

變更金門特定區計畫
(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	
都市計畫名稱	變更金門特定區計畫(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
	部 級	95.12.12 第 648 次會審議通過

目 錄

壹、前言	1
貳、變更法令依據	1
參、原有金門特定區計畫概要	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.....	6
伍、發展現況及土地權屬	6
陸、變更理由	7
柒、變更位置及內容	7
捌、實施進度及經費	8
玖、其他	8
附件 金門縣政府94年施政計畫選項列管項目.....	26

表 目 錄

表一	原有金門特定區計畫土地使用面積表.....	11
表二	原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 土地使用面積表	14
表三	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 土地使用現況面積分析表	16
表四	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 土地權屬明細表	18
表五	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 變更內容明細表	20
表六	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 土地使用計畫面積表	21
表七	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 開發進度表	24
表八	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 開發費用概算表	25
附表	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.....	30

圖 目 錄

圖一	原有金門特定區計畫示意圖	10
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	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 土地使用現況示意圖.....	15
圖四	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 土地權屬示意圖	17
圖五	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 變更部分示意圖	19
圖六	變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區) 示意圖	23
附圖	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	29

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，已依上述縣都委會決議辦理細部計畫之個案變更，惟涉及主要計畫部分亦須同時配合辦理，以求主、細計之計畫內容能達成一致，爰辦理本次主要計畫之個案變更。

貳、變更法令依據

都市計畫法第二十七條第一項第四款。

參、原有金門特定區計畫概要

一、實施經過

「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)」。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍包括大金門及小金門全島，面積合計155.37平方公里。

三、計畫目標年

以民國105年為計畫目標年。

四、計畫人口

計畫人口為83,000人。

五、土地使用分區計畫

(一)自然村專用區

為維護傳統閩南建築與自然形成之現有聚落特色，並考量其發展模式與一般住宅區之發展模式不同，而予以劃設為自然村專用區，面積合計928.71公頃

(二)住宅區

考量實際居住狀況及未來發展，酌於現有聚落附近劃設住宅區，面積合計102.90公頃。

(三)商業區

為維持寧靜、安適之住宅區品質，除於金城、新市、沙美、頂堡外不劃設商業區，面積合計28.29公頃。

(四)工業區

除現有工業使用地區及預定之公營用地外，並於各鄉鎮劃設不同等級之工業區，面積合計140.32公頃；其中甲種工業區為86.03公頃，乙種工業區為54.29公頃。

(五)行政區

劃設行政區3處，面積合計0.39公頃。

(六)文教區

於金城、金沙及烈嶼國中南側劃設文教區3處，面積合計42.90公頃。

(七)閩南建築專用區

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，於金寧鄉劃設1處閩南建築專用區，面積18.77公頃。

(八)宗教專用區

為提供廟宇及宗教等活動劃設宗教專用區，面積合計0.93公頃。

(九)電信專用區

配合現況為金城電信局之使用，劃設為電信專用區，面積0.25公頃。

(十)社會福利設施專用區

為提供社會福利相關設施之使用，劃設社會福利設施專用區1處，面積1.46公頃。

(十一)倉儲批發零售專用區

為提供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發及零售等使

用，於機場週邊地區劃設倉儲批發專用區1處，面積9.85公頃。

(十二)農會專用區

將農會烈嶼鄉辦事處之實際使用範圍，劃設為農會專用區，以供農會相關設施之使用，面積0.04公頃。

(十三)古蹟保存區

配合金門朱子祠業經列為二級古蹟，劃設為古蹟保存區，面積0.24公頃。

(十四)保存區

為保存國家級古蹟、優良傳統建築、宗教建築，於其周遭合適範圍劃設為保存區，面積合計9.33公頃。

(十五)風景區

依不同之風景遊憩特性劃設4種不同類型風景區，面積合計736.40公頃。

(十六)保護區

為軍事安全、海岸保防、水源保護、景觀、生態保育及預留都市發展用地，配合劃設為保護區，面積合計2,492.28公頃。

(十七)國家公園區

依內政部公告之金門國家公園計畫所劃設，面積合計3,759.64公頃。

(十八)農業區

為保護優良農地，並使農地能整體規劃，劃設為農業區，面積合計4,825.19公頃。

六、公共設施用地計畫

(一)機關用地

面積合計930.18公頃。

(二)學校用地

1. 文小用地

共劃設文小用地18處，面積合計41.53公頃。

2. 文中用地(含文中小用地)

