

中華民國 98 年 7 月

變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案書

金門縣政府

金門縣政府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（第一次通盤檢討－旅館專用區）案			
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條			
變更都市計畫機關	金門縣政府			
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府			
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國九十二年三月三十一日起至民國九十二年四月二十九日止，刊登於民國九十二年三月三十一日、四月一日金門日報第一版		
	第二次公開展覽	自民國 95 年 6 月 1 日起至民國 95 年 6 月 30 日止 刊登於民國 95 年 6 月 1 日、6 月 2 日、6 月 3 日金門日報		
	第三次公開展覽	自民國 98 年 1 月 12 日起至民國 98 年 2 月 10 日止 刊登於民國 98 年 1 月 13 日、1 月 14 日、1 月 15 日金門日報		
	公開說明會	時間	地點	
		民國 92 年 4 月 14 日 下午二時	金門縣政府	
		民國 92 年 4 月 15 日 上午九時三十分	金城鎮公所	
		民國 92 年 4 月 15 日 下午二時三十分	金湖鎮公所	
		民國 92 年 4 月 16 日 上午九時三十分	金沙鎮公所	
		民國 92 年 4 月 16 日 下午二時三十分	金寧鄉公所	
		民國 92 年 4 月 17 日 上午九時三十分	烈嶼鄉公所	
	第二次公開說明會	時間	地點	
		民國 95 年 6 月 6 日 上午十時	金城鎮公所	
		民國 95 年 6 月 6 日 下午二時	金湖鎮公所	
		民國 95 年 6 月 7 日 上午十時	金沙鎮公所	
		民國 95 年 6 月 7 日 下午二時	金寧鄉公所	
		民國 95 年 6 月 8 日 上午十時	烈嶼鄉公所	
	第三次公開說明會	時間	地點	
		民國 98 年 1 月 19 日 上午十時	金城鎮公所	
		民國 98 年 1 月 19 日 下午三時	金湖鎮公所	
		民國 98 年 1 月 20 日 上午十時	金沙鎮公所	
		民國 98 年 1 月 20 日 下午三時	金寧鄉公所	
民國 98 年 1 月 21 日 上午十時	烈嶼鄉公所			

人民團體對本案之反映意見	詳附件	
本案提交各級都委會審核結果	縣級	金門縣都市計畫委員會 94 年 4 月 18 日第 33 次會議
	部級	內政部都市計畫委員會 97 年 12 月 2 日第 696 次會議

變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案

目錄

壹、前言	1
貳、變更法令依據	5
參、原有金門特定區計畫概要	6
肆、變更理由	12
伍、變更計畫內容及位置	14
陸、土地使用分區管制要點	19

表目錄

表一 金門地區合法住宿設施種類及容量說明表	1
表二 經營中合法住宿設施分佈彙整表	1
表三 金門旅客人數統計表（87年-96年）	2
表四 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案變更內容綜理表	16
表五 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案變更前後土地使用計畫面積對照表	27

圖目錄

圖一 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案變更位置圖	20
圖二 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案變更內容示意圖	21

附件

- 附件一 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
原核准建築基地資料．．．．． 29
- 附件二 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更地籍範圍示意圖．．．．． 31
- 附件三 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更環境景觀配置圖．．．．． 37
- 附件四 93年12月23日府交業字第0930071941號函（「因應都市計畫通盤檢討旅館土地使用分區變更座談會」會議紀錄）．．．．． 55
- 附件五 94年5月12日府建都字第0940008998號函（金門縣都市計畫委員會第三十三次委員會會議紀錄）．．．．． 57
- 附件六 94年7月13日府建都字第0940029301號函（金門縣都市計畫委員會專案小組第一次審查會議紀錄）．．．．． 61
- 附件七 94年11月24日府建都字第0940029364號函（金門縣都市計畫委員會專案小組第二次審查會議紀錄）．．．．． 64
- 附件八 95年4月25日府建都字第0950008552號函（金門縣都市計畫委員會專案小組第三次審查會議紀錄）．．．．． 68
- 附件九 97年1月21日營署都字第0972901173號函（內政部都市計畫委員會專案小組第2次審查會議紀錄）．．．．． 73
- 附件十 97年8月22日營署都字第0972914398號函（內政部都市計畫委員會專案小組第3次審查會議紀錄）．．．．． 77
- 附件十一 97年12月19日內授營都字第0970810274號函（內政部都市計畫委員會第696次會議紀錄）．．．．． 85
- 附件十二 協議書及相關附件．．．．． 98

壹、前言

依據「發展觀光條例」相關規定，提供給不特定對象旅客的住宿設施包括旅館業及民宿。其中，旅館業可分為觀光旅館及旅館業，觀光旅館業依「觀光旅館業管理規則」規定，區分為國際觀光旅館及一般觀光旅館。

金門地區尚無觀光旅館，現有合法登記經營旅館業計 18 家，合法登記經營民宿計 40 家，可提供房間數計 1,163，可提供住宿人數計 2,879 人次。金門地區合法住宿設施種類及容量說明如次：

表一 金門地區合法住宿設施種類及容量說明表

經營狀態	類別	家數	房間數	住宿人數
經營中	觀光旅館業	0	0	0
	旅館業	18	972	2382
	民宿	40	191	497
暫停營業	觀光旅館業	0	0	0
	旅館業	7	160	490
	民宿	0	0	0

