

擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）
細部計畫案計畫書

金門縣政府

中華民國 103 年 2 月

擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）細部計畫案計畫書

金門縣政府

金門縣擬定都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）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9月14日府建都字第1020076173號公告。
	公開展覽	自民國102年9月18日起至10月17日止，計30天。 刊登民國102年9月18日～20日，計3天之金門日報。
	公開說明會	民國102年10月2日下午2時30分於金寧鄉公所會議室。
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12月17日第63次委員會議審議修正通過。

目 錄

第一章 緒論

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 現行都市計畫內容

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	3-02
第三節	發展歷程	3-10
第四節	自然環境分析	3-13
第五節	人口與產業發展分析	3-16
第六節	土地使用現況調查	3-21
第七節	交通量現況調查	3-26
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	4-17

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	5-07
第五節	開放空間系統計畫	5-10
第六節	防災計畫	5-12
第七節	土地及建築使用管制計畫	5-15

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 12 月 17 日第 63 次委員會議有關
「第 1 案：擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）細部計畫案」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	3-02
圖 3-2-2	金門國家公園範圍示意圖	3-09
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	3-11
圖 3-3-2	本計畫區與金門航空站限建高度關係示意圖	3-12
圖 3-4-1	計畫範圍坡度示意圖	3-14
圖 3-4-2	計畫範圍周邊立體意象示意圖	3-14
圖 3-4-3	計畫範圍地質示意圖	3-15
圖 3-6-1	本計畫範圍周邊現況發展示意圖	3-21
圖 3-6-2	計畫範圍土地使用現況示意圖	3-22
圖 3-7-1	計畫區周邊交通系統示意圖	3-26
圖 3-7-2	環島南路一段往水頭方向道路斷面示意圖	3-27
圖 3-7-3	環島南路一段往尚義機場方向道路斷面示意圖	3-27
圖 3-7-3	林湖路道路剖面示意圖	3-28
圖 3-8-1	計畫範圍周邊公共設施用地分佈示意圖	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	后湖現代化住宅區發展目標示意圖	4-02
圖 4-5-1	本計畫空間配置構想示意圖	4-14
圖 4-6-1	規劃構想示意圖	4-18
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	5-06
圖 5-4-1	本計畫道路系統示意圖	5-09
圖 5-5-1	開放空間系統示意圖	5-10
圖 5-6-1	防災計畫示意圖	5-14
圖 5-7-1	建築基地臨道路退縮空間配置示意圖	5-20

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 3-2-1	金門產業發展策略一覽表.....	3-06
表 3-5-1	金門縣 99 年常住人口與戶籍人口比較分析表.....	3-16
表 3-5-2	金門縣與金寧鄉歷年人口統計表.....	3-17
表 3-5-3	金門縣及金寧鄉近 5 年戶數及戶量統計表.....	3-17
表 3-5-4	100 年金門縣及金寧鄉各年齡人口統計表.....	3-18
表 3-5-5	100 年金門縣及金寧鄉年齡組成分析表.....	3-18
表 3-5-6	100 年金寧鄉及本計畫區學齡兒童總數彙整表.....	3-19
表 3-5-7	金門縣工商產業結構分析表.....	3-19
表 3-5-8	99 年金門縣產業結構分析表.....	3-20
表 3-6-1	計畫範圍土地使用現況綜理表.....	3-24
表 3-6-2	計畫範圍內現況照片綜整表.....	3-25
表 3-7-1	一般區段機慢車道服務水準劃分標準一覽表.....	3-28
表 3-7-2	路口交通量彙整表.....	3-29
表 3-7-3	計畫範圍周邊公車路線綜理表.....	3-29
表 3-8-1	計畫區周邊公共設施用地彙整表.....	3-30
表 3-9-1	本計畫區土地權屬表.....	3-34
表 3-9-2	本計畫區 103 年土地價格資料彙整表.....	3-35
表 3-9-3	金寧鄉近 5 年土地交易價格分析表.....	3-36
表 3-9-4	金寧鄉近 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	本計畫區之可容納人口分析表.....	4-03
表 4-2-2	國民中學與國民小學校地最低面積一覽表.....	4-05
表 4-2-3	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.....	5-05
表 5-4-1	本計畫道路系統一覽表.....	5-08
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

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（如富康新莊、金城新莊、安和新村、鳳翔新村）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。

依據「金門縣住宅年度及中程規劃案」，金門縣民國94年開始有住宅短缺之情況，且有逐年惡化的情況，預估必須將金門主要計畫尚未開發之住宅區及商業區，在民國105年前完全開發建築才能滿足住宅需求使用，其中后湖住宅區為整體開發之住宅區之一。

本計畫后湖住宅區於民國81年辦理金門特定區計畫規劃時，考量后湖村莊位處尚義機場航道管制範圍影響居民生活之品質，依據民航局所提需求劃設處住宅區，供以后湖居民作為遷村預定地。

因時空背景已改變，后湖已無遷村之必要性。金門縣政府為瞭解土地所有權人及后湖居民對遷村預定地後續之處理意見（保留住宅區劃定、變更住宅區為鄰近農業區或保護區與其他意見），曾於民國100年3月30日辦理「『金寧鄉后湖因尚義航空站遷村預定地』公開說明會」，意見回答者普遍支持且儘速開發作住宅建築使用。

本計畫區係於民國85年納入金門特定區計畫內，依據民國84年3月27日內政部都市計畫委員會第381次委員會決議：「擬定金門地區主要計畫非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，應辦理區段徵收以依法公平合理取得公共設施用地，維護居住環境品質。」基此，本計畫將參採民眾需求與意見，以區段徵收作為土地開發方式進行擬定細部計畫作業。

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

本計畫行政區隸屬於金寧鄉榜林村，位於環島南路一段（計畫路寬21.5公尺）西北側，林湖路（計畫路寬15公尺）穿越計畫區中央。計畫範圍包含后湖住宅區及週邊部分計畫道路，面積合計約11.56公頃。本計畫之區位詳如圖1-4-1所示、行政區里劃分詳如圖1-4-2所示。

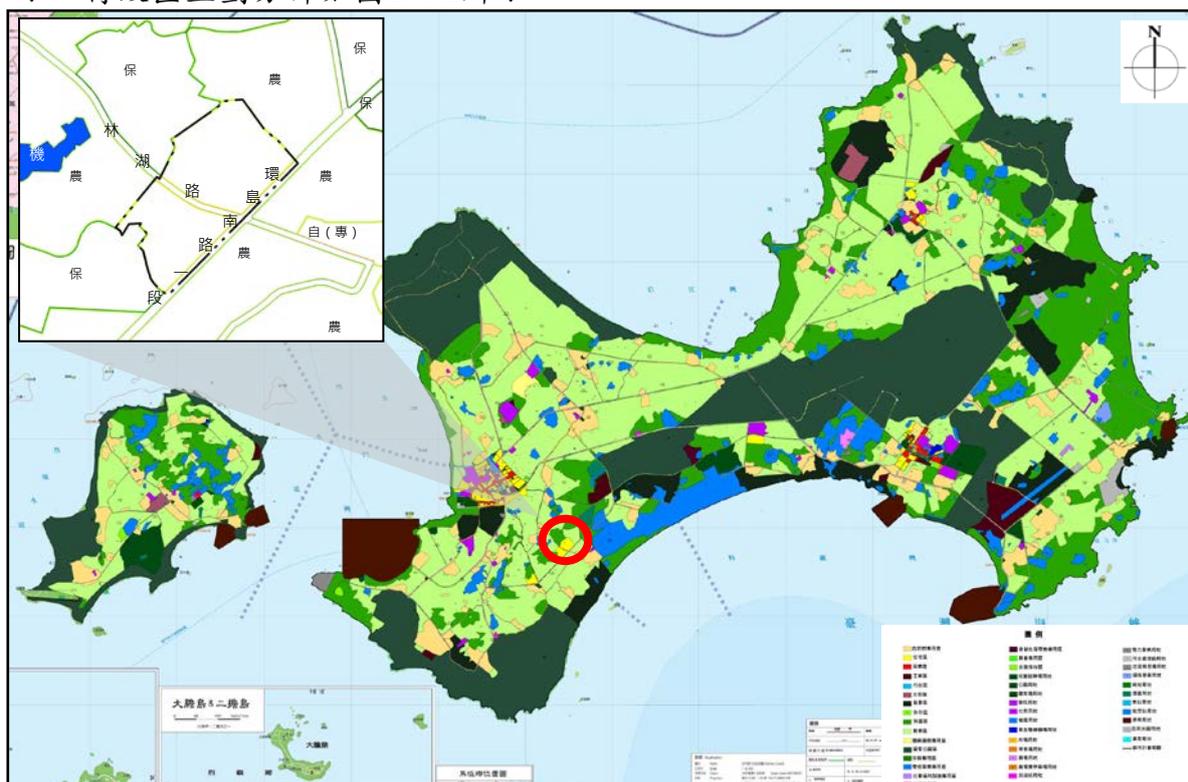


圖 1-4-1 本計畫區位置及範圍示意圖

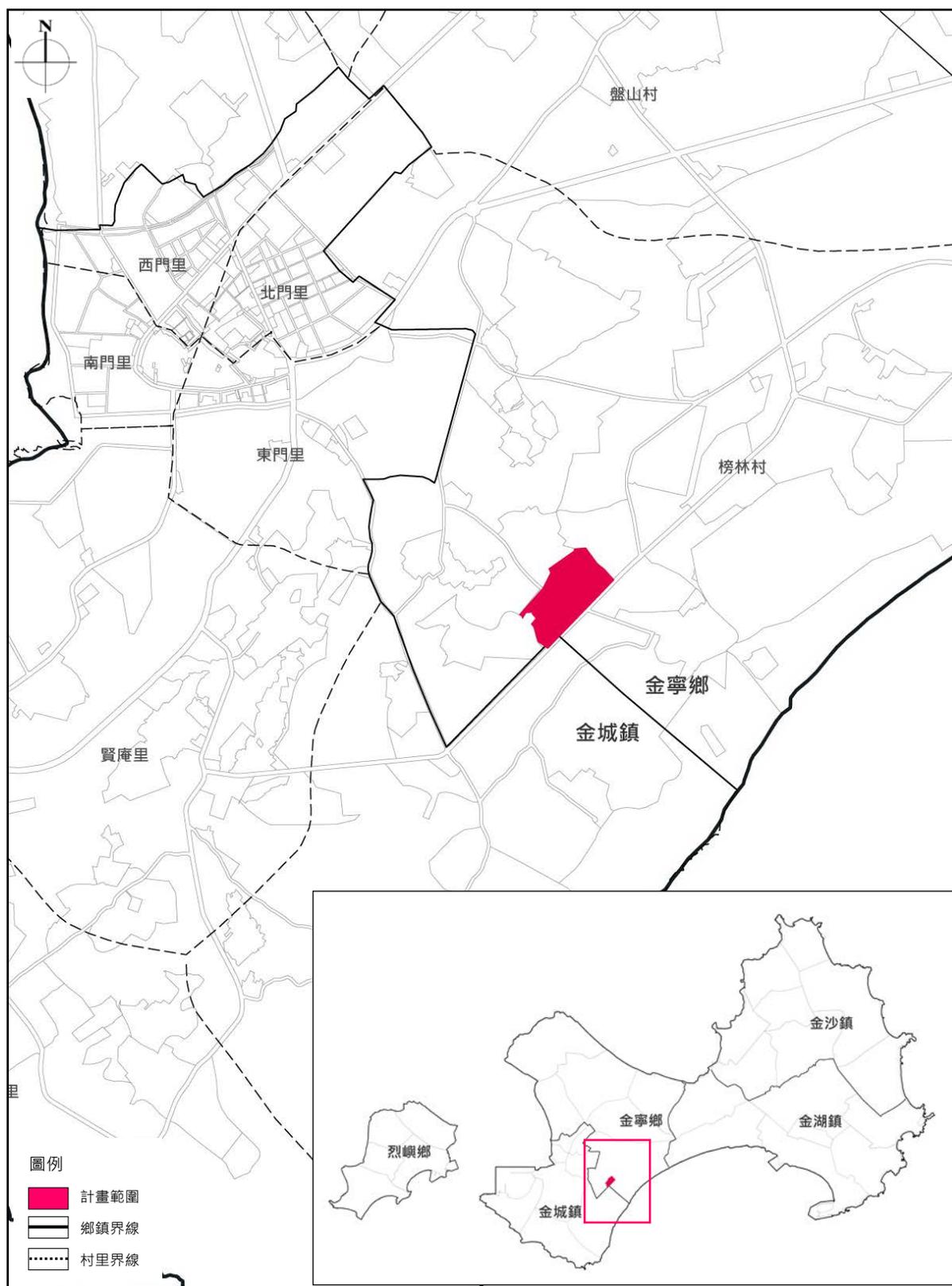


圖 1-4-2 本計畫區行政劃分區位示意圖

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	擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）

表 2-1-1 金門特定區計畫相關變更歷程表（續）

編號	公告日期	文號	案名
18	102/09/16	府建都字 第1020076276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）
19	102/10/21	府建都字 第1020082586號	變更金門特定區計畫（部分國家公園區為住宅區）
20	103/01/15	府建都字 第10300046211號	變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討）（第一階段）案
21	103/01/27	府建都字 第1030008119號	變更金門特定區計畫（部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區）
22	103/02/12	府建都字 第10300102891	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）

註：資料來源截至103年2月12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。

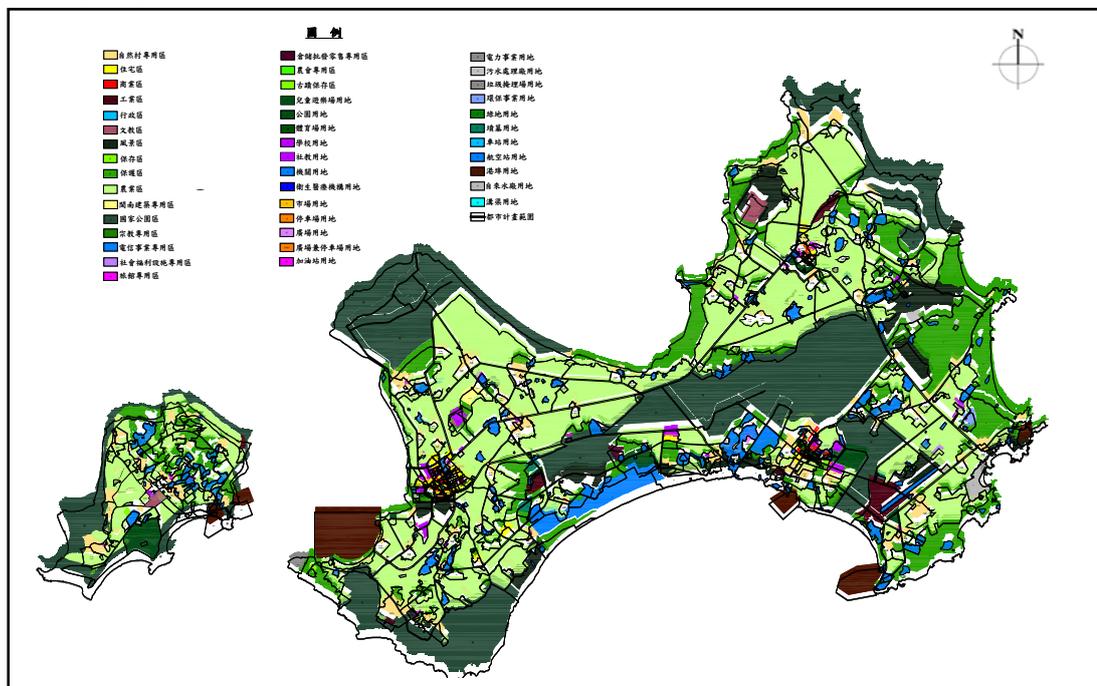
(四) 土地使用計畫

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。

三、對本計畫指導

金門特定區計畫基於主要計畫與細部計畫分離原則，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寧鄉，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，其中金寧鄉分派人口為14,813人，人口密度為每平方公里359.19人。

如表2-2-1及圖2-2-1所示，本計畫區內住宅區面積10.74公頃，道路用地面積0.82公頃。另本計畫區周邊現行都市計畫分區為農業區、保護區、自然村專用區及機關用地。

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		10.74	92.91
公共設施用地	道路用地	0.82	7.09
總計		11.56	100.00

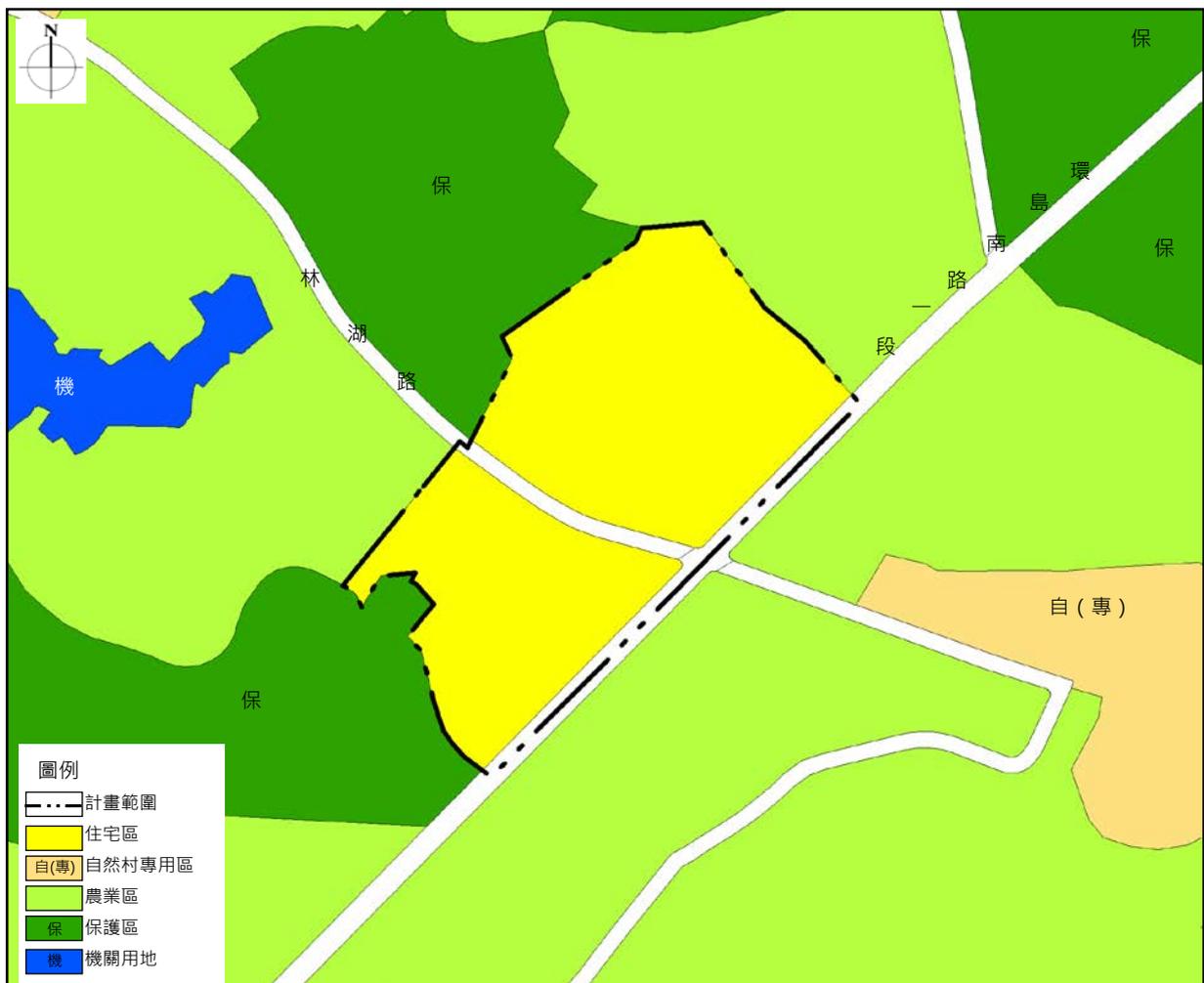


圖 2-2-1 本計畫區都市計畫示意圖

二、土地使用分區管制

本計畫為主要計畫住宅區。依擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）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。為落實主要計畫及細部計畫分離原則，有關都市計畫住宅區、商業區及保護區之細分類，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。

