

變更金門特定區(金城地區)細部計畫
(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方
營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請
購回土地專案通盤檢討案】第二階段)
(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區
為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)

擬定機關：金門縣政府

中華民國一〇三年十二月

金門縣政府變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)	
變更都市計畫依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 103 年 7 月 21 日至 103 年 8 月 19 日止公開展覽共 30 天。
	公開說明會	103 年 8 月 6 日於金城鎮公所舉行
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	金門縣都市計畫委員會 103 年 9 月 16 日第 67 次會議審議完竣

目 錄

第一章 前言	1
第一節 計畫緣起	1
第二節 法令依據	1
第二章 計畫概要	3
第一節 計畫沿革	3
第二節 計畫內容	4
第三章 變更位置與發展現況分析	6
第一節 變更位置及土地權屬	6
第二節 土地使用現況	6
第四章 變更內容說明	11
第一節 計畫年期	16
第二節 計畫人口	16
第三節 事業及財務計畫	16
第四節 土地使用分區管制	17
附錄一 變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)第二階段變更回饋案說明會會議紀錄	
附錄二 變更回饋協議書	
附錄三 土地登記謄本	
附錄四 地籍圖謄本	

圖目錄

- 圖一 金門特定區(金城地區)細部計畫示意圖 5
- 圖二 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案變更位置及使用現況圖(變 1-002) 8
- 圖三 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案變更位置及使用現況圖(變 4-001) 9
- 圖四 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案變更位置及使用現況圖(變 4-002) 10
- 圖五 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更示意圖(變 1-002)... 13
- 圖六 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更示意圖(變 4-001)... 14
- 圖七 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更示意圖(變 4-002)... 15

表目錄

- 表一 「變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)」列為第二階段報核案件.2
- 表二 金門特定區(金城地區)細部計畫歷次通盤檢討及個案變更歷程表3
- 表三 金門特定區(金城地區)細部計畫土地使用計畫面積表4
- 表四 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區,部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案土地權屬及土地使用現況分析表7
- 表五 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區,部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更內容綜理表 11
- 表六 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區,部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更前後土地使用計畫面積對照表 12
- 表七 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區,部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更案捐贈比例一覽表17

第一章 前言

第一節 計畫緣起

金門縣政府（以下簡稱本府）為因應軍方第二階段釋出營區，及維護民眾土地使用權及配合離島建設條例第 9 條民眾申請購回土地之期限，且一併檢討部份機關用地使用現況與該名稱不符或已無使用計畫需求，本府特此辦理「變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討）」案（以下簡稱本案）。

本案經內政部都市計畫委員會第 816 次會議決議（第 14 案）審議通過，有關本案（第一階段）」核定部分業已於 103 年 1 月 15 日府建都字第 10300046211 號公告實施。惟部份變更個案（變 1-002、變 1-003、變 1-004、變 2-001、變 4-001、變 4-002【詳表一】），涉及由低強度機關用地變更為高強度使用分區（商業區、旅館專用區、宗教專用區），依本案變更計畫書「伍、變回饋原則」規定，須由本府與土地所有權人或管理機關簽訂協議書，納入本案計畫書圖，報由內政部核定。其中變 1-002、變 2-001、變 4-001、變 4-002 等案，位於「金門特定區(金城地區)細部計畫」內，完成協議書簽訂之主要計畫變更案，需待本府另行變更細部計畫並經縣都委會審議通過後，併同主要計畫公告實施。

本府於 103 年 1 月 22 日召開「變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)第二階段變更回饋案說明會」(附錄一)，向前述變更案範圍內土地所有權人說明本案辦理緣由及變更回饋協議內容後，共有變 1-002、變 4-001、變 4-002 等三處變更案範圍內土地所有權人完成變更回饋協議書簽訂（附錄二），故本次針對此三處變更案辦理細部計畫變更。

第二節 法令依據

依據都市計畫法第 26 條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條規定辦理。

- 一、都市計畫法第 26 條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。
- 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條：都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

