

官嶼里聚落公用開放空間用地取得及
北九十劃段農村聚落
共同開發計畫書

金門縣政府

中華民國 113 年 7 月

目 錄

第一章	計畫緣起開發之必要性與範圍.....	1
第一節	計畫緣起	1
第二節	本計畫開發之必要性.....	1
第三節	計畫範圍及土地使用分區.....	2
第四節	土地權屬分布與土地清冊.....	3
第二章	上位計畫、相關計畫及法規	4
第一節	上位計畫--金門特定區計畫概要.....	4
第二節	相關計畫--變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討（第二階段）】案.....	7
第三節	相關計畫--金門縣政府工務部門 113 年度施政計畫.....	11
第四節	其他相關計畫.....	12
第五節	相關法令	13
第三章	計畫區及周邊地區之發展現況.....	21
第一節	計畫區及周邊地區之土地使用分區與公共設施.....	21
第二節	計畫區內之土地使用現況.....	23
第三節	計畫區周邊地區之發展現況.....	23
第四節	計畫區及周邊地區之交通系統.....	23
第五節	周邊主要道路交通量與服務水準.....	26
第六節	金沙鎮官嶼里之發展現況與公共開放空間.....	31
第七節	官嶼里近年之實價登錄.....	33
第四章	農村聚落土地使用配置規劃	36
第一節	用詞定義	36
第二節	農村聚落規劃方案.....	36
第三節	土地使用管制要點.....	39
第五章	金沙鎮北九十劃段農村聚落之成本估算與土地交換....	41
第一節	金沙鎮北九十劃段農村聚落之土地成本估算.....	41
第二節	工程費用估算.....	43

第六章	土地交換替選方案及作業流程.....	46
第一節	土地交換替選方案.....	46
第二節	土地交換選配作業流程.....	49
第七章	其他--土地交換原則	51
附件	113年6月14日金門縣都市計畫委員會第108次會議紀錄.....	附-1

圖目錄

圖 1-1	本計畫區辦理農村聚落開發範圍示意圖.....	2
圖 1-2	本計畫區土地使用分區示意圖.....	2
圖 1-3	本計畫區土地權屬分布示意圖.....	3
圖 2-1	金門特定區第二次道路通檢變 3-8 案示意圖.....	8
圖 2-2	金門特定區第二次道路通檢變 1-6 案示意圖.....	9
圖 2-3	金門特定區第二次道路通檢變 1-10 案示意圖.....	10
圖 2-4	金門特定區第二次道路通檢變 4-9 案示意圖.....	10
圖 3-1	計畫區周邊土地使用分區示意圖.....	22
圖 3-2	計畫區周邊之公共設施分布圖.....	22
圖 3-3	計畫區內土地使用現況圖.....	24
圖 3-4	計畫區周邊土地使用發展現況圖.....	25
圖 3-5	計畫區及周邊道路系統示意圖.....	26
圖 3-6	官嶼里內道路系統示意圖.....	27
圖 3-7	官嶼里周邊節點之距離關係圖.....	28
圖 3-8	沙青路之道路服務水準—平日晨峰.....	29
圖 3-9	沙青路之道路服務水準—平日昏峰.....	29
圖 3-10	沙青路之道路服務水準—假日.....	30
圖 3-11	官嶼里內之開放空間（國家公園範圍 - 馬山）.....	31
圖 3-12	官嶼里內之開放空間（青嶼）.....	32
圖 3-13	官嶼里內之開放空間（官澳、塘頭）.....	33
圖 3-14	青嶼聚落之實價登錄位置示意圖.....	34
圖 3-15	官澳、塘頭聚落之實價登錄位置示意圖.....	35
圖 4-1	農村聚落街廓及公共使用空間配置規劃示意圖(草案).....	38
圖 6-1	金門縣縣有非公用不動產與私有不動產土地交換流程.....	47
圖 7-1	官嶼里內自然村周邊 112~113 年之土地交易價格區位圖.....	51

表 目 錄

表 1-1	本計畫區之土地清冊	3
表 2-1	金門特定區計畫都市計畫土地使用分區面積分配表.....	4
表 2-2	金門特定區計畫都市計畫公共設施用地面積分配表.....	6
表 2-3	與本計畫相關之計畫彙整表.....	12
表 3-1	本計畫區及周邊道路幾何.....	26
表 3-2	官嶼里內之道路幾何	27
表 3-3	青嶼聚落周邊之房地產交易價格行情彙整表.....	33
表 3-4	官澳、塘頭聚落周邊之房地產交易價格行情彙整表.....	34
表 4-1	本計畫區之土地使用面積分配表.....	37
表 5-1	本計畫區地籍資料明細表.....	41
表 5-2	金沙鎮北九十劃段鄰近土地交易明細表.....	42
表 5-3	農村聚落各筆土地價格評估彙整表.....	42
表 5-4	農村聚落住宅街廓之土地價值評估表.....	43
表 5-5	農村聚落住宅街廓之工程費用估算表.....	44
表 5-6	農村聚落之公共設施工程費用估算表.....	45

第一章 計畫緣起開發之必要性與範圍

第一節 計畫緣起

官嶼里位於金沙鎮轄內，轄有塘頭、官澳及青嶼三自然村，其中又以官澳及青嶼兩村最大，故里名曰官嶼。青嶼與官澳間之天摩山，前臨的澳灣有良好之蔽風條件，其地勢最高，海拔約 63 公尺，整個地勢以之向南、向西低傾，北側海岸因山阜進逼，屬曲折岩岸，西南方向官澳及青嶼間是一片平原，由官澳測段 284-1 地號（海拔約 35 公尺）向西緩緩下傾，遼原廣闊，該處位於金門國家公園範圍內。

因應金門縣「閩南文化創意島、觀光休閒樂活島」之願景目標，並延續「五鄉鎮五亮點」重大政策中「金沙鎮觀光發展建設行動計畫」所規劃之官嶼里地區（涵蓋官澳、青嶼聚落，馬山、天摩山），將成為金沙鎮東北角之觀光發展新亮點。

官嶼里區內之環境資源極具發展潛力，檢視其相關計畫與法令適宜性，並就其功能定位建構為具生態保護與觀光遊憩之多功能區域，以提供民眾及遊客有不同的悠閒體驗，也使該地區之文化內涵能融入遊憩環境，將金沙地區之觀光資源做全面之整合，除未來就近吸引大陸遊客來金門外，亦可帶動周圍聚落發展，達成永續發展之目標。

惟官嶼里週邊道路系統尚未健全，考量未來聚落、海岸及山林之整合發展、回應「觀光休閒遊程規劃」之內容，並配合未來引進遊客後人車行動線及停車需求之規劃安排，爰辦理相關道路及公共開放空間用地取得之規劃事宜。

本計畫擬以辦理農村聚落土地規劃方式，依照金門特定區計畫之重大公共建設與農村聚落共同開發相關規定完成都市計畫程序，達成取得道路及公用開放空間用地之目標。

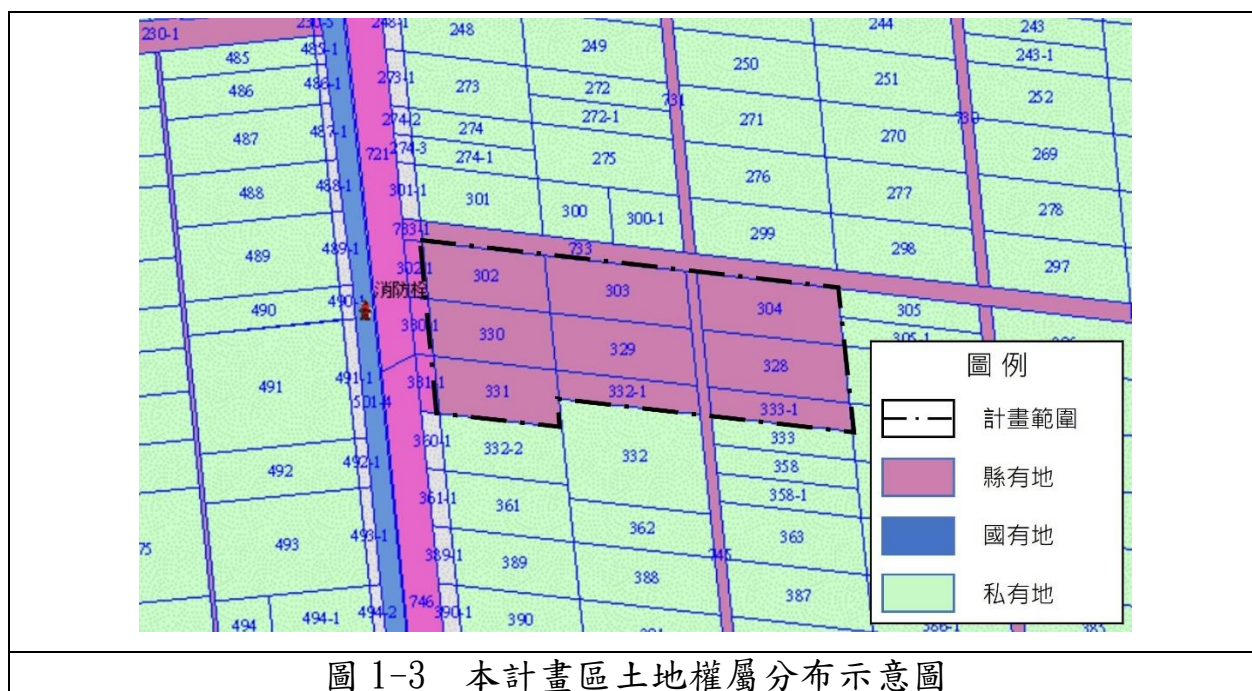
第二節 本計畫開發之必要性

- (一)本計畫為配合金門縣之觀光政策，吸引遊客至金沙鎮官嶼里觀光之意願，規劃農村聚落土地，以利後續金門縣取得相關道路、停車場或其他公用開放空間之土地，以活化具有潛力之景點或既有觀光資源。
- (二)辦理農村聚落共同開發計畫，係將縣有非公用閒置土地規劃為農村聚落，將其中可供興建農村住宅之土地與公用空間內之私有地（未能興建住宅）交換，以更為溫和有效之方式提升公用空間私有地主之土地交換意願，除有利於縣府更快取得公用空間土地以推動建設外，亦可活化縣有土地之利用，達成公私雙贏之目的。

第四節 土地權屬分布與土地清冊

壹、土地權屬

本計畫區涉及之 10 筆地號土地，均為縣有地，其土地清冊詳如表 1-1 所示，土地權屬分布如圖 1-3 所示。



資料來源：本計畫繪製

表 1-1 本計畫區之土地清冊

編號	鄉鎮	段名	地號	面積(m ²)	使用分區	所有權人
1	金沙鎮	北九十劃段	302	858.55	農業區	金門縣
2	金沙鎮	北九十劃段	303	992.14	農業區	金門縣
3	金沙鎮	北九十劃段	304	991.80	農業區	金門縣
4	金沙鎮	北九十劃段	328	991.80	農業區	金門縣
5	金沙鎮	北九十劃段	329	992.13	農業區	金門縣
6	金沙鎮	北九十劃段	330	859.72	農業區	金門縣
7	金沙鎮	北九十劃段	331	861.06	農業區	金門縣
8	金沙鎮	北九十劃段	332-1	496.07	農業區	金門縣
9	金沙鎮	北九十劃段	333-1	495.90	農業區	金門縣
10	金沙鎮	北九十劃段	745 (部分)	201.97	農業區	金門縣
合計				7,741.14	—	—

註：表內面積應以實地測量分割為準

資料來源：金門縣地政局、本計畫彙整

第二章 上位計畫、相關計畫及法規

第一節 上位計畫--金門特定區計畫概要

壹、計畫緣起

金門早期因地理位置之緣故，被視為重要的戰略據點，然現今因戰爭危機解除，已從早年軍事管制區，逐漸開放轉型為觀光遊憩、生態休閒、兩岸交流之重要據點，以遊客為主之觀光發展導向；其早年規劃之都市計畫發展定位，已與現時之金門發展有所不同，且因金門積極發展觀光遊憩產業，使得人口數大幅成長，而現行之金門特定區計畫，依「變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案」(113.01.10)之主要內容概述如下：

貳、計畫範圍與面積

金門特定區計畫面積為 15,536.28 公頃。

參、土地使用分區

依現行金門特定區計畫內容，土地使用分區劃設有自然村專用區、住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、行政區、文教區、古蹟保存區、保存區、工商綜合專用區、休閒專用區、電信專用區、郵政專用區、農會專用區、旅館專用區、宗教專用區、倉儲批發零售專用區、社會福利設施專用區、閩南建築專用區、文化產業專用區、產業專用區、土石採取專用區、國家公園區、風景區、保護區、農業區及養生健康照護產業專用區等 27 種土地使用分區，面積共約 13,717.34 公頃，詳如表 2-1。

表 2-1 金門特定區計畫都市計畫土地使用分區面積分配表

項目		面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
土地 使用 分區	自然村專用區	932.576	6.00
	住宅區	125.975	0.81
	商業區	41.781	0.27
	甲種工業區	84.540	0.54
	乙種工業區	54.728	0.35
	行政區	0.080	0.00
	文教區	35.510	0.23

項目	面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
古蹟保存區	0.820	0.01
保存區	8.959	0.06
工商綜合專用區	7.970	0.05
休閒專用區	0.590	0.00
電信專用區	0.580	0.00
郵政專用區	0.080	0.00
農會專用區	0.790	0.01
旅館專用區	7.084	0.05
宗教專用區	1.430	0.01
倉儲批發零售專用區	7.566	0.05
社會福利設施專用區	4.650	0.03
閩南建築專用區	18.790	0.12
文化產業專用區	8.770	0.06
產業專用區	29.552	0.19
土石採取專用區	9.990	0.06
國家公園區	3,576.327	23.02
風景區	777.795	5.01
保護區	2,804.474	18.05
農業區	5,171.228	33.28
養生健康照護產業專用區	4.706	0.03
合計	13,717.341	88.29

資料來源：變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案

肆、公共設施用地

公共設施用地部分，劃設有學校用地、遊憩用地、交通事業用地、機關用地、社教用地、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、垃圾掩埋場用地、溝渠用地及園道用地等公共設施用地，面積共約 1,811.94 公頃，詳如表 2-2。

