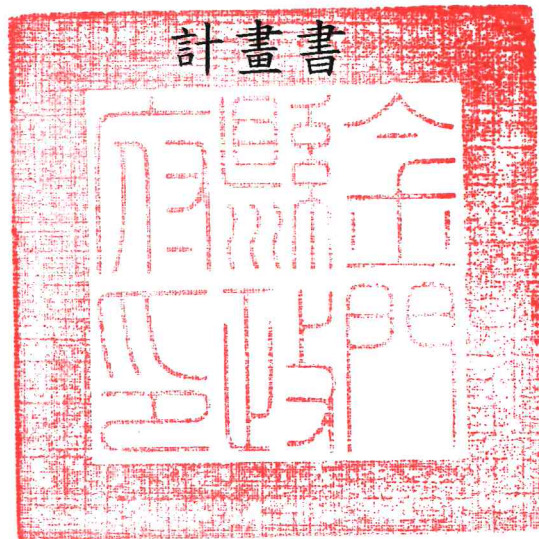


變更金門特定區計畫（機一用地）細部計畫 （土地使用管制要點）案



金門縣政府
中華民國107年8月

金門縣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（機一用地）細部計畫（土地使用管制要點）案	
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關		金門縣政府	
申請變更都市計畫機關		金門縣政府	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	自民國107年3月12日至民國107年4月10日止，並公告於金門縣政府建設處及金城鎮公所	
	說明會	民國107年3月31日於金城鎮公所	
人民團體對本案之反映意見			
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	本縣都市計畫委員會107年6月21日第85次會議決議：「修正通過」	
	部級	-	

目 錄

壹、緒論

- 一、計畫緣起 1-1
- 二、計畫範圍 1-2
- 三、法令依據 1-2

貳、發展現況分析

- 一、人口發展現況..... 2-1
- 二、自然環境及人文景觀資源..... 2-2
- 三、土地使用現況..... 2-3
- 四、交通運輸現況..... 2-5
- 五、公共設施、公用設備使用及開闢現況..... 2-7

參、變更計畫內容

- 一、變更理由 3-1
- 二、變更內容 3-1

肆、土地使用管制要點

伍、事業及財務計畫

附錄一 認定本計畫為金門縣重大建設計畫文件

附錄二 金門縣都市計畫委員會第 85 次委員會會議紀錄

圖 目 錄

圖 2-1-1	金門縣人口趨勢示意圖	2-1
圖 2-2-1	計畫範圍及周邊景觀示意圖	2-2
圖 2-3-1	計畫範圍地上建物分布示意圖	2-3
圖 2-3-2	計畫範圍土地權屬分布示意圖	2-4
圖 2-4-1	計畫範圍周邊交通系統示意圖	2-6
圖 2-5-1	計畫範圍周邊公共設施用地現況示意圖	2-7

表 目 錄

表 2-1-1	金門縣人口發展情形一覽表	2-1
表 2-3-1	計畫範圍地上建物現況一覽表	2-3
表 2-3-2	計畫範圍土地權屬情況一覽表	2-4
表 2-5-1	計畫範圍周邊公共設施用地開闢情形一覽表	2-7
表 3-1-1	變更內容說明表	3-1
表 5-1-1	實施進度及經費彙整表	5-1

變更金門特定區計畫(機一用地)細部計畫(土地使用管制要點)案計畫書

金門縣政府

壹、緒論

一、計畫緣起

金門自古以來為我國重要之軍事治理地域，於民國81年11月戰地政務解除回歸地方自治後百廢待舉，是以近年來金門均著重於地方基礎建設，而縣政府辦公廳署則不及思著，縣政府之主要廳署係於民國57年由工兵協建之舊建物。惟金門縣發展至今人口人持續成長，截至民國106年12月底金門縣總人口已達137,456人，隨地方事務愈趨繁複，組織員額及辦公設施亦與之俱長，然礙於縣府既有辦公空間不足且相關公務廳舍零散，各處局機關整合及聯繫困難，更造成民眾洽公不便，又原有房舍建物年久滲漏，亦已影響辦公環境品質，造成行政人員及洽公民眾安全堪慮，不符人民需求，更為地方發展之前進所不許。

