

訂正金門特定區（金城地區）細部計畫  
『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』書

擬定機關：金門縣政府

中華民國 100 年 5 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	訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第二十六條	
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	金門縣政府民國 100 年 1 月 7 日府建都字第 1000002256 號公告。 自民國 100 年 1 月 10 日至 2 月 8 日止，共計三十天。 刊登 100 年 1 月 10、11、12 日，計三天之金門日報。
	公開說明會	民國 100 年 1 月 20 日（星期四）下午三時於金城鎮公所。
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	金門縣都市計畫委員會 100 年 3 月 12 日第 49 次委員會議審議修正通過。

# 訂正金門特定區（金城地區）細部計畫 『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』書

## 章節目錄

壹、計畫緣起	1
貳、法令依據	1
參、重新檢視位置	1
肆、金城地區都市計畫沿革及主細計畫競合	3
伍、金城地區細部計畫概要	8
陸、計畫人口與容納人口推估	12
柒、發展現況分析	14
捌、變更計畫內容	28
玖、其他	32
附件壹：金門縣都市計畫委員會 97 年 11 月 15 日第 44 次委員會 議審議『第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫 （第一次通盤檢討）」案』會議紀錄（與本案有關摘錄）	附件壹-1
附件貳：金門縣都市計畫委員會第 46 次委員會（99 年 5 月 15 日） 審議『第四案：縣民李立邦君等陳請將本縣金城鎮祥瑞段兩 區間土地使用分區由住宅二恢復為住宅四或住宅三或商二， 以符合本區段土地之發展需求，維護土地所有權人權益案。』 會議紀錄	附件貳-1
附件參：金門縣都市計畫委員會 100 年 3 月 12 日第 49 次委員會 議審議『第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫 「第一次通盤檢討（原第四種住宅區變更為第二種住宅區）」 重新檢討案』會議紀錄	附件參-1

## 圖 目 錄

圖一	重新檢視位置圖-----	2
圖二	城西段主細計畫內容比較圖-----	5
圖三	祥瑞段主細計畫內容比較圖-----	6
圖四	祥和段主細計畫內容比較圖-----	7
圖五	金城細部計畫第一次通盤檢討後計畫示意圖-----	10
圖六	重新檢視住2街廓土地使用現況圖-----	15
圖七	重新檢視住2街廓建物使用圖-----	19
圖八	重新檢視住2街廓建物樓層圖-----	20
圖九	重新檢視住2街廓建物結構圖-----	21
圖十	重新檢視住2街廓建物型態圖-----	22
圖十一	重新檢視住2街廓建物狀況圖-----	23
圖十二	重新檢視住2街廓建蔽率及容積率圖-----	27
圖十三	訂正計畫圖-----	30

## 表 目 錄

表一	變更金門特地區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）後計畫面積表 -----	11
表二	金城細部計畫住宅區及商業區樓地板面積與平均容積率表-----	13
表三	金城細部計畫區人口預測表-----	13
表四	重新檢視住2街廓土地使用現況表-----	16
表五	重新檢視住2街廓建築物狀況表-----	24
表六	城西段住2街廓建築物狀況表-----	24
表七	祥瑞段住2街廓建築物狀況表-----	25
表八	祥和段住2街廓建築物狀況表-----	25
表九	重新檢視住2街廓現況建蔽率與容積率分析表-----	28

表十 訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』變更計畫內容綜理表-----29

表十一 訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』變更前後計畫面積表-----31

## 壹、計畫緣起

依據「變更金門特定區（金城地區）細部計畫【第一次通盤檢討】案」課題九指出『第四種住宅區係「為維護當地傳統建築形式及風貌而劃設之住宅區」，但實地檢視，這些地區均屬較後期發展並不具傳統建築形式及風貌，故無設置第四種住宅區之必要。又容納人口推估為 19,000 人，但計畫人口為 21,000 人，故對於住宅區之類型可適度調高其容積率使用』，故草案（變四八），將第四種住宅區（住 4）變更為第 3 種住宅區，而縣都委會考量土地使用管理之合理性，同意變更為第 2 種住宅區（請參見附件壹）。

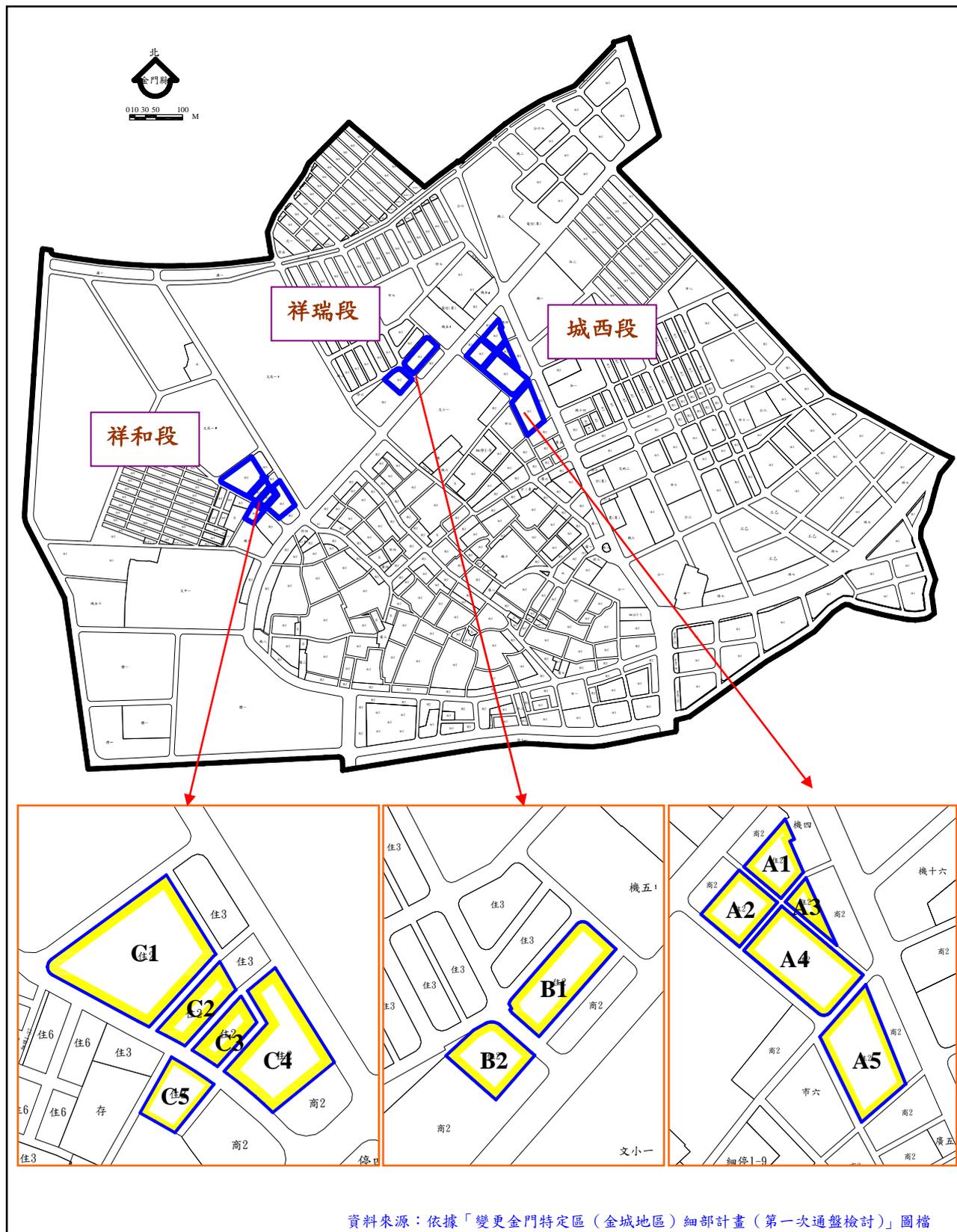
住 4 與住 2 在土地使用分區管制上有相同之容積率 180%，但建蔽率住 4 為 80%；住 2 為 70%，縣民李立邦等認為業已影響其權益，同時反應以前主要計畫就是住 3。經陳情本府提金門縣都市計畫委員會第 46 次委員會審議決議：『請承辦單位針對「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案中變更第四種住宅區為第二種住宅區全數案件重新檢視並辦理專案通盤檢討，合理調整分區，以符合土地發展需求、相關法規規定，並維護土地所有權人之權益。』（請參見附件貳）

## 貳、法令依據

都市計畫法第二十六條。

## 參、重新檢視位置

依據「變更金門特定區（金城地區）細部計畫【第一次通盤檢討】書」變四八將住 4 變更為住 2（1.9296 公頃），另併入道路用地變更為住 2（0.0299 公頃），故本次重新檢視面積合計 1.96 公頃，計有 12 個街廓。依照金城鎮地籍區段分為：城西段（5 個街廓）、祥瑞段（2 個街廓）與祥和段（5 個街廓），位置請參見圖一。



圖名	圖一 重新檢視位置圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案

## 肆、金城地區都市計畫沿革及主細計畫競合

金門縣政府早於民國六十一年（戰地政務時期）即依據「都市計畫法」公告實施「擬定金城鎮都市計畫」。但當時並無都市計畫法福建省施行細則與土地使用分區管制規定，僅參照「都市計畫法台灣省施行細則」管理計畫地區。其後曾辦理三次變更及擴大都市計畫通盤檢討。

金門地區隨著台灣地區戡亂時期動員臨時條款廢除及兩岸關係和緩，於民國 81 年 11 月 7 日解除戰地政務，納入中央一般行政體制，回歸地方自治。行政院為配合金門地區特有人文景觀資源與特殊之戰地歷史背景，擬定各項實質發展計畫，以落實金門地區之整體建設。於民國 85 年 1 月 20 日發布實施全縣性之「擬定金門特定區計畫」，屬於主要計畫性質。金門國家公園範圍配合內政部劃定之。其後依據該主要計畫將原先已個別實施都市計畫之「金城鎮都市計畫」調整為「擬定金門特定區（金城地區）細部計畫」，於民國 88 年 7 月 3 日發布實施。

因無「都市計畫法福建省施行細則」，故「擬定金門特定區計畫」為能對土地使用分區做進一步管制，將住宅區細分為五種類型，並訂定管制事項。「擬定金門特定區（金城地區）細部計畫書」，延續主要計畫訂定有土地使用分區管制要點。

95 年 11 月 1 日公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」案，為落實主要計畫與細部計畫分離原則，將原住宅區、商業區及保護區中之細分類加以取消，於細部計畫時再予以細分。