表 2-2 金門特定區計畫都市計畫公共設施用地面積分配表

項目		面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)	
公共設施用地	學校用地	文小用地	45.677	0.29
		文中用地	26.285	0.17
		文高用地	20.271	0.13
		文大用地	22.170	0.14
		小計	114.403	0.74
	遊憩用地	兒童遊樂場用地	0.360	0.00
		公園用地	209.609	1.35
		綠地	9.021	0.06
		體育場用地	13.273	0.09
		小計	232.263	1.49
	交通事業用地	車站用地	0.550	0.00
		港埠用地	378.220	2.43
		道路用地	457.960	2.95
		航空站用地	202.877	1.31
		小計	1,039.607	6.69
	機關用地	295.212	1.90	
	社教用地	4.690	0.03	
	衛生醫療機構用地	4.090	0.03	
	市場用地	3.180	0.02	
	停車場用地	4.571	0.03	
廣場兼停車場用地	0.950	0.01		
廣場用地	1.080	0.01		
加油站用地	0.370	0.00		
自來水廠用地	45.835	0.30		
電力事業用地	19.438	0.13		
污水處理廠用地	5.685	0.04		
墳墓用地	29.190	0.19		
環保事業用地	13.270	0.09		
垃圾掩埋場用地	2.310	0.01		
溝渠用地	2.445	0.02		
園道用地	0.350	0.00		
合計	1,811.939	11.71		

資料來源：變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案

第二節 相關計畫--變更金門特定區計畫

【道路用地專案通盤檢討（第二階段）】案

壹、計畫概要

考量民眾權益、觀光發展及居民旅運等發展需求及改善原有道路易產生肇事之路段，金門縣政府爰辦理「變更金門特定區計畫（道路用地專案通盤檢討）案」（以下簡稱「金門特定區道路通檢案」），先就都市計畫道路用地辦理整體之專案通盤檢討，並配合金門縣生活圈道路系統建置計畫、考量目前及未來預估交通量，檢討調整計畫道路路網。

金門特定區道路通檢案涉及使用分區及公共設施用地變更共 80 案，變更類型包括計畫道路寬度調整 14 案、計畫道路線型調整 19 案、新增計畫道路 22 案、計畫道路層級 25 案等，其中「1-1 號道路延伸線」及「金門大橋往東延伸至瓊安路(2-29 號計畫道路)」兩案涉及地方建設之時效性，因具急迫性，為加速推動，將兩案列為第一階段辦理案件，其餘案件則列為第二階段。

貳、與官嶼里相關之變更案

金門特定區道路通檢案涉及諸多變更、新增、調整之案件，其中與官嶼里有關之變更案共四案，其變更位置及變更內容分述如下：

一、變 3-8 案（新增道路）

變 3-8 案之計畫範圍位於官澳自然村外環道路，為因應已開闢完成之官澳堤外環道，避免車流因前往馬山觀測站而進入官澳自然村內，故將農業區(0.237 公頃)、保護區(0.353 公頃)及國家公園區(0.343 公頃)變更為道路用地(0.933 公頃)，並擬定道路編號為 4-35-12M，變更範圍如圖 2-1。

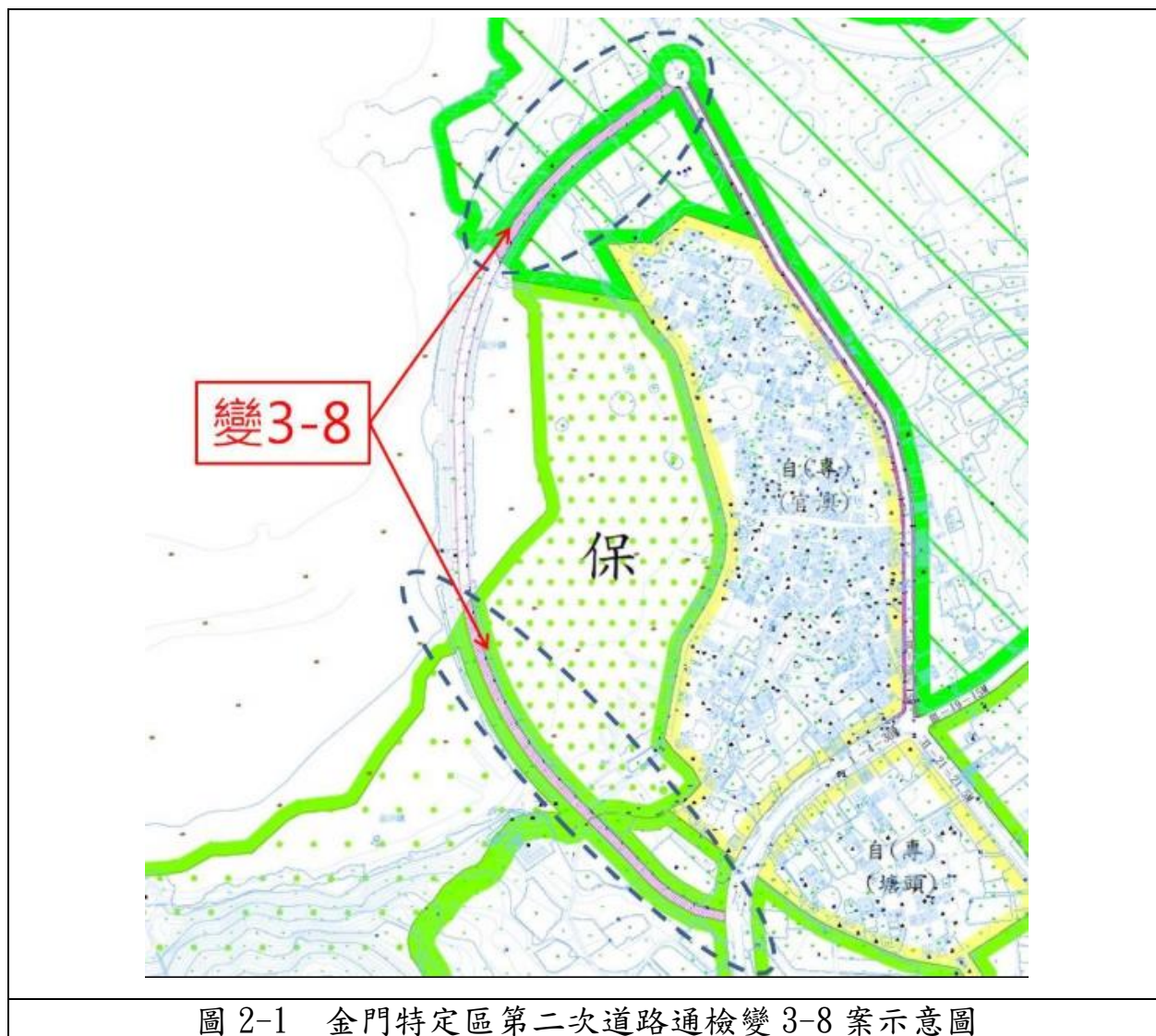


圖 2-1 金門特定區第二次道路通檢變 3-8 案示意圖

資料來源：金門特定區道路通檢案（第二階段）

二、變 1-6 案（原計畫道路 3-20-15M、變更後為計畫道路 3-20-8M）

變 1-6 案之計畫範圍位於馬山至官澳間之光華路二段，該路段可通往馬山觀測站，因另有馬山官澳堤外環道(4-35-12M)使用(如前述之變 3-8 案)，故本路段交通需求較低，且官澳為具歷史紋理之聚落，在生態及歷史紋理串聯與交通需求考量下，變更縮減原道路路寬為 8M，故將道路用地 (0.568 公頃)變更為自然村專用區及國家公園區，變更範圍如圖 2-2。



圖 2-2 金門特定區第二次道路通檢變 1-6 案示意圖

資料來源：金門特定區道路通檢案（第二階段）

三、變 1-10 案（原計畫道路 4-9-13.5M，變更後為計畫道路 4-9-8M）

變 1-10 案之計畫範圍位於青嶼及金門國家公園（馬山區）之間，其部分路段位於國家公園區外圍，車輛鮮少通行，在維護在地特色及生態保育考量，故將道路用地(0.419 公頃)變更為自然村專用區、農業區及國家公園區，變更範圍如圖 2-3。

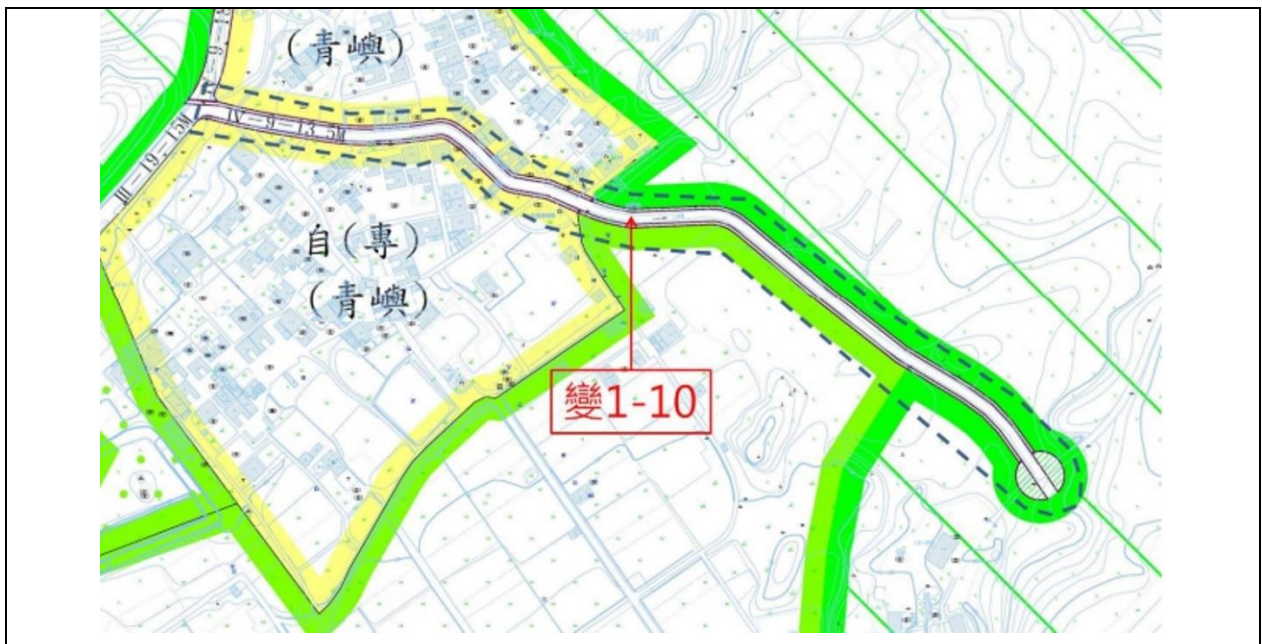


圖 2-3 金門特定區第二次道路通檢變 1-10 案示意圖

資料來源：金門特定區道路通檢案（第二階段）

四、變 4-9 案（原計畫道路 4-9-13.5M，變更後為計畫道路 4-9-6M）

變 4-9 案之計畫範圍位於青嶼自然村北側路段，該路段現況部分位於國家公園範圍內，使用程度較低，且部分道路屬於車轍道，為維護在地特色、生態保育考量、民眾通行及既有建築權益，將部分道路用地(0.088 公頃)變更為自然村專用區及國家公園區，變更範圍如圖 2-4。



圖 2-4 金門特定區第二次道路通檢變 4-9 案示意圖

資料來源：金門特定區道路通檢案（第二階段）

第三節 相關計畫--金門縣政府工務部門 113 年度施政計畫

壹、計畫概要（節錄）

金門縣政府工務處主責金門縣道路整建工程、水利工程、水資源整合、代辦金門縣所屬機關學校工程等業務，為推動便捷與暢達之路網、建置安全與潔淨之行車空間，113 年度工務處之「道路修建管理」工作計畫項目如下：

一、道路養護業務

- (一) 辦理地區道路及其附屬設施新建或整建工程，改善地區行車環境。
- (二) 辦理金門縣所轄管主、次要道路路面損壞暨附屬結構物修復，目的為改善金門縣道路品質，執行路平政策，提升道路平整度及減少路面修補頻率，增進市容美觀與行車安全。

二、2-29 計畫道路新闢工程（金寧鄉亮點計畫）

三、1-1-1 計畫道路新闢工程（金城鎮亮點計畫）

四、共融公園（金湖鎮亮點計畫）

五、沙青路拓寬（金沙鎮亮點計畫）

六、烈嶼鄉整體路網改善計畫（烈嶼鄉亮點計畫）

貳、沙青路拓寬工程

沙青路起至勝利路口終至青嶼村，全長共 3,730 公尺，為金門縣市區道路系統主要道路之一，為求周邊發展，達成金門縣 113 年度工務部門之施政計畫，辦理沙青路部分路段道路拓寬範圍之私有土地取得（起訖為馬山圓環至青嶼路口，長度約 572 公尺），欲透過縣有土地規劃為農村聚落，以進行公、私有土地交換，取得前述道路用地中之私有土地，為居民提供更安全且舒適之交通環境。

沙青路馬山圓環至青嶼路口段現況為汽機車混合車道，路寬約 8 米，道路路幅較窄，考量配合官嶼里周邊環境發展需要，並提升官澳至青嶼或天摩山往返之交通服務水準，計畫進行道路整建工程，預定拓寬為雙向各一汽車、慢車道與人行道暨相關排水、管線及照明設施，計畫拓寬為路幅 13.5 公尺或 15 公尺之道路。

