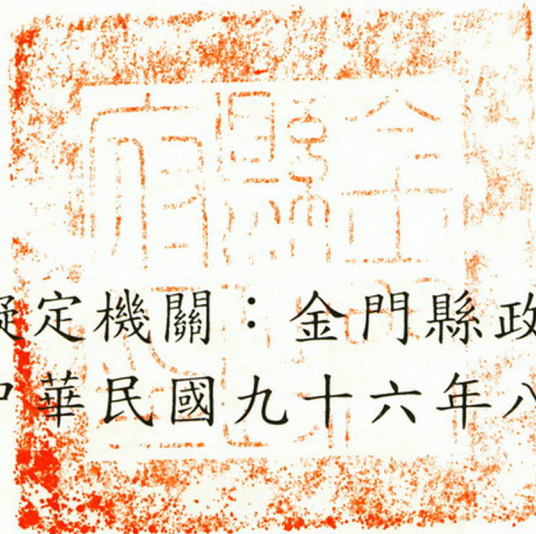


變更金門特定區(金湖地區)細部計畫  
(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)書



擬定機關：金門縣政府  
中華民國九十六年八月

變更金門特定區(金湖地區)細部計畫  
(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)書

擬定機關：金門縣政府  
中華民國九十六年八月

## 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	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條第一項第四款	
擬定都市計畫機關	金門縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公開展覽	95.06.26~95.07.25 公告 30 天 刊登於 95.06.26~95.06.28 金門日報
	說明會	95.07.18 於金湖鎮公所
公民團體陳情意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	95.09.11 第 37 次會審議通過 96.03.22 第 38 次會審議通過 96.05.10 第 39 次會審議通過

# 目 錄

壹、前言 .....	1
貳、變更法令依據 .....	1
參、地理位置及範圍 .....	1
肆、原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)概要.....	1
伍、原有金門特定區(金湖地區)細部計畫概要.....	2
陸、發展現況及土地權屬 .....	4
柒、綜合分析 .....	4
捌、規劃原則及構想 .....	6
玖、變更位置及內容 .....	6
拾、變更後之計畫 .....	6
拾壹、土地使用分區管制要點 .....	7
拾貳、事業及財務計畫 .....	8
拾參、其他 .....	10
附件 金門縣政府 94 年施政計畫選項列管項目.....	33

## 表 目 錄

表一	原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地 使用面積表 .....	14
表二	原有金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)土地使用面積表 .....	16
表三	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)土地使用現況面積分析表 .....	18
表四	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)土地權屬明細表 .....	20
表五	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)變更內容明細表 .....	23
表六	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)土地使用計畫面積表 .....	25
表七	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)公共設施計畫用地明細表 .....	26
表八	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)道路編號表 .....	27
表九	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)開發進度表 .....	29
表十	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收 優先開發地區)區段徵收土地處分方式表 .....	30
表十一	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵 收優先開發地區)開發費用概算表 .....	31
表十二	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵 收優先開發地區)區段徵收財務效益表 .....	32

## 圖 目 錄

圖一	地理位置圖 .....	12
圖二	原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖 .....	13
圖三	原有金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖 .....	15
圖四	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況示意圖 .....	17
圖五	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬示意圖 .....	19
圖六	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)規劃構想示意圖 .....	21
圖七	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)變更部分示意圖 .....	22
圖八	變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖 .....	28

## 壹、前言

「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案」已於民國95年01月17日府建都字第0950001137號公告實施，惟地方對於「金湖鎮區段徵收優先開發地區」之規劃配置有不同意見，如街廓深度與方位、公共設施用地之區位等，故本案於民國94年10月31日縣都委會第36次會議之提會確認案件第一案之決議(四)：「案內土地使用分區涉及主要計畫尚有部分未臻合理，由承辦單位另案委託規劃，以專案變更方式辦理，在各項土地使用分區、公共設施之面積及比例不調整狀況下，就計畫內容再予考量」。

由於金湖鎮區段徵收優先開發地區已列為金門縣政府94年施政計畫選項列管項目之一(詳附件)，係屬金門縣政府之重大建設計畫，為能有效推動區段徵收作業之執行，以及爭取時效，爰依據上述縣都委會決議辦理本次細部計畫之個案變更；另涉及主要計畫變更部分亦須另案同時配合辦理。

## 貳、變更法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第四款。

## 參、地理位置及範圍

本變更案位於金湖地區細部計畫之西南位置，其範圍係縣府於民國94年03月22日召開「區段徵收整體開發之相關問題協調會」中，所劃設之金湖鎮經武路南側擴大區(湖前至山外圓環間)之區段徵收優先開發地區為對象，計畫面積約11.22公頃，其地理位置詳圖一。

## 肆、原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)概要

「擬定金門特定區計畫」於民國85年01月20日發布實施。鑑於原計畫地形圖係早期所測繪，比例尺為五千分之一，因地形地貌多有變化，且原圖模糊不清，故而辦理計畫圖重製，並於民國94年09月09日先行發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)案」；至於規劃檢討部分，即第一次通盤檢討，其中無爭議部分之變更案，亦於95年11月01日先行發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案(第一階段)」。

其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區之主要計畫內容概述如下：

#### 一、土地使用分區計畫

##### (一)自然村專用區

面積0.04公頃，為細部計畫之道路用地。

##### (二)住宅區

面積合計5.04公頃。

##### (三)商業區

面積合計1.86公頃。

##### (四)農業區

面積約6平方公尺，為細部計畫之道路截角用地。

#### 二、公共設施用地計畫

##### (一)機關用地

面積約8平方公尺，為細部計畫之道路截角用地。

##### (二)綠地

共劃設綠地2處，面積合計0.81公頃。

##### (三)廣場兼停車場用地

劃設廣場兼停車場用地1處，面積0.50公頃。

#### 三、道路系統計畫

依主要計畫之道路系統功能，共劃設1條次要道路(計畫寬度21.5公尺)，1條地區性收集道路(計畫寬度15公尺)，以及數條區內道路(計畫寬度8公尺及10公尺)，面積合計2.97公頃。

### 伍、原有金門特定區(金湖地區)細部計畫概要

「擬定金門特定區(金湖地區)細部計畫」，於民國87年11月13日發布實施；其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區曾於民國95年01月17日辦理過一次個案變更。

金湖地區細部計畫以及有關金湖鎮區段徵收優先開發地區之細部計畫內容概述如下：

#### 一、計畫範圍及計畫目標年

金湖地區細部計畫範圍東迄太湖，南止於湖前，西界為映碧潭，止於塔后，北迄黃海路北段以及東北側之道路及榕園，計畫面積151.56公頃；計畫目標年至民國105年。

其中本金湖鎮區段徵收優先開發地區位於金湖地區細部計畫之西南位置，計畫面積約11.22公頃。



## 二、計畫人口及密度

金湖地區細部計畫之計畫容納人口為10,000人，計畫粗密度為每公頃66人。其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區之計畫容納人口為2,300人。

## 三、土地使用分區計畫

金湖地區細部計畫劃設有自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、農業區、保護區、保存區、行水區及國家公園區等土地使用分區。

其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區劃設有第二種住宅區、第三種住宅區及第二種商業區等土地使用分區。

## 四、公共設施用地計畫

金湖地區細部計畫共劃設機關用地9處、學校用地4處、公園用地5處、兒童遊樂場用地1處、遊憩用地1處、綠地15處、市場用地3處、停車場用地4處、廣場兼停車場用地及車站用地各1處等。

其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區共劃設綠地2處及廣場兼停車場用地1處等。

## 五、道路系統計畫

金湖地區細部計畫之道路系統屬棋盤式之發展模式，共劃設六個等級之道路系統，分別為聯外道路、主要道路、次要道路、收集道路、出入道路及人行步道。

其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區共劃設2條聯外道路(I-2號及I-3號道路)、3條主要道路、4條次要道路及4條收集道路等。

