

中華民國九十五年十月

金門國家公園第一類一般管制區  
細 部 計 畫

內政部營建署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

## 第一章 計畫說明

第一節 計畫依據	1
第二節 計畫範圍	1
第三節 相關計畫及法令	2

## 第二章 背景暨現況說明

第一節 聚落發展背景概述	11
第二節 聚落使用現況分析	17

## 第三章 整體發展構想

第一節 發展課題與對策	21
第二節 計畫目標與原則	23
第三節 未來土地需求預測	24
第四節 土地使用分區構想	27

## 第四章 實質發展計畫

第一節 土地使用分區計畫	31
第二節 土地使用管制要點	68
第三節 傳統建築風貌與景觀維護計畫	72
第四節 經營管理計畫	75
第五節 分期建設計畫	77

## 附錄

一、內政部營建署金門國家公園管理處獎勵補助維護傳統建築風貌 實施要點	81
二、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	83
三、金門國家公園區內古厝臨時性維護設施管理要點	85

# 第一章 計畫說明

## 第一節 計畫依據

依金門國家公園計畫書，將瓊林、小徑、埕下、山后、水頭、謝厝、珠山、歐厝、南山、北山、林厝、湖井頭等聚落劃設為第一類一般管制區，以維護既有建築風貌為主旨。區內可提供解說、遊憩等相關服務設施，以鼓勵維護及活化傳統建築之再利用，並研究建築設計規範供居民作為修建、新建之參考，以維存本區特殊建築景觀風貌，供參觀與研究。

第一類一般管制區之土地建築使用依下列規定：

- 一、本區主要為傳統聚落，依各聚落特性，由金門國家公園管理處研擬細部計畫與建築設計規範，報經中央主管機關核定後實施。
- 二、區內土地區分為「歷史風貌用地」、「生活發展用地」及「外圍緩衝用地」，其建蔽率、建築高度、建築材料、外型景觀、容許使用項目、獎勵方式及經營管理計畫等，依細部計畫規定內容實施之。

本計畫針對上述聚落提出細部計畫，希望能藉由此計畫的訂定，引入適當的公共設施及建物修建準則，期以聚落風貌維護原則帶動社區合理更新成長，並以獎勵方式及經濟發展誘因鼓勵社區居民參與維護整體景觀。

## 第二節 計畫範圍

本計畫範圍係以金門國家公園計畫書內第一類一般管制區之瓊林、小徑（51.32公頃）、埕下（1.64公頃）、山后（18.90公頃）、珠山（11.95公頃）、歐厝（11.61公頃）、水頭、謝厝（24.97公頃）、南山、北山、林厝（55.46公頃）及湖井頭（0.75公頃）等聚落範圍為基礎，考量地景空間架構、建築發展、居民生活及風俗信仰等種種因素，適當納入周邊土地整體發展，建構完整的傳統聚落空間。

### 第三節 相關計畫及法令

#### 一、上位計畫及相關計畫

##### (一) 金門國家公園計畫第一次通盤檢討

金門國家公園計畫範圍包含金門本島及烈嶼，共分為五個區域，古寧頭區（735 公頃）、太武山區（1,597 公頃）、古崗區（578 公頃）、馬山區（431 公頃）及烈嶼區（379 公頃），總面積 3720 公頃約佔金門面積的 25%。

依國家公園法第十二條規定：「國家公園得按區域內現有土地利用型態及資源特性，劃分為一般管制區、遊憩區、史蹟保存區、特別景觀區及生態保護區管理之」。而金門地區歷經數百年之開發，較少天然生物社會，考量本地區資源特性、土地使用現況、土地權屬及發展目標，適度劃分為一般管制區、遊憩區、史蹟保存區及特別景觀區等四種分區，暫不考量劃設生態保護區。

前述分區計畫依國家公園法及地區資源特性，各有不同劃設原則，而不屬於遊憩區、史蹟保存區、特別景觀區者，包括既有村落，均列為一般管制區，並區分為第一類一般管制區及第二類一般管制區。而第一類一般管制區面積約 176.6 公頃，多為國家公園區域內具有代表性典型之聚落，對聚落既存之景觀風貌、建築風格等，皆應有效維護。

1. 歷史風貌帶：係聚落內傳統建築較密集且具代表性建築風貌之地帶，以管制原貌及維持現有使用強度（建蔽率、容積率、建築高度）為原則，以保存既有特色，土地使用可指定為「歷史風貌用地」。
2. 生活發展帶：係聚落內傳統建築較疏落，唯仍具特色之地帶，僅管制建築外觀及造型，管制目標為區內建築高度、外觀造型、材料、色彩等，以維護聚落整體景觀之完整，土地使用可指定為「生活發展用地」。

3. 外圍緩衝帶：以聚落現存之林地、田地為主，以綠化為訴求，並考慮因自然人口增加所需住宅建築需要，土地使用可指定為「外圍緩衝用地」。

## (二) 金門特定區計畫

計畫中涉本細部計畫者主要為道路系統，該道路系統針對國家公園遊憩系統，主要聯繫環島公路至國家公園各遊憩據點及各主要聚落，便於遊客從事環島旅遊或深度旅遊，車道佈設以快—混合或快—慢車道為原則，並在景觀較佳路段分別劃設自行車專用道及人行步道，以行道樹作區隔。

## 二、上位及相關法規

### (一) 國家公園法（民國 61 年 06 月 13 日公告實施、節錄）

第一條 為保護國家特有之自然風景、野生物及史蹟，並供國民之育樂及研究，特制定本法。

第二條 國家公園之管理，依本法之規定；本法未規定者，適用其他法令之規定。

第八條 本法有關主要名詞釋義如左：

- 一、野生物：係指於某地區自然演進生長，未經任何人工飼養、撫育或栽培之動物及植物，而為自然風景主要構成因素。
- 二、國家公園計畫：係指供國家公園整個區域之保護、利用及開發等管理上所需之綜合性計畫。
- 三、國家公園事業：係指依據國家公園計畫所決定，而為便利育樂、觀光及保護公園資源而興設之事業。
- 四、一般管制區：係指國家公園區域內不屬於其他任何分區之土地與水面，包括既有小村落，並准許原土地利用型態之地區。

五、遊憩區：係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。

六、史蹟保存區：係指為保存重要史前遺跡、史後文化遺址，及有價值之歷代古蹟而劃定之地區。

七、特別景觀區：係指無法以人力再造之特殊天然景緻，而嚴格限制開發行為之地區。

八、生態保護區：係指為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。

第九條 國家公園區域內實施國家公園計畫所需要之公有土地，得依法申請撥用。

前項私有土地，在不妨礙國家公園計畫原則下，准予保留作原有之使用。但為實施國家公園計畫需要私人土地時，得依法徵收。

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。

二、遊憩區。

三、史蹟保存區。

四、特別景觀區。

五、生態保護區。

第十四條 一般管制區或遊憩區內，經國家公園管理處許可，得為左列行為：

一、公私建築物或道路、橋樑之建設或拆除。

二、水面、水道之填塞、改道或擴展。

三、礦物或土石之勘探。

四、土地之開墾或變更使用。

五、垂釣魚類或放牧牲畜。

六、纜車等機械化運輸設備之興建。

七、溫泉水源之利用。

八、廣告、招牌或其他類似物之設置。

九、原有工廠之設備需要擴充或增加或變更使用者。

十、其他須經主管機關許可事項。

前項各款之許可，其屬範圍廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。

第廿三條 國家公園事業所需費用，在政府執行時，由公庫負擔；公營事業機構或公私團體經營時，由該經營人負擔之。

政府執行國家公園事業所需費用之分擔，經國家公園計畫委員會審議後，由內政部呈請行政院核定。

內政部得接受私人或團體為國家公園之發展所捐獻之財物及土地。

## （二）國家公園法施行細則（民國 72 年 06 月 02 日發布、節錄）

第一條 本細則依國家公園法（以下簡稱本法）第二十九條規定訂定之。

第五條 國家公園計畫實施後，在國家公園區域內，已核定之開發計畫或建設計畫、都市計畫及非都市土地使用編定，應協調配合國家公園計畫修訂。

通達國家公園之道路及各種公共設施，有關機關應配合修築、敷設。

第六條 國家公園計畫公告實施後，主管機關應每五年通盤檢討一次，並作必要之變更。但有左列情形之一者，得隨時檢討變更之。

一、發生或避免重大災患者。

二、內政部國家公園計畫委員會建議變更者。

三、變更範圍之土地為公地，變更內容不涉及人民權益者。

依本法第七條變更國家公園計畫，準用第三條及第四條之規定。

第九條 依本法第十一條第二項規定，由地方政府或公營事業機構或公私團體投資經營之國家公園事業，其投資經營監督管理辦法及國家公園計畫實施方案，由內政部會同有關機關擬定後報請行政院核定之。

第十一條 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。

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。

第十二條 私人或團體為發展國家公園而捐獻土地或財物者，由內政部獎勵之。

### （三）金門國家公園保護利用管制原則

一、金門國家公園計畫範圍內之資源與土地利用，除依國家公園法暨其施行細則之規定管制外，依本保護利用管制原則之規定管理之。

二、國家公園區域內，經金門國家公園管理處（以下簡稱管理處）許可，為資源維護、遊客安全、解說服務與教育研究需要，得從事下列行為或設施：

（一）林木、古厝暨史蹟之災害、防範、搶救暨維護宣導設施。

（二）健行步道安全設施。

（三）人文史蹟暨生態解說教育設施。

（四）人文史蹟暨生態之研究設施。



- (五) 適於觀景地點得設眺望台。
- (六) 整修傳統建築物，供活化使用。
- (七) 環境衛生、景觀維護或治理之設施。
- (八) 其他有關為環境保護或治理之設施。
- (九) 其他必要之公共服務設施。

六、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：

(一) 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、並合乎森林法規定外，禁止伐採。
- 2. 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。

(二) 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) 第二類一般管制區（管二）之土地建築使用規定如下：

- 1. 區內原有合法建築物，准予新建、增建、改建與修建，其建築可採原建築面積或建蔽率不得超過百分之四十，建築高度不得

超過二層樓或簷高七公尺，且最大建築基層面積不得超過一六五平方公尺，但寺廟得保持原高度與建築基層面積。

2. 區內農業用地興建農舍，應依農業用地興建農舍辦法規定或農民在當地設籍五年以上，因子女結婚需要，得申請新建，其遮蔽率不得超過全部農地百分之十，建築高度不得超過二層樓或簷高七公尺，且最大建築基層面積不得超過一六五平方公尺，總樓地板面積不得超過三三〇平方公尺（含屋突），與計畫道路境界線距離不得小於十五公尺。
  3. 農舍外觀色彩應與環境協調，外牆宜採用配合當地景觀之木材、石材、紅磚或類似之面磚、清水泥斬假石及洗石子等材質，其興建圍牆，以不超過法定基層建築面積範圍為限。地下樓層以一層為限，面積不得超過基層建築面積，並應計入總樓地板面積。
  4. 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，農舍的集村興建以二十戶以下為原則。
  5. 已申請建築農舍之土地，其百分之九十空地比之部份，應由管理處在地籍圖上著色，不得再建築使用。
- (四) 其他為一般資源保育、展示、國防及配合中央或地方重要之公共建設等設施，經管理處許可者，得興建之。
- (五) 區內新建建物面臨河川、溪流、湖泊等重要景觀應退縮六公尺，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。

- (六) 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。
- (七) 區內農業用地得依休閒農業輔導管理辦法等相關規定申請為休閒農場之農業經營體驗區，但未經許可不得引入外來物種而影響當地之生態環境。

## 第二章 計畫背景及現況說明

### 第一節 聚落發展概述

金門列島面積狹小、地勢低緩，無高山峻嶺，河流短促、海岸曲折，由瓊林至尚義一線將金門本島的地質分成東、西兩半部，東半部明顯地大量露出花崗片麻岩，西半部則是以紅土層為主。年雨量約 1,000 公厘，但年蒸發量約 1,700 公厘，故金門常處缺水狀態，氣候條件非常不利於農業生產，也因此而孕育出金門地區獨特的聚落人文特質。

整體而言，金門的民居形式大部份都是沿襲閩南系統泉、彰式樣的傳統住宅，少部份則是早期通商僑民所移入的南洋式建築，以及兩者的混合體。而其傳統聚落的主要特質如下：

#### 一、血緣社會的常民文化

金門地區有四分之三的聚落為單姓村，各村大抵有清楚的系譜可尋，以宗祠為中心所形成的聚落，具體保存了傳統宗族血緣社會之常民文化。

#### 二、梳式棋盤佈局的空間型態

此一空間型態反映出順應自然環境的生態觀，聚落發展隨環境不同而多以沿水岸平行方式配置，呈現軸線街道或集村方式發展，可明顯表現出風水、信仰、防禦保衛及宗族社群發展的結構；主要之公共活動空間以宗祠前、廟埕或巷道交接處為主，甚至部份建築前有較大之前庭亦為居民聚集活動空間，而旱田耕地則圍繞於聚落周圍；由建築物與四週自然環境之配合，亦可看出早期聚落與民宅因應自然環境的空間法則。

#### 三、宗祠廟宇文化景觀

聚落是一個空間、領域或場所，為某個族群在土地上定居的結果，其作為血緣宗族安身立命的所在，實蘊含深厚的社會意涵。宗祠作為血緣認同的中心，標示著「我族意識」的實在存有，廟宇等關係信仰的象徵元素，則界定出「內神外鬼」的心靈圖象。宗祠是祭祖的場所，而祭

祖乃後世子孫的義務與責任，就算遷徙它處，亦需每年參與祭祖吃頭活動；廟宇是拜神的場所，為著護境安民的功能發揮，所指涉的範圍較具空間性。

往昔習有「宮前祖厝後」不興建民宅與建築物高度不得超過祖厝的建築制約性行為，而現今聚落民宅密集，很難再遵循此原則，因此聚落整體的配置出現兩種作法：一是宮廟前與祖厝前空出一緩衝廣場，二是民宅轉向與宗祠背對背。在天際線的高度限制上，原本一層樓高的古厝，因僑匯經濟所引入的現代營建技術和新的空間類型，出現了兩層樓的“番仔樓”民宅已打破傳統的高度禁忌。