第四節 其他相關計畫

以下就近年來與本計畫相關之計畫，進行資料蒐集與分析，詳如表 2-3 所示。

表 2-3 與本計畫相關之計畫彙整表

編號	名稱	與本計畫有關內容
一	司法園區至環島北路道路案成果報告(106年)	為增進伯玉路與環島北路間之南北向道路連接，並改善司法園區對外之交通聯繫，爰將司法園區東側之司法大道連接經過現有農路(現況寬約4~5公尺)向北延伸，劃設新道路以連通至環島北路，其中策略包括以周邊「縣有未出租農地」交換司法大道土地、規劃農村聚落與司法大道土地交換。
二	I-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫一(金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫)(107年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. I-1 號道路內地籍分割零碎，若僅以單一方式取得道路用地，較難與所有土地所有權人達成共識，故本計畫建議以「多元策略」之綜合運用，來取得 I-1 號道路用地。 2. 利用縣有土地規劃農村聚落並與 I-1 號道路共同開發，以進行公私有土地交換。
三	萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫(107年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 安岐將軍廟西北側有金門縣最大尊之風獅爺，為縣內一大觀光資源，可與安岐將軍廟作整體規劃發展，來保存戰地歷史文化、發揚風獅爺信仰精神，並深化觀光資源，以促進地方發展。 2. 透過公、私有土地充分活化利用，以帶動地方發展，其中私有土地所有權人提供園區建設所需土地，並取得農村聚落住宅用地，以達公共建設與民眾權益之均衡。
四	金門縣金城鎮賢庵國小幼兒園與賢庵新村農村聚落共同開發計畫(110年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 金門縣近年人口快速成長，教學空間嚴重不足，致使賢庵國小部與幼兒園被迫共同使用校舍空間，經檢討使用空間及校地面積，研議必須取得新校地供興建幼兒園之教學場域使用。 2. 擬透過土地合併、分割、共有物分割及贈與金門縣之方式，整合國小周邊土地以擴充賢庵國小校園土地，並使捐贈土地之私有地得以開發，創造公私合作之雙贏格局。
五	擬定金門特定區(慈湖段住宅區)細部計畫(102年)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據內政部 101 年 10 月 17 日臺內營字第 1010336549 號公告實施「金門國家公園計畫(第二次通盤檢討)案，將金寧鄉慈湖段 5、5-2、5-3、部分 137-1、137-6 及部分 137-7 地號等 6 筆土地面積約 1.45 公頃縣有土地劃出國家公園範圍外，以提供當地興建平價住宅。

編號	名稱	與本計畫有關內容
		2. 為因應金門縣住宅供需失衡以及金門國家公園限制地方發展之情況，金門各鄉鎮已逐步進行地方住宅整合工作。本計畫將以提升古寧村優質居住環境品質、打造合宜住宅空間期以平衡住宅供需市場為目標，並兼顧民眾土地發展權益，將計畫發展定位為「打造宜適宜居的幸福住宅」。

資料來源：本計畫彙整

第五節 相關法令

(一)「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」(110.08.10)第十三之一：

保護區、農業區為農村聚落使用之申請許可及審核條件，由本府另訂之。

(二)「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」(106.09.27)

條次	條文內容
壹、總則	
1	本作業規定依據「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十三之一點之規定訂定之。
2	本作業規定目的在提供金門特定區重大公共設施建設土地所有權人得與農村聚落共同開發之作業程序，以利公共建設開闢並保障公共建設土地所有權人權益。
3	本作業規定主管機關為金門縣政府(以下簡稱本府)。
4	本作業規定用詞定義如下： (一) 農村聚落土地：指本府對符合金門特定區土地使用管制要點中可做為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。 (二) 農村住宅：指農村聚落內之住宅。 (三) 農村住宅街廓：指農村聚落內所劃設供興建農村住宅之街廓。 (四) 重大公共設施建設：指金門特定區計畫內經本府認定屬重大公共設施建設之項目。 (五) 重大公共設施建設與農村聚落共同開發計畫：指依本作業規定所擬定之「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之計畫書、圖。

條次	條 文 內 容
貳、「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之規劃與審議	
5	重大公共建設與農村聚落之共同開發，應先完成整體規劃，並對農村聚落內各農村住宅街廓進行模擬劃設，作為與相關土地所有權人協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。
6	重大公共建設與農村聚落共同開發計畫內容應至少包含下列項目： （一）計畫範圍及土地使用現況（二）重大公共建設開發之必要性 （三）計畫範圍內土地權屬分佈及土地清冊 （四）農村聚落之土地配置計畫書圖 （五）計畫完成後之土地分配替選方案與作業流程（六）財務計畫 （七）其他事項
7	農村聚落內應配置下列公共設施或服務設施，其面積總和不得低於農村聚落總面積百分之三十： （一）農村聚落出入口未能連接計畫道路者，應設置寬度不小於八公尺之銜接道路，該銜接道路納入農村聚落範圍作為服務設施，由本府負責建設。 （二）六公尺（含）以上之社區道路。 （三）農村聚落應設置人行步道、植栽綠化及夜間照明，其規定依各案「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」書圖內容為準。人行步道之面積，可計入法定空地計算，但應供公共使用。 （四）公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。 （五）其他。 前開面積比例，經本縣都市計畫委員會決議通過者不在此限。
8	重大公共建設與農村聚落計畫應由本府相關機關擬具計畫範圍及內容，向本縣都市計畫委員會提請審議。
9	重大公共建設與農村聚落計畫共同開發計畫應經由本縣都市計畫委員會審議通過，並經本府核定後始得實施開發。
10	本府應與重大公共建設範圍內之私有土地所有權人簽定相關意願書或契約等文件，作為私有土地所有權人同意參與重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。
11	農村聚落地籍分割後與重大公共建設土地辦理土地交換，應依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」規定辦理。 「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」範圍內之土地使用計畫、公共建設土地取得方式，土地全屬分配計畫，依各案核定之計畫書、圖為準。
12	農村聚落之開發地點如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水處理後之排水水質檢驗必須達到放流水標準；如位於飲用水水源水質保護區或自來水水質水量保護區之範圍者，基地污水排放之承受水體如未能達到政府公告該水體分類之水質標準，或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，不得開發。

條次	條文內容										
參、農村住宅建造執照申請與建築規定											
13	農村聚落內之公共設施或服務設施開闢完成後，農村住宅土地所有權人始得向本府提出農村住宅建造執照申請。										
14	<p>農村住宅之建築應符合下列規定</p> <p>(一) 建蔽率：百分之六十。</p> <p>(二) 容積率：百分之二百四十。</p> <p>(三) 停車空間：農村住宅應附設停車空間，其設置標準如下：</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1~315 平方公尺以下 (含)</td> <td>設置一部</td> </tr> <tr> <td>超過 315 平方公尺~465 平方公尺</td> <td>設置二部</td> </tr> <tr> <td>超過 465 平方公尺~615 平方公尺</td> <td>設置三部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>以下類推</td> </tr> </tbody> </table> <p>(四) 農村住宅側院深度不得少於一公尺，前院及後院深度不得少於一點五公尺。</p> <p>前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。</p>	總樓地板面積	停車設置標準	1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部	超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部	超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部	以下類推	以下類推
總樓地板面積	停車設置標準										
1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部										
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部										
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部										
以下類推	以下類推										
15	農村聚落內公用設備管線應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。										
肆、附則											
16	本作業規定為審議作業之基本原則，未盡事宜仍以都市計畫委員會之決議為準。										
17	本作業規定自公布日施行。										

(三)都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法(94.11.15)

條次	條文內容
1	本辦法依都市計畫法第五十條之二第二項規定訂定之。
2	本辦法所稱執行機關，為直轄市、縣(市)政府。
3	都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，以屬同一直轄市、縣(市)行政區域內者為限。
4	<p>私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換：</p> <p>一、都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得。</p> <p>二、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換土地所有權移轉登記時，同時塗銷原設定他項權利者，不在此限。</p> <p>三、出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形。</p>

條次	條文內容
	<p>四、已興建臨時建築使用。但經臨時建築物權利人同意於勘查前自行拆除騰空，或願意贈與公有並經公有土地管理機關同意者，不在此限。</p> <p>五、持有年限未滿十年。因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計。</p>
5	<p>應由中央政府取得之私有公共設施保留地，以國有非公用土地辦理交換；無可供交換之國有非公用土地者，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地辦理交換。</p> <p>應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所取得之私有公共設施保留地，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地交換；無可供交換之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地者，以國有非公用土地辦理交換。</p>
6	<p>公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。</p> <p>公有非公用土地有下列情形之一者，不予列入交換：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、公共設施保留地。 二、依法不得為私有之土地。 三、已有處分、利用等計畫或限制用途。 四、抵稅土地。但經稅捐稽徵主管機關同意者，不在此限。 五、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。 六、已出租。但經承租人同意者，不在此限。 七、依建築法指定建築線有案且已建築完成之現有巷道或具公用地役關係之既成道路。
7	<p>執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，得視實際需要會勘確認，並應於每年六月底前整理成適當之交換標的，於各該機關網站、公布欄及各該鄉（鎮、市、區）公所公布欄公告受理私有公共設施保留地交換資格審查（以下簡稱交換資格審查），並將公告日期、地點登報周知。</p> <p>前項公告至少三十日，公告期間得於交換標的現場豎立公告牌張貼公告。</p> <p>第一項公告應載明下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、交換標的之標示、面積及公告現值。 二、交換標的之權利狀態及使用現況。 三、受理申請交換資格審查及個人或團體提出交換標的異議之機關及期間。 四、申請交換資格審查應備之文件： <ol style="list-style-type: none"> （一）申請書 （二）交換資格審查收件截止日前二個月內之都市計畫土地使用分區證明書、土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本。 （三）符合第四條第五款之證明文件。

條次	條文內容
	<p>(四) 其他執行機關規定申請交換資格審查應備之文件。五、其他必要事項。</p> <p>私有公共設施保留地土地所有權人為辦理交換公有非公用土地，得申請鑑界，其費用應自行負擔。</p> <p>第一項可供交換之公有非公用土地有變更土地使用分區之必要時，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定變更後，再辦理交換。</p>
8	<p>執行機關審查私有公共設施保留地符合第三條及第四條規定後，核發私有公共設施保留地交換資格證明書（以下簡稱交換資格證明書），並應載明下列事項：</p> <p>一、屬中央應取得或地方應取得。</p> <p>二、劃設年限。</p> <p>三、私有公共設施保留地土地標示、面積、公告現值、所有權人姓名與國民身分證統一編號。</p> <p>四、其他經執行機關認為必要事項。</p> <p>前項交換資格證明書有效期限以當次交換使用為限。</p>
9	<p>執行機關受理交換資格審查申請後，經審查其文件不合規定者，應通知申請人於十五日內補正。前項申請有下列情形之一者，應駁回之：</p> <p>一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。</p> <p>二、未依前項規定補正。</p>
10	<p>執行機關依第七條規定公告交換標的後，查明交換標的有第六條第二項各款情形，或於投標前認為個人或團體所提異議確有理由或其他情形特殊者，得公告撤銷或廢止該交換標的。</p>
11	<p>執行機關於交換資格審查完竣，應即依第七條第一項規定程序，公告交換標的投標及開標日期。</p>
12	<p>取得交換資格證明書之私有公共設施保留地之土地所有權人得單獨或聯合其他土地所有權人於交換標的投標期間，備妥下列文件放入封存袋，並將袋口密封後，向執行機關投標：</p> <p>一、投標書，應載明下列事項：</p> <p>(一) 土地所有權人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。</p> <p>(二) 投標之私有公共設施保留地標示、面積、權利狀態、當期土地公告現值及土地總價值。</p> <p>(三) 交換標的。</p> <p>(四) 其他經執行機關規定之事項。</p> <p>二、交換資格證明書。</p> <p>三、土地所有權人之身分證明文件；其為法人者，其法人登記證明文件。</p> <p>四、開標日三個月內之土地登記（簿）及地籍圖謄本。</p>

條次	條文內容
	五、其他經執行機關規定之證明文件。 前項第一款第三目之交換標的，以一件為限
13	私有公共設施保留地辦理交換之優先順位，以下列方式定之： 一、劃設皆逾二十五年未經政府取得者為優先。 二、部分劃設逾二十五年未經政府取得者其次。 前項各款有二件以上投標，以土地總價較高者得標，土地總價相同時，以抽籤方式定之。第一項土地總價之計算，以投標當期土地公告現值為準。
14	投標之私有公共設施保留地總價不得低於交換標的。
15	執行機關應於開標日審查投標案件決定得標人後，將交換優先順位結果公告七日。 執行機關應於前項公告後三十日內會同得標人及公有土地管理機關勘查交換之土地；公有土地管理機關應與得標人於勘查完竣後三十日內簽約，並辦理交換土地所有權移轉登記及點交事宜。 得標人未依前項規定辦理，或擬交換之私有公共設施保留地實際情形與其交換資格證明書所載資料明顯不符時，公有土地管理機關得與得標人解約，並免依交換優先順位結果遞補。
16	交換標的投標案有下列情形之一者，不決標予該投標人： 一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。 二、未依第五條規定投標。 三、交換標的有第十條規定情形。 四、不符合第十四條規定。 五、土地所有權人與交換資格證明書所載土地所有權人不同。 六、應備文件缺漏、影本與正本不符，或投標書填寫內容不全、字跡不清無法辨識。
17	本辦法自發布日施行。

(四)金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點(104.05.05)

條次	條文內容
1	本要點依金門縣縣有財產管理自治條例(以下簡稱本自治條例)第六十三條第五項規定訂定之。
2	本自治條例第六十三條第一項之特殊情形縣有非公用不動產與私有不動產必須交換係指下列情形之一： (一)本府及所屬機關學校為公務或公共需要，縣有土地經交換後，對於辦理公共建設可更有效之規劃利用者。 (二)符合離島重大投資之公共建設計畫、中央目的事業主管機關政策上輔導之公共建設或本縣綜合發展計畫及離島綜合建設實施方案所列之計畫、施政執行計畫內之各項公共建設計畫。

條次	條文內容
	(三)其他交換後可作更有效之保存、規劃利用。
3	本要點所稱交換，指不動產所有權之相互移轉。
4	本要點所定執行機關（單位），為本縣所屬各機關學校及本府各管理單位，其交換所需縣有非公用土地，需地機關（單位）擬具範圍由本府提供。
5	<p>執行機關依第二點各款規定辦理交換者，需地機關應擬訂土地使用計執行機關依第二點各款規定辦理交換者，需地機關應擬訂土地使用計目的、取得方式及使用現況，並檢附土地登記謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明等文件。</p> <p>執行機關依第二點各款規定辦理交換之作業程序如下：</p> <p>(一)受理申請。</p> <p>(二)會勘。</p> <p>(三)審查。</p> <p>(四)計價。</p> <p>(五)通知申請人協商決定交換方案。</p> <p>(六)依法定處分程序辦理，並層報行政院核准。</p> <p>(七)依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。</p>
6	符合第二點各款規定辦理交換者，私有土地不受公共設施用地及既成道路或溝渠之限制。
7	<p>申請交換之私有土地，其地上物於申請交換前應予拆除騰空。但地上物所有人願意贈與縣有，經本府同意者，不在此限。</p> <p>私有土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應於申請交換前塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。</p> <p>私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應於申請交換前自行終止租約或排除。</p>
8	<p>私有土地之殘餘部分面積，所有權人得申請一併交換。</p> <p>前項「私有土地之殘餘部分面積」係指一筆土地部分面積已供作交換，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被交換，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。</p>
9	<p>縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。</p> <p>前項價值，依本自治條例第六十三條第二項至第四項規定辦理。</p> <p>私有土地價值高於縣有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應按郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息。</p>
10	執行機關受理申請交換案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿，並排定期日會同勘查申請交換之私有土地。

