

# 公告實施書圖



變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築  
專用區及周邊聯外道路細部計畫)案

計 畫 書



機關單位：金門縣政府  
中華民國 112 年 03 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(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款		
變更都市計畫機關	金門縣政府		
申請變更都市計畫機關	金門縣政府		
本案公告及公開展覽之起訖日期	公展 開覽	自民國 111 年 1 月 28 日起至 111 年 2 月 26 日止，公開展覽共 30 天，並刊登於民國 111 年 1 月 28、29、30 日之金門日報。	
	公 開 說 明 會	民國 111 年 2 月 18 日下午七時於金寧鄉公所四樓多媒體教室召開說明會。	
人民及機關團體對本案之反映意見	詳人民或團體陳情意見綜理表		
本案提各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	民國 111 年 4 月 15 日金門縣都市計畫委員會第 102 次會議審議通過。	
	部 級	民國 112 年 2 月 7 日內政部都市計畫委員會第 1027 次會議審議通過。	

## 目 錄

第一章	緒論	1
壹、	計畫緣起	1
貳、	法令依據	1
參、	計畫區位與範圍	1
第二章	現行計畫概要	3
壹、	實施經過	3
貳、	現行都市計畫概述	6
第三章	發展現況分析	20
壹、	自然環境	20
貳、	地方發展及相關重大建設計畫	23
參、	土地使用現況	29
第四章	整體開發規劃構想	41
壹、	發展潛力與定位	41
貳、	發展需求分析	42
參、	整體規劃構想	44
第五章	變更計畫內容	51
壹、	變更原則	51
貳、	變更內容	53
第六章	實施進度及經費	62
第七章	其他應表明事項	63

附件一、核准都市計畫個案變更函

附件二、公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

附件三、金門縣都市計畫委員會第 102 次會議紀錄

附件四、內政部都市計畫委員會第 1027 次會議紀錄

## 圖目錄

圖 1：計畫位置與範圍示意圖	2
圖 2：金門特定區計畫土地使用計畫示意圖	9
圖 3：本計畫區現行主要計畫內容示意圖	11
圖 4：擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫示意圖	13
圖 5：金寧鄉安岐閩南建築專用區都市計畫示意圖	14
圖 6：擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路) 細部計畫示意圖	15
圖 7：閩專一、二之建築基地退縮規定示意圖	18
圖 8：閩專二建築退縮規定示意圖	19
圖 9：街廓編號示意圖	19
圖 10：本計畫區地形分布示意圖	20
圖 11：本計畫區地質分布示意圖	21
圖 12：本計畫區地質土壤分布示意圖	22
圖 13：金門地區閩南及僑鄉特色建築示意照	24
圖 14：本計畫區周邊相關重大建設區位示意圖	28
圖 15：本計畫區與周邊土地使用現況示意圖	29
圖 16：本計畫區與周邊土地使用現況分布示意圖	30
圖 17：本計畫區與周邊土地使用現況照片	31
圖 18：本計畫區周邊地區軍事設施現況分布示意圖	33
圖 19：本計畫區周邊地區公共設施用地分布示意圖	35
圖 20：本計畫區周邊地區重要道路分布示意圖	36
圖 21：本計畫區周邊地區重要道路現況照	37
圖 22：本計畫區土地權屬分布示意圖	38
圖 23：變更範圍土地權屬示意圖	39
圖 24：本計畫區土地公告現值分布示意圖	40
圖 25：本計畫區內細部計畫道路系統配置與周邊主要計畫道路關係示意圖	50
圖 26：變更位置分布圖	55
圖 27：變更計畫圖(變-01)	56
圖 28：變更計畫圖(變-02)	56
圖 29：變更計畫圖(變-03)	57
圖 30：變更計畫圖(變-04)	57
圖 31：變更計畫圖(變-05)	58
圖 32：變更計畫圖(變-06)	58
圖 33：變更後土地使用計畫圖	61
圖 34：東南側聯外道路與閩南建築專用區間之農業區土地權屬示意圖	64
圖 35：寧湖三劃段 186 建號之農舍位置及土地建物資訊示意圖	65
圖 36：西北側園道用地與學校用地(文中小一)間之農業區土地權屬示意圖	66

## 圖目錄

圖 37：西北側園道用地與閩南建築專用區間之農業區土地權屬示意圖	67
圖 38：停車場用地規劃示意圖	67

## 表目錄

表 1：金門特定區計畫歷次主要計畫個案變更及通盤檢討歷程表	3
表 2：本計畫區相關之都市計畫歷程表	5
表 3：金門縣各鄉鎮都市計畫人口分派統計表	7
表 4：現行土地使用計畫面積表	10
表 5：現行土地使用分區管制對公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率 規定一覽表	12
表 6：本計畫區周邊相關重大建設計畫	25
表 7：本計畫區周邊地區已變更使用分區之軍事設施用地一覽表	32
表 8：本計畫區周邊地區公共設施用地開闢情形一覽表	34
表 9：本計畫區周邊地區重要道路特性一覽表	36
表 10：本計畫區土地權屬一覽表	38
表 11：變更範圍土地權屬一覽表	39
表 12：本計畫區土地公告現值區間、面積、比例一覽表	40
表 13：金門縣近十年人口統計表	43
表 14：金門縣目標年 115 年建地供需表	43
表 15：第一期閩南建築專用區細部計畫土地使用計畫面積分配表	48
表 16：主要計畫變更內容明細表	53
表 17：變更前後土地使用計畫面積對照表	59
表 18：實施進度及經費表	62
表 19：東南側聯外道路與閩南建築專用區間之農業區土地權屬一覽表	63
表 20：西北側園道用地與學校用地(文中小一)間之農業區土地權屬一覽表	65
表 21：西北側園道用地與閩南建築專用區間之農業區土地權屬一覽表	66

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

安岐閩南建築專用區原於民國 85 年 1 月 20 日公告實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區，其後並於 86 年 12 月 6 日擬定之「金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫案」中，配合國宅使用劃設區內各項使用分區與公共設施；由於金門地區特有之歷史背景，保留了大量人文古蹟，傳統閩南式建築及僑鄉文化洋樓式建築林立，為延續地方特色文化及建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，於民國 95 年 11 月 1 日公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區。

基於該專用區土地非位處自然村專用區，依民國 84 年 3 月 27 日內政部都市計畫委員會第 382 次會議審議「擬定金門特定區計畫」之決議：「1、非屬自然村部分，均應另擬細部計畫，未完成細部計畫法定程序前不得發照建築；2、非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，應辦理區段徵收以依法公平合理取得公共設施用地，維護居住環境品質」，故本專用區後續需擬細部計畫，並以區段徵收方式辦理開發。

因近年來本縣推動多項重大建設、積極發展觀光以及優渥社會福利政策，人口成長迅速，住宅需求量提高，為因應整體都市成長需求，爰亟需增加可建築用地之開闢，提供都市發展使用，又閩南建築專用區自民國 85 年劃設為住宅區(供國宅使用)迄今已達 26 年之久，且尚未進行開發使用，地區居民殷殷期盼本計畫區能即早開發，以因應住宅使用需求，再者閩南建築專用區第一期區段徵收土地之公益性及必要性評估於 106 年 12 月 5 日經內政部土地徵收審議小組審查決議：洽悉，即其綜合評估結果為具可行性。

鑑於周邊建設蓬勃發展，且為加速本計畫區之開發、滿足聯外交通之需求，為與周邊建設之區域路網串聯，實有將本計畫區外之部分農業區及保護區土地納入閩南建築專用區，並劃設園道用地、道路用地之需要，爰辦理本次閩南建築專用區之主要計畫範圍調整，以達成「建構閩南及僑民文化特色建築」之閩南建築專用區劃設目的。

## 貳、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都市計畫個案變更。

## 參、計畫區位與範圍

本計畫區位於金寧鄉安美村，東北側毗鄰學校用地(金寧中小學)與農業區，東側臨保護區與農業區，南側臨保護區，西南側隔保護區與金門大學相望，附近聚落包括北側之安岐聚落及東南側之湖南聚落，計畫面積 20.42 公頃。本計畫位置及範圍如圖 1 所示。

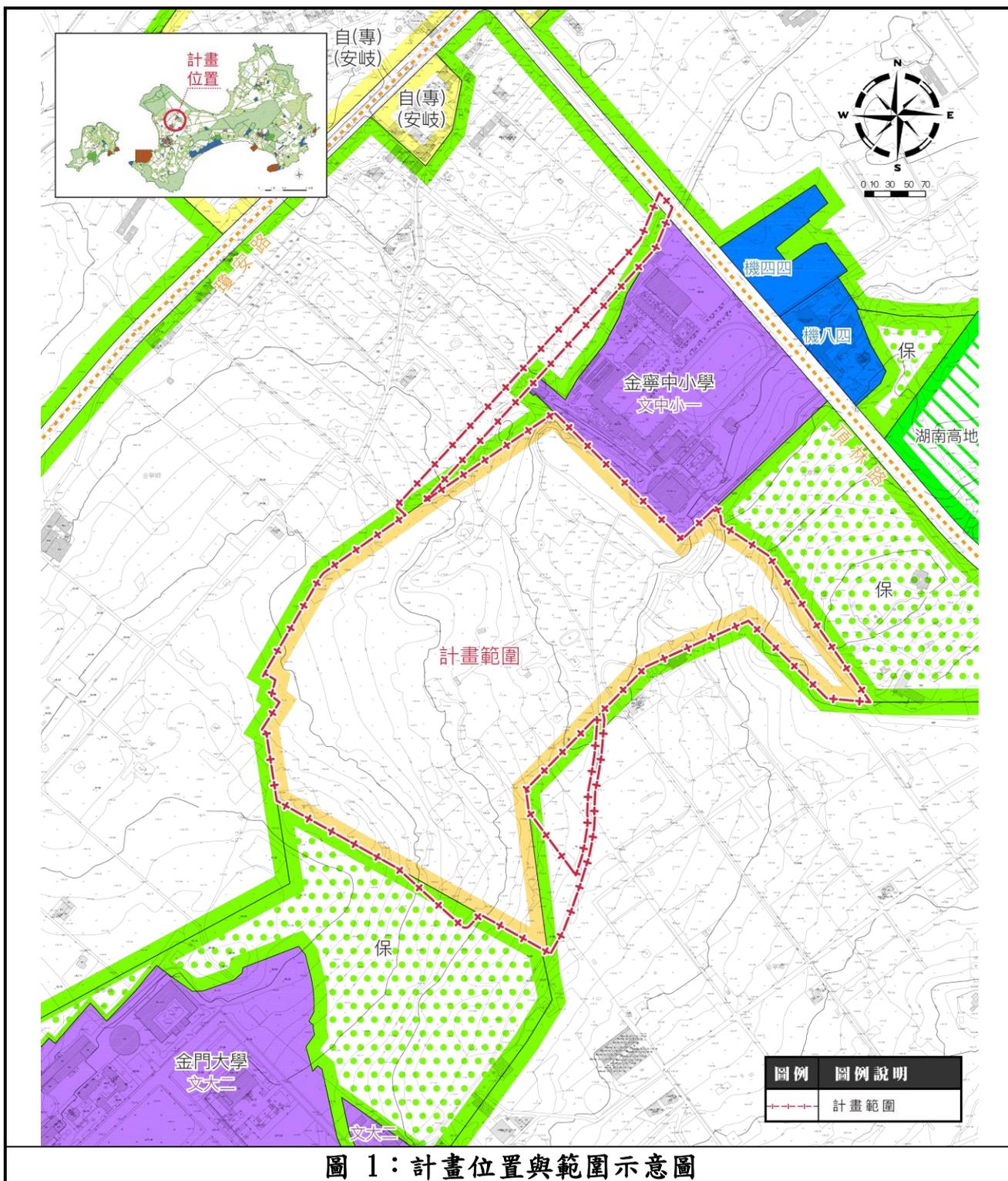


圖 1：計畫位置與範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概要

### 壹、 實施經過

#### 一、 金門特定區計畫發展歷程

金門特定區計畫於民國 85 年 1 月 20 日公告實施，於民國 95 年 11 月 1 日完成第一次通盤檢討，於民國 104 年 3 月 18 日完成「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)」，自第一次通盤檢討後歷次主要計畫個案變更及通盤檢討整理如表 1。

表 1：金門特定區計畫歷次主要計畫個案變更及通盤檢討歷程表

編號	計畫案名	公告字號	實施日期
1	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)	府建都字第 0950054645 號	95.11.01
2	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-補辦公開展覽)	府建都字第 0960401184 號	96.03.05
3	變更金門特定區計畫(部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區)	府建都字第 0960403644 號	96.07.20
4	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)	府建都字第 0960405011 號	96.09.21
5	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合行政院海岸巡防署營區調整)	府建都字第 0960403663 號	96.09.21
6	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第一階段回饋協議)	府建都字第 0970021834 號	97.04.16
7	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字第 0970044792 號	97.07.30
8	變更金門特定區計畫(部分機關用地為商業區)【配合變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字第 09700502362 號	97.09.08
9	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-配合軍方營區解編)	府建都字第 0980015601 號	98.03.10
10	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)	府建都字第 0980063804 號	98.09.22
11	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為文教區)	府建都字第 0980077375 號	98.11.26
12	變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)】	府建都字第 0990032587 號	99.05.19
13	變更金門特定區計畫(中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討)	府建都字第 0990043946 號	99.07.01
14	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為學校用地)	府建都字第 1010008383 號	101.02.04
15	變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)	府建都字第 1010035468 號	101.05.03
16	變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)	府建都字第 1020014338 號	102.02.20
17	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)	府建都字第 1020076276 號	102.09.16
18	變更金門特定區計畫(部分國家公園區為住宅區)	府建都字第 1020082586 號	102.10.21
19	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)	府建都字第 10300046211 號	103.01.15

編號	計畫案名	公告字號	實施日期
20	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)	府建都字第 1030008119 號	103.01.27
21	「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」	府建都字第 10300102891 號	103.02.12
22	變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)	府建都字第 10300375801 號	103.04.28
23	「變更金門特定區計畫(配合金門國家公園第二次通盤檢討-中山林農業區土地劃入)」	府建都字第 1030097634 號	103.12.02
24	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區、道路用地)	府建都字第 10300994351 號	103.12.04
25	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)	府建都字第 10301033301 號	103.12.16
26	「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)」	府建都字第 10301023683 號	103.12.16
27	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)(第二階段)	府建都字第 10301065542 號	104.01.05
28	變更金門特定區計畫(配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討-烈嶼青岐至羅厝劃出)	府建都字第 1040014731 號	104.02.25
29	變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)	府建都字第 1040019108 號	104.03.18
30	變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)(第一階段)	府建都字第 10400725251 號	104.09.14
31	變更金門特定區計畫(部分農業區及保護區為機關用地)	府建都字第 10500154531 號	105.03.10
32	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段)	府建都字第 10500219512 號	105.03.25
33	變更金門特定區計畫(部份保護區為養生健康照護產業專用區)	府建都字第 10500231631 號	105.04.20
34	變更金門特定區計畫(部分農業區為機關用地案)	府建都字第 10500387221 號	105.05.31
35	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)(回饋計畫調整)	府建都字第 10600024391 號	106.02.08
36	變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)	府建都字第 1070042809 號	107.06.13
37	變更金門特定區計畫(部分保護區為乙種工業區)(配合金門縣酒品倉儲開發計畫)	府建都字第 1070087302 號	107.11.01
38	變更金門特定區計畫(部分保護區及農業區為產業專用區)	府建都字第 1070093098 號	107.11.16
39	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】	府建都字第 1080089088 號	108.10.24
40	變更金門特定區計畫(部分自然村專用區、農業區、保護區、機關用地為文小用地)(配合金湖國小幼兒園用地取得)	府建都字第 1090087623 號	109.10.15
41	變更金門特定區計畫(部分公園用地為殯葬設施用地)(配合烈嶼鄉殯葬設施服務空間新建工程)	府建都字第 11000292111 號	110.04.15
42	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第二階段)】	府建都字第 1100096198 號	110.11.19

資料來源：金門縣都市計畫整合資訊系統。

## 二、 與本計畫區相關之都市計畫歷程

本計畫閩南建築專用區於民國 85 年 1 月 20 日公告發佈實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區與機關用地(機四一)；後於民國 95 年 11 月 1 日公告發佈實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，其中為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，依金寧鄉公所建議位置並參照地形及地籍資料，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區，並依金寧中小學校現況實際使用範圍，調整部分住宅區為學校用地；另於民國 104 年 3 月 18 日公告發佈實施發「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」中，配合重製後計畫圖，修正閩南建築專用區面積為 18.79 公頃。與本計畫專用區相關之都市計畫歷程詳表 2 所示：

表 2：本計畫區相關之都市計畫歷程表

項次	公告日期	案名	計畫內容概述
1	85.01.20	金門特定區計畫	以金門地區特有人文景觀與特殊之戰地歷史背景，因應金門地區「戰地任務」之終止，為配合實施地方自治，針對金門地區全面實施都市計畫，將其納入中央一般行政體系中，並依據此計畫擬定各項實質計畫，落實金門地區之整體發展建設。 而本計畫閩南建築專用區在該計畫中原劃設為住宅區與機關用地(機四一)。
2	95.11.01	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案	為保存地區傳統閩南厝建築造型風貌，經洽詢各村意願及地籍調查，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區，並配合閩南建築專用區範圍調整修正學校用地(金寧中小學)之範圍。 變更內容：住宅區(15.68 公頃)、機關用地(3.09 公頃)為閩南建築專用區；住宅區(0.64 公頃)為學校用地。
3	104.03.18	變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案	重製後計畫圖為後續土地管理之參據基礎，故依重製後計畫圖重新丈量之計畫總面積及各項使用分區、公共設施用地計畫面積辦理變更。 其中閩南建築專用區配合重製後計畫圖，調整修正面積為 18.79 公頃。

資料來源：本計畫彙整。

## 貳、 現行都市計畫概述

### 一、 金門特定區現行都市計畫內容概述

金門特定區現行都市計畫為民國 104 年 3 月 18 日公告實施之「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」，重製後包括大金門(金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉)及小金門(烈嶼鄉)，其總面積共計 15,536.28 公頃，而後歷經數次辦理各項個案變更及通盤檢討後，其實質計畫內容概述如下：

#### (一) 計畫範圍：

包括金門本島及烈嶼全島，總計面積為 155.36 平方公里。

#### (二) 計畫年期：

依循民國 85 年公告實施之「金門特定區計畫」，計畫年期自民國 81 年至 105 年，其起迄緣由說明如下：

1. 民國 81 年金門地區戰地政務終止，納入中央一般行政體系，內政部核定將金門地區全面納入都市計畫範圍內實施都市計畫管制，並於民國 85 年公告實施「金門特定區計畫」，計畫年期自民國 81 年至 105 年。
2. 金門特定區現行都市計畫為民國 104 年公告實施之「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」，該計畫為順應國家政策以 TWD97 座標系統取代原有測繪系統，並依「都市計畫圖重製作業要點」規定辦理都市計畫圖之重製作業，爰計畫年期仍依循民國 85 年公告實施之「金門特定區計畫」，自民國 81 年至 105 年。
3. 本變更案係配合金寧鄉安岐閩南建築專用區第一期區段徵收範圍而調整計畫範圍，未涉及「金門特定區計畫」計畫年期變更，「金門特定區計畫」計畫年期俟後續辦理通盤檢討時再行檢討調整。

#### (三) 計畫人口：

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 所示。

表 3：金門縣各鄉鎮都市計畫人口分派統計表

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
<b>總計</b>	<b>100.00</b>	<b>83,000</b>	<b>152.47</b>	<b>544.36</b>

資料來源：變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案

(四) 土地使用分區計畫：

劃設自然村專用區、住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、行政區、文教區、古蹟保存區、保存區、工商綜合專用區、休閒專用區、電信專用區、郵政專用區、農會專用區、旅館專用區、宗教專用區、倉儲批發零售專用區、社會福利設施專用區、閩南建築專用區、文化產業專用區、產業專用區、土石採取專用區、國家公園區、風景區、保護區、農業區及養生健康照護產業專用區等 27 種土地使用分區，面積約為 13,724.35 公頃。

(五) 公共設施用地計畫：

劃設學校用地、遊憩用地、交通事業用地、機關用地、社教用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、垃圾掩埋場用地、溝渠用地、園道用地及殯葬設施用地等公共設施用地，面積約為 1,811.93 公頃。

(六) 交通系統計畫：

劃設 4 種道路系統，分別說明：

1. 1 號道路系統：

為本計畫區之主要聯外幹道，聯繫金門現有三處都市地區(金城、金湖、金沙)及安岐地區，並由此四處聯絡各重要設施及聚落，主要為伯玉路結合部分環島東、西、南、北路等，計畫寬度 30 公尺。

2. 2 號道路系統：

為本計畫區之主要幹道與聯外道路銜接，聯繫地區重要觀光據點及聚落，由部分環島東、西、南、北路結合鄉鎮重要道路構成，計畫寬度在 18~24 公尺之間。

3. 3 號道路系統：

為本計畫區之次要幹道，與主要幹道與聯外道路銜接，聯繫次要道路並收集地域內之主、次要聚落之旅次，由部分鄉鎮重要道路構成，計畫寬度 15 公尺。

4. 4 號道路系統：

為本計畫區之次要幹道支線，與主要幹道與聯外道路銜接，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 8~13.5 公尺。

依據「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」，經歷次變更後各土地使用分區計畫及面積如圖 2 及表 4 所示。

