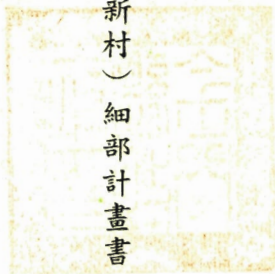


中華民國八十八年四月

擬定金門特定區計畫（和平新村）細部計畫書



金門縣政府

金門縣擬定都市計畫審核摘要表		項目	說明
都市計畫名稱	擬定金門特定區計畫(和平新村)細部計畫		
擬定都市計畫法令依據	一、都市計畫法第十七條 二、擬定金門特定區計畫土地使用分區管制要點第十條		
擬定都市計畫機關	金門縣政府		
本案公開展覽起訖日期	公開展覽：自民國八十七年五月廿日起至民國八十七年六月十九日止（刊登於民國八十七年五月廿日至五月二十二日金門日報第三版）。		
人民團體對本案之反映意見	公開說明會：於民國八十七年六月九日於金城鎮珠沙村辦公處舉辦。 詳人民團體陳情意見綜理表。		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	金門縣都市計畫委員會八十七年七月十四日第八次會審議通過。		
縣級	內政部都市計畫委員會八十八年五月十八日第四六一次會審議通過。		
部政			

【目 錄】

第一章 緒論

第一節 計畫緣起及法令依據

第二節 細部計畫範圍與面積

第二章 細部計畫與主要計畫關係說明

第一節 主要計畫概述

第二節 主要計畫對本細部計畫之指導

第三章 細部計畫區發展現況

第四章 計畫原則與構想

第一節 計畫原則

第二節 計畫構想

第五章 實質發展計畫

第一節	計畫年期、計畫人口與密度	二六
第二節	實質發展計畫	二六
第三節	土地使用分區管制要點	三三

第六章 事業及財務計畫

第一節	開發方式分析	三五
第二節	分期分區計畫	三七
第三節	財務計畫	三七

【圖目錄】

圖一—一	細部計畫位置示意圖(一)	三
圖一—二	細部計畫位置示意圖(二)	四
圖一—三	細部計畫範圍示意圖	五
圖二—一	金門特定區計畫土地使用分區計畫示意圖	八
圖二—二	金門特定區計畫公共設施計畫示意圖	一二
圖三—一	細部計畫區土地使用現況圖	一六
圖四—一	建物斜度比示意圖說	二四
圖五—一	土地使用計畫示意圖	三一
圖六—一	分期分區發展計畫示意圖	三八

【表 目 錄】

表二——	金門特定區計畫土地使用計畫綜理表	九
表三——	細部計畫區土地使用現況面積統計表	一七
表五——	土地使用計畫面積分配表	二九
表五——	公共設施用地面積明細表	三〇
表五——	計畫道路編號表	三二
表六——	專業及財務計畫表	三九

第壹章 緒論

第一節 計畫緣起及法令依據

一、計畫緣起

本細部計畫主要係依據《擬定金門特定區計畫》土地使用分區管制要點第十條之規定：『非屬自然村之住宅區開發應擬定細部計畫，未完成細部計畫法定程序前不得發照建築，依地區發展特性細分各種類別之住宅區，規定其限制土地使用項目與土地使用強度。』遂進行本住宅區細部計畫之規劃。