共劃設文中用地4處及文中小用地1處，面積合計24.22公頃。

3. 文高(職)用地

共劃設文高(職)用地2處，為金門高中及金門高職，面

積合計20.51公頃。

4. 文大用地

共劃設文大用地2處，為空中大學及金門技術學院，面積合計20.08公頃。

(三) 公園用地

共劃設公園用地40處，面積合計207.81公頃。

(四) 兒童遊樂場用地

共劃設兒童遊樂場用地2處，面積合計0.36公頃。

(五) 體育場用地

共劃設體育場用地2處，分別位於金城及烈嶼，面積合計12.54公頃。

(六) 綠地

於金城、新市、沙美三都市區內設置19處綠地，面積合計9.38公頃。

(七) 社教用地

共劃設社教用地5處，面積合計4.65公頃。

(八) 市場用地

共劃設市場用地13處，面積合計3.50公頃。

(九) 衛生醫療機構用地

共劃設衛生醫療機構用地4處，面積合計6.40公頃。

(十) 停車場用地

共劃設停車場用地13處，面積合計3.56公頃。

(十一) 廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地3處，面積合計1.27公頃。

(十二) 廣場用地

共劃設廣場用地10處，面積合計1.04公頃。

(十三) 加油站用地

共劃設加油站用地2處，面積合計0.53公頃。

(十四) 自來水廠用地

共劃設自來水廠用地9處，面積合計38.92公頃。

(十五) 電力事業用地

共劃設電力事業用地5處，面積合計19.57公頃。

(十六) 污水處理廠用地

共劃設污水處理廠用地4處，面積合計5.56公頃。

(十七)垃圾掩埋場用地

劃設垃圾掩埋場用地1處，面積2.31公頃。

(十八)環保事業用地

劃設環保事業用地1處，面積12.28公頃。

(十九)墳墓用地

共劃設墳墓用地6處，面積合計29.19公頃。

(二十)溝渠用地

共劃設溝渠用地4處，面積合計3.05公頃。

七、交通系統計畫

(一)港埠用地

共劃設料羅港、水頭商港、九宮碼頭、新湖漁港、羅厝漁港及復國墩漁港等6處港埠用地，面積合計377.68公頃。

(二)航空站用地

劃設航空站用地1處，為尚義機場，面積200.14公頃。

(三)車站用地

於金城、金湖及金沙地區劃設車站用地3處，面積合計0.55公頃。

(四)道路用地

依道路系統功能劃分為主要道路、次要道路、地區性收集道路、收集道路等，面積合計462.67公頃。另縣府正委託辦理金門縣生活圈道路系統建置計畫，俟其完成調查分析提出建議後，再以專案通盤檢討方式辦理變更。

八、分期分區發展計畫與財務計畫

分期分區發展計畫共劃分為五期，從民國81年至105年；財務計畫係配合分期分區發展計畫中各項建設方案，進行分期開發及經費概算。

九、土地使用分區管制

訂定土地使用分區管制要點計26條，作為未擬定細部計畫地區之執行依據；惟已完成細部計畫擬定地區，依其細部計畫規定辦理。

十、都市防災計畫

已訂定都市防災計畫，就災害型態、災害成因、災害防救對策及防(救)災路線等相關事項予以論述。

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

一、計畫範圍及面積

本金湖鎮區段徵收優先開發地區之計畫範圍係縣府於民國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。

二、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。

三、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。

四、道路系統計畫

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，計畫寬度為8公尺及10公尺等。面積合計2.97公頃。

伍、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(現況約17.5公尺寬)、經武路(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。

陸、變更理由

- 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暨周邊地區)案」已於95.01.17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，故針對本案縣都委會於94.10.31第36次會議之部分決議為：「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」。
- 二、由於金湖鎮區段徵收優先開發地區係屬金門縣之重大建設計畫，為能有效推動區段徵收作業之執行，以及爭取時效，已依上述縣都委會決議辦理細部計畫之個案變更，惟涉及主要計畫部分亦須同時配合辦理，以求二者間之計畫內容能達成一致。
- 三、由於細部計畫之個案變更，係考量地方需求、使用強度及配合土地權屬特性等，重新調整規劃區內可建築用地之街廓及方位、道路系統、以及鄰里性公共設施用地之區位及項目等。故本案主要計畫之個案變更，將配合細部計畫個案變更後之結果，於主要計畫中調整為各適當之土地使用分區及道路用地。

柒、變更位置及內容

本案變更位置位於金湖鎮經武路與市港路交叉口南側，為湖前至山外圓環間之區段徵收優先開發地區，計畫面積約11.22公頃。

有關其變更位置詳圖五，變更內容詳表五。

捌、實施進度及經費

一、開發方式

仍以區段徵收方式辦理開發，預定開發時程為四年辦理完成，各年期之工作項目詳表七。

二、經費來源

區段徵收係屬自償性之開發方式。若本計畫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，則開發費用包括公共設施工程費、地上物補償費、土地整理費及利息等，各項開發費用概估詳表八，該費用將由政府先行籌措開發資金進行開發，再以開發後可供標讓售土地予以回收開發成本，較詳細事業及財務計畫將於細部計畫中述明。整體而言，由於本計畫之區位良好、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。

玖、其他

依內政部都市計畫委員會95年12月12日第648次會議，有關本案之決議二：「本案擬將主要計畫公共設施用地全部變更為非公共設施用地，再於細部計畫中劃設，請補充說明該細部計畫內容有關公共設施用地項目、面積、區位及比例等內容，以供查考。」等事項，本案細部計畫個案變更後有關公共設施用地之劃設情形，詳附圖及附表，並業經金門縣都市計畫委員會95年09月11日第37次會、96年03月22日第38次會以及96年05月10日第39次會審議通過在案。