#### 四、傳統經濟的人文生態

傳統的經濟型態以農漁為主，高粱、麥、地瓜、土豆為主要農作物，且大部份仰賴天水，較少有灌溉設施。沿海居民利用潮汐漲退帶來豐富魚產，為主要經濟收入之一，古寧頭及瓊林村至今尚有部份居民以養蚵或採蚵為部份經濟來源，而從前有以立碑為界或載於族譜，是聲明海權範圍的方法。

以下茲就各聚落歷史背景及發展脈絡分述如下：

##### 一、瓊林、小徑

###### （一）歷史背景

瓊林聚落主要以蔡氏宗族為主，於南宋遷居定居至今已有近八百年的歷史。蔡氏人才薈萃，明清之際，族內得進士、舉人、貢生、武將者為金門各鄉里之冠，瓊林目前被列為第二級古蹟的有：蔡氏家廟、怡穀堂、大厝房十世宗祠、坑漣六世宗祠、新倉下二房六世宗祠、十世宗祠、風獅爺兩座、新倉上二房十一世宗祠、前庭房六世宗祠、與籐伯宗祠，而被列為第三級古蹟有一門三節坊。

###### （二）空間特色

瓊林建築群簇依大厝房、坑漣房、新倉上二房及新倉下二房四房分佈，分據家廟四方，各房各擁有自己的小宗祠，以「梳式平面」的

配置形成井然有序且具嚴密防守性的空間，這種非直線型排序的空間，行走其間易失去方向，為具防禦性的空間配置，在空間環境上表達了中國傳統舊社會之古樸寧靜與閒適安逸，而在建築的營建手法上亦保有明清時期典雅細緻的特性。此外早在清代之際，瓊林因受寇賊騷擾，各戶皆建有地下坑道互通，再加上民國 38 年戰役之後整建地下戰鬥坑道，形成另一種戰地文化特色。

聚落建築物類型以一落二檯頭與一落四檯頭為主，二落大厝、三蓋廊與六路大厝較少，洋樓、陟歸、護龍、弧手與鋼筋混凝土的型式多是後來興建或加蓋的。目前全村之建物約四百餘棟，其中有宗祠七處、寺廟三座及昔日學堂一處（怡穀堂）。除瓊林路兩旁 25 棟建物為民國五十一年貫線同期興建，及約 150 棟鋼筋水泥建築外，尚有 270 餘棟之傳統建築；另同屬瓊林里之小徑村其建物約 140 棟，其中除傳統建築 30 棟，另有因駐軍需求而形成之店屋街。

## 二、埕下

### （一）歷史背景

本村位於太武山南麓腹地狹小，在南雄師進駐前主要為幾戶莊姓族人居住，後應駐軍日常用品及服務供應需要，遂多其他姓氏遷入營生。

### （二）空間特色

埕下原係一中小型村落，目前僅餘建物 23 棟，其中傳統建物 7 棟，因緊鄰南雄旅（過去為師部）被列為軍事管制禁限建區，新式建物多為服務駐地軍人消費之店厝。

## 三、山后

### （一）歷史背景

山后創建於元朝初期，由王氏家族率先進入山后地區開墾，集居在現在上堡地區，元末時梁氏家族由泉州至山后發展，定居在現下堡一帶。聚落依山勢而建，分上、中、下堡三處聚落，主要建物均朝向

水塘，其中上、中堡居民主要為王氏家族，為梳式佈局，中堡明顯經過完善之興建計畫，為聚落中建物保存最完善地區。下堡為梁氏居多，屬於有機發展下之聚落，無明顯格局，其各有不同之聚落風貌。

## （二）空間特色

上、中堡配合地形地勢（五虎回頭），為一坐山觀局風水形式，以王氏宗祠為核心，形成聚落之重要軸線。下堡以梁氏家廟為核心，背山面水，亦為坐山觀局風水，而主要出入口位於感應廟、風獅爺所在處。

山后中堡係旅日僑領王國珍父子經商致富後，出資協助興建十數棟格局大小類似的合院住宅單元，供宗族內親戚居住，並設有宗祠、學堂、馬廄、石磨坊及更樓等公共設施，呈現當時聚落空間規劃之典範。

山后現有傳統建物類型除中堡為二落大厝外，餘仍以一落二檨頭、一落四檨頭為為主，現有建物約 120 餘棟，其中 88 棟仍為閩南傳統建築。

## 四、珠山

### （一）歷史背景

珠山聚落全為薛姓家族組成，立莊至今約有六百五十年歷史。薛氏一族初來，擇居太文山與龜山中間之盆地，逐漸繁衍成族，稱之為「薛厝坑」；後逐漸移徙至現今位置，並掘大小池塘多個以灌溉取水，並更改村名為「山仔兜」，直至民國初年才再更名為「珠山」。

### （二）空間特色

金門之聚落於墾拓初期大都擇水而居，以水代表有財。珠山有大潭、宮橋潭及位於入口處之小潭等；大潭與宮橋潭之間有溝濬相通，聚落之建築物與主要空間均面向大潭，意謂象徵“財”的水由四處匯入。大潭、宮橋潭與其他重要建築是整個聚落社會脈絡的中心佈局軸線，而聚落內大部份的居民屬於一落二檨頭或一落四檨頭的傳統合院

建築，是金門民居建築最常見到的基本樣式。現有建物 110 棟，其中約 90 棟為傳統建物。

珠山除於傳統建築的一致性上為其他聚落所不及，其在戶外空間的處理上亦有許多獨特之處。如宗祠係倚山而建，以整座山頭為靠背，而祠前廣場以階進方式，由大潭層層向家廟延展，最終的空間更配合高大的松柏及石椅等塑造出一大塊前埕且面對大潭，遙指當年薛將軍師儀的顯赫威武，這些空間均能引發人們思古之幽情。

## 五、歐厝

### （一）歷史背景

歐厝聚落主要以歐陽氏為主，明朝中葉歐陽氏開金祖文卿公自泉州出海捕魚，遇難漂流至浯州，於煙墩山之南定居，即今之歐厝。明朝時曾設歐山寨，清朝時改名為歐厝汛。在歷史空間的演變次序上，煙墩山為最早歐厝祖先的居住地，其後搬下煙墩山，居住在下社，而後隨人口日益增多，上社進而被開發。民國 38 年後，居民遷台日多，聚落發展停滯。

### （二）空間特色

歐厝聚落的配置早期多依自然環境發展，爾後隨族人繁衍日眾，形成具組織性的發展型態。現今所見民宅多為清道光年間所建，以橫互中央的街道將聚落分為上社與下社。上社建築面向則以宗祠所在之南北中央街道為主；下社則以傳統閩南建築型式配置，排列井然有序，並統一朝向西南側。

現有建物 89 棟，僅 11 棟為新式建物，傳統建築主要為一落四檁頭，多為清道光年間所建，三蓋廊、二路大厝、與六路大厝數量雖少，但具代表性。因聚落受外界干擾甚少，整體景觀品質甚佳，尤其下社有秩序的排列的「梳式平面」與上社建築簇群所形成的隘門防禦性空間是歐厝最佳特色。



## 六、水頭、謝厝

### (一) 歷史背景

水頭開莊以黃氏開金祖仲卿公因避元亂由同安金柄遷移而定居於水頭，除此之外，李姓自同安厝遷至此地，至明代時雖已有初步之雛型；但清遷界令後百廢待舉，故水頭真正的開發主要在清乾隆以後的發展。聚落分為頂界、中界，下界及後界，其劃分與土地的擁有及房份有關。

### (二) 空間特色

水頭以頂界處的建築型態最具代表性，當時宗人大都經營南北貨，所得便各自集資興建石基磚牆之兩進大厝，整齊排列於頂界處，此乃鼎盛一時的“十八間”之梳式配置建物，夙有「有水頭富，無水頭厝」之稱，其他傳統民居則以一落四檨頭與二落大厝為主。民國初年，水頭地區出洋經商者眾，部份有成者匯款回鄉興建豪宅，極富異國風味，迄 1932 年金水小學落成，其四週陸續興建有成的洋樓，使得中界南邊自成一「洋樓區」。其現有建物 103 棟，僅 16 棟為非傳統建築；另同屬金水里之謝厝則僅有 8 棟閩南建築，5 棟非傳統建築。

## 七、南山、北山、林厝

### (一) 歷史背景

古寧李氏源自銀浦，應祥公於明永樂元年避難浯洲烏沙頭，為古寧李氏之開基始祖，其後昌大，蔚為浯洲之巨族，派下聚居南北二山、東西林厝四社。另順房先祖由小嶼渡海來金，居金沙東西山前，號「桂林派」，其清七世祖子囊公始遷居古寧頭，房號「順房」。

### (二) 空間特色

南山多為古寧頭最早發展之地區，聚落內建築配置形態多沿水岸平行配置，北山村為南山李氏族人遷徙聚居而形成，基本上仍沿水岸平行建築，但建築配置則變化較多而顯凌亂。南山、北山隔雙鯉湖相望，而有「雙鯉風水」之稱，古寧村（南山、北山、林厝）現有建築 558 餘棟，其中屬傳統建築者 423 棟。

## 八、湖井頭

### (一) 歷史背景

湖井頭位於烈嶼湖井頭戰史館附近，居民以提供駐軍日常用品及觀光客需要為主。

### (二) 空間特色

湖井頭雖只有十餘戶民宅但與軍事設施交融一體，饒具戰地政務之時代特色。

## 第二節 使用現況分析

本細部計畫各聚落受小型島嶼資源條件的限制，缺乏大規模的產業經濟，加上氣候條件不利於耕種，產業經濟大抵農漁並重，農業為主，漁業為輔。其土地使用以農村住宅為主，聚落大者達百戶，小者則僅有數戶；聚落外圍多為田地，夾雜少數林地。居民常於家中兼營雜貨、餐飲等副業，以供應居民及附近駐軍所需，因此小型商業活動在聚落內相當盛行，又因應觀光發展，亦不乏旅館、餐廳的興起。

缺乏具吸引力的產業經濟導致聚落中壯人口外流情形嚴重，聚落人口逐漸變成以老人及幼童為主。聚落居民的休閒活動以泡茶、聊天、看電視最為普遍，活動空間多在老人休閒活動中心、村里辦公室或宗祠內，而近來流行的土風舞、元極舞風氣，難得為居民的社交空間注入了些許的活力，但除各聚落角頭廟宇及宗祠的祭祀活動能引起全村、甚至移居外地人口的全力參與外，聚落內戶外活動能力微弱，僅在籃球場或兒童遊戲場可見到少數青少年或兒童保有較強的活動力，而且除自來水、電力、電信或簡易公園廣場等基本公共設施外，缺乏較佳之戶外遊憩或公共設施。

有關各聚落人口、建築使用及土地權屬狀況分述如下：

### 一、瓊林

瓊林里聚落居民約 1600 餘人。瓊林（含小徑）聚落面積約 40 公頃，其中國有土地面積約為 68,112 平方公尺，縣有土地面積約為 5463 平

方公尺，而私有土地面積約 439,632 平方公尺。瓊林聚落中之傳統建築（閩式古厝及華洋混合之洋樓）尚保存 64%，小徑聚落則多為新式建築；全區現有 232 棟傳統建築中雖多數仍保持完好，但仍有 87 棟為屋頂或牆有部份毀損及 13 棟全毀者。

## 二、埕下

埕下聚落人口僅約 75 人，聚落面積約 1.6 公頃，其中私有土地約 9750 平方公尺，餘為無主土地，聚落中現有僅餘 7 棟閩式古厝，其中 4 棟尚完好，3 棟損毀。

## 三、山后

山后聚落現有人口約 304 人，面積約 19 公頃，其中國有土地約 1259 平方公尺、縣有約 1784 平方公尺，私有土地則約 185,913 平方公尺約佔 98%。聚落以紅瓦斜屋頂傳統民居居多，約佔七成，次為新式建築，中堡建物為目前保存最完善區域，而上、下堡地區之建物已有多棟新式建築，高度多在二、三樓且分散於建築群中，全區建物以住宅使用居多。現有 88 棟古厝中，全毀者 7 棟，部份毀損者 29 棟，完好者 52 棟。

## 四、歐厝

歐厝現有人口約 195 人，面積約 11.6 公頃，其中國有土地面積約為 26,910 平方公尺，私有土地約 89,158 平方公尺。聚落中現有閩南古厝 79 棟，洋樓 1 棟，其中全部毀損者 9 棟，部份損毀者 29 棟，完好者 37 棟。

## 五、珠山

珠山聚落現有人口約 152 人，面積約 12 公頃，其中國有土地面積 35,909 平方公尺；私有土地 83,595 平方公尺約佔 70%。聚落內建築主要是以住宅使用，現有傳統建築 89 棟，其中全毀者 11 棟，部份毀損者 54 棟，完好者僅 24 棟。

## 六、水頭、謝厝

水頭現有居民約 632 人，面積約 25 公頃，其中國有土地 62,839 平方公尺，縣有土地 1,314 平方公尺，私有土地則有 148,695 平方公尺約佔 70%。園區範圍內之水頭及謝厝聚落約有建物約 116 棟，屬傳統閩南古厝就有 83 棟，另有 12 棟為混合華洋特色之洋樓，其中全毀者 3 棟，部份毀損者 69 棟，完好者僅 23 棟。

## 七、南山、北山、林厝

南、北山及林厝人口約 1,535 人，面積約 57 公頃，其中國有土地 58,685 平方公尺，縣有土地 42,815 平方公尺，私有及未登錄土地則有 469,697 平方公尺約佔 82%。古寧頭現有建物 558 棟，其中傳統建築 423 棟，全部毀損 11 棟，部份毀損 180 棟，完好者 232 棟。

## 八、湖井頭

湖井頭人口約 34 人，面積約 0.75 公頃。其中私人或無主土地佔 7,437 平方公尺約佔 99%。現有建物 9 棟，其中僅 3 棟為傳統建築且均已部份損毀。

