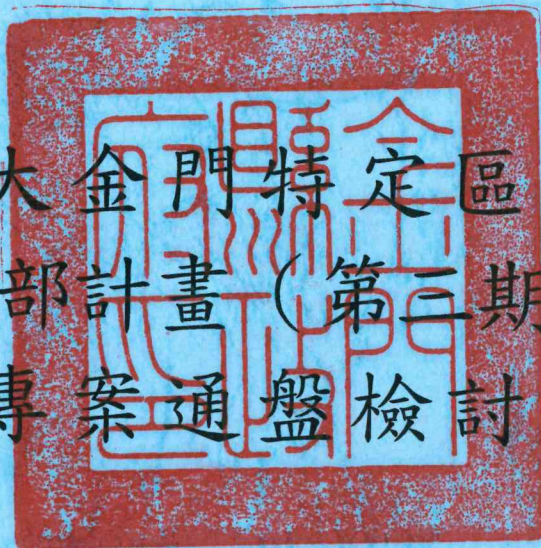


公告實施書圖

變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）書



變更機關：金門縣政府
中華民國112年3月

金門縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	明
都市計畫名稱	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第26條	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公告徵求意見	100/10/11~100/11/09 刊登於 100/10/11~100/10/13 金門日報
	公開展覽	102/02/06~102/03/07 刊登於 102/02/06~102/02/08 金門日報
	說明會	102/02/26 上午十時於金城鎮公所 102/02/26 下午三時於金寧鄉公所
	補辦公開展覽	106/12/06~107/01/04 刊登於 106/12/06~106/12/08 金門日報
	補辦公開展覽說明會	106/12/12 下午四時於金城鎮公所 106/12/13 上午十時於金寧鄉公所
人民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	102/04/26 第 60 次會 102/10/15 第 62 次會審議通過 107/06/21 第 85 次會審議通過 108/11/26 第 88 次會 109/07/01 第 90 次會審議通過

目 錄

第一章 緒論.....	1
壹、緣起	1
貳、法令依據	1
參、第三期整體開發地區範圍.....	1
第二章 現行金城地區細部計畫、整體開發地區概要、上位及相關計畫 .	3
壹、現行金城地區細部計畫概要.....	3
貳、整體開發地區概要	4
參、上位及相關計畫	4
第三章 發展背景與檢討分析.....	12
壹、自然環境	12
貳、人文環境	12
參、檢討分析	13
第四章 計畫目標、規劃原則、課題、對策與變更內容	24
壹、計畫目標	24
貳、規劃原則	24
參、劃設園林道路之必要性及合理性.....	24
肆、第三期整體開發地區範圍調整.....	25
伍、課題與對策	25
陸、變更內容	27
第五章 檢討後之第三期整體開發地區計畫	39
壹、計畫範圍與面積	39
貳、計畫目標年	39
參、計畫人口與密度	39
肆、土地使用分區計畫	39
伍、公共設施用地計畫	40
陸、道路系統計畫	40

柒、都市防災計畫	41
捌、事業及財務計畫	43
玖、土地使用分區管制要點.....	44
附錄一 金門縣都市計畫委員會紀錄.....	59
附錄二 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）公民或團體陳情意見綜理表	69

表 目 錄

表一	現行金城地區細部計畫土地使用計畫面積表	6
表二	現行金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地使用計畫面積表	8
表三	上位及相關計畫彙整一覽表	10
表四	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）聯外交通概況表....	16
表五	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地使用現況面積分析表	16
表六	金門縣、金城鎮及金寧鄉人口成長統計表	18
表七	金門縣、金城鎮及金寧鄉歷年扶養比一覽表	19
表八	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地權屬分配表....	20
表九	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）區段徵收範圍私有土地面積規模分析表	22
表十	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更內容明細表.....	33
表十一	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更部分面積統計表.....	38
表十二	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）土地使用計畫面積表.....	48
表十三	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）公共設施用地明細表.....	49
表十四	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）道路編號表.....	50
表十五	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）私有土地辦理區段徵收後領回土地面積規模分析表	53
表十六	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收土地處分方式表	55
表十七	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收開發費用概估表	56

表十八	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收開發總費用及平均開發成本概算表（依領取現金補償比例）.....	57
表十九	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收縣政府取得可標售土地面積概算表.....	58

圖 目 錄

圖一	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）位置示意圖	2
圖二	現行金城地區細部計畫示意圖	5
圖三	現行金城地區細部計畫區段徵收地區示意圖	7
圖四	現行金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）範圍示意圖 ...	9
圖五	金門地區行政分區示意圖	14
圖六	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）鄰近文教與機關分布 示意圖	15
圖七	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地使用現況示意圖	17
圖八	金門縣、金城鎮及金寧鄉歷年人口成長趨勢示意圖	17
圖九	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地權屬示意圖 ..	21
圖十	金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）區段徵收範圍私有土 地面積規模分布示意圖	23
圖十一	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）主要聯外道路示意圖	28
圖十二	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）範圍調整示意圖	29
圖十三	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）細公 1-3 公園用地不納入第三期範圍示 意圖	30
圖十四	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）園道用地不納入第三期範圍示意圖 ..	31
圖十五	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）變更位置示意圖	32
圖十六	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）示意圖	47
圖十七	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開 發地區專案通盤檢討）防（救）災據點示意圖	51
圖十八	變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開	

	發地區專案通盤檢討) 防(救) 災路線示意圖.....	52
圖十九	變更暨擴大金門特定區(金城地區) 細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討) 私有土地辦理區段徵收後領回土地面積規模分布示意圖.....	54

第一章 緒論

壹、緣起

民國85年「擬定金門特定區計畫」將金城部分地區劃設為住宅區，88年7月3日公布實施之「金門特定區計畫（金城地區）細部計畫」規定「金城新莊南、北側及中央公路南側地區等原主要計畫擴大地區，應以區段徵收開發」。於98年1月23日公布實施之「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」中提及將未開發區段徵收地區（第二期及第三期）以專案檢討變更辦理，其內容包含開發範圍、期程及計畫面積。

前述未開發區段徵收地區中，第二期整體開發地區於內政部都委會專案小組審議時，因涉及擴大計畫範圍、變更農業區為住宅區、調整浯江溪水路及劃設產業專用區等問題須釐清。故本案將第二期整體開發地區列為後期發展地區，並優先辦理第三期整體開發地區。

第三期整體開發地區位於深具發展潛力之金城市區，面臨地區快速發展壓力，卻因細部街廓配置不當等問題，造成財務可行性低，至今無法開發，故亟需對土地重新進行合理之規劃與引導，以因應當地發展之需求。

本案以專案通盤檢討方式重新調整規劃本計畫區之細部計畫內容（另涉及主要計畫變更部分亦另案配合辦理），其辦理之目的為：一、調整適當街廓及道路系統，俾利民眾後續開發使用；二、檢討公共設施用地比例，配置適當的公共設施面積以減少財務負擔，增加計畫可行性。

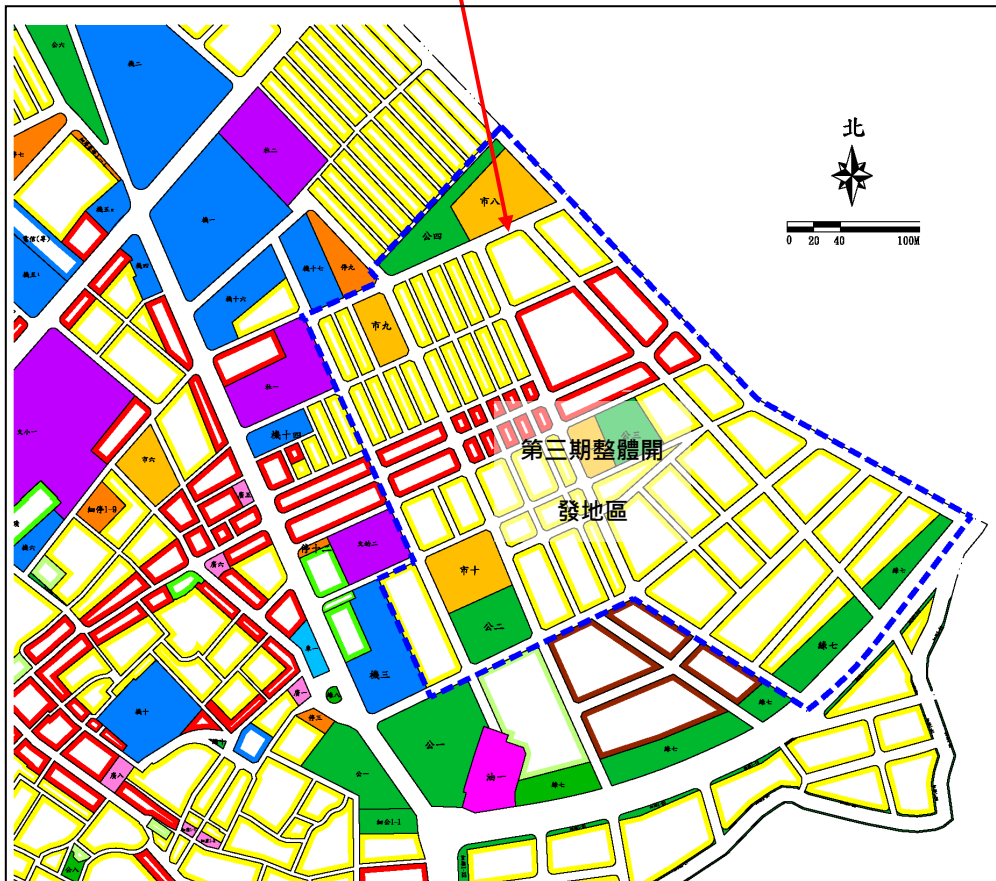
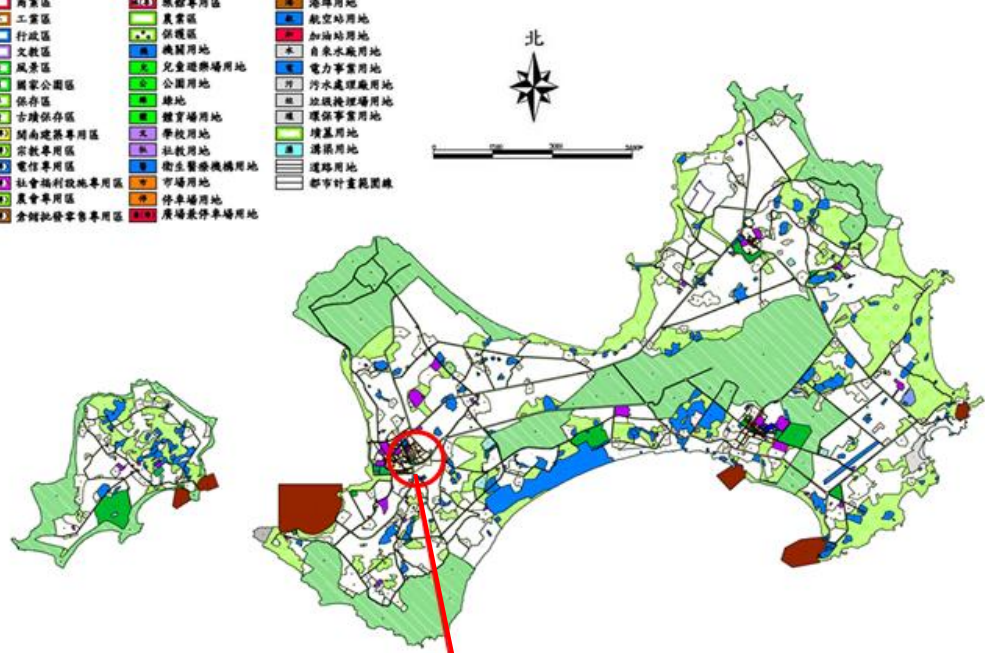
貳、法令依據

都市計畫法第26條。

參、第三期整體開發地區範圍

第三期整體開發地區位於金門縣西側之金城細部計畫區，行政區主要隸屬金城鎮、少部分屬金寧鄉，其範圍北以金門縣政府及富康一村為界；東以3-2號12公尺寬計畫道路東側為界；南以沿伯玉路劃設之I-1號30公尺寬計畫道路中心線為界；西以沿中興路劃設之5-1號10公尺寬計畫道路西側及機三機關用地東側為界，計畫面積約19.63公頃（參見圖一）。

- 圖例
- | | | |
|-----------|----------|---------|
| 自然村專用區 | 土石採取專用區 | 廣場用地 |
| 住宅區 | 文化遺產專用區 | 車站用地 |
| 商業區 | 旅館專用區 | 港埠用地 |
| 工業區 | 農業區 | 航空站用地 |
| 行政區 | 保護區 | 加油站用地 |
| 文教區 | 機關用地 | 自來水廠用地 |
| 風景區 | 兒童遊樂場用地 | 電力廠用地 |
| 國家公園區 | 公園用地 | 污水處理廠用地 |
| 保存區 | 綠地 | 垃圾轉運場用地 |
| 古蹟保存區 | 體育場用地 | 環保專用區 |
| 湖南建築專用區 | 學校用地 | 墳墓用地 |
| 宗教專用區 | 社教用地 | 溝渠用地 |
| 電信專用區 | 衛生醫療機構用地 | 道路用地 |
| 社會福利設施專用區 | 市場用地 | 都市計畫範圍線 |
| 農會專用區 | 停車場用地 | |
| 倉儲批發零售專用區 | 廣場兼停車場用地 | |



圖一 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）位置示意圖

第二章 現行金城地區細部計畫、整體開發地區概要、上位及相關計畫

壹、現行金城地區細部計畫概要

現行金城地區細部計畫內容，係依民國110年3月30日公布實施之「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」，其內容概述如下（參見圖二及表一）：

一、計畫範圍及面積

本細部計畫範圍北以鳳翔新村北側10公尺主要計畫道路及鳳尾溝北側8公尺主要計畫道路為界；東以環島西路二段、民權路及12公尺主要計畫道路為界；南以浯江北堤路及細部計畫編號1-33綠地為界；西民權路30巷外緣為界，計畫面積約156.34公頃。

二、計畫人口

本計畫區計畫人口為21,000人。

三、土地使用分區計畫

包括住宅區（住1、住2、住3及住6）、商業區（商1及商2）、乙種工業區、行政區、保存區、古蹟保存區、文教區、農會專用區、電信專用區、宗教專用區、郵政專用區、旅館專用區及農業區，共計十三種使用分區，面積合計約73.05公頃。

四、公共設施用地計畫

包括學校（文小、文中及高中）、公園、兒童遊樂場、體育場、綠地、機關、社教、廣場、廣場兼停車場、市場、停車場、車站、加油站、污水處理廠、溝渠、道路、人行步道等用地，面積合計約83.29公頃。

五、土地使用分區管制要點

包括住宅區、商業區之建蔽率、容積率、建築物及土地之使用管制，其他使用分區及公共設施用地則依主要計畫管制規定，詳見「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」。

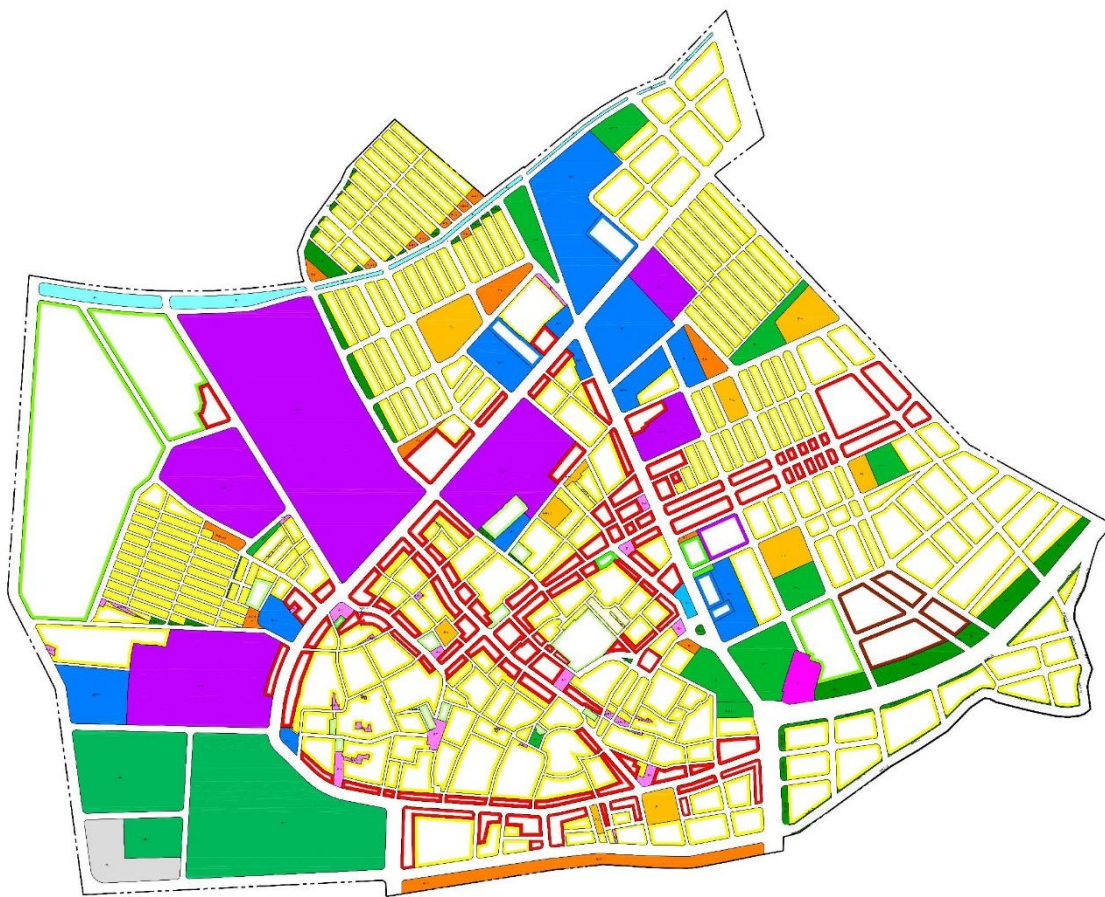
貳、整體開發地區概要

現行金城地區細部計畫之整體開發地區，係由縣府於87年9月29日召開「劃定金城及金湖二細部計畫擴大區區段徵收範圍案」會議，會中研商劃定區段徵收範圍及開發優先順序，而金城細部計畫區計分三期三處整體開發地區，皆以區段徵收方式辦理，其中第一期整體開發地區已開發完成。（參見圖三）。

本計畫係辦理第三期整體開發地區，其範圍土地使用計畫，參見表二、圖四。

參、上位及相關計畫

依上位及相關計畫（詳如表三），金門整體發展願景為國際級的永續觀光休閒島嶼，配合此目標，本計畫區內相關產業亟需轉型成具有觀光教育或產業文化價值之產業，以提昇產品的附加價值。另外，本計畫區屬於金城金寧生活發展區，位於密集發展之金城生活圈範圍內，具有城鎮擴張腹地範圍的潛力，應考量其發展需求，並致力於提升環境品質。



圖例

--- 金城地區細部計畫範圍

- 住1 第一種住宅區
- 住2 第二種住宅區
- 住3 第三種住宅區
- 住6 第六種住宅區
- 商1 第一種商業區
- 商2 第二種商業區
- 工乙 乙種工業區
- 政 行政區
- 文教 文教區
- 存 保存區
- 蹟 古蹟保存區
- 農(專) 農會專用區
- 電(專) 電信專用區
- 宗 宗教專用區
- 郵(專) 郵政專用區
- 旅 旅館專用區
- 農 農業區