(資料時間：97 年 10 月 21 日)

表二 經營中合法住宿設施分佈彙整表

類別	所在鄉鎮	家數	房間數	住宿人數
旅館業	金城鎮	10	521	1353
	金湖鎮	3	84	200
	金沙鎮	2	176	384
	金寧鄉	3	191	445
	烈嶼鄉	0	0	0
民宿	金城鎮	21	99	275
	金湖鎮	9	45	106
	金沙鎮	0	0	0
	金寧鄉	7	32	73
	烈嶼鄉	3	15	43

二、金門旅客人數統計及預測：

經統計，金門歷年旅客人數統計如下表：

表三 金門旅客人數統計表(87年-96年)

年度	旅客人數	成長比率(%)
87	425,143	-
88	360,550	-15.19
89	350,776	-2.71
90	465,781	32.79
91	424,837	-8.79
92	384,646	-9.46
93	462,598	20.27
94	462,731	0.03
95	465,301	0.56
96	474,067	0.02

依據「金門縣觀光發展整體計畫-第一次通盤檢討」，金門地區遊客量變化十分複雜，極易受到整體環境變化所影響，爰計畫採行情境模擬方式，將模式分為積極樂觀、穩定保守與消極悲觀三種模式進行遊客推估之探討，分述如次：

- (一) 積極樂觀：應政府開放戰地觀光、兩岸小三通等有利因素刺激下，配合未來持續投入開發等誘因，估計每年可達10%之積極樂觀成長趨勢，推估民國103年，預測遊客量為1,084,906人。
- (二) 穩定保守：以金門地區開放觀光以來經過十多年的旅遊觀光，以十年期平均成長率6.2%，設定為穩定成長情形之成長率，並假設金門地區內各項建設計畫緩和發展，遊客量呈現低度成長趨勢，推估民國103年，預測遊客量為721,833人。
- (三) 消極悲觀：假設金門旅遊市場經歷惡性削價競爭、兩岸關係緊張等利空因素，遊客量呈現停滯或萎縮趨勢，推估年遊客量為40萬人次。

三、未來旅客展望

隨著兩岸關係和緩，逐步宣佈諸多新政策，包括：

(一) 2008年6月19日，台灣地區人民：

1. 得憑有效護照，經查驗可得經金馬進出國境。
2. 外國人：持有效簽證及有效護照（或旅行證件），或適用以免簽證方式入境之護照，經查驗亦可得經金馬進出國境。
3. 港澳居民：持有效入出境許可證，亦同。

(二) 2008年8月24日：

馬總統於金門宣布“「為便利大陸人士前來金馬觀光旅遊，將採取落地簽證或多次入境簽證方式」，同時將「儘速與大陸方面協商辦理簽證更方便的地點」”。

(三) 2008年9月3日：

行政院大陸委員會賴主委宣布：

1. 政府將開放大陸人民經由小三通，由金馬中轉往返兩岸。
2. 大陸民眾至金馬旅遊者，將提供落地簽或多次入出境簽證的便利。

歸納政策，現行旅客可採行來金返往兩岸模式包括：

- (一) 台灣地區民眾：持用護照，得經金門往返兩岸。
- (二) 外國人、港澳居民：持有證件，得在台灣、金門及大陸間往返。
- (三) 大陸人士：赴台旅遊、交流者，經事前辦證後，得經金門往返兩岸。
- (四) 單純赴金門旅遊者，採用落地簽或多次簽旅行，但只限停留於金門。

展望金門未來，除發揮政策優先性，善用政策的優勢並朝擴大雙邊合作層面，以旅遊合作項目及發展前景的優勢拓展國際旅客市場，開拓東北亞、東南亞旅遊，發展閩金台國際旅遊市場。

金門有信心在民國九十九年目標以接待七十萬名來金旅客；其中大陸旅客為十萬名；民國一〇四年目標以接待一〇〇萬名來金旅客；其中大陸旅客為二十五萬名、國際觀光旅客為一萬名。

本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更都市計畫，增訂旅館專用區。

本案前業配合列入變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）保留案件。

貳、變更法令依據

一、都市計畫法第二十六條：

都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第二條：

都市計畫發布實施後，每五年至少通盤檢討一次，視實際情形分期分區就都市計畫法（以下簡稱本法）第十五條或第二十二條所規定之事項全部或部分辦理。但都市計畫發布實施已屆滿計畫年限或二十五年者，應予全面通盤檢討。

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 1 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，於民國 94 年 9 月 9 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，亦於 95 年 11 月 1 日發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍含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 940.74 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 94.62 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 29.18 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)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 4823.9 公頃。

(八)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 2480.07 公頃。

(九)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)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 9.85 公頃。

(十一)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。

(十二)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。

(十三)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 1.45

公頃。

(十四)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。

(十五)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。

(十六)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。

(十七)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 0.8 公頃。

(十八)土石採取專用區

劃設為土石採取專用區，相關使用依土石採取相關法規辦理，面積 9.844 公頃。

(十九)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。

六、公共設施用地計畫

(一)機關用地

面積合計 929.64 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 43.17 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 8.57 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 3.43 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 0.77 公頃。

(十二)廣場用地

共劃設廣場用地 10 處，面積合計 1.05 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 460.16 公頃。

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 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、變更理由

