

「金門縣烈嶼鄉東園劃段  
青年住宅農村聚落共同開發計畫」

計 畫 書

擬定機關：金門縣政府

中 華 民 國 1 1 4 年 0 2 月



## 目 錄

<b>第一章 計畫緣起與目標</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起與目標 .....	1
第二節 計畫範圍 .....	1
第三節 本計畫作為金門縣重大公共建設開發之必要性 .....	1
<b>第二章 相關資料蒐集及分析</b> .....	<b>3</b>
第一節 上位計畫--金門特定區計畫概要 .....	3
第二節 相關計畫 .....	6
第三節 相關法令 .....	7
第四節 金門縣人口結構與分布 .....	17
第五節 金門縣產業結構 .....	21
<b>第三章 所得水準與房價所得比</b> .....	<b>25</b>
第一節 金門縣家戶所得水準 .....	25
第二節 金門縣房價所得比 .....	25
<b>第四章 本計畫區及周邊地區土地使用現況</b> .....	<b>27</b>
第一節 本計畫區周邊之土地使用分區與公共設施 .....	27
第二節 本計畫區與周邊地區之土地使用現況 .....	28
第三節 本計畫區及周邊地區之道路系統 .....	30
第四節 土地權屬分布與清冊 .....	31
<b>第五章 課題分析與對策研擬</b> .....	<b>33</b>
<b>第六章 青年自建住宅之土地使用配置</b> .....	<b>37</b>
第一節 名詞解釋 .....	37
第二節 青年自建住宅(農村聚落)規劃方案(草案) .....	37
第三節 土地使用管制要點 .....	40

---

第四節 農村聚落設計規範.....	43
第五節 土地選配方案與流程.....	44
<b>第七章 財務計畫.....</b>	<b>45</b>
第一節 土地成本估算.....	45
第二節 工程費用估算.....	46

## 圖目錄

圖 1-1	計畫區位置示意圖 .....	2
圖 1-2	計畫區之土地使用分區示意圖 .....	2
圖 2-1	民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)25-45 歲人口數折線圖 .....	19
圖 2-2	民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)扶養比折線圖 .....	19
圖 2-3	民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)老化指數折線圖 .....	20
圖 2-4	民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)18-40 歲人口數折線圖 .....	20
圖 4-1	計畫區周邊之土地使用分區分布示意圖 .....	27
圖 4-2	計畫區周邊之公共設施分布示意圖 .....	28
圖 4-3	計畫區內及周邊土地使用現況示意圖 .....	29
圖 4-4	計畫區周邊道路系統示意圖 .....	30
圖 4-5	計畫區土地權屬示意圖 .....	31
圖 5-1	計畫區與 IV-21 號計畫道路之關係示意圖 .....	33
圖 5-2	計畫區與周邊水庫集水區之位置關係示意圖 .....	33
圖 6-1	計畫區之規劃方案配置與地籍示意圖 .....	39
圖 6-2	計畫區之規劃方案配置與地形示意圖 .....	39
圖 6-3	計畫區之規劃方案配置與正射影像示意圖 .....	40
圖 6-4	農村住宅興建之青年住宅基地單元境界線長度較短之一側，應自通路或道路境界線退縮 1.5 公尺建築之示意圖 .....	42
圖 6-5	金門縣青年住宅自建土地讓售作業流程 .....	44

## 表目錄

表 2-1	現行金門特定區計畫都市計畫土地使用分區面積表 .....	3
表 2-2	現行金門特定區計畫都市計畫公共設施用地面積表 .....	4
表 2-3	與本計畫相關之計畫彙整表 .....	6
表 2-4	金門縣(未含烏坵鄉)歷年人口結構統計表 .....	17
表 2-5	金城鎮歷年人口結構統計表 .....	17
表 2-6	金湖鎮歷年人口結構統計表 .....	18
表 2-7	金沙鎮歷年人口結構統計表 .....	18
表 2-8	金寧鄉歷年人口結構統計表 .....	18
表 2-9	烈嶼鄉歷年人口結構統計表 .....	19
表 2-10	民國 104 年金門縣各鄉鎮一級產業家數統計表 .....	21
表 2-11	金門縣民國 111 年產業級別及產業人口統計表 .....	22
表 2-12	金門縣近 10 年各級產業人口變遷統計表 .....	23
表 3-1	金門縣家戶所得情形彙整表 .....	25
表 4-1	計畫區周邊道路幾何 .....	30
表 4-2	計畫區之土地清冊 .....	31
表 4-3	計畫區地籍資料明細表 .....	32
表 5-1	本案與「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」 檢核表 .....	34
表 6-1	計畫區之土地使用面積分配表 .....	38
表 7-1	計畫區地籍資料明細表 .....	45
表 7-2	計畫區鄰近土地交易明細表 .....	45
表 7-3	計畫區土地估算價格表 .....	46
表 7-4	計畫區內不含青年住宅基地土地之土地開發工程總經費概估明細表 .....	47

## 第一章 計畫緣起與目標

### 第一節 計畫緣起與目標

縣府為加強照顧弱勢族群，期許青年在地生根，推動青年住宅政策，將於各鄉鎮推動青年住宅示範區，示範區選址以交通方便，需求分流為主要考量。為配合金門縣政府住宅政策，將積極推動青年自建住宅方案，規劃以烈嶼鄉東園劃段部分 150、316 及 317(供通路使用)、318 地號等 4 筆土地為示範區，比照戰地政務時期金門國宅（售地自建）處理模式，提供土地專案讓售縣籍青年，為青年住宅解套。為配合縣府推動之低碳島政策，鼓勵青年住宅申請人可於屋頂設置再生能源設備，如：太陽能板。

本案擬就前述農業區之縣有土地以青年住宅方式辦理用地規劃，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作業規定」完成都市計畫程序，達成下列計畫目標：

- 一、完成本縣青年住宅用地都市計畫程序及土地規劃。
- 二、活化縣有土地資源，使地盡其利。

### 第二節 計畫範圍

計畫範圍坐落於烈嶼鄉林湖村，位於南環道(濱海大道)北側，面積為 3,964.93 平方公尺，相關位置如圖 1-1~1-2 所示。

### 第三節 本計畫作為金門縣重大公共建設開發之必要性

為提高金門縣青年家庭定居於家鄉之意願，以促進青年居住福利為導向，解決縣籍青年住宅負擔之壓力，研提本青年住宅方案。

根據內政部不動產交易實價登錄，金門縣民國(以下同)111 年之不動產中位數價格約為 765 萬元，根據金門縣政府主計處統計，金門縣每家戶可支配所得中位數價格約為 97 萬元，推估房價所得比為 7.8 倍，表示一個家庭平均需花費 7.8 年之全部所得方可負擔房產價格，顯示金門縣民房價負擔沉重。

金門縣於 112 年 1 月戶籍總人口達 14.2 萬人，雖非全部為常住人口，但若有青年適居之青年住宅，可增加青年人口回流，有助於減緩人口老化指數上升趨勢，並帶動金門整體發展。



## 第二章 相關資料蒐集及分析

### 第一節 上位計畫--金門特定區計畫概要

#### 一、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，金門特定區計畫目前正辦理第二次通盤檢討作業，而現行之金門特定區計畫，依「變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案」(112.05.02)之主要內容概述如下：

#### 二、計畫範圍及面積

依民國 104 年 3 月 18 日公告實施「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」，金門特定區計畫面積為 15,536.28 公頃。

#### 三、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，面積約為 13,724.35 公頃，詳見表 2-1。

表 2-1 現行金門特定區計畫都市計畫土地使用分區面積表

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	932.34	6.00
	住宅區	121.26	0.78
	商業區	39.18	0.25
	甲種工業區	84.54	0.54
	乙種工業區	53.22	0.34
	行政區	0.08	0.00
	文教區	35.51	0.23
	古蹟保存區	0.82	0.01
	保存區	8.96	0.06

項目	面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
工商綜合專用區	7.97	0.05
休閒專用區	0.59	0.00
電信專用區	0.58	0.00
郵政專用區	0.08	0.00
農會專用區	0.79	0.01
旅館專用區	7.01	0.05
宗教專用區	1.43	0.01
倉儲批發零售專用區	7.95	0.05
社會福利設施專用區	4.65	0.03
閩南建築專用區	18.79	0.12
文化產業專用區	8.77	0.06
產業專用區	18.54	0.12
土石採取專用區	9.99	0.06
國家公園區	3,573.68	23.00
風景區	783.30	5.04
保護區	2,829.77	18.21
農業區	5,169.79	33.28
養生健康照護產業專用區	4.76	0.03
合計	13,724.35	88.34

資料來源：變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案

#### 四、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、園道用地及殯葬設施用地等公共設施用地，面積約為 1,811.93 公頃，詳見表 2-2。

表 2-2 現行金門特定區計畫都市計畫公共設施用地面積表

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	42.98	0.28
	文中用地	26.50	0.17
	文高用地	20.39	0.13
	文大用地	22.17	0.14
	小計	112.04	0.72

項目		面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
遊憩用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.00
	公園用地	208.67	1.34
	綠地	9.03	0.06
	體育場用地	13.00	0.08
	小計	231.06	1.48
交通業用地	車站用地	0.55	0.00
	港埠用地	378.22	2.43
	道路用地	460.46	2.96
	航空站用地	201.29	1.30
	小計	1,040.52	6.70
機關用地		295.86	1.90
社教用地		4.69	0.03
衛生醫療機構用地		4.09	0.03
市場用地		3.18	0.02
停車場用地		4.67	0.03
廣場兼停車場用地		0.95	0.01
廣場用地		1.08	0.01
加油站用地		0.37	0.00
自來水廠用地		38.91	0.25
電力事業用地		19.56	0.13
污水處理廠用地		5.83	0.04
墳墓用地		29.19	0.19
環保事業用地		13.27	0.09
垃圾掩埋場用地		2.31	0.01
溝渠用地		3.03	0.02
園道用地		0.35	0.00
殯葬設施用地		0.97	0.01
合計		1,811.93	11.66

資料來源：變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案

## 第二節 相關計畫

### 一、上位計畫--金門特定區計畫概要

以下就近年來與本計畫相關之計畫，進行資料蒐集與分析，以供本計畫參考，彙整結果如表 2-3 所示，相關法令列示於附件一。

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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <li>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、發揚風師爺信仰精神，並深化觀光資源，以促進地方發展。</li> <li>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。</li> </ol>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
五	金門縣金沙鎮沙溪一劃段青年住宅農村聚落共同開發計畫(112 年)	為提高金門縣青年家庭定居於家鄉之意願，以促進青年居住福利為導向，解決縣籍青年住宅負擔之壓力，比照戰地政務時期金門國宅(售地自建)模式，提供青年住宅農村聚落土地之專案讓售縣籍青年，為青年住宅提供興建基地。

資料來源：本計畫彙整

### 第三節 相關法令

#### 一、「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」第十三之一點(110.08.10)

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
<b>壹、總則</b>	
一	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。
二	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。
三	本作業規定主管機關為金門縣政府（以下簡稱本府）。
四	<p>本作業規定用詞定義如下：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 農村住宅：指農村聚落內之住宅。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<b>貳、「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之規劃與審議</b>	
五	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。
六	<p>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：</p> <p>(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</p> <p>(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</p> <p>(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</p>
七	<p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 六公尺（含）以上之社區道路。</p> <p>(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。</p> <p>(四) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。</p> <p>(五) 其他。</p> <p>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。</p>

條次	條文內容										
八	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。										
九	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。										
十	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。										
十一	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。										
十二	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。										
<b>參、農村住宅建造執照申請與建築規定</b>											
十三	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。										
十四	<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。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										
十五	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。										
<b>肆、附則</b>											
十六	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。										
十七	本作業規定自公布日施行。										