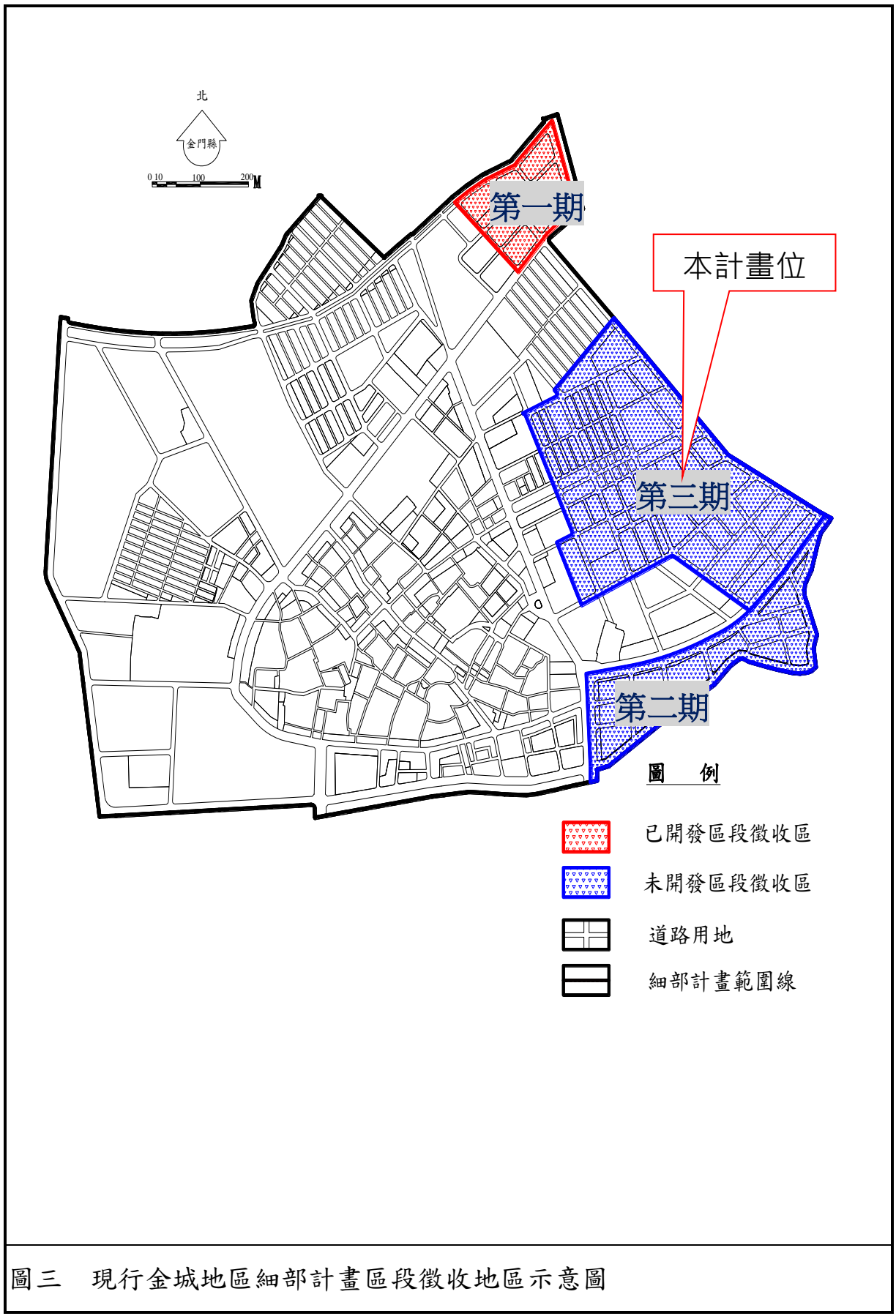
- 文 學校用地
- 公 公園用地
- 兒 兒童遊樂場用地
- 體 體育場用地
- 綠 綠地用地
- 機 機關用地
- 社教 社教用地
- 廣 廣場用地
- 廣兼停 廣場兼停車場用地
- 市 市場用地
- 停 停車場用地
- 車 車站用地
- 油 加油站用地
- 污 污水處理廠用地
- 溝 溝渠用地
- = 道路用地
- = 人行步道用地

圖二 現行金城地區細部計畫示意圖

表一 現行金城地區細部計畫土地使用計畫面積表

使用類別		計畫面積 (公頃)	占計畫區總面積 百分比(%)	占都市發展用地 面積百分比(%)	
土地使用分區	住宅區	第一種住宅區(住1)	7.23	4.62	4.95
		第二種住宅區(住2)	15.11	9.66	10.35
		第三種住宅區(住3)	14.95	9.56	10.25
		第六種住宅區(住6)	8.98	5.74	6.15
	商業區	第一種商業區(商1)	2.42	1.55	1.66
		第二種商業區(商2)	9.40	6.01	6.44
	乙種工業區		1.59	1.02	1.09
	行政區		0.0006	0.00	0.00
	保存區		0.51	0.33	0.35
	古蹟保存區		0.78	0.50	0.54
	文教區		0.37	0.24	0.25
	農會專用區		0.16	0.10	0.11
	電信專用區		0.58	0.37	0.40
	宗教專用區		0.26	0.17	0.18
	郵政專用區		0.08	0.05	0.06
	旅館專用區		0.22	0.14	0.15
	農業區		10.41	6.66	—
	小計		73.05	46.72	42.93
	公共設施用地	學校用地	文小	2.26	1.45
文中			3.27	2.09	2.24
文高			9.92	6.35	6.80
公園用地		3.33	2.13	2.28	
兒童遊樂場用地		0.24	0.15	0.16	
體育場用地		8.13	5.20	5.57	
綠地用地		2.28	1.46	1.56	
機關用地		6.72	4.30	4.61	
社教用地		1.22	0.78	0.84	
廣場用地		0.75	0.48	0.51	
廣場兼停車場用地		0.07	0.04	0.05	
市場用地		2.42	1.55	1.66	
停車場用地		2.29	1.46	1.57	
車站用地		0.09	0.06	0.06	
加油站用地		0.37	0.24	0.25	
污水處理廠用地		0.89	0.57	0.61	
溝渠用地		1.11	0.71	0.76	
道路用地		37.87	24.22	25.95	
人行步道用地		0.06	0.04	0.04	
小計		83.29	53.28	57.07	
總計畫面積		156.34	100.00	—	
都市發展用地		145.93	—	100.00	

備註：1. 資料來源：變更金門特定區計畫(金城地區)細部計畫(第二次通盤檢討)(第一階段)案。
2. 都市發展用地面積不包括農業區。3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準



圖三 現行金城地區細部計畫區段徵收地區示意圖

表二 現行金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地使用計畫面積表

項 目		計 畫 面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)
土 地 使 用 分 區	第 一 種 住 宅 區	2.60	13.30
	第 三 種 住 宅 區	5.99	30.46
	第 一 種 商 業 區	1.98	10.09
	小 計	10.57	53.85
公 共 設 施 用 地	公 園 用 地	1.06	5.40
	綠 地	0.57	2.90
	市 場 用 地	1.31	6.67
	道 路 用 地	6.12	31.18
	小 計	9.06	46.15
合 計		19.63	100.00

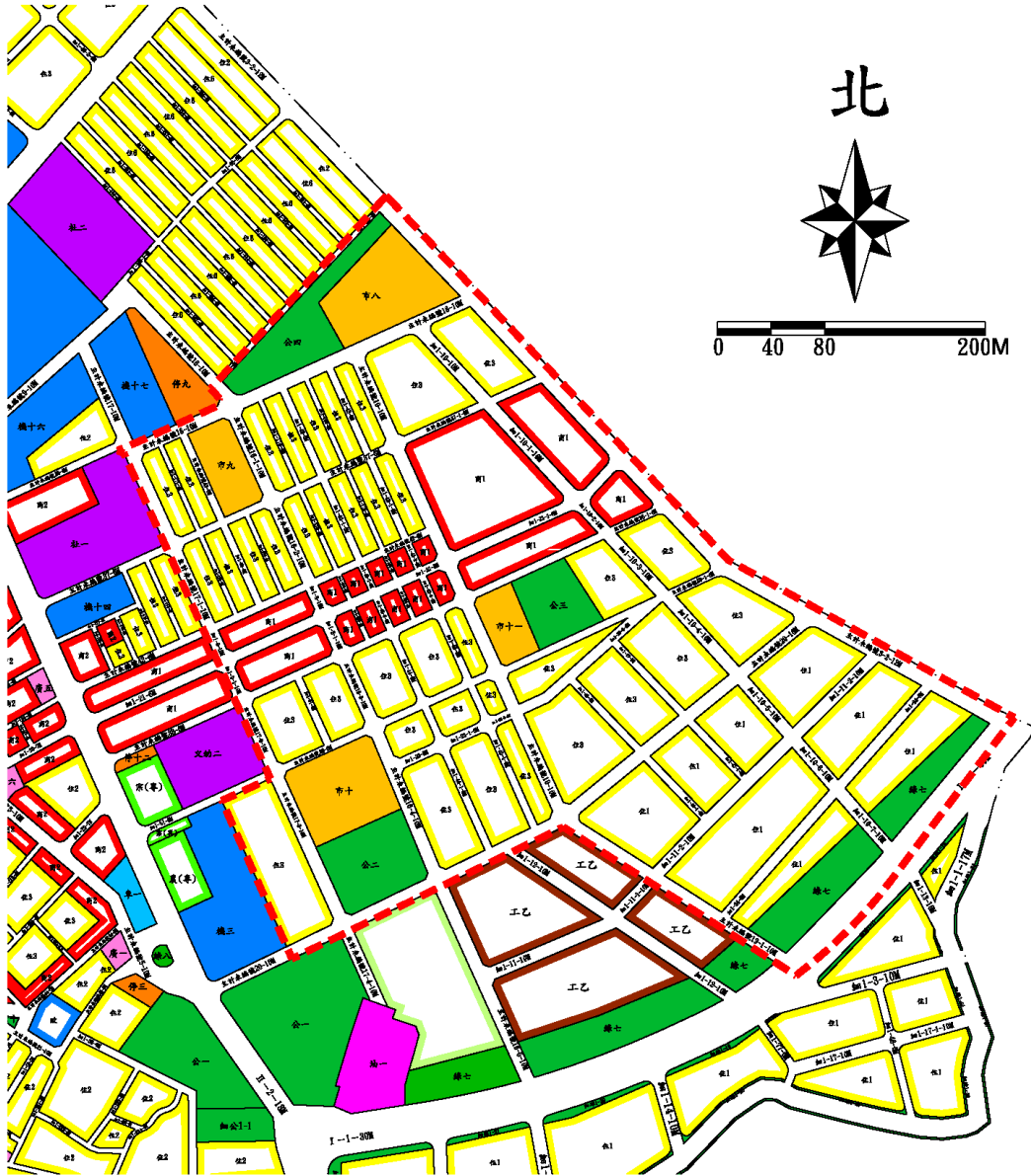


圖 例

- | | | |
|------|-------|------------|
| 住宅區 | 綠地 | 第三期整體開發區範圍 |
| 商業區 | 市場用地 | 細部計畫範圍 |
| 機關用地 | 停車場用地 | |
| 公園用地 | 道路用地 | |

圖四 現行金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）範圍示意圖

表三 上位及相關計畫彙整一覽表

計畫名稱	相關內容
「金門縣綜合發展計畫」及92-95年離島建設實施方案(91年)	未來的金門將是善用兩岸中介地理位置的金門：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，金門將發揮地緣優勢，建設為廈門台商子弟孜心討學的基地。
金門縣永續發展策略規劃書(93.06)	永續發展的願景之總目標：「建構優質自然文化環境，邁向健康活力島嶼社會」提出四大願景，包括：1.生活金門：建立兒童快樂學習、青壯年安心就業、老年人安身養老的好所在；2：生態金門：擁有藍天、綠地、林木蒼翠、生物多樣性及優美海岸之生態島；3.觀光金門：營造一個生態與文化結合之觀光勝地，活絡金門經濟發展；4.兩岸金門：加強兩岸三地交流，結合學術文化、藝術與產業，共謀永續生態之發展。
96-99年第二期離島綜合建設實施方案(95年)	發展定位：「國際觀光休閒島嶼」 空間佈局與規劃：1.戰地景觀，提供軍事故事、體驗、活動；2.金酒產業，金酒產業全球化的定位；3.生態教育，生態環境、健康孜全、海洋休閒、教育；4.閩南文化，人史文化內涵、特色飲食文化。
金門縣景觀綱要計畫(96年)	針對全縣之地景特徵，共分為11處地景分區，本計畫區屬金城金寧生活發展區，由於此範圍皆在金城生活圈範圍內，具有城鎮擴張腹地範圍的潛力。
金馬中長期經濟發展規劃(行政院經濟建設委員會，98.04)	發展定位：維持環境與經濟的平衡發展，朝國際休閒觀光島、提升教育發展、養生醫療健康島及精緻購物免稅島四個目標發展。 區域定位：以金門作為兩岸互信合作的「先行示範區」，共創兩岸雙贏模式。 產業定位：以觀光產業為發展軸心，善用金門獨特優勢、台灣資源與大陸市場，創造金門關鍵競爭力，並帶動其他產業發展。
全國區域計畫(內政部，102.10)	計畫目標： 1.廢續劃設環境敏感地區，落實國土保育與管理。 2.確保農地總量，並維護糧食生產環境。 3.配合流域綜合治理計畫，進行土地使用規劃與檢討。

	<p>4.加強海岸地區管理，因應氣候變遷與防災。</p> <p>5.整合產業發展需求，提升產業發展競爭力。</p> <p>6.檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展。</p> <p>7.落實集約城市理念，促進城鄉永續發展。</p> <p>8.擬定都會區域及特定區域計畫，促進跨域資源整合。</p>
金門縣「綜合發展計畫」暨「第三期（100~103年）離島綜合建設實施方案」（99年）	<p>未來的整體發展願景為國際級的永續觀光休閒島嶼，使居民能有優質生活，生產能獲得利潤，環境生態也永續發展。因此擬定八大策略，以休閒遊憩、免稅購物、戰地特色、金酒產業、低碳島嶼、閩南文化、築底整備、招商引資等項目，促成觀光休閒島嶼的達成。</p> <p>本計畫區屬城市發展帶，為因應未來國際級觀光休閒島之相關發展構想，及提升本區生活環境品質為主。</p>
金門縣概念性總體規劃（102年）	<p>從國際的視野及在地的思維，為金門縣提出具有國際高度與可落實執行的藍海政策。從 ECFA 時代的試金石政策點、低碳生態的國家發展策略、國家公園的保育性開發與自然村的保存與再發展，將金門從過去的戰地前線轉換成為「兩岸經貿前線」與「國際度假生態島」的發展願景。</p>

資料來源：本計畫整理。

第三章 發展背景與檢討分析

壹、自然環境

一、地形與地勢

第三期整體開發地區（以下稱本計畫區）整體地勢平緩下降，以北側富康一村處最高，為海拔21公尺，向西與南方向緩降，至金城加油站旁荒地為伯玉路北側地勢最低之地區。

二、地質

金門地區地質以花崗片麻岩構成之紅土臺地為主，土壤不肥沃，其主要分成磚紅色黏土質砂土、黃棕色或黃灰色砂質土，因保水性較差，導致農業發展受限。

三、氣候

金門地區屬亞熱帶海洋性氣候，夏秋炎熱，冬季東北季風強勁。近十年年平均溫21.4℃，夏季平均溫度28℃，冬季平均溫度16.6℃。其中每年2月平均13.1℃最低，7、8月兩月平均為28.6℃最高。每年3至5月，暖濕的南方空氣通過溫度較低的金門地區海面，形成漫天濃霧，厚度可達700~800公尺，時因大霧而影響機場航班的正常起降。年降雨量分布不均，全年降雨量主要集中在4月至9月，年平均降雨量為815.7公厘，整體降雨量有限，秋冬則呈乾旱現象。

四、水文

金門之溪流流量少、長度短、流域小，共9條溪流，其中浯江溪最長，全長7.58公里，於本計畫區南側範圍外向西流至金城南門里外出海。

貳、人文環境

本計畫區位於金門島西側區域，行政區大部分隸屬於金城鎮，部分為金寧鄉（參見圖五）。

一、人文歷史

金城鎮為金門早期發展地區，具有豐富歷史遺跡，目前計有邱良功母節孝坊、金門朱子祠、水頭黃氏西堂別業、文臺寶塔、虛江嘯臥碣群等5處國定古蹟及17處縣定古蹟，並擁有古色古香的閩南式建築群及南洋僑匯的洋樓，其他如模範街、翟山坑道等亦為頗具特色之觀光景點。惟本計畫區內並無相關歷史遺跡或觀光景點。

二、文教機構

本計畫區鄰近金城市區且位於金城鎮及金寧鄉交界，其1公里範

圍內，各級學校計有金城幼稚園、中正國小、金城國中、金門高等，各級教育設施完備；政府機關計有縣政府、金城鎮公所、縣警局、縣議會、文化局、地方法院等；醫療設施有衛生所，並鄰近縣立體育場（參見圖六）。

三、交通運輸

本計畫區以環島北路、民生路、伯玉路及桃園路為主要聯外道路，交通便利，車流平穩；可聯絡各主要發展區，且因鄰近金城市區，深具延伸發展潛力（參見表四）。

四、土地使用現況

本地區以農荒地、空地為主，約占90.21%，其中農地僅占少部分，大部分為雜林及荒地；其次為道路使用約占3.87%，除現況12公尺寬之伯玉路一段外，尚有2公尺至4公尺寬之崎嶇道路蜿蜒其中；區內亦有零星鐵皮屋構造之加工廠，約占4.28%；沿區內主要道路伯玉路一段旁有商業使用，約占0.92%；而住宅使用則零星散布於區內，約占0.31%；另有十多處私墓零星散於計畫區內，約占0.36%（參見表五及圖七）。

參、檢討分析

一、人口產業

金門縣於民國84年之人口數為46,955人，至民國108年人口數為140,185人，25年間共增加93,230人，年平均增加率為47.02%；同一時期金城鎮人口數自15,978人增加至43,253人，年平均增加率為42.76%；金寧鄉人口數自8,016人增加至32,531人，年平均增加率為60.68%，人口均呈快速成長，參見圖八、表六。另本計畫區因受整體開發規定，多年來開發延宕，僅區內零星幾戶農舍，人口稀少。

