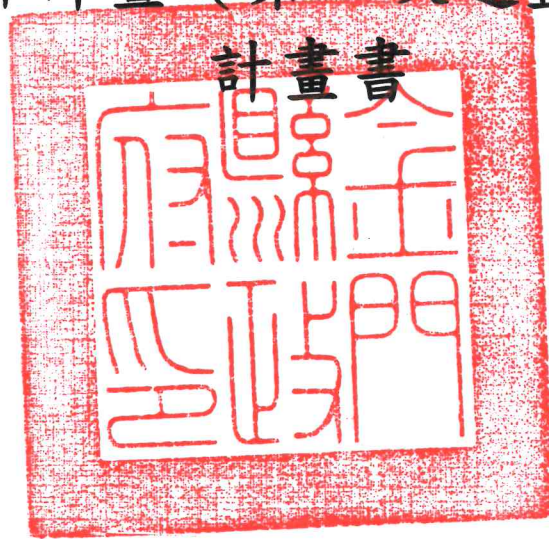


# 公告實施書圖

變更金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案



金門縣政府

中華民國 110 年 2 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		變更金門特定區計畫（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第26條
辦理都市計畫機關		金門縣政府
變更都市計畫機關		金門縣政府
本 案 公 展 起 日	公開徵求意見	民國108年10月23日至民國108年11年21日
	公開展覽	民國109年7月28日至民國109年8月26日止計30日 （刊登109年7月28日～109年7月30日金門日報）
	公開說明會	於民國109年8月10日下午2時假金湖鎮公所2樓會議室舉辦
人民團體對本案之反映意見		詳機關團體及人民陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		縣 級 金門縣都市計畫委員會109年12月25日第92次委員會審議修正通過

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b>	
第一節 計畫緣起 .....	1-01
第二節 法令依據 .....	1-02
第三節 計畫範圍與面積 .....	1-02
<b>第二章 現行都市計畫內容</b>	
第一節 歷次都市計畫檢討變更概要 .....	2-01
第二節 現行都市計畫內容概要 .....	2-02
<b>第三章 發展現況分析</b>	
第一節 區位環境 .....	3-01
第二節 上位及相關計畫 .....	3-02
第三節 發展歷程 .....	3-05
第四節 自然環境分析 .....	3-08
第五節 人口與產業發展分析 .....	3-10
第六節 土地使用現況調查 .....	3-15
第七節 交通現況調查 .....	3-16
第八節 公共設施及公用設備 .....	3-19
第九節 土地及價格資料收集分析 .....	3-23
第十節 機關團體及人民陳情意見 .....	3-25
<b>第四章 通盤檢討構想</b>	
第一節 課題與對策 .....	4-01
第二節 發展角色與定位 .....	4-03
第三節 空間配置及規劃構想 .....	4-05
<b>第五章 實質檢討變更內容</b>	
第一節 檢討變更原則 .....	5-01
第二節 變更內容 .....	5-02
<b>第六章 檢討後實質計畫</b>	
第一節 計畫面積、年期與計畫人口 .....	6-01
第二節 土地使用計畫 .....	6-01
第三節 公共設施計畫 .....	6-02
第四節 交通運輸計畫 .....	6-05
第五節 開放空間系統計畫 .....	6-07
第六節 都市防災計畫 .....	6-09
第七節 土地及建築使用管制計畫 .....	6-12
<b>第七章 事業及財務計畫</b>	
<b>附錄一 機關團體及人民陳情意見綜理表</b>	
<b>附錄二 金門縣都市計畫委員會第 92 次會議紀錄</b>	

# 圖目錄

圖 1-3-1	本計畫區位置及範圍示意圖 .....	1-02
圖 1-3-2	本計畫區行政劃分區位示意圖 .....	1-03
圖 2-2-1	本計畫土地使用分區示意圖 .....	2-04
圖 2-2-2	本計畫公共設施分布示意圖 .....	2-04
圖 2-2-3	住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖 .....	2-06
圖 2-2-4	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖 (一) .....	2-08
圖 2-2-5	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖 (二) .....	2-09
圖 3-1-1	計畫區區位環境示意圖 .....	3-01
圖 3-2-1	金門國家公園範圍示意圖 .....	3-04
圖 3-3-1	金門縣航空噪音防治區域圖 .....	3-06
圖 3-3-2	本計畫區與金門航空站限建高度關係示意圖 .....	3-07
圖 3-3-3	本計畫區地勢高程與金門航空站限建高度關係圖 .....	3-07
圖 3-4-1	計畫範圍地形示意圖 .....	3-08
圖 3-4-2	計畫範圍地質示意圖 .....	3-09
圖 3-6-1	本計畫區周邊現況發展示意圖 .....	3-15
圖 3-7-1	計畫區周邊交通系統示意圖 .....	3-16
圖 3-7-2	經武路道路剖面示意圖 .....	3-17
圖 3-7-3	環島南路三段道路剖面示意圖 .....	3-17
圖 3-8-1	計畫區周邊公共設施用地分布示意圖 .....	3-20
圖 3-9-1	計畫範圍土地權屬分布示意圖 .....	3-23
圖 3-9-2	本計畫區土地公告現值分布示意圖 .....	3-24
圖 4-2-1	Kinmen Low-Carbon Community 發展目標示意圖 .....	4-04
圖 4-3-1	本計畫空間配置構想示意圖 .....	4-06
圖 4-3-2	規劃構想示意圖 .....	4-06
圖 5-2-1	變更內容示意圖 .....	5-03
圖 6-3-1	通盤檢討後土地使用分區示意圖 .....	6-04
圖 6-3-2	通盤檢討後公共設施分布示意圖 .....	6-04
圖 6-4-1	通盤檢討後道路系統示意圖 .....	6-06
圖 6-5-1	通盤檢討後開放空間系統示意圖 .....	6-07
圖 6-5-2	通盤檢討後開放空間剖面示意圖 .....	6-07
圖 6-6-1	通盤檢討後都市防災計畫示意圖 .....	6-11
圖 6-7-1	通盤檢討後住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖 .....	6-19

## 表目錄

表 2-1-1	歷年都市計畫個案變更綜理表.....	2-01
表 2-2-1	現行土地使用分區計畫面積表.....	2-03
表 3-5-1	金門縣與金湖鎮歷年人口統計表.....	3-10
表 3-5-2	金門縣及金湖鎮近 5 年戶數及戶量統計表.....	3-10
表 3-5-3	107 年金門縣及金湖鎮各年齡人口統計表.....	3-11
表 3-5-4	107 年金門縣及金湖鎮年齡組成分析表.....	3-11
表 3-5-5	107 年金湖鎮及本計畫區學齡兒童總數彙整表.....	3-12
表 3-5-6	民國 107 年金門縣各級產業廠商業登記現有家數及從業人口一覽表..	3-12
表 3-5-7	民國 104 年金門縣農林漁牧業普查統計一覽表.....	3-13
表 3-5-8	民國 105 年金門縣工商及服務業普查統計一覽表.....	3-14
表 3-7-1	幹道旅行速率服務水準等級劃分表.....	3-18
表 3-7-2	路口交通量彙整表.....	3-18
表 3-8-1	計畫區周邊公共設施用地彙整表.....	3-20
表 3-8-2	金門縣現有地表蓄水設施一覽表.....	3-21
表 3-9-1	本計畫區土地權屬表.....	3-23
表 3-9-2	本計畫區 109 年土地價格資料彙整表.....	3-24
表 5-2-1	實質計畫變更內容綜理表.....	5-02
表 5-2-2	土地使用分區管制要點修正對照表.....	5-04
表 5-2-3	都市設計基準修正對照表.....	5-12
表 5-2-4	公共設施用地編號修正對照表.....	5-16
表 6-3-1	通盤檢討後土地使用分區計畫面積表.....	6-03
表 6-3-2	通盤檢討後公共設施用地面積一覽表.....	6-03
表 6-4-1	通盤檢討後計畫道路系統一覽表.....	6-05

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

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

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

基於呼應政府整體住宅政策、民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案及金門縣遇到住宅短缺之課題，民國102年7月26日公告發布實施「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫案」定調為經濟住宅，以挹注金門住宅供給不足且房價上漲之情形，為金門縣「打造金門新藍圖」十大建設之一。

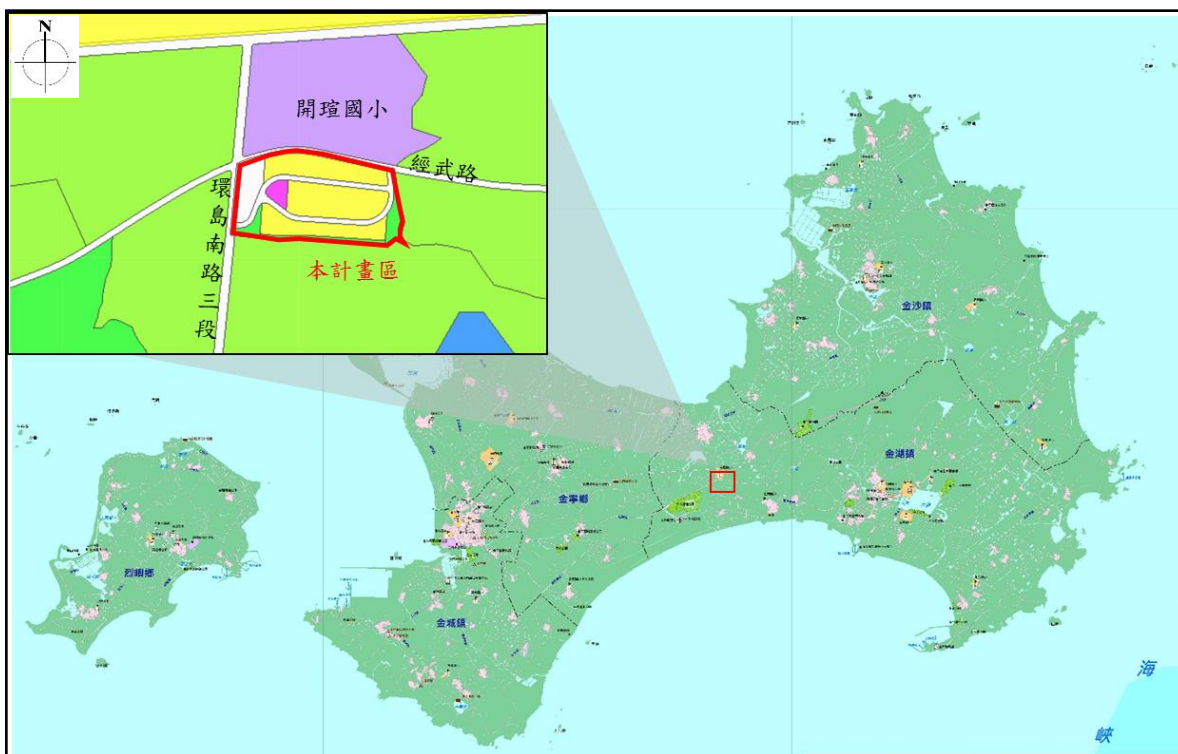
現行計畫發布實施至今已逾5年，依都市計畫法第26條規定，本細部計畫已屆法定通盤檢討年限，故辦理本次通盤檢討作業。本次通盤檢討配合區段徵收完成後之工程開闢作業，檢討調整都市計畫土地使用分區，以符合實質環境需求；並檢視現行土地使用管制要點及都市設計基準內容，以符合其條文原規劃意旨。

## 第二節 法令依據

本計畫通盤檢討作業依據都市計畫法第26條規定辦理。

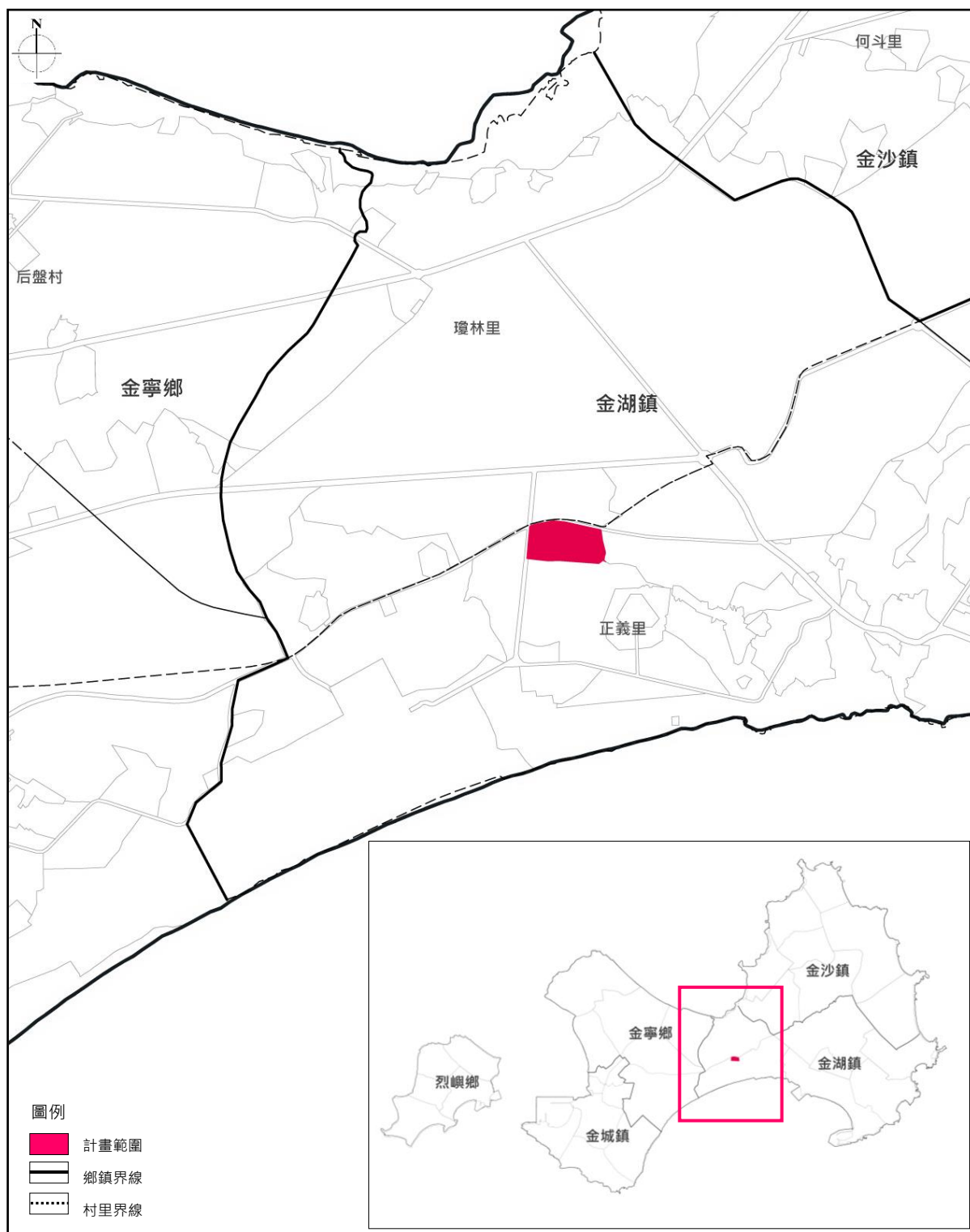
## 第三節 計畫範圍與面積

本計畫範圍位處金門縣金湖鎮正義里，位於環島南路三段（路寬21.5公尺）東側、經武路（路寬15公尺）南側，其北側為開瑄國民小學。計畫範圍包含部分經武路、環島南路三段及主要計畫劃設之住宅區，面積合計約7.61公頃。本計畫範圍區位詳如圖1-3-1所示、行政區劃分詳如圖1-3-2所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 1-3-1 本計畫區位置及範圍示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 1-3-2 本計畫區行政劃分區位示意圖



## 第二章 現行都市計畫內容

### 第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

本計畫隸屬於「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫」，於民國102年公告實施後，於民國105年辦理都市計畫個案變更。本計畫歷年之都市計畫變更整理如表2-1-1所示。

表 2-1-1 歷年都市計畫變更綜理表

編號	公告日期	文號	案名
1	102/07/26	府建都字 第1020058966號	擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫案
2	105/01/27	府建都字 第10500026831號	變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案

註：截至109年3月30日。

資料來源：本計畫整理。

## 第二節 現行都市計畫內容概要

現行計畫乃依循「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫」案，並配合「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）」案調整計畫內容，內容概述如下。

### 一、計畫範圍

本細部計畫範圍位處金門縣金湖鎮正義里，位於環島南路三段東側、經武路南側，其北側為開瑄國民小學。本計畫範圍包含部分經武路、環島南路三段及原尚義住宅區，面積合計7.61公頃。

### 二、計畫年期

計畫年期為民國105年。

### 三、計畫人口與居住密度

本計畫區計畫人口為2,300人，計畫區居住粗密度302人/公頃；居住淨密度為534人/公頃。

### 四、土地使用分區計畫

現行計畫面積7.61公頃，包括4.31公頃之第五種住宅區及3.30公頃之公共設施用地，詳如表2-2-1、圖2-2-1及圖2-2-2所示。

#### （一）住宅區

現行計畫劃設4.31公頃之第五種住宅區，占計畫面積約56.64%。為提供高品質居住環境，分別管制其建築型態、樓高、退縮建築、訂定容許使用項目。

#### （二）公共設施用地

現行計畫劃設1.26公頃之公園用地、0.29公頃之綠地用地、0.25公頃之廣場兼停車場用地及1.50公頃之道路用地，共計3.30公頃，占計畫面積約43.36%。

##### 1. 公園用地

現行計畫劃設公園用地計有3處，包括位於經武路與環島南三路口處之公1用地（0.77公頃）、公1用地南側之公2用地（0.21公頃）及計畫區東南側之公3用地（0.28公頃），公園用地面積總計1.26公頃，占計畫區面積16.56%。

## 2. 綠地用地

現行計畫劃設 1 處綠地用地，位於計畫區南側及北側，面積 0.29 公頃，係作為計畫區與保護區隔離之帶狀綠地及保留經武路兩側之景觀植栽，占計畫區面積 3.81%。

## 3. 廣場兼停車場用地

現行計畫劃設 1 處廣場兼停車場用地，面積 0.25 公頃，占計畫區面積 3.29%。

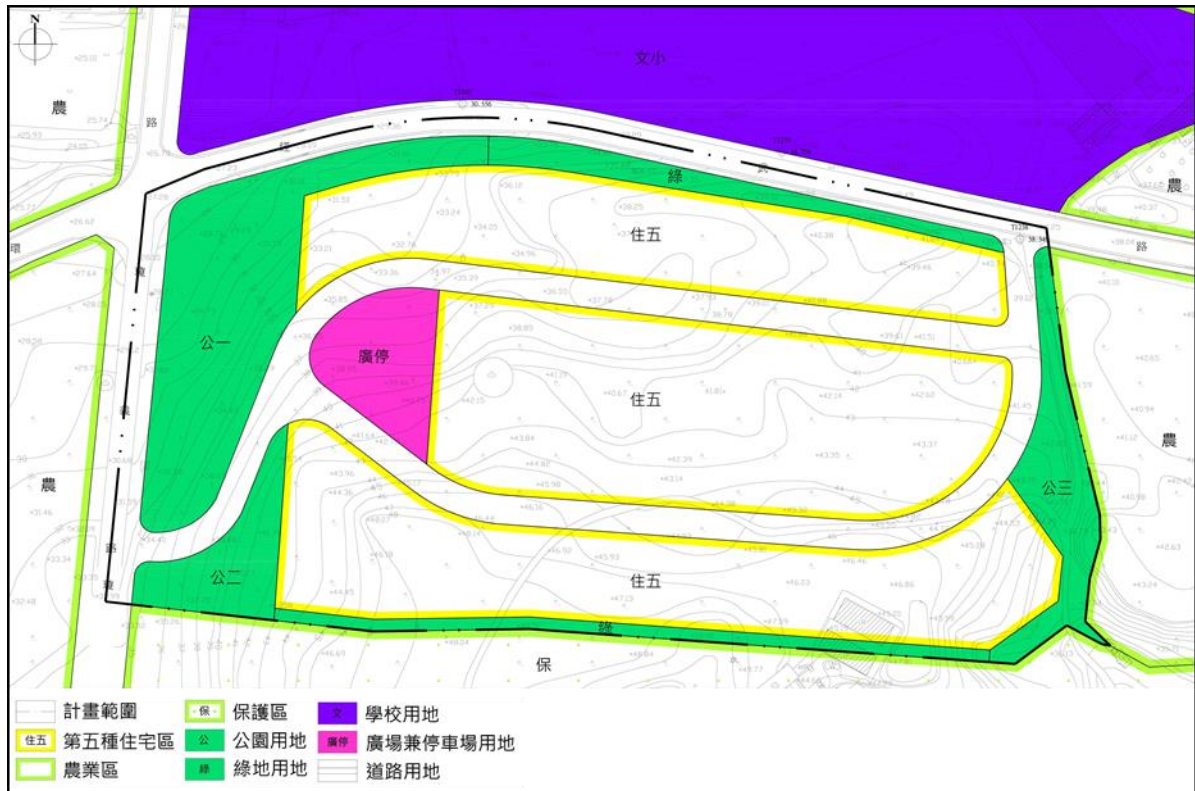
## 4. 道路用地

現行計畫劃設道路用地包括計畫區北側之部分經武路、計畫區西側之部分環島南路三段及計畫範圍內之細 1-1 及細 1-2 道路，面積 1.50 公頃，占計畫區面積 19.70%。

表 2-2-1 現行土地使用分區計畫面積表

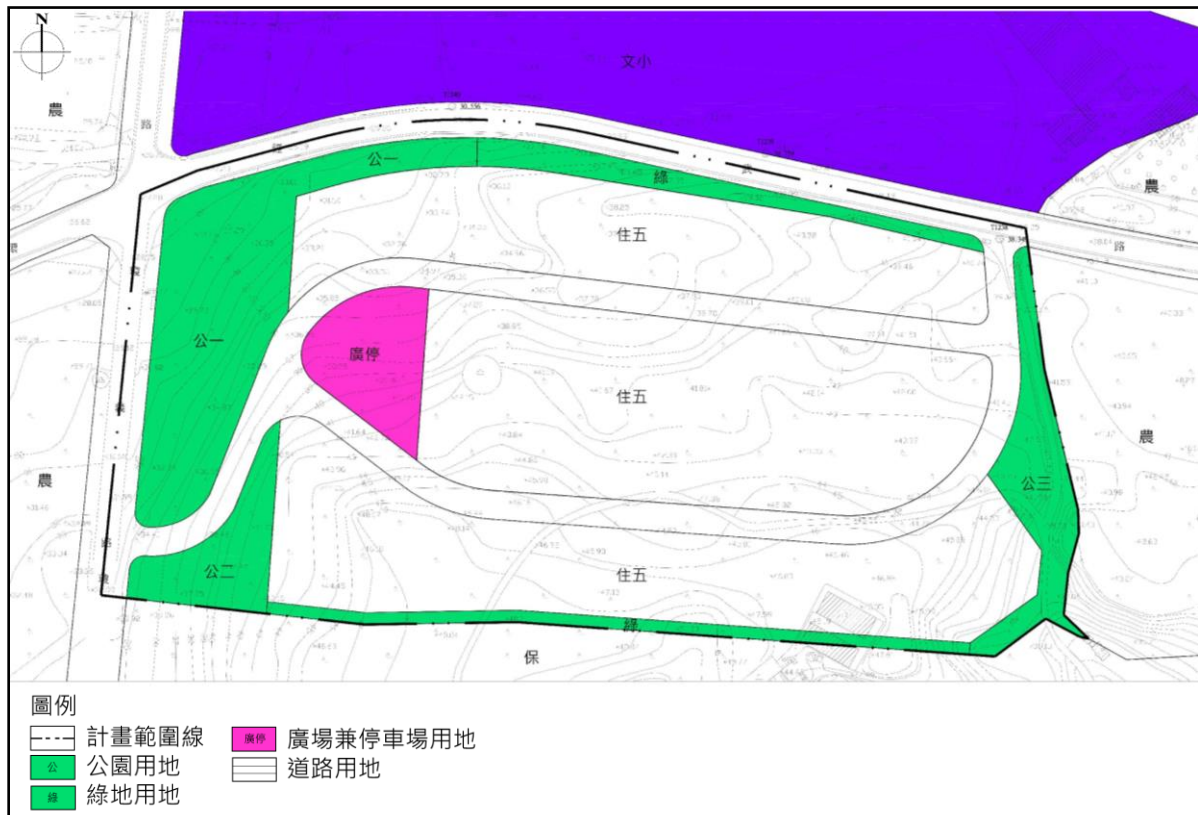
項目		現行計畫面積 (公頃)	比例 (%)
住宅區	第五種住宅區	4.31	56.64
公共設施用地	公園用地	1.26	16.56
	綠地用地	0.29	3.81
	廣場兼停車場用地	0.25	3.29
	道路用地	1.50	19.70
	小計	3.30	43.36
總計		7.61	100.00

資料來源：變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案，民國105年。



資料來源：變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案，民國105年。

圖 2-2-1 本計畫土地使用分區示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 2-2-2 本計畫公共設施分布示意圖