## 六、分期分區及財務計畫

金湖地區細部計畫之分期分區發展計畫計分為三區以及五期(民國82年至105年)開發，土地開發方式有區段徵收、徵購或獎勵民間投資等。

金湖地區細部計畫之前身—「變更暨擴大金湖都市計畫(第二次通盤檢討)」中，將本案範圍納入擴大都市計畫地區，並規定以區段徵收方式辦理開發。

## 七、土地使用分區管制要點

金湖地區細部計畫訂定有土地使用分區管制要點。其中將住宅區細分為3種不同類別住宅區、商業區細分為2種不同類別商業區，並依各使用區所細分之類別，予以不同程度之使用管制；其

建蔽率與容積率規定如下：

(一)住宅區

1. 第二種住宅區之建蔽率70%、容積率180%。
2. 第三種住宅區之建蔽率60%、容積率240%。
3. 第四種住宅區之建蔽率80%、容積率180%。

(二)商業區

1. 第一種商業區之建蔽率70%、容積率420%。
2. 第二種商業區之建蔽率60%、容積率360%。

其中有關金湖鎮區段徵收優先開發地區所劃設之住宅區、商業類別，分別為第二種及第三種住宅區、第二種商業區等，另民國95年01月17日發布實施「變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案」，亦針對本區段徵收優先開發地區增訂退縮建築及停車空間設置標準等規定。

## 陸、發展現況及土地權屬

### 一、發展現況

整體而言，本次個變範圍內以空荒地最多，占75%，多為廢耕農地所形成之草生地與雜林地；其次為道路使用占10%，有市港路(I-3號道路)現況約17.5公尺寬、經武路(I-2號道路)現況約9公尺寬，以及數條穿越區內之出入道路與農路，現況約4~5公尺寬等；次為農業使用占9%，多種植蔬菜與待作狀態；另尚有零星之商業使用(餐廳、機車修理與商店等)、工業使用(建材倉庫、玻璃、裝潢與鐵工加工場等)、遊憩設施、綠地、墳墓及水溝等使用。

### 二、土地權屬

本次個變範圍內大部分屬私有地占78.1%(含個人、共有及公司有)，分布於區內各處；公有地占19.0%(含國有及縣有)，主要為現有道(農)路及部分緊鄰此道(農)路之土地；另有少部分之無主地占2.2%、未登記地占0.7%，位於山外圓環。

## 柒、綜合分析

### 一、人口及密度

本次個變範圍內原計畫人口為2,300人，經核算其居住密度每公頃約350人，由於本次將土地使用作較大幅度變更，故宜配合變更後之計畫住宅區、商業區面積及其容積率規定，調整計畫人口數為2,500人，計畫居住密度每公頃約380人。

## 二、土地使用

本次個變範圍內原計畫住宅區面積為4.66公頃、商業區面積1.85公頃，現況建物稀少且多為臨時性鐵架，沿街零星作商業或工業發展使用。由於本地區為南高北低之緩坡地形，對於原計畫之住宅區、商業區多採東西向配置較不適宜，且與地方較喜好南北向配置不儘相符，另街廓深度僅約40公尺左右，加上須退縮建築，亦不利於建築物配置，故宜考量地方需求及配合土地權屬特性等，重新調整規劃，俾利後續辦理區段徵收開發事宜。

## 三、公共設施

本次個變範圍內原計畫劃設2處綠地及1處廣場兼停車場用地，均未完成闢建。由於其區位多集中配置於計畫區邊緣，除區內居民使用不便外，亦未依通盤檢討辦法規定劃設公園用地、兒童遊樂場用地，故宜重新調整規劃區內公共設施用地之區位及項目等。

## 四、道路系統

本次個變範圍內原計畫劃設2條聯外道路，分別為I-3道路(市港路，計畫寬度21.5公尺)從圓環至湖前、I-2道路(經武路，計畫寬度15公尺)從圓環至細部計畫範圍西界，目前此二條道路均有公車行駛，故宜維持原計畫外，其餘宜配合本次之土地使用變更，重新規劃區內道路系統。

## 五、土地使用分區管制要點

原計畫已訂定土地使用分區管制要點，本次變更為美化區內整體景觀、促進土地資源合理利用以及參考地方發展需要，擬增訂都市設計內容納入土地使用分區管制要點中，並酌予提高住宅區容積率皆為260%、建蔽率皆為65%(新訂為第五種住宅區)，作為配套措施；而退縮建築部分，面臨I-3號道路兩側之住宅區及商業區，因該道路計畫寬度達21.5公尺得免予退縮；以及增訂鄰里公園兼兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地之管制要點。其餘仍宜維持原計畫。

## 六、事業及財務計畫

本次變更仍維持原有區段徵收之開發方式，且金門縣地政局甫於94年針對本區做過財務評估報告，故宜配合本次調整變更內容，並參考上述財務評估報告，予以修訂事業及財務計畫。

## 捌、規劃原則及構想

### 一、規劃原則

- (一)塑造高品質及公共設施完善之居住生活環境。
- (二)為因應觀光產業發展，宜於適當區位集中劃設商業區，並儘量採大街廓規劃方式。
- (三)考量土地權屬特性，規劃適當大小街廓，俾利後續辦理土地分配及開發。
- (四)構建功能明確之道路系統，並與鄰近地區交通路網相連結。

### 二、規劃構想

依據上述規劃原則，所研擬本次個案變更範圍之發展構想如圖六所示。

## 玖、變更位置及內容

本次個案變更計有4個變更項目，包含計畫人口與密度、土地使用分區及公共設施用地之變更、修訂土地使用分區管制要點、修訂事業及財務計畫等。有關其變更位置詳圖七，變更內容詳表五。

## 拾、變更後之計畫

### 一、計畫範圍及面積

計畫範圍東以 I-3 號計畫道路中心線及 II-5 號計畫道路外緣線為界；南以 II-3 號及 II-5 號計畫道路外緣線為界；西以 II-3 號、I-5 號及 III-10 號等計畫道路外緣線為界；北以 I-2 號計畫道路中心線為界；山外圓環處之界線以 I-2 號及 I-3 號計畫道路中心線交點，所形成之範圍。計畫面積約 11.22 公頃。

### 二、計畫人口及密度

計畫人口為 2,500 人，居住密度每公頃約 380 人。

### 三、土地使用分區計畫

#### (一)住宅區

劃設為第五種住宅區，面積合計 4.43 公頃。

#### (二)商業區

劃設為第二種商業區，面積合計 2.11 公頃。

### 四、公共設施用地計畫

#### (一)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

共劃設鄰里公園兼兒童遊樂場用地 3 處，面積合計 0.59

公頃。

(二)廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地4處，面積合計0.78公頃。

五、道路系統計畫

(一)主要道路

共劃設主要道路3條。其中聯外道路計2條，由圓環向南、向西各通往計畫區外，分別為I-3道路、I-2道路，計畫寬度各為21.5公尺、15公尺；另劃設區內道路1條，為I-5道路，計畫寬度為15公尺。

(二)次要道路

共劃設次要道路2條，計畫寬度為12公尺。

(三)服務道路

共劃設服務道路5條，計畫寬度為10公尺及6公尺等。

## 拾壹、土地使用分區管制要點

本次個變範圍內除增訂或修訂下列條文外，其餘仍依原有土地使用分區管制要點之規定。

一、增訂部分

(一)第五種住宅區(住五)之建蔽率不得大於65%、容積率不得大於260%，容許使用項目依照第三種住宅區之規定。

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

(三)都市設計相關規定

1. 為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型及斜屋頂設置依下列規定辦理：

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

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

2. 本計畫區內建築物面向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。

建築物面臨計畫道路、公(兒)用地及廣(停)用地側，其立面

應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性，設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

3. 建築基地內之法定空地綠化面積應達法定空地面積二分之一以上。
4. 計畫範圍內之住宅區及商業區應經本縣都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

