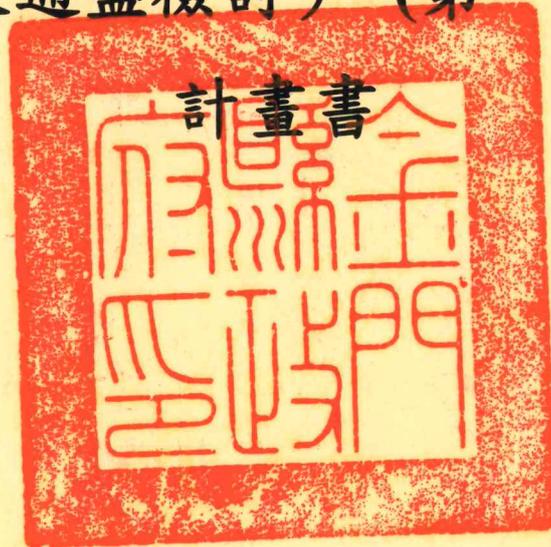


公告實施書圖

變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫 （第二次通盤檢討）（第一階段）案



變更機關：金門縣政府

中華民國 110 年 08 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（金湖地區）細部計畫 （第二次通盤檢討）（第一階段）案	
變更都市計畫 法令依據	都市計畫法第 26 條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
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 之起訖日期	公 開 徵 求 意 見	自民國 104 年 12 月 29 日至 民國 105 年 1 月 28 日公告三十日
	公 開 展 覽	自民國 108 年 12 月 25 日至 民國 109 年 1 月 23 日公告三十日
	公 開 說 明 會	地點:金湖鎮公所 時間:民國 109 年 1 月 8 日下午 7 時
人民團體對本案 之反應意見	詳人民團體陳情意見表	
本案提交各級都市計 畫委員會審查結果	縣 級	1.金門縣都市計畫委員會 110 年 4 月 16 日第 93 次委員會審議修正通過 2.金門縣都市計畫委員會 110 年 7 月 22 日第 95 次委員會審議修正通過

目 錄

第一章、緒 論	1
第一節、計畫緣起.....	1
第二節、計畫目的.....	1
第三節、法令依據.....	1
第四節、計畫範圍及面積.....	1
第五節、規劃作業流程.....	3
第二章、上位、相關及重大建設計畫	5
第一節、上位計畫.....	5
第二節、相關計畫.....	10
第三節、重大建設計畫.....	12
第三章、現行都市計畫概要	15
第一節、主要計畫指導內容.....	15
第二節、本細部計畫與主要計畫關係.....	22
第三節、現行細部計畫內容.....	28
第四章、發展現況分析	51
第一節、自然及人文景觀環境.....	51
第二節、人口成長及分布.....	57
第三節、產業發展.....	62
第四節、土地使用與建築開發情形.....	64
第五節、公共設施與公用設備.....	70
第六節、道路系統.....	78
第七節、飛航管制分析.....	84
第八節、災害潛勢分析.....	86
第五章、發展需求與規劃課題	89
第一節、都市機能角色與發展構想.....	89
第二節、發展需求預測.....	91
第三節、課題與對策.....	99
第六章、細部計畫檢討	105

第一節、檢討變更原則.....	105
第二節、徵求意見期間人民及團體陳情意見.....	106
第三節、檢討變更內容.....	106
第七章、實質發展計畫.....	161
第一節、計畫範圍、年期與計畫人口.....	161
第二節、土地使用分區計畫.....	161
第三節、公共設施用地計畫.....	164
第四節、土地使用分區管制要點.....	170
第五節、都市設計管制準則.....	186
第六節、交通系統計畫.....	189
第七節、都市防災計畫.....	195
第八節、都市更新策略及更新地區劃設.....	199
第八章、事業及財務計畫.....	209
附件一、山外自然村專用區之道路系統.....	附 1
附件二、公開展覽階段機關團體及人民陳情意見綜理表.....	附 3
附件三、公告徵求意見階段機關團體及人民陳情意見綜理表.....	附 10
附件四、都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢核表.....	附 13
附件五、金門縣都市計畫委員會第 93 次會議紀錄.....	附 24
附件六、金門縣都市計畫委員會第 95 次會議紀錄.....	附 33

圖目錄

圖 1-1	變更金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍示意圖	2
圖 1-2	規劃作業流程圖	3
圖 2-1	金門整體發展架構圖	6
圖 2-2	國土空間結構示意圖	7
圖 2-3	金門縣整體發展綱要計畫分區發展構想圖	8
圖 2-4	金門縣「綜合發展計畫」第四期離島綜合建設實施方案分區發展構想圖	10
圖 2-5	金門縣金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案	13
圖 3-1	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)示意圖	18
圖 3-2	金門特定區(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫之土地使用、公共設施示意圖	25
圖 3-3	金門特定區(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫之道路系統示意圖	27
圖 3-4	現行金門特定區(金湖地區)細部計畫區示意圖	37
圖 4-1	金門特定區(金湖地區)細部計畫區等高線圖	52
圖 4-2	金門特定區(金湖地區)細部計畫區水文分佈圖	53
圖 4-3	山外自然村專用區土地權屬、計畫範圍及正射影像圖	65
圖 4-4	金湖地區細部計畫區建物樓層現況分佈圖	68
圖 4-5	金湖地區細部計畫區建物結構現況分佈圖	69
圖 4-6	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫區道路系統分佈圖	80
圖 4-7	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫區既成道路分佈圖	83
圖 4-8	飛航管制區示意圖	84
圖 4-9	機場禁限建範圍	85
圖 4-10	金門特定區(金湖地區)細部計畫區淹水潛勢圖	86
圖 4-11	金門特定區(金湖地區)細部計畫區海嘯潛勢圖	88
圖 5-1	機場禁限建範圍	101
圖 6-1	變更金湖地區細部計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖	107
圖 6-2	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更綠地用地為第二種商業區(商 2))變更示意圖(變 2)	121
圖 6-3	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更自然村專用區為廣場用地)變更示意圖(變 3)	122
圖 6-4	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更機關用地(機二三)為衛生醫療機構用地(醫一)、變更機關用地(機二三)為道路用地)變更示意圖(變 8)	123
圖 6-5	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更學校用地(文小六)為道路用地、變更機關用地(機二四)為道路用地)變更示意圖(變 9)	124
圖 6-6	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更第二種住宅區(住 2)為道路用地)變更示意圖(變 10)	125
圖 6-7	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更第二種商業區(商 2)為道路用地、變更停車場用地(停二二)為道路用地)變更示意圖(變 11)	126
圖 6-8	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更第二種商業區為第二之二種商業區)變更示意圖(變 13)	127
圖 6-9	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更機關用地(機二七)為第	

二種商業區(商 2)變更示意圖(變 14).....	128
圖 7-1 山外自然村專用區土地使用分區圖	162
圖 7-2 山外自然村專用區土地權屬圖	162
圖 7-3 山外自然村專用區土地使用分區與土地權屬圖	163
圖 7-4 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更示意圖	168
圖 7-5 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後計畫圖	169
圖 7-6 區段徵收區位置示意圖	188
圖 7-7 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後道路系統計畫圖	194
圖 7-8 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)防救災據點圖	198
圖 7-9 金門特定區(金湖地區)細部計畫區民國 86 年、93 年及 106 年建物分布圖	202
圖 7-10 山外市場更新地區圖	203
圖 7-11 新市特產中心更新地區圖	204
圖 7-12 黃海路西側部分商業區及住宅區更新地區圖	205
圖 7-13 中心商業區更新地區圖	206
圖 7-14 武德新莊住宅區更新地區圖	207
圖 7-15 金湖細部計畫優先劃定之更新地區圖	208
圖 8-1 金湖鎮第二期區段徵收區位置示意圖	209

表 目 錄

表 3-1	金門縣各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表	15
表 3-2	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）計畫面積統計表	19
表 3-3	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）分期分區發展計畫(金湖鎮部分)表	21
表 3-4	金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫之面積分配表	23
表 3-5	金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫公共設施之面積分配表	24
表 3-6	金門特定區（金湖地區）細部計畫中屬於主要計畫之道路系統統計表	26
表 3-7	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫歷次變更一覽表	29
表 3-8	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討—都市計畫圖重製)釐正前後計畫面積對照表	30
表 3-9	現行變更金門特定區（金湖地區）細部計畫區計畫面積表	34
表 3-10	現行變更金門特定區（金湖地區）細部計畫區之建蔽率及容積率彙整表	35
表 3-11	現行金門特定區（金湖地區）細部計畫道路系統統計表	38
表 4-1	景觀生態紋理分析表	56
表 4-2	金門縣與金湖鎮歷年人口成長比較表	57
表 4-3	金湖鎮各里人口分布變遷表	58
表 4-4	金門縣與金湖鎮三階段人口年齡組成結構表	59
表 4-5	金湖地區細部計畫區歷年人口成長統計表	60
表 4-6	金湖地區細部計畫區內各里人口分布與比例統計表	61
表 4-7	金門縣與金湖鎮農牧戶數人口概況表	62
表 4-8	金門縣與金湖鎮民國 100 年工商及服務業別員工人數表	63
表 4-9	本計畫區土地使用開闢面積統計表	66
表 4-10	本計畫區建物樓層統計表	67
表 4-11	本計畫區建物結構統計表	67
表 4-12	變更金門特定區（金湖地區）細部計畫(第二次通盤檢討)公共設施用地開闢情形明細表	74
表 4-13	變更金門特定區（金湖地區）細部計畫(第二次通盤檢討)既成道路檢討表	81
表 5-1	金湖鎮發展定位彙整表	89
表 5-2	金湖地區細部計畫住宅區、商業區及自然村專用區供居住使用樓地板面積彙整表	93
表 5-3	金湖地區細部計畫住宅空間需求推估表	93
表 5-4	金湖地區細部計畫公共設施用地需求面積檢討表	97
表 6-1	變更金湖地區細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表	108
表 6-2	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)各變更案面積增減彙整表	114
表 6-3	通盤檢討後公共設施用地概況綜整表	117
表 6-4	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後土地使用面積表	120
表 6-5	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表(變 12)	129

表 6-6	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市設計管制準則修訂前後條文對照表	157
表 7-1	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後土地使用面積表	166
表 7-2	現行金門特定區(金湖細部)細部計畫(第二次通盤檢討)道路系統統計表	191
表 7-3	金湖細部計畫區優先劃定更新地區適用法規說明表	200
表 7-4	本計畫區內都市更新地區之都市更新策略	201
表 8-1	金湖地區細部計畫財務計畫表	210

第一章、緒 論

第一節、計畫緣起

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」於民國 97 年 7 月 10 日公告實施，依據「都市計畫法」第 26 條規定：「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。」

目前「變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)案」已於民國 102 年委託辦理規劃作業，為使金湖地區細部計畫內容能與主要計畫有效銜接，爰辦理「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」(以下簡稱「本計畫」)規劃作業，並針對人口、產業、土地權屬、地價、土地使用、建築、公共設施、公用設備與道路系統等發展使用及開闢狀況資料，徵求機關、團體與地方居民意見作綜合分析，檢討變更細部計畫內容，以利金湖地區之發展。

第二節、計畫目的

- 一、透過細部計畫通盤檢討，融合政府施政計畫，接納機關、團體與人民合理建議，減少計畫執行困難。
- 二、細部計畫為實施都市計畫的重要依據，故應適當檢討修正原細部計畫內容，使其符合實際發展之需要。
- 三、檢討土地使用分區與管制內容，促使土地合理使用。
- 四、檢討細部計畫公共設施保留地面積，建立合理的公共設施系統，提高居民生活環境品質。

第三節、法令依據

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

第四節、計畫範圍及面積

本次通盤檢討以原「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討—都市計畫圖重製)案」為範圍，計畫面積 143.21 公頃，計畫區位於金門本島東南側，行政轄區屬於金湖鎮山外里、新市里、新湖里，位於金湖鎮中央地區，詳如圖 1-1。



圖 1-1 變更金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)範圍示意圖

資料來源：本計畫繪製。

第五節、規劃作業流程

本計畫區通盤檢討之規劃作業流程，詳細如圖 1-2 所示。



資料來源:本計畫繪製。

第二章、上位、相關及重大建設計畫

第一節、上位計畫

彙整國土空間發展策略計畫、金門縣整體發展綱要計畫(草案)、金門縣綜合發展計畫暨第四期離島綜合建設實施方案...等上位計畫，做為本計畫之指導。

一、變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案(民國 95 年)

「金門特定區計畫」於民國 85 年發布實施，由於原戰地政務時期土地使用便宜行事觀念及計畫書圖老舊及精度較差，以致計畫圖上地形與現況多有不符。

為促進金門地區土地及天然資源之保育利用、人口產業活動的合理分佈、增進公共福利，並合理規劃土地以改善當地居民之生活環境，導引地區整體健全發展，故辦理第一次通盤檢討，研擬土地使用分區計畫、公共設施計畫、道路系統計畫、土地使用分區管制要點等。

二、金馬中長期經濟發展規劃(民國 98 年 2 月)

(一)發展定位：維持環境與經濟的平衡發展

為達到環境與經濟發展間取得平衡，金門發展目標主要分為四項，第一為國際休閒觀光島，第二教育文化大學島、第三為養生醫療健康島、第四為精緻購物免稅島。

(二)區位定位：以金門作為兩岸互信合作的「先行試範區」，共創兩岸雙贏模式

金門作為兩岸產業與政策合作之先行區，可降低臺灣本島的疑慮與風險，並藉由特定領域(例如觀光)先行進行合作共創雙贏，一來幫助金門掌握市場先機，二來助於降低兩岸政策施行之阻力。

(三)產業定位：以觀光產業為發展軸心，善用金門獨特優勢、台灣產業及人才基礎，與對岸資源，創造金門競爭力，帶動其他產業發展

金門應利用地理區位之優勢，善用台灣人才及大陸市場發展經濟及產業及自身的優勢、特色，才能避免被大陸磁吸及邊緣化的危險。

(四)未來發展方向

金門應積極發展醫療產業、觀光產業及教育產業，並藉由制度的調整，相關軟硬體之改善及結合在地特色等方面進行，擴大服務層面、觀光客來源及學生來源，以達到養生醫療健康島、國際休閒觀光島、教育文化大學島及精緻購物免稅島，詳如圖 2-1 所示。

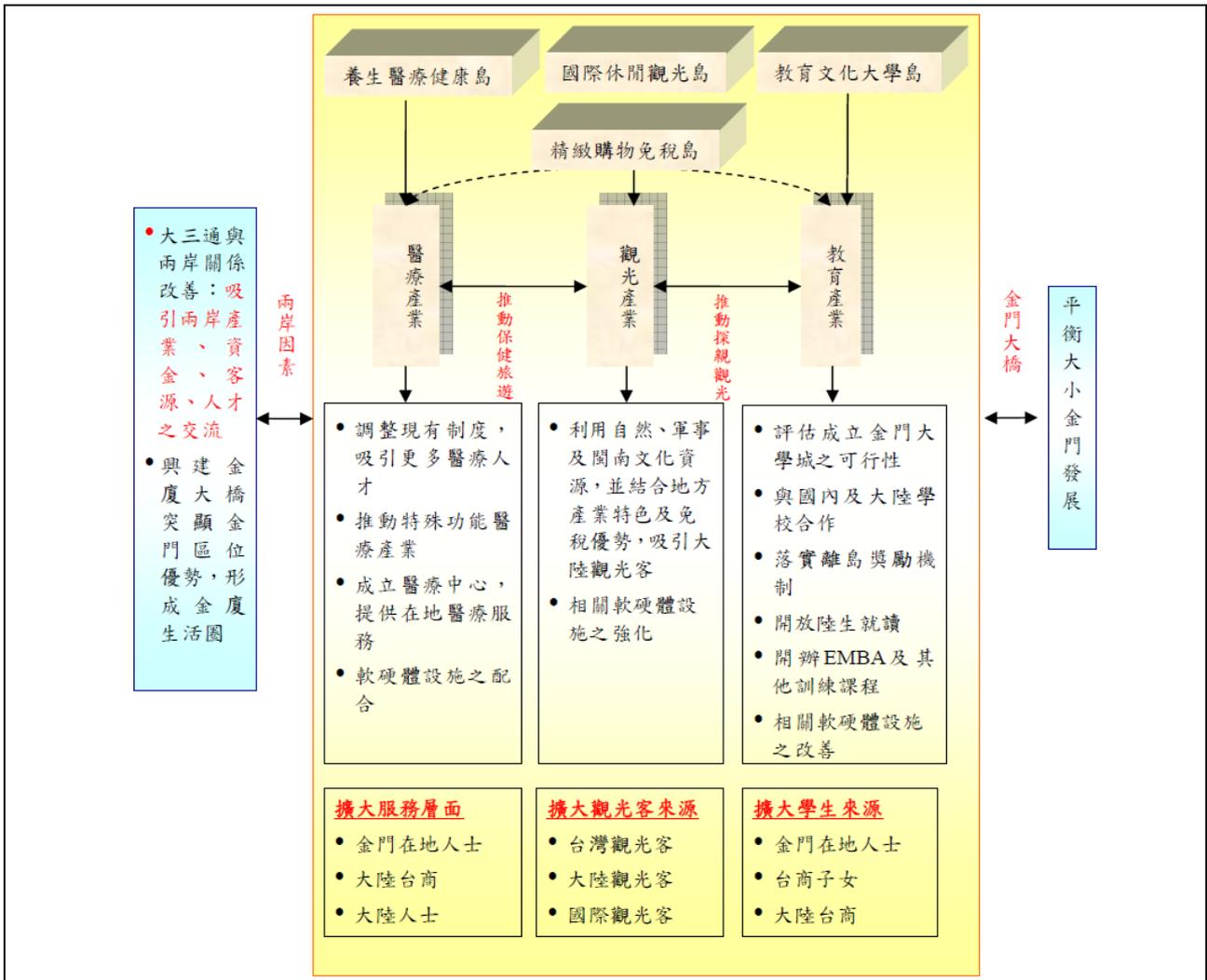


圖 2-1 金門整體發展架構圖

資料來源：金馬中長期經濟發展規劃。

三、國土空間發展策略計畫(民國 99 年)

(一)功能定位

- 1.國土空間發展基本政策方針與目標
- 2.課題解決導向之規劃
- 3.空間資源合理分配之根本

(二)核心價值

- 1.永續與調適
- 2.公平與均衡
- 3.效率與效能
- 4.多元與合作
- 5.開放型系統與動態規劃
- 6.彈性應變與調整

(三)願景與目標

- 1.安全自然生態
- 2.優質生活健康
- 3.知識經濟國際運籌
- 4.節能減碳省水

(四)國土空間結構

國土空間結構以「三軸、海環、離島」形塑，三軸分為西部創新發展軸：西部以創意、創新作為城鄉轉型與發展的核心價值；中央山脈保育軸：以生態保育及維護原民文化為主；東部優質產業生活軸：將樂活、慢活概念融入產業中，並有效運用東部豐富多元的人文特質、慢速的生活步調、優美的自然景觀、乾淨的土地資源等優勢條件；海環：除應用於漁業，更應在保育與開發產業前提下，發揮海洋資源及海島區位之優勢；離島：強調人文及自然環境保全與觀光發展。

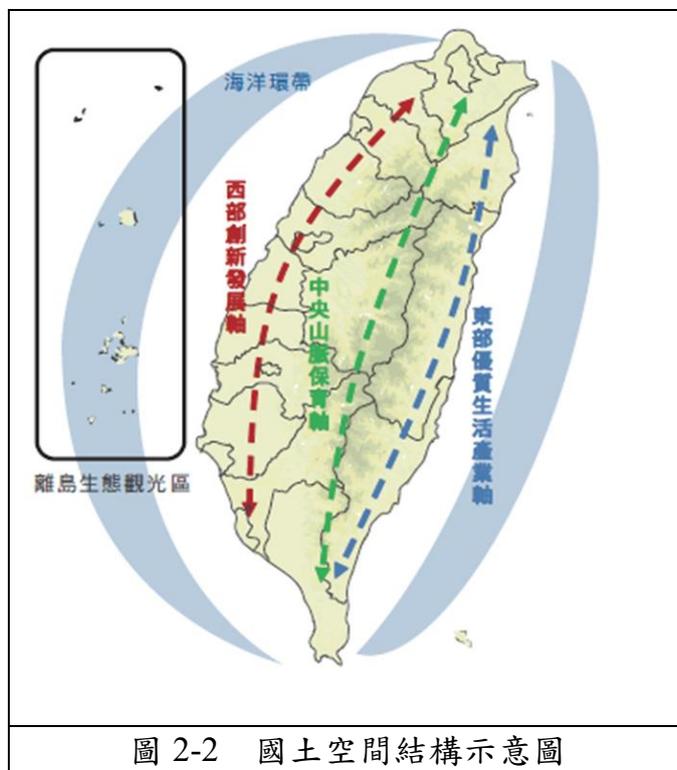


圖 2-2 國土空間結構示意圖

資料來源：國土空間發展策略計畫。

四、金門縣整體發展綱要計畫(草案)(民國 99 年)

金門縣整體發展綱要計畫之發展構想主要以發展國際休閒觀光島嶼，針對不同客源進行各種形式的包裝與行銷，並利用區域優勢帶動觀光休閒產業，與廈門相輔相成。整體之空間規劃構想歸納出濱海遊憩休閒度假發展帶、生態保育及戰役紀念

帶、文化创意產業發展帶、城市發展帶、傳統聚落保存帶、生態景觀觀光帶，本計畫區涵蓋生態保育及戰役紀念帶與海濱遊憩度假發展帶。



圖 2-3 金門縣整體發展綱要計畫分區發展構想圖

資料來源：金門縣整體發展綱要計畫(草案)、本計畫彙整。

五、金門縣概念性總體規劃(民國 102 年)

(一)發展理念

- 1.永續發展：平衡環境資源保育與經濟活動開發，減少人為開發對自然環境造成之衝擊。
- 2.跨界及整合：針對金廈跨界整合資源，包含城市競合、環境生態、觀光旅遊、產業分工、資源與空間、緊急救護及法制試行等。
- 3.國際接軌：提升金門在國際社會之重要性。

(二)發展願景

- 1.Eco 永續生態導：發展永續性產業，讓金門新型態低碳生活的幸福島嶼。
- 2.Even 國際旅遊島：強化與深化原有旅遊景點，並藉此打造具魅力的觀光度假島。
- 3.E-Island 先鋒智慧島：以遠端技術提升資訊傳遞效率，進行無國界的拓展。
- 4.Entrust 海峽服務島：針對台商與大陸高端人士提供相關需求內容，徹底發揮金

門台灣品牌形象的價值。

(三)發展定位

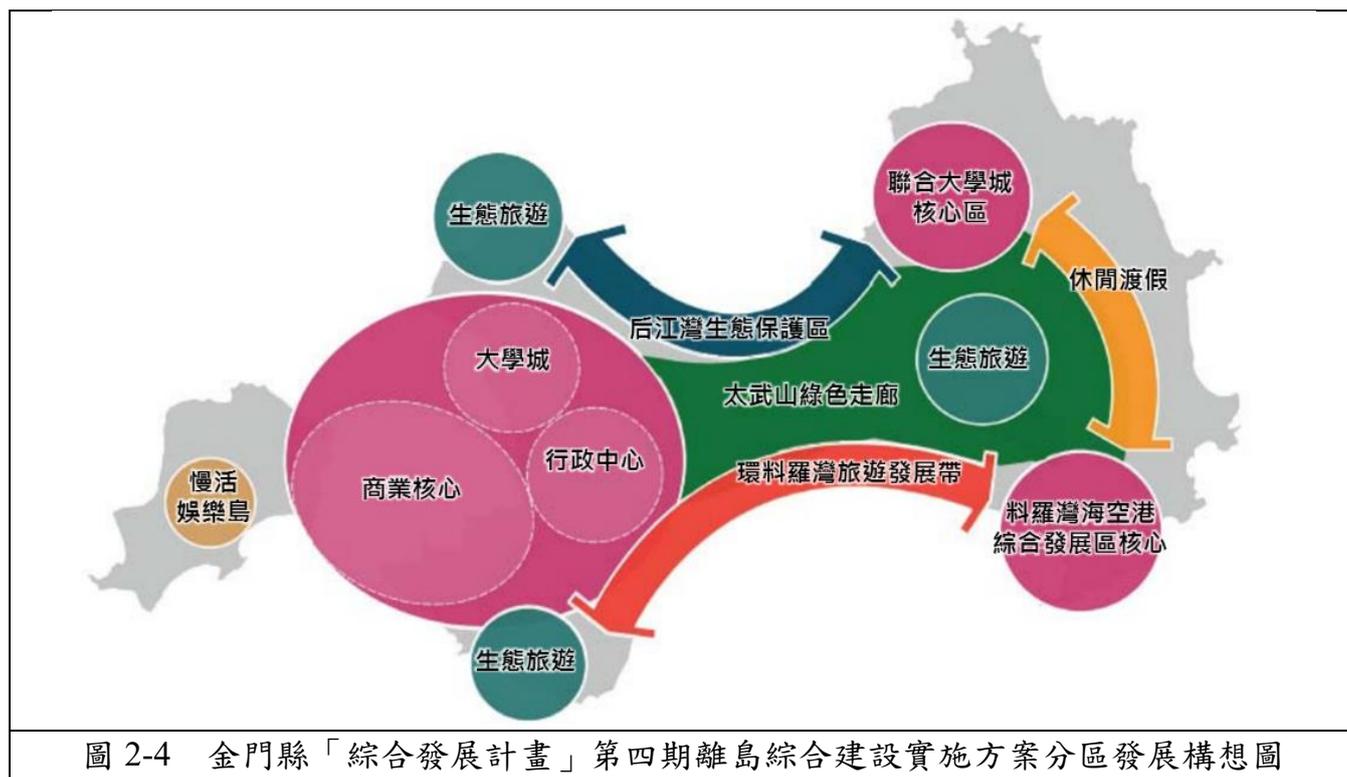
- 1.對於台灣：台灣第一座智慧島嶼
- 2.善用台灣高科技產業優勢，建構至匯管理系統，提升金門生活品質。
- 3.對於兩岸：兩岸商貿門戶及生活交流體驗平台
- 4.成為兩岸交流之門戶，亦能作為台灣優質生活模式之交流體驗平台。
- 5.對於世界：充滿故事的國際旅遊度假目的地
- 6.未來應提升交通可及性、觀光旅遊活動的多元開發、旅遊度假服務的深化、國際接待能力的提升，使金門成為國際旅遊目的地。

六、金門特定區計畫自然村專用區分級分類及治理整體規劃案(民國 102 年)

將金門自然村專用區建立分級分類標準，並進一步進行評比及分類，確定不同分類的空間價值與發展方向，研擬自然村專用區的治理策略，包括土地開發、容積移轉、獎補助原則、土地使用管制及審議規範調整方案等機制，以健全自然村土地使用管理。依該規劃案，本計畫區中之山外自然村為「景觀生活社區」。

七、金門縣「綜合發展計畫」第四期(104~107 年)離島綜合建設實施方案(民國 103 年)

在金門縣概念性總體規劃發展 4E 指導下，該計畫以「永續觀光幸福移居島嶼」作為整體發展構想，並根據金門之特性提出集約為核心概念的整體空間發展結構，以「三核、三帶、一廊、三區及一島」作發展，三核：金門灣發展主核心、沙美教育與文化藝術次核心、料羅國際海空港次核心；三帶：后江灣海岸保育帶、金東休閒度假帶、環料羅灣旅遊發展帶；一廊：太武山綠色走廊；三區：太武山生態旅遊區、古寧頭生態旅遊區、水頭珠山生態旅遊區；一島烈嶼生態慢活娛樂島)的格局。



資料來源：金門縣整體發展綱要計畫(草案)、本計畫彙整。

第二節、相關計畫

相關計畫包含金門國家公園計畫(第二次通盤檢討)、變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)、金門縣城鄉風貌整體發展策略總結報告書，以下就各個計畫案分別說明：

一、金門國家公園計畫(第二次通盤檢討)

(一)計畫範圍

以古寧頭區、太武山區、古崗區、馬山區、烈嶼區為計畫範圍。

(二)保育目標

金門擁有珍貴人文與自然資源，因此保育目標主要是保護區內戰役紀念史蹟及自然與文化資源，使資源得以永續利用與保存。

(三)低碳目標

因全球氣候變遷之因素，且金門已為低碳示範島之一，故應推動各項減碳節能措施，達到島嶼永續發展。

(四)教育目標

透過永續環境教育，增強民眾對自然保育對於自然保育態度素養，促進永續發展。

(五)遊憩目標

推展金門之觀光旅遊，應重視生態保育及地方社區福祉，且兼顧保育產業以達到遊憩體驗、保育核心價值與地方發展。

(六)夥伴目標

與地方政府、產業界及社區供作夥伴建立關係，藉此獲得地方認同及達到共同培力營造國家公園永續發展。

(七)優先發展實施原則

優先發展原則分為七類：需保護及整建之重要戰役史蹟；瀕臨頹圮之古蹟及歷史建築；需挽救之自然生態；對於環境及景觀之維護急切需要者優先實施；對重要旅遊服務造成重大影響者；發展阻力小或願意配合者；經費足以容納又為國家公園建設者。

(八)發展計畫

- 1.傳統聚落景觀風貌及地方產業振興計畫
- 2.戰役紀念及文化體驗計畫
- 3.自然施地、海岸、棲地等自然生態保與及環境綠美化計畫
- 4.推動節能減碳之生態旅遊計畫
- 5.環境教育與解說發展計畫
- 6.持續推動經營管理事宜，以維持遊憩服務品質暨落實國家公園土地使用分區管理

二、變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)

因早期國軍部隊營區據點構築，造成民眾土地長期被軍方佔用，近年來軍事思維改變，如今軍隊不斷撤離金馬地區，也開始檢討逐步釋出閒置的軍事設施，但土地使用分區仍是機關用，使民眾無法使用，為維護民眾土地使用權及考量整體發展，配合鄰近分區調整。

三、金門縣城鄉風貌整體發展策略總結報告書

金門縣景觀發展以「活島桃源」為願景，藉由均衡發展文化、生態、產業，期達到「文化金門、觀光立縣」的永續經營與發展目標。景觀發展以古樸聚落、魅力城鎮、戰地地景、永續島嶼為四大主軸，內容有 11 個景觀主題分區，分別為：金城金寧生活發展區、太武山景觀區、料羅灣景觀區、古寧頭戰役紀念園區、西南傳統聚

落區、太湖周邊景觀區、六甲及西園傳統產業區、東北傳統聚落區、東南傳統聚落及海岸景觀區、烈嶼人文生態軍事景觀區、小型離島軍事景觀區。

四、變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)案(草案)

配合變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)調整內容，檢討土地使用分區計畫、公共設施計畫、道路系統計畫、土地使用分區管制要點等，以促進金門地區土地及天然資源之保育利用、人口產業活動的合理分佈、增進公共福利，並合理規劃土地以改善當地居民之生活環境，導引地區整體健全發展。

五、變更金門特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案(草案) - 金湖細部計畫區部分

自民國 108 年 10 月 1 日已依法辦理公開展覽 30 日，目前於金門縣都市計畫委員會審議中。

透過變更金門特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案，檢討金湖細部計畫區內之公共設施使用狀況，並變更閒置之機關用地、學校用地、綠地及廣場兼停車場用地等為可發展用地，使土地能有效利用與發展。

第三節、重大建設計畫

與本計畫周邊地區相關之重大建設為「金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案」、「醫療產業預防醫學園區選址及先期規劃計畫」及「金門縣新湖綜合體育館新建工程」，以下分別說明之：

一、金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案

(一)願景目標

藉由免稅商店設力的誘因及金門在地化的發展策略，活絡金門當地經濟，促進金門地區觀光產業發展，吸引觀光人潮，並帶動周邊產業活動，創造就業機會，藉此達成五大願景目標為「國際級觀光休閒島嶼」、「優質養生醫療健康島」、「高級免稅精品購物天堂」、「兩岸高等教育殿堂薈萃的大學島」及「酒香四溢、詩酒並雅的白酒文化島嶼」。

(二)設計主軸

『金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案』之設計主軸分為「在地化、現代

化、綠美化」，將金門藝術、人文風情，以現代時尚美學、工法及建材並融合環保概念，打造金門首家國際觀光型商務旅館，此外，營造友善環境，保護原有自然景觀資源，規劃有候鳥觀賞區、空中花園、原始林區、湖畔雅座觀景區、自行車追風步道、慢活體驗區等等，打造一座具觀光、休閒、國際會議、免稅購物、商務旅館、大型宴會、文化展演、國際秀展等豐富功能的商務旅館及商場。並增設金門特色廣場，提供金門特產業者、美食業者、文創業業者進駐設店，發揮產業群聚效益，共享商機，使本計畫成為「金廈生活圈」商務、觀光、休憩、購物的新地標，提昇金門成為「海西經濟區」之「國際級觀光休閒島嶼」的旅遊勝地意象。



圖 2-5 金門縣金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案

資料來源：金門縣金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案。

(三)計畫目標

1. 「金廈生活圈」新亮點、新地標
2. 設置大中華華南地區最大高級免稅購物殿堂
3. 建設金門首家國際觀光型商務旅館，創造觀光產業全聚效益
4. 建設金門成為國際觀光休閒島嶼

二、醫療產業預防醫學園區選址及先期規劃計畫

(一)計畫目標

醫療產業預防醫學園區選址及計畫目標分為五大項，其項目如下：

1. 從事疾病防治工作，推進疾病預防事業，增進人類健康。
2. 配合醫學研究單位，進行短期及長期之預防醫學研究發展工作。
3. 建立慢性病預防保健及照護體系。
4. 強化服務人力培訓，促進照顧服務專業化。
5. 配合衛生署政策，國際醫療園區招商。

(二)計畫內容：

解決金門地區醫療資源短缺問題及配合行政院兩岸醫療政策，縣政府以「醫療在地化」為策略，積極推動台灣醫學中心在金門設分院，培育更多的地區公費醫事人員、興建綜合醫療大樓，落實醫療在地化，減少轉診及後送等境外就醫，提升醫療品質，並使醫療成為金門在地新興產業。

(三)計畫時程與執行單位：

- 1.計畫時程：101年至103年
- 2.主辦機關：金門縣衛生局
- 3.協辦機關：金門縣政府
- 4.執行方式：政府自辦

三、金門縣新湖綜合體育館新建工程

金湖綜合體育館，位於中華民國福建省金門縣金湖鎮，又稱金門巨蛋或金門小巨蛋，民國99年8月4日開放使用。金湖綜合體育館共有兩座主建築，所以合稱「大小巨蛋」。金湖鎮綜合體育館共分為A館和B館，A館可容納3500人，B館可容納566人。

(一)工程目標

為促進金門東半島的建設開發，提升民眾、學生的體能，因應地方需求，多元發展地方建設，因此金門縣政府計畫於該案基地(金湖消防分隊斜對面)興建一座融入多功能綜合運動體育館，以因應軍民、學生、觀光的需求及發展。

(二)工程內容

1.多功能綜合體育館(A棟)

第一層為跆拳道室、健身中心、籃球場、販賣部及會議室。第二層為舞蹈韻律教室、桌球室及販賣部。第三層為固定看臺。

2.羽球館(B棟)：

第一層為羽球館、電氣室、冰水主機室、機械室及服務中心。第二層為行政辦公室、電氣室。第三層為空調機房及太陽能機房。

3.能源中心(C棟)：

發電機房、高壓變電室、台電配電室。

4.週邊景觀工程：

地坪鋪面、一百零八個停車位，五座風力發電塔、八座風光互補景觀燈等設施。

第三章、現行都市計畫概要

第一節、主要計畫指導內容

「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」為本計畫重要之上位計畫，茲將其相關計畫內容概述如後，作為本計畫依循之指導：

一、計畫範圍

包括大金門及小金門全島，總計面積為 155.37 平方公里。

二、計畫年期

民國 81 年至民國 105 年。

三、計畫人口與分派

計畫人口預估至民國 105 年為 83,000 人，同時依據各鄉鎮總人口數所佔之比例，重新分派計畫人口至各鄉鎮，金城鎮為 28,542 人、金湖鎮為 18,430 人、金沙鎮為 13,771 人、金寧鄉為 14,813 人、烈嶼鄉為 7,444 人，如表 3-1 所示。

表 3-1 金門縣各鄉鎮都市計畫人口分派值統計表

鄉鎮	百分比(%)	人口數(人)	土地面積(平方公里)	人口密度(人/平方公里)
金城鎮	34.39	28,542	20.18	1414.13
金湖鎮	22.20	18,430	34.30	537.35
金沙鎮	16.59	13,771	41.75	329.85
金寧鄉	17.85	14,813	41.24	359.19
烈嶼鄉	8.97	7,444	15.00	496.24
總計	100.00	83,000	152.47	544.36

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)。

四、土地使用分區計畫

金門特定區計畫第一次通盤檢討後，土地使用分區計有，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、國家公園區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館區等十八類。

五、公共設施用地計畫

公共設施之劃設應配合政府施政建設計畫，均衡各鄉鎮發展，依未來人口分布

狀況和人口結構變化趨勢，提供適宜之公共設施，而對於單一村落內未達設置規模之公共設施應聯合數村需求，集中設置於交通可及性高的地方，至於全鄉鎮之公共設施應設置於人口較多之村落，並透過道路系統連接各村落。

六、道路系統計畫

- (一)主要道路：聯繫大金門現有三個都市地區及安岐，並由此四個地區聯絡各重要設施及聚落，主要以伯玉路結合部分環島東、西、南、北路，計畫寬度 30 公尺。
- (二)次要道路：聯繫地區重要觀光據點及聚落，由部份環島東、西、南、北路結合鄉鎮重要道路構成，計畫寬度在 18~25 公尺之間。
- (三)地區性收集道路：聯繫次要道路並收集地域內之主、次要聚落之旅次，由部份鄉鎮重要道路構成，計畫寬度 15 公尺。
- (四)收集道路：收集小型聚落至次要聚落之旅次，由村落道路所構成，計畫寬度 13.5 公尺。

七、分期分區發展計畫與財務計畫

(一)分期分區發展計畫

本特定區計畫為涵蓋五個鄉鎮的計畫，分期分區計畫及財務計畫中除供全計畫區使用公共設施及全區性主要道路系統係由縣政府辦理外，其餘應由各鄉鎮公所依地方財政及施政之需要訂定優先發展順序。

分期分區發展計畫乃為促進地區健全發展，而將都市計畫範圍內之各種用地及設施，依據地方財力及地區實際發展需要，予以劃分地區，並規定其發展優先次序及時序的一種計畫及控制措施。分期分區發展計畫之功能包括：確保公共設施投資事項的適時建設，以配合地區需要，並配合上述建設為地區經濟能力所及。

(二)財務計畫

金門特定區計畫中研訂之財務計畫，將配合上節所述之分期分區發展計畫中各項建設方案，以及交通運輸計畫各級道路之建設或拓寬工程進行，以分配財務項目。

八、土地使用分區管制

金門特定區計畫為落實主要計畫與細部計畫分離原則，土地使用管制將於擬定細部計畫時一併訂定，惟考量避免主要計畫核定公告實施後，而細部計畫尚未擬定完成之情形造成業務困難，有關土地使用管制條文，已完成細部計畫擬定者，依細部計畫規定辦理，未完成細部計畫之區域，則依主要計畫管制條文辦理。

九、都市防災計畫

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條規定「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討。」包括金門地區災害型態及成因、災害防救分析、災害防救對策、防（救）災路線等內容。

變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖如圖 3-1，計畫面積如表 3-2，有關金湖鎮之分期分區計畫如表 3-3。

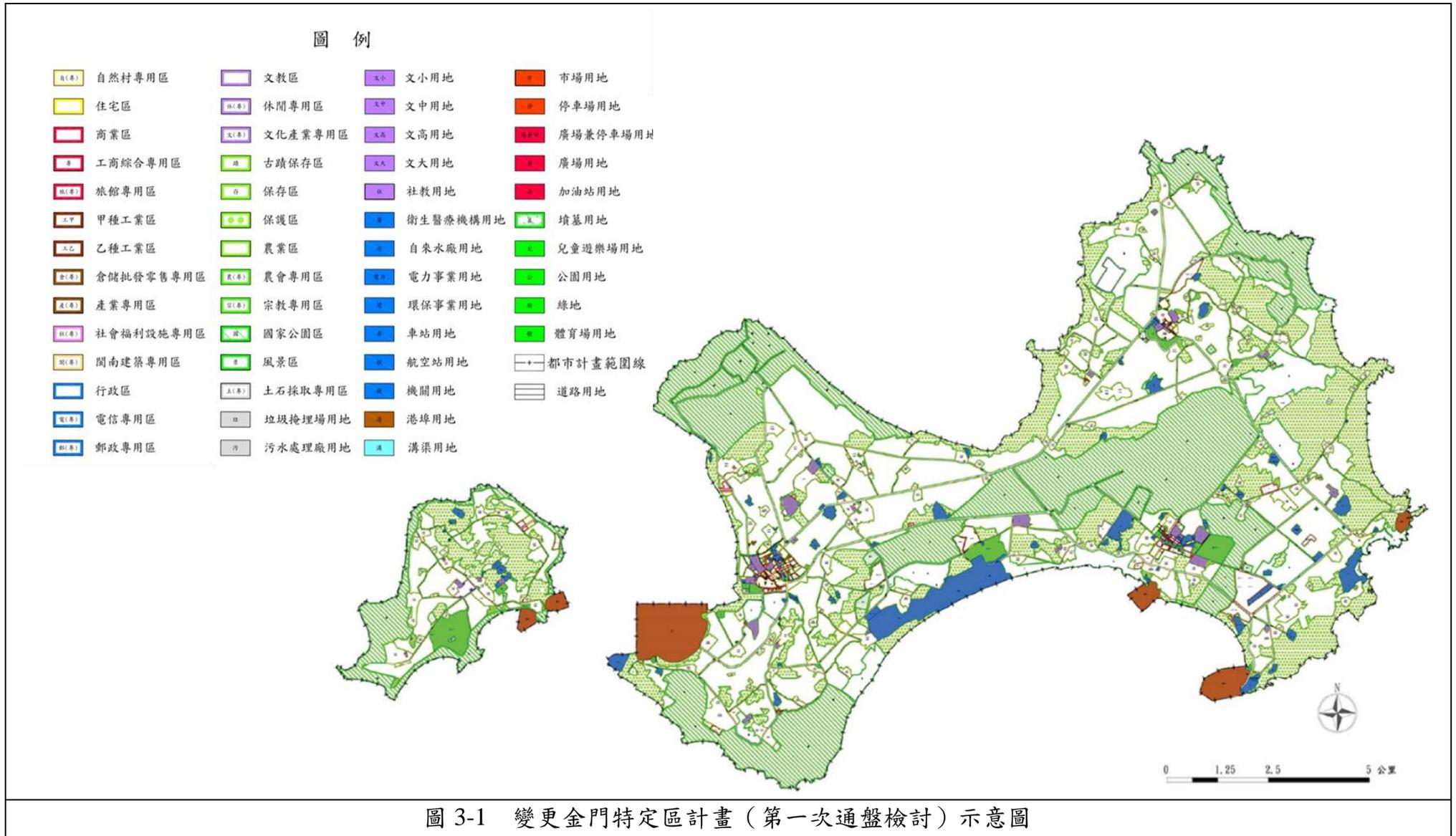


圖 3-1 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討) 示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)。

表 3-2 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）計畫面積統計表

項 目		計畫面積（公頃）	百分比（%）	
土地 使用 分區	自然村專用區	928.71	5.977	
	住宅區	102.90	0.662	
	商業區	28.29	0.182	
	工業區	140.32	0.903	
	行政區	0.39	0.003	
	文教區	42.90	0.276	
	風景區	736.40	4.740	
	保存區	9.33	0.060	
	保護區	2,492.28	16.041	
	農業區	4,825.19	31.055	
	古蹟保存區	0.24	0.002	
	電信專用區	0.25	0.002	
	農會專用區	0.04	0.000	
	宗教專用區	0.93	0.006	
	倉儲批發零售專用區	9.85	0.063	
	社會福利設施專用區	1.46	0.009	
	閩南建築專用區	18.77	0.121	
	國家公園區	3,759.44	24.197	
	小 計	13,097.89	84.299	
公共 設施 用地	交通 事業 用地	車站用地	0.55	0.004
		港埠用地	377.68	2.431
		道路用地	462.67	2.978
		機場用地	200.14	1.288
		小 計	1,041.04	6.700
	遊 憩 用 地	兒童遊樂場用地	0.36	0.002
		公園用地	207.81	1.377
		綠地用地	9.38	0.060
		體育場用地	12.54	0.081
		小 計	230.09	1.481
文 教	學校用地	106.34	0.684	
	社教用地	4.65	0.030	

項 目		計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
公共 設施 用地	用 地	110.99	0.714
	小 計		
	機關用地	930.18	5.987
	衛生醫療機構用地	6.40	0.041
	市場用地	3.50	0.023
	停車場用地	3.56	0.023
	廣場兼停車場用地	1.27	0.008
	廣場用地	1.04	0.007
	加油站用地	0.53	0.003
	自來水廠用地	38.92	0.250
	電力事業用地	19.57	0.126
	汙水處理廠用地	5.56	0.036
	墳墓用地	29.19	0.188
	環保事業用地	12.28	0.079
	垃圾掩埋場用地	2.31	0.015
	溝渠用地	3.05	0.020
小 計	2,439.48	15.701	
總 計	15,537.39	100.000	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）。

表 3-3 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)分期分區發展計畫(金湖鎮部分)表

分期	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
都市規劃作業	配合金門特定區計畫辦理新市、山外地區細部計畫通盤檢討	--	--	--	--
土地使用與公共設施	太湖系統污水下水道建設	公四十四(37.66公頃)取得與建設	公五十(0.96公頃)取得與建設	公六十五(9.09公頃)取得與建設	--
	拓建太湖淨水場及浚渫太湖水庫工程	--	公五十一(0.30公頃)取得與建設	公四十三(0.22公頃)取得與建設	--
	公11~公15之48.62公頃取得或建設	--	公五十二(0.22公頃)取得與建設	--	--
	停21~停24之1.08公頃取得或建設	--	公七十三(0.61公頃)取得與建設	--	--
	市21~市24之0.51公頃取得或建設	--	--	--	--
	車站用地(0.22)公頃取得或建設	--	--	--	--
交通運輸	I-1 II-10 I-2 II-11 I-3 II-13 I-4 II-14	III-9 III-10 III-25	II-11 III-8	II-12 III-13 III-14 II-20 III-12	II-15 III-15 II-16 III-16 II-17 IV-6 II-18 IV-16
	尚義機場民用航空站建設				
	料羅港擴建工程				
觀光遊憩	--	溪邊海水浴場 (1)改善通行道路 (2)停車場 (3)海水浴場設施	尚義、成功海灘 (1)海岸步道 (2)垂釣區 (3)停車場	明德風景區 (1)農場 (2)教學區 (3)步道	--

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)。

第二節、本細部計畫與主要計畫關係

金門特定區計畫面積 15,537.37 公頃，而本細部計畫區面積為 143.21 公頃，佔主要計畫面積 0.92%，有關本細部計畫區範圍內之主要計畫內容說明如下：

一、土地使用分區計畫

本計畫區內主要計畫劃設有住宅區、自然村專用區、商業區、乙種工業區、保存區、宗教專用區、農業區等，面積合計 41.98 公頃，土地使用分區分佈及面積分配情形，如表 3-4 及圖 3-2 所示。

- (一)住宅區：計有十個住宅區街廓，面積合計 13.01 公頃。
- (二)自然村專用區：計有一處為山外自然村，面積 6.94 公頃。
- (三)商業區：計有十八個商業區街廓，面積合計 13.16 公頃。
- (四)乙種工業區：計有一處，面積 2.75 公頃。
- (五)保存區：計有二處（忠義廟與羅保田神父紀念園區），面積合計 1.97 公頃。
- (六)宗教專用區：計有一處（護國寺），面積 0.26 公頃。
- (七)農業區：計有六處，面積合計 3.90 公頃。

二、公共設施用地計畫

本計畫區主要計畫劃設之公共設施用地有機關、學校、公園、綠地、兒童遊樂場、市場、停車場、廣場兼停車場、車站、衛生醫療機構、溝渠及道路用地等，面積合計 101.24 公頃。公共設施用地分佈及面積分配情形，如表 3-4、表 3-5 及圖 3-2 所示。

- (一)機關用地：計有十處（機二三有三處、機二七有二處），面積合計 3.22 公頃。
- (二)學校用地：文高用地二處，面積 10.47 公頃；文中用地一處，面積 8.47 公頃；文小用地一處，面積 4.58 公頃，以上面積合計 23.52 公頃。
- (三)公園用地：計有七處（公十一有二處、公十二有二處），面積合計 49.97 公頃。
- (四)綠地用地：計有十處（綠十六有二處），面積合計 3.35 公頃。
- (五)兒童遊樂場用地：僅一處，面積 0.17 公頃。
- (六)市場用地：計有二處，面積合計 0.68 公頃。

(七)停車場用地：計有五處（停二二有二處），面積合計 1.48 公頃。

(八)廣場兼停車場用地：僅一處，面積 0.63 公頃。

(九)車站用地：僅一處，面積 0.22 公頃。

(十)衛生醫療機構用地：僅一處，面積 4.00 公頃。

(十一)溝渠用地：計有六處（溝二有五處），面積合計 1.90 公頃。

(十二)道路用地；面積合計 12.10 公頃。

三、道路系統計畫

本計畫區之主要計畫劃設有三十二條計畫道路，其中有五條道路有標號，即Ⅱ-14（21.5 公尺寬、12 公尺寬）、Ⅲ-11（15 公尺寬）、Ⅰ-5（15 公尺寬）、Ⅱ-3（12 公尺寬）及Ⅱ-5（12 公尺寬）。

編號道路中，二條 10 公尺寬道路、十一條 9 公尺寬道路、十條 8 公尺寬道路、二條 6 公尺寬道路及一條 5 公尺寬道路。

以上道路系統計畫及分佈情形，如表 3-6 及圖 3-3 所示。

表 3-4 金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫之面積分配表

主要計畫土地使用項目		面積(公頃)	佔細部計畫區面積百分比(%)
土地 使用 分 區	住宅區	13.01	9.09
	自然村專用區	6.94	4.84
	商業區	13.16	9.19
	乙種工業區	2.75	1.92
	保存區	1.97	1.37
	宗教專用區	0.26	0.18
	農業區	3.90	2.72
	小 計	41.98	29.31
公 共 設 施 用 地	機關用地	3.22	2.25
	學校用地	23.52	16.42
	公園用地	49.97	34.89
	綠地用地	3.35	2.34
	兒童遊樂場用地	0.17	0.12
	市場用地	0.68	0.47
	停車場用地	1.48	1.04
	廣場兼停車場用地	0.63	0.44

主要計畫土地使用項目		面積(公頃)	佔細部計畫區面積百分比(%)
	車站用地	0.22	0.15
	衛生醫療機構用地	4.00	2.79
	溝渠用地	1.90	1.33
	道路用地	12.10	8.45
	小 計	101.24	70.69
總 計		143.22	100.00

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。 資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）。

表 3-5 金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫公共設施之之面積分配表

主要計畫 公共設施	編號	面積 (公頃)	主要計畫 公共設施	編號	面積 (公頃)
機關用地	機二一	0.77	綠地用地	綠十一	0.30
	機二二	0.83		綠十二	0.34
	機二三	0.33		綠十三	0.23
	機二四	0.70		綠十四	0.09
	機二七	0.25		綠十五	0.51
	機二八	0.15		綠十六	1.18
	機三〇	0.20		綠十七	0.16
	小 計	3.22		綠二十	0.41
學校用地	文 小	4.58		綠二一	0.12
	文 中	8.47		小 計	3.35
	文 高	11.47	兒童遊樂場用地	兒二	0.17
	小 計	23.52	市場用地	市二二	0.41
公園用地	公十一	45.67		市二三	0.27
	公十二	0.64		小 計	0.68
	公十三	0.93	廣場兼停車場用地	廣兼停二	0.63
	公十四	0.43	車站用地	車二	0.22
	公十五	2.30	衛生醫療機構用地	醫一	4.00
	小 計	49.97	溝渠用地	溝二	1.64
停車場用地	停二一	0.73		溝四	0.26
	停二二	0.39		小 計	1.90
	停二三	0.31	道路用地		12.10
	停二四	0.06	合 計		101.24
	小 計	1.48	--		