## 五、土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制要點係依據民國105年1月27日府建都字第10500026831號公告發布實施「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）」案，土地使用分區管制要點如下：

- 第1條 本要點依據都市計畫法第22、32條及主要計畫土地使用分區管制要點第3條規定訂定之。
- 第2條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第3條 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第5種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第3種住宅區之規定。
- 第4條 第5種住宅區（住5）之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。  
前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。
- 第5條 本計畫各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。
- 第6條 公共設施用地新（改）建時應自道路境界線至少退縮6公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮3公尺。  
前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。
- 第7條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，且已規劃可作為供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。
- 第8條 本計畫區內之建築物基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇」有關開放空間獎勵與增設停車空間獎勵等規定。
- 第9條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

## 六、都市設計基準

現行都市設計基準係依據民國105年1月27日府建都字第10500026831號公告發布實施「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）」案，都市設計基準如下：

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

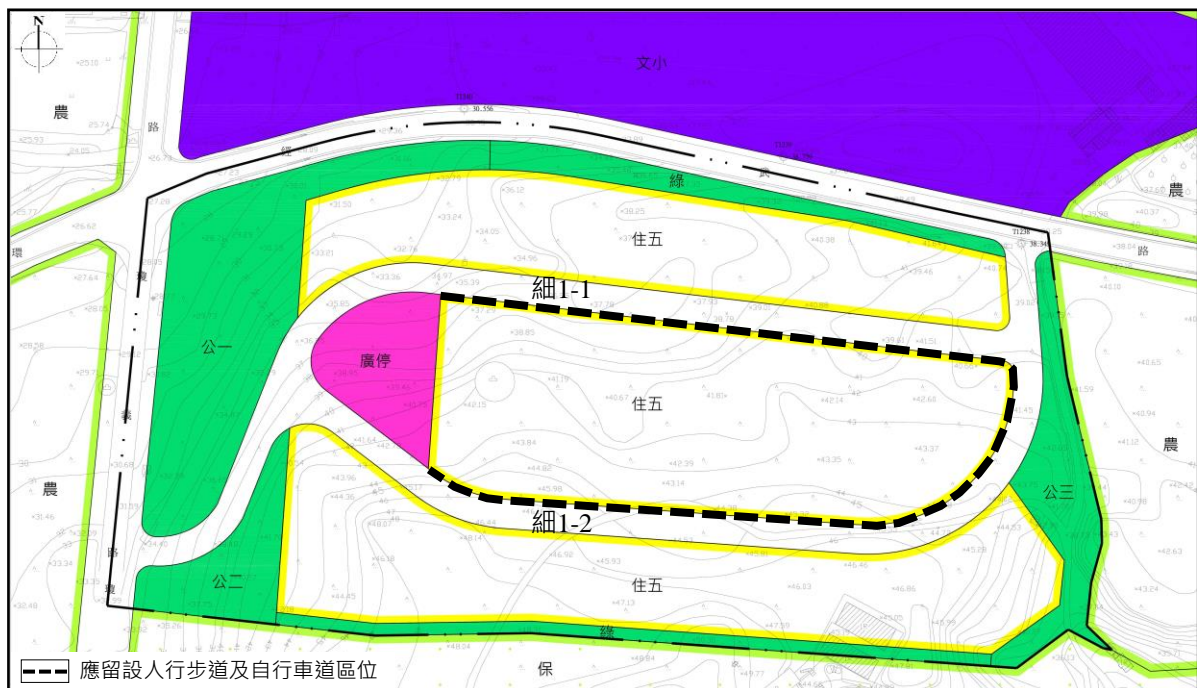


圖 2-2-3 住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖

3. 建築基地之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。
4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採 1：15 以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。
5. 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。
6. 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道傢俱，並應提供維護管理措施。

第 4 條 為美化本計畫區之整體景觀，屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。

第 5 條 本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。

第 6 條 區內綠建築設計應符合下列規劃原則：

1. 建築物應考量綠建築「日常節能」指標，以符合合格標準為目標。
2. 用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。
3. 為促進公共建築物採用綠建築綜合設計，計畫區內公共建築及公共設施等需用基地申請開發建築，應至少取得 4 項內政部候選綠建築證書合格項目。

第 7 條 本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置則一座向面臨。

建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

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

1. 本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。
2. 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。

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

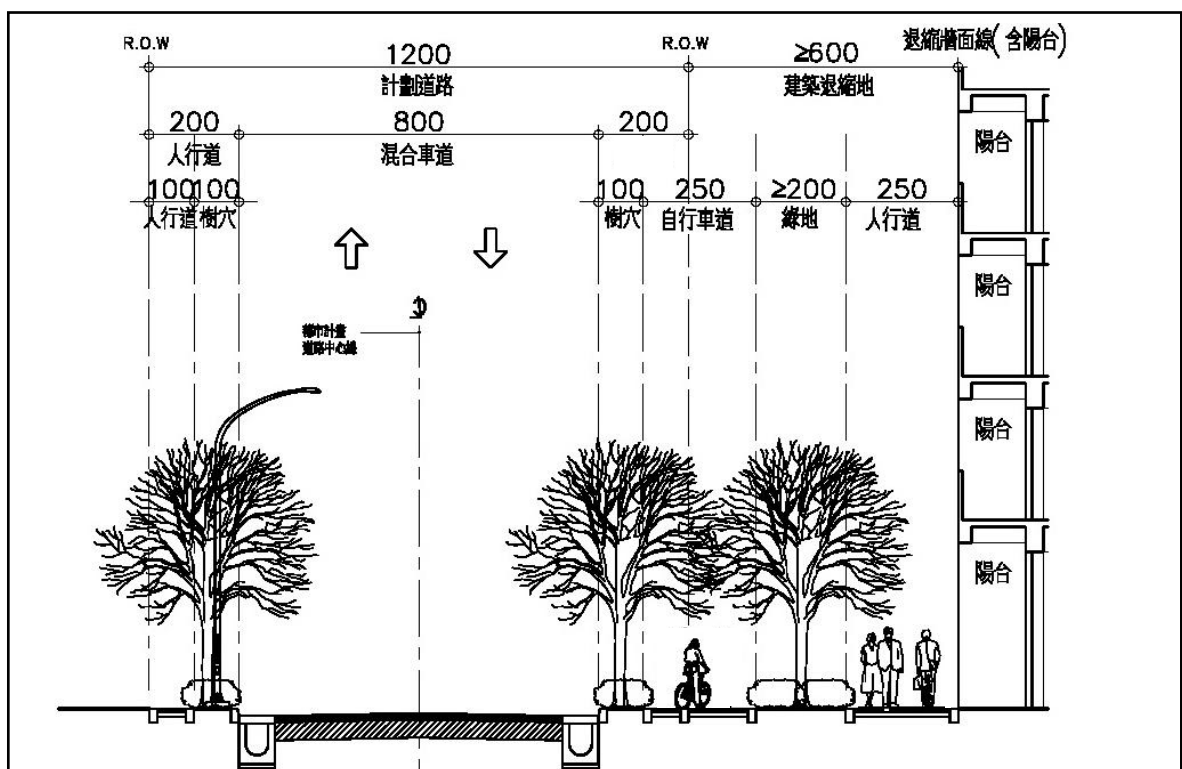


圖 2-2-4 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖（一）



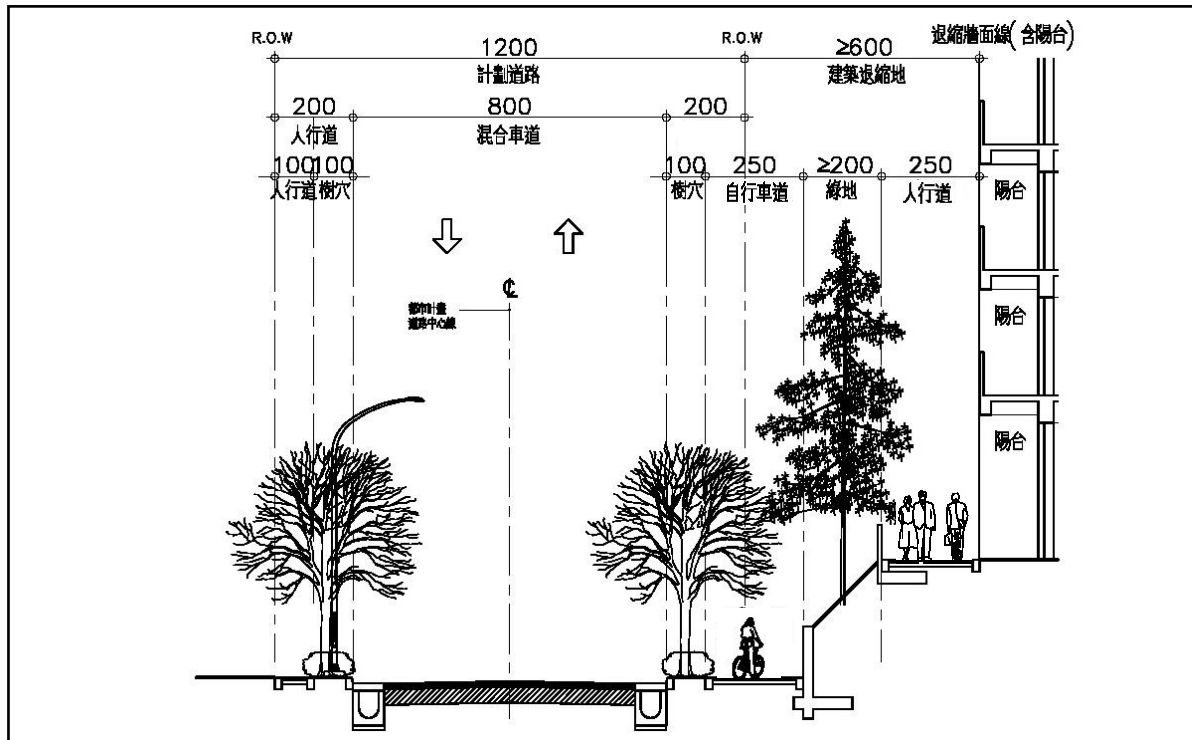


圖 2-2-5 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖 (二)

第 9 條 本計畫區之公共開放空間應予以植栽綠化，開放空間之植栽應遵循下列原則：

1. 植栽選種宜採「物種多樣性綠化」的方式配植，避免招致病蟲害。
2. 喬木配置於結構體時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.5 公尺。
3. 植栽宜採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。
4. 植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

第 10 條 綠覆率

1. 本計畫住宅區（住 5）之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達 50% 以上。
2. 公園用地及綠地用地應予以綠化，綠覆率應達其總面積之 80%；廣場兼停車場用地之綠覆率應達其總面積之 60%。
3. 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。  
前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。
4. 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。

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

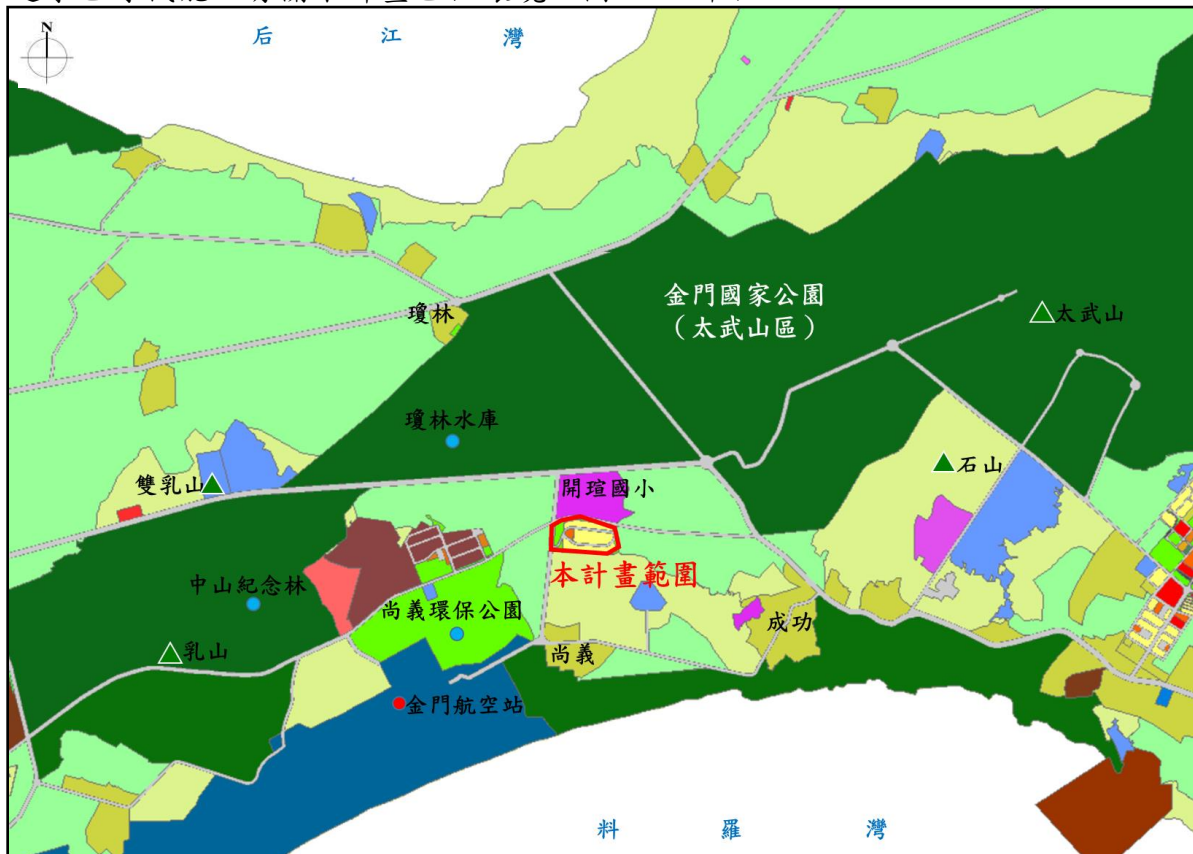
第 12 條 本準則自發布日起施行。

## 第三章 發展現況分析

本章說明本計畫區之區位環境、上位及相關計畫、計畫區發展歷程、周邊自然環境現況、人口及產業發展現況、土地使用現況、交通量現況、公共設施及土地價格等資料並加以分析，以作為細部計畫通盤檢討之指導依據。

### 第一節 區位環境

本計畫位於金門縣金湖鎮正義里，地處金門特定區計畫南側區塊，位於經武路、環島南路三段及瓊義路交界處，總面積為7.61公頃。本計畫北側臨開瑄國小以經武路相隔為界，西臨環島南路三段，其東側及西側為農業使用，南為保護區。本計畫區鄰近金門國家公園（太武山區）及金門尚義機場，周邊尚有尚義、成功、瓊林等自然村，自然生態條件豐富，也同時具備交通運輸、居住機能及鄰近學區等機能。有關本計畫區位環境如圖3-1-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-1-1 計畫區區位環境示意圖

金門地區早期因戰備及交通需要，積極開闢道路，且金門尚義機場屬軍事機場使用，早期為使往來貴賓可以迅速前往太武山參訪，於環島南路三段及瓊義路兩旁種植現已樹形高大的南洋杉，形成迎賓大道。另經武路兩側種植烏柏等形塑景觀大道。

## 第二節 上位及相關計畫

### 一、上位計畫

#### (一) 全國國土計畫 (民國 107 年)

係針對我國管轄之陸域及海域所訂定引導國土資源保育及利用的空間發展計畫，並且也是現有國家公園計畫、都市計畫的上位計畫。有別於直轄市、縣(市)國土計畫係以地方實質空間發展及使用管制為內容，本計畫屬全國性位階，其內容係以追求國家永續發展願景下，就全國尺度所研訂具有目標性、政策性及整體性之空間發展及土地使用指導原則。

本計畫為全國性位階之主要計畫，針對離島地區土地使用指導原則以永續發展為最高目標，以促進居民基本生活照顧、島嶼生態保育、島嶼特殊文化保存及優質產業之和諧發展。

#### (二) 修正全國區域計畫 (民國 106 年)

配合國土計畫法之空間計畫架構，將現行臺灣北、中、南、東部等 4 個區域計畫，整併為「全國區域計畫」，並調整為政策計畫性質，研擬各類型土地利用基本原則，俾未來轉化為「全國國土計畫」。其中修正重點包括因應氣候變遷趨勢研訂土地使用調整策略、訂定農地需求總量及檢討使用管制規定、建立計畫指導使用機制及簡化審議流程等。

本計畫區位屬離島地區之都市計畫檢討部分，應考量全球氣候變遷與永續發展議題，透過加強環境保育及調整土地使用等策略，提升環境品質。

#### (三) 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討) (民國 95 年)

該計畫係為促進金門地區土地及天然資源之保育利用、人口產業活動的合理分佈、增進公共福利，並合理地規劃土地以改善當地居民之生活環境，並針對劃設不合理或劃設位置與實際使用位置不符者及土地使用管制作必要之調整，導引地區整體健全發展。其計畫範圍包含大、小金門，面積共計 15,247.17 公頃，計畫年期為民國 105 年，計畫人口總人口為 83,000 人，共劃定 19 類土地使用分區，並承接「金門定區計畫」，擬定自民國 81~85 年 5 期分期分區計畫。

## 二、相關計畫

### (一) 金門尚義機場航空站擴建計畫 (民國 95 年)

自金門尚義機場實施小三通政策後，航空運量大幅成長，兩岸商旅藉由金門尚義機場進出頻繁，帶動金門地區產業與觀光發展。為因應航空運量成長需求，行政院於民國95年9月8日核定金門尚義機場整體規劃，並同意辦理96至100年實施計畫「金門尚義機場空側短期改善及航站區第1期擴建工程」。其中東側擴建航廈已於民國98年11月26日正式啟用，並於99年3月15日完工。

行政院於民國98年11月3日核定「金門尚義機場航站區後續擴建工程」計畫，交由交通部辦理後續機場擴建。該工程整合國內線營運服務空間，規劃國際線入出境獨立專屬區域，完工後航站將提供旅客更舒適寬敞的候機環境。航站區營運面積將由現在的10,593平方公尺，擴增至17,677平方公尺，完工後之航廈容量可由現況服務容量約230萬人次/年，提昇至120年服務容量390萬人次/年。擴建計畫除了能服務快速成長的小三通旅客及吸引大量觀光客外，也可以吸引國際觀光客前往金門消費旅遊。

### (二) 金門縣住宅年度及中程計畫規劃案 (民國 98 年)

依據內政部營建署94年住宅狀況調查結果顯示，金門縣自開放小三通之後，戶數逐年增加，空屋率下降(2.8%)，台閩地區為13.9%。另依據內政部營建署「住宅統計資訊網」資料顯示，金門縣近10年來人口與戶數成長極為迅速，以至於住宅供給短缺情況甚為嚴重。

爰此，有必要就整體金門縣社會經濟、人口成長、住宅供需及住宅品質等進行調查分析、研擬住宅發展目標與實施策略，提出11項住宅年度計畫，其中尚義住宅區即「兩處主要計畫住宅區後續使用之評估與規劃」中被列為評估與規劃對象的主要計畫住宅區之一。

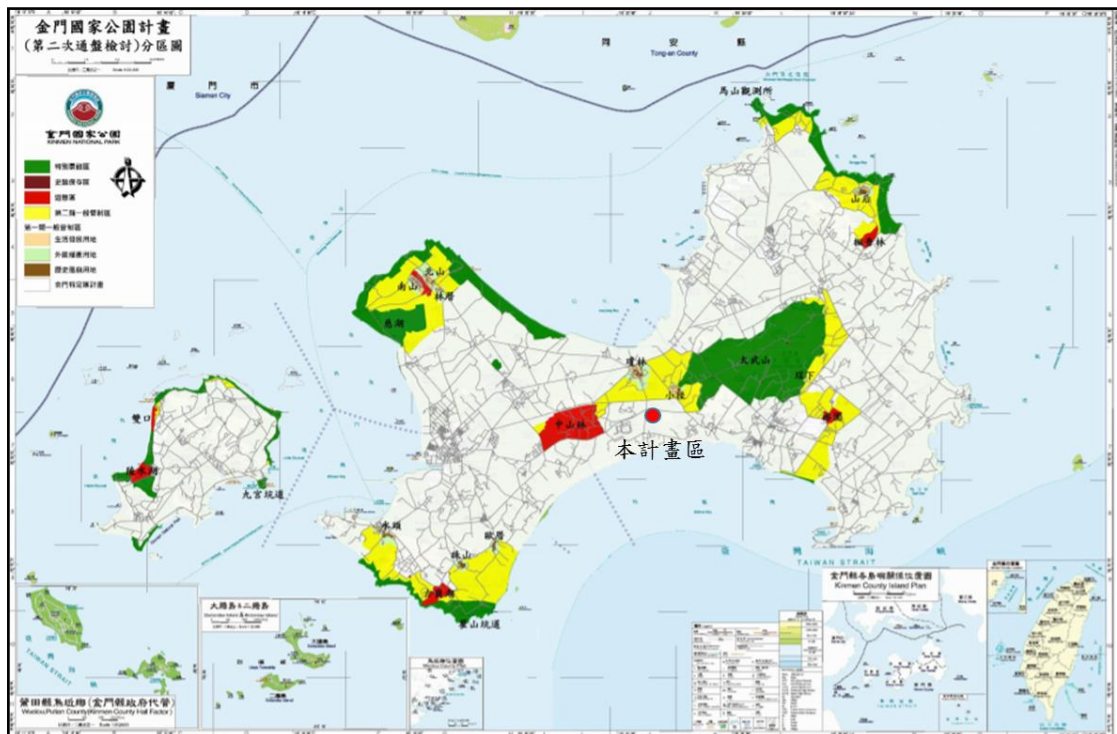
### (三) 金門低碳島計畫 (民國 101 年)

金門縣面積151平方公里，居民約9萬多人，適合作為各項低碳措施之示範點，因此行政院選定金門縣作為第一波低碳城市(島)之推動地區。該計畫以國發會規劃之八大低碳面向：「再生能源、節約能源、綠色運輸、低碳建築、低碳生活、資源循環、環境綠化、低碳校園」為架構，納入金門特色與排碳特性，並依據金門溫室氣體排放特性與地方特色推動六大計畫，分別為「金酒低碳園區旗艦計畫」、「資源循環與區域生質能中心旗艦計畫」、「綠能與低碳運輸旗艦計畫」、「社區改造新建與低碳建築旗艦計畫」、「烈嶼零碳島旗艦計畫」及「低碳樂活推動計畫」。

#### (四) 金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）（民國 101 年）

金門國家公園計畫範圍包括金門本島與烈嶼，共分為5個區域，古寧頭區、太武山區、古崗區、馬山區及烈嶼區，總面積3,720公頃，約占金門總面積25%。依據國家公園法第12條，考量地區資源特性、土地使用現況、土地權屬及發展目標，適度劃分為一般管制區、遊憩區、史蹟保存區及特別景觀區等4種。依據聚落之發展特色及現況劃分為歷史風貌帶、生活發展帶及外圍緩衝帶。

本計畫區鄰近太武山區，未來規劃應考量太武山區各項機能，可強化本計畫開發可行性，同時於住宅道路之規劃，應避免觀光活動之干擾，以維護居住社區之生活品質。



資料來源：金門國家公園計畫書（第二次通盤檢討），民國101年。

圖 3-2-1 金門國家公園範圍示意圖

#### (五) 「金門縣綜合發展計畫」暨「第五期（108~111年）離島綜合建設實施方案」（民國 107 年）（草案）

承接民國103年「金門縣「綜合發展計畫」暨第四期（104~107年）離島綜合建設實施方案」，以「幸福金門、躍升成真」做為主軸，提出「兩岸和平特區」、「幸福永續宜居城市」、「金廈旅遊生活圈」、「全球品牌金酒產業」、「國際觀光文化島」、「魅力景觀花園島嶼」等六大願景，並以政治、經濟、社會、都市、分期、發展等發展策略加以實踐推動，期待金門能躍升成為海峽兩岸最亮眼的明珠。

## 第三節 發展歷程

本計畫區地理位置鄰近尚義社區，且本計畫區劃設為住宅區之原由，係與尚義社區因航空噪音影響，並由都市計畫委員會提議遷村的議題下所產生。因此本節蒐集尚義社區發展歷程及本計畫區發展歷程等資料，並加以分析說明如下。

### 一、尚義社區

#### (一) 發展歷程

尚義社區位處金湖鎮正義里，係為重要軍需儲供站，原社區名稱為砂頭（耍頭），因社區前即為沙灘而命名。民國43年福建省主席胡璉將軍，為發揚固有道德，明禮尚義精神，將砂頭改名尚義，為今日名稱由來。

金門縣的黃氏宗親分布在前水頭、金門城、后水頭、后浦頭、西園、官澳、英坑、東店、后壟、尚義等地。於黃氏家廟興建誌中：「...霞店，或作下店（劉澤民）六房之四子於明初分居浯島西園鄉...尚義君聘公為西甲派三房裔孫，於康熙年間徙居於此，古稱耍頭或砂頭...」。可知尚義黃氏及王氏約於明末清初之時，自前山門移居於此，因而開啟尚義之發展。

