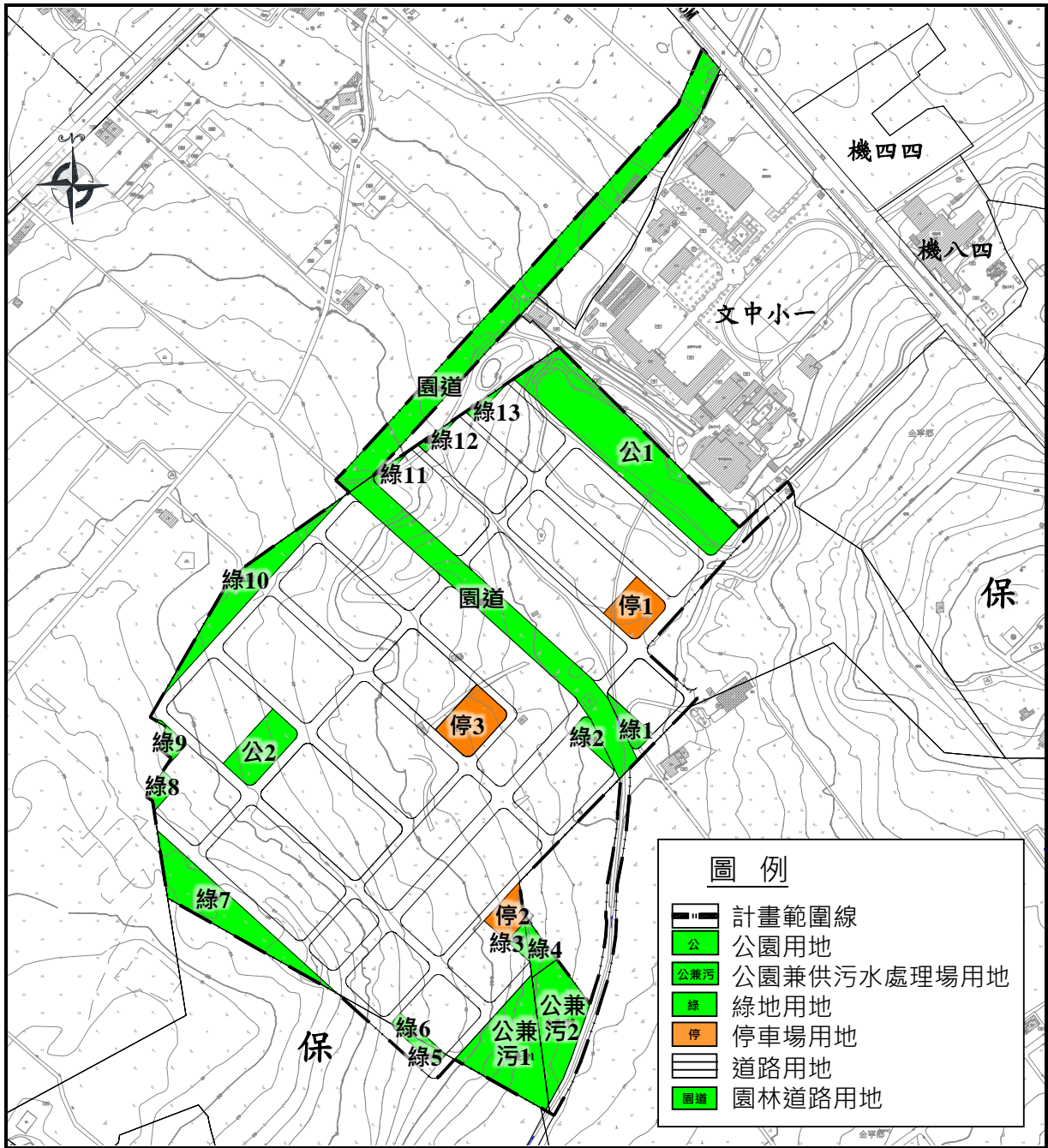


圖17 本計畫區公共設施用地分布示意圖

## 六、道路系統計畫

### (一)道路系統配置

未來本計畫區之道路興闢與高程設計應符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」。計畫區道路系統編號及分布詳如表 16、圖 18 所示，本計畫道路系統配置與型式說明如下：

#### 1. 主要道路

本計畫所謂主要道路係為細部計畫之主要道路，主要為供本計畫區往外聯結至主要計畫的主要道路或次要道路聯外之用，考量閩專一及閩專二建築區位配置及區內主要聯外動線，規劃配置主要道路細 1-1(園林道路用地)貫穿計畫區南北，並提供計畫區向東銜接頂林路，肩負商業、住宅聯外運輸與區域內通行之功能，道路寬度為 20 公尺，配合土管退縮規定路側兩建築物間淨寬可達到 30 公尺；南側與金門大學銜接道路納入新增擴大範圍，提供計畫區與周邊重要文教區、商業區主要通道，道路配合親水地景配合規劃自行車道，道路寬度為 8 公尺，為一兼顧景觀、車行、人行的門戶大道。

#### 2. 次要道路

本計畫規劃細部計畫次要道路 2 條，以連結主要道路構成計畫區內骨幹交通路網，提供商業住宅區可及性服務及地區輔助交通，肩負計畫區內東西向通行往來交通機能，東側可銜接頂林路，西北側與既有道路連接並預留後續拓寬銜接瓊安路之彈性，西南側與細部計畫主要道路銜接，便利往慈湖方向通過性車流需求，次要道路規劃寬度為 10 公尺。

#### 3. 集散道路

本計畫集散道路係以供各住宅單元間日常生活通行功能為主之道路，提供兩旁建物人車直接出入，路寬規劃 6 公尺與 8 公尺二種，鄰近第二種閩南建築專用區高強度商業使用區後方與一般住宅間緩衝之道路，路寬以 6 公尺為原則，配合住宅退縮建物間淨寬可達到 10 公尺以上，其餘道路提供區內住宅通行與區外既有道路連接，配置路寬 6、8 公尺集散道路。

表16 本計畫區道路系統編號一覽表

計畫層級	道路層級	編號	寬度(M)	長度(M)	位置	備註
細部計畫	主要道路	細 1-1	20	776.33	計畫區南北向主要道路(園林道路用地)，東起計畫區東側金寧國中生態池北側，可直接連通至頂林路，南至計畫區南緣，後續可沿虎尾溪溝渠延伸。	為本計畫區主要門戶大道，兼具景觀生態、通學、聯外運輸之主要道路
		細 1-2	8	283.97	由虎尾溪延伸至計畫區西南側公兼污用地，後續擬可規劃連接至金門大學，為本計畫區主要聯外運輸要道	
	次要道路	細 2-1	10	548.61	東起金寧鄉游泳池旁連接金寧國中，銜接計畫區最西側細 2-2 道路，提供區內交通路網通行與串連	為貫穿計畫區之東西向骨幹道路
		細 2-2	10	306.28	為計畫區最西側西北-東南向道路，北與既有巷道連接，南與細 3-5 道路相交	預留後續與瓊安路銜接彈性
	集散道路	細 3-1	8	246.08	計畫區西北側道路，東起細 1-1 道路，西至細 3-12 道路	
		細 3-2	8	458.35	公 2 用地與停 3 用地間平行細 2-1 道路，東起細 3-6 道路，西與細 2-2 道路相交	
		細 3-3	6	260.27	細 2-1 道路西側平行道路，東起細 3-9 道路，西至細 2-2 道路	
		細 3-4	6	491.34	計畫區東側邊界道路，東起細 3-8 道路，西與細 2-2 道路相交	
		細 3-5	8	115.56	緊鄰公兼污用地北側道路，東與計畫區邊界相鄰，西與細 2-2 道路相交	
		細 3-6	6	226.67	緊鄰公 1 用地西側道路，北起計畫區邊界，南與細 2-1 道路相交	
		細 3-7	6	233.54	細 3-6 道路西側平行道路，北起計畫區邊界，南與細 2-1 道路相交	北側可連通計畫區外既有巷道
		細 3-8	6	244.42	分隔閩專二區與閩專一區間道路，北起計畫區邊界，南至細 2-1 道路	
細 3-9		6	217.49	細 1-1 主要道路西側分隔閩專二區與閩專一區間道路，北起細 3-1 道路，南至細 3-3 道路		
細 3-10		8	311.16	北起細 3-1 道路，南至計畫區邊界與細 3-4 道路相交	北側可連通計畫區外既有巷道	
細 3-11	8	217.49	公 2 用地東側道路，北起細 3-1 道路，南至細 3-3 道路	北側可連通計畫區外既有巷道		
細 3-12	8	366.21	公 2 用地地西側道路，北起細 3-1 道路，南至細 3-5 道路			