金門縣政府為擴大為民服務能量、提昇縣府治理效能，經評估後將於原址拆除，興建「聯合辦公大樓」，以順應民意，並落實縣政推動。

查現行土地使用管制要點為民國106年10月6日發佈實施之「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78次會議臨時動議決議修正）案」第三十三條土地使用分區管制要點規定，機關用地最大容積率為240%，實不符聯合辦公大樓樓地板需求及市中心集約發展之目標，故爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理變更機一用地之土地使用管制規定，以符聯合辦公大樓之使用需求。

二、計畫範圍

本計畫係為配合聯合辦公大樓興設計畫，調整「變更金門特定區計畫」內機一用地（縣政府所在地）之容積率，面積共計約12,330.13平方公尺，如圖1-2-1所示。

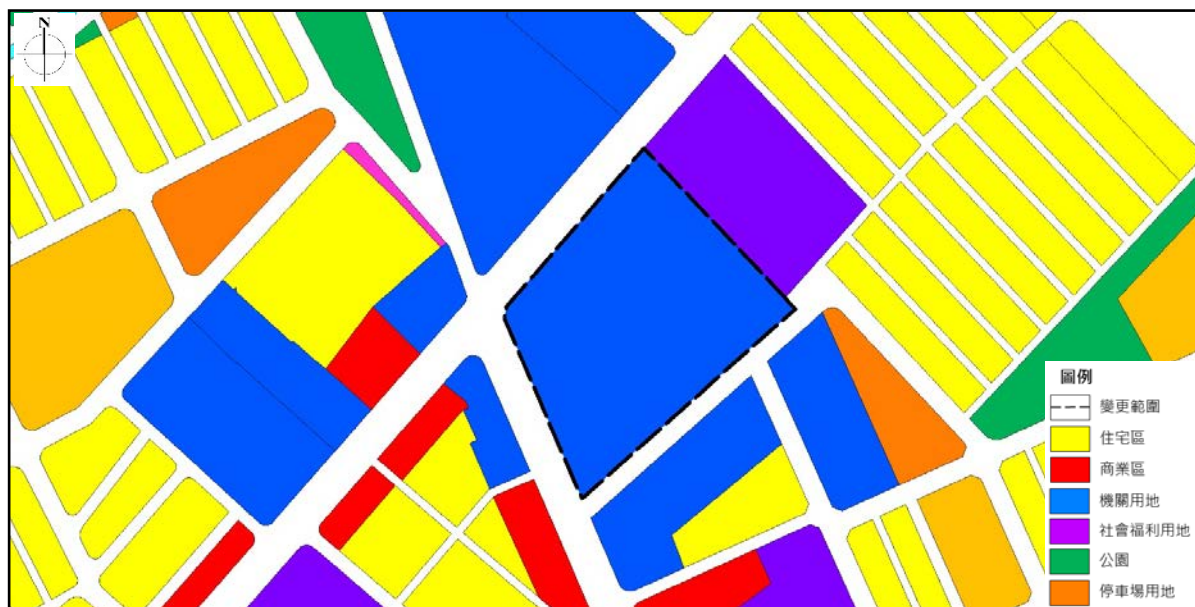


圖 1-2-1 變更範圍示意圖

三、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。

貳、發展現況分析

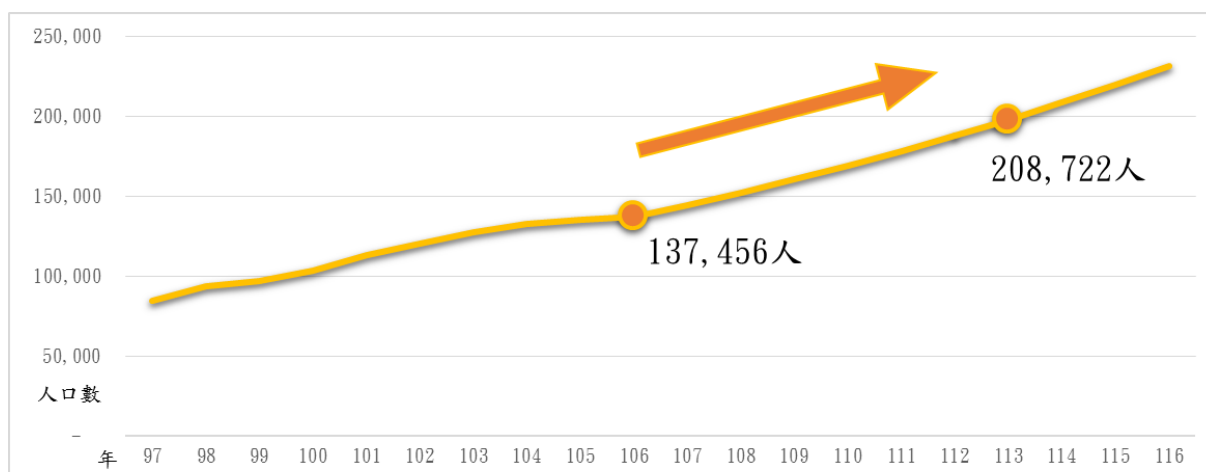
一、人口發展現況

依據金門縣政府民政處人口統計資料顯示，自民國97年總人口數84,570人，至民國106年總人口數已增加至137,456人，年平均成長率約為5.36%，顯見近十年來金門縣人口持續穩定成長；故本計畫以近十年人口總數年平均成長率推估，預計金門縣於民國114年時，人口總數將突破20萬人口，詳如表2-1-1及圖2-1-1所示。

表 2-1-1 金門縣人口發展情形一覽表

現況人口		預測人口	
年	總人口數	年	總人口數
97	84,570	107	144,824