表一 「變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討）」列為第二階段報核案件

新編號	原編號	原機關編號	變更位置	變更內容				變更理由
				原計畫	面積	新計畫	面積	
變 1-002	變 1-002	14	土地銀行	機關用地	0.18	商業區	0.18	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為土地銀行使用，建議依其使用現況變更為商業區。 3.權屬持有人，多數為私有，少數為國有與縣市持有。
變 1-003	變 1-003	23	金湖鎮公所東南側	機關用地	0.24	商業區	0.24	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為台灣銀行，由於早期劃設為機關用地，建議依其使用現況變更為商業區。 3.權屬持有人，多數為私有，少數為縣市持有。
變 1-004	變 1-004	30	護國寺西側	機關用地	0.2	宗教專用區	0.2	1.本基地符合，變更原則(一) 2.現為護國寺停車空間使用，建議依其使用現況變更為宗教專用區。 3.權屬持有人，多數為私有，少數為縣市持有。
變 2-001	變 2-001	16	金門憲兵隊	機關用地	0.152	商業區	0.152	1.本基地符合變更原則(二) 2.原為金門憲兵隊使用，該位置位於民生路重要商業軸帶，故建議依基地周圍使用變更商業區。 3.權屬持有人，多為縣市有，少數為國有與私有持有。
變 4-001	變 4-001		金城鎮城東段 21 號	行政區	0.09	商業區	0.09	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為縣商會作為使用，部份為辦公室，部份作為旅館使用，惟依據行政區使用管制規定，商業設施容積不得超過總容積 50%，配合金門發展「國際觀光休閒島」願景，亟須提供住宿空間，故建議變更為商業區，以利提升建築使用彈性。 3.權屬持有人，多為私有，少數為國有持有。
變 4-002	變 4-002		金城鎮祥和段 114 號	行政區	0.22	旅館專用區	0.22	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為華僑之家，主要為旅館經營，建議依其目前使用狀況變更為旅館專用區。 3.權屬持有人，為軍有、國有與私有持有。

第二章 計畫概要

第一節 計畫沿革

金城地區早於民國 61 年 12 月 30 日公告實施「擬定金城鎮都市計畫」，經歷民國 67、74 及 77 年辦理 3 次通盤檢討，於民國 77 年辦理之「變更及擴大金城鎮都市計畫第三次通盤檢討」，計畫面積由 171.22 公頃擴大至 192.03 公頃。至民國 85 年 1 月 20 日發布實施「擬定金門特定區計畫」後，全面實施都市計畫，本計畫係依據主要計畫進行細部計畫法作業程序，計畫案名爰修正為「擬定金門特定區計畫（金城地區）細部計畫」於民國 88 年 7 月 3 日發布實施，並於民國 98 年 1 月 23 日公告實施「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」，之後歷經多次變更。其計畫範圍面積以「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」為準，範圍面積為 156.38 公頃。

表二 金門特定區（金城地區）細部計畫歷次通盤檢討及個案變更歷程表

編號	案名	核定文號	公告實施日期
1	金門特定區計畫（金城地區）細部計畫	府建字第 88030299 號	88/07/03
2	變更金城細部計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案	府工都字第 0930011460 號	93/03/16
3	變更金城細部計畫（配合金城鎮第一期區段徵收週邊範圍修正）案	府工都字第 0930032759 號	93/08/19
4	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（部份道路用地為住宅區、部份機關用地為道路用地）書圖不符更正案	府建都字第 0940057737 號	94/11/09
5	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（事業及財務計畫調整）	府建都字第 0960403642 號	96/07/02
6	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（修訂土地使用分區管制要點暨擬定第一期區段徵收地區都市設計管制準則）	府建都字第 0960403656 號	96/08/22
7	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）	府建都字第 0980006205 號	98/01/23
8	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）	府建都字第 0990043946 號	99/07/01
9	變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討配合變更主要計畫備註保留）案	府建都字第 0990085368 號	99/12/08
10	訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區變更為第二種住宅區）』案	府建都字第 1000036468 號	100/05/25
11	變更金門特定區（金城地區）細部計畫（郵政事業土地專案通盤檢討）	府建都字第 1010035468 號	101/05/03
12	擬定金門特定區細部計畫（土地使用管制要點）	府建都字第 1020014338 號	102/02/20

第二節 計畫內容

一、計畫範圍與計畫目標年

本計畫範圍為北以鳳尾溝北側計畫道路為界，東以主要計畫道路（I-5-30M、II-1-8M及未編號12M）外緣為界，東南以主要計畫住宅區為界，南以停十一外緣為界，西及西南側以主要計畫道路（未編號17M）外緣為界。計畫目標年為民國105年。