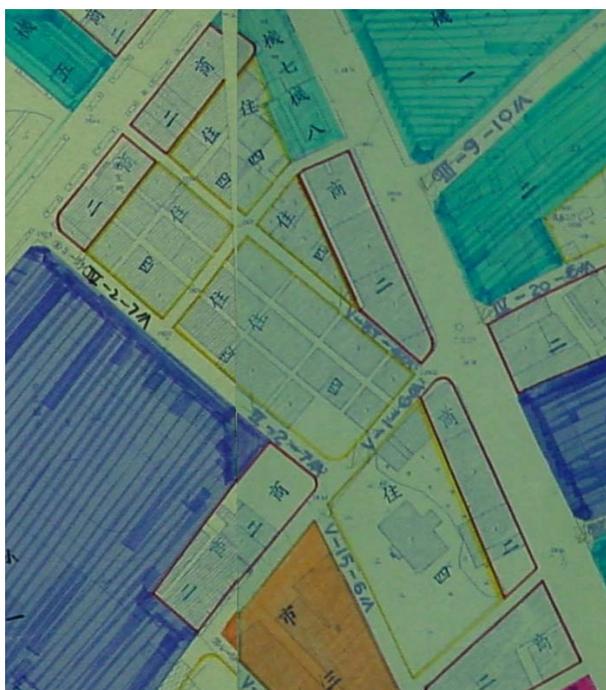
98 年 1 月 23 日公告實施之「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案，有關住宅區部份，除將原計畫部分住宅區變更為停車場、道路用地，以及部分市場用地變更為住宅區等外，另將金城新莊、安和新莊、鳳翔新村及富康一村之第二種住宅區（住二）變更為第六種住宅區（住 6），將第四種住宅區取消變更為容積率相同之第二種住宅區（住 2）。

檢視比對原「擬定金門特定區計畫圖」與「擬定金門特定區（金城地區）  
細部計畫圖」有關住三與住四：

- 1.城西段具有一致性。（請參見圖二）
- 2.祥瑞段有一處差異街廓：主要計畫為住三；細部計畫為住四（B1街  
廓）。（請參見圖三）
- 3.祥和段有一處差異街廓：主要計畫為住三；細部計畫為住四（C5街  
廓）。（請參見圖四）



資料來源：拍攝自『擬定金門特定區計畫圖』



資料來源：拍攝自『擬定金門特定區（金城地區）細部計畫圖』



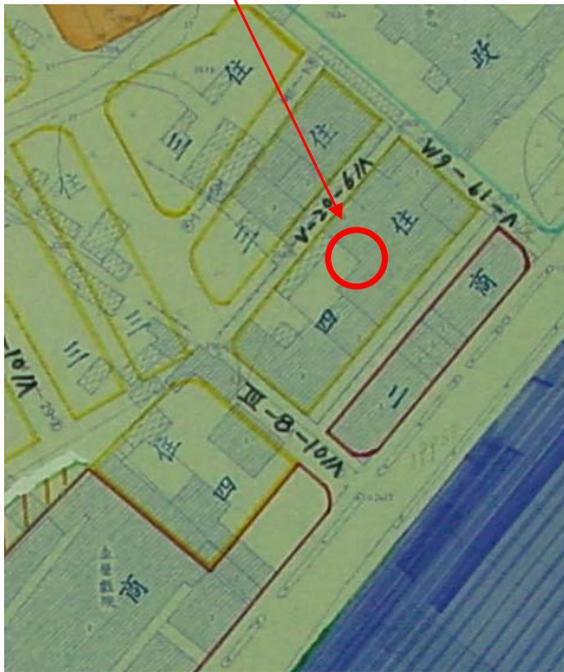
資料來源：引用自『擬定金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）圖』

圖名	圖二 城西段主細計畫內容比較圖	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案	

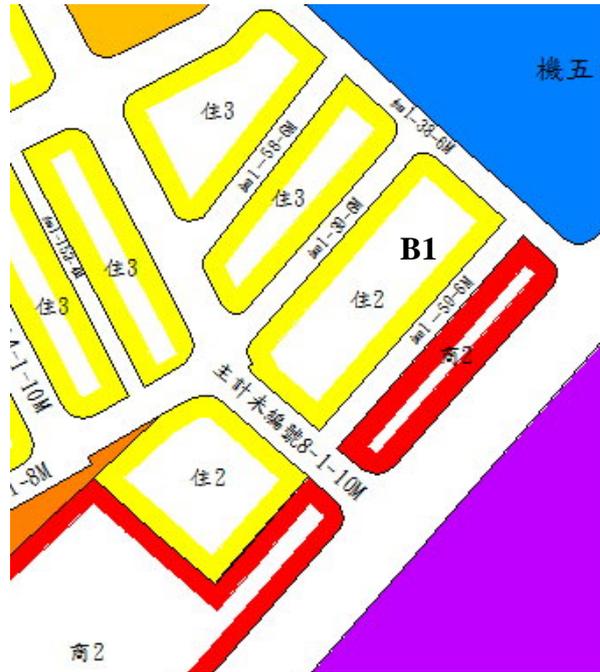


有差異街廓

資料來源：拍攝自『擬定金門特定區計畫圖』



資料來源：拍攝自『擬定金門特定區（金城地區）細部計畫圖』



資料來源：引用自『擬定金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）圖』

圖名	圖三 祥瑞段主細計畫內容比較圖	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案	



有差異街廓

資料來源：拍攝自『擬定金門特定區計畫圖』



資料來源：拍攝自『擬定金門特定區（金城地區）細部計畫圖』



資料來源：引用自『擬定金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）圖』

圖名	圖四 祥和段主細計畫內容比較圖	
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案	

## 伍、金城地區細部計畫概要

「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」於 98 年 1 月 23 日府建都字第 0980006205 號函公告實施，計畫內容概要說明如下：（請參見圖五與表一）

### 一、計畫範圍

第一次通盤檢討後，金城細部計畫範圍調整，北以鳳翔新村及鳳尾溝北側計畫道路（8M）為界；東以主要計畫道路（I-5-30M、II-1-18M 及未編號 12M）外緣為界；東南以主要計畫住宅區（區段徵收區）為界；南以停十一（浯江停車場）外緣為界；西及西南側以主要計畫道路（未編號 17M）外緣為界，計畫面積 156.38 公頃。

### 二、計畫年期

依循「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」之指導，本細部計畫之計畫年期仍維持原計畫之民國一〇五年。

### 三、計畫人口與居住密度

本計畫區計畫人口為 21,000 人，計畫區密度 134 人/公頃；居住淨密度為 364 人/公頃（住宅區+商業區）。

### 四、土地使用分區計畫

第一次通盤檢討後，土地使用分區調整為住宅區（住 1、住 2、住 3 及住 6）、商業區（商 1 及商 2）、乙種工業區、古蹟保存區、農會專用區、電信事業專用區、行政區、保存區、宗教專用區及農業區，共計十種使用分區，面積總計為 71.69 公頃（佔總計畫面積 45.84%）。

### 五、公共設施用地計畫

第一次通盤檢討後，公共設施用地劃設為機關、學校（文小、文中及高中）、公園、綠地、兒童遊樂場、社教、市場、停車場、廣場兼停車場、體育場、廣場、車站、加油站、污水處理廠、道路及溝渠等用地，面積總計為 84.69 公頃（佔總計畫面積 54.16%）。

### 六、道路系統計畫

第一次通盤檢討後，重新調整道路系統編號，分為主要計畫劃設（寬

度 30~4 公尺）及細部計畫劃設（寬度 17~2 公尺）。

### 七、開放空間系統計畫

開放空間性公共設施（公園用地、廣場、綠地、兒童遊樂場及體育場用地）、停車空間（停車場）與學校空間（文幼、文小、文中與文高），合計面積約 32.62 公頃。

### 八、都市防災計畫

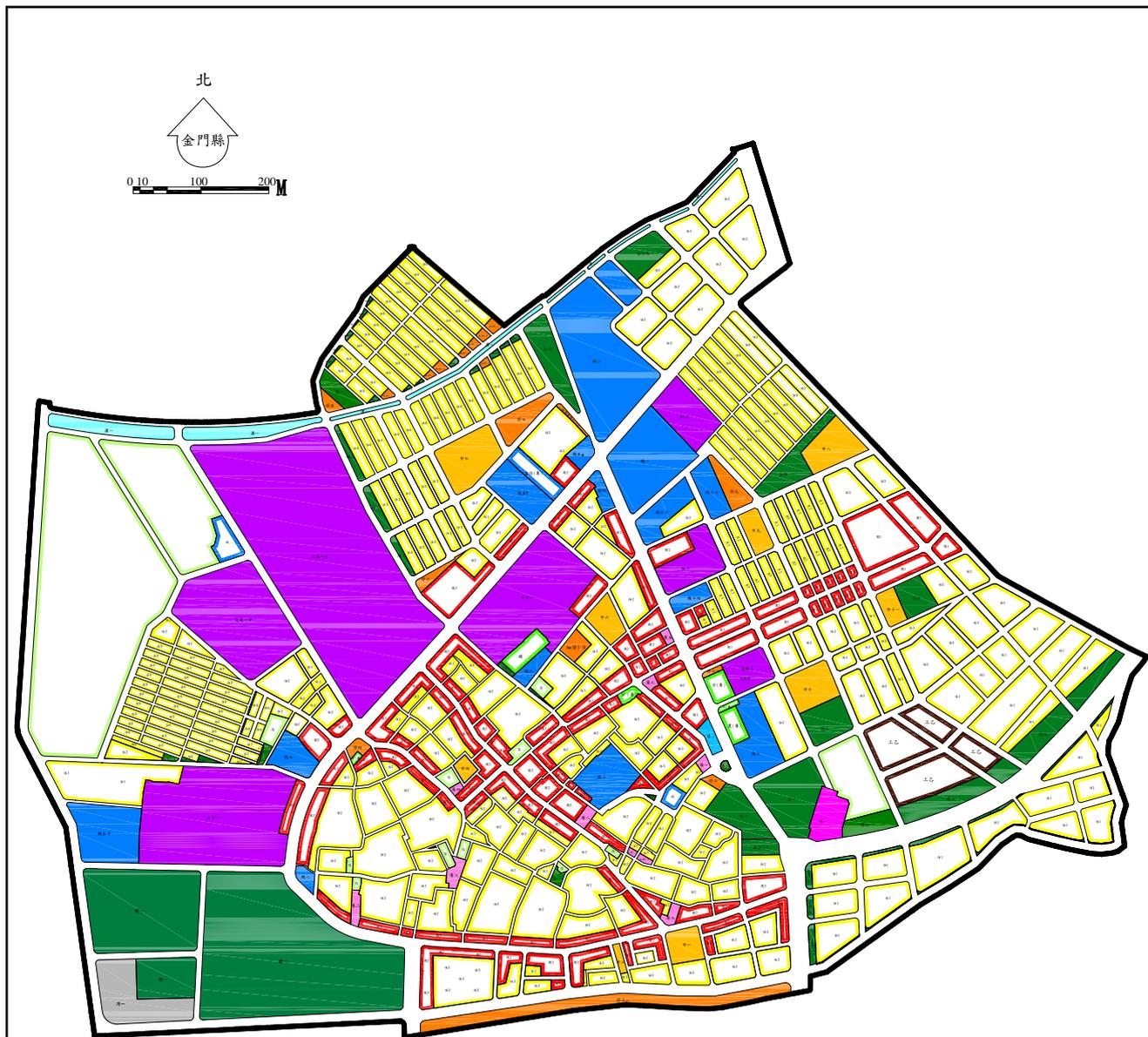
第一次通盤檢討後，計畫開放空間性公共設施用地（公園、綠地、遊憩、兒童遊樂場、廣場、體育場及停車場）面積約 16.70 公頃，若再加上一半之學校用地面積約 7.96 公頃，合計開放空間性之避難據點面積約 24.66 公頃，平均每人避難面積 11.74 平方公尺，高於平均每人最佳避難面積值 2~4 平方公尺。