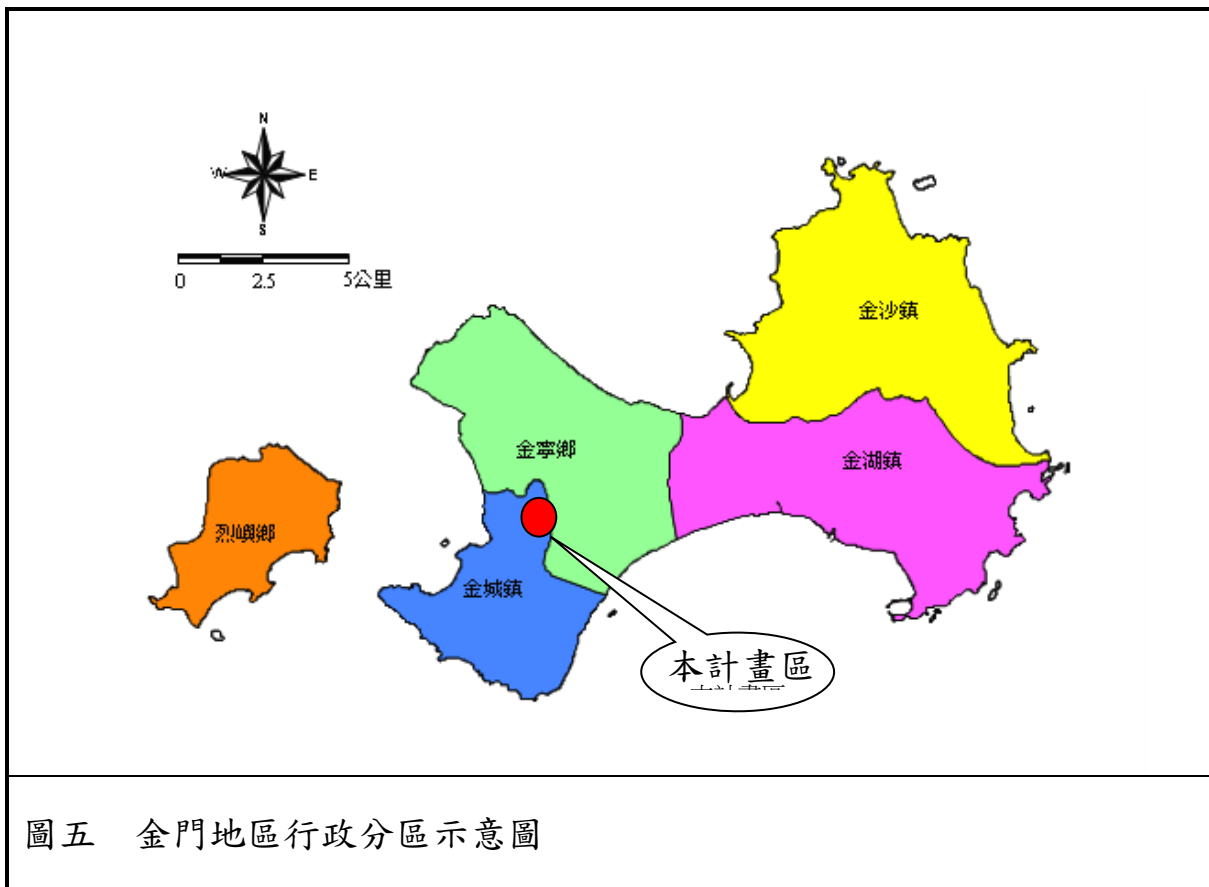
由全縣、金城鎮及金寧鄉之人口扶養比統計（參見表七），呈現遞減趨勢，即依賴人口對有工作能力人口的比率下降，表示該地區壯年人口負擔較輕。而老化指數卻逐年上升，表示該地區老年人口較幼年人口數逐漸增加，將步向老化社會。

依「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討書）」之產業發展分析，金城鎮之產業人口以三級產業為主，並以批發及零售業類別從業人數最多，其次為住宿及餐飲業類別與運輸、倉儲及通信業類別從業人數較多。二級產業則以水電燃氣業類別與營造業類別從業人數最多。三級產業的增長與繁榮，端視未來觀光事業的發展，扶植觀光相關產業為未來發展之可行方向。

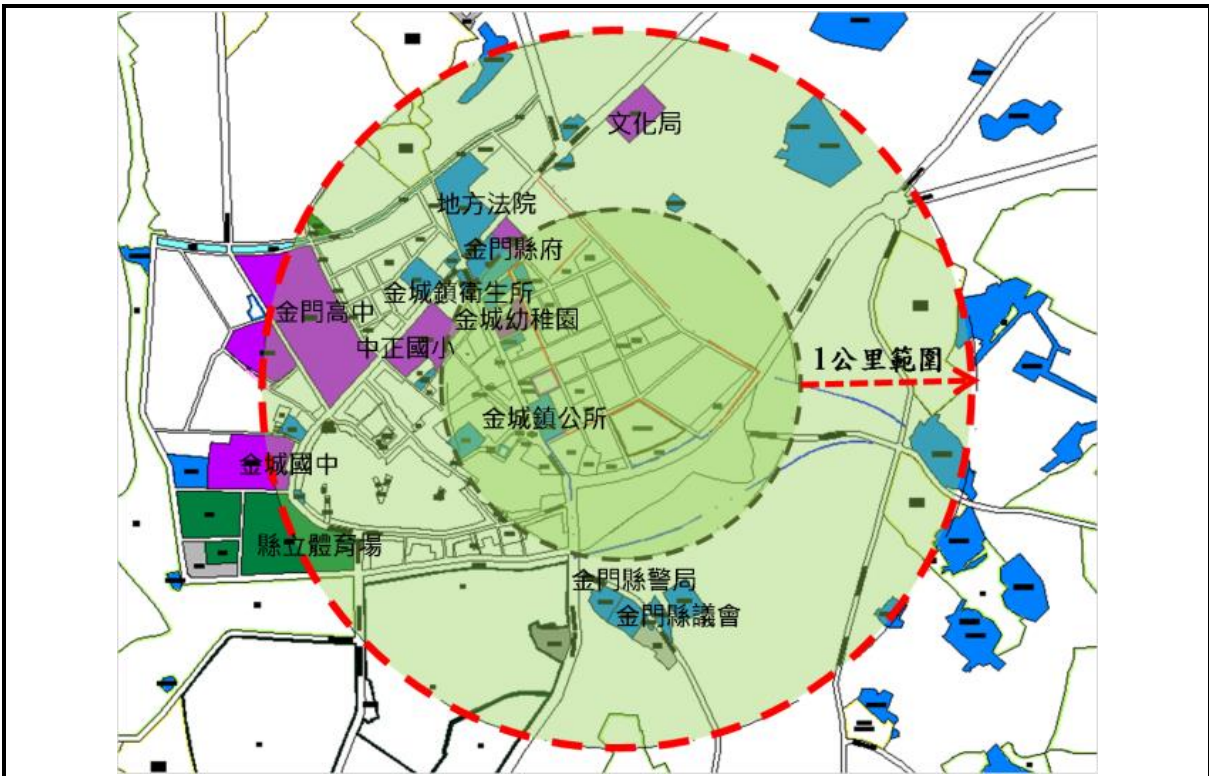
二、土地權屬分析

本計畫範圍內之土地權屬大部分為私有地，占全區之83.34%；公有土地部分分別為國有地及縣有地，國有地主要分布於散布於區內，占全區之8.36%，縣有地主要分布於伯玉路一段及部分現有道路，占全區之8.30%（參見表八、圖九）。

另本計畫調整後之區段徵收範圍內私有土地，面積16.92公頃，依個別宗地進行分析，分組面積以400.01m²-500.00m²為最多，其土地筆數有58筆，以全部私有地面積比例而言，約占15.24%。整體而言，分組占全部私有地面積比例較多的介於100.01-600.00m²，其占全部私有地面積比例皆為10%以上，顯示本計畫區以中、小地主居多。另有10筆土地面積規模大於900m²，約占全部私有地面積之6%左右（參見表九、圖十）。



圖五 金門地區行政分區示意圖



圖六 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）鄰近文教與機關分布示意圖

表四 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）聯外交通概況表

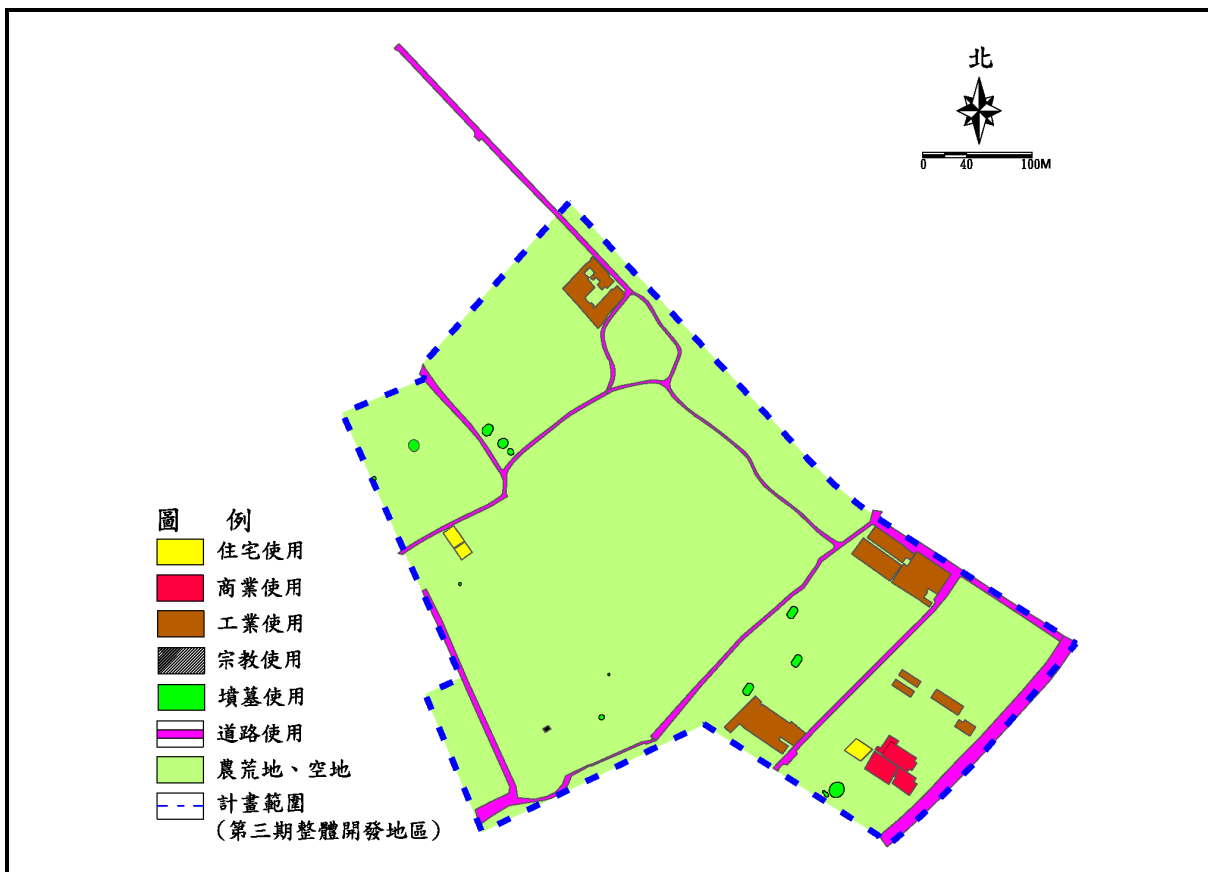
聯 外 道 路	可 聯 絡 主 要 發 展 區	車 行 時 間 (時速 60km)
環島北路	金 寧 市 區	5 分鐘
伯玉路、太湖路	金 湖 市 區	10~15 分鐘
環島北路	沙 美 市 區	15 分鐘
伯玉路、桃園路	尚 義 機 場	10 分鐘
民生路、北堤路、西海路	水 頭 碼 頭	10 分鐘

資料來源：本計畫整理。

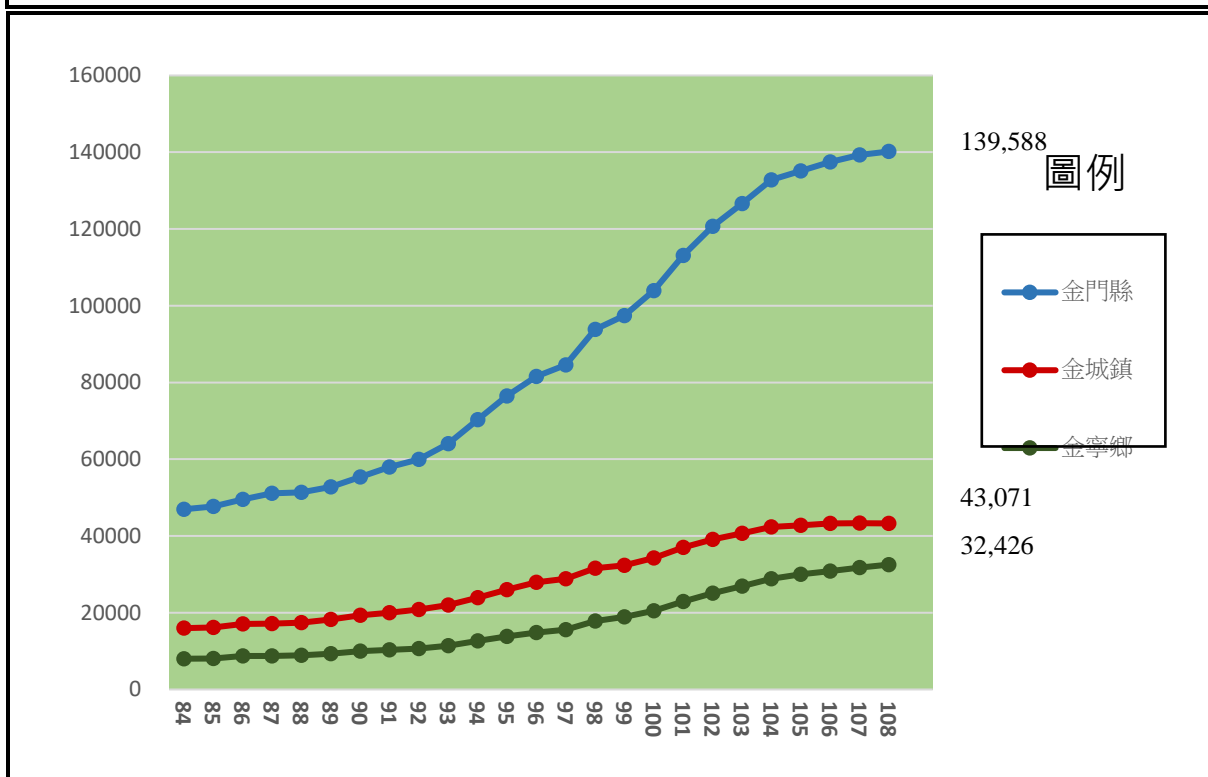
表五 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地使用現況面積分析表

項 目	使 用 面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)	備 註
住 宅 使 用	0.06	0.31	
商 業 使 用	0.18	0.92	
工 業 使 用	0.84	4.28	
宗 教 使 用	0.01	0.05	
墳 墓 使 用	0.07	0.36	
道 路 使 用	0.76	3.87	巷道、農路及部分伯玉路
農 荒 地 或 空 地	17.71	90.21	
合 計	19.63	100.00	

資料來源：本計畫整理。



圖七 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地使用現況示意圖



圖八 金門縣、金城鎮及金寧鄉歷年人口成長趨勢示意圖

表六 金門縣、金城鎮及金寧鄉人口成長統計表

年 別 (民國)	全 縣			金 城 鎮			金 寧 鄉		
	人口總數(人)	增加人數(人)	增加率(‰)	人口總數(人)	增加人數(人)	增加率(‰)	人口總數(人)	增加人數(人)	增加率(‰)
84	46,955	—	—	15,978	—	—	8,016	—	—
85	47,659	704	14.99	16,130	152	9.51	8,100	84	10.48
86	49,502	1,843	38.67	17,068	938	58.15	8,749	649	80.12
87	51,070	1,568	31.68	17,158	90	5.27	8,719	-30	-3.43
88	51,396	326	6.38	17,394	236	13.75	8,894	175	20.07
89	52,782	1,386	26.97	18,201	807	46.40	9,273	379	42.61
90	55,395	2,613	49.51	19,327	1,126	61.86	9,942	669	72.14
91	57,946	2,551	46.05	19,988	661	34.20	10,285	343	34.50
92	59,958	2,012	34.72	20,784	796	39.82	10,687	402	39.09
93	64,077	4,119	68.70	22,035	1,251	60.19	11,436	749	70.09
94	70,264	6,187	96.56	23,892	1,857	84.28	12,628	1,192	104.23
95	76,491	6,227	88.62	25,964	2,072	86.72	13,821	1,193	94.47
96	81,547	5,056	66.10	27,954	1,990	76.64	14,832	1,011	73.15
97	84,570	3,023	37.07	28,840	886	31.69	15,588	756	50.97
98	93,803	9,233	109.18	31,563	2,723	94.42	17,836	2,248	144.21
99	97,364	3,561	37.96	32,315	752	23.83	18,938	1,102	61.79
100	103,883	6,519	66.95	34,245	1,930	59.72	20,520	1,582	83.54
101	113,111	9,228	88.83	36,974	2,729	79.69	22,939	2,419	117.88
102	120,713	7,602	67.21	39,062	2,088	56.47	25,118	2,179	94.99
103	126,562	5,849	48.45	40,645	1,583	40.53	26,932	1,814	72.22
104	132,799	6,237	49.28	42,344	1,699	41.80	28,833	1,901	70.59
105	135,114	2,315	17.43	42,726	382	9.02	30,006	1,173	40.68
106	137,456	2,342	17.33	43,285	559	13.08	30,838	832	27.73
107	139,273	1,817	13.22	43,325	40	0.92	31,765	927	30.06
108	140,185	912	6.55	43,253	-72	-1.66	32,531	766	24.11
平 均	—	—	47.02			42.76			60.68

