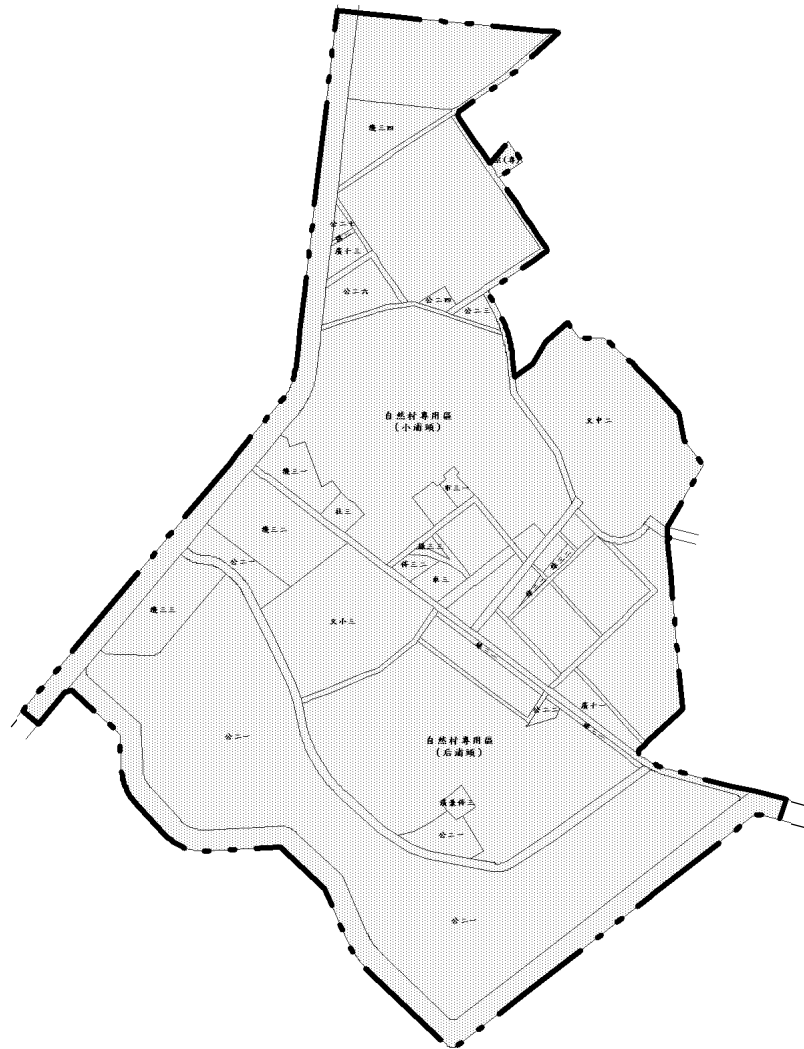


擬定金門特定區（金沙地區） 細部計畫書



擬定機關：金門縣政府
中華民國九十七年三月

金門縣擬定都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案	
擬定都市計畫 法令依據	都市計畫法第十七條	
擬定都市計畫 機關	金門縣政府	
自擬細部計畫 或申請變更都 市計畫之機關 名稱或土地權 利關係人姓名	無	
本案公開展覽 之起訖日期	公 告	金門縣政府民國 96 年 11 月 5 日府建都字 第 0960405569 號公告。
	公開展覽	自民國 96 年 11 月 05 日起至 12 月 04 日 止，計三十天。 刊登 96 年 11 月 6 日～8 日，計三天之金 門日報第 5 版。
	公開說明會	民國 96 年 11 月 16 日上午十時於金沙鎮 公所會議室。
人民團體對本 案之反映意見	請參見本案公開展覽期間民眾意見彙整表	
本案提交都市 計畫委員會審 核結果	縣 級	金門縣都市計畫委員會 96 年 12 月 27 日第 41 次委員會審議修正通過。

擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫書

章節目錄

第一章 緒論	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 計畫性質與內容	1-2
第三節 法令依據	1-2
第四節 計畫範圍與面積	1-2
第五節 計畫作業程序	1-2
第二章 現行都市計畫內容	2-1
第一節 主要計畫指導內容	2-1
第二節 金沙都市計畫內容	2-9
第三節 細部計畫與主要計畫關係	2-13
第三章 發展狀況分析	3-1
第一節 區位關係	3-1
第二節 發展歷程	3-1
第三節 自然環境分析	3-2
第四節 人口分析	3-7
第五節 產業發展分析	3-19
第六節 住宅分析	3-23
第七節 汽車持有率分析	3-28
第八節 實質發展現況分析	3-30
第四章 發展需求與規劃方向	4-1
第一節 發展角色與定位	4-1
第二節 發展需求推估	4-2
第三節 規劃課題	4-11
第四節 計畫目標	4-15

第五節	空間發展模式	4-16
第五章	實質發展計畫	5-1
第一節	計畫範圍、年期與計畫人口	5-1
第二節	土地使用分區計畫	5-1
第三節	公共設施用地計畫	5-7
第四節	道路系統計畫	5-14
第五節	開放空間系統計畫	5-19
第六節	都市防災計畫	5-21
第七節	土地使用分區管制要點	5-24
第六章	事業及財務計畫	6-1
第一節	事業計畫	6-1
第二節	財務計畫	6-2
附錄壹：	金門縣都市計畫委員會 96 年 12 月 27 日第 41 次委員	
	會議有關『第二案：「擬定金門特定區（金沙地區）	
	細部計畫」案』紀錄.....	附錄-1

擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫書

圖目錄

圖 1-1	金沙細部計畫範圍圖	1-4
圖 1-2	擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫作業流程圖	1-5
圖 2-1	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖	2-5
圖 2-2	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)－金沙鎮轄區示意圖	2-9
圖 2-3	第二次「變更金沙都市計畫(通盤檢討)」示意圖	2-12
圖 2-4	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討) 金沙細部計畫區主要計畫示意圖	2-18
圖 2-5	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討) 金沙細部計畫區主要計畫道路系統計畫示意圖	2-19
圖 3-1	金沙細部計畫區區位關係圖	3-4
圖 3-2	金沙細部計畫區地形地勢立體意象示意圖	3-5
圖 3-3	金沙細部計畫區地質分布圖	3-6
圖 3-4	金門縣、金沙鎮與金沙細部計畫區歷年人口成長曲線圖	3-10
圖 3-5	金門縣歷年汽機車成長圖	3-28
圖 3-6	金沙細部計畫區土地使用現況圖	3-32
圖 3-7	金沙細部計畫區建物樓層現況分布圖	3-38
圖 3-8	金沙細部計畫區建物結構現況分布圖	3-39
圖 3-9	金沙細部計畫區建物型態現況分布圖	3-40
圖 3-10	金沙細部計畫區建物狀況現況分布圖	3-41
圖 3-11	金沙細部計畫區主要計畫住宅區及商業區街廓編號對照圖	3-43
圖 3-12	實質發展狀況照片圖(一)	3-44
圖 3-13	實質發展狀況照片圖(二)	3-45
圖 3-14	實質發展狀況照片圖(三)	3-46
圖 4-1	金沙細部計畫區人口預測趨勢線型圖	4-6
圖 4-2	金沙細部計畫區空間發展模式示意圖	4-17
圖 5-1	擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫示意圖	5-4
圖 5-2	金沙細部計畫第六種住宅區範圍位置示意圖	5-6

圖 5-3	金沙細部計畫公共設施用地計畫示意圖	5-10
圖 5-4	金沙細部計畫道路系統計畫示意圖	5-15
圖 5-5	金沙細部計畫開放空間系統計畫示意圖	5-20
圖 5-6	金沙細部計畫防救災避難系統計畫示意圖	5-23
圖 5-7	建築及退縮型式參考示意圖	5-30
圖 6-1	金沙細部計畫市地重劃開發範圍示意圖	6-3

表 目 錄

表 2-1	金門特定區計畫各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表	2-2
表 2-2	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展計畫 (金沙鎮部分)表.....	2-6
表 2-3	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)後計畫面積統計表	2-7
表 2-4	金沙都市計畫歷次擬定、檢討公告實施時間表	2-10
表 2-5	第二次「變更金沙都市計畫(通盤檢討)」計畫面積表.....	2-13
表 2-6	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討) 金沙細部計畫區主要計畫面積表.....	2-15
表 2-7	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討) 金沙細部計畫區主要計畫公共設施用地計畫表	2-16
表 2-8	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討) 金沙細部計畫區主要計畫道路系統計畫表	2-17
表 3-1	金門縣與金沙鎮歷年人口成長比較表.....	3-9
表 3-2	金沙細部計畫區歷年人口成長狀況與占金沙鎮人口比重表	3-10
表 3-3	台閩地區、金門縣與金沙鎮五歲以上人口 85-89 年遷徙情況比較表	3-12
表 3-4	金門縣與金沙鎮六歲以上人口工作地、求學地與居住地關係表	3-13
表 3-5	金門縣與金沙鎮三階段人口年齡結構表.....	3-16
表 3-6	金門縣與金沙鎮人口交替指數表	3-16
表 3-7	金門縣與金沙鎮戶量、性比例與密度比較表	3-18
表 3-8	金門縣與金沙鎮十五歲以上人口教育程度表	3-18
表 3-9	金門縣與金沙鎮十五歲以上人口工作狀況表	3-19
表 3-10	金門縣工商及服務業變遷表	3-20
表 3-11	金門縣與金沙鎮九十年工商及服務業別員工人數表.....	3-21
表 3-12	金門縣與金沙鎮工商及服務業場所單位開設時間表.....	3-21
表 3-13	民國八十五年工商及服務業普查金門縣、金沙鎮與金沙細部計畫區 場所單位與員工人數表	3-22
表 3-14	金門縣及金沙鎮農牧戶數人口概況表.....	3-23
表 3-15	民國八十九年金門縣與金沙鎮住宅單位數狀況表	3-24
表 3-16	金沙鎮與金門縣住宅供需差額表	3-24
表 3-17	金門縣與金沙鎮住宅存量建築類型表.....	3-25

表 3-18	金門縣與金沙鎮住宅存量竣工年份表.....	3-25
表 3-19	金門縣與金沙鎮住戶住宅樓地板面積表.....	3-26
表 3-20	金門縣普通住戶有人居住住宅之平均每人居住面積表.....	3-27
表 3-21	金門縣普通住戶有人居住住宅之用途表.....	3-27
表 3-22	金門縣汽機車數量及持有率表.....	3-29
表 3-23	金沙細部計畫區土地使用及公共設施用地發展狀況面積表.....	3-33
表 3-24	金沙細部計畫區建物樓層、結構、型態及狀況表.....	4-37
表 3-25	金沙細部計畫區主要計畫住宅區與商業區街廓建蔽率 與容積率狀況表.....	3-42
表 4-1	金門縣各鄉鎮發展角色與定位彙整表.....	4-2
表 4-2	金沙細部計畫區主要計畫住宅區、商業區及自然村專用區 樓地板面積與平均容積率推估表.....	4-5
表 4-3	金沙細部計畫區人口預測表.....	4-6
表 4-4	金沙細部計畫區公共設施用地需求檢核表.....	4-9
表 5-1	擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫面積表.....	5-5
表 5-2	金沙細部計畫公共設施用地計畫表.....	5-11
表 5-3	金沙細部計畫公共設施用地規劃成果檢核表.....	5-13
表 5-4	金沙細部計畫道路系統編號與長度表.....	5-16
表 6-1	金沙細部計畫區新住宅區開發項目表.....	6-1
表 6-2	金沙細部計畫公共設施用地事業及財務計畫表.....	6-4
表 6-3	金沙細部計畫道路用地事業及財務計畫表.....	6-7

第一章 緒 論

本章內容包括計畫緣起、性質與內容、法令依據、計畫範圍與面積、以及計畫作業程序。

第一節 計畫緣起

本府早於民國六十一年即依據都市計畫法公告實施「擬定金沙鎮都市計畫」，其後，金沙都市計畫曾辦理過兩次都市計畫通盤檢討。但因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，均參照都市計畫法台灣省施行細則管理計畫地區。

為配合金門縣施行地方自治，全面實施都市計畫，本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。「擬定金門特定區計畫」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。

在金門縣全面擬定都市計畫（主要計畫）工作之同時，為使原都市計畫能落實都市計畫法之規定，於民國八十二年三月進行「變更及擴大金沙鎮都市計畫（第三次通盤檢討）（草案）」之作業程序。基於屬於主要計畫層級之「擬定金門特定區計畫」已先於民國八十五年一月二十日發布實施，其上位性質已確定，而原城區之主要計畫即不適用，故內政部都委會專案小組於八十五年九月七日之審查會議中，將計畫案名稱修正為「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案」，原計畫內容牽涉與特定區計畫重複或相違背之處應做適當修正。「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫（草案）」，經金門縣都市計畫委員會審議通過後，呈報內政部都委會審議，因時值都市計畫法修法規定細部計畫由該管縣政府核定實施，故將該案退回本府處理。民國九十三年三月四日金門縣都市計畫委員會基於原細部計畫草案內容已不符現狀及未來發展，建議終止原有規劃作業。

民國八十七年二月開始辦理變更金門特定區計畫第一次通盤檢討作業，民國九十四年九月九日公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤

檢討(計畫圖重製檢討)案」，並以重製之都市計畫圖為底圖，辦理其他變更案件檢討，民國九十五年十一月一日公告實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，本計畫為重新依據上述主要計畫所擬定之細部計畫。

第二節 計畫性質與內容

本計畫屬於細部計畫層級，將遵循「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之指導，依據都市計畫法第二十二條規定之計畫內容，製作都市計畫書、圖(比例尺：1/1000)，並依據第二十三條辦理法定化程序。計畫名稱為「擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案」。

第三節 法令依據

依據都市計畫法第十七條規定，於主要計畫發佈實施後，依據所訂分區發展優先次序，次第訂定細部計畫並建設公共設施。而「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」所訂之分期分區發展計畫中，將金沙細部計畫之擬定列入第一期都市計畫規劃作業辦理。

第四節 計畫範圍與面積

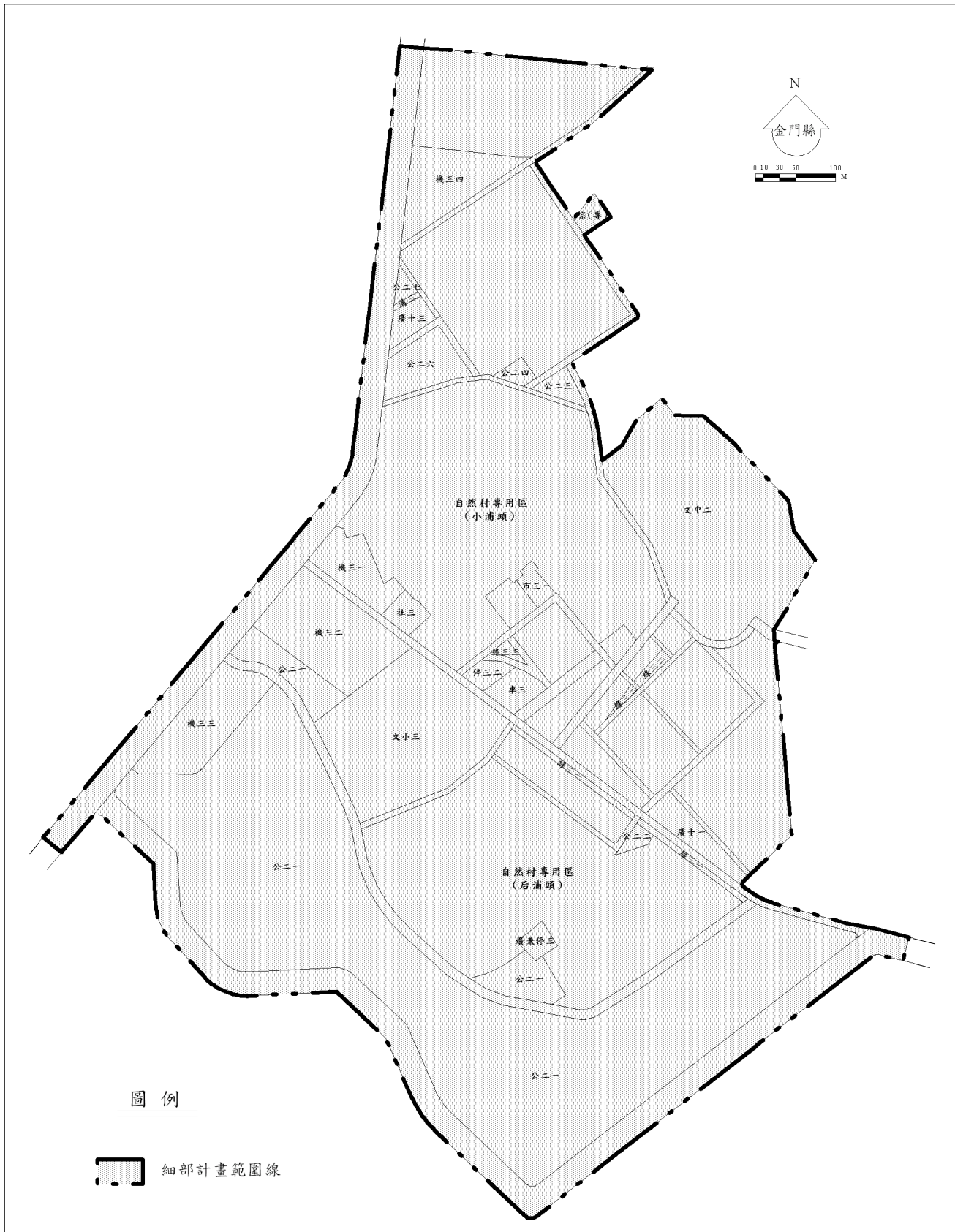
本計畫範圍以原「變更金沙都市計畫(通盤檢討)案」計畫圖及樁位圖範圍為基準，然依據「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之計畫圖檔內容進行計畫界線調整，主要有：1.將文中二(金沙國中)完全納入；2.除考量道路截角劃設外，將原屬範圍邊界之主要計畫農業區劃除，而主要計畫小浦頭及后浦頭自然村專用區則包含於本計畫範圍內，計畫面積73.0325公頃，計畫範圍請參見圖1-1。

第五節 計畫作業程序

以公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」為藍本，同時依據都市計畫法、都市計畫書圖製作規則及都市計畫細部計畫審議原

則等相關法令，以新訂計畫作業方式擬定本細部計畫書、圖，並完成法定程序公告實施。

本計畫之規劃方法論係依據程序性規劃理論之指導，採用系統規劃作業程序，即計畫性質 相關資料收集分析 推估及展望 綜合分析 課題探討 計畫目標 計畫方案研擬等步驟進行。本計畫作業程序請參見圖 1-2。



圖名	圖1-1 金沙細部計畫範圍圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

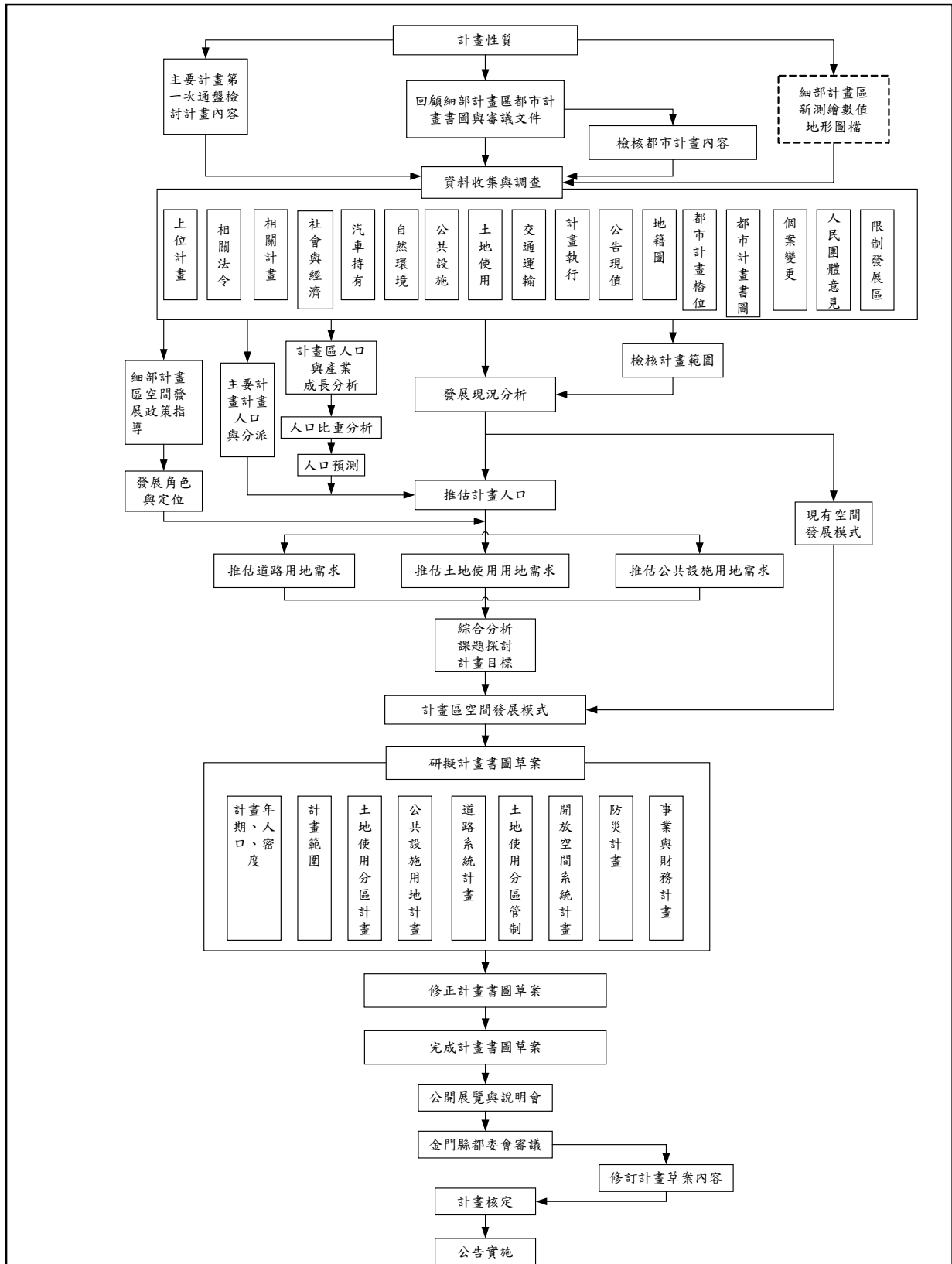


圖 名	圖 1-2 擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫作業流程圖	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案	

第二章 現行都市計畫內容

本章內容包括金門特定區主要計畫沿革、變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案內容概述、金沙都市計畫沿革及概述，並說明金沙細部計畫區之主要計畫等相關內容。

第一節 主要計畫指導內容

壹、金門特定區計畫沿革

為配合金門縣施行地方自治，全面實施都市計畫，本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，於八十五年一月二十日公告實施「擬定金門特定區計畫案」，屬於主要計畫層級。

基於金門全面都市計畫之擬定因時間急迫，不周延之處在所難免，且因金門縣長期在軍管及戰地政務管制下，民眾對於土地開放利用之期盼甚為殷切，原計畫於內政部都市計畫委員會審議時，即同意如有必要隨時得辦理通盤檢討。本府民國八十七年二月開始辦理金門特定區計畫第一次通盤檢討作業，民國九十四年九月九日公告實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)案」，並以重製之都市計畫圖為底圖，辦理其他變更案件檢討，民國九十五年十一月一日公告實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」(府建都字第0950054645號)。

貳、金門特定區計畫概況

本節就「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」相關計畫內容作概要說明，以為本細部計畫擬訂之指導。

一、計畫範圍

計畫範圍包括大金門及小金門全島，總計面積為155.37平方公里。

二、計畫年期

計畫年期自民國八十一年至民國一〇五年。

三、計畫人口與分派

計畫人口預估至民國一〇五年為 83,000 人，同時依據各鄉鎮總人口數所佔之比例，將預測人口數分派到各鄉鎮。分派之結果，金城鎮為 28,542 人、金湖鎮為 18,430 人、金沙鎮為 13,771 人、金寧鄉為 14,813 人、烈嶼鄉為 7,444 人（請參見表 2-1）。

表 2-1 金門特定區計畫各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表

鄉鎮別	百分比 (%)	人口數	土地面積 (平方公里)	人口密度 (人/平方公里)
金城鎮	34.39	28,542	20.18	1414.13
金湖鎮	22.20	18,430	34.30	537.35
金沙鎮	16.59	13,771	41.75	329.85
金寧鄉	17.85	14,813	41.24	359.19
烈嶼鄉	8.97	7,444	15.00	496.24
總計	100.00	83,000	152.47	544.36

資料來源：金門縣政府「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書，95.9。

四、土地使用分區計畫

第一次通盤檢討後，金門特定區計畫土地使用分區計有：自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、國家公園區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館專用區等十八類。其中，自然村專用區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信事業專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館專用區等為新增設，另取消原有之醫療專用區。

為落實主要計畫與細部計畫分離原則，將原住宅區、商業區及保護區中之細分類加以取消，於細部計畫時再予以細分。

五、公共設施用地計畫

公共設施之劃設應配合政府施政建設計畫，均衡各鄉鎮發展，依未來人口分布狀況和人口結構變化趨勢，提供適宜之公共設施，對於單一村落內未達設置規模之公共設施應聯合數村需求，集中設置於交通可及性高的地方，全鄉鎮之公共設施應設置於人口較多之村落，並透過道路系統連接各村落。

公共設施用地共計配置遊憩用地【兒童遊樂場(2處)、公園(40處)、綠地(3城區19處)與體育場(2處)】；學校用地【(文小(18處)、文中(4處)、文中小(1處)、文高(2處)、文大(2處)與社教用地(5處)】；機關用地；衛生醫療機構用地(4處)；市場用地(13處)；停車場用地(13處)；廣場兼停車場用地(3處)；廣場用地(10處)；加油站用地(2處)；自來水廠用地(9處)；電力事業用地(5處)；污水處理廠用地(4處)；墳墓用地(6處)；環保事業用地(1處)；港埠用地(6處)；航空站用地(1處)；車站用地(3處)；垃圾掩埋場用地(1處)、溝渠用地(4處)與道路用地等。

基於主要計畫與細部計畫分離原則，將部分鄰里性公共設施用地變更為鄰近土地使用分區，內政部都委會附帶要求：變更範圍於細部計畫，仍劃設為公共設施用地。

六、道路系統計畫

基於正辦理委託調查「金門縣生活圈道路系統建置計畫」，針對全縣道路系統做全盤性調查分析，將於完成調查分析後，提出建議，故道路系統部份除沙美榮湖週邊道路及烈嶼國中前之道路外，其餘部分俟前揭計畫完成後，本府再以專案通盤檢討方式辦理都市計畫變更事宜。道路用地經通盤檢討後，面積合計462.67公頃。

基於主要計畫與細部計畫分離原則，將部分出入性道路變更併入鄰近土地使用分區，內政部都委會附帶要求：變更範圍於細部計畫，仍劃設為道路用地。

七、分期分區發展計畫與財務計畫

民國八十一年至一〇五年計分五期，包含都市計畫規劃作業、土地使用及公共設施、交通運輸系統及觀光遊憩系統等分期分區發展計畫。

有關金沙鎮之分期分區計畫請參見表 2-2。

七、土地使用分區管制

按都市計畫法第二十二條規定，土地使用管制為細部計畫應載明事項，本計畫為落實主要計畫與細部計畫分離原則，土地使用管制將於擬定細部計畫時一併訂定，惟考量避免主要計畫核定公告實施後，而細部計畫尚未擬定完成之情形造成業務困難，有關土地使用管制條文，已完成細部計畫擬定者，依細部計畫規定辦理，未完成細部計畫擬定之區域，則依本計畫管制條文辦理。

八、都市防災計畫

包括金門地區災害型態、災害成因、災害防救、防(救)災路線等內容。

變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖請參見圖 2-1，計畫面積請參見表 2-3。金沙鎮轄區之主要計畫圖，請參見圖 2-2。

表 2-2 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展計畫(金沙鎮部分)表

分期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
都市規畫作業	配合金門特定區計畫辦理沙美地區細部計畫通盤檢討				
土地使用及公共設施	公二十一~公二十七(金沙都市區公園)16.21 公頃取得或建設	田浦系統污水下水道		公四十八用地 2.40 公頃取得與建設	
	田浦系統污水下水道	榮湖系統污水下水道			
	擎天系統污水下水道	市三十一 0.13 公頃用地取得或建設			
	榮湖系統污水下水道				
	田埔水庫拓建及水庫浚渫工程				
	擎天水庫拓建工程				
	榮湖水庫擴建及水庫浚渫工程				
	停三十二 0.14 公頃用地取得或建設 車站用地三 0.24 公頃用地取得或建設				
交通運輸系統	I -3 I -4 II -22	II -21 II -23 III -18 III -23	III -17 III -19 III -20 III -22 IV -10 IV -11	II -20 III -14 III -21 IV -9 IV -12 IV -13	II -19 III -24 IV -20
觀光遊憩			鵲山風景區 (1)小木屋 (2)停車場 (3)聯外通道	后扁海濱 (1)垂釣區 (2)水上遊樂設施 (3)停車場	沙美遊樂區 (1)林道 (2)人工遊樂設施 (3)停車場
			森林公園 (1)教學區 (2)山林步道 (3)森林浴	金龜山遊樂區 (1)海濱設施 (2)機械遊樂設施 (3)園道	

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案計畫書及計畫圖，95.9。

表 2-3 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)後計畫面積統計表

項目		通盤檢討後 面積(公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	自然村專用區	928.71	5.977	
	住宅區	102.9	0.662	
	商業區	28.29	0.182	
	工業區	140.32	0.903	
	行政區	0.39	0.003	
	文教區	42.90	0.276	
	風景區	736.4	4.740	
	保存區	9.33	0.060	
	保護區	2,492.28	16.041	
	農業區	4,825.19	31.055	
	古蹟保存區	0.24	0.002	
	電信專用區	0.25	0.002	
	農會專用區	0.04	0.000	
	宗教專用區	0.93	0.006	
	倉儲批發零售專用區	9.85	0.063	
	社會福利設施專用區	1.46	0.009	
	閩南建築專用區	18.77	0.121	
	國家公園區	3,759.64	24.197	
	合計		13097.89	84.299
公共 設施 用地	交通 事業 用地	車站用地	0.55	0.004
		港埠用地	377.68	2.431
		道路用地	462.67	2.978
		機場用地	200.14	1.288
		小計	1,041.04	6.700
	遊 憩 用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.002
		公園用地	207.81	1.337
		綠地用地	9.38	0.060
		體育場用地	12.54	0.081
		小計	230.09	1.481

表 2-3 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)後計畫面積統計表(續表-1)

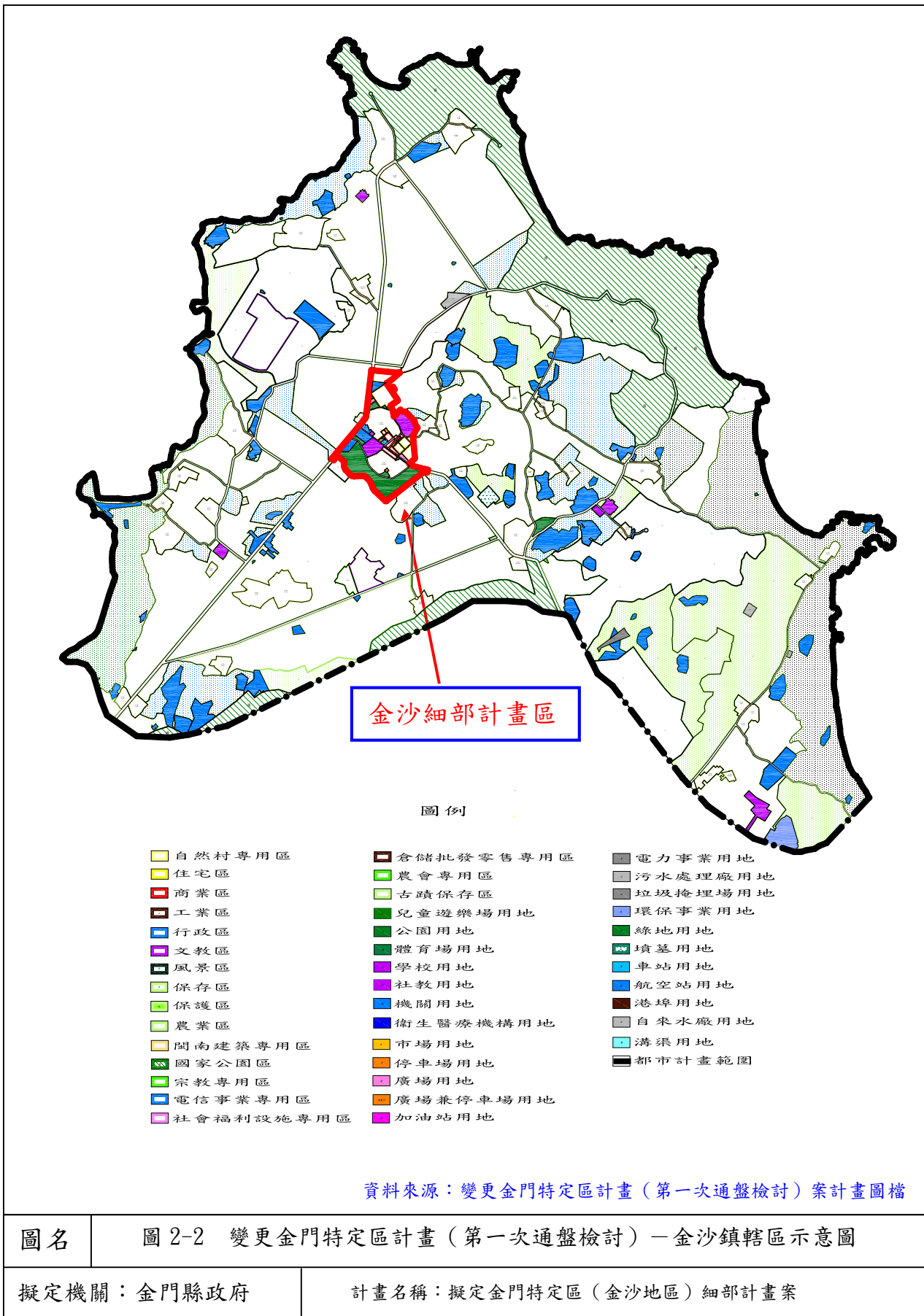
項目		通盤檢討後 面積(公頃)	百分比 (%)	
公 共 設 施 用 地	文教 用地	學校用地	106.34	0.684
		社教用地	4.65	0.030
		小計	110.99	0.714
		機關用地	930.18	5.987
		衛生醫療機構用地	6.40	0.041
		市場用地	3.50	0.023
		停車場用地	3.56	0.023
		廣場兼停車場用地	1.27	0.008
		廣場用地	1.04	0.007
		加油站用地	0.53	0.003
		自來水廠用地	38.92	0.250
		電力事業用地	19.57	0.126
		污水處理廠用地	5.56	0.036
		墳墓用地	29.19	0.188
		環保事業用地	12.28	0.079
		垃圾掩埋場用地	2.31	0.015
		溝渠用地	3.05	0.020
		合計	2439.48	15.701
	總計		15,537.39	100.00