### 九、土地使用分區管制要點

「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）土地使用分區管制要點」合計 15 條。

### 十、通盤檢討後金城區段徵收範圍

金城細部計畫第一次通盤檢討後未開發區段徵收範圍面積 27.38 公頃，其開發期程、範圍及計畫面積以縣政府核定為準。



計畫圖例

住1	第一種住宅區(住1)	蹟	古蹟專用區	市	市場用地
住2	第二種住宅區(住2)	農	農會專用區	停	停車場用地
住3	第三種住宅區(住3)	行水區	行水區	廣	廣場用地
住6	第六種住宅區(住6)	景	風景區	車	車站用地
商1	第一種商業區(商1)	機	機關用地	油	加油站用地
商2	第二種商業區(商2)	學	學校用地	溝	溝渠用地
工	第三種工業區	公	公園用地	發	發電廠用地
政	行政區	綠	綠地用地	污	污水處理廠用地
存	保存區	遊	遊憩用地	道	道路用地
農	農業區	兒	兒童遊樂場用地	計	計畫範圍線
宗	宗教專用區	體	體育場用地		

圖名

圖五 金城細部計畫第一次通盤檢討後計畫示意圖

擬訂機關：金門縣政府

計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案

表一 變更金門特地區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）計畫面積表

使用類別		通盤檢討後				
		計畫面積（公頃）	估計畫區總面積百分比（%）	佔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)	7.24	4.63	4.96	
		第二種住宅區(住2)	15.95	10.20	10.93	
		第三種住宅區(住3)	14.59	9.33	9.99	
		第六種住宅區(住6)	8.70	5.56	5.96	
		小計	<b>46.49</b>	<b>29.73</b>	<b>31.84</b>	
	商業區	第一種商業區(商1)	2.43	1.55	1.66	
		第二種商業區(商2)	9.07	5.80	6.21	
		小計	<b>11.50</b>	<b>7.35</b>	<b>7.88</b>	
	乙種工業區	1.64	1.05	1.12		
	行政區	0.31	0.20	0.21		
	農會專用區	0.16	0.10	0.11		
	電信事業專用區	0.25	0.16	0.17		
	保存區	0.51	0.33	0.35		
	古蹟保存區	0.22	0.14	0.15		
	宗教專用區	0.26	0.17	0.18		
	農業區	10.36	6.62			
	合計(1)		<b>71.69</b>	<b>45.84</b>	<b>49.10</b>	
	公共 設施 用地	機關用地		7.79	4.98	5.34
		學校 用地	文幼	0.37	0.23	0.25
文小			2.26	1.44	1.55	
文中			3.26	2.09	2.24	
文高			10.03	6.41	6.87	
小計			<b>15.92</b>	<b>10.18</b>	<b>10.90</b>	
公園用地		3.31	2.12	2.27		
綠地用地		2.28	1.46	1.56		
遊憩用地		0.04	0.02	0.02		
兒童遊樂場用地		0.22	0.14	0.15		
社教用地		1.19	0.76	0.82		
市場用地		2.63	1.68	1.80		
停車場用地		2.23	1.42	1.53		
廣場兼停車場用地		0.03	0.02	0.02		
體育場用地		8.13	5.20	5.57		
廣場用地		0.46	0.29	0.31		
車站用地		0.10	0.06	0.07		
加油站用地		0.37	0.24	0.25		
污水處理廠用地		0.89	0.57	0.61		
道路用地		38.00	24.30	26.03		
溝渠用地		1.11	0.71	0.76		
小計(2)		<b>84.69</b>	<b>54.16</b>	<b>58.00</b>		
總計畫面積		<b>156.38</b>	<b>100.00</b>	-		
都市發展用地		<b>146.02</b>	-	<b>100.00</b>		

資料來源：金門縣政府，變更金門特定區（金城地區）細部計畫【第一次通盤檢討】書，97年12月。

註：1.表內面積應以實地測量分割面積為準。

2.因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。

3.都市發展用地面積＝總面積－農業區面積。

## 陸、計畫人口與容納人口推估

「變更金門特定區（金城地區）（第一次通盤檢討）」之計畫年期為民國 105 年，計畫人口 21,000 人，計畫區密度 134 人/公頃；居住淨密度為 364 人/公頃（住宅區＋商業區）。

金門縣民國 99 年 11 月底人口數為 96,981 人 金城鎮為 32,209 人，金城細部計畫區為 22,290 人，已超出計畫人口數。

依據金門縣政府委託逢甲大學之「金門縣住宅年度及中程規劃案結案報告（98.12）」，運用「變更金門特定區（金城地區）（第一次通盤檢討）」之土地使用分區管制要點；各類型住宅區與商業區建蔽率及容積率規定，核算金城細部計畫住宅區可興建之最大總樓地板面積約 97.4 萬平方公尺；商業區可興建之最大總樓地板面積約 42.9 萬平方公尺。住宅區之平均容積率為 210%；商業區之平均容積率為 373%；兩者之平均容積率為 242%（請參見表二）。就金城商業發展狀況與條件假設 2 倍之商業區建築面積做為商業使用（14.3 萬平方公尺），其餘做為住宅使用，則金城細部計畫區作為住宅使用之最大樓地板面積約為 126 萬平方公尺，若以每人居住樓地板面積 60 平方公尺計算（註：台灣都市計畫通常以每人居住樓地板面積 50 平方公尺計算。然民國 89 年台閩地區戶口與住宅普查，金門縣平均每人居住樓地板面積 44.7 m<sup>2</sup>，台閩地區平均為 31.7 m<sup>2</sup>。同時平均每一住宅樓地板面積，金門縣 169.8 m<sup>2</sup>及金城鎮 168.3 m<sup>2</sup>，均較台閩地區平均值 119.2 m<sup>2</sup>高出甚多。另外，95 年營建署住宅狀況調查，金門縣平均每人居住樓地板面積 59 m<sup>2</sup>，台閩地區平均為 33 m<sup>2</sup>。同時平均每一住宅樓地板面積，金門縣 249 m<sup>2</sup>，較台閩地區平均值 135 m<sup>2</sup>高出甚多。），約可容納 21,000 人。

由於金城細部計畫區近年來人口成長快速，根據「金門縣住宅年度及中程規劃案」之人口資料預測，民國 105 年人口預測值介於 24,000～28,000 人，平均值約為 26,000 人（請參見表三），較原預測值增加 4 千人左右。民國 110 年又將較 105 年增加 4 千人左右。

基於金城細部計畫區現況人口已較計畫人口為高，因應未來人口成長，對於住宅區可適度調高其容積率使用，以提高其居住空間水準。

表二 金城細部計畫住宅區及商業區樓地板面積與平均容積率表

使用類別		計畫面積 (公頃)	可興建之最大 總樓地板面積 (m <sup>2</sup> )	平均容積率 (%)	商業區 建築面積 (m <sup>2</sup> )
住宅區	住 1	7.24	86,880	210	-
	住 2	15.95	28,7100		
	住 3	14.59	350,160		
	住 6	8.70	249,960		
	小計	46.49	974,100		
商業區	商 1	2.43	102,060	373	17,010
	商 2	9.07	326,520		54,420
	小計	11.50	428,580		71,430
住宅區+商業區		57.99	1,402,680	242	-

資料來源：金門縣政府，「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)書」(97.12)

註：住 1 (建蔽率 60%，容積率 120%)；住 2 (獨戶、雙併及連棟住宅建蔽率 70%，容積率 180%；集合住宅建蔽率 50%，容積率 180%)；住 3 (獨戶、雙併及連棟住宅建蔽率 60%，容積率 240%；集合住宅建蔽率 50%，容積率 240%)；住 6 (鳳翔新村部分，建物樓高以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積 60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮 3 公尺為牆面線，前院深度為 2 公尺。安和新莊部分，建物樓高以三層樓為限，第三層樓地板面積為建築面積 60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線為牆面線。金城新莊及富康一村部分，建物樓高以四層樓為限，第四層樓地板面積為建築面積 60%，且全部設置斜屋頂，指定以計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為牆面線，前院深度為 1.8 公尺)；商一 (建蔽率 70%，容積率 420%)；商二 (建蔽率 60%，容積率 360%)。

表三 金城細部計畫區人口預測表

年度	算數級數法	幾何級數法	直線迴歸法	指數迴歸法	
實際值	98	21510			
預測值	98	20961 【-549】	21162 【-348】	19610 【-1900】	19891 【-1619】
	100	22690	23214	20756	21468
	101	23280	24115	21328	22304
	102	23280	25052	21901	23171
	103	24460	26025	22474	24073
	105	25640	28087	23619	25982
	110	28591	33983	26482	31444

資料來源：金門縣政府，「金門縣住宅年度及中程規劃案結案報告」，98.12。

備註：1.運用民國 80~98 年 7 月金城細部計畫區人口數資料預測。

2. 【】內之數值=預測值-實際值

算數級數：Mean Squared Error =193596.4 Change Per Period B =590.0556

幾何級數：Mean Squared Error =131883.3 Rate of Change Per Period R =3.88464E-02

直線迴歸：Mean Squared Error =1190951 Intercept (Period Zero Estimate) A =8729.351

Slope (Change Per Period) B =572.6756 Correlation Coefficient = 0.944464

指數迴歸：Mean Squared Error = 701001.1 Period Zero Estimate =9632.434

Rate of Change Per Period R =3.89017E-02 Correlation Coefficient = 0.96649

## 柒、發展現況分析

### 一、土地使用狀況

金城細部計畫區住2面積總計1.96公頃，現況土地使用以住宅使用最多；其次為商業使用；第三為紀念館使用（傅錫琪紀念圖書館）。請參見圖六與表四。

城西段住2面積合計0.97公頃，現況土地使用以住宅使用最多；其次是紀念館使用；第三為商業使用。

祥瑞段住2面積合計0.31公頃，現況土地使用以住宅使用最多；次為商業使用與空荒地。

祥和段住2面積合計0.68公頃，現況土地使用以住宅使用最多；其次是公園綠地；第三為商業使用與空荒地。

### 二、建物發展狀況

#### (一) 全區建物發展狀況

金城細部計畫區住2建築面積約為12295.69平方公尺。建物使用、樓層、結構、狀況及型態說明如下：(請參見表五)

