

金門國家公園傳統聚落土地使用分區適 宜性評估（瓊林聚落）委託辦理計畫

成果報告

執行單位：國立金門大學

計畫主持人：洪于婷

內政部國家公園署金門國家公園管理處

中華民國 112 年 12 月 15 日

（本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本機關意見）

金門國家公園傳統聚落土地使用分區適宜性評估 (瓊林聚落) 委託辦理計畫

摘要

瓊林聚落是金門縣規模最大的古厝聚落，隨著兩岸政策變動及觀光產業發展，社經環境變遷快速，現有聚落之土地使用分區及相關法規，需與時並進、切合實際需求進行檢討，俾利在傳統聚落保存及地方開發壓力下取得平衡，創造國家公園核心價值與地方民眾權益保障之雙贏局面。本計畫首先利用文獻回顧來蒐集基礎資料，再以實地觀察結合地理資訊系統工具進行聚落土地空間使用調查，以檢討瓊林聚落在保存傳統建築群及聚落外圍緩衝區的發展情形，最後以合作式土地使用規劃方式，透過訪談意見蒐集與使用行為調查，進而探討傳統聚落之發展課題與對策，並研提土地相關法令之修正建議。

本計畫之四項執行成果：1.聚落發展需求：透過與聚落社區代表人士、專家學者以及民宿業者訪談，可確認目前第一類一般管制區之相關法規已發揮其功能，能對瓊林聚落進行實質且有效的土地使用管制；當前社區不論是發展觀光產業或是提昇生活品質皆需進行有系統的公共設施整體規劃，並結合外圍緩衝用地之整體開發與容積移轉政策來提供包括停車空間、休憩空間等設施。2.聚落發展土地使用管制與保存機制：本計畫分別就瓊林聚落土地使用用地與管制及由法令管制機制、審議機制、獎勵補助機制、容積移轉機制所構成之聚落保存機制進行比較分析，並提出相關法令修正建議。3.聚落發展課題對策：本計畫綜整相關資料後提出瓊林傳統聚落整體發展及土地使用管制兩面向之課題，合計共提出 10 個課題與對策，可作為後續第一類一般管制區細部計畫通盤檢討之基礎。4.相關法令修正建議：分別針對「金門國家公園計畫保護利用管制原則」、「金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點」之內容提出修改建議；建議就「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」有關「申請整體開發許可基地條件」中之面積標準由零點三公頃調降為零點二公頃；最後並建議容積移轉規定應訂定完整之申請及登記程序。

關鍵字：第一類一般管制區、土地使用分區管制、整體開發、容積移轉

Abstract

Qionglin Settlement is the largest ancient house settlement in Kinmen County. With the changing policies and the tourism-oriented development, the zoning and related regulations of land-use should be reviewed with actual needs, in order to achieve a balance between the preservation of traditional settlements and the pressure of development. This project first uses literature review to collect basic information. Then uses field observation combined with Geographical Information System tools to investigate land-use in the settlement to learn the development of the Qionglin settlement in preserving traditional buildings and the buffer zone outside the settlement. And finally uses Collaborative Planning to collect interviews and use behavior surveys to explore the issues and countermeasures of Qionglin Settlement, and to develop suggestions for amending land-use related regulations.

The four implementation results of this plan as follows. 1. Settlement development needs, the regulations of Type one Regulated Zone have fulfilled their functions and can effectively control Qionglin settlement, through interviews with representatives of settlement communities, experts, scholars, and B&B operators. 2. The mechanism of the land-use regulations in Qionglin settlement, this plan conducts a comparative analysis of the mechanisms of land-use regulations, censorship, incentive subsidy, transfer of development rights. 3. The issues and countermeasures of Qionglin settlement, this plan integrates relevant information and then 10 issues and countermeasures are proposed within the overall development of Qionglin settlements and land-use regulations. 4. Suggestions of the relevant regulations as "Principles for Conservation and Utilization Control of Kinmen National Park Plans" and "The Regulations and Guidelines for Type One Regulated Zones of Kinmen National Park".

Key words: Type One Regulated Zones, Zoning Regulations, Integrated Development, Transfer of Development Rights

目錄

第一章 緒論	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 計畫目標	1
第三節 計畫範圍	2
第四節 執行方法	3
第五節 工作項目與流程	6
第二章 文獻回顧	9
第一節 上位計畫	9
第二節 相關計畫及相關研究分析	12
第三節 相關法令	23
第四節 相關案例	39
第三章 瓊林聚落實質發展現況	55
第一節 瓊林聚落基礎資料	55
第二節 瓊林聚落用地類別及土地使用管制	68
第四章 瓊林聚落土地使用現況分析及空間需求評估	87
第一節 聚落意見訪談	87
第二節 聚落空間使用分析	93

第三節 瓊林傳統聚落保存機制探討.....	111
第五章 瓊林聚落發展課題及策略建議.....	125
第一節 瓊林聚落發展課題與對策.....	125
第二節 金門國家公園土地使用相關法令修正建議	132
第三節 瓊林聚落空間發展策略建議.....	137
第六章 結論與建議.....	141
第一節 結論.....	141
第二節 建議.....	148
附錄 參考文獻.....	149

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍位置圖.....	2
圖 1-2	計畫範圍圖.....	2
圖 1-3	土地使用分區適宜性評估架構.....	5
圖 1-4	工作流程圖.....	7
圖 2-1	金門縣整體發展綱要計畫分區發展構想圖.....	12
圖 2-2	實施策略整體架構圖.....	13
圖 2-3	金門縣概念性總體規劃發展構想示意圖.....	14
圖 2-4	國家公園內文化資產再利用程序圖.....	17
圖 2-5	鹿陶洋江家聚落.....	39
圖 2-6	江家古厝後花園圍牆拆除.....	39
圖 2-7	信義新村現況房舍區位圖.....	41
圖 2-8	原清水信義新村.....	42
圖 2-9	信義新村眷村建築.....	43
圖 2-10	信義新村田園景觀.....	43
圖 2-11	津沙聚落位置圖.....	44
圖 2-12	津沙聚落建築群.....	44
圖 2-13	走讀津沙聚落建築群計畫導覽培訓.....	45
圖 2-14	認識及參與式路徑工作坊.....	45
圖 2-15	二崁傳統聚落特定區位置.....	46
圖 2-16	現行二崁傳統聚落特定區.....	46
圖 3-1	瓊林聚落流經水文位置圖.....	56
圖 3-2	金門地區常住人口預測圖.....	63
圖 3-3	民國 105 年瓊林聚落土地使用現況分布圖.....	69
圖 3-4	民國 106 年瓊林聚落土地使用現況分布圖.....	70
圖 3-5	民國 110 年瓊林聚落土地利用調查.....	70
圖 3-6	民國 105 年瓊林聚落建築物樓層及結構分布圖.....	73
圖 3-7	民國 106 年瓊林聚落建築物樓層及結構分布圖.....	73
圖 3-8	民國 106 年瓊林聚落建築物類型分布圖.....	74
圖 3-9	瓊林聚落土地權屬分布圖.....	75
圖 3-10	民國 112 年瓊林聚落土地權屬分布圖.....	76
圖 3-11	瓊林聚落公共設施分布圖.....	76
圖 3-12	民國 112 年瓊林聚落公共設施分布圖.....	77
圖 3-13	瓊林聚落道路系統圖.....	78

圖 3-14 瓊林聚落道路系統圖.....	78
圖 3-15 內政部國家公園署金門國家公園管理處災害緊急應變作業流程圖	81
圖 3-16 瓊林里防災避難地圖.....	82
圖 3-17 瓊林聚落土地使用用地分布圖	83
圖 3-18 瓊林聚落與周圍土地使用別現況示意圖	83
圖 4-1 公共廣場空間點位圖.....	95
圖 4-2 公共生活空間點位圖.....	98
圖 4-3 瓊林苑現況照片.....	100
圖 4-4 綠帶空間點位圖.....	100
圖 4-5 藍帶空間點位圖.....	101
圖 4-6 藩伯宗祠祭祖辦桌.....	103
圖 4-7 瓊林宴舉辦場地（蔡氏家廟與十世家廟中間廣場）	103
圖 5-1 金門國家公園容積移轉申請及登記流程圖	136
圖 5-2 瓊林聚落建議停車場空間圖	138
圖 5-3 瓊林聚落公有土地建議停車場空間圖	139

表目錄

表 1-1	工作時程表	8
表 2-1	二崁傳統聚落土地使用分區管制一覽表 (1)	47
表 2-2	二崁傳統聚落土地使用分區管制一覽表 (2)	48
表 2-3	二崁傳統聚落土地使用分區管制要點修正條文對照一覽表 (1) ...	49
表 2-4	二崁傳統聚落土地使用分區管制要點修正條文對照一覽表 (2) ...	50
表 2-5	二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (1)	51
表 2-6	二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (2)	52
表 2-7	二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (3)	53
表 2-8	二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (4)	54
表 3-1	溪沙溪周遭資訊整理表 (1)	57
表 3-2	溪沙溪周遭資訊整理表 (2)	58
表 3-3	瓊林聚落已登記寺廟彙整表	59
表 3-4	瓊林文化資產一覽表.....	60
表 3-5	瓊林聚落內其他文化景觀調查一覽表	61
表 3-6	金門地區常住人口發展規模預測	62
表 3-7	金門縣區域人口推估表.....	63
表 3-8	民國 107-111 年瓊林里性別人口一覽表	64
表 3-9	民國 107-111 年瓊林里三階段年齡人口一覽表	64
表 3-10	民國 96 至 105 年金門縣瓊林聚落戶籍人口及常住人口數一覽表 ...	65
表 3-11	瓊林聚落民國 101 年至 110 年之戶籍人口統計表.....	66
表 3-12	瓊林聚落民國 110 年及 125 年之戶籍人口與常住人口之推估	66
表 3-13	瓊林聚落 125 年外圍緩衝用地增加之居住土地需求面積表	67
表 3-14	金門國家公園歷年遊客人數統計表	67
表 3-15	瓊林聚落土地使用現況面積分配表	68
表 3-16	瓊林聚落土地使用現況面積分配表	69
表 3-17	民國 110 年瓊林聚落土地利用現況面積表	71
表 3-18	民國 105 年瓊林聚落建築物樓層、結構及型式統計表	72
表 3-19	民國 106 年瓊林聚落建築物樓層、結構及型式統計表	72
表 3-20	民國 106 年瓊林聚落土地權屬統計表	75
表 3-21	民國 112 年瓊林聚落土地權屬統計表.....	75
表 3-22	民國 112 年公共設施統計表.....	77
表 3-23	行經瓊林聚落之公車路線彙整表	79

表 3-24 瓊林聚落遊憩資源一覽表	79
表 3-25 瓊林聚落避難處所整理表	81
表 3-26 瓊林聚落各類土地使用用地面積比例表	82
表 4-1 受訪者列表	87
表 4-2 社區代表訪談議題大綱表	88
表 4-3 社區意見訪談相關意見表	89
表 4-4 專家學者訪談大綱表	90
表 4-5 民宿業者訪談議題大綱表	91
表 4-6 民宿業者訪談相關意見表	92
表 4-7 公共廣場空間表	94
表 4-8 公共生活空間表 (1)	96
表 4-9 公共生活空間表 (2)	97
表 4-10 公共生活空間表 (3)	98
表 4-11 瓊林主要道路與街道家具表	99
表 4-12 瓊義路街道家具數量整理表	99
表 4-13 藍帶水岸空間表	101
表 4-14 重點停車空間一覽表	102
表 4-15 平日公共廣場空間行為紀錄綜整表	104
表 4-16 假日公共廣場空間行為紀錄綜整表	105
表 4-17 平日公共生活空間行為紀錄綜整表	105
表 4-18 假日公共生活空間行為紀錄綜整表	106
表 4-19 平日街道空間行為紀錄綜整表	107
表 4-20 假日街道空間行為紀錄綜整表	107
表 4-21 平日綠帶空間行為紀錄綜整表	108
表 4-22 平日藍帶空間行為紀錄綜整表	108
表 4-23 假日藍帶空間行為紀錄綜整表	109
表 4-24 平日停車空間行為紀錄綜整表	109
表 4-25 假日停車空間行為紀錄綜整表	110
表 4-26 金門國家公園第一類一般管制區土地使用分區計畫內容 (1)	112
表 4-27 金門國家公園第一類一般管制區土地使用分區計畫內容 (2)	113
表 4-28 金門國家公園第一類一般管制區建築管理規定	114
表 4-29 金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵一覽表	118
表 4-30 金門國家公園容積移轉規定一覽表	120
表 4-31 容積移轉申請核准案件總表	120
表 4-32 金門國家公園第一類一般管制區與金門特定區計畫自然村專用	

	區之建管規定比較表	122
表 4-33	金門國家公園第二類一般管制區與金門特定區計畫農業村之建 管規定比較表	123
表 5-1	瓊林聚落外圍緩衝用地之私有土地之面積規模分佈一覽表	133
表 5-2	瓊林聚落建議停車場空間一覽表	138
表 5-3	瓊林聚落公有土地建議停車場空間一覽表	140

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

金門國家公園第一類一般管制區細部計畫(第一次通盤檢討)於106年11月公告實施,迄今已近6年時間,近年隨著觀光產業帶動社經發展及人口成長,金門地區社經環境變遷快速,諸如COVID-19疫情導致兩岸小三通停航及國內觀光旅遊活動蓬勃,加上觀光免稅島政策、近期已通車之金門大橋等。金門地區經濟活動除深受觀光產業影響外,又受COVID-19疫情及國際能源波動的影響,物價、地價、房價攀升,民眾對於私有土地開發之需求亦不斷增加。是以,現有聚落之土地使用分區及相關法規,需與時並進、切合實際需求進行檢討,俾利在傳統聚落保存及地方開發壓力下取得平衡,創造國家公園核心價值與地方民眾權益保障之雙贏局面。

第二節 計畫目標

瓊林聚落已依文化資產保存法劃定為聚落建築群,在其保存維護與聚落發展上,兼受國家公園法及文化資產保存法之管轄。本計畫即據以檢討金門國家公園第一類一般管制區細部計畫(第一次通盤檢討)實施後,瓊林聚落在保存傳統建築群及聚落外圍緩衝區的發展情形,以瞭解近期之聚落發展變遷,透過基礎資料(包含現況、人口及社會經濟等背景資料)及實地觀察、社區人士訪談與意見蒐集、土地使用調查等方式,以掌握聚落人口與空間互動的特性,進而探討傳統聚落之發展課題及對策,再以此為基礎,進行原計畫相關內容之修訂。爰此,本計畫目標有二:

- 一、提出土地使用分區管制要點、第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範及保護利用管制要點原則修正建議以及聚落保存機制,以期達到傳統聚落保存及社區發展的目標。
- 二、透過本計畫對於「瓊林聚落建築群」土地使用分區之檢討,以及配合民眾需求與聚落保存之目標融入後續之細部計畫(第二次通盤檢討),將可作為金門國家公園第一類一般管制區其他聚落之參考基礎。

第三節 計畫範圍

計畫範圍位於金門島中央的瓊林聚落，全區面積約 41.24 公頃，是金門規模最大的古厝聚落，範圍大致包括環島北路以南，伯玉路以北的區域，東北和西南二個角落各有一座風獅爺，是做為聚落發展的明顯界址。其空間範圍如圖 1-1 與圖 1-2 所示。

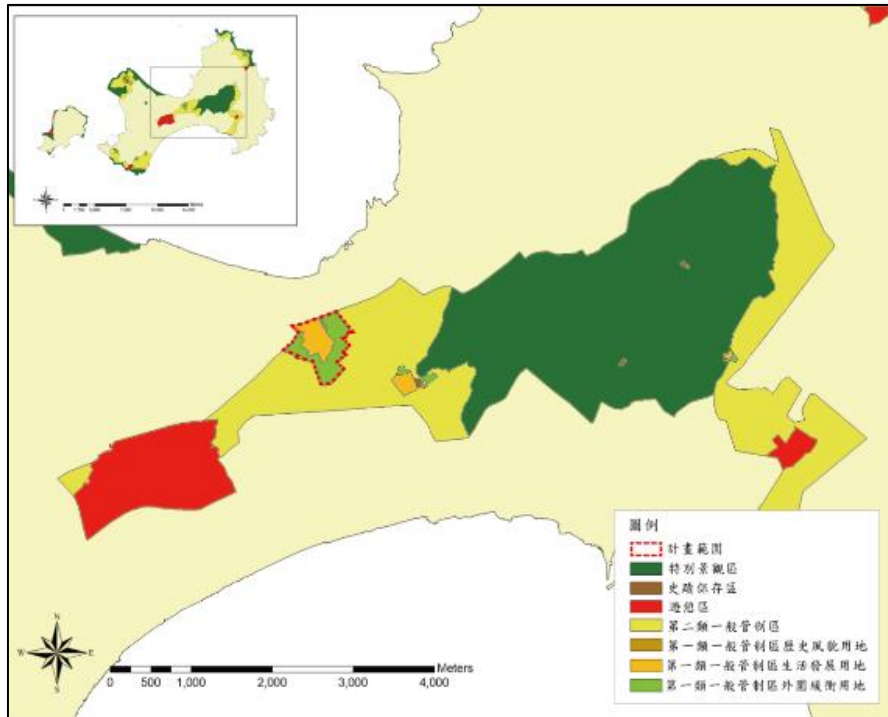


圖 1-1 計畫範圍位置圖

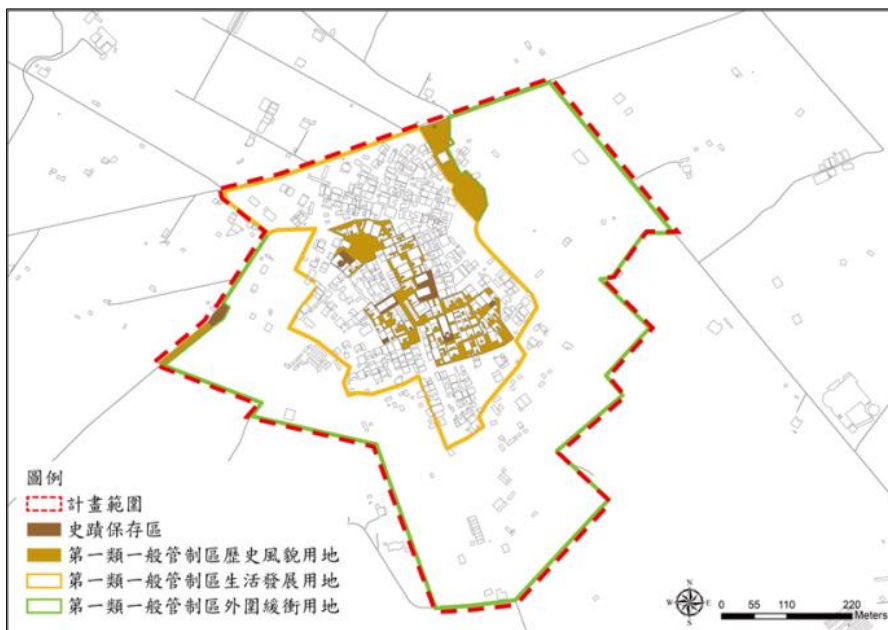


圖 1-2 計畫範圍圖

第四節 執行方法

依據國家公園法之精神，國家公園之設立旨在保育國家特有之自然及文化資產並供國民育樂及研究。本計畫希冀能透過傳統聚落土地使用適宜性之檢討，並服膺聯合國永續發展目標（SDGs）理念，及配合民眾需求以及聚落保存之目標，進而落實聚落歷史資產及其周邊環境得以永續保存與發展，俾利在傳統聚落保存及地方開發壓力下取得平衡，創造國家公園核心價值與地方民眾權益保障之雙贏局面。

本計畫執行方法計有文獻回顧法、地理資訊系統工具、聚落土地空間使用與使用行為調查、以及合作式土地使用規劃，簡述如下：

一、文獻回顧法

本計畫回顧國家公園政策及法令、金門國家公園現行保護利用管制原則、文化資產保存法、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫、國土空間發展策略計畫、聯合國永續發展目標（SDGs）理念、以及相關研究計畫等文獻，並蒐集相關案例，以釐清計畫範圍的發展與制度的脈絡，作為金門國家公園傳統聚落土地使用分區適宜性評估（瓊林聚落）委託辦理計畫之基礎依據。

文獻回顧將依照上位計畫、相關計畫、以及相關法令等三部分進行，其中，上位計畫將彙整金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）、與金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）等兩個計畫。

相關計畫部分則彙整金門縣整體發展綱要計畫（草案）、金門縣「綜合發展計畫」第六期（112~115年）離島綜合建設實施方案（核定本）、金門縣概念性總體規劃、變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案、金門縣景觀綱要計畫第二期計畫、擬定金門特定區計畫（土地使用分區管制要點細部計畫）、變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108年度專案通盤檢討案（第一階段）（第二階段）、金門申遺總體規劃計畫、金門古蹟保存區劃設範圍示範計畫、102年度金門縣瓊林聚落保存及再發展計畫案成果報告、聯合國永續發展目標（SDGs）理念等十一個相關計畫。

相關法令則彙整國土計畫法國土功能分區、國家公園法系、文化資產法系、金門國家公園現行保護利用管制原則、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點之建築管理規定、金門國家公園傳統聚落建築審議規範、金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要

點等十三個相關法令。

2005 年 2 月《文化資產保存法》修正公布，正式增列「聚落」為一文化資產項目。因此，本計畫針對國內聚落保存案例作分析說明，以「臺南市鹿陶洋江家聚落」、「臺中市原清水信義新村」、「連江縣津沙聚落建築群」、「澎湖縣二崁傳統聚落」等四項聚落保存案例作為本計畫之參考。

二、地理資訊系統工具

本計畫利用地理資訊系統 (GIS)，建立聚落空間資源、建築、土地利用、道路、公共空間等資訊，透過點、線、面資料模型建立，有效整合聚落空間資訊。同時，並運用其軟體套疊統計計畫區內是否有同時涵蓋兩種土地使用分區的土地，整理同時被劃設兩種土地使用分區的土地，並圖示其位置與數量，以作為土地使用分區適宜性評估之基礎依據。

三、聚落土地空間使用與使用行為調查

更新聚落整體土地空間使用資料，隨著時間所衍生發展的聚落形態，包含蔡氏宗祠分布、建築坐落朝向、文化地景、軍事地景、產業地景、宗教活動等面向的紀錄。同時，進行人口成長變遷、土地使用現況、建築使用現況、土地權屬調查、公共設施現況、交通運輸現況、旅遊產業發展等面向的分析。

此外，觀察與蒐集聚落空間中居民的活動與行為，藉由探討居民於各類空間之活動情形，掌握聚落居民與空間互動的特性，進一步分析民眾使用周邊公共空間的特性與需求，以作為後續公共空間規劃之基礎。

再者，因應瓊林聚落於民國 108 年登錄文化資產保存法聚落建築群，將現況資訊與金門國家公園保護利用管制原則、土地使用管制要點進行分析與修改建議。

四、合作式土地使用規劃

本計畫係對瓊林聚落進行土地使用分區之適宜性進行研究，涉及聚落居民日常生活與相關經濟產業發展，故聚落居民與社區團體等意見相當重要。爰此，本計畫規劃方法採取「合作式土地使用規劃 (Collaborative Planning)」，讓地方民眾能夠充分參與規劃的過程，並共同來營造生活的空間及公共利益。

合作式土地使用規劃方法，基本上是透過專家（政府、專業人員）與委託者（民眾或地方團體、組織）之間的相互學習來進行。在合作式規劃中，溝通工作所支配的形式是運用對話的方式；藉由對話的過程，知識的傳達變得井然有序地參與和深入於持續前進行動的模式中。此種規劃方法曾在國外國家公園運用成功過，如祕魯案例：Bahuaia Sonene 國家公園為避免園區內重要水系被油管運輸開發破壞，透過擴大園區範圍增設緩衝區進行有效保護，並且與地方組織合作，與開發單位抗衡，溝通協調爭取相關補償措施，降低環境污染程度。又如保加利亞案例：卡伊亞德大查科國家公園的在地組織 CABI，其為維護重要生態資源，居民自願納入國家公園範圍，雖然相關規定限制不得隨意出售及處分土地，但保有傳統的生活及生產方式，並透過知識的傳遞與交流，與政府單位共同維護該地區自然資源及人文景觀。

是故，本計畫採取合作式規劃，與在地居民社團、民宿業者、家專學者等，建立良好溝通管道及合作機制，除能與在地居民培養良好環境保育共識與發展目標，亦可藉由知識與經驗的交流，珍惜傳統先民智慧，並互惠互利培育在地居民成為國家公園保育種子，也達到國家公園永續經營管理之目標。

綜合前述執行方法，本計畫之評估架構如圖 1-3 所示：

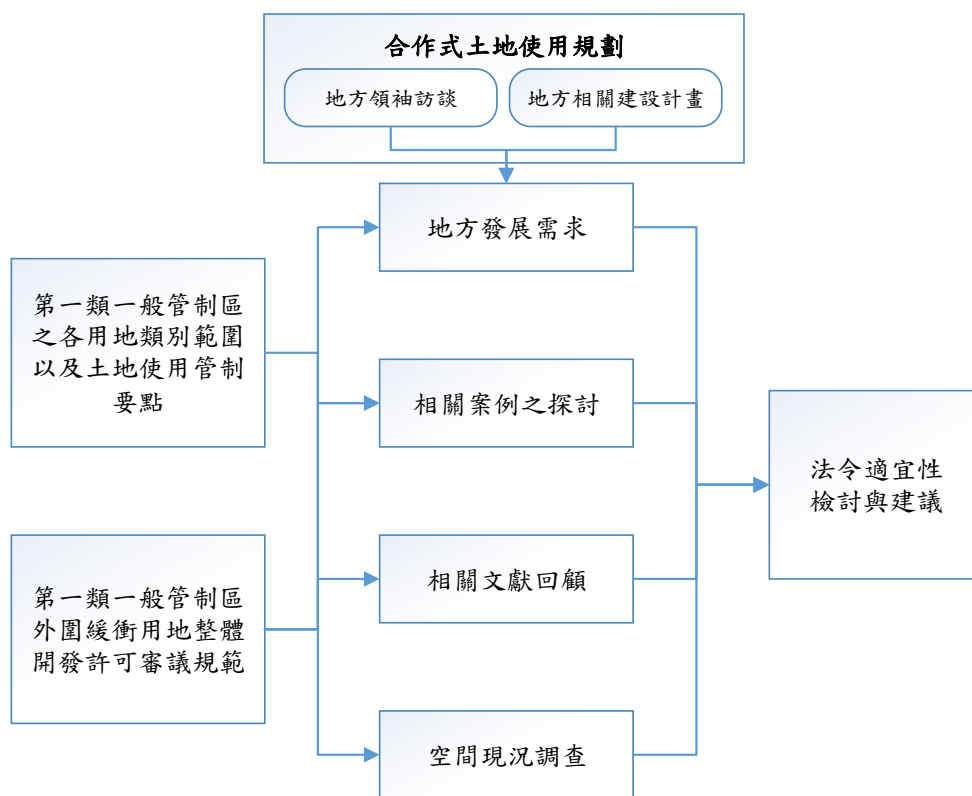


圖 1-3 土地使用分區適宜性評估架構

第五節 工作項目與流程

本計畫工作項目計有下列八項，其工作流程如圖 1-4 所示，工作時程表則如表 1-1。

- 一、調查及更新瓊林聚落第一類一般管制區細部計畫範圍內之基礎資料，瞭解瓊林聚落發展變遷。
- 二、檢討目前瓊林聚落第一類一般管制區之各用地類別範圍以及土地使用管制要點、第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範之適宜性，探討傳統聚落之發展課題及對策。
- 三、瓊林傳統聚落保存相關案例及保存機制研析。
- 四、社區人士意見蒐集，瞭解地方住民意向及需求，強化住民參與及地方夥伴關係。
- 五、瓊林聚落土地使用現況分析及建築需求評估，並透過現況調查資料蒐集公共空間中居民活動與行為觀察，來掌握聚落居民與空間互動的特性。
- 六、瓊林聚落因應文化資產保存法登錄聚落建築群後，於金門國家公園計畫保護利用管制原則與土地使用管制要點之修正建議。
- 七、提出瓊林聚落第一類一般管制區發展課題對策及檢討原則建議。
- 八、配合內政部國家公園署金門國家公園管理處與本計畫相關事項之辦理。

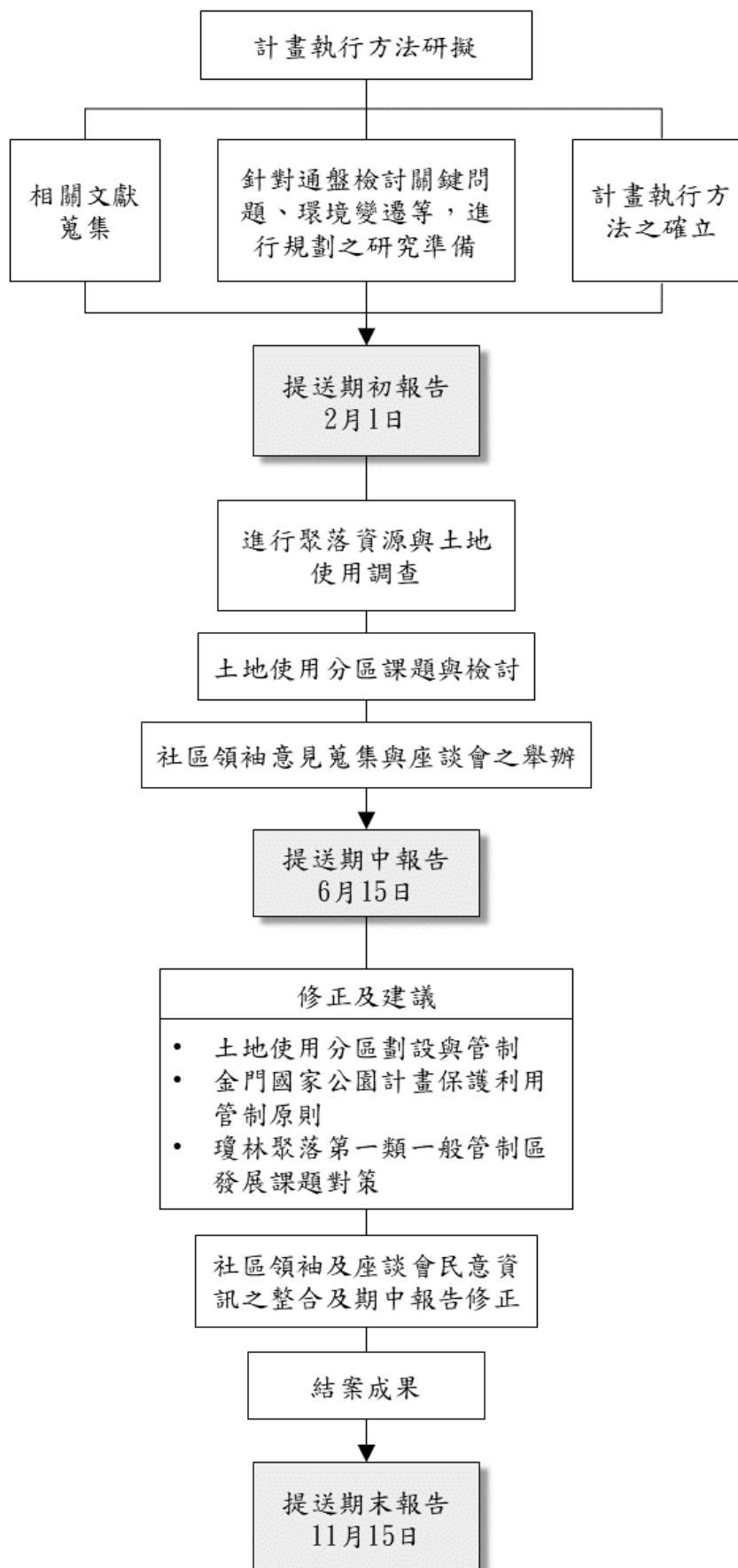


圖 1-4 工作流程圖

表 1-1 工作時程表

期 項 目	112															
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月				
	1	15	1	15	1	15	1	15	1	15	1	15	1	15	1	15
第一期 期初報告階段																
2/1 繳交期初報告。																
第二期 期中報告階段																
一、調查及更新瓊林聚落第一類一般管制區細部計畫範圍內之基礎資料。																
二、檢討目前瓊林聚落第一類一般管制區之各用地類別範圍以及土地使用管制要點、第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範之適宜性，探討傳統聚落之發展課題及對策。																
三、瓊林傳統聚落保存相關案例及保存機制研析。																
四、社區人士意見蒐集，瞭解地方住民意向及需求，強化住民參與及地方夥伴關係。																
五、瓊林聚落土地使用現況分析及建築需求評估，並透過現況調查資料蒐集公共空間中居民活動與行為觀察，來掌握聚落居民與空間互動的特性。																
6/15 提送期中報告書。																
第三期 期末報告階段																
六、瓊林聚落因應文化資產保存法登錄聚落建築群後，於本園計畫保護利用管制原則與土地使用管制要點之修正建議。																
七、提出瓊林聚落第一類一般管制區發展課題對策及檢討原則建議。																
11/15 提送期末報告書。																
第四期 結案階段																
修正期末報告。																
12/15 提送結案報告書。																

第二章 文獻回顧

第一節 上位計畫

一、金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）（民國 101 年 10 月）

該計畫為因應時代潮流及社會演變，配合自然生態環境改變、人文環境之變遷與社會產業之轉型，進行理金門國家公園計畫第二次通盤檢討，期使計畫更臻合理完善。金門國家公園係以維護自然資源、人文及戰役史蹟為目標，其範圍之劃設，考量下列因素：

（一）凸顯戰役紀念之特色

以民國 38 年（1949 年）古寧頭戰役及民國 47 年（1958 年）八二三砲戰兩次戰役紀念遺跡為主軸，並納入相關之陣地、戰備工事、民防自衛隊設施等軍事地景，結合傳統聚落、古蹟、歷史建築與自然景觀而成一主題區域。

（二）兼顧歷史保存及城鄉發展

將具有代表性及特殊性之傳統聚落、古蹟、歷史建築及自然景觀等資源，以主題區塊方式劃為國家公園區，各區塊間以景觀道路串連之。

（三）重點保存傳統聚落之建築景觀及古蹟遺跡

金門地區計 167 個自然村皆各具特色，此計畫係依據其傳統建築景觀之存真度、周邊地區古蹟及史蹟豐富度、或其所在區位兼具戰役紀念史蹟或特殊優美景觀者，選擇具代表性之傳統聚落及古蹟等列為維護管理利用對象予以納入園區。

（四）適度保護自然生態資源

由於長期軍事管制，保護了豐富的島嶼生態體系，因此宜適度保護自然度較高之環境，以提供觀察生態消長及研究本地區自然體系之場所，並為遊客提供自然教育（地景、林相、鳥類、溼地生態等）之空間。

(五) 區分國家公園區域與鄰近都市計畫區之發展原則

除上述具珍貴之戰役史蹟、文化資產、或自然景觀之條件外，亦選擇目前土地利用密度較低之區域，作為國家公園與都市發展間之緩衝區。

對本計畫之指導：

計畫內容在傳統聚落描述中列出瓊林聚落各資源特色，包含：典型傳統民居聚落生活型態、宗法倫理之宗祠建築、科舉歷史及防禦設施等。在利用設施計畫裡提及瓊林史蹟步道，以串聯地面下之民防戰備坑道與地面上豐富之古蹟、家廟等具代表性之傳統建築，上述相關資料將作為本計畫參考之依據。

二、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）

（民國 106 年 3 月）

「金門國家公園計畫第一類一般管制區細部計畫」自 95 年 10 月 18 日起生效迄今，共辦理 1 次通盤檢討，就計畫範圍之遊憩區與一般管制區內之土地使用部分界定屬細部計畫層級並擬定細部計畫變更程序與變更原則，由國家公園主管機關核定後實施。該計畫之發展目標如下：

- （一）保護區內傳統建築物及聚落資源，予以妥善規劃及適當合理經營管理，使傳統建築物及聚落得以永續利用及保存。
- （二）透過合理、正當、公平之管理策略，對金門國家公園第一類一般管制區內傳統建築物及聚落景觀進行管理及維護，以提升聚落環境品質，增加景觀效益。
- （三）檢討並調整現行細部計畫土地使用管制要點有關容積移轉相關法規及制度，建立相關流程及執行機制，以落實聚落保存及確保民眾之權益。
- （四）以維護既有建築風貌為主旨，可提供解說服務設施、建築景觀賞景步道、文化商品街等服務設施，以鼓勵維護及活化傳統建築物之再利用，維護及保存本區特殊建築景觀風貌，供觀賞、傳承與研究。
- （五）鼓勵及輔導居民進行符合聚落傳統空間特質相關產業活動，如民宿、特色餐飲、文化創意等相關服務設施功能，配合觀光產業發展成為社區持續動態發展之動力。

- (六) 加強溝通及宣導，建立維護傳統聚落歷史文化景觀之理念，以達成地方永續發展之共識，促進當地自發性環境保育意識。
- (七) 建立與當地社會各宗親會、民間團體社團等之聯繫網路，持續溝通金門國家公園聚落保存及管理之理念，以長期保障聚落景觀及環境品質。

對本計畫之指導：

計畫中提及瓊林聚落的自然人文環境、人口及觀光旅遊人口等現況資料，並訂定出發展目標。本計畫將會比對目標項目與聚落現況去進行資料更新，進一步研擬計畫內容，針對現況提出適宜的目標及課題對策。

第二節 相關計畫及相關研究分析

一、金門縣整體發展綱要計畫（草案）（民國 99 年）

金門縣整體發展綱要計畫之發展構想主要以發展國際休閒觀光島嶼，針對不同客源進行各種形式的包裝與行銷，並利用區域優勢帶動觀光休閒產業，與廈門相輔相成。整體之空間規劃構想歸納出濱海遊憩休閒度假發展帶、生態保育及戰役紀念帶、文化創意產業發展帶、城市發展帶、傳統聚落保存帶、生態景觀觀光帶，本計畫區涵蓋生態保育及戰役紀念帶與海濱遊憩度假發展帶。