資料來源：金門縣政府主計處。

表七 金門縣、金城鎮及金寧鄉歷年扶養比一覽表

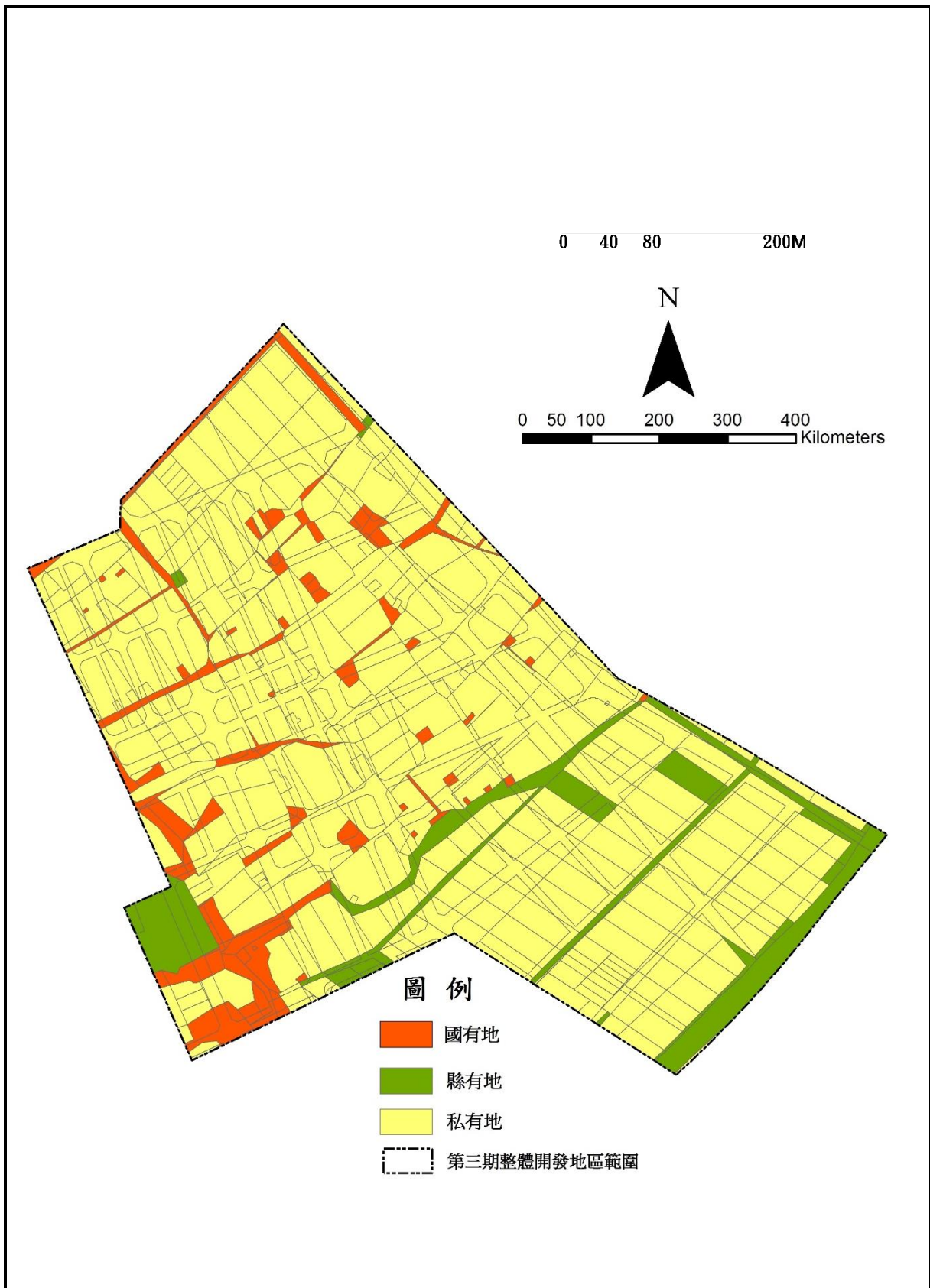
項 目	99 年	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
金門縣	0-14 歲 (%)	13.21	11.34	10.51	11.29	10.91	10.34	10.12	9.84	9.39	9.17
	15-64 歲 (%)	74.81	75.66	76.87	77.49	77.90	78.39	78.21	77.92	77.83	77.17
	65歲以上 (%)	11.99	11.92	11.41	11.22	11.19	11.18	11.67	12.24	12.78	13.66
	扶養比 (%)	33.69	30.74	28.52	29.05	28.37	27.45	27.86	28.34	28.49	29.58
	老化指數 (%)	90.76	105.1	108.6	99.38	102.6	108.1	115.3	124.4	136.1	149.0
金城鎮	0-14 歲 (%)	14.17	13.32	12.78	12.35	12.00	11.46	11.11	10.82	10.29	10.05
	15-64 歲 (%)	74.89	75.59	76.38	76.88	77.17	77.63	77.43	76.95	76.66	75.74
	65歲以上 (%)	10.94	11.09	10.84	10.77	10.82	10.91	11.46	12.23	13.05	14.21
	扶養比 (%)	33.53	32.29	30.92	30.07	29.57	28.82	29.15	29.95	30.45	32.03
	老化指數 (%)	77.21	83.26	84.82	87.21	90.17	95.20	103.1	113.0	126.8	141.3
金寧鄉	0-14 歲 (%)	12.05	11.10	10.30	9.78	9.50	9.17	9.06	8.94	8.75	8.79
	15-64 歲 (%)	76.06	77.44	78.97	79.89	80.41	80.93	80.60	80.29	80.25	79.50
	65歲以上 (%)	11.89	11.46	10.73	10.33	10.09	9.90	10.33	10.77	11.00	11.71
	扶養比 (%)	31.48	29.13	26.63	25.17	24.36	23.56	24.06	24.55	24.61	25.79
	老化指數 (%)	98.67	103.2	104.1	105.6	106.2	107.9	114.0	120.4	125.7	133.2

資料來源：金門縣政府主計處。

表八 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地權屬分配表

項 目		面 積（公頃）	百分比（%）
公 有 地	國 有 地	1.64	8.36
	縣 有 地	1.63	8.30
私 有 地		16.36	83.34
小 計		19.63	100.00

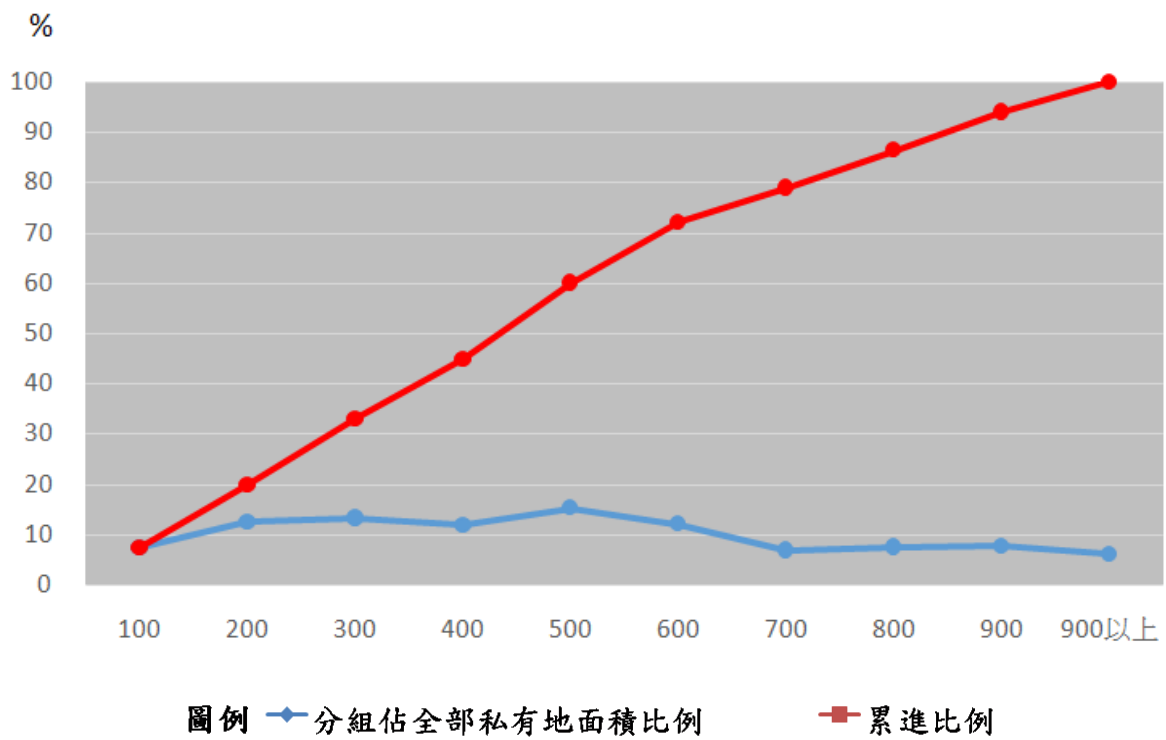
資料來源：本計畫整理。



圖九 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）土地權屬示意圖

表九 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）區段徵收範圍私有土地面積規模分析表

基地面積分組 (m ²)	宗地筆數 (筆)	分組面積 (m ²)	分組占總計面積 比例 (%)	累進比例 (%)
0~100.00	342	12,446.18	7.36	7.36
100.01~200.00	149	21,051.40	12.44	19.80
200.01~300.00	93	22,375.43	13.22	33.02
300.01~400.00	57	19,923.03	11.77	44.79
400.01~500.00	58	25,786.90	15.24	60.03
500.01~600.00	37	20,379.23	12.04	72.07
600.01~700.00	18	11,553.71	6.83	78.90
700.01~800.00	17	12,653.13	7.48	86.38
800.01~900.00	15	12,918.37	7.64	94.02
900.01 以上	10	10,112.63	5.98	100.00
合 計	796	169,200.01	100.00	—



圖十 金城地區細部計畫（第三期整體開發地區）區段徵收範圍私有土地面積規模分布示意圖

第四章 計畫目標、規劃原則、課題、對策與變更內容

壹、計畫目標

本計畫以「兼具優質生活機能與觀光商業之新市區」為發展總目標，並指導下列計畫目標。

一、優質生活機能社區

本計畫區鄰近金城市區，其傳統巷弄、閩式建築與洋樓深具特色，惟目前空間發展受限，難以因應人口成長需求。規劃優質生活機能住宅，以提升地區生活環境品質及吸引人口進駐，並搭配便利交通系統、充足的公共設施，以達便利生活、優質環境之願景，成為金城市區之優質住宅腹地。

二、地區商業服務中心

配合地區消費習性，採沿街式商業區之規劃，以伯玉路北側為商業發展集聚核心。藉由優質步道系統，希冀串連金城市區之觀光人潮，整合周邊機能塑造商業服務核心。

貳、規劃原則

- 一、銜接鄰近街廓之道路系統，使本計畫區與金城市區相連結，共享區內設施及縮短交通時間。
- 二、以原計畫分區構想為基礎，配置優質生活住宅區。並考量土地權屬特性，劃設適當街廓寬度及深度，俾利辦理後續土地開發及分配。
- 三、配合遊客與居民的購物、消費需求，於適當區位劃設沿街商業區，滿足休閒、逛街之活動。
- 四、建構功能明確之道路系統，以連接金城市區之商業軸帶，並配置適當公共設施，提供外來遊客停留、過渡空間，以創造多元化之消費、休憩環境。

參、劃設園林道路之必要性及合理性

本次檢討將於計畫區東側變更住宅區、道路用地、綠地及細部計畫範圍外農業區為園道用地，並將道路寬度由12公尺拓寬為20公尺，其劃設理由如下（參見圖十一）：

- 一、為解決金城市區Ⅱ-1、Ⅱ-2、Ⅱ-3三條18公尺主要道路擁擠狀況，將本道路寬度由12公尺拓寬為20公尺，北接環島北路、環島西路，

南接伯玉路等三條30公尺道路，形成整體聯外道路系統。

二、變更拓寬本處道路用地為園道用地，作為都市發展用地與農業區隔離之作用，並以工程規劃及施工方式增加綠帶及植被，以達隔離之效果。

三、此園林道路向北連接金門大學園道及現有環島北路、環島西路等林蔭道路，將形成都市綠廊道路系統。

肆、第三期整體開發地區範圍調整

現行第三期整體開發地區面積19.63公頃，本次專案通檢調整後面積為20.13公頃（增加0.50公頃），調整理由如下：（參見圖十二）

一、縮小範圍部分

考量金城鎮公所後方現況停車場使用，為縣政府所有；另部分道路用地配合園道用地調整；及埔後上學堂陳氏宗親會開基祖墳現正審查其古蹟保留價值，為免影響後續整體開發期程，配合劃設為公園用地（參見圖十三），此三處皆剔除於整體開發範圍外，縮減面積0.31公頃。

二、擴大範圍部分

配合東側12公尺道路變更拓寬為20公尺園林道路，及考量北側新劃設6M道路之連貫性，遂將該道路用地範圍納入整體開發範圍內，增加面積0.81公頃。

三、園道用地部分不納入整體開發說明

園道用地北側部分路段，因範圍外現況建物雨遮及圍牆已搭建於原計畫道路上，基於維持道路寬度一致性，仍予以變更為園道用地，惟考量區段徵收土地取得、施工期程等因素，該部分不納入第三期整體開發地區範圍，用地取得採徵收方式辦理。（參見圖十四）

伍、課題與對策

課題一：未辦理完成之整體開發地區之推動。

說明：

一、金城市區面臨地區快速發展壓力，原細部計畫擬定三處整體開發地區以區段徵收方式開發，除第一期整體開發地區已辦理完成外，第二期及第三期仍未依規定辦理區段徵收。

二、第二期整體開發地區於內政部都委會專案小組審議時，因涉及擴大

計畫範圍、變更農業區為住宅區、調整浯江溪水路及劃設產業專用區等問題須待釐清。

三、第三期整體開發地區位於深具發展潛力之金城市區，緊鄰已發展地區，面臨地區快速發展壓力，民眾強烈要求開發。

策略：

第二期整體開發地區，因諸多問題尚待協調解決，列為後期發展地區；第三期整體開發地區宜列優先辦理地區，以符地方發展需求。

課題二：第三期整體開發地區細部街廓配置不當。

說明：

第三期整體開發地區細部街廓規劃過於細分、配置不當，除不利開發建築外，亦造成財務可行性低，故亟需對土地重新進行合理之規劃與引導，以因應當地發展之需求。

策略：

適當調整第三期整體開發地區街廓及道路系統，俾利民眾後續開發使用：

- 一、住宅區部分，基於第三期範圍內有部分建築，為避免拆除既有建物及配合辦理區段徵收而劃設小街廓，並採中高密度開發方式，融入金門地區之歷史風貌，訂定最小建築基地寬度、深度、開發規模及相關都市設計內涵。
- 二、商業區部分，基於區內商業行為集中於伯玉路兩側，遂於伯玉路北側配置商業區，未來沿伯玉路能串連至金城市區之商業軸帶，以提供散步、逛街之複合購物行為。
- 三、道路系統部分，除園林道路外，區內則配置數條主要、次要道路銜接，以建構便捷道路系統。

課題三：第三期整體開發地區之區段徵收財務可行性過低。

說明：

第三期整體開發地區至今無法開發之主因在於公共設施用地面積占全區面積比例過高(46.15%)，造成財務可行性低，故亟需對土地重新進行合理之規劃與引導，以符合當地發展之需求。

策略：

- 一、檢討公共設施用地比例，配置適當的公共設施面積以減少財務負擔，增加計畫可行性。

- 二、取消無需求之機關及市場用地，調整及增設公園、兒童遊樂場、廣場兼停車場用地及園道用地（1/2計入公園），將此五項開放空間用地之比例由原計畫之8.3%增加為16.01%。
- 三、考量市區居民至金城鎮公所之辦公需求，於金城鎮公所後方劃設一處廣場兼停車場用地，以提供民眾洽公之臨時停車空間及鎮公所員工車輛停放之場所。
- 四、伯玉路北側規劃為商業發展核心，為提供居民與遊客休憩、停留空間，劃設一處廣場兼停車場用地。
- 五、於住宅區適當位置配設鄰里公園及兒童遊樂場用地計五處，提供區內居民平時散步、聊天聚會場所。
- 六、考量金城幼稚園已不敷使用，於其東側毗鄰街廓，劃設社教用地一處，以符合發展需求。

課題四：第三期整體開發地區東側道路之調整變更。

說明：

- 一、計畫區東側原有計畫道路一條，道路寬度12公尺，為金城地區細部計畫第一、二、三期整體區與主要計畫農業區之界線。
- 二、此計畫道路係金門尚義機場至金門大學必經要道，亦為金城鎮東側外環道路及重要之聯外道路，原道路寬度稍嫌不足，道路功能亦須重新定位。

對策：

- 一、變更部分道路用地及農業區為園林道路，道路寬度由12公尺拓寬為20公尺，以解決金城市區II-1、II-2、II-3三條18公尺主要道路擁擠狀況。此園林道路北接環島北路、環島西路，南接伯玉路等三條30公尺道路，形成整體聯外道路系統。
- 二、此園道用地作為都市發展用地與農業區隔離之作用，並以工程規劃及施工方式增加綠帶及植被，以達隔離之效果。此園林道路向北連接金門大學園道及現有環島北路、環島西路等林蔭道路，將形成都市綠廊道路系統。

陸、變更內容

本次專案通盤檢討依據發展現況、發展需求、計畫目標、規劃原則與變更構想等分析過程，其變更之項目、內容與變更理由（參見表十、表十一及圖十五）。凡未指明變更部分均應以原計畫為準。

