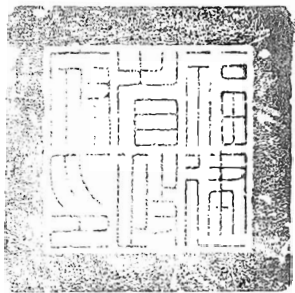


中華民國八十六年八月

擬定金門特定區  
(金湖地區)

細部計畫書



金門縣政府

金門縣政府擬定變更都市計畫審核摘要表

項

說

明

都市計畫名稱

擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫案

擬定都市計畫法令依據

都市計畫法第二十三條規定辦理。

擬定都市計畫機關

金門縣政府。

自擬細部計畫或申請變更都市名稱或土地權利關係人姓名

本案公開展覽起訖日期

公開展覽：自民國八十三年七月二十五日起至民國八十三年八月二十三日止。刊登八十三年七月二十三、二十四、二十五日金門日報。

公展地點：金湖鎮新市里辦公處活動中心。

公開說明會：日期：八十三年八月三日、八十二年八月十七日、八十三年八月二十三日

年八月二十三日

地點：金湖鎮新市里辦公處活動中心。

人民團體對本案之反映意見

詳人民團體陳情意見綜理表。

鎮級

金湖鎮都市計畫委員會八十二年九月六日、九月九日委員會議審議通過。

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八十四年六月十六日第五次委員會議審議通過。

省級

轉內政部核定

內政部

內政部都市計畫委員會八十六年一月三日第四〇七次會議(詳會議紀錄核定案件  
第一案)修正通過

擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫案法定作業程序辦理情形一覽表

辦理事項	辦理情形	辦理時間	公文字號	法令依據
一、委託規劃	落實規劃，並利執行委託欣霖工程顧問股份有限公司辦理	82.3.10起至83.6.30	(82)縣建字第〇六〇三一號	都市計畫法
二、擬定都市計畫書、 圖公開展覽	依規定將擬定都市計畫書、圖公開展覽三十天，廣徵民意，以供都市計畫委員會委員予以參考審議。	自83.7.23起至83.8.23止計三十天	(83)縣建字第170一二號	
三、辦理說明會	一、就規劃目的、內容及效益說明，俾民眾了解。 二、廣為週知，並廣徵民意。	自83.8.3、83.8.17、83.8.23止計舉辦三場次說明會	(83)縣建字第170一二號	
四、鎮級都委會審議會	八十三年九月六日、八十年九月九日召開	83.9.6 83.9.9	(84)訂建字第〇〇五三號	

<p>五、縣級都委會審議會</p>	<p>八十四年六月十六日第五次委員會審議通過</p>	<p>84.6.16</p>	<p>會議紀錄</p>
<p>六、都委會決議事項， 都市計畫書圖修整， 報福建省政府核 轉內政部核定</p>	<p>依都委會審議決議事項， 修正計畫書、圖後，全案 簽奉核定，報請福建省政 府轉內政部核定。</p>	<p>至</p>	<p>(84)府建字第 號</p>
<p>七、內政部核定</p>			



金湖鎮歷次擬定、檢討變更都市計畫時間表

案 名	公告實施日期	備 註
擬定金湖鎮都市計畫	六十一年十二月三十日	
變更及擴大金湖鎮都市計畫(第一次通盤檢討)	七十一年	
變更及擴大金湖鎮都市計畫(第二次通盤檢討)	八十二年三月九日	



第五章	實質發展計畫	67
第一節	計畫內容概要	67
第二節	計畫年期人口及密度	67
第三節	土地使用計畫	68
第四節	公共設施計畫與配置	68
第五節	道路系統計畫	79
第六章	分期分區及財務計畫	91
第一節	分期分區發展計畫	91
第二節	事業及財務計畫	97
第七章	土地使用分區管制計畫	101

圖目錄

圖一—一	金湖細部計畫地區地理位置圖	6
圖一—二	金湖地區細部計畫地區範圍圖	7
圖一—三	計畫流程圖	10
圖二—一	金門地區坡度分布圖	12
圖二—二	金門地區土壤分布圖	13
圖二—三	金湖地區人口成長趨勢圖	17
圖二—四	金湖細部計畫地區人口金字塔圖	21
圖二—五	金湖細部計畫地區土地使用現況示意圖	28
圖二—六	金湖細部計畫地區土地使用現況發展強度示意圖	32
圖二—七	金湖細部計畫地區土地使用發展強度示意圖	41
圖二—八	金湖細部計畫地區公共設施使用現況示意圖	46
圖二—九	金湖細部計畫地區道路系統現況示意圖	52
圖五—一	擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫土地使用計畫示意圖	70
圖五—二	擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫住宅區與商業區等級分布圖	73
圖五—三	擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫變更部份示意圖	78

圖五—四	擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫區公共設施計畫配置圖	82
圖五—五	擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫道路系統等級分布圖	90
圖六—一	擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫公共設施分期分區發展示意圖	93

表目錄

表二一	金門地區氣候概況表	15
表二二	金湖地區歷年人口成長變遷統計表	18
表二三	金湖鎮細部計畫區歷年人口年齡結構變遷表	19
表二四	金湖鎮細部計畫區歷年產業結構變遷表	22
表二五	金湖鎮細部計畫區歷年產業人口職業分配表	24
表二六	金湖細部計畫區土地使用現況面積表	26
表二七	金湖細部計畫地區建築物各樓層現況使用統計表	27
表二八	金門地區商業細分項與分級表	30
表二九	金湖細部計畫地區土地使用平均容積率一覽表	33
表三十	金湖細部計畫地區土地使用發展強度示意圖	35
表三十一	金湖細部計畫地區土地使用發展強度比較表	37
表三十二	變更暨擴大金湖都市計畫主要計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地面積檢討分析表	47
表三十三	金湖都市計畫區計畫道路現況一覽表	50
表三一	擬定金門特定區計畫土地表使用面積綜理表	56

表五—一	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫土地使用面積分配表	69
表五—二	金湖都市計畫原主要計畫與本次擬定細部計畫土地使用面積對照表		76
表五—三	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫變更內容綜理表	77
表五—四	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫公共設施用地明細表	80
表五—五	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫公共設施用地面積檢討成果表	85
表六—一	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫計畫道路編號表	87
表六—二	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫公共設施分期分區發展計畫表	95
表六—三	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫道路系統分期發展計畫表	96
表六—四	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫事業及財務計畫細目表	98
	擬定金門特定區(金湖地區)	細部計畫事業及財務計畫一覽表	100

## 第一章 緒論

### 第一節 計畫沿革

金門地區西距廈門外港十公里，東隔台灣海峽與台灣遙遙相對，地扼中國大陸與台灣本島之要衝，由於地理位置特殊，基於軍事安全而實施戰地政務。隨著台灣地區動亂時期動員臨時條款廢除及兩岸關係和緩，於民國八十一年十一月七日解除戰地政務，納入中央一般行政體制，回歸地方自治。

#### 一、戰地政務前原主要計畫內容

金湖地區早於民國六十一年，即依據「都市計畫法」公告實施「擬定金湖鎮都市計畫」，但並無都市計畫法金門地區施行細則與土地使用分區管制規定，僅係參照「都市計畫法台灣省施行細則」管理計畫地區。

民國六十七年，辦理「變更及擴大金湖鎮都市計畫第一次通盤檢討」，計畫面積為九七·五七公頃，至民國八十五年計畫人口為一五、〇〇〇人，計畫淨密度約為二千二百人／公頃。此計畫於民國七十一年公告實施。

民國七十七年，辦理「變更及擴大金湖鎮都市計畫第二次通盤檢討」，計畫面積由九七·五七公頃擴大至一五〇·九五公頃，至民國八十五年計畫人口仍為一五、〇〇〇人，計畫淨密度約為五四〇人／公頃。此計畫於民國八十二年公告實施。



## 二、特定區計畫擬定及實施過程

為配合金門地區施行地方自治，全面實施都市計畫，縣政府於民國八十一年六月開始進行「金門地區全面都市計畫主要計畫案」規劃工作，歷時十個月完成，爾後於八十二年四月辦理公開展覽，並於公展期間辦理說明會及徵求鄉鎮公所意見以供縣都委會參考。

民國八十三年三月至九月間，共召開四次縣都委會，本府依都委會審議決議事項，修正計畫書、圖後，於十二月報請福建省政府轉內政部核定。

內政部都委會於民國八十四年二月間，成立專案小組赴金門實地勘查，並召開三次審查會議，研擬具體意見後提大會討論，內政部都委會第三八二次會議決議「本案除左列各點外，其餘准照金門縣政府核議意見通過，並請該府依照修正計畫書圖後，報部逕予核定，免提大會討論」。本府除依據都委會決議修正案名為「擬定金門特定區計畫」外，並分別針對國家公園，原已實施都市計畫地區、觀光及計畫人口，自然村、軍事用地及土地使用計畫各項決議內容作修正，而於民國八十四年十二月獲內政部核定，並正式於民國八十五年一月二十日發布實施。

## 三、本計畫與原主要計畫、特定區計畫三者關係

依據都市計畫法第十七條第二項規定：「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形」。又原主要計畫亦已屆通盤檢討年期，基於當時特定區計畫僅處於規劃階段，故先於民國八十二年進行原「變更及擴大金湖地區都市計畫（第二次通盤檢討）案」細部計畫之法定作業程序。因此本計畫與特定區計畫成為雙頭並行狀態。

基於前述緣由，本計畫原係依據原主要計畫進行細部計畫法定作業程序，其規劃內容如土地使用變更案件、道路寬度等，完全係依照原主要計畫內容所進行。惟特定區計畫已先於民國八十五年一月二十日發布實施，其上位性質便已確定，原主要計畫即不適用，故內政部都委會專案小組於九月七日之審查會議中，即將本計畫案名修正為「擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫」，原計畫內容牽涉與特定區計畫重複或相違背之處應作適當之修正。

## 第二節 法令依據與計畫目標

### 壹、法令依據

依都市計畫法第十七條第一項之規定，主要計畫「應就其計畫地區範圍預計之發展趨勢及地方財力，訂定分期發展優先次序。第一期發展地區應於主要計畫發布實施後，最多二年完成細部計畫；並於細部計畫發布後，最多五年完成公共設施。其他地區應於第一期發展地區開始進行後，次第訂定細部計畫建設之。」又於同條第二項規定「未發布細部計畫地區，應限制其建築使用及變更地形……；有鑒於此，為落實金門特定區之分期分區計畫，促進地方之建築開發，應儘速擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫。

### 貳、計畫目標

就金門地區整體發展以觀，金湖都市地區屬次區域中心之地位，故而提出發展該地區為「大金門東南地方中心」之計畫構想，即本計畫之目標在於：

一、透過整體規劃方式，以適宜之空間配置、建築控制及動線安排，創造都市新意象。

二、以不同層級之住宅型態，創造舒適之住宅環境，並合宜地管制住宅品質。

三、規劃多元化之商業活動，以創造現代化都市生活型態。

四、依法令規定之次區域中心階層服務所需之公共設施項目並兼顧地區發展需要，於適當區位配置公共設施，以提昇居民居住環境品質。

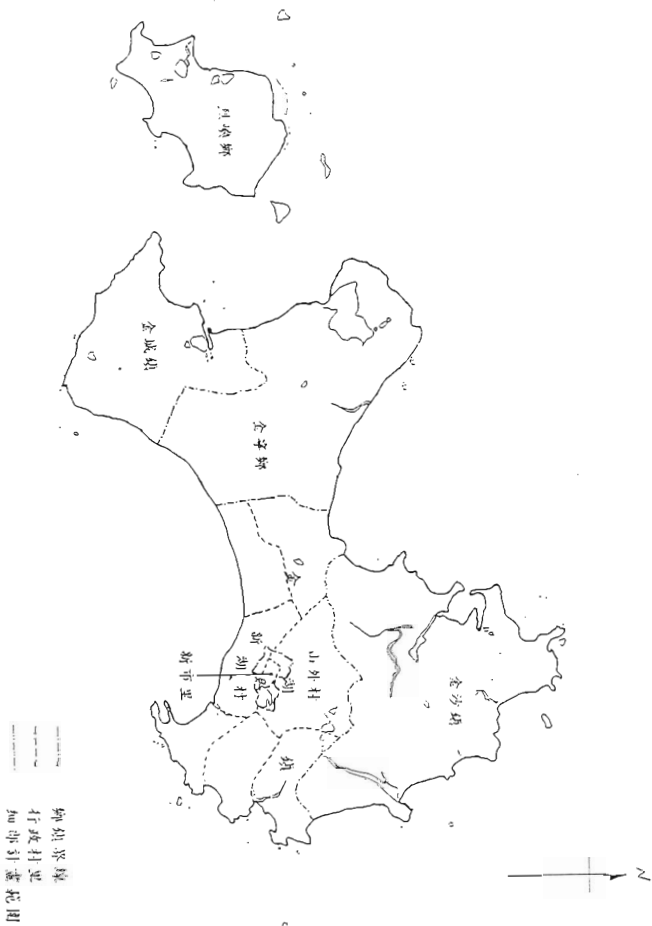
五、結合自然景觀之規劃與產業之發展，創造本地區經濟新活力，以配合金門地區戰地政務解除及開放觀光政策。

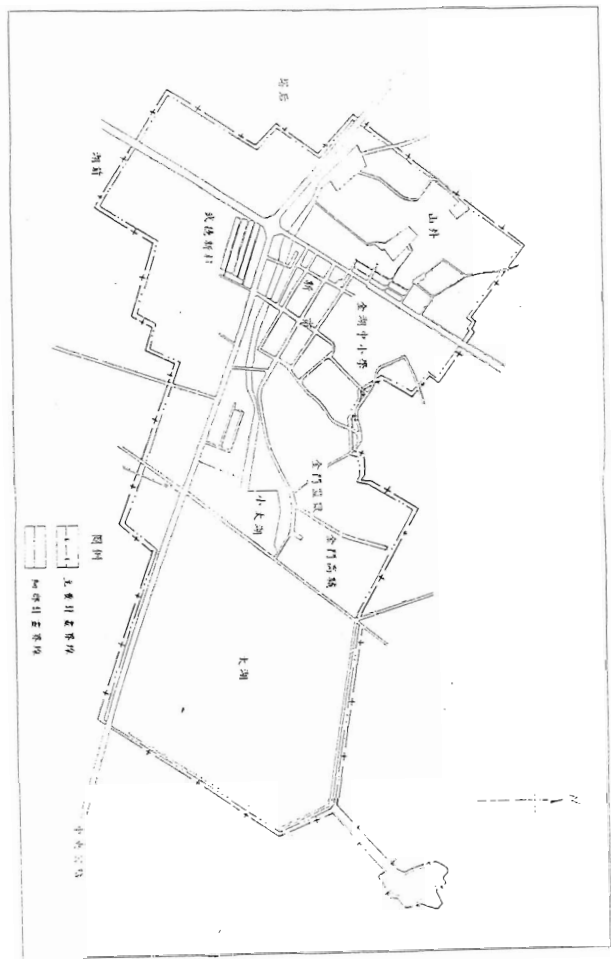
### 第三節

#### 計畫範圍

本細部計畫範圍以金湖鎮新市里現有市區為中心向郊外擴展，包括太湖區，以及山外村住宅社區為整體規劃之對象。其範圍東迄太湖，南止於湖前，西界為映碧潭，止於塔后，北迄黃海路北段，總面積約計一五〇·一六公頃（參見圖一——及圖一——二）。

圖一——金湖知事計畫地區地理位置圖





圖一—二 金湖地區細部計畫地區範圍圖

## 第四節 規劃方法與流程

### 一、計畫範圍確定

針對金湖鎮之地區發展現況與未來發展需要，劃定適當範圍進行規劃檢討，以落實於地區建築開發。

### 二、現況調查、資料彙整與分析

包括自然環境、人口與經濟活動、土地使用、公共設施及交通運輸等現況資料，並參考相關指導計畫及法令。將實地調查及蒐集所得之資料，加以整理分析，評估計畫地區之發展潛力與限制，以為規劃之依據。

### 三、方案研擬

依據相關指導計畫之指導及資料分析結果，進行土地使用分區、公共設施及交通運輸等實質發展計畫；研擬事業及財務計畫、分期分區發展計畫；並訂定合宜之土地使用管制計畫。

### 四、公開展覽及說明會

依據都市計畫法第二十三條及第十九條之規定：細部計畫擬定後，該管縣市政府都市計畫委員會審議前，應於各該直轄市、縣（市）（局）政府及鄉、鎮或縣轄市公所公開展覽三十天；又參照都市計畫法台灣省施行細則第七條之規定「辦理機關應於公開展覽期間內舉辦說明會」。

## 五、計畫審議

參照都市計畫法台灣省施行細則第七條之規定：「辦理機關應於公開展覽期滿後三十日內召開都市計畫委員會，將公開展覽期間人民及機關團體提出之異議彙送請各級都市計畫委員會（縣都委會及內政部都委會）審議。」

## 六、修改圖說

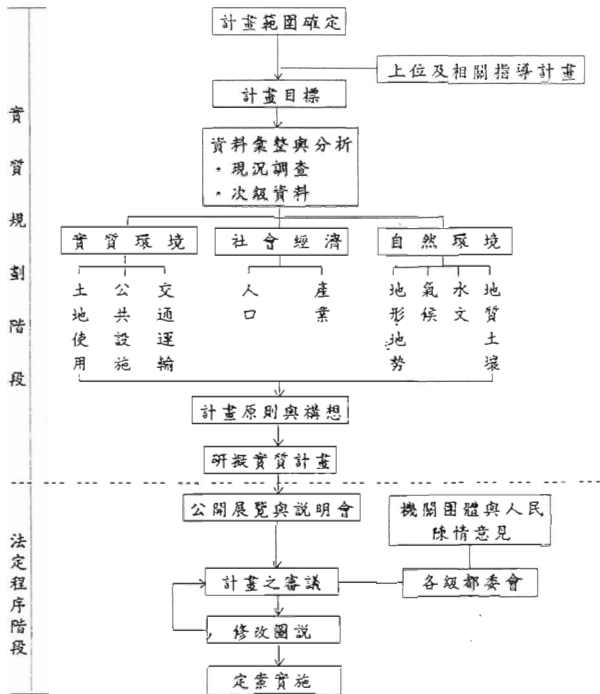
根據各級都市計畫委員會審議結果，修改計畫書圖。

## 七、定案實施

擬定細部計畫書、圖依法定程序送請各級都市計畫委員會審議並充分修正後，經內政部核定即發布實施。

本計畫之規劃流程圖如圖一—三所示。





圖一～三 計畫流程圖

## 第二章 發展現況分析

### 第一節 自然環境

#### 壹、地形、地勢及坡度

本計畫區包含金湖鎮新市里及山外村，位於金門本島東部之太武山南麓，為一起伏緩和之丘陵，坡度多在5%以下，地勢堪稱平坦（圖二—一）。由於背向大陸，附近地形開闊，地理條件良好，因而已形成金門縣境內之第二大城。