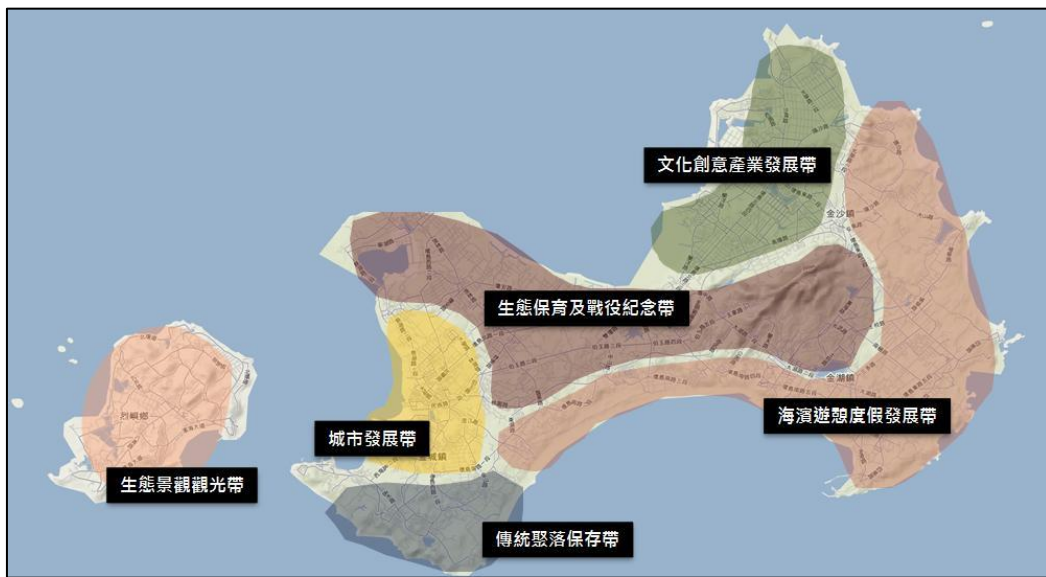


圖 2-1 金門縣整體發展綱要計畫分區發展構想圖

資料來源：金門縣整體發展綱要計畫（草案）

對本計畫之指導：

串聯國土、地方、空間關係去訂定更詳細之總體發展，而瓊林聚落被規劃於「生態保育及戰役紀念帶」，針對周遭資源，如：中山紀念林、太武山等，推動生態及戰役面向之觀光發展。

二、金門縣「綜合發展計畫」第六期（112~115 年）離島綜合建設實施方案（民國 111 年 12 月）（核定本）

近年金門重大建設陸續啟動，且兩岸情勢與全球新冠肺炎等重大環境變化，已對金門產生影響，此計畫針對後疫情時代下，盤點金門資源及找出新的發展動能，作為未來四年縣政推動基礎，藉此提高生活服務品質。

此計畫願景為「共榮生活，樂活家園」及「有序發展，永續金門」，並以「HOPE 金門」四大策略：健康照護(Healthy)、有機觀光(Organic)、共享繁榮(Prosperity)及低碳生活(Environmtnt)提出 9 項實施策略，善用金門區位優勢，發揮串流的作用，帶動各地區發展。



圖 2-2 實施策略整體架構圖

資料來源：金門縣「綜合發展計畫」第六期（112~115 年）離島綜合建設實施方案
（民國 111 年 12 月）（核定本）

對本計畫之指導：

此計畫發展針對金門地區基礎、產業、交通、教育及觀光建設等，提出各面向計畫，除導入公共資源外，更強調永續與自立自足環境的創造，而本計畫將延續此大方向，透過導入新觀念，放大瓊林地方發展特色。

三、金門縣概念性總體規劃（民國 102 年）

面臨全球變遷節奏快速及變化莫測的時局，金門縣以獨特而豐富的文化歷史、建築形式、品牌產業等優質資源，並嘗試跳脫傳統的思維模式及計畫框架。計畫目標以將金門縣建設成「收入高所得」、「環境高品質」與「生命高保障」的幸福島嶼為大方向，進行未來概念性總體方案的規劃。

1. 永續發展：平衡環境資源保育與經濟活動開發，減少人為開發對自然環境造成之衝擊。

2. 跨界及整合：針對金門縣與廈門市跨界整合資源，包含城市競合、環境生態、觀光旅遊、產業分工、資源與空間、緊急救護及法制試行等。
3. 國際接軌：提升金門在國際社會之重要性。

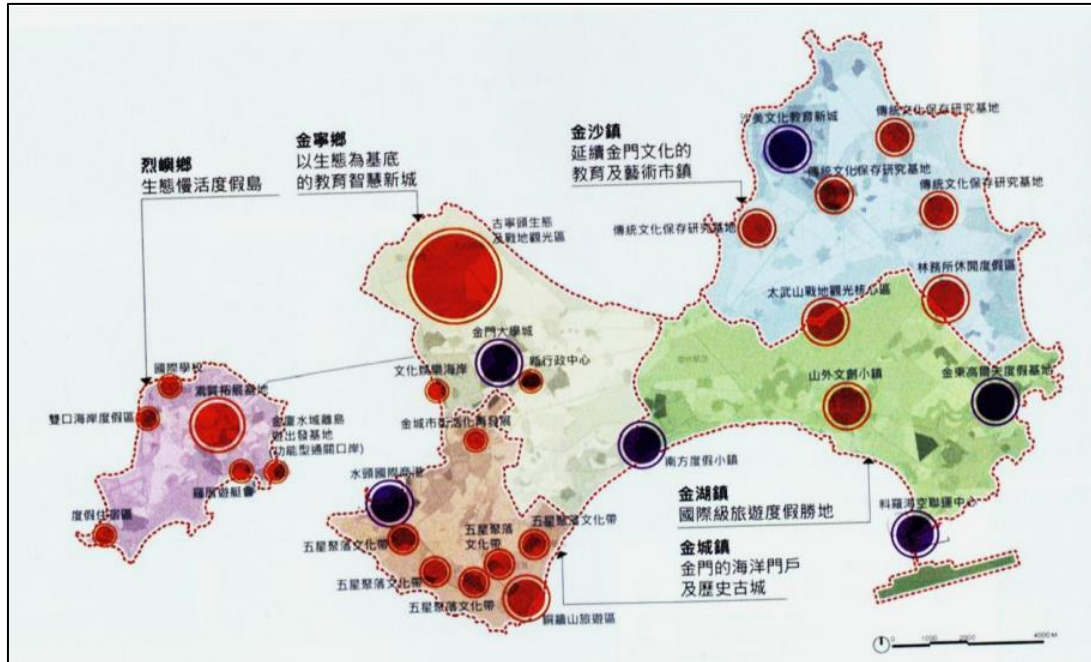


圖 2-3 金門縣概念性總體規劃發展構想示意圖

資料來源：金門縣概念性總體規劃，民國 102 年

對本計畫之指導：

本計畫範圍瓊林聚落在開發情境分類中瓊林聚落分類在「復舊」項目中，因聚落具備戰役、閩南、僑鄉文化及地方特色的聚落及史蹟。將此分類之說明作為未來的規劃方向，進行積極保存並修復，以維持金門地區的傳統文化及歷史風貌，並參考該計畫推估之常駐及其相關人口數，作為探討聚落發展課題之分析資料。

四、變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案（民國 108 年）

「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）案」已於民國 102 年委託辦理規劃作業，為使金湖地區細部計畫內容能與主要計畫有效銜接，爰辦理「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，該計畫針對人口、產業、土地權屬、地價、土地使用、建築、公共設施、公用設備與道路系統等發展使用及開闢狀況資料，徵求機關、團體與地方居民意見作綜合分析，進行有利於金湖地區之發展。

對本計畫之指導：

金湖鎮為金門地區近年來之發展重心，透過人口分布變遷之人口比重可發現瓊林里有上升情況，表示發展用地及人口平衡正在進行改變。而民眾的想法對於計畫進行是相對重要的因素，該計畫在徵求民眾及團體意見上，依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十四條，於民國 104 年 12 月 29 日至 105 年 01 月 28 日期間完成辦理公告及徵求意見，公告期滿後計收到 4 件陳情意見，徵求民眾及團體的意見將會納入日後調查之參考。

五、變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第一階段）（第二階段）

此計畫因考量農業發展條例、都市計畫法臺灣省施行細則等相關中央法規修正及各都市計畫個案變更案後對特定區計畫之影響，故辦理 108 年度專案檢討，其中修正規定配合擬定金門特定區（烈嶼地區）（配合金門大橋新建工程）、變更金門特定區相關計畫、金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點、農業區規定等進行調整。

對本計畫之指導：

此計畫將特定區計畫之土地使用分區管制要點進行檢討與更改，且配合各項發布實施之計畫，使本計畫更容易了解土地使用分區管制要點所列之規定與其來龍去脈。

六、金門縣景觀綱要計畫第二期計畫（民國 96 年）

該計畫在景觀分區修正上，分出金城生活發展區、太武山景觀區、料羅灣景觀區、古寧頭戰役紀念園區、西南傳統聚落保存區、太湖周邊景觀區、六甲及西園傳統產業區、東北傳統聚落保存區、東南傳統聚落及海岸景觀區、烈嶼人文生態軍事景觀區、小型離島軍事景觀區。

並進一步導入景觀發展策略定位，在古樸聚落建構閩南文化的大方面（保存與活化傳統聚落風貌、維護宗教社區關係與庶民生活文化、傳承傳統建築藝術與技術）；在魅力城鎮策略方面（保存與活化城鎮空間風貌，致力協調新舊景觀；以悠閒慢活為基調，提升生活品質；賦予地方特色產業）；在戰地地景策略方面（保存與活化戰地地景；以世界遺產為目標，成為二十一世紀冷戰時代的歷史場景與著名旅遊景點）；在永續島嶼策略方面（維護島嶼生態多樣性，荒野美學與田園風光；推動環境永續、能源永續、社會永續、經濟永續之目標）。

對本計畫之指導：

瓊林聚落位在太武山景觀區內，該計畫建立景觀計畫審查機制，優質控管景觀空間發展，相關傳統聚落風貌的保存、太武山延伸下來的生態景觀與戰地地景等視覺景觀，將作為本計畫於聚落景觀規劃上重要之參考依據。

七、擬定金門特定區計畫（土地使用分區管制要點細部計畫）（民國101年）

民國84年擬定金門特定區計畫以「特定區」劃定之，目的在於配合金門縣特有的人文景觀與特殊戰地歷史，擬定各項實質發展計畫。提出四大面向的實質計畫：土地使用分區計畫、公共設施計畫、交通系統計畫、觀光遊憩計畫。

民國101年針對土地使用分區計畫《金門特定區計畫》同時擬定「土地使用分區管制要點」細項規範，其中自然村專用區定義為：為維護傳統閩南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之分區。閩南建築專用區定義為：為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式示範劃定之分區。

對本計畫之指導：

針對瓊林聚落周圍劃設為金門特定區計畫之自然村專用區，進行比照金門國家公園範圍內建築物發展現況統計傳統合院類型、洋樓建築類型、祠廟建築類型、現代或其他類型並分析樓層高度，以作為計畫之相互配合對接。

八、金門申遺總體規劃計畫（民國104年）

金門縣文化局於民國101年度開始申請世界遺產計畫，而此計畫主要針對保存維護狀態與影響遺產物的因素、遺產物的保護與管理、監測部分為主。其中也討論到國際申遺趨勢與金門申遺主題契合關係，國際觀念上世界遺產保存是一種基於價值的保存，且據點上的人或事是影響全世界的。而金門所擁有的戰地、移民背景，將文化不斷交換，同時更藉著宗族和信仰維繫整個社會結構，形成多元的文化面貌，於是進一步深化金門傑出普世價值之論述、重新梳理申遺主題，為此計畫之工作重點。

後續針對文化資產保存法、金門國家公園計畫、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫及建築管理相關規定進行分析。且為釐清國家公園與文化資產主管機關，對經暫定、指定或登錄之文化資產之保存事項與執行機制，此計畫研擬出以文化資產保存之程序。

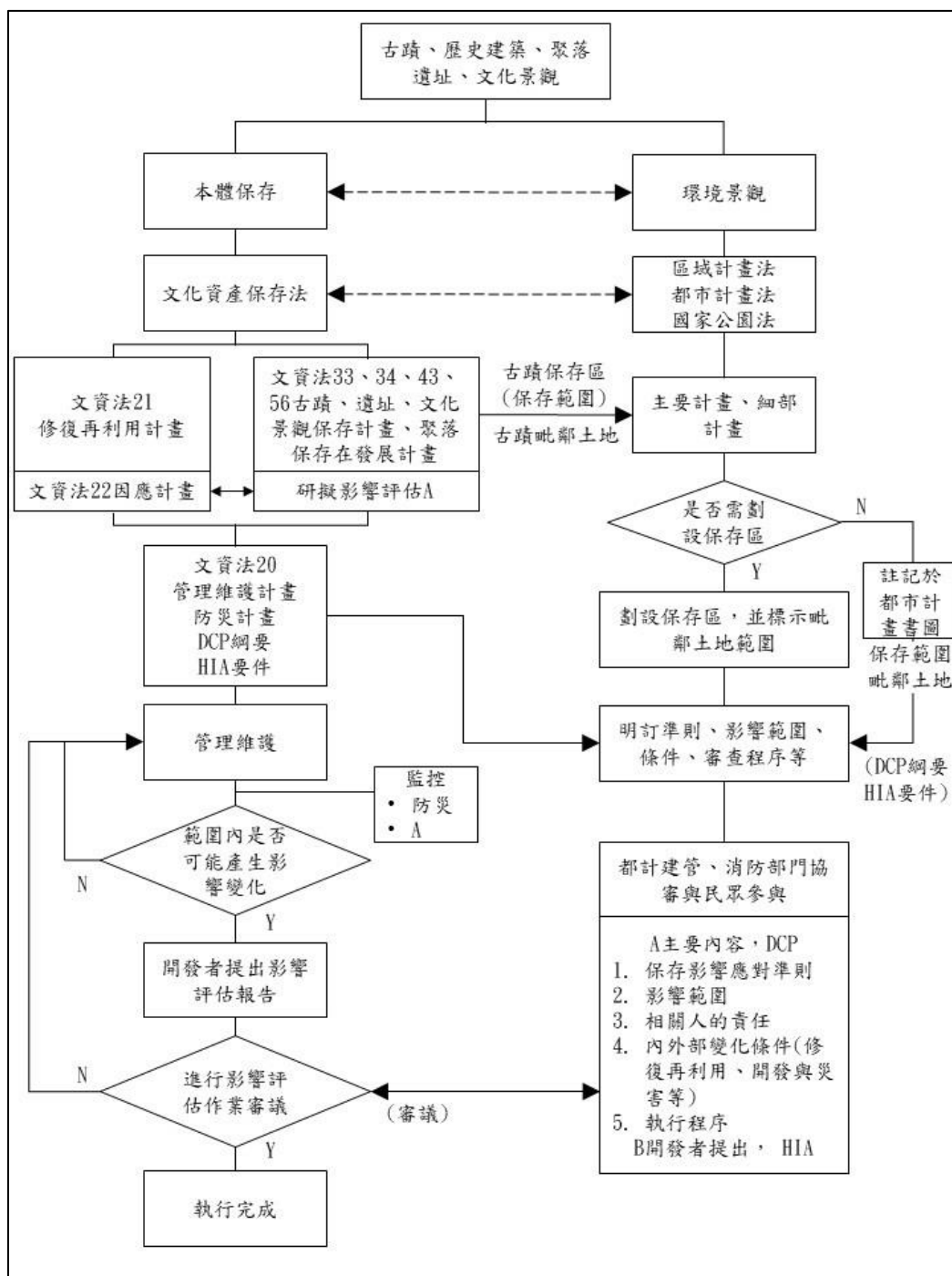


圖 2-4 國家公園內文化資產再利用程序圖

資料來源：金門申遺總體規劃計畫（民國 104 年）

對本計畫之指導：

此計畫針對聚落保存相關管制原則提出檢討與建議，且尋找潛力點，將聚落內文化遺產、傳統建築與公共景觀等元素，建立建築保存修復及空間修景之觀念。透過整合文化資產法、都市計畫法與國家公園法，擬出文化資產保存再利用之程序，提供本計畫在土地使用分區管制之思考邏輯。

九、金門古蹟保存區劃設範圍示範計畫（民國 100 年）

此計畫提及：指定的古蹟建築雖可以經由法定程序來加以維護，但對於未經指定與古蹟鄰近具有歷史或藝術價值之建築物，分區管制並不能確保其受到良好的維護。因此，劃定古蹟保存區作為保存維護方式，而至少應具備的輔助措施包括獎勵措施、稅制優惠、發展權移轉等。

發展權移轉是土地使用規劃的一種技術，其方式是將不能開發的樓地板面積移轉至可容許較高密度發展之基地上，首次使用是因為基於古蹟保存的理由。發展權移轉，不僅可以作為保存區地區之補償，而且是透過發展權市場交易來達成補償。

（一）發展權在基地間之移轉方式

發展權移轉之基地類別分為古蹟基地（又稱送出基地；Sending Sites）與收受基地（Receiving Sites）兩種。其移轉方式分為：

1. 原地移轉

是在古蹟所在之同一基地上，一方面進行古蹟保存，另一方面則在剩餘基地上建新建築，而共用該基地上法定允許之容積率。此辦法嚴格說來並非發展權移轉；但對古蹟保存而言，既能控制和管制基地上應保存之部分，也能夠得到應有之發展。

2. 鄰地移轉

是指在相鄰基地的發展權移轉；可以採取「樓地板交易」方式進行。由於區位條件相似，價格計算也較單純。

3. 遠地移轉

是指分別先就送出基地與收受基地先行劃定特區，使古蹟發展權得以在特區內之計畫下，進行受管制之移轉。而發展權價格之計算，則須視土地市場價格而定。

4. 自地移轉

數個基地皆屬同一所有權人，則這一些基地可構成「同一所有人之串連基地」(chain of ownership)，供古蹟基地之發展權分別移轉至每一塊基地上。

(二) 發展權移轉的考慮事項

由於發展權移轉之收受地區，可能會造成公共設施負擔之增加，因此須由古蹟管理維護單位會同地方政府都市計畫單位統籌考量：

1. 有關收受基地之區位，允許增加之總容積率，都須視狀況加以限制和規定。
2. 收受地區之公共設施須預先保留達一定之承載量，以適應收受之發展權飽和時之所需。
3. 收受地區所增加之公共設施投資，得視為政府對於古蹟保存政策之一項獎勵和補償。

其次，在國內發展權移轉應僅限於古蹟與古蹟保存區（自然景觀生態保護地區似亦可考慮）：

1. 在國外之案例中，為發展公共設施或其他開發而動用發展權移轉之辦法，往往造成大量土地投機利益輸送，甚至造成部分都市人口過度集中，導致社會問題。
2. 發展權移轉若實施於土地地目仍會持續變動之地區（例如一般都市計畫每五年須通盤檢討一次），發展權之折算增減將會出現問題。
3. 前述古蹟及古蹟保存區因具有下列特性，故適於實施發展權移轉：
 - (1) 地區一經劃定永久保存，永久不變，故無折算增減之慮。
 - (2) 保存事業無利可圖，不涉及土地利益，將不造成土地投機。

最後，由於發展權移轉涉及土地價格評估、收受地區之審核指定、審核團體及審核程序之建立，以及發展權市場之控制，都尚待更詳細之立法。

對本計畫之指導：

此計畫提及關於古蹟建築與未經指定與古蹟鄰近具有歷史或藝術價值之建築物之相關的保存維護方式輔助措施，諸如獎勵措施、稅制優惠、發展權移轉等皆可作為本計畫對瓊林聚落土地使用適宜分析之基礎參考。

十、102 年度金門縣瓊林聚落保存及再發展計畫案成果報告

金門目前有 130 處以上的傳統聚落，而「瓊林聚落」於 101 年 9 月 29 日依文化資產保存法第 16 條，申請審查後正式登錄為聚落，為維護瓊林聚落之整體環境並有效具體落實文化資產之保存，此計畫依文化資產保存法第 34 條進行瓊林聚落的保存及再發展工作，包括瓊林聚落跨機關與住民溝通協調、辦理瓊林聚落民眾參與保存傳習教育訓練等事項。整理其對瓊林聚落的保存目標與定位、以及其土地使用分區變更與管制原則建議，分述如下。

(一)瓊林聚落保存目標與定位

此計畫延續民國 101 年研擬之瓊林聚落保存再發展計畫之執行目標與定位，共有下列五項：

- 1.維護傳統風貌空間結構：目前聚落風貌之威脅來自新式建築增建與傳統建築面臨改建、拆建，故保存傳統建築及聚落風貌為計畫首要基本構想。
- 2.延續住民生活：除有形之維護更須將無形傳統文化延續，須保障聚落人口數量，充實人口結構，前提必須可以讓聚落居民生活延續，參與聚落有形無形活動。
- 3.發展在地產業：瓊林聚落發展自給自足之在地產業，活化再利用現有地理自然資源及農地，配合公部門福利政策，鼓勵居民回鄉發展，讓自主產業、觀光產業並進，成為瓊林兩大經濟體系。
- 4.提升觀光產能價值：瓊林聚落之特殊文化結合現有閒置房舍進行再利用開發，宣揚在地文化的同時輔助村民設立販賣據點，提高觀光價值與產值，但觀光也可能衍生如水頭地區居民干擾之問題。
- 5.改善住民生活品質：聚落應追求更佳之生活品質，須改善住民生活環境將傳統建築透過內部修改增加生活機能，並透過土地分區之劃定，配合聚落紋理及空間，建設公共設施、安全空間及防災系統。

(二) 瓊林聚落土地使用分區變更與管制原則建議

此計畫給予建議以世界遺產之保存觀念為基礎，對於各聚落之第一類一般管制區之範圍適度的檢討擴大，並重新界定三類用地之劃設目的及管制原則。

對本計畫之指導：

此計畫依文化資產保存法第 34 條進行瓊林聚落的保存及再發展工作，包括五項瓊林聚落保存目標與定位、以及瓊林聚落土地使用分區變更與管制原則建議等，本計畫將以此為引導基礎，繼續深化研究之。

十一、聯合國永續發展目標 (SDGs) 理念

聯合國永續發展目標 (Sustainable Development Goals, 簡稱 SDGs) 是聯合國透過《2030 年永續發展議程》所確定的 17 個目標，旨在解決全球性的環境、經濟、社會問題，並提出具體的解決方案，為的是要貫徹聯合國建立和平、安全、繁榮、公正世界的使命。其中，整理與本計畫相關之目標項次 9、11 與 17 之部分內容，如下所述。

(一) 目標 9：建立具有韌性的基礎建設，促進包容且永續的工業，並加速創新。

1. 發展高品質的、可靠的、永續的，以及具有災後復原能力的基礎設施，包括區域以及跨界基礎設施，以支援經濟發展和人類福祉，並將焦點放在為所有的人提供負擔的起又公平的管道。
2. 提高小規模工商業取得金融服務的管道，尤其是開發中國家，包括負擔的起的貸款，並將他們併入價值鏈與市場之中。
3. 在西元 2030 年以前，升級基礎設施，改造工商業，使他們可永續發展，提高能源使用效率，大幅採用乾淨又環保的科技與工業製程，所有的國家都應依據他們各自的能力行動。

(二) 目標 11：促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性。

1. 在西元 2030 年前，確保所有的人都可取得適當的、安全的，以及負擔的起的住宅與基本服務，並改善貧民窟。
2. 在西元 2030 年以前，為所有的人提供安全的、負擔的起、可使用的，以及可永續發展的交通運輸系統，改善道路安全，尤其是擴大公共運輸，特別注意弱勢族群、婦女、兒童、身心障礙者以及老年

人的需求。

- 3.在西元 2030 年以前，提高融合的、包容的以及可永續發展的都市化與容積，以讓所有的國家落實參與性、一體性以及可永續發展的人類定居規劃與管理。
- 4.在全球的文化與自然遺產的保護上，進一步努力。
- 5.強化國家與區域的發展規劃，促進都市、郊區與城鄉之間的社經與環境的正面連結。
- 6.2020 年前，根據「仙台減災綱領 2015—2030 (Sendai Framework for Disaster Risk Reduction 2015-2030)」實施各層級的災害風險管理，採取採取包容、資源效率、移民、減緩及適應氣候變遷、提高災害韌性的發展政策和計畫，大幅增加城市與住宅的數量。

(三) 目標 17：強化永續發展執行方法及活化永續發展全球夥伴關係。

1.政策與制度連貫

- (1) 提高全球總體經濟的穩定性，作法包括政策協調與政策連貫。
- (2) 提高政策的連貫性，以實現永續發展。
- (3) 尊敬每個國家的政策空間與領導，以建立及落實消除貧窮與永續發展的政策。

2.多邊合作

- (1) 透過多邊合作輔助並提高全球在永續發展上的合作，動員及分享知識、專業、科技與財務支援，以協助所有國家實現永續發展目標，尤其是開發中國家。
- (2) 依據合作經驗與資源策略，鼓勵及促進有效的公民營以及公民社會的合作。

對本計畫之指導：

本計畫將參考 SDGs 永續發展目標，將目標 9 關於產業創新及基礎建設之理念引入聚落產業發展之思考；以形塑瓊林聚落成為具包容、安全、韌性及永續性的土地使用方式，以呼應目標 11；運用永續發展執行方法及活化永續發展夥伴關係，探訪瓊林聚落居民生活行為方式，以及其意見，融入目標 17 與本計畫之合作式土地使用規劃。

第三節 相關法令

相關法令將整理國土計畫法國土功能分區、國家公園法系、文化資產法系、金門國家公園現行保護利用管制原則、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫聚落建築設計管制要點、金門國家公園傳統聚落建築審議規範、金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點等十三項法令進行回顧與彙整。

一、國土計畫法國土功能分區（民國 109 年 4 月 21 日）

基於保育利用及管理之需要，依土地資源特性，所劃分之國土保育地區、海洋資源地區、農業發展地區及城鄉發展地區。

第二十條 各國土功能分區及其分類之劃設原則如下：

（一）國土保育地區：依據天然資源、自然生態或景觀、災害及其防治設施分布情形加以劃設，並按環境敏感程度，予以分類：

- 1.第一類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較高之地區。
- 2.第二類：具豐富資源、重要生態、珍貴景觀或易致災條件，其環境敏感程度較低之地區。
- 3.其他必要之分類。

（二）海洋資源地區：依據內水與領海之現況及未來發展需要，就海洋資源保育利用、原住民族傳統使用、特殊用途及其他使用等加以劃設，並按用海需求，予以分類：

- 1.第一類：使用性質具排他性之地區。
- 2.第二類：使用性質具相容性之地區。
- 3.其他必要之分類。

（三）農業發展地區：依據農業生產環境、維持糧食安全功能及曾經投資建設重大農業改良設施之情形加以劃設，並按農地生產資源條件，予以分類：

- 1.第一類：具優良農業生產環境、維持糧食安全功能或曾經投資建設重大農業改良設施之地區。

2.第二類：具良好農業生產環境、糧食生產功能，為促進農業發展多元化之地區。

3.其他必要之分類。

(四) 城鄉發展地區：依據都市化程度及發展需求加以劃設，並按發展程度，予以分類：

1.第一類：都市化程度較高，其住宅或產業活動高度集中之地區。

2.第二類：都市化程度較低，其住宅或產業活動具有一定規模以上之地區。

3.其他必要之分類。

新訂或擴大都市計畫案件，應以位屬城鄉發展地區者為限。

第二十一條 國土功能分區及其分類之土地使用原則如下：

(一) 國土保育地區：

1.第一類：維護自然環境狀態，並禁止或限制其他使用。

2.第二類：儘量維護自然環境狀態，允許有條件使用。

3.其他必要之分類：按環境資源特性給予不同程度之使用管制。

(二) 海洋資源地區：

1.第一類：供維護海域公共安全及公共福祉，或符合海域管理之有條件排他性使用，並禁止或限制其他使用。

2.第二類：供海域公共通行或公共水域使用之相容使用。

3.其他必要之分類：其他尚未規劃或使用者，按海洋資源條件，給予不同程度之使用管制。

(三) 農業發展地區：

1.第一類：供農業生產及其必要之產銷設施使用，並禁止或限制其他使用。

2.第二類：供農業生產及其產業價值鏈發展所需設施使用，並依其產業特性給予不同程度之使用管制、禁止或限制其他使用。

3.其他必要之分類：按農業資源條件給予不同程度之使用管制。

(四) 城鄉發展地區：

1.第一類：供較高強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

2.第二類：供較低強度之居住、產業或其他城鄉發展活動使用。

3.其他必要之分類：按城鄉發展情形給予不同程度之使用管制。

第二十二條

- (一) 直轄市、縣(市)國土計畫公告實施後，應由各該主管機關依各級國土計畫國土功能分區之劃設內容，製作國土功能分區圖及編定適當使用地，並實施管制。
- (二) 前項國土功能分區圖，除為加強國土保育者，得隨時辦理外，應於國土計畫所定之一定期限內完成，並應報經中央主管機關核定後公告。
- (三) 前二項國土功能分區圖與使用地繪製之辦理機關、製定方法、比例尺、辦理、檢討變更程序及公告等之作業辦法，由中央主管機關定之。

第二十三條

- (一) 國土保育地區以外之其他國土功能分區，如有符合國土保育地區之劃設原則者，除應依據各該國土功能分區之使用原則進行管制外，並應按其資源、生態、景觀或災害特性及程度，予以禁止或限制使用。
- (二) 國土功能分區及其分類之使用地類別編定、變更、規模、可建築用地及其強度、應經申請同意使用項目、條件、程序、免經申請同意使用項目、禁止或限制使用及其他應遵行之土地使用管制事項之規則，由中央主管機關定之。但屬實施都市計畫或國家公園計畫者，仍依都市計畫法、國家公園法及其相關法規實施管制。
- (三) 前項規則中涉及原住民族土地及海域之使用管制者，應依原住民族基本法第二十一條規定辦理，並由中央主管機關會同中央原住民族主管機關訂定。
- (四) 直轄市、縣(市)主管機關得視地方實際需要，依全國國土計畫土地使用指導事項，由該管主管機關另訂管制規則，並報請中央主管機關核定。
- (五) 國防、重大之公共設施或公用事業計畫，得於各國土功能分區申請使用。

第二十四條

- (一) 於符合第二十一條國土功能分區及其分類之使用原則下，從事一定規模以上或性質特殊之土地使用，應由申請人檢具第二十六條規定之書圖文件申請使用許可；其一定規模以上或性質特殊之土

地使用，其認定標準，由中央主管機關定之。

- (二) 前項使用許可不得變更國土功能分區、分類，且填海造地案件限於城鄉發展地區申請，並符合海岸及海域之規劃。
- (三) 第一項使用許可之申請，由直轄市、縣（市）主管機關受理。申請使用許可範圍屬國土保育地區或海洋資源地區者，由直轄市、縣（市）主管機關核轉中央主管機關審議外，其餘申請使用許可範圍由直轄市、縣（市）主管機關審議。但申請使用範圍跨二個直轄市、縣（市）行政區以上、興辦前條第五項國防、重大之公共設施或公用事業計畫跨二個國土功能分區以上致審議之主管機關不同或填海造地案件者，由中央主管機關審議。
- (四) 變更經主管機關許可之使用計畫，應依第一項及第三項規定程序辦理。但變更內容性質單純者，其程序得予以簡化。
- (五) 各級主管機關應依第七條規定辦理審議，並應收取審查費；其收費辦法，由中央主管機關定之。
- (六) 申請人取得主管機關之許可後，除申請填海造地使用許可案件依第三十條規定辦理外，應於規定期限內進行使用；逾規定期限者，其許可失其效力。未依經許可之使用計畫使用或違反其他相關法規規定，經限期改善而未改善或經目的事業、水土保持、環境保護等主管機關廢止有關計畫者，廢止其使用許可。
- (七) 第一項及第三項至第六項有關使用許可之辦理程序、受理要件、審議方式與期限、已許可使用計畫應辦理變更之情形與辦理程序、許可之失效、廢止及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

二、 國家公園法

第十二條 國家公園得按區域內現有土地利用型態及資源特性，劃分左列各區管理之：

- (一) 一般管制區：指國家公園區域內不屬於其他任何分區之土地及水域，包括既有小村落，並准許原土地、水域利用型態之地區。
- (二) 遊憩區：指適合各種野外育樂活動，並准許興建適當育樂設施及有限度資源利用行為之地區。
- (三) 史蹟保存區：指為保存重要歷史建築、紀念地、聚落、古蹟、遺址、文化景觀、古物而劃定及原住民族認定為祖墳地、祭祀地、

發源地、舊社地、歷史遺跡、古蹟等祖傳地，並依其生活文化慣俗進行管制之地區。

- (四) 特別景觀區：指無法以人力再造之特殊自然地理景觀，而嚴格限制開發行為之地區。
- (五) 生態保護區：指為保存生物多樣性或供研究生態而應嚴格保護之天然生物社會及其生育環境之地區。

第十五條 史蹟保存區內左列行為，應先經內政部許可：

- (一) 古物、古蹟之修繕。
- (二) 原有建築物之修繕或重建。
- (三) 原有地形、地物之人為改變。

三、國家公園法施行細則

第十一條

- (一) 依本法第十五條第一款規定修繕古物、古蹟，應聘請專家及由有經驗者執行之，並儘量使用原有材料及原來施工方法，維持原貌；依同條第二款及第三款規定原有建築物之修繕或重建，或原有地形、地物之人為變更，應儘量保持原有風格。其為大規模改變者，應提內政部國家公園計畫委員會審議通過後始得執行。
- (二) 國家公園內發現地下埋藏古物、史前遺跡或史後古蹟時，應由內政部會同有關機關進行發掘、整理、展示等工作，其具有歷史文化價值合於指定為史蹟保存區之規定時，得依法修正計畫，改列為史蹟保存區。

四、文化資產保存法

該法最早於民國 71 年制定，於民國 94 年進行整體性與結構性的修法，民國 105 年進行全文修正。

第三條 指具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之下列有形及無形文化資產：

(一) 有形文化資產

1. 古蹟：指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化、藝術價值之建造物及附屬設施。

- 2.歷史建築：指歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。
- 3.紀念建築：指與歷史、文化、藝術等具有重要貢獻之人物相關而應予保存之建造物及附屬設施。
- 4.聚落建築群：指建築式樣、風格特殊或與景觀協調，而具有歷史、藝術或科學價值之建造物群或街區。
- 5.考古遺址：指蘊藏過去人類生活遺物、遺跡，而具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。
- 6.史蹟：指歷史事件所定著而具有歷史、文化、藝術價值應予保存所定著之空間及附屬設施。
- 7.文化景觀：指人類與自然環境經長時間相互影響所形成具有歷史、美學、民族學或人類學價值之場域。
- 8.古物：指各時代、各族群經人為加工具有文化意義之藝術作品、生活及儀禮器物、圖書文獻及影音資料等。
- 9.自然地景、自然紀念物：指具保育自然價值之自然區域、特殊地形、地質現象、珍貴稀有植物及礦物。

(二) 無形文化資產

- 1.傳統表演藝術：指流傳於各族群與地方之傳統表演藝能。
- 2.傳統工藝：指流傳於各族群與地方以手工製作為主之傳統技藝。
- 3.口述傳統：指透過口語、吟唱傳承，世代相傳之文化表現形式。
- 4.民俗：指與國民生活有關之傳統並有特殊文化意義之風俗、儀式、祭典及節慶。
- 5.傳統知識與實踐：指各族群或社群，為因應自然環境而生存、適應與管理，長年累積、發展出之知識、技術及相關實踐。

瓊林聚落因保存完整，不論是有形或無形文化均為金門重要的指標聚落，而於民國 93 年依據《文化資產保存法》登錄為歷史建築（其他設施-傳統聚落類），並於民國 101 年依據修正後《文化資產保存法》登錄為聚落，再於民國 108 年依據新修之《文化資產保存法》變更為聚落建築群。此外，民國 100 年公告「瓊林蔡氏家廟祭祖儀典」登錄為民俗，民國 107 年公告「蔡氏家廟門神」及「新倉上二房十一世宗祠門神」指定為金門縣古物。

第二十一條（古蹟管理維護之權責）

- （一）古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群由所有人、使用人或管理人管理維護。所在地直轄市、縣（市）主管機關應提供專業諮詢，於必要時得輔助之。
- （二）公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群必要時得委由其所屬機關（構）或其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。
- （三）公有之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理無償撥用。
- （四）公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之管理機關，得優先與擁有該定著空間、建造物相關歷史、事件、人物相關文物之公、私法人相互無償、平等簽約合作，以該公有空間、建造物辦理與其相關歷史、事件、人物之保存、教育、展覽、經營管理等相關紀念事業。

第二十二條（古蹟管理維護衍生收益之使用）

- （一）公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群管理維護所衍生之收益，其全部或一部得由各管理機關（構）作為其管理維護費用，不受國有財產法第七條、國營事業管理法第十三條及其相關法規之限制。

第二十五條（聚落建築群之保存原則、修復之程序及再利用）

- （一）聚落建築群應保存原有建築式樣、風格或景觀，如因故毀損，而主要紋理及建築構造仍存在者，應基於文化資產價值優先保存之原則，依照原式樣、風格修復，並得依其性質，由所在地之居民或團體提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。所在地直轄市、縣（市）主管機關於必要時得輔助之。
- （二）聚落建築群修復及再利用辦理事項、方式、程序、相關人員資格及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

第四十條（聚落建築群之保存及再發展計畫之訂定及程序）

- （一）為維護聚落建築群並保全其環境景觀，主管機關應訂定聚落建築群之保存及再發展計畫後，並得就其建築形式與都市景觀制定維護方針，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為特定專用區。

- (二) 前項編定、劃定或變更之特定專用區之風貌管理，主管機關得採取必要之獎勵或補助措施。
- (三) 第一項保存及再發展計畫之擬定，應召開公聽會，並與當地居民協商溝通後為之。

五、文化資產法施行細則

第二條

本法第三條第一款第一目、第二目及第三目所定古蹟、歷史建築及紀念建築，包括祠堂、寺廟、教堂、宅第、官邸、商店、城郭、關塞、衙署、機關、辦公廳舍、銀行、集會堂、市場、車站、書院、學校、博物館、戲劇院、醫院、碑碣、牌坊、墓葬、堤閘、燈塔、橋樑、產業及其他設施。

第八條

本法第三條第二款所稱無形文化資產，指各族群、社群或地方上世代相傳，與歷史、環境與社會生活密切相關之知識、技術與其文化表現形式，以及其實踐上必要之物件、工具與文化空間。

第十四條

- (一) 主管機關依本法第六條組成文化資產審議會(以下簡稱審議會)，應依本法第三條所定文化資產類別，分別審議各類文化資產之指定、登錄、廢止等重大事項。
- (二) 主管機關將文化資產指定、登錄或文化資產保存技術及保存者登錄、認定之個案交付審議會審議前，應依據文化資產類別、特性組成專案小組，就文化資產之歷史、藝術、科學、自然等價值進行評估，並依評估結果作成報告，內容應包括專案小組成員、個案基本資料說明、相關會議紀錄、文化資產價值評估內容及評估結果等。
- (三) 文化資產屬古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、自然地景及自然紀念物類別者，前項評估應包括未來保存管理維護、指定登錄範圍之影響。