## 第三章 整體發展構想

### 第一節 發展課題與對策

#### 一、發展課題

##### (一) 整合聚落空間發展架構

各聚落空間架構均經多代發展，依山而建的宗祠、階進式的祠前廣場及威嚴的廟宇前埕等多樣貌的空間地景，至今改變不大，但在解嚴、開放觀光等時事變化下，有逐漸變化的趨勢，新式建築取代傳統建築改變原有聚落天際線，聚落軸線空間成為車道、廟會活動廣場成為停車場及產業活動由農耕成為觀光遊憩等現象，傳統聚落空間架構已逐漸瓦解，亟待重新建立。

##### (二) 發展聚落「風水觀」生態地景特性

傳統聚落成形之初，主軸線之形成、建築之面向及風水池（聚水為財）等均係參考自然地景演繹而成，使各聚落自成具生態內涵之風水聚落。但現今因開設道路及土地重劃的影響下，使得地景水文丕變，聚落「風水」生態特性日益模糊，而不當的土地開發利用引起天然災變，亦引起地方異議。

##### (三) 舊有建築物維護保存與再利用

依尊卑關係規劃的空間紋理及其空間配置，產生了凝聚聚落向心力之宗祠、傳道授業之學塾或豪華之將軍宅、大夫第、洋樓等建築，居民生活作習使用的民居建築、及聚落外圍早期為防範海盜竊賊而設置之更樓，在歷史過程中均大致完整保存，但現因乏人照料，均有損壞傾頹情形，致影響整體空間環境品質。

##### (四) 新舊建築造形語彙融合之衝擊

聚落民居建築隨建材原料發展形成新的建築風，及觀光活動帶動了相關產業如渤海山莊、珠山飯店、瓊林渡假村的設置，除現代化建築與傳統建築造型產生強烈對比，其空間利用亦不同於傳統地景，引

發了聚落保存上的危機，如何維護傳統空間配置與建築形式乃是一大課題。

#### (五) 結合周邊觀光遊憩設施

聚落遊憩設施及景觀道路或參觀步道等，規劃時應避免破壞傳統聚落空間特色，造成地區環境特質變色，並模糊了聚落發展主題，因此如何結合設施遊憩機能與傳統聚落文化特質，將是發展傳統聚落觀光遊憩的重要因素。

## 二、發展對策

### (一) 重新界定聚落發展方向

配合本計畫擬定聚落分區，強化分區特色與機能並提供發展契機，使傳統地景空間能獲得保存及活化再利用，成為重要之觀光遊憩資源，並透過容許使用項目輔導居民共同發展聚落觀光產業。

### (二) 凸顯「風水觀」生態空間紋理

配合水潭、廣場等重點區域與周邊設施環境改善，強調聚落地景軸線、水文及建築空間等已呈穩定發展的生態地景，凸顯其傳統空間紋理。並實施人車分道系統，車道以外環為主，外圍闢設停車場，再以自行車道、步道引入聚落核心區域內，確保聚落能保有不致被車道分割的完整區塊，使居民能得到較佳之生活品質及使遊客能獲得最佳的「風水聚落空間」體驗。

### (三) 實施建築物維護整理或修建計畫

以數值地形為基礎，對聚落內所有建築物進行普查，建立地理資訊系統，以為聚落建築管理基本資料，並配合八十八年三月十六日台(88)內營字第八八七二五0二號函通過核定實施「內政部營建署金門國家公園管理處獎勵補助維護傳統建築風貌實施要點」，獎勵聚落內居民參與保存維護傳統建築風貌，並鼓勵建築物新建、增建、改建或修建時考量結合傳統建築語彙，以符合聚落整體風貌，使聚落文化得以永續發展。

#### (四) 結合現代建築與傳統元素，賦予舊建築新生命

建築物之新建、增建、改建或修建，應結合地區傳統建築語彙，並符合聚落整體風貌，諸如其平面配置規劃應配合傳統聚落空間，建築物之造型應配合傳統建築之型式及語彙，其法定空地應加以美化等，並設置具公信力之委員會配合建築審議規範以輔導及獎勵方式使新式建築物與周邊傳統建築相互協調，或將現代建築與舊建築結合，賦予舊有建築新生命。

#### (五) 推廣知性旅深度觀光旅遊

發揮各聚落空間特質，與相關業者旅遊活動相結合，共同推廣地區深度觀光旅遊，以提供遊客能深入體驗傳統聚落的知性之旅，並結合地方特色發展觀光相關產業，藉以增加聚落就業人口及恢復聚落生機。

## 第二節 計畫目標與原則

### 一、計畫目標

#### (一) 復甦聚落社區新生命

因應時勢與產業發展契機，復甦社區生命力，配合聚落保存與社區更新，改善公共設施，以提昇居住生活環境品質。

#### (二) 彰顯聚落歷史文化特質

風水之說可在聚落空間發展與建築配置上發現其發展脈絡，因此彰顯聚落歷史文化特質、進行聚落空間維護與傳統建築整修等將是發展本地區聚落獨特之處。

#### (三) 永續經營發展聚落風貌

建立社區居民發展共識及管理架構，成立自發性組織團體，進行自治約束管理，確保環境品質，落實回饋地方發展，獎勵原聚落住民回鄉發展，或建立傳統建築物認養制度與辦法，以永續經營發展聚落獨特風貌。

#### (四) 建立聚落觀光產業發展特色

配合地區傳統聚落獨特之空間發展，結合觀光旅遊活動，建立為觀光產業發展重點。鼓勵及輔導居民配合聚落傳統空間特質進行相關產業活動，使之配合觀光產業發展成為社區持續動態發展之原動力。

## 二、發展原則

### (一) 建立聚落社區發展之機會

1. 成立社區發展自治與對話團體
2. 鼓勵鄉民回鄉發展
3. 提供各項補助獎勵改善措施
4. 誘導產業投資發展
5. 建立企業認養制度

### (二) 重建聚落空間發展架構

1. 整理聚落空間環境
2. 強化凸顯聚落風水空間之形成
3. 進行聚落空間發展系統規劃

### (三) 整修聚落故有歷史文化資源

1. 整理老舊建築與院落空間
2. 加強地方相關文獻等資料蒐集
3. 修建重點建築物與構造物

### (四) 結合聚落文化特質與觀光旅遊產業

1. 整合周邊區域觀光遊憩據點
2. 建立聚落觀光導覽解說系統
3. 結合觀光產業投資經營團體，發展觀光旅遊活動

## 第三節 未來土地需求預測

金門地區解除戰地政務後，人口持續回升，其中受社會福利制度吸引及交通便捷引發之社會人口大增，但此係屬戶口人數上的增長，並未實質反映到定居人口，故並不會表現在土地使用需求上；另一方面，受就業機會等因子限制，社會增加人口預期在這幾年內已達穩定平衡；故本細部計畫暫不考



量人口增加對土地需求的影響，而以建築（土地使用）實際成長比例及其影響因素推估計畫區未來居住用地及公共服務設施用地需求，以為土地使用分區劃設之參考。

### （一）建築用地需求預估

依據上項說明，本細部計畫整理本處接管建築管理後的建築申請案件，自八十六年起至八十九年止在第一類一般管制區及其周邊地區建築申請案件共計有四十六件，其中除八十七年申請案明顯較少外（該年係農曆虎年，流年不佳，故僅有四件建築申請案），其他年度均維持在一定的件數。而以地區別作分析，瓊林、山后、南山等地每年平均的申請案均在二件以上，亦反映出本處訪查時各地區實際居住人口表現出的建築需求。

表一 金門國家公園第一類一般管制區內建築案件申請統計表

年度	村落	瓊林 小徑	埕下	山后	歐厝	珠山	水頭 謝厝	南山 北山 林厝	湖井頭	總計
86		4	0	4	0	3	2	2	0	15
87		3	0	0	0	0	2	1	0	6
88		3	0	3	1	0	1	4	0	12
89		4	0	3	1	1	2	11	0	22
90		4	0	2	0	2	4	9	0	21
總計		18	0	12	2	6	11	27	0	76
平均		3.6	0	2.4	0.4	1.2	2.2	5.4	0	15.2
需求面積 推估		6480 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	4320 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>	2160 m <sup>2</sup>	3960 m <sup>2</sup>	9720 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	28440 m <sup>2</sup>

以各聚落容納未來五年的建築需求，及以本處「建築參考圖」A型建築每棟建築約需土地面積 360 m<sup>2</sup>推估，估算出瓊林、小徑地區約需增加 6,480 m<sup>2</sup>建築用地，埕下約需 720 m<sup>2</sup>建築用地，山后村約需增加 4,320 m<sup>2</sup>建築用地，歐厝村約需增加 720 m<sup>2</sup>建築用地，珠山村約需增加 2,160 m<sup>2</sup>建築用地，水頭、謝厝約需增加 3,960 m<sup>2</sup>建築用地，南山、北山及林厝約需增加 9,720 m<sup>2</sup>建築用地，湖井頭約需 360 m<sup>2</sup>建築用地。

## (二) 公共及服務設施用地預估

### 1. 停車場設施

主要分為居民停車需求及旅客停車需求二部份，而因居民停車及旅客停車時間互補，故考量其一即可。以山后民俗文化村假日平均遊客量（480 人／日）為基準，每次旅客平均停留二小時，其轉換率約為 1/4，預估本計畫區各聚落停車場需求面積約 400 m<sup>2</sup>。

$$(1) 480 \text{ 人} / \text{日} \times 0.8 \text{ (乘巴士比例)} \div 40 \text{ (巴士平均載運量)} \doteq 10 \text{ 輛次} / \text{日} \\ 10 \text{ 輛次} / \text{日} \times 100 \text{ m}^2 / \text{輛} = 1000 \text{ m}^2 \times \text{轉換率 } 1/4 = 250 \text{ m}^2$$

$$(2) 480 \text{ 人} / \text{日} \times 0.2 \text{ (乘汽車比例)} \div 4 \text{ (汽車平均載運量)} \doteq 24 \text{ 輛次} / \text{日} \\ 24 \text{ 輛次} / \text{日} \times 25 \text{ m}^2 / \text{輛} = 600 \text{ m}^2 \times \text{轉換率 } 1/4 = 150 \text{ m}^2 \\ 250 \text{ m}^2 + 150 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$$

### 2. 基礎公用設施

#### (1) 污水處理場設施

依據「金門國家公園污水處理系統工程整體規劃」於各聚落所劃設之污水處理場用地，其面積平均約為 1,100 m<sup>2</sup>。

#### (2) 公用事業用地

預估用地面積需求為 600 m<sup>2</sup>，以作為電力、電信、供水等公用事業使用。

### 3. 休憩服務設施

休憩服務設施包括休憩設施、簡易餐飲設施等，為使相關設施得以維持一定之水準且避免相互間之惡性競爭，故針對可進行商業活動之面積進行估算，並作為未來管理處允許居民設置相關設施之容許量參考。

#### (1) 旅遊服務用地

由日平均遊次數約為 480 人／日，以平均停留二小時，其轉換率為 1/4，每人約需 3.25 m<sup>2</sup>服務面積為參考依據，預估旅遊服務用地約需 325 m<sup>2</sup>（以土地使用強度為 60%、120%計）。

#### (2) 餐飲及零售服務

以每人約需 4.5 m<sup>2</sup>服務面積參考，餐飲及零售服務用地約須 450 m<sup>2</sup>（以土地使用強度為 60%、120%計）之餐飲及零售服務設施用地。

## 第四節 土地使用分區構想

本計畫提倡動態的聚落保存，透過歷史建築、文物活化再利用，使傳統聚落展現特色及活力；故聚落保存不以凍結其生活方式，只靜態地只保留建築物、地景，而以鼓勵居民在傳統中繼續發展，因此除指定之歷史建築需原樣保存外，應儘量鼓勵建築物的再使用，並配置綠地、活動廣場、遊憩步道、休憩服務區、解說設施、解說牌誌等相關設施，藉由當地居民參與的過程，永續傳承歷史文化之特色。而在發展分區時，考量整合性的保存目標之下，有效結合居民生活與發展需要及聚落導覽暨觀光服務的提供等需求，期能透過地區生活空間、聚落結構、社會活動、土地權屬、環境資源及居民需求等各方面考量，使劃設之土地使用分區能落實可行。

### 一、歷史風貌用地

其劃設在於保存具歷史價值之建築及空間元素，透過規劃原則使地區特有風貌及精神得以持續：

#### (一) 劃設目的

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使用強度為原則，以保有既有之空間特性及建築風貌。

#### (二) 計畫構想

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。

#### (三) 劃設原則

- 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。

## 二、生活發展用地

為避免聚落發展因新式建築導入而逐漸失序，並考量聚落內人口漸增可發展腹地不足而劃設之區域，透過有計畫『導引』區內建築用地需求及公共設施建設，聚落集居區內已有建物零星分散地區，考量積極引導整體聚落形式及風貌之維持，容許並獎勵依傳統建築形式開發使用。

### (一) 劃設目的：

1. 聚落範圍內建築物密集分佈之地區，以保持聚落完整性為主，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。

### (二) 計畫構想：

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。

### (三) 劃設原則：

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。

### 三、外圍緩衝用地

為維持聚落整體完整性，並考量歷史風貌用地容積轉移而劃設之區域，並容納公共設施建設之開發使用。

#### (一) 劃設目的：

1. 聚落邊緣之暫緩發展區，提供未來聚落成長時所需的生活用地，以維持聚落所在及周邊地景之完整性，並考量居民住宅長期發展需求，或預為規劃容積移轉入基地之需求劃設。
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。

#### (二) 計畫構想

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。

#### (三) 劃設原則：

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。

## 第四章 實質發展計畫

### 第一節 土地使用分區計畫

為兼顧聚落風貌保存及住民發展需求，依前述土地使用分區劃設原則，將聚落內土地劃設為「歷史風貌用地」、「生活發展用地」及「外圍緩衝用地」三種用地，另依各種用地之不同發展目標訂定土地使用管制要點，作為使用管制暨獎勵之依據。

