

變更金門特定區(浯江溪周邊地區) 主要計畫(通盤檢討)

組別：第二組

組員：鍾玉琳、盧宜汶、鄭妍、陳冠妃

指導老師：莊翰華、陳秉立、蔡欣樺

金門縣 變更特定區計畫審核摘要表

項 目	說 明	
特定區計畫名稱	變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)	
變更特定區計畫法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
變更特定區計畫機關	金門縣政府	
申請變更特定區計畫之機關名稱	流入你生活不止你眼中工程顧問有限公司	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	109 年 9 月 13 日~109 年 10 月 12 日公告 30 天，並刊登於 109 年 9 月 15 日~17 日課堂報告
	公開展覽	109 年 12 月 6 日~109 年 1 月 5 日公開展覽 30 天，並刊登於 110 年 1 月 5 日~30 日期末報告
	公開說明會	109 年 12 月 29 日於金門大學綜合大樓 528 教室
人民團體對本案之反應意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	110 年 1 月 5 日金門縣都市計畫委員會第 128 次會議審議
	部級	110 年 3 月 1 日內政部都市計畫委員會第 910 次會議

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起與目的	1
第二節 計畫年期與面積	1
第三節 法令依據	2
第二章 現行計畫概要	3
第一節 計畫背景	3
第二節 計畫人口	4
第三節 計畫性質	5
第四節 土地使用計畫	5
第五節 公共設施計畫	6
第六節 防災計畫	8
第三章 發展現況與分析	9
第一節 人口成長	9
第二節 土地使用	10
第三節 公共設施開闢情形	11
第四節 公共設施需求	13
第五節 交通運輸	15
第四章 變更後之計畫	16
第一節 計畫人口	16
第二節 定位與目標	17
第三節 土地使用計畫	20
第四節 公共設施計畫	23
第五節 交通運輸計畫	25
第六節 防災計畫	27
第五章 新增之計畫	29
第一節 都市設計準則	29

第二節 保水計畫.....	30
第三節 景觀計畫.....	31
第六章 檢討分析.....	33
第一節 課題與對策.....	33
第二節 土地使用分區變更內容.....	35
第三節 土地使用分區管制要點變更內容.....	45
第四節 道路變更內容.....	57
第七章 實施進度與經費.....	64
第一節 分期分區發展計畫.....	64
第二節 財務計畫.....	65

圖目錄

圖 1 研究範圍與計畫範圍圖.....	2
圖 2 民國 81 年至 105 年金門地區人口預測統計圖.....	4
圖 3 大金門防災路線圖.....	8
圖 4 民國 102 年至 108 年計畫範圍人口數與戶數變化圖.....	9
圖 5 民國 103 年及 106 年計畫範圍人口金字塔圖.....	9
圖 6 國土利用現況調查圖.....	10
圖 7 計畫範圍公有地分佈圖.....	10
圖 8 東門圓環各路口點位示意圖.....	15
圖 9 民國 106 年及 129 年人口結構示意圖.....	16
圖 10 民國 109 年至 129 年計畫範圍人口預測圖.....	16
圖 11 標誌設計圖.....	17
圖 12 計畫定位架構圖.....	19
圖 13 土地使用分區圖.....	22
圖 14 公共設施計畫各類用地分佈圖.....	24
圖 15 公共設施計畫規劃概念示意圖.....	24
圖 16 交通動線構想示意圖.....	25
圖 17 道路系統總結圖.....	25
圖 18 直接避難區域及階段避難區域圖.....	27
圖 19 火災延燒防止地帶分佈圖.....	28
圖 20 後浦街廓構想示意圖.....	29
圖 21 住宅區建築高度及色彩示意圖.....	29
圖 22 流域經理方針分佈圖.....	30
圖 23 河川治理方針分佈圖.....	30
圖 24 景觀元素總結圖.....	31
圖 25 計畫範圍景觀結構總圖.....	32
圖 26 景觀計畫聲音景觀分佈圖.....	32
圖 27 變更編號 E1、E10、E11 變更內容示意圖.....	40
圖 28 變更編號 D2 變更內容示意圖.....	40
圖 29 變更編號 H2 變更內容示意圖.....	41
圖 30 變更編號 A1、A2、A4、A7、A11、A14、A15、A16 變更內容示意圖.....	41
圖 31 變更編號 I2 變更內容示意圖.....	42
圖 32 變更編號 F1 變更內容示意圖.....	42

圖 33 變更編號 B1、B2、B4、B5、B6、B9 變更內容示意圖.....	43
圖 34 變更編號公 E1、公 E2、公 B1、公 B2、公 B3、公 B4 變更內容示意圖	43
圖 35 變更編號 C1、C2、C3、C4、C5、C6、C7、C8、C9 變更內容示意圖	.44
圖 36 變更編號 G1、G2、G3 變更內容示意圖	44
圖 37 本次通盤檢討道路變更編號圖.....	57
圖 38 分期分區位置分布圖.....	65

表目錄

表 1	金門特定區計畫第一次通檢後歷次通盤檢討及個案變更歷程表.....	3
表 2	各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表.....	5
表 3	現行金門特定區計畫土地使用計畫用地面積表.....	5
表 4	現行金門特定區計畫公共設施計畫用地面積表.....	6
表 5	計畫範圍內現行計畫劃設之各項公共設施面積統計表.....	11
表 6	學校用地推估面積表.....	13
表 7	停車空間預測數量表.....	13
表 8	公共設施土地使用需求推估面積表.....	14
表 9	各點位尖峰小時服務水準表.....	15
表 10	低衝擊開發模式相關設施表.....	18
表 11	通盤檢討後各土地使用分區面積統計表.....	21
表 12	計畫道路用地表.....	26
表 13	防災計畫避難救災道路系統一覽表.....	28
表 14	機會與挑戰歸納表.....	33
表 15	課題與對策歸納表.....	34
表 16	本次通盤檢討變更內容明細表.....	35
表 17	變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討).....	45
表 18	本次通盤檢討道路變更內容明細表.....	58
表 19	分期分區發展表.....	64
表 20	財務分期經費表.....	65

第一章 緒論

第一節 計畫緣起與目的

一、計畫緣起

金門特定區計畫於民國 85 年 1 月 20 日公告實施，而浯江溪周邊地區及後浦小鎮為金門快速開發成長區域，建物擴張與氣候變遷等因素導致浯江溪嚴重萎縮、路網破碎，不僅影響溪流周邊動物之生存能力，也降低溪流與居民情感之聯繫。綜上所述，在過往的特定區計畫中未能使溪流受到妥善的保護，以致溪流環境面臨諸多挑戰。故本計畫以浯江溪為主軸檢討周邊區域之發展情形，並提出應對策略藉由完善之道路系統串連聚落與溪流、對溪流進行保水方針等方法，達到宜居、生態之目的。

金門特定區計畫（第二次通盤檢討）案目前雖已完成公告徵求意見，但仍在研擬都市計畫草案，故本案以變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案做為檢討依據。

二、計畫目的

根據都市計畫定期通盤檢討實施辦法 14 條辦理本次通盤檢討案。浯江溪因乾旱加上坡陡流短等問題，令溪流逐漸乾涸，直接地影響到出海口紅樹林的環境負荷能力，並且因迭次的填土，導致浯江溪的存在感漸漸消失，使其與周邊居民的互動性降低。對此，將目的分成下列四點：

- (一) 保護浯江溪現有水資源，避免其溪流乾涸。
- (二) 保育浯江溪口紅樹林。
- (三) 串聯浯江溪與周邊聚落，形成路網。
- (四) 重新喚醒居民對浯江溪的歷史記憶。

第二節 計畫年期與面積

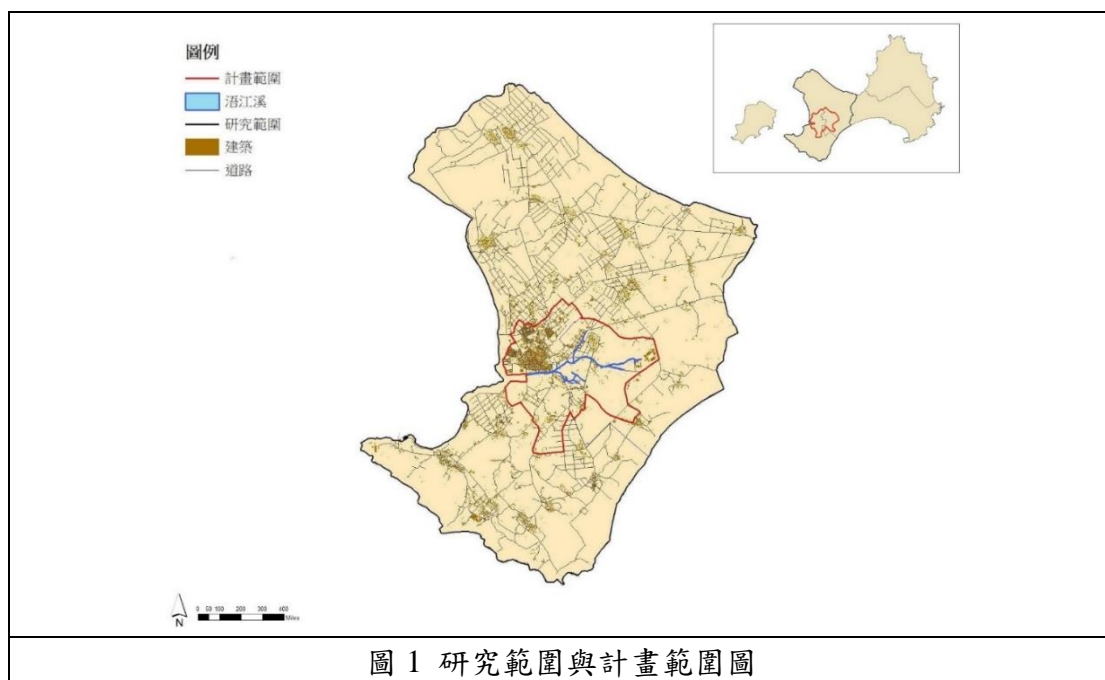
一、研究範圍

本計畫以浯江溪為主軸，參考金門古代河道位置圖，選定金寧鄉及金城鎮為本次研究範圍，總面積約為 5,157 公頃。

二、計畫範圍與年期

本次計畫範圍主以村里界，輔以道路為劃分依據。計畫範圍內包含東門里、西門里、南門里、北門里及部分榜林村與賢庵里，共計六個村里；東以盤果路、桃園路為界，西以民權路、西海路三段為界，南以環島南路為界，北以環島北路為界，面積約為 805 公頃【參閱圖 1】。

本次計畫年期為 20 年，從民國 109 年起至 129 年為止。



第三節 法令依據

依都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定辦理。

一、**都市計畫法第二十六條**：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、**都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條**：都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

第二章 現行計畫概要

第一節 計畫背景

一、計畫年期

依金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案,計畫目標年至民國 105 年。

二、計畫範圍與面積

計畫範圍依民國 85 年 1 月 20 日公告實施之「擬定金門特定區計畫」及 94 年 9 月 9 日公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)案」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),總面積共計 152.47 平方公里(約 15,247.17 公頃)。

三、發布實施過程

金門特定區計畫自民國 85 年 1 月 20 日發布實施以來,於 95 年 11 月 1 日發布實施第一次通盤檢討,迄今並已辦理多次變更,並於 104 年 1 月完成都市計畫圖重製【參閱表 1】。

表 1 金門特定區計畫第一次通檢後歷次通盤檢討及個案變更歷程表

實施日期	案名
95.11.01	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案
96.03.05	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—補辦公開展覽)
97.04.16	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)
97.07.30	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
98.03.10	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)
98.09.22	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)
99.05.19	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)】
99.07.01	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)
101.05.03	「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」
102.02.20	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)」
103.01.15	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
103.12.04	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區、道路用地)書

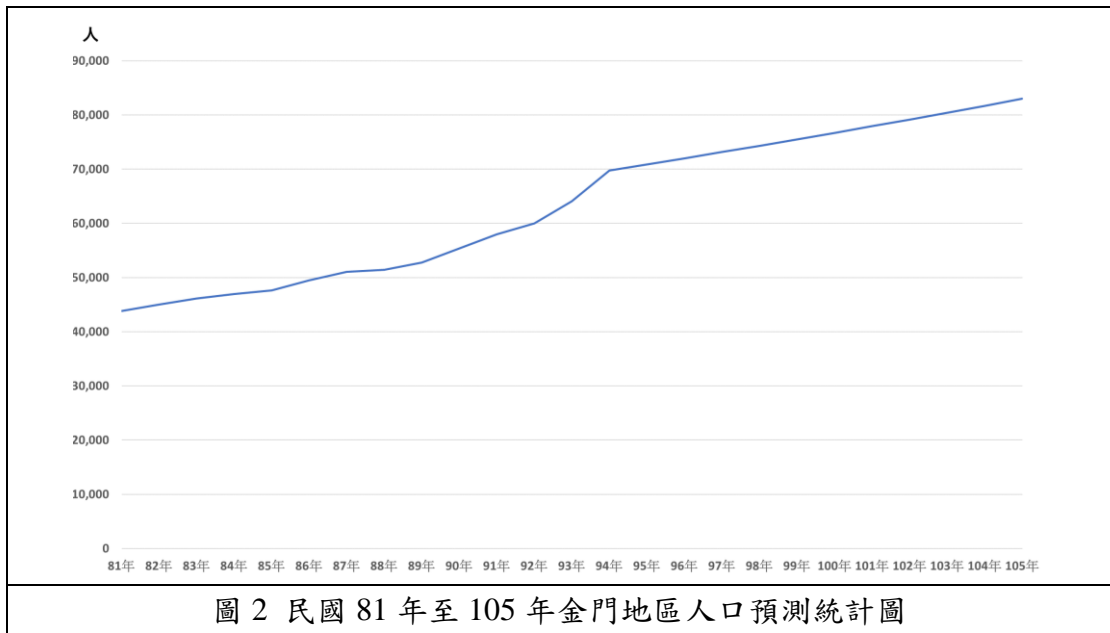
續表 1 金門特定區計畫第一次通檢後歷次通盤檢討及個案變更歷程表

實施日期	案名
103.12.16	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)案
104.01.05	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)(第二階段)案
105.05.31	變更金門特定區計畫(部分農業區為機關用地案)
107.11.01	變更金門特定區計畫(部分保護區為乙種工業區)(配合金門縣酒品倉儲開發計畫)案
108.10.24	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案

第二節 計畫人口

一、計畫人口

民國 81 年至 105 年金門地區人口預測統計，計畫人口至 105 年可達 83,000 人【參閱圖 2】。



二、人口分派

金門地區之人口分派依據各鄉鎮總人口數所占之比例，將預測之民國 105 年人口數分派到金城、金寧、金湖、金沙及烈嶼等鄉鎮。分派之結果，金城鎮為 28,542 人、金湖鎮為 18,430 人、金沙鎮為 13,771 人、金寧鄉為 14,813 人、烈嶼鄉為 7,444 人。

表 2 各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表

區域	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
金寧鄉	17.85	14,813	41.24	359.19
金湖鎮	22.20	18,430	34.30	537.35
金沙鎮	16.59	13,771	41.75	329.85
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：變更金門特定區計畫(第一通盤檢討)案計畫書

第三節 計畫性質

為配合金門地區實施地方自治，訂定金門特定區計畫。在主要計畫中，將配合金門地區特有人文景觀資源與特殊戰地歷史背景，擬定各項實質發展計畫，以落實金門地區之整體建設。

第四節 土地使用計畫

金門特定區之都市發展主要以金城、金湖、金沙等城區為現有的聚居地。土地使用計畫以劃設住宅區、商業區、風景區、農業區等為主，同時配合公共設施計畫予以劃設。劃設住宅區、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、自然村專用區、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、古蹟保存區等 18 種土地使用分區【參閱表 3】。

表 3 現行金門特定區計畫土地使用計畫用地面積表

分區	面積(公頃)	占計畫面積百分比	占都市發展用地百分比
自然村專用區	928.71	5.98	25.01
住宅區	102.90	0.66	2.77
商業區	28.29	0.18	0.76
工業區	140.32	0.90	3.78
行政區	0.39	0.00	0.01
文教區	42.90	0.28	1.16
風景區	736.40	4.74	19.83
保存區	9.33	0.06	0.25

續表 3 現行金門特定區計畫土地使用計畫用地面積表

分區	面積(公頃)	占計畫面積百分比	占都市發展用地百分比
保護區	2492.28	16.04	67.12
農業區	4825.19	31.06	129.95
古蹟保存區	0.24	0.00	0.01
電信專用區	0.25	0.00	0.01
農會專用區	0.04	0.00	0.00
宗教專用區	0.93	0.01	0.03
倉儲批發零售專用區	9.85	0.06	0.27
社會福利設施專用區	1.46	0.01	0.04
閩南建築專用區	18.77	0.12	0.51
國家公園區	3759.64	24.20	101.26
合計	13097.89	84.30	352.76

資料來源：變更金門特定區計畫(第一通盤檢討)案計畫書

第五節 公共設施計畫

公共設施之劃設應配合未來人口分布狀況和人口結構變化趨勢，提供適宜之公共設施，集中設置於交通可及性高的區位，全鄉鎮之公共設施應設置於人口較多之村落，並透過道路系統連接各村落。劃設遊憩用地、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、自來水場用地、電力事業用地、汙水處理廠用地、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、道路用地等 20 種公共設施用地【參閱表 4】。

表 4 現行金門特定區計畫公共設施計畫用地面積表

分區		面積(公頃)	占計畫面積百分比	占都市發展用地百分比
交通事業用地	車站用地	0.55	0.00	0.01
	港埠用地	377.68	2.43	10.17
	道路用地	462.67	2.97	12.46
	航空站用地	200.14	1.28	5.39
遊憩用地	兒童遊樂場	0.36	0.00	0.01
	公園	207.81	1.33	5.60
	綠地	9.38	0.06	0.25
	體育場	12.54	0.08	0.34

續表 4 現行金門特定區計畫公共設施計畫用地面積表

分區		面積(公頃)	占計畫面積 百分比	占都市發展用 地百分比
文教用地	學校用地	106.34	0.68	4.33
	社教用地	4.65	0.03	0.15
機關用地		930.18	5.98	25.05
醫療用地		0.00	0.00	0.00
衛生機構用地		6.40	0.04	0.17
市場用地		3.50	0.02	0.09
停車場用地		3.56	0.02	0.10
廣場兼停車場用地		1.27	0.00	0.03
廣場用地		1.04	0.00	0.03
加油站用地		0.53	0.00	0.01
自來水場用地		38.92	0.25	1.05
發電廠用地		0.00	0.00	0.00
電力事業用地		19.57	0.12	0.53
汙水處理用地		5.56	0.03	0.15
墳墓用地		29.19	0.18	0.79
環保事業用地		12.28	0.07	0.33
垃圾掩埋場用地		2.31	0.01	0.06
溝渠用地		3.05	0.02	0.08
合計		2438.93	15.70	65.69

資料來源：變更金門特定區計畫(第一通盤檢討)案計畫書

第六節 防災計畫

依八十九年七月十九日公布實施之「災害防救法」第十七條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第七條規定進行規劃及檢討。

一、災害防救對策

包括災害預防階段(減災、整備)、災害緊急應變及災後復原重建。

二、防(救)災路線

分為緊急道路、救援輔助道路及疏散路線。

(一)緊急道路

由各主要社區連通港口，以伯玉路為中軸串連環島南路、環島西路，將金城、金湖、金沙、金寧等四個鄉鎮串接起來，防災路網經過警察局、消防隊以及醫院等相關救災機構【參閱圖3】。

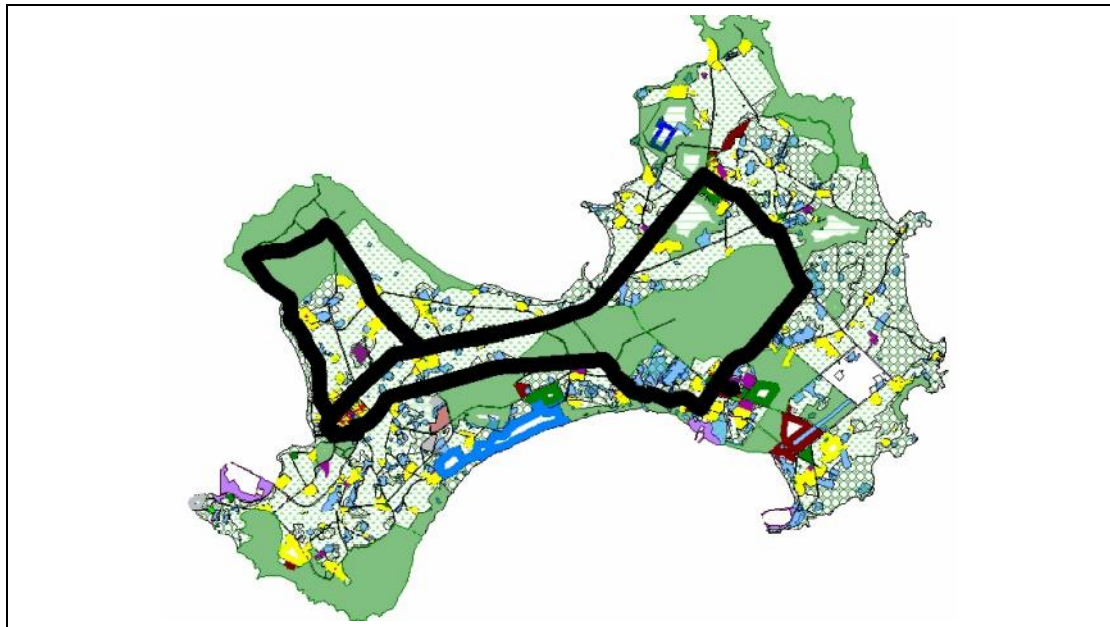


圖3 大金門防災路線圖

(二)救援輔助道路

以金城鎮、金湖鎮、金沙鎮三處城區內規劃救援輔助道路，以連通原有之緊急道路。

(三)疏散路線

以快速離開災害地區並集中於開闊地區以達到降低傷亡之目的，金城屬人口密集城區且疏散較為不易，故應規劃疏散道路。

第三章 發展現況與分析

第一節 人口成長

計畫範圍歷年人口呈緩慢上升趨勢，並集中分佈於西門里與北門里，最少為賢庵里，人口數相差約至一萬人，顯示出各里土地面積與人口分佈較不平均，鄰近金城市中心之各村里地狹人稠，而偏遠地區則大多地廣人稀【參閱圖 4】。

因近年生活水準之提高以及醫療衛生之進步，使本區老年人口所占之比率也逐年大幅上升，未來本區勞動力人口扶養老年人口的壓力將逐年增加，同時經濟壓力也導致少子化等問題，間接導致未來本區勞動人口不足之問題【參閱圖 5】。