六、金門國家公園保護利用管制原則

- (一) 史蹟保存區內之土地以保存文化遺址及遺跡為主，其建築物暨土地使用，應依下列規定：

- 1.文化遺跡、紀念物暨經依指定保存之建築物之修繕、整建，由管理處擬定管理維護計畫，報經國家公園主管機關核准後實施。
 - 2.區內禁止林木採伐、開採礦行為。
 - 3.所有遺址、遺跡應經考證、建立資料，如確需整修、重建，應忠於原貌，盡量使用原有之建材暨營建方式修復。
 - 4.禁止於古物、古蹟上刻劃不必要之文字圖形暨牌示。
 - 5.經管理處同意之學術機構得從事考古研究，惟不得破壞文化資產。
 - 6.其他有關遺址及經發現為古物之保存、維護，本管制原則未規定者，依文化資產保存法相關規定維護之。
- (二) 一般管制區在不違背國家公園計畫目標與原則下，准許原有土地利用型態。其資源、土地與建築物利用應依下列規定：
- 1.區內林木之伐採更新除依下列規定，應經國家公園管理處之核定：
 - (1) 基於國土保安，區內保安林地除為國家公園計畫、國防需要、並合乎森林
 - (2) 法規定外，禁止伐採。
 - (3) 遊憩區四周眺望所及之鄰近區域，不宜從事伐採，且鄰近遊憩區栽植之樹種，應與周圍附近之林相調合。
 - 2.第一類一般管制區（管一）之土地建築使用依下列規定：
 - (1) 本區主要為傳統聚落，依各聚落特性，由管理處分別研擬細部計畫與建築設計規範，報經國家公園主管機關核定後實施。
 - (2) 區內土地原則區分為「歷史風貌用地」、「生活發展用地」、「外圍緩衝用地」等，其建蔽率、建築高度、建築材料、外型景觀、容許使用設施與容許商業或居住等使用行為、獎勵方式、管理服務計畫等，依該細部計畫內容為準。
- (三) 區內新建建物面臨河川、溪流、湖泊等重要景觀應退縮 6 公尺，其退縮得算入法定空地，但如係前款需要或原有合法建築拆除重建或細部計畫另有規定者，得不受此限。
- (四) 區內合法自用住宅或農舍，得依民宿管理辦法等相關規定申請經營民宿，其屬傳統建築物整修者得依該辦法第六條特色民宿規定申請。國家公園計畫發佈前興建之合法建築物，得維持原使用。

七、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點

- (一) 本要點依據「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第二款第二目訂定之。
- (二) 本計畫區劃設下列三種用地，分別管制其建築及使用：
 1. 歷史風貌用地：為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區特有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。
 2. 生活發展用地：為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民改善生活空間需求。
 3. 外圍緩衝用地：為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和本計畫區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供聚落人口成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間，其土地開發以整體開發為原則，並作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉接受基地。
- (三) 本計畫經文化資產主管機關依法登錄公告之「聚落建築群」文化資產，其建築及使用除依本要點規定外，並應遵循下列事項：
 1. 「古蹟」及「歷史建築」文化資產之增建、改建及修建，由文化資產主管機關依法審查。
 2. 傳統建築之增建、改建及修建，由管理處審查，必要時邀請文化資產主管機關聯席審查。
- (四) 前述「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」及「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」之組成及審議規範由管理處另定之。

八、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫聚落建築設計管制要點之建築管理規定

金門國家公園第一類一般管制區內傳統聚落建築興建及修繕將以「內政部營建署金門國家公園管理處保存維護傳統建築設計基準」及「國家公園建築物設計規範」為設計基準，並依據「金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點」予以獎勵，由「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審議相關事項，以達成傳統聚落建築保存及整體景觀風貌之維護。

九、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範

本審議規範由內政部國家公園署金門國家公園管理處（以下簡稱管理處）依據金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用分區管制要點第八點訂定。針對第一類一般管制區中外圍緩衝用地之建築物新建、增建、改建之整體開發許可。本規範分成三個部份，第一部份總則載明申請人身份、基地範圍限制、基地申請條件；第二部份為申請整體開發許可程序、容積移轉可行性說明書及開發計畫書圖內容規定。

第三部份為申請開發基地規劃原則，相關規定包括：

- 1.最大建蔽率為 60%，最大容積率為 120%，建築高度不得超過二層樓及簷高七公尺；倘作為容積移轉接受基地，建築物最大容積率得提高至 180%，高度不得超過三層樓及簷高一〇點五公尺。
- 2.申請開發基地內應至少留設百分之三十土地作為公園、綠地、廣場、停車場、排水溝渠、環保設施及道路等公共設施使用，且不得計入法定空地檢討；但基地內現有之公共設施並經審查同意者不在此限。
- 3.申請開發基地內停車空間應以每戶至少一個停車位為原則。
- 4.為維護傳統聚落之整體風貌，整體開發基地之建築設計應於審議開發許可後，始得申請建築：建築屋頂應以融合傳統建築語彙方式處理，建築物之外觀色彩應與傳統聚落景觀調和為原則，外牆應採用配合當地景觀之材質；建築基地應留設適當之前後院，但經審議委員會決議者，不在此限。

十、金門國家公園傳統聚落建築審議規範

第一點 內政部國家公園署金門國家公園管理處（以下簡稱管理處）為規範金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會（以下簡稱本會）依金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點（以下簡稱本要點）之審議事項，特訂定本審議規範。

第二點 本審議規範之適用範圍如下：

- 1.歷史風貌用地及生活發展用地原有傳統建築之修建、改建、增建或新建者。
- 2.歷史風貌用地及生活發展用地原有空地新建者。

- 3.外圍緩衝用地接受容積移轉新建及依本要點第六點新建，其建築配合聚落整體景觀或既有脈絡之建築審議者。
- 4.外圍緩衝用地整體開發許可審議者。
- 5.依文化資產保存法登錄公告之「聚落建築群」增建、改建及修建許可審議者。

第三點 本審議規範有關容積移轉送出基地及接受基地名詞定義如下：

- 1.送出基地：指將全部或部分容積移轉至外圍緩衝用地可建築土地建築使用之歷史風貌用地或生活發展用地。
- 2.接受基地：指接受送出基地容積移入之外圍緩衝用地可建築土地。

第四點 歷史風貌用地及生活發展用地之建築審議或外圍緩衝用地之新建建築或整體開發審議，依下列原則辦理：

- 1.依據內政部國家公園署金門國家公園管理處保存維護傳統建築設計基準審議。
- 2.建築形式及高度應與聚落歷史脈絡與紋理相合，建築材料、語彙、色彩應與傳統建築相同或相近，且不得妨礙公共交通、安全、衛生或景觀。
- 3.其建築應有助於促進整體生活機能或地景改善，且符合傳統建築整體風貌。
- 4.整體開發應維持原有森林綠地水系完整，有栗喉蜂虎、水獺等重要物種分布區域，不得納入整體開發基地範圍，如位於生活發展用地及歷史風貌用地，則以容積移轉為原則。
- 5.外圍緩衝用地整體開發依據「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範審議」。

第五點 送出基地之容積移轉及接受基地之新建建築事項，依下列原則審議：

- 1.送出基地之建築物因毀損致失去原有風貌、主構件解體或滅失者，得不准予容積移轉新建建築；送出基地之可建築空地，未維持作空地使用者，亦同。
- 2.接受基地新建建築有下列情形者，經修正始得准予建築：

- (1) 建物之座向、建築線、平面配置及規劃，與傳統聚落紋理及風俗民情未合者。
- (2) 建物之外觀未能與聚落景觀調和者。
- (3) 公共設施配置、造型、生態、景觀、防災、管理維護等項目未符聚落景觀、公眾使用、公共安全、環境保護或整體發展者。
 1. 接受基地面積廣大以整體開發申請者，須依據「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」申請，其接受基地建築物最大容積率得由原百分之一百二十最多提高至百分之一百八十，並依審議決議辦理。
 2. 除整體開發申請基地外，接受基地應自行負擔百分之三十公共設施所需用地，接受基地內既存道路、廣場應予保存及無償開放供公眾使用，並得列入公共設施所需用地計算。
 3. 公共設施由土地所有權人向管理處申請許可後施設。
 4. 公共設施所需用地之提供位置應完整，以利公眾使用。開發基地老樹、重要動植物分布棲地應予保存、表土土壤應予移置、必要水系通路濕地生態維護原生育功能。整體開發基地內之公共設施除應配合整體規劃外，需於公共設施興闢完成後將土地產權移轉為公有。
 5. 依本要點第六點申請於外圍緩衝用地之可建築用地建築住宅者，以傳統建築所有權人為申請人，傳統建築無產權登記者，以該建築座落之土地所有權人為申請人，適用第四點及第一款至第六款規定。
 6. 子女結婚分戶需提出第七款申請者，以該結婚子女為起造人，且該結婚子女與其配偶及同一戶內未成年子女均以無自用住宅為限。

第六點 送出基地所有權人依本要點規定申請於外圍緩衝用地新建建築者，應檢附申請書表、配置及設計圖說向管理處提出申請。

第七點 以整體開發申請開發基地面積不得小於零點三公頃為原則，然因地形特殊、原有合法建物及巷道阻隔者，得經本會審查後不在此限，但最小面積不得小於零點二公頃，唯埕下及湖井頭等聚落因外圍緩衝用地之土地面積有限，故不在此限，其申請基地最小規模由本會於申請案提出審議時決定之。

第八點 經文化資產主管機關依法登錄公告之「聚落建築群」文化資產，其建築之增建、改建及修建，必要時邀請文化資產主管機關聯席審查。

第九點 管理處受理申請後，應先查核申請書表是否齊全並進行初審；有申請書表不合、相關主管機關依法劃定禁止開發或相關法規規定禁止開發等情形者，應敘明理由退回，並限期六個月內補正後再提送本會審議。

十一、金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點（民國 108 年 10 月 16 日修正）

（一）獎勵補助對象（申請人），應具備下列資格之一：

1. 建築物所有權人。
2. 土地所有權人。
3. 建築物代管人。
4. 土地代管人。

（二）獎勵補助適用範圍如下：

1. 傳統閩南式建築及具地方特色之華洋混合建築。
2. 結合傳統建築語彙，並符合聚落整體風貌之新建、增建、改建或修建之建築。

前項建築之獎勵補助，如已向其他機關申請補助者，本處得不予以補助，屬經文化資產保存法指定或登錄之紀念建築、聚落建築群，不在此限。

（三）第二點第一項第一款之建築依原樣修復者，得補助所需工料經費，其補助分為屋頂、外牆、地坪、其他等項目，且申請人自籌款不得低於補助項目總工程費百分之五十。前項補助上限為新臺幣三百萬元。

（四）第二點第一項第二款建築之新建、增建、改建或修建，得補助所需工料經費，其補助分為屋頂、外牆、地坪、其他等項目，且申請人自籌款不得低於補助項目總工程費百分之五十。前項補助上限為新臺幣八十萬元。

十二、金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例

第二條 本自治條例適用地區為本府行政所轄地區。

位於金門國家公園區域內之傳統建築物，優先向內政部國家公園署金門國家公園管理處申請補助，不足再由縣府視狀況酌為補助，其申請人依本自治條例向本府申請補助，須經內政部國家公園署金門國家公園

管理處同意。但以未向內政部國家公園署金門國家公園管理處申請補助者為限。

第三條 傳統閩南式或洋樓式建築物，依原樣修復者，得依本自治條例申請補助所需之工料經費，其補助標準如下四項，各項補助金額均不得超過實際費用之百分之五十：

- (一) 屋頂部分。
- (二) 外牆部分。
- (三) 地坪部分。
- (四) 其他部分。

前項補助總額，最高不得超過新臺幣三百萬元整。但經金門縣維護傳統建築風貌審議委員會審議具保存價值之廟宇、祠堂或其他性質特殊建築物，補助總額最高不得超過新臺幣一千萬元並以一次為限。

第三條之一

前條之建築物，具保存價值，除廟宇、祠堂等用途特殊之建築物外，所有權人得向本府申請設定地上權、信託登記等或符合其他法律之方式予本府使用管理，由本府修復後予以活化再利用。

前項申請，須經本府審查、勘選合格後，依土地登記程序設定地上權、信託登記等或符合其他法律之方式，期限以三十年為限。

前二項設定地上權、信託登記等或符合其他法律之方式相關規定及後續使用等事項之辦法由本府另 定之。

十三、金門縣私有歷史建築及紀念建築修復獎助辦法

第二條 本辦法之主管機關為本府；管理機關為金門縣文化局（以下簡稱本局）。

第四條 金門縣依文化資產保存法登錄之歷史建築、紀念建築，其所有權人依文化資產保存法及古蹟修復及再利用辦法相關規定，以原風貌、原工法修復並維持修復後風貌者，得依本辦法申請獎助。獎助對象以修復工程尚未開工、同一標的物及項目五年內未重複申請者為限，其獎助項目及金額如下：

- (一) 修復及再利用計畫：申請人欲依古蹟修復及再利用辦法第三條規定辦理修復或再額申請本項獎助。本項目獎助以比例不逾總委託

經費之百分之五十為原則，每一個案獎助上限為新臺幣五十萬元。

(二) 修復規劃設計：申請人欲依古蹟修復及再利用辦法第四條規定辦理修復或再額申請本項獎助。本項目獎助以比例不逾總委託經費之百分之五十為原則，每一個案獎助上限為新臺幣五十萬元。

(三) 修修復工程及監造：已依古蹟修復及再利用辦法第三條、第四條規定完成修復再利用計畫、修復規劃設計者，得申請本項獎助。本項目適用範圍為建築本體、結構、裝飾構件、彩繪等附屬於建築本體之重要構件，及再利用所需之水電管路及相關配置。其獎助比例不逾工程總經費之百分之五十為原則，獎助上限為新臺幣九百萬元。但建物具特殊價值者，經審查小組審查同意後，不在此限。

(四) 修復工作報告書：每一個案獎助新臺幣二十萬元。

修復及再利用計畫、修復規劃設計申請人，最遲應於核定日起一年內執行完成，遇有實際執行困難未能於上開期限完成時，得檢具相關理由至本局申請展延一次，如仍未依展延期限完成時，本局得廢止獎助資格。

修復工程類申請人應於收受獎助證明函六個月內辦理開工，並應於核定日起三年內完成修復，因故不能於規定期限內完成時，應敘明原因申請展期，其展延時間除特殊情形外，以六個月為限；未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完成者，廢止獎助資格。

第七條 施作工項於工程進行期間因故有變更設計需求時，申請人應即暫停工程施作，檢具變更設計畫書圖及變更原因，送本局審查核可後，始得賡續辦理後續修復作業。

第八條 接受獎助之歷史建築、紀念建築，修復後應依文化資產保存法第三十一條及相關法令規定，適度開放予大眾參觀，並依古蹟管理維護辦法規定，落實管理維護計畫，持續保存修復後之風貌。

第四節 相關案例

2005 年 2 月《文化資產保存法》修正公布，正式增列「聚落」為一文化資產項目。因此，本計畫針對國內聚落保存案例作分析說明，以「臺南市鹿陶洋江家聚落」、「臺中市原清水信義新村」、「連江縣津沙聚落建築群」、「澎湖縣二崁傳統聚落」等四項聚落保存案例作為本計畫之參考。

一、臺南市鹿陶洋江家聚落

江家古厝聚落，多為傳統木構架磚造建築，經甲仙地震，多數屋頂覆瓦錯位且破裂，損害情況嚴重，已搶修完成。江家聚落為臺灣十分罕見的大型單姓傳統聚落，來自福建漳州詔安縣，遷移至現址楠西區鹿陶洋，傳承至今 24 代。

(一) 保存範圍與標的

位於臺三線臺南玉井、楠西間的江家古厝，是公認全臺最大且保存相當完善的傳統閩南式大型傳統農村聚落，鹿陶洋江家聚落保留了 200 年歷史的土角厝、竹編厝，以及日治時代的紅磚屋、洗石子屋，仿佛是臺灣 300 年來農家建築變遷的縮影。

江家聚落建築格局橫跨多重年代，各年代之建物均展現在同一場域之上，有如臺灣建築的演進史，如圖 2-5 與圖 2-6 所示。其保存範圍包括保生段 7 地號至 38 地號、40 地號、42 地號、54 地號、57 地號、59 地號、61 地號、63 地號，共 39 筆地號，面積約 3.2 公頃。



圖 2-5 鹿陶洋江家聚落

資料來源：國家文化資產網，2023



圖 2-6 江家古厝後花園圍牆拆除

資料來源：鹿陶洋江家聚落官方網站，2023

（二）保存理念與目標

其保存理念與價值包含以下四點：1.鹿陶江家聚落為目前臺灣保存完整的最大傳統單姓宗族聚落，居民能有共識，認同家族意象，具先民來臺開發研究上的意義。2.江家聚落風貌大致完整，維持原有空間紋理。3.鹿陶洋江家古厝聚落在整體保存、建築多元樣貌及宋江陣等無形文化資產均足堪保存。4.江家聚落建築格局橫跨多重年代，各年代之建物均展現在同一場域之上，有如臺灣建築的演進史。

（三）保存原則與策略

主要原則與策略分為兩大方向。一為建築面：主要的建築構造為一層樓斜屋頂仰合瓦磚牆的木構架建築，除了部份更新與重建的房子，其他多有二十年以上的屋齡，並有數棟 70~100 年的房屋，做工及裝飾甚有特色，具有江宅歷史建築的文化意涵。故聚落內部分歷史建築，如土墘厝、竹筒厝、磚木混和構造物外觀及內部空間毀損，需緊急修復及部分修復，構架亦需加強保固。二是風俗面：鹿陶江家最大特色是 10 幾代聚居而未分家，保留了「宋江陣」的歷史文化，整個聚落由公司管理，嚴禁蓋高樓。江家子孫繁衍卻始終維繫傳統農業社會家族結構。但現今江家公司祭祀公業制度，雖已維繫二百多年，未來在管理、營運上仍面臨人材斷層的危機，亟需正視。

（四）保存再發展方向

2008 年-2009 年的「區域型文化資產環境保存及活化計畫」延續 1997 年的「臺南縣楠西鄉鹿陶洋江家古厝傳統建築空間美化計畫」，透過宗族組織再組織的過程，重新編排宗族裡社區工作的分配，再次召喚族人對宗族的向心力，並作整體聚落的規劃設計，進行與族人的共識溝通，達成族人對於江家聚落的初步發展共同願景。

其計畫經由訪談與問卷調查方法去研究聚落中民眾的集體記憶，進而探討「聚落空間樣貌之形成與意義」。而祖譜、祖祠、祭祀公業，便是代表聚落的根源、中心、秩序，這是聚落宗族形成的三個基本條件，涵蓋有新與舊歷史記憶的融合，其有助於聚落未來發展歷史與空間結構的保存。

二、臺中市原清水信義新村

信義新村於 1949 年入住，屬於空軍第三供應處，接收日本石油公司宿舍做為眷舍使用，原住戶多為發動機製造廠及降落傘修製廠員工，後增建 42 戶區及活動中心，初期為單進建築，期間隨著住戶人口數的不同及空間使用上的差異，而每戶演變出各自不同的增建建築行為。2006 年原住戶遷移到附近眷改大樓後便處於閒置狀態，2012 年本區獲國防部選定為國軍老舊眷村文化保存區，自 2014 年起臺中市政府文化局進行相關環境清理維護、保護活化、整修等相關推動工作。

(一) 保存範圍與標的

於 2019 年 12 月 25 日由臺中市文化資產處登錄為聚落建築群。原清水信義新村聚落建築群以臺中市清水區港區藝術中心對面原清水區信義新村部分乙區、丙區及 42 戶區，含市定遺址「清水中社遺址」為範圍，共約 6.6 公頃，如圖 2-7 所示。整體環境由本建築群及稻田、道路組成，建物與自然環境形成恬靜、宜居之特色，呈現國民政府來臺後眷村聚居型態空間之普遍特徵。



圖 2-7 信義新村現況房舍區位圖

資料來源：原清水信義新村聚落建築群保存及再發展計畫



圖 2-8 原清水信義新村

資料來源：國家文化資產網，2023

（二）保存理念與目標

原清水信義新村的歷史脈絡與紋理完整且風貌協調具保存價值，其建築群位於平埔族社群的中社遺址上，後日本政府於 1927-1949 年間興建日本第六海軍燃料廠新高廠宿舍供員工及眷屬使用，到第二次世界大戰後空軍接收更改為眷村居住。因此建築物與聚落空間所構成的歷史脈絡及環境紋理，大致仍能清楚辨識且完整。而建築物群形成巷弄，大門大多設置橫梁，各區域之間構成街道，具有眷村典型特色。建築物除基本規劃之樣態外，也充分反映過去居民自力新建之特徵。

（三）保存原則與策略

原清水信義新村聚落建築群元素中分為兩個面向，分別為建築元素及地景元素，其中建築元素又分為兩種面向，其一為建築、其二為設施；地景元素則分為四種面向，一為植栽包含乘載眷村記憶的眷村樹種及重要老樹、二為路徑包含不同時期之道路系統及生活路徑、三為生活空間包含過去居民的活動場域、四為建築群落間之田園景觀。而在空間特質中以下列兩個面向作分析：

1. 眷村日常生活面向：戶外開闊的風光已是眷村原住戶成長經驗中不可抹滅的空間記憶，也是此區「眷村印象」的重要元素。
2. 眷村空間架構面向：建築、道路、稻田三者關係由緊湊到放鬆，於空間體驗有其戲劇效果，而全區範圍的街廓由三者相互交錯組織，形塑信義新村有別於其他眷村的獨特聚落建築群風貌，且作為形塑眷村低密度場域之田園景觀緩衝空間，有其留設之必要。



圖 2-9 信義新村眷村建築

資料來源：臺中市文化資產處，2023



圖 2-10 信義新村田園景觀

資料來源：臺中市文化資產處，2023

(四) 保存再發展方向

原清水信義新村於指定登錄為聚落建築群之前，已公開招標相關規劃及整修改善計劃，2021 年的原清水信義新村聚落建築群保存及再發展計畫內提出以聚落建築群之「建築歷史價值」、「自然景觀價值」、「人文藝術生活價值」等價值指標，作為建構保存強度群組與修復模式之設定，並以眷村人文生活與永續經營角度進行有形與無形文化的紀錄傳承。

聚落再發展須由社區民眾發起自發性之營造力及向心凝聚力，除了公部門協助之外，更需要藉由社區組織及非營利組織共同成長及運作，才能提升參與社區事務之推動與達成共識，並藉由社群整合，共同推動聚落永續經營。

三、連江縣津沙聚落建築群

(一) 保存範圍與標的

連江縣南竿鄉津沙村的津沙聚落位於津沙行政村內之西邊山、澳中、東邊山之民居聚集所在處。包含現今都市計畫劃定之分區(古蹟保存區、聚落保存區、廣場、住宅區)等範圍，土地面積為 2.08 公頃。

津沙聚落由於澳口引港嶺作為人工導航據點之功能，在地理位置與發展上尤顯重要。早期由漁家所組成的聚落，後因國軍的進駐以及海岸的管制，商業型態遂改變為服務軍人為主，1971 年之前人口曾高達 900 餘人，後因謀生不易人口大量銳減。近年來由於聚落發展，公共設施漸趨完全，人口有回流之現象。



圖 2- 11 津沙聚落位置圖

資料來源：走讀津沙聚落建築群摘要本



圖 2- 12 津沙聚落建築群

資料來源：國家文化資產網，2023

(二) 保存理念與目標

津沙聚落於 2008 年登錄聚落建築群，因聚落整體脈絡清晰可循，且建築物深具地方特色，有聚落保存之價值。而其維護、保存和再發展已是刻不容緩的課題。然而，聚落建築群的保存及再發展不是一蹴可及，必須長期持續經營、管理，更需在文化政策及文化法規框架下操作，最重要的是居民正確保存觀念的養成及文化自信心的建立，並以文化教育與推廣之精神。

(三) 保存原則與策略

透過傳統建築群的修復與聚落街巷紋理的維護作為大方向的聚落保存原則。津沙聚落以傳統建築為主，有部份新式建築。聚落外圍上方為農作區及下方為港口，目前只有極少數家戶從事捕魚業。而傳統民居其大木結構多為穿斗與抬樑兩式混和的作法，其材質為福州杉木，耐久而質輕，外牆多為就地取材或為早期從大陸船運而來的壓艙石，以花崗石與青斗石為主；砌築有人字砌、勾丁砌與亂石砌。

津沙聚落內的傳統建築如同大部分的馬祖民居，起源於閩東濱海的建築，由於土地取得不易遂垂直發展出方形之五脊四坡水（番仔搭）或是二坡水的形式。2003 年執行津沙第一批古厝修繕 6 戶，現已委託經營為民宿。

(四) 保存再發展方向

走讀津沙聚落建築群計畫是連江縣政府與逢甲大學城鄉發展研究中心共同進行的計畫，透過計畫內的教育推廣深耕與永續經營管理機制活

動：「聚落故事工作坊」、「認識聚落建築群工作坊&參與式走讀路徑工作坊」、「參與式走讀路徑工作坊」、「走讀津沙導覽培訓工作坊」、「聚落創生工作坊」，了解津沙聚落的歷史脈絡與生活文化，讓每位聚落居民皆為分享者、每處聚落空間皆為講堂。

津沙聚落與同樣在連江縣的芹壁聚落，皆為閩東建築聚落，卻有著截然不同的外貌氣息。芹壁聚落加入許多現代的元素並朝向人文觀光發展，而本計畫參考的津沙聚落則保留較原始之聚落風貌，透過津沙聚落一日小旅行之導覽路徑模式，集結津沙獨一無二產業、文化、宗教、觀光等面向，傳遞並推廣津沙聚落文化，作為走讀及體驗聚落文化生態遊程，讓旅行者停留驛站、細細品味區域的歷史文化饗宴。



圖 2- 13 走讀津沙聚落建築群
計畫導覽培訓

資料來源：逢甲週報 2020/11/30



圖 2- 14 認識及參與式路徑工作坊

資料來源：馬祖日報 2020/06/13

四、澎湖縣二崁傳統聚落

二崁傳統聚落特定區位於澎湖縣西嶼鄉東側，並鄰澎湖內海沿岸地區，為澎湖區域計畫定位之「北環旅遊軸帶」內景點，因擁有保存良好之傳統建築群、菜宅、草原景觀等傳統文化與地景類觀光資源，故以人文景觀特色為其觀光遊憩主題，民國 90 年 12 月 17 日由內政部公告發布實施「擬定二崁傳統聚落特定區計畫案」，成為國內第一個傳統聚落保存區。

(一) 現行土地使用分區管制要點內容

二崁傳統聚落特定區依都市計畫法第二十二條、三十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定制定此要點，並劃定十一種使用分區，包括：傳統住宅區、菜宅專用區、宗教專用區、宗祠專用區、古蹟保存區、水產養殖區、草原景緻保護區、農業區、保護區、濱海地質保護區、

海域，如圖 2-15 與圖 2-16。本計畫彙整二崁傳統聚落土地使用分區管制作法，如表 2-1、表 2-2 所示。



圖 2-15 二崁傳統聚落特定區位置示意圖

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫
〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書



圖 2-16 現行二崁傳統聚落特定區主要計畫示意圖

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

表 2-1 二崁傳統聚落土地使用分區管制一覽表 (1)

分區	建築管理規定	容積與使用規範
傳統住宅區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為保存既有古厝風貌，其古厝之修復、既有新式建物之改建及將來空地之新建，均應以傳統古厝為設計依據，有關外觀、室內格局、建築材料、顏色、工法等設計，應經澎湖縣「都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。 2. 傳統住宅區內之既有古厝及新式建築，建築基地臨接寬度不足六公尺之古蹟道路部分，得不必退縮建築，且不予訂定建蔽率及容積率，但其修建或改建範圍，不得大於特定區計畫核定圖上所繪之該棟建築物範圍，且僅得為一層樓建築。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 傳統住宅區內空地之新建，其建蔽率不得大於百分之六十，且僅得為一層樓建築。 2. 以供居住、民宿、日常用品零售業（日用雜貨、日用五金、糧食等）、一般零售業（古玩、藝品、特產等）、餐飲業（餐館、茶館等）為限。 3. 建築物之新建、增建或改建，以位於五營範圍內者為限。
菜宅專用區	<p>為維護既有農耕風貌及提供觀光遊憩體驗而劃設，除既有建築物之增建、改建或修護及二崁當地確有住宅需求時，得比照傳統住宅區之相關規定辦理外，僅得設置必要之給水設備及防風牆；防風牆之材料以採用咾咕石及玄武岩片為主。（前述「住宅需求」應確實考量居住空間之需求程度、用地之取得情形及當地民情等因素，並以經「都市設計審議委員會」決議之認定結果為準。）</p>	<p>建築物之新建、增建或改建，以位於五營範圍內者為限。</p>

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

表 2-2 二崁傳統聚落土地使用分區管制一覽表 (2)

分區	容積與使用規範
宗教專用區	配合既有二興宮保留劃設，其建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百二十。
宗祠專用區	以供陳氏宗祠建築作祭祀空間為主，並得結合陳氏宗祠整體規劃附設旅客服務相關設施，其建蔽率不得大於百分之三十，容積率不得大於百分之六十。(前項附設之旅客服務相關設施包括住宿及地方特色產品之零售、簡易餐飲等使用。)
古蹟保存區	配合陳宅縣定古蹟而劃設，並依「文化資產保存法」暨其相關規定辦理。
水產養殖區	為配合水產養殖事業發展並提供遊客參觀、垂釣及海鮮品嚐需求而劃設，建蔽率與容積率計算應以本特定區計劃圖上所繪陸域部分為計算基準，建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之四十，建築物樓高不得大於二層樓或 10.5 公尺，並限供水產養殖及其加工相關設施、水產品展示、販賣、餐飲及員工住宿使用。
草原景緻保護區	為維持既有草原風貌而劃設，僅得設置農舍、畜舍，而其區位、規模及外觀均應經澎湖縣「都市設計審議委員會」審查。
農業區	區內之農舍與都市計畫道路邊境界之距離不得少於二十公尺，而其區位及規模均應經澎湖縣「都市設計審議委員會」審查。
濱海地質保護區	為保護特殊地形、地質而劃設，禁止任何破壞地形或改變地貌之行為。
海域	以保護海洋生態為主並提供觀光遊憩而劃設之區域，除計畫擬定前合法之養殖事業使用外，以發展觀光事業有關之潮間生態研究活動、石滬修復補魚、近海垂釣、遊憩等活動為限，禁止魚貝類大量捕撈行為。

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

(二) 土地使用分區管制要點檢討變更

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，在傳統建築維護及古厝風貌保留原則前提，調整土地使用強度限制、及改善公共設施計畫使用項目等其他有助於計畫區環境品質提升之規範。

主要調整項目為具有六項，分別為 1.修正土地使用分區管制要點依據條文文字。2.調整合併傳統住宅區土地使用規定條文。3.檢討菜宅專用區有住宅需求之認定標準。4.刪除五營範圍之土地使用管制。5.刪除水產養殖區陸域範圍認定。6.新增訂都市設計準則規範。

透過表 2-3 與表 2-4，得知崁傳統聚落土地使用分區管制要點修正條文之對照，提供本計畫土地使用管制計畫方面的指導與指引。

表 2-3 二崁傳統聚落土地使用分區管制要點修正條文對照一覽表 (1)

現行計畫	修正後條文	說明
第四點：傳統住宅區係為保存既有古厝風貌而劃設，其古厝之修復、既有新式建物之改建及將來空地之新建，均應以傳統古厝為設計依據，有關外觀、室內格局、建築材料、顏色、工法等設計，應經本縣「都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。	(刪除)	條文內容屬都市設計範疇，故納入都市設計準則規範。
第八點：菜宅專用區係為維護既有農耕風貌及提供觀光遊憩體驗而劃設，除既有建築物之增建、改建或修護及二崁當地確有住宅需求時，得比照傳統住宅區之相關規定辦理外，僅得設置必要之給水設備及防風牆；防風牆之材料以採用咾咕石及玄武岩片為主。前述「住宅需求」應確實考量居住空間之需求程度、用地之取得情形及當地民情等因素，並以經「都市設計審議委員會」決議之認定結果為準。	第五點：菜宅專用區係為維護既有農耕風貌並作為觀光發展腹地。除既有建築物之增建、改建或修護，如由土地所有權人自提住宅需求，得比照傳統住宅區之相關規定辦理。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 條文編號調整。 2. 原條文尚無明確認定住宅需求，故修正為「...由土地所有權人自提住宅需求，得比照傳統住宅區之相關規定辦理...」 3. 部分條文內容屬都市設計範疇，故納入都市設計準則規範。
第九點：傳統住宅區及菜宅專用區內建築物之新建、增建或改建，以位於五營範圍內者為限。	(刪除)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 條文編號調整。 2. 考量本計畫以明確訂定使用分區範圍，無需再以「五營」範圍做為管制，故予以刪除。

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

表 2-4 二崁傳統聚落土地使用分區管制要點修正條文對照一覽表 (2)

現行計畫	修正後條文	說明
第十三點：水產養殖區係為配合水產養殖事業發展並提供遊客參觀、垂釣及海鮮品嚐需求而劃設， <u>建蔽率與容積率計算應以本特定區計畫圖上所繪陸域部分為計算基準</u> ，建蔽率不得大於百分四十，容積率不得大於百分之四十，建築物樓高不得大於二層樓或 10.5 公尺，並限供水產養殖及其加工相關設用施、水產品展示、販賣、餐飲及員工住宿使用。	第九點：水產養殖區係為配合水產養殖事業發展並提供遊客參觀、垂釣及海鮮品嚐需求而劃設，建蔽率不得大於百分四十，容積率不得大於百分之四十，建築物樓高不得大於二層樓或 10.5 公尺，並限供水產養殖及其加工相關設用施、水產品展示、販賣、餐飲及員工住宿使用。	1. 條文編號調整。 2. 陸域面積依實際地籍範圍為主，故刪除「...建蔽率與容積率計算應以本特定區計畫圖上所繪陸域部分為計算基準...」，其餘維持現行規定。
第十五點：農業區內之農舍與都市計畫道路邊境界之距離不得少於二十公尺，而其區位及規模均應經本縣「都市設計審議委員會」審查。	第十一點：農業區內之農舍與都市計畫道路邊境界之距離不得少於二十公尺。	1. 條文編號調整。 2. 條文內容屬都市設計範疇，納入都市設計準則辦理。
第十九點：公園用地之劃設為塑造聚落南側入口意象及優美環境，並兼供本特定區停車、旅客服務、導覽解說等相關設施之用，其建蔽率不得大於百分之十五且僅得作仿古厝造型之一層建築。 公園用地應保留三分之一以上之綠覆率，並於遠離二崁聚落出入口處規劃至少 0.1 公頃之遊客停車空間，開闢前應有整體性之規劃並須送經本縣「都市設計審議委員會」審查通過。	第十五點：公園用地之劃設為塑造聚落南側入口意象及優美環境，並兼供本特定區停車、旅客服務、導覽解說等相關設施之用，其建蔽率不得大於百分之十五。	1. 條文編號調整。 2. 條文內容屬都市設計範疇者，納入都市設計準則辦理。
第二十三點：本計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本地區傳統建築形式進行都市設計管制規定，且須經本縣「都市設計委員會」審查通過後，始得發照建築。	(刪除)	配合新增都市設計準則，故予以刪除。

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

(三) 新增訂都市設計準則內容

為使二崁傳統聚落特定區落實傳統聚落保存與永續發展，創造和諧雋水之特色空間，針對計畫區內建築設計及景觀設計等事項之審查訂定都市設計準則，並由「澎湖縣政府都市設計審議委員會」（以下簡稱都市設計審議委員會）進行審議作業。

表 2-5 二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (1)

原土地使用分區管制要點條文	增訂後都市設計準則	
	條文	說明
第二十三點：本計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本地區傳統建築形式進行都市設計管制規定，且須經本縣「都市設計委員會」審查通過後，始得發照建築。	一、本計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本地區傳統建築形式進行都市設計管制規定，且須經本縣「都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。	計畫區內建築物之新建、增建、改建均應依本地區傳統建築形式進行都市設計管制，故設立本準則。
第四點：傳統住宅區係為保存既有古厝風貌而劃設，其古厝之修復、既有新式建物之改建及將來空地之新建，均應以傳統古厝為設計依據，有關外觀、室內格局、建築材料、顏色、工法等設計，應經本縣「都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。	<p>二、傳統住宅區</p> <p>傳統住宅區係為保存既有古厝風貌而劃設，其都市設計準則規定如下：</p> <p>(一) 建築型態</p> <p>1. 既有建物之修復或改建，以傳統古厝為設計原則。</p> <p>2. 新建建築以採用與傳統古厝相仿的建築型式為設計原則。</p>	<p>1. 原土地使用分區管制要點屬都市設計範疇者列入本準則。</p> <p>2. 增訂傳統住宅區建築設計細項原則。</p>

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

表 2-6 二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (2)

原土地使用分區管制要點條文	增訂後都市設計準則	
	條文	說明
<p>(續上表)</p> <p>第四點：傳統住宅區係為保存既有古厝風貌而劃設，其古厝之修復、既有新式建物之改建及將來空地之新建，均應以傳統古厝為設計依據，有關外觀、室內格局、建築材料、顏色、工法等設計，應經本縣「都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。</p>	<p>(二) 屋頂型式</p> <p>傳統住宅區內之建築，屋頂型式以古厝傳統的頂型式及斜頂型式興建，且其外型以圓頭屋脊為設計原則。</p> <p>(三) 材料、顏色</p> <p>1. 新建建築，以仿當地建材為為原則，其顏色應以低彩度色彩，且與傳統住宅區的建築互相協調，塑造聚落景觀之和諧性。</p> <p>2. 既有建築之修繕與增、改建，建築顏色以配合聚落古厝的原有顏色，或低彩度色彩為原則。</p> <p>(四) 圍牆</p> <p>新建築若設置圍牆，以仿聚落傳統圍牆之樣式為原則，鄰古蹟道路者以退縮至少 50 公分為原則。</p>	<p>(續上表)</p> <p>1. 原土地使用分區管制要點屬都市設計範疇者列入本準則。</p> <p>2. 增訂傳統住宅區建築設計細項原則。</p>

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

表 2-7 二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (3)

原土地使用分區管制要點條文	增訂後都市設計準則	
	條文	說明
<p>第八點：菜宅專用區係為維護既有農耕風貌及提供觀光遊憩體驗而劃設，除既有建築物之增建、改建或修護及二崁當地確有住宅需求時，得比照傳統住宅區之相關規定辦理外，僅得設置必要之給水設備及防風牆；防風牆之材料以採用咾咕石及玄武岩片為主。</p> <p>前述「住宅需求」應確實考量居住空間之需求程度、用地之取得情形及當地民情等因素，並以經「都市設計審議委員會」決議之認定結果為準。</p>	<p>三、菜宅專用區</p> <p>菜宅專用區係為維護既有農耕風貌及提供觀光遊憩體驗而劃設，其既有建築物之增建、改建修護及有新建需求時，比照傳統住宅區之相關都市設計準則辦理。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原土地使用分區管制要點屬都市設計範疇者列入本準則。 2. 增訂菜宅專用區建築設計細項原則。 3. 考量原防風牆之材料規定，由於現況取採不易情形，刪除建材原料限制。
無	<p>四、宗祠專用區</p> <p>宗祠專用區之退縮空間以留設為廣場式開放空間為原則。</p>	增訂宗祠專用區之退縮規定。
無	<p>五、宗教專用區</p> <p>二興宮之修建、改建以其既有之建築樣式為修建及改建原則。</p>	增訂宗教專用區之修建、改建原則。