#### (二) 發展現況

依據109年2月金門航空站航空噪音防制區歷年住戶補助情形統計表，目前尚義社區約有133戶。尚義社區人口組成以老年及幼年人口居多，其主要發展限制為禁限建及機場噪音影響，惟目前尚義居民普遍無遷村之意願。社區居民為配合政府社區總體營造政策，於民國90年1月25日成立「金湖鎮尚義社區發展協會」，並共同改善居民生活空間。

### 二、計畫區發展歷程

因尚義社區臨近金門尚義機場，長期受航空噪音影響，首於民國83年金門縣都市計畫委員會中提出尚義社區遷村案，其內容分別說明如下。

#### (一) 劃設選定歷程

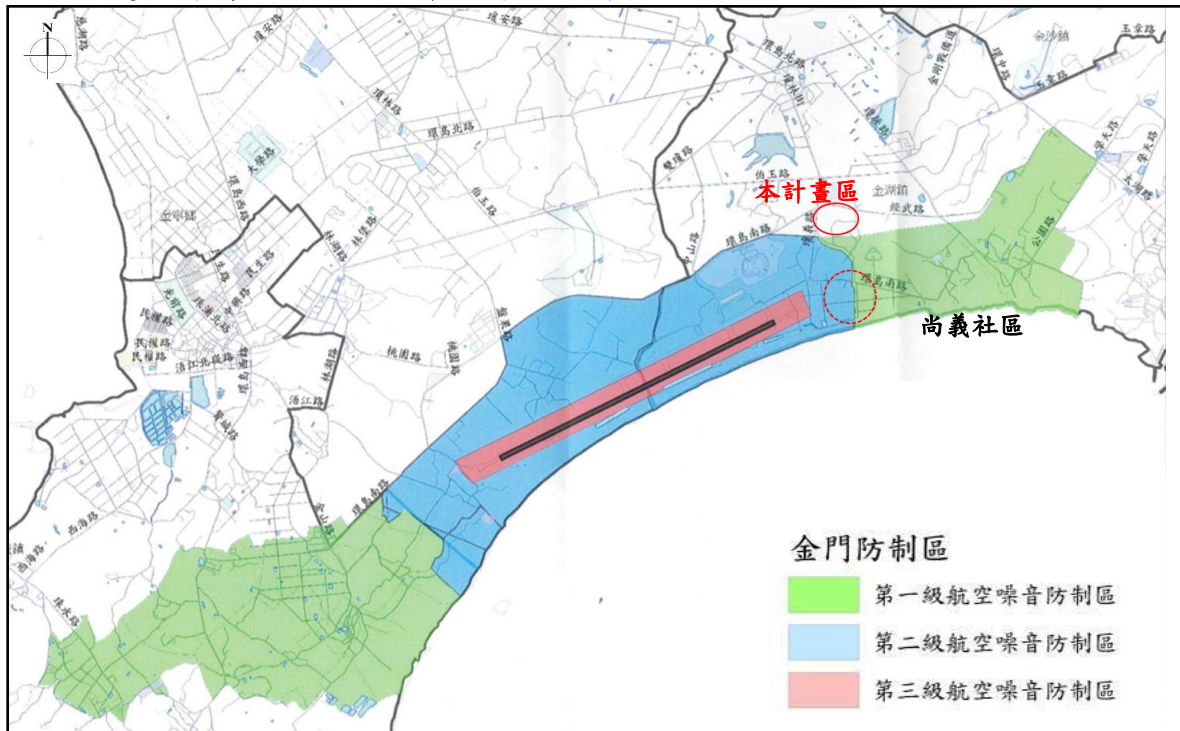
尚義社區遷村案提案內容係依據民國83年6月15日金門縣都市計畫委員會會議紀錄，尚義住宅區之劃設經查係該會第3次委員會審議時蔡顯清委員所提議：「尚義村為避免飛機噪音影響，宜先預留規劃住宅區，以利使用，改善居住環境品質」案。

經金門縣都市計畫委員會審議後，於民國84年3月27日「內政部都市計畫委員會第三八二次委員會議紀錄」委員會決議：「同意配合辦理，地點以開瑄國小與尚義間之成功崗附近規劃做住宅區，請金湖鎮公所提供確定位置、範圍，送規劃單位辦理。」因而確認作為遷村使用之住宅區大致之範圍。

## (二) 金門特定區計畫—劃設為住宅區

經金門縣都市計畫委員會決議後，本計畫區係於民國85年1月20日發布公告實施的金門特定區計畫中，劃設為住宅區。

依金門航空站航空噪音防制區歷年住戶補助情形統計表，尚義社區屬第二級航空噪音防制區。而本計畫區未位於航空噪音管制區範圍內，故仍適宜作為居住使用，詳如圖3-3-1所示。



資料來源：107年度金門縣各類噪音管制區及尚義機場航空噪音防制區修正劃定草案。

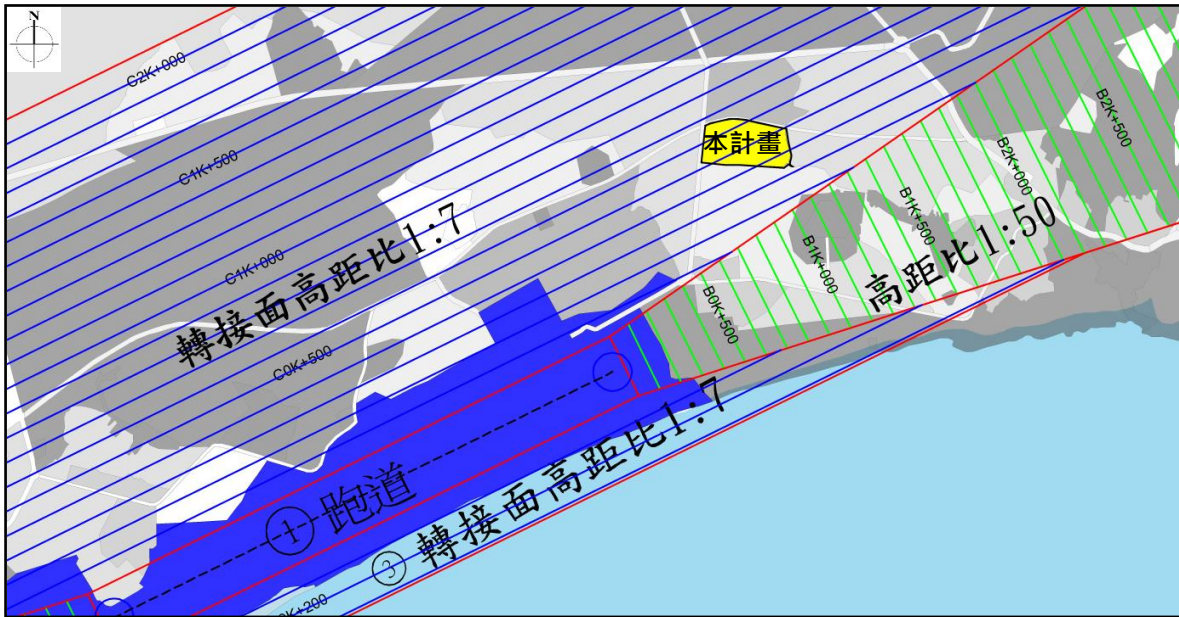
圖 3-3-1 金門縣航空噪音防治區域圖

## (三) 計畫區之地勢高程與金門航空站限建高度關係

依據「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」暨「都市計畫樁測定及管理辦法」所公告實施之『「金門航空站四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理」樁位公告圖』。本計畫區位於「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」第4條第1項第3款第1目所劃設之機場北面轉接面限建區；高距比1:7，亦即依據機場跑道北邊邊界限建高9.62公尺為準，往北每隔100公尺限建高度增加約14.28公尺。

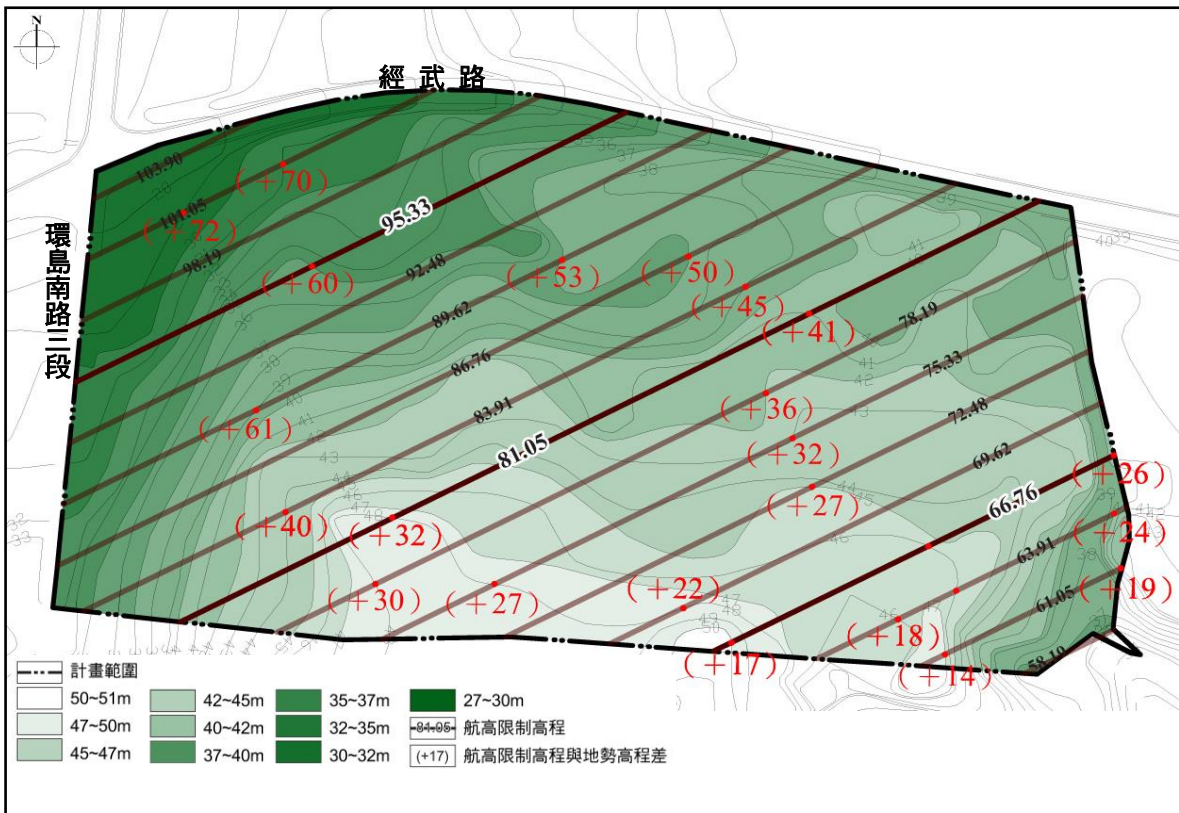
尚義住宅區位於金門機場北面跑道延伸線340至660公尺間，由東南往西北方向推延，限建高度管制介於58.19至103.90公尺。由於計畫區地勢高程大致由東南側逐漸往西北側下降，在此兩種情況交結下，以現有地勢高

程而言，航站之限建高度與地勢高程差所形成之建築物可興建高度，最小約14公尺位於計畫區東南側；最高約72公尺位於計畫區西北側。有關本計畫區地勢高程與金門航空站限建高度關係詳如圖3-3-2及圖3-3-3所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-3-2 本計畫區與金門航空站限建高度關係示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 3-3-3 本計畫區地勢高程與金門航空站限建高度關係圖



## 第四節 自然環境分析

本計畫區位於金門縣金湖鎮，本節就氣候、地形地勢、地質、坡度、周邊動植物資源及區內植物樹種分述如下。

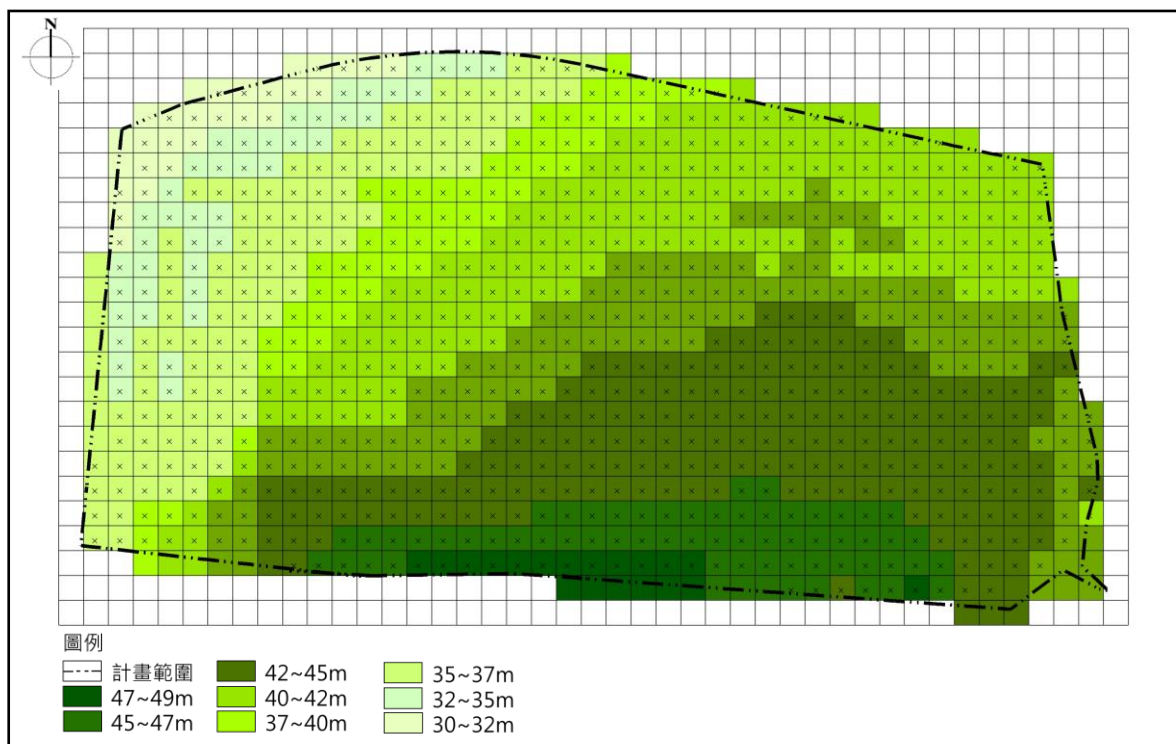
### 一、氣候

金門地區緯度較高，屬亞熱帶海洋性氣候，易受季風影響，最高氣溫約38.4度，最冷為1月至3月僅10度左右。依據中央氣象局統計，107年年均溫為攝氏22.0度，最高月均溫為7月的29.3度，最低月均溫為2月的12.6度。金門地區全年雨量稀少，107年年總降雨量僅878.3公厘，但因金門地區經常起霧，地區平均濕度偏高，107年平均相對溼度75.0%。107年日照時數年平均為174.9小時，全年總日照時數為2,098.9小時，日照量非常充足。

金門地區霧季常發生於每年3至5月，歷年年平均有霧日數約為34天，霧季期間平均每月約5至8天發生濃霧，對於金門聯外交通影響頗大，尤其以航班最容易受影響。

### 二、地形地勢

依據本計畫之區段徵收整地計畫地勢資料，整地後地勢高程為27~49公尺間，高低走向為北低南高，其最高點為南側中間段，逐漸向北地勢漸低，最低處位於計畫區之西北側經武路與瓊義路轉角處，詳圖3-4-1所示。



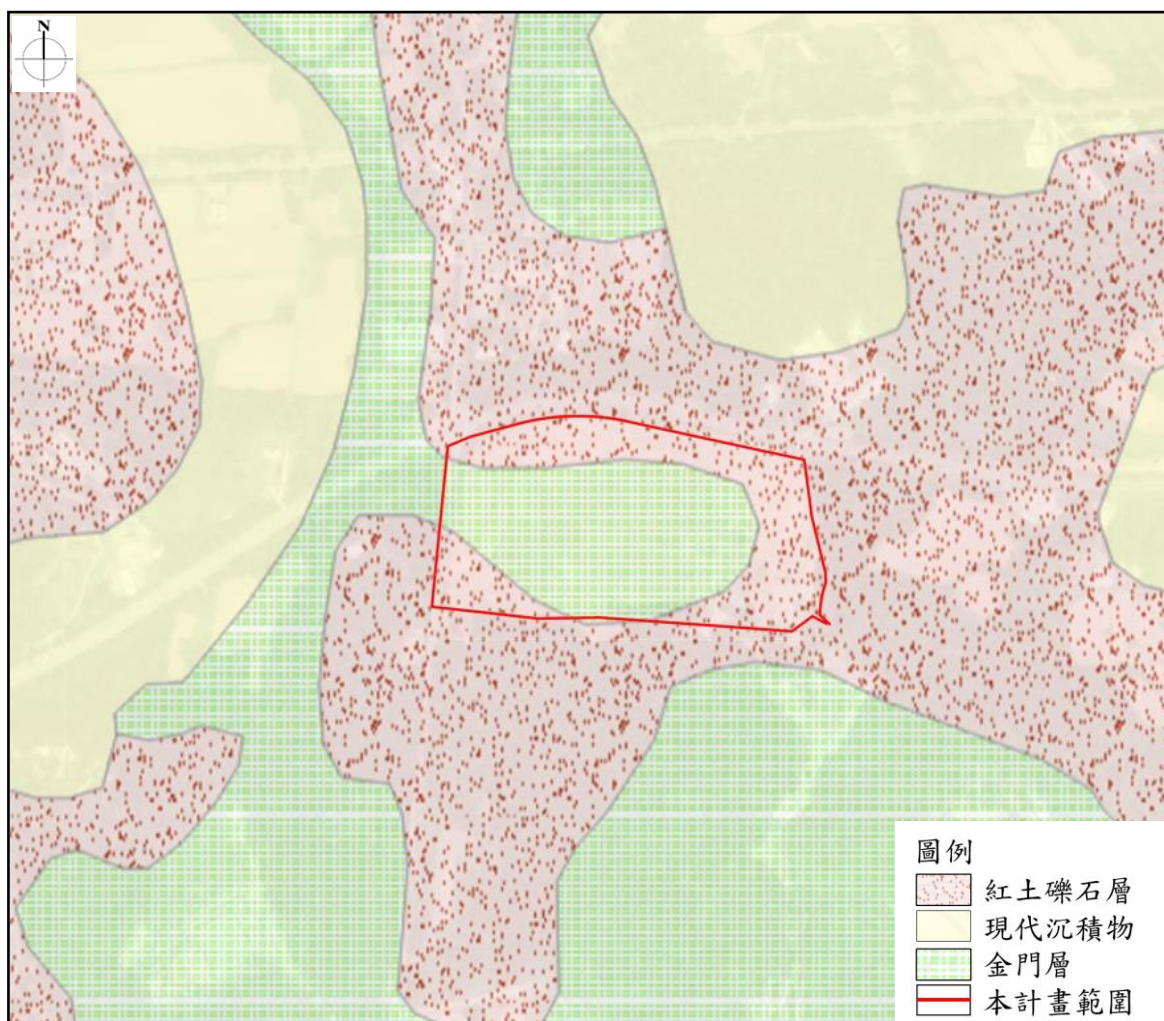
資料來源：本計畫整理。

圖 3-4-1 計畫範圍地形示意圖

### 三、地質

金門及烈嶼以花崗岩類基盤為主，受長期侵蝕風化影響形成地勢平緩之丘陵，主要地貌特徵為花崗岩體之殘丘、玄武岩熔岩流、紅土台地、現代沖積平原與風貌砂丘等。本計畫區主要為金門層，其地質係由砂岩、夾黏土及礫岩層所組成，外圍部分則由紅土礫層所組成，詳圖3-4-2所示。

紅土礫石層係由結晶岩基盤、金門層、玄武岩及砂礫石層紅土化而成，其地質富含鐵鋁礬土、黏土、泥炭及礫石碎塊。紅土礫石層土壤保水力及保肥力較一般平原沖積土壤差，有機質含量少，屬於較貧瘠之土壤，但因其排水良好及土壤乾燥之特性，為適合栽種高粱及土豆的地質環境。



資料來源：1. 地質雲地質圖資騰雲運用平台，經濟部中央地質調查所，民國109年3月查詢。  
2. 本計畫整理。

圖 3-4-2 計畫範圍地質示意圖

## 第五節 人口與產業發展分析

以下將分別就本計畫區所在之金湖鎮人口及產業進行分析說明。

### 一、人口分析

#### (一) 人口成長與結構

##### 1. 人口成長

金門縣近 10 年人口逐年增長，各年度人口成長率介於 1.32%~8.88%，其中以民國 101 年人口成長率 8.88% 最高。而本計畫區所在之金湖鎮民國 98 年至 107 年之人口成長，以民國 101 年人口成長率 8.29% 最高，詳如表 3-5-1 所示。

表 3-5-1 金門縣與金湖鎮歷年人口統計表

年	金門縣				金湖鎮			
	男 (人)	女 (人)	總計 (人)	成長率 (%)	男 (人)	女 (人)	總計 (人)	成長率 (%)
98	48,475	45,328	93,803	-	10,624	9,843	20,467	-
99	49,871	47,493	97,364	3.80	10,976	10,352	21,328	4.21
100	52,631	51,252	103,883	6.70	11,565	11,173	22,738	6.61
101	57,062	56,049	113,111	8.88	12,504	12,119	24,623	8.29
102	60,687	60,026	120,713	6.72	13,209	12,865	26,074	5.89
103	64,034	63,689	127,723	5.81	13,801	13,567	27,368	4.96
104	66,591	66,208	132,799	3.97	14,314	14,088	28,402	3.78
105	67,572	67,542	135,114	1.74	14,528	14,305	28,833	1.52
106	68,722	68,734	137,456	1.73	14,780	14,633	29,413	2.01
107	69,494	69,779	139,273	1.32	14,966	14,890	29,856	1.51

資料來源：金門縣政府主計處統計年報。

##### 2. 戶數與戶量

金門縣之戶數近 5 年呈穩定成長，各年增減率介於 1.65%~2.67%；戶量自 104 年後穩定，民國 104 至 106 年皆為每戶 3.44 人，民國 107 年每戶 3.43 人。而本計畫區所在之金湖鎮近 5 年之戶數呈穩定成長，各年增減率介於 1.72%~3.26%，戶量則未有明顯波動，由近五年介於每戶 3.29 人至 3.31 人，詳表 3-5-2 所示。

表 3-5-2 金門縣及金湖鎮近 5 年戶數及戶量統計表

年	金門縣			金湖鎮		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)
103	37,584	-	3.40	8,313	-	3.29
104	38,588	2.67	3.44	8,584	3.26	3.31
105	39,276	1.78	3.44	8,732	1.72	3.30
106	39,923	1.65	3.44	8,911	2.05	3.30
107	40,616	1.74	3.43	9,076	1.85	3.29

資料來源：金門縣政府主計處。

## 3. 年齡組成

依金門縣 107 年統計年報資料，金門縣人口年齡組成，青壯年人口所佔比例最高，約 77.83%，扶養比為 28.49%。本計畫所在之金湖鎮人口年齡組成，青壯年人口所佔比例為 77.22%，略低於金門縣青壯年人口，扶養比約為 29.48%，略高於金門縣扶養比，詳如表 3-5-3 及表 3-5-4 所示。

表 3-5-3 107 年金門縣及金湖鎮各年齡人口統計表

年齡別	金門縣				金湖鎮			
	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	百分比 (%)	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	百分比 (%)
0~4	2,783	2,584	5,367	3.85	669	634	1,303	4.36
5~9	2,047	1,858	3,905	2.80	482	444	926	3.10
10~14	1,992	1,811	3,803	2.73	457	414	871	2.92
15~19	3,506	3,341	6,847	4.92	678	594	1,272	4.26
20~24	5,706	5,916	11,622	8.35	1,042	1,031	2,073	6.94
25~29	5,614	5,636	11,250	8.08	1,270	1,227	2,497	8.36
30~34	5,185	5,261	10,446	7.50	1,249	1,274	2,523	8.45
35~39	5,071	5,306	10,377	7.45	1,254	1,237	2,491	8.34
40~44	4,754	5,141	9,895	7.10	1,111	1,134	2,245	7.52
45~49	5,495	5,309	10,804	7.76	1,145	1,143	2,288	7.66
50~54	6,323	6,385	12,708	9.12	1,278	1,282	2,560	8.58
55~59	6,562	6,374	12,936	9.29	1,350	1,383	2,733	9.15
60~64	5,897	5,611	11,508	8.26	1,197	1,179	2,376	7.96
65~69	3,403	3,347	6,750	4.85	719	710	1,429	4.79
70~74	1,851	1,767	3,618	2.60	420	382	802	2.69
75~79	1,434	1,513	2,947	2.12	285	322	607	2.03
80~84	1,137	1,206	2,343	1.68	206	250	456	1.53
85~89	533	807	1,340	0.96	113	150	263	0.88
90~94	139	429	568	0.41	33	68	101	0.34
95~99	53	133	186	0.13	8	24	32	0.11
100以上	9	44	53	0.04	-	8	8	0.03
總計	69,494	69,779	139,273	100.00	14,966	14,890	29,856	100.00