計畫區三種用地劃設如下：

#### 一、瓊林、小徑

以建築群簇集中地區為核心，參酌地形、地勢等自然條件，劃設瓊林（含小徑）第一類一般管制區範圍。瓊林村為東，南以現有產業道路及農路為界，西、北以外環道路為界；小徑村東、南、西面以現有道路為界，北以營區外圍及山丘為界，範圍內總面積為 513,208 m<sup>2</sup>，其中歷史風貌用地面積 49,350 m<sup>2</sup>（佔 9.6%）、生活發展用地面積 150,553 m<sup>2</sup>（佔 29.3%）、外圍緩衝用地面積 313,305 m<sup>2</sup>（佔 61.0%），除歷史風貌用地配合聚落保存目標劃設外，生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求 9,355 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

#### （一）歷史風貌用地

1. 瓊林村內以蔡氏家廟、怡穀堂、大厝房十世宗祠、坑漣六世宗祠、新倉下二房六世宗祠、十世宗祠、新倉上二房十一世宗祠、前庭房六世宗祠、與籐伯宗祠等建築為核心包被的空間區域。
2. 瓊林一門三節坊及其前後道路開放空間。
3. 瓊林保護廟周邊及北面風獅爺廣場等開放空間。
4. 小徑邱良功墓園、十三號建築厝群及其周邊。

(二) 生活發展用地

- 1．瓊林各家廟外圍建築群簇地區，以砂溪、環島北路等為界。
- 2．小徑現有建築群簇地區。

(三) 外圍緩衝用地

計畫區內非屬上述二種用地者，即為外圍緩衝用地。

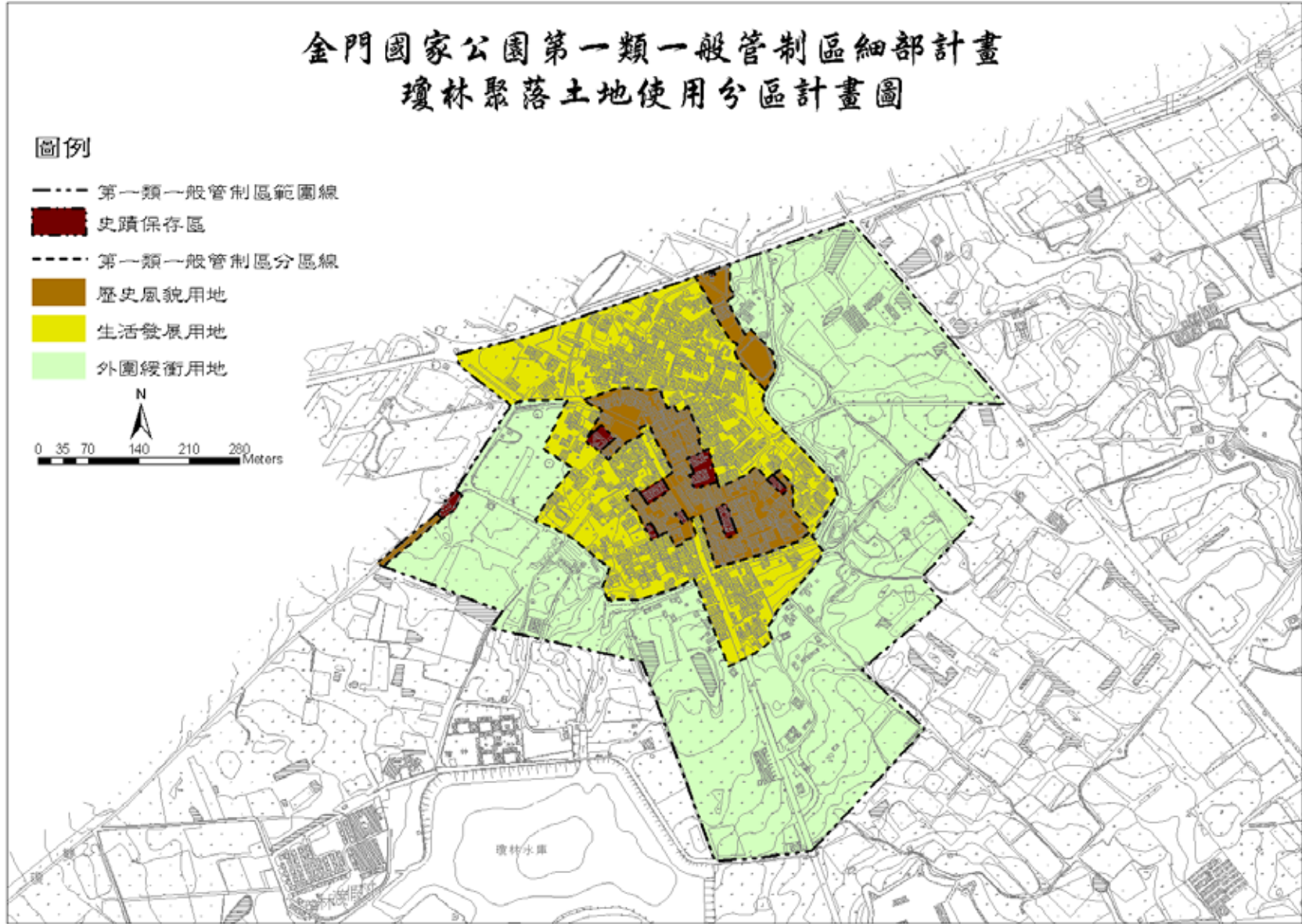
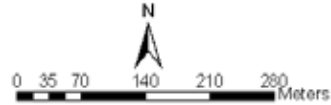
## 瓊林聚落土地使用分區計畫圖



# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 瓊林聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 史蹟保存區
- 第一類一般管制區分區線
- 歷史風貌用地
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地

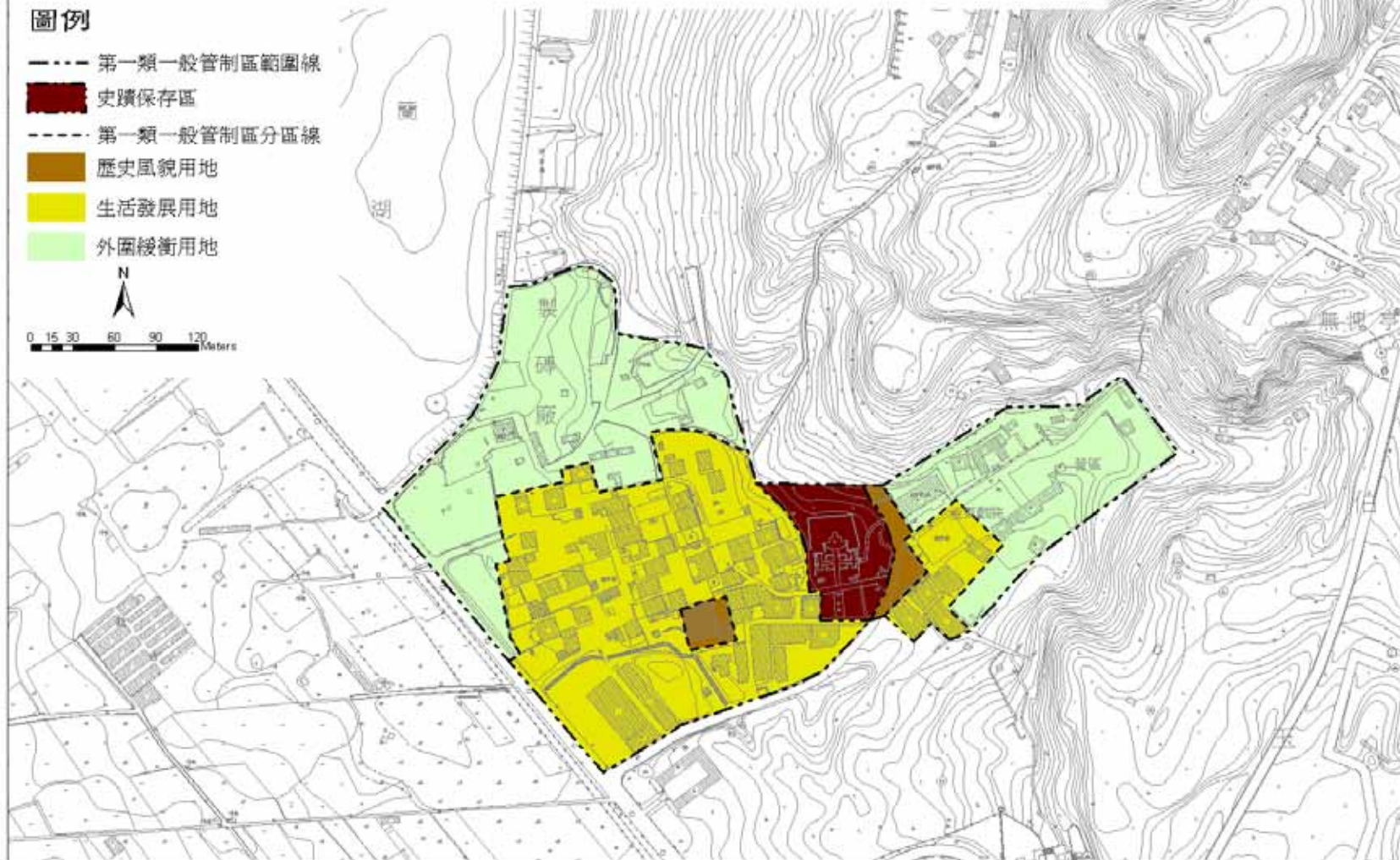
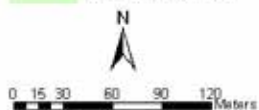


## 小徑聚落土地使用分區計畫圖

# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 小徑聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 史蹟保存區
- 第一類一般管制區分區線
- 歷史風貌用地
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地



## (二) 二、埕下

係以埕下現有古厝及建築群簇地區為核心，參酌地形、地勢等自然條件，劃第一類一般管制區範圍。範圍內總面積為 16,424 m<sup>2</sup>，其中生活發展用地面積 7,656 m<sup>2</sup>（佔 46.6%）、外圍緩衝用地面積 8,769 m<sup>2</sup>（佔 53.4%），未劃設歷史風貌用地，而生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求 3,595 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

### (一) 生活發展用地

埕下現有古厝及建築群簇地區，以村落即有外環道路及自然山坡為界。

### (二) 外圍緩衝用地

以原有村莊南側農地為主，包括部分即有農舍及豬舍等設施。

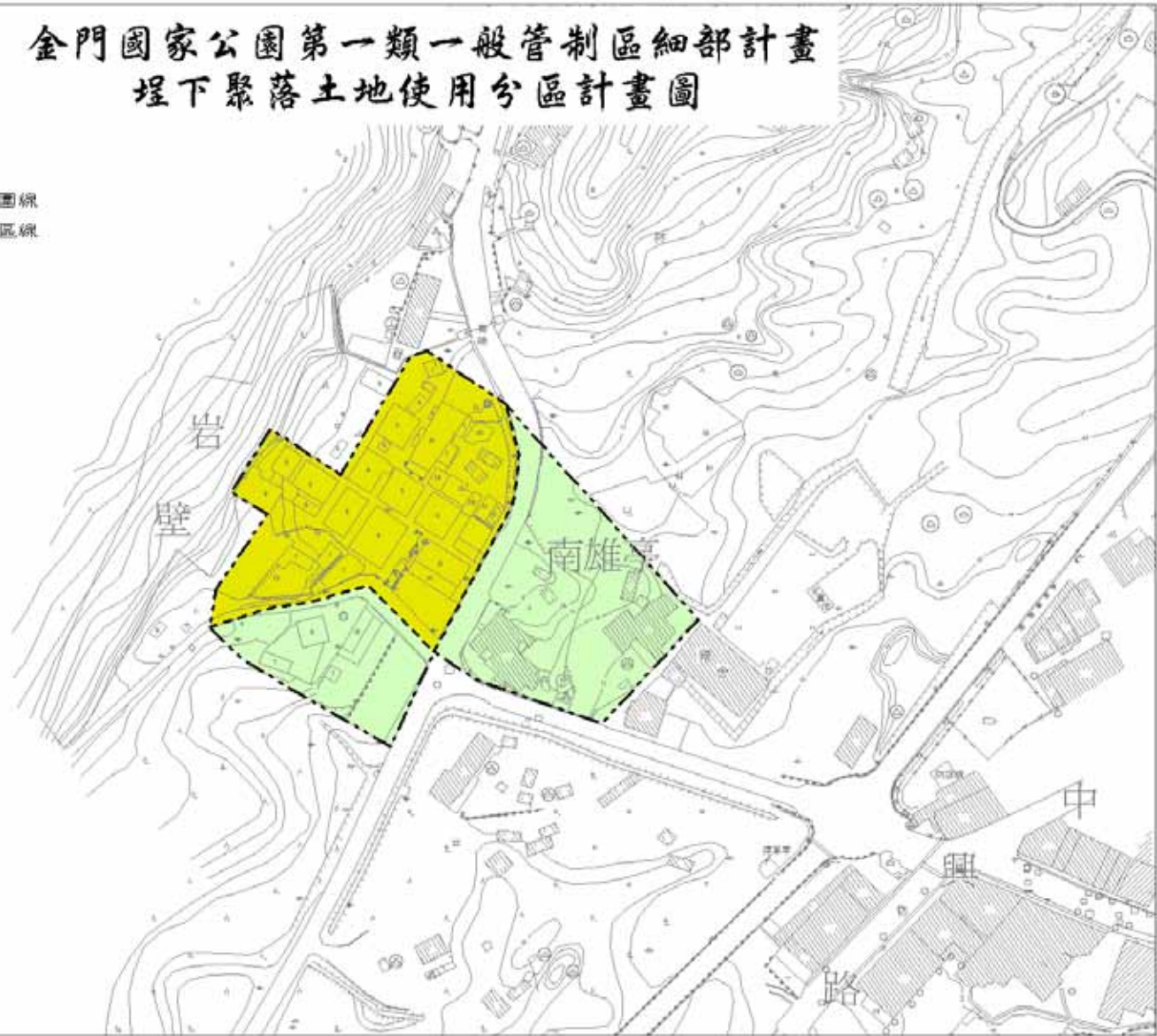
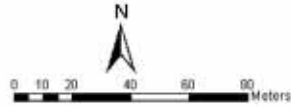
## 埕下聚落土地使用分區計畫圖



# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 埕下聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 第一類一般管制區分區線
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地