資料來源：金門縣政府，「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」計畫書，95.9
，本計畫依據各項目面積重新核算整理。

備註：1.表內面積應以實地測量分割面積為準。

2.旅館專用區暫列為通盤檢討保留案件，故未列入變更面積。

3.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。



第二節 金沙都市計畫內容

壹、金沙都市計畫沿革

「擬定金沙鎮都市計畫案」係民國六十一年（戰地政務時期）公告實施。但當時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，僅參照「都市計畫法台灣省施行細則」管理計畫地區。

金沙都市計畫曾辦理過兩次都市計畫通盤檢討，其公告實施時間請參見表 2-4。

表 2-4 金沙都市計畫歷次擬定、檢討公告實施時間表

計畫名稱	公告實施日期
擬定金沙鎮都市計畫案	民國六十一年 十二月三十日
變更金沙鎮都市計畫（通盤檢討）案 （註：第一次通盤檢討）	民國七十一年
變更金沙鎮都市計畫（通盤檢討）案 （註：第二次通盤檢討）	民國七十九年 十月二十二日

資料來源：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫書（草案）86.8

貳、金沙都市計畫內容

「擬定金沙鎮都市計畫案」於民國六十一年底公告實施，計畫面積 38.35 公頃。民國七十一年公告實施第一次「變更金沙鎮都市計畫（通盤檢討）案」，擴大計畫區面積為 64.99 公頃，計畫人口至民國八十五年為 10,000 人，計畫淨密度約為 640 人/公頃。民國七十九年公告實施第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」，再次擴大計畫區面積為 71.17 公頃，因計畫人口無法達到原計畫之目標，故將計畫人口（至民國八十五年）調整為 3,500 人，計畫淨密度約為 168 人/公頃。

「擬定金門特定區計畫案」公告實施後，縣府雖然曾推動「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫（草案）」，但因種種因素未能公告實施。

因為金沙都市計畫具有主、細計畫之內容，雖然「擬定金門特定區計畫案」公告實施後，取代其主要計畫之地位，但具有細部計畫內容之金沙都市計畫仍為實施都市計畫之依據，故以第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」內容說明之，以作為擬訂本細部計畫之參考。

一、計畫範圍及面積

計畫範圍北至忠孝新村北側，西至環島北路，南以榮湖為界，東至金沙國中，計畫總面積 71.17 公頃。

二、計畫年期及計畫人口

計畫年期至民國八十五年，計畫人口 3,500 人。

三、土地使用分區計畫

劃設不同之土地使用分區：有住宅區、商業區、乙種工業區、保存區、保護區及行水區，計畫面積 24.3315 公頃（佔計畫區總面積 34.19%）。

四、公共設施用地計畫

計畫公共設施用地面積計 46.8376 公頃（佔計畫區總面積 65.81%），有文小用地（1 處）；文中用地（1 處）；文幼用地（1 處）；公園綠地（9 處）；兒童遊樂場（2 處）；機關用地（3 處）；市場（2 處）；停車場（3 處）；廣場（3 處）。

五、道路系統計畫

依據道路功能分為聯外幹道、次要道路、出入道路及步道等。

第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）」示意請參見圖 2-3，計畫面積請參見表 2-5。

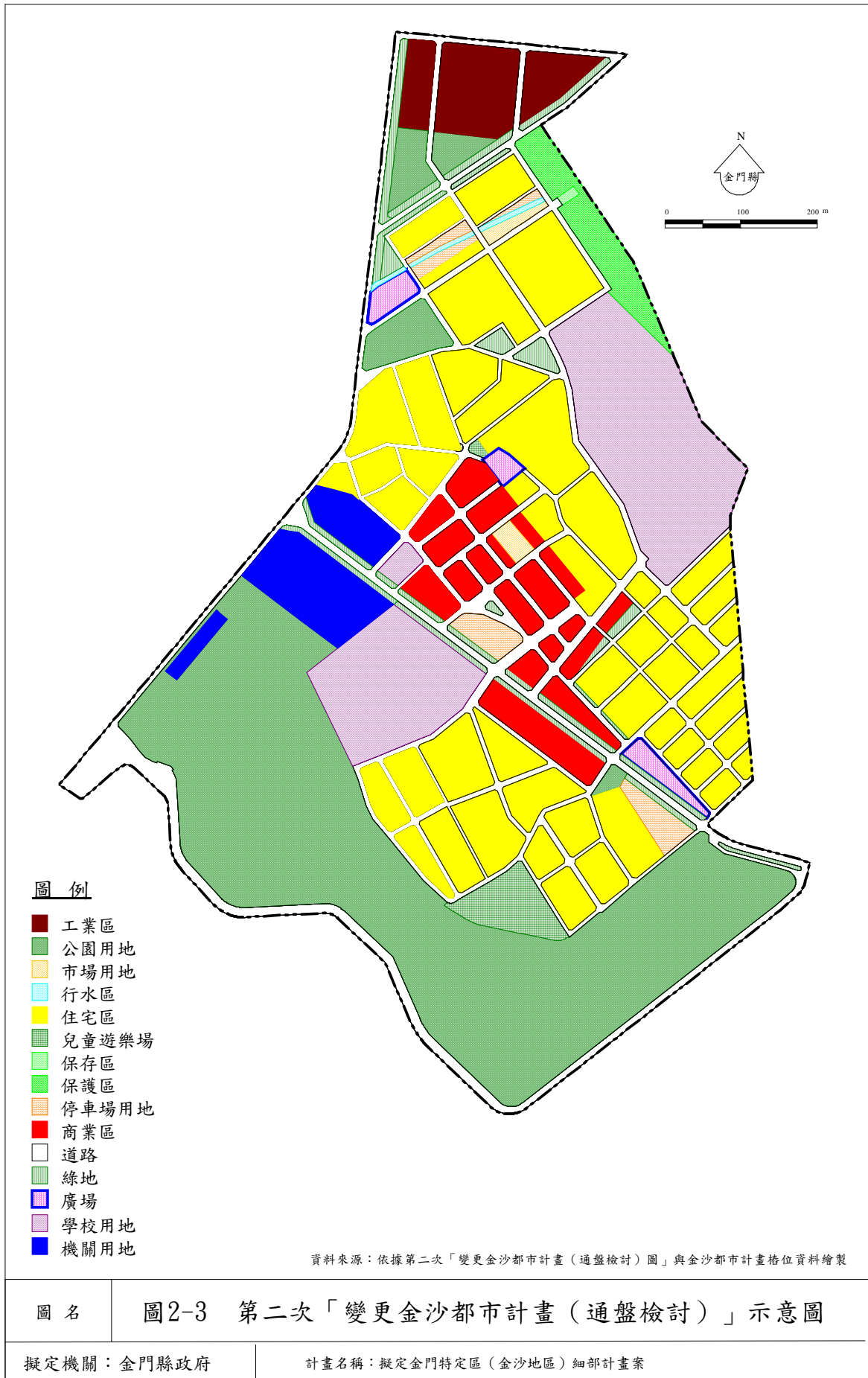


表 2-5 第二次「變更金沙都市計畫(通盤檢討)」計畫面積表

使用類別		計畫面積 (公頃)	估計畫區面積 百分比(%)	佔都市發展用地面積 百分比(%)	
都市發展 用地	住宅區	17.0252	23.92	24.40	
	商業區	3.6701	5.16	5.26	
	乙種工業區	2.2481	3.16	3.22	
	保存區	0.0317	0.04	-	
	公共設施 用地	公園	21.8563	30.71	31.32
		綠地			
		兒童遊樂場	0.9913	1.39	1.42
		學校	7.6497	10.75	10.96
		機關	2.1696	3.05	3.11
		零售市場	0.2992	0.42	0.43
		停車場	0.9535	1.34	1.37
		廣場	0.695	0.98	0.99
道路		12.223	17.18	17.52	
小計	69.7810	98.10	100.00		
非都市發展 用地	保護區	1.1983	1.68	-	
	行水區	0.1581	0.22	-	
	小計	1.3564	1.90	-	
合計		71.1691	100.00	-	

資料來源：金門縣政府，「變更金沙都市計畫(通盤檢討)說明書」，77年9月。

第三節 細部計畫與主要計畫關係

變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）計畫面積 15537.39 公頃，金沙細部計畫區面積 73.0325 公頃；佔 0.47%。主要計畫所建構之金沙細部計畫區為單核心空間結構。有關本細部計畫區範圍之主要計畫內容說明如下：（請參見圖 2-4 及表 2-6）

一、土地使用分區

本計畫區內主要計畫劃設有商業區、住宅區、宗教專用區、農業區及自然村專用區等，合計面積 30.0692 公頃。

- 1.商業區：位於計畫區之中間，計有 9 個街廓，合計面積 2.6882 公頃。
- 2.住宅區：規劃 5 個住宅區街廓，分別位於計畫區北側（2 個）及商業區東側（3 個），合計面積 10.8242 公頃。
- 3.宗教專用區：計有一處，位於計畫區東北側，計畫面積 0.1204 公頃。
- 4.農業區：為因應道路截角之劃設而納入 4 處農業區，合計面積 0.0028 公頃。
- 5.自然村專用區：包含小浦頭及后浦頭自然村專用區，合計面積 16.4336 公頃。

二、公共設施用地

本計畫區內主要計畫劃設之公共設施用地有公園、學校、機關、社教、市場、車站、停車場、廣場兼停車場、廣場、綠地、溝渠及道路用地等，合計面積 42.9633 公頃（請參見圖 2-4 及表 2-7）。

- 1.公園用地：配置公園用地 8 處（六個編號，其中，公二一有 3 處），計畫面積 17.0351 公頃。
- 2.學校用地：有文中用地 1 處，計畫面積 4.5272 公頃；文小用地 1 處，計畫面積 2.9819 公頃，合計 7.5091 公頃。
- 3.機關用地：機關用地 4 處，計畫面積 4.1413 公頃。
- 4.社教用地：社教用地 1 處，計畫面積 0.1795 公頃。
- 5.市場用地：市場用地 1 處，計畫面積 0.1320 公頃。
- 6.車站用地：車站用地 1 處，計畫面積 0.2427 公頃。

- 7.停車場用地：停車場用地 1 處，計畫面積 0.1403 公頃。
- 8.廣場兼停車場用地：廣場兼停車場用地 1 處，計畫面積 0.1266 公頃。
- 9.廣場用地：廣場用地 2 處，計畫面積 0.5889 公頃。
- 10.綠地用地：綠地用地 3 處，計畫面積 0.3969 公頃。
- 11.溝渠用地：溝渠用地 1 處，計畫面積 0.0218 公頃。
- 12.道路用地：道路用地計畫面積 12.4491 公頃。

表 2-6 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）金沙細部計畫區主要計畫面積表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)
土 地 使 用 分 區	商業區	2.6882	3.68
	住宅區	10.8242	14.82
	宗教專用區	0.1204	0.16
	農業區	0.0028	0.00
	自然村專用區	16.4336	22.50
	合 計	30.0692	41.17
公 共 設 施 用 地	公園用地	17.0351	23.33
	學校用地	7.5091	10.28
	機關用地	4.1413	5.67
	社教用地	0.1795	0.25
	市場用地	0.1320	0.18
	車站用地	0.2427	0.33
	停車場用地	0.1403	0.19
	廣場兼停車場用地	0.1266	0.17
	廣場用地	0.5889	0.81
	綠地用地	0.3969	0.54
	溝渠用地	0.0218	0.03
	道路用地	12.4491	17.05
	合 計	42.9633	58.83
總 計		73.0325	100.00

資料來源：依據金門縣政府，「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫圖檔核算。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

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。

表 2-7 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)金沙細部計畫區主要計畫公共設施用地計畫表

項 目	編 號	面積 (公頃)
公園用地	公二一	16.0705
	公二二	0.0811
	公二三	0.1507
	公二四	0.0982
	公二六	0.5626
	公二七	0.0721
	小 計	17.0351
學校用地	文中二	4.5272
	文小三	2.9819
	小 計	7.5091
機關用地	機三一	0.5880
	機三二	1.5445
	機三三	1.1026
	機三四	0.9063
	小 計	4.1413
社教用地	社三	0.1795
市場用地	市三一	0.1320
車站用地	車三	0.2427
停車場用地	停三二	0.1403
廣場兼停車場用地	廣兼停三	0.1266
廣場用地	廣十一	0.3912
	廣十三	0.1977
	小 計	0.5889
綠地用地	綠三一	0.2479
	綠三二	0.0985
	綠三三	0.0505
	小 計	0.3969
溝渠用地	溝三	0.0218
道路用地		12.4491
合 計		42.9633

資料來源：依據金門縣政府，「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」計畫圖檔核算。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

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。

三、道路系統

本計畫區內主要計畫劃設有 26 條寬度 5~30 公尺不等之計畫道路，其中四條道路有編號，即 I-3 (30M)、I-4 (30M)、IV-13 (13.5M)、IV-20 (12M)。其中 I-3 及 I-4 為聯外主要道路，IV-13 為聯外次要道路，

IV-20 為本次主計一通新增設，屬於區內聯絡道路。未編號道路中，15M（1條）、11M（1條）、9M（2條）、8M（7條）、7M（4條）、6M（5條）、5M（3條），均屬於各使用分區間之聯絡道路（請參見圖 2-5 及表 2-8）。

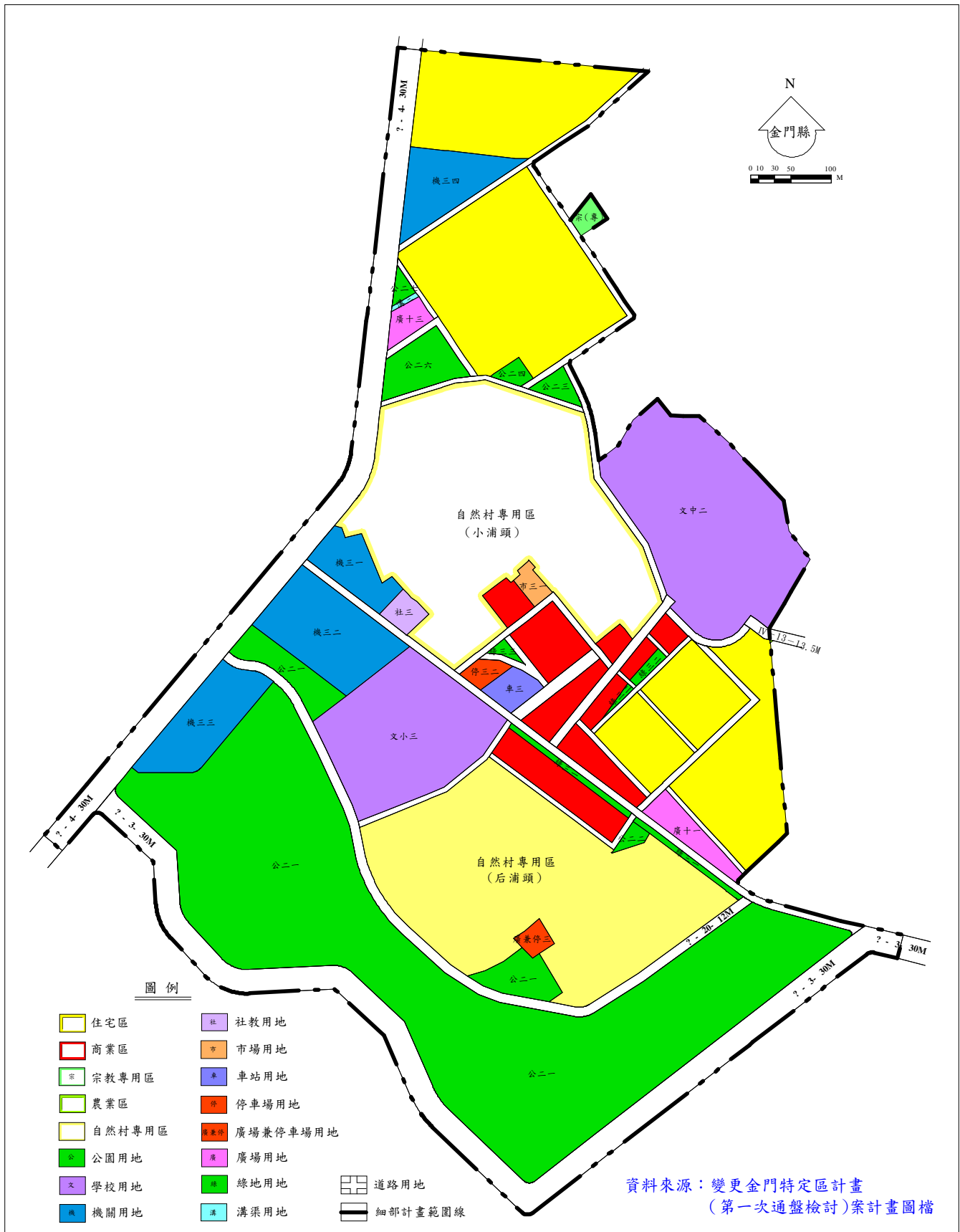
表 2-8 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）金沙細部計畫區主要計畫道路系統計畫表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	位 置	備 註	
I-3	30	1375	公二一南側	主要計畫總長度 7846m	
I-4	30	1136	計畫區西側	主要計畫總長度 14284m	
IV-13	13.5	33	文中二南側	主要計畫總長度 2330m	
IV-20	12	933	文小三、后浦頭自然村南側		
主 計 未 編 號	1	15	128	車三東南側	
	2	11	236	文中二西南側	
	3	9	842	機三一及機三二中間	
	4	9	122	文中二南側	
	5	8	390	忠孝新村東、南側	
	6	8	158	忠孝新村西南側	
	7	8	325	文中二西側	
	8	8	268	市三一南側	
	9	8	78	車三北側	
	10	8	66	停三二北側	
	11	8	298	榮光新村北、東側	
	12	7	380	忠孝新村北側	
	13	7	129	榮光新村南側	
	14	7	235	文小三南側	
	15	7	51	后浦頭自然村北側	
	16	6	86	忠孝新村西南側	
	17	6	265	忠孝新村南側	
	18	6	170	榮光新村西側	
	19	6	145	廣十一北側	
	20	6	188	后浦頭自然村北側	
	21	5	36	榮光新村西北側	
	22	5	29	榮光新村西北側	
	23	5	105	榮光新村內	

資料來源：依據金門縣政府，「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫書及圖檔核算及編寫。

註：1.表內長度僅供參考，實際長度應以實地測量為準。

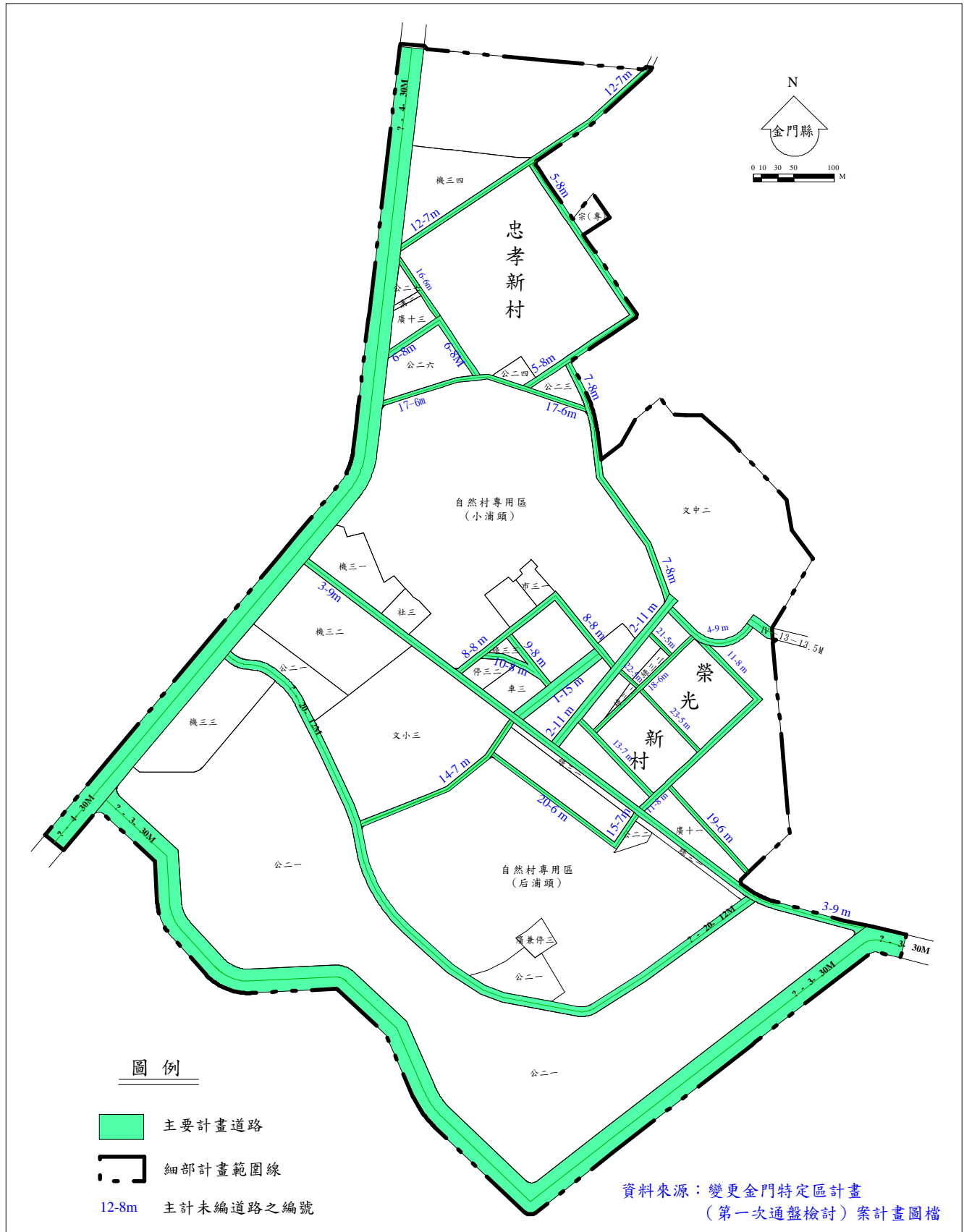
2.主計未編號為因應本細部計畫作業需要而編。



圖名 圖2-4 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)金沙細部計畫區主要計畫示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案



圖名	圖2-5 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)金沙細部計畫區主要計畫道路系統計畫示意圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

第三章 發展狀況分析

本章針對金沙鎮及金沙細部計畫區之發展狀況進行分析，以瞭解計畫區之發展背景，並作為計畫規劃之依循。內容包含區位關係、發展歷程、自然環境、人口、產業發展、住宅狀況、汽車數量、土地使用及建築發展狀況等分析。

第一節 區位關係

金沙細部計畫區位於大金門之東北部，環島東路與環島北路在此交會。計畫區為金沙鎮發展精華區，全鎮之商業、行政、文教、交通及醫藥等均集中於此。計畫範圍大部分屬於金沙鎮之汶沙里，南側少部分（榮湖）則位屬光前里。金沙細部計畫區之區位關係請參見圖 3-1。

第二節 發展歷程

細部計畫區所在之沙美原名沙尾，早期因位處河、海（金沙溪、汶水灣及金沙港）之交接處，對島內、島外之交通方便，所以不但是歷來金門東半島交通、經濟、文化中心，與西半島同位於河、海交接處之後浦，形成金門東、西半島最大市鎮。沙尾老街（今日之信義街、仁愛街）曾是金門三大老街之一。民國四十年代，沙美一度成為金東守備區的指揮中心，有重兵駐守，促進沙美街市的繁榮，市區也因而逐步擴大。民國四十七年 823 砲戰爆發後，金門整體戰術及戰略重組，隨著軍事中心機能的移出，以及居民的外遷，商機大受影響，近有陽翟街的吸引，遠有山外新市里之競爭，沙美的商業，受此遠近的夾擊而告日益蕭條，拱手讓出金門東半島經濟龍頭地位。而近年駐軍大量減少，更使沙美市集一落千丈。

民國五〇年代之前，沙美市集位在老街，之後新街營建，市區東移，道路興闢【和平街、博愛街、復興街、中興街、三民路、國中路、五福街】及設施興建【菜市場、金沙鎮農會、金門公車處沙美站、金沙衛生所、金沙鎮社會教育中心、金沙電影院、金沙國中（54 年興建）、金沙民眾服務

站、金沙國小(59年興建)、派出所、金沙鎮行政大樓、郵局、金沙鎮圖書館】等相繼出現，隨著新市街的擴建，機關、學校的增設，沙美成為金沙鎮的行政、商業、醫藥衛生、教育、交通、服務等的中心地位。

區內之榮湖水庫係民國六十二年利用兵工力量，將汶水溪近海口處所形成之無數池沼，修堤築堰，濬池開渠，昔日海域成為今日之湖區。榮光新村係民國六十五年配合中央銀行提供國民住宅低利貸款規劃興建之社區；忠孝新村則於民國七十一年配合土地銀行貸款規劃興建的社區。

第三節 自然環境分析

一、地形地勢

金沙鎮地形大致以獅山、五虎山、鵲山及太武山為脊樑，分向東、西兩側低傾，以西有官嶼平原及金沙溪下游沖積平原，地較廣；以東平原集中於田浦溪下游兩岸。金沙細部計畫區位於台地與平原交界處。

金沙細部計畫區為一地勢起伏緩和之地形。地勢以中間偏東處最高(金沙國中，高程約28公尺)，向南、西、北三面緩降，以南側之榮湖最低(湖岸高程約14公尺)。金沙細部計畫區地形地勢意象示意請參見圖3-2。

二、水文

金沙鎮溪流以金沙溪最長，流域也最廣，舉凡五虎山、鵲山及太武山以西諸流，斗門溪、後水溪、田墩溪、西溪仔等均屬其支流。由於金沙鎮境內丘陵散佈，缺乏較深廣之沈積地層，致地下水蘊量較貧乏，水資源之開發利用，以地表水之蓄存為主，興建湖庫成為重要措施，前述溪流即為湖庫之所在。北側忠孝新村有溝渠(西溪仔)貫穿其間。

三、地質與土壤

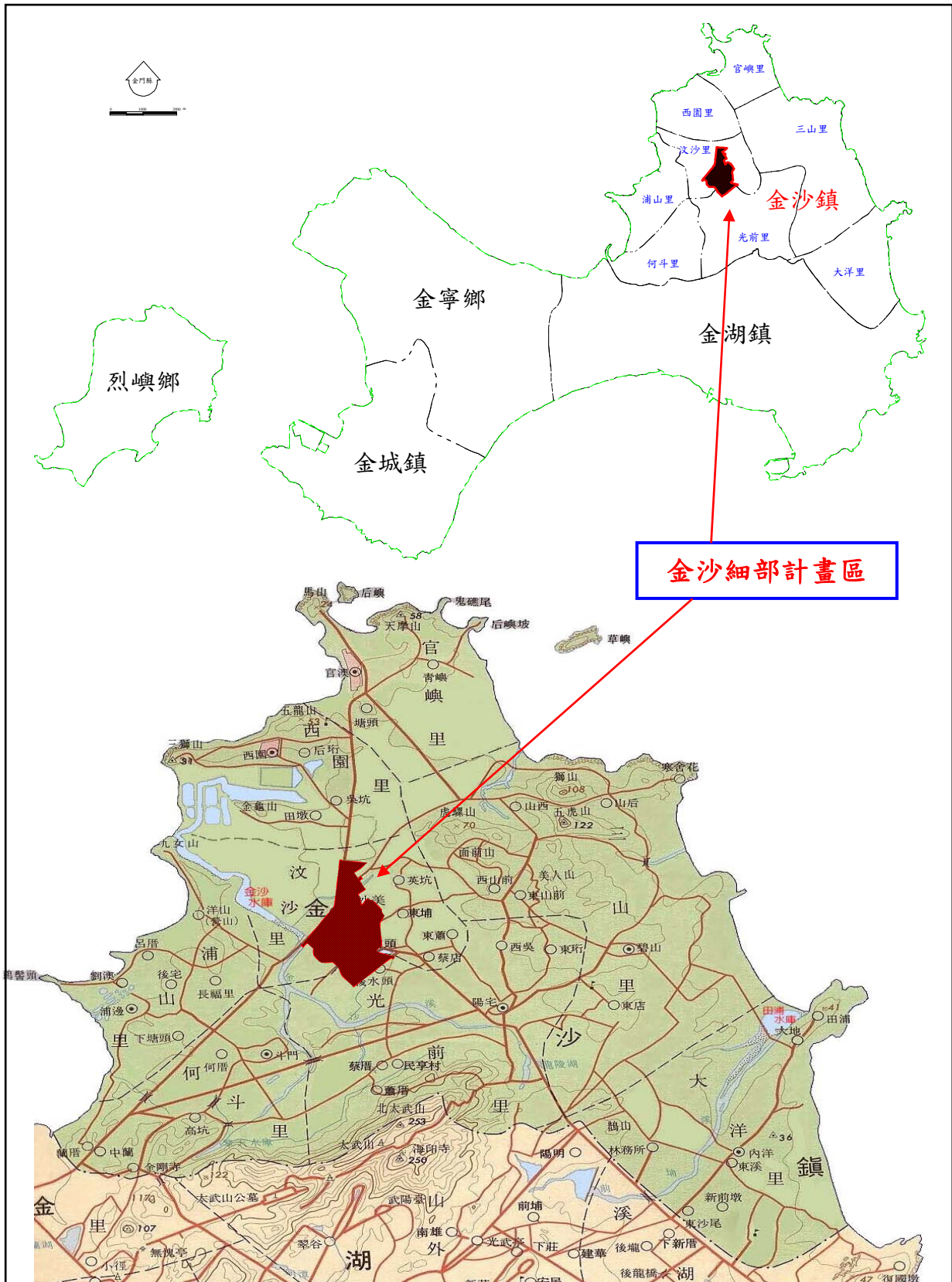
金沙細部計畫區地質，主要為紅土層，溝渠河流之處為現代沖積層。至於土壤兼屬黏質土與砂質土，以砂土及裸露之紅土為代表，其性質為砂層厚，保水、保肥力均差，僅適於生產耐旱性之雜糧作物。金沙細部計畫區地質分布狀況請參見圖3-3。

四、氣候

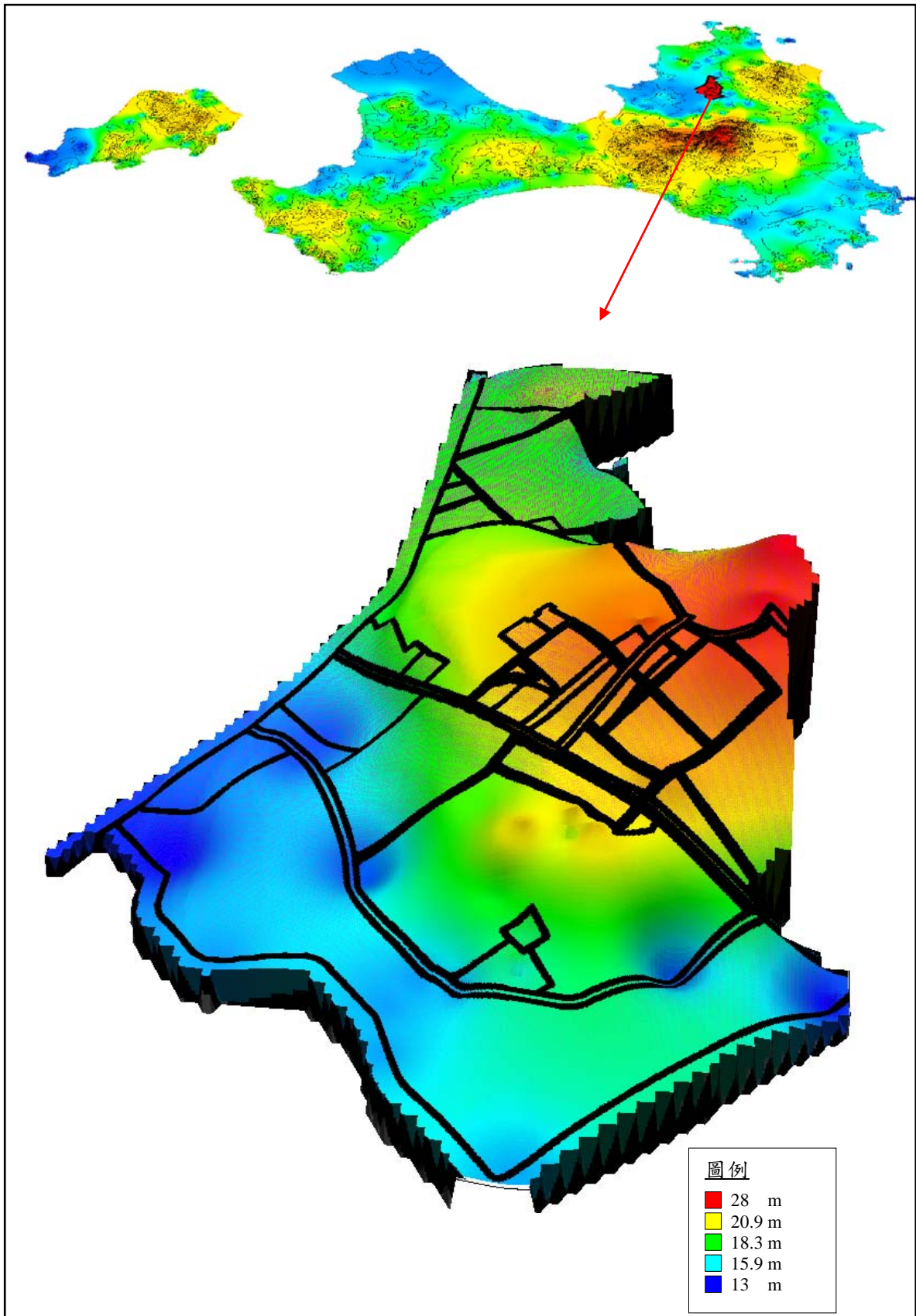
金門地區氣候受到大陸東南地區和中國沿岸(寒流)的影響，冬季乾冷，春季多霧。夏季雖有西南氣流和颱風帶來較多的雨水，卻因為強烈的蒸發，以及島嶼的蓄水能力不佳，而常處於缺水的狀態，此為金門地區旱作較為盛行的主因。受到東北方來的中國沿岸流的影響，金門地區海水表層均溫於二月僅有 $14\sim 16^{\circ}\text{C}$ ，八月受到來自南海的西南季風吹送流的影響，均溫升高為 $27\sim 28^{\circ}\text{C}$ 。一年之中，不論是水域或路域的低溫季節，都較台灣為長，農、漁養殖的水文、氣候條件相對不佳。二至五月多霧，常引起飛機起降困難，此為推廣觀光遊憩活動之限制因子。由於金沙鎮靠近大金門之東北側，受冬季東北季風之吹襲影響相對較大。為防風定砂，金沙鎮為金門縣百齡以上古樹最多之鄉鎮，而聚落之東北側普遍立有風獅爺，以鎮風煞，數量亦為全縣之冠。