條次	條文內容
11	<p>申請人依本要點申請交換時，應檢附下列文件：</p> <p>(一)申請書。</p> <p>(二)申請人之身分證明文件。</p> <p>(三)土地(或建物)登記(簿)謄本。</p> <p>(四)地籍圖或建物平面圖謄本。</p> <p>(五)土地使用分區證明文件。</p> <p>(六)建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明。但土地登記(簿)謄本已有記載者免附。</p> <p>(七)交換方案。</p> <p>(八)其他證明文件。</p> <p>前項第一款申請書，申請人應載明同意依本自治條例第六十三條財產計價方式規定估定不動產價值；第七款交換方案內容，應包括縣有與申請人所有不動產標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。</p>
12	<p>執行機關(單位)審查前點申請交換案件，有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。</p>
13	<p>申請交換案件經審查符合規定者，執行機關(單位)應訂期通知申請人協商決定交換方案後，依法定處分程序並層報行政院核准。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。</p> <p>同一縣有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理：</p> <p>(一)一人申請交換縣有土地，該筆縣有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。</p> <p>(二)二人以上申請交換同一筆縣有土地，該筆縣有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。</p> <p>(三)二人以上申請交換同一筆縣有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。</p> <p>(四)申請人無法依所提交換方案決定交換縣有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之縣有土地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。</p> <p>執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。</p>
14	<p>本要點施行期間，執行機關得分批辦理交換作業；已受理交換案件，於雙方協議同意於工程進行期間繼續辦理者，得依本要點規定繼續處理至結案為止。</p>
15	<p>辦理交換所需各項書表格式，由本府定之。</p>

第三章 計畫區及周邊地區之發展現況

第一節 計畫區及周邊地區之土地使用分區與公共設施

壹、本計畫區區位及周邊聚落

本計畫區位於金沙鎮官嶼里與西園里之間，官嶼里包含官澳、塘頭與青嶼等三處自然村；西園里包含田墩、浯坑、西園、后珩等四處自然村。

本計畫區鄰近后珩自然村以及塘頭自然村，土地使用現況為原生草地，面積約 7,741 m²，往北接官澳、塘頭自然村；往南可至金沙鎮市區。

貳、計畫區周邊之土地使用分區

本計畫區西側為計畫道路 I-4-30M(沙青路)以及風景區，東側為農業區，南側為農業區及乙種工業區，詳如圖 3-1。

參、計畫區周邊之公共設施

本計畫區內無公共設施，周邊共有三處公共設施，分述如下，並詳如圖 3-2。

- 一、計畫區西北側之述美國小(文小十五)，面積約 11,402.03 m²，已開闢完成。
- 二、計畫區南側之榮湖汙水處理廠(污七)，面積約 26,853.54 m²，已開闢完成。
- 三、計畫區西南側之銘傳大學(文教區)，面積約 310,626.29 m²，已開闢完成。

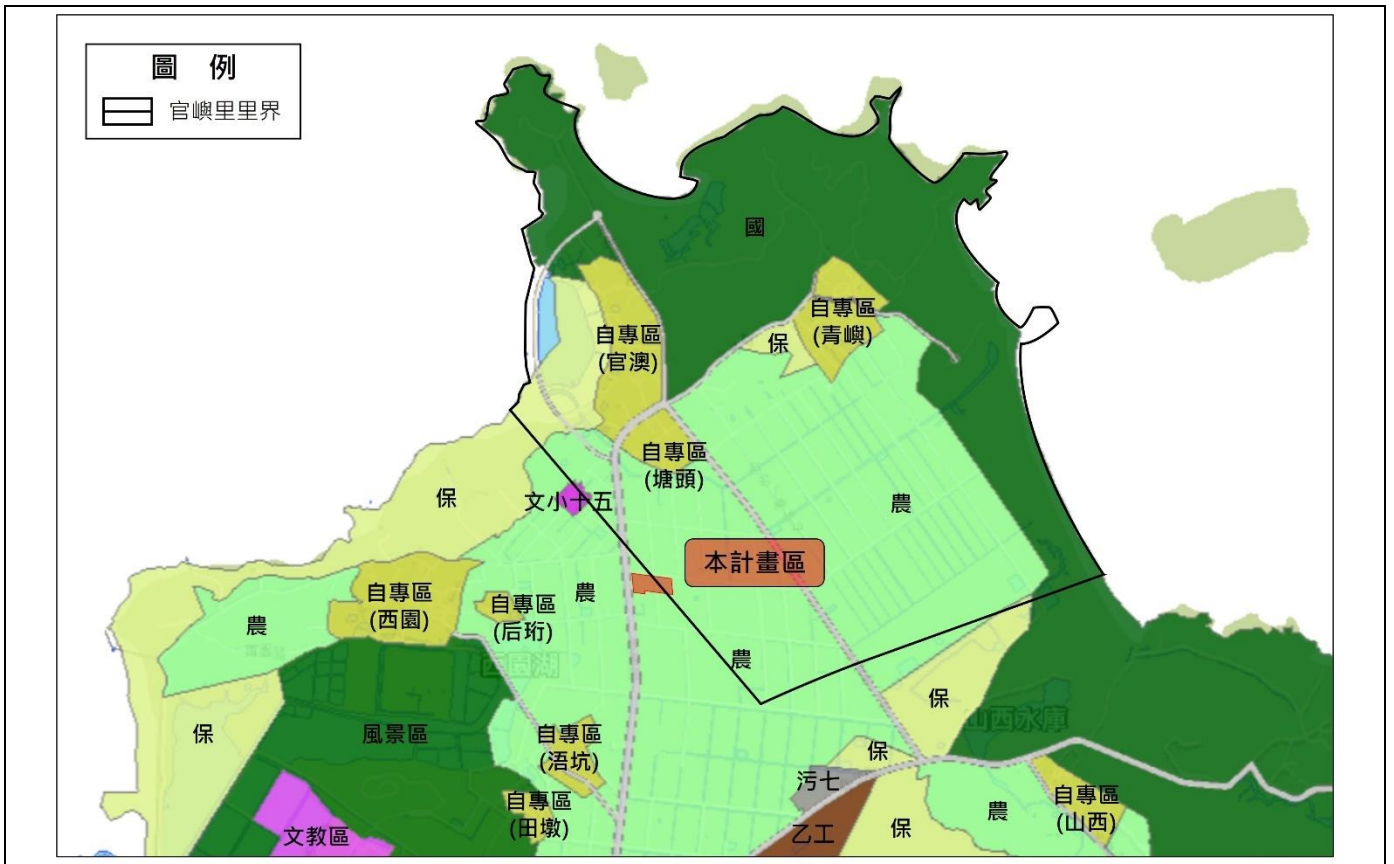


圖 3-1 計畫區周邊土地使用分區示意圖

資料來源：本計畫繪製



圖 3-2 計畫區周邊之公共設施分布圖

資料來源：本計畫繪製

第二節 計畫區內之土地使用現況

本計畫區內土地利用現況為原生樹林，區內均為未開發土地，北側為農路及農田，西側為 I-4 道路，東側及南側為農田，如圖 3-3。

第三節 計畫區周邊地區之發展現況

本計畫區北側鄰近述美國小以及官澳、塘頭自然村；西側為西園湖與鹽場舊址；西南側文教區為銘傳大學；東南側為滎湖汙水處理廠。

經沙青路往南可通至金沙市區，歷史人文地景與自然風景豐富多樣，相關區位及現況照如圖 3-4。

第四節 計畫區及周邊地區之交通系統

計畫區周邊之道路幾何與開闢情形，詳如表 3-1、圖 3-5：

一、沙青路 (I-4)：

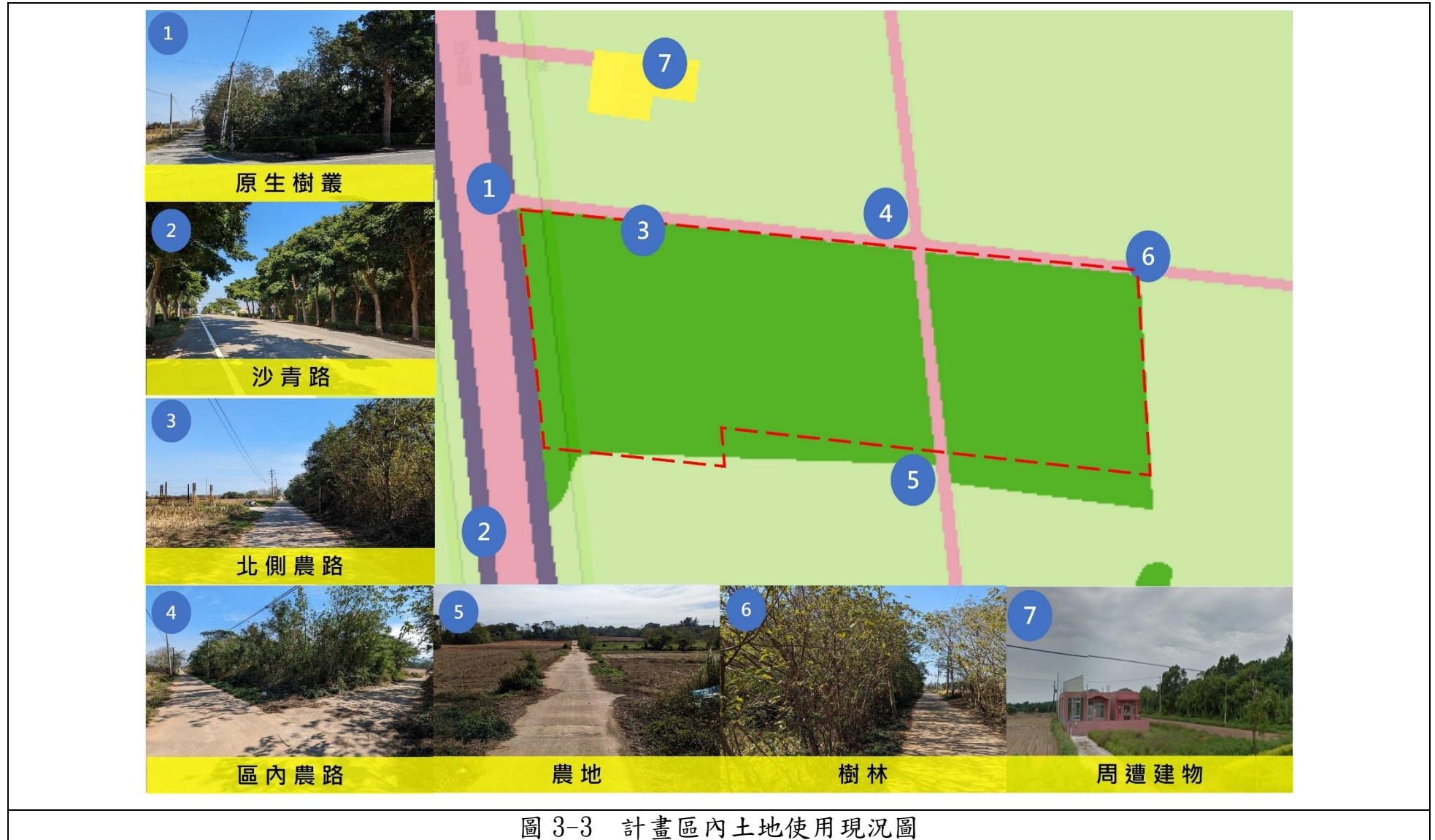
位於計畫區西側路寬 30 米之計畫道路(現況路寬約 10 米)，往北可至官嶼里，往南接金沙市區，為雙向 2 混合車道，兩邊無人行道、無停車格設計，道路兩側為農業區使用。

二、西園路：

位於計畫區西北側，計畫路寬 8 米(現況約 3 米)之道路，為雙向混合車道，與沙青路相連接，可通往浯坑、西園自然村。

三、農路：

位於計畫區內東側及計畫區外北側，因本地區曾辦理農地重劃，故田間留有農路。



資料來源：本計畫拍攝、繪製



圖 3-4 計畫區周邊土地使用發展現況圖

資料來源：本計畫拍攝、繪製

表 3-1 本計畫區及周邊道路幾何

道路名稱 (編號)	起訖點	計畫寬度 (m)	現況路寬 (m)	車道 特性	路邊 停車格	人行道
沙青路 (I-4)	陽沙路→光華路	30	10	2 混合	無	無
西園路	浯坑劃測段 497 地號→ 浯坑劃測段 485 地號	--	3	1 混合	無	無
農路(一)	北九十劃段 733-1 地號→ 北九十劃段 735 地號	--	3	--	無	無
農路(二)	北九十劃段 731、745 地號	--	2.5	--	無	無