## 二、修訂部分

修訂退縮建築及停車空間設置標準之規定：除面臨 I-3 號道路兩側之住宅區及商業區得免予退縮建築外，其餘退縮建築以及停車空間設置標準仍依照原計畫之規定。修訂後內容如下所示：

- (一) 範圍內住宅區與商業區新(改)建時應自道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地，但面臨 I-3 號道路兩側者，得免予退縮。
- (二) 公共設施用地，新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。
- (三) 對於上述建築退縮標準如執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議決定之。
- (四) 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 250 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。

總樓地板面積	停車設置標準
1~250 平方公尺	設置一部
251~400 平方公尺	設置二部
401~550 平方公尺	設置三部
以下類推	—

## 拾貳、事業及財務計畫

### 一、開發方式及進度

- (一) 以區段徵收方式辦理開發。

(二)本區段徵收之預定開發時程為四年辦理完成，其工作項目包括如下：

1. 都市計畫擬定及完成法定程序發布實施
2. 都市計畫樁位公告
3. 區段徵收範圍測訂及擬定區段徵收計畫書圖
4. 區段徵收公告、申請抵價地審理、補償費發放及提存、產權囑託登記。
5. 公共工程規劃設計及發包施工
6. 地籍整理及配地作業
7. 財務結算、政府取得剩餘可建地等。

其開發進度詳表九。

## 二、開發主體

本計畫俟完成都市計畫法定程序後，應以區段徵收方式辦理開發，其開發主體由金門縣政府負責推動。

## 三、財務計畫

### (一)土地處分方式

本區公有土地原作道路使用面積約1.19公頃，未登記土地約0.08公頃，合計約1.27公頃得無償供本區開發使用；扣除此面積後，區段徵收抵價地比例若以42.5%作為估算財務計畫之依據(實際抵價地比例以區段徵收主管機關報經核定之比例為準)，則土地處分方式詳表十並略述如下：

1. 無償取得公共設施用地面積，計4.68公頃。
2. 發還地主抵價地面積，計4.23公頃。
3. 可標售土地包含住宅區及商業區面積，計2.31公頃。

### (二)開發費用

假設本案區段徵收範圍內土地所有權人皆採申領抵價地方式接受補償，則開發費用項目包括如下：

1. 公共設施工程費
2. 地上物補償費
3. 土地整理費
4. 利息

其開發費用概算詳表十一。

### (三)財務效益分析

本地區以區段徵收方式辦理，開發完成後，依平均地權條例之規定估算財務效益，其財務效益情形詳表十二。由於本案之區位良好、交通便捷、土地使用發展強度高等利多條

件下，尚可達成財務上平衡。

## 拾參、其他

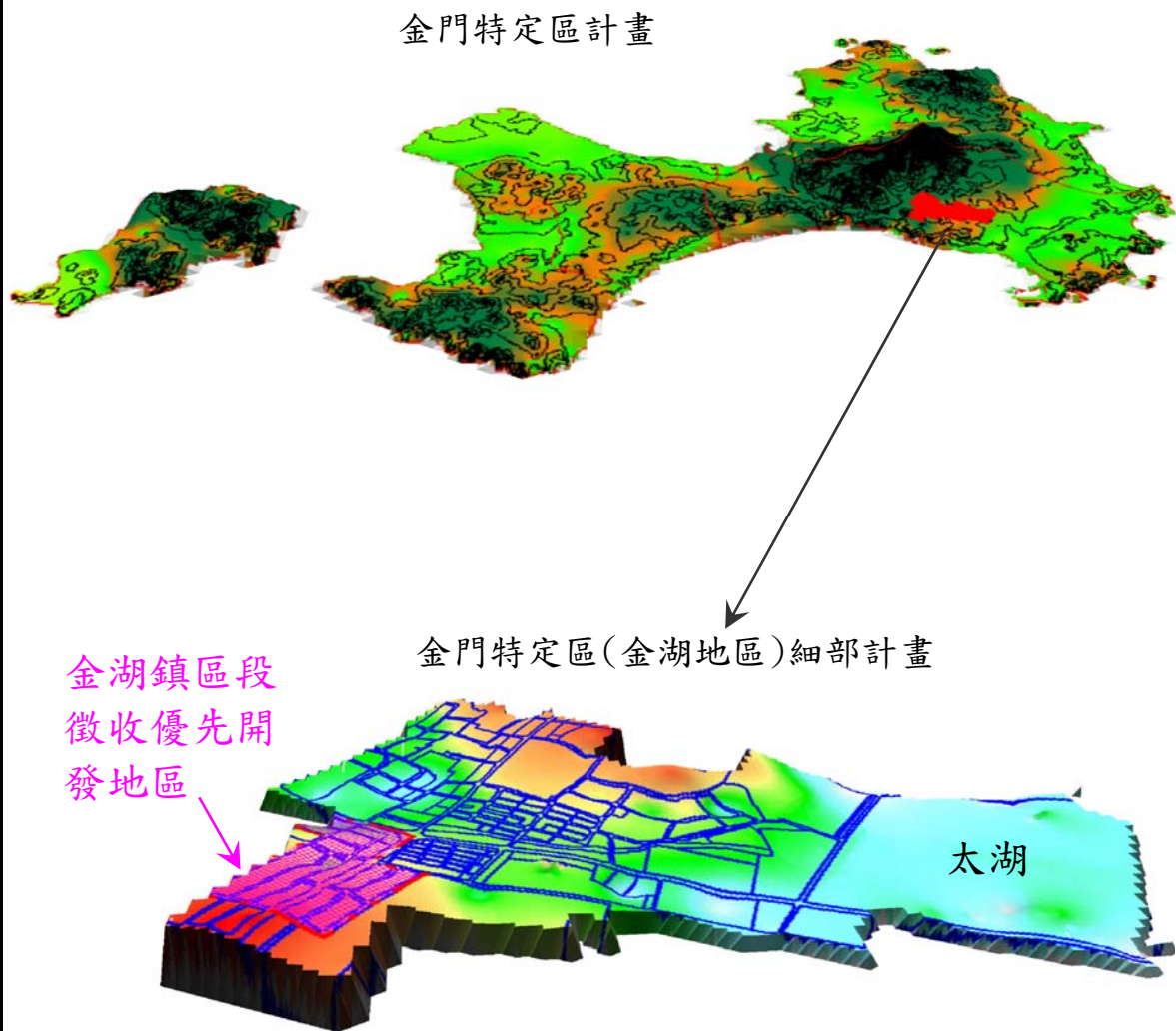
本次辦理細部計畫之個案變更，其涉及主要計畫變更部分業經內政部都市計畫委員會95年12月12日第648次會議審議通過在案。

- 圖一 地理位置圖
- 圖二 原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖
- 表一 原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用面積表
- 圖三 原有金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖
- 表二 原有金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用面積表
- 圖四 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況示意圖
- 表三 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況面積分析表
- 圖五 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬示意圖
- 表四 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬明細表
- 圖六 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)規劃構想示意圖
- 圖七 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)變更部分示意圖
- 表五 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)變更內容明細表
- 表六 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用計畫面積表
- 表七 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)公共設施計畫用地明細表
- 表八 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)道路編號表
- 圖八 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖



- 表九 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)開發進度表
- 表十 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)區段徵收土地處分方式表
- 表十一 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)開發費用概算表
- 表十二 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)區段徵收財務效益表

