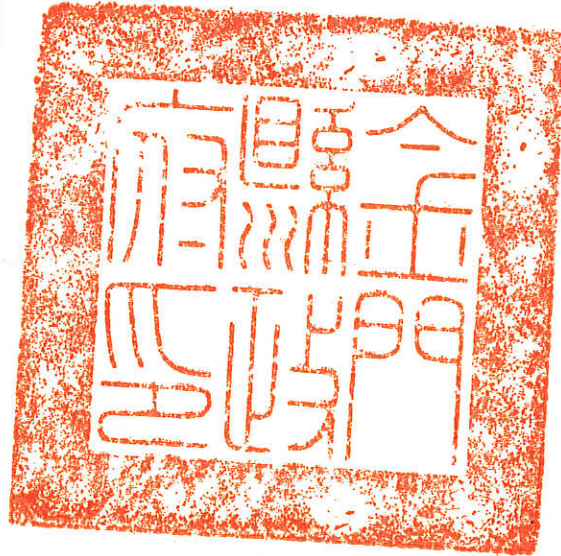


# 公告實施書圖



變更金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）  
細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用  
分區管制要點調整）案

金門縣政府

中華民國一〇六年二月

變更金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）  
細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用  
分區管制要點調整）案

金門縣政府

中 華 民 國 一 〇 六 年 二 月



金門縣政府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（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款	
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	
本案公開展覽起迄日期	公 開 展 覽	民國 105 年 9 月 2 日（五）至民國 105 年 10 月 2 日（日）止，計 30 天。
	新 聞 登 報	民國 105 年 9 月 2 日（五）至 9 月 4 日（日）刊登金門日報
	公 開 說 明 會	民國 105 年 9 月 23 日（五）上午 10 時於金湖鎮公所
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（市）級	105 年 11 月 29 日（二）金門縣都市計畫委員會第 78 次
	部 級	無



## 變更金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整）案

### 目 錄

壹、前言.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫範圍及面積.....	2
三、原實質計畫.....	4
四、原回饋計畫.....	5
五、原土地使用分區管制要點.....	6
貳、變更法令依據.....	7
參、變更計畫理由.....	8
肆、變更計畫內容.....	9
伍、調整後計畫內容.....	11
一、實質計畫.....	11
二、回饋計畫.....	12
三、土地使用分區管制要點.....	13

### 圖 目 錄

圖 1 計畫位置示意圖.....	2
圖 2 計畫位置地籍圖.....	3

### 表 目 錄

表 1 擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）案細部計畫地使用面積表.....	4
表 2 變更內容綜理表.....	9
表 3 擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）案細部計畫土地使用面積表.....	11

### 附 件

附件一、金門縣都市計畫委員會第 77 次委員會會議紀錄.....	14
附件二、金門縣都市計畫委員會第 78 次委員會會議紀錄.....	16

變更金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整）案

## 壹、前言

### 一、計畫緣起

金門縣三面為大陸環繞且位於福建省東南方的廈門灣內，東隔台灣海峽與台灣相距 150 海浬，西距廈門外港 10 海浬。金門由於其特殊地理位置，一直以來金門地區被規劃為前線戰區，除金門酒廠外，大多數產業活動皆圍繞著軍方供需，然而，金門地區自民國 81 年解除戰地任務，駐軍人數大幅縮減，現已少於當地現住居民，未來繼續實施國軍精進案後，軍隊部署兵力勢必將更為縮減，因此將金門產業定位朝觀光發展，實為當前必然的趨勢。

金門開放觀光，自民國 82 年以來，旅遊人次逐年增加，82 至 84 年間成長率約三、四成以上 86 年臻至顛峰，但隨之逐漸衰退，直至 89 年底開始呈現負成長趨勢；90 年底以後，因兩岸小三通政策開放，觀光旅遊人次方始呈現正成長。來金門觀光約為 40 萬人次。但相較於同期間對岸廈門每年已逾 700 萬人次的觀光人潮，金門整體觀光消費人次雖呈穩定成長，卻無顯著倍增的趨勢，代表著整體觀光旅遊環境仍有長足改善的進步空間。