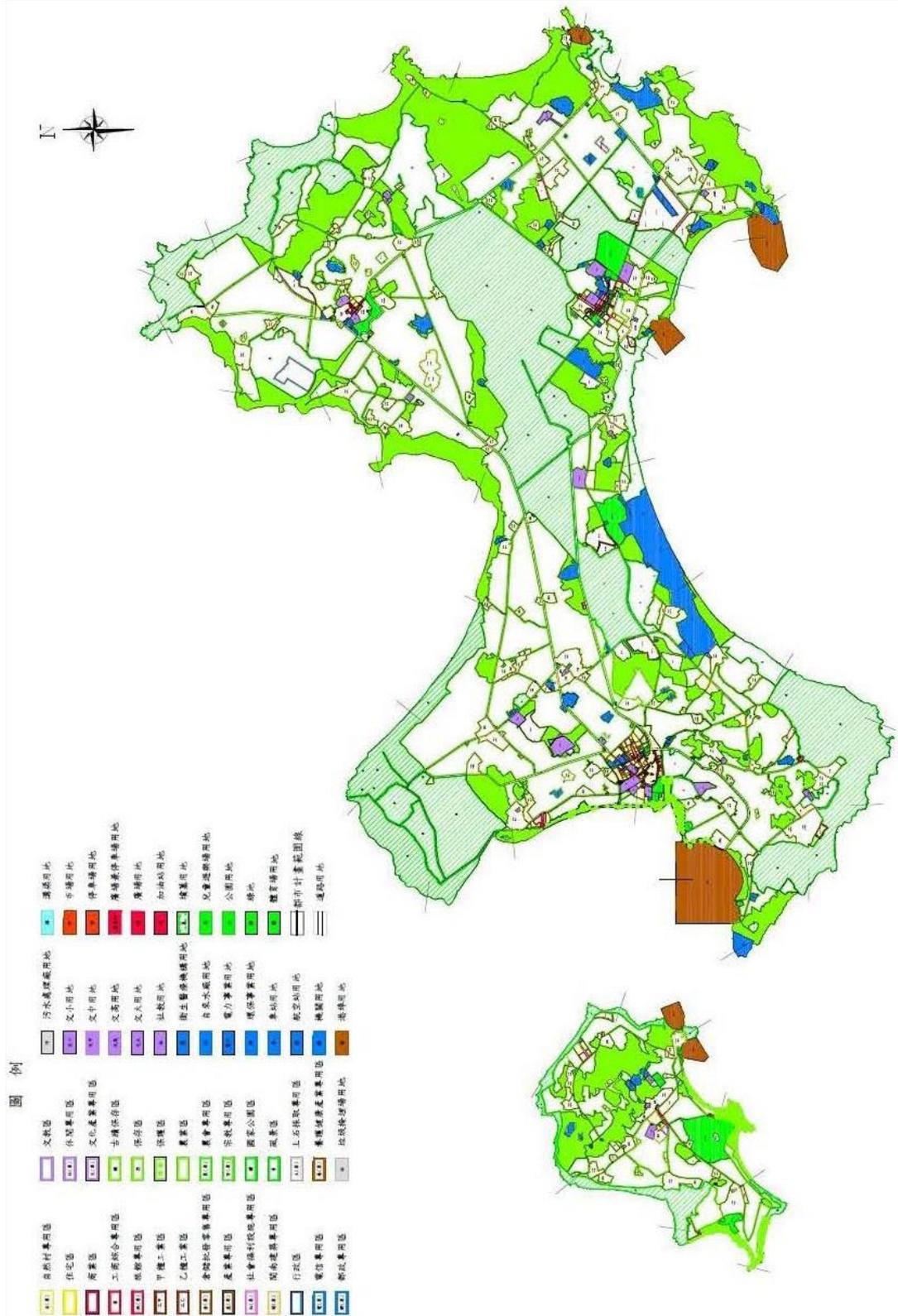


圖 2：金門特定區計畫土地使用計畫示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案計畫圖

表 4：現行土地使用計畫面積表

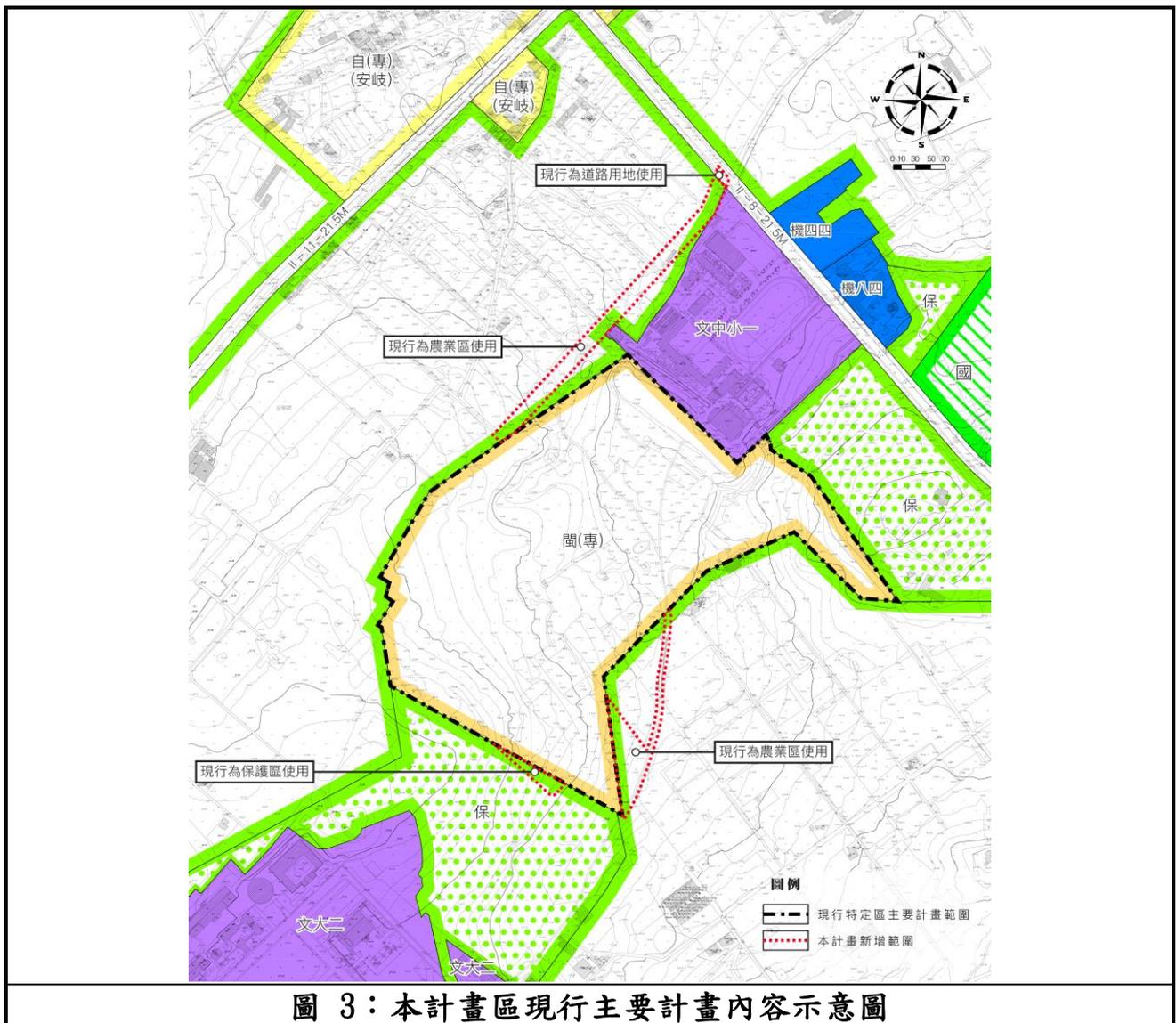
項目		計畫面積(公頃)	佔計畫總面積比例(%)	
土地使用分區	自然村專用區	932.34	6.00	
	住宅區	121.26	0.78	
	商業區	39.18	0.25	
	甲種工業區	84.54	0.54	
	乙種工業區	53.22	0.34	
	行政區	0.08	0.00	
	文教區	35.51	0.23	
	古蹟保存區	0.82	0.01	
	保存區	8.96	0.06	
	工商綜合專用區	7.97	0.05	
	休閒專用區	0.59	0.00	
	電信專用區	0.58	0.00	
	郵政專用區	0.08	0.00	
	農會專用區	0.79	0.01	
	旅館專用區	7.01	0.05	
	宗教專用區	1.43	0.01	
	倉儲批發零售專用區	7.95	0.05	
	社會福利設施專用區	4.65	0.03	
	閩南建築專用區	18.79	0.12	
	文化產業專用區	8.77	0.06	
	產業專用區	18.54	0.12	
	土石採取專用區	9.99	0.06	
	國家公園區	3,573.68	23.00	
	風景區	783.30	5.04	
	保護區	2,829.77	18.21	
	農業區	5,169.79	33.28	
	養生健康照護產業專用區	4.76	0.03	
<b>小 計</b>	<b>13,724.35</b>	<b>88.34</b>		
公共設施用地	學校用地	文小用地	42.98	0.28
		文中用地	26.50	0.17
		文高用地	20.39	0.13
		文大用地	22.17	0.14
		<b>小 計</b>	<b>112.04</b>	<b>0.72</b>
	遊憩用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.00
		公園用地	208.67	1.34
		綠地	9.03	0.06
		體育場用地	13.00	0.08
		<b>小 計</b>	<b>231.06</b>	<b>1.48</b>
	交通事業用地	車站用地	0.55	0.00
		港埠用地	378.22	2.43
		道路用地	460.46	2.96
		航空站用地	201.29	1.30
		<b>小 計</b>	<b>1,040.52</b>	<b>6.70</b>
	機關用地	295.86	1.90	
	社教用地	4.69	0.03	
	衛生醫療機構用地	4.09	0.03	
	市場用地	3.18	0.02	
	停車場用地	4.67	0.03	
	廣場兼停車場用地	0.95	0.01	
	廣場用地	1.08	0.01	
加油站用地	0.37	0.00		
自來水廠用地	38.91	0.25		
電力事業用地	19.56	0.13		
汙水處理廠用地	5.83	0.04		

項目	計畫面積(公頃)	估計畫總面積比例(%)
墳墓用地	29.19	0.19
環保事業用地	13.27	0.09
垃圾掩埋場用地	2.31	0.01
溝渠用地	3.03	0.02
園道用地	0.35	0.00
殯葬設施用地	0.97	0.01
小計	<b>1,811.93</b>	<b>11.66</b>
<b>總計(計畫總面積)</b>	<b>15,536.28</b>	<b>100.00</b>

註：1. 現行計畫面積依變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案計畫書所載面積，並經歷次變更後，重新核算整理。表內面積僅供統計參考用，實際面積應以核定圖分割測量面積為準。

## 二、 本計畫區之現行都市計畫內容

本計畫專用區之現行主要計畫為民國 104 年 3 月 18 日府建都字第 1040019108 號公告實施之「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案」，按現行都市計畫，本計畫區之主要計畫為「閩南建築專用區」。有關本計畫區與周邊現行主要計畫示意圖，如圖 3 所示。



另本計畫區內分區與公共設施用地之土地使用規範，係依循 104 年 9 月 16 日公告發布實施之「變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)104 年度專案檢討」規定辦理。其中，本計畫區屬閩南建築專用區，依前開計畫土地使用分區管制要點第 23 點規定：「閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。」；及第 31 點針對使用強度規定：「閩南建築專用區依細部計畫書規定辦理。」

其區內各種公共設施用地之土地使用分區管制，依前開計畫土地使用分區管制要點第 33 點規定，兒童遊樂場、公園、學校、機關、市場、停車場、廣場用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下表 5 所示：

表 5：現行土地使用分區管制對公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定一覽表

使用分區	建蔽率	容積率
兒童遊樂場用地	10%	30%
公園用地	小於(等於)5 公頃：15% 大於 5 公頃：12%	小於(等於)5 公頃：40% 大於 5 公頃：40%
學校用地	50%	200%
機關用地	60%	240%
市場用地	80%	240%
停車場用地	平面:5% 立體 80%	平面:20% 立體 480%
廣場用地	5%	10%

資料來源：變更金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)104年度專案檢討案，金門縣政府，民國 104 年。

### 三、 本計畫區細部計畫與主要計畫之關係

民國 85 年 1 月 20 日公告發佈實施「金門特定區計畫」主要計畫劃設本閩南建築專用區範圍土地之使用分區為住宅區與機關用地(機四一)；於民國 86 年 12 月 6 日公告發佈實施「擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫案」，以主要計畫所劃設之土地使用分區為主，進行公共設施之配置及交通運輸等計畫，以因應未來住宅區發展之需求，其細部計畫內容為第二種住宅區(供國宅使用)，以及機關用地、兒童遊樂場用地、公園用地、社教用地、停車場用地、道路用地等土地使用計畫(如圖 4 所示)。

後於民國 95 年 11 月 1 日公告發佈實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區(如圖 5 所示)；而為促進金寧鄉安岐閩南建築專用區能進行整體開發供作建築使用，並為解決閩南建築專用區對外聯繫道路動線之問題，於民國 105 年至 107 年間辦理「擬定金門特

定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫」作業，亦為本計畫專用區之現行細部計畫，其計畫內容為第一種閩南建築專用區、第二種閩南建築專用區，以及公園兼污水處理場用地、公園用地、綠地、停車場用地、道路用地、園林道路用地等土地使用計畫(如圖 6 所示)。

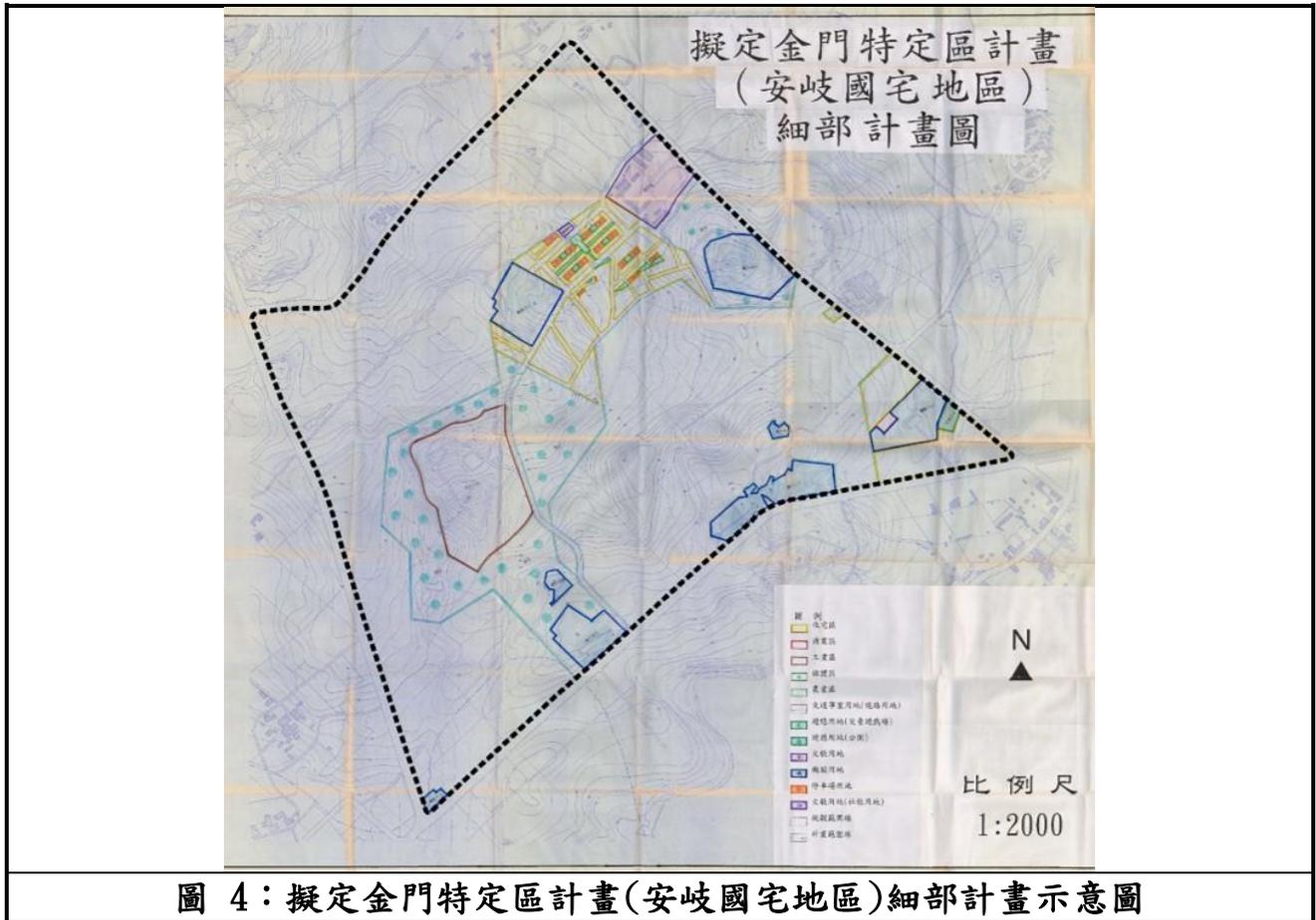
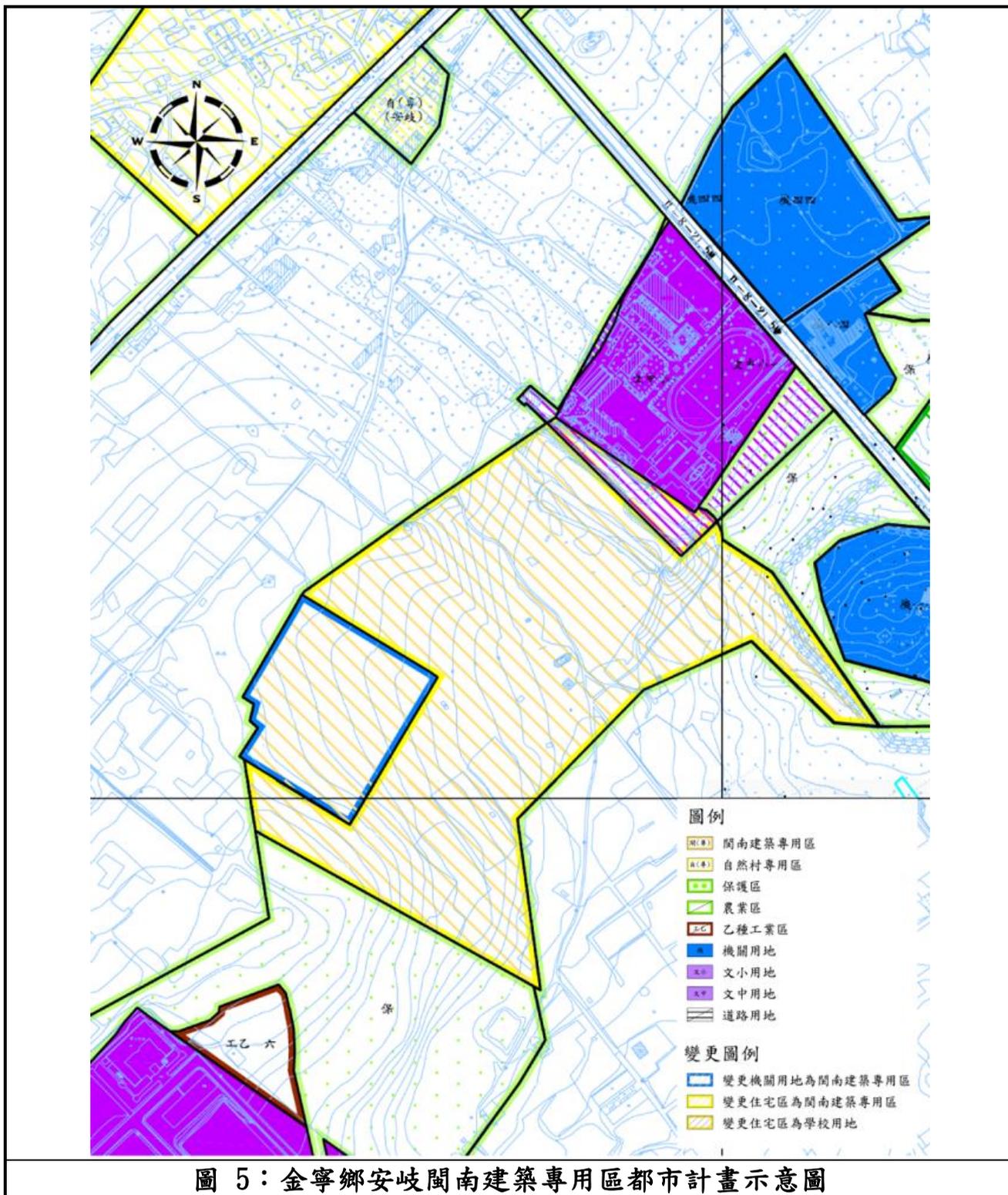


圖 4：擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫示意圖

資料來源：擬定金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫案，金門縣政府，民國 86 年。



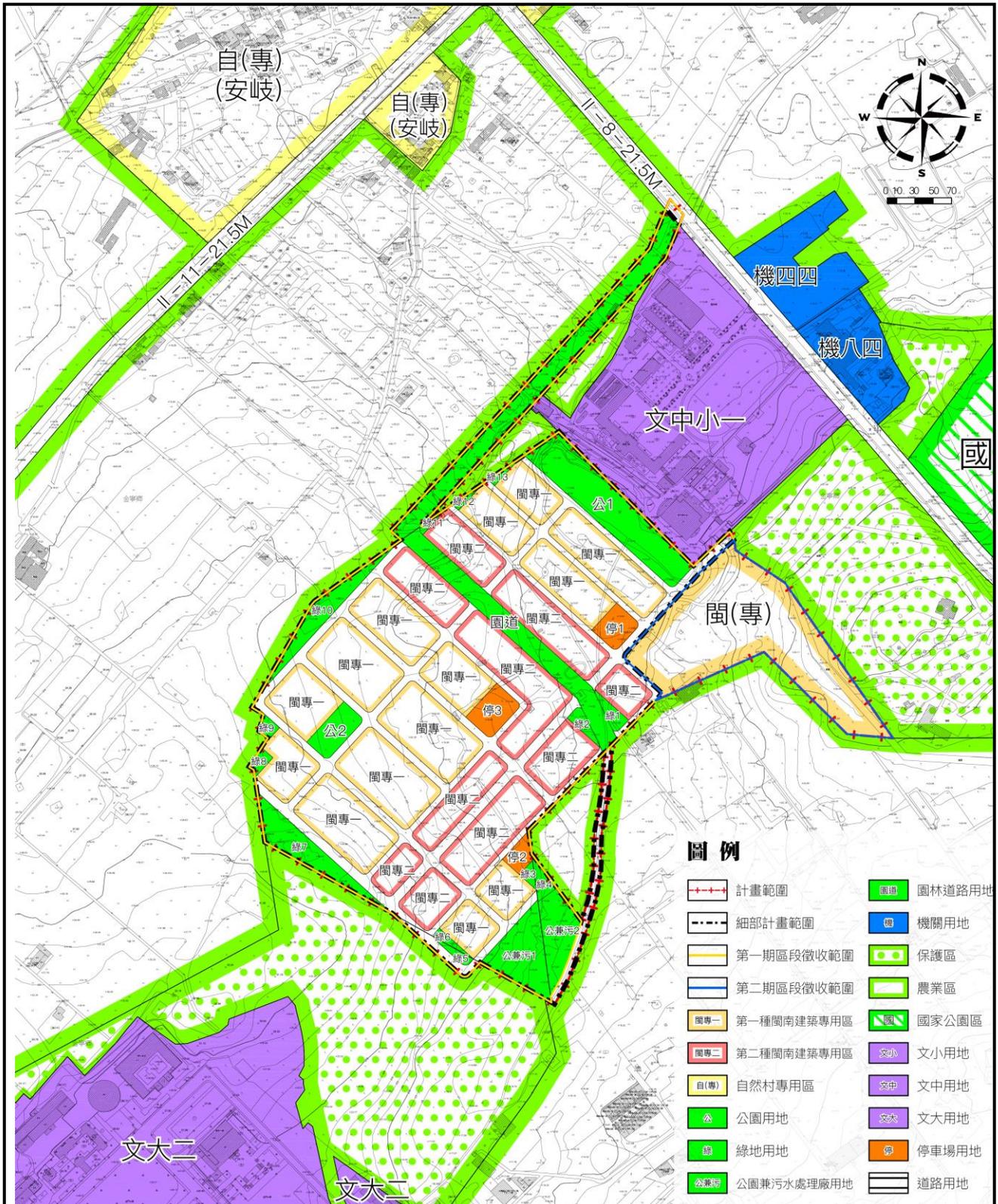


圖 6：擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫示意圖

資料來源：擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫案，金門縣政府，民國 107 年。

四、 本計畫區現行細部計畫之土地使用分區管制要點：

(一) 本要點依都市計畫法第 32 條及金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二點規定訂定之。

(二) 本計畫區內之土地使用管制應依本要點規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定辦理。

(三) 本要點用語定義如下

1. 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。
2. 計畫道路：指主要計畫或細部計畫所規劃之道路。
3. 前面基地線：基地臨接較寬道路之境界線。但屬於角地，其基地深度不合規定且鄰接土地業已建築完成者，不限臨接較寬道路之境界線。另基地長、寬比超過二比一亦可轉向認定前面基地線。
4. 後面基地線：基地線與前面基地線不相交且其延長線與前面基地線(或其延長線)形成之內角未滿四十五度者，內角在四十五度以上時，以四十五度線為準。
5. 側面基地線：基地線之不屬前面基地線或後面基地線者。
6. 角地：位於二條以上交叉道路口之基地。
7. 前院：沿前面基地線留設之庭院。
8. 後院：沿後面基地線留設之庭院。
9. 側院：沿側面基地線留設而不屬前院或後院之庭院。
10. 園林道路：以道路為主的線性公園，可將園綠地串連，使之有完整聯繫。
11. 公園兼供污水處理廠用地：以公園用地為主，並可供設置污水處理廠及相關設施使用。

(四) 閩南建築專用區範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用如下：

1. 第一種閩南建築專用區(以下簡稱閩專一)：建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 180%。
2. 第二種閩南建築專用區(以下簡稱閩專二)：建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%。

(五) 閩專一為主要居住區，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為日常用品零售業、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、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業；閩專二為生活商業區，區內建築物及土地使用除供閩專

一使用項目外，得作銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構、倉儲批發業、旅館等項目。

- (六) 本計畫之土地使用及建築開發應依「金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫都市設計準則」規定辦理，並提出開發計畫及相關文件經由本府「金門縣都市設計審議委員會」(以下簡稱都設會)審查通過後，始得開發、發照建築或辦理容積移轉。

前項「金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫都市設計準則」由本府另訂之。

- (七) 閩南建築專用區之退縮建築及後院退縮規定如下(詳如圖 7、圖 8)：

1. 閩專一：建築物新(改)建時應自計畫道路境界線退縮至少 3 公尺前院，其中 2 公尺為無遮簷人行道，並應自後側境界線退縮 3 公尺以上留設後院，其中 1.5 公尺為指定退縮綠帶(供人行步道使用)，前開退縮深度空地得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，以臨較寬道路側為主要退縮面，其側街應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺前院，其中 2 公尺為無遮簷人行道。

2. 閩專二：建築物新(改)建時凡面臨 10 公尺(含 10 公尺)以上計畫道路側，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道；並應自地界線至少退縮 5 公尺留設後院，其中 2.5 公尺為帶狀開放空間，供裝卸停車區使用，退縮空地得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，以臨較寬道路側為主要退縮面，其側街應自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道。

3. 依本條規定留設之帶狀開放空間應栽植花、草及樹木予以綠化，退縮建築範圍不得設置陽臺、屋簷、雨遮及遮陽板、圍牆、冷氣等設備或構造物，但得設置路燈、座椅、花台、雕塑及店招等景觀性元素及電信、電力設備等相關設施。另帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
4. 個別建築配置時需考量周邊建築之車輛出入及通風採光，為減少法定停車出入社區道路形成人行道破口以及過多干擾，並應協調整合各戶停車空間，將停車位與後院退縮整合。

- (八) 本計畫區內各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定依「金門特定區計畫(土地使用分區管制要點)」辦理。

- (九) 公共設施用地新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。前項退縮建築之空地應作為綠化步道，並得計入法定空地。前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。
- (十) 本計畫區內各使用區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本府都設會審查決定之。
- (十一) 本計畫區內街廓編號 A7、A8、A12 之最小開發基地規模為 1,200 平方公尺；B2、B4 之最小開發基地規模為 800 平方公尺(詳如圖 9)。
- (十二) 本要點自細部計畫發布日起施行。