如表2-2-2所示，目前金門地區細部計畫之住宅區計有第1種至第6種住宅區，未來本計畫之土地使用分區管制內容，可參酌既有之細部計畫住宅區規劃，依實際需求擬定住宅區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1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2種住宅區	70%	180%	除居住使用外，許可為第1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3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4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5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6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：1.擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點），2013年。
2.本計畫整理。

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

本計畫區位於金門縣金寧鄉榜林村，地處金門特定區計畫西南側，位於環島南路一段與林湖路口交叉處，總面積約為11.56公頃。本計畫區東側及南側為農業區及金門航空站（尚義機場），北側及西側為保護區及農業區，周邊尚有下列后垵、頂后垵、后湖等自然村專用區、機關用地及學校用地分佈。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、居住及就學機能等條件。有關本計畫區位環境如圖3-1-1所示。

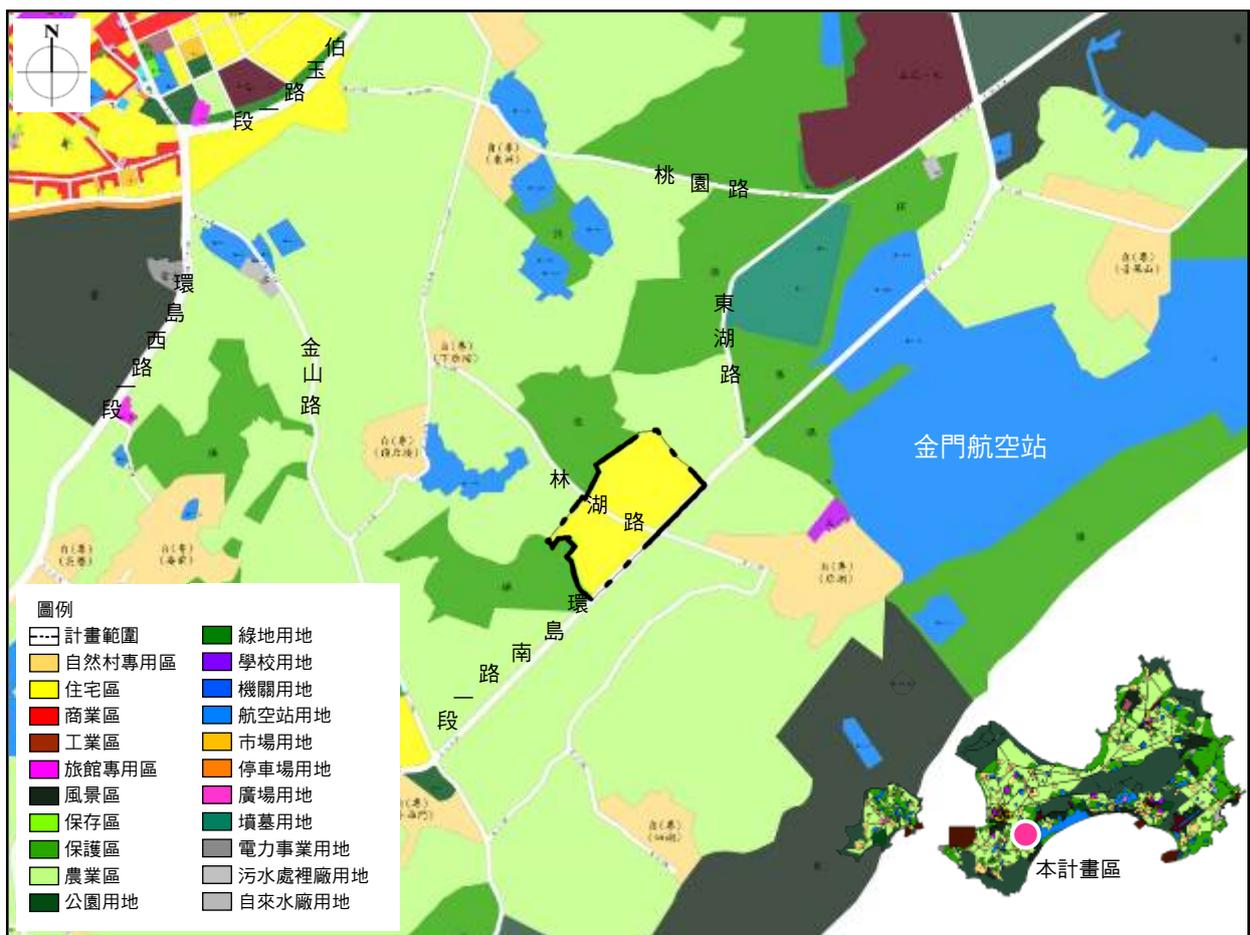


圖 3-1-1 計畫區區位環境示意圖

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

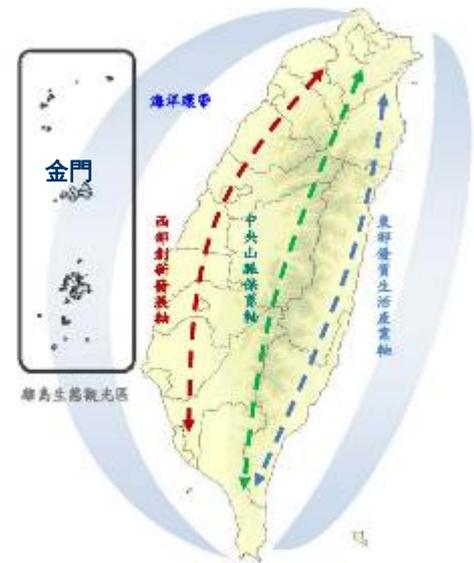
(一) 區域發展政策—國土空間發展策略規劃（行政院，2010 年）

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。

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 3-2-1 所示）。

表 3-2-1 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，本計畫區即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，其中后湖住宅區即「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。

本計畫區鄰近古崗區，未來規劃應考量古崗區各項機能，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。

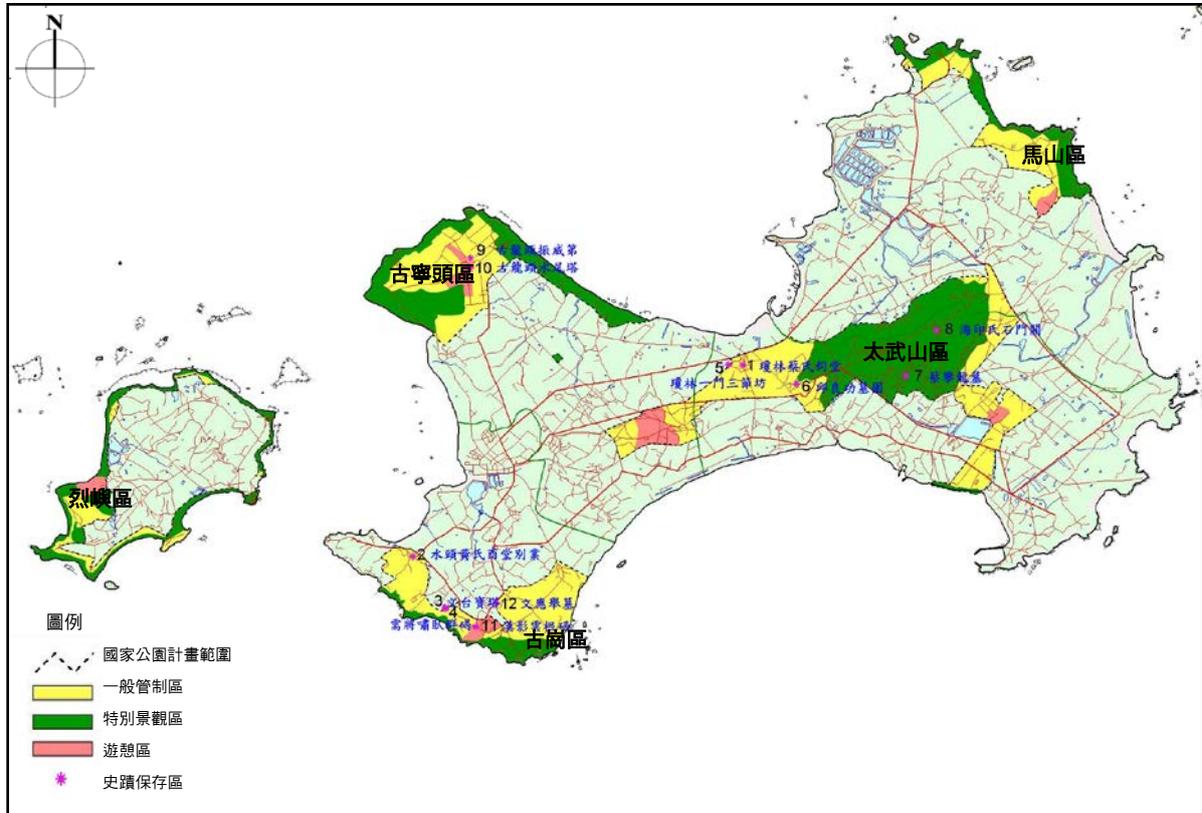


圖 3-2-2 金門國家公園範圍示意圖

第三節 發展歷程

本計畫區地理位置鄰近后湖社區，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。因此本節蒐集后湖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、后湖社區

(一) 發展歷程

后湖是個典型的傳統宗族聚落，明中葉以前許姓於此開基；在此立庄近五百年的聚落，整村都是許姓的親族團體，由同一的「開基祖」後代所組成；在形式上，由其民居門坊上同一的「高陽衍派」，彰顯出其同宗族的內聚力量。

於房門派系上，后湖屬許氏西菊後瀚房派下，分為長房（分支俗稱為八家）、後柱東、後柱西、三房、前七家、下厝等房份。於戶籍登記上，計有戶數約為217戶，人口約為600人。

(二) 發展現況

后湖社區目前約有居民600餘人，依據航空噪音防制區戶口數統計，目前后湖社區約有217戶。社區人口組成以老年及幼年人口居多，以務農為主，漁業為輔。其主要發展限制為禁限建及機場噪音影響，惟目前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84年9月28日成立「金門縣金寧鄉后湖社區發展協會」，並共同改善居民生活空間。

二、計畫區發展歷程

因后湖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后湖社區遷村案，其內容分別說明如下。

(一) 劃設選定歷程

本計畫範圍於民國81年辦理金門特定區計畫規劃時，因考量南側之后湖村莊位處航道管制範圍，恐影響居民生活之品質，依據民航局所提需求及內政部都市計畫委員會民國84年3月27日第382次委員會議紀錄決議：「尚義機場噪音管制範圍遷村土地變更內容部分：原則同意，惟應請福建省政府轉知金門縣政府確實查明其實際需要範圍核實劃設之；至遷村後其原有聚落附近土地應劃設為非建築用地。」故於民國85年1月20日公告發布實施「擬定金門特定區計畫」劃設兩處住宅區，供以后湖及尚義居民作為尚義機場遷村預定地。

(三) 計畫區之地勢高程與金門航空站限建高度關係

本計畫範圍鄰近金門航空站，依據交通部「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」，金門航空站係屬大型飛機場，本計畫範圍距金門航空站航站跑道約有1,600公尺，故依據進場面之規定，該進場面由內向外延伸至3,060公尺處，以跑道端點道面高程為準，本計畫範圍南側部份位於高距比為1：50（為水平距離每50公尺，建築物可增高1公尺）限建範圍，因此南側之限建部分建築高度由右到左約為25~34公尺（詳圖3-3-2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

第四節 自然環境分析

本計畫區位於金門縣金寧鄉，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。本計畫區地勢高程介於24~30公尺間，高低走向為東西高，中間較低，其最高點為東側，高程為30公尺，逐漸往中部低緩，最低處位於林湖路與環島南路一段交叉口處。整體而言，本計畫範圍地勢平緩（詳圖3-4-1所示）；另如圖3-4-2所示，本計畫範圍相較於周邊之地勢比較呈現中間低，越往南北則越高之情形，未來需考量現況地形地勢，配設區內排水系統。

三、坡度

本計畫範圍內坡度平緩，多為一級坡及二級坡，坡度百分比介於0%至15%，起伏不大，二級坡主要以計畫區邊界處較為集中，對本計畫區開發應無直接影響（詳圖3-4-1所示）。

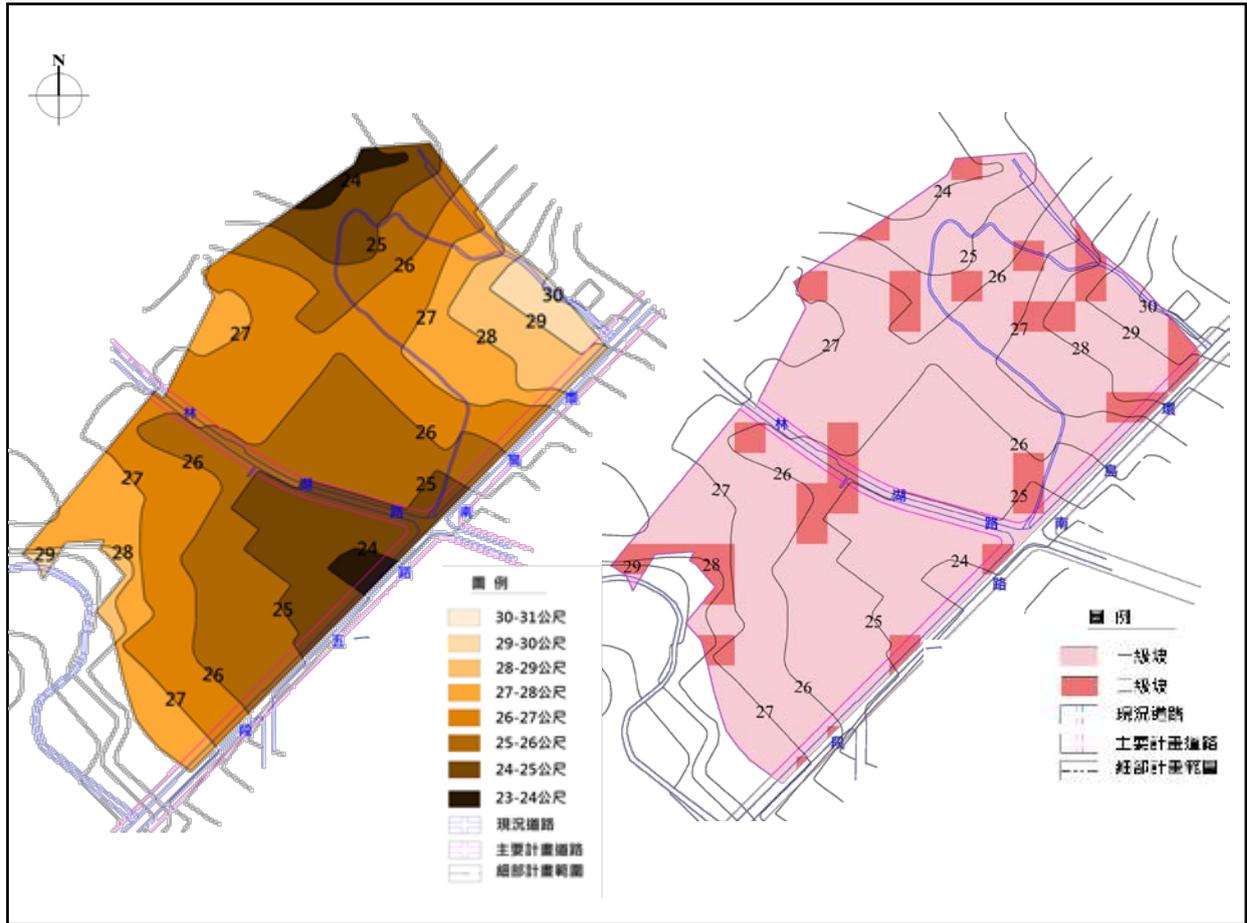


圖 3-4-1 計畫範圍坡度示意圖

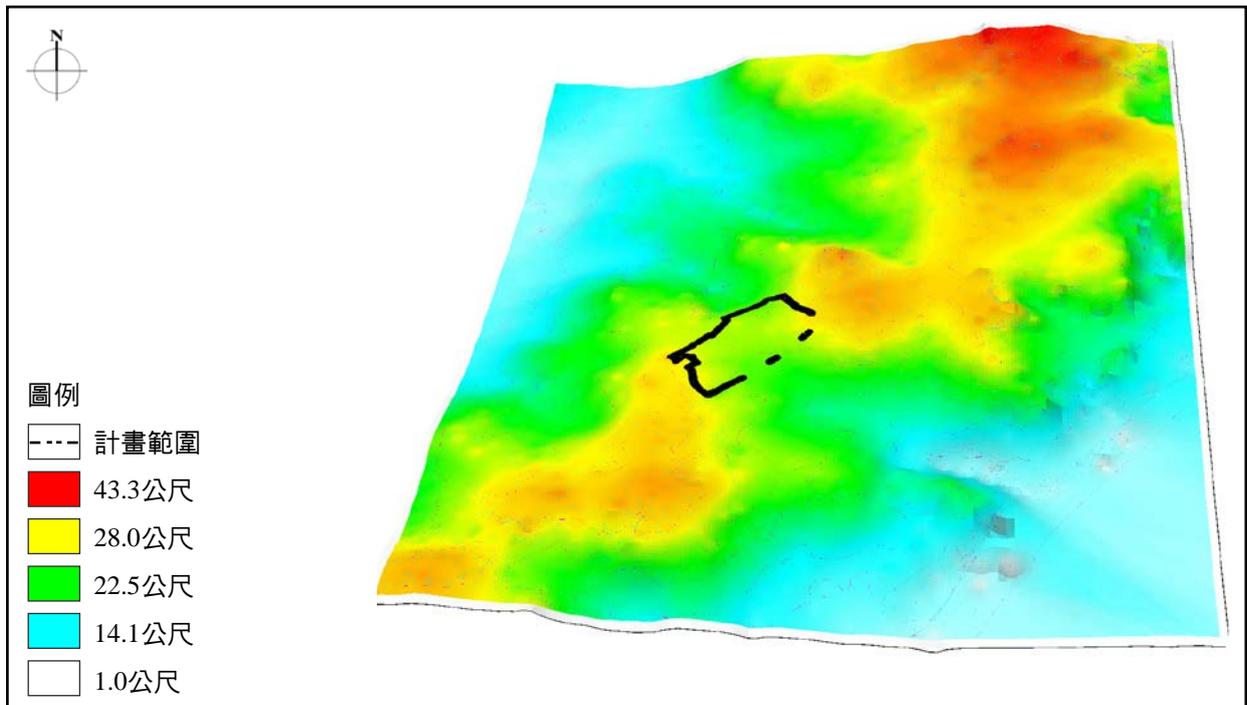


圖 3-4-2 計畫範圍周邊立體意象示意圖

四、地質與土壤

金寧鄉之地質多以紅土、砂、礫岩為主，屬紅土礫岩層，其係屬於古九龍江河道堆積物，礫石總類包含黏土礫、石英岩礫、砂岩礫、隧岩礫、流紋岩礫、紅土化玄武岩礫、及花崗岩礫等為特徵。金門地區的紅土大部分屬於宜積型，紅土主要成分為鐵鋁礫土壤、紅土化碎塊與少量細砂，其深度約為數公尺（詳圖3-4-3所示）。