本縣以「觀光立縣、文化金門」為縣政發展主軸，並以「發展金門成為國際觀光休閒島嶼」為發展目標。依據「金門縣觀光發展整體計畫(第一次通盤檢討)」推估，民國 103 年時金門將可吸引約 72 萬觀光旅次之遊客，每年約有 64 萬人次的旅館住宿需求，以例假日旅次佔總旅次的 70%及每旅次平均住宿二日推估，例假日每日約有 2,543 間住宿房間數需求。

地區現有合法旅館 18 家，房間數 1163 間，可容納住宿人數 2879 人。經統計 96 年度台灣地區來金門旅客人數為 474,067 人，單月最高旅客人數為 53,145 人，大陸地區來金門旅客人數 28,498 人。全年平均住宿率約為 6 成。

依統計資料顯示，民國 103 年例假日金門將有 1,411 間住宿單元的供給缺口，為彌補該供給缺口，除鼓勵新設旅館外，檢討金門現有使用分區，新設旅館專用區，輔導金門都市計畫發布實施前，已實際從事旅館經營者或申請完成建築者協助合法化有其必要。

金門地區在戰地政務解除前十天(81.10.27-81.11.7)，開放旅館業者進行申建，然因本縣辦理全面實施都市計畫時，並未考量這些合法業者之權益，在劃設分區時仍然將其劃設為不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，目前這些旅館均已使用十五年以上，因設備老舊亟待改善，無法進行旅館相關設施之改善，以致影響觀光住宿品質，進而影響旅客對旅遊品質的觀感。

本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合旅館主管單位及業者提案範圍變更都市計畫，增訂旅館專用區。

使用分區有關建蔽率及容積率內容為細部計畫層級規定事項，

其精神及內容為因地制宜，旅館為本縣實施戰地政務時期核准使用項目，考量核准使用性質與商業區相似（本縣第一種商業區建蔽率 70%、容積率 420%；第二種商業區建蔽率 60%、容積率 360%），且當時核准旅館多為地下一層及地上三層建築形式，故原合法建築物計需有四層樓之容積方可協助其完成改善，設定之建蔽率為 60%，故容積設定為 240%。

現有四海飯店、莒城飯店、金凱撒大飯店、水上堡、長鴻山莊、皇鼎飯店、浯江飯店、珠山大飯店、金寶來大飯店、金城山莊、台金飯店、金麗麗飯店、金沙假日飯店等十三家業者提送相關資料，其中四海飯店因土地所有權人尚未簽訂協議書，該部分暫予保留。

伍、變更計畫內容及位置

一、變更處理原則：

- (一) 土地使用分區變更以其已完成建築之基層面積再配合留設百分之四十空地為原則。
- (二) 若其建築基層面積再加上百分之四十空地後面積超過其原申請地籍面積，即依原申請地籍面積劃設。

二、變更案提供或捐贈事項：

1. 變更範圍內現有已完成使用中之合法建築物，以原核准建築面積除以百分之六十部分，免予提供或捐贈。
2. 變更範圍內超過原核准建築面積除以百分之六十部分，依「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討-第一階段回饋協議）案」使用分區變更回饋原則辦理。
3. 依 97 年 4 月 16 日公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討-第一階段回饋協議）案」使用分區變更回饋處理原則：使用分區由農業區、保護區、風景區變更為旅館專用區者，提供或捐贈變更土地總面積 35%。
4. 原有合法建築物免回饋；原有不合法建築物或新增面積部分以回饋 35% 為原則。

三、提供或捐贈方式：

1. 繳納代金方式：依都市計畫變更後第一次之公告土地現值為繳納代金計算基準，按新增擴大面積公告現值總額加百分之四十自願捐獻代金。
2. 捐贈土地方式：提供土地做為公共設施或其他必要性服務設施並分割移轉贈與地方政府，其中週邊隔離緩衝綠帶不得少於百分之十五，應自行管理、維護。
3. 申請變更業者、土地所有權人應與金門縣政府於內政部都市計畫委員會審決通過之會議紀錄送達金門縣政府一年內，簽訂協議書，具結保證，於報部核定前納入計畫書內載明，否則維持原計畫。

4. 應於都市計畫變更案公告發布實施後一年內完成捐贈事項。
- 四、若民眾不同意回饋及相關要求原則，則仍維持原計畫。
- 五、基地完成土地使用分區變更後，申請變更業者於本府辦理下次都市計畫通盤檢討前未實際使用或未完成請領或補領使用執照者，將變更回復為原使用分區。
- 六、變更內容如附變更內容綜理表。

表四 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更內容綜理表

單位：公頃

編號	變更位置	變更內容				變更理由
		原計畫	面積	新計畫	面積	
6-02	莒城飯店	農業區	0.33	旅館專用區	0.33	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-03	金凱撒飯店	自然村專用區 農業區 保護區	0.28 0.3 0.00 (23 m ²)	旅館專用區 旅館專用區 旅館專用區	0.28 0.3 0.00 (23 m ²)	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-04	水上堡	保護區	0.19	旅館專用區	0.19	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-05	長鴻山莊	農業區	0.13	旅館專用區	0.13	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。