二、計畫容納人口與居住密度

本計畫區計畫人口為21,000人，計畫區密度134人/公頃；居住淨密度為364人/公頃。

三、土地使用分區與公共設施用地

土地使用分區劃設住宅區、商業區、工業區、行政區、農會專用區、電信事業專用區、保存區、古蹟保存區、宗教專用區、農業區、郵政專用區等，面積合計為71.77公頃。

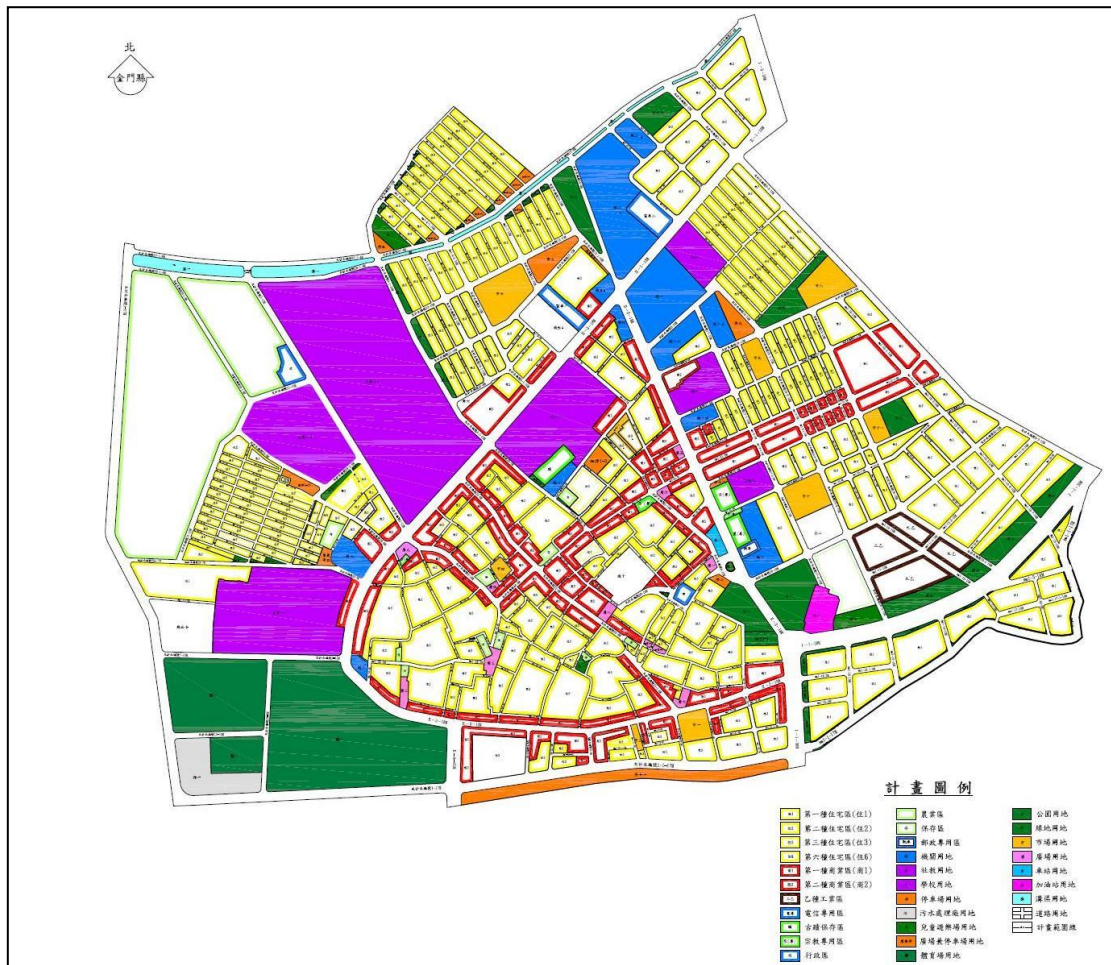
公共設施用地劃設機關用地、學校用地、公園用地、綠地用地、遊憩用地、兒童遊樂場用地、社教用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、體育場用地、廣場用地、車站用地、加油站用地、污水處理場用地、道路用地、溝渠用地等，面積合計為84.61公頃。

表三 金門特定區（金城地區）細部計畫土地使用計畫面積表

項目		計畫面積（公頃）	百分比(1) （%）	百分比(2) （%）
土地 使用 分區	住宅區	46.49	29.73	31.84
	商業區	11.50	7.35	7.88
	工業區	1.64	1.05	1.12
	行政區	0.31	0.20	0.21
	農會專用區	0.16	0.10	0.11
	電信事業專用區	0.25	0.16	0.17
	保存區	0.51	0.33	0.35
	古蹟保存區	0.22	0.14	0.15
	宗教專用區	0.26	0.17	0.18
	農業區	10.36	6.62	-
	郵政專用區	0.08	0.05	0.05
小計	71.77	45.89	42.06	
公共 設施 用地	機關用地	7.71	4.93	5.28
	學校用地	15.92	10.18	10.90
	公園用地	3.31	2.12	2.27

綠地用地	2.28	1.46	1.56
遊憩用地	0.04	0.02	0.02
兒童遊樂場用地	0.22	0.14	0.15
社教用地	1.19	0.76	0.82
市場用地	2.63	1.68	1.80
停車場用地	2.23	1.42	1.53
廣場兼停車場用地	0.03	0.02	0.02
體育用場地	8.13	5.20	5.57
廣場用地	0.46	0.29	0.31
車站用地	0.10	0.06	0.07
加油站用地	0.37	0.24	0.25
污水處理場用地	0.89	0.57	0.61
道路用地	38.00	24.30	26.03
溝渠用地	1.11	0.71	0.76
合計	84.61	54.11	57.94
總計(1)	156.38	100.00	
都市發展用地(2)	146.02		100.00