#### 貳、地質、土壤

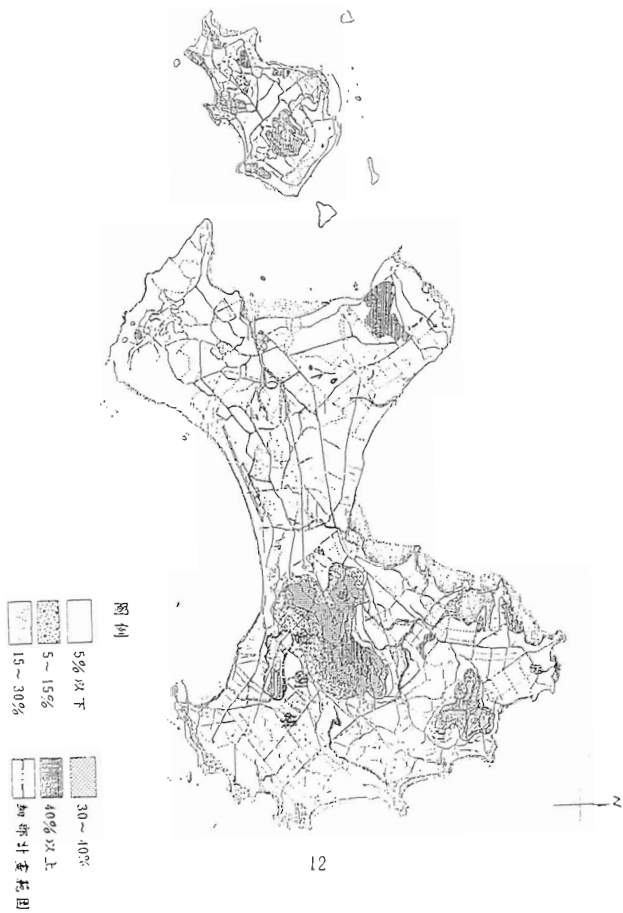
就地質而言，本計畫區之地層以花崗片麻岩為主，亦即為構成本島脊樑（太武山）之主要地質結構。

而本區之土壤兼屬黏質土與砂質土兩種性質（圖二—二），大體上以砂土及裸露之紅土為代表；黃棕色或黃灰色之砂質土由於砂層厚，其保水性及保肥力均不佳；紅土表土薄、酸性重、腐植質少，故僅適於生產耐旱性之雜糧作物。

#### 參、水文

金門地區之河川多源短量少且枯水期長。本計畫區內之重要溪流有山外溪；而湖泊為近年新闢之人工湖——太湖。太湖非但為本地區涵養水源之湖泊且兼

圖二一一 金門地區坡度分布圖



圖二～二 金門地區土壤分布圖



具觀光遊憩賞景之功能，為本地區及金門地區重要湖泊之一。

### 肆、氣候（表二——）

#### 一、降水量

本區降水量主要集中於四月至九月，占年降水量之七五·六%；乾季為十月至十二月，僅占六·九%；年降水量平均為八六七·九二公釐。七十九年總降水量為一〇五〇·一公釐。

#### 二、氣溫

年平均氣溫為攝氏二〇·八度，平均氣溫最高者為八月的三二·〇度，最低為一月的九·九度，年溫差達二二·一度。

#### 三、溼度

年平均相對溼度為七九%，歷年以五月至八月為最高，平均為八四·五%，十月至翌年二月為最低，平均七五·五%。

#### 四、蒸發量

年蒸發量達一七〇六·五公釐，故呈半乾燥氣候，蒸發量最高為八月之一九五·七公釐，最低為二月之八四·六公釐。

#### 五、風向與風速

金門屬季風氣候，九月起東北季風吹襲，六月則轉變為西南風，夏秋有颱風。全年平均風速每秒三·六公尺，秋冬兩季平均風速較大，其餘時間則風速不強。

表二~一 金門地區氣候概況

(79年)

項目 月份	平均 氣溫 (°C)	平均最 高氣溫	平均最 低氣溫	降水量 (公釐)	平均相 對溼度 (%)	蒸發量 (公釐)	最 多 風 向	平 均 風 速 (m/s)
1	12.7	16.8	9.9	35.7	74	95.6	NE	4.2
2	12.9	16.9	10.1	61.5	76	84.6	NE	4.1
3	15.0	18.5	12.2	86.8	80	105.3	NE	3.7
4	19.1	22.9	16.3	125.2	81	127.5	NE	3.2
5	23.0	25.7	20.6	148.4	83	146.3	NE	3.2
6	26.1	29.2	23.8	157.6	84	157.7	SW	3.0
7	28.2	31.9	25.8	130.2	82	195.6	SW	2.8
8	28.2	32.0	25.7	115.0	82	195.7	SW	2.8
9	26.8	30.6	24.4	117.2	80	180.7	NE	3.6
10	23.5	27.5	20.7	22.1	76	176.0	NE	4.4
11	19.5	23.5	16.5	29.6	74	132.0	NE	4.4
12	15.4	19.3	12.3	20.8	74	109.5	NE	4.1
平均	20.8	24.6	18.2	-	79	-	NE	3.6
年 總計	-	-	-	1050.1	-	1706.5	-	-

資料來源：金門縣氣候概況，金門縣農業試驗所編印，民國80年10月。

## 第二節 人口與經濟活動

### 壹、人口概況

#### 一、人口成長

金湖鎮知部計畫區於民國六十五年時人口數為三，七九三人，至民國七十年時減為四，三七三人，佔全鎮人口數之四二%，迄至民國八十一年時，都市計畫區人口數佔全鎮總人口百分比仍為四二，共計四，三三三人，區內歷年平均人口數約為四，三一九人。

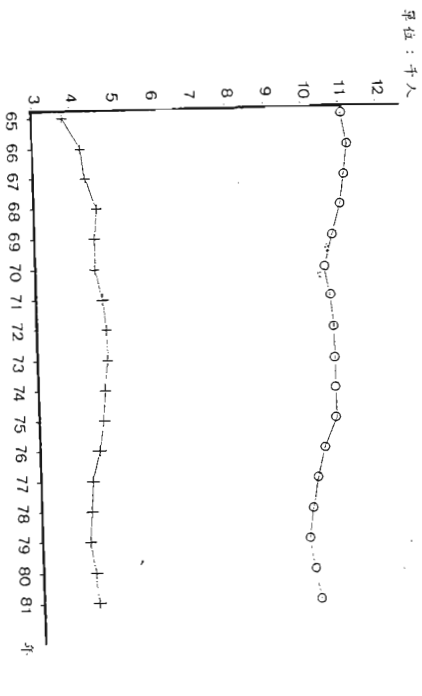
自六十五年至八十一年止，歷年金湖地區人口增減情形如表二—二所示。就金湖鎮而言，平均成長率為負〇·五一%；本細部計畫區（即新市里及山外）人口成長情形則屢有更迭，平均成長率為〇·九四%。人口成長趨勢如圖二—三。整體而言，金湖鎮人口在六十七年至七十年及七十四年至七十九年兩度有顯著減少傾向，唯近兩年（八十年及八十一年）則呈增加傾向；本細部計畫區近兩年人口亦呈增加趨勢。

#### 二、人口密度與分布

本鎮總面積約為四一·六平方公里，八十一年時人口密度約為每平方公里二四五人。人口主要分布於本都市計畫區內，歷年平均約占四一%；其中又以市區商業區及武德新村人口較為密集，其餘地區人口則零散分佈。

#### 三、人口結構

人口年齡結構如表二—三所示。表二—三顯示：六十五年時本細部計畫區內之經濟活動人口有一，九五八人，依賴人口有一，八三五人，扶養



圖二~三 金湖地區人口成長趨勢圖



表二—二 金湖地區歷年人口成長變遷統計表

年 度	總 人 口 數	增 減 數	成 長 率	都 市 計 畫 區			
				人 口 數	佔 全 鎮	百 分 比	增 減 數
65	11113	—	—	3793	34%	—	—
66	11206	93	0.8%	3993	35.6%	200	5%
67	11122	-84	-0.7%	4224	38%	231	6%
68	10976	-146	-1.3%	4400	40%	176	4%
69	10743	-233	-2.1%	4394	41%	-6	0%
70	10535	-208	-1.9%	4373	42%	-21	0%
71	10672	137	1%	4488	42%	115	3%
72	10790	118	1%	4565	42%	77	2%
73	10809	19	0%	4555	42%	-10	0%
74	10789	-20	0%	4505	42%	-50	-1%
75	10747	-42	0%	4470	42%	-35	-1%
76	10484	-263	-2%	4348	41%	-122	-3%
77	10194	-290	-3%	4259	42%	-89	-2%
78	10051	-143	-1%	4224	42%	-35	-1%
79	9991	-60	-1%	4189	42%	-35	-1%
80	10056	105	1%	4306	43%	117	3%
81	10207	111	1%	4322	42%	27	1%
平均	10519	-57	-0.51%	4319	41%	24	0.94%

資料來源：1. 金門縣政府主計室。  
2. 台灣地區人口統計。

表二～三 金湖鎮細部計畫區歷年人口年齡結構變遷表

年 度	總 人 口 數	性 別		經濟活動人口		依 類 人 口				扶 養 率  (%)
		男	女	15-64 歲(A)		0-14 歲(B)		65 歲以上(C)		
				人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	
65	3793	1958	1835	1958	52	1713	45	122	3	94
66	3993	2090	1903	2090	52	1768	44	135	4	91
67	4224	2194	2030	2152	51	1922	46	150	3	96
68	4400	2301	2099	2249	51	1987	45	164	4	96
69	4394	2277	2117	2251	51	1969	45	174	4	95
70	4373	2258	2115	2340	54	1856	42	177	4	87
71	4488	2328	2160	2389	53	1912	43	187	4	88
72	4565	2374	2191	2409	53	1931	42	225	5	89
73	4555	2371	2184	2478	54	1852	41	225	5	84
74	4505	2343	2162	2512	56	1777	39	216	5	79
75	4470	2300	2170	2489	56	1798	40	183	4	80
76	4348	2250	2098	2519	58	1625	37	204	5	73
77	4259	2200	2059	2460	58	1579	37	220	5	73
78	4224	2174	2050	2298	54	1709	40	217	6	84
79	4189	2148	2041	2333	56	1633	39	223	5	80
80	4206	2238	2068	2455	57	1614	37	237	6	75
81	4333	2250	2083	2570	59	1520	35	243	6	69
平 均	4319	2228	2081	2350	54	1775	41	194	5	84

資料來源：金門縣政府主計室

## 貳、產業經濟分析

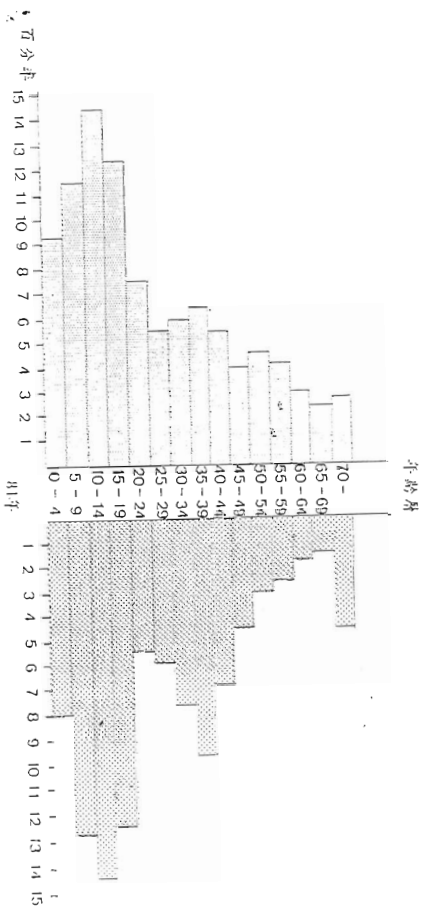
### 一、經濟活動

金湖鎮細部計畫區於民國六十五年時人口數為三，七九三人，其中之一，九五八人為經濟活動人口，經濟活動力為五一·六%；八十一年時總人口數為四，三三三人，其中二，五七〇人為經濟活動人口，經濟活動力為五九%，而就業人口數為一，四九四人，占總人口數之三四%，佔經濟活動人口之五八%。

### 二、產業結構

在金門地區各級產業中，二級產業並不具重要地位，主要偏重於農牧業及服務業，且服務業中以政府機關行政人員占大多數。就金湖鎮細部計畫區而言，分析其六十五年至八十一年之產業人口資料（表二—四）得知：本地區從事第三級產業之人口占總產業人口歷年均在一七五%以上，八十年時佔產業人口之比重更高達一八一%，而第一、二級產業則各占九%及一〇%，其中二級產業有逐年減少之傾向。由此可得本都市計畫區內以第一、二級產業最為蓬勃發展，探其原因係本都市計畫區擔負地方中心之機能，社會及個人服務業與商業特別發達所致。

率為九四%，八十一年時本細部計畫區內之經濟活動人口約占總人口之五九%，扶養率為六九%，歷年平均扶養率則高達八四%，此乃因早期細部計畫區內扶養率過高之故。人口金字塔則如圖二—四所示，由圖可得知本細部計畫區現行人口集中於十九歲以下之青少年，多屬求學階段之年齡層。



圖二~四 金湖縣人口年齡層人口金字塔圖

表二~四 金湖鎮細部計畫區歷年產業結構變遷表

年 度	總口 人數	就業人口		一級產業		二級產業		三級產業	
		人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比	人口數	百分比
65	3793	1112	100	101	9.0	130	12.0	881	79.0
66	3993	1200	100	93	8.0	203	17.0	904	75.0
67	4224	1278	100	109	9.0	168	13.0	1001	78.0
68	4400	1401	100	110	8.0	169	12.0	1122	80.0
69	4394	1258	100	108	9.0	192	15.0	958	76.0
70	4373	1190	100	108	9.0	174	15.0	908	76.0
71	4488	1243	100	97	8.0	194	16.0	952	77.0
72	4565	1296	100	86	7.0	214	17.0	996	77.0
73	4555	1371	100	76	6.0	258	19.0	1037	76.0
74	4505	1376	100	74	5.0	242	18.0	1060	77.0
75	4470	1433	100	74	5.0	238	17.0	1121	78.0
76	4348	1429	100	74	5.0	204	14.0	1151	81.0
77	4259	1423	100	80	6.0	272	19.0	1071	75.0
78	4224	1337	100	83	6.0	210	16.0	1044	78.0
79	4180	1404	100	80	6.0	198	14.0	1126	80.0
80	4396	1296	100	106	8.0	160	11.0	1130	81.0
81	4333	1494	100	129	9.0	155	10.0	1210	81.0
平均	4319	1332	100	93	7.1	199	16.0	1040	77.9

資料來源：金門縣政府主計室

### 三、職業人口

就產業人口職業分配來看（表二—五），本細部計畫區內之職業人口，歷年平均以買賣工作人員、生產運輸人員及服務工作人員居前三位，各佔本地區產業人口之二八%、二五%及二一%。與前項產業結構分析頗為吻合。

表二—五 金湖鎮細部計畫區歷年產業人口職業分配表

職業別	專門技	管 理	佐 理	買賣工	服務工	農林漁	生產運	現 役
年 度	術人員	人 員	人 員	作人員	作人員	牧人員	輸人員	軍 人
65	59	4	82	221	236	98	243	69
66	97	3	99	348	292	93	192	76
67	105	1	76	334	372	111	324	78
68	110	1	57	424	98	100	399	88
69	84	1	93	260	276	111	354	79
70	76	1	86	235	231	107	375	79
71	60	2	72	276	253	93	402	85
72	45	3	58	317	274	79	429	91
73	56	3	69	346	315	90	386	106
74	61	5	72	448	300	95	299	96
75	96	5	97	458	338	75	266	98
76	98	5	94	456	342	71	266	97
77	94	4	125	449	327	59	270	95
78	54	1	27	400	257	106	409	83
79	51	2	27	414	310	103	404	86
80	73	5	140	475	247	106	259	91
81	82	4	145	503	271	118	282	89
平 均	77	3	83	374	279	95	327	88

資料來源：金門縣政府主計室。

### 第三節 土地使用現況

本知部計畫地區之土地使用由兩方面進行分析：一為土地平面使用現況，另一為土地立體使用現況。本計畫實地調查結果，如表二—六及表二—七所示。

#### 壹、土地平面使用現況

由表二—六可知，本地區土地現況使用類別中以公園所佔面積最大，其包含太湖及新市公園，面積約為四二·二三公頃，佔全區土地面積之二八·一二%；其次為軍事等其他使用，面積約三三·六九公頃，約佔全區土地面積之二二·四四%；再則為農地，約二三·九九公頃，佔全區土地面積之一五·九八%。

就都市及非都市發展用地而區分，其中都市發展用地佔五一·三一%，而非都市發展用地（即不含農業區、保護區及行水區之部份）佔四八·六九%。在都市發展用地中，以公園所佔比重最大，約佔本地區都市發展用地之五四·八一%，其次為學校用地，面積約一三·二八公頃，佔都市發展用地之一七·二四%；其三為道路用地，約七·七七公頃，佔一〇·〇九%，再則為住宅使用，佔都市發展用地之四·七六%，商業使用佔四·九二%，機關用地佔四·一七%；在非都市發展用地中，則以農地及軍事等其他使用佔大部份。金湖細部計畫區土地使用現況圖，如圖二—五所示。

#### 貳、土地立體使用現況

##### 一、建物樓層使用現況



表二～六 金湖都市計畫區土地使用現況面積表

類 別	面積(公頃)	百分比(一)	百分比(二)	備 註		
都 市 發 展 用 地	住宅使用	3.67	2.45	4.76	百分比(二)不含農業區、保護區及行水區等非都市發展用地。	
	商業使用	奢侈品	2.07	1.38		2.69
		消費品	1.41	0.94		1.83
		民生用品	0.31	0.21		0.40
	工業使用	0.11	0.07	0.14		
	機關用地	3.21	2.14	4.17		
	學校用地	13.28	8.84	17.24		
	宗教用地	0.05	0.03	0.06		
	市 場	0.44	0.29	0.57		
	空 屋	0.19	0.13	0.25		
	停 車 場	1.56	1.04	2.02		
	道 路	7.77	5.17	10.09		
	倉 儲	0.02	0.01	0.03		
	公 園	42.23	28.12	54.81		
非 都 市 發 展 用 地	綠 地	0.30	0.20	0.39		
	防 空 洞	0.11	0.07	0.14		
	其他公共設施	0.07	0.05	0.09		
	建 築 中	0.25	0.17	0.32		
	小 計	77.05	51.31	100.00		
	農 地	23.99	15.98	—		
	草 地	6.70	4.46	—		
非 都 市 發 展 用 地	樹林、果園	5.12	3.41	—		
	湖泊、河溝	3.61	2.40	—		
	其 他	33.69	22.44	—		
	小 計	73.11	48.69	—		
	總 計	150.16	100.00	—		

