

擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）
細部計畫案計畫書

金門縣政府

中華民國 102 年 6 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（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫」案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第17條	
擬定都市計畫機關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請擬定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102年1月21日府建都字第1020007077號公告。
	公開展覽	自民國102年1月23日起至2月21日止，計30天。 刊登民國102年1月22日～24日，計3天之金門日報。
	公開說明會	民國102年2月6日下午2時30分於金湖鎮公所會議室。
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	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	金門縣都市計畫委員會 民國102年3月15日第59次委員會議審議修正通過。

三 錄

第一章 緒言

第一節	計畫緣起	1-01
第二節	計畫性質與內容	1-02
第三節	法令依據	1-02
第四節	計畫範圍與面積	1-02

第二章 現行都市計畫管制

第一節	主要計畫指導內容	2-01
第二節	現行都市計畫管制	2-05

第三章 發展現況分析

第一節	區位環境	3-01
第二節	上位及相關計畫	3-03
第三節	發展歷程	3-12
第四節	自然環境分析	3-15
第五節	人口與產業發展分析	3-19
第六節	土地使用現況調查	3-24
第七節	交通量現況調查	3-27
第八節	公共設施及公用設備容量資料收集	3-30
第九節	土地及價格資料收集分析	3-34
第十節	計畫區供作住宅社區使用發展潛力及限制分析	3-37

第四章 發展需求與規劃方向

第一節	發展角色與定位	4-01
第二節	發展需求推估	4-03
第三節	課題與對策	4-07
第四節	規劃原則	4-11
第五節	空間配置模式構想	4-13
第六節	空間配置方案	4-16

第五章 實質發展計畫

第一節	計畫範圍、年期與計畫人口	5-01
第二節	土地使用計畫	5-02
第三節	公共設施計畫	5-04
第四節	交通運輸計畫	5-06
第五節	開放空間系統計畫	5-08
第六節	防災計畫	5-10
第七節	土地及建築使用管制計畫	5-13

第六章 事業及財務計畫

第一節 事業計畫	6-01
第二節 財務計畫	6-02

附件一 金門縣都市計畫委員會 102 年 3 月 15 日第 59 次委員會議事錄
「第三案：擬定金門特設區(金湖鎮占義住宅區)經部計畫案」
會議紀錄

圖目錄

圖 1-4-1	本計畫區位置及範圍示意圖	1-02
圖 1-4-2	本計畫區行政劃分區位示意圖	1-03
圖 2-1-1	金門特定區計畫範圍示意圖	2-03
圖 2-2-1	本計畫區都市計畫示意圖	2-05
圖 3-1-1	計畫區區位環境示意圖	3-01
圖 3-2-1	本計畫相關計畫分布區位示意圖	3-03
圖 3-2-2	金門國家公園範圍示意圖	3-11
圖 3-3-1	99 年度金門縣航空噪音防制區劃分修訂草案區域圖	3-13
圖 3-3-2	本計畫區與金門航空站限建高度關係示意圖	3-14
圖 3-3-3	本計畫區地勢高程與金門航空站限建高度關係圖	3-14
圖 3-4-1	計畫範圍地形示意圖	3-16
圖 3-4-2	計畫範圍坡度示意圖	3-16
圖 3-4-3	計畫範圍地質示意圖	3-17
圖 3-6-1	本計畫區周邊現況發展示意圖	3-24
圖 3-6-2	計畫區土地使用現況示意圖	3-25
圖 3-7-1	計畫區周邊交通系統示意圖	3-27
圖 3-7-2	經武路道路剖面示意圖	3-28
圖 3-7-3	環島南路三段道路剖面示意圖	3-28
圖 3-8-1	計畫區周邊公共設施用地分布示意圖	3-31
圖 3-9-1	計畫範圍土地權屬分布示意圖	3-34
圖 3-9-2	本計畫區土地公告現值分布示意圖	3-35
圖 4-1-1	Kinmen Low-Carbon Community 發展目標示意圖	4-02
圖 4-5-1	本計畫空間配置構想示意圖	4-14
圖 4-5-2	計畫區土地適宜性分析示意圖	4-15
圖 4-6-1	規劃構想示意圖	4-17
圖 5-2-1	本計畫土地使用分區示意圖	5-03
圖 5-3-1	本計畫公共設施分布示意圖	5-05
圖 5-4-1	本計畫道路系統示意圖	5-07
圖 5-5-1	開放空間系統示意圖	5-08
圖 5-5-2	開放空間剖面示意圖	5-08
圖 5-6-1	防災計畫示意圖	5-12
圖 5-7-1	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖	5-16

表目錄

表 2-1-1	金門特定區計畫相關變更歷程表.....	2-01
表 2-1-2	金門特定區各鄉鎮都市計畫人口分派統計表.....	2-02
表 2-2-1	本計畫區都市計畫各使用分區面積表.....	2-05
表 2-2-2	住宅區土地使用管制表.....	2-06
表 3-1-1	計畫區周邊環境現況照片綜整表.....	3-02
表 3-2-1	健全房屋市場方案課題與處理原則內容摘要表.....	3-06
表 3-2-2	金門產業發展策略一覽表.....	3-08
表 3-5-1	金門縣 99 年常住人口與戶籍人口比較分析表.....	3-19
表 3-5-2	金門縣與金湖鎮歷年人口統計表.....	3-20
表 3-5-3	金門縣及金湖鎮近 5 年戶數及戶量統計表.....	3-20
表 3-5-4	100 年金門縣及金湖鎮各年齡人口統計表.....	3-21
表 3-5-5	100 年金門縣及金湖鎮年齡組成分析表.....	3-21
表 3-5-6	100 年金湖鎮及本計畫區學齡兒童總數彙整表.....	3-22
表 3-5-7	金門縣工商產業結構分析表.....	3-22
表 3-5-8	99 年金門縣產業結構分析表.....	3-23
表 3-6-1	計畫區內現況照片綜整表.....	3-26
表 3-7-1	一般區段機慢車道服務水準劃分標準一覽表.....	3-29
表 3-7-2	路口交通量彙整表.....	3-29
表 3-8-1	計畫區周邊公共設施用地彙整表.....	3-30
表 3-8-2	本計畫區周邊學校用地基本資料及學齡人口彙整表.....	3-31
表 3-9-1	本計畫區土地權屬表.....	3-34
表 3-9-2	本計畫區 101 年土地價格資料彙整表.....	3-35
表 3-9-3	金湖鎮近 5 年土地交易價格分析表.....	3-36
表 3-9-4	金湖鎮近 5 年房地交易價格分析表.....	3-36
表 3-10-1	計畫區供作住宅發展潛力與限制分析表.....	3-38
表 4-2-1	國民中學與國民小學校地最低面積一覽表.....	4-05
表 4-2-2	學校用地需求面積一覽表.....	4-05
表 5-2-1	擬定細部計畫前後使用面積對照表.....	5-02
表 5-3-1	本計畫區公共設施用地面積一覽表.....	5-04
表 5-4-1	本計畫道路系統一覽表.....	5-06
表 6-1-1	本計畫區開發項目一覽表.....	6-01
表 6-2-1	本計畫辦理區段徵收土地處分方式一覽表.....	6-02
表 6-2-2	區段徵收財務分析表.....	6-03

第一章 緒論

本章就計畫緣起、計畫性質與內容、法令依據及計畫範圍與面積分別說明。

第一節 計畫緣起

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

金門縣長期在軍管及戰地政務管制下，除人口外流外，住宅建築亦受嚴格管制。直到60年代兩岸關係逐漸緩和後，為解決居住問題，透過中央銀行國宅基金會之國民住宅低利貸款，全面輔導興建住宅，現有之新莊與新村即是當時之產物。民國81年11月解除戰地政務回歸地方自治後，人口回流現象極為明顯。

又依據「金門縣住宅年度及中程規劃案」內容指出，金門縣自開放小三通之後，戶數逐年增加，空屋率下降，而金門縣近10年來人口數與家戶數成長極為迅速，以至於住宅供給短缺情況甚為嚴重。該計畫於金門縣年度住宅計畫提出，必須執行「兩處主要計畫住宅區後續使用之評估與規劃」，並於民國105年前完全開發建築才能滿足住宅需求使用，而尚義住宅區即為目前二處預計執行整體開發的住宅區之一（另一處為后湖住宅區）。

本計畫之住宅區原預定作為尚義機場航道下之尚義自然村遷村使用，但種種因素至今仍未開發作為住宅使用。基於呼應政府目前整體住宅政策、民國101年至民國104年整體住宅政策實施方案及金門縣目前遇到住宅短缺之課題，就本主要計畫住宅區提出細部計畫，完成都市計畫程序，以增加金門縣住宅市場之供給量，解決目前金門縣住宅短缺的困境。

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22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23條辦理法定化程序。

第三節 法令依據

依據都市計畫法第17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。

第四節 計畫範圍與面積

本計畫基地位處金門縣金湖鎮正義里，位於環島南路三段（路寬21.5公尺）東側、經武路（路寬15公尺）南側，其北側為開瑄國民小學。基地範圍包含部分經武路、環島南路三段及主要計畫劃設之住宅區，面積合計約7.61公頃。基地區位詳如圖1-4-1所示、行政區劃分詳如圖1-4-2所示。

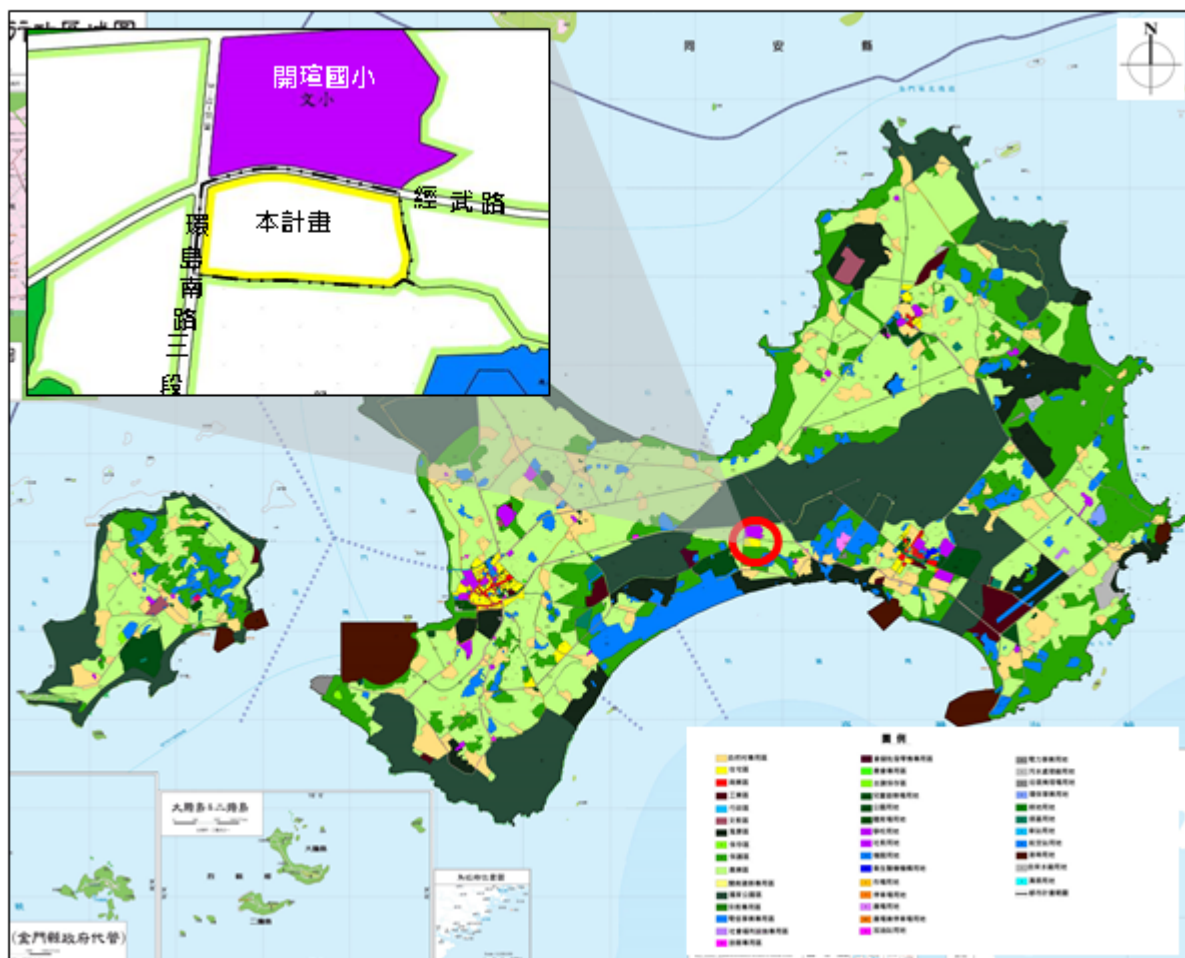


圖 1-4-1 本計畫區位置及範圍示意圖

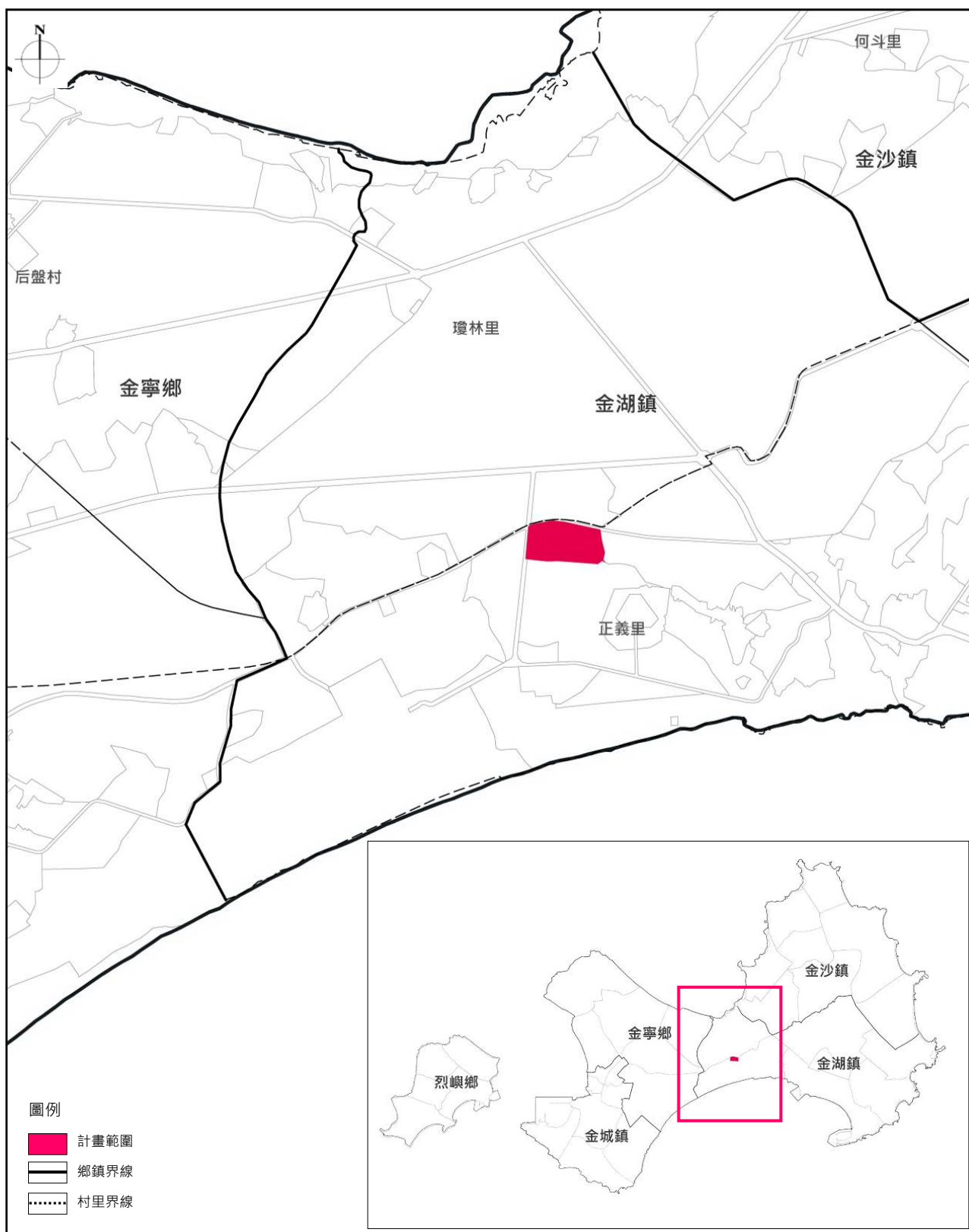


圖 1-4-2 本計畫區行政劃分區位示意圖

第二章 現行都市計畫內容

本章內容包括金門特定區主要計畫指導內容、變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案內容概述，以及針對現行都市計畫與土地使用分區管制做一說明。

第一節 主要計畫指導內容

一、金門特定區計畫歷程

本計畫為金門特定區計畫之住宅區，金門特定區計畫於民國85年1月20日公告發布實施，並於民國94年9月9日公告發布實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）案」，後於民國95年11月1日公告發布實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」。有關金門特定區計畫歷次通盤檢討及變更歷程詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1 金門特定區計畫相關變更歷程表

編號	公告日期	文號	案名
1	94/09/09	府建都字 第0940037558號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）案
2	95/11/01	府建都字 第0950054645號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）
3	96/03/05	府建都字 第0960401184號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—補辦公開展覽）
4	96/07/20	府建都字 第0960403644號	變更金門特定區計畫（部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區）
5	96/09/21	府建都字 第0960403663號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—配合行政院海岸巡防署營區調整）
6	96/09/21	府建都字 第0960405011號	變更金門特定區計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）
7	97/04/16	府建都字 第0970021834號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—第一階段回饋協議）
8	97/07/30	府建都字 第0970044792號	變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）
9	97/09/08	府建都字 第09700502362號	變更金門特定區計畫（部分機關用地為商業區）【配合變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】
10	98/03/10	府建都字 第0980015601號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—配合軍方營區解編）
11	98/09/22	府建都字 第0980063804號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—旅館專用區）
12	98/11/26	府建都字 第0980077375號	變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為文教區）
13	99/05/19	府建都字 第0990032587號	變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】
14	99/07/01	府建都字 第0990043946號	變更金門特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）
15	101/02/04	府建都字 第1010008383號	變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為學校用地）案
16	101/05/03	府建都字 第1010035468號	「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」
17	102/02/20	府建都字 第1020014338號	變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）

註：資料來源截至102年2月20日。

二、金門特定區計畫內容

(一) 計畫範圍

金門特定區計畫範圍依民國85年公告發布實施之「擬定金門特定區計畫」、民國94年公告發布實施之「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）案」及民國95年公告發布實施之「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」為準，包括大金門（金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉）及小金門（烈嶼鄉），總面積15,247.17公頃。

(二) 計畫年期

計畫年期為民國105年。

(三) 計畫人口與分派

計畫預估金門縣人口至民國105年將成長為83,000人，同時依據各鄉鎮總人口數所佔比例將預測人口分派到各鄉鎮。分派結果，金城鎮人口為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。

表 2-1-2 金門特定區各鄉鎮都市計畫人口分派統計表

鄉鎮別	百分比 (%)	人口數 (人)	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	1,414.13
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年。

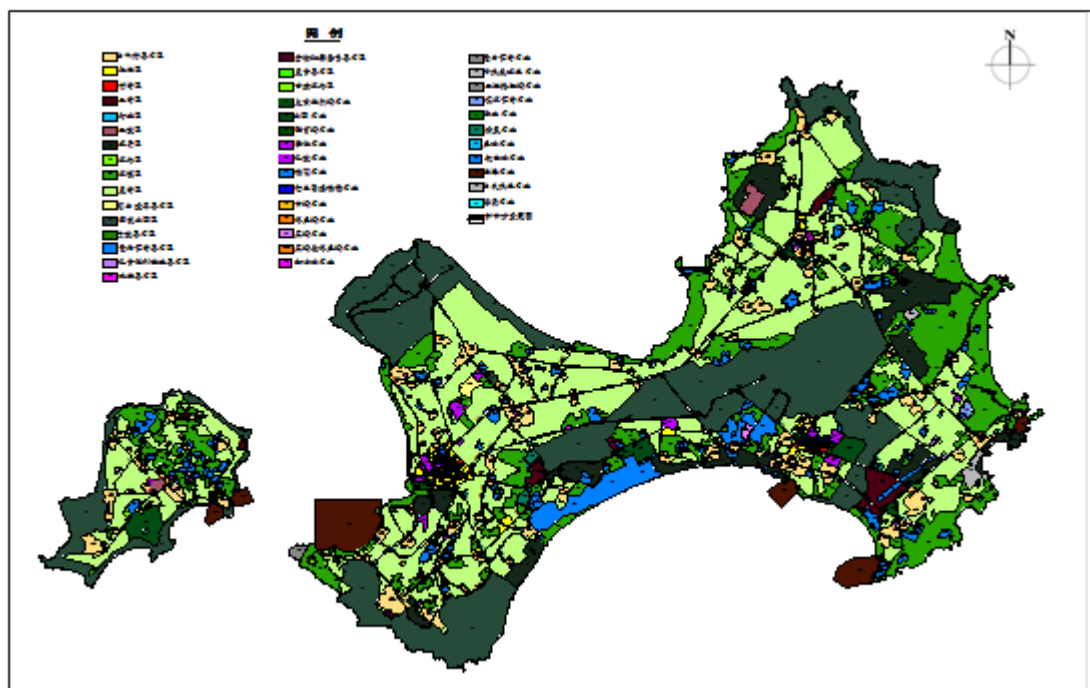
(四) 土地使用計畫

為落實主要計畫與細部計畫分離原則，將原住宅區及商業區中之細分類加以取消，於細部計畫時再予以細分。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18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（如圖2-1-1所示）。

(五) 公共設施用地計畫

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，惟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。」

公共設施用地共計配置遊憩用地（兒童遊樂場、公園、綠地與體育場）、學校用地、機關用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、港埠用地、航空站用地、車站用地、垃圾掩埋場用地、溝渠用地與道路用地等20類（如圖2-1-1所示）。



資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）書，94年。

圖 2-1-1 金門特定區計畫範圍示意圖

(六) 分期分區計畫

金門特定區計畫由民國81年至民國105年共劃分為5期分期分區計畫，第1期（民國81年~85年）規劃作業為金門特定區之主要計畫、金城地區等細部計畫通盤檢討、新市及山外地區細部計畫通盤檢討、沙美地區細部計畫通盤檢討；第2期（民國86年~90年）規劃作業為金門特定區地籍及地形測量、東林、西路地區細部計畫、各聚落地區細部計畫，土地使用及公共設施、交通運輸系統及觀光遊憩系統等則於民國81年至105年分期分區實施。