註：道路長度依實際測定樁位為準。

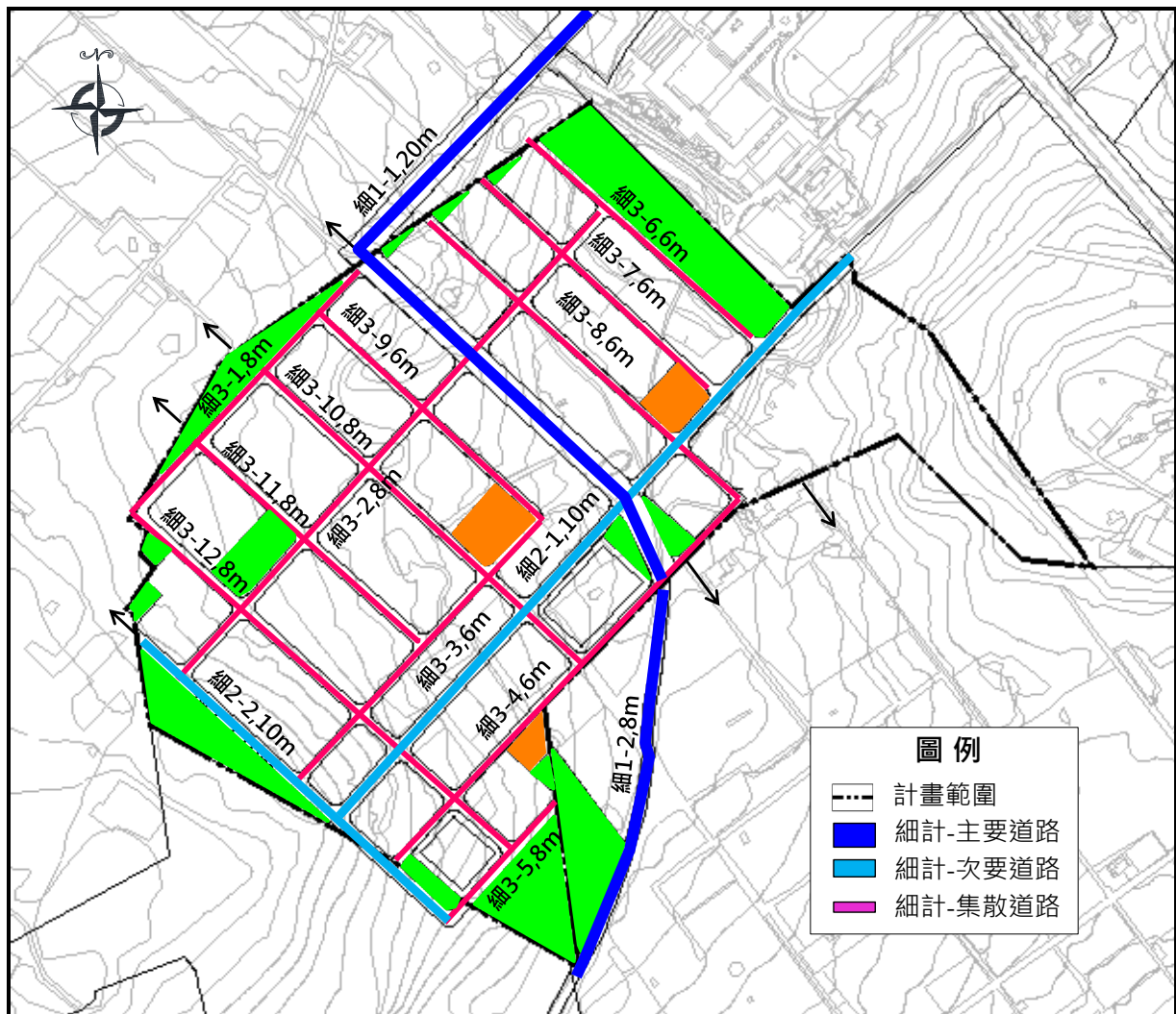


圖18 本計畫區道路系統層級示意圖

## (二)道路型式及設計寬度

### 1.主要道路

本計畫區內主要道路由園林道路用地(細1-1)及道路用地(細1-2)組成，道路寬度分為20公尺與8公尺，為計畫區最主要聯外道路，出入本計畫區通過性車流可藉由此主要聯外道路銜接頂林路，續往北接瓊安路或往南銜接環島北路往金城市區，而配合道路二側閩專二高強度商業店鋪住宅規劃，考量未來活動旅次可及性與商業服務性，道路配置除雙向配置4公尺混合車道以供車行外，於路側規劃植栽及自行車道，同時透過土管規定留設公共人行道及法定騎樓，打造與呈現兼容車行、人行、綠色運輸與閩南景觀塑造意象之門戶大道，斷面圖如圖19所示。

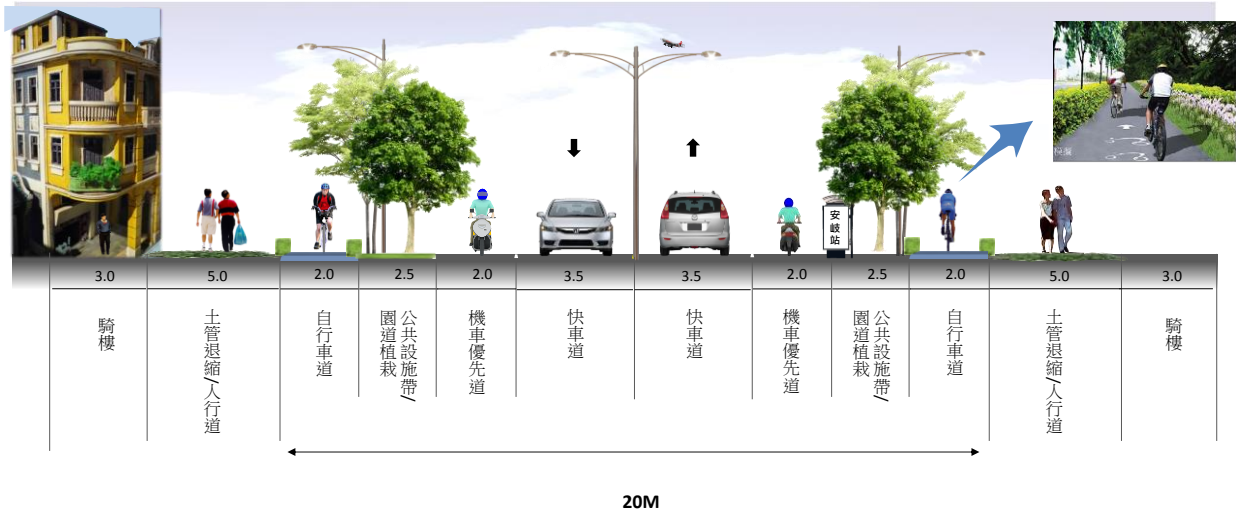


圖19 本計畫區主要道路斷面(20公尺)示意圖

南側連接金門大學之主要道路沿現有溝渠規劃，透過公共空間綠帶劃設與親水道路配置等方式，打造計畫區內「綠帶+藍帶」區域亮點，除提供計畫區與金大方向車流通行外，將水資源活化、聚落規劃及都市景觀結合，同時根據「自行車道系統規劃設計參考手冊」規範，配置單側(單向)1.2公尺親水自行車共用車道供人行與自行車慢遊，使其成為區內舒適之親水道路生活空間，斷面圖如圖20所示。

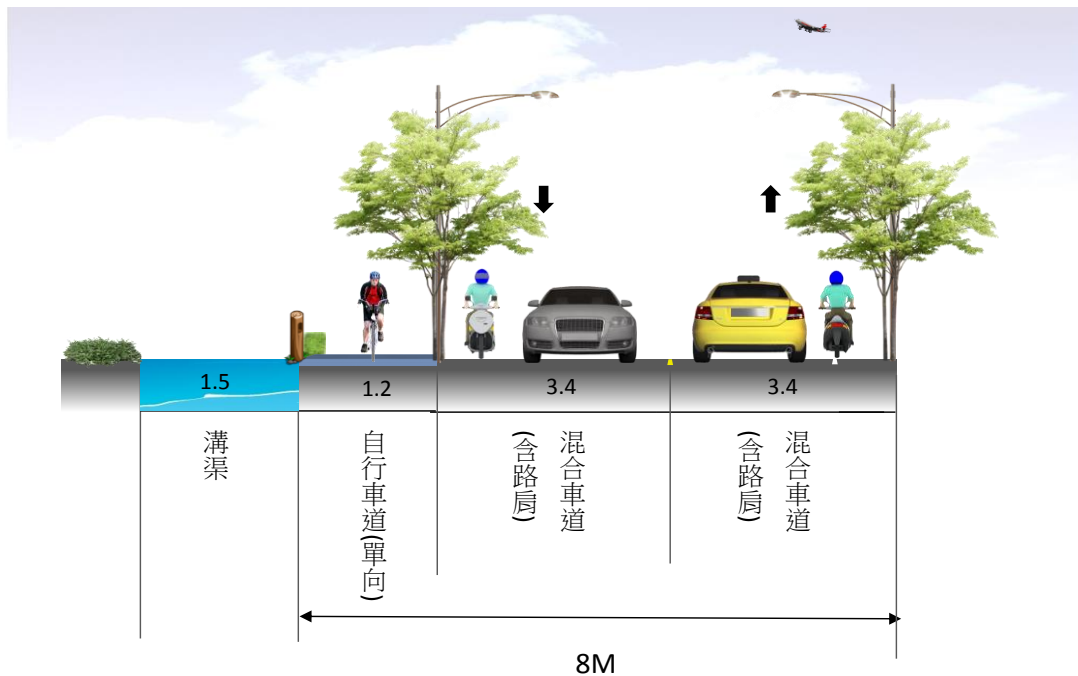


圖20 本計畫區主要道路斷面(8公尺)示意圖

## 2.次要道路

計畫區內次要道路寬度為10公尺，主要提供基地內東西向主要交通聯絡，並與主要道路細1-1構成十字骨幹路網；次要道路服務區域沿線多為閩專二商業店鋪住宅，顧及零售店面商業活動人口與購物停車需求，不鼓勵採快速車行道路設計，建議可採大S型設計，除雙向混合車道以外，於單側利用植栽與公共設施帶空間規劃停車格位，並採交替配置車道，如圖21所示。

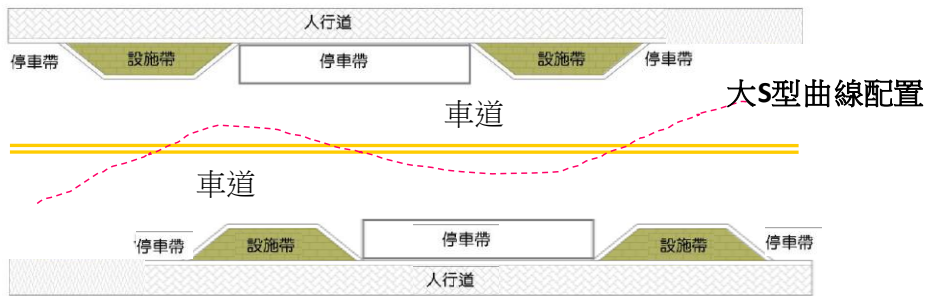


圖21 本計畫區公共設施帶與停車帶整體規劃配置圖例示意圖

車道的緩行彎曲線將引導車輛慢行形成「交通安寧」的效果以及豐富視覺景觀，配合公共人行道設置，有利於民眾前往購物或商業活動人口停車消費，鋪面則可利用小型混凝土版、磚鋪設，將道路與兩側土地使用緊密結合。有關車道交替配置斷面圖請見圖22及圖23。