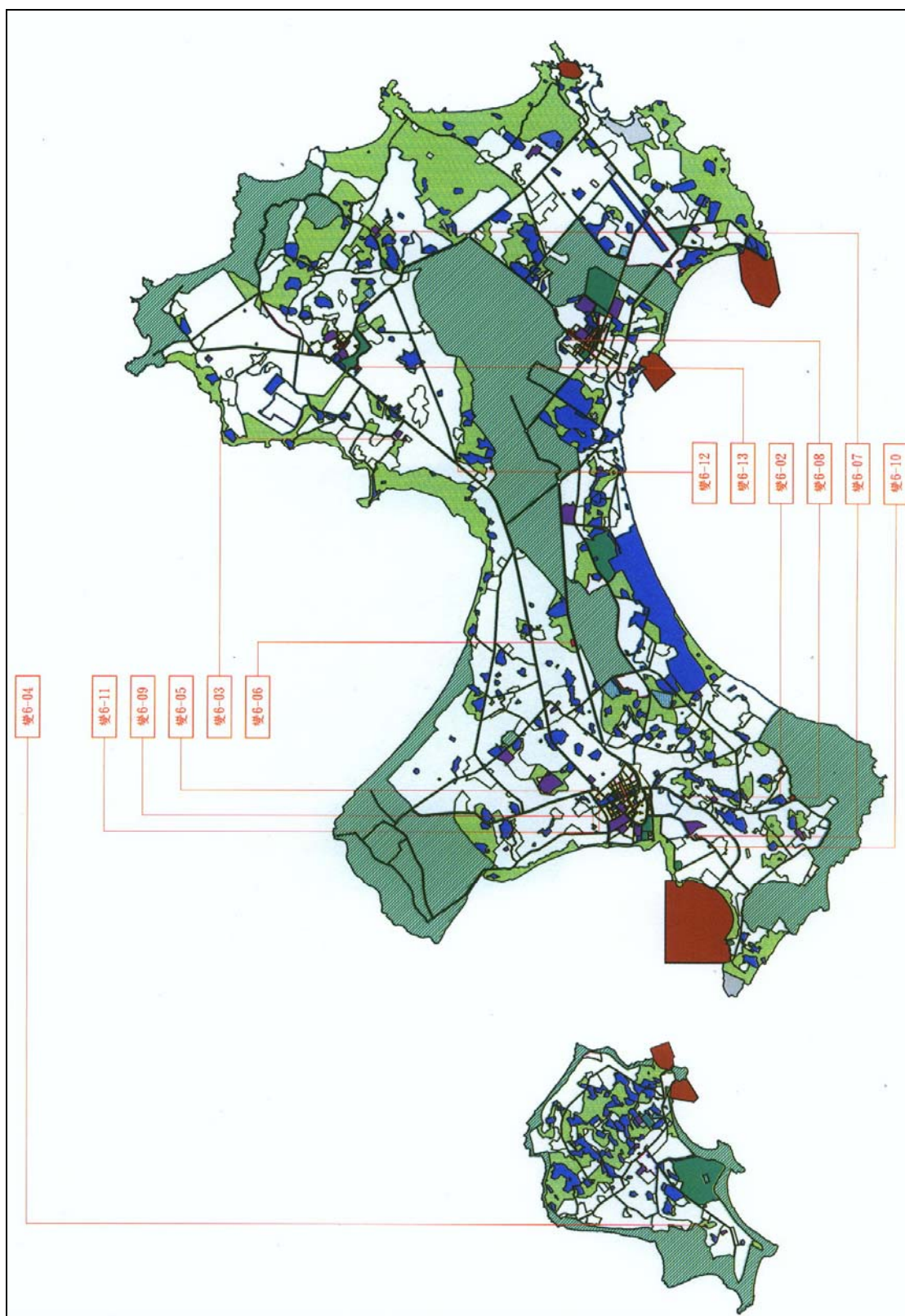
6-06	皇鼎飯店	保護區	0.99	旅館專用區	0.99	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-07	浯江飯店	風景區 農業區	0.18 0.21	旅館專用區 旅館專用區	0.18 0.21	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-08	珠山飯店	農業區	0.90	旅館專用區	0.90	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-09	金寶來大飯店	農業區	0.55	旅館專用區	0.55	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-10	金城山莊	農業區	0.19	旅館專用區	0.19	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。

6-11	金麗麗飯店	農業區	0.07	旅館專用區	0.07	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-12	台金飯店	農業區	0.23	旅館專用區	0.23	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。
6-13	金沙假日飯店	風景區	0.7	旅館專用區	0.7	本案係針對地區於都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用之分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並符合本縣觀光需求，爰配合依照業者提案範圍變更。