資料來源：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)，101年05月。



圖一 金門特定區(金城地區)細部計畫示意圖

資料來源：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)，101年05月。

第三章 變更位置與發展現況分析

第一節 變更位置及土地權屬

一、土地銀行及週邊土地

坐落於金城鎮民生路上之「機關用地(機14)」內(參見圖二)，預計變更範圍為金城鎮祥安段 727、729、738 地號土地，土地權屬分屬財政部國有財產署、台灣土地銀行股份有限公司、私人所有(參見表四、附錄三、四)。

二、縣商會及週邊土地

坐落於金城鎮珠浦東路4巷上之「行政區」內(參見圖三)，預計變更範圍為金城鎮城東段 21、22、23、24 地號土地，土地權屬分屬財政部國有財產署、金門縣商會所有(參見表四、附錄三、四)。

三、華僑之家及週邊土地

坐落於金城鎮光前路上之「行政區」內(參見圖四)，預計變更範圍為金城鎮祥和段 113、114 地號土地，土地權屬分屬縣府、私人所有(參見表四、附錄三、四)。

第二節 土地使用現況

一、土地銀行及週邊土地

「機14」機關用地面積 0.16 公頃，目前除台灣土地銀行使用部份面積外，其餘國有財產署及私人土地目前皆無利用(參見圖二)。

二、縣商會及週邊土地

金城鎮珠浦東路4巷上之「行政區」面積 0.09 公頃，主要為縣商會招待所(商務旅館)使用，除一般旅館設施外，另有會議空間及縣商會址(參見圖三)。

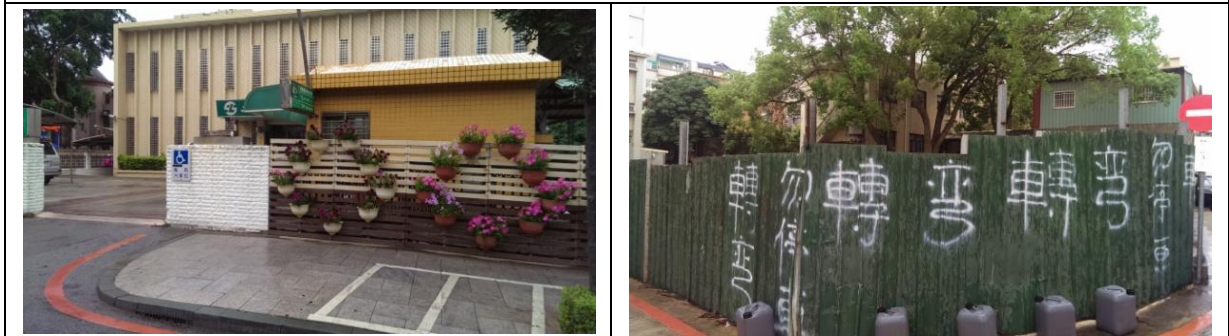
三、華僑之家及週邊土地

坐落於金城鎮光前路上之「行政區」面積 0.22 公頃，主要為華僑之家飯店使用，其餘部份為綠地及鐵皮屋(參見圖四)。

表四 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)

案土地權屬及土地使用現況分析表

編號	位置	地段地號	面積 (m ²)	土地權屬 (管理者)	變更面積 (m ²)	使用現況	備註
1	土地銀行 機 14	金城鎮祥 安段 727	418.65	傅國民等 9 人	418.65	空地	變更金門特定 區計畫【機關 用地、軍方營 區檢討暨民眾 依離島建設條 例第 9 條申請 購回土地專案 通盤檢討案 - 變 1-002
		金城鎮祥 安段 729	24.00	國有土地 財政部國有財 產署	24.00	空地	
		金城鎮祥 安段 738	1150.00	台灣土地銀行 股份有限公司	1150.00	土地銀行金城 分行	
2	縣商會	金城鎮城 東段 21	812.16	金門縣商會	812.16	金門縣商會	變更金門特定 區計畫【機關 用地、軍方營 區檢討暨民眾 依離島建設條 例第 9 條申請 購回土地專案 通盤檢討案 - 變 4-001
		金城鎮城 東段 22	133.88	金門縣商會	78.20	金門縣商會	
		金城鎮城 東段 23	750.11	國有土地 財政部國有財 產署	6.47	現況道路	
		金城鎮城 東段 24	336.34	國有土地 財政部國有財 產署	22.88	現況道路	
3	華僑之家	金城鎮祥 和段 113	82.02	盧長生	82.02	綠地、鐵皮屋	變更金門特定 區計畫【機關 用地、軍方營 區檢討暨民眾 依離島建設條 例第 9 條申請 購回土地專案 通盤檢討案 - 變 4-002
		金城鎮祥 和段 114	2057.45	金門縣 金門縣政府	2057.45	華僑之家	