## 三、金門縣縣有財產管理自治條例 (僅列示重點相關條文) (105.01.04)

條次	條文內容
40	各機關因公務需使用私有土地及其改良物得辦理租用，但應報經本府核准為之。
41	各機關租用私有土地，應訂定租賃契約。如係租地建屋者，應設定地上權，如有通道交通關係者，應設定地役權。
42	私有土地及其改良物有下列情形之一者，不得租用或押租： 一、已有糾紛者。 二、產權不明或無法出具權利書狀者。
43	各機關押租私有土地及其改良物時，其押金總額應低於房地評價減除預計土地增值稅後之餘額，並設定第一順位抵押權登記。
44	各機關租用或押租私有土地及其改良物，除租地建屋外，其租期最長不得超過五年，屆時如需繼續使用，應報經本府核准後再行辦理續租。
45	各機關租用或押租房地，應按原定計畫使用，非報經本府核准不得擅自變更改用途。
46	非公用不動產之出租，依下列規定辦理：(以下略)
49	非公用不動產之租賃期限，應依下列規定辦理：(以下略)
50	非公用不動產出租時有下列情形之一者，應無條件終止租約：(以下略)
57	非公用不動產之處分，除放領由地政局依法辦理外，其餘應於完成法定處分程序後由本府統一辦理，並得指定適當機關或機構為執行機關。
58	非公用不動產出售範圍如下：(以下略)
59	前條規定出售之不動產，其處理方式如下：(以下略) 對公營(用)事業及金融機構因業務必需者，得予專案讓售。 戰地政務終止前接受贈與取得之土地，且為非公用財產，經管理機關確認已無使用必要或廢置者，主管機關得專案標售，原權利人或其繼承人有依得標之同等條件於規定期間內優先承購之權，上列土地建有縣有建築改良物時得一併處理。
59-1	依第五十八條第一項第四款規定於戰地政務終止前，因徵收、價購或徵購取得之土地，管理機關(單位)已無使用或事實已廢棄使用者，原土地所有權人或其繼承人於民國九十四年四月七日前得向管理機關(單位)申請按收件日當年度公告現值計算之地價購回其土地，但徵收、價購或徵購之價額超出該計算所得之地價時，應照原徵收、價購或徵購之價額購回，管理機關(單位)接受申請，審查不合規定者，應通知申請人於三十日內予以補正，審查合於規定者，完成處分法定程序後，管理機關(單位)應通知該申請人於三十日內繳價，逾期不繳價者，視為放棄。 前項土地原所有權人或其繼承人未於申請期限屆滿日前申請購回者，期滿後公產管理機關(單位)得專案標售，並通知原所有權人或其繼承人，標售時原所有權人或其繼承人得以同樣條件優先購買之權，接到通知或自公告日起十五日內不表示者，者，其優先權視為放棄。
59-2	依廢止前金門馬祖東沙南沙地區安全及輔導條例第十四條之一申請縣有土地之歸還或取得所有權，因管理機關提出異議，經依土地法第五十九條調處結果，准由申請人辦理所有權登記，現仍登記縣有者，如該縣有土地屬非公用財產，原申請人或其繼承人得於本條文修正公布之日起三年內檢附金門縣政府不動產糾紛調處結果通知書，向該管縣有

條次	條文內容
	土地管理機關申請按當年度公告現值計算之地價專案讓售。
60	<p>共有非公用之不動產，其出售方式依下列規定：</p> <p>一、房屋連同基地共有者，如基地依法不得分割或分割後無法單獨使用，按縣有應有部分限期讓售與他共有人，逾期不承購者，得予標售，標售時他共有人得照決標價格優先承購。</p> <p>二、共有土地，如依法不得分割或分割後無法單獨使用時，按縣有應有部分標售，標售時他共有人得照決標價格優先承購。</p> <p>三、共有土地已建有他人房屋者，如基地依法不得分割或分割後無法單獨使用，按縣有應有部分限期讓售與地上權人、典權人或基地承租人。逾期不承購時，由他共有人承購，如均不承購時，得予標售，地上權人、典權人、基地承租人或他共有人得比照決標價格優先承購。</p> <p>四、共有房屋依下列順序讓售縣有應有部分；其逾期不承購者得予標售：</p> <p>(一) 有租賃關係之基地所有權人。</p> <p>(二) 房屋之他共有人。</p> <p>(三) 無租賃關係之基地所有權人。</p> <p>(四) 房屋使用人。</p> <p>前項共有非公用不動產之出售，並應依照審計法令有關規定辦理。</p>
61	<p>各機關管理之不動產無需保留公用，經變更為非公用財產者，依有關規定辦理。</p> <p>縣有房屋使用國有、直轄市有、鄉（鎮、市）有基地或國有、直轄市有、鄉（鎮、市）有房屋使用縣有基地者，得經雙方同意委託價值較高之一方辦理出售，其所得價款分別歸入各級政府之公庫。</p>
62	<p>非公用不動產，為社會、文化、教育、慈善救濟團體舉辦公共福利事業或慈善救濟事業所必需者，且已依法設立法人並備具事業計畫，指明價款來源報由各該事業主管機關核定者，得申請專案讓售。</p>
63	<p>非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權。但因土地重劃、界址調整便利完整使用或其他法令規定或特殊情形必須交換，經專案核准者，不在此限。</p> <p>縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，以價值相等為原則；如價值不等時得就其超差額部分相互補償。</p> <p>前項價值，參依國有財產計價方式或委託不動產估價師辦理查估，送請縣有財產審議委員會審議。</p> <p>申請人對前項查估之價值有異議者，得申請複估，並以一次為限。</p> <p>非公用不動產與私有不動產相互交換要點由本府定之。</p>

#### 四、青年安心成家作業規定 (僅列示重點相關條文) (104.03.18)

本計畫主要係為協助縣籍青年人口購置住宅土地之方案，依內政部營建署之國民住宅組所訂之「青年安心成家作業規定」、「青年購屋低利貸款作業規定」，其申請條件皆為二十歲以上至四十歲以下，然經立法院三讀通過修正民法部分條文，於2023年1月1日起民法成年年齡下修至18歲，年滿18歲的國民，即屬於民法完全行為能力人，亦適用辦理附擔保分期業務，爰「青年安心成家作業規定」、「青年購屋低利貸款作業規定」其申請條件後續有機會下修至十八歲以上至四十歲以下。

另依「金門縣青年住宅自建土地讓售作業要點」，讓售申請人須設籍於金門縣(以下簡稱本縣)，年滿二十五歲至四十五歲或未滿二十五歲已成家之中華民國國民。

條次	條文內容
一	內政部(以下簡稱本部)依據行政院一百零一年六月十八日院臺建字第一〇一〇一三三八八五號函核定之青年安心成家方案，為辦理住宅補貼業務，特訂定本作業規定。
二	<p>本規定名詞定義如下：</p> <p>(一) 新婚：申請人於申請日前二年內結婚。</p> <p>(二) 育有子女：申請人育有未滿二十歲之子女，且該子女與申請人或申請人之配偶設籍於同一戶。</p> <p>(三) 新婚租屋：新婚且申請租金補貼。</p> <p>(四) 新婚購屋：新婚且申請前二年零利率購置住宅貸款利息補貼。</p> <p>(五) 育有子女租屋：育有子女且申請租金補貼。</p> <p>(六) 育有子女購屋：育有子女且申請前二年零利率購置住宅貸款利息補貼。</p> <p>(七) 育有子女換屋：育有子女、家庭成員僅持有一戶住宅且申請前二年零利率購置住宅貸款利息補貼。</p> <p>(八) 家庭成員：申請人及其配偶、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬、申請人或其配偶之戶籍內直系親屬之戶籍外配偶。</p> <p>(九) 結婚日：戶籍謄本結婚登記之日期。但符合中華民國九十六年五月二十三日修正公布之民法第九百八十二條施行前所定結婚要件者，不在此限。</p> <p>(十) 單親家庭：指離婚、喪偶、配偶服刑、申請時配偶失蹤達六個月以上或未曾結婚，且育有未滿二十歲之子女者。</p> <p>(十一) 重大傷病：指符合行政院衛生署最近公告「全民健康保險重大傷病範圍」之疾病。</p> <p>前項所定申請人，應為中華民國國民。但申請人因喪偶、離婚或其他原因，致成為單親家庭之外籍人士持有外僑居留證，或大陸籍人士持有依親居留證、長期居留證，且其未成年子女於本國設有戶籍者，不在此限。</p> <p>第一項所定配偶為外籍或大陸籍者，應持有外僑居留證或依親居留證、長期居留證；不具備者，應有入出國(境)紀錄證明。</p>
五	本部就下列事項辦理公告；直轄市、縣(市)主管機關應於直轄市、縣(市)政府及所轄鄉(鎮、市、區)公所張貼公告，並請鄉(鎮、市、區)公所轉知各村里辦公室公告周知；(以下略)

條次	條文內容
六	<p>資格審查程序如下：</p> <p>(一) 直轄市、縣(市)主管機關對申請住宅補貼案件應即初審，對資料不全者，應一次通知限期補正；逾期不補正或不符合規定者，駁回其申請。直轄市、縣(市)主管機關將初審合格之申請案列冊後，由本部營建署轉交財稅機關提供家庭成員之家庭年收入、不動產持有狀況等資料，再由直轄市、縣(市)主管機關依財稅機關提供之資料辦理複審；複審不合格者，駁回其申請。直轄市、縣(市)主管機關應於受理期間屆滿二個月內完成全部審查作業；必要時，得延長二個月。</p> <p>(二) 申請住宅補貼經審查合格，直轄市、縣(市)主管機關應按年度辦理戶數，於審查完成後一個月內依評點基準評定之點數高低，依順序及計畫辦理戶數分別發給租金補貼核定函或前二年零利率購置住宅貸款利息補貼證明；因最低評分相同致超過當年度辦理戶數時，直轄市、縣(市)主管機關應就上開評分相同者，以抽籤為之。</p> <p>前項資格審查，以提出申請日所具備之條件為審查依據。</p>
十	<p>辦理租金補貼之住宅應符合下列規定：(以下略)</p>
十一	<p>申請租金補貼者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣(市)主管機關申請：(以下略)</p>
十五	<p>新婚購屋或育有子女購屋者，應具備下列各款條件：</p> <p>(一) 二十歲以上至四十歲以下。</p> <p>(二) 住宅狀況應符合下列條件之一：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 家庭成員均無自有住宅。</li> <li>2. 僅持有一戶住宅且該住宅係申請日前二年內購置並已辦理貸款之住宅，其他家庭成員應無其他自有住宅。</li> </ol> <p>(三) 家庭年收入在百分之八十分位點以下。</p> <p>家庭成員個別持有共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。</p> <p>家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。</p> <p>以第一項第二款第二目提出申請者，不得變更住宅標的物。</p>
十六	<p>育有子女換屋者，應具備下列各款條件：</p> <p>(一) 二十歲以上至四十五歲以下。</p> <p>(二) 家庭成員僅有一戶住宅，該住宅應符合第十七點第三項規定。</p> <p>(三) 家庭年收入在百分之八十分位點以下。</p> <p>以育有子女換屋提出申請者，應於直轄市、縣(市)主管機關核發前二年零利率購置住宅貸款利息補貼證明之日起一年內將原有住宅移轉予家庭成員以外之第三人。</p> <p>家庭成員個別持有共有住宅，其持分換算面積未滿四十平方公尺且戶籍未設於該處者，視為無自有住宅。</p> <p>家庭成員個別持有之共有住宅為同一住宅，且其持分換算面積合計達四十平方公尺以上者，視為有自有住宅。</p>

條次	條文內容
十七	<p>新婚購屋、育有子女購屋或育有子女換屋者，應檢附下列書件，於申請期間內，向戶籍所在地之直轄市、縣（市）主管機關申請：(以下略)</p> <p>申請人二年內購置住宅並已辦理貸款者，檢附該住宅之貸款餘額證明及建物登記第一類謄本、建物登記電子謄本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。</p> <p>育有子女換屋者應檢附原有住宅之建物登記謄本、建物登記電子謄本、建物權狀影本、建築使用執照影本或測量成果圖影本，其主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。</p> <p>第一項所定之全戶戶籍謄本、電子戶籍謄本之有效期限為申請日前一個月內。</p>
十八	申辦購置住宅貸款程序：(以下略)
十九	<p>購置住宅優惠貸款額度、償還年限、優惠利率、適用對象及補貼利率。</p> <p>購置住宅貸款核貸與否、貸款額度及償還方式，依承辦貸款金融機構規定辦理。</p>
二十	<p>辦理購置住宅貸款利息補貼者有下列情形之一者，補貼機關應終止利息補貼；承辦貸款金融機構應將自事實發生日起至終止日期間，已撥付之補貼利息，返還補貼機關：(以下略)</p>
二十一	<p>受政府補貼購置住宅之貸款人如於政府補貼利息期間將所購置住宅移轉予配偶或直系親屬以外之第三人，應主動告知直轄市、縣(市)主管機關及承辦貸款金融機構，其因怠於告知而得之不當得利應附加利息(按違約事實發生日承辦貸款金融機構貸放利率計算)返還補貼機關。</p>
二十三	<p>承辦前二年零利率購置住宅貸款之金融機構，應依金融機構申撥前二年零利率購置住宅貸款國庫補貼利息作業程序規定辦理。</p>
二十四	<p>本部營建署就承辦前二年零利率購置住宅貸款之金融機構之補貼利息有關業務，得隨時派員會同直轄市、縣(市)主管機關查核，承辦貸款金融機構應配合辦理。</p>
二十五	<p>年度計畫辦理戶數內之核定戶，其貸款期間所需之利息補貼及租金補貼，由本部全額負擔。直轄市、縣(市)政府得衡酌財政狀況及實際需求增加辦理戶數及額度，其因增加辦理戶數及額度所增加之補貼，由直轄市、縣(市)政府負擔。</p>
二十九	<p>年齡、申請日前二年內結婚及申請日前二年內購置住宅之計算，以申請日為計算基準。但因特殊需要，符合本部公告調整之計算基準者，不在此限。</p>
三十	<p>申請書件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑；無法辨認投遞日期者，推定投郵時間為收件前三日。</p>