二、法令依據

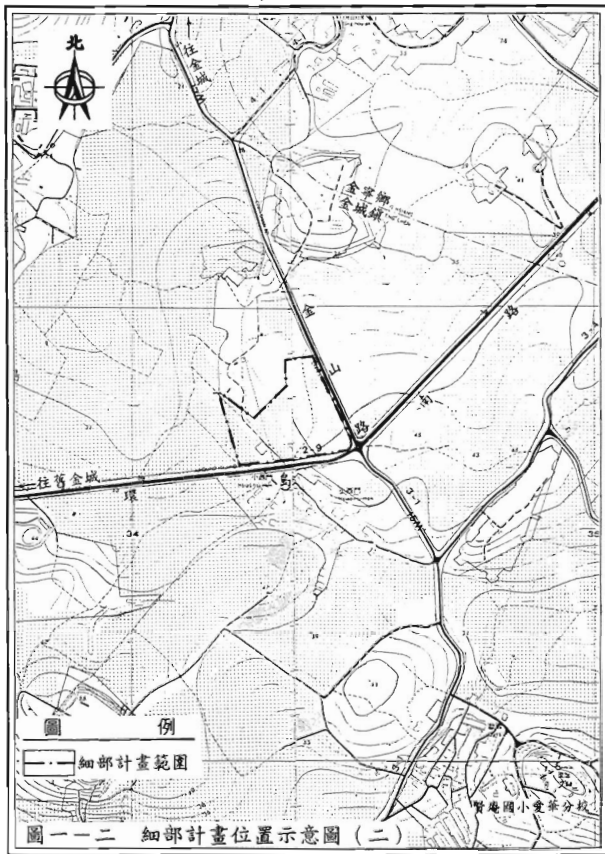
《都市計畫法》第十七條及《金門特定區計畫》土地使用分區管制要點第十條。

第二節 細部計畫範圍與面積

本細部計畫區位於金門特定區計畫區西南側，行政轄區上屬金城鎮珠沙村，北側與保護區相鄰，東以一五M—三一—號道路（即金山路）為界，相鄰分區為農業區；南側隔二一·五M—二

—九號計畫道路（即環島南路）與住宅區及農業區相鄰。西側則鄰農業區，總面積約為四·〇五七三公頃。

圖一—一、圖一—二為細部計畫位置示意圖（一）（二），圖一—三為細部計畫範圍示意圖。



比例尺：1/2,000



圖 例

 計畫範圍線

圖一一三 細部計畫範圍示意圖

第二章 細部計畫與主要計畫關係說明

第一節 主要計畫概述

一、計畫範圍、計畫年期及計畫人口

金門特定區計畫範圍包括大金門及烈嶼（小金門），總面積共計一四九平方公里。計畫年期自民國八十一年至一〇五年，共計二十五年，計畫人口為八三、〇〇〇人，居住密度每公頃約為六十七人。

二、土地使用分區計畫

1. 住宅區：共劃設一、二一五・一三公頃。
2. 商業區：共劃設二六・二〇公頃。
3. 工業區：共劃設一八七・〇八公頃。
4. 倉儲區：共劃設二・八三公頃。
5. 行政區：共劃設〇・二八公頃。
6. 文教區：共劃設共一一・九二公頃。
7. 風景區：共劃設八四四・三五公頃。
8. 保存區：共劃設四・一三公頃。

9. 農業區：共劃設四、九七一．〇二公頃。
10. 保護區：共劃設一、八三一．四一公頃。
11. 國家公園區：共劃設三、七八〇公頃。

圖二——為金門特定區計畫土地使用分區計畫示意圖，表二——為金門特定區計畫土地使用計畫綜理表。

三、公共設施計畫

1. 遊憩用地：共劃設一九七．六三公頃。
2. 文教用地：共劃設一〇九．八二公頃。
3. 機關用地：共劃設九六八．〇三公頃。
4. 醫療用地：共劃設六．一一公頃。
5. 市場用地：共劃設四．七四公頃。
6. 停車場用地：共劃設四．〇八公頃。
7. 廣場兼停車場用地：共劃設〇．六五公頃。
8. 廣場用地：共劃設一．一六公頃。
9. 加油站：共劃設〇．五六公頃。
10. 自來水廠用地：共劃設二．七三公頃。



表二——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	8.6	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
交 用 通 車 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	兒童遊樂場	0.34	0.009
	公園	178.29	1.202
	綠地	8.53	0.057
	體育場	10.47	0.070
	小計	197.63	1.329

(後頁續)

表二一一 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(%)
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		968.03	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
自來水廠用地		2.73	0.018
發電廠用地		18.09	0.121
污水處理場用地		5.33	0.036
墳墓用地		26.63	0.179
合計		14,910.10	100.00

備註：各項分區面積以實際測量定標為準。

資料來源：《金門特定區計畫》。

11. 發電廠用地：共劃設一八·〇九公頃。
12. 污水處理場：共劃設五·三三公頃。
13. 墳墓用地：共劃設共二六·六三公頃。
14. 港埠用地：共劃設六一·五七公頃。
15. 機場用地：即尚義機場，共劃設二〇一·〇五公頃。
16. 車站用地：共劃設〇·六〇公頃。