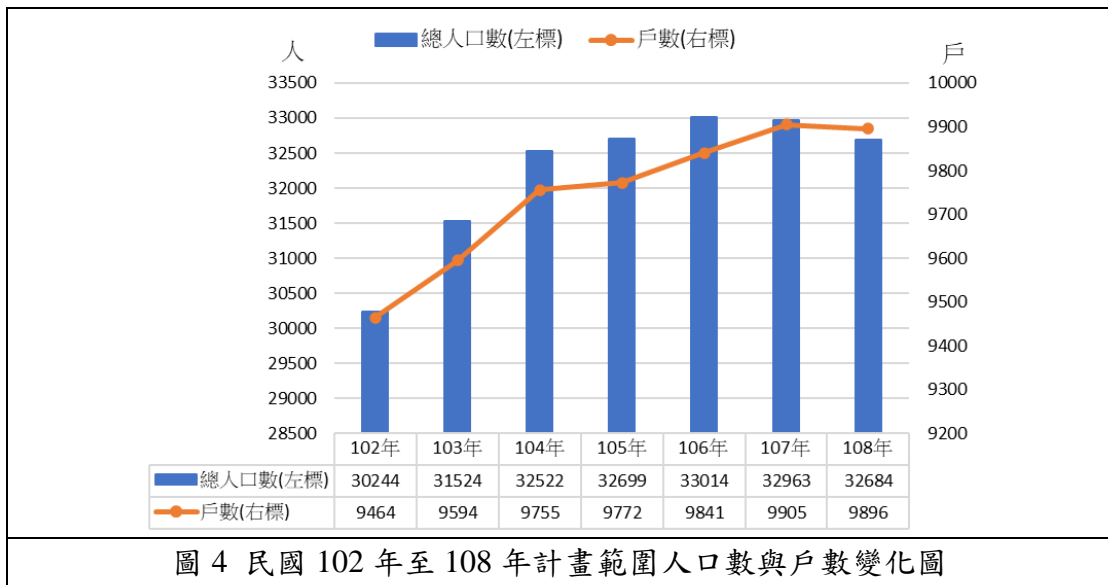


圖 4 民國 102 年至 108 年計畫範圍人口數與戶數變化圖

資料來源：金門縣政府民政處

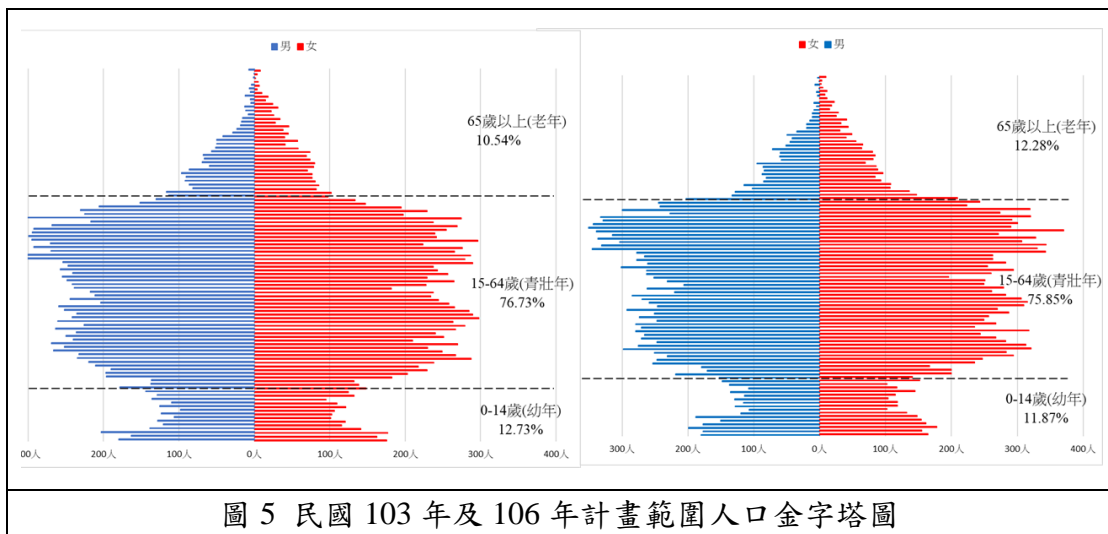


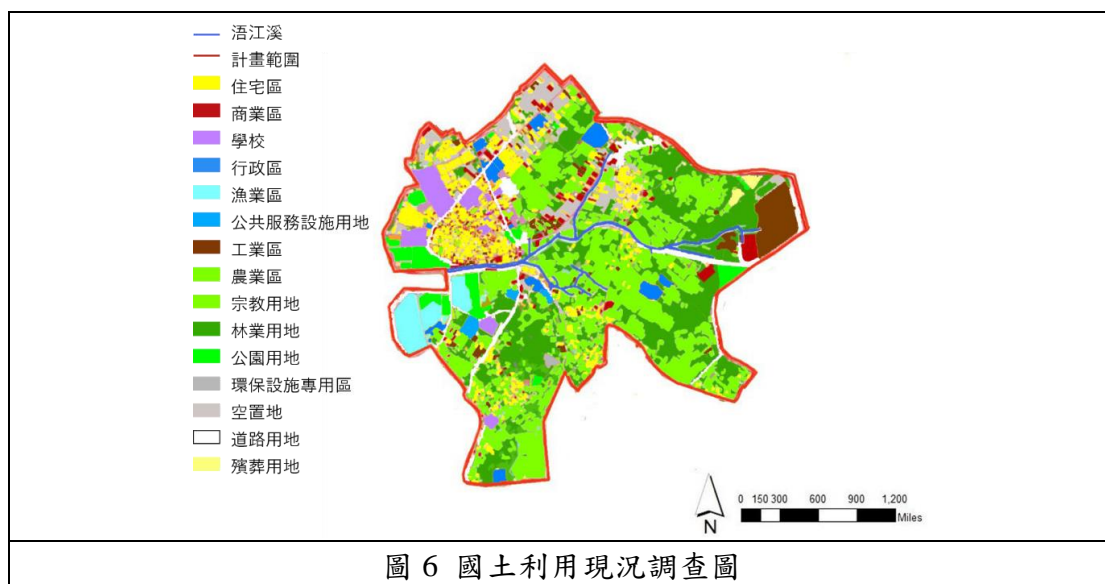
圖 5 民國 103 年及 106 年計畫範圍人口金字塔圖

資料來源：金門縣政府民政處

第二節 土地使用

一、土地使用現況

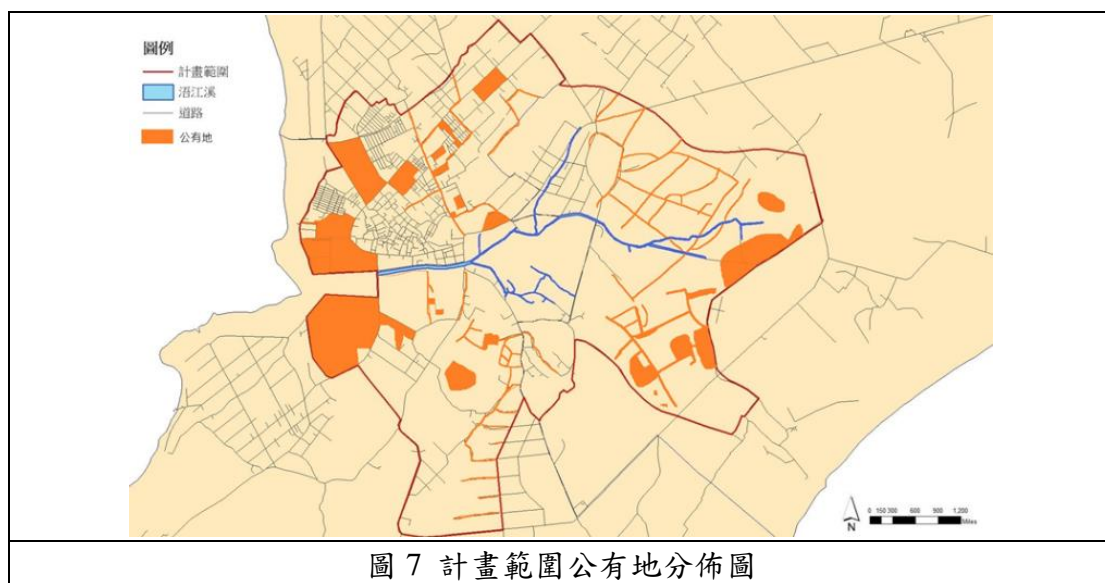
參考民國 107 年國土利用調查，並對計畫範圍進行土地使用之現況調查，得知本區之土地使用現況，計畫範圍內多數土地為農林業使用，而住宅及商業使用土地多集中於後浦小鎮及周邊地區，鄰近浣江溪下游地區【參閱圖 6】。



資料來源：國土圖資雲

二、土地權屬

計畫範圍中土地多為私有地，公有地面積約 90 公頃，約占計畫面積之 11%，公有地之使用多為道路用地、水產養殖、休閒設施等，本區公有地較為零碎，主要分為國有地以及縣有地，國有地以闊葉林為主，其餘以縣有地居多【參閱圖 7】。



資料來源：國土測繪圖資服務

第三節 公共設施開闢情形

計畫範圍內現行計畫之各項公共設施開闢情形大多數公共設施用地已取得土地權屬及完成開發，唯有少數綠地與市場用地未能取得【參閱表 5】。

表 5 計畫範圍內現行計畫劃設之各項公共設施面積統計表

公設類別	公設編號	劃設面積 (公頃)	取得情形		位置	開闢 面積 (公頃)	開闢率 (%)
			已取得 (公頃)	未取得 (公頃)			
公園用地	公一	1.280	1.210	0.070	復國亭公園	1.210	94
	公二	0.390	0.350	0.040	復國亭公園北側	0.350	89
	公三	0.270	0.270	0.000	富康一村南側	0.270	100
	公四	0.450	0.430	0.020	富康一村南側 (擴大區範圍)	0.430	95
	公六	0.450	0.450	0.000	安老院對面	0.450	100
	公八	0.040	0.040	0.000	魁星閣	0.440	100
綠地用地	綠二	0.240	0.240	0.000	金門高中東側	0.240	100
	綠七	1.370	1.080	0.290	金城鎮公所東側	1.080	78
	綠八	0.020	0.020	0.000	金城車站南側圓環	0.020	100
	綠十	0.010	0.007	0.003	清總兵署東側	0.007	70
體育場用地	體一	8.140	8.140	0.000	金門縣立體育場	8.140	100
學校用地	文小一	2.260	2.240	0.020	中正國小	2.240	99
	文中一	3.260	3.240	0.020	金城國中	3.240	99
	文高一	10.040	9.860	0.540	金門高中	9.860	94
社教用地	社一	0.580	0.580	0.000	金城幼稚園	0.580	100
	社二	0.660	0.610	0.050	育幼院	0.610	92
	社四	1.350	1.350	0.000	金門文化局	1.350	100
機關用地	機一	1.230	1.230	0.000	金門縣政府	1.230	100
	機二	2.490	2.130	0.360	地方法院、安老院、 中華電信	2.130	85
	機三	0.740	0.490	0.250	縣農會及金城鎮公所	0.490	66
	機四	0.130	0.110	0.020	金門縣政府工務局	0.110	84
	機五	0.620	0.620	0.000	福建省調查處	0.620	100
	機六	0.140	0.140	0.000	中正國小東南側	0.140	100
	機七	0.330	0.330	0.000	物資處	0.330	100

續表 5 計畫範圍內現行計畫劃設之各項公共設施面積統計表

公設類別	公設編號	劃設面積(公頃)	取得情形		位置	開闢面積(公頃)	開闢率(%)
			已取得(公頃)	未取得(公頃)			
機關用地	機八	0.080	0.080	0.000	稅捐處	0.080	100
市場用地	市一	0.270	0.270	0.000	東門市場	0.270	100
	市三	0.050	0.050	0.000	東門市場西側	0.050	100
	市四	0.090	0.080	0.010	金城城隍廟北側	0.010	88
	市六	0.260	0.060	0.200	中正國小東側	0.060	23
	市七	0.740	0.648	0.092	金城公有停車場西側	0.648	87
	市八	0.480	0.480	0.000	富康新村南側	0.480	100
	市九	0.220	0.221	0.000	金城幼稚園東側	0.221	100
	市十	0.440	0.420	0.020	金城鎮公所東側	0.420	95
	市十一	0.170	0.170	0.000	金城鎮公所東側(擴大區)	0.170	100
停車場用地	停三	0.050	0.046	0.003	金城車站南側	0.046	92
	停四	0.070	0.067	0.003	金城國中東北側	0.067	95
	停五	0.060	0.064	0.000	金城高中東北側	0.064	100
	停六	0.090	0.090	0.000	金門高中東側	0.090	100
	停九	0.220	0.215	0.005	縣政府東南側	0.215	97
	停十一	1.110	1.114	0.000	浯江停車場	1.114	100
	停十二	0.030	0.025	0.005	金城天主教北側	0.025	83
廣場用地	廣一	0.040	0.026	0.014	金城車站東南側	0.026	65
	廣二	0.080	0.080	0.000	金城天后宮前	0.080	100
	廣三	0.090	0.090	0.000	金城許氏家廟前	0.090	100
	廣四	0.020	0.025	0.000	金城城隍廟前	0.025	100
	廣五	0.040	0.030	0.010	金城幼稚園西南側	0.030	75
	廣六	0.040	0.040	0.000	金城北帝廟前	0.040	100
	廣八	0.070	0.050	0.020	清總兵署前	0.050	71
加油站用地	油一	0.370	0.370	0.000	金城加油站	0.370	100
自來水廠用地	水一	0.660	0.653	0.007	莒光湖東側	0.653	98
電力事業用地	電力一	0.790	0.793	0.000	莒光發電廠	0.793	100
汙水處理廠用地	汙一	0.890	0.781	0.109	金城體育場西側	0.781	87
墳墓用地	墓二	8.780	8.859	0.000	金城鎮公墓	8.859	100
溝渠用地	溝一	1.120	1.142	0.000	金城鳳尾溝	1.142	100
車站用地	車一	0.100	0.059	0.041	金城車站	0.059	59

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案計畫，金門縣政府民國 99 年、金門縣政府圖資雲網站

第四節 公共設施需求

依《都市計畫法》第 45 條規定，公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場等公共設施，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%，即 80.5 公頃。

一、學校用地

根據《都市計畫通盤檢討實施辦法》第 11 條，國民小學依閭鄰單位之分佈、計畫人口規模推估計畫範圍所需之國中小學校用地面積【參閱表 6】。

表 6 學校用地推估面積表

	國民小學	國民中學
推估設置標準	每千人 0.2 公頃	每千人 0.16 公頃
推估所需面積	6.4 公頃	5.12 公頃

二、公園用地

依據《都市計畫通盤檢討實施辦法》第 10 條規定，公園包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，社區公園每一計畫處所最少設置一處，其面積依計畫人口規模設置，本計畫預測民國 129 年之人口總數為 32,068 人，少於 5 萬人，故以每千人 0.15 公頃為推估標準，公園用地所需面積為 4.8 公頃。

三、兒童遊樂場用地

根據《都市計畫通盤檢討實施辦法》第 10 條規定，兒童遊樂場以每千人 0.08 公頃為準，每處最小 0.1 公頃。本計畫之預測人口在民國 129 年時的幼年人口數約為 2,207 人，故推測計畫所需之兒童遊樂場用地面積為 0.16 公頃。

四、停車場用地

公共停車場用地面積不得低於計畫區內之車輛預估數 20%之停車需求，以計畫範圍內居民車輛持有數量為基礎，推估其各區域 20%公共停車位需求數。

表 7 停車空間預測數量表

	汽車持有量(輛)			停車需求數量(輛)		
	大客車	小客車	機車	大客車	小客車	機車
金城鎮	97.67	11,922.62	21,174.42	19.53	2,384.52	4,234.88
金寧鄉	69.11	8,436.70	14,983.46	13.82	1,687.34	2,996.69
研究範圍	166.78	20,359.32	36,157.89	33.36	4,071.86	7,231.58

公共停車位需求數，轉換為所需要之停車位元樓地板面積，根據《內政部公共設施用地檢討標準》每車位所需單元面積 30 平方公尺，由此推估本計畫範圍之大、小客車停車需求樓地板面積約為 12.31 公頃。

五、體育場用地

根據《都市計畫通盤檢討實施辦法》第 10 條規定，體育場所依計畫人口之規模作為依據，計畫人口預測民國 129 年之人口總數為 32,068 人，已超過 3 萬人免設基準故依每千人 0.08 公頃為依據，計畫範圍所需體育場用地面積約 2.56 公頃。

六、機關、市場用地：應依據未來使用需求，按情況分配其使用面積。

七、車站用地、加油站用地、給水用地：應配合污水下水道系統或其他工程之興設計畫及期程，於適當地點劃設之。

表 8 公共設施土地使用需求推估面積表

公共設施項目		推估標準	需求面積(公頃)
公共設施用地		公共設施土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。	80.50
學校用地	國小	計畫人口總數少於 5 萬，故以每千人 0.2 公頃為推估標準。	6.40
	國中	計畫人口總數少於 5 萬，故以每千人 0.16 公頃為推估標準。	5.12
公園用地		計畫人口總數少於 5 萬，故以每千人 0.15 公頃為推估標準。	4.80
兒童遊樂場用地		以每千人 0.08 公頃為準，每處最小 0.1 公頃。	0.16
停車場用地		依公共停車供給規模以車輛預估數為基礎，面積不得低於計畫區內之車輛預估數 20% 之停車需求。	12.31
體育場用地		計畫人口超過 3 萬人依每千人 0.08 公頃為基準，最小面積 3 公頃。	2.56

資料來源：都市計畫通盤檢討實施辦法、公共設施用地檢討標準、教育部國民中小學設備基準

第五節 交通運輸

依本計畫範圍內道路系統分佈圖，選定位於本計畫範圍之中心區域，且為主、次道路的交接圓環—東門圓環進行平日與假日各選擇尖峰時段及離峰時段之現況調查，並以 PCE(Passenger Car Equivalent，小客車當量)作為本次調查之服務品質之基準。

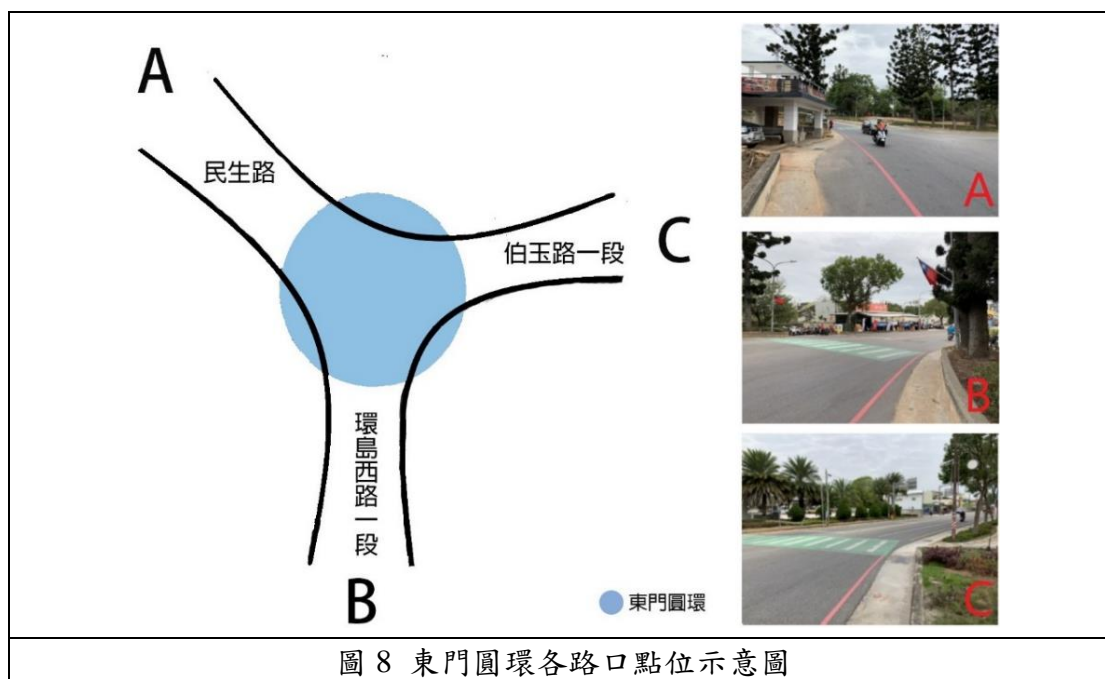


圖 8 東門圓環各路口點位示意圖

依時間屬性之不同分析圓環之服務品質，得知假日各時段交通量較平日各時段的交通量大，且平日使用人口多為在地居民，假日則以觀光客及居民為主。

東門圓環交織段之道路服務水準落於 B 等級，為穩定的車流狀態但有少許延滯，對於 2 個主要道路與 1 個次要道路來說此服務水準仍是屬於優良的狀態；而東門圓環之圓環服務水準則達到了 A 等級，對於本計畫範圍內重要道路連接之圓環此服務水準等級是屬於優良的狀態。整體而言對於此 3 條道路以及東門圓環之交通狀態屬於良好不需多加改善，只需維護好現狀即可。