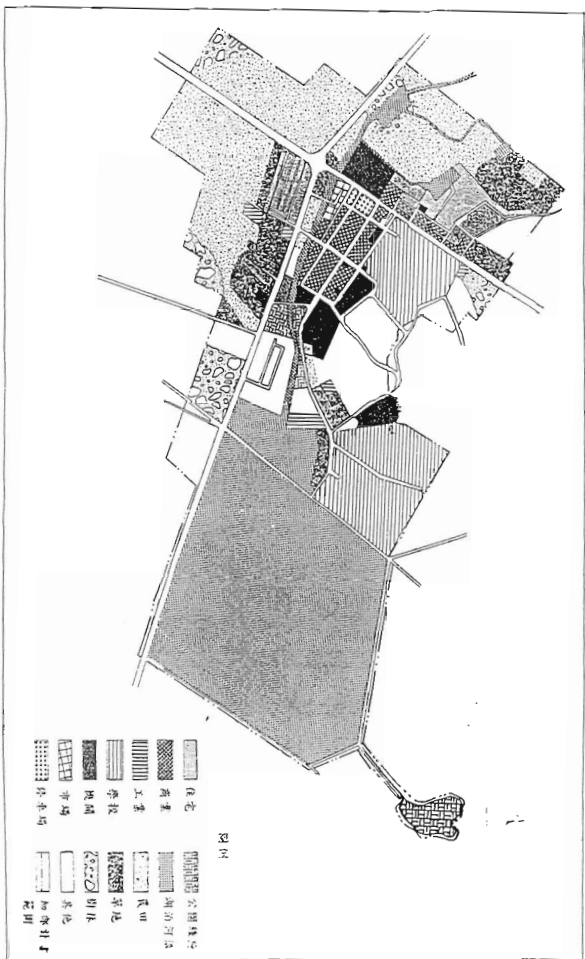
資料來源：根據實地調查所繪土地現況圖計算。

調查日期：82年 5月

表二一七 金剛細部計畫地區建物各樓層現況使用統計表

使用別	第一層		第二層		第三層		第四層		第五層		樓層	佔樓層面積百分比
	樓地板面積	百分比	樓地板面積	百分比	樓地板面積	百分比	樓地板面積	百分比	樓地板面積	百分比		
住宅	147.50	13.41%	36725.60	29.52%	49423.60	62.46%	27392.90	72.48%	3362.50	74.92%	117218.10	47.56%
住宅用品			3154.80	2.54%	374.30	0.47%	196.50	0.51%	265.00	5.90%	3990.20	1.61%
消費用品			14117.50	11.35%	1218.50	1.54%	721.80	1.87%	162.00	3.61%	16857.08	6.69%
零售用品			20715.50	16.65%	6101.50	7.71%	596.50	1.52%	427.00	9.51%	27565.50	11.14%
業小計			37987.80	30.54%	7694.00	9.72%	1504.00	3.90%	427.00	9.51%	1060.80	4.13%
工廠			1060.80	0.85%							13524.80	5.16%
機關			10844.80	8.72%	2660.00	3.33%					48006.30	18.10%
文教			24674.50	19.84%	16148.20	20.41%	7183.60	18.63%			787.00	0.32%
市街			514.00	0.41%	177.00	0.23%	96.00	0.25%			5281.00	2.11%
市街用地(古蹟)			4100.00	3.54%	617.00	0.78%	274.00	0.71%			2521.50	1.02%
防空屋			1899.50	1.53%	356.50	0.45%	268.50	0.70%			1755.00	0.71%
防空機關	612.50	80.59%	1142.50	9.92%			752.00	1.95%			3886.00	15.17%
全區			17372.00	1.46%	1397.00	1.77%					232.50	0.09%
建築中			232.50	0.19%							2597.60	1.01%
其他公共設施			2491.60	2.00%	96.00	0.12%					2568.00	1.01%
其他			661.00	0.53%	533.00	0.67%	533.00	1.38%			12.00	0.01%
佔總樓地板面積百分比	760.00	100%	124388.60	100%	79122.20	100%	39564.00	100%	4488.50	100%	247803.40	100%

資料來源：本計畫實施地調查。  
 註：本商業區分組區係指本區「金門縣非都市地區建築管理計畫」第四期計畫。詳見二一八。



由表二—七可得知，計畫範圍內之總樓地板面積約為二四·七五公頃，其中以住宅使用之樓地板面積所佔比例最高，約占一一·七七公頃，占全區樓地板總面積之四七·五六%；其次為文教使用，其樓地板面積為四·八公頃，約佔全區總樓地板面積之一九·四%；再次為商業使用之樓地板面積，共計四·七六公頃，約佔全區總樓地板面積之一九·二四%；（商業使用又細分為民生用品、消費品、奢侈品三個層次，其分類標準如表二—八所示。其中，民生用品商業類別使用占總樓地板面積約一·六%，消費品約六·五%，奢侈品約一一%。由此可知本細部計畫地區之商業行為偏重於高層次之消費，商業層次頗高。）再則為機關使用，其總樓地板面積約一·三五公頃，占本區總樓地板面積之五·四六%。本計畫區內雖有工業區之劃設，然均未開發使用，僅有小型手工業及食品業分佈其間，樓地板面積約〇·一公頃，占本區總樓地板面積之〇·四三%；此外，空屋所佔比例為一%；建築中建物之樓地板面積約〇·二六公頃，佔一%；無加油站之設置。

就分別樓層使用分析，以一樓使用之樓地板面積最大，約一二·四四公頃，占全區總樓地板面積之五〇·二六%，其中又以住宅及商業使用佔絕大部份，各占本區一樓總樓地板面積之二九·五二%及三〇·五四%，其次為文教使用，再則為機關使用，各佔一樓總樓地板面積之一九·八%及八·七二%。二樓使用之總樓地板面積佔本區總樓地板面積約三二%，居第二位。其中住宅使用佔半數以上（六二·四六%），文教使用及商業使用各佔二樓總樓地板面積之二〇·四一%及九·七二%，居第二、三位。三樓使用之總樓地板面積約占本區總樓地板之一五·六%，其使用狀態

表二~八 金門地區商業細分項與分級表

級別/業別	零售業	娛樂業	餐旅業	醫療業	個人服務業
民生用品	食品及雜貨 農用	撞球			縫紉機 洗衣
消費品	建材 燃料 電器 五金 油漆、顏料 批發店 糕餅	視聽社 電動遊樂	小吃店 冰果店	接骨所	理髮、美容 自行車行 自行車行 織工廠
奢侈品	文具書局 鐘錶眼鏡 燈具 成衣 銀器 宗教用品 藥品 藥布 茶葉 攝影器材 儀器 體育用品	卡拉OK MTV 戲院 旅社	茶餐廳 咖啡	醫館 醫院	汽車修理 水電工程 石碑雕刻 打字業 浴室 招牌 汽車材料

資料來源：1.「金門縣非都市地區建築管理計畫」規劃研究，金門縣政府，七十九年九月。

2.本計畫整理。

與二樓使用相近，均為住宅居大部分（七二·四八%），其次為文教使用。四樓及五樓之樓地板使用情形較少，惟金門地區過去為戰地之緣故，防空洞及地下室四處可見，約占本區總樓地板面積〇·三一%。

就建物狀況而言，本地區建物狀況尚稱良好，其中不良者約占一〇·七二%，而性質上屬適中及優良者各佔二八·九八%及六〇·三一%。建物結構方面，現況多為RC及加強磚造，佔九五%，其餘少數為木、竹、石之簡易構造。

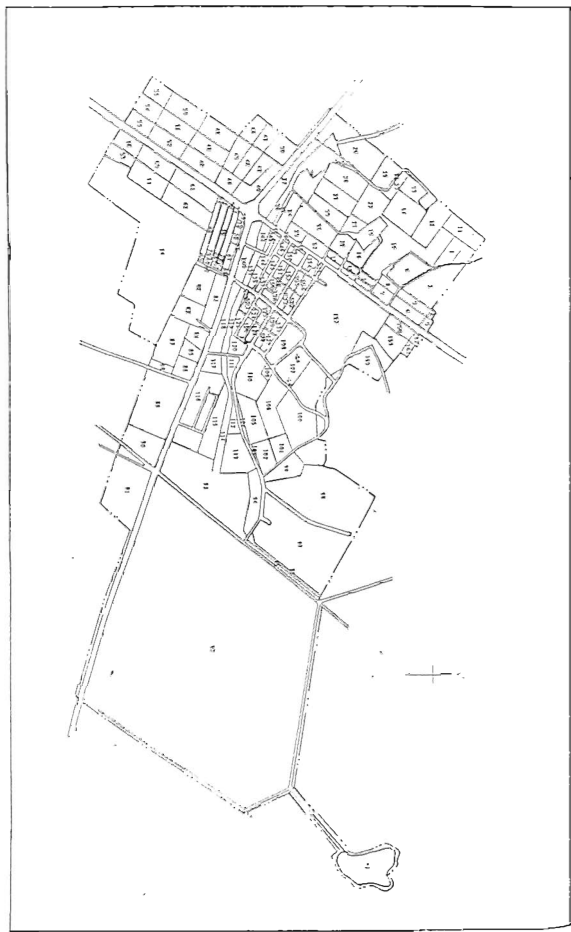
## 二、土地使用發展現況

由於住宅及商業為一地區之主要土地使用型態，且對於居民生活及居住品質影響甚大，因此本計畫特針對各別街廓計算其平均容積率及發展率，以了解本地區土地使用發展現況及使用強度，街廓編號如圖二—六所示，實地調查結果詳見表二—九及二—一〇。

平均容積率係以各別街廓之總樓地板面積除以各別街廓之面積而得；至於發展率則以各別街廓一樓之樓地板面積除以各街廓之面積而得。其中，土地使用型態僅區分為住宅、商業及其他使用；其次依發展率高於五〇%以上者，列出主要發展型態，結果如表二—一—所示。由表可知本地區已發展街廓之平均容積率約為一三七%，平均發展率為六〇·五%。以下茲將本地區之發展現況經由主成分分析建構發展強度指標並藉由群落分析將其分為四個等級，即：

- (一) 高度發展區。
- (二) 中度發展區。

圖二～六 金列知母計畫區行原編號圖



表二一九 金湖細部計畫地區土地使用平均容積率一覽表

單位：m<sup>2</sup>

街廓編號	住宅區		商業區		其他		總樓地面積	街廓面積	平均容積率	樓層數
	樓地板面積	%	樓地板面積	%	樓地板面積	%				
1	3177.0	73.7	1080.8	25.1	53.0	1.2	4310.8	3201.05	52.6	2.0
3	1034.0	71.4	338.0	23.3	76.0	5.7	1448.0	3479.67	41.6	2.0
6	1838.0	64.0	212.0	7.4	821.0	28.6	2871.0	4881.97	58.3	3.0
7	2947.0	76.1	680.0	17.6	246.0	6.1	3873.0	2005.53	193.1	2.0
8	2945.0	90.8	299.5	9.2	0.0	0.0	3244.5	1916.71	169.3	2.0
9	3450.3	89.2	81.0	2.1	336.0	8.7	3867.3	6212.05	62.3	1.2
10	13513.0	91.4	353.5	2.4	911.1	6.2	14777.6	17709.03	83.4	1.6
12	1870.0	95.1	64.0	3.3	32.0	1.6	1966.0	7237.74	27.2	3.2
14	1588.0	85.9	0.0	0.0	260.0	14.1	1848.0	7431.75	24.9	1.4
16	3468.2	87.4	65.0	1.6	437.0	11.0	3970.2	6289.09	63.1	1.8
17	3047.0	66.6	980.0	21.5	545.0	11.9	4578.0	2311.90	198.0	2.4
18	2978.0	55.3	1958.0	36.4	448.0	8.3	5384.0	3539.00	152.1	2.0
19	1797.0	55.1	1319.0	40.5	144.0	4.4	3260.0	2172.70	150.0	2.2
20	0.0	0.0	110.0	19.8	445.0	80.2	556.0	2563.03	21.7	1.0
21	60.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	60.0	3040.91	2.0	1.0
22	620.0	98.3	0.0	0.0	11.0	1.7	631.0	5724.47	11.0	1.0
28	108.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	108.0	4120.69	2.5	1.0
29	40.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.0	2910.76	1.4	1.0
30	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	100.0	100.0	1693.53	5.9	2.0
31	290.0	17.6	0.0	0.0	1355.0	82.4	1645.0	6110.74	26.9	1.2
32	0.0	0.0	0.0	0.0	1512.0	100.0	1512.0	2040.58	74.1	2.0
33	0.0	0.0	0.0	0.0	279.0	100.0	279.0	2002.99	13.9	1.4
34	6.0	0.2	2499.0	92.3	203.0	7.5	2708.0	5301.91	51.1	1.8
37	0.0	0.0	0.0	0.0	57.0	100.0	57.0	4479.02	1.3	1.0
38	140.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	140.0	23812.44	0.6	1.0
65	0.0	0.0	0.0	0.0	570.8	100.0	570.8	496.70	114.9	1.0
66	1412.7	85.0	249.3	15.0	0.0	0.0	1662.0	560.40	296.6	2.6
67	1270.0	82.5	270.0	17.5	0.0	0.0	1540.0	517.10	297.8	2.2
68	254.4	50.0	169.6	33.3	84.8	16.7	508.8	256.70	198.2	2.0
69	2464.8	89.0	163.0	5.9	140.3	5.1	2768.1	1066.00	259.7	2.4
70	1666.6	86.7	256.5	13.3	0.0	0.0	1923.1	770.40	249.6	2.2
71	894.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	894.0	248.90	359.2	3.0
76	14830.4	98.4	239.5	1.6	0.0	0.0	15069.9	7810.98	192.3	2.2
80	0.0	0.0	1454.3	83.3	292.5	16.7	1746.8	2067.90	84.5	1.0
82	828.0	77.8	0.0	0.0	226.5	22.2	1064.5	15947.00	6.7	1.0
83	4281.0	68.2	1194.5	19.0	805.5	12.8	6281.0	4811.60	130.5	2.4
84	0.0	0.0	0.0	0.0	361.8	100.0	361.8	2051.00	17.6	1.0
85	0.0	0.0	0.0	0.0	1632.3	100.0	1632.3	2616.20	62.4	1.0
94	75.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	75.0	3493.07	2.1	1.0
97	0.0	0.0	0.0	0.0	14054.2	100.0	23878.0	96697.20	35.04	1.0



附表二—九 金湖細部計畫地區土地使用平均容積率一覽表

單位：m<sup>2</sup>

街廓編號	住宅區		商業區		其他		總樓地面積	街廓面積	平均容積率	平均樓層數
	樓地板面積	%	樓地板面積	%	樓地板面積	%				
101	635.5	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	635.5	5905.10	10.8	1.0
102	0.0	0.0	0.0	0.0	807.5	100.0	807.5	3521.91	22.9	1.0
105	1175.0	41.9	0.0	0.0	1630.5	58.1	2805.5	6134.35	45.7	1.3
108	106.0	4.8	0.0	0.0	2100.5	95.2	2206.5	7004.50	31.5	1.3
110	533.3	7.1	392.5	5.3	6542.0	87.6	7467.8	14046.40	53.2	1.2
113	0.0	0.0	600.0	51.7	560.0	48.3	1160.0	9242.60	12.6	1.4
118	1572.5	94.1	78.0	4.7	21.0	1.3	1671.5	5835.90	28.6	1.0
120	0.0	0.0	0.0	0.0	346.5	100.0	346.5	2423.10	14.3	1.0
121	1954.0	38.7	2924.0	57.9	168.0	3.3	5046.0	1902.00	265.3	3.2
122	0.0	0.0	24.0	100.0	0.0	0.0	24.0	601.70	4.0	1.0
123	0.0	0.0	2344.0	100.0	0.0	0.0	2344.0	1823.03	128.6	1.0
124	1098.0	43.9	1152.0	46.0	252.0	10.1	2502.0	847.80	295.1	2.6
125	3156.0	55.2	2245.0	39.2	320.0	5.6	5721.0	1956.70	292.4	2.3
126	1080.0	36.4	1485.0	50.0	405.0	13.6	2970.0	1130.50	262.7	2.8
127	2001.0	45.4	2404.0	54.6	0.0	0.0	4405.0	1346.60	327.1	3.0
128	2288.2	74.8	769.6	25.2	0.0	0.0	3057.8	1156.90	264.3	3.0
129	920.2	53.0	389.2	22.4	428.0	24.6	1737.4	1063.20	163.4	2.7
130	1160.0	33.4	1454.0	41.9	860.0	24.8	3474.0	1260.50	275.6	2.0
131	0.0	0.0	261.0	41.6	366.0	58.4	627.0	1249.40	50.2	1.0
132	539.5	22.3	1533.0	63.2	352.0	14.5	2424.5	1371.20	176.3	1.6
133	1662.0	48.3	1684.0	48.9	95.0	2.8	3441.0	1264.50	272.1	2.6
134	3247.0	55.0	2662.0	45.0	0.0	0.0	5909.0	1887.60	313.0	3.0
135	135.0	28.2	67.5	14.1	277.0	57.8	479.5	1211.30	39.6	1.8
136	1307.0	55.1	1063.0	44.9	0.0	0.0	2370.0	606.40	390.8	3.4
137	1841.0	61.0	1176.0	39.0	0.0	0.0	3017.0	1254.58	240.5	3.2
138	2211.5	62.7	1235.5	35.0	80.0	2.3	3527.0	1150.10	306.7	3.2
143	4625.0	54.2	358.0	4.2	3550.0	41.6	8533.0	3692.42	231.1	2.6
144	0.0	0.0	0.0	0.0	762.0	100.0	762.0	707.30	107.7	1.4
145	2480.0	66.0	1240.0	33.0	40.0	1.1	3760.0	1208.50	311.1	3.2
151	2534.0	52.1	2108.0	43.4	220.0	4.5	4862.0	1092.70	445.0	3.0
152	3180.0	67.0	1564.0	33.0	0.0	0.0	4744.0	1249.70	379.6	3.6
153	2416.0	61.5	1511.0	38.5	0.0	0.0	3927.0	1256.50	312.5	2.3
154	1991.0	51.6	1107.0	28.7	758.0	19.7	3856.0	2228.10	173.1	2.5
156	0.0	0.0	0.0	0.0	3274.0	100.0	3274.0	1601.50	204.4	2.4
157	0.0	0.0	0.0	0.0	12317.0	100.0	12317.0	42044.70	29.3	1.4

資料來源：本計畫實地調查計算整理。

調查日期：82年5月

表二—一〇 全湖加部計畫土地使用發展率一覽表

單位：m<sup>2</sup>

街廓 編號	住宅區		商業區		其他			1F 總樓地 板面積	街廓 面積	發展 率
	1F樓地板面積	%	1F樓地板面積	%	1F樓地板面積	%	%			
1	1056.5	48.2	1080.8	49.3	53.0	2.4	2190.3	8201.05	26.7	
3	278.0	40.2	338.0	48.8	76.0	11.0	692.0	3479.67	19.9	
6	68.0	7.1	140.0	14.6	749.0	78.3	957.0	4881.97	19.6	
7	1059.0	57.4	680.0	34.3	246.0	12.4	1985.0	2005.53	99.0	
8	1328.0	81.6	299.5	18.4	0.0	0.0	1627.5	1916.71	84.9	
9	2956.3	87.6	81.0	2.4	336.0	10.0	3373.3	6212.05	54.3	
10	8191.5	88.3	353.5	3.8	734.0	7.9	9279.0	17709.03	52.4	
12	532.0	84.7	64.0	10.2	32.0	5.1	628.0	7237.74	8.7	
14	1056.0	80.2	0.0	0.0	260.0	19.8	1316.0	7431.75	17.7	
16	1902.2	82.3	65.0	2.8	343.0	14.8	2310.2	6289.09	36.7	
17	732.0	37.7	986.0	50.8	223.0	11.5	1941.0	2311.90	84.0	
18	449.0	17.4	1815.0	70.3	317.0	12.3	2581.0	3539.00	72.9	
19	72.0	4.9	1247.0	85.2	144.0	9.8	1463.0	2172.70	67.3	
20	0.0	0.0	110.0	19.8	446.0	80.2	556.0	2563.03	21.7	
21	60.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	60.0	3040.91	2.0	
22	620.0	98.3	0.0	0.0	11.0	1.7	631.0	5724.47	11.0	
28	108.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	108.0	4120.69	2.6	
29	40.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	40.0	2910.76	1.4	
30	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	100.0	50.0	1693.53	3.0	
31	290.0	20.3	0.0	0.0	1137.0	79.7	1427.0	6110.74	23.4	
32	0.0	0.0	0.0	0.0	756.0	100.0	756.0	2040.58	37.0	
33	0.0	0.0	0.0	0.0	203.0	100.0	203.0	2002.99	10.1	
34	6.0	0.4	1359.0	90.2	141.0	9.4	1506.0	5301.91	28.4	
37	0.0	0.0	0.0	0.0	57.0	100.0	57.0	4479.02	1.3	
38	140.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	140.0	2381.24	0.6	
65	0.0	0.0	0.0	0.0	570.8	100.0	570.8	496.70	114.9	
66	415.5	62.5	249.3	37.5	0.0	0.0	664.8	560.40	118.6	
67	410.0	60.3	270.0	39.7	0.0	0.0	680.0	517.10	131.5	
68	0.0	0.0	169.6	66.7	84.8	33.3	254.4	256.70	99.1	
69	881.5	74.4	163.0	13.8	140.3	11.8	1184.8	1066.00	111.1	
70	614.8	70.6	256.5	29.4	0.0	0.0	871.3	770.40	113.1	
71	298.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	298.0	248.90	119.7	
76	6755.0	96.6	239.5	3.4	0.0	0.0	6994.5	7210.98	89.5	
80	0.0	0.0	1454.3	83.3	292.5	16.7	1746.8	2067.90	84.5	
82	828.0	77.8	0.0	0.0	236.5	22.2	1064.5	15947.00	6.7	
83	1252.0	46.1	1194.5	44.0	268.5	9.9	2715.0	4811.60	56.4	
84	0.0	0.0	0.0	0.0	361.3	100.0	361.3	2051.00	17.6	
85	0.0	0.0	0.0	0.0	1632.3	100.0	1632.3	2616.30	62.4	
91	75.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	75.0	3493.07	2.1	
97	0.0	0.0	0.0	0.0	14054.2	100.0	14054.2	96697.20	14.53	