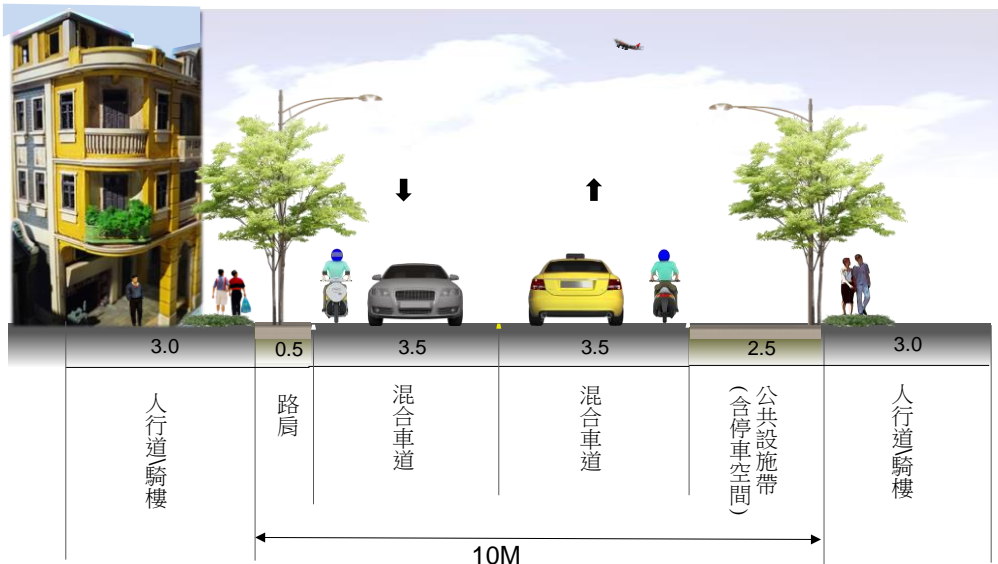


圖22 本計畫區次要道路右側停車(10公尺)斷面圖

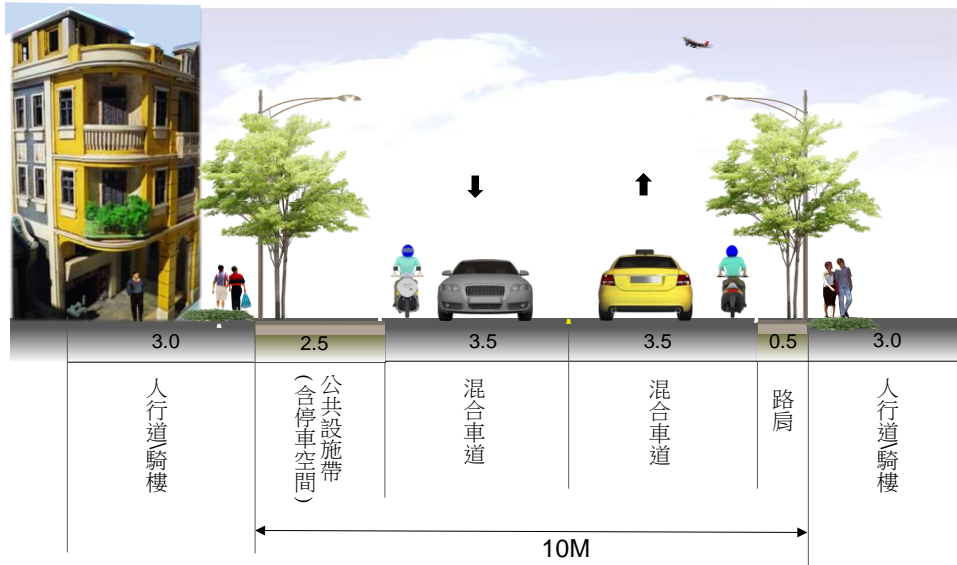


圖23 本計畫區次要道路左側停車(10公尺)斷面圖

### 3. 集散道路

細部計畫集散道路僅提供日常通行需求，細部計畫集散道路車道規劃以8公尺及6公尺為原則，於連接各住宅單元車行需求或活動人口較為聚集之地區，周邊集散道路規劃8公尺以因應未來可能有較多的通過或活動性旅次；於閩專二店鋪住宅後與閩專一社區住宅單元間道路，以不分向混合車道6公尺配置為原則，配合土管留設閩專一臨計畫道路退縮3公尺，閩專二後院退縮5公尺，道路兩側建物間淨寬亦可達到14公尺，街道景觀舒適度不會過於壓縮。集散道路斷面圖如圖24、圖25所示。

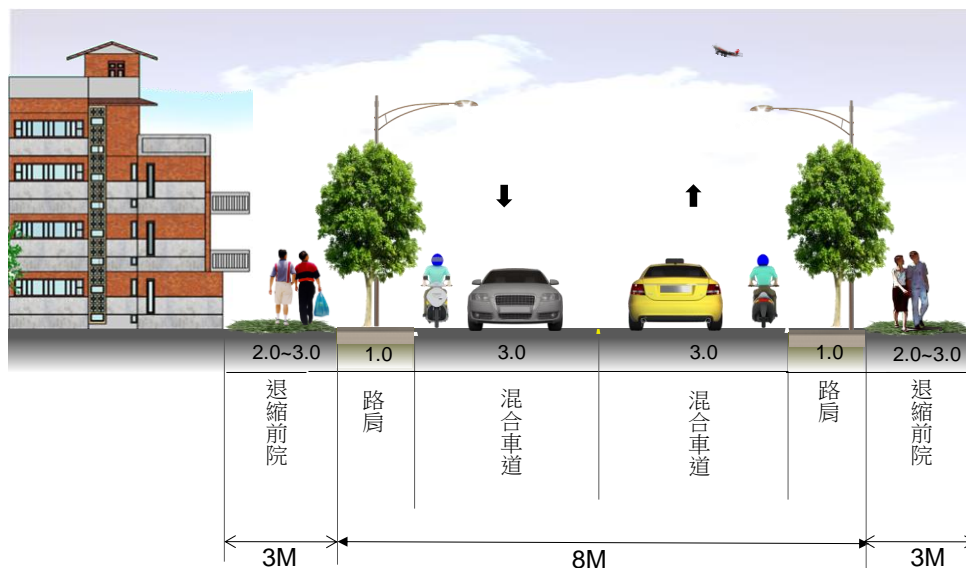


圖24 本計畫區集散道路(8公尺)斷面圖



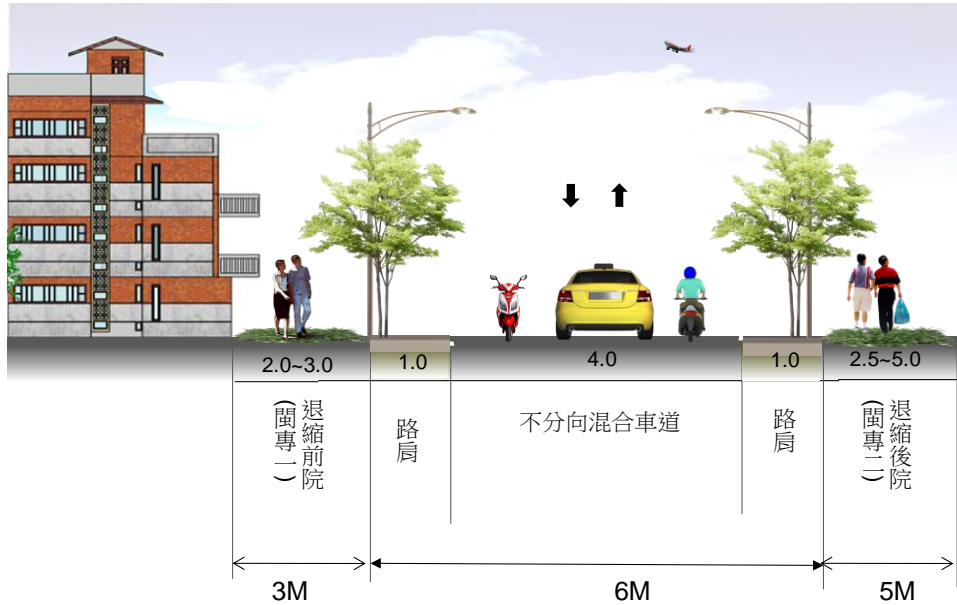


圖25 本計畫區集散道路(6公尺)斷面圖

### (三)不對稱路口

計畫區內細 1-1、細 1-2 主、次要道路交會處，受限於溝渠流向與配合既有地形紋理，該處路口型態有別於一般正交路口，車輛於路口轉向時較易受到側向及對向的車流衝突，因此道路工程上擬將長路口處之汽車停止線後推，以維持緩衝區域與路口淨空，同時配合行車導引標線劃設，引導車流順暢銜接不對稱路口之車道；行人斑馬線則維持在車輛停止線前端，確保行人視距與安全；考量路口東側停車場未來可能提供觀光遊覽車與活動旅次停車之用，停車場進出動線將避免靠近路口處，降低車輛安全風險。大型路口道路工程規劃如圖 26 所示。

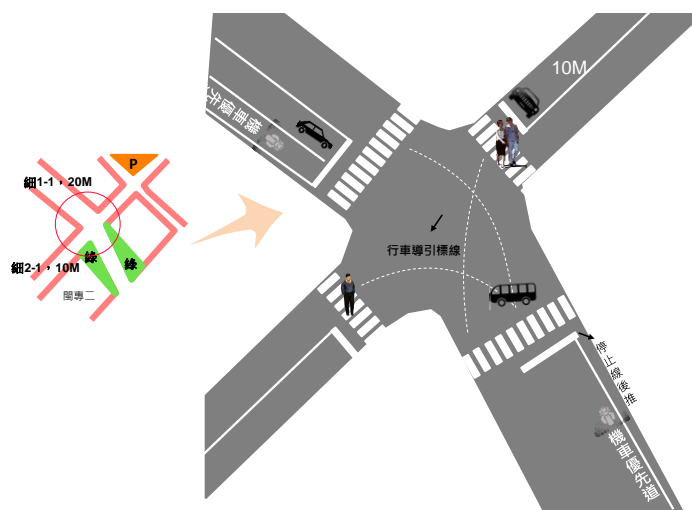


圖26 本計畫區大型路口銜接規劃示意圖

#### (四)道路縮減銜接規劃

計畫區內道路縮減規劃計有二種型態，一為細 1-1 主要道路於計畫區南側銜接金大段，道路寬度由 20 公尺縮減為 8 公尺，為避免車流動線受路寬縮減而有安全疑慮，在建置上將維持車道寬度與動線一致，自行車道由雙邊改為單側鋪設。另外考量本計畫區與周邊區域通行往來需求，於道路系統規劃上集散道路多與周邊既有巷道連通，惟目前周邊既成巷道開闢寬度多數僅有 4 公尺，故短期在周遭道路尚未拓寬前，於銜接處不可避免將出現路寬縮減情形。

道路工程處理方式以將道路兩側公共設施帶/路肩漸變縮減的方式，輔以劃設相關減速標線，作為區內集散道路與計畫區外既有巷道不同寬度銜接方式。

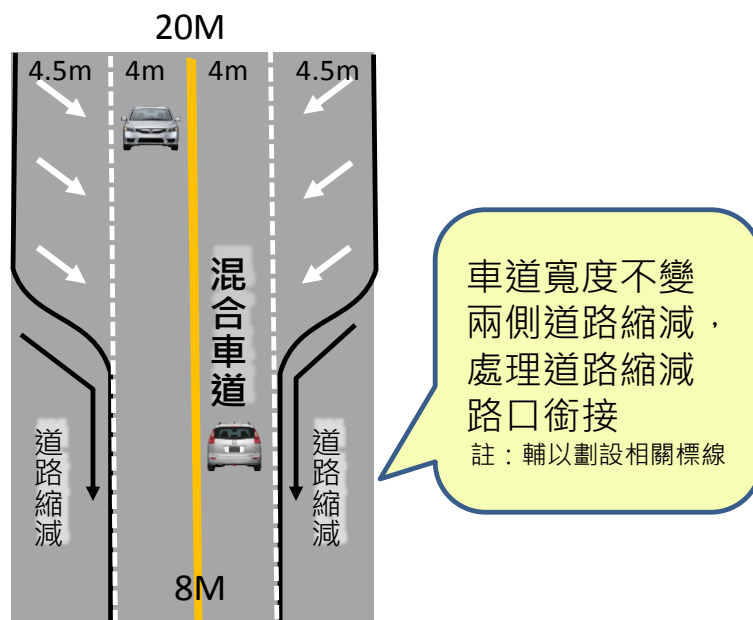


圖27 本計畫區集散道路銜接區外既有巷道規劃示意圖

### 七、開放空間系統計畫

#### (一)計畫區綠色生態核心—生態公園

將東北側之自然綠地定義為本計畫區之生態核心(Eco hubs)，以提供計畫區內豐富之生態濕地以及多層次之生態發展核心。

#### (二)次分區生態核心—社區公園

本計畫區依地形地勢以及交通路網規劃可分為東北側、中央區、東南側以及西側等四大分區，未來將於相關次分區內均適當留設公共開放空

間，以架構各次分區之生態核心(Eco hubs)。

### (三)建構生態隔離綠帶

本計畫區東側及西側為保護區，並可延伸至東北側金寧中小學及西南側金門大學內較大面積校園綠地，此外，計畫區之北側與南側為已進行農地重劃之大片農田綠地，故於本計畫周邊建構隔離綠帶，以確保周邊生態環境，並以綠帶、自行車道與之串聯。