資料來源：變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第二階段)】案；本計畫彙整

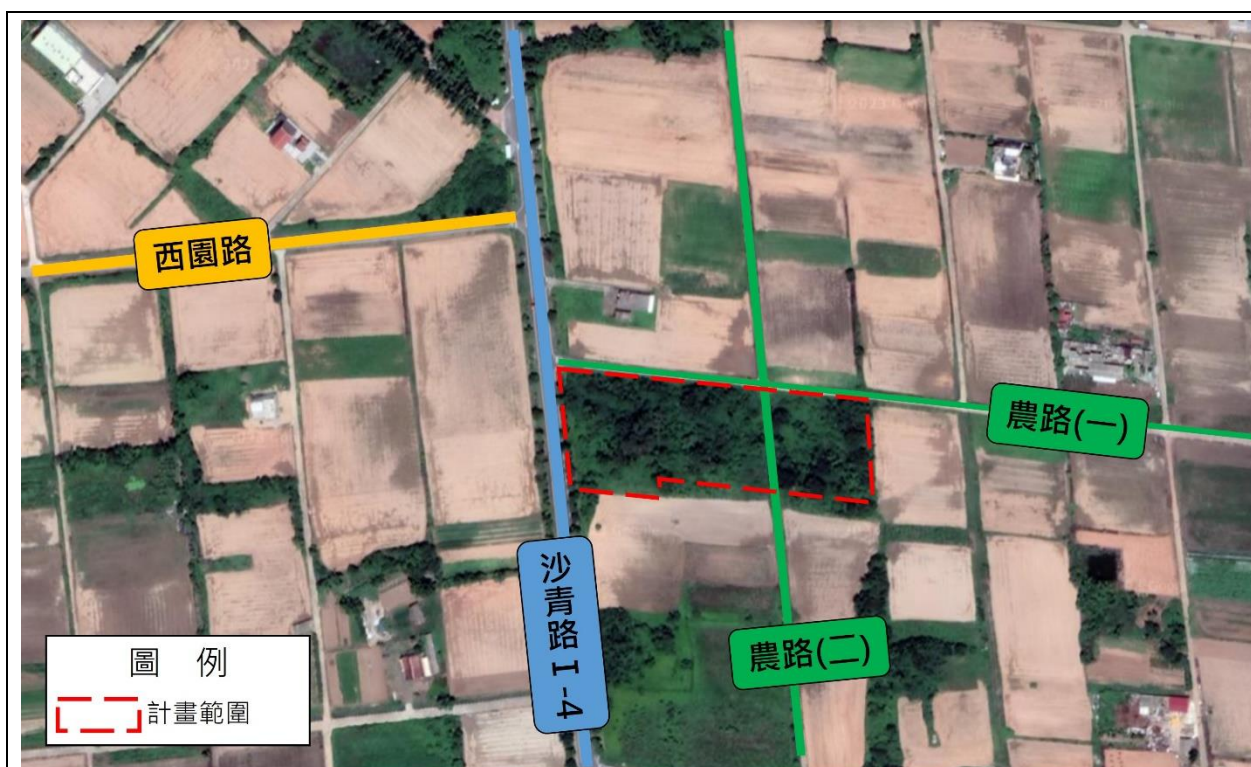


圖 3-5 計畫區及周邊道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

第五節 周邊主要道路交通量與服務水準

壹、官嶼里內之道路系統

官嶼里內以沙青路與光華路二段為主要道路系統，並分別銜接至青嶼、官澳，青嶼聚落內之道路IV-9-13.5M，為聚落內通行之地區道路，道路IV-35-12M為官澳至馬山觀測站之海堤，其道路編號及開闢狀況如表 3-2 及圖 3-6 所示。

表 3-2 官嶼里內之道路幾何

道路名稱(編號)	起訖點	計畫寬度(m)	現況路寬(m)
沙青路(I-4-30)	陽沙路→光華路	30	10
光華路二段(II-21-21.5M)	馬山圓環→II-22 道路	21.5	8
沙青路(III-19-15M)	官澳→青嶼	15	5
光華路二段(III-20-15M)	官澳→馬山	15	6
青嶼聚落內道路(IV-9-13.5M)	青嶼→天摩山	13.5	2.5
官澳海堤(IV-35-12M)	官澳→馬山	12	-

資料來源：變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第二階段)】案；本計畫彙整

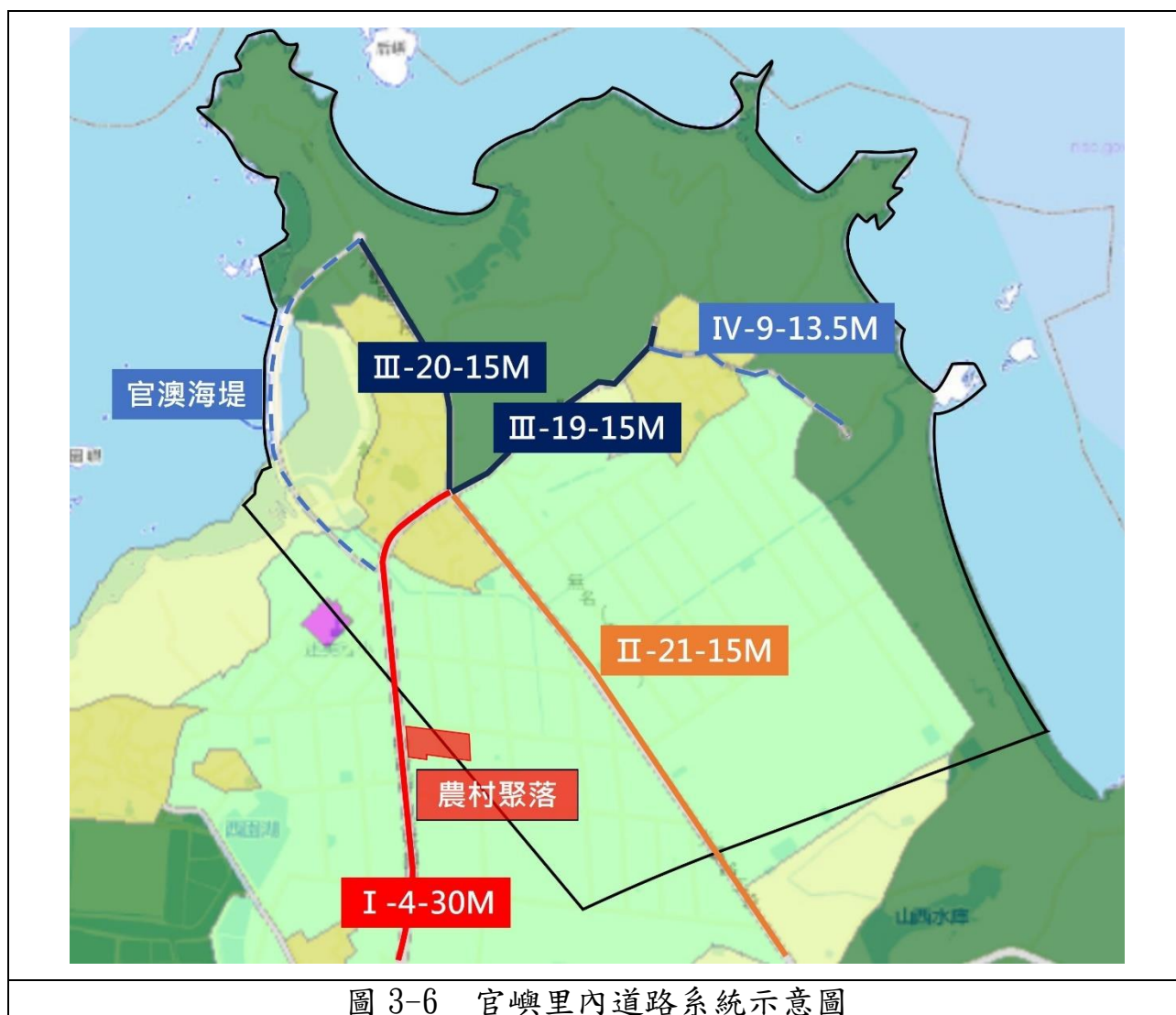


圖 3-6 官嶼里內道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

貳、對外交通

官嶼里位於金門島之東北隅，其主要路線為由環島北路四段，經由金沙鎮(沙美)至馬山(道路編號 I-4-30M)，或由光華路二段(II-21-21.5M)連結沙美、山后，動線說明如圖 3-7。

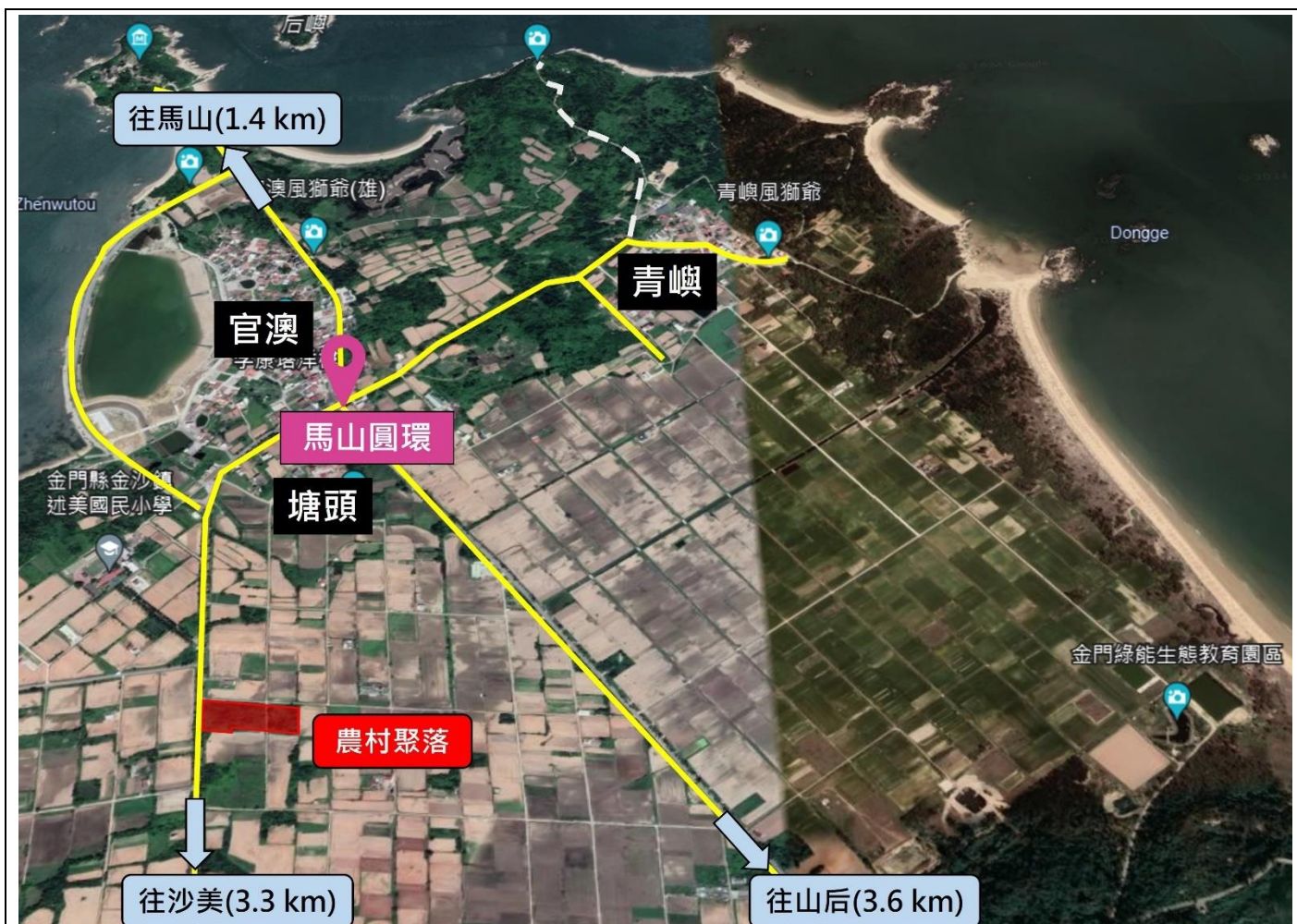


圖 3-7 官嶼里周邊節點之距離關係圖

資料來源：本計畫繪製

參、交通量及服務水準

本計畫區鄰近之主要道路為沙青路，為南北向連結沙美市區與官澳之道路，本計畫依據《變更金門特定區計畫—道路用地專案通盤檢討（第一階段）案》，以沙青路兩端點（沙青路-陽沙路口與沙青路-光華路口）彙整相關之交通流量，以檢視本地區之道路交通服務水準。

一、平日晨峰

北向至官澳、馬山方向為 88 PCU；南向至沙美市區方向為 201 PCU，道路服務水準為 A 級，如圖 3-8 所示。



資料來源：變更金門特定區計畫—道路用地專案通盤檢討（第一階段）案、本計畫繪製

二、平日昏峰

北向至官澳、馬山方向為 122 PCU；南向至沙美市區方向為 143 PCU，道路服務水準為 A 級，如圖 3-9 所示。



資料來源：變更金門特定區計畫—道路用地專案通盤檢討（第一階段）案、本計畫繪製

三、假日

北向至官澳、馬山方向為 83 PCU；南向至沙美市區方向為 128 PCU，道路服務水準為 A 級，如圖 3-10 所示。



資料來源：變更金門特定區計畫—道路用地專案通盤檢討（第一階段）案、本計畫繪製

第六節 金沙鎮官嶼里之發展現況與公共開放空間

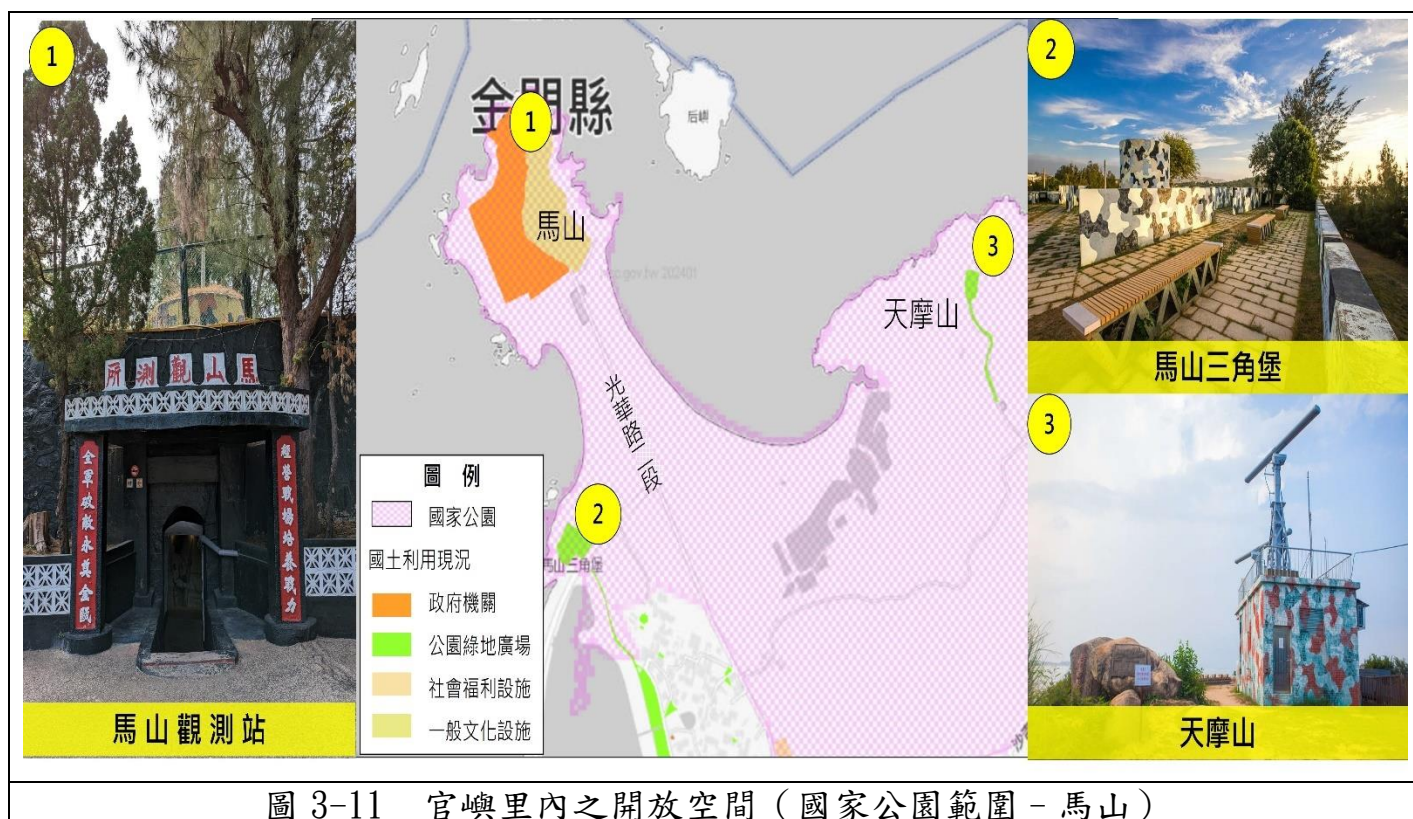
壹、說明

本計畫為提升官嶼里聚落內之交通服務與生活水準所辦理之公私有土地交換暨農村聚落共同開發計畫，透過國土利用現況盤點里內之公共利用及遊憩利用土地，檢視里內公用開放空間之分布情形。