98	93,803	108	152,586
99	97,364	109	160,765
100	103,883	110	169,382
101	113,111	111	178,460
102	120,713	112	188,026
103	127,723	113	198,104
104	132,799	114	208,722
105	135,114	115	219,909
106	137,456	116	231,696
年平均成長率		5.36%	

資料來源：1.金門縣政府民政處人口統計資料；2.本計畫整理。



資料來源：1.金門縣政府民政處人口統計資料；2.本計畫整理。

圖 2-1-1 金門縣人口趨勢示意圖

二、自然環境及人文景觀資源

計畫範圍為已開發土地，因本府於民國57年落成至今逾半世紀，機關建物周邊之路樹及喬木植被樹齡高、樹形完整、樹冠蓊鬱，具有景觀保存價值，景觀分布及現況如圖2-2-1所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 2-2-1 計畫範圍及周邊景觀示意圖

三、土地使用現況

(一) 土地使用及地上建物現況

計畫範圍目前為金門縣政府主建物群使用，多為戰地政務時期由工兵協建之舊建物，共計7棟建物，樓層高度介於1~5層樓，建物結構皆為鋼筋混凝土造，建成於民國57至87年不等（詳如表2-3-1及圖2-3-1所示），雖部分建物未屆使用年限，惟考量部分縣府大樓落成迄今已出現鋼筋裸露、牆壁龜裂等建物窳陋狀況，且隨人口持續攀升，地方事務愈趨繁複，組織員額及辦公設施亦與之俱長，已突顯既有辦公空間不足之情況，故仍可依「金門縣縣有財產管理自治條例」第76條第3項規定：「建築改良物有下列情形之一者，應依第77條規定辦理拆除報廢：…三、依公務或業務需要，確能增加基地使用價值，必須拆除改建或移作他項用途者。」辦理拆除重建作業。