資料來源：中華民國107年金門縣統計年報，金門縣政府主計處。

表 3-5-4 107 年金門縣及金湖鎮年齡組成分析表

項目	金門縣		金湖鎮	
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
幼年人口	13,075	9.39	3,100	10.38
青壯年人口	108,393	77.83	23,058	77.22
老年人口	17,805	12.78	3,698	12.40
總計	139,273	100.00	29,856	100.00
扶養率	—	28.49	—	29.48

註：幼年人口係指0~14歲；青壯年人口係指15~64歲；老年人口係指65歲以上。

資料來源：中華民國107年金門縣統計年報，金門縣政府主計處。

#### 4. 學齡人口

依據金門縣 107 年統計年報資料，民國 107 年金門縣戶籍人口總數為 139,273 人，以 5 至 24 歲人口數估算學齡人口，為 26,177 人，其中金湖鎮學齡人口為 5,142 人，約佔金門縣學齡人口 19.64%。

計畫區學區現屬於金門縣金湖國中、開瑄國小及正義國小學區範圍，金湖鎮國中學生數為 436 人，佔全縣國中學生數 23.40%；金湖鎮國小學生數為 49 人，佔全縣國小學生數 24.62%，詳表 3-5-5 所示。

表 3-5-5 107 年金湖鎮及本計畫區學齡兒童總數彙整表

項目	金門縣		金湖鎮		
	人數(人)	佔學齡人口比例(%)	人數(人)	佔學齡人口比例(%)	佔全縣比例(%)
學齡人口數	26,177	100.00	5,142	100.00	19.64
國中學生數	1,863	7.12	436	8.48	23.40
國小學生數	199	0.76	49	0.95	24.62

資料來源：107年金門縣統計年報。

## 二、產業結構

依據金門縣政府主計處統計年報及金門縣人力資源調查報告107年資料，金門縣目前主要產業別為第三級產業，商業登記廠商家數共計17,565家，佔總商業廠商家數96.36%，從業人口共計16,597人，佔總從業人口比率72.63%。其次為二級產業，目前商業廠商家數為624家，佔總商業廠商家數3.42%，從業人口共計5,282人，佔總從業人口比率23.12%。一級產業從業廠家數為39家，佔商業廠商家數0.22%，從業人口為972人，僅佔總從業人數4.25%，如表3-5-6所示，詳細各級產業發展現況分說如下。

表 3-5-6 民國 107 年金門縣各級產業廠商業登記現有家數及從業人口一覽表

行業別	商業登記廠商		從業人口	
	家數	百分比(%)	人數	百分比(%)
一級產業	39	0.22	972	4.25
二級產業	624	3.42	5,282	23.12
三級產業	17,565	96.36	16,597	72.63
總計	18,228	100.00	22,851	100.00

資料來源：1. 金門縣政府主計處統計年報，民國107年。  
2. 金門縣人力資源調查報告，民國107年。

### (一) 一級產業發展概況

金門縣農業發展受限於土質、降水、區位及從業人口結構等因素，發展受限，依據金門縣政府主計處統計年報資料，民國98年至107年全縣耕地皆為旱田，以耐旱型作物為主要作物，如甘藷、高粱、及玉米等。另根據民國104年金門縣農林漁牧業普查統計，金門縣各鄉鎮一級產業現況以農牧業的農牧戶及牧場家數（3,619家）為最多，漁業的漁戶家數（533家）次之；而本計畫區所在之金湖鎮之一級產業現況，農牧業的農牧戶及牧場家數883家，漁業的漁戶家數137家，如表3-5-7所示。

表 3-5-7 民國 104 年金門縣農林漁牧業普查統計一覽表

區域	農牧業				農事及畜牧服務業	林業	漁業		
	農牧戶及牧場家數(家)	農牧戶家庭人口數(人)	農牧場家數(家)	可耕作地總面積(公頃)	家數(家)	家數(家)	漁戶數(戶)	漁戶人口數(人)	家數(家)
金門縣	3,619	12,177	8	2,608.62	6	1	4,785	9,849	533
金城鎮	887	3,288	1	651.04	2	-	1,376	2,731	49
金沙鎮	727	2,716	-	866.35	3	-	1,698	3,374	85
金湖鎮	883	2,457	7	384.17	-	-	801	1,614	137
金寧鄉	849	2,739	-	440.40	1	-	979	1,905	158
烈嶼鄉	273	977	-	266.60	-	-	963	1,917	86

資料來源：行政院主計處104年農林漁牧業普查。

### (二) 二、三級產業發展概況

根據行政院105年工商及服務業普查資料，金湖鎮二級產業營業廠商家數共計183家，佔金湖鎮二、三級產業營業21.61%；三級產業營業廠商家數共計702家，佔金湖鎮二、三級產業營業78.39%。顯示金湖鎮現況主要產業為三級產業，如表3-5-8所示。

#### 1. 二級產業

金湖鎮二級產業以營建工程業為主，從業人數共 663 人，其次為製造業，從業人數為 343 人，詳如表 3-5-8 所示。

#### 2. 三級產業

金湖鎮三級產業以批發及零售業為主，從業人數共計 1,244 人，其次為運輸及倉儲業，從業人數共計 769 人，詳如表 3-5-8 所示。

表 3-5-8 民國 105 年金門縣工商及服務業普查統計一覽表

行業別	金門縣				金湖鎮				
	場所單位數		從業人數		場所單位數		從業人數		
	場所單位數	比例(%)	人數	比例(%)	場所單位數	比例(%)	人數	比例(%)	
二級產業	礦業及土石採取業	-	-	0	0.00	-	-	0	0.00
	製造業	88	2.99	1,931	13.20	35	3.95	343	7.27
	電力及燃氣供應業	9	0.31	(D)	-	3	0.34	(D)	-
	用水供應及污染整治業	11	0.37	158	1.08	5	0.57	13	0.28
	營建工程業	55	1.87	2,380	16.27	140	15.82	663	14.06
	小計	163	5.54	4,469	30.55	183	20.68	1,019	21.61
三級產業	住宿及餐飲業	555	18.85	1,596	10.91	126	14.24	459	9.73
	批發及零售業	1,182	40.15	3,551	24.28	310	35.03	1,244	26.38
	運輸及倉儲業	276	9.38	1,623	11.10	91	10.28	769	16.31
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	15	0.51	231	1.58	5	0.57	(D)	-
	金融及保險業、強制性社會安全業	39	1.32	343	2.34	7	0.79	65	1.38
	不動產業	117	3.97	(D)	-	35	3.95	219	4.64
	專業科學及技術服務業	74	2.51	340	2.32	15	1.69	103	2.18
	藝術娛樂及休閒服務業	71	2.41	177	1.21	21	2.37	30	0.64
	教育服務業	50	1.70	303	2.07	7	0.79	49	1.04
	醫療保健及社會工作服務業	65	2.21	831	5.68	16	1.81	583	12.36
	支援服務業	124	4.21	836	5.72	27	3.05	117	2.48
其他服務業	213	7.24	327	2.24	42	4.75	59	1.25	
小計	2,781	94.46	10,158	69.45	702	79.32	3,697	78.39	
總計	2,944	100.00	14,627	100.00	885	100.00	4,716	100.00	

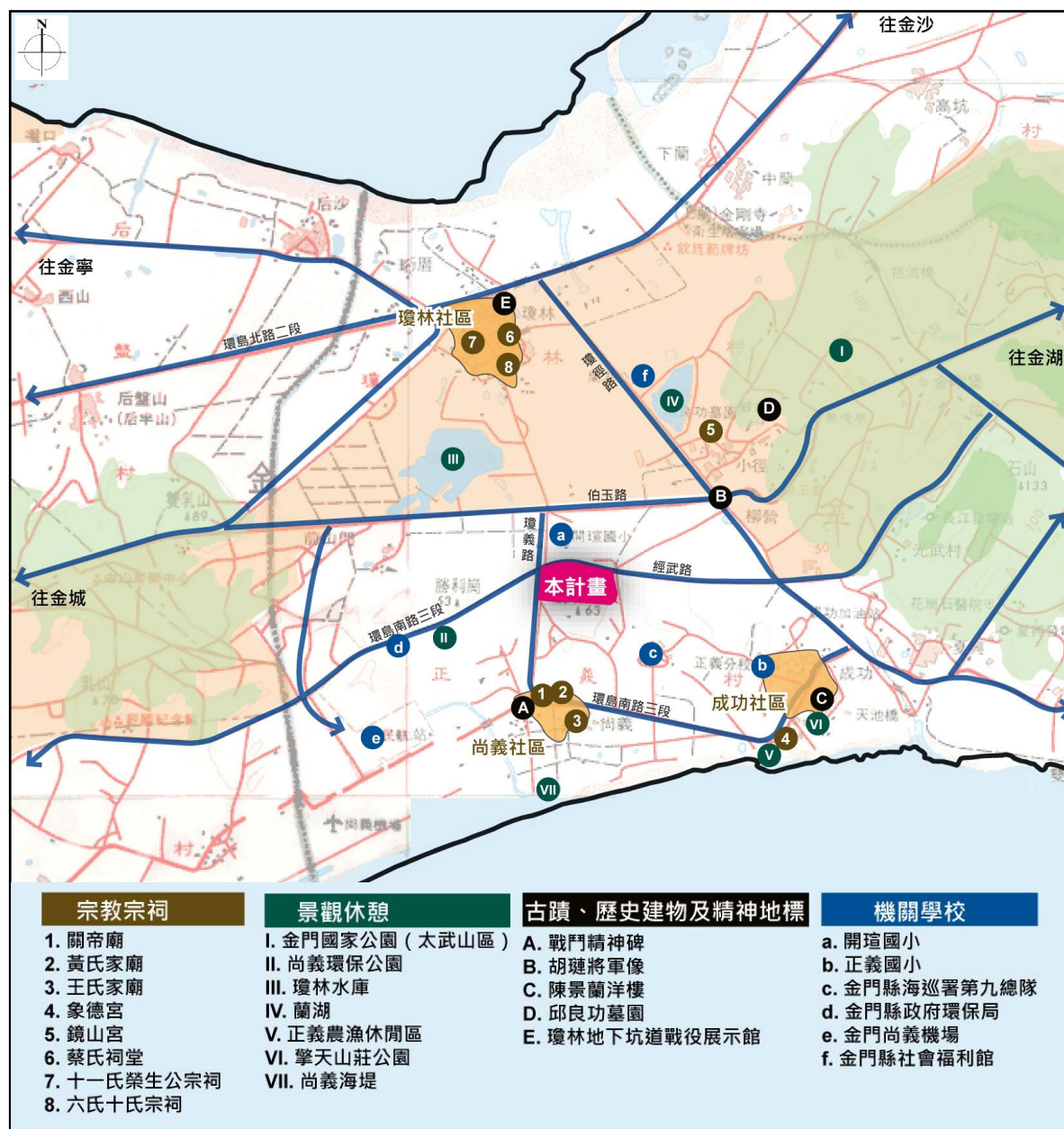
註：1. (D) 表示不陳示數值，以保護個別資料。

2. 教育業不包括正規教育體制內之各級學校（幼兒園除外）。

資料來源：行政院主計處105年工商及服務業普查。

## 第六節 土地使用現況調查

計畫區位於金湖鎮西側近金門尚義機場之地區，屬於金門縣人為開發較少之地區，計畫區周邊多為未開發之林地、自然保育用地及農業區。計畫區北側約1.5公里處為金門國家公園區及瓊林水庫，北側為開瑄國小，西南側約1.5公里處為金門尚義機場及尚義環保公園，東南側1.5公里左右為尚義社區及成功社區，計畫區南側約1公里處可達料羅灣，詳如圖3-6-1所示。



資料來源：本計畫整理。

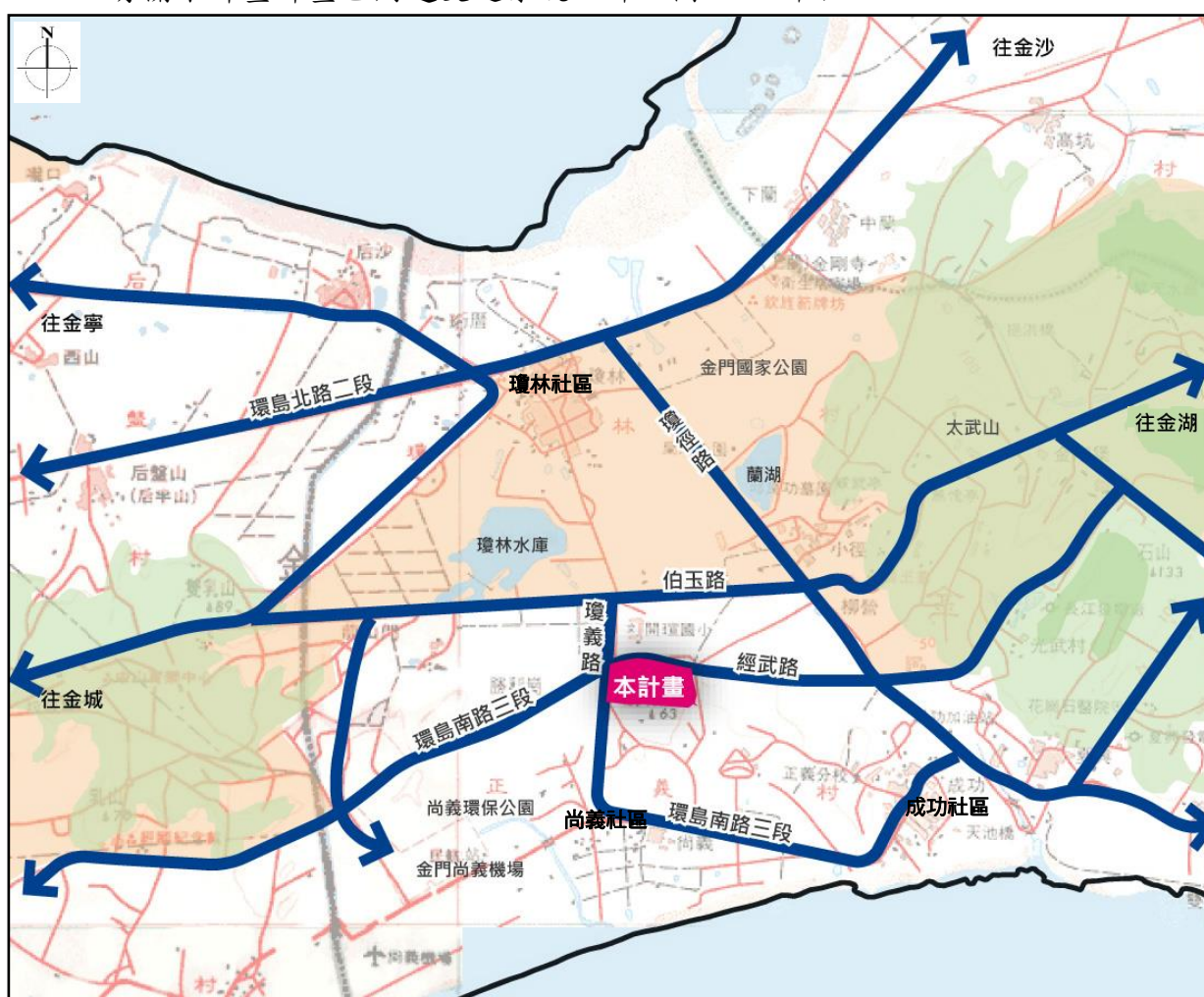
圖 3-6-1 本計畫區周邊現況發展示意圖



## 第七節 交通現況調查

### 一、道路系統

金門地區主要道路系統大致呈網狀分布，主要道路係由中央公路（又名伯玉路）、環島東路、環島西路、環島南路及環島北路等5條幹道構成，並依道路寬度劃設道路層級。本計畫範圍主要係以北側15公尺之經武路（地區性收集道路）、西側21.5公尺之環島南路三段為聯外道路，由經武路往東可連接金湖鎮市區，由環島南路三段往西可至尚義機場，另由環島南路三段往北可連接30公尺之伯玉路等主要道路，聯繫各觀光景點與聚落。有關本計畫計畫區周邊交通系統，詳如圖3-7-1所示。



資料來源：本計畫整理。

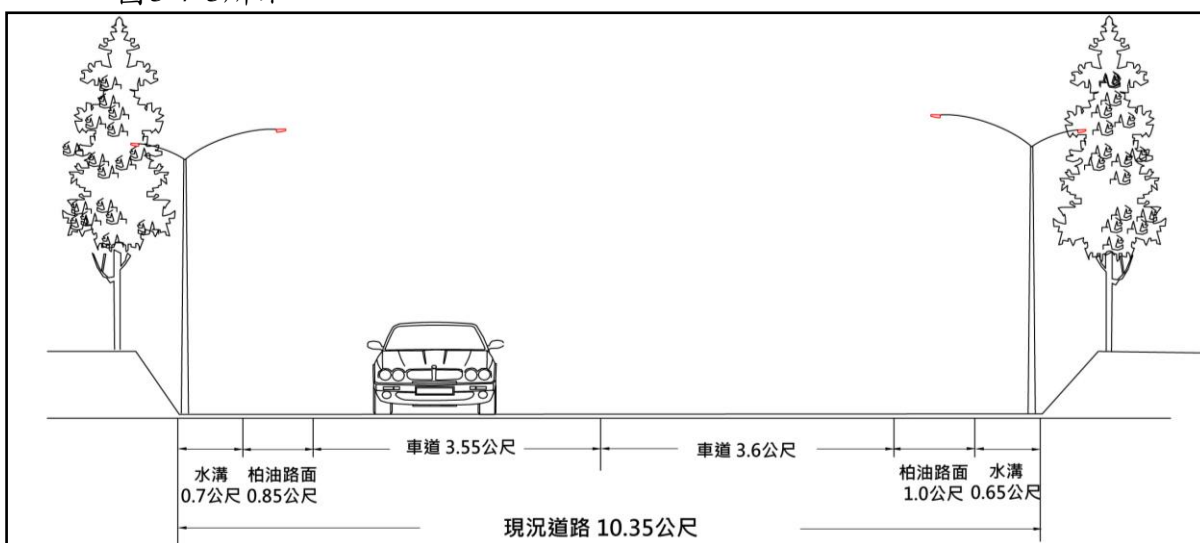
圖 3-7-1 計畫區周邊交通系統示意圖

### (一) 經武路

為東西向道路，向西可通往金城鎮，向東可通往太武山區及金湖鎮市區。道路平均坡度為3.28%，為雙向道路，中央以分隔線區隔，東向車道路寬為3.6公尺，西向車道路寬為3.55公尺，詳如圖3-7-2所示。

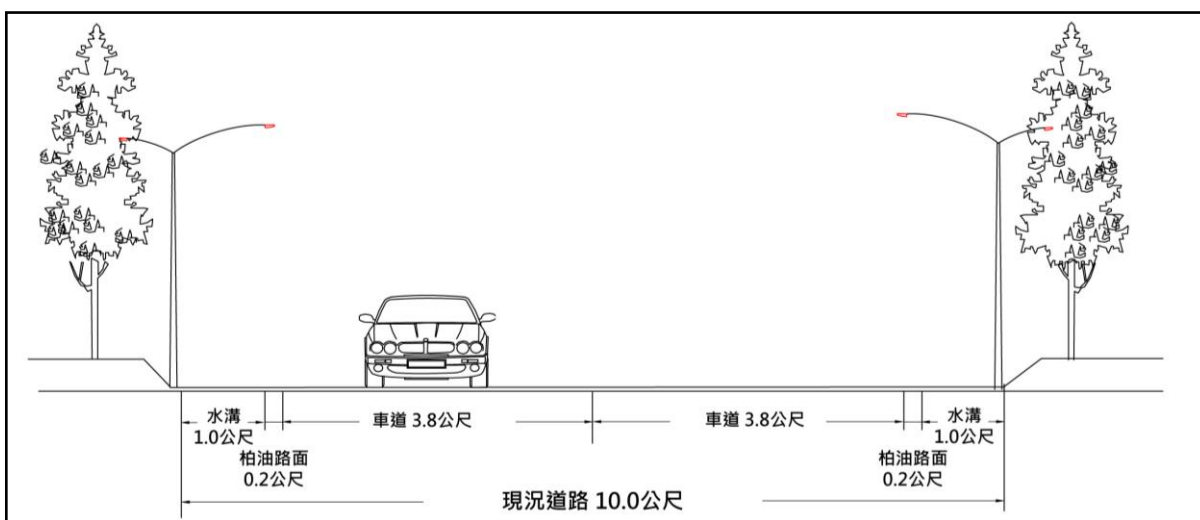
### (二) 環島南路三段

為南北向道路，向北可連接瓊義路通往瓊林社區，或連接伯玉路通往金城鎮及金湖鎮，往南可通往金門尚義機場與尚義社區。道路平均坡度為3.40%，為雙向道路，中央以雙黃線區隔車道，車道路寬為7.6公尺，詳如圖3-7-3所示。



資料來源：變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案，民國105年。

圖 3-7-2 經武路道路剖面示意圖



資料來源：變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案，民國105年。

圖 3-7-3 環島南路三段道路剖面示意圖

## 二、道路服務水準

為瞭解目前本計畫區周邊道路線有交通量之交通水準變化情形，依據民國107年「金門地區停車場整體規劃」委託技術服務案調查之金門縣主要道路進行路段旅行時間調查，評估標準依據2011年台灣地區公路容量手冊之雙車道郊區公路評估表，詳如表3-7-1所示，進行計畫區周邊重要道路之交通現況探討。本計畫範圍周邊調查路段包括計畫區西側之環島南路三段及北側之經武路，調查結果顯示此兩條道路服務水準為A等級，道路服務狀況良好，詳如表3-7-2所示。

表 3-7-1 幹道旅行速率服務水準等級劃分表

服務水準	I	II	III
	速限50km/hr	速限60km/hr	速限70km/hr
A	$V \geq 35$	$V \geq 40$	$V \geq 45$
B	$30 \leq V < 35$	$35 \leq V < 40$	$40 \leq V < 45$
C	$25 \leq V < 30$	$30 \leq V < 35$	$35 \leq V < 40$
D	$20 \leq V < 25$	$25 \leq V < 30$	$30 \leq V < 35$
E	$15 \leq V < 20$	$20 \leq V < 25$	$25 \leq V < 30$
F	$V < 15$	$V < 20$	$V < 25$

資料來源：台灣公路容量手冊，交通部運輸研究所，2011年。

表 3-7-2 路口交通量彙整表

道路名稱	路段起	路段迄	路段長 (公尺)	速限 (公里/小時)	方向	平日晨峰		平日昏峰		假日晨峰		假日昏峰	
						旅行速率	服務水準	旅行速率	服務水準	旅行速率	服務水準	旅行速率	服務水準
經武路	瓊徑路	瓊義路	1,210	60	西	38.21	B	42.09	A	45.85	A	51.86	A
					東	53.12	A	48.13	A	53.12	A	48.40	A
環島南路三段	瓊義路	中山路	1,390	60	西	58.53	A	56.54	A	56.22	A	58.53	A
					東	47.89	A	46.77	A	48.82	A	50.80	A
					東	46.13	A	51.79	A	50.61	A	40.07	A

資料來源：「金門地區停車場整體規劃」委託技術服務案，民國107年。

## 三、公車系統

金門縣目前營運之公車系統計有山外車站、金城車站、沙美車站及烈嶼車站等四處營運站，本計畫區周邊500公尺公車站牌包括西側之陳仔山公車站及北側之國校公車站、開瑄國小公車站等，行經之公車路線包括3線、藍1線、27線、紅1線等。

## 第八節 公共設施及公用設備

### 一、公共設施用地

本計畫區位於金門縣金湖鎮，本計畫區周邊500公尺範圍內公共設施用地及開闢情形詳如表3-8-1及圖3-8-1所示，說明如后。

#### (一) 公園用地

計畫範圍周邊500公尺內之公園用地包括公四四用地、「擬定金門特定區計畫（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫」劃設之公園用地、本計畫範圍內之公1、公2及公3等，目前公四四用地、本計畫範圍內之公1、公2及公3等公園用地已開闢。

#### (二) 綠地用地

計畫範圍周邊500公尺內之綠地用地包括「擬定金門特定區計畫（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫」劃設之綠地用地及本計畫範圍內之綠地用地等2處，目前本計畫範圍內之綠地用地已開闢。