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

表 2-8 二崁傳統聚落增訂都市設計準則說明表 (4)

原土地使用分區管制要點條文	增訂後都市設計準則	
	條文	說明
無	<p>六、建築物之附屬設施</p> <p>(一) 建築物附設廣告招牌依「招牌廣告及樹立廣告管理辦法」及相關規定辦理。</p> <p>(二) 廣告招牌：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫區傳統建築獨具特色，於設置廣告招牌，同一棟建築物或同一街面之廣告招牌，應以共同招牌整體設計為原則。 2. 考量本地建築風貌色彩，應採用相近原色彩，以平衡整體建築色彩。 3. 考量本地建築樓高限制，廣告招牌高度應小於一層樓高。 4. 其建築物附設之廣告物招牌，不得妨礙都市防災救援逃生之主要路線。 	增訂傳拱住宅區之建築物附屬設施規定。

資料來源：擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書

第三章 瓊林聚落實質發展現況

第一節 瓊林聚落基礎資料

一、自然人文環境

(一) 自然環境

透過金門地區環境之基礎資料，了解瓊林聚落之氣候、地形、水文及生態等資訊。金門縣本島四面環海，氣候深受海洋與大陸氣壓影響，屬於副熱帶季風氣候，夏季盛行西南季風，氣候濕熱，冬季東北季風強勁，乾燥寒冷，春季多霧。地形主要由丘陵、紅土臺地，以及海岸低地所組成，瓊林聚落位於平均海拔 20~25 公尺地區，屬第一級坡。

金門縣本島及烈嶼位於中國大陸邊緣，係大陸型島嶼，其面積雖僅約 150 平方公里，且植被歷經多次墾殖破壞，但由於鄰近大陸之故，植物、野生動物、濕地資源尚稱豐富。依內政部國家公園署金門國家公園管理處歷年委託辦理有關動物研究計畫之成果，動物生態總計有 7 綱 1786 種，經調查瓊林聚落內種植之植物，有臺灣欒樹、樟樹，檸檬桉樹、秋楓、洋紫荊、榕樹、石楠、月桂等。

由於受到地形的影響，金門地區的河流都是涓涓細流，河流短且流量少。陸上之水體除了少數天然湖外，多為人工開發或築堤而成之水庫及各聚落之風水池。瓊林聚落內有印月池與溪沙溪，其中，溪沙溪貫穿並流至瓊林水庫，但現況溪沙溪為枯水狀態，如圖 3-1 所示。

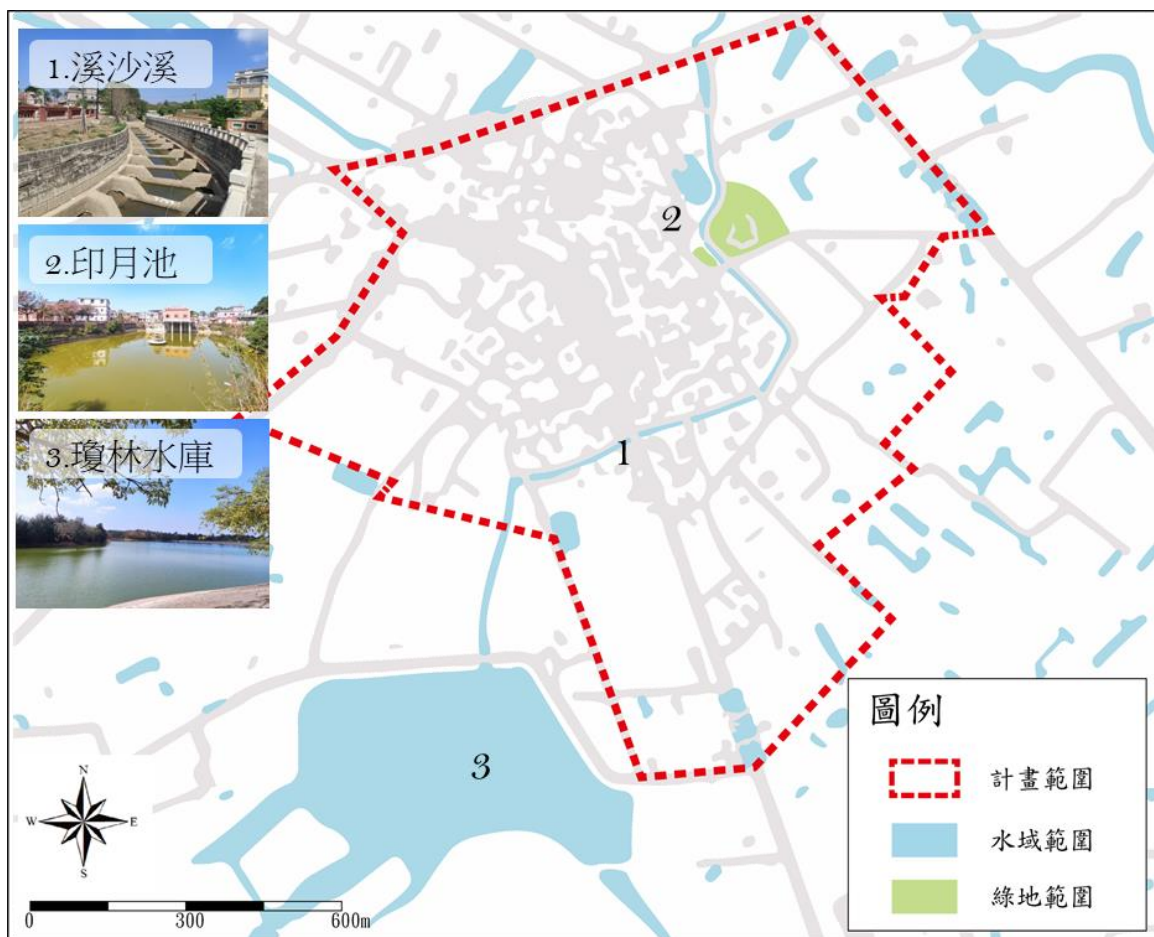


圖 3-1 瓊林聚落流經水文位置圖

1. 溪沙溪與瓊林聚落的關係




溪沙溪北端鄰近環島北路三段，沿著印月池與瓊林苑公園，橫越瓊林聚落與瓊義路，最後流往瓊林水庫。

表 3-1 及表 3-2 為盤點溪沙溪周遭資訊，包含河道寬度、是否臨近房屋及道路等，由表可知，溪沙溪旁多緊靠道路，而道路旁為建物，建物使用多為居住，部分居民生活空間與溪沙溪息息相關。

表 3-1 溪沙溪周遭資訊整理表 (1)

序號	照片	河道寬 (M)	是否臨近房屋?	是否臨近道路? (M)	備註
01		10.6	否	是 離河道約 2.8~3.6 寬，路寬 2.6。	--
02		5.4	是 旁有菜園及房屋。	是 緊靠河道，路寬 2.7。	旁有菜園。
03		4.9	否	是 緊靠河道，路寬 3.2。	旁為印月池。
04		4.9	否	是 緊靠河道，路寬 3.8。	旁為瓊林苑公園。
05		4.4	是 離河道約 6.5 寬。	是 緊靠河道，路寬 3.1。	前方為忠義廟。
06		4.4	是 (右) 離河道約 6.2 寬，(左) 緊靠河道。	是 緊靠河道，路寬 6.2。	照片右手邊為住家及民宿。

表 3-2 溪沙溪周遭資訊整理表 (2)

序號	照片	河道寬 (M)	是否臨近房屋?	是否臨近道路? (M)	備註
07		5.4	是 (右)離河道約 5.2 寬, (左)緊靠河道。	是 緊靠河道, 路寬 5.2。	與瓊義路相交之路口。
08		4.4	是 (右)離河道約 4.7 寬, (左)距離河道約 5.8 寬。	是 (右)緊靠河道, 路寬 4.7。(左)緊靠河道, 路寬 5.8。	
09		9.3	否	否	往瓊林水庫。
10		7.8	否	否	拍攝方向: 瓊林水庫往瓊林聚落。

(二) 歷史人文環境

1. 聚落發展背景

舊名平林，取其森林覆蓋茂密之意，明熹宗天啓五年閩南巡撫維璉，因金門平林蔡獻臣學問純正，奏請御賜里名，故稱「御賜里名瓊林」。明蔡宗德與其子蔡貴易、孫蔡獻臣被稱為「祖孫父子兄弟伯姪登科」，一門顯貴，以及蔡守愚官拜二品正從雲南左右布政。清代則出官拜「廣東海門參將」、「孚見陸路提督」之武將。

瓊林為蔡氏單姓聚落，據《瓊林蔡氏族譜》上所載，蔡氏入閩可遠溯至五代初，遷至同安之西市，復遷至浯洲之許坑，傳到蔡十七郎，

入贅於平林陳十五公，繁衍子孫，是為瓊林蔡氏開基祖。始祖十七郎公之後的第五代靜山公有四子，留於瓊林的二子竹溪公、樂圃公，奠下了瓊林蔡氏的規模。瓊林蔡氏，昔日科舉中，出仕為官者甚眾，明清兩朝計有進士六（蔡貴易、蔡守愚、蔡獻臣、蔡懋賢、蔡國光、蔡廷蘭）、舉人七、貢生十五、武將六、國子監生二十七、生員八十等，堪稱金門之絕，證瓊林蔡氏昔日文風之盛。

瓊林因位於金門地區蜂腰處北側，古寧頭戰役時曾為共軍計畫中之主要登陸地，因此成為國軍積極加強戰場經營的區域，聚落下方坑道交綜錯雜，故又有「瓊林戰鬥村」之稱。

2. 寺廟

金門國家公園區內計有 28 處已登記之寺廟，特別景觀區 1 處、史蹟保存區 1 處、遊憩區 2 處、第一類一般管制區共 20 處，其中歷史風貌用地 5 處、生活發展用地 9 處、外圍緩衝用地 6 處、第二類一般管制區 4 處。其中瓊林聚落有 4 處，寺廟詳細資料如表 3-3。

表 3-3 瓊林聚落已登記寺廟彙整表

編號	寺廟名稱	主祀神佛像	宗教別	地址	登記字號	現況照片
1	保護廟	保生大帝	道	金湖鎮瓊林 199 號	金縣寺總登 920005 號	
2	忠義廟	關羽	道	金湖鎮瓊林 121 號	金縣寺總登 920006 號	
3	孚濟廟	陳淵	道	金湖鎮瓊林瓊義路 270 號	金補字第 90008 號	
4	萬祠宮	萬事爺	道	金湖鎮瓊林 8-1 號	金補字第 90009 號	

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

3.有形文化資產

依據國家文化資產網資料，第一類一般管制區之已公告文化資產個案，其中瓊林共有 8 筆資料，下述如表 3-4，其中蔡氏家廟共有七座八祠，即蔡氏家廟、新倉上二房十一世宗祠、坑乾六世宗祠、新倉下二房六世十世宗祠、前廷六世宗祠、大厝房十世宗祠、藩伯宗祠，均為國定古蹟。

表 3-4 瓊林文化資產一覽表

編號	代表圖示	名稱	土地使用分區	地籍區位	種類	級別	公告文號	公告日期
1		瓊林蔡氏家廟祭祖儀典	--	瓊林段	風俗	民俗	府文資字第 1000092059 號	2011/12/15
2		瓊林一門三節坊	史蹟保存區	中四劃段	寺廟	縣定古蹟	內政部(77)臺內民字第 338095 號	1985/08/19
3		瓊林蔡氏祠堂	史蹟保存區	瓊林段	祠堂	國定古蹟	內政部(74)臺內民字第 338095 號	1985/08/19
4		蔡翰舉人宅(一)	歷史風貌用地	瓊林段	宅第	歷史建築	府文資字第 0940053683 號	2005/12/19
5		蔡翰舉人宅(二)	歷史風貌用地	瓊林段	宅第	歷史建築	府文資字第 0940053683 號	2005/12/19
6		新倉上二房十一世宗祠門神	史蹟保存區	瓊林段	藝術作品—繪畫	一般古物	府文資字第 10700534382 號函	2018/07/09
7		蔡氏家廟門神	史蹟保存區	瓊林段	藝術作品—繪畫	一般古物	府文資字第 10700534381 號函	2018/07/09
8		金湖鎮瓊林聚落建築群	--	瓊林、中四劃、中五劃、北五劃段	其他	聚落建築群	府文資字第 10800192041 號	2019/03/13

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫(第一次通盤檢討)、國家文化資產網，2023 更新

4.其他文化景觀

瓊林蔡氏祭祖，在祭祀前會將歷代祖先牌位依序請到供桌前，在鼓樂之後，族中長老會率領宗親上香跪拜，依獻酒、獻饌、獻果等程序行禮如儀，接著宣讀祝文、焚燒金帛祝文，完成整個祭祖儀式，顯得虔敬而隆重。而蔡氏家廟門神使用較古老的顏料如鉛丹、硃銅綠、

錳白等繪製，其中砷銅綠顏料，此顏料之發現為具有定年與後續修復之意義，進一步推測為臺灣目前唯一使用此顏料之最早之門神。

設置在牆垣、屋脊、屋頂斜坡上，或嵌在牆角壁上的獅子，一般稱之為「石獅爺」，用來鎮巷路的沖犯，瓊林蔡氏宗祠正後方的外牆壁體即有一尊「石敢當獅」；其保護的範圍以一戶人家為主，為私人所擁有，屬於私設性質，瓊林聚落內風俗文化調查如表 3-5。

表 3-5 瓊林聚落內其他文化景觀調查一覽表

編號	現況照片	名稱	特色
1		瓊林東北風獅爺	方位座西南朝向東北，由整塊花崗岩雕琢而成，手持令旗，高大威武，亦極有鎮邪止煞之氣勢，此尊瓊林風獅爺也是為觀光客的最愛。
2		瓊林蔡氏宗祠石獅爺	由泉州青斗石雕刻而成，鑲嵌於瓊林蔡氏家廟的後壁，因面對巷道路口，設置主要功能是防止巷道所帶來的沖煞；張著大口非常可愛。
3		瓊林溪沙溪風獅爺	瓊林西南方向有一條溪沙溪每逢豪雨則氾濫成災，因此設置風獅爺座東北朝向西南方來祭水煞。
4		瓊林民宅石獅爺	民宅後方為道路，又是東北季風迎風處，所以在牆上鑲上一尊風獅爺和「石敢當」來鎮風煞、鎮路沖煞。
5		瓊林蔡氏家廟祭祖儀典	瓊林係以「蔡氏」為主的單姓聚落，瓊林蔡氏家廟祭祖儀典活動之舉辦具有保存、推廣傳統民俗文化之功能，且為金門縣規模最大之家廟祭祖儀典。
6		蔡氏家廟門神	其繪製年代可能為 1840 年後至 1900 年前後之間，並進一步推測為臺灣目前唯一使用此顏料之最早之門神。

資料來源：金門國家公園計畫第二次通盤檢討，國家文化資產網

二、人口

(一) 金門地區人口

統計至 111 年年底止，金門地區人口為 141,295 人，呈現正成長趨勢。金門縣概念性總體規劃中推估民國 119 年金門地區常住人口數常住人口預測說明中，預期民國 119 年金門地區常住人口發展總量為 152,663 人，未來金門地區人口的增加量將來自：1.目前城市發展條件下未來的自然增長人口；2.引入新產業增加的就業人口；3.發展高等教育增加的常住學生人口，如表 3-6 與圖 3-2 所示。

表 3-6 金門地區常住人口發展規模預測

常住人口總量預測		104 年	109 年	114 年	119 年	
當年期常住人口		59,084	61,456	64,430	67,717	
新增就業人口	觀光業	旅館業	1,303	3,850	4,637	5,543
		觀光景點服務業	219	337	502	567
		零售業	1,000	3,313	4,050	4,897
	教育產業		302	905	1,387	2,160
	醫療產業		317	507	720	953
	文化創意產業		316	553	963	1,754
	金酒產業		553	1,093	1,808	2,891
	其他支援/ 策略性產業	商貿物流產業	184	359	409	629
		現代服務產業	205	333	501	797
	新增就業人口引入的家庭人口		3,008	8,137	10,821	14,574
新增常住學生		4,103	13,496	21,533	34,526	
新增就業/常住學生引入的就業人口		3,554	8,594	11,482	15,657	
人口總量		73,875	103,023	123,242	152,663	

資料來源：金門縣概念性總體規劃

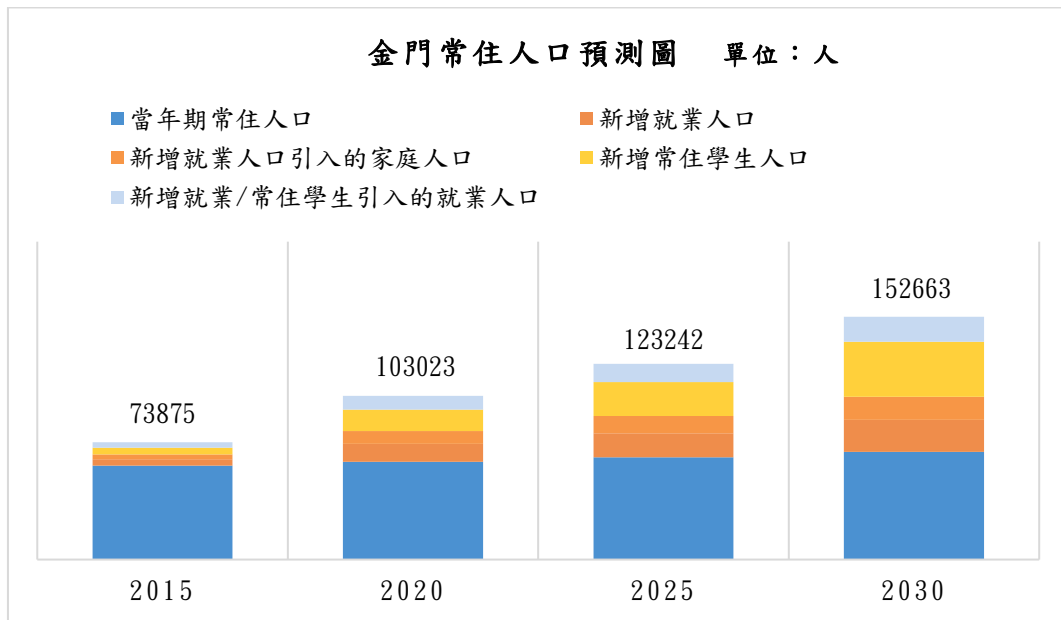


圖 3-2 金門地區常住人口預測圖

再者，於變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）草案中推估至民國 125 年金門地區戶籍人口數，其中，金湖鎮行政區域人口於 125 年時為 39,024 人，金湖細部計畫於 125 年時為 9,964 人。可合理作為未來本區聚落建物需求基本資料分析使用，如表 3-7 所示。

表 3-7 金門縣區域人口推估表

區域別	依主要計畫 125 年推估人口	推估 125 年推估人口
主要計畫計畫人口	150,528【註 1】	--
金湖鎮行政區	32,090【註 2】	39,024
金湖細部計畫	$32,090 \times 24.55\%$ 【註 3】 =7,878	$14,791 \times 67.37\%$ 【註 4】 =9,964

【註】

註 1. 依據「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）整體規劃暨都市計畫變更案」（草案），民國 115 年之計畫人口為 128,000 人，再以近三年金門縣平均人口成長率 1.60 推估民國 125 年約為 150,528 人。

註 2. 依據「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）整體規劃暨都市計畫變更案」（草案），民國 115 年金湖鎮分派人口為 27,427 人，再以近三年金門縣平均人口成長率 1.70 推估民國 125 年約為 32,090 人。

註 3. 依據民國 107 年金門縣人口統計資料，金湖地區細部計畫與金湖鎮行政區人口比為 24.55%。

註 4. 依據行政院主計處民國 99 年人口及住宅普查資料，金湖鎮常住人口與戶籍人口比例為 67.37%。

資料來源：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案

(二) 瓊林里性別與各年齡人口

由金門縣大數據平台資料顯示，民國 107-111 年瓊林里內男、女性人口十分平均，年齡由青壯年人口占大多數，但老年人口逐年上升，平均年齡也從 43 歲升至 44 歲。

表 3-8 民國 107-111 年瓊林里性別人口一覽表

	男性 人數	女性 人數	男性比例 (%)	女性比例 (%)	總人 口
111 年	1856	1953	48.73	51.27	3809
110 年	1850	1910	49.20	50.80	3760
109 年	1846	1868	49.70	50.30	3714
108 年	1787	1818	49.57	50.43	3605
107 年	1805	1821	49.78	50.22	3626

【註】擷取每年 12 月之數值

資料來源：金門縣大數據平台－人口分析（月報）

表 3-9 民國 107-111 年瓊林里三階段年齡人口一覽表

	幼年人口 (0-14 歲)	青壯年人口 (15-64 歲)	老年人口 (65 歲以上)	全年齡	平均年齡
111 年	428	2661	720	3809	44
110 年	413	2677	670	3760	44
109 年	400	2679	635	3714	44
108 年	378	2658	569	3605	43
107 年	391	2688	547	3626	43

【註】擷取每年 12 月之數值

資料來源：金門縣大數據平台－人口分析（月報）

(三) 瓊林聚落人口

於「金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書」中，使用聚落所轄村里及門牌比例推估瓊林聚落人口居住現況以及戶籍人口及常住人口數，分述如下：

1. 瓊林聚落所轄村里及門牌比例

為了解金門國家公園瓊林聚落人口居住現況，需了解各聚落歷年居住人口，但因聚落界線與所轄村里界線不同，目前金門縣政府人口資料並無記載各聚落之人口數。因此，本計畫爰藉由聚落門牌數對所屬村里總門牌數之佔比，來推算其人口資料。瓊林聚落所屬村里為金

湖鎮瓊林里。為計算瓊林聚落內的門牌數佔所轄村里總門牌之比例，參考利用「金門縣政府地理資訊系統」及「金門縣門牌電子地圖查詢系統」所得之資料，進行比對檢核，可得知瓊林里總門牌數為 671，其中位於瓊林聚落區內門牌數為 413，與所屬村里總門牌數之佔比為 61.55%。

2. 戶籍人口及常住人口

由前述瓊林聚落門牌數對所屬村里總門牌數之佔比，推估民國 96~105 年各聚落之戶籍人口數，瓊林聚落現況人口數總和由民國 96 年 1332 人成長至民國 105 年 2165 人，呈現逐年正成長的趨勢。

而依金門縣政府主計處於 101 年公布「金門縣人口及住宅普查初步統計結果提要分析」中按 99 年內政部戶政司所進行之人口普查資料顯示，金門地區常住人口佔戶籍人口 58.76%，以此比例計算瓊林聚落民國 96 年至 105 年常住人口數如表 3-10 所示。

表 3-10 民國 96 至 105 年金門縣瓊林聚落戶籍人口及常住人口數一覽表

年(民國)	96	97	98	99	100	101	102	103	104	105
戶籍人數	1332	1351	1509	1581	1710	1854	1954	2027	2117	2165
常住人口	783	794	887	929	1005	1089	1148	1191	1244	1272

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

3. 瓊林聚落人口推估

後經「金門國家公園計畫（第三次通盤檢討）」內對於各聚落於民國 110 年至 125 年進行人口推估，關於瓊林聚落的戶籍人口及常住人口、人口淨密度、125 年外圍緩衝用地需求，分述如下：

（1）瓊林聚落的戶籍人口與常住人口

金門國家公園計畫（第三次通盤檢討）推估瓊林聚落民國 101 年至 110 年之戶籍人口，由 1,854 人逐年增加至 2,314 人，如表 3-11。另外，推估至民國 125 年時，其戶籍人口為 2,110 人，常住人口為 2,110 人，如表 3-12。

表 3-11 瓊林聚落民國 101 年至 110 年之戶籍人口統計表 單位：人

人口數/ 年度	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
瓊林聚落人口數	1854	1954	2027	2117	2165	2216	2234	2219	2286	2314

資料來源：金門國家公園計畫（第三次通盤檢討（草案））

表 3-12 瓊林聚落民國 110 年及 125 年之戶籍人口與常住人口之推估

聚落	110 年戶籍人口 (人)	110 年常住人口 (人)	125 年戶籍人口 (人)	125 年常住人口 (人)	年平均成長率 (%)
瓊林	2713	1,356	4,221	2,110	4.08

註 1.人口推估係依據迴歸法，以戶籍人口為參數推估。

註 2.以戶籍人口為參數乘以 50%，得常住人口之推估。

註 3.年平均成長率為 96 年至 125 年之人口成長率之平均值。

資料來源：金門國家公園計畫（第三次通盤檢討（草案））

(2) 瓊林聚落的人口密度

民國 105 年瓊林聚落人口密度為 52.5 人/公頃，但因聚落居住空間多位於歷史風貌用地及生活發展用地，為反映實際人口密度，爰扣除外圍緩衝用地面積後再另予計算，得出瓊林聚落民國 105 年人口淨密度為 149.5 人/公頃。後根據「金門國家公園計畫（第三次通盤檢討）」計算，瓊林聚落人口民國 110 年人口淨密度為 79.62 人/公頃。

(3) 瓊林聚落 125 年外圍緩衝用地需求

瓊林聚落之人口於民國 125 年常住人口成長至 2,110 人，平均成長率為 4.08%，瓊林聚落 125 年於外圍緩衝用地增加之居住土地面積需求為 12.02 公頃而瓊林外圍緩衝用地適宜整體開發之面積為 15.06 公頃，故民國 125 年外圍緩衝用地居住土地面積之供需為 3.04 公頃（如表 3-13 所示）。

綜上，瓊林於外圍緩衝用地適合整體開發土地面積可滿足至民國 125 年所增加之居住土地面積需求。

表 3-13 瓊林聚落 125 年外圍緩衝用地增加之居住土地需求面積表

聚 落	110年 常住人 口 (人) (A)	110年 人口淨密度 (人/公頃) (註) (B)	125年 常住人口 (人) (C)	推估125年 總居住土地 需求面積 (公頃) (D) = (C) / (B)	歷史風貌 用地 (公頃) (E)	生活發展 用地 (公頃) (F)	125年 外圍緩衝用地 增加之居住土地 需求面積 (公頃) (G) = (D) - (E) - (F)
瓊 林	1,356	79.62	2,110	26.50	3.59	10.89	12.02

註：110 年人口淨密度：係指位於聚落內已開發使用土地上之人口密度。

資料來源：金門國家公園計畫（第三次通盤檢討（草案））

（四）觀光旅遊人口

統計至 111 年底為止，金門國家公園第一類一般管制區內據點遊客，位於瓊林聚落內的瓊林民防館 29,801 人，如表 3-14 所示。

表 3-14 金門國家公園歷年遊客人數統計表

（單位：人）

年	得月樓	金水國小	僑鄉文化展 示館	雙鯉濕地自 然中心	山后民俗 文化村	特約茶室 展示館	瓊林 民防館
100	245843	199,045	159,319	194,198	101,681	46,804	14,068
101	249975	194,133	175,045	221,001	135,881	70,540	16,432
102	250205	200,712	163,549	192,799	137,036	86,897	18,741
103	279785	209,222	186,355	223,266	148,338	111,577	17,266
104	307322	208,926	180,376	201,646	192,086	123,955	22,109
105	314835	215,903	164,105	210,791	263,331	160,713	25,733
106	332,332	248,203	175,144	169,827	300,656	146,953	22,671
107	325,204	254,846	90,556	145,432	324,319	137,472	20,869
108	164,558	146,594	64,930	127,678	355,666	174,024	29,040
109	96,288	74,361	21,615	88,917	261,863	151,774	36,336
110	70,057	49,466	12,863	26,663	134,342	84,054	14,478
111	111,560	82,753	26,664	31,775	242,300	141,753	29,801

資料來源：1. 中華民國內政部國家公園署金門國家公園管理處全球資訊網 2. 本計畫彙整。

第二節 瓊林聚落用地類別及土地使用管制

一、土地使用現況

(一) 土地使用現況

於金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案瓊林聚落內土地使用現況中，扣除一般道路，以建築使用占比最大，包含：純住宅、兼商業使用住宅、倉儲、宗教等，如表 3-15 及圖 3-3 所示。

表 3-15 瓊林聚落土地使用現況面積分配表

使用類型	面積 (公頃)	資料筆數	比例 (%)
純住宅	5.173	610	25.146
兼商業使用住宅	0.262	15	1.274
倉儲	0.193	49	0.938
宗教	0.289	14	1.405
興建中	0.112	7	0.544
環保設施	0.005	2	0.024
其他	0.139	43	0.676
社會福利設施	0.081	4	0.394
一般道路	13.109	1	63.723
蓄水池	0.673	16	3.271
溝渠	0.536	18	2.605
總計	20.572	779	100

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案

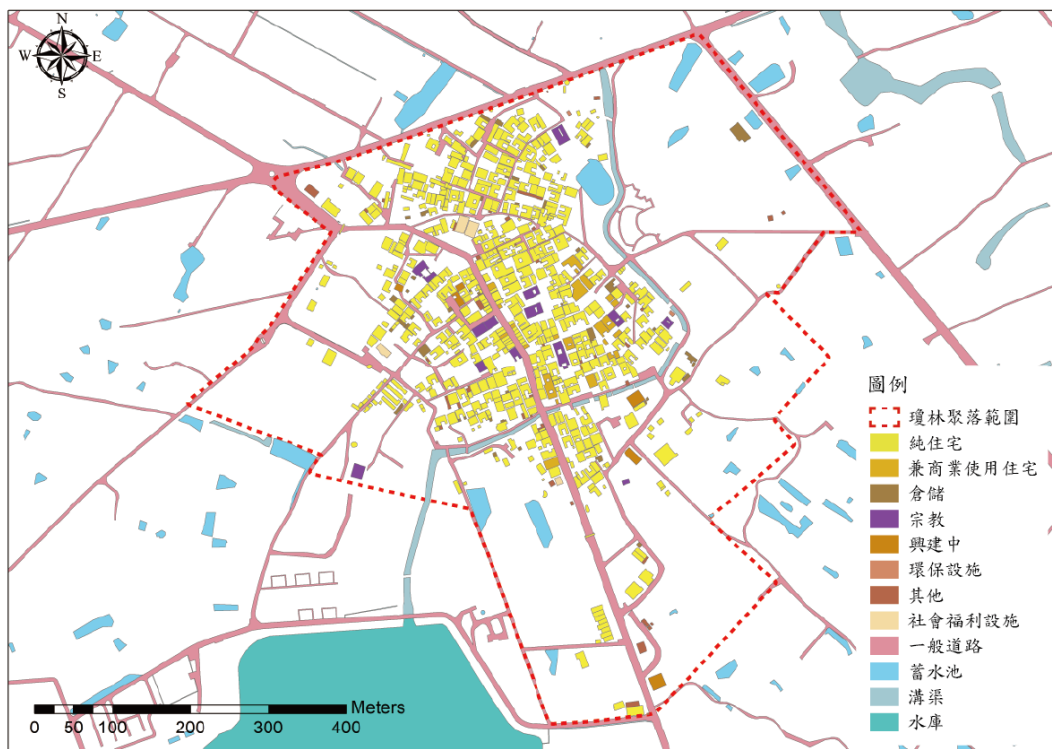


圖 3-3 民國 105 年瓊林聚落土地使用現況分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案，本計畫繪製

於金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書瓊林聚落土地使用現況中，以草生地 10.14 公頃最多、道路廣場 9.72 公頃居第二，其詳細面積分配情形及分布如表 3-16 及圖 3-4 所示。

表 3-16 瓊林聚落土地使用現況面積分配表

使用類型	面積 (公頃)	比例 (%)	使用類型	面積 (公頃)	比例 (%)
住宅使用	4.06	9.84	廢棄	0.49	1.19
商業使用	0.22	0.53	公園	0.51	1.24
宗祠	0.13	0.32	球場	0.10	0.24
寺廟	0.04	0.10	兒童遊樂場	0.03	0.07
村里辦公室	0.03	0.07	溝渠水池	0.79	1.92
軍事	0.06	0.15	農業	7.28	17.65
牌樓	0.01	0.01	林地	6.59	15.98
臨時建築	0.48	1.16	草生地	10.14	24.59
施工中	0.03	0.07	墓地	0.01	0.02
閒置	0.53	1.29	道路廣場	9.72	23.57
總和	41.24	100.00			

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

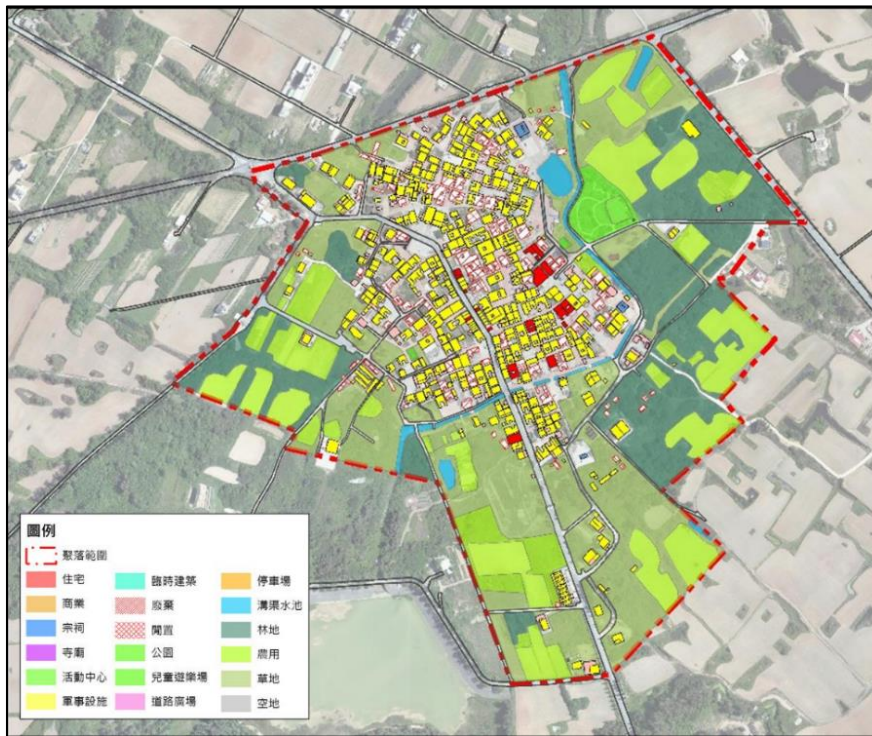


圖 3-4 民國 106 年瓊林聚落土地使用現況分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

由圖 3-5 及表 3-17 可以得知，瓊林聚落在民國 110 年土地使用現況占比最大是旱田，其次是純住宅、未使用地與闊葉林。依土地使用現況情形可了解瓊林聚落以住宅、農耕使用為大宗，並有 16.272% 的未使用地可進行使用。

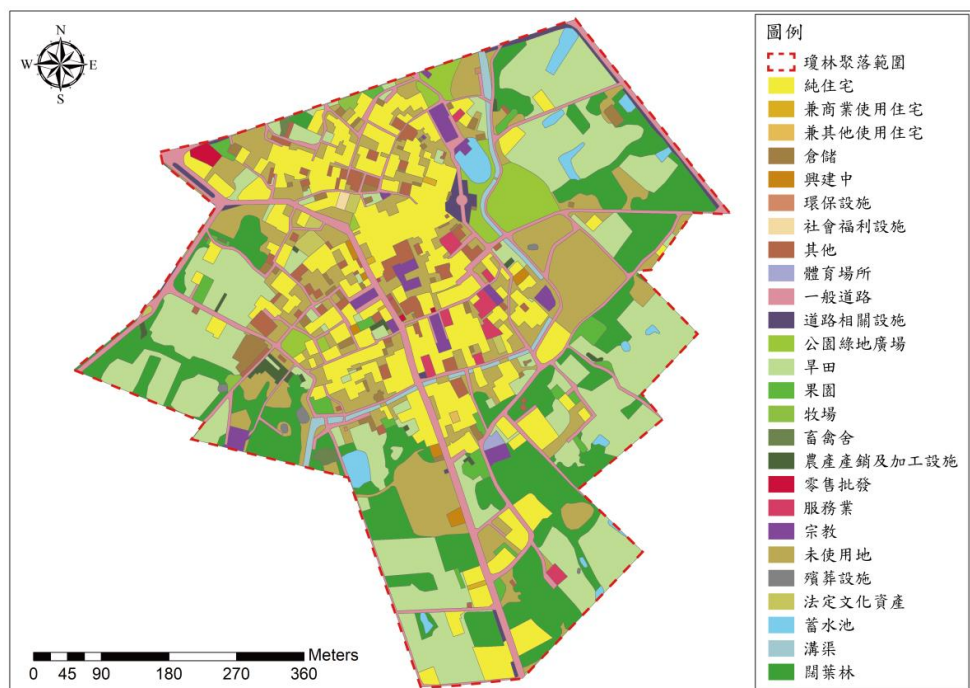


圖 3-5 民國 110 年瓊林聚落土地利用調查

資料來源：營建署國土利用調查資料，2021

表 3- 17 民國 110 年瓊林聚落土地利用現況面積表

類型	面積（公頃）	比例（%）	類型	面積（公頃）	比例（%）
純住宅	7.352	17.591	果園	0.632	1.512
兼商業使用住宅	0.041	0.098	牧場	0.07	0.167
兼其他使用住宅	0.015	0.036	禽畜舍	0.085	0.203
倉儲	0.545	1.304	農產產銷及加工設施	0.188	0.450
興建中	0.129	0.309	零售批發	0.088	0.211
環保設施	0.008	0.019	服務業	0.313	0.749
社會福利設施	0.03	0.072	宗教	0.591	1.414
其他	0.967	2.314	未使用地	6.801	16.272
體育場所	0.041	0.098	殯葬設施	0.062	0.148
一般道路	4.111	9.836	法定文化資產	0.18	0.431
道路相關設施	0.388	0.928	蓄水池	0.673	1.610
公園綠地廣場	1.077	2.577	溝渠	0.426	1.019
旱田	9.881	23.642	闊葉林	7.101	16.990
總計				41.795	100.000

資料來源：營建署國土利用調查資料，2021

（二）建築物樓層、結構及類型

民國 105 年瓊林聚落建築物樓層中，一層樓共 591 棟、二層樓 99 棟、三層樓 59 棟、四層樓 7 棟；其建築物結構中，磚石造 367 棟、鋼筋混凝土 265 棟、鐵皮或鋼棚 116 棟，而建築物類型中，以傳統建築 318 棟最多，現代建築 219 棟居第二，其詳細統計結果如表 3- 19，分布位置如圖 3- 6 所示。