資料來源：經濟部中央地質調查所，金門地區地質圖（民國100年）。

圖 3-4-3 計畫範圍地質示意圖

第五節 人口與產業發展分析

本計畫區所在之金寧鄉人口近年皆呈現逐年成長之趨勢；產業方面，本計畫區所在之金寧鄉為飲料製造產業主要生產地區。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

依據每10年1次之人口及住宅普查統計分析，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%。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（詳表3-5-1所示）。

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 3.48%~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寧鄉民國 91 年至 100 年之人口成長，以民國 98 年人口成長率 14.42% 最高（詳表 3-5-2 所示）。

表 3-5-2 金門縣與金寧鄉歷年人口統計表

年	金門縣				金寧鄉			
	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	—	—	—	10,285	—
92	32,062	28,921	60,983	3.48	5,717	4,970	10,687	3.91
93	33,962	30,494	64,456	5.70	6,148	5,288	11,436	7.01
94	37,076	33,188	70,264	9.01	6,763	5,865	12,628	10.42
95	40,544	35,947	76,491	8.86	7,433	6,388	13,821	9.45
96	43,399	38,148	81,547	6.61	8,039	6,793	14,832	7.31
97	44,625	39,945	84,570	3.71	8,377	7,211	15,588	5.10
98	48,475	45,328	93,803	10.92	9,310	8,526	17,836	14.42
99	49,871	47,493	97,364	3.80	9,806	9,132	18,938	6.18
100	52,631	51,252	103,883	6.70	10,531	9,989	20,520	8.35

資料來源：金門縣政府主計處統計年報。

2. 戶數與戶量

金門縣之戶數近 10 年均呈正成長，各年增減率介於 2.08%~5.63%，惟民國 93 年增加較劇；戶量逐年增加，由民國 93 年減少後又逐年增加至每戶 3.07 人。而本計畫區所在之金寧鄉成長趨勢亦同金門縣成長情形，均呈正成長，戶量由民國 93 年減少後又逐年增加至每戶 3.19 人，高於金門縣戶量（詳表 3-5-3 所示）。

表 3-5-3 金門縣及金寧鄉近 5 年戶數及戶量統計表

年	金門縣			金寧鄉		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量 (人/戶)
91	18,941	—	3.11	3,395	—	3.03
92	19,335	2.08	3.15	3,486	2.68	3.07
93	25,955	34.24	2.48	4,868	39.64	2.35
94	27,321	5.26	2.57	5,109	4.95	2.47
95	28,485	4.26	2.69	5,331	4.35	2.59
96	28,485	0.00	2.86	5,493	3.04	2.70
97	29,999	5.32	2.82	5,626	2.42	2.77
98	31,688	5.63	2.96	6,033	7.23	2.96
99	32,471	2.47	3.00	6,179	2.42	3.06
100	33,816	4.14	3.07	6,434	4.13	3.19

資料來源：金門縣政府主計處，2011年。

3. 年齡組成

依據金門縣民國 100 年統計資料，金門縣之人口年齡組成，青壯年人口所佔比例約 75.70%，扶養比約為 32.10%；而本計畫所在之金寧鄉人口年齡組成，青壯年人口所佔比例為 77.45%，扶養比約為 29.12%，顯示金

寧鄉之青壯年人口高於金門縣比例，其扶養比亦較低。（詳表 3-5-4 及表 3-5-5 所示）。

表 3-5-4 100 年金門縣及金寧鄉各年齡人口統計表

年齡別	金門縣				金寧鄉			
	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	491	464	955	4.65
5~9	1,863	1,752	3,615	3.48	314	312	626	3.05
10~14	2,167	2,019	4,186	4.03	377	321	698	3.40
15~19	3,510	3,438	6,948	6.69	947	907	1,854	9.04
20~24	4,128	4,198	8,326	8.01	1,107	1,093	2,200	10.72
25~29	4,046	4,195	8,241	7.93	707	747	1,454	7.09
30~34	3,999	4,554	8,553	8.23	707	867	1,574	7.67
35~39	4,040	3,884	7,924	7.63	834	725	1,559	7.60
40~44	4,324	3,771	8,095	7.79	893	712	1,605	7.82
45~49	4,768	4,321	9,089	8.75	937	837	1,774	8.65
50~54	4,610	4,092	8,702	8.38	858	726	1,584	7.72
55~59	3,992	3,758	7,750	7.46	712	654	1,366	6.66
60~64	2,563	2,448	5,011	4.82	471	449	920	4.48
65~69	1,832	1,662	3,494	3.36	361	298	659	3.21
70以上	4,115	4,738	8,853	8.52	815	877	1,692	8.24
總計	52,631	51,252	103,883	100.00	10,531	9,989	20,520	100.00

資料來源：金門縣人口普查統計資料，2010年。

表 3-5-5 100 年金門縣及金寧鄉年齡組成分析表

項目	金門縣		金寧鄉	
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
幼年人口	12,897	12.41	2,279	11.10
青壯年人口	78,639	75.70	15,890	77.45
老年人口	12,347	11.89	2,351	11.45
總計	103,883	100.00	20,520	100.00
扶養率	—	32.10	—	29.12

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，其中金寧鄉學齡人口為 1,209 人，國中就學人口為 407 人，約佔全縣國中學齡人口 16.37%；國小就學人口約為 802 人，約佔全縣國小學齡人口 17.53%（詳表 3-5-6 所示）。

本計畫範圍學區現屬於金寧國民中小學、中正國小及金鼎國小，然本計畫範圍較鄰近后湖學區之賢庵國小垵湖分校，未來擬應協調將本計畫範圍學齡人口納入該校。

表 3-5-6 100 年金寧鄉及本計畫區學齡兒童總數彙整表

校別	金門縣學齡人口(人)	金寧鄉		榜林村學校現有學齡人口		
		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	407	16.37	金寧中小學(中學部)	167	6.72
國小	4,574	802	17.53	金寧中小學(小學部)	137	3.00
				中正國小	1,411	30.85
				金鼎國小	145	3.17
總計	7,060	1,209	17.12	總計	1,860	26.35

註：1. 國小學齡人口為6~11歲、國中學齡人口為12~14歲。

2. 金寧中小學(中學部)學區範圍包括安美村、盤山村、后盤村(后沙除外)、東洲、榜林村、古寧村、湖埔村(埔后、埔邊除外)。

3. 中正國小學區範圍包括金城鎮東門里、西門里、南門里、北門里、埔邊、埔后、金寧鄉榜林村、東洲。

4. 金鼎國小學區範圍包括金寧鄉盤山村、后盤村(后沙除外)、東洲、榜林村。

資料來源：金門縣政府主計處。

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。本計畫範圍所在之金寧鄉為飲料製造產業主要生產地區，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%)；其主要因素係由銷售金門高粱酒而提高比例，金酒之收入為金門經濟發展生命線，每年為縣政籌措巨額資金，可見一般。

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：金門縣政府主計室。

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

本計畫區周邊多為農業區及保護區等非建築土地，因此周邊環境主要以農業使用為主，檢視周邊土地使用情形，鄰近1.5公里內之聚落有東側之后湖，南側之泗湖、歐厝，西側之小西門及北側之下后垵、上后垵等保存有傳統建築風貌與文化之自然村專用區及和西側之和平新村等新興社區等；鄰近2.0公里內之公共設施則有金門航空站、賢庵國小（垵湖分校）、金門縣議會、金門縣自來水廠、金門縣警察局、金城鎮公所等；由於本計畫區亦鄰近金城主要發展地區，因此可以提供大多數之生活服務機能。（詳如圖3-6-1所示）。



圖 3-6-1 本計畫範圍周邊現況發展示意圖

二、計畫區範圍內部土地使用調查

因本基地為尚未開發之住宅區，且周邊多為農業區，故依據本計畫基地調查情形，本計畫範圍之土地使用現況以農作使用為主，佔48.53%，其次為長期草地及短期草地，分別佔計畫範圍之21.89%、12.11%；而周邊之道路用地已部份開闢使用，位於環島南路一段並設有1處公車候車亭。有關相關土地使用情形說明如下（詳圖3-6-2、表3-6-1所示）。

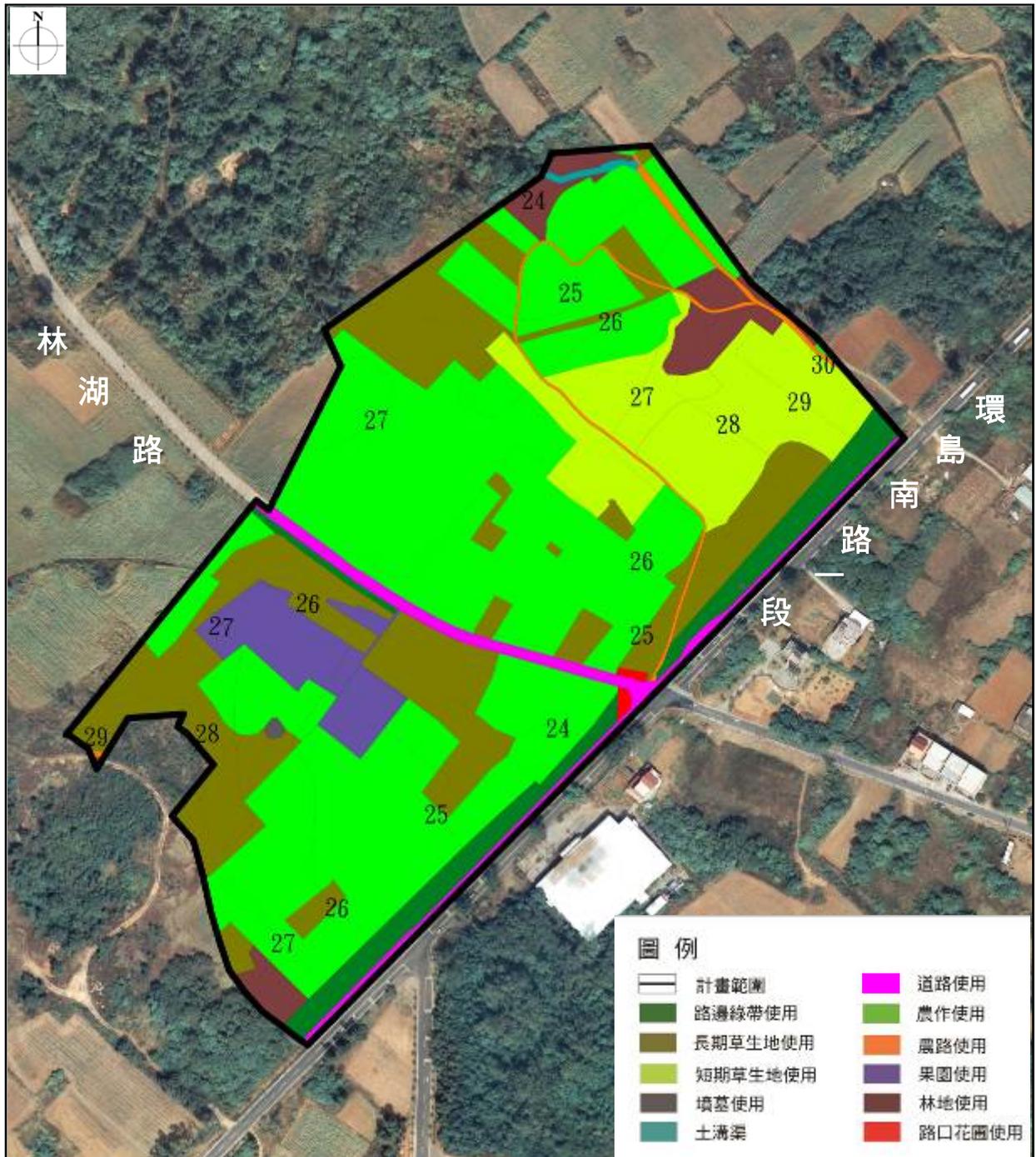


圖 3-6-2 計畫範圍土地使用現況示意圖

(一) 道路使用

本計畫範圍由環島南路一段及林湖路穿越，環島南路一段（II-9）計畫寬度21.5公尺，其道路中心線之一半納入本計畫範圍內，已開闢寬度約3.7~4.5公尺，靠近林湖路口設置有公車停車彎與公車亭。林湖路（III-4）計畫寬度15公尺，已開闢寬度為6.5~6.8公尺，本計畫道路使用面積約為0.37公頃，佔計畫面積3.20%。

(二) 農作使用

指目前已翻土準備種植農作之土地，依據實地訪談調查，此地以種植小麥、高粱為主，小部分種植玉蜀黍、甘藷或落花生等農作物，其面積約為5.61公頃，佔計畫面積48.53%。

(三) 農路使用

指為農耕而留設出來給農機及搬運車進出之泥土路，有些使用並不頻繁，長滿及膝之長草，其面積約為0.13公頃，佔計畫面積1.12%。

(四) 果園使用

果園以種植龍眼、葡萄、釋迦等為主；其面積約為0.49公頃，佔計畫面積4.24%。

(五) 林地使用

為林木較密集之處，以相思樹、木麻黃、苦楝為主，亦少數金門特有之潺槁樹（姑婆樹），其面積約為0.38公頃，佔計畫面積3.29%。

(六) 路口花圃使用

環島南路一段及林湖路交叉口處為金門縣政府林務設置之路口花圃，作為當地景觀意象，其面積約為0.02公頃，佔計畫面積0.17%。

(七) 路邊緣帶使用

環島南路一段側以間植有樟樹及鳳凰木為主，有數棵大型檸檬桉、其下種植綠籬及觀葉植物等，另有自行繁殖之苦楝、潺槁樹、銀合歡等，而林湖路單側為種植光臘樹（白雞油），路邊緣帶使用面積約為0.60公頃，佔計畫面積5.19%。

(八) 長期草生地使用

指已經長期未耕作之土地，長滿高大雜草並長有古楝等植物於其上，其面積約為2.53公頃，佔計畫面積21.89%。

（九）短期草生地使用

指調查時尚未翻土準備種植之土地，雖長滿雜草，但之前有耕作收成跡象，其面積約為1.40公頃，佔計畫面積12.11%。

（十）墳墓使用

計畫範圍內有兩處墳墓使用，一處位於環島南路一段路邊，另一處位於農地內，其面積約為0.01公頃，佔計畫面積0.09%。

（十一）土溝渠使用

位於計畫範圍北側，為長滿林木及雜草之泥土溝渠，附近遺留有軍事碉堡，其面積約為0.02公頃，佔計畫面積0.17%。

表 3-6-1 計畫範圍土地使用現況綜理表

使用項目	面積（公頃）	百分比（%）
道路使用	0.37	3.20
農作使用	5.61	48.53
農路使用	0.13	1.12
果園使用	0.49	4.24
林地使用	0.38	3.29
路口花圃使用	0.02	0.17
路邊緣帶使用	0.60	5.19
長期草生地使用	2.53	21.89
短期草生地使用	1.40	12.11
墳墓使用	0.01	0.09
土溝渠使用	0.02	0.17
合計	11.56	100.00

表 3-6-2 計畫範圍內現況照片綜整表

<p>環島南路一段開闢情形</p>	<p>林湖路開闢情形</p>
	
<p>路口花園設置情形</p>	<p>農路開闢情形</p>
	
<p>農作情形</p>	<p>整地情形</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佈，主要道路係由中央公路、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東側之環島南路一段（為金門地區主要道路，計畫寬度21.50公尺）及貫穿本計畫區中段之林湖路（為地區性收集道路，計畫寬度15公尺）為聯外道路；由環島南路一段往東可通往金門航空站，往西可通往金城鎮，另由林湖路往北可通往金城鎮發展集中地區，往南則可通往后湖地區及賢庵國小（垵湖分校）（詳圖3-7-1所示）。



圖 3-7-1 計畫區周邊交通系統示意圖

(一) 環島南路一段

環島南路一段計畫寬度為21.50公尺，現況開闢約8.95至12.05公尺，其與中央公路、環島東路、環島西路及環島北路構成聯繫大金門現有都市地區之主要道路；由環島南路往東可通往金門尚義機場、金湖鎮等地區，往西則可通往金城鎮。（詳圖3-7-2、圖3-7-3所示）。