(七) 土地使用分區管制

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，則依主要計畫規定辦理。

三、對本計畫指導

金門特定區計畫內容中述明主要計畫及細部計畫分離原則，本計畫針對主要計畫住宅區進行細部計畫相關內容的擬定。

第二節 現行都市計畫管制

一、現行都市計畫

本計畫區位於金門縣金湖鎮，隸屬金門特定區計畫範圍，金門特定區計畫目標年訂為民國105年，其中金湖鎮分派人口為18,430人，人口密度為每公頃537.35人。

本計畫區內住宅區面積7.15公頃，道路面積0.46公頃（詳表2-2-1及圖2-2-1所示）。另本計畫區周邊土地為學校用地、農業區及保護區（詳圖2-2-1所示）。

表 2-2-1 本計畫區都市計畫各使用分區面積表

土地使用分區		面積（公頃）	百分比（%）
住宅區		7.15	93.96
公共設施用地	道路用地	0.46	6.04
總計		7.61	100.00

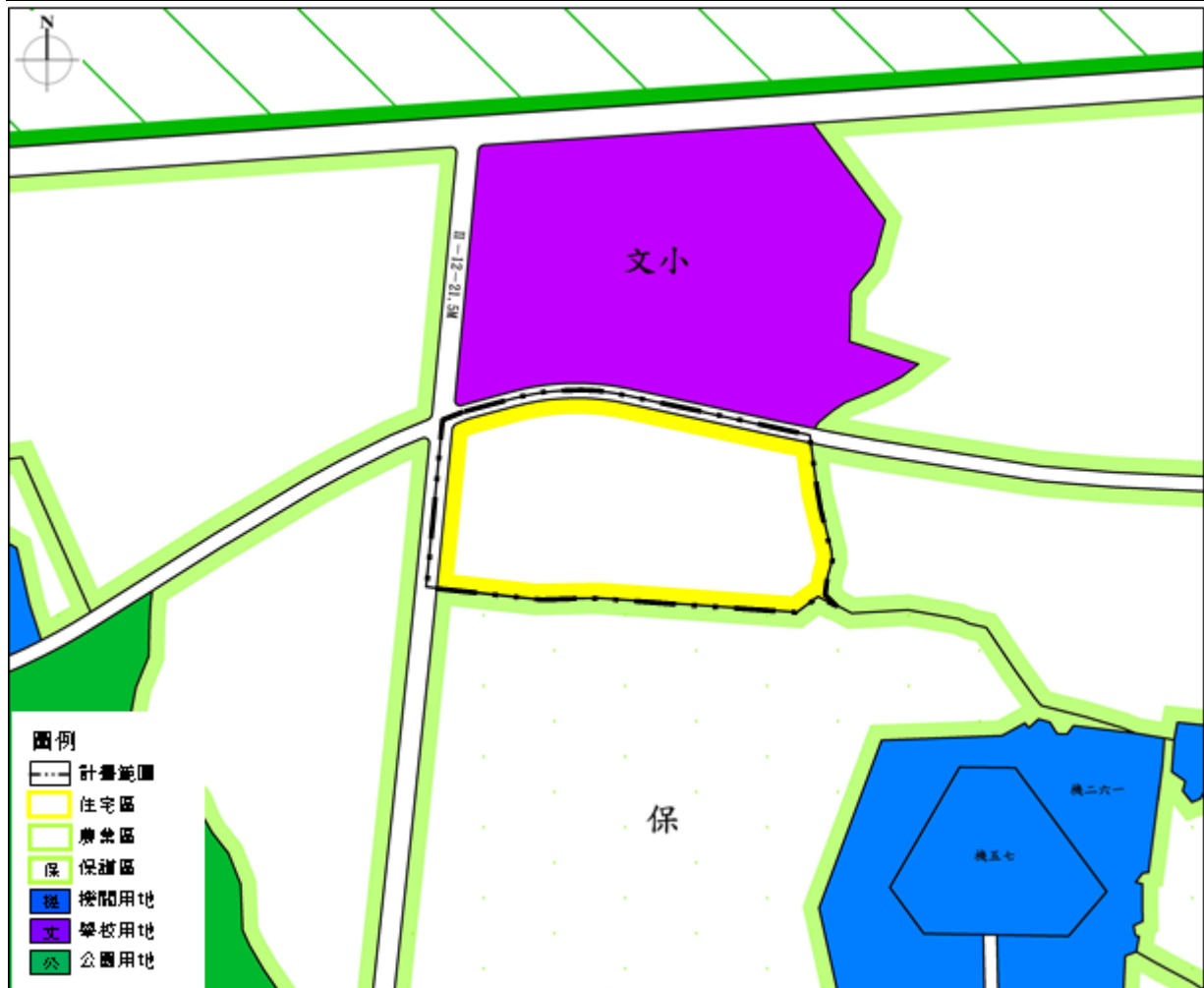


圖 2-2-1 本計畫區都市計畫示意圖

二、土地使用分區管制

本計畫範圍內的土地使用分區為住宅區，其土地使用管制內容依金門特定區計畫土地使用分區管制要點規定辦理。其中都市計畫區規定應辦理整體開發範圍內新（改）建時應至道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。有關都市計畫住宅區及商業區之細分類，因為落實主要計畫及細部計畫分離原則，依各細部計畫規定。

目前金門特定區之各種住宅區之建蔽率及容積率，自然村建蔽率為60%，容積率180%，並不得超過3樓；第1種住宅區建蔽率為60%，容積率120%；第2種住宅區建蔽率為70%，容積率180%；第3種住宅區建蔽率為60%，容積率240%；第4種住宅區建蔽率為80%，容積率180%，其建築及土地使用限制同第2種住宅區；第5種住宅區建蔽率為65%，容積率260%，其允許使用項目比照第3種住宅區。

未來本計畫區內之土地使用分區管制內容將參酌表2-2-2使用項目與內容及實際需求擬定本計畫之使用項目及使用強度。

表 2-2-2 住宅區土地使用管制表

項目	建蔽率	容積率 或樓高限制	允許使用項目	退縮標準
自然村	60%	180% 不超過3樓	除居住使用外，許可為第1種住宅區、第2種住宅區及自然村開發許可審議規定項目。	都市計畫區規定應辦理整體開發範圍內新（改）建時應至道路境界線至少退縮3公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
第一種住宅區	60%	120%	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、自由職業之事物所、藝術創作工作事等無需倉儲、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。	
第二種住宅區	70%	180%	除居住使用外，許可為第一種住宅區項目及日常用品零售業、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。	
第三種住宅區	60%	240%	除許可為第1種及第2種住宅區許可之項目外，以建築住宅為住，不得為第2種商業區限制之建築及使用。	
第四種住宅區	80%	180%	建築及土地使用限制同第2種住宅區規定。	
第五種住宅區	65%	260%	比照第3種住宅區。	

表 2-2-2 住宅區土地使用管制表（續）

項目	建蔽率	容積率 或樓高限制	允許使用項目	退縮標準
第六種 住宅區	60%	安和新莊部分，建物樓高以3層樓為限，第3層樓地板面積為建築面積60%	除居住使用外，許可為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、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。	全部設置斜屋頂。 鳳翔新村前院深度為2公尺。
		鳳翔新村部分，建物樓高以4層樓為限安和新莊部分，建物樓高以3層樓為限		安和新莊指道 定以計畫道 路境界線為 牆面線。
		金城新莊及富康一村部分，建物樓高以4層樓為限，第4層樓地板面積為建築面積60%		金城新莊及富康一村指道 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。

資料來源：金門特定區計畫土地使用分區管制要點，2006年。

第三章 發展現況分析

本章藉由說明本計畫區之區位環境、上位及相關計畫、計畫區發展歷程、周邊自然環境現況、人口及產業發展現況、土地使用現況、交通量現況、公共設施及土地價格等資料並加以分析，以作為未來本計畫住宅區擬定細部計畫指導依據。

第一節 區位環境

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

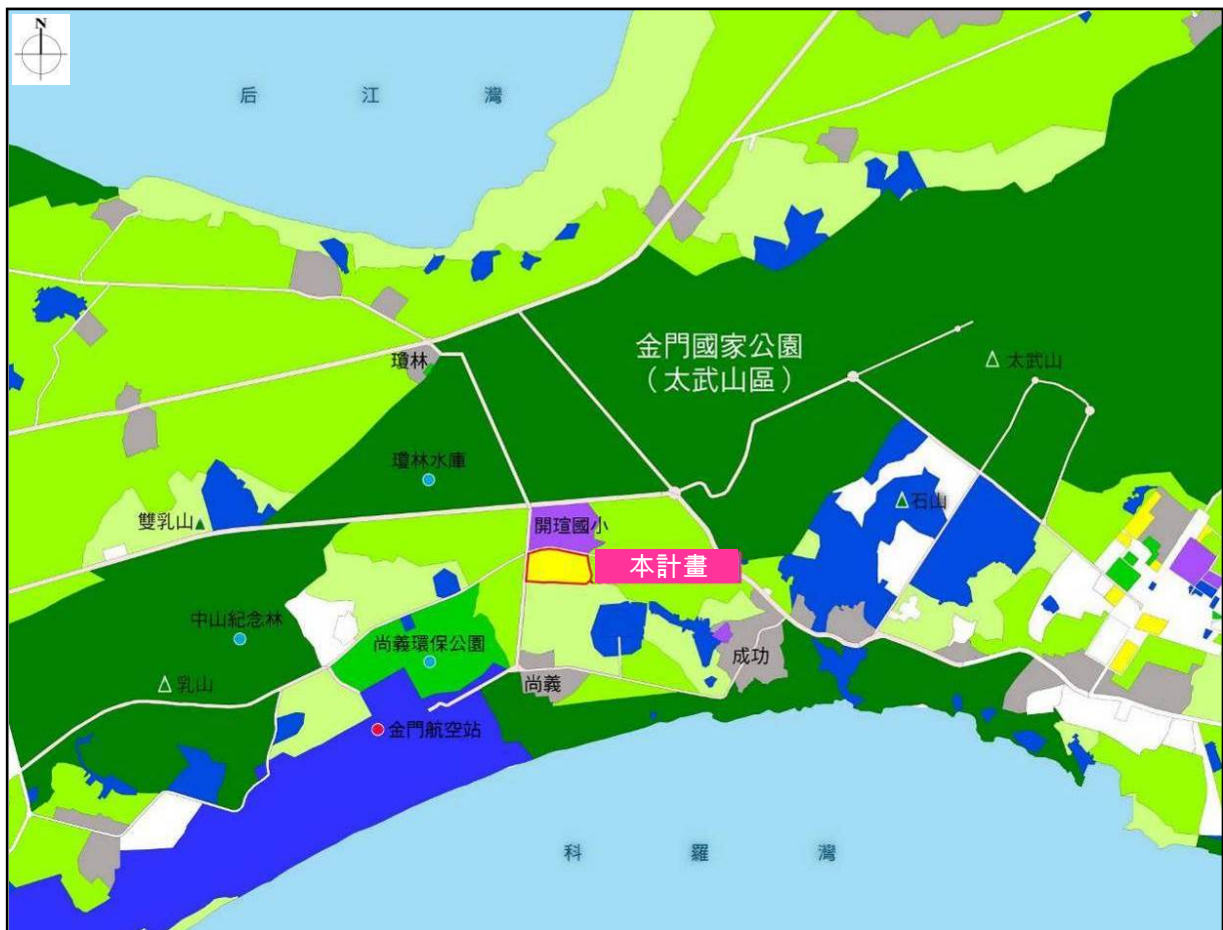


圖 3-1-1 計畫區區位環境示意圖

金門地區早期因戰備及交通需要，積極開闢道路，且金門尚義機場屬軍事機場使用，早期為使往來貴賓可以迅速前往太武山參訪，於環島南路三段及瓊義路兩旁種植現已樹形高大的南洋杉，形成迎賓大道。另經武路兩側種植烏柏等形塑景觀大道。有關地標設置及迎賓大道現況照片綜整如表3-1-1所示。

表 3-1-1 計畫區周邊環境現況照片綜整表

<p>瓊義路與經武路交界地標</p>	<p>環島南路三段地標－金門戰鬥精神碑</p>
	
<p>經武路景觀大道兩側－烏柏</p>	<p>環島南路三段迎賓大道兩側－南洋杉</p>
	
<p>瓊義路與伯玉路交界地標</p>	<p>瓊義路迎賓大道兩側－南洋杉</p>
	

第二節 上位及相關計畫

藉由檢視上位計畫之指導與定位及相關計畫之發展情形與影響，除可去除規劃所產生衝突及不相容，更可聚焦本計畫之發展願景及定位。爰此，特於此節就中央發展政策、上位計畫及相關重大建設計畫進行分析，相關計畫分布區位詳如圖3-2-1所示。

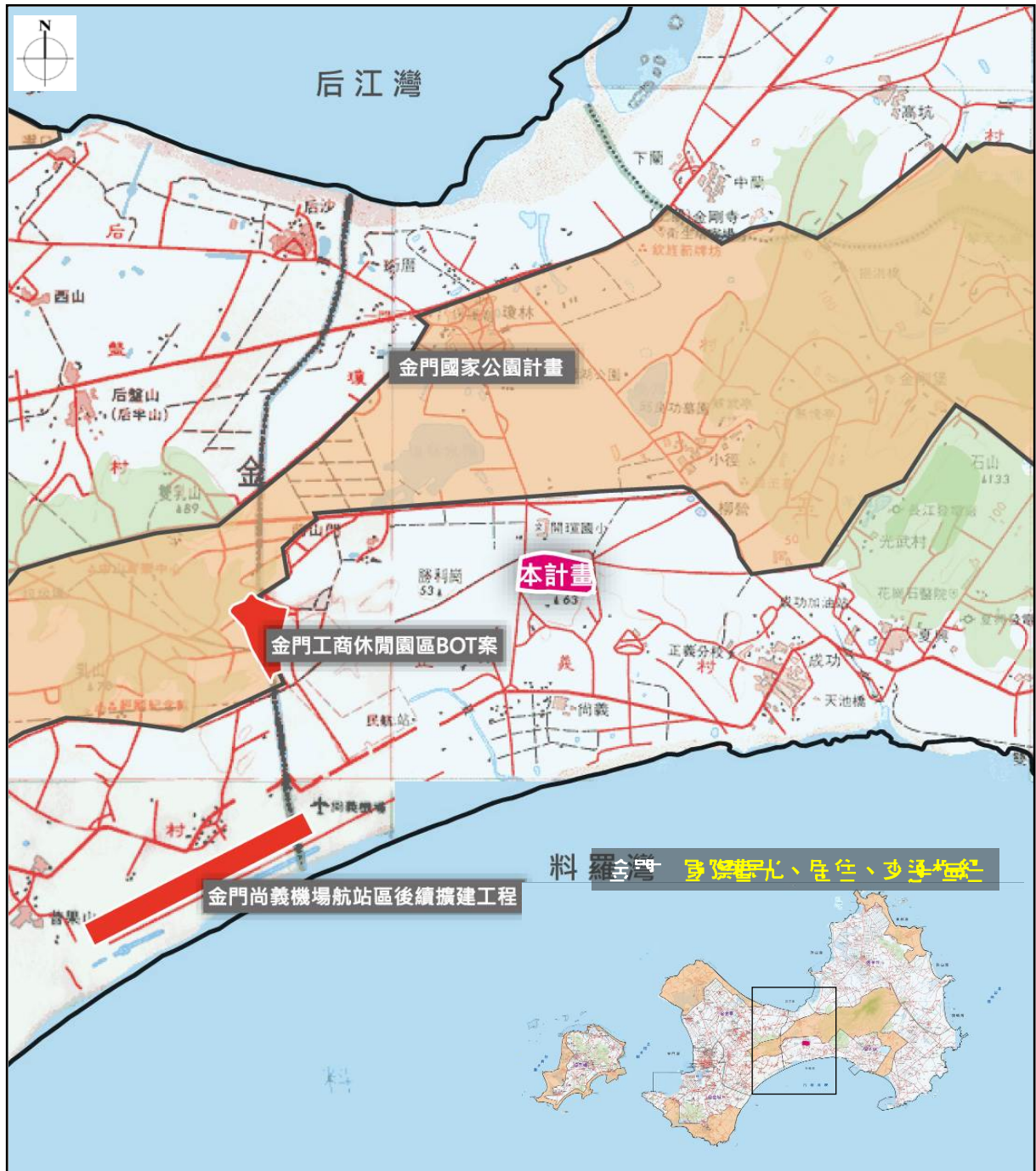


圖 3-2-1 本計畫相關計畫分布區位示意圖

一、中央發展政策

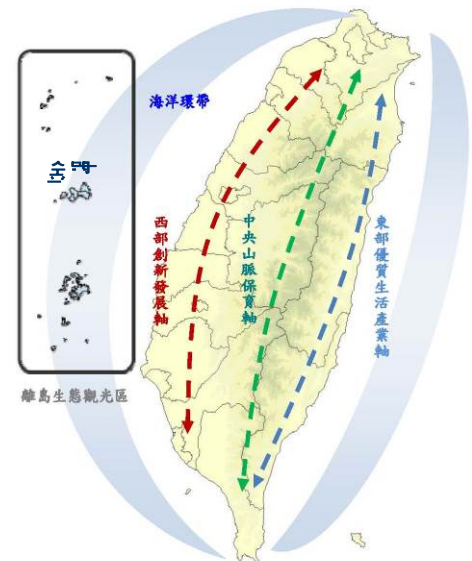
(一) 區域發展政策—國土空間發展策略規劃（行政院，2010 年）

為因應全球化及東亞政經時空環境的變遷與國家整體發展需要，以及自然環境變化趨勢、行政區劃整併、西部高速鐵路通車等影響，亟需重新檢視國土運用情形，針對當前國家、社會所面臨重要發展議題，重新提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並策訂以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，揭櫫「安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水」之四大國土發展願景，提出全國性、區域性的保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向，以及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，以提升整體競爭力，邁向國土永續發展。

在全球，以「提升台灣競爭力」；在國內，以「均衡區域發展機會」；在區域間，以「降低差異」三種思維下，提出未來國土空間結構如下。

1. 全國階層—三軸、海環、離島

未來國土空間發展應於環境保育與國土保安的基本前提下，強化國家發展競爭力與生活品質，基本結構為「三軸、海環、離島」，三軸分為「西部創新發展軸」、「東部優質生活產業軸」與「中央山脈保育軸」。西部地區強調都市與創新產業發展的國土管理、東部地區以適性發展優質生活產業、中央山脈地區以生態環境資源保育為重心，「海環」則強調海岸及海洋之自然珍貴資產、「離島」強調人文及自然環境保育與觀光發展，於國土空間結構中均賦予明確定位。



本計畫位於「離島生態觀光區」，其包含臺澎金馬島嶼總數超過 80 個以上，相較臺灣本島，「離島」面積與人口規模較小，由於島嶼生態系統脆弱，離島發展應強調人文及自然環境保育與觀光發展，強調環境保育及文化保存的國土空間，以發展特殊的生態與文化體驗為主。

2. 地方階層－七個區域生活圈及縣市合作區域

(1) 七個區域生活圈

除了以三大城市區域進行跨區合作發展外，將國土空間劃分為北北基宜、桃竹苗、中彰投、雲嘉南、高屏、花東及離島七個區域成為生活圈，在各區域生活圈內，均有相當人口與腹地支撐其區域之發展與消費市場，所投入之公共建設亦較具經濟效益，可根據區域內產業特色與地理環境各自定位，創造各區域之特殊競爭優勢逐步達到區域均衡發展，並朝向區域發展成獨立經濟體之終極目標。

(2) 縣市合作區域之跨域平台

施政議題採跨行政區界或跨部門的作法，才能發揮最大效益，因此應積極鼓勵鄰近縣市進行跨域合作，並可採議題導向式形成各式不同範圍之跨縣市合作。其中，金門屬於離島地區，面積152平方公里，人口約9.2萬人。

(二) 節能減碳政策

1. 國家節能減碳總計畫（經濟部能源局，2010年）

行政院奉總統指示，成立「行政院節能減碳推動會」，以綜整目前各級機關相關節能減碳計畫，結合相關部會規劃我國「國家節能減碳總計畫」，訂定國家節能減碳總目標，期藉由政策全面引導低碳經濟發展，並形塑節能減碳社會。

本計畫位處離島之金門縣，應遵循「國家節能減碳總計畫」中由環保署主政辦理之「建構低碳社區」、「打造低碳城市」及「建設低碳島」等3項標竿型計畫，發展為低碳社區，達到建設金門低碳觀光島之目標。

2. 低碳城市推動方案（全國能源會議決議，2009年）

依據民國98年全國能源會議決議，規劃「低碳城市推動方案」，整合地方政府推動減碳城鎮，於民國100年每個縣市完成2個低碳示範社區，民國103年推動6個低碳城市，2020年完成北、中、南、東4個低碳生活圈。

環保署民國100年公布「低碳示範城市建構對象」之北、中、南、東4區未來將建構為低碳示範城市的優選名單，分別為新北市、臺中市、臺南市及宜蘭縣。依4座低碳示範城市所規劃之低碳計畫目標，預估累計至民國103年，合計減碳量約有1,200萬公噸。

行政院已設定 103 年將於全國建設 6 座低碳城市，除積極規劃、推動「澎湖與金門建設為低碳島」外，在臺灣本島，遴選 4 座願景目標明確、具減碳潛力及執行力的城市，由中央及地方共同投入資源建構為低碳示範城市，並期望未來引領全臺共同構築 4 個低碳生活圈。

(三) 住宅發展政策

1. 健全房屋市場方案（行政院，2010 年備查）

鑒於房屋市場為整體經濟重要的一環，對經濟成長具有高度直接貢獻，同時為金融體系之債權標的及全民之重要財富資產。因此，合理、有效引導房屋市場健全發展以及經濟的穩定成長，政府責無旁貸。爰此，經建會與業界、專家學者及相關中央部會會商，綜整提出「健全房屋市場方案」，以穩定社會經濟，並滿足中低所得及受薪階級之基本居住需求。其課題與處理原則詳如表 3-2-1 所示。

表 3-2-1 健全房屋市場方案課題與處理原則內容摘要表

課題	處理原則
台北都會區住宅供給與需求均衡面	<ol style="list-style-type: none"> 1.從國土規劃實現區域均衡發展 2.重要都會區土地整體規劃 3.建立郊區土地儲備制度，俾適時適量提供平價住宅，以調節供需 4.持續推動都會地區規劃興建合宜住宅
協助輔導中低收入戶及受薪階級，提升購（租）屋能力面	<ol style="list-style-type: none"> 1.依第一項提供平價住宅 2.租金補貼及住宅貸款利息補貼：整合住宅補貼資源實施方案、青年安心成家方案
住宅資訊面	<ol style="list-style-type: none"> 1.整合相關住宅資訊，定期公布 2.財團法人聯合徵信中心配合提供相關住宅交易價格資訊 3.建立督促不動產經紀業者公開成交案件資訊之機制 4.研擬成立住宅資訊專責機構，以定期發布相關資訊 5.建立不動產交易安全保障機制
不動產貸款風險控管面	<ol style="list-style-type: none"> 1.強化金融監理措施 2.督促銀行加強對於特定對象之房貸風險控管
社會公平面	<ol style="list-style-type: none"> 1.房屋稅：房屋稅負合理化之檢討 2.土地稅：土地稅負合理化之檢討 3.優惠出售（租）現有國宅予中低收入戶及社會弱勢戶
相關配合措施面	<ol style="list-style-type: none"> 1.引導民間資金投資公共建設、六大新興產業 2.國有土地處分時應考慮適當時機、地點及方式 3.協調公會勸導業者避免作誇大文宣及廣告 4.推動住宅法立法，研擬長期住宅政策 5.訂定宣導說帖

資料來源：行政院經濟建設委員會，健全房屋市場方案（備查本）。

2. 整體住宅政策（內政部，2005年）

基於憲法保障國民基本人權的精神，「整體住宅政策」將結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜的居住品質、公平效率的住宅補貼與社會住宅的規劃下，使不同所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化之國民，擁有適居且有尊嚴的居住環境。

整體住宅政策以「尊重市場機能」、「維護社會公義」、「鼓勵民間參與」及「保障居住權利」為政策制定原則，就健全住宅市場、建立公平效率之住宅補貼制度及提昇居住環境品質方面擬訂政策內涵。

二、上位計畫

（一）金門縣「綜合發展計畫」暨第三期（100~103年）離島綜合建設實施方案（行政院經濟建設委員會，2011年）

隨兩岸關係持續和緩及政策更加開放，為金門縣帶來新的發展契機。為掌握關係轉變所帶來的轉機與脈動，行政院備查之金馬中長期經濟發展規劃認為，為維持環境與經濟的均衡發展，金門應朝國際休閒觀光島、提升教育文化發展、養生醫療健康島及精緻購物免稅島等4個目標發展，而發展目標皆以國際休閒觀光島為最終願景。

因此，金門在總體發展主軸上定位為國際級觀光休閒島嶼，與廈門各景點進行差異化及互補合作，依不同的客源對觀光資源進行各種型式的包裝與行銷，利用區域優勢帶動觀光休閒產業，與廈門相輔相成，提升閩南生活圈整體發展。

為達到國際級永續觀光休閒島嶼之總體發展願景，需進行交通改善、水質提升、提升人力素質、推動節能節水、推動低碳島、建構綠色基礎設施等築底計畫，並使居民能有優質生活，生產能獲得利潤，環境生態也永續發展。因此擬定8大發展策略，以休閒遊憩、免稅購物、戰地特色、金酒產業、低碳島嶼、閩南文化、築底整備、招商引資等項目，促成觀光休閒島嶼的達成。

（二）金馬中長期經濟發展規劃（行政院經濟建設委員會，2009年）

行政院基於兩岸關係日趨和緩，兩岸政策更加開放，全面大三通已進一步實現，將影響金馬地區經濟。因此，金馬地區應有更前瞻性的發展規劃，以掌握大三通與兩岸產業發展的契機，促進金馬地區永續發展，並以維護環境與經濟發展的平衡為發展原則。未來金門可規劃以「國際休閒觀光島」、「教育文化大學島」、「養生醫療健康島」、「精緻購物免稅島」為產業發展願景，並提升金門教育文化發展，提出短期（2010年）、中期（2012年）、長期（2016年）發展具體措施（詳如表3-2-2所示）。

