

變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第
二階段回饋協議) 案計畫書

擬定機關：金門縣政府

中華民國一〇三年十一月

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	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)案			
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 92 年 3 月 31 日至 92 年 4 月 29 日止，刊登於民國 92 年 3 月 31 日、4 月 1 日金門日報第一版		
	第二次公開展覽	自民國 95 年 6 月 1 日起至民國 95 年 6 月 30 日止，刊登於民國 95 年 6 月 1 日、6 月 2 日、6 月 3 日金門日報第一版		
	公開說明會	時間	地點	
		民國 92 年 4 月 14 日下午 2 時正	金門縣政府	
		民國 92 年 4 月 15 日上午 9 時 30 分	金城鎮公所	
		民國 92 年 4 月 15 日下午 2 時 30 分	金湖鎮公所	
		民國 92 年 4 月 16 日上午 9 時 30 分	金沙鎮公所	
		民國 92 年 4 月 16 日下午 2 時 30 分	金寧鄉公所	
	第二次公開說明會	時間	地點	
		民國 95 年 6 月 6 日上午 10 時	金城鎮公所	
		民國 95 年 6 月 6 日下午 2 時	金湖鎮公所	
		民國 95 年 6 月 7 日上午 10 時	金沙鎮公所	
民國 95 年 6 月 7 日下午 2 時		金寧鄉公所		
民國 95 年 6 月 8 日上午 10 時		烈嶼鄉公所		
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	縣級	金門縣都市計畫委員會 95 年 12 月 17 日第 35 次會議審議完竣		
	部級	內政部都市計畫委員會 95 年 5 月 2 日第 632 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.....	2
第一節 計畫沿革.....	2
第二節 計畫內容.....	3
第三章 變更位置與發展現況分析.....	7
第一節 變更位置及土地權屬.....	7
第二節 土地使用現況.....	8
第四章 變更內容說明.....	9
附件一 變更回饋協議書	
附件二 土地登記謄本	
附件三 地籍圖謄本	

圖 目 錄

圖一 金門特定區計畫示意圖.....	6
圖二 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議案)土地使用現況圖.....	8
圖三 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議)案變更示意圖.....	11

表 目 錄

表一 金門特定區計畫歷次通盤檢討及個案變更歷程表.....	2
表二 金門特定區計畫土地使用計畫面積表.....	4
表三 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議)案土地權屬及土地使用現況分析表.....	7
表四 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議)案變更內容明細表.....	9
表五 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議)案變更前後土地使用計畫面積對照表.....	9

第一章 前言

第一節 計畫緣起

「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」前經內政部都市計畫委員會 95 年 5 月 2 日第 632 次會議決議，略以「本案除下列各點外，其餘准照本會專案小組審查意見通過，…」，專案小組審查意見(六)-2-(2)：「關於本計畫之各土地使用分區或公共設施用地經檢討變更為住宅區、商業區或其他可供建築用地部分，建議照下列事項辦理：依照本部訂頒之各種變更使用審議規範之內容及有關捐贈回饋事項之精神辦理，並由土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，具結保證落實上開有關捐贈回饋事項，並納入計畫書內載明後，再行報部核定主要計畫」。縣政府隨即辦理「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)」，完成 8 處變更個案回饋協議書簽訂，於 97 年 4 月 16 日以府建都字第 0970021834 號函發布實施。

惟「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」變更案 2-2-05 中，屬於保存區變更為商業區之金湖鎮頭前段 9、10、11 地號土地，所有權人後續與縣政府完成變更回饋協議書簽訂(附錄一)，故須辦理「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)」，報內政部核定。且該變更範圍屬於金湖細部計畫地區，故已另行擬訂細部計畫變更，經縣都委會審議通過後，併同主要計畫公告實施。

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。

第二章 計畫概要

第一節 計畫沿革

金門特定區計畫自民國 85 年元月 20 日發布實施以來，於民國 95 年 11 月 1 日發布實施第一次通盤檢討，迄今並已辦理多次變更，至第一通盤檢討後歷次變更名稱及發佈實施日期如表一所列。現行計畫範圍依 95 年公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」為準，係包括大金門(金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉)及小金門(烈嶼鄉)，總面積共計約 15,537.37 公頃。