五、限制發展因素

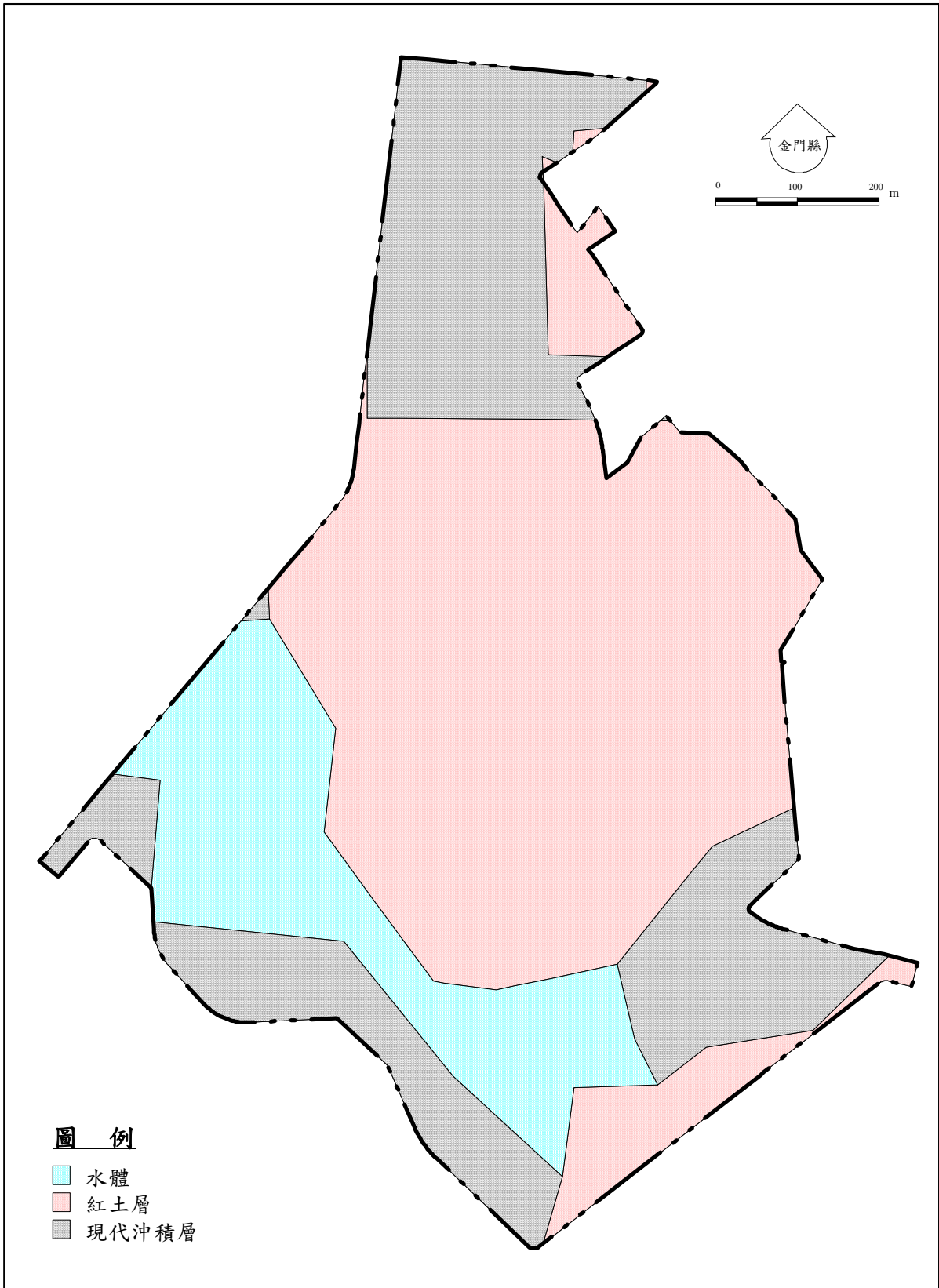
金沙細部計畫區南側為榮湖(緊鄰計畫區外西側另有金沙水庫)，屬於金門縣重要水源系統之一，亦為金門縣生態敏感區之一，金門特定區計畫及金沙都市計畫均將榮湖規劃為公園用地。



圖名	圖 3-1 金沙細部計畫區區位關係圖	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案	



圖名	圖 3-2 金沙細部計畫區地形地勢立體意象示意圖	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案	



圖名	圖 3-3 金沙細部計畫區地質分布圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

第四節 人口分析

人口是計畫的基準，無論是土地使用、交通運輸、公共設施規劃與都市發展等計畫，莫不以人口為基礎。人口分析旨在瞭解規劃地區之人口成長、遷徙、空間分布、空間關係、人口屬性等，以作為規劃之應用。

一、人口成長分析

人口成長通常是一地區發展結果的呈現。透過歷年人口成長變遷的瞭解與比較，即可得知該地區發展狀況與相對的發展條件。在其他情況不變下，並可作為人口預測的基礎。人口成長可分為自然增加與社會增加，人口自然增加之元素為出生與死亡；社會增加之元素則為遷入與遷出。自然增加與生育計畫、教育程度、衛生保健及生活負擔等之有關；社會增加則與地區之政經條件、社會及實質發展程度與機會；如戰爭、治安、就業、就學、環境品質、社交、公共服務及地方福利等有關。

金門縣民國八十一年十一月七日解除戰地政務，回歸地方自治。故其人口自民國八十年以後；除八十七年以外，均呈人口正成長，特別是社會增加人數遠較自然增加人數為多，顯示人口回流的現象極為明顯。金沙鎮亦有相同的情況。

民國八十年以前，金門縣與金沙鎮均屬於嚴重的人口負成長地區，雖然有較高的自然增加率，但因人口外流數量相當大，以致於均屬於人口負成長地區，總人口數呈現逐年減少的現象。民國八十一年以後，雖然人口自然增加率下降，但因人口大量移入，致使總人口數之增加大幅成長，而呈現逐年增加的情況。

金門縣民國七十年人口總數約為五萬人，至九十四年約為七萬人，年平均總增加率為 1.27%，其中自然增加率 0.92%；社會增加率 0.36%。若將時期劃分，七十至八十年，人口之總增加率為-1.59%；自然增加率為 1.30%；社會增加率為-2.88%。八十一年至九十四年，總增加率為 3.52%；自然增加率為 0.62%；社會增加率為 2.91%，請參見表 3-1。

金沙鎮民國七十年人口總數約為八千八百人，至九十四年約為一萬二千人，年平均增加率為 0.96%，其中自然增加率 0.77%；社會增加率 0.18%。若將時期劃分，七十至八十年，人口之總增加率為-2.18%；自然增加率為

1.14%；社會增加率為-3.31%。八十一年至九十四年，總增加率為 3.42%；自然增加率為 0.49%；社會增加率為 2.92%，請參見表 3-1。

「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，計畫年期（民國一〇五年）之計畫人口為 83,000 人，金沙鎮分派 14,813 人。就民國九十四年人口數而言，金門縣達成率為 84.66%（若不包括烏坵鄉人口為 84.05%）；金沙鎮為 78.09%。

依據金沙鎮戶政事務所資料顯示，民國九十二年金沙細部計畫區所在之行政里—汶沙里，其聚落人口分別為忠孝新村 527 人；榮光新村 426 人；后浦頭 515 人；博愛街、成功路 358 人；沙美、勝利路、國中路、中興街 533 人；三民路、和平街、信義路 493 人；英坑 50 人；蔡店、東蕭 39 人；與東埔 55 人，合計人口 2,996 人。因英坑、蔡店、東蕭及東埔等聚落位於細部計畫區外，亦即細部計畫區人口 2,852 人，佔汶沙里人口之 95.19%。以此比例計算細部計畫區歷年人口數，民國八十四為 2,378 人，至九十四年為 3,226 人，年平均總增加率為 3.53%（請參見表 3-2），較同時期之金門縣（3.85%）與金沙鎮（3.63%）之平均值為低。金沙鎮與金沙細部計畫區歷年人口數成長曲線請參見圖 3-4。

二、人口分布與比重分析

人口分布與人口比重是一體之兩面。人口分布是在大空間單元中其細分空間單元的人口多寡情形；人口比重則指細分空間單元佔其所屬大空間單元人口數之百分比，可判斷該細分空間單元之在大空間單元中之發展情況、地位與角色之變化。金沙鎮歷年來人口數佔金門縣人口比重約在 17% 左右，呈現逐年下降的現象，民國七十至九十四年平均值為 16.86%，其中七十至八十年平均為 17.01%，八十一至九十四年平均為 16.74%（請參見表 3-1）。在金門縣六鄉鎮中，人口數排行第四位。

民國八十四至九十四年，金沙細部計畫區人口佔金沙鎮之比重約在 30~28% 間變動，平均值為 28.88%，呈逐年下降的現象（請參見表 3-2）。

可知，金沙鎮在金門縣與金沙細部計畫區在金沙鎮之人口比重，均有逐年下降的現象。

表 3-1 金門縣與金沙鎮歷年人口成長比較表

年 別	金 門 縣				金 沙 鎮				金沙鎮人口 佔金門縣 人口比重 (%)
	總人 口數 (人)	總 增加率 (%)	自然 增加率 (%)	社會 增加率 (%)	總人 口數 (人)	總 增加率 (%)	自然 增加率 (%)	社會 增加率 (%)	
69	51883	-	-	-	9251	-	-	-	17.83
70	50248	-3.15	1.62	-4.78	8773	-5.17	1.46	-6.63	17.46
71	50320	0.14	1.57	-1.43	8777	0.05	1.09	-1.05	17.44
72	50262	-0.12	1.63	-1.74	8691	-0.98	1.57	-2.55	17.29
73	49559	-1.40	1.71	-3.10	8476	-2.47	1.52	-3.99	17.10
74	48846	-1.44	1.51	-2.95	8320	-1.84	1.34	-3.19	17.03
75	47779	-2.18	1.33	-3.39	8050	-3.25	1.14	-4.39	16.85
76	45987	-3.75	1.28	-5.03	7735	-3.91	1.23	-5.14	16.82
77	44427	-3.39	1.28	-4.67	7467	-3.46	1.24	-4.71	16.81
78	43249	-2.65	0.98	-3.63	7261	-2.76	0.92	-3.68	16.79
79	42754	-1.14	0.82	-1.97	7192	-0.95	0.61	-1.56	16.82
80	43442	1.61	0.60	1.01	7250	0.81	0.36	0.44	16.69
81	44170	1.68	0.58	1.10	7403	2.11	0.55	1.56	16.76
82	45807	3.71	0.66	3.05	7763	4.86	0.54	4.32	16.95
83	46516	1.55	0.56	0.98	7843	1.03	0.53	0.52	16.86
84	47394	1.89	0.58	1.31	8017	2.22	0.33	1.89	16.92
85	47924	1.12	0.63	0.49	8135	1.47	0.52	0.95	16.97
86	51080	6.59	0.62	5.97	8597	5.68	0.30	5.31	16.83
87	51060	-0.04	0.49	-0.53	8561	-0.42	0.23	-0.65	16.77
88	51731	1.31	0.54	0.78	8660	1.16	0.29	0.86	16.74
89	53832	4.06	0.84	3.22	8997	3.89	0.82	3.07	16.71
90	56958	5.81	0.78	5.03	9531	5.94	0.66	5.20	16.73
91	58933	3.47	0.60	2.82	9807	2.90	0.43	2.42	16.64
92	60983	3.48	0.63	2.85	10054	2.52	0.44	2.08	16.49
93	64,456	5.70	0.61	5.09	10631	5.74	0.67	5.07	16.49
94	70,264	9.01	0.49	8.52	11567	8.80	0.56	8.24	16.46
70-94 年平均		1.27	0.92	0.36	-	0.96	0.77	0.18	16.86
70-80 年平均		-1.59	1.30	-2.88	-	-2.18	1.13	-3.31	17.01
81-94 年平均		3.52	0.62	2.91	-	3.42	0.49	2.92	16.74

資料來源：依據歷年金門縣統計年報及金門縣政府網站資料統計

註：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。

表 3-2 金沙細部計畫區歷年人口成長與佔金沙鎮人口比重表

年	計畫區人口數(人)	總增加		自然增加		社會增加		計畫區人口佔金沙鎮人口比重(%)
		數(人)	率(%)	數(人)	率(%)	數(人)	率(%)	
83	2210			-	-	-	-	
84	2378	168	7.58	4	0.17	164	7.41	29.66
85	2424	47	1.96	17	0.72	30	1.24	29.80
86	2533	109	4.48	16	0.67	92	3.81	29.46
87	2504	-29	-1.13	6	0.23	-34	-1.35	29.25
88	2529	25	0.99	11	0.46	13	0.53	29.21
89	2599	69	2.75	17	0.68	52	2.07	28.88
90	2737	138	5.31	30	1.14	109	4.18	28.71
91	2769	32	1.18	3	0.10	30	1.08	28.24
92	2852	83	2.99	7	0.24	76	2.75	28.37
93	3000	148	5.21	15	0.53	133	4.67	28.22
94	3226	226	7.52	17	0.57	208	6.95	27.89
84-94年平均		-	3.53	-	0.50	-	3.03	28.88

資料來源：資料取自金門縣政府民政局戶政課、金沙鎮戶政事務所及金門縣政府網站。

註：金沙細部計畫區歷年人口以當年度汶沙里人口 95.19% 計算。

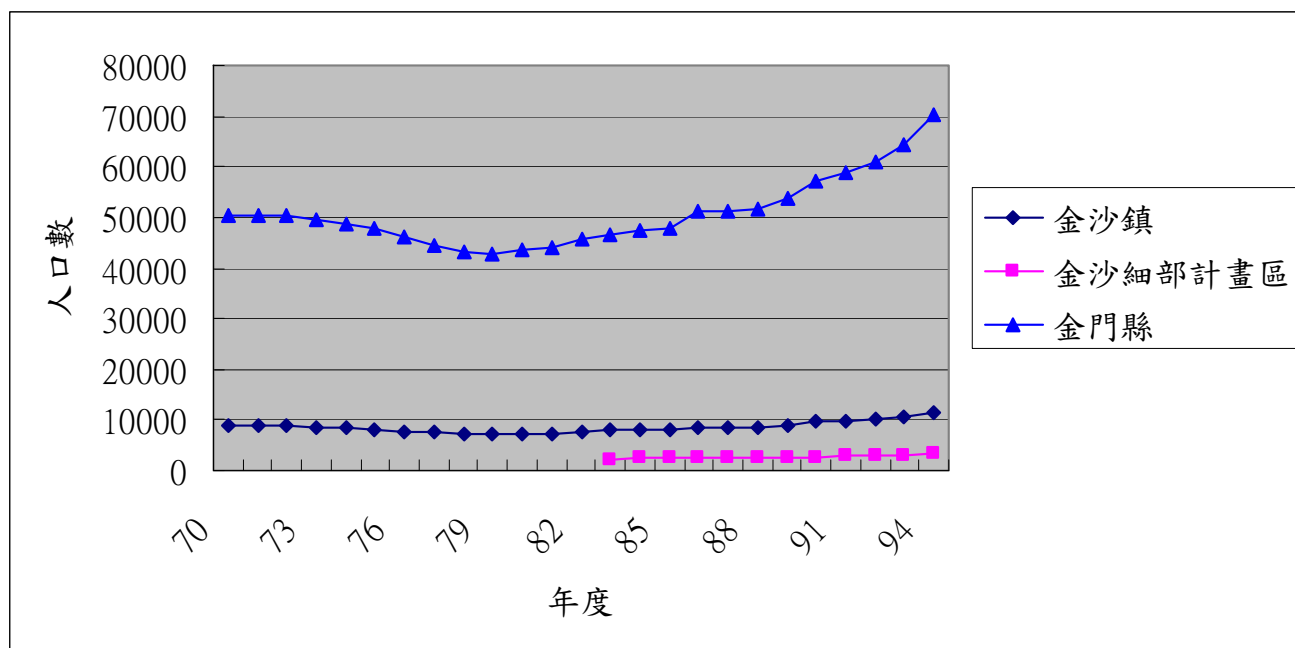


圖 3-4 金門縣、金沙鎮與金沙細部計畫區歷年人口成長曲線圖

三、居民遷徙情況分析

由於交通發達，運輸方便，各地區間訊息往來頻繁快速，人口遷徙已成為普遍的社會現象。人口遷徙與該地區之經濟、教育、社會、家庭、住宅、環境、政治等因素有密切關係。洽賓(Chapin)在其所著「都市土地使用計畫」一書中指出，一般而言長距離的遷徙中主要考量動機為經濟因素，再考量其他因素。而短距離遷徙因未脫離同一經濟市場體系，其遷徙則以與居住環境、住宅與社會因素較為有關。

依據行政院主計處「民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告」指出，民國八十九年金門縣現住居民中，過去五年有 54.58% 未有遷徙經歷，比例上較台閩地區(71.63%)為低；亦即金門縣居民有較高的遷徙現象。而金門縣遷徙居民中以「同台閩地區不同縣市」之遷徙佔絕大多數，金門縣境內之「同現住村里」、「同縣市不同鄉鎮」與「同現住鄉鎮之不同村里」之遷徙比例則相對少數。

至於金沙鎮有 55.09% 居民未經歷遷徙，比例值與金門縣相當，而遷徙居民中，以「同台閩地區不同縣市」之遷徙佔絕大多數，比例值較金門縣高；次為未遷出金沙鎮之「同現住村里」與「同現住鄉鎮之不同村里」之比例值略較金門縣為低；再次為「同縣市不同鄉鎮」，其比例值則比金門縣約少一半；至於「大陸地區」與「國外」之比例則相當低(請參見表 3-3)。由上可知，民國八十五年至八十九年金門縣與金沙鎮遷移人口中大多以台灣各縣市有關。

四、工作地、求學地與居住地分析

由居民之工作地與求學地之關係，可以界定出居住地之發展狀況。如果一地區居民多留在居住地工作或在居住地求學，而較少往外地尋求工作與求學，代表該居住地為就業機會與教育設施的供應地，其都市規模、機能與文化活動等的階層關係相對較高。此外，工作地、求學地與居住地若不在同一地區，即會產生運輸需求，而衍生出交通旅次與交通量。就調查資料分類，「同現住處所」之就業人口不會產生就業交通旅次；「與常住地

同鄉鎮」及「與常住地同縣市不同鄉鎮」之就業則會產生就業旅次交通量，通常需要透過主要道路與次要道路來容納；至於「與常住地不同縣市」之就業；因為金門縣為離島，需要透過飛機運輸才能達成來往，交通旅次通常產生於例假日。

表 3-3 台閩地區、金門縣與金沙鎮五歲以上人口 85-89 年遷徙情況比較表

空間單元		台閩地區			金門縣			金沙鎮		
		數量 (人)	百分比 (%)		數量 (人)	百分比 (%)		數量 (人)	百分比 (%)	
項目										
同現住處		14690529	71.63	-	29181	54.58	-	5143	55.09	-
遷徙人口	同現住村(里)	920062	4.49	15.81	2182	4.08	8.98	396	4.24	9.45
	同現住鄉(鎮、市、區)不同村(里)	1621542	7.91	27.87	1588	2.97	6.54	238	2.55	5.68
	同縣市不同現住鄉(鎮、市、區)	1490206	7.27	25.61	1771	3.31	7.29	168	1.80	4.01
	同台閩地區不同縣市	1641382	8.00	28.21	18484	34.57	76.10	3357	35.96	80.08
	大陸地區	25691	0.13	0.44	77	0.14	0.32	12	0.13	0.29
	國外	119886	0.58	2.06	186	0.35	0.77	21	0.22	0.50
	小計	5818769	28.37	100.0	24288	45.42	100.0	4192	44.91	100.0
	合計	20509298	100.0	-	53469	100.0	-	9335	100.0	

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

註：本表未含透過行政院勞工委員會引進之外籍勞工。

依據行政院主計處「民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告」指出，民國八十九年金門縣就業人口以在「與常住地同鄉鎮」工作者佔絕大

多數(54.86%);其次為「與常住地同縣市不同鄉鎮」(35.08%);再次為「與常住地不同縣市」,即金門縣以外之台閩地區其他縣市(5.99%);至於在「同現住處所」工作之就業人口佔4.05%,而不在台閩地區就業者有5人。金門縣民國八十九年最高學府為位於金城鎮之金門高中與位於金湖鎮之金門高職,故求學地以「與常住地同鄉鎮」為最多,主要為國中與國小學生;次為「與常住地同縣市不同鄉鎮」,主要為高中(職)學生;此外有「與常住地不同縣市」,即在台灣地區之求學者有178人(佔1.93%)。

金沙鎮有較金門縣比例為低之「與常住地同鄉鎮」就業人口,及較金門縣比例為高之「與常住地同縣市不同鄉鎮」就業人口,顯示出金沙鎮就業機會相對較少。而金沙鎮之「與常住地同鄉鎮」求學比例較金門縣為低;「與常住地同縣市不同鄉鎮」求學比例較金門縣為高,顯示金沙鎮是金門縣教育設施的需求地,請參見表3-4。

表 3-4 金門縣與金沙鎮六歲以上人口工作地、求學地與居住地關係表

空間單元		金門縣		金沙鎮	
		數量 (人)	百分比 (%)	數量 (人)	百分比 (%)
工 作 地 (十五 歲 以 上)	同現住處所	1299	4.05	171	3.13
	與常住地同鄉鎮市區	17589	54.86	2861	52.43
	與常住地同縣市不同鄉鎮市區	11248	35.08	2103	38.54
	與常住地不同縣市	1922	5.99	322	5.90
	國外	5	0.02	-	-
	合計	32063	100.00	5457	100.00
求 學 地	同現住處所	54	0.59	6	0.40
	與常住地同鄉鎮市區	7002	75.87	971	64.18
	與常住地同縣市不同鄉鎮市區	1995	21.62	503	33.25
	與常住地不同縣市	178	1.93	33	2.18
	合計	9229	100.00	1513	100.00

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

註：本表未含透過行政院勞工委員會引進之外籍勞工。

五、人口年齡結構分析

從人口年齡結構可以瞭解地區人口成長型態，可藉以推算地區公共設施、就業與社會福利等基本需求，進而可以推定地區之人口成長、繁榮與衰頹。一地區青壯年人口所佔比例越大，勞動人口也會越多，但社會遷徙傾向也會較高。都市地區因就業機會較多，故勞動年齡人口亦較多；鄉村地區則因就業機會有限造成勞動人口外流，形成該地區人口相對老化，如果加上地區人口出生數下降，將使人口老化趨勢加劇。

可依據下列五項指標分析人口年齡結構：

- 1.老幼人口比（老化指數）＝（65歲以上人口/0-14歲人口）×100

通常此一比率愈大，表示該地區老化年齡人口愈多，生育率必低，死亡率必高，社會愈不易創新改革。

- 2.老年人口比＝（65歲以上人口/15-64歲人口）×100

此一比率愈高，則表示該地區人口對老年人口之負擔愈大，生育率必低，死亡率必高。

- 3.幼年人口比＝（0-14歲人口/15-64歲人口）×100

此一比率愈高，則表示該地區人口對幼年人口之負擔愈重，生育率愈高，死亡率愈低。

- 4.依賴人口指數（扶養比）＝

$$\left[\frac{(0-14 \text{ 歲人口} + 65 \text{ 歲以上人口})}{15-64 \text{ 歲人口}} \right] \times 100$$

此一比率愈高，表示該地區人口之經濟負荷愈重。

- 5.交替指數＝（0-14歲人口/15-29歲人口）×100

此一比率愈低，則表示該地區未來勞動人口將減少，勢將影響該地區未來的發展。

由表 3-5，金門縣及金沙鎮之年齡結構，均有少年人口（0-14 歲）絕對數與比率大幅減少的現象，民國七十年至九十四年，金門縣之比率減少-23.88%；金沙鎮減少-23.47%。金沙鎮勞動人口數（15-64 歲人口）民國八十年以前隨總人口數之減少而下降，八十年以後則因總人口數之增加而呈增加之情況。民國七十年至今，金沙鎮勞動人口之年齡結構比率均呈增加

的現象，期間之比率變動，金門縣為+17.50%；金沙鎮為+15.30%。老年人口（65歲以上人口）有絕對數與比率增加的現象；此亦為台閩地區人口年齡結構共同特徵，民國七十年至九十四年金門縣的比率增加+6.38%；金沙鎮增加+8.17%。由於少年人口減少，老年人口增加；且前者較後者幅度大，故老幼人口比與老年人口比均逐年升高，民國九十四年金沙鎮之老幼人口比業已超過100%以上，亦即金沙鎮之老年人口數較幼年人口數為多。幼年人口比與扶養比則減少；主要是勞動人口快速增加的原因，顯示金門縣與金沙鎮勞動人口之經濟負擔愈來愈輕，有助於地區人口生活水準之提昇，但長期而言，將因少年人口減少，隨勞動人口老化而呈現嚴重之地區經濟負擔問題。此外，依據聯合國對人口之界定，65歲以上人口佔總人口比例7%時即屬於人口老化地區。金沙鎮民國七十年即已邁入老年社會，民國九十年比例已高達16%以上。比較而言，金沙鎮較整個金門縣的老化程度為高。人口老化是台閩地區正在面對的問題，除提供各種老年保健與服務外，在不同空間單元，提供適當的老年設施實屬必要，特別是鄰里與社區性之設施。

由表3-6，民國七十年至九十四年之間，金門縣及金沙鎮之人口交替指數均呈快速下降的現象，若趨勢不變，隱含著未來年輕勞動人力補注斷層問題，將實質影響地區發展。

表 3-5 金門縣與金沙鎮三階段人口年齡結構表

年 度	空 間 單 元	總 人 口 數	年 齡 組						老 幼 人 口 比	老 年 人 口 比	幼 年 人 口 比	扶 養 比
			0-14 歲		15-64 歲		65 歲以上					
			人口數	%	人口數	%	人口數	%				
70	金門縣	50,248	19,993	39.79	26,853	53.44	3,402	6.77	17.02	12.67	74.45	87.12
	金沙鎮	8,773	3,372	38.44	4,741	54.04	660	7.52	19.57	13.92	71.12	85.05
75	金門縣	47,779	16,679	34.91	27,558	57.68	3,542	7.41	21.24	12.85	60.52	73.38
	金沙鎮	8,050	2,638	32.77	4,693	58.30	719	8.93	27.26	15.32	56.21	71.53
80	金門縣	43,442	13,682	31.49	25,596	58.92	4,164	9.59	30.43	16.27	53.45	69.72
	金沙鎮	7,250	2,085	28.76	4,305	59.38	860	11.86	41.25	19.98	48.43	68.41
85	金門縣	47,924	11,774	24.57	30,787	64.24	5,363	11.19	45.55	17.42	38.24	55.66
	金沙鎮	8,135	1,981	24.35	5,098	62.67	1,056	12.98	53.31	20.71	38.86	59.57
90	金門縣	56,958	11,075	19.44	38,405	67.43	7,478	13.13	67.52	19.47	28.84	48.31
	金沙鎮	9,531	1,698	17.82	6,294	66.04	1,539	16.15	90.64	24.45	26.98	51.43
94	金門縣	70,264	11,179	15.91	49,844	70.94	9,241	13.15	82.66	18.54	22.43	40.97
	金沙鎮	11,567	1,731	14.97	8,021	69.34	1,815	15.69	104.85	22.63	21.58	44.21

資料來源：歷年金門縣統計年報

表 3-6 金門縣與金沙鎮人口交替指數表

年 別	空 間 單 元	0-14 歲人口數 (A)	15-29 歲人口數 (B)	交替指數 (A/B) %
70	金 門 縣	19,993	12,087	165.41
	金 沙 鎮	3,372	2,060	163.69
75	金 門 縣	16,679	12,093	137.92
	金 沙 鎮	2,638	2,011	131.18
80	金 門 縣	13,682	9,792	139.73
	金 沙 鎮	2,085	1,608	129.66
85	金 門 縣	11,774	12,557	93.76
	金 沙 鎮	1,981	2,080	95.24
90	金 門 縣	11,075	15,241	72.67
	金 沙 鎮	1,698	2,447	69.39
94	金 門 縣	11,179	16,723	66.85
	金 沙 鎮	1,731	2,563	67.54

資料來源：歷年金門縣統計年報

六、戶量分析

戶量為平均每一戶之人口數。早期以大家庭為主，隨著家庭計畫、人口遷徙、經濟活動、婚姻狀況及家庭結構觀念等因素之改變，逐漸轉變為小家庭的趨勢，且戶量隨著都市化程度之增強而降低。民國八十年至九十四年間，不論金門縣與金沙鎮平均戶量均呈減少的現象。而金沙鎮之戶量低於金門縣的平均值（請參見表 3-7），與年齡結構資料合併，可以推斷金沙鎮有較多的老年人口戶。

五、性比例

性比例以女性為 100 之男性比值，一般平均值約 105。性比例之高低除與地區對於性別輕重觀念有關外，與地區之就業工作性質亦息息相關。勞力型之一、二級產業需要較多男性員工，則該地區性比例會較高；商業及服務性之三級產業較吸引女性員工，則該地區性比例會較低。民國八十年與九十四年間，金門縣與金沙鎮性比例均有升高的現象，金沙鎮性比例之變動甚大，由 102.57 增加為 112.71（請參見表 3-7）。就三階段年齡人口性比例而言；民國九十四年，金門縣 0-14 歲為 108.33；15-64 歲為 114.98；65 歲以上為 99.29。金沙鎮 0-14 歲為 111.61；15-64 歲為 118.38；65 歲以上為 91.66，性比例偏高可以從金沙鎮之農作仍是家庭主要經濟活動，而且商業與服務業較不發達可以印證。

六、人口密度

人口密度係指單位土地面積所容納的人口數。有粗密度與淨密度等計算方式，粗密度（行政區密度、計畫區密度等）可作為一地區人口分布之概略性衡量；淨密度（住宅區密度等）則表示土地利用的程度。都市規模越大、經濟活動越強、地價越高，為經濟利用土地，需要往高空發展，則密度會增高。一般而言，隨著人口增加與經濟發展，人口密度均會有逐年提高的現象。金門縣人口粗密度由民國八十年之 284 人/平方公里，至民國九十四年增加為 459 人/平方公里。同期間，金沙鎮由 176 人/平方公里增加為 282 人/平方公里（請參見表 3-7）。可知，金沙鎮屬於金門縣較低發展的地方，人口聚居規模亦較小。

表 3-7 金門縣與金沙鎮戶量、性比例與密度比較表

年別	空間單元	面積 (平方公里)	人口數 (人)	戶數 (戶)	男性 (人)	女性 (人)	戶量 (人/戶)	性比例 (女性=100)	密度 (人/平方公里)
80 年	金門縣	152.94	43442	9218	22506	20936	4.71	107.50	284.05
	金沙鎮	41.09	7250	1644	3671	3579	4.41	102.57	176.45
85 年	金門縣	152.94	47924	12870	25077	22847	3.72	109.76	313.11
	金沙鎮	41.09	8135	2247	4198	3937	3.62	113.61	197.98
90 年	金門縣	152.94	56958	18542	29693	27265	3.07	108.90	372.42
	金沙鎮	41.09	9531	3216	4979	4552	2.96	109.38	231.95
94 年	金門縣	152.94	70264	27321	37076	33188	2.57	111.72	459.42
	金沙鎮	41.09	11567	4686	6129	5438	2.47	112.71	281.50

資料來源：依據歷年金門縣統計年報及金門縣政府網站資料統計

七、教育程度

金沙鎮居民教育程度以高中(職)為主。就整體教育程度結構而言，金沙鎮居民教育程度較金門縣相對為低(請參見表 3-8)。

表 3-8 金門縣與金沙鎮十五歲以上人口教育程度表

教育程度		空間單元	金門縣		金沙鎮	
			數量(人)	百分比(%)	數量(人)	百分比(%)
不識字			4074	8.72	837	10.15
自修			535	1.14	106	1.29
初等教育(國小)			7651	16.37	1494	18.11
中等教育	國(初)中		7190	15.38	1305	15.82
	高中		5586	11.95	773	9.37
	高職		10840	23.19	1933	23.43
高等教育	專科		5649	12.09	884	10.72
	大學		4623	9.89	836	10.13
	碩士		568	1.22	75	0.91
	博士		27	0.06	6	0.07
合計			46743	100.00	8249	100.00

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

第五節 產業發展分析

本節內容包括金門縣與金沙鎮之就業、工商業發展及農業發展概況之說明。

一、就業狀況

依據行政院主計處每十年調查一次之戶口及住宅普查資料，金門縣民國八十九年十五歲以上人口中有 68.59% 為有工作者，以從事服務業工作者（包括從事商業、服務業及公共行政者）最多 89.18%，次為從事工業者，最少為從事農業。

金沙鎮則有工作者佔 66.15%；較金門縣為低，有工作者以從事服務業者居多數，從事工業比率較金門縣為低，但從事農業工作者之比率則較高，請參見表 3-9。

表 3-9 金門縣與金沙鎮十五歲以上人口工作狀況表

空間單元 類型		金門縣		金沙鎮		
		數量 (人)	百分比 (%)	數量 (人)	百分比 (%)	佔金門縣 (%)
有 工 作	農業	1193	【3.72】	252	【4.62】	21.12
	工業	2275	【7.10】	278	【5.09】	12.22
	服務業	28595	【89.18】	4927	【90.28】	17.23
	小計	32063	【100.00】 (68.59)	5457	【100.00】 (66.15)	17.02
無工作		14680	(31.41)	2792	(33.85)	19.02
合計		46743	(100.00)	8249	(100.00)	17.65

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

二、工商業發展概況

依據行政院主計處每五年調查一次之工商及服務業普查資料，金門縣民國七十年至九十年場所家數每階段均呈現減少現象；員工人數則呈起伏

變化(請參見表 3-10)。民國九十年金門縣工商場所 1,993 家中，金沙鎮佔 232 家(11.64%)。金門縣工商及服務業及業員工人數計 7,860 人，金沙鎮 517 人(佔 6.58%)。同時，金沙鎮之工商場所之平均規模遠低於金門縣之平均值(請參見表 3-11)。可知，金沙鎮為金門縣工商業較不發展的地方。

以每五年為基期劃分工商場所開設時間，民國八十年以後金門縣與金沙鎮均有大幅度的成長(請參見表 3-12)。此應與金門縣解除戰地政務開放觀光與總人口數增加有密切關聯。然而金門縣工商場所有 41.45% 是民國八十年以後設置；金沙鎮則僅有 29.74%，可見金沙鎮之經濟活動在金門開放觀光過程中所受之影響較低。

金沙鎮工商場所家數有 63.95% 位在金沙細部計畫區中；就業員工亦有 62.10% 集中於此。總體而言，金沙細部計畫區之三級產業(商業及服務業)較二級產業(工業)發展，但以服務居民之批發、零售及餐飲業為主，高級與專門性之商業及服務業甚少(請參見表 3-13)。

表 3-10 金門縣工商及服務業變遷表

項目	年別					70-75 年 變遷(%)	75-80 年 變遷(%)	80-85 年 變遷(%)	85-90 年 變遷(%)
	70 年	75 年	80 年	85 年	90 年				
場所單位(家)	3186	3137	2766	2245	1993	-1.54	-11.83	-18.84	-11.22
員工(人)	8112	8646	7208	7039	7860	6.58	-16.63	-2.34	11.66
使用土地面積 (m ²)	264317	393048	740567	576000	1484913	48.70	88.42	-22.22	157.80
使用樓地板面積 (m ²)	223846	270874	356697	417000	376597	21.01	31.68	16.91	-9.69