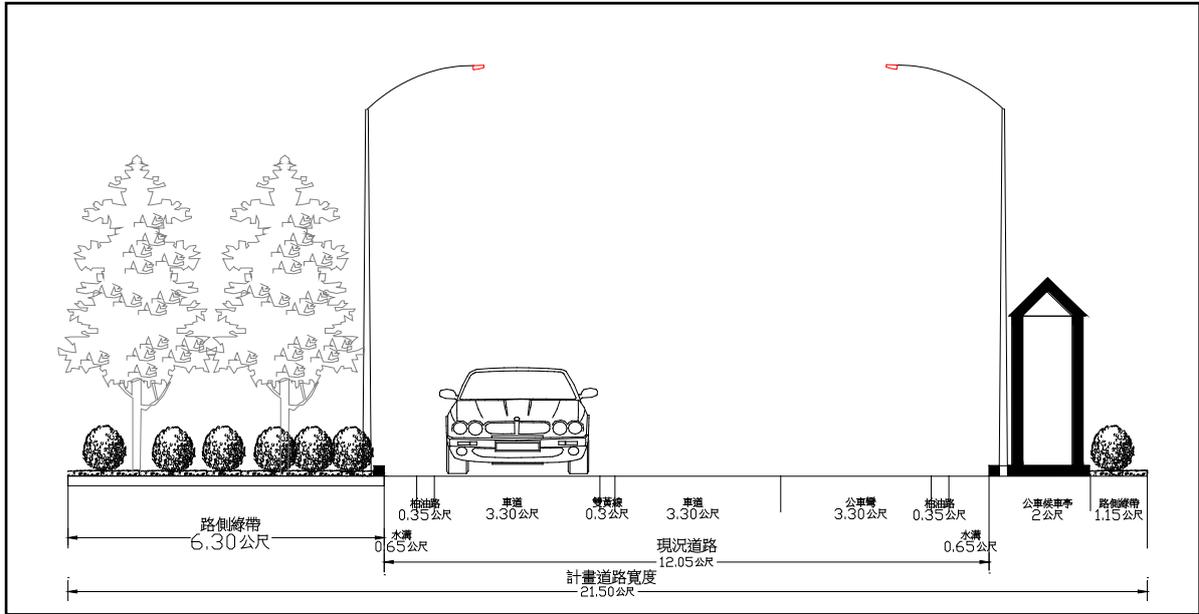


圖 3-7-2 環島南路一段往水頭方向道路斷面示意圖

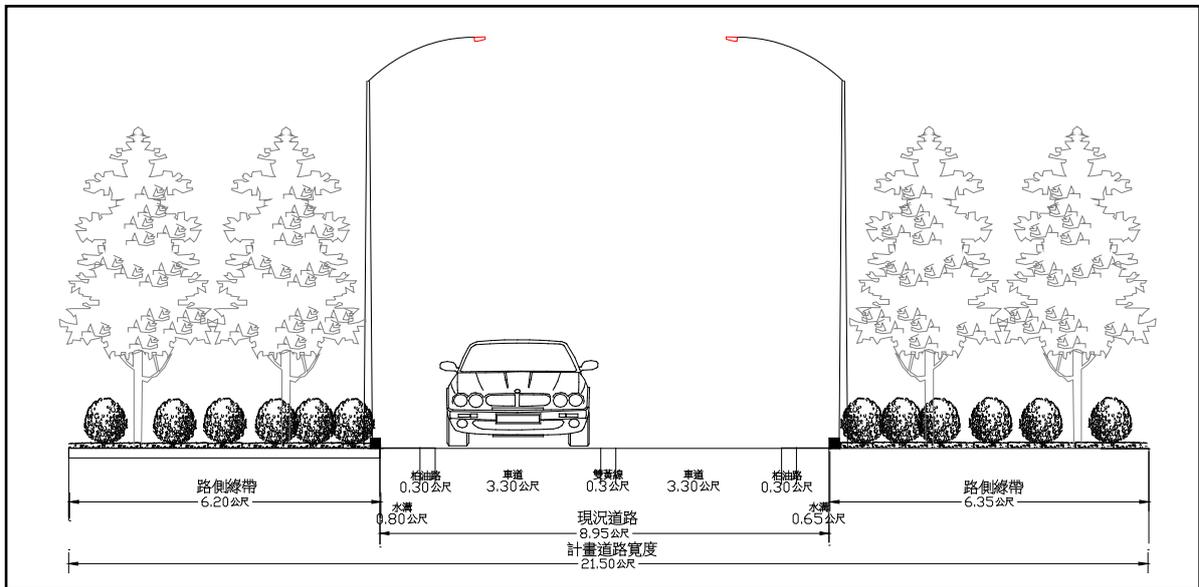


圖 3-7-3 環島南路一段往尚義機場方向道路斷面示意圖

(二) 林湖路

林湖路計畫寬度為15公尺，現況開闢約7.1公尺，功能為聯繫次要道路並收集地域內之主、次要聚落之旅次，為鄉鎮重要道路；由林湖路往北可通往金城鎮市區，如商業、機關等生活機能集中地區，往南則可通往后湖社區及后湖賢垵國小垵湖分校（詳圖3-7-3所示）。

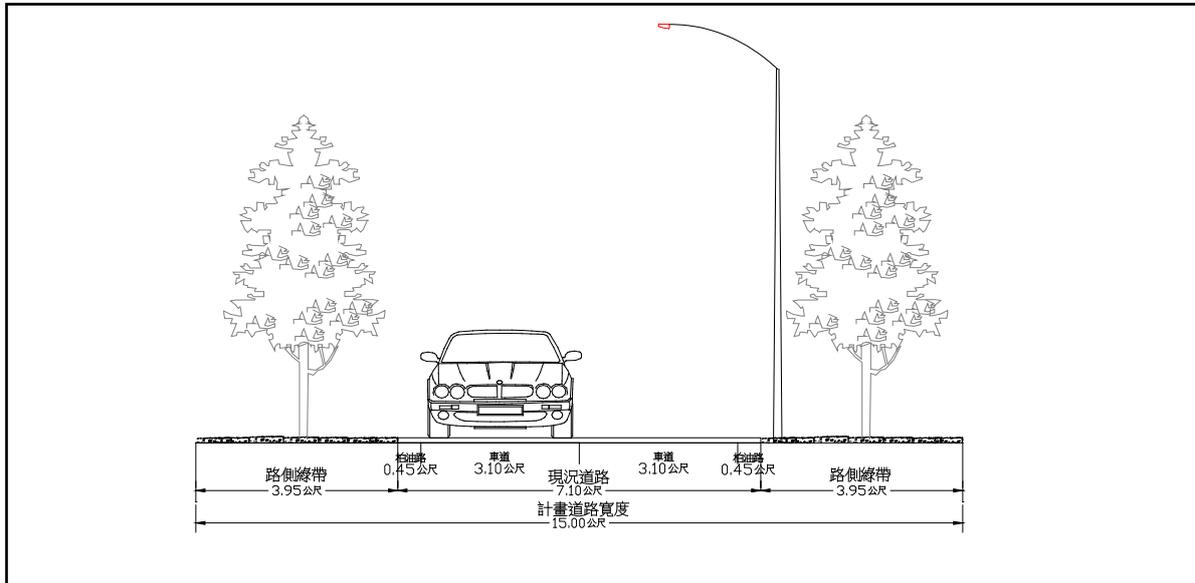


圖 3-7-3 林湖路道路剖面示意圖

二、現況道路服務水準

為瞭解目前本基地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年臺灣地區公路容量手冊之雙車道郊區公路評估表（詳表3-7-1所示），進行基地周邊重要道路之交通現況探討。如表3-7-2所示，調查路段包括基地南側之環島南路一段及貫穿中部之林湖路，調查日期為101年5月23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（詳表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					
環島南路一段	雙向車道	8.95~12.05	上午	往北	69	217	38	61	385	449.50	1,380	135.50	0.10	A
				往南	89	270	34	49	442	480.00	1,400	149.50	0.11	A
			下午	往北	104	295	33	13	445	449.00	1,380	134.00	0.10	A
				往南	74	269	28	10	381	382.00	1,400	118.00	0.08	A
林湖路	雙向車道	7.10	上午	往東	59	45	14	1	119	104.50	1,130	35.50	0.03	A
				往西	71	71	4	1	147	131.50	1,130	38.50	0.03	A
			下午	往東	41	37	15	1	94	89.50	1,130	29.00	0.03	A
				往西	74	85	3	0	162	128.00	1,130	51.00	0.05	A

註：調查日期為101年5月23日（星期三）上午7：00~11：00及下午15：00~19：00。

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，行經金寧鄉共計約有7線；而有本計畫範圍於環島南路一段側設有兩處公車停靠站，分別為泗湖路口及后湖站供3線及8線行經，可加強本計畫範圍之交通可及性（詳表3-7-3所示）。

表 3-7-3 計畫範圍周邊公車路線綜理表

路線	行經
紅1	金城站→金城國中→下后垵→金門酒廠→民航站→湖前→山外站
藍1	金城站→榜林圓環→盤山→雙乳山→太武公園→塔后→山外車站
2	金城站→榜林圓環→后沙二→國校→柳林路→塔后→陶瓷廠→山外站
3往金城	金城站→賢庵國小→泗湖路口→后湖村莊→后湖→民航站→山外站
5	金城站→文化局→金門大學→后沙二→瓊林圓環→金沙水庫→沙美站
8	金城車站→和平新村→環島南路→后湖村莊→泗湖路口→金城車站
12	金城站→榜林圓環→西山→觀音山→西堡→前厝→榜林圓環→金城站

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

本計畫周邊之公共設施用地以機關用地為主，另有學校用地、航空站用地、墳墓用地、公園用地等，多已開闢使用，周邊公共設施用地之開闢率為93.77%（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)	
機關 用地	機43用地	0.54	金門縣警察局	0.54	0.00
	機47用地	0.07	標準檢驗局金門分處	0.07	0.00
	機48用地	0.70	金門縣議會	0.70	0.00
	機51用地	0.35	國產局金馬分處	0.35	0.00
	機78用地	0.78	—	0.00	0.78
	機115用地	0.26	軍事用地	0.00	0.26
	機117用地	7.94	軍事用地	7.94	0.00
	機118用地	1.34	軍事用地	0.00	1.34
	機120用地	0.77	軍事用地	0.00	0.77
	機190用地	1.67	軍事用地	1.67	0.00
	機191用地	1.68	軍事用地	1.68	0.00
	機192用地	1.89	軍事用地	1.89	0.00
	機209用地	6.00	軍事用地	0.00	6.00
	機210用地	5.63	軍事用地	5.63	0.00
	機214用地	3.25	軍事用地	3.25	0.00
	機223用地	0.07	軍事用地	0.00	0.07
機226用地	1.61	軍事用地	0.00	1.61	
機227用地	0.83	軍事用地	0.00	0.83	
航空站用地	200.14	金門尚義機場	200.14	0.00	
文小11用地	0.81	賢庵國小(垵湖分校)	0.81	0.00	
公41用地	0.87	—	0.00	0.87	
綠41用地	3.19	—	0.00	3.19	
墓3用地	10.00	金山公墓	10.00	0.00	
自來 水廠 用地	水1用地	0.66	自來水廠	0.66	0.00
	水4用地	0.30	昔果山水塔	0.30	0.00
電1用地	0.79	莒光發電廠	0.79	0.00	

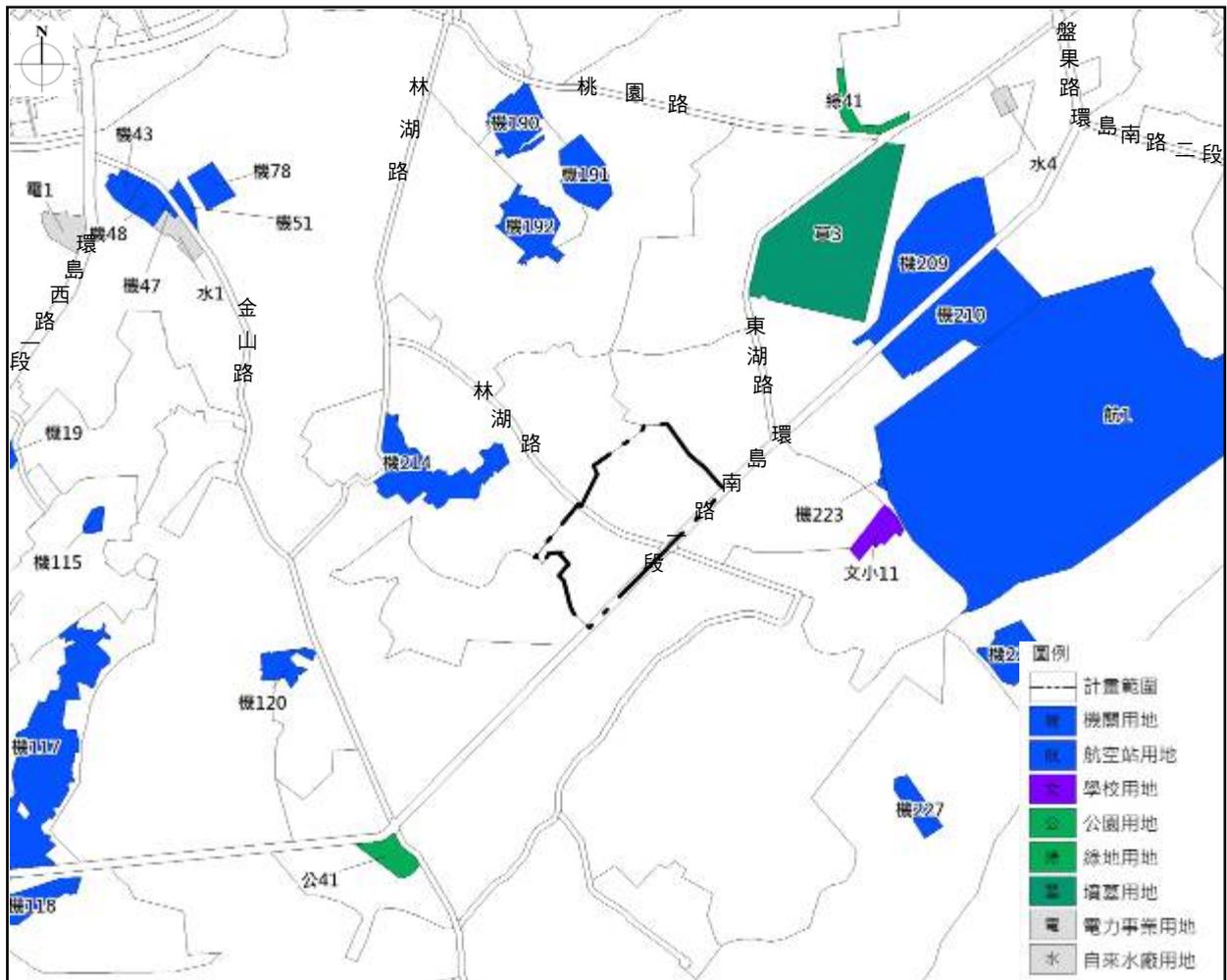


圖 3-8-1 計畫範圍周邊公共設施用地分佈示意圖

(一) 機關用地

本計畫周邊之機關用地共有18處，面積為35.38公頃，其中機43、機47、機48、機51用地已開闢做為金門縣警察局、標準檢驗局金門分處、金門縣議會等使用，其餘則為軍事使用之機關用地，多為未開闢使用；機關用地已開闢23.72公頃，開闢率為49.16%。

(二) 航空站用地

航空站用地位於本計畫區東側，其計畫面積為200.14公頃，已開闢為金門尚義機場使用，為金門對外聯絡重要交通節點。

(三) 學校用地—文小11用地

學校用地為本計畫區東南側之文小11用地，其計畫面積為0.81公頃，已開闢為賢庵國小（垵湖分校）使用，該校目前學生人數約為38人，班級數約6班，並附設1班幼稚園，人數約10人。

(四) 公園用地—公41用地

公41用地位於本計畫區之西南側之小西門社區，其計畫面積為0.87公頃，目前尚未開闢使用。

(五) 綠地用地—綠41用地

綠41用地為於本計畫區西北側，其計畫面積為3.19公頃，目前尚未開闢使用。

(六) 墳墓用地—墓3用地

墓3用地位於本計畫區東北側，其計畫面積為10.00公頃，目前已開闢為金山公墓使用。

(七) 自來水廠用地

1. 水1用地

水1用地，計畫面積為0.66公頃，現已開闢為自來水廠使用。

2. 水4用地

水4用地計畫面積為0.30公頃，現已開闢為昔果山水塔使用。

(八) 電力事業用地—電1用地

電1用地位於計畫區西北側，其計畫面積為0.79公頃，已開闢為莒光發電廠使用。

二、公用設備

(一) 民生用水

目前金門本島供給自來水源之主要湖庫共計有13座，其大部分位於金東地區；而金寧鄉地區主要為慈湖水庫為主，其蓄水容量共計300萬立方公尺。

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。本計畫區位於后垵西區域排水系統及后湖區域排水系統，后垵溪區域排水系統集水面積為4.26平方公里，主流長度為2.14公里，而后湖區域排水系統集水面積為0.82平方公里，主流長度為1.04公里，未來應配合本地區現有之排水系統進行基地排水。

（三）污水處理

金寧鄉共計有13處公共污水處理設施，目前本計畫區已新增污水管線連接至后湖自然村專用區之NO.4公共污水處理設施，目前后湖公共污水處理設施服務範圍為榜林村，其可容納進水量為每日125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1,218位用水人口，高於目前金寧鄉后湖社區現居人口（約600多人）。

（四）電力

金門縣電力由獨立之發、供、配電系統供應，採超柴油及重油火力發電方式。目前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。電力供給部分依據100年住宅用電量計算，本計畫區所屬之榜林村平均每人用電約751度。

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

本計畫區土地屬金寧鄉東洲段及后垵段，土地權屬為國有土地與私有土地，國有土地管理機關為財政部國有財產署有，約1.23公頃，佔計畫區10.64%；私有土地約10.33公頃，佔計畫區89.36%（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

土地權屬	管理機關	面積（公頃）	百分比（%）
中華民國	財政部國有財產署	1.23	10.64
私有土地		10.33	89.36
總計		11.56	100.00