圖二——二為金門特定區計畫公共設施計畫示意圖。

五、交通系統計畫

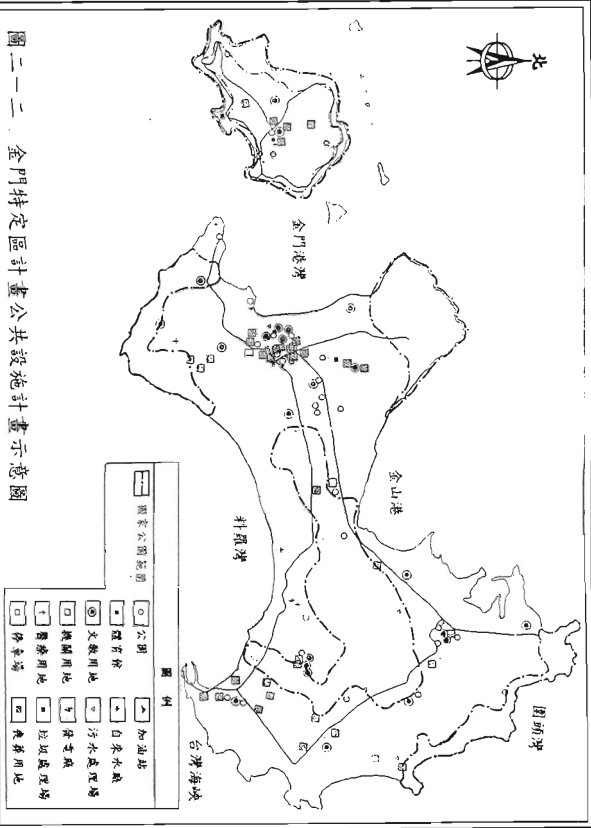
1. 空運：尚義機場除現有航空站外，另闢丙種民用航空站區。
2. 海運港埠：包括料羅港、水頭民用商港及九宮碼頭。
3. 道路系統：

(一) 主要道路：用以聯繫大金門現有兩個都市地區及安岐都市區，並由這四個地區聯絡各重要設施及聚落。主要以中央公路結合部份環島東、西、南、北公路。

(二) 次要道路：用以聯繫地區重要觀光據點及聚落。由部份環島東、西、南、北公路結合鄉鎮重要道路，以及小金門之幹一、二、三路。

(三) 地區性收集道路：用以聯繫次要道路並收集地域性主、次要聚落之旅次，由部份鄉鎮

圖二一二 金門特定區計畫公共設施計畫示意圖



重要道路所構成。

(四) 收集道路：用以收集小型聚落至次要聚落的旅次，由村落道路所構成。

第二節 主要計畫對本細部計畫之指導

一、住宅區等級之劃分

在住宅區等級之劃分上，主要計畫規定：『住宅區除原已發布細部計畫區內因應發展而細分為四種不同住宅區類別，及其餘自然村均劃設為自然村並得不另擬定細部計畫外，其餘非屬自然村之新設住宅區應就該地區發展情況擬定細部計畫，再行細分不同類別之住宅區。』各種住宅區劃設類別及等級如左：

1. 第一種住宅區（住一）

土地使用屬低密度使用，強度較自然村內住宅區略高，對於居住以外之行為與以最嚴格之管制，限制與居住安寧有影響之混合使用，且維持最低之人口密度。

2. 第二種住宅區（住二）

土地使用屬中密度使用，其強度較第一種住宅區高，在不影響居住安寧及無公害的條件下，許可設置各式住宅及日常用品零售業或服務業使用。

3．第三種住宅區（住三）

開發強度較高之住宅區，屬較高密度使用，在不影響居住安寧及無公害的條件下，許可部分產業之混合使用。

4．第四種住宅區（住四）

具優良傳統建築值得予以保存之聚落，其建築型式及風貌於由縣府另行訂定管制內容。

二、使用強度管制

依主要計畫土地使用分區管制要點第六條，各種住宅使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如左：

- 1．第一種住宅區建蔽率為六〇%，容積率為一二〇%。
- 2．第二種住宅區建蔽率為七〇%，容積率為一八〇%。
- 3．第三種住宅區建蔽率為六〇%，容積率為二四〇%。
- 4．第四種住宅區建蔽率為八〇%，容積率為一八〇%。