表 3-2-2 金門產業發展策略一覽表

願景	發展策略	具體措施	
		短期	中長期
國際休閒觀光島	1.以閩南文化及戰地特色為觀光主軸 2.以慢活及深度旅遊為主要觀光型態 3.以中國大陸及台灣觀光客為主要客源	1.改善交通問題 2.提升住宿之質與量 3.培育觀光人才 4.強化金酒與觀光產業的結合 5.加速海上除雷	1.活化軍事設施，規劃金門成為動態「軍事博物館」 2.塑造閩南文化特色並開發相關創意產品 3.開發多元化的金酒周邊產品 4.善用戰地坑道為觀光酒窖 5.開發大小金門海岸度假村 6.建設水頭休閒遊憩中心 7.兩岸共同申請世界遺產 8.厚植森林資源，加強森林保護及復育
教育文化大學島	提供以海洋科技、閩南文化及中國經營為特色的優質高等教育建立一個全方位的金門大學	1.提供以海洋科技、閩南文化及中國經營為特色的優質高等教育 2.建立一個全方位的金門大學	1.配合產業發展需要，逐步增設相關系所 2.開放陸生進入研究所就讀 3.開設EMBA專班 4.制訂產學合作機制，提供產業發展所需人才
養生醫療健康島	提供當地居民及台商優質之醫療服務做為發展兩岸「觀光醫療」產業的試點	1.強化現行醫療支援服務 2.擴大社區醫療的服務	1.解決當地醫療空間及設備不足問題 2.解決當地醫療相關人員不足問題 3.結合觀光發展金門保健旅遊 4.擴大服務規模—推動署立金門醫院成為區域醫院 5.研究推動「金門長期照護養生村」計畫
精緻購物免稅島	提供一個類似香港的免稅精品購物中心做為「邊境貿易」的試點	1.確定「精緻購物免稅島」之市場定位 2.進行形象推廣 3.免稅購物據點之用地規劃	1.持續形象塑造、推廣與行銷 2.打造完整免稅購物商圈 3.建立不同特色的購物商圈 4.落實全島免稅政策，建構免稅島

資料來源：金馬中長期經濟發展規劃。

(三) 金門縣整體發展綱要計畫（草案）（金門縣政府，2009年）

金門在總體發展主軸上定位為國際休閒觀光島。為發展國際觀光休閒島嶼，與廈門各景點進行差異化及互補合作，依不同的客源對觀光資源進行各種型式的包裝與行銷，利用區域優勢帶動觀光休閒產業，與廈門相輔相成，提升閩南生活圈整體發展。

金門整體發展空間規劃構想，規劃濱海遊憩休閒度假發展帶、生態保育及戰役紀念帶、文化創意產業發展帶、城市發展帶、傳統聚落保存帶、生態景觀觀光帶，其中本計畫區位於濱海遊憩休閒度假發展帶、生態保育及戰役紀念帶。

三、相關計畫

(一) 金門縣住宅年度及中程計畫規劃案（金門縣政府，2009年）

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

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

(二) 金門低碳島建設規劃專案計畫（金門縣政府環保局，2011年）

1. 計畫內容

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

2. 實施進度與效益

執行期間為民國 101 年至 110 年，預估投入經費約新台幣 38.58 億元，預計總環境效益為：再生能源發電 35.3 百萬度，節約電力 32.0 百萬度，節省瓦斯 24.7 萬公斤，節省油料 2,486 公秉，省水 42.4 萬度及減廢 10,950 噸，減碳效益為 98,019 噸。

(三) 金門尚義機場航站區後續擴建工程（交通部，2011年）

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

行政院於民國98年11月3日核定「金門尚義機場航站區後續擴建工程」計畫，交由交通部辦理後續機場擴建。該工程整合國內線營運服務空間，規劃國際線入出境獨立專屬區域，完工後航站將提供旅客更舒適寬敞的候機環境。航站區營運面積將由現在的10,593平方公尺，擴增至17,677平方公尺，完工後之航廈容量可由現況服務容量約230萬人次/年，提昇至120年服務容量390萬人次/年。擴建計畫預計101年10月完工啓用，除了能服務快速成長的小三通旅客及吸引大量觀光客外，也可以吸引國際觀光客前往金門消費旅遊。

(四) 金門工商休閒園區 BOT 案 (金門縣政府, 2009 年)

金門為兩岸必經之門，於民國98年小三通往返估計超過100萬人次，觀光人數約達45~50萬，金門可憑地理之便，直接吸引就近陸客旅遊，其潛在商機龐大。「金門工商休閒園區BOT計畫」位於金門尚義機場旁，由金門縣政府釋出7.45公頃土地，設定地上權之可開發面積約5.6公頃，招商開發為工商休閒園區，並由台開集團取得50年興建營運開發權，業於民國100年1月24日動土，預估帶動直接總投資金額約為36.9億元。

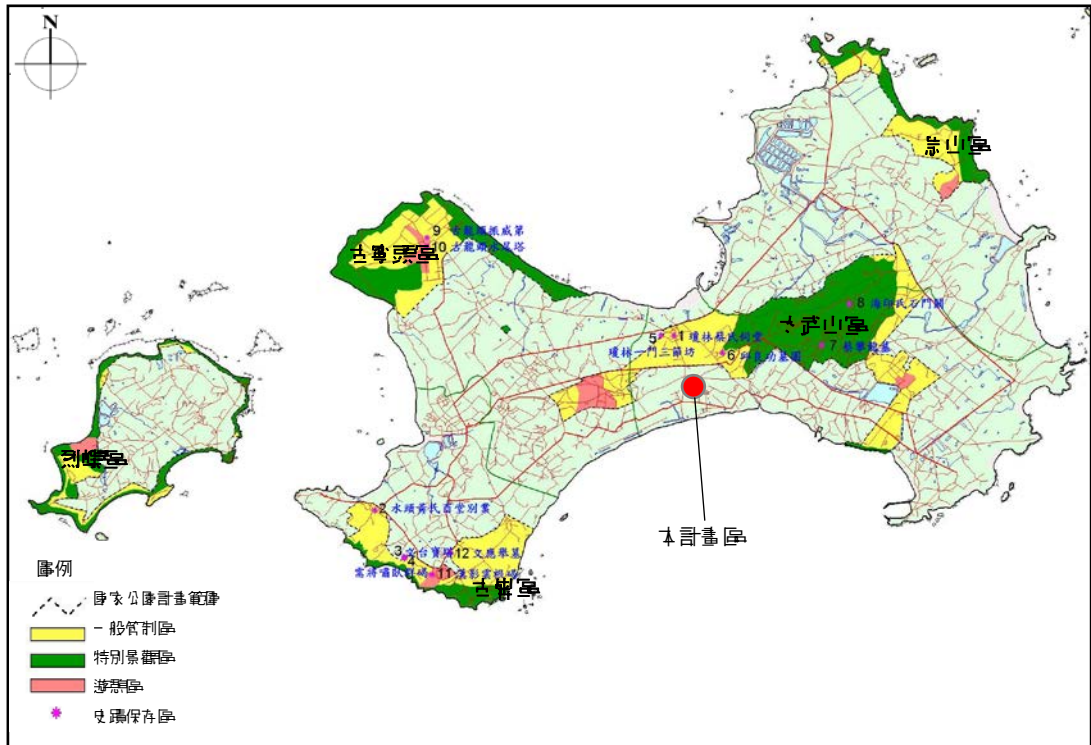
行政院核定「金馬中長期發展規劃案」中4大目標，將金門建構為「國際休閒觀光島」、「教育文化大學島」、「養生醫療健康島」及「精緻購物免稅島」，因此金門工商休閒園區營運主軸將結合觀光、購物、金融、娛樂、物流等功能，促進金門成為免稅購物島、時尚流行島和觀光休閒島，導入精緻免稅購物中心、倉儲物流中心及觀光事業等。

台開公司承諾金門縣政府，未來將成立一家專業特許公司，公司員工60%將優先錄用金門縣居民，全案開發完成後預估創造1,500個以上工作機會，以回饋金門縣民。

(五) 金門國家公園計畫 (內政部, 2003 年)

金門國家公園計畫範圍包括金門本島與烈嶼，共分為5個區域，古寧頭區、太武山區、古崗區、馬山區及烈嶼區，總面積3,720公頃，約占金門總面積25%，目前正刻辦理第二次通盤檢討中（詳如圖3-2-2所示）。依據國家公園法第12條，考量地區資源特性、土地使用現況、土地權屬及發展目標，適度劃分為一般管制區、遊憩區、史蹟保存區及特別景觀區等4種。依據聚落之發展特色及現況劃分為歷史風貌帶、生活發展帶及外圍緩衝帶。

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



資料來源：金門國家公園管理處全球資訊網。

圖 3-2-2 金門國家公園範圍示意圖

第三節 發展歷程

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

一、尚義社區

(一) 發展歷程

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

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

(二) 發展現況

尚義社區目前約有居民340餘人，依據航空噪音防制區戶口數統計，目前尚義社區約有134戶。尚義社區人口組成以老年及幼年人口居多，其主要發展限制為禁限建及機場噪音影響，惟目前尚義居民普遍無遷村之意願。社區居民為配合政府社區總體營造政策，於民國90年1月25日成立「金湖鎮尚義社區發展協會」，並共同改善居民生活空間。

二、計畫區發展歷程

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

(一) 劃設選定歷程

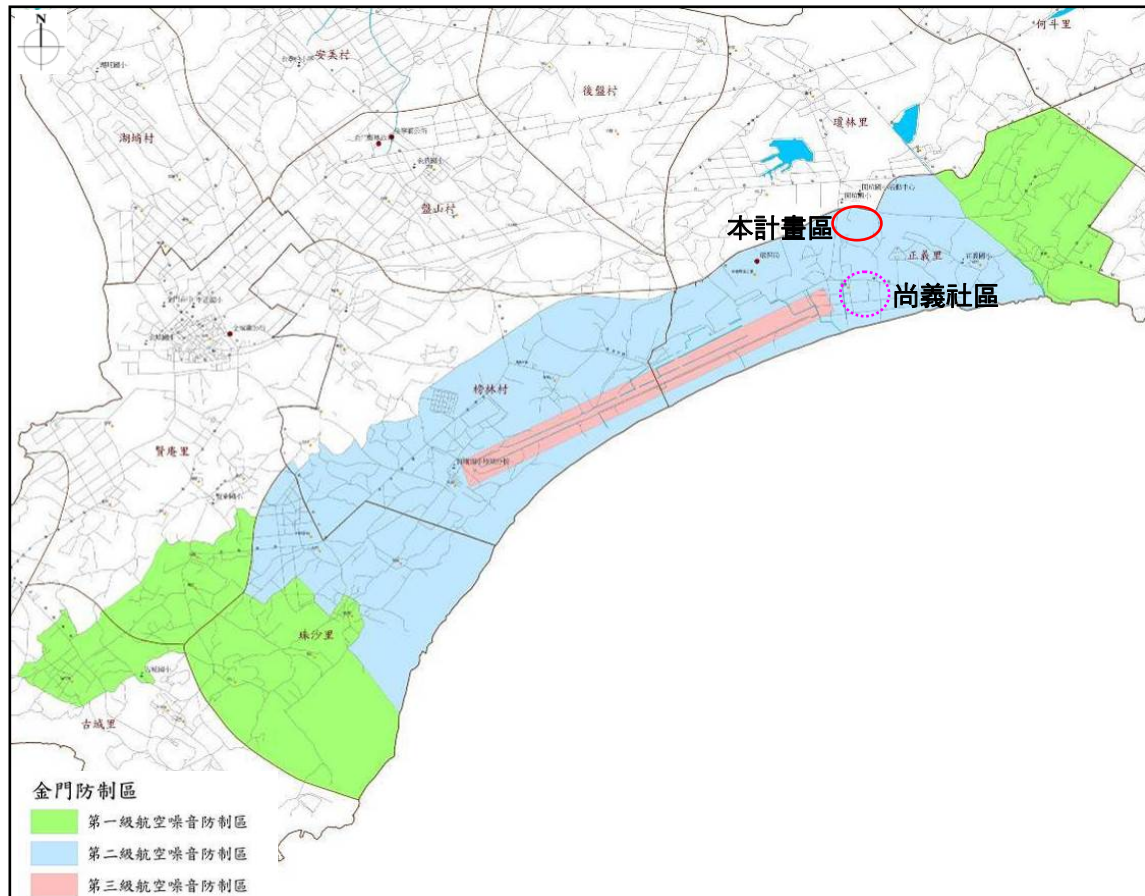
尚義社區遷村案提案內容係依據民國83年6月15日金門縣都市計畫委員會會議紀錄，尚義住宅區之劃設經查係該會第3次委員會審議時蔡顯清委員所提議：「尚義村為避免飛機噪音影響，宜先預留規劃住宅區，以利使用，改善居住環境品質」案。

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

(二) 金門特定區計畫—劃設為住宅區

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

由金門縣航空噪音防制區劃分修訂草案區域圖中可知（詳如圖3-3-1所示），尚義社區屬第二級航空噪音防制區，而本計畫區雖位於第二級航空噪音管制區，但因地段屬較未影響之邊界，故仍適宜作為居住使用。



資料來源：金門縣政府。

圖 3-3-1 99 年度金門縣航空噪音防制區劃分修訂草案區域圖

(三) 計畫區之地勢高程與金門航空站限建高度關係

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

尚義住宅區位於金門機場北面跑道延伸線340至660公尺間，由東南往西北方向推延，限建高度管制介於58.19至103.90公尺。由於計畫區地勢高程大致由東南側逐漸往西北側下降，在此兩種情況交結下，以現有地勢高程而言，航站之限建高度與地勢高程差所形成之建築物可興建高度，最小約14公尺位於計畫區東南側；最高約72公尺位於計畫區西北側。有關本計畫區地勢高程與金門航空站限建高度關係詳如圖3-3-2及圖3-3-3所示。

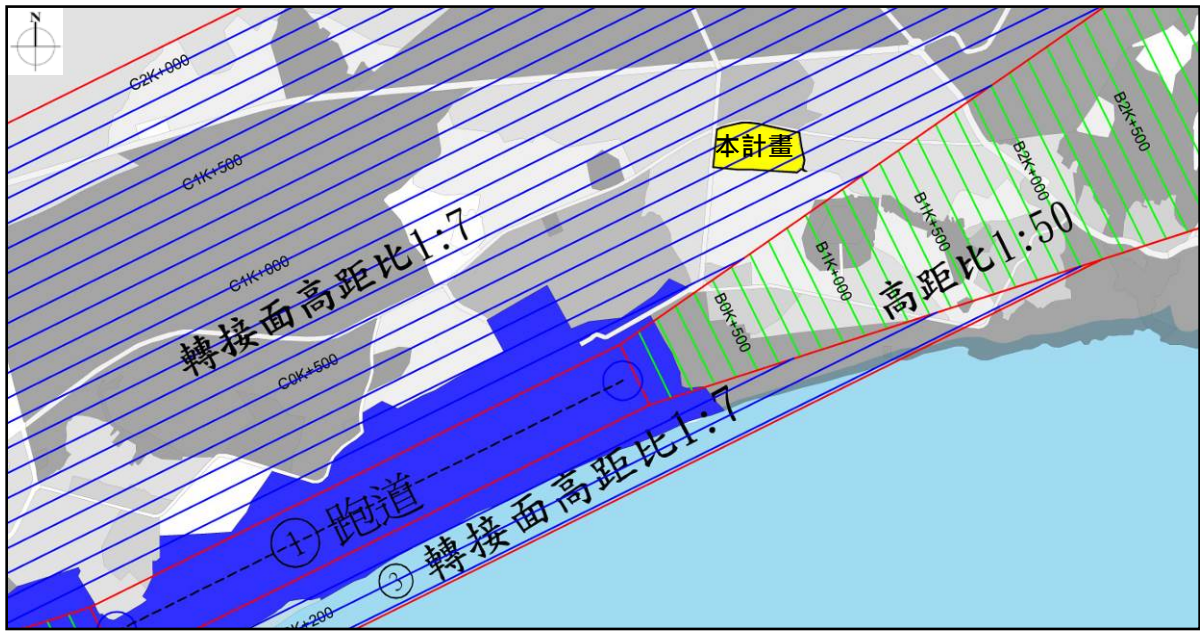


圖 3-3-2 本計畫區與金門航空站限建高度關係示意圖

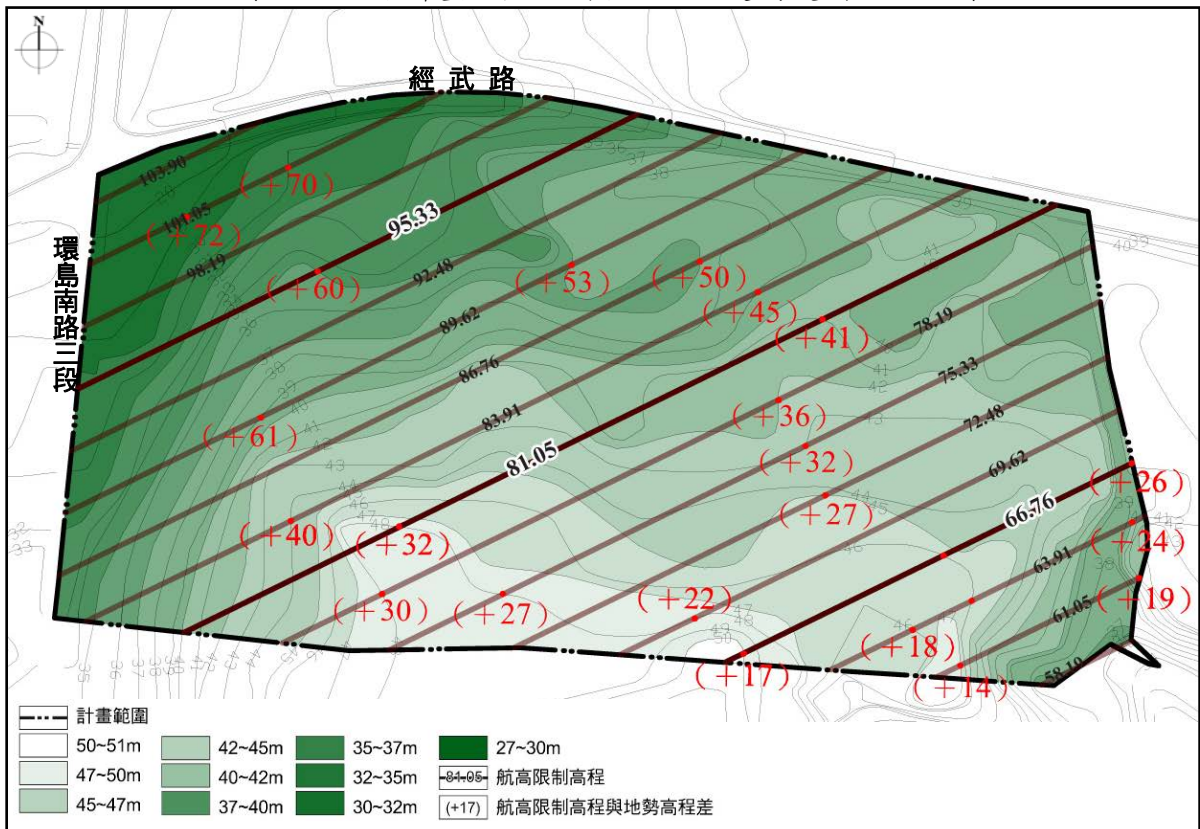


圖 3-3-3 本計畫區地勢高程與金門航空站限建高度關係圖

第四節 自然環境分析

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

一、氣候

金門地區緯度較高，屬亞熱帶海洋性氣候，易受季風影響，最高氣溫約38.4度，最冷為1月至3月僅10度左右。年均溫為攝氏20.6度，最高月均溫是8月28.3度，最低月均溫是1月10.6度。金門地區全年雨量稀少，年總降雨量僅780.3公厘，但因金門地區常起霧，地區平均濕度偏高，年平均溼度約77.5%。日照時數年平均為155.7小時，全年總日照時數為1,868.3小時，日照量非常充足。

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

二、地形地勢

金門地區之山勢多成東西走向，呈放射狀並延伸出許多小山丘，境內無高山峻嶺。本計畫區地勢高程為27~50公尺間，高低走向為北低南高，其最高點為南側中間段，逐漸向北地勢漸低，最低處位於計畫區之西北側經武路與瓊義路轉角處；另計畫區東南側位於邊界的地帶，地勢較陡且為地區低處（詳如圖3-4-1所示）。

三、坡度

本計畫區南側中間段為區內最高點（成功崗），其區內多屬坡度平緩之二級坡，坡度百分比於5至15%內，惟西側靠近環島南路三段部分，有出現坡度較大的情形，屬三級坡，坡度百分比為15至30%，而計畫區東南側鄰計畫區邊界，則有部分坡度較陡，屬四級坡，坡度百分比為30至40%（詳如圖3-4-2所示）。