民國 106 年瓊林聚落建築物樓層中，一層樓共 637 棟、二層樓 151 棟、三層樓 75 棟、四層樓 17 棟；其建築物結構中，磚石造 374 棟、鋼筋混凝土 484 棟、鐵皮 22 棟，而建築物類型中，以現代建築 571 棟最多，傳統建築 218 棟居第二，其詳細統計結果如表 3- 19，分布位置如圖 3- 7、圖 3- 8 所示。

表 3-18 民國 105 年瓊林聚落建築物樓層、結構及型式統計表

類型		棟數	比例 (%)	類型		棟數	比例 (%)
樓層	一層樓	591	78.18	型式	傳統建築	318	42.06
	二層樓	99	13.09		仿傳統新式建築	39	5.16
	三層樓	59	7.80		現代建築	219	28.97
	四層樓	7	0.93		洋樓	1	0.13
	合計	756	100.00		宗祠	10	1.32
結構	磚石造	367	48.54		寺廟	4	0.54
	鋼筋混凝土	265	35.06		街屋	16	2.11
	鐵皮或鋼棚	116	15.35		其他	149	19.71
	鐵皮工廠	2	0.26		合計	756	100.00
	建造中	0	0				
	廢棄	6	0.79				
	合計	756	100.00				

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案，本計畫彙整

表 3-19 民國 106 年瓊林聚落建築物樓層、結構及型式統計表

類型		棟數	比例 (%)	類型		棟數	比例 (%)
樓層	一層樓	637	72.39	型式	傳統建築	218	24.77
	二層樓	151	17.16		仿傳統新式建築	60	6.82
	三層樓	75	8.52		現代建築	571	64.89
	四層樓	17	1.93		洋樓	3	0.34
	合計	880	100.00		宗祠	7	0.80
結構	磚石造	375	42.50		寺廟	4	0.45
	鋼筋混凝土	484	55.00		街屋	17	1.93
	鐵皮	22	2.50		合計	880	100.00
	合計	880	100.00				

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

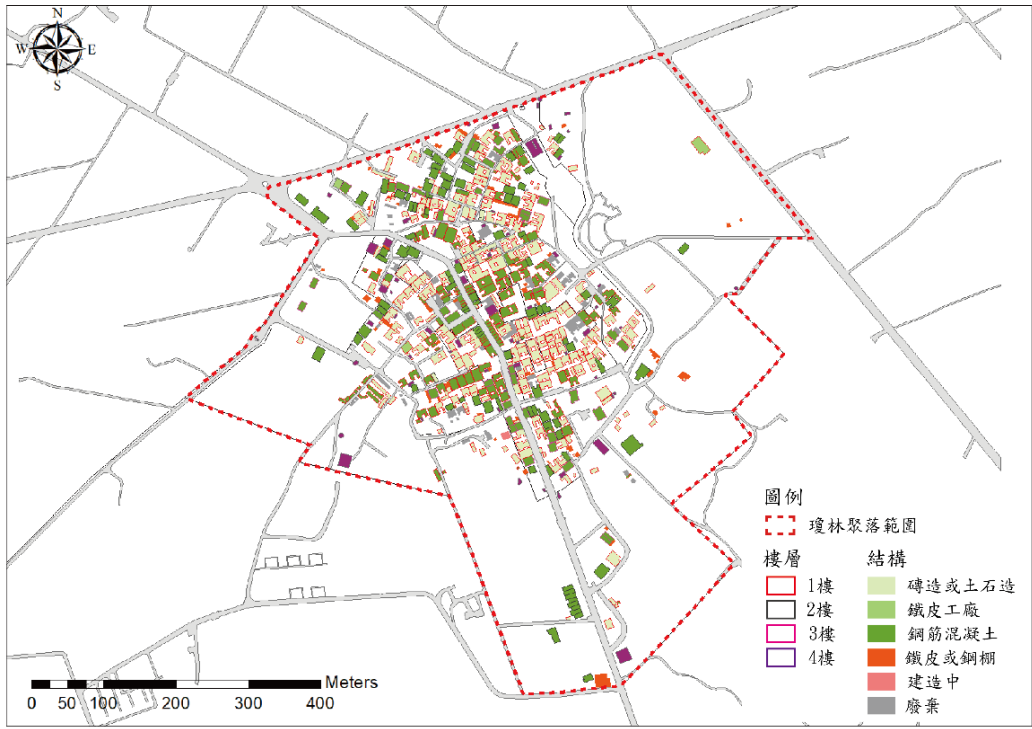


圖 3-6 民國 105 年瓊林聚落建築物樓層及結構分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案，本計畫繪製

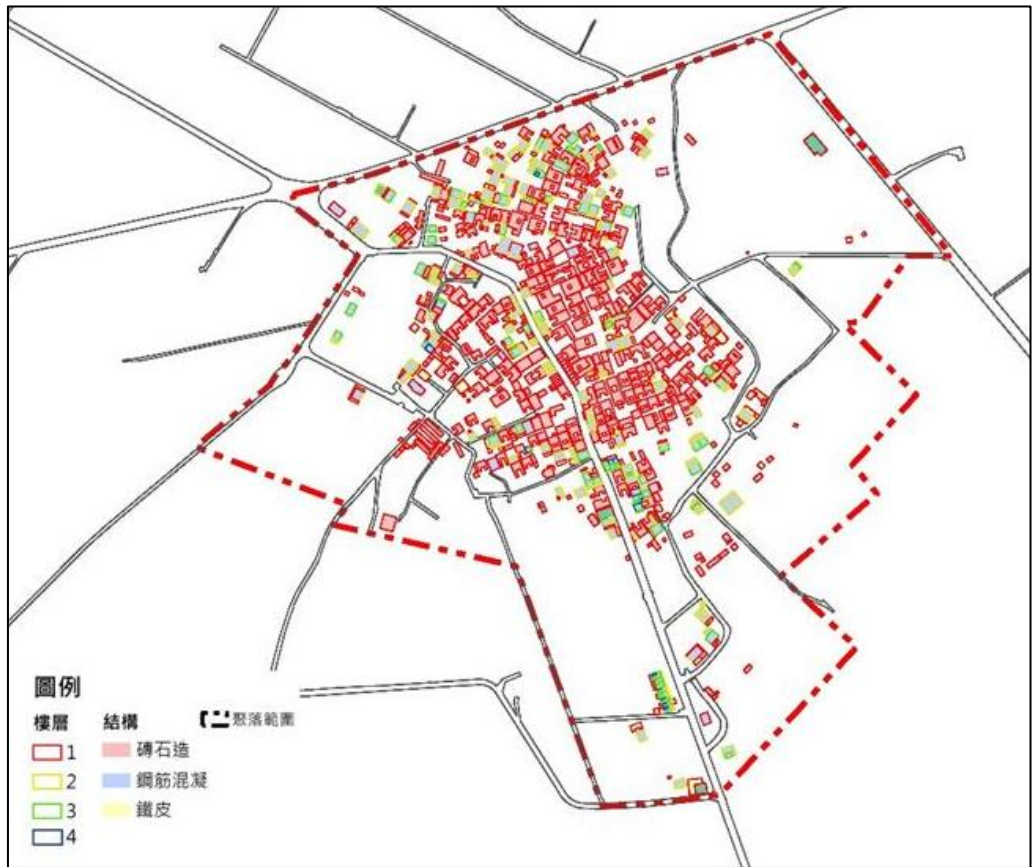


圖 3-7 民國 106 年瓊林聚落建築物樓層及結構分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

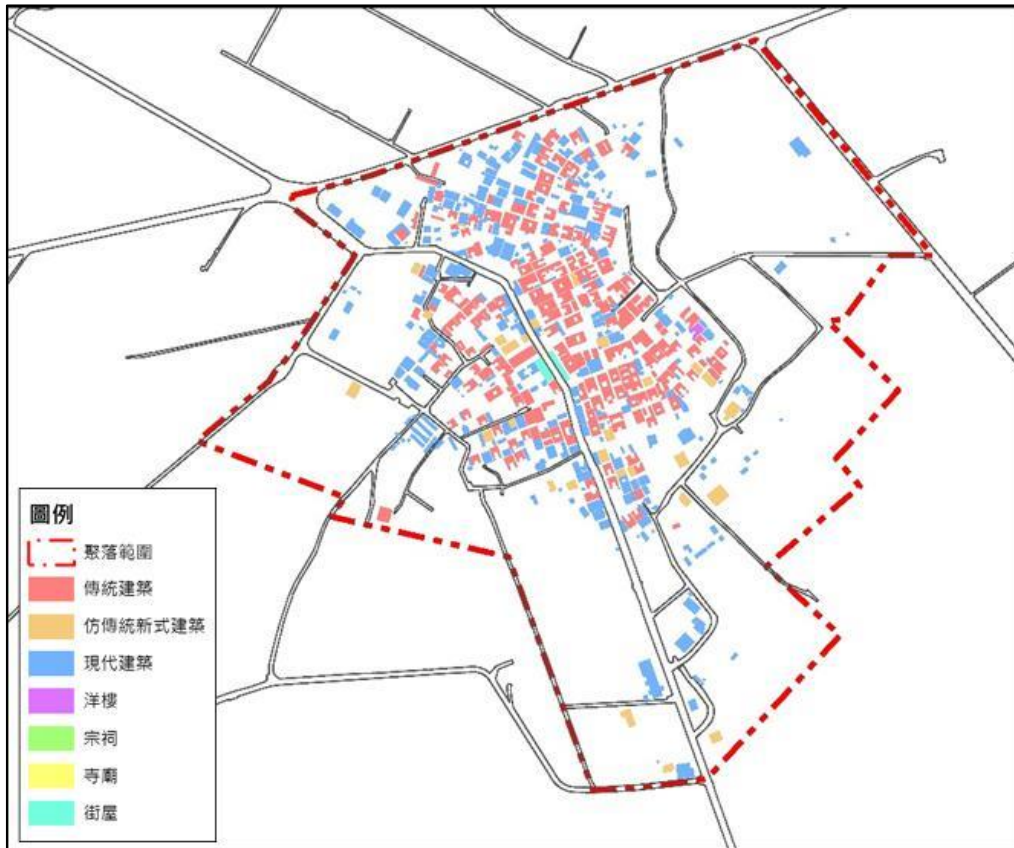


圖 3-8 民國 106 年瓊林聚落建築物類型分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

（三）土地權屬

民國 106 年瓊林聚落內私有土地共 1,104 筆，面積共約 26.98 公頃；國有土地共 329 筆，面積共約 11.66 公頃；縣有土地共 60 筆，面積共約 2.60 公頃，其面積分配及分布情形如表 3-20 與圖 3-9 所示。

民國 112 年瓊林聚落內私有土地共 998 筆，面積共約 26.93 公頃；國有土地共 283 筆，面積共約 11.28 公頃；縣有土地共 55 筆，面積共約 2.52 公頃，其面積分配及分布情形如表 3-20 與圖 3-10 所示。

民國 106 年與民國 112 年土地權屬資料總面積之落差，其原因係因 111 年瓊林聚落地籍重測。在聚落內之地段變更為「瓊林村測段」、聚落外圍區域則維持「瓊林段」。

表 3-20 民國 106 年瓊林聚落土地權屬統計表

權屬	筆數	面積 (公頃)	面積比例 (%)
私有地	1104	26.98	65.42
國有地	329	11.66	28.17
縣有地	60	2.60	6.30
合計	1493	41.24	100.00

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

表 3-21 民國 112 年瓊林聚落土地權屬統計表

權屬	筆數	面積 (公頃)	面積比例 (%)
私有地	998	26.93	64.74
國有地	283	11.28	27.12
縣有地	55	2.52	6.06
其他	27	0.87	2.08
合計	1493	41.6	100.00

資料來源：金門縣地政局，本計畫彙整



圖 3-9 瓊林聚落土地權屬分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

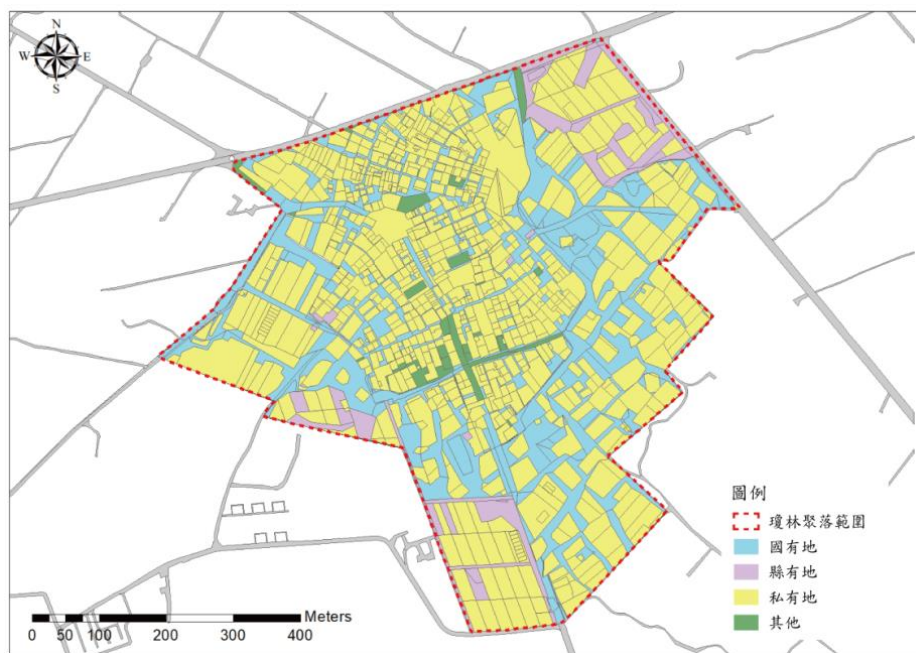


圖 3- 10 民國 112 年瓊林聚落土地權屬分布圖

資料來源：金門縣地政局

(四) 公共設施

民國 106 年瓊林聚落內公共設施包含瓊林村辦公室、瓊林民防館、瓊林苑公園、兒童遊樂場，如圖 3- 11 所示。



圖 3- 11 瓊林聚落公共設施分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

民國 112 年瓊林聚落內共有機關用地、社教機構、體育場所、公園、兒童遊戲場及公廁等公共設施，面積占比以瓊林苑公園為最大，占 74.07%，分布情形如表 3-22 與圖 3-12 所示。

表 3-22 民國 112 年公共設施統計表

公共設施名稱	使用類型	面積 (公頃)	比例 (%)
瓊林里辦公所	機關用地	0.025	3.70
瓊林民防館	社教機構	0.028	4.15
風獅爺籃球場	體育場所	0.084	12.45
瓊林苑公園	公園	0.500	74.07
兒童遊樂場 1	兒童遊樂場	0.015	2.22
兒童遊樂場 2	兒童遊樂場	0.020	2.96
公廁	衛生機構	0.003	0.45
面積總計		0.675	100

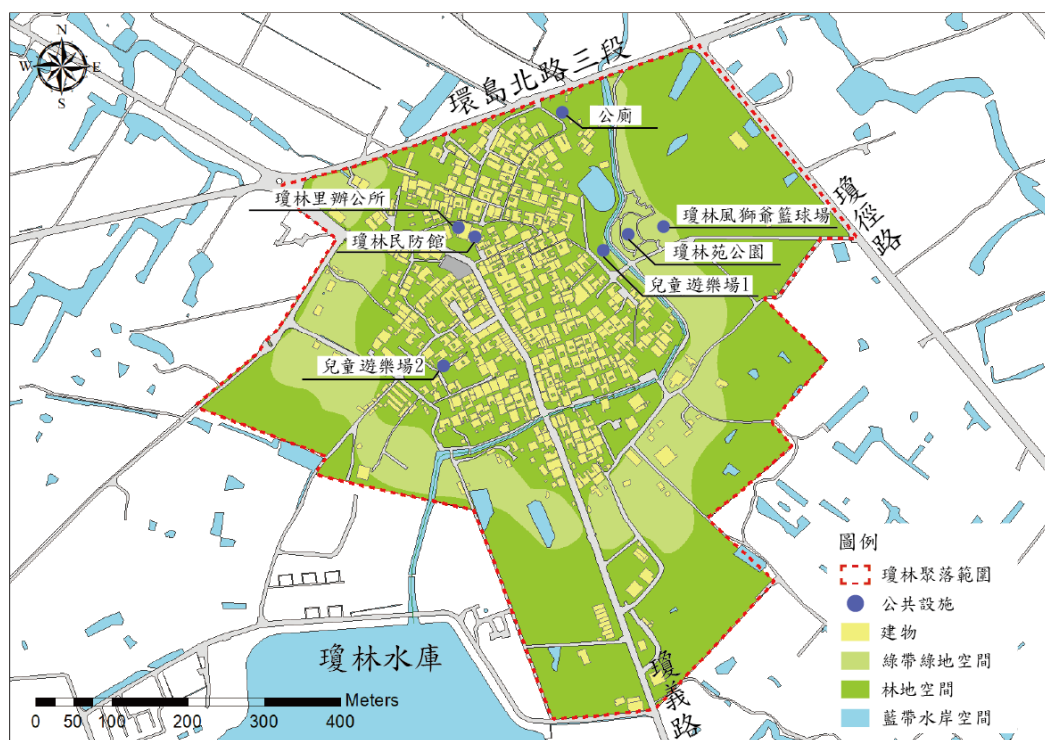


圖 3-12 民國 112 年瓊林聚落公共設施分布圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案，

本計畫於 112 年 5 月現地調查狀況後更新

(五) 交通運輸

1. 道路系統

瓊林聚落之聯外道路有環島北路三段（西向金沙鎮、東往金寧鄉）、瓊徑路（往小徑聚落）及瓊義路（往伯玉路三段及伯玉路四段），聯外道路及現況道路之分布，如圖 3-13、圖 3-14 所示。

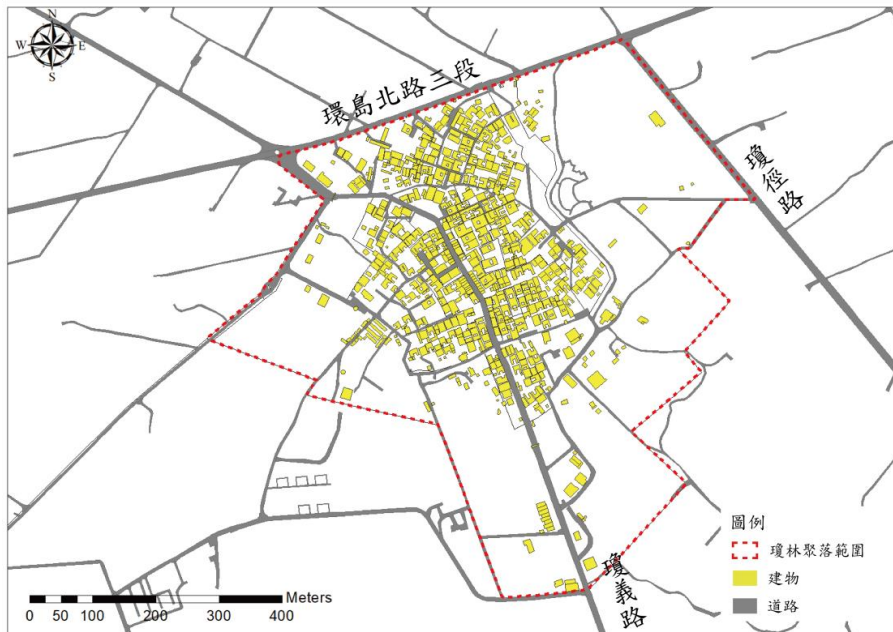


圖 3-13 瓊林聚落道路系統圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書先期委辦案，本計畫繪製

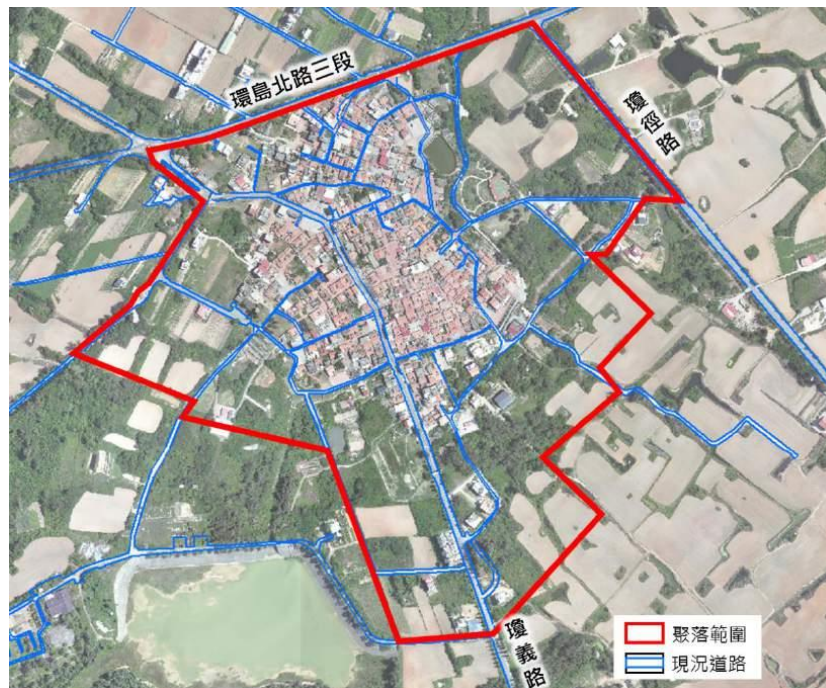


圖 3-14 瓊林聚落道路系統圖

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書

2.大眾運輸

瓊林聚落之大眾運輸目前只有公車一種，又金門地區公車分為一般公車及觀光公車兩種，一般公車由金門地區公共車船管理處負責，觀光公車由交通部觀光局「臺灣好行」委託金門縣公共車船管理處。其行經瓊林聚落原有 6 條，金門大橋通車後，新增了 2 條行經瓊林往烈嶼之路線，其公車路線名稱及起訖點如表 3-23 所示。

表 3-23 行經瓊林聚落之公車路線彙整表


聚落名稱	公車路線	起站	迄站	行經聚落周遭公車站牌
瓊林	2	金城站	山外站	瓊林圓環、瓊林坑道、瓊林聚落、瓊林一、瓊林二
	5	金城站	沙美站	瓊林圓環、瓊林風獅爺、瓊徑路口
	5A	金城站	沙美站	瓊林圓環、瓊林風獅爺、瓊徑路口
	15	九宮碼頭	沙美站	瓊林圓環、瓊林風獅爺、瓊徑路口
	15A	沙美站	九宮碼頭	瓊徑路口、瓊林風獅爺、瓊林圓環
	藍 1	金城站	山外站	瓊林二、瓊林一、瓊林聚落、瓊林坑道、瓊林風獅爺、瓊徑路口
	觀光 D	山外站	山外站	瓊林聚落
	觀光 E	山外站	山外站	瓊林聚落

資料來源：金門縣公共車船管理處，2023

(六) 遊憩資源

設置解說遊憩據點，提供觀光客入內參觀以了解在地文化歷史，而瓊林聚落內設有一處為瓊林。另瓊林聚落內共 9 間經內政部國家公園署金門國家公園管理處補助或修護之古厝民宿，可提供遊客住宿，詳細如表 3-24 所示。

表 3-24 瓊林聚落遊憩資源一覽表

	照片	簡介	古厝民宿	民宿
瓊林民防館		此建築原為金門縣農會農藥及肥料銷售處，後因隨著機械化耕作逕行大量採購的轉變，其功能日漸微弱，至民國 81 年戰地政務解除，其管理權交還給瓊林十七郎公裔孫基金會，因年久失修，交由金門國家公園進行建物整修，並加以活化利用，於 98 年完成展示工程，開放參觀。	古厝民宿	79 號民宿 (樓仔下民宿)
				92 號民宿 (樓仔下民宿)
				100 號民宿 (印象瓊林)
				105-1 號民宿 (仰澹居)
				110 號民宿 (瀚裕坊)
				111 號民宿 (瀚裕坊)
				131 號民宿 (朗月)
				153 號民宿 (瓊林寄)
				159 號民宿 (笨斗居)

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 (第一次通盤檢討) 書

(七) 防災

依據災害防救法之相關規定，目前金門國家公園之風災、水災、震災等重大天然災害發生，係由內政部國家公園署金門國家公園管理處、金門縣消防局、金門縣林務所，以及其他相關單位等依災害性質分別或共同負責災害應變與處理。

金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）防災計畫中，亦規劃災害預防計畫、災害應變計畫、災後復原等相關防災對策，同時擬訂之金門國家公園緊急救難計畫進行人員編組與因應對策，並於災害發生時成立本處緊急救難小組，以應付緊急事故，其災害緊急應變作業流程如圖 3-15 所示。

此外，金門縣消防局於民國 111 年 06 月繪製金門地區各鄉鎮村里的防災避難地圖如圖 3-16，其地圖的防災資訊包含災害通報單位（人員）、緊急連絡人、防災資訊網、避難原則及避難處所等相關資訊，目前民眾可由金門縣消防局與各鄉鎮公所網頁自行閱覽，瓊林聚落避難處所整理如表 3-25 所示。

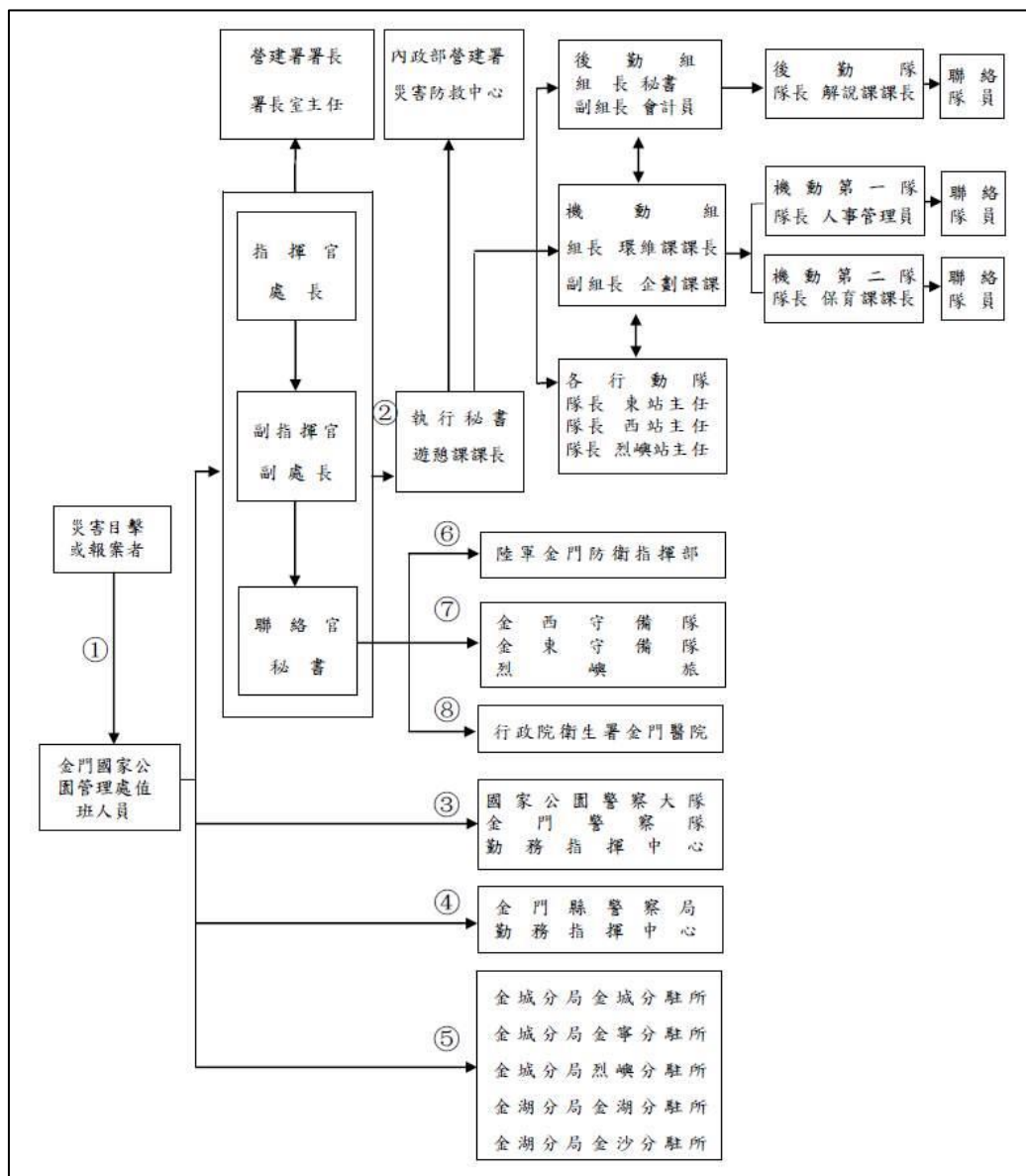


圖 3-15 內政部國家公園署金門國家公園管理處災害緊急應變作業流程圖

資料來源：金門國家公園計畫（第二次通盤檢討）書

表 3-25 瓊林聚落避難處所整理表

聚落	地點	地址	電話
瓊林	瓊林里辦公室	金湖鎮瓊琳里瓊林 326-1 號	332164
			0935-332913
	金湖鎮公所	金湖鎮新市里林森路 2 號	0912-281431

資料來源：金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書



圖 3- 16 瓊林里防災避難地圖

資料來源：金門縣消防局，民國 112 年 1 月資料

二、土地使用用地與管制

依據金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書，將瓊林聚落土地使用用地分為歷史風貌用地、生活發展用地和外圍緩衝用地三種用地，其面積如表 3-26 與圖 3-17 所示。

瓊林聚落東側與南側則為第二類一般管制區。另外周圍與金門特定區計畫交界的分區，北端係為農業區、保護區、機關用地與自然村專用區，西側為農業區、公園用地與自然村專用區，如圖 3-18 所示。

表 3-26 瓊林聚落各類土地使用用地面積比例表

用地\項目	面積（公頃）	比例（%）
歷史風貌用地	3.59	8.7
生活發展用地	10.89	26.4
外圍緩衝用地	26.76	64.9
合計	41.24	100

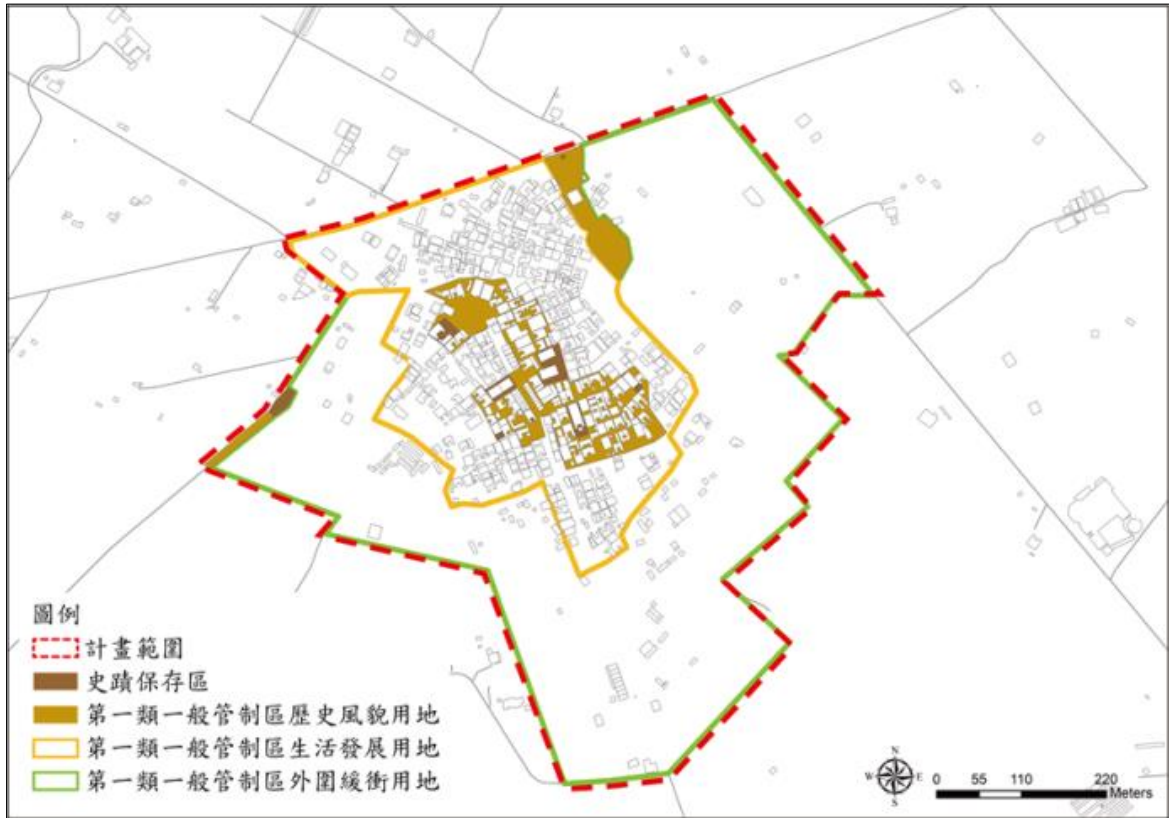


圖 3- 17 瓊林聚落土地使用用地分布圖

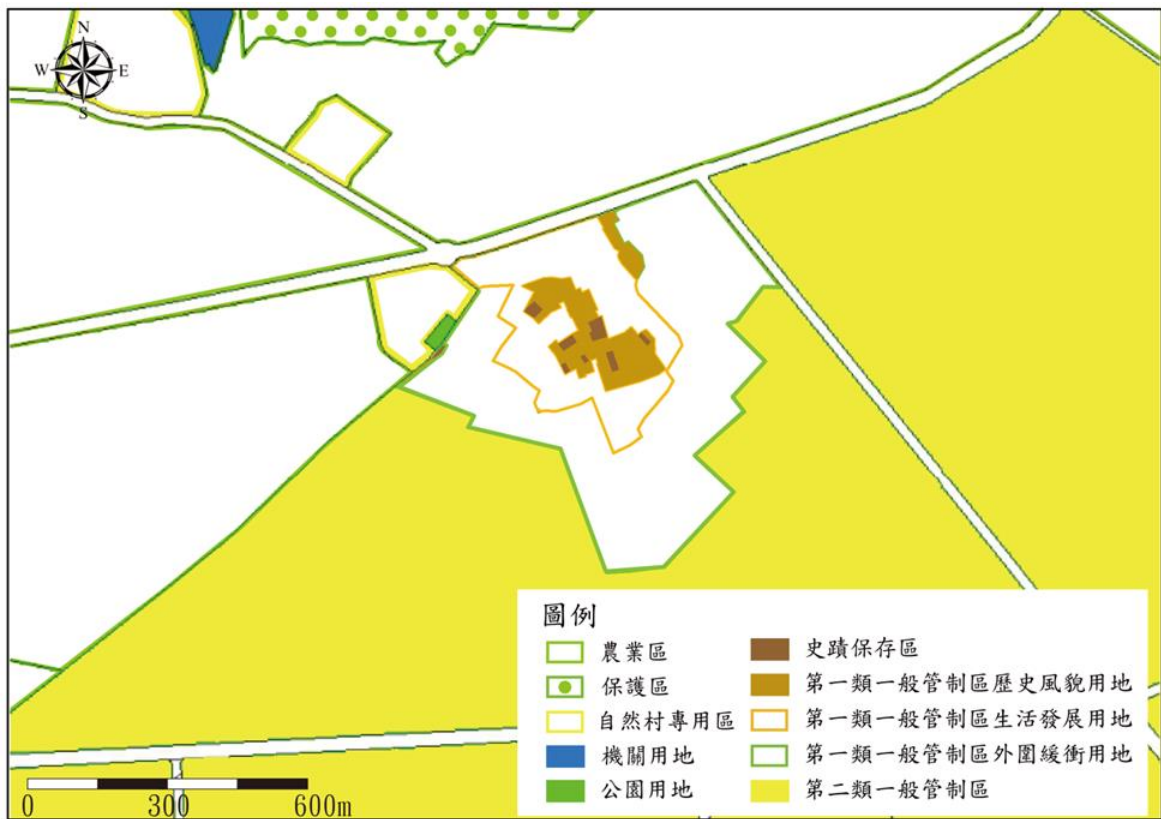


圖 3- 18 瓊林聚落與周圍土地使用別現況示意圖

本計畫將依金門國家公園保護利用管制原則及各土地使用分區之功能定位，檢討各土地使用分區允許使用內容與必要之管制事項，檢討調整其允許使用項目及管制內容。茲就各類用地之管制目的及未來檢討原則說明如下：

(一) 歷史風貌用地：為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區特有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。

其建築管理規定共 5 點，主要內容為以維護傳統建築保存及符合傳統建築整體風貌為主，並輔以容積移轉來獎勵。本用地之容許使用項目共 14 類。後續檢討原則初步建議為：

- 1.依整體定位、計畫目標及現況需求，檢討容積移轉相關規定。
- 2.檢討調整允許使用項目、管制內容，以及檢討調整基地開發審查流程。

(二) 生活發展用地：為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民改善生活空間需求。

本用地之建築管理規定共 6 點，主要內容為規範建築物新建、增建、改建及修建之型式、風格、開發強度管制等項目，並輔以容積移轉來獎勵傳統建築保存。本用地之容許使用項目共 14 類。後續檢討原則初步建議為：

- 1.依整體定位、計畫目標及現況需求，檢討容積移轉相關規定。
- 2.檢討調整建築物新建、增建及改建之建築形式相關規定。
- 3.檢討調整允許使用項目、管制內容及檢討調整基地開發審查流程。

(三) 外圍緩衝用地：為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和本計畫區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供聚落人口成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間，其土地開發以整體開發為原則，並作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉接受基地。

其建築管理規定共 6 點，主要內容為規範各類建築物、用地之建築強度及型式。本用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主，其建築物除做住宅、公共服務設施及農業生產必要設施使用外，其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者，得為觀光產業、農特產品展售等使用。但依土地使用管制要點申請整體開發許可相關規定之外圍緩衝用地，得比照第四點規定之容許使用項目用途。後續檢討原則初步建議為：

- 1.依整體定位、計畫目標及現況需求，檢討容積移轉相關規定。
- 2.檢討調整建築物新建、增建及改建之建築形式相關規定。
- 3.檢討調整基地開發審查流程。

第四章 瓊林聚落土地使用現況分析 及空間需求評估

第一節 聚落意見訪談

一、訪談者列表

本計畫於民國 112 年 3 月 27 日至 112 年 5 月 7 日止，對於瓊林聚落社區代表人士、專家學者以及民宿業者進行訪談，其中社區代表人士包含蔡○其、蔡○芝、莊○銅、蔡○水等 4 位；專家學者包含蔡○民、顧○偉、閻○寧、曾○仁、何○河、江○煒等 6 位；以及民宿業者包含李○峰、蔡○潔等 2 位，共計 12 位，訪談時間、訪談地點等資料請參見表 4-1。