#### 1. 建物使用

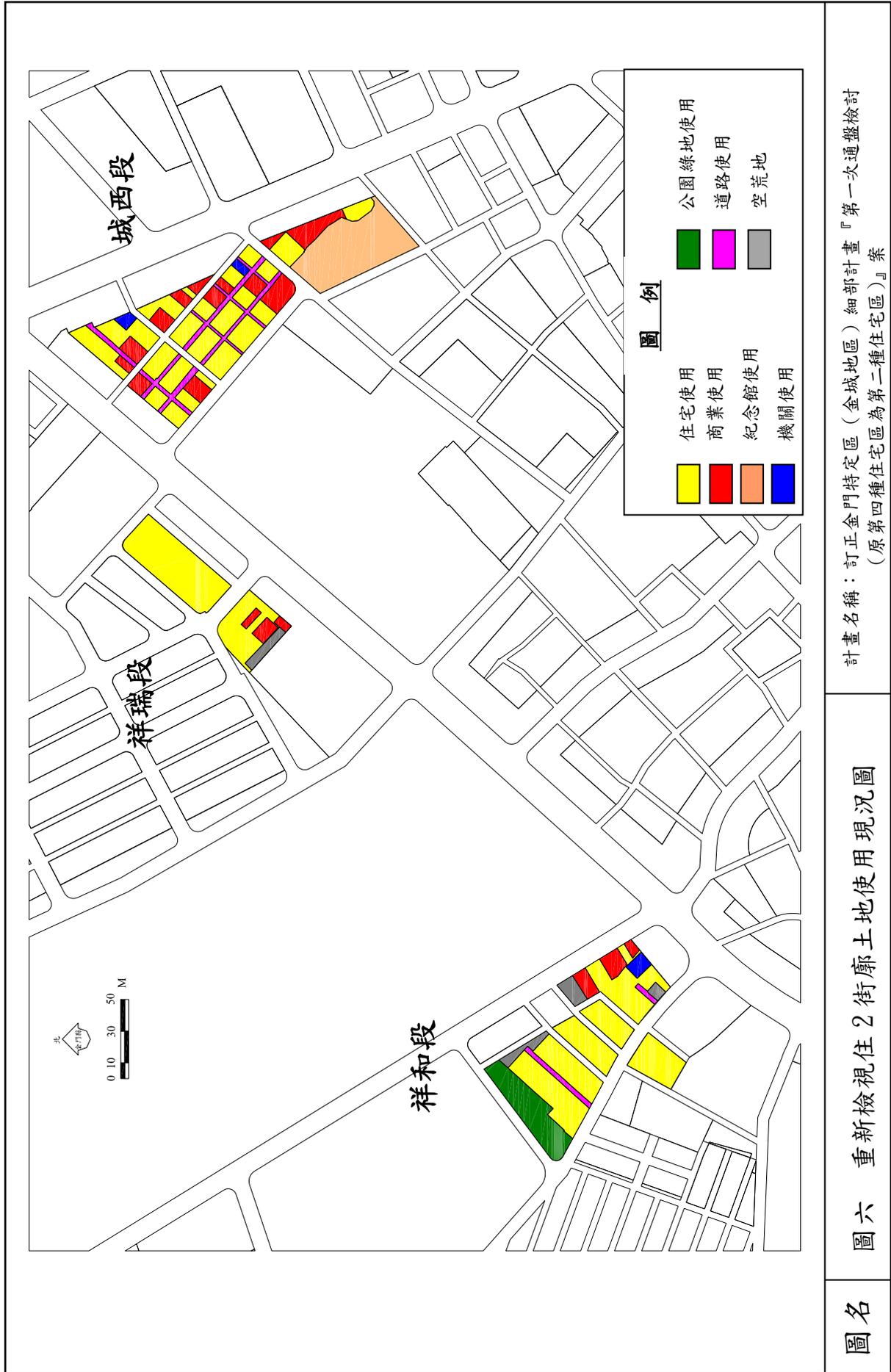
建築物一樓之使用別，以住宅使用最多（占76.25%）；商業使用居次（占15.92%）；其餘使用比例均低。

#### 2. 建物樓層

建物樓層以三層樓居多數（51.00%），建築面積共計6270.85平方公尺；次為二層樓建築（20.77%）；第三為一樓建築（12.07%）；第四為四層樓建築（11.55%）；五層樓建築（4.64%）。

#### 3. 建物結構

建築物結構絕大多數為鋼筋混凝土(RC)建築（92.12%）；次為磚造（5.63%），多為一樓平房；鐵皮建築占2.25%。



計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案

圖六 重新檢視住2街廓土地使用現況圖

圖名

表四 重新檢視住2街廓土地使用現況表

區段	土地使用	面積（公頃）	百分比（%）
城西段	住宅	0.45	46.39
	商業	0.18	18.56
	機關	0.01	1.03
	紀念館	0.23	23.71
	道路	0.10	10.31
	<b>小計</b>	<b>0.97</b>	<b>100.00</b>
祥瑞段	住宅	0.27	87.10
	商業	0.02	6.45
	空荒	0.02	6.45
	<b>小計</b>	<b>0.31</b>	<b>100.00</b>
祥和段	住宅	0.45	66.18
	商業	0.04	5.88
	機關	0.01	1.47
	空荒	0.04	5.88
	公園綠地	0.11	16.18
	道路	0.02	2.94
	<b>小計</b>	<b>0.68</b>	<b>100.00</b>
全區	住宅	1.17	59.69
	商業	0.24	12.24
	機關	0.03	1.53
	紀念館	0.23	11.73
	空荒	0.06	3.06
	公園綠地	0.11	5.61
	道路	0.12	6.12
	<b>合計</b>	<b>1.96</b>	<b>100.00</b>

資料來源：99.09.28-29 現況調查整理

#### 4.建物型態

建物型態以連棟形式之建築物為最多（44.80%）；次為獨棟形式之建築物（31.52%）；雙併類型建築居第三（14.78%）；集合住宅建築有8.90%。

#### 5.建物狀況

區內建築物狀況大多為良好，占97.14%。老舊及尚可分別占1.72%及1.14%。

#### （二）城西段建物發展狀況

城西段住2建築面積約為5758.08平方公尺，建物發展狀況如下：（請

參見表六)

#### 1.建物使用

建築物一樓之使用別，以住宅使用最多(68.41%)；商業使用居次(23.35%)；第三為紀念館使用(5.73%)。

#### 2.建物樓層

建物樓層以三層樓最多(60.02%)，建築土地面積共計3456.19平方公尺。一樓及二樓建築面積相近，皆占12.26%為第二；再次為五樓建築(9.84%)；最後為四層樓建築(5.63%)。

#### 3.建物結構

建築物結構絕大多數為鋼筋混凝土(RC)建築(93.73%)，磚造僅少數(6.27%)。

#### 4.建物型態

建物型態以獨棟之建築物為最多，占14.82%。其次為連棟形式之建築物，占31.44%。集合住宅為第三，占14.19%。雙併型式建築為最少，占12.55%。

#### 5.建物狀況

區內建築物狀況大多為良好(97.56%)；尚可占2.44%；無老舊之情形。

### (三) 祥瑞段建物發展狀況

祥瑞段住2建築面積約為2503平方公尺，建物發展狀況如下：(請參見表七)