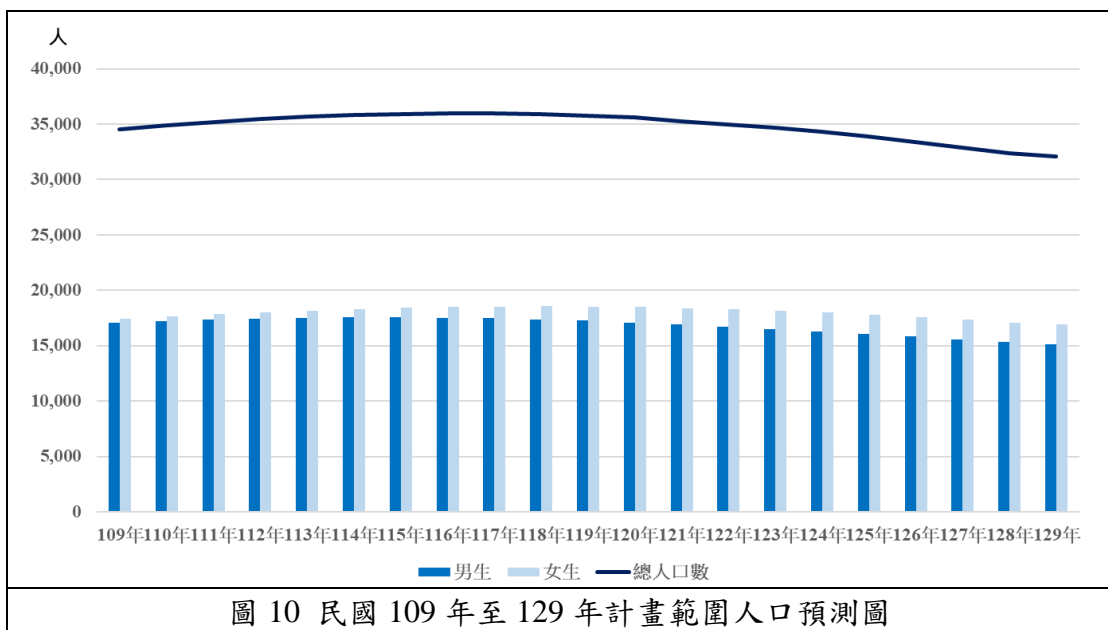
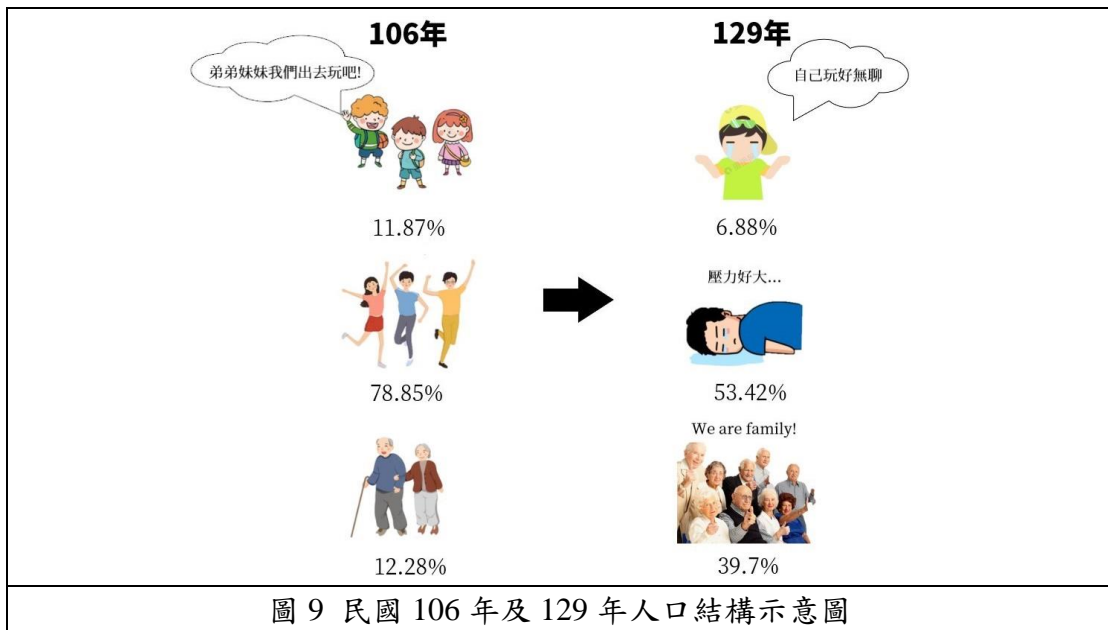
表 9 各點位尖峰小時服務水準表

評估點位	V/C 值	等級	交通特性描述
A	0.63	B	穩定車流
B	0.69	B	穩定車流
C	0.64	B	穩定車流
東門圓環	0.52	A	自由車流

第四章 變更後之計畫

第一節 計畫人口

透過 11 種數學模式及年輪組成法進行計畫範圍未來 20 年人口之推估，最後採用國際慣用之年輪組成法之推估結果作為後續之參考。由年輪組成法得知計畫範圍總人口數將於民國 117 年到巔峰，後遂呈負成長。民國 129 年總人口數為 3,2106 人，老年人口占本計畫人口 39.7%，已達到聯合國所定義之「超高齡社會」，而本區之壯年人口對老年人口之負擔也隨之增加，將影響未來社會資源之分配，應預先規劃全面且前瞻之因應對策【參閱圖 9、10】。



第二節 定位與目標

透過釐清計畫定位，訂定欲達成之計畫目標，方能達到計畫預期之效益。

一、計畫定位

浯江溪為本區重要之核心資源區，未來將著重於其生態、水資源之保育及營造其多功能之水岸空間為主，並透過溪流與周邊地區之節點、綠帶之連結形成路網，使居民與溪流擁有更多之接觸。基於本計畫範圍整體之發展考量，定位為「生態宜居城鎮」。

二、計畫識別標誌

整體標誌形象為樹木，以浯江流域作為樹木枝幹，寓意為以溪流為主，生態為輔，並將生態資源化作抽象的圓形綠意元素。浯江溪不僅支撐起人們居住的環境，更撐起重要的生態資源，代表著透過維護、保育生態環境建立出適宜居住的生活空間，打造優質的藍綠交織生活圈。

以「流入你生活，不止你眼中」為本計畫之口號。意旨本計畫所帶來之影響會深入至居民生活日常圈，而並非只有單純視覺上的饗宴。

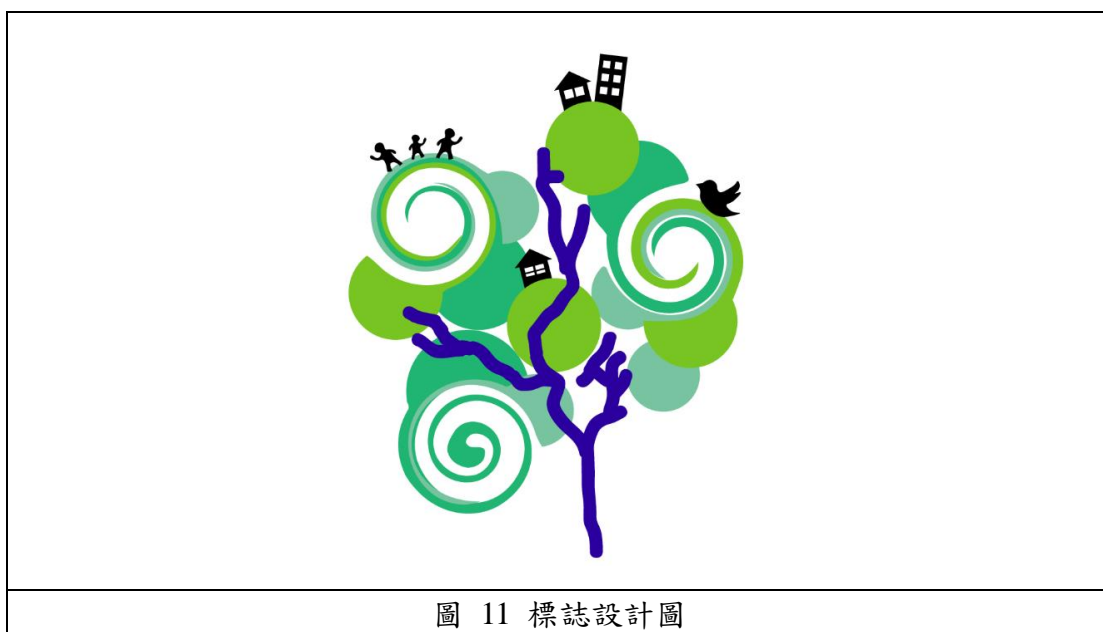


圖 11 標誌設計圖

三、計畫目標

(一)改善溪流環境，維護浯江溪生態系統

1. 對浯江溪上游進行保水，中游進行減洪

浯江溪在計畫區內是調節自然生態系統的重要角色，溪流生態特性可以反映出周邊環境特徵和被人類使用狀況。溪流具有不可或缺的重要價值和影響。浯江溪上游透過加強水土保持，增加入滲量和開發衝擊小

之土地使用，達到保水的目標。中下游因地勢低窪故以減洪為主，雨量較大時淹水，可將莒光湖作為滯洪蓄水池使用。缺水時，則藉由雨水花園將雨季蒐集的水儲存後再利用。藉由上述保水、減洪的方式，達到改善浯江溪溪流環境的目標。

2. 對下游進行防洪及保育紅樹林

浯江溪下游出海口處的紅樹林在生態上是具有高度生產力的生態系，不僅維持海岸河口生態更成為保護候鳥及稀有動物的棲地。紅樹林因其特殊形態也是天然的防洪堤防，使其免於大浪衝擊故利用下游保護紅樹林的方式以達到防洪的機能，確保浯江溪下游地區受到保障。同時在規劃土地使用分區時減少於出海口附近較為高度之土地使用。

(二)永續發展，塑造都市綠色基盤

1. 低衝擊開發 Low Impact Development

本計畫範圍以低衝擊開發模式提升貯水與入滲效率之手法輔助達到保水、儲水、減洪之目標，並予以綠化功能；計畫範圍內原有林地盡量以保持原樣為主，而已受人為破壞區好域則以部分草地、短草、灌木為主。於計畫範圍內可提供下表種類的低衝擊開發設施，設置之位置以道路、公園、廣場等為主。

表 10 低衝擊開發模式相關設施表

設施名稱	適用地點	類型
透水鋪面	行人步道、自行車道、廣場、公園、停車場、低交通量道路	透水混凝土磚、透水混凝土鋪面、多孔隙瀝青鋪面、非連續拼接獲樓空鋪面
綠屋頂	小於 40 度之斜屋頂，適用新蓋及既有建築改建	精養型、粗放型、半精養型
雨水花園	公共道路用地、停車場、私人庭院、公園廣場、人行道、中央分隔島	景觀安全島、建物景觀設施、加長型樹坑、路緣擴展設施。
樹箱過濾設施	公共設施、停車場、人行道	
植生溝	停車場、庭院、公園、道路、公共設施空間	乾式溝、草溝渠

2. 發展綠色基盤、綠色廊道

因應全球氣候變遷，為積極參與永續發展行動。迅速擴張的道路和聚落不斷逼退自然生態的邊界線，對自然資源環境產生壓力，是當前須解決之問題。未來應積極發展都市綠色基盤，期能透過建立綠色廊道、綴塊等規劃方式加強自然環境的連結；提供多面向活動功能，兼顧環境健康和都市生活品質。

(三)營造優質居住環境，建立藍綠交織生活場域

1. 串聯溪流周邊公園綠地及聚落內部節點

浣江溪是本計畫區內重要的環境資源，在以往的都市計畫中缺乏以藍綠帶系統作為主軸的整體性思考。因此浣江溪逐漸從生活中消失，不僅沒有考慮到生態系統的機能運作且在溪流上加蓋停車場；導致浣江溪藍帶系統無法和周邊綠帶完整串接，使環境資源無法發揮效益。本計畫欲使浣江溪開蓋以串聯周邊公園綠地，進而將綠帶延伸至聚落內部，提高居民生活品質。

2. 活化浣江溪水岸空間機能

由於浣江溪水岸的區位與型態，必須注意聚落與自然環境介面的處理，土地使用強度要相容溪流環境，避免對溪流水質及生物棲地造成破壞。針對浣江溪水岸帶狀開放空間，也須具備親水、休閒、蓄洪之功能。為瞭解決目前遇到之溪口土地使用上的衝突，本計畫將藉由土地使用分區規劃合宜的土地使用活動；以及透過空間再造結合景觀設計，提供能滿足居民生活需求且能確保河濱生態系統的空間介面，拉近人與自然環境的距離。

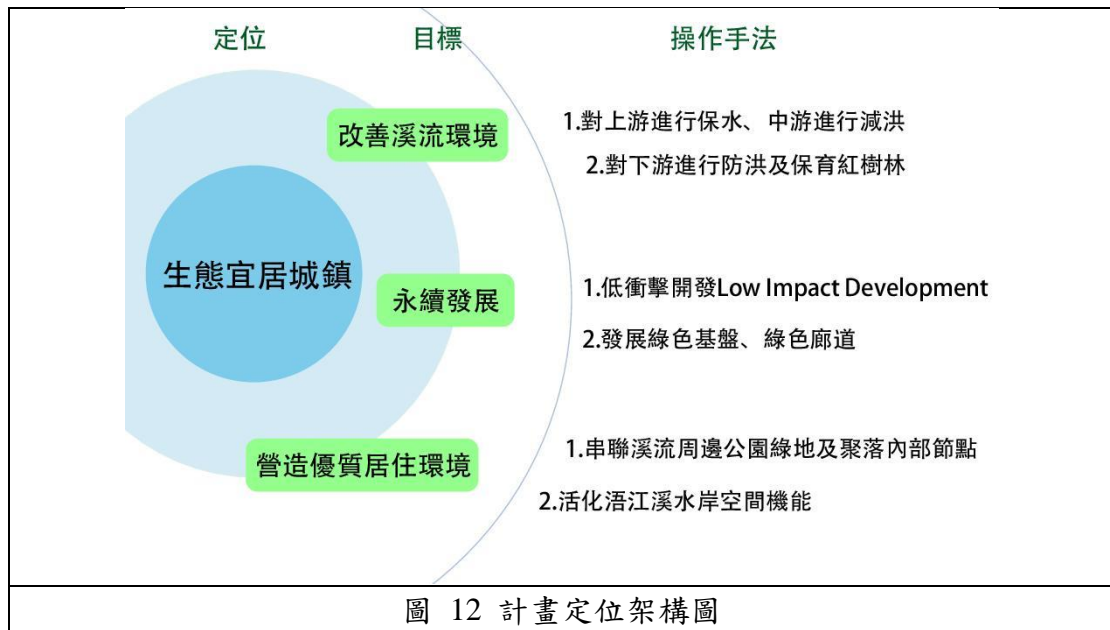


圖 12 計畫定位架構圖

第三節 土地使用計畫

為了達到生態都市、促進土地資源作合理及有效分配之目的，依據《都市計畫定期通盤檢討實施辦法》第4條及第7條規定，訂定土地使用計畫。依不同環境、生態資源性質劃設總計10種土地使用分區。

一、**住宅區**：本計畫視住宅區與溪流之距離，規劃不同使用強度之住宅區。細分為下列兩種類型，經通盤檢討後劃設130.74公頃。

(一)水岸住宅區：劃設於浯江溪周邊地區之低密度住宅。

(二)一般住宅區：其餘地區之中密度住宅。

二、**商業區**：考量不同區位及商業型態，採以大眾運輸導向的多核心配置，於車站、圓環及主要道路周邊配置商業區，提供滿足地區性商業需求為主。分為以下三種類型，經通盤檢討後劃設面積共約11.02公頃。

(一)核心商業區：結合交通節點與主要道路規劃核心商業區，主要可提供全區型商業活動使用。

(二)鄰里商業區：於住宅區核心地區劃設，提供在地居民商業活動使用。

(三)河岸商業區：於藍綠交織互動帶規劃小型商業區，主要作為配合本計畫範圍居民或觀光客進行休閒遊憩、觀光及餐飲零售等商業活動使用。

三、**工業區**：考量本區製造業金門酒廠之工業型態，經通盤檢討後劃設9.47公頃。將其劃設於遠離生態資源、人口群聚處，並考量其運輸成本，將其設於次要道路旁，便於作業。

四、**風景區**：為提升居民與溪流之互動，於浯江溪中游兩側規劃風景區以建立綠帶串連的親水空間，同時達到保育溪流景觀之目的。經通盤檢討後劃設82.03公頃。

五、**保存區**：具有重要之歷史建築、古蹟，如清金門總兵署、奎閣等，依本區之生活文化慣俗進行管制之地區。經通盤檢討後劃設1.24公頃。

六、**保護區**：劃設於浯江溪上游。上游為重要集水區，為解決上游源頭無水注入之問題，採以開發衝擊小之土地使用為主，防止民眾在上游進行衝擊大之開發活動，因此本計畫將保護區視其環境特性及生態狀況劃分成下列兩個分區，經本次通盤檢討後劃設面積約123.64公頃。

(一)核心區：浯江溪上游為中心向外環域75公尺。本區具有較重要之生態代表之地景，區內僅提供科學研究及生態監測活動。

(二)緩衝區：浯江溪上游為中心向外環域 100 公尺及上游林木資源區，用於隔離外界與核心區，減少外在環境對核心區之影響。本區以維護保育對象的生存、繁衍為主，並促進鄰近社區之發展，區內資源容許有限度之利用。

七、農業區：為保持農業生產而劃定，僅得申請興建農舍、農業產銷必要設施、自然保育設施等，相較其他土地使用分區之發展強度，農業區保持綠地系統的同時開發強度不高。分為下列兩種分區於細部計畫予以劃設之，經通盤檢討後劃設面積總計 290.36 公頃。

(一)一般農業區：主為生產農作物使用之區域。

(二)休閒農業區：為配合風景區而劃定之農業使用之用地，作為連結風景區休憩活動之延續，以觀光休閒牧場、農場為此區主要特色。

八、行水區：浯江溪作為自然產生之河道使用，為無法供都市發展之土地；故將其劃設為行水區，經通盤檢討後劃設面積總計 23.75 公頃。

九、電信專用區：包括機房、營業廳、辦公室、倉庫、天線場、展示中心、移動式拖車機房及其他必要設施。經通盤檢討後劃設面積總計 0.2 公頃。

十、自然村專用區：劃設於具有歷史風貌之傳統聚落。為維護傳統閩南式建築與自然形成之現有聚落特色而劃設。經通盤檢討後劃設面積總計 22.60 公頃。

表 11 通盤檢討後各土地使用分區面積統計表

單位：公頃

分區	現行計畫面積	通盤檢討後面積	增減值
住宅區	60.50	130.47	69.97
商業區	12.00	11.02	-0.98
工業區	20.00	9.47	-10.53
風景區	33.70	82.03	48.33
保存區	5.60	1.24	-4.36
保護區	193.60	123.64	-69.96
農業區	402.90	290.36	-112.54
行水區	0.00	23.75	23.75
自然村專用區	16.26	22.60	6.34
公共設施用地	80.21	104.74	24.53
總計	800.01	800.01	0

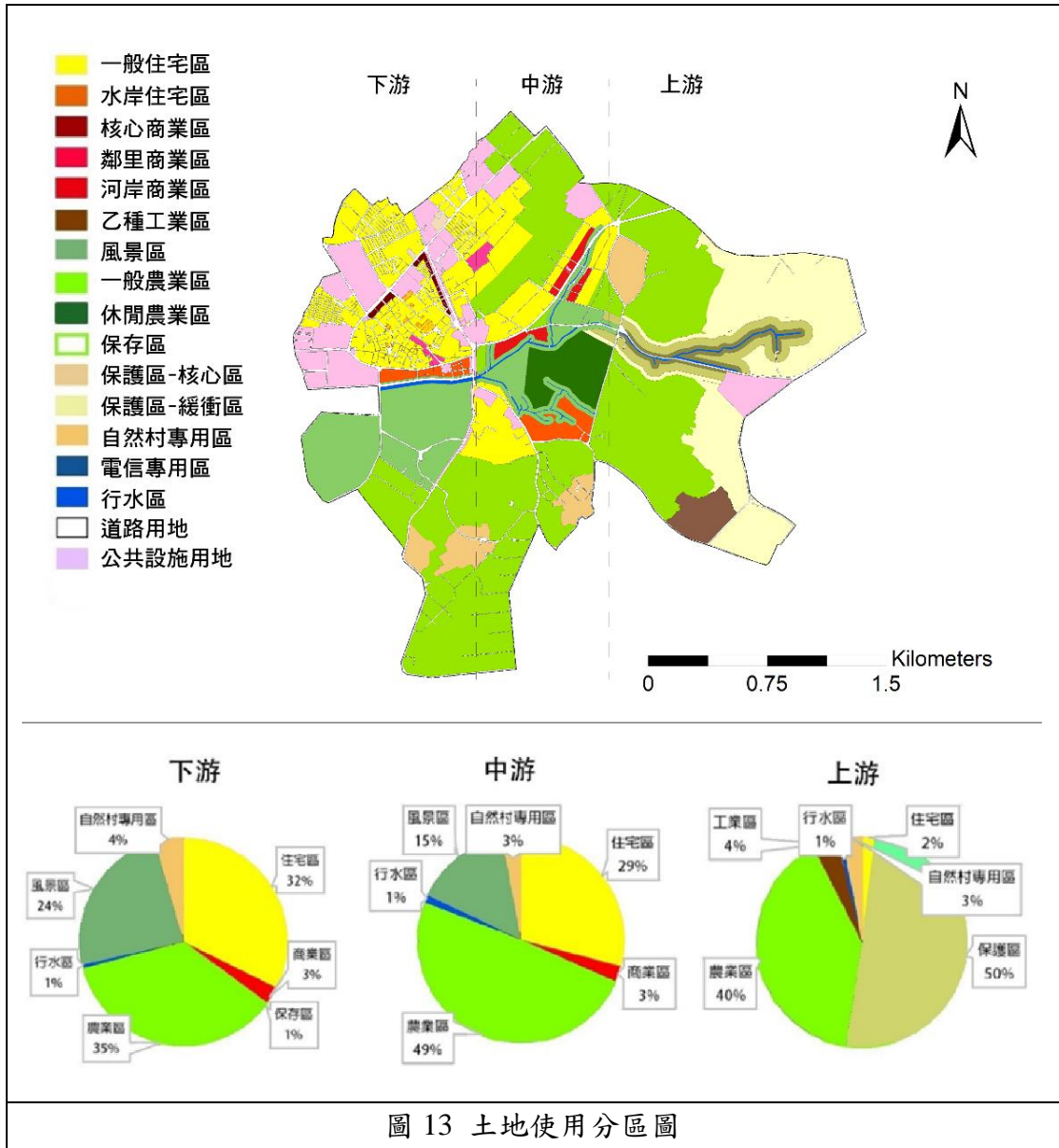


圖 13 土地使用分區圖

第四節 公共設施計畫

由推估結果得知，本計畫所需之公共設施面積為 80.5 公頃，並導入 EOD 概念，以整合運用為導向規劃公共設施計畫，總計劃設 107 公頃的公共設施用地。

一、公共設施各項用地

- (一) **機關用地**：依據現況劃設 18.6 公頃的機關用地約占有 17.37%。本計畫將現有文化局圖書館機能保留並與國中小教育資源整合。
- (二) **學校用地**：本計畫所需之學校用地小學需 2.1 公頃，中學則為 1.4 公頃。因應未來少子化的情況，將現有的中正國小與金城國中合併，使教育資源做最有效的運用，並於本計畫住宅區北側（原文化局位置）劃設 3.5 公頃之國中小合併之教育設施。
- (三) **公園用地**：本計畫所需之公園用地需 4.8 公頃。基於少子化現象及區位考量，將現有的中正國小部分劃設成 1.6 公頃的公園用地，以改善後浦小鎮聚落內部缺乏綠化植栽的情形。此外，考量省政府使用效率不佳，將其行政功能與金門縣政府垂直整合，將釋出之用地轉型為 1.7 公頃之公園用地。本計畫公園用地約為 13 公頃，占公共設施的 12.45%。
- (四) **綠地用地**：自民生路經東門圓環至環島西路劃設綠地用地 2.1 公頃發展綠廊，同時串聯浯江溪與各聚落，營造優質居住環境。綠地用地占有公共設施的 2.03%。
- (五) **社福用地**：未來計畫人口結構呈現高齡化趨勢，因應其變化本計畫增設部分社福用地。將現有的中正國小進行合併並將部分轉型為社福用地，因其區位鄰近人口高密度分佈區域，服務鄰近住戶可節省運輸成本。本計畫提供 1.2 公頃之社福用地面積。
- (六) **市場用地**：本計畫於浯江溪下游北側住宅區劃設 0.26 公頃的模範街市場作為鄰里性的商業設施，提供附近住宅區之居民使用。市場用地總共占有公共設施的 0.25%。
- (七) **停車場用地**：本計畫推估停車場用地面積約 1.21 公頃。依據《建築技術規則建築設計施工編》每輛停車位為寬 2.5 公尺，長 5.5 公尺。城鎮之心計畫於金城國中提供了地下停車位約 300 格，加上金城鎮公所後方之停車場面積共約 1.2 公頃，滿足未來所需數量。
- (八) **廣場用地**：本計畫基於居民文化習俗的考量，將外武廟廣場 0.071 公頃予以保留，占有公共設施 0.07% 的面積。
- (九) **體育用地**：計畫範圍內的體育館為全市性公共設施，本計畫保留 8.3 公頃之體育用地以服務計畫範圍內及鄰近區域的使用需求。
- (十) **車站用地**：計畫範圍內之金城車站作為主要大眾運輸的交通節點，基於服務範圍廣大及可及性的考量劃設之。
- (十一) **給水用地**：計畫範圍內的汙水處理廠及自來水廠分別設置於中游及下游地區以利管控地區水資源處理，共劃設 2.3 公頃之給水用地。