圖 2-3-1 計畫範圍地上建物分布示意圖

表 2-3-1 計畫範圍地上建物現況一覽表

編號	建物	建築完成日期	屋齡 (年)
A	西棟教育處	57.10.10	49
B	東棟建設處	57.10.10	49
C	中棟	57.10.10	49
D	後棟	83.08.09	23
E	東後棟	87.02.04	19
F	警衛室	84.09.05	22
G	親民接待室	84.09.05	22

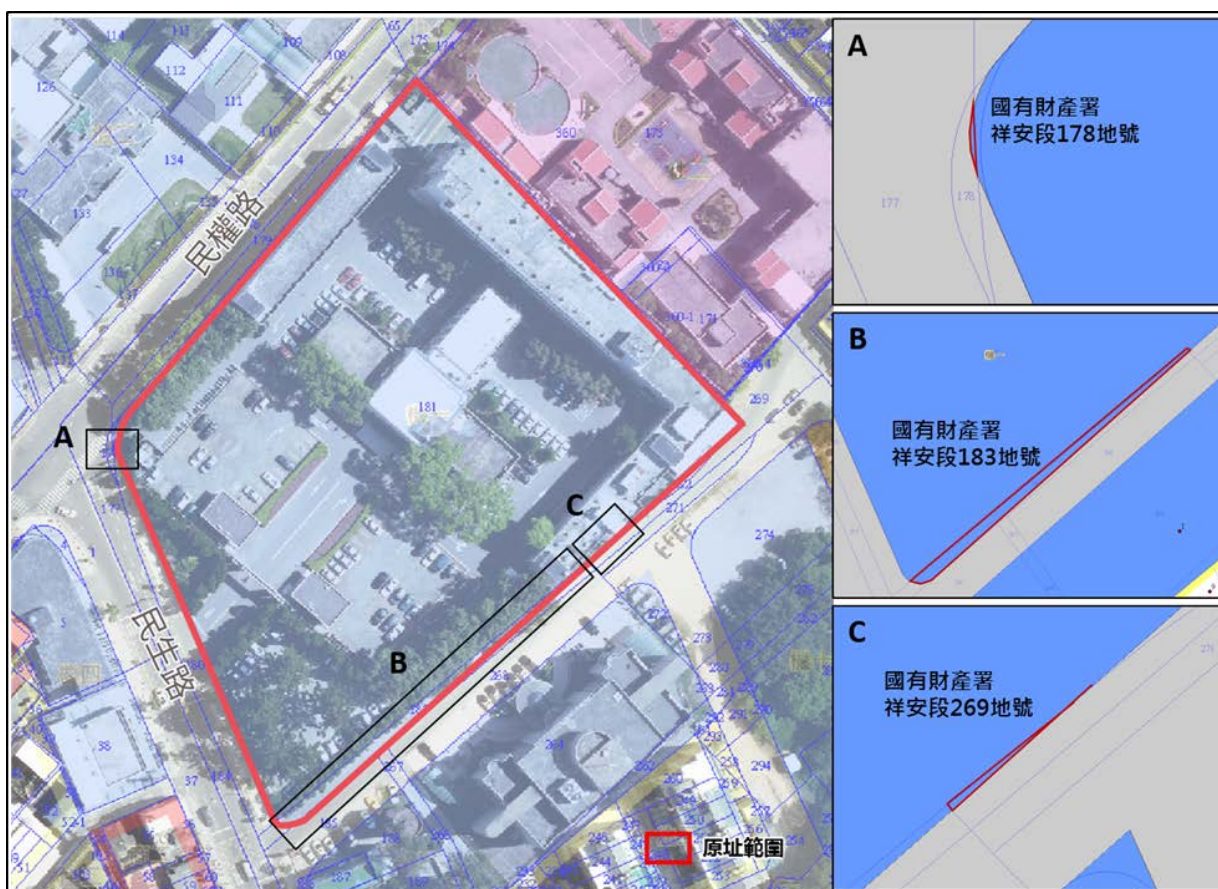
(二) 土地權屬

計畫範圍位於金城鎮祥安段178、179、180、181、183及269等6筆地號土地，皆為公有土地，其中縣有地占98.55%，國有地則占1.45%，分別為金門縣政府及財政部國有財產署管理，詳見表2-3-2及圖2-3-2。

