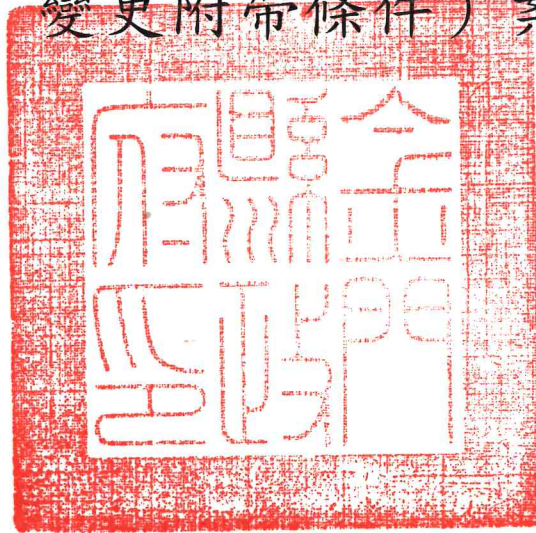


# 公告實施書圖

「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫  
（修正金城細計第一次通盤檢討變五八案  
變更附帶條件）案」



辦理機關：金門縣政府  
中華民國107年12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（金城地區）細部計畫（修正金城細計第一次通盤檢討變五八案變更附帶條件）案」	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款	
辦理都市計畫機關	金門縣政府	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
本案公開展覽起訖日期	1. 公展文號：民國107年4月11日府建都字第1070022103號。 2. 刊登報紙：民國107年4月12日、13日、14日之金門日報。 3. 公開展覽期間：民國107年4月12日至107年5月11日，計30日。 4. 公開展覽說明會：民國107年4月30日上午10時假金城鎮公所。	
本案再公開展覽起訖日期	1. 公展文號：民國107年10月18日府建都字第1070083287號。 2. 刊登報紙：民國107年10月19日、20日、21日之金門日報。 3. 公開展覽期間：民國107年10月19日至107年11月17日，計30日。 4. 公開展覽說明會：民國107年11月9日下午2時假金城鎮公所。	
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 級	民國107年9月6日金門縣都市計畫委員會第86次會議審議通過。

---

## 目 錄

壹、計畫緣起.....	1
貳、法令依據.....	1
參、計畫區位與發展現況.....	2
肆、都市計畫辦理歷程及現行計畫內容概述.....	7
伍、變更原則及內容.....	10
陸、變更後計畫.....	13

附錄一 計畫範圍內土地回饋金額綜理表

附錄二 已有建物之土地清冊

---

## 圖 目 錄

圖1	計畫區位示意圖 .....	2
圖2	計畫街廓內部土地使用現況示意圖 .....	3
圖3	計畫街廓外圍土地使用現況示意圖 .....	4
圖4	計畫範圍內土地權屬示意圖 .....	6
圖5	計畫範圍周邊土地權屬示意圖 .....	7
圖6	計畫區土地使用分區示意圖 .....	9
圖7	變十案之停車場用地(停十)區位示意圖 .....	10
圖8	變更後土地使用分區示意圖 .....	13
圖9	免予回饋土地分布示意圖 .....	15

## 表 目 錄

表1	本計畫土地清冊 .....	5
表2	本計畫土地權屬統計表 .....	6
表3	計畫區土地使用分區及面積一覽表 .....	9
表4	變更內容綜理表 .....	12
表5	變更後土地使用分區及面積一覽表 .....	13

---

## 壹、計畫緣起

本計畫位於金門縣立體育館東側民族路及北堤路所圍之街廓，於民國98年1月23日公告實施之「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」（府建都字第0980006205號）中，配合人民陳情意見，於變五八案中將計畫區內道路用地變更為住宅區及商業區，並於變更附帶條件規定：「街廓採用整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，簽訂回饋同意書，並經法院公證後同意變更，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。」

前述附帶條件規定本街廓須整區開發，且可自行配置道路或公共設施用地，然因本計畫範圍土地所有權人眾多且權屬複雜整合不易，故至今仍無法簽訂公共設施捐贈回饋同意書，導致本計畫土地無法開發，影響本地區之發展。

爰此，本府為加速本計畫住宅區及商業區之土地利用，將因應地方經濟發展需求解除「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存建物區域併同辦理整區開發之限制，依都市計畫法第27條第1項第3款辦理都市計畫個案變更，以解決地方發展課題，提升土地利用效率。

## 貳、法令依據

- 一、都市計畫法第27條第1項第3款規定
- 二、「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）】變五八案」之續辦案件

## 參、計畫區位與發展現況

### 一、計畫區位

本計畫位於金城鎮北側，屬「金門特定區計畫（金城地區）細部計畫」，為民族路、西海路三段及浯江北堤路所圍之街廓範圍內，西側緊鄰金門縣立體育場，面積計約2,181平方公尺，如圖1所示。