#### 1.建物使用

建築物一樓之使用別，以住宅使用最多(76.88%)；次為商業使用(9.84%)；荒廢之建築物居第三(7.53%)；興建中之建築物占5.75%。

#### 2.建物樓層

建物樓層以三層樓最多(44.28%)；次為四層樓建築(23.98%)；再次為一層樓建築(19.13%)；第四為二樓建築占12.61%；無五層樓之建築物。

#### 3.建物結構

建築物結構大多數為鋼筋混凝土(RC)建築(87.7%)；其次為磚造占

12.3%。

#### 4.建物型態

建物型態以獨棟形式之建築物最多（35.4%）；其次為連棟形式之建築物（30.48%）；雙併類型建築居第三（23.06%）；集合住宅為最少占11.06%。

#### 5.建物狀況

區內建築物狀況大多為良好（92.47%）；尚可占7.53%；無老舊之情形。

#### （四）祥和段建物發展狀況

祥和段住2建築面積約為4034.61平方公尺，建物發展狀況如下：（請參見表八）

##### 1.建物使用

建築物一樓之使用別，以住宅使用最多（87.06%）；次為商業使用（9.08%）。機關使用居第三（3.30%）；興建中之建築物占0.57%。

##### 2.建物樓層

建物樓層以三層樓最多（42.3%）；次為二層樓建築（37.99%）；第三為四層建築（12.27%）；第四為一樓建築占7.44%；無五層樓之建築物。

##### 3.建物結構

建物結構絕大多數為鋼筋混凝土(RC)建築（92.56%）；次為鐵皮（6.87%）；磚造建築占0.57%。

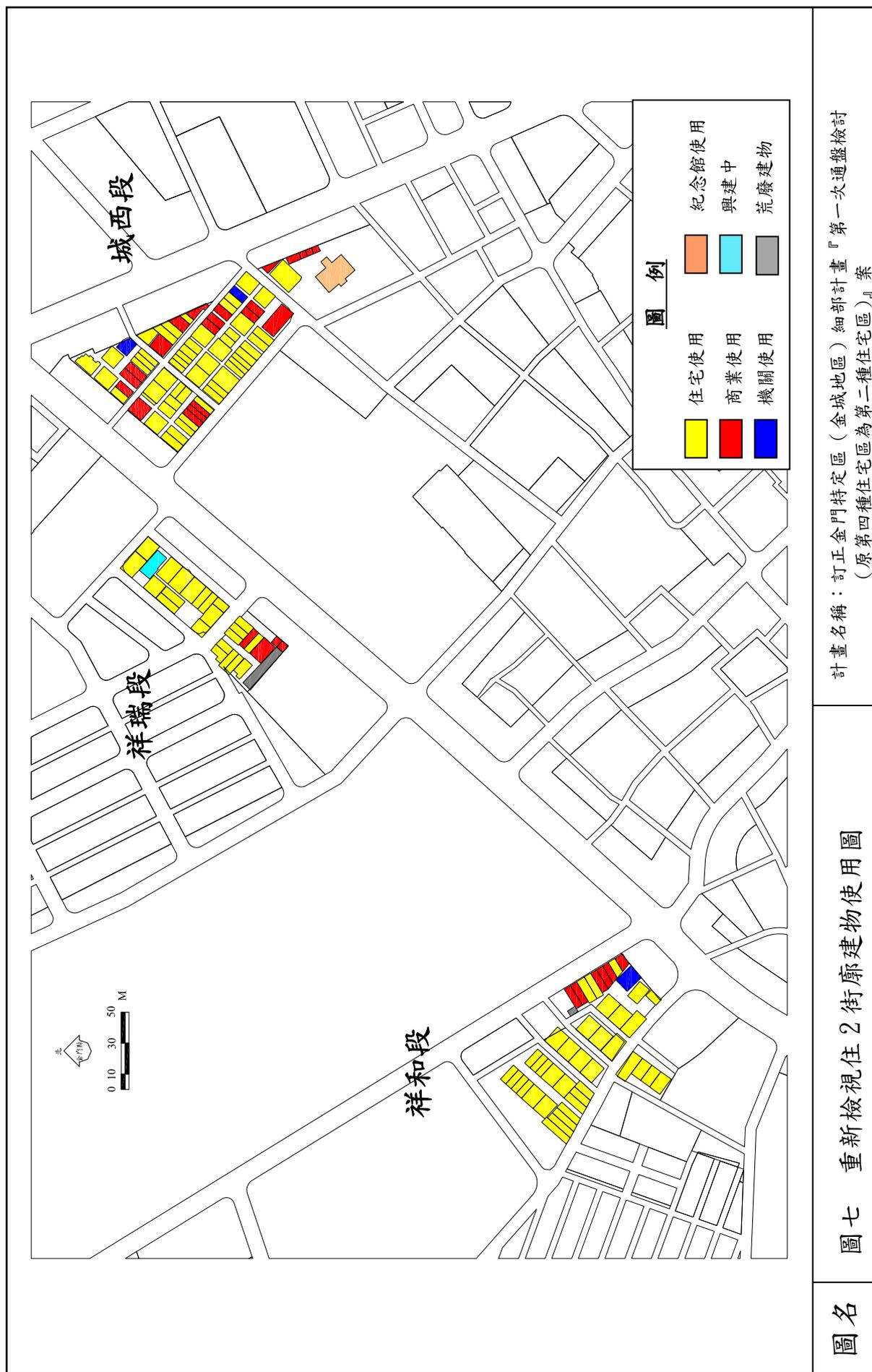
##### 4.建物型態

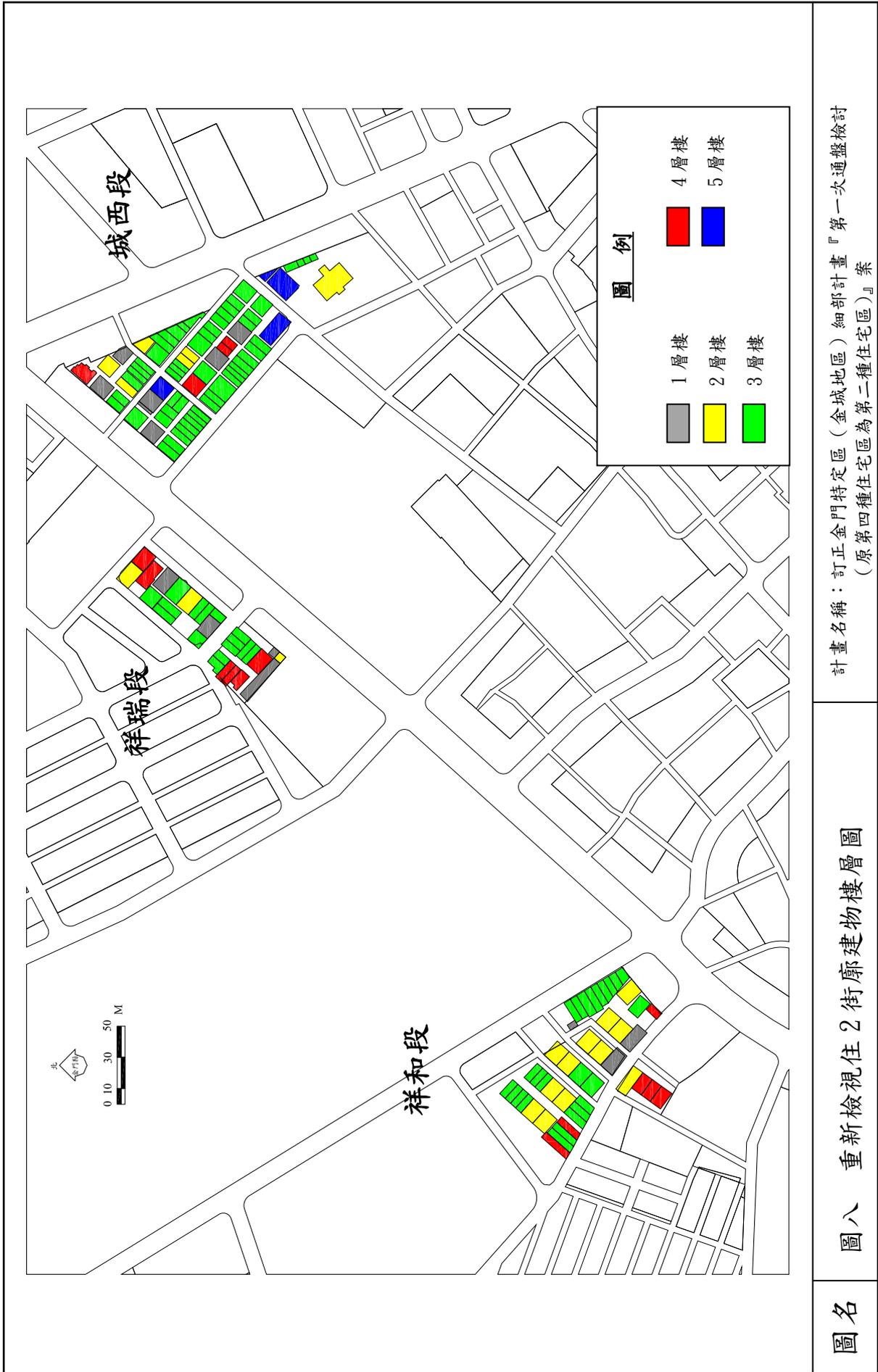
以連棟形式之建築物最多（72.76%）；次為獨棟形式之建築物（14.4%）。雙併類型建築居第三（12.84%）；無集合住宅類型建物。