## 五、青年購屋低利貸款作業規定 (96.03.23)

條次	條文內容
一	內政部為辦理青年購屋低利貸款，特訂定本作業規定。
二	<p>申請青年購屋低利貸款者，應具備下列各款之條件：</p> <p>(一) 年滿二十歲以上至四十歲之間，在當地設有戶籍者。</p> <p>(二) 與直系親屬設籍於同一戶或有配偶者。</p> <p>(三) 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均無自有住宅（除申請之日以後購置之住宅外，無其他住宅者，必要時由申請人提出購宅時間證明文件）。</p> <p>(四) 家庭年收入在戶數百分之二十分位點以下者。（比照當年度之國民住宅出售出租及貸款自建對象家庭收入標準出租部分辦理；臺灣省省轄市及高雄縣縣轄市比照高雄市標準，臺北縣縣轄市比照臺北市標準，金馬地區比照臺灣省標準辦理。）</p> <p>(五) 本人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶均未曾受政府補助購（建）住宅者。</p> <p>如申請人重複辦有二種以上優惠貸款者，應撤銷貸款資格，並繳還自貸款之日起政府已撥補之利息總額。共同生活戶以一人申請為限，有二人以上同時申請或一人重複申請，即全部撤銷貸款資格。</p>
三	青年購屋低利貸款購置自用住宅之建築改良物主要用途登記應含有住宅或住字樣，其建築改良物登記簿謄本登記原因欄應登記為買賣，如登記為第一次登記，則必須提出買賣之證明文件（如經公證之建築改良物買賣所有權移轉契約）。
四	青年購屋低利貸款之貸款條件依下列規定：(以下略)
五	青年購屋低利貸款之資金來源由金融機構自有資金支應，必要時，由內政部洽請中央銀行協助支應。
六	申請書件之購買地點為當地直轄市及縣（市）政府，所需申請書件由內政部營建署印製，並得酌收工本費。
七	<p>直轄市及縣（市）政府應按內政部公告之受理期限接受申請登記：(以下略)</p> <p>前項申請案件以掛號郵件寄達者，其截止日之認定以郵戳為憑；其郵戳日期模糊不清無法辨認者，推定投郵時間為收件前一日。</p>
八	直轄市及縣（市）政府複審合格戶超過內政部核定該直轄市及縣（市）之年度配額時，應由直轄市及縣（市）政府訂期並公告及書面通知合格戶以公開方式辦理抽籤，俾憑依序核定之依據。
九	資格審查程序如下：(以下略)
十	經核定青年購屋低利貸款購置自用住宅者，應於核定之日起一年內，持提出申請之日以後購置住宅之所有權狀，向承辦貸款金融機構辦妥簽訂貸款契約，並於簽訂貸款契約之日起二個月內完成撥款手續。逾期者以棄權論。
十一	申辦貸款程序：(以下略)

條次	條文內容
十二	受政府補助青年購屋低利貸款購置住宅之承貸人如於政府補貼利息期間將所購置住宅轉讓於配偶及直系親屬以外之第三人，應主動告知直轄市及縣（市）政府及承辦貸款金融機構，其因怠於告知而得之不當得利應附加利息（按當時承辦貸款金融機構貸放利率計算）返還內政部營建署。 前項承貸人自轉讓之日起終止利息補貼。
十三	政府補貼利息之申撥程序，應依臺灣土地銀行所「金融機構申撥青年購屋低利貸款國庫補貼利息作業程序」辦理。
十四	內政部營建署對於承辦貸款金融機構就補貼利息有關業務得隨時派員會同直轄市、縣（市）政府查核，承辦貸款金融機構應予配合辦理。
十五	本規定所稱承辦貸款金融機構係指由內政部營建署洽定之銀行。

#### 六、金門縣青年住宅自建土地讓售作業要點(112.4.13)（僅列示重點相關條文）

條次	條文內容
二	申請本住宅用地讓售對象資格條件如下： (一) 申請人須設籍於金門縣(以下簡稱本縣)，年滿二十五歲至四十五歲或未滿二十五歲已成家之中華民國國民。年齡之計算，以申請日為計算基準。 (二) 申請人及其家庭成員均無自有房屋，且公告受理當年度及前一年度無房屋移轉紀錄。 (三) 申請人及其家庭成員之土地，依公告日前一個月內之家庭成員全國財產稅總歸戶財產查詢清單所列現值合計不得超過新臺幣一千萬元。
四	本住宅用地讓售順序如下： (一) 第一優先：於公告日前二十年內設籍本縣累計滿十五年以上，且育有未成年子女。 (二) 第二優先：於公告日前二十年內設籍本縣累計滿十年以上，且育有未成年子女。 (三) 第三優先：於公告日前二十年內設籍本縣累計滿十年以上，且婚姻關係存續中。 (四) 第四優先：於公告日前二十年內設籍本縣累計滿五年以上，且婚姻關係存續中或育有未成年子女。 (五) 第五優先：於公告日前二十年內設籍本縣累計滿十年以上。 (六) 第六優先：於公告日前二十年內設籍本縣累計滿五年以上。 本住宅用地，依讓售對象資格條件及順序，公開接受申請方式辦理，申請人數如逾讓售戶數時，按前項讓售順序以抽籤決定之。如自願放棄或逾期未依規定辦理者，按備取順序依序遞補。

條次	條文內容
五	<p>申請承購本住宅用地之時間及審查相關注意事項，由本府另行公告之，其公告事項如下：</p> <p>(一) 受理申請期間、方式及單位。</p> <p>(二) 座落地點、每戶住宅用地面積、使用強度及建築設計參考圖。</p> <p>(三) 住宅用地讓售之價格。</p> <p>(四) 申請書與應備文件。</p> <p>(五) 對於重複申請或偽造、變造相關文件之處理方式。</p> <p>(六) 公開抽籤之戶數及正取及備取名額。</p> <p>(七) 經抽籤確定之承購人，於選地後應繳納購地之金額、期限及方式。</p> <p>(八) 每戶家庭承購本住宅用地之權利以一次為限；已承購者，經查證屬實即撤銷申請。</p> <p>(九) 其他事項。</p> <p>前項公告事項，得視實際情形酌予增減，並同時張貼公告十四日以上及登報公告三日以上。</p>
六	<p>本住宅用地讓售價格由金門縣縣有財產審議委員會決議之。</p>
八	<p>申請承購資格審核程序如下：</p> <p>(一) 初審：查核本要點第七點規定應繳書件及第二至四點規定之條件，合格者編定名冊。申請人資料不全，應於指定期限內補正完成，逾期未補正或補正不完全，視為不合格。</p> <p>(二) 複審：合格申請人名冊建立完成後，複審其承購資格，如申請人數未逾讓售戶數時，經本府核定後公告承購人名冊；如逾讓售戶數時，經本府核定後公告抽籤名冊，依第九點規定辦理抽籤。</p>
九	<p>抽籤、選地及備取作業依下列規定辦理：</p> <p>(一) 公告辦理公開抽籤作業之時間及地點，依複審合格申請人名冊，公開辦理抽籤作業，分兩階段進行，第一階段依名冊序號抽籤排定第二階段抽籤順位，第二階段依抽籤順位抽取承購正取順位、備取順位或未中籤後，按正取順位通知正取承購人依序選擇住宅用地座落位置及辦理繳款等作業。</p> <p>(二) 正取承購人自願放棄或逾期未依規定辦理者，註銷其承購資格，並依序通知備取承購人依前款規定辦理。</p>

#### 第四節 金門縣人口結構與分布

依內政部戶政司 100 年至 111 年人口資料，金門縣五鄉鎮之人口結構與趨勢如下：

- 一、扶養比：最高之鄉鎮，依序為金城鎮、金沙鎮、金湖鎮、烈嶼鄉及金寧鄉，並於民國 104 年後逐年上升。
- 二、人口老化指數：最高者依序為烈嶼鄉、金沙鎮、金城鎮、金湖鎮及金寧鄉。
- 三、工作年齡人口：則依序集居於金城鎮、金寧鄉、金湖鎮、金沙鎮及烈嶼鄉，除金寧鄉呈逐年遞增之趨勢外，其餘鄉鎮於 107 年、108 年後呈逐年遞減之趨勢。
- 四、青年人口集居程度：高低依序為金城鎮、金寧鄉、金湖鎮、金沙鎮及烈嶼鄉；且較集中於金門本島西側，本計畫區青年住宅設於烈嶼鄉，可藉吸引青年往本島東側居住，均衡全島人口分布並活絡地區發展。

上述相關人口分析，詳見表 2-4~表 2-9 及圖 2-1~圖 2-4。

表 2-4 金門縣(未含烏坵鄉)歷年人口結構統計表

時間	金門縣 (人)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以 上(人)	扶老 比	扶幼 比	扶養 比	老化指 數(%)	18-40 歲(人)	25-45 歲 (人)
100 年	103,319	12,776	78,206	12,337	15.78	16.34	32.11	96.56	37,237	34,401
101 年	112,503	13,143	86,503	12,857	14.86	15.19	30.06	97.82	40,770	37,386
102 年	120,057	13,491	93,068	13,498	14.50	14.50	29.00	100.05	43,634	39,934
103 年	127,051	13,821	99,000	14,230	14.37	13.96	28.33	102.96	46,360	41,914
104 年	132,136	13,749	103,610	14,777	14.26	13.27	27.53	107.48	47,496	42,738
105 年	134,445	13,573	105,166	15,706	14.93	12.91	27.84	115.72	47,746	42,853
106 年	136,771	13,426	106,579	16,766	15.73	12.60	28.33	124.88	48,228	43,392
107 年	138,591	12,994	107,864	17,733	16.44	12.05	28.49	136.47	48,203	43,755
108 年	139,506	12,775	107,654	19,077	17.72	11.87	29.59	149.33	47,961	44,111
109 年	139,935	12,537	107,151	20,247	18.90	11.70	30.60	161.50	47,788	44,304
110 年	140,867	12,264	106,873	21,730	20.33	11.48	31.81	177.19	47,639	44,851
111 年	140,625	11,777	105,712	23,136	21.89	11.14	33.03	196.45	47,206	44,985

資料來源：本計畫彙整

表 2-5 金城鎮歷年人口結構統計表

時間	金城鎮 (人)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以 上(人)	扶老 比	扶幼 比	扶養 比	老化指 數(%)	18-40 歲(人)	25-45 歲 (人)
100 年	34,245	4,560	25,887	3,798	14.67	17.62	32.29	83.29	12,043	11,340
101 年	36,974	4,725	28,242	4,007	14.19	16.73	30.92	84.80	12,977	12,252
102 年	39,062	4,822	30,032	4,208	14.01	16.06	30.07	87.27	13,740	12,943
103 年	40,933	4,913	31,590	4,430	14.02	15.55	29.58	90.17	14,399	13,506
104 年	42,344	4,852	32,872	4,620	14.05	14.76	28.81	95.22	14,623	13,659
105 年	42,726	4,747	33,081	4,898	14.81	14.35	29.16	103.18	14,604	13,600
106 年	43,285	4,685	33,306	5,294	15.90	14.07	29.96	113.00	14,641	13,647
107 年	43,325	4,457	33,213	5,655	17.03	13.42	30.45	126.88	14,402	13,594
108 年	43,253	4,345	32,761	6,147	18.76	13.26	32.03	141.47	14,143	13,593
109 年	43,000	4,230	32,292	6,478	20.06	13.10	33.16	153.14	13,936	13,513
110 年	42,845	4,095	31,785	6,965	21.91	12.88	34.80	170.09	13,716	13,591
111 年	42,342	3,870	31,111	7,361	23.66	12.44	36.10	190.21	13,387	13,430