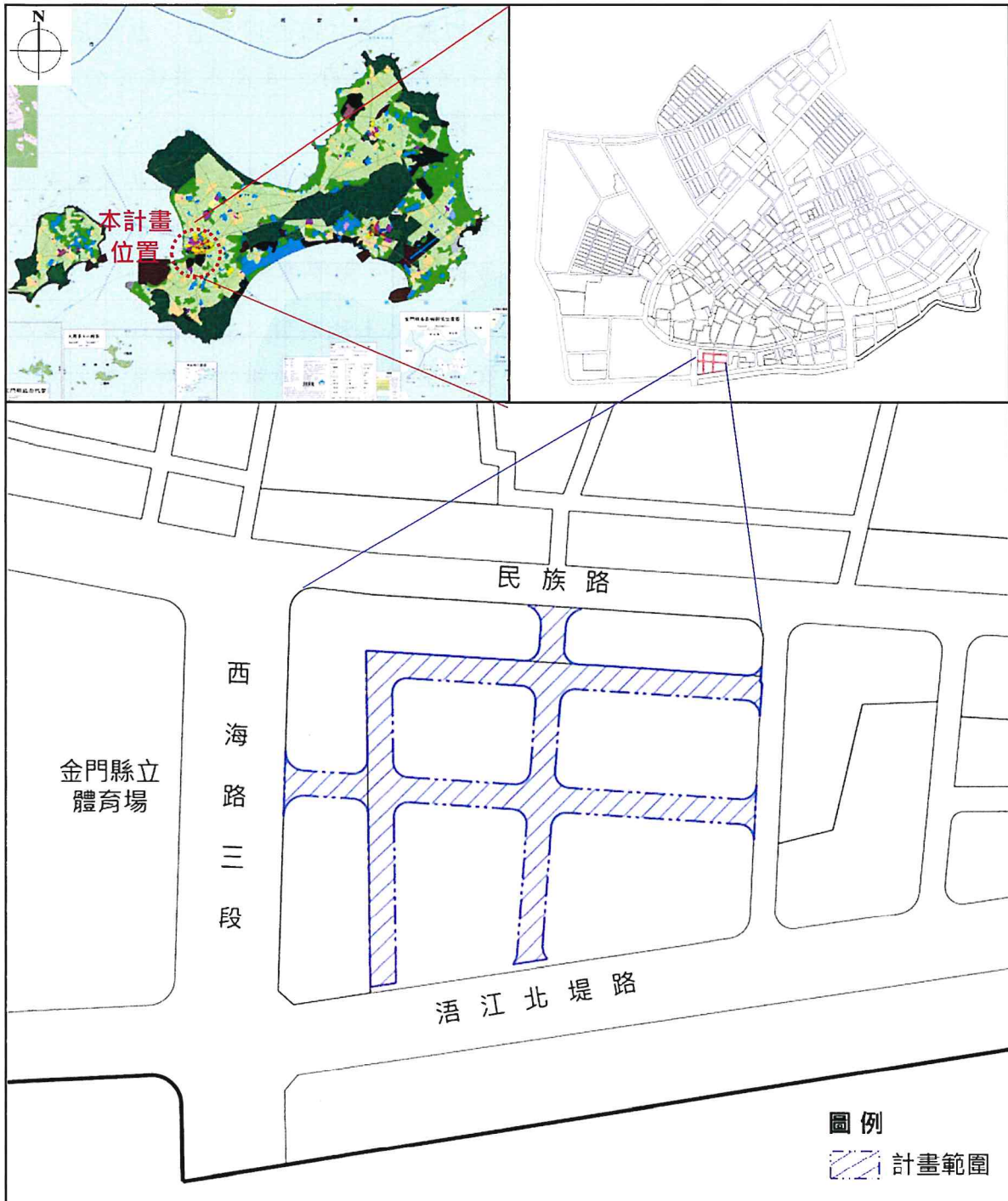


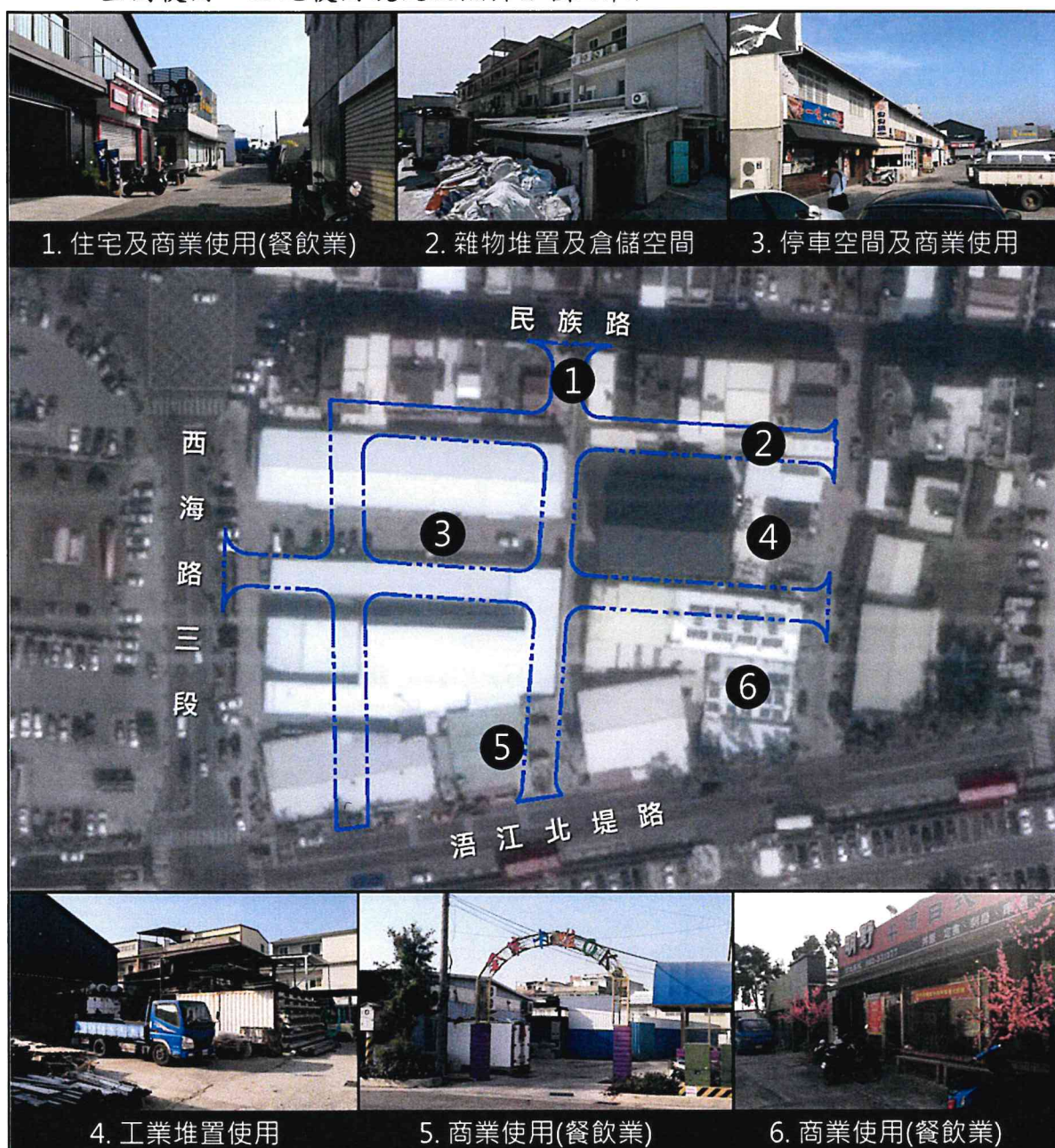
圖 1 計畫區位示意圖

## 二、土地使用現況

本計畫所在街廓內部多數土地已開發，以下就民族路以南、西海路三段以東、浯江北堤路及本計畫東側巷道所圍街廓之內部及外圍土地使用現況說明。

### (一) 計畫街廓內部土地使用現況

本計畫街廓內部有一南北向既成巷道，建物皆為1至2層樓高之鐵皮屋，土地使用現況多以商業為主，部分空地則作為停車空間、工業堆置及倉儲空間使用，土地使用現況及照片如圖2所示。



資料來源：1.本計畫現勘拍攝，106/10/27；2.Google Earth，106/02/11。

圖 2 計畫街廓內部土地使用現況示意圖

## (二) 計畫街廓外圍土地使用現況

本計畫街廓外圍以民族路沿街以商業使用為主，為住商混合型態之鄰里型商業，多為2至3層樓之鋼筋混凝土建物；而西海路三段及浯江北堤路沿街多為1層樓高之鐵皮建物，以為商業使用為主，土地使用現況詳圖3所示。



資料來源：1.本計畫現勘拍攝，106/10/27；2.Google Earth，106/02/11。

圖 3 計畫街廓外圍土地使用現況示意圖



### 三、土地權屬分析

#### (一) 計畫範圍內土地權屬分布情形

本計畫座落於金城鎮北堤段610地號等29筆土地，皆為私有地，分屬20位土地所有權人所有，其中89.23%為住宅區，詳表1、表2及圖4所示。

表 1 本計畫土地清冊

地段	土地權屬	土地使用分區	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
金門縣 金城鎮 北堤段	私有	商業區	630	0.08	0.00
			632-1	23.93	1.10
			633-2	49.85	2.29
			639-2	137.68	6.31
			644-1	23.17	1.06
			647	0.09	0.00
			小計	234.80	10.77
		住宅區	610	8.38	0.38
			611	7.03	0.32
			615	7.08	0.32
			616	7.00	0.32
			619	6.97	0.32
			620	6.83	0.31
			623	6.99	0.32
			624	7.01	0.32
			627	6.93	0.32
			628	6.88	0.32
			632	7.19	0.33
			633	955.66	43.82
			644	7.20	0.33
			649	6.97	0.32
			650	6.92	0.32
			653	6.93	0.32
			654	6.94	0.32
			657	7.06	0.32
			658	7.03	0.32
			661	6.99	0.32
			662	6.97	0.32
			665	2.55	0.12
639	846.46	38.81			
小計	1,945.97	89.23			
合計			2,180.77	100.00	

註：實際面積以地籍謄本面積為主。  
資料來源：本計畫整理。

表 2 本計畫土地權屬統計表

土地權屬	土地所有權人數	土地筆數	計畫面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
私有	20	29	2,180.77	100.00