圖二 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案變更位置及使用現況圖(變 1-002)



圖三 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案變更位置及使用現況圖(變 4-001)



圖四 變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫『配合變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討)案』第二階段(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)案變更位置及使用現況圖(變 4-002)

第四章 變更內容說明

一、變更處理原則

本細部計畫變更原則係依據「變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討）（第一階段）」案研擬變更原則（一）辦理。該變更原則主要為「目前劃設為機關用地惟使用現況不符，或無使用計畫；依據「管用合一」原則檢討其使用現況並予變更，或釋出變更為鄰近使用分區。」

二、變更內容

原有計畫依上述發展現況及檢討分析，其變更位置、變更內容、變更理由參見表五、表六、圖五、圖六、圖七。

表五 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更內容綜理表

編號	變更位置	變更內容				變更理由	備註
		原計畫	面積	新計畫	面積		
1	土地銀行(機14) (祥安段 727、729、 738地號)	機關用地	0.16	第二種 商業區	0.16	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為土地銀行使用，建議依其使用現況變更為商業區。 3.權屬持有人，多數為私有，少數為國有與縣市持有。	變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案-變1-002
2	縣商會 (城東段 21、22、23、 24地號)	行政區	0.09	第二種 商業區	0.087	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為縣商會作為使用，部份為辦公室，部份作為旅館使用，惟依據行政區使用管制規定，商業設施容積不得超過總容積50%，配合金門發展「國際觀光休閒島」願景，亟須提供住宿空間，故建議變更為商業區，以利提升建築使用彈性。 3.權屬持有人，多為私有，少數為國有持有。	變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案-變4-001
				道路用地	0.003		
3	華僑之家 (祥和段 113、114地 號)	行政區	0.22	旅館專用區	0.22	1.本基地符合變更原則(一) 2.現為華僑之家，主要為旅館經營，建議依其目前使用狀況變更為旅館專用區。 3.權屬持有人，為軍有、國有與私有持有。	變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案-變4-002

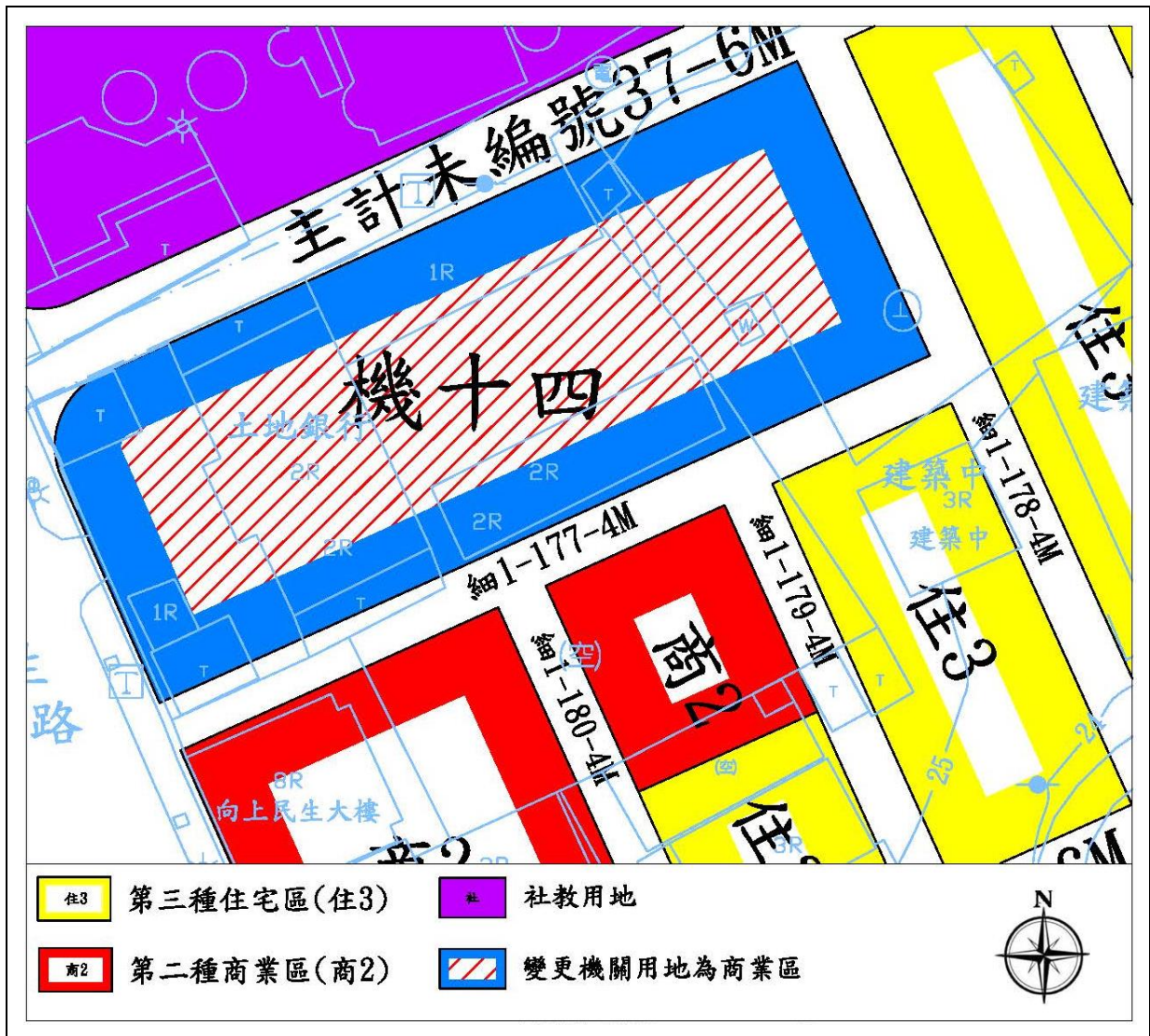
註：1.凡本次通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2.變更面積以發布實施後，依法定樁分割登記面積為準。