圖一 原有金門特定區計畫示意圖

表一 原有金門特定區計畫土地使用面積表

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)土地使用面積表

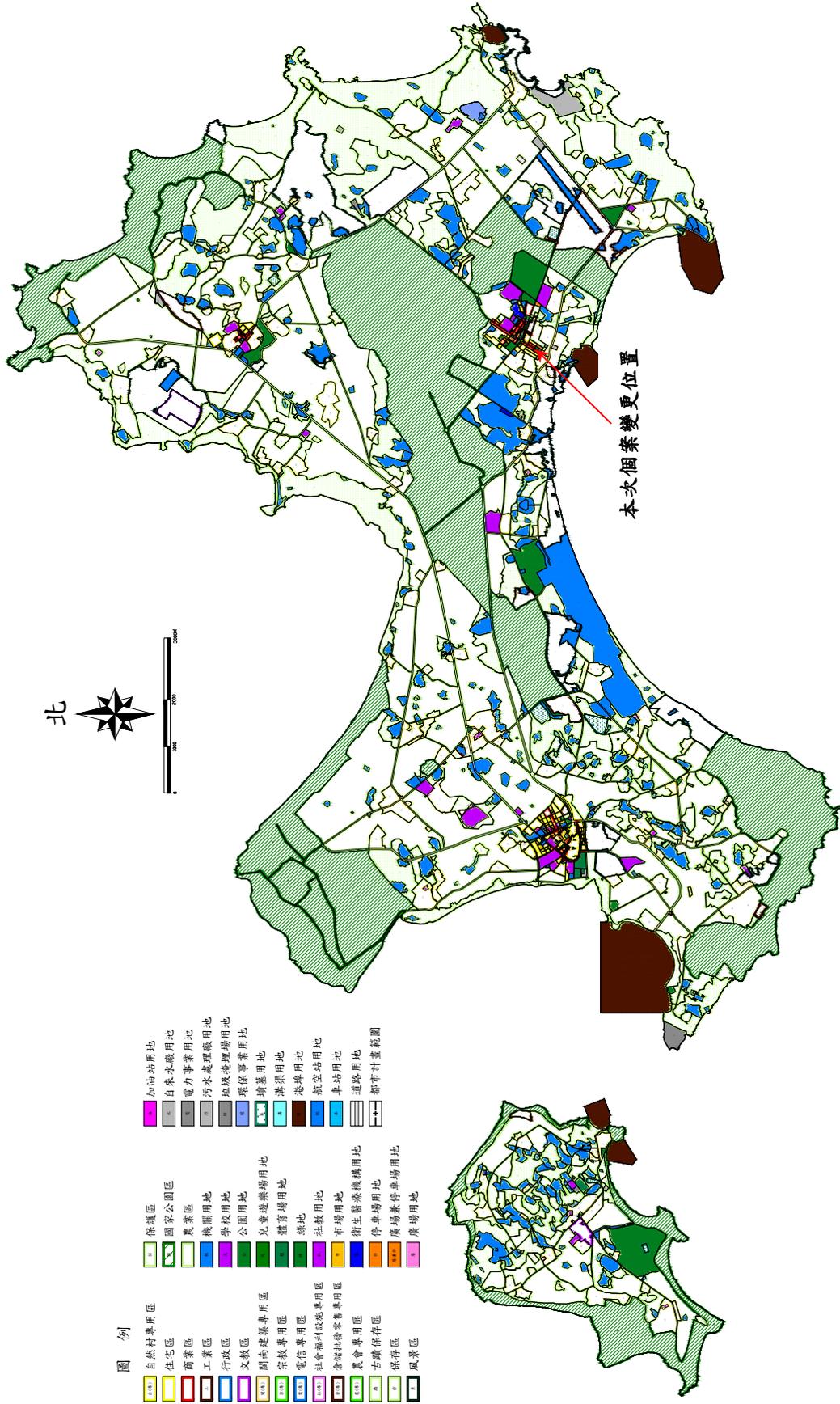
圖三 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況示意圖

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

圖四 變更金門特定區計畫(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
- 圖五 變更金門特定區計畫(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
- 圖六 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖
- 表七 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)開發進度
表
- 表八 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)開發費用
概算表
- 附圖 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
- 附表 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

圖一 原有金門特定區計畫示意圖



表一 原有金門特定區計畫土地使用面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備	註	
土地 使用 分區	自然村專用區	928.71	24.9	6.0			
	住宅區	102.90	2.8	0.7			
	商業區	28.29	0.8	0.2			
	工業區	140.32	3.8	0.9			
	行政區	0.39	0.0	0.0			
	文教區	42.90	1.2	0.3			
	閩南建築專用區	18.77	0.5	0.1			
	宗教專用區	0.93	0.0	0.0			
	電信專用區	0.25	0.0	0.0			
	社會福利設施專用區	1.46	0.0	0.0			
	倉儲批發零售專用區	9.85	0.3	0.1			
	農會專用區	0.04	0.0	0.0			
	古蹟保存區	0.24	0.0	0.0			
	保存區	9.33	0.3	0.1			
	風景區	736.40	—	4.7			
	保護區	2,492.28	—	16.0			
	國家公園區	3,759.64	—	24.2			
	農業區	4,825.19	—	31.1			
	小計	13,097.89	34.6	84.4			
公共 設施 用地	機關用地	930.18	25.0	6.0			
	學校 用地	文小用地	41.53	1.1	0.3		
		文中用地	24.22	0.7	0.2		含文中小用地
		文高(職)用地	20.51	0.6	0.1		
		文大用地	20.08	0.5	0.1		
		小計	106.34	2.9	0.7		
公園用地	207.81	5.6	1.3				