第參章 細部計畫區發展現況

本細部計畫區位於金門縣金城鎮珠沙村，目前範圍內土地使用現況有多處為建築中之獨立房舍，面積約〇·八六六二公頃，約佔總面積之二一·三五%，每棟獨立房舍之間並留設有寬度至少四公尺之巷道作為進出道路，餘多為草生地，並有一部份為道路、溝渠、農田等，地勢平緩，無太大起伏。鄰近土地使用分區包括農業區、保存區，東南側及西北側不遠則鄰后湖、賢庵、小西門等營區及四湖、夏后垵、庵前、東沙等聚落。

就道路系統而言，本細部計畫區主要藉環島南路及金山路對外聯繫。環島南路往西可接環島西路通賢庵村及金水村等，往東則通金寧鄉榜林村；與北部之聯繫則藉金山路可達金城。

本細部計畫區土地使用現況詳見圖三——及表三——。

表三—— 細部計畫區土地使用現況面積統計表

土地使用現況	面積（公頃）	百分比（%）	備註
住宅使用	0.8662	21.35	建築中
農業使用	0.6089	15.00	
空地	2.4934	61.46	
排水溝渠	0.0091	0.22	
道路	0.0797	1.97	
合計	4.0573	100.00	

資料來源：現況調查（調查時間：八十七年三月）

第四章 計畫原則與構想

第一節 計畫原則

一、參據主要計畫之住宅區分類原則，將本細部計畫區定位為中低密度使用之住宅區（第二種住宅區），在不影響居住安寧及無公害的條件下，許可設置各式住宅及日常用品零售業或服務業使用。並以容積率一八〇%來推算本計畫之容納人口、密度及每人平均居住樓地板面積。

二、街廓劃設以各建築基地進出之方便性及建築線指定之合理性為劃設重點。

三、配合鄰里單元構想，配置面積佔細部計畫總面積至少三〇%的鄰里性公共設施用地。區位配置除考慮區位之近便性、交通動線、方便與安全等原則外，不適作住宅使用之不規則形狀土地亦為其用地劃設要件。

四、為建立寧適之生活空間，計畫區臨接主要道路部分，運用公共設施或配置適當之綠帶加以隔離，以減緩噪音及車輛廢氣等影響。

五、道路系統規劃應維持動線之流暢，避免產生畸零地及路衝；道路與鄰近道路交會口數量應儘量減少，避免進出交通影響主要幹道車流速度與交通安全。道路之寬度亦應考慮建築技術規則中有關建築物高度、面前道路及實施容積率管制等相關規定，以利建築基地之開發使用。

六、依現況發展需要，將範圍內已建築中之住宅單元社區及未開發地區劃分為不同地區，規定其發展優先次序，以引導及管制計畫區作分期分區開發，確保公共設施適時適地開發建設。

第二節 計畫構想

一、人口與密度

本細部計畫區預計劃設二·六四九六公頃的住宅區供住宅使用，以每人平均居住樓地板面積五十平方公尺計，推算本細部計畫區可容納人口約為九五四人，居住淨密度約為每公頃三六〇人。計算式如下：

$$\text{可容納人口數} = 26,496 \text{ 平方公尺} * 180\% \div 50 \text{ 平方公尺} / \text{人} = 954 \text{ 人}$$

$$\text{淨 密 度} = 954 \text{ 人} \div 2.6496 \text{ 公頃} = 360 \text{ 人} / \text{公頃}$$

二、住宅區規劃

1. 使用性質

為將本細部計畫區開發成一獨立自足之鄰里單元，並擁有較高水準之環境品質，規劃本細部計畫區為第二種住宅區，以中低人口密度作為推估劃設公共設施用地之參據；而住宅區除作居住使用外，並依循主要計畫之精神，許可日常用品零售業或服務業使用。

2. 建蔽率及容積率之訂定

(一) 基地規模：本細部計畫區各基地規模約在一四四平方公尺至二四六平方公尺之間，建築面積均為九十八平方公尺，故其建蔽率在二九·八四%至六八·〇六%之間，符合主要計畫土地使用管制規則中第二種住宅區建蔽率不得大於七〇%之規定。

(二) 容積率之推算：本細部計畫區每戶樓地板面積約為二三二平方公尺，以前述個別基地面積推算，其容積率在九四%至一六一%之間，亦符合主要計畫土地使用管制規則中第二種住宅區容積率不得大於一八〇%之規定。