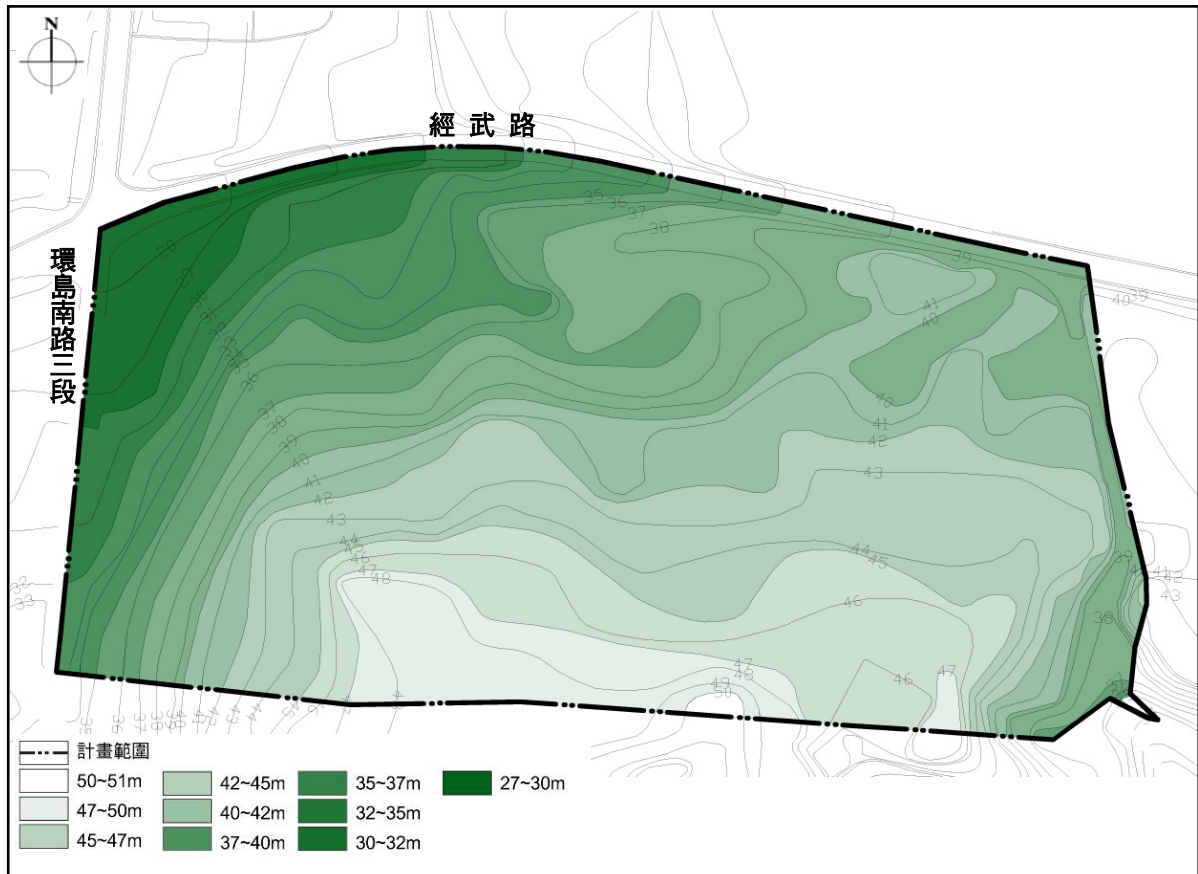


圖 3-4-1 計畫範圍地形示意圖

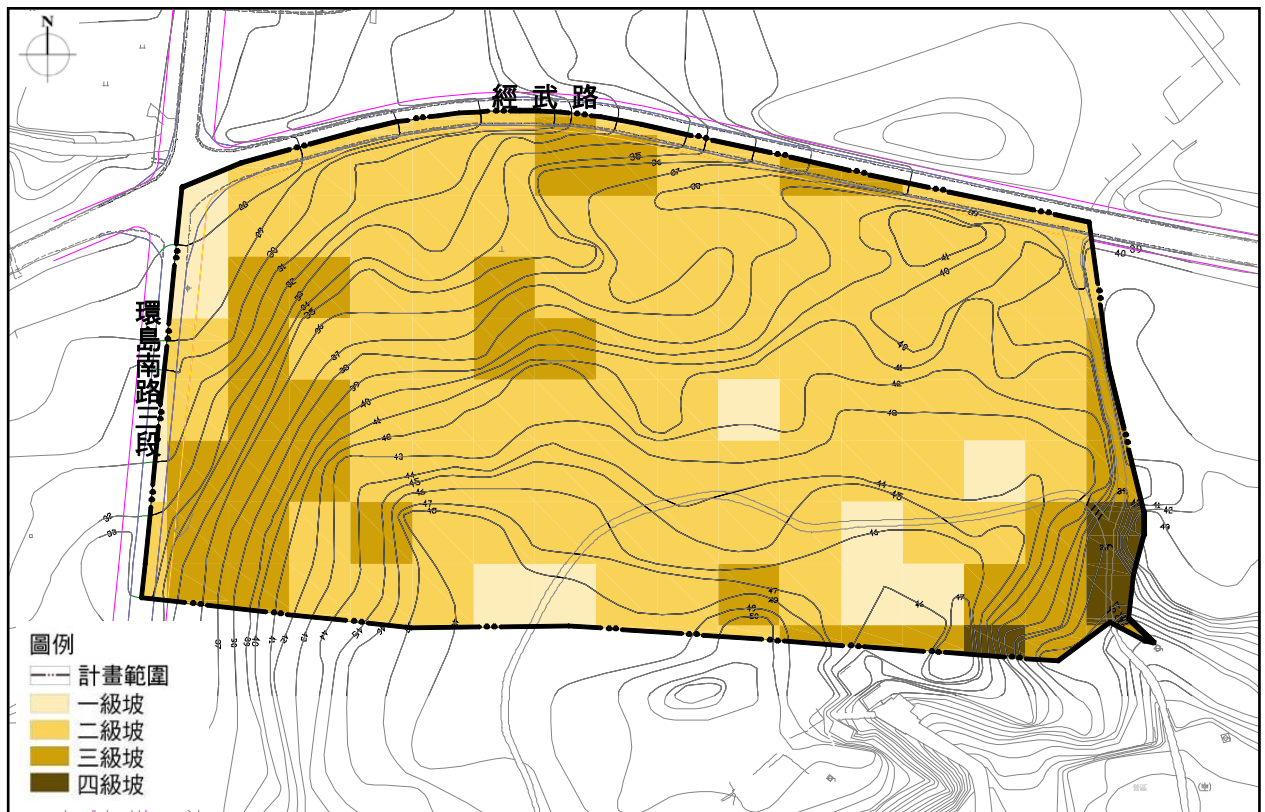


圖 3-4-2 計畫範圍坡度示意圖

四、地質

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

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

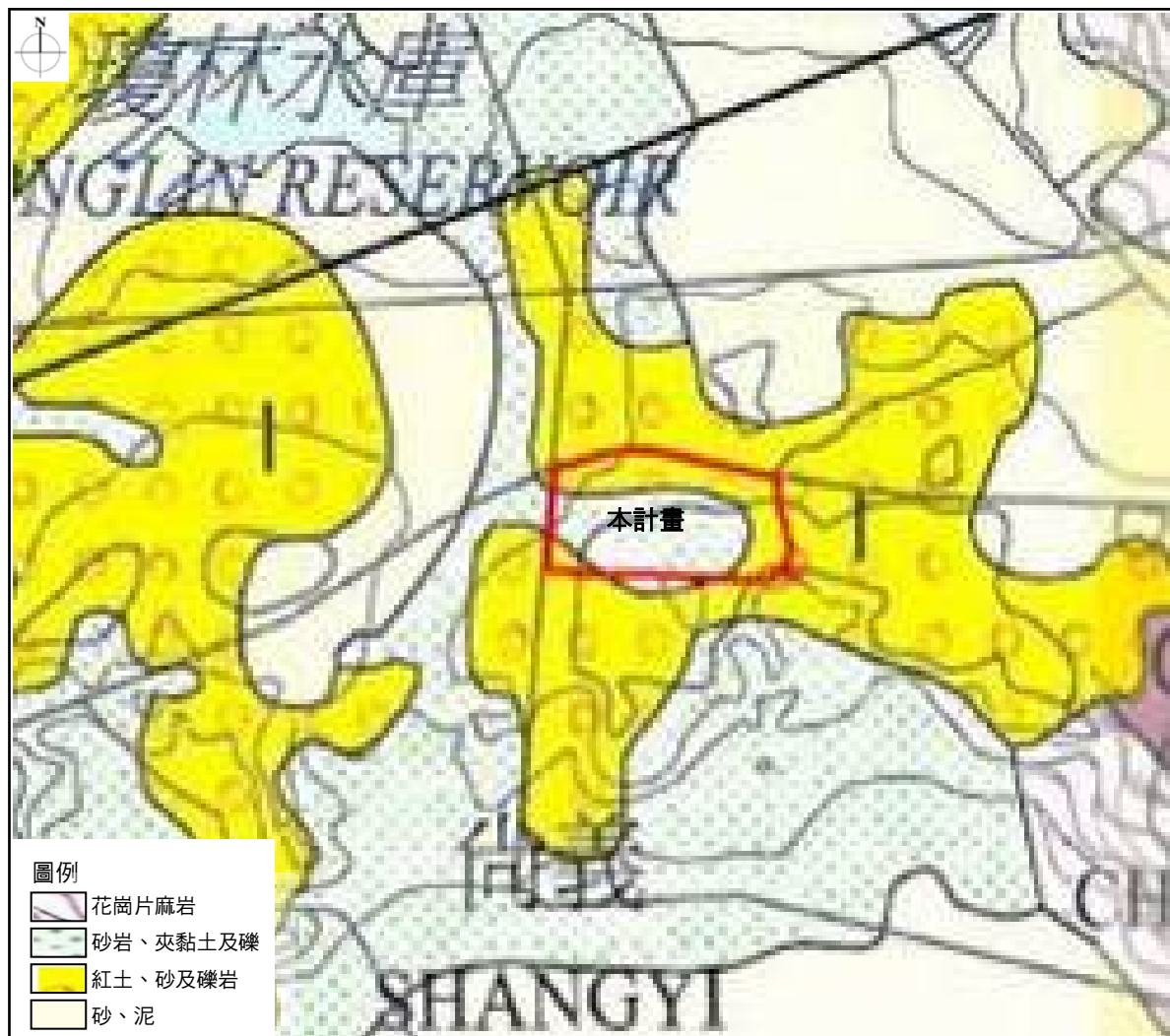


圖 3-4-3 計畫範圍地質示意圖

五、區內植物樹種

(一) 林相變更

早期金門缺乏森林的屏障，在冬季盛行東北季風，飛沙走石，寒風凜冽；夏季則因缺乏蔽蔭而酷熱難當，促使國軍開始造林。造林樹種選擇了適應力強而防風功能大的木麻黃，經國軍定期維護管理，木麻黃迅速成林，亦改變金門景觀。綠樹的庇蔭吸引了動物的棲息，因此金門的鳥種甚多，為賞鳥最佳地點。成林的木麻黃創造居民民生所需的「附加效益」，樹林抵擋了強風而保護農作物的生長，樹林連綿不絕，金門各主要道路幾乎都是綠色隧道。

木麻黃屬於陽性樹種，強光下可生長迅速，一旦成林出現遮蔭之後，光線不足成了它生長與更新的阻礙。此外，它是深根性樹種，根系可以下達很深的土壤，但卻不能忍受較高的地下水位，因為會妨礙根系的呼吸；一般木麻黃多做為海岸防風林的造林樹種，海岸及小海島總是不可避免地有較高的地下水位，因此木麻黃造林約30年後便開始衰退，大樹的生長趨於遲緩，林下發芽的小苗也難以存活，因而林相變更，在木麻黃林之下開始種植光臘樹為主的陰性樹，以待將來長成取代衰退的木麻黃。

(二) 區內優質老樹

目前本計畫區因尚未開闢，區內之樹種以木麻黃及光臘樹為主，計畫區西側環島南路三段及北側經武路以往是軍方金門尚義機場進出之迎賓大道，故兩旁列植南洋杉，而經武路則種植烏柏及光臘樹等。

本計畫區內主要樹種以木麻黃及光臘樹為主，惟右側因曾有道路開闢而有種植部分相思樹。因木麻黃為約30年會開始衰退，而光臘樹生長年齡尚淺，因此區內少有具保存性老樹。

第五節 人口與產業發展分析

本計畫區所在之金湖鎮人口近年皆呈現逐年成長之趨勢；產業方面，本計畫區所在之金湖鎮主要以醫療保健服務業生產為主。以下將分別就人口及產業進行分析說明。

一、人口分析

(一) 常住人口與戶籍人口

金門縣民國99年戶籍人口為97,364人，有設戶籍於常住地者計有36,103人，約佔戶籍人口37.08%，低於金馬地區有設戶籍於常住地者之比例37.78%，更遠低於全國之78.83%；設籍但未常住者計有61,261人，大於金門縣常住人口57,214人，其佔戶籍人口約62.92%，遠高於全國設籍但未常住之比例21.17%（詳如表3-5-1所示）。其中常住未設籍者為金門潛在新居民，未來本計畫住宅規劃應可提供新居民住宅需求。

表 3-5-1 金門縣 99 年常住人口與戶籍人口比較分析表

地區	常住人口 (人)	有設戶籍於常住地		未設戶籍於常住地	
		人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)
金門縣	57,214	36,111	63.12	21,103	36.88
金馬地區	71,819	40,547	56.46	31,272	43.54
全國	23,123,866	18,258,674	78.96	4,865,192	21.04
地區	戶籍人口 (人)	設籍且常住		設籍但未常住	
		人口 (人)	比例 (%)	人口 (人)	比例 (%)
金門縣	97,364	36,103	37.08	61,261	62.92
金馬地區	107,336	40,547	37.78	66,789	62.22
全國	23,161,517	18,258,674	78.83	4,902,843	21.17

資料來源：行政院主計處。

(二) 人口成長與結構

1. 人口成長

金門縣近 10 年人口逐年增長，各年度人口成長率介於 3.47%~10.92%，其中以民國 98 年人口成長率 10.92% 最高。而本計畫區所在之金湖鎮民國 94 年至 100 年之人口成長，以民國 95 年人口成長率 10.11% 最高（詳如表 3-5-2 所示）。

表 3-5-2 金門縣與金湖鎮歷年人口統計表

年	金門縣				金湖鎮			
	男 (人)	女 (人)	總計 (人)	成長率 (%)	男 (人)	女 (人)	總計 (人)	成長率 (%)
91	30,779	28,154	58,933	—	—	—	—	—
92	32,062	28,921	60,983	3.48	—	—	—	—
93	33,962	30,494	64,456	5.70	—	—	—	—
94	37,076	33,188	70,264	9.01	8,184	7,391	15,575	—
95	40,544	35,947	76,491	8.86	9,130	8,019	17,149	10.11
96	43,399	38,148	81,547	6.61	9,693	8,510	18,203	6.15
97	44,625	39,945	84,570	3.71	9,895	8,825	18,720	2.84
98	48,475	45,328	93,803	10.92	10,624	9,843	20,467	9.33
99	49,871	47,493	97,364	3.80	10,976	10,352	21,328	4.21
100	52,631	51,252	103,883	6.70	11,565	11,173	22,738	6.61

資料來源：金門縣主計處統計年報。

2. 戶數與戶量

金門縣之戶數近 5 年呈穩定成長，各年增減率介於 2.47%~5.63%；戶量逐年增加，由民國 96 年每戶 2.86 人增加至民國 100 年每戶 3.07 人。而本計畫區所在之金湖鎮近 5 年之戶數呈穩定成長，各年增減率介於 3.54%~5.97%，戶量逐年增加，由民國 96 年每戶 2.89 人增加至民國 100 年每戶 3 人（詳表 3-5-3 所示）。

表 3-5-3 金門縣及金湖鎮近 5 年戶數及戶量統計表

年	金門縣			金湖鎮		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)
96	28,485	—	2.86	6,297	—	2.89
97	29,999	5.32	2.82	6,673	5.97	2.81
98	31,688	5.63	2.96	7,039	5.48	2.91
99	32,471	2.47	3.00	7,288	3.54	2.93
100	33,816	4.14	3.07	7,575	3.94	3.00

資料來源：金門縣主計處，2011 年。

3. 年齡組成

依據金門縣民國 100 年統計年報資料，金門縣之人口年齡組成，青壯年人口所佔比例最高，約 75.70%，扶養比約為 32.10%。本計畫所在之金湖鎮人口年齡組成，青壯年人口所佔比例為 75.97%，略高於金門縣青壯年人口，扶養比約為 31.64%，略低於金門縣扶養比（如表 3-5-4 及表 3-5-5 所示）。

表 3-5-4 100 年金門縣及金湖鎮各年齡人口統計表

年齡別	金門縣				金湖鎮			
	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	百分比 (%)	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	百分比 (%)
0~4	2,674	2,422	5,096	4.91	657	579	1,236	1.19
5~9	1,863	1,752	3,615	3.48	438	413	851	0.82
10~14	2,167	2,019	4,186	4.03	442	448	890	0.86
15~19	3,510	3,438	6,948	6.69	693	653	1,346	1.30
20~24	4,128	4,198	8,326	8.01	823	872	1,695	1.63
25~29	4,046	4,195	8,241	7.93	1,023	986	2,009	1.93
30~34	3,999	4,554	8,553	8.23	972	1,031	2,003	1.93
35~39	4,040	3,884	7,924	7.63	926	904	1,830	1.76
40~44	4,324	3,771	8,095	7.79	929	818	1,747	1.68
45~49	4,768	4,321	9,089	8.75	1,020	930	1,950	1.88
50~54	4,610	4,092	8,702	8.38	1,013	905	1,918	1.85
55~59	3,992	3,758	7,750	7.46	849	825	1,674	1.61
60~64	2,563	2,448	5,011	4.82	569	532	1,101	1.06
65~69	1,832	1,662	3,494	3.36	418	358	776	0.75
70以上	4,115	4,738	8,853	8.52	793	919	1,712	1.65
總計	52,631	51,252	103,883	100.00	11,565	11,173	22,738	21.89

資料來源：金門縣人口普查統計資料，2010年。

表 3-5-5 100 年金門縣及金湖鎮年齡組成分析表

項目	金門縣		金湖鎮	
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
幼年人口	12,897	12.41	2,977	13.09
青壯年人口	78,639	75.70	17,273	75.97
老年人口	12,347	11.89	2,488	10.94
總計	103,883	100.00	22,738	100.00
扶養率	—	32.10	—	31.64

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

4. 學齡人口

依據金門縣 100 年統計年報資料，民國 100 年金門縣戶籍人口總數為 103,883 人，學齡人口為 7,060 人，其中金湖鎮學齡人口為 1,545 人，約佔金門縣國中學齡人口 21.88%。金湖鎮國中學齡人口為 516 人，約佔全縣國中學齡人口 20.76%，而國小學齡人數為 1,029 人，約佔全縣國小學齡人口 22.50%。

計畫區學區現屬於金門縣金湖國中、開瑄國小及正義國小學區範圍，金湖國中現有學齡人口為 571 人，佔全縣國中學齡人口 22.97%；開瑄國小現有學齡人口為 142 人，佔全縣國小學齡人口 3.10%；正義國小現有學齡人口為 79 人，佔全縣國小學齡人口 1.73%（詳表 3-5-6 所示）。

表 3-5-6 100 年金湖鎮及本計畫區學齡兒童總數彙整表

校別	金門縣學齡人口 (人)	金湖鎮		計畫區學區現有學齡人口		
		學齡人口 (人)	佔全縣比例 (%)	校別	學齡人口 (人)	佔全縣比例 (%)
國中	2,486	516	20.76	金湖國中	571	22.97
國小	4,574	1,029	22.50	開瑄國小	142	3.10
				正義國小	79	1.73
總計	7,060	1,545	21.88	總計	792	11.22

註：1.國小學齡人口為6~11歲、國中學齡人口為12~14歲。

2.開瑄國小學區範圍包括金湖鎮瓊林里及金寧鄉后盤村。

3.正義國小學區範圍包括金湖鎮正義里。

4.金湖國中學區範圍包括金湖鎮新市里、山外里、新湖里、瓊林里、正義里、料羅里、蓮庵里、溪湖里、大洋里及金寧鄉后盤村。

資料來源：金門縣主計處。

二、產業結構

(一) 就業結構

依據民國95年工商普查統計資料，金門縣產業發展重心為飲料製造業、電力及燃氣供應業、零售業及土木工程業等行業，貢獻近全縣三分之二的生產總額，並創造近四成的就業機會。飲料製造業生產總額106億元居全縣之首，為全國該業第三（佔13.00%），電力及燃氣供應業生產總額23億元居次，零售業生產總額17億元居第三（詳表3-5-7所示）。而金門縣前四大行政區中，金湖鎮為金門縣醫療保健服務業主要集中地。

表 3-5-7 金門縣工商產業結構分析表

行業別	95年底場所家數		95年底從業員工		全年生產總額		主要生產地
	家	較90年底 增減比較 (%)	人	較90年底 增減比較 (%)	百萬元	佔全國該 業比重	
飲料製造業	4	300.00	1,097	99.09	10,606	13.00	金寧鄉
電力及燃氣供應業	6	50.00	231	-0.43	2,375	0.60	金城鎮
零售業	942	-4.17	1,923	27.01	1,701	0.16	金城鎮
土木工程業	46	0.00	600	23.46	1,420	0.50	金城鎮
金融中介業	18	63.64	(D)	(D)	(D)	(D)	金城鎮
建築工程業	47	23.68	549	27.08	729	0.24	金城鎮
醫療保健服務業	35	105.88	420	9.38	701	0.13	金湖鎮
批發業	332	145.93	792	130.90	685	0.04	金城鎮
專門營造業	153	142.86	507	78.52	668	0.12	金城鎮
運輸輔助業	27	350.00	246	72.03	570	0.23	金城鎮
合計	2,535	27.20	9,858	37.59	25,032	—	—

註：(D)表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：民國95年金門縣工商普查統計資料。

(二) 產業結構

依據金門縣民國99年統計年報統計資料顯示，金門縣各級產業場所單位數為10,324家，農林漁牧業為33家，僅佔金門縣各產業總數之0.32%，工商服務業家數為10,291家，佔金門縣各產業總數之99.68%。而在工商業場所單位數中，以批發及零售業9,079家最多（佔金門縣各產業總數之87.94%），其次為營造業366家（金門縣各產業總數之3.25%），其他服務業169家（金門縣各產業總數之1.64%）為第三（詳表3-5-8所示）。

表 3-5-8 99 年金門縣產業結構分析表

行業別		家數	百分比 (%)
農林漁牧		33	0.32
工商服務業		10,291	99.68
工業	礦業及土石採取業	5	0.05
	製造業	166	1.61
	營造業	336	3.25
服務業	住宿及餐飲業	248	2.40
	批發及零售業	9,079	87.94
	運輸倉儲及通訊	73	0.71
	金融保險不動產及租賃	10	0.10
	專業科學及技術服務業	29	0.28
	文化運動及休閒服務業	73	0.71
	支援服務業	103	1.00
	其他服務業	169	1.64
	總計	10,324	100.00

資料來源：金門縣主計室。

第六節 土地使用現況調查

本節擬針對計畫區周邊土地使用現況進行調查與分析，以供作後續計畫區開發規劃之基礎，期透過對計畫區與周邊環境之了解，研擬適當之規劃方案。

一、周邊土地使現況調查

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



圖 3-6-1 本計畫區周邊現況發展示意圖

二、計畫區內部土地使用調查

計畫範圍內目前尚未開闢使用，現況多植林木，東南側為已閒置之成功崗，計畫區東側為部分既成巷道，可與計畫區周邊之經武路與環島南路三段連接，經武路與環島南路三段道路兩側皆已進行綠美化植栽景觀等設計（詳如圖3-6-2與表3-6-1所示）。