### 三、山后村

參酌土地使用現況、祭祀之五方空間等人文課題及地形、地勢等自然條件，劃設山后第一類一般管制區範圍為東、南至現有天然大排水溝，西北至外環道路及獅山山腳，東北至現有營區外緣。範圍內總面積為188,956 m<sup>2</sup>，其中歷史風貌用地面積35,203 m<sup>2</sup>（佔18.6%）、生活發展用地面積48,805 m<sup>2</sup>（佔25.8%）、外圍緩衝用地面積104,948 m<sup>2</sup>（佔55.6%），除歷史風貌用地配合聚落保存目標劃設外，生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求7,195 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

#### （一）歷史風貌用地

- 1．中堡18棟傳統梳式佈局建築群及其前開放空間。
- 2．上堡地區王氏六世祖故居前廣場空間及包被建物併同劃入。

#### （二）生活發展用地

- 1．上堡獅山寺周邊及建物密集處，以現有外環道及山丘為界。
- 2．下堡建築既有建物較密集處及感應廟周邊區域。

#### （三）外圍緩衝用地

計畫區內非屬上述二種用地者，即為外圍緩衝用地。

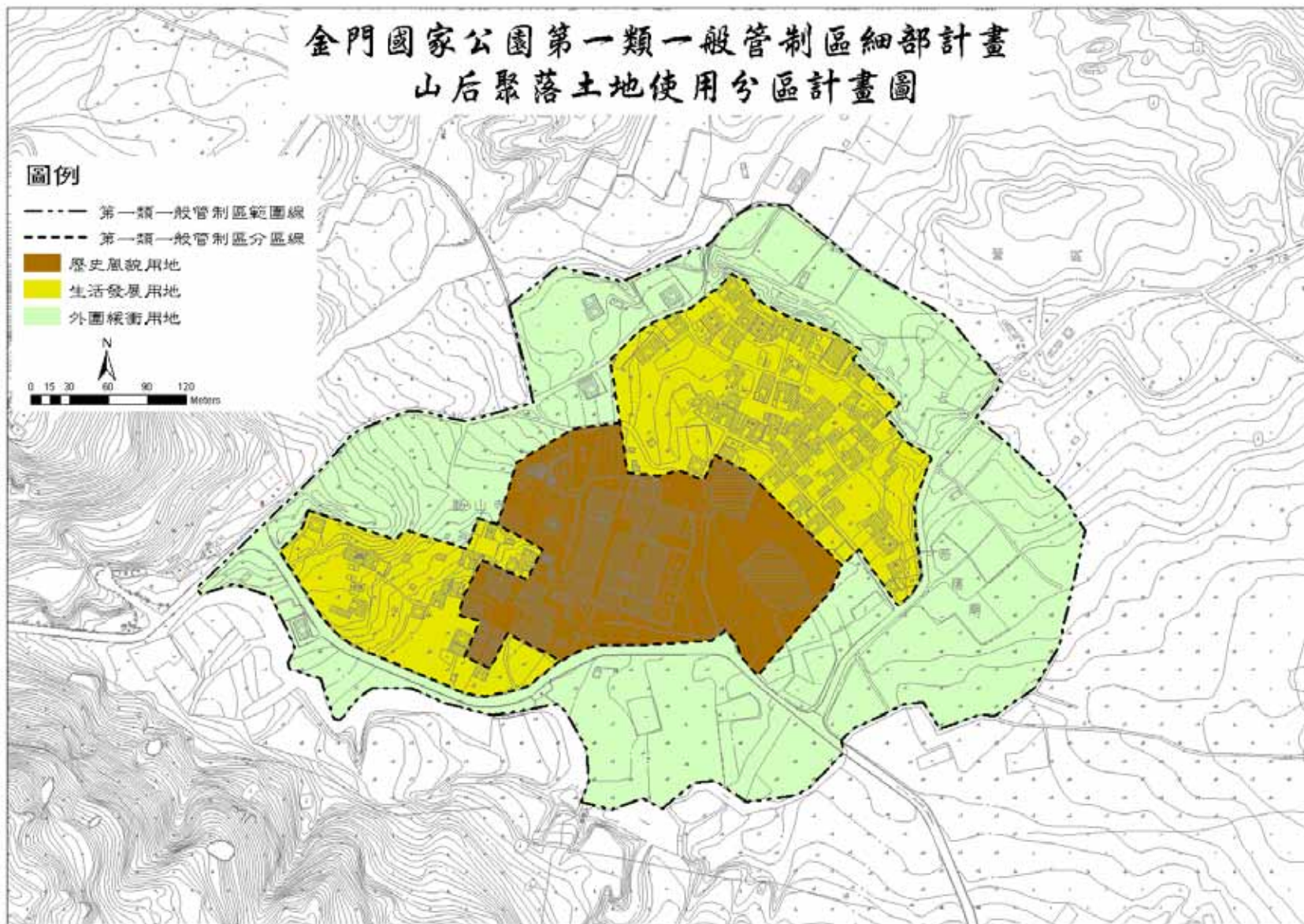
## 山后聚落土地使用分區計畫圖



# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 山后聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 第一類一般管制區分區線
- 歷史風貌用地
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地



#### 四、歐厝村

尊重歐厝歷史發展的南北軸線，提供聚落發展的腹地，參酌地形、地勢等自然條件，劃設歐厝第一類一般管制區範圍。東、西以天然壕溝及農路為界，南、北以道路為界。範圍內總面積為 116,069 m<sup>2</sup>，其中歷史風貌用地面積 27,640 m<sup>2</sup> (23.8%)、生活發展用地面積 11,042 m<sup>2</sup> (9.5%)、外圍緩衝用地面積 77,387 m<sup>2</sup> (66.7%)，除歷史風貌用地配合聚落保存目標劃設外，生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求 3,595 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

##### (一) 歷史風貌用地

結合上、下社之完整聚落空間，從上社順天商店洋樓群經宗祠、庫池至下社梳式布局建築群為核心包被的空間區域。

##### (二) 生活發展用地

歷史風貌用地外圍建築使用之空間，尚足以提供未來建築發展需求。

##### (三) 外圍緩衝用地

計畫區內非屬上述二種用地者，包括珠沙里辦公室、渤海山莊為核心包被的空間即為外圍緩衝用地。

## 歐厝聚落土地使用分區計畫圖

## 五、珠山村

本計畫以維護珠山聚落風貌及突顯地方特色，並有限度強化聚落內既有的生活模式，劃設珠山第一類一般管制區範圍，範圍內總面積為119,504 m<sup>2</sup>，其中歷史風貌用地面積33,945 m<sup>2</sup>（28.4%）、生活發展用地面積12,902 m<sup>2</sup>（10.8%）、外圍緩衝用地面積72,658 m<sup>2</sup>（60.8%），除歷史風貌用地配合聚落保存目標劃設外，生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求5,035 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

### （一）歷史風貌用地

保留珠山地區風水格局的完整，以大潭核心被的空間區域，包括珠山公園、宗廟前埕、下三落、將軍第、大夫第、薛永南洋樓等建築群軸線，劃設為歷史風貌用地。

### （二）生活發展用地

位歷史風貌用地西側，以既有外環道路為界建築較少之空間，尚足以提供未來建築發展需求，劃設為生活發展用地。

### （三）外圍緩衝用地

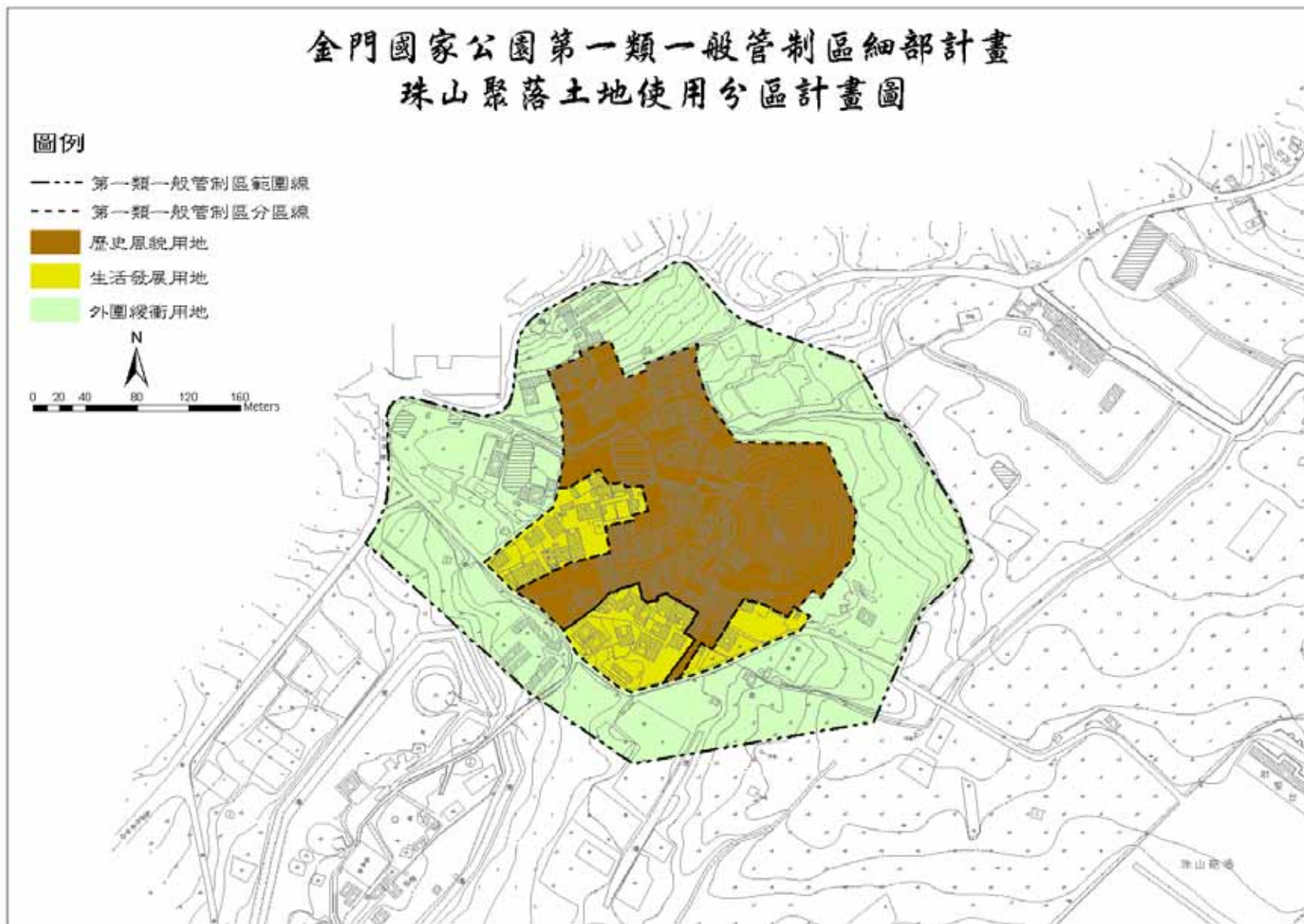
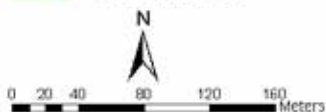
包備上述二種用地並適當保留發展空間者，劃設為外圍緩衝用地。

## 珠山聚落土地使用分區計畫圖

# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 珠山聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- · — · — 第一類一般管制區範圍線
- - - - 第一類一般管制區分區線
- 歷史風貌用地
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地





## 六、水頭、謝厝

遵循水頭建築發展時光走廊的特質，選擇具代表性的建築群簇，包括早期移民初級農漁生產的閩式建築，象徵聚落精神中心的家廟，及受西方和南洋建築影響的建築群落等區間作為聚落保育及再發展的核心，並參酌地形、地勢等自然條件，北以環外道路、南以金水溪為界，並延續至謝厝地區劃設第一類一般管制區範圍。範圍內總面積為 249,746 m<sup>2</sup>，其中歷史風貌用地面積 43,574 m<sup>2</sup>（佔 17.5%）、生活發展用地面積 69,722 m<sup>2</sup>（佔 27.9%）、外圍緩衝用地面積 136,450 m<sup>2</sup>（佔 54.6%），除歷史風貌用地配合聚落保存目標劃設外，生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求 6,835 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