註：實際面積以實際分割面積為準。

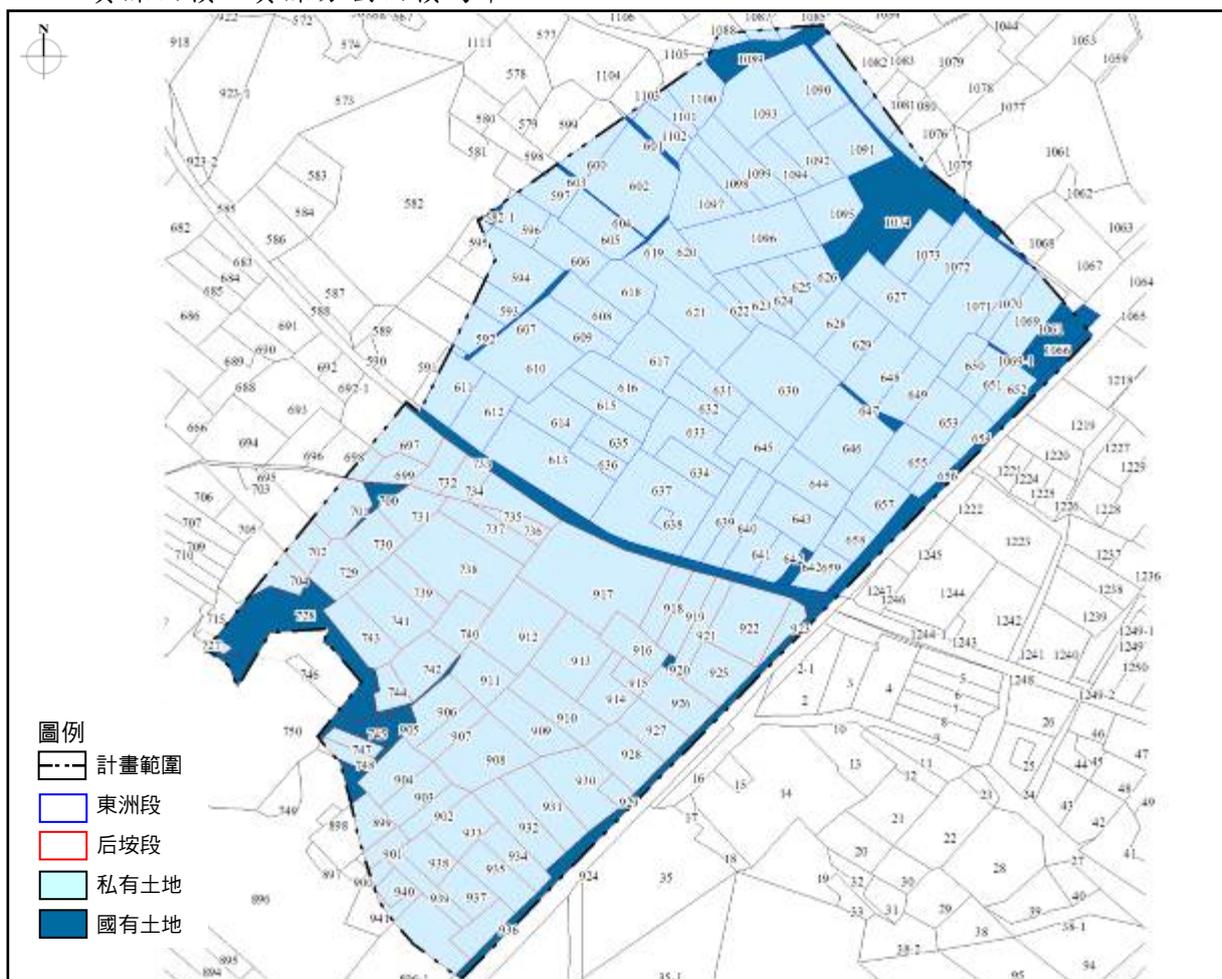


圖 3-9-1 計畫範圍土地權屬分布示意圖

二、土地價格

本計畫範圍之公告現值分別為每平方公尺1,700至4,200元，整體平均公告現值為每平方公尺1,525元（詳表3-9-2及圖3-9-2所示）。

表 3-9-2 本計畫區 103 年土地價格資料彙整表

地段	面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)
東洲段	1,170.64	1,700
	3,240.63	1,800
	63,586.64	4,200
后垵段	1,979.47	1,500
	845.47	1,900
	1,495.87	2,643
	1,314.91	2,786
	41,963.22	4,200
合計	115,596.85	1,525 (平均值)

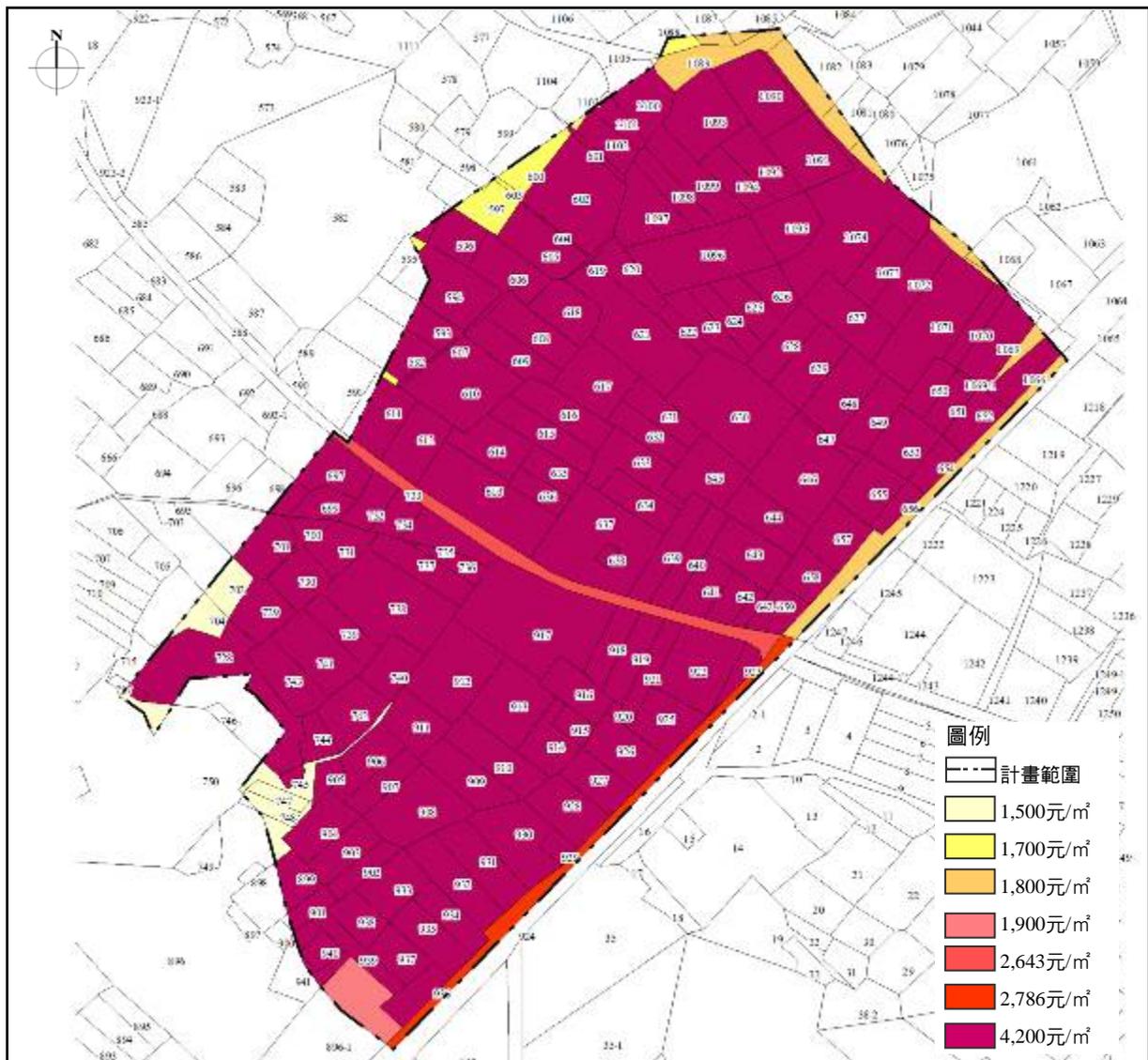


圖 3-9-2 本計畫區土地公告現值分布示意圖

三、不動產市場價格

(一) 土地交易價格

金寧鄉近5年住宅區土地平均交易單價為每坪約5.65萬元，其中以裡地之方型所佔交易數量最高，計有20筆，平均交易單價為每坪約4.30萬元；以路角地之不規則形土地數量最少，交易單價為每坪約0.66萬元；而臨街地之方型則為每坪交易單價約14.22萬元，居交易單價之冠（詳表3-9-3所示）。

表 3-9-3 金寧鄉近 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	4	—	—	140.74	395.35	2.27
	方形	20	9.81	24.28	79.92	215.50	4.30
臨街地	不規則形	3	—	—	157.55	356.67	6.82
	方形	3	24	40.30	262.61	3,126.67	14.22
路角地	不規則形	1	—	—	35.82	23.68	0.66
平均		—	—	—	135.33	823.57	5.65

資料來源：內政部地政司，2012年。

(二) 房地交易價格

金寧鄉近5年住宅區房地平均交易單價每坪約9.11萬元，用途均為透天住宅，其中以裡地所佔比例最高，計有28筆，平均交易單價每坪約9.75萬元，價格最高（詳如表3-9-4所示）。

表 3-9-4 金寧鄉近 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	28	3.21	32.27	57.40	556.79	9.75
路角地	透天住宅	1	3	29.44	53.95	500	9.27
臨街地	透天住宅	3	3	39.12	54.82	456.67	8.32
平均	—	—	33.61	55.39	504.49	9.11	

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

本基地以環島南路一段與林湖路為聯外交通動線，其中環島南路一段為金門縣五條主要道路之一，並有公車行經，交通機能顯著；另本基地至金城市區約8分鐘（1.80公里），金城市區具商業等消費與工作之生活必需機能，於本基地之生活機能尚未成熟前，可藉由鄰近地區服務；且本基地往南為賢庵國小（垵湖分校），可容納未來本計畫衍生之就學需求。

本計畫基地方整，面積約11.56公頃，其坡度和緩，目前土地使用係以農作為主，無重要建築設施，因此未來整地以地面為主，地上拆除工程較少，且因本基地臨路面積大，區段徵收完成後，方整地籍且臨道路之基地較其周邊住宅基地具有競爭優勢。本計畫區具文教、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

本計畫區之私有土地佔89.36%，財政部國有財產署管有之國有土地佔10.64%，其私有地主為126人，其土地所有權人較為複雜，未來需全面調查地主意願；依據金門航空站之「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」規定，金門航空站係屬大型飛機場，本計畫區距其航空站跑道約有1,600公尺，故依據進場面之規定，本計畫區未來部份建物位於限制建築範圍。

三、機會

依據「金門縣住宅年度及中程規劃案」規劃報告指出，因應現有住宅短缺、未來人口增加、需更新住宅等因素分析，整體住宅現況之供給尚不足需求，具有興建住宅需求空間，而本基地為未開發之素地加上其區位條件深具住宅發展潛力；另依據金門縣人口相關分析，其常住但未設籍之人口具有相當規模，因此為容納居住需求，金門縣具有滿足未設籍人口之購屋需求。

四、威脅

參考近年之金門縣住宅標售，其相當於台中市中古屋市場行情，價格較高，未來住宅之商品定位須考量整體供需做適當定位與成本規劃。

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"> ■ 本基地南側為金門主要道路之一，交通機能高。 ■ 本基地鄰近金城市區及后湖社區，可補足本地區生活機能。 ■ 本基地地形完整，利於開發利用。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本計畫區土地以私人為主，估計畫面積89.36%，私有地主共計126人。 ■ 本計畫區位於金門航空站之限建規定範圍內，部分建築物高度受限。
機會 (Opportunity)	威脅 (Threaten)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 金門地區住宅供給短缺，本基地住宅開發可有效抑注金門住宅供給不足之情形。 ■ 金門人口以常住未設籍人口居多，具有潛在購屋需求。 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 參考近年之金門縣住宅標售，其相當於台中市中古屋市場行情，價格較高，易應民眾產生房價對比，成為住宅交易消費外移之推力。

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，以利後續土地使用之規劃。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—后湖現代化住宅區

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。

本計畫發展定位係鏈結周邊金城鎮城市發展生活機能、金門尚義機場交通機能及金門國家公園古崗區與料羅灣休憩機能，將可構成計畫區健全的居住條件，並以周邊既有后湖、上后岙及泗湖等3大聚落，聚焦為一新興核心住宅區，結合中央低碳城市政策及金門住宅政策發展，以「后湖現代化住宅區」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，打造金門未來型的生態社區，將綠色概念應用於住宅及生活環境，樹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。

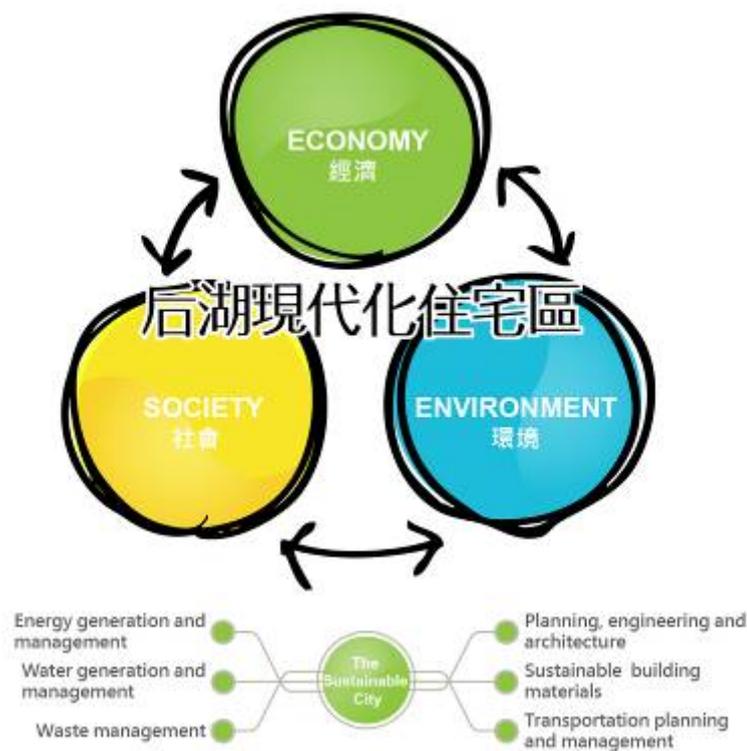


圖 4-1-1 后湖現代化住宅區發展目標示意圖

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后湖住宅區之區域負擔，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、鄰近住宅區發展特性及飛航管制範圍特性，擬以多種類型住宅區規劃，以挹注金門住宅短缺之問題。

本計畫區總面積為11.56公頃，其中主要計畫住宅區面積為10.71公頃，以本計畫住宅區之容積率計算，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62%，估算本計畫可興建之最大總樓地板面積約159,580平方公尺，並依據金門縣每人居住樓地板面積約70平方公尺計算，約可容納2,280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2,200人（詳表4-2-1所示）。

表 4-2-1 本計畫區之可容納人口分析表

分區	劃設比例 (%)	面積 (公頃)	容積率 (%)	總樓地板面積 (m ²)	每人居住樓地板面積 (m ²)	可容納人口 (人)
第2種住宅區	5	0.54	180	9,720	70	139
第3種住宅區	42	4.50	240	108,000		1,543
第5種住宅區	15	1.61	260	41,860		598
公共設施用地	38	4.06	—	—	—	—
合計	100	10.71	—	159,580	—	2,280

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2,200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250.80CMD，最大用水量以平日用水的1.2倍推估，約為300.96CMD。

而本計畫位於后湖排水區，於計畫區林湖路及環島南路一段已有排水溝規劃，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，減少設置過多的硬鋪面。
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250.80CMD，最大用水量約為300.96CMD，污水處理量以用水量90%推估，則平日污水處理量約225.72CMD，最大污水處理量約270.86CMD。

目前后湖公共污水處理設施服務範圍為榜林村，其可容納進水量為125CMD，每日約可服務1,218位用水人，未來住宅區開發，后湖公共污水處理設施之處理容量將面臨不足之問題。本計畫未來擬規劃社區污水可於各住宅單元內作初步處理，使污水達排放標準，再由住宅社區之排水系統排出。

(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，以本計畫區所屬之榜林村100年平均每人用電約751度進行推估，預估本計畫每年用電量約1,652,200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，而計畫區位於金寧鄉慈湖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682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4-2-2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4-2-3所示。

表 4-2-2 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 4-2-3 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	文中小1用地	金寧中小學	5.78	6	2.00 (2.50)	+1.28
	文小1用地	中正國小	2.26	49	3.55	-1.29
	文小9用地	金鼎國小	1.26	6	2.00	-0.74
	小計	—	9.30	61	7.55 (2.50)	-0.75
國中 用地	文中小1用地	金寧中小學	5.78	6	2.50 (2.00)	+1.28

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中小 1 用地（金寧中小學）、文小 1 用地（中正國小）及文小 9 用地（金鼎國小）三學區，其面積分別為 5.78 公頃、2.26 公頃及 1.26 公頃，依學區班級數預估用地需求，金寧中小學超過需求面積 1.28 公頃、中正國小及金鼎國小分別不足 1.29 公頃及 0.74 公頃。

2. 國中用地

本計畫位處金門特定區計畫之文中小 1 用地（金寧中小學）學區，面積為 5.78 公頃，依其班級數預估用地需求，金寧中小學已超過本地區學區學齡人口需求面積 1.28 公頃。

綜合上述，國小用地不足 0.75 公頃，國中用地超過需求面積 1.75 公頃，然學校用地係屬主要計畫範疇，未來本計畫區之開發若面臨學校用地劃設之需求，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（如計畫區東側賢庵國小）。

（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 2,200 人及金寧鄉民國 100 年戶量 3.19 人/戶為推算基礎，可推估本計畫區約 690 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 273 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 0.16 公頃。

第三節 課題與對策

本節依據第三章發展現況分析，研擬本計畫之整體發展面、實質規劃面及土地開發課題，其分別詳述如下。

一、整體發展面

課題一：如何呼應政府整體住宅發展政策，並解決金門縣住宅需求短缺之課題

說明：

依據「金門縣住宅年度及中程規劃案」，金門縣民國 94 年開始有住宅短缺之情況，且有逐年惡化的情況，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。

對策：

1. 儘速開發后湖住宅區，增加住宅供給量，逐步滿足未來住宅需求使用。並提供金寧鄉一處現代化住宅社區。
2. 擬定住宅社區整體規劃各項原則及執行策略，並提供金寧鄉一處現代化住宅社區。