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。 資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）。

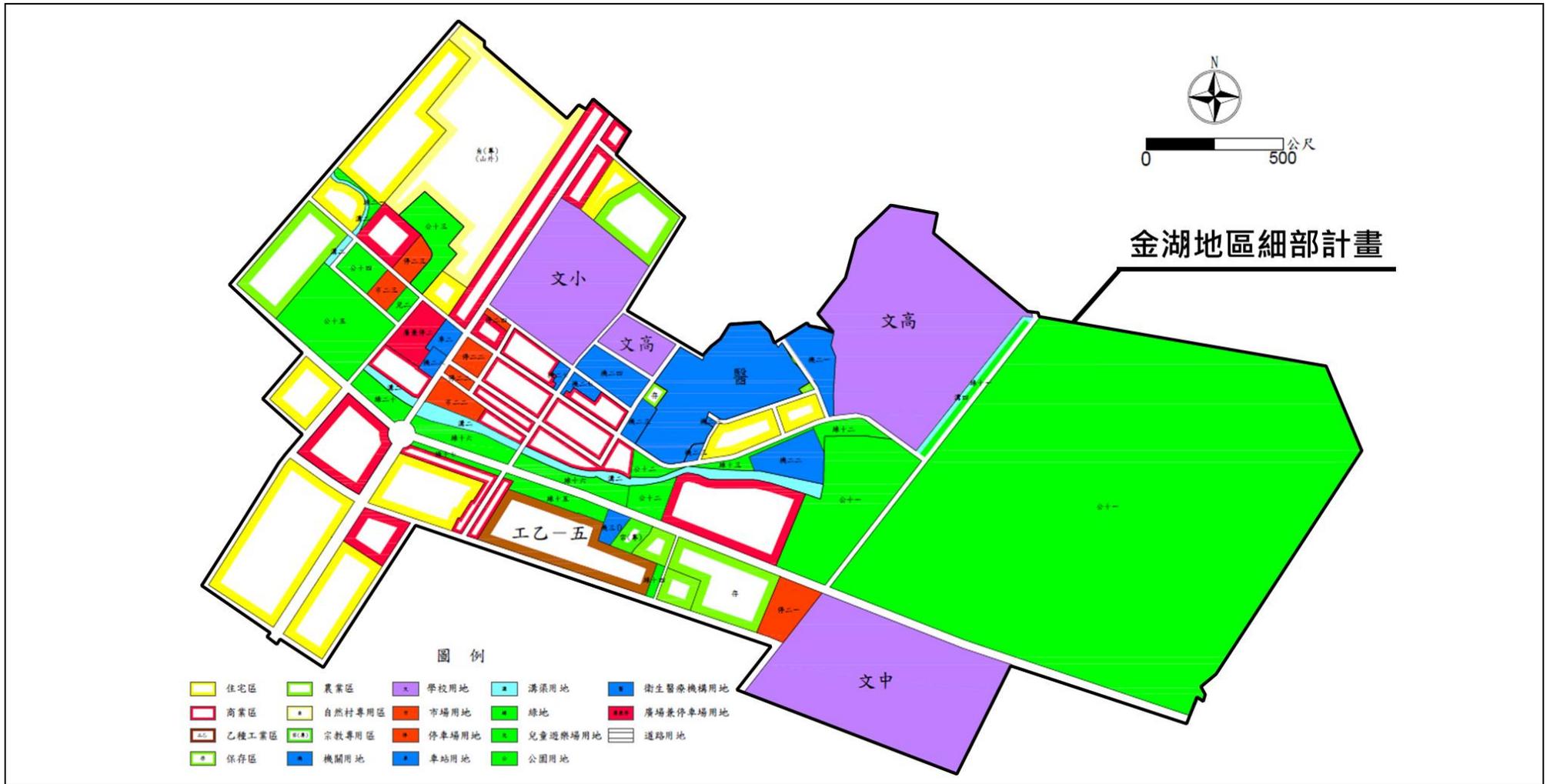


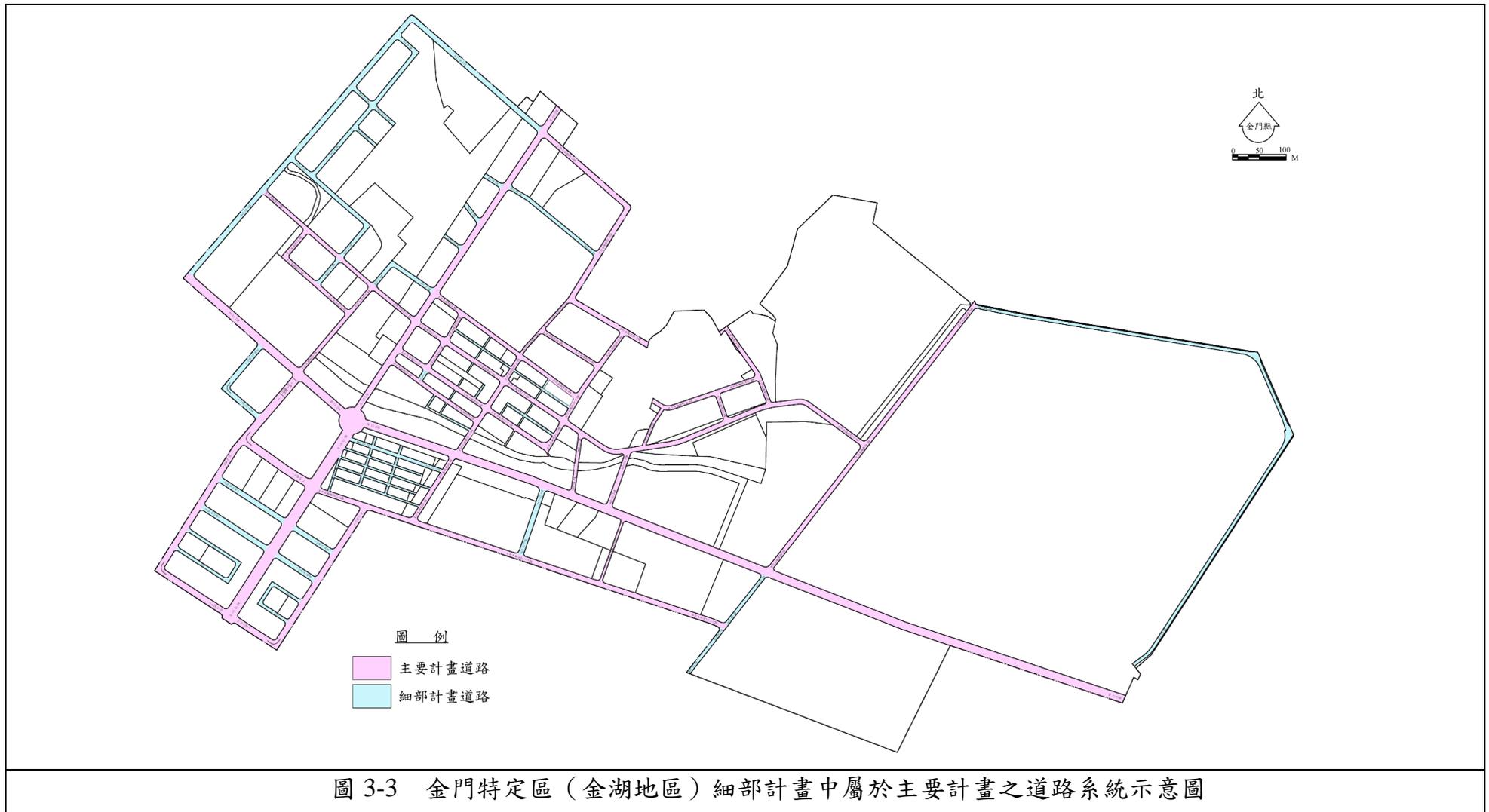
圖 3-2 金門特定區(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫之土地使用、公共設施示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)。

表 3-6 金門特定區(金湖地區)細部計畫中屬於主要計畫之道路系統統計表

編號	寬度(公尺)	長度(公尺)	起迄點
II-14	21.5	437	山外圓環至市港路南段計畫界線
II-14	12	692	山外圓環至黃海路北段計畫界線
III-11	15	1,931	太湖路東側計畫界線至西側計畫界線
I-5	15	293	III-11 至 II-14
II-3	12	418	I-5 至 II-14
II-5	12	391	II-14 至主計未編號 04-1
主計未編號 01	10	573	II-14 至醫一
主計未編號 04-1	10	799	II-14 至文中
主計未編號 07	9	187	II-14 至主計未編號 09-1
主計未編號 07-1	9	743	主計未編號 09-1 至主計未編號 08
主計未編號 08	9	620	III-11 至文高北側計畫界線
主計未編號 09	9	135	III-11 至主計未編號 04-1
主計未編號 09-1	9	205	III-11 至主計未編號 25
主計未編號 10	9	188	II-14 至主計未編號 09-1
主計未編號 10-1	9	186	主計未編號 07-1 至主計未編號 09-1
主計未編號 10-2	9	191	主計未編號 07-1 至主計未編號 01
主計未編號 11	9	51	主計未編號 07 至主計未編號 10
主計未編號 11-1	9	19	主計未編號 19 至主計未編號 10
主計未編號 12	9	66	主計未編號 14 至主計未編號 17
主計未編號 14	8	360	II-14 至東側計畫界線
主計未編號 15	8	199	III-11 至主計未編號 14
主計未編號 16	8	118	主計未編號 27 至主計未編號 10-2
主計未編號 16-1	8	203	主計未編號 24 至主計未編號 26
主計未編號 17	8	160	主計未編號 12 至主計未編號 15
主計未編號 19	8	188	II-14 至主計未編號 09-1
主計未編號 22	8	53	主計未編號 07 至主計未編號 25
主計未編號 23	8	50	主計未編號 07-1 至主計未編號 16-1
主計未編號 24	8	163	主計未編號 07-1 至金門監獄西側
主計未編號 25	8	317	II-14 至主計未編號 10-2
主計未編號 26	6	76	主計未編號 07-1 至主計未編號 16-1
主計未編號 27	6	131	主計未編號 01 至主計未編號 25
主計未編號 28	5	120	III-11 至主計未編號 04-1

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)。



資料來源：變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)。

第三節、現行細部計畫內容

金湖地區於民國 61 年即依據「都市計畫法」公告實施「擬定金湖鎮都市計畫」，至民國 77 年公告實施「變更及擴大金湖鎮都市計畫第一次通盤檢討」，民國 82 年公告實施「變更及擴大金湖鎮都市計畫第二次通盤檢討」。

前述計畫原係依據「金湖鎮都市計畫」為主要計畫內容進行檢討，但金門特定區計畫於 85 年發布，其上位性質確定，故將「變更及擴大金湖鎮都市計畫第二次通盤檢討」案修正為「擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫案」，並於民國 87 年 11 月 13 日公告實施。

為使「金門特定區(金湖地區)細部計畫」能與「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」後之主要計畫有效銜接，乃辦理該計畫之第一次通盤檢討作業，於民國 97 年 7 月 10 日公告實施「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」，並於民國 106 年 1 月 9 日公告實施「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)」，形成現行細部計畫之內容，茲分述如下：

一、計畫範圍與面積

計畫範圍東迄太湖，南止於湖前、西止於塔后、北迄黃海路，總面積約 143.21 公頃。

二、計畫年期與人口

計畫年期為民國 105 年，計畫人口 10,000 人，計畫區人口密度 70 人/公頃，居住淨密度 378 人/公頃。

三、發布實施經過

民國 87 年 11 月 13 日發布實施「擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫案」，之後為與主要計畫有效銜接，於民國 97 年 7 月 10 日發布實施「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」，並於民國 106 年 1 月 9 日公告實施「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)」，至本次通盤檢討期間辦理數次個案變更及土地使用分區管制要點之修正，整理如表 3-7、表 3-8 所示。

表 3-7 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫歷次變更一覽表

計畫名稱	公告文號	發布實施日期
擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫案	府建字第 87022609 號	087/11/13
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 (配合金湖鎮區段徵收優先開發地區暨周邊地區)	府建都字第 0950001137 號	095/01/17
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 (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
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 0970040100 號	097/07/10
變更金門特定區(金湖地區)「細部計畫金湖鎮區段徵 收優先開發地區(部分第二種商業區為道路用地)」	府建都字第 0990045391 號	099/07/07
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制 要點)』	府建都字第 1000054938 號	100/08/01
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 (配合國順街西側工乙—五市地重劃地區開發案)	府建都字第 1000063878 號	100/09/06
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 (配合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】)(部分保存區為第二種商業區)	府建都字第 10301023683 號	103/12/16
變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 (部份土地使用分區管制要點增修訂)	府建都字第 10500036621 號	105/01/28
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	府建都字第 10501019643 號	106/01/09

資料來源：金門縣都市計畫整合資訊系統。

表 3-8 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)釐正前後計畫面積對照表

土地使用		原計畫圖重製後 計畫面積 (公頃)	計畫圖重製後之釐正			
			增減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	估計畫區總面 積之比例(%)	
土地 使用 分 區	住宅 區	住 2	1.43	-0.0048	1.43	1.00
		住 3	3.80	-	3.80	2.65
		住 5	4.43	-	4.43	3.09
		小計	9.66	-0.0048	9.66	6.74
	自然村專用區		5.48	+1.39	6.87	4.80
	商 業 區	商 1	1.80	-	1.80	1.26
		商 2	9.84	-	9.84	6.87
		小 計	11.64	-	11.64	8.13
	乙種工業區		2.37	-	2.37	1.65
	保存區		1.60	-	1.60	1.12
	宗教專用區		0.26	-	0.26	0.18
	農業區		3.70	-	3.70	2.58
	合 計		34.71	+1.3852	36.10	25.20
	公 共 設 施 用 地	機關用地		4.58	-1.39	3.19
學校用地		23.43	-	23.43	16.36	
公園用地		48.92	-	48.92	34.16	
綠地用地		4.06	+0.0048	4.06	2.84	
鄰里公園兼遊樂場用地		0.59	-	0.59	0.41	
遊憩用地		0.11	-	0.11	0.08	
兒童遊樂場用地		0.17	-	0.17	0.12	
市場用地		0.65	-	0.65	0.45	
停車場用地		1.54	-	1.54	1.08	
廣場兼停車場用地		1.42	-	1.42	0.99	
車站用地		0.22	-	0.22	0.12	
溝渠用地		1.87	-	1.87	1.31	
衛生醫療機構用地		3.99	-	3.99	2.79	
道路用地		16.95	-	16.95	11.84	
合 計		108.50	-1.3852	107.11	74.80	
總 計		143.21	-	143.21	100.00	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)書。

四、土地使用分區計畫

土地使用分區分為住宅區（第二種住宅區、第三種住宅區、第五種住宅區）、自然村專用區、商業區（第一種商業區、第二種商業區）、乙種工業區、保存區、宗教專用區及農業區，共計七種使用分區。

（一）住宅區

本計畫住宅區主要分佈於山外自然村周遭、武德新莊與市港路一帶，面積總計 9.66 公頃，其中第二種住宅區（住 2）面積 1.43 公頃、第三種住宅區（住 3）面積 3.80 公頃、第五種住宅區（住 5）面積 4.43 公頃。

（二）自然村專用區

山外自然村專用區位於計畫區西北側，面積 6.87 公頃。

（三）商業區

本計畫區內之商業區共計 11.64 公頃，其中第一種商業區（商 1）面積 1.80 公頃、第二種商業區（商 2）面積 9.84 公頃。

（四）乙種工業區

本計畫區之乙種工業區分佈於太湖路二段一帶地區，面積 2.37 公頃。

（五）保存區

本計畫區內共有兩處保存區（忠義廟、羅保田神父紀念園區），面積共 1.60 公頃。

（六）宗教專用區

本計畫區內僅一處宗教專用區（護國寺），面積 0.26 公頃。

（七）農業區

本計畫區內之農業區分佈於計畫區北側、西側一帶，面積共 3.70 公頃。

五、公共設施用地計畫

公共設施用地分為機關、學校(文小、文中及文高)、公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場、遊憩、兒童遊樂場、市場、停車場、廣場兼停車場、車站、溝渠、衛生醫療機構、道路等十四種公共設施用地。

(一)機關用地

本計畫區共七處機關用地，面積共計 3.19 公頃，其中機二二(金門縣衛生局)、機二三(台灣銀行)、機二四(金湖鎮公所)、機二八(金門縣警察局金湖分局)均位於金湖鎮中心區，擔負重要行政服務機能。

(二)學校用地

學校用地有文小、文中與文高用地，面積共計 23.43 公頃，其中，「文小」為金湖國小所在地，面積 4.58 公頃；「文中」為金湖國中所在地，面積 8.39 公頃；「文高二」為金門高職農工職業學校所在地，另一為金湖鎮公所北側之「文高二」目前做為停車場使用，二處「文高二」面積共計 10.46 公頃。

(三)公園用地

本計畫區內共五處公園用地，面積共計 48.92 公頃，其中，以公十一(太湖、小太湖)面積 44.70 公頃最大；其次為公 15(映碧潭)面積 2.29 公頃。

(四)綠地用地

本計畫區內共十五處綠地用地，分佈於河川兩側、武德新莊與工業區外圍，形成不同土地使用型態間之緩衝帶，面積共計 4.06 公頃。

(五)鄰里公園兼兒童遊樂場

本計畫區內共三處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，皆已開闢完成，面積共計 0.59 公頃。

(六)遊憩用地

本計畫區內僅一處遊憩用地，面積 0.11 公頃。

(七)兒童遊樂場用地

本計畫區內僅一處兒童遊樂場用地，面積 0.17 公頃。

(八)市場用地

本計畫區內共二處市場用地，面積共計 0.65 公頃。

(九)停車場用地

本計畫區內共五處停車場用地，面積共計 1.54 公頃。

(十)廣場兼停車場用地

本計畫區內共五處廣場兼停車場用地，面積共計 1.42 公頃。

(十一)車站用地

本計畫區內僅一處車站用地，為山外車站所在地，面積 0.22 公頃。

(十二)溝渠用地

本計畫區內共兩處溝渠用地，面積共計 1.87 公頃。

(十三)衛生醫療機構用地

本計畫區內僅一處衛生醫療機構用地，為衛生福利部金門醫院所在地，面積 3.99 公頃。

(十四)道路用地

本計畫區內道路用地面積共 16.95 公頃。

上述各土地使用分區及公共設施面積分配情形，如表 3-9、圖 3-4 所示；其建蔽率及容積率規定，如表 3-10 所示。

表 3-9 現行變更金門特定區（金湖地區）細部計畫區計畫面積表

項 目		計畫面積 (公頃)	佔計畫區總面積 之百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	1.43	1.00
		第三種住宅區	3.80	2.65
		第五種住宅區	4.43	3.09
		小 計	9.66	6.74
	自然村專用區		6.87	4.80
	商業區	第一種商業區	1.80	1.26
		第二種商業區	9.84	6.87
		小 計	11.64	8.14
	乙種工業區		2.37	1.65
	保存區		1.60	1.12
	宗教專用區		0.26	0.18
	農業區		3.70	2.58
	合 計(1)		36.10	25.20
公 共 設 施 用 地	機關用地		3.19	2.23
	學校 用地	文小	4.58	3.20
		文中	8.39	5.86
		文高	10.46	7.30
		小 計	23.43	16.36
	公園用地		48.92	34.16
	綠地用地		4.06	2.84
	鄰里公園兼兒童遊樂場		0.59	0.41
	遊憩用地		0.11	0.08
	兒童遊樂場用地		0.17	0.12
	市場用地		0.65	0.45
	停車場用地		1.54	1.08
	廣場兼停車場用地		1.42	0.99
	車站用地		0.22	0.15
	溝渠用地		1.87	1.31
	衛生醫療機構用地		3.99	2.79
	道路用地		16.95	11.84
合 計(2)		107.11	74.80	
總面積(1)+(2)		143.21	100.00	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：變更金門特定區（金湖地區）細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)書。

表 3-10 現行變更金門特定區（金湖地區）細部計畫區之建蔽率及容積率彙整表

使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築形式	
土地 使用 分區	住宅區	70	180	獨戶住宅	
				雙併住宅	
				連棟住宅	
		50	180	集合住宅	
		第三種住宅區	60	240	獨戶住宅
					雙併住宅
	連棟住宅				
	第五種住宅區	65	260		
	商業區	第一種商業區	70	420	
		第二種商業區	60	360	
乙種工業區		50	200		
保存區		60	160		
宗教專用區		40	100		
自然村專用區		60	180	不超過三樓	
		經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建，經本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限			
農業區		30	--	不得超過三層	
				宗祠及宗教建築高度不得超過 10.5 公尺，但經各目的事業主管單位審查通過者，其高度不得超過 14 公尺或四層樓	
		申請集村興建農舍			
		60	180	不得超過五層	

使用分區		建蔽率 (%)	容積率 (%)	建築形式	
公共設施 用地	兒童遊樂場	10	30		
	公園	小於五公頃	15	40	
		大於五公頃	12	40	
	車站用地	60	240		
	學校用地	50	200		
	市場用地	80	240		
	衛生醫療機構用地	60	240		
	廣場兼停車場用地	5	10		
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	10	30		
	停車場用地	平面	5	20	
		立體	80	480	
	道路用地	--	--		
	溝渠用地	--	--		
	綠地用地	--	--		

資料來源：金門縣政府，「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」書、「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫-金湖鎮區段徵收優先開發地區(部份第二種商業區為道路用地)」書與變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合國順街西側工乙一五市地重劃地區開發案)書與變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合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】)(部分保存區為第二種商業區)書、變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)書等。

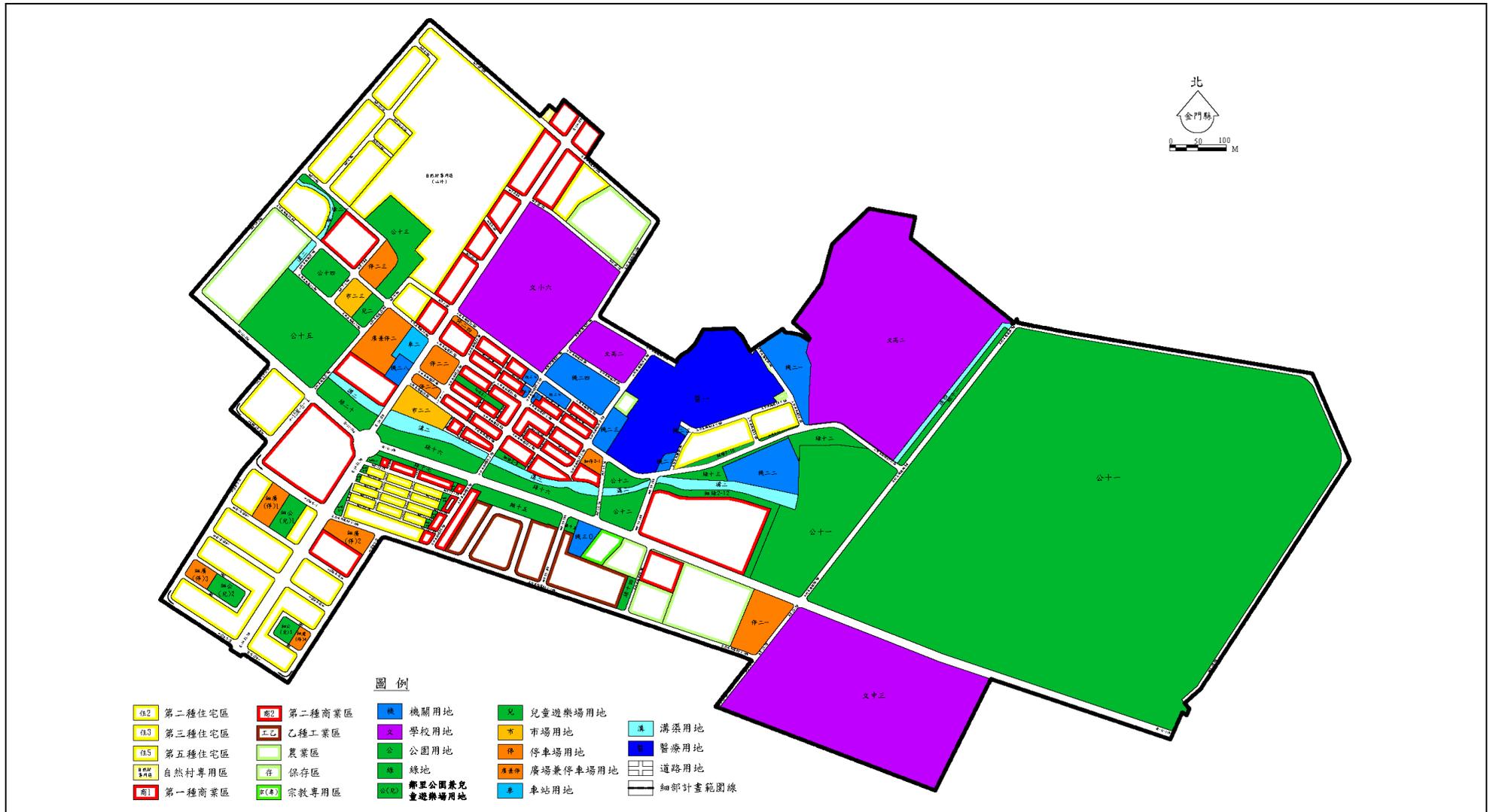


圖 3-4 現行金門特定區（金湖地區）細部計畫區示意圖

資料來源：變更金門特定區（金湖地區）細部計畫(第二次通盤檢討—都市計畫圖重製)書。

六、道路系統計畫

道路系統主要分為聯外道路、主要道路及區內次要道路及出入道路：聯外道路分為南北向（黃海路、市港路），東西向（太湖路一段、二段及三段）；主要道路由主要計畫編定，細部計畫則劃設三條道路(細 2-18、細 2-33、細 2-34)；區內次要道路及出入道路為聯絡各住宅鄰里單元及商業中心間的道路，細部計畫道路系統計畫如表 3-11 所示。

表 3-11 現行金門特定區（金湖地區）細部計畫道路系統統計表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細 2-4	8	142	II-14-12M 至主計未編號 14-8M
細 2-6	8	336	細 2-18-10M 至細 2-7-8M
細 2-7	8	257	主計未編號 14-8M 至細 2-18-10M
細 2-7-1	8	58	主計未編號 14-8M 至主計未編號 17-8M
細 2-8	8	39	II-14-12M 至山外自然村
細 2-9	8	41	II-14-12M 至山外自然村
細 2-10	7	202	II-14-12M 至主計未編號 01-10M
細 2-11	7	40	細 2-18-10M 至細 2-6-8M
細 2-11-1	7	49	細 2-6-8M 至山外自然村
細 2-12	7	39	II-14-12M 至山外自然村
細 2-13	7	178	II-14-21.5M 至主計未編號 09-9M
細 2-14	7	106	III-11-15M 至主計未編號 07-1-9M
細 2-15	7	114	III-11-15M 至主計未編號 04-1-10M
細 2-16	8	1205	主計未編號 08-9M 至計畫範圍東側
細 2-17	6	49	細 2-6-8M 至山外自然村
細 2-18	10	938	II-14-12M 至 III-11-15M
細 2-19	5	15	細 2-24-4M 至細 2-23-4M
細 2-19-1	5	14	細 2-23-4M 至細 2-21-4M
細 2-19-2	5	14	細 2-21-4M 至細 2-22-4M
細 2-19-3	5	14	細 2-13-7M 至細 2-22-4M
細 2-19-4	5	16	細 2-13-7M 至綠十七
細 2-20	5	16	細 2-13-7M 至綠十七
細 2-20-1	5	14	細 2-13-7M 至細 2-22-4M
細 2-20-2	5	14	細 2-22-4M 至細 2-21-4M

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細 2-20-3	5	14	細 2-23-4M 至細 2-21-4M
細 2-20-4	5	16	細 2-23-4M 至細 2-24-4M
細 2-21	4	175	主計未編號 09-9M 至細 2-26-4M
細 2-22	4	152	II-14-21.5M 至細線 2-6
細 2-23	4	153	細 2-26-4M 至商二
細 2-24	4	166	主計未編號 09-9M 至細 2-26-4M
細 2-25	3	22	主計未編號 7-1-9M 至細 2-29-3M
細 2-25-1	3	25	主計未編號 10-1-9M 至 2-29-3M
細 2-25-2	3	35	主計未編號 10-1-9M 至溝二
細 2-26	4	71	主計未編號 04-1-10M 至 II-14-21.5M
細 2-27	4	29	主計未編號 19-8M 至溝二
細 2-28	3	18	主計未編號 10-9M 至細遊 2-1
細 2-28-1	3	21	主計未編號 10-9M 至主計未編號 19-8M
細 2-28-2	3	26	主計未編號 19-8M 至細 2-28-3-4M
細 2-28-3	4	90	細 2-27-4M 至主計未編號 09-1-9M
細 2-29	5	101	主計未編號 10-1-9M 至細 2-29-1-3M
細 2-29-1	3	27	細 2-29-5M 至主計未編號 10-1-9M
細 2-30	4	30	主計未編號 10-9M 至遊 2-1
細 2-31	3	49	主計未編號 25-8M 至主計未編號 07-9M
細 2-31-1	3	21	主計未編號 07-9M 至細遊 2-1
細 2-32	3	44	主計未編號 07-1-9M 至主計未編號 25-8M
細 2-36	4	60	主計未編號 22-8M 至細 2-31-3M
細 2-36-1	4	61	主計未編號 09-1-9M 至細 2-31-3M
細 2-36-2	4	60	主計未編號 09-1-9M 至細 2-32-3M
細 2-36-3	4	59	主計未編號 10-2-9M 至細 2-32-3M
細 2-33	10	128	III-11-15M 至主計未編號 04-1-10M
細 2-34	10	103	III-11-15M 至主計未編號 07-1-9M
細 2-35	7	104	主計未編號 04-1-10M 至邊界(文中三西側)
細 III-8	10	84	II-14-21.5M 至 II-5-12M
		142	II-14-21.5M 至 II-3-12M
細 III-9	10	84	II-14-21.5M 至 II-5-12M
		142	II-14-21.5M 至 II-3-12M
細 III-10	10	181	III-11-15M 至 I-5-15M

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
未編號	6	262	Ⅱ-3-12M 至 Ⅱ-3-12M
		164	Ⅱ-5-12M 至 Ⅱ-5-12M

資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)書。

七、開放空間系統計畫

本計畫區內部之開放空間系統包括開放空間性公共設施(公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、遊憩等用地)、停車空間(停車場及廣場兼停車場用地)、學校空間(文小、文中及文高等用地)及溝渠用地。整體開放空間系統延著計畫區聯外道路(太湖路一段、二段及三段)及山外溪，由西向東延伸至太湖周圍。

八、都市防災計畫

依照「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定，規劃有都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等項目：

(一)防救災據點

防救災據點主要為提供災害防災與救災之功能，計畫區內之公所、消防據點、派出所、衛生所及自來水廠，可作為相關防救災據點，做為防救災指揮、情報收集、物資接收發放等場所使用。

(二)防災避難場所

1. 緊急避難場所

此層級之場所主要提供民眾於災害發生三分鐘內進行自發性避難，主要對象為區內之公園、綠地、兒童遊樂場、遊憩用地、停車場、廣場兼停車場及道路等公共開放空間。

2. 臨時避難場所

此層級之場所是收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難民眾使用，民眾於臨時避難場所待援，經由引導轉至功能較完善之避難收容場所。

臨時避難場所主要對象為區內公園、綠地、鄰里公園兼兒童場、兒童遊樂場、遊憩用地、停車場、廣場兼停車場等公共開放空間。

3. 避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為災民收容、成立救災指揮、醫療與物資儲存及供應中心等作用，依據災害性質與規模，可以運用學校、公園、醫院與社區活動中心等空間做為避難收容場所。

4. 醫療據點

主要為災害發生後，提供災民臨時醫療場所，且其附設之病床亦可為遭受嚴重損傷之災民提供一個中、長期收容場所，主要對象為區內之衛生福利部金門醫院。

5. 消防據點

消防資源的應用，主要以消防分隊為指揮所，此外，在上述所提及之避難場所、收容場所，亦需儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。

6. 警察據點（派出所）

警察據點的設置，主要以警察局為指揮所，其目的為進行災害情報資訊的收集及災後的秩序維持，以便於災害指揮中心下達正確的行動指令。

(三)消防救災道路系統與設施

1. 救援輸送道路

提供災害發生後車輛運送救援器具與物資致至災害據點使用，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以9公尺以上道路為原則，這些道路在災害發生後必須保持暢通，而且在救災必要時得進行交通管制。

1. 避難道路

為計畫區出入道路系統，以連結救援輸送道路及通達避難據點。

2. 消防通道

考慮消防車輛投入滅火的活動，計畫區內8公尺以上計畫道路均指定為消防通道。

(四)火災延燒防止帶

火災延燒防止帶在於防止火災發生實之蔓延，通常為帶狀之都市設施如河川、公園、鐵路或道路等軸線及植栽地帶，同時規劃沿線建築不燃化。

本計畫區以 8 公尺級以上計畫道路為火災延燒防止帶，然若位於公園鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、廣場等之 8 公尺以下道路亦納入。

九、土地使用分區管制要點

現行土地使用分區管制係依據民國 105 年 1 月 28 日府建都字第 10500036621 號之「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案」，土地使用管制要點如下：

第一條 本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。

第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。

第三條 本要點用語定義如下：

- (一) 容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
- (二) 計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。
- (三) 計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
- (四) 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
- (五) 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。
- (六) 連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
- (七) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。

第四條 本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：

(一)住宅區

- 1. 第二種住宅區(住2)

2. 第三種住宅區(住3)

(二)商業區

1. 第一種商業區(商1)

2. 第二種商業區(商2)

(三)乙種工業區

(四)農業區

(五)保存區

(六)自然村專用區

(七)宗教專用區

第五條 住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

(一) 第二種住宅區：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。

(二) 第三種住宅區：以建築住宅為主，除許可維第二種住宅區許可之項目外，不得為下列建築物及土地之使用：

1. 第八條規定限制之建築及使用。

2. 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過3匹馬力，電熱超過30瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之樓地板面積合計在100平方公尺以上，或地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積1/7）者。

3. 經營下列事業者：

(1) 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。

(2) 噴漆作業者。

(3) 使用動力以從事金屬之乾磨者。

(4) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。

(5) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75瓩

- 者。
- (6) 彈棉作業者。
 - (7) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (8) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9) 鍛冶或翻砂者。
 - (10) 汽車或機車修理業者。
 - (11) 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (12) 塑膠類之製造者。
4. 非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。
 5. 戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上（不含）之旅館。
 6. 酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。
 7. 樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
 8. 出租用之倉庫。
 9. 破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。

第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住 2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區 (住 3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%

第七條 商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- (二) 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- (三) 經營下列事業者：
1. 製造鞭炮或煙火類物品者。
 2. 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 5. 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
 6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。
 8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 9. 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 10. 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 11. 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
 12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 13. 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
 14. 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。
 15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。
 17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
 18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。
 19. 使用機器錘之鍛冶者。
- (四) 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。

- (五) 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
- (六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- (七) 乳品工廠、堆肥舍。
- (八) 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
- (九) 其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第八條 第一種商業區（商 1）不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 第八條所限制之建築物及土地使用。
- (二) 樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場（店）或客房數 30 間以上（不含）旅館或觀光飯店。
- (三) 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

第九條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	60%	360%

第十條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。

第十一條 本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10%及 20%外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。

第十二條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。

第十三條 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。

- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。

(二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。

第十四條 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：

(一) 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 6 公尺。

(二) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
25 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	200~300 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	300(含)~400 平方公尺		15%
	400(含)平方公尺以上		20%
註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算			

(三) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

1. 基地涉及公辦更新範圍者。
2. 基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。
3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

(四) 武德新莊面臨計畫道路寬度未達 6 公尺，須自行退縮達 6 公尺作為公眾通行使用，並須檢附退縮空間供公眾通行使用之切結書及自行於使用執照前完成道路鋪設。

本點退縮面積不得重複申請建築技術規則所訂開放空間相關獎勵。

第十五條 本要點自本細部計畫發布日起施行。

十、金門特定區(金湖地區)細部計畫【金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)】

(一) 第二種商業區(商2)之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 360%。建築物及土地之使用依金湖地區細部計畫土地使用分區管制規定。

(二) 第五種住宅區(住5)之建蔽率不得大於 65%、容積率不得大於 260%，容許使用項目依照第三種住宅區(住3)之規定

(三) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%；廣場兼停車場用地之建蔽率不得大於 5%、容積率不得大於 10%。

(四) 都市設計相關規定：

1. 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：

(1) 建物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。

(2) 住宅區建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。商業區得比照規定。

2. 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。

4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。

(五) 牆面線指定及後院退縮規定：

1. 範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側(Ⅱ-14 號道路)，以計畫道路境界線為其牆面線。

面臨其他計畫道路者，以自計畫道路境界線退縮三公尺為其牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。

2. 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。
3. 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。

(六) 建築停車空間設置標準規定：

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺以下(含)者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下 (含)	設置一部
316~465 平方公尺	設置二部
466~615 平方公尺	設置三部
以下類推	-----

(七) 訂定市港路西側第二種商業區 (商 2) 最小開發基地規模為 3,000 平方公尺。

(八) 符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：

1. 開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。
2. 斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之 5%；商業區得比照設置並給予獎勵。
3. 開發規模獎勵：開發規模 500 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 5%，開發規模 1000 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 10%。
4. 法定空地獎勵：建蔽率在 50% 以下者，獎勵其基準容積之 5%。
5. 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

第四章、發展現況分析

第一節、自然及人文景觀環境

一、自然環境

(一)氣候

金門地區四面環海，居於中國大陸東南沿海，氣候深受海洋與大陸氣壓影響，屬於副熱帶季風氣候，夏季盛行西南季風，氣候濕熱，冬季東北季風強勁，乾燥寒冷，春季多霧，常引起飛機起降困難，造成交通上的不便。

冬季平均溫度為 12.6~14.4°C 之間，夏季受到西南方南海地區吹送流的影響，夏季平均溫度為 26.3~28.6°C 之間，月平均溫度為 20.7~21.3°C 之間。

金門地區 10 月至翌年 3 月期間為旱季，平均月降雨量為 17.9~72.4 公釐之間，降雨集中於五月到八月之梅雨季風與夏季颱風季節，平均月降雨量為 105.9~199.6 公釐之間。金門地區平均總降雨量為 990.5 公釐，降雨量低且分配不均、強烈的蒸發與島嶼蓄水能力不佳，而長處於缺水狀態，為金門地區盛行旱作農業的主因之一。

金門四面環海，每年自九月底起，冬季風向為東北風，氣壓上升，風力漸強，至隔年四月風速開始逐漸減弱，六月起風向由東北風轉向西南風。金門地區平均最大十分鐘風速為 8.9 公尺/秒之間，最頻繁風向為東北北風，係主要影響金門地區之風向。

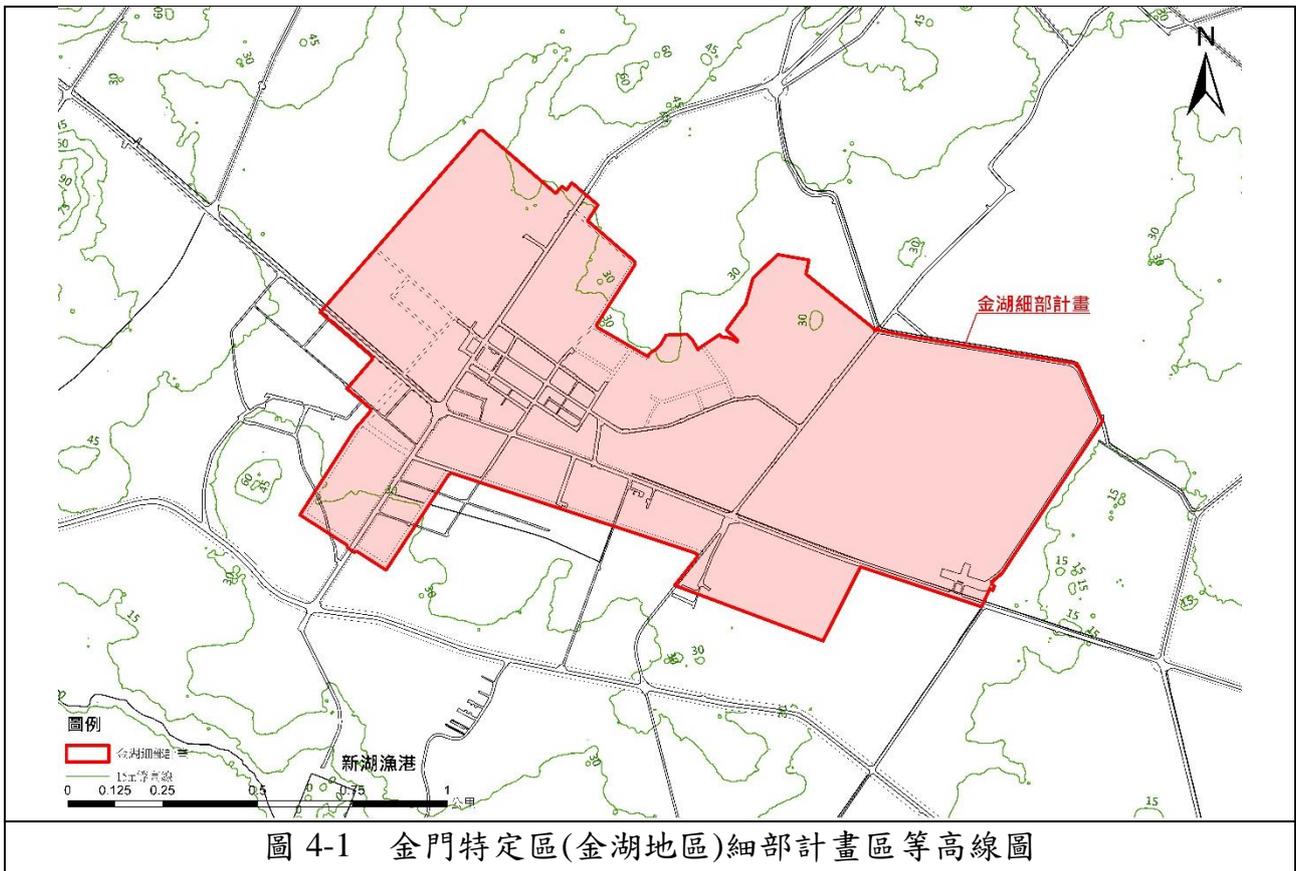
(二)地形地質

金門地區地形主要由花崗片麻岩構成之老年期波狀丘陵、紅土臺地，以及海岸低地所組成，整體外觀為低矮的地，包圍略為突出於臺地之上的花崗岩丘陵，地形共分為五大類：丘陵、臺地、低地及窪地、水體、以及沙灘與沙丘。太武山為全島地勢最高之處，位於島東，海拔 253 公尺。其於為起伏之丘陵，包括塔山、鳳山、鵲山、雙山、虎山與獅山等，而金門島沿岸之海岸線主要以沙岸較多，由其以料羅灣沿岸的海灘最為遼闊。

金湖鎮全鎮除太武山周圍及海岸地區外，較少有起伏不平的丘陵，大部分是沉積層或沉積沙層。本計畫區位於太武山南麓，為起伏緩和之丘陵，其平均海拔約為 15~30 公尺左右，如圖 4-1 所示。

地質與土壤覆蓋主要成分為磚紅色黏土質沙土、黃棕色或黃灰色沙質土與岩石裸露地三大類。

- 1.磚紅色黏土質砂土：厚度不大，偏酸性，腐植質極少，係屬紅土層之上發育出來的弱育土，僅適合耐旱雜糧作物生長。
- 2.黃棕色或黃灰色沙質土：土層厚、保肥、保水能力差，多半是由花崗片麻岩風化而成的淋育土或風積土。
- 3.岩石裸露地：多半分佈於花崗片麻岩丘陵的陡坡上。



資料來源：本計畫繪製。

(三)水文

金湖細部計畫地區有兩條溪流經過，一為山外溪，由西向東貫穿計畫區，匯入太湖水庫；二為西坑溪，流入映碧潭後與山外溪匯流，本計畫地區水文分佈如圖 4-2。

1. 山外溪流域

位於金湖細部計畫區北部偏西，發源於北太武山、埕下，流經山外、湖前與塔后等聚落，中途流入映碧潭、太湖水庫，於料羅灣附近出海，全長約 5 公里。

2. 西坑溪流域

上游位於金湖細部計畫區北部偏西，發源於太武山、埕下，流經山外、翠谷等聚落，於山外自然村附近流入映碧潭內，與山外溪匯流後再流入太湖。

3. 太湖水庫

太湖是金門最大的人工淡水湖，面積達 36 公頃，可蓄水 114 公噸，為民生用水供應處，且具涵養水源功能外，兼具觀光遊憩賞景功能。



圖 4-2 金門特定區(金湖地區)細部計畫區水文分佈圖

資料來源：本計畫繪製。

二、景觀環境

金門地區具有多樣貌、多元化的人文特色資源及多樣的自然生態，依據「金門縣景觀剛要計畫第二期計畫」將本規劃範圍之景觀環境資源分為自然與人文兩大系統，本計畫據此分析整理整體景觀生態紋理，如表 4-1：

(一) 自然景觀

1. 地形水文景觀風貌

金門境內山勢地形呈東西走向並無高山，太武山為全島地勢最高之處（海拔 253 公尺），丘陵地形則呈輻射狀延伸出許多小山而形成，因風化嚴重山頂部分呈光禿現象；海岸線以沙岸為主，其中料羅灣沿岸海灘最為遼闊。

受地形影響，金門河川溪流源短量少，缺乏航運灌溉發電之利，主要水源以人工湖庫及地下水為主。金門共有九條重要之溪流，其中金沙、後水、山外、前埔、小徑、西堡、裱水等七條溪分佈於金門本島；西路、南塘兩條溪在烈嶼。湖泊大多為人工湖如太湖、蘭湖、慈湖、雙鯉湖、榮湖、陵水湖和西湖，天然湖泊多已乾涸。

金湖細部計畫區位於金門東側之太武山南麓，為一起伏緩和之低地與丘陵，計畫區內有小太湖、太湖、映碧潭、泰安池、山外溪、西坑溪等水域，鄰近地區有黃龍潭、三谿溪，水域景觀相當豐富。

2. 動植物景觀風貌

金門為小型島嶼生態體系因此大型野生動物資源少，目前有記錄的動物種類共計有：哺乳類 12 種、鳥類 287 種、爬蟲類 14 種、兩棲類 5 種、蝶類 71 種、海水魚類 35 種。

瀕臨絕種的保育類動物「水獺」在金門分佈之因素為綿密水系網路益於水獺活動，且金門擁有許多植被茂密的野地，可提供足夠的棲所，在金湖細部計畫地區內，映碧潭、山外與太湖水域周遭為水獺棲息分佈地區。

金門位於東亞候鳥的遷移路線上，又擁有面積大且含茂密植被之水域濕地，故鳥類資源豐富四季皆適宜賞鳥，以慈湖、太湖、瓊林水庫、金沙水庫、榮湖、陽明湖、水試所等處，為鳥類主要棲地。太湖水域範圍為鷗鷺棲息分佈

地區，鷓鴣常成群於湖泊、水庫、河川等地域活動，常見成群或單獨於水域覓食，且夜棲地點大多固定一處。

金門因過去處於戰地且開發少、林相及樹種保存相當完整，據植物資源調查與金門植物誌編纂計畫(2008)成果，金門共有植物種類約 820 多種，其中鄉土種類約 697 種，另百年以上古樹計有 115 株分布於各地；而稀有樹種有海茄苳分布於夏墅，計有 3,317 株列為受保護之植物。

(二) 人文景觀

金門地區聚落發展多為集村式，人口集中於傳統聚落與新興集村內，各集村主要作為住宅使用，商業部份多提供必要日常用品的商店與一些行政及服務措施，過去消費對象以軍人為主、居民為輔。近年來因受到觀光活動快速增長影響，發展出觀光消費為主的商業型態。

金湖鎮早年因軍人生活消費而興盛，相關商店及公共設施較集中，為全縣僅次於金城鎮區之重要生活與商業市鎮。

鄰近本計畫基地範圍之金湖細部計畫區內-山外自然村，傳統建築主要分布於聚落中心，聚落建築以面西南方向為主，在聚落北方及東北方的黃海路設有風獅爺，兩座風獅爺為一對雌雄風獅爺，黃海路旁為雄獅，除原鎮風之功能外，尚有安鎮路沖的作用；雌獅則位在山外村西側往太平山方向小路旁，保佑山外聚落。在山外自然村東側具有保存完善的陳期宰洋樓，此洋樓為金湖山外鄉人陳期宰至新加坡事業有成後，返鄉斥資興建的洋樓。

護國寺位於金湖鎮太湖路二段，於民國 66 年創建，前為大雄寶殿，供奉阿彌陀佛、觀世音菩薩、大勢至菩薩、地藏王菩薩及兩尊韋馱菩薩，後殿二樓為三寶殿，供奉釋迦牟尼佛、文殊菩薩、普賢菩薩。

忠義廟位於金湖鎮林森路，主奉關聖帝君等神明，聖像係於福建泉州市以百年樟木雕刻而成，是新市里民重要的信仰中心之一。

羅保田神父紀念公園，為紀念羅寶田神父對金門的貢獻，當時 823 砲戰開打，軍民死傷慘重，但羅神父卻遠從國外來到金門，救濟傷患，願意奉獻心力在金門。

表 4-1 景觀生態紋理分析表

景觀系統		金門景觀生態空間結構	金湖細部計畫區之重要景觀生態
自然環境	原野／ 水域景觀	<ul style="list-style-type: none"> ●原野景觀主要分布位置多與丘陵景觀重疊處，擁有完整的林相及景觀。 ●水域景觀主要分布於各湖庫及溪流水域範圍。 	<ul style="list-style-type: none"> ●主要山區為西北方的太武山。 ●有小太湖、太湖、映碧潭、山外溪、西坑溪等水域，鄰近地區有黃龍潭、三谿溪，水域景觀相當豐富。
	動植物 景觀	<ul style="list-style-type: none"> ●動植物景觀資源，多為金門特有或依野生動物保育法所自然保育的珍貴稀有動植物棲息地。 ●重點分佈區域為濱海地區。 	<ul style="list-style-type: none"> ●太湖有鷓鴣棲息，此外映碧潭亦有水獺出沒。
	國家 公園	<ul style="list-style-type: none"> ●依國家公園法所劃定的區域，與動植物景觀系統多所重疊，其管制區範圍應列入優良的景觀區域。 	<ul style="list-style-type: none"> ●未於國家公園範圍內。
人文景觀	田園 景觀	<ul style="list-style-type: none"> ●由農田與丘陵山景形成優良的景觀，農作物景觀美質高。 	<ul style="list-style-type: none"> ●農業區有建造農舍之情事，僅少部分地區有農作使用，故較無田園景觀。
	文化 景觀	<ul style="list-style-type: none"> ●分布於規劃範圍內，為優良景觀區域，屬傳統風貌保存良好之區域。 	<ul style="list-style-type: none"> ●山外自然村，傳統建築主要分布於聚落中心，另外自然村東側具有保存完善的陳期宰洋樓。 ●有護國寺、忠義廟以及羅寶田神父紀念公園等具有保存價值之建築物。
	軍事 景觀	<ul style="list-style-type: none"> ●為重要軍事據點及營區，因受軍事管制而擁有自然度較高之景觀。 	<ul style="list-style-type: none"> ●有軍事據點，但作為倉庫使用，並無景觀價值。
	產業 景觀	<ul style="list-style-type: none"> ●已成為歷史的產業遺址 ●尚在運作的產業。 	<ul style="list-style-type: none"> ●無較具潛力之產業景觀資源。
	景觀 道路	<ul style="list-style-type: none"> ●以擁有綠色隧道以及極佳視野的道路為主。 	<ul style="list-style-type: none"> ●就計畫區周邊整體道路分布現況，以太湖沿線路段為景觀價值較高之景觀道路系統，道路兩旁景觀相當優美。