### （一）歷史風貌用地

- 1．得月樓、金水國小及十八間等建築為核心包被的空間區域。
- 2．新厝內、紫雲屏及其廣場道路等開放空間。
- 3．金水寺及其廣場開放空間。

### （二）生活發展用地

歷史風貌用地外圍建築較群聚的空間，包括頂界、中界、下界等地及謝厝，以提供未來建築發展需求為主要訴求。

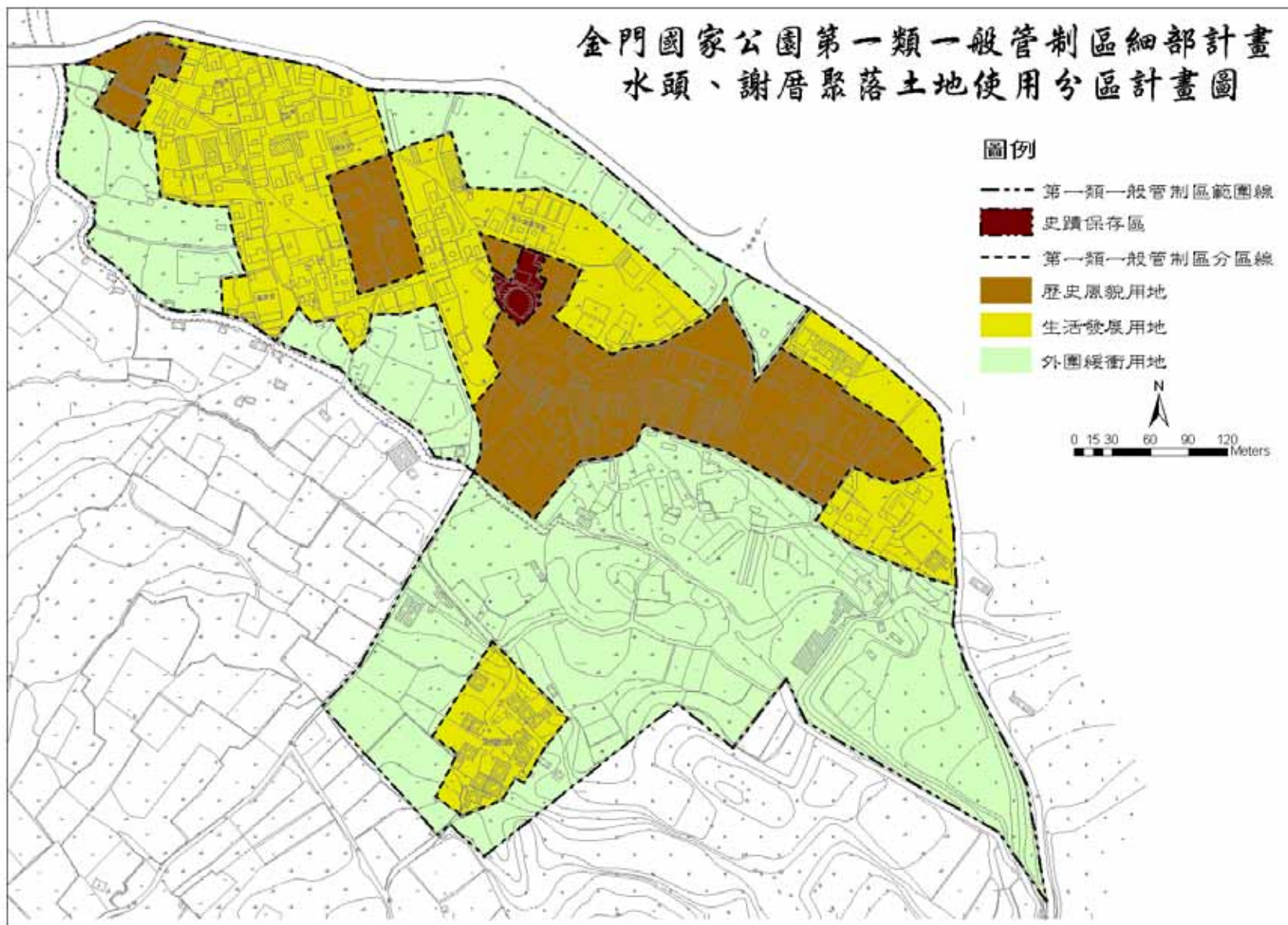
### （三）外圍緩衝用地

計畫區內非屬上述二種用地者，包括金水溪上游兩側及中界靠聯外道路地區。

## 水頭聚落土地使用分區計畫圖



# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 水頭、謝厝聚落土地使用分區計畫圖



## 七、南山、北山、林厝

係以聚落內傳統建築較密集且具代表性的建築為核心，配合雙鯉湖遊憩區及振威第史蹟保存區等保存開發之互動，並參酌地形、地勢等自然條件，劃設南、北山及林厝第一類一般管制區範圍。範圍內總面積為554,580 m<sup>2</sup>，其中歷史風貌用地面積16,492 m<sup>2</sup>（佔3.0%）、生活發展用地面積178,077 m<sup>2</sup>（佔32.1%）、外圍緩衝用地面積360,010 m<sup>2</sup>（佔64.9%），除歷史風貌用地配合聚落保存目標劃設外，生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求12,595 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

### （一）歷史風貌用地

- 1．北山村內以振威第史蹟保存區為核心包被的空間區域。
- 2．北山村九十四號、九十五號、一〇四號、一〇五號、一一七號、一一八號建築及其前後道路開放空間。
- 3．南山宗祠至三眼井及其前後道路等開放空間。
- 4．古寧頭牌樓林厝戰役浴血紀念碑及其周邊開放空間。

### （二）生活發展用地

歷史風貌用地外圍建築較群聚的空間，大致涵括現南山、北山、林厝村落範圍，以提供未來建築發展需求為主要訴求。

### （三）外圍緩衝用地

計畫區內非屬上述二種用地者，以提供古寧頭地區居民向外建築發展需求為主，劃設為外圍緩衝用地。

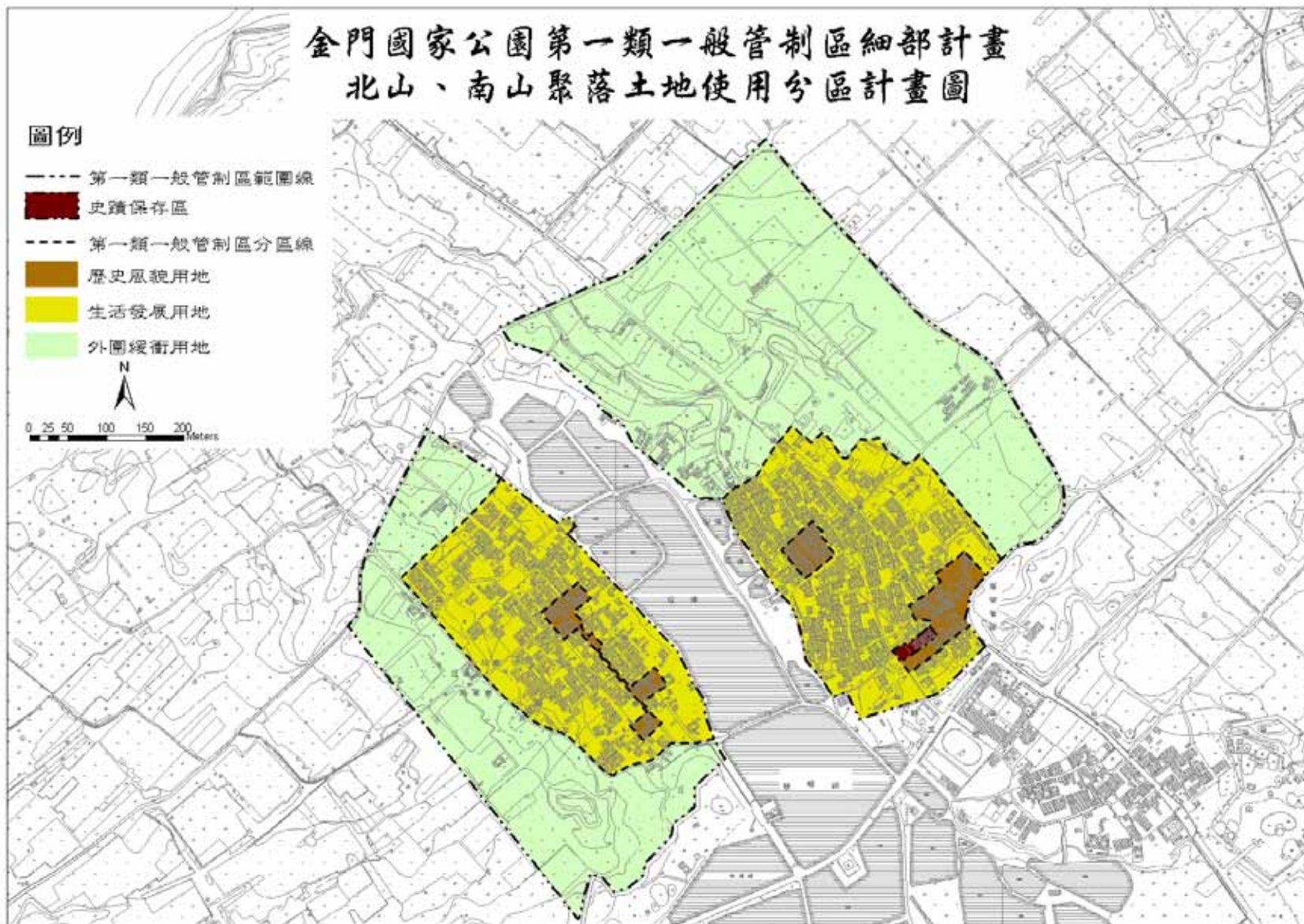
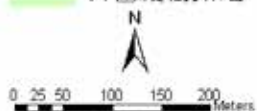
## 南、北山聚落土地使用分區計畫圖



# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 北山、南山聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 史蹟保存區
- 第一類一般管制區分區線
- 歷史風貌用地
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地

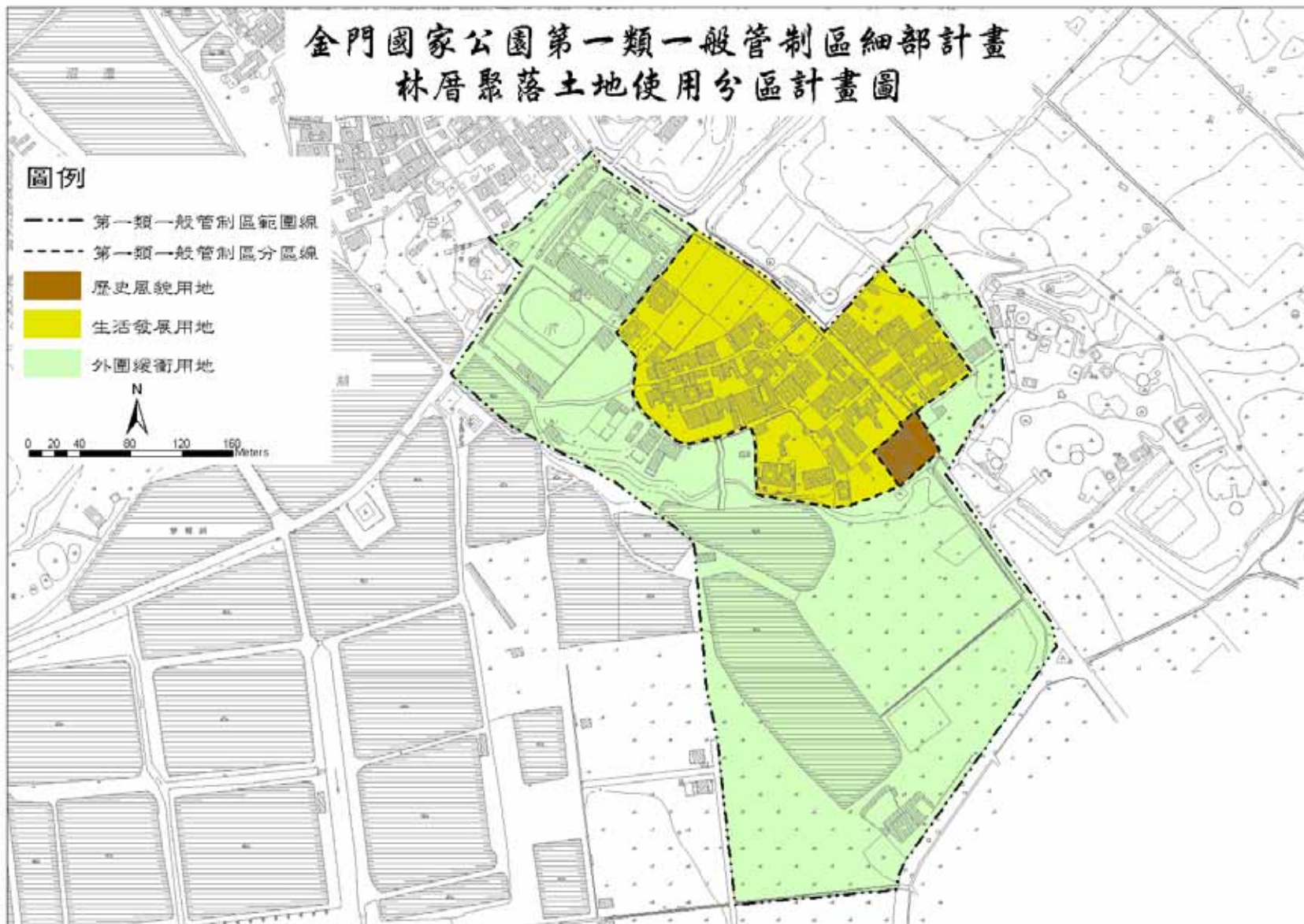
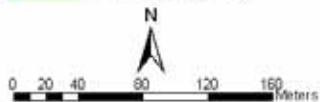


## 林厝聚落土地使用分區計畫圖

# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 林厝聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 第一類一般管制區分區線
- 歷史風貌用地
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地



## 八、湖井頭

係以湖井頭戰史館為核心，參酌地形、地勢等自然條件，劃第一類一般管制區範圍。範圍內總面積為 7,527 m<sup>2</sup>，其中生活發展用地面積 3,783 m<sup>2</sup>（佔 50.3%）、外圍緩衝用地面積 3,744 m<sup>2</sup>（佔 49.7%），未劃設歷史風貌用地，而生活發展用地及外圍緩衝用地尚符合本地區預估未來發展建築用地、公共及服務設施用地需求 3,235 m<sup>2</sup>，有關各用地劃設地點說明如下：