註：實際面積以地籍謄本面積為主。

資料來源：本計畫整理。

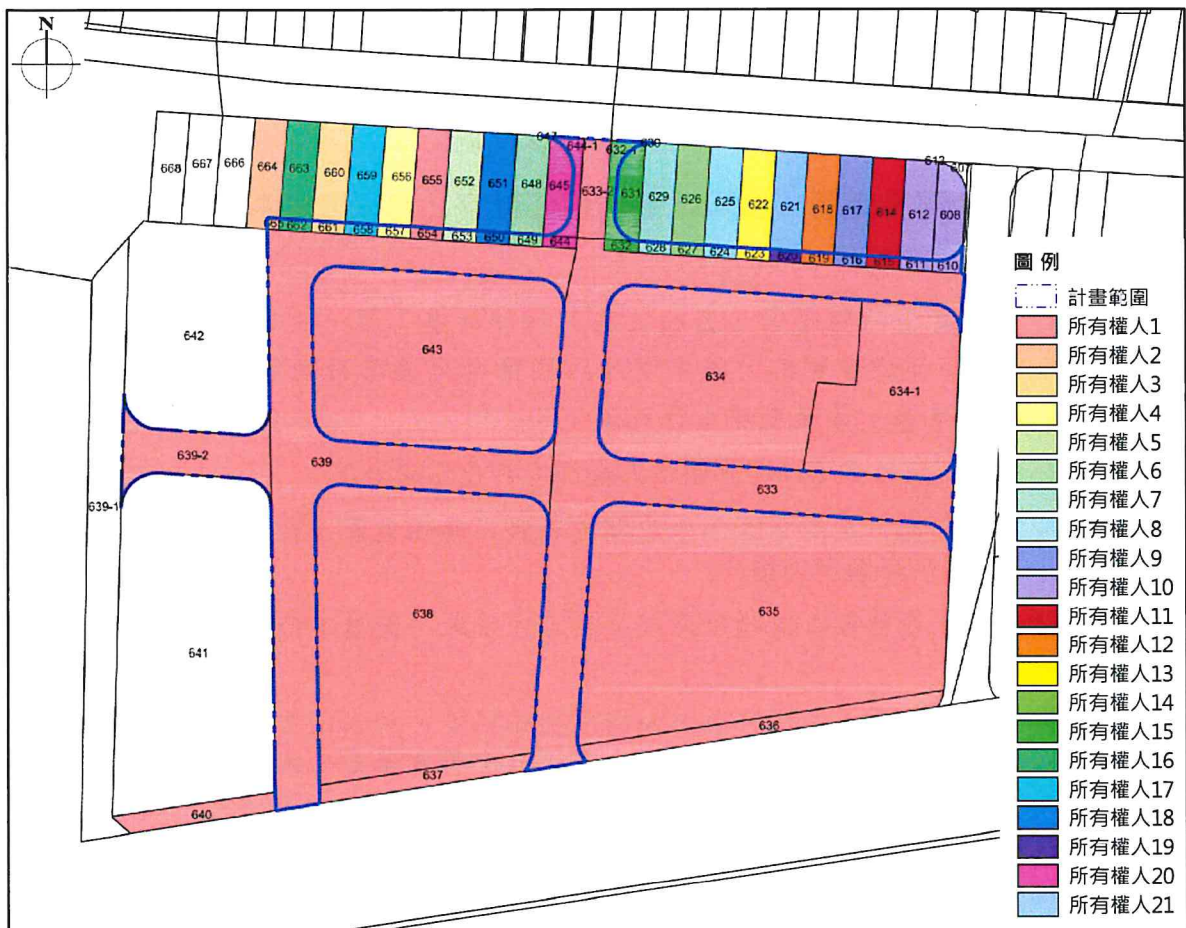


資料來源：本計畫整理。

圖 4 計畫範圍內土地權屬示意圖

## (二) 計畫範圍周邊土地權屬分布情形

本計畫周邊之土地權屬分布情形詳圖5所示，其中北堤段620地號與621地號分別屬所有權人19與所有權人21。依據民國104年1月16日修正公告之「金門縣畸零地使用自治條例」，北堤段620地號係屬畸零地，後續須注意在不影響私有地主之土地權益下，協助畸零地土地所有權人與鄰接土地所有權人達成協議。若畸零地所有權人及鄰接土地所有權人於無法達成協議時，得依「金門縣畸零地使用自治條例」第11條，向本府申請由畸零地調處委員會協助調處。



資料來源：本計畫整理。

圖 5 計畫範圍周邊土地權屬示意圖

---

## 肆、都市計畫辦理歷程及現行計畫內容概述

### 一、都市計畫辦理歷程

本次辦理個案變更之計畫區屬金門特定區（金城地區）細部計畫之範圍，有關本案都市計畫辦理歷程及現行計畫內容整理如下：

#### （一）擬定金門特定區計畫（85.01.20）

擬定金門特定區計畫於民國85年1月20日公告實施，本計畫範圍於此主要計畫中，屬金城都市計畫區，土地使用分區為住宅區。

#### （二）金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（88.07.03）

金門特定區計畫（金城地區）細部計畫於民國88年7月3日公告實施，本計畫範圍於此細部計畫中，屬道路用地。

#### （三）變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討） （98.01.23）

變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）於民國98年1月23日公告實施，其中變五八案係變更道路用地為第三種住宅區及第二種商業區，其變更理由詳述如下：

1. 公告人民陳情案 B16（社團法人金門縣許氏宗親會）。
2. 變更為住宅區及商業區部分依鄰近之第三種住宅區（住3）及第二種商業區（商2）細分類別調整。
3. 可自行配置整區之道路用地或公共設施用地，面積不低於變更前之道路用地面積。
4. 變更附帶條件：本住宅區街廓採用整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，簽訂回饋同意書，並經法院公證後同意變更，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。

## 二、現行計畫

依據「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」內容，本計畫屬住3（附）及商2（附）。本計畫西側為體育場用地（體一），現況為金門縣立體育場；東側及北側皆為商2及住3；南側則為停車場用地（停十一），本計畫周邊屬於兼具商業氛圍及生活機能之住商混合型社區，土地使用分區如表3及圖6所示。

表 3 計畫區土地使用分區及面積一覽表

項目	面積（平方公尺）	比例（%）
第三種住宅區（附）	1,945.97	89.23
第二種商業區（附）	234.80	10.77
合計	2,180.77	100.00