表一 原有金門特定區計畫土地使用面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備	註
公 共 設 施 用 地	兒童遊樂場用地	0.36	0.0	0.0		
	體育場用地	12.54	0.3	0.1		
	綠地	9.38	0.3	0.1		
	社教用地	4.65	0.1	0.0		
	市場用地	3.50	0.1	0.0		
	衛生醫療機構用地	6.40	0.2	0.0		
	停車場用地	3.56	0.1	0.0		
	廣場兼停車場用地	1.27	0.0	0.0		
	廣場用地	1.04	0.0	0.0		
	加油站用地	0.53	0.0	0.0		
	自來水廠用地	38.92	1.0	0.3		
	電力事業用地	19.57	0.5	0.1		
	污水處理廠用地	5.56	0.1	0.0		
	垃圾掩埋場用地	2.31	0.1	0.0		
	環保事業用地	12.28	0.3	0.1		
	墳墓用地	29.19	0.8	0.2		
	溝渠用地	3.05	0.1	0.0		
	港埠用地	377.68	10.1	2.4		
	航空站用地	200.14	5.4	1.3		
車站用地	0.55	0.0	0.0			
道路用地	462.67	12.4	3.0			
小計	2,439.48	65.4	15.6			
合計	(1)	3,723.86	100.0	—	都市發展用地	
合計	(2)	15,537.37	—	100.0	計畫總面積	

註：1. 資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案(第一階段)。

2. 都市發展用地不包括風景區、保護區、國家公園區及農業區等。

3. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

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

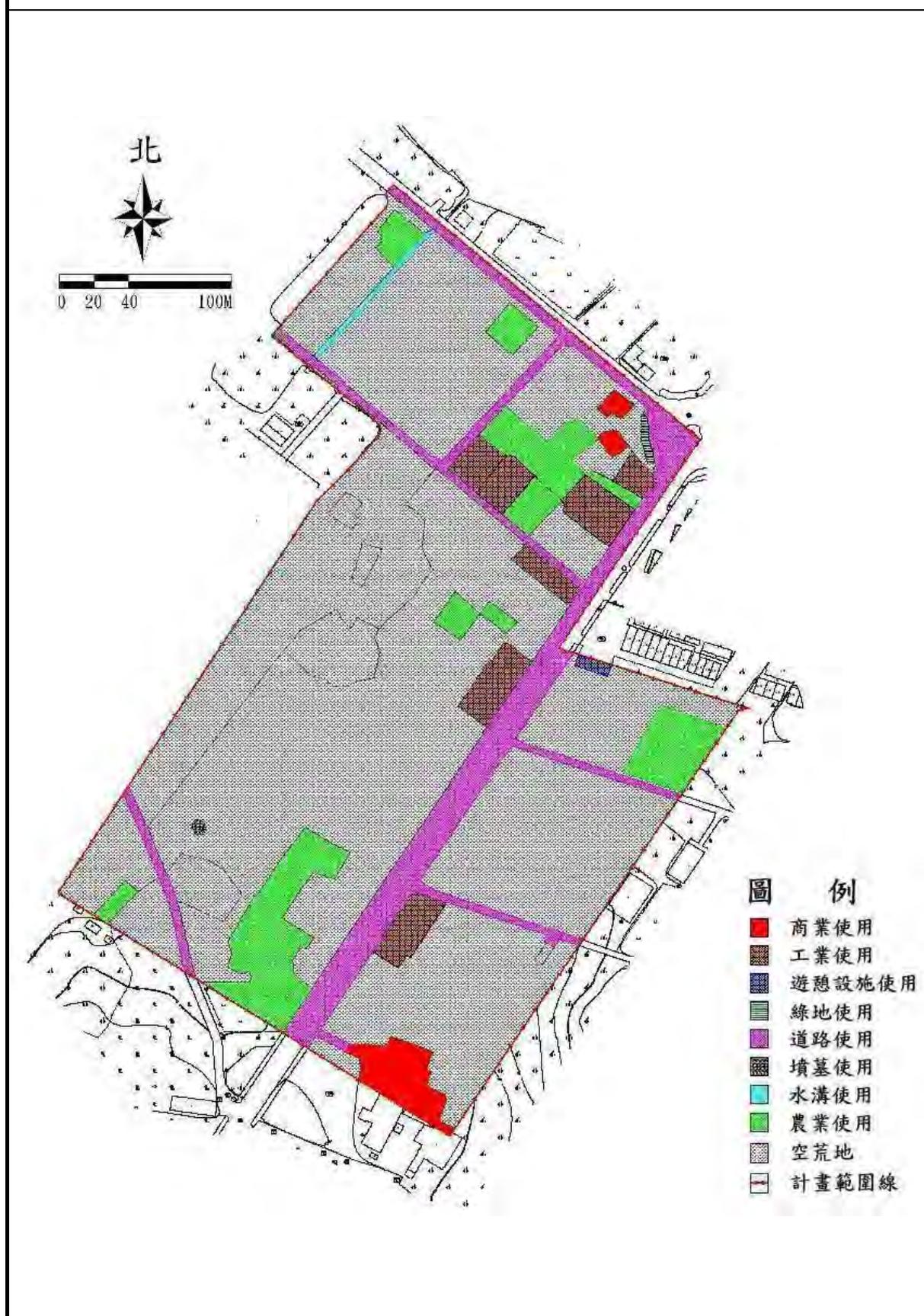


表二 原有金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用面積表

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 ²)	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 ²)	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 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況示意圖