資料來源：本計畫彙整。

第二節、人口成長及分布

一、金門縣與金湖鎮人口成長情形

金湖鎮行政區域涵蓋八個里，分別是瓊林里、正義里、山外里、新市里、新湖里、溪湖里、蓮庵里、料羅里。金湖細部計畫區涵蓋新市里、山外里及新湖里。

金門縣與金湖鎮人口統計至 108 年年底，分別為 140,185 人及 30,171 人。此外，金門縣與金湖鎮之人口成長率於民國 100~108 年分別介於 0.65%~8.88% 及 1.06%~8.29%，均呈現正成長趨勢，詳如表 4-2。

表 4-2 金門縣與金湖鎮歷年人口成長比較表

年別	金門縣		金湖鎮	
	總人口數	成長率(%)	總人口數	成長率(%)
96	81,547	--	18,203	--
97	84,570	3.71	18,720	2.84
98	93,803	10.92	20,467	9.33
99	97,364	3.80	21,328	4.21
100	103,883	6.70	22,738	6.61
101	113,111	8.88	24,623	8.29
102	120,713	6.72	26,074	5.89
103	127,723	5.81	27,368	4.96
104	132,799	3.97	28,402	1.52
105	135,114	1.74	28,833	1.48
106	137,456	1.73	29,413	2.01
107	139,273	1.32	29,856	1.51
108	140,185	0.65	30,171	1.06

資料來源：1. 金門縣政府民政處。 2. 本計畫彙整。

二、金湖鎮人口分布

統計至 108 年年底，金湖鎮人口集中分布於新湖里 (9,309 人，佔金湖鎮人口數 30.85%)、新市里 (4,655 人，佔金湖鎮人口數 15.43%) 與山外里 (3,808 人，佔金湖鎮人口數 12.68%)，加總為 58.96%，超過金湖鎮人口數一半。

民國 96 年至 108 年間金湖鎮人口均呈現正成長，但金湖細部計畫區所涵蓋之新市里與山外里佔金湖鎮人口比重有下滑現象，新湖里則呈上升之情況，其原因為計畫區內之可發展用地已逐漸飽和，人口乃往鄰近之新湖里內各自然村專用區移動所致，如表 4-3 所示。

表 4-3 金湖鎮各里人口分布變遷表

年別	瓊林里		正義里		山外里		新市里		新湖里		溪湖里		蓮庵里		料羅里	
	人口數	比例(%)														
96	2,164	11.89	1,721	9.45	2,734	15.02	3,779	20.76	4,362	23.96	1,056	5.80	1,107	6.08	1,280	7.03
97	2,195	11.73	1,801	9.62	2,781	14.86	3,857	20.60	4,549	24.30	1,082	5.78	1,131	6.04	1,324	7.07
98	2,452	11.98	1,995	9.75	2,970	14.51	4,064	19.86	5,104	24.94	1,192	5.82	1,248	6.10	1,442	7.05
99	2,569	12.05	2,067	9.69	3,002	14.08	4,123	19.33	5,487	25.73	1,257	5.89	1,330	6.24	1,493	7.00
100	2,779	12.22	2,203	9.69	3,122	13.73	4,332	19.05	6,066	26.68	1,287	5.66	1,414	6.22	1,535	6.75
101	3,013	12.24	2,356	9.57	3,353	13.62	4,549	18.47	6,754	27.43	1,379	5.60	1,500	6.09	1,719	6.98
102	3,174	12.17	2,515	9.65	3,573	13.70	4,700	18.03	7,246	27.79	1,457	5.59	1,591	6.10	1,818	6.97
103	3,293	12.03	2,586	9.45	3,747	13.69	4,829	17.64	7,778	28.42	1,536	5.61	1,704	6.23	1,895	6.92
104	3,439	12.11	2,695	9.49	3,796	13.37	4,909	17.28	8,164	28.74	1,644	5.79	1,769	6.23	1,986	6.99
105	3,518	12.20	2,765	9.59	3,761	13.04	4,875	16.91	8,331	28.89	1,674	5.81	1,800	6.24	2,109	7.31
106	3,600	12.24	2,864	9.74	3,796	12.91	4,824	16.40	8,614	29.29	1,697	5.77	1,819	6.18	2,199	7.48
107	3,626	12.14	2,941	9.85	3,802	12.73	4,765	15.96	8,995	30.13	1,680	5.63	1,815	6.08	2,232	7.48
108	3,605	11.95	2,961	9.81	3,808	12.62	4,655	15.43	9,309	30.85	1,688	5.59	1,857	6.15	2,288	7.58

資料來源：金門縣政府民政處。

三、金湖鎮人口結構

人口年齡結構與社會經濟息息相關，壯年人口（14-64 歲）比例愈高，即為勞動生產者愈多，也愈能帶動社會經濟發展；反之，若扶養比偏高則經濟負荷愈重。以下分別就老化指數與依賴人口指數分項說明之：

(一)老化指數

即(65歲以上人口/0-14歲人口) \times 100%，此一指數愈大，表示該地區年齡老化人口愈多、且生育率低。

至108年底止，金門縣與金湖鎮人口老化指數逐年上升，108年金門縣老化指數為148.93%，表示金門縣老年人口多於幼年人口；金湖鎮老化指數則為129.30%，相較而言，金湖鎮較整個金門縣的老化指數程度為低。

(二)依賴人口指數(扶養比)

即(0-14歲人口+65歲以上人口)/15-64歲人口) \times 100%，此一指數愈高，表示該地區人口之經濟負荷愈重。

至108年底止，金門縣與金湖鎮扶養比均逐年下降，主要是因為壯年人口逐年上升，表示金門縣與金湖鎮壯年人口之經濟負荷愈來愈輕。108年金門縣扶養比為29.59%，金湖鎮為54.08%。

表 4-4 金門縣與金湖鎮三階段人口年齡組成結構表

年別	地區別	總人口數	年齡組成						老化指數 %	扶養比 %
			0-14歲		15-64歲		65歲以上			
			人口數	%	人口數	%	人口數	%		
85	金門縣	47,924	11774	24.57	30,787	64.24	5,363	11.19	45.55	55.66
	金湖鎮	10,939	2,820	25.78	7,103	64.93	1,016	9.29	36.03	54.01
90	金門縣	56,958	11,076	19.44	38,405	67.43	7,478	13.13	67.52	48.31
	金湖鎮	12,496	2,565	20.53	8,554	68.45	1,377	11.02	53.68	46.08
95	金門縣	76,491	11,519	15.06	55,205	72.17	9,767	12.77	84.79	38.56
	金湖鎮	17,149	2,597	15.14	12,716	74.15	1,836	10.71	70.70	34.86
100	金門縣	103,883	12,894	12.41	78,606	75.67	12,383	11.92	96.04	32.16
	金湖鎮	22,738	2,977	13.09	17,263	75.92	2,498	10.99	83.91	31.72
104	金門縣	132,799	13,853	10.43	104,105	78.39	14,841	11.18	107.13	27.56
	金湖鎮	28,402	3,206	11.29	22,136	77.94	3,060	10.77	95.45	28.31
106	金門縣	137,456	13,520	9.84	107,105	77.92	16,831	12.24	124.49	28.34
	金湖鎮	29,413	3,170	10.78	22,763	77.39	3,480	11.83	109.78	29.21
108	金門縣	140,185	12,858	9.17	108,178	77.17	19,149	13.66	148.93	29.59
	金湖鎮	30,171	3,044	10.09	12,907	42.78	3,936	13.05	129.30	54.08

資料來源：金門縣政府民政處。

四、本計畫區現況人口與分佈

(一)人口成長

至 108 年底為止，金湖細部計畫區人口為 7,269 人，民國 97~108 年人口成長率介於-0.27~6.47%，呈現正成長，但與金湖鎮民國 96~108 年人口成長率 1.48~9.33%相比略較低，如表 4-5 所示。

表 4-5 金湖地區細部計畫區歷年人口成長統計表

年別	總人口數(人)	增加人口	成長率(%)
96	5,302	--	--
97	5,424	122	2.30
98	5,775	351	6.47
99	5,902	127	2.20
100	6,237	335	5.68
101	6,631	394	6.32
102	6,926	295	4.45
103	7,191	265	3.83
104	7,345	154	2.14
105	7,325	- 20	-0.27
106	7,329	4	0.05
107	7,329	0	0.00
108	7,269	-60	-0.82

【註】金湖細部計畫區包括新市里、山外里與新湖里部分，其歷年人口數依據金門特定區住商計畫面積在金湖細部計畫區內外的比例計算，山外里內：外比值為 31.44%：68.56%；新湖里內：外比值為 15.22%：84.78%)。

資料來源：金門縣政府民政處。

(二)人口分佈

至民國 108 年底為止，人口為 7,269 人，新市里佔金湖地區細部計畫區之人口比例有下滑現象，新湖里則呈升高之情況，山外里則起伏變動不大。金湖地區細部計畫區人口佔金湖鎮之比例為 24.09%，雖然本計畫區人口呈正成長，但因本計畫區內之區段徵收區（A、B 區）未開發外，其餘可發展用地已趨飽和，故人口移往鄰近之新湖里各自然村專用區發展，形成計畫區內人口對金湖鎮人口佔比有逐年下降之趨勢，如表 4-6 所示。

表 4-6 金湖地區細部計畫區內各里人口分布與比例統計表

年 別	新市里		山外里		新湖里		合計	佔金湖鎮人口 比例(%)
	人口數	%	人口數	%	人口數	%		
96	3,779	71.27	860	16.21	664	12.52	5,302	29.13
97	3,857	71.11	874	16.12	692	12.77	5,424	28.97
98	4,064	70.38	934	16.17	777	13.45	5,775	28.21
99	4,123	69.86	944	15.99	835	14.15	5,902	27.67
100	4,332	69.46	982	15.74	923	14.80	6,237	27.43
101	4,549	68.60	1,054	15.90	1,028	15.50	6,631	26.93
102	4,700	67.86	1,123	16.22	1,103	15.92	6,926	26.56
103	4,829	67.15	1,178	16.38	1,184	16.46	7,191	26.27
104	4,909	66.83	1,193	16.25	1,243	16.92	7,345	25.86
105	4,875	66.55	1,182	16.14	1,268	17.31	7,325	25.40
106	4,824	65.83	1,193	16.29	1,311	17.89	7,329	24.92
107	4,765	65.02	1,195	16.31	1,369	18.68	7,329	24.55
108	4,655	64.04	1,197	16.47	1,417	19.49	7,269	24.09

【註】金湖細部計畫區包括新市里、山外里與新湖里部分，其歷年人口數依據金門特定區住商計畫面積在金湖細部計畫區內外的比例計算，山外里內：外比值為 31.44%：68.56%；新湖里內：外比值為 15.22%：84.78%。

資料來源：金門縣政府民政處。

第三節、產業發展

金湖鎮為金門縣三大商業中心之一，商店林立、營業鼎盛，各商家主要販售高粱酒、貢糖等本地特產，除此之外，料羅、新頭、下莊、成功、小徑、瓊林等聚落均有市場，下列就以金門縣與金湖鎮之農業發展狀況、工商發展狀況與觀光發展概況內容分項說明之：

一、農業發展概況

金門縣之農業發展受到地形、土質結構兩水源影響，可耕作土地不多，農作物以種植高粱、小麥為主，近年配合自然村等地方特色以觀光、休閒發展為主。依據行政院主計處歷次農林漁牧業普查報告資料，金門縣在民國 99 至 104 年農牧戶家數增加至 3,619 家，農牧戶家庭人口數減少至 12,177 人。

金湖鎮在民國 99 至 104 年農牧戶家數增加至 883 家，農牧戶家庭人口數減少至 2,457 人，由兩次農林漁牧業普查期間資料來看，金門縣農牧戶家數與農牧戶家庭人口數均減少，金湖鎮有農牧戶家數增加而農牧戶家庭人口數減少之情況，詳如表 4-7 所示。

表 4-7 金門縣與金湖鎮農牧戶數人口概況表

年別	類別	金門縣	金湖鎮
94 年	農牧戶家數(家)	4,186	811
	農牧戶家庭人口數(人)	17,208	3,710
	可耕作地總面積(公頃)	2,639.19	477.72
99 年	農牧戶家數(家)	3,601	837
	農牧戶家庭人口數(人)	13,368	2,904
	可耕作地總面積(公頃)	2,573.82	307.31
104 年	農牧戶家數(家)	3,619	883
	農牧戶家庭人口數(人)	12,177	2,457
	可耕作地總面積(公頃)	2,622	466

資料來源：行政院主計處，民國 94、99 及 104 年農林漁牧業普查報告資料。

二、工商業發展概況

依據行政院主計處每五年一次工商及服務業普查報告資料，金門縣在民國 100 年工商場所 3,233 家中，金湖鎮佔 804 家 (24.87%)；金門縣工業與服務業從業人員數計 13,387 人，金湖鎮為 3,429 人 (25.61%)，金門縣與金湖鎮之及業場所與員工人數均為三級產業較二級產業為多，金湖鎮之工商場所之平均規模略大於金門縣之平均值，詳如表 4-8 所示。

金湖鎮之工商場所平均規模以醫療保健及社會工作服務業最大，平均每場所單位約 60 員工數以上，原因為金湖鎮內設有金門縣衛生局與衛生福利部金門醫院，帶動周遭醫療診所聚落群聚效應；次為資訊及通訊傳播業，平均每場所單位約 20 員工數以上。

表 4-8 金門縣與金湖鎮民國 100 年工商及服務業別員工人數表

工商及服務業別		金門縣			金湖鎮		
		家數 (家)	員工數 (人)	平均規模 (人/家)	家數 (家)	員工數 (人)	平均規模 (人/家)
二 級 產 業	製造業	98	1,973	20.13	41	356	8.68
	電力及燃氣供應業	2	245	122.50	--	--	--
	用水供應及汙染整治業	9	151	16.78	5	18	3.60
	營造業	399	2,251	5.64	109	673	6.17
	小計	508	4,620	9.09	155	1,047	6.75
三 級 產 業	批發與零售業	1,468	3,487	2.38	330	816	2.47
	住宿及餐飲業	407	1,054	2.59	105	211	2.01
	運輸及倉儲業	242	1,246	5.15	87	534	6.14
	金融及保險業、強制性社會安全	37	323	8.73	7	56	8.00
	資訊及通訊傳播業	14	231	16.50	4	88	22.00
	不動產業	47	137	2.91	13	59	4.54
	專業、科學及技術服務業	64	236	3.69	8	24	3.00
	支援服務業	99	852	8.61	19	33	1.74
	教育服務業	22	66	3.00	3	14	4.67
	醫療保健及社會工作服務業	53	674	12.72	7	444	63.43
	藝術、娛樂及休閒服務業	79	171	2.16	25	46	1.84
其他服務業	193	290	1.50	41	57	1.39	
小計	2,725	8,767	3.22	649	2,382	3.67	
總計		3,233	13,387	4.14	804	3,429	4.26

資料來源：行政院主計處，民國 100 年工商及服務業普查報告資料。

第四節、土地使用與建築開發情形

一、土地使用分區發展現況

(一)住宅區

住宅區面積為 9.66 公頃，佔本計畫區面積 26.76%，其中第二種住宅區 1.43 公頃、第三種住宅區 3.80 公頃、第五種住宅區 4.43 公頃，開闢率分別為第二種住宅區 54.2%、第三種住宅區 47.4%、第五種住宅區 42.8%。住宅區分布於計畫區北側、南側（主要有兩部分：武德新莊、金湖鎮區段徵收優先開發地區），北側鄰近自然村專用區之住宅區多未開闢，南側（武德新莊住宅社區）多已開闢完成，建築以連棟透天為主。南側之區段徵收優先開發地區，目前多為興建中之高層建築物。

(二)自然村專用區

計畫區內僅一處自然村專用區（山外自然村），面積 6.87 公頃，開闢率為 79.2%，位於計畫區北側邊緣，約佔本計畫區範圍面積 19.03%，其計畫範圍、土地權屬及土地使用，如圖 4-3。

(三)商業區

商業區面積為 11.64 公頃，約佔本計畫區面積比例 32.24%，其中第一種商業區 1.80 公頃、第二種商業區 9.84 公頃，開闢率分別為第一種商業區 36.9%、第二種商業區 73.6%，細部計畫內可分為三商業活動區域：

1. 北側黃海路沿線商業區，多以零售商店、餐飲業為主。
2. 中央地區之商業區為本計畫區之中心商業區，類型以超商、販售當地特色產業之商店為主。
3. 東南側商業區內有昇恆昌金湖大飯店，為區內目前唯一之大型商業設施，內有購物中心、商務旅館、免稅商店等，近年來吸引許多觀光人口，對未來發展具有相當潛力，其假日人潮眾多，許多大型遊覽車進駐，增加當地大型車輛停車需求。



資料來源：金門縣整合地理資訊管理平台、本計畫繪製。

(四)乙種工業區

乙種工業區面積為 2.37 公頃，位於計畫區南側，佔本計畫區面積 6.57%，開闢率為 50.1%，屬乙種工業區，現況有零星廠房、鐵工廠、汽機車維修業等。

(五)保存區

計畫區內共有兩處，面積共 1.60 公頃，約佔本計畫區面積 4.43%，開闢率為 100.0%，其位於中心商業區東北側（忠義廟）、計畫區南側（羅寶田神父紀念園區）。

(六)宗教專用區

計畫區內有僅一處宗教專用區（護國寺，民國 66 年建立），位於計畫區南側乙種工業區旁，面積 0.26 公頃，約佔本計畫區面積 0.72%，開闢率為 100.0%，為提供宗教活動為主之場所。

(七)農業區

農業區共 3.70 公頃，位於計畫區西側、北側，約佔本計畫區面積 10.25%。

以上各類土地使用分區面積分配及其開闢情形，如表 4-9 所示

表 4-9 本計畫區土地使用開闢面積統計表

土地使用項目		計畫面積 (公頃)	開闢率 (%)	佔計畫區之 百分比(%)	不含優先、二期 區徵面積(公頃)	開闢率 (%)	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區	1.43	54.2	3.96	0.94	70.2
		第三種住宅區	3.80	47.4	10.53	1.46	89.7
		第五種住宅區	4.43	42.8	12.27	--	--
		小計	9.66	46.6	26.76	2.40	82.1
	自然村專用區		6.87	79.2	19.03	6.87	79.2
	商業區	第一種商業區	1.80	36.9	4.99	0.73	100.0
		第二種商業區	9.84	73.6	27.26	7.16	97.9
		小計	11.64	67.7	32.24	7.89	98.1
	乙種工業區		2.37	50.1	6.57	2.37	50.1
	保存區		1.60	100.0	4.43	1.60	100.0
宗教專用區		0.26	100.0	0.72	0.26	100.0	
農業區		3.70	--	10.25	--	--	
合計		36.10	--	100.00	21.39	85.1	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

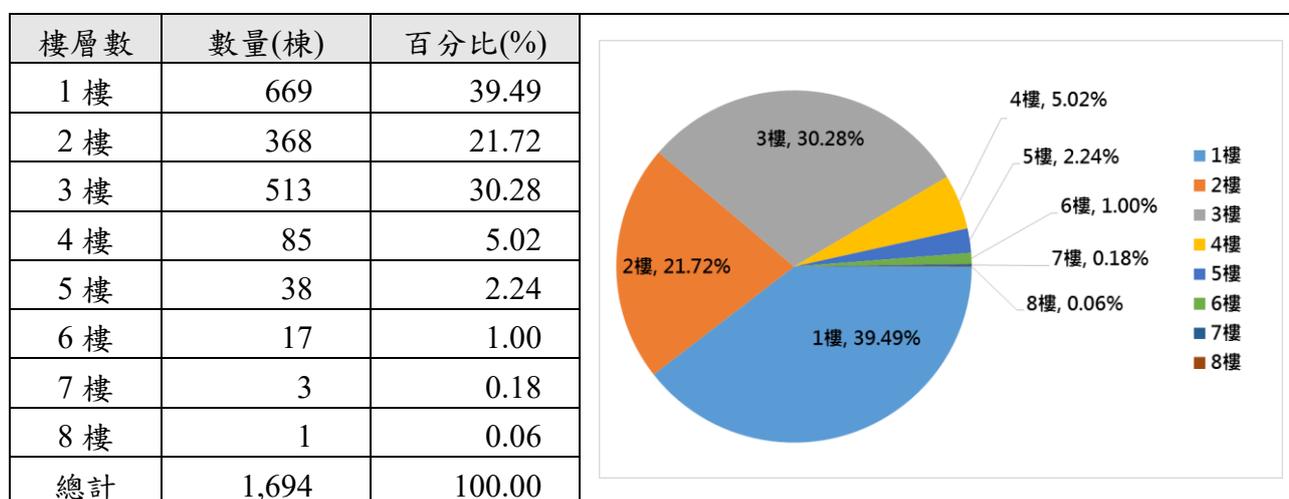
資料來源：本計畫彙整。

二、建築發展狀況

(一)建物樓層

依據民國 106 年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)案統計資料,本計畫區內建物樓層以一層樓 669 棟最多,佔 39.49%,主要分佈於山外自然村;次為三層樓建物 513 棟佔 30.28%;第三為二層樓建物 368 棟佔 21.72%;第四為四層樓建物 85 棟佔 5.02%;第五為五層樓建物 38 棟佔 2.24%;第六為六層樓建物 17 棟佔 1.00%;第七為七層樓建物 3 棟佔 0.18%;最後是八層樓建物 1 棟佔 0.06%,如表 4-10、圖 4-4 所示。

表 4-10 本計畫區建物樓層統計表

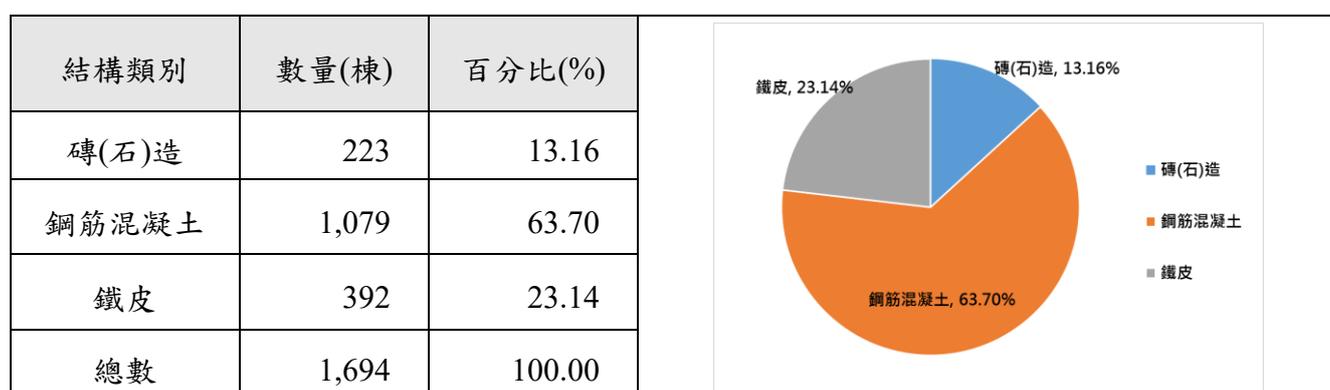


資料來源：變更金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討—都市計畫圖重製)案。

(二)建物結構

本計畫區內建物結構以鋼筋混凝土建築最多 1,079 棟佔 63.71%;次為鐵皮建築 392 棟佔 23.14%;最低為磚(石)造建築 223 棟佔 13.16%,如表 4-11、圖 4-5。

表 4-11 本計畫區建物結構統計表



資料來源：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。

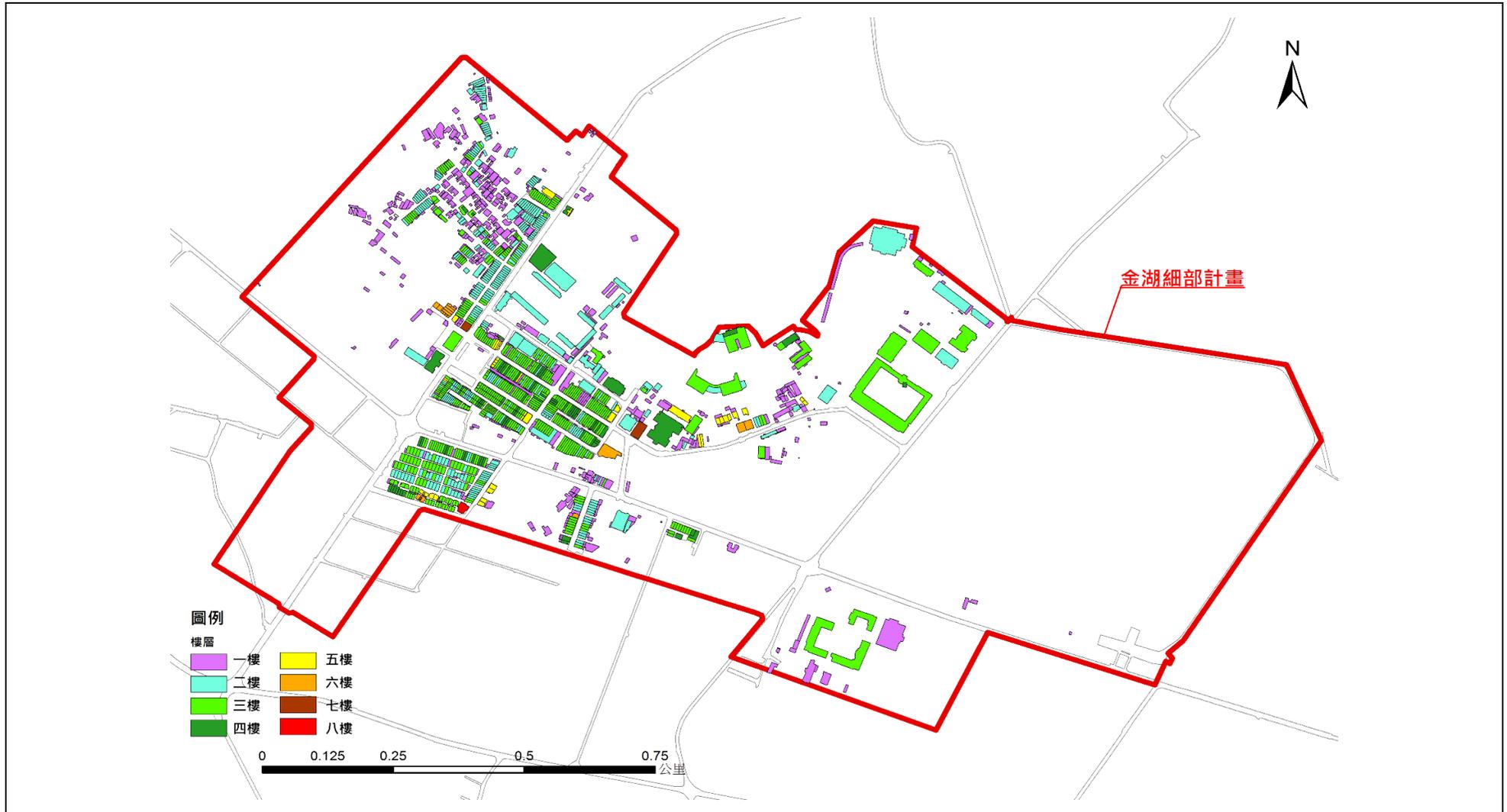


圖 4-4 金湖地區細部計畫區建物樓層現況分佈圖

資料來源：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。

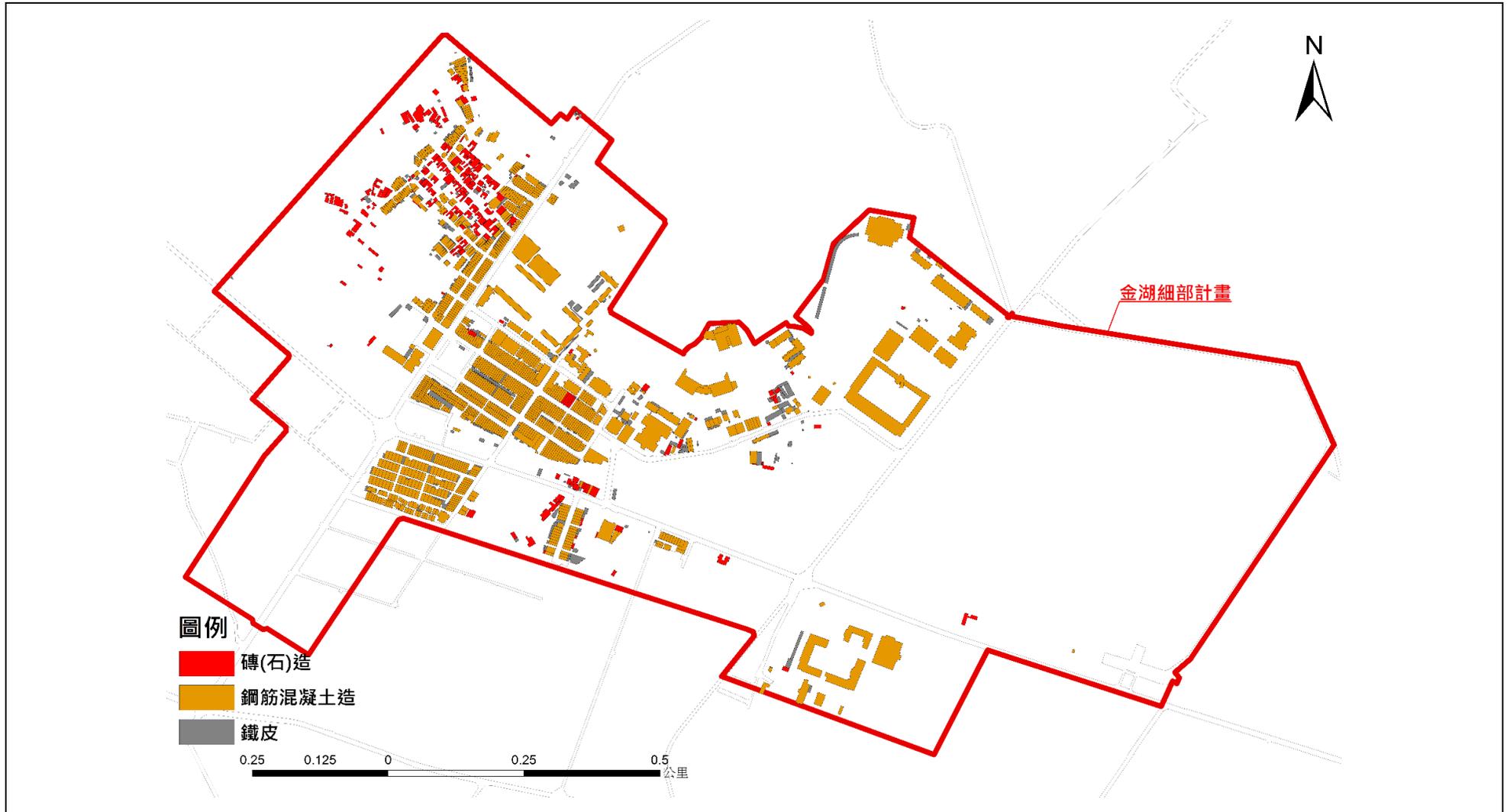


圖 4-5 金湖地區細部計畫區建物結構現況分佈圖

資料來源：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。

第五節、公共設施與公用設備

一、公共設施

金湖地區細部計畫公共設施用地包括：機關、學校用地、公園、綠地、鄰里公園兼遊樂場、遊憩、兒童遊樂場、市場、停車場，廣場兼停車場、車站、溝渠、衛生醫療機構、道路用地，經都市計畫圖重製後之計畫面積共 107.11 公頃，金湖地區細部計畫各項公共設施用地面積與開闢狀況，詳如，以下就公共設施內容分項說明之：

(一)機關用地

本計畫區內機關用地面積 3.19 公頃，機二一、機二二、機二三、機二四、機二七、機二八等已開闢，其中機三十未開闢。

1. 機二一：面積 0.77 公頃，目前為金門監獄。
2. 機二二：面積 0.83 公頃，現為金門縣衛生局。
3. 機二三：面積 0.33 公頃，現為臺灣銀行。
4. 機二四：面積 0.69 公頃，現為金湖鎮公所、金湖民眾服務中心、新市里辦公室。
5. 機二六：面積 1.39 公頃，現為已解編之軍營，主要計畫已變更為自然村專用區，經計畫圖重製釐正後為自然村專用區。
6. 機二七：面積 0.22 公頃，國軍九一〇營站及國軍人才北區招募中心。
7. 機二八：面積 0.15 公頃，現為金門縣警察局金湖分局。
8. 機三十：面積 0.20 公頃，未開闢。

(二)學校用地

本計畫區內學校用地 23.43 公頃，其中文小六、文中三皆已開闢，而文高二分為兩地區，其中位於機二一旁已開闢，另則位於機二四旁，現況做為停車場使用。

1. 文小六：面積 4.58 公頃，現為金湖國小。
2. 文中三：面積 8.39 公頃，現為金湖國中。
3. 文高二：有兩部分，其中面積較大者位於機二一旁，面積 9.67 公頃，現為金門高級農工職業學校；另位部分位於金湖鎮公所北側，面積 0.79 公頃，現況

為停車場使用。

(三)公園用地

本計畫區內公園用地共 48.92 公頃，其中公十一、公十二、公十三、公十五已開闢，公十四未開闢。

1. 公十一：面積 44.68 公頃，現為太湖、小太湖。
2. 公十二：面積 0.60 公頃，現為新市公園。
3. 公十三：面積 0.93 公頃，目前為泰安池。
4. 公十四：面積 0.41 公頃，未開闢。
5. 公十五：面積 2.30 公頃，目前為映碧潭。

(四)綠地用地

本計畫區內綠地用地共 4.06 公頃，其中綠十一、綠十二、綠十三、綠十七皆已開闢，而綠十四、綠十五、綠十六、綠二十、綠二一皆未開闢；細綠 2-1~2-4、2-9、2-12 屬於人行道上之綠帶，細綠 2-5~2-8、2-10、2-11 皆未開闢。

1. 綠十一：面積 0.30 公頃，現開闢為金門農工前綠地。
2. 綠十二：面積 0.34 公頃，已開闢。
3. 綠十三：面積 0.23 公頃，已開闢。
4. 綠十四：面積 0.09 公頃，未開闢，有鐵皮屋佔用情形。
5. 綠十五：面積 0.48 公頃，未開闢。
6. 綠十六：面積 1.17 公頃，未開闢，有鐵皮屋及部分磚造房屋。
7. 綠十七：面積 0.16 公頃，為太湖路二段旁綠地。
8. 綠二十：面積 0.41 公頃，未開闢。
9. 綠二一：面積 0.12 公頃，未開闢。
10. 細綠 2-1：面積 0.05 公頃，為人行道上之綠帶。
11. 細綠 2-2：面積 0.01 公頃，為人行道上之綠帶。
12. 細綠 2-3：面積 0.01 公頃，為人行道上之綠帶。
13. 細綠 2-4：面積 0.03 公頃，為人行道上之綠帶。
14. 細綠 2-5：面積 0.01 公頃，未開闢。
15. 細綠 2-6：面積 0.03 公頃，未開闢。

16. 細綠 2-7：面積 0.01 公頃，未開闢。
17. 細綠 2-8：面積 0.01 公頃，未開闢。
18. 細綠 2-9：面積 0.06 公頃，現為人行道上之綠帶。
19. 細綠 2-10：面積 0.09 公頃，未開闢。
20. 細綠 2-11：面積 0.02 公頃，未開闢。
21. 細綠 2-12：面積 0.43 公頃，已開闢。

(五)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

本計畫區內鄰里公園兼兒童遊樂場面積共 0.59 公頃，皆已開闢。

1. 細公(兒)1：面積 0.25 公頃，已開闢。
2. 細公(兒)2：面積 0.21 公頃，已開闢。
3. 細公(兒)3：面積 0.13 公頃，已開闢。

(六)遊憩用地

本計畫區內僅一處遊憩用地(細遊 2-1)，面積 0.11 公頃，已開闢，為觀光步行街。

(七)兒童遊樂場用地

本計畫區內僅一處兒童遊樂場用地(兒二)，面積 0.17 公頃，未開闢，現況為空地。

(八)市場用地

本計畫區內市場用地面積共 0.65 公頃，均未開闢。

1. 市二二：面積 0.41 公頃，未開闢，現況為住商混合使用。
2. 市二三：面積 0.24 公頃，未開闢，現況為空地。

(九)停車場用地

本計畫區內停車場用地面積共 1.54 公頃，其中停二一、停二二、停二四、細停 2-1 皆已開闢，停二三則未開闢。

1. 停二一：面積 0.68 公頃，已開闢。
2. 停二二：面積 0.38 公頃，已開闢。

3. 停二三：面積 0.31 公頃，未開闢。
4. 停二四：面積 0.06 公頃，已開闢。
5. 細停 2-1：面積 0.11 公頃，已開闢。

(十)廣場兼停車場用地

本計畫區內廣場兼停車場用地面積共 1.42 公頃，全部皆已開闢。

1. 廣兼停二：面積 0.64 公頃，位於車 2 西側，目前為山外車站停車調度使用。
2. 細廣(停)1：面積 0.25，已開闢。
3. 細廣(停)2：面積 0.28，已開闢。
4. 細廣(停)3：面積 0.16，已開闢。
5. 細廣(停)4：面積 0.09，已開闢。

(十一)車站用地

本計畫區內僅一處車站用地（車二）面積共 0.22 公頃，已開闢，現況為金門縣公共車船管理處與山外車站。

(十二)溝渠用地

本計畫區內溝渠用地面積 1.87 公頃，全部皆已開闢。

1. 溝二：面積 1.61 公頃，已開闢。
2. 溝四：面積 0.26 公頃，已開闢。

(十三)衛生醫療機構用地

本計畫區內僅一處衛生醫療機構用地（醫一）面積 3.99 公頃，現況為衛生福利部金門醫院。

(十四)道路用地

本計畫區內道路用地面積共 16.95 公頃。

表 4-12 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)
公共設施用地開闢情形明細表

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢率 (%)	位置	備註
機關用地	機二一	0.77	100	復興路 1-5 號	金門監獄
	機二二	0.83	100	新市里復興路 1-12 號	金門縣衛生局
	機二三	0.33	100	復興路 4 號	台灣銀行
	機二四	0.69	100	林森路 2 號	金湖鎮公所
	機二七	0.22	100	林森路 17-1 號	國軍九 0 一營站
	機二八	0.15	100	黃海路 90-3 號	金門縣警察局金湖分局
	機三十	0.20	0	太湖路二段 181 號南側	未開闢
	小計	3.19			
學校用地	文小六	4.58	100	新市里林森路 12 號	金湖國小
	文中三	8.39	100	太湖路三段 1 號	金湖國中
	文高二	9.67	100	復興路 1-11 號	金門高級農工職業學校
	文高二	0.79	0	復興路 1-11 號	停車場
	小計	23.43			
公園用地	公十一	44.68	100	太湖路三段	太湖、小太湖
	公十二	0.60	100	太湖路二段 218 號西側	新市公園
	公十三	0.93	75	山外里 2-14 號西側	泰安池
	公十四	0.41	0	復興西路 496 號南側	未開闢
	公十五	2.30	40	太湖路一段(映碧潭)	映碧潭
	小計	48.92			
綠地用地	綠十一	0.30	100	士校路 2 號前路段	已開闢
	綠十二	0.34	100	復興路 1-12 號東側	已開闢
	綠十三	0.23	100	復興路 1-12 號西側	已開闢
	綠十四	0.09	0	太湖路二段 3 巷 15 號南側	未開闢
	綠十五	0.48	0	太湖路二段 6-1 號南側	未開闢
	綠十六	1.17	0	太湖路二段 6-1 號	未開闢
	綠十七	0.16	100	太湖路二段 38-1 號南側	已開闢
	綠二十	0.41	0	塔后 150 號北側	未開闢
	綠二一	0.12	0	山外 117 號西南側	未開闢
	細綠 2-1	0.05	100	武德新莊社區	已開闢
	細綠 2-2	0.01	100	武德新莊社區	已開闢
	細綠 2-3	0.01	100	武德新莊社區	已開闢
	細綠 2-4	0.03	100	武德新莊社區	已開闢
	細綠 2-5	0.01	0	武德新莊社區	未開闢
	細綠 2-6	0.03	0	武德新莊社區	未開闢
	細綠 2-7	0.01	0	武德新莊社區	未開闢
	細綠 2-8	0.01	0	武德新莊社區	未開闢
	細綠 2-9	0.06	100	中興路及自強路交叉口	已開闢
細綠 2-10	0.09	0	復興路一段 8 號南側	未開闢	
細綠 2-11	0.02	0	復興路 1 之 40 號南側	未開闢	

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案

項目	編號	計畫面積 (公頃)	開闢率 (%)	位置	備註
	細綠 2-12	0.43	100	太湖路二段 198 號北側	已開闢
	小計	4.06			
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	細公(兒)1	0.25	100	塔后 150 號之 3 南側	已開闢
	細公(兒)2	0.21	100	市港三路 221 號南側	已開闢
	細公(兒)3	0.13	100	市港路 150 號東側	已開闢
	小計	0.59			
遊憩用地	細遊 2-1	0.11	100	復興路 1-50 號	已開闢
兒童遊樂 場用地	兒二	0.17	0	復興西路 18 號西南側	未開闢
市場用地	市二二	0.41	0	新市里漁市場 1 號	住商混合使用
	市二三	0.24	0	復興路 112 號以西	未開闢
	小計	0.65			
停車場 用地	停二一	0.68	100	太湖路二段 219 號東側	已開闢
	停二二	0.38	100	新市里漁市場 1 號北側	已開闢
	停二三	0.31	0	復興路 112 號以北	未開闢
	停二四	0.06	100	黃海路及林森路交叉口	已開闢
	細停 2-1	0.11	100	復興路及中正路交叉口	已開闢
	小計	1.54			
廣場兼停 車場用地	廣兼停二	0.64	100	黃海路 90-1 號	山外車站車輛調度站
	細廣(停)1	0.25	100	塔后 150 號之 3 南側	已開闢
	細廣(停)2	0.28	100	武德新村南側	已開闢
	細廣(停)3	0.16	100	市港三路 221 號南側	已開闢
	細廣(停)4	0.09	100	市港路 150 號東側	已開闢
	小計	1.42			
車站用地	車二	0.22	100	黃海路 90-1 號	山外車站
溝渠用地	溝二	1.61	100	太湖路二段以北	已開闢
	溝四	0.26	100	士校路	已開闢
	小計	1.87			
衛生醫療 機構用地	醫一	3.99	100	復興路 2 號	衛生福利部金門醫院
道路用地		16.95	80	--	
合 計		107.11			

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：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。

二、公用設備

金湖地區細部計畫公用設備依其功能與目的，分為給、排水設施（自來水供應、雨水下水道設施、污水下水道設施）、電力供給設施、資訊情報設施（郵政、電信）三類，茲就細部計畫各項公用設備內容分述如下：

(一)給、排水設施

1. 自來水

(1) 太湖淨水場

太湖淨水場之水源為太湖、陽明湖、田埔水庫等湖庫及成功、瓊林等深井供應，每日出水量最高可達 12,000 公噸，目前每日出水量約為 6,500 公噸。太湖淨水場供水區域為太武山營區、金湖鎮及金沙鎮之大洋里、光前里、何斗里等地區，設於金門縣金湖鎮太湖路 2 號。

(2) 太湖水資源回收中心

目前處理量為 3,000 公噸，處理範圍包括金湖鎮的新市里、山外里、武德新莊、塔后、湖前、下莊及安民等地區，設於金門縣金湖鎮太湖路 1 號。

(3) 金門縣自來水廠海水淡化廠

金門縣自來水廠海水淡化廠設於金門縣金湖鎮太湖路 1 號，於民國 90 年 7 月在太湖旁興建完成，民國 93 年 3 月 15 日正式委外代操作產水，每日可生產 2,000 噸淡水；民國 95 年度總產水量約佔總供水量的 4.05%，目前已有有效提昇水資源替代和應急能力。

2. 雨水下水道設施

本計畫區之區域排水系統為「太湖水庫周邊排水」，目前正辦理「金門縣金湖鎮城區雨水下水道系統規劃」之工程建設。

3. 太湖污水下水道系統

太湖污水下水道系統根據「金門縣金門特定區污水下水道系統第三期修正實施計畫」以集水區為計畫範圍，第一期實施計畫已完成揚水站十六座、二級污水處理廠一座及污水管線工程，全區埋設管線約 25 公里。

用戶接管部分已於民國 91 年完成集水區內新市、山外、安民、下莊、塔后等自然村用戶接管。

(二)電力供給設施

金門地區屬獨立發電系統，目前由塔山電廠、夏興電廠發電輸送電力至大金門用電，於金城鎮設有服務處，本計畫區並未設有服務處。

「夏興電廠」位於計畫區外西南側，型號為柴油發電機，其容量有 20.312(MV)，於民國 70 年商轉。

(三)資訊情報設施

1. 郵政

金門之郵局為地區性公共設施，採地區性設置，目前大金門共設有頂堡郵局台北 186 支局、金門郵局台北 184 支局、尚義、沙美、山外等 5 所郵局。計畫區範圍內郵局為金門山外郵局，位於金門縣金湖鎮林森路 39 號。

2. 電信

計畫範圍內共有中華及震旦兩電信處，提供計畫區及大金門之電信服務，中華電信位於金湖鎮復興路 4 之 1 號、震旦電信位於復興路 132 號。

第六節、道路系統

金湖地區細部計畫之道路系統現況，就聯外道路、主要道路、區內聯絡道路等分項說明之，如圖 4-6：

一、聯外道路

本計畫區聯外道路僅有二條，一條為南北向（黃海路與市港路）道路；另一條為東西向（太湖路一段、二段、三段）道路。

(一)南北向道路

1. 黃海路

通往金沙鎮、環島東路、環島北路，位於本計畫區北側，為聯外道路之一，係為環島東路之延伸，可與中正路、中興路、復興路、林森路等相銜接，經由環島東路可通往金沙鎮；往南延伸從市港路轉往環島南路則可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 1.8 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分路段內設人行道，尚有路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格。

2. 市港路

接環島南路至金門航空站，位於本計畫區西南側，為聯外道路之一，屬黃海路之延伸，往南可連接環島南路，經由瓊徑路與經武路可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 1.1 公里，路寬約 24 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分路段設有人行道，尚有路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格，市港路若繼續往南，則可通往新湖漁港及料羅海灣。

(二)東西向道路

1. 太湖路一段

接經武路、環島南路至金門尚義機場，位於本計畫區南側，為聯外道路之一，與環島北路與柏玉路相銜接，經由環島北路可通往金沙鎮；若轉往柏玉路則可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 2.2 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分設有人行道，無路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格。

2. 太湖路二段、三段

聯接太湖觀光景點，位於本計畫區南側，太湖路延伸至計畫區外，為聯外道路之一，全長約 3.2 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分路段設有人行道佈設，道路兩側多為綠色植栽，無路肩使用且無汽車收費停車格或機車收費停車格。

二、主要道路

本計畫區內之主要道路，由士校路、復興路、復興路一段所構成，可透過聯外道路與主要道路轉向環島東路或環島南路與其他鄉鎮連接，如圖 4-6 所示。

(一)士校路

位於本計畫區東側，為主要道路之一，連接環島東路，可與南機路、太湖路相銜接，經由環島東路可通往金沙鎮，往環島南路可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 4.7 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分設有人行道，無路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格，士校路為金門縣之生態廊道之一，往南可通往新頭自然村、伍德宮及料羅海灣，景色優美。

(二)復興路、復興路一段

位於本計畫區中央，為主要道路之一，連接黃海路與士校路，全長約 0.9 公里，路寬約 10 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分設有人行道，無路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格。

三、區內聯絡道路

本計畫區內聯絡道路為中正路、中興路、自強路(南—北向)、林森路(東—西向)，主要以雙向各一混合車道，路寬 8~12 公尺之道路為主，串聯地區重要設施，如山外車站、台灣銀行、金湖分局、金湖鎮公所、市場、金門醫院、金湖國小與金門農工等。