表一 金門特定區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	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-補辦公開展覽)	府建都字第 0960401184 號	096/03/05
2	變更金門特定區計畫(部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區)	府建都字第 0960403644 號	096/07/20
3	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合行政院海岸巡防署營區調整)	府建都字第 0960403663 號	096/09/21
4	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)	府建都字第 0960405011 號	096/09/21
5	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)	府建都字第 0970021834 號	097/04/16
6	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字第 0970044792 號	097/07/30
7	變更金門特定區計畫(部分機關用地為商業區)【配合變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字第 09700502362 號	097/09/08
8	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)	府建都字第 0980015601 號	098/03/10
9	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)	府建都字第 0980063804 號	098/09/22
10	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為文教區)	府建都字第 0980077375 號	098/11/26
11	變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字第 0990032587 號	099/05/19
12	變更金門特定區計畫(中華電信股份有限公司之地地專案通盤檢討)	府建都字第 0990043946 號	099/07/01
13	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為學校用地)案	府建都字第 1010008383 號	101/02/04
14	「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」	府建都字第 1010035468 號	101/05/03
15	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)」	府建都字第 1020014338 號	102/02/20
16	「變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)」	府建都字第 1020076276 號	102/09/16

17	「變更金門特定區計畫（部分國家公園區為住宅區）」	府建都字第 1020082586 號	102/10/21
18	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	府建都字第 10300046211 號	103/01/15
19	「變更金門特定區計畫（部分國家公園倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區）」	府建都字第 1030008119 號	103/01/27
20	「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」	府建都字第 10300102891	103/2/12
21	變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)	府建都字第 10300375801 號	103/4/28

第二節 計畫內容

一、計畫範圍

計畫範圍依 95 年公告實施之變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)，包括大金門(金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉)及小金門(烈嶼鄉)全島(圖 2.2-1)，總面積共計 155.37 平方公里。

二、計畫年期

計畫年期自民國 81 年至民國 105 年，共計 25 年。

三、計畫人口

本計畫之計畫人口預估至民國 105 年可達 83,000 人。

四、土地使用分區計畫

劃設自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、古蹟保存區、電信專用區、產業專用區、農會專用區、宗教專用區、倉儲批發零售專用區、社會福利設施專用區、閩南建築專用區、國家公園、土石採取專用區、文化產業專用區、旅館專用區、郵政專用區、工商綜合專用區等土地使用分區。

五、公共設施用地計畫

劃設交通事業用地、遊憩用地、文教用地、機關用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、垃圾掩埋場用地及溝渠用地等公共設施用地。