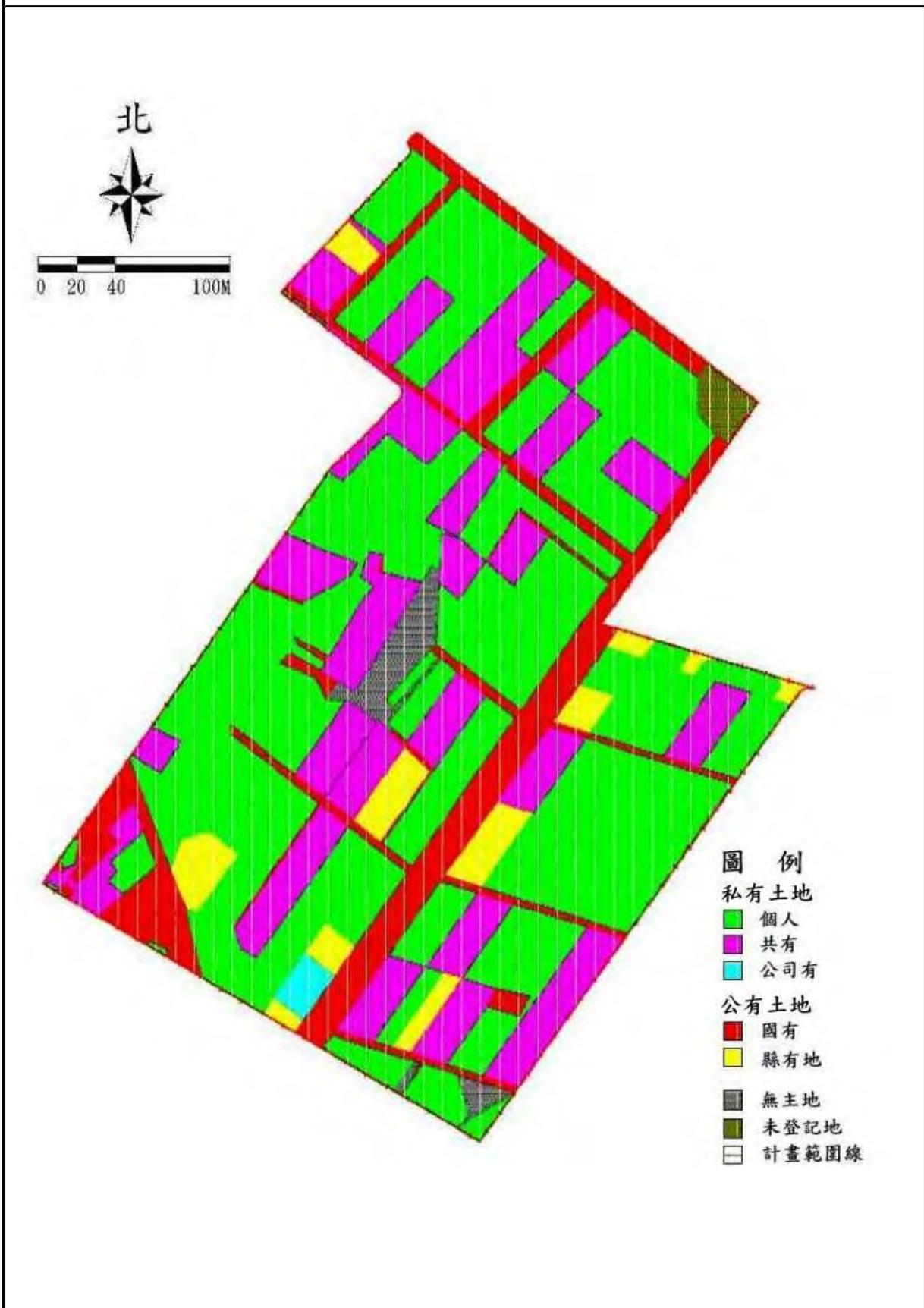
表三 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地使用現況面積分析表