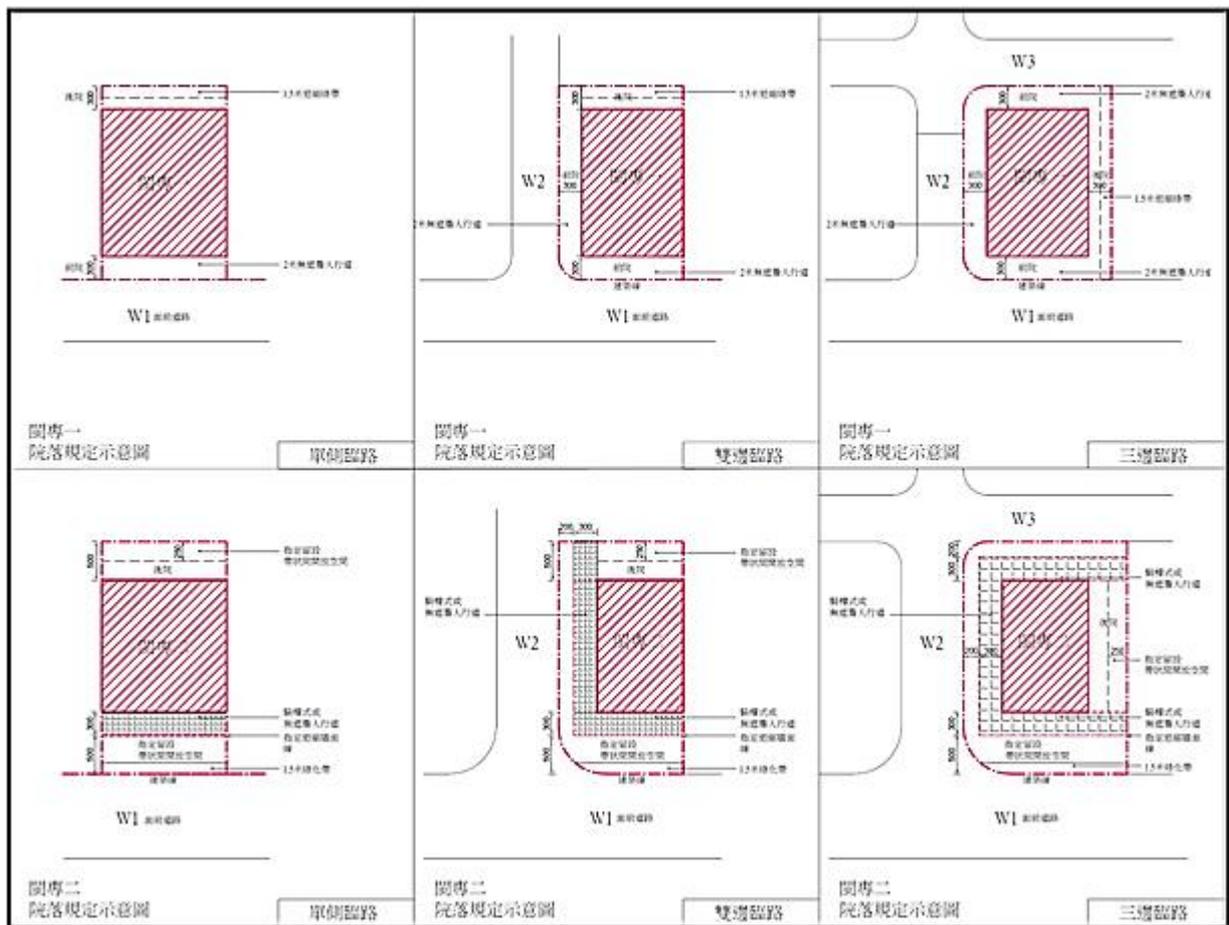


圖 7：闕專一、二之建築基地退縮規定示意圖

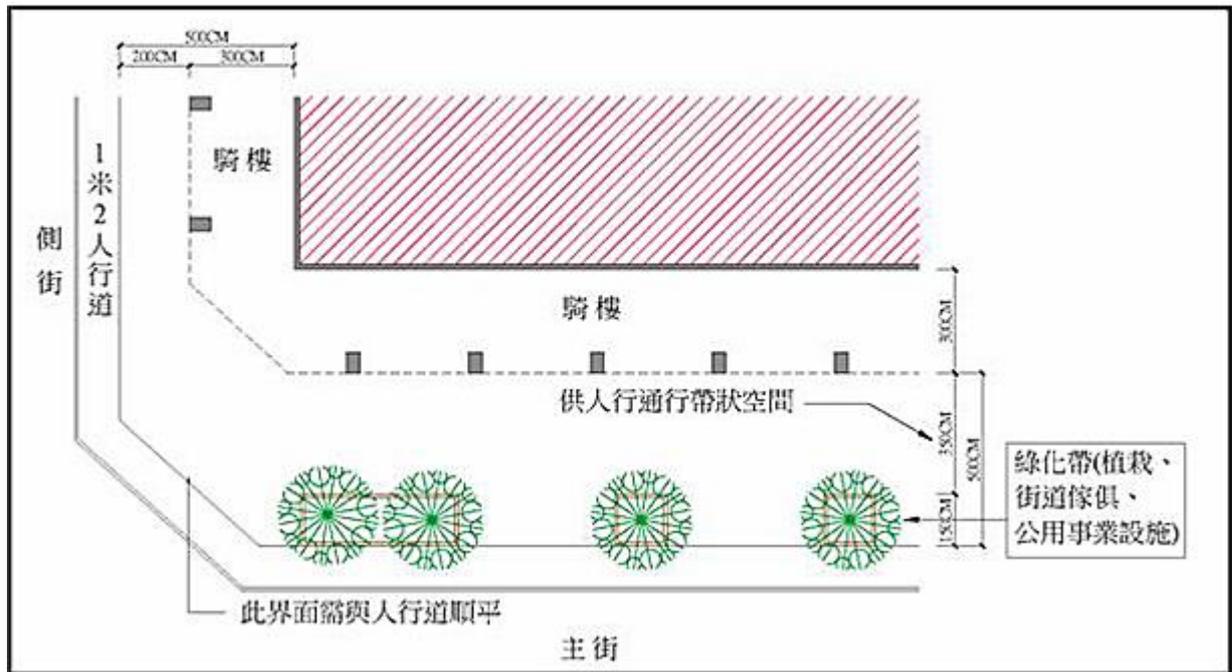


圖 8：閩專二建築退縮規定示意圖

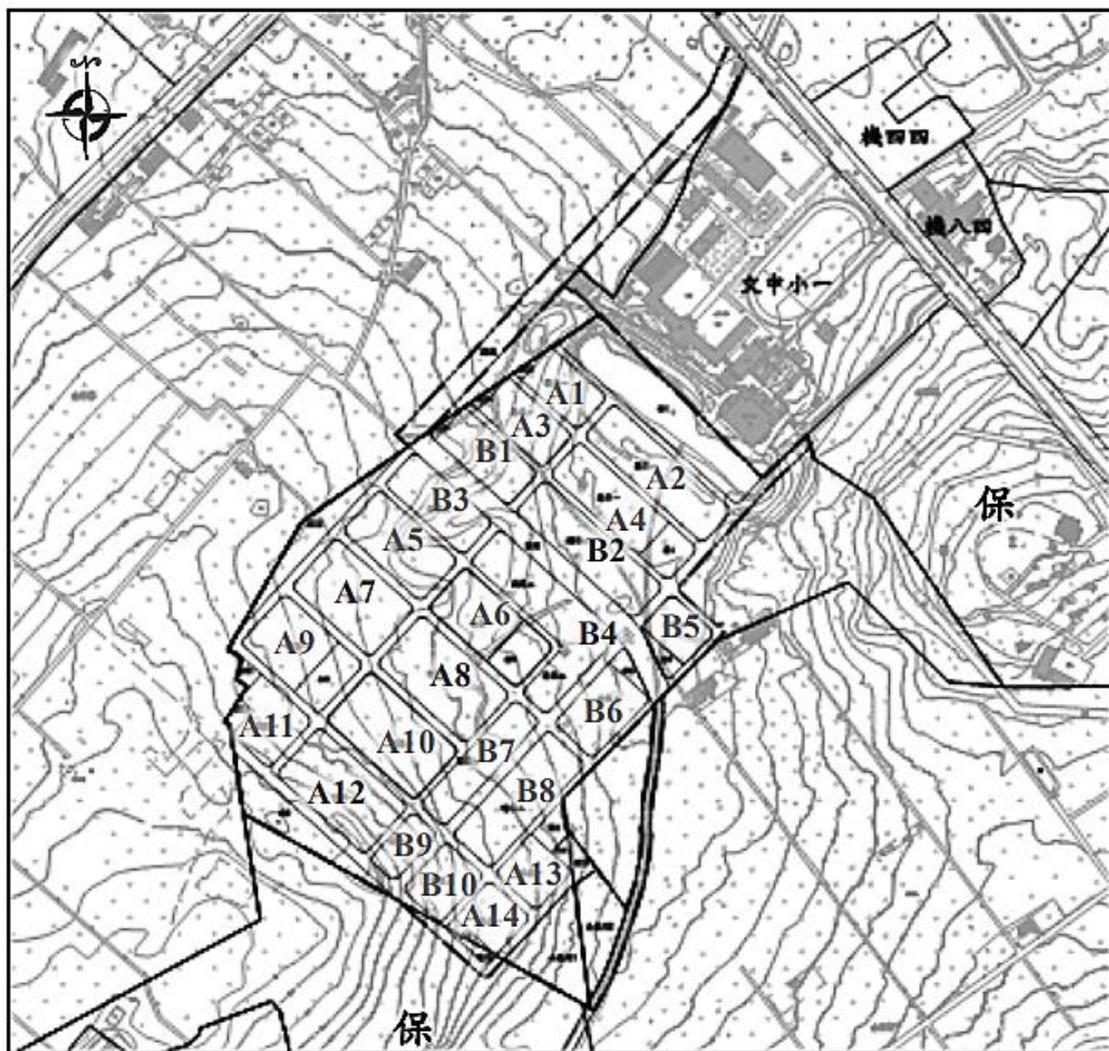


圖 9：街廓編號示意圖

### 第三章 發展現況分析

#### 壹、 自然環境

##### 一、 地形與地勢

本計畫區位於金寧鄉安美村安岐聚落之南邊，安美村境內的主要山區有東北方的觀音山，海拔 43 公尺，西南側煙墩山，海拔 55 公尺，另有湖南高地，曾是古寧頭大戰時的重要據點。

本計畫區地形高度界於 11 至 30 公尺之間，地形起伏以西南、東北側地勢較高，由西南側緩降至東北側現有埤塘與溝渠，再由東北側緩升而起，地形與地勢如圖 10 所示。



資料來源：本計畫繪製

## 二、 地質與土壤

本計畫區之地質多為現代沉積物，屬古期沖積泥沙、泥炭與碳質粘土及沙丘類型，另有晚更新世紅土礫層分布於基地東西兩側，基地地質分布情形如圖 11 所示。土壤方面，本計畫區西側以砂土為主，東側為黏土類型，土壤種類分布如圖 12 所示。



圖 11：本計畫區地質分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

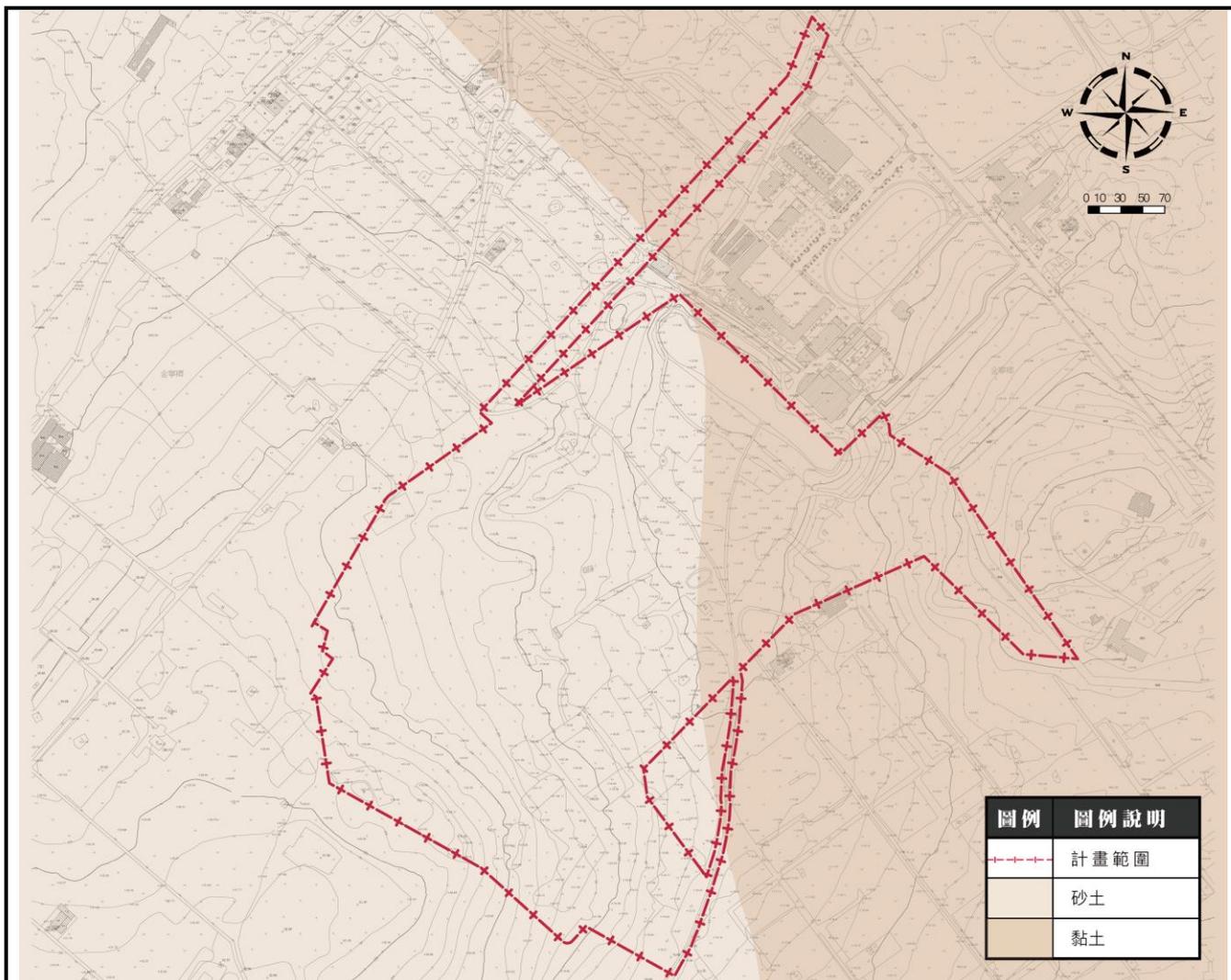


圖 12：本計畫區地質土壤分布示意圖

資料來源：本計畫繪製

## 貳、地方發展及相關重大建設計畫

### 一、 歷史發展

金門地區以其特殊之歷史背景，而能發展成今日獨特的戰地風貌，並保有其人文與自然景觀。以下略述金門這個防禦都市之形成以及其特殊發展歷程。

#### (一) 明朝以前的金門

金門地區初期的移民始於西晉末年，中原漢族人士為避五胡亂華而輾轉遷入金門，之後歷經南北朝及隋朝的動亂，金門遂成為避難的邊陲地帶。「避難邊疆」的空間角色一直歷經唐宋元時期，直至明清方有所改變。

#### (二) 明清時期

明清時期開始對金門進行屯兵防禦的空間政策，自此金門一直居於軍事防禦的戰略地位。

#### (三) 民國初年與日據時期

民國元年，國民革命軍進駐金門，但由於北方軍閥割據、政局未定，因而無暇顧及金門的發展。民國 26 年，日軍佔領金門，開始進行資源的搜括以提供日軍的糧食補給與戰事經費，並強迫徵召當地居民修築道路及進行各項防禦工事。

#### (四) 民國 38 年至戰地政務終止前(民國 81 年)

民國 38 年，大陸失守，國民政府全面撤守台澎，在連番失利後，終在 39 年古寧頭戰役後鞏固了金門確保台澎的地位，繼續扮演明清以來的戰略角色。

歷經明清迄今始終扮演戰略角色的歷史發展，尤其是 38 年以後居於「反共復國的前哨」，金門遂逐漸發展成為一個與台灣地區其他各都市型態截然不同的防禦都市，各項建設莫不以軍事目的為依歸，其中又以運輸系統為最，舉凡對外的空運、海運，島上綿密的公路網，均以軍事為優先考量。

#### (五) 民國 81 年戰地政務終止迄今

民國 81 年 11 月 7 日，金門地區宣告解除戰地政務，金門終於有機會擺脫防禦都市的角色，面臨數百年來首度的轉型。緊接著在 82 年 2 月開放觀光，84 年 11 月，第六座國家公園－金門戰役紀念國家公園的正式成立，更為金門勾勒出戰地觀光的發展遠景。

## 二、 人文史跡

金門地區在民國 57 年於復國墩發現距今六千年前之貝塚，晉朝五胡亂華，中原人士大舉南遷避禍，漢人大規模渡海來此定居，歷經宋、明、清三代，金門共出現四十三位進士，文風鼎盛，足可證明「無地不開花、無金不成同」之俗諺，宋代理學大師朱熹曾至金門設書院，在其禮儀教化之下，向有「海濱鄒魯」之美譽。

在一千六百多年來，金門地區保留大量豐富之人文古蹟；隨處可見傳統閩南式建築及僑鄉文化洋樓式建築，均為本地極具特色之文化資產；自民國七十四年起經過核定之古蹟計三十三處。此外，位於金沙鎮山后中堡的「山后民俗村」為金門傳統閩南觀光性建築聚落的代表，不僅延續傳統建築語彙，再展浯洲文化風華，更吸引觀光旅客的造訪。關於金門地區閩南及僑鄉特色建築示意照如圖 13 所示。



圖 13：金門地區閩南及僑鄉特色建築示意照

資料來源：金門縣政府觀光處

### 三、 相關重大建設計畫

金門地區以特有人文景觀與特殊之戰地歷史背景，因應金門地區「戰地任務」之終止，為配合實施地方自治，於民國 85 年公告實施「金門特定區計畫」，針對金門地區全面實施都市計畫，將其納入中央一般行政體系中，並依據此計畫擬定各項實質計畫，落實金門地區之整體發展建設。

金門地區位處兩岸重要之中介地理位置，在兩岸經濟、政策、社會與教育等方面，扮演著極為重要之角色：(1) 在區位角色上，金門將扮演兩岸客運中轉的樞紐；(2) 在經濟發展上，金門將以台金廈旅遊圈及台商幹部培訓基地為主軸；(3) 在文化意義的建構上，金門將成為閩東南僑鄉文化研究與區域發展研究的重鎮；(4) 在生活服務的提升上，金門將善用地緣資源，建設為廈門台商子弟安心就學的基地。未來將以國際休閒觀光島、養生醫療健康島、精緻購物免稅島、及提升金門教育文化為發展主軸。

近年來金門推動多項重大建設、積極發展觀光以及優渥社會福利政策，吸引人口移入，其中多數來自外來人口移入，並高度集中於金城鎮及金寧鄉，而本計畫區所在之金寧鄉，與金城鎮兩行政區人口數占全縣五成以上，依民國 106 年金寧鄉安岐閩南建築專用區第一期區段徵收土地之公益性及必要性評估報告書中分析，住宅供給率約在 47%~55% 間，遠低於全國水準，且統計至民國 105 年底住宅短缺數為 18,944 戶，至民國 115 年前，每年至少需提供約 1,894 戶，始能滿足現況與全國區域計畫目標年的住宅需求量，綜上分析，顯示金門縣現況住宅短缺情形嚴重，有潛在的住宅需求，為因應金門整體都市成長需求，實有增加可建築用地開闢之必要，又安岐閩南建築專用區劃設迄今未開發，故本計畫開發已是刻不容緩。

茲彙整有關本計畫區周邊相關重大建設計畫內容請詳表 6 所示，以及各計畫地理區位如圖 14 所示。

表 6：本計畫區周邊相關重大建設計畫

計畫名稱	計畫位置	計畫面積 (公頃)	計畫內容概述	目標年 (進度)
變更金門特定區 (安岐國宅地區) 都市計畫(部分工 業區、保護區為學 校用地)案	國立金門大學	13.99	為提升金門地區文化教育水平，並配合國家政經建設，以帶動地區繁榮進步，於金門地區設置大專院校，以高等教育，培養科學、技術及管理人才。 變更計畫內容：於安岐國宅地區中央之工業區(9.67 公頃)及保護區(4.32 公頃)為學校用地。	88.09.01 公告發佈 實施

計畫名稱	計畫位置	計畫面積 (公頃)	計畫內容概述	目標年 (進度)
變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)(第一階段)案		1.04	金門大學在 99 學年度改制大學及開放陸生來台就學後，原有校地空間已不敷未來發展，依該校園整體規劃，將緊鄰金門大學之工業區(工乙-六)範圍內之公有土地納入學校發展範圍，供金門大學辦理擴校使用；而該工業區範圍內之零星私有土地則規劃予以併鄰近分區。  變更計畫內容：  乙種工業區(工乙-六)(1.04 公頃)為文大用地、(0.04 公頃)為保護區。	104.09.14 公告發佈 實施
變更金門特定區(配合金門大橋新建工程)案	位於金門大橋東端橋頭周邊，金寧鄉湖埔村湖下入口外側與西端橋頭周邊，烈嶼鄉后頭與黃厝中間之農地重劃區域	8.91 (金寧)  10.38 (烈嶼)	金門大橋東、西兩端分別銜接金寧鄉(大金門端)及烈嶼鄉(小金門端)，未來興建完工通車後，不僅可增進大金門與小金門居民往來交通之便利，亦將帶來大量遊客，產生休閒、觀光、度假活動，衍生許多商業、居住、行政、服務及公共設施等相關需求，影響目前之土地使用形態。	現已完工 (民國 111 年 10 月 30 日正式啟用)
金寧運動休閒園區案	位於金寧鄉金寧中小學東側保護區	3.45	1.本縣為營造多元、友善及融合自然之休閒環境，自民國 109 年便開始進行縣內共融式及親子公園的規劃，在審慎評估多處備選方案的地景環境、鄉親可及性及區位利用性後，擇定於金寧鄉金寧中小學東側土地，成立「金寧鄉運動休閒園區」，並列為本縣之重大建設，結合校園空間規劃的親子遊憩公園，能提供鄉親，不管是遊戲、運動休閒、親子互動、地景生態等兼具各種功能的遊憩好處所。  2.「金寧鄉運動休閒園區」將採共融式及親子公園的規劃，希望朝三館概念(羽球館、籃球館及桌球館)來推動，方便搭配地區各項大型球賽的舉辦，同時海峽兩岸來金門舉辦賽事，也可提供一處符合賽事標準的場地。	本案分二 階段進 行： (第一階段) 於民國 111 年 04 月 19 日動土開 工，現施 工中 (第二階段) 先行辦理 都市計畫 變更作業

計畫名稱	計畫位置	計畫面積 (公頃)	計畫內容概述	目標年 (進度)
			<p>3.經縣府基地現地會勘及調查後，因該基地有三戶私有土地，公所也協調土地所有權人以地易地協調事宜，全案目前朝分區分案進行中：本案園區將分成兩階段進行：A.第一階段戶外籃球場工程，於民國111年04月19日動土開工，現施工中。B.第二階段運動公園及場館，將先行辦理土地都市計畫變更及土地撥用名目變更作業，俾利後續執行，並同步辦理細部規劃設計。</p>	
金門縣西半島醫療專區先期規劃案	位於金寧鄉鎮西段四七高地一營區 (機一八三)	2.2	<p>1.為提升金門地區整體醫療水平，並考量 COVID-19 疫情衝擊及影響，及增加醫保生返鄉服務的空間，增進西半島及烈嶼地區鄉親就醫便利性，金門縣政府積極建置西半島醫療專區，以平衡東西半島醫療資源並提供即時在地醫療服務。該計畫歷經多次選址，最終選定以四七高地一營區作為選址地點。</p> <p>2.金防部指揮官於111年9月14日主持會勘，確定撥用範圍。軍方亦於111年9月29日辦理促進軍方與各級政府機關營產業務互動會議，協調相關進度，並於會中取得共識，將由金防部呈報司令部層轉國防部後核發同意函，金門縣衛生局同步作業。</p>	本案目前尚在進行規劃階段