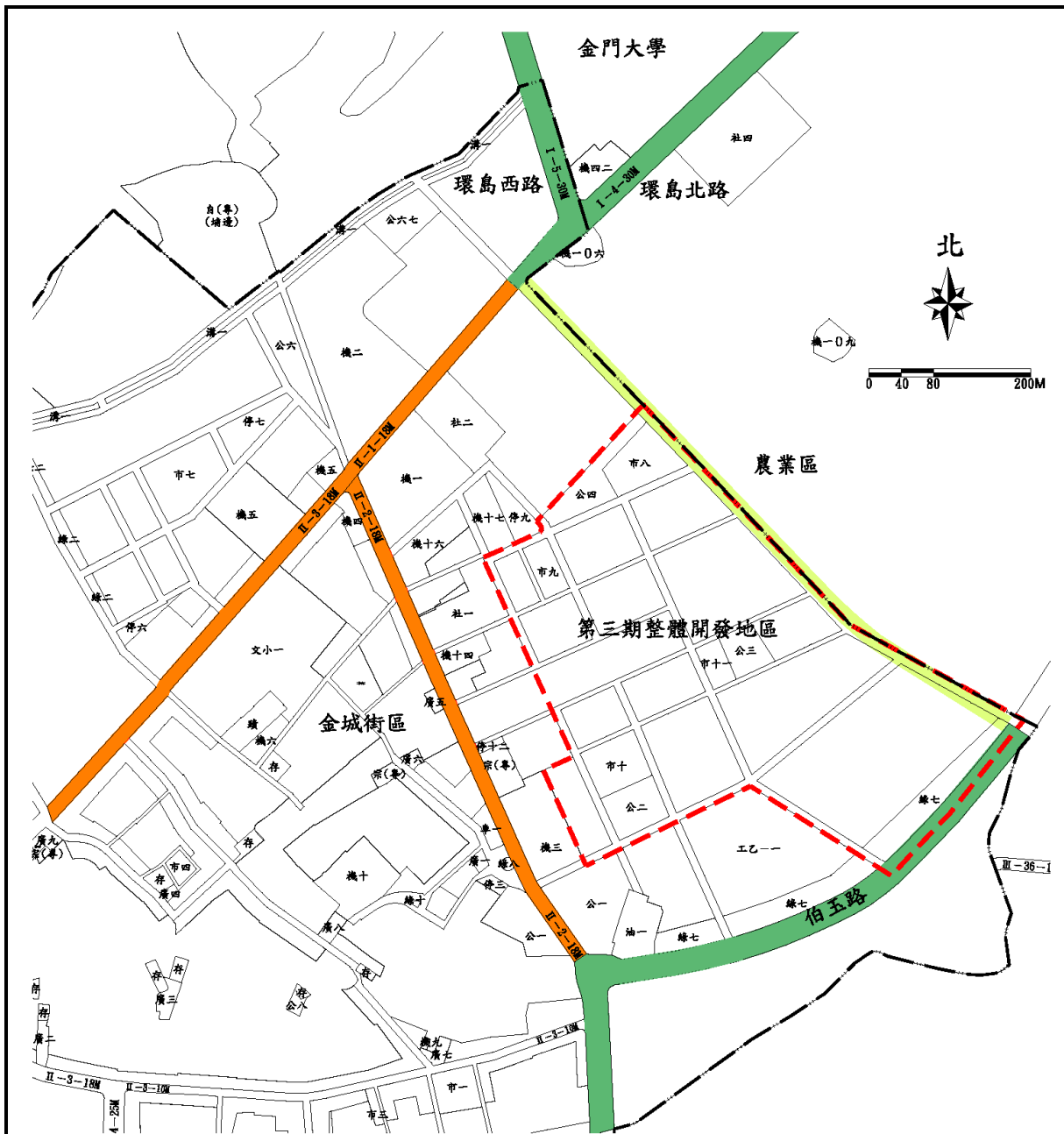
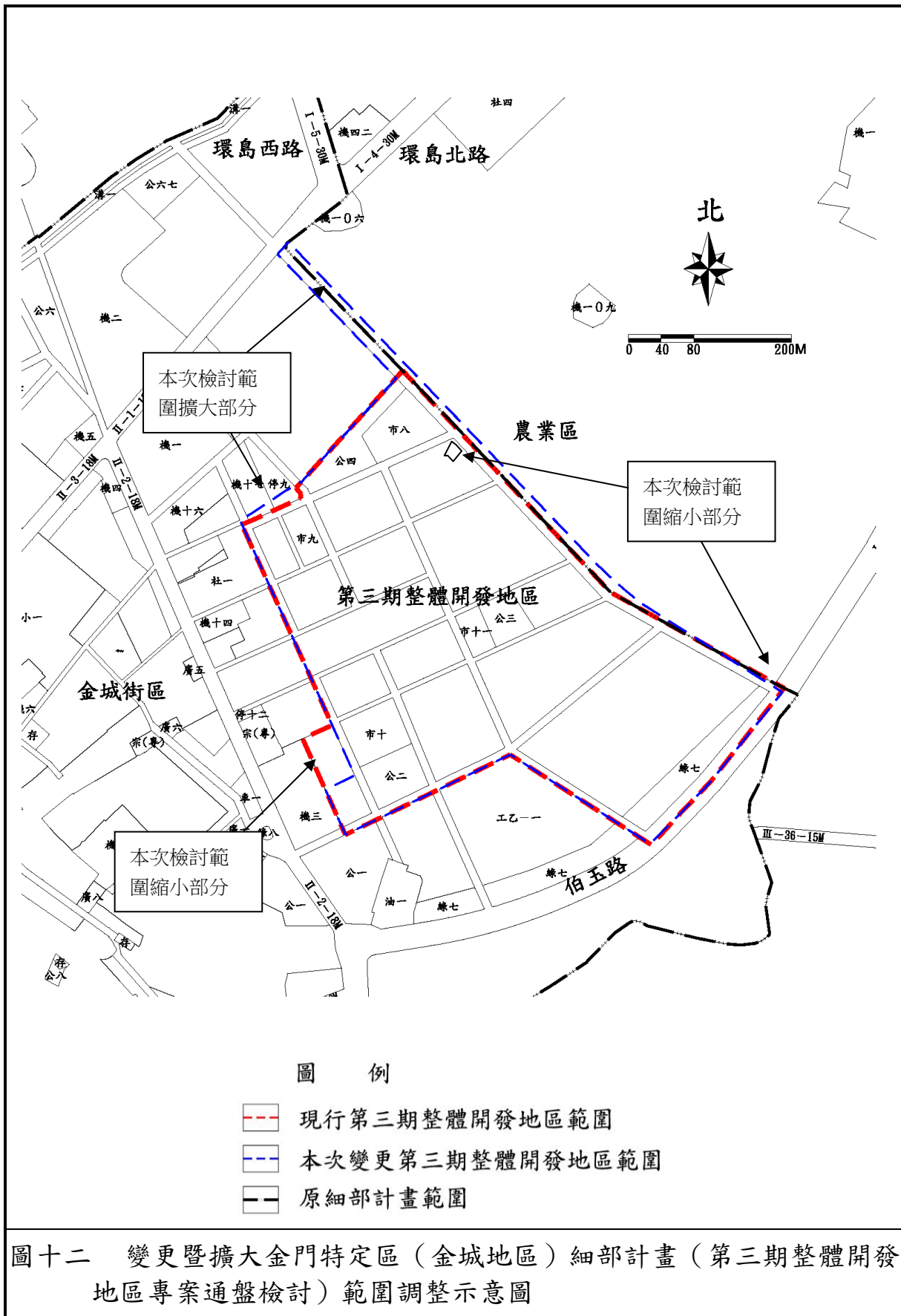
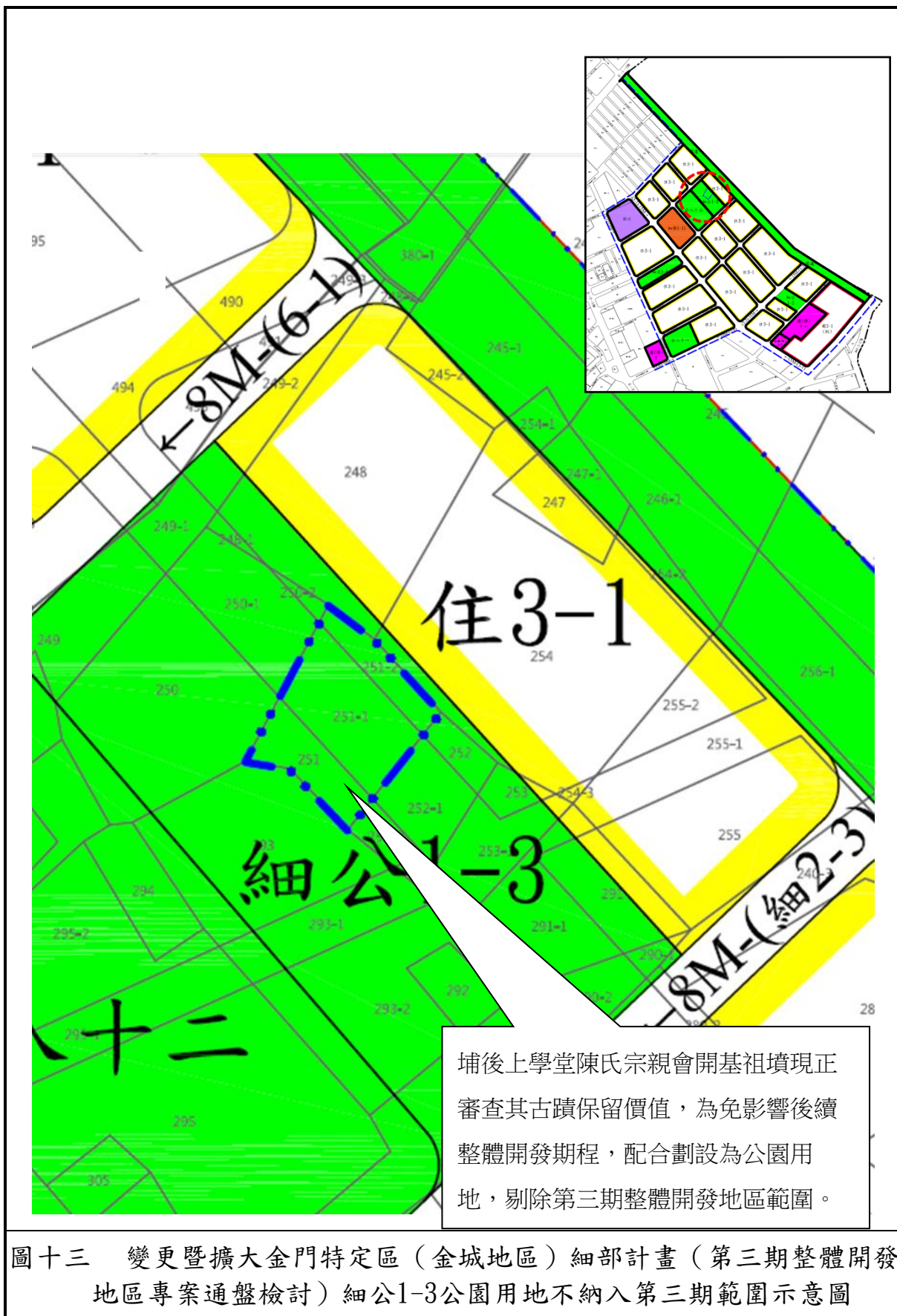


圖 例

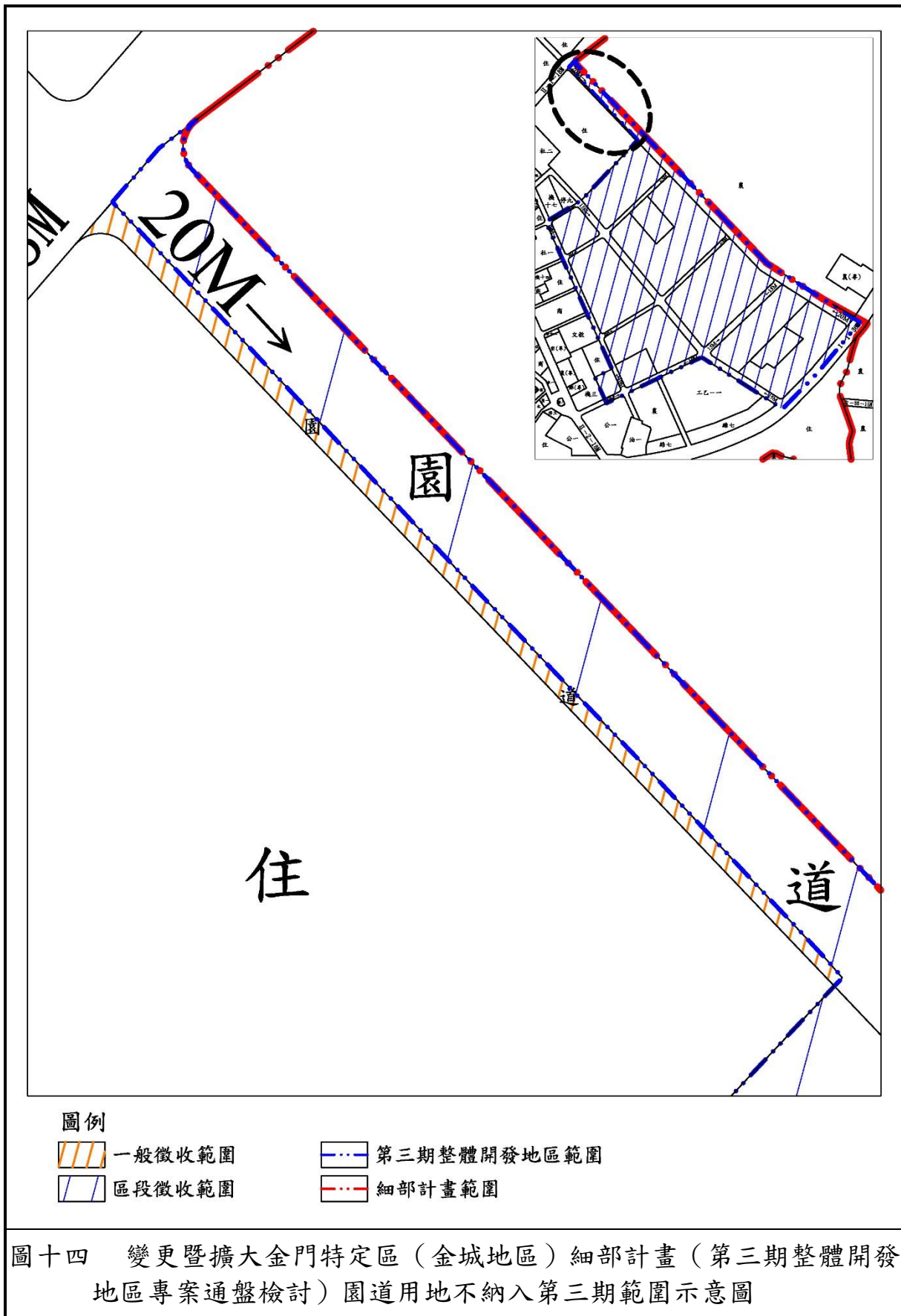
- 市區現有18M計畫道路
- 新劃設20M園林道路(原12M道路)
- 現有30M計畫道路(外環道系統)
- 現行第三期整體開發地區範圍
- 細部計畫範圍

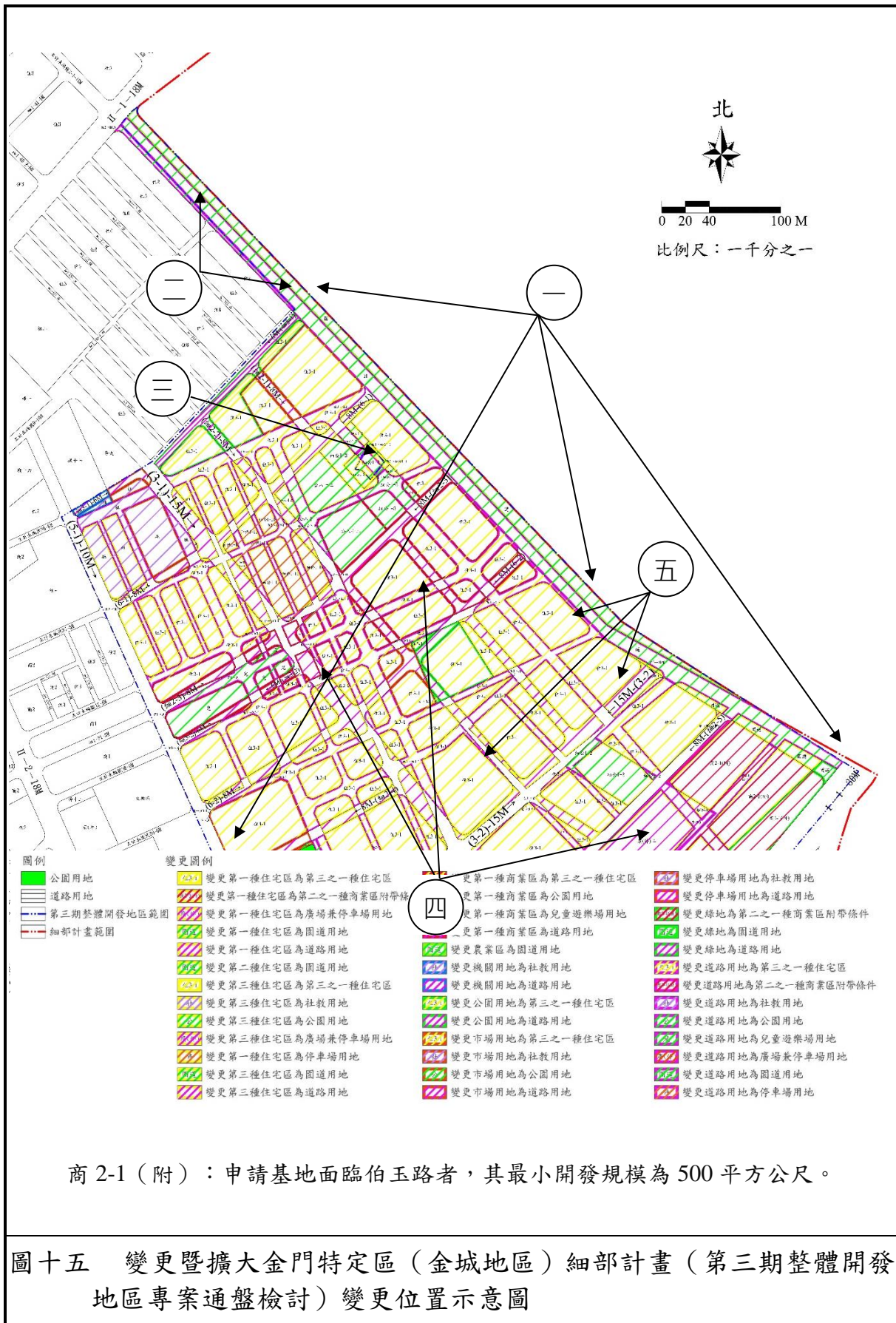
圖十一 變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)主要聯外道路示意圖





圖十三 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）細公1-3公園用地不納入第三期範圍示意圖





表十 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		項目（面積）	項目（面積）		
一	細部計畫範圍東側、西側	非細部計畫範圍農業區 (0.58)	細部計畫範圍園道用地 (0.58)	1.為形成整體聯外道路系統，及解決金城市區主要道路擁擠狀況，於細部計畫區東側範圍外，變更農業區為園道用地，併原細部計畫12公尺道路用地，形成20公尺之園道用地，擴大部分細部計畫範圍。 2.此園道並作為都市發展用地與農業區隔離之作用，以工程規劃及施工方式增加綠帶及植被，達隔離之效果。	附帶條件：納入第三期整體開發地區範圍，以區段徵收方式辦理開發。
		非第三期整體開發地區範圍停車場用地 (0.02) 機關用地 (0.01)	第三期整體開發地區範圍社教用地 (0.03)	1.取消無需求之機關及市場用地，調整及增設公園、兒童遊樂場、廣場及園道用地，將此五項開放空間用地之比例由原計畫之8.3%增加為16.01%。	
		非第三期整體開發地區範圍停車場用地 (0.03) 機關用地 (0.02)	第三期整體開發地區範圍道路用地 (0.05)	2.考量計畫區外金城幼兒園已不敷使用，於毗鄰地區劃設社教用地一處，以符發展需求。 3.為形成整體聯外道路系統，及解決金城市區主要道路擁擠狀況，劃設園道用地。此園道並作為都市發展用地與農業區隔離之作用，以工程規劃及施工方式增加綠帶及植被，達隔離之效果。	
		非第三期整體開發地區範圍道路用地 (-)	第三期整體開發地區範圍道路用地 (-)		
		非第三期整體開發地區範圍道路用地 (0.15)	第三期整體開發地區範圍園道用地 (0.15)		
		第三期整體開發地區範圍 (0.31)	非第三期整體開發地區範圍 (0.31)	考量金城鎮公所後方現況停車場使用，為縣政府所有；另部分道路用地配合園道用地調整；及埔後上學堂陳氏宗親會開基祖墳現正審查其古蹟保留價值，為免影響後續整體開發期程，配合劃設為公園用地，此三處皆剔除於整體開發範圍外。	

表十 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫	新計畫		
		項目（面積）	項目（面積）		
二	園道用地 北端西側 -非第三期整體開發地區範圍	道路用地 (0.07)	園道用地 (0.07)	依106年5月22日縣府研商會議結論：「園道用地至民權路左側原範圍外住宅社區之街廓線，因範圍外現況建物雨遮及圍牆已搭建於原計畫道路上，考量區段徵收土地取得、施工期程及道路寬度一致性等，該路段建議維持園道用地，惟取得方式改以一般徵收方式」辦理。	變更地號： 祥安段9、10、20、474整筆地號及3、4、26、46、47、484、498部分地號。 附帶條件： 非屬第三期整體開發地區範圍，以徵收方式辦理。
三	埔後上學堂陳氏宗親會開基祖墳	第三種住宅區 (0.01) 道路用地 (0.02)	公園用地 (0.03)	本案文化局已列冊追蹤，後續將依文資保存法等程序進行審查，依107年3月28日金門縣都委會專案小組第2次會議結論略以：依文化局意見本案應具有古蹟保留價值，為免影響後續整體開發期程，配合劃設為公園用地，不納入區段徵收範圍辦理。	變更地號： 金城鎮旗牌段251、251-1、251-2地號等3筆土地。 附帶條件： 非屬第三期整體開發地區範圍，本案若經文化資產保存法審查後具有文資身分，則區內由地主自行管理維護；若審查後未具文資身分，則依規定辦理徵收。
		第三種住宅區 (0.13) 第一種商業區 (0.08) 道路用地 (0.09)	公園用地 (0.30)	本案除墳墓範圍劃為公園用地外，周邊並配合劃設一定距離之範圍為公園，以達隔離效果。	-
四	金城市區 (金城鎮公所東側) 第三	第一種住宅區 (0.83) 第一種商業區 (1.10)	第三之一種住宅區 (5.62)	1.第三期整體開發地區位於深具發展潛力之金城市區，面臨地區快速發展壓力，但至今無法開發之主因在於細部	