資料來源：本計畫彙整

表 2-6 金湖鎮歷年人口結構統計表

時間	金湖鎮 (人)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以 上(人)	扶老 比	扶幼 比	扶養 比	老化指 數(%)	18-40 歲(人)	25-45 歲 (人)
100 年	22,738	2,977	17,263	2,498	14.47	17.24	31.72	83.91	8,416	7,969
101 年	24,623	3,051	18,951	2,621	13.83	16.10	29.93	85.91	9,161	8,710
102 年	26,074	3,152	20,172	2,750	13.63	15.63	29.26	87.25	9,688	9,273
103 年	27,368	3,193	21,273	2,902	13.64	15.01	28.65	90.89	10,191	9,692
104 年	28,402	3,206	22,136	3,060	13.82	14.48	28.31	95.45	10,423	9,907
105 年	28,833	3,154	22,415	3,264	14.56	14.07	28.63	103.49	10,387	9,898
106 年	29,413	3,170	22,763	3,480	15.29	13.93	29.21	109.78	10,515	10,082
107 年	29,856	3,100	23,058	3,698	16.04	13.44	29.48	119.29	10,542	10,191
108 年	30,171	3,044	23,191	3,936	16.97	13.13	30.10	129.30	10,584	10,330
109 年	30,400	2,989	23,219	4,192	18.05	12.87	30.93	140.25	10,595	10,418
110 年	30,593	2,974	23,134	4,485	19.39	12.86	32.24	150.81	10,517	10,493
111 年	30,636	2,887	22,909	4,840	21.13	12.60	33.73	167.65	10,388	10,503

資料來源：本計畫彙整

表 2-7 金沙鎮歷年人口結構統計表

時間	金沙鎮 (人)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以 上(人)	扶老 比	扶幼 比	扶養 比	老化指 數(%)	18-40 歲(人)	25-45 歲 (人)
100 年	16,301	1,951	12,082	2,268	18.77	16.15	34.92	116.25	5,627	5,337
101 年	17,543	1,964	13,249	2,330	17.59	14.82	32.41	118.64	6,042	5,735
102 年	18,567	1,988	14,134	2,445	17.30	14.07	31.36	122.99	6,390	6,018
103 年	19,465	2,009	14,894	2,562	17.20	13.49	30.69	127.53	6,728	6,260
104 年	20,107	1,959	15,531	2,617	16.85	12.61	29.46	133.59	6,800	6,354
105 年	20,312	1,876	15,670	2,766	17.65	11.97	29.62	147.44	6,789	6,315
106 年	20,535	1,827	15,811	2,897	18.32	11.56	29.88	158.57	6,797	6,324
107 年	20,784	1,737	15,990	3,057	19.12	10.86	29.98	175.99	6,769	6,325
108 年	20,802	1,658	15,895	3,249	20.44	10.43	30.87	195.96	6,685	6,317
109 年	20,732	1,592	15,708	3,432	21.85	10.13	31.98	215.58	6,577	6,278
110 年	20,785	1,507	15,597	3,681	23.60	9.66	33.26	244.26	6,496	6,292
111 年	20,673	1,439	15,308	3,926	25.65	9.40	35.05	272.83	6,397	6,313

資料來源：本計畫彙整

表 2-8 金寧鄉歷年人口結構統計表

時間	金寧鄉 (人)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以 上(人)	扶老 比	扶幼 比	扶養 比	老化指 數(%)	18-40 歲(人)	25-45 歲 (人)
100 年	20,520	2,279	15,890	2,351	14.80	14.34	29.14	103.16	7,850	6,547
101 年	22,939	2,361	18,116	2,462	13.59	13.03	26.62	104.28	8,956	7,205
102 年	25,118	2,457	20,067	2,594	12.93	12.24	25.17	105.58	9,855	7,924
103 年	27,307	2,595	21,957	2,755	12.55	11.82	24.37	106.17	10,820	8,472
104 年	28,833	2,645	23,334	2,854	12.23	11.34	23.57	107.90	11,364	8,801
105 年	30,006	2,720	24,186	3,100	12.82	11.25	24.06	113.97	11,729	9,051
106 年	30,838	2,757	24,759	3,322	13.42	11.14	24.55	120.49	12,043	9,350
107 年	31,765	2,779	25,492	3,494	13.71	10.90	24.61	125.73	12,279	9,631
108 年	32,531	2,861	25,861	3,809	14.73	11.06	25.79	133.14	12,429	9,889
109 年	33,070	2,889	26,094	4,087	15.66	11.07	26.73	141.47	12,610	10,136
110 年	33,901	2,886	26,591	4,424	16.64	10.85	27.49	153.29	12,887	10,499
111 年	34,325	2,817	26,775	4,733	17.68	10.52	28.20	168.02	13,092	10,784

資料來源：本計畫彙整

表 2-9 烈嶼鄉歷年人口結構統計表

時間	烈嶼鄉 (人)	0-14 歲 (人)	15-64 歲 (人)	65 歲以 上(人)	扶老 比	扶幼 比	扶養 比	老化指 數(%)	18-40 歲(人)	25-45 歲 (人)
100 年	9,515	1,009	7,084	1,422	20.07	14.24	34.32	140.93	3,301	3,208
101 年	10,424	1,042	7,945	1,437	18.09	13.12	31.20	137.91	3,634	3,484
102 年	11,236	1,072	8,663	1,501	17.33	12.37	29.70	140.02	3,961	3,776
103 年	11,978	1,111	9,286	1,581	17.03	11.96	28.99	142.30	4,222	3,984
104 年	12,450	1,087	9,737	1,626	16.70	11.16	27.86	149.59	4,286	4,017
105 年	12,568	1,076	9,814	1,678	17.10	10.96	28.06	155.95	4,237	3,989
106 年	12,700	987	9,940	1,773	17.84	9.93	27.77	179.64	4,232	3,989
107 年	12,861	921	10,111	1,829	18.09	9.11	27.20	198.59	4,211	4,014
108 年	12,749	867	9,946	1,936	19.47	8.72	28.18	223.30	4,120	3,982
109 年	12,733	837	9,838	2,058	20.92	8.51	29.43	245.88	4,070	3,959
110 年	12,743	802	9,766	2,175	22.27	8.21	30.48	271.20	4,023	3,976
111 年	12,649	764	9,609	2,276	23.69	7.95	31.64	297.91	3,942	3,955