表 2-3-2 計畫範圍土地權屬情況一覽表

地段	地號	所有權人	管理單位	面積 (m ²)	比例 (%)
金城鎮祥安段	178(部分)	中華民國	財政部國有財產署	0.06	>0.01
	179(部分)	金門縣	金門縣政府	0.08	>0.01
	180(部分)	金門縣	金門縣政府	3.63	0.03
	181	金門縣	金門縣政府	12,137.18	98.44
	183(部分)	中華民國	財政部國有財產署	185.37	1.50
	269(部分)	中華民國	財政部國有財產署	3.81	0.03
總計				12,330.13	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。
資料來源：本計畫整理。



資料來源：1.內政部營建署區域計畫地理資訊查詢系統；2.本計畫整理。

圖 2-3-2 計畫範圍土地權屬分布示意圖

四、交通運輸現況

(一) 道路系統

計畫範圍周邊道路系統包含主要道路環島北路，以及次要道路民生路與民權路等，道路現況位置如圖2-2-1所示，相關說明如下。

1. 主要道路：環島北路

環島北路係接續民權路向東往金門其他鄉鎮，其計畫道路路寬為18公尺，現況路寬約為10.2公尺，車道配置為雙向混合車道，部分路段設有公車彎供公車停靠。

2. 次要道路

(1) 民生路

民生路為環島西路一部分，起於環島北路迄於東門圓環，計畫道路路寬為18公尺，現況路寬約11.6公尺，車道配置為雙向混合車道為主，設置有路邊停車格，依據「金城市區停車空間設置整體規劃案」民生路平日及假日交通服務水準介於B~C級，服務水準良好。

(2) 民權路

民權路為金城鎮市區主要道路之一，起於環島北路與環島西路口，迄於金門稅捐處與接民族路，車道布置不一，計畫道路路寬為18公尺，現況路寬約12.3公尺，依「金城市區停車空間設置整體規劃案」調查，民權路平日及假日交通服務水準介於B~C級，服務水準良好。

(二) 大眾運輸系統

大眾運輸系統以公車為主，鄰近計畫範圍之停靠站為民權路上之「金城新莊」站及「衛生所」站，目前約有3條公車路線行經，通往金寧鄉、金沙鎮及金湖鎮等地區；而距計畫範圍約500公尺處之金城車站為金門縣主要公車運輸場站，全縣約有17線公車由金城車站發車，往來金城、山外（金湖）與沙美（金沙）等地區，交通十分便利；另金門縣公共車船管理處規劃之觀光公車路線，其中計有3線由金城車站發車，詳如圖2-3-1所示。