#### (三) 廣場兼停車場用地

計畫範圍周邊500公尺內之廣場兼停車場用地為計畫範圍內之廣場兼停車場用地，目前已開闢。

#### (四) 學校用地

計畫範圍周邊500公尺內之學校用地為文小12用地，現為開瑄國小，計畫面積為10.81公頃，目前已開闢3.46公頃，開闢率為32%。

#### (五) 機關用地

計畫範圍周邊500公尺內之機關用地為機57用地，現為海洋委員會海巡署金馬澎分署，計畫面積為2.53公頃，目前已完全開闢。

#### (六) 航空站用地

計畫範圍周邊500公尺內之航空站用地為航一用地，現為金門機場，計畫面積為200.14公頃，目前已完全開闢。

表 3-8-1 計畫區周邊公共設施用地彙整表

公共設施		面積 (公頃)	名稱	開闢情形	
				已開闢面積 (公頃)	未開闢面積 (公頃)
公園 用地	公1	0.77	尚義住宅區西側	0.77	0.00
	公2	0.21	尚義住宅區西南側	0.21	0.00
	公3	0.28	尚義住宅區東側	0.28	0.00
	公四四用地	39.14	尚義環保公園	39.14	0.00
	公園用地	2.66	金寧鄉中山林段產業專用區	0.00	2.66
綠地 用地	綠地用地	0.29	尚義住宅區	0.29	0.00
	綠地用地	0.20	金寧鄉中山林段產業專用區	0.00	0.20
廣場 兼停 車場 用地	廣場兼停車場用地	0.25	尚義住宅區	0.25	0.00
學校 用地	文小12用地	10.81	開瑄國小	3.46	7.35
機關 用地	機57用地	2.53	海洋委員會海巡署 金馬澎分署	2.53	0.00
航空站用地		200.14	金門尚義機場	200.14	0.00

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-8-1 計畫區周邊公共設施用地分布示意圖

## 二、公用設備

### (一) 民生用水

金門地區水庫包括太湖、田埔、陽明湖、榮湖、金沙、山西、擎天、蘭湖、瓊林、西湖、蓮湖、菱湖及金湖等13座，水庫標的皆為公共給水。

金湖鎮境內包含其中6座水(湖)庫，包括太湖水庫、蘭湖、瓊林水庫、金湖、陽明湖及擎天水庫，其中較鄰近本計畫區為金東地區西側之蘭湖及瓊林水庫二大湖庫，其蓄水有效容量共計67.87萬立方公尺，各水庫基本資料詳如表3-8-2所示。

金門地區已逐步完成地面水源淨水廠、地下水供水站及供水管線埋設、海水淡化廠等工程，用水普及率於70年以後均達94%以上。金門縣的水源以湖庫及地下水為主，海水淡化為輔。

表 3-8-2 金門縣現有地表蓄水設施一覽表

水庫別	河系	集水區面積 (ha)	滿水位面積 (ha)	滿水位高程 (m)	設計總容量 (m <sup>3</sup> )	設計年份	有效容量 (m <sup>3</sup> )	滿水位可用容量 (m <sup>3</sup> )	大壩形式	溢洪道形式
太湖	山外溪	813.49	39.3	18.96	168.9萬	1965	168.90萬	130.00萬	土壩	虹吸式溢洪道，無閘門控制
田埔	前埔溪	550.12	17.8	6.55	67.8萬	1981	67.79萬	47.43萬	土壩	無閘門控制式
陽明湖	前埔溪	131.94	5.6	41.90	36.0萬	1994	30.82萬	23.09萬	混凝土溢流堰	自由溢流式混凝土堰
榮湖	金沙溪	262.52	13.9	4.05	45.2萬	1973	45.20萬	42.20萬	混凝土壩	臥箕型無閘門控制
金沙	金沙溪	959.09	14.3	4.10	57.0萬	1977	57.00萬	46.80萬	混凝土壩	鋸齒型自由溢流堰
山西	天然積水	97.23	3.8	28.00	22.0萬	1997	22.00萬	20.38萬	混凝土重力壩	無控制臥箕式
擎天	瓊林溪	146.14	3.9	31.06	23.8萬	1969	23.84萬	16.68萬	混凝土重力堰	自由溢流無閘門控制式
蘭湖	天然積水	120.39	5.4	27.50	37.0萬	2003	37.00萬	27.00萬	混凝土堰	側槽式溢洪道
瓊林	天然積水	125.42	9.9	26.50	30.9萬	1982	30.87萬	21.60萬	混壓均質土壩	自由溢流戽斗式溢流堰

表 3-8-2 金門縣現有地表蓄水設施一覽表 (續)

水庫別	河系	集水區面積 (公頃)	滿水位面積 (公頃)	滿水位高程 (m)	設計總容量 (m <sup>3</sup> )	設計年份	有效容量 (m <sup>3</sup> )	滿水位可用容量 (m <sup>3</sup> )	大壩形式	溢洪道形式
西湖	天然積水	238.98	17.2	3.10	38.6萬	1971	48.57萬	33.99萬	路堤	1.自由溢流式 2.閘門式
蓮湖	天然積水	106.37	2.0	5.80	8.5萬	1970	8.54萬	5.97萬	土壩	臥箕型自由溢流式
菱湖	天然積水	35.12	2.5	12.90	9.0萬	1970	9.00萬	6.30萬	土壩	雙孔溢流箱涵
金湖	后壠溪	920.66	12.0	2.97	43.9萬	2009	43.87萬	30.70萬	混凝土壩	-

註：西湖包含上西湖、下西湖、土滯；太湖包含大太湖及小太湖。

資料來源：金門縣自來水廠，民國108年。

## (二) 排水設備

金門縣之排水主要來自山坑之集水、蜿蜒流進平原窪處而出海。本計畫區位於尚義區排水系統，尚義區排水系統集水面積2.03平方公里，主流長度1.09公里，未來本計畫區可配合金湖鎮現有之排水系統進行本計畫區排水。

## (三) 污水處理

目前金門縣境內之污水處理廠包括東林、太湖、金城、榮湖及擎天等五座水資源回收中心，107年底規劃面積14,910.00公頃，污水處理等級皆屬於二級處理。金湖鎮境內共有太湖及擎天二座水資源回收中心，其中擎天水資源中心最鄰近本計畫區，距離約2公里。

## (四) 電力

金門縣共有塔山火力電廠、金沙風力電廠、金沙太陽能光電廠等3座發電廠，分別可提供最高至64.6MV、4MV及0.5MV之裝置容量，三座電廠中以塔山火力電廠發電量最高，為金門縣主要的電力供給來源，亦為本計畫區主要電力供給來源。民國107年底，金門縣電廠售電量為296,728,597度，平均每戶全年用電量為8,344度。

## 第九節 土地及價格資料收集分析

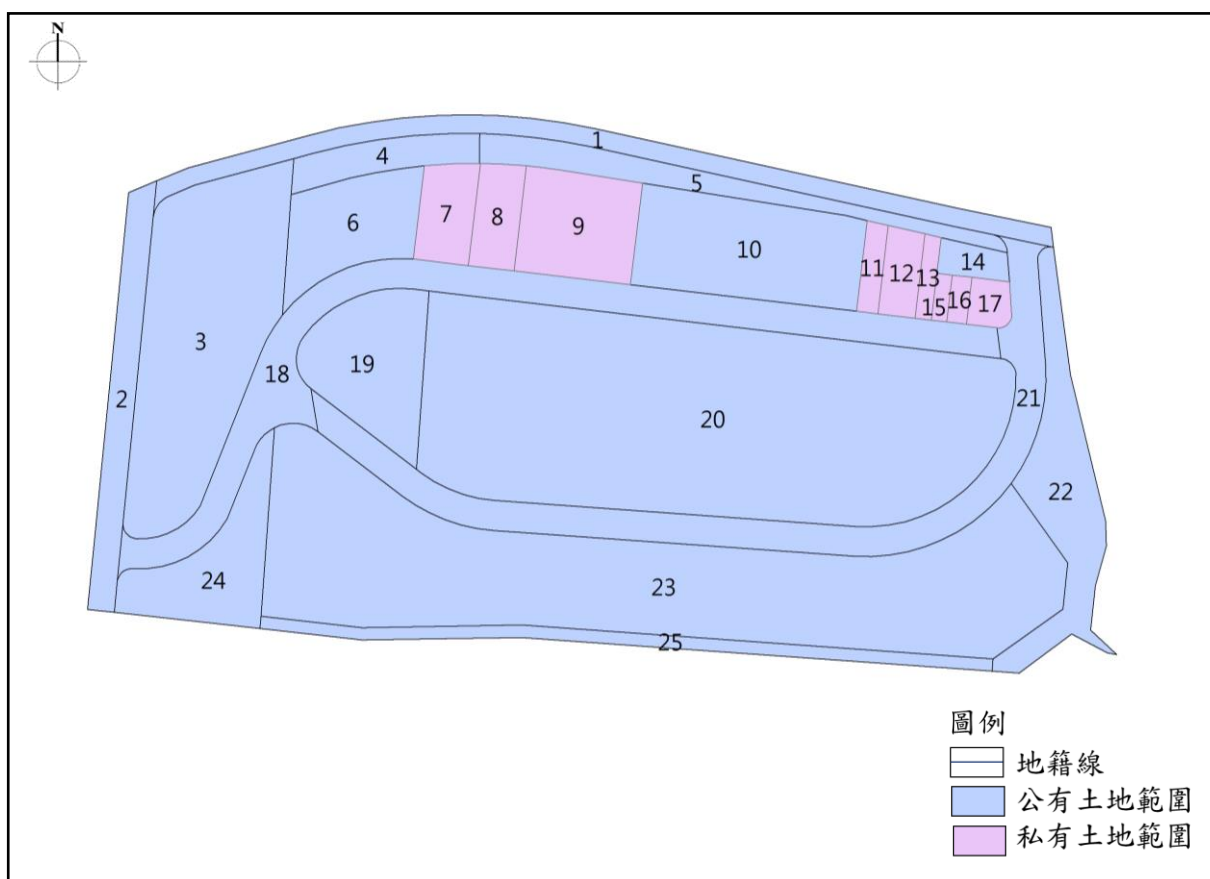
### 一、土地權屬

本計畫區內已辦竣區段徵及原土地所有權人領回抵價地土地分配作業，其中金門縣所有之土地約7.08公頃，占全區93.04%；剩餘皆為私有土地，共計0.53公頃，占全區約6.96%，詳表3-9-1及圖3-9-1所示。

表 3-9-1 本計畫區土地權屬表

權屬		管理機關	面積（公頃）	百分比（%）
公有土地	金門縣	金門縣政府	7.08	93.04
	私有土地		0.53	6.96
總計			7.61	100.00

註：實際面積以未來實地分割面積為準。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-9-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖



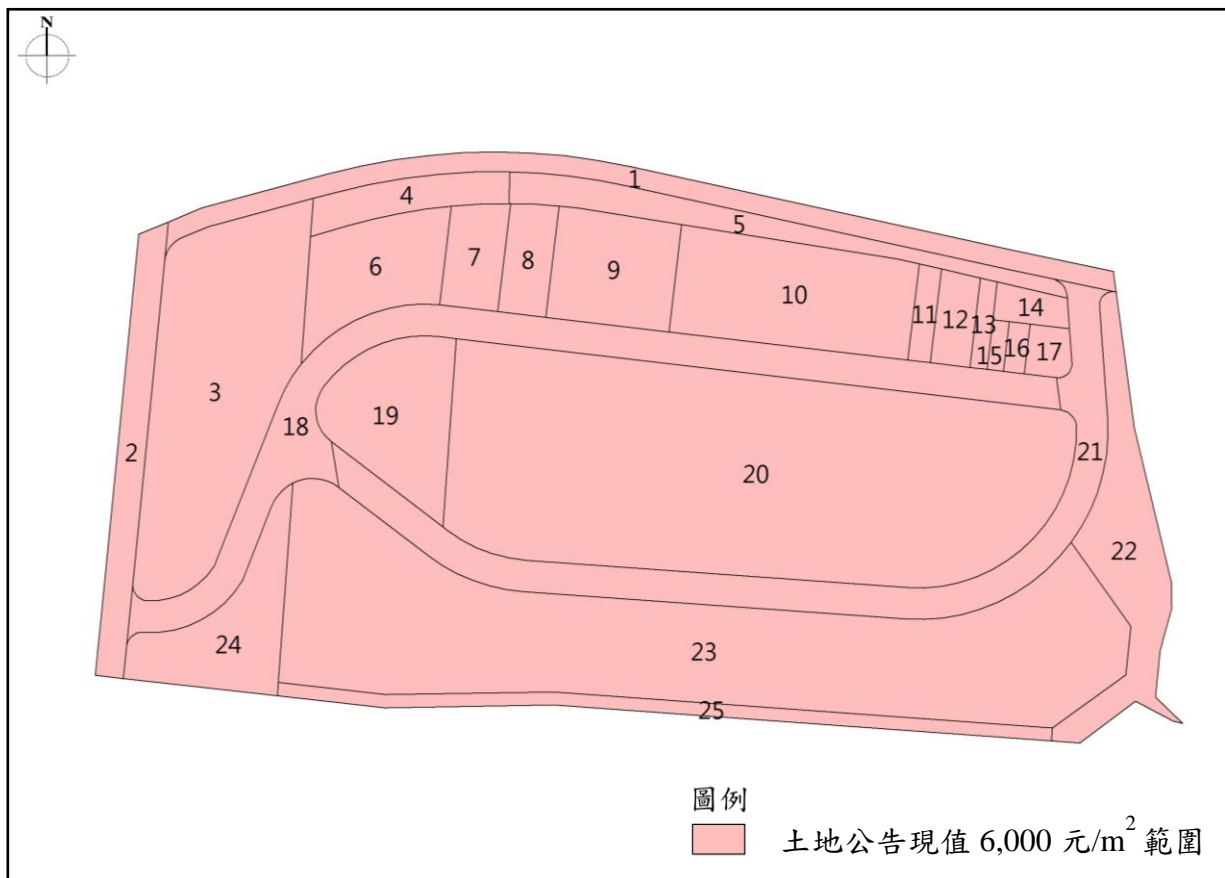
## 二、土地價格

本計畫區土地總面積為7.61公頃，皆為金湖鎮瓊義段，其土地公告現值皆為每平方公尺6,000元，公告地價每平方公尺120元，詳表3-9-2及圖3-9-2所示。

表 3-9-2 本計畫區 109 年土地價格資料彙整表

地段	面積 (m <sup>2</sup> )	公告地價 (元/m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )
瓊義段	76,053	120	6,000

資料來源：金門縣政府地政局網站，民國109年3月。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-9-2 本計畫區土地公告現值分布示意圖

## 第十節 機關團體及人民陳情意見

本次通盤檢討公開徵求意見期間公民或團體陳情意見共2件，皆為有關建築物退縮之陳情意見，包括第5種住宅區自計畫道路境界線退縮距離、退縮後空間配置等，相關陳情內容詳附錄一所示。

## 第四章 通盤檢討構想

### 第一節 課題與對策

**課題一：依區段徵收作業工程開闢後，部分道路路型與現行計畫街廓不符**

**說明：**

本計畫依區段徵收作業完成開闢後，部分現況道路截角及路型與計畫街廓不符，影響土地所有權人權益。

**對策：**

1. 配合工程開闢情形，適度調整本細部計畫之街廓，使都市計畫書圖符合實際現況。
2. 應以不影響計畫範圍各土地所有權人之權益為原則。

**課題二：現行土地使用管制要點及都市設計基準部分條文規範不清，應予以釐清**

**說明：**

本計畫現行之土地使用管制要點及都市設計基準，部分內容於執行上有疑義，可能導致曲解其條文原意旨，影響土地所有權人開發使用、未來都市計畫審議及都市設計審議之執行。

**對策：**

1. 針對規範不清楚之土地使用管制要點及都市設計基準內容，應依據其條文原規劃意旨，調整條文內容。
2. 已刪除之條文條次應予保留，避免因新舊計畫之條次及條文內容不同，產生混淆。

**課題三：本計畫區尚未訂定容積獎勵規定，應配合縣都委會相關決議內容辦理**

**說明：**

依民國 105 年 12 月 29 日金門縣都市計畫委員會第 79 次會議臨時動議第三案內容：「金門大橋兩端區段徵收區開發期程獎勵與金湖鎮區段徵收優先開發地區不一致，請業管單位研究全縣整體開發區容積獎勵措施一致化」及該案決議：「案責由業務單位研議統一各整體開發區之容積獎勵規定。」本計畫為金湖鎮之整體開發地區，惟尚未訂定容積獎勵規定。

**對策：**

應參酌金門縣各整體開發區之容積獎勵規定，於本計畫土地使用管制要點增訂容積獎勵規定，以符合金門縣都市計畫委員會第 79 次會議臨時動議決議內容，使金門縣整體開發區容積獎勵措施一致化。

**課題四：都市設計基準有關退縮建築為牆面線之規定執行不易，應檢討修正****說明：**

依 109 年 3 月 20 日金門縣都市設計委員會第 53 次會議討論內容，考量都市設計基準中，住宅區新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線之相關規定實務執行困難，應檢討修正相關規定。

**對策：**

現行計畫有關退縮建築為牆面線之規定，係為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統。惟考量透過指定退縮建築線，亦得達到塑造良好之都市景觀及完整之人行系統之效果，故應依據建築法第 48 條：「直轄市、縣（市）（局）主管建築機關，應指定已經公告道路之境界線為建築線。但都市細部計畫規定須退縮建築時，從其規定。」將住宅區新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線（含陽台、雨遮外緣）之相關條文內容，檢討修正為應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線。

**課題五：現行計畫道路系統編號書圖不符，應予釐清****說明：**

經查現行計畫之圖說，部分計畫道路編號標示位置與計畫道路起訖點文字內容不符，為避免後續執行產生疑義，應予以釐清。

**對策：**

各計畫道路應依循起迄點之位置內容，標示於都市計畫相關圖說，使都市計畫書圖表示位置一致。

## 第二節 發展角色與定位

金門的發展隨著兩岸經濟、政策、社會與教育等方面之互動，於特殊的地緣位置上，有機會扮演閩東南城市區域的流動分工角色，使其成為與鄰近廈門地區發展互補之「閩東南雙子星」。支撐此願景之發展構想除了跨界區域流動角色的扮演與連結的空間實踐，另應配合中央政策之指導，以提供金門縣民基本住的需求並提升其生活品質。

本計畫未來發展將依循「低碳島」之執行標的，建構金門低碳社區，並可作為金門縣低碳社區之示範地點。本計畫之發展定位及發展目標分別說明如下。

### 一、發展定位—Kinmen Low-Carbon Community

金門縣於「金門縣綜合發展計畫暨第五期（108~111年）離島綜合建設實施方案」指出，金門在總體發展主軸為「幸福金門、躍升成真」，以達成為老更所終，壯更所用，帥更所長之發展完善、和諧的社會，成為幸福島嶼為目標。

本計畫周邊兼具文教機能（開瑄國小、正義國小）、交通機能（金門尚義機場）及休憩機能（金門國家公園、太武山及尚義環保公園），加上未來計畫區西側金門工商休閒區的開發，將可構成計畫區健全的居住條件。本計畫以周邊既有尚義、成功及瓊林等3大聚落，聚焦為一新核心住宅區，結合中央低碳城市及住宅政策發展，以「Kinmen Low-Carbon Community」為發展定位，以健全的都市基盤深入都市結構，強化金門居住機能，打造金門未來型的低碳社區，將綠色概念應用於住宅及生活環境，豎立金門低碳社區新典範。

### 二、發展目標

遵循本計畫應以「Kinmen Low-Carbon Community」為發展定位，以最節約的原則，利用最少的資源和能源，獲得社會、經濟、環境上的最大效益，以塑造一未來型低碳社區。其內涵詳述如下，各元素之相互關係詳見圖4-2-1。

#### （一）社會 Society

結合周邊既有聚落之發展，運用計畫區西側金門工商休閒區發展契機，創造結合生活、環境及休憩複合機能之優質網絡活動環境。

## (二) 經濟 Economy

遵循中央低碳城市政策發展，將節能、減碳等概念導入規劃中，以最少能源獲取最大效益，並降低都市發展之成本，發展本計畫區成為低碳綠能與生態社區實踐場域。

## (三) 環境 Environment

塑造低碳節能空間環境，營造多樣性的生活場域，將都市環境和空間元素建立整合性架構，依其能力互助分工（如生產能量、調節微氣候、保育水資源、動植物等），建構金門低碳示範社區。

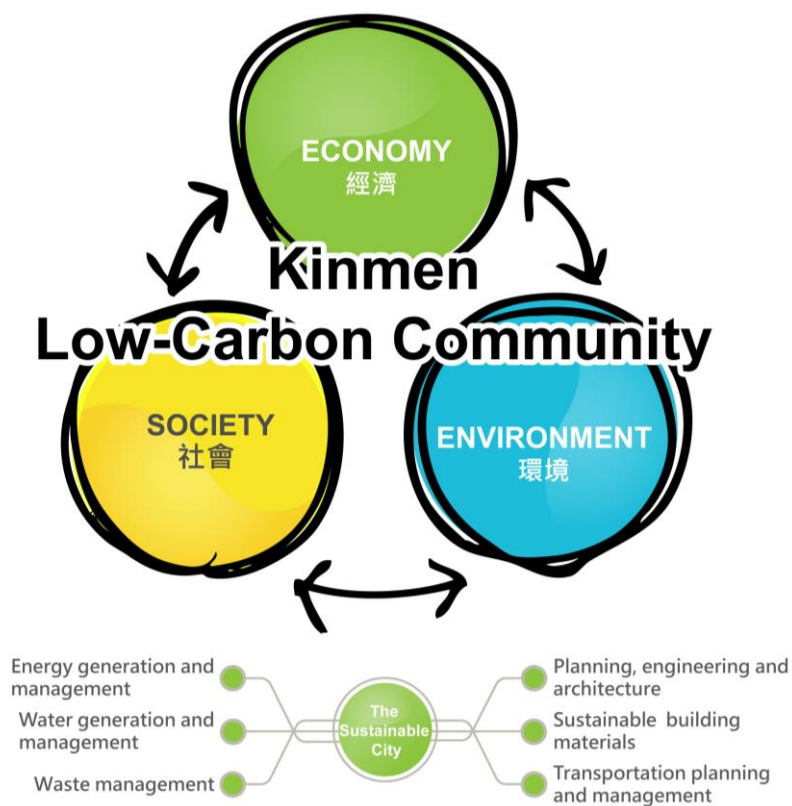


圖 4-2-1 Kinmen Low-Carbon Community 發展目標示意圖

### 第三節 空間配置及規劃構想

考量住宅區周邊保護區、農業區、學校用地等土地使用特性及周邊相關計畫之建設，研擬本計畫所需空間之配置構想，以下茲就空間配置之住宅區、道路系統、綠帶系統分別說明，本計畫空間配置構想詳如圖4-3-1及圖4-3-2所示。

#### 一、住宅區

住宅區應考量住宅整體政策及健全市場方案，適度提供合宜價格住宅，以挹注金門住宅供給不足之課題。並為形塑金門成為低碳城市、低碳島，應導入節能減碳之概念於住宅區中，因此本計畫應建立為一低碳社區。

考量計畫區西側之金門工商休閒園區及金門尚義機場擴建工程，將可吸引更多旅客人次、居住人口，增益本計畫開發住宅之需求量，本計畫之住宅區應為相較於自然村較高的使用強度。

#### 二、道路系統

本計畫區臨經武路及環島南路三段，於該兩路段之交叉口為綠美化植栽及入口意象地標。本計畫於道路規劃時除考量計畫區內地形坡度起伏外，應重視外環路廊與社區路廊之串聯，不宜過多對外聯外路口，以確保住宅社區之安全及寧適性，並保留並強化經武路與環島南路三段之迎賓道路意象，以作為本住宅社區之精神地標。

#### 三、綠帶系統

考量本計畫區周邊多為農業區、保護區，並位於金門國家公園南側，計畫區內土地配置應重視金門國家公園綠帶延伸性，適度保留計畫區內優型老樹及經武路與環島南路三段之迎賓綠帶，設法將綠帶延續至計畫區內。