### (四)鏈結藍帶及綠帶

以計畫區內之水圳、道路綠廊及綠帶為鏈結(link)，串聯作為區內綠色網絡。

## 八、都市防災計畫

本計畫區所處之金寧鄉為縣內第一級產業發展的主要地區，依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第6條規定，各地區應有都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等規劃項目。

### (一)防災避難場所

計畫區內公共開放空間除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，串連計畫區內各公共開放空間，形成都市防災系統一部分。

#### 1.緊急避難場所

此層級之場所主要提供民眾於災害發生3分鐘內進行自發性避難，主要以鄰近住宅之戶外空間，或計畫區內之公園、綠地、道路及空地等開放空間為主。

#### 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，本計畫區內指定公1、公2、公兼污1、公兼污2以及停1~停3為臨時避難場所。

#### 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，本計畫以相臨之金寧中小學、金寧

鄉游泳池、安美村辦公室作為避難收容場所。

綜整本計畫區內空間性公共設施用地(公園、公園兼供污水處理場、綠地、停車場等不含道路)面積約 3.10 公頃，以本計畫區推估人口數 2,800 人估算之，平均每人避難面積可達 11.07 平方公尺，已遠高於內政部建築研究所提出每人所需避難面積值 4 平方公尺。

本計畫開放空間避難系統規劃如圖 28 所示。

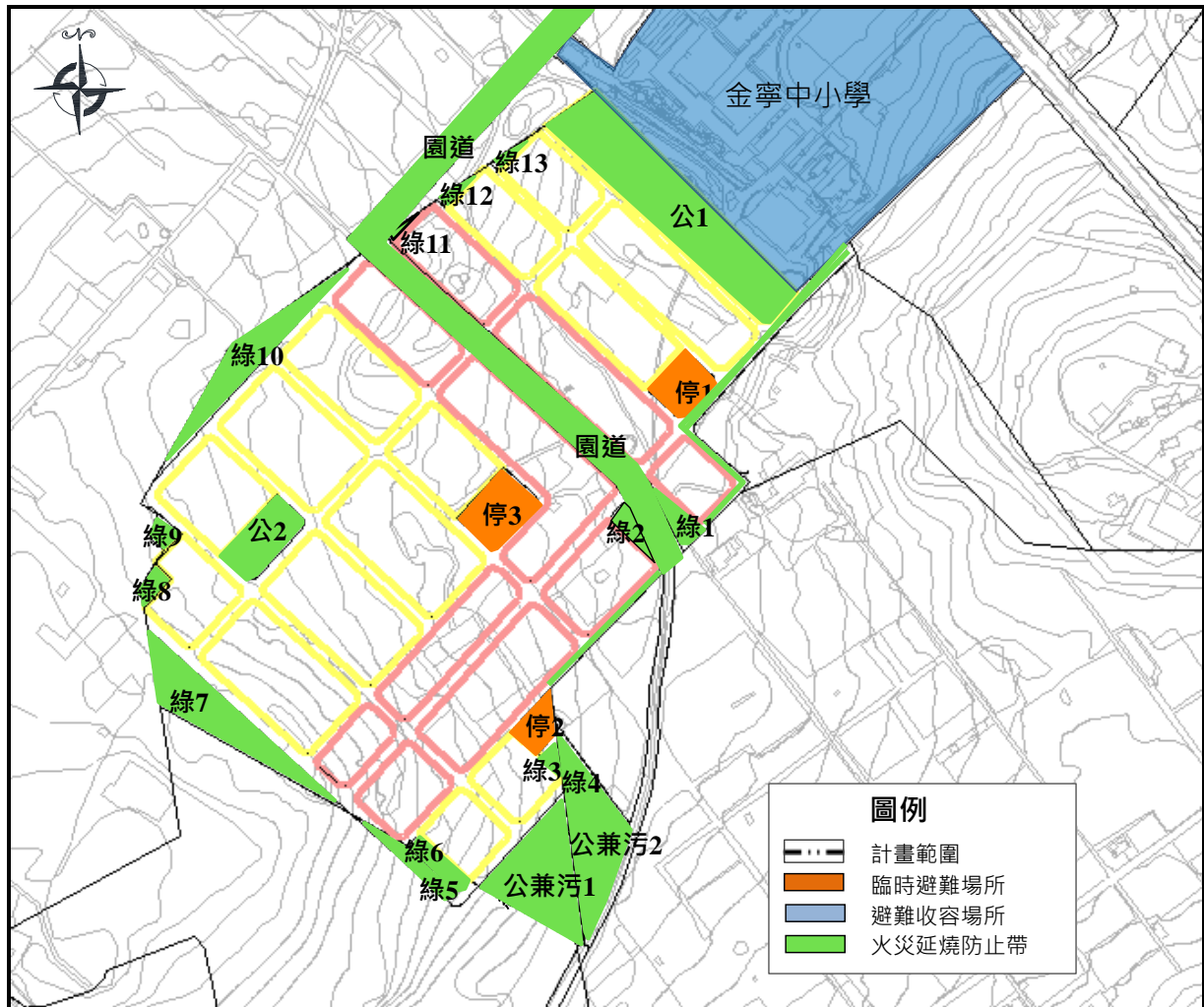


圖28 本計畫區開放空間避難系統示意圖

## (二)防災救難據點

防救災指揮據點可以計畫區內警察據點或政府機關設施，作為防救災指揮、情報收集、物資接收及發放等場所使用。本計畫以金寧鄉安美村辦公處為防災救難據點，區域範圍鄰近之金門縣政府消防局亦可作為相關醫療、消防據點，用以進行防救災指揮、情報收集、物資接收發放等場所使用。

### (三)消防救災路線系統

#### 1.緊急救援疏散通道

此道路為災害發生時首先必需保持暢通之路徑，以本計畫區內路幅20公尺之主要道路，作為快速疏散人車、並延續通達主要計畫道路瓊安路、頂林路之緊急疏散道路。

#### 2.消防救災通道

消防救災通道之定位需配合緊急救援疏散通道架構成一路網，擔負消防、車輛救援、運送傷患或物資功能。參照內政部營建署「劃設消防車輛救災活動空間指導原則」(102年)，及「金門縣政府劃設及管理消防通道執行計畫」中針對金門縣既有道路寬度7.5公尺以下，及距離有人居住或使用之建築物在80公尺以上之道路，劃設消防通道並擬定禁停措施，同時考量消防車輛投入滅火動線及消防救災投入道路淨寬與淨高限制，擬將本計畫區內次要道路指定為消防救災通道。

#### 3.避難通道

避難通道主要做為避難人員前往避難地點路徑之用，故指定本計畫區內各單元之集散道路系統作為連結輸送與避難通道。

### (四)火災延燒防止地帶

藉由防災道路系統串連本計畫區內綠地用地、公園用地等帶狀開放空間，形成火災延燒防止地帶，使災害損失降至最低。本計畫區為區段徵收地區，整體道路系統規劃較為良善，惟計畫區外西北側連接瓊安路之既有道路，路寬多以4公尺為主，無法有效作為救援輸送道路、消防通道，後續應配合進行道路拓寬處理，同時對於周遭民宅應從建築材料上採防火構造材質、增加簡易防火設備以增加火災發生時之應變時間，與加強民眾對於災害發生時之處置及平日之防災、救災意識等著手，共同建構完善、確實的防救災系統。整體防災路線系統則如圖29所示。