表 4-1 受訪者列表

	編號	受訪者職稱/單位	受訪者	訪談時間	訪談地點
社區代表	1	瓊林村社區發展協會	蔡○其	3/27 (一) 14:00	里長辦公室
	2	瓊林里里長	蔡○芝	3/28 (二) 14:00	里長辦公室
	3	瓊林里里幹事	莊○銅	3/28 (二) 15:00	里長辦公室
	4	瓊林保護廟管理委員會	蔡○水	4/10 (一) 14:00	瓊林保護廟
專家學者	5	財團法人金門縣瓊林蔡氏十七郎公裔孫基金會、前金門縣民政局局長	蔡○民	4/12 (三) 14:00	里長辦公室
	6	金門縣文化局科長	顧○偉	3/28 (二) 16:00	文化局會議室
	7	中國科技大學建築系教授	閻○寧	3/28 (二) 16:00	文化局會議室
	8	金門大學建築系教授	曾○仁	3/28 (二) 16:00	文化局會議室
	9	政治大學地政系副教授	何○河	4/27 (四) 10:00	台北辦公室
	10	臺灣師範大學國際與社會科學學院院長	江○煒	4/27 (四) 14:00	台北辦公室
民宿業者	11	老閩宅民宿經營者	李○峰	5/2 (二) 15:00	老閩宅民宿
	12	樓仔下民宿經營者	蔡○潔	5/7 (三) 16:00	樓仔下民宿

二、社區意見訪談結果說明

(一) 訪談大綱

社區意見訪談大綱共分為四個部分，分別為對聚落的認識與需求、聚落發展至今的看法、土地使用分區的了解、以及第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範的了解，進行訪談，訪談大綱如表 4-2 所示。

表 4-2 社區代表訪談議題大綱表

編號	議題	
1	對聚落的認識與需求	對於聚落歷史、祖譜或建築等的了解程度？
		平常會使用聚落的哪個空間？從事何種活動？
		那對於這些空間是否需要加強或改進的地方？
		在建築空間上是否有建議或需求？
		在公共空間上是否有建議或需求？
		在防災空間上是否有建議或需求？
2	聚落發展至今的看法	對於近期國內觀光興盛，聚落內湧入遊客的想法？
		希望聚落增加（或減少）哪些觀光活動或作為，以增進經濟發展嗎？
		覺得近年來聚落的發展或變遷方向是好的（或不好的）嗎？
		期待未來聚落會變成什麼模樣？
3	土地使用分區的了解	土地使用分區（第一類一般管制區歷史風貌用地、第一類一般管制區生活發展用地、第一類一般管制區外圍緩衝用地）的相關規定是否了解？
		在聚落內是否有私人土地？若有的話，是否有要進行開發的想法？開發成甚麼？
		金門縣政府自然村與農業區之建築的建蔽、容積率、與建物高度是否了解？
4	第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範的了解	是否有私人土地在第一類一般管制區外圍緩衝用地，若有的話，對土地使用相關的規範是否了解？（若不了解，請訪員說明第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範）。
		請問對於審議規範的第 4 點建築形式及高度等相關規範是否有建議或意見？
		請問對於審議規範的第 5 點送出基地之容積移轉及接受基地之新建建築事項等相關規範是否有建議或意見？
		請問對於審議規範的第 7 點整體開發申請開發基地面積等相關規範是否有建議或意見？

(二) 社區代表人士訪談小結

社區代表人士對瓊林聚落的歷史、祖譜與各方面了解皆程度高。在聚落需求方面，有75%受訪者提出宜規劃活動中心、50%受訪者提出停車空間需求、25%受訪者則提出公園或老人休憩空間、以及消防設施等需求。再者，全數受訪者皆認為宜朝傳統聚落觀光發展，並且對於目前國家公園的相關法令規範，全數表達尊重且願意遵循，詳如表4-3所示。綜整訪談內容，可獲得下列三點共識建議：

1. 公共設施方面：建議可規劃增建公共設施的需求，計有社區活動中心、公園、休憩空間與消防設施（消防栓、消防水柱）。
2. 觀光發展：社區代表人士皆為認同觀光發展適合本聚落發展，但需增加瓊林聚落的宣傳，行銷推廣本聚落的觀光景點，並針對遊覽車亂停車現象、觀光客產生噪音等問題，宜提出完整的對應措施。
3. 對於第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範，尊重且願意遵循目前相關法令規範。

表 4-3 社區意見訪談相關意見表

項目	比例%
對聚落的需求	--
活動中心的需求	75
停車空間的需求	50
公園或老人休憩空間的需求	25
消防設施的需求	25
聚落發展至今的看法	--
宜朝傳統聚落觀光發展	100
相關法令	--
尊重且願意遵循	100

三、專家學者訪談結果說明

(一) 訪談議題大綱

專家學者訪談議題大綱共分為五個部分，分別為土地使用分區劃設的過程與原因、自然村專用區及農業區之相關規定比較、關於金門國家公園第一類一般管制區後續發展的看法、分戶的想法以及容移的合理性與相關公共設施之優先設置建議，詳細訪談大綱如表4-4所示。

表 4-4 專家學者訪談大綱表

編號	議題
1	關於金門國家公園土地使用分區劃設的過程與原因，以及相關土地使用管制的背後思考因素。
2	金門國家公園第一類一般管制區與金門特定區計畫自然村專用區及農業區之相關規定的比較。
3	關於金門國家公園第一類一般管制區後續發展的看法。(例如(1)土地使用分區：第一類一般管制區歷史風貌用地、第一類一般管制區生活發展用地、第一類一般管制區外圍緩衝用地等三個分區介面的關係與處理方式、(2)第一類一般管制區外圍緩衝用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主，接受容積移轉後興建住宅所容許之使用項目)
4	分戶的想法。有關第一類一般管制區歷史風貌用地及生活發展用地之傳統建築依原貌完整修復並承諾永久保存者，其人口自然成長後分戶之定義規定與條件應再明訂清楚，如居住年數限制、申請者年紀或移轉條件或其他可行的條件等。
5	第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發之建蔽率及容積率為60%、120%，接受容移後方得提高至180%，整體開發之30%公共設施產權需捐贈政府，而個案容移的30%公共設施產權仍歸私人持有，是否合理的看法。另就整體開發之30%公共設施，請給予相關公共設施之優先設置建議。

(二) 專家學者訪談小結

綜整專家學者訪談內容，可獲得下列三點共識建議：

1. 認同第一類一般管制區歷史風貌用地、生活發展用地、及外圍緩衝用地對瓊林聚落具有實質且有效的土地使用管制。
2. 多數專家學者建議宜回歸市場機制，將「分戶」機制移除。
3. 整體開發捐出公共設施，其優先設置建議，宜朝向因地制宜，並結合環境韌性跟永續發展思考之。每一個地方要考量的公共設施，像：道路、生活管線、地方廣場及公共停車場等。

四、民宿業者訪談結果說明

(一) 訪談議題大綱

民宿業者訪談議題大綱共分為九個部分，分別就當初在選擇民宿建物時考慮的因素、關於遊客停車需求以及在瓊林聚落建議停車空間的區位、其他建議可以滿足生活需求的產業或設施、瓊林聚落的生活機能是否仍有待加強之處、建議瓊林聚落各圈的老房子或新式房子可以做什麼利用以及對瓊林聚落未來發展的想法與建議等，詳細訪談大綱如表 4-5 所示。

表 4-5 民宿業者訪談議題大綱表

編號	議題
1	請問您當初在瓊林聚落選擇民宿建物時，考慮的因素有哪些？如建物區位（歷史風貌用地、或生活發展用地、或外圍緩衝用地）、建築形式（洋樓、或一般傳統建築）、建物產權（自有或租賃或標租內政部國家公園署金門國家公園管理處之古厝活化利用）、其他等因素。
2	請就您經營民宿的觀點與觀察，說明關於遊客停車需求，以及在瓊林聚落建議停車空間的區位（聚落居民與遊客是否有需要分別規劃）。
3	請就您經營民宿的觀點與觀察，現在瓊林附近有 2 家全家便利商店，是否還有其他建議可以滿足生活需求的產業或設施？
4	請就您經營民宿的觀點與觀察，瓊林聚落的生活機能是否仍有待加強之處，像是公共設施是否充足或是有什麼項目不足？需要增加那些公共設施以促進瓊林聚落的發展。
5	請問您覺得對瓊林聚落可增加那些經濟產業活動，以活絡地方發展。
6	請問您建議瓊林聚落中心區域的老房子可以做什麼利用？如住宅、公共服務設施、宗祠及宗教設施、教育設施、社教設施、文康設施、社區遊憩設施、醫療保健服務業、日常用品零售業、一般零售業、日常服務業、一般服務業、自由職業事務所、其他屬地區傳統特色產業等 14 項。
7	請問您建議瓊林聚落第二圈生活發展用地的老房子或新式房子可以做什麼利用？
8	請問您建議瓊林聚落第三圈外圍緩衝用地的老房子或新式房子可以做什麼利用？。
9	對瓊林聚落未來發展的想法與建議。

(二) 民宿業者訪談小結

民宿業者皆認為在瓊林聚落中宜增設停車空間，以及餐飲小吃。另外亦有半數提出照明設施、公共廁所、垃圾桶、休憩座椅等生活設施需求，詳如表 4-6 所示。綜整民宿業者訪談內容，可獲得下列七點共識建議：

1. 古厝建築形式是民宿業者在瓊林聚落選擇民宿建物時之主要因素。
2. 建議停車空間可規劃在：里公所、六世宗祠、保護廟、瓊林苑公園等附近空地廣場。
3. 建議小吃店、書店、飲料店等可以滿足生活需求的產業。尤其是餐飲小吃店，可以活絡地方發展。
4. 建議增設公共廁所、照明設備、導覽解說牌與指示牌的照明、垃圾桶、休憩座椅等公共設施或設備。
5. 建議瓊林聚落中心區域的老房子可以做為日常用品零售業、一般零售業、或其他屬地區傳統特色產業等。
6. 建議瓊林聚落第二圈生活發展用地，還是保有原本生活機能的空間，不要引進新的活動，除了增加些許餐飲或地方特色工坊。
7. 建議瓊林聚落第三圈外圍緩衝用地，還是保有原本生活機能的空間。

表 4-6 民宿業者訪談相關意見表

項目	比例%
停車空間的需求	100
餐飲小吃的需求	100
照明設施的需求	50
公共廁所的需求	50
垃圾桶的需求	50
休憩座椅的需求	50
生活發展用地，保有原本生活機能的空間，除增加餐飲或地方特色工坊	100
外圍緩衝用地保有原本生活機能的空間	100

第二節 聚落空間使用分析

在第三章第二節中，本計畫已針對瓊林聚落之土地使用現況及管制進行完整的說明。本節內容則進一步調查與觀察聚落居民於聚落公共空間中之活動與行為，藉由探討居民於之各類空間之活動情形，掌握聚落居民與空間互動的特性，以作為後續公共空間規劃之基礎。

一、瓊林聚落土地空間結構

(一) 聚落建築群特性

金門傳統聚落之景觀元素，大致可由信仰祭祀空間之寺廟、宗祠，私有民居建築及公共空間設施如宮廟前埕、巷道、水井、水池、風獅爺及田園等組成，並以此為本研究聚落景觀特色之基礎。瓊林聚落建築群遵循宗族社會秩序排列，各甲頭以宗祠建築為核心，朝向相同，布局工整。傳統建築數量龐大、密集，形成聚落最具風貌之特色。聚落空間結構則由民宅、坑道、民宅前庭半公共空間、廟埕公共空間組成，民宅為居民私密日常生活養兒育女之處，屬於私人活動空間，坑道為軍事設備屬限制性空間，民宅前庭為近親家屬連絡交誼場所，聚落空間由小至大，由私密至開放，活動由弱漸強。聚落民眾的生活重心由內至外參與宗族公共事務，藉由宗祠公共空間進行整合、辦理祭儀及協調聚落內議題。這些宗祠群不僅為祭祀空間，更是聚落配置、發展及無形文化代表的核心建築，對全聚落具代表性意義。(本段文字引用國家文化資產網, 2023)

(二) 公共空間

依前述聚落空間特性，本計畫即以公共空間作為調查主題，瓊林聚落現有公共空間包含里辦公室前的廣場、北風獅爺廣場、公共設施地區、道路、河流以及住宅空間內日常活動空間等。

瓊林聚落主要戶外空間包含公共廣場空間、生活開放空間、街道空間、綠地/綠帶空間、藍帶水岸空間、停車空間以及宗祠空間等七類，下列將說明七類空間內容進行說明。

1. 公共廣場空間

公共廣場主要提供聚落內大型活動之使用，並於災害發生時的防災避難空間，如里辦公室前廣場、保護廟前廣場、忠義廟前廣場、孚濟廟前廣場等。其使用現況請參見表 4-7，其空間分布位置請參見圖 4-1。

表 4-7 公共廣場空間表

編號	空間名稱	編號	空間名稱
1	里辦公室前廣場	2	保護廟前廣場
			
編號	空間名稱	編號	空間名稱
3	忠義廟前廣場	4	孚濟廟前廣場
			
編號	空間名稱	編號	空間名稱
5	萬祠宮前廣場	6	印月池旁廣場
			

拍攝時間：2023/05/24

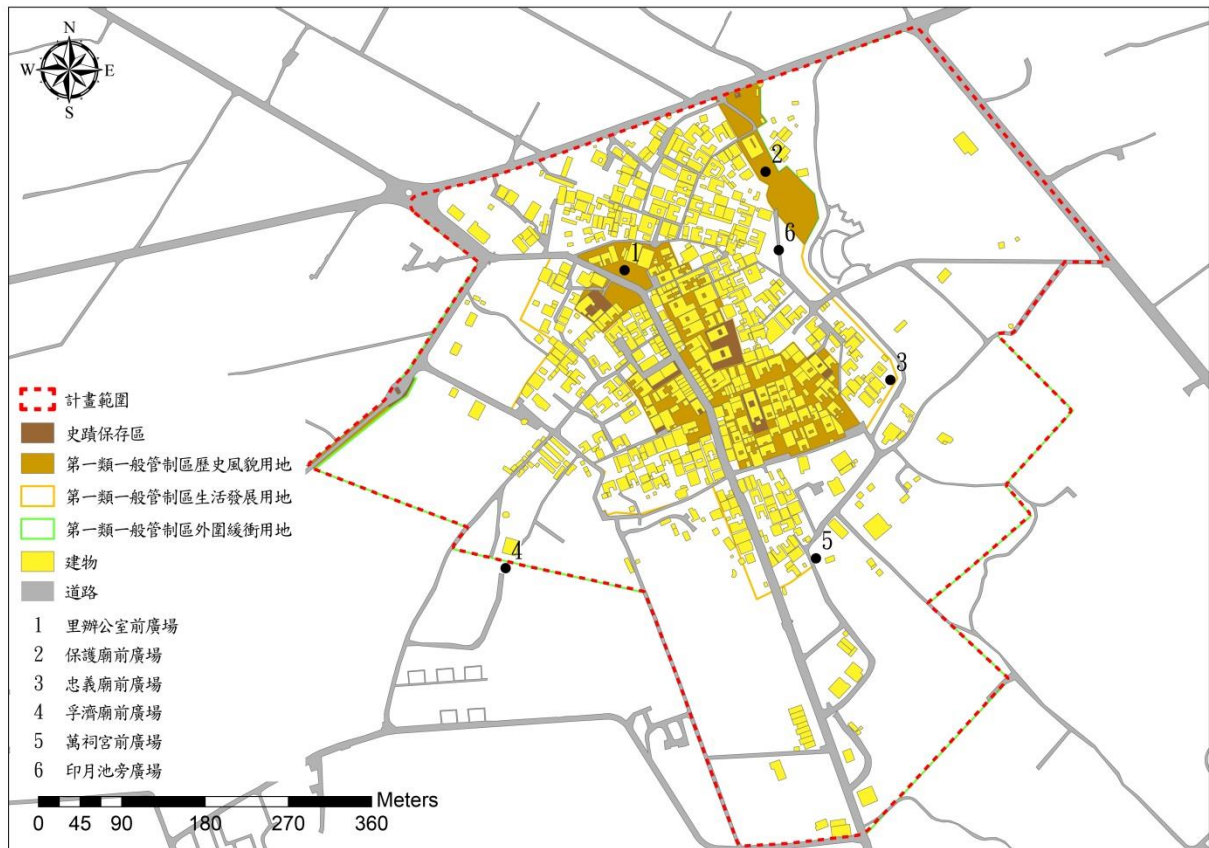


圖 4-1 公共廣場空間點位圖

2. 公共生活空間

公共生活空間主要提供聚落居民日常聚集交流之使用，包括里辦公室、各個宗祠、籃球場及兒童遊戲場。其中，里辦公室為居民共餐地點，但近年疫情爆發已經改成供餐便當。其使用現況請參見表 4-8、表 4-9、表 4-10，空間分布位置請參見圖 4-2。

表 4-8 公共生活空間表 (1)

編號	空間名稱	編號	空間名稱
1	里辦公室	2	六世宗祠 (前庭房)
			
編號	空間名稱	編號	空間名稱
3	六世宗祠 (竹溪) 兼瓊林老人會		
			

拍攝時間：2023/05/24

表 4-9 公共生活空間表 (2)

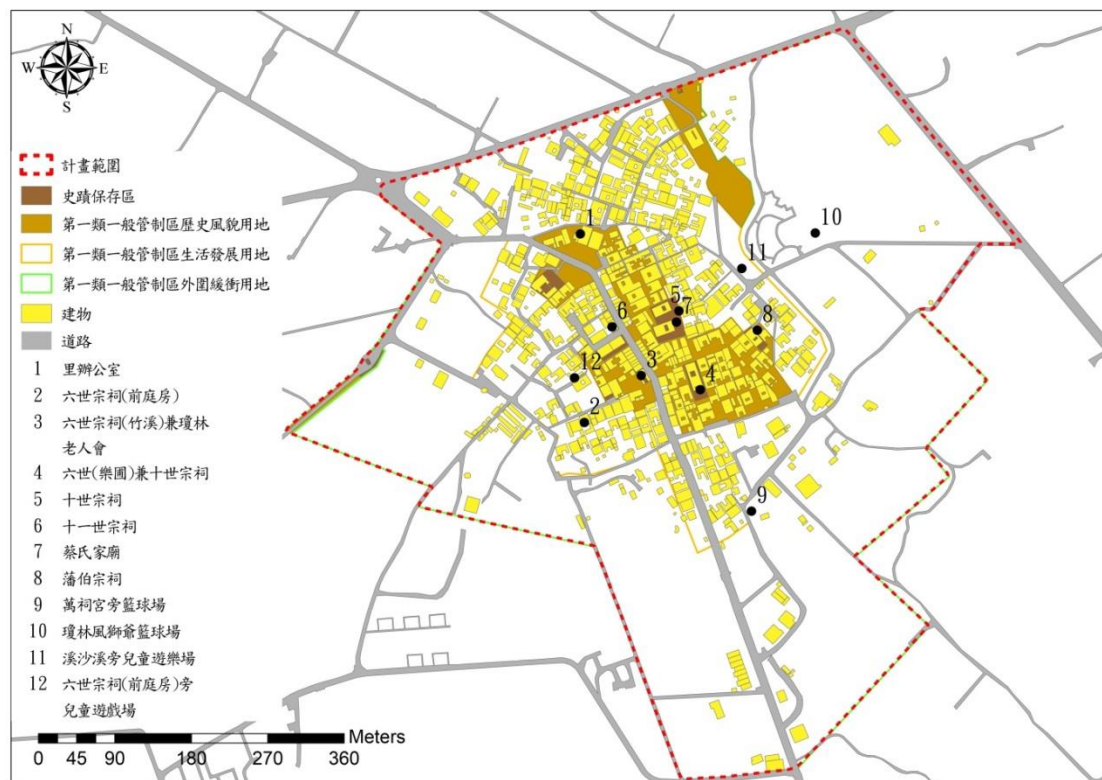
編號	空間名稱	編號	空間名稱
4	六世 (樂圃) 兼十世宗祠	5	十世宗祠
			
編號	空間名稱	編號	空間名稱
6	十一世宗祠	7	蔡氏家廟
			
編號	空間名稱	編號	空間名稱
8	藩伯宗祠	9	萬祠宮旁籃球場
			

拍攝時間：2023/05/24

表 4-10 公共生活空間表 (3)

編號	空間名稱	編號	空間名稱
10	瓊林風獅爺 籃球場	11	溪沙溪旁 兒童遊樂場
			
編號	空間名稱		
12	六世宗祠 (前庭房) 旁兒童遊戲場		
			

拍攝時間：2023/05/24



3.街道空間

街道空間主要為聚落中巷道與聚落主要道路瓊義路，街道家具的部分大多為了居民設計，讓居民能夠坐在道路旁休息聊天，並無為了觀光客特別設置之街道家具。其使用現況請參見表 4-11 與表 4-12。

表 4-11 瓊林主要道路與街道家具表

編號	空間名稱	編號	街道家具名稱
1	瓊義路	2	瓊義路燈
			
編號	空間名稱	編號	街道家具名稱
3	石桌椅	2	街邊座椅
			

拍攝時間：2023/05/23

表 4-12 瓊義路街道家具數量整理表

街道家具	數量
路燈	21 座
石桌椅	7 組
椅子	31 座

(三) 綠地/綠帶空間

瓊林聚落主要綠帶空間為瓊林苑，瓊林苑坐落於瓊林聚落東北角，最早時期為民間農地；軍隊曾駐紮此地，故為營區、戰壕、防空洞。而後闢為新魚池，環植樹林，但是年久失管，後淪為垃圾場。後瓊林運動公園於民國九十三年始工，民國九十四年夏竣成，更名為瓊林苑，現為瓊林聚落最主要綠色地帶。其使用現況請參見圖 4-3、空間分布位置請參見圖 4-4。



圖 4-3 瓊林苑現況照片

拍攝時間：2023/05/24

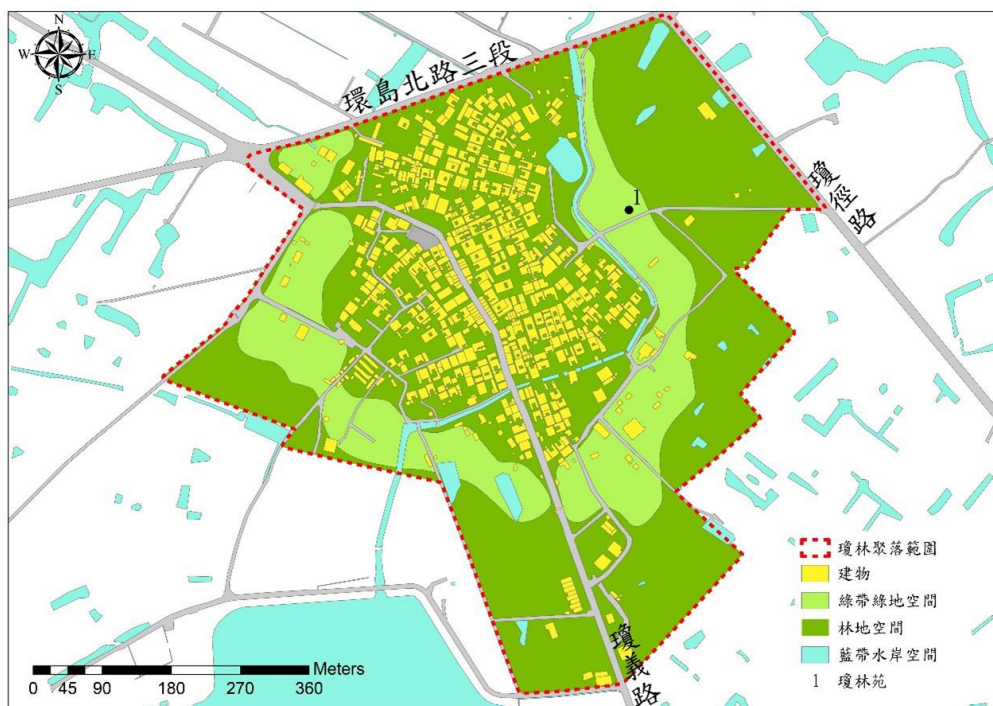


圖 4-4 綠帶空間點位圖

(四) 藍帶水岸空間

瓊林聚落藍帶水岸空間主要為聚落南側的「溪沙溪」，瓊林水庫則為瓊林聚落重要集水區，常做為居民散步運動空間。其使用現況請參見表 4-13、空間分布位置請參見圖 4-5。

表 4-13 藍帶水岸空間表

編號		空間名稱	
1		溪沙溪	
			
編號	空間名稱	編號	街道家具名稱
2	印月池	3	瓊林水庫
			

拍攝時間：2023/05/24



圖 4-5 藍帶空間點位圖

(五) 停車空間

聚落內居民停車習慣大多停放在建築之間的小廣場空間，機車則是家門口。其現況請參見表 4-14。

表 4-14 重點停車空間一覽表

編號	空間名稱	編號	空間名稱
1	里辦公室前停車空間	2	瓊林風獅爺停車空間
			
服務對象	遊客（大客車、小客車） 居民（小客車、機車）	服務對象	遊客（大客車）
編號		空間名稱	
3		居民常態停車空間示意	
			
			
服務對象		居民（小客車、機車）	

拍攝時間：2023/05/24

（六）宗祠空間

聚落民眾的生活重心由內至外參與宗族公共事務，藉由宗祠公共空間進行整合、辦理祭儀及協調聚落內議題。這些宗祠群不僅為祭祀空間，更是聚落配置、發展及無形文化代表的核心建築，對全聚落具代表性意義。2017年起文化局辦理「再造歷史現場—瓊林蔡氏千年風華再現」專案，其中以「瓊林百年蔡氏家宴—風華再現」為主要推動瓊林宴文化傳承之主題。現今，宗祠平時只開放側門，在祭祖或是結婚等大日子才會開放正門，並且宴席。其現況請參見圖 4-6。



圖 4-6 藩伯宗祠祭祖辦桌

拍攝時間：2023/05/24

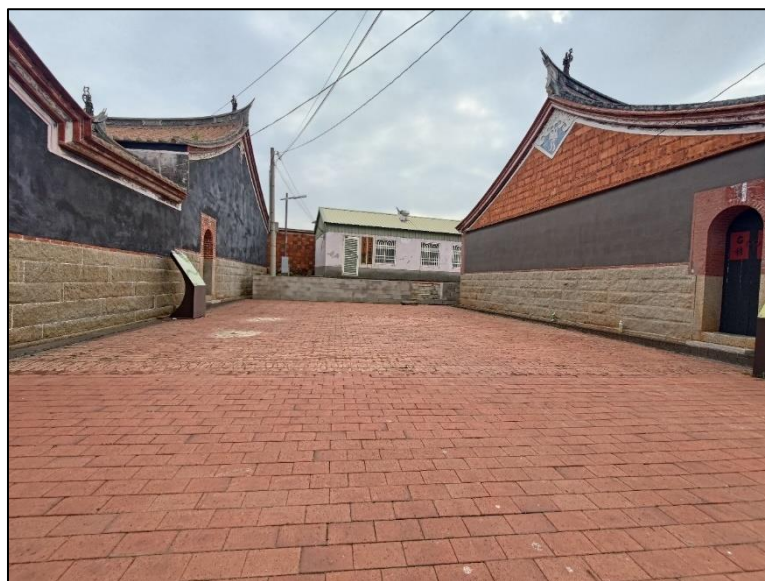


圖 4-7 瓊林宴舉辦場地（蔡氏家廟與十世家廟中間廣場）

拍攝時間：2023/05/24

二、空間行為分析

(一)公共空間行為

1.公共廣場空間

(1) 平日

在公共廣場空間中里辦公室前廣場為較多居民會經過，辦理公務的地方；保護廟前廣場，因附近的停車空間，所以為大多數觀光客初入瓊林的空間，大多停留 10-20 分鐘，且因保護廟廣場腹地很大，所以有些許老年人口會於晚上在附近散步運動。平日公共廣場空間行為請參見表 4-15。

表 4-15 平日公共廣場空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
里辦公室前廣場	08:00	老年	2	4	產業活動 (曬地瓜乾)
	12:15	青年	1	-	聊天、吃飯
		壯年	1	2	
		老年	2	-	
保護廟前廣場	09:00	青年	1	-	觀光團導覽
		老年	3	7	
	16:45	壯年	3	3	觀光
	19:05	幼年	-	1	聊天、運動
		老年	2	2	
忠義廟前廣場	16:30	老年	2	-	祭拜、運動
	19:15	老年	4	-	清掃、聊天

紀錄時間：112 年 5 月 25 日

(2) 假日

除與平日狀況大致相同之外，另外里辦公室前廣場不定期會舉辦體操教學課程，主要為教導年長者如何伸展身體的課程，晚上也有些許幼童及其家長會前往此處運動，如跳繩、打籃球……等，里辦公室前廣場是居民夜晚運動的去處之一。假日公共廣場空間行為請參見表 4-16。

表 4-16 假日公共廣場空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
保護廟前廣場	08：40	老人	1	1	祭祀
		青年	-	2	
	14：08	壯年	4	1	觀光團導覽
		青年	-	2	
	19：10	老人	1	-	散步
		壯年	1	-	休憩
里辦公室前廣場	19：30	老人	2	12	體操教學
		壯年	0	2	
		幼年	1	0	運動

紀錄時間：112 年 5 月 27 日

2. 公共生活空間

(1) 平日

公務機關通常為辦公人員常駐，宗祠則以觀光客觀光為主，而因宗祠平時只開側門，所以觀光客較少注意能夠進入參觀，停留時間約十分鐘，且蔡氏家廟、十世宗祠、十一世宗祠及藩伯宗祠平時除了祭祖或大型活動以外並沒有開放，所以停留時間更短約五分鐘。瓊林風獅爺籃球場平日四個時段只有四位中年婦女在此聊天，且並無照明，整體使用率極低。平日公共生活空間行為請參見表 4-17。

表 4-17 平日公共生活空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
里辦公室	08：00	老年	1	1	公務處理
	16：00	壯年	-	3	公務、聊天
民防館	08：00	老年	1	-	公務處理
	12：45	壯年	5	5	觀光
	16：05	青年	-	1	觀光
六世宗祠（竹溪） 兼瓊林老人會	16：20	老年	15	-	休閒活動、聊天
十世宗祠	12：50	壯年	5	5	觀光
蔡氏家廟	12：50	壯年	5	5	觀光
	19：25	老年	-	2	散步、聊天
藩伯宗祠	08：47	壯年	2	-	衛生局清消
瓊林風獅爺籃球場	19：30	中年	-	4	聊天

(2) 假日

公務機關假日較多遊客前去詢問旅遊相關問題；宗祠部分則以觀光為主，遊客大概會參觀 5-10 分鐘離開；瓊林風獅爺籃球場假日僅有兩位中年男子在此散步；六世宗祠（前庭房）旁兒童遊戲場，假日則有許多親子會前往遊玩。假日公共生活空間行為請參見表 4-18。

表 4-18 假日公共生活空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
里辦公室	16:36	老人	-	2	聊天
民防館	08:54	壯年	1	-	觀光
	16:30	壯年	1	1	觀光
	16:00	老人	-	3	
六世宗祠（竹溪） 兼瓊林老人會	16:21	老人	5	-	休閒活動、聊天
六氏宗祠	08:50	老人	4	6	觀光團導覽
六世宗祠（前庭房）旁 兒童遊戲場	16:19	壯年	1	1	遊憩、聊天
		幼年	-	2	
	16:55	老人	1	1	
		幼年	-	2	
	19:20	壯年	1	3	遊憩、聊天
		幼年	3	3	
瓊林風獅爺籃球場	16:11	老人	1	-	運動
	16:50	壯年	1	-	

紀錄時間：112 年 5 月 27 日

3.街道空間

(1) 平日

瓊義路上有許多街道家具，椅子就有高達 31 座，平日早上中午下午時段因天氣因素並無人使用，平日晚上時段則有行為人乘坐聊天，行為時間約為三十分鐘。平日街道空間行為請參見 表 4-19。

表 4-19 平日街道空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
瓊義路	08:30	青年	1	-	搭公車
		老人	-	1	
	08:40	青年	1	-	
		老人	-	1	
	19:45	幼年	-	1	運動、聊天
		青年	3	-	
		壯年	-	2	
		老年	-	3	

紀錄時間：112 年 5 月 25 日

(2) 假日

假日時段僅有零星居民匯聚在瓊義路上的街道家具聊天，時間則以下午和晚上為主。假日街道空間行為請參見表 4-20。

表 4-20 假日街道空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
瓊義路	08:35	老人	-	1	街頭攝影
	08:37	壯年	3	1	搭公車
	12:44	壯年	1	1	搭公車
	12:48	青年	2	-	搭公車
	16:56	青年	-	2	聊天
		壯年	-	1	
	19:15	老人	1	1	散步
		幼年	1	-	
19:25	老人	-	2	聊天	

紀錄時間：112 年 5 月 27 日

4.綠地/綠帶空間

(1) 平日

平日瓊林苑基本沒有使用者，調查日當天（5/25）為定期除草。請參見表 4-21。

表 4-21 平日綠帶空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
瓊林苑	08:16	壯年	1	-	除草

紀錄時間：112 年 5 月 25 日

(2) 假日

調查假日當日（5/27）並無人使用。

整體而言，根據調查資料分析，瓊林苑之使用率極低。

5.藍帶水岸空間

(1) 平日

平日瓊林水庫因天氣因素只有晚上時段有行為人，但因瓊林水庫並無照明，在附近運動有一定危險性。平日藍帶空間請參見表 4-22。

表 4-22 平日藍帶空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
水庫	19:20	幼年	-	1	運動
		青年	5	-	
		壯年	1	-	
		老年	-	2	

紀錄時間：112 年 5 月 25 日

(2) 假日

假日民眾主要在此運動或遊玩並觀賞水庫風光。假日藍帶空間請參見表 4-23。

表 4-23 假日藍帶空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
瓊林水庫	08:25	壯年	1	-	遊憩
		青年	3	-	運動
	12:19	壯年	1	-	吃飯

紀錄時間：112 年 5 月 27 日

6. 停車空間

(1) 平日

較常使用的停車區位為里辦公室前廣場、停車空間及瓊林風獅爺停車空間；里辦公室前廣場、停車場較多居民使用，觀光客大多為散客才會使用以上停車空間；瓊林風獅爺則為觀光團客常使用之停車空間。平日停車空間請參見表 4-24。

表 4-24 平日停車空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
瓊林風獅爺停車空間	08:55	青年	1	-	觀光團導覽停車
		老年	3	7	
	16:40	壯年	3	3	觀光停車
里辦公室前停車空間	12:45	壯年	5	5	觀光
	16:05	青年	-	1	觀光、停車

(2) 假日

除停車之行為外，瓊林風獅爺停車空間裡有座瓊林風獅爺，因此有許多遊客前來朝聖，而里辦公室前停車空間則有瓊林聚落地圖，因此有許多導覽員會選擇在此區介紹瓊林聚落。假日停車空間請參見表 4-25。

表 4- 25 假日停車空間行為紀錄綜整表

空間名稱	時間	行為人年齡段	男性人數	女性人數	行為人活動內容
瓊林風獅 爺停車空 間	12：00	青年	2	1	觀光
	12：40	壯年	2	2	
		青年	-	2	
	16：45	青年	-	1	旅遊
	19：06	青年	4	1	聊天
里辦公室 前停車空 間	16：38	青年	2	2	觀光團導覽
		壯年	10	10	
	19：45	壯年	1	-	運動
		幼年	1	3	

紀錄時間為：112 年 5 月 27 日

(二)空間需求

由前述使用行為及訪談紀錄結果彙整，瓊林聚落之公共空間需求包括：

- 1.社區活動中心：目前聚落內雖有多個集會場所，唯其空間較小，功能性較不足，如能建設一社區活動中心，應可滿足聚落居民各項活動需求。
- 2.休憩空間：現況有瓊林苑可提供休憩空間，但使用率不高，其原因應為區位較為偏遠，建議可於適當區位提供小型休憩空間。
- 3.停車空間：基於停車現況較為凌亂，未來應集中規劃居民停車場，為聚落創造友善之人行動及符合聚落意象之空間景觀。此外，建議設立大客車停車位，以利觀光團客之進出並能適當管制車行動線，並避免損害聚落廣場或道路鋪面。
- 4.公廁：聚落目前公廁提供量稍顯不足，對於居民及觀光客較不方便，未來如設立社區活動中心則可一併解決此需求。
- 5.照明設施，如瓊林風獅爺籃球場、瓊林窯燒紅磚牆、及聚落內部份區域，可考慮設置照明設施。

第三節 瓊林傳統聚落保存機制探討

金門國家公園內之聚落風貌及建築景觀深具歷史及文化價值，故金門國家公園計畫以不同於傳統古蹟保存以單體建築為主體的作法，改採「區塊保存」的方式，將聚落劃分不同的分區實施管理，亦即研擬第一類一般管制區細部計畫，來進行聚落保存；現行第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書中針對土地使用及聚落建築設計提出管制要點。相關審議則規定於「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」及「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」。

本節內容即就現行之保存機制進行說明，並與「金門特定區計畫」及「文化資產保存法」之相關規定進行比較。其中，保存機制係由三個要項組成，包括法令管制機制、審議機制及獎勵補助機制。

一、法令管制機制

（一）土地使用分區管制

金門國家公園計畫依國家公園法第 12 條規定，在考量地區資源特性等現況劃分為特別景觀區、史蹟保存區、遊憩區、及一般管制區等四種分區。其中一般管制區再細分為第一類一般管制區及第二類一般管制區，第一類一般管制區即以維護既有建築風貌為主旨，將 12 處傳統聚落範圍劃設為該分區；再依照土地使用特性，細劃為歷史風貌用地，生活發展用地及外圍緩衝用地，各用地之劃設目的、計畫構想、劃設原則及使用用途如表 4-26、表 4-27 所示。

表 4-26 金門國家公園第一類一般管制區土地使用分區計畫內容 (1)