本計畫將以重視防災滯洪之概念，配設社區公園及外環綠帶，以建構本計畫區為金門低碳社區之典範。

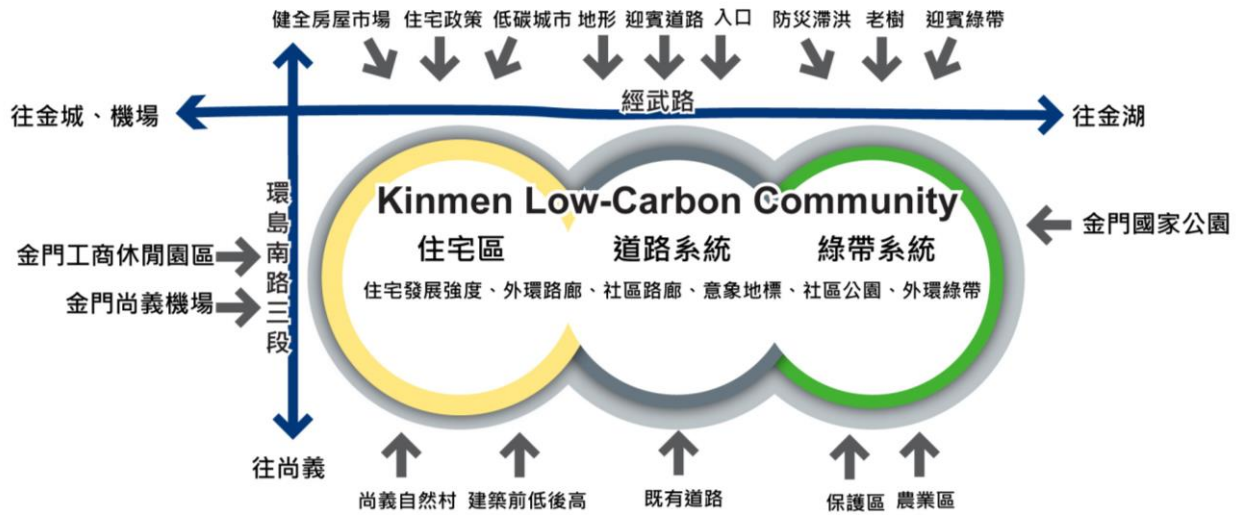
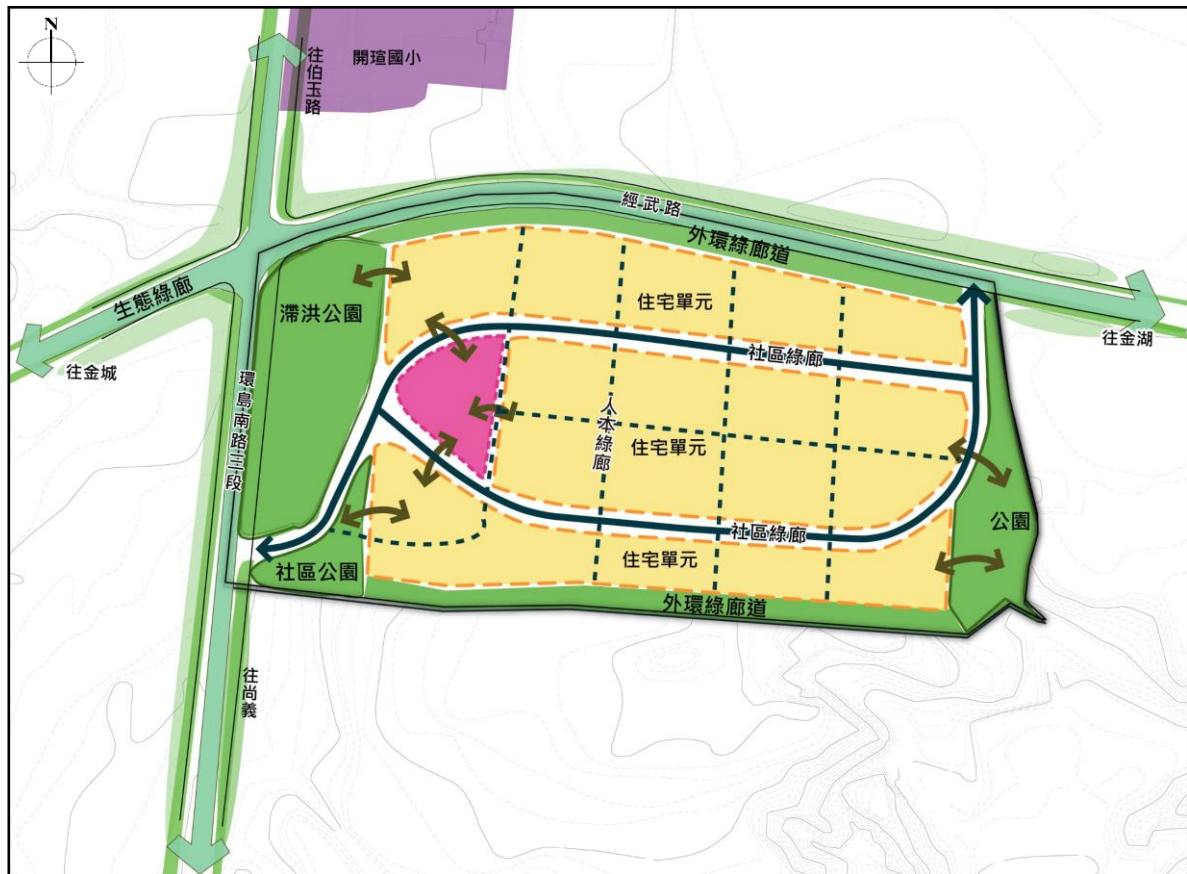


圖 4-3-1 本計畫空間配置構想示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 4-3-2 規劃構想示意圖



## 第五章 實質檢討變更內容

考量上位計畫與相關重大建設計畫、現況發展情形及未來發展趨勢，研擬檢討變更原則及變更內容，作為本計畫區未來實質發展依據。

### 第一節 檢討變更原則

#### 一、計畫年期

本計畫區現行計畫之計畫目標年為民國105年，本次檢討配合全國國土計畫之計畫目標年，調整計畫目標年為民國125年。

#### 二、土地使用分區檢討變更原則

為避免影響民眾權益及地區發展，本次通盤檢討參酌本計畫區段徵收工程開闢後情形，配合現況檢討，並以不影響土地所有權人既有權益為原則。

#### 三、土地使用管制要點檢討變更原則

1. 考量本要點應符合法規體例，且闡述結構應盡量一致，爰適當調整本要點條文內容。
2. 為避免土地使用管制要點條文於執行上有疑義，爰依據其條文原意旨，調整土地使用管制要點條文內容。
3. 為使金門縣各整體開發區容積獎勵措施一致化，爰增訂容積獎勵規定。

#### 四、都市設計基準檢討變更原則

1. 考量本要點應符合法規體例，且闡述結構應盡量一致，爰適當調整本要點條文內容。
2. 為避免都市設計基準條文於執行上有疑義，導致曲解其條文原規劃意旨，爰依據其條文原意旨，調整都市設計基準條文內容。
3. 針對退縮建築規定，為利於都市設計審議實際執行，爰調整都市設計基準條文內容。
4. 考量公共設施用地已完成開闢，為利後續計畫之執行，爰調整都市設計基準綠覆率相關條文內容。
5. 考量後續住宅區退縮空間之規劃配置應回歸「金門縣都市設計審議委員會」審議，爰調整都市設計基準條文內容。

## 第二節 變更內容

依據本次通盤檢討變更原則，本次通盤檢討內容如表5-2-1、圖5-2-1、表5-2-2及表5-2-3所示。

表 5-2-1 實質計畫變更內容綜理表

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
1	計畫年期調整	計畫年期為民國105年	計畫年期為民國125年	配合全國國土計畫之計畫目標年修正。
2	細4-1 道路	道路用地 0.002公頃	第5-1種住宅區 0.001公頃 公園用地 0.001公頃	1. 105年1月27日公告實施之「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案」誤植之細1-1道路位置。 2. 配合本計畫區段徵收完成後之工程開闢作業，檢討調整都市計畫土地使用分區，以符合實質環境需求。
		第5種住宅區 0.003公頃 公園用地 0.001公頃	道路用地 0.004公頃	
3	細4-2 道路	道路用地 0.002公頃	公園用地 0.002公頃	1. 105年1月27日公告實施之「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（配合金門尚義經濟住宅開發）案」誤植之細1-2道路位置。 2. 配合本計畫區段徵收完成後之工程開闢作業，檢討調整都市計畫土地使用分區，以符合實質環境需求。
		第5種住宅區 0.001公頃	道路用地 0.002公頃	
		公園用地 0.001公頃		
4	廣場兼停車場 用地及 第5種 住宅區 交界處	廣場兼停車場 用地 0.0003公頃	第5-1種住宅區 0.0003公頃	配合本計畫區段徵收完成後之工程開闢作業，檢討調整都市計畫土地使用分區，以符合實際需求。
		第5種住宅區 0.001公頃	廣場兼停車場 用地 0.001公頃	
5	第5種 住宅區	第5種住宅區 4.305公頃	第5-1種住宅區 4.305公頃	本計畫及「金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫」之計畫範圍皆位於金門縣金湖鎮，惟二者劃設之第5種住宅區管制強度、建築物及土地使用容許項目不同。故為區分金湖鎮範圍內細部計畫之第5種住宅區管制內容，調整本計畫之第5種住宅區為第5-1種住宅區，以避免與「金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫」之第5種住宅區混淆。
6	土地使用 分區 管制 要點	已訂定	增修訂	1. 本計畫之土地使用分區管制規定之名稱為「土地使用分區管制要點」，然編號方式為條次。為符合法規體例，並避免語意落差，爰修訂編號方式為點次。 2. 其他修正內容詳表5-2-2所示。

表 5-2-1 實質計畫變更內容綜理表 (續)

編號	位置	變更內容		變更理由
		變更前	變更後	
7	都市設計基準	已訂定	增修訂	1. 本計畫之都市設計管制規定之名稱為「都市設計基準」，然編號方式為條次。為符合法規體例，並避免語意落差，爰修訂編號方式為點次。 2. 其他修正內容詳表5-2-3所示。
8	公共設施計畫	已訂定	增修訂	1. 檢討修正公共設施用地編號。 2. 其他修正內容詳表5-2-4所示。

註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



資料來源：本計畫整理。

圖 5-2-1 變更內容示意圖

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第6案	第三點	<p>本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第5-1種住宅區，以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>(一) <u>金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)</u>，有關工業區規定限制之建築及使用。</p> <p>(二) <u>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)、作業廠房樓地板面積合計超過100平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積1/7)者。</u></p> <p>(三) <u>經營下列事業者：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。</u></li> <li>2. <u>噴漆作業者。</u></li> <li>3. <u>使用動力以從事金屬之乾磨者。</u></li> <li>4. <u>使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。</u></li> <li>5. <u>從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75 瓩者。</u></li> <li>6. <u>彈棉作業者。</u></li> <li>7. <u>醬、醬油或其他調味品之製造者。</u></li> <li>8. <u>沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</u></li> <li>9. <u>鍛冶或翻砂者。</u></li> </ol>	<p>本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第5種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第3種住宅區之規定。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合變更編號第5案，調整第5種住宅區為第5-1種住宅區。</li> <li>2. 現行計畫未劃設第3種住宅區，亦未訂定第3種住宅區建築物及土地使用容許項目之相關規定，故刪除「其建築物及土地使用容許項目依照第3種住宅區之規定。」等內容，並予以明訂第5-1種住宅區之建築物及土地使用容許項目。</li> <li>3. 第5-1種住宅區之使用規定，後續應參照金湖地區細部計畫第5種住宅區管制規定審議結果調整相關規定文字。</li> </ol>

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表 (續)

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第 6 案	第三點	<p>10. <u>汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p>11. <u>液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p>12. <u>塑膠類之製造者。</u></p> <p>13. <u>成人用品零售業。</u></p> <p>(四) <u>汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p>(五) <u>加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</u></p> <p>(六) <u>探礦、採礦。</u></p>		

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第6案	第三點	<p>(七) <u>各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。</u></p> <p>(八) <u>殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p>(九) <u>毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</u></p> <p>(十) <u>戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數30間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨10公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數30間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：</u></p>		

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第6案	第三點	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。</u></li> <li>2. <u>客房不得設置於地下室。</u></li> <li>3. <u>客房每間面積不得小於8平方公尺。</u></li> <li>4. <u>非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</u></li> </ol> <p><u>(十一) 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</u></p> <p><u>(十二) 飲酒店、夜店。</u></p> <p><u>(十三) 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。</u></p> <p><u>(十四) 樓地板面積超過500平方公尺之證券及期貨業。</u></p> <p><u>(十五) 樓地板面積超過700平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。</u></p> <p><u>(十六) 人造或合成纖維或其中間物之製造者。</u></p>		

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表 (續)

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第6案	第三點	<p>(十七) <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u></p> <p>(十八) <u>從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</u></p> <p>(十九) <u>肥料製造者。</u></p> <p>(二十) <u>紡織染整工業。</u></p> <p>(二十一) <u>拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u></p> <p>(二十二) <u>金屬表面處理業。</u></p> <p>(二十三) <u>其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。</u></p>		
	第四點	<p>第5-1種住宅區(住5-1)之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線留設至少6公尺退縮空間，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬或圍牆，但得計入法定空地。<u>前項退縮如屬角地者，得僅檢討一側退縮至6公尺，另一側得酌予減少退縮，但仍不得少於3公尺。</u></p> <p><u>陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物於2樓頂板以上之部分，得不受第一項退縮之限制。</u></p>	第5種住宅區(住5)之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合變更第5編號第5種住宅區為第5-1種住宅區。</li> <li>2. 退縮規定檢討土管訂定使用點。</li> <li>3. 在建築疑義及執行情形維持為路境線則有調整縮退之規定。</li> <li>4. 參酌人民第1案，檢討角地側</li> </ol>



表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表 (續)

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第 6 案	第四點			<p>路檢退公一減但少。民第1討關屋遮板物板部不限規 道僅側6另予縮得尺。案檢有、兩陽造頂之得縮 畫得一至，酌退不公酌情，正台、遮構樓上，退之 計者討縮尺側少仍於3於2以分受制定。</p> <p>5. 參陳案修陽簷及等於以分受制定。</p>
	新增第十點	<p>配合區內整體發展需要，以 下列方式申請建築者酌予容 積獎勵： (一) 開發期程獎勵：符合 下列情形之一者，並 於一年內取得建造執 照，獎勵其基準容積 之15%；三年內取得 建造執照，獎勵其基 準容積之10%；五年 內取得建造執照，獎 勵其基準容積之5%。 惟基地重新申請建造 執照或因建築規模申 請變更設計者，應依 其重新申請時間對照 核算容積獎勵之成 數。 1. 本次細部計畫案修 正公告實施日起。 2. 本區段徵收區抵價 地接管日起。 3. 本區段徵收區標 (讓)售土地產權 移轉證明書核發日 起。</p>	-	<p>各規積並整定 區容，各規 區訂定，各 縣開發區 金門開發區 金門開發區 配合整體， 獎勵金開發 一致。</p>

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表 (續)

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由									
		新計畫	原計畫										
變更編號第 6 案	新增第十點	<p>(二) 規模獎勵：</p> <p>1. <u>小基地合併建築開發</u>：            為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。            前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>2. <u>大基地整體開發</u>：            為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1" data-bbox="338 1209 748 1693"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>住宅區獎勵容積占基準容積之比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,000-3,000 平方公尺</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>超過 3,000-5,000 平方公尺</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過 5,000 平方公尺</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. <u>前開容積獎勵額度不得重複申請。</u></p>		基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例	1,000-3,000 平方公尺	3%	超過 3,000-5,000 平方公尺	5%	超過 5,000 平方公尺	10%		
		基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例										
		1,000-3,000 平方公尺	3%										
		超過 3,000-5,000 平方公尺	5%										
超過 5,000 平方公尺	10%												
<p>(三) <u>公益性設施、開放空間獎勵</u>：為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之15%為限。</p>													

表 5-2-2 土地使用分區管制要點修正對照表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第 6 案	新增第十點	<p>1. <u>捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p><u>(四) 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之 30% 為限。</u></p>	-	

表 5-2-3 都市設計基準修正對照表

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第7案	第二點	本計畫區內之建築開發及土地使用，依本 <u>都市設計</u> 基準規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。	本計畫區內之建築開發及土地使用，依本基準規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。	考量本計畫建築開發及土地使用之彈性，放寬得執行審查之單位，不限於本府「金門縣都市設計審議委員會」。
	第三點	<p>為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之第5-1種住宅區（住5-1）建物新（改）建時，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <p><u>（一）</u> 建築基地之地下室外牆應與建築線保持3公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。</p> <p><u>（二）</u> 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採1：15以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。</p> <p><u>（三）</u> 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。</p> <p><u>（四）</u> 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。</p>	<p>為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區（住5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線（含陽台、雨遮外緣），退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上（含6公尺）為牆面線（含陽台、雨遮外緣）。</li> <li>2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間應作為公共開放空間，並不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物，其中細1-1及細1-2道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道。</li> <li>3. 建築基地之地下室外牆應與建築線保持3公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。</li> <li>4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採1：15以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合變更編號第5案，調整第5種住宅區為第5-1種住宅區。</li> <li>2. 考量統一本基準詞彙之用字，爰參考其他縣市案例，統一調整為「家具」。</li> <li>3. 退縮規定事項檢討調整於土地使用管制要點訂定。</li> <li>4. 考量基地現況及未來使用情形，刪除有關細4-1及細4-2道路所圍之住宅區應留設自行車道相關規定。</li> </ol>

表 5-2-3 都市設計基準修正對照表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第7案	第三點		<p>外，其他部分得順應地形設置。</p> <p>5. 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。</p> <p>6. 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道傢俱，並應提供維護管理措施。</p>	
	第七點	<p>本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置則一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	誤繕文字部分。
	第八點	(刪除)	<p>本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：</p> <p>1. 本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。</p> <p>2. 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能</p>	有關人行步道整與自行車道整合銜接及綠覆配置，回歸管制文字並由都市設計審議執行。

表 5-2-3 都市設計基準修正對照表（續）

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第7案	第八點		<p>（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。</p> <p>3. 本計畫區之自行車道系統得與人行步道（含道路兩側留設之人行步道）整合設置，惟其寬度各不得低於2.5公尺（如圖2-2-4、圖2-2-5所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：</p> <p>（1）自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。</p> <p>（2）自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。</p> <p>（3）自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。</p> <p>（4）自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。</p> <p>（5）經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。</p>	

表 5-2-3 都市設計基準修正對照表 (續)

編號	變更位置	變更計畫內容		變更理由
		新計畫	原計畫	
變更編號第7案	第十點	<p>綠覆率</p> <p><u>(一)</u> 本計畫第5-1種住宅區(住5-1)，扣除臨道路退縮建築空地後之剩餘法定空地，綠覆率應達50%以上。</p> <p><u>(二)</u> 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。</p> <p><u>(三)</u> 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。</p>	<p>綠覆率</p> <p>1. 本計畫住宅區(住5)之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達50%以上。</p> <p>2. 公園用地及綠地用地應予以綠化，綠覆率應達其總面積之80%；廣場兼停車場用地之綠覆率應達其總面積之60%。</p> <p>3. 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。</p> <p>4. 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。</p>	<p>1. 配合變更編號第5案，調整第5種住宅區為第5-1種住宅區。</p> <p>2. 調整現行基準之文句闡述方式，以增加易讀性。</p> <p>3. 考量現況公共設施用地已完成開闢且公園用地已設有滯洪池設施，為利後續計畫執行，爰刪除公共設施用地有關綠覆率之規定。</p>
	第十一點	<p>本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府「金門縣都市設計審議委員會」認定後作為處理之依據。</p>	<p>本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都設會認定後作為處理之依據。</p>	<p>配合本基準第二點內容修訂，調整「都設會」名稱為全銜。</p>

表 5-2-4 公共設施用地編號修正對照表

編號	公共設施用地編號調整		變更理由
	變更後編號	變更前編號	
變更編號第8案	細公4-1	公1	屬本細部計畫劃設之公共設施，應於計畫圖標示細字並調整依本縣各區之系統予以編碼。
	細公4-2	公2	
	細公4-3	公3	
	細綠4-1	綠1	
	細綠4-2	綠2	
	細廣停4-1	廣場兼停車場用地（未編號）	
	細4-1道路	細1-1道路	
	細4-2道路	細1-2道路	

資料來源：本計畫整理。



## 第六章 檢討後實質計畫

檢討後實質計畫內容包括計畫範圍、計畫年期與人口、土地使用計畫、公共設施計畫、交通運輸計畫、開放空間系統計畫、公用設備設施計畫、防災計畫、土地使用及建築使用管制計畫等，以下分別說明之。

### 第一節 計畫面積、年期與計畫人口

#### 一、計畫面積

計畫面積7.61公頃。

#### 二、計畫年期

計畫年期為民國125年。

#### 三、計畫人口與居住密度

本計畫區檢討後維持原計畫人口為2,300人，計畫區居住粗密度302人/公頃；居住淨密度為534人/公頃。

### 第二節 土地使用計畫

本計畫檢討後面積7.61公頃，其中包括4.31公頃之第5-1種住宅區及3.30公頃之公共設施用地，詳如表6-3-1及圖6-3-1所示。

#### 一、住宅區

本計畫檢討後劃設第5-1種住宅區約4.31公頃，占計畫面積約56.64%。

#### 二、公共設施用地

本計畫檢討後劃設1.26公頃之公園用地、0.29公頃之綠地用地、0.25公頃之廣場兼停車場用地及1.50公頃之道路用地，共計3.30公頃，檢討後公共設施用地占計畫面積約43.36%。

### 第三節 公共設施計畫

本計畫檢討後之公共設施用地包含公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地等，公共設施用地面積為3.30公頃。各細項公共設施用地計畫說明如下，詳如表6-3-2及圖6-3-2所示。

#### 一、公園用地

本計畫檢討後公園用地計有3處，分別為位於經武路與環島南三路口處之細公4-1用地（0.65公頃）、細公4-1用地南側之細公4-2用地（0.21公頃）及計畫區東南側之細公4-3用地（0.40公頃），公園用地總面積計1.26公頃，占計畫區面積16.56%。

#### 二、綠地用地

本計畫現行綠地用地分為南、北二處且無相連，為便於辨別二處綠地用地，檢討後將原綠地用地分別編號為細綠4-1用地及細綠4-2用地。細綠4-1用地位於計畫區南側，面積約0.13公頃，係作為計畫區與南側保護區隔離之帶狀綠地；細綠4-2用地計畫區北側，面積約0.16公頃。綠地用地總面積計0.29公頃，占計畫區面積3.81%。

#### 三、廣場兼停車場用地

本計畫檢討後計1處廣場兼停車場用地，計畫面積約0.25公頃，占總計畫面積3.28%。

#### 四、道路用地

本計畫檢討後劃設道路用地包括計畫區北側之部分經武路、計畫區西側之部分環島南路三段及計畫範圍內之細4-1道路及細4-2道路，面積共計1.50公頃，占計畫區面積19.71%。

表 6-3-1 通盤檢討後土地使用分區計畫面積表

使用類別		現行計畫 面積 (公頃)	檢討後面積			
			變更增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	比例 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第5種住宅區	4.31	-4.31	0.00	0.00
		第5-1種住宅區	-	+4.306	4.31	56.64
		小計	4.31	-0.004	4.31	56.64
	公共設 施用地	公園用地	1.26	+0.001	1.26	16.56
		綠地用地	0.29	-	0.29	3.81
		廣場兼停車場用地	0.25	+0.001	0.25	3.28
		道路用地	1.50	+0.002	1.50	19.71
		小計	3.30	+0.004	3.30	43.36
	總計		7.61	+0.00	7.61	100.00

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

2. 因採四捨五入計算至小數點第二位，以致現行計畫面積經變更增減面積計算後，與檢討後計畫面積略有差異。

資料來源：本計畫整理。

表 6-3-2 通盤檢討後公共設施用地面積一覽表

類別	編號	面積 (公頃)	備註
公園用地	細公4-1用地	0.77	臨經武路與環島南路三段路口
	細公4-2用地	0.21	位於細公4-1用地南側
	細公4-3用地	0.28	位於計畫區東南側
	小計	1.26	—
綠地用地	細綠4-1用地	0.13	計畫區北側帶狀綠地
	細綠4-2用地	0.16	計畫區南側帶狀綠地
	小計	0.29	—
廣場兼 停車場用地	細廣停4-1用地	0.25	位於細公4-1用地東側
道路用地		1.50	經武路、環島南路三段及住宅單元聯絡道路
總計		3.30	—

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為準。

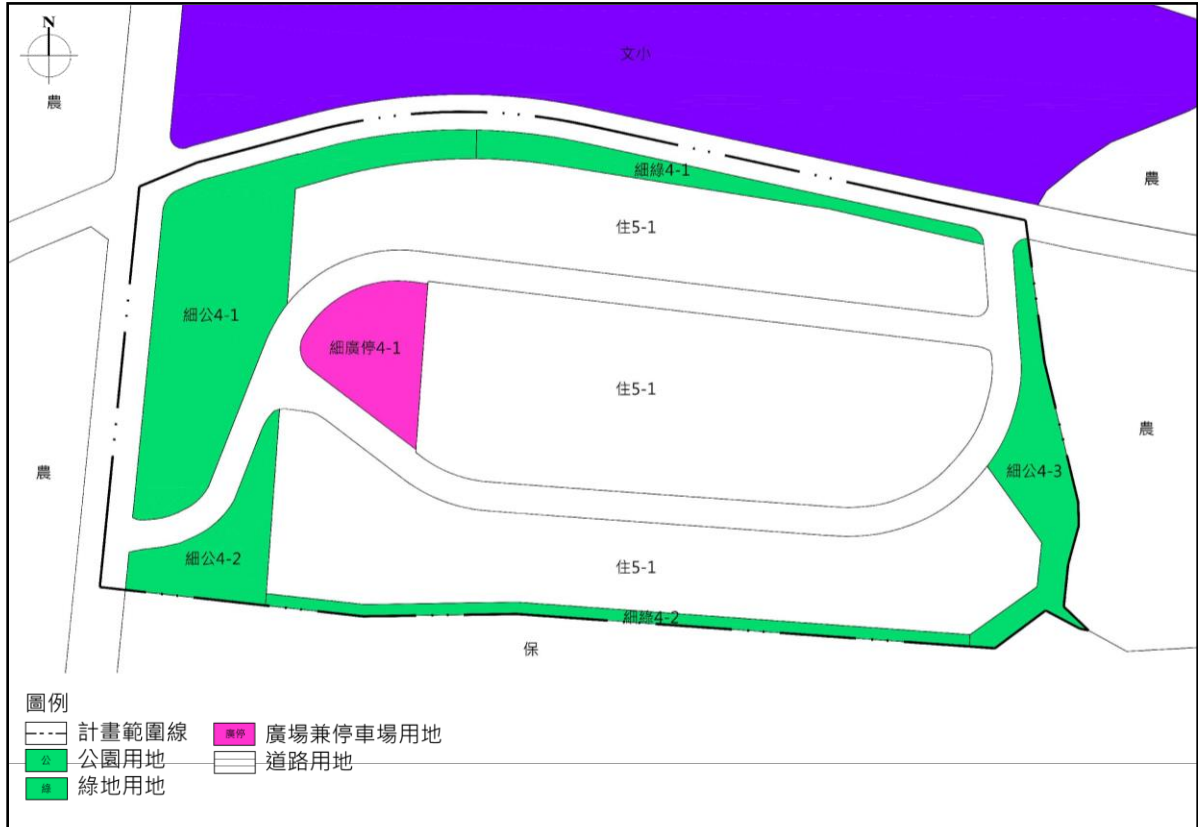
2. 因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 6-3-1 通盤檢討後土地使用分區示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 6-3-2 通盤檢討後公共設施分布示意圖