資料來源：本計畫彙整

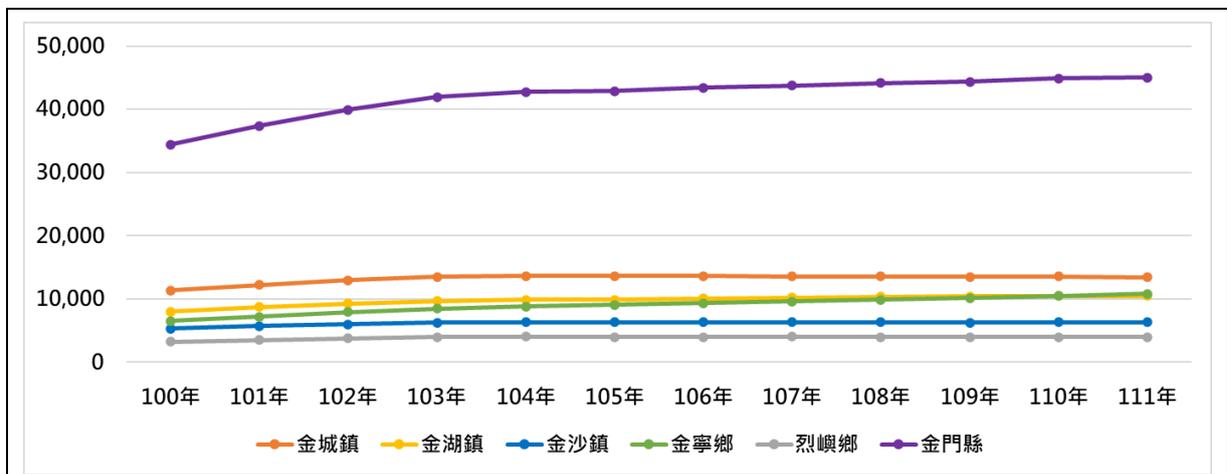


圖 2-1 民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)25-45 歲人口數折線圖

資料來源：本計畫繪製

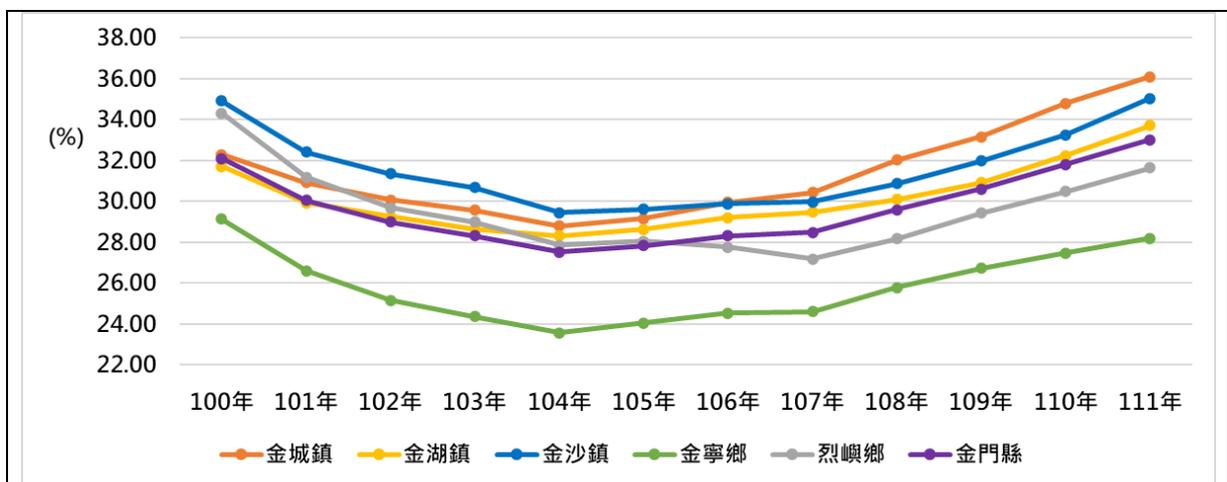


圖 2-2 民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)扶養比折線圖

資料來源：本計畫繪製

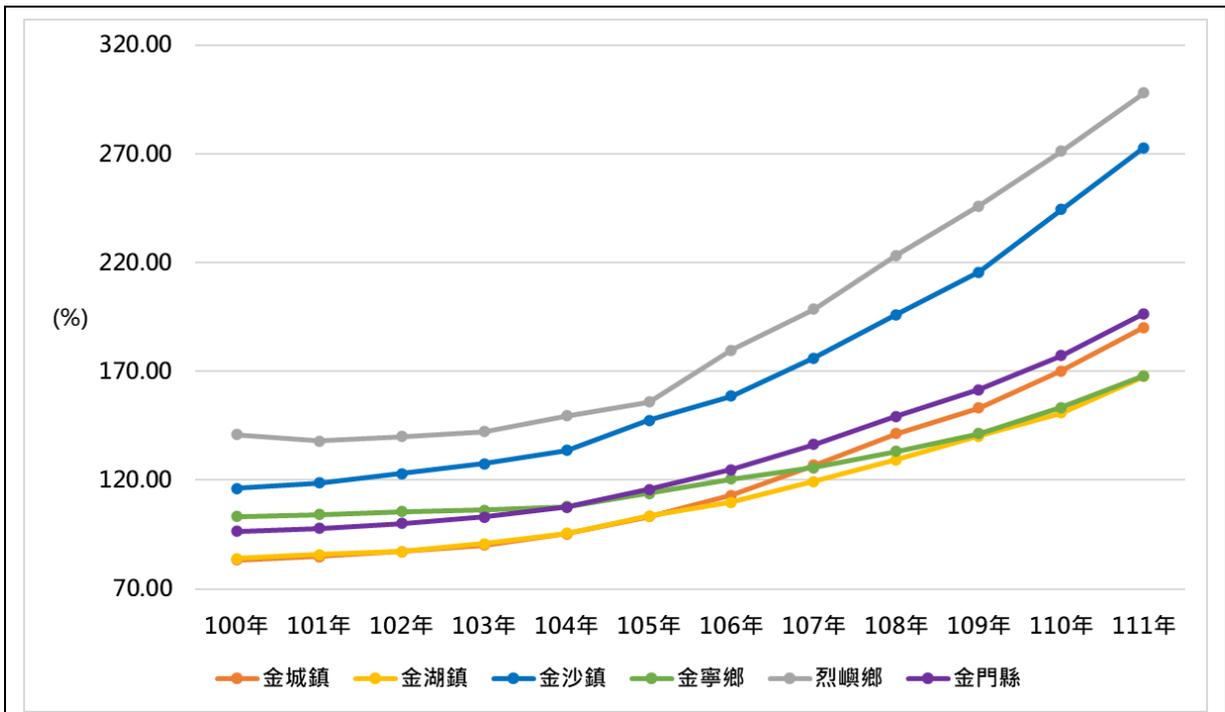


圖 2-3 民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)老化指數折線圖

資料來源：本計畫繪製

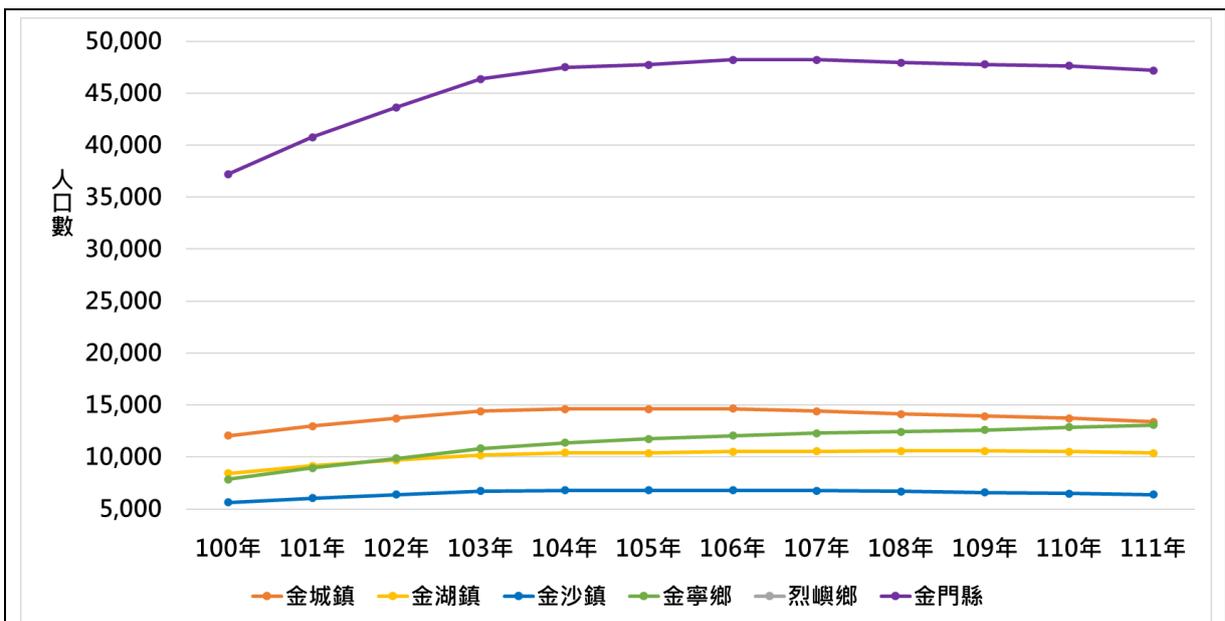


圖 2-4 民國 100 年~111 年金門五鄉鎮及金門縣(未含烏坵鄉)18-40 歲人口數折線圖

資料來源：本計畫繪製

## 第五節 金門縣產業結構

### 一、產業發展趨勢

#### (一)一級產業發展趨勢

金門縣之農業發展受到地形、土質結構與水源影響，可耕作土地不多，農作物以高粱、小麥與藥用植物為主，其中高粱為目前金門縣主要之經濟作物。

金門縣因受地理環境影響，土壤較貧瘠，年降雨量少且分佈不均，加上秋冬季風強勁，僅適宜旱作雜糧，如高粱、甘藷、花生、小麥及部分蔬果栽培，其中高粱、小麥由政府保價收購，供釀造高粱酒之用。林業則著重於造林、植林與環境綠美化為主，朝景觀林與休閒林業發展，金門縣 104 年農林漁牧業普查報告，其中金門縣一級產業家數為 4,159 家，分配情形如表 2-10。

表 2-10 民國 104 年金門縣各鄉鎮一級產業家數統計表

地區別	農牧業	農事及畜牧服務業	林業	漁業	合計
金門縣	3,619	6	1	533	4,159
金城鎮	887	2	0	49	938
金沙鎮	727	3	1	85	816
金湖鎮	883	0	0	137	1,020
金寧鄉	849	0	0	158	1,007
烈嶼鄉	273	1	0	86	360
烏坵鄉	0	0	0	18	18

資料來源：104 年農林漁牧業普查報告「金門縣報告」；本計畫彙整

#### (二)二級產業發展趨勢

二級產業包括礦業及土石採取業、製造業、電力及燃氣供應業及營造工程業等，其中製造業及營造工程業為金門縣二級產業之主體。

金門縣二級產業主要依附觀光而發展，以製造業及營造工程業為主，但由於缺乏自然資源，製造業所需原料需由台灣或大陸進口，加上青壯年人口外流導致人力資源不足、市場腹地狹小等，均成為二級產業發展之限制因素。

隨著金門開放觀光，整體產業發展逐漸朝向以觀光為核心發展，二級產業引入觀光範疇，除批發業、零售外，觀光工廠的發展也為因應觀光產業而興起，依據金門縣 105 年工業及服務業普查報告，金門縣二級產業家數為 664 家，則金湖鎮二級產業家數為 183 家。

### (三)三級產業發展趨勢

三級產業之發展，隨著服務業擴大服務範疇，已逐漸增加相關的社會服務及個人服務，如金融、保險、不動產等金融服務項目，以及住宿旅館、旅遊、汽機車出租等服務，也因應觀光需求而產生。

依金門縣 105 年工業及服務業普查報告，金門縣三級產業家數為 2,780 家，其中以批發、零售、住宿及餐飲業為主。

### 二、就業人口與產業結構

三級產業人口為各級產業人口中最多，其中服務業人口 21,396 人，占總就業人口 72.31%，其中公共行政及國防人口占比 15.16%最多，批發及零售業占以 13.36%次之，住宿及餐飲業 11.32%再次之。一級與二級產業人口近 10 年占金門產業人口比例有逐年遞減之趨勢，101 年至 111 年分別由 4.86%、25.69%，降至 3.15%、24.55%，同時三級產業人口呈穩步上升之趨勢，如表 2-11、表 2-12。

表 2-11 金門縣民國 111 年產業級別及產業人口統計表

產業級別	行業別	人數(人)	比例(%)
第一級產業	農、林、漁、牧業	931	3.15
	小計	931	3.15
第二級產業	礦業及土石採取業	25	0.08
	製造業	2,529	8.55
	電力及燃氣供應業	296	1.00
	用水供應及污染整治業	1,104	3.73
	營造工程業	3,310	11.19
	小計	7,264	24.55
第三級產業	批發及零售業	3,954	13.36
	運輸及倉儲業	1,378	4.66
	住宿及餐飲業	3,350	11.32
	資訊及通訊傳播業	183	0.62
	金融及保險業	521	1.76
	不動產業	227	0.77
	專業、科學及技術服務業	724	2.45
	支援服務業	1,250	4.22
	公共行政及國防；強制性社會安全	4,485	15.16
	教育業	2,092	7.07
	醫療保健及社會工作服務業	1,261	4.26
	藝術、娛樂及休閒服務業	828	2.80
	其他服務業	1,143	3.86
小計	21,396	72.31	
合計		29,591	100.00

資料來源：金門縣主計處人力資源調查報告；本計畫彙整

表 2-12 金門縣近 10 年各級產業人口變遷統計表

民國 (年)	第一級產業		第二級產業		第三級產業		小計	
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
101	944	4.86	4,990	25.69	13,488	69.45	19,422	100.00
102	875	4.39	5,317	26.69	13,732	68.92	19,924	100.00
103	860	4.15	5,439	26.26	14,410	69.58	20,709	100.00
104	822	3.87	5,453	25.65	14,983	70.48	21,258	100.00
105	817	3.72	5,424	24.71	15,714	71.57	21,955	100.00
106	944	4.22	5,641	25.22	15,778	70.55	22,363	100.00
107	972	4.25	5,282	23.11	16,597	72.63	22,851	100.00
108	829	3.51	5,690	24.08	17,111	72.41	23,630	100.00
109	830	2.99	7,462	26.90	19,444	70.10	27,736	100.00
110	785	2.82	6,647	23.87	20,412	73.32	27,841	100.00
111	931	3.15	7,264	24.55	21,396	72.31	29,591	100.00

資料來源：金門縣主計處人力資源調查報告；本計畫彙整



## 第三章 所得水準與房價所得比

### 第一節 金門縣家戶所得水準

為衡量金門縣民眾購買房屋之負擔能力，據金門縣政府主計處統計，於106年至110年間，金門縣每家戶所得總額約為110萬至120萬之間，然因108至109年間受新冠疫情影響，所得總額下降，但於110年重返增長趨勢，至於可支配所得，則介於95萬元至100萬元間，平均可支配所得約99萬元，如表3-1所示。

表 3-1 金門縣家戶所得情形彙整表

年別	所得收入 (元)	可支配所得 (元)	儲蓄(元)	所得總額		每戶可支配 所得中位數	
				(元)	成長率 (%)	(元)	成長 率(%)
106	1,137,852	949,847	329,132	1,221,366	-	738,313	-
107	1,150,019	1,020,184	391,565	1,222,520	0.1	820,428	11.1
108	1,098,512	981,999	399,196	1,182,626	-3.3	827,627	0.9
109	1,096,711	973,051	378,834	1,181,909	-0.1	782,913	-5.4
110	1,187,430	1,061,712	409,380	1,279,763	8.3	891,890	13.9
平均	1,134,105	997,359	381,621	1,217,637	-4.3	812,234	-8.9
110年 年增率 (%)	8.3	9.1	8.1	8.3		13.9	

註：1.可支配所得＝所得收入－非消費支出＝消費支出＋儲蓄。

資料來源：金門縣政府主計處

2.所得總額＝所得收入＋自用住宅及其他營建物設算折舊。

### 第二節 金門縣房價所得比

根據內政部不動產交易實價登錄，金門縣111年之不動產中位數價格約為765萬元，根據金門縣政府主計處統計，金門縣每家戶可支配所得中位數價格約為97萬元，推估房價所得比為7.8倍，表示一個家庭平均需花費7.8年之全部所得方可負擔房產價格，顯示金門縣民房價負擔沉重。



## 第四章 本計畫區及周邊地區土地使用現況

### 第一節 本計畫區周邊之土地使用分區與公共設施

#### 一、本計畫區之土地使用分區

計畫區為農業區，周邊為農業區、保護區、公園用地及汙水處理廠用地，周邊有后井及東林等 2 個自然村，如圖 4-1。



圖 4-1 計畫區周邊之土地使用分區分布示意圖

資料來源：金門縣都市計畫整合資訊系統

#### 二、本計畫區周邊之公共設施

計畫區內無公共設施用地，周邊之公共設施共十處，分述如下(並詳如圖 4-2)：

- (一) 計畫區北側之烈嶼鄉體育館(體三)，面積約 0.20 公頃。
- (二) 計畫區北側之金門縣政府消防局第一大隊烈嶼分隊(機八三)，面積約 0.12 公頃。
- (三) 計畫區北側之烈嶼鄉立圖書館(機四七三)，面積約 0.09 公頃。
- (四) 計畫區北側之烈嶼鄉公所(機五三四)，面積約 0.23 公頃。
- (五) 計畫區北側之公六一，目前未開闢，面積約 0.34 公頃。
- (六) 計畫區東側之烈嶼運動場(體二)，面積約 4.40 公頃。
- (七) 計畫區東側之烈嶼軍人公墓(墓六)，面積約 1.69 公頃。

- (八) 計畫區東側之汙六，目前未開闢，面積約 0.73 公頃。
- (九) 計畫區東側之東林海濱公園(公七六)，面積約 0.82 公頃。
- (十) 計畫區東側之東林汙水處理廠(汙九)，面積約 0.28 公頃。
- (十一) 計畫區西側之公六六，部分開闢為陽山公園，面積約 72.23 公頃。



資料來源：國土測繪圖資服務雲；本計畫繪製

## 第二節 本計畫區與周邊地區之土地使用現況

計畫區之土地利用現況主要為直升機場，北側多為農地，西側多為農地及機關用地，東側及南側為農地、環保設施、公園綠地、廣場、蓄水池、灘地及堤防等，另有一條農路穿越計畫區，如圖 4-3。