附表二—一〇 金湖細部計畫土地使用發展率一覽表

 單位：m<sup>2</sup>

街廓 編號	住宅區		商業區		其他		1F 總樓地 板面積	街 廓 面 積	發 展 率
	1F樓地板面積	%	1F樓地板面積	%	1F樓地板面積	%			
101	635.5	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	635.5	5905.10	10.8
102	0.0	0.0	0.0	0.0	807.5	100.0	807.5	3521.91	22.9
105	513.2	33.9	0.0	0.0	1000.5	66.1	1513.7	6134.85	24.7
108	53.0	4.2	0.0	0.0	1209.0	95.8	1262.0	7004.50	18.0
110	533.3	8.0	250.0	3.7	5884.0	88.3	6667.3	14046.40	47.5
113	0.0	0.0	300.0	34.9	560.0	65.1	800.0	9242.60	9.3
118	1572.5	94.1	78.0	4.7	21.0	1.3	1671.5	5835.90	28.6
120	0.0	0.0	0.0	0.0	346.5	100.0	346.5	2423.10	14.3
121	242.0	14.9	1260.0	77.7	120.0	7.4	1622.0	1902.00	85.3
122	0.0	0.0	24.0	100.0	0.0	0.0	24.0	601.70	4.0
123	0.0	0.0	2344.0	100.0	0.0	0.0	2344.0	1823.03	128.6
124	234.0	24.1	576.0	59.3	162.0	16.7	972.0	847.80	114.6
125	88.0	4.4	1900.0	95.4	4.0	0.2	1992.0	1956.70	101.8
126	0.0	0.0	945.0	87.5	135.0	12.5	1080.0	1130.50	95.5
127	88.0	6.2	1342.5	93.8	0.0	0.0	1430.5	1346.60	106.2
128	255.0	24.9	769.6	75.1	0.0	0.0	1024.6	1156.90	88.6
129	64.8	8.1	389.2	48.6	347.0	43.3	1801.0	1063.20	75.3
130	0.0	0.0	1358.0	76.0	430.0	24.0	1788.0	1260.50	141.8
131	0.0	0.0	261.0	41.6	366.0	58.4	627.0	1249.40	50.2
132	0.0	0.0	1259.0	87.7	176.0	12.3	1435.0	1371.20	104.7
133	0.0	0.0	1208.0	92.7	95.0	7.3	1303.0	1264.50	103.0
134	0.0	0.0	1934.0	100.0	0.0	0.0	1934.0	1887.60	102.5
135	0.0	0.0	67.5	24.4	209.5	75.6	277.0	1211.30	22.9
136	0.0	0.0	703.0	100.0	0.0	0.0	703.0	606.40	115.9
137	0.0	0.0	938.0	100.0	0.0	0.0	938.0	1254.58	74.8
138	170.0	15.3	942.5	84.7	0.0	0.0	1112.5	1180.10	96.7
143	0.0	54.2	358.0	11.2	2843.0	88.8	3201.0	3692.42	86.7
144	0.0	0.0	0.0	0.0	578.0	100.0	578.0	707.30	81.7
145	120.0	0.0	1000.0	86.2	40.0	3.4	1160.0	1208.50	96.0
151	0.0	0.0	1628.0	100.0	0.0	0.0	1628.0	1092.70	149.0
152	0.0	0.0	1342.0	100.0	0.0	0.0	1342.0	1249.70	107.4
153	0.0	0.0	1425.0	100.0	0.0	0.0	1425.0	1256.50	113.4
154	212.0	14.5	1031.0	70.4	222.0	15.2	1465.0	2278.10	65.8
156	0.0	0.0	0.0	0.0	1363.0	100.0	1363.0	1601.50	85.1
157	0.0	0.0	0.0	0.0	8898.5	100.0	8898.5	42044.70	21.2

資料來源：本計畫實地調查計算整理。

調查日期：81年 5月

表二——金湖細部計畫地區土地使用發展強度比較表

街廓編號	平均容積率(%)	發展率(%)	主要發展型態	發展強度
1	52.6	26.7	—	低
3	41.6	19.9	—	低
6	58.8	19.6	—	低
7	193.1	99.0	住	中
8	169.3	84.9	住	中
9	62.3	54.3	住	低
10	83.4	52.4	住	低
12	27.2	8.7	—	低
14	24.9	17.7	—	低
16	63.1	36.7	—	低
17	198.0	84.0 <sup>2</sup>	商	中
18	152.1	72.9	商	中
19	150.0	67.3	商	中
20	21.7	21.7	—	低
21	2.0	2.0	—	低
22	11.0	11.0	—	低
28	2.6	2.6	—	低
29	1.4	1.4	—	低
30	5.9	3.0	—	低
31	26.9	23.4	—	低
32	74.1	37.0	—	低
33	13.9	10.1	—	低
34	51.1	28.4	—	低
37	1.3	1.3	—	低
38	0.6	0.6	—	低
65	114.9	114.9	其他	中

表二——金湖細部計畫地區土地使用發展強度比較表

街 廓 編 號	平均容積率(%)	發展率(%)	主要發展型態	發展強度
66	296.6	118.6	住	高
67	297.8	131.5	住	高
68	198.2	99.1	商	中
69	259.7	111.1	住	高
70	249.6	131.1	住	高
71	359.2	119.7	住	高
76	192.9	89.5	住	中
80	84.5	84.5	商	中
82	6.7	6.7	—	低
83	130.5	56.4 <sub>±</sub>	住與商	中
84	17.6	17.6	—	低
85	62.4	62.4	其他	低
91	2.1	2.1	—	低
97	35.0	14.5	其他	低
101	10.8	10.8	—	低
102	22.9	22.9	—	低
105	45.7	24.7	—	低
108	31.5	18.0	—	低
110	53.2	47.5	—	低
113	12.6	9.3	—	低
118	28.6	28.6	—	低
120	14.3	14.3	—	低
121	265.3	85.3	商	高
122	4.0	4.0	—	低
123	128.6	128.6	商	高
124	295.1	114.6	商	高

續表二——金湖細部計畫地區土地使用發展強度比較表

街 廓 編 號	平均容積率(%)	發展率(%)	主要發展型態	發展強度
* 125	292.4	101.8	商	高
* 126	262.7	95.5	商	高
* 127	327.1	106.2	商	高
* 128	264.3	88.6	商	高
* 129	163.4	75.3	商與其他	中
* 130	275.6	141.8	商	高
131	50.2	50.2	其他	低
* 132	176.8	104.7	商	中
* 133	272.1	103.0	商	高
* 134	313.0	102.5	商	高
135	39.6	22.9	—	低
* 136	390.8	115.9	商	高
* 137	240.5	74.8	商	中
* 138	306.7	96.7	商	高
* 143	231.1	86.7	其他	中
144	107.7	81.7	其他	中
* 145	311.1	96.0	商	高
* 151	445.0	149.0	商	高
* 152	379.6	107.4	商	高
* 153	312.5	113.4	商	高
* 154	173.1	65.8	商	中
* 156	204.4	85.1	其他	中
157	29.3	21.2	—	低
平 均	137	60.5	—	—

資料來源：本計畫計算整理

註：1.發展率高於100%者，係由於街廓外位於道路上之建物併入街廓內計算所致，故該發展率僅供參考。

2.本表不包含計畫區內未發展地區。

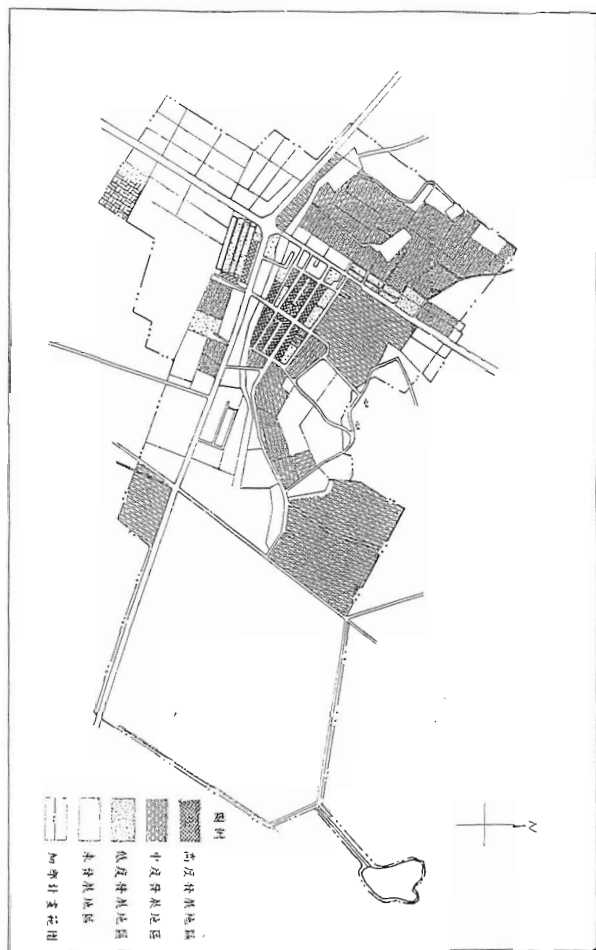
3.發展強度中：「高」表高度發展區，「中」表中度發展區，「低」表低度發展區。

(三) 低度發展地區。

(四) 未發展地區(現況未有建物者)。

由圖二—七可得知，高度發展區除了分布於武德新村外，大多數均集中於市鎮中心之商業地區，觀察表二—一中之主要發展型態欄可得知其中多以住宅及商業使用為主，尤以商業占大部分。而中度發展區，主要分為兩個地區：新市商業地區及武德新村。低度發展地區，則以山外社區、機關、學校為主；至於未發展區則分布於本地區之外圍，如商業區以東及中央公路武德新村以南及山外村以西等地區。

圖二~七 金湖細部計畫地區土地使用發展強度示意圖





#### 第四節 公共設施現況

金湖細部計畫地區之公共設施在主要計畫中已劃設者，有機關、停車場、市場、學校、兒童遊戲場、廣場兼停車場、公園、綠地及遊憩用地等項。綜而觀之，本計畫區公共設施用地共計八〇·六八公頃，已開闢面積六〇·六八公頃，平均開闢率約七五%；就各項用地而言，以公園所佔面積最大，開闢率亦最高，達九二·八%；其次為學教用地，開闢率約七三%；再次為市場，開闢率六一%。由此可知，因公園用地之開闢率甚高，致平均開闢情形尚稱良好。然除了機關、停車場、市場、學校用地及公園外，其他設施用地多處於未開闢情形。以下就各項公共設施依其現況開闢率及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定檢討如下：

##### 一、機關用地

本計畫區因係金湖鎮首善之區，擔負全鎮行政機能，因而機關匯集於此，多已開闢完整；唯機二、機三、機七及機八均為占地廣大、尚未開闢地區，致平均開闢率約僅四〇%。

由於機關用地之檢討分析係依實際需要而設置，因此除部份廢棄營區及現有營區將改變使用分區外，其餘均按實際使用情形繼續使用。

##### 二、停車場用地

本計畫區內有一處山外車站，車站旁劃設有停車場用地，面積約〇·九八公頃，現已開闢使用；其餘二處，即停二及停三均未開闢。計畫區內

停車場用地平均開闢率爲五〇%。

依規定本計畫區內之停車場用地面積不得小於商業區之一〇%（即一·一五七公頃），計畫中之停車場面積足夠。

### 三、市場用地

本計畫區之市場爲位於山外車站附近之市一及市二，面積合計〇·四公頃，另市三位於山外村映碧塘北側，尚未開闢使用，市場用地之平均開闢率爲六一%。

本計畫區內之閭鄰單位約可分爲三處，一爲新市中心，二爲武德新村，三爲山外社區，各配置有一處市場用地。

### 四、文教用地

其中小學及高職已開闢，平均開闢率約爲七三%。

#### 1. 國民小學

金湖小學（文二及文三）占地約三·五八公頃，已開闢面積三·二三公頃，開闢率約九〇%；依規定須設置二公頃之文小用地，計畫面積已達標準。

#### 2. 國民中學

文五用地面積約劃設三·六四公頃，位於文一及文五之間，尚未開闢。中學目前與小學合校爲金湖中小學，中學預計將遷校，因此現有計畫校址須進一步檢討是否適宜。

#### 3. 高級職校

文一爲金門縣唯一一所高級職校，位於太湖旁，面積約一〇・〇四公頃，目前已開闢使用，將依未來需要檢討增加。

#### 4. 幼稚園

即金湖幼稚園所在位址，編號爲文四，面積〇・七九公頃，目前未開闢使用，依現況檢討將變更爲社教用地，以增加其使用上之多樣性。

#### 五、兒童遊戲場

兒一位於山外村映碧塘北側，面積〇・四三公頃，目前尚未開闢使用。依規定，本計畫區應設置〇・八公頃之兒童遊戲場用地，檢討分析之結果，面積尚不足。

#### 六、廣場兼停車場

面積爲〇・六五公頃，未開闢使用。

#### 七、公園用地

除公一、公二外，其他尚未開闢。其中公一爲太湖，包含大、小太湖及中正公園，面積約四一・六七公頃；公二爲新市公園，占地〇・五六公頃。二者合計四二・二三公頃，均已完全開闢使用。其他，如公三、公四、公五均位於山外社區，且未開闢使用。

檢討分析結果如下：公四面積不足規定，且整體而言未能符合每單位閭鄰一處之規定，有必要重新考慮本計畫區內公園之配置。

#### 八、綠地

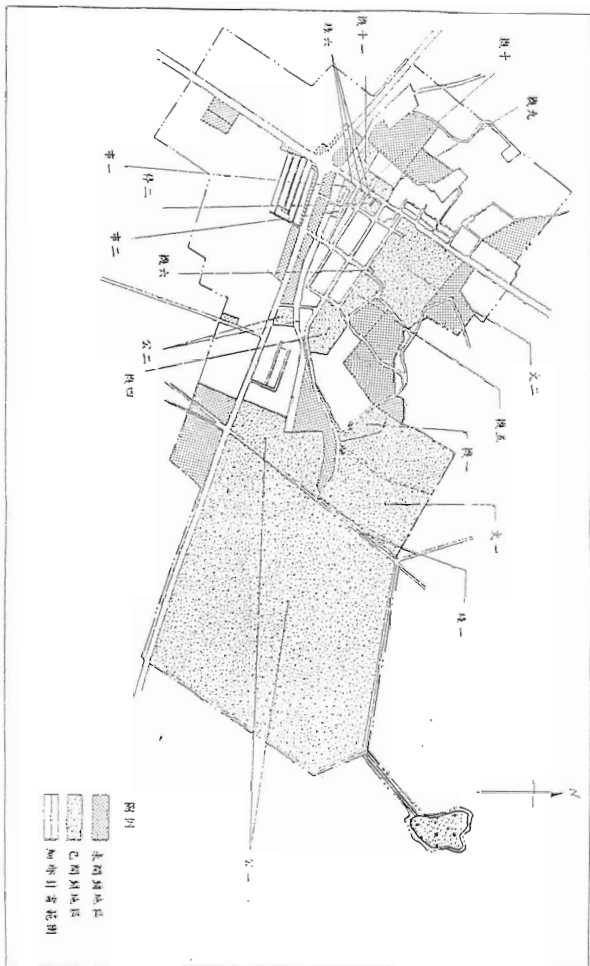
綠地除具有開放空間之連繫功能外，尚可形成不同使用之隔絕綠帶。本計畫區內之綠地共計十五處，除綠二、綠六兩者已開闢完成外，其餘均尚未開闢，開闢率僅六%，本細部計畫將依綠地之功能，選擇適宜位置配置之。

#### 九、遊憩用地

本計畫區內有二處，各位於停一東側及市二北側，合計面積〇·一三公頃。其中，遊一現已作為籃球場使用，遊二則尚未開闢。平均開闢率為三〇·七七%。

本細部計畫區各項公共設施使用現況及檢討分析如圖二—八及表二—一二所示。

圖二～八 金湖新市計畫地區公共設施使用現況示意圖



表二~十二 鹿耳門鎮大舍湖都市計畫主要計畫 (第二次通盤檢討)  
公共設施用地面積檢討分析表

計畫人口：10,000人

項 目	主要計畫面積				檢討標準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)		備 註
	編號	面積 (公頃)	已開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)			超過 (+)	不足 (-)	
該	城一	0.43	0.43	100.00	視實際需要設置之				金門農二西側
	城二	0.74	—	—					小太湖西側
	城三	1.63	—	—					小太湖東南側
	城四	1.43	1.43	100.00					台灣銀行肉類土醫院
	城五	0.66	0.66	100.00					金湖鎮公所
	城六	0.01	0.01	100.00					消防隊
	城七	1.35	—	—					金湖小學北側營區
	城八	1.46	—	—					青海路北投西側營區
	城九	0.20	0.20	100.00					車站
	城十	0.18	0.18	100.00					中山堂北側
	城十一	0.51	0.51	100.00					中山堂
小計	8.60	3.42	39.77						
停車場	停一	0.98	0.98	100.00	商業區面積10%	1.157	-0.803		公車處旁
	停二	0.67	—	—					綜合運動場南側
	停三	0.31	—	—					泰安池南側
	小計	1.96	0.98	50.00					
市場	市一	0.35	0.35	100.00	每一里即單位一處				第二號醫院東側
	市二	0.09	0.09	100.00					市一東側
	市三	0.28	—	—					映碧樓北側
	小計	0.72	0.44	61.11					
學校用地	文一	10.04	10.04	100.00	1.國小：0.2公頃/千人。 2.國中：0.16公頃/千人。 3.高級中學則由教育主管機關詳訂登載配置計畫。	2.0	-1.58		金門高級
	文二	3.36	3.07	91.37					金湖小學
	文三	0.22	0.16	72.73					金湖小學
	文四	0.79	—	—					金湖幼稚園
	文五	3.64	—	—					金湖中學
小計	18.05	13.27	73.52						
兒童遊樂場	兒一	0.43	—	—	1.0.08公頃/千人 2.每處最小0.1公頃。	0.8		-0.37	映碧樓北側

表二—十二 變更暨擴大宜蘭都市計畫主要計畫（第二次通盤檢討）  
公共設施用地面積檢討分析表

項 目	主 要 計 畫 面 積				檢 討 標 準	需要面積 (公頃)	不足或超過 面積(公頃)		備 註	
	編 號	面積 (公頃)	已開闢 面積	開闢率 (%)			超 過 (+)	不 足 (-)		
游樂 場及 基地	游 一	0.65	—	—					光復電台綠地站	
公 園	公 一	41.67	41.67	100.00	1.單位面積一處。 2.每處至少0.5公 頃。	公四面積 不足			太科公園	
	公 二	0.56	0.56	100.00						研習公園
	公 三	0.74	—	—						泰安池
	公 四	0.18	—	—						泰安池內綠地綠園
	公 五	2.35	—	—						綠野林
	小 計	45.50	42.23	92.80						
綠 地	綠 一	0.38	—	—					原I-C綠地路旁	
	綠 二	0.27	0.27	100.00					蘇城前	
	綠 三	0.16	—	—					綜合運動場北	
	綠 四	0.09	—	—					金門衛生局東	
	綠 五	0.03	—	—					第一醫院邊	
	綠 六	0.03	0.03	100.00					I-I綠地路旁側	
	綠 七	0.04	—	—					中正堂邊	
	綠 八	1.12	—	—					山外溪與原I-H綠地路間	
	綠 九	0.46	—	—					中正堂南側	
	綠 十	0.37	—	—					武進新村周圍	
	綠 十一	0.48	—	—					二堂區北側	
	綠 十二	0.11	—	—					泰安池西南側	
	綠 十三	0.35	—	—					鳳凰西南側	
	綠 十四	0.65	—	—					中央路南側	
	綠 十五	0.10	—	—					校園中南側	
	小 計	4.84	0.30	6.46						
遊 憩 用 地	遊 一	0.04	0.04	100.00					休一室側	
	遊 二	0.09	—	—					暫二北側	
	小 計	0.13	—	30.77						
合 計		80.68	60.68	75.21						