## 第四節 交通運輸計畫

本計畫道路用地面積1.50公頃（占計畫總面積19.71%），計畫區道路系統詳如表6-4-1及圖6-4-1所示。

### 一、聯外道路

本計畫聯外道路為主要計畫規劃之2-12號（環島南路三段）及3-8號（經武路）道路，於主要計畫之道路寬度分別為21.5公尺及15公尺。2-12號道路位於計畫區西側，作為本計畫區南北向交通往來之機能，往北可達瓊林社區、往南可至尚義社區；3-8號道路位於計畫區北側，作為本計畫區東西向交通往來之機能，往西可至金門尚義機場及金城鎮、往東可達金湖市區。

### 二、主要道路

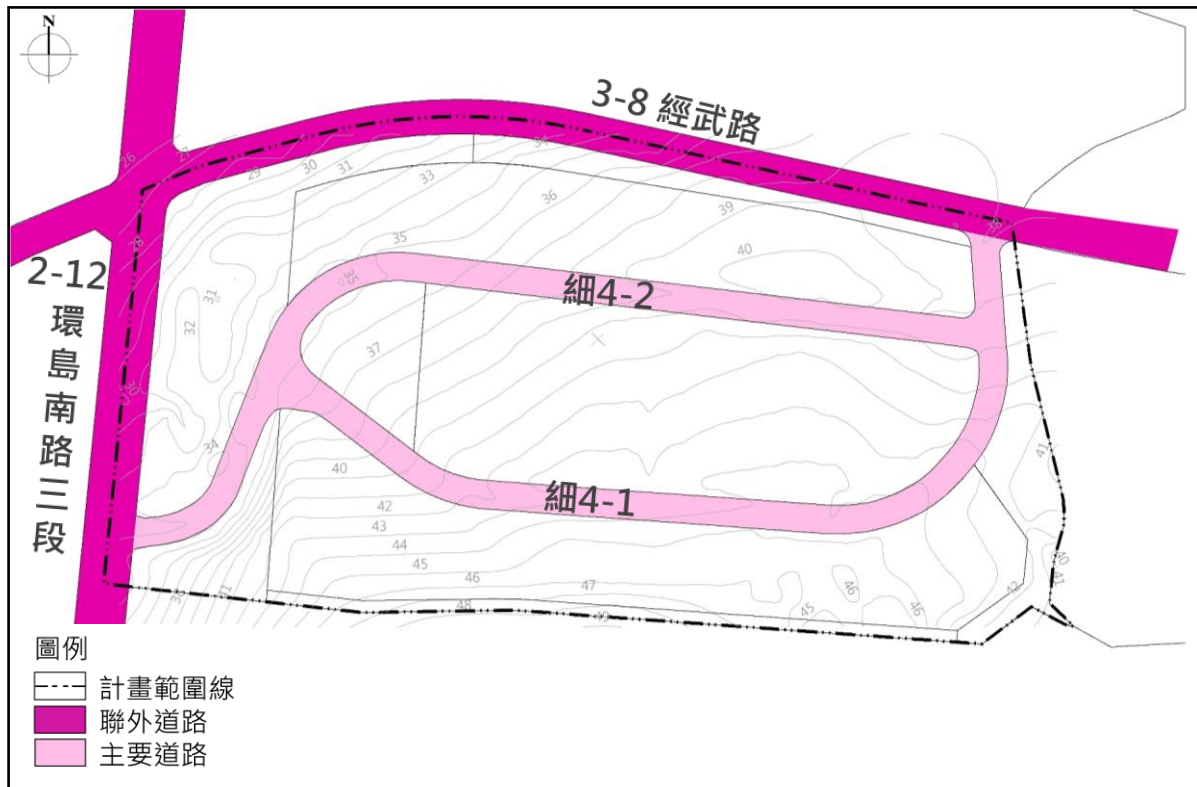
為承接聯外道路與本住宅區之道路機能，規劃2條12公尺之主要道路，分別為細4-1號及細4-2號道路。細4-1號道路北起經武路，西至細公4-1用地，作為計畫區住宅單元與經武路之往來交通機能；細4-2號道路東起細4-1號道路，西至環島南路三段，作為計畫區住宅單元與環島南路三段之往來交通機能。

表 6-4-1 通盤檢討後計畫道路系統一覽表

計畫層級	道路層級	編號	寬度(m)	長度(m)	位置	備註
主要計畫	聯外道路	2-12	7.50	369.10	計畫區西側，環島南路三段	計畫道路寬度21.5m，總長度2,943.96m
		3-8	10.75	168.27	計畫區北側，經武路	計畫道路寬度15m，總長度2,621.77m
細部計畫	主要道路	細4-1	12	401.58	北起經武路，西至細公4-1用地及細4-2號道路，計有2處交叉口	—
		細4-2	12	428.79	東起細4-1號道路，西至環島南路三段，計有2處交叉口	—

註：表內長度僅供參考，實際長度應以實地測量為準。

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

圖 6-4-1 通盤檢討後道路系統示意圖

## 第五節 開放空間系統計畫

本計畫區內因西側地勢較陡，因此將西側及東南側區域規劃為公園用地，以降低住宅開發之成本，並適度保留計畫區內既有之地形景觀。本計畫區之開放空間主要發展構想為以行人為本（Pedestrian-Oriented）區域空間，並建立舒適、安全、美觀的步行系統，因此將計畫區內之開放空間分為五個系統，分別為防災公園及社區公園、外環綠廊道、社區開放空間、人行綠廊及社區綠廊，來形塑區內開放空間系統，其原則分述如下，分布詳如圖6-5-1所示，空間剖面如圖6-5-2所示。

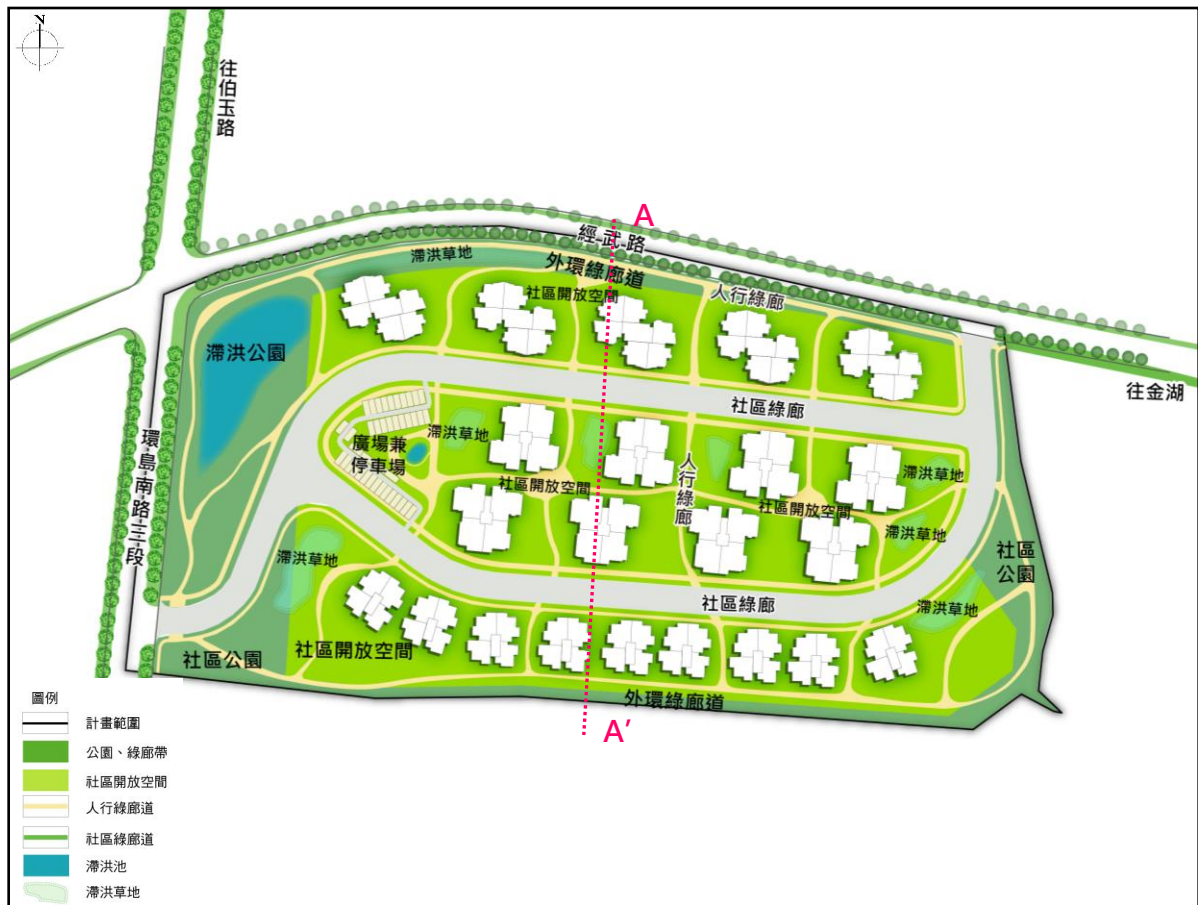


圖 6-5-1 通盤檢討後開放空間系統示意圖

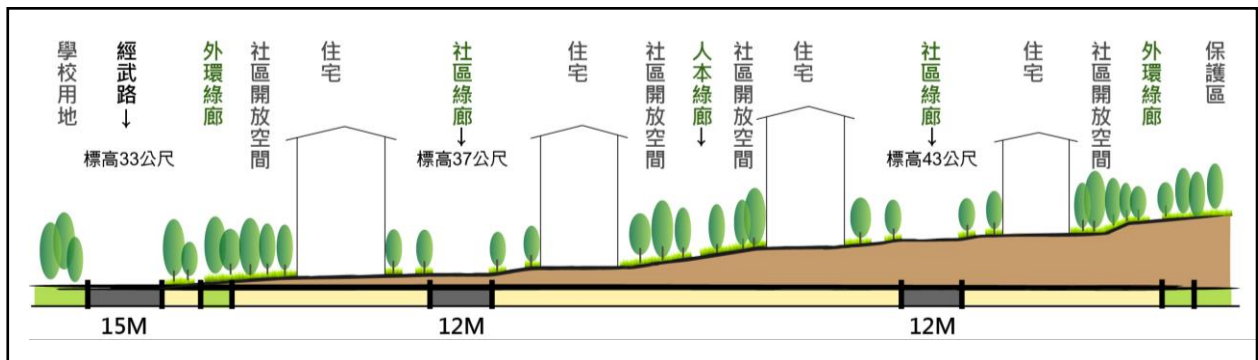


圖 6-5-2 通盤檢討後開放空間剖面示意圖

## 一、防災公園及社區公園

公園用地為本計畫區內較大區塊之完整開放空間區域，分布於計畫區西側、西南側及東南側等地形地勢較陡之區域，區內共劃設一處防災公園及二處社區公園。防災公園係因計畫區西側屬地勢區內低窪地區，因此設置為防災公園，作為區內滯洪及匯流之處。

## 二、外環綠廊道

綠廊道主要位於計畫區北側及南側之邊界，為10米寬之綠廊道，主要為保留經武路兩側植栽及使住宅區南側之保護區有所隔離及緩衝，區內銜接外環綠廊道、防災公園與社區公園，形塑成為完整環狀之綠帶開放空間。

## 三、社區開放空間

社區開放空間主要為建築群內部之開放空間，可作為銜接各區間之綠色緩衝地帶，並於區內可設置滯洪草地及社區型滯洪池，相關內容說明如下。

### （一）滯洪草地

平時可作為兒童遊樂場所或休憩場域使用，暴雨時可收集屋頂及不透水表面之雨水，以緩坡的方式導引至滯洪草地，增加雨水滲透量及滲透面積，藉以減緩計畫區內之雨水排洪量。

### （二）社區型滯洪池

利用社區開放空間，並順應本計畫區內易因地勢影響而發生積水處，設置社區型滯洪池，增加水滲透時間及自然蒸發的時間，暴雨時可將過多的水導入收集，藉以減緩計畫區內之雨水排洪量。

## 四、人行綠廊

主要為基地南北設置以人行為主的人行綠廊，藉以串連計畫區外環綠廊道及各社區開放空間，形成舒適之步行系統。

## 五、社區綠廊

社區綠廊主要為沿區內主要道路兩旁退縮綠帶而設置，作為主要人行及自行車道之綠廊道。



## 第六節 都市防災計畫

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」本計畫檢討後之近鄰生活圈系統與防災據點、公共空間開放避難系統、公共開放空間避難系統及火災延燒防止地帶與支援據點詳述如后，詳如圖6-6-1所示。

### 一、近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，並考量計畫區救災資源分佈情形，將本計畫區全區規劃為1個近鄰生活圈系統，並就近以計畫區鄰近之學校及區內公園用地等為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

#### (一) 臨時收容場所

臨時收容場所之規劃原則為：指定對象為面積大之公共設施，如公園、區域性公園、體育場所、兒童遊樂場等，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防救災道路系統的導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串聯，形成都市防救災系統之一部份，每人平均擁有1至2平方公尺的避難面積為原則。本計畫以細公4-1、細公4-2、細公4-3用地為本計畫區之臨時收容場所。

#### (二) 中長期收容場所

中長期收容所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等為配合指定對象，並以每人2平方公尺可收容100人以上之場所為原則。本計畫以基地北側之開瑄國小為中長期收容場所。

### 二、公共開放空間避難系統

社區公園之公共開放空間，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，串連計畫區內各公園用地，形成都市防災系統之一部分。此外，計畫區北側之學校用地（開瑄國小），其操場、球場、活動中心等亦具備防災據點之功能，以下分別就計畫區內之公園、學校等公共開放空間說明。

#### (一) 公園、綠地、廣場兼停車場用地

計畫區內公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地總面積約1.80公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為

4平方公尺，計畫區內公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地等永久性空地可容納之避難人口約4,500人。

## (二) 學校用地 (開瑄國小)

計畫區北側之學校用地面積約10.81公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，可容納之避難人口約27,025人。

## 三、消防救災路線系統

### (一) 緊急道路

緊急道路將以主要聯外道路為主，並考慮可延續通達各區域之主要輔助道路為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。故指定計畫區西側21.5公尺寬之環島南路三段及計畫區北側15公尺寬之經武路，作為本區快速疏散人車並延續通達計畫區全境之聯外道路為緊急疏散道路。

### (二) 救援輸送道路

救援輸送道路將以寬度10至15公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本細部計畫以細4-1、細4-2道路為救援輸送道路。

## 四、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒至其他地區，使災害損失降至最低。本計畫區以區內道路用地、綠地用地及公園用地為火災防止延燒帶。另本計畫運用地形地勢之特性，擬於細公4-1用地規劃為防災公園，主要係藉由導入滯洪設施，以期於暴雨時可收集計畫區內較大之雨水量，並達到防災防洪之功能。

## 五、支援據點

因本計畫周邊800公尺範圍內並無警察局、派出所等警察治安據點，亦無消防隊、活動中心等防災支援據點，故本計畫以計畫區內細廣停4-1用地為防災指揮中心。

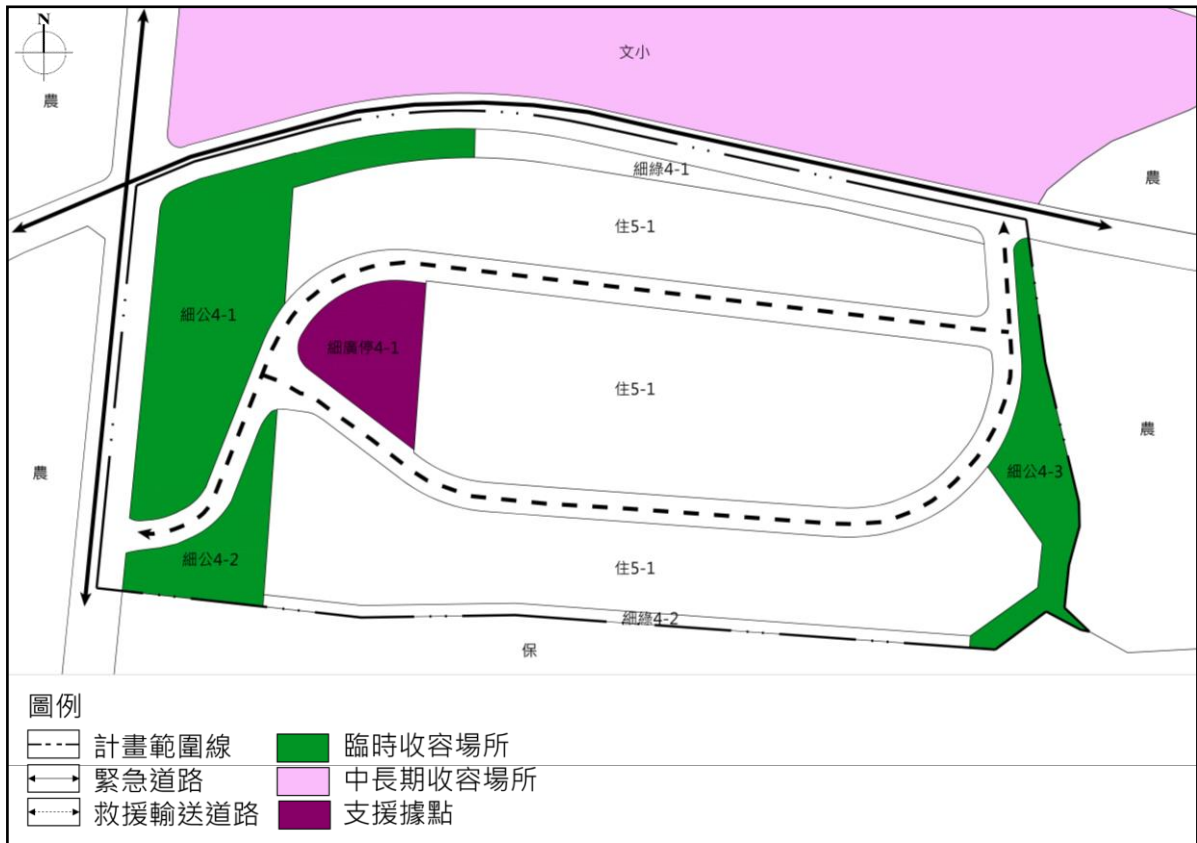


圖 6-6-1 通盤檢討後都市防災計畫示意圖

## 第七節 土地及建築使用管制計畫

### 一、土地使用分區管制要點

本計畫檢討後土地使用分區管制要點如下。

- 一、本要點依據都市計畫法第 22、32 條及主要計畫土地使用分區管制要點第 3 條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 三、本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第 5-1 種住宅區，以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：
  - (一) 金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點），有關工業區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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其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. 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。

11. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
  12. 塑膠類之製造者。
  13. 成人用品零售業。
- (四) 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
- (五) 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
- (六) 探礦、採礦。
- (七) 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
- (八) 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
- (九) 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
- (十) 戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：
1. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。
  2. 客房不得設置於地下室。
  3. 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。

4. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
- (十一) 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
- (十二) 飲酒店、夜店。
- (十三) 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。
- (十四) 樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。
- (十五) 樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
- (十六) 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
- (十七) 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
- (十八) 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
- (十九) 肥料製造者。
- (二十) 紡織染整工業。
- (二十一) 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
- (二十二) 金屬表面處理業。
- (二十三) 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。
- 四、第 5-1 種住宅區（住 5-1）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%，其建築物應自計畫道路境界線至少留設 6 公尺退縮空間，退縮部分應植栽綠化，不得設置圍籬或圍牆，但得計入法定空地。  
前項退縮如屬角地者，得僅檢討一側退縮至 6 公尺，另一側得酌予減少退縮，但仍不得少於 3 公尺。  
陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物於 2 樓頂板以上之部分，得不受第一項退縮之限制。
- 五、本計畫各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

## 六、(刪除)

七、公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。

前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

八、本計畫所劃設綠帶性質之綠地，且已規劃可作為供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

九、本計畫區內之建築物基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇」有關開放空間獎勵與增設停車空間獎勵等規定。

十、配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：

(一) 開發期程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 5%。惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其重新申請時間對照核算容積獎勵之成數。

1. 本次細部計畫案修正公告實施日起。

2. 本區段徵收區抵價地接管日起。

3. 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起

(二) 規模獎勵：

1. 小基地合併建築開發：

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。

2. 大基地整體開發：

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例
1000-3000 平方公尺	3%
超過 3000-5000 平方公尺	5%
超過 5000 平方公尺	10%

3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。

(三) 公益性設施、開放空間獎勵：

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之 15% 為限。

1. 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

(四) 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之 30% 為限。

十一、本要點自本細部計畫發布日起施行。



## 二、都市設計基準

本計畫檢討後都市設計基準如下。

- 一、為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提升環境品質，特訂定本都市設計基準。
- 二、本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計基準規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。
- 三、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之第 5-1 種住宅區（住 5-1）建物新（改）建時，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
  - （一）建築基地之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。
  - （二）帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採 1：15 以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。
  - （三）為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。
  - （四）臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。
- 四、為美化本計畫區之整體景觀，屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。
- 五、本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。
- 六、區內綠建築設計應符合下列規劃原則：
  - （一）建築物應考量綠建築「日常節能」指標，以符合合格標準為目標。
  - （二）用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。
  - （三）為促進公共建築物採用綠建築綜合設計，計畫區內公共建築及公共設施等需用基地申請開發建築，應至少取得 4 項內政部候選綠建築證書合格項目。
- 七、本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。

建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

八、本計畫區之公共開放空間應予以植栽綠化，開放空間之植栽應遵循下列原則：

- (一) 植栽選種宜採「物種多樣性綠化」的方式配植，避免招致病蟲害。
- (二) 喬木配置於結構體時，為確保其足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.5 公尺。
- (三) 植栽宜採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及增加綠覆面積。
- (四) 植栽選種及配置設計，應考量使用時之管理及維護計畫。

九、綠覆率

- (一) 本計畫第 5-1 種住宅區（住 5-1），扣除臨道路退縮建築空地後之剩餘法定空地，綠覆率應達 50% 以上。
- (二) 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性之材料及工法，以強化基地保水能力。  
前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以 0.5 計算之。
- (三) 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。

十、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府「金門縣都市設計審議委員會」認定後作為處理之依據。

十一、本準則自發布日起施行。



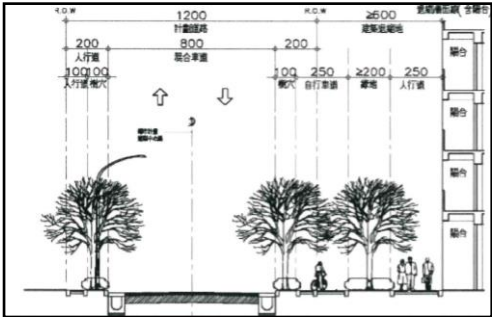
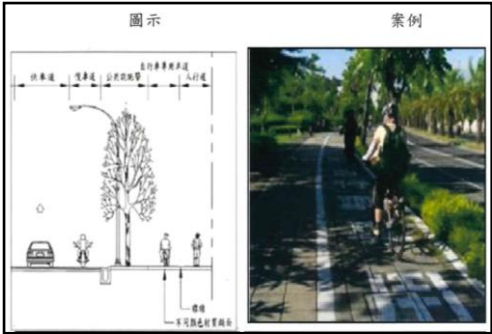