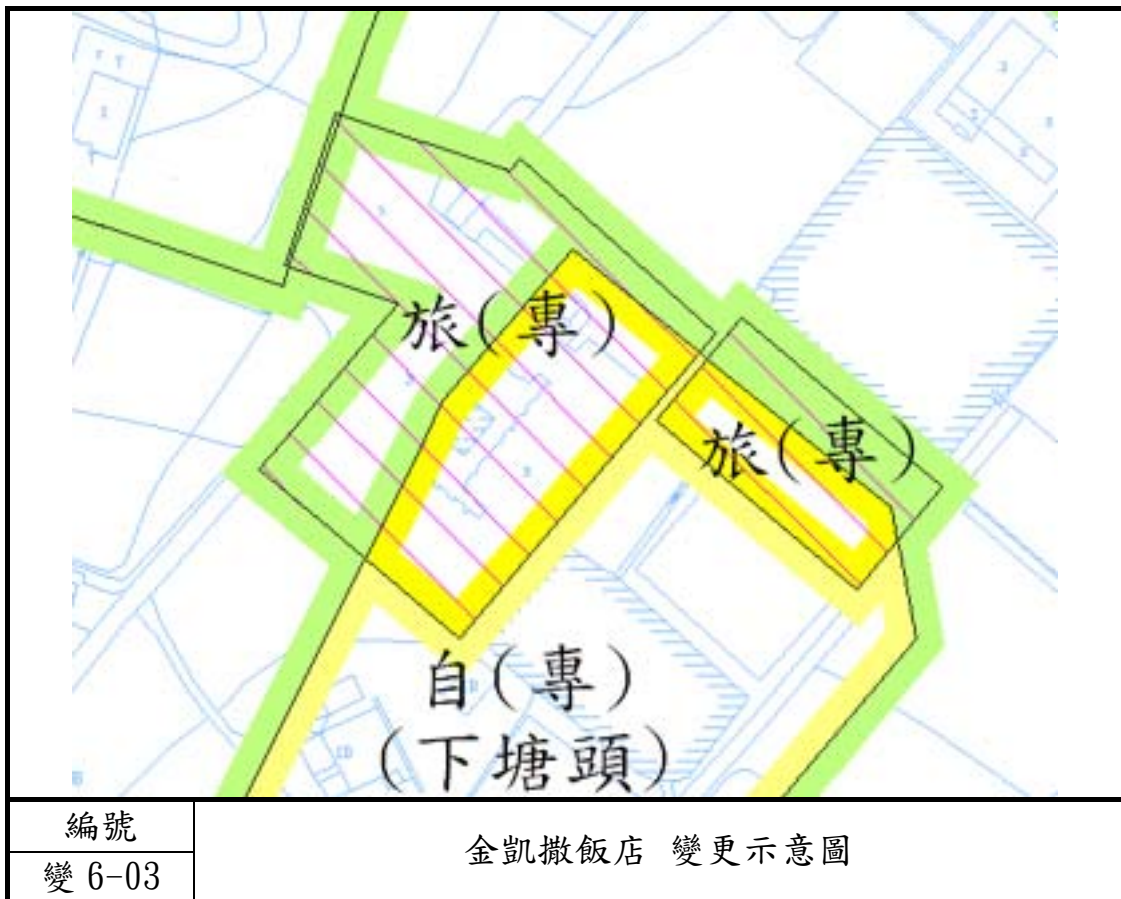
陸、土地使用分區管制要點

- 一、旅館專用區：建蔽率 60%、容積率 240%，建築物高度不得大於 18 公尺。
- 二、旅館專用區退縮標準：新（改）建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。建築退縮標準若於執行上有困難時，得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。
- 三、旅館專用區停車空間設置標準：樓地板面積下每 250 平方公尺（含）以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；客房數每滿四十間，應設置一輛大型客車停車位。但基地情形特殊得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。