圖一 地理位置圖



圖二 原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖

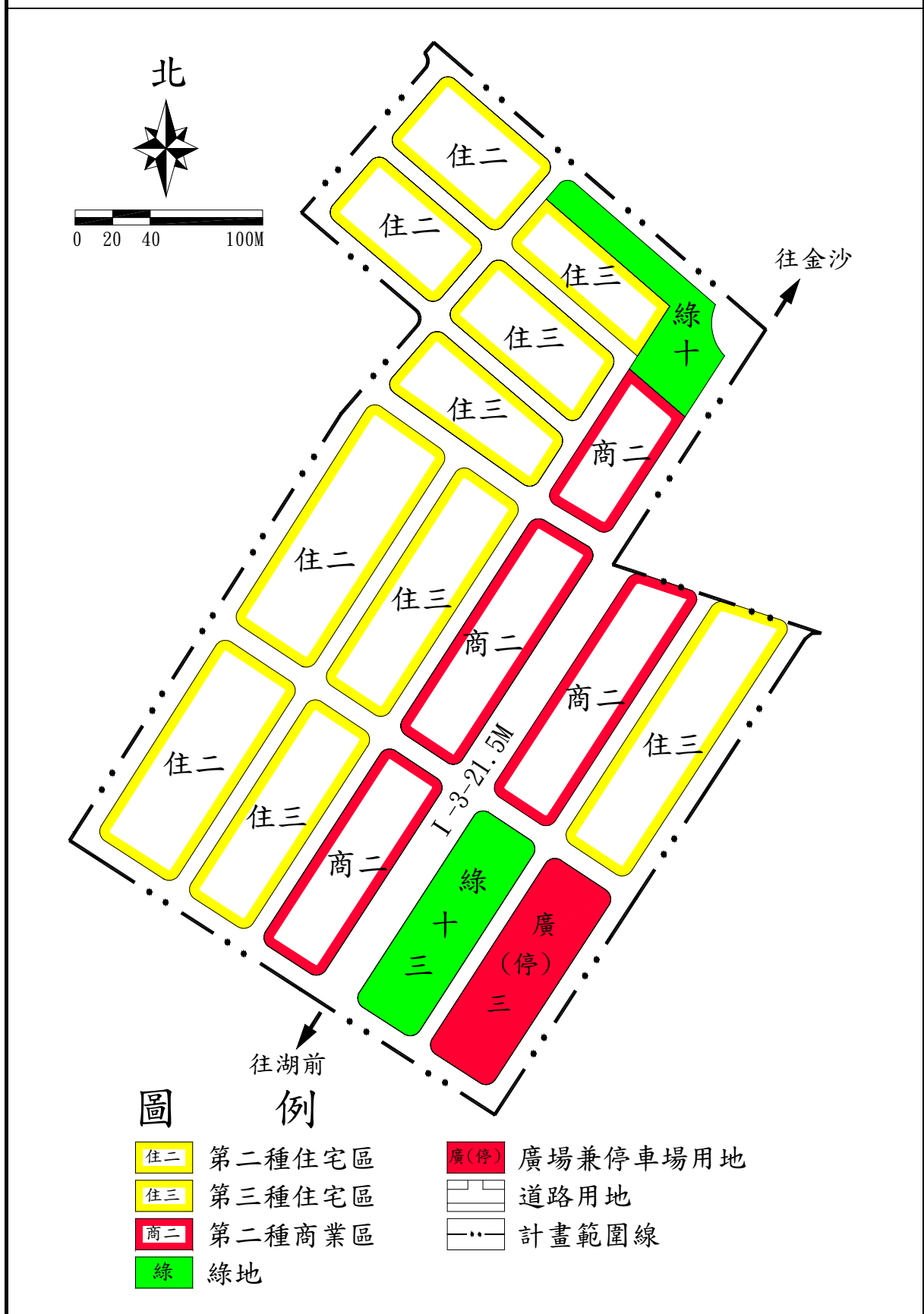


表一 原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	備註
土地 使用 分區	自然村專用區	0.04	0.4	細部計畫為道路用地
	住宅區	5.04	44.9	
	商業區	1.86	16.6	
	農業區	0.00 (6 m <sup>2</sup> )	0.0	細部計畫為道路截角用地
	小計	6.94	61.9	
公共 設施 用地	機關用地	0.00 (8 m <sup>2</sup> )	0.0	機八十，細部計畫為道路截角用地。
	綠地	0.81	7.2	綠十八(0.47公頃) 綠十九(0.34公頃)
	廣場兼停車場用地	0.50	4.4	廣(停)一
	道路用地	2.97	26.5	
	小計	4.28	38.1	
合計		11.22	100.0	

註：1. 資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案說明書；變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案(第一階段)。  
2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖三 原有金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖



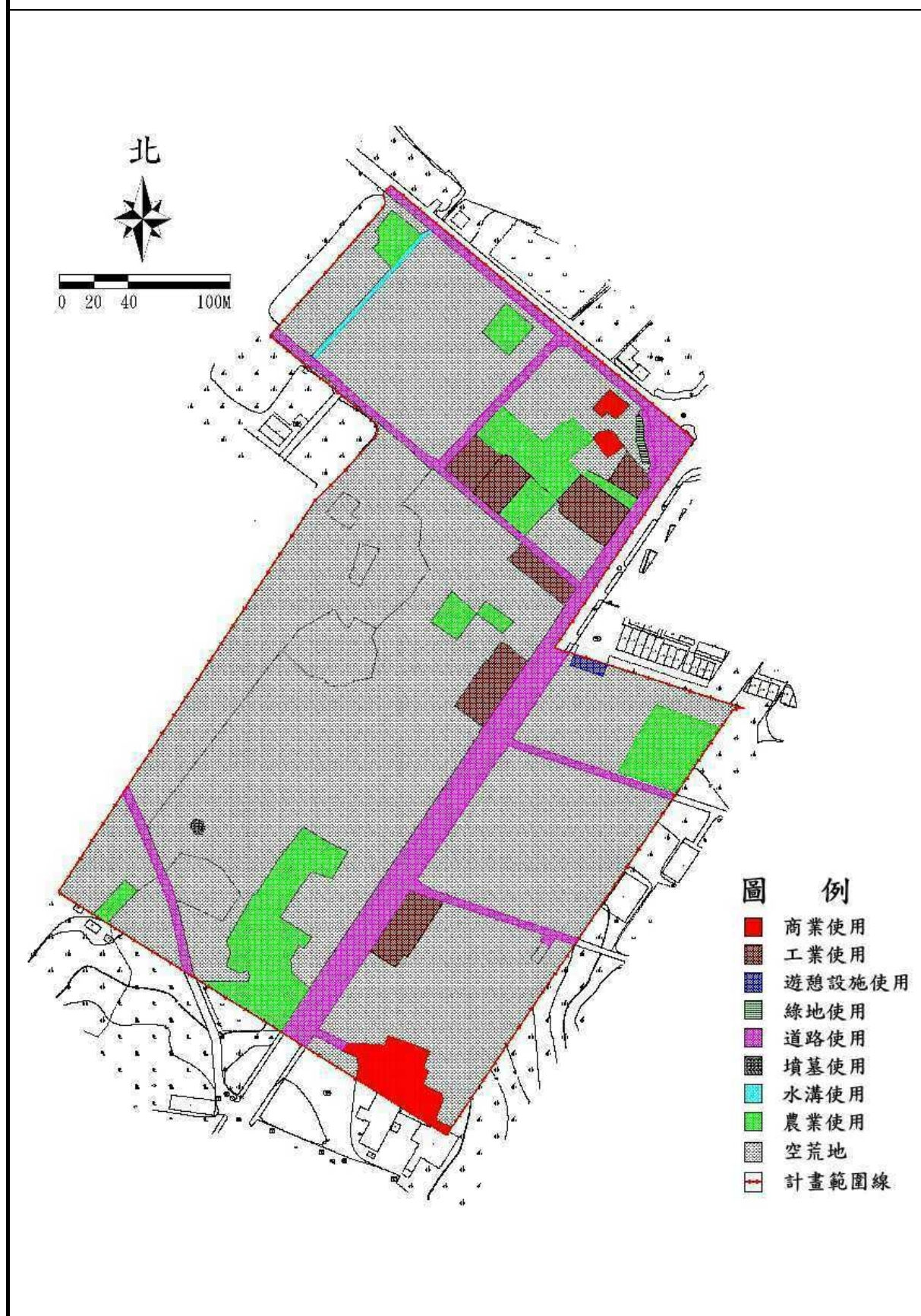
表二 原有金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用面積表