圖 3-6-2 計畫區土地使用現況示意圖

表 3-6-1 計畫區內現況照片綜整表

<p>經武路迎賓大道兩側</p>	<p>環島南路三段迎賓大道兩側</p>
	
<p>計畫區內木麻黃</p>	<p>計畫區東側</p>
	 <p>計畫區內木麻黃及光臘樹交錯</p>
	

第七節 交通量現況調查

為估計本計畫擬定細部計畫後可能產生之交通影響，並藉以估計計畫區未來可容納交通量，本節以下將針對計畫區周邊交通進行交通量現況分析。

一、道路系統

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

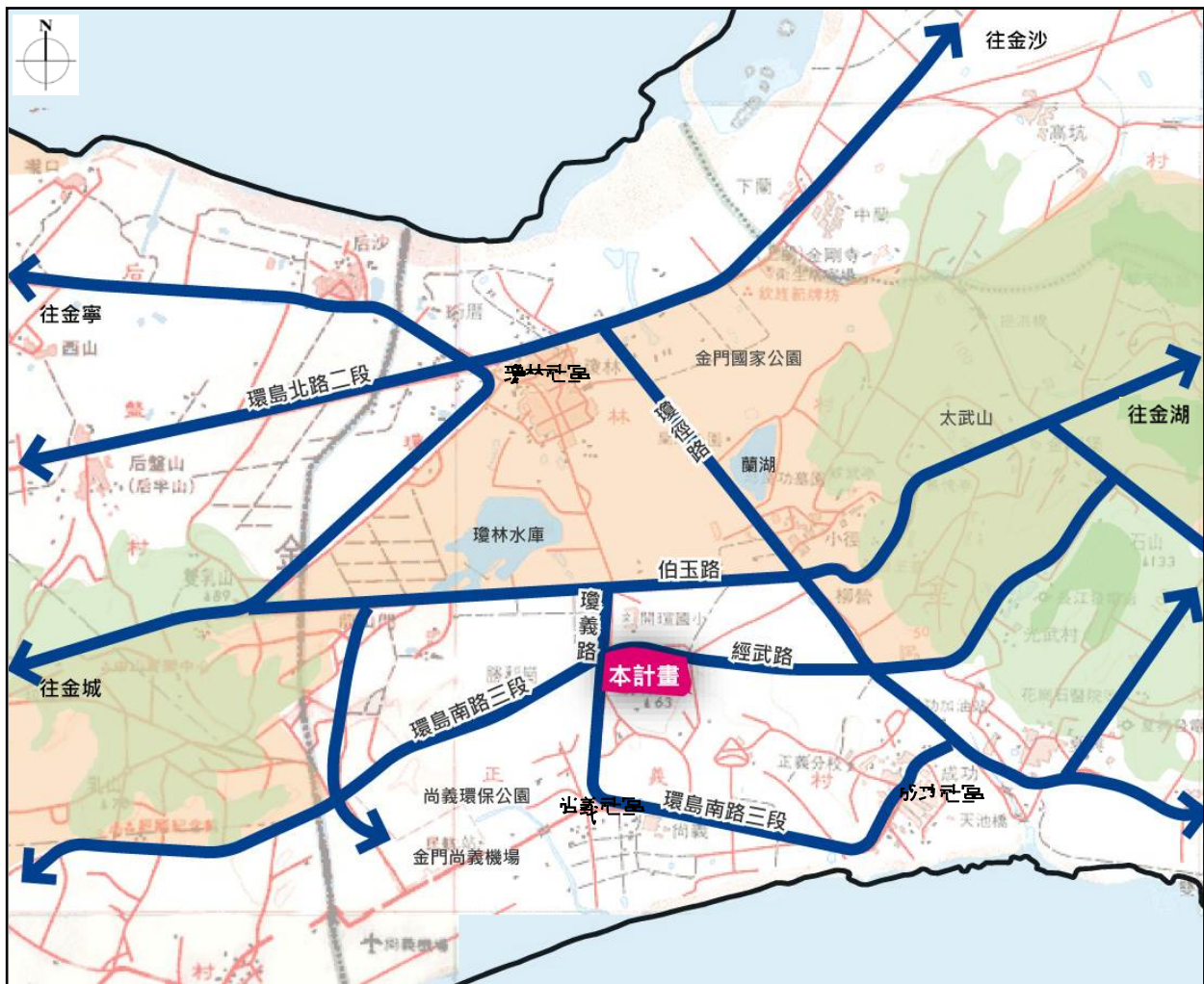


圖 3-7-1 計畫區周邊交通系統示意圖

(一) 經武路

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

(二) 環島南路三段

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

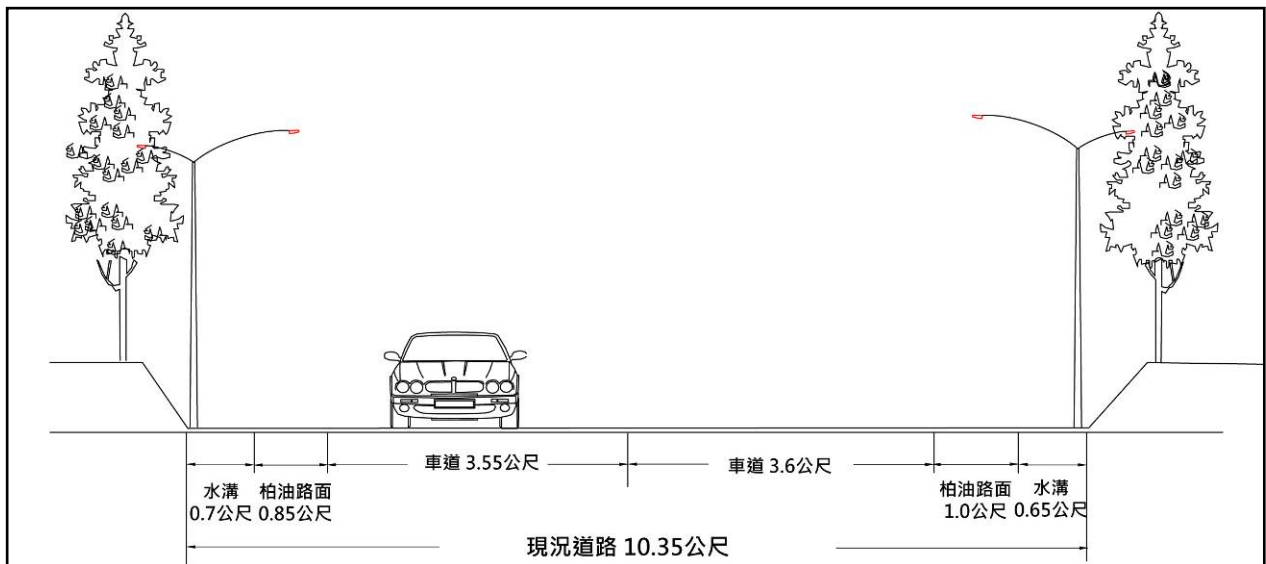


圖 3-7-2 經武路道路剖面示意圖

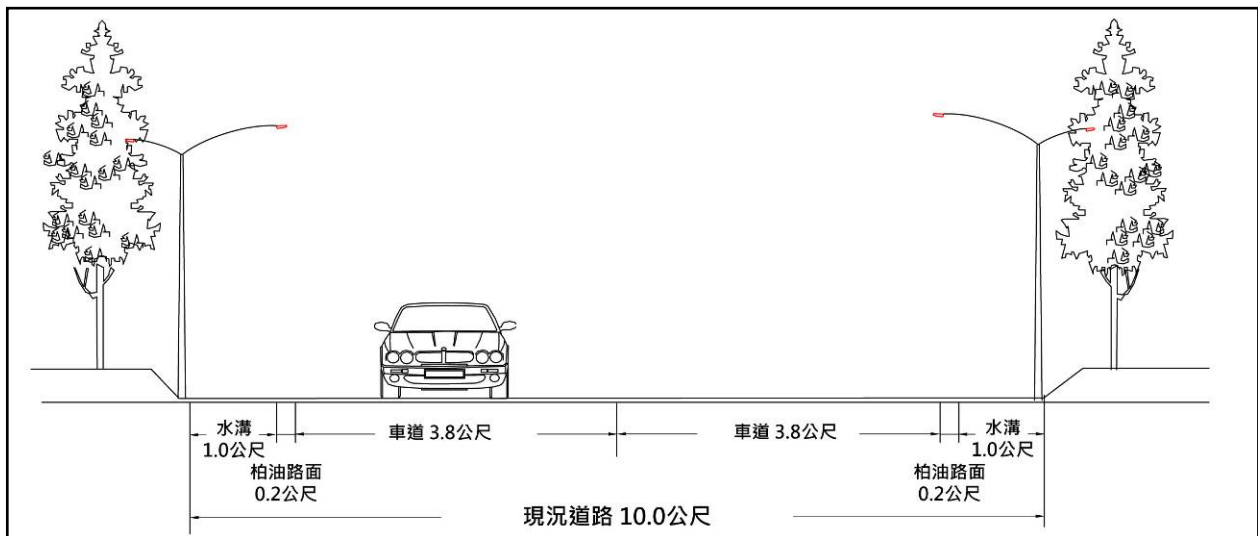


圖 3-7-3 環島南路三段道路剖面示意圖

二、現況道路服務水準

為瞭解目前本計畫區周邊道路線有交通量之交通水準變化情形，調查現況交通量及道路實質條件評估其服務水準，評估標準依據2011年台灣地區公路容量手冊之雙車道郊區公路評估表（如表3-7-1所示），進行計畫區周邊重要道路之交通現況探討。調查路段包括計畫區西側之環島南路三段及北側之經武路，調查日期為100年12月14日，調查結果顯示此兩條道路服務水準為A等級，道路服務狀況良好（如表3-7-2所示）。

表 3-7-1 一般區段機慢車道服務水準劃分標準一覽表

服務水準	平原區		丘陵區		山嶺區	
	平均速率	最高V/C上限	平均速率	最高V/C上限	平均速率	最高V/C上限
A	>65	0.25	>62	0.21	>60	0.15
B	65~57	0.40	32~56	0.36	60~55	0.31
C	57~48	0.52	56~47	0.47	55~46	0.40
D	48~40	0.70	47~40	0.62	46~38	0.58
E	40~31	1.00	40~30	1.00	38~29	1.00
F	<31	—	<30	—	<29	—

資料來源：台灣公路容量手冊，2011年。

表 3-7-2 路口交通量彙整表

路名	車道配置	路寬 (M)	時段	方向	交通量					PCU	容量 (C)	尖峰流率 (V)	V/C	服務水準
					機車	小型車	大型車	特種車	合計					
環島南路三段	雙向車道	21	上午	往北	34	88	2	0	124	109	0.03	0.03	0.06	A
				往南	28	68	6	0	102	94	0.02	0.02	0.04	A
			下午	往北	19	63	1	0	83	74.5	0.02	0.02	0.04	A
				往南	24	85	7	0	116	111	0.03	0.03	0.06	A
經武路	雙向車道	15	上午	往東	102	447	38	29	616	661	0.13	0.13	0.24	A
				往西	176	570	38	41	825	857	0.16	0.16	0.31	A
			下午	往東	112	415	27	17	571	576	0.15	0.15	0.28	A
				往西	104	513	30	7	654	646	0.15	0.15	0.29	A

註：調查日期為100年12月14日（星期三）上午7：00~11：00及下午15：30~18：30。

三、公車系統

金門縣目前營運之公車系統計有山外車站、金城車站、沙美車站及烈嶼車站等四處營運站，金湖鎮主要可利用1A線、5線、5A線、18線、18A線、19線及20線通往金城鎮及金沙鎮等其他鄉鎮。本計畫區所在位置可步行至開壇國小，搭乘1A線公車往金城及金湖市區。

第八節 公共設施及公用設備容量資料收集

為確實掌握本計畫區未來住宅區開發所需公共設施及公用設備相關需求，並配合計畫區周邊既有公共設施及公用設備供給情形，本計畫收集計畫區周邊既有之公共設施及公用設備容量資料以供後續規劃之用，各項公共設施及公用設備資料說明如后。

一、公共設施用地

本計畫區位於金門縣金湖鎮，計畫區周邊鄰近學校用地、機關用地、公園用地、航空站用地等公共設施用地，包括文小12用地（開瑄國小）、文小14用地（正義國小）及文中2用地（金湖國中：本計畫區國中學齡人口就讀學區）等學校用地及機55用地（金門縣環保局）、機57用地（行政院海巡署辦公處）、機178用地、機179用地及機261用地等機關用地，另外尚有公43用地（尚義環保公園）及航空站用地（金門機場），其分布情形詳如表3-8-1與圖3-8-1所示。

表 3-8-1 計畫區周邊公共設施用地彙整表

公共設施	面積 (公頃)	名稱	開闢情形	
			已開闢面積 (公頃)	未開闢面積 (公頃)
學校 用地	文小12用地	開瑄國小	3.46	7.35
	文小14用地	正義國小	0.89	0.00
	文中2用地	金湖國中	8.47	0.00
機關 用地	機55用地	金門縣環保局	0.59	0.00
	機57用地	行政院海巡署	2.53	0.00
	機178用地	軍事用地	0.00	2.08
	機179用地	軍事用地	0.00	2.01
	機261用地	軍事用地	0.00	11.45
公園 用地	公43用地	尚義環保公園	39.14	0.00
	航空站用地	金門尚義機場	200.14	0.00



圖 3-8-1 計畫區周邊公共設施用地分布示意圖

(一) 學校用地

1. 文小 12 用地

文小 12 用地現為開瑄國小，計畫面積為 10.81 公頃，目前已開闢 3.46 公頃，開闢率為 32%。學區範圍包括金湖鎮瓊林里及金寧鄉后盤村。

2. 文小 14 用地

文小 14 用地現為正義國小，計畫面積為 0.89 公頃，目前已完全開闢。學區範圍包括金湖鎮正義里。

3. 文中 2 用地

文中 2 用地現為金湖國中使用，計畫面積為 8.47 公頃，目前已完全開闢。學區範圍包括金湖鎮新市里、山外里、新湖里、瓊林里、正義里、料羅里、蓮庵里、溪湖里、大洋里及金寧鄉后盤村。

表 3-8-2 本計畫區周邊學校用地基本資料及學齡人口彙整表

學校別	基本資料			學區學齡人口
	學生人數	班級數	校地面積 (公頃)	
開瑄國小	155	6	3.46	142
正義國小	63	6	0.89	79
金湖國中	426	15	8.47	571

註：國小學齡人口依該校學區內6~11歲人口計算，國中學齡人口依該校學區內12~14歲人口計算。

資料來源：教育部及金門縣政府。

(二) 機關用地

1. 機 55 用地

機 55 用地現為金門縣政府環保局，計畫面積為 0.59 公頃，目前已完全開闢。

2. 機 57 用地

機 57 用地現為行政院海巡署辦公處使用，計畫面積為 2.53 公頃，目前已完全開闢。

3. 軍事用地—機 178、179、261 用地

機 178 用地、機 179 用地及機 261 用地計畫面積共為 15.54 公頃，因軍隊精實目前呈現閒置狀況。

(三) 公園用地—公 43 用地

公 43 用地現為尚義環保公園使用，計畫面積為 39.14 公頃，目前已完全開闢。

(四) 航空站用地

航空站用地現為金門機場，計畫面積為 200.14 公頃，目前已完全開闢。

二、公用設備

(一) 民生用水

金湖鎮境內包涵其中 6 座水（湖）庫，包括太湖水庫、蘭湖、瓊林水庫、金湖、陽明湖及擎天水庫，其中較鄰近本計畫區為金東地區西側之蘭湖及瓊林水庫二大湖庫，其蓄水容量共計 67.87 萬立方公尺。

金門地區已逐步完成地面水源淨水廠、地下水供水站及供水管線埋設、海水淡化廠等工程，用水普及率於 70 年以後均達 94% 以上。金門縣主要的水源為地面湖庫以及地下水，各占約 45% 與 50%，而另外約 4% 則由海淡水供應。因此，目前水源主要以湖庫及地下水為主，海水淡化為輔。

(二) 排水設備

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

（三）污水處理

位於本計畫區南側設有尚義公共污水處理設施，並於100年9月16日完成「金門縣金湖鎮第二期污水下水道及用戶接管工程暨尚義村自來水管網及下湖鋪面改善工程」。目前尚義公共污水處理設施服務範圍為正義里，其可容納進水量為每日45立方公尺，以民國99年自來水生活用水統計資料金門縣每人每日用水量為114公升估算每人每日污水排放量103公升計算，每日約可服務439位用水人口，高於目前金湖鎮尚義社區現居人口（約200多人）。

（四）電力

金門縣共有塔山火力電廠、金沙風力電廠、金沙太陽能光電廠等3座發電廠，分別可提供最高至64.6MV、4MV及0.5MV之裝置容量，三座電廠中以塔山火力電廠發電量最高，為金門縣主要的電力供給來源，亦為本計畫區主要電力供給來源。民國99年止，金門縣電廠總發電量為264,286,835度，售電量為235,122,428度，用戶合計為24,348戶。

第九節 土地及價格資料收集分析

本計畫區之土地規劃，需針對不同之土地權屬及各種土地權屬之土地面積、土地價格及相關周邊土地不動產價格進行資料蒐集分析，以供作土地取得及後續住宅區商品定位之依據。本節以下將針對土地及價格資料進行資料收集分析。

一、土地權屬

土地權屬為國有土地與私有土地，國有土地為中華民國所有，約6.79公頃，管理機關為財政部國有財產局，佔計畫區89.23%；縣有土地約0.02公頃，佔計畫區0.26%；其餘0.80公頃土地為私有土地，佔計畫區10.25%（詳表3-9-1及圖3-9-1所示）。

表 3-9-1 本計畫區土地權屬表

權屬		管理機關	面積 (公頃)	百分比 (%)
公有土地	中華民國	財政部國有財產局	6.79	89.23
	金門縣	金門縣政府	0.02	0.26
	合計		6.81	89.49
私有土地			0.80	10.51
總計			7.61	100.00

註：實際面積以未來實地分割面積為準。

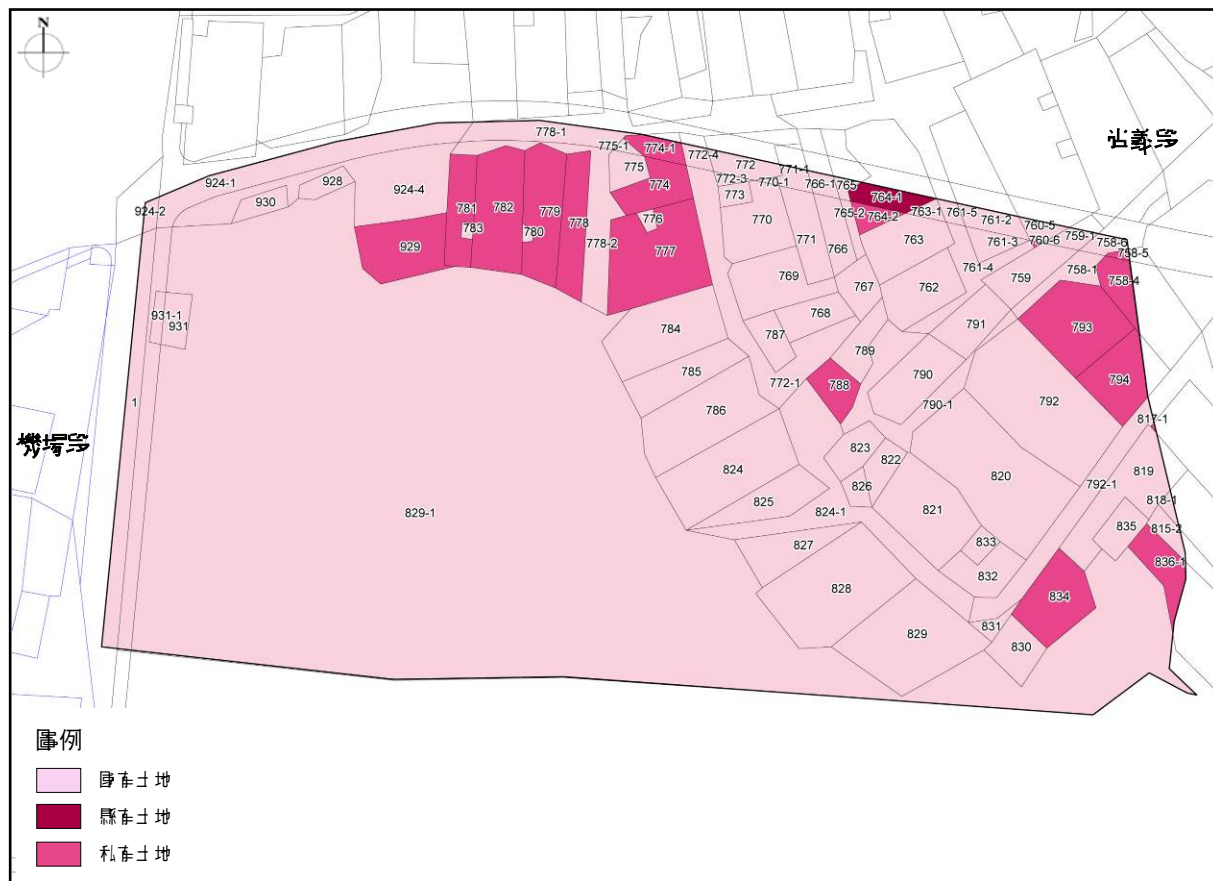


圖 3-9-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

二、土地價格

本計畫區土地總面積為7.61公頃，包含尚義段及機場段等兩地段，其土地公告現值分別為每平方公尺550元、600元及698元，公告地價分別為每平方公尺96元、100元及102元（詳表3-9-2及圖3-9-2所示）。

表 3-9-2 本計畫區 101 年土地價格資料彙整表

地段	面積 (m ²)	公告地價 (元/m ²)	公告現值 (元/m ²)
尚義段	75,233	100	550
機場段	820	102	698

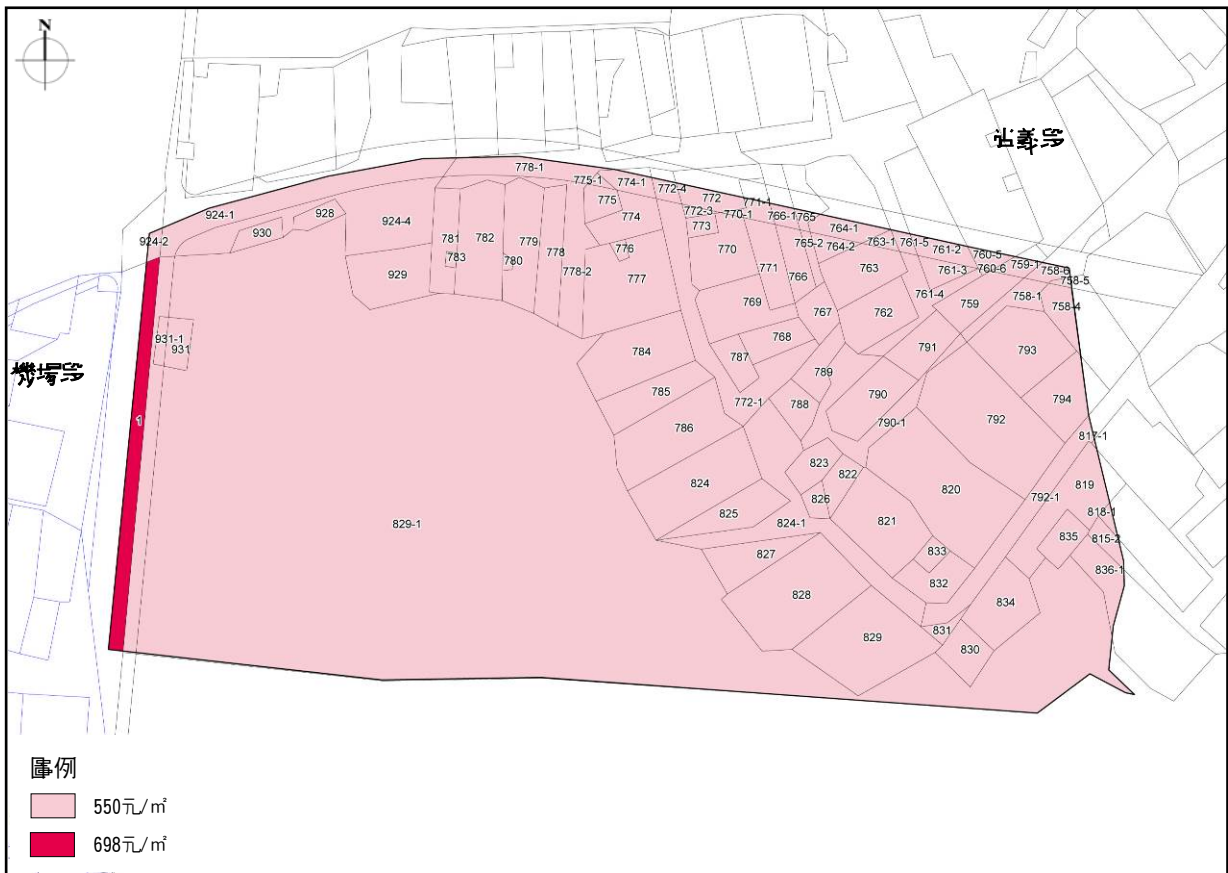


圖 3-9-2 本計畫區土地公告現值分布示意圖

三、不動產市場價格

(一) 土地交易價格

金湖鎮近5年住宅區土地平均交易單價每坪2.69萬元，其中以裡地之不規則形土地所佔比例最高，計有28筆，平均交易單價每坪1.46萬元；以臨街地之方形土地數量最少、單價最高，平均交易單價每坪8.13萬元（詳如表3-9-3所示）。

表 3-9-3 金湖鎮近 5 年土地交易價格分析表

臨街關係	基地條件	數量 (筆)	寬度 (m)	深度 (m)	交易面積 (坪)	總價 (萬元)	單價 (萬元)
裡地	不規則形	28	—	—	110.40	158.44	1.46
	方形	19	12.21	24.43	130.50	223.79	3.77
臨街地	不規則形	8	—	—	209.57	323.51	1.70
	方形	4	10.20	28.68	92.89	481.25	8.13
平均		—	—	—	129.13	223.75	2.69

資料來源：內政部地政司，2012年。

(二) 房地交易價格

金湖鎮近5年住宅區房地平均交易單價每坪7.51萬元，其中以裡地之透天住宅所佔比例最高，計有82筆，平均交易單價每坪7.60萬元；以裡地之公寓價格最高，平均交易單價每坪8.54萬元（詳如表3-9-4所示）。

表 3-9-4 金湖鎮近 5 年房地交易價格分析表

臨街關係	用途類別	數量 (筆)	平均 層數	交易面積 (坪)		交易價格 (萬元)	
				土地	房屋	總價	單價
裡地	透天住宅	82	2.93	42.06	60.19	447.61	7.60
	店面	6	2.83	22.61	57.18	284.17	5.29
	公寓	12	3.50	18.01	30.34	251.25	8.54
路角地	透天住宅	1	3.00	47.15	59.78	490.00	8.20
臨街地	透天住宅	8	2.38	30.35	56.28	402.50	7.02
	店面	6	2.50	21.06	42.07	250.83	6.82
	公寓	2	4.00	11.27	30.23	205.00	7.85
平均		—	—	36.24	55.26	402.13	7.51

註：總價為土地及房屋價格加總。

資料來源：內政部地政司，2012年。

第十節 計畫區供作住宅社區使用發展潛力及限制分析

透過收集本計畫區及周邊土地之人口、產業、土地使用現況、交通現況、土地及價格資料收集分析，彙整本計畫區供作住宅社區使用發展潛力及限制分析如本節所述。

一、優勢

本計畫區位於金湖鎮經武路（計畫寬度為15公尺）及環島南路三段（計畫寬度為21.5公尺）所圍街廓，聯外方便具交通便利性；北側鄰接開瑄國小，提供本計畫區之文教機能；西側1公里內可達尚義環保公園，可提供休閒遊憩空間。本計畫區具文教、休閒遊憩及交通便利等優勢條件，提供未來作為住宅社區之發展利基。

二、劣勢

現況為密集之雜木林，未來開發作為住宅使用將進行大規模整地工程，提高興建所需成本，且開發林地將對現有環境與生態造成影響，未來須有妥善之生態保護；本計畫區地勢由南分別向西北及東北走向，高程差約為20公尺（最高高程51公尺，最低高程28公尺），平均坡度約為10%左右，開發建設需考量地表高程差異課題。

三、機會

透過目前金門縣整體住宅現況與供需情形分析結果，及金門人口逐年增加綜合觀之，目前金門之住宅市場供給不足，具有興建住宅需求空間，而本計畫區為未開發之素地加上其區位條件，雖有地形及環境保護等發展限制，仍深具住宅發展潛力。另於計畫區西側約1公里未來將發展金門工商休閒園區BOT案，可提供觀光醫療、國際觀光飯店、大型購物中心等生活機能服務。

四、威脅

中央政府積極推動低碳城市政策及相關執行計畫，金門縣為首波低碳示範城市之一，遵循金門為低碳城市之願景，本計畫將以「低碳社區」為發展方向興建低碳綠能之建築產品，其興建成本較一般住宅商品為高，未來住宅商品定位規劃時須考量整體供需做適當產品定位及成本規劃，以利市場競爭。