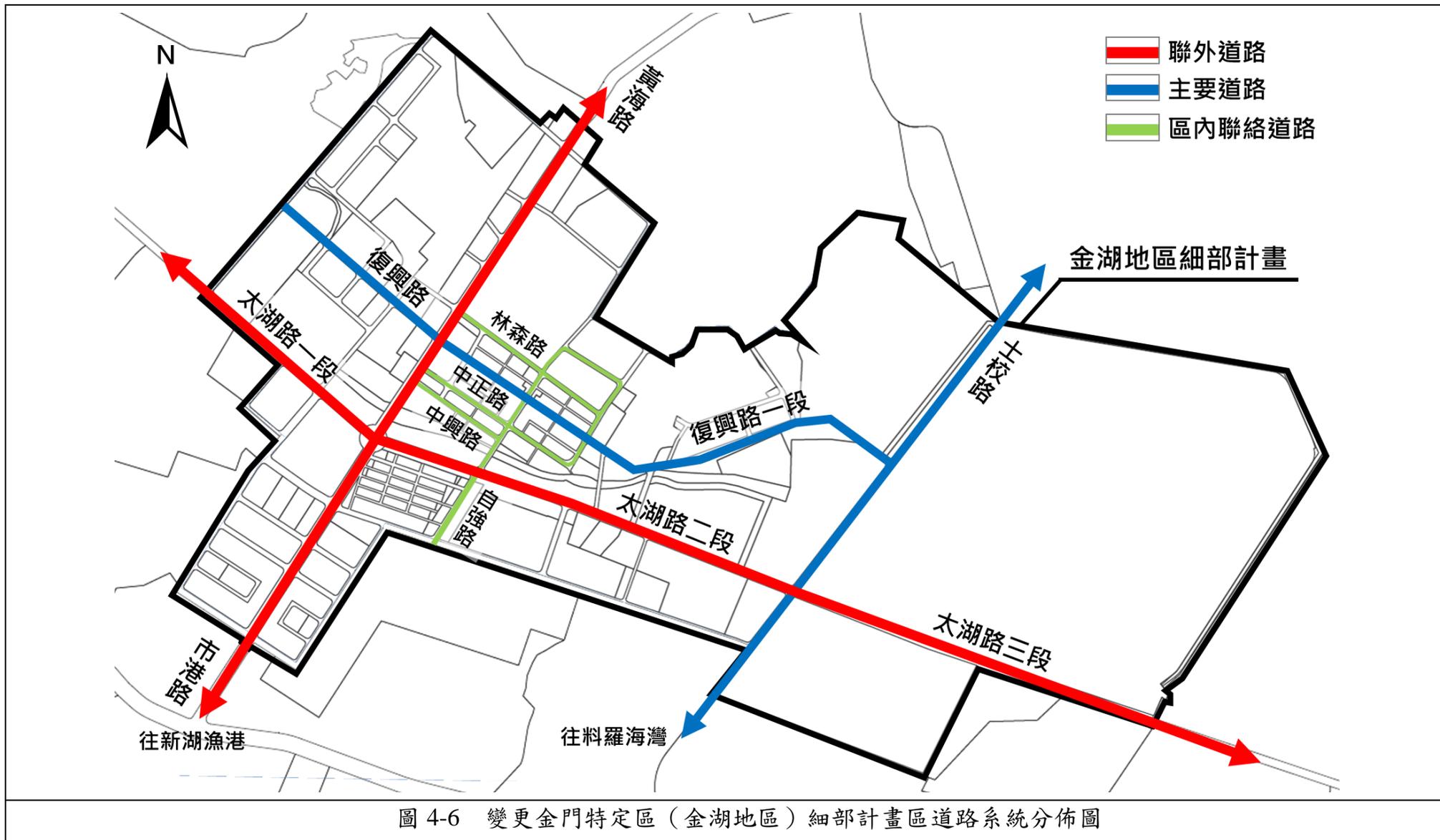


圖 4-6 變更金門特定區 (金湖地區) 細部計畫區道路系統分佈圖

資料來源：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。

四、區內既成道路檢討

1. 既成道路檢討原則

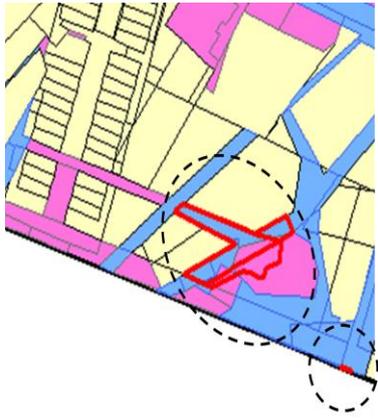
本計畫區內之既成道路，可就以下檢討變更原則檢視其是否變更為計畫道路：

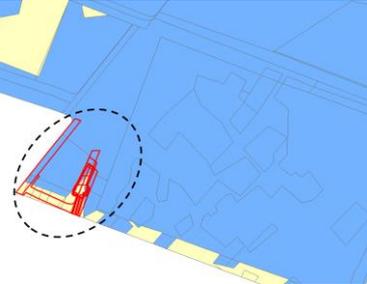
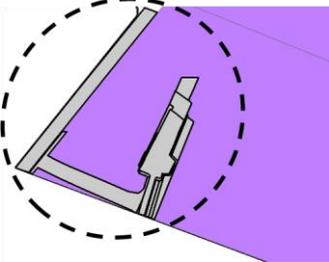
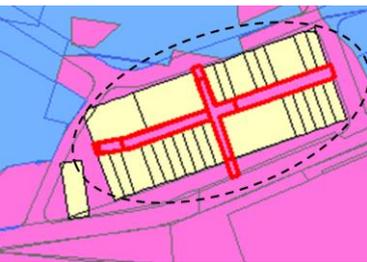
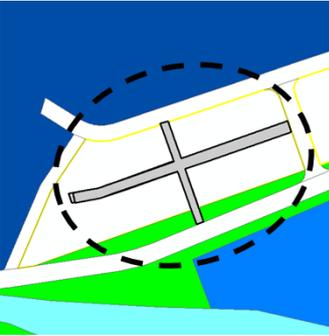
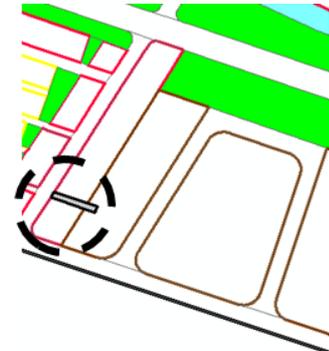
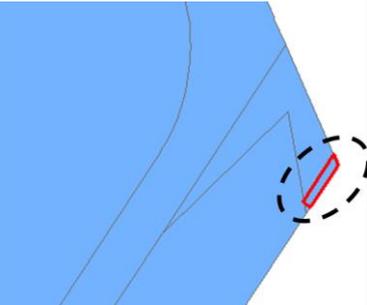
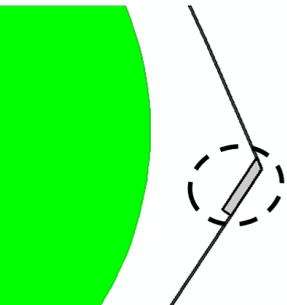
- (1) 路寬大於四公尺：為避免狹小巷弄妨礙防救災，巷道寬度應大於四公尺。
- (2) 兩端連接計畫道路：既成巷道兩端應連接計畫道路，以使道路系統暢通。
- (3) 權屬分布：公有土地為優先考量，私有地則需考量土地取得之補償機制。
- (4) 土地使用：非做為公共設施之公有地列入優先考量。

2. 既成道路檢討狀況及結果

經以上述原則檢視區內既成道路結果，皆不符合變更為計畫道路之條件(如表 4-13 所示)，且既成巷道路徑彎曲、寬度不一致，列為計畫道路又涉及土地徵收取得及補償事宜，故不劃設為計畫道路，僅於既成道路示意圖上予以列示之，如圖 4-7。

表 4-13 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)既成道路檢討表

編號	位置及說明	土地權屬情況	土地使用分區	檢討結果
1	(1) 位置:基地南側 (2) 路寬小於四公尺 (3) 兩端未連接計畫道路(不符合) (4) 權屬分布:公有地、縣有地(不符合) (5) 土地使用:乙種工業區			不劃入計畫道路

編號	位置及說明	土地權屬情況	土地使用分區	檢討結果
2	(1) 位置:基地東南側 (2) 兩端未連接計畫道路(不符合) (3) 權屬分布:公、私有地皆有 (4) 土地使用:學校用地			西側道路已納入細部計畫道路,其餘部分不劃入計畫道路
3	(1) 位置:基地東北側 (2) 路寬小於四公尺(不符合) (3) 兩端未連接計畫道路(不符合) (4) 權屬分布:公有地 (5) 土地使用:第二種住宅區			不劃入計畫道路
4	(1) 位置:基地西南側 (2) 路寬小於四公尺(不符合) (3) 兩端未連接計畫道路(不符合) (4) 權屬分布:公有地 (5) 土地使用:商業區			不劃入計畫道路
5	(1) 位置:基地東北側 (2) 路寬小於四公尺(不符合) (3) 兩端未連接計畫道路(不符合) (4) 權屬分布:公有地 (5) 土地使用:道路用地			已為主要計畫道路

資料來源:本計畫彙整。



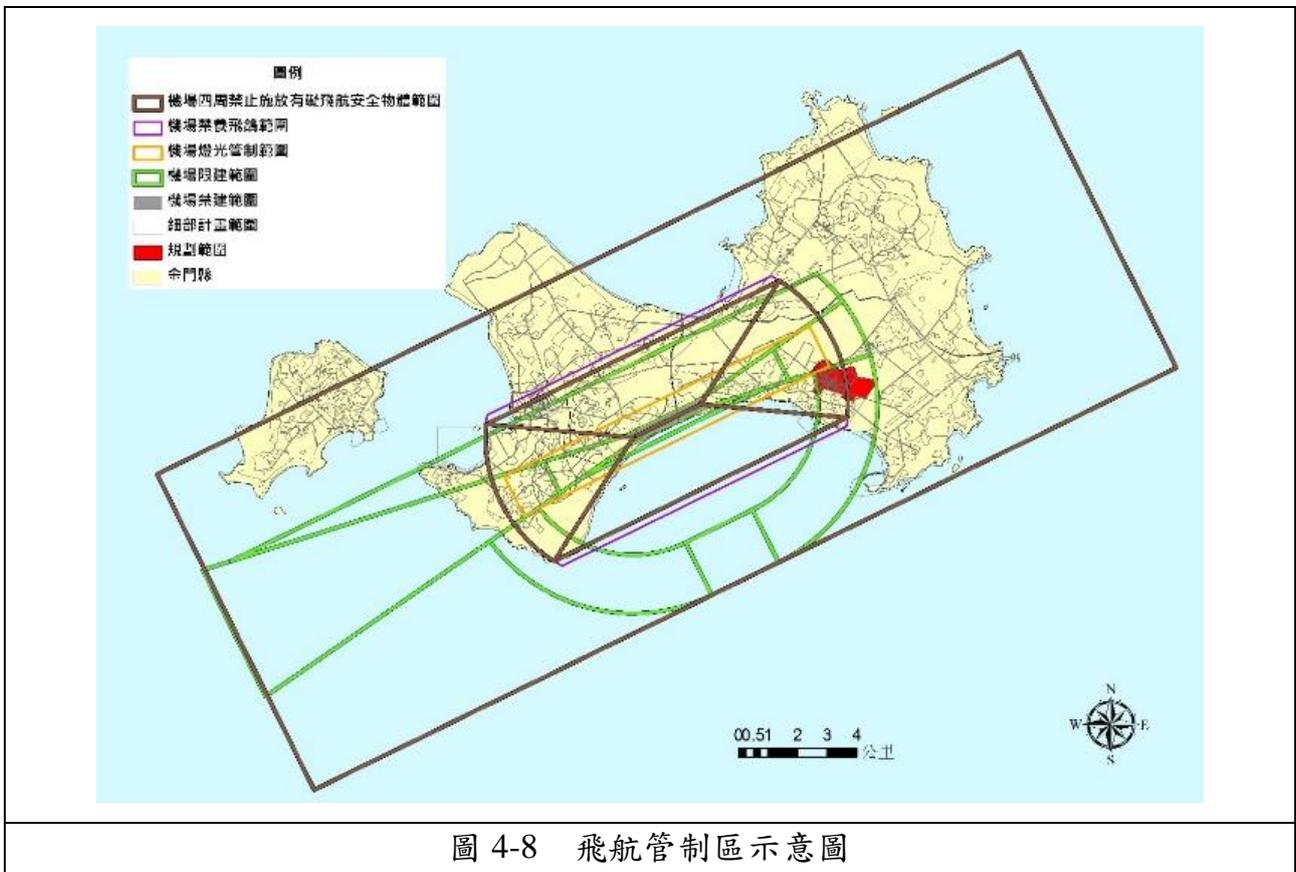
圖 4-7 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫區既成道路分佈圖

資料來源：本計畫繪製。

第七節、飛航管制分析

飛航管制區包含機場四周禁止施放有礙飛航安全物體範圍、機場禁養飛鴿範圍、機場燈光管制範圍、機場禁限建範圍，且依交通部民用航空局對機場四周禁止施放有礙飛航安全物體實施要點、交通部民用航空局對航空站四周一定距離範圍禁止飼養飛鴿作業要點、航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法、航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法等相關辦法及要點管制此範圍，可藉由地理資訊系統(GIS)疊圖明白本規劃範圍是否位於飛航管制區內。

分析結果顯示本規劃範圍位於機場四周禁止放有礙飛航安全物體範圍、機場禁養飛鴿範圍、機場燈光管制範圍及機場限建範圍，即應避免放置可能影響航空器飛航安全之漂浮或移動物體，禁養飛鴿，亦限制燈光照射角度，此外，本規劃範圍部分位於限制建築高度地區，其限制建築高度約為海拔高度 58.75 至 135.01 公尺之間，詳如圖 4-8、圖 4-9。



資料來源：本計畫繪製。

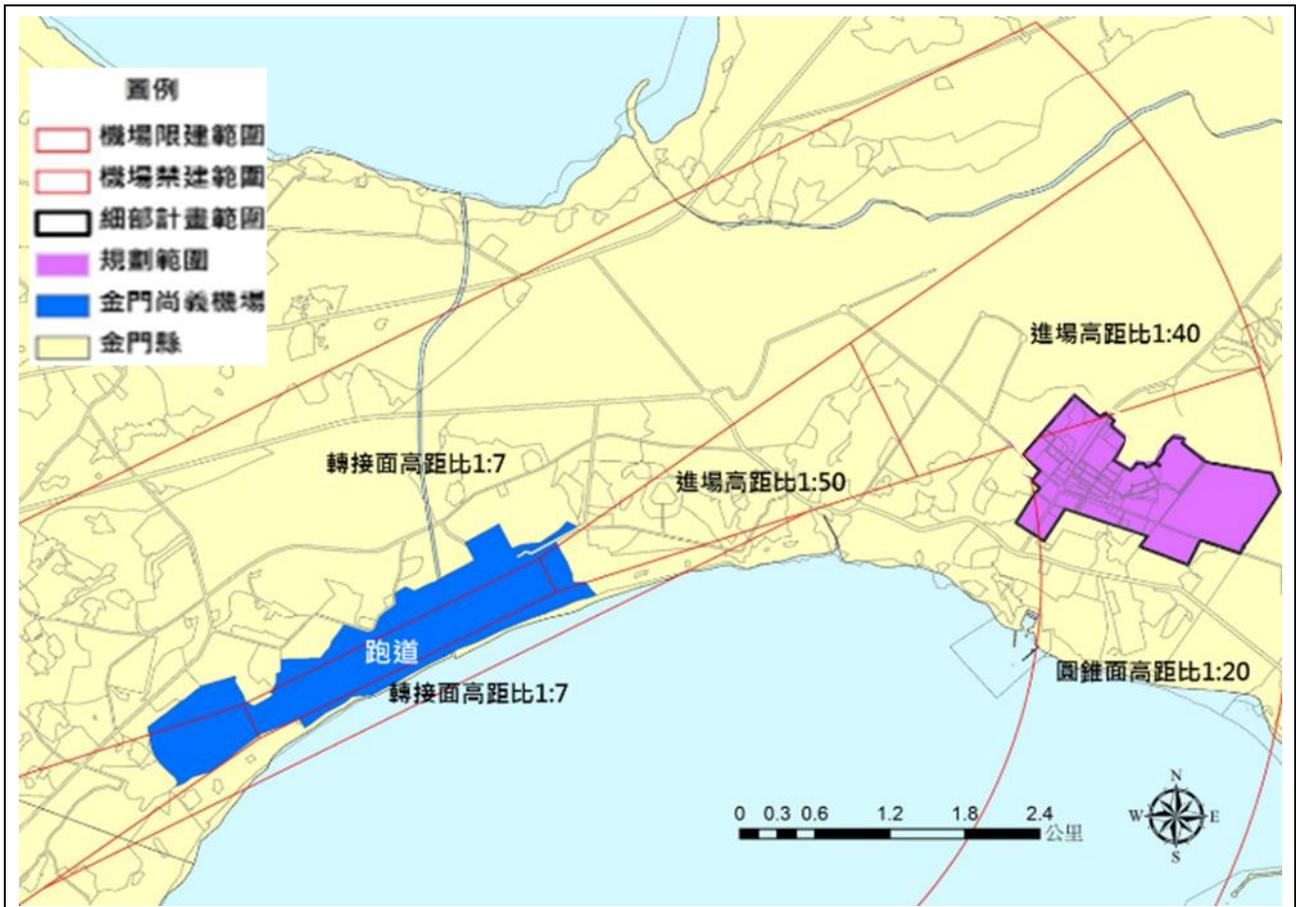


圖 4-9 機場禁限建範圍

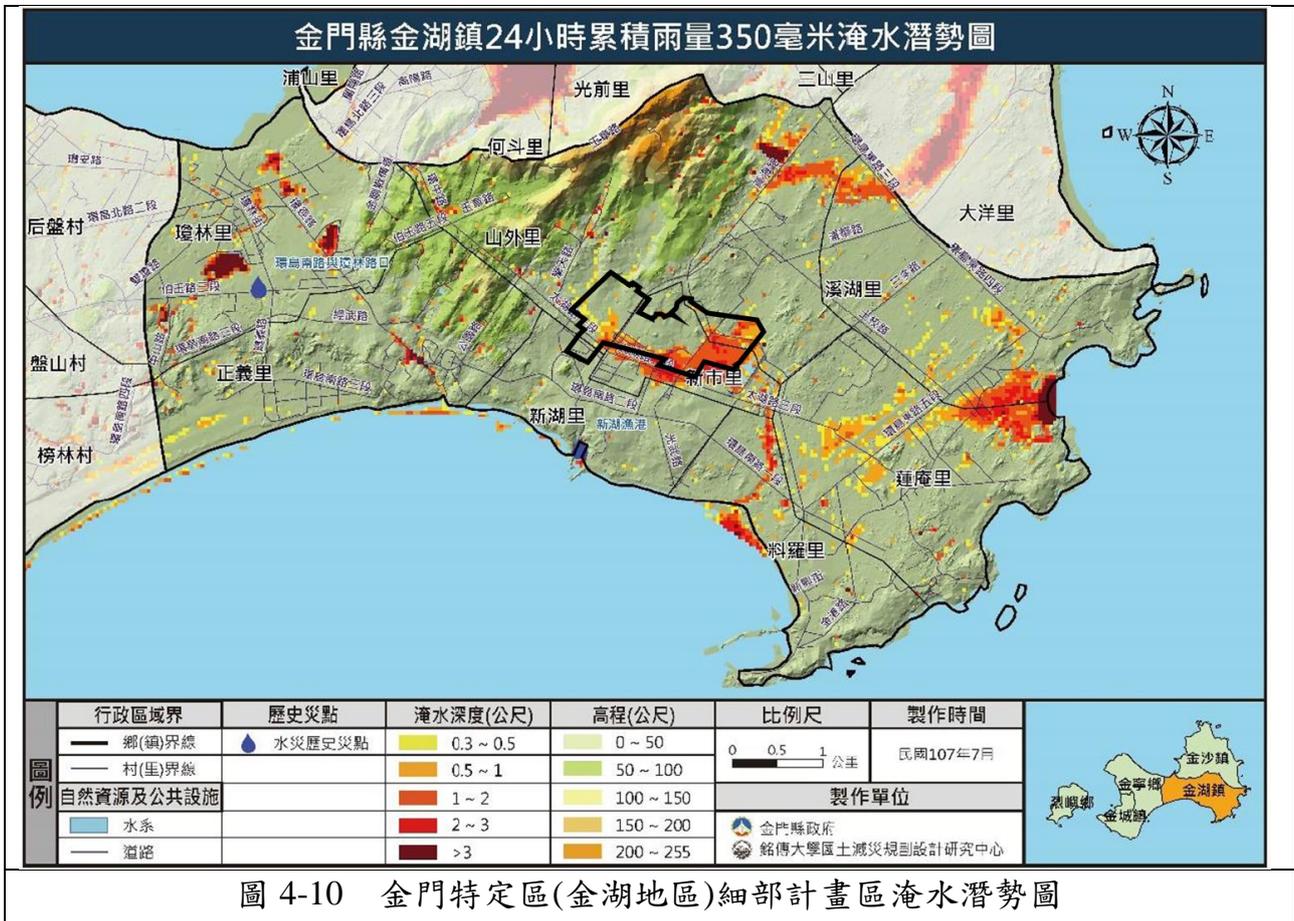
資料來源：本計畫繪製。

第八節、災害潛勢分析

依金門縣金湖鎮地區災害防救計畫，金湖鎮主要之災害類型有淹水災害、海嘯及地震災害，經套疊金湖細部計畫區與災害潛勢相關圖資後，結果如下：

一、淹水災害潛勢

金湖鎮淹水歷史災點主要分布於新湖里、瓊林里、新市里、料羅里及蓮庵里周邊等地區，淹水潛勢圖中之歷史災點分布，如圖 4-10。由金湖鎮所模擬之淹水潛勢圖資可知金湖鎮細部計畫區大、小太湖及河川流域(山外溪)位處於淹水潛勢地區，應強化相關災害防救災工作，至於其他地區非位於淹水潛勢範圍內。



資料來源：金湖鎮地區災害防救計畫。

二、海嘯災害潛勢

當海嘯發生時，本鎮沿海地區將先受到相當的波及，如圖 4-11 所示，若發生海嘯災害時，容易受到災害衝擊的地區主要是金湖鎮東北部及東部地區。

依據模擬結果，因實際海嘯源位置及地震規模可能與模擬條件不同，應變操作應根據中央氣象局發布之海嘯警報及潮位監測資料，進行情資研判、疏散避難等應變作業。

金湖鎮由於位於臨海，可能受到海嘯衝擊，由前述的海嘯潛勢資料中，可以概略掌握金湖鎮沿海各里均有遭受海嘯襲擊，而導致民眾傷亡的可能，因此金湖鎮有必要針對海嘯災害採取一定的防救災工作，然而由於公所的資源有限，對於海嘯如此具有破壞性的災害，採取工程的方式來防範其衝擊的效果可能有限，因此在防救災工作上主要仍以早期預警及疏散撤離沿海地區居民為主。

由圖 4-11 可知金湖細部計畫區非位於海嘯潛勢範圍內。

三、地震災害潛勢

金門屬台灣離島地區，因無陸上斷層帶通過，其發生地震之可能性極低，但仍有受災害性地震之影響，尤其是金門東南海域是臺灣海峽西部斜坡帶內一個橫向斷陷海灣，該斷陷海灣於晚第三紀以來形成，北西—北西西向中國九龍江下游斷裂帶對其形成起了主導作用，其中北西向中國漳州—廈門斷裂帶為斷陷海灣的北界斷裂，北西向中國龍海—七星岩斷裂帶為斷陷海灣的南界斷裂(金門東南海域地震構造)。

金門鄰近地區於西元 1445~1656 年間發生 4.75 級以上之地震共 13 次，若包含 1185 年則大型地震(6 級以上)發生過三次，其中西元 1445 年 12 月 12 日規模 6.25 級地震曾發生在漳州(漳州地震誌)，西元 1604 年 12 月 29 日泉州外海有 8 級之大地震(1604 年中國福建省近海地震)，此次地震造成極大之破壞與傷亡，也是中國近海最大的地震，惟金門並未有傷亡紀錄，近年(2006-106)金門曾發生 11 次地震，其中 97 年 4 次地震震度皆為 3 級以上，震央亦接近金門，雖未造成任何損失，未來仍應特別探討大型地震發生之可能性。

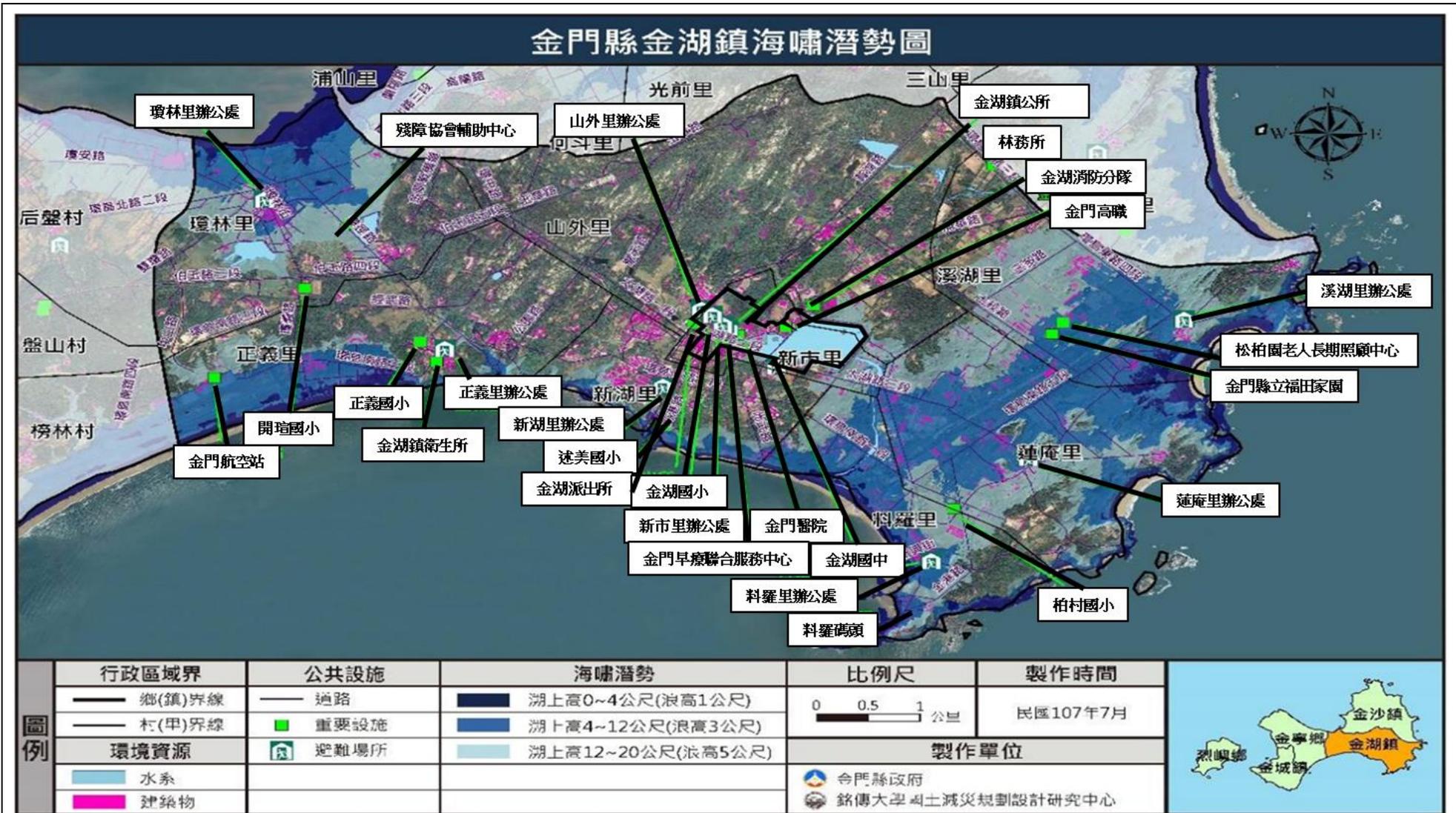


圖 4-11 金門特定區(金湖地區)細部計畫區海嘯潛勢圖

資料來源：金湖鎮地區災害防救計畫。

第五章、發展需求與規劃課題

第一節、都市機能角色與發展構想

一、都市機能角色

金湖鎮早年因軍人生活消費而興盛，相關商店及公共設施集中於金湖地區細部計畫區，為金門縣僅次於金城鎮區之重要生活與商業市鎮。

本計畫區內設有衛生福利部金門醫院，金門醫院為金門地區唯一大型醫院，為落實醫療在地化、解決金門地區醫療資源短缺問題，新建綜合醫療大樓於民國103年落成，充實金門醫院之硬體設施，導入更多穩定之醫療軟體資源，提升醫療品質。

「金湖鎮商務旅館基地招商興建暨經營案」位於太湖湖畔，於民國103年開始營運，為金門地區第一家國際觀光型商務旅館，提供免稅購物、商務旅館、文化展演、影視娛樂等服務，以促進金湖地區觀光產業發展，提供旅遊業相關就業機會，帶動金湖地區產業活絡及發展。

依循「金馬中長期經濟發展規劃」、「金門縣整體發展綱要計畫」、「金門縣概念性總體規劃」、「金門縣「綜合發展計畫」第四期(104~107年)離島綜合建設實施方案」等上位計畫，將金湖鎮定位為醫療園區及商貿觀光等都市機能定位，在此核心架構下，本計畫區應以醫療園區及商貿觀光做為發展主軸，整合金湖鎮醫療及觀光資源，使金湖地區細部計畫區成為金門縣醫療及觀光之重要發展精華地區。金湖鎮發展定位說明彙整如表5-1。

表 5-1 金湖鎮發展定位彙整表

上位計畫	對金湖鎮位來發展之指導
金馬中長期經濟發展規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 擴大服務規模－推動衛生福利部金門醫院成為區域醫院 ● 推動「金門長期照護養生村」之計畫 ● 結合觀光發展金門保健旅遊 ● 落實全島免稅政策，建構免稅島

上位計畫	對金湖鎮位來發展之指導
金門縣整體發展綱要計畫	<ul style="list-style-type: none"> ● 濱海遊憩休閒度假發展帶 ● 養生醫療園區 ● 精緻購物免稅
金門縣概念性總體規劃	<ul style="list-style-type: none"> ● 國際級旅遊度假勝地 ● 山外、陶瓷場、新湖漁港等作為多元的文化創意產業推動基地 ● 加強太武山、山外水系及太湖至料羅灣海岸的環境保護機制
金門縣「綜合發展計畫」第四期(104~107年)離島綜合建設實施方案	<ul style="list-style-type: none"> ● 環料羅灣旅遊發展帶 ● 料羅灣海空港綜合發展核心 ● 山外自然村一新式生活區
變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)整體規劃暨都市計畫變更案(草案)	<ul style="list-style-type: none"> ● 金湖料羅灣發展次核心 ● 金湖國際級旅遊度假勝地 ● 國際觀光醫療專區 ● 以集約式發展搭配未來活動及產業導入之整體開發

資料來源：1. 金馬中長期經濟發展規劃。 2. 金門縣整體發展綱要計畫。 3. 金門縣概念性總體規劃。
 4. 金門縣「綜合發展計畫」第四期(104~107年)離島綜合建設實施方案。
 5. 變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)整體規劃暨都市計畫變更案(草案)。 6. 本計畫彙整。

二、整體發展構想

本計畫區以「觀光遊憩市鎮」、「衛生醫療市鎮」及「商業繁榮市鎮」為發展構想，茲分述如下：

三、觀光遊憩市鎮－生態、山水、休閒：

本計畫區藍、綠帶資源豐富，有太湖、山外溪、西坑溪及鄰近國家公園等，為本計畫區帶來豐富之山水景觀及生態資源，發揮金湖鎮湖光山色之意象，建構度假旅館、地區特色餐飲等觀光產業所需內容。

四、衛生醫療市鎮—醫療、養生、照護：

除金門縣衛生局及金門醫院均位於本計畫區內之外，未來將於金湖商務旅館附近設置「養生照護園區」，以及未來金門大學健康護理學院遷移至金湖地區，導入更多穩定之醫療資源，提升醫療品質，讓醫療園區更完整，使本計畫成為金門縣衛生醫療市鎮。

五、商業繁榮市鎮—購物中心、商務旅館：

金湖商務旅館及免稅購物中心為本計畫區內具指標性之商務設施，將成為地區商業中心、帶動周邊商業發展、提供就業機會、吸引人潮，促進地區繁榮之成長核心。

第二節、發展需求預測

一、計畫年期

金門特定區計畫之計畫目標年為民國 105 年，內政部營建署 107 年 4 月 30 日公告實施「全國國土計畫」計畫目標年為民國 125 年，本計畫爰以民國 125 年為計畫目標年。

二、計畫人口

金湖地區細部計畫於計畫目標年民國 125 年之計畫人口仍維持 10,000 人。

三、人口推估

本計畫推估金湖鎮細部計畫民國 125 年之計畫人口如下：

(一) 依變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)案(草案)推估金湖鎮人口及本計畫區人口

變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)案(主要計畫)(草案)第五章內容，將金門特定區計畫民國 115 年之計畫人口配合近年人口平均成長趨勢分析，並考量觀光人口衍生之就業機會及居住人口，調整為 180,000 人。

(二) 金門特定區計畫(第二次通盤檢討)案(草案)之人口分派--金湖鎮為 38,772 人。

(三) 民國 108 年本計畫區人口佔金湖鎮人口比例為 24.09%。

(四)依上述比例，民國 115 年本計畫區人口數約為 9,340 人。

(五)另，若以近十年本計畫區平均人口成長率(0.24%)推估民國 125 年(國土計畫目標年)本計畫區之人口約為 9,564 人。

(六)依金湖鎮歷年人口資料(民國 84 至 108 年)，以「世代生存法」推估民國 125 年金湖鎮人口為 34,196 人；再依本計畫區人口佔金湖鎮人口比例(24.09%)推估本計畫區人口約為 8,238 人。

綜合上述推估結果，本計畫區於民國 125 年之計畫人口仍維持為 10,000 人。

四、土地使用分區需求

(一)住宅使用【住宅區、自然村專用區(山外)、商業區部分樓地板面積】

本計畫區內可供居住使用之分區包含住宅區、自然村專用區及商業區，可依此計算住宅空間之供給量。

依據「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』案」，本計畫區內住宅區、自然村專用區及商業區(2.5 層以外樓地板面積可供住宅使用)合計可供居住使用之樓地板面積共為 644,980 平方公尺，詳如表 6-2-1。

本次通盤檢討計畫目標年(民國 125 年)之計畫人口為 10,000 人，以每人居住基準樓地板面積 60 平方公尺計算(註:依金湖細部計畫第一次通盤檢討，以每人居住樓地板面積 60 平方公尺計算。)，推估居住使用所需基準樓地板面積為 600,000 平方公尺，而本計畫所供給之居住使用基準樓地板面積為 606,520 平方公尺，足敷未來居住需求。

綜合上述，金湖地區細部計畫可供居住使用基準樓地板面積，詳如表 5-2，未來住宅空間需求推估則詳如表 5-3。

表 5-2 金湖地區細部計畫住宅區、商業區及自然村專用區供居住使用樓地板面積彙整表

使用類別		計畫面積 (公頃)	容積率 (%)	供居住使用樓地板(m ²)
住宅區	第二種住宅區	1.43	180	25,740
	第三種住宅區	3.80	240	91,200
	第五種住宅區	4.43	260	115,180
	小計	9.66	—	232,120
自然村專用區		6.87	180	123,660
商業區	第一種商業區	1.80	420	44,100
	第二種商業區	9.84	360	206,640
	小計	11.64	—	250,740
總計		28.17	—	606,520

資料來源：1.變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』。

預估商業區 2.5 層做商業使用，其餘樓地板面積作住宅使用。

2.本計畫彙整。

表 5-3 金湖地區細部計畫住宅空間需求推估表

計畫人口 (人)	計畫區供居住使用 樓地板面積(m ²)	居住使用需求 樓地板面積(m ²)	超過或不足 之樓地板面積(m ²)
10,000	606,520	600,000	超過 2,507

【註】每人居住樓地板面積為 60 平方公尺。

資料來源：本計畫彙整。

(二)商業區

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十一條，商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區，分成不同發展性質及使用強度之商業區，其三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。

以計畫目標年民國 125 年之計畫人口 10,000 人估算，商業區面積應為 4.5 公頃，本計畫區商業區面積為 11.67 公頃，超出 7.17 公頃。

由於本計畫區內商業區之性質特殊，其不僅為計畫區內居民提供商業服務，亦為計畫區外周遭鄰近之各自然村專用區內居民提供服務，且計畫區內除區段徵收區(A、B、C 區)之商業區為未開闢外，其餘商業區皆已開闢完成，故本次通盤檢討除配合第二期區段徵收區計畫之變更外，餘均維持原計畫商業區之面積。

(三)工業區

工業區之檢討應依據發展現況、鄰近土地使用、地方特性，區分成不同發展性質及使用強度之工業區。

工業區(工乙一五)已辦理「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『配合國順街西側工乙一五市地重劃地區開發』案」，本計畫後續依規定採市地重劃方式辦理，並配合「變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)(第一階段)案」，故維持原計畫面積。

五、公共設施用地需求預估

現行金湖地區細部計畫之公共設施用地有機關、學校、公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、遊憩、市場、停車場、廣場兼停車場、車站、溝渠、衛生醫療機構及道路用地等。

金湖地區細部計畫計畫目標年(民國 125 年)之計畫人口調整為 10,000 人，本計畫依據內政部 100.1.6 台內營字第 0990810923 號令「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」中公共設施用地之檢討基準，檢核金湖地區細部計畫所需之公共設施用地結果，本計畫區內各項公共設施用地均符合檢討標準，其相關需求面積檢討詳見表 5-4。

(一)學校用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十九條，應參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。

依教育部訂定「國民小學及國民中學設施設備基準」規定，國民中、小學校地面積應兼顧學校目前需要及未來發展規模而預定之，其劃設標準應符合下列規定：

1. 文小用地

金湖鎮國小學齡人口佔金湖鎮總人口比例為 3.68%，估算計畫區至計畫目標年民國 125 年之國小學齡人口為 368 人，依據「國民中小學設施設備基準」規定，國民小學每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 400 平方公尺。

本計畫區文小用地供需情況，說明如下：

(1) 國小學齡人口 = 計畫人口 10,000 人 \times 3.68% = 368 人

(2) 預估班級數 = 368 人 \div 每班 29 人 = 13 班

(3) 需求面積 = 2 公頃

文小用地最小面積需求為 2 公頃，本計畫區文小用地面積 4.58 公頃，符合國小最小面積需求。

2. 文中用地

金湖鎮國中學齡人口佔金湖鎮總人口比例為 1.95%，估設計畫區至計畫目標年(民國 125 年)之國中學齡人口為 195 人，依據「國民中小學設備基準」規定，國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺。

本計畫區文中用地供需情況，說明如下：

(1) 國中學齡人口 = 計畫人口 10,000 人 \times 1.95% = 195 人

(2) 預估班級數 = 195 人 \div 每班 30 人 = 6.5 班

(3) 需求面積 = 2.50 公頃

文中用地最小面積需求為 2.5 公頃，本計畫區文中用地面積 8.39 公頃，符合國中用地最小面積需求。

(二)遊憩設施用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十八條，公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地等，應劃設不低於該等地區總面積百分之十。

本計畫區內遊憩設施用地合計為 53.85 公頃，估計畫區土地總面積 37.6%，符合遊憩設施最小用地需求。

(三)停車場用地

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二十二條，停車場用地劃設標準應符合下列規定：

1. 依車輛場用地面積檢討基準

不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求(民國 107 年底金門縣每千人汽車持有數 253.03 輛，每輛車停車樓地板面積以 30 平方公尺計算)，以民國 125 年計畫人口 10,000 人計算，應劃設停車場 1.52 公頃，估算過程如下：

(1) 車輛預估數之百分之二十 =

(計畫人口 10,000 人×汽車持有率 253.03%)×20%=506.06 輛

(2) 停車場面積=506.06 輛×30 平方公尺=15,181.8 平方公尺(約 1.52 公頃)

本計畫區停車場用地及廣場兼停車場用地面積合計 2.97 公頃，超過最小需求符合檢討標準。

2. 依商業區劃設面積計算基準

計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準，本計畫區之商業區面積為 11.64 公頃，應劃設停車場面積 1.16 公頃，估算過程如下：

(1) 停車場面積=商業區 11.64 公頃×10%=1.16 公頃

本計畫區停車場用地及廣場兼停車場用地面積合計 2.97 公頃，超過最小需求符合檢討標準。

(四)其他公共設施用地

本計畫區之機關用地、市場用地、車站用地、溝渠用地、衛生醫療用地及道路用地，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」按實際需要檢討之，茲依序說明如下：

1. 機關用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十九條，公用事業機構，其設施用地應配合實際需求予以檢討變更，本計畫機關用地符合實際使用需求，故維持原計畫。

2. 市場用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十一條，零售市場用地應依據該地區之發展情形予以檢討，本計畫市場用地符合實際使用需求，故維持原計畫。

3. 車站用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十三條，公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之，本計畫車站用地符合實際需求，故維持原計畫。

4. 衛生醫療機構用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十九條，公用事業機構，其設施用地應配合實際需求予以檢討變更，本計畫衛生醫療機構用地符合實際需求，故維持原計畫。

5. 道路用地

依據「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第二十四條，道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道，本計畫道路用地雖符合實際需求，但配合「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案，變更道路截角，檢討結果將增加道路用地。

表 5-4 金湖地區細部計畫公共設施用地需求面積檢討表

計畫類別	檢討標準	125 年計畫人口 10,000 人		
		檢討標準(公頃)		
		需求面積	現行計畫劃設面積	超過或不足面積
機關用地	按實際需要檢討之	-	4.55	-
學校用地	文小 國民小學每校面積不得少於 2 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 420 平方公尺。	1.91	4.58	+2.67
	文中 國民中學每校面積不得少於 2.5 公頃，13 班以上學校每增一班，得增加 500 平方公尺。	2.50	8.39	+5.89
	文高 高級中學及高級職校由教育主管機關研定整體配置計畫及需求面積	-	10.47	-
遊憩設施用地	公園用地 閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則	-	48.91	-
	綠地用地 按實際需要檢討之	-	4.08	-
	鄰里公園兼兒童遊樂場用地 按實際需要檢討之	-	0.58	-

計畫類別	檢討標準	125年計畫人口 10,000人		
		檢討標準(公頃)		
		需求面積	現行計畫劃設面積	超過或不足面積
遊憩用地	按實際需要檢討之	-	0.11	-
兒童遊樂場用地	按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則 (計畫區內僅一處兒童遊樂場用地)	0.10	0.17	+0.07
市場用地	零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足敷需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。	-	0.65	-
停車場用地	1.不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求(以民國 107 年底金門縣每千人汽車持有數 253.03 輛，每輛車停車樓地板面積以 30 平方公尺計算) 2.計畫人口超過一萬至十萬人口者，以不低於商業區面積之百分之十為準(商業區面積 11.64 公頃)	計畫區： 1.52 商業區： 1.16	停車場用地： +1.55	計畫區： +0.03 商業區： +0.26
廣場兼停車場用地			廣場兼停車場用地： +1.42 合計： +2.97	
車站用地	按實際需要檢討之	-	0.22	-
溝渠用地	按實際需要檢討之	-	1.88	-
衛生醫療機構用地	按實際需要檢討之	-	4.00	-
道路用地	按實際需要檢討之	-	16.91	-

資料來源：1.公共設施檢討標準依 100.1.6 修正之都市計畫定期通盤檢討實施辦法及 100.11.30 修正之國民教育法辦理檢討。

2."+"表示計畫面積超過檢討標準，"- "表示計畫面積不足檢討標準。

3.本計畫彙整。

第三節、課題與對策

一、計畫年期與計畫人口

(一)計畫年期 105 年已經屆滿，須辦理本計畫之通盤檢討

說明：現行金湖地區細部計畫計畫年期為 105 年，且「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」計畫年期同為 105 年，無法做為長遠規劃之依據。

對策：配合內政部於 107.04.30 公告實施「全國國土計畫」之計畫目標年為民國 125 年，作為本計畫之目標年。

(二)現行計畫之計畫人口至計畫目標年仍可符合計畫需求

說明：本計畫區現況人口 7,329 人，推估至民國 125 年之計畫人口為 9,964 人，未達現行之計畫人口 10,000 人，故計畫人口仍維持 10,000 人。

對策：計畫人口推估並未超出民國 125 年之計畫人口，且相關重大建設均已完成且順利營運多年，對吸引人口之影響，已充分反應於本計畫區及周遭鄰近之自然村專用區內之現況人口數，故現行計畫人口至計畫目標年仍可符合計畫需求。

二、土地使用分區

(一)配合主要計畫通盤檢討(草案)之變更，細部計畫內容配合檢討變更

說明：現行計畫中山外自然村專用區北側之機關用地(機 26)，原為軍方使用，但已於「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)案」中解編，主要計畫中已變更為自然村專用區，但細部計畫中仍為機關用地。

對策：配合主要計畫之變更，調整細部計畫內容，變更細部計畫內之機關用地(機 26)為自然村專用區。

(二)住宅與商業區使用之空間供給，受限於本計畫區內第二期區段徵收整體開發之辦理進度。

說明：1.計畫區內現行住宅區開闢率約為 5 成，商業區開闢率約為 98.1%，但若將優先及第二期區段徵收範圍排除在外，則整體住宅區開闢率已近飽和。

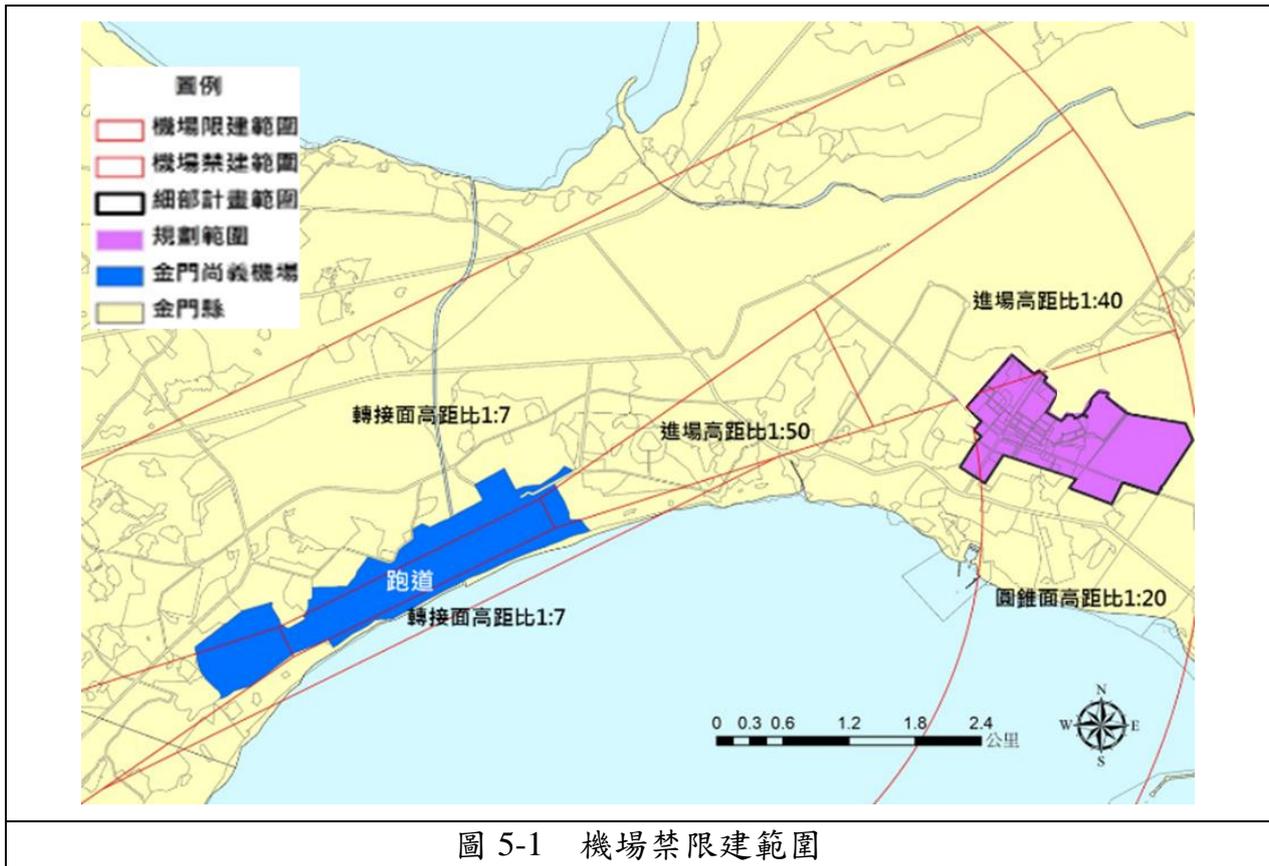
2.優先區段徵收地區已於 100 年底完成開發，但第二期區段徵收區，迄今仍尚未開發，故該部分土地無法成為住宅及商業使用空間之實質供給需求。

對策：考量未來人口增加所衍生之各項土地使用需求，宜盡速完成第二期區段徵收地區之開發作業，以滿足金湖地區之發展需求。

(三)本計畫部分地區位於金門尚義機場建物高度管制範圍，其限高規定應納入土地使用管制要點

說明：本計畫區位置於金門尚義機場東北側，位於交通部「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」規定之高度管制範圍(如圖 7-7)，依現有地勢高程，本計畫區西側土地限建高度約 58.75 公尺，其餘區域興建高度則可大於 58.75 公尺。

對策：依本細部計畫區之建蔽率與容積率規定，建物限建高度對計畫區內建築影響有限，但仍應將其限高規定，納入本細部計畫之土地使用管制要點中。



資料來源：本計畫繪製。

三、公共設施用地

(一)閒置未開闢之公共設施檢討

說明：機關用地(機 30)、公園用地(公 14)、綠地(綠 15、綠 16、綠 20、綠 21)、市場用地(市 22、市 23)、停車場用地(停 23)、兒童遊樂場用地(兒 2)，目前均閒置未開闢。

對策：除機關用地(機 30)、市場用地(市 22)、綠地(綠 15、綠 16)外，其餘皆位於第二期區段徵收範圍內(該區段徵收區之都市計畫個案變更案，已在內政部都委會審議中)。

(二)檢討公有土地是否劃設為細部計畫公共設施用地

說明：盤點本計畫之公有土地，考量其是否可變更為公共設施用地。

對策：1.訂定檢討劃設之原則：

(1)土地為公有土地。

(2)目前非劃設為公共設施用地。

(3)與計畫道路連接。

2.依都市計畫定期通盤檢討規定，雖細部計畫區內公共設施用地足夠，但考量住宅區及商業區中停車需求較高之地區，可將之公有地優先劃設為停車場用地或廣場兼停車場用地。

3.檢討結果：經盤點公有地結果，由於其多分佈於道路用地、各公共設施用地或有已有建物使用，因此僅有部分土地可變更為公共設施。

四、「都市更新地區」之劃定

說明：金湖細部計畫區內部分地區房屋屋齡已年代久遠、部分已傾頹又有鄰棟間距不足及道路寬度狹小問題，產生妨礙公共安全及防災之疑慮。

對策：依都市更新條例第六條規定劃設更新地區，以利後續更新事業之推動。

五、自然村專用內道路及公共設施之劃設

說明：金湖細部計畫區之自然村專用區(山外自然村)內是否劃設道路及公共設施。

對策：1.配合「金門特定區(金湖地區山外里自然村專用區)細部計畫先期規劃」內容劃設公共設施用地，納入本細部計畫草案，劃設時應考量土地權屬屬公有地、公共設施鄰既成道

路可通行、現況為空地，符合上述條件之土地得劃設為公共設施用地。

2.配合「金門特定區(金湖地區山外里自然村專用區)細部計畫先期規劃」內容，劃設細部計畫道路，納入本細部計畫草案，但既成道路部分，因考量劃設為計畫道路涉及土地徵收及補償事宜，故不列入計畫道路，僅加以示意標示，並規範公有地之道路寬度若不足6公尺，以道路中心為準兩邊分別退縮建築，使寬度可達6公尺。

第六章、細部計畫檢討

第一節、檢討變更原則

- 一、依循主要計畫與細部計畫公共設施用地分別敘述之原則，將現行細部計畫中屬原主要計畫層級之公共設施用地或土地使用分區予以釐正，使主要計畫與細部計畫間具有一致性。
- 二、配合地方發展需求，檢討調整土地使用分區類型。
- 三、公共設施用地檢討變更，以優先調整變更為其他公共設施用地為原則。
- 四、訂定自然村專用區檢討變更為細部計畫公共設施之原則

本計畫區內之自然村專用區，可就以下檢討變更原則檢視其是否變更為公共設施用地：

- (1) 與既成道路或細部計畫道路系統相連接。

既成道路定義為凡公、私有土地實際供公眾通行（具公用地役權），謂之既成巷道（道路），構成供公眾通行要件亦需符合民法第 787 條規定之必要通行及民法第 851、852 條規定因時效取得通行之地役權。

- (2) 權屬分布：公有土地為優先考量，私有地則需考量土地取得之補償機制。
- (3) 土地使用使用現況：現況為空地。
- (4) 自然村專用區檢討變更為細部計畫公共設施結果

經以上述原則檢視區內自然村專用區結果，部分土地符合上述檢討原則可劃設為細部計畫公共設施用地依既成道路檢討原則，既成道路僅標示於示意圖上列示。

第二節、徵求意見期間人民及團體陳情意見

本計畫依據都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第四十四條，於民國 104 年 12 月 29 日至 105 年 01 月 28 日期間完成辦理公告及徵求意見，公告期滿後計收到 4 件陳情意見，業已納入本次通盤檢討之參考。

第三節、檢討變更內容

本次通盤檢討依據發展現況、發展需求、發展願景與目標、政府施政計畫、人民及團體陳情意見、機關意見等內容，辦理檢討變更，各項變更位置及內容分布如圖 6-1、表 6-1 所示，凡未指明變更部分，均以現行計畫為準。