貳、國家公園—馬山區

官嶼里北側為國家公園之範圍，地勢較高，且與中國大陸相望，故在戰地政務時期設有碉堡、心戰播音牆等工事，現今為里內之觀光景點（如圖 3-11）。

西北側之機關與文化用地為馬山觀測站及其相關設施，面積共約 45,600 m²；西側之公園綠地廣場為馬山三角堡，面積約 3,284 m²，東北側為天摩山及其步道，面積約為 1,900 m²（以上之面積應以實際樁位測量為準）。



參、青嶼自然村

聚落內之開放空間多為零散且面積較小之公園綠地、停車空間以及文化資產等，以聚落生活導向為主之開放空間分布（如圖 3-12）。

聚落內之公園綠地廣場面積共約 2,900 m²、體育場所為一球場，面積約 251 m²；社福設施為青嶼社區活動中心、環保設施為一基盤設施設備、文化資產為張氏兄弟洋樓（以上之面積應以實際樁位測量為準）。



圖 3-12 官嶼里內之開放空間（青嶼）

資料來源：內政部國土繪測中心、本計畫繪製

肆、官澳、塘頭自然村：

聚落內之開放空間以公園綠地、廟宇、古蹟、歷史建物與里辦公處為主，歷史資源豐富，多集中於官澳（如圖 3-13）。

公園綠地廣場面積共約 19,158 m²；社福設施為里辦公處與長青會等，面積共約 2,048 m²；政府機關為海巡署巡邏站；環保設施為一基盤設施；法定文資為藏興古厝（以上之面積應以實際樁位測量為準）。



圖 3-13 官嶼里內之開放空間（官澳、塘頭）

資料來源：內政部國土繪測中心、本計畫繪製

第七節 官嶼里近年之實價登錄

本計畫彙整官嶼里三處聚落（官澳、塘頭、青嶼）112年2月至113年2月之交易實例，交易之標的皆屬土地交易，青嶼聚落之交易情形如圖3-14及表3-3；官澳、塘頭聚落周邊之交易情形如圖3-15及表3-4。

表 3-3 青嶼聚落周邊之房地產交易價格行情彙整表

編號	地段位置及門牌	交易標的	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)	總面積 (坪)	交易日期
1	青嶼測段 321 地號	土地	180	1.3	133.45	112/10/16
2	青嶼測段 411 地號	土地	120	1.1	107.53	112/04/01
3	青嶼測段 395 地號	土地	250	0.5	538.99	112/04/12
4	官嶼劃段 100-1 地號	土地	0.78	0.6	1.21	112/02/07

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、本計畫彙整

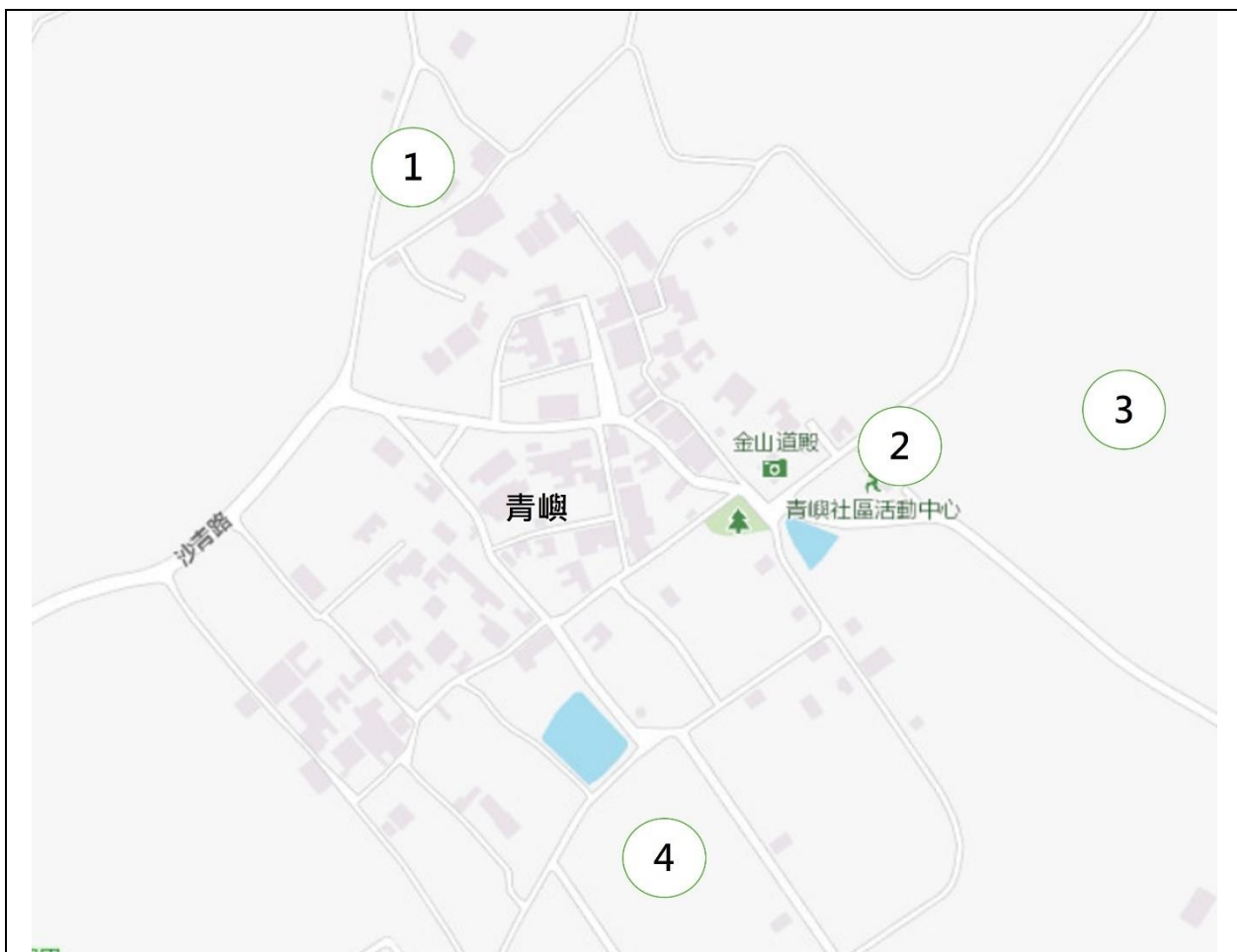


圖 3-14 青嶼聚落之實價登錄位置示意圖

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、本計畫繪製

表 3-4 官澳、塘頭聚落周邊之房地產交易價格行情彙整表

編號	地段位置及門牌	交易標的	總價 (萬元)	單價 (萬元/坪)	總面積 (坪)	交易日期
1	官澳段 1254 地號	土地	135	2.8	48.70	112/09/24
2	官澳段 1400 地號	土地	610.35	4.0	151.25	112/10/26
3	官澳段 1486 地號	土地	200	3.9	51.12	112/04/12
4	官澳段 1516 地號	土地	250	1.6	151.85	112/07/12
5	北九十劃段 111 地號	土地	648	1.4	460.70	112/09/15
6	北九十劃段 106 地號	土地	182	1.2	148.01	112/04/09

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、本計畫彙整

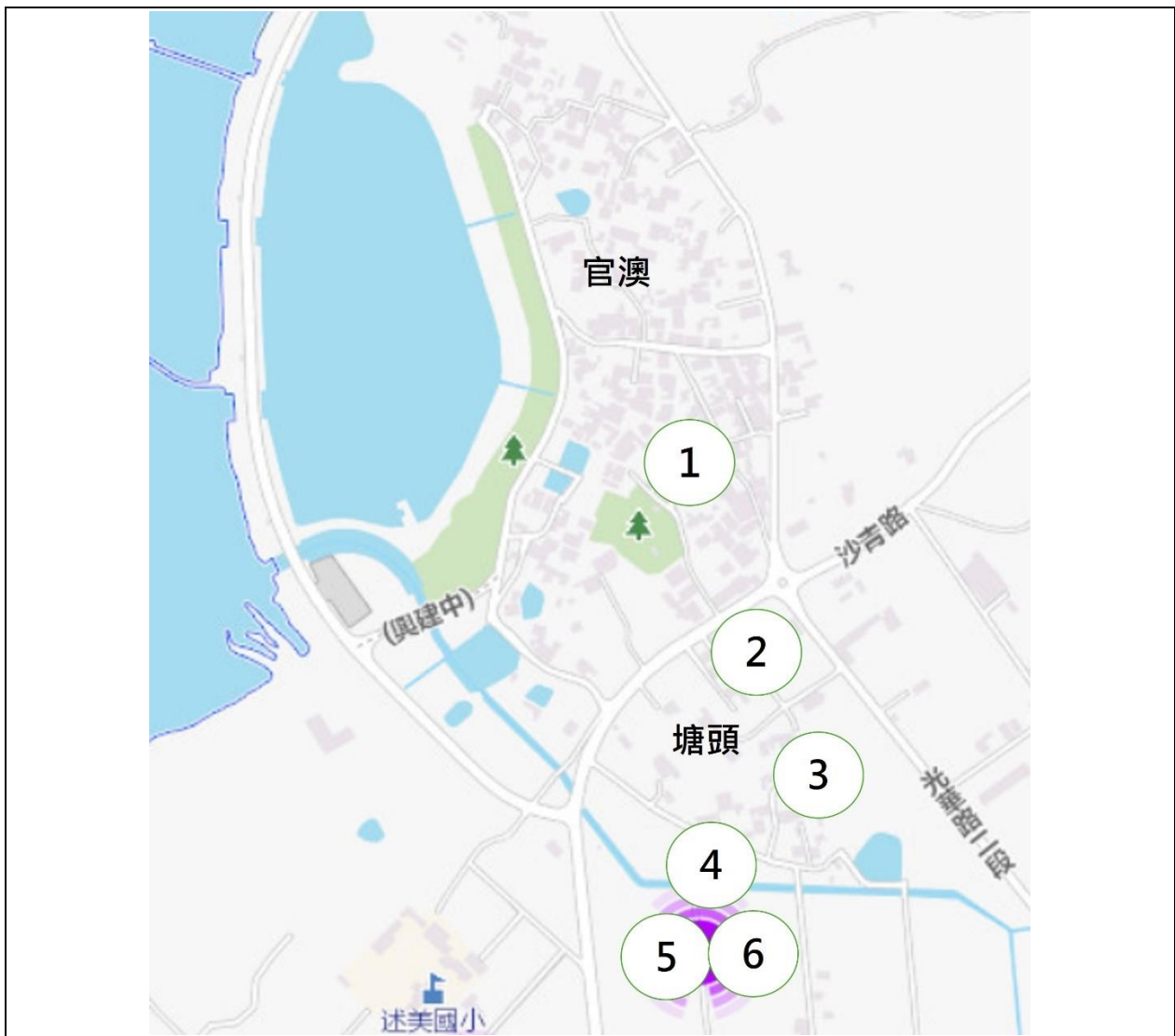


圖 3-15 官澳、塘頭聚落之實價登錄位置示意圖

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、本計畫繪製

第四章 農村聚落土地使用配置規劃

第一節 用詞定義

壹、農村聚落土地（計畫範圍）：

指縣府對符合金門特定區土地使用管制要點中可作為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。

本計畫之計畫範圍係指金沙鎮北九十劃段 302 地號等 9 筆及 745（部分）地號之範圍。

貳、農村住宅：

係指農村聚落內之住宅。

參、農村聚落住宅街廓：

係指計畫範圍內所劃設供興建農村住宅單元之基地。

肆、公共使用空間：

係指本計畫之公共使用空間，如：廣場、綠地、停車場、通路等。

伍、通路：

係指計畫範圍內預計開闢之聯外道路及區內聯絡道路。

第二節 農村聚落規劃方案

壹、劃設原則

因周邊為已重劃之農地，故配合農地紋理劃設農村聚落街廓，使街廓與農村聚落範圍外之農地紋理一致（通路IV-6M 為既有農路），並有兩條可通往周邊主要道路（沙青路）之通路，使農村聚落之人車進出得以分流。

貳、農村聚落住宅街廓之劃設

本計畫區總面積為 7,741.14 m²(0.77 公頃)，其中劃設農村聚落街廓面積共約 4,693.72 m²(占計畫區面積約 60.63%)；公共設施面積共約 3,047.42 m²(占計畫區面積約 39.37%)，詳細土地使用面積分配，詳如表 4-1，規劃配置構想，如圖 4-1 所示。

參、農村聚落內通路及公共設施之配置

本計畫區內依《金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定》第七條規定，劃設 8 公尺之銜接通路以連結至沙青路，以及 4 公尺與 6 公尺之社區通路，面積共約 2,256.58 m²(占計畫區面積 29.15%)。

公共開放空間共 9 處，分別為：四處廣場、四處綠地以及一處廣場兼停車場，面積共約 790.84 m²(占計畫區面積 10.22%)，初期汙水處理或其他相關基礎設施，可設置於計畫範圍內之綠地、廣場或廣場兼停車場。