圖一 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更位置圖

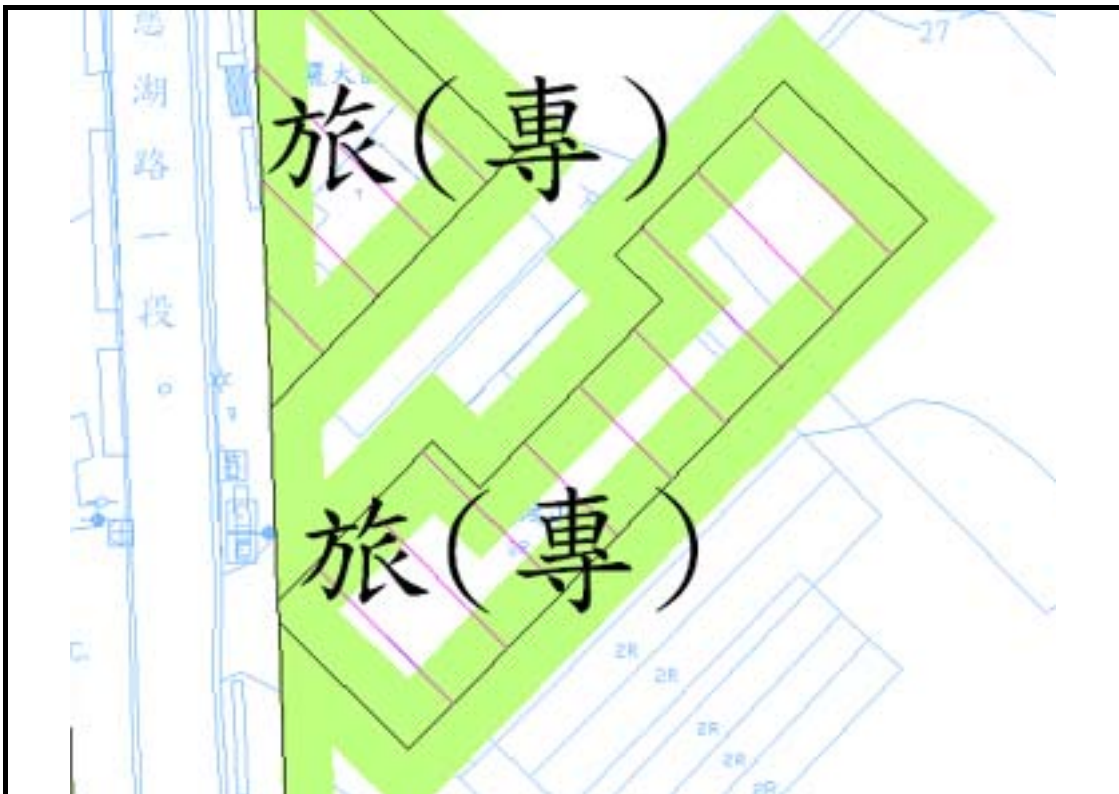


圖二 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更內容示意圖

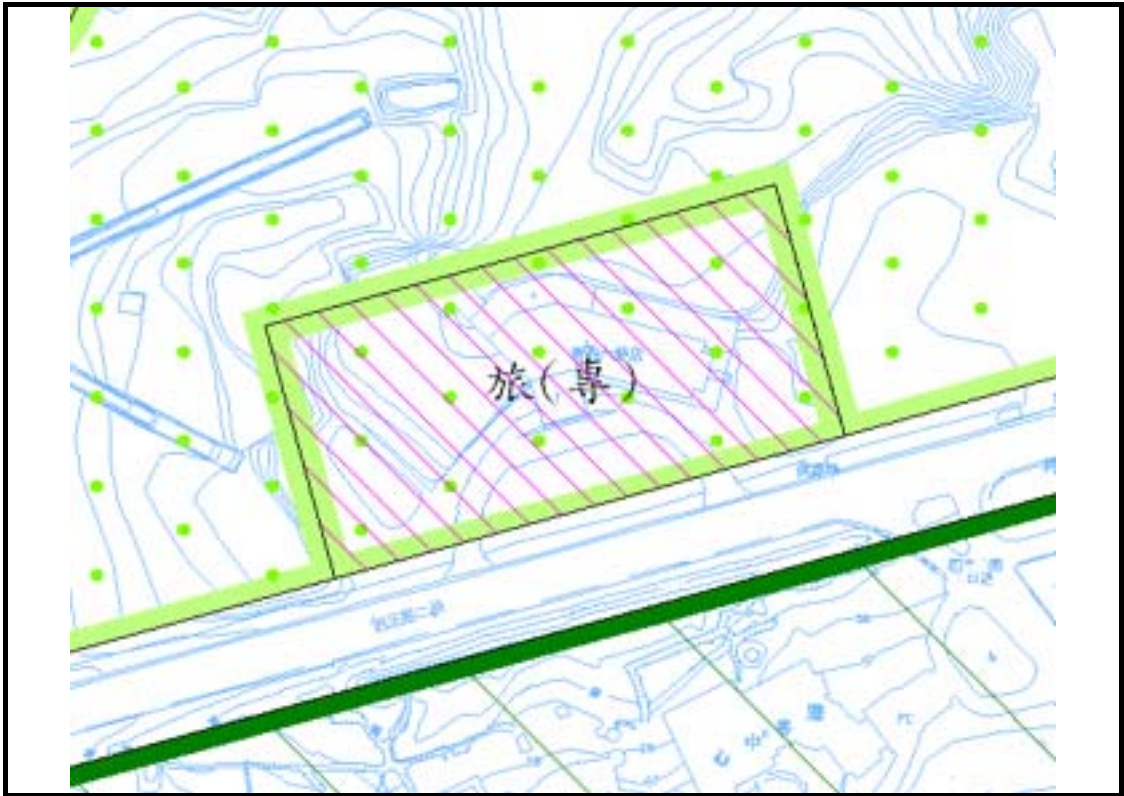




編號	水上堡 變更示意圖
變 6-04	



編號	長鴻山莊 變更示意圖
變 6-05	



編號	皇鼎飯店 變更示意圖
變 6-06	



編號	浯江飯店 變更示意圖
變 6-07	



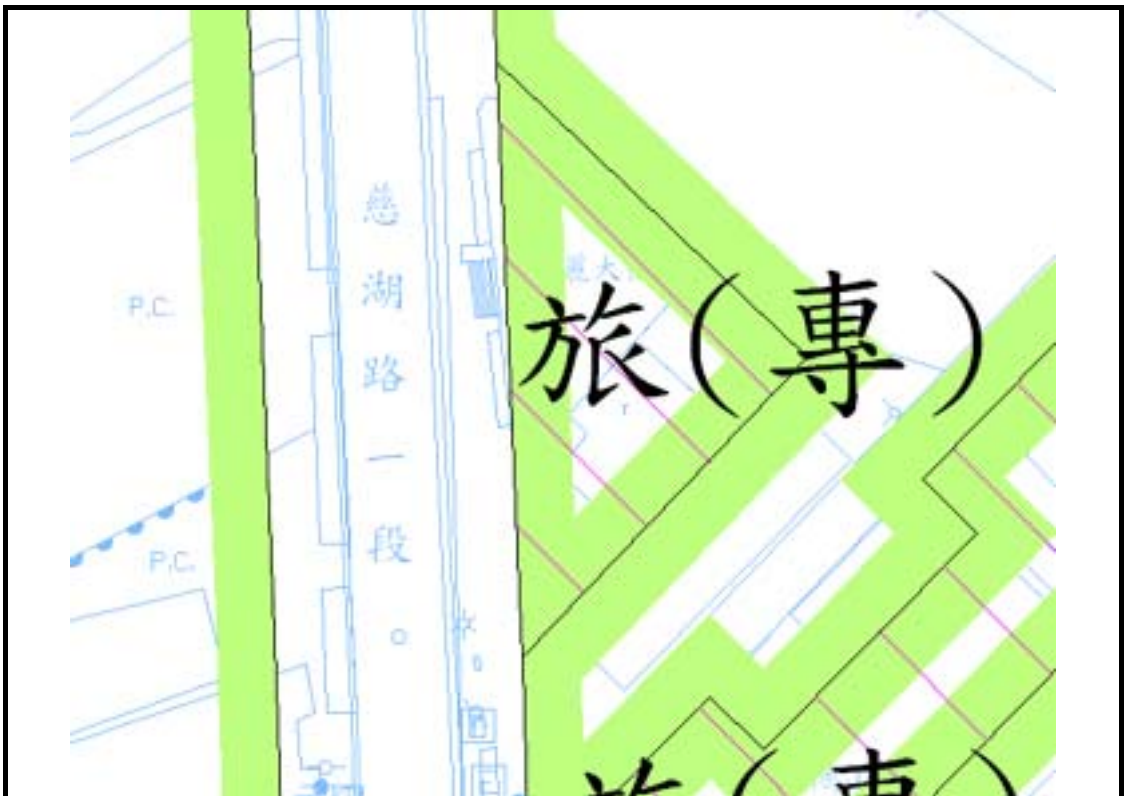
編號	珠山大飯店 變更示意圖
變 6-08	



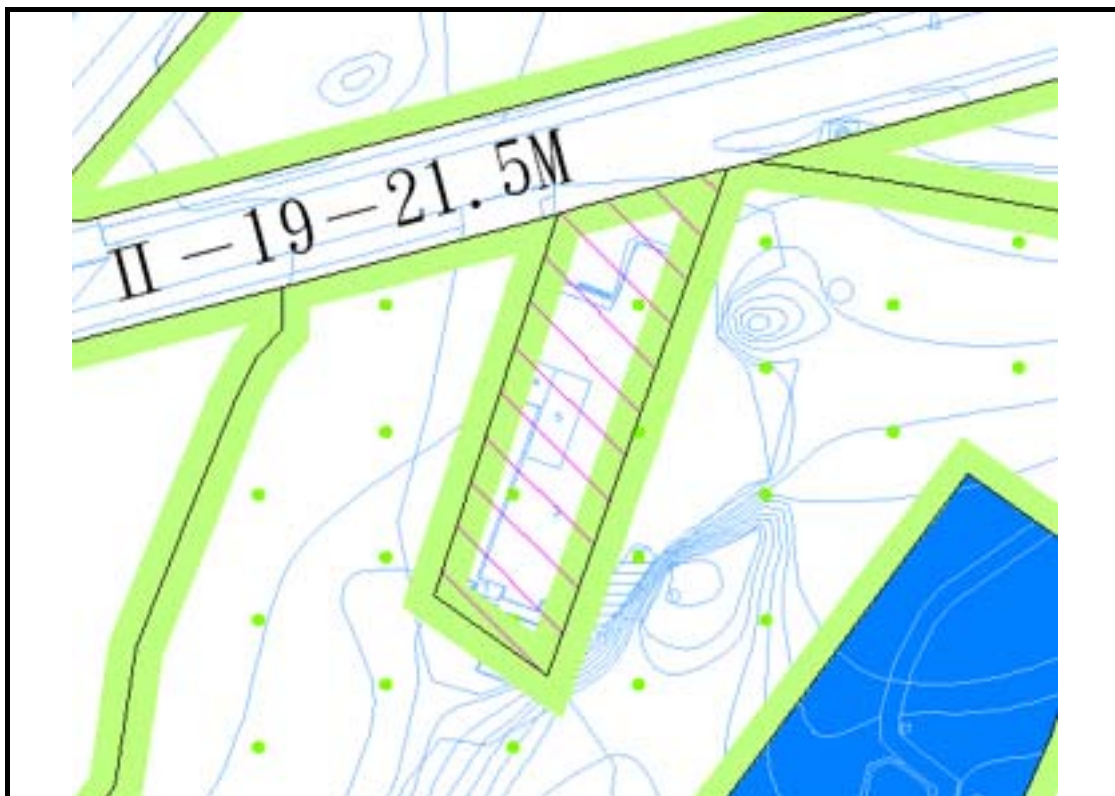
編號	金寶來大飯店 變更示意圖
變 6-09	



編號	金城山莊 變更示意圖
變 6-10	



編號	金麗麗飯店 變更示意圖
變 6-11	



編號	台金飯店 變更示意圖
變 6-12	



編號	金沙假日飯店 變更示意圖
變 6-13	

表五 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更前後土地使用計畫面積對照表

單位：公頃

分區		變更前計畫面積	變更增減面積	變更後計畫面積
自然村專用區		940.74	-0.28	940.46
住宅區		94.62		94.62
商業區		29.18		29.18
工業區		140.32		140.32
行政區		0.39		0.39
文教區		42.90		42.90
農業區		4823.90	-2.91	4820.26
保護區		2480.07	-1.18	2478.81
風景區		736.40	-0.88	735.52
保存區		9.85		9.85
古蹟保存區		0.24		0.24
閩南建築專用區		18.77		18.77
宗教專用區		1.45		1.45
電信專用區		0.25		0.25
社會福利設施專用區		1.46		1.46
農會專用區		0.80		0.80
倉儲批發零售專用區		9.85		9.85
土石採取專用區		9.84		9.84
旅館專用區			+5.25	6.06
國家公園區		3759.64		3759.64
交通 事業 用地	車站用地	0.55		0.55
	港埠用地	377.68		377.68
	道路用地	460.16		460.16
	航空站用地	200.14		200.14
	小計	1038.53		1038.53
遊憩 用地	兒童遊樂場	0.36		0.36