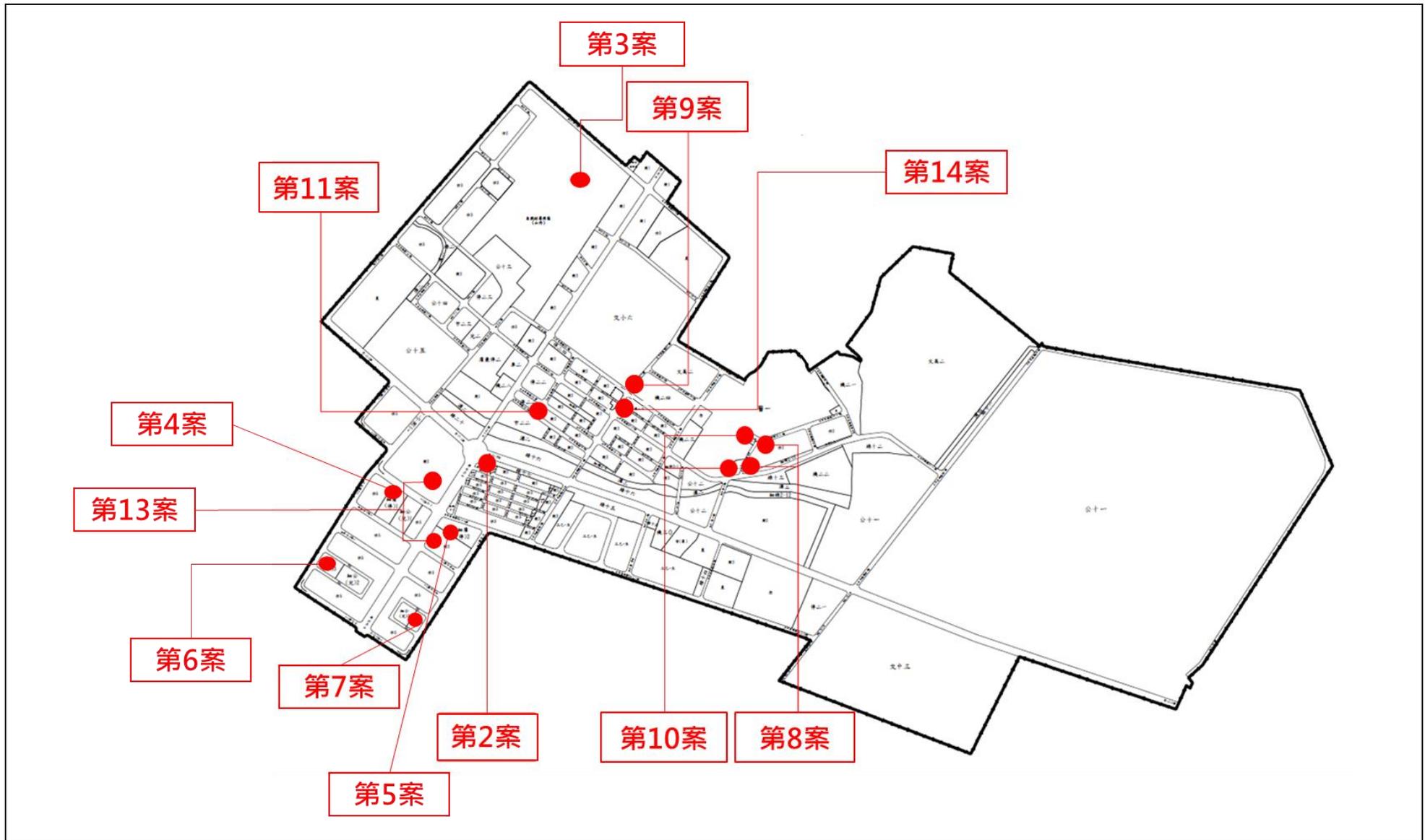


圖 6-1 變更金湖地區細部計畫(第二次通盤檢討)變更位置示意圖

資料來源：本計畫繪製。

表 6-1 變更金湖地區細部計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
1	1	變更 計畫年期	民國 105 年	民國 125 年	配合上位計畫「全國國 土計畫」調整計畫目標 年為民國 125 年。	
2	2	綠十七	綠地用地 (0.0027 公頃)	第二種 商業區 (0.0027 公頃)	<p>1.人民陳情意見編號 04 案。</p> <p>2.新市段 1080 號等共 30 筆土地屬主要計畫綠地用地(綠十七)，配合檢討變更原則第一點「依循主要計畫與細部計畫公共設施用地分別敘述之原則，將現行細部計畫中屬原主要計畫層級之公共設施用地或土地使用分區予以釐正，使主要計畫與細部計畫間具有一致性」。</p> <p>3.新市段 1081 地號土地部分建物座落於綠地用地(細綠 2-4)，該建物屬早期金湖鎮國宅(武德新莊)範圍，屬合法建築物。因早期都市計畫圖資不完善，將該宗土地劃分為第二種商業區及綠地用地，為維護該所有權人之權益，故變</p>	

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					更綠地用地為第二種商業區，免予回饋。	
3	3 、 4 、 5	自然村 專用區	自然村專用區 (0.6643 公頃)	廣場用地 (細廣 2-1) (0.0209 公頃)	山外自然村內無公共設施劃設，影響區內未來發展之環境品質，故爰就公有地區位及現行使用現況，配合公有地劃設公共設施，以符合未來發展之需求。	
				廣場用地 (細廣 2-2) (0.4718 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-3) (0.0108 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-4) (0.0932 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-5) (0.0261 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-6) (0.0062 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-7) (0.0055 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-8) (0.0092 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-9) (0.0062 公頃)		
				廣場用地 (細廣 2-10) (0.0144 公頃)		

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
4	7	廣場兼停車場用地 細廣(停)1	廣場兼停車場 用地 (細廣(停)1) (0.2527 公頃)	廣場兼停車 場用地 (細廣停 2-1) (0.2527 公頃)	1.考量建築線之擬定， 檢討增列廣場、停車 場之比例(廣場 20%、 停車場 80%)。 2.使廣場兼停車場用地 得以「停車場」項目檢 討公共設施多目標使 用。	
5	8	廣場兼停 車場用地 細廣(停)2	廣場兼停車場 用地 (細廣(停)2) (0.2755 公頃)	廣場兼停車 場用地 (細廣停 2-2) (0.2755 公頃)	1.考量建築線之擬定， 檢討增列廣場、停車 場之比例(廣場 20%、 停車場 80%)。 2.使廣場兼停車場用地 得以「停車場」項目檢 討公共設施多目標使 用。	
6	10	細公(兒)2 西側	廣場兼停車場 用地 (細廣(停)3)	廣場兼停車 場用地 (細廣停 2-3)	1.文辭修正。 2.為避免公共設施編號 重複，故修正用地編 號，廣場兼停車場用 地(細廣(停)3)為廣場 兼停車場用地(廣停2- 3)。	
7	11	細公(兒)3 東側	廣場兼停車場 用地 (細廣(停)4)	廣場兼停車 場用地 (細廣停 2-4)	1.文辭修正。 2.為避免公共設施編號 重複，故修正用地編 號，廣場兼停車場用 地(細廣(停)4)為廣場 兼停車場用地(廣停2- 4)。	

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
8	12	金門醫院 南側之 機二三	機關用地 (機二三) (0.0891 公頃)	衛生醫療 機構用地 (醫一) (0.0879 公頃) 道路用地 (0.0012 公頃)	1.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)(第一階段)案」內容。 2.配合「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」,變更道路截角。 3.道路截角依據「金門縣建築管理自治條例」標準劃設。	
9	13	文小六及 機二四	學校用地 (文小六) (0.0007 公頃) 機關用地 (機二四) (0.0007 公頃)	道路用地 (0.0014 公頃)	1.配合「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」,變更道路截角。 2.道路截角依據「金門縣建築管理自治條例」標準劃設。	
10	14	金門醫院 南側之 住宅區	第二種 住宅區 (0.0018 公頃)	道路用地 (0.0018 公頃)	1.配合「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」,變更道路截角。	

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					2.道路截角依據「金門縣建築管理自治條例」標準劃設。	
11	15	停二十二及南側商業區	第二種商業區 (0.0008 公頃)	道路用地 (0.0015 公頃)	1.配合「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」,變更道路截角。	
			停車場用地 (停二二) (0.0007 公頃)		2.道路截角依據「金門縣建築管理自治條例」標準劃設。	
12	17	土地使用分區管制要點	原土地使用分區管制要點條文	增修訂土地使用分區管制要點條文 通盤檢討前後土地使用分區管制要點請參見表6-5。	1.修訂第三種住宅區之使用規定為負面列舉。 2.調整第二種商業區建蔽率為80%。 3.新增汽機車停車空間設置標準之條文。 4.參考「都市計畫容積移轉實施辦法」新增容積調派之條文。 5.配合金湖鎮區段徵收優先開發地區之土地使用管制管制依「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區(土地使用分區管制要點)』」新增土	

新 編 號	原 編 號	變更位置	變更內容		變更理由	備 註
			原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
					地使用分區管制要點之條文。	
13	18	分區名稱修正	區段徵收優先開發區之第二種商業區	區段徵收開發區之第二之二種商業區	1.第二種商業區多劃設於既有發展區域，區段徵收地區，非既有發展區域。 2.為區分細部計畫區(建蔽率 80%)與區段徵收優先開發地區(建蔽率 60%)之第二種商業區名稱，故檢討變更區段徵收開發地區之第二種商業區為第二之二種商業區。	
14	19	機二七	機關用地(機二七)(0.22 公頃)	第二種商業區(0.22 公頃)	配合主要計畫變更內容及「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，並依其計畫，說明免予以回饋。	

資料來源：本計畫彙整。

表 6-2 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)各變更案面積增減彙整表

土地使用項目		1	2	3	4	5	6	7	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區							
		第三種住宅區							
		第五種住宅區							
		第六種住宅區							
		小計							
	自然村專用區				-0.6643				
	商業區	第一種商業區							
		第二種商業區		+0.0027					
		第二種商業區(附)							
		小計							
	乙種工業區								
	保存區								
	宗教專用區								
	宗教專用區(附)								
農業區									
公共 設施 用地	機關用地		變 更 計 畫 年 期			檢 討 增 列 廣 場 、 停 車 場 之 比 例	檢 討 增 列 廣 場 、 停 車 場 之 比 例	文 辭 修 正	文 辭 修 正
	機關用地(附)								
	學校 用地	文小							
		文中							
		文高							
	公園用地								
	綠地用地				-0.0027				
	鄰里公園兼兒童遊樂場								
	遊憩用地								
	兒童遊樂場用地								
	市場用地								
	停車場用地								
	廣場用地				+0.6643				
	廣場兼停車場用地								
	廣場兼停車場用地(附)								
	車站用地								
	車站用地(附)								
	溝渠用地								
衛生醫療機構用地									
道路用地									
總面積									

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

表 6-3 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)各變更案面積增減彙整表(續)

土地使用項目		8	9	10	11	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區			-0.0018	
		第三種住宅區				
		第五種住宅區				
		第六種住宅區				
		小計				
	自然村專用區					
	商業區	第一種商業區				
		第二種商業區				-0.0008
		第二種商業區(附)				
		小計				
	乙種工業區					
	保存區					
	宗教專用區					
	宗教專用區(附)					
農業區						
公共 設施 用地	機關用地		-0.0891	-0.0007		
	機關用地(附)					
	學校 用地	文小		-0.0007		
		文中				
		文高				
	公園用地					
	綠地用地					
	鄰里公園兼兒童遊樂場					
	遊憩用地					
	兒童遊樂場用地					
	市場用地					
	停車場用地					-0.0007
	廣場用地					
	廣場兼停車場用地					
	廣場兼停車場用地(附)					
	車站用地					
	車站用地(附)					
	溝渠用地					
衛生醫療機構用地		+0.0879				
道路用地		+0.0012	+0.0014	+0.0018	+0.0015	
總面積						

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

表 6-3 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)各變更案面積增減彙整表(續)

土地使用項目		12	13	14	合計	
土地 使用 分區	住宅區	第二種住宅區			-0.0018	
		第三種住宅區			0	
		第五種住宅區			0	
		第六種住宅區			0	
		小計			-0.0018	
	自然村專用區					-0.6643
	商業區	第一種商業區				0
		第二種商業區			+0.22	0.2219
		第二種商業區(附)				0
		小計				0.2219
	乙種工業區					0
	保存區					0
	宗教專用區					0
	宗教專用區(附)					0
農業區					0	
公共 設施 用地	機關用地				-0.22	-0.3098
	機關用地(附)					0
	學校 用地	文小				-0.0007
		文中				0
		文高				0
	公園用地					0
	綠地用地					-0.0027
	鄰里公園兼兒童遊樂場					0
	遊憩用地					0
	兒童遊樂場用地					0
	市場用地					0
	停車場用地					-0.0007
	廣場用地					0.6643
	廣場兼停車場用地					0
	廣場兼停車場用地(附)					0
	車站用地					0
	車站用地(附)					0
	溝渠用地					0
	衛生醫療機構用地					0.0879
	道路用地					0.0059
總面積					0	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

表 6-3 通盤檢討後公共設施用地概況綜整表

項目	編號	位置	計畫面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
機關用地	機二一	復興路 1-5 號	0.77	100	金門監獄
	機二二	新市里復興路 1-12 號	0.83	100	金門縣衛生局
	機二三	復興路 4 號	0.24	100	台灣銀行
	機二四	林森路 2 號	0.69	100	金湖鎮公所
	機二八	黃海路 90-3 號	0.15	100	金門縣警察局金湖分局
	機三十	太湖路二段 181 號南側	0.20	0	未開闢
	小計		2.88		
學校用地	文小六	新市里林森路 12 號	4.58	100	金湖國小
	文中三	太湖路三段 1 號	8.39	100	金湖國中
	文高二	復興路 1-11 號	10.46	100	金門高級農工職業學校
	小計		23.43		
公園用地	公十一	太湖路三段	44.70	100	太湖、小太湖
	公十二	太湖路二段 218 號西側	0.60	100	新市公園
	公十三	山外里 2-14 號西側	0.92	75	泰安池
	公十四	復興西路 496 號南側	0.41	0	未開闢
	公十五	太湖路一段(映碧潭)	2.29	40	映碧潭
	小計		48.92		
綠地用地	綠十一	士校路 2 號前路段	0.30	100	已開闢
	綠十二	復興路 1-12 號東側	0.34	100	已開闢
	綠十三	復興路 1-12 號西側	0.23	100	已開闢
	綠十四	太湖路二段 3 巷 15 號 南側	0.09	0	未開闢
	綠十五	太湖路二段 6-1 號南側	0.48	0	未開闢
	綠十六	太湖路二段 6-1 號	1.17	0	未開闢
	綠十七	太湖路二段 38-1 號南側	0.16	100	已開闢，具綠帶性質之綠地，且供人行步道使用。
	綠二十	塔后 150 號北側	0.41	0	未開闢
	綠二一	山外 117 號西南側	0.12	0	未開闢
	細綠 2-1	武德新莊社區	0.05	100	具綠帶性質之綠地，且供人行步道使用。
	細綠 2-2	武德新莊社區	0.01	100	
	細綠 2-3	武德新莊社區	0.01	100	
	細綠 2-4	武德新莊社區	0.03	100	
	細綠 2-5	武德新莊社區	0.01	0	
	細綠 2-6	武德新莊社區	0.03	0	
	細綠 2-7	武德新莊社區	0.01	0	
	細綠 2-8	武德新莊社區	0.01	0	
	細綠 2-9	中興路及自強路交叉口	0.06	100	
	細綠 2-10	復興路一段 8 號南側	0.09	0	
	細綠 2-11	復興路 1 之 40 號南側	0.02	0	
細綠 2-12	太湖路二段 198 號北側	0.43	100		

項目	編號	位置	計畫面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
	小計		4.06		
鄰里公園 兼兒童遊 樂場用地	細公(兒)2-1	塔后 150 號之 3 南側	0.25	100	已開闢
	細公(兒)2-2	市港三路 221 號南側	0.21	100	已開闢
	細公(兒)2-3	市港路 150 號東側	0.13	100	已開闢
	小計		0.59		
遊憩用地	細遊 2-1	復興路 1-50 號	0.11	100	已開闢
兒童遊樂 場用地	兒二	復興西路 18 號西南側	0.17	0	未開闢
市場用地	市二二	新市里漁市場 1 號	0.41	0	住商混合使用
	市二三	復興路 112 號以西	0.24	0	未開闢
	小計		0.65		
停車場 用地	停二一	太湖路二段 219 號東側	0.68	100	已開闢
	停二二	新市里漁市場 1 號北側	0.38	100	已開闢
	停二三	復興路 112 號以北	0.31	0	未開闢
	停二四	黃海路及林森路交叉口	0.06	100	已開闢
	細停 2-1	復興路及中正路交叉口	0.11	100	已開闢
	小計		1.54		
廣場用地	細廣 2-1	山外自然村內	0.02	0	未開闢
	細廣 2-2	山外自然村內	0.47	0	未開闢
	細廣 2-3	山外自然村內	0.01	0	未開闢
	細廣 2-4	山外自然村內	0.09	0	未開闢
	細廣 2-5	山外自然村內	0.02	0	未開闢
	細廣 2-6	山外自然村內	0.01	0	未開闢
	細廣 2-7	山外自然村內	0.01	0	未開闢
	細廣 2-8	山外自然村內	0.01	0	未開闢
	細廣 2-9	山外自然村內	0.01	0	未開闢
	細廣 2-10	山外自然村內	0.01	0	未開闢
	小計		0.66		
廣場兼停 車場用地	廣停二	黃海路 90-1 號	0.64	100	山外車站車輛調度站
	細廣停 2-1	塔后 150 號之 3 南側	0.25	100	已開闢
	細廣停 2-2	武德新莊南側	0.28	100	已開闢
	細廣停 2-3	市港三路 221 號南側	0.16	100	已開闢
	細廣停 2-4	市港路 150 號東側	0.09	100	已開闢
	小計		1.42		
車站用地	車二	黃海路 90-1 號	0.22	100	已開闢
溝渠用地	溝二	太湖路二段以北	1.61	100	已開闢
	溝四	士校路	0.26	100	已開闢
	小計		1.87		

項目	編號	位置	計畫面積 (公頃)	開闢率 (%)	備註
衛生醫療機構用地	醫一	復興路2號	4.08	100	衛生福利部金門醫院
道路用地			16.96	80	
合計			107.55		

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

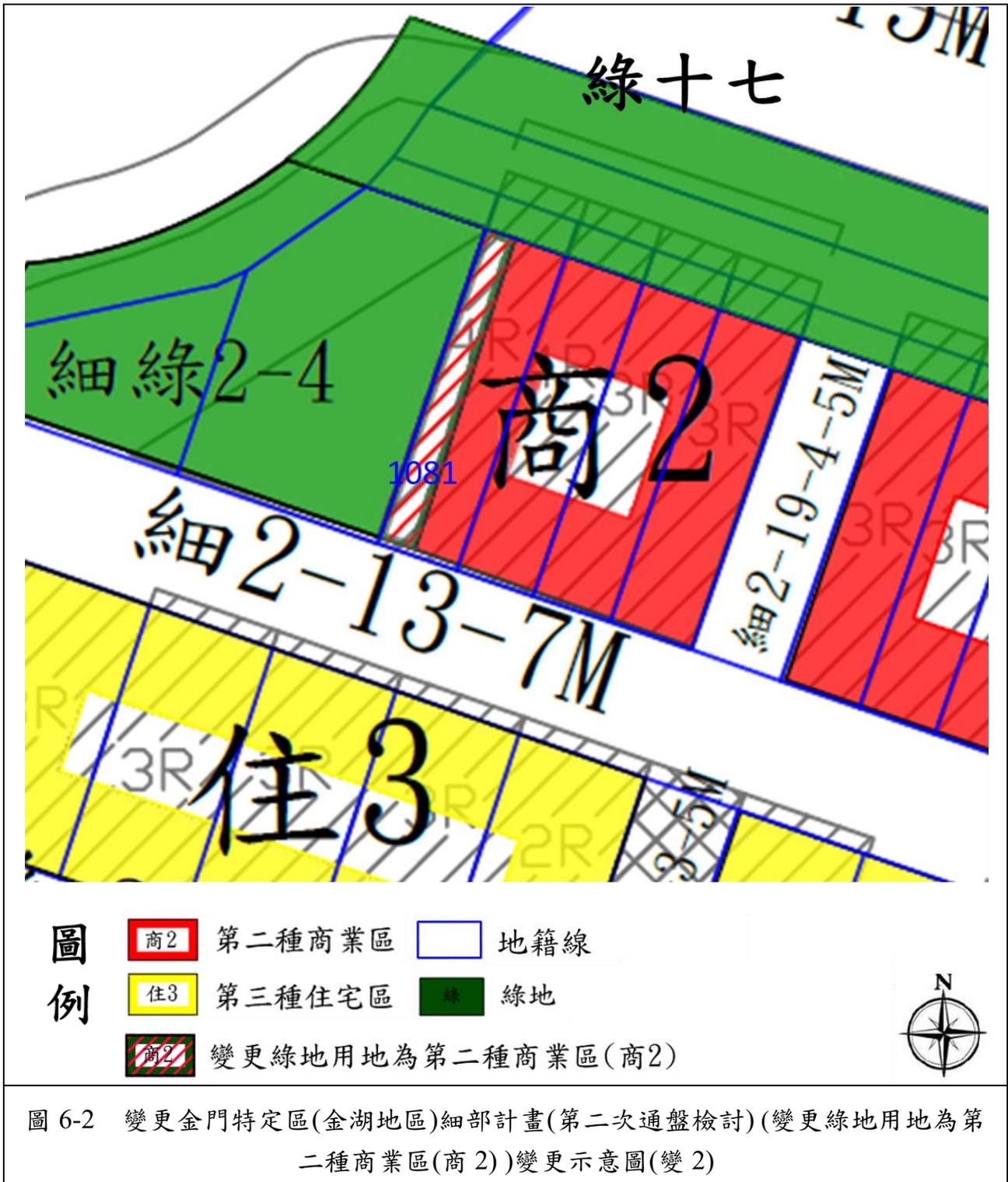
資料來源：本計畫彙整。

表 6-4 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後土地使用面積表

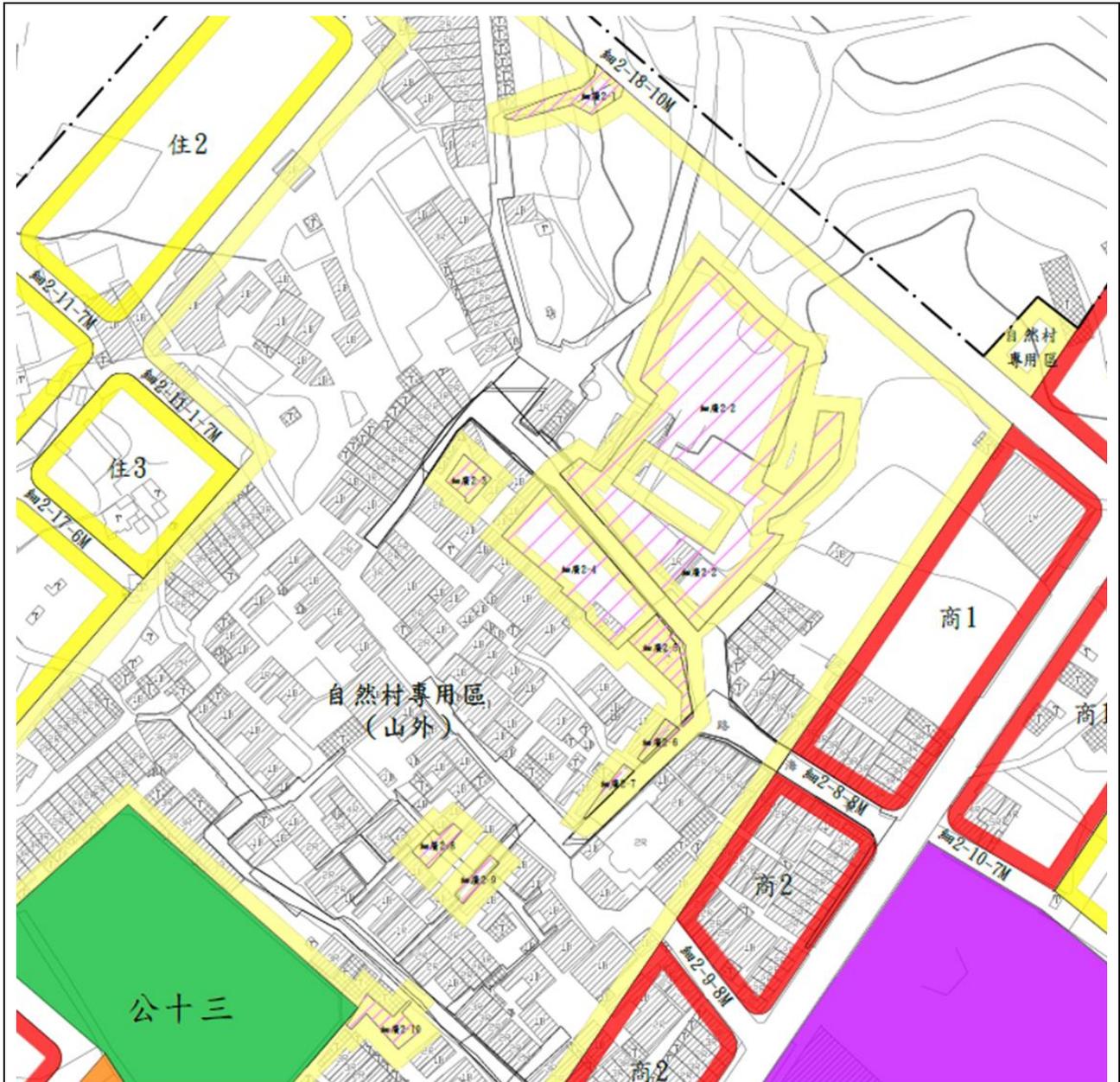
土地使用項目		變更前面積(公頃)	增減面積	變更後面積(公頃)
土地 使用 分 區	住宅區			
	第二種住宅區	1.43	-0.0018	1.43
	第三種住宅區	3.80	-	3.80
	第五種住宅區	4.43	-	4.43
	第六種住宅區	-	-	-
	小計	9.66	-0.0018	9.66
	自然村專用區	6.87	-0.6643	6.21
	商業區			
	第一種商業區	1.80	-	1.80
	第二種商業區	9.84	0.2219	10.06
	第二種商業區(附)	-	-	0.00
	小計	11.64	0.2219	11.68
	乙種工業區	2.37	-	2.37
	保存區	1.60	-	1.60
	宗教專用區	0.26	-	0.26
	宗教專用區(附)	-	-	-
農業區	3.70	-	3.70	
合 計(1)	36.10	-0.4442	35.66	
公 共 設 施 用 地	機關用地	3.19	-0.3098	2.88
	機關用地(附)	-	-	-
	學校用地	23.43	-0.0007	23.43
	公園用地	48.92	-	48.92
	綠地用地	4.06	-0.0027	4.06
	鄰里公園兼兒童遊樂場	0.59	-	0.59
	遊憩用地	0.11	-	0.11
	兒童遊樂場用地	0.17	-	0.17
	市場用地	0.65	-	0.65
	停車場用地	1.54	-0.0007	1.54
	廣場用地	0	+0.6643	0.66
	廣場兼停車場用地	1.42	-	1.42
	廣場兼停車場用地(附)	-	-	-
	車站用地	0.22	-	0.22
	車站用地(附)	-	-	-
	溝渠用地	1.87	-	1.87
	衛生醫療機構用地	3.99	+0.0879	4.08
	道路用地	16.95	+0.0059	16.96
合 計(2)	107.11	0.4442	107.55	
總面積(1)+(2)		143.21	0	143.21

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫彙整。



資料來源：本計畫繪製。



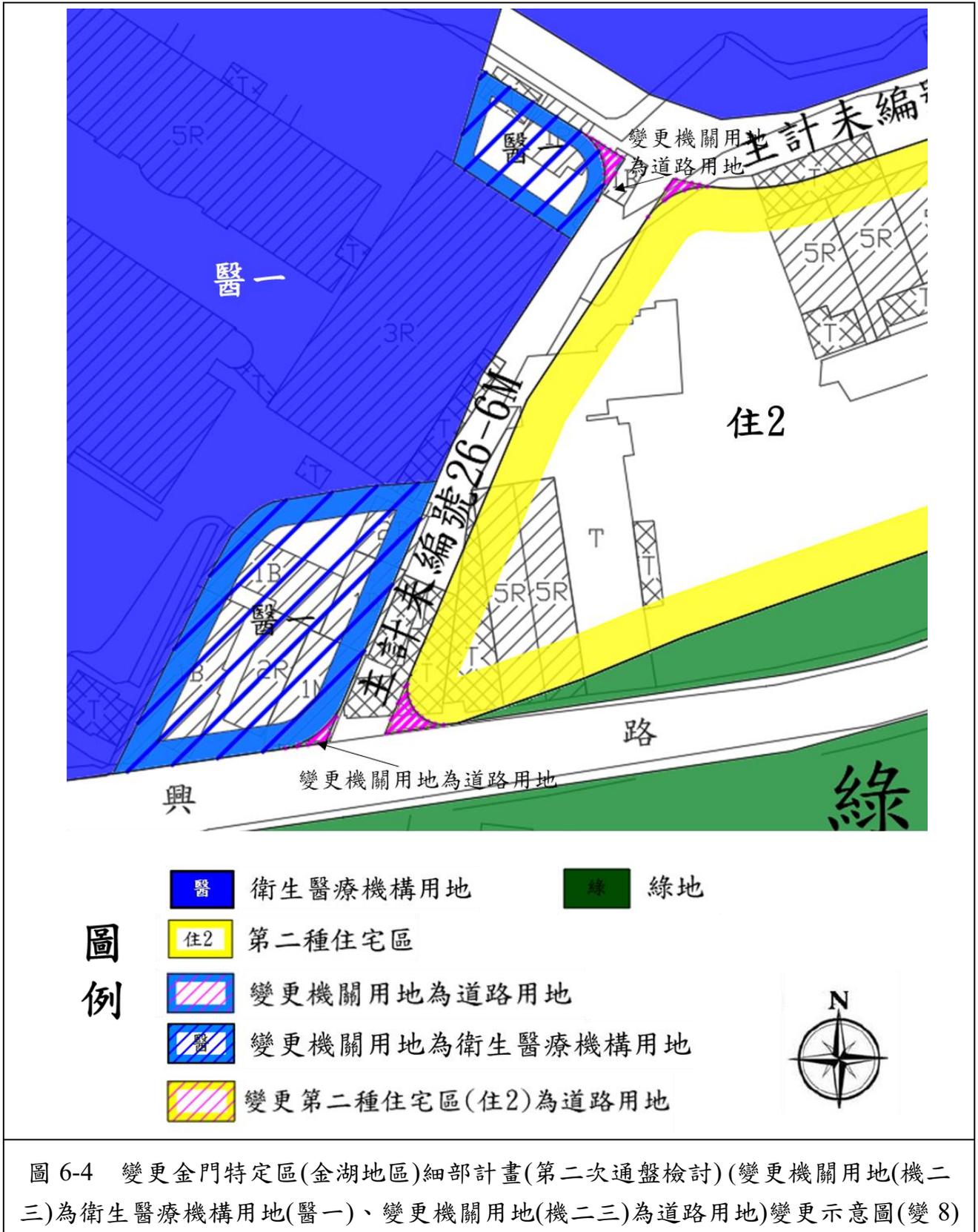
圖例

- | | | | |
|--|---------------|--|--------|
| | 第二種住宅區 | | 第一種商業區 |
| | 第三種住宅區 | | 第二種商業區 |
| | 自然村專用區 | | 市場用地 |
| | 學校用地 | | 停車場用地 |
| | 公園用地 | | |
| | 變更自然村專用區為廣場用地 | | |



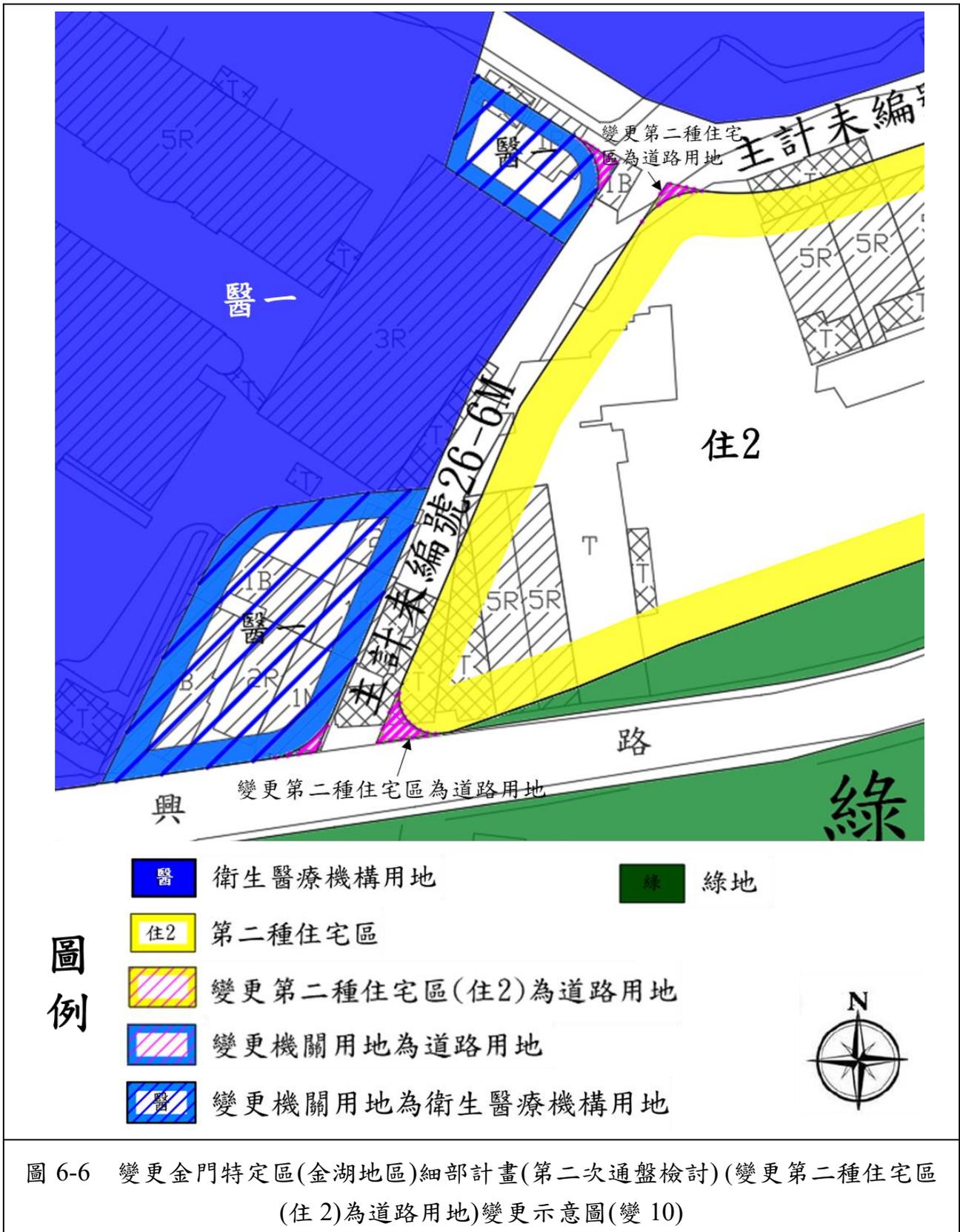
圖 6-3 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(變更自然村專用區為廣場用地)變更示意圖(變 3)

資料來源：本計畫繪製。





資料來源：本計畫繪製。

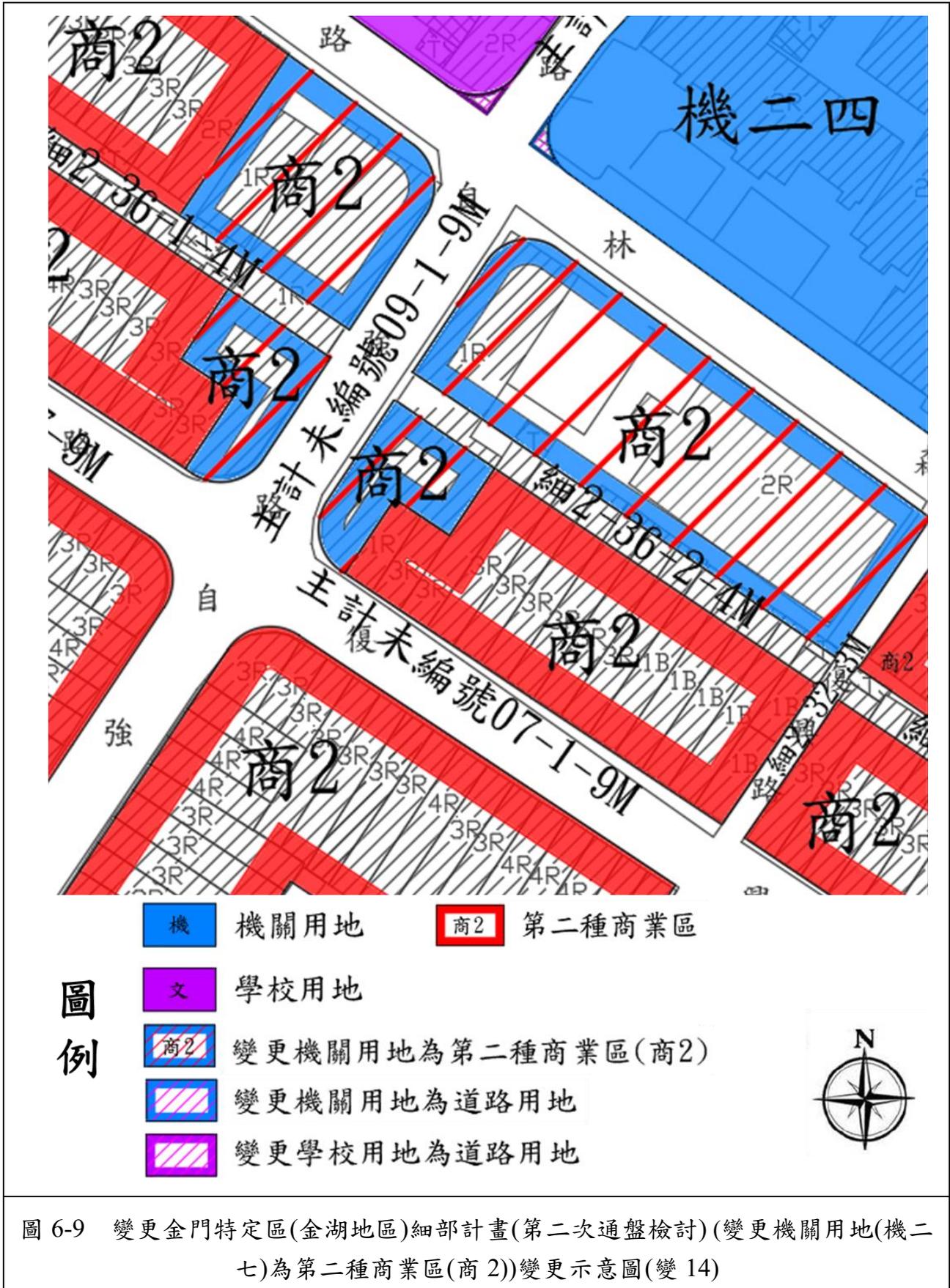


資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。





資料來源：本計畫繪製。

表 6-5 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用分區管制要點修訂前後條文對照表(變 12)

修正後條文	原條文	說明
<p>一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條規定訂定之。</p>	<p>第一條 本要點依都市計畫法第二十二、三十二條及主要計畫土地使用分區管制要點第三條規定訂定之。</p>	<p>刪除依據主要計畫土地使用分區管制要點第三條之規定。</p>
<p>二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。</p>	<p>第二條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>三、本要點用語定義如下：</p> <p>(一)容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。</p> <p>(二)計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。</p> <p>(三)計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。</p> <p>(四)前院：沿前面地界線之庭院。</p> <p>(五)後院：沿後面基地線留設之庭院。</p>	<p>第三條 本要點用語定義如下：</p> <p>(一)容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。</p> <p>(二)計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之分界線。</p> <p>(三)計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。</p> <p>(四)獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。</p> <p>(五)雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行基地相連之建築物。</p> <p>(六)連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。</p>	<p>1.配合第六點之調整，刪除獨戶住宅、雙併住宅及連棟住宅之用語定義。</p> <p>2.增列前院及後院之用語定義。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>(六)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p>	<p>(七)集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。</p>	
<p>四、本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：</p> <p>(一)住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第二種住宅區(住2) 2.第三種住宅區(住3) 3.第五種住宅區(住5) 4.第六種住宅區(住6) <p>(二)商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第一種商業區(商1) 2.第二種商業區(商2) 3.第二之二種商業區(商2-2) <p>(三)乙種工業區</p> <p>(四)農業區</p> <p>(五)保存區</p> <p>(六)自然村專用區</p> <p>(七)宗教專用區</p>	<p>第四條 本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：</p> <p>(一)住宅區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第二種住宅區(住2) 2.第三種住宅區(住3) <p>(二)商業區</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第一種商業區(商1) 2.第二種商業區(商2) <p>(三)乙種工業區</p> <p>(四)農業區</p> <p>(五)保存區</p> <p>(六)自然村專用區</p> <p>(七)宗教專用區</p>	<p>配合歷次專案通盤檢討及個案變更所新增之土地使用分區，爰修訂現行土地使用分區管制要點第四點。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>五、住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：</p> <p>(一)第二種住宅區(住2)：除居住使用外，建築物第二層以下(含)得為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所。</p> <p>(二)第三種住宅區(住3)：以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第八點規定限制之建築及使用。 2.使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過3匹馬力，電熱超過30瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計超過100平方公尺或其地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積1/7)者。 3.經營下列事業者： <ol style="list-style-type: none"> (1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。 (2)噴漆作業。 (3)使用動力以從事金屬之乾磨者。 (4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 	<p>第五條 住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：</p> <p>(一)第二種住宅區：除居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。</p> <p>(二)第三種住宅區：以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.第八點規定限制之建築及使用。 2.使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施)超過3匹馬力，電熱超過30瓩(附屬設備與電熱不得流用於作業動力)，作業廠房之樓地板面積合計在100平方公尺以上，或地下層無自然通風口(開窗面積未達廠房面積1/7)者。 3.經營下列事業者： <ol style="list-style-type: none"> (1)使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。 (2)噴漆作業。 (3)使用動力以從事金屬之乾磨者。 (4)使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.增列第二種住宅區、第三種住宅區、第六種住宅區非住宅使用之樓層限制及第五種住宅區建築管制規定。 2.為避免部分使用項目之認定疑義，爰參考109.3.31修訂「都市計畫法臺灣省施行細則」第15條住宅區之負面表列使用項目檢討更新；另考量金湖地區旅館市場需求，參考其他縣市住宅區旅

修正後條文	原條文	說明
<p>(5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。</p> <p>(6)彈棉作業者。</p> <p>(7)醬、醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(9)鍛冶或翻砂者。</p> <p>(10)汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>(11)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>(12)塑膠類之製造者。</p> <p>(13)成人用品零售業。</p> <p>4.汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。</p> <p>5.加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。</p> <p>6.探礦、採礦。</p>	<p>(5)從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過 0.75 瓩者。</p> <p>(6)彈棉作業者。</p> <p>(7)醬、醬油或其他調味品之製造者。</p> <p>(8)沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。</p> <p>(9)鍛冶或翻砂者。</p> <p>(10)汽車或機車修理業者。</p> <p>(11)瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。</p> <p>(12)塑膠類之製造者。</p> <p>4.非供住宅或宿舍之自用之汽車庫，而其面積在 50 平方公尺以上者。</p>	<p>館設置相關規定，有條件放寬設置旅館之規定。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>7.各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。</p> <p>8.殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。</p> <p>9.毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。</p> <p>10.戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：</p> <p>（1）基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路。</p> <p>（2）旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。</p> <p>（3）客房不得設置於地下室。</p> <p>（4）客房每間面積不得小於8平方公尺。</p>	<p>5.戲院、電影院、遊藝場、KTV、MTV、及其類似之商業行為、歌廳、保齡球館、訓練場、攤販集中場及客房數 30 間以上（不含）之旅館。</p>	

修正後條文	原條文	說明
<p>(5) 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</p> <p>11.酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。</p> <p>12.飲酒店、夜店。</p> <p>13.樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。</p> <p>14.樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。</p> <p>15.樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。</p> <p>16.人造或合成纖維或其中間物之製造者。</p> <p>17.合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。</p> <p>18.從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。</p> <p>19.肥料製造者。</p> <p>20.紡織染整工業。</p> <p>21.拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。</p> <p>22.金屬表面處理業。</p> <p>23.其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。</p>	<p>6.酒吧、酒家、舞廳、妓女戶、茶室、咖啡廳或其他類似之營業場所。</p> <p>7.樓地板面積超過 500 平方公尺大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。</p> <p>8.出租用之倉庫。</p> <p>9.破舊油桶、各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場。</p>	

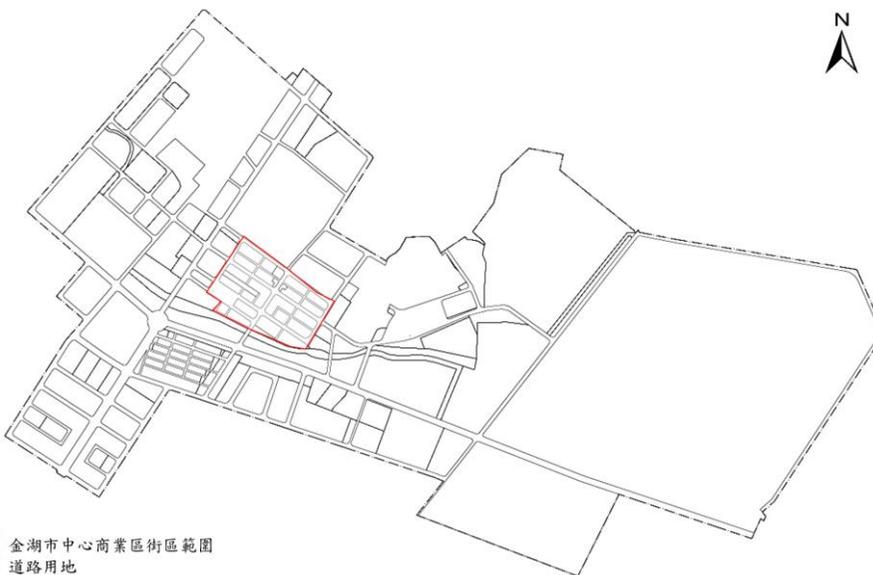
修正後條文	原條文	說明																																				
<p>(三)第五種住宅區(住5)之建築形式、管制方式、都市更新相關管制及容許使用項目皆依照第三種住宅區(住3)之規定。</p> <p>(四)第六種住宅區(住6)：除居住使用外，建築物第一層得為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所。</p>																																						
<p>六、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <p>(一)第二種住宅區(住2)、第三種住宅區(住3)及第五種住宅區(住5)之最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="94 820 954 1294"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>建築形式</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區 (住2)</td> <td>其他</td> <td>70%</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第三種住宅區 (住3)</td> <td>其他</td> <td>60%</td> <td rowspan="2">240%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td colspan="2">第五種住宅區 (住5)</td> <td>65%</td> <td>260%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二)第六種住宅區(住6)：武德新莊部分，建築高度以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積60%，指定以計畫道路</p>	類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率	第二種住宅區 (住2)	其他	70%	180%	集合住宅	50%	第三種住宅區 (住3)	其他	60%	240%	集合住宅	50%	第五種住宅區 (住5)		65%	260%	<p>第六條 本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1057 837 1895 1331"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>建築形式</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">第二種住宅區 (住2)</td> <td>獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅</td> <td>70%</td> <td rowspan="2">180%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">第三種住宅區 (住3)</td> <td>獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅</td> <td>60%</td> <td rowspan="2">240%</td> </tr> <tr> <td>集合住宅</td> <td>50%</td> </tr> </tbody> </table>	類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率	第二種住宅區 (住2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%	集合住宅	50%	第三種住宅區 (住3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%	集合住宅	50%	<p>1.增列第五種住宅區、第六種住宅區建築管制規定。</p> <p>2.考量住宅區不限於做獨棟住宅、雙併住宅、連棟住宅及集合住宅使用，故調整住宅區使用類型為「集合住宅」及「其他」二種類型。</p>
類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率																																			
第二種住宅區 (住2)	其他	70%	180%																																			
	集合住宅	50%																																				
第三種住宅區 (住3)	其他	60%	240%																																			
	集合住宅	50%																																				
第五種住宅區 (住5)		65%	260%																																			
類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率																																			
第二種住宅區 (住2)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	70%	180%																																			
	集合住宅	50%																																				
第三種住宅區 (住3)	獨戶住宅 雙併住宅 連棟住宅	60%	240%																																			
	集合住宅	50%																																				

修正後條文	原條文	說明
<p>境界線為牆面線。</p> <p>第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，武德新莊容積率為 300%，總樓層數以 5 層樓為限其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.依本要點第十七點、第十九點規定申請建築開發者。 2.依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。 3.依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。 4.以代金方式回饋申請建築開發者。 <p>依前項第 1 款、第 2 款、第 3 款申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，代金計算方式如下式： $\text{基地面積} \times [(\text{設計容積率} - \text{容積率}) \times 2.5\%] \times \text{土地之公告現值} \times (100+40)\%$</p> <p>第一項、第二項地面一層樓層高度最高以 5 公尺為限，且建築高度為三層樓者，總建築高度以 12 公尺為限；建築高度為四層樓者，總建築高度以 15 公尺為限；建築高度為五層樓者，總建築高度以 18 公尺為限；總建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以 6 公尺為限。</p>		<ol style="list-style-type: none"> 3.考量第六種住宅區居民之實際居住需求，適當放寬樓層高度限制，並納入得以容積移轉、都市更新、老屋重建及代金回饋等管道增加容積。 4.為維護第六種住宅區良好之整體景觀及天際線，並考量現況居住空間之需求，爰增列地面一層樓層高度、總樓層高

修正後條文	原條文	說明
		度，以及依容積獎勵、容積移轉或調派後樓層高度之規定。
<p>七、第一種商業區(商1)不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>(一)第八點所限制之建築物及土地使用。</p> <p>(二)客房數30間以上(不含)旅館或觀光飯店。但客房數30間以上(不含)之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路。 2.旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。 3.客房不得設置於地下室。 4.客房每間面積不得小於8平方公尺。 5.非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。 <p>(三)大型物流中心、批發商場或娛樂中心。</p>	<p>第八條 第一種商業區(商1)不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>(一)第八條所限制之建築物及土地使用。</p> <p>(二)樓地板面積大於1,500公尺之大型商場(店)或客房數30間以上(不含)旅館或觀光飯店。</p> <p>(三)大型物流中心、批發商場或娛樂中心。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.為使本要點闡述結構具一致性，爰變更現行第七點及第八點之順序。 2.考量金湖地區旅館、商場之市場需求，爰有條件放寬設置旅館之規定，並刪除第七點第二項大型商場(店)之規定。
<p>八、第二種商業區(商2)、第二之二種商業區(商2-2)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：</p>	<p>第七條 商業區以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.點次修正。 2.文辭修正。

修正後條文	原條文	說明
<p>(一)都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。</p> <p>(二)使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計超過 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三)經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.製造鞭炮或煙火類物品者。 2.使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。 3.賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。 4.印刷油墨或繪圖用顏料製造者。 5.使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。 6.使用氣體亞硫酸漂白物者。 7.骨炭或其他動物質炭之製造者。 8.毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。 9.碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。 10.使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。 11.削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。 12.使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。 13.使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。 	<p>(一)都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。</p> <p>(二)使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。</p> <p>(三)經營下列事業者：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.製造鞭炮或煙火類物品者。 2.使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。 3.賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。 4.印刷油墨或繪圖用顏料製造者。 5.使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。 6.使用氣體亞硫酸漂白物者。 7.骨炭或其他動物質炭之製造者。 8.毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。 9.碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。 10.使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。 11.削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。 12.使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。 	

修正後條文	原條文	說明
<p>14.使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。</p> <p>15.煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>16.使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。</p> <p>17.磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。</p> <p>18.玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>19.使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>(四)公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場、墳場。</p> <p>(五)廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場；但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>(六)馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>(七)乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>(八)公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。</p> <p>(九)土石方資源堆置處理場。</p> <p>(十)賽車場。</p> <p>(十一)環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。</p> <p>(十二)其他經由本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。</p>	<p>13.使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。</p> <p>14.使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。</p> <p>15.煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。</p> <p>16.使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。</p> <p>17.磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。</p> <p>18.玻璃或機製毛玻璃製造者。</p> <p>19.使用機器錘之鍛冶者。</p> <p>(四)火葬場、動物屍體焚化場、墳場。</p> <p>(五)廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。</p> <p>(六)馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。</p> <p>(七)乳品工廠、堆肥舍。</p> <p>(八)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。</p> <p>(九)其他經由本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。</p>	