- (十二) **加油站用地**: 基於交通需求考量, 設置於主要道路旁本計畫將其保留。
- (十三) **道路用地**: 本計畫道路用地面積約 46 公頃占公共設施 44.5%, 部分路段配合綠地用地使用建立綠廊。道路用地後續配合交通計畫規劃之。

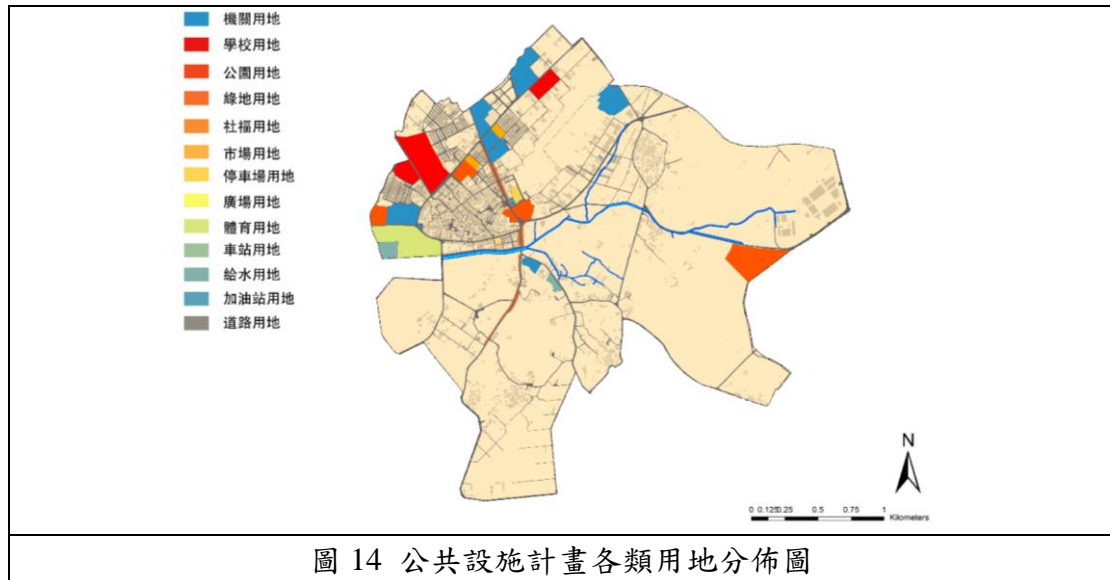


圖 14 公共設施計畫各類用地分佈圖

二、涪江溪各區重點公共設施

- (一) **涪江溪上游**: 基於保護生態功能, 故維持上游公共設施現況, 不賦予多功能的機能, 避免太多人為活動干擾, 開發僅劃設公園用地。
- (二) **涪江溪中游**: 將文化局劃設為學校用地提供國中小教育機能。為了符合運輸成本效益設立於可及性高的區位, 並且發揮共用經濟將學校教育設施打造成終身學習之場域、提升公共效益。
- (三) **涪江溪下游**: 為完善綠色基盤, 於環島北路劃設綠地用地以利發展綠廊串聯聚落與溪流。此外, 將省政府行政機能垂直整合至縣政府, 使建物複合使用。另一方面, 文化局原有的文化推動、展演機能設置於原金城國中位置, 其區位優勢不僅可以結合藝術及水岸地景, 還可以藉由活動展演的舉辦活化水岸空間機能。

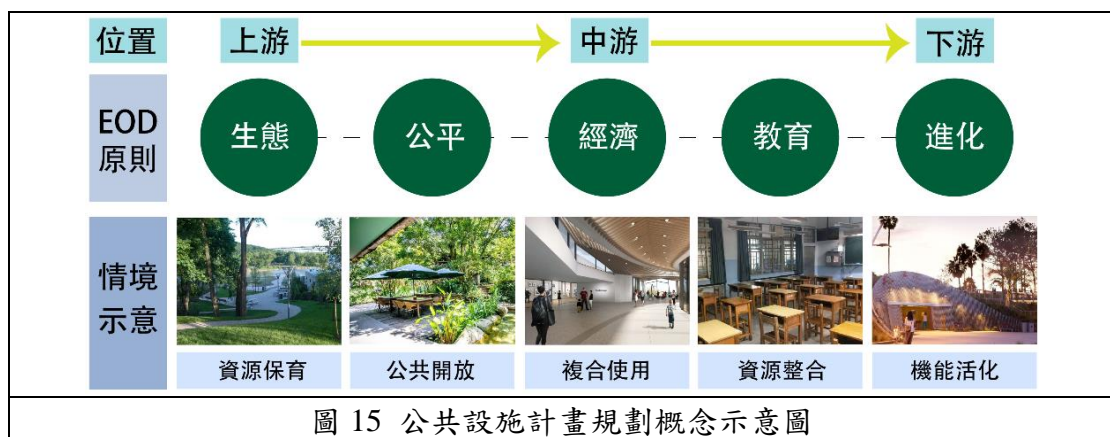


圖 15 公共設施計畫規劃概念示意圖

第五節 交通運輸計畫

以民生路與環島西路作為交通動線之主要發展軸，從中發展出東西向道路【參閱圖 14】。

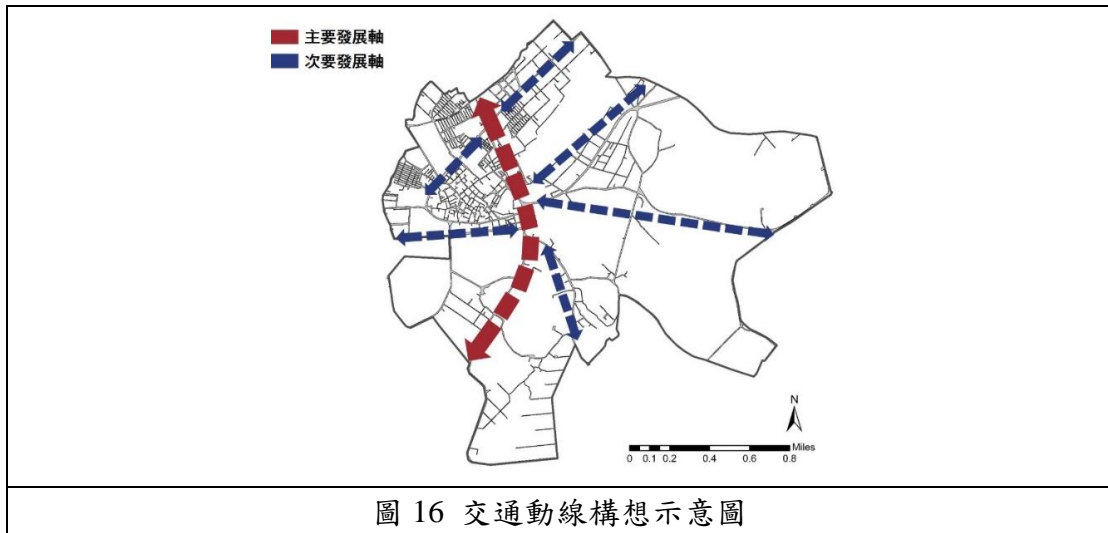


圖 16 交通動線構想示意圖

一、道路系統

配合浣江溪之藍帶空間增加其綠化以串聯綠色網路，增加行人舒適性及具親和力之道路環境。道路系統分為車道、自行車道及人行道，並將車道細分為聯外道路、次要道路、服務道路及園林道路【參閱圖 15】。

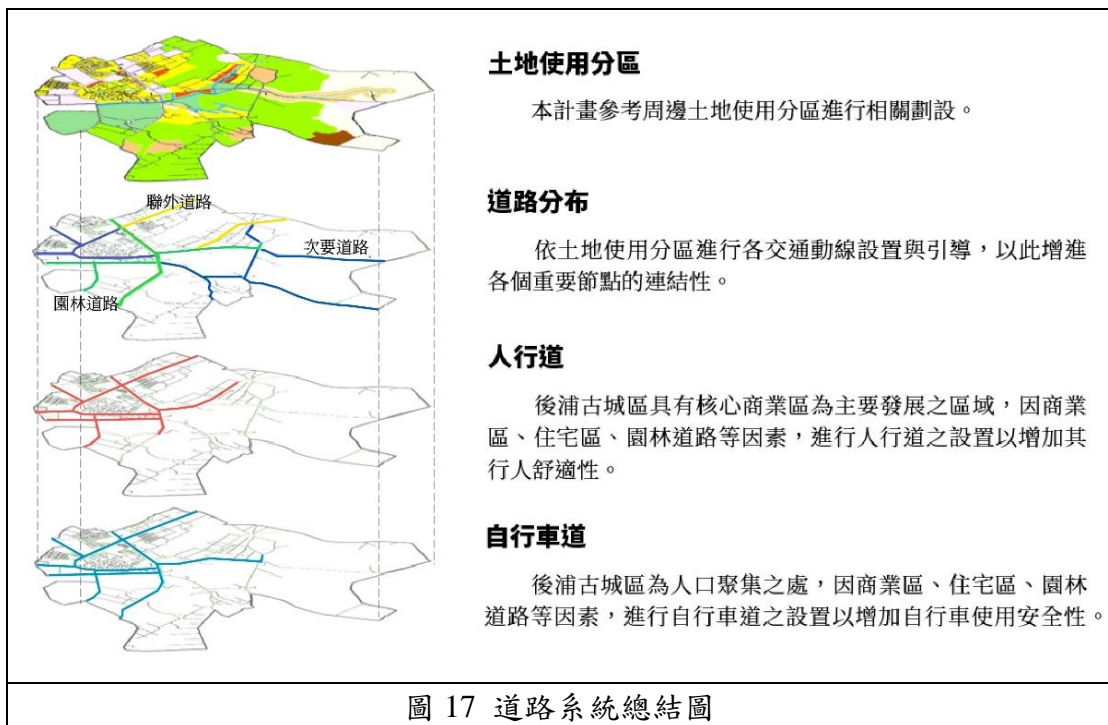


圖 17 道路系統總結圖

表 12 計畫道路用地表

編號	道路寬度 (m)	計畫長度 (m)	起迄點	備註
1	26	1,250	東門圓環至榜林圓環	伯玉路一段
2	22	665	主編 3 至計畫範圍東側	環島北路一段
3	22	1,105	主編 2 至主編 16	民權路
4	28	334.5	主編 3 至主編 5	民權路
5	26	1,173	主編 11 至計畫範圍西界	民族路
6	9	1,075	主編 11 至計畫範圍南界	金山路
7	9	2,905	榜林圓環至計畫範圍東南界	林湖路
8	17	1787	主編 1 至計畫範圍東界	桃園路
9	17	537.5	主編 4 至計畫範圍北界	光前路
10	8	358	主編 6 至主編 7	浯江路
11	28	1,469	東門圓環至計畫範圍南界	環島西路一段
12	27	945	東門圓環至計畫範圍北界	民生路
13	19	905	主編 5 至計畫範圍南界	西海路三段
14	19	1,042	主編 11 至計畫範圍西界	浯江北提路
15	8	364	主編 4 至計畫範圍北界	
16	8	620	主編 4 至計畫範圍北界	
17	8	283	主編 3 至計畫範圍北界	
18	8	254	主編 5 至主編 14	
19	8	149	連接主編 18 至計畫範圍西側	
20	8	55	主編 5 至主編 14	
21	8	557	主編 13 至主編 11	賢城路
22	8	364	主編 12 至主編 16	
23	8	262	主編 3 至主編 29	
24	8	312	主編 4 至主編 9	
25	18	422	主編 7 至東湖路	環島南路一段
26	8	600	主編 7 至榜林圓環	
27	12	231	榜林圓環至計畫範圍北界	
28	12	319	榜林圓環至計畫範圍北界	
29	8	540	主編 9 至計畫範圍北界	
30	8	415	主編 12 東側	

第六節 防災計畫

計畫範圍內發生之自然災害主要以淹水以及風災為主，且災害發生範圍主要於浯江溪下游，人為災害則以為火災為主。

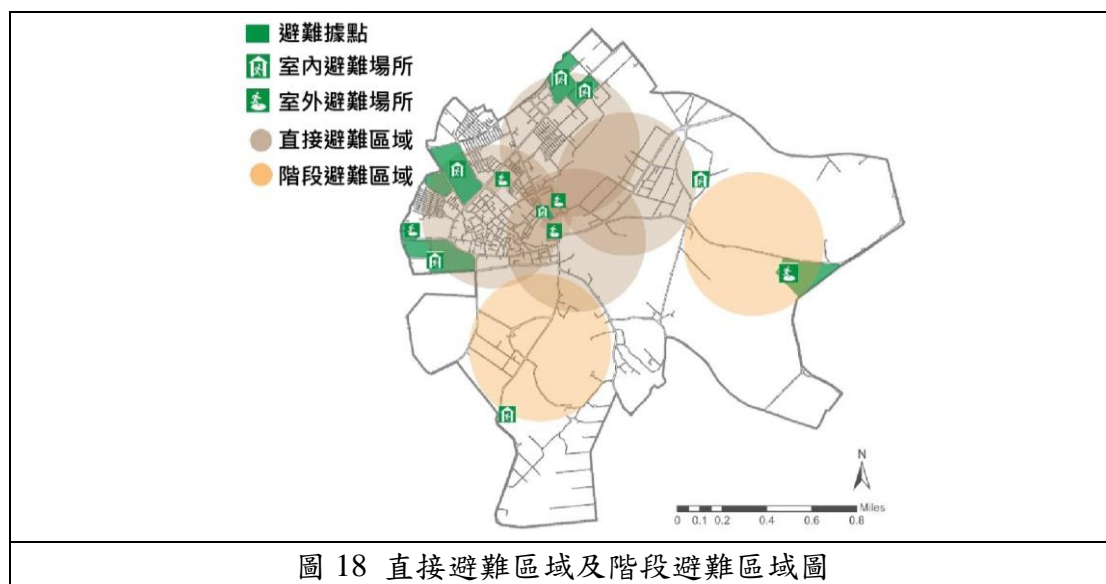
一、主要防災型態及預防、應對對策

依據先前災害分析得知針對水災、火災、風災、旱災、地震及海嘯之相關預防及應對對策。

二、針對本計畫範圍內之防災避難圈、防救災動線、救災據點、避難據點及指揮中心與火災延燒防止帶進行實質規劃說明。

(一) 防災避難圈

1. **直接避難區域**：以面積 10,000 平方公尺以上之公園、體育場為避難地，將周邊一公里範圍內所涵蓋之街廓劃設為直接避難區範圍。
2. **階段避難區域**：除街避難區域外之都市發展用地則指定為階段避難區域。



(二) 避難據點

1. **臨時收容場所**：以面積大於 10,000 平方公尺之區域性公園、體育場所、兒童遊樂場、廣場為指定對象，每人平均擁有至少 2 平方公尺的避難面積為原則。
2. **中長期收容場所**：以中學、小學為主要指定對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構為配合指定對象，以所需面積為至少每人 6 平方公尺。

(三) **避難救災動線**：分為緊急道路、救援運輸道路及避難輔助道路。

表 13 防災計畫避難救災道路系統一覽表

道路系統	選定標準	道路名稱	提供機能
緊急道路	寬度 15 公尺以上之主要道路	伯玉路、桃園路、環島西路、環島北路	作為聯繫至其餘地區之主要聯外道路，此層級道路為災害發生時必須先行保持暢通之路徑
救援輸送道路	寬度 8 公尺以上之次要道路	民生路、民權路、民族路、金山路	配合聯繫緊急道路及避難輔助道路之間的聯絡道路，主要作為提供消防車輛通行並運送相關支援設施設備至防災據點
避難輔助道路	寬度 8 公尺以下道路	交通計畫內主編 15-24、26、29 之道路，其餘巷道由細部計畫指定	防災據點若無法連接緊急道路及救援輸送道時，藉由劃設避難輔助道路連繫其他避難空間

(四) 救災據點及指揮中心

1. **指揮據點**：以金門縣政府作為災害防救緊急指揮中心。
2. **醫療據點**：本區以三級醫療據點為主，故無法提供短期收容之工作，需要長期照護收容時，須經由緊急道路及救援運輸道路送往其他地區之一級、二級醫療據點進行照護。
3. **消防據點**：以消防隊為主要據點。
4. **員警據點**：警察局之通訊設備完整可作為緊急指揮處所。

(五) **火災延燒遮斷帶**：以河川、道路及公園為火災延燒遮斷帶。本區火災阻斷帶北以民權路至南側民族路，延伸至東側伯玉路。

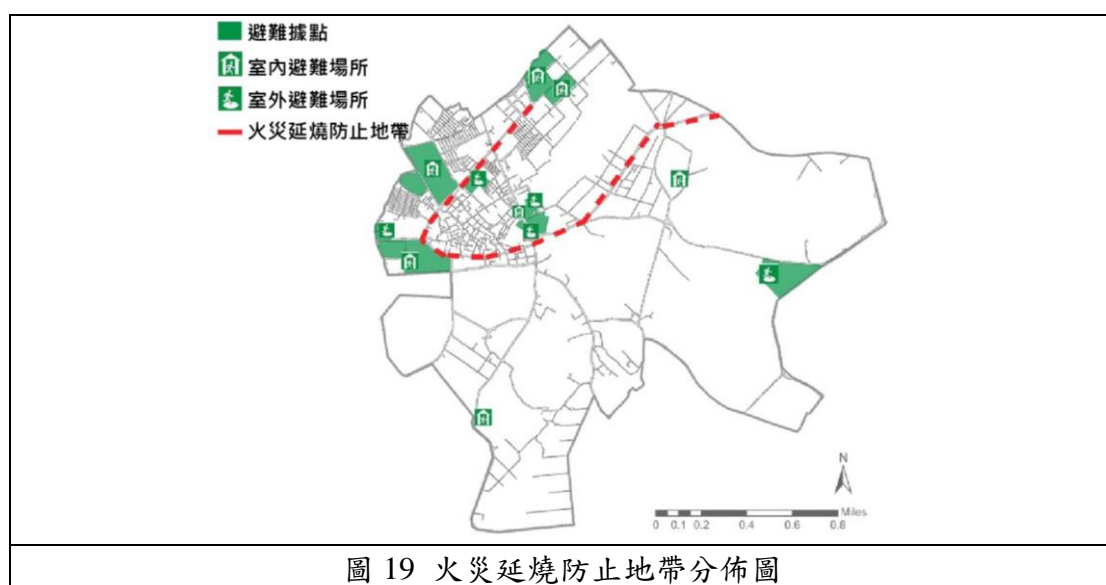


圖 19 火災延燒防止地帶分佈圖

第五章 新增之計畫

第一節 都市設計準則

依據都市計畫法台灣省施行細則第三十五條訂定相關事項。針對公共開放空間系統、人行空間或步道系統、交通運輸系統、建築量體配置、造型、色彩及風格、景觀計畫及環境保護設施等制定相關原則與規範。