### （一）生活發展用地

以湖井頭村落範圍為核心，提供未來建築發展及遊客公共服務需求為主要訴求。

### （二）外圍緩衝用地

生活發展用地外圍以該地居民建築發展需求為主，劃設為外圍緩衝用地。

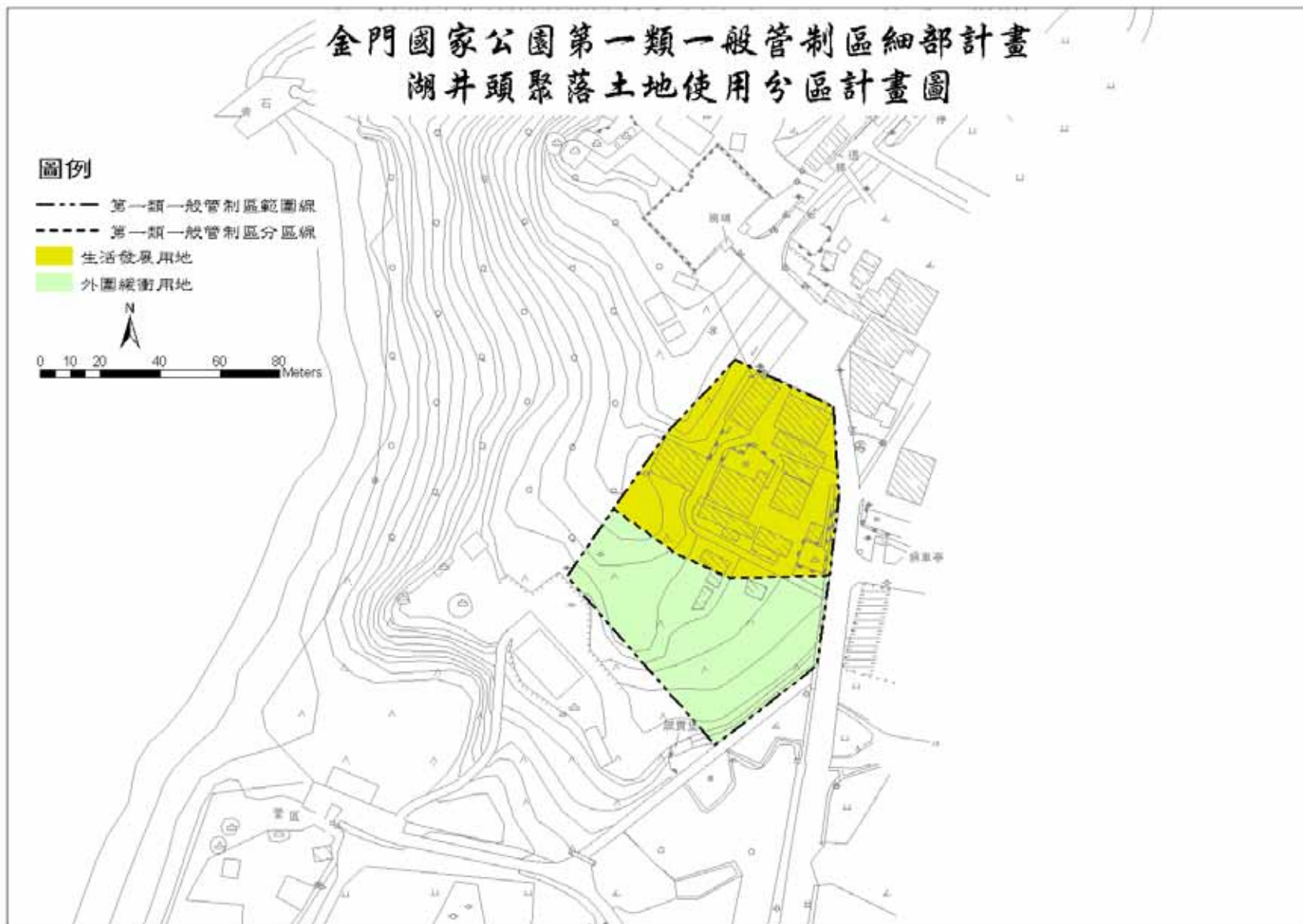
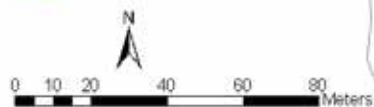
## 湖井頭聚落土地使用分區計畫圖



# 金門國家公園第一類一般管制區細部計畫 湖井頭聚落土地使用分區計畫圖

## 圖例

- 第一類一般管制區範圍線
- 第一類一般管制區分區線
- 生活發展用地
- 外圍緩衝用地



表二 第一類一般管制區土地使用分區面積表

用地別 聚落名稱	歷史風貌用地 〈平方公尺〉	生活發展用地 〈平方公尺〉	外圍緩衝用地 〈平方公尺〉	小計 〈平方公尺〉
瓊林、小徑	49349.96 〈9.62%〉	150553.19 〈29.34%〉	313304.54 〈61.04%〉	513207.69
山后	35202.70 〈18.63%〉	48805.13 〈25.83%〉	104948.01 〈55.54%〉	188955.84
埕下	0	7655.51 〈46.61%〉	8768.79 〈53.39%〉	16424.30
歐厝	27639.62 〈23.81%〉	11042.18 〈9.51%〉	77386.71 〈66.68%〉	116068.51
珠山	33944.53 〈28.40%〉	12902.08 〈10.80%〉	72657.68 〈60.80%〉	119504.29
水頭、謝厝	43574.14 〈17.45%〉	69721.68 〈27.92%〉	136450.35 〈54.63%〉	249746.17
南山、北山、林厝	16491.80 〈2.97%〉	178077.39 〈32.11%〉	360010.50 〈64.92%〉	554579.69
湖井頭	0	3783.42 〈50.26%〉	3743.54 〈49.74%〉	7526.96
總計	206202.75 〈11.68%〉	482540.58 〈27.32%〉	1077270.12 〈61.00%〉	1766013.45

表三 傳統聚落土地權屬表

單位：平方公尺

用地別 聚落名稱	歷史風貌用地					生活發展用地					外圍緩衝用地				
	國有	縣有	無主	私有	小計	國有	縣有	無主	私有	小計	國有	縣有	無主	私有	小計
瓊林、小徑	7403 15.0%	0	0	41947 85.0%	493450	24992 16.6%	451 0.3%	0	125110 83.1%	150553	35717 11.4%	5012 1.6%	0	272575 87%	313304
埕下	0	0	0	0	0	0	0	6584 86%	1072 14.0%	76556	0	0	100 1.3%	8678 98.7%	8768
山后	0	0	0	35203 100%	35203	0	0	0	48805 100%	48805	1259 1.2%	1784 1.7%	0	101905 97.1%	104948
歐厝	4505 16.3%	0	0	23134 83.7%	27639	3368 30.5%	0	0	7674 69.5%	11042	19037 24.6%	0	0	58350 75.4%	77387
珠山	9063 26.7%	0	0	24881 73.3%	33944	4903 38%	0	0	7999 62.0%	12902	21943 30.2%	0	0	50715 69.8%	72658
水頭、謝厝	1917 4.4%	784 1.8%	0	40873 93.8%	43574	43646 62.6%	906 1.3%	0	25170 36.1%	69722	27153 19.9%	0	0	109299 80.1%	136450
南山、北山、林厝	5030 30.5%	0	0	11462 69.5%	16492	46122 25.9%	0	0	131955 74.1%	178077	11520 3.2%	38881 10.8%	0	309609 86%	360010
湖井頭	0	0	0	0	0	0	0	41 1.1%	3742 98.9%	3783	19 0.5%	0	30 0.8%	3695 98.7%	3744
總計	27918 13.5%	784 0.4%	0	177500 86.1%	206202	123031 25.5%	1357 0.3%	6625 1.4%	351527 73%	482540	106650 9.9%	48477 4.5%	1077 0.1%	921066 85.5%	1077270

## 第二節 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：

- (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。
- (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。
- (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。

三、本計畫區之建築管理規定如下：

(一) 歷史風貌用地

1. 原有傳統建築以原貌修繕為原則，但有助於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，其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。
2. 原有空地以原貌維存為原則，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，但其建築之形式、材料、語彙與高度均應符合傳統建築整體風貌。
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，可獲得建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人一次移轉至外圍緩衝用地內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 180%。  
前述計算所得之獎勵建築樓地板面積，如未達 165 平方公尺者得以 165 平方公尺興建一棟。

4. 前述建築許可，必要時管理處得提請「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」審查。

## (二) 生活發展用地

1. 原有合法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三分之二及簷高 7 公尺原則下增建第二層樓。
2. 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 10.5 公尺並不得另設屋突。
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。
4. 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，可獲得建築容積移轉之獎勵，由土地所有權人一次移轉至外圍緩衝用地內適當基地建築，其新建建築總樓地板面積不得超過原保存基地面積之 100%。  
前述計算所得之獎勵建築樓地板面積，如未達 165 平方公尺者得以 165 平方公尺興建一棟。

## (三) 外圍緩衝用地

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%，高度不得超過二層樓或簷高 7 公尺，且建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺。
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。
3. 作為歷史風貌用地或生活發展用地之建築容積獎勵承受基地時，建築物最大建蔽率 60%、最大容積率 180%、建築總樓地板面積不得超過 330 平方公尺、高度不得超過三層樓或簷高 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 15 公尺。

4. 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。

(四) 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木材、石材、紅磚或類似之面磚、清水泥斬假石及洗石子等材質；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。

(五) 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。

四、歷史風貌用地及生活發展用地之容許使用項目，除住宅及公共服務設施外，容許以下用途：

(一) 宗祠及宗教設施：如宗祠、寺廟、教會（堂）、其他宗教建築物等。

(二) 教育設施：如托兒所、幼稚園及學術研究機構等。

(三) 社教設施：如圖書館、歷史文物館、陳列館、紀念性建築物等。

(四) 文康設施：如集會場所、里民及社區活動中心等。

(五) 社區遊憩設施：如社區公園、兒童遊樂場、籃球場等。

(六) 醫療保健服務業：如診所、藥局等。

(七) 日常用品零售業：如飲食品、日用雜貨、糧食、服飾用品、日常用五金等。

(八) 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、籐器、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。

(九) 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。

(十) 一般服務業：如裱褙、木工、家具修理業等。

(十一) 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。

(十二) 其他屬地區傳統特色產業，且經管理處審查許可者。

五、外圍緩衝用地以維持既有農、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。

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 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 15 公尺，並依本要點第三點第四款規定辦理。

七、前述「金門國家公園傳統聚落建築審議諮詢委員會」之組成及審議規範由管理處另定之。

### 第三節 傳統建築風貌與景觀維護計畫

傳統聚落保存首重其空間紋理架構的保留，聚落空間的價值與美感乃建築本身及周邊附屬必要性開放空間所形塑，故傳統建築及聚落景觀之維護乃聚落保存之重要工作。本節除針對區內傳統建物修復及新式建物之新建行為，研訂修建準則作為居民建築之參考外，並提出聚落整體景觀維護之構想，使具「風水觀」生態之聚落空間得以保存。

#### 一、傳統建築風貌維護計畫

為保存維護傳統聚落內之古厝，除研訂傳統建物及新式建物之修建準則，並制定獎勵辦法，以鼓勵聚落內住民主動參與聚落風貌維護工作。

##### (一) 傳統建物修復準則

1. 傳統建物修繕應恢復原有形貌，如為歷史及紀念性建築，則以使用原有材料、工法為原則。
2. 傳統建物因故毀損，經審查委員會審查，在無妨礙公共安全、交通、衛生及景觀時，得依原有形貌及文化風貌重建之。
3. 傳統建物修復時，應併同考慮電信、空調、給排水系統之改善計畫，預留管道空間。不得於建物完成後，加裝設備而破壞原有外觀。
4. 傳統建物因年久失修或天災造成部分傾倒、漏雨等，不堪使用需緊急搶修時，得依「金門國家公園區內古厝臨時性維護設施申請作業須知」申請臨時性補強，其施作方式與材料形式經管理處同意後，得以施作。

##### (二) 結合傳統語彙之新式建築興建準則

1. 建物之座向、平面配置與規劃，應配合傳統聚落空間理念。
2. 新建建物之法定空地二分之一以上應綠美化或使用透水性材質鋪面，併同建築執照申請審查。
3. 建物之正立面宜採傳統閩式立面形式或洋樓五腳起立面形式。

4. 建物之外觀應採用配合當地景觀之磚、石、木材及類似之面磚等材質；其施作方式，宜配合傳統建築屬性及語彙處理。
5. 建物之外觀色彩應與聚落景觀調和。
6. 建物之陽台、女兒牆，應以鏤空紅磚、花格磚、花瓶欄杆或其他傳統語彙處理。
7. 建物之屋突形式，應以傳統斜屋頂設計。
8. 供公眾使用或其他具紀念性之建築物，其設計有益整體環境景觀、建築藝術者，經本處審查同意得不適用以上設計規定。

### (三) 獎勵維護傳統建築風貌

1. 傳統建物依原樣修復者，其修復所需工料經費，經審查委員會審查後得全部或部分補助之。實施方式依「內政部營建署金門國家公園管理處獎勵補助維護傳統建築風貌實施要點」辦理。
2. 歷史風貌用地及生活發展用地內傳統建物依原樣完整修復保留或空地保留供公眾使用者可獲得建築容積之獎勵。
3. 結合傳統語彙並符合聚落整體風貌之新建、增建、改建或修建之建築，經審查委員會審查後得部分補助之。

## 二、傳統聚落景觀維護計畫

園區內傳統聚落之民居佈局以「風水禁忌」之營造法則，達到其符合「宗法倫理」及生態機能的空間架構，例：「座山面水」之風水觀、「宮前祖厝後」的配置禁忌、「不超過祖厝高度」的要求及「內神外鬼」、「五方」的居住範圍界定等。

### (一) 聚落空間紋理之保存

為聚落整體景觀之維持特將聚落依其中心軸線往外，劃設為「歷史風貌」、「生活發展」、「外圍緩衝」等三種不同用地，配合各用地性質，規劃不同管制及獎勵措施，以「歷史風貌用地」為核心區進行重點保存，為優先獎勵示範區域；為聚落人口增加或公共設施所需建築用地，劃設「生活發展用地」並獎勵依傳統建築形式開發使用；為聚落成長發展需要劃設「外圍緩衝用地」，作為維護傳統聚核心區



之容積獎勵接受基地。逐漸以獎勵措施取代替管制手段，使老聚落特有之空間配置得以保存，並兼顧聚落發展之需求。

## （二）現代化生活機能之引入

傳統聚落之公共設施設置、環境景觀維護，應由管理處進行整體規劃後分期整建，並宜於進行工程時協調相關單位建立共同管溝（電力、電信、網路、瓦斯管線、排水溝等），減低因現代化需要而造成之景觀衝擊。

## （三）聚落內公共空間之綠美化

將聚落內既有之風水池、廣場及周邊綠地環境加以清潔並美化，加強植栽綠化並改善地面不透水之鋪面，提昇居民生活品質，營造具生態概念之生活環境。

## （四）解說及觀光遊憩設施之設置

發展聚落觀光事業應先調查聚落內具特色之觀光景點，協調居民將古厝整修作為展示館、民宿、賣店、地方文史工作室、社區活動場所等，並發展具當地特色之觀光產業，創造當地住民就業機會；另規劃適當遊憩動線，設置解說、指示牌及相關服務設施，以引導參觀民眾進行較深度之旅遊體驗，並避免遊客之觀光行為干擾當地居民。