使用項目	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。

圖四 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬示意圖

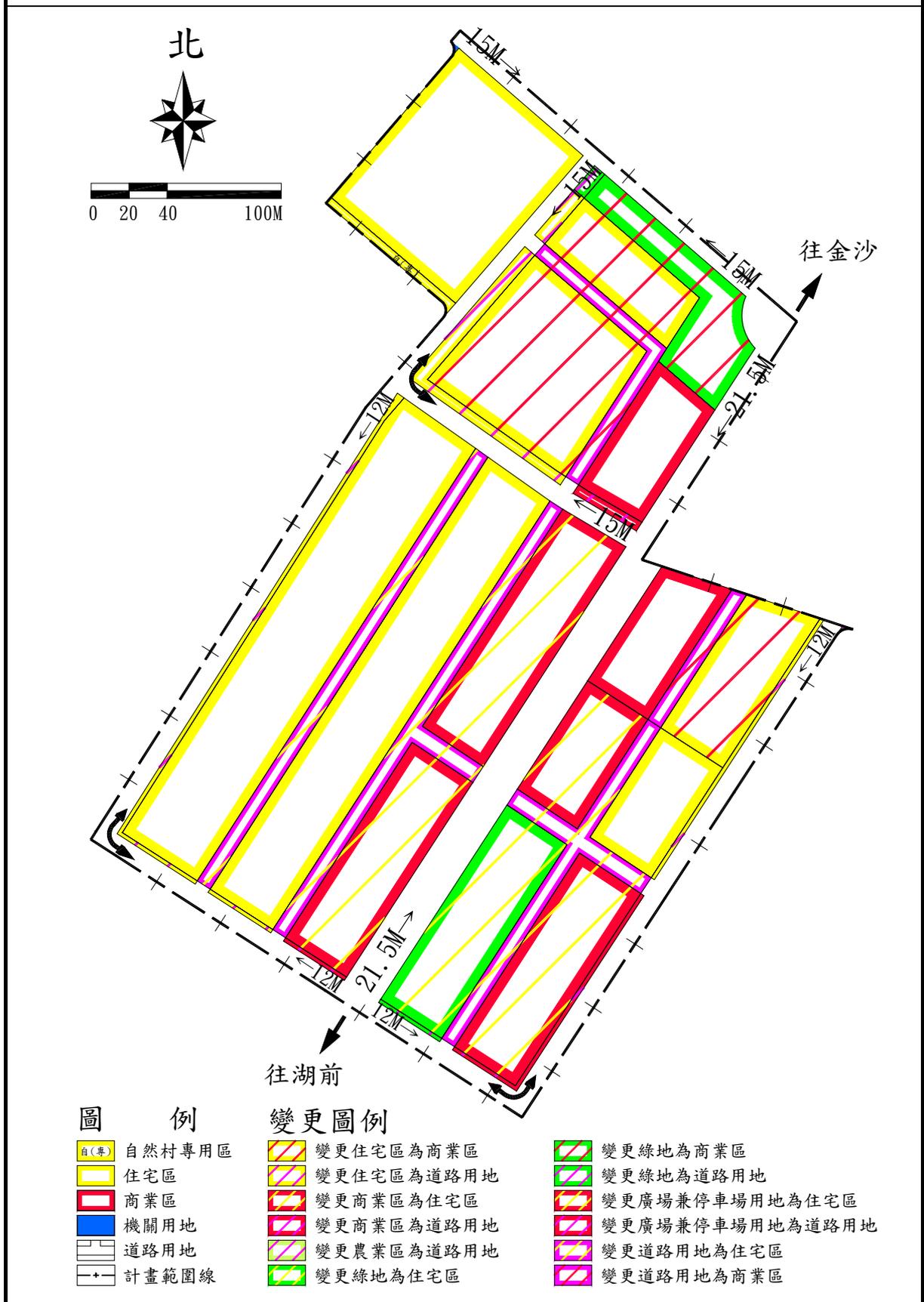


表四 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)土地權屬明細表

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。

圖五 變更金門特定區計畫(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	本計畫區內	住宅區 (1.52)	商業區 (1.29) 道路用地 (0.23)	<p>1. 「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95.01.17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，故針對本案縣都委會於94.10.31第36次會議之部分決議為：「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」。</p> <p>2. 由於金湖鎮區段徵收優先開發地區係屬金門縣之重大建設計畫，為能有效推動區段徵收作業之執行，以及爭取時效，已依上述縣都委會決議辦理細部計畫之個案變更，惟涉及主要計畫部分亦須同時配合辦理，以求二者間之計畫內容能達成一致。</p> <p>3. 由於細部計畫之個案變更，係考量地方需求、使用強度及配合土地權屬特性等，重新調整規劃區內可建築用地之街廓及方位、道路系統、以及鄰里性公共設施用地之區位及項目等。故本案主要計畫之個案變更，將配合細部計畫個案變更後之結果，於主要計畫中調整為各適當之土地使用分區及道路用地。</p>	
		商業區 (1.28)	住宅區 (1.25) 道路用地 (0.03)		
		農業區 (—) (6 m ²)	道路用地 (—) (6 m ²)		
		綠地 (0.81)	住宅區 (0.46) 商業區 (0.33) 道路用地 (0.02)		
		廣場兼停車場用地 (0.50)	住宅區 (0.46) 道路用地 (0.04)		
		道路用地 (0.91)	住宅區 (0.71) 商業區 (0.20)		

註：1. 本計畫凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2. 微小面積部分以平方公尺(m²)表示，面積略之不計。