目前金門定位為國際觀光休閒島嶼，透過軍事設施特殊資源再利用和城鄉風貌改善等，朝區域性整合之方向發展，讓觀光景點具有特色，並已逐步配套相關產業發展計畫，建立明確、清晰的投資系統，強化現有觀光行政資源，改善經營體制。因此藉由休閒娛樂中心開發，來因應相關觀光政策的推動，期能以國際規格的商務旅館，帶動金門整體觀光發展。估計於興建及營運期間共可創造約 195 名就業機會；並以商務旅館之企業化經營方式，結合休閒、娛樂，規劃內容包括：商務會議中心、渡假休閒住宿，提供高品質、多元的休閒、娛樂、住宿空間。

本計畫根據「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）」案，及都市計畫法第二十四條規定自行擬訂細部計畫，並依都市計畫法第二十二條之規定表明事項，研擬各項實質計畫，擬訂合宜之土地使用分區管制規定，提出具體的事業及財務計畫，作為計畫區後續開發建設依據，使開發行為合於土地最適利用發展。



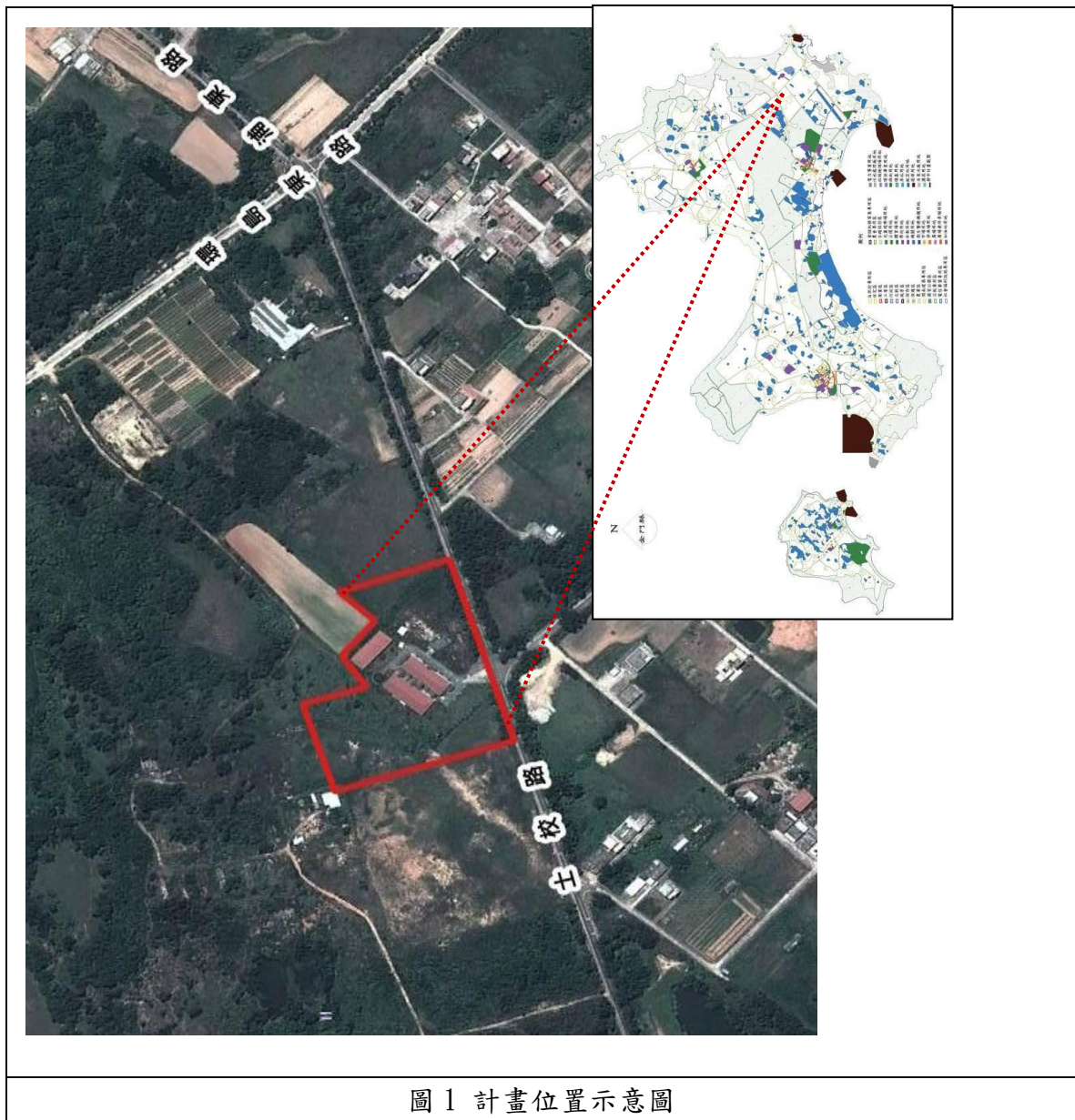
## 二、計畫範圍及面積

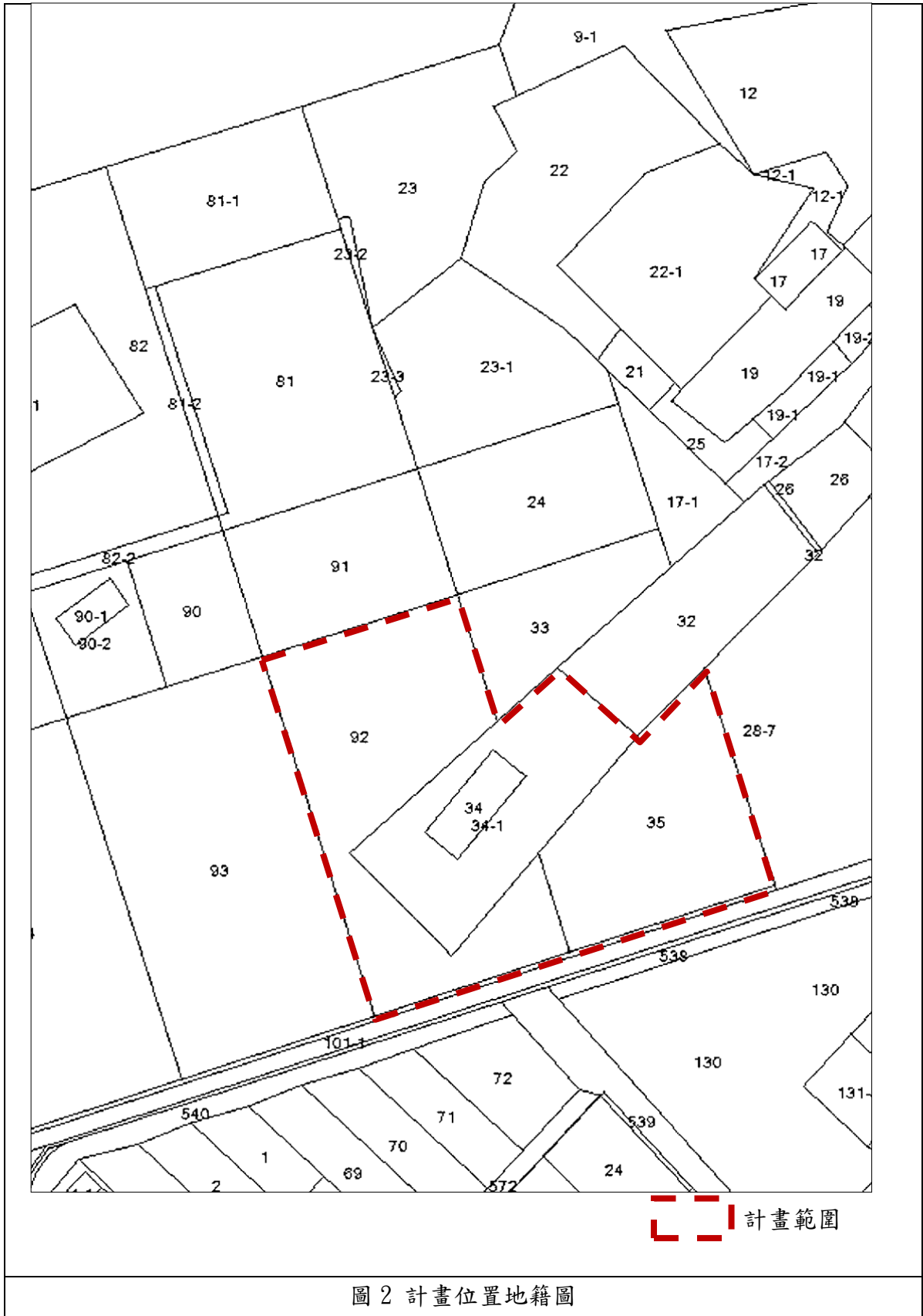
### (一)變更範圍

基地位於金門特定計畫區東側之金湖鎮，北界金沙鎮，西接金寧鄉，東、南兩面及西北角一隅臨海。基地東側鄰近國家公園區，座落於前埔溪南側，士校路北側。計畫位置詳圖 1。