資料來源：行政院主計處，歷年工商普查報告書。

註：變遷(%)為兩調查年度之變化率

表 3-11 金門縣與金沙鎮九十年工商及服務業別員工人數表

工商及服務業別		金門縣			金沙鎮		
		家數 (家)	員工數 (人)	平均規模 (人/家)	家數 (家)	員工數 (人)	平均規模 (人/家)
總計		1993	7860	3.94	232 (11.64%)	517 (6.58%)	2.23
二級 產業	礦業及土石採取業	2	5	2.50	-	-	-
	製造業	67	423	6.31	4	18	4.50
	水電燃氣業	5	405	81.00	-	-	-
	營造業	146	1207	8.27	19	128	6.74
	小計	220 (11.04%)	2040 (25.95%)	9.27	23 (9.91%)	146 (28.24%)	6.35
三級 產業	批發及零售業	1119	2985	2.67	150	247	1.65
	住宿及餐飲業	261	707	2.71	25	75	3.00
	運輸、倉儲及通信業	66	737	11.17	5	14	2.80
	金融及保險業	17	261	15.35	1	2	2.00
	不動產及租賃業專 業	24	59	2.46	1	1	1.00
	專業、科學及技術服 務業	35	66	1.89	1	2	2.00
	醫療保健業	23	416	18.09	-	-	-
	文化運動及休閒服 務業	38	208	5.47	6	6	1.00
	其他服務業	190	381	2.01	20	24	1.20
	小計	1773 (88.96%)	5820 (74.05%)	3.28	209 (90.09%)	371 (71.76%)	1.78

資料來源：行政院主計處，民國九十年工商普查資料。

- 註：1.總計（）中之%為金沙鎮佔金門縣之比例值；
2.小計（）中之%為各項小計值佔總計值之比例

表 3-12 金門縣與金沙鎮工商及服務業場所單位開設時間表

空間 單元	總計	34年 以前	35-39 年	40-49 年	50-59 年	60-64 年	65-69 年	70-74 年	75-79 年	80-84 年	85-89 年	90年
金門縣	1993	18	11	56	160	169	265	239	249	399	375	52
金沙鎮	232	2	2	6	24	33	26	31	39	32	77	2

資料來源：行政院主計處，民國九十年工商普查資料。

表 3-13 民國八十五年工商及服務業普查金門縣、金沙鎮與金沙細部計畫區場所單位與員工人數表

類別	項目 空間單元	總計	二級產業				三級產業							
			礦業及土石採取業	製造業	水電燃氣業	營造業	小計	批發、零售業及餐飲業	運輸、倉儲及通信業	金融保險及不動產業	工商服務業	社會及個人服務業	小計	
場所單位	金門縣	2245	-	70	3	59	132	1681	51	21	22	338	2113	
	金沙鎮	數量(家)	294	-	5	-	4	9	237	5	2	1	40	285
		佔金門縣比例(%)	13.10		7.14	-	6.78	6.82	14.10	9.80	9.52	4.55	11.83	13.49
	金沙細部計畫區	數量(家)	188	-	4	-	3	7	152	4	1	1	23	181
		佔金沙鎮比例(%)	63.95		80.00	-	75.00	77.77	64.14	80.00	50.00	100.00	57.50	63.51
員工人數	金門縣	7039	-	935	289	561	1785	2958	738	252	37	1269	5254	
	金沙鎮	數量(人)	562	-	17	-	42	59	377	35	6	2	83	503
		佔金門縣比例(%)	7.98	-	1.82	-	7.49	3.31	12.75	4.74	2.38	5.41	6.54	15.42
	金沙細部計畫區	數量(人)	349	-	11	-	31	42	239	32	3	2	31	307
		佔金沙鎮比例(%)	62.10	-	64.71	-	73.81	71.19	63.40	91.43	50.00	100.00	37.35	61.03

資料來源：行政院主計處網站，八十五年工商普查統計表。

註：金沙細部計畫區以汶沙里為資料單元。

二、農業發展概況

依據行政院主計處歷次農林漁牧業普查資料，金門縣及金沙鎮八十九年度農牧戶數，均較七十九年度之戶數減少，但金沙鎮之農戶人口數反而增加，佔總人口數比率雖然降低，但仍高達70%以上，可見大多數住戶仍然從事耕作，農作在金沙鎮具有重要地位，然其重要性亦有降低的現象(請參見表3-14)。

表 3-14 金門縣及金沙鎮農牧戶數人口概況表

空間單元	七十九年			八十九年			兩年度農牧戶變化率(%)	
	戶數	人口數	佔總人口數百分比(%)	戶數	人口數	佔總人口數百分比(%)	戶數	人口數
金門縣	3731	20390	47.69	3379	19136	35.55	-9.43	-6.15
金沙鎮	1126	5423	75.40	1011	6345	70.52	-10.21	17.00

資料來源：行政院主計處，農林漁牧業普查資料。

第六節 住宅分析

一、住宅存量

民國八十九年金門縣住宅單位數為 13,257 宅，其中有人居住為 9,784 宅（佔 73.80%），空閒住家 2,758 宅（即空屋率 20.80%），另外無人居住但供其他用途之住宅 715 單位（佔 5.39%）。比較民國七十九年金門縣之空屋率 26.50%，業已降低。而金門縣八十九年之空屋率較台閩地區之 17.6% 為高。

金沙鎮之住宅存量為 2,382 宅（佔金門縣之 17.97%），其中有人居住為 1,741 宅（佔住宅存量之 73.09%），空閒住家 581 宅（佔住宅存量之 24.39%），無人居住但供其他用途之住宅 60 單位（佔住宅存量之 2.52%）。可知，金沙鎮之空屋率較金門縣為高（請參見表 3-15）。

表 3-15 民國八十九年金門縣與金沙鎮住宅單位數狀況表

項目		空間單元	金門縣		金沙鎮	
			數量 (宅)	百分比 (%)	數量 (宅)	百分比 (%)
普通住戶	住宅單位	有人居住	9,784	71.17 (73.80)	1,741	70.49 (73.09)
		無人居住但供其他用途	715	5.20 (5.39)	60	2.43 (2.52)
		空閒	2,758	20.06 (20.80)	581	23.52 (24.39)
		小計	13,257	96.44 (100.00)	2,382	96.44 (100.00)
	有人居住之其他房屋		136	0.99	17	0.69
	有人居住之其他處所		2	0.01	1	0.05
	合 計		13,395	97.44	2,400	97.17
非普通住戶		352	2.56	70	2.83	
總 計		13,747	100.00	2,470	100.00	

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

二、住宅供需差額

民國八十九年金門縣共有普通住戶 12,206 戶，住宅存量 13,257 單位，平均每戶擁有 1.09 單位，即住宅供給率為 109%，住宅供給數多於普通住戶數，超過 1,051 單位。

金沙鎮則有普通住戶 2,096 戶，住宅存量 2,382 單位，住宅供給率為 114%，請參見表 3-16。

表 3-16 金沙鎮與金門縣住宅供需差額表

空間單元	普通住戶 戶數(戶) (1)	普通住戶 家宅數(宅) (2)	住宅供需差額 (2) - (1)	平均每戶擁有 住宅數 (2) / (1)
金門縣	12,206	13,257	1,051	1.09
金沙鎮	2,096	2,382	286	1.14

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

三、住宅存量建築類型

金沙鎮住宅存量之建築類型以平房居多，此與金門縣以二～五樓居多之情況有所差異；同時金沙鎮尚無六～十二樓之住宅建物，顯示金沙鎮之都市發展強度較金城鎮與金湖鎮為低，請參見表 3-17。

表 3-17 金門縣與金沙鎮住宅存量建築類型表

類型	金門縣		金沙鎮		
	數量 (宅)	百分比 (%)	數量 (宅)	百分比 (%)	佔金門縣 (%)
平房	5,312	40.07	1,265	53.11	23.81
二～五樓	7,841	59.15	1,117	46.89	14.25
六～十二樓	104	0.78	-	-	-
合計	13,257	100.00	2,382	100.00	17.97

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

註：六～十二樓建物分佈於金城鎮與金湖鎮。

四、住宅存量竣工年份

金門縣與金沙鎮之住宅建造興盛時期，均為民國八十年至八十九年，兩者在此期間所興建之住宅佔總存量比率大致相同，約佔三分之一。然而金沙鎮仍有相對多數民國四十九年以前興建之住宅建物（請參見表 3-18）。

表 3-18 金門縣與金沙鎮住宅存量竣工年份表

竣工年別	金門縣		金沙鎮		
	數量 (宅)	百分比 (%)	數量 (宅)	百分比 (%)	
34 年以前	459	3.46	151	6.34	
35～49 年	773	5.83	179	7.51	
50～59 年	1,425	10.75	209	8.77	
60～69 年	3,107	23.44	507	21.28	
70～79 年	3,237	24.42	549	23.05	
80～89 年	80～84 年	2,490	18.78	457	19.19
	85～89 年	1,766	13.32	330	13.85
	小計	4,256	32.10	787	33.04
合計	13,257	100.00	2,382	100.00	

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

五、住宅存量樓地板面積

金門縣平均每一住宅樓地板面積 169.8 平方公尺 (51.4 坪)；住宅存量中至少有 47.58% 高於此平均值 (請參見表 3-19)，較台閩地區之住宅樓地板面積平均值 (119.2 平方公尺) 為高。至於金沙鎮平均每一住宅樓地板面積 177.3 平方公尺 (53.6 坪)，至少有 53.51% 住戶之住宅標準高於此平均值。

表 3-19 金門縣與金沙鎮住戶住宅樓地板面積表

級 距	金 門 縣		金 沙 鎮	
	數量 (宅)	百分比 (%)	數量 (宅)	百分比 (%)
未滿 15 m ²	19	0.14	-	-
15~未滿 30 m ²	192	1.45	26	1.09
30~未滿 45 m ²	339	2.56	53	2.23
45~未滿 60 m ²	392	2.96	60	2.52
60~未滿 75 m ²	609	4.59	97	4.07
75~未滿 90 m ²	725	5.47	95	3.99
90~未滿 105 m ²	843	6.36	144	6.05
105~未滿 120 m ²	811	6.12	144	6.05
120~未滿 135 m ²	927	6.99	159	6.68
135~未滿 150 m ²	1,084	8.18	225	9.45
150~未滿 165 m ²	1,007	7.60	109	4.58
165~未滿 180 m ²	961	7.25	147	6.17
180~未滿 300 m ²	4,426	33.39	939	39.42
300 m ² 以上	922	6.95	184	7.72
合 計	13,257	100.00	2,382	100.00
平均每一住宅樓地板面積 (m ²)	169.8		177.3	

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

六、每人居住面積

金門縣有人居住住宅之平均每人居住面積為 44.7 平方公尺 (13.5 坪) (請參見表 3-20)，較台閩地區之平均值 31.7 平方公尺為高。

表 3-20 金門縣普通住戶有人居住住宅之平均每人居住面積表

每人居住面積	數量(宅)	百分比(%)
未滿 6 m ²	14	0.14
6~未滿 12 m ²	259	2.65
12~未滿 18 m ²	702	7.17
18~未滿 24 m ²	814	8.32
24~未滿 30 m ²	875	8.94
30~未滿 36 m ²	857	8.76
36~未滿 42 m ²	732	7.48
42~未滿 48 m ²	710	7.26
48~未滿 54 m ²	573	5.86
54~未滿 60 m ²	518	5.29
60 m ² 以上	3730	38.12
合計	9,784	100.00
平均(m ² /人)	44.7	

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

七、有人居住住宅之用途

金門縣與金沙鎮有人居住住宅之用途均以住宅專用為主，但金沙鎮比率較金門縣高約 7%。相對地，金沙鎮兼做其他用途之住宅則較少，特別是兼做商業及服務業用途（請參見表 3-21）。

表 3-21 金門縣與金沙鎮有人居住住宅之用途狀況表

用途	金門縣		金沙鎮		
	數量(宅)	百分比(%)	數量(宅)	百分比(%)	
住宅專用	8,556	87.45	1,641	94.26	
兼其他用途	工業	35	0.36	1	0.06
	商業及服務業	1,118	11.43	125	7.18
	農業	75	0.77	1	0.06
	小計	1,228	12.55	127	7.29
合計	9,784	100.00	1,741	100.00	

資料來源：行政院主計處，中華民國八十九年臺閩地區戶口及住宅普查報告，91.11。

第七節 汽機車數量分析

金門縣民國九十四年，汽機車數量約四萬七千輛，其中；小型車約一萬六千輛（佔 32.85%）；大型車七百七十輛（佔 1.63%）；機車約三萬一千輛（佔 65.52%），合計汽車持有率為 232 輛/千人；機車 441 輛/千人（請參見表 3-22 與圖 3-5）。比較同時間台灣地區之汽車持有率為 293 輛/千人；機車 579 輛/千人。

民國九十三年底，金門縣已登記土地中建築用地面積 965.14 公頃（包括建、祠、公、道等地目），汽車密度 15.41 輛/公頃；機車密度 30.64 輛/公頃。

由於所得之增加，汽機車數量均呈現數量的增加，但小汽車數量增加的速度比機車來得快速，以至於小汽車的比重逐年增加；機車比重則呈現逐年下降。然而汽機車數量的增加雖然對於金門地區道路交通衝擊尚不構成問題，但停車問題已逐漸突顯，特別是道路狹窄聚集區與密集的商业發展區。

金沙鎮民國九十四年人口數為 11,567 人，推估約有 2,685 輛汽車；5,100 輛機車，汽車密度 14.61 輛/公頃；機車密度 27.76 輛/公頃。金沙細部計畫區人口約 2,036 人，聚集規模不大，交通流量與停車尚不構成問題。

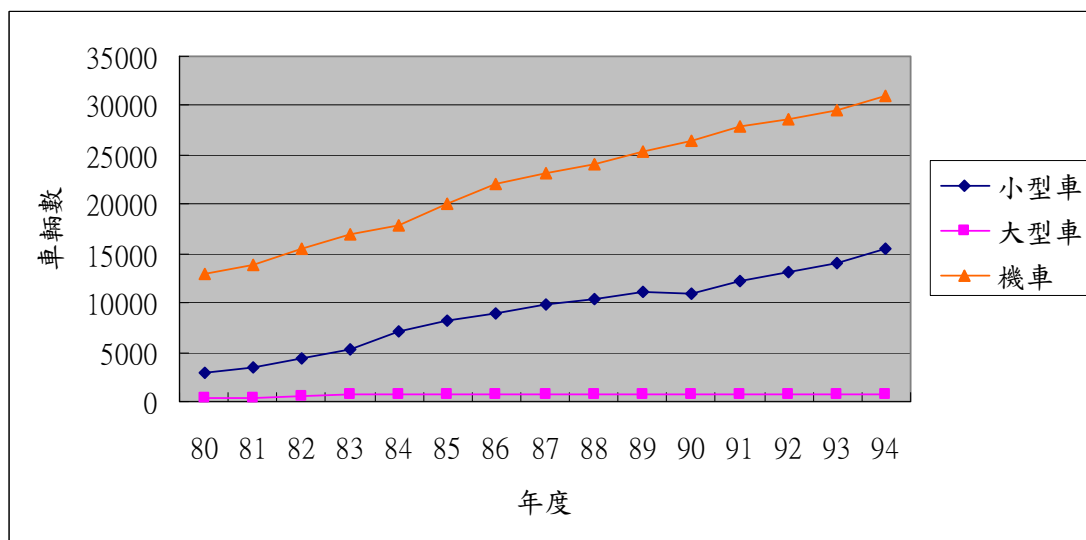


圖 3-5 金門縣歷年汽機車成長圖

表 3-22 金門縣汽機車數量及持有率表

年度	總計	小型車		大型車		機車		汽車持有率 (輛/千人)	機車持有率 (輛/千人)
		數量 (輛)	百分比 (%)	數量 (輛)	百分比 (%)	數量 (輛)	百分比 (%)		
70	4997	723	14.47	167	3.34	4107	82.19	17.71	81.73
75	9581	1065	11.12	296	3.09	8220	85.79	28.49	172.04
80	16242	2945	18.13	361	2.22	12936	79.65	76.10	297.78
81	17845	3542	19.85	397	2.22	13906	77.93	89.18	314.83
82	20282	4296	21.18	580	2.86	15406	75.96	106.45	336.32
83	22931	5376	23.44	663	2.89	16892	73.66	129.83	363.14
84	25686	7110	27.68	670	2.61	17906	69.71	164.16	377.81
85	28804	8133	28.24	685	2.38	19986	69.39	184.00	417.04
86	31739	8945	28.18	704	2.22	22090	69.60	188.90	432.46
87	33714	9838	29.18	773	2.29	23103	68.53	207.81	452.47
88	35322	10407	29.46	778	2.20	24137	68.33	216.21	466.59
89	37163	11123	29.93	774	2.08	25266	67.99	221.00	469.35
90	38151	10934	28.66	700	1.83	26517	69.51	204.26	465.55
91	40848	12194	29.85	765	1.87	27889	68.28	219.89	473.23
92	42526	13101	30.81	777	1.83	28648	67.36	227.57	469.77
93	44442	14121	31.77	749	1.69	29572	66.54	230.70	458.79
94	47268	15527	32.85	770	1.63	30971	65.52	231.94	440.78
80-94 年成長 倍數	1.91 倍	4.27 倍		1.13 倍		1.39 倍		-	-
80-94 年平均 增加率	7.99%	12.93%		6.21%		6.47%		-	-

資料來源：歷年金門縣統計年報。

註：1.小型車包括小自用、計程車、小貨車、馬達三輪車。

2.大型車包括大客車、遊覽車、大貨車、運曳車、特種車。

第八節 實質發展現況分析

金沙細部計畫區面積 73.0325 公頃。主要計畫土地使用分區有：住宅區、商業區、宗教專用區、自然村專用區、農業區。公共設施用地有：公園用地、學校用地、機關用地、社教用地、市場用地、車站用地、停車場用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地、溝渠用地及道路用地。

壹、土地使用發展狀況

一、住宅區

主要計畫住宅區面積 10.8242 公頃，已作都市發展使用 5.0178 公頃；使用率為 46.36%，主要作住宅、道路、機關（金沙清潔隊）及停車使用（忠孝新村內），未作都市發展使用，主要為農業及閒置未利用者。而現況作住宅使用合計有 10.5900 公頃，主要位於自然村專用區、住宅區及商業區上，另有約 0.21 公頃位於計畫道路上。住宅使用主要分布於：

- 1.沙美、小浦頭、后浦頭，屬於早期發展之傳統聚落，主要計畫為自然村專用區。
- 2.忠孝新村位於計畫區北側，係民國七十一年政府配合土地銀行貸款規劃建立之社區。街廓整齊劃一，村內建築型態皆為雙拼二樓式建物，建物均為座東北向西南之單向建築街廓，社區進口及周邊設置有公園、綠地、籃球場、停車場、兒童遊樂場、社區活動中心等空間及場所，並有健全的社區管理組織，屬於計畫區內住宅品質極佳的地區。
- 3.榮光新村也屬計畫區內發展較為整齊的住宅區，係民國六十五年政府配合中央銀行提供國民住宅低利貸款規劃興建之社區。位於計畫區東側靠近沙美商業區，建築型態和樓層則屬於連棟之二、三樓建物，可能因規模較小受外圍影響及公共設施較不完善，整體環境感覺較為雜亂。
- 4.榮光新村南側之五福街，為 4 棟五層樓建築群，主要計畫屬於商業區。

二、商業區

主要計畫商業區面積 2.6882 公頃，已作都市發展使用面積 1.9431 公頃；使用率為 72.28%，主要作商業、住宅、道路使用，未作都市發展使

用，主要為閒置未利用者。現況作商業使用之面積有 1.2808 公頃，主要分布於計畫商業區上，有約 0.20 公頃分佈於自然村專用區內，而計畫道路上約 0.08 公頃。現有商業使用主要分布於沙美車站及沙美市場周圍之博愛街、中興街、復興路及三民路為主。由於過去主要消費群—軍人的驟減，加上商業發展軸線末端沙美戲院的關閉，沙美商業發展已大為沒落，現今的商業使用以地區內的居民採買日常用品為主；活動時間集中於早上時段，外來觀光客和軍人的消費娛樂已較少。

三、宗教專用區

計畫宗教專用區面積 0.1204 公頃，已發展使用者為 0.1117 公頃，使用率為 92.77%。現況為佛教慈航寺使用，興建於民國七十七年。

四、自然村專用區

計畫自然村專用區面積 16.4336 公頃，已發展使用者約 11.2366 公頃，使用率為 68.38%，主要作住宅、道路、宗教使用，未作都市發展使用，主要為閒置未利用者。

五、農業區

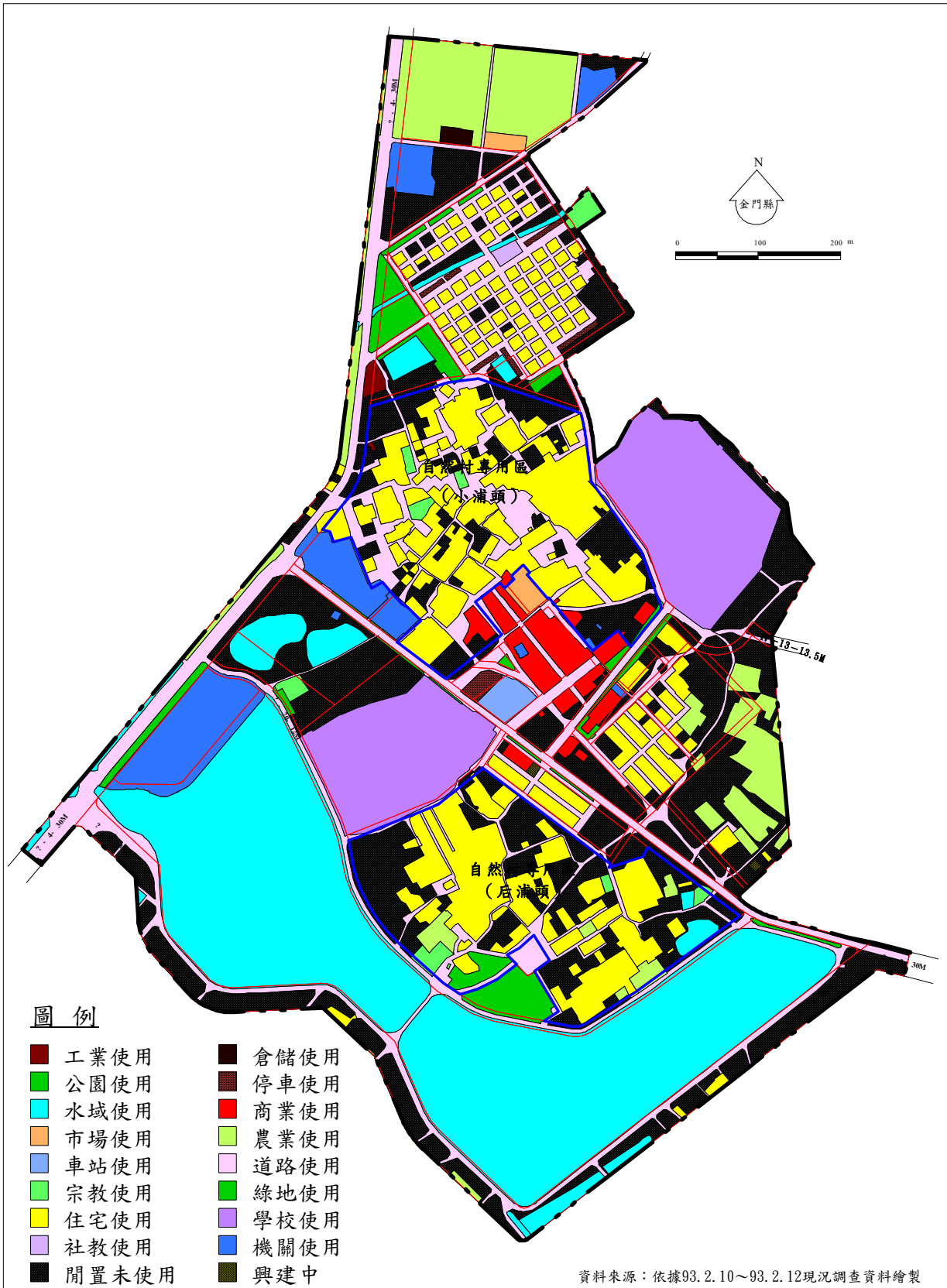
計畫農業區面積 0.0028 公頃，已發展使用者約 0.0006 公頃，使用率為 21.43%。

計畫區現況使用中，以水域使用最多（16.6680 公頃）；次為閒置未使用（15.6855 公頃）；再次為道路使用（12.2847 公頃）。

貳、公共設施開闢狀況

主要計畫公共設施用地中，社教用地、車站用地、市場用地、廣兼停用地及溝渠用地均已開闢。開闢較低者為：綠地(47.24%)、廣場用地(53.22%)及道路用地(60.20%)。其他主要計畫公共設施用地開闢率為：學校用地(82.57%)、機關用地(71.81%)、停車場用地(99.36%)及市場用地(99.85%)。

金沙細部計畫區土地使用及公共設施用地發展狀況請參見圖 3-6，面積請參見表 3-23。



圖名	圖3-6 金沙細部計畫區土地使用現況圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

表 3-23 金沙細部計畫區土地使用及公共設施用地發展狀況面積表

項 目		主要計畫						
		土地使用分區						
		住宅區	商業區	宗教專用區	自然村專用區	農業區	公園用地	
計畫面積(公頃)		10.8242	2.6882	0.1204	16.4336	0.0028	17.0351	
發展現況	已作都市發展使用	住宅使用	2.2142	0.4176	-	7.7277	-	-
		商業使用	-	1.0002	-	0.1965	-	-
		工業使用	-	-	-	0.0062	-	0.0420
		倉儲使用	0.0749	-	-	-	-	-
		宗教使用	-	-	0.1117	0.2683	-	0.0700
		機關使用	0.1605	0.0307	-	0.0276	-	0.2335
		社教使用	0.0623	-	-	-	-	-
		市場使用	0.0969	0.0186	-	0.0044	-	-
		停車使用	0.1285	-	-	-	-	0.0149
		綠地使用	0.0787	0.1118	-	0.0258	-	0.0696
		公園使用	-	-	-	0.1759	-	0.7002
		車站使用	-	-	-	-	-	-
		學校使用	-	-	-	0.0025	-	-
		道路使用	2.1901	0.3468	-	2.8016	0.0006	0.2941
		興建中	0.0117	0.0174	-	-	-	-
	小計	5.0178	1.9431	0.1117	11.2366	0.0006	1.4243	
	未作都市發展使用	水域使用	0.1260	-	-	0.1651	-	14.9593
		農業使用	3.2765	-	-	0.2952	-	-
		閒置未使用地	2.4039	0.7451	0.0087	4.7367	0.0022	0.6515
		小計	5.8064	0.7451	0.0087	5.1970	0.0022	15.6108
使用率或開闢率(%)		46.36	72.28	92.77	68.38	21.43	95.52	

資料來源：依據 93.2.10~93.2.12 現況調查資料統計

註：1. 土地使用分區使用率 = 已作都市發展用地面積 ÷ 計畫面積

2. 公共設施用地開闢率 = (已作都市發展地中作公共設施使用面積 + 未作都市發展地中作水域使用面積) ÷ 計畫面積

表 3-23 金沙細部計畫區土地使用及公共設施用地發展狀況面積表(續表)

項 目		主要計畫						
		公共設施用地						
		學校用地	機關用地	社教用地	市場用地	車站用地	停車場用地	
計畫面積(公頃)		7.5091	4.1413	0.1795	0.1320	0.2427	0.1403	
發展現況	已作都市發展使用	住宅使用	-	0.0051	-	0.0001	-	
		商業使用	-	-	-	0.0001	-	
		工業使用	-	-	-	-	-	
		倉儲使用	-	0.0028	-	-	-	
		宗教使用	-	0.0024	-	-	-	
		機關使用	-	1.9134	0.1635	-	-	
		社教使用	-	-	-	-	-	
		市場使用	-	0.0051	-	0.1319	-	
		停車使用	-	-	-	-	0.0106	0.0845
		綠地使用	0.0183	0.0419	0.0070	-	-	-
		公園使用	-	-	-	-	-	-
		車站使用	-	-	-	-	0.2231	0.0010
		學校使用	5.9833	-	-	-	-	-
		道路使用	0.1963	0.1411	0.0090	-	0.0090	0.0539
	興建中	-	-	-	-	-	-	
	小計	6.1999	2.1118	0.1795	0.1321	0.2427	0.1394	
	未作都市發展使用	水域使用	-	0.5126	-	-	-	
		農業使用	-	0.0062	-	-	-	
		閒置未使用地	1.3092	1.5107	-	-	-	0.0009
		小計	1.3092	2.0295	-	-	-	0.0009
使用率或開闢率(%)		82.57	63.12	100.00	99.85	100.00	99.36	

資料來源：依據 93.2.10~93.2.12 現況調查資料統計

註：1.土地使用分區使用率＝已作都市發展用地面積÷計畫面積

2.公共設施用地開闢率＝(已作都市發展用地中作公共設施使用面積＋未作都市發展地中作水域使用面積)÷計畫面積

表 4-23 金沙細部計畫區土地使用及公共設施用地發展狀況面積表 (續表)

項 目		主要計畫					合計	
		公共設施用地						
		廣場用地	廣兼停用地	綠地用地	溝渠用地	道路用地		
計畫面積(公頃)		0.5889	0.1266	0.3969	0.0218	12.4491	73.0325	
發展現況	已作都市發展使用	住宅使用	-	-	0.0150	-	0.2103	10.5900
		商業使用	-	-	0.0020	-	0.0820	1.2808
		工業使用	-	-	-	-	0.0425	0.0907
		倉儲使用	-	-	-	-	-	0.0777
		宗教使用	-	-	0.0071	-	0.0173	0.4768
		機關使用	-	-	0.0024	-	0.1488	2.6804
		社教使用	-	-	-	-	-	0.0623
		市場使用	-	-	-	-	0.0079	0.2647
		停車使用	-	-	-	-	0.0029	0.2414
		綠地使用	-	-	0.0303	-	0.2479	0.6313
		公園使用	0.1931	0.0002	0.0177	0.0028	0.1917	1.2816
		車站使用	-	-	-	-	0.0086	0.2327
		學校使用	-	-	-	-	0.1422	6.1300
		道路使用	0.1174	0.1264	0.1371	0.0005	5.8608	12.2847
	興建中	-	-	-	-	-	0.0291	
	小計	0.3105	0.1266	0.2116	0.0033	6.9629	36.3543	
	未作都市發展使用	水域使用	0.0029	-	-	0.0185	0.8836	16.6680
農業使用		-	-	-	-	0.7468	4.3247	
閒置未使用地		0.2755	-	0.1853	-	3.8558	15.6855	
小計		0.2784	-	0.1853	0.0185	5.4862	36.6782	
使用率或開闢率(%)		53.22	100.00	47.24	100.00	60.20	49.78	

資料來源：依據 93.2.10~93.2.12 現況調查資料統計

註：1. 土地使用分區使用率 = 已作都市發展用地面積 ÷ 計畫面積

2. 公共設施用地開闢率 = (已作都市發展用地中作公共設施使用面積 + 未作都市發展地中作水域使用面積) ÷ 計畫面積

參、建物發展狀況

建物發展狀況包含建物樓層、建物結構、建物狀況及建物型態(請參見表 3-24 與圖 3-7~圖 3-10)。金沙細部計畫區建物現況樓地板面積 210,980 平方公尺。

一、建物樓層

建物樓層以一樓最多(佔 46.62%);次為二層樓建物(佔 33.98%),;第三為三層樓建物(佔 12.48%)。金沙細部計畫區建築物以六層樓之金沙車站與金沙鎮公所綜合大樓最高,車站東南側之五層樓(五福街)建物亦相當突顯,然因巷道較狹窄,視覺有「一線天」的感覺。

二、建物結構

計畫區內建物結構以鋼筋混凝土(RC)為主 54.19%;其次其他(包含木造、土造或鐵架造)佔 39.66%;磚造為 6.16%。

三、建物型態

計畫區內建物型態以獨棟式建築佔 38.53%最多,主要為學校及機關等公共建築物;次為連棟類型佔 25.91%,主要分佈於商業區及榮光新村;再次為傳統形式住宅佔 23.18%,分佈於小浦頭及后浦頭自然村;另有雙併類型佔 12.38%,主要分布於忠孝新村。

四、建物狀況

計畫區內建物狀況以尚可者居多(48.82%);次為良好者(41.80%);差者佔 8.05%;另外,損壞者佔 1.34%。

肆、建蔽率與容積率分析

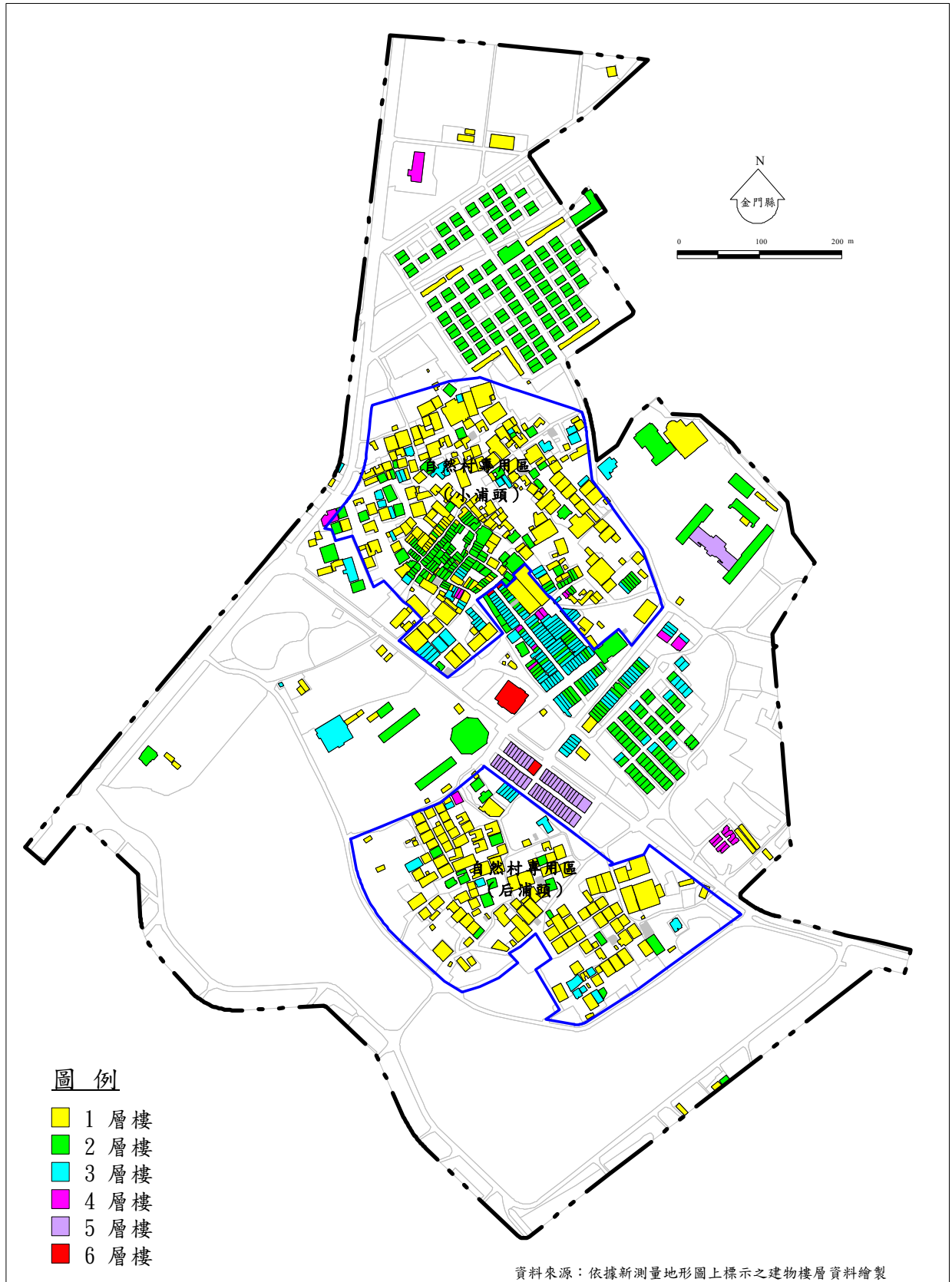
金沙細部計畫區主要計畫住宅區街廓計有 5 個;商業區街廓計有 9 個。

住宅區街廓平均建築發展率為 27%,最高為住 4 街廓(60.21%);最低為住 5 街廓(4.02%)。平均建蔽率為 73.54%,最高為住 5 街廓(100%);最低為住 1 街廓(23.66%)。平均容積率為 159.28%,最高為住 5 街廓(258.45%);最低為住 1 街廓(23.66%)。平均住宅區樓層為 1.99 層,最高為住 5 街廓(2.58 層);最低為住 1 街廓(1.00 層)。