使用分區	歷史風貌用地	生活發展用地	外圍緩衝用地
劃設目的	<p>維繫並保存聚落內具地域特色之傳統建物群以及其地景空間，並管制其原有形貌及維持現有用強度，以保有既有之空間特性及建築風貌。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 聚落範圍內建築物密集分佈之地區，以保持聚完整性為主，並為積極導引聚落傳統風貌發展而劃設。 2 在維持傳統聚落發展組織紋理的前提下，將聚落及居住範圍內之空地或待發展區，劃設作為近程居民住宅發展使用。 3 考量地區居民生活及未來旅遊服務所需之公共空間與設施予以劃設，並指定其用途。 4 考量地區居民生活及旅遊服務所需道路及附屬設施、植栽、廣場即可作為永久性空地使用者，並協調確定其用途。 	<ol style="list-style-type: none"> 1 聚落邊緣之發展區，提供未來聚落成長時所需的生活用地，以維持聚落所在及週邊地景之完整性，並考量居民住宅長期發展需求，或亦為規劃容積移轉移入基地之需求劃設。 2 聚落外圍既存之農林漁牧用地，以維持原有使用為主，乃為考量傳統聚落與地景之完整性及緩衝性而劃設。 3 考量地區居民生活及未來旅遊服務所需之公共空間與設施予以劃設，並協調確定其用途。 4 考量地區居民生活及旅遊服務所需道路及附屬設施、植栽、廣場即可作為永久性空地使用者，並協調確定其用途。
計畫構想	<p>保存已具特色或傳統風貌之建物及空間元素，並兼顧積極導引復原傳統建物及鋪面樣式，以建構具傳統特色的聚落生活環境與形貌，為優先獎勵及示範區域。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為保存既有傳統建物之風貌完整形式，避免新式建築導入聚落核心而劃設。 2. 乃為配合未來聚落之發展需求及有限度強化用地內既有生活發展模式，並考量整體聚落紋理的原則而規劃之。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 維持邊緣帶之完整地貌，並以適當植栽綠化以保育景觀，並闢設步道等簡易設施，以提供居民生活所需之各項設施及住宅為主。 2. 維持原有使用為主，維繫地區整體風貌。
劃設原則	<ol style="list-style-type: none"> 1. 具保存價值之建築群組。 2. 宗祠、家廟、廣場等重要元素及空間軸線。 3. 聚落動線及節點周邊相關之開放空間及重要地景。 4. 傳統聚落內部重要公共空間，如水井、埕、廣場具特色巷弄空間及其兩側建物等。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合聚落內已興建建築物之地區，以保持聚落完整性之程度而劃設，然避免其劃設規模過大，致破壞傳統聚落之紋理。 2. 聚落內較不具特色之建物或適當規模的原有空置，考量居民現階段居住及生活需求，提供作為新建建築使用，以聚落建築群簇邊緣地區為主要之劃設範圍。 3. 提供作為道路公共停車場、廣場，強化聚落聯外道路系統，建議以既有道路及周邊為主要劃設區域。 4. 以不妨礙聚落居住空間，其劃設地點應與計畫道路易於串接。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以外圍林地及田地、原野之地區為主，儘量劃設於聚落主要道路之外圍周邊地區。 2. 以不致影響聚落風貌景觀之地區為主。 3. 提供作為污水處理設施、公共設備等使用為主，建議劃設於聚落周邊未發展區。 4. 提供作為道路公共停車場、廣場，強化聚落聯外道路系統，建議以既有道路及周邊為主要劃設區域。 5. 以不妨礙聚落居住空間，其劃設地點應與計畫道路易於串接。 6. 聚落附近水塘及其周邊綠地應妥善保留提供作為地區生態保育為主，並藉以維持區內重要傳統建築聚落之空間層次感。

表 4-27 金門國家公園第一類一般管制區土地使用分區計畫內容 (2)

使用分區	歷史風貌用地	生活發展用地	外圍緩衝用地
使用用途	1.住宅。 2.公共服務設施。 3.宗祠及宗教設施：如宗祠、寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物等。 4.教育設施：如托兒所、幼稚園及學術研究機構等。 5.社教設施：如圖書館、歷史文物館、陳列館、紀念性建築物等。 6.文康設施：如集會場所、里民及社區活動中心等。 7.社區遊憩設施：如社區公園、兒童遊樂場、籃球場等。 8.醫療保健服務業：如診所、藥局等。 9.日常用品零售業：如飲食品、日用雜貨、糧食、服飾用品、日常用品五金等。 10.一般零售業：如中西藥品、書籍、紙張、文具、體育用品、家具、裝潢、木器、藤器、水電、電氣、自行車、古玩、藝品、鮮花、禮品、鐘錶眼鏡、照相器材、縫紉、茶葉、園藝等。 11.日常服務業：如理髮、美容、照相、裁縫、織補、皮鞋修補、茶館、咖啡館、小吃店等。 12.一般服務業：如裱褙、木工、家具修理業等。 13.自由職業事務所：如律師、建築師、會計師、技師、工程及技術服務、代書、文化藝術工作室等。 14.其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者。		以維持既有農、林、漁、牧使用為主，其建築物除做住宅、公共服務設施及農業生產必要設施使用外，其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者，得為觀光產業、農特產品展售等使用。但依本要點申請整體開發許可相關規定之外圍緩衝用地，得比照本要點第四點規定之容許使用項目用途。

資料來源：金門國家公園管理處，「金門國家公園第一類一般管制區細部計畫」書，2006；金門國家公園管理處「金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）」書，2017；本計畫整理。

(二) 建築管理機制

依「金門國家公園保護利用管制原則」規定，第一類一般管制區依各聚落特性，由金門國家公園管理處分別研擬細部計畫與建築設計規範，依各聚落特性，依照「歷史風貌用地」、「生活發展用地」、「外圍緩衝用地」實施建蔽率、建築高度、建築材料、外型景觀等各項建築管理規定，如表 4-28 所示。

表 4-28 金門國家公園第一類一般管制區建築管理規定

使用分區	歷史風貌用地	生活發展用地	外圍緩衝用地
定義	為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區持有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。	為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民善生活空間需求。	為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供本計畫成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間，其土地開發需以整體開發為原則，並作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉接受基地。
建築管理規定	<p>(1) 原有傳統建築以原貌修繕為原則，但有助於聚落整體風貌或地景改善者，得准予拆除並做修建、改建、增建或新建，且均應符合傳統建築之形式、材料、語彙與高度。</p> <p>(2) 原有空地以原貌維持為原則，如不妨礙公共交通與安全或有助於促進整體生活機能者，得准予興建，但其建築形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。</p> <p>(3) 為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積180%建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</p> <p>(4) 既有合法現代建築倘有助於整體風貌或地景改善，得准予拆除或重建。全棟拆除者，依前項之容積移轉規定處理；部分拆除者，其未使用之合法容積未達基地面積180%之部分，可申請建築容積移轉。</p> <p>(5) 前述建築許可，管理處應提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。</p>	<p>(1) 原有傳統建築物得依原貌修建或改建；如採紅瓦斜屋頂並符合聚落風貌設計者，經管理處審查許可，得在不超過原有基層面積三分之二及簷高七公尺原則下增建第二層樓。</p> <p>(2) 原有空地及非傳統建築之建築物新建、增建及改建，其最大建蔽率60%、最大容積率180%、建築高度不得超過三層樓及簷高一〇點五公尺並不得另設屋突，其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統聚落整體風貌。</p> <p>(3) 新建建築物之基地毗鄰歷史風貌用地者，其建築形式應採紅瓦斜屋頂並具傳統建築語彙。</p> <p>(4) 可建築空地或類屋依傳統建築原貌重建或修復，其未使用之合法容積未達基地面積180%之部分，得申請建築容積移轉。</p> <p>(5) 為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積180%建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</p> <p>(6) 上述建築許可，管理處得提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。</p>	<p>(1) 原有合法建築物之新建、增建、改建及修建可採原建築面積或最大建蔽率40%，高度不得超過三層樓或簷高一〇點五公尺，且最大建築基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三百五十平方公尺，第三層建築面積不得超過基層建築面積三分之二，且應採斜屋頂並不得另設屋突。</p> <p>(2) 申請農舍建築及集村興建者得準用「金門國家公園保護利用管制原則」第六點第三款規定，但其不得做為容積移轉之接受基地。</p> <p>(3) 作為歷史風貌用地或生活發展用地之建築容積獎勵接受基地時，建築物最大容積率得提高至180%、建築高度得提高至一〇點五公尺，其建築應採紅瓦斜屋頂並不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於八公尺。</p> <p>(4) 建築物新建、增建及改建，以整體開發為原則，並應自行負擔百分之三十公共設施用地及依「金門國家公園計畫外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」，提出開發計畫及相關文件，其建築物最大建蔽率60%、最大容積率120%、建築高度不得超過二層樓及簷高七公尺並不得另設屋突，其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統聚落整體風貌。</p> <p>(5) 新建建築之座向及建築線應配合聚落整體景觀或既有脈絡，並應預留公共設施所需用地，以達本區整體和諧發展並符合傳統聚落建築特色。其建築審查應由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。</p>
其他規定	<p>1. 前述建築物屬新、增、改建者，其外觀色彩應與環境協調，外牆應採用配合當地景觀之材質；其法定空地應保留二分之一以上之透水性鋪面或植栽綠化。</p> <p>2. 為資源保育、展示、國防及公共建設必要之建築物或設施，其造形與色彩應配合傳統聚落整體景觀，但經由管理處審查許可者得不受此限。</p>		
其他規定	<p>(六) 歷史風貌用地及生活發展用地內之傳統建築依原貌完整修復完成且承諾永久保存者，所有權人及其直系血親在當地設籍二年以上，因子女結婚或人口自然增加分戶需要，得於外圍緩衝用地內適當基地建築住宅使用，每一申請戶以一棟為限，但其建築物最大建蔽率60%、高度不得超過二層樓及簷高七公尺、建築總樓地板面積不得超過一百六十五平方公尺，並應採傳統建築形式及紅瓦斜屋頂且不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於八公尺，並依本要點第三點第四款規定辦理。</p> <p>(七) 本計畫經文化資產主管機關依法登錄公告之「聚落建築群」文化資產，其建築及使用除依本要點規定外，並應遵循下列事項：</p> <p>1. 「古蹟」及「歷史建築」文化資產之增建、改建及修建，由文化資產主管機關依法審查。</p> <p>2. 傳統建築之增建、改建及修建，由管理處審查，必要時邀請文化資產主管機關聯席審查。</p> <p>(八) 前述「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」及「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」之組成及審議規範由管理處另定之。</p>		

二、審議機制

為執行前述法規，金門國家公園成立金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢會，並配合制定「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」及「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範審議」，相關審議機制包括：

(一) 建築物規範範圍

1. 歷史風貌用地原有傳統建築之修建、改建、增建或新建者；
2. 歷史風貌用地及生活發展用地原有空地新建者；
3. 外圍緩衝用地接受容積移轉新建及依「該要點」第六點新建，其建築配合聚落整體景觀或既有脈絡之建築審議者；
4. 外圍緩衝用地整體開發許可審議者；
5. 依文化資產保存法登錄公告之「聚落建築群」增建、改建及修建許可審議者。

(二) 新建建築或整體開發審議

歷史風貌用地及生活發展用地之建築審議或外圍緩衝用地之新建建築或整體開發審議，依下列 5 點原則辦理：

1. 依據金門國家公園管理處保存維護傳統建築設計基準審議。
2. 建築形式及高度應與聚落歷史脈絡與紋理相合，建築材料、語彙、色彩應與傳統建築相同或相近，且不得妨礙公共交通、安全、衛生或景觀。
3. 其建築應有助於促進整體生活機能或地景改善，且符合傳統建築整體風貌。
4. 整體開發應維持原有森林綠地水系完整，有栗喉蜂虎、水獺等重要物種分布區域，不得納入整體開發基地範圍，如位於生活發展用地及歷史風貌用地，則以容積移轉為原則。
5. 外圍緩衝用地整體開發依據「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範審議」。

(三) 送出基地之容積移轉及接受基地之新建建築事項

依下列 8 點原則審議：

1. 送出基地之建築物因毀損致失去原有風貌、主構件解體或滅失者，得不准予容積移轉新建建築；送出基地之可建築空地，未維持作空地使用者，亦同。
2. 接受基地新建建築有下列情形者，經修正始得准予建築：
 - (1) 建物之座向、建築線、平面配置及規劃，與傳統聚落紋理及風俗民情未合者。
 - (2) 建物之外觀未能與聚落景觀調和者。
 - (3) 公共設施配置、造型、生態、景觀、防災、管理維護等項目未符聚落景觀、公眾使用、公共安全、環境保護或整體發展者。
3. 接受基地面積廣大以整體開發申請者，須依據「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」申請，其接受基地建築物最大容積率得由原百分之一百二十最多提高至百分之一百八十，並依審議決議辦理。
4. 除整體開發申請基地外，接受基地應自行負擔 30%公共設施所需用地，接受基地內既存道路、廣場應予保存及無償開放供公眾使用，並得列入公共設施所需用地計算。
5. 公共設施由土地所有權人向管理處申請許可後施設。
6. 公共設施所需用地之提供位置應完整，以利公眾使用。開發基地老樹、重要動植物分布棲地應予保存、表土土壤應予移置、必要水系通路濕地生態維護原生育功能。整體開發基地內之公共設施除應配合整體規劃外，需於公共設施興闢完成後將土地產權移轉為公有。
7. 依「該要點」第六點申請於外圍緩衝用地之可建築用地建築住宅者，以傳統建築所有權人為申請人，傳統建築無產權登記者，以該建築座落之土地所有權人為申請人，適用「該要點」第四點及第一款至第六款規定。
8. 子女結婚分戶需提出「該要點」第七款申請者，以該結婚子女為起造人，且該結婚子女與其配偶及同一戶內未成年子女均以無自用住宅為限。

三、獎勵補助機制

(一) 國家公園園區新建建築物美化補助措施

內政部為重視各國家公園地域環境景觀特色，維持園區聚落、建築人文景觀與自然景觀整體之諧調，補助在各國家公園計畫區範圍內合法建築物之起造人或所有權人，制訂「國家公園管理處補助園區內建築物美化措施實施要點」(2003年3月修訂)，於各國家公園管理處指定之地區內依規定程序申請新建之建築物，並依「國家公園建築物設計規範」規定或配合綠建築、生態工法及污染防制理念，其設計圖說經管理處審查合格，且依法取得建築執照者；原有合法建築物之增建、改建、修建得比照辦理，每案補助額度以不超過新臺幣20萬元為原則。

(二) 維護傳統建築風貌獎勵補助措施

金管處依據金門國家公園計畫，為鼓勵國家公園區內居民參與保存維護傳統建築風貌，使聚落文化得以永續發展，於1999年制定「金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點」(2019年10月修訂)。獎勵補助對象係有四種申請人，分別為建築物所有權人、土地所有權人、建築物代管人、以及土地代管人。其獎勵補助適用範圍有二：一為傳統閩南式建築及具地方特色之華洋混合建築，建築依原樣修復者，得補助所需工料經費，其補助分為屋頂、外牆、地坪、其他等項目，且申請人自籌款不得低於補助項目總工程費百分之五十，補助上限為新臺幣三百萬元。另一為結合傳統建築語彙，並符合聚落整體風貌之新建、增建、改建或修建之建築，建築之新建、增建、改建或修建，得補助所需工料經費，其補助分為屋頂、外牆、地坪、其他等項目，且申請人自籌款不得低於補助項目總工程費百分之五十，補助上限為新臺幣八十萬元。

表 4-29 金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵一覽表

依據法令	國家公園管理處 補助園區內建築 物美化措施實施 要點	金門國家公園維護傳統建築 風貌獎勵補助實施要點	金門國家公園第一類一般管制區 建築管理規定		
獎勵補助 對象	建築物之新建、增 建、改建、修建依「國 家公園建築物設計 規範」規定或配合綠 建築、生態工法及污 染防制理念。	1. 傳統閩南式建築及其地 方特色之華洋混合建築。 2. 結合傳統建築語彙，並符 合聚落整體風貌之新建、增 建、改建或修建之建築。	歷史風貌用地	生活發展用地	外圍緩衝用地
獎勵補助 金額	20 萬元	1. 傳統閩南式建築及其地 方特色之華洋混合建築補助 上限為新臺幣三百萬元。 2. 結合傳統建築語彙，並符 合聚落整體風貌，補助上限 為新臺幣八十萬元。	—	—	—

四、容積移轉機制

根據 2006 年制定之第一類一般管制區細部計畫，如表 4-30 容積率規定所示，「歷史風貌用地」所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可獲得容積移轉獎勵；獲得容積移轉獎勵者，可申請原保存基地面積 180% 建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。再者，既有合法現代建築倘有助於整體風貌或地景改善，得准予拆除或重建。全棟拆除者，依前項之容積移轉規定處理；部分拆除者，其未使用之合法容積未達基地面積 180% 之部分，可申請建築容積移轉。

「生活發展用地」中為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積 180% 建築容積移轉之獎勵。

「外圍緩衝用地」作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉獎勵承受基地時最大可達 180%。而當建築物新建、增建及改建時，以整體開發為原則，並應自行負擔 30% 公共設施用地及依「金門國家公園計

畫外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」，提出開發計畫及相關文件，其最大容積率 120%。

本計畫將民國 106 年～112 年的容積移轉案件整理為如表 4-31。個案資訊請參見附件 8。說明如下：

1.容積接受（移入）：

全部五個案例之容積接受（移入）基地皆屬外圍緩衝用地，總面積及有效面積皆為 5080.94 平方公尺。其用地別皆為外圍緩衝用地。

2.容積送出：

五個案例所接受之容積分別來自金湖鎮其他地段及金沙鎮山后段，總面積、有效面積及同意使用面積各為 3726.08 平方公尺、2948.73 平方公尺及 2472.76 平方公尺。其中來自金湖鎮其他地段包括小徑段 1 筆、瓊林村測段（重測前為瓊林段）10 筆，有效面積合計 1710.23 平方公尺；來自金沙鎮山后段 3 筆，有效面積合計 998.5 平方公尺。

在用地別部份，屬於歷史風貌用地的有效面積比例較高，佔了 1820.5 平方公尺，生活發展用地則有 908.8 平方公尺。

此五個案例顯示容積移轉可分次移轉係為成功之機制。故建議延續容積可分次移轉之機制。

表 4-30 金門國家公園容積移轉規定一覽表

依據法令	國家公園管理處 補助園區內建築 物美化措施實施 要點	金門國家公園維護 傳統建築風貌獎勵 補助實施要點	金門國家公園第一類一般管制區		
			歷史風貌用地	生活發展用地	外圍緩衝用地
容積移轉 獎勵法規	-	-	<p>1. 所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可獲得容積移轉獎勵。</p> <p>2. 獲得容積移轉獎勵者，可申請原保存基地面積 180% 建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</p> <p>3. 既有合法現代建築倘有助於整體風貌或地景改善，得准予拆除或重建。全棟拆除者，依前項之容積移轉規定處理；部分拆除者，其未使用之合法容積未達基地面積 180% 之部分，可申請建築容積移轉。</p>	<p>1. 建築物新建、增建、改建：最大 180%。</p> <p>2. 可建築空地或類屋依傳統建築原貌重建或修復，其未使用之合法容積未達基地面積 180% 之部分，得申請建築容積移轉。</p> <p>3. 為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積 180% 建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</p>	<p>1. 作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉獎勵承受基地時最大可達 180%。</p> <p>2. 建築物新建、增建及改建，以整體開發為原則，並應自行負擔百分之三十公共設施用地及依「金門國家公園計畫外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」，提出開發計畫及相關文件，其最大容積率 120%。</p>

註：-：無特別規定

表 4-31 容積移轉申請核准案件總表

	面積			區位（有效面積）			用地別（有效面積）		
	基地面積	有效面積	同意使用面積	瓊林段	金湖鎮其他段	金湖鎮以外	外圍緩衝用地	歷史風貌用地	生活發展用地
容積接受基地	5080.94	5080.94	-	5080.94	-	-	5080.94	-	-
容積送出基地	3266.65	2729.3	2492.92	-	1730.8	998.5	-	1820.5	908.8

面積單位：平方公尺

五、金門國家公園第一類一般管制區與金門特定區計畫自然村專用區土地 使用分區比較分析

本計畫與鄰近第二類一般管制區及金門特定區計畫之自然村專用區跟對面環島北路的農業區關係密切，故進行金門國家公園第一類一般管制區與金門特定區計畫自然村專用區之建管規定，以及金門國家公園第二類一般管制區與金門特定區計畫農業之建築管理規定、以及容積獎勵及移轉規範比較，詳細表 4-32 與表 4-33。

表 4-32 金門國家公園第一類一般管制區與金門特定區計畫自然村專用區之建管規定比較表

	金門國家公園 第一類一般管制區			金門特定區計畫
	歷史風貌用地	生活發展用地	外圍緩衝用地	自然村專用區
建築管理規定	<p>既有合法現代建築倘有助於整體風貌或地景改善，得准予拆除或重建。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 全棟拆除者，依前項之容積移轉規定處理； ● 部分拆除者，其未使用之合法容積未達基地面積 180%之部分，可申請建築容積移轉。 	<p>1.原有傳統建築物得依原貌修建或改建；如採紅瓦斜屋頂並符合整體聚落風貌設計者，經管理處審查許可，得在不超過原有基層面積 2/3 及簷高 7 公尺原則下增建第 2 層樓。</p> <p>2.原有空地及非傳統建築之建築物新建、增建及改建，其最大建蔽率 60%、最大容積率 180%、建築高度不得超過 3 層樓及簷高 10.5 公尺並不得另設屋突，其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統聚落整體風貌。</p>	<p>1.原有合法建築物之新建、增建、改建及修建可採原建築面積或最大建蔽率 40%，高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺，且最大建築基層面積不得超過 165 平方公尺，建築總樓地板面積不得超過 350 平方公尺，第 3 層建築面積不得超過基層建築面積 2/3，且應採斜屋頂並不得另設屋突。作為歷史風貌用地或生活發展用地之建築容積獎勵接受基地時，建築物最大容積率得提高至 180%、建築高度得提高至 10.5 公尺，其建築應採紅瓦斜屋頂並不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於 8 公尺。</p> <p>2.建築物新建、增建及改建，以整體開發為原則，並應自行負擔 30% 公共設施用地，其建築物最大建蔽率 60%、最大容積率 120%、建築高度不得超過二層樓及簷高七公尺並不得另設屋突。</p> <p>3.申請整體開發許可基地條件：面積不得小於 0.3 公頃（本次三通研議調整為 0.2 公頃）為原則，然因地形特殊、原有合法建物及巷道阻隔者，得經審查後不在此限，但最小面積不得小於 0.2 公頃（本次三通研議調整為 0.15 公頃），唯埕下及湖井頭等聚落因外圍緩衝用地之土地面積有限，故不在此限，其申請基地最小規模於申請案提出審議時決定之。（依現行第一類一般管制區細部計畫規定，外圍緩衝用地得循整體開發機制申請整體開發，基地面積須達 3,000 平方公尺（含）以上，歷次民眾座談會中，民眾反應土地整合不易，達成申請整體開發之面積規模有其困難，故本次主計通檢先行研議調整第一類一般管制區外圍緩衝用地之整體開發面積規模議題，以適當回應民意，後續辦理金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第二次通盤檢討）時，將遵循主要計畫之指導原則一併調整，惟仍須以審議結果為準）</p>	<p>1.自然村專用區已完成細部計畫者依細部計畫書規定辦理。未完成細部計畫者建蔽率 60%、容積率 180%，不超過三樓，經縣府認定之閩南或洋式傳統建築，照原貌新（增）（改）建，經縣府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。（草案）但建築基地建築物配置於既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內者，不得超過 3 層樓。</p> <p>2.為維持自然村內聚落特色，自然村建築圖、基地配置其建築細節依下列設計準則，委託開業建築師設計之，自然村建築原則依下列規定，經審議許可者：</p> <p>（一）考量自然村專用區整體風貌及天際線管制，建築物高度及各樓層高度部分，應考量基地周遭環境及特性設計，由委員會依個案審定之。</p> <p>（三）屋頂部分：既存傳統建築外牆 10 公尺範圍內之建築物設置三層樓者其屋頂應按三樓樓地板面積至少 60% 設置斜屋頂；但經委員會審查通過者或經本府評定免強制設置斜屋頂之聚落並經公告之範圍者，不在此限；另完成細部計畫地區者，則依細部計畫規定辦理。</p>
容積獎勵及移轉規範	<p>為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積 180%建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</p>	<p>1.可建築空地或頽屋依傳統建築原貌重建或修復，其未使用之合法容積未達基地面積 180%之部分，得申請建築容積移轉。</p> <p>2.為獎勵傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可申請原保存基地面積 180%建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人移轉容積至外圍緩衝用地，或移轉至經管理處或金門縣政府核准之其他適當基地建築，其新建建築基地容積率之上限應依照容積接受基地之土地使用管制規定。</p>	<p>歷史風貌用地及生活發展用地內之傳統建築依原貌完整修復完成且承諾永久保存者，所有權人及其直系血親在當地設籍 2 年以上，因子女結婚或人口自然增加分戶需要，得於外圍緩衝用地內適當基地建築住宅使用，每一申請戶以一棟為限，但其建築物最大建蔽率 60%、高度不得超過 2 層樓及簷高 7 公尺、建築總樓地板面積不得超過 165 平方公尺，並應採傳統建築形式及紅瓦斜屋頂且不得另設屋突；建築線除另有指定外與計畫道路境界線距離不得小於 8 公尺。</p>	<p>1.送出基地不得為已完成細部計畫區。</p> <p>2.申請容積移轉之基地，應於「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得辦理容積移轉程序。</p> <p>3.（草案）為鼓勵自然村專用區內傳統建築保存，所有權人若依原樣完整修復其傳統建築或將可建築之空地仍維持作空地使用者，可調派其建築容積，由土地所有權人一次調派至農業區內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 180%。前項建築容積調派承受基地之建築物建蔽率 60%、容積率 180%、建築總樓地板面積不得超過 495 平方公尺、建築物不得超過 4 層樓，土地及建築物使用項目比照自然村專用區。</p>

表 4-33 金門國家公園第二類一般管制區與金門特定區計畫農業村之建管規定比較表

	金門國家公園	金門特定區計畫
	第二類一般管制區 (第三次通盤檢討草案內容)	農業區
<p>建築管理規定</p>	<p>一、區內原有合法建築物，准予新建、增建、改建與修建，比照金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第 15 點規定，其建築可採原建築面積或建蔽率不得超過為 60% (二通為 40%)，建築高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺，且最大建築基層面積不得超過 165 平方公尺。</p> <p>二、區內農業用地興建農舍，應依農業用地興建農舍辦法第 9 條規定，得申請新建，其建蔽率不得超過全部農地 10%；惟該宗農地若合於農業用地興建農舍辦法第 9 條第 2 項第 3 款規定，於農業發展條例 89 年 1 月 28 日修正生效後，取得被繼承人或贈與人於上開日期前因繼承，或民法第 1138 條所定遺產繼承人於繼承開始前因被繼承人之贈與，其農舍建蔽率得依金門縣政府土地使用管制要點之農業區建蔽率規定，不得超過自有農業用地 30%。建築高度不得超過 3 層樓或簷高 10.5 公尺，且最大基層建築面積不得超過 165 平方公尺，總樓地板面積不得超過 350 平方公尺，與計畫道路境界線距離不得小於 8 公尺。</p> <p>三、為園區自然環境景觀保育及考量宗親農地共有共用等需要，農舍的集村興建以 10 戶以上 20 戶以下為原則。</p> <p>四、已申請建築農舍之土地，除興建農舍土地面積，其他面積應供農業生產，區內合法住宅或農舍，其屬傳統建築物整修或活化再利用者得認定為紀念性建築物，並得依民宿管理辦法等相關規定申請經營民宿。</p> <p>五、國家公園計畫發布前興建之合法建築物，得維持原使用。</p> <p>六、區內農業用地得依休閒農業輔導管理辦法第 21 第 1 項第 5 款至第 20 規定之休閒農業設施項目申請，區內已核定農村再生計畫之範圍，得依農村再生條例等相關規定申請設置農村再生相關公共設施。</p> <p>七、區內農業用地得依交通部訂定之「露營場管理要點」、金門縣政府訂定之「金門縣露營場地管理作業要點」等相關規定申請為露營場，但未經許可不得舉辦營火會等有礙環境安寧之活動。</p>	<p>1. 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，其建築物不得超過 5 層樓，高度不得超過 18 公尺，建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%。</p> <p>2. 建蔽率非符農業用地興建農舍辦法第 9 條第 2 第 3 但書規定者，農舍用地面積不得超過該農業用地面積 10%，符合者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 30%，農舍之高度不得超過 3 層樓，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。</p> <p>3. 以集村方式興建農舍者，其集村農舍用地面積應小於 1 公頃，以分幢分棟方式興建 10 棟以上未滿 50 棟，一次集中申請，並符合 20 位以上之農民為起造人，共同在一筆或數筆相毗連之農業用地整體規劃興建 20 棟以上之農舍。但離島地區，得以 10 位以上之農民提出申請 10 棟以上之農舍。</p>

第五章 瓊林聚落發展課題及策略建議

本章分為三個部份，第一節為彙整前述聚落發展現況及相關法令分析後，提出瓊林聚落之發展課題與對策，第二節則就土地使用相關法令提出修正建議，第三節係為瓊林聚落空間發展策略建議。

第一節 瓊林聚落發展課題與對策

本節內容分為兩個部份，第一部份為說明瓊林傳統聚落在整體發展上所面臨之課題，第二部份則是就土地使用管制課題進行分析，作為後續法令檢討之基礎。

一、整體發展課題

課題一：永續發展目標與聚落保存之結合。

說明：

聯合國 SDGs 17 項永續發展目標是當前國際趨勢，亦是國家政策之努力方向，瓊林聚落之核心保存價值包含生活方式、聚落風貌及文化紋理，歷經二、三十年的努力已具良好基礎，未來該如何結合永續發展目標，俾利創造更符合永續發展理念之聚落保存作法。

對策：

經盤點現況資源及對應政府政策，初步針對 3 個目標擬定對策如下：

1. 永續發展目標 9：建立具有韌性的基礎建設，促進包容且永續的工業，並加速創新。對應策略：瓊林街設置一些具有韌性的基礎建設及公共設施、發展與符合聚落文化特色之地方產業、強化聚落內傳統建築之民宿產業，以帶動瓊林聚落產業發展。
2. 永續發展目標 11：促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性。對應策略：瓊林聚落規劃設置適宜的公共設施，尤其是對弱勢族群、婦女、兒童、身心障礙者以及老年人的需求，完備瓊林聚落的生活居住空間。
3. 永續發展目標 17：強化永續發展執行方法及活化永續發展全

球夥伴關係。對應策略：深化國家公園國際交流，尋找與金門國家公園特質相仿之單位簽署合作備忘錄；舉辦國際研討會，一方面吸取國際經驗，另一方面將金門國家公園之聚落保存成果推展到國際。

課題二：建立推動聚落保存之整合溝通平台。

說明：

金門縣之僑鄉文化形塑出獨特之聚落建築與人文景觀，今日面臨人文聚落、景觀保存和都市發展等各種空間環境管理議題，這些議題彼此相互影響無法單獨解決。因此，對於金門國家公園區內既有建築、整體景觀之管理及支援體系，宜由各方深入溝通討論，以提供後續規劃之基礎。

對策：

1. 建議可增加管理處與聚落間之相關溝通機制，如傳統聚落審議諮詢委員會、經營管理諮詢會、或辦理各聚落經營管理相關溝通協調會等。
2. 有關傳統建築相關事項可透過金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會，建議除目前主管機關、有關機關代表、及專家學者為委員會組成委員外，亦可適當邀請地方民間團體代表共同參加，以推動聚落維護保存。

課題三：維護聚落內傳統建築物保存、地景空間及居民風俗民情，並提升整體環境品質。

說明：

1. 為維護本計畫區傳統建築景觀資源，逐步進行聚落風貌整建、傳統建築物修復，並導入民宿、賣店等商業活動，驅動聚落產業發展。
2. 聚落生活機能弱化，多處建築物平時無人居住，僅逢年過節離金人士才返回住宿使用，後續仍需活絡傳統聚落生活機能，持續提升環境品質。

對策：

改善實質環境，增設必要之公共設施及公用設備，並引導在傳統風貌下經營民宿、特色餐飲、文化創意產業等商業活動，輔導居民共同發展聚落觀光產業，增強當地居民對維護傳統建築物風貌之意願。

課題四：由近年聚落人口成長數據顯示，聚落之潛在居住需求日增。

說明：

依金門國家公園計畫(第三次通盤檢討(草案))之資料顯示，民國 101~110 年聚落人口呈現逐年成長，經推估後未來聚落人口仍呈成長趨勢，因此，居民有分戶及增家居住空間之需求，但目前聚落內歷史風貌用地及生活發展用地內土地發展已趨於飽和，未來將無法提供足夠因應人口成長所需之居住空間。

對策：

1. 依金門國家公園計畫(第三次通盤檢討(草案))之資料顯示，金門國家公園範圍內聚落之人口推估 125 年瓊林聚落常住人口成長至 2,110 人，平均成長率為 4.08%，瓊林聚落 125 年於外圍緩衝用地增加之居住土地面積需求為 12.02 公頃，而瓊林外圍緩衝用地適宜整體開發之面積為 15.06 公頃，故 125 年外圍緩衝用地居住土地面積之供需為 3.04 公頃。顯示本聚落外圍緩衝用地仍可滿足聚落人口成長所需之居住空間。
2. 檢討現有土地使用管制要點有關外圍緩衝用地之相關規定，以因應人口成長所需之居住空間，容許適度之土地整體開發，同時修訂外圍緩衝用地之整體開發許可審議規範。另單棟建築坐落於外圍緩衝用地，將會增加公共設施質與量的需求，增加環境衝擊，對整體景觀及生態環境則會帶來影響。將以整體開發為原則用以規範相關申請條件、基地規劃原則，減少過度開發對環境造成之衝擊，同時，整體開發需留設土地作為公共設施使用，以解決未來人口成長所需相關公共設施。
3. 依第一類一般管制區細部計畫規定，外圍緩衝用地得循整體開發機制申請整體開發，以提供居住土地之供給，若整體開發仍有困難者，得依金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範第五點及第六點所規範之內容來申請整體開發。

課題五：瓊林聚落缺乏整體停車空間規劃。

說明：

經調查與訪談結果顯示，聚落內之停車行為略顯凌亂，實有礙聚落整體風貌之型塑，加上目前並無規劃遊客專用之小客車及大客車停車空間，導致行車動線混亂且破壞部份廣場空間之鋪面。綜上所述，聚落內宜進行停車空間之規劃。

對策：

經在地居民及民宿業者訪談與實地走訪後，共列出 9 處建議停車場使用空間，其中編號 9 現況為兒童遊戲場，民宿業者依其長期觀察使用狀況後，建議可拆除改做停車空間使用。建議方案請參見第五章第三節。

二、土地使用管制課題

課題一：聚落建築申請要件與規範資訊公開化。

說明：

本計畫分析民國 102 年～111 年間，申請興建聚落建築未通過核准之案件資訊，歸納得下列原因：

1. 土地使用分區：基地位處歷史風貌用地及生活發展用地。
2. 位於傳統聚落及具歷史建築資格之建築，不容易被核准拆除重建。
3. 建築量體或高度，對當地景觀（天際線、視覺景觀）造成重大衝擊。
4. 建築型式不符「接近古厝型態或恢復傳統形貌」之規定（審議之期望）。

然目前多數民眾對申請要件或規範等相關資訊，並未充分掌握與瞭解，為了便民與親民，宜對聚落建築申請要件與規範資訊公開化。

對策：

1. 舉辦成果發表會或研討會，藉由成功案例之介紹，讓地主、建築師、民間團體等，理解並接受審議規範要求之重點，逐步形成共識。
2. 建議彙整歷年審議委員會審查相關案件的資料，建置並提供民眾申請之參考指引依據。
3. 讓需要與文資主管機關聯審之申請案，於第一次審查會議時即能納入文資主管機關之意見，加速審查時程。

課題二：外圍緩衝用地最小基地開發規模之檢討。

說明：

1. 依第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範之規定，申請整體開發之基地面積不得小於零點三公頃為原則，唯該規範實施至今，直至民國 112 年尚未有申請案件，顯示該面積門檻實有檢討必要。
2. 依金門國家公園計畫（第三次通盤檢討）之人民陳情意見資料顯示，自 106 年第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）核定後，因土地整合不易，迄今未有整體開發案件提出申請，且歷次民眾座談會中，民眾仍反應整體開發面積規模較高，不易整合而有所困難，為回應民意，經內政部國家公園署金門國家公園管理處分析歷年發照情形，並對申請整體開發最小土地規模與興建戶數進行情境模擬後，建議將整體開發基地面積適時調整並檢討。

對策：

建議對私有土地之面積規模分佈情形進行分析，以瞭解在現行規定下之開發可行性，詳細分析請參見第五章第二節。

課題三：檢討現行容積移轉制度，以期達到傳統聚落保存及社區發展的目標，並能符合民意反映及公平正義原則。

說明：

1. 瓊林聚落目前僅有 5 件的容積移轉案，且近幾年的案件態樣複雜，包含從其他聚落移入之容積申請，顯示現行容積移轉制度宜進行檢討，宜進行更完善明確之制度。

2. 現行法令規定第一類一般管制區外圍緩衝用地採整體開發須留設 30% 作為公共設施並捐贈為公有，而個案容積移轉案僅要求留設 30% 公共設施用地，並未規定須捐贈為公有。因此相關規定宜進行探討，以利後續政策推動。
3. 由自有土地、同一聚落容積移轉，至容積轉讓買賣、跨聚落容積移轉，國家公園內之土地容積移轉行為日漸頻仍，容積登記註記事項應儘快實施。

對 策：

1. 彙整瓊林聚落歷年容積移轉案審議通過案件面積及位置統計，另就審議過程中所遭遇到之難題及法規限制，未通過的案件歸結原因，以供後續檢討修正之基礎。
2. 針對前述課題說明，本計畫建議透過與社區領袖、地方業者、社團協會訪談、分析已執行之案例、參考其他縣市法規，以瞭解地方住民意向及需求，再找出現行法令宜調整之內容，完善容積移轉制度。

課題四：檢討現行土地使用分區計畫，宜整體考量公共設施用地區位及數量之規劃，以符合聚落現況與發展需求，期達到傳統聚落保存及社區發展的目標。

說 明：

1. 瓊林聚落近年來人口及旅遊人次呈顯著成長，除居住空間需求日益增加外，公共設施需求亦隨之增加。
2. 由自有土地、同一聚落容積移轉，至容積轉讓買賣、跨聚落容積移轉，國家公園內之土地容積移轉行為日漸頻仍，各容積移入基地所衍生出的公共設施需求亦隨之大幅增長。
3. 現行法令之公共設施用地來源包括：第一類一般管制區外圍緩衝用地採整體開發須留設 30% 作為公共設施並捐贈為公有；個案容積移轉案須留設 30% 公共設施用地。而相行法令並未對相關公共設施優先設置項目進行指導，恐產生土地資源浪費或錯置之疑慮，故宜進行整體考量。

對策：

1. 宜於國家公園計畫加入公共設施計畫，以全盤性觀點擬定各第一類一般管制區之土地使用分區計畫進行聚落保存與發展之規劃。
2. 透過與社區領袖、地方業者訪談，及實地觀察結果，瞭解地方住民意向及需求，提出聚落公共設施整體規劃。