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

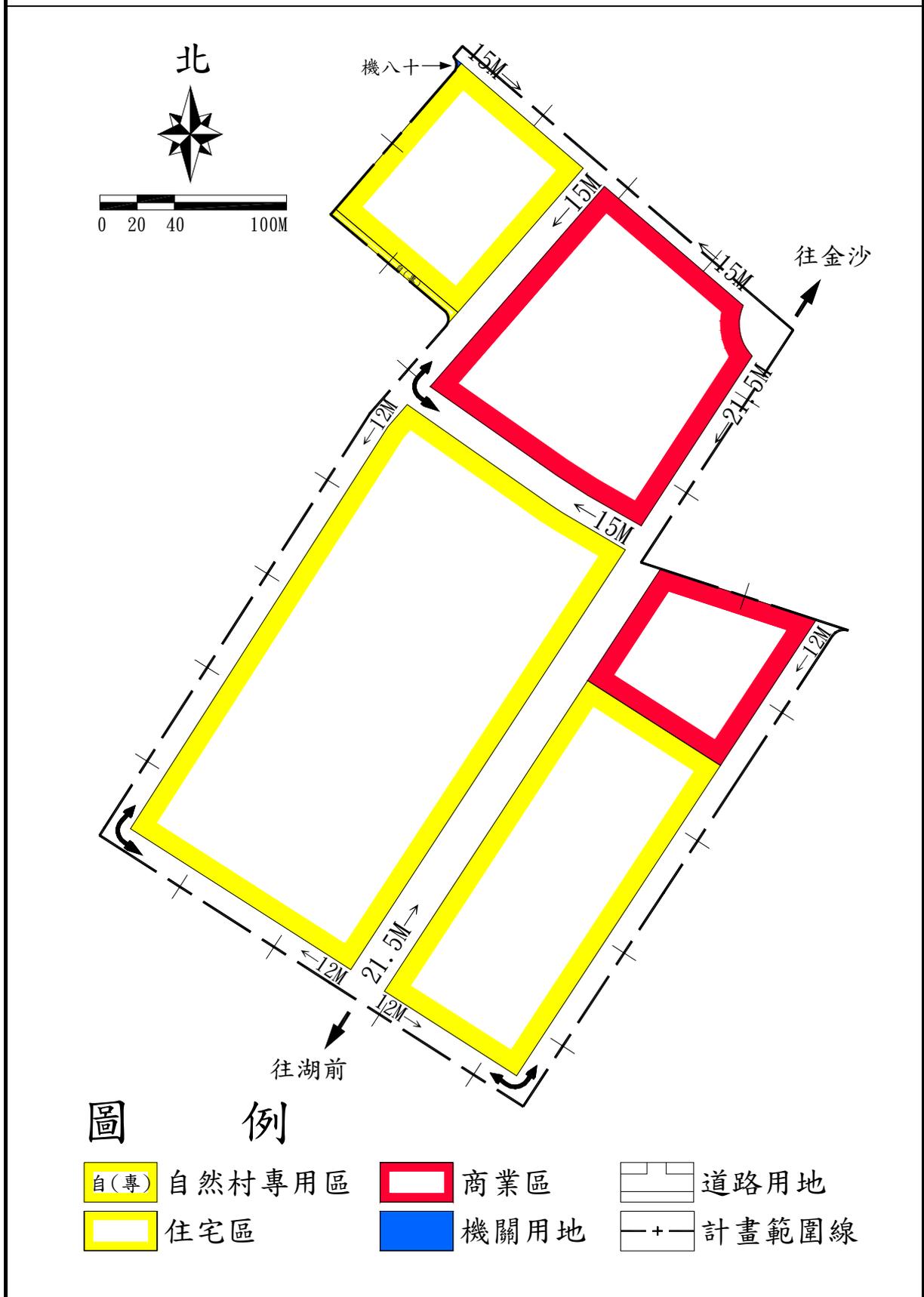
項	目	個案變更	個變增	個案變更後			
		前面積 (公頃)	減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土地 使用 分區	自然村專用區	928.71	—	928.71	24.9	6.0	
	住宅區	102.90	+1.36	104.26	2.8	0.7	
	商業區	28.29	+0.54	28.83	0.8	0.2	
	工業區	140.32	—	140.32	3.8	0.9	
	行政區	0.39	—	0.39	0.0	0.0	
	文教區	42.90	—	42.90	1.2	0.3	
	閩南建築專用區	18.77	—	18.77	0.5	0.1	
	宗教專用區	0.93	—	0.93	0.0	0.0	
	電信專用區	0.25	—	0.25	0.0	0.0	
	社會福利設施專用區	1.46	—	1.46	0.0	0.0	
	倉儲批發零售專用區	9.85	—	9.85	0.3	0.1	
	農會專用區	0.04	—	0.04	0.0	0.0	
	古蹟保存區	0.24	—	0.24	0.0	0.0	
	保存區	9.33	—	9.33	0.3	0.1	
	風景區	736.40	—	736.40	—	4.7	
	保護區	2,492.28	—	2,492.28	—	16.0	
	國家公園區	3,759.64	—	3,759.64	—	24.2	
	農業區	4,825.19	-0.00	4,825.19	—	31.1	
	小計	13,097.89	+1.90	13,099.79	34.6	84.4	
公共 設施 用地	機關用地	930.18	—	930.18	25.0	6.0	
	學校 用地	文小用地	41.53	—	41.53	1.1	0.3
		文中用地	24.22	—	24.22	0.7	0.2
		文高(職)用地	20.51	—	20.51	0.6	0.1
		文大用地	20.08	—	20.08	0.5	0.1
	小計	106.34	—	106.34	2.9	0.7	
公園用地	207.81	—	207.81	5.6	1.3		

表六 變更金門特定區計畫(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(1) (%)	百分比(2) (%)
公 共 設 施 用 地	兒童遊樂場用地	0.36	—	0.36	0.0	0.0
	體育場用地	12.54	—	12.54	0.3	0.1
	綠地	9.38	-0.81	8.57	0.3	0.1
	社教用地	4.65	—	4.65	0.1	0.0
	市場用地	3.50	—	3.50	0.1	0.0
	衛生醫療機構用地	6.40	—	6.40	0.2	0.0
	停車場用地	3.56	—	3.56	0.1	0.0
	廣場兼停車場用地	1.27	-0.50	0.77	0.0	0.0
	廣場用地	1.04	—	1.04	0.0	0.0
	加油站用地	0.53	—	0.53	0.0	0.0
	自來水廠用地	38.92	—	38.92	1.0	0.3
	電力事業用地	19.57	—	19.57	0.5	0.1
	污水處理廠用地	5.56	—	5.56	0.1	0.0
	垃圾掩埋場用地	2.31	—	2.31	0.1	0.0
	環保事業用地	12.28	—	12.28	0.3	0.1
	墳墓用地	29.19	—	29.19	0.8	0.2
	溝渠用地	3.05	—	3.05	0.1	0.0
	港埠用地	377.68	—	377.68	10.1	2.4
	航空站用地	200.14	—	200.14	5.4	1.3
車站用地	0.55	—	0.55	0.0	0.0	
道路用地	462.67	-0.59	462.08	12.4	3.0	
小計	2,439.48	-1.90	2,437.58	65.4	15.6	
合計 (1)	3,723.86	0.00	3,723.86	100.0	—	
合計 (2)	15,537.37	0.00	15,537.37	—	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。