##### 5.建物狀況

區內建築物狀況大多為良好（99.43%）；老舊占0.57%。

重新檢視住2街廓建物使用、樓層、結構、型態、狀況請參見圖七～圖十一。

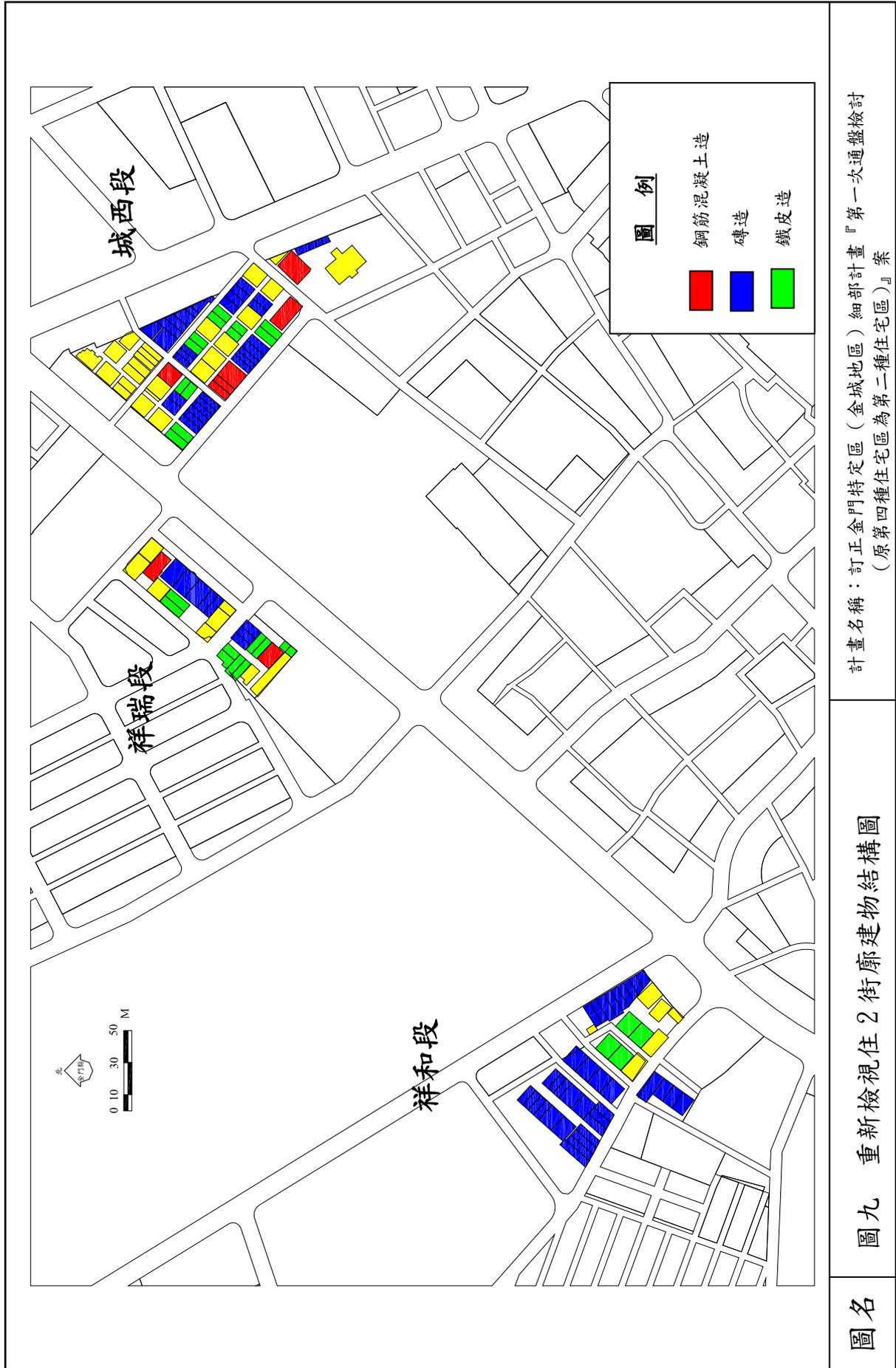


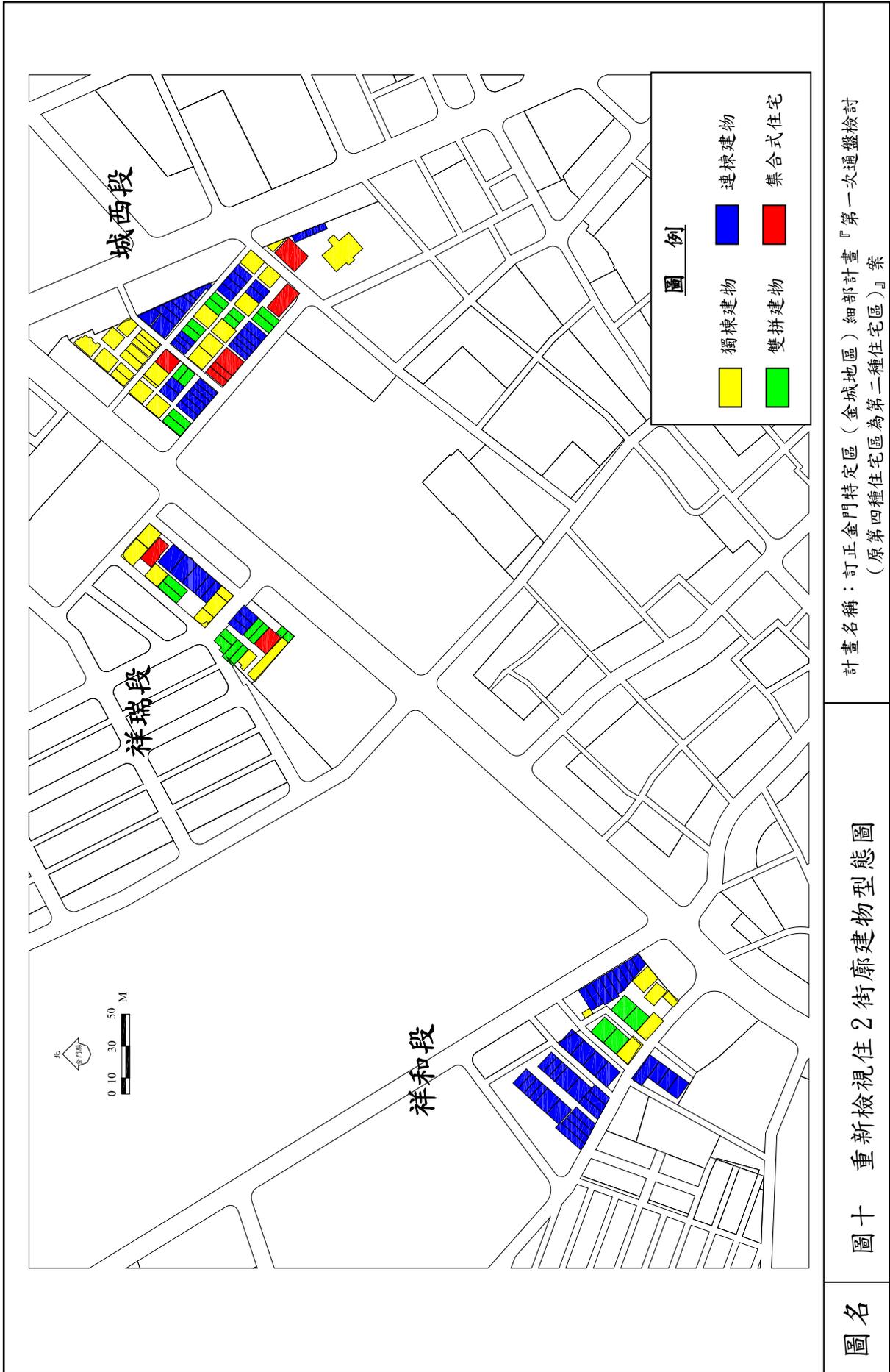


計畫名稱：訂正金門特定區(金城地區)細部計畫『第一次通盤檢討(原第四種住宅區為第二種住宅區)』案

圖八 重新檢視住2街廓建物樓層圖

圖名

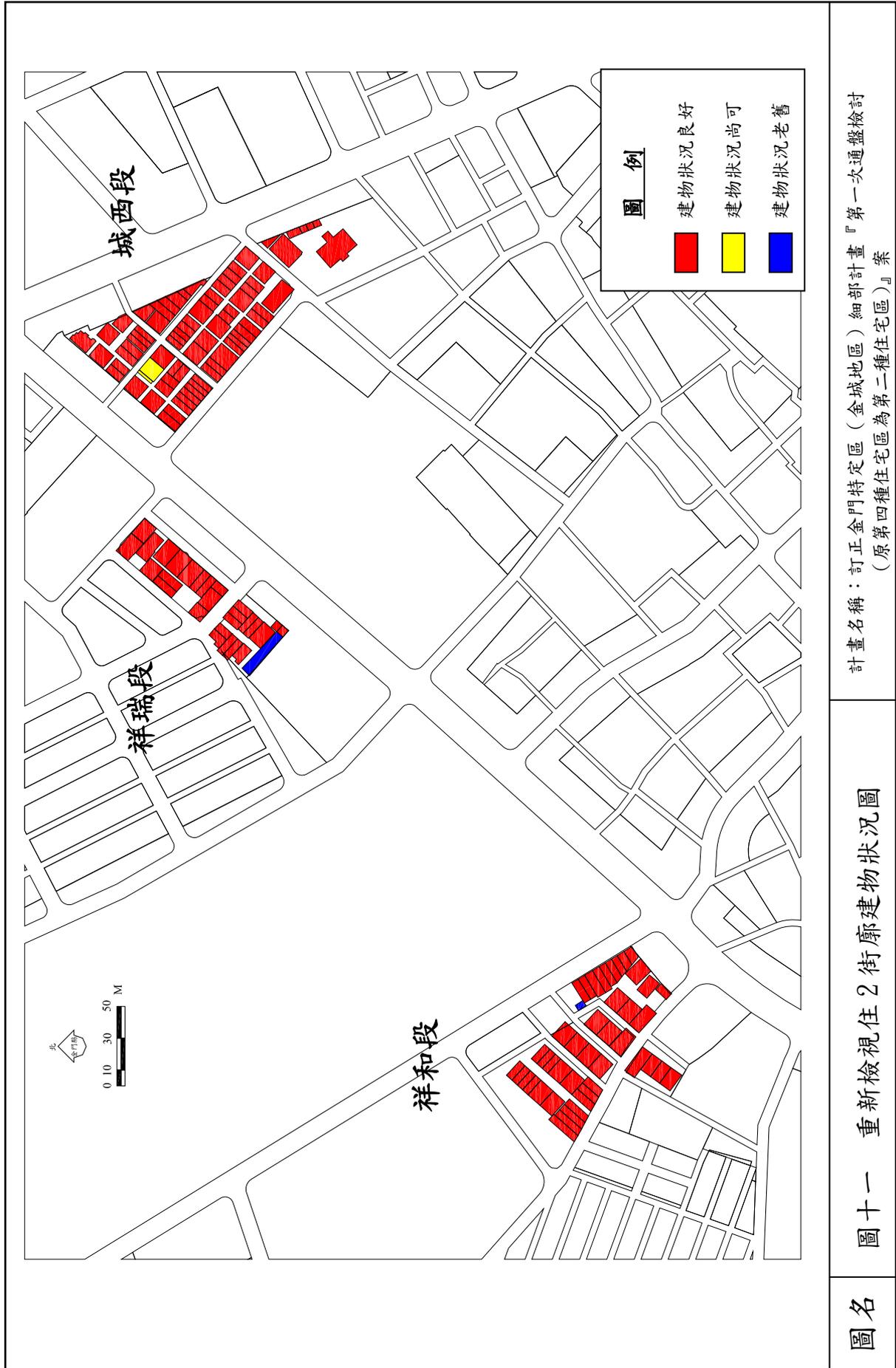




計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案

圖十 重新檢視住2街廓建物型態圖

圖名



計畫名稱：訂正金門特定區(金城地區)細部計畫『第一次通盤檢討(原第四種住宅區為第二種住宅區)』案

圖十一 重新檢視住2街廓建物狀況圖

圖名

表五 重新檢視住2街廓建築物狀況表

類別	項目	建築面積	
		平方公尺	百分比
建物使用	住宅	9375.92	76.25%
	商業	1956.94	15.92%
	機關	277.73	2.26%
	紀念館	329.99	2.68%
	興建中	143.89	1.17%
	荒廢	211.22	1.72%
	小計	<b>12295.69</b>	<b>100.00%</b>
建物樓層	一樓	1484.63	12.07%
	二樓	2554.31	20.77%
	三樓	6270.85	51.00%
	四樓	1419.56	11.55%
	五樓	566.34	4.61%
	小計	<b>12295.69</b>	<b>100.00%</b>
建物結構	RC	11326.49	92.12%
	磚造	691.99	5.63%
	鐵皮	277.21	2.25%
	小計	<b>12295.69</b>	<b>100.00%</b>
建物型態	獨棟	3875.24	31.52%
	雙併	1817.81	14.78%
	連棟	5508.52	44.80%
	集合住宅	1094.12	8.90%
	小計	<b>12295.69</b>	<b>100.00%</b>
建物狀況	良好	11943.87	97.14%
	尚可	140.60	1.14%
	老舊	211.22	1.72%
	小計	<b>12295.69</b>	<b>100.00%</b>

資料來源：99.09.28-29 現況調查整理

表六 城西段住2街廓建築物狀況表

類別	項目	建築面積	
		平方公尺	百分比
建物使用	住宅	3939.12	68.41%
	商業	1344.34	23.35%
	機關	144.63	2.51%
	紀念館	329.99	5.73%
	小計	<b>5758.08</b>	<b>100.00%</b>
建物樓層	一樓	705.83	12.26%
	二樓	705.67	12.26%
	三樓	3456.19	60.02%
	四樓	324.05	5.63%
	五樓	566.34	9.84%
小計	<b>5758.08</b>	<b>100.00%</b>	
建物結構	RC	5396.84	93.73%
	磚造	361.24	6.27%
	小計	<b>5758.08</b>	<b>100.00%</b>
建物型態	獨棟	2408.10	41.82%
	雙併	722.61	12.55%
	連棟	1810.10	31.44%
	集合住宅	817.27	14.19%
小計	<b>5758.08</b>	<b>100.00%</b>	
建物狀況	良好	5617.48	97.56%
	尚可	140.60	2.44%
	小計	<b>5758.08</b>	<b>100.00%</b>

資料來源：99.09.28-29 現況調查整理

表七 祥瑞段住2街廓建築物狀況表

類別	項目	建築面積	
		平方公尺	百分比
建築物使用	住宅	1924.32	76.88%
	商業	246.37	9.84%
	興建中	143.89	5.75%
	荒廢	188.42	7.53%
	小計	<b>2503.00</b>	<b>100.00%</b>
建物樓層	一樓	478.79	19.13%
	二樓	315.72	12.61%
	三樓	1108.21	44.28%
	四樓	600.28	23.98%
	小計	<b>2503.00</b>	<b>100.00%</b>
建物結構	RC	2195.05	87.70%
	磚造	307.95	12.30%
	小計	<b>2503.00</b>	<b>100.00%</b>
建物型態	獨棟	886.12	35.40%
	雙併	577.15	23.06%
	連棟	762.88	30.48%
	集合住宅	276.85	11.06%
	小計	<b>2503.00</b>	<b>100.00%</b>
建物狀況	良好	2314.58	92.47%
	尚可	188.42	7.53%
	小計	<b>2503.00</b>	<b>100.00%</b>

資料來源：99.09.28-29 現況調查整理

表八 祥和段住2街廓建築物狀況表

類別	項目	建築面積	
		平方公尺	百分比
建築物使用	住宅	3512.48	87.06%
	商業	366.23	9.08%
	機關	133.10	3.30%
	荒廢	22.80	0.57%
	小計	<b>4034.61</b>	<b>100.00%</b>
建物樓層	一樓	300.01	7.44%
	二樓	1532.92	37.99%
	三樓	1706.45	42.30%
	四樓	495.23	12.27%
	小計	<b>4034.61</b>	<b>100.00%</b>
建物結構	RC	3734.60	92.56%
	磚造	22.80	0.57%
	鐵皮	277.21	6.87%
	小計	<b>4034.61</b>	<b>100.00%</b>
建物型態	獨棟	581.02	14.40%
	雙併	518.05	12.84%
	連棟	2935.54	72.76%
小計	<b>4034.61</b>	<b>100.00%</b>	
建物狀況	良好	4011.81	99.43%
	老舊	22.80	0.57%
	小計	<b>4034.61</b>	<b>100.00%</b>