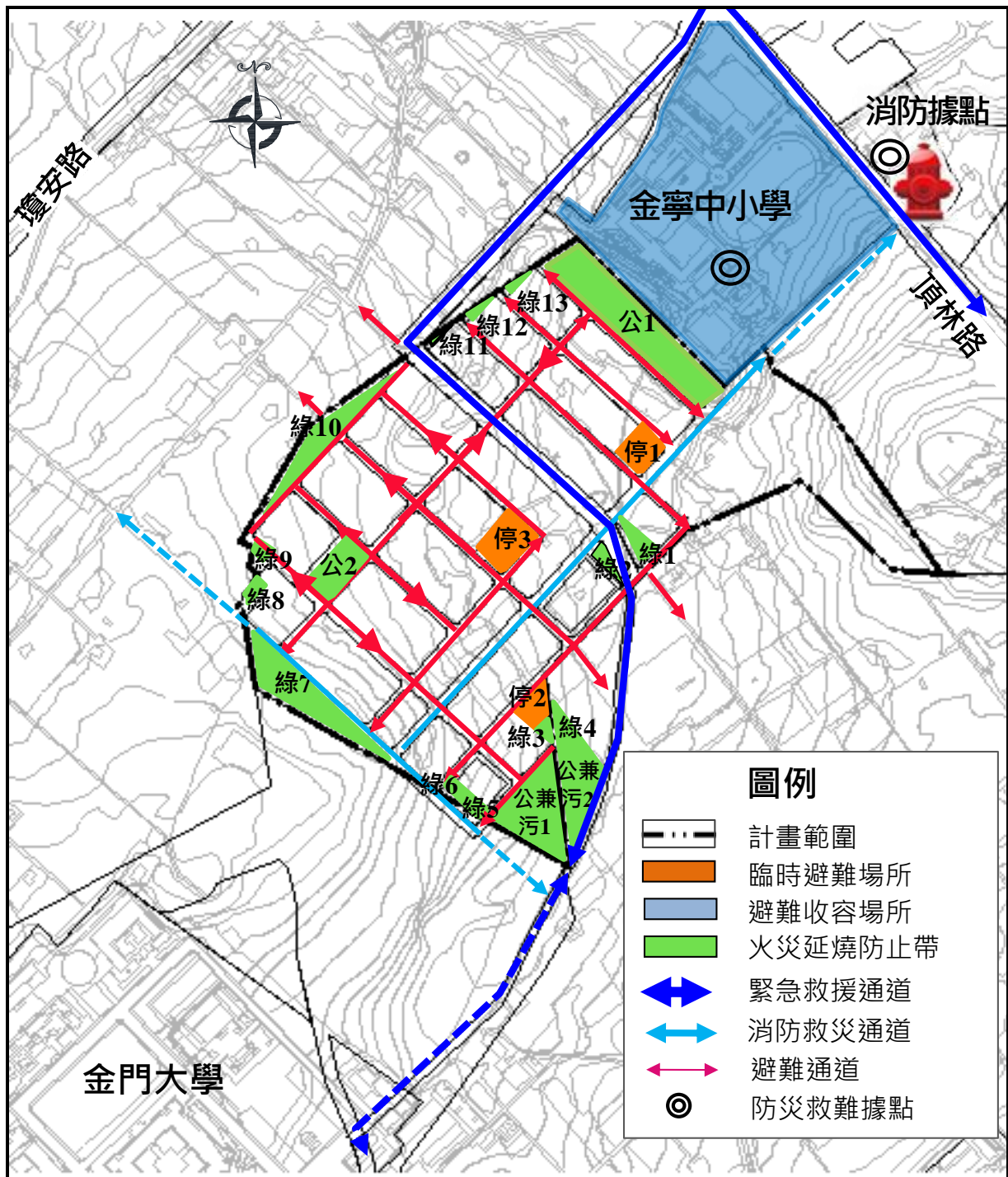


圖29 本計畫區都市防災系統計畫示意圖

## 捌、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 32 條及金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二點規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地使用管制應依本要點規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。
- 三、本要點用語定義如下
  - (一)計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之境界線。
  - (二)計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
  - (三)前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。
  - (四)後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
  - (五)側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
  - (六)角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
  - (七)前院：沿前面基地線留設之庭院。
  - (八)後院：沿後面基地線留設之庭院。
  - (九)側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
  - (十)園林道路：以道路為主的線性公園，可將園綠地串連，使之有完整聯繫。
  - (十一)公園兼供污水處理廠用地：以公園用地為主，並可供設置污水處理廠及相關設施使用。
- 四、閩南建築專用區範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用如下：
  - (一)第一種閩南建築專用區(以下簡稱閩專一)：建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。
  - (二)第二種閩南建築專用區(以下簡稱閩專二)：建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。

- 五、閩專一為主要居住區，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為日常用品零售業、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、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、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；閩專二為生活商業區，區內建築物及土地使用除供閩專一使用項目外，得作銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構、倉儲批發業、旅館等項目。
- 六、本計畫之土地使用及建築開發應依「金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫都市設計準則」規定辦理，並提出開發計畫及相關文件經由本府「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、發照建築或辦理容積移轉。前項「金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫都市設計準則」由本府另訂之。
- 七、閩南建築專用區之退縮建築及後院退縮規定如下(詳如圖 30、圖 31)：
- (一)閩專一：建築物新(改)建時應自計畫道路境界線退縮至少 3 公尺前院，其中 2 公尺為無遮簷人行道，並應自後側境界線退縮 3 公尺以上留設後院，其中 1.5 公尺為指定退縮綠帶(供人行步道使用)，前開退縮深度空地得計入法定空地。  
前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，以臨較寬道路側為主要退縮面，其側街應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺前院，其中 2 公尺為無遮簷人行道。
- (二)閩專二：建築物新(改)建時凡面臨 10 公尺(含 10 公尺)以上計畫道路側，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道；並應自地界線至少退縮 5 公尺留設後院，其中 2.5 公尺為帶狀開放空間，供裝卸停車區使用，退縮空地得計入法定空地。  
前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，以臨較寬道路側為主要退縮面，其側街應自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道。
- (三)依本條規定留設之帶狀開放空間應栽植花、草及樹木予以綠化，退縮建築範圍不得設置陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板、圍牆、冷氣等設備或



構造物，但得設置路燈、座椅、花台、雕塑及店招等景觀性元素及電信、電力設備等相關設施。另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。

(四)個別建築配置時需考量周邊建築之車輛出入及通風採光，為減少法定停車出入社區道路形成人行道破口以及過多干擾，並應協調整合各戶停車空間，將停車位與後院退縮整合。

八、本計畫區內各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定依「金門特定區計畫(土地使用分區管制要點)」辦理。

九、公共設施用地新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。前項退縮建築之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