三、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

依『都市計畫定期通盤檢討實施辦法』之面積檢討標準，本細部計畫面積至少須劃設〇·二一九四公頃之公園或兒童遊樂場用地。

四、綠地（帶）

為增進住宅社區之綠意，及隔離外圍道路之汽、機車排氣污染、噪音等影響，於計畫區北端設置一處綠地；計畫區北側邊界與鄰地間，及南側沿環島南路部分亦予以劃設綠帶以維生活環境品質。

五、社教用地

考慮社區間鄰活動之需求，規劃一處社教用地以供社區活動中心使用。

六、道路

1. 道路系統規劃：

考慮全區民眾出入之方便，及與外部既有動線之聯繫，規劃一寬度八公尺道路，作為銜接環島南路之主要聯外道路；並規劃三條寬度六公尺道路作為次要進出道路。

2. 人行步道規劃：

於未開發區部分，劃設四公尺人行步道作為各居住單元之進出通道。在已開發區部分，為利各宗建築基地之開發使用及合於《建築技術規則》之相關規定，於適當之住宅街廓規模劃設寬度五公尺之人行步道作為進出通道，並依實施容積率管制之建築物斜度比規定，檢討分析道路寬度之劃設構想。

依《建築技術規則》建築設計施工篇第一百六十四條之規定，建築物以三·六比一之斜率，依垂直建築線方向投影於面前道路之陰影面積，不得超過基地臨接面前道路之長度與該道路寬度乘積之半，且其陰影最大不得超過面前道路對側境界線。陰影及高度之計算式如下：

$$A_s \cong (L \times Sw) / 2$$

$$H \cong 3.6(Sw + D)$$

其中 A_s ：建築物以三·六比一之斜率依垂直建築線方向，投影於面前道路之陰影面積

L ：基地臨接面前道路之長度。

Sw ：面前道路寬度。

H ：建築物各部分高度。

D ：建築物各部分至建築線之水平距離。

斜率：高度與水平距離之比值。

若以前述基地為例，其建物陰影面積不得大於二二·五平方公尺，計算式如下：

$$(9m \times 5m) / 2 = 22.5 m^2$$

且建物高度不得大於二一·六公尺，計算如下：

$$3.6 \times (5m + 1m) = 21.6 m$$

本基地建物最高部分高度為十二·九公尺，符合前項不得大於二一·六公尺之高度限制規定。

而以三·六之斜率依垂直建築線方向，投影於面前道路時，其投影深度由道路計至建築物之距離為三·一七公尺，計算式如下：

$$11.4\text{m} = 3.6(Sw + D)$$

$$(Sw + D) = 11.4\text{m} / 3.6 = 3.17\text{m}$$

則本基地建物投影面積為二二·一九平方公尺，計算式如下：

$$7\text{m} \times 3.17\text{m} = 22.19\text{m}^2$$

故此陰影面積亦符合前項不得大於二二·五平方公尺之最大陰影面積規定。

見圖四——建物斜度比示意圖說。

比例尺：1/400 單位：公尺

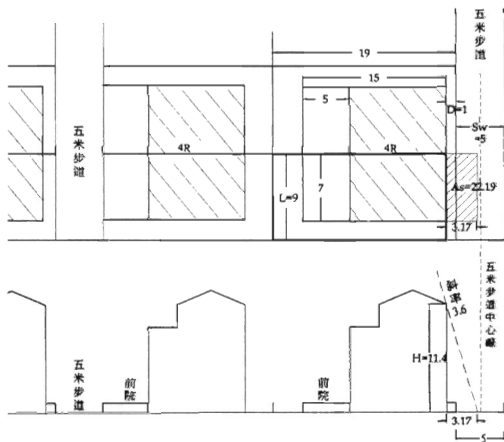


圖 例

 基地範圍

 建築物

 建築物投影範圍

A_s : 建築物以 3.6:1 之斜率，依垂直線方向，投影於面前道路之陰影面積

L : 基地臨接面前道路之長度

Sw : 面前道路寬度

H : 建築物各部分高度

D : 建築物各部分至建築線之水平距離

圖四一一 建物斜度比示意圖說

七、分期分區發展

計畫範圍內已有建物暨建築中之住宅單元劃設為第一期發展區，其餘未開發地區則劃為第二期發展區。因土地礙於地區發展現況無法以市地重劃或區段徵收等方式再進行整體開發，故本計畫區內之各期各項公共設施應由社區自行開發興建完成，並進行管理、維護。