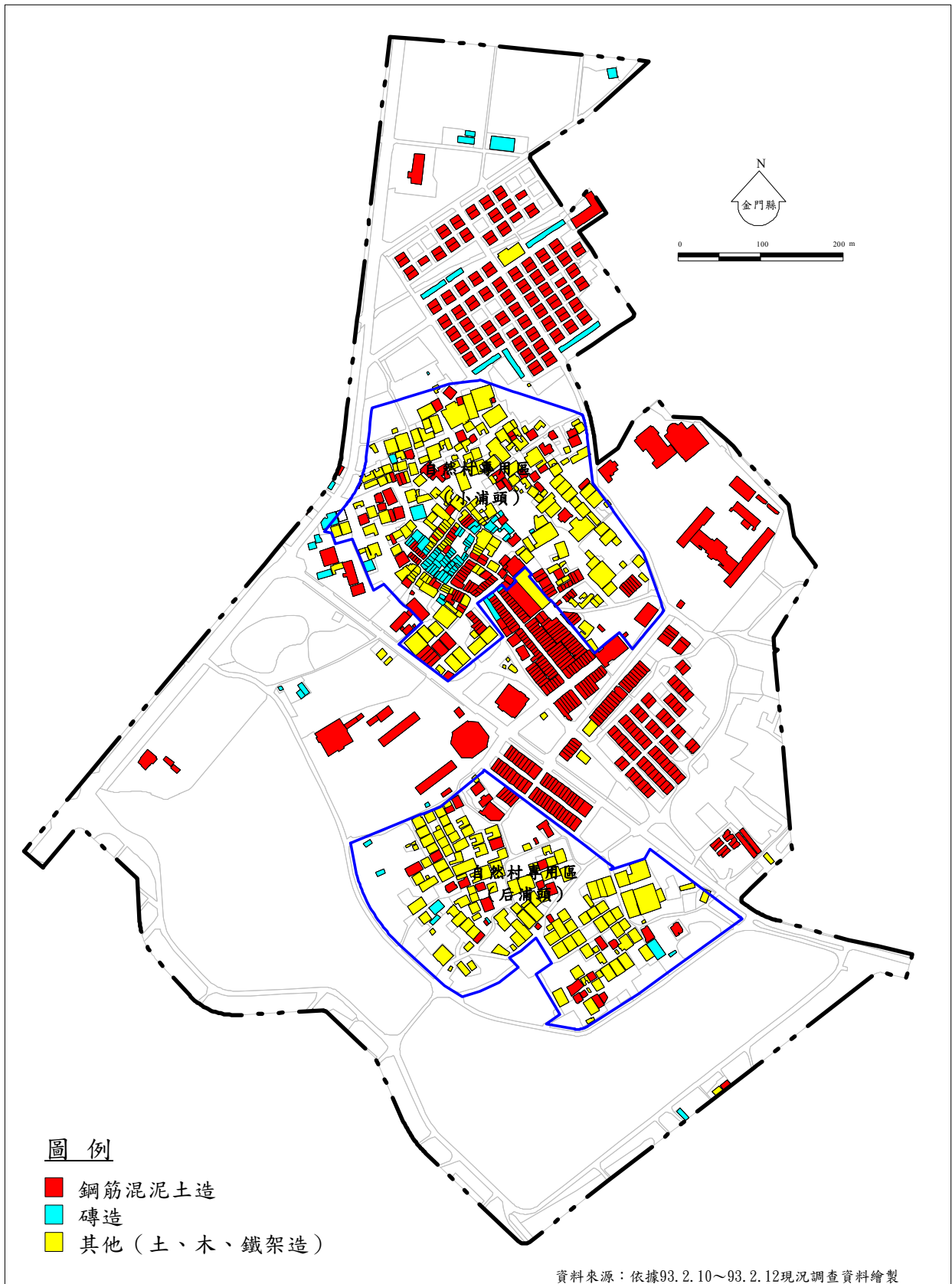
表 3-24 金沙細部計畫區建物樓層、結構、型態及狀況表

項 目		建築面積		樓地板面積	
		數量 (m ²)	百分比 (%)	數量 (m ²)	百分比 (%)
建物樓層	一樓	52,930	46.62	52,930	25.09
	二樓	38,583	33.98	77,167	36.58
	三樓	14,169	12.48	42,508	20.15
	四樓	2,083	1.83	8,331	3.95
	五樓	4,585	4.04	22,926	10.87
	六樓以上	1,186	1.04	7,119	3.37
	小計	113,537	100.00	210,980	100.00
建物結構	鋼筋混泥土 RC	61,522	54.19	153,207	72.62
	磚造	6,991	6.16	10,304	4.89
	其他	45,025	39.66	47,469	22.50
	小計	113,537	100.00	210,980	100.00
建物型態	獨棟	43,741	38.53	78,768	37.33
	雙併	14,055	12.38	29,190	13.84
	連棟	29,419	25.91	75,283	35.68
	傳統式住宅	26,323	23.18	27,739	13.15
	小計	113,537	100.00	210,980	100.00
建物狀況	良好	47,456	41.80	118,632	56.23
	尚可	55,423	48.82	78,912	37.40
	差	9,137	8.05	10,399	4.93
	損壞	1,521	1.34	3,036	1.44
	小計	113,537	100.00	210,980	100.00

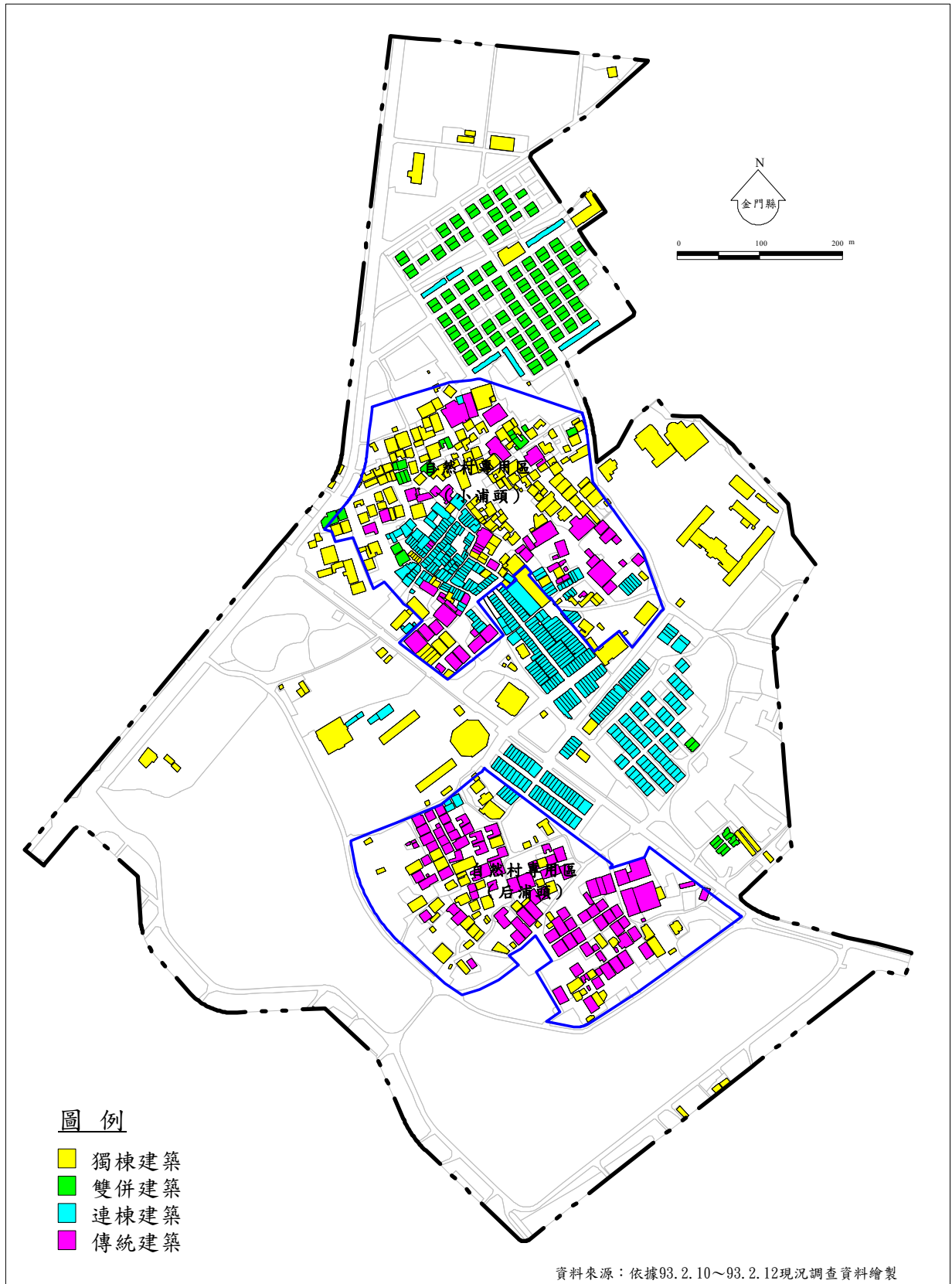
資料來源：依據 93.2.10~93.2.12 現況調查資料計算。



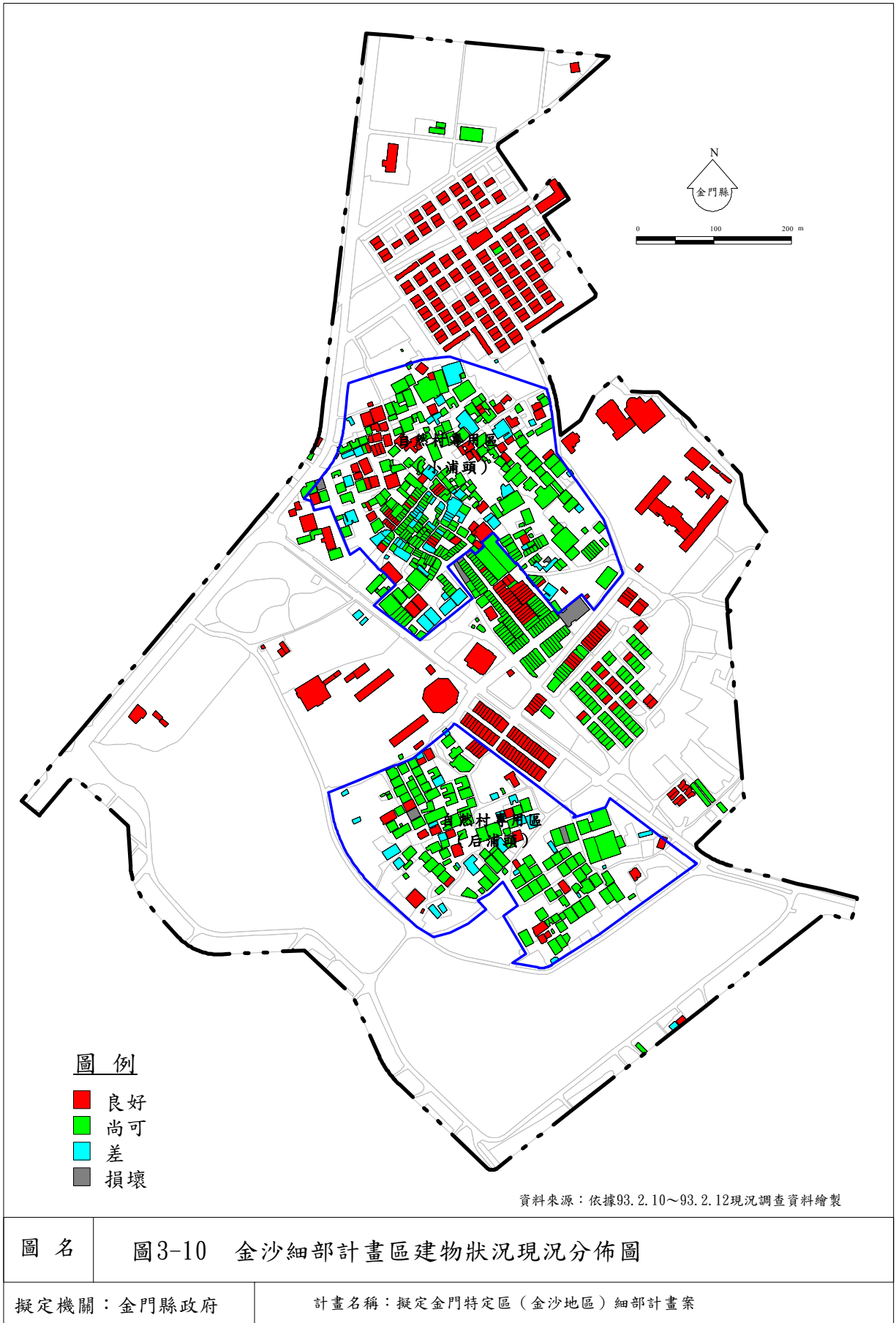
圖名	圖3-7 金沙細部計畫區建物樓層現況分佈圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案



圖名	圖 3-8 金沙細部計畫區建物結構現況分佈圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案



圖名	圖3-9 金沙細部計畫區建物型態現況分佈圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案



商業區街廓平均建築發展率為 56.48%，最高為商 2 街廓（88.64%）；最低為商 8 街廓（13.71%）。平均建蔽率為 93.49%，最高為商 4 及商 8 街廓（100%）；最低為商 3 街廓（82.98%）。平均容積率為 264.47%，最高為商 9 街廓（489.86%）；最低為商 3 街廓（165.96%）。平均商業區樓層為 2.82 層，最高為商 9 街廓（5.04 層）；最低為商 3 街廓（2.00 層）。

由上可知，金沙住宅區與商業區之建築發展甚為密集；特別是商業區建蔽率幾乎蓋滿（平均值為 93.5%），請參見表 3-25 及圖 3-11。

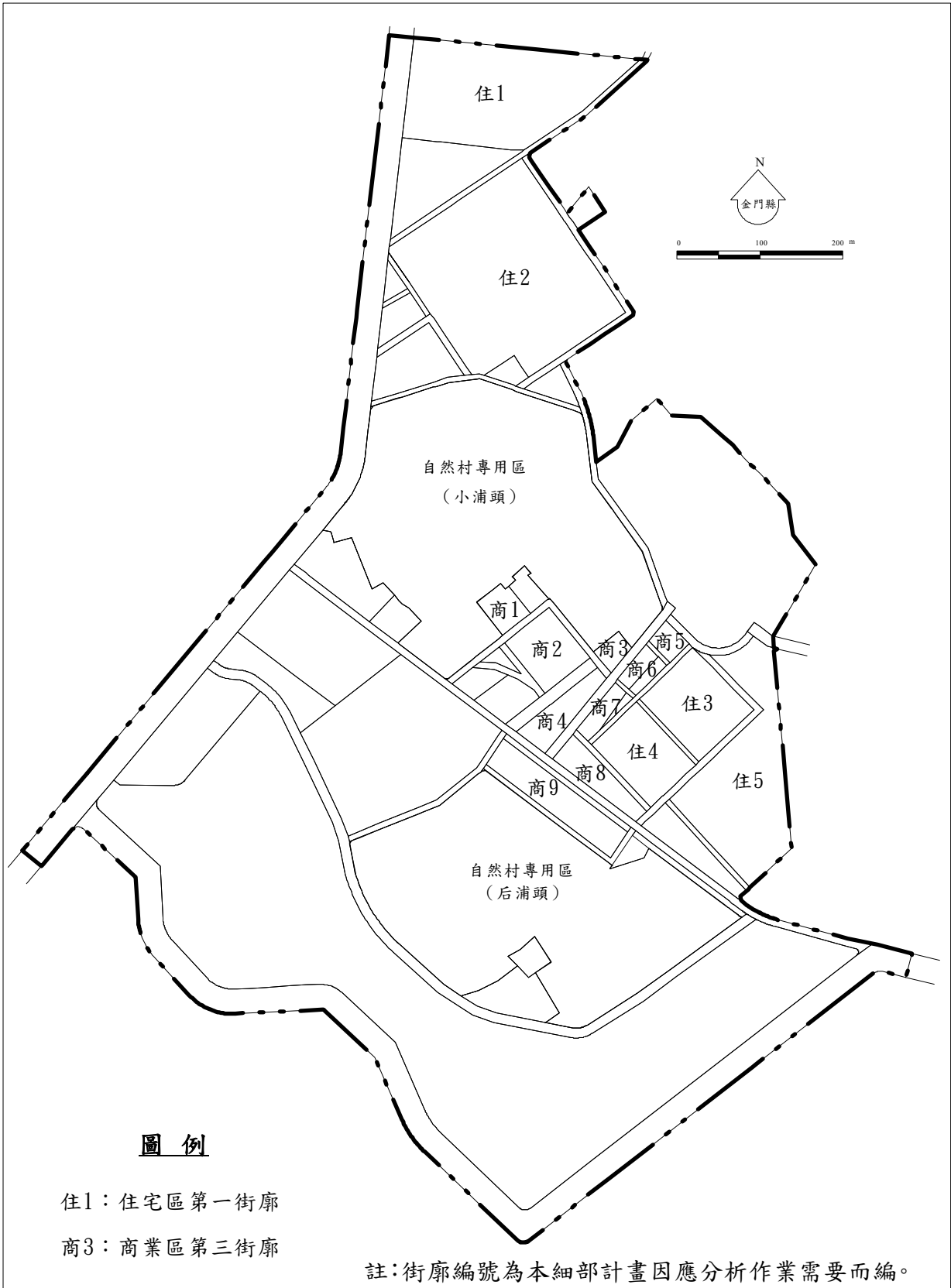
金沙細部計畫區發展狀況照片請參見圖 3-12～圖 3-14。

表 3-25 金沙細部計畫區主要計畫住宅區與商業區街廓建蔽率與容積率狀況表

項目	街廓編號	街廓面積 (m ²)	基地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	總樓地板面積 (m ²)	街廓平均建築發展率 (%)	平均建蔽率 (%)	平均容積率 (%)	平均樓層
住宅區	住 1	26678	3322	786	786	12.45	23.66	23.66	1.00
	住 2	42375	15140	13373	25461	35.73	88.33	168.17	1.90
	住 3	9549	2158	1631	3823	22.60	75.58	177.15	2.34
	住 4	7822	4710	3775	7959	60.21	80.15	168.98	2.11
	住 5	21818	876	876	2264	4.02	100.00	258.45	2.58
	平均	-	-	-	-	27.00	73.54	159.28	1.99
商業區	商 1	2127	1525	1498	3313	71.70	98.23	217.25	2.21
	商 2	5412	4797	4242	11955	88.64	88.43	249.22	2.82
	商 3	1139	846	702	1404	74.28	82.98	165.96	2.00
	商 4	3677	1155	1155	2939	31.41	100.00	254.46	2.54
	商 5	1255	670	563	2001	53.39	84.03	298.66	3.55
	商 6	1056	529	525	1421	50.09	99.24	268.62	2.71
	商 7	1528	1106	1011	2116	72.38	91.41	191.32	2.09
	商 8	3639	499	499	1222	13.71	100.00	244.89	2.45
	商 9	7049	3718	3611	18213	52.75	97.12	489.86	5.04
	平均	-	-	-	-	56.48	93.49	264.47	2.82

資料來源：依據 93.2.10~93.2.12 現況調查資料計算，街廓編號請參照圖 3-11。

- 註：1.街廓平均建築發展率＝基地面積÷街廓面積
 2.平均建蔽率＝建築面積÷基地面積
 3.平均容積率＝總樓地板面積÷基地面積
 4.平均樓層＝總樓地板面積÷建築面積



圖名	圖3-11 金沙細部計畫區主要計畫住宅區及商業區街廓編號對照圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案



↑ I-4 道路（環島北路）景觀。



↑ IV-20（榮湖北岸）道路景觀。 ↓ I-3（榮湖南岸）道路景觀。



↑ ↓ 環島東路景觀。



圖名	圖 3-12 實質發展狀況照片圖（一）	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案	



↑ ↓ 金沙（沙美）主要市街景觀。



金沙國中

綜合大樓，內有鎮公所與公車站

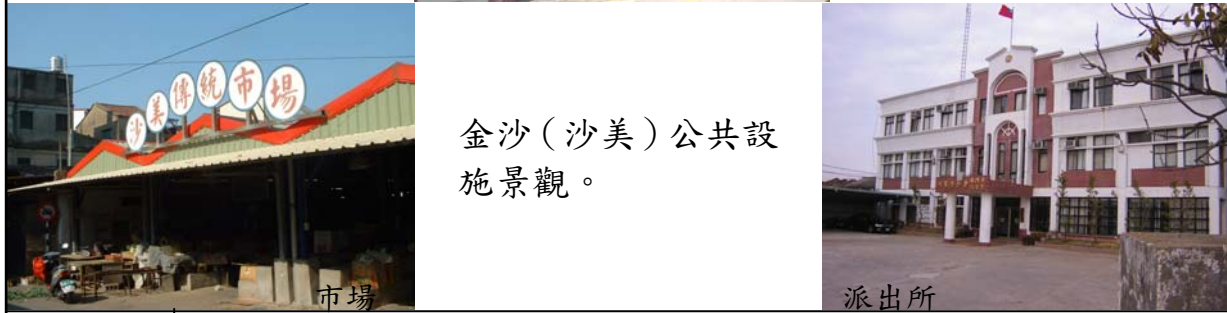
金沙國小



政府機構

衛生所

消防隊



市場

派出所

金沙（沙美）公共設施景觀。

圖名	圖 3-12 實質發展狀況照片圖（二）	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案	



圖名	圖 3-12 實質發展狀況照片圖（三）
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案

第四章 發展需求與規劃方向

本章內容包括發展角色與定位、發展需求推估、規劃課題、計畫目標及空間發展模式。

第一節 發展角色與定位

從計畫區之發展歷程；基於時空發展背景之變遷，金沙由早期扮演全島二大市鎮角色及主導全金門東半島經濟龍頭地位，逐漸顯現人口成長及產業發展地位與角色下降的情況。

近年來，本府在「讓兩岸認識金門、讓金門走向世界」導引下，積極進行總體性之金廈生活圈建構、閩南及僑鄉文化維繫與再現、軍事地景再生、永續島嶼經營及悠閒慢活的魅力城鎮生活品質追求，同時發掘各鄉鎮之資源及地方發展潛力，以整體發展為主軸，全面推展各項計畫與建設，以期提昇民眾生活水準。金沙鎮將因金門文化園區之建設，轉型為文化研究重鎮，促進文化產業觀光，並帶動地方農特產品的產銷，金門縣各鄉鎮發展定位與角色請參見表 4-1。

本計畫區所在（沙美）仍將是金沙鎮發展精華區，全鎮之行政、文教、商業、交通及醫藥衛生等服務中心，同時扮演大金門東北地方中心角色。依據原「擬定金門特定區計畫」之指導，地方中心層級之聚落應具有下列公共設施：

- (1) 自來水系統、下水道系統、電力系統、垃圾處理設施等。
- (2) 兒童遊樂場、小型公園。
- (3) 托兒所、幼稚園、國小。
- (4) 郵電設施、警察機關、消防設施、加油站、集會堂。
- (5) 市場。
- (6) 國中。
- (7) 衛生所。
- (8) 污水處理設施。
- (9) 市鎮商業中心。
- (10) 市鎮道路系統、停車場。

本計畫將就細部計畫層級之公共設施用地加以規劃配置。

表 4-1 金門縣各鄉鎮發展角色與定位彙整表

鄉鎮別	修訂金門縣綜合發展計畫 (91年)	金門縣城鄉風貌整體發展策略 (95年)	金門地區綜合建設方案 (95年)	擬定金門特定位區計畫 (84年)
金城鎮	<ul style="list-style-type: none"> ● 金門縣之行政、經濟商業中心 ● 海陸轉運中心—水頭商港 ● 傳統文化、城市古蹟 	<ul style="list-style-type: none"> ● 城鄉發展定位：悠然小鎮 ● 城鄉發展主題：城鎮生活、金門意象、觀光聚落 ● 空間發展主題：城區都會公園、傳統聚落風貌、軍事設施優質景觀區、海岸景觀保育休憩區 	<ul style="list-style-type: none"> ● 市政與商圈中心 	<ul style="list-style-type: none"> ● 金城：金門之行政及商業中心 ● 舊金城：農村集居中心
金湖鎮	<ul style="list-style-type: none"> ● 觀光市鎮 ● 優質生活—醫療 ● 環保市鎮 ● 生態都市 	<ul style="list-style-type: none"> ● 城鄉發展定位：湖濱生活、軍事遊憩、產業特色 ● 城鄉發展主題：湖海風光、軍事遊憩、產業特色 ● 空間發展主題：軍事體驗園區、湖岸優質景觀區、傳統聚落風貌優質景觀區、產業系列展示專區、海域景觀保育與休憩專區 	<ul style="list-style-type: none"> ● 入口解說中心、多元文化保存 	<ul style="list-style-type: none"> ● 新市：大金門東南地方中心 ● 瓊林：農村集居中心 ● 成功：農村集居中心 ● 料羅：農村集居中心 ● 下莊：農村集居中心
金沙鎮	<ul style="list-style-type: none"> ● 金門文化研究重鎮 ● 文化產業觀光 ● 小額貿易專區 ● 金沙農特產 ● 兩岸連接樞紐—金燈大橋 	<ul style="list-style-type: none"> ● 城鄉發展定位：田園風光 ● 城鄉發展主題：田園風光、海岸生態、聚落保存、軍事遊憩 ● 空間發展主題：田園風光、僑鄉文化史蹟 	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業文化史蹟 	<ul style="list-style-type: none"> ● 沙美：大金門東北地方中心 ● 陽宅：農村集居中心 ● 官澳：農村集居中心

表 4-1 金門縣各鄉鎮發展角色與定位彙整表 (續表一)

鄉鎮別	修訂金門縣綜合發展計畫 (91年)	金門縣城鄉風貌整體發展策略 (95年)	金門地區綜合建設方案 (95年)	擬定金門特定區計畫 (84年)
金寧鄉	<ul style="list-style-type: none"> ● 農業生產重鎮 ● 自然生態區 ● 產業地景觀光 ● 學術研究中心 ● 空運中心 	<ul style="list-style-type: none"> ● 城鄉發展定位：和平公園 ● 城鄉發展主題：戰地地景、田園生活、金門門戶、大學特區 ● 空間發展主題：主題農業園區、戰地主題園區、海濱景觀保育專區 	<ul style="list-style-type: none"> ● 戰地史蹟家園 	<ul style="list-style-type: none"> ● 安岐：大金門西北地方中心
烈嶼鄉	<ul style="list-style-type: none"> ● 建立烈嶼海上公園 ● 推動農業精緻化，發展農業觀光 ● 兩岸路運往來的銜接點與入口 — 金廈大橋 	<ul style="list-style-type: none"> ● 城鄉發展定位：海上保壘 ● 城鄉發展主題：軍事觀光、生態濕地、傳統聚落、汶萊僑鄉 ● 空間發展主題：生態環境保育、環島軍事地景、傳統聚落保存 	<ul style="list-style-type: none"> ● 深度生態旅遊 	<ul style="list-style-type: none"> ● 東林—西路：小金門政經分離之雙子型聚落

資料來源：1. 金門縣政府，修訂金門縣綜合發展計畫 (91年)

2. 金門縣政府，金門縣城鄉風貌整體發展策略 (95年)

3. 金門縣政府全球資訊網，新聞櫥窗有關金門地區綜合建設方案「各鄉鎮發展定位委託規劃有譜」(95年)

4. 金門縣政府，擬定金門特定區計畫 (84年)

第二節 發展需求推估

一、計畫年期

依循「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 105 年。

二、容納人口推估

原「擬定金門特定區計畫案」中對於住宅區及商業區均予以使用種類細分，然為落實主要計畫與細部計畫分離，在「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」中則加以調整變更，規定於細部計畫時再予細分。

本計畫可作為居住使用之分區有住宅區、商業區及自然村專用區。基於計畫之延續性，本計畫對照原「擬定金門特定區計畫案」中住宅區與商業區各街廓使用類別，再依據「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」中，各類型住宅區與商業區之建蔽率及容積率規定，估算金沙細部計畫住宅區可興建之最大總樓地板面積約 16 萬 4 千平方公尺，商業區約為 8 萬 8 千平方公尺。住宅區之平均容積率為 202%；商業區之平均容積率為 384%；兩者之平均容積率為 242%（請參見表 4-2）。依據金沙商業發展狀況與條件，假設 1.2 倍之商業區建築面積做為商業使用，其餘做為住宅使用。則住宅區及商業區可做住宅使用之最大樓地板面積為 233,931 平方公尺。另外，自然村專用區依據現況作住宅使用之比例估算最大樓地板面積為 203,425 平方公尺。合計金沙細部計畫區可作居住使用之最大樓地板面積為 437,356 平方公尺，若以每人居住樓地板面積 60 平方公尺計算（註：台灣都市計畫通常以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算。然民國 89 年台閩地區戶口與住宅普查，金門縣平均每人居住樓地板面積 44.7 m²，台閩地區平均為 31.7 m²。同時平均每一住宅樓地板面積，金門縣 169.8 m²及金沙鎮 177.3 m²，均較台閩地區平均值 119.2 m²高出甚多。而第三章中之建物發展狀況分析，金沙細部計畫區平均每人樓地板面積約 70.33 m²。），約可容納 7,290 人。

表 4-2 金沙細部計畫區主要計畫住宅區、商業區及自然村專用區樓地板面積與平均容積率推估表

使用類別		主要計畫面積 (公頃)	預估 細部計畫面積 (公頃)	可興建之最大 總樓地板面積 (m ²)	平均 容積率 (%)	商業區一樓 樓地板面積 (m ²)
住宅區	住二	6.9053	5.1790	93222	202	-
	住三	3.9189	2.9392	70541		
	小計	10.8242	8.1182	163763		
商業區	商一	1.0688	0.9085	38157	384	6360
	商二	1.6194	1.3765	49554		8259
	小計	2.6882	2.2850	87711		14619
住宅區+商業區		13.5124	10.4032	251474	242	-
自然村專用區		16.4336		203425	180	

資料來源：依據圖 2-3 與原金門特定區計畫土地使用分區管制要點之建蔽率與容積率核算。

註 1：住二（建蔽率 70%，容積率 180%）；住三（建蔽率 60%，容積率 240%）；商一（建蔽率 70%，容積率 420%）；商二（建蔽率 60%，容積率 360%）。

註 2：基於細部計畫尚須劃設細部計畫公共設施用地，預估細部計畫住宅區面積為主要計畫住宅區之 75%；細部計畫商業區面積為主要計畫商業區之 85%。

註 3：自然村專用區（建蔽率 60%，容積率 180%），採開發許可制。依據現況作住宅使用之比例約為 68.77%（由表 3-23 計算）估算總樓地板面積。

三、計畫人口推估

依據「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，計畫年期與計畫人口係維持原計畫之民國一〇五年 83,000 人。再依據各鄉鎮總人口數所佔之比例，將計畫人口數予以分派。分派之結果，金城鎮為 28,542 人、金湖鎮為 18,430 人、金沙鎮為 13,771 人、金寧鄉為 14,813 人、烈嶼鄉為 7,444 人（請參見第二章第一節）。

依據第三章第四節人口分析，民國九十四年底金門縣人口數為 70,264 人，計畫人口達成率為 84.66%（若不包括烏坵鄉人口為 84.05%）；金沙鎮民國九十四年底人口數為 11,567 人，計畫分派人口達成率 78.09%。

依據金沙細部計畫區歷年人口資料（83—94 年）（表 3-2），運用算數級數法、幾何級數法、直線迴歸法與指數迴歸法預測未來人口數，基於各種方法有其線型特性，故人口預測數有其高低值（即樂觀值與悲觀值），直線迴歸法與指數迴歸法之相關係數達 0.96 以上，而且其預測趨勢線型尚屬合

理(請參見圖 4-1),預測結果請參見表 4-3。民國一〇五年金沙細部計畫區人口預測值介於 3,900~4,700 人。

基於本細部計畫區為金沙鎮之精華區,又有兩處尚待開發之新住宅區,故計畫人口設定為 4,500 人,佔民國一〇五年主要計畫分派金沙鎮計畫人口數之 30.37%,比較表 3-2,此值應屬合理。

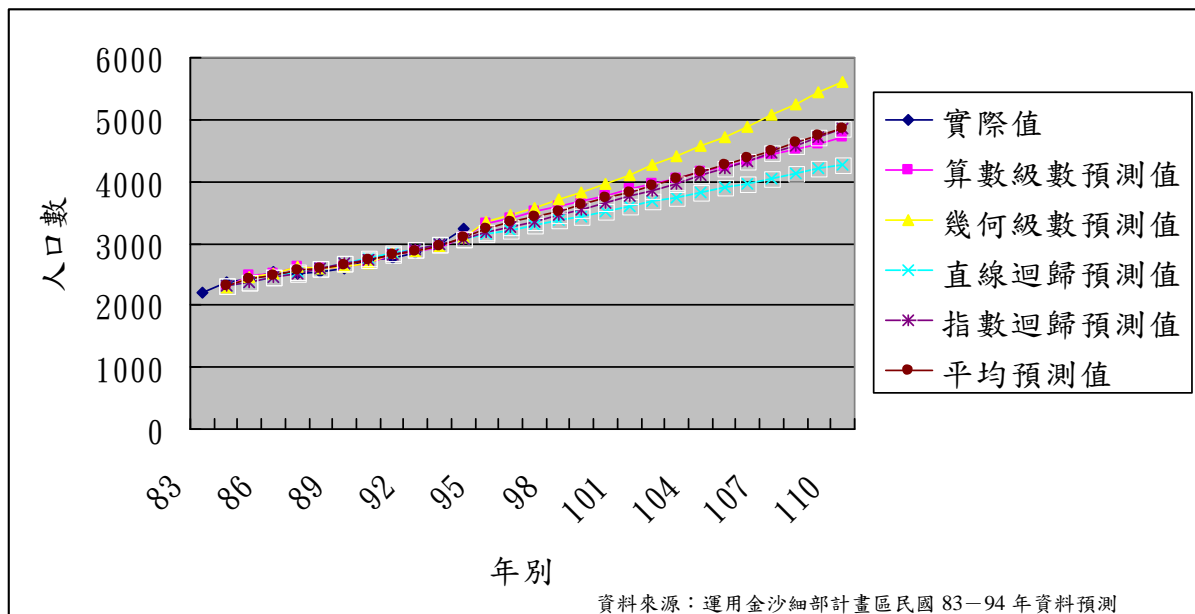


圖 4-1 金沙細部計畫區人口預測趨勢線型圖

表 4-3 金沙細部計畫區人口預測表

年度	算數級數	幾何級數	直線迴歸	指數迴歸
94	3,226	3,226	3,226	3,226
95	3,318	3,340	3,140	3,168
100	3,780	3,973	3,520	3,651
105	4,242	4,726	3,900	4,209