### (二)計畫面積

土地座落於金門縣金湖鎮士校段 34、34-1、35 及 92 地號等 4 筆地號，土地面積為 1.869847 公頃，計畫範圍如圖 2 所示。





### 三、原實質計畫

#### （一）計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫變更範圍相同，面積共計 18,698.47 平方公尺。

#### （二）計畫年期

配合本計畫未來建築興建時程，本案計畫年期為計畫公告發佈實施後六年內。

#### （三）土地使用計畫

依主要計畫擬定「金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫」，該細部計畫劃設旅館專用區及綠地，各土地使用分區面積如表 2 所示。

##### 1. 旅館專用區

本分區係提供設置旅館、會議廳、餐廳等旅館建築相關附屬空間，以結合休閒、娛樂、住宿等多功能使用，面積共計 16,598.47 平方公尺。

##### 2. 綠地

配合「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）書」回饋計畫，本案基地面積 18,698.48 平方公尺，自願捐贈 11% 土地予金門縣政府，劃設綠地面積共計 2,100 平方公尺；並依都市計畫變更回饋協議書簽定內容，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。

表 1 擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）案細部計畫地使用面積表

土地使用分區及項目	積（平方公尺）	百分比（%）
旅館專用區	16,598.47	89%
綠地	2,100	11%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

#### 四、原回饋計畫

##### （一）回饋計畫依據

本案依「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—第一階段回饋協議）案計畫書」，相關配合回饋內容如下：

1. 第三條第七項（捐贈或提供）：使用分區由農業區、保護區變更為旅館專用區，提供或捐贈變更土地總面積 35%。
2. 第四條第一項：變更案件周邊公共設施用地全屬為該土地所有權人者，得納入變更提供或捐贈折抵捐贈予本府，並應於核定實施後一年內完成產權轉移。
3. 第四條第四項：提供或捐贈變更土地總面積得按變更後當期公告現值加百分之四十折算自願捐贈代金方式於申請建築執照前折算繳納。
4. 第五條第一項（土地及建築物之權屬）：依本原則提供或捐贈之土地，其土地所有權人應於取得建造執照前完成移轉登記為金門縣（管理機關：金門縣政府）。
5. 第六條：土地所有權人應依本原則規定事項與本府完成協議，並簽訂協議書納入計畫書載明，使得報請內政部核定之。