表 3-10-1 計畫區供作住宅發展潛力與限制分析表

優勢 (Strength)	劣勢 (Weakness)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 本計畫區位於金湖鎮經武路及環島南路三段所圍街廓，聯外方便具交通便利性。 ■ 北側鄰接開瑄國小，具有文教機能。 ■ 西側1公里內可達尚義環保公園，可提供本計畫區之休閒遊憩空間。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 現況為密集之雜木林，未來開發需進行大規模整地工程，提高興建成本。 ■ 開發現有林地將對現有環境與生態造成影響，未來須有妥善之生態保護。 ■ 本計畫區高程差約為20公尺，開發建設需考量地表高程差異課題。
機會 (Opportunity)	威脅 (Threaten)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 金門縣常住且未設籍於常住地比例高，具有潛在購屋需求。 ■ 金門縣住宅供給不足，具住宅市場需求。 ■ 本計畫區東側之金門工商休閒園區BOT案，可提供觀光醫療、國際觀光飯店、大型購物中心等生活機能服務。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建設低碳綠能之建築物成本較一般住宅商品為高，未來住宅商品定位規劃時須考量整體供需做適當產品定位及成本規劃，以利市場競爭。

第四章 發展需求與規劃方向

本章係根據前章節所述現況分析及彙整，設定本計畫未來發展角色與定位。為避免開發行為對環境造成太大負荷，擬先進行基地用地預估分析，並對相關課題研擬對策，以利後續開發產品之規劃。並依據中央相關政策及地區發展現況，研擬本計畫之規劃目標與原則，進一步落實為空間配置構想並擬定方案。

第一節 發展角色與定位

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

遵循環保署規劃「低碳城市推動方案」，並配合「金門縣綜合發展計畫暨第三期（100~103年）離島綜合建設實施方案」之政策發展。本計畫未來發展將依循「低碳島」之執行標的，建構金門低碳社區，並可作為金門縣低碳社區之示範地點。本計畫之發展定位及發展目標分別說明如下。

一、發展定位—Kinmen Low-Carbon Community

金門縣於「金門縣綜合發展計畫暨第三期（100~103年）離島綜合建設實施方案」指出，金門在總體發展主軸上定位為國際級觀光休閒島嶼，將扮演閩東南城市區域的流動分工角色，以國際觀光、居住、樞紐為重要機能，並提升閩南生活圈整體發展。

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

二、發展目標

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

(一) 社會 Society

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

(二) 經濟 Economy

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

(三) 環境 Environment

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

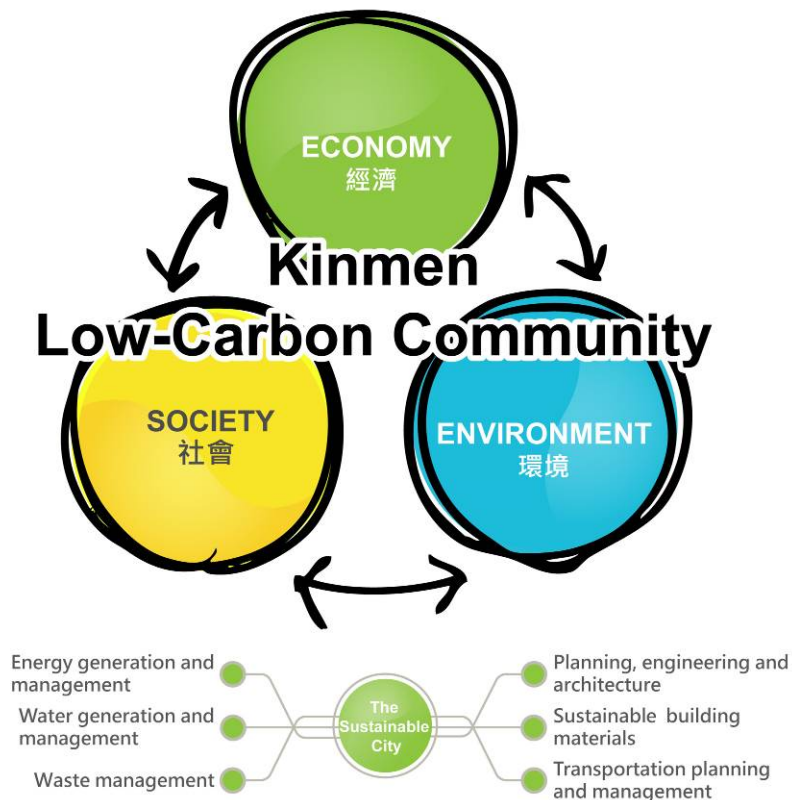


圖 4-1-1 Kinmen Low-Carbon Community 發展目標示意圖

第二節 發展需求推估

考量本計畫屬於未開發之土地，與金門縣其他地區發展與土地使用之情形不同，由於土地開發勢必對區域的自然、人文環境造成影響，故為避免本計畫開發後加重尚義住宅區之區域負擔，以下茲就本計畫之適宜容納人口、公共設備需求量及用地預估及基地各種用地空間需求預估分別說明。

一、基地適宜容納人口分析

依循「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之土地使用管制規定，住宅區及商業區之使用種類細分及容積、建蔽管制，於細部計畫時再予細分。本計畫為擬定住宅區細部計畫，基於主要計畫之延續性，依據「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」，本計畫參考金門既有的區段徵收區規劃，擬以規劃為發展強度較高之第5種住宅區，以挹注金門住宅短缺之問題。

本計畫之第5種住宅區之建蔽率60%及容積率260%規定，並考量擬定細部計畫需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60%，估算本計畫可興建之最大總樓地板面積約118,716平方公尺，若以每人居住樓地板面積50平方公尺計算，約可容納2,374人。以不高於基地適宜容納人口為原則，制定本計畫之計畫人口為2,300人。

二、公共設備需求量及用地預估

本計畫為擬定住宅區細部計畫，應考量住宅社區所需之公用設備需求及預估，以下茲就排水及防洪設備、污水管線設備、電力電信管線設備、自來水設備分別說明。

（一）排水及防洪設備

本計畫為擬定住宅區細部計畫，故未來計畫區內之用水係以生活用水為主。以計畫人口2,300人及99年金門縣每人每日用水量為114公升進行推估，本計畫之平日用水量約為262.20CMD，最大用水量以平日用水的1.2倍推估，約為314.64CMD。

而本計畫位於尚義排水區，於計畫區北側經武路及西側環島南路三段已有排水溝規劃，本計畫未來開發僅需注意計畫區內地下排水道之規劃，並應考量基地之高程差適度規劃滯洪池。排水系統規劃考量原則如下：

1. 排水系統設計採用重力排水為原則，並由最短距離導入排水幹線排出增加排水效率。
2. 排水系統佈設應與計畫區區內配置、造地高程、道路系統相互配合，提高土地使用功能。
3. 排水系統設計透過退縮綠帶收集雨水地面逕流，減少區內硬鋪面之設置。
4. 建立雨水回收再利用機制，建立完善雨水管理。

（二）污水管線設備

本計畫之平日用水量約為262.20CMD，最大用水量約為314.64CMD，污水處理量以用水量90%推估，則平日污水處理量約236.34CMD，最大污水處理量約283.18CMD。

目前尚義公共污水處理設施服務範圍為正義里，其可容納進水量為45CMD，每日約可服務439位用水人。未來本計畫住宅區開發，尚義公共污水處理設施之處理容量將面臨不足之問題。本計畫未來之開發擬規劃為集合住宅，社區污水可於住宅單元內作初步處理，使污水達排放標準，再由住宅社區排水系統排出。

（三）電力電信管線設備

本計畫區用電係以日常生活用電為主，考量區域生活型態相近之因素，以本計畫區所屬之正義里100年平均每人用電約442度進行推估，預估本計畫每年用電量約1,016,600度。

為提升住宅區之環境品質、維護自然景觀，未來將採地下配電為原則，於整地工程時即預留管道，幹線以沿道路系統配置為主，再分配至各住宅單元，而配電室則以公共設施多目標之方式設置於公共設施用地，以營造社區良好景觀，增進供電供話之穩定性及安全性。

（四）自來水設備

本計畫之給水係屬於金門縣自來水廠服務範圍，而計畫區北側已有瓊林水庫供周邊地區自來水供給，本計畫未來自來水加壓水池應配合區內道路及地形高程差之規劃，配設於公共設施用地並為地下配水池。

（五）廢棄物處理設施

本計畫區之廢棄物來源主要為日常生活產生的一般垃圾，垃圾量之推估基礎係參考民國100年金門縣每人每日垃圾量0.31公斤，據此推估本計畫區住宅區每日垃圾量約713公斤。

三、基地各種用地空間需求預估

依據都市計畫法第45條規定，「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積10%。」本計畫擬定細部計畫，係屬新市區建設地區，以下茲就本計畫區之公共設施用地進行預估。

(一) 學校用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法及教育部頒最低校地服務水準，國小每生12平方公尺、國中每生14.3平方公尺（詳如表4-2-1所示），檢討本計畫所屬學區之校地服務水準，以進一步的評估學校用地需求，以下茲就國小用地及國中用地分別說明，詳如表4-2-2所示。

表 4-2-1 國民中學與國民小學校地最低面積一覽表

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

註：1.都市計畫區內國民中學每校面積不得少於2.5公頃，13班以上學校每增一班，得增加500平方公尺。都市計畫區外國民中學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加875平方公尺。49班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以35人計算。

2.都市計畫區內國民小學每校面積不得少於2公頃，13班以上學校每增一班，得增加420平方公尺。都市計畫區外國民小學每校面積不得少於1.8公頃，13班以上學校每增一班，得增加875平方公尺。49班以上之學校，其校地面積應依上述比例伸算。每班學生以35人計算。

資料來源：教育部，國民中小學設備基準，92年。

表 4-2-2 學校用地需求面積一覽表

公共設施用地		學校名稱	計畫面積 (公頃)	班級數 (班)	需求面積 (公頃)	不足或超過面積 (公頃)
國小 用地	文小12用地	開瑄國小	10.81	6	2.00	+8.81
	文小14用地	正義國小	0.89	6	2.00	-1.11
	小計	—	11.70	—	—	—
國中 用地	文中3用地	金湖國中	8.47	15	2.65	+5.82

註：班級數統計時間為101學年度。

1. 國小用地

本計畫位處金門特定區計畫之文小 22 用地（開瑄國小）及文小 14 用地（正義國小）兩學區，其面積分別為 10.81 及 0.89 公頃，依各學校班級數預估用地需求，開瑄國小超過需求面積 8.81 公頃，正義國小不足 1.11 公頃。

2. 國中用地

本計畫位處金門特定區計畫之文中3用地（金湖國中）學區，面積為8.47公頃，依其學校班級數預估用地需求，金湖國中超過需求面積5.82公頃。

綜合上述，學校用地除正義國小外，開瑄國小及金湖國中皆超過學校需求面積，且學校用地係屬主要計畫範疇，未來本計畫區之開發應無面臨學校用地劃設之需求，僅需考量因應新增學齡人口增設班級，亦可從服務半徑檢討支援的可能性。

（二）公園、兒童遊樂場用地

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第17條之規定，閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於0.5公頃為原則，兒童遊樂場應按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於0.1公頃為原則。本計畫未來擬開發為一閭鄰社區單元，故應遵循至少劃設0.5公頃之閭鄰公園及0.1公頃之兒童遊樂場。

（三）停車場用地

依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第22條之規定，停車空間不得低於計畫區內車輛預估數20%之停車需求。以本計畫區計畫人口2,300人及金湖鎮民國100年戶量2.93人/戶為推算基礎，可推估本計畫區約785戶，金門縣民國100年車輛持有率約39.53%，可推估本計畫區之車輛預估數約310輛。依法規不得低於車輛預估數20%之規定，估算停車場需求面積約0.19公頃。

第三節 課題與對策

本節依據第三章基地環境分析，研擬本計畫之整體發展面及實質規劃面課題，其分別詳述如下。

一、整體發展面

課題一：基地周邊僅有文教、休憩機能，缺乏商業機能，無法構成吸引人口誘因

說明：

本計畫為擬定住宅區細部計畫，並配合中央相關住宅政策發展住宅社區，惟本計畫周邊僅有文教機能（開瑄國小、正義國小）及休憩機能（尚義環保公園），惟乏商業機能，無法吸引建商進駐投資，亦無法構成吸引人口之誘因。

對策：

1. 應整合本計畫周邊地區既有機能，訂定本計畫之發展定位與目標，以期能在各機能發展之下，謀求地區互補分工共同發展之目標。
2. 擬訂本計畫住宅區之發展強度與使用性質，適度性的容許發展鄰里商業，以提供本計畫之商業機能，構築友善、便利的住宅社區。

課題二：呼應中央住宅發展政策建置平價住宅，以挹注金門住宅供給不足之情形

說明：

依據「金門縣住宅年度及中程規劃案」指出，金門縣民國 94 年開始有住宅短缺之情況，且有逐年惡化之現象，預估在民國 105 年前將尚未開發之住宅區及商業區完全開發建築才能滿足住宅需求使用。而近年中央致力於住宅政策之推動，包含民國 94 年 5 月 24 日核定之「整體住宅政策」及內政部於民國 100 年擬具之「民國 101 年至民國 104 年整體住宅政策實施方案（草案）」，皆指示應創造健全的住宅市場，並使國民皆享有適宜的居住環境。

因此本計畫應呼應中央住宅政策規劃合宜價格之住宅，以挹注金門住宅供給嚴重不足之情形。

對策：

1. 儘速開發金門特定區計畫尚未開闢之住宅區（如尚義及后湖住宅區），增加住宅供給量，逐步滿足未來住宅需求使用。
2. 擬定住宅社區整體規劃各項原則及執行策略，提供未來開發與落實之機制。
3. 推動並規劃興建平價住宅社區，並參酌「合宜住宅承購資格證明核發作業須知」之相關規定，落實縣府平抑地區房價之政策，使縣籍青年能安心成家。

課題三：考量現況林相發展及地形，應朝低碳社區發展

說明：

本計畫區現況為密集之雜木林，未來開發作為住宅使用勢必將進行大規模的整地工程，恐對現有環境與生態保育造成影響。然金門縣為環保署規劃「低碳城市推動方案」獲選為第一波實施縣市之一，應考量開發與環境保育兼具之下，以生態低碳發展概念，促使本住宅區成為金門低碳示範社區。

對策：

1. 以保存原有地形地貌、生態體系之保育概念為優先考量，依土地適宜性分析之結果，將不適開發之地區劃定為公共設施用地，以作為生態保留及緩衝區。
2. 景觀生態格局之建立因循地形地貌紋理，連結區外生物棲地及綠廊，提升廊道效益，建立策略性生態跳島，形塑綠生態基盤。
3. 開發區內主要道路以循原有地形設置之條件，避免開發大規模整地，並作為開發既有之道路設施，以利開發。
4. 以景觀人行步道、區內次要道路串連計畫區內開放空間，形成一完整之路網系統，營造連續的綠色公共空間網絡。

二、實質規劃面

課題一：考量計畫區內地形及坡度，研擬最適之土地使用計畫

說明：

計畫區地勢係為由南分別向西北及東北走向，高程差約為 20 公尺（最高海拔 51 公尺，最低海拔 28 公尺），平均坡度約為 10% 左右。因此後續應考量該基地之特色，研擬最適開發之土地使用計畫。

對策：

1. 依據計畫區地形之高程分布與走向，適度配置區內之計畫道路，避免產生陡峭之道路規劃，影響行車安全。
2. 對於等高線密集地區而不適合作為建築開發基地之區域，應朝公園、綠地等公共設施用地予以規劃配置。
3. 區內街廓之配置原則，地勢較平緩之區域應朝大街廓劃設，每棟建築物應以臨道路為原則。

課題二：環島南路三段及經武路兩側迎賓樹應設法保存

說明：

計畫區西側環島南路三段計畫寬度 21.5 公尺，現況道路寬度約 10 公尺；北側經武路計畫寬度 15 公尺，現況道路寬度約為 10 公尺，目前均未依計畫道路寬度開闢。而前述未開闢部分現作為道路兩旁之土坡並種植有高聳之迎賓樹（如南洋杉），考量環島南路三段及經武路為過去金門地區重要之迎賓景觀道路，應設法保存。

對策：

1. 經查本計畫區位於環島南路三段及經武路之土地多為公有土地，若短期內用地機關尚無開闢計畫，則應保留原使用機能，以營造基地兩側之景觀道路。
2. 本計畫區沿環島南路三段及經武路之景觀植栽應設法保留，如規劃為綠地用地或於土地使用分區管制規定建築退縮，以避免破壞既有之南洋杉，並延續景觀綠帶之社區意象。

課題三：因應住宅發展需求，研擬住宅使用強度

說明：

依據「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之內容規定，為落實主要計畫與細部計畫分離原則，將原住宅區及商業區中之細分類加以取消，於細部計畫時再予以細分。本計畫區為擬定住宅區細部計畫，未來將屬於金湖鎮之新開發地區，對於未來住宅發展型式及使用強度應有所規定，以營造新特色之住宅社區。

對策：

參酌目前「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區（土地使用分區管制要點）』案」之規劃，並考量本計畫應挹注金門地區住宅供給不足之情形，擬定住宅區為第 5 種住宅區，建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%，容許使用項目依照第 3 種住宅區之規定。

課題四：土地使用規劃配置應將周邊既有道路納入考量

說明：

位於本住宅區東側現有一處 3~5 公尺土路，係作為東南側機關用地（海巡署岸巡第九總隊）北接經武路之主要通路。雖然該機關用地向南及向西分別有既有道路可通往環島南路三段，惟就未來土地使用配置計畫應將周邊既有通道納入考量，避免影響原通行之機能。

對 策：

1. 釐清該機關用地之使用單位是否繼續使用該既成道路作為進出經武路之主要通道。
2. 於土地使用規劃配置上應考量劃設允許作為通道使用之公共設施用地，如公園用地、綠地用地等，以維持原通道之使用機能。

課題五：因應未來住宅區引入人口，應規劃供電及污水處理所需之公用設備

說 明：

本計畫現況為未開闢土地，未來將發展為住宅社區，因應未來住宅區引入人口，應考量社區生活污水及供電，規劃社區所需之公用設備，以營造良好的生活品質。

對 策：

本計畫社區污水處理應可規劃地下污水管線，結合雨、污水及下水道系統一併設計規劃，於區段徵收工程整合興建，並可將公共設施用地採多目標方式規劃，適度導入公用設備，以提升公共設施用地使用效能。

**課題六：本計畫住宅區劃設原由係供尚義社區遷村，若作為其他住宅使用將涉
及主要計畫變更**

說 明：

依據金門縣都市計畫委員會會議紀錄，尚義住宅區之劃設經查係該會第 3 次委員會（83.06.15）審議時蔡顯清委員所提議：「尚義村為避免飛機噪音影響，宜先預留規劃住宅區，以利使用，改善居住環境品質」案，委員會決議：「同意配合辦理，地點以開瑄國小與尚義間之成功崗附近規劃做住宅區，……」，而未來本計畫若作為其他住宅使用，將與主要計畫劃設原意不符，涉及主要計畫變更。

對 策：

本計畫未來若由政府主導興建住宅社區，將擬分階段提供民眾申請，於第一階段擬預留一定比例之住宅供尚義社區居民優先申請，待第一階段申請時間結束後，於第二階段再開放符合申請條件之民眾申請，以保留主要計畫原劃設供尚義社區遷村使用之美意。

第四節 規劃原則

近年來全球各國發展低碳已是潮流趨勢，行政院交付環保署規劃「低碳城市推動方案」，於民國103年打造6個低碳城市，金門縣獲選為第一波實施縣市之一，被列為推動低碳島的試辦縣市。而本計畫應遵循上位計畫之指導，並配合中央推動低碳政策趨勢，研擬基地空間規劃配置原則，創造本計畫區為多功能的生活城。以下茲就本計畫之計畫年期與規劃原則進行說明。

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、基地空間規劃配置原則

低碳社區朝向「低耗能與低碳排放」的目標，儼然已成為全球邁入21世紀的過程中，面對地球氣候變遷與全球暖化的影響下，朝向永續經營發展的課題與目標。低碳社區的發展在於創造一種未來社區生活的居住形式，合乎在地環境特性並具自明性，同時在所有能量消耗與使用的過程中，可以達到低碳、低耗能且兼具永續生態的生活氛圍。

本計畫由都市開發效益之考量、社區生態基盤之建構、低碳運具之利用、水資源環境之健全及社區安全之管理5大規劃層面，研擬本基地空間配置原則，其分別說明如下。

（一）都市開發效益之考量—順應地形地貌創造軸線，降低社區開發成本

依適宜發展及次適宜發展的條件下規劃土地使用分區，且建築與街廓尺度的規劃應一致性、整體性與再地性環境條件的考量，以「人本」為精神的街廓開發方式，並追求最少挖填方以降低土地開發成本，以永續經營社區環境。

此外，本計畫地形呈北低南高走勢，西北側高程約海拔30公尺，南側高程約海拔55公尺，應適度順應地形地貌起伏，創造區內不同環境特色。

（二）社區生態基盤之建構—延續外環景觀綠廊，營造社區綠地環境

在整體環境系統為基礎的條件下，建立鄰里空間綠色資源，並共同留設與維護，使整體綠地公共空間為連續性的網絡狀系統。於本計畫開發時應保留環島南路三段及經武路兩側迎賓大道之樹林，並於主要廊帶、軸線及景觀綠帶兩側基地內種植景觀植栽，以增加綠帶延伸至私有空間之機會。

(三) 低碳運具之利用－建構社區行人徒步、自行車路網

本計畫住宅區應以行人優先的街道或機動車速度受限的住宅區「Home Zone」的方式規劃街道與公共空間，並以適度坡度設計降低車輛行駛速度，並以基地內結合人行、自行車道網絡，建構低碳運輸系統，做為計畫區內主要之交通方式，建立友善的行人空間，鼓勵步行及低碳運具之利用。

(四) 水資源環境之健全－提倡公共設施雨水貯水池及路側生態排水草溝

於住宅區與公共設施用地之開放空間，應使用透水性高之材質與工法，以有效保全與涵養水資源，並提倡公共設施設置雨水貯水池，以達住宅社區防洪功效。鄰里社區內設置地下污水管線，以利淨化生活排水或地表逕流之排放，進行水資源的再利用，健全社區水資源循環系統，並於道路兩側規劃路側生態排水草溝，除可利於降雨時雨水排放，亦可營造生物棲息地，達保水防洪之效。

(五) 社區安全之管理－藉由道路系統規劃管理，保障住宅社區之安全

本計畫為住宅區擬定細部計畫，為確保未來住宅社區之安全管理，於道路系統規劃應儘量避免誘導穿越性交通，減少不必要之出入口規劃，以間接控管住宅社區進出車輛，以維護住宅社區寧適環境，並保障住宅社區之安全管理。

第五節 空間配置模式構想

本節係依前述基地現況、發展條件及機會，研擬本計畫區之空間配置構想，並進行土地適宜性分析，以作為後續土地使用規劃及配置之指導方針。

一、空間配置構想

考量住宅區周邊保護區、農業區、學校用地等土地使用特性及周邊相關計畫之建設，研擬本計畫所需空間之配置構想，以下茲就空間配置之住宅區、道路系統、綠帶系統分別說明，本計畫空間配置構想詳如圖5-5-1所示。

(一) 住宅區

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

考量計畫區西側之金門工商休閒園區及金門尚義機場擴建工程，將可吸引更多旅客人次、居住人口，增益本計畫開發住宅之需求量，本計畫之住宅區應為相較於自然村較高的使用強度，將研擬為第5種住宅區，建蔽率及容積率分別為60%及260%。