圖 4-3 計畫區內及周邊土地使用現況示意圖

資料來源：國土測繪圖資服務雲；本計畫拍攝；繪製

### 第三節 本計畫區及周邊地區之道路系統

計畫區周邊之道路幾何與開闢情形，如表 4-1、圖 4-4：

#### 一、南環道(濱海大道)(IV-21 號計畫道路)

位於計畫區之南側，起訖皆於九井路，計畫寬度 8m(現況路寬約 4m)，單線雙向車道，道路兩側無劃設人行道，無停車格設計。

#### 二、未命名之現況道路

位於計畫區之西側，起於南環道(濱海大道)，止於東園劃段 140 地號，路寬約 2m，為單線雙向車道，道路兩側無劃設人行道，無停車格設計。

表 4-1 計畫區周邊道路幾何

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
南環道 (濱海大道) (IV-21 號)	九井路	8.0	4.0	單線雙向	無	無
未命名 現況道路	東園劃段 140 地號→ 南環道(濱海大道) (IV-21 號)	--	2.0	單線雙向	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



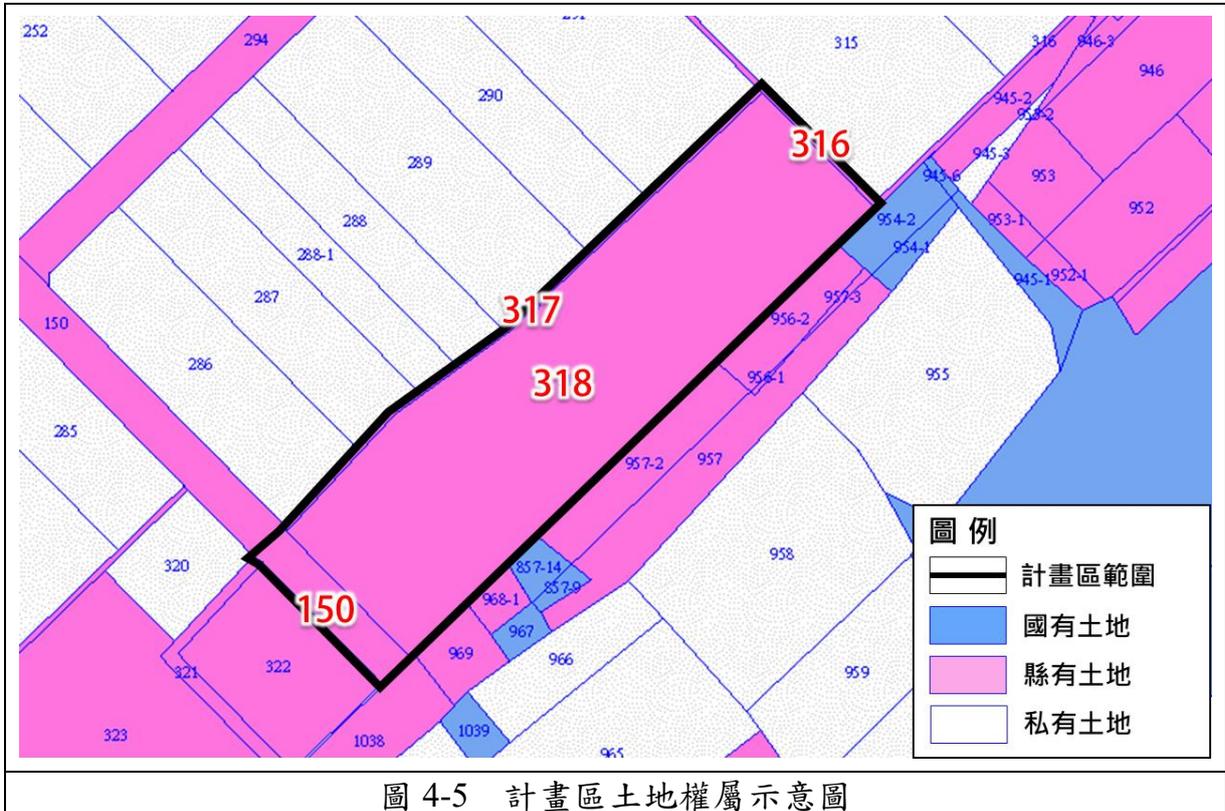
圖 4-4 計畫區周邊道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 第四節 土地權屬分布與清冊

### 一、土地權屬分布

計畫區之地籍位於烈嶼鄉東園劃段 150(部分)、316(部分)、317(通路)、318 地號等，共 4 筆土地，面積約 3,964.93 平方公尺，土地權屬皆為金門縣所有，如圖 4-5、表 4-2 所示。



資料來源：金門縣都市計畫整合系統；本計畫繪製

表 4-2 計畫區之土地清冊

編號	鄉鎮	段名	地號	面積(m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權人
1	烈嶼鄉	東園劃段	150 (部分)	229.94	農業區	金門縣
2	烈嶼鄉	東園劃段	316 (部分)	30.71	農業區	金門縣
3	烈嶼鄉	東園劃段	317	116.35	農業區	金門縣
4	烈嶼鄉	東園劃段	318	3,587.93	農業區	金門縣
合計				3,964.93	-	-

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：金門縣都市計畫整合資訊系統

## 二、公告現值及公告地價

依 112 年公告土地現值及公告地價資料，本計畫區內之公告現值及公告地價，如表 4-3。

表 4-3 計畫區地籍資料明細表

地段	地號	登記面積 (m <sup>2</sup> )	計畫使用 面積(m <sup>2</sup> )	公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	申報地價 (元/m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權人
東園劃段	150	2,419.69	229.94	3,900	38	農業區	金門縣
東園劃段	316	137.64	30.71	3,900	38	農業區	金門縣
東園劃段	317	116.35	116.35	3,900	38	農業區	金門縣
東園劃段	318	3,587.93	3,587.93	3,900	38	農業區	金門縣

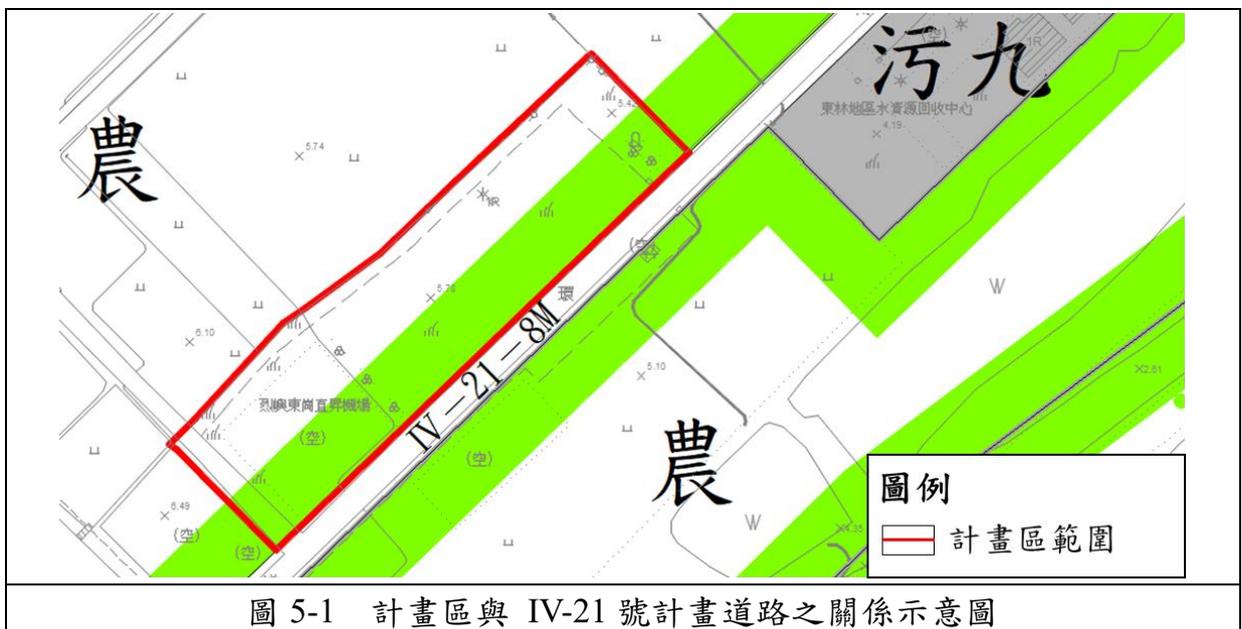
註：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

## 第五章 課題分析與對策研擬

課題一：應符合「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」

- (一) 本案已依作業規定，逐條檢視比對本案之計畫內容，如表 5-1。
- (二) 計畫區座落寬 8 公尺之 IV-21 號計畫道路(南環道(濱海大道))北側，如圖 5-1。
- (三) 計畫區應依規定規劃農村聚落總面積百分之三十(含)以上之公共設施或服務設施。
- (四) 計畫區非位於水庫集水區或自來水淨水廠取水口上游者區域，故計畫區均不致造成河川水體之污染，如圖 5-2。



資料來源：本計畫繪製



資料來源：區域排水整合型查詢系統、本計畫繪製

表 5-1 本案與「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」檢核表

條次	條 文 大 要	符合情形
一	依據「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第 13-1 點之規定訂定	符合
二	作業規定目的在於提供作業程序內容，以利公共建設開闢及保障地主權益	符合
三	作業規定主管機關為金門縣政府（以下簡稱縣府）	符合
四	農村聚落土地、農村住宅、農村住宅街廓、重大公共建設之名詞定義	符合 (已於本案報告書中敘明)
五	應先完成整體規劃與農村住宅街廓模擬劃設，作為與地主協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫(以下簡稱共同開發計畫)之依據	符合 (已擬訂草案，依程序提請審議)
六	共同開發計畫內容應包含之項目	符合
七	農村聚落應配置之公共設施或服務設施之項目及相關規範	符合
八	共同開發計畫應由縣府相關機關擬提，向金門縣都市計畫委員會提請審議	符合 (本案草案經縣府審議後，續向金門縣都市計畫委員會提請審議)
九	共同開發計畫應經由金門縣都市計畫委員會審議通過，經縣府核定後始得實施開發	符合 (依規定辦理)
十	縣府應與私有地地主簽定相關意願書或契約等文件，作為私有地地主同意參與共同開發計畫之依據	符合 (本案均為縣有地)
十一	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 共同開發計畫內之土地使用計畫、公共建設土地取得方式、土地權屬分配計畫，依各案核定之計畫書、圖為準	符合 (1.本案均屬縣有地，無需與私有地辦理交換) (2.後續將完成計畫書圖草案)
十二	農村聚落之開發地點位於集水區及自來水淨水廠取水口上游或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之相關規範	符合
十三	農村聚落內之公共設施或服務設施開闢完成後，地主始得向縣府提出農村住宅建造執照申請	符合 (依規定辦理)
十四	農村住宅之建蔽率、容積率、前後側院深度及停車空間之規範	符合 (已於計畫書草案中載明相關規定)
十五	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	符合

條次	條 文 大 要	符合情形
十六	作業規定為審議作業之基本原則，未盡事宜以都市計畫委員會之決議為準	符合
十七	作業規定自公布日施行	符合

資料來源：本計畫彙整

### 課題二：計畫區需列為金門縣之重大公共建設之項目

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」規定應製作計畫書圖，經都委會核定後作為金門縣縣府重大公共建設項目，持續推動辦理。

### 課題三：土地讓售程序

依「金門縣青年住宅自建土地讓售作業要點」，申請人應於公告受理期間以書面方式申請，讓售價格由金門縣縣有財產審議委員會決議，申請承購資格審核分為初審及複審二階段，初審為查核申請人之書面資料，複審為查核申請人之承購資格，複審後辦理公開抽籤作業。



## 第六章 青年自建住宅之土地使用配置

### 第一節 名詞解釋

- 一、本計畫區：本計畫區範圍如圖 1-2。
- 二、農村住宅街廓：各街廓內包含「青年住宅基地」及公共使用空間。
- 三、青年住宅基地：供興建青年住宅使用。
- 四、青年住宅基地單元：指青年住宅基地經分割後之各個土地單元，並就各單元以予編號。
- 五、公共使用空間：指農村住宅街廓內之農(綠)及農(綠隔)。
- 六、通路：指計畫區內預計開闢之聯外道路及區內聯絡道路。
- 七、人行步道：供步行使用。