##### （二）回饋方案

1. 提供變更為旅館專用區面積 35%，其中 11%為綠地；24%得折算代金繳納（變更後當期公告現值加百分之四十折算代金）。
2. 自願捐贈 24%折算代金繳納及 11%綠地部分，乙方需於都市計畫公告實施後第一次金門縣地價暨標準地價評議委員會評定後一年內繳交及完成捐贈移轉後，使得申請建（使）照。
3. 自願捐贈 11%為綠地部分，不得納入建築基地計算，並由乙方自行開闢、維護及管理，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。
4. 自願捐贈 11%為綠地部分，乙方若欲以代金取代，則回饋代金部分應以市價為基準進行合計，並由甲、乙雙方各自委託不動產估價師完成鑑價後，經金門縣地價暨標準地價評議委員會評定之，繳交期限應自評定後一年內完成繳納。
5. 公共設施興闢應於本計畫公告實施後一年六個月完成，並於兩年內取得建造執照，於建造執照核發後三年內完工取得使用執照，整體開發期限不得超過六年。倘無法依開發期程開發，得檢具相關文件向本府申請展延，展期期限為一年，並以一次為限；未依開發期程進行開發或展延，本府將於一定期限內或辦理都市計畫通盤檢討時，變更回復為原使用分區，以捐贈之土地及繳納之代金均不予退還。
6. 本開發案至少保留 1/3 之就業機會與當地民眾。
7. 乙方不得將本計畫土地移轉為開發者以外之單位。

## 五、原土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條及相關規定訂定之。
- (二)旅館專用區：建蔽率 50%，容積率 300%。
- (三)旅館專用區退縮標準：新（改）建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。  
前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。
- (四)旅館專用區停車空間設置標準：樓地板面積下每 250 平方公尺（含）以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；客房數每滿 40 間，應設置一輛大型客車停車位。但基地情形特殊得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。
- (五)旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。
- (六)捐贈土地部分之容積，得以容積移轉方式移入可建築土地。
- (七)本要點未規定事項，依「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」暨其他相關法令辦理。

## 貳、變更法令依據

都市計畫法第 27 條第一項第四款規定。

## 參、變更計畫理由

本計畫為風獅爺渡假村有限公司金門開發案，土地為風獅爺渡假村有限公司擁有，且基地上擁有一金湖地區少數合法執照之旅館，原基地上之峻華飯店於民國九十六年七月經風獅爺渡假村有限公司購買後改名風獅爺渡假村，本案擬藉由原旅館經營團隊，按離島建設條例申請，擴大為商務旅館之型態經營，使用分區變更為旅館專用區，以提供金門商務觀光旅館所需。

本案基地座落於金湖鎮士校段 34、34-1、35、92 等 4 筆地號，總面積為 19,077.98 m<sup>2</sup>(約 1.9 公頃)，扣除道路用地範圍為 18,698.47 m<sup>2</sup>(約 1.87 公頃)。

有關回饋計畫-綠地部分回饋方式，經本縣都市計畫委員會第 77 次委員會議決議：「基於維護契約精神，基地現況無開發、經營事實，不宜同意開發展延；惟考量帶動本縣經濟發展，同意依計畫書規定展延 1 年，惟部分回饋協議內容不符回饋精神，應取消得容積移轉之規定。」辦理變更。

## 肆、變更計畫內容

變更擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整）案變更內容綜理表（如表 2）。

表 2 變更內容綜理表

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
<p>伍、實質計畫 三、土地使用計畫 （二）綠地 配合「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）書」回饋計畫，本案基地面積 18,698.48 平方公尺，自願捐贈 11% 土地予金門縣政府，劃設綠地面積共計 2,100 平方公尺；並依都市計畫變更回饋協議書簽定內容。</p>	<p>伍、實質計畫 三、土地使用計畫 （二）綠地 配合「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）書」回饋計畫，本案基地面積 18,698.48 平方公尺，自願捐贈 11% 土地予金門縣政府，劃設綠地面積共計 2,100 平方公尺；並依都市計畫變更回饋協議書簽定內容，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。</p>	<p>基於維護契約精神，基地現況無開發、經營事實，不宜同意開發展延；惟考量帶動本縣經濟發展，同意依計畫書規定展延 1 年，惟部分回饋協議內容不符回饋精神，應取消得容積移轉之規定。</p>
<p>捌、回饋計畫 （二）回饋方案 3. 自願捐贈 11% 為綠地部分，不得納入建築基地計算，並由乙方自行開闢、維護及管理。</p>	<p>捌、回饋計畫 （二）回饋方案 3. 自願捐贈 11% 為綠地部分，不得納入建築基地計算，並由乙方自行開闢、維護及管理，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。</p>	