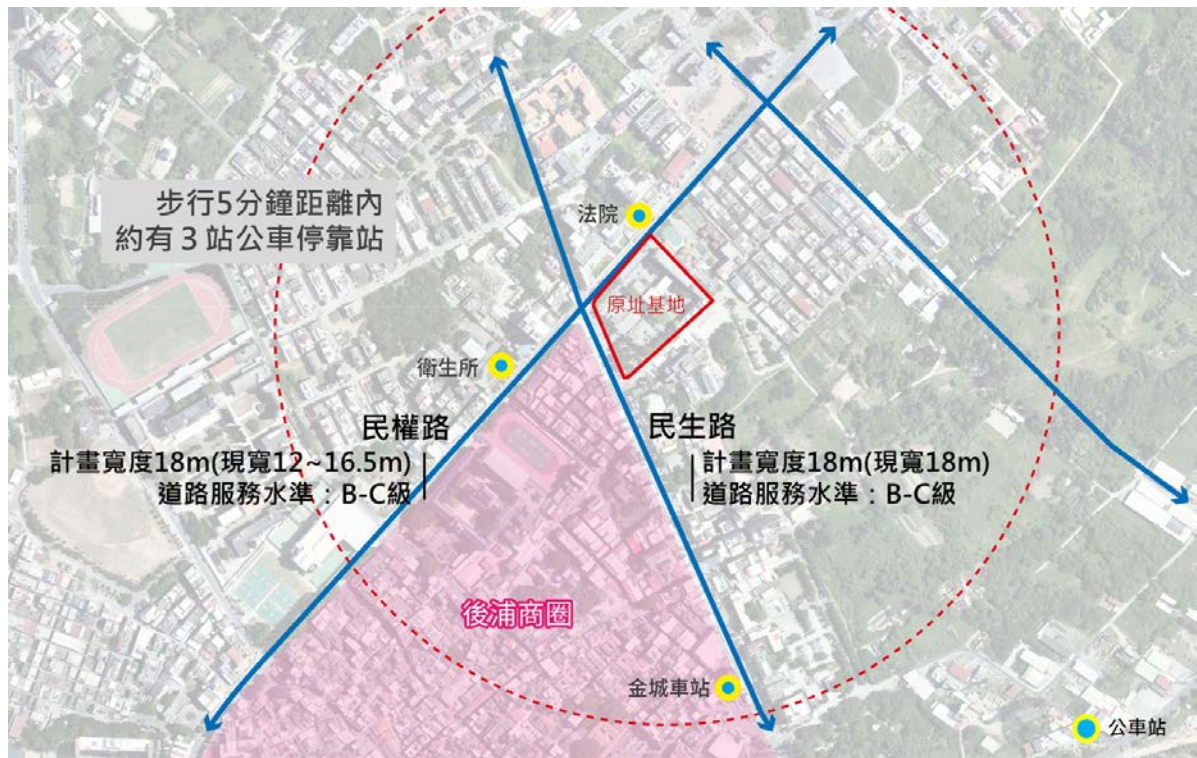


圖 2-4-1 計畫範圍周邊交通系統示意圖

五、公共設施、公用設備使用及開闢現況

(一) 公共設施用地及其開闢現況

計畫範圍周邊為金門縣主要行政辦公、社會福利機構場域和學區，周邊行政辦公設施包含台灣電力公司、中華電信大樓、就業服務站、金門縣警察局金城分局、法務部調查局、台電服務處、金城鎮公所及金城車站等；社會福利機構及學校包含大同之家（長者養護中心及育幼組）、縣立金門幼稚園、公立托幼中心、中正國小及金門高中等，詳如圖2-5-1，其開闢情形詳如表2-5-1所示。



圖 2-5-1 計畫範圍周邊公共設施用地現況示意圖

表 2-5-1 計畫範圍周邊公共設施用地開闢情形一覽表

編號	計畫面積 (公頃)	位置	開闢情形				備註
			已開闢	部分開闢	未開闢	開闢率	
機一	1.23	縣政府	√			100%	
機二	1.83	大同之家、法院、中華電信、調查局	√			100%	
	0.25	安養中心旁			√	0%	
機四	0.12	縣政府工務局、電力公司	√			100%	
機五	0.13	法務部調查局	√			100%	
	0.50	電信事業專用		√		98%	
機十七	0.30	金城警察所左方			√	0%	
社一	0.60	金城幼稚園	√			100%	

表 2-5-1 計畫範圍周邊公共設施用地開闢情形一覽表（續）

編號	計畫面積 (公頃)	位置	開闢情形				備註
			已開闢	部分開闢	未開闢	開闢率	
社二	0.61	大同之家、金門就業服務站、育幼樓	√			100%	
文小一	2.26	中正國小	√			100%	
公四	0.41	富康一村南側			√	0%	林荒地、空地
停七	0.29	民眾育樂中心北側			√	0%	空地、建物使用
停九	0.22	縣政府東南側	√			100%	
市七	0.65	育樂中心北側			√	0%	土地公廟、空地
市八	0.48	富康新村南側			√	0%	停車場使用
市九	0.22	金城幼稚園東側			√	0%	荒地