第五章 實質發展計畫

第一節 計畫年期、計畫人口與密度

一、計畫年期

依照主要計畫之計畫年期。將本細部計畫之計畫年期定為民國一〇五年。

二、計畫人口與密度

本細部計畫區可容納之計畫人口數為九五四人，居住淨密度為每公頃三六〇人。

第二節 實質發展計畫

一、土地使用計畫

劃設第二種住宅區，面積二·六四九六公頃，估計計畫區總面積六五·三〇%。

二、公共設施計畫

1·公園及綠地(帶)

(一) 公園兼兒童遊樂場：於計畫區東側及西北側共劃設四處公園兼兒童遊樂場用地，並得依都市計畫公共設施用地多目標使用方案，兼作停車場使用。面積計〇·五二〇二公頃，佔計畫區總面積一二·八二%。

(二) 綠地(帶)：於計畫區北側劃設一處綠地，面積〇·〇四二一公頃，佔計畫區總面積一·〇四%。另沿環島南路之住宅區南側劃設寬二公尺綠帶，計畫區最北側劃設寬四公尺之綠帶，面積合共〇·〇六五七公頃，佔計畫區總面積一·六二%。

2. 社教用地

考慮社區之需求，於區內規劃一處社教用地以供社區活動中心使用，面積〇·〇五〇五公頃，佔計畫區總面積之一·二四%。

3. 停車空間

依「改善停車問題方案」應提供計畫區車輛預估數二〇%之停車位之規定，以本計畫人口推計，應提供之車位數為三十九輛，計算式如下：

$$\begin{aligned} & (\text{計畫人口} \times \text{預估汽車持有率}) \times 20\% \\ & = 954 \text{人} \times 1 (\text{輛}/5 \text{人}) \times 20\% = 39 \text{輛} \end{aligned}$$

故本計畫各項公共設施（含公園、綠地、社教用地等）應整體規劃至少提供平面停車位達前開數量並供社區住戶使用。

本細部計畫區各項土地使用分區及公共設施面積詳見表五——土地使用計畫面積表、表五——公共設施用地面積明細表，及圖五——土地使用計畫示意圖。

三、道路系統計畫

本細部計畫區之道路系統計畫，係配合計畫區鄰近道路系統及社區居民出入需要而劃設。其中細（1）——8M為主要聯外道路，連接計畫區南側廿一·五M環島南路；細（2）——6M、細（3）——6M、細（4）——6M則規劃為出入道路，提供住宅區進出之方便性，並與計畫區週邊動線系統相連接；道路用地面積總計約〇·三五九四公頃，佔計畫區總面積八·八七%。

另於計畫區內已開發建築部分劃設五公尺人行步道（其計畫構想詳述於第廿一頁至第廿四頁），西側未開發住宅區部分劃設四米人行步道，做為各住宅單元間之進出通道，面積共〇·三六九八公頃，佔計畫區總面積九·一一%。

本細部計畫之道路編號、區位與長度，詳見表五——計畫道路編號表。

表五一一 土地使用計畫面積分配表

項 目		面積 (公頃)	佔總面積比例 (%)	
住 宅 區		2.6496	65.30	
公 共 設 施	公 園 兼 童 遊 樂 場	公兒一	0.1090	2.69
		公兒二	0.1996	4.92
		公兒三	0.1000	2.46
		公兒四	0.1116	2.75
		小 計	0.5202	12.82
	綠 地 (綠 一)	0.0421	1.04	
	綠 帶	0.0657	1.62	
	社 教 用 地	0.0505	1.24	
	人 行 步 道	0.3698	9.11	
	道 路 用 地	0.3594	8.87	
公共設施小計		1.4077	34.70	
總 計		4.0573	100.00	

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。

表五一二 公共設施用地面積明細表

公共設施項目		面積(公頃)	佔總面積比例(%)
公園兼 兒童遊 樂場用 地	公兒一	0.1090	2.69
	公兒二	0.1996	4.92
	公兒三	0.1000	2.46
	公兒四	0.1116	2.75
	小計	0.5202	12.82
綠地	綠一	0.0421	1.04
	綠帶	0.0657	1.62
	社教用地	0.0505	1.24
	人行步道	0.3698	9.11
	道路用地	0.3594	8.87
	總計	1.4077	34.70