## （五）新社區型住宅之興建

為聚落人口增加需要於外圍緩衝區興建新社區，其新社區之興建除依建築法及相關法規規定外，應符合下列規定：

1. 建築族群配置與規劃，應配合傳統聚落空間理念。
2. 基地內主要通路之寬度至少應為 6 公尺，以供緊急救難車輛直接通達各住宅單元。
3. 應將金門傳統建築意象之元素反應於建築造型上。
4. 建物外牆材料應考量金門文化特性與傳統建築意象之表達。
5. 建物色彩應與整體聚落景觀調和。
6. 建物頂層除依法留設避難平台外，其餘部分應設置斜屋頂。

## 第四節 經營管理計畫

傳統聚落經營管理之目標應在落實民眾參與，藉宗親會或社區發展協會等組織，促使聚落內居民之溝通、協調；而在整體聚落發展的經營管理上，應兼顧居民參與機制、地方經濟、聚落文化、公共空間、建築物的營繕等方面，充分運用社區資源。

### (一) 居民參與的經營管理

#### 1. 藉由宗親會等既成組織執行例行性的管理維護工作

聚落例行性的管理工作可由既成的社區組織，如社區發展協會、宗親會、村(里)長辦公室等進行例行性的管理工作。例行性的管理工作包括了垃圾的分類處理與集中清運、污染管理、衛生管理、植栽的澆水與施肥維護，遊客不當行為的勸導、旅遊資訊的服務與解說等。

#### 2. 居民參與保全防災工作

社區居民可參與包括緊急通報、火災斷線警報、瓦斯漏氣警報、斷線異常、防盜警報等各項工作。

#### 3. 政府在進行地方發展時，可適度提供社區組織適當的經費協助居民推動地方事務

由於計畫或工程的執行終究必須落實到地方，因此在與地方的溝通、敦請地方協助計畫的推動、與社區共同舉辦活動等，均可以聘請居民協助辦理，並以補助社區組織行政運作經費的方式來執行各項發展計畫，在進行關乎地方發展的軟硬體計畫時，可提供社區組織適當的經費或協助其推動地方事務。

#### 4. 鼓勵住民參與共同塑造聚落新契機

透過住民諮詢會議及各項解說活動之辦理使當地住民參與聚落之發展，凝聚居民共識，使民間與政府之力量、資源能有效結合，共同為聚落未來之發展努力。

#### 5. 聚落文化特色之重建

結合地方之文史工作者及居民之參與，透過老照片、常民文物之蒐集及地方耆老之訪談等，將具地方特色之古老生活記憶重新恢復。

並透過各項民俗、節慶等活動帶動聚落之生氣與商機，使老聚落之生命力與文化得以延續。

## (二) 地方經濟之經營

### 1. 國家公園與地方進行策略聯盟，推動聚落再發展

協調地方將聚落內具特色之古厝，經由設地上權設定方式委由管理處進行修繕，再委託民間經營為展示館、賣店、民宿、社區博物館或發展會議產業等，使國家公園保存人文資產之目標得以實現，亦有助於聚落之發展。

### 2. 整合可利用的各項政府資源

將可能獲得的各項獎勵、補助辦法，及政府興辦的各項文化活動計畫，提供聚落居民作為個人房產（指定為古蹟或化為歷史風貌區等之限制性較高房產）、社區公共空間改善、社區文化經營等之財務補助。

### 3. 國家公園事業經營技術的引入

作為國家公園的主要發展的傳統聚落，其觀光潛力雄厚，而因應觀光所需的住宿活動，可嘗試在聚落內推動。民宿的經營技術一方面可由國內外成功案例學習引進，一方面也可由國公園制訂委託管理要點，交由民間公私團體經營管理，促進聚落的再生利用。

### 4. 聚落文化商品的開發

除了農、漁業的基礎發展，在聚落文化商品的開發上，尚可就金門特有之資源，發揮創意設計為文化商品。例如由社區組織發起，利用聚落內精彩的傳統建築，如珠山的薛永南洋樓、大夫第；以及歐厝的下社梳式佈局建築群，或是金門其他地區的重要建築，如水頭的得月樓、金城的奎閣、或其他地區的精彩傳統建築或洋樓等，先進行詳細的測繪，再委託專業的美工設計人員設計為紙質的組合模型或是陶瓷模型，再由社區組織與國家公園等行銷單位加以販售。

## (三) 公共空間的管理維護

### 1. 制訂認養之獎勵辦法

認養的單位可以是個人、社區組織、企業團體等。推動環境認養除有助於維持環境品質，同時有能強化人與環境的關係。認養的標的包括建築物的維護、植栽、鋪面、座椅、燈具等。

## 2. 定期進行聚落環境品質的維護

國家公園應定期巡視聚落之環境，針對影響居住與遊憩品質的環境品質問題，包括植栽的維護、垃圾處理、水污染防治、環境衛生等進行維護。

## 3. 國家公園定期地對聚落內的公共空間編列維護、興築或修繕之預算

聚落內的公共空間，尤其是具有遊憩價值、保存價值、或學習價值（如學習角落）等空間，修繕時可邀請居民協助工程作業的督導，以居民對聚落環境的深入瞭解來促使公共空間維護工作的高品質。

## 第五節 分期建設計畫

為維護保存園區內傳統聚落風貌，除進行聚落風貌整建工程之整體規劃，並配合「內政部營建署金門國家公園管理處獎勵補助維護傳統建築風貌實施要點」暨「內政部營建署國家公園管理處補助園區內建築美化措施實施要點」之推動，使當地居民主動參與聚落風貌之保存、維護與活化工作，並透過聚落風貌公共空間整建之整體規劃時，與當地居民進行充分之溝通、說明，進而排定相關公共服務設施之優先辦理順序。

自 91 年辦理園區內數個聚落整體風貌整建之規劃，經規劃單位與聚落居民及管理處多次討論後，擬定分期建設計畫；且經 90 年現地調查聚落現有建物狀況（以建物集中之歷史風貌用地及生活發展用地為主要現況調查範圍）擬定傳統建物分期維護保存計畫。

表四 金門國家公園區內聚落建物現況統計表

用地別	建築類型	數量	房屋狀況	數量
歷史風貌用地	閩南傳統建築	315	全部毀損	17
			完好	177
			部份毀損	121
	洋樓	18	完好	9
			部份毀損	9
	非傳統建築	59		
生活發展用地	閩南傳統建築	742	全部毀損	36
			完好	377
			部份毀損	329
	洋樓	13	完好	4
			部份毀損	9
	非傳統建築	451		

經統計聚落現有建物共 1598 棟，其中屬傳統閩南建築及洋樓者 1088 棟（佔總建物 68%），且其中古厝全毀者 53 棟，部分損毀亟需修復者 468 棟（佔古厝 42%）。

表五 金門國家公園傳統落風貌保存暨再生利用經費概估表 (單位：百萬)

項 目		年 度						
		94	95	96	97	98	99	100
傳統建築修復	設定地上權後代為修復、原樣修復之獎勵補助	100	100	100	90	90	80	80
聚落再生發展	辦理社區營造相關文化、民俗、教育活動並營造多樣性之生態環境	20	30	30	40	40	40	40
聚落公共設施改善	污水、垃圾處理、環境綠美化、居民休憩設施、步道等	45	56	50	30	30	20	20
景觀道路等交通設施	聚落周邊景觀道路維護及植栽美化等	2	2	3	3	3	1	1
觀光與解說服務設施	解說牌示、指示牌示及相關休憩設施	2	2	2	1	1	1	1
小 計		169	190	185	164	164	142	142

## 附錄一

### 內政部營建署金門國家公園管理處獎勵補助維護傳統建築風貌實施要點

中華民國 八十八年 三月 十六日

台(88)內營字第八八七二五〇二號函核定

一、內政部營建署金門國家公園管理處（以下簡稱本處）依據金門國家公園計畫，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，特訂定本要點。

二、本要點獎勵補助適用範圍如下：

- (一) 歷史及紀念性建築物，係指經由本處指定聚落中有特殊的代表性或具歷史性、紀念性之建築物，應予原貌保存者。
- (二) 傳統閩式建築物及具地方特色之華洋混合建築物，係指一般磚石或木構造傳統民居或結合閩南建築特色之華洋混合式建築物。
- (三) 結合傳統建築語彙，並符合聚落整體風貌之新建、增建、改建或修建之建築物。

前項建築物應符合內政部營建署金門國家公園管理處保存維護傳統建築物設計基準規定。

三、第二點第一項第一款建築物應予原貌保存，其修復所需工料經費經審查委員會審查得全部或部分補助之，其不足部分應由申請人自行籌措。

前項建築物所有權人或權利人同意將該建築物無償供公眾使用，並經本處同意者，其修復得由本處辦理之。

四、第二點第一項第二款建築物依原樣修復者，得補助所需工料經費，補助基準如下：

- (一) 屋頂部分：最高為新臺幣八十萬元整。
- (二) 外牆部分：最高為新臺幣三十萬元整。
- (三) 地坪部分：最高為新臺幣二十萬元整。
- (四) 其他部分：得酌予補助。

前項補助比例以五成為限，最高不得超過新臺幣一百五十萬元整，其餘部分應由申請人自行籌措。

五、第二點第一項第三款建築物之新建、增建、改建或修建，得補助所需工料經費，補助基準如下：

(一) 屋頂部分：最高為新臺幣四十萬元整。

(二) 外牆部分：最高為新臺幣十五萬元整。

(三) 地坪部分：最高為新臺幣十萬元整。

(四) 其他部分：得酌予補助。

前項補助比例以五成為限，最高不得超過新臺幣八十萬元整，其餘部分應由申請人自行籌措。

六、符合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規定者，得補助該建築物之設計經費。

七、依第三點至第六點規定申請補助者，應檢附申請書表、設計書圖及契約書向本處申請，經本處審查合格後，核發補助證明書。

前項申請人為建築物或土地所有權人或權利人。

第一項相關書表由本處另定之。

八、申請人應規定期限內竣工，竣工後應檢具建造執照（或修復工程許可）影本、使用執照（或竣工證明）影本、工程結算書、經費補助證明書各乙份，至本處領取補助經費。

補助經費核發後，非經本處許可，不得改變建築物之形貌及使用性質，如有違反情事者，應依契約書規定收回補助經費。

九、本處為辦理獎勵補助事項之審查，得設審查委員會，置主任委員一人，由處長或副處長兼任，委員六人至八人，由本處就傳統建築與民俗文化等相關學者專家及本處相關業務人員聘派之，置幹事二人，由本處指派業務主辦人員兼任。

前項委員會須委員半數以上出席，始得開會；出席委員過半數之同意，始得決議。

委員及兼職人員均為無給職。但得依規定支給交通費。

十、獎勵補助之經費及受理申請之文件數應視定年度預算額度而定。



## 附錄二

### 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

中華民國八十八年三月十六日

台(88)內營字第八八七二五〇二號函核定

一、內政部營建署金門國家公園管理處（以下簡稱本處）依據金門國家公園計畫，為鼓勵國家公園區內居民保存維護傳統建築風貌，特訂定本設計基準。

二、歷史及紀念性建築物，應依原貌保存，需修復時，其修復之設計書圖，應報經本處許可。

三、傳統閩式建築物及具地方特色之華洋混合建築物，應以維持原有形貌為原則，其修復之設計書圖，應報經本處許可。

前項建築物需增建、改建時，應保留有建築特色及維持周邊整體建築景觀。

四、應結合地區傳統建築語彙，並符合聚落整體風貌之新建、增建、改建或修建之建築物，其建築設計依左列規定辦理：

（一）建築物之平面配置與規劃，應配合傳統聚落空間理念；其法定空地，應加以美化。

（二）建築物之造型應配合傳統建築之型式及語彙。

（三）建築物之屋頂應為紅瓦斜頂，並以傳統建築語彙處理。

（四）建築物之女兒牆，應以鏤空紅磚、花格磚或花瓶欄杆等傳統語彙處理。

（五）建築物之騎樓，應採五腳起方式設計，並以傳統建築語彙處理。

（六）建築物之門窗應配合傳統門窗語彙處理。

（七）建築物之外觀，宜採用配合當地景觀之石材、紅磚或類似之面磚等材料；其施作方式，應配合傳統建築屬性及其語彙處理。

（八）建築物之色彩，應與傳統聚落景觀調和為原則。

前項建築物採用依法經本處公告之標準圖樣申請建築者，得免由建築師設計及簽章。

五、供公眾使用或其他具紀念性之建築物，其設計有益整體環境景觀、建築藝術者，經本處同意得不適用本設計基準之規定。

### 附錄三

#### 金門國家公園區內古厝臨時性維護設施管理要點

- 一、金門國家公園管理處（以下簡稱本處）為維護園區內聚落風貌與古厝之保存，並落實金門國家公園保護利用管制規則第二條第一款規定，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱古厝係指傳統閩南式及具特色之華洋混合式建物，經本處認定有保存維護需要者。
- 三、本要點所稱臨時性維護設施（以下簡稱本設施），係指古厝因年久失修或天災造成部分傾倒、漏雨等，致不堪使用需緊急搶修以免擴大損壞所作之鋼木樑架、浪板屋面等臨時性補強或維護設施。
- 四、本設施非經本處許可不得擅自施作，否則視同違建。申請許可時應備具申請書、舊屋證明書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。
- 五、申請書應載明左列事項：
  - 1．起造人之姓名、年齡、住址與身分字號。
  - 2．建築地址。
  - 3．基地面積、建築面積。
  - 4．工程概算。
  - 5．建築期限。
- 六、工程圖樣及說明書包括下列事項：
  - 1．基地位置圖。
  - 2．本設施之平面、立面、剖面圖（需表明與原建物之相關位置）。
  - 3．施工說明書。
- 七、本設施應配合聚落整體景觀並不得妨礙交通及公共安全。其簷高不得超過原建築簷高一·五公尺，外緣不得超過原滴水線五十公分，原有屋頂面在正式修復前應予保留，並不得變更或增加使用。
- 八、本設施許可以三年為限，如有特殊需要或理由得於期滿前申請延長使用，逾期未申請展延許可者應自行拆除並回復原狀，否則視同違章建築依法強制拆除。