修正後條文	原條文	說明
<p>九、為維護金湖市中心商業區街區（範圍如下圖）中正路、中興路、復興路及自強路兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下： 騎樓之寬度(自道路境界線至建築物地面層外牆面)應依照原有寬度留設。</p>  <p> 金湖市中心商業區街區範圍 道路用地 </p>	<p>-</p>	<p>新增條文。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>十、市港路西側第二之二種商業區(商2-2)最小開發基地規模為3,000平方公尺(範圍如下圖)。</p> 		<p>新增條文。</p>

修正後條文	原條文	說明																					
<p>十一、本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="136 304 913 692"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區 (商 1)</td> <td>70%</td> <td>420%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區 (商 2)</td> <td>80%</td> <td>360%</td> </tr> <tr> <td>第二之二種商業區 (商 2-2)</td> <td>60%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建蔽率	最大容積率	第一種商業區 (商 1)	70%	420%	第二種商業區 (商 2)	80%	360%	第二之二種商業區 (商 2-2)	60%	360%	<p>第九條 本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：</p> <table border="1" data-bbox="1128 304 1823 568"> <thead> <tr> <th>類型</th> <th>最大建蔽率</th> <th>最大容積率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第一種商業區 (商 1)</td> <td>70%</td> <td>420%</td> </tr> <tr> <td>第二種商業區 (商 2)</td> <td>60%</td> <td>360%</td> </tr> </tbody> </table>	類型	最大建蔽率	最大容積率	第一種商業區 (商 1)	70%	420%	第二種商業區 (商 2)	60%	360%	<ol style="list-style-type: none"> 1. 點次修正。 2. 第二種商業區多畫於既有發展區域，因此考量實際發展檢討其建蔽率，將第二種商業區(商 2)之最大建蔽率修正為 80%。 3. 為區分細部計畫區之第二種商業區(建蔽率 80%)與區段徵收優先開發地區(建蔽率 60%)之第二種商業區名稱相同之情形，變更區段徵收優先開發
類型	最大建蔽率	最大容積率																					
第一種商業區 (商 1)	70%	420%																					
第二種商業區 (商 2)	80%	360%																					
第二之二種商業區 (商 2-2)	60%	360%																					
類型	最大建蔽率	最大容積率																					
第一種商業區 (商 1)	70%	420%																					
第二種商業區 (商 2)	60%	360%																					

修正後條文	原條文	說明
		地區之第二種商業區為第二之二種商業區。
<p>十二、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：</p> <p>(一) 甲種工業區規定限制之建築及使用。</p> <p>(二) 經營下列事業之工業：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。 2. 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。 3. 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。 4. 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。 5. 煤氣或炭製造者。 6. 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。 7. 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化 	<p>第十條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。</p>	<p>增列乙種工業區之土地使用分區管制規定。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。</p> <p>8. 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。</p> <p>9. 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。</p> <p>10. 屠宰場。</p> <p>11. 硫化油膠或可塑劑之製造者。</p> <p>12. 製紙漿及造紙者。</p> <p>13. 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。</p> <p>14. 瀝青之精煉者。</p> <p>15. 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。</p> <p>16. 電氣用炭素之製造者。</p>		

修正後條文	原條文	說明
<p>17.水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。</p> <p>18.石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。</p> <p>19.鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。</p> <p>20.銅、鐵類之煉製者。</p> <p>21.放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。</p> <p>22.以原油為原料之煉製工業。</p> <p>23.石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。</p> <p>24.以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。</p> <p>25.以煤為原料煉製焦炭之工業。</p> <p>26.經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。</p> <p>27.瀝青混凝土拌合場。</p> <p>28.砂石場。</p> <p>(三) 供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。</p> <p>(四) 其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</p>		

修正後條文	原條文	說明
<p>前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：</p> <p>(一) 工廠必要附屬設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。 2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。 3. 員工單身宿舍及員工餐廳。 4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。 <p>(二) 工業發展有關設施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 通訊傳播事業。 2. 環境檢驗測定業。 3. 消毒服務業。 4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。 5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。 6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。 7. 倉儲業相關設施。(賣場除外) 8. 冷凍空調工程業。 9. 機械設備租賃業。 10. 工業產品展示服務業。 		

修正後條文	原條文	說明
<p>11.剪接錄音工作室。</p> <p>12.電影、電視設置及發行業。</p> <p>13.公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。</p> <p>14.汽車運輸業停車場及其附屬設施。</p> <p>15.機車、汽車及機械修理業。</p> <p>16.提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。</p> <p>17.經核定之企業營運總部及其相關設施。</p> <p>18.大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，應擬開發事業計畫，經本府審查通過者</p> <p>19.倉儲批發業：使用土地面積在0.五公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。</p> <p>20.經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。</p> <p>(三)公共服務設施及公用事業設施：</p> <p>1.警察及消防機構。</p> <p>2.變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。</p> <p>3.自來水或下水道抽水站。</p>		

修正後條文	原條文	說明
<p>4.自來水處理場(廠)或配水設施。</p> <p>5.煤氣、天然氣加(整)壓站。</p> <p>6.加油站、液化石油氣汽車加氣站。</p> <p>7.電信機房。</p> <p>8.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。</p> <p>9.土石方資源堆置處理場。</p> <p>10.醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：</p> <p> (1) 醫療機構。</p> <p> (2) 護理機構。</p> <p>11.社會福利設施：</p> <p> (1) 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。</p> <p> (2) 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。</p> <p> (3) 身心障礙福利機構。</p> <p>12.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。</p> <p>13.郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。</p> <p>14.汽車駕駛訓練場。</p>		

修正後條文	原條文	說明
<p>15.客貨運站及其附屬設施。</p> <p>16.宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。</p> <p>17.電業相關之維修及其服務處所。</p> <p>18.再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。</p> <p>19.運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。</p> <p>20.旅館：經目的事業主管機關審查核准，並應面臨十公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。</p> <p>21.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。</p> <p>前項第（一）款至第（三）款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第（二）款至第（三）款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。</p> <p>第二項第（三）款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。</p>		
<p>十三、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)規定。</p>	<p>第十條 乙種工業區、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依主要計畫管制規定。</p>	<p>乙種工業區之土地使用分區管制規定調整</p>

修正後條文	原條文	說明
		至第十二條另行規定之。
<p>十四、本計畫除下列三項公共設施用地外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。</p> <p>1.遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10%及 20%。</p> <p>2.鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%。</p> <p>3.經指定比例之廣場兼停車場用地(細廣停 2-1、細廣停 2-2)，依立體停車場規定檢討，建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 480%。</p>	<p>第十一條 本計畫除遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10%及 20%外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。</p>	<p>1.點次修正。</p> <p>2.增列金湖鎮區段徵收開發地區之公共設施容積率、建蔽率相關管制規定。</p>
<p>十五、本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。</p>	<p>第十二條 本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。</p>	點次修正。
<p>十六、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。</p>	<p>第十三條 建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30%為限。</p> <p>(一)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。</p> <p>(二)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。</p>	點次修正。

修正後條文	原條文	說明
<p>十七、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：</p> <p>(一)申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達6公尺。</p> <p>(二)協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積＝公共設施用地面積×(申請重建當期之公共設施用地公告土地現值／申請重建當期之建築基地公告土地現值)×建築基地之容積率。</p> <p>(三)自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。</p>	<p>第十四條 為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：</p> <p>(一)申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達6公尺。</p>	<p>1.點次修正。 2.增列容積獎勵規定。 3.修正基地規模及現況之規定。</p>

修正後條文				原條文				說明
(四)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				(二)基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：				
現況	基地規模	建築配置	獎勵額度	現況	基地規模	建築配置	獎勵額度	
30 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	100~200 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮) 2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%	25 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	200~300 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬(不含造型板、雨遮) 2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%	
	200(含)~400 平方公尺		15%		300(含)~400 平方公尺		15%	
	400(含) 平方公尺以上		20%		400(含) 平方公尺以上		20%	
註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算				註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算				
(五)屬下列情形之一者，不適用本點獎勵： 1.基地涉及公辦更新範圍者。 2.基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。 3.申請都市更新條例相關容積獎勵者。 前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。								

修正後條文			原條文	說明
十八、汽機車停車空間設置標準： (一)本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：				1.新增條文。 2.依據 108 年 4 月 11 日內政部營署建管字第 1081054290 號函，檢討法定汽機車停車位設置標準，並考量金湖地區現況汽機車停車空間不足，爰增列建築物停車空間設置規定，並配合增列停車位數之計算標準。 3.單位量詞調整。
建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數	
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛	
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛		
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍	
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛		
機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。				
(二)金湖鎮區段徵收開發地區之建築停車空間設置標準規定： 範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺以下(含)者，應留設一輛停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一輛停車空間。				

修正後條文	原條文	說明										
<table border="1" data-bbox="62 304 969 552"> <thead> <tr> <th data-bbox="62 304 555 352">總樓地板面積</th> <th data-bbox="555 304 969 352">停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="62 352 555 400">1~315 平方公尺以下(含)</td> <td data-bbox="555 352 969 400">設置 1 輛</td> </tr> <tr> <td data-bbox="62 400 555 448">316~465 平方公尺</td> <td data-bbox="555 400 969 448">設置 2 輛</td> </tr> <tr> <td data-bbox="62 448 555 496">466~615 平方公尺</td> <td data-bbox="555 448 969 496">設置 3 輛</td> </tr> <tr> <td data-bbox="62 496 555 552">以下類推</td> <td data-bbox="555 496 969 552">-----</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1~315 平方公尺以下(含)	設置 1 輛	316~465 平方公尺	設置 2 輛	466~615 平方公尺	設置 3 輛	以下類推	-----		
總樓地板面積	停車設置標準											
1~315 平方公尺以下(含)	設置 1 輛											
316~465 平方公尺	設置 2 輛											
466~615 平方公尺	設置 3 輛											
以下類推	-----											
<p>十九、容積調派機制:</p> <p>為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至同一細部計畫區內相同土地所有權人之基地（即承受基地）建築，且限於住宅區或商業區。</p> <p>前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之百分之三十為原則。</p> <p>第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：</p> <p>承受基地移入之容積＝送出基地之土地面積（申請容積調派當期送出基地之公告土地現值／申請容積調派當期承受基地之公告土地現值）承受基地之容積率第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣有或金湖鎮有。</p>	-	<p>1.新增條文。</p> <p>2.參考「都市計畫容積移轉實施辦法」、「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」訂定容積調派之原則。</p>										

修正後條文	原條文	說明
<p>位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。</p>		
<p>二十、航高限制規定： 位於機場飛航管制區內之土地，其申請建築開發時，應依飛航管制區主管機關相關規定辦理。</p>		<p>新增條文。</p>
<p>二十一、為維護自然村聚落紋理及整體風貌，劃設優先留設之現有巷道，維持該等地區原有通行之功能，相關現有巷道規定依金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例辦理規定。</p>		<p>新增條文。</p>
<p>二十二、都市設計相關規定依據都市設計管制準則辦理。</p>		<p>新增條文。</p>
<p>二十三、本要點除第十八點自一百十二年一月一日生效外，自本細部計畫發布日起施行。</p>	<p>第十五條 本要點自本細部計畫發布日起施行。</p>	<p>1.點次修正。 2.檢視法務部 98 年 8 月 25 日 法律字第 0980700587 號函意旨(略以)：「各機關於制(訂)</p>

修正後條文	原條文	說明
		<p>定法規時，應確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期，讓民眾得預作生活規劃及評估，以保障民眾權益。」審酌民眾委託建築師事務所及相關申請建築程序係非短期間得完成，依審議通過之規定加以公告執行恐致民眾一時難以配合，爰擬依 98 年法務部函釋意旨，增訂執行之緩衝期間。</p>

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）、本計畫彙整。

表 6-6 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)都市設計管制準則修訂前後條文對照表

修正後條文	原條文	說明
一、本都市設計管制準則(以下簡稱本準則)依金湖地區細部計畫土地使用管制第二十一點規定訂定。	一、本都市設計管制準則(以下簡稱本準則)依金湖地區細部計畫土地使用管制第二十一點規定訂定。	本條文未修正。
二、本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。	二、金湖細部計畫區段徵收地區內之建築開發及土地使用，依本準則規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」(以下簡稱都委會)審查通過後，始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。	管制範圍修正。
三、本準則未規定者，則依金湖地區細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規辦理。	三、本準則未規定者，則依金湖地區細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規辦理。	本條文未修正。
<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：</p> <p>(一) 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 住宅區建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。商業區得比照規定。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p>	<p>四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：</p> <p>(一) 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。</p> <p>(二) 住宅區建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。商業區得比照規定。</p> <p>(三) 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。</p>	本條文未修正。

修正後條文	原條文	說明
<p>五、建築物面臨計畫道路、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及綠地兼溝渠用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>五、建築物面臨計畫道路、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及綠地兼溝渠用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>六、建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。</p>	<p>六、建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。</p>	<p>本條文未修正。</p>
<p>七、建築物配置及退縮規定：</p> <p>(一) 範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側(II-14 號道路)，以計畫道路境界線為其牆面線，並應至少延續至建築物 2 樓頂版高度，但不含陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物。</p> <p>(二) 面臨其他計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p> <p>(三) 建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。有關基地前後面臨計畫道路者，免檢討後院退縮，但仍應依計畫道路退縮規定檢討退縮。</p> <p>(四) 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境</p>	<p>七、牆面線指定及後院退縮規定：</p> <p>(一) 範圍內住宅區與商業區新(改)建時，以計畫道路境界線為其牆面線。</p> <p>(二) 面臨其他計畫道路者，以自計畫道路境界線退縮三公尺為其牆面線，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。</p> <p>(三) 建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。</p> <p>(四) 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮</p>	<p>修正建築物配置規範內容。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p>	<p>三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。</p>	
<p>八、符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：</p> <p>(一)開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之5%。</p> <p>(二)斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之5%；商業區得比照設置並給予獎勵。</p> <p>(三)開發規模獎勵：開發規模500平方公尺以上者，獎勵其基準容積之5%，開發規模1000平方公尺以上者，獎勵其基準容積之10%。</p> <p>(四)法定空地獎勵：建蔽率在50%以下者，獎勵其基準容積之5%。</p> <p>(五)本計畫區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p>	<p>八、符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：</p> <p>(一)開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之5%。</p> <p>(二)斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之5%；商業區得比照設置並給予獎勵。</p> <p>(三)開發規模獎勵：開發規模500平方公尺以上者，獎勵其基準容積之5%，開發規模1000平方公尺以上者，獎勵其基準容積之10%。</p> <p>(四)法定空地獎勵：建蔽率在50%以下者，獎勵其基準容積之5%。</p> <p>(五)本計畫區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之30%為限。</p>	<p>本條文未修正。</p>

修正後條文	原條文	說明
<p>九、光源設施應符合下列規定：</p> <p>(一)為降低天空輝光或光侵擾，在進行架設相關照明燈具及裝設路燈時，除需使用全遮罩之燈具外，亦應注意最新的色溫相關規範。</p> <p>(二)大型建物及大型定著物在設立玻璃、金屬、太陽能板等反射物前，應儘量使用霧面材質的材料，並提出反射光影響評估報告，以降低其負面影響，進而避免反射光污染之產生。</p> <p>(三)住宅區不得裝設具有閃爍等影響行車安全之刺眼廣告物或照明設備。</p>	-	<p>1.新增條文。</p> <p>2.依據內政部營建署轉知行政院環保署「光汙染源頭加強管制與管理」之函文。</p>
<p>十、都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。</p>	<p>九、都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>十一、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市計畫委員會審議結果作為處理之依據。</p>	<p>十、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市計畫委員會審議結果作為處理之依據。</p>	<p>點次修正。</p>
<p>十二、本準則自發布日起施行。</p>	<p>十一、本準則自發布日起施行。</p>	<p>點次修正。</p>

資料來源：金湖鎮區段徵收優先開發地區、本計畫彙整。

第七章、實質發展計畫

第一節、計畫範圍、年期與計畫人口

一、計畫範圍及面積

計畫範圍東迄太湖，南止於湖前、西止於塔后、北迄黃海路，總面積約 143.21 公頃。

二、計畫目標年

計畫年期為民國 125 年。

三、計畫人口

計畫人口為 10,000 人，計畫區密度為 70 人/公頃；居住淨密度(住宅區+商業區+自然村專用區)為 370 人/公頃。

第二節、土地使用分區計畫

經變更後土地使用分區劃設有住宅區(第二種住宅區、第三種住宅區、第五種住宅區)、自然村專用區、商業區(第一種商業區、第二種商業區)、乙種工業區、保存區、宗教專用區及農業區，共計七種使用分區，如表 7-1、圖 7-4，其概述如下：

一、住宅區

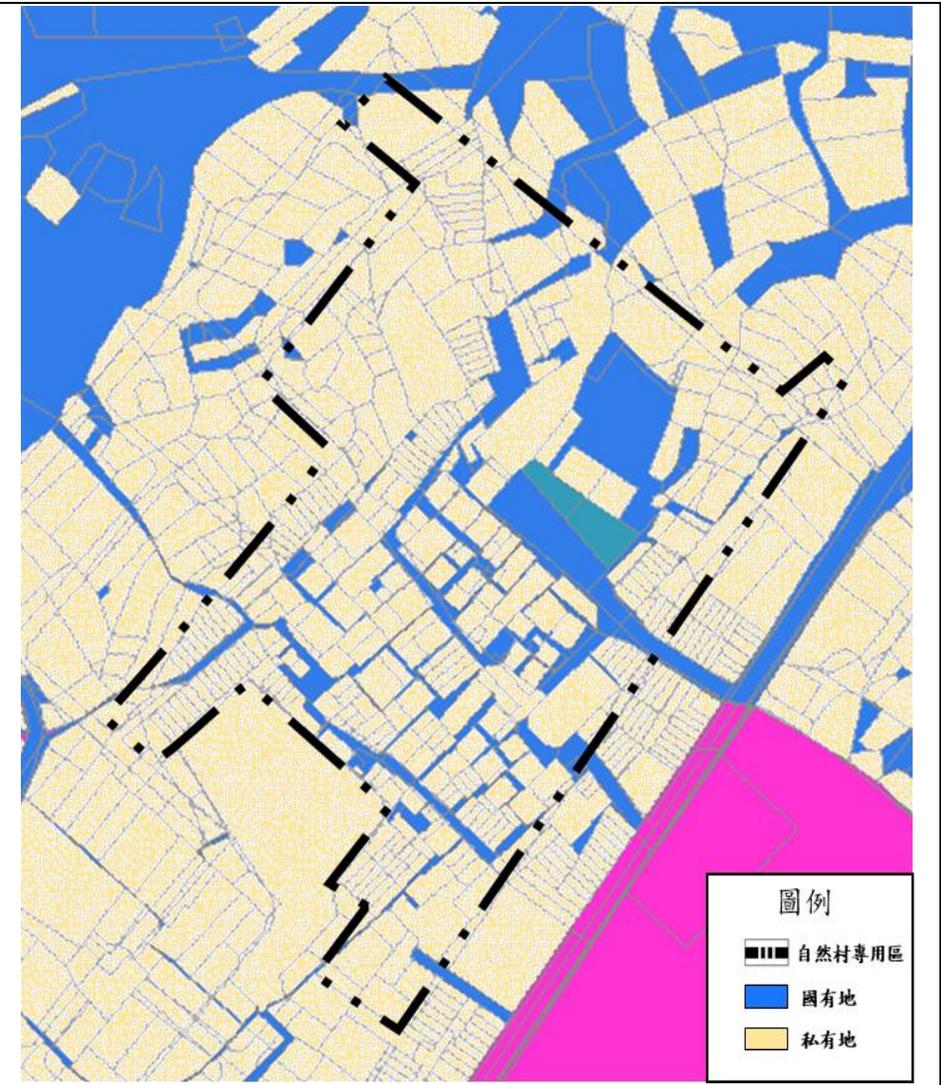
住宅區面積共計 9.66 公頃，其中第二種住宅區(住 2)面積 1.43 公頃、第三種住宅區(住 3)面積 3.80 公頃、第五種住宅區(住 5)面積 4.43 公頃。

二、自然村專用區

山外自然村專用區面積合計 6.21 公頃，詳如圖 7-1、圖 7-2 及圖 7-3。

三、商業區

商業區面積共計 11.68 公頃，其中第一種商業區(商 1)面積 1.80 公頃、第二種商業區(商 2)面積 10.06 公頃。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

四、乙種工業區

乙種工業區面積合計 2.37 公頃。

五、保存區

保存區（忠義廟、羅保田神父紀念園區）面積合計 1.60 公頃。

六、宗教專用區

宗教專用區（護國寺）面積合計 0.26 公頃。

七、農業區

農業區面積合計 3.70 公頃。

第三節、公共設施用地計畫

經變更後公共設施用地劃設有機關、學校(文小、文中及文高)、公園、綠地、鄰里公園兼兒童遊樂場、遊憩用地、兒童遊樂場、市場、停車場、廣場、廣場兼停車場、車站、溝渠、衛生醫療機構、道路等十五種公共設施用地，如表 7-1、圖 7-4，其概述如下：

一、機關用地

本計畫區劃設七處機關用地，計畫面積共計 2.88 公頃。

二、學校用地

(一)文小用地

本計畫區劃設一處文小用地，計畫面積共計 4.58 公頃。

(二)文中用地

本計畫區劃設一處文中用地，計畫面積共計 8.39 公頃。

(三)文高用地

本計畫區劃設二處文高用地，計畫面積共計 10.46 公頃。

三、公園用地

本計畫區劃設五處公園用地，計畫面積共計 48.92 公頃。

四、綠地用地

本計畫區劃設二十一處綠地用地，計畫面積共計 4.06 公頃。

五、鄰里公園兼兒童遊樂場

本計畫區劃設三處鄰里公園兼兒童遊樂場用地，計畫面積共計 0.59 公頃。

六、遊憩用地

本計畫區劃設一處遊憩用地，面積 0.11 公頃。

七、兒童遊樂場用地

本計畫區劃設一處兒童遊樂場用地，面積 0.17 公頃。

八、市場用地

本計畫區劃設二處市場用地，計畫面積共計 0.65 公頃。

九、停車場用地

本計畫區劃設五處停車場用地，計畫面積共計 1.54 公頃。

十、廣場用地

本計畫區劃設十處廣場用地，計畫面積共計 0.66 公頃。

十一、廣場兼停車場用地

本計畫區劃設五處廣場兼停車場用地，計畫面積共計 1.42 公頃。

十二、車站用地

本計畫區劃設一處車站用地，計畫面積共計 0.22 公頃。

十三、溝渠用地

本計畫區劃設二處溝渠用地，計畫面積共計 1.87 公頃。

十四、衛生醫療機構用地

本計畫區劃設一處衛生醫療機構用地，計畫面積共計 4.08 公頃。

十五、道路用地

道路用地計畫面積共計 16.96 公頃。

表 7-1 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後土地使用面積表

土地使用項目		計畫面積(公頃)	估計畫區面積百分比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	第二種住宅區	1.43	1.00
		第三種住宅區	3.80	2.65
		第五種住宅區	4.43	3.09
		第六種住宅區	-	-
		小計	9.66	6.75
	自然村專用區		6.21	4.34
	商業區	第一種商業區	1.80	1.26
		第二種商業區	10.06	7.02
		第二種商業區(附)	-	-
		小計	11.86	8.28
	乙種工業區		2.37	1.65
	保存區		1.60	1.12
	宗教專用區		0.26	0.18
	宗教專用區(附)		-	-
	農業區		3.70	2.58
	合計(1)		35.66	24.90
	公 共 設 施 用 地	機關用地		2.88
機關用地(附)		-	-	
學校 用地		文小	4.58	3.20
		文中	8.39	5.86
		文高	10.46	7.30
		小計	23.43	16.36
公園用地		48.92	34.16	
綠地用地		4.06	2.83	
鄰里公園兼兒童遊樂場		0.59	0.41	
遊憩用地		0.11	0.08	
兒童遊樂場用地		0.17	0.12	
市場用地		0.65	0.45	
停車場用地		1.54	1.08	
廣場用地		0.66	0.46	
廣場兼停車場用地		1.42	0.99	
廣場兼停車場用地(附)		-	-	
車站用地		0.22	0.15	
車站用地(附)		-	-	
溝渠用地		1.87	1.31	
衛生醫療機構用地		4.08	2.85	

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)」案

土地使用項目		計畫面積(公頃)	估計畫區面積百分比(%)
	道路用地	16.96	11.84
	合 計(2)	107.55	75.10
	總面積(1)+(2)	143.21	100.00

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫彙整。

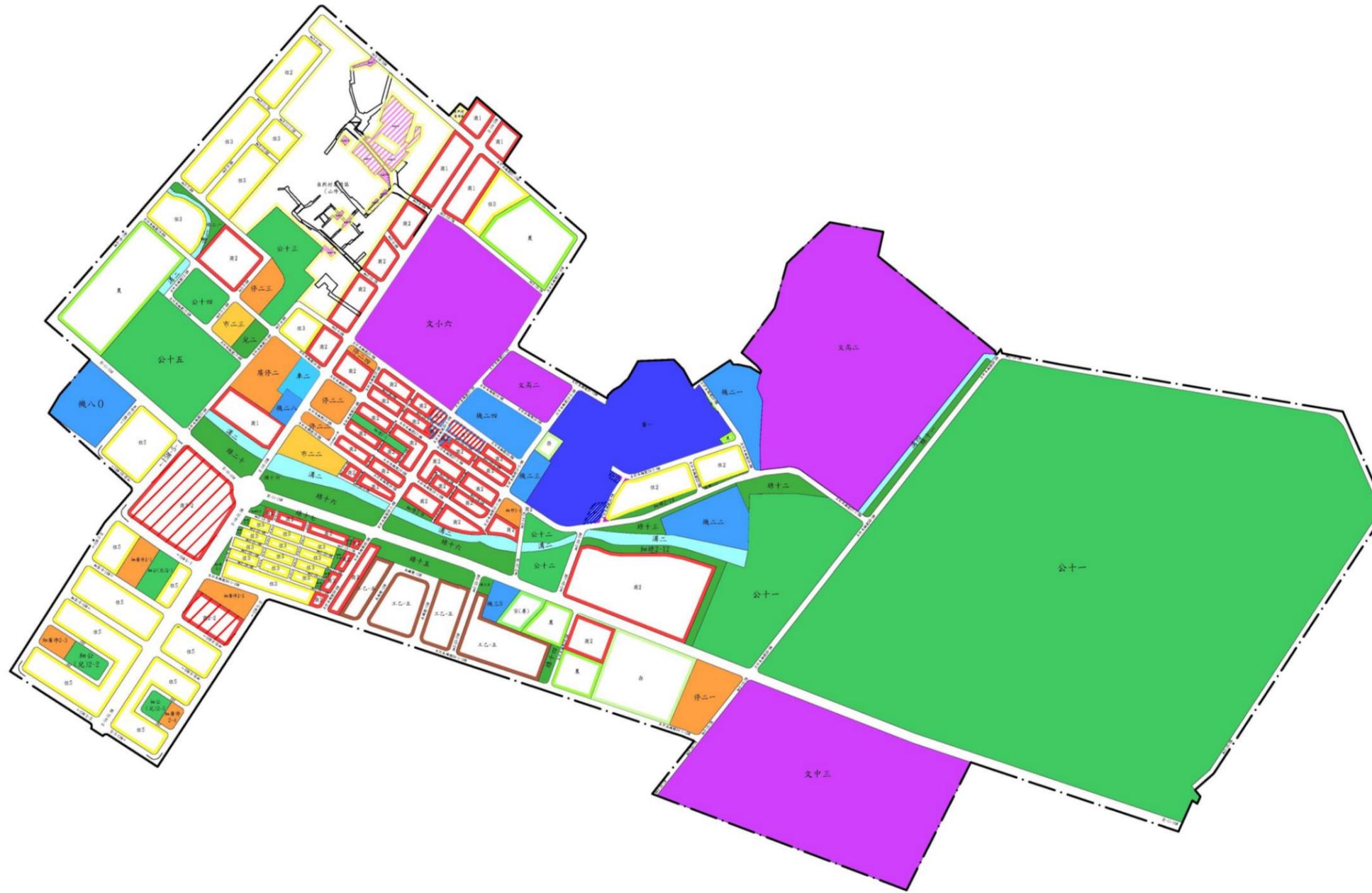


圖 例							
	第二種住宅區		第一種商業區		機關用地		鄰里公園兼兒童遊樂場用地
	第三種住宅區		第二種商業區		學校用地		市場用地
	第五種住宅區		農業區		公園用地		停車場用地
	自然村專用區		保存區		綠地		廣場兼停車場用地
	乙種工業區		宗教專用區		兒童遊樂場用地		車站用地
	溝渠用地		衛生醫療機構用地		道路用地		變更機關用地為道路用地
	現有巷道		變更機關用地為衛生醫療機構用地		變更第二種商業區(商2)為道路用地		變更第二種住宅區(住2)為道路用地
	細部計畫範圍線		變更綠地用地為第二種商業區(商2)		變更第二種商業區(商2)為第二種商業區(商2-2)		變更學校用地為道路用地
			變更自然村專用區為廣場用地		變更停車場用地為道路用地		

圖 7-4 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更示意圖

資料來源：本計畫繪製。

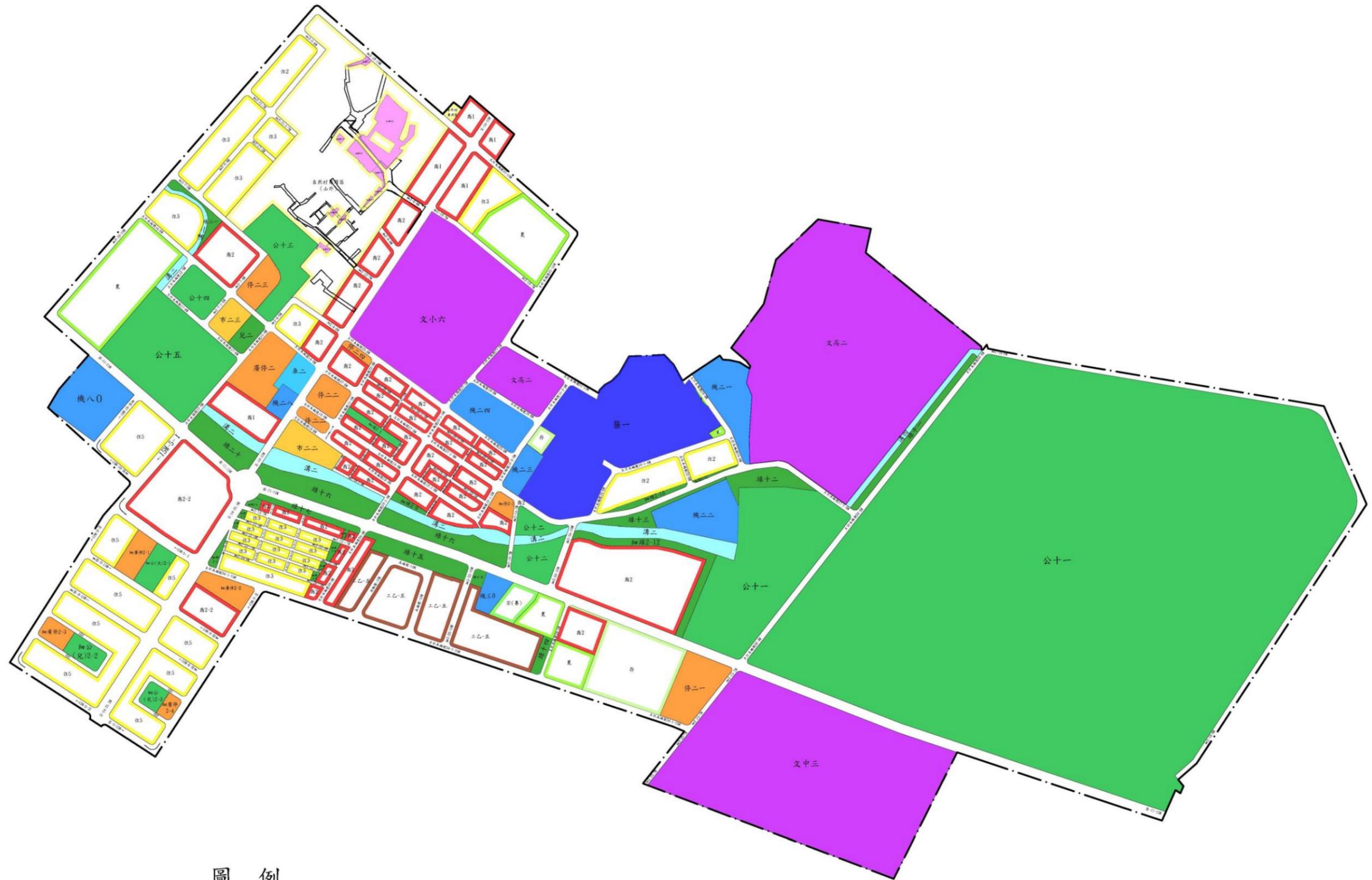


圖 例

- | | | | | | | |
|--------|----------|--------------|----------|-------|----------|------|
| 第二種住宅區 | 第一種商業區 | 農業區 | 公園用地 | 機關用地 | 學校用地 | 廣場用地 |
| 第三種住宅區 | 第二種商業區 | 保存區 | 綠地 | 市場用地 | 溝渠用地 | 道路用地 |
| 第五種住宅區 | 第二之二種商業區 | 宗教專用區 | 兒童遊樂場用地 | 停車場用地 | 衛生醫療機構用地 | 現有巷道 |
| 自然村專用區 | 乙種工業區 | 鄰里公園兼兒童遊樂場用地 | 廣場兼停車場用地 | 車站用地 | 細部計畫範圍線 | |

圖 7-5 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後計畫圖

資料來源：本計畫繪製。

第四節、土地使用分區管制要點

金門特定區(金湖地區)細部計畫範圍土地使用分區管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二、三十二條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，依主要計畫管制及適用其他有關法令之規定辦理。
- 三、本要點用語定義如下：
 - (一) 容積率：地面上各層樓地板面積之和與基地面積之比。
 - (二) 計畫道路境界線：計畫道路與其他土地使用分區及公共設施用地之境界線。
 - (三) 計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
 - (四) 前院：沿前面地界線之庭院。
 - (五) 後院：沿後面基地線留設之庭院。
 - (六) 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
- 四、本計畫範圍內劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：
 - (一) 住宅區
 1. 第二種住宅區(住2)
 2. 第三種住宅區(住3)
 3. 第五種住宅區(住5)
 4. 第六種住宅區(住6)
 - (二) 商業區
 1. 第一種商業區(商1)
 2. 第二種商業區(商2)
 3. 第二之二種商業區(商2-2)
 - (三) 乙種工業區
 1. 農業區
 2. 保存區

3. 自然村專用區
4. 宗教專用區

五、住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：

(一) 第二種住宅區（住2）：除居住使用外，建築物第二層以下（含）得為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無須倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、成衣及服飾品製造業、批發及零售業、餐食業、影片及電視節目業；聲音錄製及音樂發行業、專業及科學及技術服務業、租賃業、個人及家庭用品維修業、未分類其他服務業。

(二) 第三種住宅區（住3）：以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：

1. 第八條規定限制之建築及使用。
2. 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設施）超過3匹馬力，電熱超過30瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力），作業廠房之樓地板面積合計超過100平方公尺以上，或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積1/7）者。
3. 經營下列事業者：
 - (1) 使用乙炔發生器，以從事焊切等金屬之工作者。
 - (2) 噴漆作業者。
 - (3) 使用動力以從事金屬之乾磨者。
 - (4) 使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。
 - (5) 從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過0.75瓩者。
 - (6) 彈棉作業者。
 - (7) 醬、醬油或其他調味品之製造者。
 - (8) 沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。
 - (9) 鍛冶或翻砂者。

- (10) 汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業其設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
 - (11) 瓦斯之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。
 - (12) 塑膠類之製造者。
 - (13) 成人用品零售業。
4. 汽車拖吊場、客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨 10 公尺以上道路者，不在此限。
 5. 加油（氣）站或客貨運業停車場附設自用加儲油加儲氣設施。
 6. 探礦、採礦。
 7. 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者或資源回收站者，不在此限。
 8. 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。
 9. 毒性化學物質或爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經本府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。
 10. 戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限：
 - (1) 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
 - (2) 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。

- (3) 客房不得設置於地下室。
 - (4) 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
 - (5) 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
11. 酒吧（廊）、酒家、舞廳（場）、特種咖啡茶室、三溫暖、一般浴室、性交易服務場所或其他類似之營業場所。
 12. 飲酒店、夜店。
 13. 樓地板面積超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過 300 平方公尺之飲食店。
 14. 樓地板面積超過 500 平方公尺之證券及期貨業。
 15. 樓地板面積超過 700 平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
 16. 人造或合成纖維或其中間物之製造者。
 17. 合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
 18. 從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或水產品加工製造者。
 19. 肥料製造者。
 20. 紡織染整工業。
 21. 拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
 22. 金屬表面處理業。
 23. 其他經本府認定足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生。
- (三) 第五種住宅區之建築形式、管制方式、都市更新相關管制及容許使用項目皆依照第三種住宅區（住 3）之規定。
- (四) 第六種住宅區（住 6）：除居住使用外，建築物第一層得為第一種住宅區許可之項目及日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所。

六、本計畫各類型住宅區建築管制規定如下：

- (一) 第二種住宅區（住 2）、第三種住宅區（住 3）及第五種住宅區（住 5）之

最大建蔽率及最大容積率，依其建築型式規定如下：

類型	建築形式	最大建蔽率	最大容積率
第二種住宅區 (住 2)	其他	70%	180%
	集合住宅	50%	
第三種住宅區 (住 3)	其他	60%	240%
	集合住宅	50%	
第五種住宅區 (住 5)		65%	260%

(二) 第六種住宅區 (住 6)：武德新莊部分，建築高度以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積 60%，指定以計畫道路境界線為牆面線。

第六種住宅區依下列情形之一申請建築開發者，得增加樓地板面積，武德新莊容積率為 300%，總樓層數以 5 層樓為限其增加容積以基地面積扣除退縮空間之樓地板面積為限。

1. 依本要點第十七點、第十九點規定申請建築開發者。
2. 依都市計畫容積移轉實施辦法申請建築開發者。
3. 依都市更新條例、都市危險及老舊建築物加速重建條例及其他法令申請建築物重建及容積獎勵申請建築開發者。
4. 以代金方式回饋申請建築開發者。

依前項第 1 款、第 2 款、第 3 款申請容積未達可增加容積上限者，其差額得以代金方式回饋，代金計算方式如下式：

$$\text{基地面積} \times [(\text{設計容積率} - \text{容積率}) \times 2.5\%] \times \text{土地之公告現值} \times (100+40) \%$$

第一項、第二項地面一層樓層高度最高以 5 公尺為限，且建築高度為三層樓者，總建築高度以 12 公尺為限；建築高度為四層樓者，總建築高度以 15 公尺為限；建築高度為五層樓者，總建築高度以 18 公尺為限；

總建築高度不含屋頂突出物之高度，屋頂突出物以 6 公尺為限。

七、第一種商業區(商 1)不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 第八條所限制之建築物及土地使用。
- (二) 客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店，但客房數 30 間以上(不含)之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：
 1. 基地應面臨寬度 8 公尺以上之已開闢道路。
 2. 旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。
 3. 客房不得設置於地下室。
 4. 客房每間面積不得小於 8 平方公尺。
 5. 非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。
- (三) 大型物流中心、批發商場或娛樂中心。

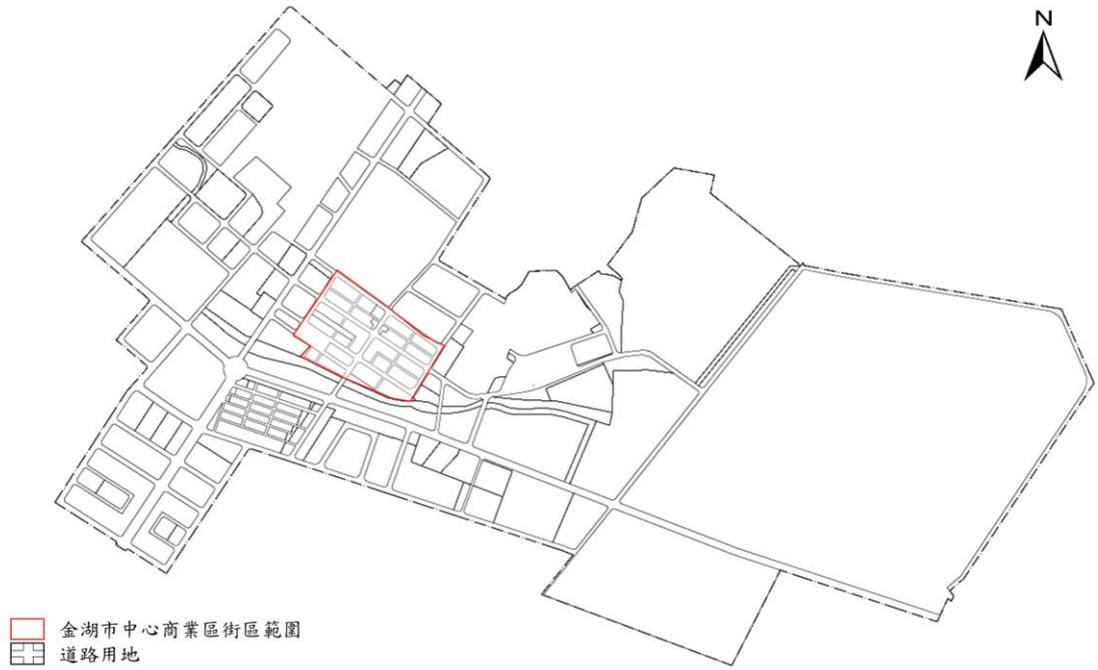
八、第二種商業區(商 2)、第二之二種商業區(商 2-2)以建築商店及供商業使用之建築物為主，不得為下列建築物及土地之使用：

- (一) 都市計畫法台灣省施行細則中，有關工業區規定限制之建築及使用。
- (二) 使用電力及氣體燃料(使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備)超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩(附屬設備與電流不得流用於作業電力)或作業廠房之樓地板面積合計超過 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- (三) 經營下列事業者：
 1. 製造鞭炮或煙火類物品者。
 2. 使用乙炔，其發生器容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
 3. 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
 4. 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
 5. 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
 6. 使用氣體亞硫酸漂白物者。
 7. 骨炭或其他動物質炭之製造者。

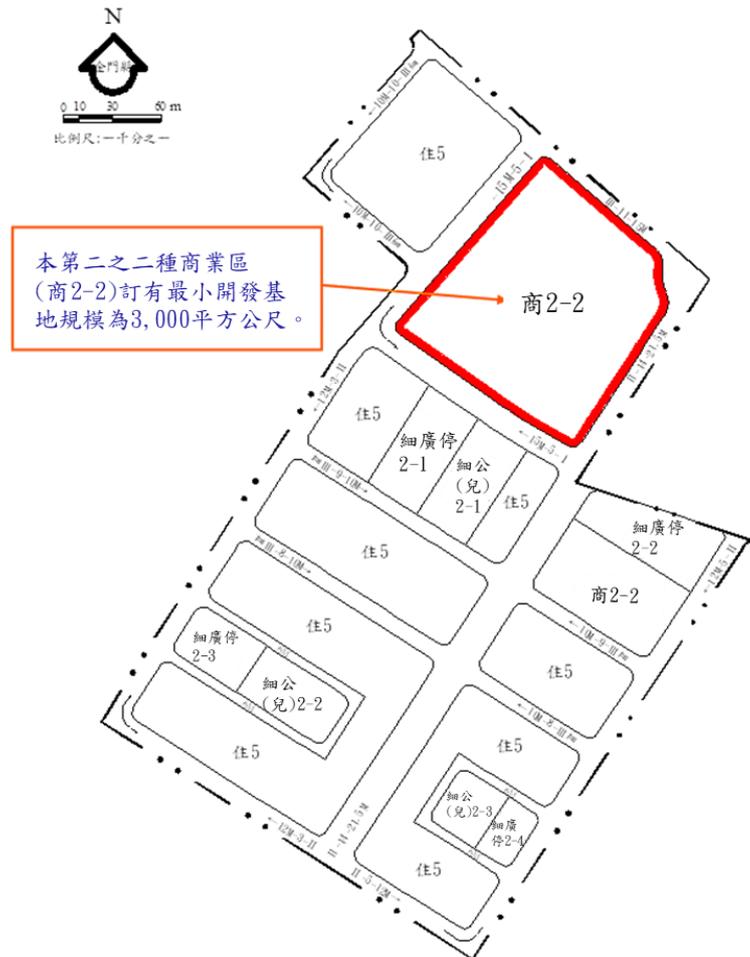
8. 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
 9. 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
 10. 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
 11. 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
 12. 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。
 13. 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 瓩者。
 14. 使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。
 15. 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
 16. 使用熔爐鑄之金屬加工者。
 17. 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
 18. 玻璃或機製毛玻璃製造者。
 19. 使用機器錘之鍛冶者。
- (四) 公墓、火化場及骨灰(骸)存放設施、動物屍體焚化場、墳場。
- (五) 廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場；但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- (六) 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
- (七) 乳品工廠、堆肥舍。
- (八) 公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質儲藏、分裝。但加油站(氣)站附設之地下油(氣)槽，不在此限。
- (九) 土石方資源堆置處理場。
- (十) 賽車場。
- (十一) 環境用藥微生物製劑或釀(製)酒製造者。
- (十二) 其他經由本府認定有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

九、為維護金湖市中心商業區街區(範圍如下圖)中正路、復興路及自強路兩側沿街面之歷史紋理及建築特色，新、改建建築物之設置規定如下：

騎樓之寬度(自道路境界線至建築物地面層外牆面)應依照原有寬度留設。



十、市港路西側第二之二種商業區(商2-2)最小開發基地規模為3,000平方公尺(範圍如下圖)。



十一、本計畫各類型商業區之建築管制規定如下：

類型	最大建蔽率	最大容積率
第一種商業區(商 1)	70%	420%
第二種商業區(商 2)	80%	360%
第二之二種商業區(商 2-2)	60%	360%

十二、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施，不在此限：

(一) 甲種工業區規定限制之建築及使用。

(二) 經營下列事業之工業：

1. 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。
2. 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。
3. 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。
4. 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
5. 煤氣或炭製造者。
6. 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
7. 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
8. 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氟化合物、三氯甲甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨(胺)、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
9. 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。

10. 屠宰場。
11. 硫化油膠或可塑劑之製造者。
12. 製紙漿及造紙者。
13. 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
14. 瀝青之精煉者。
15. 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
16. 電氣用炭素之製造者。
17. 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
18. 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
19. 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
20. 銅、鐵類之煉製者。
21. 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
22. 以原油為原料之煉製工業。
23. 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。
24. 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。
25. 以煤為原料煉製焦炭之工業。
26. 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。
27. 瀝青混凝土拌合場。
28. 砂石場。

(三) 供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

(四) 其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施，指下列設施：

(一) 工廠必要附屬設施：

1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。
2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
3. 員工單身宿舍及員工餐廳。

4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

(二) 工業發展有關設施：

1. 通訊傳播事業
2. 環境檢驗測定業。
3. 消毒服務業。
4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。
6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。
7. 倉儲業相關設施。(賣場除外)
8. 冷凍空調工程業。
9. 機械設備租賃業。
10. 工業產品展示服務業。
11. 剪接錄音工作室。
12. 電影、電視設置及發行業。
13. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。
14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
15. 機車、汽車及機械修理業。
16. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
17. 經核定之企業營運總部及其相關設施。
18. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，應擬開發事業計畫，經本府審查通過者。
19. 倉儲批發業：使用土地面積在0.5公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
20. 經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

(三) 公共服務設施及公用事業設施：

1. 警察及消防機構。
2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
3. 自來水或下水道抽水站。

- 4.自來水處理場(廠)或配水設施。
- 5.煤氣、天然氣加(整)壓站。
- 6.加油站、液化石油氣汽車加氣站。
- 7.電信機房。
- 8.廢棄物及廢(污)水處理設施或焚化爐。
- 9.土石方資源堆置處理場。
- 10.醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1) 醫療機構。
 - (2) 護理機構。
- 11.社會福利設施：
 - (1) 兒童及少年福利機構(托嬰中心、早期療育機構)。
 - (2) 老人長期照顧機構(長期照護型、養護型及失智照顧型)。
 - (3) 身心障礙福利機構。
- 12.幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
- 13.郵局、銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- 14.汽車駕駛訓練場。
- 15.客貨運站及其附屬設施。
- 16.宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
- 17.電業相關之維修及其服務處所。
- 18.再生能源發電設備及其輸變電相關設施(不含沼氣發電)。
- 19.運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
- 20.旅館：經目的事業主管機關審查核准，並應面臨十二公尺以上道路，其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。
- 21.其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

前項第(一)款至第(三)款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第(二)款至第(三)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。

第二項第(三)款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十。

- 十三、自然村專用區、保存區、宗教專用區與農業區，依金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)規定。
- 十四、本計畫除下列三項公共設施用地外，其餘各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率依主要計畫管制規定。
- (一) 遊憩用地之建蔽率及容積率不得超過 10% 及 20%。
 - (二) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地之建蔽率不得大於 10%、容積率不得大於 20%。
 - (三) 經指定比例之廣場兼停車場用地(廣停 2-1、廣停 2-2)，依立體停車場規定檢討，建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 480%。
- 十五、本計畫所劃設綠帶性質之綠地，可供人行步道使用者，其鄰接之土地於建築時，免再退縮建築。
- 十六、建築物提供部份樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。
- (一) 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益基金管理營運者。
 - (二) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准。
- 十七、為鼓勵都市老舊地區及窳陋地區之重建，屬商業區及住宅區之建築基地符合下列各項規定，且其建築計畫經提送金門縣都市設計審議委員會審議通過者，得予以容積獎勵：
- (一) 申請重建之建築基地至少有一條所臨道路寬度應達 6 公尺。
 - (二) 協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地，產權登記為公有者，依下列公式計算獎勵容積，其獎勵額度以基準容積百分之十五為上限。
協助取得及開闢建築基地周邊公共設施用地之獎勵容積 = 公共設施用地面積 × (申請重建當期之公共設施用地公告土地現值 / 申請重建當期之建築基地公告土地現值) × 建築基地之容積率。
 - (三) 自本細部計畫發佈實施日起第一年至第五年內申請重建者，其獎勵額

度為基準容積百分之十；第六年至第十年內申請重建者，其獎勵額度為基準容積百分之五；第十一年起不予獎勵，申請獎勵以一次為限。

(四) 基地規模、現況、建築配置及獎勵額度依下表之規定：

現況	基地規模	建築配置	獎勵額度
30 年以上合法建築物坐落之建築基地面積達申請重建基地面積之三分之一。	100~200 平方公尺以內	自計畫道路、現有巷道及永久性空地均退縮淨寬（不含造型板、雨遮）2 公尺以上建築，退縮空間配合周邊道路系統規劃。	10%
	200(含)~400 平方公尺		15%
	400(含)平方公尺以上		20%
註：如現有巷道經指定建築線者，應自建築線開始退縮留設計算			

(五) 屬下列情形之一者，不適用本點獎勵：

1. 基地涉及公辦更新範圍者。
2. 基地涉及經縣府核准都市更新事業概要或向縣府申請事業計畫報核之範圍者。
3. 申請都市更新條例相關容積獎勵者。

前項獎勵後之建築容積總和，以基準容積百分之三十為上限。

十八、汽機車停車空間設置標準：

(一) 本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：

建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛	
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛	
機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。			