一、**交通運輸計畫**：將後浦小鎮劃設為街廓，並限制車輛只能於其四周之基礎道路上流動，降低區內車輛交通流量，塑造以「人」為本之生活環境。

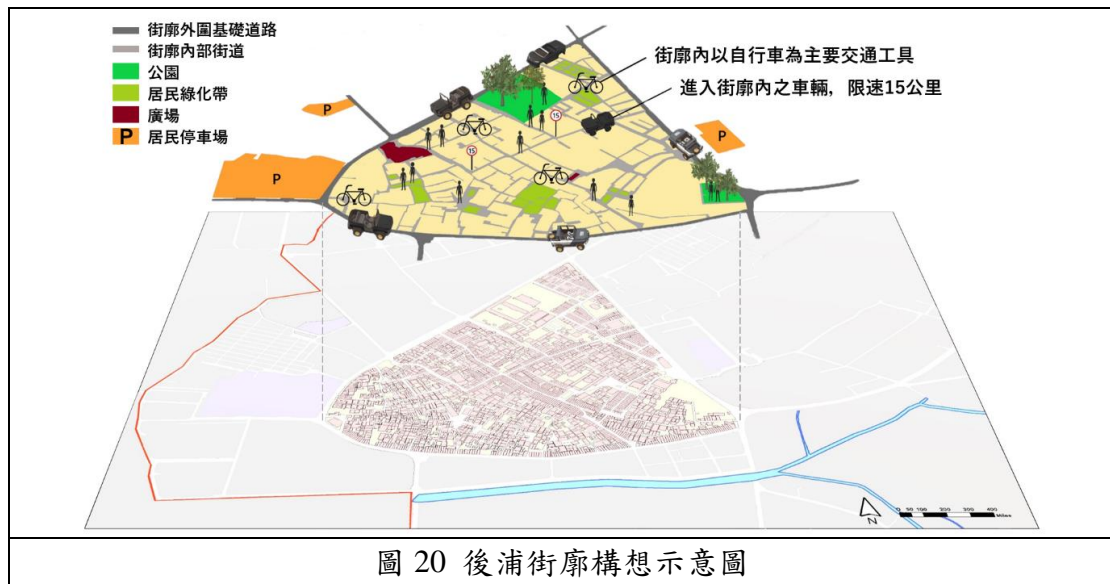


圖 20 後浦街廓構想示意圖

二、**建築量體配置、高度、造型、色彩及風格**：建材選用應以綠建材或當地材料為主要考量，並配合與鄰近環境協調之建築造型、色彩之色相、明度及彩度。

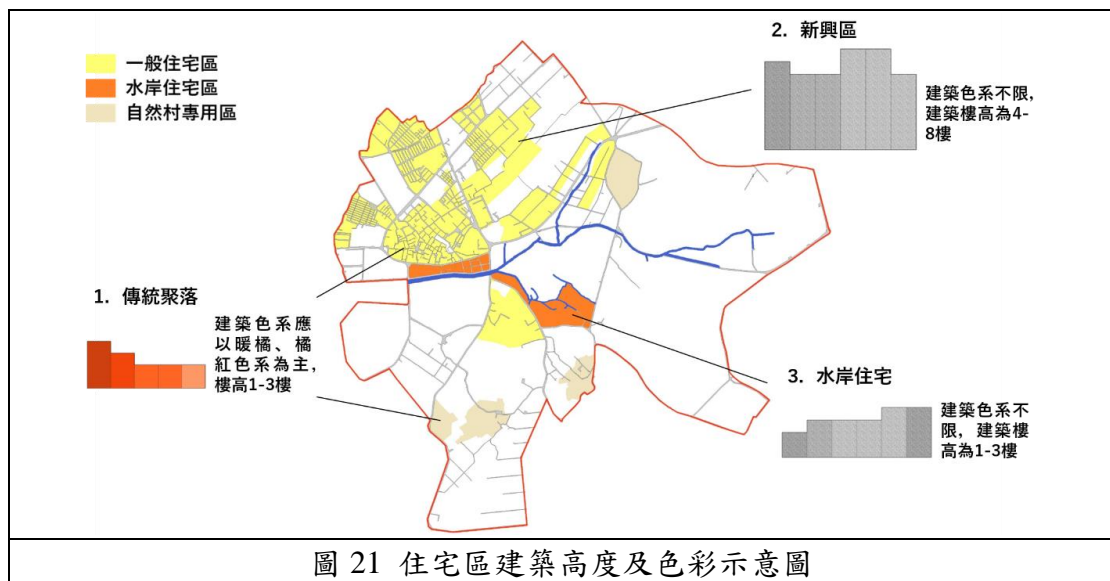


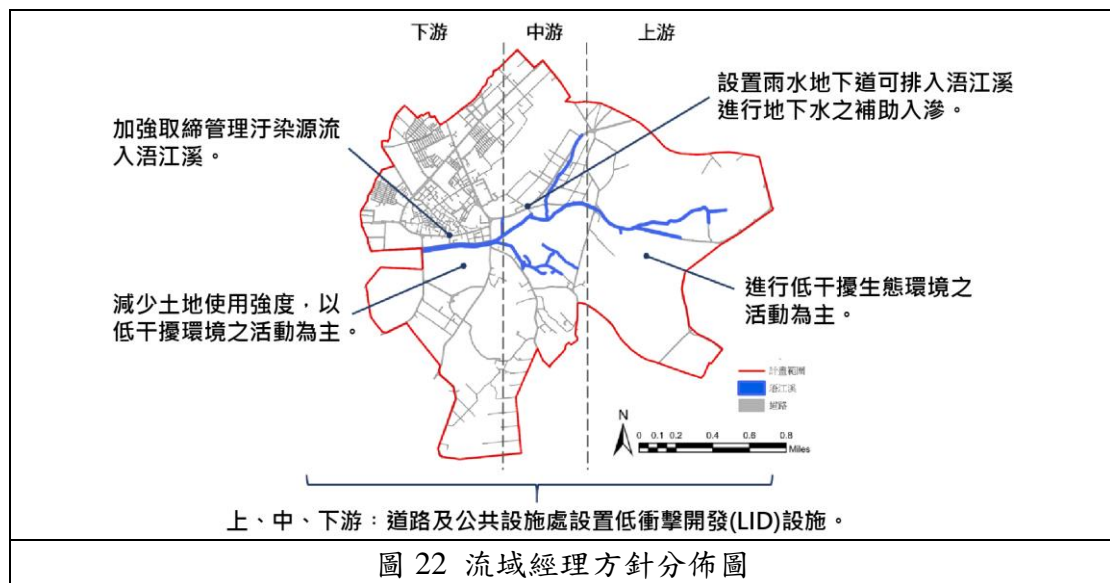
圖 21 住宅區建築高度及色彩示意圖

第二節 保水計畫

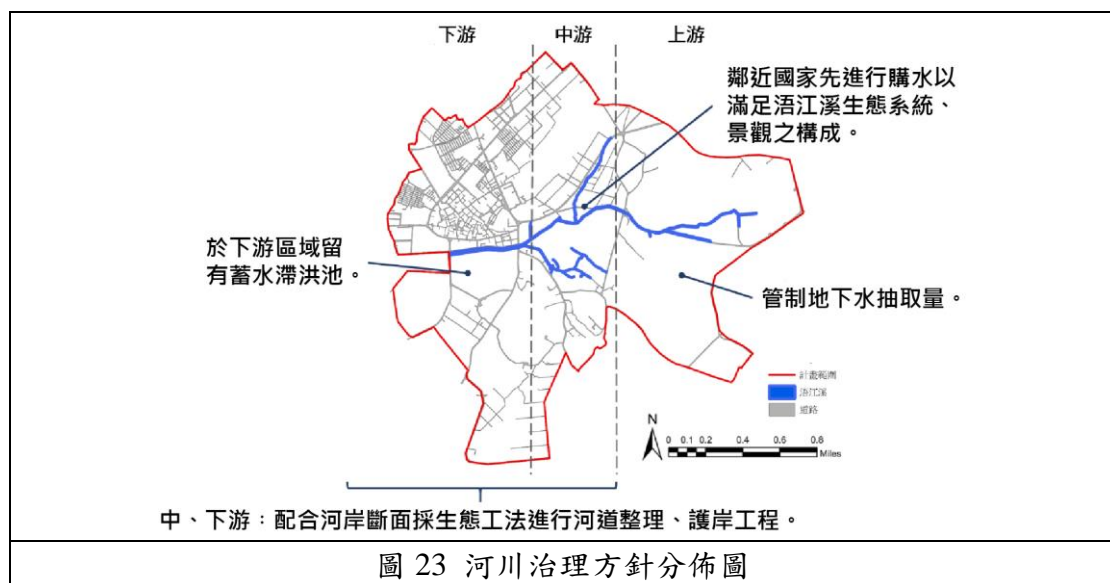
為了保護浣江溪現有水資源及溪口紅樹林等溪流環境，且原計畫缺乏對水體環境的規劃及維護，故新訂保水計畫以利涵養浣江溪之水資源及周邊環境。

一、方針：浣江溪因地下水位下降、降雨量減少、地形等因素而導致溪床乾涸，首先應處理其上游保水、地下水及引水等問題。

(一) 流域經理方針：應以水土與林木資源配合流域之自然與人文發展特性，並利用集水區管理及保育計畫等方法，強化流域防災能力【參閱圖 20】。



(二) 河川治理方針：浣江溪目前最大之挑戰在於其流量減少導致河流變細、變短且乾涸，因此將著重於水土保持及生態保育【參閱圖 21】。



第三節 景觀計畫

為了達到宜居城鎮的目標及串聯浣江溪與周邊聚落的目的，特別制定景觀計畫打造優質的城鎮風貌，故訂定相對應之景觀計畫提升城鎮生活品質及區域認同。

一、景觀特性

針對自然及人文景觀發展出景觀類別進行分析，並透過疊圖整合景觀資源，以擷取本區之景觀特性【參閱圖 22】。

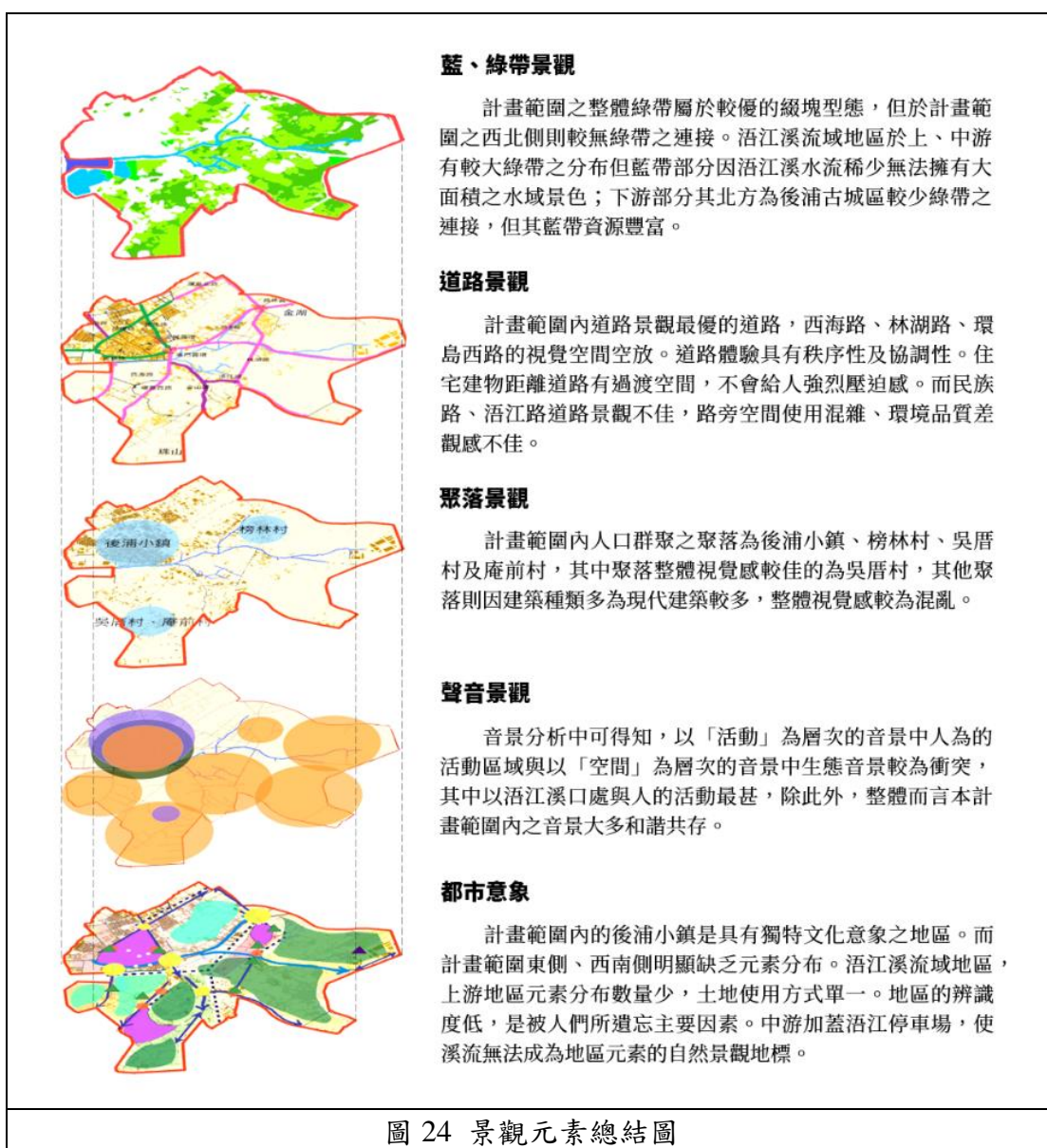


圖 24 景觀元素總結圖

二、景觀設計目標及操作手法

規劃概念延續本計畫目標「改善溪流環境」及「宜居城鎮」，以重塑沿江溪機能及營造恬靜生活空間為主要方向。

(一) 重塑沿江溪水岸空間：透過溪流與聚落的再次串聯重新連繫居民與溪流之情感，並針對溪流上、中、下游不同之景觀特性賦予不同之機能。

(二) 營造恬靜生活空間：重新審視聚落閒置空間，延續聚落特有風貌，並透過內部綠地、綠廊串聯溪流，營造愜意之休憩場所。

三、城鎮景觀結構

透過景觀點、景觀線、景觀面及聲音景觀之解構，達成目標。

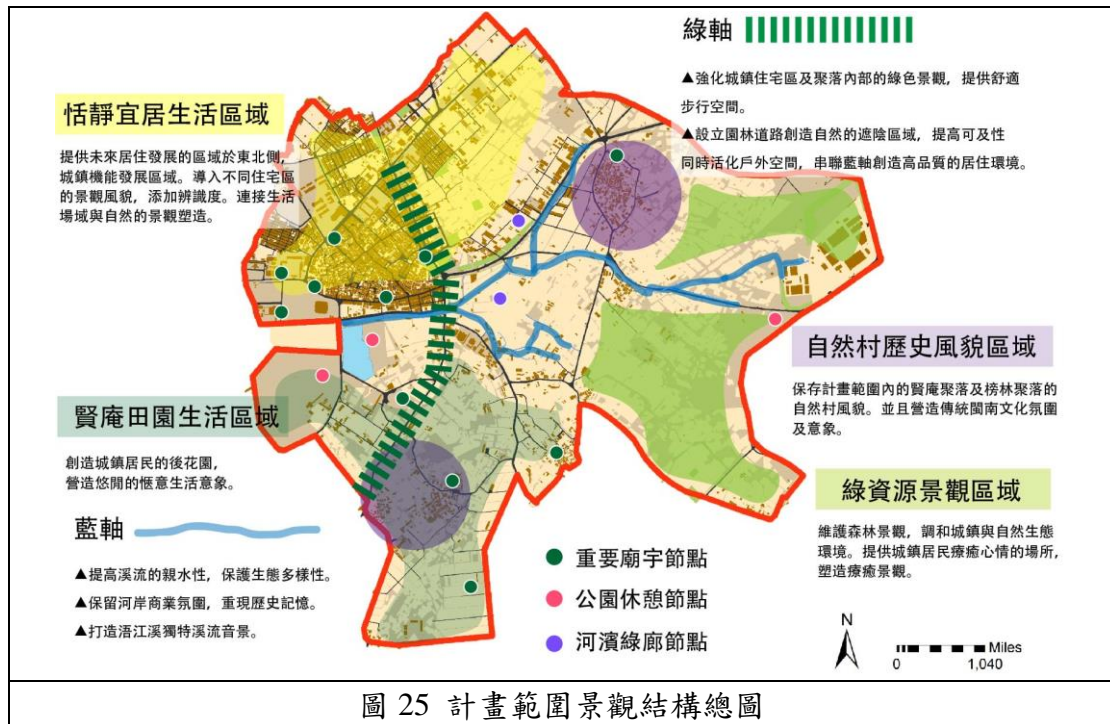


圖 25 計畫範圍景觀結構總圖

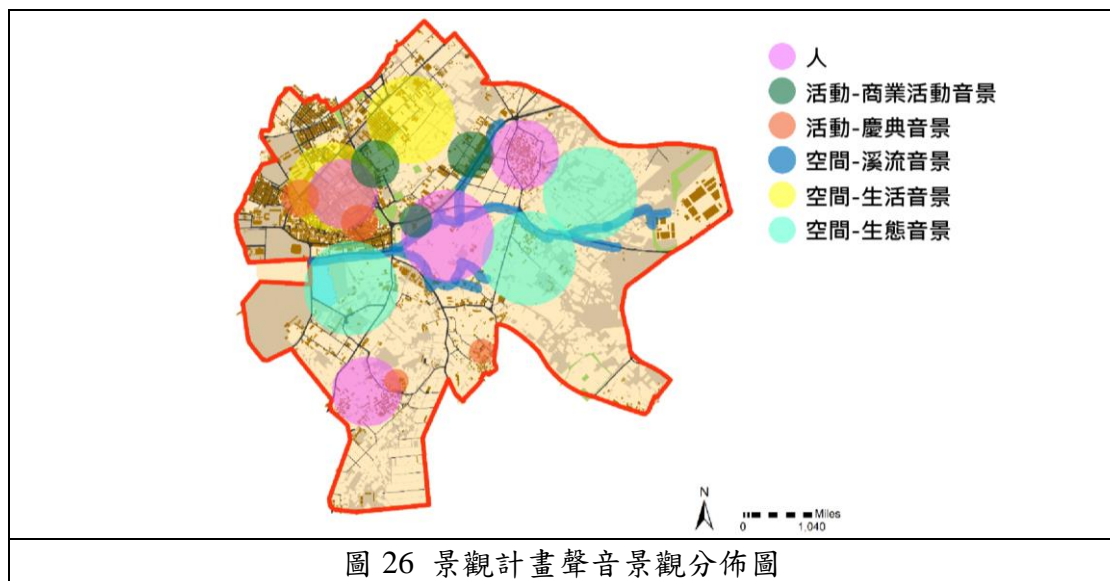


圖 26 景觀計畫聲音景觀分佈圖

第六章 檢討分析

第一節 課題與對策

一、機會與挑戰

以下為本計畫範圍與浯江溪機會與挑戰之彙整，並將其機會與挑戰進而發展為相關課題，且對其提出相應之對策加以整理成表，機會以本計畫範圍內本身良好的自然環境、聚落與生態的結合性較高為主，挑戰部分則以水源缺少、環境汙染及人類生活範圍擴張為主【參閱表 13】。

表 14 機會與挑戰歸納表

	機會	挑戰
浯江溪	<ol style="list-style-type: none"> 1. 具有調節自然生態系統的功能。 2. 鄰近計畫範圍內主要道路，可及性高。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 氣候變遷(如乾旱、颱風、海嘯、地震等)導致水量減少。 2. 不具備引伏流水之條件，引他國水源也不穩定，且海水淡化、汙水處理之成本高。
上游	人為開發程度低，棲地完整性高。	因乾涸導致無充足之水量將養分帶入出海口，亦無法作為植物之傳播媒介。
中游	鄰近計畫範圍內主要聚落，居民前往溪流之可及性高。	區域意象薄弱，區域間同質性高，致環境和記憶契合不易。
下游	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰近計畫範圍內主要聚落，居民前往溪流之可及性高。 2. 出海口紅樹林生態資源豐富。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因加蓋停車場、建築物等因素致其漸漸被人所淡忘。 2. 出海口之動物遭重金屬汙染。 3. 溪口與人為活動衝突(溪口北側之土地多為住商活動使用)。
浯江溪 周邊地 區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 周邊綠帶(如農地、林地等)整體串聯性高。 2. 周邊聚落文化資產豐富，且周邊公園多，可作為連結浯江溪與居民日常之節點。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 遷出人口大於遷入人口。 2. 傳統聚落因新式建築擴張導致歷史風貌不再。

依據機會與挑戰彙整之結果，得知浯江溪具有良好的自然生態系統卻面臨氣候變遷、河道乾涸等挑戰，爰此歸納出七項課題並分別擬定對策，且以浯江溪及浯江溪周邊地區兩項分別闡述之【參閱表 14】。

表 15 課題與對策歸納表

	編號	課題	對策
浯江溪	課題一	氣候變遷導致浯江溪水量越來越少	1. 引水方式 (1) 引入浯江溪之伏流水 (2) 將海水淡化及汙水處理過之水引入浯江溪 (3) 將以鄰近國家之供水作為引水之來源 2. 上游以保水為主 3. 中游以減洪為主 4. 下游以防洪為主
	課題二	浯江溪下游及其北側無綠帶之分佈	1. 鼓勵民眾進行綠化 2. 住家及道路綠化 3. 增加具有不同色彩之喬、灌木
	課題三	浯江溪下游之溪口東北側土地使用不利保育生態資源	適度調整使用分區
	課題四	浯江溪區域意象薄弱	1. 建立生態廊道 2. 進行空間營造
浯江溪周邊地區	課題一	聚落內部多為新式建築，致傳統聚落風貌消失，而聚落外部道路缺乏獨特性	於都市設計準則對建築物造型進行管制規定
	課題二	公共設施應配合地區發展需求調整	設施轉型為多功能用途
	課題三	人口外移及老化	1. 應積極發展目標產業 2. 以老年政策為行動政策的優先考量

第二節 土地使用分區變更內容

一、變更原則

(一) 配合城鎮發展需要

本次計畫範圍位於金門西半島之人口集中發展之區域，計畫範圍內擁有金城地區之母親河—浯江溪，因應未來計畫範圍內之人口、氣候變遷及浯江溪乾涸等問題，以及近年永續生態之意識興起，故以此為目標，提供一個宜居、生態城鎮。

(二) 增加公共設施之供給，提升環境品質

因應未來人口結構之改變，老年人口居多，故應提升老人生活及居住環境品質，故而增加相關公共設施之供給。

二、變更內容

依據上述變更原則對各使用分區進行變更，將鄰近浯江溪之部分農業區、住宅區等使用分區變更為保護區及行水區，藉以保育溪流之生態、減少人為干擾，並將鄰近溪流之區域變更為風景區，用以聯繫溪流與居民之互動，藉由上述手法達到生態、宜居之目標【參閱表 15】。

表 16 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	土地編號	變更位置	變更內容				變更理由
			現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
一	E1	上游(南)	保護區	16.88	農業區	16.88	1. 依據都市計畫通盤檢討辦法第 36 條進行農業區之檢討，為因應浯江溪周邊地區人口外移的情形，提出發展目標產業之對策，配合風景區休憩活動空間之延續，作為觀光休閒牧場與農場空間使用故將其使用分區進行調整變更。 2. 同時配合聚落發展之產業使用需求將 E10 及 E11 等土地變更為農業區。
	E10	庵前聚落北側	保護區	10.23		10.23	
	E11	庵前聚落南側	保護區	10.41		10.41	

續表 15 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	土地編號	變更位置	變更內容				變更理由
			現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
二	D1	上游環域	農業區	15.67	保護區	15.67	為涵養浯江溪之水源及溪流環境，減少上游之開發使用及人為活動之破壞，將浯江溪上游設為保護區，限制使用行為活動予以生態設計之維護、管理。
			工業區	3.19		3.19	
	D2	上游森林	農業區	22.11		22.11	
			工業區	15.72		15.72	
			保存區	1.49		1.49	
三	H2	中游環域休憩區	住宅區	2.29	風景區	2.29	考量H2與溪流周圍環境相接，為溪流周邊環境的延伸，為避免造成溪流水質汙染及影響生態系統等土地使用方式，降低其使用方式對環境的壓力，故變更為風景區，並透過生態設計之手法，營造本區之溪流景觀。
			農業區	23.60		23.60	
			道路用地	0.36		0.36	
四	A1	中游金山住宅	農業區	12.99	住宅區	12.99	1. 依據都市計畫通盤檢討辦法第 30 條之規定進行住宅區之檢討，因應預測未來人口的減少以及人口結構的改變，並針對宜居的計畫目標，增加每人居住的樓地板面積，故將住宅區面積進行調整變更。 2. 將鄰近浯江溪之住宅獨立為水岸住宅區，強化其與一般住宅區辨識度與相關規範。 3. 透過生態設計手法(如綠屋頂、雨水花園、透水鋪面等)達到生態宜居之目標。
			保護區	1.02		1.02	
			道路用地	0.17		0.17	
	A2	中游金山住宅(東)	農業區	6.03		6.03	
			道路用地	0.23		0.23	
	A4	上游榜林旁(西)	農業區	4.53		4.53	
			道路用地	0.19		0.19	
	A7	文化局旁(南)	農業區	17.58		17.58	
			道路用地	0.01		0.01	
	A11	金門高中後面住宅	商業區	19.80		19.80	
A14	後浦小鎮西北側	商業區	12.06	12.06			
A16	後浦核心商業區後(南)	商業區	1.32	1.32			