表 4-1 本計畫區之土地使用面積分配表

土地使用項目		面積 (m ²)	占計畫範圍面積比例 (%)
農村住宅街廓	農聚(一)	884.95	11.43
	農聚(二)	750.28	9.69
	農聚(三)	791.10	10.22
	農聚(四)	738.27	9.54
	農聚(五)	788.80	10.19
	農聚(六)	740.32	9.56
	小計	4,693.72	60.63
公共設施	農(廣)	132.76	1.71
	農(綠)	112.55	1.45
	農(廣兼停)	545.53	7.05
	通路	2,256.58	29.15
	小計	3,047.42	39.37
總計		7,741.14	100.00

資料來源：本計畫彙整

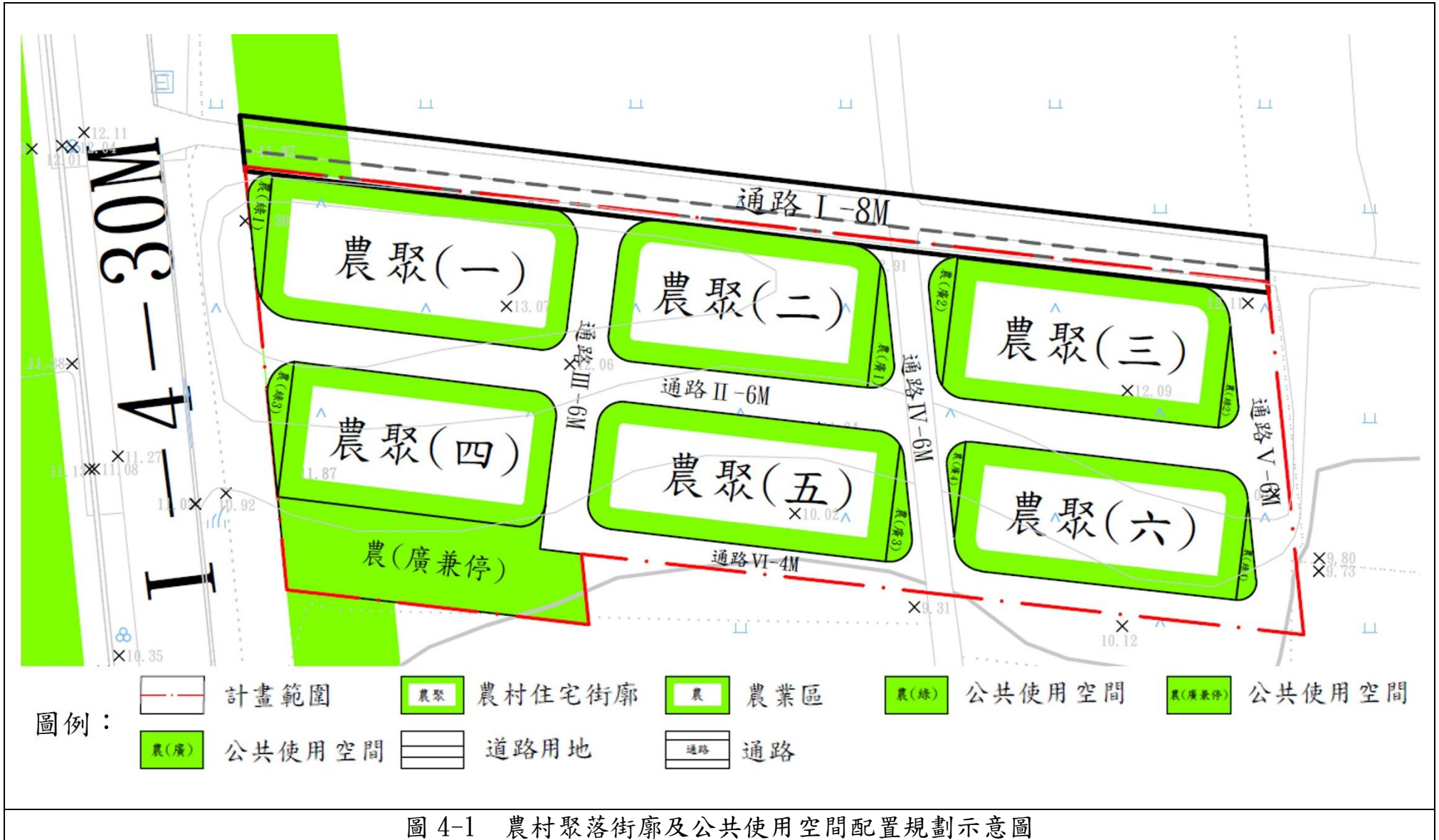


圖 4-1 農村聚落街廓及公共使用空間配置規劃示意圖

註：本圖實際範圍及位置以都市計畫樁位及地政機關丈量之結果為準

資料來源：本計畫繪製

第三節 土地使用管制要點

為配合官嶼里聚落公用開放空間用地取得辦理金沙鎮北九十劃段之農村聚落整體開發計畫，計畫區內之土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定，其要點如下：

一、農村聚落土地使用項目如下：

- (一) 農村住宅
- (二) 社區型公共設施（廣場可供興建宗教設施、紀念性建築）
- (三) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施
- (四) 公共事業設備（水、電、瓦斯、電信）
- (五) 水土保持與防災設施
- (六) 自來水處理、汗水處理及水資源再利用設施
- (七) 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用

二、農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%，

三、農村住宅興建時應附設停車空間，其設置標準如下：

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下（含）	設置一部
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部
以下類推	以下類推

四、農村住宅興建時側院之留設，應依建築相關法規辦理。

五、農村住宅興建時，應自通路境界線退縮 2 公尺建築為原則，不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地，但經本縣都市計畫委員會審議決議者，不在此限。

六、退縮空間如為角地，則應以兩路面均退縮為原則，但經本縣都市計畫委員會審議決議者，不在此限。

七、供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所。休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。

八、基地內應留設 20%空地做綠化植栽帶，得計入法定空地，並於圖面表示，

但經本縣都市計畫委員會審議決議者，不在此限。

九、對於建築退縮標準如遇執行上困難，得提請本縣都市計畫委員會審議決議者決定之。

十、基地排水

- (一) 基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。
- (二) 排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。
- (三) 排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際狀況經審議許可施設之。
- (四) 基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。

十一、帶狀式開放空間或人行步道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。

十二、建築物臨計畫通路、既成道路、停車場、廣場用地側，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、廢棄排出口、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。

十三、為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。

十四、建築物面向原則上面臨計畫通路。

十五、基地申請建築時，建築物樓地板面積一千平方公尺(含)以上者，需經都市設計審查程序後，始得開發或發照建築。

十六、農村聚落內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。

第五章 金沙鎮北九十劃段農村聚落之成本估算與土地交換

第一節 金沙鎮北九十劃段農村聚落之土地成本估算

壹、土地公告現值

本計畫區之土地為金門縣金沙鎮北九十劃段 302、303、304、328、329、330、331、332-1、333-2 及 745（部分）等地號十筆土地，合計面積 7,741.14 平方公尺，土地所有權人均為金門縣，如表 5-1 所示。

表 5-1 本計畫區地籍資料明細表

地段	地號	登記面積 (m ²)	計畫使用 面積(m ²)	公告現值 (元/m ²)	申報地價 (元/m ²)	使用分區	所有權人
北九十劃段	302	858.55	858.55	3,600	58	農業區	金門縣
北九十劃段	303	992.14	992.14	3,400	58	農業區	金門縣
北九十劃段	304	991.80	991.80	3,400	58	農業區	金門縣
北九十劃段	328	991.80	991.80	3,400	58	農業區	金門縣
北九十劃段	329	992.13	992.13	3,400	58	農業區	金門縣
北九十劃段	330	859.72	859.72	3,600	58	農業區	金門縣
北九十劃段	331	861.06	861.06	3,600	58	農業區	金門縣
北九十劃段	332-1	496.07	496.07	3,400	58	農業區	金門縣
北九十劃段	333-1	495.90	495.90	3,400	58	農業區	金門縣
北九十劃段	745	778.88	201.97	3,400	58	農業區	金門縣
總計		8,318.05	7,741.14	--	--	--	--

註：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整

貳、土地價值估算

經查詢實價登錄交易資訊，金沙鎮民國 111 年 01 月至民國 113 年 2 月間交易實例中，面積 400 平方公尺以上，排除特殊交易案例後，共計有 70 筆資料（本計畫列出部分之交易明細，詳如表 5-2）；但其中位於農地重劃區內、臨主要道路，區位條件與本計畫土地相類似之交易實例共有 3 例。

北九十劃段 302、303、304、328、329、330、331、332-1、333-1、745(部分)等 10 筆土地，依表 5-2 交易之實例，經情況因素、價格日期、

區域因素、個別因素調整後，推估農村聚落土地平均單價估計為每平方公尺 3,600 元至 8,100 元間（臨沙青路一側之土地土地價值較高），各筆土地評估明細詳表 5-3，評估總價 41,214,066 元（土地價值評估如表 5-4）。

表 5-2 金沙鎮北九十劃段鄰近土地交易明細表

編號	交易日期	交易標的		面積 (m ²)	使用分區	交易總價 (元)	單價 (元/m ²)	臨路條件
1	112/9/15	北九十劃段	107	448.22	農業區	6,480,000	4,255	產業道路
		北九十劃段	111	1074.77	農業區			
2	112/4/9	北九十劃段	106	489.29	農業區	1,820,000	3,720	產業道路
3	112/2/8	北九十劃段	169	980.57	農業區	3,600,000	3,671	產業道路
4	112/9/5	北九十劃段	527-1	500.18	農業區	2,000,000	3,999	產業道路
5	112/5/29	浯坑劃測段	518	930	農業區	3,700,000	3,978	產業道路
6	111/11/10	沙港劃段	688	682.14	農業區	6,600,000	8,800	環島北路四段
		沙港劃段	688-2	67.89	道路用地			
7	111/7/8	北九劃段	1160	903.1	農業區	7,500,000	7,500	沙青路
		北九劃段	1160-1	96.9	道路用地			
8	112/9/18	沙港劃段	367	930.35	農業區	7,500,000	7,500	沙青路
		沙港劃段	367-1	69.69	道路用地			

資料來源：內政部不動產交易實價登錄、本計畫彙整

表 5-3 農村聚落各筆土地價格評估彙整表

地段	地號	使用面積 (m ²)	公告現值 (元/m ²)	臨路	評估單價 (元/m ²)	市價(元)
北九十劃段	302	858.55	3,600	沙青路(二面路)	8,100	6,954,255
北九十劃段	303	992.14	3,400	農路(二面路)	4,100	4,067,774
北九十劃段	304	991.80	3,400	農路(二面路)	4,100	4,066,380
北九十劃段	328	991.8	3,400	農路	4,000	3,967,200
北九十劃段	329	992.13	3,400	農路	4,000	3,968,520
北九十劃段	330	859.72	3,600	沙青路	7,900	6,791,788
北九十劃段	331	861.06	3,600	沙青路	7,900	6,802,374
北九十劃段	332-1	496.07	3,400	農路	3,900	1,934,673
北九十劃段	333-1	495.90	3,400	農路	3,900	1,934,010
北九十劃段	745	201.97	3,400	現做農路使用	3,600	727,092
總計		7,741.14				41,214,066

資料來源：本計畫彙整

表 5-4 農村聚落住宅街廓之土地價值評估表

農村聚落街廓	街廓面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	市價(元)	臨路
農聚(一)	884.95	8,100	7,168,095	面對沙青路
農聚(二)	750.28	4,100	3,076,148	面對農路
農聚(三)	791.10	4,100	3,243,510	面對農路
農聚(四)	738.27	7,900	5,832,333	面對沙青路
農聚(五)	788.80	4,000	3,155,200	面對農路
農聚(六)	740.32	4,000	2,961,280	面對農路
小計	4,693.72	-	25,436,566	-

資料來源：本計畫彙整

第二節 工程費用估算

壹、農村聚落工程費用之估算依據

本計畫區面積共 7,741.14 平方公尺(0.77 公頃)，需動用之工程內容主要為整地、開闢社區道路、排水溝渠、社區綠地等，有關工程經費之參考及提列過程如下：

后豐新村公共設施開發工程：民國 106 年發包，預算金額 44,989,114 元，基地面積約 1.3465 公頃，平均每公頃 33,410,727 元；安岐新村道路及公共設施開闢工程：民國 108 年決標，金額 29,655,500 元，基地面積約 0.9554 公頃，平均每公頃 31,039,879 元。

因安岐新村道路及公共設施開闢工程為民國 108 年發包決標金額，且該工程之施工內容、規劃設計與本計畫工程相似度極高，故本計畫工程經費以安岐新村道路及公共設施開闢工程經費為參據，配合 108 年至 112 年間物價調整率(以 20%計算)，再加計物價上漲率 5%，規劃設計監造費用以工程總價 5%計算，調整後每公頃工程成本暫估為 40,740,000 元。

貳、農村聚落住宅街廓之開發費用

- 一、農村聚落住宅街廓面積為 4,693.72 平方公尺(0.4694 公頃)，工程費用約為 19,123,000 元(計算式： $40,740,000 \times 0.4694 \div 1000 = 19,123,000$)。
- 二、估計施工期間 2 年，施工期間之年利率為 3.133%，須負擔之利息費用為 1,198,247 元(計算式： $19,123,000 \times 3.133\% \times 2 = 1,198,247$)。
- 三、施工期間可能產生之其他費用，按工程費用 5%計提為 956,150 元(計算式： $19,123,000 \times 5\% = 956,150$)。
- 四、農村聚落住宅街廓之工程費用為 21,277,397 元(如表 5-5)，每平方公尺應負擔之工程費用約為 4,533 元。

表 5-5 農村聚落住宅街廓之工程費用估算表

項 目	面 積 (公頃)	金 額 (元)
農村聚落住宅街廓面積(公頃)	0.4728	-
工程成本(元/公頃)	-	40,740,000
農村聚落住宅街廓工程成本	-	19,123,000
預期工發期間 2 年利息負擔(按 112/12/19 五大銀行基準利率 3.133%計算)	-	1,198,247
預期可能產生其他支出(以總成本 5%計算)	-	956,150
農村聚落住宅街廓工程成本	-	21,277,397
農村聚落住宅街廓每平方公尺應負擔工程款	-	4,533