	公園	207.81		207.81
	綠地	8.57		8.57
	體育場	12.54		12.54
	小計	229.28		229.28
文教 用地	學校用地	107.98		107.98
	社教用地	4.65		4.65
	小計	112.63		112.63
機關用地		929.64		929.64
衛生醫療機構用地		6.40		6.40

市場用地	3.43		3.43
停車場用地	3.56		3.56
廣場兼停車場用地	0.77		0.77
廣場用地	1.05		1.05
加油站用地	0.53		0.53
自來水廠用地	38.92		38.92
電力事業用地	19.57		19.57
污水處理廠用地	5.56		5.56
垃圾掩埋場用地	2.31		2.31
環保事業用地	12.28		12.28
墳墓用地	29.19		29.19
溝渠用地	3.05		3.05
合計	15537.39		15537.39

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案計畫書

註：1. 表內面積應以實地測量分割面積為至準。

2. 變更面積以發佈實施後依法釘樁分割登記面積為準。

附件一 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案 原核准建築基地資料

	飯店名稱	建築基地							
		申請時間	核准文號	申請地號	原使用分區	原核准建築面積	申請變更面積	免回饋面積	應回饋面積
變 6-02	菩提飯店	81.11.4	(82)縣建字第 02286 號令 (83)縣建字第 25894 號	金城鎮莒光樓段 606,607-1,610,611	農業區	1140.3	3300	1900.50	1399.5
變 6-03	金凱撒飯店	81.11.5	(81)縣建字第 16691 號令 (85)府建造字第 0045 號 (86)府建造字第 0506 號	金沙鎮中蘭劃測段 236,236-1,236-3,325,343	自然村專用區,保護區,農業區	2295.28	5800	3825.47	1974.53
變 6-04	水上堡	81.11.2	(82)縣建字第 01315 號令	烈嶼鄉楊厝測段 264,283-2(原烈字 17277-1)	保護區	748.94	1900	1248.23	651.77
變 6-05	長鴻山莊	81.11.3	(80)縣建字第 0036 號令 (81)縣建字第 17027 號	金城鎮金城劃段 166,166-2,159	農業區	657.32	1300	1095.53	204.47