表十 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變 更 理 由	備 註
		原計畫	新計畫		
		項目（面積）	項目（面積）		
期 整 體 開 發 地 區	公園用地 (0.49)			街廓配置不當，造成財務可行性低，故亟需對土地重新進行合理之規劃與引導，以因應當地發展需求。 2.以「兼具優質生活機能與觀光商業之新市區」為發展總目標，劃設優質生活機能住宅、地區商業服務中心，增訂第三之一種住宅區及第二之一種商業區，並配合劃設相關公共設施用地。 3.取消無需求之機關及市場用地，調整及增設公園、兒童遊樂場、廣場及園道用地，將此五項開放空間用地之比例由原計畫之8.3%增加為16.01%。 4.考量計畫區外金城幼兒園已不敷使用，於毗鄰地區劃設社教用地一處，以符發展需求。 5.為形成整體聯外道路系統，及解決金城市區主要道路擁擠狀況，劃設園道用地。此園道並作為都市發展用地與農業區隔離之作用，以工程規劃及施工方式增加綠帶及植被，達隔離之效果。 6.考量伯玉路未來商業發展需求及機能，規定商業區申請基地面臨伯玉路最小開發規模。	1.附帶條件：本變更案應以區段徵收方式辦理開發。 2.配合本地區辦理細部計畫專案通盤檢討，其涉及主要計畫變更部分亦另案配合辦理之。 3.第二之一種商業區附帶條件：申請基地面臨伯玉路者，其最小開發規模為500平方公尺。
	市場用地 (0.93)				
	道路用地 (2.27)				
	第一種住宅區 (0.88)	第二之一種商業區 (附) (1.63)			
	綠地 (0.53)				
	道路用地 (0.22)				
	第三種住宅區 (0.19)	社教用地 (0.55)			
	市場用地 (0.19)				
	道路用地 (0.17)				
	第一種住宅區 (0.18)	公園用地 (0.70)			
	第三種住宅區 (0.17)				
	第一種商業區 (0.19)				
	市場用地 (0.01)				
	道路用地 (0.15)				
	第一種商業區 (0.19)	兒童遊樂場 用地 (0.29)			
	道路用地 (0.10)				
第一種住宅區 (0.49)	廣場兼停車 場用地 (0.77)				
第三種住宅區 (0.20)					

表十 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變 更 理 由	備 註
		原計畫 項目（面積）	新計畫 項目（面積）		
		道路用地 (0.08)			
		第一種住宅區 (0.09)	園道用地 (0.83)		
		第二種住宅區 (0.00)			
		第三種住宅區 (0.01)			
		綠地 (0.02)			
		道路用地 (0.71)			
		第一種住宅區 (0.13)		道路用地 (1.92)	
		第三種住宅區 (0.99)			
		第一種商業區 (0.41)			
		公園用地 (0.20)			
		市場用地 (0.17)			
		綠地 (0.02)			
		第三種住宅區 (0.31)	停車場用地 (0.47)		
		道路用地 (0.16)			
五	金城市區 (金城鎮公所東側) 第三期整體開發地區	第三種住宅區 (3.68)	第三之一種住宅區 (3.68)	配合土地使用分區管制要點之修正予以變更。	

表十 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更內容明細表（續）

編號	位置	變更內容		變 更 理 由	備 註
		原計畫 項目（面積）	新計畫 項目（面積）		
六	土地使用分區管制要點	依現行金城細部計畫土地使用分區管制要點要點規定	增訂	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質。 2. 容積獎勵配合本縣各整體開發區規定，增訂開發時程獎勵、規模獎勵及容積獎勵上限等，使地區各整開區規定一致。 3. 停車空間配合本縣各整開區規定增訂，使地區各整開區規定一致，並配合「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案」，增訂機車停車位相關規範。 	

註：凡本次檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。部分變更面積小於最小單位0.01公頃，略而不計。

表十一 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更部分面積統計表

項目	編號	一	二	三	四	五	六	合計
第一種住宅區					-2.60		土地使用分區管制要點	-2.60
第二種住宅區					-3.27m ²			-3.27m ²
第三種住宅區				-0.13	-1.87	-3.68		-5.68
第三之一種住宅區					+5.62	+3.68		+9.30
第一種商業區				-0.08	-1.89			-1.97
第二之一種商業區					+1.63			+1.63
機關用地		-0.03						-0.03
社教用地		+0.03			+0.55			+0.58
公園用地				+0.30	+0.01			+0.31
兒童遊樂場用地					+0.29			+0.29
廣場兼停車場用地					+0.77			+0.77
市場用地					-1.30			-1.30
停車場用地		-0.05			+0.47			+0.42
園道用地		+0.73			+0.83			+1.56
綠地					-0.57			-0.57
道路用地		-0.10		-0.09	-1.94			-2.13
非細部計畫範圍(農業區)		-0.58						-0.58
合計		0	0	0	0	0		0
原第三期整體開發地區 (住宅區)		-0.28		-0.01				調整後第三期 非整體開發區
原第三期整體開發地區 (道路用地)		-0.03		-0.02				
非第三期整體開發地區 (住宅區)		+0.28						
非第三期整體開發地區 (公園用地)				+0.03				
非第三期整體開發地區 (園道用地)		+0.03	+0.07					
非第三期整體開發地區 (道路用地)			-0.07					
合計		0	0	0	0	0		

第五章 檢討後之第三期整體開發地區計畫

壹、計畫範圍與面積

第三期整體開發地區位於金門縣之西側，主要隸屬於金城鎮及少部分金寧鄉，其範圍係北以金門縣政府及富康一村為界；東以新劃設之20公尺寬園道用地東側為界；南以沿伯玉路劃設之I-1號30公尺寬計畫道路中心線為界；西以沿中興路劃設之5-1號10公尺寬計畫道路西側及機三機關用地東側為界。

貳、計畫目標年

配合「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」之計畫目標年為民國125年。

參、計畫人口與密度

計畫人口為2,700人，說明如下：

依「變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）（第一階段）案」之範圍內密度為134人/公頃，以此推估本計畫區人口約為2,700人。

肆、土地使用分區計畫

本次檢討後，共劃設第三之一種住宅區、第二之一種商業區等二種使用分區，面積合計10.93公頃。

一、住宅區

考量土地使用需求較高，且區段徵收後較易分配，皆調整為第三之一種住宅區，面積合計9.30公頃。

二、商業區

考量地區特色為沿街式商業街，並無較高容積之需求，遂皆調整為第二之一種商業區，面積合計1.63公頃。

伍、公共設施用地計畫

一、社教用地

考量金城幼稚園已不敷使用，於其東側毗鄰街廓，新劃設社教用地一處，面積0.58公頃，以符合發展需求。

二、公園用地

於住宅區適當位置配設公園用地四處，面積1.41公頃。另細公1-3用地部分土地，面積0.03公頃（金城鎮旗牌段251、251-1、251-2地號等3筆土地），非屬第三期整體開發地區範圍，現正審查其文化資產身分，本案若經文化資產保存法審查後具有文資身分，則區內由地主自行維護管理；若審查後未具文資身分，則依規定辦理徵收。

三、兒童遊樂場用地

於住宅區適當位置配設兒童遊樂場用地一處，面積0.29公頃。

四、廣場兼停車場用地

於毗鄰鎮公所旁及商業區，新劃設廣場兼停車場用地三處，提供民眾洽公活動所需空間及鄰近商業區停車使用，面積0.77公頃。

五、停車場用地

於住宅區適當位置新劃設停車場用地一處，面積0.47公頃。

六、園道用地

於計畫區東側劃設園林道路一處，面積1.63公頃，道路寬度由12公尺拓寬為20公尺。另園道用地北側部分路段，因範圍外現況建物雨遮及圍牆已搭建於原計畫道路上，基於維持道路寬度一致性，仍予以變更為園道用地，惟考量區段徵收土地取得、施工期程等因素，該部分仍不納入第三期整體開發地區範圍，用地取得採徵收方式辦理，面積0.07公頃。此園林道路北接環島北路、環島西路，南接伯玉路等三條30公尺道路，形成整體聯外道路系統，以解決金城市區主要道路擁擠狀況。此園道並作為都市發展用地與農業區隔離之作用，以工程規劃及施工方式增加綠帶及植被，達隔離之效果。

陸、道路系統計畫

配合計畫區交通發展需求，並依據不同道路服務機能，本次檢討共分為三種道路等級，面積合計4.15公頃。

一、聯外道路

劃設1條聯外道路，為既有30公尺寬之I-1號道路，另計畫區東側新劃設之園道用地亦有分流金城市區南北間交通流量之聯外道路功能。

二、主要道路

配合上述聯外道路系統之規劃，共劃設3條15公尺寬及3條10公尺寬之道路，構成計畫區之主要道路系統。

三、次要道路

配合上述主要道路之系統，共劃設8條8公尺寬及2條6公尺寬之道路，構成計畫區之次要道路。

以上土地使用分區計畫之內容（參見圖十六、表十二、表十三、表十四）。

柒、都市防災計畫

一、防（救）災據點

所謂防（救）災據點，對居民而言除可提供正確且迅速之防災消息外，並具有收容避難、醫療救護、緊急聯絡及準備生活必需品之功能，未來也應朝向兼具防災教育，指導民眾基本防災措施之機能（參見圖十七）。

（一）緊急疏散地區

此一層級主要為收容因空間阻隔或其他因素暫時無法進入較高層級避難空間的人員，其設施及設備較缺乏而無法提供中長期之生活保障，指定位置為本計畫區內之社教、公園、廣場兼停車場及社教用地等外部空間。且區外有相當大範圍農業區亦可提供本計畫區之暫時緊急疏散需求。

（二）災民安置場所

此層級必須擁有較開放的公共空間及交通可及性，能就近提供區內災民安置，亦能連結至區外主要道路。以本計畫區而言，社教用地、公園用地及廣（停）用地為較理想的場所，有足夠空間容納災民。平時亦應準備緊急醫療器材、藥品及供避難者所需之水、糧食及生活必需品儲備空間。

二、區域防災系統

有關區域防災系統包括消防救災系統、警政系統及醫療衛生系統，其說明如下：

(一) 消防救災系統

金門縣消防局內部設置五個課室以提供平時救災之支援後勤：有災害預防課、災害搶救課、教育訓練課、火災調查課及緊急救護課等。另設置兩個消防大隊，其中第一大隊有金城消防分隊、金寧消防分隊及烈嶼消防分隊，主要提供本計畫區之緊急救災協助為距計畫區南端2公里處的金城消防分隊。

(二) 警政系統

本計畫區北側有金門縣警察局金城分局，南側約300公尺處亦有金門縣警察局，能提供緊急救援之需求。

(三) 醫療衛生系統

金城鎮之民間醫療診所主要集中於計畫區旁之民生路上，計有1處耳鼻喉科、2處牙科及4處一般診所。而金城鎮衛生所亦位於北側之民權路上，能一併提供區內居民醫療之需求。

三、防(救)災路線

(一) 消防救災路線

本計畫區消防救災系統之規劃主要依據火災及地震災害來設定。在道路寬度方面，必須考量在進行救災活動時，因建築物倒塌、崩塌物之阻隔與原道路寬度不足等因素，避免使消防車及救難車不能通行；此外，區內道路系統宜結合毗鄰區外道路，依其地理位置及實質空間條件等，整體考量分別賦予不同之機能而劃分為緊急道路、救援運輸道路及避難輔助道路等(參見圖十八)，如下所述：

1. 緊急道路

本計畫區之I-1號計畫道路及園林道路可作為緊急道路，其中1-2、2-1號道路因環繞本計畫範圍界且可通往相關避難場所，為重要之聯外防災道路。

2. 救援、運輸道路

本計畫區內之主要道路3-1、3-2、5-1及5-6號道路等至少10公尺寬之道路，可作為救援、輸送道路，提供消防及運送救援物資至計畫區內。

3. 避難輔助道路

以本計畫區內之次要道路為主，連接各避難場所、便利小型車輛運送物資至各受災地區或連通前兩層級之道路。

(二) 火災防止延燒地帶

以開放空間及道路系統作為火災防止延燒地帶。

捌、事業及財務計畫

一、開發方式及主體

- (一) 本次檢討後之第三期整體開發地區，其開發方式仍維持全區以區段徵收方式辦理。(參見圖十五)。
- (二) 開發主體為金門縣政府。
- (三) 本案區段徵收發還地主之抵價地比例，暫依本縣已開發案例之42.5%作為估算財務計畫之依據，實際抵價地比例仍以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。
- (四) 本區私有土地，如依前述領回抵價地比例暫以42.5%計算，其面積分配結果(參見表十五及圖十九)。就私有地領回面積比例分析如下：
 1. 主要集中在0~250 m²之組別，均為10%以上。
 2. 分組面積以150.01~200 m²之分組最高，為17.61%；
 3. 低於100 m²者，約占25%，此類地主發還土地不足最小建築面積，須申請合併。
 4. 低於50 m²者，約占10%，此類地主須領取現金補償。
 5. 95%之面積小於400 m²。

二、財務計畫

- (一) 土地處分方式：(參見表十六。)
 1. 無償取得之公共設施用地面積共8.64公頃，占42.93%，撥用取得面積0.58公頃，占2.88%。
 2. 發還地主抵價地面積共8.56公頃，占42.52%。
 3. 可標售之土地，面積共2.35公頃，占11.67%。

(二) 開發費用

區段徵收開發總費用依土地徵收條例施行細則第51條規定，包含有徵收土地之現金補償地價、地上物之補償費及遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、土地整理費用及貸款利息之總額。考量財務計畫，公有土地暫以全領回抵價地估計，且依土地徵收條例第30條：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價」，於參酌市場交易價格後，暫以公告現值加七成估算土地市價。

各項費用估算及財務支出仍受土地所有權人領取現金補償或抵價地之比例而影響。若土地所有權人全部選擇領取抵價地，則預估開發總經費含利息約79,154萬元；若全部選擇領取現金補償，則預估最高開發總經費含利息約254,454萬元，最高平均開發成本約為每公頃12,641萬元(參見表十七及表十八)。

(三) 財務效益分析

因本區區位良好，且地價逐步上揚，經參酌表十五，區段徵收後有25.8%之私有地領回面積小於100m²，因有部分土地會相互整併或一地主擁有數筆土地，故假設私有地主領取現金比例為30%，則可標讓售土地面積為5.48公頃，標讓售土地平均負擔成本為24,059元/m²（參見表十九）。

參酌鄰近金城鎮第一期區段徵收地區之土地標售價格，及金城鎮近年地價飆漲趨勢，本案土地標售價格估計約為40,000元/m²。本區土地參考上述金城地區土地買賣交易價格，應尚有盈餘。由於本案之區位良好、交通便捷、且鄰近金城市區，未來甚具發展潛力，財務上初估尚屬可行。

玖、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第22條規定訂定之。
- 二、本計畫區各類型土地之建蔽率、容積率及最小建築基地規模等應符合下表規定。但因實施區段徵收，於原位置保留之合法建築物基地，其新建、增建、改建、修建不受最小建築基地寬度、最小建築基地深度及最小建築基地規模之限制。

類 型	建 蔽 率 (%)	容 積 率 (%)	最小建築 基地寬度 (公尺)	最小建築 基地深度 (公尺)	備 註
住 宅 區 (住 3-1)	60	260	5	20	
商 業 區 (商 2-1)	60	390	5	20	申請基地面臨 伯玉路者，其最 小開發規模為 500 平方公尺
社 教 用 地	60	240	—	—	

- 三、住宅區（住3-1）及商業區（商2-1）之允許使用項目內容比照金城細部計畫第三種住宅區及第二種商業區規定辦理。

- 四、配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：

(一) 開發時程獎勵：自下列情形之一所定時間起算，於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 5%。惟建築物重新申請建造執照或申請變更設計增加原核准總容積樓地板者，應依其重新申請或變更設計時間點對照核算

容積獎勵之成數。

1. 本細部計畫案公告實施日起。
2. 本區段徵收區抵價地接管日起。
3. 本區段徵收區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起。

(二) 開發規模獎勵：

1. 小基地合併建築開發：

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。

前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

2. 大基地整體開發：

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。

基地規模	獎勵容積占基準容積之比例	
	住宅區	商業區
1000-3000 平方公尺	3%	5%
超過 3000-5000 平方公尺	5%	10%
超過 5000 平方公尺	10%	15%

3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。

(三) 公益性設施、開放空間獎勵：為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之15%為限。

1. 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 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者。

(四) 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。

五、退縮建築規定：

(一) 住宅區與商業區新（改）建時應自道路境界線至少退縮3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。

(二) 公共設施用地新(改)建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

(三) 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本府都市計畫委員會審議決定之。

六、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 (含) 平方公尺以下，應留設一部停車空間，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。居住用途者每戶應設置一部機車停車空間，商業用途者應留設法定汽車停車空間 1.5 倍之機車停車空間，停車空間依下表規定辦理：

總樓地板面積	汽車停車設置標準	機車停車設置標準
1-315 (含) 平方公尺	設置 1 部	居住用途者，每戶設置 1 部。商業用途者，應留設法定汽車停車空間 1.5 倍之空間
超過 315-465 平方公尺	設置 2 部	
超過 465-615 平方公尺	設置 3 部	
以下類推	—	

七、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及設施物設置依下列規定辦理：

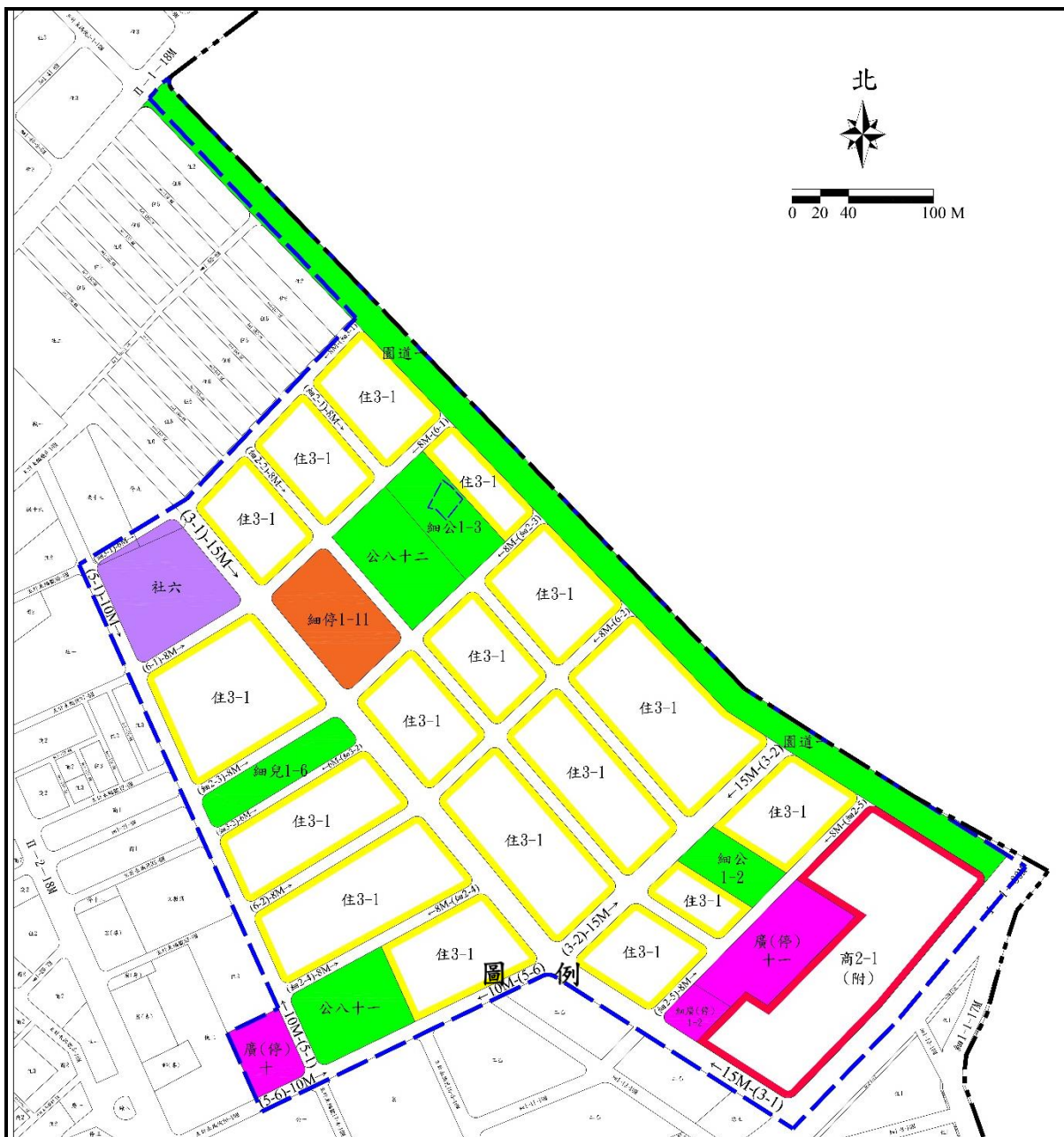
(一) 建築物屋頂之顏色與型式應與建物整體互相搭配，不得採用鐵皮屋頂或彩色鋼板。