資料來源：1. 金門縣政府相關單位提供、2. 金門縣工商發展投資策進會、3. 本計畫蒐集彙整。

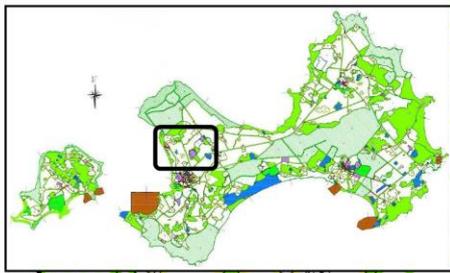
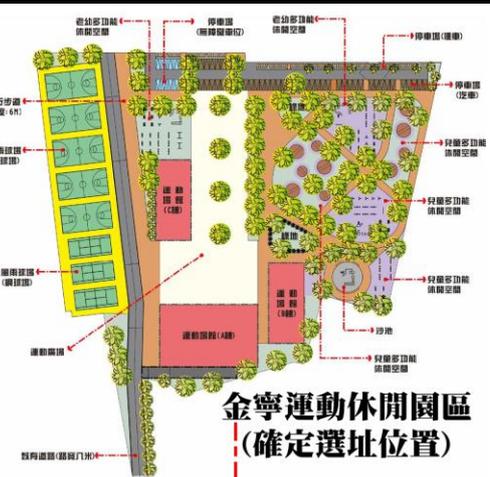


圖 14：本計畫區周邊相關重大建設區位示意圖

資料來源：1. 金門縣政府相關單位提供、2. 本計畫繪製。

## 參、 土地使用現況

### 一、 計畫區內與周邊土地使用現況

本計畫區內多數土地現為荒蕪林地及草地使用，於東北側現有一處天然埤塘，埤塘周邊設有步道與平台等休憩設施，於西南側現有部分土地已進行整地，現作閒置使用，可藉已整地道路行經周邊保護區與金門大學連接。此外，計畫區內另包含墳墓、道路、學校停車場等零星土地使用。

周邊土地使用情形方面，計畫區東北側毗鄰金寧中小學，其餘四方多為農田與林地，以西側金門大學附近地區人口較為聚集，其餘多為零星住宅分布。本計畫區與周邊土地使用現況如圖 15、圖 16 及圖 17 所示。

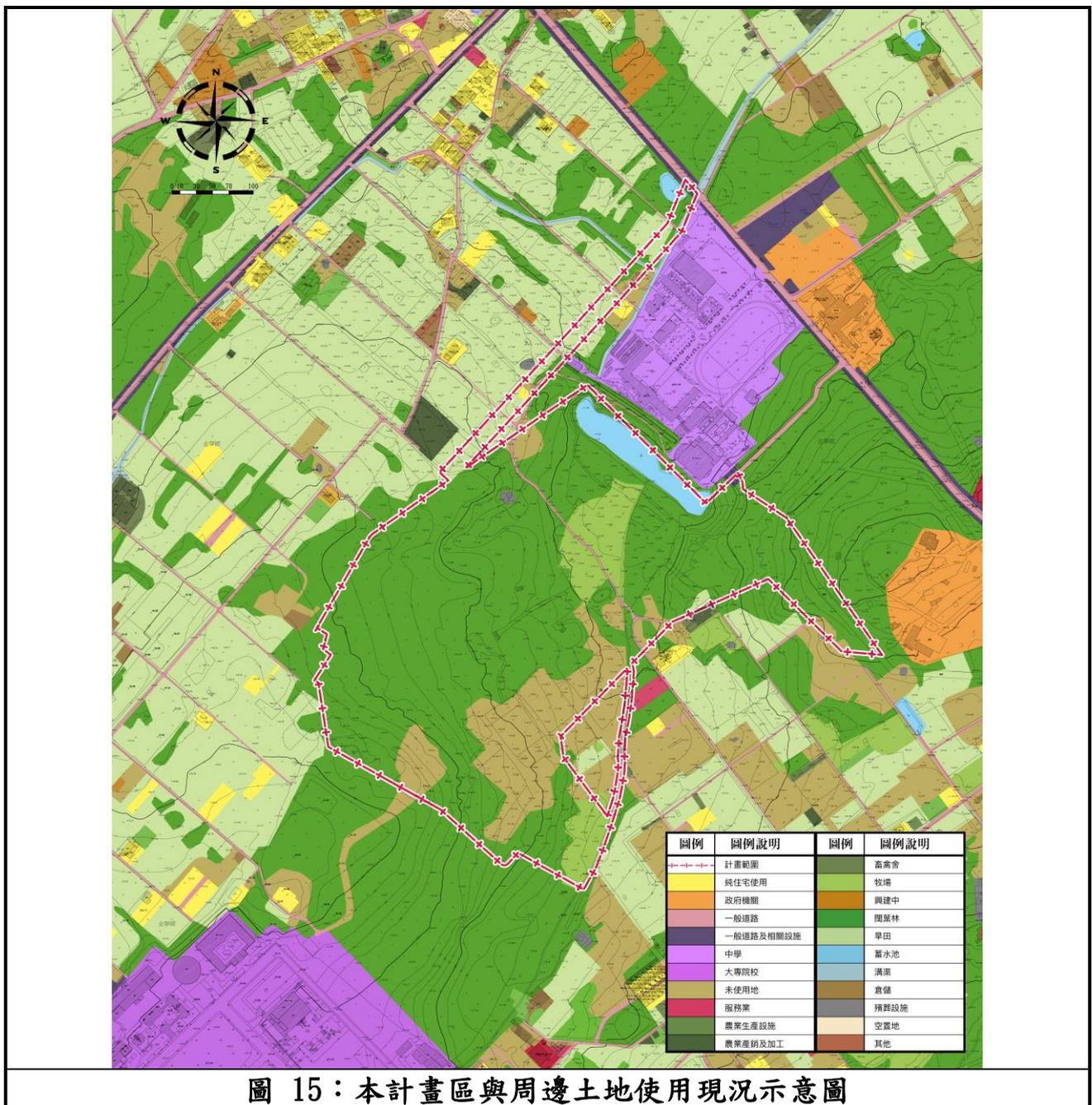


圖 15：本計畫區與周邊土地使用現況示意圖

資料來源：本計畫繪製



圖 16：本計畫區與周邊土地使用現況分布示意圖

資料來源：本計畫繪製



1 金寧中小學



2 金寧中小學家長接送區



3 往埤塘步道



4 現況溝渠使用



5 金寧中小學棚架



6 現況民宅 / 農作



7 現況為整地中空地



8 現況溝渠使用



9 現況為資材室



10 金門大學



11 現況為整地中空地



12 現況為工廠 / 倉儲使用

圖 17：本計畫區與周邊土地使用現況照片

## 二、 周邊軍事設施現況

金門因地理位置關係，當年反攻大陸作戰階段，區內駐軍曾有約 12 萬人，但隨著金門戰地政務解除及國軍精實案後，地區的駐軍明顯減少，許多軍事基地或營區陣地開始閒置或封存，並於民國 97 年「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，配合軍方閒置營區拆遷變更土地使用分區為適宜分區。

本計畫區周邊包含「湖南(四)營區」、「金門縣消防局東側機關用地」、「鎮西(一)營區」等已解編軍方營區，已變更機關用地為農業區及保護區，如表 7 所示，另周邊「機一八二」、「機一八三」現況維持軍事機關使用，周邊軍事設施分布現況如圖 18 所示。

表 7：本計畫區周邊地區已變更使用分區之軍事設施用地一覽表

變更編號	原機關編號	變更位置	變更內容				變更理由
			原計畫	面積(公頃)	新計畫	面積(公頃)	
變 8-1-29	一四七	金門縣消防局東側	機關用地	0.05	保護區	0.05	配合軍方閒置營區拆遷，機關用地併鄰近使用分區調整變更。
變 8-1-30	一四八	湖南(四)營區	機關用地	3.10	保護區	3.10	
變 8-1-31	一四九	鎮西(一)營區	機關用地	0.22	農業區	0.22	

資料來源：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。



圖 18：本計畫區周邊地區軍事設施現況分布示意圖

資料來源：金門縣政府五千分之一正射影像圖；本計畫繪製。

### 三、 公共設施發展現況

本計畫區內無公共設施，周邊地區之公共設施用地包含仁愛新村公園(公三七)、頂堡公園(公三九)、金鼎國小(文小九)、金寧中小學(文中小一)、國立金門大學(文大二)、金門縣消防局(機八四)、金寧鄉公所與地政局(機四五)等，其分布與開闢情形如表 8 及圖 19 所示。

表 8：本計畫區周邊地區公共設施用地開闢情形一覽表

設施項目及編號		計畫面積 (公頃)	開闢情形		設施名稱
			已開闢面積 (公頃)	開闢率	
公園用地	公三七	0.36	0.36	100.00%	仁愛新村公園
	公三八	0.53	0.02	3.51%	盤山村辦公室
	公三九	0.62	0.60	96.77%	頂堡公園
學校用地	文小九*	1.26	1.26	100.00%	金鼎國小 (110 學年度班級數為 16 班，學生數 351 人)
	文中小一*	5.78	5.78	100.00%	金寧中小學 (110 學年度班級數為中學 11 班、小學 6 班；學生數國中 248 人、國小 70 人)
	文大二	13.25	13.25	100.00%	金門大學
機關用地	機四四	3.86	0.00	0.00%	未開闢
	機四五	2.49	2.25	90.36%	地政局、金寧鄉公所、 金寧警察所、金寧鄉代表會
	機八四	1.05	1.05	100.00%	金門縣消防局
	機一八二 機一八三	8.59	8.59	100.00%	軍事用地

註\*：文小 9 及文中小 1 學校用地已開發完成，惟學校用地範圍與計畫範圍不盡相同，故仍以開闢率 100% 表示。



圖 19：本計畫區周邊地區公共設施用地分布示意圖

#### 四、 交通運輸現況

大小金門現有道路全長約 379.2 公里(含車轍道)，本計畫區內部無現有道路，周邊地區現有主、次要、地區性收集道路包含環島北路一段、環島西路二段、頂林路、瓊安路及毗鄰金寧中小學東側約 6 米寬之現況道路等，道路計畫寬度與幾何現況如表 9、圖 20 及圖 21 所示。

表 9：本計畫區周邊地區重要道路特性一覽表

道路名稱	道路層級	道路編號	車道配置	計畫寬度	實際寬度
環島北路一段	主要道路	1-4	雙向 2 混合車道	30.0 公尺	10.2 公尺
環島西路二段	主要道路	1-5	雙向 2 混合車道	30.0 公尺	9.8 公尺
頂林路	次要道路	2-8	雙向 2 混合車道	21.5 公尺	7.8 公尺
瓊安路	次要道路	2-11	雙向 2 混合車道	21.5 公尺	8.8 公尺
閩南建築專用區 →金門大學	收集道路	4-45	雙向 2 混合車道	8.0 公尺	現況未開闢

資料來源：變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)(第二階段)案，金門縣政府，民國 110 年。

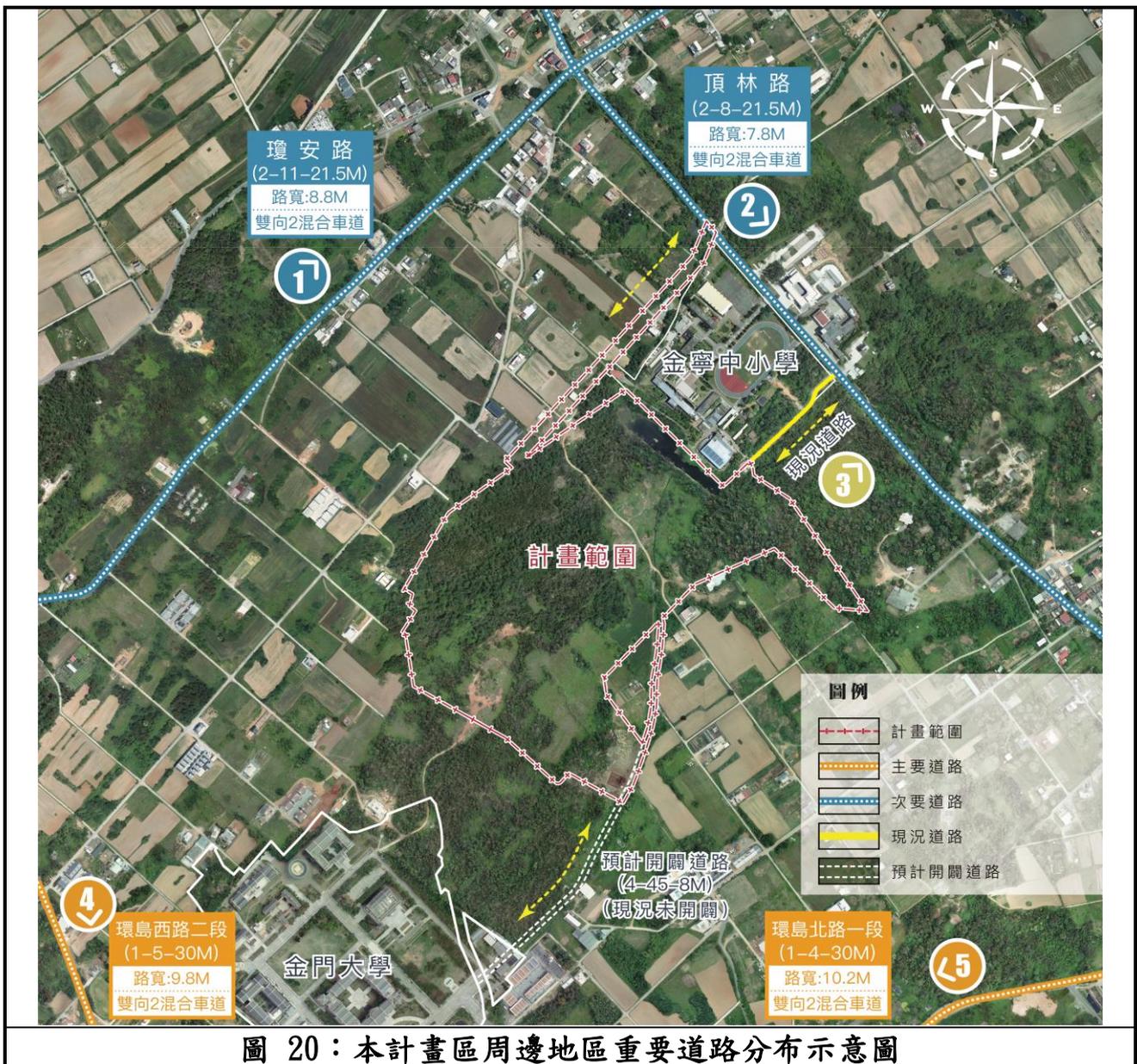


圖 20：本計畫區周邊地區重要道路分布示意圖



圖 21：本計畫區周邊地區重要道路現況照

## 五、 土地權屬及公告現值

### (一) 計畫範圍土地權屬

本計畫區位於金寧鄉寧湖三劃段 594-16 地號等 189 筆土地，區內以公有土地所佔比例最高，共計面積 13.08 公頃，約佔總面積 64%；私有土地共計面積 7.34 公頃，約佔總面積 36%，土地權屬分布情形如表 10 及圖 22 所示。

表 10：本計畫區土地權屬一覽表

公私有	所有權人	土地筆數	面積(公頃)	比例
公有	國有	9	0.87	4.26%
	縣有	66	12.21	59.79%
	小計	75	13.08	64.05%
私有		114	7.34	35.95%
總計		189	20.42	100%

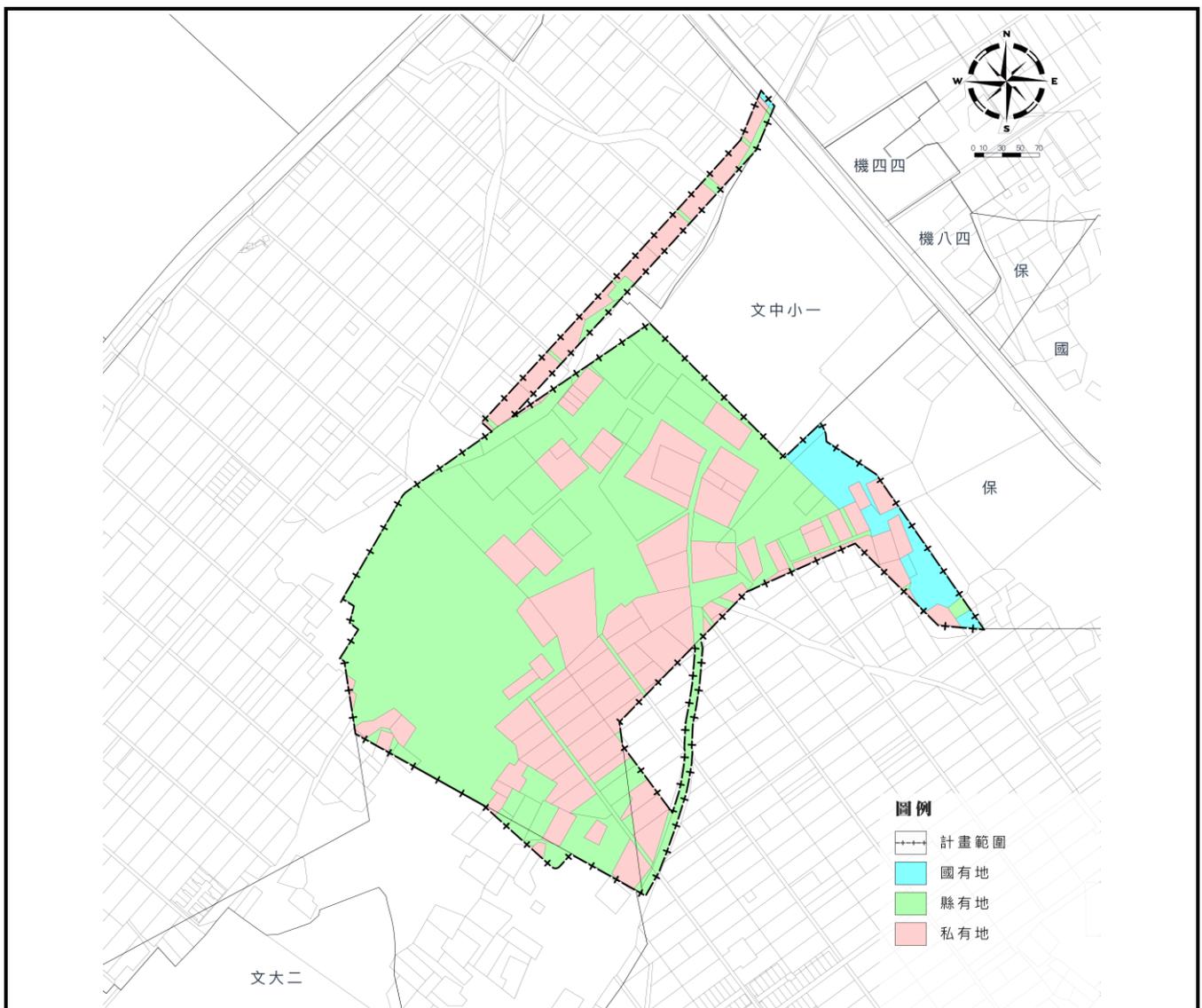


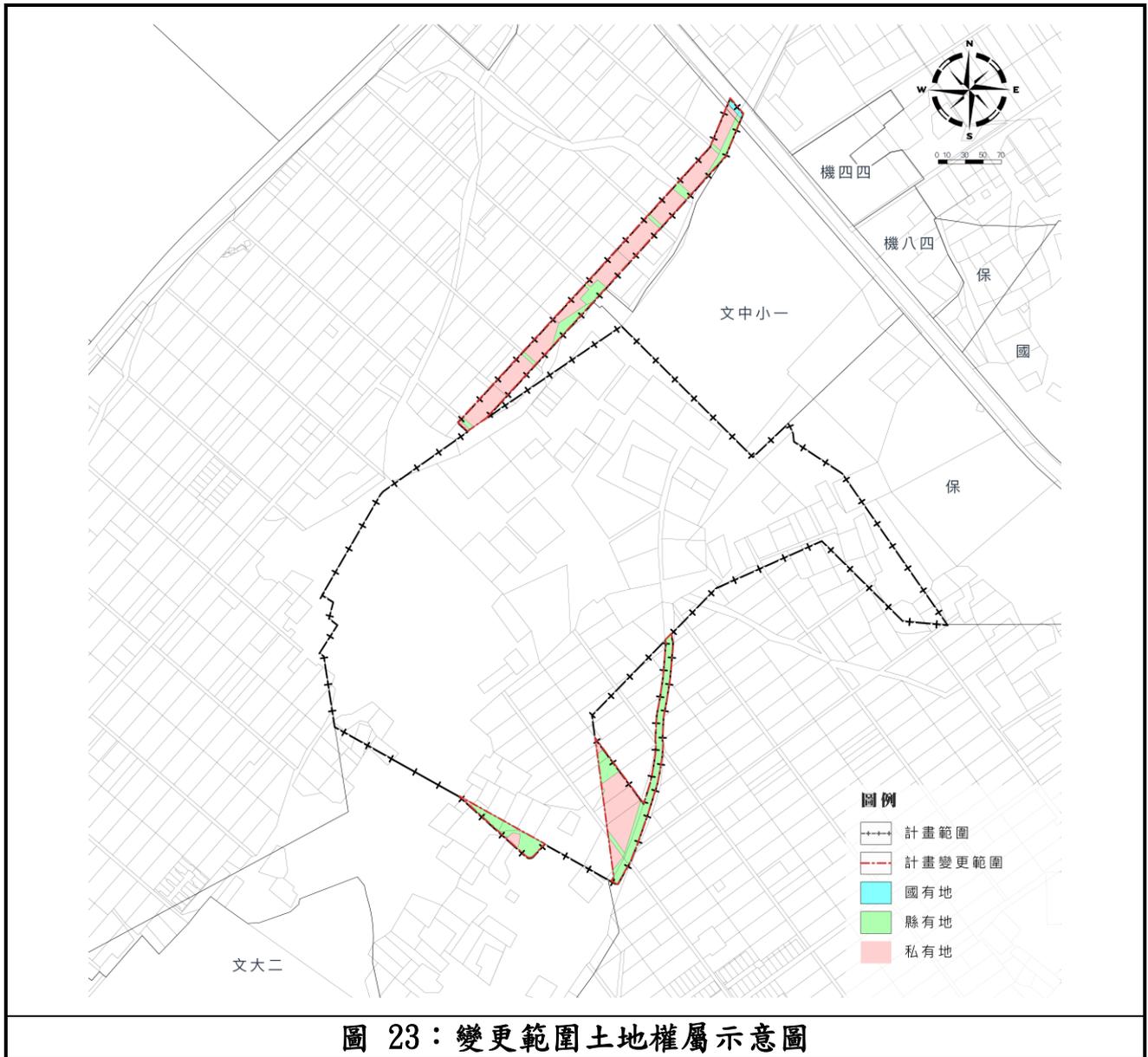
圖 22：本計畫區土地權屬分布示意圖

(二) 變更範圍土地權屬

本案變更範圍涉及金寧鄉寧湖三劃段 963-1 地號等 46 筆土地，變更範圍內以私有土地所佔比例較高，共計面積 1.04 公頃，約佔計畫範圍總面積 5%；公有土地共計面積 0.61 公頃，約佔計畫範圍總面積 3%，其分布情形詳如表 11 及圖 23 所示。

表 11：變更範圍土地權屬一覽表

公私有	所有權人	土地筆數	面積(公頃)	比例
公有	國有	4	0.01	0.05%
	縣有	22	0.60	2.94%
	小計	26	0.61	2.99%
私有		20	1.04	5.09%
總計		46	1.65	8.08%



### (三) 公告現值

本計畫範圍土地之公告現值多為每平方公尺 5,700 元，另有少數土地之公告現值為每平方公尺 2,500~4,500 元及 4,500~5,500 元。

周邊土地公告現值方面，以計畫區東側、東南側、西側之公告現值較高，界於每平方公尺 5,000~6,200 元間，計畫區北側之公告現值界於每平方公尺 3,200~4,000 元之間，計畫區南側之公告現值較低，界於每平方公尺 2,500~3,000 元之間，本計畫區內公告現值分布情形如表 12 及圖 24 所示。

表 12：本計畫區土地公告現值區間、面積、比例一覽表

110年公告現值(元/平方公尺)	土地筆數	面積(公頃)	比例
2,500~4,500	5	0.04	0.20%
4,500~5,500	3	0.07	0.34%
5,500~6,500	181	20.31	99.46%
總計	189	20.42	100%