項 目		計 畫 面 積 (公 頃)	百 分 比 (%)	備 註
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	住 二	1.99	17.7
		住 三	2.67	23.8
		小 計	4.66	41.5
	商 業 區	商 二	1.85	16.5
	小 計	6.51	58.0	
公 共 設 施 用 地	綠 地	0.81	7.2	綠十三(0.47公頃) 綠十(0.34公頃)
	廣場兼停車場用地	0.49	4.4	
	道 路 用 地	3.41	30.4	
	小 計	4.71	42.0	
合 計		11.22	100.0	

註：1. 資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案說明書。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況示意圖



表三 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況面積分析表

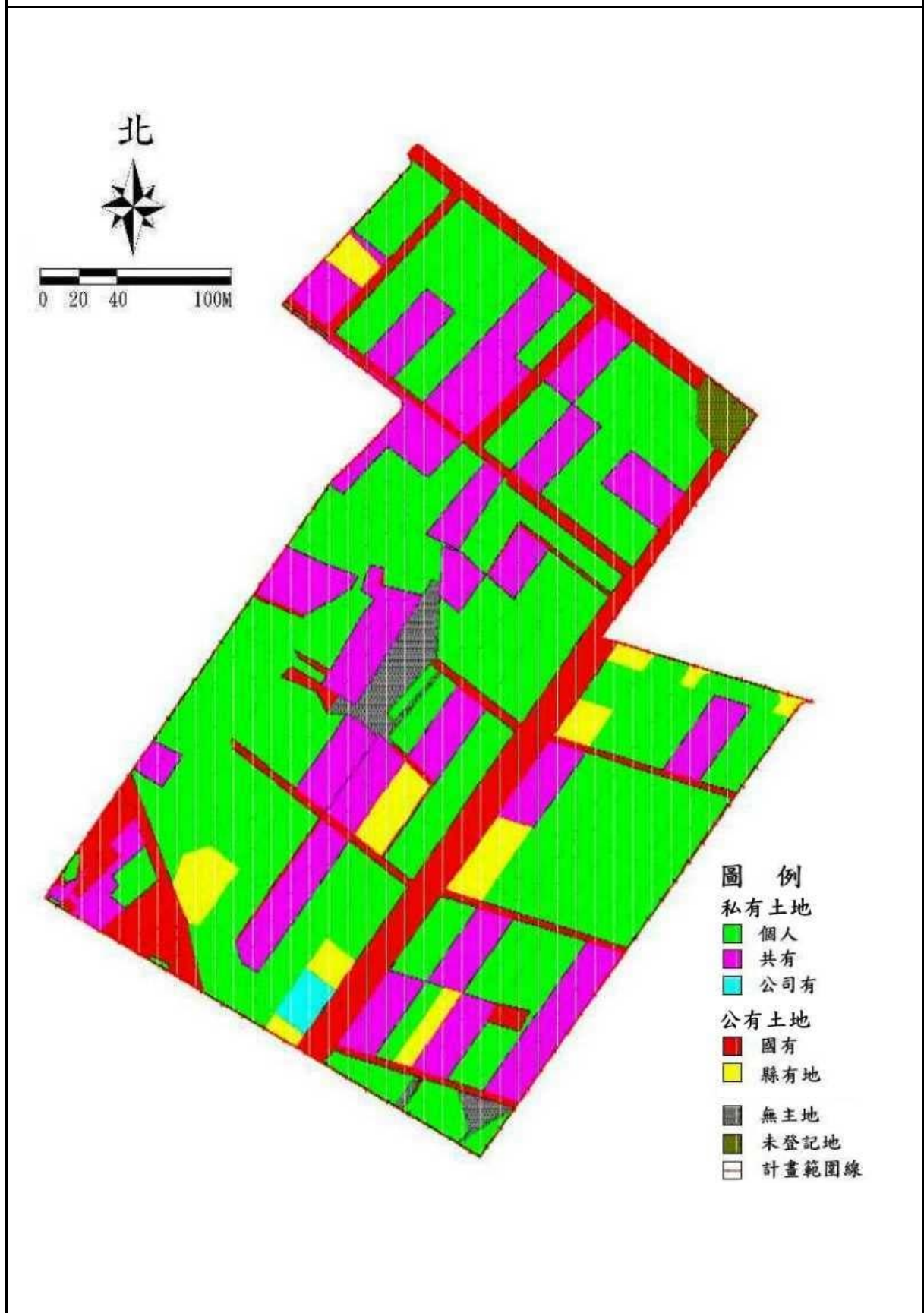
項 目	使用面積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註
商 業 使 用	0.20	2	餐廳、機車修理與商店等。
工 業 使 用	0.50	4	建材倉庫、玻璃、裝潢與鐵工加工場等。
遊憩設施使用	0.01	0	籃球場及兒童遊樂設施
綠 地 使 用	0.01	0	
道 路 使 用	1.09	10	
墳 墓 使 用	0.01	0	
水 溝 使 用	0.03	0	
農 業 使 用	0.98	9	
空 荒 地	8.39	75	
合 計	11.22	100	