資料來源：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。

(二) 公用設備使用現況

1. 民生用水

位於計畫範圍北方的慈湖水（湖）庫，其水源無法供給民生用水，主要為養殖水源使用，本計畫範圍之民生用自來水源供給為蘭湖及瓊林水庫二大湖庫，其蓄水容量共計 67.87 萬立方公尺，詳表 2-5-2 所示。

表 2-5-2 計畫範圍周邊現有地表蓄水設施一覽表

設施名稱	有效蓄水容量 (萬立方公尺)	功用	集水區面積 (公頃)	完工年月
蘭湖	37.0	自來水水源	125	57.08
瓊林水庫	30.87	自來水水源	153	71.03

資料來源：金門縣政府環保局，金門低碳島建設規劃專案計畫，民國100年。

2. 排水設備

計畫範圍位於鳳尾溝及體育館區排水系統範圍，由於金城地區東門圓環與伯玉路一帶為易淹水地區，故被納入「東門圓環至徬林圓環路段道路改善工程計畫」中加強溝渠疏淤，已於民國 96 年完工，目前排水系統功能及運作皆為正常。

3. 污水處理

金城地區為目前金城鎮污水下水道系統設置最密集之地區，計畫範圍周邊設有金城污水處理廠，為金門縣 4 座要污水處理廠之一，於第二期擴建工程完工後，污水日設計處理量為 5,000CMD。

參、變更計畫內容

一、變更理由

(一) 機一用地規範不符聯合辦公大樓使用需求

現行土地使用分區管制要點第33條規定機關用地容積率不得大於240%，惟依據未來聯合辦公大樓進駐機關空間使用需求及成長預測分析，該規定不符所需容積使用及未來成長空間，因此為集中現行公務行政機關辦公廳舍，提升各機關行政效率與服務品質、便利民眾洽辦業務，故本計畫變更機一用地使用強度，以滿足聯合辦公大樓使用需求。

(二) 提升市中心土地使用效益，釋放珍貴市區開放空間

金城鎮為金門縣主要商業及行政中心，發展歷史悠久，市中心土地多已開發完成，土地資源珍貴，且人口密度高於全縣平均2倍以上，人口相對稠密，為釋出更多珍貴市區開放空間，藉由提升機一用地容積率方式，使聯合辦公大樓得以朝向垂直發展，不僅可滿足辦公需求之空間效能外，亦有利於提昇市中心居住環境。

二、變更內容

本計畫機一用地係供興建聯合辦公大樓範圍，惟受限土地使用管制，無法滿足其使用需求，故變更土地使用管制，變更內容詳如表3-1-1所示。

表 3-1-1 變更內容說明表

位置	變更內容				變更理由
	變更前		變更後		
機一用地	建蔽率	60%	建蔽率	50%	1. 修訂條文。 2. 修（增）定機一用地供興建聯合辦公大樓使用，其建蔽率不得大於50%，容積率不得大於400%。
	容積率或樓高限制	240%	容積率或樓高限制	400%	
			備註	機一用地供興建聯合辦公大樓使用。	

肆、土地使用管制要點

本計畫機一用地土地使用管制規定如下：

- 一、本計畫機一用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 400%。
- 二、餘未規定事項，依其他相關法令規定辦理。