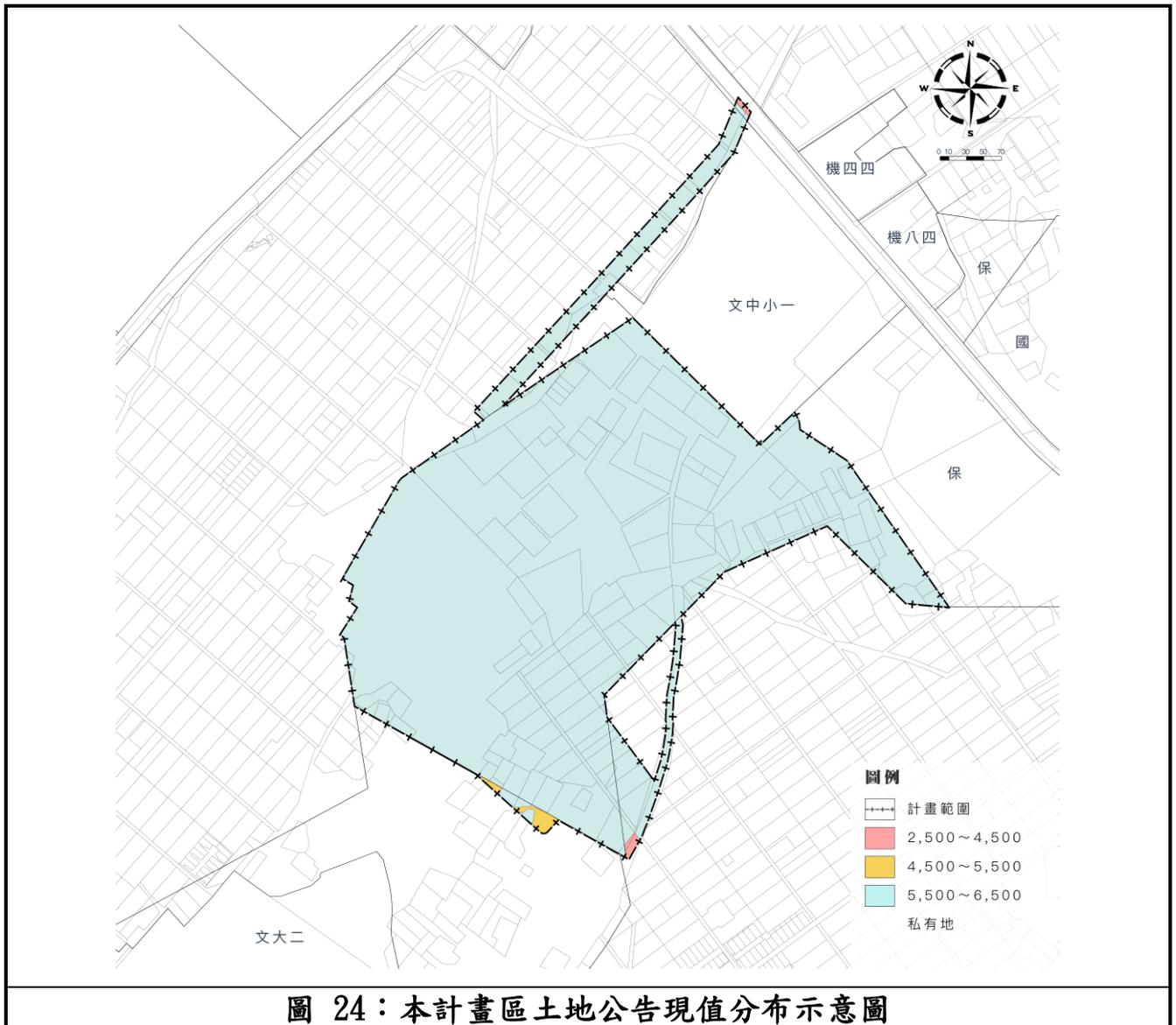


圖 24：本計畫區土地公告現值分布示意圖

## 第四章 整體開發規劃構想

### 壹、發展潛力與定位

#### 一、金門特定區發展潛力分析

##### (一) 具有發展戰地觀光旅遊之潛力

1. 因金門部分地區具有軍事遺跡之特質，為豐富之戰地資源。
2. 因金門久處戰地前線之地位，軍事設施四處可見，配合軍方營區解編，可適度開放局部地區供參訪及遊憩使用。

##### (二) 具有發展人文景觀文物觀光之潛力

1. 民間閩南式古厝與中西合璧之洋樓建築典雅，有別於台灣地區聚落之景象，別具風味。
2. 金門境內古蹟極多，計有牌坊、古墓、古厝、宗祠、寺廟等經國定之古蹟二十一處，及縣定古蹟十二處；合計共三十三處。

##### (三) 具有發展農產加工之潛力

金門最著名的特產，首推高粱酒與貢糖。高粱酒由高粱與本地甘甜之水所釀製而成；貢糖為金門最著名之小點心，可推展為農產加工之產品。

##### (四) 具有發展漁業及海釣活動之潛力

金門利於淺海養殖，而四週海域計十五處經縣政府審查通過之磯釣地點，可發展為台灣本島外近海之磯釣活動勝地。

##### (五) 配合「小三通」政策扮演兩岸中轉角色

自兩岸關係條例通過，在台灣本島與大陸全面通航前，澎湖地區、金門及馬祖得先行試辦「小三通」，賦予金門於兩岸交流中的中介角色，上述措施皆使金門在兩岸交流中更活絡。

#### 二、閩南建築專用區發展定位

金門地區發展歷史悠久，擁有豐富的人文史蹟及各種不同年代風貌之建築，形成特殊之地方特色，為維護地方傳統建築之妥善措施，並積極引導民眾興建具當地特色之建築，以永續保持金門地區特有建築型態與地方風貌。

然本縣為閩南文化原鄉，為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式之示範，於民國 95 年 11 月 1 日公告實施之都市計畫主要計畫—「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，以原 85 年 1 月 20 日公告實施之都市計畫主要計畫—「金門特定區計畫」之原（安岐國宅）住宅區大部分土地併同毗連之部分機關用地為範圍，變更劃設安岐「閩南建築專用區」。

## 貳、發展需求分析

本縣近年人口及戶數成長迅速，金寧鄉更成為除金城鎮外之人口發展重心，但縣內住宅供給率並無法跟上人口成長速度，且可供建築土地(細計住宅區、商業區)使用幾近飽和。此外，全縣之農村及集村農舍申請案件日多，並以金寧鄉內農業區發展為最(已超過四成)，近年開發總量超過本案開發建地量，若放任不管恐造成都市周圍或鄉村周邊無計畫的城鄉發展失序，民眾公共空間缺乏規劃，公共設施不足等現象，致使整體景觀及生活品質逐漸受到影響，爰亟需增加可建築用地之開闢，提供都市發展使用。

又安岐閩南建築專用區劃設迄今未開發，實需政府帶頭落實都市計畫規劃，建構閩南建築風貌示範區，及延續閩南文化。本計畫區鄰近金城市區、學區(金門大學、金寧中小學)及既有自然村聚落，待本案開發後，除可紓解目前之住宅需求，亦同時提供周邊學校及產業發展居住選擇，有助於引導地區整體發展。基於以上因素，本案開發之目的及必要性羅列如后：

### 一、因應本縣整體都市成長需求，規劃取得都市發展用地並完善公共設施，提升土地利用價值，營造新社區發展良好基礎環境，以合宜引導地區發展。

近年來金門縣推動重大建設、積極發展觀光以及良好社會福利政策，人口持續正成長，依內政部戶政司全國人口資料庫，民國 109 年金門縣人口已達 140,597 人，10 餘年來金門縣人口約增加 4 萬 3 千餘人(詳表 13)，尤其是金門大學設校於金寧鄉之後，本案所在之金寧鄉人口快速上升，至 104 年已躍升為金門縣第 2 大鄉鎮，居住需求大幅增加，且全縣細部計畫區內之住宅區、商業區平均使用率已達 8 成以上，可建築用地已趨飽和，多移至農業區及保護區發展，反而無法引導區內有序開發。另依現況常住人口及產業引申人口推估目標(115)年人口約 102,452 人，建地需求計算至目標年至少短缺約 93.51 公頃建地，本縣目前已執行之整體開發案(含已完成、辦理中、規劃中區段徵收及市地重劃)雖提供 74.95 公頃，仍缺 18.56 公頃建地(詳表 14)。在全縣住宅區及商業區土地發展飽和情況下，本案確有開發之必要性，以滿足都市發展需要，解決金寧地區住宅用地不足問題。

表 13：金門縣近十年人口統計表

年	人口數(人)			人口成長率(%)			人口增減數(人)		
	金門縣	金城	金寧	金門縣	金城	金寧	金門縣	金城	金寧
99	97,364	32,315	18,938	3.80%	2.38%	6.18%	3,561	752	1,102
100	103,883	34,245	20,520	6.70%	5.97%	8.35%	6,519	1,930	1,582
101	113,111	36,974	22,939	8.88%	7.97%	11.79%	9,228	2,729	2,419
102	120,713	39,062	25,118	6.72%	5.65%	9.50%	7,602	2,088	2,179
103	127,723	40,933	27,307	5.81%	4.79%	8.71%	7,010	1,871	2,189
104	132,799	42,344	28,833	3.97%	3.45%	5.59%	5,076	1,411	1,526
105	135,114	42,726	30,006	1.74%	0.90%	4.07%	2,315	382	1,173
106	137,456	43,285	30,838	1.73%	1.31%	2.77%	2,342	559	832
107	139,273	43,325	31,765	1.32%	0.09%	3.01%	1,817	40	927
108	140,185	43,253	32,531	0.65%	-0.17%	2.41%	912	-72	766
109	140,597	43,000	33,070	0.29%	-0.58%	1.66%	412	-253	539

註：人口成長率=(今年總人口數-去年總人口數)/去年總人口數 x100%

資料來源：內政部戶政司全國人口資料庫

表 14：金門縣目標年 115 年建地供需表

年	人口(人)	戶數 <sup>註1</sup> (戶)	住宅缺額 <sup>註2</sup> (宅)	建地需求面積 <sup>註3</sup> (公頃)	轄區內整體開發供給可建築用地(公頃)						已執行整開案完成後供需差異量 <sup>註4</sup> (公頃)	整開區全開發後建地供需差異量 <sup>註5</sup> (公頃)	
					已完成		辦理中		規劃中				合計
					市地重劃	區段徵收	市地重劃	區段徵收	市地重劃	區段徵收			
115 (目標年)	102,452	37,255	-13,601	-93.51	8.14	17.70	-	26.27	-	22.84	74.95	-41.4	-18.56

註 1：推估人口(109 年) = 常住人口(82,671 人) + 產業引申人口(19,781 人) = 102,452 人

註 2：戶數 = 115 年推估人口 / 105 年全國平均戶量為 2.75 人/戶 = 102,452 人 ÷ 2.75 人/戶 = 37,255 戶。

註 3：住宅缺額 = 109 年住宅存量 23,654 - 115 年戶數 37,255 = -13,601 宅

註 4：缺乏建地面積(公頃) = (住宅缺額 × 每戶 2.75 人 × 每人 50 m<sup>2</sup> 居住水準) × 0.0001 / 容積率 200%

註 5：已執行整開案完成後供需差異量 = 建地需求面積 - 已完成、辦理中案件提供可建地面積。

註 6：整開區全開發後建地供需差異量 = 建地需求面積 - 轄區內整體開發供給可建築用地。

資料來源：金門縣政府地政局提供

二、為落實本縣「永續觀光幸福宜居島嶼」的發展願景，原地主領回抵價地，並透過土地使用管制及都市設計規範，建構閩南建築風貌示範區，作為延續傳統閩南建築風貌，及閩南文化目標使用。

本縣長期以來，以觀光立縣帶動經濟發展，為落實本縣「永續觀光幸福宜居島嶼」之發展願景，及配合低碳島概念規劃，以區內超過 6 成之公有土地，開發後縣府約可取得超過 7 公頃可建築用地，誘導人口的集中，創造多樣化並充滿活力的城市生活，遏制城市無秩序地蔓延，及保護郊區開放空間，落實本縣都市集中發展，維護郊區開放空間之重要計畫。同時透過都市規劃，依循文化脈絡及地區閩南建築空間營造與設計元素，擬定土地使用管制及都市設計相關規範，形塑閩南建築風貌示範區，打造金寧地區發展觀光亮點。

## 參、 整體規劃構想

為建置本縣閩南厝建築聚落示範區域，於民國 95 年「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」中劃設安岐「閩南建築專用區」，鑑於周邊建設蓬勃發展，因應住宅使用需求，且為加速本計畫區之開發、滿足聯外交通、以及與周邊建設之區域路網串聯之需求，並考量必要性鄰里公共設施用地的劃設、區內街廓劃設之完整性、道路系統規劃之順暢性及現況土地使用情形等因素，實有將主要計畫閩南建築專用區周邊部分農業區、保護區土地納入閩南建築專用區，及劃設園道用地、道路用地，以達成建構閩南建築專用區之目的。

另為促進閩南建築專用區能進行整體開發供作建築使用，依循民國 85 年「金門特定區計畫」之指導原則，以區段徵收方式辦理開發，並考量閩南建築專用區內東南側部分區域，軍方表示仍有軍事用途，無法立即遷離，爰採分期分區辦理，將閩南建築專用區東南側土地劃設為第二期區段徵收範圍，並配合第一期區段徵收範圍進行相關規劃，其計畫原則及內容如下：

### 一、 計畫原則

#### （一） 土地使用規劃原則

為建立閩南及僑民文化特色建築之閩南建築專用區整體發展定位，本計畫擬將基地營造成為兼具閩南建築示範生活區及生態休閒遊憩之居住空間，創造優質生活空間，其土地使用規劃原則如下：

#### 1. 基本劃設原則

(1) 考量與鄰近地區之聯結：由於本計畫區西側鄰近金門大學，而東側與金寧中小學毗鄰，其餘地區為農業區及保護區，因此除了考量計畫區內應規劃層級分明交通動線系統外，也必須同時考量與鄰近地區之使用連通。

A. 以方便住宅空間居民便捷地到達計畫區主要公共設施及對外聯絡，規劃東西向為主，南北向為輔之聯絡道路系統。

B. 於東西向主要軸線規劃便利行人穿越區，以便利行人通行。

(2) 規劃設計閩南建築示範居住生活環境：透過完善空間規劃設計，規劃建設閩南建築示範生活環境、提供金門優質住宅腹地。

A. 大型開放空間設置於住宅空間周圍，以強化其可及性；另建立完整的人行步道系統，使居民可方便地由步道系統到達全區公共設施。

- B. 依據公共設施需求與檢討，適當規劃設置符合居民需求之生活服務設施。
  - C. 透過都市設計準則掌握全區建築物及開放空間的整體性，區內建築物、基地、街道和開放空間的設置都將透過都市設計的觀點，予以協調整合。
- (3) 維護鄰近原有之自然生態與農業生產環境：由於本計畫區鄰近均為農業區，未來規劃應以維護生態及鄰近農業環境永續性為原則。
- A. 區內原有埤塘規劃為親水綠地開放空間予以保存，並連結周邊農田綠地資源，積極導入休閒遊憩活動之服務機能。於東西向主要軸線規劃便利行人穿越區，以便利行人通行。
  - B. 為避免影響鄰近農業生產環境，在滿足計畫區居住環境需求原則下，鄰近區外農業區之空間應予保留，並規劃為休憩緩衝空間。
- (4) 街廓規劃以東西向為主，儘量使建築物在街廓內配置能享受南北向的有利物理環境(日照、風向)。

## 2. 分區配置設計原則

### (1) 第一種閩南建築專用區(閩專一)【相當於住二使用強度】

計畫區東北側及西側空間劃設為第一種閩南建築專用區，主要作為居住使用，同時為避免建築高度與鄰近農業區及保護區地形差異過大，區內建築規劃以限制樓層方式規範其開發強度；同時為確保公共設施服務水準，區內地形陡峭或區塊形狀不易建築地區，劃設為綠地或兒童遊樂場使用，以提升住宅社區居民生活品質。

### (2) 第二種閩南建築專用區(閩專二)【相當於住三使用強度】

計畫區中央臨主要道路兩側之帶狀空間劃設為第二種閩南建築專用區，除居住使用外，容許做部分商業使用，以提供當地居民或鄰近觀光景點遊客一處日常零售、餐飲、批發等之服務空間。

## (二) 公共設施用地配置原則

### 1. 基本劃設原則

- (1) 細部計畫之公共設施用地劃設公園用地、兒童遊樂場用地、停車場用地、以及公園兼供污水處理場用地等，以符合都市計畫法第 45 條規定之比例。
- (2) 依照居民生活基本需求優先性、急迫性，優先劃設公園、停車場等公共設施用地項目，並整合周邊土地使用，加強整體空間規劃重新型塑整體景觀意象。

- (3)地形陡峭或不適宜開發土地，劃設為開放空間或其他公共設施，避免損及居民居住安全。
- (4)因應基地內多為公有土地，且後續土地開發採區段徵收方式，擬適度提高公共設施用地比例，並優先補足地區不足之公共設施項目。
- (5)配合生態城市、現有公園綠地生態化處理，以綠建材取代減少傳統人工化設施，改以生態化規劃增加綠覆率及生物棲地，進一步建構全區綠地網絡系統。

## 2. 各項公共設施劃設構想

- (1)公園用地：運用本計畫區內既有埤塘、綠地等景觀資源，依基地地形及居民休憩需求，於東側規劃設置大型公園；此外基於基地保水及防洪概念，臨金寧中小學側之大型公園設計配置生態滯洪池。
- (2)公園兼供污水處理場用地：為處理區內開發後衍生之污水量，於基地內低窪處設置一處公園兼供污水處理場用地。
- (3)兒童遊樂場用地及綠地：除東北側生態池大公園外，考量鄰近農業區、保護區之維護緩衝空間及現有排水幹線區位，劃設帶狀開放空間，劃設項目包括兒童遊樂場用地及綠地用地等。
- (4)停車場用地：劃設區位以建築聚落周邊及鄰第二種閩南建築專用區設置之。

## 3. 開放空間系統

考量計畫區周邊多為農業區，計畫區內土地配置應重視綠意延伸性，並設法將綠帶延續至計畫區內；未來透過土地使用管制建蔽率，集中留設法定空地引導，搭配容積移轉機制等方式留設綠帶，適度保留計畫區周邊綠帶串連及其連續性，逐步實現增加區內綠覆空間目標。

### (三) 道路規劃配置原則

本計畫區西南側鄰近金門大學，而東側與金寧中小學毗鄰，周邊多為農業區及保護區，道路系統規劃首要需考量計畫區內應規劃層級分明交通動線系統外，也必須同時考量與鄰近地區之使用連通，又因閩南建築專用區於特定區主要計畫中並無劃設對外聯絡道路，而該專用區開發實有聯外道路進出之必要，故需於周邊農業區或保護區劃設聯外道路，因此規劃聯外道路時，應考量對農業區及保護區土地使用影響最小化、交通衝擊性、車行安全、環境相容性及延續性等因素，並配合土地使用現況、地勢地形及溝渠流向來作為劃設原則。其道路系統規劃配置原則如下：

## 1. 基本規劃原則

- (1) 以方便住宅空間居民便捷地到達計畫區主要公共設施及對外聯絡，規劃東西向為主，南北向為輔之聯絡道路系統。
- (2) 於東西向主要軸線規劃便利行人穿越區，以便利行人通行。

## 2. 道路規劃配置原則

- (1) 配合閩專區不同土地使用強度規劃道路層級。
- (2) 依變更金門特定區(道路用地專案通盤檢討)整體規劃暨都市計畫變更案-金門縣都市計畫道路系統整體規劃成果報告中(以下簡稱金門縣整體道路規劃)，對於都市計畫道路系統整體規劃之功能界定、道路寬度、斷面配置為主要參考原則。其次，參考內政部「市區道路及附屬工程設計規範」(民國 98 年 4 月)。

## 二、計畫內容

### (一) 土地使用分區計畫

在綜合考量基地地形地勢、埤塘等既有天然景觀風貌、閩南建築型態與座向、各類用地需求、東側金寧國中小與相鄰保護區、農業區及保護區等周邊環境相容性及延續性等因素，同時配合聯外道路與地區整體路網結構，依空間土地使用性質進行分區及公共設施配置，其中可容許較多樣化使用型態之土地沿計畫範圍主要道路佈設，並於主要道路依次往基地北側、南側外圍地區留設供傳統閩南建築開發之空間，而主要大型開放空間則配置於計畫區與相鄰土地之間。

其土地使用分區配置係於閩南建築專用區第一期區段徵收範圍內劃設約 6.04 公頃第一種閩南建築專用區(閩專一，相當於住二使用強度)，主要作為居住使用，並於區內中央臨主要道路兩側之帶狀空間劃設為第二種閩南建築專用區(閩專二，相當於住三使用強度)，面積 4 公頃，除居住使用外，容許作部分商業使用，以提供日常零售、餐飲及批發等服務空間，閩專一及閩專二面積合計 10.04 公頃，佔計畫範圍總面積約 55.72%。

### (二) 公共設施用地計畫

考量地區發展需求及配合各類型社區建築設計與配置特性，於閩南建築專用區第一期區段徵收範圍內適當區位劃設公園兼供污水處理場用地、公園用地、綠地用地、停車場用地及道路(含園林道路)用地等必要公共設施用地，面積共計 7.98 公頃，佔計畫範圍總面積約 44.28%。

依 107 年細部計畫有關閩南建築專用區第一期區段徵收範圍之土地使用分區及公共設施用地計畫面積分配如表 15 所示；及現行細部計畫土地使用計畫示意圖請參圖 6；另因主要計畫閩南建築專用區內東南側土地目前尚有部分軍事使用，無法立即遷離，故將此部分劃設為第二期閩南建築專用區。

表 15：第一期閩南建築專用區細部計畫土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地使用分區	第一種閩南建築專用區 (閩專一)	6.04	33.52	建蔽率 60% 容積率 180% (相當於住二使用強度)
	第二種閩南建築專用區 (閩專二)	4.00	22.20	建蔽率 60% 容積率 240% (相當於住三使用強度)
	小計	10.04	55.72	
公共設施用地	公園兼污水處理場用地	0.70	3.89	
	公園用地	1.01	5.60	
	綠地	0.99	5.49	
	停車場用地	0.40	2.22	
	道路用地	3.32	18.42	
	園林道路用地	1.56	8.66	
	小計	7.98	44.28	
總計		18.02	100.00	

資料來源：擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫案，金門縣政府，民國 107 年。

### (三) 道路系統計畫

未來本計畫區之道路興闢與高程設計應符合內政部頒布之「市區道路及附屬工程設計規範」。有關本計畫區內細部計畫道路系統配置與周邊主要計畫道路關係詳如圖 25 所示。本計畫道路系統配置與型式說明如下：

#### 1. 主要道路

主要為供本計畫區往外聯結至主要計畫的主要道路或次要道路聯外之用，於計畫區北側規劃配置主要道路「園林道路用地」貫穿計畫區南北，並提供計畫區向東銜接頂林路，肩負商業、住宅聯外運輸與區域內通行之功能，道路寬度為 20 公尺，配合土管退縮規定路側兩建築物間淨寬可達到 30 公尺，為本計畫區主要門戶大道，兼具景觀生態、通學、聯外運輸之主要道路；另於計畫區南側規劃與金門大學銜接道路納入新增擴大範圍，提供計畫區與周邊重要文教區、商業區主要通道，道路寬度為 8 公尺，往北銜接園道用地通往主要計畫道路頂林路(2-8-21.5M)，往南可銜接至金門大學，並經由主要計畫道路大學路(2-27-21.5M 及 3-39-15M)，分別通往主要計畫道路環島西路(1-5-30M)及環島北路(1-4-30M)，為本計畫區主要聯外運輸要道，且該 8 公尺聯外道路已於 110 年公告之「變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)(第二階段)案」中，已變更為主要計畫之收集道路，道路編號為 4-45-8M。

#### 2. 次要道路及集散道路

107 年細部計畫於本計畫區內有規劃次要道路 2 條，以連結對外主要道路構成計畫區內骨幹交通路網，提供商業住宅區可及性服務及地區輔助交通，肩負計畫區內東西向通行往來交通機能，東側可銜接主要計畫道路(頂林路)，西北側與既有道路連接並預留後續拓寬銜接主要計畫道路(瓊安路)之彈性，次要道路規劃寬度為 10 公尺。

另規劃集散道路 12 條，以供各住宅單元間日常生活通行功能為主之道路，提供兩旁建物人車直接出入，路寬規劃 6 公尺與 8 公尺二種，鄰近第二種閩南建築專用區高強度商業使用區後方與一般住宅間緩衝之道路，路寬以 6 公尺為原則，配合住宅退縮建物間淨寬可達到 10 公尺以上，其餘道路提供區內住宅通行與區外既有道路連接，配置路寬 6、8 公尺集散道路。