備註：表內面積應以核定圖實地分割測量面積為準。



比例尺：1/1,500

小西門



圖例	說明名稱
———	水溝線
-----	土統
.....	地界線
→	河川流向
⊙	人孔
PC	PC線
△	控制點
△	綠地
△	建築地
+	電線杆
+	電方杆
▨	區劃之部分

圖 例

- 住宅區
- 社 社教用地
- 公園兼兒童遊樂場
- 綠地
- 綠帶
- 道路
- 人行步道
- 計畫範圍線

圖五一一 土地使用計畫示意圖

表五一三 計畫道路編號表

道路編號	寬度 (M)	長度 (M)	備 註
宅 (1) - 8 M	8	109	本區部計畫劃設
細 (2) - 6 M	6	82	本區部計畫劃設
細 (3) - 6 M	6	101	本區部計畫劃設
細 (4) - 6 M	6	247	本區部計畫劃設

第三節 土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據『都市計畫法』第三十二條之規定訂定。
- 二、住宅區之建蔽率不得大於七〇%，容積率不得大於一八〇%。
- 三、公園兼兒童遊樂場之建蔽率不得大於一〇%，容積率不得大於二〇%。
- 四、社教用地之建蔽率不得大於六〇%，容積率不得大於二四〇%。
- 五、住宅區內之容許使用項目除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業；以及日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業等。
- 六、各使用許可或行業類別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，提請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義亦由縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。
- 七、各使用項目以維護原規劃目的為原則，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。

八、（一）有關設置公共開放空間獎勵部份依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

（二）建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之三〇%為限。

①私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經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。

九、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』做多目標使用。

十、本要點未規定事項，依其他有關法令規定辦理。

第陸章 事業及財務計畫

第一節 開發方式分析

本細部計畫區原係金門縣戰地政務期間由金城鎮公所輔導規劃之住宅社區，因未及於戰地政務解除前申建，受限於內政部頒訂之「金門馬祖建築法適用地區外建築物管理辦法」情況下，以國宅方案層報內政部，並經內政部民國八十三年六月三十日台（八三）內營字第八三八八〇二一號函核可同意興建。惟建築期間因金門地區全面實施都市計畫，社區現地於金門特定區計畫中已劃設為住宅區，依該計畫土地使用管制規則規定，須俟細部計畫完成法定程序後，方能發照建築；而該社區既已依國宅方式進行整體規劃開發，建築主體及道路、公園、綠地等公共設施幾近建造完成，承購戶並已組織社區管理委員會負責共同事務之推動，已然形成一和諧之鄰里互動，並將以之為基礎維繫社區之永續經營管理。

然依據行政院民國七十九年八月十日台內字第二三〇八八號函核定之「全國土地問題會議」重要結論執行措施之「建立土地儲備制度，凡都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，一律採區段徵收方式開發」規定，暫不考慮和平社區興建之背景，則本細部計畫係屬金門特定區計畫之新劃設都市發展地區，其開發方式自不可排除前開規定之範疇；然礙於實質及非實質之發展現況，若採區段徵收方式再進行整體開發，實有其根本執行之困難及阻力，茲簡述如左：

本計畫區內目前已興建雙併式住宅共計一二二戶，若採區段徵收開發，依規定勢須予以拆除補償，形成資源之浪費，並造成承購戶權益之損失，且恐有引發抗爭之虞。本細部計畫區面積僅四·〇五七三公頃，所劃設之公共設施均為供社區日常使用之鄰里性設施，若採區段徵收方式開發，地方政府雖可取得該等公共設施用地，然其後續之維護與管理亦須納入經常性之預算支應，對地方政府之財政及人力亦不啻為一可觀之負擔。

本細部計畫區係屬中低密度之住宅區，辦理區段徵收所取得之土地亦僅得做同等程度之使用，與區段徵收土地儲備之精神未盡一致，且金門地區地廣人渺，區段徵收剩餘地勢必標售不易，土地處理將曠日費時，徒然浪費人力物力等作業成本。

區段徵收除了是一種自價性的土地改良事業之外，其主要的效益係在透過整體開發的手段，創造良好的環境品質，而本計畫國宅社區之興建，原即屬一種整體開發之過程，且已朝房屋興建及公共設施共同維護、管理等層面逐漸落實，其執行程度已然超乎區段徵收所能僅及之可建築土地分配或領回，甚至與國土綜合開發計畫所推動之發展許可制度精神相契合，故其可謂已達到整體開發之效益。