註：實際面積以地籍謄本面積為主。  
資料來源：本計畫整理。

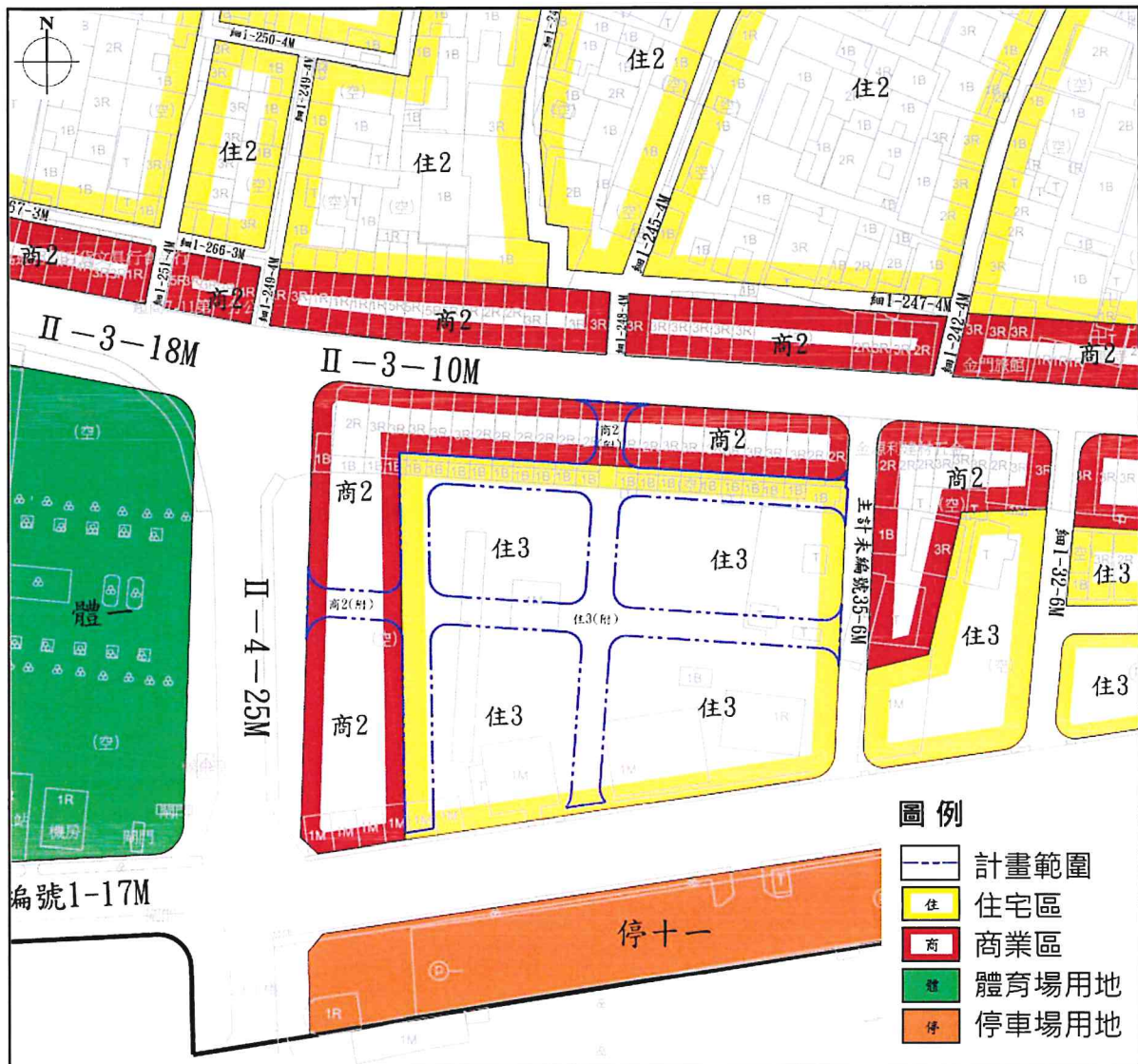


圖 6 計畫區土地使用分區示意圖

---

## 伍、變更原則及內容

### 一、變更原則

本計畫依98年1月23日公告之變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變五八案變更原意並考量「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，訂定變更原則如下：

1. 本計畫基地內臨民族路（II-3-10M）之建物，屬金門特定區計畫發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，毋需辦理變更回饋，亦無需參與街廓整區開發。
2. 為加速地方發展，本計畫變更附帶條件仍維持前次變更內容，於一定期間未辦理即回復原分區。

### 二、變更內容

- （一）為確保土地所有權人之權益及兼顧公平正義原則，本計畫範圍內臨民族路（II-3-10M）於民國85年「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，其所在之土地應免予回饋，前述建物清冊詳附錄二所示。
- （二）本住宅區街廓採整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，並簽訂回饋同意書，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。

前項所稱應辦理整區開發之範圍及變更回原計畫者，均不含免予回饋之土地。

第一項因未能於期限內完成回饋而需變更回原分區者，為維計畫道路通暢，應一併辦理變更北堤段634、634-1、643等地號部分住宅區為道路用地，維持6公尺寬計畫道路。

- （三）本住宅區街廓可自行配置整區之道路用地或公共設施用地，面積不得低於變更前之道路用地。

表 4 變更內容綜理表

位置/ 項目	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
變更 附帶 條件	<p>本住宅區街廓採用整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，簽訂回饋同意書，並經法院公證後同意變更，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。</p>	<p>(一) 為確保土地所有權人之權益及兼顧公平正義原則，本計畫範圍內臨民族路(II-3-10M)於民國85年「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，其所在之土地應免予回饋，前述建物清冊詳附錄二所示。</p> <p>(二) 本住宅區街廓採整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，並簽訂回饋同意書，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。</p> <p>前項所稱應辦理整區開發之範圍及變更回原計畫者，均不含免予回饋之土地。</p> <p>第一項因未能於期限內完成回饋而需變更回原分區者，為維計畫道路通暢，應一併辦理變更北堤段634、634-1、643等地號部分住宅區為道路用地，維持6公尺寬計畫道路。</p> <p>(三) 本住宅區街廓可自行配置整區之道路用地或公共設施用地，面積不得低於變更前之道路用地。</p>	<p>1.原計畫之附帶條件規定本街廓須整區開發，且可自行配置道路或公共設施用地，然因本計畫範圍土地所有權人眾多且權屬複雜整合不易，故至今仍無法簽訂公共設施捐贈回饋同意書，導致本計畫土地無法開發，影響本地區之發展。</p> <p>2.為加速本計畫土地開發，修正變更附帶條件方式，解除「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物區域併同辦理整區開發之限制。</p> <p>3.為加速地方發展，本案變更附帶條件仍依98年1月23日公告之變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)變五八案原意，於一定期間未辦理即應回復原分區，惟因既存且有房屋稅籍資料在案之建物不需回復，故回復原分區時應一併辦理北堤段634、634-1、643等地號部分住宅區變更為道路用地，且需維持6公尺寬計畫道路之都市計畫變更案。</p>

## 陸、變更後計畫

### 一、計畫範圍

本計畫位於金城鎮北側，屬「金門特定區計畫（金城地區）細部計畫」，為民族路、西海路三段及浯江北堤路所圍之街廓範圍內，西側緊鄰金門縣立體育場，面積計約2,181平方公尺。變更後土地使用分區如表5及圖8所示。

表 5 變更後土地使用分區及面積一覽表

項目	面積（平方公尺）	比例（%）
第三種住宅區（附）	1,993.24	91.40
第二種商業區（附）	187.53	8.60
合計	2,180.77	100.00