(二) 金湖鎮區段徵收開發地區之建築停車空間設置標準規定：

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺以下(含)者，應留設一輛停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一輛停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下 (含)	設置 1 輛
316~465 平方公尺	設置 2 輛
466~615 平方公尺	設置 3 輛
以下類推	-----

十九、容積調派機制：

為鼓勵留設現有巷道供公眾通行，土地若已經申請認定為現有巷道者，可調派其現有巷道之建築容積（即送出基地之可移入容積），由土地所有權人一次調派至同一細部計畫區內相同土地所有權人之基地（即承受基地）建築，且限於住宅區或商業區。

前項承受基地之可移入容積，以不超過該承受基地基準容積之百分之三十為原則。

第一項可移入容積，應按申請容積調派當期各該送出基地及承受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

承受基地移入之容積＝送出基地之土地面積（申請容積調派當期送出基地之公告土地現值／申請容積調派當期承受基地之公告土地現值）承受基地之容積率第一項送出基地於許可其容積調派前，將所有權之全部或部分贈與登記為金門縣有或金湖鎮有。

位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加，但不得超過該接受基地基準容積之百分之三十。

二十、航高限制規定：

位於機場飛航管制區內之土地，其申請建築開發時，應依飛航管制區主管機關相關規定辦理。

二十一、為維護自然村聚落紋理及整體風貌，劃設優先留設之現有巷道，維持該等地區原有通行之功能，相關現有巷道規定依金門縣面臨現有巷道申請建築自治條例辦理規定。

二十二、都市設計相關規定依據都市設計管制準則辦理。

二十三、本要點除第十八點自一百十二年一月一日生效外，自本細部計畫發布日起施行。

第五節、都市設計管制準則

「金湖鎮區段徵收優先開發地區」及「金湖鎮第二期區段徵收區」應依本準則規定辦理，但「金湖鎮第二期區段徵收區」如有特殊情形者，得經提請金門縣都市設計審議委員會審議，並依審議結論辦理。

- 一、本都市設計管制準則(以下簡稱本準則)依金湖地區細部計畫土地使用管制第二十一點規定訂定。
- 二、本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，審查通過後始得開發或發照建築。
- 三、本準則未規定者，則依金湖地區細部計畫土地使用分區管制要點及相關法規辦理。
- 四、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：
 - (一)為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型作整體規劃設計。
 - (二)住宅區建築物屋頂層應按建物之建築面積至少二分之一設置斜屋頂(不含斜版式女兒牆之投影面積)，其顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。商業區得比照規定。
 - (三)本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。
- 五、建築物面臨計畫道路、公園用地、廣場用地、廣場兼停車場用地、綠地用地及綠地兼溝渠用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- 六、建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。
- 七、建築物配置及退縮規定：
 - (一)範圍內住宅區與商業區新(改)建時，面臨市港路兩側(II-14 號道路)，以計畫道路境界線為其牆面線，並應至少延續至建築物 2 樓頂版高度，但不含陽台、屋簷、雨遮及遮陽板等構造物。

- (二) 面臨其他計畫道路者，應自計畫道路境界線退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。
- (三) 建築基地應自地界線留設後院深度至少二公尺，退縮範圍並不得設置圍牆。有關基地前後面臨計畫道路者，免檢討後院退縮，但仍應依計畫道路退縮規定檢討退縮。
- (四) 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

八、符合下列方式申請建築者，酌予容積獎勵：

- (一) 開發時程獎勵：土地完成配地後，並於土地產權移轉日起一年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。
- (二) 斜屋頂獎勵：住宅區應設置斜屋頂，並獎勵其基準容積之 5%；商業區得比照設置並給予獎勵。
- (三) 開發規模獎勵：開發規模 500 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 5%，開發規模 1000 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 10%。
- (四) 法定空地獎勵：建蔽率在 50% 以下者，獎勵其基準容積之 5%。
- (五) 本計畫區建物依本準則各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基地面積乘以該基地容積率之 30% 為限。

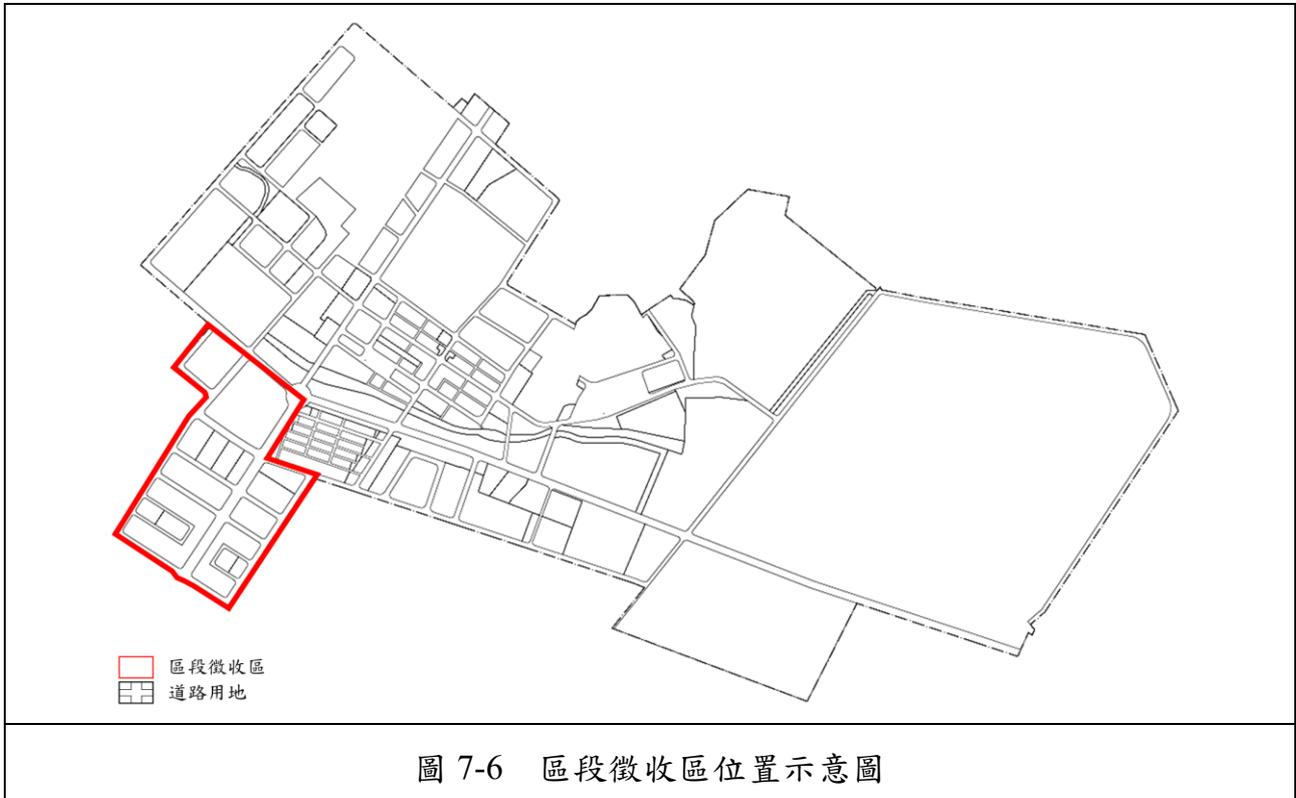
九、光源設施應符合下列規定：

- (一) 為降低天空輝光或光侵擾，在進行架設相關照明燈具及裝設路燈時，除需使用全遮罩之燈具外，亦應注意最新的色溫相關規範。
- (二) 大型建物及大型定著物在設立玻璃、金屬、太陽能板等反射物前，應儘量使用霧面材質的材料，並提出反射光影響評估報告，以降低其負面影響，進而避免反射光污染之產生。
- (三) 住宅區不得裝設具有閃爍等影響行車安全之刺眼廣告物或照明設備。

十、都市設計審議程序及作業規定比照金城第一期區段徵收地區相關規定辦理。

十一、本準則若有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市計畫委員會審議結果作為處理之依據。

十二、本準則自發布日起施行。



資料來源：本計畫繪製。

第六節、交通系統計畫

檢討前道路用地面積 16.95 公頃，因「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」變更道路截角，考量實際發展需要，將部分住宅區、商業區、停車場用地、機關用地及學校用地變更為道路用地，通盤檢討後道路用地面積合計為 16.96 公頃（佔計畫總面積 11.84%），較檢討前增加 0.01 公頃，如圖 7-7 及表 7-2。

一、聯外道路

本計畫區聯外道路僅有二條，一條為南北向（黃海路與市港路）道路；另一條為東西向（太湖路一段、二段、三段）道路，如圖 7-7 所示。

(一)南北向道路

1. 黃海路

通往金沙鎮、環島東路、環島北路，位於本計畫區北側，為聯外道路之一，係為環島東路之延伸，可與中正路、中興路、復興路、林森路等相銜接，經由環島東路可通往金沙鎮；往南延伸從市港路轉往環島南路則可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 1.8 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分路段內設人行道，尚有路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格。

2. 市港路

接環島南路至金門航空站，位於本計畫區西南側，為聯外道路之一，屬黃海路之延伸，往南可連接環島南路，經由瓊徑路與經武路可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 1.1 公里，路寬約 24 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分路段設有人行道，尚有路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格，市港路若繼續往南，則可通往新湖漁港及料羅海灣。

(二)東西向道路

1. 太湖路一段

接經武路、環島南路至金門尚義機場，位於本計畫區南側，為聯外道路之一，與環島北路與柏玉路相銜接，經由環島北路可通往金沙鎮；若轉

往柏玉路則可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 2.2 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分設有人行道，無路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格。

2. 太湖路二段、三段

聯接太湖觀光景點，位於本計畫區南側，太湖路延伸至計畫區外，為聯外道路之一，全長約 3.2 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分路段設有人行道佈設，道路兩側多為綠色植栽，無路肩使用且無汽車收費停車格或機車收費停車格。

二、主要道路

本計畫區內之主要道路，由士校路、復興路、復興路一段所構成，可透過聯外道路與主要道路轉向環島東路或環島南路與其他鄉鎮連接，如圖 7-7 所示。

(一)士校路

位於本計畫區東側，為主要道路之一，連接環島東路，可與南機路、太湖路相銜接，經由環島東路可通往金沙鎮，往環島南路可通往金寧鄉與金城鎮，全長約 4.7 公里，路寬約 20 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分設有人行道，無路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格，士校路為金門縣之生態廊道之一，往南可通往新頭自然村、伍德宮及料羅海灣，景色優美。

(二)復興路、復興路一段

位於本計畫區中央，為主要道路之一，連接黃海路與士校路，全長約 0.9 公里，路寬約 10 公尺，道路採標線分隔佈設，車道配置為雙向各一混合車道，沿途部分設有人行道，無路肩使用，無汽車收費停車格或機車收費停車格。

三、區內聯絡道路

本計畫區內聯絡道路為中正路、中興路、自強路（南—北向）、林森路（東—西向），主要以雙向各一混合車道，路寬 8~12 公尺之道路為主，串聯地區重要設施，如山外車站、台灣銀行、金湖分局、金湖鎮公所、市場、金門醫院、金湖國小與金門農工等。

四、區內既成道路

本計畫已於第四章分析既成道路情況，因此考量列為計畫道路涉及土地徵收及補償事宜，故僅於圖上標註之。

表 7-2 現行金門特定區（金湖細部）細部計畫(第二次通盤檢討)道路系統統計表

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細 2-4	8	142	Ⅱ-14-12M 至主計未編號 14-8M
細 2-6	8	336	細 2-18-10M 至細 2-7-8M
細 2-7	8	257	主計未編號 14-8M 至細 2-18-10M
細 2-7-1	8	58	主計未編號 14-8M 至主計未編號 17-8M
細 2-8	8	39	Ⅱ-14-12M 至山外自然村
細 2-9	8	41	Ⅱ-14-12M 至山外自然村
細 2-10	7	202	Ⅱ-14-12M 至主計未編號 01-10M
細 2-11	7	40	細 2-18-10M 至細 2-6-8M
細 2-11-1	7	49	細 2-6-8M 至山外自然村
細 2-12	7	39	Ⅱ-14-12M 至山外自然村
細 2-13	7	178	Ⅱ-14-21.5M 至主計未編號 09-9M
細 2-14	7	106	Ⅲ-11-15M 至主計未編號 07-1-9M
細 2-15	7	114	Ⅲ-11-15M 至主計未編號 04-1-10M
細 2-16	8	1,205	主計未編號 08-9M 至計畫範圍東側
細 2-17	6	49	細 2-6-8M 至山外自然村
細 2-18	10	938	Ⅱ-14-12M 至Ⅲ-11-15M
細 2-19	5	15	細 2-24-4M 至細 2-23-4M
細 2-19-1	5	14	細 2-23-4M 至細 2-21-4M
細 2-19-2	5	14	細 2-21-4M 至細 2-22-4M
細 2-19-3	5	14	細 2-13-7M 至細 2-22-4M
細 2-19-4	5	16	細 2-13-7M 至綠十七
細 2-20	5	16	細 2-13-7M 至綠十七
細 2-20-1	5	14	細 2-13-7M 至細 2-22-4M
細 2-20-2	5	14	細 2-22-4M 至細 2-21-4M
細 2-20-3	5	14	細 2-23-4M 至細 2-21-4M
細 2-20-4	5	16	細 2-23-4M 至細 2-24-4M
細 2-21	4	175	主計未編號 09-9M 至細 2-26-4M

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
細 2-22	4	152	II-14-21.5M 至細線 2-6
細 2-23	4	153	細 2-26-4M 至商二
細 2-24	4	166	主計未編號 09-9M 至細 2-26-4M
細 2-25	3	22	主計未編號 7-1-9M 至細 2-29-3M
細 2-25-1	3	25	主計未編號 10-1-9M 至 2-29-3M
細 2-25-2	3	35	主計未編號 10-1-9M 至溝二
細 2-26	4	71	主計未編號 04-1-10M 至 II-14-21.5M
細 2-27	4	29	主計未編號 19-8M 至溝二
細 2-28	3	18	主計未編號 10-9M 至細遊 2-1
細 2-28-1	3	21	主計未編號 10-9M 至主計未編號 19-8M
細 2-28-2	3	26	主計未編號 19-8M 至細 2-28-3-4M
細 2-28-3	4	90	細 2-27-4M 至主計未編號 09-1-9M
細 2-29	5	101	主計未編號 10-1-9M 至細 2-29-1-3M
細 2-29-1	3	27	細 2-29-5M 至主計未編號 10-1-9M
細 2-30	4	30	主計未編號 10-9M 至遊 2-1
細 2-31	3	49	主計未編號 25-8M 至主計未編號 07-9M
細 2-31-1	3	21	主計未編號 07-9M 至細遊 2-1
細 2-32	3	44	主計未編號 07-1-9M 至主計未編號 25-8M
細 2-36	4	60	主計未編號 22-8M 至細 2-31-3M
細 2-36-1	4	61	主計未編號 09-1-9M 至細 2-31-3M
細 2-36-2	4	60	主計未編號 09-1-9M 至細 2-32-3M
細 2-36-3	4	59	主計未編號 10-2-9M 至細 2-32-3M
細 2-33	10	128	III-11-15M 至主計未編號 04-1-10M
細 2-34	10	103	III-11-15M 至主計未編號 07-1-9M
細 2-35	7	104	主計未編號 04-1-10M 至邊界(文中三西側)
細 2-41	10	200	主計未編號 04-1-10M 至邊界
細 III-8	10	84	II-14-21.5M 至 II-5-12M
		142	II-14-21.5M 至 II-3-12M
細 III-9	10	84	II-14-21.5M 至 II-5-12M
		142	II-14-21.5M 至 II-3-12M
細 III-10	10	181	III-11-15M 至 I-5-15M
未編號	6	262	II-3-12M 至 II-3-12M
		164	II-5-12M 至 II-5-12M

編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點
未編號	10	260	主計未編號 04-1-10M 至主計未編號 04-1-10M
自細 2-08-01	6	95	至細 2-18-10M
自細 2-08-02	6	108	自細 2-08-01-6M 至自細 2-08-03-6M
自細 2-08-03	6	80	至細 2-18-10M

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)，本計畫彙整。

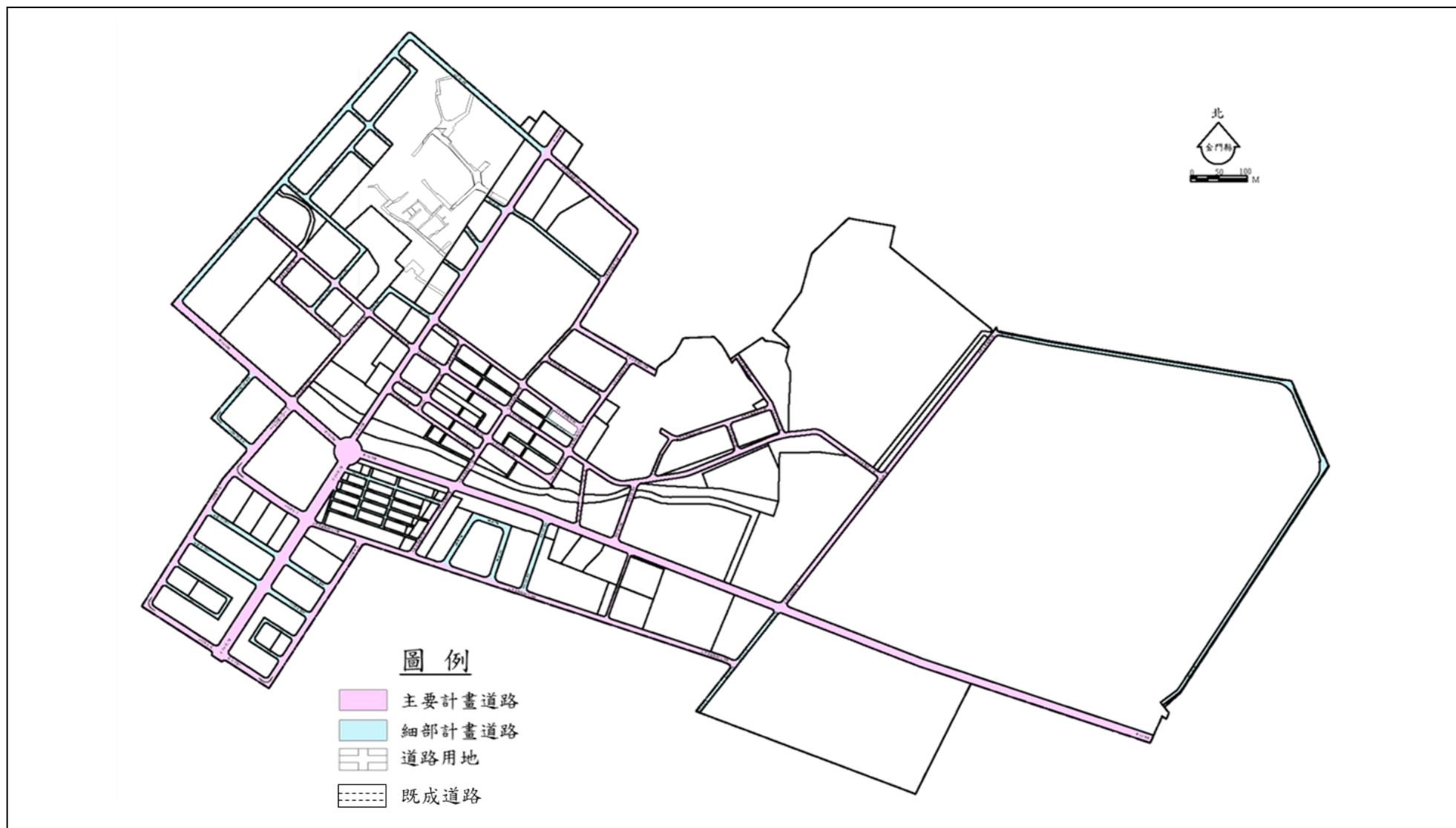


圖 7-7 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)變更後道路系統計畫圖

資料來源：本計畫繪製。

第七節、都市防災計畫

本計畫依變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)及「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第六條規定，規劃有都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等項目，如圖 7-8。

一、防救災據點

防救災據點主要為提供災害防災與救災之功能，計畫區內之公所、消防據點、派出所、衛生所及自來水廠，可作為相關防救災據點，做為防救災指揮、情報收集、物資接收發放等場所使用。

二、防災避難場所

(一)緊急避難場所

此層級之場所主要提供民眾於災害發生三分鐘內進行自發性避難，主要對象為區內之公園、綠地、兒童遊樂場、遊憩用地、停車場、廣場兼停車場及道路等公共開放空間。

(二)臨時避難場所

此層級之場所是收容暫時無法直接進入安全避難場所之避難民眾使用，民眾於臨時避難場所待援，經由引導轉至功能較完善之避難收容場所。

臨時避難場所主要對象為區內公園、綠地、鄰里公園兼兒童場、兒童遊樂場、遊憩用地、停車場、廣場兼停車場等公共開放空間。

(三)避難收容場所

主要為災害發生後，提供作為災民收容、成立救災指揮、醫療與物資儲存及供應中心等作用，依據災害性質與規模，可以運用學校、公園、醫院與社區活動中心等空間做為避難收容場所。

(四)醫療據點

主要為災害發生後，提供災民臨時醫療場所，且其附設之病床亦可為遭受嚴重損傷之災民提供一個中、長期收容場所，主要對象為區內之衛生福利部金門醫院。

(五)消防據點

消防資源的應用，主要以消防分隊為指揮所，此外，在上述所提及之避難場所、收容場所，亦需儲備消防器材、水源，以因應緊急之用途。

(六)警察據點（派出所）

警察據點的設置，主要以警察局為指揮所，其目的為進行災害情報資訊的收集及災後的秩序維持，以便於災害指揮中心下達正確的行動指令。

三、消防救災道路系統與設施

(一)救援輸送道路

提供災害發生後車輛運送救援器具與物資致至災害據點使用，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用，以9公尺以上道路為原則，這些道路在災害發生後必須保持暢通，而且在救災必要時得進行交通管制。

(二)避難道路

為計畫區出入道路系統，以連結救援輸送道路及通達避難據點。

(三)消防通道

考慮消防車輛投入滅火的活動，計畫區內8公尺以上計畫道路均指定為消防通道。

四、火災延燒防止帶

火災延燒防止帶在於防止火災發生實之蔓延，通常為帶狀之都市設施如河川、公園、鐵路或道路等軸線及植栽地帶，同時規劃沿線建築不燃化。

本計畫區以 8 公尺級以上計畫道路為火災延燒防止帶，然若位於公園鄰里公園兼兒童遊樂場、兒童遊樂場、綠地、廣場等之 8 公尺以下道路亦納入。

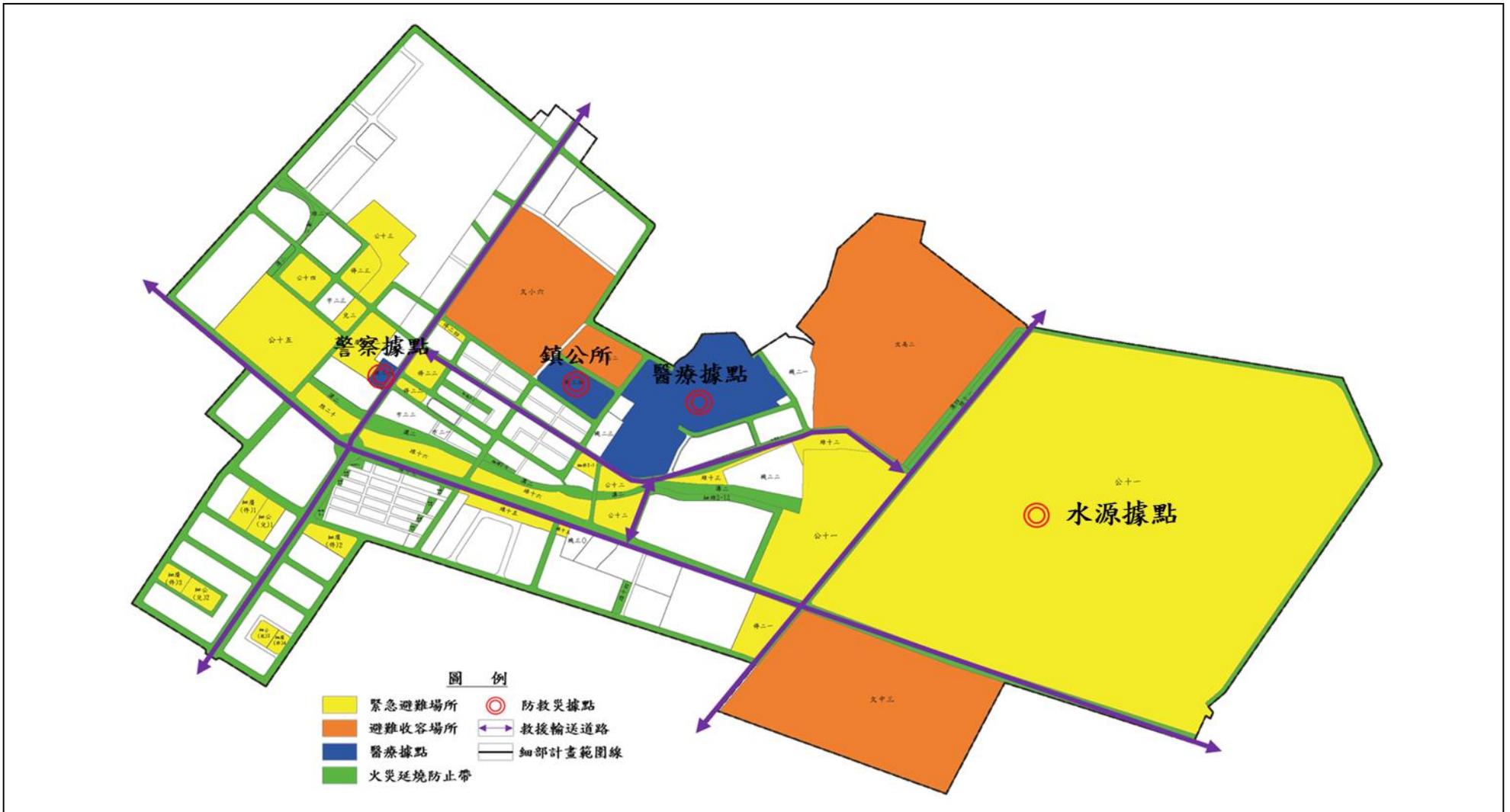


圖 7-8 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)防救災據點圖

資料來源：本計畫繪製。

第八節、都市更新策略及更新地區劃設

檢視金湖細部計畫區中符合都市更新條例(以下簡稱都更條例)第六條規定之地區，將其劃定為更新地區。

一、劃定金湖細部計畫區更新地區之要件

依據都市更新條例第六、七條規定，並考量金湖細部計畫區之地方特性，訂定劃設更新地區之要件，凡符合以下三項特性中任一項者，可優先劃設為更新地區：

(一)有建築年代久遠或結構安全疑慮之地區

建物安全程度與建築年代、結構支持程度有直接關係，以往重災發生之地區多半位於老舊建成地區及工業發展地區，此類建物所在之地區可依都市更新條例第 6 條：「建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞」、「建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全」之規定，優先劃定為更新地區。

上述性質之更新地區劃定後應輔以都市更新策略配套，如：透過協助建物專案鑒定、補強及提升結構強度等手段，以提升更新地區之災害韌性。

而自然村專用區在金門特定區中屬於住宅屬性之分區，若因年代久遠致建物衰頹窳陋有安全之虞，自可依都市更新條例及都市危險及老舊建築物加速重建條例申請辦理之。

(二)涉及災害風險之地區

金湖細部計畫區涉及之災害議題分為兩個面向：自然災害部分包含水災、地震等；人為災害部分則有火災。

對上述具有災害風險潛勢之地區，除依都市更新條例第 6、7 條規定劃定為更新地區外，其未來之更新事業計畫應從規避風險與風險管理之角度，提出因應災害衝擊與防減災之風險管理之內容。

(三)空間紋理紊亂，形成之易致災地區

舊有建成地區因開發密集、空間紋理紊亂、建物管理機制鬆散等因素，易成為災害持續擴大及蔓延之地區，一旦發生災損則有相互加乘影響之現象，直接影響救災的效率。

建成地區之更新，應著重避難空間與設施之留設、防災道路之建置並保持通暢、維持建物棟距與幢距之基本距離，避免災害發生時造成複合性災害，以提升整體地區之安全。

二、更新地區之劃定及其法源依據

依前述之要件檢視金湖細部計畫區內建物屋齡年代久遠、有傾頹或朽壞之虞、鄰棟間距不足、道路彎曲狹小，有妨礙公共安全及防災之疑慮之地區，依都更條例之規定劃定為更新地區，如圖 7-15、表 7-3、表 7-8。

表 7-3 金湖細部計畫區優先劃定更新地區適用法規說明表

都更條例第六條規定	更新地區	說明
1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。	部分商業區、 武德新莊	1. 區內大部分房屋屋齡已超過 30 年。 2. 商業區內建物有鄰棟間距不足之虞，影響公共安全。
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。	部分商業區、 武德新莊	1. 建物屋齡多已年代久遠、部分已傾頹。 2. 部分道路彎曲狹小，影響防救災之進行。

資料來源：本計畫彙整。

三、更新單元劃定基準

參酌本計畫區之特性及過去相關之都市更新案例，故本計畫更新單元劃定基準為得以既有巷道境界線或地界線作為更新單元之邊界。

四、更新地區與都市更新策略

本計畫區依據都更條例第六條優先劃定五處更新地區，其更新策略如表 7-4、圖 7-15。

表 7-4 本計畫區內都市更新地區之都市更新策略

更新策略	住宅使用	工業使用
重建	1.建物屬性: (1)屋齡 30~40 年以上 (2)樓層為 1、2 層樓 (3)磚造結構、已老舊頹敗 (4)建材為木造 (5)鄰棟間隔不符合建築法規要求 (6)耐震評估未達要求 2.上述類型建物建議拆除重建	建物屬性: 透過耐震評估以確認是否需進行廠房重建
整建	透過耐震評估檢測，檢視須進行結構補強之建物，藉由建物整建途徑以改善之	透過耐震評估檢測須進行結構補強之廠房，以整建途徑改善之
維護	藉由加強土地使用及建築管理方式(如部分設施維修)以改善之	藉由加強土地使用及建築管理方式(如部分設施維修)加以改善

資料來源：本計畫彙整。

比對民國 86 年金湖細部計畫區、民國 93 年金湖細部計畫區第一次通盤檢討及民國 106 年金湖地區細部計畫(第二次通盤檢討—都市計畫圖重製)計畫圖上之建物分布(如圖 7-9)，可知部分商業區及住宅區於民國 86 年前建物多已建成且發展年代久遠、房屋屋齡超過 30 年以上，符合都市更新條例第六條規定，應優先劃為更新地區。

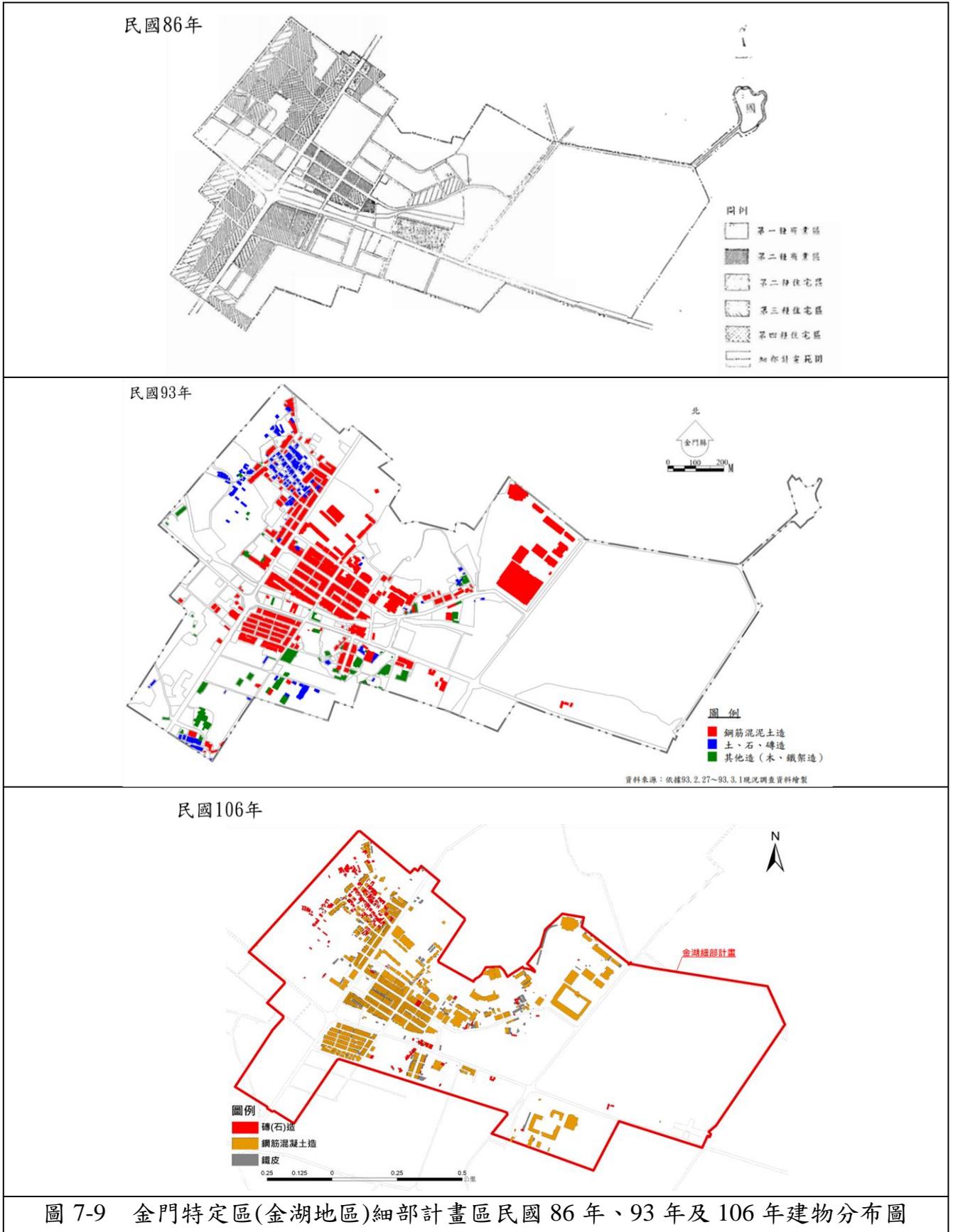


圖 7-9 金門特定區(金湖地區)細部計畫區民國 86 年、93 年及 106 年建物分布圖

資料來源：金門特定區(金湖地區)細部計畫、變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書、金湖地區細部計畫(第二次通盤檢討-都市計畫圖重製)。

(一)山外市場

1. 劃定範圍

山外市場之更新地區面積約 1.05 公頃，由細 2-27-4M、主計未編號 19-8M、II-14-12M 計畫道路及溝二北側包圍之範圍。

2. 法令依據

都市更新條例第六條第一項第 2 款。

3. 劃定緣由

依據民國 105 年「金門縣都市更新地區劃定案」，本更新地區為山外市場，建物以 2 層樓及 3 層樓鋼筋混凝土建築為主，現況為市場使用，惟其建物老舊，具重建需求，爰依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，以確保防災安全，如圖 7-10。

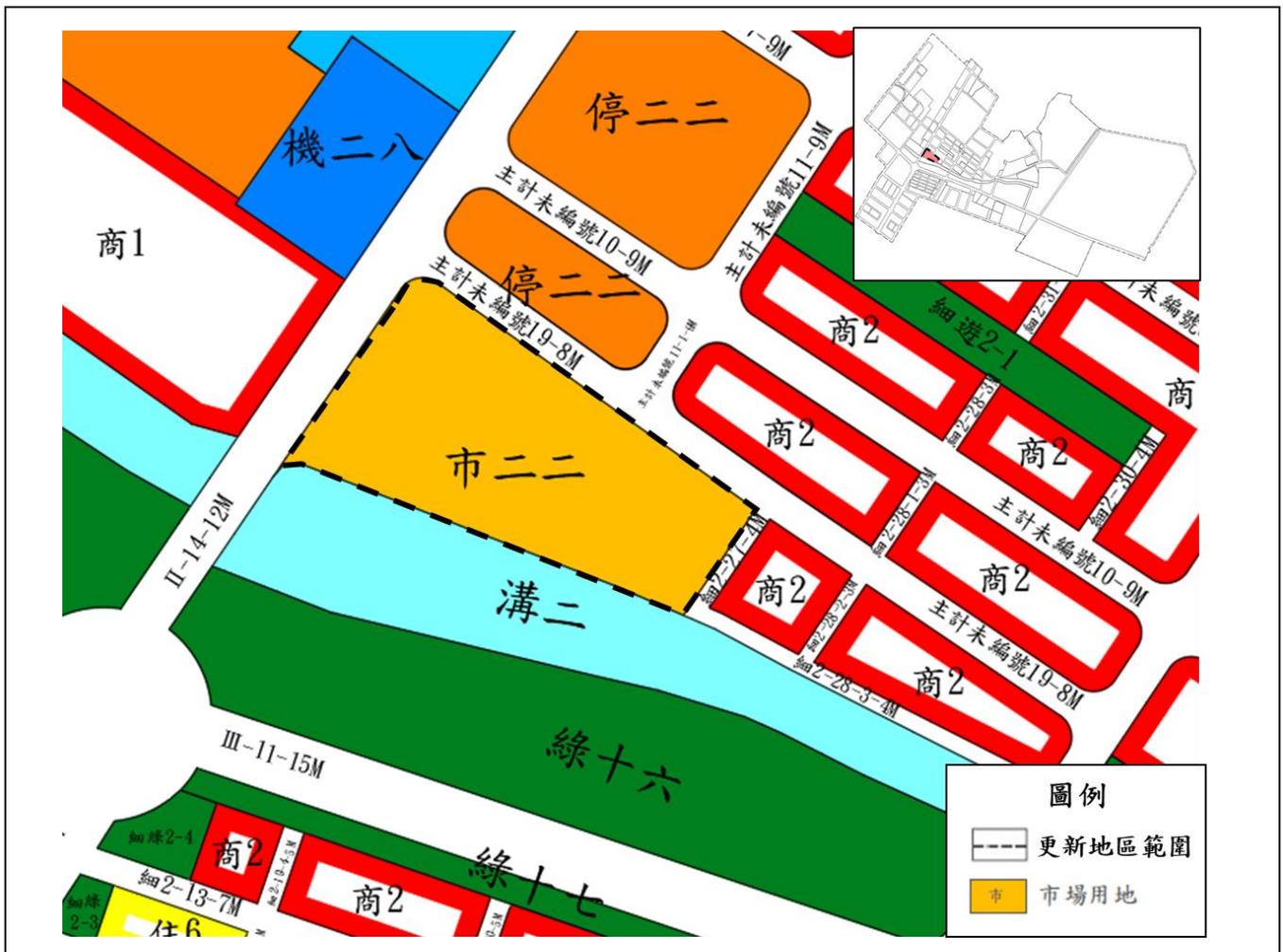


圖 7-10 山外市場更新地區圖

資料來源：1.金門縣都市更新地區劃定案。2.本計畫繪製。

(二)新市特產中心

1. 劃定範圍

新市特產中心之更新地區面積約 1.05 公頃，由主計未編號 10-1-9M、細 2-29-5M、細 2-25-1-3M 及主計未編號 10-1-9M 計畫道路包圍之範圍。

2. 法令依據

都市更新條例第六條第一項第 2 款。

3. 劃定緣由

依據民國 105 年「金門縣都市更新地區劃定案」，本更新地區為市特產中心，建物以 2 層樓至 4 層樓鋼筋混凝土建築為主，現況已閒置，且屋齡逾 50 年，已達更新年限。考量金湖鎮新市特產中心位於金湖鎮重要商業街道，未來更新應以提升商街景觀及增加基地價值為目標，爰依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，以提升防災安全及改善環境，如圖 7-11。



資料來源：1.金門縣都市更新地區劃定案。2.本計畫繪製。

(三)黃海路西側部分商業區及住宅區

1. 劃定範圍

黃海路西側部分商業區及住宅區之更新地區面積約 1.05 公頃，由細 2-8-8M、II-14-12M、細 2-4-8M、主計未編號 14-8M 計畫道路及山外自然村專用區東側包圍之範圍。

2. 法令依據

都市更新條例第六條第一項第 1 款及第 2 款。

3. 劃定緣由

本更新地區為金湖細部計畫黃海路西側之商業區及住宅區，目前更新地區內建物老舊麻陋、宜經耐震評估，對有防災疑慮處加以改善，爰依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，以提升防災安全及改善環境，如圖 7-12。



資料來源：本計畫繪製。

(四)中心商業區

1. 劃定範圍

中心商業區之更新地區面積約 2.2 公頃，由主計未編號 10-1-9M、主計未編號 10-2-9M、主計未編號 11-9M、主計未編號 25-8M 及溝二北側包圍之範圍。

2. 法令依據

都市更新條例第六條第一項第 1 款及第 2 款。

3. 劃定緣由

本更新地區位於金湖細部計畫之中心商業區(商二)，目前更新地區內建物屋齡已超過 30 年，建物老舊窳陋、有傾頹或朽壞之虞、鄰棟間距不足有妨礙防救災之疑慮，爰依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，以創造都市再生之新契機，如圖 7-13。



資料來源：本計畫繪製。

(五)武德新莊住宅區

1. 劃定範圍

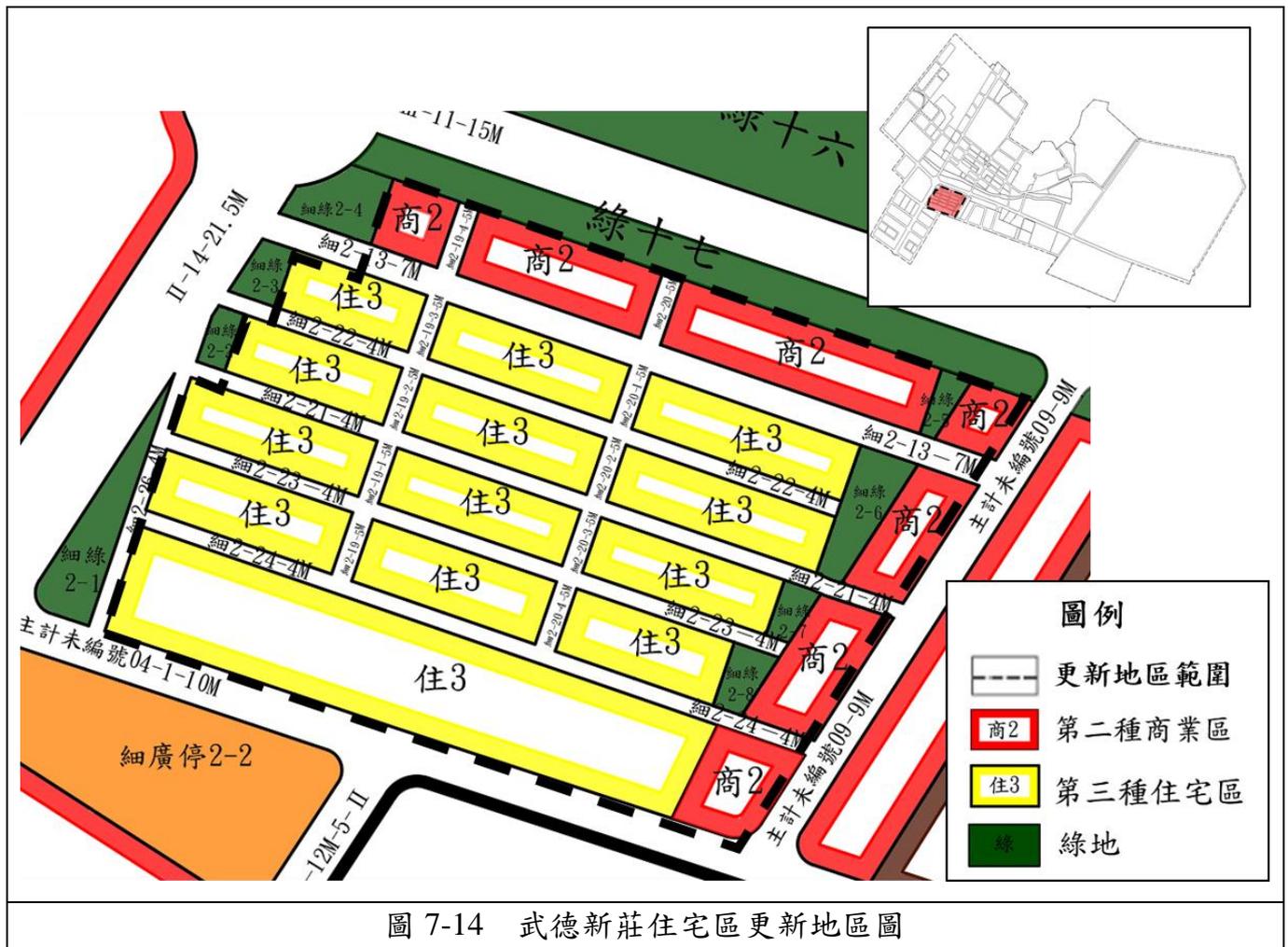
武德新莊住宅區之更新地區面積約 2.3 公頃，由主計未編號 09-9M、主計未編號 04-1-10M、細 2-26-4M 及綠十七南側包圍之範圍。

2. 法令依據

都市更新條例第六條第一項第 1 款及第 2 款。

3. 劃定緣由

本更新地區位於金湖細部計畫之住宅區(武德新莊)，目前更新地區內建物屋齡已超過 30 年以上，建物老舊窳陋、且巷道狹小、鄰棟間距不足有妨礙防救災之疑慮，爰依都市更新條例規定劃定為都市更新地區，以改善居住環境，如圖 7-14。



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

第八章、事業及財務計畫

一、事業計畫

都市計畫事業包括公共設施建設、新市區開發及舊市區更新，本計畫之事業計畫包括公共設施建設。

本計畫公共設施建設包括公共設施用地取得與建設。除上述新市區開發之公共設施用地與道路用地以區段徵收方式開發外，其餘以徵收方式開發。

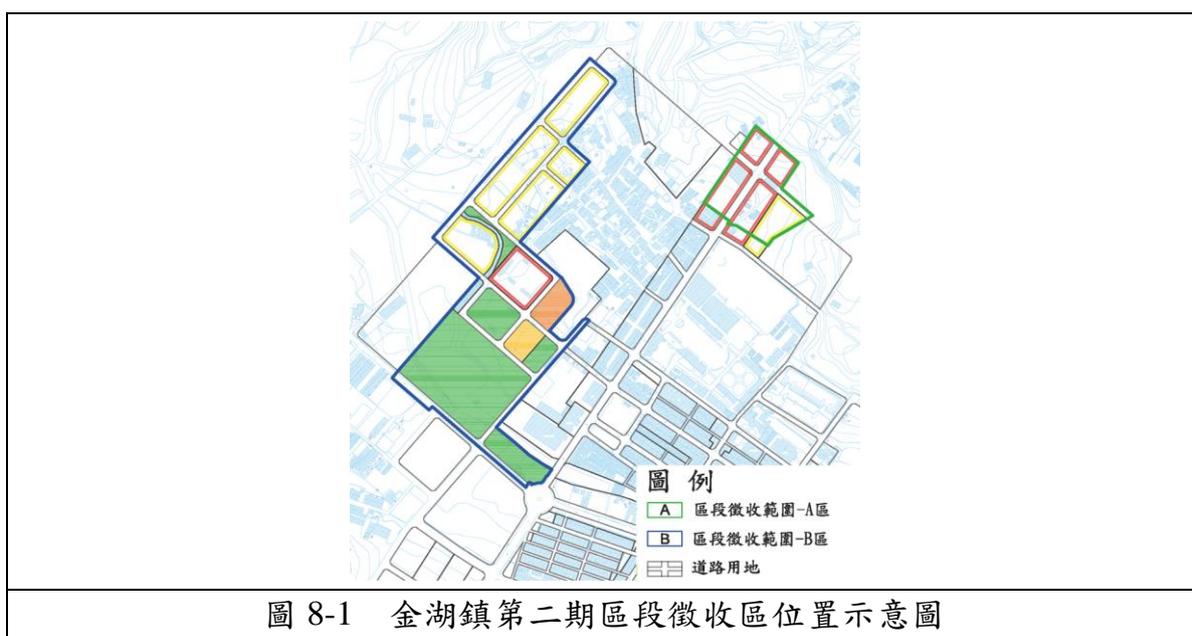
本計畫區已開闢使用之公共設施用地尚存有土地所有權仍屬於私有之情況，這些公共設施用地除縣政府編列經費取得外，得獎勵私人開發興闢，亦可適用公有土地交換等方式開發。

二、財務計畫

金湖細部計畫區以徵收方式開闢之公共設施用地(不包含二期區段徵收區之公共設施)所需經費粗估約 357,282 萬元，如表 8-1。將依據都市發展進程、地方發展實際需要與縣政府財政狀況等逐年編列經費開闢建設。

既成道路部分得透過調派其容積至同一細部計畫區同一所有權人之土地，因此不列入財務計畫。

而金湖鎮第二期區段徵收地區，如圖 8-1，目前已另案辦理，因此不列入財務計畫。



資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮第二期區段徵收)書。

表 8-1 金湖地區細部計畫財務計畫表

未開闢公共設施用地		計畫 面積 (公頃)	單位：萬元				主辦單位
			地價 補償費	地上改良 物補償費	公共設施 工程費用	合計	
文高 用地	文高二	0.79	97,960	158	--	98,118	縣政府
綠地 用地	綠 14	0.09	11,160	18	90	11,268	縣政府
	綠 15	0.48	59,520	96	480	60,096	縣政府
	綠 16	0.17	21,080	34	170	21,284	縣政府
	細綠 2-10	0.09	11,160	18	90	11,268	縣政府
	細綠 2-11	0.02	2,480	4	20	2,504	縣政府
	小 計	0.91	105,400	170	850	106,420	
道路 用地	主計未編號 01	0.47	58,280	94	470	58,844	縣政府
	主計未編號 16-1(部分)	0.20	7,440	12	60	7,512	縣政府
	主計未編號 27(部分)	0.13	6,200	10	50	6,260	縣政府
	細 2-10	0.13	16,120	26	130	16,276	縣政府
	細 2-18(部分)	0.51	63,240	102	510	63,852	縣政府
	小 計	1.22	151,280	244	1,220	152,744	
	合 計	2.86	354,640	572	2,070	357,282	