註：1.公共設施用地面積係由本計畫實施地調查計畫。  
2.游樂場等設施「如有計畫定期維護管理實施辦法」。  
3.游樂小學每級面積不得小於2.0公頃；國民中學每級面積不得小於2.5公頃。  
4.本表係依據計畫容許人口10,000時之條件。

## 第五節 交通運輸系統現況

本細部計畫區內原有之道路系統中，有南北向及東西向兩條聯外道路。在主要計畫之中，東西向道路為編號 I—A 號及 I—H 號道路組成，即原有中央公路中之一段，計畫寬度為十五公尺及八公尺；南北向道路為編號 I—B 及 II—A 號道路所組成，計畫寬度為十公尺及十八公尺。其餘道路路幅均在九公尺以下；新市里市區內之街道較為整齊，而山外村內之道路則較為複雜，除出入道路之外，村內多以步道相連接，由於街道凌亂不整，亟需妥善之規劃，以促使該地區人車動線之流通。整體言之，本計畫區內現有道路面積約計七·七七公頃，估計畫區總面積約五·二%，占都市發展用地約一〇·一%。計畫區內道路系統，如表二—一三及圖二—九所示。



表二—一三 金湖都市計畫區計畫道路現況一覽表

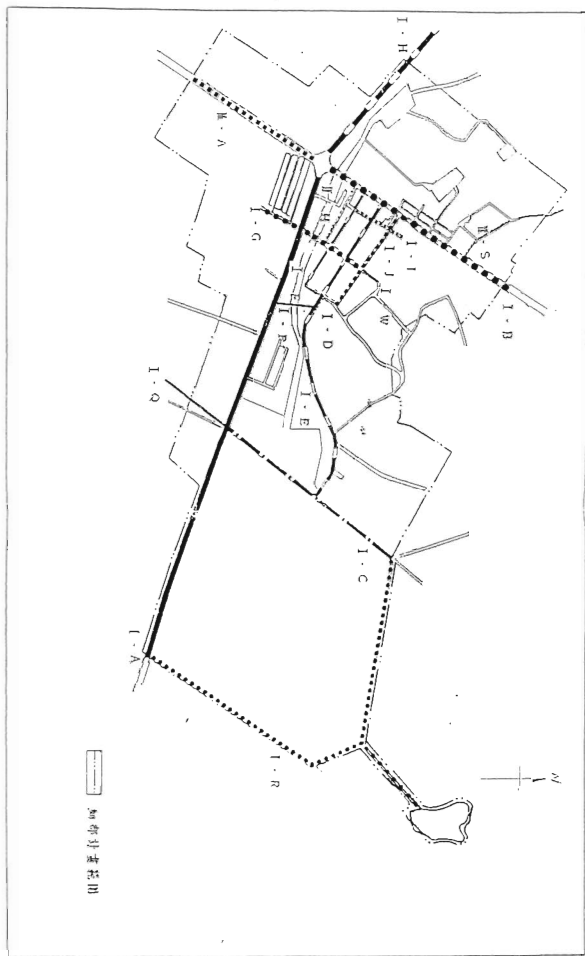
道路編號	起 點	迄 點	寬度(M)	面積(公頃)	備 註
*I~A	圓環	往牧馬場	十五	2.0250	原中央路，東 西向道
*I~B	黃海路	經圓環至武 德新村	十	0.6700	原黃海路，南 北向道
*I~C	第二士校	I~A道路	九	0.5310	原士官路
*I~D	I~F道路	台灣銀行後	九	0.2322	原自強路
*I~E	公車處前指 揮處	文一(高職) 前	九	0.9000	原復興路
*I~F	I~D道路	I~B道路	九	0.2790	
*I~G	I~J道路	武德新村	九	0.3070	
*I~H	圓環	往太武	八	0.3096	東西向道路
*I~I	金湖中小學	II~H道路	八	0.1200	部分路段於學 校之內
*I~J	I~D道路	I~B道路	八	0.5623	
I~K	I~G道路	監獄左側步 道新村	八	0.2504	
I~L	I~H道路	I~E道路	八	0.2600	
I~M	I~L道路	I~E道路	八	0.1064	
I~N	I~G道路	I~B道路	八	0.1400	
I~O	I~G道路	I~B道路	七	0.1225	
*I~P	台區金門分 行	I~A道路	七	0.0756	
*I~Q	I~A道路	往新頭路	七	0.0756	
*I~R	太湖候車停	I~C道路	六	0.6948	
I~S	I~T道路	榕園	五	0.1165	
I~T	I~A道路	II~Y道路	五	0.0575	
I~U	I~K道路	I~E道路	四	0.0300	
I~V	I~W道路	I~V道路	八	0.1560	
*I~W	I~J道路	金湖警察局 後	六	0.0720	

表二~一三 金湖都市計畫計畫道路現況一覽表

道路編號	起 點	迄 點	寬度(M)	面積(公頃)	備 註
*II~A	I~B道路	計畫南界	十八	0.9000	南北向道路
II~B	II~H道路	II~L道路	十	0.3000	
II~C	II~I道路	II~B道路	十	0.1450	
II~D	II~B道路	計畫範圍外	十	0.2620	
II~E	II~H道路	II~F道路	十	0.6250	
II~F	I~V道路	II~E道路	十	0.5300	
II~G	II~H道路	I~H道路	十	0.1530	
*II~H	I~B道路	戲院前	十	1.8390	
II~I	II~H道路	II~L道路	八	0.3200	
II~J	II~H道路	II~L道路	八	0.3760	
II~K	I~H道路	II~L道路	八	0.3064	
II~L	II~K道路	II~I道路	八	0.1320	
II~M	II~G道路	II~J道路	八	0.1366	
II~N	II~G道路	II~J道路	八	0.1296	
II~O	II~ 道路	II~ 道路	八	0.2000	
II~P	II~E道路	I~B道路	八	0.2624	
II~Q	II~R道路	I~B道路	八	0.1288	
II~R	II~P道路	II~Q道路	八	0.0464	
*II~S	II~B道路	營區外	八	0.1689	
II~T	II~G道路	II~J道路	八	0.1336	
II~U	I~B道路	II~S道路	八	0.1240	
II~V	I~H道路	II~H道路	八	0.1296	
II~W	II~E道路	II~E道路	六	0.1764	

註：1. 道路編號II系全湖都市計畫(第二次通盤檢行)擴大部份之道路。  
 2. \*表已開闢之道路，約計7.77公頃，估計計畫道路面積50.19%。  
 3. 未表不含農路及住宅區內之步道。

圖二~九 金湖細部計畫地區道路系統現況示意圖



## 第三章 相關計畫

### 第一節 上位計畫之指導及原有主要計畫概要

本細部計畫之上位指導計畫，主要包括：「中華民國福建省金門地區綜合建設方案」及「擬定金門特定區計畫」。以下分述之：

一、福建省金門地區綜合建設方案（行政院台七九防字第二五一五九號函核定）提出金門地區發展之構想與原則，擬將金門地區建設為「農業與戰地色彩並重的觀光遊憩區」，且將主要發展策略定為「以農業支持觀光事業發展，以觀光事業帶動整體建設」，進而建設金門為「國民經濟與國防戰備相結合的海上公園」，以促使本地每人國民生產毛額逐漸趕上台灣地區。並設定在民國八十九年止，金門地區每人國民生產毛額將達台灣地區之六五%。

本方案有關都市計畫方面之發展重點如下：

1. 首先確定各鄉、鎮之發展目標，重製都市計畫區地形圖，並測定都市計畫樁位管理。
2. 定期辦理都市計畫通盤檢討，明確訂定使用區分，並提升生活圈內公共設施服務水準。
3. 加速取得現有都市計畫公共設施用地，並考慮運用市地重劃方式，積極興闢公共設施。

4. 制定適合當地發展之土地使用管制及建築管理辦法。

5. 建立有效之財務計畫。

6. 維護金門地區獨特的城鄉風格。

其他相關措施方面為：透過都市計畫方式，制定獎勵傳統民居建築保存維修法規；選擇重要古蹟及其他文化資產與毗鄰地區規劃建設為觀光地區。此外，由於金門島東南部之太湖區腹地相當廣闊，因此規劃未來主要發展型態將偏向休閒方式；並以太湖旁之新市為中心，聯繫陶瓷廠、花崗石廠、畜產所、林務所等據點，發展側重相關產業之活動，並增建旅社，以解決觀光客住宿之問題；而對於太湖區現行整體景觀規劃雖已相當完善，然因太湖水為飲用水，因此應特別注意其水質之保育。

## 二、擬定金門特定區計畫

1. 計畫範圍：大、小金門，面積共計一四，九一〇·一〇公頃。

2. 計畫年期：自民國八十一年至一〇五年，共計二十五年。

3. 計畫人口：八三，〇〇〇人。

4. 計畫人口密度：五·六人／公頃。

5. 土地使用計畫：見表三一。

表三～一 擬金門特定區計畫土地使用計畫綜理表

分 區		面積 (公頃)	百分比 (%)
住 宅 區	自 然 村	1,107.28	7.426
	第一種住宅區	11.55	0.077
	第二種住宅區	51.33	0.344
	第三種住宅區	36.37	0.244
	第四種住宅區	8.60	0.058
	小 計	1215.13	8.150
商 業 區		26.20	0.176
工 業 區	工 一	117.25	0.786
	工 二	44.83	0.301
	工 三	25.00	0.168
	小 計	187.08	1.255
行 政 區		0.28	0.002
文 教 區		11.92	0.080
風 景 區		844.35	5.663
保 存 區		4.13	0.028
倉 儲 區		2.83	0.019
保 護 區	第一種保護區	1,076.33	7.219
	第二種保護區	297.74	1.997
	第三種保護區	487.34	3.067
	小 計	1,831.41	12.283
農 業 區		4,971.02	33.341
國 家 公 園 區		3,780.00	25.352

註：各項分區面積以實際測量定格為準。

表三～一 擬金門特定區計畫土地使用計畫綜理表(續)

分 區		面積(公頃)	百分比(%)
交通事業地	車站用地	0.60	0.004
	港埠用地	61.57	0.413
	道路用地	427.21	2.865
	機場用地	201.05	1.348
	小 計	690.43	4.631
遊憩用地	兒童原遊樂場	1.33	0.009
	公園	178.29	1.202
	綠地	8.53	0.057
	體育場	10.47	0.070
	小 計	197.29	1.329
文教用地	小學	55.07	0.369
	中學	22.06	0.148
	高中(職校)	22.33	0.150
	大學預定地	6.73	0.045
	社教用地	3.63	0.024
	小 計	109.82	0.737
機關用地		963.03	6.486
醫療用地		6.11	0.041
市場用地		4.74	0.032
停車場用地		4.08	0.027
廣場兼停車場用地		0.65	0.004
廣場用地		1.16	0.008
加油站用地		0.56	0.004
自來水場用地		2.73	0.018
發電廠用地		18.09	0.121
污水處理廠用地		5.33	0.036
墳墓用地		26.63	0.179
合 計		14,910.10	100.00

資料來源：本計畫規劃。

註：各項分區面積以實際測量定格為準。

## 第二節 計畫人口、密度與計畫年期

### 壹、計畫人口及密度

一地區之人口數為都市計畫規劃階段最基本與最重要之基本資料，任何實質計畫均需以此為依據。因此，規劃時除了參考該地區過去人口成長之趨勢外，對於重大建設及重大政策之影響亦須加以考量。

配合金門地區整體產業人口之發展及預測並運用經濟基礎理論而進行人口預測，可求得金門地區之總人口數（表三—二），再利用漢生（Hansen）引力/潛力模式，將預測所得之民國一〇五年人口數各派至各鄉鎮，則金湖鎮於民國一〇五年預測總人口數為一、七六八〇人（表三—三）。由於本細部計畫地區歷年人口數約佔全鎮總人口數之四十三%（表三—四），由此初步推算本計畫區於民國一〇五年約有七、七〇〇人。然由於細部計畫完成法定程序並進行開發建築後將吸引更多進住新鎮人口，且因應當今金門地區戰地政務之終止與局部開放觀光之政策，金門地區未來政治、經濟及社會環境將有所改變；因此，本細部計畫區之人口應以一萬人為目標。本計畫依循此項原則，特將計畫容納人口訂為一〇、〇〇〇人，由此推算出計畫人口密度為每公頃六十七人。

### 貳、計畫年期

本細部計畫之計畫年期自民國八十二年起到一〇五年止，共計二十四年。



表三～二 金門地區人口預測值

年別	人口數	年別	人口數	年別	人口數
79	42,754	88	69,589	97	73,442
80	42,760	89	69,975	98	73,828
81	42,765	90	70,436	99	74,289
82	42,771	91	70,822	100	74,753
83	43,386	92	71,285	101	75,216
84	47,703	93	71,669	102	75,677
85	54,869	94	72,132	103	76,140
86	63,114	95	72,518	104	76,601
87	66,276	96	72,979	105	77,064

資料來源：本計畫計算整理

表三～三 金門地區各鄉鎮分派人口數值

地區名稱	$D_i / E D_i$	分派人口數
金城	0.22	16,912
金寧	0.27	20,755
金湖	0.23	17,680
金沙	0.15	11,531
烈嶼	0.13	9,993
合計	1.00	76,871

資料來源：本計畫計算整理

註：分派之預測地人口數76,871人，並不包含烏坵鄉之人口數。

表三~四 金湖鎮與金湖細部計畫地區人口比較表

單位:人

年 度	金門地區	金湖鎮	金湖細部計畫區	細部計畫區佔金湖 鎮百分比
71	50252	10672	4488	42.05%
72	50091	10790	4565	42.30%
73	49233	10809	4555	42.14%
74	48561	10789	4505	41.76%
75	47562	10747	4470	41.59%
76	46204	10484	4348	41.47%
77	44285	10194	4259	41.78%
78	43133	10052	4224	42.02%
79	42649	9991	4189	41.93%
80	—	10096	4306	42.65%
81	—	10207	4333	42.45%

資料來源:1. 金門統計年報

2. 金門縣政府主計室

3. 本計畫計算整理

## 第四章 計畫原則與構想

### 第一節 土地使用分區計畫

#### 壹、住宅區配置計畫

##### 一、計畫原則

1. 住宅區應兼具安全、寧靜、舒適及便利等功能。
2. 住宅使用應以現有聚落發展為主體，配合主要計畫之發展模式，建設本地區為大金門東南地方中心。
3. 住宅區應依本地區都市發展之特性與發展現況，配合地區之地理環境，區分成不同使用強度，以控制本地區之住宅品質。
4. 住宅區應依本計畫地區之人口密度、現有建築分布密度及鄰近之公共設施配置情形，訂定建蔽率與容積率。
5. 本計畫區所劃設住宅區之總面積係遵照「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」之規定為標準。

##### 二、計畫構想

1. 依據原有住宅使用現況，本地區住宅區之劃定除了分布於司法新村及其左側、武德新村及山外社區為主之外，另再往中央公路及武德新村以南延伸至湖前，連成一片住宅社區，以便於住宅整體開發。
2. 計畫範圍內中央公路、武德新村以南之住宅區規劃以大型街廓為主要發展型態。

## 貳、商業區配置計畫

### 一、計畫原則

1. 住宅區與鄰近之公共設施必須有便利之交通路網連接，並以巷道與商業區做必要之分區阻隔。
2. 住宅區應依不同使用強度與其他使用分區相鄰，並避免與不相容之土地使用分區相鄰接。
3. 住宅區應兼備購物、娛樂、商務及金融服務等功能。
4. 商業區應以現有商業活動地區為發展主體，以主要計畫規劃之發展模式為主導，創造本地區商業新型態。
5. 商業區應依本地區都市發展特性與發展現況，並依本地區之都市階層，區分成不同使用強度，藉以創造多元化之商業活動。
6. 針對本地區之計畫人口、現有商業活動強度及鄰近土地使用，並且參酌各街廓土地使用現況之平均發展率與平均容積率，訂定不同之商業區建蔽率及容積率。
7. 本計畫地區所劃定之商業區總面積應遵照內政部所頒定「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定為劃設標準。

### 二、計畫構想

1. 本細部計畫地區所規劃之商業區，除於現有新市地區商店街面狀發展外，擬於山外社區黃海路沿街設置商業帶，並於社區內劃設一處鄰里性商業區此外，由中央公路往湖前道路兩側亦劃設有沿街商業帶。

## 參、工業區配置計畫

### 一、計畫原則

1. 訂定本地區商業區之建築率與容積率；並藉由商業區建築率及容積率之管制，創造金湖地區都市新意象。
2. 商業區之周圍應依實際需要，劃設必要之公共設施（如停車場）；高度使用之商業區應與住宅社區做必要之阻隔。
3. 除於民國八十二年四月三十日前已獲核准興建之商業性建築物准予興建外，關於本地區其他土地則依本細部計畫之「土地使用分區管制要點」規範土地使用。

1. 工業區之劃設，應以結合地方產業之既有人力、物力資源，以達提昇地方產業水準，促進地方繁華並藉以改善生活品質為目的。
2. 透過本計畫區工業區之規劃，可促使地方資源獲得妥善利用以促進地利，且經由工業區之適當配置，可促使區域之均衡發展。
3. 工業區之規劃，必須重視該地區之都市機能，即必須考慮交通便利、勞力充裕及與金融設施接近等都市機能之融合。
4. 本計畫區工業區之劃設原則，除考慮影響工業區位之基本因素——土地、資金、原料、勞力、市場、交通及政府政策外，並期與主要計畫之規劃宗旨相配合。

### 二、計畫構想

1. 本計畫區內之工業區，擬以地區整體發展之觀點為基礎，全盤考量本

## 第二節 公共設施配置計畫

### 一、計畫原則

1. 依本計畫地區之社會經濟發展現況及土地使用，配置各項公共設施，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定為劃設面積之標準。
  2. 依計畫人口密度、各街廓土地使用發展率，考慮閭鄰單元公共設施應具之容受力，選擇適當公共設施項目配置之。
  3. 依不同土地使用分區之性質，選擇鄰近適當區位配置不同種類之公共設施。
  4. 就各類公共設施之性質，依最大服務半徑或最小可及距離，選擇適當區位配置公共設施。
- 地經濟發展、工業發展、都市計畫及環境保護等各個向度，將開發無污染性之乙種工業類型為重點。
2. 基於早期都市計畫土地分區使用計畫之基本考量，工業區與鄰近土地使用分區必須作必要之區隔，尤應與人口聚集處隔離。
  3. 本地區工業區之劃定，因考慮關連產業集中之必要性，除集中劃設外，並以接近商業地區為主要發展型態。
  4. 本計畫區內工業區之劃設，將依據土地使用現況，選擇附近已具備工業基礎之地區（即武德新村以東、中央公路以南之部分地區），劃定為工業區。

1. 依本計畫地區之社會經濟發展現況及土地使用，配置各項公共設施，並依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」之規定為劃設面積之標準。
2. 依計畫人口密度、各街廓土地使用發展率，考慮閭鄰單元公共設施應具之容受力，選擇適當公共設施項目配置之。
3. 依不同土地使用分區之性質，選擇鄰近適當區位配置不同種類之公共設施。
4. 就各類公共設施之性質，依最大服務半徑或最小可及距離，選擇適當區位配置公共設施。