六、交通系統計畫

劃設主要道路、次要道路、地區性收集道路、收集道路等。

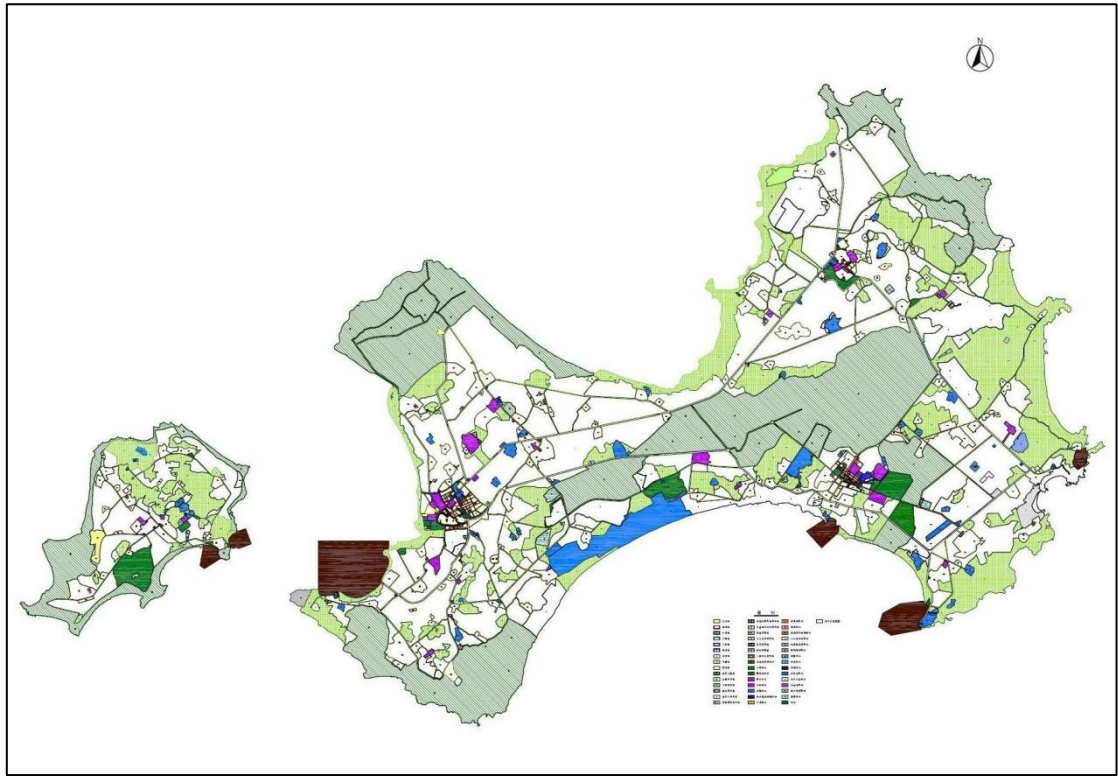
表二 金門特定區計畫土地使用計畫面積表

項目		面積(公頃)	百分比(1)(%)	百分比(2)(%)		
土地 使用 分區	自然村專用區	939.01	6.04	30.20		
	住宅區	109.66	0.71	3.53		
	商業區	37.29	0.24	1.20		
	工業區	141.37	0.91	4.55		
	行政區	0.39	0.00	0.01		
	文教區	44.58	0.29	1.43		
	風景區	775.42	4.99	-		
	保存區	9.59	0.06	0.31		
	保護區	2,783.73	17.92	-		
	農業區	5,110.40	32.89	-		
	古蹟保存區	0.81	0.01	0.03		
	休閒專用區	0.59	0.00	0.02		
	電信專用區	0.58	0.00	0.02		
	產業專用區	18.54	0.12	0.60		
	農會專用區	0.80	0.01	0.03		
	宗教專用區	1.45	0.01	0.05		
	倉儲批發零售專用區	7.94	0.05	0.26		
	社會福利設施專用區	3.77	0.02	0.12		
	閩南建築專用區	18.77	0.12	0.60		
	國家公園區	3,758.19	24.19	-		
	土石採取專用區	9.84	0.06	0.32		
	文化產業專用區	8.78	0.06	0.28		
	旅館專用區	5.25	0.03	0.17		
郵政專用區	0.08	0.00	0.00			
工商綜合專用區	7.97	0.05	0.26			
小計	13,794.79	88.78	43.70			
公共 設施 用地	交	車站用地	0.55	0.00	0.02	
	通		港埠用地	377.68	2.43	12.15
	事		道路用地	463.04	2.98	14.89
	業		航空用地	200.14	1.29	6.44
	用	遊	兒童遊樂場用地	0.36	0.00	0.01
	地	憩	公園用地	198.73	1.28	6.39
		用	綠地用地	8.57	0.06	0.28

項目		面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)
地	體育場用地	12.54	0.08	0.40
文教用地	文小用地	43.02	0.28	1.38
	文中用地	18.45	0.12	0.59
	文中小用地	5.78	0.04	0.19
	文高用地	20.40	0.13	0.66
	文大用地	20.49	0.13	0.66
社教用地		4.67	0.03	0.15
機關用地		243.22	1.57	7.82
衛生醫療機構用地		4.09	0.03	0.13
市場用地		3.17	0.02	0.10
停車場用地		3.49	0.02	0.11
廣場兼停車場用地		0.84	0.01	0.03
廣場用地		1.12	0.01	0.04
加油站用地		0.37	0.00	0.01
自來水廠用地		38.92	0.25	1.25
電力事業用地		19.57	0.13	0.63
污水處理廠用地		5.56	0.04	0.18
墳墓用地		29.19	0.19	0.94
環保用地專用區		13.27	0.09	0.43
垃圾掩埋場用地		2.31	0.01	0.07
溝渠用地		3.05	0.02	0.10
小計		1,742.58	11.22	56.04
總計(1)		15,537.37	100.00	-
都市發展用地(2)		3,109.63	-	100.00

資料來源：依據「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案，95」，經歷次變更後，重新核算整理。

註：1.都市發展用地不含農業區、保護區、風景區及國家公園區之面積；2.表內面積應以實地測量分割面積為準；3.變更面積以發佈實施後依法釘樁分割登記面積為準。



圖一 金門特定區計畫示意圖

資料來源：依據「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案，95」，經歷次變更後，重新繪製。

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

坐落於金湖鎮太湖路二段上之「保存區」及「農業區」內(參見圖二)，預計變更範圍為金湖鎮湖前段 9、10、11、3-1、29-7、31-3 地號土地，土地權屬分屬私人及財政部國有財產署所有(參見表三、附錄二、三)。