### 第二節 青年自建住宅(農村聚落)規劃方案(草案)

本計畫區之規劃內容說明如下：

#### 一、農村住宅街廓

本計畫劃設 1 處農村住宅街廓(農住)，面積共約 2,416.38 m<sup>2</sup>。

#### 二、青年住宅基地

各農村住宅街廓內之青年住宅基地，面積共約 1,999.49 m<sup>2</sup>，並就其再分別分割各「青年住宅基地單元」。

#### 三、公共使用空間

本計畫劃設 2 處公共使用空間，面積共約 580.30 m<sup>2</sup>，分別為：農(綠) (416.89 m<sup>2</sup>) 及農(綠化分隔島) (163.41 m<sup>2</sup>)。

#### 四、通路

本計畫區內通路分為二類：第一類為主要聯外道路，寬度 8 公尺；第二類為區內聯絡道路，寬度 6 公尺，面積合計約 1,167.41 m<sup>2</sup>。

由於計畫區外之 8 米計畫道路尚未完全開闢，且為減低主要道路車輛與青年住宅居民進出交通彼此間之干擾，故於區內配置規劃 6 米通路，以維持交通安全。

## 五、人行步道

本計畫區內人行步道寬度 2 公尺，面積合計約 217.73 m<sup>2</sup>。

## 六、計畫區之容納人口推估

計畫區之青年住宅人口推估如下：

$$\begin{aligned} & \text{金門縣每戶平均戶量} \times \text{計畫區青年住宅基地戶數} \\ & = 3.29 (\text{人/戶}) \times 18 (\text{戶}) \doteq 60 \text{ 人。} \end{aligned}$$

青年住宅引進人數約 60 人，衍生交通量晨峰約 13PCU/hr，昏峰約 10PCU/hr，平均約 5 分鐘一台車經過，交通影響非常輕微。

上述計畫區之土地使用面積分配，如表 6-1，相關規劃配置圖，如圖 6-1~6-3。

表 6-1 計畫區之土地使用面積分配表

編號	青年住宅基地			公共使用空間			小計 (m <sup>2</sup> )	占本 計畫 區面 積之 比例 (%)
	青住	面積(m <sup>2</sup> )	占本 計畫 區面 積之 比例 (%)	農(綠)	面積(m <sup>2</sup> )	占本 計畫 區面 積之 比例 (%)		
農住	青住	1,999.49	50.43	農(綠)	416.89	10.51	2,416.38	60.94
小計(1)		1,999.49	50.43		416.89	10.51	2,416.38	60.94
農(綠化分隔島)							163.41	4.12
通 路							1,167.41	29.44
人 行 步 道							217.73	5.49
小計(2)=農(綠化分隔島)+通路+人行步道							1,548.55	39.06
合計 = 小計(1)+小計(2)							3,964.93	100

註：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫彙整

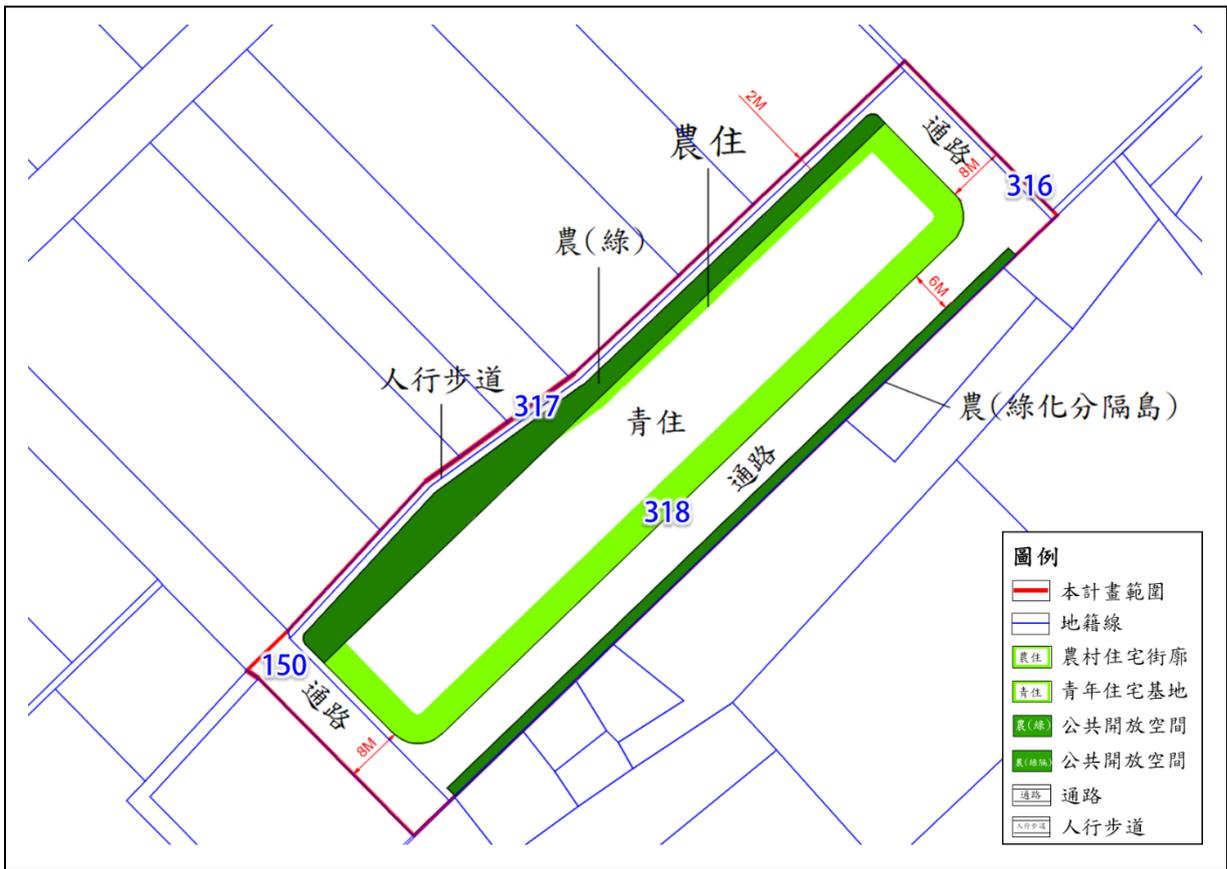


圖 6-1 計畫區之規劃方案配置與地籍示意圖

資料來源：本計畫繪製

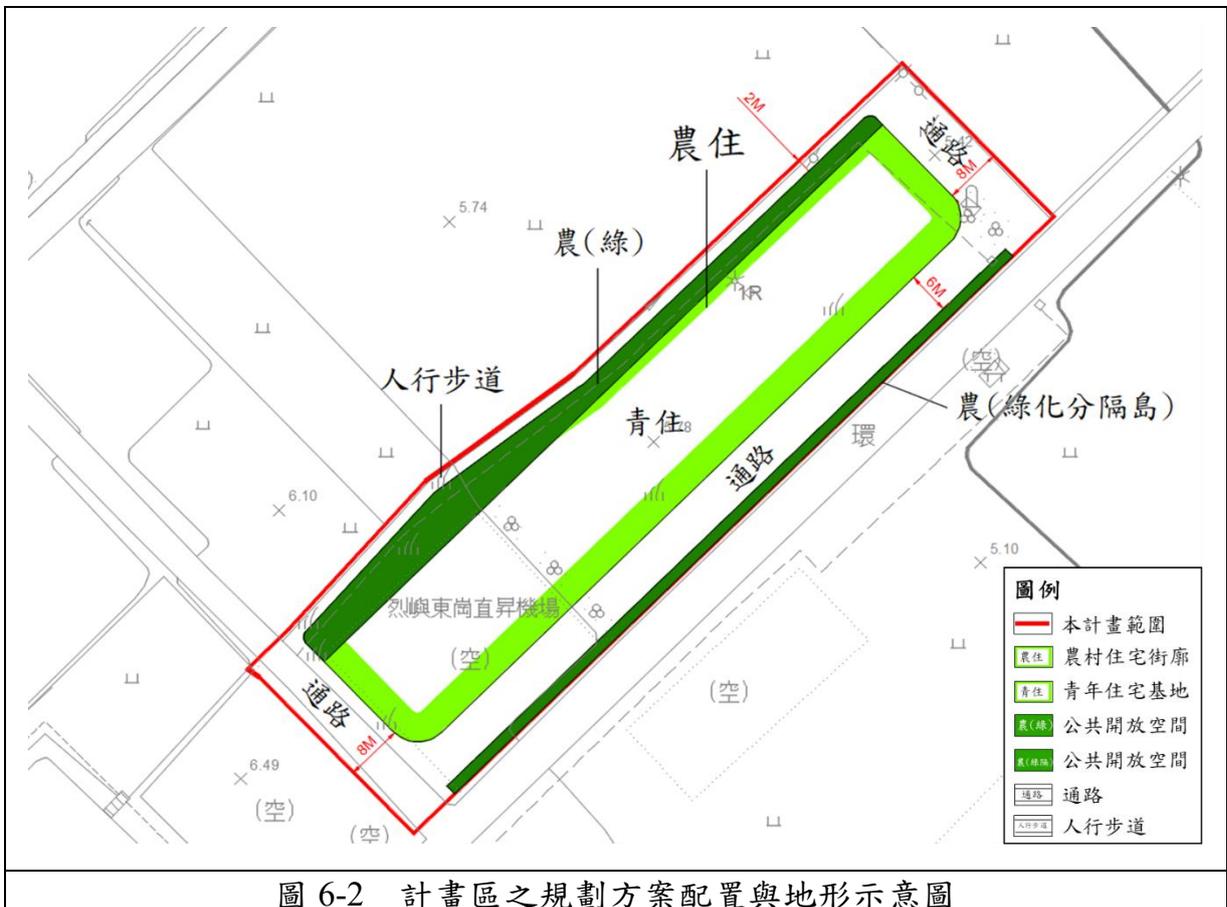


圖 6-2 計畫區之規劃方案配置與地形示意圖

資料來源：本計畫繪製



圖 6-3 計畫區之規劃方案配置與正射影像示意圖

資料來源：本計畫繪製

### 第三節 土地使用管制要點

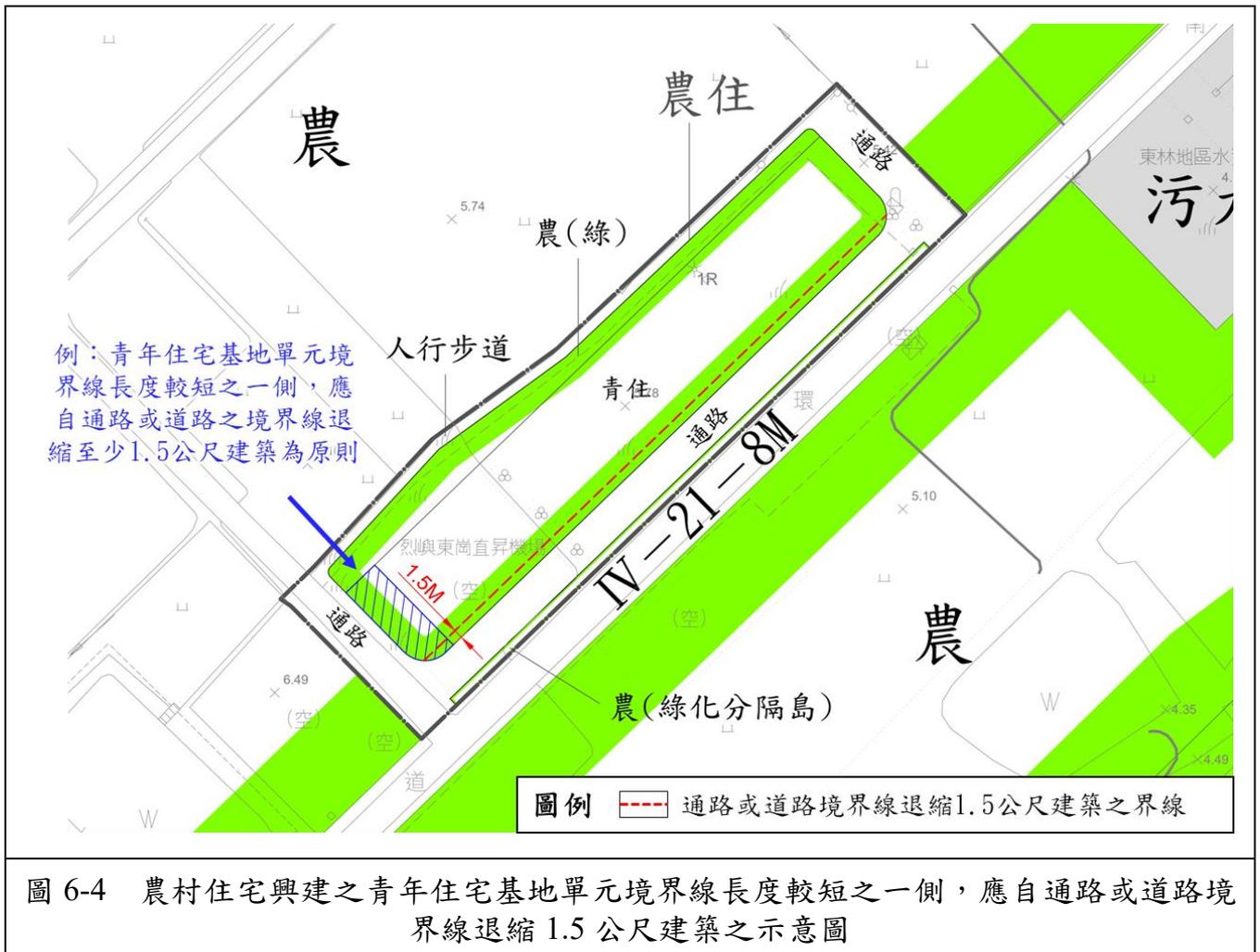
- 一、本要點係依據「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」、「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」及本案發展需求，訂定土地使用管制要點如下。
- 二、本計畫區內之土地使用管制應依本要點規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定。
- 三、農村聚落土地使用項目如下：
  - (一) 農村住宅(青年住宅)
  - (二) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。
  - (三) 公共事業設備(水、電、瓦斯、電信等)。
  - (四) 水土保持及防災設施。
  - (五) 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施。
  - (六) 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用。