資料來源：運用金沙細部計畫區民國 83~94 年資料預測。

註：94 年為現況人口數

算數級數：Mean Squared Error = 4971.273

Change Per Period B = 92.36363

幾何級數：Mean Squared Error = 4682

Rate of Change Per Period R = 3.532124E-02

直線迴歸：Mean Squared Error = 5271.75

Intercept (Period Zero Estimate) A = 2153.137

Slope (Change Per Period) B = 75.94056

Correlation Coefficient = 0.9639113

指數迴歸：Mean Squared Error = 4327.167

Period Zero Estimate = 2188.916

Rate of Change Per Period R = 2.883434E-02

Correlation Coefficient = 0.9713214

四、土地使用需求

依據都市計畫法有關土地使用分區之架構，主要計畫在於決定土地使用分區之種類、面積與區位；細部計畫則依據主要計畫發展密度指導，細分各使用區發展性質與使用強度，並透過土地使用分區管制達成各種土地使用分區環境之塑造。

本府早期擬定與之後辦理變更及擴大之三城區（金城、金湖及金沙）都市計畫具有主要計畫與細部計畫之內容，民國八十一年公告實施之全縣性「擬定金門特定區計畫」，將三城區都市計畫內容納入，同時對於住宅區及商業區劃分不同使用性質與使用強度，並訂定金門特定區土地使用分區管制要點以為管制之遵循。

「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」為落實主要計畫與細部計畫分離，除取消住宅區、商業區及保護區等之細分種類外，並將部分鄰里性公共設施用地變更為鄰近土地使用分區，內政部都委會附帶要求：變更範圍於細部計畫仍應劃設為公共設施用地。

另「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）草案」時，擬將實施戰地政務時期由政府規劃，縣民抽籤購地後自行選用建築標準圖核准興建之忠孝新村（金沙鎮）、鳳翔社區、安和社區、金城新村及富康一村（金城鎮）由住宅區變更為「國宅專用區」，內政部都委會為避免與「國民住宅」一詞混淆，導致與國宅法規相關規定不符，而維持原住宅區計畫，建議本府視實際需要於細部計畫中予以劃定不同種類之住宅區，以資妥適。本計畫為維護社區整體居住環境，將分別管制建物型態、樓高、屋頂形式、牆面線及前院等及容許使用項目。而需經整體開發之新住宅區將限制其容許使用項目，並規定建築退縮、設置斜屋頂及附設停車空間等。

金沙細部計畫區主要計畫土地使用分區劃設有商業區、住宅區、宗教專用區、自然村專用區及農業區（因應細部計畫道路截角劃設而納入），合計面積 30.0692 公頃。本計畫將依據主要計畫指導及公共設施需求而調整住宅區及商業區面積，並細分其使用種類。本府正進行自然村專用區全面細部計畫規劃作業研議中，故本計畫區內之小浦頭及后浦頭自然村專用區除因道路截角劃設外，其餘仍劃設為自然村專用區，其開發及建築申請比照主要計畫之開發許可審議。

五、公共設施用地需求

金門特定區主要計畫在本細部計畫區中業已劃設之公共設施用地有公園、學校、機關、社教、市場、車站、停車場、廣場兼停車場、廣場、綠地、溝渠及道路用地等，合計面積 42.9633 公頃（請參見第二章第三節）。內政部都委會附帶要求，基於主要計畫與細部計畫分離原則而變更為鄰近土地使用分區之部分鄰里性與社區性公共設施用地，於細部計畫時，仍應劃設為公共設施用地。

依據本章計畫人口預測，金沙細部計畫區民國 105 年計畫人口設定為 4,500 人，依據內政部頒布之「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中公共設施用地設置標準，檢核金沙細部計畫區所需之公共設施用地，請參見表 4-4。現行主要計畫公共設施用地超過者有：公園、文小、文中等用地。不足之項目有：停車場用地。其餘項目之公共設施用地則按實際需要設置。

在第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」中，環島東路一段（主計未標號 3-9m）兩旁規劃有 7 公尺之綠地系統，但在「擬定金門特定區計畫」及「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中僅規劃部分綠地系統。基於環島東路為大金門之主要路網，亦是金沙市街之主要發展軸線及進出門戶路線，綠地系統有其必要性，將透過細部計畫綠地規劃及建築退縮管制規定予以維持。其餘位在忠孝新村及榮光新村等因基於主、細計畫分離原則而合併之綠地系統，將比照上述原則處理。

檢視文小三東側劃設有綠地系統（綠三一），依據「建築技術規則」第三條之二：「基地臨接道路邊寬度達三公尺以上之綠帶，應從該綠帶之邊界線退縮四公尺以上建築。但道路邊之綠帶實際上已鋪設路面作人行步道使用，或在都市計畫書圖內載明係供人行步道使用者，免退縮；退縮後免設騎樓；退縮部份，計入法定空地面積」。此綠帶寬度為 7 公尺，臨商業區部分已開闢為綠帶及人行步道，其內興建之五層樓建物尚可符合「免退縮」建築的規定，但更東側臨自然村專用區部分因尚未開闢，有必要於計畫書圖內載明係供人行步道使用者免退縮，避免產生執行之困擾。

表 4-4 金沙細部計畫區公共設施用地需求檢核表

計畫年期：民國 105 年		計畫人口：4,500 人			
公共設施項目	主要計畫劃設面積 (公頃)	檢 討 標 準	需求面積 (公頃)	起過或不足面積 (公頃)	備 註
公園用地	17.0351	1.五萬人口以下者，以每千人0.15公頃為準。 2.閭鄰公園每一處最小面積不得小於0.5公頃。	0.6750	+16.0001	依據現況，開闢之公園亦設有兒童遊樂設施。
兒童遊樂場用地	0	1.每千人0.08公頃為準。 2.每處最小面積0.1公頃。	0.3600		
文 小	2.9819	1.五萬人口以下者，以每千人0.2公頃為準。 2.每校面積不得小於2.0公頃。	0.900	+2.0819	
文 中	4.5272	1.五萬人口以下者，以每千人0.16公頃為準。 2.每校面積不得小於2.5公頃。	2.3701	+2.4419	全鎮性公共設施，依據105年金沙鎮人口14,813人估算。
機關用地	4.1413	按實際需要檢討。	-	-	
社 教 用 地	0.1795	按實際需要檢討。	-	-	
市 場 用 地	0.1320	(每一閭鄰單位設置一處為原則)	-	-	計畫設有一處
車 站 用 地	0.2427	按實際需要檢討。	-	-	
停車場用地(廣場兼停車場用地)	0.2669	1.計畫區不得低於於計畫區內車輛預估數*20%之停車需求(225輛*30m ²)。 2.商業區不低於商業區面積*8%。	1.計畫區： 0.6750 2.商業區： 0.2151 合計： 0.8901	-0.6232	1.預估計畫年期汽車持有率250輛/千人，每輛汽車停車空間以30m ² 計算。 2.(商業區面積2.6882公頃)
廣場用地	0.5889	按實際需要檢討。	-	-	
綠地用地	0.3969	按實際需要檢討。	-	-	
道路用地	12.4641	按實際需要檢討。	-	-	

資料來源：依據內政部「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」都市計畫公共設施用地標準計算。

六、道路用地需求

「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」中對於道路系統，除沙美榮湖週邊道路及烈嶼國中前之道路外，其餘部分將俟「金門縣生活圈道路系統建置計畫」完成後，再以專案通盤檢討方式辦理都市計畫變更事宜。

「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」為落實主要計畫與細部計畫分離，將部份出入性道路變更為鄰近土地使用分區，內政部都委會附帶要求：變更範圍於細部計畫時仍劃設為道路用地。

本計畫將依據第一次通盤檢討之主要計畫路網，配置細部計畫道路，以建構計畫區之道路系統。

道路系統規劃在計畫圖上之另一重點是道路截角，雖然都市計畫圖未劃設道路截角，建築管理單位仍可以依照「金門縣建築管理自治條例」要求留設截角，但是造成之權益有所不同，涉及土地的徵收、工程受益費收取方式與建築基地建蔽率、容積率之計算。依據內政部 69.6.16 台內營字第 18734 號函，道路工程截角施工按都市計畫圖為執行計畫之依據，道路交叉口之截角其為直線或圓弧與退讓標準，都市計畫圖已為明示者，應從其規定，非依法定程序不得任意變更。其未為明示者，依建築法第五十條規定辦理。

本計畫為簡化未來之都市計畫與建築管理等行政作業，除特殊道路截角以圓弧處理外，一般道路路口截角則以直線處理，未劃設者未來建築時以「金門縣建築管理自治條例」中之道路交叉口標準處理。

第三節 規劃課題

規劃課題為計畫區面臨需要透過本計畫加以處理的問題。彙整前面章節對計畫區發展狀況、條件分析以及本章發展需求推估，計畫區之規劃課題如下：

課題一：新住宅區整體規劃、開發及管制問題

- 說明：
- 1.忠孝新村為雙併類型之住宅社區，具有優質之生活環境。
 - 2.位於機三四(金沙鎮消防隊)北側之住宅區【第1住宅街廓(請參見圖3-11)，面積2.6678公頃】，第二次「變更金沙都市計畫(通盤檢討)」為工業區，「擬定金門特定區計畫」則劃設為住宅區，現況多為農業使用，少部份作機關、果菜集貨、倉儲等使用。
 - 3.榮光新村東、北側之住宅區【主要計畫第5住宅街廓(請參見圖3-11)，面積2.1818公頃】係第二次「變更金沙都市計畫(通盤檢討)案」變更增設，目前作住宅使用面積約0.0876公頃(請參見圖3-6)。
 - 4.兩者均屬於新市區發展，然上述計畫並未有相關整體開發之規定。
 - 5.新市區發展可採取整體開發(區段徵收或市地重劃)方式，或以徵收公共設施用地方式開發，涉及未來公共設施用地取得、開發費用負擔、建築基地及地籍整理等。
 - 6.依據估算本計畫區民國105年計畫人口為4,500人，而屬於新市區之主要計畫第1住宅街廓估計約可容納310人；第5住宅街廓約可容納255人(註：新市區公共設施用地以30%估算)。

- 對策：
- 1.新住宅區將朝優質之住宅社區方向發展，以較高標準進行建築及土地使用管制。
 - 2.新住宅區道路規劃寬度以8公尺為準，以因應時代之需要。
 - 3.新住宅區採市地重劃方式開發。

課題二：計畫延續性問題

- 說明：
- 1.「擬定金沙鎮都市計畫」早於民國六十一年底公告實施，其後

並曾辦理兩次變更及擴大都市計畫通盤檢討。就內容而言，屬於兼具主要計畫及細部計畫性質之都市計畫。

- 2.民國八十五年公告實施「擬定金門特定區計畫」，屬於主要計畫層級，但因將三城區（金城、金湖及金沙）都市計畫實質計畫內容納入，同時對於住宅區及商業區等加以使用種類細分，形成主、細計畫混淆的情況。「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中業已予以分離，內政部都委會附帶條件為變更範圍於細部計畫規劃時，仍應劃設為公共設施用地。

- 對策：1.承續主要計畫土地使用分區，進行使用種類細分，並訂定土地使用分區管制要點。
- 2.依循內政部都委會決議之指導，基於主、細計畫分離原則而變更與合併之公共設施用地及計畫道路，於本計畫中規劃為細部計畫公共設施用地及道路用地。

課題三：國宅社區規劃問題

- 說明：1.榮光新村係民國六十五年配合中央銀行提供國民住宅低利貸款規劃之社區；忠孝新村則於民國七十一年配合土地銀行貸款規劃之社區。由縣民抽籤購地後自行選用建築標準圖核准後興建。
- 2.忠孝新村配置有4~8公尺道路，街廓整齊劃一，村內建築型態皆為雙拼二樓式建物，建物均為座東北向西南之單向建築街廓，社區進口及周邊設置有公園、綠地、籃球場、停車場、兒童遊樂場、社區活動中心等空間及場所，並有健全的社區管理組織，屬於計畫區內住宅品質極佳的地區。

- 對策：1.比照其他國宅社區採細街廓方式規劃。
- 2.依據國宅社區現有空間發展架構，配置適當寬度之計畫道路。
 - 3.國宅社區劃設為第六種住宅區「住6」，並個別擬定管制要點，包括建築型態、樓高、屋頂形式、牆面線及前院深度等，以及容許使用項目

課題四：道路規劃問題

- 說明：1. 榮光新村東、北側之新住宅區雖然在第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）」中配置有道路系統，但寬度僅 6 公尺，業已不符合需要。
2. 忠孝新村及榮光新村已有社區道路系統架構。
3. 博愛路現況寬度為 6 公尺，建物以 2~3 樓為主，為金沙市街最主要的商店街，在第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）」中之計畫寬度為 8 公尺。
4. 「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」為落實主要計畫與細部計畫分離，將部分道路變更為鄰近土地使用分區，於細部計畫時再加以劃設。
5. 檢視「變更金沙都市計畫通盤檢討樁位圖」部分計畫道路樁位均有偏移之現象。

- 對策：1. 因應時代之需要，新住宅區道路規劃寬度以 8 公尺為準。
2. 國宅社區依據現有空間發展架構，配置適當寬度之計畫道路。
3. 配合主要計畫道路系統與寬度，以延伸細部計畫道路。
4. 細部計畫道路配置以儘量避免拆遷建物為原則。
5. 本細部計畫公告實施後應重新測設樁位。

課題五：停車場用地規劃問題

- 說明：1. 推估本計畫區民國 105 年計畫人口為 4,500 人。
2. 依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中，停車空間不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求 0.6750 公頃（225 輛×30 m²），以及商業區面積之 8% 之停車需求 0.2151 公頃，合計需求 0.8901 公頃。「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中劃設停車場用地及廣場兼停車場用地 0.2669 公頃，尚不足停車空間 0.6232 公頃。
3. 「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中，將約 0.44 公頃停車場用地併為鄰近住宅區；變更 0.35 公頃為自然村專用區。

- 對策：1. 將主、細計畫分離原則變更為土地使用分區之原停車場用地規

- 劃為細部計畫停車場用地。
- 2.因應汽車之增加及停車需求，規劃適當停車場用地。
 - 3.在土地使用分區管制要點中訂定建物停車空間留設標準。

課題六：溝渠規劃問題

- 說明：1.「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中僅將部分穿越忠孝新村之既有渠道計畫為溝渠用地（溝三），其餘為住宅區。
- 2.基於「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）案」係以各別都市計畫樁位為依據。而檢視「變更及擴大金沙都市計畫通盤檢討樁位圖」，溝渠用地與新側地形圖之現有渠道邊緣有偏移現象，以致於據以重製之「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」計畫圖檔界線亦有偏移之情況。
- 對策：1.本計畫中將依據現有渠道邊緣規劃為細部計畫溝渠用地。
- 2.本細部計畫公告實施後應重新測設樁位。

課題七：既有社區活動中心納入細部計畫問題

- 說明：1.忠孝新村內設有社區活動中心，在第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」及「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中均劃設為住宅區。
- 2.榮光新村設有汶沙里辦公室及活動中心，在第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」及「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中均劃設為住宅區。
- 對策：依據上述公共設施性質，將其所在之基地範圍規劃為細部計畫社教用地。

課題八：綠地系統規劃問題

- 說明：1.環島東路為大金門之主要路網，亦是金沙市街之主要發展軸線及進出門戶路線。
- 2.在第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」中，環島東路一段兩旁規劃有7公尺之綠地系統，但「擬定金門特定區計畫案」及「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中僅規

劃部分綠地。

- 對策：1.將主要計畫中屬於土地使用分區之部份（自然村專用區部份除外，未來另行處理），規劃為細部計畫綠地；屬於公共設施用地部分透過土地使用分區管制要點中之建築退縮規定，以維持綠地系統之完整性。
- 2.忠孝新村及榮光新村等基於主、細計畫分離原則而合併之綠地系統，將比照上述原則處理。

課題九：道路截角規劃問題

說明：1.檢視第二次「變更金沙都市計畫（通盤檢討）案」計畫圖之繪製甚為粗糙，道路截角也不明顯。

2.樁位圖檔中之道路截角退讓標準不一。

對策：1.為簡化未來之都市計畫與建築管理等行政作業，除特殊道路截角以圓弧處理外，一般道路路口截角則以切線處理。

2.依照金沙細部計畫區道路寬度特性，截角切線長度以5公尺為原則。

3.未劃設者未來建築時以「金門縣建築管理自治條例」中之道路交叉口標準處理。

第四節 計畫目標

民國九十四年計畫區所在之行政轄區—金沙鎮，有8個行政里；43處自然村，人口11,567人，計畫區所在之行政里—汶沙里，3,389人；是金沙鎮人口最多的里，有八處自然村。同期；計畫區有3,226人，主要分佈於沙美商業市街（含小浦頭）、忠孝新村、榮光新村及后浦頭。現有沙美市街地係五〇年代後因應發展而逐漸擴張的市街地，現有公共設施有菜市場、金沙鎮農會、金門公車處沙美站、金沙鎮衛生所、金沙鎮社會教育中心、金沙國中、金沙國小、金沙鎮行政大樓、派出所、郵局、土地銀行、金沙鎮圖書館等均集中於此，呈單核心發展模式，是一處服務設施功能齊全之小而美聚落。

計畫區是金沙鎮發展精華區，全鎮之行政、文教、商業、交通及醫藥

衛生等服務中心，同時扮演大金門東北地方中心角色。金沙鎮將因金門文化園區之建設，轉型為文化研究重鎮，促進文化產業觀光，並帶動地方農特產品的產銷，計畫區仍將繼續扮演金沙鎮中心功能角色，以提供鎮民及遊客所需之服務。

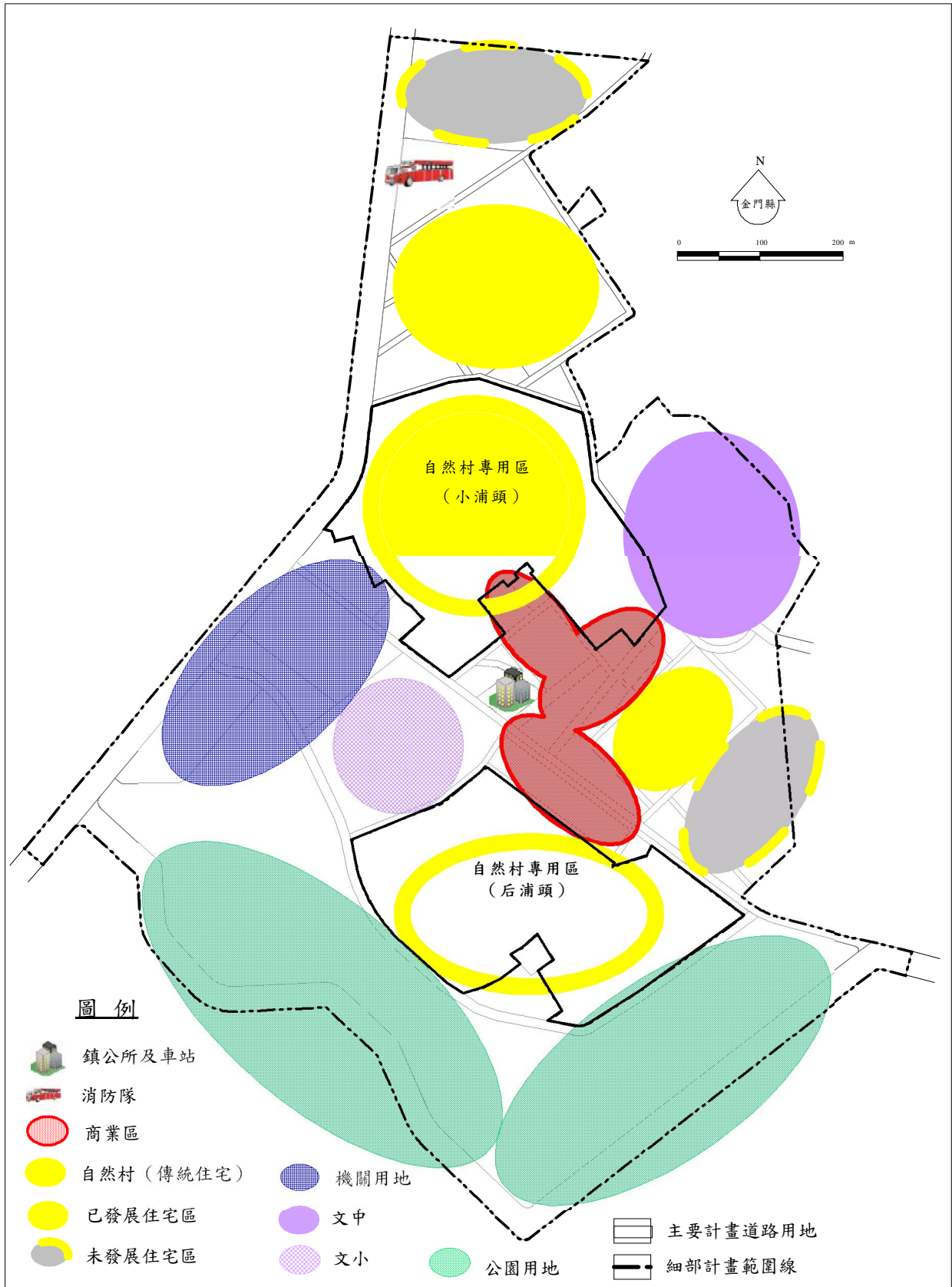
金沙鎮屬於大金門人口最少之鄉鎮，工商業亦不發達，但具有發展為優質生活環境的條件，加上未來金沙鎮將轉型為金門文化研究重鎮，因此新住宅區將朝優質環境發展，以吸引人口居住。

本規劃之願景為建構金沙細部計畫區為一處「溫馨綠園小鎮」，計畫目標為：

- 一、依循主要計畫指導，建構細部計畫內容。
- 二、維持及強化地方中心之功能及角色。
- 三、連串綠地系統，強化發展軸線及出入門戶意象。
- 四、補充公共設施用地，提高生活環境品質。
- 五、訂定土地使用分區管制，確保居住環境品質。

第五節 空間發展模式

金沙細部計畫區未來空間發展模式仍將承續以鎮公所及車站所在地之商業市街為單核心，核心上下兩側為傳統住宅聚落（小浦頭及后浦頭自然村），其外為已發展之現代化住宅聚落（忠孝新村及榮光新村），再其外為尚未發展的新住宅區。公共機關集中於環島東路及環島北路交叉口附近，文中及文小緊鄰於核心外緣，面積廣闊之榮湖位於計畫區之南側，金沙細部計畫區空間發展模式請參見圖 4-2。



圖名 圖4-2 金沙細部計畫區空間發展模式示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

第五章 實質發展計畫

實質發展計畫內容包括計畫年期、計畫人口、土地使用計畫、公共設施用地計畫、道路系統計畫、開放空間計畫、都市防災計畫與土地使用分區管制要點之說明。

第一節 計畫範圍、年期與計畫人口

一、計畫範圍

「擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫」之計畫範圍面積 73.0325 公頃。

二、計畫年期

依循「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」之指導，本細部計畫之計畫年期訂為民國 105 年。

三、計畫人口與居住密度

本計畫區計畫人口為 4,500 人，計畫區密度 62 人/公頃；居住淨密度為 175 人/公頃(住宅區+商業區+自然村專用區)。

第二節 土地使用分區計畫

計畫範圍面積 73.0325 公頃。在主要計畫中共劃設 30.0692 公頃之土地使用分區(包括商業區、住宅區、宗教專用區、自然村專用區及農業區)。細部計畫後部份規劃為公共設施用地，故土地使用分區面積調整為 25.8673 公頃，佔計畫總面積 35.42%。而主要計畫共劃設 42.9633 公頃之公共設施用地，因增加細部計畫公共設施用地，故計畫後公共設施用地面積調整為 47.1652 公頃，佔計畫總面積 64.58%。因劃設道路用地及截角關係，部份項目之主要計畫公共設施用地面積略有減少。

擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫示意請參見圖 5-1，計畫面積請參見表 5-1。

一、商業區

細部計畫商業區面積計 2.3285 公頃，細分為：

- 1.第一種商業區(商1) 0.9779 公頃(估計畫總面積 1.34%)，以供日常生活所需及地區性之零售業、服務業、娛樂業、批發業、及其有關商業活動之使用。
- 2.第二種商業區(商2) 1.4106 公頃(估計畫總面積 1.93%)，以供金門地區之主要及專門性服務業、大規模零售業、專門性零售業、娛樂業及其有關大規模商業活動之使用。

因部份劃設為細部計畫公共設施用地(社教用地及綠地)與劃設道路用地及截角等，故較主要計畫商業區面積減少 0.2997 公頃。

二、住宅區

細部計畫住宅區面積計 6.9273 公頃，細分為：

- 1.第二之一種住宅區(住2-1) 3.3219 公頃(估計畫總面積 4.55%)，屬於未開發之新住宅區，有兩處：一為忠孝新村北側；另一為榮光新村東、北側。兩處均指定須經市地重劃整體開發。為提供高品質居住環境，指定專供興建獨戶或雙併住宅使用，並需退縮建築、設置斜屋頂及附設停車空間，以及訂有容許使用項目，請詳見土地使用分區管制要點。若執行有困難俟整體開發前計畫檢討時再辦理調整變更。
- 2.第六種住宅區(住6) 3.6054 公頃(估計畫總面積 4.94%)，分為兩部份，以現有忠孝新村及榮光新村所在之主要計畫街廓為範圍劃設(請參見圖 5-2)，分別管制其建築型態、樓高、屋頂形式、牆面線及前院深度等，以及訂有容許使用項目，請詳見土地使用分區管制要點。

因部份劃設為細部公共設施用地(社教用地、停車場用地、兒童遊樂場用地及綠地)與劃設道路用地及截角等，故較主要計畫住宅區面積減少 3.8969 公頃。

三、宗教專用區

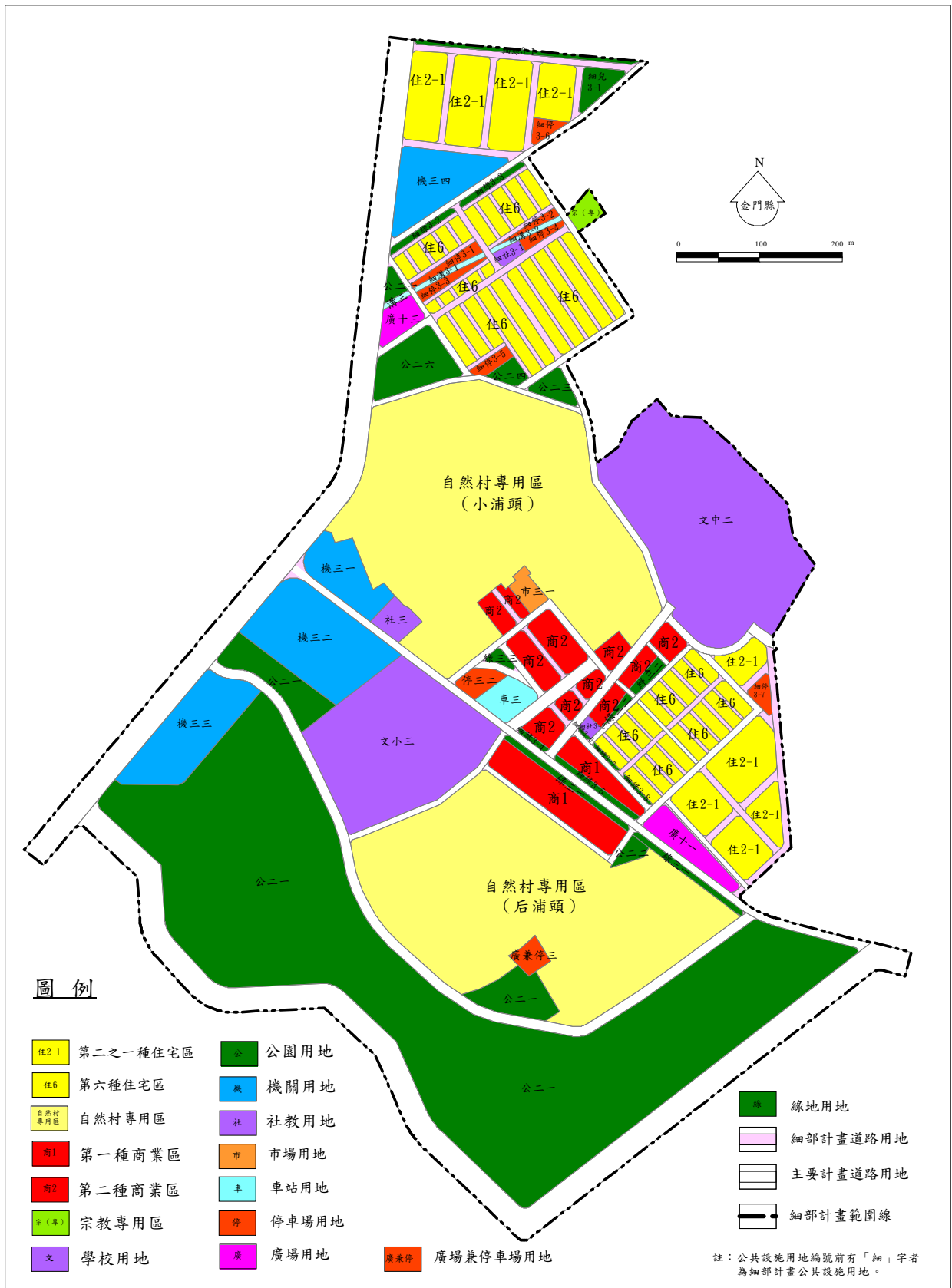
維持主要計畫劃設之宗教專用區，面積計 0.1204 公頃(估計畫總面積

0.16%)。

四、自然村專用區

除部份(0.0025公頃)因道路截角劃設外，其餘維持主要計畫劃設之自然村專用區，面積計16.4311公頃(估計畫總面積22.50%)，其開發及建築申請依主要計畫採開發許可制。本府正進行自然村專用區全面細部計畫規劃作業研議中，待其成果後再進行後續處理。

另主要計畫劃設之農業區(0.0028公頃)，細部計畫中全部劃設為細部計畫道路截角。



圖名	圖5-1 擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫示意圖	
擬定機關	金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案

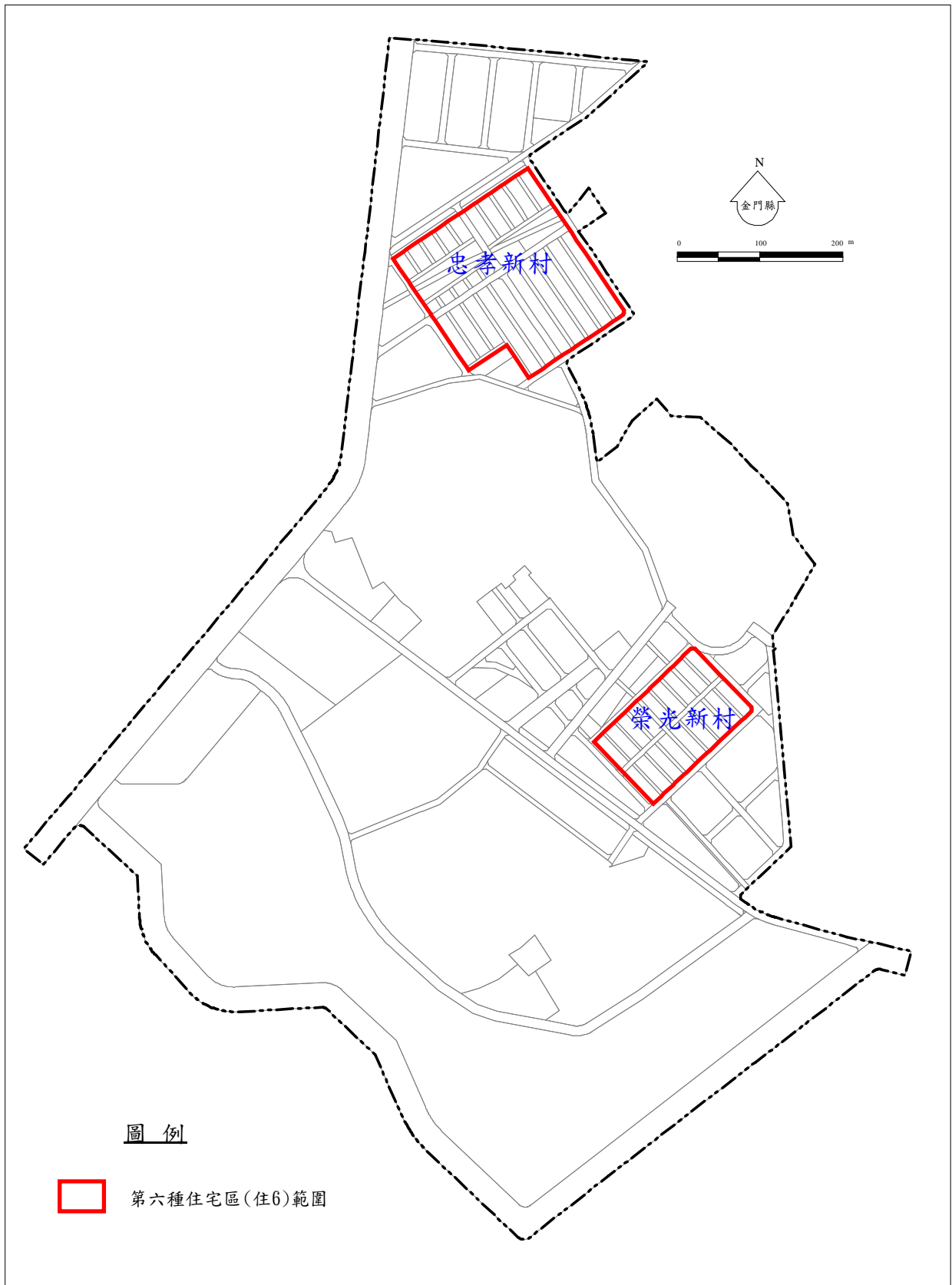
表 5-1 擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫面積表