<p>玖、土地使用分區管制要點 六、本要點未規定事項，依「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」暨其他相關法令辦理。</p>	<p>玖、土地使用分區管制要點 六、捐贈土地部分之容積，得以容積移轉方式移入可建築土地。 七、本要點未規定事項，依「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」暨其他相關法令辦理。</p>	
---	--	--

## 伍、調整後計畫內容

### 一、實質計畫

#### （一）計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫變更範圍相同，面積共計 18,698.47 平方公尺。

#### （二）計畫年期

配合本計畫未來建築興建時程，本案計畫年期為計畫公告發佈實施後六年內。

#### （三）土地使用計畫

依主要計畫擬定「金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫」，該細部計畫劃設旅館專用區及綠地，各土地使用分區面積如表 2 所示。

##### 1. 旅館專用區

本分區係提供設置旅館、會議廳、餐廳等旅館建築相關附屬空間，以結合休閒、娛樂、住宿等多功能使用，面積共計 16,598.47 平方公尺。

##### 2. 綠地

配合「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）書」回饋計畫，本案基地面積 18,698.48 平方公尺，自願捐贈 11% 土地予金門縣政府，劃設綠地面積共計 2,100 平方公尺；並依都市計畫變更回饋協議書簽定內容。

表 3 擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）案細部計畫土地使用面積表

土地使用分區及項目	積（平方公尺）	百分比（%）
旅館專用區	16,598.47	89%
綠地	2,100	11%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

## 二、回饋計畫

### （一）回饋計畫依據

本案依「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—第一階段回饋協議）案計畫書」，相關配合回饋內容如下：

1. 第三條第七項（捐贈或提供）：使用分區由農業區、保護區變更為旅館專用區，提供或捐贈變更土地總面積 35%。
2. 第四條第一項：變更案件周邊公共設施用地全屬為該土地所有權人者，得納入變更提供或捐贈折抵捐贈予本府，並應於核定實施後一年內完成產權轉移。
3. 第四條第四項：提供或捐贈變更土地總面積得按變更後當期公告現值加百分之四十折算自願捐贈代金方式於申請建築執照前折算繳納。
4. 第五條第一項（土地及建築物之權屬）：依本原則提供或捐贈之土地，其土地所有權人應於取得建造執照前完成移轉登記為金門縣（管理機關：金門縣政府）。
5. 第六條：土地所有權人應依本原則規定事項與本府完成協議，並簽訂協議書納入計畫書載明，使得報請內政部核定之。

### （二）回饋方案

1. 提供變更為旅館專用區面積 35%，其中 11%為綠地；24%得折算代金繳納（變更後當期公告現值加百分之四十折算代金）。
2. 自願捐贈 24%折算代金繳納及 11%綠地部分，乙方需於都市計畫公告實施後第一次金門縣地價暨標準地價評議委員會評定後一年內繳交及完成捐贈移轉後，使得申請建（使）照。
3. 自願捐贈 11%為綠地部分，不得納入建築基地計算，並由乙方自行開闢、維護及管理。
4. 自願捐贈 11%為綠地部分，乙方若欲以代金取代，則回饋代金部分應以市價為基準進行合計，並由甲、乙雙方各自委託不動產估價師完成鑑價後，經金門縣地價暨標準地價評議委員會評定之，繳交期限應自評定後一年內完成繳納。
5. 公共設施興闢應於本計畫公告實施後一年六個月完成，並於兩年內取得建造執照，於建造執照核發後三年內完工取得使用執照，整體開發期限不得超過六年。倘無法依開發期程開發，得檢具相關文件向本府申請展延，展期期限為一年，並以一次為限；未依開發期程進行開發或展延，本府將於一定期限內或辦理都市計畫通盤檢討時，變更回復為原使用分區，以捐贈之土地及繳納之代金均不予退還。
6. 本開發案至少保留 1/3 之就業機會與當地民眾。
7. 乙方不得將本計畫土地移轉為開發者以外之單位。