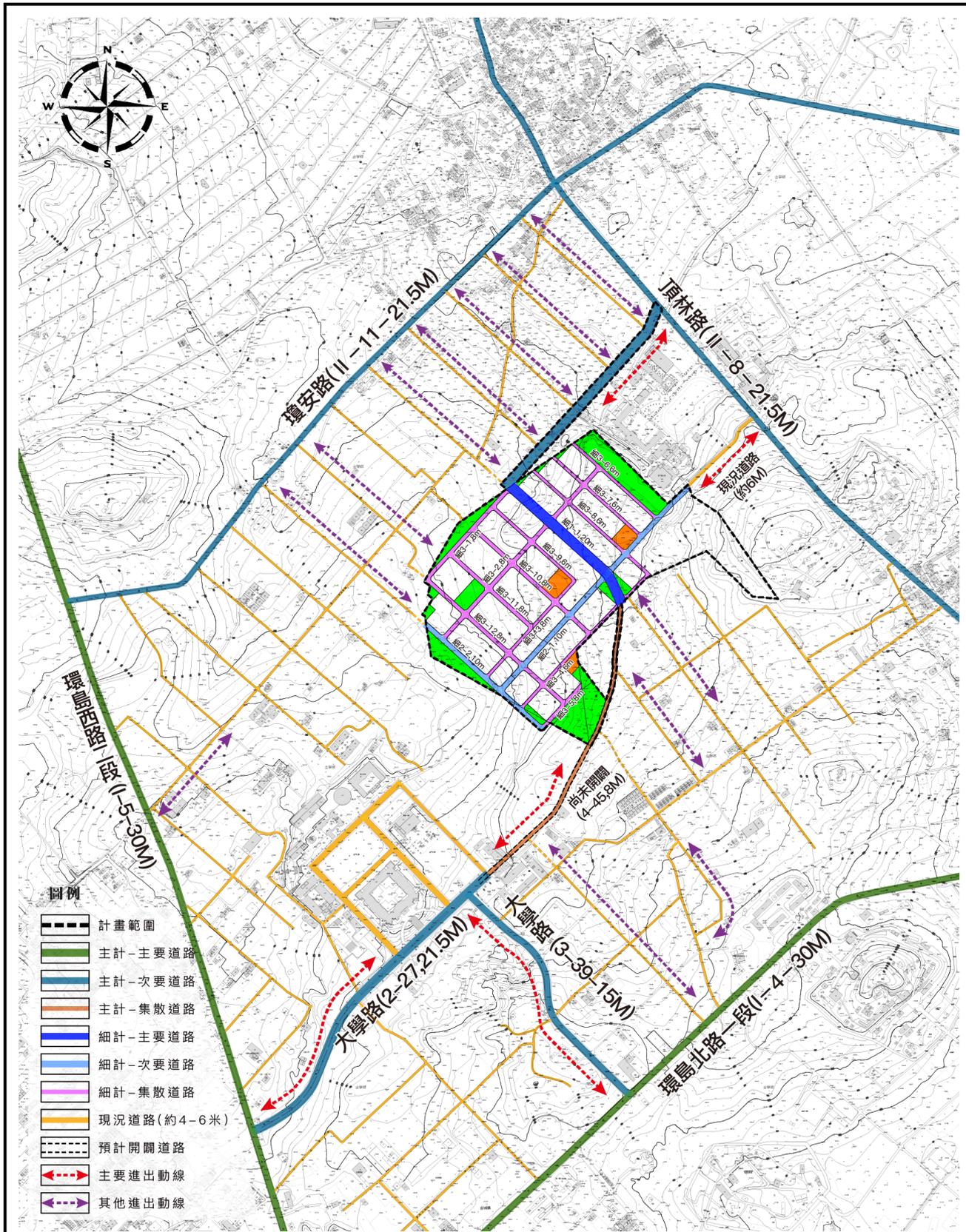


圖 25：本計畫區內細部計畫道路系統配置與周邊主要計畫道路關係示意圖

資料來源：本計畫繪製。

## 第五章 變更計畫內容

本計畫「閩南建築專用區」於民國 85 年公告發佈實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區(供國宅使用)，而為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，於民國 95 年 11 月 1 日「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區。

基於本計畫區劃設迄今未進行開發使用，地區居民殷殷期盼本計畫區能即早開發，以因應住宅使用需求，再者閩南建築專用區第一期區段徵收土地之公益性及必要性評估於 106 年 12 月 5 日經內政部土地徵收審議小組審查決議：洽悉，即其綜合評估結果為具可行性。

鑑於周邊建設蓬勃發展，且為加速本計畫區之開發、滿足聯外交通之需求，為與周邊建設之區域路網串聯，實有將本計畫區外之部分農業區及保護區土地納入閩南建築專用區，並劃設園道用地、道路用地之需要，爰辦理本次閩南建築專用區之主要計畫範圍調整，以達成「建構閩南及僑民文化特色建築」之閩南建築專用區劃設目的。

### 壹、變更原則

為因應閩南建築專用區基地開發有對外聯絡道路需求，考量必要性鄰里公共設施用地的劃設、區內街廓劃設之完整性、道路系統規劃之順暢性及現況土地使用情形等因素，爰將計畫範圍西北側農業區變更為園道用地(變 1)、東南側農業區變更為道路用地(變 2)及閩南建築專用區(變 3)、閩南建築專用區變更為道路用地(變 4)、南側保護區變更為閩南建築專用區(變 5)、北側臨主要計畫道路(頂林路)側之道路用地變更為道路用地(附帶條件：為第一期區段徵收範圍之使用)(變 6)。

- 一、「變更案 1」計畫範圍西北側園道用地之劃設，係在考量基地地形地勢、周邊土地使用情形、對農業區土地使用影響最小化、交通衝擊性、及車行安全等因素下，並順應現況溝渠地形作為劃設原則，以及配合閩專區之土地使用強度來規劃道路層級、型式及寬度。

再者，考量計畫範圍西北側之農業區現況多做農業生產及畜牧設施使用，且主要計畫道路瓊安路側現況建築分布情形較多，倘園道用地往西北向銜接至瓊安路，則其對土地及建築物所有權人之權益影響較大；另學校用地(文中小一)東側現況既有道路，因考量此路線現況地勢較高，倘由此路線作為主要進出動線，恐具交通衝擊性及車行安全疑慮，基此，將園道用地規劃往北銜接至主要計畫道路(頂林路)，惟學校用地(文中小一)西側有一棟合法建築物(農舍)，為不影響該建物所有權人之權益，爰將園道用地劃設時避開該棟建築物。

- 二、「變更案 2」計畫範圍東南側道路用地之劃設，係在考量周邊土地使用情形、環境相容性及延續性等因素後，並配合順應現況溝渠地形，同時規劃作為本計畫區與金門大學間之聯絡道路，於考量道路兩側多屬私有土地，且鄰近有畜禽舍及兩處既有合法建築物(合法經營民宿、住宅)，為不影響既有建築與農牧使用之權益，故道路寬度規劃為 8 公尺；另本計畫道路於民國 110 年 11 月 19 日公告發佈實施「變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)(第二階段)案」中業已規劃銜接至金門大學。
- 三、「變更案 3」計畫範圍東南側閩南建築專用區之劃設，其係為處理基地開發後衍生之污水量，於計畫區地勢低窪處，規劃設置污水處理設施，爰將部分農業區變更為閩南建築專用區，並於細部計畫中劃設為公園兼供污水處理場用地。
- 四、「變更案 4」因計畫範圍東南側劃設之 8 公尺聯外道路，是為順應現況溝渠地形規劃，而涉及到部分主要計畫閩南建築專用區，考量未來道路開闢之延續性及整體性，爰將部分閩南建築專用區變更為道路用地，後續由道路主管機關另行編列經費整體開闢。
- 五、「變更案 5」計畫範圍南側閩南建築專用區之劃設，係考量未來閩南建築專用區內街廓劃設之完整性及道路路型規劃之順暢性，爰將部分保護區變更為閩南建築專用區，並於細部計畫中劃設為綠地及道路用地(路寬 10 公尺)，以作為本計畫區與保護區間之緩衝空間。
- 六、「變更案 6」計畫範圍北側臨主要計畫道路(頂林路)側道路用地之變更(附帶條件)，係考量基地開發後有聯外道路銜接之需求，故將臨頂林路側尚未依計畫寬度開闢完成之部分 2-8-21.5M 主要計畫道路用地變更為道路用地，以配合第一期區段徵收範圍之使用。

## 貳、變更內容

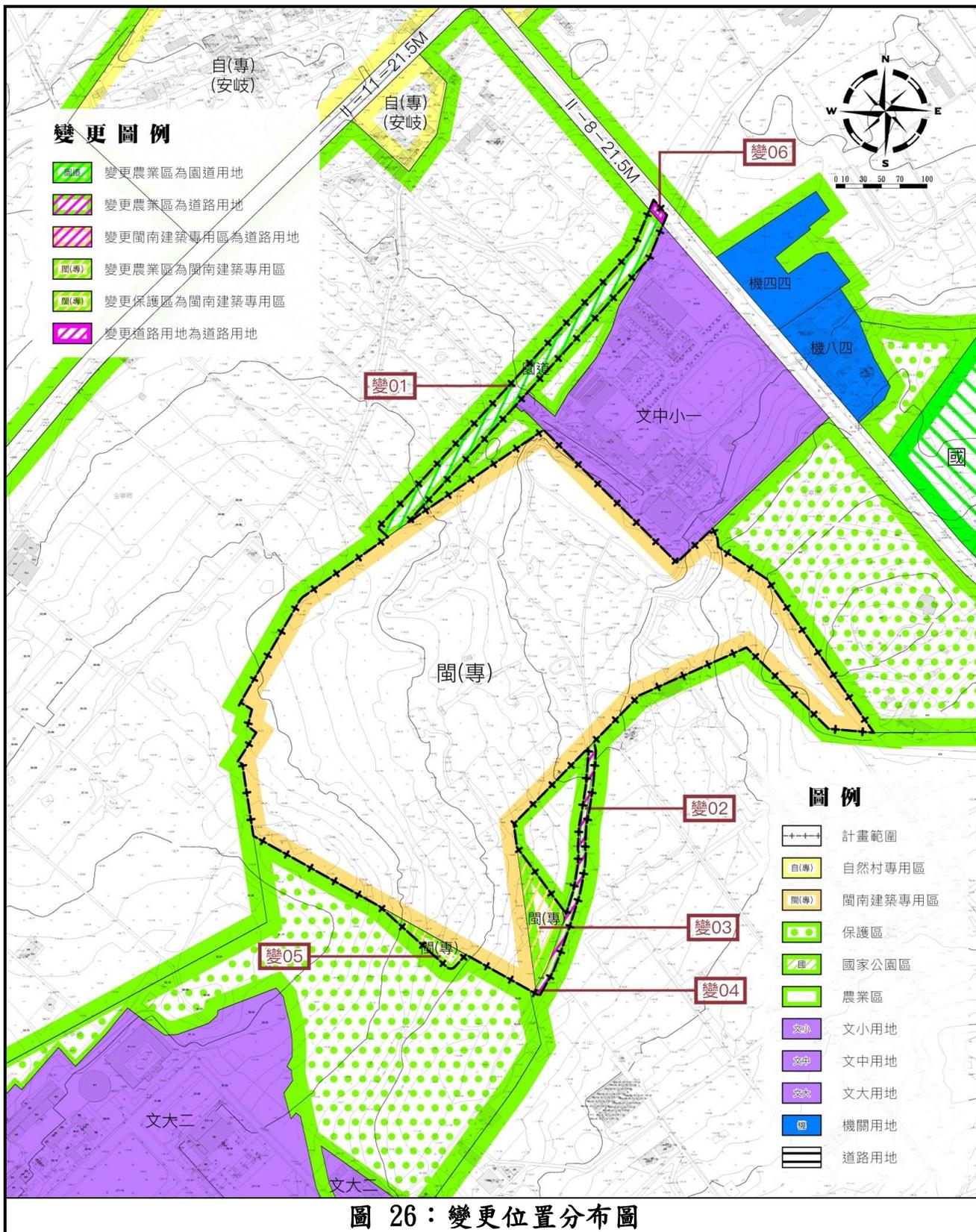
變更內容明細詳表 16；變更位置分布如圖 26；變更計畫圖如圖 27~圖 32；變更前後土地使用計畫面積對照詳表 17；變更後土地使用計畫圖如圖 33。

表 16：主要計畫變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (平方公尺)	新計畫 (平方公尺)		
01	文中小 (一)西側 及閩(專) 西北側	農業區 (9163.1m <sup>2</sup> )	園道用地 (9163.1m <sup>2</sup> )	由於閩南建築專用區於特定區主要計畫中並無劃設對外聯絡道路，而該專用區開發實有聯外道路進出之必要，故需於周邊農業區劃設對外聯絡道路，在綜合考量基地地形地勢、周邊土地使用情形、對農業區土地使用影響最小化、交通衝擊性、及車行安全等因素後，並配合順應現況溝渠地形，於計畫範圍西北側農業區劃設園道用地，可直接連通至主要計畫道路頂林路，作為本計畫區主要門戶大道，兼具景觀生態、通學、聯外運輸之南北向主要道路。	變更範圍為寧湖三劃段 15-2、963-1、966-1、16-1、967-1、49、969-1、52、87、975-1、89、976-5、88-45、124-1、979-2、125、160-2、981-3、161-2、976-3 等 20 筆地號。
02	閩(專) 東南側	農業區 (2271.22m <sup>2</sup> )	道路用地 (2271.22m <sup>2</sup> )	為因應閩南建築專用區基地開發有對外聯絡道路需求，在考量周邊土地使用情形、環境相容性及延續性等因素後，並配合順應現況溝渠地形，於計畫範圍東南側農業區劃設道路用地，往北可銜接園道用地通往主要計畫道路(頂林路)，往南可銜接至金門大學，經由大學路，分別可通往主要計畫道路環島西路及環島北路，為本計畫區主要聯外運輸要道。	變更範圍為寧湖三劃段部分 954 及部分 594-11 地號。
03	閩(專) 東南側	農業區 (3593.53m <sup>2</sup> )	閩南建築 專用區 (3593.53m <sup>2</sup> )	為處理本計畫區開發後所衍生之污水量，於計畫區地勢低窪處，規劃設置污水處理設施，爰將部分農業區變更為閩南建築專用區，並於細部計畫中劃設為公園兼供污水處理場用地。	變更範圍為寧湖三劃段 594-21、610-1、948-1、954-2、653、654、655、655-4、656-1、657-2、657-3 及 658-1 等 12 筆地號。

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (平方公尺)	新計畫 (平方公尺)		
04	閩(專) 東南側	閩南建築 專用區 (10.73m <sup>2</sup> )	道路用地 (10.73m <sup>2</sup> )	因計畫範圍東南側劃設之8公尺聯外道路，是為順應現況溝渠地形規劃，而涉及到部分主要計畫閩南建築專用區，考量未來道路開闢之延續性及整體性，爰將部分閩南建築專用區變更為道路用地，後續由道路主管機關另行編列經費整體開闢。	變更範圍為部分寧湖三劃段 594-16 地號。
05	閩(專) 南側	保護區 (1278.31m <sup>2</sup> )	閩南建築 專用區 (1278.31m <sup>2</sup> )	為考量閩南建築專用區內街廓劃設之完整性及道路路型規劃之順暢性，爰將部分保護區變更為閩南建築專用區，並於細部計畫中劃設為綠地及道路用地(路寬10公尺)，以作為本計畫區與保護區間之緩衝空間。	變更範圍為寧湖三劃段 594-19、594-20、602-21、602-22、602-23、602-24、602-25 及 602-26 等 8 筆地號。
06	主要計畫 道路編號 2-8-21.5M	道路用地 (241.65m <sup>2</sup> )	道路用地 (241.65m <sup>2</sup> )	考量基地開發後有聯外道路銜接之需求，故將臨頂林路側尚未依計畫寬度開闢完成之部分 2-8-21.5M 主要計畫道路用地變更為道路用地，以配合第一期區段徵收範圍使用。	【附帶條件】 為第一期區段徵收範圍之使用。  (變更範圍為寧安二劃段 573-2、582-1 地號，及寧湖三劃段 964-2 地號、部分 15-2、部分 963-1 等 5 筆地號。)

備註：表內面積應以都市計畫核定圖實地釘樁測量後地籍分割面積為準。



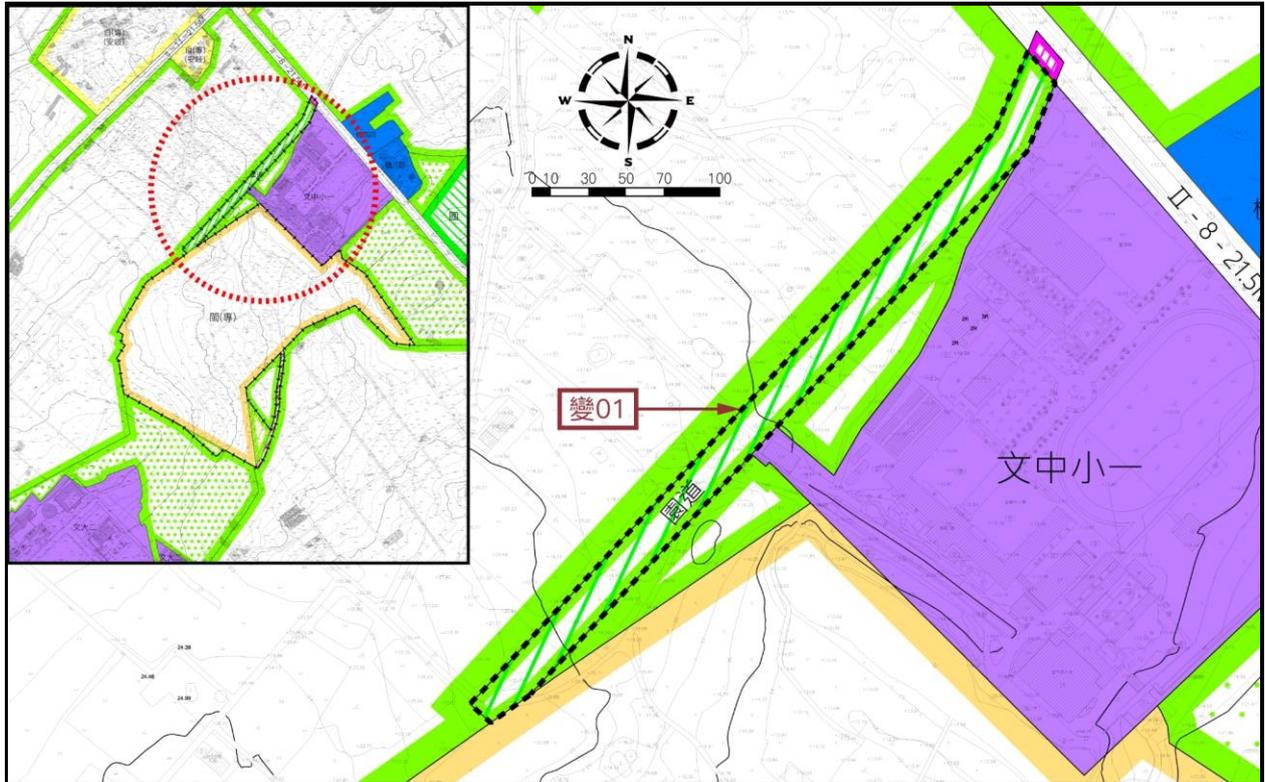


圖 27：變更計畫圖(變-01)

編號	案號	面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
01	變-01	9163.1 m <sup>2</sup>	農業區	園道用地

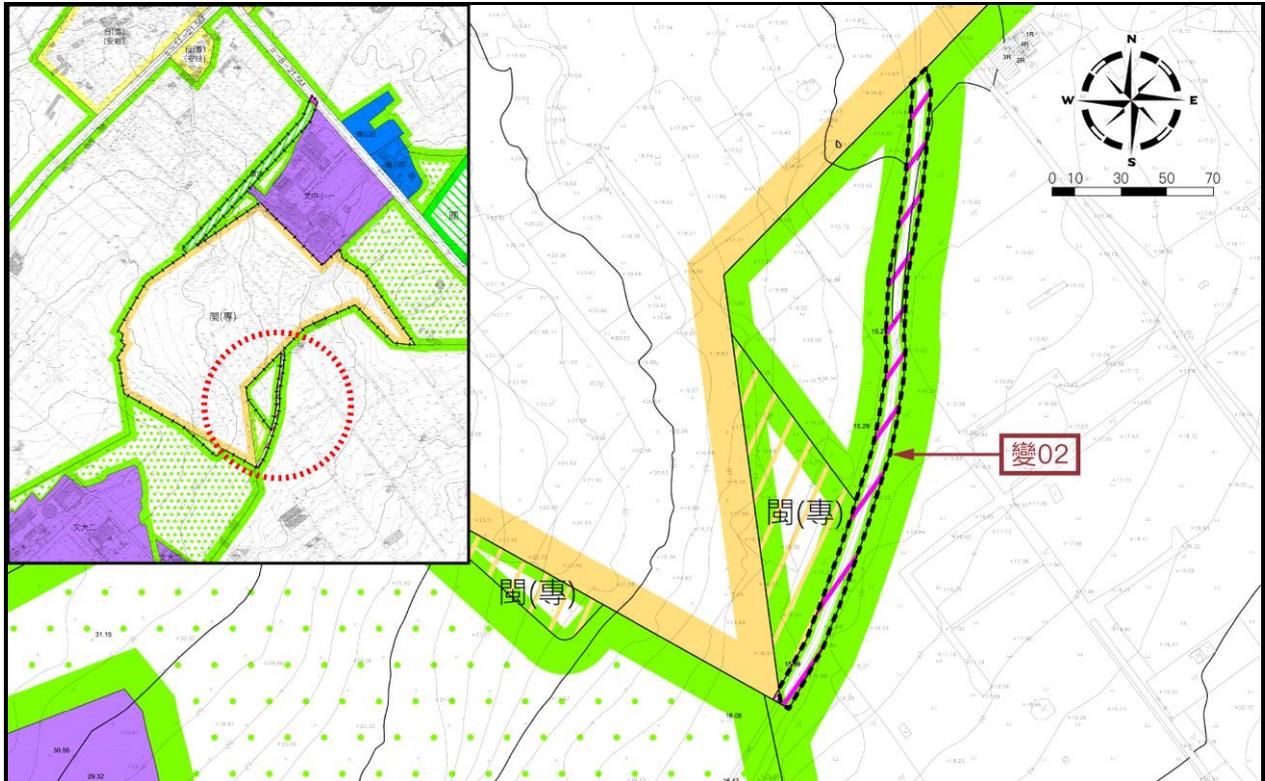


圖 28：變更計畫圖(變-02)

編號	案號	面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
02	變-02	2271.22 m <sup>2</sup>	農業區	道路用地

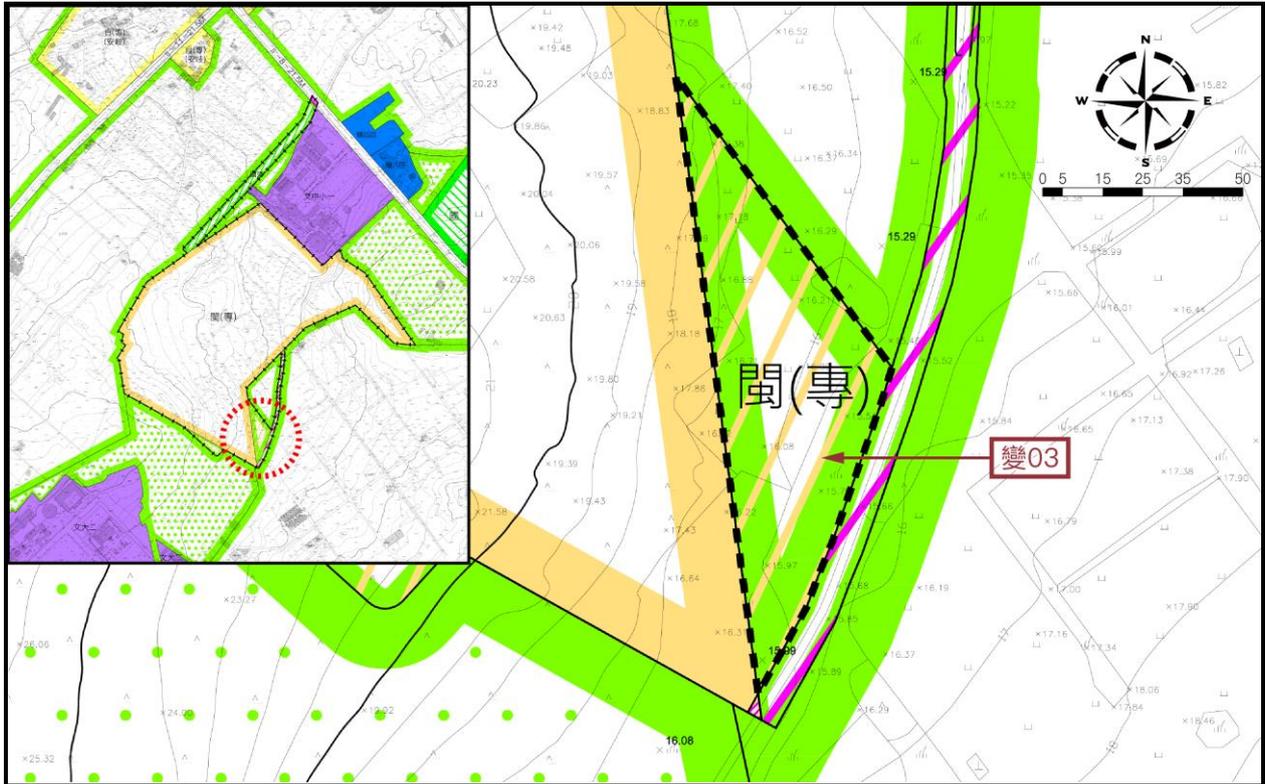


圖 29：變更計畫圖(變-03)

編號	案號	面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
03	變-03	3593.53 m <sup>2</sup>	農業區	閩南建築專用區