(二) 道路系統

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

(三) 綠帶系統

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

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

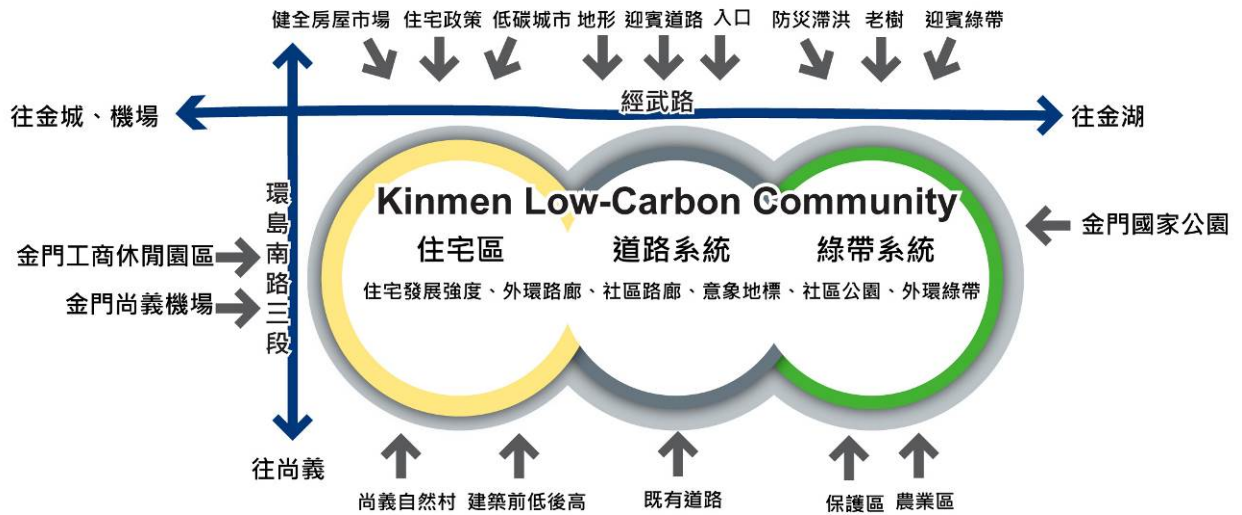


圖 4-5-1 本計畫空間配置構想示意圖

二、基地適宜性分析

就基地自然環境、現況環境及景觀調查分析，考慮區內現況道路及景觀植栽、地質敏感度、地形及坡度分布，以指認出開發限制因素及不宜開發區，確保本計畫開發合理、安全及景觀優美兼顧環境保育。針對影響本基地之開發限制因素說明如下。

(一) 現況道路及景觀植栽

計畫區北側經武路及西側環島南路三段現況皆為南洋杉景觀道路，於基地開發時應設法保留以營造社區優良景色。而計畫區內之現況道路，應於未來基地開發時，一併考量現況道路之串連性。

(二) 地質敏感度分析

本計畫區之敏感地質呈零散分布，未來本計畫區之開發應儘量避免敏感地質區域，並重視敏感地質之土質保育，計畫區之地質敏感分布。

(三) 地形分析

計畫區之地形呈西北低、南高走向，未來應考量計畫區地形走向適度配設住宅建物及規劃道路，並於計畫區地勢較低之區位應擬規劃滯洪設施，以利計畫區內排水。

(四) 坡度分析

於計畫區臨環島南三路側之區位，其坡度稍顯較陡，不宜大規模之開發，應避免大面積的整地工程，而於計畫區東南側之坡度最陡，應不適於規劃住宅使用，以減少計畫區之開發成本，並確保住宅社區之居住安全。

(五) 綜合分析

依據前述土地適宜性各項指標分析，本計畫之規劃重點及配設如下說明，土地適宜性分析結果詳如圖4-5-2所示。

1. 計畫區東側為既有道路，可連通至環島南路三段達尚義社區，應維持既有道路之聯通性，且考量東南側坡度最陡，較不適宜開發，將計畫區東側規劃為公園或綠帶。
2. 計畫區西側臨環島南路三段，地勢稍陡，不適合大規模之開發。
3. 計畫區臨經武路及環島南路三段應儘量保留既有景觀植栽。
4. 考量經武路及環島南路三段路口地勢較低且現況為入口意象，應配合規劃滯洪設施，營造景觀與防災兼具之地標。

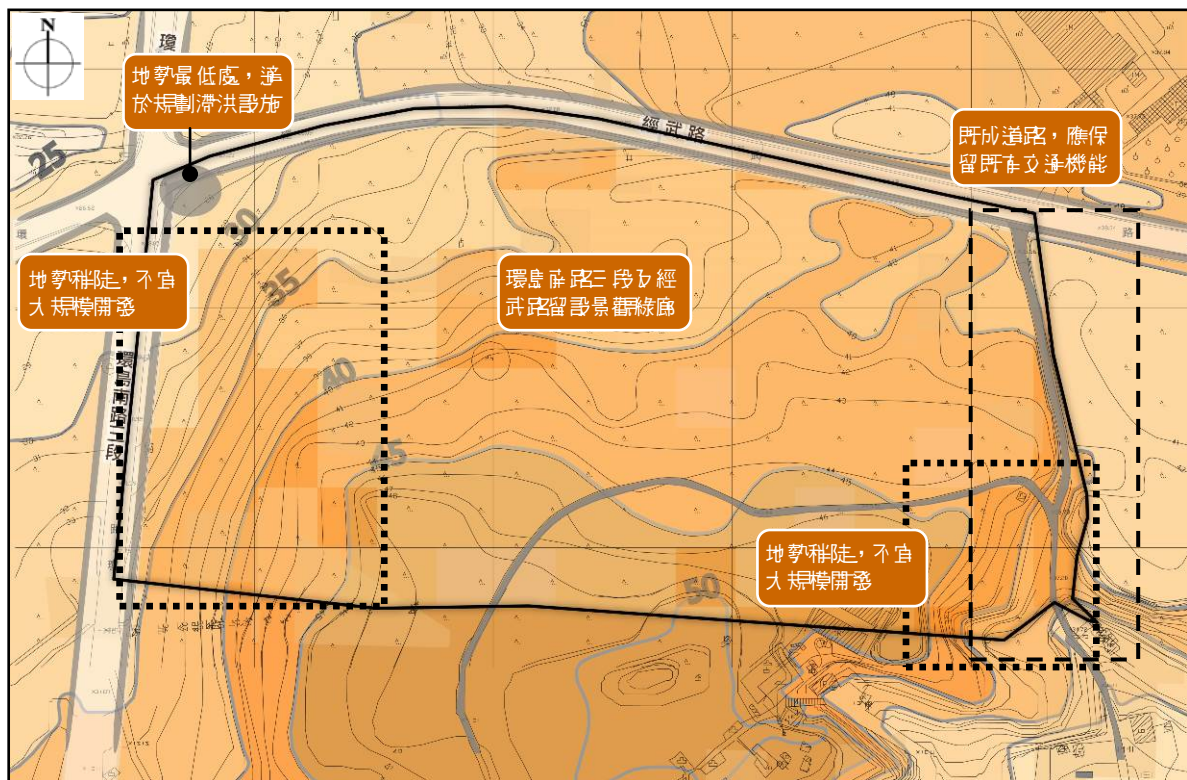


圖 4-5-2 計畫區土地適宜性分析示意圖

第六節 空間配置方案

本節就本計畫區土地適宜性分析結果研擬方案，作為後續實質發展計畫推動方向。以下茲就住宅空間、公共設施及道路系統等構想分別說明（詳如圖4-6-1所示）。

一、住宅空間

住宅空間規劃為較大街廓之住宅單元，考量本計畫多為公有土地，且未來擬開闢為集合住宅，採大街廓之規劃將可提升住宅單元之使用彈性，並可引誘小型綠地或庭院集中至各住宅單元，營造良好之住宅環境。

二、公共設施

將計畫區西側多屬三級坡之區域規劃為公園用地，並運用臨經武路及環島南路三段入口側地勢較低之區域規劃滯洪設施，以降低本計畫區開發成本並達區域防災防洪效果；於計畫區東南側屬三、四級坡之區域亦規劃為公園用地，並於公園用地內佈設人行動線，以串連既有道路機能，可將人行動線延伸至環島南路三段及計畫區南邊之尚義社區。

為降低住宅開發對南側保護區之衝擊，沿計畫區南側規劃1處帶狀綠地；為提供住宅區停車空間及各社區單元開放空間集會場所，於計畫區規劃1處廣場兼停車場用地。

三、道路系統

道路系統規劃，於住宅區內規劃2條細部計畫道路，並於主要計畫道路經武路及環島南路三段各規劃1處出入口，其中經武路側之出入口主要為延續既有道路機能，而環島南路三段之出入口則有利於本計畫區與尚義社區之交通往來便利性。

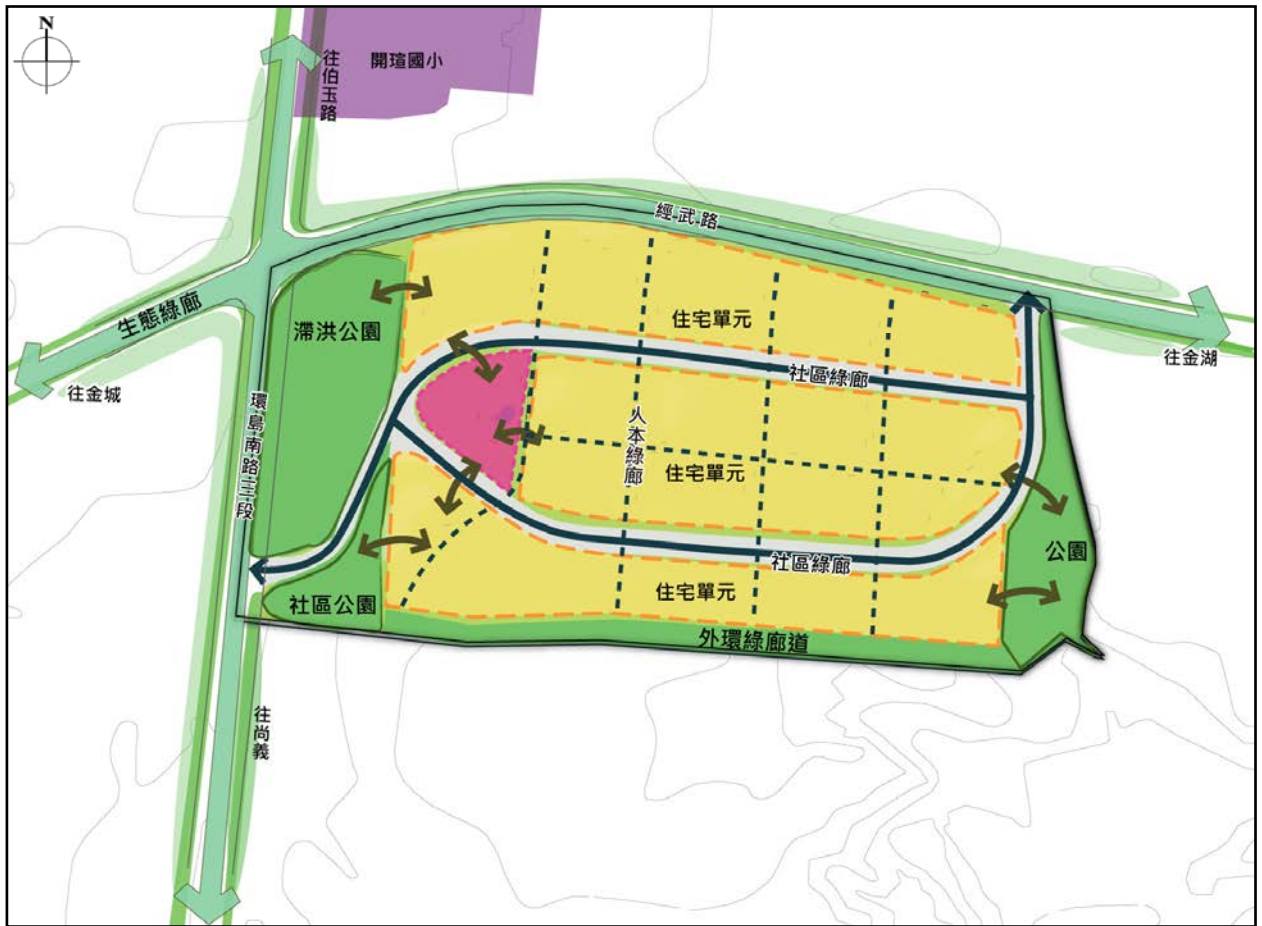


圖 4-6-1 規劃構想示意圖

第五章 實質發展計畫

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

第一節 計畫範圍、年期與計畫人口

一、計畫範圍

「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫」之計畫範圍面積7.61 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2,300人，計畫區居住粗密度302人/公頃；居住淨密度為534人/公頃。

第二節 土地使用計畫

本計畫面積約7.61公頃，其中包括主要計畫7.15公頃之住宅區及0.46公頃之道路用地，於細部計畫擬定4.31公頃之第5種住宅區及3.30公頃之公共設施用地。有關「擬定金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫」面積詳如表5-2-1所示，計畫圖詳如圖5-2-1所示。

一、住宅區

本計畫擬定第5種住宅區約4.31公頃，佔計畫面積約56.64%，本計畫第5種住宅區使用強度分別為建蔽率60%、容積率260%。為提供高品質居住環境，分別管制其建築型態、樓高、退縮建築、訂定容許使用項目（詳見土地使用分區管制要點）。

二、公共設施用地

本計畫區除於主要計畫劃設0.46公頃之道路用地，於細部計畫擬定1.26公頃之公園用地、0.29公頃之綠地用地、0.25公頃之廣場兼停車場用地及1.04公頃之道路用地，共計3.30公頃，擬定後公共設施用地佔計畫面積約43.36%。

表 5-2-1 擬定細部計畫前後使用面積對照表

項目		主要計畫劃設面積 (公頃)	本次細部計畫 擬定面積(公頃)	擬定後細部計畫 面積(公頃)
住宅區	第5種住宅區	7.15	4.31	4.31
公共 設施 用地	公園用地	—	1.26	1.26
	綠地用地	—	0.29	0.29
	廣場兼停車場用地	—	0.25	0.25
	道路用地	0.46	1.04	1.50
	小計	0.46	2.84	3.30
總計		7.61	7.15	7.61

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

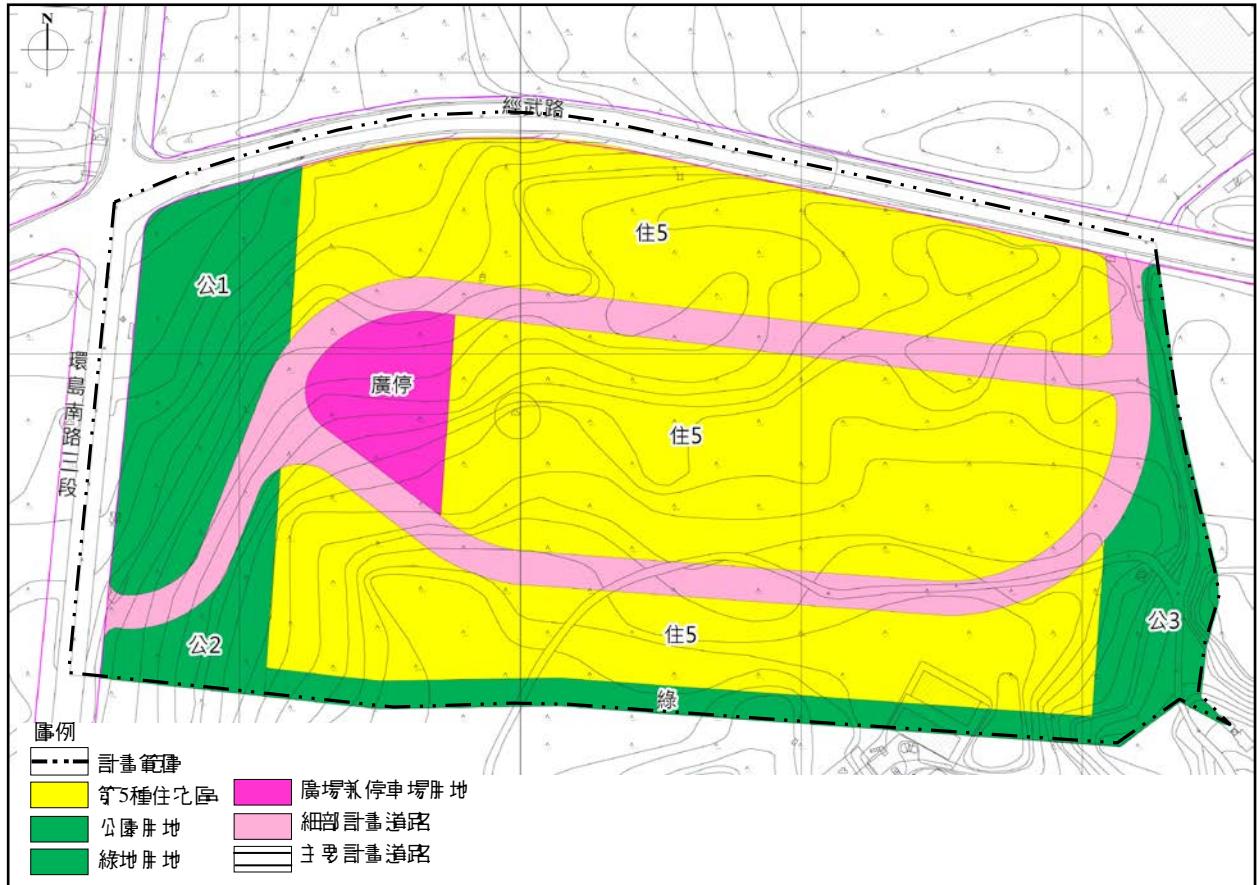


圖 5-2-1 本計畫土地使用分區示意圖

第三節 公共設施計畫

本計畫範圍於主要計畫劃設之公共設施用地為道路用地，共計0.46公頃，擬定細部計畫公共設施用地，其中包含公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地及道路用地等，公共設施用地面積增加至3.30公頃。各細項公共設施用地計畫說明如下（詳如表5-3-1及圖5-3-1所示）。

一、公園用地

本計畫公園用地計有3處，分別為位於經武路與環島南三路口處之公1用地（0.65公頃）、公1用地南側之公2用地（0.21公頃）及計畫區東南側之公3用地（0.40公頃），公園用地總面積計1.26公頃，佔計畫區面積16.56%。

二、綠地用地

本計畫規劃1處綠地用地，位於計畫區南側，面積約0.29公頃，係作為計畫區與南側保護區隔離之帶狀綠地，佔計畫區面積3.81%。

三、廣場兼停車場用地

本計畫劃設1處廣場兼停車場用地，計畫面積約0.25公頃，佔總計畫面積3.29%。

四、道路用地

本計畫於主要計畫劃設之道路用地約0.46公頃，係為計畫區北側之部分經武路及計畫區西側之環島南路三段，並於細部計畫劃設1.04公頃之道路用地，為計畫區內各住宅單元之聯絡道路。

表 5-3-1 本計畫區公共設施用地面積一覽表

公共設施用地		編號	面積（公頃）	備註
主要計畫	道路用地		0.46	經武路、環島南路三段
細部計畫	公園用地	公1用地	0.65	臨經武路與環島南路三段路口
		公2用地	0.21	位於公1用地南側
		公3用地	0.40	位於計畫區東南側
		小計	1.26	—
	綠地用地		0.29	計畫區南側帶狀綠地
	廣場兼停車場用地		0.25	位於公1用地東側
	道路用地		1.04	住宅單元聯絡道路
	小計		2.84	—
總計			3.30	—

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

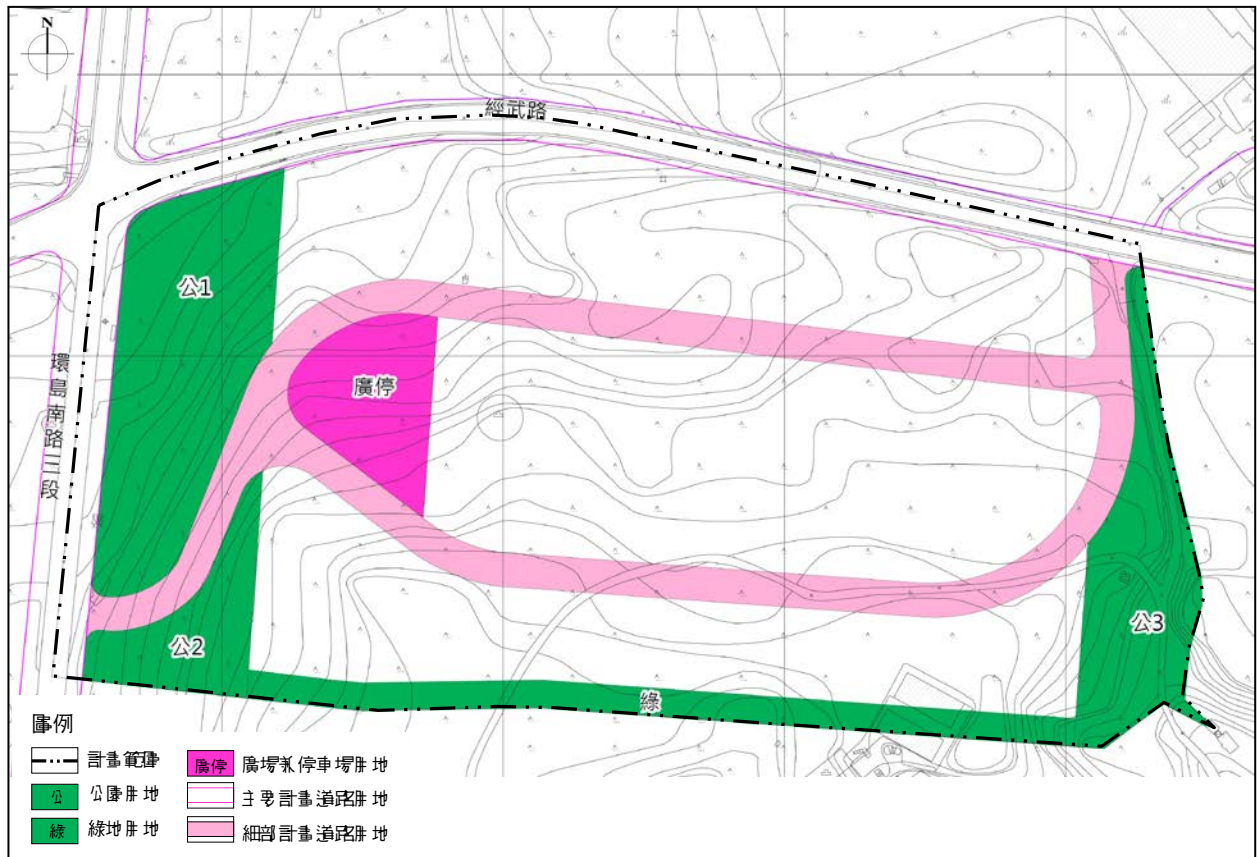


圖 5-3-1 本計畫公共設施分布示意圖

第四節 交通運輸計畫

本計畫道路用地面積1.50公頃（估計畫總面積19.70%），其中主要計畫劃設0.46公頃，細部計畫劃設1.04公頃。計畫區道路系統詳如表5-4-1及圖5-4-1所示。

本細部計畫道路承續主要計畫道路系統加以規劃配置，未來本計畫區之道路興闢與高程設計應符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」。本計畫區之聯外道路及主要道路系統分別說明如下：