資料來源：99.09.28-29 現況調查整理

### 三、建蔽率與容積率分析

根據「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）書」中，土地使用管制規定住 2 建蔽率為 70%、容積率為 180%；住 3 建蔽率為 60%、容積率為 240%。而原住 4 建蔽率為 80%、容積率為 180%。本規劃將建蔽率分成 70%和 80%兩個級距；容積率分為 180%和 240%兩個級距，將重新檢視範圍內以街廓方式計算其容積率和建蔽率。

金城細部計畫區住 2 共計 12 個街廓，城西段有 5 個街廓分為 A1~A5；祥瑞段有 2 個街廓分為 B1 和 B2；祥和段有 5 個街廓分為 C1~C5，由建物現況調查資料分析如下：（請參見圖十二與表九）

#### 1. 建蔽率分析

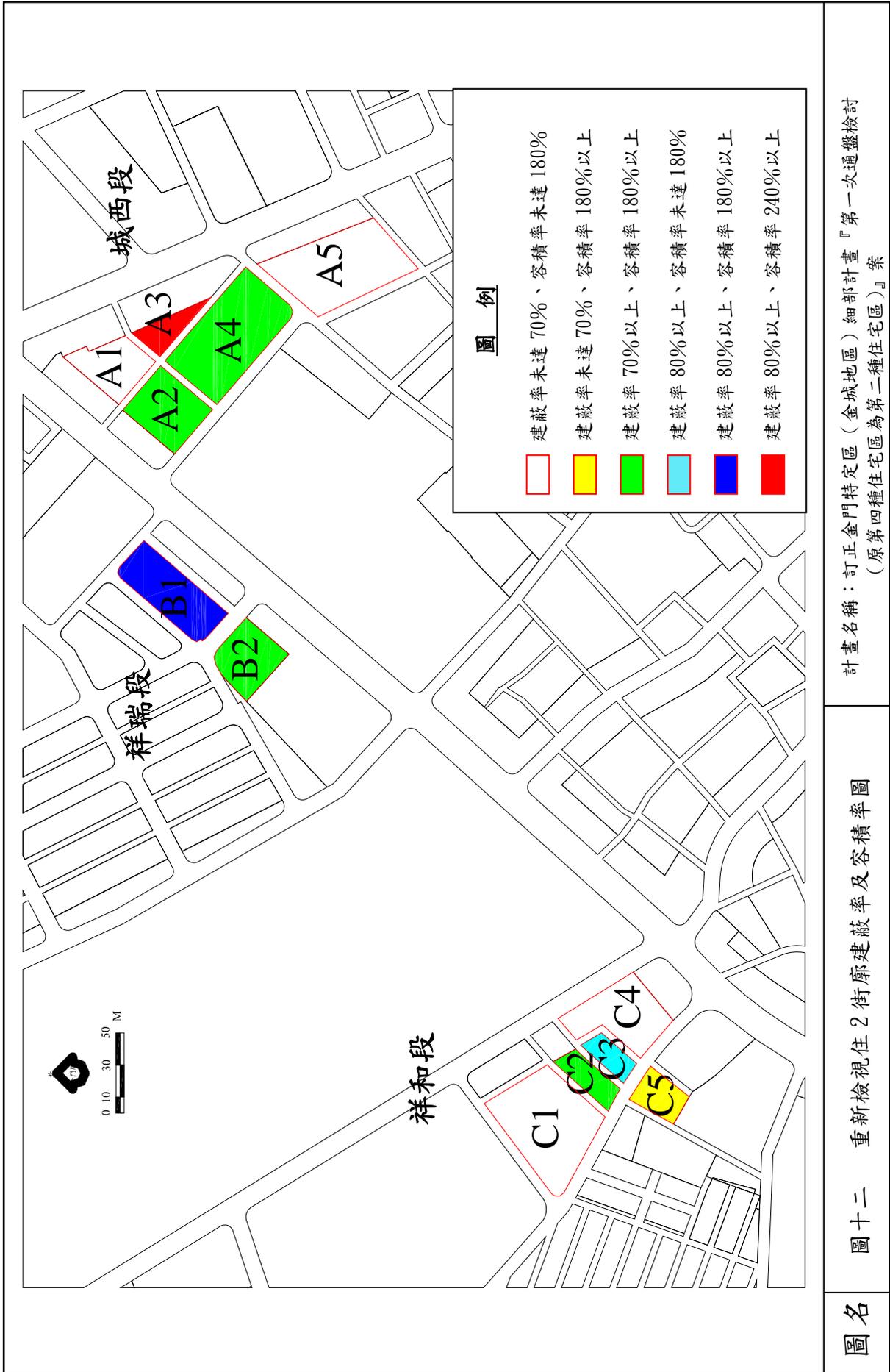
12 個街廓中，建蔽率最低為 A5（22%，傅錫琪紀念圖書館所在街廓）；最高為 A3（87%）。建蔽率未達 70%之街廓有 5 個（A1、A5、C1、C4、C5），符合住 2 土地使用管制規定。建蔽率為 80%及以上之街廓有 A3、B1 和 C3，建蔽率高乃因法定空地加建所致。

#### 2. 容積率分析

不論原有住 4 或變更後之住 2 容積率均規定為 180%，但經調查計算 12 個街廓中有 5 個街廓（A1、A5、C1、C3 與 C4）低於 180%；7 個街廓之容積率業已超過 180%，A3 街廓更高達 248%。明顯是頂樓加建之情況。

#### 3. 綜合分析

住 2 多數街廓現況建蔽率與容積率高於目前住 2 之管制規定，尤其 A3 街廓之建蔽率與容積率超出目前住宅區所管制規定的範圍。



表九 重新檢視住 2 街廓現況建蔽率與容積率分析表

區段	街廓編號	現況建蔽率	現況容積率
城西段	A1	68%	167%
	A2	78%	215%
	A3	87%	248%
	A4	78%	233%
	A5	22%	71%
祥瑞段	B1	80%	212%
	B2	72%	207%
祥和段	C1	45%	124%
	C2	76%	192%
	C3	80%	135%
	C4	69%	172%
	C5	59%	198%

資料來源：99.09.28-29 現況調查整理

## 捌、變更計畫內容

就計畫人口與容納人口分析，金城細部計畫區現況人口（99 年 11 月底 22,290 人）已較計畫人口（105 年為 21,000 人）為高，因應未來人口成長，對於住宅區應可適度調高其容積率使用，以提高其居住空間水準。

不論原有住 4 或變更後之住 2 容積率均規定為 180%，但經調查計算 12 個街廓中有 5 個低於 180%；7 個容積率業已超過 180%，明顯有頂樓加建之情況。

就金城地區都市計畫沿革與原主細計畫比對，可發掘 B1 與 C5 街廓在原本金門特定區計畫（主要計畫）規劃為住三，但後來金城細部計畫則規劃為住四，以致金城細部計畫第一次通盤檢討時一併被變更為第二種住宅區，其間存有主要計畫與細部計畫前後不一致問題，而影響人民權益。故予以變更（請參見圖十三及表十）。變更前後計畫面積請參見表十一。

基於金門縣都市計畫委員會第 44 次委員會議審議『變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）』案』時，曾就「變四九案」決

議：「考量第二種住宅區變更為第三種住宅區，土地使用強度增加，將衍生公共設施容受力降低，並衍生捐贈回饋等情事，爰維持原計畫。」故 B2 街廓調整成第三種住宅區部分因涉及變更回饋事宜，俟該街廓內土地所有權人提出需求並與本府完成回饋協議簽訂事宜，再行辦理變更。

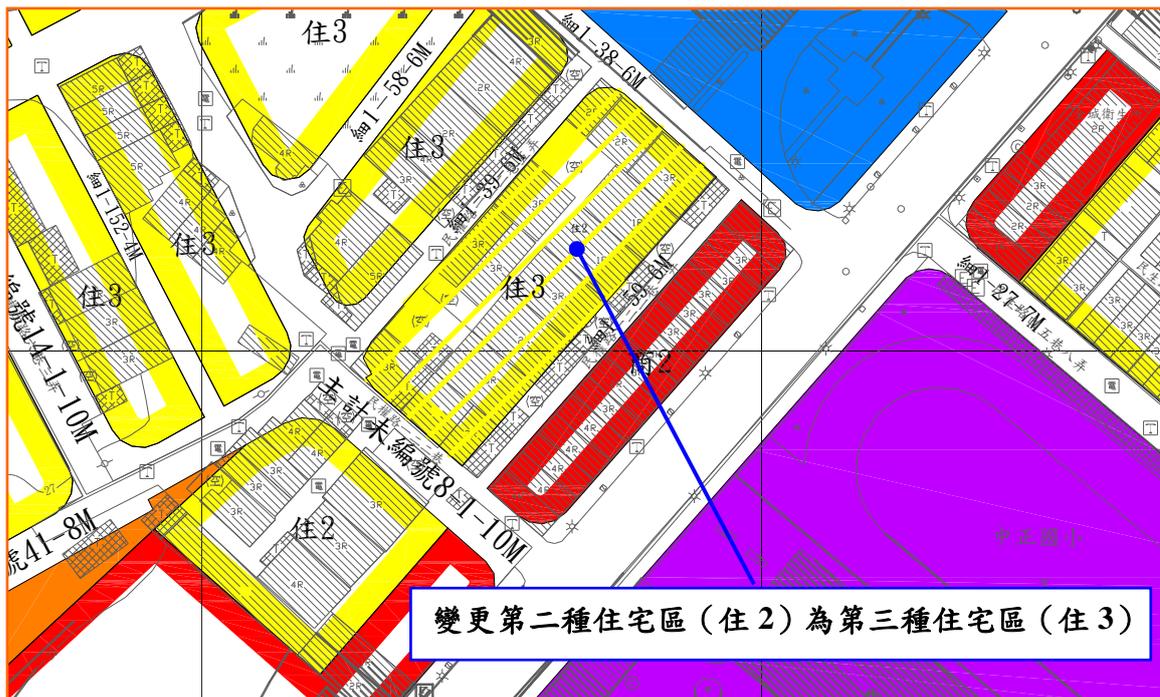
表十 訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』變更計畫內容綜理表

編號	變更位置	變更內容		變更理由
		原計畫	新計畫	
一	主計未編號 8-1-10M、細 1-59-6M、細 1-38-6M 與細 1-39-6M 所圍之街廓（B1）	第二種住宅區（住 2） （0.19 公頃）	第三種住宅區（住 3） （0.19 公頃）	1.此兩街廓在原金門特定區計畫（主要計畫）即規劃為第三種住宅區，但在原金城地區細部計畫卻規劃為第四種住宅區，以致於金城細部計畫第一次通盤檢討時一併被變更為第二種住宅區，其間存有主要計畫與細部計畫前後不一致問題，而影響人民權益，故予以訂正。 2.實地調查統計，B1 街廓之建蔽率為 80%；容積率為 212%。C5 街廓之建蔽率為 59%；容積率為 198%。 3. 金城細部計畫區現況人口（99 年 11 月底 22,290 人）已較計畫人口（105 年為 21,000 人）為高，因應未來人口成長，對於住宅區應可適度調高其容積率使用，以提高其居住空間水準。
二	主計未編號 29-8M、細 1-116-4M、細 1-114-4M 與機七所圍之街廓（C5）	第二種住宅區（住 2） （0.07 公頃）	第三種住宅區（住 3） （0.07 公頃）	