註：實際面積以地籍謄本面積為主。  
資料來源：本計畫整理。

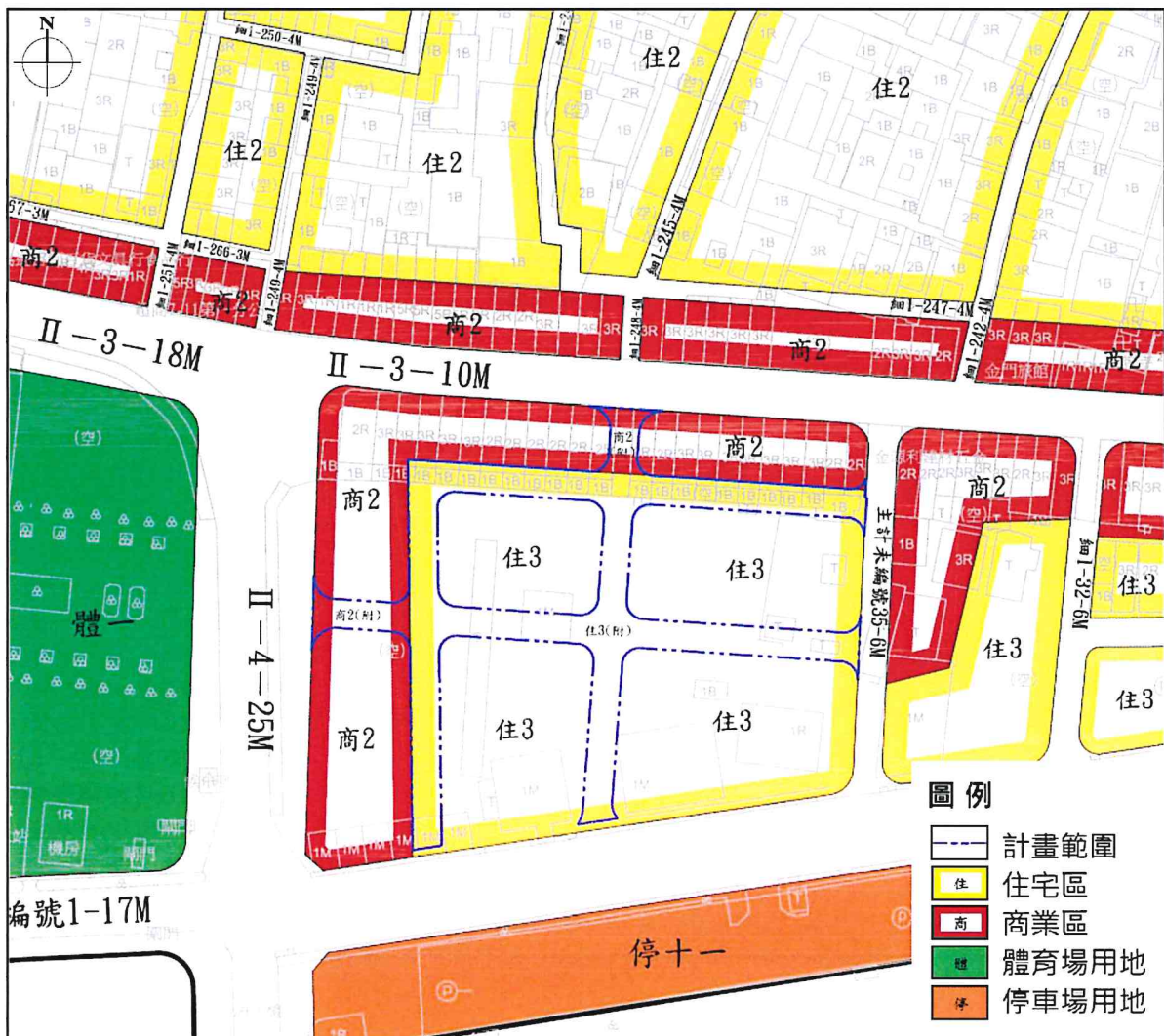


圖 8 變更後土地使用分區示意圖



---

## 二、附帶條件

- (一) 為確保土地所有權人之權益及兼顧公平正義原則，本計畫範圍內臨民族路（II-3-10M）於民國85年「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，其所在之土地應免予回饋，前述建物清冊詳附錄二所示。
- (二) 本住宅區街廓採整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，並簽訂回饋同意書，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。  
前項所稱應辦理整區開發之範圍及變更回原計畫者，均不含免予回饋之土地。  
第一項因未能於期限內完成回饋而需變更回原分區者，為維計畫道路通暢，應一併辦理變更北堤段634、634-1、643等地號部分住宅區為道路用地，維持6公尺寬計畫道路。
- (三) 本住宅區街廓可自行配置整區之道路用地或公共設施用地，面積不得低於變更前之道路用地。