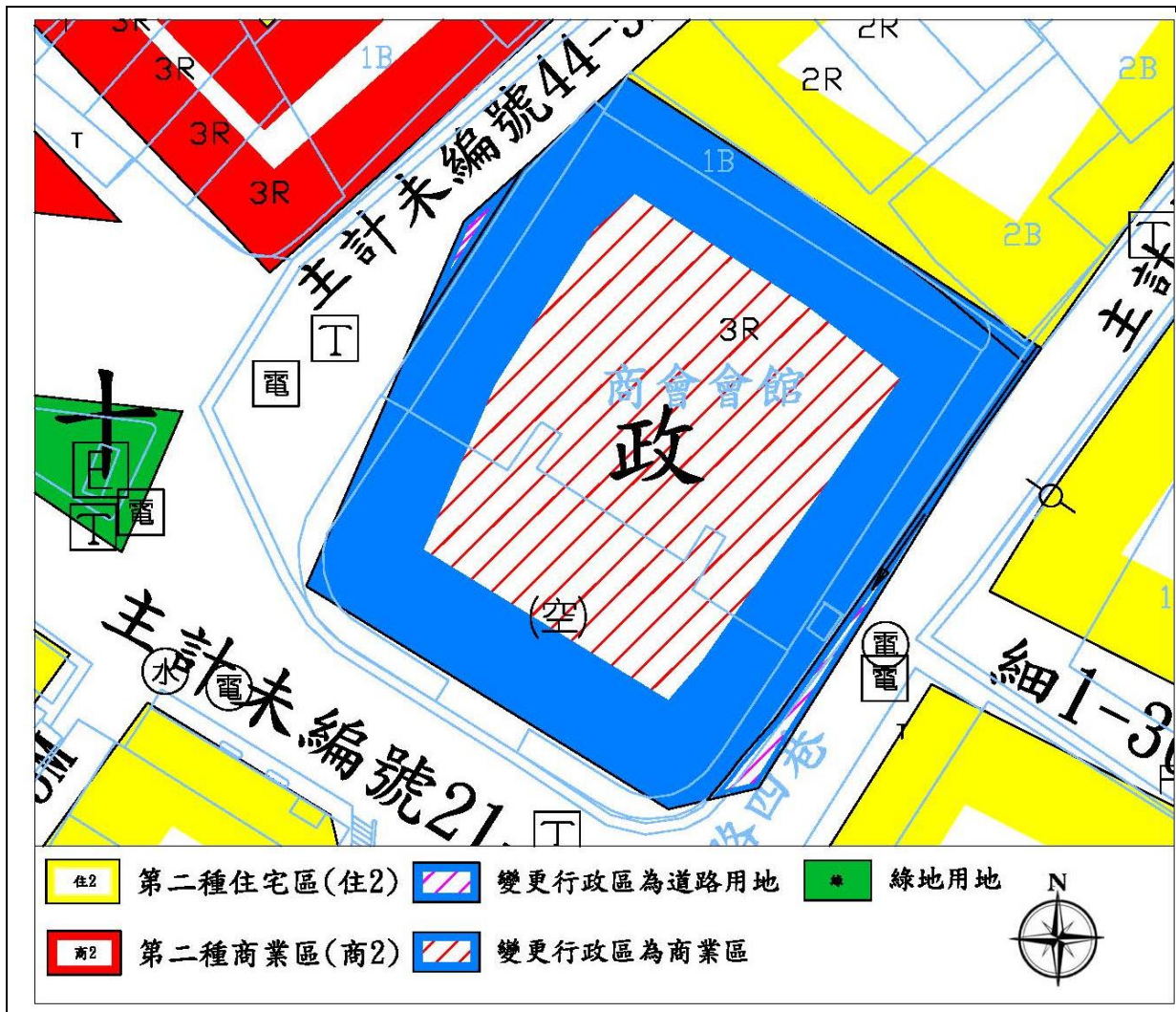
表六 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更前後土地使用計畫面積對照表