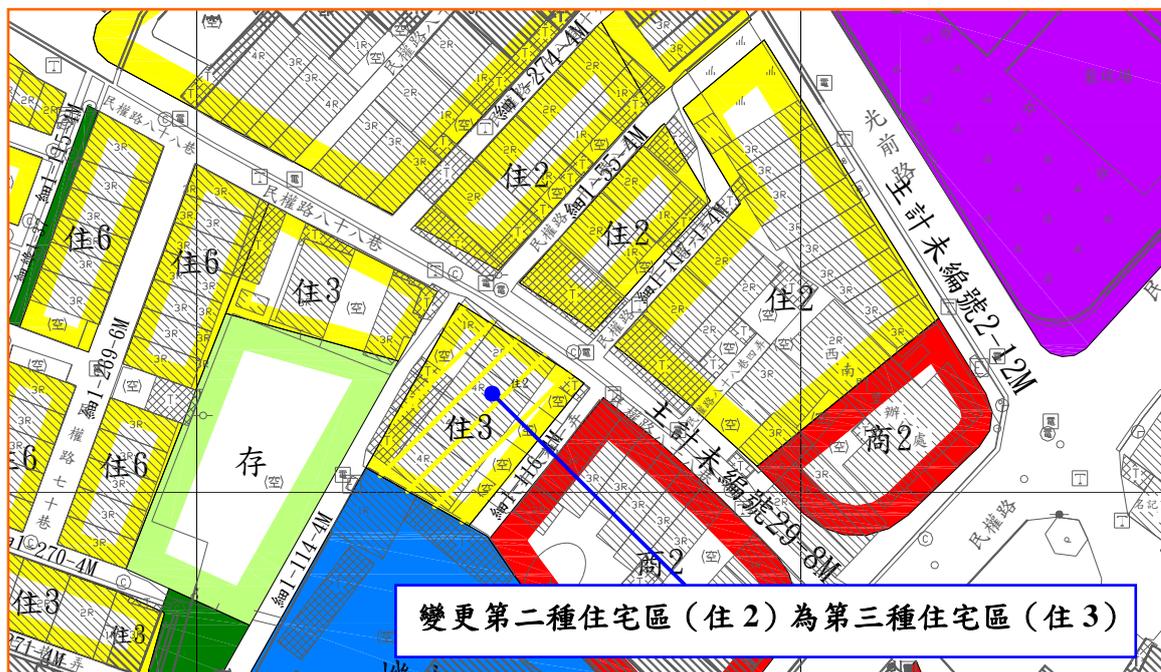
金門縣都市計畫委員會第 49 次委員會（100.03.12）決議：

- 案名調整為「訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』」案，餘照案通過。
- 另案內 B2 街廓調整成第三種住宅區部分因涉及變更回饋事宜，俟該街廓內土地所有權人提出需求並與本府完成回饋協議簽訂事宜，再行辦理變更。

資料來源：本計畫整理



變一案



變二案

圖名	圖十三 訂正計畫圖
擬定機關：金門縣政府	計畫名稱：訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』案

表十一 訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』變更前後計畫面積表

使用類別		變更前	變更增減面積 (公頃)	變更後			
		計畫面積 (公頃)		計畫面積 (公頃)	估計畫區總面積 百分比(%)	佔都市發展 用地面積 百分比(%)	
土地 使用 分 區	住宅區	第一種住宅區(住1)	7.24		7.24	4.63	4.96
		第二種住宅區(住2)	15.95	-0.26	15.69	10.03	10.75
		第三種住宅區(住3)	14.59	+0.26	14.85	9.50	10.17
		第六種住宅區(住6)	8.70		8.70	5.56	5.96
		小計	<b>46.49</b>		<b>46.49</b>	<b>29.73</b>	<b>31.84</b>
	商業區	第一種商業區(商1)	2.43		2.43	1.55	1.66
		第二種商業區(商2)	9.07		9.07	5.80	6.21
		小計	<b>11.50</b>		<b>11.50</b>	<b>7.35</b>	<b>7.88</b>
	乙種工業區	1.64		1.64	1.64	1.12	
	行政區	0.31		0.31	0.31	0.21	
	農會專用區	0.16		0.16	0.16	0.11	
	電信事業專用區	0.25		0.25	0.25	0.17	
	保存區	0.51		0.51	0.51	0.35	
	古蹟保存區	0.22		0.22	0.22	0.15	
	宗教專用區	0.26		0.26	0.26	0.18	
	農業區	10.36		10.36	10.36		
	合計(1)	<b>71.69</b>		<b>71.69</b>	<b>71.69</b>	<b>49.10</b>	
	公 共 設 施 用 地	機關用地	7.79		7.79	4.98	5.34
		學校用地	文幼	0.37		0.37	0.23
文小			2.26		2.26	1.44	1.55
文中			3.26		3.26	2.09	2.24
文高			10.03		10.03	6.41	6.87
小計		<b>15.92</b>		<b>15.92</b>	<b>10.18</b>	<b>10.90</b>	
公園用地		3.31		3.31	2.12	2.27	
綠地用地		2.28		2.28	1.46	1.56	
遊憩用地		0.04		0.04	0.02	0.02	
兒童遊樂場用地		0.22		0.22	0.14	0.15	
社教用地		1.19		1.19	0.76	0.82	
市場用地		2.63		2.63	1.68	1.80	
停車場用地		2.23		2.23	1.42	1.53	
廣場兼停車場用地		0.03		0.03	0.02	0.02	
體育場用地		8.13		8.13	5.20	5.57	
廣場用地		0.46		0.46	0.29	0.31	
車站用地		0.10		0.10	0.06	0.07	
加油站用地		0.37		0.37	0.24	0.25	
污水處理廠用地		0.89		0.89	0.57	0.61	
道路用地		38.00		38.00	24.30	26.03	
溝渠用地	1.11		1.11	0.71	0.76		
小計(2)	<b>84.69</b>		<b>84.69</b>	<b>54.16</b>	<b>58.00</b>		
總計畫面積	<b>156.38</b>		<b>156.38</b>	<b>100.00</b>	-		
都市發展用地	<b>146.02</b>		<b>146.02</b>	-	<b>100.00</b>		

資料來源：表一與表十

註：1.表內面積應以實地測量分割面積為準。2.因採四捨五入計算，以致個別數字加總與合計數字會略有差異。3.都市發展用地面積=總面積-農業區面積。

## 拾、其他

其他未變更內容依據「變更金門特地區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案」計畫內容辦理。

## 附件

附件壹：金門縣都市計畫委員會 97 年 11 月 15 日第 44 次委員會議審議『第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案』會議紀錄（與本案有關摘錄）

附件貳：金門縣都市計畫委員會第 46 次委員會（99 年 5 月 15 日）審議『第四案：縣民李立邦君等陳請將本縣金城鎮祥瑞段兩區間土地使用分區由住宅二恢復為住宅四或住宅三或商二，以符合本區段土地之發展需求，維護土地所有權人權益案。』會議紀錄

附件參：金門縣都市計畫委員會 100 年 3 月 12 日第 49 次委員會議審議『第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫「第一次通盤檢討（原第四種住宅區變更為第二種住宅區）」重新檢討案』會議紀錄

附件壹：

金門縣都市計畫委員會 97 年 11 月 15 日第 44 次委員會議審議『第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）』案』會議紀錄（與本案有關摘錄）

第二案：「變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）」案

決議：本案除下列各點外，餘准照本會專案小組審查建議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由縣政府逕予核定，免再提會討論。

•  
•  
•

5.變四九案考量第二種住宅區變更為第三種住宅區，土地使用強度增加，將衍生公共設施容受力降低，並衍生捐贈回饋等情事，爰維持原計畫。

•  
•  
•

附錄、本會專案小組審查建議事項

編號	變更位置	變更內容		變更理由	專案小組決意事項
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
變四九	零散分布之住宅區（住二）	住宅區（住二） (0.4827 公頃)	住宅區（住3） (0.4827 公頃)	依循土地使用細分區空間合理分派秩序原則，將零星分佈之細分區作適當調整。	各零散分布之住宅區街廓應考量周邊環境及民眾權益，個別分析說明變更理由，提大會審決。

變四八案變更內容

通盤檢討前	通盤檢討後
類別：住宅區（住三） 面積：0.0232 公頃	類別：道路用地 面積：0.0232 公頃
類別：住宅區（住四） 面積：0.0405 公頃	類別：道路用地 面積：0.0405 公頃
類別：住宅區（住四） 面積：1.9296 公頃	類別：住宅區（住2） 面積：1.9296 公頃
類別：道路用地 面積：0.0299 公頃	類別：住宅區（住2） 面積：0.0299 公頃

資料來源：金門縣政府，變更金門特定區（金城地區）細部計畫【第一次通盤檢討】書，97 年 12 月。

附件貳：

金門縣都市計畫委員會第46次委員會(99年5月15日)審議『第四案：縣民李立邦君等陳請將本縣金城鎮祥瑞段兩區間土地使用分區由住宅二恢復為住宅四或住宅三或商二，以符合本區段土地之發展需求，維護土地所有權人權益案。』會議紀錄

**第四案：縣民李立邦君等陳請將本縣金城鎮祥瑞段兩區間土地使用分區  
由住宅二恢復為住宅四或住宅三或商二，以符合本區段土地之  
發展需求，維護土地所有權人權益案**

決議：請承辦單位針對「變更金門特定區(金城地區)細部計畫(第一次通盤檢討)」案中變更第四種住宅區為第二種住宅區全數案件重新檢視並辦理專案通盤檢討，合理調整分區，以符合土地發展需求、相關法規規定，並維護土地所有權人之權益。

附件參：

金門縣都市計畫委員會 100 年 3 月 12 日第 49 次委員會議審議『第二案：  
變更金門特定區(金城地區)細部計畫「第一次通盤檢討(原第四種住宅區變  
更為第二種住宅區)」重新檢討案』會議紀錄

**第二案：變更金門特定區（金城地區）細部計畫「第一次通盤檢討（原  
第四種住宅區變更為第二種住宅區）」重新檢討案。**

決議：

- 一、案名調整為「訂正金門特定區（金城地區）細部計畫『第一次  
通盤檢討（原第四種住宅區為第二種住宅區）』」案，餘照案通  
過。
- 二、另案內 B2 街廓調整成第三種住宅區部分因涉及變更回饋等事  
宜，俟該街廓內土地所有權人提出需求並與本府完成回饋協議  
簽訂事宜，再行辦理變更。