類別	主要計畫			細部計畫			備註
	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	商業區	2.6882	3.68	商業區 (商1)	0.9779	1.34	減少 0.2997 公頃。
				商業區 (商2)	1.4106	1.93	
				小計	2.3885	3.27	
	住宅區	10.8242	14.82	住宅區 (住2-1)	3.3219	4.55	減少 3.8969 公頃。
				住宅區 (住6)	3.6054	4.94	
				小計	6.9273	9.49	
	宗教專用區	0.1204	0.16	宗教專用區	0.1204	0.16	-
	自然村專用區	16.4336	22.50	自然村專用區	16.4311	22.50	減少 0.0025 公頃。
農業區	0.0028	0.00	農業區	0	-	減少 0.0028 公頃。	
合計	30.0692	41.17	合計	25.8673	35.42	減少 4.2019 公頃。	
公共 設施 用地	公園用地	17.0351	23.33	公園用地	17.0259	23.31	減少 0.0092 公頃。
	學校用地	7.5091	10.28	學校用地	7.5075	10.28	減少 0.0016 公頃。
	機關用地	4.1413	5.67	機關用地	3.9978	5.47	減少 0.1435 公頃。
	社教用地	0.1795	0.25	社教用地	0.2826	0.39	增加 0.1031 公頃。
	市場用地	0.1320	0.18	市場用地	0.1320	0.18	-
	車站用地	0.2427	0.33	車站用地	0.2416	0.33	減少 0.0011 公頃。
	停車場用地	0.1403	0.19	停車場用地	0.7014	0.96	增加 0.5611 公頃。
	廣場兼停車場 用地	0.1266	0.17	廣場兼停車場 用地	0.1266	0.17	-
	廣場用地	0.5889	0.81	廣場用地	0.5458	0.75	減少 0.0431 公頃。
	綠地用地	0.3969	0.54	綠地用地	0.8151	1.12	增加 0.4182 公頃。
	溝渠用地	0.0218	0.03	溝渠用地	0.1363	0.19	增加 0.1145 公頃。
	道路用地	12.4491	17.05	道路用地	15.4829	21.20	增加 3.0338 公頃。
	兒童遊樂場 用地	-	-	兒童遊樂場 用地	0.1697	0.23	增加 0.1697 公頃。
合計	42.9633	58.83	合計	47.1652	64.58	增加 4.2019 公頃。	
總計	73.0325	100.00	總計	73.0325	100.00		

資料來源：由計畫圖計算，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

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。



圖名

圖5-2 金沙細部計畫第六種住宅區範圍位置示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

第三節 公共設施用地計畫

計畫範圍中，主要計畫劃設之公共設施用地計有 42.9633 公頃，項目有公園、學校、機關、社教、市場、車站、停車場、廣場兼停車場、廣場、綠地、溝渠、道路等用地。細部計畫增加社教、停車場、綠地、溝渠、兒童遊樂場及道路等用地，公共設施用地面積增加為 47.1652 公頃。

細部計畫公共設施用地，除因應道路用地及截角劃設，由部份主要公共設施用地轉變規劃使用外，其餘由主要計畫住宅區、商業區、宗教專用區及農業區中加以規劃。各細項公共設施用地計畫說明如下：(請參見圖 5-3 及表 5-2)

一、公園用地

公園用地計有 8 處(六個編號；公二一有 3 處)，計畫面積 17.0259 公頃，佔計畫區總面積 23.31%，均為主要計畫所劃設。因部分於細部計畫中劃設為道路截角，面積較主要計畫減少 0.0092 公頃。

二、學校用地

學校用地有文中用地(文中二)與文小用地(文小三)，計畫面積 7.5075 公頃，佔計畫區總面積 10.28%，均為主要計畫所劃設。因部分於細部計畫中劃設為道路截角，面積較主要計畫減少 0.0016 公頃。

三、機關用地

機關用地有 4 處，計畫面積 3.9978 公頃，佔計畫區總面積 5.47%，均為主要計畫所劃設。因部分於細部計畫中劃設為道路用地(機三四之北側；以現況道路為主，配合新住宅區規劃 8 公尺道路)及截角，其中位於環島北路及環島東路交叉口之機三一及機三二劃設為大圓弧截角，以強化環島北路進入環島東路之入口意象。

四、社教用地

社教用地(主要計畫劃設 1 處；細部計畫劃設 2 處)，計畫面積 0.2826 公頃，佔計畫區總面積 0.39%。

五、市場用地

市場用地(市三一)，計畫面積 0.1320 公頃，佔計畫區總面積 0.18%，為主要計畫所劃設。

六、車站用地

車站用地(車三)，計畫面積 0.2416 公頃，佔計畫區總面積 0.33%，為主要計畫所劃設。因部分於細部計畫中劃設為道路截角，面積較主要計畫減少 0.0011 公頃。

七、停車場用地

停車場用地有 8 處(主要計畫劃設 1 處；細部計畫劃設 7 處)，計畫面積 0.7014 公頃，佔計畫區總面積 0.96%，較主要計畫增加 0.5611 公頃。主要計畫劃設之停車場用地，部分於細部計畫中劃設為道路截角。

八、廣場兼停車場用地

廣場兼停車場用地(廣兼停三)，計畫面積 0.1266 公頃，佔計畫區總面積 0.17%，為主要計畫所劃設。

九、廣場用地

廣場用地有 2 處(廣十一、廣十三)，計畫面積 0.5458 公頃，佔計畫區總面積 0.75%，為主要計畫所劃設。因部分於細部計畫中分別劃設 2 公尺計畫道路用地(廣十一之北側；配合新住宅區之 6 公尺主要計畫道路加寬為 8 公尺)、8 公尺計畫道路用地(廣十一之西南側；配合新住宅區之 8 公尺計畫道路延伸)及截角，面積較主要計畫減少 0.0431 公頃。

十、綠地用地

綠地用地有 11 處(主要計畫劃設 3 處；細部計畫劃設 8 處)，計畫面積 0.8151 公頃，佔計畫區總面積 1.12%，較主要計畫增加 0.4182 公頃。主要計畫劃設之綠地，部分於細部計畫中劃設為道路截角。

十一、溝渠用地

溝渠用地有 3 處（主要計畫劃設 1 處；細部計畫劃設 2 處），計畫面積 0.1363 公頃，估計畫區總面積 0.19%，較主要計畫增加 0.1145 公頃。

十二、兒童遊樂場用地

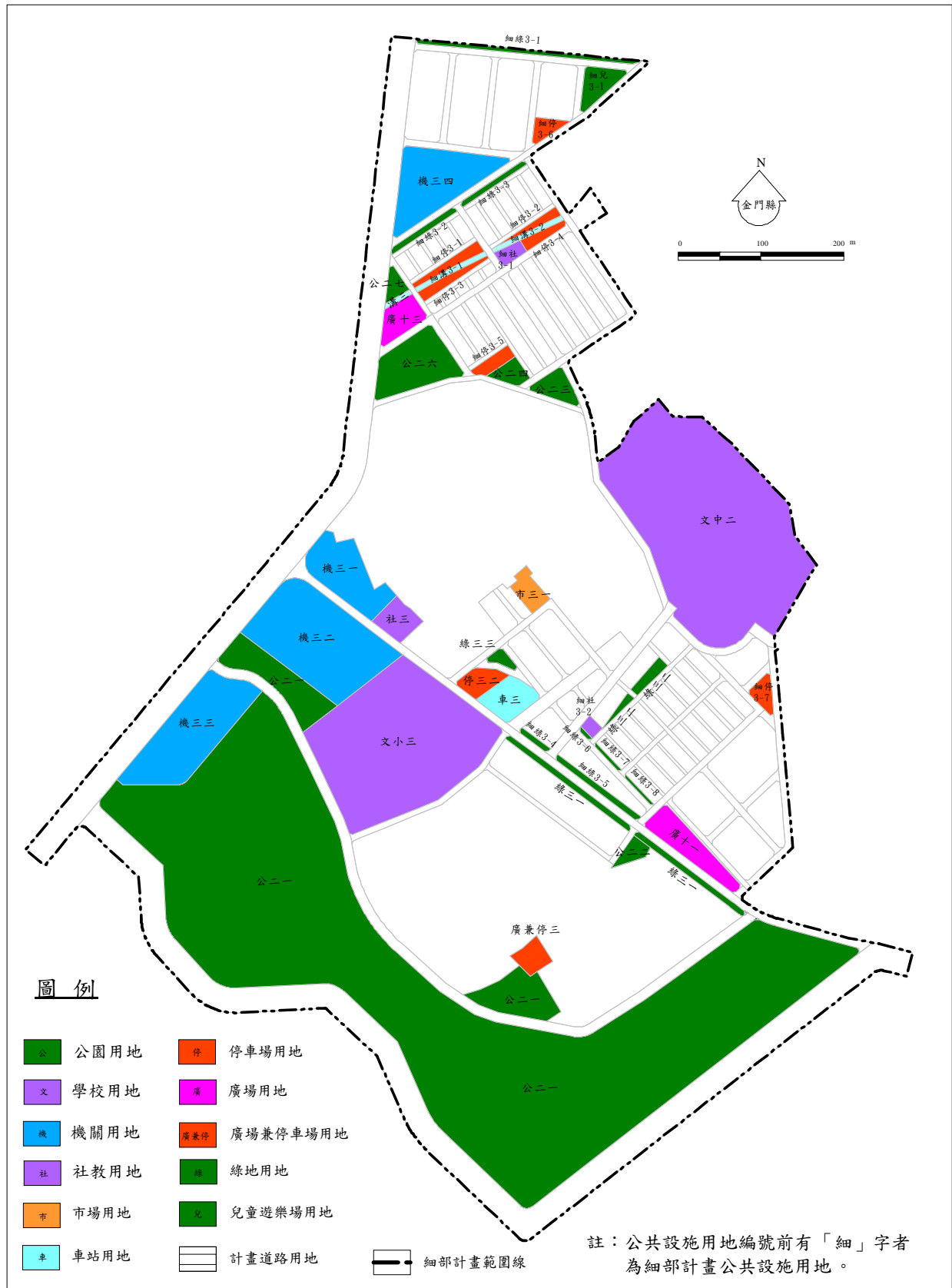
兒童遊樂場用地 1 處，計畫面積 0.1697 公頃，估計畫區總面積 0.23%，為細部計畫所劃設。

十三、道路用地

原主要計畫道路用地 12.4491 公頃，細部計畫後為 15.4829 公頃，估計畫區總面積 21.20%。

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辦法」之規定作多目標使用。

規劃後，本計畫區公共設施用地除停車場用地略有不足外，餘均符合計畫之基本需求（請參見表 5-3）。基於本計畫區規模較小、開放空間甚多、加上部份住宅區訂有附設停車空間規定，停車使用應無問題。



圖名 圖5-3 金沙細部計畫公共設施用地計畫示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫案

表 5-2 金沙細部計畫公共設施用地計畫表

計畫層次	項目	編號	面積(公頃)	備註
主 要 計 畫 設	公園用地	公二一	16.0694	榮湖公園
		公二二	0.0811	文鳳殿西北測(後水頭)
		公二三	0.1474	忠孝新村南側
		公二四	0.0979	忠孝新村南側
		公二六	0.5597	忠孝新村西側
		公二七	0.0704	忠孝橋西方
		小計	17.0259	
	學校用地	文中二	4.5266	金沙國中
		文小三	2.9809	金沙國小
		小計	7.5075	
	機關用地	機三一	0.5750	金沙警察所、國有財產局金馬分處
		機三二	1.5324	機三一南側
		機三三	1.1020	自來水廠
		機三四	0.7884	金沙消防隊
		小計	3.9978	
	社教用地	社三	0.1795	機三一東側
	市場用地	市三一	0.1320	沙美市場
	車站用地	車三	0.2416	沙美車站、鎮公所
	停車場用地	停三二	0.1392	車三東側
	廣場兼停車場用地	廣兼停三	0.1266	后浦頭
	廣場用地	廣十一	0.3500	榮光新村東南側
		廣十三	0.1957	忠孝新村周邊
		小計	0.5457	
	綠地用地	綠三一	0.2451	環島東路側綠帶
		綠三二	0.0984	榮光新村及商業區間綠帶
		綠三三	0.0458	車三東側
		小計	0.3893	
溝渠用地	溝三	0.0218	忠孝新村	
道路用地		12.4491		
合計			42.7561	

表 5-2 金沙細部計畫公共設施用地計畫表(續表-1)

計畫層次	項目	編號	面積(公頃)	備註
細 部 計 畫 劃 設	社教用地	細社 3-1	0.0643	忠孝新村活動中心
		細社 3-2	0.0388	汶沙里辦公廳
		小計	0.1031	
	停車場用地	細停 3-1	0.0982	忠孝新村內
		細停 3-2	0.0560	忠孝新村內
		細停 3-3	0.0920	忠孝新村內
		細停 3-4	0.0669	忠孝新村內
		細停 3-5	0.0836	忠孝新村內
		細停 3-6	0.0773	忠孝新村北側新住宅區內
		細停 3-7	0.0882	榮光新村東、北側新住宅區內
		小計	0.5622	
	綠地用地	細綠 3-1	0.1346	忠孝新村北側新住宅區綠帶
		細綠 3-2	0.0666	忠孝新村西北邊道路側綠帶
		細綠 3-3	0.0641	忠孝新村西北邊道路側綠帶
		細綠 3-4	0.0291	環島東路側綠帶
		細綠 3-5	0.0872	環島東路側綠帶
		細綠 3-6	0.0075	榮光新村南側綠帶
		細綠 3-7	0.0173	榮光新村南側綠帶
		細綠 3-8	0.0194	榮光新村南側綠帶
		小計	0.4258	
	溝渠用地	細溝 3-1	0.0585	忠孝新村內
		細溝 3-2	0.0560	忠孝新村內
		小計	0.1145	
	兒童遊樂場用地	細兒 3-1	0.1697	忠孝新村北側新住宅區內
		小計	0.1697	
	道路用地		3.0338	
	合計		4.4091	
主、細計畫總計			47.1652	

資料來源：由計畫圖計算，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

註：1.表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

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。

3.因道路及截角劃設，故各項主要計畫公共設施面積較表 2-6 為少。

表 5-3 金沙細部計畫公共設施用地規劃成果檢核表

項 目		檢 討 標 準	需求面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	超過或 不足面積 (公頃)
計畫年期：民國 105 年		計畫人口：4,500 人			
公園用地		1.五萬人口以下者，以每千人 0.15 公頃為準。 2.閭鄰公園每一處最小面積不 得小於 0.5 公頃。	0.6750	17.0259	+16.1606
兒童遊樂場用地		1.每千人 0.08 公頃為準。 2.每處最小面積 0.1 公頃。	0.3600	0.1697	
學 校 用 地	文中用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.16 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.5 公頃。	2.3701	4.5266	+2.1565
	文小用地	1.五萬人口以下者，以每千人 0.2 公頃為準。 2.每校面積不得小於 2.0 公頃。	0.9000	2.9809	+2.0809
停車場用地（廣 兼停車場用地）		1.不得低於計畫區內車輛預估 數 20%之停車需求(225 輛×30 m ²)。 0.6750 公頃 2.商業區不低於商業區面積×8 %。0.2151 公頃	0.8901	0.8280	-0.0621
機關用地		按實際需要設置。		3.9978	-
社教用地		按實際需要設置。		0.2826	-
市場用地		按實際需要設置。		0.1320	-
車站用地		按實際需要設置。		0.2416	-
廣場用地		按實際需要設置。		0.5458	-
綠地用地		按實際需要設置。		0.8151	-
道路用地		按實際需要設置。		15.4829	-

資料來源：本計畫整理

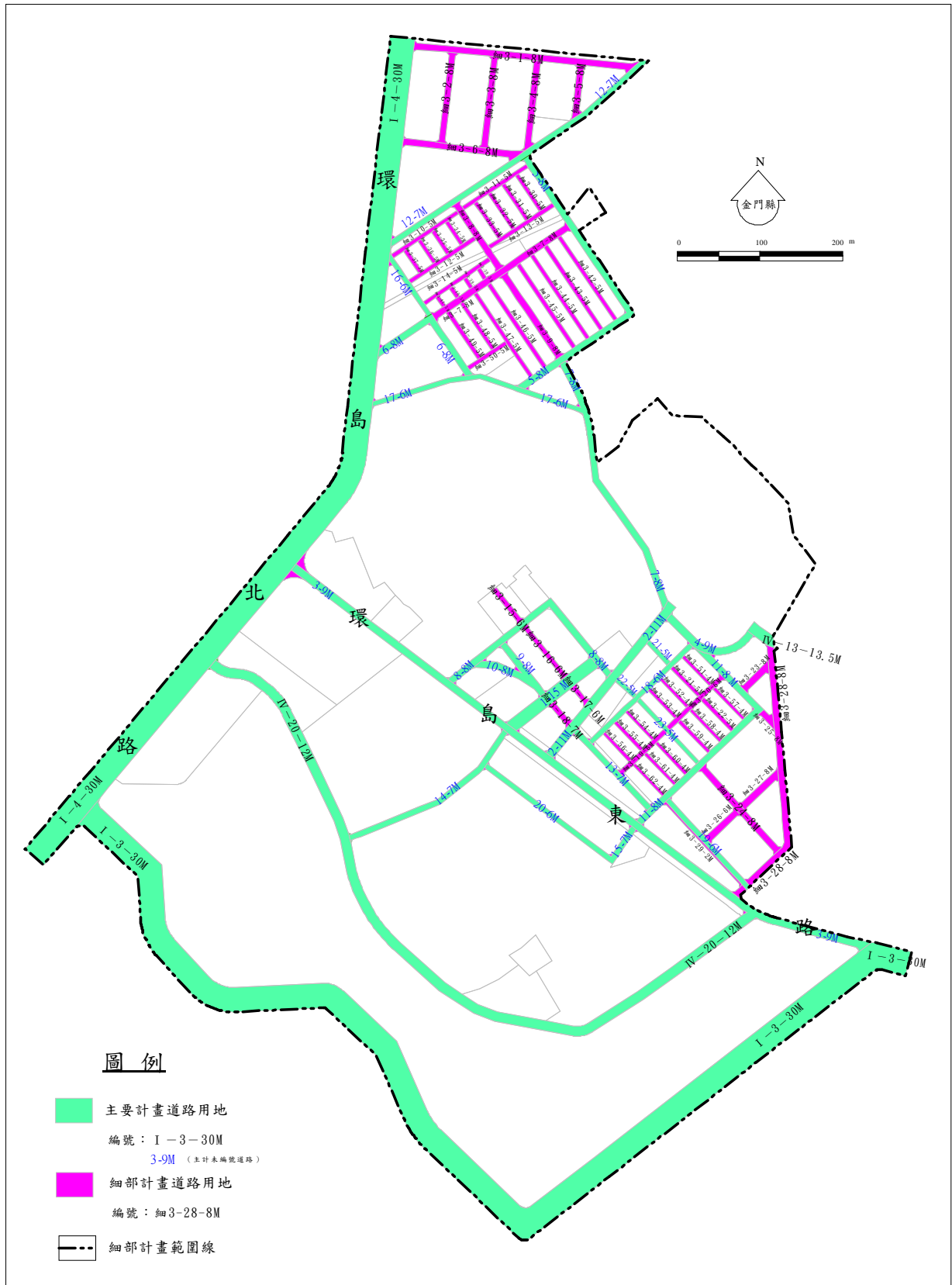
第四節 道路系統計畫

本計畫區共有計畫道路用地面積 15.4829 公頃 (估計畫總面積 21.20%)，其中主要計畫劃設 12.4491 公頃；細部計畫劃設 3.0338 公頃。計畫區道路系統請參見圖 5-4 與表 5-4。

本細部計畫道路承續主要計畫道路系統加以規劃配置，說明如下：

1. 忠孝新村北側及榮光新村東、北側之新住宅區均配置 8 公尺計畫道路。忠孝新村北側新住宅區之細 3-6-8M 道路以主要計畫機關用地 (機三四、現況主要為道路) 配置；榮光新村東、北側新住宅區運用部分廣十一規劃 2 公尺道路 (細 3-29-2M) 將主要計畫 6 公尺道路 (主計未編號 19-6M) 加寬為 8 公尺，另規劃 8 公尺計畫道路以利新住宅區進出主計未編號 3-9M 道路。
2. 忠孝新村外圍環繞 7~8 公尺寬之主要計畫道路，本細部計畫配合現有社區空間架構，以十字形之 8 公尺計畫道路為主幹，其餘配置 5 公尺。
3. 榮光新村外圍環繞 6~8 公尺寬之主要計畫道路，並有 5 公尺之主要計畫道路位於其中。本細部計畫以現有社區空間架構，以一條 6 公尺道路為主幹，此外配合主要計畫規劃一條 5 公尺計畫道路，其餘配置 4 公尺。
4. 現有沙美商業街 (博愛路) 依現況配置 6 公尺計畫道路。
5. 沙美車站東南側商業區配合主要計畫道路配置為 7 公尺細部計畫道路 (細 3-18-7M)。
6. 本計畫為簡化未來之都市計畫與建築管理等行政作業，除特殊道路截角以圓弧處理外 (環島北路及環島東路交叉口)，一般道路路口以 5 公尺直線截角處理，未劃設者則未來建築時以「金門縣建築管理自治條例」中之道路交叉口標準處理。

本細部計畫道路雖參考既有都市計畫之樁位規劃，但大部分均考量發展狀況重新調整位置，故本計畫公告實施後應重新辦理都市計畫樁位測設及公告之作業。



圖名

圖5-4 金沙細部計畫道路系統計畫示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

表 5-4 金沙細部計畫道路系統編號與長度表

計畫層級	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	位置	備註	
主要計畫 劃設	I-3	30	1375	公二一南側	主要計畫總 長度 7846m	
	I-4	30	1136	計畫區西側，環島北路	主要計畫總 長度 4284m	
	IV-13	13.5	33	文中二南側	主要計畫總 長度 2330m	
	IV-20	12	933	文小三、后浦頭自然村專用區 南側		
	主 計 未 編 號	1	15	128	車三東南側	復興街
		2	11	236	文中二西南側	國中路
		3	9	842	機三一及機三二中間	環島東路
		4	9	122	文中二南側	
		5	8	390	忠孝新村東、南側	
		6	8	158	忠孝新村西南側	
		7	8	325	文中二西側、小浦頭自然村專 用區東側	
		8	8	268	市三一南側	
		9	8	78	車三北側	三民路
		10	8	66	停三二北側	
		11	8	298	榮光新村北、東側	
		12	7	380	忠孝新村北側	
		13	7	129	榮光新村南側	
		14	7	235	文小三南側	
		15	7	51	后浦頭自然村專用區北側	
		16	6	86	忠孝新村西南側	
		17	6	265	忠孝新村南側、小浦頭自然村 專用區北側	
		18	6	170	榮光新村西側	
		19	6	145	廣十一北側	
20		6	188	后浦頭自然村專用區北側	五福街	
21		5	36	榮光新村西北側		
22		5	29	榮光新村西北側		
23		5	105	榮光新村		

表 5-4 金沙細部計畫道路系統編號與長度表(續表-1)

計畫層級	編號	寬度(M)	長度(M)	起訖	位置	備註
細部計畫設計	細 3-1	8	268	1-4-30M 至主計未編號 12-7M	忠孝新村北側新住宅區	
	細 3-2	8	110	細 3-1-8M 至細 3-6-8M		
	細 3-3	8	111	細 3-1-8M 至細 3-6-8M		
	細 3-4	8	108	細 3-1-8M 至主計未編號 12-7M		
	細 3-5	8	63	細 3-1-8M 至主計未編號 12-7M		
	細 3-6	8	142	1-4-30M 至主計未編號 12-7M		
	細 3-7	8	197	主計未編號 6-8M 至主計未編號 5-8M	忠孝新村	
	細 3-8	8	95	主計未編號 12-7M 至細 3-7-8M		
	細 3-9	8	121	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-10	5	95	主計未編號 16-6M 至細 3-8-8M		
	細 3-11	5	94	細 3-8-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-12	5	95	主計未編號 16-6M 至細 3-8-8M		
	細 3-13	5	94	細 3-8-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-14	5	95	主計未編號 16-6M 至細 3-8-8M		
	細 3-15	6	51	小浦頭自然村至主計未編 8-8M	沙美市街地區	
	細 3-16	6	78	主計未編號 8-8M 至主計未編號 1-15M		博愛街
	細 3-17	6	26	主計未編號 1-15M 至主計未編號 2-11M		
	細 3-18	7	33	主計未編號 1-15M 至主計未編號 2-11M		
	細 3-19	6	75	主計未編號 13-7M 至主計未編號 23-5M	榮光新村	
	細 3-20	6	91	主計未編號 23-5M 至主計未編號 11-8M		
	細 3-21	5	47	主計未編號 18-6M 至細 3-20-6M		
	細 3-22	5	52	細 3-20-6M 至主計未編號 11-8M		
	細 3-23	8	41	主計未編號 11-8M 至細 3-28-8M		
	細 3-24	8	137	主計未編號 11-8M 至細 3-28-8M	榮光新村東、北側新住宅區	
	細 3-25	8	20	主計未編號 11-8M 至細 3-28-8M		
	細 3-26	8	50	主計未編號 19-6M 至細 3-24-8M		
	細 3-27	8	59	細 3-24-8M 至細 3-28-8M		
	細 3-28	8	323	主計未編號 3-9M 至 IV-13-13.5M		
	細 3-29	2	137	主計未編號 11-8M 至細 3-28-8M		

5-4 金沙細部計畫道路系統編號與長度表(續表-2)

計畫層級	編號	寬度(M)	長度(M)	起訖	位置	備註
細部計畫設計	細 3-30	5	52	主計未編號 11-8M 至細 3-28-8M	忠孝新村	
	細 3-31	5	52	細 3-11-5M 至細 3-13-5M		
	細 3-32	5	52	細 3-11-5M 至細 3-13-5M		
	細 3-33	5	52	細 3-11-5M 至細 3-13-5M		
	細 3-34	5	33	細 3-10-5M 至細 3-12-5M		
	細 3-35	5	33	細 3-10-5M 至細 3-12-5M		
	細 3-36	5	33	細 3-10-5M 至細 3-12-5M		
	細 3-37	5	33	細 3-10-5M 至細 3-12-5M		
	細 3-38	5	14	細 3-14-5M 至細 3-7-8M		
	細 3-39	5	14	細 3-14-5M 至細 3-7-8M		
	細 3-40	5	14	細 3-14-5M 至細 3-7-8M		
	細 3-41	5	14	細 3-14-5M 至細 3-7-8M		
	細 3-42	5	122	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-43	5	122	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-44	5	122	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-45	5	122	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-46	5	122	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-47	5	122	細 3-7-8M 至主計未編號 5-8M		
	細 3-48	5	68	細 3-7-8M 至細 3-50-5M		
	細 3-49	5	68	細 3-7-8M 至細 3-50-5M		
	細 3-50	5	55	主計未編號 6-8M 至細 3-47-5M		
	細 3-51	4	48	主計未編號 18-6M 至細 3-20-6M	榮光新村	
	細 3-52	4	47	主計未編號 18-6M 至細 3-20-6M		
	細 3-53	4	47	主計未編號 18-6M 至細 3-20-6M		
	細 3-54	4	47	主計未編號 18-6M 至細 3-19-6M		
	細 3-55	4	47	主計未編號 18-6M 至細 3-19-6M		
	細 3-56	4	47	主計未編號 18-6M 至細 3-19-6M		
	細 3-57	4	52	細 3-20-6M 至主計未編號 11-8M		
	細 3-58	4	52	細 3-20-6M 至主計未編號 11-8M		
	細 3-59	4	52	細 3-20-6M 至主計未編號 11-8M		
	細 3-60	4	52	細 3-19-6M 至主計未編號 11-8M		
	細 3-61	4	52	細 3-19-6M 至主計未編號 11-8M		
細 3-62	4	52	細 3-19-6M 至主計未編號 11-8M			

資料來源：依據計畫書及圖檔核算。

註：表內長度僅供參考，實際長度應以實地測量為準。

第五節 開放空間系統計畫

本計畫內部之開放空間系統包括開放空間性公共設施用地(公園用地、綠地、兒童遊樂場用地、廣場用地)、停車空間(停車場及廣場兼停車場用地)與學校空間(文中與文小)，面積計有 26.8920 公頃，屬於集中式之開放空間。

第二次「變更金沙都市計畫(通盤檢討)案」，於環島東路兩旁各規劃有 7 公尺綠地，但「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」中僅保留部分之綠地。基於環島東路(主計未編號 3-9M)為大金門之主要路網，又是金沙市街之主要發展軸線及進出門戶路線，為維持綠地系統之完整性，規定機三一、機三三、社三、文小三、停三二、車三、廣十一等，以及機三四臨主計未編號 12-7M 道路側，依本計畫土地使用分區管制要點之規定，將自計畫道路境界線至少退縮 7 公尺建築(設置圍牆時亦同)，其中四公尺作為沿街式無遮簷人行道，加以綠美化後，提供作為舒適與安全的人行空間。

又忠孝新村北側住 2-1 及榮光新村東、北側住 2-1，為確保居住環境品質，規定新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，退縮建築之空地至少有一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。計畫區開放空間系統計畫請參見圖 5-5。



第六節 都市防災計畫

都市防災為重要之計畫課題，參照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第七條，規定有都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等規劃項目。

本計畫區面積 73.0325 公頃，計畫人口 4,500 人。計畫開放空間性公共設施用地（公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、廣場兼停車場、停車場，但扣除屬於水體之榮湖公園）面積約 4.48 公頃，若再加上一半之學校用地面積 3.75 公頃，合計開放空間性之避難據點面積 8.23 公頃，平均每人避難面積 18.29 m²，高於平均每人最佳避難面積值 2~4 m²。本計畫區規模較小，開放空間分佈也甚為平均，平均約 200 公尺即可達到防災避難場所。

一、防救災據點

計畫區內之公所、消防隊、派出所及自來水廠，可作為相關之防救災據點，作為防救災指揮、情報收集、物資接收及發放等場所使用。

二、防災避難場所

（一）緊急避難場所

此層級之場所主要提供民眾於災害發生三分鐘內進行自發性避難，主要對象為區內之空地、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、廣場兼停車場及道路等公共開放空間。

（二）臨時避難場所

此層級之場所是收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難民眾使用，民眾於臨時避難場所待援，經由引導轉至功能較完善避難收容場所，主要對象為區內之公園、兒童遊樂場、廣場、停車場、廣場兼停車場等公共開放空間。

（三）避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為災民收容、成立救災指揮、醫療與物資儲存及供應中心等使用，依據災害性質與規模，可以運用學校、公園與社

區活動中心等空間作為避難收容場所。

二、消防救災道路系統與設施

(一) 救援輸送道路

提供災害發生後車輛運送救援器具與物資至災害據點使用，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以 8 公尺以上道路為原則。這些道路在災害發生後必須保持暢通，而且在救災必要時得進行交通管制。通過計畫區之環島北路及環島東路為整個大金門主要防災路線之一環。

(二) 避難道路

為計畫區出入道路系統，以連結救災輸送道路及通達避難據點。

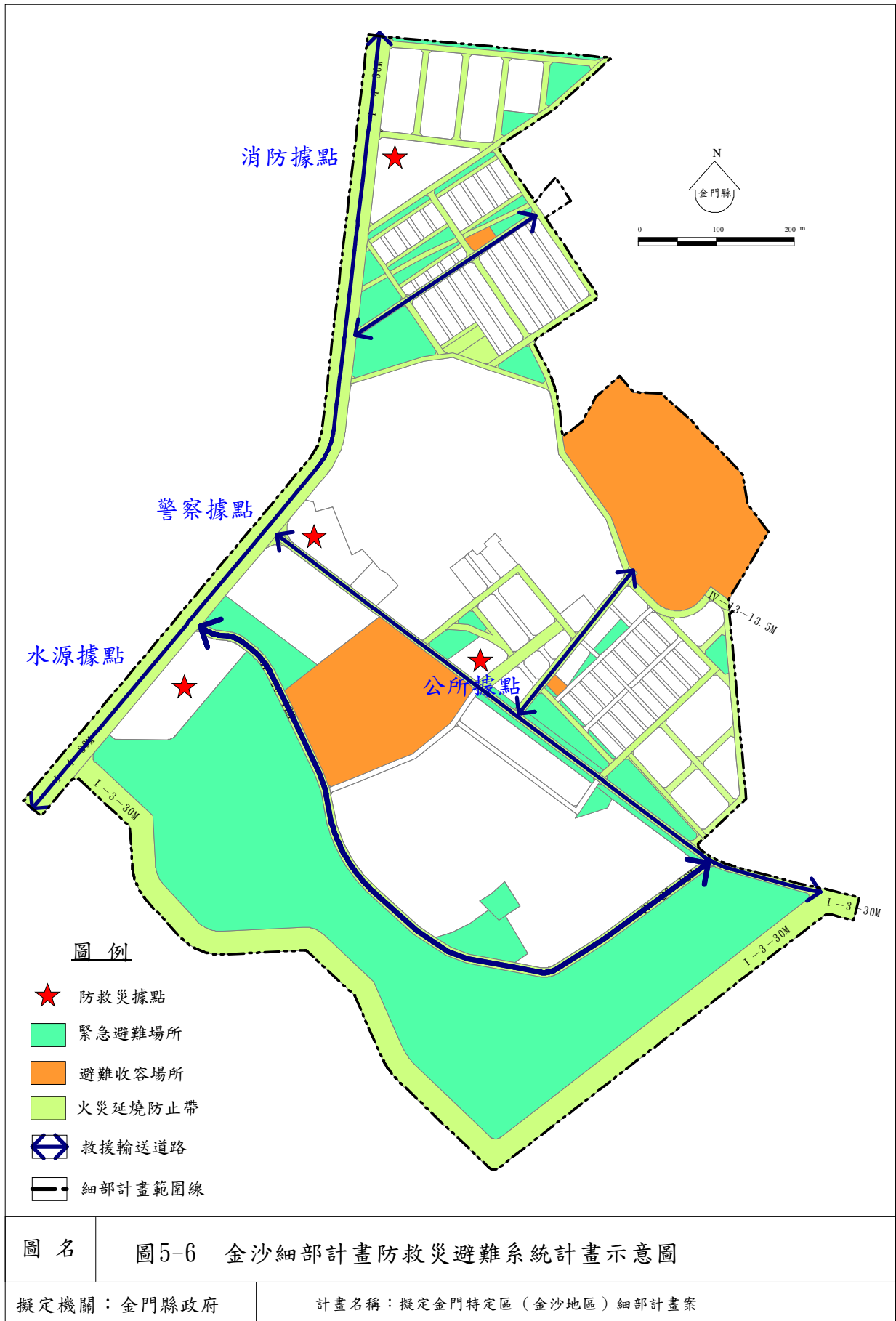
(三) 消防通道

考慮消防車輛投入滅火的活動，計畫區內 8 公尺以上計畫道路均指定為消防通道。

三、火災延燒防止地帶

火災延燒防止帶在於防止火災發生時之蔓延，通常以帶狀之都市設施如河川、公園、鐵路或道路等軸線及植栽地帶，同時規劃沿線建築不燃化。本計畫區以 8 公尺以上計畫道路為火災延燒防止帶，然若位於公園、兒童遊樂場、綠地、廣場等之 8 公尺以下道路亦納入。