十、本計畫區內各使用區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本府都設會審查決定之。

十一、本計畫區內街廓編號 A7、A8、A12 之最小開發基地規模為 1,200 平方公尺；B2、B4 之最小開發基地規模為 800 平方公尺，詳如圖 32。

十二、本要點自細部計畫發布日起施行。

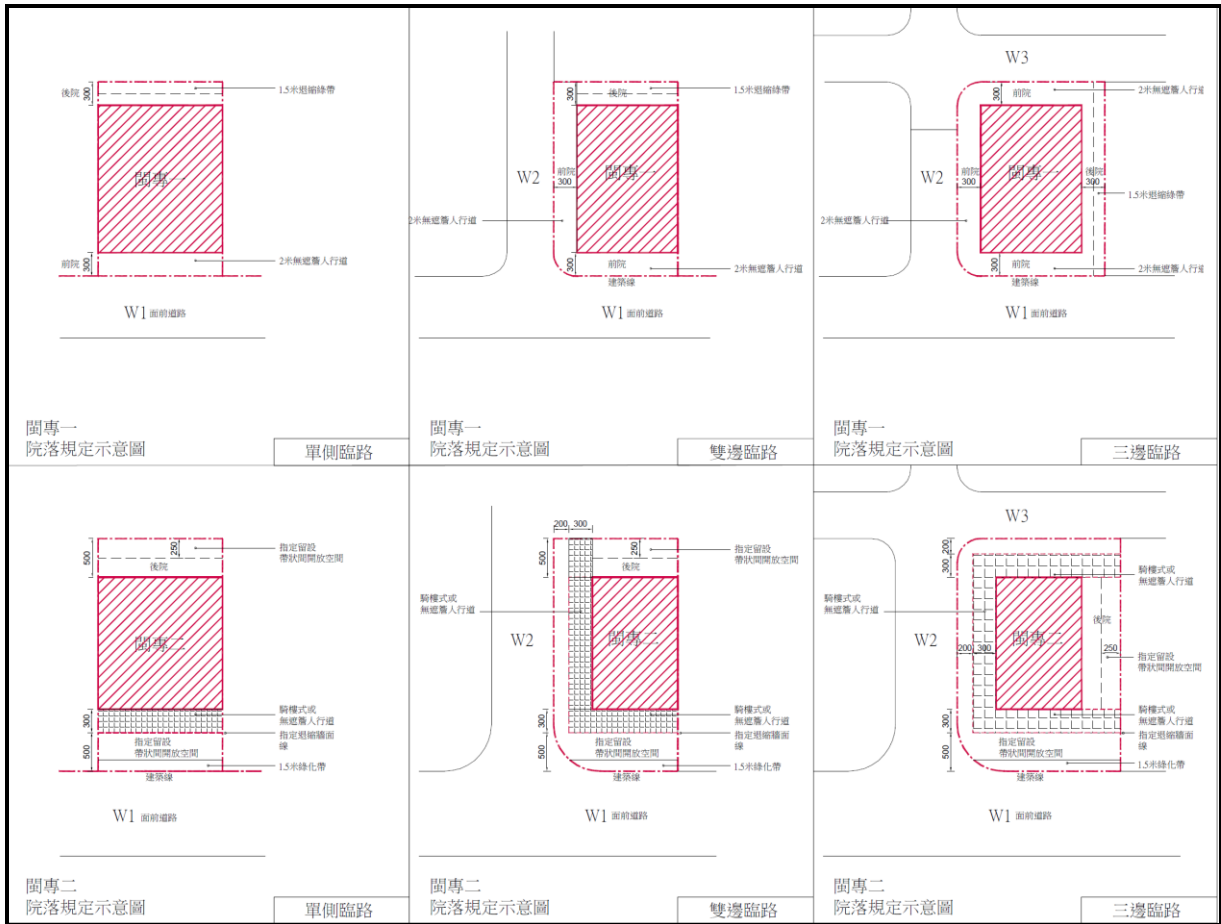


圖30 閩專一、二之建築基地退縮規定示意圖

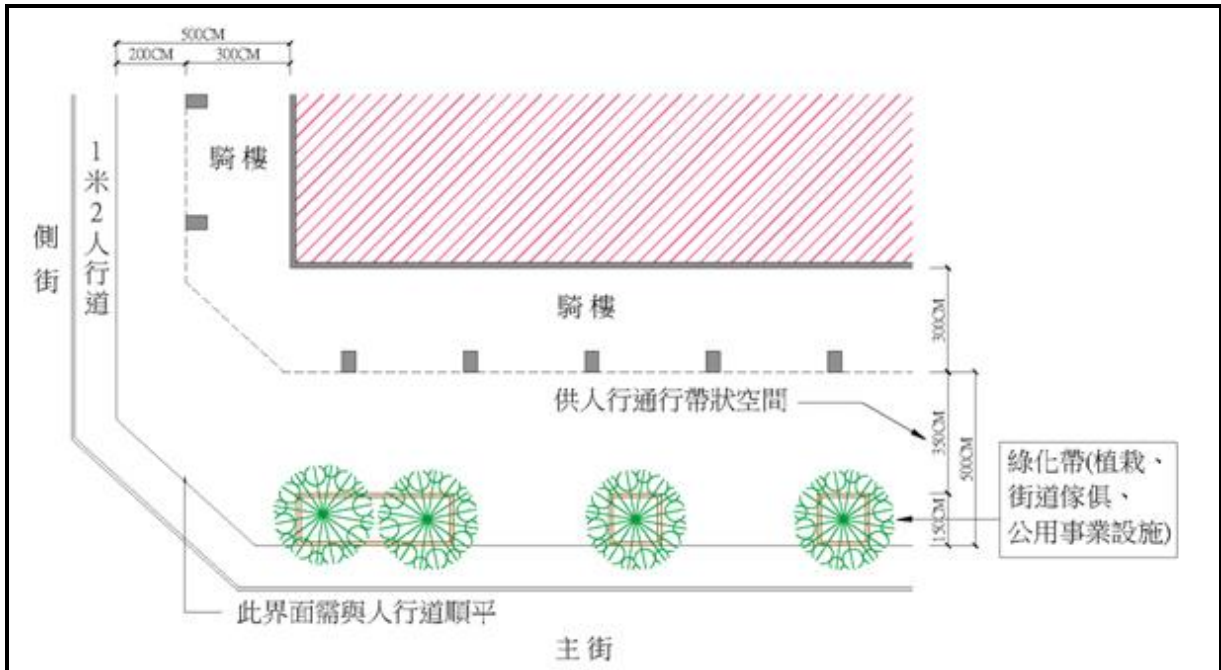


圖31 閩專二建築退縮規定示意圖

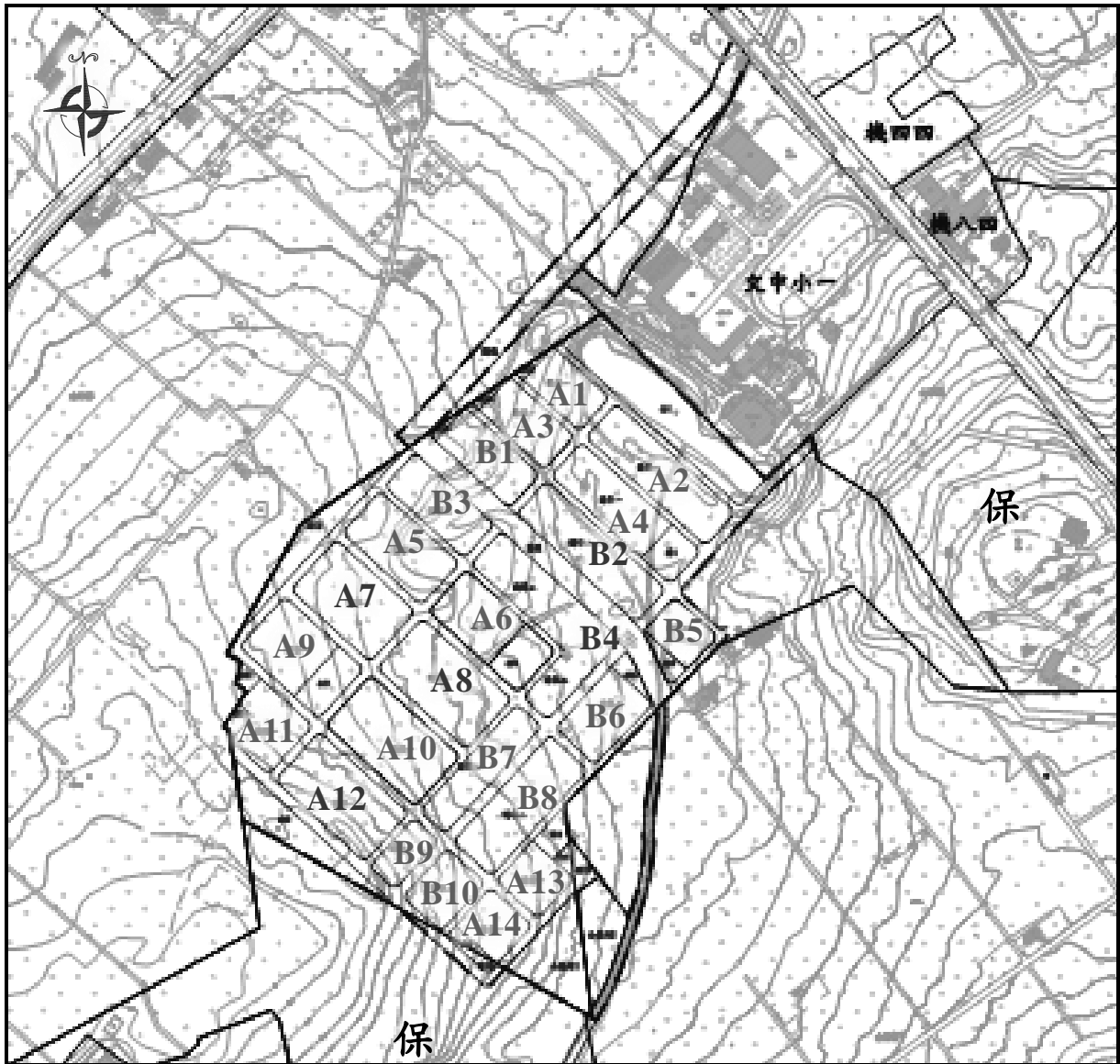


圖32 街廓編號示意圖

## 玖、都市設計準則

- 一、本都市設計準則(以下簡稱本準則)依金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫土地使用分區管制要點第六點規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地使用及建築開發依本準則規定辦理，經由本府都設會審查通過後，始得開發建築。
- 三、本準則未規定者，悉依相關法規規定辦理。
- 四、本計畫區內之建物平面配置與規劃，應配合傳統聚落空間理念，外觀色彩應與聚落景觀協調。臨接 10 公尺(含 10 公尺)以上計畫道路之建築物應於 3 或 4 樓處(建築物高度 11 公尺至 15 公尺處)退縮 3 公尺以上建築以延續傳統店屋建築意象，詳如圖 33。
- 五、建築基地臨接 10 公尺(含 10 公尺)以上計畫道路側為主街面，應自計畫道路境界線退縮 5 公尺為指定牆面線，建築物主量體外牆或外柱之 80% 必須緊接牆面線，建築基地面臨二條以上計畫道路者，臨接其他計畫道路(側街)之退縮騎樓應與主街退縮騎樓延續，詳如圖 31。
- 六、本計畫區內建築物座向以面臨計畫道路為原則，基地兩側臨接計畫道路時，建築物座向以面臨較寬道路為原則，兩側道路等寬時，得視擇一選擇道路配置座向。
- 七、本計畫區內建物外觀應採用配合當地景觀之磚、石、木材及類似之面磚等材質；以磚、石材為原則，洗石子等其他建材為輔，其施作方式以配合傳統建築屬性及其語彙處理。外牆、屋瓦色彩宜採磚紅色系為原則，並可搭配灰、白、黃等金門地域性色彩，詳如圖 34。
- 八、本計畫區內閩專一之建築物其建築設計手法應呼應金門傳統建築。
- 九、本計畫區內閩專二之建築物臨街面得採傳統街屋立面形式或洋樓五腳起之立面形式原則。
- 十、本計畫區內建築物屋頂形式如設置斜屋頂，其斜率坡度不得大於一比二，且不得小於一比四，顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採鐵皮屋頂或彩色鋼板；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。
- 十一、為因應特殊地形、特殊屋頂造型設計或屋頂坡度超出本都市設計準則規定，經都設會認可者，不受第十點之限制。
- 十二、本計畫區內之圍牆高度不得高於 2 公尺，其透空部分應達 70% 以上，

圍牆之建材應與建築主體建材相配合或以綠化植生處理。

十三、符合下列方式申請建築，經都市設計審議核准者，得給予容積獎勵：

(一)斜屋頂獎勵：建築基地依都市設計準則於退縮露臺或建築物頂層設置斜屋頂，其覆蓋樓地板面積達建築面積 80% 以上，經審議通過者，依其設置面積百分比得給予最高基準容積 8% 之獎勵容積，其覆蓋樓地板面積達建築面積 50% 以上，經審議通過者，依其設置面積百分比得給予最高基準容積 5% 之獎勵容積。

(二)基地規模獎勵：為鼓勵計畫區內小面積之建築基地合併鄰地建築開發，閩專一基地開發面積達 1,600 平方公尺以上者，得給予法定基準容積 5% 之獎勵容積、開發面積達 2,000 平方公尺以上者，得給予法定基準容積 10% 之獎勵容積；閩專二基地開發面積達 1,200 平方公尺以上者，得給予法定基準容積 5% 之獎勵容積、開發面積達 1,600 平方公尺以上者，得給予法定基準容積 10% 之獎勵容積、達 2,000 平方公尺以上者，得給予法定基準容積 15% 之獎勵容積。前項規定之基地面積以土地分配及標(讓)售完成之土地面積為計算基準。

(三)開發時程獎勵：本案完成區段徵收配地後，於土地產權移轉日(抵價地以土地接管日為準、土地標(讓)售部分以取得產權移轉證明書之日為準)起三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。

(四)綠建築獎勵：依規定取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵者，取得黃金級者給予基準容積 5% 之獎勵；取得鑽石級者給予基準容積 10% 之獎勵。

十四、本計畫區建築物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積，最高以不超過基地法定基準容積樓地板面積之 30% 為限。

十五、辦理建築變更設計經檢討有下列情形之一者，應重提都市設計審議：

(一)建築配置變更其人車出入動線、建築物坐落區位、開放空間位置與原核准案顯著不同者。

(二)基地面積變更增減者。

(三)建築面積增減累計達 10% 以上或變更樓層數者。

(四)樓地板面積增減累計達 10% 以上者。

(五)建物外觀造型及材料或色彩變更累計檢討達立面面積 10% 以上者。

十六、本計畫區內不得適用「金門縣建築物附設防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用辦法」規定

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

十八、本準則自細部計畫發布日起施行。

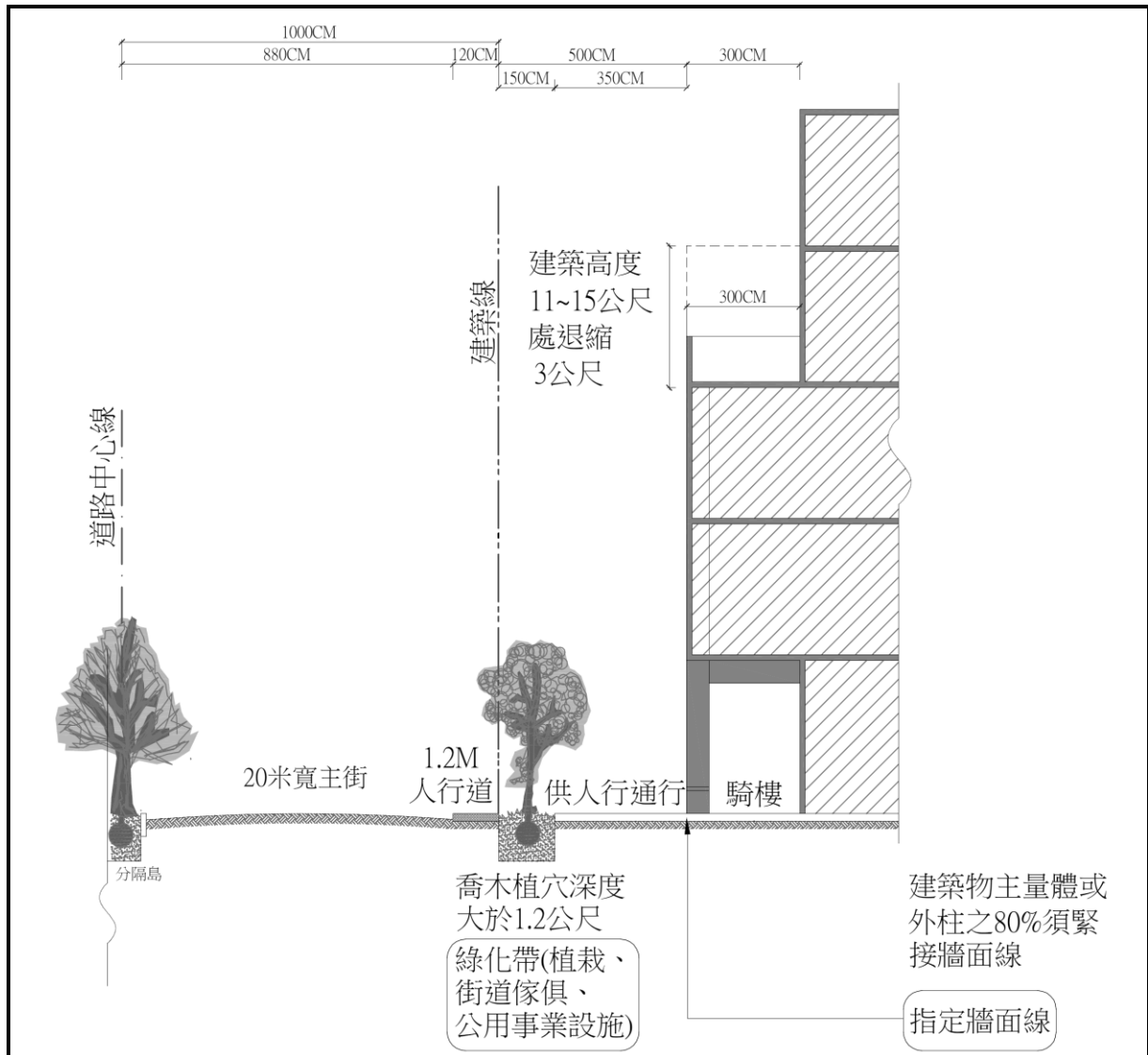


圖33 閩專二建築立面示意圖



圖34 建築色彩規定示意圖

## 拾、事業及財務計畫

都市計畫事業包括公共設施建設、新市區開發及舊市區更新，本計畫之事業計畫為新市區開發，而依據金門特定區主要計畫之指導，閩南建築專用區土地應以區段徵收方式進行整體開發，且未來辦理區段徵收時，應將雨、污水及下水道系統納入區段徵收工程一併規劃設計興建。