課題五：檢討現行土地使用管制要點部份內容，以符合現況需求，並以期達到傳統聚落保存及社區發展的目標。

說明：

1. 瓊林聚落近年來人口及旅遊人次呈顯著成長，居住空間需求日益增加。
2. 傳統聚落內人口高齡化現象明顯，宜檢討在地居民之生活支援設施是否足夠。
3. 第一類一般管制區外圍緩衝用地以維持既有農、林、漁、牧使用為主，接受容積移轉後興建住宅所容許之使用項目宜再探討並定義清楚。
4. 有關第一類一般管制區歷史風貌用地及生活發展用地之傳統建築依原貌完整修復並承諾永久保存者，其人口自然成長後分戶之定義規定與條件應再明訂清楚，如居住年數的限制、申請者的年紀或移轉條件等，宜進行探討後明確界定。

對策：

1. 透過與社區領袖、地方業者訪談，及實地觀察結果，瞭解地方住民意向及需求，提出聚落公共設施整體規劃。
2. 比較金門特定區計畫之相關法令規定，作為土地使用管制要點修正之參考。
3. 檢討目前瓊林聚落第一類一般管制區之各用地類別範圍以及土地使用管制要點並提出修正建議。另就外圍緩衝用地舊有合法建築物及容積移轉後接收基地的建築，比照生活發展用地之容許使用規範，提出相關規範之建議。

第二節 金門國家公園土地使用相關法令修正建議

本節內容分為四個部份，分別就金門國家公園計畫保護利用管制原則、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範、容積移轉規定提出法令修訂之檢討原則與建議。

一、金門國家公園計畫保護利用管制原則

本利用管制原則第 6 點第 5 項規定：

區內新建建物面臨河川、溪流、湖泊等重要景觀應退縮 6 公尺，其退縮得算入法定空地，但如係前款需要或原有合法建築拆除重建或細部計畫另有規定者，得不受此限。

此規定建議未來辦理細部計畫通盤檢討時，宜審酌當地發展現況與未來發展方向，一併納入土地使用分區管制要點研議討論，建立一致性之檢討原則。

二、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點

本計畫建議管制要點可針對下列方向進行修訂：

- (一) 本要點僅提及相關建築審查應由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查，後續通檢時應將「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」納入條文中。
- (二) 分戶相關規定宜再研議。
- (三) 應明訂分次容積移轉及容積移轉註記之條文內容。
- (四) 建議擬訂第一類一般管制區外圍緩衝用地之既有合法建物、容積移轉接收基地、以及農業生產設施等進行相關土地使用管制規範。
- (五) 建議可規範太陽能光電設施設置之相關規範條文：建議傳統建築與洋樓等，不允許設置並應以維持原樣為主。建議第二類一般管制區透過土管規定，適時限縮建物、以及設施量體面積。

三、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範

(一)本審議規範第 5 點有關「申請整體開發許可基地條件」規定：

申請開發基地面積不得小於零點三公頃為原則。

自 106 年第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）核定後，因土地整合不易，迄今未有整體開發案件提出申請，故本計畫建議將面積標準調降，修訂內容為：

申請開發基地面積不得小於零點二公頃為原則。

調整理由有如下所述二點：

1.以所有權人持有土地面積比例

表 5- 1 係為瓊林聚落外圍緩衝用地，私有土地之面積規模分佈情形，其中，單筆土地面積在 500 平方公尺以下者，達 60.34%。500~1000 平方公尺之土地數量最多，佔了 32.47%，本類土地之平均面積為 730.64 平方公尺。

客觀而言，本類規模之地主應該較有可能整合進行整體開發，而在 3000 平方公尺的條件下，持有基地面積 500-1000 平方公尺的地主，最少需要 4~5 位地主合作方能進行。若將條件降至 2000 平方公尺，則只需要 3 位同條件的地主即可進行整體開發，則整合複雜度即明顯降低，應有利基地整體開發之推動，進而帶動外圍緩衝用地之發展。

表 5- 1 瓊林聚落外圍緩衝用地之私有土地之面積規模分佈一覽表

類別	個數	面積總和	平均面積	百分比
0-100	88	4218.80	47.94	25.29%
100-200	34	5134.26	151.01	9.77%
200-300	30	7283.03	242.77	8.62%
300-400	33	11678.73	353.90	9.48%
400-500	25	11367.42	454.70	7.18%
500-1000	113	82562.61	730.64	32.47%
1000-1500	19	22236.86	1170.36	5.46%
1500-2000	4	6362.37	1170.36	1.15%
2000-2500	1	2082.80	2082.80	0.29%

續表 5-1 瓊林聚落外圍緩衝用地之私有土地之面積規模分佈一覽表

類別	個數	面積總和	平均面積	百分比
2500-3000	0	0.00	0.00	0.00%
3000-	1	4859.90	4859.90	0.29%
總計	348	157786.77	453.41026	100.00%

面積單位：平方公尺

2. 以集村農舍規模

依集村農舍 10 戶之規定及內政部國家公園署金門國家公園管理處 102-109 年核發 54 案農舍之總樓地板面積平均值 233.85 平方公尺推估，故整體開發面積設定為 2,000 平方公尺應屬合理。(引述於金門國家公園計畫(第三次通盤檢討))。

(二) 本審議規範第 11 點規定：

申請開發基地內應至少留設百分之三十土地作為公園、綠地、廣場、停車場、排水溝渠、環保設施及道路等公共設施使用，且不得計入法定空地檢討；但基地內現有之公共設施並經審查同意者不在此限。

依「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」第 5 點第四項、第五項、第六項之內容規定：四、除整體開發申請基地外，接受基地應自行負擔百分之三十公共設施所需用地，接受基地內既存道路、廣場應予保存及無償開放供公眾使用，並得列入公共設施所需用地計算。五、公共設施由土地所有權人向管理處申請許可後施設。六、公共設施所需用地之提供位置應完整，以利公眾使用。開發基地老樹、重要動植物分布棲地應予保存、表土土壤應予移置、必要水系通路濕地生態維護原生育功能。整體開發基地內之公共設施除應配合整體規劃外，需於公共設施興闢完成後將土地產權移轉為公有。

爰此，建議應配合前述內容進行條文調整，使其規範內容一致。

四、容積移轉規定

- (一) 容積轉移措施已實施多年並有多個申請案件通過，為避免不知情民眾誤買已送出容積之土地，影響其建築權益，建議應比照《土地法》規定之地上權、典權、抵押權等土地權利登記方式於土地登記簿上予以註記，提醒民眾於買賣時瞭解其對取得土地所能獲得的實際權益。

內政部國家公園署金門國家公園管理處自民國 98 年迄今已受理之容積移轉申請案件宜先彙整送金門縣地政局辦理登錄，其餘新增案件再依程序個別送請金門縣地政局辦理登錄。

登記程序建議如下：

- (1) 登錄時機：申請建築執照時。
 - (2) 登錄程序：由內政部國家公園署金門國家公園管理處備文及建檔後逕向金門縣地政局申請登錄。
- (二) 目前金門特定區計畫案例尚無捐贈公共設施用地或代金之相關規定，建議此議題可進行更深入之探討，避免同一地區兩種規定導致政策推動不易。
- (三) 「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」第 5 點第六項中規定整體開發基地內之公共設施需於公共設施興闢完成後將土地產權移轉為公有，唯第 5 點第四項中規定個案容積移轉案件則不需將 30% 公共設施所需用地移轉為公有，建議此議題後續在辦理管一細計通檢時，針對公共設施產權捐贈與否之公平性可進行探討。
- (四) 金門國家公園容積移轉申請及登記流程

外圍緩衝用地整體容積移轉啟動登記流程及程序如圖 5-1。首先申請人檢送容積移轉移出基地同意書移入基地申請書圖說資料，經初審若通過則提送金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會審查；經委員會審查通過後則向金門國家公園建管權責單位申請建築執照，之後，則由金門國家公園企劃經理科行文金門縣地政局申請容積移轉註記，向金門縣地政局辦理容積移轉註記。

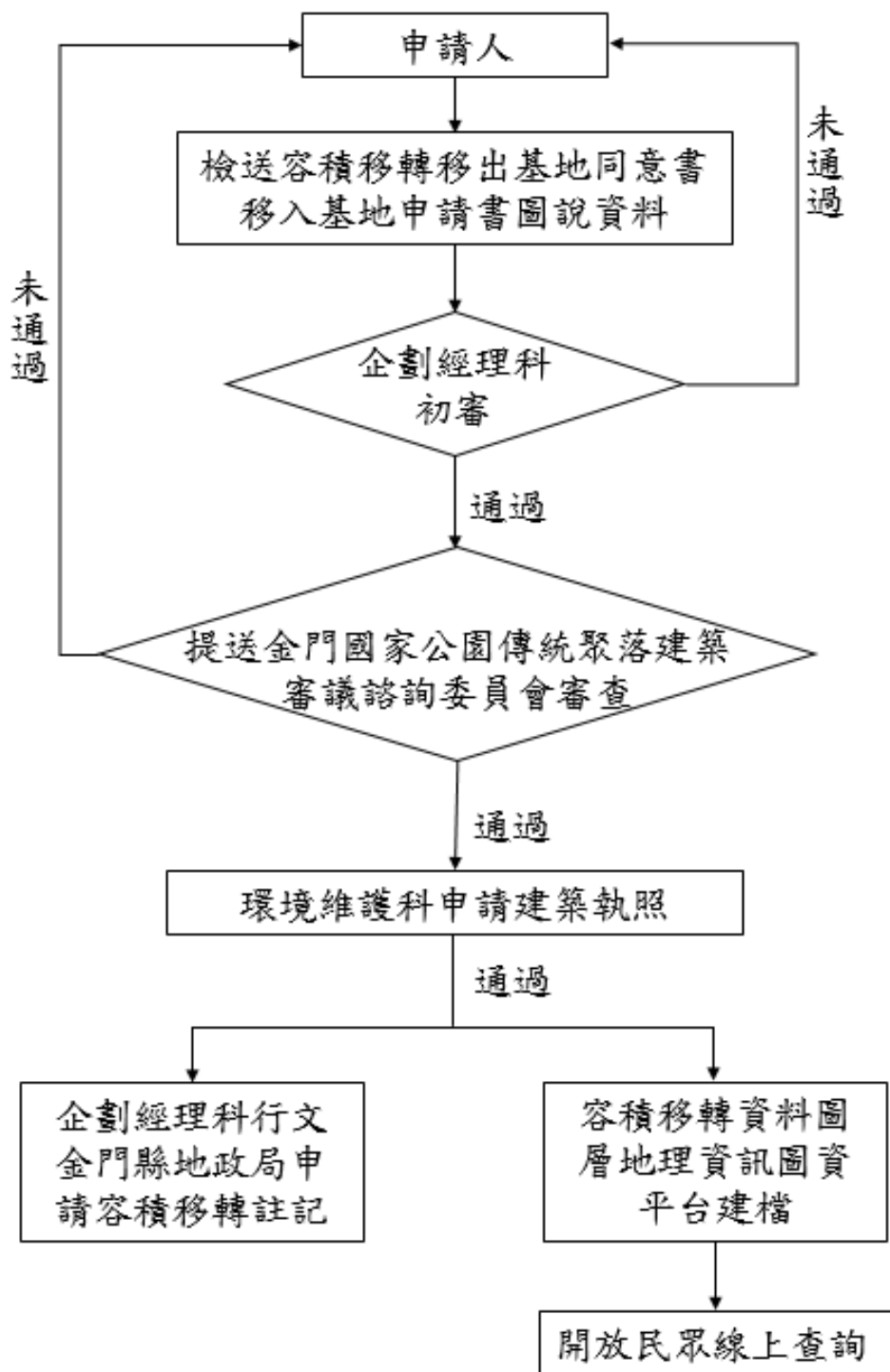


圖 5-1 金門國家公園容積移轉申請及登記流程圖

第三節 瓊林聚落空間發展策略建議

本計畫於第四章第二節彙整瓊林聚落之公共空間需求，本節即就瓊林聚落空間之需求研提相關空間發展策略建議，分述如下。

一、社區活動中心

目前聚落內雖有多個集會場所，唯其空間較小，功能性較不足，如能建設一社區活動中心，應可滿足聚落居民各項活動需求。依聚落意見訪談、聚落空間條件及居民行為特性，建議可規劃設置於瓊林里里辦公室或其附近。

另外，瓊林聚落目前公廁提供量稍顯不足，對於居民及觀光客較不方便，未來如設立社區活動中心，則可一併解決此需求。

二、休憩空間

現況有瓊林苑可提供休憩空間，但使用率不高，其原因應為區位較為偏遠，建議可於適當區位提供小型休憩空間。依聚落意見訪談、聚落空間條件及居民行為特性，建議設置於瓊林聚落第二圈生活發展用地，如瓊林里里辦公室、六世宗祠、瓊林風獅爺遊憩空間等。

三、停車空間

本計畫彙整訪談結果及土地相關資訊後提出建議，將來若有私人以容積移轉的方式提出，則鼓勵其在預設的建議點捐出；如有急迫性的公共設施需求，則以公有土地提供。

本計畫綜整地方訪談結果之建議，並利用 GIS 計算各塊土地面積，再依標準估算出可停放遊覽車、小客車、機車之數值，提出此 9 處預設空間之建議，如圖 5-2 與表 5-2。此外，依據瓊林聚落公有土地，以及彙整專家學者之意見，提出 6 處公有土地預設停車場空間之建議，如圖 5-3 與表 5-3。

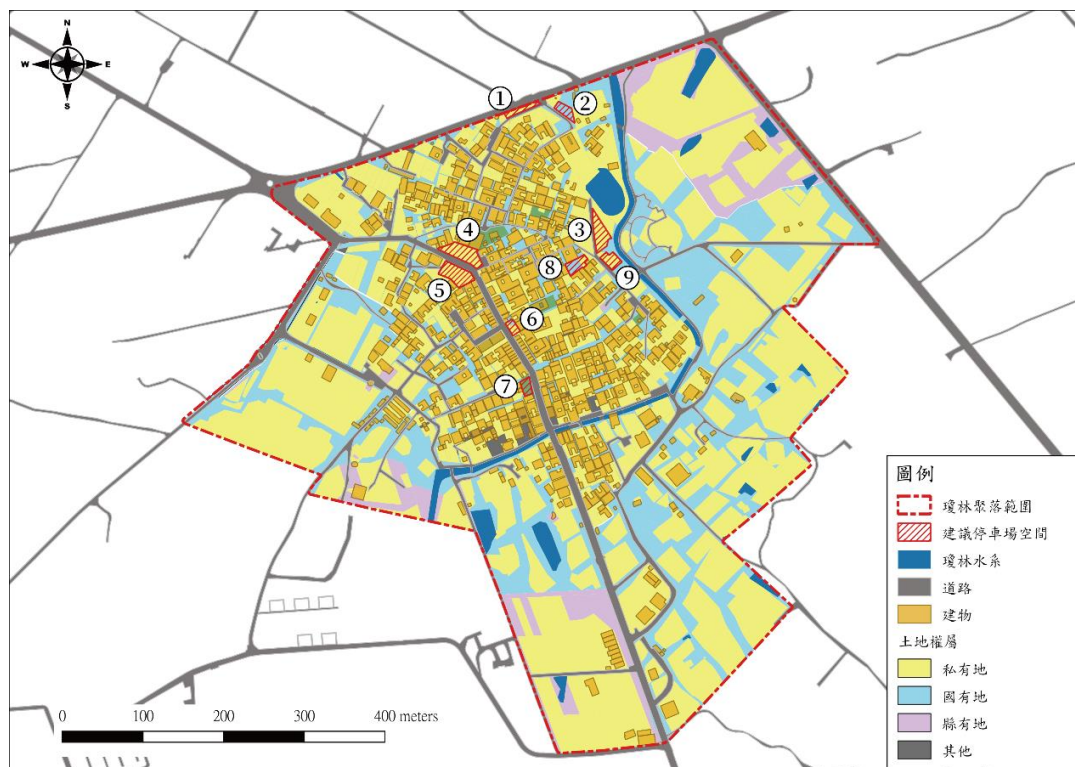


圖 5-2 瓊林聚落建議停車場空間圖

註：上述停車空間係為訪談結果之綜整建議，不代表內政部國家公園署金門國家公園管理處之意見

表 5-2 瓊林聚落建議停車場空間一覽表

編號	總面積 (平方公尺)	公/私有地面積 (平方公尺)		約可停車數 (輛)		
		公有地	私有地	遊覽車	小客車	機車
1	266	公有地	18	遊覽車	小客車	機車
		私有地	248	2	0	0
2	291	公有地	291	遊覽車	小客車	機車
		私有地	0	4	0	0
3	628	公有地	0	遊覽車	小客車	機車
		私有地	628	0	15	20
4	834	公有地	0	遊覽車	小客車	機車
		私有地	834	0	8	17
5	755	公有地	0	遊覽車	小客車	機車
		私有地	755	0	21	16
6	189	公有地	41	遊覽車	小客車	機車
		私有地	148	0	4	10
7	230	公有地	230	遊覽車	小客車	機車
		私有地	0	0	7	16
8	366	公有地	262	遊覽車	小客車	機車
		私有地	104	0	13	10

續表 5-2 瓊林聚落建議停車場空間一覽表

編號	總面積 (平方公尺)	公/私有地面積 (平方公尺)		約可停車數(輛)		
		公有地	私有地	遊覽車	小客車	機車
9	325	公有地	0	遊覽車	小客車	機車
		私有地	325	0	12	10
總計	3884	公有地	842	遊覽車	小客車	機車
		私有地	3042	6	80	99

註 1：編號 1 與編號 2 之停車場因位於聚落外圍，爰本計畫建議可停放遊覽車。

註 2：各停車空間計算總面積以大客車：4X12.5 公尺，50 平方公尺；小客車：2.5X6 公尺，15 平方公尺；機車：1X2 公尺，2 平方公尺；單車道寬：3.5 公尺，進行圖面粗算。

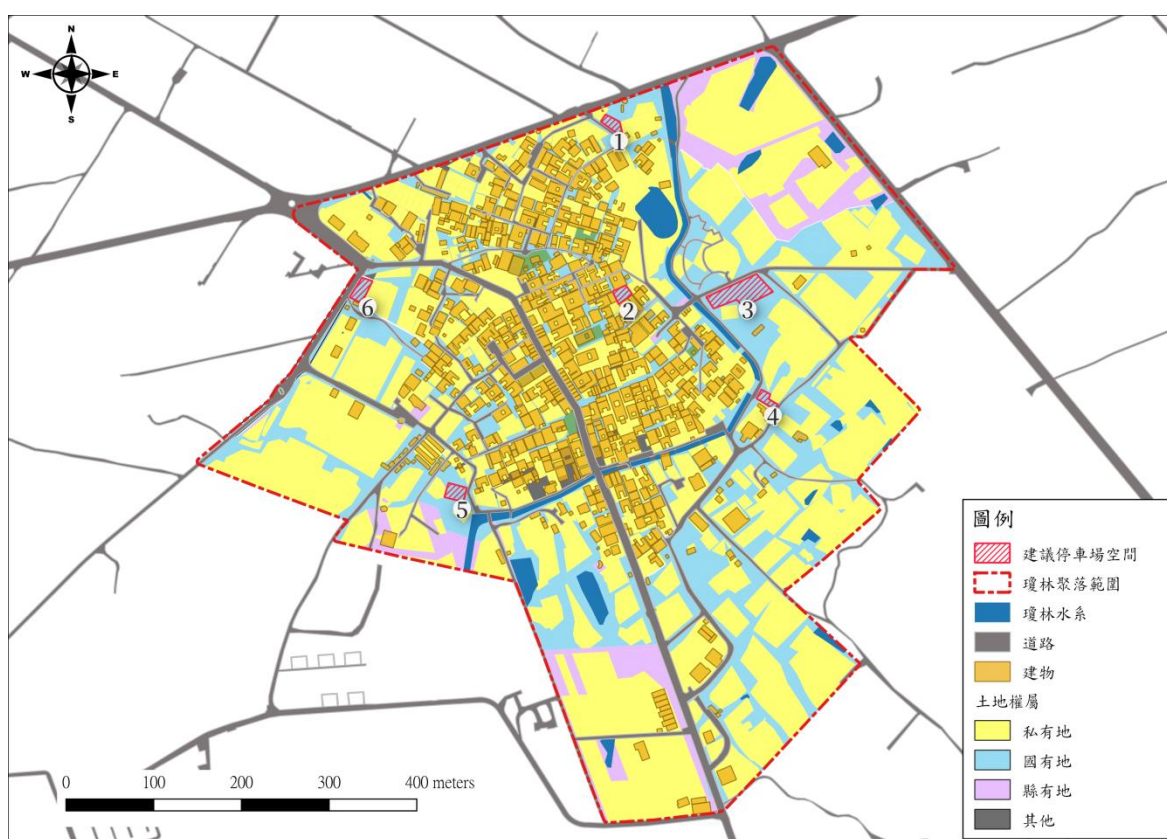


圖 5-3 瓊林聚落公有土地建議停車場空間圖

註:上述停車空間係為研究團隊之綜整建議，不代表內政部國家公園署金門國家公園管理處之意見

表 5-3 瓊林聚落公有土地建議停車場空間一覽表

編號	面積 (平方公尺)	約可停車數(輛)		
		遊覽車	小客車	機車
1	291	遊覽車	小客車	機車
		4	0	0
2	231	遊覽車	小客車	機車
		0	6	20
3	131	遊覽車	小客車	機車
		6	20	40
4	203	遊覽車	小客車	機車
		0	4	10
5	327	遊覽車	小客車	機車
		0	16	0
6	335	遊覽車	小客車	機車
		4	0	0
總計	1518	遊覽車	小客車	機車
		14	46	70

註 1：編號 1、編號 3 與編號 6 之停車場建議可停放遊覽車。

註 2：各停車空間計算總面積以大客車：4X12.5 公尺，50 平方公尺；小客車：2.5X6 公尺，15 平方公尺；機車：1X2 公尺，2 平方公尺；單車道寬：3.5 公尺，進行圖面粗算。

第六章 結論與建議

第一節 結論

金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）於 106 年 11 月公告實施，近年金門地區經濟活動除深受觀光產業影響外，又受 COVID-19 疫情及國際能源波動的影響，物價、地價、房價攀升，民眾對於私有土地開發之需求亦不斷增加。是以，現有聚落之土地使用分區及相關法規，需與時並進、切合實際需求進行檢討，俾利在傳統聚落保存及地方開發壓力下取得平衡，創造國家公園核心價值與地方民眾權益保障之雙贏局面。

爰此，本計畫即據以檢討金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）實施後，瓊林聚落在保存傳統建築群及聚落外圍緩衝區的發展情形，以瞭解近期之聚落發展變遷，透過基礎資料（包含現況、人口及社會經濟等背景資料）及實地觀察、社區人士訪談與意見蒐集、土地使用調查等方式，以掌握聚落人口與空間互動的特性，進而探討傳統聚落之發展課題及對策。結論可分為四個部分，分述如下：

一、聚落發展需求

（一）瓊林聚落意見訪談

本計畫於民國 112 年 3 月 27 日至 112 年 5 月 7 日止，對於瓊林聚落社區代表人士、專家學者以及民宿業者進行訪談，其相關論彙整如下：

1. 社區代表人士

社區代表人士對瓊林聚落的歷史、祖譜與各方面了解皆程度高。在聚落需求方面，有 75% 受訪者提出宜規劃活動中心、50% 受訪者提出停車空間需求、25% 受訪者則提出公園或老人休憩空間、以及消防設施等需求。再者，全數受訪者皆認為宜朝傳統聚落觀光發展，並且對於目前國家公園的相關法令規範，全數表達尊重且願意遵循。綜整訪談內容，可獲得下列三點共識建議：

- (1) 公共設施方面：建議可規劃增建公共設施的需求，計有社區活動中心、公園、休憩空間與消防設施（消防栓、消防水柱）。

- (2) 觀光發展：社區代表人士皆為認同觀光發展適合本聚落發展，但需增加瓊林聚落的宣傳，行銷推廣本聚落的觀光景點，並針對遊覽車亂停車現象、觀光客產生噪音等問題，宜提出完整的對應措施。
- (3) 對於第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範，尊重且願意遵循目前相關法令規範。

2. 專家學者

綜整專家學者訪談內容，可獲得下列三點共識建議：

- (1) 認同第一類一般管制區歷史風貌用地、生活發展用地、及外圍緩衝用地對瓊林聚落具有實質且有效的土地使用管制。
- (2) 多數專家學者建議宜回歸市場機制，將「分戶」機制移除。
- (3) 整體開發捐出公共設施，其優先設置建議，宜朝向因地制宜，並結合環境韌性跟永續發展思考之。每一個地方要考量的公共設施，像：道路、生活管線、地方廣場及公共停車場等。

3. 民宿業者

民宿業者皆認為在瓊林聚落中宜增設停車空間，以及餐飲小吃。另外亦有半數提出照明設施、公共廁所、垃圾桶、休憩座椅等生活設施需求。綜整民宿業者訪談內容，可獲得下列七點共識建議：

- (1) 古厝建築形式是民宿業者在瓊林聚落選擇民宿建物時之主要因素。
- (2) 建議停車空間可規劃在：里公所、六世宗祠、保護廟、瓊林苑公園等附近空地廣場。
- (3) 建議小吃店、書店、飲料店等可以滿足生活需求的產業。尤其是餐飲小吃店，可以活絡地方發展。
- (4) 建議增設公共廁所、照明設備、導覽解說牌與指示牌的照明、垃圾桶、休憩座椅等公共設施或設備。
- (5) 建議瓊林聚落中心區域的老房子可以做為日常用品零售業、一般零售業、或其他屬地區傳統特色產業等。
- (6) 建議瓊林聚落第二圈生活發展用地，還是保有原本生活機能的空間，不要引進新的活動，除了增加些許餐飲或地方特色工坊。

(7) 建議瓊林聚落第三圈外圍緩衝用地，還是保有原本生活機能的空間。

(二) 瓊林聚落公共空間需求

本計畫透過調查與觀察聚落居民於聚落公共空間中之活動與行為，藉由探討居民於之各類空間之活動情形，得知瓊林聚落公共空間需求如下五點：

1. 社區活動中心：目前聚落內雖有多個集會場所，唯其空間較小，功能性較不足，如能建設一社區活動中心，應可滿足聚落居民各項活動需求。
2. 休憩空間：現況有瓊林苑可提供休憩空間，但使用率不高，其原因應為區位較為偏遠，建議可於適當區位提供小型休憩空間。
3. 停車空間：基於停車現況較為凌亂，未來應集中規劃居民停車場，為聚落創造友善之人行動及符合聚落意象之空間景觀。此外，建議設立大客車停車位，以利觀光團客之進出並能適當管制車行動線，並避免損害聚落廣場或道路鋪面。
4. 公廁：聚落目前公廁提供量稍顯不足，對於居民及觀光客較不方便，未來如設立社區活動中心則可一併解決此需求。
5. 照明設施，如瓊林風獅爺籃球場、瓊林窯燒紅磚牆、及聚落內部份區域，可考慮設置照明設施。

二、聚落發展土地使用管制與保存機制

(一) 瓊林聚落土地使用管制與管制

本計畫依金門國家公園保護利用管制原則及各土地使用分區之功能定位，檢討各土地使用分區允許使用內容與必要之管制事項，檢討調整其允許使用項目及管制內容。

(二) 瓊林傳統聚落保存機制

金門國家公園計畫以「區塊保存」的方式，將聚落劃分不同的分區實施管理，即研擬「第一類一般管制區細部計畫」，來進行聚落保存。現行「第一類一般管制區細部計畫」(第一次通盤檢討)書中針對土地使用及聚落建築設計提出管制要點。相關審議則規定於「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範」

及「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」。本計畫已於第四章第三節就現行之保存機制進行說明，並與「金門特定區計畫」及「文化資產保存法」之相關規定進行比較。其中，保存機制係由四個要項組成，包括法令管制機制、審議機制、獎勵補助機制、及容積移轉機制。

1. 法令管制機制

在法令管制機制方面，分為土地使用分區管制、以及建築管理機制兩項。

(1) 土地使用分區管制

金門國家公園計畫依國家公園法第 12 條規定，在考量地區資源特性等現況劃分為特別景觀區、史蹟保存區、遊憩區、及一般管制區等四種分區。其中一般管制區再細分為第一類一般管制區及第二類一般管制區，第一類一般管制區即以維護既有建築風貌為主旨，將 12 處傳統聚落範圍劃設為該分區；再依照土地使用特性，細劃為歷史風貌用地，生活發展用地及外圍緩衝用地。並明訂各用地之劃設目的、計畫構想、劃設原則及使用用途。

(2) 建築管理機制

依「金門國家公園保護利用管制原則」規定，第一類一般管制區依各聚落特性，由金門國家公園管理處分別研擬細部計畫與建築設計規範，依各聚落特性，依照「歷史風貌用地」、「生活發展用地」、「外圍緩衝用地」實施建蔽率、建築高度、建築材料、外型景觀等各項建築管理規定。

(3) 審議機制

為執行前述法規，金門國家公園成立金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢會，並配合制定「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」及「金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範審議」，相關審議機制包括：建築物規範範圍、新建建築或整體開發審議、以及送出基地之容積移轉及接受基地之新建建築事項等三項。

2. 獎勵補助機制

在獎勵補助機制方面，計有國家公園園區新建建築物美化補助措施、以及維護傳統建築風貌獎勵補助措施等兩項。

3.容積移轉機制

分就「歷史風貌用地」、「生活發展用地」、以及「外圍緩衝用地」進行容積移轉機制。並由相關案例顯示容積移轉可分次移轉係為成功之機制。故建議延續容積可分次移轉之機制。

三、聚落發展課題對策

瓊林傳統聚落發展課題及策略建議分就瓊林傳統聚落在整體發展上所面臨之課題與策略建議、以及土地使用管制課題進行與策略建議進行說明分析。其中，整體發展課題計有：永續發展目標與聚落保存之結合；建立推動聚落保存之整合溝通平台；維護聚落內傳統建築物保存；地景空間及居民風俗民情，並提升整體環境品質；由近年聚落人口成長數據顯示，聚落之潛在居住需求日增；瓊林聚落缺乏整體停車空間規劃等五個面向。

土地使用管制課題計有：聚落建築申請要件與規範資訊公開化；外圍緩衝用地最小基地開發規模之檢討；檢討現行容積移轉制度，以期達到傳統聚落保存及社區發展的目標，並能符合民意反映及公平正義原則；檢討現行土地使用分區計畫，宜整體考量公共設施用地區位及數量之規劃，以符合聚落現況與發展需求，期達到傳統聚落保存及社區發展的目標；檢討現行土地使用管制要點部份內容，以符合現況需求，並以期達到傳統聚落保存及社區發展的目標等五個面向。

相關課題與策略建議內容詳見第五章第一節。

四、相關法令修正建議

本計畫分別就金門國家公園計畫保護利用管制原則、金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點、金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範、容積移轉規定提出法令修訂之檢討原則與建議。

(一) 金門國家公園計畫保護利用管制原則

建議就本利用管制原則第 6 點第 5 項之規定，於未來辦理細部計畫通盤檢討時，宜審酌當地發展現況與未來發展方向，一併納入土地使用分區管制要點研議討論，建立一致性之檢討原則。

(二) 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫土地使用管制要點

本計畫建議管制要點可針對下列方向進行修訂：

- 1.本要點僅提及相關建築審查應由管理處提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查，後續通檢時應將「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」納入條文中。
- 2.分戶相關規定宜再研議。
- 3.應明訂分次容積移轉及容積移轉註記之條文內容。
- 4.建議擬訂第一類一般管制區外圍緩衝用地之既有合法建物、容積移轉接收基地、以及農業生產設施等進行相關土地使用管制規範。
- 5.建議可規範太陽能光電設施設置之相關規範條文：建議傳統建築與洋樓等，不允許設置並應以維持原樣為主。建議第二類一般管制區透過土管規定，適時限縮建物、以及設施量體面積。

(三) 金門國家公園第一類一般管制區外圍緩衝用地整體開發許可審議規範

- 1.建議將本審議規範第 5 點有關「申請整體開發許可基地條件」中之面積標準由零點三公頃調降為零點二公頃。
- 2.建議將本審議規範第 11 點規定，配合「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」第 5 點第四項、第五項、第六項之內容規定進行條文調整，使其規範內容一致。

(四) 容積移轉規定

- 1.容積轉移措施已實施多年並有多個申請案件通過，為避免不知情民眾誤買已送出容積之土地，影響其建築權益，建議應比照《土地法》規定之地上權、典權、抵押權等土地權利登記方式於土地登記簿上予以註記，提醒民眾於買賣時瞭解其對取得土地所能獲得的實際權益。

登記程序建議如下：

- (1) 登錄時機：申請建築執照時。

- (2) 登錄程序：由內政部國家公園署金門國家公園管理處備文及建檔後逕向金門縣地政局申請登錄。
- 2.目前金門特定區計畫案例尚無捐贈公共設施用地或代金之相關規定，建議此議題可進行更深入之探討，避免同一地區兩種規定導致政策推動不易。
- 3.「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」第 5 點第六項中規定整體開發基地內之公共設施需於公共設施興闢完成後將土地產權移轉為公有，唯第 5 點第四項中規定個案容積移轉案件則不需將 30%公共設施所需用地移轉為公有，建議此議題後續在辦理管一細計通檢時，針對公共設施產權捐贈與否之公平性可進行探討。
- 4.金門國家公園容積移轉申請及登記流程
- 5.外圍緩衝用地整體容積移轉啟動登記流程以及程序之建議如圖 5- 1 所示。

第二節 建議

綜合前述，本計畫提出下列七點建議，作為後續研究之方向：

- 一、 農業（畜牧）設施使用強度目前係金門縣政府權責並核判規模，陽明山國家公園管理處已於計畫中訂定併同審議之規定，內政部國家公園署金門國家公園管理處可就是否要訂定外圍緩衝用地農業生產設施強度之規範進行探討。
- 二、 綠色能源是當前國家重要推動政策，故宜針對第一類一般管制區太陽能光電設施設置（包括規模、環評法規等項目），進行納入土地使用分區管制規定及建築管理之可行性研究。此外，綠建築之推動已是時代潮流，除分區使用管制外，如何將 EEWI 標準融入傳統聚落之保存，亦可作為未來之研究方向。
- 三、 目前跨區申請容積移轉案例愈來愈多，若無進行總量管制恐將會產生建築量體集中在某一特定聚落中，故未來應針對聚落容積之總量管制議題進行研究。
- 四、 文化資產保存法 34 條規定營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，相關申請人如要拆除傳統建築申請新建建築毗鄰歷建或古蹟，都需先送金門縣文化局審議通過，為提升審查效率，宜就相關審查機制進行探討。
- 五、 有關文化資產保存法登錄聚落及非登錄聚落之補助、相關建設及身分資格條件的差別等相關議題。
- 六、 傳統聚落建築設定地上權及修繕補助規定（如申請間隔及同棟建築分次修繕之認定）等相關議題。
- 七、 公共設施規劃除考量聚落一般生活設施之需求，須以保育生態系統、生物多樣性棲地及保存重要文化資產及史蹟為主，以符合金門國家公園核心價值。同時，宜透過相關研究研擬相關獎勵措施，以鼓勵私有地設置公共設施，包括停車空間用地的劃設配置面積與規模、多元使用者需求、獎勵措施等相關議題。

附錄 參考文獻

1. 內政部國家公園署金門國家公園管理處，民國 106 年，金門國家公園第一類一般管制區細部計畫（第一次通盤檢討）書。
2. 內政部國家公園署金門國家公園管理處，民國 101 年，金門國家公園計畫（第二次通盤檢討），金門縣。
3. 內政部國家公園署金門國家公園管理處，民國 111 年，金門國家公園計畫（第三次通盤檢討（草案）），金門縣。
4. 金門縣政府，民國 99 年，金門縣整體發展綱要計畫（草案），金門縣。
5. 金門縣政府，民國 111 年，金門縣第六期（112-115 年）離島綜合建設實施方案（核定本），金門縣。
6. 金門縣政府，民國 102 年，金門縣概念性總體規劃，金門縣。
7. 金門縣政府，民國 108 年，變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案，金門縣。
8. 金門縣政府，民國 96 年，金門縣景觀綱要第二期計畫，金門縣。
9. 金門縣政府，民國 101 年，擬定金門特定區計畫（土地使用分區管制要點細部計畫），金門縣。
10. 金門縣政府，民國 108 年，變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第一階段）（第二階段），金門縣。
11. 金門縣文化局，民國 104 年，金門申遺總體規劃計畫，金門縣。
12. 金門縣文化局，民國 100 年，金門古蹟蹟保存區劃設範圍示範計畫，金門縣。
13. 金門縣文化局，民國 102 年，102 年度金門縣瓊林聚落保存及再發展計畫案成果報告，金門縣。
14. 臺中市文化資產處，民國 110 年，原清水信義新村聚落建築群保存及再發展計畫，臺中市。
15. 鹿陶洋江家聚落官方網站，擷取資料時間：112 年 1 月 11 日，<https://reurl.cc/qZWbXD>。
16. 國家文化資產網，擷取資料時間：112 年 6 月 11 日，<https://nchdb.boch.gov.tw/>。

17. 臺中市文化資產處，擷取資料時間：112 年 1 月 11 日，<https://reurl.cc/qZWjXp>。
18. 連江縣政府文化處，民國 109 年，走讀津沙聚落建築群摘要本，連江縣。
19. 逢甲週報，擷取資料時間：112 年 1 月 11 日，<https://reurl.cc/EX5NYa>。
20. 馬祖日報，擷取資料時間：112 年 1 月 11 日，<https://reurl.cc/YdK5mO>。
21. 澎湖縣政府，民國 108 年，擬定二崁傳統聚落特定區細部計畫〈配合主要計畫及細部計畫分離〉案計畫書，澎湖縣。
22. 金門縣大數據平台-人口分析(月報)，擷取資料時間：112 年 6 月 11 日，<https://www.kinmen.gov.tw/bigdata/cp.aspx?n=4A61630A0002B0D4>。
23. 中華民國內政部國家公園署金門國家公園管理處全球資訊網，擷取資料時間：112 年 6 月 11 日，<https://www.kmnp.gov.tw/>。
24. 中華民國內政部國土測繪中心-國土利用現況調查成果資訊專區，擷取資料時間：112 年 6 月 11 日，<https://www.nlsc.gov.tw/cl.aspx?n=13705>。
25. 金門縣地政局，擷取資料時間：112 年 6 月 11 日，<https://land.kinmen.gov.tw/>。
26. 金門縣公共車船管理處，擷取資料時間：112 年 1 月 11 日，<https://bus.kinmen.gov.tw/>。
27. 金門縣消防局，擷取資料時間：112 年 1 月 11 日，https://kmfb.kinmen.gov.tw/News_Photo.aspxn=A6CCA2F56E78991C&sms=59691E739AAFFB67。
28. 內政部國家公園署金門國家公園管理處，中華民國 97 年，金門植物資源調查與金門植物誌編纂計畫，金門縣。
29. 島上好-馬祖社區規劃師輔導計畫社群，擷取資料時間：112 年 9 月 5 日，<https://www.facebook.com/goodmatsu/>。