## 二、計畫構想

1. 依據本計畫區之自然地形或其設置目的（例如阻隔作用）而劃設綠地。
2. 針對本地區交通運輸狀況及車輛之持有率，推計地區停車空間之供求現況；針對土地使用種類（市場、機關、醫院及商業區），推估停車場之區位需求；依本地區計畫人口數，停車場面積應以商業區面積之一〇%為標準。
3. 兒童遊戲場之劃設應儘量鄰近相關公共設施（如公園、綠地），以達休憩之整體功能。
4. 閭鄰公園及市場以每一閭鄰單位一處為其劃設標準；公園及開放空間綠帶間則以人行步道相互連接。
5. 各類機關用地則依實際需要設置之。
6. 學校用地除考慮計畫人口之設置面積標準及最小服務半徑外，亦需符合最小面積標準而劃設。

## 第三節 道路系統配置計畫

### 一、計畫原則

1. 道路規劃必須整齊美觀，以增加行車之舒適性；此外，為增加車輛流通性並避免交通事故之發生，必須明顯劃分道路之層次。
2. 道路用地依各道路之交通量及功能而劃分等級，並應符合效率及經濟原則。
3. 既有市街之街道、巷道以維持原有風貌為主，必要時得拓寬其聯外街道部份。
4. 本細部計畫地區之主要聯外道路為特定區計畫所編之東西向 I—1 及 III—1 號道路與南北向 II—1 號道路。

### 二、計畫構想

1. 本細部計畫地區之道路系統等級將區分為聯外道路、主要道路、次要道路及收集道路等四個層次。
2. 聯外道路以山外圓環為中心，西北東南方向者為中央公路，計畫寬度為十五公尺。西北可經由陽明公園抵高坑，並由擎天路往太武山，東南則通往牧馬場；而東北方向者，為山外地區之黃海路，計畫寬度十二公尺可通往下莊。由山外圓環往西南方向之路段計畫寬度為二一·五公尺，至湖前、漁佳新村，接環島南路分別通往料羅及夏興。
3. 主要道路為聯外道路所分割之各大社區通往外部之通道。
4. 次要道路以連結住宅區、商業區、工業區及主要公共設施為主，且均



- 與聯外道路或主要道路銜接，即復興路及武德新村南側之十公尺道路。
5. 收集道路則為聯絡各商業帶、各住宅群及工業區內部之聯絡通道，以架構完整之道路系統。
  6. 本計畫區內之山外社區、中央公路及武德新村以南之社區，其外圍將以十公尺道路環繞，以構成社區整體之動線系統。
  7. 山外溪沿岸擬劃設四公尺人行步道，聯絡新市與山外兩地區，以構成河岸特殊景觀，並維護河岸景觀資源。
  8. 山外住宅社區與其沿街面商業帶將以六公尺巷道作為土地使用分區之阻隔，以避免不同土地。使用強度分區間之干擾及衝突。

## 第五章 實質發展計畫

### 第一節 計畫內容概要

擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫計畫範圍東迄太湖，南止於湖前，西止於塔后，北迄黃海路北段以及東北側之道路及榕園（約一·四公頃），故總面積計一五一·五六公頃。

### 第二節 計畫年期、人口及密度

本細部計畫之計畫目標年期為民國一〇五年；計畫容納人口為一〇，〇〇〇人，計畫人口粗密度為每公頃六十六人。

### 第三節 土地使用計畫

金湖細部計畫地區之發展模式，屬偏核心之都市發展模式；係以商業區為中心而狀發展，外圍則以提供休憩機能及相關服務為主之設施；住宅社區則分佈於最外圍，並以主要道路與中心商業區聯絡。在土地使用規劃中，儘量維持住宅區與商業區使用分離，並運用建築之容積管制設計層次分明之住宅與商業型態；另將山外與新市間山外溪沿岸設計開放空間系統予以串連，以創造美好的都市綠意景觀；而人行動線則經由山外溪沿線開放空間或四公尺人行步道溝通往來。

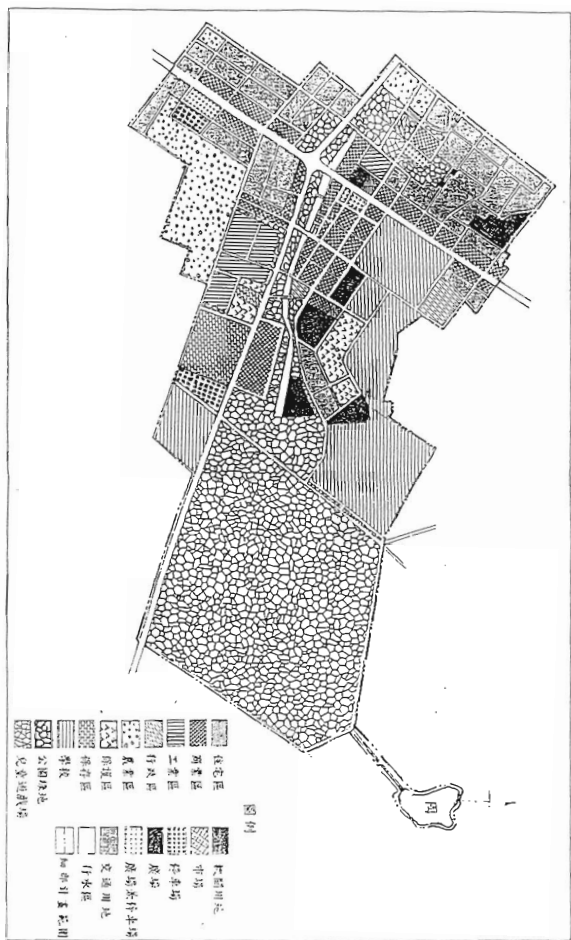
在開發型態方面，依台（八十二）內營字第八二〇五四一八號函（附件二）指示：奉核已發布實施都市計畫擴大部份，應完成細部計畫，並採區段征收方式，辦理整體開發後始准建築。由於本細部計畫之原主要計畫「變更暨擴大金湖都市計畫（第二次通盤檢討）」中山外社區為擴大都市計畫地區，故依「平均地權條例」第五十三條之規定，規劃該地區為區段徵收範圍，以區段征收方式開發都市新社區。為維持本計畫區內之居住品質，參考台灣省政府八〇·四·三〇府建字第一六一六〇五號函之「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」有關住宅及商業區之平均容積率計算標準，以不超過本計畫區「總計畫人口數乘以每人平均五十平方公尺之居住樓地板面積除以各種住宅區及商業區之建築基地面積之百分比」，計算而得本地區之平均容積率為一七二·九七%，其計算公式詳見附件三。本計畫區土地使用計畫如表五——一及圖三——一所示。以下分述各分區之使用計畫：

表五～一 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫區土地使用面積分配表

類 別		面積(公頃)	百分比(一)	百分比(二)	備 註		
部 市 發 展 用 地	住 宅 區	住 二	5.25	3.46	3.94	1.百分比(二) 不含農業區、保 護區、保存區及 行水區等非都市 發展用地。 2.各項分區面積 以實際測量訂樁 為準。	
		住 三	9.08	5.99	6.81		
		住 四	2.98	1.97	2.23		
		小 計	17.31	11.42	12.98		
		商 業 區	商 一	2.90	1.91		2.13
			商 二	6.71	4.43		5.03
			小 計	10.15	2.07		7.61
		工 業 區		3.13	2.07		2.35
		公 共 設 施 用 地	機關用地	6.80	4.49		5.10
			學校用地	19.99	13.19		14.99
		車站用地	0.20	0.13	0.15		
		公園	44.33	29.32	33.33		
		綠 地	4.37	2.88	3.28		
		兒童遊戲場	0.43	0.08	0.32		
		市 場	0.72	0.48	0.54		
		停 車 場	2.61	1.72	1.96		
		遊憩用地	0.09	0.06	0.07		
		道路用地	23.63	15.59	17.72		
	合 計	133.32	87.97	100.00			
非 都 市 發 展 用 地	農 業 區		10.23	6.75			
	保 護 區		2.57	1.70			
	保 存 區		2.62	1.73			
	行 水 區		1.75	1.14			
	國 家 公 園 區		1.07	0.71			
	合 計	18.24	12.03				
	總 計	151.56	100.00				

資料來源：本計畫計算整理。

圖五-一 擬定金門特定位區（金湖地區）細部計畫土地使用計畫示意圖



## 一、住宅區

本計畫住宅區主要分布於山外及中央公路以南地區、武德新村與司法新村等地區，總計一七·三一公頃，約佔計畫地區總面積一一·四二%，佔都市發展用地一二·六九%。其中，包含第二種住宅區五·二五公頃，第三種住宅區九·〇八公頃，第四種住宅區二·九八公頃。第二種住宅區主要分布於司法新村、山外社區外圍部份街廓及中央公路以南重劃區之外圍地區；第三種住宅區主要分布於山外社區第四種住宅區外圍、I—1號道路及I—3號道路沿線商業街外圍及武德新村等地區；第四種住宅區則分布於山外社區之中心地區。另於辦理區段征收地區擬採低密度方式進行開發，以維護該地區及本細部計畫地區整體居住品質。本計畫區內住宅區等級之分布如圖五—二所示。

## 二、商業區

金湖都市計畫區原有商業型態多屬地方服務之性質，為順應金門地區戰地政務之解除與未來觀光事業之需，並配合本地自然風景資源，擬規劃金湖鎮為觀光旅遊服務據點。因此，本細部計畫之商業發展型態擬劃分為三種：地區性、社區性及鄰里性商業中心。其中：

(一) 地區性商業中心位於新市中心地區，係採商業群式面狀發展，並賦予其第二種商業區之使用型態，藉以提供業務設施用地（可供貿易商務服務中心、展示館等之興建）、娛樂設施用地或觀光旅館用地等商業性質之使用。

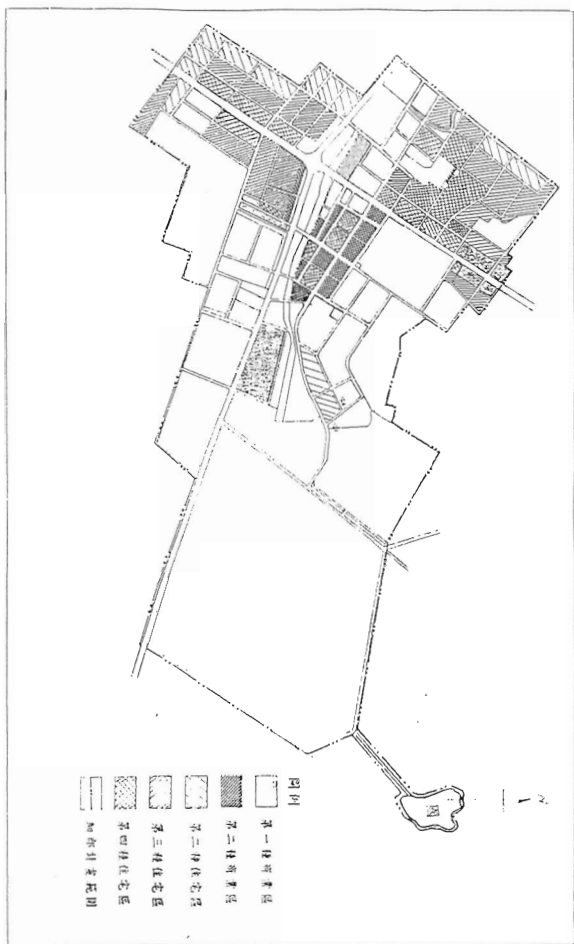
(二) 社區性商業中心，則分布於聯外道路兩側及小太湖西側；即黃海路左側、I—3 號道路兩側規劃帶狀商業區，賦予第一、第二種商業區使用型態；於小太湖之西側劃設一處大型商業區，並賦予第一種商業區之使用型態，且於其外圍劃設八公尺道路，期與鄰近不同使用之區作適當之分隔，並以低密度之方式進行開發，係以提供鄰近社區之一般地方商業需求為主。

(三) 於武德新村北側及右側外圍帶狀地區及山外住宅社區各劃設一處鄰里性商業中心，賦予第一、第二種商業區使用型態，以服務該閭鄰單元日常商業需求為主要發展目的。

本計畫區內之商業區共計一〇·一五公頃，佔計畫地區總面積約六·七〇%，佔計畫地區都市發展用地（農業區、保護區、保存區及水利用地等非都市發展用地除外）約七·四四%。其中，規劃為第一種商業區者共計二·九〇公頃，第二種商業區共計六·七一公頃。金湖細部計畫地區之商業區等級分布概況如圖五—二所示。其中：

- (一) 第一種商業區——分布於黃海路北段、武德新村右側及小太湖西側。
- (二) 第二種商業區——主要分布於三處：
  1. I—1 號道路及 I—3 號道路沿線及山外住宅社區內。
  2. 分布於新市中心商業區內及武德新村北側。
  3. 分布於新市中心商業區內之少數街廓。

圖五-二 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫住宅區與商業區等級分布圖





### 三、工業區

由於金門地區特殊地理及經濟環境，不適於發展重工業，因此於特定區計畫之土地使用中指示應配置無污染性之輕工業區，經本細部計畫之檢討分析，除原金湖車站附近一處工業區外，另規劃中央公路以南、武德新村右側地區為乙種工業區，區內並設計十二公尺道路貫穿其間，俾貨物運輸之便利；其外圍並以十公尺綠帶與鄰近土地使用分區分隔，以維工業區之整體性，亦避免工業區與外界之干擾。

本計畫工業區共計三·一三公頃，佔總計畫面積約二·〇七%，約佔都市發展用地之二·三五%。此外，擬援用「都市計畫法台灣省施行細則」第十五條及十八條之規定，規劃本地區之工業區均為無污染性之乙種工業使用。

### 四、農業區

為避免都市地區之過度蔓延，並為未來都市發展預留部份土地以供開發，依主要計畫檢討，於山外村西南之部份地區與工業區以南配置農業區，共計一〇·二三公頃，約佔本計畫區總面積之六·七五%。

### 五、保護區

係為國土保安、水土保持及維護天然資源及保護自然生態之功能而劃定。本計畫區內之保護區主要分布於司法新村以北、文高（職）以南與護國寺之左右兩側；總計本地區保護區面積約二·五七公頃，約佔本細部計畫區總面積一·七〇%。

## 六、保存區

保存區係「為保存國家級古蹟及宗教、寺廟地區劃定之分區」。本細部計畫區內共三處保存區，其分布情形如下：

(一) 機三旁部份地區為廟宇保存區。

(二) 護國寺址。

(三) 天主堂所在位址。

以上四處保存區總計二·六二公頃，約佔本計畫區總面積之一·七三%。

## 七、行水區

為利水體流動並避免洪泛災害，劃設行水區一·七五公頃，估計畫總面積一·一四%。

## 八、國家公園區

計畫區東北之榕園，為內政部核定公告金門國家公園計畫之範圍，面積一·〇七公頃，估計畫總面積〇·七一%。

本細部計畫區所規劃之土地使用與原主要計畫「變更暨擴大金湖都市計畫（第二次通盤檢討）」所劃設之面積對照表如表五—二所示，變更部份則如表五—三所示。

表五～二 金湖都市計畫原主要計畫與本次擬定細部計畫土地使用面積對照表

單位面積：公頃

項 目	原主要計畫 面 積	增減面積	細 部 計 畫			
			面 積	估計畫面積百分比 %	佔都市用地面積 百分比%	
土地 使用 分區	住宅區	16.73	+0.78	17.31	11.42	12.98
	商業區	11.57	-1.96	9.61	6.34	7.21
	(乙種)工業區	5.94	-2.81	3.13	2.07	2.35
	農業區	10.47	-0.24	10.23	6.75	-
	保護區	0.47	-2.10	2.57	1.70	-
	保存區	2.68	-0.06	2.62	1.73	-
	行水區	6.12	-4.37	1.75	1.14	-
	國家公園區	-	+1.07	1.07	0.71	-
	其他	1.64	-1.64	-	-	-
	小 計 (1)	55.62	-6.23	49.39	32.59	-
公 共 設 施 用 地	機關	8.60	-1.80	6.80	4.49	5.10
	幼稚園	0.79	-	0.79	0.52	0.59
	小學	3.58	-	3.58	2.36	2.69
	中學	3.64	-1.70	1.94	1.28	1.46
	高職	10.04	+3.64	13.68	9.04	10.26
	社教用地	-	-	-	-	-
	車站用地	-	+0.20	+0.20	0.13	0.15
	市場	0.72	-	0.72	0.48	0.54
	停車場	1.96	+0.61	2.61	1.72	1.96
	公園	45.50	-1.07	44.43	29.32	33.33
	綠地	4.64	-0.25	4.37	2.90	3.29
	廣場兼停車場	0.65	-0.65	-	-	-
	遊憩用地	0.09	-	0.09	0.06	0.07
兒童遊戲場	0.43	-	0.43	0.28	0.32	
道路	15.20	+8.30	23.50	15.51	17.72	
小 計 (2)	21.38	-3.14	18.24	12.03	-	
合計：(1)+(2)	151.96	-	151.56	100.00	-	
都市發展用地	130.58	-2.74	133.32	87.97	100.00	

資料來源：1. 主要計畫面積係參照「變更暨擴大金湖都市計畫(第二次通盤檢討)」。

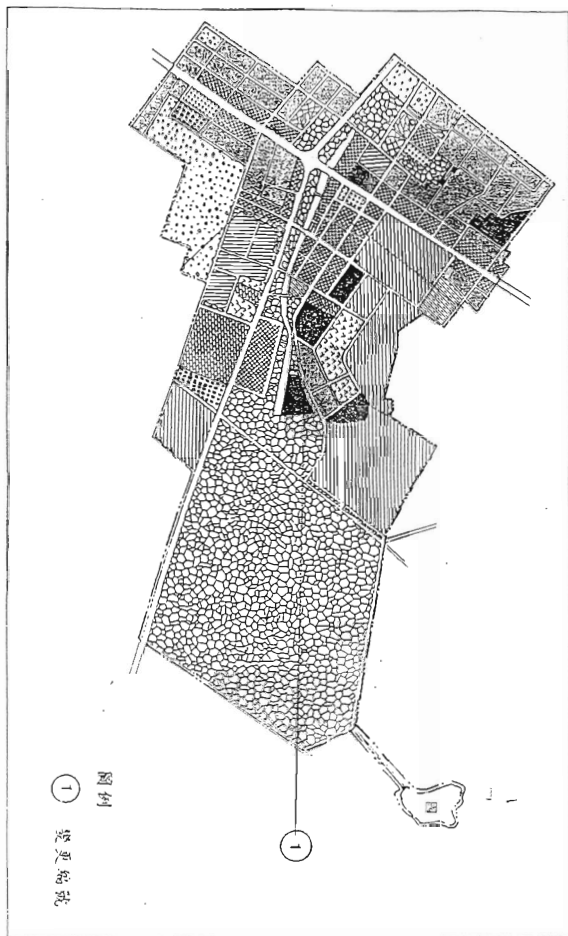
2. 本計畫計算整理

注：1. 都市發展用地 係指住宅區、商業區、工業區、行政區及公共設施用地等。

2. 各項分區面積以實際測量定稿為準。



圖五-三 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫變更部份示意圖



## 第四節 公共設施計畫

本細部計畫地區於原主要計畫所劃設之公共設施其開闢使用情形，詳如第二章第四節所述。本計畫則參酌前述使用現況，並配合地方需要及符合「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三章公共設施用地面積檢討之標準而重新檢討作部份變更，包括：機關用地、社教用地、學校用地、車站用地、公園、綠地、廣場、廣場兼停車場、兒童遊戲場、市場及停車場用地等，面積總計七八·九五公頃。本計畫區之公共設施用地明細表及配置圖如表五—四及圖五—四所示。以下分述之：

### 一、機關用地

本計畫區內共配置八處機關用地，計六·八〇公頃，佔本計畫區總面積約四·〇九%，佔都市發展用地之五·一〇%。其中，機一、機二、機三、機四、機五均位於新市中心商業區之外圍地區，擔負重要行政服務機能。