項目	本次檢討前面積(公頃)	本次檢討增減面積(公頃)	本次檢討後			
			計畫面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)	
土地 使用 分區	住宅區	46.49	46.49	29.73%	31.84%	
	商業區	11.5	0.247	11.747	7.51%	8.04%
	工業區	1.64		1.64	1.05%	1.12%
	行政區	0.31	-0.31	0	0.00%	0.00%
	農會專用區	0.16		0.16	0.10%	0.11%
	電信事業專用區	0.25		0.25	0.16%	0.17%
	保存區	0.51		0.51	0.33%	0.35%
	古蹟保存區	0.22		0.22	0.14%	0.15%
	宗教專用區	0.26		0.26	0.17%	0.18%
	農業區	10.36		10.36	6.62%	7.09%
	郵政專用區	0.08		0.08	0.05%	0.05%
	旅館專用區	0.00	0.22	0.22	0.14%	0.15%
	小計	71.77	0.157	71.927	46.00%	49.25%
公共 設施 用地	機關用地	7.71	-0.16	7.55	4.83%	5.17%
	學校用地	15.92		15.92	10.18%	10.90%
	公園用地	3.31		3.31	2.12%	2.27%
	綠地用地	2.28		2.28	1.46%	1.56%
	遊憩用地	0.04		0.04	0.03%	0.03%
	兒童遊樂場用地	0.22		0.22	0.14%	0.15%
	社教用地	1.19		1.19	0.76%	0.81%
	市場用地	2.63		2.63	1.68%	1.80%
	停車場用地	2.23		2.23	1.43%	1.53%
	廣場兼停車場用地	0.03		0.03	0.02%	0.02%
	體育用場地	8.13		8.13	5.20%	5.57%
	廣場用地	0.46		0.46	0.29%	0.32%
	車站用地	0.1		0.1	0.06%	0.07%
	加油站用地	0.37		0.37	0.24%	0.25%
	污水處理場用地	0.89		0.89	0.57%	0.61%
	道路用地	38.00	0.003	38.003	24.30%	26.02%
	溝渠用地	1.11		1.11	0.71%	0.76%
小計	84.61	-0.157	84.453	54.00%	57.83%	
總計(1)	156.38		156.38	100.00%		
都市發展用地(2)	146.03		146.03		100.00%	