伍、事業及財務計畫

機一用地屬公共設施興建開發，後續將以金門縣政府為開發主體，並採政府編列預算方式開發。

本計畫範圍之土地均為公有土地，其中約189.24平方公尺土地（佔總面積約1.45%）之管理機關為財政部國有財產署，後續應向土地管理機關申請無償撥用公有土地。

實施經費係由金門縣政府進行後續興建、營運管理及維護等相關作業，有關本變更案之土地取得方式及經費來源，詳如表5-1-1。

表 5-1-1 實施進度及經費彙整表

項目	面積 (平方公尺)	土地取得方式	取得經費 (萬元)	需要土地單位	經費來源
財政部國有財產署管理土地	189.24	無償撥用	—	金門縣政府	申請無償撥用
總計	189.24	—	—	—	—

註：1.本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整；

2.表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

附錄一 認定本計畫為金門縣重大建設計畫函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

89345
金門縣金城鎮民生路60號

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：謝欣融
電話：(082)318823#62322
傳真：082-322335
電子信箱：c9montano@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府行政處

發文日期：中華民國107年6月8日

發文字號：府建都字第1070046002號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴處為辦理「金門縣政府聯合辦公大樓興建」，擬於金門特定區計畫機關用地（一）辦理都市計畫變更乙案，同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理都市計畫個案變更，請查照。

正本：金門縣政府行政處

副本：金門縣政府建設處

縣長 陳福海

本案依分層負責規定授權業務主管決行

附錄二 金門縣都市計畫委員會第 85 次委員會會議紀錄

**金門縣都市計畫委員會第 85 次委員會
會議紀錄**

- 一、 時間：中華民國 107 年 6 月 21 日下午 3 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳主任委員 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、 提會案件
 - 第一案：變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）補辦公開展覽案
 - 第二案：變更金門特定區計畫（配合金湖鎮第二期區段徵收區）禁建案
 - 第三案：變更金門特定區計畫（機一用地）細部計畫（土地使用管制要點）案
 - 第四案：變更金門特定區計畫（部分保護區及農業區為產業專用區）案
- 八、 散會：下午 4 時 50 分

第三案：變更金門特定區計畫（機一用地）細部計畫（土地使用管制要點）案
決 議：

1. 本案調整後之容積率授權行政單位依提案單位核算結果調整後通過。
2. 餘准照專案小組核議意見通過。

金門縣都市計畫委員會專案小組審查「變更金門特定區計畫（機一用地）細部計畫（土地使用管制要點）案」 會議紀錄

一、時間：民國 107 年 4 月 26 日（星期四）上午 10 時

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：張委員兼召集人 忠民

記錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

（一）建議提案單位再行確認未來聯合辦公大樓使用員額及面積。

（二）有關本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理之檢附文件應修正為正式函文。

（三）請提案單位補充本案未來交通影響分析資料，如涉及交通影響評估，請於開發前完成。

（四）以上三點修正完成並經行政單位確認無誤後，逕提本縣都市計畫委員會審議，並建議大會照案通過。

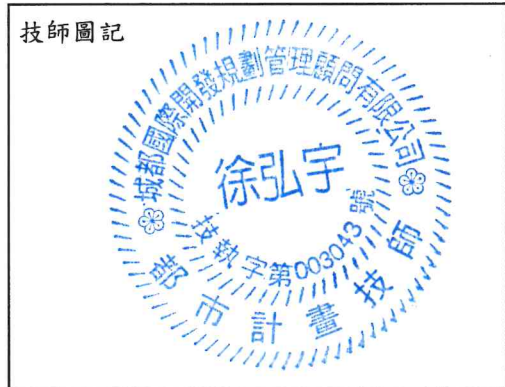
六、散會：上午 11 時 20 分

附件

都市計畫技師圖記頁

城都國際開發規劃管理顧問有限公司辦理之變更金門特定區計畫(機一用地)細部計畫(土地使用管制要點)案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議記錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新……等)係依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會……等)審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：徐弘宇	技師執業執照證號：技執字第 003043 號
技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會	公會會員證號：高都技師員字第 0001 號
技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司	



技師簽章：徐弘宇

日期：_____



技士謝欣融

業務承辦 人 員	技士謝欣融
業務單位 主 管	科長陳明伶