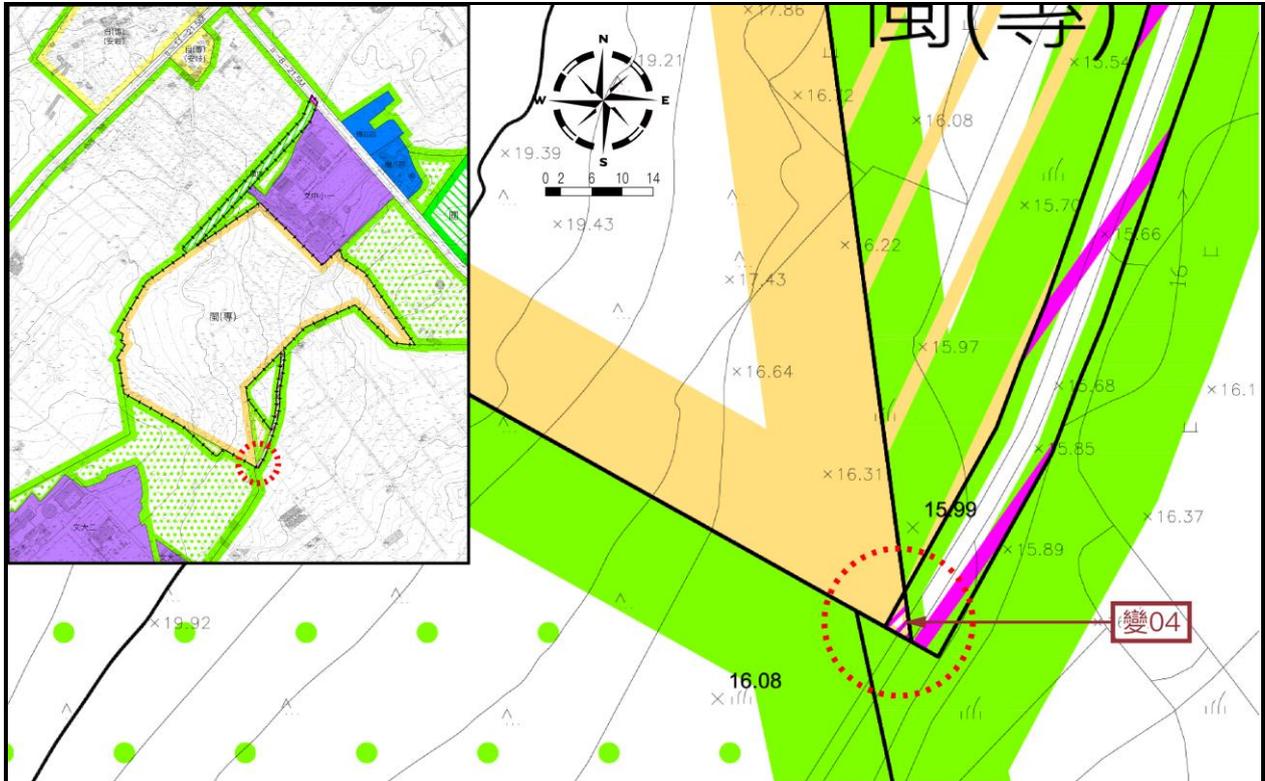


圖 30：變更計畫圖(變-04)

編號	案號	面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
04	變-04	10.73 m <sup>2</sup>	閩南建築專用區	道路用地

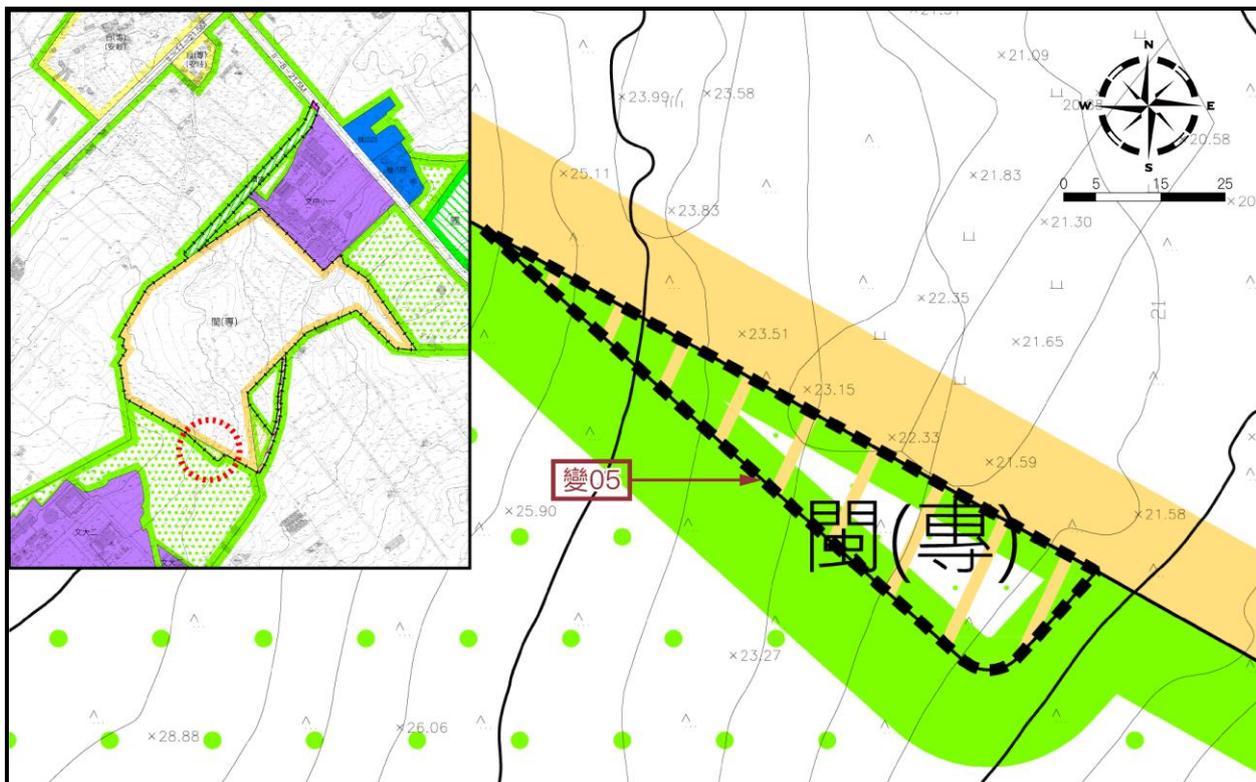


圖 31：變更計畫圖(變-05)

編號	案號	面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
05	變-05	1278.31 m <sup>2</sup>	保護區	閩南建築專用區



圖 32：變更計畫圖(變-06)

編號	案號	面積(m <sup>2</sup> )	原計畫	新計畫
06	變-06	241.65 m <sup>2</sup>	道路用地	道路用地

【附帶條件】為第一期區段徵收範圍之使用。

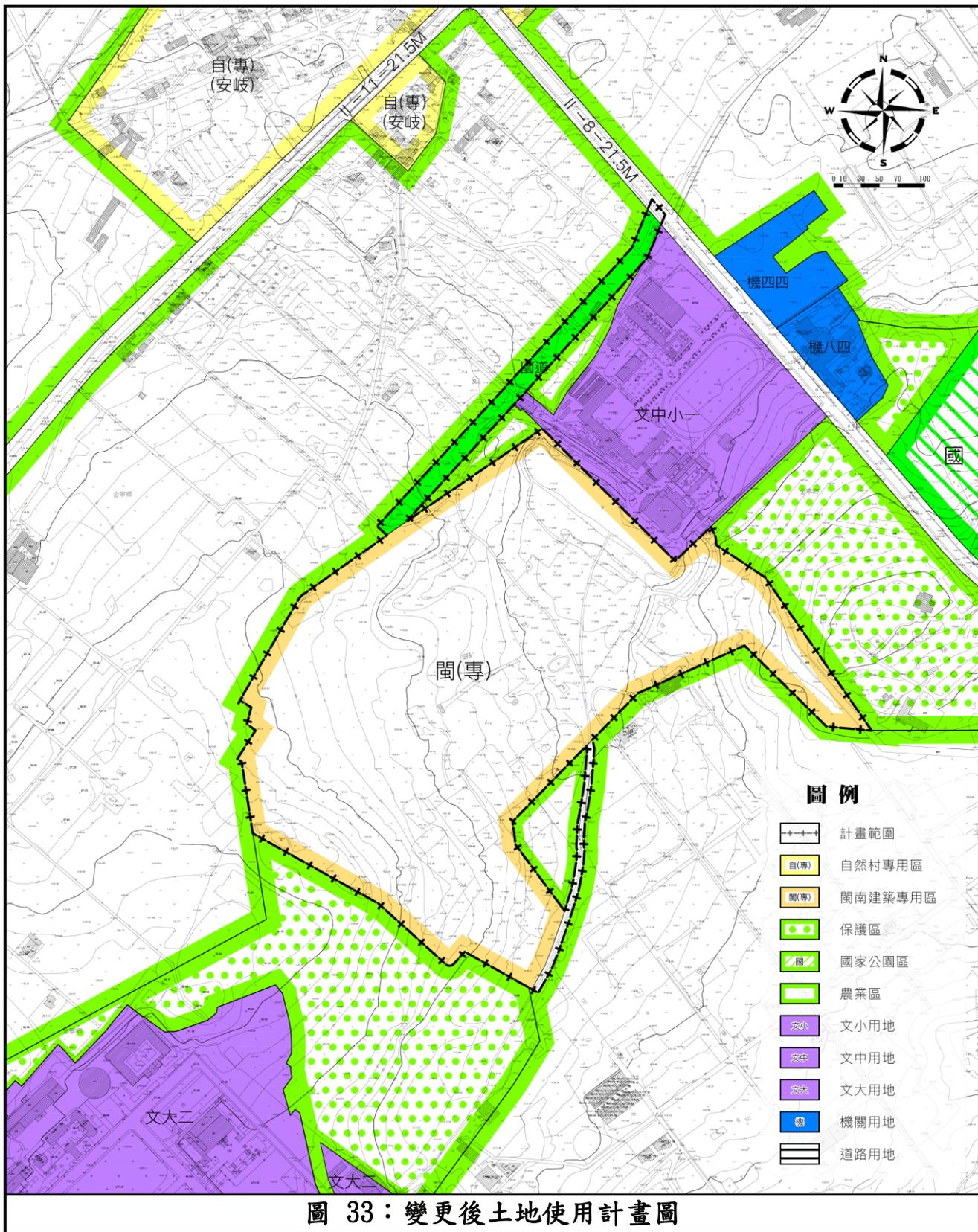
表 17：變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	估計畫總面積 比例(%)
土地 使用 分區	自然村專用區	932.34			6.00
	住宅區	121.26			0.78
	商業區	39.18			0.25
	甲種工業區	84.54			0.54
	乙種工業區	53.22			0.34
	行政區	0.08			0.00
	文教區	35.51			0.23
	古蹟保存區	0.82			0.01
	保存區	8.96			0.06
	工商綜合專用區	7.97			0.05
	休閒專用區	0.59			0.00
	電信專用區	0.58			0.00
	郵政專用區	0.08			0.00
	農會專用區	0.79			0.01
	旅館專用區	7.01			0.05
	宗教專用區	1.43			0.01
	倉儲批發零售專用區	7.95			0.05
	社會福利設施專用區	4.65			0.03
	閩南建築專用區	18.79	+0.49	19.28	0.12
	文化產業專用區	8.77			0.06
	產業專用區	18.54			0.12
	土石採取專用區	9.99			0.06
	國家公園區	3,573.68			23.00
	風景區	783.30			5.04
	保護區	2,829.77	-0.13	2,829.64	18.21
	農業區	5,169.79	-1.50	5,168.29	33.27
養生健康照護產業專用區	4.76			0.03	
<b>小 計</b>	<b>13,724.35</b>	<b>-1.14</b>	<b>13,723.21</b>	<b>88.33</b>	
公共 設施 用地	學校用地				
	文小用地	42.98			0.28
	文中用地	26.50			0.17
	文高用地	20.39			0.13
	文大用地	22.17			0.14
	<b>小 計</b>	<b>112.04</b>			<b>0.72</b>
	遊憩用地				
	兒童遊樂場用地	0.36			0.00
	公園用地	208.67			1.34
	綠地	9.03			0.06
	體育場用地	13.00			0.08
	<b>小 計</b>	<b>231.06</b>			<b>1.48</b>
	交通事業用地				
	車站用地	0.55			0.00
	港埠用地	378.22			2.43
	道路用地	460.46	+0.23	460.69	2.97
	航空站用地	201.29			1.30
	<b>小 計</b>	<b>1,040.52</b>	<b>+0.23</b>	<b>1,040.75</b>	<b>6.70</b>
	機關用地	295.86			1.90
	社教用地	4.69			0.03
衛生醫療機構用地	4.09			0.03	
市場用地	3.18			0.02	
停車場用地	4.67			0.03	
廣場兼停車場用地	0.95			0.01	
廣場用地	1.08			0.01	
加油站用地	0.37			0.00	
自來水廠用地	38.91			0.25	

項目		現行計畫面積 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後計畫 面積(公頃)	佔計畫總面積 比例(%)
公共 設施 用地	電力事業用地	19.56			0.13
	汙水處理廠用地	5.83			0.04
	墳墓用地	29.19			0.19
	環保事業用地	13.27			0.09
	垃圾掩埋場用地	2.31			0.01
	溝渠用地	3.03			0.02
	園道用地	0.35	+0.91	1.26	0.01
	殯葬設施用地	0.97			0.01
	小計	<b>1,811.93</b>	<b>+1.14</b>	<b>1,813.07</b>	<b>11.67</b>
<b>總計(計畫總面積)</b>		<b>15,536.28</b>		<b>15,536.28</b>	<b>100.00</b>

註：1. 現行計畫面積依變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案計畫書所載面積，並加總後續發布實施之都市計畫變更案，表內面積僅供統計參考用，實際面積應以本案發佈實施後實地測量面積為準。

2. 凡本案配合他案變更內容或本案為檢討變更而另案辦理變更者，應以各該案檢討成果為準。



## 第六章 實施進度及經費

本案變更範圍內之土地涉及金寧鄉寧湖三劃段 963-1 地號等 46 筆土地，其中以私有土地所佔比例較高，共計面積 1.04 公頃，約佔計畫範圍總面積 5%；公有土地共計面積 0.61 公頃，約佔計畫範圍總面積 3%。因本計畫區為新市區開發，而依據金門特定區主要計畫之指導，閩南建築專用區土地應以區段徵收方式進行整體開發，變更範圍內之國有土地將以無償撥用方式取得土地；縣有土地無土地取得之問題；私有土地以區段徵收方式取得土地，而變更範圍內除閩南建築專用區東南側所劃設之 8 米道路用地外，其餘土地皆已列入第一期區段徵收範圍。

本案開發所需經費來源於第一期區段徵收範圍內以「金門縣實施平均地權基金」支應、區段徵收範圍外以公務預算支應，實施進度及經費詳如表 18 所示。

**表 18：實施進度及經費表**

設施種類	面積		土地取得方式			開闢經費(萬元)		主辦單位	預定完成期限	經費來源	備註		
			區段徵收	撥用	其他	土地徵收及地上物補償	工程費					合計	
閩南建築專用區	縣有	0.2 (公頃)			V	-			民國 114 年	第一期區段徵收範圍內以「金門縣實施平均地權基金」支應、區段徵收範圍外以公務支應。			
	私有	0.29 (公頃)	V			157							
道路用地	縣有	0.23 (公頃)			V	-							
道路用地	國有	0.01 (公頃)			V	-		4,455			5,029	金門縣政府	【附帶條件】為「閩專細計」第一期區段徵收範圍之使用。
	縣有	0.003 (公頃)			V	-							
	私有	0.007 (公頃)	V			4							
園道用地	國有	0.00 (公頃)			V	-							
	縣有	0.17 (公頃)			V	-							
	私有	0.74 (公頃)	V			413							

註：1. 上列數據僅供參考，實際開發經費應視各用地主管機關實際辦理情形為準；本表如有誤繕、漏繕之處，仍以各該用地所屬主管機關實際辦理情形為準，預定完成期限得由主辦單位視年度實際財務狀況酌予調整。  
2. 土地取得方式「其他」係包括已取得或領回土地…等各種方式。

## 第七章 其他應表明事項

### 一、課題

為因應閩南建築專用區基地開發有對外聯絡道路需求，考量必要性鄰里公共設施用地的劃設、區內街廓劃設之完整性、道路系統規劃之順暢性及現況土地使用情形等因素，故於主要計畫農業區、保護區劃設園道用地、道路用地等公共設施用地，其中因劃設北側園道用地及東南側道路用地之聯外道路，而將農業區切割破碎化，恐不利農業使用等問題，有關零碎之農業區範圍及位置分布於閩南建築專用區西北側及東南側，共三處。

### 二、對策

有關計畫範圍外零碎農業區之規劃建議如下：

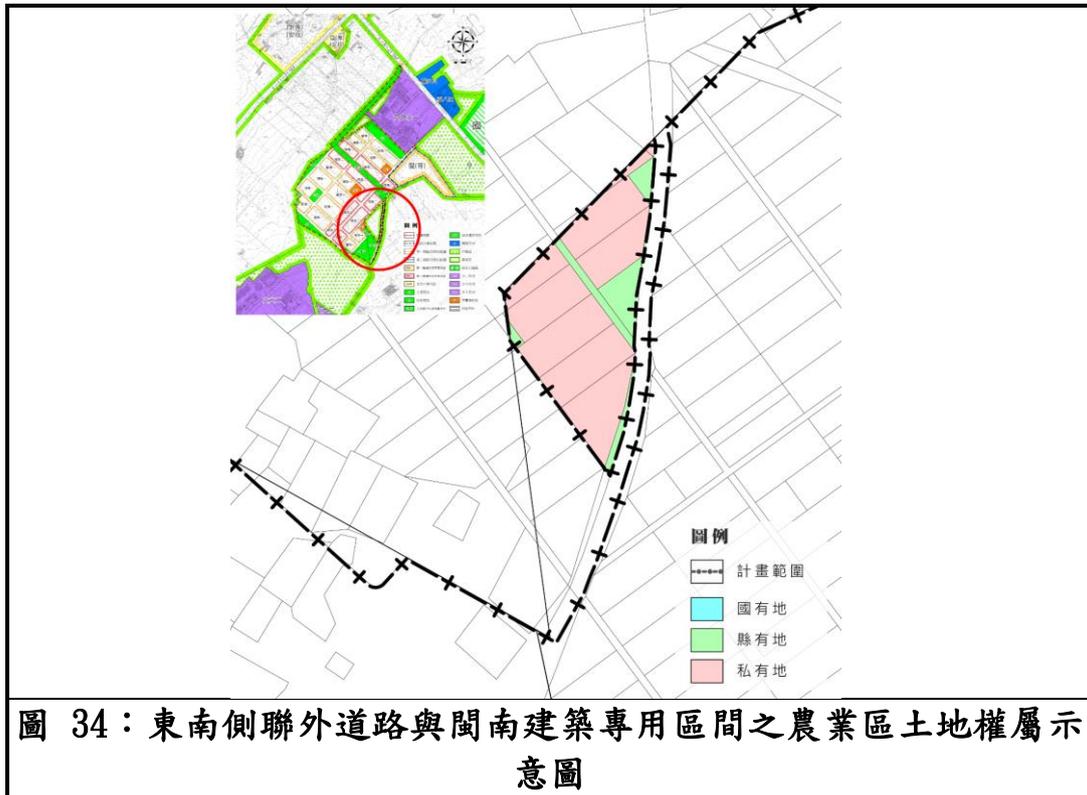
#### (一) 計畫範圍東南側聯外道路與閩南建築專用區間之農業區：

閩南建築專用區東南側於細部計畫中劃設為公園兼供污水處理場用地，是為處理區內開發後衍生之污水量，規劃設置於計畫區低窪處，與計畫範圍東南側 8 米聯外道路相毗鄰，因道路規劃受限於溝渠流向與配合現況地形紋理，而無法避免產生部分農業區零碎之情形。

考量其土地產權 84%為私有地(詳表 19 及圖 34)，且因辦理第一期區段徵收期間，該範圍內之土地所有權人暫無意願參與區段徵收，故目前擬維持原農業區使用，未來待閩南建築專用區第一期區段徵收開發後，再配合實際發展需求及土地所有權人意願，再行調整變更方案，並可配合第二期區段徵收開發時再進行整體規劃。

表 19：東南側聯外道路與閩南建築專用區間之農業區土地權屬一覽表

公私有	土地筆數	面積(公頃)	比例
公有	5	0.12	16%
私有	10	0.63	84%
總計	15	0.75	100%



(二) 計畫範圍西北側園道用地與學校用地(文中小一)間之農業區：

閩南建築專用區西北側園道用地之劃設，係以順應現況溝渠及考量周邊土地使用情形為原則，並配合閩專區之土地使用強度來規劃道路層級、型式及寬度，再者，考量計畫區西北側之農業區現況多做農業生產及畜牧設施使用，且主要計畫道路瓊安路側現況建築分布情形較多，倘園道用地往西北向銜接至瓊安路，則其對土地及建築物所有權人之權益影響較大；另學校用地(文中小一)東側現況既有道路，因考量此路線現況地勢較高，倘由此路線作為主要進出動線，恐具交通衝擊性及車行安全疑慮，基此，本開發案將園道用地規劃往北銜接至主要計畫道路(頂林路)，惟計畫區北側學校用地(文中小一)旁有一棟合法建築物(農舍)，為不影響該建物所有權人之權益，爰將園道用地劃設時避開該棟建築物，因而產生部分農業區零碎之情形。

該範圍為狹長三角型，因現況有一合法私有建築農舍（寧湖三劃段 186 建號、坐落於寧湖三劃段 51 地號、詳圖 35），且區內土地產權多為私有土地(詳表 20 及圖 36)，故目前擬維持原農業區使用，以維護土地所有權人之權益，未來待閩南建築專用區第一期區段徵收開發後，再配合實際發展需求及土地所有權人意願，再行調整變更方案，並可配合第二期區段徵收開發時再進行整體規劃。