基於以上分析，本案經內政部都市計畫委員會民國八十八年二月廿三日第四六一次會議審決符合行政院八十八年二月八四台八十八內〇五八八三號函示「原則同意」免辦區段徵收之七項原則之「現有聚落合法建築密集者」及「政府有整體開發計畫者」，准照國宅社區整體開發方式

辦理。緣此之故，為使開發效益與社區成長脈絡相結合，本細部計畫之開發不採區段徵收，而另以社區自行開發興建、管理、維護之方式為之。另為符合開發許可之精神及社會公平正義原則，本案所規劃之公共設施用地得視管理維護之需要，全部或部分移轉予地方政府，以作為適當之自願回饋措施。

第二節 分期分區計畫

- 一、本細部計畫區內目前正在建築中之地區劃設為第一期發展區。
- 二、其餘部分列為第二期發展區。

本計畫區各期各項公共設施應由社區自行開發興建完成，並進行管理、維護。請參閱圖六—
一 分期分區計畫示意圖。

第三節 財務計畫

本細部計畫區內公共設施項目包括公園兼兒童遊樂場用地、綠地（帶），以及道路用地。公共設施工程費共計需新台幣貳仟柒佰柒拾柒萬貳仟元。

詳見表六—一 事業及財務計畫表。



比例尺：1/2,000

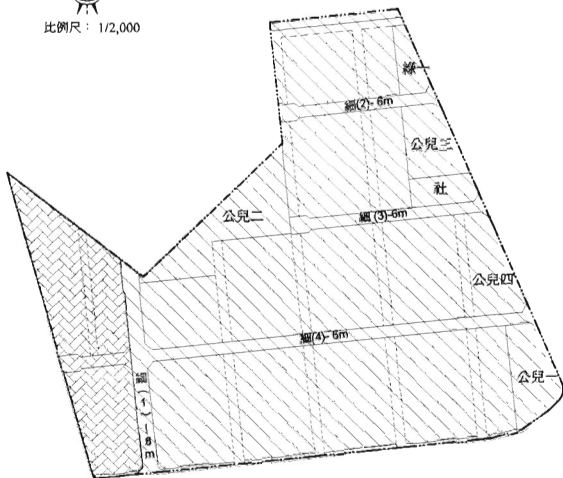





圖 例

-  第一期發展區
-  第二期發展區
-  計畫範圍線

分期分區發展面積分配表 單位:面積-公頃, 比例-%

使用項目	第一期發展區		第二期發展區		
	面積	比例	面積	比例	
住宅區	2.7814	61.77	0.4682	89.06	
公共設施	公園(兒童遊樂場)	0.5202	14.73	—	—
	綠地	0.0421	1.19	—	—
	綠帶	0.0611	1.73	0.0046	0.88
	社教用地	0.0505	1.43	—	—
	人行步道	0.3433	9.72	0.0265	5.04
	道路用地	6.3330	9.43	0.9264	5.02
	小計	1.3502	28.23	0.9875	10.94
總計	3.5316	100.00	0.5257	100.00	

圖六—一 分期分區發展計畫示意圖

表六— 事業及財務計畫表

公共設施項目	面積(公頃)	土地取得方式(註)					開發經費(萬元)			主辦單位	完成期限	經費來源
		一般徵收	無償提供	市地重劃	區段徵收	其它	土地復甦補償費及	整地費	工程費			
公兒一	0.1067					✓	-	213.4	213.4		依工程設計進度完成	由土地所有權人共同負擔。
公兒二	0.2001					✓	-	400.2	400.2		依工程設計進度完成	
公兒三	0.1000					✓	-	200.0	200.0		依工程設計進度完成	
公兒四	0.1087					✓	-	217.4	217.4		依工程設計進度完成	
線一	0.0421					✓	-	42.1	42.1		依工程設計進度完成	
線帶	0.0657					✓	-	65.7	65.7		依工程設計進度完成	
社教用地	0.0505					✓	-	101.0	101.0		依工程設計進度完成	
人行步道	0.3653					✓	-	730.6	730.6		依工程設計進度完成	
道路	0.4034					✓	-	806.8	806.8		依工程設計進度完成	
總計	1.4425						-	2777.2	2777.2			

註：1. 本細部計畫各期各項公共設施應由社區自行開發興建完成，並進行管理、維護。
2. 整地費及地上物拆遷補償費以進行設施工程實際作業為準。