一、聯外道路

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

二、主要道路

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

表 5-4-1 本計畫道路系統一覽表

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

註：表內長度僅供參考，實際長度應以實地測量為準。

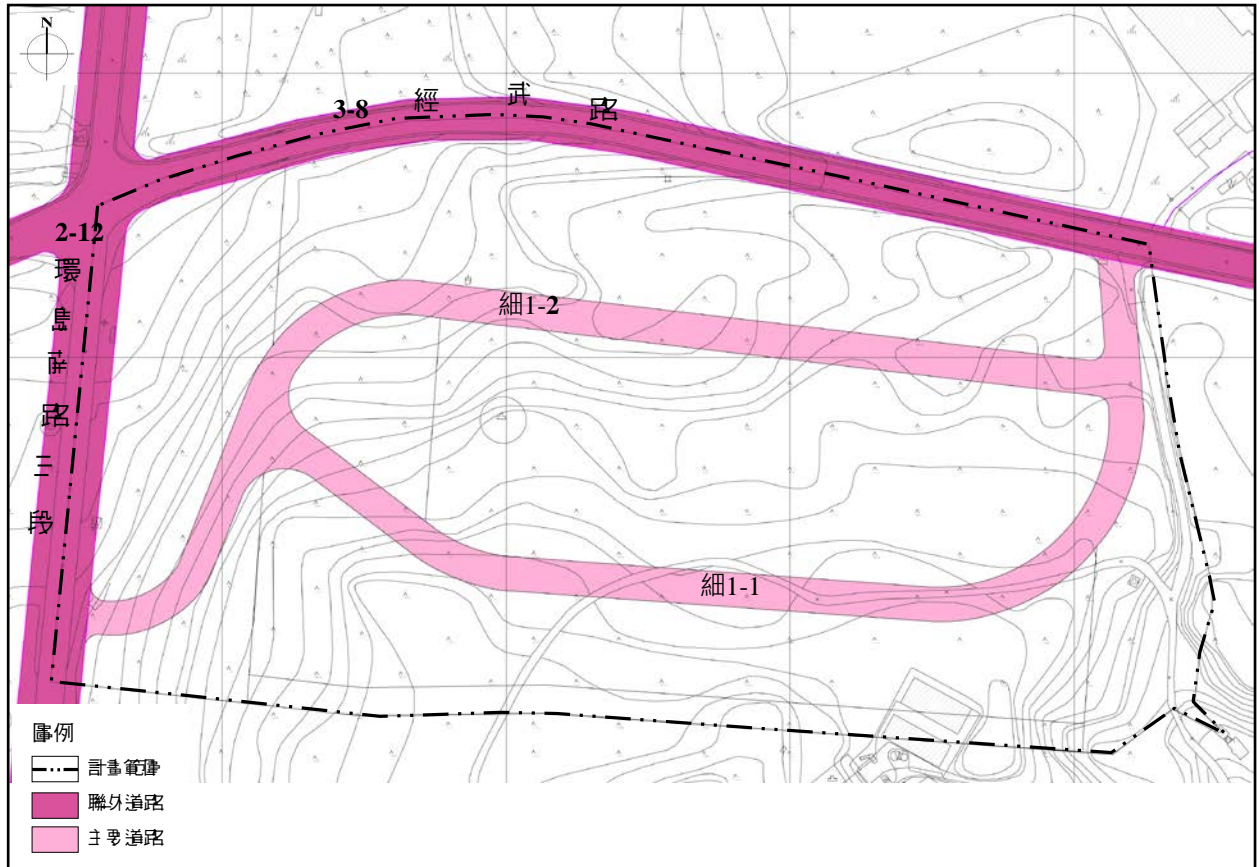


圖 5-4-1 本計畫道路系統示意圖

第五節 開放空間系統計畫

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



圖 5-5-1 開放空間系統示意圖

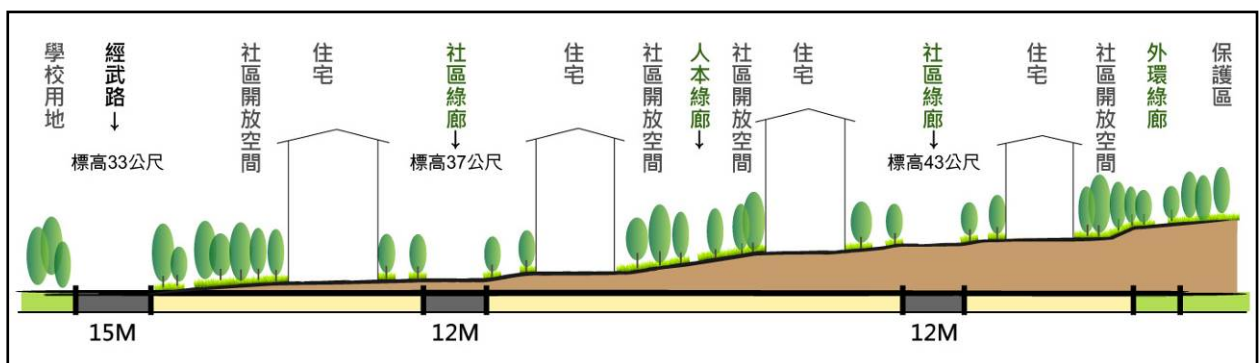


圖 5-5-2 開放空間剖面示意圖

一、防災公園及社區公園

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

二、外環綠廊道

綠廊道主要位於計畫區南側之邊界，為10米寬之綠廊道，主要為住宅區與南側之保護區有所隔離及緩衝，區內銜接外環綠廊道、防災公園與社區公園，形塑成為完整環狀之綠帶開放空間。

三、社區開放空間

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

（一）滯洪草地

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

（二）社區型滯洪池

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

四、人行綠廊

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

五、社區綠廊

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

第六節 防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發展與蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。依據都市計畫定期通盤檢討實施辦法第6條規定：「都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。」，本計畫就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討；同時，考量潛在災害類型針對土地使用情形，進行都市防災規劃。以下茲就計畫區內近鄰生活圈系統與防災據點、公共空間開放避難系統、公共開放空間避難系統及火災延燒防止地帶與支援據點進行分析檢討。

一、近鄰生活圈系統與防災據點

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

(一) 臨時收容場所

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

(二) 中長期收容場所

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

二、公共開放空間避難系統

社區公園之公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由整備道路之導引，串連計畫區內各公園用地，形成都市防災系統之一部分。此外，計畫區北側之學校用地（開瑄國小），其操場、球場、活動中心等亦具備防災據點之功能，以下分別就計畫區內之公園、學校等公共開放空間之規模、區位等，簡要說明並評估其作為防災據點之條件。

(一) 公園、綠地、廣場兼停車場用地

計畫區內公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地總面積約1.80公頃，以內政部建研所之研究成果，避難開放空間每人所需之土地面積約為4平方公尺，計畫區內公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地等永久性空地可容納之避難人口約4,500人。

(二) 學校用地（開瑄國小）

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

三、消防救災路線系統

(一) 緊急道路

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

(二) 救援輸送道路

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

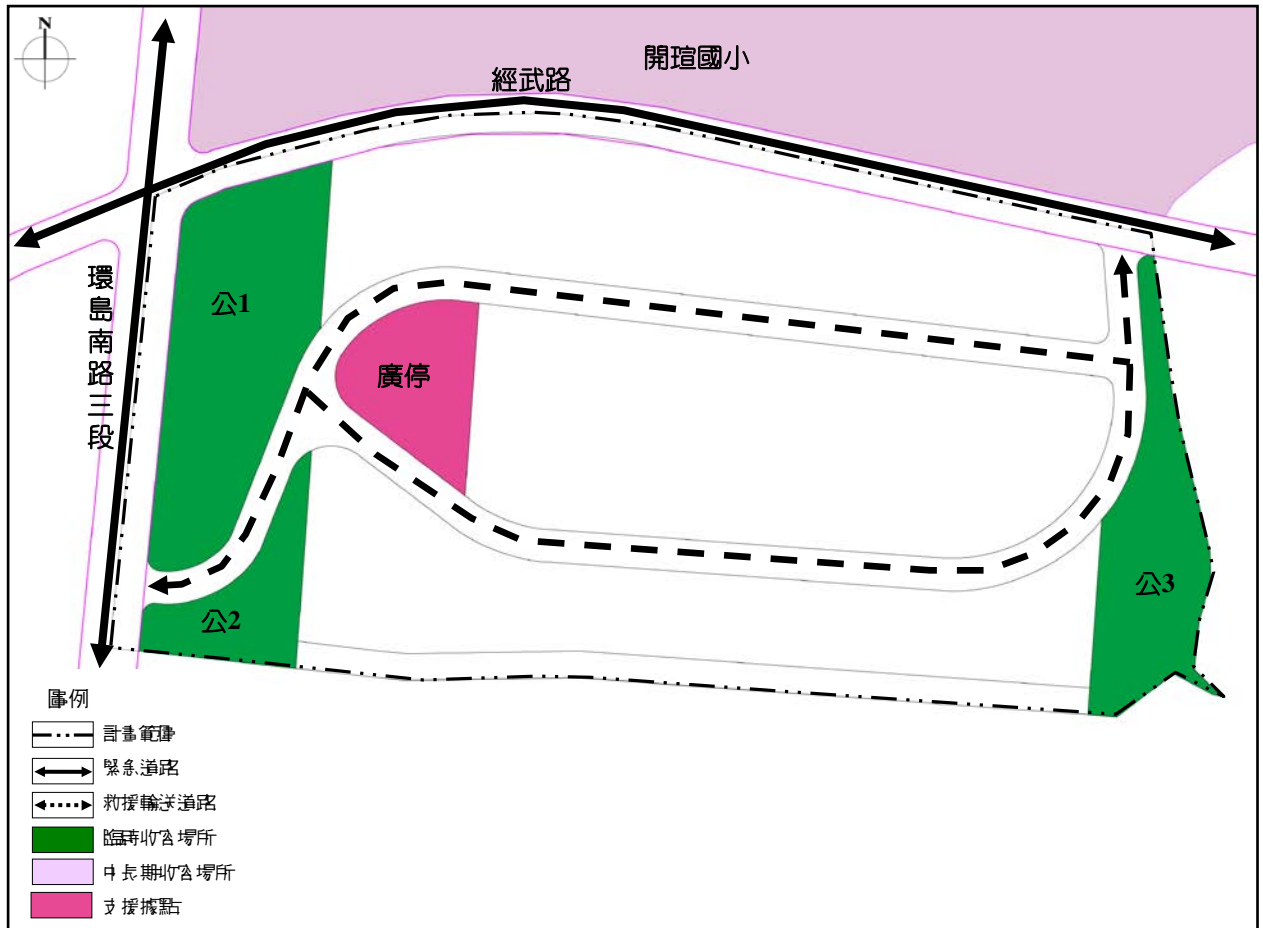
四、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒至其他地區，使災害損失降至最低。本計畫區以區內道路用地、綠地用地及公園用地為火災防止延燒帶。

另，本計畫區可運用地形地勢之特性，擬於公1用地規劃為防災公園，主要係藉由導入滯洪設施，以期於暴雨時可收集計畫區內較大之雨水量，並達到防災防洪之功能。

五、支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，可利用警察治安據點—警察局、警察分局及分駐（派出）所；消防據點—消防隊及消防分隊；活動中心等作為防災支援據點。因本計畫周邊800公尺範圍內並無警察治安據點及防災支援據點，故本計畫以計畫區內廣場兼停車場用地為防災指揮中心。



第七節 土地及建築使用管制計畫

為落實本計畫區為低碳社區，特訂定本計畫區之土地使用分區管制要點及都市設計基準，以作為本計畫未來開發之管制重要指標。

一、土地使用分區管制要點

依據都市計畫法第22條，土地使用分區管制為細部計畫內容之一，同法第32條，都市計畫之住宅、商業、工業等使用分區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3條規定，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫針對住宅區再予細分，予以不同之土地使用分區管制強度。

- 第 1 條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條及主要計畫土地使用分區管制要點第 3 條規定訂定之。
- 第 2 條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 第 3 條 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定本計畫區之住宅區為第 5 種住宅區，其建築物及土地使用容許項目依照第 3 種住宅區之規定。
- 第 4 條 第 5 種住宅區（住 5）之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 260%，其建築物應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
前項退縮如屬角地者，仍應就面臨計畫道路退縮。
- 第 5 條 本計畫各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。
- 第 6 條 住宅區之建築基地於申請建築時，應符合每戶設置 1 部停車空間之標準。
- 第 7 條 公共設施用地新（改）建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。
- 第 8 條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，且已規劃可作為供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。
- 第 9 條 本計畫區內之建築物基地不得適用「建築技術規則建築設計施工篇」有關開放空間獎勵與增設停車空間獎勵等規定。
- 第 10 條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

二、都市設計基準

本計畫區之都市設計基準應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。

- 第 1 條 為落實本計畫區之都市規劃、健全地區發展，並塑造本計畫區獨特之都市意象、提升環境品質，特訂定本都市設計基準。
- 第 2 條 本計畫區內之建築開發及土地使用，依本基準規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。
- 第 3 條 為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫區之住宅區（住 5）建物新（改）建時，應自計畫道路境界線退縮適當寬度為退縮建築線，退縮建築之空地得計入法定空地，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：
1. 基地除面臨人行步道側外，凡面臨計畫道路側，應自計畫道路境界線退縮 6 公尺為建築線。
 2. 前款規定所留設空地之帶狀開放空間，應作為公共開放空間並留設人行步道及自行車道，不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。
 3. 建築基地之地下室外牆應與建築線保持 3 公尺之淨距離，以利地面層植栽生存及透水。
 4. 帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
 5. 為改善臨道路退縮空間通視品質，其植栽配置以不產生視覺死角為宜。
 6. 臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道傢俱，並應提供維護管理措施。
- 第 4 條 為美化本計畫區之整體景觀，本計畫區之建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置綠屋頂（薄層綠化），屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。
- 第 5 條 本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。
- 第 6 條 為建構本計畫區為低碳社區，區內綠建築設計應符合下列規劃原則：
1. 建築物應考量綠建築「日常節能」指標，以符合合格標準為目標。
 2. 用水設備宜採用省水器材，及設置雨、中水回收利用系統。

- 3.本計畫區內公共建築、公共工程及公共設施等公共建設需用基地，指定為綠建築推廣示範地區。
- 4.為促進公共建築物採用綠建築綜合設計，計畫區內公共建築、公共工程及公共設施等需用基地申請開發建築，應至少取得4項內政部候選綠建築證書合格項目。

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

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

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

- 1.本計畫區計畫道路規範之人行道設施寬度內，除配合人行及自行車道通行需求設置適當鋪面外，其餘範圍應盡量配合周邊開放空間予以綠化，以兼具綠帶功能。
- 2.本計畫內退縮空間設置之人行步道與道路路權範圍內設置之公共人行道採共構設計者，其鋪面、植栽應整體考量設計，惟公共人行道之公共設備機能（共同管溝、植栽、路燈、站牌）應予以保留。
- 3.本計畫區之自行車道系統得與人行步道整合設置，惟其寬度各不得低於2.5公尺（如圖5-7-1所示）；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：
 - (1)自行車道鋪面宜堅實平順，表面宜平整防滑。
 - (2)自行車專用車道之鋪面宜與車道、人行道採用不同種類之材質、顏色與之區別。
 - (3)自行車專用道路、自行車與行人共用道路之線形應符合「市區道路及附屬工程設計規範」規定，自行車專用車道、自行車與行人共用道得配合道路線形設計。
 - (4)自行車道之設置可為標線、實體分隔或獨立設置，若依實際道路情形有所限制可酌予調整。
 - (5)經過橋樑、排水構造物與鐵道等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。

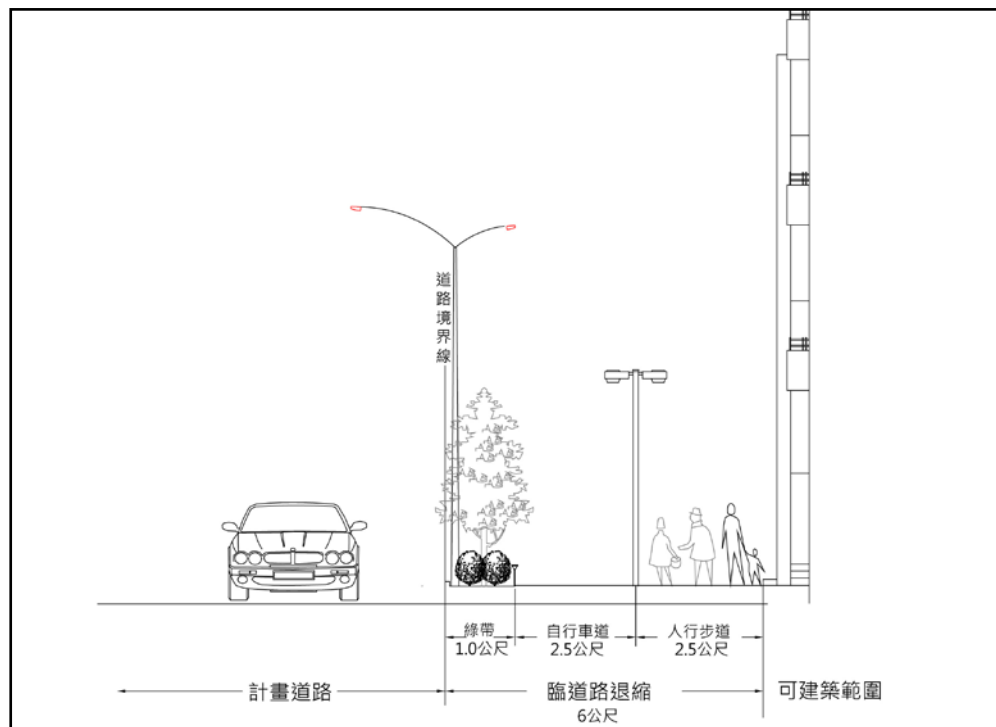


圖 5-7-1 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖

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

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

第 10 條 綠覆率

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

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

第 12 條 本準則自發布日起施行。

第六章 事業及財務計畫

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，本計畫之事業計畫為新市區開發。本計畫區依據主要計畫指導，本計畫區全區應以區段徵收方式進行整體開發，且未來辦理區段徵收時，應將雨、污水及下水道系統納入區段徵收工程一併規劃設計興建。有關本計畫區土地開發項目詳見表6-1-1所示。

表 6-1-1 本計畫區開發項目一覽表

項目	編號	面積（公頃）	比例（%）
住宅區	第5種住宅區	4.31	56.64
公園用地	細公1用地	0.65	8.54
	細公2用地	0.21	2.76
	細公3用地	0.40	5.26
	小計	1.26	16.56
綠地用地	細綠	0.29	3.81
廣場兼停車場用地	細廣停	0.25	3.29
道路用地	主2-12-21.5M 主3-8-15M 細1-1-12M 細1-2-12M	1.50	19.70
總計	—	7.61	100.00

註：實際面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

第二節 財務計畫

本計畫未來將以區段徵收方式辦理土地開發，依據土地徵收條例之規定，本計畫之區段徵收土地處分及財務可行性說明如下。

一、土地處分

本計畫公園用地約1.26公頃、綠地用地約0.29公頃、廣場兼停車場用地約0.25公頃及道路用地約1.50公頃，合計約3.30公頃。依據「土地徵收條例」第44條第1項第2款規定，前述公共設施用地經區段徵收規劃整理後，應無償登記為當地直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有。

扣除此前述公共設施用地面積後，區段徵收抵價地比例若以42.5%作為財務計畫估算之依據，以全部私有地主申領抵價地情形估計，則發還私人地主抵價地面積約為0.34公頃，可建築土地（住宅區）面積至少約3.97公頃，詳表6-2-1所示。

表 6-2-1 本計畫辦理區段徵收土地處分方式一覽表

項目		面積（公頃）	佔總計畫面積比例（%）
區段徵收無償取得公共設施	公園用地	1.26	16.56
	綠地用地	0.29	3.81
	廣場兼停車場用地	0.25	3.29
	道路用地	1.50	19.70
	小計	3.30	43.36
第5種住宅區	發還私人地主抵價地 （私人土地面積約0.8公頃）	0.34	4.47
	可建築土地	3.97	52.17
	小計	4.31	56.64
合計	7.61	100.00	

註：本表僅供參考，實際發還地主抵價地之比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

二、區段徵收財務可行性分析

本計畫為完整考量財務效益，並假設區段徵收作業年期為5年（2年開發，3年標售土地），土地徵收補償費參考周邊地區不動產市場正常交易價格，略以近5年金湖鎮之土地交易價格估算。

本計畫預估私有地主申領抵價地之各種情形下，政府可取得供標讓售之土地約 39,700~43,100 平方公尺，總開發成本介於 77,832~74,865 萬元，區段徵收財務平衡價格介於 18,058~18,858 元/平方公尺，並具有餘裕，因此本計畫之區段徵收財務為可行（詳表 6-2-2 所示）。

表 6-2-2 區段徵收財務分析表

私有地主申領 抵價地		發還抵 價地 面積 (m ²)	領取 補償 費比 例 (%)	剩餘可 標售土 地面積 (m ²)	開發成本 (萬元)				財務平 衡價格 (元/m ²)	預估售 地收入 (萬元)	預估 盈餘 (萬元)
比例 (%)	面積 (m ²)				開發 費用	地價 補償	利息	總計			
100	8,000	3,400	0	39,700	11,117	55,415	8,333	74,865	18,858	80,762	5,897
90	7,200	3,060	10	40,040	11,117	55,691	8,353	75,162	18,772	81,454	6,292
80	6,400	2,720	20	40,380	11,117	55,968	8,374	75,458	18,687	82,145	6,687
70	5,600	2,380	30	40,720	11,117	56,245	8,394	75,755	18,604	82,837	7,082
60	4,800	2,040	40	41,060	11,117	56,521	8,414	76,052	18,522	83,529	7,477
50	4,000	1,700	50	41,400	11,117	56,798	8,434	76,348	18,442	84,220	7,872
40	3,200	1,360	60	41,740	11,117	57,075	8,454	76,645	18,362	84,912	8,267
30	2,400	1,020	70	42,080	11,117	57,351	8,474	76,942	18,285	85,604	8,662
20	1,600	680	80	42,420	11,117	57,628	8,494	77,239	18,208	86,295	9,057
10	800	340	90	42,760	11,117	57,905	8,514	77,535	18,133	86,987	9,452
0	—	—	100	43,100	11,117	58,181	8,534	77,832	18,058	87,679	9,847

附件一 金門縣都市計畫委員會 102 年 3 月 15 日第 59 次委員
會議有關「第三案：擬定金門特設區（金湖鎮占義住
宅區）細部計畫案」會議紀錄

「金門縣都市計畫委員會第 59 次委員會」會議紀錄

一、 時間：中華民國 102 年 3 月 15 日 (星期五) 上午 9 時 30 分

二、 地點：本府第一會議室

三、 主席：李兼主任委員沃士

吳副主任委員友欽 代

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持。)

四、 出席委員：詳如簽到簿。

記錄：林信穎

五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。

六、 主席致詞：略。

七、 提會審議案件

第 1 案：「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」暨「擬定金門特定區(金湖鎮士校段工商綜合專用區)細部計畫」。

第 2 案：「變更金門特定區計畫(部分國家公園區為住宅區)」暨「擬定金門特定區(慈湖段住宅區)細部計畫案」。

第 3 案：「擬定金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫案」。

八、 臨時動議案件

無

九、 散會：下午 1 時 30 分

第 3 案：「擬定金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫案」。

決議：

- 1.本案請提案單位依下列意見修正，授權由行政單位檢視無誤後通過。
 - (1)土地使用管制要點之退縮準則請修正為角地仍應就面臨計畫道路退縮；另停車位「1 戶增設 1 部停車位」修正為「每 1 戶設置 1 部停車位」。
 - (2)都市設計準則中所提建築物應考慮建築「日常節能」指標，以符合合格標準為目標是否太嚴格，請確認執行時是否產生虞慮。
 - (3)道路設計高程位置應符合道路設計規範。
 - (4)區內建築使用建蔽率調整為 60%。
 - (5)雨、污水及下水道系統請納入區段徵收工程一併規劃設計興建。
- 2.人民陳情意見除領回抵價地比率確定為 42.5%外，餘依提案單位研擬意見處理回覆。
- 3.本案是否應實施環境影響評估，請提案單位向目的主管機關確認。

公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳述者	陳述理由	縣府研擬意見
1	李國榮	<p>一、七百多戶的大社區，沒有規劃商住兩用的商業街，將使居住生活功能不佳，應予改善。</p> <p>二、區段徵收土地，發還地主土地之比例太低，建蔽率及容積率均太低，應參照別處，以維民眾權益。</p> <p>三、非建築用地之比例過高，應予調整。</p> <p>四、建屋坐向欠缺說明，是晉土還是楚土，或是其它。</p> <p>五、新聞大標題報導本社區的規劃設計要成為金門所有社區的典範（李縣長的要求），未明特色為何？</p> <p>六、新聞報導：規劃單位指出，本社區樓高最低為14公尺，最高為72公尺，但公告資料降低，為何？</p>	<p>一、建議未便採納</p> <p>（一）本計畫為擬定住宅區細部計畫，故土地使用分區應以住宅區為主。</p> <p>（二）本計畫之住宅區擬定為第5種住宅區，許可一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業等使用，應可提供住宅社區基本之商業服務機能。</p> <p>二、建議未便採納</p> <p>（一）本計畫區段徵收發還地主土地之比例，主要係參考目前金門區段徵收區之規劃，未來本計畫實際區段徵收發還地主之比例應視本府地政局區段徵收執行計畫為主。</p> <p>（二）本計畫區之建蔽率及容積率以為金門縣現有住宅區規劃之最高強度，並考量本計畫區仍有航高限制之管制，不宜再提升建蔽率及容積率，以維護飛航管制安全及住宅社區之公共開放空間。</p> <p>三、建議未便採納</p> <p>本計畫區考量地形限制，擬將坡度較陡之區域規劃為公園用地，並規劃1處廣場兼停車場用地，以供社區基本之開放空間，且本計畫區多為公有土地，理應可提供較多之公共設施用地，以維護社區居住環境品質。</p> <p>四、建議未便採納</p> <p>為確保本計畫區之建築開發彈性，故未於土地使用分區管制要點及都市設計基準規定建築座向之相關規範。</p> <p>五、本社區之住宅定位為低碳社區，於土地使用分區管制要點規定區內綠建築設計原則，並規定住宅區建築退縮部分應留設</p>

編號	陳述者	陳述理由	縣府研擬意見
			<p>為人行步道，以作為金門低碳社區之典範。</p> <p>於防災系統方面，本計畫於計畫區西北側地勢較低處規劃為防災公園，並導入滯洪設施，做為金門防災滯洪規劃之示範場域。</p> <p>六、本計畫於都市計畫公開展覽草案並未降低建築樓高限制高度。本計畫區之土地略有坡度，且本計畫區受金門航空站限建高度管制，於未整地前計畫區可興建樓高介於14~72公尺。</p> <p>本計畫於都市設計基準第5點規定，本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。</p>