續表 15 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	土地編號	變更位置	變更內容				變更理由
			現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
五	I2	吳厝村(北)	農業區	1.00	自然村專用區	1.00	參照都市計畫法台灣省施行細則第十四條必要時得劃定特定專用區。計畫範圍內之聚落具有傳統閩式建築之風貌需予以保存其聚落整體風貌，故將此分區進行調整。
六	F1	金門酒廠	農業區	2.29	工業區	2.29	參照都市計畫法台灣省施行細則及現行計畫之工業區分類依照工業污染程度，劃設為乙種工業區。並依都市計畫通盤檢討辦法第32條，其原區位對環境影響較大，且因應計畫目標為保護溪流生態等自然資源，並考量其運輸成本，調整劃設於中游地區。
			保護區	7.13		7.13	
			道路用地	0.05		0.05	
七	B1	縣政府後方	住宅區	1.59	商業區	1.59	參照通盤檢討實施辦法第31條，商業區之檢討應依據都市階層、考量不同區位及商業型態設成不同發展性質及使用強度之商業區，細分為核心、鄰里、河岸商業區，滿足地區性不同商業需求，並滿足未來所需之商業區面積，依此調整劃設之。
	B4	龍門社區(南)	農業區	0.99		0.99	
	B5	中游河岸	農業區	2.13		2.13	
			道路用地	0.06		0.06	
	B6	道路商業(特產)	農業區	2.25		2.25	
			道路用地	0.08		0.08	
	B8	模範街商業區(西)	住宅區	0.25		0.25	
	B9	模範街商業區(北)		0.56		0.56	
B10	中正國小後商業	1.08		1.08			

續表 15 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	土地編號	變更位置	變更內容				變更理由
			現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
八	公 E1	家扶中心	社會福利設施專用區	0.64	社福用地	0.64	<p>1. 依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，以正面表列方式訂出公共設施用地多目標使用之用地類別、使用項目及准許條件，社會福利設施可透過平面多目標，或一樓的立體多目標申請該公共設施中合併使用，能更大發揮於社會的作用，故將此專用區變更為社福用地，以達到公共設施多目標使用之目的。</p> <p>2. 因應少子化，將現有中正國小與金城國中合併，移至未來人口發展區(現況文化局處)，並考量公 E2 位於後浦小鎮人口聚集區，故將其變更為社福用地與公園用地以滿足未來高齡社會之趨勢與後浦小鎮缺乏植栽之課題。</p>
	公 E2	中正國小	文教區	2.24	公園用地	1.64	
九	公 B1	金門高中	文教區	10.41	學校用地	10.41	<p>1. 依據都市計畫通盤檢討辦法第 19 條進行學校用地之檢討，因應計畫目標生態宜居城鎮，故將文教區向東遷移，以降低計畫範圍西側後浦小鎮之人口壓力。</p> <p>2. 為配合未來多變之社會趨勢，採 EOD 原則：生態、公平、經濟、教育、進化，將文化局變更至現金城國中處，使其同時擁有開放空間之公共社會資源、防災避難場所等使用機能，增加其區位優勢，故將其使用分區進行調整變更。</p>
	公 B2	金門高中棒球場					
	公 B3	文化局	文教區	2.38		2.38	
			道路用地	0.02	0.02		
	公 B4	金城國中	文教區	3.50	機關用地	3.50	

續表 15 本次通盤檢討變更內容明細表

編號	土地編號	變更位置	變更內容				變更理由
			現行計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
十	C1	邱良功母節孝坊	古蹟保存區	0.01	保存區	0.01	參考金門特定區細部計畫土地使用管制要點及依據都市計畫法第 32 條規定，古蹟保存區與保存區之土地使用分區定義相似，且原土地使用管制要點對古蹟保存區之管制與現土地使用管制要點之保存區管制一致，故將其合併調整成保存區。
	C2	金門朱子祠		0.22		0.22	
	C3	奎閣(魁星樓)		0.02		0.02	
	C4	清金門鎮總兵署		0.54		0.54	
	C5	將軍第		0.04		0.04	
十一	C6	陳詩吟洋樓	宗教專用區	0.03	保存區	0.03	依變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)第四點規定。本區域內所擁有之宗教專用區皆為行政院文化部文化資產局所認定之古蹟或歷史建築，為保存古蹟及歷史建築，將計畫範圍內之宗教專用區變更為保存區。
	C7	邱良功古厝		0.07		0.07	
	C8	後浦許允選洋樓		0.01		0.01	
	C9	珠浦許氏家廟		0.09		0.09	
十二	G1	浯江溪上游	農業區	1.47	行水區	1.47	依據都市計畫法第三十二條，因浯江溪非人工河道所以並不能以河道用地稱之，也並非為中央管河川及縣市管河川且河川局也並未進行河川治理計畫並不能稱之為河川區，所以將浯江溪劃定為行水區，即將原本無法供都市發展之土地，依自然環境、地理形勢、使用現況而劃定，並透過生態設計之手法提升溪流生態系統之多樣性。
	G2	浯江溪中游	保護區	2.06		2.06	
	G3	浯江溪下游	風景區	1.27		1.27	

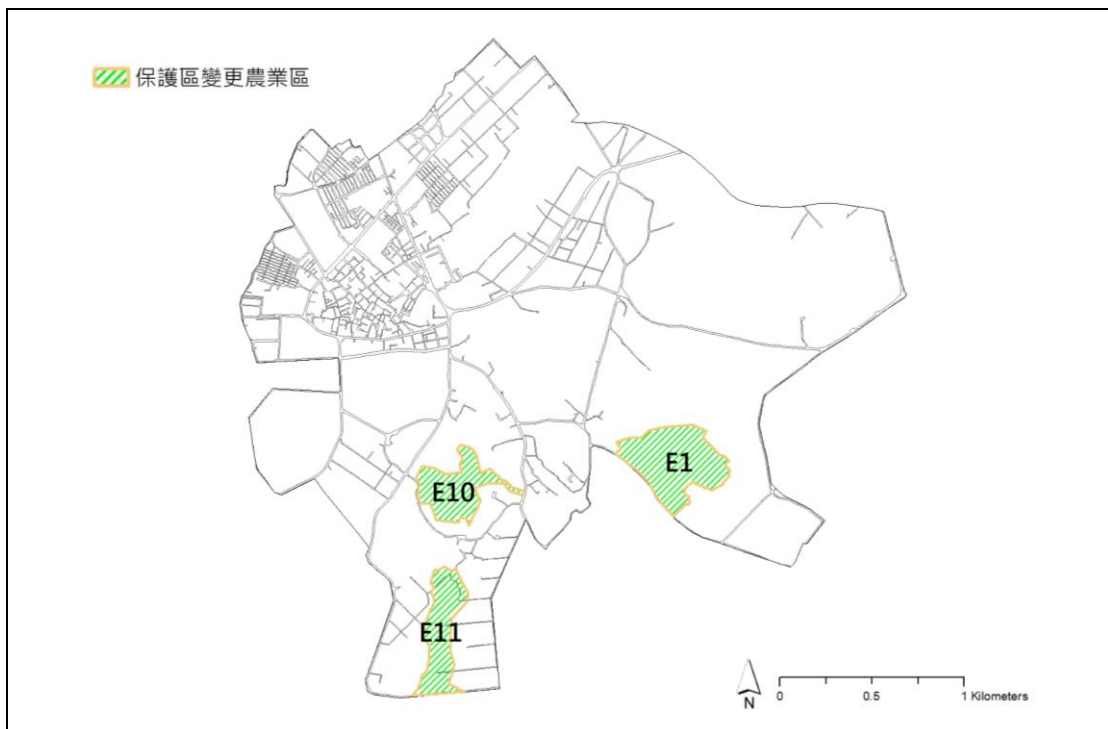


圖 27 變更編號 E1、E10、E11 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

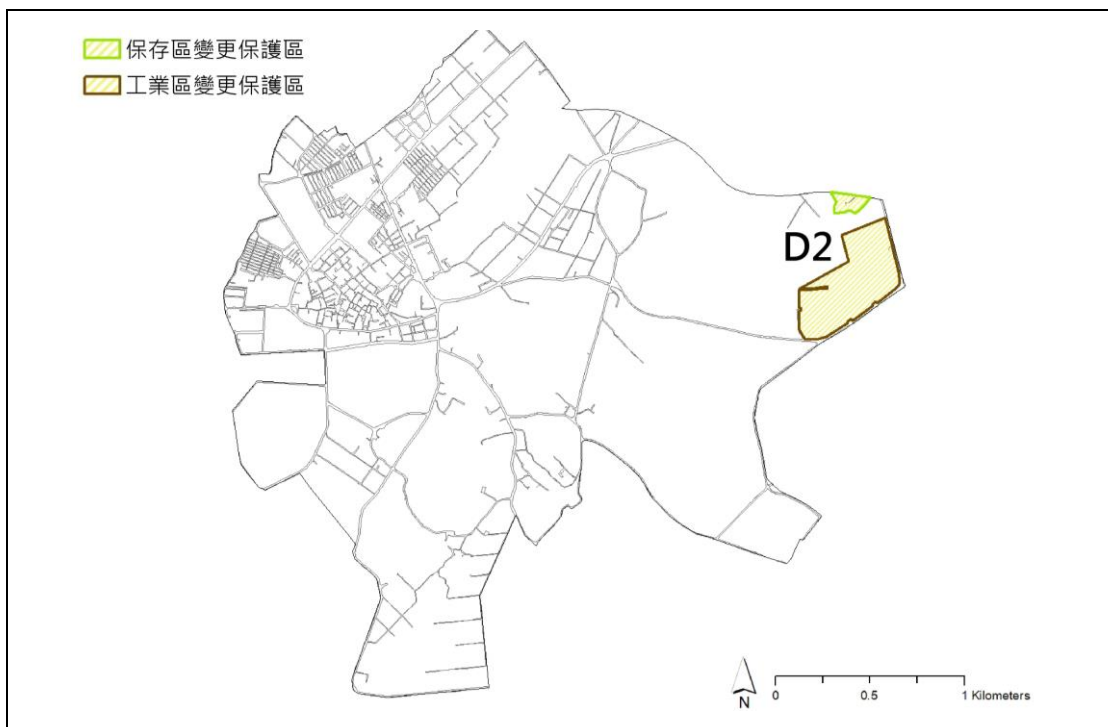


圖 28 變更編號 D2 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

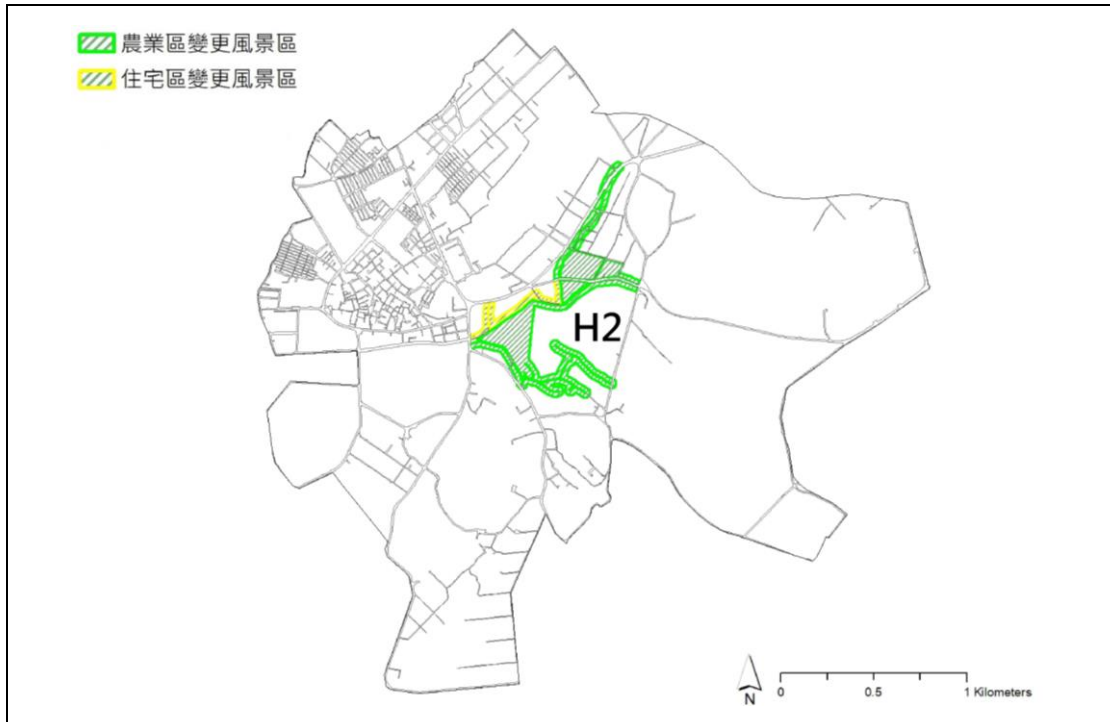


圖 29 變更編號 H2 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

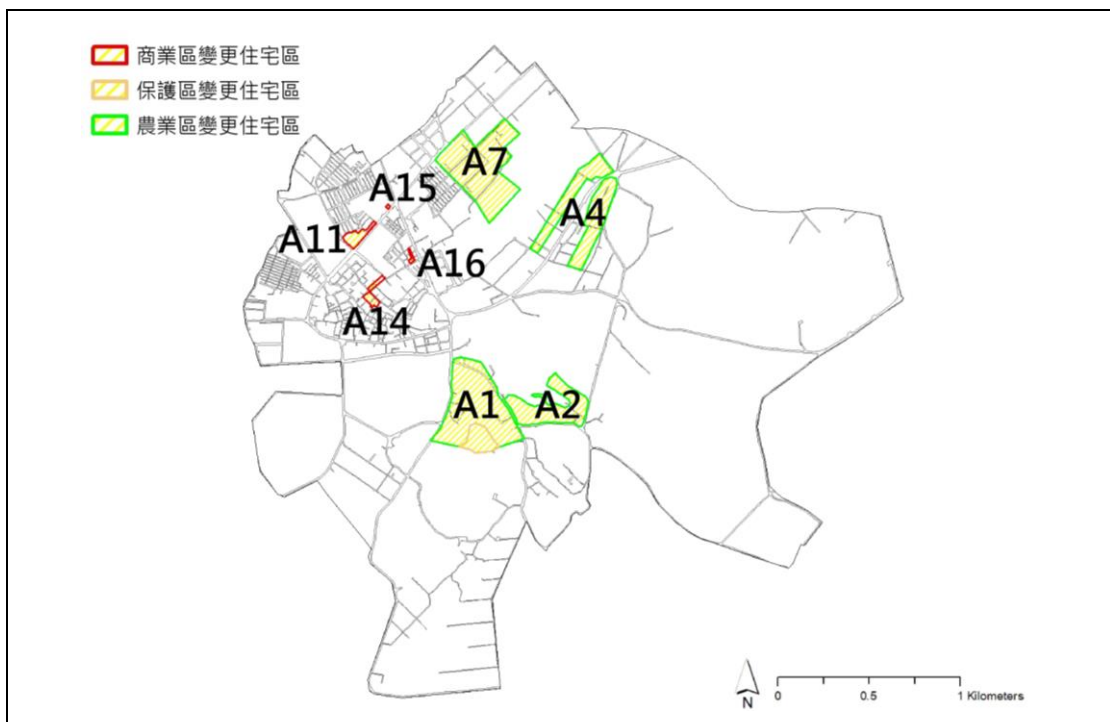


圖 30 變更編號 A1、A2、A4、A7、A11、
A14、A15、A16 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

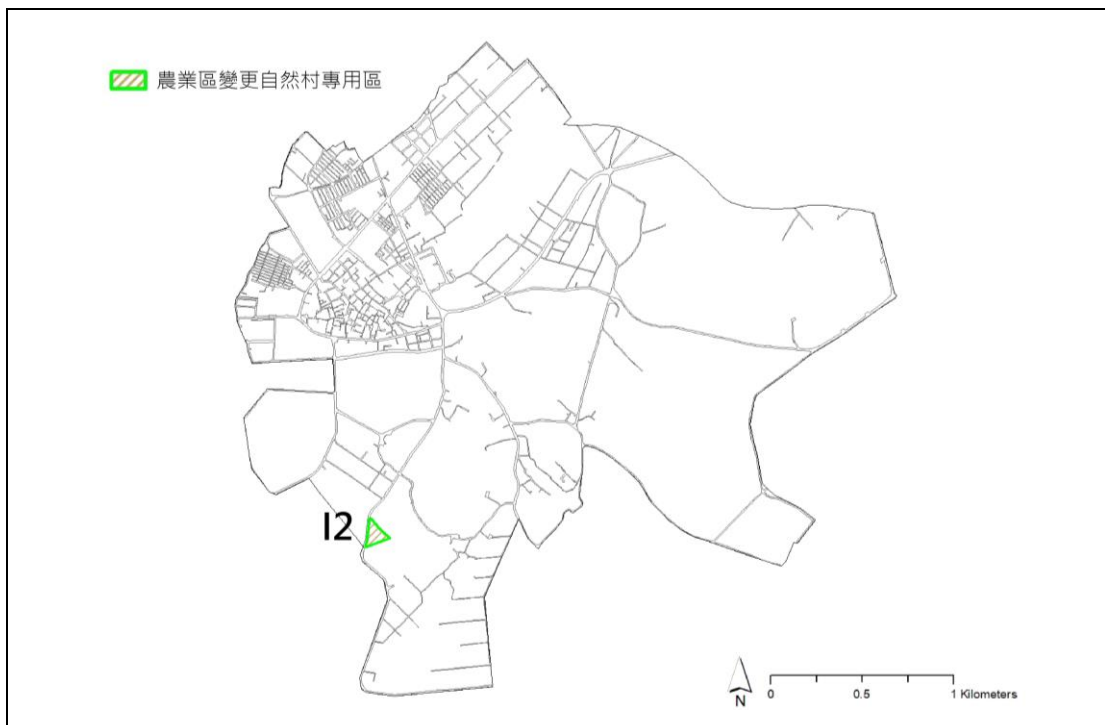


圖 31 變更編號 I2 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

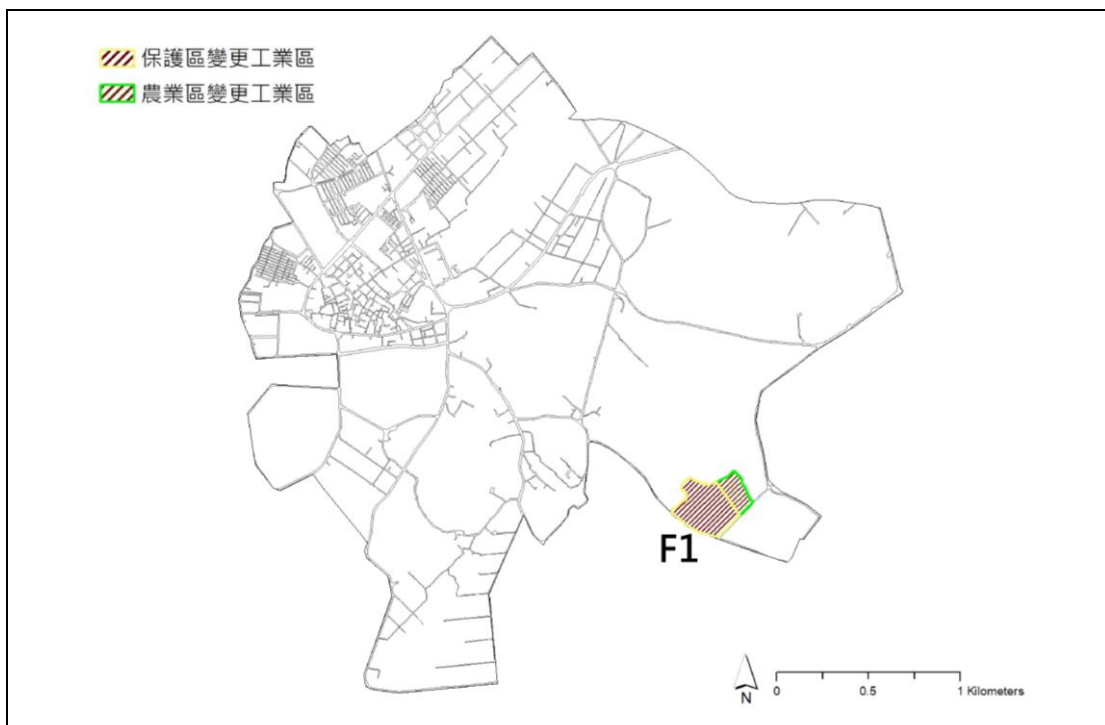


圖 32 變更編號 F1 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

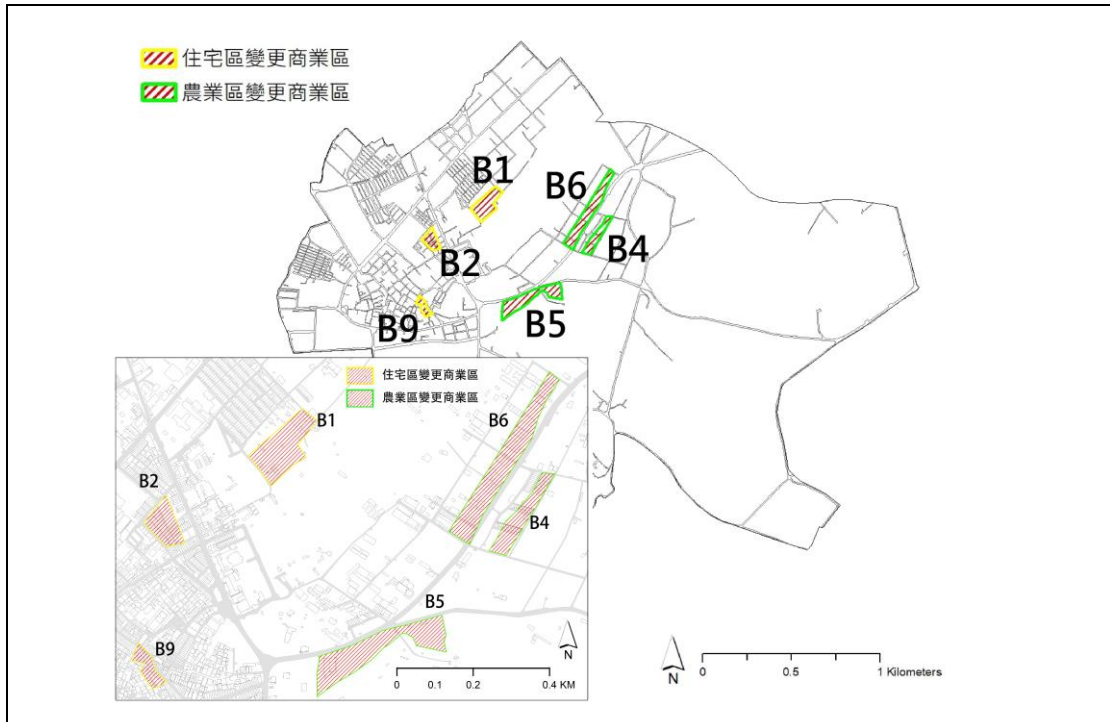


圖 33 變更編號 B1、B2、B4、B5、B6、B9 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