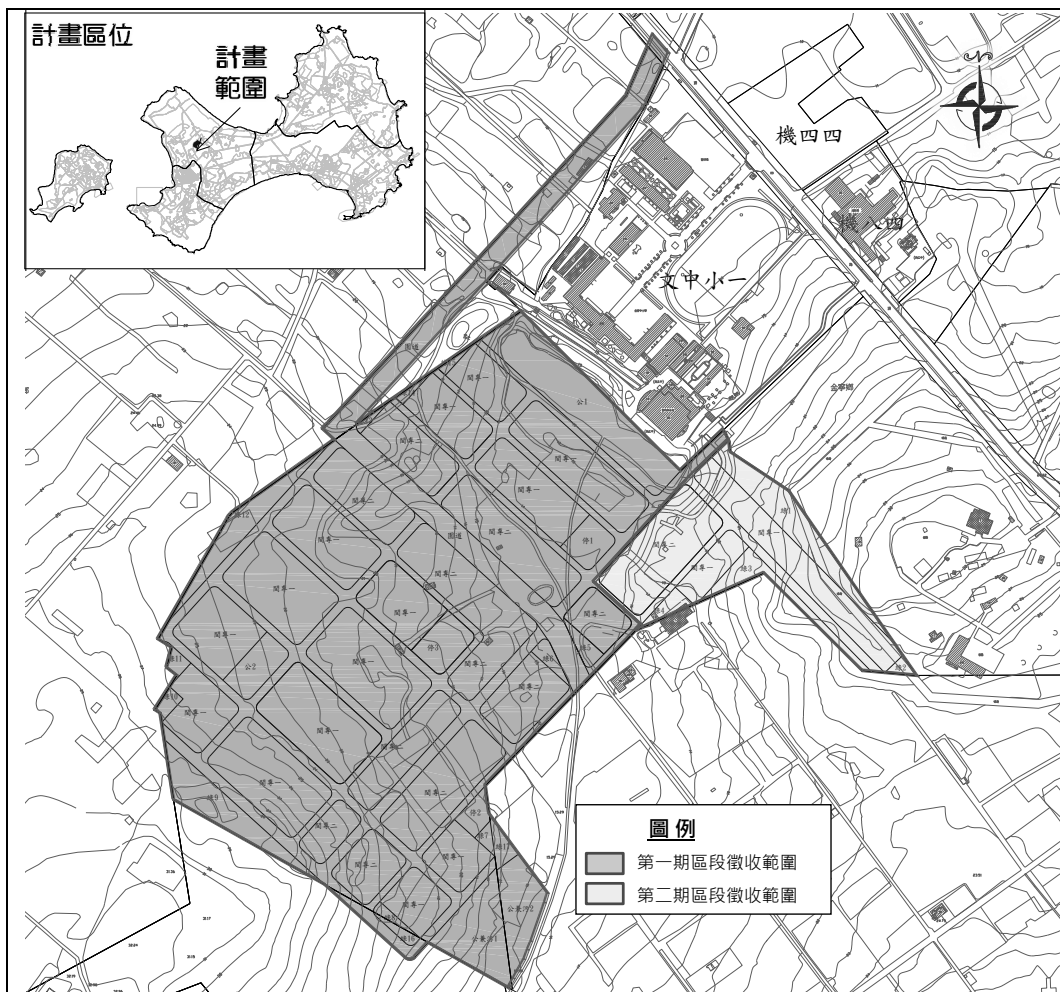


## 附件、區段徵收工程財務評估

## 附件、區段徵收工程財務評估

### 一、區段徵收範圍

考量區內整體規劃配置及主要計畫閩南建築專用區周邊土地，將因本區辦理區段徵收後，無法為相當之使用，乃將周邊部分主要計畫農業區及保護區土地納入本次區段徵收範圍；而基地開發後亦需聯外道路進出，故將北側園林道路用地範圍也一併納入。而原閩南建築專用區內東南側部分土地因現仍供軍事使用，故調整為第二期區段徵收範圍，本次調整後區段徵收範圍面積為 17.81 公頃，詳如附圖 1 所示。



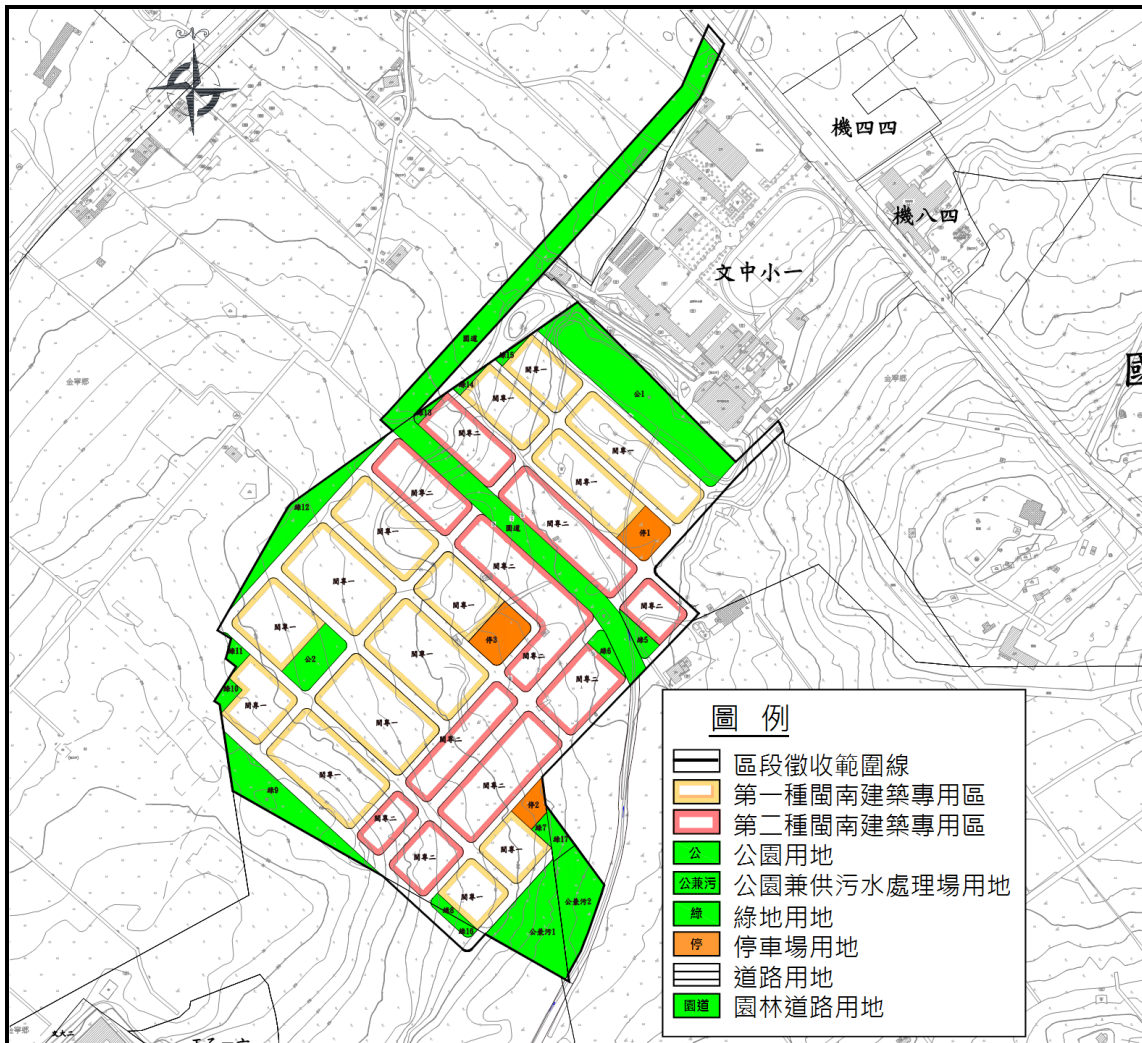
附圖1 區段徵收開發範圍示意圖

依未來開發型態與使用強度擬定「閩專一」、「閩專二」等土地使用分區及配設公園、綠地、停車場、道路等公共設施用地，另閩專區周邊部分農業區及保護區亦一同納入開發範圍，總計本計畫區段徵收範圍內共劃設公共設施用地面積 7.76 公頃，約佔區徵總面積 44%；土地使用配置情形如附表 1 所示。

附表1 本計畫區段徵收範圍土地使用面積表

項目		面積(公頃)	比例
土地使用分區	第一種閩南建築專用區(閩專一)	6.04	33.95%
	第二種閩南建築專用區(閩專二)	4.00	22.46%
	小計	10.04	56.41%
公共設施用地	公園兼污水處理場用地	0.70	3.94%
	公園用地	1.01	5.65%
	綠地	0.99	5.58%
	停車場用地	0.40	2.22%
	道路用地	3.11	17.48%
	園林道路用地	1.55	8.73%
	小計	7.76	43.59%
合計	-	17.81	100.00%