### 二、學校用地

本計畫地區學校用地約一九·九九公頃，估計畫總面積約一三·二〇%，佔都市發展用地之一四·六六%。

#### (一) 幼稚園

即金湖幼稚園所在位置，面積約〇·七九公頃，估計畫地區總面積之〇·五二%，佔本地區都市發展用地之〇·五九%。

表五~四 金湖細部計畫地區公共設施用地明細表

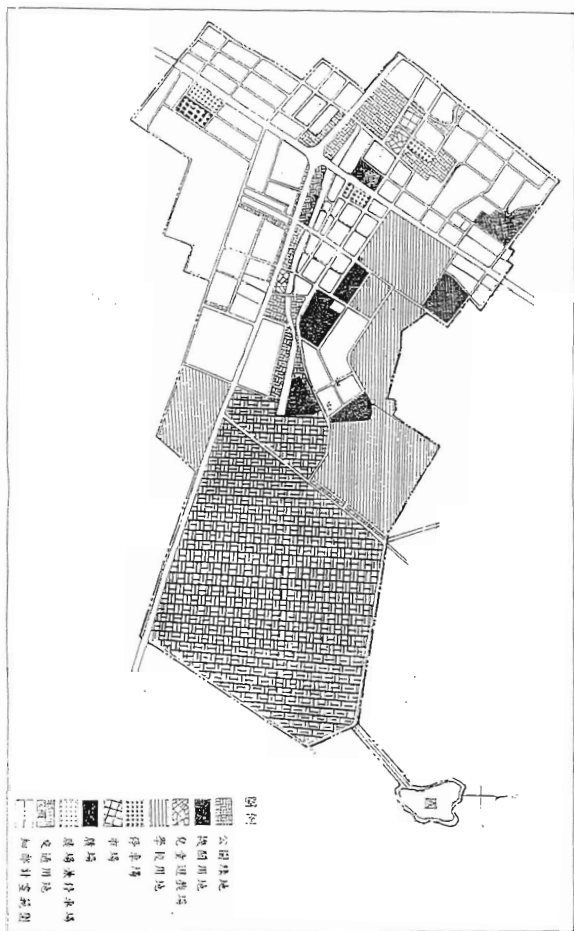
項目	編號	面積(公頃)	位置	備註
公 園	*公一	40.60	太湖公園	原公一
	*公二	0.56	新市公園	原公二
	公三	0.74	泰安池	原公三
	公四	0.18	泰安池與映碧潭間	原公四
	*公五	2.35	映碧潭	原公五
	小計	44.53		
機 關	*機一	0.43	金門監獄	金門監獄, 原機一、二
	*機二	0.74	小太湖西側	金門監獄裂碑場, 原機二
	*機三	1.43	金門縣立醫院	原機四之部份
	*機四	0.66	金湖鎮公所	原機五
	*機五	0.01	消防隊	原機六
	*機六	1.35	金湖小學北側	原機七
	*機七	1.46	黃海路北段西側	原機八
	*機八	0.18	中山路北側	原機十
	*機九	0.54	戲院	原機十一
	小計	6.80		
學 校	文幼一	0.79	金湖幼稚園	
	文小一	3.58	金湖小學	
	文中一	1.94	小太湖東南側	配合金湖中學遷校, 原機三及道路用地
	文高(職)一	13.68	機一右側	原文五(金湖中學用地)及文一
	小計	19.99		
兒童遊藝場	兒一	0.43	映碧塘北側	原兒一
車站用地	*車二	0.20	山外車站	原機九
遊憩用地	遊一	0.09	停一東側	原遊二

表五～四 金湖細部計畫地區公共設施用地明細表

項目	編號	面積(公頃)	位 置	備 註
停車場	*停 一	0.98	新市公車處旁	原停一
	停 二	0.31	泰安池南	原停三
	停 三	0.65	武德新村南	原廣兼停一
	停 四	0.67	小大湖南	原停二
	小 計	2.61		
市場	*市 一	0.35	新市中正堂對面	原市一
	*市 二	0.09	山外橋北側	原市二
	市 三	0.28	映碧潭北側	原市三
	小 計	0.72		
	*綠 一	0.38	金門高農東側	原綠一
綠	綠 二	0.16	金門監獄製磚場北側	原綠三部份
	綠 三	1.12	山外溪南側	原綠八
	綠 四	0.46	圓環西北側	原綠九
	綠 五	0.11	泰安池西南側	原綠十二
	綠 六	0.15	武德新村周圍	原綠十之部份
	綠 七	0.22	武德新村周圍	原綠十之部份
	綠 八	0.48	工業區北側	原綠十一
	綠 九	0.10	工業區東側	原綠十五
	綠 十	0.35	圓環西南側	原綠十三
	綠 十一	0.03	護國寺南側	原綠六
	綠 十二	0.03	山外溪商業區間	原綠五
	綠 十三	0.65	停三左側	原綠十四
	綠 十四	0.04	中正堂邊	原綠七
地	綠 十五	0.09	司法新村南側	原綠四
	小 計	4.33	-	-
合	計	80.17	-	-



圖五-四 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫區公共設施計畫配置圖



### (二) 小學

即現行金湖中小學所在位置編為文小一，未來金湖中學擬與國小分離而遷往他處，故目前國民小學面積三·五八公頃已足敷使用。

### (三) 中學

為配合金湖中學之遷校至林兜，本計畫擬將太湖以南地區規劃為學校用地，即原主要計畫所編之機三及停二所在位置及部份道路用地變更為金湖中學用地，編為文中一，面積約一·九四公頃。

### (四) 高職

文高(職)一原係主要計畫之文一，面積約一〇·〇四公頃。為配合未來金門地區高級職校教育之提昇，本計畫擬將司法新村北側保護區以北地區，規劃為高職用地，以未來金門高職擴校之用，面積約三·六四公頃。合併總計本地區高職用地約一三·六八公頃。

## 三、公園

本計畫區內公園共設置有五處，總面積約四四·四三公頃，估計畫區總面積約二九·三二%，佔都市發展用地約三三·三三%。其中以太湖公園(編為公一)所佔面積最大，約四〇·六〇公頃；其次為映碧潭(編為公五)，面積約二·三五公頃。

## 四、綠地

本計畫區共規劃十五處綠地，分布於主要道路與河川兩側、武德新村及工業區外圍，以形成不同土地使用型態之阻隔地帶。本地區綠地面積總計四·三七公頃，約估計畫總面積之二·九〇%，佔都市發展用地之三·二九%。

#### 五、遊總用地

本細部計畫區內共劃設一處遊總用地，位於新市區，共計〇·〇九公頃，估計畫區總面積之〇·〇六%，佔都市發展用地約〇·〇七%。

#### 六、兒童遊戲場

本計畫區共設置一處兒童遊戲場，位於山外社區，面積計約〇·四三公頃，約估計畫區總面積之〇·二八%，約佔都市發展用地約〇·三二%。

#### 七、市場

本計畫區內共規劃三處市場用地，為現行新市中心地區所使用之市場，合計面積約〇·七二公頃。估計畫區總面積約〇·四八%，約佔都市發展用地之〇·五三%。

#### 八、停車場

本計畫區內共計四處停車場用地，其中停三配合公車處旁之停一，二者係提供新市中心地區之停車空間所需。本計畫區內停車場用地共計二·六一公頃，估計畫總面積約一·七二%，佔都市發展用地約一·九一%。

#### 九、車站用地

本計畫區劃設車站用地一處，為山外車站現址，面積〇·二〇公頃，估計畫總面積一·七二%；佔都市發展用地約一·九一%。

本細部計畫地區之公共設施用地面積檢討成果，則如表五—五所示。

表五～五 擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫區公共設施用地面積檢討成果表

項 目	計畫面積 (公頃)	設置標準 (公頃/千人)	需要面積 (公頃)	超過或不足面 積(公頃)	備 註
兒 童 遊 戲 場	0.43	0.08	0.8	-0.37	每處最小0.1公頃
閭 鄰 公 園	44.43	單位閭鄰	-	-	每處至少0.5公頃
綠 地	4.37	-	-	-	-
零 售 市 場	0.72	每一閭鄰單位 一處	-	-	-
停 車 場	2.61	商業區面積之 10%	1.015	+1.595	(註4)
國 民 小 學	3.58	0.2	2	+1.58	服務半徑600m或 每一閭鄰單位
國 民 中 學	1.94	0.16	1.6	+0.34	每一社區或服務 半徑1500m以內
高 級 職 校	13.68	由教育主管機關研訂整體配置計畫			
機 關	6.80	視實際需要設置之			

註：1.本細部計畫區之計畫人口為10,000人。

2.設置標準係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」為準。

3.國民小學每校面積不得小於2.0公頃；國民中學每校面積不得小於2.5公頃。

4.本細部計畫區商業區總面積為10.15公頃。

## 第五節 道路系統計畫

本細部計畫區內之道路系統係屬棋盤式之發展模式，區內共劃設六個等級之道路系統，即聯外道路、主要道路、次要道路、收集道路、出入道路及行人步道。

### 一、聯外道路

由圓環向東、南、西、北方向各有一條聯外道路，分別為 I—2 號道路、I—3 號道路、I—4 號道路及 I—1 號道路。

### 二、主要道路

係社區與各聯外道路之連絡管道，其寬度除 II—4、II—7 號道路外，均為十公尺寬度。

### 三、次要道路

以聯絡住宅區、商業區、工業區及主要之公共設施為其主要功能，道路寬度均在八公尺寬以上。

### 四、收集道路

係為各街廓之聯結道路，計畫道路寬度均在六公尺以上。

### 五、出入道路

表五~六 金湖細部計畫區計畫道路編號表

編 號	起 訖 點	寬度 (m)	長度 (m)	備 註	
聯 外 道 路	I-1	圓環→黃海路北段	12	681.06	主要計畫 I-B 號道路
	I-2	圓環→計畫範圍西界	15	395.25	主要計畫 I-H 號道路
	I-3	圓環→湖前	21.5	512.27	主要計畫 II-A 號道路
	I-4	圓環→牧馬場	15	1115.45	主要計畫 I-A 號道路
主 要 道 路	II-1	II-2號道路→I-2號道路	10	632.99	
	II-2	II-1號道路→IV-37號道路	10	1049.40	計畫北界10M 道路
	II-3	I-2號道路→II-3號道路	10	665.71	
	II-4	II-1號道路→士官路	9	1260.13	
	II-5	武德新村南側→湖前	10	314.04	
	II-6	II-3號道路→I-4號道路	10	936.62	
	II-7	I-4號道路→IV-39號道路	9	682.51	原士官路
次 要 道 路	III-1	II-1號道路→線5	8	335.81	
	III-2	II-1號道路→IV-10號道路	8	260.90	
	III-3	IV-14號道路→II-3號道路	8	457.37	
	III-4	II-3號道路→III-7號道路	8	806.20	
	III-5	II-2號道路→II-6號道路	9	448.07	
	III-6	黃海路→自強路	9	302.57	原之中正路
	III-7	II-2號道路→I-4號道路	9	304.71	部份路段為原之自強路
	III-8	II-3號道路→II-5號道路	10	232.43	
	III-10	II-3號道路→湖前	10	230.19	
	收 集 道 路	IV-1	IV-2號道路→IV-6號道路	6	207.34
IV-2		III-1號道路→IV-1號道路	7	89.40	
IV-3		IV-6號道路→山外社區	6	63.27	
IV-4		I-1號道路→II-2號道路	7	145.49	
IV-5		II-1號道路→黃海路	7	348.28	
IV-6		II-2號道路→I-1號道路營區入口	8	204.43	
IV-7		公三→金湖小學正門	7	361.00	
IV-8		IV-5號道路→IV-6號道路	6	56.66	



為住宅社區內供人行車輛進出之道路，其寬度為四公尺至六公尺不等。

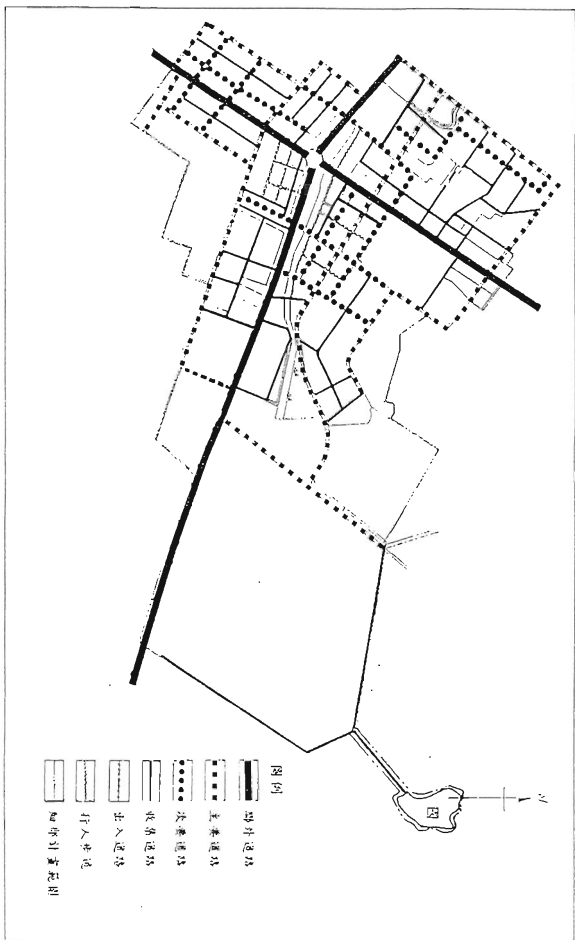
## 六、行人步道

專供行人步行之道路，係為避免人車動線相互干擾為設置目的，道路寬度之設計均為四公尺。

本地區計畫道路寬度之設計將以四公尺為下限，新社區（指中央公路以南地區）之道路系統規劃，原則上以寬八公尺以上道路為主；山外社區既成建築地區因建築密度過高，且街道巷弄多狹窄彎曲，有礙都市整體觀瞻及行車之舒適性，並且破壞該地之都市防災系統，本計畫特將山外社區之部份道路截彎取直，並秉持保有原來風貌為原則，重新規劃社區之交通網；住宅區與商業區之間以六公尺寬巷道分隔；而山外溪沿岸北側地區，則劃設四公尺之人行步道，以提昇都市休憩功能，並避免河岸景觀破壞及水源之污染。由於原主要計畫之道路編號較雜亂，故本細部計畫將依道路之等級及走向，針對原有及新闢道路重新予以系統化編號。金湖細部計畫區道路系統詳如表五—六及圖五—五。



圖五-五 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫道路系統等級分布圖



## 第六章 分期分區及財務計畫

### 第一節 分期分區發展計畫

#### 壹、開發方式

##### 一、開發方式

本計畫區供都市發展使用之土地開發方式可概分為左列各類：

##### (一) 區段徵收

武德新莊之西南地區為原主要計畫擴大地區，應以區段徵收方式開發，按本細部計畫所規劃之適宜面積之使用分區及適宜路型及寬度開發，並藉以取得所需之公共設施用地。另區段徵收範圍內之公共設施應依平均地權條例第五十三條至第五十五條之二及其他相關法規辦理，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」辦理。

##### (二) 徵購或獎勵民間投資

原主要計畫區之機關、學校、市場、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、加油站及道路等公共設施用地，由縣政府編列預算予以徵購外，亦得依法獎勵由私人或人民團體投資經營。此外公共設施用地若具備多目標使用之條件者，可報經縣政府核定後，依獎勵規定作多目標使用。

#### 二、公共設施用地及其建設經費之取得

(一) 計畫區內公共設施用地之取得，係依徵購、區段徵收方式取得。

(二) 經費之取得得依都市計畫法第七十七條、七十八條之規定辦理外，並得依平均地權條例第五十五條之二第一項第五款標售區段徵收剩餘土地或由出售公有土地所得籌措之。

### 貳、分期發展優先次序

都市建設事業所涉經費龐大，為期將來之健全發展，宜擬定發展優先次序，供今後分期分區建設之依據。本計畫將都市發展用地概分為三個鄰里單元（即新市中心、山外社區及中央公路以南地區），並配設所需之公共設施，並就需要開發資金龐大之公共設施用地，編列所需之分年分期與分區開發計畫，以期能集中財力開發，以引導地方做正常之發展。各公共設施之開發優先次序原則如下：

(一) 開發阻力較小者，優先開發。

(二) 地方所急需者，優先開發。

(三) 發展潛力較大者，優先開發。

(四) 開發成本較低者，經費較易籌措，優先開發。

### 參、分期分區發展計畫

參照前述之分區發展之優先次序原則，本細部計畫區擬劃分為三個分區；另分期發展之時序，除第一期外，其他均以五年為一期，劃分五期。茲將本計畫地區之分期分區劃分如圖六。一所示：

#### 一、分區劃分

- (一) 新市里
- (二) 山外社區
- (三) 中央路以南地區

#### 二、分期劃分

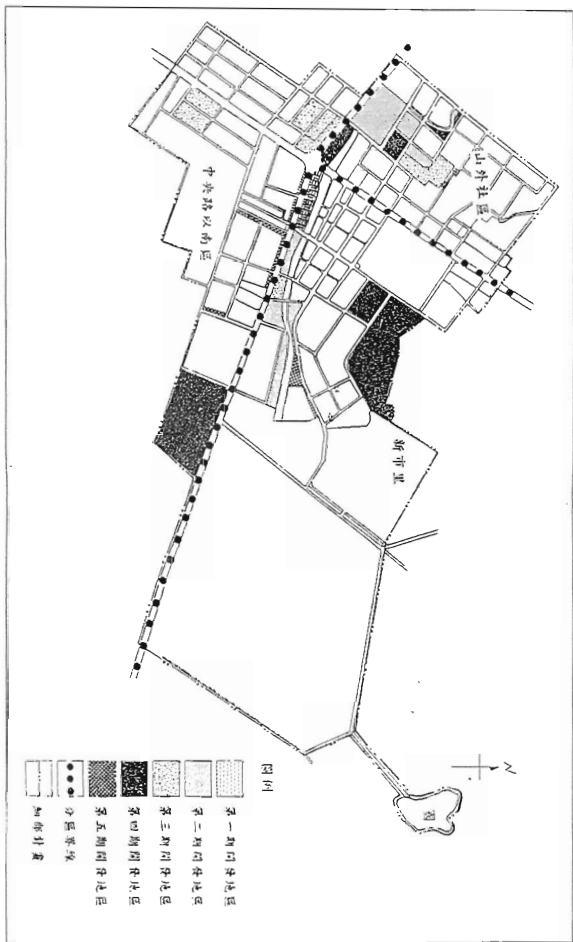
- (一) 第一期：民國八十二年至八十五年止。
- (二) 第二期：民國八十六年至九十年止。
- (三) 第三期：民國九十一年至九十五年止。
- (四) 第四期：民國九十六年至二〇〇〇年止。
- (五) 第五期：民國二〇〇一年至二〇〇五年止。

金湖細部計畫地區公共設施分期分區發展計畫與道路系統分期發展計畫，如表六—一及六—二所示。

#### 肆、其他發展配合事項

一、本計畫公佈實施後，下水道及給水系統宜配合進行規劃與建設；其他公用設備，亦應適時興闢之。

二、金湖細部計畫範圍內之土地於戰地政務解除前已申請興建者，其於金門地區全面都市計畫主要計畫公開展覽前已獲縣府核准者，依核准內容開發；餘則



圖六一一 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫公共設施分期分區發展示意圖

表六～一 擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫區公共設施分期分區發展計畫表

分區別 期別	新市里	山外社區	中央路以南地區
第 一 期	公二		
第 二 期		公五 停二	
第 三 期		公三	兒一 停三 停四
第 四 期	文高（職）一 文幼一	綠五 綠十二 綠十三 綠十四	文中一
第 五 期	綠二	遊一	綠六 綠七 綠八 綠十 綠十一