(二) 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。

八、建築物面臨聯外計畫道路、公園用地、廣場兼停車場用地側，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。

九、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十、建築開發行為應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。



商 2-1 (附)：申請基地面臨伯玉路者，其最小開發規模為 500 平方公尺。

- | | | | | | |
|-------|----------|----|---------|--|-------------|
| 住 3-1 | 第三之一種住宅區 | 兒 | 兒童遊樂場用地 | | 道路用地 |
| 商 2-1 | 第二之一種住宅區 | 公 | 公園用地 | | 第三期整體開發地區範圍 |
| 社 | 社教用地 | 園道 | 園道用地 | | 細部計畫範圍 |
| 廣(停) | 廣場兼停車場用地 | 停 | 停車場用地 | | |

圖十六 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）示意圖

表十二 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）土地使用計畫面積表

項目		本次檢討前計畫面積 (公頃)	本次檢討增減面積 (公頃)	本次檢討後計畫面積 (公頃)	檢討後占計畫面積百分比 (%)
土地 使用 分 區	第一種住宅區	2.60	-2.60	-	-
	第三種住宅區	5.68	-5.68	-	-
	第三之一種住宅區	-	+9.30	9.30	46.20
	第一種商業區	1.97	-1.97	-	-
	第二之一種商業區	-	+1.63	1.63	8.10
	小計	10.25	+0.68	10.93	54.30
公 共 設 施 用 地	機關用地	0.03	-0.03	-	-
	社教用地	-	+0.58	0.58	2.88
	公園用地	1.07	+0.31	1.38	6.86
	兒童遊樂場用地	-	+0.29	0.29	1.44
	廣場兼停車場用地	-	+0.77	0.77	3.83
	市場用地	1.30	-1.30	-	-
	停車場用地	0.05	+0.42	0.47	2.33
	園道用地	-	+1.56	1.56	7.75
	綠地	0.57	-0.57	-	-
	道路用地	6.28	-2.13	4.15	20.62
	小計	9.30	-0.10	9.20	45.70
非細部計畫範圍農業區		0.58	-0.58	-	-
合計		20.13	-	20.13	100.00

註：1.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

2.本次檢討前計畫面積係指範圍調整後第三期整體開發地區之面積。

表十三 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）公共設施用地明細表

項目	編號	面積 (公頃)	位置及說明	備註
社教用地	社	0.58	區段徵收區西北側	主計將配合變更劃設
公園用地	公八十一	0.42	廣停十東側	主計將配合變更劃設
	公八十二	0.45	社教用地東側	
	細公1-2	0.21	商業區北側	
	細公1-3	0.30	公八十二東側	
	小計	1.38		
兒童遊樂場用地	細兒1-6	0.29	社教用地南側	
廣場兼停車場用地	廣(停)十	0.20	公八十一西側	主計將配合變更劃設
	廣(停)十一	0.47	商業區北側	
	細廣(停)1-2	0.10	商業區靠西側角地	
	小計	0.77		
停車場用地	細停1-11	0.47	公八十二西側	
園道用地	園道一	1.56	區段徵收區東北側	主計將配合變更劃設
道路用地		4.15		除社區出入道路外，主計將配合變更劃設

註：表內面積應以依據核定圖實地測定之樁距為準。

表十四 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）道路編號表

項目	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起迄點	備註
聯外道路	I-1	30	244	西起3-1號道路、東至計畫區範圍東界	主計將配合變更劃設
	園道	20	600	西起計畫區範圍北界、東至計畫區範圍南界	
主要道路	3-1	15	505	北起計畫區範圍北界、南至I-1號道路	主計將配合變更劃設
	3-2	15	222	西起3-1號道路、東至2-1號道路	
	3-3	15	63	計畫區範圍北界道路	
	5-1	10	482	北起3-3號道路、南至5-6號道路	
	5-2	10	161	北起5-6號道路、南至I-1號道路	
	5-6	10	295	西起計畫區範圍西界、東至3-1號道路	
次要道路	6-1	8	290	西起5-1號道路、東至2-1號道路	主計將配合變更劃設
	6-2	8	359	西起5-1號道路、東至2-1號道路	
	細2-1	8	82	北起細3-1號道路、南至6-1號道路	
	細2-2	8	505	北起細3-1號道路、南至細2-5號道路	
	細2-3	8	328	西起5-1號道路、東至2-1號道路	
	細2-4	8	165	西起5-1號道路、東至3-1號道路	
	細2-5	8	217	西起3-1號道路、東至2-1號道路	
	細2-6	8	224	北起細2-3號道路、南至3-2號道路	
	細3-1	6	263	西起3-1號道路、東至2-1號道路	部分路段主計配合變更劃設
細3-2	6	130	西起5-1號道路、東至3-1號道路		

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測定之樁距為準。

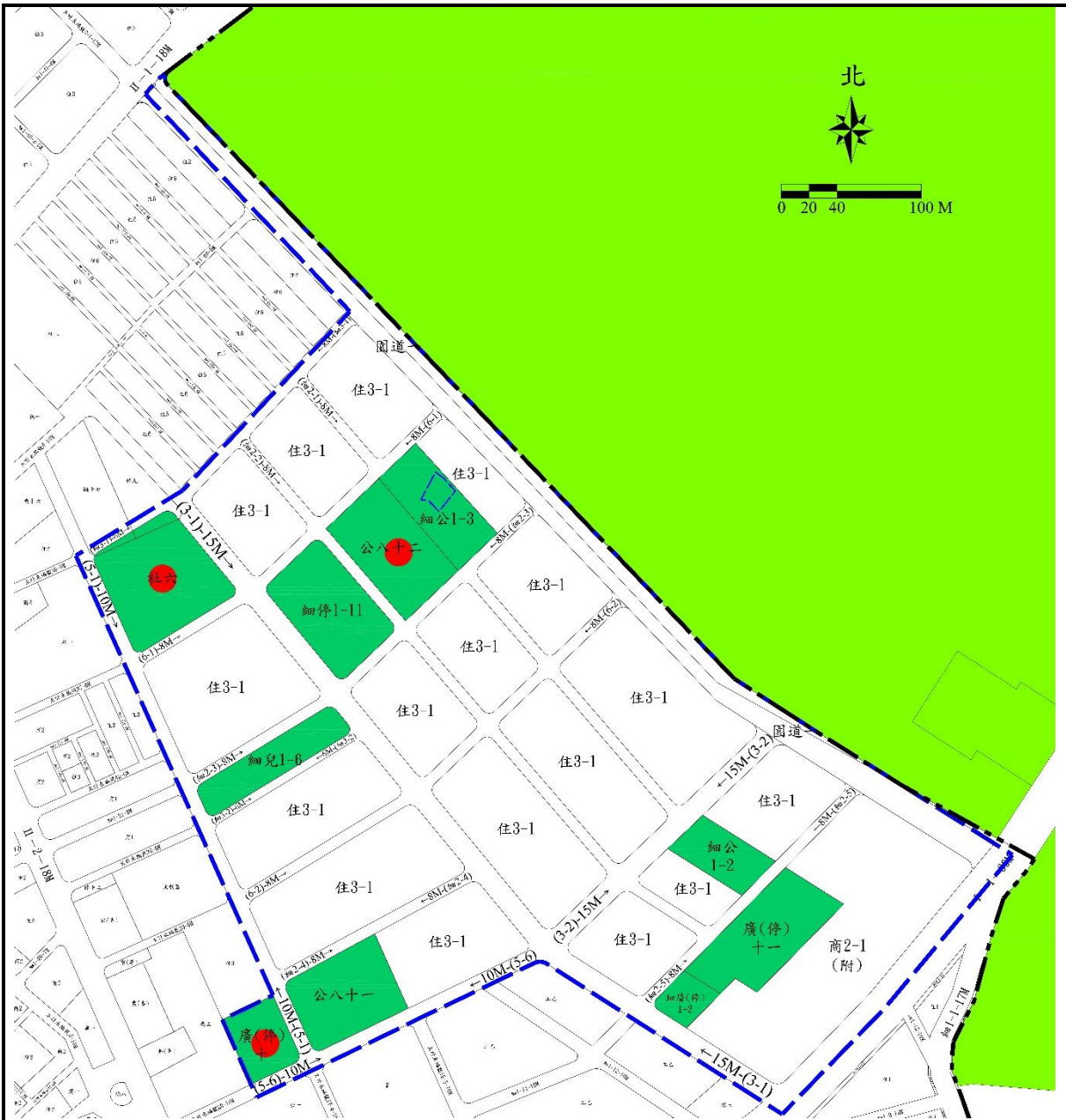


圖 例

- 區內緊急疏散區
- 區外緊急疏散區
- 災民安置所

圖十七 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）防（救）災據點示意圖

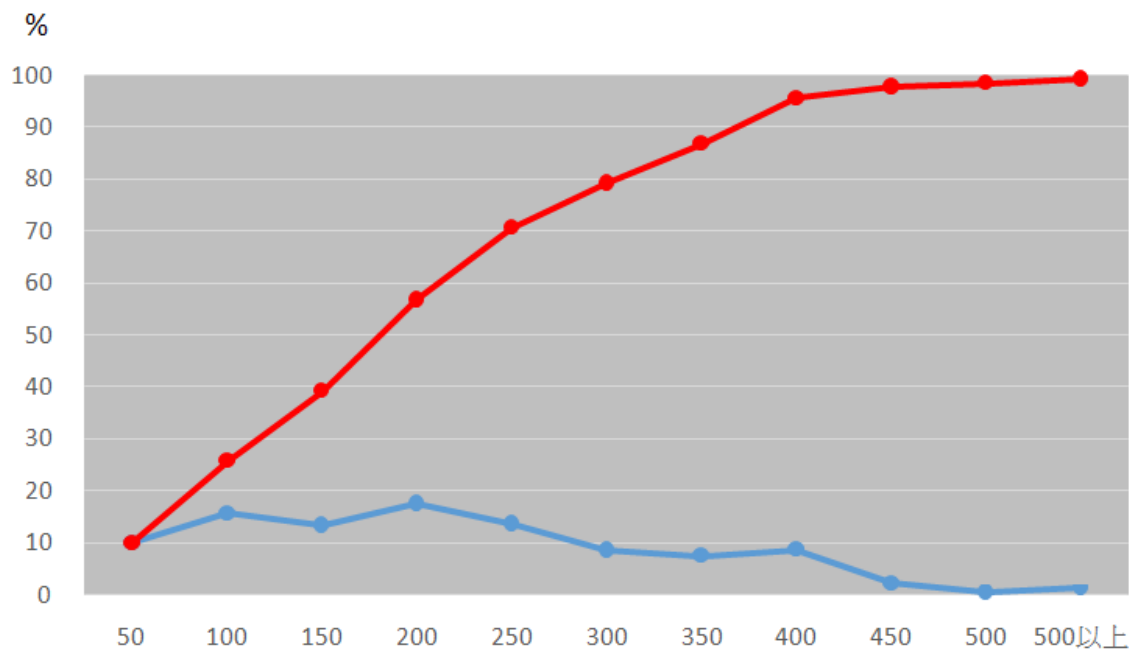


圖十八 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）防（救）災路線示意圖

表十五 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）私有土地辦理區段徵收後領回土地面積規模分析表

基地面積分組 (m ²)	宗地筆數 (筆)	分組面積 (m ²)	分組占總計面積 比例 (%)	累進比例 (%)
0~50.00	383	7,192.65	10.00	10.00
50.01~100.00	155	11,363.21	15.80	25.80
100.01~150.00	78	9,677.63	13.46	39.26
150.01~200.00	72	12,664.47	17.61	56.87
200.01~250.00	44	9,928.84	13.81	70.68
250.01~300.00	23	6,215.19	8.64	79.32
300.01~350.00	17	5,426.55	7.55	86.87
350.01~400.00	17	6,307.65	8.77	95.64
400.01~450.00	4	1,622.95	2.26	97.90
450.01~500.00	1	462.21	0.64	98.54
500.01 以上	2	1,048.65	1.46	100.00
合 計	796	71,910.00	100.00	—

註：發回地主抵價地比例暫以 42.5% 計算。



圖例 —●— 分組佔全部私有地面積比例 —■— 累進比例

圖十九 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）私有土地辦理區段徵收後領回土地面積規模分布示意圖

表十六 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收土地處分方式表

項	目	面 積 (公 頃)	百分比 (%)	備 註
無償取得	公 園 用 地	1.41	7.00	
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.29	1.44	
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	0.77	3.83	
	停 車 場 用 地	0.47	2.34	
	園 道 用 地	1.56	7.75	
	道 路 用 地	4.15	20.57	
	小 計	8.65	42.93	
撥 用	社 教 用 地	0.58	2.88	
發 還 地 主 抵 價 地		8.56	42.52	發還地主抵價地 比例暫以 42.50% 計算（註）。
可 標 售 土 地		2.35	11.67	公開標售

註：本表僅供參考，實際發還地主抵價地之比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準。

表十七 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收開發費用概估表

項 目	單 位	數 量	參 考 單 價 (萬元)	總 價 (萬元)	說 明
補 償 費	式	—	—	178,879	含私有土地地價補償費 175,356 萬元（擬估市價），地上物補償費 3,523 萬元（175 萬/公頃）
公共設施工程費	公頃	20.13	2,100	42,273	含管線負擔，暫以每公頃 2,100 萬元估算
土 地 整 理 費	式	—	—	6,039	獎勵金、救濟金、地籍整理費、一併徵收、價購費用等，係為概估費用
貸 款 利 息	—	—	—	27,263	年利率 3%，複利 4 年計算
合 計	—	—	—	254,454	

註：本表估算費用僅供參考，實際開發費用應以報經主管機關核定之計畫為準。

表十八 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收開發總費用及平均開發成本概算表（依領取現金補償比例）

領取現金補償比例 （私有土地部分）	開發總費用 （萬元）	平均開發成本 （萬元/公頃）
0%	79,154	3,932
10%	96,684	4,803
20%	114,214	5,674
30%	131,744	6,545
40%	149,274	7,415
50%	166,804	8,286
60%	184,334	9,157
70%	201,864	10,028
80%	219,394	10,899
90%	236,924	11,770
100%	254,454	12,641

註：1.開發總費用含利息3%，複利4年計算。

2.平均開發成本＝開發總費用÷區段徵收面積 20.13 公頃。

表十九 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）區段徵收縣政府取得可標售土地面積概算表

領取現金補償比例 （私有土地部分）	可標售土地面積 （公頃）	標售土地平均負擔成本 （元/平方公尺）
0%	3.39	23,349
10%	4.09	23,666
20%	4.78	23,891
30%	5.48	24,059
40%	6.17	24,189
50%	6.87	24,292
60%	7.56	24,377
70%	8.26	24,447
80%	8.95	24,507
90%	9.65	24,558
100%	10.34	24,602

註1：本表暫以42.5%作為抵價地領回比例。

註2：各級每平方公尺標讓售土地需平均負擔成本＝各級開發總費用÷可標售土地面積

「金門縣都市計畫委員會第 60 次委員會」會議紀錄

一、 時間：中華民國 102 年 4 月 26 日（星期五）上午 9 時 30 分

二、 地點：本府第一會議室

三、 主席：李兼主任委員沃士

盧委員志輝 代

（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席，副主任委員亦不克出席者，由出席委員互推一人代理主席。）

四、 出席委員：詳如簽到簿。

記錄：林信穎

五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。

六、 主席致詞：略。

七、 提會審議案件

第 1 案：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）案。

第 2 案：變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫（第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更主要計畫）及變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討）。

八、 臨時動議案件

無

九、 散會：下午 1 時 30 分

第 2 案：變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計畫（第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討）變更主要計畫）及變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討）。

決議：

本案涉及浯江溪截彎取直、道路交通系統規劃、街廓規劃配置、區內宗教建築遷建等議題，因案情複雜，爰請先由行政單位籌組專案小組（成員簽請主任委員核定）審查獲致結論後，再提大會審議。

「金門縣都市計畫委員會第 62 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 102 年 10 月 15 日（星期二）下午 2 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：李兼主任委員沃士
翁委員兼執行秘書 自保 代
(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員及副主任委員不克出席會議時，由出席委員互推翁委員兼執行秘書自保代理主持。)
- 四、 出席委員：詳如簽到簿。 記錄：林信穎
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、 主席致詞：略。
- 七、 提會審議案件
第 1 案：變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區)
第 2 案：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)再提會討論
- 八、 臨時動議案件
第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金城地區細部計畫(第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討)變更主要計畫)及變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討)
- 九、 散會：下午 5 時 0 分

八、臨時動議案件：

- 第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金城地區細部計畫(第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討)變更主要計畫)及變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第二期及第三期整體開發地區專案通盤檢討)

決議：

本案除下列各點外，餘准照本會專案小組核議意見，並授權由行政單位檢視無誤後通過，其主要計畫送請內政部都市計畫委員會審議，細部計畫俟主要計畫經內政部核定後併同公告實施。

1. 獎勵部分參照金湖區段徵收案增訂時程獎勵、法定空地獎勵、開發規模獎勵。
2. 社教用地容積率配合金門特定區計畫土地使用管制要點規定，修正為 240%。
3. 土地徵收補償費請配合修正依市價計算。

金門縣都市計畫委員會第 85 次委員會
會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 107 年 6 月 21 日下午 3 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳主任委員 福海
- 四、 出席委員：詳如簽到簿 記錄：謝欣融
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、 主席致詞：略
- 七、 提會案件（詳後附）
- 八、 散會：下午 4 時 50 分