圖六 變更金門特定區計畫(配合金湖鎮區段徵收優先開發地區)示意圖



表七 變更金門特定區計畫(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。

表八 變更金門特定區計畫(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。

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)括寬改善工程」(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

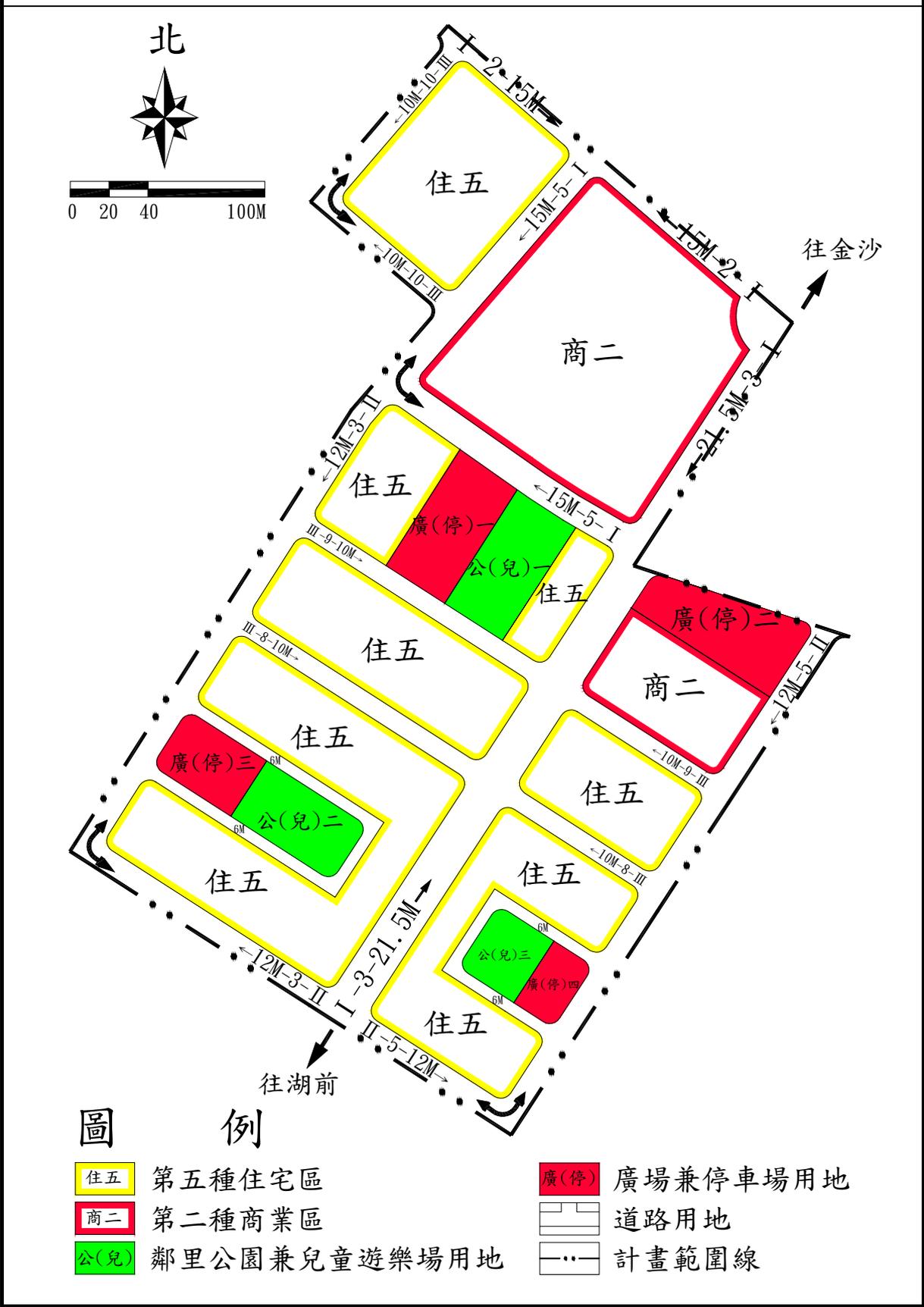
副本：本府研考室(含附件)

簽於次頁

縣長李炆烽 請假
副縣長楊忠全 代行



附圖 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



附表 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		變更後細部計畫面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	住 宅 區	4.43	39.5	
	商 業 區	2.11	18.8	
	小 計	6.54	58.3	
公 共 設 施 用 地	鄰里公園 兼兒童遊樂 場地	公(兒)一	0.25	2.2
		公(兒)二	0.21	1.9
		公(兒)三	0.13	1.2
		小 計	0.59	5.3
	廣場兼 停車場 用地	廣(停)一	0.25	2.2
		廣(停)二	0.28	2.5
		廣(停)三	0.16	1.4
		廣(停)四	0.09	0.8
		小 計	0.78	6.9
	道 路 用 地	3.31	29.5	
	小 計	4.68	41.7	
	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地區)案。

2. 表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

變更金門特定區計畫 (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