課題二：呼因應已無作為遷村用地之需求，儘速研擬土地開發內容

說明：

本計畫區於民國 81 年辦理金門特定區計畫規劃時，考量后湖村莊位處尚義機場航道管制範圍影響居民生活之品質，依據民航局所提需求，在金門特定區計畫內劃設兩處住宅區，供以后湖居民作為遷村預定地。惟因時空背景變遷，后湖已無遷村之必要性。

金門縣政府為瞭解土地所有權人及后湖居民對遷村預定地後續之處理意見，曾於 100 年 3 月 30 日辦理「『金寧鄉后湖因尚義航空站遷村預定地』公開說明會」，意見回答者有 90.20% 普遍支持且儘速開發作住宅建築使用。故本計畫應依循該意見儘速研擬土地開發內容。

對策：

1. 本計畫屬於細部計畫之擬定且以區段徵收方式開發，除可提供完善之公共設施用地及顧及土地所有權人之權益外，並可作為后湖聚落居民另一處居住選擇地區。
2. 應仍持續收集及瞭解土地所有權人對本計畫開發住宅區之意見與意願，促使後續區段徵收作業能夠順利進行。

二、實質規劃面

課題一：位處金門尚義機場飛航管制範圍內，建築物高度受限制

說明：

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」，后湖住宅區位於「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」之兩種管制區：一為第4條第4項第4款第3目所劃設之機場西邊進場面距機場跑道3,000公尺內之限建區，高距比1:50，亦即依據機場跑道西邊邊界限建高13.75公尺為準，往西每隔100公尺限建高度增加2公尺。另一為第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。后湖住宅區地勢高程大致由東及西兩側往中間之南側下降，以下茲就航高限制之機場西側進場面及機場北側轉接面分別說明。

1. 機場西側進場面

后湖住宅區位於機場西邊進場面1,680公尺至1,230公尺之範圍，依據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13~14公尺間位於基地東側；最高約19公尺位於基地西側。

2. 機場北側轉接面

基地位於機場北面跑道延伸線200~420公尺間，由東南往西北方向推延，限建高度管制介於38.19至69.62公尺。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9公尺位於基地東南角；最高約46公尺位於基地西北側。

對策：

1. 儘量於土地使用配置時以規劃不同種類之住宅區，解決高度限制之課題。
2. 未來住宅開發時，部分地區若仍有航高限制之影響，建議利用基地整地及挖填平衡方式使航高限制影響至最低。

課題二：本計畫區以區段徵收方式辦理整體開發，但未規定公共設施用地比例

說明：

本計畫區係於民國85年納入金門特定區計畫內，依據民國84年3月27日內政部都市計畫委員會第381次委員會決議：「擬定金門地區主要計畫非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，應辦理區段徵收以依法公

平合理取得公共設施用地，維護居住環境品質。」基此，本計畫區確認以區段徵收作為土地開發方式。惟因計畫書未明確規定其公共設施用地比例，後續公共設施用地比例及項目應依據土地徵收相關規定及都市計畫法之規定辦理。

對策：

1. 公共設施用地項目應朝都市計畫法第 45 條規定之公園、綠地、兒童遊樂場、廣場及體育場所等用地劃設，且劃設面積至少符合計畫面積 10% 之規定。
2. 辦理區段徵收作業之公共設施用地比例，應可參酌金門特地區計畫已辦理完竣之區段徵收地區比例案例辦理。

課題三：如何引入后湖未來住宅發展型式，並研擬住宅使用強度

說明：

本計畫區未來將屬於金寧鄉之新開發地區，對於未來住宅發展型式及使用強度應有所規定，以營造新特色之現代住宅社區。

對策：

參酌目前金門特定區各細部計畫區各種建築類型及建築形式（獨戶住宅、雙併住宅、連棟住宅及集合住宅）規定與考量位處金門尚義機場飛航範圍內建築物高度之限制，依計畫區住宅區開發定位及內容，研擬不同住宅區之土地使用強度。

課題四：位於環島南路一段及林湖路交叉路口，如何透過規劃手段來形塑進入社區意象

說明：

計畫區位於環島南路一段及林湖路交叉路口，為金寧鄉通往尚義機場及金湖鎮必經之路，且亦為居住於后湖聚落居民通往金門各鄉鎮之主要通路。因本住宅區係開發作為金寧鄉現代化住宅社區，具有做為金門地區未來住宅開發之指標意義，故應於規劃階段考量設置進入社區意象。

對策：

藉由於交叉口處劃設大型公共設施用地，如公園用地，以開放空間節點之概念，來形塑進入代化住宅社區之意象。

課題五：如何解決現有后湖聚落之污水處理設施無法處理開發後增加之污水量

說明：

后湖公共污水處理設施服務範圍為榜林村，並沿基地內之林湖路埋設污水管線，其可容納進水量為 125CMD，每日約可服務 1,218 位用水人。未來本計畫開發住宅區後引入之人口，對於現有污水系統處理容量勢必不足。

對策：

1. 應詢問金門縣政府工務處對於擴建后湖聚落現有污水處理設施之可能性。
2. 於土地使用規劃配置上考量劃設允許作為污水處理設施用地或依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，採多目標方式於公園用地或其他公共設施用地上設置相關設施。

課題六：現代化社區道路系統規劃，將無法完全符合既有后湖聚落建築物座向配置方式**說明：**

現有后湖聚落建物多呈現座東北向西南之單向梳式配置，未來基地道路配置可能無法再呈現單向之梳式配置，恐與居民之期待有所落差。

對策：

1. 未來建築物座向之配置除考量自然環境、基地形勢外，將與地方溝通以呈現較期望之座向方式。
2. 於土地使用規劃配置上應考量減少路衝，避免影響後續土地分配作業執行。

三、土地開發層面**課題一：如何訂定后湖住宅區區段徵收抵價地比例****說明：**

發還抵價地比例之規定為至少不得少於 40%，然本計畫區私有地約佔計畫面積 89.36%，故區段徵收發還抵價地比例訂定，將是本區段徵收作業執行關鍵課題。

對策：

將採現有法令規定至少發還 40% 之抵價地及金門地區現有以辦理完竣之區段徵收發還土地比例之案例（42.50%），訂定后湖住宅區區段徵收發還抵價地之比例。

課題二：以私有土地為主之區段徵收作業，影響後續規劃及開發之時程**說明：**

本計畫範圍之土地權屬以私有地主為主，其私有土地面積約 10.33 公頃，佔計畫面積 89.36%，因此後續區段徵收之私有地主意願及相關配地事宜，將會是本區段徵收作業可否成功之關鍵課題。

對策：

考量土地規模，於土地配置細分作業時，儘量配與可供建築之基地，並可訂定最小開發基地規模，避免畸零地之產生。

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、整體性與在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，本計畫地形北南高中央道路較低，南北側高程約為海拔30公尺，中央林湖路高程約為海拔25公尺，應以檢視航高限制因素，於計畫區東側鄰環島南路側航高限制較嚴格處擬定第2種住宅區，且搭配整體開發整地方式減少住宅開發限制。

（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

應保留環島南路一段及林湖路兩側樹林，並於主要廊帶、軸線及景觀綠帶兩側基地內種植景觀植栽，以增加綠帶延伸至社區內部空間之機會。

(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、道路用地等土地使用特性及周邊相關計畫之建設，研擬本計畫所需空間之配置構想，以下茲就空間配置之住宅區、道路系統、綠帶系統分別說明，本計畫空間配置構想詳如圖4-5-1所示。

(一) 住宅區

住宅區應考量金門住宅整體政策，適度提供住宅區土地，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。

考量計畫區西北側之金城鎮發展生活機能及金門住宅需求，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，並順應航空管制限制條件，訂為第二種住宅區（建蔽率70%與容積率180%）、第三種住宅區（建蔽率60%與容積率240%）及第五種住宅區（建蔽率65%與容積率260%）等三種。

(二) 道路系統

本計畫於區內道路規劃應重視外環路廊與社區路廊之串聯，劃設10米主要動線及6公尺社區道路，不宜過多對外聯外路口，以確保住宅社區之安全及寧適性，並保留並強化林湖路與環島南路一段交叉口之迎賓道路意象，於該兩路段之交叉口為公園綠美化植栽及入口意象地標地區，作為后湖住宅社區精神地標。

(三) 中央及周邊綠帶系統

1. 社區環狀隔離綠帶

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北側，計畫區內土地配置應重視金門國家公園綠帶延伸性，留設至少5米寬之綠帶，適度保留計畫區周邊綠帶串連及其連續性，並設法將綠帶延續至計畫區內。

2. 鄰里公園及入口意象公園

利用計畫區方整街廓形塑社區小型鄰里公園及林湖路與環島南路一段入口意象公園，將以重視社區微型防災滯洪之概念，於南北住宅單元各配設1處公園及外環綠帶，以建構本計畫區為金門低碳社區之典範

(四) 社區活動中心

考量后湖住宅區開發面積達11.56公頃，引入人口較多，且為維護社區永續經營管理及發展，本計畫建議於區內結合公共設施綠帶系統設置一處社區活動中心，並考量居民前往之近便性，將社區活動中心配置於計畫區中央，作為未來計畫區推動社區發展及社區居民休閒的核心。



圖 4-5-1 本計畫空間配置構想示意圖

二、基地適宜性分析

本計畫就基地自然環境、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、地形及坡度分布優勢，以指認出未來開發潛力因素及開發需求，確保本計畫開發合理、安全及景觀優美兼顧環境保育。針對影響本基地之適宜性分析說明如下。

(一) 現況道路及景觀植栽

畫區東南側環島南路一段現況兩側植栽為樟樹及檸檬桉，於基地開發時應維持及保留現有植栽，以營造住宅區外部道路優良道路景觀及既有生態棲地。而計畫區內之現況道路，應於未來基地開發時，一併考量與現況道路之串連性。

(二) 地形分析

計畫區之地形呈中間林湖路低、南北高走向，最低處海拔約為23至24公尺，位於林湖路與環島南路一段路口南側及基地北側，最高處海拔約為30至31公尺，位於計畫區東北側及西南側，應以此緩坡優勢順應地形地貌之起伏，創造住宅區內視覺軸線特色。未來應考量計畫區地形走向，適度利用緩坡優勢配設公共設施及規劃道路，創造社區主要視覺走廊，並於計畫區地勢較低之公共設施區位規劃小型滯洪設施，以利計畫區內排水。

(三) 坡度分析

計畫區坡度屬二級坡約佔14.88%、一級坡約佔85.12%，二級坡平均分布於計畫區內，部分集中於計畫區林湖路及西側，對於計畫區未來開發作為住宅區無直接影響。

(四) 航空站四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理分析

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」，后湖住宅區位於「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」之兩種管制區：一為第四條第一項第一款第三目所劃設之機場西邊進場面距機場跑道3,000公尺內之限建區，高距比1：50，亦即依據機場跑道西邊邊界限建高13.75公尺為準，往西每隔100公尺限建高度增加2公尺。另一為第四條第一項第三款第一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。

后湖住宅區地勢高程大致由東及西兩側往中間之南側下降。機場西側進場面部分，后湖住宅區位於機場西邊進場面1,680公尺至1,230公尺之範圍，依據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13~14公尺間位於基地東側；最高約19公尺位於基地西側。機場北側轉接面部分，基地位於機場北面跑道延伸線200~420公尺間，由東南往西北方向推延，限建高度管制介於38.19至69.62公尺。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9公尺位於基地東角；最高約46公尺位於基地西北側。

(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。

1. 計畫區臨林湖路及環島南路一段應儘量保留既有景觀植栽，並劃設綠帶。
2. 計畫區東南側環島南路一段及中間林湖路為既有道路，往西可連通至金城鎮主要發展核心，應維持既有道路之聯通性，並以作為社區主要出入道路。
3. 計畫區中間林湖路為基地地形較低處，可利用其南北高之緩坡創造社區視覺軸線。
4. 考量林湖路及環島南路一段路口地勢較低且現況為入口意象，應配合既有施設完成之與污水管線規劃滯洪設施，營造景觀與防災兼具之地標。
5. 計畫區依據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13~14公尺間位於基地東側；最高約19公尺位於基地西側；機場北側轉接面部分，限建高度管制介於38.19至69.62公尺。未來可藉由整體街廓開發挖填土方改善地面高程，避免基地因航高限制影響住宅區開發。

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

住宅區發展強度考量金門建築型態、其他區段徵收區、建築天際線與本計畫區航高限高之限制，住宅區強度訂為第二種住宅區（建蔽率70%與容積率180%）、第三種住宅區（建蔽率60%與容積率240%）及第五種住宅區（建蔽率65%與容積率260%）等三種；住宅建築類型參考金門其他區段徵收區現代化建築型態，以前門對前門、背對背之街廓型態為主要配置座向；另參考金門縣現有之區段徵收區規劃，以42.5%為預計土地所有權人領回抵價地比例。

二、公共設施

考量公共設施之近便性，分別於南北各住宅單元配置公園、廣場兼停車場用地，並於計畫區中央劃設機關用地，作為社區活動中心使用，以推動社區發展及社區居民休閒核心；臨主要計畫道路（林湖路與環島南路一段）劃設5公尺寬綠地用地，避免未來住宅開發造成主要道路交通影響，且為形塑完整之隔離綠帶，未來綠帶應不得設置住宅停車通道及其他形式之通廊。

三、道路系統

道路系統規劃，基於緊急防救災通行需求，社區出入道路於林湖路劃設2處出入口，於環島南路一段南北基地各劃設1處出入口，以銜接金門地區主要道路；為有效連接中央社區住宅單元，分別劃設8條6公尺寬次要社區動線以完備社區交通需求。

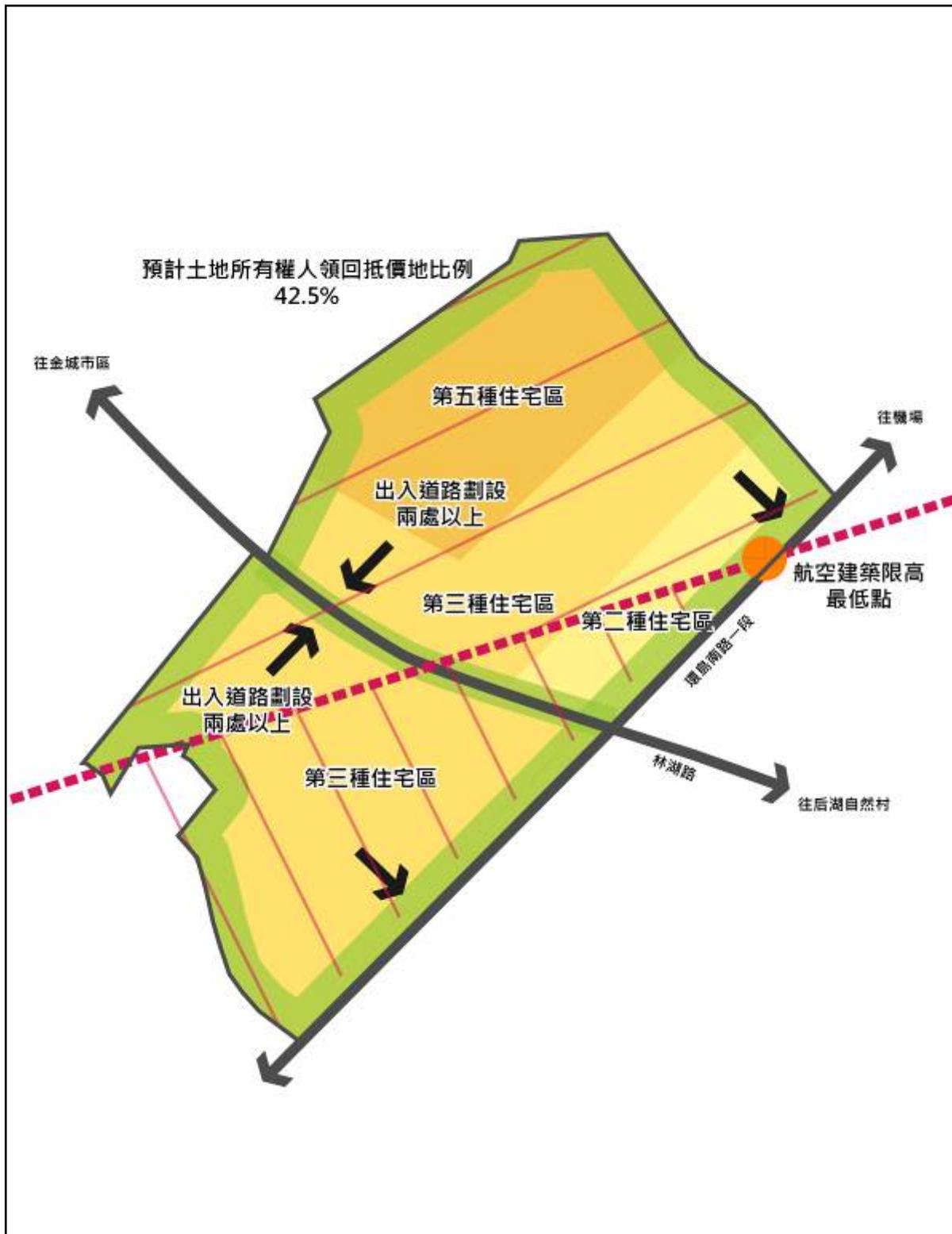


圖 4-6-1 規劃構想示意圖

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、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（金寧鄉后湖住宅區）細部計畫」之計畫範圍面積11.56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

本計畫住宅區計畫人口約2,200人，居住密度為205人/公頃。

第二節 土地使用計畫

本計畫面積約11.56公頃，其中包括主要計畫10.71公頃之住宅區及0.85公頃之道路用地，於細部計畫擬定0.47公頃之第2種住宅區、4.50公頃之第3種住宅區、1.67公頃之第5種住宅區及4.07公頃之公共設施用地。有關「擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）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2種住宅區約0.47公頃，估計畫面積約4.06%，其使用強度分別為建蔽率不得大於70%、容積率不得大於180%；第3種住宅區約4.50公頃，估計畫面積約38.93%，其使用強度分別為建蔽率不得大於60%、容積率不得大於240%；第5種住宅區約1.67公頃，估計畫面積約14.45%，其使用強度分別為建蔽率不得大於65%、容積率不得大於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0.85公頃之道路用地，於細部計畫擬定0.13公頃之機關用地、0.53公頃之公園用地、0.13公頃之廣場兼停車場用地、1.41公頃綠地用地及1.87公頃之道路用地，共計4.07公頃，擬定後公共設施用地估計畫面積約42.56%。