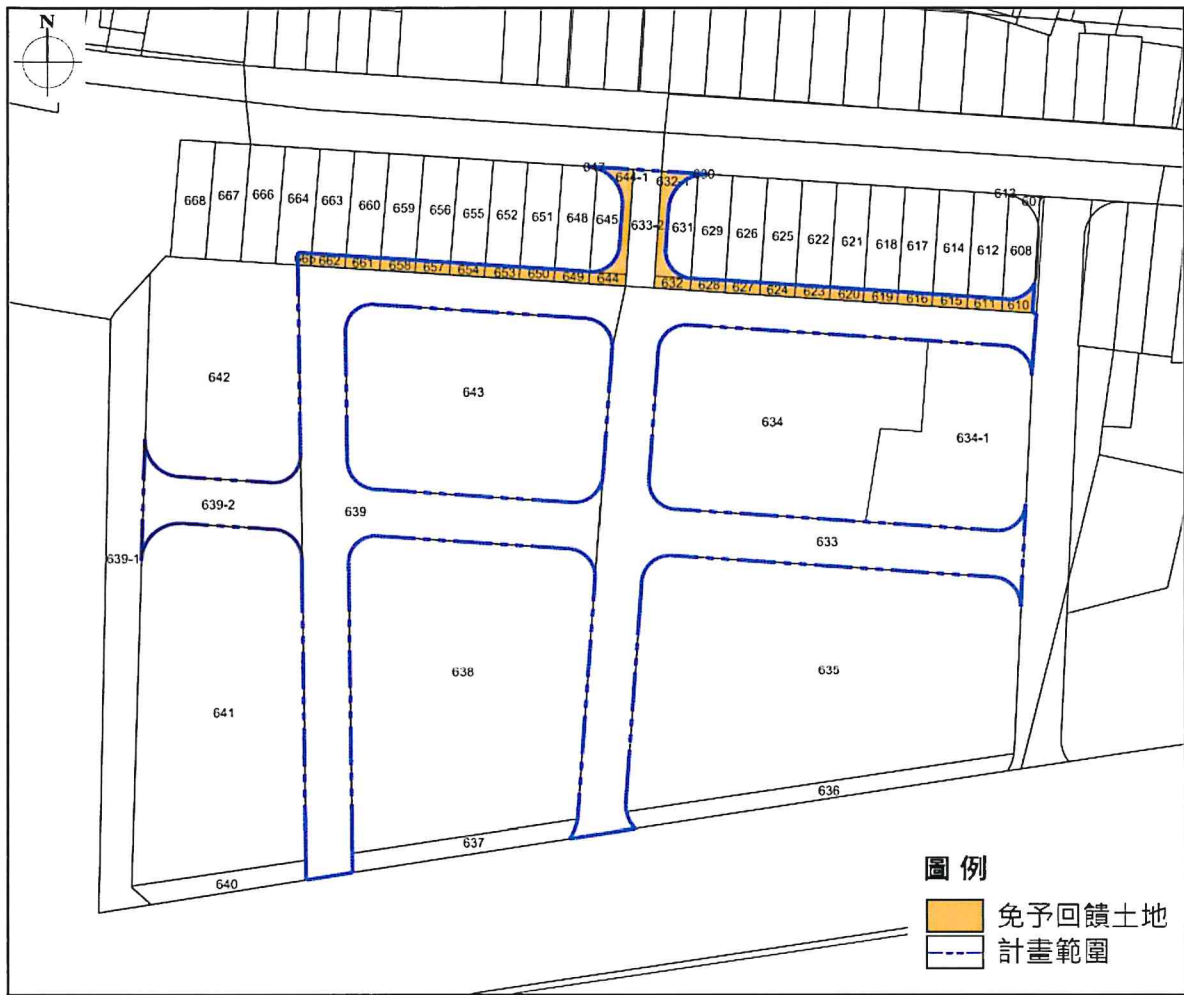


圖 9 免予回饋土地分布示意圖

## 附錄一 計畫範圍內土地回饋金額綜理表

## 附錄一 計畫範圍內土地回饋金額綜理表

段號	段名	地號	土地使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	99 年公告現值 (元/m <sup>2</sup> )	回饋金額 (元)	備註
0270	北堤段	610	住宅區	8.38	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	611	住宅區	7.03	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	615	住宅區	7.08	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	616	住宅區	7.00	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	619	住宅區	6.97	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	620	住宅區	6.83	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	623	住宅區	6.99	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	624	住宅區	7.01	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	627	住宅區	6.93	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	628	住宅區	6.88	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	630	商業區	0.08	20,800	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	632	住宅區	7.19	20,800	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	632-1	商業區	23.93	-	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	633	住宅區	955.66	8,473	3,400,869	-
0270	北堤段	633-2	商業區	49.85	-	206,966	633-2 地號於 104 年分割自 633 地號,因此 99 年公告現值比照 633 地號
0270	北堤段	639	住宅區	846.46	8,480	3,014,752	-
0270	北堤段	639-2	商業區	137.68	-	572,088	639-2 地號於 104 年分割自 633 地號,因此 99 年公告現值比照 639 地號
0270	北堤段	644	住宅區	7.20	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	644-1	商業區	23.17	-	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	647	商業區	0.09	20,800	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	649	住宅區	6.97	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	650	住宅區	6.92	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	653	住宅區	6.93	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	654	住宅區	6.94	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	657	住宅區	7.06	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	658	住宅區	7.03	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	661	住宅區	6.99	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	662	住宅區	6.97	8,500	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金
0270	北堤段	665	住宅區	2.55	20,800	-	符合附帶條件(三)規定,免繳交回饋金

註 1：實際面積以地籍分割測量面積為主。

註 2：符合附帶條件(三)之建物資料詳見附錄二。

## 附錄二 已有建物之土地清冊

## 附錄二 已有建物之土地清冊

段號	段名	地號	所有權人	面積 (平方公尺)
0270	北堤段	610	私人	8.38
0270	北堤段	611	私人	7.03
0270	北堤段	615	私人	7.08
0270	北堤段	616	私人	7.00
0270	北堤段	619	私人	6.97
0270	北堤段	620	私人	6.83
0270	北堤段	623	私人	6.99
0270	北堤段	624	私人	7.01
0270	北堤段	627	私人	6.93
0270	北堤段	628	私人	6.88
0270	北堤段	630	私人	0.08
0270	北堤段	632	私人	7.19
0270	北堤段	632-1	私人	23.93
0270	北堤段	644	私人	7.20
0270	北堤段	644-1	私人	23.17
0270	北堤段	647	私人	0.09
0270	北堤段	649	私人	6.97
0270	北堤段	650	私人	6.92
0270	北堤段	653	私人	6.93
0270	北堤段	654	私人	6.94
0270	北堤段	657	私人	7.06
0270	北堤段	658	私人	7.03
0270	北堤段	661	私人	6.99
0270	北堤段	662	私人	6.97
0270	北堤段	665	私人	2.55

註：實際面積以地籍分割測量面積為主。

地址	房屋稅起課時間
金城鎮民族路 207 號	稅籍資料併民族路 209 號
金城鎮民族路 209 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 211 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 213 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 215 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 217 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 219 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 221 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 223 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 225 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 227 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 227-1 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮民族路 227-2 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮民族路 231 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 231-1 號	查無房屋稅籍資料
金城鎮民族路 233 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 235 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 237 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 239 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 241 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 243 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 245 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 247 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮民族路 249 號	85 年 1 月 20 日前
金城鎮浯江北堤路 88 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮浯江北堤路 88 之 1 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮浯江北堤路 88 之 2 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮浯江北堤路 88 之 3 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮浯江北堤路 90 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮浯江北堤路 92 號	85 年 1 月 20 日後
金城鎮浯江北堤路 94 號	查無房屋稅籍資料

**附錄三 金門縣都市計會委員會第86次會議紀錄**



金門縣都市計畫委員會第 86 次委員會  
會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 107 年 9 月 6 日下午 2 時 30 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：吳副主任委員 成典代
- 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：變更金門特定區計畫（部分保護區為乙種工業區）（配合金門縣酒品倉儲開發計畫）」案
  - 第二案：修正 1-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）（部分土地使用管制及都市設計）案
  - 第三案：同安渡頭伏地堡（金城鎮古井段 3、3-1 地號）既有軍事設施再利用計畫
  - 第四案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（修正金城細計第一次通盤檢討變五八案變更附帶條件）案
  - 第五案：擬定金門特定區（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫案
- 八、 臨時動議案件（詳後附）
- 九、 散會：下午 5 時 10 分