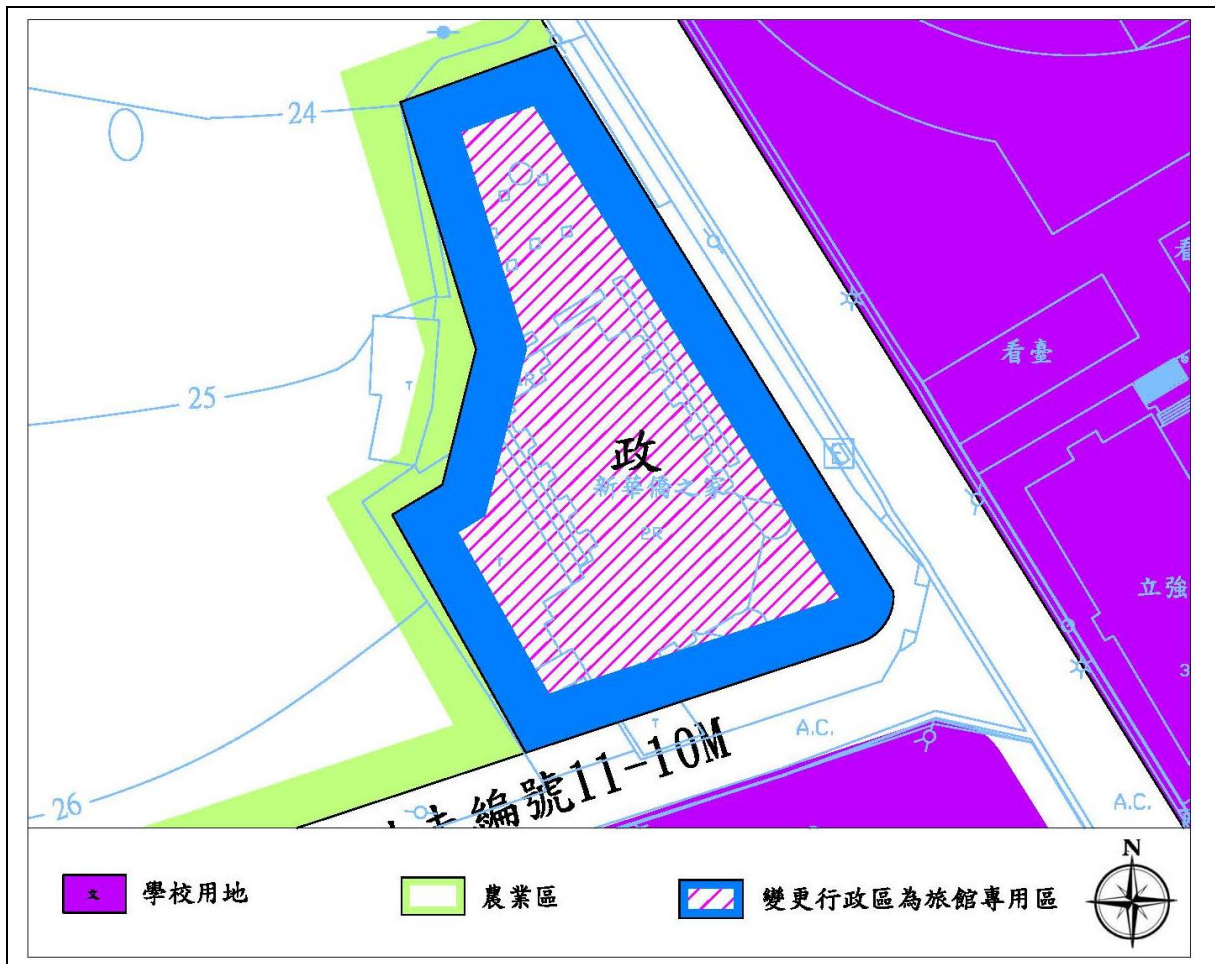
註：變更面積以發布實施後，依法定樁分割登記面積為準。



圖五 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更示意圖(變 1-002)



圖六 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更示意圖(變 4-001)



圖七 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更示意圖(變 4-002)

第五章 實質計畫檢討

第一節 計畫年期

本次變更不涉及計畫年期調整，故細部計畫之計畫目標年仍為民國 105 年。

第二節 計畫人口

本次變更不涉及計畫人口調整，故細部計畫之計畫人口仍為 21,000 人。

第三節 事業及財務計畫

本次細部計畫變更涉及低強度機關用地變更為高強度使用分區，故依據「變更金門特定區計畫（機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討）（第一階段）」案內容，須由縣政府與土地所有權人或管理機關簽訂協議書，納入本案計畫書圖，再報由內政部核定。義務負擔內容如下：

一、捐贈比例（表七）

- （一）由機關用地變更為商業區，應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例為 35%。
- （二）由行政區變更為商業區，應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例為 15%。
- （三）由行政區變更為旅館專用區，應提供變更後開發義務負擔捐贈之比例為 12%。

二、捐贈項目：完整可供建築之土地或變更後當期公告現值加 40% 折算代金或等值公益性樓地板面積。

三、捐贈時機：於都市計畫公告實施後第一次地價評議委員會評定後一年內繳交。

表七 變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第9條申請購回土地專案通盤檢討案】第二階段)(部分機關用地為第二種商業區，部分行政區為第二種商業區、旅館專用區及道路用地)變更案捐贈比例一覽表

編號	變更位置	變更內容	捐贈比例	備註
1	土地銀行(機 14) (祥安段 727、729、 738 地號)	機關用地變更商業區 (第二種商業區)	35%	
2	縣商會 (城東段 21、22、 23、24 地號)	行政區變更為商業區 (第二種商業區)	15%	(1)地號 21 全部變更為商業區，變更面積為 812.16 平方公尺 (2)地號 22 部分變更為商業區，變更面積為 78.2 平方公尺 (3)地號 23 部分變更為道路用地，變更面積為 6.47 平方公尺 (4)地號 24 部分變更為道路用地，變更面積為 22.88 平方公尺
3	華僑之家 (祥和段 113、114 地號)	行政區變更為旅館專用區	12%	

第四節 土地使用分區管制

本次檢討變更後之分區商業區（第二種商業區）及旅館專用區，其土地使用性質及強度依照「擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」及「變更金門特定區（金城地區）細部計畫」（第一次通盤檢討）之土地使用分區管制要點辦理。

擬定機關：金門縣政府

主管人員：

業務承辦：