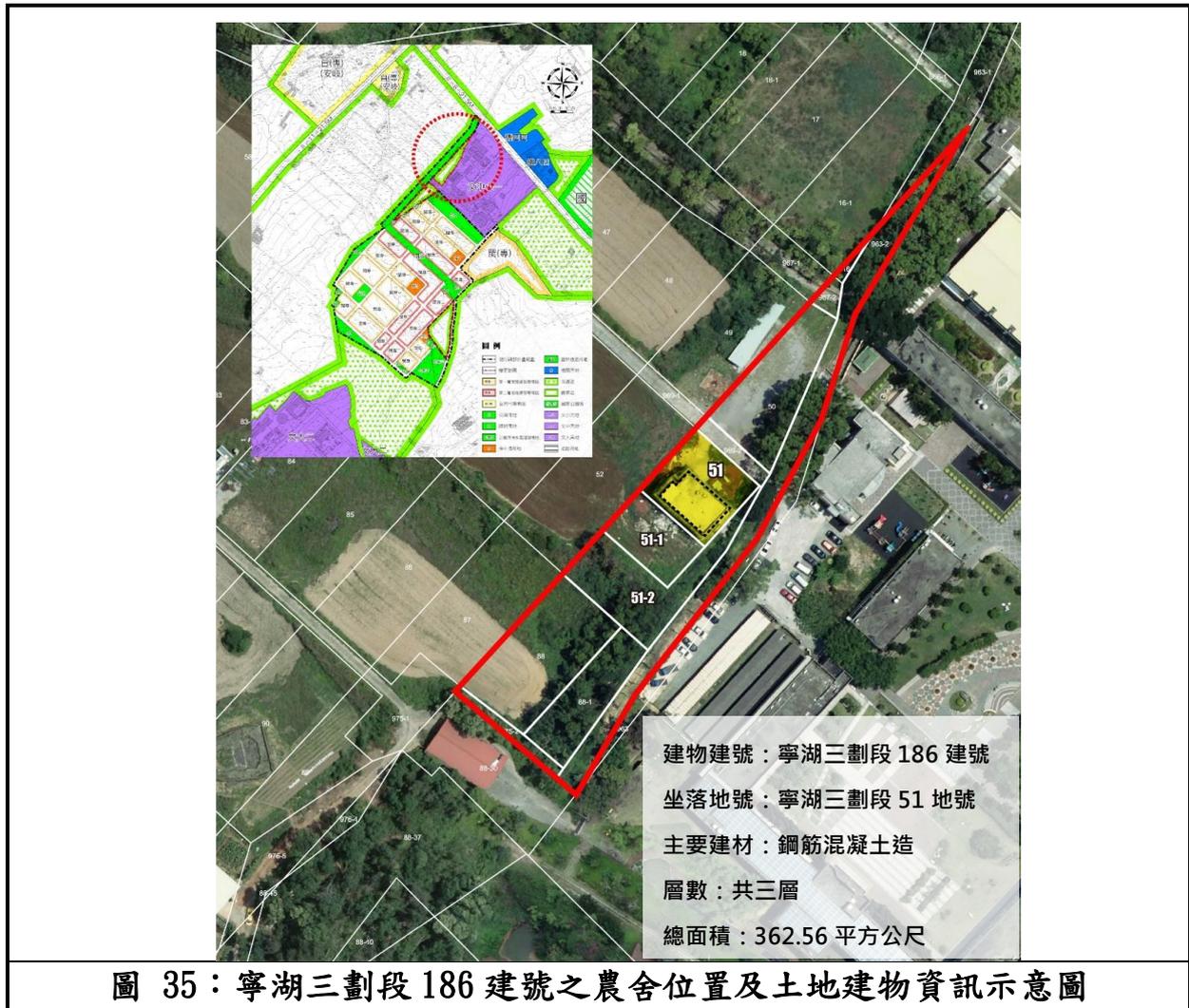
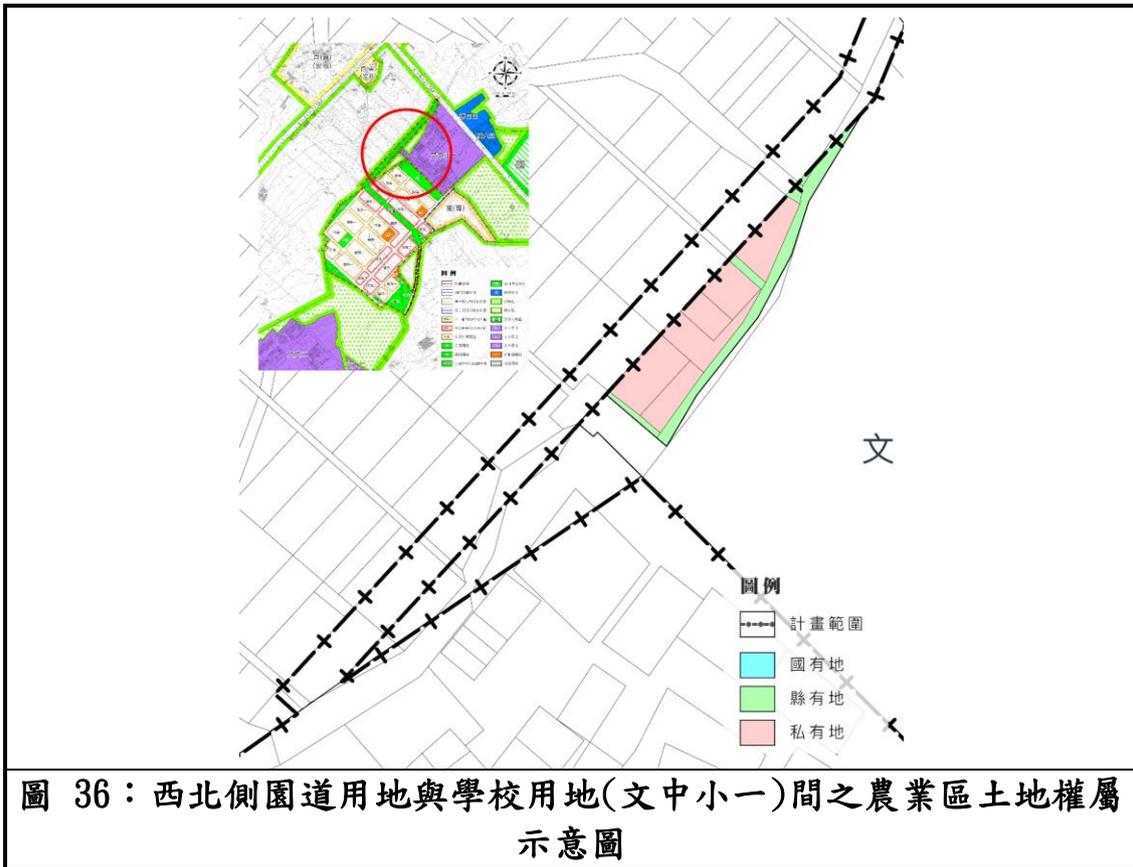


圖 35：寧湖三劃段 186 建號之農舍位置及土地建物資訊示意圖

表 20：西北側園道用地與學校用地(文中小一)間之農業區土地權屬一覽表

公私有	土地筆數	面積(公頃)	比例
公有	4	0.12	27.31%
私有	7	0.31	72.69%
總計	11	0.43	100%

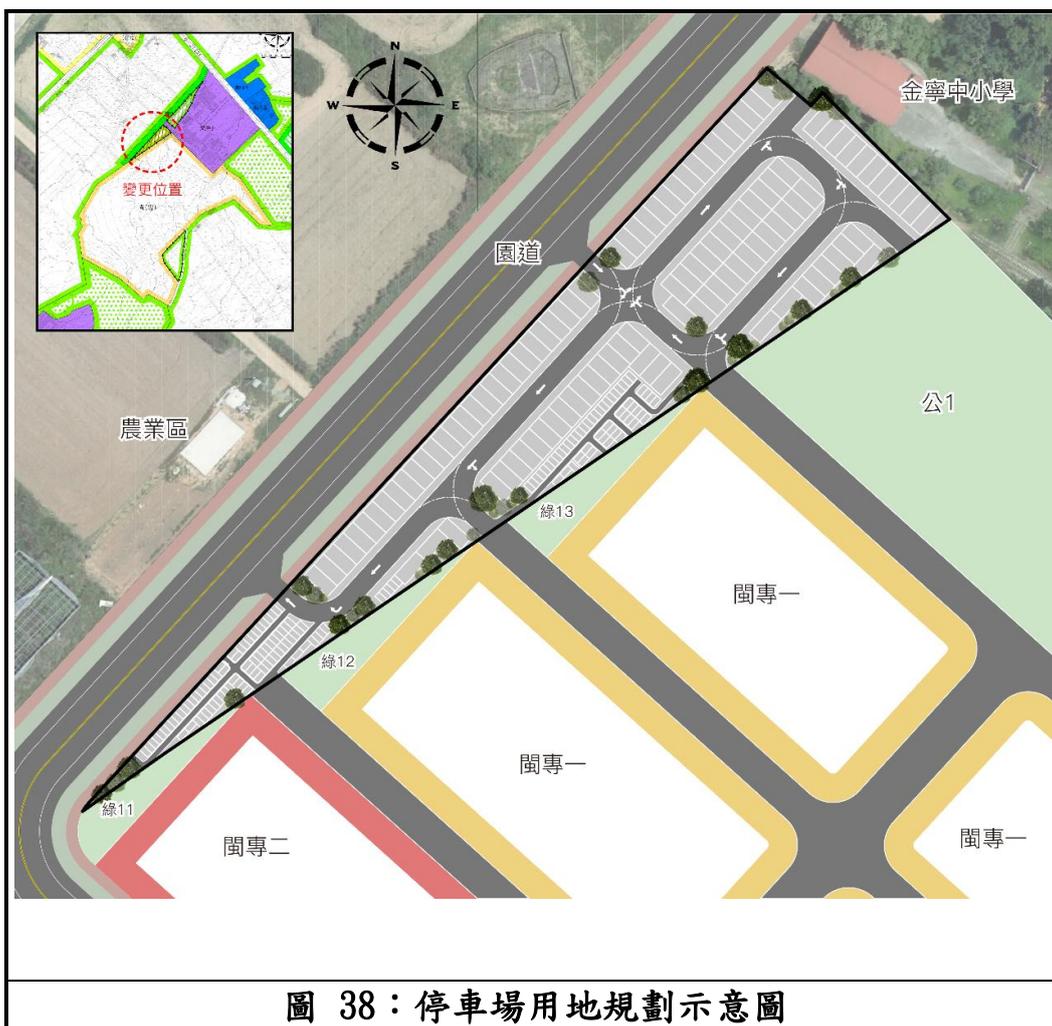
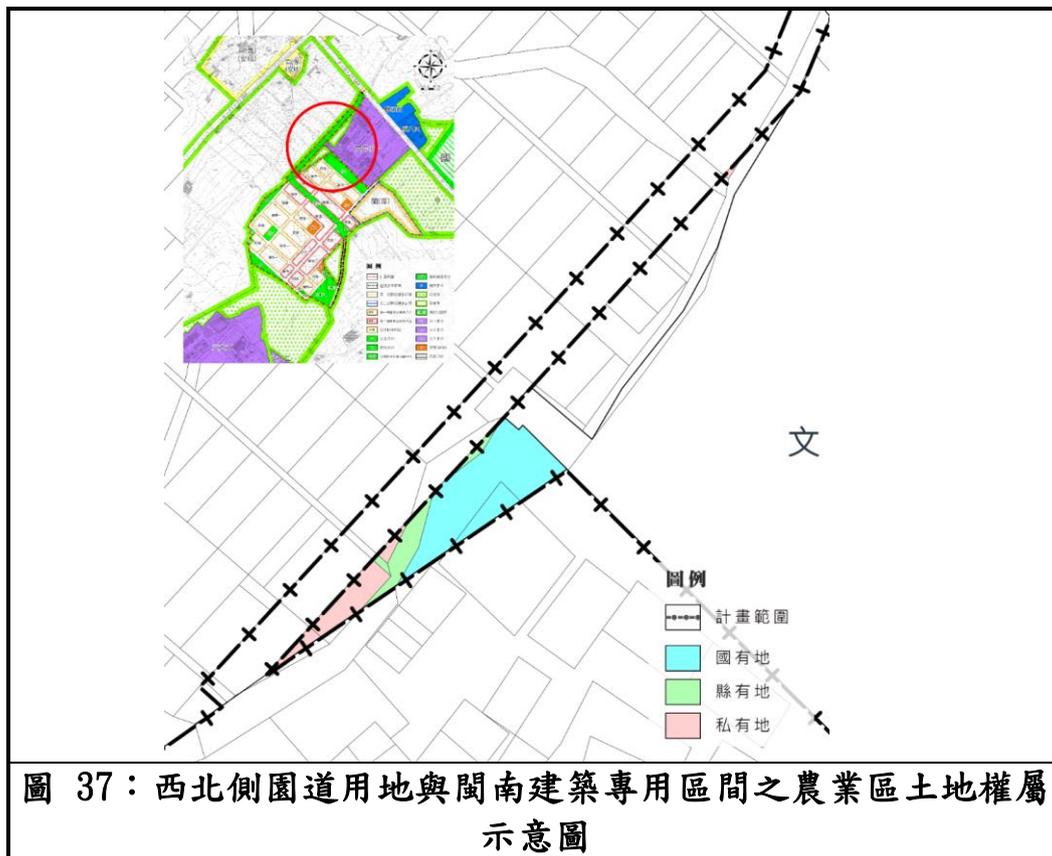


(三) 計畫範圍西北側園道用地與閩南建築專用區間之農業區：

該範圍為狹長三角型，且鄰近第一種閩南建築專用區(供居住使用)及第二種閩南建築專用區(除供居住使用外，容許做部分商業使用)，考量閩南建築專用區第一期區段徵收開發後，將引入區內觀光活動旅次及商業服務，而衍生停車空間需求，再者，本區內為 79.65%公有土地(詳表 21 及圖 37)，故為紓緩開發後之停車空間需求，未來待閩南建築專用區第一期區段徵收開發後，再配合實際發展需求及土地所有權人意願，調整變更為停車場用地(其初步規劃示意圖如圖 38)，並可配合第二期區段徵收開發時再進行整體規劃。

表 21：西北側園道用地與閩南建築專用區間之農業區土地權屬一覽表

公私有	土地筆數	面積(公頃)	比例
公有	5	0.29	79.65%
私有	3	0.07	20.35%
總計	8	0.36	100%



附件一、核准都市計畫個案變更函

## 金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號  
承辦人：盧怡珊  
電話：(082) 318823#62327  
電子信箱：louisa515@mail.kinmen.gov.  
tw

受文者：本府建設處

發文日期：中華民國110年9月8日  
發文字號：府建都字第1100074779號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：為本府辦理「變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南  
建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案」，屬本縣重大  
設施，准依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計  
畫個案變更作業，請查照。

說明：

- 一、依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。
- 二、請依都市計畫書圖製作要點等相關規定備妥變更計畫書  
圖，俾配合辦理都市計畫變更作業。

正本：本府建設處  
副本：金門縣地政局



附件二、公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

### 公開展覽公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及位置	陳情內容摘要	建議事項	規劃單位 研析意見
1	蔡○明 (金寧鄉寧湖三劃 段 124、124-1 地 號)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 徵收了 124-1 地號，僅留下 124 地號。</li> <li>2. 124 地號過小，無法有效利用。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 希望 124 地號能一併納入徵收。</li> <li>2. 地上物應補償。</li> <li>3. 後續安置問題。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依「土地徵收條例」第 8 條規定(略述)：「徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收。」，屆時本府將實地勘查，依事實認定是否符合前述規定。另一併徵收應以現金補償，不得領取抵價地。</li> <li>2. 有關地上物拆遷補償費，其係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」、「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」、「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」及「金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」規定辦理。本案業於 105 年協調各項地上物主管單位派員會同地上物所有權人先期查估地上物補償費並完成造冊，補償費清冊於徵收前將再洽請各項地上物主管單位協助予以檢視後，屆時於公告徵收時將一併通知相關權利人知悉。</li> <li>3. 另查，「土地徵收條例」第 34-1 條規定：「徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。」，故安置以弱勢住戶為對象，本府將遵循上開規定及衡酌開發範圍內設籍居住人口等情形，研議訂定以房租補助為主之安置計畫。</li> <li>4. 本案陳情內容未涉都市計畫事項，納入後續區段徵收作業時考量。</li> </ol>

附件三、金門縣都市計畫委員會第 102 次會議紀錄

## 金門縣都市計畫委員會第 102 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 111 年 4 月 15 日下午 2 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主席：李副主任委員增財代

(因主任委員另有要公無法出席，依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主持)

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(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫(配合第一期區段徵收地區開發)案。

第二案：變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案。

第三案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(配合變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】)再提會討論案。

八、臨時動議：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(第二次通盤檢討)再提會討論案。

九、散會：下午 3 時

**審議案件：**

第二案：變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案。

**說明：**

一、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

二、劃定範圍：詳計畫圖示

三、公民或團體所提意見：1 件，詳公民或團體陳情意見綜理表。

四、案件辦理歷程：

本案自民國 111 年 1 月 28 日至 111 年 2 月 26 日依法辦理公開展覽 30 日，並於民國 111 年 1 月 28 日~30 日三日全文刊登金門日報並於 111 年 2 月 18 日召開公開展覽說明會。

**決議：**本案計畫內容及人民陳情意見處理依縣府提案照案通過，退請承辦單位逕送內政部核定。

附件 公開展覽機關及人民團體陳情案件綜理表

編號	陳情人	陳情位置	陳情內容	建議變更事項/內容	研析意見	本會決議
1	蔡○○	金寧鄉寧湖三劃段124、124-1地號	<p>1.徵收了124-1地號，僅留下124地號。</p> <p>2.124地號過小，無法有效利用。</p>	<p>1.希望124地號能一併納入徵收。</p> <p>2.地上物補償。</p> <p>3.後續安置問題。</p>	<p>1.依「土地徵收條例」第8條規定(略述)：「徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收。」，屆時本府將實地勘查，依事實認定是否符合前述規定。另一併徵收應以現金補償，不得領取抵價地。</p> <p>2.有關地上物拆遷補償費，其係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」、「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」、「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」及「金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」規定辦理。本案業於105年協調各項地上物主管單位派員會同地上物所有權人先期查估地上物補償費並完成造冊，補償費清冊於徵收前將再洽請各項地上物主管單位協助予以檢視後，屆時於公告徵收時將一併通知相關權利人知悉。</p> <p>3.另查，「土地徵收條例」第34-1條規定：「徵收公告一年前有居住事實之低收入戶或中低收入戶人口，因其所有建築改良物被徵收，致無屋可居住者，或情境相同經直轄市或縣(市)政府社會工作人員查訪屬實者，需用土地人應訂定安置計畫，並於徵收計畫書內敘明安置計畫情形。前項安置，包括安置住宅、購置住宅貸款利息補貼、租金補貼等。」，故安置以弱勢住戶為對象，本府將遵循上開規定及衡酌開發範圍內設籍居住人口等情形，研議訂定以房租補助為主之安置計畫。</p> <p>4.本案陳情內容未涉都市計畫事項，納入後續區段徵收作業時考量。</p>	<p>1.依縣府提案照案通過。</p> <p>2.本案陳情內容未涉都市計畫事項，爰，惟有關區段徵收後之剩餘土地，請於後續區段徵收作業時妥善處理。</p>

# 金門縣都市計畫委員會第 102 次會會議簽到簿

一、開會時間：中華民國 111 年 4 月 15 日（星期五）下午 2 時

二、開會地點：本府大禮堂會議室

三、主持人：

紀錄：謝欣融

四、出席委員：

名	冊	簽	名	處	備	註
李	副	主	任	委	員	增財
陳	委	員	祥	麟		
李	委	員	有	忠		
許	委	員	鴻	志	董恩良代	
丁	委	員	健	剛		請假
孫	委	員	國	智	孫國智	
王	委	員	登	緯	王清福	
董	委	員	雲	馨		
吳	委	員	伯	揚	吳伯揚	
劉	委	員	美	秀	劉美秀	

名	冊	簽	名	處	備	註
梁	委	員	又	文		視。
許	委	員	正	平	許正平	
黃	委	員	正	銅	黃正銅	
簡	委	員	裕	榮	簡裕榮	
蔡	委	員	宗	憲		
馮	委	員	正	民		視。
劉	委	員	小	蘭		視。
洪	委	員	啟	東		視。
王	委	員	文	稟		視。
謝	委	員	東	龍	謝東龍	
許	委	員	澤	鑫	許澤鑫	

五、列席單位及人員：

單 位	職 稱	姓 名	職 稱	姓 名
金門縣金城鎮公所				
金門縣金寧鄉公所				
金門縣地政局		黃應祥		許宏鏡
立埕工程顧問股份有限公司		侯建成 蘇文賢	張佩怡	
亞興測量有限公司	總監	戴明祥		冼家銓
威信工程顧問股份有限公司				
建設處		陶素芬		謝以欣 湯麗雲

附件四、內政部都市計畫委員會第 1027 次會議紀錄



- 第 6 案：雲林縣政府函為「變更口湖都市計畫（部分農業區為公園用地）案」。
- 第 7 案：嘉義縣政府函為「變更布袋都市計畫（部分綠地用地及部分堤防用地為道路用地及道路兼堤防用地）（配合布袋國內商港聯外道路新闢工程）案」。
- 第 8 案：屏東縣政府函為「變更東港都市計畫（部分農業區、部分乙種工業區、部分綠地為河道用地及部分道路用地為河道用地兼作道路使用）（配合東港第一排水護岸改善工程第3、4期）案」。
- 第 9 案：屏東縣政府函為「變更九如都市計畫（配合公共設施用地專案通盤檢討）案」。
- 第 10 案：臺北市政府函為「變更臺北市內湖區都市計畫（配合345千伏核一～汐止串接松湖輸電線路興建工程）保護區為電力設施用地主要計畫案」。
- 第 11 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金寧安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫）案」。

八、散會：上午 11 時 46 分。

第 1 1 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（配合金寧安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫）案」。

說 明：

一、本案業經金門縣都市計畫委員會111年4月15日第102次會議審議通過，並准金門縣政府111年6月30日府建都字第1110053697號函檢附計畫書、圖報請核定等由到部。

二、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款。

三、變更計畫範圍：詳計畫圖示。

四、變更計畫內容及理由：詳計畫書。

五、公民或團體所提意見：詳公民或團體陳情意見綜理表。

六、本案因案情複雜，經簽奉核可，由本會林委員秋綿（召集人）、彭前委員光輝、張前委員梅英、張前委員桂鳳及古委員宜靈組成專案小組，於111年8月9日及111年8月25、26日（含現勘）召開2次專案小組會議，獲致初步建議意見，案准金門縣政府111年11月22日府建都字第1110103819號函送修正計畫書、圖及處理情形對照表到部，故提會討論。

決 議：本案除計畫書草案第6頁「(二)計畫年期」查明修正外，其餘准照金門縣政府111年11月22日府建都字第1110103819號函送修正計畫書、圖通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。

附表：本會專案小組初步建議意見處理情形對照表

編號	本會專案小組初步建議意見	金門縣政府處理情形
	<p>金門縣政府為配合金寧安岐細部計畫其中第 1 期區段徵收範圍，增加閩南建築專用區土地及周邊聯外道路之需要，本次變更係縣府辦理該細部計畫內容並配合調整變更主要計畫，故建議原則同意並請金門縣政府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）32 份、計畫圖 1 份到署後，逕提委員會審議。</p>	<p>遵照辦理，配合建議意見修正計畫書，並補充處理情形資料(如後依序說明)。</p>
(一)	<p>請詳予補充說明本計畫有關「閩南建築專用區」之地方特色、劃設目的、土地使用管制內容及預期效益，並敘明本專用區歷年規劃及變更沿革，俾供委員會審議之參考。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關「閩南建築專用區」之地方特色，於計畫書第三章、發展現況分析之章節中增加一小節：「貳、地方發展及相關重大建設計畫」，予以補充說明：地方之歷史發展、人文史跡及計畫區周邊相關之重大建設計畫。</li> <li>2. 有關「閩南建築專用區」之劃設目的，於計畫書第一章、緒論之「壹、計畫緣起」章節中補充說明之；另劃設本專用區之發展需求、必要性及預期效益，於計畫書第四章、整體開發規劃構想之「貳、發展需求分析」章節中，加以補充說明之。</li> <li>3. 有關本計畫區之土地使用管制相關規定，於計畫書第二章、現行計畫概要之「貳、現行都市計畫概述」章節中，新增第四點說明本計畫區現行細部計畫之土地使用分區管制要點。</li> <li>4. 有關本專用區歷年規劃及變更沿革，於</li> </ol>

編號	本會專案小組初步建議意見	金門縣政府處理情形
		<p>金門縣政府處理情形</p> <p>計畫書中第二章、現行計畫概要之「壹、實施經過」該章節之第二點：與本計畫區相關之都市計畫歷程，予以補充說明之。</p>
(二)	<p>請詳予補充說明本計畫區周邊整體道路系統及示意圖，並加強說明本次增設聯外道路用地之選線原則、合理性與必要性。</p>	<p>遵照辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有關本計畫區增設聯外道路用地之選線原則、合理性與必要性，於計畫書第四章、整體開發規劃構想之「參、整體規劃構想」章節中，補充說明關於土地使用規劃、公共設施用地配置、及道路規劃配置之劃設原則及內容。</li> <li>2. 有關本計畫區周邊整體道路系統及示意圖，加強說明及標示於原計畫書中「圖 17:本計畫區內細部計畫道路系統配置與周邊主要計畫道路關係示意圖」，並修正圖號為：「圖 25」。</li> </ol>
(三)	<p>有關因增設聯外道路而導致部分農業區產生分割、破碎及畸零之情形，請補充說明未來整體規劃與發展構想，並於計畫書中增列課題與解決對策，或列入其他應表明事項，於後續金門特定區計畫辦理通盤檢討時再整體考量。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>有關因增設聯外道路而導致部分農業區產生分割、破碎及畸零情形之未來規劃構想，於計畫書新增一章節：「第七章、其他應表明事項」，予以補充說明及分析因增設聯外道路而導致零碎之農業區範圍、位置、及規劃建議方案。</p>
(四)	<p>變更內容明細表部分，應請區分及詳予說明個別變更案之變更理由，以資妥適。</p>	<p>遵照辦理。</p> <p>關於「第五章、變更計畫內容」該章節，依小組建議區分個別變更案並分別予以說明其變更原則及變更理由。</p>

### 【附錄】：本會專案小組出席委員初步建議意見

金門縣政府為配合金寧安岐細部計畫其中第 1 期區段徵收範圍，增加閩南建築專用區土地及周邊聯外道路之需要，本次變更係縣府辦理該細部計畫內容並配合調整變更主要計畫，故建議原則

同意並請金門縣政府依下列各點以對照表方式補充處理情形資料（註明修正頁次及摘要說明）及修正計畫書（修正部分請劃線）32份、計畫圖1份到署後，逕提委員會審議。

- （一）請詳予補充說明本計畫有關「閩南建築專用區」之地方特色、劃設目的、土地使用管制內容及預期效益，並敘明本專用區歷年規劃及變更沿革，俾供委員會審議之參考。
- （二）請詳予補充說明本計畫區周邊整體道路系統及示意圖，並加強說明本次增設聯外道路用地之選線原則、合理性與必要性。
- （三）有關因增設聯外道路而導致部分農業區產生分割、破碎及畸零之情形，請補充說明未來整體規劃與發展構想，並於計畫書中增列課題與解決對策，或列入其他應表明事項，於後續金門特定區計畫辦理通盤檢討時再整體考量。
- （四）變更內容明細表部分，應請區分及詳予說明個別變更案之變更理由，以資妥適。

八、散會：上午11時46分。

變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築  
專用區及周邊聯外道路細部計畫)案

計 畫 書

業務承辦人員	
業務單位主管	

變更機關：金門縣政府

規劃單位：立埕工程顧問股份有限公司