第四案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（修正金城細計第一次通盤檢討變五八案變更附帶條件）案

決 議：

依本會專案小組核議意見通過，另因本案修正後內容已與原公開展覽不一致，應補辦理公開展覽。

# 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（金城地區）細部計畫（修正金城細計第一次通盤檢討變五八案變更附帶條件）」案會議紀錄

一、時間：民國 107 年 6 月 8 日（星期五）下午 2 時

二、地點：本府第二會議室

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）依下列審查意見，建議調整本案變更附帶條件內容如後附

1. 依 98 年 1 月 23 日公告之變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變五八案，其變更原意係為重新配置本區之公共設施之位置及類型，以增加開發可行性。故本案之變更附帶條件仍應維持「本案應於一定期間辦理完成，否則回復原分區」相關規定。
2. 為維民眾權益，並加速整區街廓開發，若本案基地內臨民族路（II-3-10M）之建物，屬金門特定區計畫發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，毋需辦理變更回饋，亦無需參與納入本變更案之住宅區街廓整區開發。
3. 為加速地方發展，本案變更附帶條件仍應依 98 年 1 月 23 日公告之變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）變五八案原意，於一定期間未辦理即回復原分區之規定，惟因既存且有房屋稅籍資料在案之建物（即不需回饋者）不需回復，故回復原分區時應一併辦理北堤段 634、634-1、643 等地號部分住宅區變更為道路用地，且需維持 6 公尺寬計畫道路之都市計畫變更案。

（二）請依上開意見修正後，逕送本縣都市計畫委員會審議，並建議大會照案通過。

六、散會：下午 4 時 40 分

變更內容						
位置/項目	原計畫內容					
變更附帶條件	<p>本住宅區街廓採用整區開發，所留設之公共設施捐贈回饋，並經法院公證後同意變更，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。</p>					
	<p>本住宅區及商業區之回饋方式以捐贈公共設施用地及可供建築用地為原則，但情況特殊難以提供土地者，經本縣都市計畫委員會同意後，得改以代金方式折算繳納。</p> <p>1. 捐贈土地            (1) 以捐贈土地方式辦理回饋，計算方式如下表：  <table border="1" data-bbox="646 907 766 1444"> <tr> <td>變更後分區</td> <td>應捐贈土地面積計算方式</td> </tr> <tr> <td>住宅區</td> <td>變更面積×30%</td> </tr> <tr> <td>商業區</td> <td>變更面積×35%</td> </tr> </table>           (2) 因捐贈土地價值應等於變更所提升之地地價值，在以都市計畫審議通過之當期公告現值計算下，申請人所捐贈之公共設施用地及可供建築用地價值總和，應等於該基地應捐贈土地價值總和。            (3) 捐贈之公共設施用地及可供建築用地其區位應於計畫圖標示，所捐贈之可供建築用地，應為完整可供建築土地。            (4) 以捐贈土地者：應於申請建造執照前，將應負擔回饋之全部公共設施及可供建築用地，一次全數無償轉移予金門縣為原則。</p> <p>2. 繳納代金            (1) 以繳納代金方式辦理回饋，計算方式為</p>	變更後分區	應捐贈土地面積計算方式	住宅區	變更面積×30%	商業區
變更後分區	應捐贈土地面積計算方式					
住宅區	變更面積×30%					
商業區	變更面積×35%					
	<p>公開展覽計畫內容</p> <p>本住宅區所有權人之權益及兼顧公平正義原則，本計畫範圍內臨民族路（II-3-10M）於民國85年「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，其所在之土地應免予回饋，前述建物清冊詳附錄二所示。</p> <p>2. 本住宅區街廓採整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，並簽訂回饋同意書，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。</p> <p>前項所稱應辦理整區開發之範圍及變更回原計畫者，均不含免予回饋之土地。</p> <p>第一項因未能於期限內完成回饋而需變更回原分區者，為維持計畫道路通暢，應一併辦理變更北堤段634、634-1、643等地號部分住宅區為道路用地，維持6公尺寬計畫道路。</p> <p>3. 本住宅區街廓可自行配置整區之道路用地或公共設施用地，面積不得低於變更前之道路用地。</p>					
	<p>小組建議修正後計畫內容</p> <p>1. 為確保土地所有權人之權益及兼顧公平正義原則，本計畫範圍內臨民族路（II-3-10M）於民國85年「擬定金門特定區計畫」發布實施前既存且有房屋稅籍資料在案之建物，其所在之土地應免予回饋，前述建物清冊詳附錄二所示。</p> <p>2. 本住宅區街廓採整區開發，所留設之公共設施應辦理捐贈回饋，並簽訂回饋同意書，產權應於取得建照前無條件捐贈予本府，且自本案核定公告日起3年內完成土地捐贈，否則本案變更回原計畫。</p> <p>前項所稱應辦理整區開發之範圍及變更回原計畫者，均不含免予回饋之土地。</p> <p>第一項因未能於期限內完成回饋而需變更回原分區者，為維持計畫道路通暢，應一併辦理變更北堤段634、634-1、643等地號部分住宅區為道路用地，維持6公尺寬計畫道路。</p> <p>3. 本住宅區街廓可自行配置整區之道路用地或公共設施用地，面積不得低於變更前之道路用地。</p>					

以捐贈土地面積折算代金，以公告現值加40%進行折算。計算方式如下表：

變更後分區	代金計算方式
住宅區	變現值 $\times$ (100+40)%
商業區	變現值 $\times$ (100+40)%

(2) 以繳納代金者：應於申請建造執照前繳交。

3. 考量本計畫範圍內部分建物於民國85年「擬定金門特種區計畫」發布實施前已興建完工且有房屋稅籍資料在案，為確保土地所有權人之權益及兼顧公平正義原則，於民國85年「擬定金門特種區計畫」發布實施前已有房屋稅籍資料在案之建物，其所在之土地應免予回饋，前述建物清冊詳附錄二所示。

業務承辦 人	技士謝欣融
業務單位 主 管	科長陳明伶