註：1. 資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案說明書。

2. 現況調查日期：95.03.15。



圖五 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬示意圖

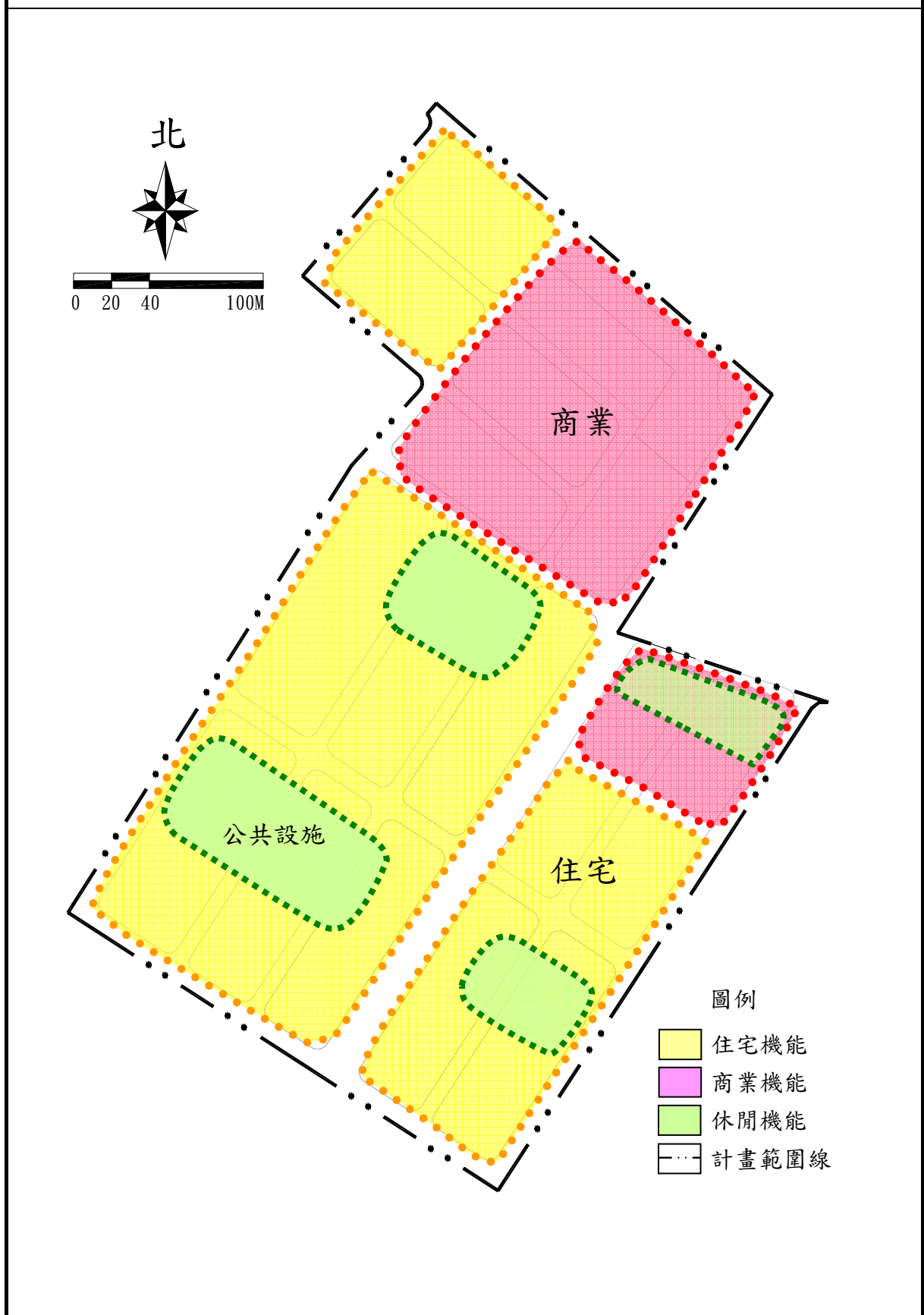


表四 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬明細表

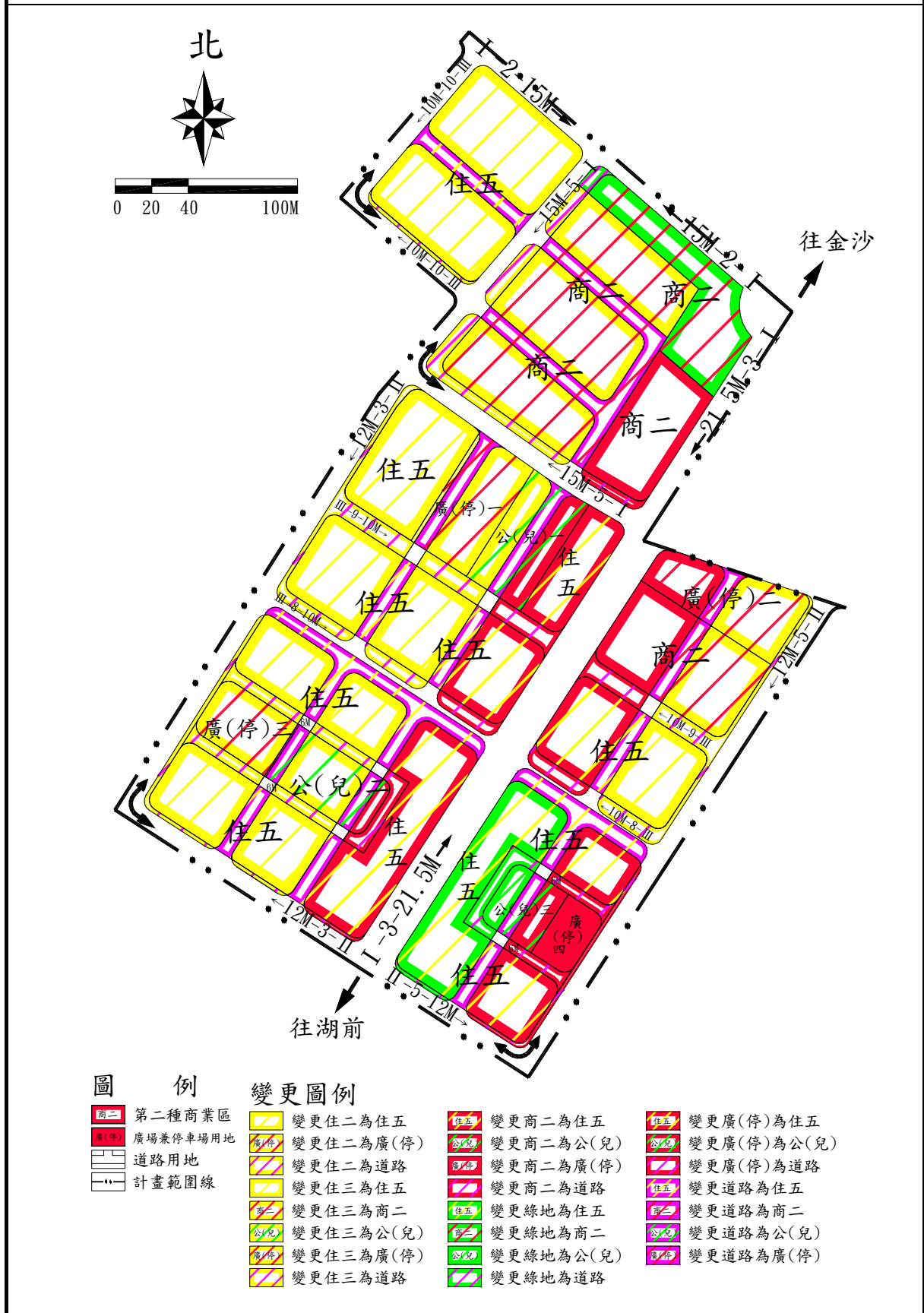
項 目	面 積 (公頃)	百分比 (%)
私 有 土 地 (含個人、共有及公司有)	8.76	78.1
公 有 土 地	國 有 土 地	1.60
	縣 有 土 地	0.53
	小 計	2.13
無 主 地	0.25	2.2
未 登 記 地	0.08	0.7
合 計	11.22	100.0

資料來源：變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區)案說明書。

圖六 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)規劃構想示意圖



圖七 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)變更部分示意圖



表五 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	計畫人口與居住密度	2,300人、 350人/公頃 (經核算)	2,500人、 380人/公頃	配合本次變更後之計畫住宅區、商業區面積及其容積率規定，來調整計畫人口與居住密度。	
二	本細部計畫區內	住宅區(住二) (1.99)	住宅區(住五)(1.61) 廣場兼停車場用地 (0.17) 道路用地(0.21)	<p>1. 由於本地區為南高北低之緩坡地形，對於原計畫之住宅區、商業區多採東西向配置較不適宜，且與地方較喜好南北向配置不儘相符，另街廓深度僅約40公尺左右，加上須退縮建築，亦不利於建築物配置。</p> <p>2. 公共設施用地之區位多集中配置於計畫區邊緣，除區內居民使用不便外，亦未依通盤檢討辦法規定劃設公園用地、兒童遊樂場用地等。</p> <p>3. 基於上述理由，在考量地方需求、使用強度及配合土地權屬特性等，重新調整規劃區內土地使用分區、公共設施用地之區位及項目、道路系統等，俾利後續辦理區段徵收開發事宜。</p>	
	住宅區(住三) (2.67)	住宅區(住五)(0.69) 商業區(1.07) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.23) 廣場兼停車場用地 (0.33) 道路用地(0.35)			
	商業區 (1.37)	住宅區(住五)(0.95) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.11) 廣場兼停車場用地 (0.10) 道路用地(0.21)			
	綠地 (0.81)	住宅區(住五)(0.37) 商業區(0.32) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.05) 道路用地(0.07)			
	廣場兼停車場 用地 (0.40)	住宅區(住五)(0.27) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.05) 道路用地(0.08)			
	道路用地 (1.02)	住宅區(住五)(0.54) 商業區(0.24) 鄰里公園兼兒童遊樂場用地(0.15) 廣場兼停車場用地 (0.09)			

表五 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
三	土地使用分區管制要點	已訂定	修訂	為美化區內整體景觀、促進土地資源合理利用以及參考地方發展需要而予以修訂。	
四	事業及財務計畫	已訂定	修訂	1. 金門縣地政局甫於94年針對本區作過財務評估報告。 2. 配合本次調整變更內容，並參考上述財務評估報告，而予以修訂事業及財務計畫。	