圖 6-7-1 通盤檢討後住宅區留設人行步道及自行車道區位示意圖

## 第七章 事業及財務計畫

本計畫屬於區段徵收地區，本縣地政局已於108年7月11日完成區段徵收工程驗收，計畫範圍內之公共設施用地皆已取得並已開闢完成。

## 附錄一 機關團體及人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由
1-1	洪○文、 蔡○蘭、 蔡○凱、 蔡○仁、 張○忠、 蔡○龍、 蔡○珍	本區都市設計基準有關 基地建築退縮之建議	本區都市設計基準： 第 3 條為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫之住宅區（住 5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線（含陽台、雨遮外緣），退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 6 公尺以上（含 6 公尺）公尺為牆面線（含陽台、雨遮外緣）。地主分配土地已退縮 6 公尺，2 樓以上陽台、雨遮再計入退縮牆面，影響地主可建築面積，且 2 樓以上陽台、雨遮已不影響行人通行。貴府規劃尚義住宅區部分之規定，適合大型基地建築開發，若套用在小基地土地所有權人上，將造成土地無法開發利用；另計畫道路境界線退縮 6 公尺可否修正為 3 公尺，以顧及土地重劃其餘小地主權益，查住宅區土地使用管制表第五種住宅區，都市計畫區規定辦理整體開發範圍內新（改）建時應至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。
1-2	洪○文、 蔡○蘭、 蔡○凱、 蔡○仁、 張○忠、 蔡○龍、 蔡○珍	本區都市設計基準有關 住宅區綠覆率之建議	本區都市設計基準： 第 10 條綠覆率：本計畫住宅區（住 5）之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達 50% 以上。可建築面積臨計畫道路已退縮 6 公尺，綠覆率再 50% 以上已不合理，影響土地重劃原地主權益，已不符合土地重劃時分配其餘小地主能建築之美意。
1-3	洪○文、 蔡○蘭、 蔡○凱、 蔡○仁、 張○忠、 蔡○龍、 蔡○珍	住宅區建築退縮屬角地 者，建議修正為擇一臨 路退縮	本區土地使用分區管制： 第 4 條第 5 種住宅區（住 5）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路縮，可否修正角地地主擇一臨路面退縮，以維護角地地主權益。

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由
2-1	蔡○仁	建議修正住宅區原建築基地臨道路退縮空間之管制	<p>本細部計畫第 4 條第 5 種住宅區（住 5）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。道路境界線至少退縮 6 公尺建築，影響本住宅區諸多原土地所有人權益，是否可檢討修正退縮線之距離，意見提供如下：</p> <p>本住宅區原建築基地臨道路退縮空間配置示意圖：建議取消自行車道及人行道之綠地分隔並調整人行道及自行車道寬度。</p>  <p>改採下列方式：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>與行人以標線（欄杆等較不占空間之設施）分隔之自行車道：在道路範圍內自行車與行人間以劃設標線（欄杆等）分隔者。</li> </ol>  <ol style="list-style-type: none"> <li>與行人共用人行道：道路範圍內自行車、行人共用空間其他車種不得佔用行駛。</li> </ol> 

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由
2-2	蔡○仁	建議再評估建築自道路境界線之退縮	金門諸多重劃區道路境界線皆退縮 3 公尺建築，縣府規劃本區自行車道設置於私人土地上，造成需道路境界線退縮 6 公尺建築，影響土地所有權人權益，且本區鄰近尚義機場受限航空管制高度，容積率提高已無效益。區段徵收地主已按開發成本比例領回抵價地，6 公尺退縮變相將土地開發成本轉嫁於私人土地上，不符合比例原則，本案影響近百位鄉親權益再請承辦單位審慎評估。



## 附錄二 金門縣都市計畫委員會第92次會議紀錄

## 金門縣都市計畫委員會第 92 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 109 年 12 月 25 日下午 3 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：楊主任委員鎮浯

（至第 2 案時，因主任委員另有要公離席，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持，惟是日副主任委員不克出席會議，爰由委員互推陳委員朝金代理主持）

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：湯麗雲

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊（祥和段 249 地號等 27 筆土地）更新地區及訂定都市更新計畫案。

第二案：金湖鎮料羅段 151-1、151-2 等 2 筆地號保護區土地申請政府重大建設計畫所需設施審議案。

第三案：變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 16 時 30 分。

審議案件：

第一案：劃定金門縣金城鎮西南門里公所周邊（祥和段 249 地號等 27 筆土地）更新地區及訂定都市更新計畫案。

說明：

- 一、法令依據：都市更新條例第六條第一項第一、二款。
- 二、計畫範圍：詳計畫圖示。
- 三、公民或團體所提意見：無。
- 四、案件辦理歷程：本案自民國 109 年 09 月 28 日起至 109 年 10 月 27 日止公展 30 天，並於民國 109 年 10 月 23 日上午 10 時假金城鎮公所召開說明會。

決議：

本案同意縣府公展計畫書、圖所提更新地區劃定內容，全案除下列二點外，其餘准照提案內容通過。

- （一）本案範圍為縣府為推動公辦都市更新案件先行徵詢地主意願後所劃，為利後續都市更新程序進行，應於計畫書敘明本地區之都市更新單元劃定基準。
- （二）考量本縣目前未有都市更新案件且相關法規尚不完備，後續建議承辦單位配合本案推動，研訂本縣都市更新相關規定。

第二案：金湖鎮料羅段 151-1、151-2 等 2 筆地號保護區土地申請政府重大建設計畫所需設施審議案。

說明：

- 一、法令依據：土地使用許可依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」第十二點規定。
- 二、計畫範圍：本計畫用地為坐落於金湖鎮料羅段 151-1 和 151-2 地號，總面積為 23,677.24 平方公尺，本計畫擬部分使用面積為 2,964.42 平方公尺，建置廢棄物倉儲貯存廠廠房建築面積約 1,461.55 平方公尺。
- 三、為解決本縣廢棄物露天堆置、飛散及環境衛生問題，並預防火災發生，故規劃建置廢棄物倉儲貯存廠，作為廢棄物暫置、緊急應變及後續擴充(現地處理設備)使用，逐步完成本縣垃圾全分類零廢棄目的及達到垃圾永續循環再利用之目標。依據金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）第 12 點規定，政府重大建設計畫所需設施，得提具相關計畫，經本縣都市計畫委員會審議通過者，依通過計畫辦理，不受本要點之限制，爰提具本計畫，請本縣都市計畫委員會同意依本計畫辦理。

決議：

本案除下列二點外，其餘准照提案內容通過，退請依照修正計畫書後逕予核定，免再提會討論。

- (一) 請申請單位補充本案認定為「政府重大建設計畫所需設施」之相關文件，以利查考。
- (二) 為使本案土地使用與用地相符，本案基地及周邊既有設施建議納入「變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)」案，辦理分區變更為「垃圾處理場用地」。

第三案：變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。

說明：

- 一、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 二、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 三、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 四、公民或團體所提意見：2 件。
- 五、辦理歷程：本案自民國 109 年 10 月 23 日起至民國 109 年 11 月 21 日止公開展覽 30 天，於 109 年 7 月 28 日至 8 月 26 日辦理公開展覽 30 天，並於金湖鎮公所辦理公開展覽說明會。
- 六、嗣經簽奉核可，由本會文委員水成、許委員鴻志、葉委員媚媚、莊委員瑞洪、劉委員美秀、黃委員正銅、王委員文稟等 7 位委員組成專案小組，其中由文委員水成擔任專案小組召集人，專案小組於 109 年 10 月 26 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見。

決議：

本案准照本會專案小組初步建議意見（詳附錄）及縣政府修正計畫內容通過，並退請修正計畫書、圖後核定公告實施。

表 1 土地使用分區管制要點修訂對照表

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
<p>第三條 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第 5 種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第 3 種住宅區之規定。</p>	<p>三、 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第 5-1 種住宅區，以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用： (一) 都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其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. 彈棉業者。 7. 醬、醬油或其他調味品之製造者。</p>	<p>三、 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第 5-1 種住宅區，以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用： (一) <u>金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）</u>，有關工業區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）、作業廠房樓地板面積合計超過 100 平方公尺或其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</p>	<p>依專案小組建議意見：第 5-1 種住宅區之使用規定，後續應參照金湖地區細部計畫第 5 種住宅區管制規定審議結果調整相關規定文字。</p>

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p>8. <u>沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</u></p> <p>9. <u>鍛冶或翻砂者。</u></p> <p>10. <u>汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p>11. <u>瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p>12. <u>塑膠類之製造者。</u></p> <p>13. <u>成人用品零售業。</u></p> <p>14. <u>製造鞭炮或煙火類物品者。</u></p> <p>15. <u>賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。</u></p> <p>16. <u>印刷油墨或繪圖用顏料製造者。</u></p> <p>17. <u>使用氣體亞硫酸漂白物者。</u></p> <p>18. <u>骨炭或其他動物質炭之製造者。</u></p> <p>19. <u>毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。</u></p> <p>20. <u>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。</u></p>	<p><u>匠者。</u></p> <p>6. <u>彈棉作業者。</u></p> <p>7. <u>醬、醬油或其他調味品之製造者。</u></p> <p>8. <u>沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</u></p> <p>9. <u>鍛冶或翻砂者。</u></p> <p>10. <u>汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p>11. <u>液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p>12. <u>塑膠類之製造者。</u></p> <p>13. <u>成人用品零售業。</u></p>	

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p>21. <u>使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。</u></p> <p>22. <u>削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。</u></p> <p>23. <u>使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。</u></p> <p>24. <u>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。</u></p> <p>25. <u>煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</u></p> <p>26. <u>使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。</u></p> <p>27. <u>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。</u></p> <p>28. <u>玻璃或機製毛玻璃製造者。</u></p> <p>29. <u>使用機器錘之鍛冶者。</u></p> <p>(四) <u>汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p>	<p>(四) <u>汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、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設置地點面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p>	



變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p>(五) <u>加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</u></p> <p>(六) <u>探礦、採礦。</u></p> <p>(七) <u>各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。</u></p> <p>(八) <u>殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p>(九) <u>毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</u></p> <p>(十) <u>戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數30間以上(不含)之旅</u></p>	<p>(五) <u>加油(氣)站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</u></p> <p>(六) <u>探礦、採礦。</u></p> <p>(七) <u>各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。</u></p> <p>(八) <u>殯葬服務業(殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業)、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</u></p> <p>(九) <u>毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</u></p> <p>(十) <u>戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦(魚)場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數30間以上(不含)之旅</u></p>	<p>依專案小組建議意見：第5-1種住宅區之使用規定，後續應參照金湖地區細部計畫第5種住宅區管制規定審議結果調整相關規定文字。</p>

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p><u>館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦(魚)場其設置地點面臨10公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限。</u></p> <p>(十一) <u>酒吧(廊)、酒家、舞廳(場)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</u></p> <p>(十二) <u>飲酒店、夜店。</u></p> <p>(十三) <u>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</u></p>	<p><u>館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場與室內釣蝦(魚)場其設置地點面臨10公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；<u>客房數30間以上(不含)之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：</u></u></p> <p><u>(1) 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。</u></p> <p><u>(2) 客房不得設置於地下室。</u></p> <p><u>(3) 客房每間面積不得小於8平方公尺。</u></p> <p><u>(4) 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</u></p> <p>(十一) <u>酒吧(廊)、酒家、舞廳(場)、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</u></p> <p>(十二) <u>飲酒店、夜店。</u></p> <p>(十三) <u>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</u></p>	

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p><u>過300平方公尺之飲食店。</u></p> <p>(十四) <u>樓地板面積超過500平方公尺之證券及期貨業。</u></p> <p>(十五) <u>樓地板面積超過700平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。</u></p> <p>(十六) <u>人造或合成纖維或其中間物之製造者。</u></p> <p>(十七) <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u></p> <p>(十八) <u>從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</u></p> <p>(十九) <u>肥料製造者。</u></p> <p>(二十) <u>紡織染整工業。</u></p> <p>(二十一) <u>拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u></p> <p>(二十二) <u>金屬表面處理業。</u></p> <p>(二十三) <u>短期補習班業。但面臨10公尺以上道路者，不在此限。</u></p> <p>(二十四) <u>屠宰場。</u></p> <p>(二十五) <u>馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</u></p> <p>(二十六) <u>乳品工廠、堆肥舍。</u></p> <p>(二十七) <u>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。</u></p> <p>(二十八) <u>土石方資源堆置處理場。</u></p>	<p><u>過300平方公尺之飲食店。</u></p> <p>(十四) <u>樓地板面積超過500平方公尺之證券及期貨業。</u></p> <p>(十五) <u>樓地板面積超過700平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。</u></p> <p>(十六) <u>人造或合成纖維或其中間物之製造者。</u></p> <p>(十七) <u>合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</u></p> <p>(十八) <u>從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</u></p> <p>(十九) <u>肥料製造者。</u></p> <p>(二十) <u>紡織染整工業。</u></p> <p>(二十一) <u>拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</u></p> <p>(二十二) <u>金屬表面處理業。</u></p>	

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p>(二十九) 賽車場。</p> <p>(三十) 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>(三十一) 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。</p>	<p>(二十三) 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。</p>	
<p>第四條</p> <p>第5種住宅區(住5)之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。</p>	<p>四、</p> <p>第5-1種住宅區(住5-1)之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。</p>	<p>四、</p> <p>第5-1種住宅區(住5-1)之建蔽率不得大於60%、容積率不得大於260%，其建築物應自計畫道路境界線<u>留設</u>至少6公尺<u>退縮空間</u>，退縮<u>部分</u>應植栽綠化，不得設置<u>圍籬或圍牆</u>，但得計入法定空地。前項退縮如屬角地者，<u>得僅檢討一側退縮至6公尺，另一側得酌予減少退縮，但仍不得少於3公尺。</u> <u>陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物於2樓頂板以上之部分，得不受第一項退縮之限制。</u></p>	<p>依專案小組建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.退縮規定事項檢討調整於土地使用管制要點訂定。</li> <li>2.在不涉及建築線執行疑義情形下，以維持建築線為計畫道路境界線之原則，調整有關退縮規定。</li> <li>3.參酌人民陳情第1案，檢討修正角地退縮規定為兩側臨計畫道路者得僅檢討一側退縮至6公尺，另一側得酌予減少退縮但仍不得少於3公尺。</li> <li>4.參酌人民陳情第1案，檢討修正有關陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物於2樓頂板以上之部分，得不受退縮限制之規定。</li> </ol>

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p>十、 配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：</p> <p><u>(一) 開發期程獎勵：</u> 符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之5%。 惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其重新申請時間對照核算容積獎勵之成數。</p> <p>1. 本次細部計畫案修正公告實施日(109年00月00日)起。</p> <p>2. 本區段徵收區抵價地接管日起。</p> <p>3. 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p> <p><u>(二) 規模獎勵：</u></p> <p>1. 小基地合併建築開發： 為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開</p>	<p>十、 配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：</p> <p><u>(一) 開發期程獎勵：</u> 符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之5%。 惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其重新申請時間對照核算容積獎勵之成數。</p> <p>1. 本次細部計畫案修正公告實施日(100年00月00日)起。</p> <p>2. 本區段徵收區抵價地接管日起。</p> <p>3. 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p> <p><u>(二) 規模獎勵：</u></p> <p>1. 小基地合併建築開發： 為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達</p>	<p>維持公展草案。</p>

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項																
原計畫	公展草案	提會審議內容																	
	<p>發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。 前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>2. 大基地整體開發： 為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>住宅區獎勵容積占基準容積之比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000-3000平方公尺</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>超過 3000-5000平方公尺</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過 5000平方公尺</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。 (三) 公益性設施、開放空間獎勵： 為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面</p>	基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例	1000-3000平方公尺	3%	超過 3000-5000平方公尺	5%	超過 5000平方公尺	10%	<p>340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。 前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>2. 大基地整體開發： 為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>基地規模</th> <th>住宅區獎勵容積占基準容積之比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000-3000平方公尺</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>超過 3000-5000平方公尺</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過 5000平方公尺</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。 (三) 公益性設施、開放空間獎勵： 為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面</p>	基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例	1000-3000平方公尺	3%	超過 3000-5000平方公尺	5%	超過 5000平方公尺	10%	
基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例																		
1000-3000平方公尺	3%																		
超過 3000-5000平方公尺	5%																		
超過 5000平方公尺	10%																		
基地規模	住宅區獎勵容積占基準容積之比例																		
1000-3000平方公尺	3%																		
超過 3000-5000平方公尺	5%																		
超過 5000平方公尺	10%																		

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
	<p><u>積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之15%為限。</u></p> <p>1. <u>捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p><u>(四)各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。</u></p>	<p><u>積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之15%為限。</u></p> <p>1. <u>捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，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。</u></p> <p>2. <u>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。</u></p> <p><u>(四)各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。</u></p>	

表 3 都市設計基準修訂對照表

變更計畫內容			專案小組建議及承辦單位建議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
<p>第二條</p> <p>本計畫區內之建築開發及土地使用，依本基準規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。</p>	<p>二、</p> <p>本計畫區內之建築開發及土地使用，依本<u>都市設計基準</u>規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。</p>	<p>二、</p> <p>本計畫區內之建築開發及土地使用，依本<u>都市設計基準</u>規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。</p>	維持公展草案。
<p>第三條</p> <p>為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區（住5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮牆面線（含陽台、雨遮外緣），退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上（含6公尺）為牆面線（含陽台、雨遮外緣）。</li> <li>2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間應作為公共開放空間，並不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物，其中細1-1及細1-2道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道。</li> <li>3. 建築基地之地下室外牆應與建築線保持3公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。</li> <li>4. 帶狀式開放空間應</li> </ol>	<p>三、</p> <p>為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之<u>第5-1種住宅區</u>（住5-1）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（一）基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮6公尺以上（含6公尺）為建築線。</li> <li>（二）前款規定所留設空地之帶狀開放空間應作為公共開放空間，並不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物，其中細1-1及細1-2道路所圍之住宅區應留設人行步道及自行車道。</li> <li>（三）建築基地之地下室外牆應與建築線保持3公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。</li> <li>（四）帶狀式開放空間應</li> </ol>	<p>三、</p> <p>為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之<u>第5-1種住宅區</u>（住5-1）建物新（改）建時，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>（一）建築基地之地下室外牆應與建築線保持3公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。</li> <li>（二）帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採1：15以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。</li> <li>（三）為改善臨道路退縮</li> </ol>	<p>依專案小組建議意見：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 退縮規定事項檢討調整於土地使用管制要點訂定。</li> <li>2. 考量基地現況及未來使用情形，刪除有關細1-1及細1-2道路所圍之住宅區應留設自行車道相關規定。</li> </ol>



變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
<p>保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，除人行道與自行車道地面採1:15以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。</p> <p>5. 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。</p> <p>6. 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道傢俱，並應提供維護管理措施。</p>	<p>車道地面採1:15以下順坡，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接外，其他部分得順應地形設置。</p> <p>(五) 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。</p> <p>(六) 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。</p>	<p>空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。</p> <p>(四) 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。</p>	
<p>第七條 本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>七、 本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>七、 本計畫區內建築物座向應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p> <p>建築物面臨計畫道路、公園側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	維持公展草案。

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
<p>第八條 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：</p> <p>1. 本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。</p> <p>2. 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。</p> <p>3. 本計畫區之自行車道系統得與人行步道（含道路兩側留設之人行步道）整合設置，惟其寬度各不得低於2.5公尺（如圖2-2-4、圖2-2-5所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：</p> <p>(1) 自行車道鋪面宜堅實平順，表面</p>	<p>八、 本計畫內應配合計畫道路斷面配置及良好景觀，應於建築基地退縮及開放空間建構人行步道及自行車道路線系統，並依下列原則進行人行及自行車道系統路線規劃：</p> <p>(一) 本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。</p> <p>(二) 本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。</p> <p>(三) 計畫區之自行車道系統得與人行步道（含道路兩側留設之人行步道）整合設置，惟其寬度各不得低於2.5公尺；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：</p> <p>1. 自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。</p>		<p>依專案小組建議意見刪除。</p>

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
<p>宜平整防滑。</p> <p>(2) 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。</p> <p>(3) 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。</p> <p>(4) 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。</p> <p>(5) 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。</p>	<p>2. 自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。</p> <p>3. 自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。</p> <p>4. 自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。</p> <p>5. 經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。</p>		
<p>第十條 綠覆率</p> <p>1. 本計畫住宅區(住5)之法定空地，其扣除臨道路退縮面積外，綠覆率應達50%以上。</p> <p>2. 公園用地及綠地用地應予以綠化，綠覆率應達其總面積之80%；廣場兼停車場用地之綠覆率應達其總面積之60%。</p> <p>3. 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性</p>	<p>十、綠覆率</p> <p>(一) 本計畫第5-1種住宅區(住5-1)，扣除臨道路退縮建築空地後之剩餘法定空地，綠覆率應達50%以上。</p> <p>(二) 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性材料及工法，以強化基地保水能力。</p>	<p>十、綠覆率</p> <p>(一) 本計畫第5-1種住宅區(住5-1)，扣除臨道路退縮建築空地後之剩餘法定空地，綠覆率應達50%以上。</p> <p>(二) 公共開放空間之鋪面設計除車行通過或特殊情形需要外，應採用透水性材料及工法，以強化基地保水能力。</p>	維持公展草案。

變更計畫內容			專案小組建議 及承辦單位建 議調整事項
原計畫	公展草案	提會審議內容	
<p>之材料及工法，以強化基地保水能力。</p> <p>前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。</p> <p>4. 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。</p>	<p>前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。</p> <p>(三) 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。</p>	<p>前述透水性鋪面設計，其綠覆面積有效係數以0.5計算之。</p> <p>(三) 綠覆率之計算得依「建築基地綠化設計技術規範」規定辦理。</p>	

表 2 機關及人民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	依專案小組建議修正初審意見
1	洪○文	金湖鎮瓊義段17地號	<p><b>陳情理由：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>計畫區臨經武路側入口道路設計斜角，角地地主如兩側退縮6公尺建築，可建築面積則變為直角梯形，實在過於嚴苛，造成土地難以建築，希望入口側單端能單獨檢討改為退縮3公尺或擇一臨路面退縮建築，以維護角地地主權益，且該端變更並不影響住宅區整體規劃。</li> <li>本次第一次通盤檢討，將退縮6公尺牆面線變更為建築線，雖立意良好，但對土地所有權人幫助不大，希望維持為原牆面線，並參照金湖鎮市港路重劃區退縮線為牆面線，不影響技術法規下，6公尺以上高度，不受限於牆面線限制。</li> </ol> <p><b>建議事項：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>經武路側入口道角地地主改為退縮3公尺建築或擇一臨路面退縮。</li> </ol> <p>建議參照金湖鎮市港路重劃區，退縮線為牆面線，不影響技術法規下，6公尺以上高度，不受限於牆面線限制。</p>	<p>酌予採納</p> <p><b>有關角地退縮部分說明：</b></p> <p>考量陳情人土地於檢討退縮建築後可供建築土地面積之建蔽率約42.65%，檢討土地使用分區管制要點第四點，調整為兩側臨計畫道路者得僅檢討一側退縮至6公尺，另一側得酌予減少退縮但仍不得少於3公尺。</p> <p><b>有關牆面線部分說明：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>依據109年3月20日金門縣都市設計審議委員會第53次會議內容，考量住宅區建築退縮適當寬度為牆面線規定實際執行困難，檢討修正本計畫區建築退縮規定，不訂定牆面線。</li> <li>考量民眾使用需求，退縮建築部分，參考金湖優先開發區段徵收區退縮規定，檢討檢討土地使用分區管制要點第四點增訂「陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物於2樓頂板以上之部分，得不受退縮之限制。」</li> </ol>
2	蔡○凱	住宅區退縮 6公尺修正為退縮 3公尺	<p><b>陳情理由：</b></p> <p>計畫區經武路側土地大多為私人土地該區既無設置自行車道之規劃，將細 1-1 及細 1-2 道路所圍之公有住宅區自行車道之規劃，退縮 6公尺建築規定，套用在未規劃自行車道之私人土地，有失公平，且影響土地所有權人權益。細 1-1 及細 1-2 道路所圍之公有住宅區為縣府所有，變更建築退縮線並不影響貴府既有人行步道及自行車道設計之規劃。金門重劃區皆為退縮 3公尺</p>	<p>酌予採納</p> <p><b>說明：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>本計畫住宅區為建立友善的行人空間故訂定建築物應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆等相關規定。</li> <li>退縮空間除供社區綠廊使用之外，亦作為相關管線設置空間，並已於本區段徵收區工程</li> </ol>

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	依專案小組建議修正初審意見
			<p>建築，希望該區也能同一套標準，以維護該區 21 位土地所有權人權益。</p> <p><b>建議事項：</b></p> <p>21 位地主配合縣府政策土地重劃，領回抵價地 45%，若再退縮 6 公尺建築，實在過於嚴苛，部分地主難以建築，建議討論檢退縮 3 公尺，以維護該區 21 位土地所有權人權益。</p>	<p>開闢時施作相關管線工程，不宜作建築物使用。</p> <p>3. 本區段徵收區辦理抵價地領回作業前，已充份說明退縮等相關規定，使土地所有權人了解自身權益及相關規定後，始進行土地分配作業。</p> <p>4. 本計畫區內住宅區基地退縮6公尺後，除角地之外，剩餘可建築面積皆達基地面積60%以上，爰併入陳第1案，檢討土地使用分區管制要點第四點調整角地建築退縮規定。</p> <p>5. 綜上，除角地部分調整退縮規定外，其餘維持原計畫。</p>

# 附件

## 都市計畫技師圖記頁

城都國際開發規劃管理顧問有限公司辦理之變更金門特定區計畫（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫（第一次通盤檢討）案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議記錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫（或都市更新……等）係依都市計畫委員會（或都市更新及爭議處理審議會……等）審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：徐弘宇	技師執業執照證號：技執字第 003043 號
技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會	公會會員證號：高都技師員字第 0001 號
技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司	



技師簽章： 徐弘宇  
日期： 110/3/3

城都國際開發