資料來源：本計畫估算

參、農村聚落之公共設施開發費用

- 一、農村聚落公共設施面積為 3,047.42 平方公尺(0.3047 公頃)，工程費用約為 3,901,000 元(計算式： $12,800,000 \times 0.3047 \div 1000 = 3,901,000$)。
- 二、估計施工期間 2 年，施工期間之年利率為 3.133%，須負擔之利息費用為 244,437 元(計算式： $3,901,000 \times 3.133\% \times 2 = 244,437$)。
- 三、施工期間可能產生之其他費用，按工程費用 5%計提為 195,050 元(計算式： $3,901,000 \times 5\% = 195,050$)。
- 四、公共設施工程費用為 4,340,487 元(如表 5-6)，農村聚落綠地、廣場、通路、停車場公設每平方公尺應負擔工程款為 1,424 元。

表 5-6 農村聚落之公共設施工程費用估算表

項 目	面 積 (公頃)	金 額 (元)
農村聚落綠地、廣場公設面積(公頃)	0.3013	-
工程成本(元/公頃)	-	12,800,000
農村聚落綠地、廣場公設工程成本	-	3,901,000
預期工發期間 2 年利息負擔(按 112/3/29 五大銀行 基準利率 3.133%計算)	-	244,437
預期可能產生其他支出(以總成本 5%計算)	-	195,050
農村聚落綠地、廣場公設工程成本	-	4,340,487
農村聚落綠地、廣場公設每平方公尺應負擔工程款	-	1,424

資料來源：本計畫估算

肆、農村聚落所需之工程費用及總成本

- 一、農村聚落住宅街廓所需之工程費用合計約 21,277,397 元。
- 二、農村聚落相關公共設施所需之工程費用合計約 4,340,487 元。
- 三、農村聚落需用之總工程費用合計估計為 25,617,884 元。
- 四、農村聚落住宅街廓土地價值估計為 25,436,566 元。
- 五、總成本約為 51,054,450 元，農村聚落住宅街廓基地每平方公尺需負擔之成本約為 10,877 元(計算式： $51,054,450 \div 4,693.72 \doteq 10,877$)。

第六章 土地交換替選方案及作業流程

第一節 土地交換替選方案

為提升官嶼里聚落內私有地主參與公用開放空間用地及公共設施土地取得之認同感及意願，若採徵收方式取得聚落內私有土地，恐難與私有土地所有權人達成共識，且民意反彈甚大，為順利取得官嶼里聚落內公用開放空間用地及公共設施土地，本計畫研析下列相關替選方案及所對應之情況：

一、策略一：透過縣有土地規劃農村聚落與私有公共設施用地共同開發，進行公私有土地交換

(一) 情況說明

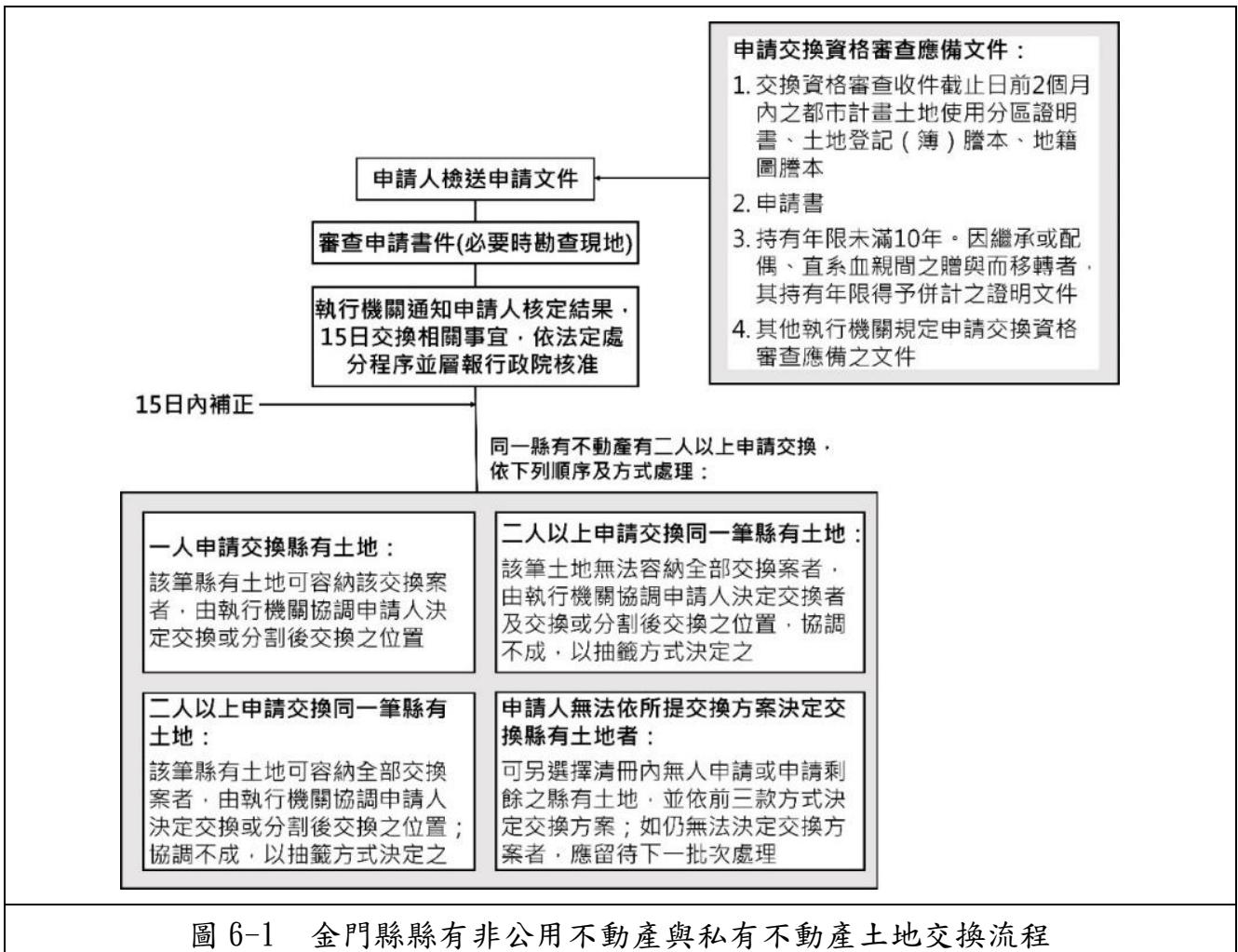
利用述美國小周邊之縣有土地規劃為農村聚落，提升土地利用價值，使官嶼里聚落內公用開放空間用地之私有土地所有權人同意以共同開發方式交換分配其土地，以取得官嶼里聚落內公用開放空間之私有地。

(二) 法源依據

1. 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法
2. 金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點
3. 金門特定區計畫重大公共設施建設與縣有土地農村聚落共同開發及土地交換作業規定

(三) 金門縣縣有非公用不動產與私有不動產土地交換流程

有關本計畫之土地交換依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」辦理，其申請土地交換之文件與作業流程，如圖 6-1 所示。



資料來源：金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點、本計畫繪製

二、策略二：土地所有權人與其他土地所有權人協商合併採共同持分分配

(一)情況說明

適用於官嶼里聚落內公用開放空間用地之私有土地所有權人持有土地面積狹小者，參與農村聚落縣有土地共同開發時，依比例計算未達土地分配最小面積規模者（惟民情因素，恐民眾對於此策略接受度較低）。

(二)法源依據

1. 地籍測量實施規則
2. 土地登記規則
3. 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法
4. 金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點

二、策略三：利用官嶼里聚落內周邊鄰近之零星縣有非公用土地進行交換

(一)情況說明

適用於官嶼里聚落內公用開放空間用地之私有土地所有權人持有土地面積狹小者，參與農村聚落縣有土地共同開發時，依比例計算未達土地分配最小面積規模者，可採取縣有非公用土地與私有公共設施用地進行土地交換。

惟應避免與國家公園範圍內土地辦理交換，以免民眾降低交換土地之意願。

(二)法源依據

1. 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法
2. 金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點

四、策略四：依法按市價協議價購以取得官嶼里聚落內公用開放空間用地內之私有地

(一)策略說明

官嶼里聚落內公用開放空間用地之私有土地所有權人無法取得聯繫、或不願參與農村聚落縣有土地共同開發、或不願與官嶼里聚落內周邊鄰近之零星縣有土地交換者，可依法按市價協議價購或進行土地徵收。

(二)法源依據

1. 土地徵收條例
2. 土地徵收條例施行細則

第二節 土地交換選配作業流程

本計畫之農村聚落採兩階段土地交換選配，其作業流程如下：

一、第一階段土地選配

採「先登記街廓再抽籤決定選配土地」，由計畫範圍內土地所有權人先向縣政府登記欲選擇選配之農村住宅街廓，而後由縣政府再按各區內街廓逐一排定日期時間，通知登記該街廓之抽籤戶（農村聚落土地所有權人），按街廓辦理抽籤及選配農村住宅土地。

二、第二階段土地選配

採「直接抽籤決定選配土地」，即就第一階段土地選配後剩餘之土地，由第一階段未選配完之土地辦理選配作業，不再登記街廓，而由土地所有權人先進行抽籤，決定選擇選配土地之先後順序後，依序就當時可供選擇之農村住宅土地進行選配作業。

三、第一階段土地選配作業相關事項

（一）依方向選配土地，不得留有空地

抽籤程序結束後，依土地選配籤先後順序，由該抽籤戶就其登記之街廓依方向選配土地，自第一宗土地依序逐宗進行選配，各選配之土地間不得留有縫隙。

（二）農村住宅街廓土地，不足供擇定該街廓之抽籤戶選配時

各街廓之最後一宗土地進行選配時，如該街廓賸餘土地不足該抽籤戶應受選配之土地面積，該抽籤戶得依下列方式擇一辦理選配：

1. 不選配該街廓土地，改參與第二階段土地選配作業。
2. 選配該街廓賸餘全部土地，賸餘未選配之土地，參與第二階段土地選配作業。

（三）調整土地選配

每一街廓選配至賸餘土地面積小於90m²時，則由縣政府保留該賸餘土地。

四、第二階段土地選配作業相關事項

(一) 依方向選配土地，不得留有空地

選擇選配土地時，應依方向、順序逐宗選擇選配之土地，各選配之土地間不得留有縫隙。

(二) 得將土地分開選配

抽籤戶得將其應選配之土地面積分開選擇2個以上街廓選配，但於各街廓選配之土地面積應不可小於最小農村住宅土地單元面積。

(三) 該街廓土地不足供該抽籤戶選配時

抽籤戶選擇街廓時，如該街廓賸餘土地不足予其選配時，抽籤戶可就下列方式擇一辦理：

1. 改選其他賸餘且足以供其選配之土地來辦理。
2. 於符合最小農村住宅土地單元面積 90m^2 之原則下，要求該街廓賸餘土地全部或部分選配予該抽籤戶，賸餘未受選配之土地再就其他可供選配之街廓進行選配；如抽籤戶賸餘未選配之土地面積小於最小農村住宅土地單元面積時，抽籤戶可選擇於下次選配作業時，再與其他土地所有權人申請合併選配。

(四) 調整土地選配

每一街廓選配至賸餘土地面積小於 90m^2 時，則由縣政府保留該賸餘土地。

第七章 其他--土地交換原則

本計畫以北九十劃段農村聚落土地與官嶼里聚落內私有土地交換，依據「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」規定，縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以「價值相等」為原則。

因官嶼里幅員甚大，包含國家公園、官澳自然村、塘頭自然村、青嶼自然村，以 112 年間之交易實例為例（如圖 7-1），各地區之價格因區位及條件而不同，其中以自然村專用區之土地價格較高，而自然村周邊之農業區土地價格較低（約為 0.1~0.5 萬元/m²）。

後續金門縣政府欲將官嶼里內供道路及公共開放空間土地與本計畫農村聚落進行土地交換作業時，應另進行欲交換土地之實際估價作業程序，以昭公信。



資料來源：本計畫繪製

附 件

附件 113 年 6 月 14 日金門縣都市計畫委員會 第 108 次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 108 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 113 年 6 月 14 日（星期五）下午 3 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：張委員瑞心代、王委員登緯代

（因主任委員及副主任委員另有要公無法出席，依各級都市計畫委員會組織規程 7 條規定，由出席委員互推一人代理主席；經出席委員互推，由張委員瑞心代理主席第 1~4 案、王委員登緯代理主席第 5~6 案。）

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：李宜璇、盧怡珊、呂曉婷、黃嘉萱

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：「金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程」免依土管要點規定退縮提會審議案。

第二案：「工乙-五 金湖鎮湖前段 131-3 地號工廠興建工程」免依土管要點規定退縮提會審議案。

第三案：「官嶼里聚落公用開放空間用地取得及北九十劃段農村聚落共同開發計畫」案。

第四案：「金門特定區計畫土地使用許可審查要點條文增、修訂案」。

第五案：「變更金門特定區計畫（金湖鎮士校段工商綜合專用區實施進度）」再提會審議案。

第六案：「變更金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區細部計畫）」再提會審議案。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 5 時 50 分。

第三案：「官嶼里聚落公用開放空間用地取得及北九十劃段農村聚落共同開發計畫」案。

說明：

- 一、法令依據：金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定。
- 二、計畫範圍：金沙鎮北九十劃段 302、303、304、328、329、330、331、332-1、333-1、745（部分）等地號，面積計約 7,741 平方公尺。
- 三、概述：
 - (一) 官嶼里週邊道路系統尚未健全，考量未來聚落、海岸及山體整合發展下，業經完成金沙鎮及官嶼里之規劃，未來遊客引進後，為提升人車動線、公共空間及停車需求之服務，爰辦理官嶼里聚落公共設施及公用開放空間用地取得事宜。
 - (二) 本案將縣有土地以農村聚落（土地權屬如附圖 2、北九十劃段農村聚落之配置與規劃如附表 1 及附圖 3）共同開發方式，交換官嶼里聚落內之私有公共設施土地或公用開放空間用地，達成公共利益與民眾權利之平衡。
 - (三) 本案依「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」提請委員會審議，以利計畫開發。

決議：本案係為取得金沙鎮官嶼里聚落公用開放空間用地，擬訂農村聚落共同開發計畫，惟因計畫區為縣有地，業經辦理農地重劃，其已面臨計畫道路且地籍方整，請補充說明透過農村聚落辦理土地交換之理由，另農聚(三)街廓建議方正規劃，餘照提案內容通過。