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)	估計畫面 積比例 (%)
住宅區	第2種住宅區	—	0.47	0.47	4.06
	第3種住宅區	—	4.50	4.50	38.93
	第5種住宅區	—	1.67	1.67	14.45
	小計	10.71	6.64	6.64	57.44
公共設 施用地	機關用地	—	0.13	0.13	1.12
	公園用地	—	0.53	0.53	4.58
	廣場兼停車場用地	—	0.13	0.13	1.12
	綠地用地	—	1.41	1.41	12.20
	道路用地	0.85	1.87	2.72	23.54
	小計	0.85	4.07	4.92	42.56
總計		11.56	10.71	11.56	100.00

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。

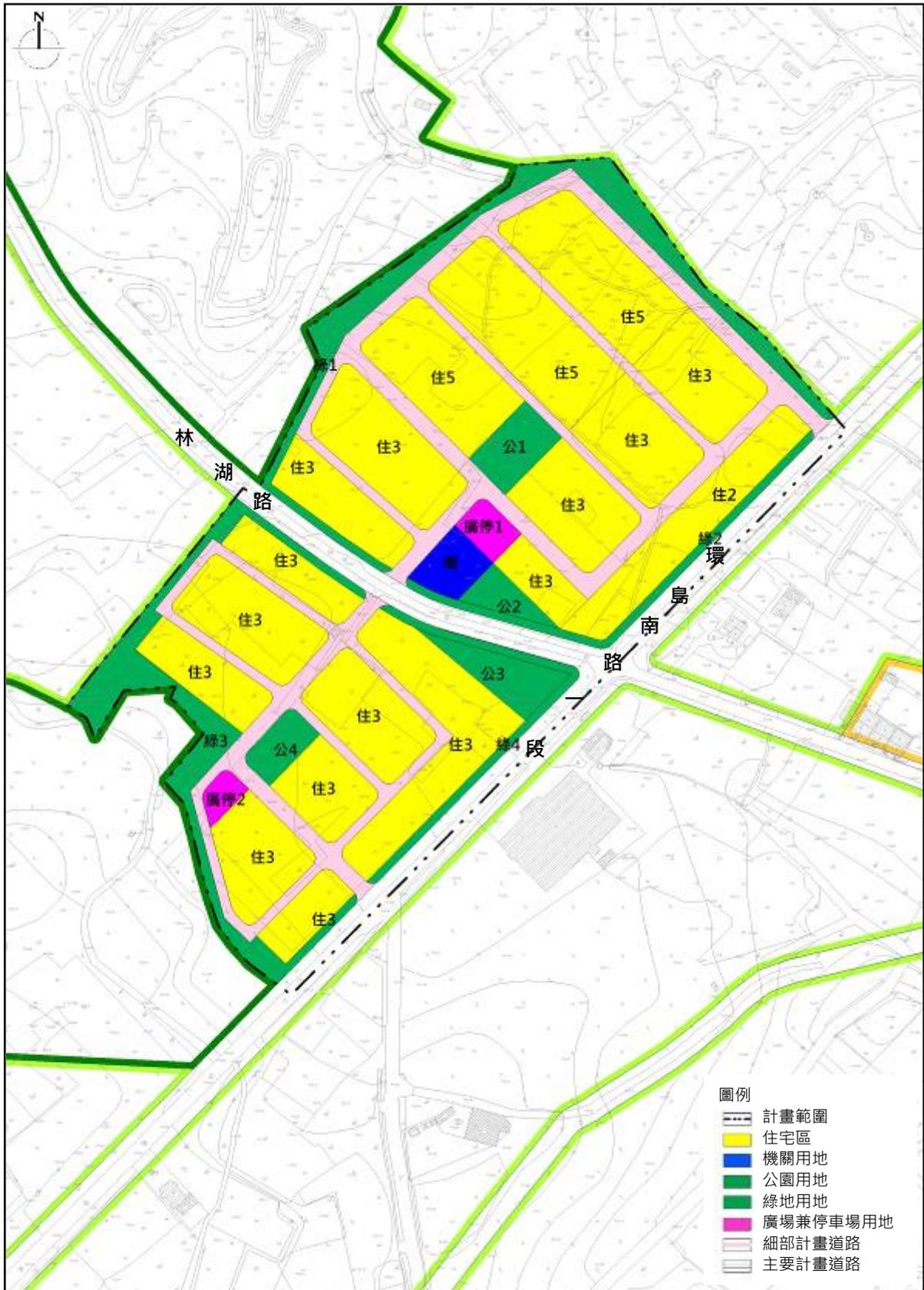


圖 5-2-1 本計畫土地使用分區示意圖

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，計0.85公頃，擬定細部計畫公共設施用地包含機關用地、公園用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及道路用地等，細部計畫公共設施用地面積約4.07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、機關用地

本計畫劃設1處機關用地，位於計畫區中間，面積約0.13公頃，主要為提供社區活動中心使用。

二、公園用地

本計畫共劃設4處公園用地，面積共計0.53公頃。於計畫區南北兩側接設置2處公園用地；其中公2、公3用地位分別位於林湖路兩側，可作為入口意象；公1、公4用地則位於社區內，作為鄰里公園使用。

三、廣場兼停車場用地

本計畫共劃設2處廣場兼停車場用地，面積共計0.13公頃。廣停1用地位於計畫區機關用地北側，其可提供機關用地停車機能及戶外活動空間；廣停2用地位於南側住宅區西側，使外來之訪客藉由主要道路引導停車，再以步行方式進入住宅社區。

四、綠地用地

本計畫共劃設4處綠地用地，面積共計1.41公頃。本計畫所劃設之綠地用地主要為隔離及緩衝計畫區外圍之保護區及農業區，以確保周邊地區之環境品質及計畫區內之生活空間，並建構本計畫區為生態社區。

五、道路用地

本計畫區道路用地面積計2.72公頃。於主要計畫劃設之道路用地約0.85公頃，係為計畫區中央之林湖路及計畫區東側之環島南路一段，細部計畫道路約1.87公頃，為計畫區內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		0.85	林湖路、環島南路一段
細部計畫	機關用地		0.13	位於計畫區中央
	公園用地	公1用地	0.16	位於廣停1用地北側
		公2用地	0.09	位於機關用地東側
		公3用地	0.17	位於公2用地南側
		公4用地	0.11	位於計畫區南側，廣停2用地北側
		小計	0.53	—
	廣場兼停車場用地	廣停1用地	0.08	位於機關用地北側
		廣停2用地	0.05	位於公4用地西南側
		小計	0.13	—
	綠地用地	綠1用地	0.55	位於計畫區北側
		綠2用地	0.16	位於林湖路北側、緊鄰環島南路一段
		綠3用地	0.55	位於計畫區南側
		綠4用地	0.15	緊鄰環島南路一段
		小計	1.41	—
	道路用地			1.87
小計			4.07	—
總計			4.92	—

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2.72公頃（估計畫總面積23.54%），其中主要計畫劃設0.85公頃，細部計畫劃設1.87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II-9號（環島南路一段）及III-4號（林湖路）道路，於主要計畫之道路寬度分別為21.5公尺及15公尺。II-9號道路位於計畫區東南側，承接本計畫區之聯外東北-西南向交通機能，往東北可達尚義機場及金湖鎮，往西南可至金城鎮；III-4號道路貫穿計畫區中央，肩負本計畫區之聯外西北-東南向交通機能，往西北可至金城鎮市區，往東南可達后湖聚落。

二、主要道路

為承接聯外道路與本住宅區之道路機能，規劃7條寬10公尺之主要道路，分別為西北-東南向之細1-1、細1-2、細1-3號道路及東北-西南向之細1-4、細1-5、細1-6、細1-7號道路。

（一）西北-東南向主要道路

細1-1、細1-2號道路為聯絡林湖路北側住宅單元之西北-東南向道路，其中細1-1號道路於環島南路一段規劃1處出入口，以作為林湖路北側住宅單元之主要出入口。細1-3號道路為聯絡林湖路南側住宅單元之西北-東南向道路，並於環島南路一段規劃1處出入口，為林湖路南側住宅單元之主要出入口。

（二）東北-西南向主要道路

細1-4、細1-5、細1-6、細1-7號道路為計畫區東北-西南向主要道路，分別規劃於計畫區西側及東側與環島南路一段平行，並於林湖路各規劃1處出入口，以利住宅單元與聯外道路串聯。

三、次要道路

本計畫共規劃8條寬6公尺之次要道路，分別為細2-1、細2-2、細2-3、細2-4、細2-5、細2-6、細2-7、細2-8號道路。

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	II-9	21.5	492	環島南路一段	總長度 5,809.94m
		III-4	15	245	林湖路	總長度 2,588.49m
細部計畫	主要道路	細1-1	10	221	計畫區北側之西北-東南向道路，東起環島南路一段，西至細1-4號道路	
		細1-2	10	212	計畫區北側之西北-東南向道路，東起細1-7號道路，西至細1-4號道路	
		細1-3	10	119	計畫區南側之西北-東南向道路，東起II-9號道路，西至細1-6號道路	
		細1-4	10	175	計畫區西側之東北-西南向道路，東起細1-1號道路，西至細1-2號道路	
		細1-5	10	81	位於主III-4號道路北側，東起細1-2號道路，西至主III-4號道路	
		細1-6	10	135	計畫區南側之東北-西南向道路，東起主III-4號道路，西至細1-3號道路	
		細1-7	10	172	計畫區東側之東北-西南向道路，東起細1-1號道路，西至細1-2號道路	
	次要道路	細2-1	6	204	計畫區北側之西北-東南向道路，東起細1-7號道路，西至細1-4號道路	
		細2-2	6	208	計畫區北側之西北-東南向道路，東起細1-7號道路，西至細1-4號道路	
		細2-3	6	163	東起細1-5號道路，北至細1-4號道路	
		細2-4	6	243	位於細1-6號道路西側之環狀道路	
		細2-5	6	89	計畫區南側之西北-東南向道路，東起細2-8號道路，北至細1-6號道路	
		細2-6	6	87	計畫區南側之西北-東南向道路，東起細2-8號道路，北至細1-6號道路	
		細2-7	6	127	計畫區南側道路，東起細2-8號道路，西至細1-6號道路	
		細2-8	6	174	計畫區南側之東北-西南向道路，東起細2-5號道路，西至細2-7號道路	

註：表內長度僅供參考，實際長度應以實地測量為準。

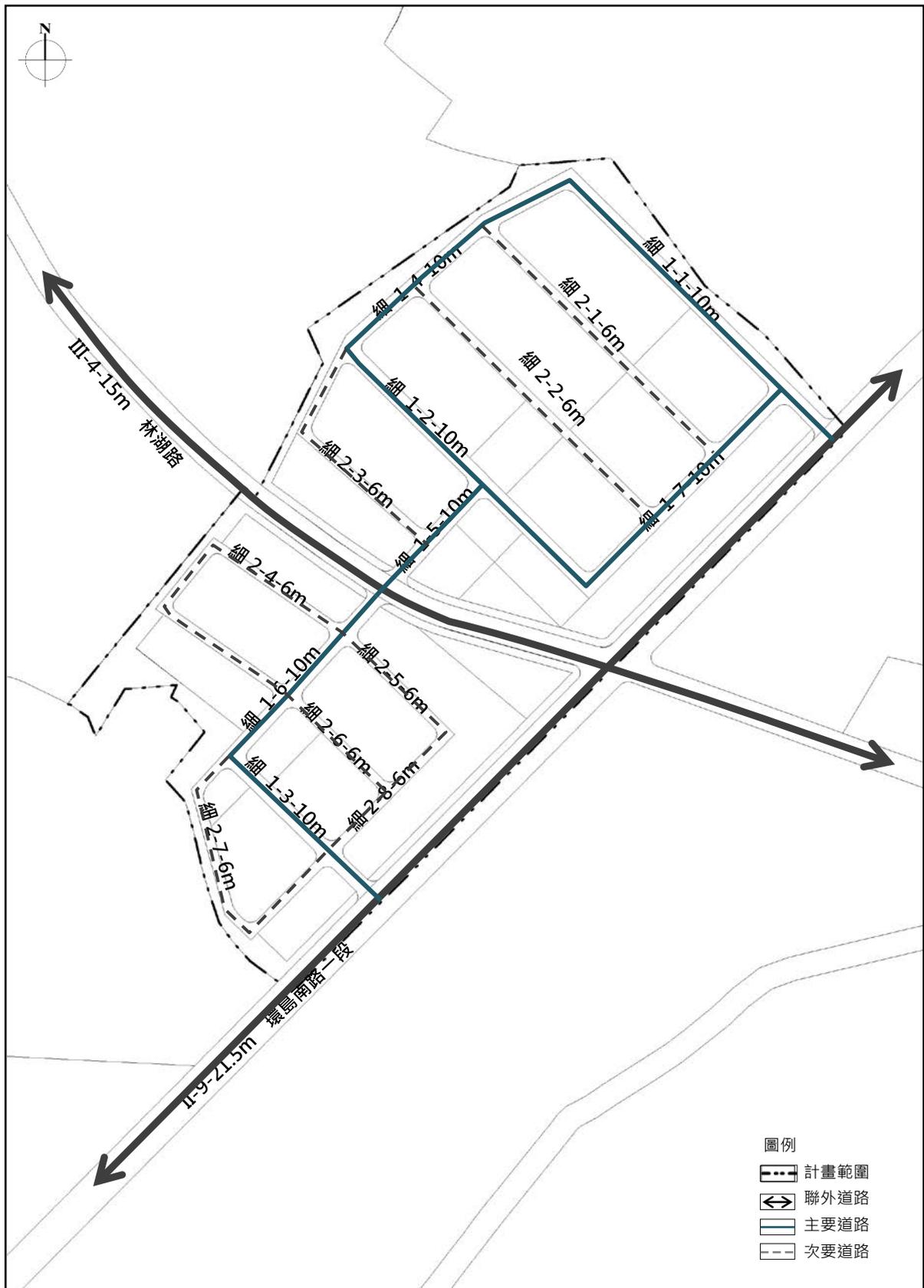


圖 5-4-1 本計畫道路系統示意圖

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，分別為入口公園及社區公園、外環綠廊道、社區開放空間、人行綠廊與社區綠廊，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。



圖 5-5-1 開放空間系統示意圖

一、入口公園及社區公園

為形塑本計畫區入口意象，於林湖路及環島南路一段入口處南北各規劃一處入口意象公園，除具備應有之景觀美化環境，亦可提醒車輛進入社區時應降低車速，並確保社區居民道路通行之安全性。並於南北住宅單元內適度配設一社區公園，除可提供社區居民休憩娛樂空間，亦可建構社區之自然生態環境，創造綠地植群多樣性，提供森林邊緣動物等低至中度指標物種覓食及營巢棲地。

二、外環綠廊道

綠廊道主要位於南北住宅單元之外緣邊界，為5公尺寬之綠廊道，主要為住宅區與周邊農業區、保護區及道路有所隔離及緩衝，區內銜接外環綠廊道、入口公園與社區公園，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，並於區內可設置草地及社區型小型滯洪池，相關內容說明如下。

(一) 滯洪草地

平時可作為居民休憩場域使用，暴雨時可收集屋頂及不透水表面之雨水，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，設置社區型微型滯洪池，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

主要為基地外環綠廊設置部分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10公尺及6公尺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、機關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、兒童遊樂場或周邊大片保護區等，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至公4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。本計畫以計畫區內機關用地及計畫區外東南側之賢庵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，計畫區外東側之學校用地（賢庵國小），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2.07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5,175人。

(二) 學校用地（賢庵國小）

計畫區北側之學校用地面積約0.98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2,450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。故指定計畫區東側21.5公尺寬之環島南路一段及計畫區中央東西向15公尺寬之林湖路，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公尺及6公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本細部計畫以細部計畫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。

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機關用地為防災指揮中心。

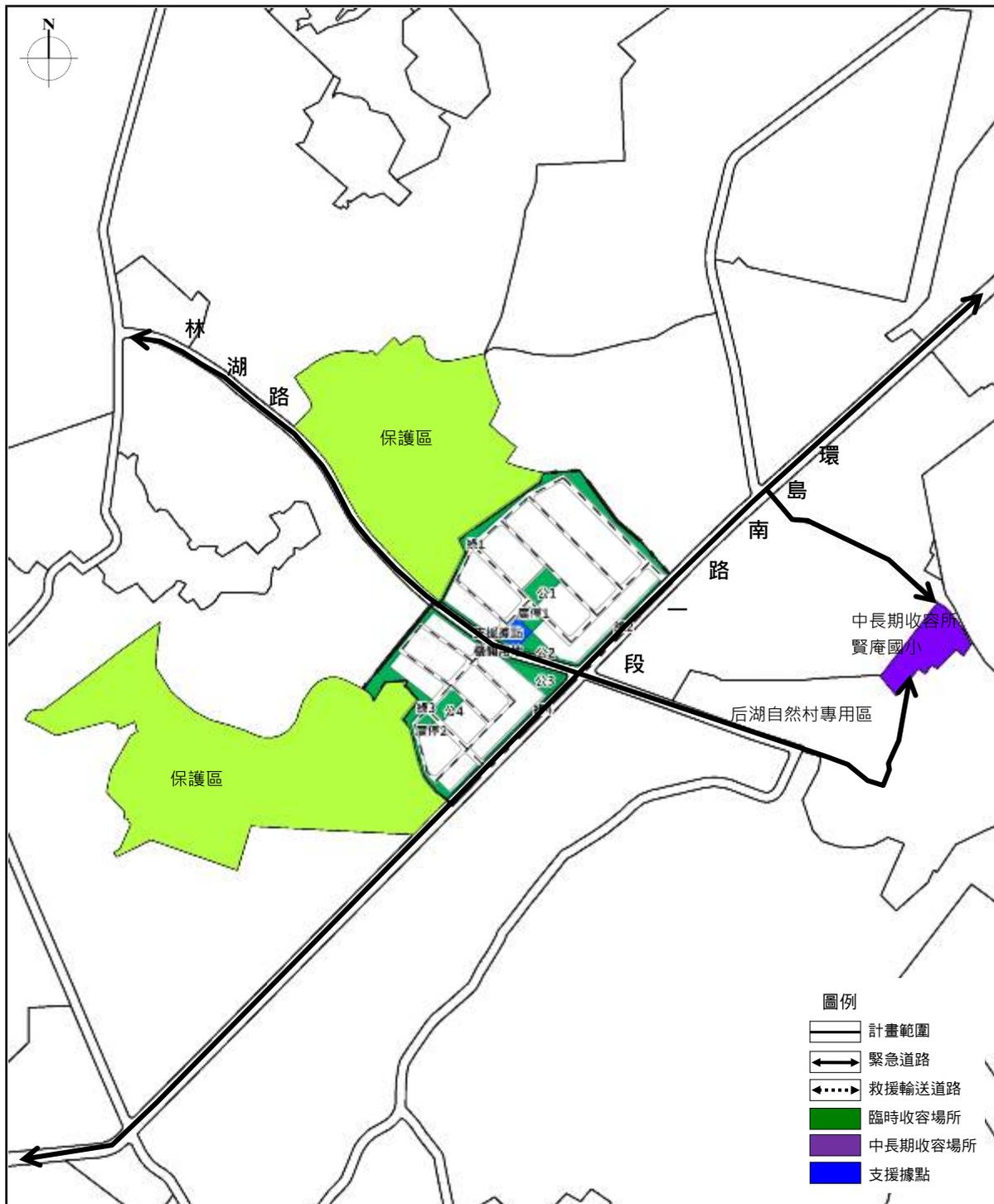


圖 5-6-1 防災計畫示意圖

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「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」土地使用分區管制要點第3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，於細部計畫內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