註：本計畫凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

表六 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用計畫面積表

項 目			個案變更 前面積 (公頃)	個變增減 面積 (公頃)	個 案 變 更 後	
					計畫面積 (公頃)	百分比 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	住 二	1.99	-1.99	0.00	0.0
		住 三	2.67	-2.67	0.00	0.0
		住 五	0.00	+4.43	4.43	39.5
		小 計	4.66	-0.23	4.43	39.5
	商 業 區	商 二	1.85	+0.26	2.11	18.8
	小 計		6.51	+0.03	6.54	58.3
公 共 設 施 用 地	鄰里公園兼兒童遊樂場地		0.00	+0.59	0.59	5.3
	綠 地		0.81	-0.81	0.00	0.0
	廣場兼停車場用地		0.49	+0.29	0.78	6.9
	道 路 用 地		3.41	-0.10	3.31	29.5
	小 計		4.71	-0.03	4.68	41.7
合 計			11.22	0.00	11.22	100.0

註：表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準。

表七 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)公共設施計畫用地明細表

項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置 或 說 明	備 註
鄰里公園兼 兒童遊樂場 用 地	公(兒)一	0.25	I-5號道路南側、廣(停)一東側。	
	公(兒)二	0.21	計畫區西南側、廣(停)三東側。	
	公(兒)三	0.13	計畫區東南側、廣(停)四西側。	
	小 計	0.59		
廣場兼停車 場 用 地	廣(停)一	0.25	I-5號道路南側、公(兒)一西側。	
	廣(停)二	0.28	計畫區東側、II-5號道路西側。	
	廣(停)三	0.16	II-3號道路東側、公(兒)二西側。	
	廣(停)四	0.09	II-5號道路西側、公(兒)三東側。	
	小 計	0.78		
道 路 用 地		3.31		

註：表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準。

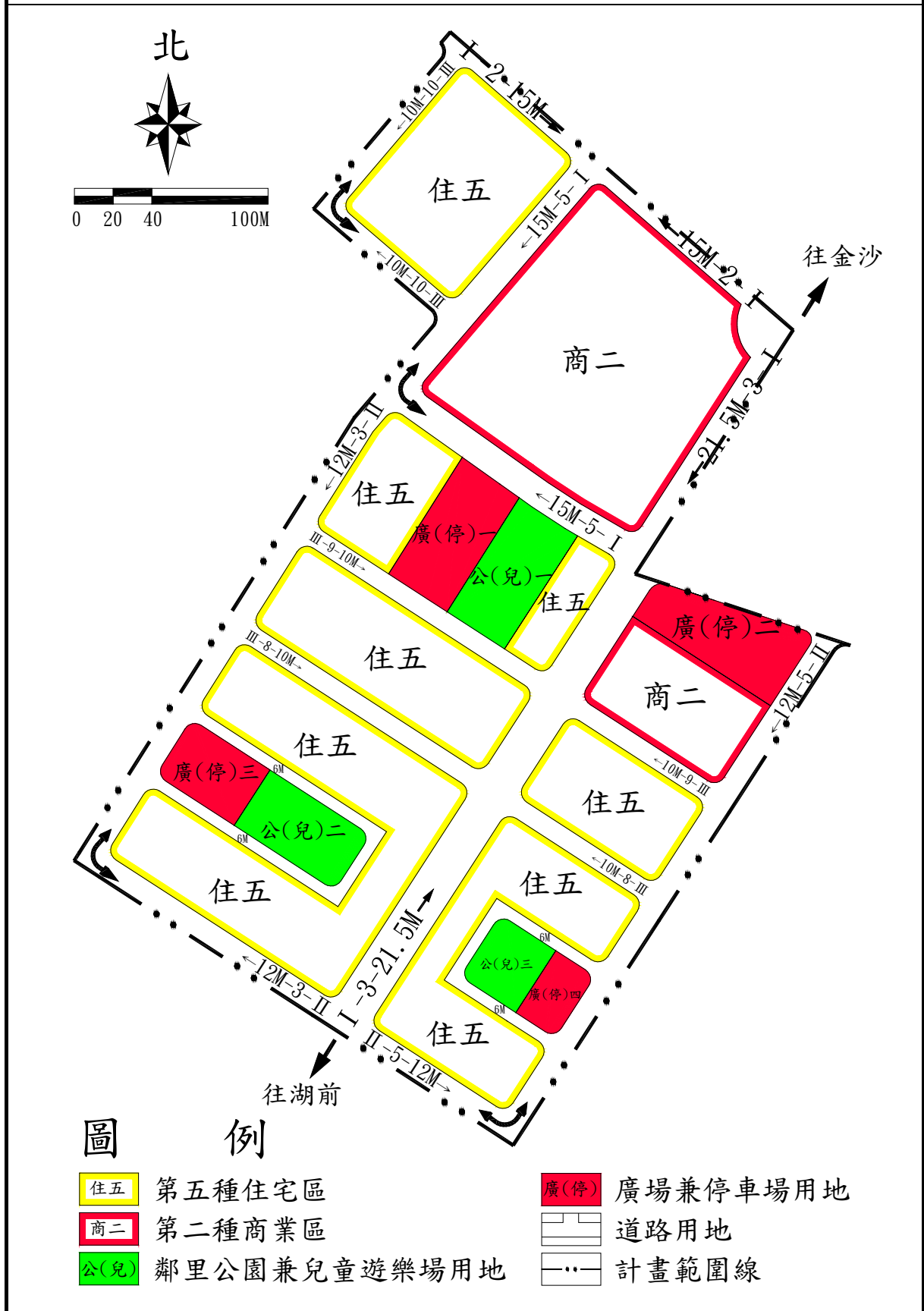


表八 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)道路編號表

項目	編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	起 訖 點	備 註
主 要 道 路	I-2	15	230	圓環→計畫範圍西界	聯外道路
	I-3	21.5	430	圓環→湖前	聯外道路
	I-5	15	290	I-2號道路→I-3號道路	
次 要 道 路	II-3	12	420	I-3號道路→I-5號道路	
	II-5	12	390	I-3號道路→武德新村	
服 務 道 路	III-8	10	250	II-3號道路→II-5號道路	
	III-9	10	250	II-3號道路→II-5號道路	
	III-10	10	180	I-2號道路→I-5號道路	
	未編號	6	265	II-3號道路→II-3號道路 (環繞公(兒)二及廣(停)三)	
	未編號	6	165	II-5號道路→II-5號道路 (環繞公(兒)三及廣(停)四)	

註：表內道路長度應以依據核定圖實地測定之樁距為準。

圖八 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖



表九 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)開發進度表

項目別	年期別	第一 年	第二 年	第三 年	第四 年
	1. 都市計畫擬定及完成法定程序發布實施 (9 個月)		■		
2. 都市計畫樁位公告 (3 個月)			■		
3. 區段徵收範圍測訂及擬定區段徵收計畫書圖 (12 個月)			■		
4. 區段徵收公告、申請抵價地審理、補償費發放及提存、產權囑託登記 (12 個月)			■		
5. 公共工程規劃設計及發包施工 (24 個月)			■	■	
6. 地籍整理及配地作業 (6 個月)					■
7. 財務結算、政府取得剩餘可建地 (6 個月)					■

註：本表僅供參考，其實際開發進度主管機關得視實際狀況酌予調整。

表十 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)區段徵收土地處分方式表

項 目		面積(公頃)	百分比(%)	說 明
無 償 取 得	鄰里公園兼兒童遊樂場用地	0.59	5.3	1. 公有土地原作道路使用面積約1.19公頃，未登記土地約0.08公頃，合計約1.27公頃得無償供本區開發使用。 2. 扣除上述面積後，區段徵收抵價地比例以42.5%作為估算財務計畫之依據，則發還地主抵價地面積約4.23公頃。 3. 左欄之百分比(%)係以全區面積來計算。
	廣場兼停車場用地	0.78	6.9	
	道 路 用 地	3.31	29.5	
	小 計	4.68	41.7	
發還地主抵價地		4.23	37.7	
可標售土地 (住宅區及商業區)		2.31	20.6	
合 計		11.22	100.0	