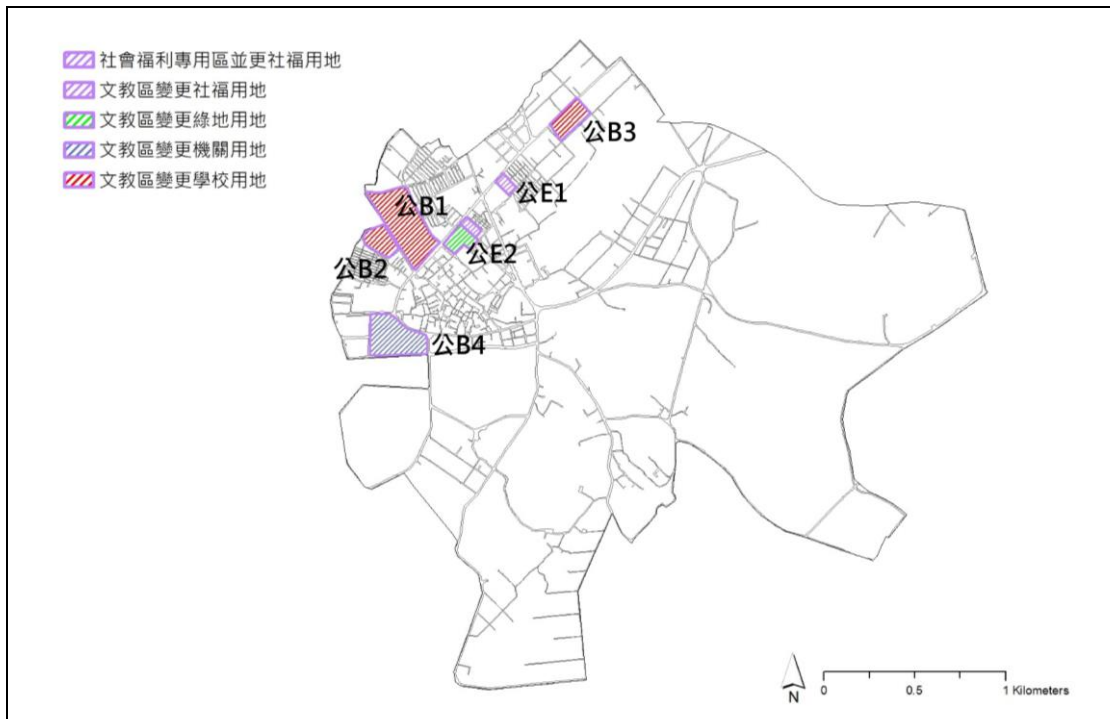


圖 34 變更編號公 E1、公 E2、公 B1、公 B2、公 B3、公 B4 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

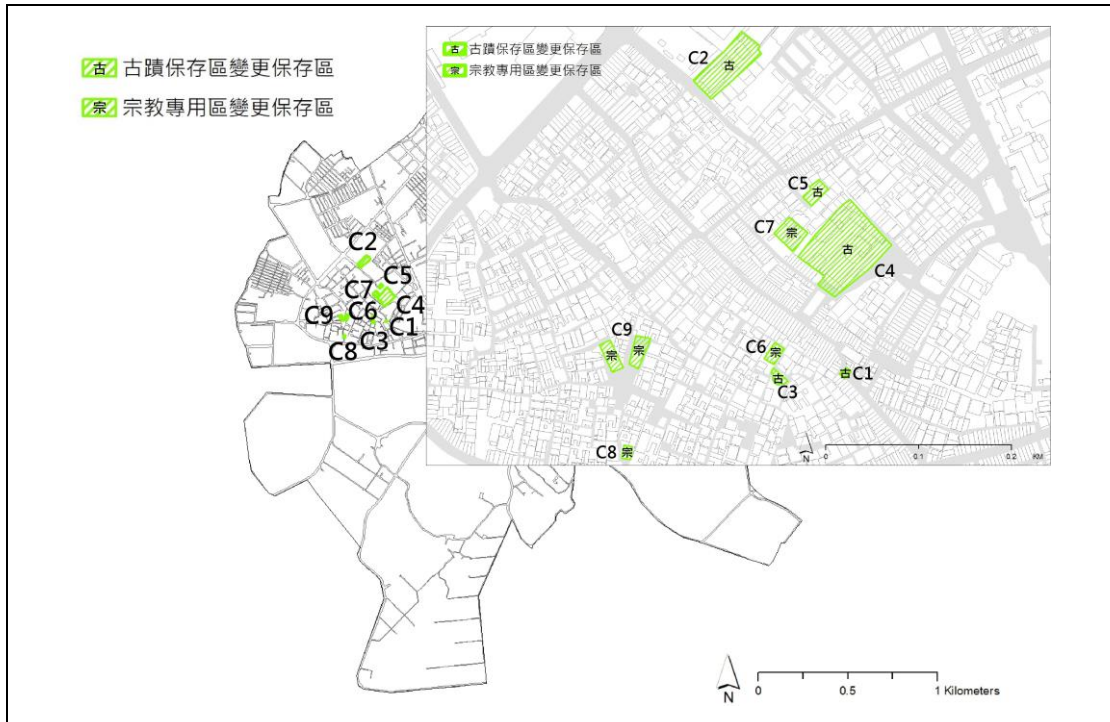


圖 35 變更編號 C1、C2、C3、C4、C5、C6、
C7、C8、C9 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

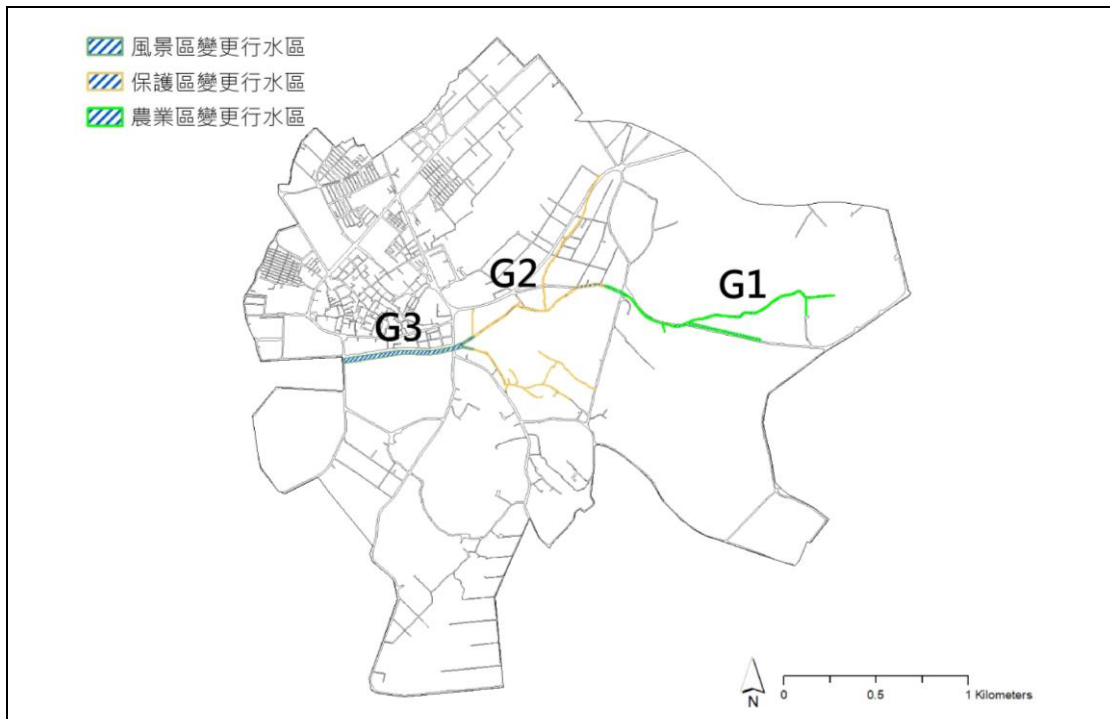


圖 36 變更編號 G1、G2、G3 變更內容示意圖

擬定機關：金門縣政府

計畫名稱：變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)

第三節 土地使用分區管制要點變更內容

一、變更內容及理由

(一) 檢討原則

1. 配合新訂計畫之計畫目的增減土管要點內容。
2. 整併歷次個案變更之土管要點內容。

(二) 變更內容

現行都市計畫之土地使用管制要點共有 26 點，通檢後新訂之條文共有 31 點【參閱表 16】。

表 17 變更金門特定區(浯江溪周邊地區)主要計畫(通盤檢討)
土地使用分區管制要點變更內容及變更理由

現行條文	新訂條文	增(修)訂理由
<p>三、都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：</p> <p>(一) 住宅區。</p> <p>(二) 商業區。</p> <p>(三) 工業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 甲種工業區。 2. 乙種工業區。 <p>(四) 行政區。</p> <p>(五) 文教區。</p> <p>(六) 風景區。</p> <p>(七) 保存區。</p> <p>(八) 保護區。</p> <p>(九) 農業區。</p> <p>(十) 國家公園區。</p> <p>(十一) 古蹟保存區。</p> <p>(十二) 宗教專用區。</p> <p>(十三) 旅館專用區。</p> <p>(十四) 電信專用區。</p> <p>(十五) 自然村專用區。</p> <p>(十六) 閩南建築專用區。</p> <p>(十七) 倉儲批發零售專用區。</p> <p>(十八) 社會福利設施專用區。</p> <p>(十九) 農會專用區。</p> <p>除前項使用區外，必要時得</p>	<p>四、都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：</p> <p>(一) 住宅區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般住宅區 2. 水岸住宅區 <p>(二) 商業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 核心商業區 2. 鄰里商業區 3. 河岸商業區 <p>(三) 工業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 乙種工業區 <p>(四) 風景區</p> <p>(五) 保存區</p> <p>(六) 保護區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 核心區 2. 緩衝區 <p>(七) 農業區：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 一般農業區 2. 休閒農業區 <p>(八) 電信專用區</p> <p>(九) 自然村專用區</p> <p>(十) 行水區</p> <p>除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。</p>	<p>1. 點次調整</p> <p>2. 依據新訂計畫之目標內容為生態宜居城鎮，故劃分之土地使用分區與先前不同，以生態為主，宜居的生活環境為輔，針對環境保護之保護區分為兩細分區，對於居住的環境品質不同根據不同目的之需求，進而新增、合併或刪除部分相關之使用分區。</p>

<p>劃定特定專用區。</p> <p>都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫書內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。</p>	<p>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。</p>	
<p>(增例)</p>	<p>五、住宅區</p> <p>(一)住宅區為保護居住環境而劃定，依建築分佈密度集中程度及建築樓層高度之不同，將其分為一般住宅區、水岸住宅區，一般住宅區為建築分佈密度較高且建築限制於4樓至8樓；建築分佈密度較高且建築限制於3樓以下，水岸住宅區為分佈密度較低且建築限制於3層樓以下之住宅區域。一般住宅區及水岸住宅區內之土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。</p> <p>詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)</p>	<p>現行土地使用管制要點並無針對住宅區建築之外觀規範，僅於第17點建蔽率及容積率或樓高限制處提出依細部計畫書規定辦理。依據新訂計畫之計畫內容，為規範城鎮市容，對住宅區之建築高度進行規範，減少金城後浦小鎮內道路狹小、建築卻過高，使用路人過度壓迫的感受。</p>
<p>五、風景區內土地，以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。</p> <p>例如住宅、宗祠及宗教建築、旅館、俱樂部、農業及農業建築等。</p> <p>風景區之開發採開發許可制，經縣府審查核可後，始得發照建築。但涉及軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意者，不再此限。軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意者，不再此限。前項之審查程序及條件，由本府定之。</p> <p>部分縮減之詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)</p>	<p>十二、風景區為保育及開發自然風景而劃定，區內土地以供下列之使用為限且風景區內非經金門縣政府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。</p> <p>例如住宅、宗祠及宗教建築、旅館、俱樂部、農業及農業建築、戶外球類運動場、供觀光用無公害性工業設施等。</p> <p>前項之審查程式及條件，由金門縣政府訂之。</p> <p>風景區內之土地在都市計畫發布前已為建地目，或已有合法建築物之建築基地，應依下列規定辦理。</p> <p>詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)</p>	<p>1.依據都市計畫法台灣省施行細則第25條規定，規範風景區內僅供少數之使用為限，以達到保育及開發自然風景之目的。</p> <p>2.為通盤檢討後新訂計畫之計畫目的，劃設新增之風景區，並規範原有建築之外觀、高度及建築使用等。</p>

六、農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農場相關設施、公用事業設施、營建剩餘土石方資源堆置場等與第七點及第八點所規定者，不在此限：

(一)興建農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。

(二)農舍之高度不得超過三層或簷高 10.5 公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地或農場及已有建築用地合計總面積 30%，最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 350 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 8 公尺。

(三)都市計畫農業區內之農地，其已申請建築者包括十分之三農舍面積及十分之七農地，主管建築機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之，嗣後不論該百分之七十農地是否分割，均不得再行申請建築。

前項但書所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

部分縮減之內容請見變更金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討

十五、農業區為保持農業生產而劃定，依土地使用發展強度之不同，分為一般農業區及休閒農業區，一般農業區主要為生產農作物使用之區域，休閒農業區為配合風景區劃定之農業使用之用地，為連結風景區休憩活動之延續，以觀光休閒牧場、農場為主。

農業區除保持農業生產外，僅得申請建築農舍及農村聚落，並依下列規定辦理。但經金門縣政府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理……所規定者，不在此限：

(一)農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。

(二)農舍之高度不得超過 3 層樓，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 350 平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於 8 公尺；臨計畫道路屬車轍道者之距離不得小於 4 公尺。

前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。但經核准工廠登記之農業產銷必要設施，不在此限。

詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)

1.基於新訂計畫之計畫目的，將農業區劃分為一般農業區與休閒農業區，並定義此兩種分區之劃設目的。

2.依據都市計畫法台灣省施行細則第 29 條及第 29-1 條，將新訂之條例新增部分政府允許之使用活動，提高多層次使用的同時能規範其行為，增加產業的豐富性。

<p>(增例)</p>	<p>六、商業區為促進商業發展而劃定，依商業發展之程度及服務對象之不同，將其分為核心商業區、鄰里商業區及河岸商業區，核心商業區為區內商業活動密集且服務對象為全區性之區域，鄰里商業區為商業活動較核心商業區低且服務對象為社區鄰里性之區域，河岸商業區靠近浯江溪邊岸為區內發商業活動最為低且較低影響、服務對象主要為當地居民及觀光遊客之區域，鄰里商業區及河岸商業區內之土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。</p>	<p>現行土地使用管制要點對商業區並無規範，僅於現行計畫土地使用管制要點第 17 條提出建蔽率、容積率或樓高限制應依細部計畫書規定辦理，為考量新訂計畫目的希望強調溪流印象及溪流與居民之連結，將商業區劃為核心商業區、鄰里商業區及河岸商業區，故合併現行計畫之土地使用管制要點第 3 條於此點對各商業區劃設之目的進行定義。</p>
<p>(增例)</p>	<p>七、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：</p> <p>(一) 經營下列事業之工業： 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類.....。</p> <p>(二) 其他經金門縣政府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p> <p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：</p> <p>(一) 工廠必要附屬設施 (二) 工業發展有關設施</p> <p>部分縮減之詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)</p>	<p>1. 依循新訂計畫範圍內現有工業區及計畫目的(保育現有水源及紅樹林等)，新訂計畫範圍內之土地使用分區並無劃設特種、甲種及零星工業區等，故僅對乙種工業區進行規範限制。</p> <p>2. 增列本要點未規範之分區。</p> <p>2. 現行土地使用管制要點對工業區並無規範，僅於現行計畫土地使用管制要點第 17 條提出甲種、乙種工業區之建蔽、容積率之規範，並無限制其使用，經本府商議，參考都市計畫法第 36 條擬定乙種工業區之劃</p>

		<p>設目的，及都市計畫法台灣省施行細則第18條對乙種工業區限制之建築使用及經政府審查核准後始得建築之設施。</p>
<p>八、農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物不得超過三層或簷高一〇·五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。</p> <p>(二)土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店、飲食店及辦公廳外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。店及辦公廳外，不得違反農業區有關土地使用分區之規定。</p> <p>(三)原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p> <p>部分縮減之內容請見變更金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討</p>	<p>十五之一、農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築物不得超過3層樓，高度不得超過9公尺，建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%。</p> <p>(二)建築物新(改)建時，背側應自基地境界線退縮2公尺建築，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p> <p>(三)原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。</p> <p>都市計畫發布實施前，合法建築物達一定戶數以上之地區，得劃定一定範圍報經本縣都市計畫委員會審議通過後，依前項規定辦理，其劃定基準由金門縣政府另訂之。原有建築物之建蔽率已超過第一項第一款規定者，得依原建蔽率建築。</p>	<p>依據都市計畫法台灣省施行細則第30條，保障都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地於都市計畫發布後經變更為建地目之農業區土地所有權人既有合法申請建築使用及原有建築物之修建、改建、增建或拆除後新建之權益，並以第30條之規定為基礎，將建築物簷高及建築高度訂定更高標準，與自然村專用區於都市計畫發布前已編定為可供興建住宅使用之建築用地規定之標準相同，規範新訂計畫範圍中建築高度較一致的天空景觀。</p>
<p>九、古蹟保存區土地及建築物使用應依文化資產保存法及相關規定辦理。</p>	<p>十三、保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限；關於下列事項之申請，應由本計畫之都市設計準則規定，並由金門縣政府審查辦理。</p>	<p>1.基於本計畫範圍內已無古蹟保存區，故將此點刪除。</p> <p>2.基於古蹟保存區與保存區保存之項目類似，皆可保存古蹟或具有紀念性價值之建築，故新訂計畫將古</p>

		蹟保存區與宗教專用區合併為保存區。
十、宗教專用區土地及建築物以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。	刪除	1.基於本計畫範圍內已無宗教專用區，故將此點刪除。 2.因現行計畫內之宗教專用區內之建築多為具紀念性之建築或具藝術價值應保存之建築，例：宗祠、家廟等，與保存區定義可保存、維護之建築相同，故將此區刪除，以保存區替之。
十一、自然村專用區除居住外許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目。 例：鄉村住宅（含農舍）、行政及文教設施、衛生及福利設施、宗教建築等。 部分縮減之內容請見變更金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討	八、自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目。 例：鄉村住宅（含農舍）、行政及文教設施、衛生及福利設施、宗教建築、農業及養殖設施、水源保護及水土保持設施等。 部分縮減之詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)	1.合併現行計畫土地使用管制要點第四點內自然村專用區之劃設目的。 2.除合併第四點內自然村之使用目的外，其餘仍維持原條文。
十二、閩南建築專用區除居住使用外，許可為日常用品零售業、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、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、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。	刪除	1.增列本要點未規範之分區。 2.新訂計畫內原有之閩南式建築大多位於自然村專用區內，故維持現行計畫內劃設之自然村專用區。

<p>十三、凡自然村專用區、閩南建築專用區及農業區興建農舍高度超過二層樓或簷高七公尺之開發及建築申請案件，應依自然村開發審議規範及開發許可審查辦法之規定，提出開發計畫及相關文件，經由本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築，以利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施。前項自然村審議規範及審查辦法等規定由本府另訂之。</p>	<p>刪除</p>	<p>1.基於本計畫範圍內無閩南建築專用區，故將此點刪除。 2.根據本新訂計畫之土地管制要點第十七點規定自然村專用區未有細部計畫者之建築基地位於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過 3 層樓，與現行計畫之土地使用管制要點不符，故刪除此點。</p>
<p>(增例)</p>	<p>十四、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，依照不同的保育程度，將其分為核心區、緩衝區，核心區以上游為中心向外環域 75 公尺，此區具有較重要之生態代表地景，僅供科學研究及生態監測活動；緩衝區為上游為中心向外環域 100 公尺加上上游林木資源區，此區用於隔離外界與核心區之影響，區內僅供科學研究與生態、人文監測活動，容許有限度之環境教育活動。</p> <p>區內以不妨礙保護區之劃定目的下，經政府審查核准，得為下列之使用。</p> <p>例：</p> <p>(一)國防所需之各種設施。 (二)警衛、保安、保防、消防設施。 (三)臨時性遊憩及露營所需之設施。 (四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、自然保育設施、綠能設施。 (五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。</p>	<p>基於新訂計畫之計畫目的：生態宜居城鎮，並參照自然保護區設置管理辦法第 7 條，依照不同的保育程度，分類為核心區、緩衝區，分別規範其細分區之使用項目。</p>

	<p>(六)土石方資源堆置處理。</p> <p>(七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。</p> <p>(八)水質淨化處理設施及其附屬設施。</p> <p>(九)造林及水土保持設施。</p> <p>核心區之土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地.....。</p> <p>詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)</p>							
(增例)	<p>十四之一、保護區內之土地，禁止下列行為。但第一款至第五款及第七款之行為，為前條第一項各款設施所必需，且經本府審查核准者，不在此限.....。</p> <p>詳細內容請見金門特定區都市計畫(主要計畫)(浯江溪沿岸周邊地區)</p>	<p>1.增列本要點未規範之分區。</p> <p>2.新增規範限制保護區內之使用行為。</p>						
十五、社會福利設施專用區土地及建築物以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。	刪除	<p>1.基於本計畫範圍內已無社會福利設施專用區，故將此點刪除。</p> <p>2.新訂計畫之公共設施計畫目的在於因應未來人口結構變化，配合其他類型之公共設施，結合複合性機能，故將社會福利設施專用區改為公共設施用地，結合其他公共設施，提供多樣性使用之機能。</p>						
(增例)	十六、行水區：為保護水道防止洪泛損害而劃定之分區。	增列本要點未列出劃設目的之分區。						
十七、各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	十七、各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下，但本要點另有規定者，不在此限，未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。	基於新訂計畫內劃分之土地使用分區與現行計畫不同，針對建蔽率及容積率或樓高限制之分區進行增加或刪除。						
<table border="1"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率或</td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率	容積率或	<table border="1"> <tr> <td>使用分區</td> <td>建蔽率</td> <td>容積率或</td> </tr> </table>	使用分區	建蔽率	容積率或	
使用分區	建蔽率	容積率或						
使用分區	建蔽率	容積率或						