資料來源：本計畫整理。

表六～二 變更擴大金湖都市計畫（第三次通盤檢討）細部計畫區道路系統分期發展計畫表

第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
I-1 號道路	III-1 號道路	II-3 號道路	III-7 號道路	III-5 號道路
I-2 號道路	III-2 號道路	II-5 號道路	IV-1 號道路	IV-3 號道路
I-3 號道路	IV-5 號道路	II-6 號道路	IV-2 號道路	IV-4 號道路
I-4 號道路	IV-7 號道路	III-3 號道路		IV-6 號道路
II-1 號道路	IV-8 號道路	III-4 號道路		IV-8 號道路
II-2 號道路	IV-9 號道路	III-8 號道路		IV-10 號道路
II-4 號道路		III-10 號道路		IV-19 號道路
		IV-11 號道路		IV-21 號道路
		IV-14 號道路		IV-22 號道路
		IV-15 號道路		
		IV-16 號道路		

應依本細部計畫之土地使用管制要點規範之，並得依都市計畫法第四十一條及相關規定辦理。



## 第二節 事業及財務計畫

金湖細部計畫地區之財務計畫，係配合上節所訂定之分期分區發展計畫，以本計畫區內劃設之公共設施及編定之道路為主要開發項目而編列之地區建設事業開發經費預算（表六—三）。唯為鼓勵民間投資興建公共設施，促進都市土地利用，故而本細部計畫區未開闢取得之公共設施用地之興闢得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」之規定辦理，地方政府得依法征收或協議收購，私人或團體得依法租用公有土地。由此則可節省部份工程建設費用，節省政府公共支出，藉助民間投資建設之力量，促使都市早日建設發展。

本細部計畫地區之事業及財務計畫一覽表依分期、分區及公共設施項目而分，如表六—四所示。表中未列入未來公共設施多目標使用與公地撥用之辦理方式，未得視主辦單位自行決定，其經費來源可經由縣政府編列預算、出售公地或標售區段征收所剩餘土地所得等措或爭取中央政府補助等方式取得財源。另，土地征收費用係由本地區各地段八十二年度公告土地現值加四成計算予以補償。

整體而言，第一期之開發經費共計四二，九〇四，一九萬元，第二期之開發經費為二，四三〇，三一萬元，第三期之開發經費為九，四〇七，八三萬元，第四期之開發經費為二二，一一六，五三萬元，第五期之開發經費為二四，一一二，八六萬元；其中，本地區公共設施之建設經費共計二八，六一〇，六二萬元，道路工程建設費用共計七二，三六一，〇七萬元，總計本細部計畫區之開發建設費用為一〇〇，九七一，六九萬元。

表六~三 規定專門指定區(在湖地區)都市計畫區事業費及財務計畫表

單位：萬元

公共設施 種類	持開闢 面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費				預定完成期限		經費來源	備註	
		徵收	撥充	投資	非 地 產 變 更	工程費	分 項	土地取得	建設 費	年 度	經費來源			
大 文通(第一) 支路	3.51	✓				7280	10752.16	徵收局	97.90年	90年	83.85年	85年	第一局	
	2.61	✓				5220	5471.76	徵收局	96.98年	98年	83.85年	85年	第一局	
小 文通(第一) 支路	0.77	✓				1310	2274.49	徵收局	97.90年	99年	83.85年	85年	第一局	
	7.02	✓				14040	18498.41	徵收局	97.90年	99年	83.85年	85年	第一局	
公 公三	0.56	✓				560	609.70	徵收局	83.85年	85年	83.85年	85年	第一局	
	0.74	✓				740	805.68	徵收局	88.90年	90年	83.85年	85年	第一局	
小 公三	2.35	✓				2340	2515.03	中央機關	92.91年	91年	83.85年	85年	第一局	
	3.65	✓				3610	3930.41	中央機關	92.91年	91年	83.85年	85年	第一局	
中 中二	0.16	✓				13.8	1267.51	徵收局	103.105年	104年	83.85年	85年	第一局	
	0.11	✓				64.4	85.63	徵收局	103.105年	100年	83.85年	85年	第一局	
中 中六	0.15	✓				78	106.95	徵收局	103.105年	105年	83.85年	85年	第一局	
	0.22	✓				128.8	171.26	徵收局	103.105年	105年	83.85年	85年	第一局	
中 中七	0.48	✓				254.6	350.24	徵收局	103.105年	105年	83.85年	85年	第一局	
	0.39	✓				209.3	299.71	徵收局	98.100年	105年	83.85年	85年	第一局	
中 中十	0.77	✓				42.2	45.71	徵收局	98.100年	105年	83.85年	85年	第一局	
	0.03	✓				16.1	21.89	徵收局	98.100年	100年	83.85年	85年	第一局	
中 中十三	0.03	✓				16.1	21.89	徵收局	98.100年	100年	83.85年	85年	第一局	
	0.04	✓				21.5	29.22	徵收局	92.91年	100年	83.85年	85年	第一局	
小 兒童遊藝場	1.69	✓				847	2501.78	中央機關	92.91年	91年	83.85年	85年	第一局	
	0.43	✓				570	606.65	中央機關	92.91年	91年	83.85年	85年	第一局	
小 小	0.89	✓				1260	26817.73	中央機關	93.95年	95年	83.85年	85年	第一局	
	0.38	✓				380	742.48	中央機關	93.95年	95年	83.85年	85年	第一局	
中 中一	0.31	✓				310	339.9	徵收局	96.88年	88年	83.85年	85年	第一局	
	1.26	✓				760	1412.96	徵收局	92.91年	94年	83.85年	85年	第一局	
小 中四	0.67	✓				620	679.8	徵收局	92.91年	94年	83.85年	85年	第一局	
	2.62	✓				2070	3175.14	徵收局	92.91年	94年	83.85年	85年	第一局	
合 通橋	12.33	✓				140	54439.93	中央機關	92.91年	91年	83.85年	85年	第一局	
	0.14	✓				280	307.01	中央機關	92.91年	91年	83.85年	85年	第一局	

表六～三 金湖細部計畫區事業及財務計畫表(續二)

公共設施 名稱 (公項)	待開闢 面積	土地取得方式				開發經費			主辦單位	預定完成期限		經費來源	備註
		征 收	區 役 征 收	獎 勵 投 資	其 他	土 物 地 及 補 償 上 費	整 地 費	工 程 費		合 計	征 收 測 計		
道	IV-16	0.14	√			13.50		140		92-94年	94年		第二期
路	IV-19	0.01	√			300.89		10	縣政府	103-105年	105年	縣府編列預算	第五期
編	IV-21	0.11	√			3309.84		110	縣政府	103-105年	105年	縣府編列預算	第五期
號	IV-22	0.12	√			3610.73		120	縣政府	103-105年	105年	縣府編列預算	第五期
	合			計		79294.95		11060					
	總			計		112394.06		32900.8					

單位：萬元

註：1. 本表中之開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌與調整。

2. 經費來源可由縣府編列預算、出售公有土地或讓售區役征收所剩餘土地所得孳息或爭取中央政府補助等方式取得。

3. 開發經費中之土地征收費用係由各地價82年公告現值加四成補償之。

4. 本財務計畫表未列入未來公共設施多目標使用及公地撥用之辦理方式。



## 第七章 土地使用分區管制計畫

### 土地使用分區管制要點

第一條 本要點依都市計畫法第二二條規定及配合金湖地區發展之需要訂定之。

第二條 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，適用其他有關法令之規定者，得從其規定。

第三條 本要點用語除建築法及建築技術規則另有解釋外，其定義如左：

- 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
- 二、道路境界線：道路與其他土地之交界線。
- 三、道路：合於左列規定之一者：

(一) 經主要計畫或細部計畫規定發布之計畫道路。

(二) 依法指定建築線之巷道。

第四條 金湖地區細部計畫範圍內劃定左列各種使用分區，分別限制其使用：

#### 一、住宅區

(一) 第一種住宅區

(二) 第二種住宅區

(三) 第四種住宅區

#### 二、商業區

(一) 第一種商業區

(二) 第二種商業區

三、工業區（第二種工業區）

## 第五條

四、農業區

五、保存區

六、保護區

七、行水區

八、國家公園區

住宅區以建築住宅為主，並依住宅區類型之不同，分別限制其使用行為

一、第二種住宅區（住二）：除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用零售業、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。

二、第三種住宅區（住三）：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為左列建築物及土地使用。惟為維持住宅區內現有傳統聚落風貌，另行擬定範圍並以開發許可方式管理。

- (一) 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之接地板面積合計在一〇〇平方公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之二）者。

(二) 經營左列事業者：

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( )

· 七五匹者。

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 · 鐵治或翻砂者。

0 · 汽車或機車修理業者。

1

1 · 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。

1

2 · 塑膠類之製造者。

1

(三) 非供住宅或宿舍自用之汽車庫，而其面積在五十平方公尺以上者。

(四)

戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數三十間以上(不含)之旅館。

(五) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(六) 樓地板面積超過五百平方公尺大型商場(店)或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

(七) 出租用之倉庫。

(八) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

四、第四種住宅區(住四)：以居住使用為主，為維持傳統閩南聚落風貌，其建築型式及風貌依縣府訂定之傳統住宅維護標準予以整修、改建。

### 第六條

住宅區內劃分為第二種住宅區、第三種住宅區及第四種住宅區。其最大建蔽率及容積率規定如左：

種別	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區	七〇% <small>70/100</small>	一八〇% <small>180/100</small>
第三種住宅區	六〇% <small>60/100</small>	二四〇% <small>240/100</small>
第四種住宅區	八〇% <small>80/100</small>	一八〇% <small>180/100</small>

### 第七條

商業區內以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為左列建築物及土地之使用：

一、使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過十五匹馬力，電熱超過六十瓩(附屬設備與電流不得流



用於作業電力) 或作業廠房之樓地板面積合計在三〇〇平方公尺以上者。

二、經營左列事業者：

- (一) 製造鞭炮或煙火類物品者。
- (二) 使用乙炔，其發生器容量在三十分升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
- (三) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- (四) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- (五) 使用動力超過〇·七五瓩之噴漆作業者。
- (六) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
- (七) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
- (八) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- (九) 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。
- (十) 使用動力合計超過〇·七五瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- (十一) 削切木作使用動力總數超過三·七五瓩者。
- (十二) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- (十三) 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、其動力超過三·七五瓩。
- (十四) 使用動力研磨機三台以上乾磨金屬，其動力超過二·二五瓩者。

(十五) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。

(十六) 使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。

(十七) 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、動力超過三·七五瓩。

(十八) 玻璃或機製毛玻璃製造者。

(十九) 使用機器錘之鍛冶者。

三、火葬場、墳場。

四、垃圾污物處理場、屠宰場。

五、馬廄、牛、羊、豬等牲畜舍。

六、牛乳廠、堆肥舍。

七、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在十五立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。

八、其他經由縣政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第八條 第一種商業區(商一)不得為左列建築物及使用：

一、不得為第七條所限制之建築物及土地使用。

二、樓地板面積大於一、五〇〇公尺之大型商場(店)或客房數三十間以上(不含)旅館或觀光飯店。

三、大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

商業區內劃分為第一種商業區、第二種商業區。其最大建築率及容積率規定如左：

第九條



三、都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者（包括十分之三農舍面積及十分之七農地），建築之主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該十分之七農地是否分割，均不得再行申請建築。

四、農業生產必要設施包括抽水機房、乾燥機房、蓄水池、苗圃、土場、農產品包裝場、集貨場、農產品初級加工室、蠶室、農藥攪拌池、畜禽舍孵化室、衛生消毒室、集乳室、飼料調配室、肥水庫、堆肥舍、沼氣發酵設備、農路、晒場、其建築基地面積以縣政府核准為限，得不計入農舍面積內。

五、農舍及農業生產必需設施，不得擅自變更使用。

第十三條 農業區建（宅）地目土地，且在都市計畫發布前已建築供居住使用之合法建築物，其修建或增建、改建、拆除後新建及使用，應依左列規定辦理：

一、建築物高度不得超一〇·五公尺，並以三層為限，建築率為十分之四。但最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺。

二、土地及建築物除作居住使用及建築物之底層得作小型商店及飲食店外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。

三、原有建築物之建築率已超過第一款規定者，准就地修建。申請改建、增建或拆除重建，不得違反第一款規定。

保存區內為保存古蹟及具有紀念價值之建築物為主，限制新增與其目的不同之土地開發及建築事項。

#### 第十四條

第十五條 保存區內，關於左列事項之申請，應由主管機關會同古蹟主管機關辦理

一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。

二、宅地之形成、土地之開墾、道路之修繕、拓寬及其他土地形狀之變更。

三、竹木採伐及土石採取。

四、廣告物之設置。

保存區內遮蔽率及容積率不得過六〇%及一二〇%。

保護區內土地，經縣府審查核准得為左列之使用。

第十六條  
第十七條

一、國防所需之各種設施。

二、警衛、保安、保防設施。

三、原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建、修建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過二層（七公尺），建築總面積不得超過一六五平方公尺。

四、公共事業所必需設施。

五、造林與水土保持設施。

六、為保護區內地形、地物所為之工程。

七、臨時性遊憩及露營所需之設施。

八、汽車運輸業所需之停車場及其必要之附屬設施。

九、採礦業所必須設施。

十、危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。

第十八條

本區得因保護目的之解除，視其自然條件、實際需求及不影響鄰近土地使用狀況下，循都市計畫變更之程序，變更為其他合理之土地使用分區。

保護區內土地，禁止左列行為，但第十五條所列各項設施所必需者不在此限。

一、砍伐林木，但間伐經縣府核准者，不在此限。

二、破壞地形或改變地貌。

三、破壞或污染水源、堵塞泉源或改變水路及填埋池塘、沼澤。

四、採取土石。

五、焚毀竹木花草。

六、名勝、古蹟與史蹟之破壞與毀滅。

七、其他經縣府與史蹟之破壞與毀滅。

第十九條

行水區以保持水流通暢並減少洪泛災害為主，其內之土地使用不可妨礙水體之自然流動與五十年洪水頻率覆蓋範圍。

第二十條

國家公園區依國家公園法及金門國家公園計畫規定管制土地使用。

第二十一條

公共設施最大遮蔽率及最大容積率規定如左：

使用類別	遮蔽率	容積率或樓高限制
一、公園（小於五公頃）	十五%	四〇
二、公園（大於五公頃）	十二%	四〇
三、兒童遊戲場	一〇%	二〇
四、遊憩用地	一〇%	二〇
四、學校用地	五〇%	二〇

五、機關用地

六、廣場用地

七、市場用地

八、停車場用地（平面）

九、停車場用地（立體）

十、車站用地

六〇	八〇	五〇	二〇	二四
〇%	〇%	〇%	〇%	〇%
六〇	八〇	五〇	二〇	二四
〇%	〇%	〇%	〇%	〇%

## 第二十二條

本計畫公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」指定作為多目標使用。

## 第二十三條

都市計畫發布後，不合分區使用規定者，不得為土地使用面積或總樓地板面積及動力設備等之擴充。但建築物有危險之處有修建之必要，且經政府或鄉、鎮公所尚未限期令其變更使用或遷移者，在維持原有使用範圍內，得准其修建。

## 第二十四條

『相關設施』之認定由各該使用管理之主管單位認定之，如縣主管單位認定有困難時以上級政府之認定為準。

## 第二十五條

各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由縣政府訂定執行要點，提縣都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

## 第二十六條

各分區使用項目以維護各分區規劃目的為原則，建築物經縣政府核准使用後如因使用行為違反原核定使用之原則或產生公害，經主管機關確定後得依都市計畫法第七十九條規定（命令停止使用）或依第八十條規定（依法予以行政強制執行並得處六個月以下有期徒刑、拘役或科三千元以下之罰金）處罰之。

## 第二十七條

凡於細部計畫中經劃定為獎勵更新（再發展）之地區且符合左列各項規定，並依規定設置公共開放空間者，得依第二項規定增加興建樓地板面積：

一、基地有一面臨接寬度在八公尺以上道路，其臨接長度在二十五公尺以上或達周界總長度五分之一以上者。

二、基地面積在住宅區為一、五〇〇平方公尺以上者。

依前項規定所增加之樓地板面積（ $\Delta F A$ ）按左式核計，但不得超過基地面積乘以該基地容積率之百分之二十：

$$\Delta F A = S \times I$$

A：基地面積。

B：開放空間有效總面積（其定義與計算標準依內政部訂頒『未實地容積管制地區綜合設計鼓勵辦法』之規定）。

I：鼓勵係數依左列規定：

1. 住宅區、機關用地及行政區：

$$I = 2.04 \times S/A - 1.0$$

2. 商業區：

$$I = 2.89 \times S/A - 1.0$$

## 第二十八條

建築物提供部份樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三〇為限。

一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面



積在一〇〇平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。

二、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。

### 第二十九條

為維護金門地區傳統建築景觀風貌及特色，縣政府應重視都市設計，積極研擬相關審議規範及組織與程序規定，並針對重點地區之重點地區之都市設計規劃，研訂初步構想，報請內政部優先補助辦理之。在上開規定與都市設計規劃研究未完成前，對於重點地區之申請建築案件，縣政府應聘請相關專家學者，妥予指導審查後始得發照建築，以確保金門地區之發展特色及建築景觀風貌。

### 第三十條

本要點自發布日起施行。

# 副本

送件日期	送件號碼	送件類別	送件單位	送件人	送件日期
(函) 部 政 內					
主旨：關於貢府函轉金門縣政府請釋「變更及擴大金湖都市計畫（第二次通盤檢討）案」，有關金湖鎮山外村擴大區域得否定要實施區段徵收，始准予開發建築乙案，復請查照。					
說明： 一、復貢府八十二年八月二十七日函開二建字第二二三四七號函。					

二、按「因都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，應辦理區段徵收。」係行政院八十二年七月二十八日台八十一內字第二六二七四號函核定之「當前重要土地問題加強公共建設用地取得、貫徹土地漲價歸公、防止土地投機等三專題研議結論分析計畫」之規定；次查前揭「變更及擴大金湖都市計畫（第二次通盤檢討）」案業經本部都會會第三五六次會議審決，並以八十二年二月十九日台內營字第八二〇一六八五號函核定在案，故本案內屬擴大都市計畫部分，仍應依行政院上函及計畫書規定，辦理區段徵收。
---

部長 吳伯雄

依權責劃分規定授權業務主管決行

依「台灣省實施都市計畫地區容積率訂定與獎勵規定審查作業要點」第三點規定住宅區及商業區之平均容積率計算方式如下：

$$\text{平均容積率} = \frac{\text{各種住宅區之面積} \times \text{各該住宅區之容積率} + \text{各種商業區之面積} \times \text{各種住宅區} + \text{各種商業區}}{\text{各種住宅區} + \text{各種商業區}}$$

(各該商業區之容積率—各該商業區供商業使用之容積率)乘積之和  
之建築基地面積之和

$$\text{總計畫人口數} \times 50\text{m}^2$$

$$\text{平均容積率} = \frac{\text{各種住宅區} + \text{各種商業區之建築其他面積之和}}{\text{總計畫人口數} \times 50\text{m}^2}$$

另第三點第二項規定「商業區供商業使用之容積率」依本計畫區總計畫人口一萬人者為八〇%，故本計畫區之平均容積率為：

$$\begin{aligned}
 \text{平均容積率} &= \frac{6.48 \times 150\% + 8.83 \times 180\% + 2.72 \times 240\% + 4.02 \times (180 - 80)\%}{6.48 + 8.83 + 2.72 + 4.02} \\
 &+ \frac{3.98 \times (240 - 80)\% + 2.41 \times (300 - 80)\% + 0.79 \times (350 - 80)\%}{3.98 + 2.41 + 0.79} \\
 &= \frac{172.89\% \times 10,000}{6.48 + 8.83 + 2.72 + 4.02 + 3.98 + 2.41 + 0.79} = 173.01\%
 \end{aligned}$$