計畫區防救災避難系統計畫請參見圖 5-6。



第七節 土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第二十二條，土地使用分區管制係細部計畫內容之一。同法第三十二條，都市計畫之住宅區、商業區等得視實際需要再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。依主要計畫【變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)】土地使用分區管制要點第三條規定，都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

「擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫土地使用分區管制要點」

- 第一條 本要點依據都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。
- 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，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第三條 本要點用語定義如下：
- 一、容積率：地面上各層樓地板面積之和與建築基地面積之比。
 - 二、計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
 - 三、計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
 - 四、基地線：建築基地之界線。
 - 五、前面基地線：基地鄰接道路之基地線，鄰接二條以上道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
 - 六、前院：沿前面基地線之庭院。
 - 七、前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院平均水平距離。(備註：有牆以牆中心為準，無牆以柱中心為準。)

- 八、獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- 九、雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
- 十、連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。

第 四 條 本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

一、住宅區

(一) 第二之一種住宅區(住2-1)

(二) 第六種住宅區(住6)

二、商業區

(一) 第一種商業區(商1)

(二) 第二種商業區(商2)

三、自然村專用區

四、宗教專用區

第 五 條 本計畫依各類型住宅區之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

一、第二之一種住宅區(住2-1)：除供居住使用外，許可為文教事業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業使用。

二、第六種住宅區(住6)：除供居住使用外，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、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。

第 六 條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

- 一、第二之一種住宅區（住2-1）：專供興建獨戶或雙併住宅使用，最大建蔽率60%，最大容積率180%，樓層高度以三層樓為限，全部設置斜屋頂。建物應自計畫道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地至少一半應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- 二、第六種住宅區（住6）：忠孝新村部份，專供興建獨戶或雙併住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮3公尺為牆面線，前院深度為2公尺。榮光新村部份，專供興建獨戶、雙併或連棟住宅使用，建物樓高以三層樓為限，第三層樓應設置斜屋頂，斜屋頂覆蓋面積為建築面積60%，指定以計畫道路境界線退縮2.5公尺為牆面線，前院深度為1.8公尺。
。（範圍請參見圖5-2；建築及退縮型式請參見圖5-7）

第 七 條 第二之一種住宅區（住 2-1）建築物應附設停車空間，依其建築樓地板面積 200 平方公尺以下（含），需設置一輛停車位計算，超過部分每滿 100 平方公尺需增設一輛停車位。

第 八 條 第二種商業區（商 2）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、抽水機及其附屬設備）超過15匹馬力，電熱超過60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300平方公尺以上者。但報業印刷及

冷藏業，不在此限。

三、經營下列事業者：

- 1.製造鞭炮或煙火類物品者。
- 2.使用乙炔，其熔接裝置容量在30公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
- 3.賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
- 4.印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
- 5.使用動力超過0.75瓩之噴漆作業者。
- 6.使用氣體亞硫酸漂白物者。
- 7.骨炭或其他動物質炭之製造者。
- 8.毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
- 9.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。
- 10.使用動力合計超過0.75瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
- 11.削切木作使用動力總數超過3.75瓩者。
- 12.使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
- 13.使用動力研磨機3台以上乾磨金屬，其動力超過2.25者。
- 14.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。
- 15.煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
- 16.使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
- 17.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。
- 18.玻璃或機製毛玻璃製造者。

19.使用機器錘之鍛冶者。

四、火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

五、廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。

六、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。

七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。

八、乳品工廠、堆肥舍。

九、其他經本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。

第九條 第一種商業區（商1）不得為下列建築物及土地之使用：

一、第八條規定限制之建築及使用。

二、樓地板面積大於1,500平方公尺之大型商場（店）或客房數30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。

第十條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如左：

類 型	最大建蔽率	最大容積積率
第一種商業區 （商1）	70%	420%
第二種商業區 （商2）	60%	360%

第十一條 自然村專用區及宗教專用區，依主要計畫管制規定。

第十二條 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。

第十三條 本計畫公共設施用地面臨計畫道路部分應退縮建築，退縮部分得計入法定空地，規定如下：

- 一、機三一、機三三、社三、文小三、停三二、車三及廣十一等面臨主計未編號道路3-9M(環島東路)部分及機三四面臨主計未編號道路12-7M部分，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮7公尺建築，如有設置圍牆必要者亦同，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。
- 二、公共設施用地，新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自計畫道路境界線至少退縮3公尺，退縮之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。

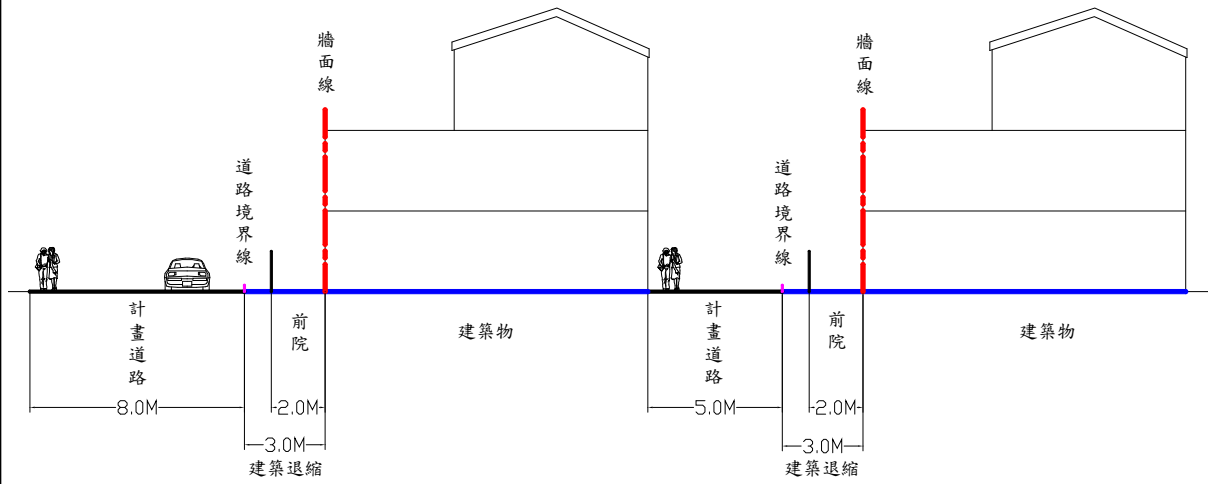
第十四條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第十五條 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30%為限。

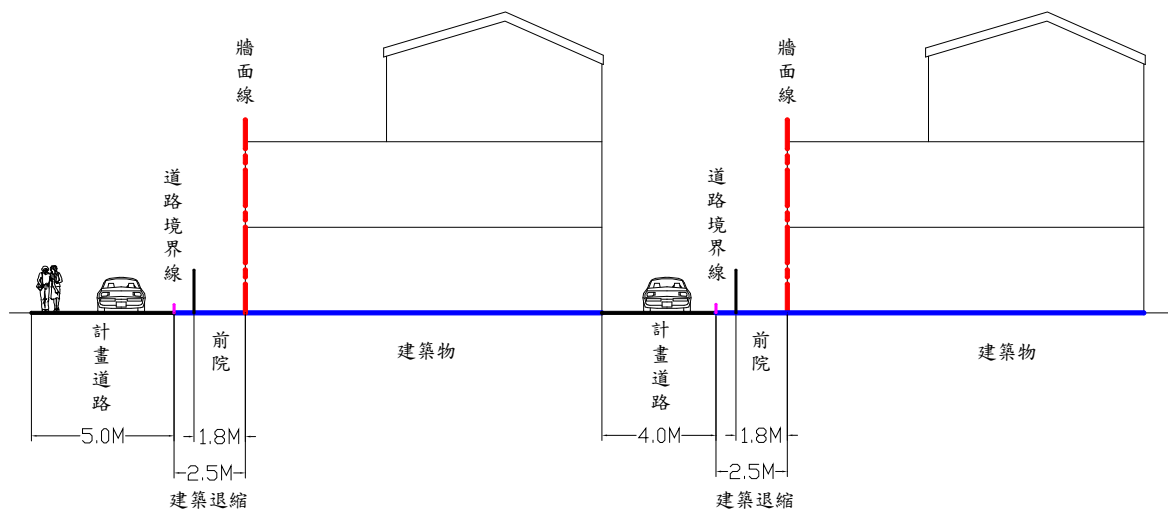
- 一、私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- 二、建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十六條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

忠孝新村



榮光新村



圖名

圖 5-7 建築及退縮型式參考示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

第六章 事業及財務計畫

本章內容包括金沙細部計畫之事業計畫、公共設施與道路用地開闢建設所需經費。

第一節 事業計畫

都市計畫事業包括公共設施建設、新市區開發及舊市區更新，本計畫之事業計畫包括前兩者。

一、新市區開發

金沙地區新市區建設有兩處：一為忠孝新村北側新住宅區；另一為榮光新村東、北側新住宅區，兩者需以市地重劃方式進行整體開發，範圍請參見圖 6-1，內容參見表 6-1。

表 6-1 金沙細部計畫區新住宅區開發項目表

整體開發 住宅區	忠孝新村北側 新住宅區			榮光新村東、北側 新住宅區		
	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)	項目	面積 (公頃)	百分比 (%)
住宅區	住 2-1	1.7424	62.58	住 2-1	1.5795	68.35
公共設施 用地	細綠 3-1	0.1346	4.83	細停 3-7	0.0882	3.82
	細兒 3-1	0.1697	6.09			
	細停 3-6	0.0773	2.78			
	小 計	0.3816	13.70			
道路用地	細 3-1-8M 細 3-2-8M 細 3-3-8M 細 3-4-8M 細 3-5-8M 細 3-6-8M	0.6603	23.72	細 3-23-8M 細 3-24-8M 細 3-25-8M 細 3-26-8M 細 3-27-8M 細 3-28-8M 細 3-29-2M 主計未編號 19-6M	0.6431	27.83
合計		2.7843	100.00	合 計	2.3108	100.00

資料來源：由計畫圖計算，實際面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

基於上述兩市地重劃範圍之外圍計畫道路皆未開闢，勢將產生面臨這些計畫道路之住宅土地無法配地建築。故未來必要時，可將外圍適當寬度道路併入或擴大其開發範圍，同時必要時得辦理都市計畫個案變更，以因應市地重劃開發之實際需要。

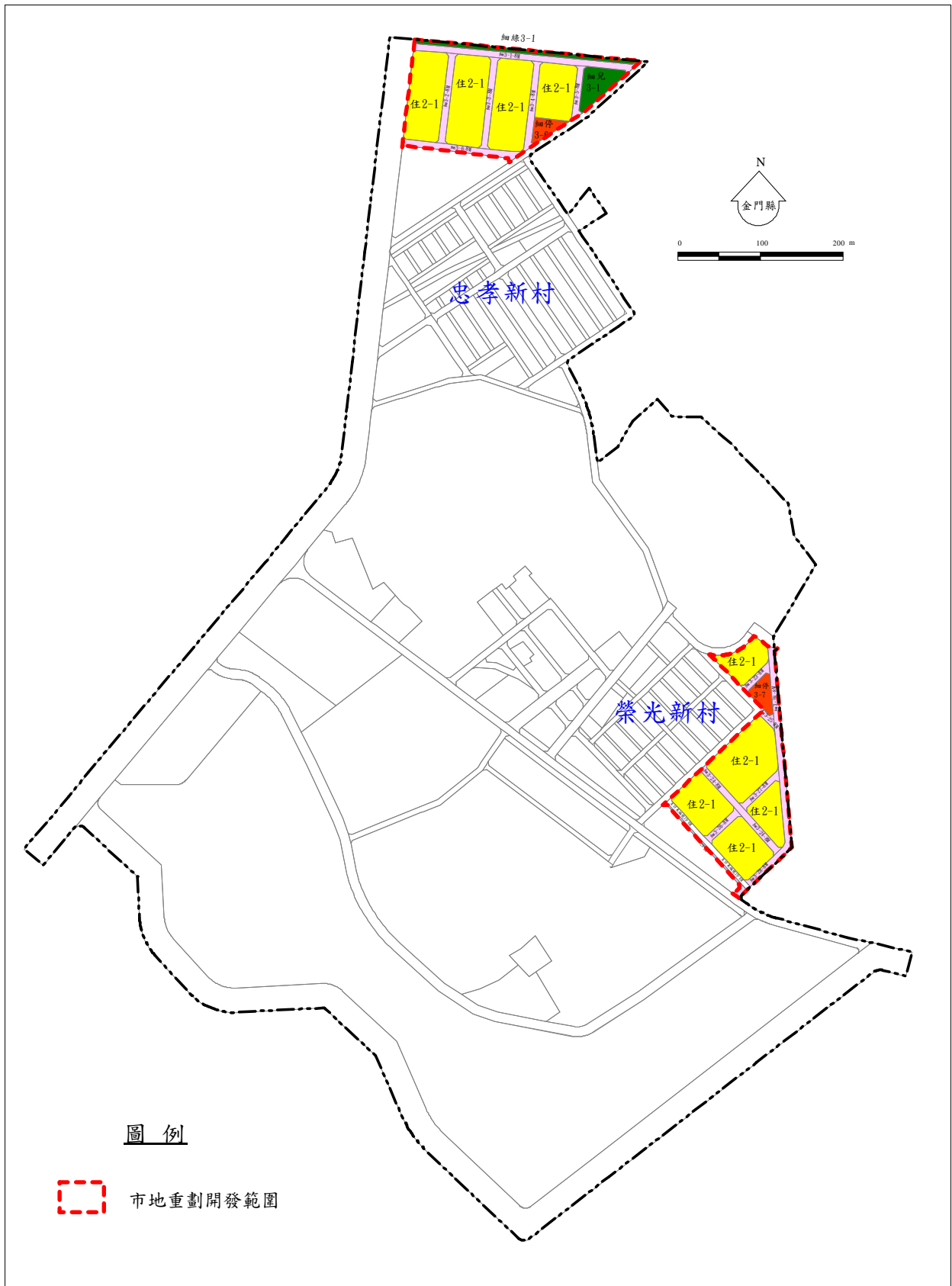
二、公共設施建設

本計畫公共設施建設包括公共設施用地取得與建設、道路用地取得與建設。除上述新市區開發之公共設施用地與道路用地以市地重劃方式開發外，其餘以徵收方式開發。

本計畫區已開闢使用之公共設施用地尚存有土地所有權仍屬於私有之情況，這些公共設施用地除本府編列經費取得外，得獎勵私人開發建築，亦得適用公有土地交換等方式開發。

第二節 財務計畫

金沙細部計畫區以徵收方式開闢之公共設施用地所需經費粗估約1億4千萬元（請參見表 6-2），道路開闢經費約3億3千萬元（請參見表 6-3），兩者合計約4億7千萬元。將依據都市發展進程、地方發展實際需要與本府財政狀況等逐年編列經費開闢建設。



圖名	圖6-1 金沙細部計畫市地重劃開發範圍示意图
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案

表 6-2 金沙細部計畫公共設施用地事業及財務計畫表

項目	公共設施用地		計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	土地取得方式				獎勵 投資	補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
	編號	徵收			區段 徵收	市地 重劃	獎 勵 投 資							
公園 用地	公二一	●	16.07	2933					328	0	352	680	縣政府	
	公二二	●	0.08	808					147	0	97	244	縣政府	
	公二三	●	0.15	927					169	0	111	280	縣政府	
	公二四	●	0.10	681					124	0	446	570	縣政府	
	公二六	●	0.56	3716					676	9	396	1081	縣政府	
	公二七	●	0.07	0					0	0	0	0	縣政府	
	小計		17.03	9065					1445	9	1402	2855		
學校 用地	文中二	●	4.53	9365					1573	0	-	1573	縣政府	
	文小三	●	2.98	3728					1003	0	-	1003	縣政府	
	小計		7.51	13093					2576	0	-	2576		
	機三一	●	0.58	51					10	0	-	10	縣政府	
機關 用地	機三二	●	1.53	14713					2832	0	-	2832	縣政府	
	機三三		1.10	0					0	0	0	0	縣政府	
	機三四	●	0.79	5223					1179	0	-	1179	縣政府	
	小計		4.00	19987					4022	0	0	4022		
綠地	綠三一	●	0.25	1307					914	0	157	1071	縣政府	
	綠三二	●	0.10	697					178	176	84	437	縣政府	
	綠三三	●	0.05	7					4	0	35	39	縣政府	
	綠 3-1		0.13	1307		●			-	-	-	-	縣政府	
	綠 3-2		0.07	0		已開闢			0	0	0	0		
	綠 3-3	●	0.06	318					116	0	38	154	縣政府	

表 6-2 金沙細部計畫公共設施用地事業及財務計畫表(續表-1)

項目	編號	計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	土地取得方式				補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
				徵收	區段 徵收	市地 重劃	獎勵 投資					
綠地	綠 3-4	0.03	249	●			174	0	30	204	縣政府	
	綠 3-5	0.09	867	●			607	0	104	711	縣政府	
	綠 3-6	0.01	0	●			0	0	0	0	縣政府	
	綠 3-7	0.02	2	●			0	0	21	21	縣政府	
	綠 3-8	0.02	44	●			4	0	23	27	縣政府	
小計		0.82	4798				1998	225	653	2876		
兒童遊 樂場用 地	兒 3-1	0.17	1697			●	-	-	-	-	縣政府	
	小計	0.17	1697				-	-	-	-		
市場 用地	市三一	0.13	0		已開闢			0	0	0	0	縣政府
	社三	0.18	0		已開闢			0	0	0	0	
社教 用地	社 3-1	0.06	0		已開闢			0	0	0	0	
	社 3-2	0.04	0		已開闢			0	0	0	0	
	小計	0.28	0		已開闢			0	0	0	0	
	停三二	0.14	8	●			5	0	64	69	縣政府	
停車場 用地	停 3-1	0.10	981	●			179	0	147	326	縣政府	
	停 3-2	0.06	528	●			192	0	84	276	縣政府	
	停 3-3	0.09	1	●			0	0	89	89	縣政府	
	停 3-4	0.07	2	●			0	0	53	53	縣政府	
	停 3-5	0.08	169	●			31	0	89	120	縣政府	

表 6-2 金沙細部計畫公共設施用地事業及財務計畫表 (續表一-2)

項目	公共設施用地 編號	計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	土地取得方式			補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
				徵收	區段 徵收	市地 重劃					
停車場 用地	停 3-6	0.08	773			●	-	-	-	-	縣政府
	停 3-7	0.09	882			●	-	-	-	-	縣政府
	小計	0.70	3344				406	0	527	933	
廣場兼 停車場 用地	廣兼停 三	0.13	0		已開闢			0	0	0	
車站 用地	車三	0.24	0		已開闢			0	0	0	
廣場 用地	廣十一	0.35	2400	●			392	-	-	525	縣政府
	廣十三	0.20	29	●			5	294	294	299	縣政府
	小計	0.55	2429				397	0	294	819	
溝渠 用地	溝三	0.02	33	●			0	0	33	33	縣政府
	溝 3-1	0.06	5	●			1	0	5	6	縣政府
	溝 3-2	0.06	23	●			0	0	23	23	縣政府
	小計	0.14	61				1	0	61	62	
合計							10845	185	3290	14319	

資料來源：依據計畫內容及土地使用與建物現況調查估算，補償地價係以民國 96 年公告現值加 4 成計算。本表所列值為概估值，實際數值以執行時所需經費為準。

註：1.各項經費僅屬概估值，實際費用以計畫執行時之計算為準。

2.未開闢面積係指尚未作與該公共設施用地相容之公共使用。

3.土地使用現況調查中，已作公共使用者，不列估其補償地價。土地使用現況調查中，已作使用可與計畫公共設施項目相容者，不列估其拆遷補償費。土地使用現況調查中，空荒地(閒置土地)者，不列估其拆遷補償費。

4.機關用地、學校用地視未來建設內容，不列估建設費。

5.市地重劃為自償性土地開發，不列估各項經費，以未來市地重劃計畫為準。

6.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。

表 6-3 金沙細部計畫道路用地事業及財務計畫表

項目	道路系統		計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	徵收	土地取得方式			獎勵 投資	補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
	編號	號				區段 徵收	市地 重劃	徵收						
主要計畫 道路	I-3-30M		3.41	14536	●				2579	1374	3991	7944	縣政府	
	I-4-30M		4.13	29816	●				1252	551	7684	9488	縣政府	
	IV-13-13.5M		0.05	332	●				56	0	85	141	縣政府	
	IV-20-12M		1.12	5705	●				526	108	1560	2194	縣政府	
	主計未編 1-15M		0.19	243	●				139	798	95	1032	縣政府	
	主計未編 2-11M		0.26	154	●				90	0	191	281	縣政府	
	主計未編 3-9M		0.78	430	●				39	0	157	196	縣政府	
	主計未編 4-9M		0.11	932	●				283	32	249	564	縣政府	
	主計未編 5-8M		0.31	2337	●				823	137	600	1560	縣政府	
	主計未編 6-8M		0.13	212	●				4	0	75	79	縣政府	
	主計未編 7-8M		0.26	790	●				79	32	240	351	縣政府	
	主計未編 8-8M		0.22	1137	●				775	2219	309	3302	縣政府	
	主計未編 9-8M		0.07	160	●				101	23	50	174	縣政府	
	主計未編 10-8M		0.06	33	●				2	0	19	21	縣政府	
	主計未編 11-8M		0.24	2065	●				496	97	523	1116	縣政府	
	主計未編 12-7M		0.27	780	●				141	8	233	383	縣政府	
	主計未編 13-7M		0.09	191	●				64	0	64	128	縣政府	
	主計未編 14-7M		0.17	940	●				32	66	250	348	縣政府	
主計未編 15-7M		0.04	280	●				196	0	72	268	縣政府		
主計未編 16-6M		0.05	45	●				11	0	22	33	縣政府		
主計未編 17-6M		0.16	1272	●				215	26	325	566	縣政府		
主計未編 18-6M		0.10	183	●				61	45	71	177	縣政府		

表 6-3 金沙細部計畫道路用地事業及財務計畫表(續表-1)

項目	道路系統		計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	土地取得方式			獎勵 投資	補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
	編號	徵收			區段 徵收	市地 重劃							
主要計畫 計畫 道路	主計未編 19-6M	0.09	770			●		-	-	-	-	-	縣政府
	主計未編 20-6M	0.11	105	●				74	0	47	121	縣政府	
	主計未編 21-5M	0.02	102	●				61	0	33	94	縣政府	
	主計未編 22-5M	0.01	72	●				42	138	23	203	縣政府	
	主計未編 23-5M	0.05	74	●				45	1	27	73	縣政府	
	小計	12.52	63696					8186	5652	16997	30835		
細部計畫 道路	細 3-1-8M	0.22	2114			●		-	-	-	-	-	縣政府
	細 3-2-8M	0.09	905			●		-	-	-	-	-	縣政府
	細 3-3-8M	0.09	609			●		-	-	-	-	-	縣政府
	細 3-4-8M	0.09	894			●		-	-	-	-	-	縣政府
	細 3-5-8M	0.05	223			●		-	-	-	-	-	縣政府
	細 3-6-8M	0.12	469			●		-	-	-	-	-	縣政府
	細 3-7-8M	0.16	41	●				12	57	37	107	縣政府	
	細 3-8-8M	0.08	20	●				5	0	18	24	縣政府	
	細 3-9-8M	0.10	55	●				20	38	27	85	縣政府	
	細 3-10-5M	0.05	0				已開闢	0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-11-5M	0.05	0				已開闢	0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-12-5M	0.05	8	●				0	0	11	11	11	縣政府
	細 3-13-5M	0.05	4	●				1	0	10	12	12	縣政府
	細 3-14-5M	0.05	0	●				0	0	10	10	10	縣政府
	細 3-15-6M	0.03	17	●				12	72	10	95	95	縣政府
	細 3-16-6M	0.05	24	●				17	140	15	172	172	縣政府

表 6-3 金沙細部計畫道路用地事業及財務計畫表(續表-2)

項目	道路系統		計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	徵收	土地取得方式			獎勵 投資	補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
	編號	區段 徵收				市地 重劃	徵收							
細 部 計 畫 道 路	細 3-17-6M		0.02	31	●				23	47	11	80	縣政府	
	細 3-18-7M		0.03	11	●				8	47	8	62	縣政府	
	細 3-19-6M		0.05	14	●				5	27	12	44	縣政府	
	細 3-20-6M		0.06	342	●				115	17	90	221	縣政府	
	細 3-21-5M		0.02	205	●				69	12	52	133	縣政府	
	細 3-22-5M		0.03	244	●				82	14	61	158	縣政府	
	細 3-23-8M		0.04	366			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-24-8M		0.11	1100			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-25-8M		0.02	203			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-26-8M		0.04	329			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-27-8M		0.05	509			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-28-8M		0.26	2603			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-29-2M		0.03	236			●		-	-	-	-	縣政府	
	細 3-30-5M		0.03	0				已開闢	0	0	0	0	縣政府	
	細 3-31-5M		0.03	0				已開闢	0	0	0	0	縣政府	
	細 3-32-5M		0.03	18		●			7	0	9	16	縣政府	
	細 3-33-5M		0.03	0				已開闢	0	0	0	0	縣政府	
細 3-34-5M		0.02	12		●			4	0	6	10	縣政府		
細 3-35-5M		0.02	0				已開闢	0	0	0	0	縣政府		
細 3-36-5M		0.02	0				已開闢	0	0	0	0	縣政府		
細 3-37-5M		0.01	0				已開闢	0	0	0	0	縣政府		

表 6-3 金沙細部計畫道路用地事業及財務計畫表(續表-3)

項目	道路系統		計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	土地取得方式			獎勵 投資	補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
	編號	徵收			區段 徵收	市地 重劃							
	細 3-38-5M		0.01	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-39-5M		0.01	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-40-5M		0.01	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-41-5M		0.01	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-42-5M		0.06	329	●			120	0	88	208	208	縣政府
	細 3-43-5M		0.06	108	●			29	0	37	66	66	縣政府
	細 3-44-5M		0.06	87	●			21	0	32	53	53	縣政府
	細 3-45-5M		0.06	78	●			18	0	30	48	48	縣政府
	細 3-46-5M		0.06	41	●			15	0	22	37	37	縣政府
	細 3-47-5M		0.06	40	●			15	0	21	36	36	縣政府
	細 3-48-5M		0.03	19	●			7	0	11	18	18	縣政府
	細 3-49-5M		0.03	21	●			8	0	12	20	20	縣政府
	細 3-50-5M		0.03	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-51-4M		0.02	190	●			64	0	48	112	112	縣政府
	細 3-52-4M		0.02	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-53-4M		0.02	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-54-4M		0.02	0		已開闢		0	0	0	0	0	縣政府
	細 3-55-4M		0.02	0		已開闢		1	0	4	5	5	縣政府
	細 3-56-4M		0.02	183	●			61	0	46	107	107	縣政府
	細 3-57-4M		0.02	193	●			65	4	49	117	117	縣政府

表 6-3 金沙細部計畫道路用地事業及財務計畫表 (續表一4)

項目	道路系統		計畫面積 (公頃)	未開闢 面積 (m ²)	土地取得方式			獎勵 投資	補償地價	拆遷補償費 (萬元)	建設費	合計	主辦單位
	編號	徵收			區段 徵收	市地 重劃							
細部計畫	細 3-58-4M	●	0.02	194				65	5	49	119	縣政府	
	細 3-59-4M	●	0.02	194				65	5	49	119	縣政府	
	細 3-60-4M	●	0.02	64				22	0	19	40	縣政府	
	細 3-61-4M	●	0.02	0				0	0	0	0	縣政府	
道路	細 3-62-4M		0.02	0	已開闢			0	0	0	0	縣政府	
	小計		2.96	13364				955	482	898	2335		
	合計		15.48	77060				9141	6134	17895	33170		

資料來源：依據計畫內容及土地使用與建物現況調查估算，補償地價係以民國 96 年公告現值加 4 成計算。本表所列值為概估值，實際數值以執行時所需經費為準。

註：1. 未開闢面積係指尚未作道路與綠地使用之土地。

2. 土地使用現況調查中，已作公共使用者，不列估其補償地價。土地使用現況調查中，空荒地(閒置土地)者，不列估其拆遷補償費。
3. 市地重劃為自償性土地開發，不列估各項經費，以未來市地重劃計畫為準。
4. 細部計畫所劃設之主要計畫道路截角納入主要計畫道路面積計算，故道路面積與表 5-1 略有差異。
5. 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。

附錄：

金門縣都市計畫委員會 96 年 12 月 27 日第 41 次委員會議有關
『第二案：「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫」案』紀錄

附錄壹：

金門縣都市計畫委員會 96 年 12 月 27 日第 41 次委員會議有關『第二案：「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫」案』紀錄

第二案：「擬定金門特定區（金沙地區）細部計畫」案

決議：本案除依下列各點外，其餘準照原公開展覽計畫書、圖，退請提案單位依照修正計畫書、圖後，由縣府逕予核定，免再提會討論：

- （一）細部計畫公共設施編號細機 3-1（衛生所）及細機 3-2（郵局），為促進都市土地有效利用，維持主要計畫編列之分區，修正劃設為第二種商業區。
- （二）計畫書土地使用分區管制要點第六條，有關第六種住宅區之退縮建築及牆面線規定，應補充示意圖說文件，以利瞭解。
- （三）計畫書第六章事業及財務計畫，有關公共設施建設，因本府「容積移轉」相關配套措施尚未公告實施，且本細部計畫目前並無劃設「移入基地」範圍，故相關文字應配合修正刪除。
- （四）公展期間人民陳情綜理表如附。

擬定金門特定區(金沙地區)細部計畫案公開展覽期間民眾意見彙整表

編號	提意見人姓名	提案位置	陳情原因	建議事項	本府研析意見	都委會決議
1	金沙鎮公所 鎮長 陳昆第	金沙地區	金沙鎮之綜合發展功能角色定位為觀光產業及休閒觀光農業。而沙美(本細部計畫區)為綜合服務核心。實質計畫內容(除新設兩處住宅區外(住二)),其餘分區皆依都市現況使用而劃設,似乎無法符合都市角色定位功能,有效改善都市空間品質,提供優質之服務機能。	<p>1. 商業區除環島東路北側小部分新設,其他皆為既有透天住商混合之街屋,且多為老舊建物,無法提供優質之商業服務空間。建議應劃設具未來性商業服務品質需求之商業區。</p> <p>2. 道路交通及停車問題:由於計畫區內之主要計畫道路,未能配合細部計畫合理調整及自然村專用區與細部計畫設置的道路未能整體計畫設置,使得整體都市道路交通系統混亂。停車用地,雖依計畫指標需求置量積仍感不足,並且劃設位置亦不恰當。</p>	<p>1-1. 本案係依據主要計畫「變更金門特定區計畫(第一次通談檢討)案」所擬定之細部計畫。</p> <p>1-2. 增劃商業區係屬於主要計畫檢討變更範疇。</p> <p>2-1. 本府正進行自然村專用區全面細部計畫規劃作業研議中,待其成果後再進行後續處理。</p> <p>2-2. 基於本計畫區規模較小、開放空間甚多、加上部份住宅區訂有附設停車空間規定,停車使用應無問題。</p> <p>2-3. 敬請公所提供適宜區位之土地以供劃設。</p>	<p>本案非屬公開發覽之變更計畫範圍,建議不予處理,並請金門縣政府錄案供下次通盤檢討規劃之參考。</p> <p>本案建議照提案單位研析意見,未便採納。</p>

			<p>3. 鎮公所及週邊環境，分別有道路、車三、停三二、綠三三等公共設施用地之劃設。建議整併為一符合多功能使用之機關用地。</p> <p>4. 公共設施用地，機三一、機三二、社三、公三二，亦建議整併為符合多功能之用地，並考慮多功能定位。</p> <p>5. 市場用地，既有老舊，重建困難，為振興民生服務功能及旅遊服務品質。建議新設第二市場用地，提供優質服務空間。</p>	<p>3-1. 所提建議係屬於主要計畫檢討變更範疇。</p> <p>4-1. 所提建議係屬於主要計畫檢討變更範疇。</p> <p>5-1. 本市場用地議題曾於公共設施用地協商會議中討論，但未獲得結論。</p> <p>5-2. 敬請公所提供適宜區位之土地以供主要計畫第二次通盤檢討劃設之依循。</p>	<p>本案之變更，建議不予展覽，並請金門縣政府錄案供下次通盤檢討規劃之參考。</p> <p>本案之變更，建議不予展覽，並請金門縣政府錄案供下次通盤檢討規劃之參考。</p> <p>本案建議照提案單位研析意見，未便採納。</p>
--	--	--	---	---	--

<p>6. 榮湖為民生用水水庫，劃設為公園用地是否洽當？</p>	<p>6-1. 湖庫劃入公園用地於規劃過程審查會中曾有討論，但湖庫劃設為公園是目前主要計畫之作法，細部計畫配合辦理。</p> <p>6-2. 湖庫劃入公園用地，有其觀光遊憩功能，若湖庫定位為水質水量管制區，則計畫可以變更為湖庫用地，而採取較為嚴格之管制措施，甚至於可排除觀光遊憩功能，將納入主要計畫第二次通盤檢討作業中討論辦理。</p>	<p>本案非屬公開展覽之變更計畫範圍，建議照提案單位研析意見，未便採納。</p>
<p>7. 郵局及衛生所現編定為機關用地，皆位於商業區內，建議配合整體商業街調整分區編定。因郵局已非屬機關。而衛生所為保健、醫療、防疫等服務機能，以現有之空間品質，無法有效改善，建議未來可擇地遷建。</p>	<p>7-1. 屬於細部計畫依據現況使用所劃設之機關用地。</p>	<p>本案准照陳情建議事項，請提案單位併入變更研處。</p>

2	代表人 莊木水	金沙鎮活坑 劃測段	<p>1. 金沙鎮活坑劃測段之農地，原為田墩養殖區之金龜山採土區重劃(係用以補償原養殖區佔用之農地，其剩餘地均標售給民眾耕作)，位於金沙文化園區之主建築體正後方，該區段使用分區現列為「機關用地」(軍事據點)及風景區。</p> <p>2. 查該區段採土區重劃之新生農地，當年列為軍事據點之「機關用地」極不合理，經於「金門特定區計劃(部份風景區及文教區)」案檢討期間，曾有提出建議取消「機關用地」(軍事用地)，但迄未蒙採納。</p> <p>3. 該區段之農地既是新生之重劃農地，當年被列為「機關用地(軍事據點)」已顯不妥，且近據報載，本地區近年來已大量裁軍，精簡部隊，</p>	<p>1. 為維護民等之權益，敬請貴會重新檢討，就該區段局部變更為「住三」區段，以配合鄰近之文化園區，帶動繁榮地方。</p> <p>2. 變更為農地，使民眾可申建「農舍」或申建「集村」。</p> <p>3. 本人代表全體業主提出建議，敬請鈞府本以維護民眾權益之立場德政，惠予所請為禱，敬祈鑒核。</p>	<p>1. 所建議位置非屬本細部計畫範圍內。</p> <p>2. 所建議內容屬於主要計畫檢討變更範疇。</p>	<p>依提案單位意見，並請納入第二次通盤檢討規劃。</p>
---	------------	--------------	--	---	---	-------------------------------

擬定金門特定區（金沙地區）
細部計畫書

擬定機關：金門縣政府

業務承辦：

主管人員：