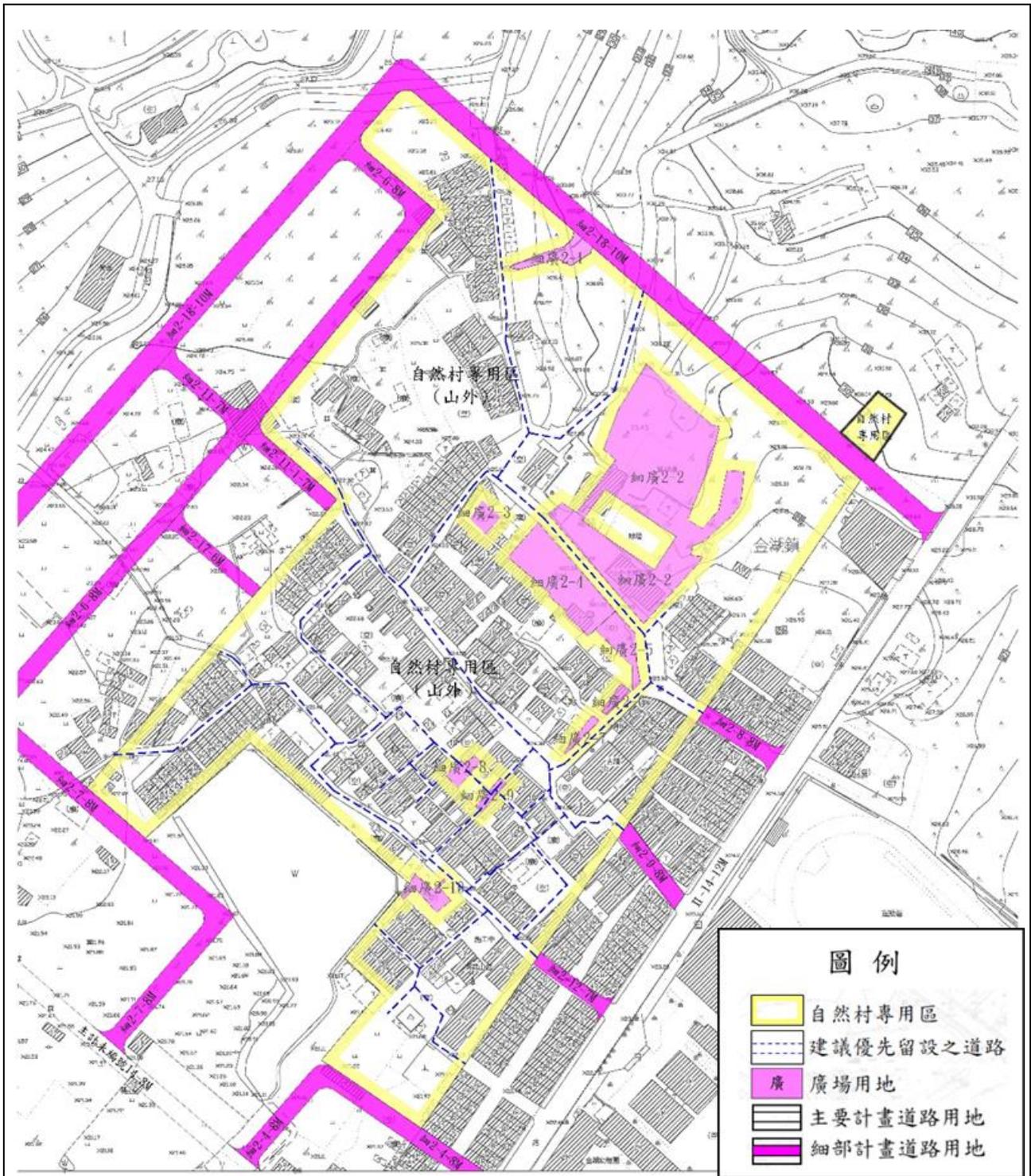
【註】1.地價補償費以民國 107 年毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。

2.文高用地視未來建設內容，不列公共設施工程費用。

資料來源：本計畫彙整。

附件

附件一、山外自然村專用區之道路系統



附圖 1 山外自然村專用區之道路系統示意圖

資料來源：本計畫繪製。

附件二、公开展覽階段機關團體及人民陳情意見綜理表

附表 1 公開展覽階段機關團體及人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	初審意見	縣都委會決議
1	金門縣不動產開發商業同業公會	山外自然村	<p>變更理由或需求目的: 有關計畫人口評估應列入旅遊之人口，另應將山外村排除在外或依細部計畫做規劃。</p> <p>說明: 一、人口之評估:應列入旅遊之人口。避免陷入常駐人可知窠臼。影響金門長遠之都市計畫。 二、山外自然村列入細部計畫，應將道路系統、公設等規劃並呈現，否則失去其列入細部計畫之意義。建議應將山外村排除在外或依細部計畫做規劃。</p> <p>建議事項: 計畫人口評估應列入旅遊之人口，另應將山外村排除在外或依細部計畫做規劃。</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>說明: 一、有關計畫人口部份，係遵照變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）案之計畫人口及旅遊人次內容而訂定。 二、本案在公展草案中，為考量防災避難需求，已將山外自然村專用區中適合變更為公共設施用地之公有土地納入變更案，並依既有巷道分布情形繪製山外自然村專用區之建議優先留設之道路系統示意圖。</p>	<p>依第 2 次專案小組建議：人民陳情第一案採納情形修正為「酌予採納」，並補充有關本次通盤檢討自然村專用區內劃設公共設施及建議優先留設之通路之說明。</p>
2	金門縣不動產開發商業同業公會	土地使用分區管制要點	<p>變更理由或需求目的: 有關計畫書第 140 頁及 143 頁，住宅區及商業區旅館只能設置 30 間未達經濟規模，建議仿照澎湖不設限制。</p> <p>說明: 金門以觀光立縣，目前規劃為旅館專用區之飯店有限，且均離市區較遠，對於喜好住於市區取的方便的商務旅客極為不便，位於市區之住商分區均規定只能設置 30 個房間以下之旅館，對於旅店經營者，未達經濟規模，且若同一棟樓有旅店與一般居民雜處，對於雙方</p>	<p>建議部分採納，調整土管要點第五點及第七點規定。</p> <p>說明: 一、經查澎湖縣都市計畫區之住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%；商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 400%，均未有再細分類，而金門特定區計畫之商業區、住宅區依不同性質而分類(如商一、二...住一、二...)，並分別規定其使用強度而有所不同，建</p>	<p>依第 2 次專案小組建議：人民陳情第二案處理情形及規定調整比照金城地區細部計畫通盤檢討案審竣之土地使用管制要點修正住宅區、商業區有條件放寬旅館間數規定。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	初審意見	縣都委會決議
			<p>均為不妥。</p> <p>建議事項:</p> <p>將使用分區為住商者，其使用強度比照離島澎湖縣之澎湖縣都市計畫住宅區旅館設置審查要點，使用分區為住、商者，可整棟為旅館，不受 30 個房間之限制。</p>	<p>議不宜完全比照澎湖。</p> <p>二、本案建議可酌採有條件放寬第三種住宅區及第一種商業區得設置旅館之規定，建議修正土管要點第五點第二項及刪除第七點第二項之部分規定，如下:</p> <p>五、住宅區依其類型之不同，分別規定其建築物及土地之使用：</p> <p>(二)第三種住宅區：以建築住宅為主，不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>10.戲院、電影片映演業、視聽歌唱場、錄影節目帶播映場、電子遊戲場、動物園、室內釣蝦（魚）場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場、零售市場及客房數 30 間以上（不含）之旅館或其他經本府認定類似之營業場所。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審查核准與室內釣蝦（魚）場其設置地點面臨 10 公尺以上道路，且不妨礙居住安寧、公共安全與衛生者，不在此限；客房數 30 間以上（不含）之旅館若符合下列各項規定者，亦不在此限；</p> <p>(1)基地應面臨寬度 8 公尺以上之</p>	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	初審意見	縣都委會決議
				<p>已開闢道路。</p> <p>(2)旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。</p> <p>(3)客房不得設置於地下室。</p> <p>(4)客房每間面積不得小於8平方公尺。</p> <p>(5)非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。</p> <p>七、第一種商業區(商1)不得為下列建築物及土地之使用：</p> <p>(二)樓地板面積大於1,500公尺之大型商場(店)或客房數30間以上(不含)旅館或觀光飯店。但客房數30間以上(不含)之旅館若符合下列各項規定者，不在此限：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.基地應面臨寬度8公尺以上之已開闢道路。 2.旅客主要出入口之樓層設置門廳及旅客接待處。 3.客房不得設置於地下室。 4.客房每間面積不得小於8平方公尺。 5.非整幢建築物使用者，營業樓層應整層為旅館使用，且設有獨立之旅客出入口；另應取得 	

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	初審意見	縣都委會決議
				該營業樓層區分所有權人之同意，並經該棟建築物區分所有權人會議決議同意。	
3	金門縣不動產開發商業同業公會	土地使用分區管制要點	<p>變更理由或需求目的： 有關計畫書第 47 頁，第一種商業區，建議樓地板面積勿限制在 1,500 m² 以內或變更商二、商三或市場用地，以符該區發展需求，並帶動金湖鎮整體發展。</p> <p>說明： 第一種商業區僅金湖警察局旁一街廓，面積 4,500 m²，亦為現臨時市場，最有條件編定為第二種商業區或第三種商業區或市場用地，限制在 1,500 m² 以內，將限縮該區域的發展，建議樓地板面積勿限制在 1500 m² 以內或變更商二、商三或市場用地，以符該區發展需求。</p> <p>建議事項： 第一種商業區樓地板面積勿限制在 1500 m² 以內或變更商二、商三或市場用地。</p>	<p>建議同意採納。</p> <p>說明： 一、經查第一種商業區範圍除金湖警察局旁之街廓外，亦包含自然村專用區(山外)東側四個街廓，面積合計共 1.8 公頃。 二、考量金湖地區商場之市場需求，爰刪除本案土地使用分區管制要點第七點第二項大型商場(店)之規定。</p>	依第 2 次專案小組建議：人民陳情第三案修正為同意採納，刪除第一種商業區不得設置樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場店規定。
4	金門縣不動產開發商業同業公會	土地使用分區管制要點	<p>變更理由或需求目的： 有關計畫書第 153 頁及 154 頁，停車位部分，建議車位法規回歸建築技術規則。</p> <p>說明： 一、金湖新市里商業區內道路雖為棋盤式規劃但計畫道路寬度及街區縱深不足，且內政部所定立之停車</p>	<p>建議酌予採納。</p> <p>說明： 一、本案所擬定之汽機車停車空間設置標準，除參考「建築技術規則」外，係為使金門地區現有三個城區之細部計畫區發展訂定統一規範。 二、已於土地使用分區管制要點第</p>	依第 2 次專案小組建議：原則同意依提案資料辦理。

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	初審意見	縣都委會決議
			<p>法規，多為針對大都市之狀況設立，縣府應考量地方特性，做為調整之基礎。</p> <p>二、金湖新市里居民多以徒步或小型機動車輛在舊鎮區內活動，多設汽車車位只為配合中央政策，勞民傷財，不切實際，且只會讓民眾未來違規使用。</p> <p>建議事項：</p> <p>一、車位法規回歸建築技術規則。另車輛無法行駛到達、禁止車輛通行之區域，汽車停車位應可全數繳交代金，不受四輛汽車車位之限制。</p> <p>二、依建築技術規則總則編第三條之二第一項規定，訂定金門縣、建築物機車停車空間設置要點。</p> <p>三、中央規定之停車位設置標準針對偏鄉小鎮應授權地方政府根據現況予以調整。</p>	<p>十八條增加之「汽機車停車空間設置標準」規定。</p>	
5	吳○信	金湖鎮湖前段 10 地號	<p>變更理由或需求目的：</p> <p>一、本地區之建物買賣時，地目為建地，而變更計畫為保存區繳交回饋金，變更成商業區，對此土地問題是否有其他方案？原地目建地在計畫變為保存區用地原因為何？是否可詳細說明金門特定區計畫劃分各區依據。</p> <p>二、對當地建物之使用多以一樓店面之住家為主，尚符合住三(第三種住宅區)使用，是否計畫可檢討使</p>	<p>建議未便採納。</p> <p>說明：</p> <p>考量所陳商業區為主要計畫所劃設之土地使用分區，該陳情內容非屬細部計畫範疇，建議納入主要計畫通盤檢討案辦理。</p>	<p>依第 2 次專案小組建議：原則同意依提案資料辦理。</p>

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容摘要	初審意見	縣都委會決議
			<p>用分區讓湖前段 10 地號建物之居民，能得到合理的變更劃分。</p> <p>三、因未完成回饋後為原分區，為何原分區不為住宅區？若原為農業區，其地段地價過高，回饋金計算方式是否合理？</p> <p>建議事項： 本人為此地問題，已詢問過建設科與地政局，對於金門特定區細部計畫，未依地政局地目使用做依據和提供民眾使用分區變更上可參考之回饋金計算方式，以使原本檢討會同意變更商二，卻因回饋金問題使所有權人繳不出來，無法如期變更，盼相關單位可再與地主辦一次檢討會，提供詳細資訊讓地主選擇分區與回饋金繳納金額，以利府民共識，解決分區問題。</p>		

附件三、公告徵求意見階段機關團體及人民陳情意見綜理表

附表 2 公告徵求意見階段機關團體及人民陳情意見綜理表

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由
1	林○輝	建議將金湖鎮山外街前與黃海路之間的商業區道路，變更為道路用地。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 金湖鎮山外街與黃海路早期規劃就有道路，兩路之間的現有道路為規劃道路，金門施行全面都市計畫將之漏列，以上陳述並無違失，建請回歸公共設施用地，將山外街與黃海路間整條路變更道路用地。 2. 建議將金湖鎮山外街前與黃海路之間的商業區道路，變更為道路用地。
2	新市里商家陳情書 吳○成等 24 人	請將金湖細部計畫的商二建蔽率、容積率，依金門特定區計畫原意，調整與商一(70%、420%)相同。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依金門特定區計畫(84.11 發布)之計畫內容說明，地方中心(新市、沙美、安岐、東林)提供地方性之零售業、服務業、娛樂業...等商業活動，依土地使用管制要點第 4 條第 1 項第 2 款第 1 目：「為提供日常生活所需及地區性之零售業、服務業、娛樂業...等商業活動之使用而劃設之商業區」及第 6 條第 1 項：「第一種商業區最大建蔽率 70%、最大容積率 420%」，應劃設為第一種商業區。唯金湖細部計畫(86.8 發布)卻誤植為「地區商業中心位於新市中心地區，係採商業群式面狀發展，並賦予第二種商業區之使用型態，藉以提供業務設施用地(可供貿易商服務中心、展式管等之興建)、娛樂設施用地或觀光旅館用地等性質之使用」 2. 新市里的商業區多為民國 60 年間興建，建築形式為建蔽率 100%之連棟式 3-4 樓透天厝獨立產權，面寬多為 4 公尺、深度約為 15-16 公尺，屬既成的建成區，故當然是以提供地方性之零售服務業為主，非為展示館、貿易商服務中心...等大型商場。且若依誤植之商二建蔽率僅 60%來看，改建後之深度每居住單元僅約不到 10 公尺，將無法滿足基本之居住單元需求，勢必亦造成新市里鄉親之民怨。 3. 再以昇恆昌為例，查金湖細部計畫(86.8 發布)，原土地使用計畫為第一種商業區，但依其土地使用管制第 8 條第 1 項第 2 款「第一種商業區(商一)不得為左列建築物及使用：樓地板面積大於 1500 公尺以上之大型商場(店)或客房數 30 間以上(不含)旅館或觀光飯店.....等」，土地使用計畫書說明要作為大型商業區使用，但該土地使用管制卻限制不能做大型商場，後金門縣政府於「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」(97.05 發布)將昇恆昌所在第一種商業區變更為第二種商業區。 4. 綜上，金湖細部計畫的商一及商二，與主要計畫內容不符，依都市計畫法第 7 條規定，

編號	陳情人	陳情內容	陳情理由
			<p>主要計畫係作為擬定細部計畫之準則，縣府應儘速檢討變更以符合原規劃意旨，以維護民眾之財產權益，請將金湖細部計畫的商二建蔽率、容積率，依金門特定區計畫原意，調整與商一(70%、420%)相同</p>
3	陳○榮 陳○耀 陳○德	建議應以泰安池為界，將 479、485 變更為自然專村用區。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 山外段 479、484、485 地號等三筆土地座落於泰安池旁，原為 1 筆地號，後因不同分區逕為分割，484 地號為自然村專用區，479、485 地號為公共設施保留地，該三筆地號應劃為自然村專用區較為合理且完整。 2. 建議應以泰安池為界，將 479、485 變更為自然專村用區。
4	呂○華	金湖鎮新市段 1139 地號，因圖資不完整，致部分土地遭劃設為綠地。	金湖鎮新市段 1139 地號，為早期金湖鎮武德新莊國宅規劃範圍，該址於民國 67 年 6 月 15 日完成建築及建物登記在案，為合法建築物；俟後金門縣辦理都市計畫時，因圖資不完整，致部分土地遭劃設為綠地，然無損該建築物為合法建築物之事實。

附件四、都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢核表

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
<p>第五條</p> <p>都市計畫通盤檢討前應先進行計畫地區之基本調查及分析推計，作為通盤檢討之基礎，其內容至少應包括下列各款：</p> <p>一、自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。</p> <p>二、災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。</p> <p>三、人口規模、成長及組成、人口密度分布。</p> <p>四、建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。</p> <p>五、公共設施容受力。</p> <p>六、交通運輸。</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據前項基本調查及分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。</p>	<p>本案依左列辦法所規定應進行之各款基本調查及分析推計內容，本案依左列辦法所規定應進行之各款基本調查及分析推計內容：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關自然生態環境、自然及人文景觀資源之內容，詳計畫書第四章第一節自然及人文景觀環境。 2. 有關災害發生歷史及特性、災害潛勢情形，詳計畫書第四章第八節災害潛勢分析。 3. 有關人口規模、成長及組成、人口密度分布，詳計畫書第四章第二節人口成長及分布。 4. 有關土地利用、建築密度分布，詳計畫書第四章第四節之土地使用與建築開發情形；產業結構及發展，詳計畫書第三章第四節之產業發展；住宅供需，詳計畫書第五章第二節之發展需求預測。 5. 有關公共設施容受力，詳計畫書第四章第五節之公共設施與公用設備。 6. 有關交通運輸，詳計畫書第四章第六節之道路系統。
<p>第六條</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、流域型蓄洪及滯洪設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，並調整土地使用分區或使用管制。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，詳計畫書第四章第八節災害潛勢分析。 2. 有關都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等，詳計畫書第七章第七節都市防災計畫。
<p>第八條</p> <p>辦理細部計畫通盤檢討時，應視實際需要擬定下列各款生態都市規劃原則：</p> <p>一、水與綠網絡系統串聯規劃設計原則。</p> <p>二、雨水下滲、貯留之規劃設計原則。</p> <p>三、計畫區內既有重要水資源及綠色資源管理維護原</p>	<p>有關生態都市規劃原則已納入都市設計管制。</p>

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
<p>則。</p> <p>四、地區風貌發展及管制原則。</p> <p>五、地區人行步道及自行車道之建置原則。</p>	
<p>第九條</p> <p>都市計畫通盤檢討時，下列地區應辦理都市設計，納入細部計畫：</p> <p>一、新市鎮。</p> <p>二、新市區建設地區：都市中心、副都市中心、實施大規模整體開發之新市區。</p> <p>三、舊市區更新地區。</p> <p>四、名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區。</p> <p>五、位於高速鐵路、高速公路及區域計畫指定景觀道路二側一公里範圍內之地區。</p> <p>六、其他經主要計畫指定應辦理都市設計之地區。</p> <p>都市設計之內容視實際需要，表明下列事項：</p> <p>一、公共開放空間系統配置及其綠化、保水事項。</p> <p>二、人行空間、步道或自行車道系統動線配置事項。</p> <p>三、交通運輸系統、汽車、機車與自行車之停車空間及出入動線配置事項。</p> <p>四、建築基地細分規模及地下室開挖之限制事項。</p> <p>五、建築量體配置、高度、造型、色彩、風格、綠建材及水資源回收再利用之事項。</p> <p>六、環境保護設施及資源再利用設施配置事項。</p> <p>七、景觀計畫。</p> <p>八、防災、救災空間及設施配置事項。</p> <p>九、管理維護計畫。</p>	<p>本案範圍包含第二款新市區建設地區，並已納入「金湖鎮區段徵收優先開發地區」及「金湖鎮第二期區段徵收區」之都市設計管制準則。</p>
<p>第十條</p> <p>非都市發展用地檢討變更為都市發展用地時，變更範圍內應劃設之公共設施用地面積比例，不得低於原都市計畫公共設施用地面積占都市發展用地面積之比。</p> <p>前項變更範圍內應劃設之公共設施，除變更範圍內必要者外，應視整體都市發展需要，適當劃設供作全部或局部計畫地區範圍內使用之公共設施，並以原都市計畫劃設不足者或汽車、機車及自行車停車場、社區公園、綠地等項目為優先。</p>	<p>本次通盤檢討無左列辦法所指之非都市發展用地檢討變更為都市發展用地之情形。</p>
<p>第十一條</p> <p>都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，應配合地方文化特色及居</p>	<p>有關都市街坊、街道傢俱設施、人行空間、自行車道系統、無障礙空間及各項公共設施，已配合地方文</p>

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
<p>民之社區活動需要，妥為規劃設計。</p>	<p>化特色及居民之社區活動需要，並納入土地使用管制要點，詳土地使用分區管制要點修正後第二十二點。</p>
<p>第十二條 都市計畫通盤檢討時，應針對舊有建築物密集、畸零破舊，有礙觀瞻、影響公共安全，必須拆除重建，就地整建或特別加以維護之地區，進行全面調查分析，劃定都市更新地區範圍，研訂更新基本方針，納入計畫書規定。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案依據都市更新條例第六、七條規定，並考量金湖細部計畫區之地方特性，部分商業區及武德新莊地區，建物屋齡年代久遠、有傾頹或朽壞之虞、鄰棟間距不足、道路彎曲狹小，有妨礙公共安全及防災之疑慮之地區，故擬劃定都市更新地區，以提升整體地區之安全。 2. 本案依據民國 105 年「金門縣都市更新地區劃定案」之成果，除原劃設之山外市場、新市特產中心都市更新地區，另新劃設 3 處都市更新地區，詳第七章第八節都市更新策略及更新地區劃設。
<p>第十七條 遊憩設施用地之檢討，依下列規定辦理： 一、兒童遊樂場：按閭鄰單位設置，每處最小面積不得小於零點一公頃為原則。 二、公園：包括閭鄰公園及社區公園。閭鄰公園按閭鄰單位設置，每一計畫處所最小面積不得小於零點五公頃為原則；社區公園每一計畫處所最少設置一處，人口在十萬人口以上之計畫處所最小面積不得小於四公頃為原則，在一萬人以下，且其外圍為空曠之山林或農地得免設置。 三、體育場所：應考量實際需要設置，其面積之二分之一，可併入公園面積計算。 通盤檢討後之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地計畫面積，不得低於通盤檢討前計畫劃設之面積。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次檢討後維持現行計畫兒童遊樂場用地 1 處，面積 0.17 公頃。 2. 本計畫檢討後公園用地共 5 處。本次檢討後維持現行計畫公園用地 共 5 處，其中有 1 處規模未達 0.5 公頃，面積共 48.92 公頃。 3. 本次檢討維持現行計畫未劃設體育場用地。 4. 本次檢討後公園、綠地、兒童遊樂場計畫面積及廣場兼停車場用地二分之一計畫面積總量，高於前次通盤檢討劃設之面積，符合左列之規定。本計畫公共設用用地面積詳第四章第五節之公共設施與公用設備」及第七章第三節之公共設

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
	施用地計畫。
<p>第十八條 都市計畫通盤檢討變更土地使用分區規模達一公頃以上之地區、新市區建設地區或舊市區更新地區，應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地，並以整體開發方式興闢之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本次通盤檢討變更案變更土地使用分區規模皆未達 1 公頃。 2. 有關新市區建設地區，本次通盤檢討後尚有 3 處未開闢，目前另案辦理中。
<p>第十九條 學校用地之檢討依下列規定辦理： 一、國民中小學： （一）應會同主管教育行政機關依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第八條之一授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 （二）檢討原則： 1、有增設學校用地之必要時，應優先利用適當之公有土地，並訂定建設進度與經費來源。 2、已設立之學校足數需求者，應將其餘尚無設立需求之學校用地檢討變更，並儘量彌補其他公共設施用地之不足。 3、已設立之學校用地有剩餘或閒置空間者，應考量多目標使用。 （三）國民中小學校用地得合併規劃為中小學用地。 二、高級中學及高級職校：由教育主管機關研訂整體配置計畫及需求面積。</p>	<p>本計畫學校用地依據教育部「國民中小學設備基準」檢討，並依據金湖國小及金湖國中 107 學年度班級數進行檢討推估，本計畫應規劃 1.91 公頃文小用地，本計畫超過 2.67 公頃，文中用地需求面積為 2.50 公頃，本計畫超過 5.72 公頃。</p>
<p>第二十條 機關、公用事業機構及學校應於主要出入口處，規劃設置深度三公尺以上、適當長度之緩衝車道。</p>	<p>本計畫機關、公用事業機構及學校多已開闢，暫無規劃緩衝車道之需求。</p>
<p>第二十一條 零售市場用地應依據該地區之發展情形，予以檢討。已設立之市場足數需求者，應將其餘尚未設立之市場用地檢討變更。</p>	<p>本次檢討後維持現行計畫市場用地 2 處，面積 0.65 公頃。</p>
<p>第二十二條 停車場用地面積應依各都市計畫地區之社會經濟發展、交通運輸狀況、車輛持有率預測、該地區建物停車空間供需情況及土地使用種類檢討規劃之，並不得低於計畫區內車輛預估數百分之二十之停車需求。但考量城鄉發展特性、大眾運輸建設、多元方式提供停車空間或其他特殊情形，經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據法規之檢討標準，以不得低於計畫區內車輛預估數 20% 之停車需求規定，停車場用地之需求面積為 2.68 公頃，本計畫停車場用地及廣場停車場用地之二分之一加總後超過 0.29 公頃，有關停車場

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
<p>市場用地、機關用地、醫療用地、體育場所用地、遊憩設施用地，及商業區、特定專用區等停車需求較高之用地或使用分區，應依實際需要檢討留設停車空間。</p> <p>前二項留設之停車場及停車空間，應配合汽車、機車及自行車之預估數，規劃留設所需之停車空間。</p>	<p>用地之檢討分析詳如計畫書第五章第二節發展需求預測。</p> <p>2. 本次檢討於土地使用管制規則增列建築物停車空間設置規定，內化停車空間需求，詳土地使用管制要點第十八點規定。</p>
<p>第二十三條</p> <p>公共汽車及長途客運場站除依第三十八條規定劃設專用區外，應按其實際需求並考量轉運需要檢討規劃之。</p> <p>遊覽車之停車用地應考量各地區之實際需求檢討劃設之，或選擇適當公共設施用地規劃供其停放。</p>	<p>現行計畫已設置車站用地一處，經檢討後仍滿足現況及未來轉運需求。</p>
<p>第二十四條</p> <p>道路用地按交通量、道路設計標準檢討之，並應考量人行及自行車動線之需要，留設人行步道及自行車道。</p> <p>綠地按自然地形或其設置目的、其他公共設施用地按實際需要檢討之。</p>	<p>1. 本次通盤檢討依據實際需要、交通量、道路設計標準檢討道路用地，詳第四章第六節道路系統及第七章第六節交通系統計畫。</p> <p>2. 本計畫依自然地形或設置目的檢討綠地用地，符合左列規定，故本次通盤檢討綠地用地仍維持原計畫。</p> <p>3. 有關本計畫公共設施用地之檢討，詳本計畫第四第五節公共設施與公用設備及第七章第三節公共設施用地計畫。</p>
<p>第二十五條</p> <p>已劃設而未取得之公共設施用地，應全面清查檢討實際需要，有保留必要者，應策訂其取得策略，擬具可行之事業及財務計畫，納入計畫書規定，並考量與新市區建設地區併同辦理市地重劃或區段徵收，或舊市區地區併同辦理整體開發，以加速公共設施用地之取得開闢。</p>	<p>1. 本次通盤檢討針對公共設施用地已進行全面清查檢討，檢討後公共設施用地面積共計增加 0.44 公頃，有關本計畫公共設施用地之檢討變更內容，詳變 3 案、變 8 案至變 11 案及變 14 案。</p> <p>2. 本計畫區尚有第二期整體開發地區，未來可透過區段徵收方式開闢公共設施，目前另案辦理中，詳本計畫第八章事業及財務計畫。</p> <p>3. 未取得之公共設施用地，其取得方式及經費來源，詳本計畫</p>

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
	第八章事業及財務計畫。
<p>第二十六條 公共設施用地經通盤檢討應增加而確無適當土地可供劃設者，應考量在該地區其他公共設施用地多目標規劃設置。</p>	<p>本次檢討已優先利用適當之公有土地，變更為公共設施用地，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」辦理。</p>
<p>第二十七條 污水處理廠用地或垃圾處理場（廠）用地應配合污水下水道系統、垃圾焚化廠或衛生掩埋場之興建計畫及期程，於適當地點檢討劃設之。</p>	<p>本計畫範圍鄰近太湖污水廠，故本次檢討維持原計畫未劃設污水處理廠用地。</p>
<p>第二十八條 整體開發地區之計畫道路應配合街廓規劃，予以檢討。計畫道路以外之既成道路應衡酌計畫道路之規劃情形及實際需求，檢討其存廢。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 整體開發地區已另案規劃辦理中。 2. 本次已檢討既成道路（現有巷道）之現況，予以變更為人行步道用地或其他可供通行之公共設施用地，詳變3案及土地使用分區管制要點第二十一點內容。
<p>第二十九條 已民營化之公用事業機構，其設施用地應配合實際需求，予以檢討變更。</p>	<p>本次檢討已民營化之公用事業機構維持現行計畫，經檢討後仍滿足現況及未來使用需求。</p>
<p>第三十條 住宅區之檢討，應依據都市發展之特性、地理環境及計畫目標等，區分成不同發展性質及使用強度之住宅區，其面積標準應依據未來二十五年內計畫人口居住需求預估數計算。 原計畫住宅區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更新用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反第三十一條之規定。</p>	<p>本計畫延續民國97年公告實施之「擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫」，區分不同發展性質及使用強度，劃設3種住宅區，並新增第六種住宅區。</p>
<p>第三十一條 商業區之檢討，應依據都市階層、計畫性質及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之商業區，其面積標準應符合下列規定： 一、商業區總面積應依下列計畫人口規模檢討之： （一）三萬人口以下者，商業區面積以每千人不得超出零點四五公頃為準。 （二）逾三萬至十萬人口者，超出三萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點五零公頃為準。 （三）逾十萬至二十萬人口者，超出十萬人口部分，商</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 現行計畫每千人之商業區面積約4.5公頃，惟考量本計畫扣除整體開發區段徵收區內商業區未開闢外，其餘皆已開闢完成，故本次檢討商業區面積維持現行計畫。 2. 本計畫屬金湖地區之區域核心，本次檢討後商業區占都市發展用地面積比例為8.23%，符合檢討標準。

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
<p>業區面積以每千人不得超出零點五五公頃為準。</p> <p>(四) 逾二十萬至五十萬人口者，超出二十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六零公頃為準。</p> <p>(五) 逾五十萬至一百五十萬人口者，超出五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點六五公頃為準。</p> <p>(六) 逾一百五十萬人口者，超出一百五十萬人口部分，商業區面積以每千人不得超出零點七零公頃為準。</p> <p>二、商業區總面積占都市發展用地總面積之比例，依下列規定：</p> <p>(一) 區域中心除直轄市不得超過百分之十五外，其餘地區不得超過百分之十二。</p> <p>(二) 次區域中心、地方中心、都會區衛星市鎮及一般市鎮不得超過百分之十。</p> <p>(三) 都會區衛星集居地及農村集居中心，不得超過百分之八。</p> <p>前項第二款之都市發展用地，指都市計畫總面積扣除農業區、保護區、風景區、遊樂區及行水區等非都市發展用地之面積。</p> <p>原計畫商業區實際上已較適宜作其他使用分區，且變更改用途後對於鄰近土地使用分區無妨礙者，得將該土地變更為其他使用分區。</p>	
<p>第三十二條</p> <p>工業區之檢討，應依據發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區，並應依下列規定檢討之：</p> <p>一、工業區面積之增減，應參考區域計畫之指導，依工業種類及工業密度為準。</p> <p>二、工業區之位置，因都市發展結構之改變對社區生活環境發生不良影響時，得予變更為其他使用分區。</p> <p>三、計畫工業區實際上已較適宜作為其他使用分區，且變更改用途後，對於鄰近土地使用無妨礙者，得將該部分土地變更為其他使用分區。但變更為商業區者，不得違反前條之規定。</p>	<p>本次通盤檢討之工業區無左列情形。</p>
<p>第三十三條</p> <p>大眾捷運及鐵路之場站、國道客運及公共汽車之轉運站周邊地區，應依大眾運輸導向之都市發展模式檢討土地</p>	<p>現行計畫劃設車站用地一處，且現況已開發為金湖車站使用，位於後浦地區之重要交通節點，屬本計畫</p>

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
使用強度，並研擬相關回饋措施，納入計畫書規定。	發展核心區域，鄰近土地為較高強度之商業區及機關用地等。
<p>第三十四條</p> <p>都市計畫經通盤檢討後仍無法依第二十二條規定留設足夠停車場空間者，應於計畫書訂定各種土地使用分區留設停車場空間基準規定；必要時，並訂定增設供公眾停車場空間之獎勵規定。</p>	本次檢討於土地使用管制要點增列建築物停車空間設置規定，內化停車需求，詳土地使用管制要點修正後第十八點。
<p>第三十五條</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應檢討都市計畫容積總量；都市計畫容積獎勵規定與其他法令容積獎勵規定應併同檢討。</p>	本次檢討後土地使用管制要點已針對都市老舊地區及窳陋地區之重建容積獎勵檢討，詳計畫書土地使用分區管制要點第十七點。
<p>第三十六條</p> <p>農業區之檢討，應依據農業發展、生態服務功能及未來都市發展之需要檢討之。</p> <p>前項農業區內舊有聚落，非屬違法建築基地面積達一公頃以上、人口達二百人以上，且能適當規劃必要之公共設施者，得變更為住宅區。</p>	本次通盤檢討無農業區之變更。
<p>第三十七條</p> <p>其他土地使用分區得視實際需要情形檢討之。</p>	本次通盤檢討已依據實際需求檢討各土地使用分區。
<p>第三十八條</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應就施工機械車輛放置場、汽車修理服務業、廢棄物回收清除處理業、高壓氣體儲存分裝業務、物流中心業、倉儲批發業、軟體工業、汽車客貨運業、殯葬服務業及其他特殊行業之實際需求進行調查，如業者可提出具體可行之事業財務計畫及實質開發計畫者，則應納入通盤檢討內，妥予規劃各種專用區。</p>	經本次通盤檢討，本計畫尚無劃設左列行業專用區之需求。
<p>第三十九條</p> <p>各土地使用分區之檢討，應以自然地形或人為地形為界線予以調整。</p>	本次通盤檢討已依據地形界線檢討土地使用分區邊界。
<p>第四十條</p> <p>都市計畫通盤檢討時，應就都市計畫書附帶條件規定應辦理整體開發之地區中，尚未開發之案件，檢討評估其開發之可行性，作必要之檢討變更。</p> <p>前項整體開發地區經檢討後，維持原計畫尚未辦理開發之面積逾該整體開發地區面積百分之五十者，不得再新增整體開發地區。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。</p>	本次檢討後尚未辦理開發之整體開發地區面積逾該整體開發地區面積百分之五十，故本次未再新增整體開發地區。
<p>第四十一條</p> <p>都市計畫之通盤檢討由原計畫擬定機關辦理。</p>	本案原計畫擬定機關為金門縣政府，本次通盤檢討亦由金門縣政府

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
<p>主要計畫與細部計畫一併辦理通盤檢討者，其辦理機關由主要計畫及細部計畫擬定機關為之。聯合都市計畫之通盤檢討，由原會同擬定或訂定機關辦理。相鄰接之都市計畫，得由有關行政單位之同意，會同辦理都市計畫合併通盤檢討。但其範圍未逾縣境者，得由縣政府辦理之。</p>	<p>辦理，且並無涉及列主要計畫與細部計畫一併辦理、聯合都市計畫、相鄰接之都市計畫會同辦理等事項。</p>
<p>第四十二條 都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得委辦直轄市、縣（市）政府辦理之。應由鄉（鎮、市）公所辦理者，得由縣政府辦理之。</p>	<p>本案屬由金門縣政府辦理之都市計畫細部計畫通盤檢討案。</p>
<p>第四十三條 聯合都市計畫或經合併通盤檢討之相鄰都市計畫，非經原核定機關核准，不得個別辦理主要計畫通盤檢討。</p>	<p>本案屬細部計畫之通盤檢討，未涉及左列情事。</p>
<p>第四十四條 都市計畫通盤檢討前，辦理機關應將通盤檢討範圍及有關書件公告於各該直轄市、縣（市）政府及鄉（鎮、市）公所公告三十天，並將公告之日期及地點登報週知，公民或團體得於公告期間，以書面載明姓名、地址，向辦理機關提出意見，供作通盤檢討之參考。</p>	<p>本案已於民國 104 年 12 月 29 日起至民國 105 年 1 月 28 日止公開徵求意見 30 日，並將相關意見納入本次通盤檢討之參考。</p>
<p>第四十五條 公共設施用地之檢討時，應由辦理檢討機關分別協調各使用機關或管理機關。</p>	<p>本次通盤檢討已協調各使用機關或管理機關。</p>
<p>第四十六條 都市計畫線之展繪，應依據原都市計畫圖、都市計畫樁位圖、樁位成果資料及現地樁位，參酌地籍圖，配合實地情形為之；其有下列情形之一者，都市計畫辦理機關應先修測或重新測量，符合法定都市計畫圖比例尺之地形圖： 一、都市計畫經發布實施屆滿二十五年。 二、原計畫圖不合法定比例尺或已無法適用者。 三、辦理合併通盤檢討，原計畫圖比例互不相同者。</p>	<p>本次通盤檢討無辦理重製作業。</p>
<p>第四十七條 都市計畫圖已無法適用且無正確樁位資料可據以展繪都市計畫線者，得以新測地形圖，參酌原計畫規劃意旨、地籍圖及實地情形，並依都市計畫擬定或變更程序，重新製作計畫圖。原計畫圖於新計畫圖依法發布實施之同時，公告廢止。</p>	<p>本次通盤檢討無辦理重製作業。</p>

都市計畫定期通盤檢討實施辦法	辦理情形說明
第四十八條 都市計畫分區發展優先次序，應視計畫地區範圍之發展現況及趨勢，並依據地方政府財力，予以檢討之。	詳計畫書第八章事業及財務計畫。

附件五、金門縣都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 110 年 4 月 16 日上午 9 時 40 分
- 二、開會地點：本府大禮堂會議室
- 三、主 席：黃副主任委員怡凱
- 四、出席委員：詳如簽到簿 紀錄：謝欣融
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、審議案件：
 - 第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫案。
 - 第二案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案。
 - 第三案：變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）（108 年度專案通盤檢討）（第二階段）案。
- 七、臨時動議：無
- 八、散會：上午 11 時 10 分。

第二案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案。

說明：

- 一、法令依據：都市計畫法第 26 條。
- 二、變更計畫範圍：詳計畫圖示。
- 三、變更計畫內容及理由：詳計畫書。
- 四、公民或團體所提意見：5 件。
- 五、辦理歷程：案自民國 108 年 12 月 25 日起至 109 年 1 月 30 日止公開展覽 30 日，並於民國 109 年 1 月 8 日下午 7 時假金湖鎮公所召開說明會。
- 六、嗣經簽奉核可，由本會文前委員水成、葉委員媚媚、董委員雲馨、劉委員美秀、黃委員正銅、蔡委員宗憲、李委員增財等 7 位委員組成專案小組，其中由文前委員水成擔任專案小組召集人，專案小組於 109 年 7 月 31 日及 9 月 29 日召開 2 次會議審查完竣，並獲致具體審查意見。

決議：

本案除下列各點外，其餘准照專案小組建議意見及縣府修正計畫內容通過。

- （一）自然村專用區之道路系統示意圖再依 110 年 2 月 23 日本會專案小組審查「變更金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」歷次會議結論事項修正通路示意為單虛線及修正土地使用分區管制相關規定。
- （二）超出公開展覽部分，請依都市計畫法規定，再行辦理公開展覽及說明會，其餘部分得先行辦理第一階段公告發布實施；再行辦理公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

金門縣都市計畫委員會專案小組審議「變更金門特定區
計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」
第一次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 7 月 31 日（星期五）上午 10 時

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：李副處長 銘培 代理文委員兼召集人水成

紀錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

（一）除本次簡報內有關人口部分新增之內容建議一併納入計畫書中外，本次通盤檢討之發展現況分析、課題與對策、發展定位及發展構想等內容，本小組原則同意。

（二）變更案第 1~18 案除以下變更內容外原則同意。

1. 變 2 案變更內容，變更理由第二點所依據之檢討變更原則應修正為與變更內容一致，其餘變更內容原則通過。
2. 變 3 案及變 5 案，利用公有土地劃設為自然村未來發展所需公共設施用地部分，建議皆調整為廣場用地。
3. 變 6 案應再檢視現有巷道分布及未來擬建議規劃通路之道路系統後，再行修正。
4. 變 10 案及變 11 案調整原金湖鎮區段徵收優先開發地區公共設施編號，為與主要計畫公共設施編號做區分，公共設施編號應在前面加「細」字。
5. 變 12 案、變 13 案、變 14 案及變 15 案變更內容，應於變更理由加註道路截角之劃設係依「金門縣建築管理自治條例」標準劃設。
6. 公開展覽後新增變 16 案工乙五市地重劃地區檢討，原則同意。

- (三) 有關自然村既有巷道之劃設機制及呈現圖說，建議再行修正與刻正辦理之金沙地區細部計畫自然村內既有巷道之圖說呈現方式一致。
- (四) 國有土地變更後，應再行通知相關權責單位依法辦理撥用。
- (五) 公開展覽後承辦單位建議再行修正部分
1. 本次公開展覽係於 109 年 1 月 23 日完成，故有關計畫書內統計資料後續再行檢視更新。
 2. 配合新增變 16 案，應併同調整相關位置示意圖、分區、用地面積檢討。
 3. 管制要點部分
 - (1) 土地使用管制要點乙種工業區部分，配合「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」刪除一般商業設施規定，是否需再行配合另訂規定或調整工乙五所需之土地使用項目，需再行檢視調整。
 - (2) 住宅區做旅館設施相關規定，金城地區細部計畫於專案小組會議亦有討論，且獲具體建議，應配合調整一致。
 - (3) 第 14 點自然村專用區規定，應補敘明後續仍應依「金門特定區計畫土地使用許可審查要點及規範」規定辦理。
 - (4) 第 20 點汽機車停車空間檢討標準，商業區機車停車位數，為使規定明確，建議調整為「法定汽車停車位實設數量 1.5 倍」。
 - (5) 參酌歷次都市設計審議案例及通案性結論，有關退縮空間、停車檢討規定及相關結論事項應納入一併修正相關規定。
 4. 為利地區都市更新案件推動，於劃定都市更新地區章節，應一併敘明適用之更新單元劃定基準

5. 為利後續自然村專用區開發許可審議執行，本次檢討應就已申請現有巷道之土地分布並配合公私有地分布情形，檢討依供公眾通行空間建議留設圖，供未來自然村專用區開發許可參酌，並應與刻正辦理之金沙地區通盤檢討案相互參照檢視，以統一圖說呈現方式，以利後續民眾檢閱。。

(六) 變 18 案調整部分第二種商業區土地為第二之二種商業區，檢視其案件性質應包含昇恆昌金湖廣場、金湖飯店之街廓。

(七) 變 16 案、變 18 案等案因超出本案公開展覽內容，應再行補辦理公開展覽程序。

(八) 本次會議委員建議修正意見，請承辦單位修正檢討後於下次會議再行討論。

六、散會：中午 12 時 00 分

金門縣都市計畫委員會專案小組審議「變更金門特定區計畫
(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)案」
第二次會議紀錄

一、時間：民國 109 年 9 月 29 日 (星期二) 下午 14 時

二、地點：本府第三會議室

三、主席：文委員兼召集人 水成

紀錄：謝欣融

四、出席人員：詳簽到簿。

五、審查意見

(一) 新編號變 16 案變更內容，原則通過。

(二) 變 17~22 案係配合公共設施專案通盤檢討案之變更內容納入本細部計畫區檢討，以補足未來相關變更內容所需之細部計畫作業程序，惟考量該案需報內政部審議，故變 17~22 案採保留案方式辦理，後續俟該主要計畫核定後再行配合辦理公告作業。

(三) 有關變更案第 38 案土地使用分區管制要點變更內容，除下列變更內容外，原則同意。

1. 與金城地區細部計畫通盤檢討案就相同事項所定之規定應依該案各次本縣都委會專案小組審查意見配合調整一致。
2. 第一點、第十三點「依主要計畫」土地使用分區管制要點，修正為「依金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」。
3. 第三點增列「前院」及「後院」之用語定義。
4. 第十四點考量實際執行及既有相關法規，不予新增。
5. 第七點配合公開展覽期間人民陳情意見，刪除第一種商業區不得設置樓地板面積大於 1,500 公尺之大型商場(店)規定；旅館或觀光飯店客房數相關規定參照金城地區細部計畫通盤檢討案審竣之相關規定調整。
6. 第十八點配合武德新莊後續檢討為第六種住宅區以牆面線管制，應一併修正刪除第一項第六款退縮規定。
7. 第十九點考量現況地籍及實際執行，不予新增。
8. 第二十點第二款第二目繳納代金之規定予以刪除。

- (四) 都市設計管制準則部分，除以下變更內容外，其餘原則同意。
1. 第七點建築物配置及後院退縮規定，刪除「後院」，改為退縮規定。
 2. 第九點建議刪除(一)、(二)、(五)及(七)之規定，以利後續執行，並於說明欄位列示依據內政部營建署轉知行政院環保署「光汙染源頭加強管制與管理」之函文。
- (五) 公開展覽期間人民陳情意見部分，除以下內容需修正外，其餘原則同意依提案資料辦理。
1. 人民陳情第一案採納情形修正為「酌予採納」，並補充有關本次通盤檢討自然村專用區內劃設公共設施及建議優先留設之通路之說明。
 2. 人民陳情第二案處理情形及規定調整比照金城地區細部計畫通盤檢討案審竣之土地使用管制要點修正住宅區、商業區有條件放寬旅館間數規定。
 3. 人民陳情第三案修正為同意採納，刪除第一種商業區不得設置樓地板面積大於1,500公尺之大型商場(店)規定
- (六) 武德新莊現行土地使用分區為第三種住宅區(住3)，考量使用現況，參酌金城地區細部計畫變更為第六種住宅區(住6)，並依建築令資料(請建管科協助提供)等計有合法建築資料指定牆面線退縮之寬度。
- (七) 山外自然村專用區之通路系統留設部分，考量防災避難之需求，廣場用地(細廣2-2)周邊公有土地應一併納入變更，並納入「自然村專用區建議優先留設之通路」圖辦理。
- (八) 通盤檢討後公共設施用地概況綜整表，綠十七應加註「具綠帶性質且供人行步道使用」。
- (九) 經105年1月6日金門縣都市更新地區劃定案公告劃定之「金湖鎮山外市場更新地區」、「金湖鎮新市特產中心更新地區」等二處更新地區，應一併整合於本次通盤檢討劃定之更新地區，並請參考金城細部計畫區之計畫書呈現方式，於計畫書說明三處更新地區之名稱、位置及基本資料。
- (十) 屬本細部計畫劃設之公共設施，應於計畫圖標示細字並調整依本細部計畫區之系統(如細廣停2-1)予以編碼。

- (十一) 計畫圖上之計畫道路應確實編號。
- (十二) 依 109 年 3 月 10 日內政部都委會審定「變更烏日都市計畫主要計畫（第四次通盤檢討）案」之會議決議事項，辦理通盤檢討應依都市計畫定期通盤檢討實施辦法之規定檢核，本案後續參酌內政部都委會作法再行檢討，納入計畫書敘明。
- (十三) 請建築管理科協助提供金湖鎮新市里商業區及武德新莊之建築令相關資料以供本計畫檢討參據。
- (十四) 本次會議委員建議修正意見請承辦單位修正檢討後逕提本縣都市計畫委員會大會審議
- 六、散會：下午 17 時。

附件六、金門縣都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 95 次會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 110 年 7 月 22 日下午 2 時 30 分
- 二、開會地點：本府大禮堂會議室
- 三、主 席：黃副主任委員怡凱
- 四、出席委員：詳如簽到簿 紀錄：謝欣融
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、審議案件：
 - 第一案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案。
 - 第二案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案。
 - 第三案：變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）（108 年度專案通盤檢討）（第二階段）再提會討論案。
- 七、臨時動議：無
- 八、散會：下午 3 時

第二案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會討論案。

說 明：

- (一) 案前經 110 年 4 月 16 日金門縣都市計畫委員會第 93 次會議審議通過，因檢視本次通盤檢討案變 16 案土地使用分區管制要點有關為改善金湖城區停車空間問題，調整停車空間檢討規定並增訂應檢討機車停車位設置之部分，雖已於公開展覽草案揭露且收集民眾意見並適當溝通、提供本縣都委會專案小組、大會審議，相關程序亦已完備。惟檢視法務部 98 年 8 月 25 日法律字第 0980700587 號函意旨（略以）：「各機關於制（訂）定法規時，應確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期，讓民眾得預作生活規劃及評估，以保障民眾權益。」爰就增訂法規執行緩衝期間部分再提會討論，並一併調整原規定法規用詞以福法規體例。
- (二) 審酌民眾委託建築師事務所及相關申請建築程序係非短期間得完成，依審議通過之規定加以公告執行恐致民眾一時難以配合，爰擬依 98 年法務部函釋意旨，增訂執行之緩衝期間，訂定該規定於 112 年 1 月 1 日始生效。

決 議：

本案依附表之縣府提案修正計畫通過，並退請併同本會 110 年 4 月 16 日第 93 次會議決議文修正計畫書、圖後逕予核定，免再提會討論。

附表 1、土地使用分區管制要點修訂對照表

變更計畫內容				變更理由		
新計畫			原計畫			
十九、汽機車停車空間設置標準： (一)本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：				十九、汽機車停車空間設置標準： (一)本計畫範圍內建築物停車空間設置規定如下：		
建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數	建築物使用類型	小汽車停車位數	
居住用途	500 平方公尺以下部分	免設	每戶設置 1 輛	居住用途	500 平方公尺以下部分	免設
	超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛			超過 500 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 120 平方公尺設置 1 輛
商業用途	300 平方公尺以下部分	免設	法定汽車停車位實設數量 1.5 倍	商業用途	300 平方公尺以下部分	免設
	超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛			超過 300 平方公尺部分	建築物總樓地板面積每滿 100 平方公尺設置 1 輛
<p><u>機車停車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</u></p>				<p>前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。</p>		
(二)金湖鎮區段徵收開發地區之建築停車空間設置標準規定：範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺以下(含)者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。				(二)金湖鎮區段徵收開發地區之建築停車空間設置標準規定：範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 平方公尺以下(含)者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。		

1. 依據 108 年 4 月 11 日內政部營署建管字第 1081054290 號函，檢討法定汽機車停車位設置標準，並考量金湖地區現況汽機車停車空間不足，爰增列建築物停車空間設置規定，並配合增列停車位數之計算標準。
 2. 調整項次規定於表格，並調整用詞一致。
 3. 單位量詞調整。

總樓地板面積	停車設置標準	總樓地板面積	停車設置標準
1-315 平方公尺以下(含)	設置 <u>1</u> 輛	1-315 平方公尺以下(含)	設置 <u>一部</u>
316-465 平方公尺以下(含)	設置 <u>1</u> 輛	316-465 平方公尺以下(含)	設置 <u>一部</u>
466-615 平方公尺以下(含)	設置 <u>1</u> 輛	466-615 平方公尺以下(含)	設置 <u>一部</u>
以下類推	-----	以下類推	-----
<p>二十三、本要點除第十九點自<u>一百一十二年一月一日</u>生效外，自本細部計畫發布日起施行。</p>		<p>二十三、本要點自本細部計畫發布日起施行。</p>	
<p>檢視法務部 98 年 8 月 25 日法律字第 0980700587 號函意旨(略以):「各機關於(訂)定法規時,應確實落實預告程序及預留法規施行之緩衝期,讓民眾得預作生活規劃及評估,以保障民眾權益。」(詳附件)。審酌民眾委託建築師事務所及相關申請建築程序係非短期間得完成,依審議通過之規定加以公告執行恐致民眾一時難以配合,爰擬依 98 年法務部函釋意旨,增訂執行之緩衝期間。</p>			

「變更金門特定區計畫（金湖地區）
細部計畫（第二次通盤檢討）
（第一階段）案」

業務單位主管	業務承辦人員

變更機關：金門縣政府

中華民國 110 年 08 月