七、提會案件

第一案：變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區
專案通盤檢討）補辦公開展覽案

決 議：

本案依專案小組核議意見通過。

金門縣都市計畫委員會第 88 次委員會
會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 108 年 11 月 26 日下午 2 時 30 分
 - 二、 地點：本府第一會議室
 - 三、 主席：楊主任委員 鎮活
 - 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、 提會案件
 - 第一案：金門特定區計畫（金城地區）細部計畫第六種住宅區管制規定執行疑義
 - 第二案：金城鎮水頭段 21-48、21-49 兩筆地號土地后豐新村農村住宅停車空間規定執行疑義
 - 第三案：金沙鎮汶沙測段 1540 地號金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫社教用地（細社 3-2）建築退縮案
 - 第四案：金城鎮中一段 383 地號金門特定區（金城地區）細部計畫第一種住宅區建築退縮案
 - 第五案：變更金門特定區（配合烈嶼國中周邊地區整體開發）細部計畫（第一階段）（土地使用分區管制要點通盤檢討）案
 - 八、 臨時動議

「變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）案」調增公共設施用地
 - 九、 散會：下午 4 時 40 分
- 臨時動議：金門縣地政局提案「變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）案」調增公共設施用地
- 決 議：
- 依金門縣地政局提案建議檢討調增「變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）案」停車場用地及供道路使用用地，納入本案都市計畫專案通盤檢討程序辦理。

金門縣都市計畫委員會第 90 次會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 109 年 7 月 1 日下午 2 時 30 分
- 二、開會地點：本府第一會議室
- 三、主席：黃副主任委員怡凱 代
- 四、出席委員：詳如簽到簿
紀錄：湯麗雲
- 四、列席單位及人員：詳如簽到簿
- 五、主席致詞：略
- 七、審議案件：
 - 第一案：「變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)」再提會討論案。
 - 第二案：金城鎮中一段 383 地號金門特定區(金城地區)細部計畫第一種住宅區建築退縮案。
 - 第三案：金城鎮北一段 132、133 及 138 地號等 3 筆農業區土地申請政府重大建設計畫所需設施審議案。
 - 第四案：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)(第一階段)案。
 - 第五案：變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討)案。
- 八、散會：下午 19 時。

審議案件：

第一案：「變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)」再提會討論案

說明：

一、依 108 年 11 月 26 日金門縣都市計畫委員會第 88 次委員會決議辦理。決議略以：依地政局提案建議檢討調增「變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)案」停車場用地及供道路使用用地，納入本案都市計畫專案通盤檢討程序辦理。

二、變更計畫內容及理由：

(一) 依都委會決議及地政局提案增設公共設施用地。

(二) 配合刻正辦理「變更金門特定區計畫(公共設施通盤檢討)」案、「金城細部計畫(第二次通盤檢討)」(草案)併同調整公共設施用地編號。

(三) 配合本縣各整開區規定檢討土地使用管制內容，修正容積獎勵計算及停車空間檢討等，使地區各整開區規定一致。

三、公民或團體所提意見：無

四、案件辦理歷程：

嗣經簽奉核可，由本會文委員水成(召集人)、許委員鴻志、葉委員媚媚、莊委員瑞洪、吳委員欽賢、許委員正平、簡委員裕榮等七位委員組成專案小組，專案小組已於 109 年 3 月 19 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決議：

本案除下列各點外，其餘准照專案小組建議意見通過(詳附件一及附表 1)，退請依照修正計畫書、圖，後續配合主要計畫程序逕予核定，免再提會討論。

(一) 土地使用分區管制要點第四點第一項第(一)款後段修正部分原則同意，會後另洽建管及法制單位確認並據以執行。

(二) 土地使用分區管制要點第四點第一項第(二)款：「小基地合併建築開發」，其中小基地獎勵條件變更理由請再補充敘明，避免民眾基地合併後在 340~1000 平方公尺者無獎勵而產生誤解。

(三) 土地使用分區管制要點第六點停車空間修訂，請再加強論述，並納入變更理由敘明。

附件一 專案小組建議修正後土地使用示意圖

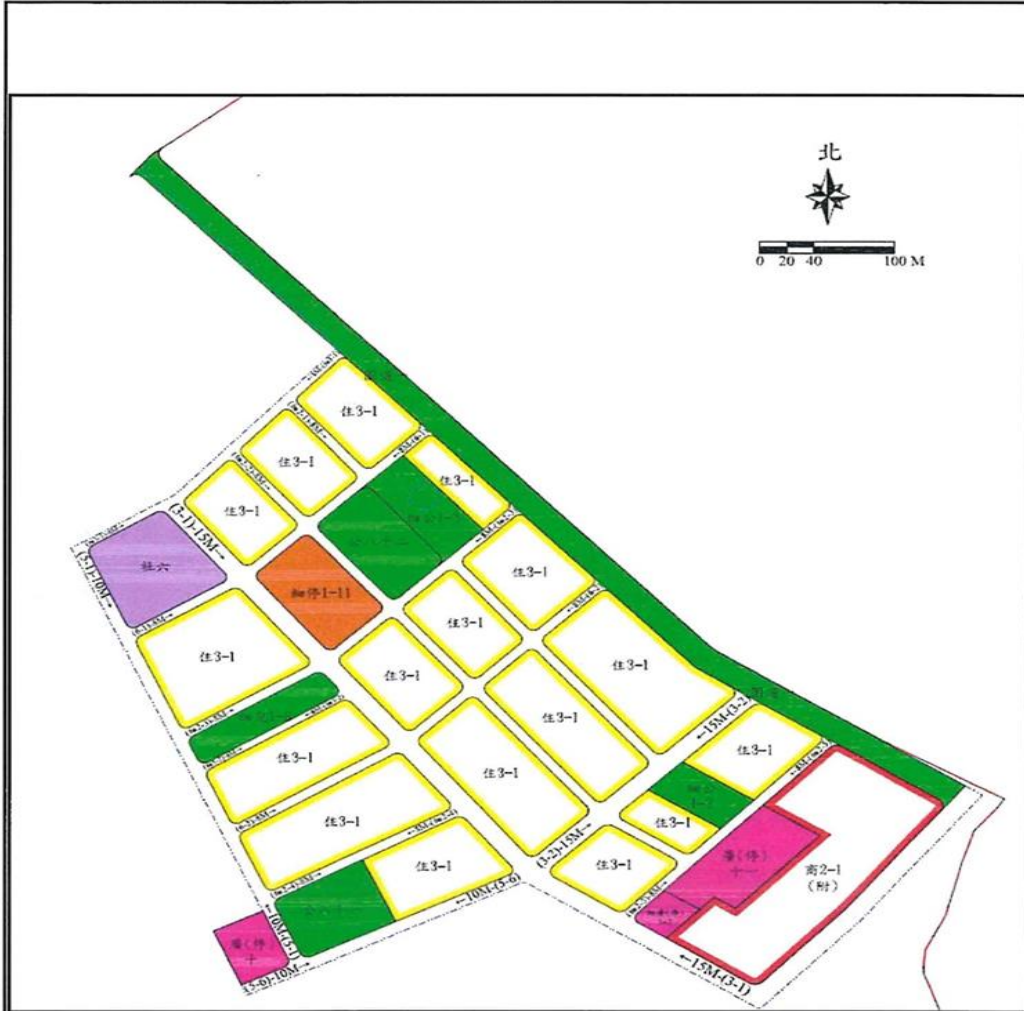


圖 4 計畫內容示意圖

附表1 土地使用分區管制要點變更內容綜理表

變更內容		變更理由
新計畫	原計畫	
三、住宅區(住3-1)及商業區(商2-1)之允許使用項目內容比照金城細部計畫第三種住宅區及第二種商業區規定辦理。	三、住宅區(住3-1)及商業區(商2-1)之允許使用項目內容比照原金城細部計畫第三種住宅區及第二種商業區規定辦理。	刪除「原金城細部計畫」之「原」字，以避免爾後計畫執行認定之疑義。
<p>四、配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：</p> <p>(一)開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之5%。 <u>惟建築物因重新申請建造執照、增加容積總樓地板面積而變更設計者，應依其重新申請或變更設計時間點對照核算容積獎勵之成數。</u></p> <p>1. 本細部計畫案公告實施日起。 2. 本區段徵收區抵價地接管日起。 3. 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p>	<p>四、配合區內整體發展需要，以下列方式申請建築者酌予容積獎勵：</p> <p>(一)開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之5%。</p> <p>1. 本細部計畫案公告實施日起。 2. 本區段徵收區抵價地接管日起。 3. 本區段徵收區標(讓)售土地產權移轉證明書核發日起。</p>	<p>1. 為使地區各整開區規定一致，配合修正開發期程獎勵內容，新增有關基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者核算認定標準。</p> <p>2. 後段原擬新增文字為「惟基地重新申請建造執照或因建築規模申請變更設計者，應依其重新申請時間對照核算容積獎勵之成數。」</p> <p>3. 考量原建照遭撤銷或駁回須重新申請時，自應以重新申請時間對照獎勵期程，無法要求比照原照申請時間核算；又變更設計樣態繁多，為免影響申請人權益及後續執行認定疑義，明確係為避免先以低容積規劃於期限內取得建照，於建照有效期間內再增加基地範圍或增加樓地板面積等方式辦理變更設計，並要求以原照時間對照獎勵期程等搶照行為。</p>
<p>(二)開發規模獎勵：</p> <p>1. 小基地合併建築開發： 為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於200平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併</p>	<p>(二)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>為使地區各整開區規定一致，配合修正有關開發規模獎勵內容。</p>

變更內容		變更理由														
新計畫	原計畫															
<p>開發面積達340平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之5%。前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標(讓)售第一次移轉登記者不在此限。</p> <p>2. 大基地整體開發： 為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">基地規模</th> <th colspan="2">獎勵容積占基準容積之比例</th> </tr> <tr> <th>住宅區</th> <th>商業區</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1000-3000 平方公尺</td> <td>3%</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>超過 3000- 5000 平方 公尺</td> <td>5%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>超過 5000 平方公尺</td> <td>10%</td> <td>15%</td> </tr> </tbody> </table> <p>3. 前開容積獎勵額度不得重複申請。</p>		基地規模	獎勵容積占基準容積之比例		住宅區	商業區	1000-3000 平方公尺	3%	5%	超過 3000- 5000 平方 公尺	5%	10%	超過 5000 平方公尺	10%	15%	
基地規模	獎勵容積占基準容積之比例															
	住宅區	商業區														
1000-3000 平方公尺	3%	5%														
超過 3000- 5000 平方 公尺	5%	10%														
超過 5000 平方公尺	10%	15%														
<p>(三) 公益性設施、開放空間獎勵：為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積之15%為限。</p> <p>1. 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營</p>		<p>(三) 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>為使地區各整開區規定一致，配合增訂有關公益性設施、開放空間內容。</p>														

變更內容		變更理由																				
新計畫	原計畫																					
<p>運者。</p> <p>2. 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者。</p>																						
<p>(四)各項獎勵所增加之樓地板面積以不超過基準容積之30%為限。</p>	<p>(四)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>為使地區各整開區規定一致，配合修正文字。</p>																				
<p>六、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(含)平方公尺以下，應留設一部停車空間，超過部份每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。居住用途者每戶應設置一部機車停車空間，商業用途者應留設法定汽車停車空間1.5倍之機車停車空間，停車空間依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="316 1317 641 1637"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>1-315平方公尺</u> <u>以下(含)</u></td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td><u>316-465</u> <u>平方公尺</u></td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td><u>466-615</u> <u>平方公尺</u></td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>----</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	<u>1-315平方公尺</u> <u>以下(含)</u>	設置1部	<u>316-465</u> <u>平方公尺</u>	設置2部	<u>466-615</u> <u>平方公尺</u>	設置3部	以下類推	----	<p>六、住宅區及商業區之停車空間依下表規定辦理：</p> <table border="1" data-bbox="657 1317 967 1637"> <thead> <tr> <th>總樓地板面積</th> <th>停車設置標準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1-250 平方公尺</td> <td>設置1部</td> </tr> <tr> <td>251-400 平方公尺</td> <td>設置2部</td> </tr> <tr> <td>401-550 平方公尺</td> <td>設置3部</td> </tr> <tr> <td>以下類推</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>	總樓地板面積	停車設置標準	1-250 平方公尺	設置1部	251-400 平方公尺	設置2部	401-550 平方公尺	設置3部	以下類推	-	<p>為使地區各整開區規定一致，配合修正有關停車空間內容。</p>
總樓地板面積	停車設置標準																					
<u>1-315平方公尺</u> <u>以下(含)</u>	設置1部																					
<u>316-465</u> <u>平方公尺</u>	設置2部																					
<u>466-615</u> <u>平方公尺</u>	設置3部																					
以下類推	----																					
總樓地板面積	停車設置標準																					
1-250 平方公尺	設置1部																					
251-400 平方公尺	設置2部																					
401-550 平方公尺	設置3部																					
以下類推	-																					

附錄二 變更暨擴大金門特定區（金城地區）細部計畫（第三期整體開發地區專案通盤檢討）公民或團體陳情意見綜理表

編號	陳情人及建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形
1	洪振益 金城鎮公所及金城幼稚園後方樹林	公共設施配置及區段徵收執行方式	1.陳情地點係昔時墓塚，依地方民情習俗，不宜作為住宅使用，建請將上開地區規劃為公園綠地等公共設施用地。 2.區段徵收範圍廣闊，各地發展情形各有差異，建請考量土地價值條件不同分配土地，以為公允。	參酌納入變更 理由： 1.區段徵收範圍內經整體開發規劃住宅社區，原墓塚將遷移，並配置公共設施，整體環境品質提升。 2.區段徵收抵價地分配業務仍須以現有法令規定為辦理依據，建議本意見送請縣府地政單位參考。
2	馬水源 旗牌段 381,381-1,381-2,381-3 等 4 筆地號	區段徵收抵價地分配比例、土地區位及抽籤方式	1.抵價地分配比例，提高50%。 2.抵價地分配土地區位，以原地附近為原則。 3.不同分區的土地，各自分開抽籤。	未納入變更 理由： 區段徵收抵價地分配業務仍須以現有法令規定為辦理依據，建議本意見送請縣府地政單位參考。
3	1.邵素娥 中一段 583 地號 2.張克發 祥安段 846,847 等 2 筆地號	變更住宅區為商業區	1.圓環南側道路規劃商店街。 2.抵價地由政府統一標建建築完成後標售 3.開放建築大樓限制。 4.抵價地按土地價值比例分配	未納入變更 理由： 1.考量地方商業之發展需求，沿伯玉路兩側劃設沿街商業帶以串連金城市區。將沿街商業帶延伸至浯江橋並無必要。 2.區段徵收抵價地分配業務仍須以現有法令規定為辦理依據，建議本意見送請縣府地政單位參考。 3.開放建築大樓限制意見，建議納入下次都市計畫通盤檢討一併辦理。

編號	陳情人及建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形
4	盧漢良、張克德、張克全、張克成、張克發等 5 人 祥安段 843,844,845,846,847 等 5 筆地號	保留住宅	考量區段徵收範圍內建築物現況，建請保留原有建築物。	參酌納入變更理由： 計畫區整體配置係以不拆除民宅為規劃原則，但既有建築物申請保留仍須依現有法令規定辦理，建議本意見送請縣府地政單位後續辦理參考。
5	陳金榮	整體發展及提升環境品質建議	<ol style="list-style-type: none"> 1.加強軟硬體建設及落實五大願景，解決居住需求之數量與品質問題。 2.集中金門東西二端作高度發展，保留中間特色聚落與綠地環境。 3.規劃大面積開發及建築設計、綠化、燈光等獎勵，提升環境品質。 4.抵價地分配及補償地價問題。 5.大面積規劃住宅區，提高使用強度。 6.2-1 號及 I-2 號道路宜專案徵收或負擔 1/2 即可。 7.財務分析土地標售價格偏低。 	參酌納入變更理由： <ol style="list-style-type: none"> 1.第 1 至 3 項意見，建議納入下次都市計畫通盤檢討一併辦理。 2.第 4 及 7 項意見，因區段徵收抵價地分配業務仍須以現有法令規定為辦理依據，建議本意見送請縣府地政單位參考。 3.本計畫道路用地係以區段徵收方式辦理，其中 I-2 號道路並已價購取得。 4.住宅區建蔽率統一提高至 60%，以提高使用強度。
6	洪繼宗	縮減道路寬度	建請縮減 2-1 號道路寬度，由 20 公尺縮減為 12 公尺，以免車流量大影響社區安寧。	未納入變更理由： 考量 2-1 號道路為連接區外道路之重要道路，若縮減寬度，恐造成交通阻塞。

編號	陳情人及建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形
7	洪繼仙 富康一村 9巷對面 農業區	變更農業區為商業區	中環路拓寬南面金城新莊7巷富康1村9巷已建成店面，東面已發展成店面及大廈，所以對側第一排農地建議開發為商業區。	未納入變更 理由： 非本計畫範圍，建議納入下次都市計畫通盤檢討一併辦理。
8	楊志強 旗牌段 376,398,及 祥安段 97281- 2,381-3 等 4筆地號	區段徵收抵價地分配比例、補償計算、變更項目及原地重建原則	1.抵價地分配比例，提高70%。 2.補償計算，以當時市場價格為準。 3.土地變更為商業區及住宅區。 4.抵價地分配土地區位，以原地重建為原則。	參酌納入變更 理由： 部分土地已變更為商業區及住宅區，另區段徵收抵價地分配業務仍須以現有法令規定為辦理依據，建議本意見送請縣府地政單位參考。
9	金門縣地政局	修正土地使用分區管制要點	1.於第二點規定，增訂「但因實施區段徵收，於原位置保留之合法建築物基地，其新建、增建、改建、修建不受最小建築基地寬度、最小建築基地深度及最小建築基地規模之限制。」 2.於第三點規定，增訂「有關『土地產權移轉日』認定，土地標(讓)售部分以取得產權移轉證明書之日為準；原抵價地部分，以土地接管日起。」	參酌納入變更 理由： 1.本件係補辦公開展覽人陳意見。 2.納入土地使用分區管制要點通盤修正內容。
10	金門縣金寧鄉埔後上學堂陳氏宗親會 旗牌段 251,251- 1,251-2 等 3筆地號	墳墓能保留原位置不予拆遷	1.根據史料，我宗始祖興仁公世襲爵位，委任南京盧州府，元末遷居入閩，卜居於浯洲西南。居於水浦之濱，伊上郡故家，再名「上學堂」；復其地後山前浦，我祖構堂面北，遠水揖山，示不忘祖，以浦居後，名曰「後	參酌納入變更 理由： 1.本件係補辦公開展覽人陳意見。 2.為免影響後續整體開發期程，陳情範圍配合劃設為公園用地，陳情範圍不納入區段徵收範圍辦理。 3.另為避免影響未來周邊住宅區民眾選配意願，配合留設一定距離隔離空間為公園用地，劃設範圍

編號	陳情人及建議位置	陳情內容	陳情理由	處理情形
			<p>浦」，此為後浦名稱之由來，可見我宗始祖對金門縣金城鎮之重要性。死後葬於金城鎮旗牌段251地號（現已分割為251、251-1、251-2等三筆），亦為我宗埔後上學堂宗親會會員每年慎終追遠，清明掃墓之所在。</p> <p>2.今縣政府擬定開發計畫，因我宗開基祖墳位於該計畫範圍內，金門人對於宗祠、祖墳有其不可撼動的地位，祖墳之拆遷對後世子孫影響重大，經本宗親會召開會員大會，會員均表示反對祖墳之拆遷，尚請金門縣政府本於中國人對祖先之敬重，能修改相關之計畫，避免我宗祖墳之拆遷。</p>	<p>以坵塊方整並平行道路為原則，以利未來地籍分配。</p>