表三 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)案土地權屬及土地使用現況分析表

編號	案號	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
1	變 2-2-05	國興鐵工廠與天主教堂之間	金湖鎮湖前段 9	1,023.5	莊維甫	834.43	鐵皮屋
			金湖鎮湖前段 10	1,687.16	吳志傑等 19 人	1,687.16	房屋
			金湖鎮湖前段 11	905.46	陳媽儀	652.05	現有林木
			金湖鎮湖前段 3-1	2,932.88	財政部國有財產署	123.57	人行道
			金湖鎮湖前段 29-7	620.16	財政部國有財產署	242.11	巷道
			金湖鎮湖前段 31-3	1,099.93	財政部國有財產署	116.87	巷道



圖二 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議案)土地使用現況圖

第二節 土地使用現況

本案變更面積 0.37 公頃，臨太湖路範圍現為連棟三層樓建築，後側私人土地部份為鐵皮屋，其餘為林木地及人行道、巷道(參見圖二)

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(第一次通盤檢討)案」有關「商業區」變更原則「金城、金湖、金沙等三處細部計畫區依實際商業需求及人口成長，部分土地同意配合變更為商業區」，以及95年5月2日內政部都委會第632次會議記錄決議第2點辦理。

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、變更理由參見表四、表五、圖三。

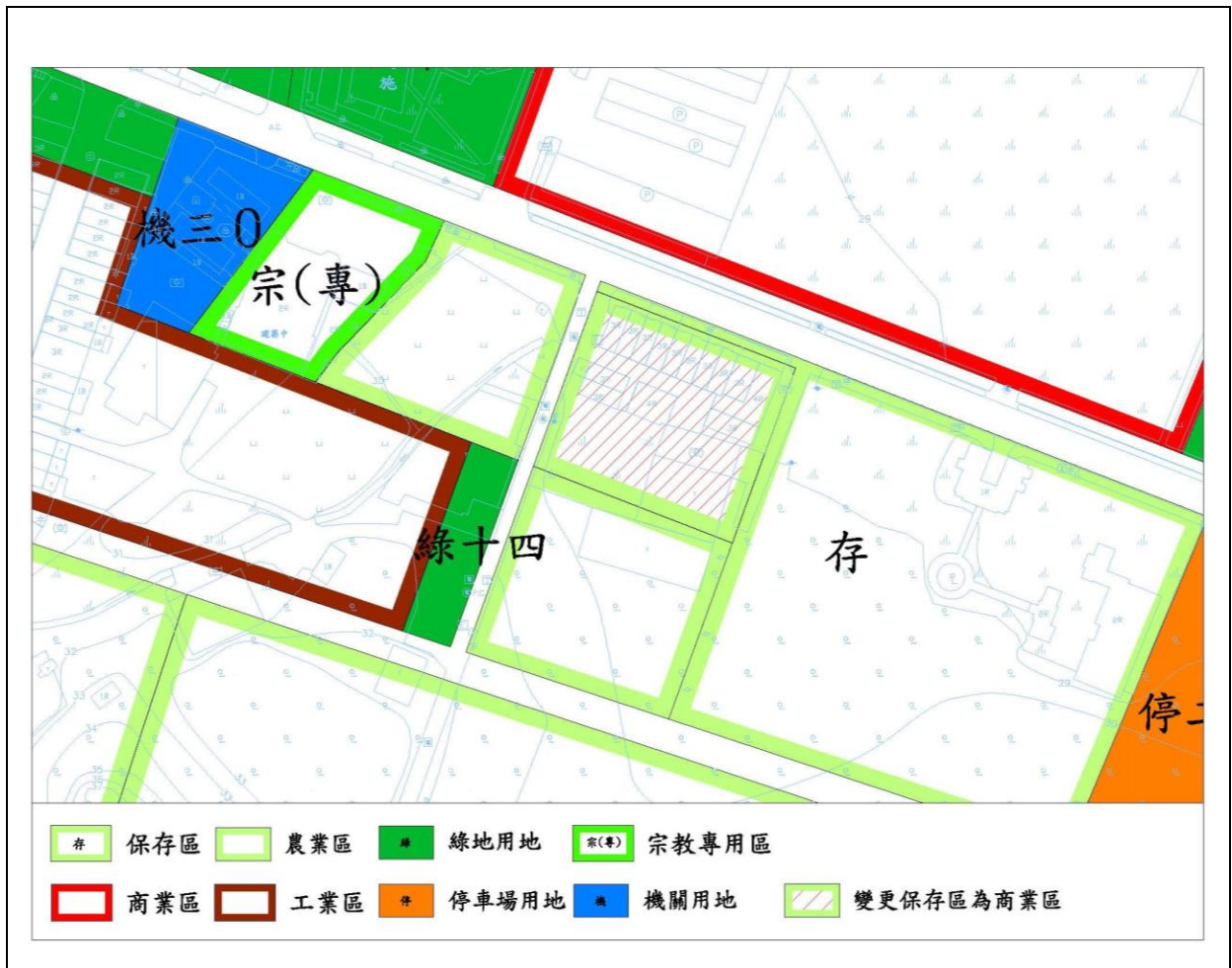
表四 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議) 案變更內容明細表