變 6-06	皇鼎飯店	81.8.17	(82)縣建字第 13658 號令 (88)府建造字第 0977 號	金寧鄉青山段 446,63	保護區	1537.24	9900	2562.07	7337.93
變 6-07	浯江飯店	81.11.5	(80)縣建字第 11151 號令 (82)縣建字第 01394 號令 (82)縣建字第 25179 號	金城鎮延平段 292,292-1,297,298(原墅劃 段 604,605,606,612)	農業區,風景區	1697.95	3900	2829.92	1070.08
變 6-08	珠山飯店		實施建築管理前建築物	金城鎮燕南山段 542,542-1,543,543-1 544,527	農業區	1106.07	9000	1843.45	7156.55

	飯店名稱	建築基地							
		申請時間	核准文號	申請地號	原使用分區	原核准建築面積	申請變更面積	免回饋面積	應回饋面積
變 6-09	金寶來大飯店	81.11.4	(81)縣建字第 16694 號令	金城鎮金城劃段 99,99-1,100-1,100-2,119 120,121,122	農業區	673.54	5500	1122.57	4377.43
變 6-10	金城山莊	81.11.4	(81)縣建字第 16692 號令 (85)府建造字第 0044 號 (88)府建造字第 0551 號	金城鎮延平段 606, 607-1,607-11	農業區	290.2	1900	483.67	1416.33
變 6-11	金麗麗飯店	81.11.2	(81)縣建字第 17344 號令	金城鎮金城劃段 164,165	農業區	209.36	700	348.93	351.07
變 6-12	台金飯店	81.11.5	(82)縣建字第 03286 號令 (82)縣建字第 27412 號	金沙鎮擎天段 731,731-1,680-3,680-4,738-1	農業區	1158.17	2300	1930.28	369.72
變 6-13	金沙假日飯店	81.11.5	(82)縣建字第 02217 號令	金沙鎮北八劃段 68,69,85,86,103	風景區	429.21	5000	715.35	4284.65
		81.10.8	(81)縣建字第 17859 號令	金沙鎮北八劃段 117		1815.43	2000	2000	0

註：1. 免回饋面積=原核准建築面積/60%。

(變更範圍內現有已完成使用中之合法建築物，以原核准建築面積除以百分之六十部分，免予提供或捐贈。)

2. 應回饋面積=申請建築面積-免回饋面積。

3. 原核准建築面積及應回饋面積計算以相關合法證明文件登載資料為準。

附件二 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－旅館專用區）案
變更地籍範圍示意圖