註：實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。



附圖2 區段徵收範圍土地使用分區配置示意圖

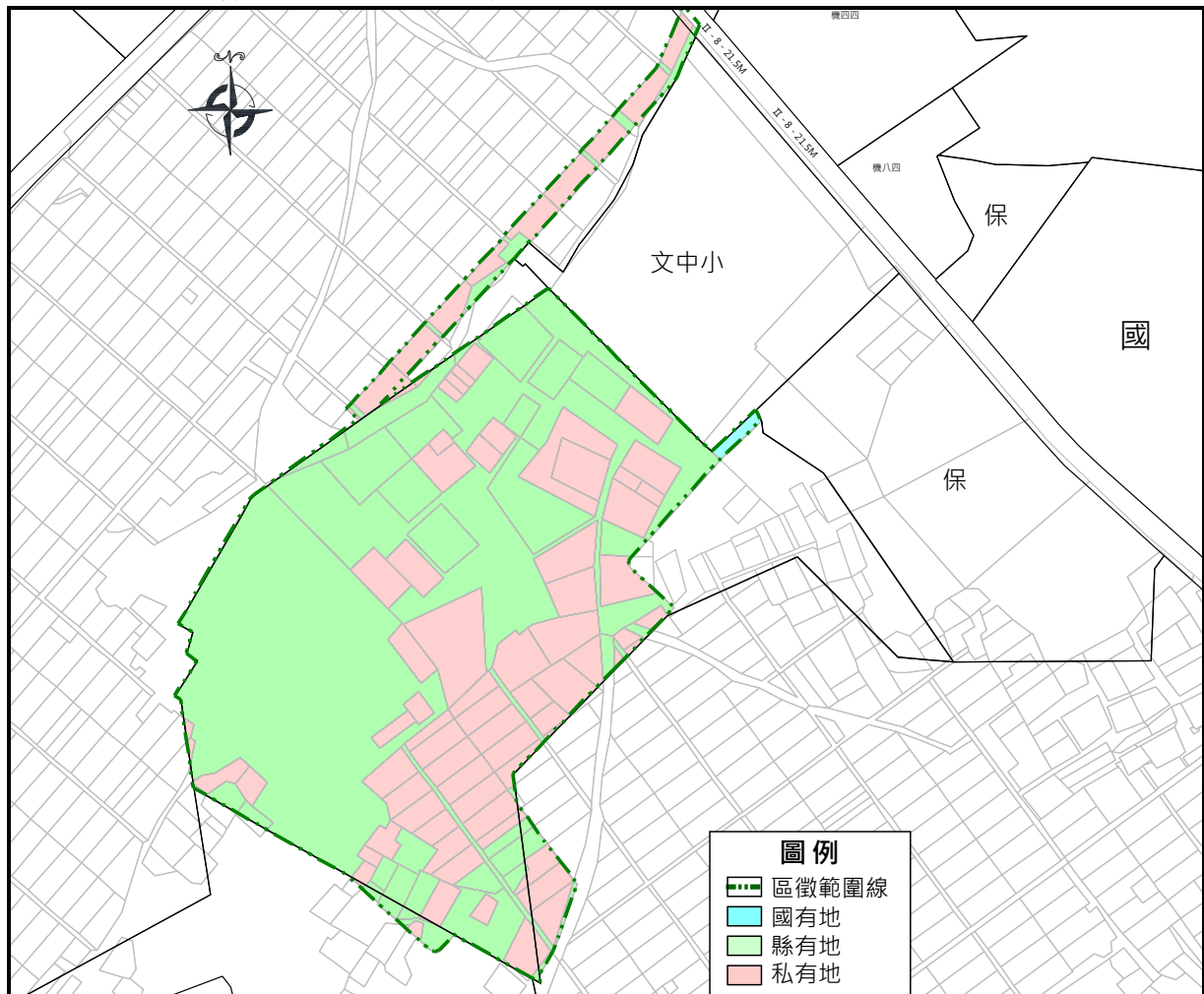
## 二、土地權屬狀況及其面積

區段徵收範圍位於金寧鄉寧湖三劃段 594-16 地號等 150 筆土地，區內以公有土地所佔比例最高，共計面積 11.25 公頃，約佔總面積 63.17%，私有土地共計面積 6.56 公頃，約佔總面積 36.83%，土地權屬分布情形如附表 2 及附圖 3 所示。

附表2 區段徵收範圍土地權屬狀況表

公私有		土地筆數	面積(公頃)	所佔比例(%)
公有	國有	5	0.0655	0.37
	縣有	52	11.1864	62.80
	小計	57	11.2519	63.17
私有		93	6.5595	36.83
合計		150	17.81*	100.00

註：表內面積應以實地分割測量之面積為準。



附圖3 區段徵收範圍土地權屬分布示意圖

### 三、財務計畫

#### (一)預估區段徵收開發總費用

依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，估算區段徵收開發費用，包括徵收土地之現金補償地價、補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、公共設施維護費、土地整理費用及貸款利息之總額。本區開發費用依上述項目估算，合計約新台幣 4 億 4,041 萬元(詳附表 3)。

附表3 區段徵收開發總費用概估表

項目	單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註	
一、土地整理費	公頃	17.81	150	2,672	含救濟金、自動拆遷獎勵金、補助費、行政作業費等，以每公頃 150 萬估	
二、補償費	1.徵收土地之現金補償地價	公頃	0.3280	0.81	2,657	區內私有土地約 65,598 m <sup>2</sup> ，參酌區內 105 年度擬評公告土地現值推估市價 8,100 元/m <sup>2</sup> 、領取現金補償比例以 5% 估算，估地價款約 2,657 萬元
	2.公有土地作價提供使用之地價款	公頃	0.0349	0.81	283	作價款以 8,100 元/m <sup>2</sup> 計算，區內國有土地(約 655 m <sup>2</sup> )除預估應無償撥用(約 306 m <sup>2</sup> )者外，其餘(約 349 m <sup>2</sup> )以作價方式處理，作價款約 283 萬元。縣有土地(約 111,864 m <sup>2</sup> )除預估無償撥用(約 15,698 m <sup>2</sup> )者外，其餘(約 96,166 m <sup>2</sup> )以領回土地方式處理。
	3.地上物拆遷補償	公頃	17.81	10	178	區內多為雜(草)林及荒地；地上物補償、墳墓遷葬補償(救濟)等估約 10 萬元
	小計	--	--	--	3,118	
四、公共工程費	公頃	17.81	1,900	33,842	含工程及設計費，每公頃約 1,900 萬元	
五、維護管理費	公頃	17.81	15	267	每公頃約 15 萬元，計收 1 年	
六、貸款利息	--	--	2.5%	4,142	2.5%複利計算	
開發費用合計	--	--	--	44,041		

#### (二)開發經費來源

基於區段徵收開發目的，本區開發所需經費由本府「金門縣實施平均

地權基金」支應。

### (三)土地處分

區段徵收開發後之公共設施用地無償登記為金門縣縣有；可建築土地於私有土地領回抵價地及縣有土地領回土地後，其餘可建築土地由本府「金門縣實施平均地權基金」取得。

### (四)財務評估結果

區段徵收闢設之可建築土地(約 100,475 m<sup>2</sup>)，按預計抵價地比例 42.5%、土地所有權人選擇領取現金補償比例 5%及縣有土地領回土地、國有土地作價等條件估算，除私有地主領回抵價地約 26,485 m<sup>2</sup>及縣有土地領回土地約 40,870 m<sup>2</sup>外，縣府可另取得 33,120 m<sup>2</sup>之可標(讓)售土地，以開發總費用約 4.40 億元計算，可標讓售土地每坪之平均底價約 4.40 萬元；與周邊自然村專用區土地之售價約在每坪 5.72 萬元觀之，本案開發財務應屬可行。

附表4 區段徵收財務敏感度分析(開發費用及金門縣實施平均地權基金取得配餘可建築土地面積)

現金 補償 比例	抵價地比例												總費用 (萬元)
	40.0%	41.0%	42.0%	42.5%	43.0%	44.0%	45.0%	46.0%	47.0%	48.0%	49.0%	50.0%	
	金門縣實施平均地權基金於開發後取得土地面積(m <sup>2</sup> )												
0%	35,770	34,152	32,535	31,726	30,917	29,299	27,682	26,064	24,446	22,829	21,211	19,594	41,108
5%	37,082	35,497	33,912	33,120	32,327	30,742	29,158	27,573	25,988	24,403	22,818	21,233	44,041
10%	38,394	36,842	35,290	34,514	33,738	32,186	30,634	29,082	27,530	25,977	24,425	22,873	46,973
20%	41,018	39,531	38,045	37,302	36,558	35,072	33,585	32,099	30,613	29,126	27,640	26,153	52,838
30%	43,642	42,221	40,800	40,089	39,379	37,958	36,537	35,117	33,696	32,275	30,854	29,433	58,703
40%	46,265	44,910	43,555	42,877	42,200	40,845	39,489	38,134	36,779	35,424	34,068	32,713	64,568
50%	48,889	47,600	46,310	45,665	45,020	43,731	42,441	41,152	39,862	38,572	37,283	35,993	70,433
60%	51,513	50,289	49,065	48,453	47,841	46,617	45,393	44,169	42,945	41,721	40,497	39,273	76,298
70%	54,137	52,979	51,820	51,241	50,662	49,503	48,345	47,186	46,028	44,870	43,711	42,553	82,163
80%	56,761	55,668	54,575	54,029	53,483	52,390	51,297	50,204	49,111	48,018	46,925	45,833	88,028
90%	59,385	58,358	57,330	56,817	56,303	55,276	54,249	53,221	52,194	51,167	50,140	49,112	93,893
100%	62,009	61,047	60,086	59,605	59,124	58,162	57,201	56,239	55,277	54,316	53,354	52,392	99,758

附表5 區段徵收財務敏感度分析(開發費用及金門縣實施平均地權基金取得可建地負擔開發成本)

現金 補償 比例	抵價地比例												總費用 (萬元)
	40.0%	41.0%	42.0%	42.5%	43.0%	44.0%	45.0%	46.0%	47.0%	48.0%	49.0%	50.0%	
	金門縣實施平均地權基金於開發後取得土地平均成本(元/m <sup>2</sup> )=總費用/取得土地面積												
0%	11,492	12,037	12,635	12,957	13,296	14,030	14,850	15,772	16,816	18,007	19,380	20,980	41,108
5%	11,877	12,407	12,987	13,298	13,623	14,326	15,104	15,973	16,947	18,047	19,301	20,741	44,041
10%	12,235	12,750	13,311	13,610	13,923	14,594	15,334	16,152	17,063	18,082	19,231	20,536	46,973
20%	12,882	13,366	13,888	14,165	14,453	15,066	15,732	16,461	17,260	18,141	19,117	20,203	52,838
30%	13,451	13,904	14,388	14,643	14,907	15,465	16,067	16,717	17,422	18,188	19,026	19,945	58,703
40%	13,956	14,377	14,824	15,059	15,301	15,808	16,351	16,932	17,556	18,227	18,953	19,738	64,568
50%	14,407	14,797	15,209	15,424	15,645	16,106	16,595	17,116	17,669	18,260	18,892	19,569	70,433
60%	14,811	15,172	15,550	15,747	15,948	16,367	16,808	17,274	17,766	18,288	18,840	19,428	76,298
70%	15,177	15,509	15,855	16,035	16,218	16,597	16,995	17,412	17,851	18,312	18,797	19,309	82,163
80%	15,509	15,813	16,130	16,293	16,459	16,803	17,161	17,534	17,924	18,332	18,759	19,206	88,028
90%	15,811	16,089	16,377	16,526	16,676	16,986	17,308	17,642	17,989	18,350	18,726	19,118	93,893
100%	16,088	16,341	16,603	16,737	16,873	17,152	17,440	17,738	18,047	18,366	18,697	19,041	99,758



擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築  
專用區及周邊聯外道路)細部計畫書

業務承辦人員	
業務單位主管	

擬定機關：金門縣政府

編訂時間：中華民國 104 年 11 月

修訂時間：中華民國 106 年 12 月

彩色頁：9、12、16、18、23、35、41、50、59