### 三、土地使用分區管制要點

- (一)本要點依都市計畫法第二十二條及相關規定訂定之。
- (二)旅館專用區：建蔽率 50%，容積率 300%。
- (三)旅館專用區退縮標準：新（改）建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。  
前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。
- (四)旅館專用區停車空間設置標準：樓地板面積下每 250 平方公尺（含）以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；客房數每滿 40 間，應設置一輛大型客車停車位。但基地情形特殊得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。
- (五)旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。
- (六)本要點未規定事項，依「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」暨其他相關法令辦理。

## 附件一、金門縣都市計畫委員會第 77 次委員會會議紀錄

### 「金門縣都市計畫委員會第 77 次委員會」會議紀錄

- 一、時間：中華民國 105 年 8 月 5 日（星期五）下午 2 時 30 分
- 二、地點：本府第一會議室
- 三、主席：陳兼主任委員 福海
- 四、出席委員：詳如簽到簿。 記錄：謝欣融
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、主席致詞：略。
- 七、提會審議案件（紀錄如後）
  - 第 1 案：變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點-配合金門縣都市計畫委員會第 75 次會議動議決議）案。
  - 第 2 案：金門縣金門特定區計畫農業區保護區土地使用審查要點部分條文修訂案。
- 八、臨時動議案件（紀錄如後）
  - 第 1 案：報告案-「金門特定區計畫重大公共設施建設與縣有土地農村聚落共同開發及土地交換作業規定（草案）」。
  - 第 2 案：報告案-「I-1 號道路與后豐港農村聚落共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大公共設施建設與縣有土地農村聚落共同開發及土地交換示範計畫）」。
  - 第 3 案：風獅爺渡假村有限公司申請「變更金門特定區計畫（部份農業區、保護區為旅館專用區）」、「擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫」開發期程展延案。
- 九、散會：下午 16 時 40 分

第3案：風獅爺渡假村有限公司申請「變更金門特定區計畫（部份農業區、保護區為旅館專用區）」、「擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫」開發期程展延案。

決議：

基於維護契約精神，基地現況無開發、經營事實，不宜同意開發展延；惟考量帶動本縣經濟發展，同意依計畫書規定展延1年，惟部分回饋協議內容不符回饋精神，應取消得容積移轉之規定。

## 附件二、金門縣都市計畫委員會第 78 次委員會會議紀錄

### 「金門縣都市計畫委員會第 78 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 105 年 11 月 29 日（星期二）下午 2 時 30 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳兼主任委員 福海
- 四、 出席委員：詳如簽到簿。 記錄：謝欣融
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、 主席致詞：略。
- 七、 提會審議案件（紀錄如後）
  - 第一案：金門特定區計畫風景區開發許可作業規定部分條文修訂案
  - 第二案：變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案
  - 第三案：變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）（回饋計畫調整）案、案「變更擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整）案
  - 第四案：金湖鎮新市段 460 地號等 17 筆機關用地（機二四）作「金湖鎮鎮民綜合服務大樓」公共設施用地使用計畫審議案
  - 第五案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案
  - 第六案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討—都市計畫圖重製）案
  - 第七案：變更金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫（第一次通盤檢討—都市計畫圖重製）
- 八、 臨時動議案件（紀錄如後）
- 九、 散會：下午 4 時 40 分

第3案：變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）（回饋計畫調整）案、案「變更擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫（實質計畫、回饋計畫、土地使用分區管制要點調整）案

決議：

照案通過。