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。

表十一 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)開發費用概算表

項 目	單位	數量	參考單價 (萬元)	總 價 (萬元)	說 明
公共設施 工程費	公頃	11.22	1,900	21,300.0	含管線負擔，暫以每公頃1900萬元估算(按本縣金城鎮第一期區段徵收工程費估算)。
地上物 補償費	式	—	—	1,800.0	按縣府94年8月17日府建都市第0940037311號函送建築改良物及農作物預為查估結果填列，並預估墳墓拆遷、營業損失補償、動力機械、人口…等遷移費。
土地整理費	式	—	—	3,500.0	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。
利 息	—	—	—	3,338.5	年利率3%，複利4年計算。
合 計	—	—	—	29,938.5	

註：1. 資料來源：參考金門縣「變更金門特定區計畫(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地)」財務評估報告，金門縣地政局。

2. 本表估算費用僅供參考且假設土地所有權人皆採申領抵價地方式接受補償，實際所需開發費用以辦理區段徵收時之法令規定及實際費用為準。

表十二 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)區段徵收財務效益表

項 目	面 積 (公 頃)	參 考 單 價 (萬元/公頃)	總 價 (萬 元)	說 明
回 收 金 額 (住宅區及商業區)	2.31	15,000	34,650.0	公開標售
開 發 總 費 用	—	—	29,938.5	
盈 餘	—	—	4,711.5	

註：1. 公開標售價格暫定為15,000元/m<sup>2</sup>（參酌本區鄰近土地買賣交易價格，鄰武德新莊、金湖聯一側市價約10,912~20,418元/m<sup>2</sup>）。

2. 本表僅供參考，其標售價格受開發後之區位及市場行情所影響。

附件 金門縣政府94年施政計畫選項列管項目 (1/3)

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號  
電話：082-327498  
傳真：082-325851  
電子信箱：cheng@mail.kinmen.gov.tw

受文者： 建 設 局

發文日期：中華民國95年3月31日  
發文字號：府研研字第0950010362號  
速別：最速件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：



主旨：檢送本府94年施政計畫選項列管項目(施政計畫、離島基金工程類)95年2月份執行情形彙整表1份如附件，請查照。

說明：

- 一、依據本府94年1月27日府研研字第0940002151號函頒「金門縣政府年度施政計畫選項列管考核作業要點」辦理。
- 二、執行進度落後案件，應針對落後原因，擬訂具體對策及改善期限，並加強各相關單位及承商間之協調，使工程如期如質完成。
- 三、本府訂於95年4月6日(星期四)下午2時起抽查「身心障礙福利機構興建計畫」、「3-6號、2-10號、3-8號道路(桃園路)拓寬改善工程」(工務局)、「改善中正國小後中棟教室工程」(中正國小)、「后盤區排水整治工程」、「頂堡及湖尾溪區排水整治工程」(金寧鄉公所)、等案執行情行及進度。請備妥相關資料，必要時請配合至現場查看。

正本：本府民政局、建設局、教育局、工務局、交通旅遊局、金門縣文化局、金門縣消防局、金門縣警察局、金門縣地政局、金門縣環境保護局、金門縣衛生局、金門縣港務處、金門縣自來水廠、金門縣立體育場、金門縣殯葬管理所、金湖鎮公所、金沙鎮公所、金寧鄉公所、烈嶼鄉公所、中正國小、正義國小、金酒公司

副本：本府研考室(含附件)

簽於次頁

縣長李炆烽 請假  
副縣長楊忠全 代行





附件 金門縣政府94年施政計畫選項列管項目 (3/3)

24	CS94016	辦理「金門特產區計畫」全島(大小金門)現況地形測繪專案	9401-9506	建設局	70% 68% 2%	72,750,000	2,940,000	1,940,537(內含委託營造商辦理市鎮界線測繪及雙方工作協議費並撥付款項) 2.施工。	1.本案分「金湖地區」及「金沙地區」二子計畫辦理。1.有關金湖地區測繪工作由建設局工程處辦理，預計於95年4月份完工，預計經費約需新台幣500萬元。2.有關金沙地區測繪工作由建設局工程處辦理，預計於95年12月27日由營造商完成。3.另金沙地區委託營造商測繪工作，預計於95年6月底交與建設局，預計經費約需新台幣500萬元。4.94年11月18日由建設局工程處與營造商完成測繪工作，預計經費約需新台幣500萬元。	本案金湖地區測繪工程局經費完成後，即由建設局工程處撥款，預計於95年6月底交與建設局，預計經費約需新台幣500萬元。	中央常備補助550萬元、縣府自442萬元、941221先發款、解款列管。
25	CS94017	辦理「金門特產區計畫」全島(大小金門)一千分之一地形測繪專案	9401-9412	建設局	100%	13,920,000	1,392,000	1.940537(內含委託營造商辦理市鎮界線測繪及雙方工作協議費並撥付款項) 2.施工。	本案委託營造商已依雙方所訂工作協議書全數撥付完畢，經費執行上無異常情形，本案預計於95年11月底前完成測繪工作，預計經費約需新台幣500萬元。	中央常備補助550萬元、縣府自442萬元、941221先發款、解款列管。	
26	CS94018	辦理「金門特產區計畫」全島(大小金門)一千分之一地形測繪專案	9401-9412	建設局	50% 84%	9,000,000	1,526,538	雙方工作協議書已撥付經費 2.價位調整。	本案委託營造商已依雙方所訂工作協議書全數撥付完畢，經費執行上無異常情形，本案預計於95年11月底前完成測繪工作，預計經費約需新台幣500萬元。	中央常備補助550萬元、縣府自442萬元、941221先發款、解款列管。	
27	CS94019	金門縣土地地籍整理計畫(早崩地地籍整理、地價重新估價)	9401-9412	地政局	100%	54,765,000	10,110,860	訂正圖冊、標示變更登記、差額補償。	已依據圖冊採集地籍通知土地所有權人領取差額補償。	中央常備補助550萬元、縣府自442萬元、941221先發款、解款列管。	
28	CS94020	朱子精舍修繕及美化工程	9301-9412	地政局	99%	20,000,000	0	1.承辦經費等項，每包金額14,120,000元。2.包工日期930228-930328。3.第一次發包設計費加50個工作天。	1.承辦經費等項，每包金額14,120,000元。2.包工日期930228-930328。3.第一次發包設計費加50個工作天。	縣府預算	
29	CS94021	烈嶼鄉日昇公園新建工程(原鄉鎮清潔週邊環境美化工程)	9301-9412	地政局	81%	20,000,000	0	1.承辦經費等項，每包金額16,170,000元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	1.承辦經費等項，每包金額16,170,000元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	縣府預算	
30	CS94022	東園鄉大隘疏拓工程	9401-9412	建設局	100%	45,000,000	0	1.承辦經費等項，每包金額284,800元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	1.承辦經費等項，每包金額284,800元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	縣府預算	
31	NS4001	金湖鎮計畫區區役收費標準公告	9404-9412	建設局	100%	360,000	284,800	1.承辦經費等項，每包金額48,986,555元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	1.承辦經費等項，每包金額48,986,555元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	縣府預算	
32	CS4022	金門地區海堤及區域排水改善工程	9401-9412	工務局	60% 55% 5%	9,000,000	0	1.承辦經費等項，每包金額48,986,555元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	1.承辦經費等項，每包金額48,986,555元。2.940916施工。3.花崗石鋪面鋪設。	中央常備補助	

# 變更金門特定區(金湖地區)細部計畫 (配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)書

隊	長	
副	隊長	
複	校	
承	辦人	

擬定機關：金門縣政府  
規劃單位：內政部營建署市鄉規劃局  
編訂時間：中華民國九十五年五月  
修訂時間：中華民國九十六年八月