		樓高限制			樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理				分區內之細分區依細部計畫書規定辦理。 一般住宅區內金城鎮民生路、民權路、民族路三條道路環繞之街廓及東側金山路、西側為環島西路一段之住宅區內建築限制於3樓及3樓以下；其餘建築分佈密度較高且建築限制於4樓至8樓，水岸住宅區為分佈密度較低且建築限制為3樓及3樓以下。
商業區	依細部計畫書規定辦理				
工業區	甲種工業區	50%	150%		
	乙種工業區	50%	200%		
行政區	60%	300%			
文教區	60%	240%			
風景區	30%	60%			
保存區	60%	160%			
保護區	10%				
農業區	30%	不得超過三層或簷高10.5公尺(依第6條規定興建者)			
	60%				
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理				
古蹟保存區	60%	120%			
宗教專用區	40%	100%			
電信專用區	40%	240%			
自然村專用區	60%	180%，不得超過3層樓			
閩南建築專用區	60%	150%			
倉儲批發零售專用區	60%	150%			
社會福利	60%	300%			
住宅區	依細部計畫書規定辦理。				商業區 依細部計畫書規定辦理。
工業區(乙種工業區)	50%	200%			
自然村專用區	已有細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。			
自然村專用區	未有細部計畫者	60%	180%，但建築基地位於既存傳統建築外牆10公尺範圍內者，不得超過3層樓。		
		40%	240%		
風景區	已有細部計畫者	依細部計畫書規定辦理			

設施專用區			未有細部計畫者	30%	60%	
農會專用區	60%	240%	保存區	60%	120%	
			保護區(緩衝區)	10%	建築不得超過3層樓	
			農業區	30%	建築不得超過3層樓(依第十點規定興建者)。	
				60%	180%，但建築高度不得超過3層樓，10公尺(依第十一點規定興建者)。	
			行水區	0%	0%	
<p>十八、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之目的如下：</p> <p>(一)兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。</p> <p>(二)公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。</p> <p>(三)體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及</p>			<p>十九、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之原則如下：</p> <p>(一)機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。</p> <p>(二)學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學(簡稱國小)、國民中學(簡稱國中)、高級中學(簡稱高中)等類別。</p> <p>(三)公園用地：為供居民日常遊憩活動之場所。</p> <p>(四)綠地用地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供居民日常遊憩、活動之場所。</p>			<p>1.點次調整</p> <p>2.依據新訂計畫之土地使用分區劃設新增或刪除部分公共設施用地。</p>

其他各類體育活動之使用。

(四)學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學（簡稱國小）、國民中學（簡稱國中）、高級中學（簡稱高中）、高級職校（簡稱高職）、大學院校及專科學校（簡稱大專）等類別。

(五)社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。

(六)機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。

(七)醫療衛生機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。

(八)市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。

(九)停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。

(十)廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。

(十一)廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。

(十二)污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。

部分縮減之內容請見變更金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討

(五)市場用地：供全區居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應買賣使用。

(六)停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。

(七)廣場用地：除設置公廁、座椅等相關設施外，禁止其他建築行為，此用地為以開闊之空間供居民個人或團體活動之場所。

(八)體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。

(九)車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。

(十)加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。

(十一)給水用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。

(十二)社福用地：供村里活動中心、社區活動中心，或提供兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）、老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）、老人日間照顧中心與身心障礙福利機構。社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活

	<p>動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。</p>																																																																								
<p>十九、各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="108 577 600 1451"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率或樓高限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>兒童遊樂場用地</td> <td>10%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (小於5公頃)</td> <td>15%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>公園用地 (大於5公頃)</td> <td>12%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>體育場用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>社教用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>衛生醫療機構用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table> <p>部分縮減之內容請見變更金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討</p>	使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制	兒童遊樂場用地	10%	30%	公園用地 (小於5公頃)	15%	40%	公園用地 (大於5公頃)	12%	40%	體育場用地	60%	200%	學校用地	50%	200%	社教用地	60%	240%	機關用地	60%	240%	衛生醫療機構用地	60%	240%	市場用地	80%	240%	<p>二十、各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。</p> <table border="1" data-bbox="632 577 1150 1458"> <thead> <tr> <th>使用分區</th> <th>建蔽率</th> <th>容積率或樓高限制</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>機關用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>學校用地</td> <td>50%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>公園用地</td> <td>15%</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>綠地用地</td> <td>0%</td> <td>0%</td> </tr> <tr> <td>市場用地</td> <td>80%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">停車場用地</td> <td>平面</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>立體</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>廣場用地</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>體育用地</td> <td>60%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>車站用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> <tr> <td>加油站用地</td> <td>40%</td> <td>200%</td> </tr> <tr> <td>給水用地</td> <td>40%</td> <td>不予規定</td> </tr> <tr> <td>社福用地</td> <td>60%</td> <td>240%</td> </tr> </tbody> </table>	使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制	機關用地	60%	240%	學校用地	50%	200%	公園用地	15%	60%	綠地用地	0%	0%	市場用地	80%	240%	停車場用地	平面	5%	立體	80%	廣場用地	5%	10%	體育用地	60%	200%	車站用地	60%	240%	加油站用地	40%	200%	給水用地	40%	不予規定	社福用地	60%	240%	<p>1.點次調整 2.依據新訂計畫計畫範圍現行之公共設施用地，針對未有公共設施用地進行刪減。</p>
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制																																																																							
兒童遊樂場用地	10%	30%																																																																							
公園用地 (小於5公頃)	15%	40%																																																																							
公園用地 (大於5公頃)	12%	40%																																																																							
體育場用地	60%	200%																																																																							
學校用地	50%	200%																																																																							
社教用地	60%	240%																																																																							
機關用地	60%	240%																																																																							
衛生醫療機構用地	60%	240%																																																																							
市場用地	80%	240%																																																																							
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制																																																																							
機關用地	60%	240%																																																																							
學校用地	50%	200%																																																																							
公園用地	15%	60%																																																																							
綠地用地	0%	0%																																																																							
市場用地	80%	240%																																																																							
停車場用地	平面	5%																																																																							
	立體	80%																																																																							
廣場用地	5%	10%																																																																							
體育用地	60%	200%																																																																							
車站用地	60%	240%																																																																							
加油站用地	40%	200%																																																																							
給水用地	40%	不予規定																																																																							
社福用地	60%	240%																																																																							
<p>(增例)</p>	<p>二十三、為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為對浯江溪造成衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水分相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由金門縣政府另訂之。</p> <p>前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。</p>	<p>配合新訂計畫之保水計畫，規範雨水貯留設施，減少浯江溪溪流衝擊。</p>																																																																							

第四節 道路變更內容

一、變更理由

(一) 配合現況及未來需求使用

本計畫範圍內目前道路服務水準尚且良好，且未來人口狀況是屬於下降的狀況，但為保持道路之服務品質暨環境美化等因素，將道路依現況寬度予以拓寬或縮減。

(二) 為增加道路綠化

為提升居民生活品質，於道路方面主要為提高道路之綠化以及設置人行道及自行車專用道，以塑造一個生態宜居城鎮。

二、變更內容

本次道路變更內容依都市計畫定期通盤檢討辦法第 24 條所規定之相關規範以及計畫目的進行檢討【參閱圖 35、表 17】。

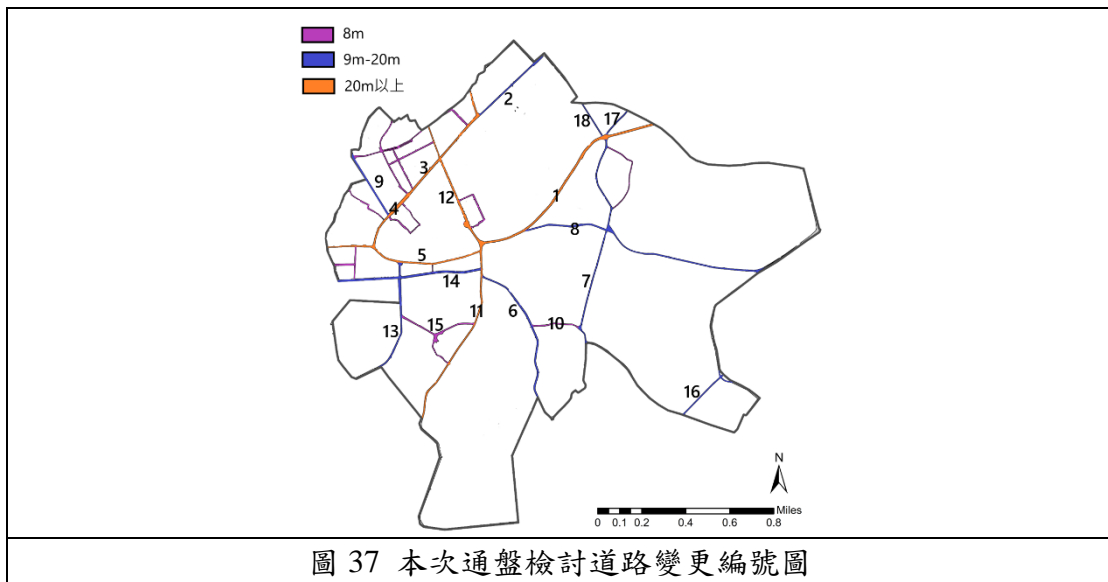


表 18 本次通盤檢討道路變更內容明細表

變更編號	變更道路寬度 (m)	原計畫道路寬度	道路長度 (m)	起迄點	變更內容				變更理由	備註
					原計畫		新計畫			
					分區	面積 (m ²)	分區	面積 (m ²)		
1	26	30	1,250	東門圓環至榜林圓環	道路用地	5,000	住宅區 商業區 風景區 農業區	1,682 1,235 1,250 833	依市區道路及附屬工程設計標準第 5、11 條重新檢討此道路。經由現況調查此路段之交通車流量並未阻塞及目前之道路寬度為 12.4 公尺並為維持道路綠化及為維護未來道路服務品質等緣故將此路段之道路寬度變更為 26 公尺。	伯玉路一段
2	22	24	665	主編 3 至計畫範圍東側	道路用地	1,330	住宅區 農業區 機關用地	53.2 798 178.8	依市區道路及附屬工程設計標準第 5、11 條重新檢討此道路。此路段之現況寬度為 10.4 公尺，為維護道路之服務品質及行人、自行車使用者之用路安全等將現況道路拓寬為 22 公尺。	環島北路一段
3	22	18	1,105	主編 2 至主編 16	商業區 住宅區 機關用地 學校用地	1,454 936 678 1,352	道路用地	4,420	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段為連接後浦小鎮的道路之一並且也為連接計畫之聯外道路的路段且為此處有老人社福機構，為行人之用路安全將此處拓寬至 22 公尺。	民權路

續表 17 本次通盤檢討道路變更內容明細表

變更編號	變更道路寬度(m)	原計畫道路寬度	道路長度(m)	起迄點	變更內容				變更理由	備註
					原計畫		新計畫			
					面積(m ²)	分區	面積(m ²)	分區		
4	28	18	334.5	主編 3 至主編 5	商業區	1,680	道路 用地	3,345	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段之拓寬主因為位於路旁之大榕樹，因其樹株較為巨大，不適合移植所以予以保留並保障自行車使用者以及行人用路安全。	民權路
					學校 用地	1,665				
5	26	10	1,173	主編 11 至計畫 範圍西 界	商業區	151	道路 用地	18,768	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段位於金城主要水岸住宅區及一般住宅區旁，為居民之生活品質及道路之服務品質等原因，將道路拓寬至 26 公尺。	民族路
					市場 用地	453				
					廣場 用地	15,036				
					體育 用地	3,128				
6	9	15	1,075	主編 11 至計畫 範圍南 界	道路 用地	6,450	機關 用地	1,274	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段為配合現況之使用將原計畫之 15 公尺修改為現況使用之 9 公尺。	金山路
							風景區	226		
							農業區	3,225		
							住宅區	1,725		
7	9	15	2,905	榜林圓 環至計 畫範圍 東南界	道路 用地	17,430	農業區	11,047	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段為配合現況之使用將原計畫之 15 公尺修改為現況使用之 9 公尺。	林湖路
							保護區	1750		
							風景區	450		
							自然村 專用區	1750		
							住宅區	2433		

續表 17 本次通盤檢討道路變更內容明細表

變更編號	變更道路寬度(m)	原計畫道路寬度	道路長度(m)	起迄點	變更內容				變更理由	備註
					原計畫		新計畫			
					分區	面積(m ²)	分區	面積(m ²)		
8	17	21.5	1787	主編 1 至計畫範圍東界	道路用地	8,041.5	保護區 公園用地 風景區 農業區 商業區	5,159.2 997 1,645 134.1 106.2	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段現況為 10 公尺為保障自行車使用者及行人用路安全以及顧及道路綠化之功能將此路段變更為 17 公尺寬。	桃園路
9	17	21.5	537.5	主編 4 至計畫範圍北界	道路用地	2,418.75	住宅區 學校用地	1,257.43 1,161.3	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段主要為連接後浦小鎮及慈湖的路段，為保障行人用路安全及道路綠化等因素將此路段從現況之 10 公尺拓為 17 公尺。	光前路
10	8	13.5	358	主編 6 至主編 7	道路用地	1,969	風景區	1,969	依市區道路及附屬工程設計標準第 7、11 條重新檢討此道路。此路段為連接 2 條次要道路之路段，因此路段現況維持於 8 公尺且無重大建設於此，故維持現況以 8 公尺作為其計畫道路寬度。	浯江路
11	28	21.5	1,469	東門圓環至計畫範圍南界	風景區 農業區 自然村專用區	3,183 5,890 475.5	道路用地	9,548.5	依市區道路及附屬工程設計標準第 5、11 條重新檢討此道路。此路段除了為計畫範圍連接金門西南半島之路段也為本計畫範圍內主要園林道路之一，為保障自行車使用者及行人之用路安全將此路段拓寬為 28 公尺。	環島西路一段

續表 17 本次通盤檢討道路變更內容明細表

變更編號	變更道路寬度(m)	原計畫道路寬度	道路長度(m)	起迄點	變更內容				變更理由	備註
					原計畫		新計畫			
					分區	面積(m ²)	分區	面積(m ²)		
12	27	18	945	東門圓環至計畫範圍北界	機關用地	2,603.5	道路用地	8,505	依市區道路及附屬工程設計標準第 5、11 條重新檢討此道路。此路段為後浦小鎮旁之主要路段也為本次計畫中主要之園林道路之一，為自行車使用者及行人之用路安全以及道路綠化等因素將此路段拓寬為 27 公尺。	民生路
					商業區	2,551.5				
					住宅區	450				
					公園用地	702				
					社福用地	429				
					車站用地	354				
					宗教用地	461				
					郵政專用區	475				
					農會專用區	479				
13	19	21.5	905	主編 5 至計畫範圍南界	道路用地	2,262.5	綠地用地	627.3	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段為後浦小鎮連接水頭碼頭之路段且為園林道路之一，並為自行車使用者及行人之用路安全等因素將現況之 10 公尺拓寬為 19 公尺。	西海路三段
							風景區	828		
							農業區	807.2		

續表 17 本次通盤檢討道路變更內容明細表

變更編號	變更道路寬度 (m)	原計畫道路寬度	道路長度 (m)	起迄點	變更內容				變更理由	備註
					原計畫		新計畫			
					分區	面積 (m ²)	分區	面積 (m ²)		
14	19	21.5	1,042	主編 11 至計畫範圍西界	道路用地	2,605	保護區	2,605	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段位於水岸住宅及浯江溪旁為園林道路之一，為自行車使用者及行人之用路安全，及道路綠化等因素將此路段從現況之 10 公尺拓寬為 19 公尺。	浯江北提路
15	8	13.5	557	主編 13 至主編 11	道路用地	3,063.5	風景區	3,063.5	依市區道路及附屬工程設計標準第 7、11 條重新檢討此道路。此路段主要為連接西海路與莒光樓此觀光景點之出入，並不常有大量車流量進出所以以保持現況之 8 公尺為計畫道路寬度。	賢城路
16	18	21.5	422	主編 7 至東湖路	道路用地	1,477	保護區	984	依市區道路及附屬工程設計標準第 5、11 條重新檢討此道路。此路段位於計畫範圍南側界線，為連接東西半島之道路，為維護道路之服務品質故將此路段拓至 18 公尺。	環島南路一段
							工業區	493		
17	12	21.5	231	榜林圓環至計畫範圍北界	道路用地	2,194.5	農業區	2,194.5	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段連接計畫範圍東北角之榜林圓環，此為一重要之交通樞紐，而因為維持其未來之道路服務品質，將其維持現況 12 公尺之寬度。	-

續表 17 本次通盤檢討道路變更內容明細表

變更編號	變更道路寬度(m)	原計畫道路寬度	道路長度(m)	起迄點	變更內容				變更理由	備註
					原計畫		新計畫			
					分區	面積(m ²)	分區	面積(m ²)		
18	12	21.5	319	榜林圓環至計畫範圍北界	道路用地	3,030.5	農業區	1,490.5	依市區道路及附屬工程設計標準第 6、11 條重新檢討此道路。此路段連接計畫範圍東北角之榜林圓環，此為一重要之交通樞紐，而因為維持其未來之道路服務品質，將其維持現況 12 公尺之寬度。	-
						住宅區	513			
						機關用地	1,227			

第七章 實施進度與經費

第一節 分期分區發展計畫

本計畫依據都市計畫法第 17 條擬訂，以作為分期分區擬訂細部計畫或實施都市建設優先次序之依據，使整體城鎮建設得以循序漸進，並在系統化的管制過程中達成計畫目標。

一、計畫構想

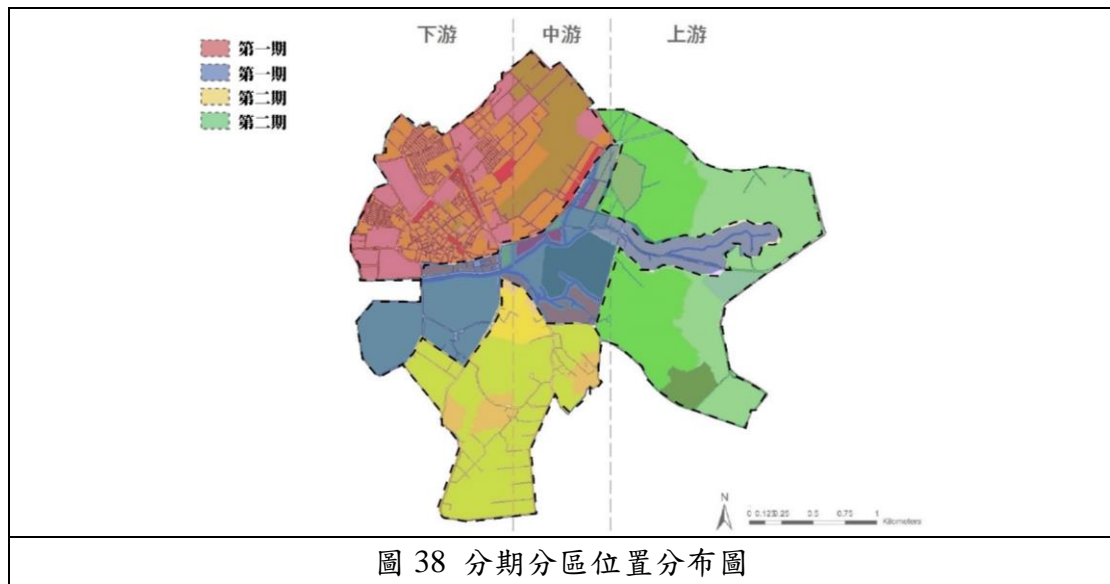
- (一) 計畫目標：以改善溪流空間、營造優質居住環境、永續發展為優先目標，並考量產業發展需求時程、財源籌措以及環境容受力等因子，循序推動土地使用、公共設施、交通運輸等計畫。
- (二) 開發原則：依據都市計畫分區發展優先次序劃定原則，訂定本計畫分區發展次序，下列為應考慮之事項。
1. 新市區建設
 2. 舊市區更新
 3. 均衡市區發展
 4. 其他特定目的

二、分期分區劃分

本計畫範圍分區劃設以主要、次要道路為主，土地使用分區界線為輔進行，依照區域內之性質進行各分區範圍之劃設【參閱表 18、圖 36】。

表 19 分期分區發展表

期數	區位	發展構想	發展主題
第一期 (120— 121 年)	複合機能區	發展居民主要生活圈，例：住宅、商業、主要公共設施等	1. 新興住宅區 2. 後浦小鎮
	浯江溪水岸 機能區	發展居民居住之水岸住宅區機能及提供休憩機能之區域	1. 水岸住宅區 2. 水岸商業區 3. 風景區 4. 核心保護區
第二期 (122— 129 年)	田園生活區	發展為除複合機能區外之居民主要生活區	1. 住宅區 2. 自然村專用區
	林木資源區	主要為金門酒廠之遷移及發展保護區之功能	1. 保護區 2. 工業區



第二節 財務計畫

本計畫以改善居民生活環境，增進公共利益為目的，自計畫的擬定、用地取得，至設施的建造興建，都有賴於經費來源與財務計畫才能落實計畫。

一、法令依據

本計畫依循都市計畫法第 48 條、土地法第 14 條及第 29 條實施土地徵收，促進計畫範圍的土地利用及公共利益、執行計畫。

二、分期經費

財務計畫配合分期分區發展計畫，總共分為二期執行土地徵收、補償與工程施做。本計畫所需經費共約 89.3 億元【參閱表 19】。

表 20 財務分期經費表

期數	區位	面積(m ²)	土地徵購(元)	地上補償(元)	工程費(元)	合計(元)
第一期	複合機能區	162,837	3,238,429,142	561,641,578	884,012,079	4,684,245,637
	浯江溪水岸機能區	57,945	1,449,166,802	658,313,599	238,470,600	2,346,008,947
第一期總計		220,782	4,687,595,944	1,219,955,177	1,122,482,679	7,030,254,584
第二期	田園生活區	19,299	115,593,935	219,264,005	145,117,650	479,994,890
	林木資源區	100,578	238,536,178	1,142,666,658	40,217,625	1,421,521,039
第二期總計		119,877	354,130,113	1,361,930,663	185,335,275	1,901,515,929
總計		340,659	5,041,726,057	2,581,885,840	1,307,817,954	8,931,770,513

三、土地取得方式：依據都市計畫法第 49 條進行土地徵收，預定以協議價購、一般徵收和撥用的方式取得土地，以利開發，並依據金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例第 8 條進行地上物補償。

四、經費來源：由金門縣政府逐年編列預算、中央政府補助及地方自由捐獻。