- 四、農村住宅基地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，樓高限制不得超過五層樓，建築高度不得超過 18 公尺，得免留設側院。
- 五、農村住宅興建時，青年住宅基地單元境界線長度較短之一側應自通路或道路之境界線退縮至少 1.5 公尺建築為原則，退縮部分供公眾通行使用，並不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等阻礙通行之設施及構造物，並得計入法定空地（如圖 6-4）。
- 六、農村聚落道路及人行步道應設置夜間照明。
- 七、農村住宅基地應附設停車空間，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

地面層設置之停車空間得設置於法定空地，不得設置於退縮建築留設之人行空間。

- 八、前述規定若於執行上有困難時，經金門縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。



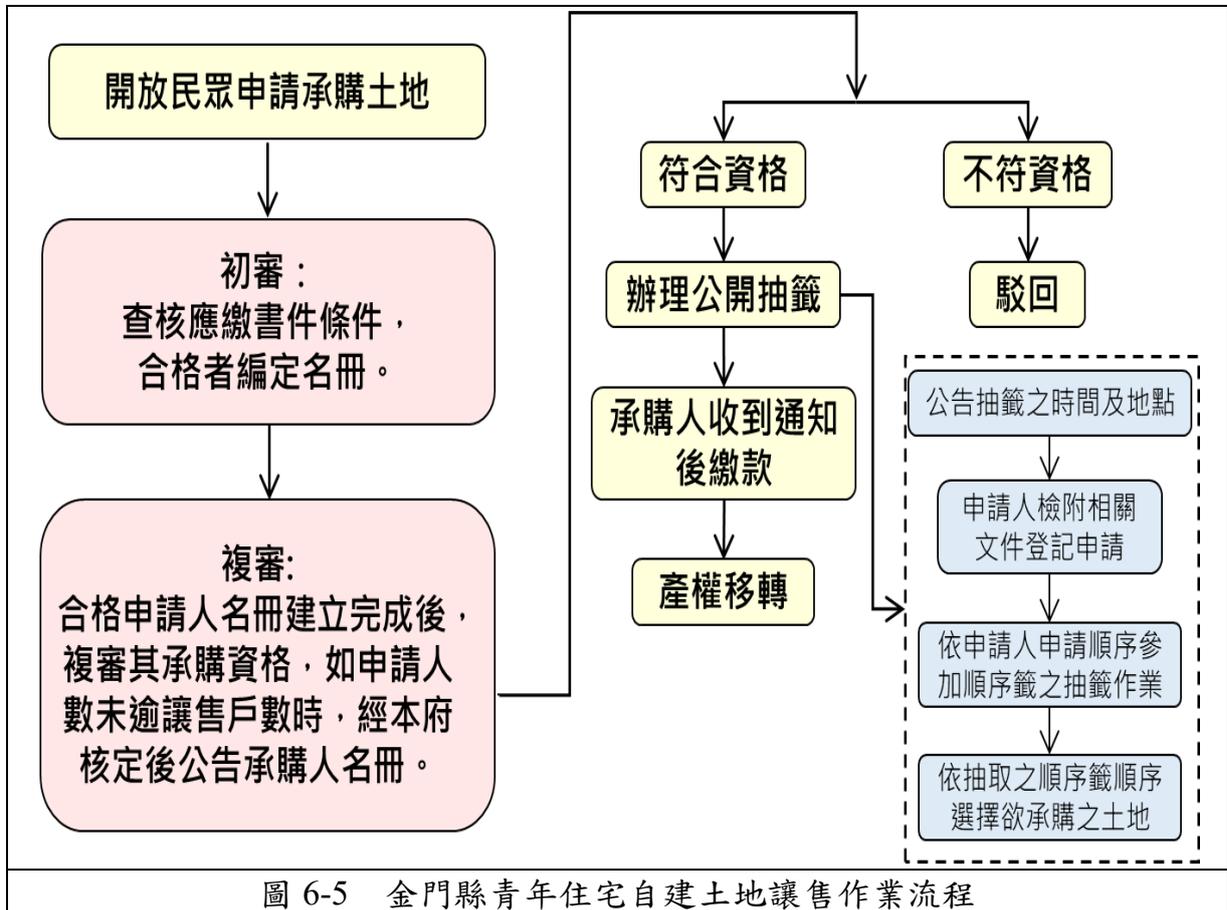
註：表內青年住宅基地單元之位置僅供示意，實際位置應以分割結果為準

## 第四節 農村聚落設計規範

- 一、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。
- 二、陽台及屋頂突出物應加以美化處理。
- 三、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原則。
- 四、建築物臨本案之道路其立面設計應設置適當開口，以符合視覺景觀多樣性；設置柵欄及暴露通風、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。
- 五、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。
- 六、建築物屋頂層，其顏色與型式應與建物整體互相搭配不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。
- 七、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。
- 八、本規範若有未盡事宜或執行過程產生之疑義，由金門特定區計畫土地使用許可審議委員會認定後作為處理之依據。

## 第五節 土地選配方案與流程

依金門縣政府公告之「金門縣青年住宅自建土地讓售作業要點」規定，辦理青年住宅自建土地讓售作業方式及流程，如圖 6-5 所示。



資料來源：金門縣青年住宅自建土地讓售作業要點

## 第七章 財務計畫

### 第一節 土地成本估算

#### 一、土地公告現值

計畫區為金門縣烈嶼鄉東園劃段 150(部分)及 316(部分)、317、318 地號等四筆土地，合計面積 3,964.93 平方公尺，如表 7-1。

表 7-1 計畫區地籍資料明細表

地段	地號	登記面積(m <sup>2</sup> )	計畫使用面積(m <sup>2</sup> )	公告現值(元/m <sup>2</sup> )	申報地價(元/m <sup>2</sup> )	使用分區	所有權人
東園劃段	150	2,419.69	229.94	3,900	38	農業區	金門縣
東園劃段	316	137.64	30.71	3,900	38	農業區	金門縣
東園劃段	317	116.35	116.35	3,900	38	農業區	金門縣
東園劃段	318	3,587.93	3,587.93	3,900	38	農業區	金門縣

註：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

#### 二、土地價值估算

經查詢實價登錄交易資訊，烈嶼鄉民國 112 年 1 月至民國 112 年 6 月間計畫區鄰近農業區土地交易實例計有 3 例，其交易內容詳表 7-2，衡量 3 筆交易實例與本案基地之個別條件差異，經比較、分析、調整後，本案基地之正常價格為每平方公尺 6,000 元。

計畫區土地估算價格如表 7-3，各青年住宅基地土地成本合計為 11,996,940 元，公共使用空間[農(綠)、農(綠化分隔島)]土地成本為 3,481,800 元，通路及人行步道土地成本為 8,310,840 元，三者合計為 23,789,580 元。

表 7-2 計畫區鄰近土地交易明細表

交易日期	交易標的	面積(m <sup>2</sup> )	交易總價(元)	單價(元/m <sup>2</sup> )	使用分區	臨路條件
112/6/20	東園劃段 3 地號	478.26	3,000,000	6,273	農業區	二面臨路
112/3/11	東園劃段 176 地號	636.28	3,980,000	6,255	農業區	單面臨路
112/1/17	東園劃段 167 地號	560.26	3,528,000	6,297	農業區	單面臨路

資料來源：本計畫彙整

表 7-3 計畫區土地估算價格表

土地 使用		面積(m <sup>2</sup> )	評估單價 (元/m <sup>2</sup> )	總價(元)	面臨道路
青年 住宅基地	青住	1,999.49	6,000	11,996,940	單面臨路
小 計		1,999.49		11,996,940	
公共 使用空間	農(綠)	416.89	6,000	2,501,340	
	農(綠化分隔島)	163.41	6,000	980,460	
小 計		580.30		3,481,800	
通 路		1,167.41	6,000	7,004,460	
人行步道		217.73	6,000	1,306,380	
小 計		1,385.14		8,310,840	
合 計		3,964.93		23,789,580	

註：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

## 第二節 工程費用估算

本計畫區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，有關工程經費參考案例及提列過程如下：

### 一、后豐新村公共設施開闢工程單價(約 3,341 萬元/公頃)

民國 106 年發包，預算金額 44,989,114 元，基地面積約 1.346547 公頃，平均每公頃 33,410,727 元。

### 二、安岐新村道路及公共設施開闢工程單價(約 3,104 萬元/公頃)

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。

### 三、計畫區內不含青年住宅基地土地之土地開發費用 (I)

#### (一) 平均工程單價(約 4,074 萬元/公頃)

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，該工程之施工內容、規劃設計與本案工程相似度極高，故本案工程經費以安岐新村道路及公共設施開闢工程經費為依據，其中 108 年至 112 年間物價調整率以 20% 計算，加計物價上漲率 5% 後為 25%；規劃設計監造費用以工程總價 5% 計算；故工程單價以每公頃 4,074 萬元計算。

**(二) 工程直接費用(約 801 萬元) (A)**

本案地勢平坦，整地及其他公共開放空間施作，工程直接費用約 801 萬元(計算式： $40,740,000 \times 0.196544 \doteq 801$  萬元)。

**(三) 利息負擔(約 50 萬元) (B)**

估計施工期間 2 年，施工期間之年利率按 112/8/28 五大銀行基準利率 3.13% 計算，須負擔之利息費用約 50 萬元(計算式： $8,000,700 \times 3.13\% \times 2 \doteq 50$  萬元)。

**(四) 其他費用(約 40 萬元) (C)**

施工期間可能產生之其他費用，以工程直接費用 5% 計提為 40 萬元(計算式： $8,000,700 \times 5\% \doteq 40$  萬元)。

**(五) 小計**

上述計畫區內不含青年住宅基地土地之土地開發費用=(A)+(B)+(C)=801 萬+50 萬+40 萬=891 萬元。土地開發工程總經費概估明細，如表 7-4。

表 7-4 計畫區內不含青年住宅基地土地之土地開發工程總經費概估明細表

項 目	面積(m <sup>2</sup> )	金額(萬元)
計畫區內不含青年住宅基地土地之開闢面積	1,965.44 (0.196544 公頃)	
工程單價 (元/公頃)		4,074
計畫區內不含青年住宅基地土地之工程直接費用(元) (A)		801
預期工發期間 2 年利息負擔(B) (按 112/8/28 五大銀行基準利率 3.13% 計算)		50
預期可能產生之其他支出 (C) (視工程直接費用之 5% 計算)		40
計畫區內不含青年住宅基地土地之土地開發費用 (I) = (A)+(B)+(C)		891

註：實際面積應以實際地籍測量結果為準。

資料來源：本計畫估算

**四、開發前計畫區內全部土地價值+區內工不含青年住宅基地土地之工程經費**

=2,379 萬元+ 891 萬元=3,270 萬元。

**五、開發前計畫區青宅土地價值+區內不含青年住宅基地土地之工程經費**

=1,200 萬元+891 萬元=2,091 萬元。