編號	案號	變更位置	變更內容				變更理由
			原計畫	面積	新計畫	面積	
1	變 2-2-05	國興鐵 工廠與 天主教堂之間	保存區	0.37	商業區	0.37	配合實際發展需要變更為商業區。

表五 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協議) 案變更前後土地使用計畫面積對照表

項 目		現行計畫面積	變更增減 面積	變更後計畫 面積	備註
		(公頃)			
土地 使用 分區	自然村專用區	928.710		928.710	
	住宅區	102.900		102.900	
	商業區	28.290	+0.37	28.66	
	甲種工業區	86.030		86.030	
	乙種工業區	54.290		54.290	
	行政區	0.390		0.390	
	文教區	42.900		42.900	
	風景區	736.400		736.400	
	保存區	9.330	-0.37	8.96	
	保護區	2492.280		2492.280	
	農業區	4825.190		4825.190	
	古蹟保存區	0.240		0.240	
	休閒專用區	0.000		0.000	
電信專用區	0.250		0.250		

	產業專用區			0.000	
	農會專用區	0.040		0.040	
	宗教專用區	0.930		0.930	
	倉儲批發零售專用區	9.850		9.850	
	社會福利設施專用區	1.460		1.460	
	閩南建築專用區	18.770		18.770	
	國家公園區	3759.640		3759.640	
	土石採取專用區	0.000		0.000	
	文化產業專用區	0.000		0.000	
	旅館專用區	0.000		0.000	
	郵政專用區	0.000		0.000	
	工商綜合專區	0.000		0.000	
	小計	13097.890		13097.890	
公共設施 用地	交通事業用地	車站用地	0.550	0.550	
		港埠用地	377.680	377.680	
		道路用地	462.670	462.670	
		航空站用地	200.140	200.140	
	遊憩用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.360	
		公園用地	207.81	207.810	
		綠地用地	9.38	9.380	
		體育場用地	12.54	12.540	
	學校用地	學校用地	106.340	106.340	
	社教用地		4.650	4.650	
	機關用地		930.180	930.180	
	衛生醫療機構用地		6.400	6.400	
	市場用地		3.500	3.500	
	停車場用地		3.560	3.560	
	廣場兼停車場用地		1.270	1.270	
	廣場用地		1.040	1.040	
	加油站用地		0.530	0.530	
	自來水廠用地		38.920	38.920	
	電力事業用地		19.570	19.570	
	污水處理廠用地		5.560	5.560	
	墳墓用地		29.190	29.190	
	環保用地專用區		12.280	12.280	
	垃圾掩埋場用地		2.310	2.310	
溝渠用地		3.050	3.050		
小計		2439.480	2439.480		
總計		15537.370	15537.370		



圖三 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討 - 第二階段回饋協

附件一 變更回饋協議書

附件二 土地登記謄本

附件三 地籍圖謄本

地籍圖謄本

金門電謄字第020860號

土地坐落：金門縣金湖鎮湖前段9,10,11,3-1,29-7,31-3地號共6筆



本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

北



資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 103年06月27日

局長：林德恭



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由威信工程顧問股份有限公司自行列印
謄本檢查號：103WA020860PIC16B02C5634B7A849D0BA49A7B8AEA
可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

擬定機關：金門縣政府

主管人員：

業務承辦：