- 第 1 條 本要點依據都市計畫法第 22、32 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 本要點用語定義如下：
1. 建蔽率：建築物在基地上最大投影面積與建築基地面積之比。
 2. 容積率：地面上各層樓地板面積之和與建築基地面積之比。
 3. 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境界線。
 4. 計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
- 第 4 條 本計畫考量金門地區住宅發展需求，劃定下列各種住宅區，分別限制其使用：
1. 第二種住宅區
 2. 第三種住宅區
 3. 第五種住宅區
- 第 5 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：
1. 第二種住宅區（住 2）：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。
 2. 第三種住宅區（住 3）：以建築住宅為主，除許可為第一種、第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：
 - (1) 不得為第 2 種商業區限制之建築及使用。
 - (2) 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過 3 匹馬力，電熱超過 30 瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之樓地板面積合計在 100 平方

公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積 1/7）者。

(3) 經營下列事業者：

- A. 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
- B. 噴漆作業。
- C. 使用動力以從事金屬之乾磨者。
- D. 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
- E. 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。
- F. 彈棉作業。
- G. 醬、醬油或其他調味品之製造者。
- H. 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
- I. 鍛冶或翻砂者。
- J. 汽車或機車修理業者。
- K. 液化瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
- L. 塑膠類之製造者。

(4) 非供住宅或宿舍自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。

(5) 戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業為、歌廳、保齡球場館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上（不含）之旅館。

(6) 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。

(7) 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。

(8) 出租用之倉庫。

(9) 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

3. 第五種住宅區（住 5）：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 6 條 為塑造良好都市景觀及舒適之生活環境，本計畫申請建築時應退縮建築，其退縮規定如下：

1. 建築物第二層樓（含）以下之牆面線指定於面臨計畫道路境界線退縮 3 公尺處，且建築物退縮如屬角地且兩面道路寬度不一時，兩面均需退縮，退縮之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

2.面臨環島南路一段（II-9-21.5M）及林湖路（III-4-15M）計畫道路兩側綠地之建築基地得依綠地境界線指定為建築線，並應退縮3公尺為建築物第二層樓（含）以下之牆面線，且不得設置為車輛進出口。

第7條 本計畫各類型住宅區建築管制如下：

- 1.第二種住宅區（住2），專供興建獨戶、雙併或連棟住宅。其最大建蔽率為70%，最大容積率為180%。
- 2.第三種住宅區（住3）及第五種住宅區（住5）最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：

類型	建築型態	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
第三種住宅區 (住3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%
	集合住宅	50%	
第五種住宅區 (住5)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	65%	260%
	集合住宅	50%	

第8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9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10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11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12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 3 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 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 5 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. 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。
 3. 為促進公共建築物採用綠建築綜合設計，計畫區內公共建築、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 6 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 7 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（如圖 5-7-1 所示）：

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，惟其寬度不得低於 4 公尺；標準自行車道剖面及路幅佈置構想係依據內政部營建署「市區道路及附屬工程設計規範」為準，對於各路段自行車道規劃原則如下：
 - (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) 經過排水構造物與道路等銜接處，應維持接縫、鋪面平整與坡度、寬度連續性。

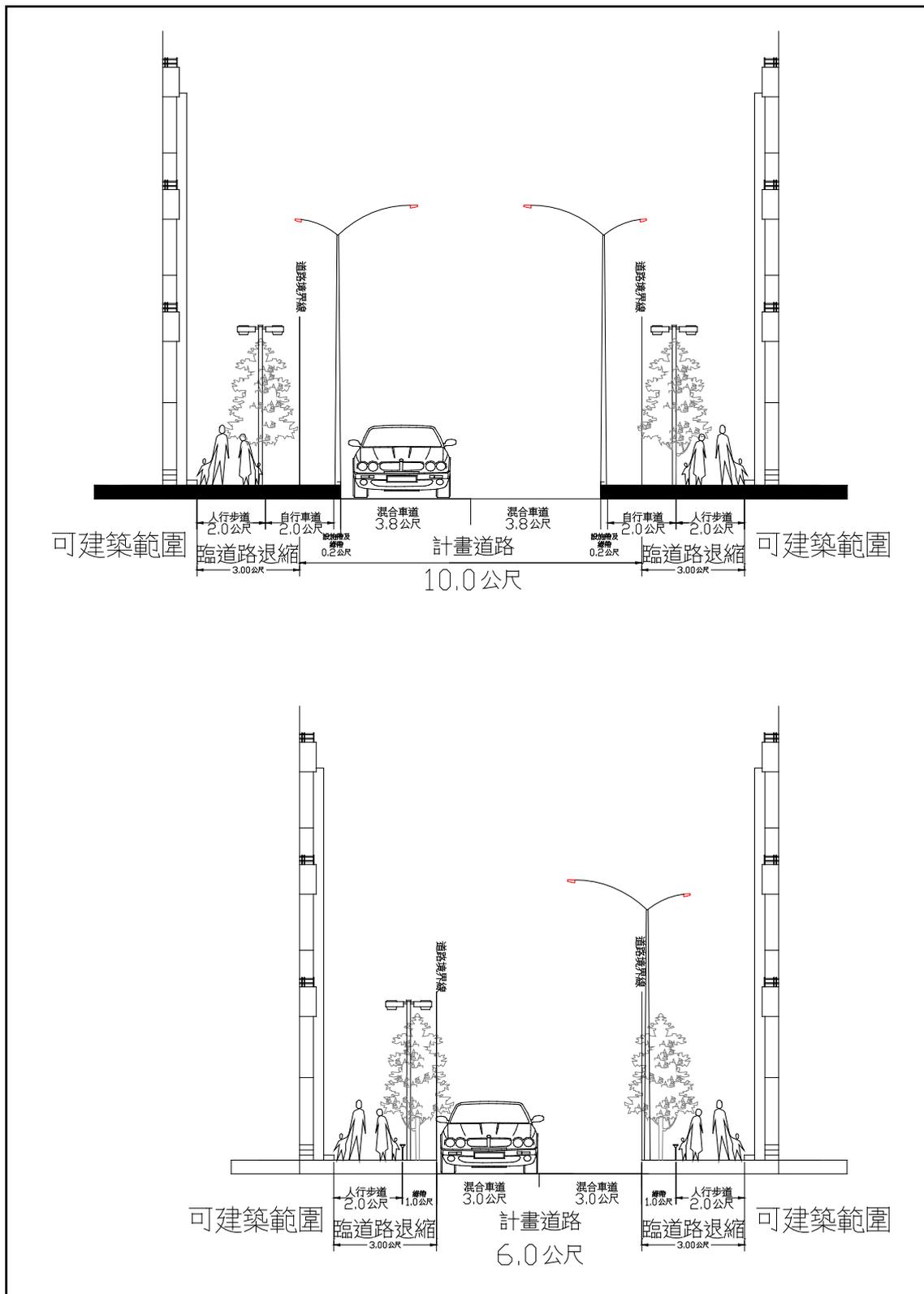


圖 5-7-1 建築基地臨道路退縮空間配置示意圖

- 第 8 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 9 條 綠覆率
1. 本計畫住宅區之法定空地，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 10 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 11 條 本基準自發布日起施行。

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2種住宅區	0.47	4.06
	第3種住宅區	4.50	38.93
	第5種住宅區	1.67	14.45
	小計	6.64	57.44
機關用地	細機關用地	0.13	1.12
公園用地	細公1用地	0.16	1.38
	細公2用地	0.09	0.78
	細公3用地	0.17	1.47
	細公4用地	0.11	0.95
	小計	0.53	4.58
廣場兼停車場用地	細廣停1用地	0.08	0.69
	細廣停2用地	0.05	0.43
	小計	0.13	1.12
綠地用地	細綠1用地	0.55	4.76
	細綠2用地	0.16	1.38
	細綠3用地	0.55	4.76
	細綠4用地	0.15	1.30
	小計	1.41	12.20
道路用地	主II-9-21.5M	2.72	23.54
	主III-4-15M		
	細1-1-10M		
	細1-2-10M		
	細1-3-10M		
	細1-4-10M		
	細1-5-10M		
	細1-6-10M		
	細1-7-10M		
	細2-1-6M		
	細2-2-6M		
	細2-3-6M		
	細2-4-6M		
	細2-5-6M		
	細2-6-6M		
	細2-7-6M		
細2-8-6M			
總計	—	11.56	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0.53公頃、廣場兼停車場用地約0.13公頃、綠地用地約1.41公頃及道路用地約2.72公頃，合計約4.79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4.39公頃，可建築土地（住宅區）面積至少約2.25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（%）
區段徵收有償取得公共設施	機關用地	0.13	1.12
區段徵收無償取得公共設施	公園用地	0.53	4.58
	廣場兼停車場用地	0.13	1.12
	綠地用地	1.41	12.20
	道路用地 （已開闢0.37公頃）	2.72	23.54
	小計	4.79	41.44
住宅區	發還私人地主抵價地 （私人土地面積約10.33公頃）	4.39	37.98
	可建築土地	2.25	19.46
	小計	6.64	57.44
合計		11.56	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6年（2年開發，4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年金寧鄉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 22,497~66,400 平方公尺，區段徵收總開發成本介於 28,267~54,478 萬元間，區段徵收財務平衡價格介於 8,205~12,565 元/平方公尺（27,000~42,000 元/坪），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)	區段徵收 總成本 (萬元)	財務平衡 價格 (元/m ²)	預估 收入 (萬元)	預估 盈餘 (萬元)
比例 (%)	面積 (m ²)							
100	103,300	43,903	0	22,497	28,267	12,565	47,595	19,328
90	92,970	39,512	10	26,888	30,889	11,488	56,376	25,487
80	82,640	35,122	20	31,278	33,510	10,713	65,156	31,646
70	72,310	30,732	30	35,668	36,130	10,130	73,937	37,806
60	61,980	26,342	40	40,058	38,752	9,674	82,717	43,965
50	51,650	21,951	50	44,449	41,373	9,308	91,498	50,125
40	41,320	17,561	60	48,839	43,994	9,008	100,278	56,284
30	30,990	13,171	70	53,229	46,615	8,757	109,059	62,443
20	20,660	8,781	80	57,619	49,236	8,545	117,839	68,603
10	10,330	4,390	90	62,010	51,857	8,363	126,620	74,762
0	—	—	100	66,400	54,478	8,205	135,400	80,922

附件一 金門縣都市計畫委員會 102 年 12 月 17 日第 63 次委員會議有關「第 1 案：擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）細部計畫案」會議紀錄

「金門縣都市計畫委員會第 63 次委員會」會議紀錄

一、 時間：中華民國 102 年 12 月 17 日（星期二）下午 2 時 0 分

二、 地點：本府第一會議室

三、 主席：李兼主任委員沃士

李委員增財 代

（依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推李委員增財代理主持。）

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：擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）細部計畫案計畫書。

第 2 案：金門特定區計畫土地使用分區管制第三十四條「使用分區對於退縮建築標準於執行上有困難」相關規定執行困難乙案。

八、 臨時動議案件

第 1 案：修訂「金門特定區計畫自然村專用區許可無公害性小型工業設施執行要點」提會討論案。

九、 散會：下午 5 時 0 分

七、提會審議案件：

第 1 案：擬定金門特定區（金寧鄉后湖住宅區）細部計畫案計畫書。

決議：

本案請提案單位依下列意見修正，並授權由行政單位確認無誤後，依程序辦理公告實施及移請地政機關辦理整體開發事宜：

1. 面臨兩側計畫道路之建築基地退縮修正為兩面均需退縮。
2. 本區建築物第二層樓（含）以下之牆面線指定於面臨計畫道路境界線退縮 3 公尺處。
3. 面臨環島南路（Ⅱ-9-21.5M）及林湖路（Ⅲ-4-15M）計畫道路兩側綠地之建築基地得依綠地境界線指定為建築線，並應退縮 3 公尺為建築物第二層樓（含）以下建築牆面線，且不得設置為車輛進出口。
4. 面臨環島南路（Ⅱ-9-21.5M）北側住宅區街廓調整為第二種住宅區鄰接公一北側住宅區街廓調整為第五種住宅區。
- 5 人民陳情案處理方式准照提案單位建議方案處理，並書面答覆陳情人。
6. 刪除都市設計基準設置雨中水回收利用系統及綠屋頂相關規定，修正第 8 條第 1 項第 3 款為自行車道系統與人行步道整合設置，惟其寬度不得低於 4 公尺。

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	許建生	<p>一、提高發還私人土地抵價地比例為 46%。</p> <p>二、取消公 2 或公 3 其中一座公園用地。</p> <p>三、綠帶 3，範圍應縮小為周邊 5 米。</p> <p>四、后湖住宅計畫區總面積 11.56 公頃，私人土地面積 10.33 公頃，竟然發還給私人地主抵價地只有 4.39 公頃，而且這 4.39 公頃還不能百分之百作為可建築用地，其可建築用地僅區區 2.25 公頃，不但如此，計畫區內還受機場航空站之限建高度所限制，我們小老百姓的土地就這樣白白的被糟蹋掉，這般不公不義的作法我們無法信服，因此我們要求縣政府再發還私人土地抵價地比例應提高到 46% 才較合理。前幾天我在報紙上看到一則新聞；屏東縣前縣長有一句話說的很對『政府徵收土地不一定要賺錢，多給老百姓一點利得政府比較好辦事』。</p> <p>五、計畫區內沒必要設置四座公園，公 2 或公 3 其中一座公園應取消掉，因為太密集，馬路兩旁都是公園未免也太浪費我們的土地了。綠帶 3 範圍應縮小，周邊綠帶不是五米嗎？為何這一區塊都設為綠帶？外圍都是農地已經過綠了，不必這麼多綠地吧！</p> <p>六、有關發還私人地主抵價地比例為何一定要比照金城、金湖他們地價高發還 42.5% 也還值得，后湖住宅區地價低，而且還受機場航空站之限建高度所限制，又有飛機的</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、建議未便採納 本計畫考量公 2 及公 3 地形地勢為本計畫區最低處、及改善林湖路與環島南路一段主要道路通行之視線，並可營造后湖住宅區入口意象，擬將該地區規劃為兩處公園用地，除可透過機關用地之銜接營造整體住宅區公共開放空間外，更可提供社區基本之開放空間系統，以維護社區居住環境品質。綠 3 用地係因為本計畫區範圍較畸零範圍，為讓後續住宅區發展之土地臨路且方整，因此將其範圍劃設為綠地用地之公共設施，未來可與計畫區外保護區公有土地形成完整之開放空間綠帶，將可更為提昇住宅區之居住品質。</p> <p>三、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>

		噪音干擾，哪能和金城、金湖相提並論。為何不比照台灣很多地區發還私人地主抵價地比例都在45%以上。	
2	許文進 許仁穎	一、抵價地發還比率提高為50至58%（以台北為例）。 二、原地發還為原則（祖傳地有紀念價值），否則毗鄰土地抽籤為原則。	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。 二、本計畫區段徵收發還土地之原則，未來於實際區段徵收說明會時將與原土地所有權人進行說明與協調，仍需視本府地政局區段徵收執行計畫為主。
3	蔡馥娜	建議抵價地比例是否能調高50%比例。	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。
4	許琮嬌	一、抵價地比例是否可提高，或容積率提高。 二、該區地主70至80%同意是否可由地主自辦。	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。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品質。 二、本計畫之事業計畫為新市區開發，且依據主要計畫指導，本計畫區全區應以區段徵收方式進行整體開發。區段徵收的主辦主體只限於政府。
5	許丕螺	一、發還抵價地比例必須提高至50%以上，以符時空變遷。 二、公共設施佔用公地即可，餘私人地由所有權人持分，即可提高發還抵價地。 三、發還抵價地盡量以原地持分發給，以紀念先祖遺傳之產業。	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。 二、依照「土地徵收條例」規定，區段徵收範圍內之公有土地，應以作價或領回土地方式辦理，並由區段徵收主管機關統籌規劃開發、分配，

			<p>其餘私有土所有權人則依上開條例規定領取補償金或改發給抵價地，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>三、本計畫區段徵收發還土地之原則，未來於實際區段徵收說明會時將與原土地所有權人進行說明與協調，仍需視本府地政局區段徵收執行計畫為主。</p>
6	許森淵	進度可否再快些。	本處將轉知本府地政局，後續本計畫都市計畫公告發佈實施後，儘速辦理區段徵收作業，惟辦理時程應視區段徵收執行計畫為主。
7	楊玉猜	依目前的狀況還需要多久時間。	本處將轉知本府地政局，後續本計畫都市計畫公告發佈實施後，儘速辦理區段徵收作業，惟辦理時程應視區段徵收執行計畫為主。
8	許建成	<p>一、發還抵價地比例過少，希望至少有 46% 以上。</p> <p>二、因綠地用地部分已經佔掉很多，故公園用地的部份建議減少其規劃。</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、建議未便採納</p> <p>本計畫各項公共設施用地係依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」所定之檢討標準劃設，並應就計畫區人口、土地使用、交通等現況及未來發展趨勢，決定其項目、位置與面積。並就后湖住宅區周邊環境資源、計畫區內環境條件與維護社區居住環境品質等方面酌予考量劃設，因此依照后湖住宅區計畫人口 2,200 人，需劃設公園用地 4 處、綠地用地 4 處、廣場兼停車場用地 2 處、道路用地等，以形塑后湖現代化住宅區之居住品質。</p>