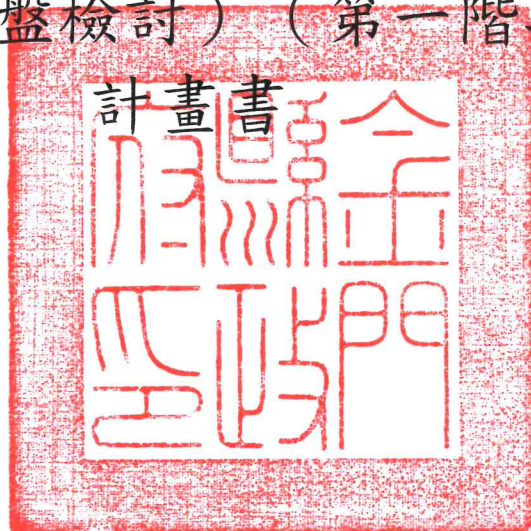


公告實施書圖

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



變更機關：金門縣政府
中華民國110年03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（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案	
變更都市計畫法令依據		都市計畫法第26條 都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 2 條	
辦理都市計畫機關		金門縣政府	
變更都市計畫機關		金門縣政府	
本公展起日	公開徵求意見	民國104年12月29日起至民國105年1月27日止，計30日	
	公 展 開 覽	第一次：民國108年11月29日起至民國108年12月28日止，計30日（刊登108年11月29日～108年12月01日金門日報） 第二次：民國109年12月31日起至民國110年1月29日止，計30日（刊登109年12月31日～110年01月02日金門日報）	
	公 開 說 明 會	第一次：民國108年12月26日於金城鎮公所7樓展演廳 第二次：民國110年1月20日於金城鎮公所7樓展演廳	
人民團體對本案之反映意見		詳機關團體及人民陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果		縣 級	金門縣都市計畫委員會109年10月13日第91次委員會審議修正通過

目 錄

壹、緒論

一、計畫緣起.....	1-01
二、法令依據.....	1-01
三、計畫範圍與面積	1-02

貳、上位計畫及相關計畫

一、上位計畫.....	2-01
二、相關計畫.....	2-02
三、重大建設計畫	2-07

參、現行都市計畫內容

一、歷年計畫彙整	3-01
二、歷次都市計畫檢討變更概要	3-04
三、現行計畫內容概要	3-06
四、土地使用分區管制	3-19
五、都市設計管制準則	3-33
六、都市設計審議作業規定.....	3-37

肆、發展現況分析與預測

一、自然環境.....	4-01
二、人口	4-06
三、產業經濟.....	4-12
四、土地使用	4-18
五、公共設施及公用設備.....	4-26
六、交通系統概況	4-44
七、災害發生歷史	4-66
八、機關團體及人民陳情意見研析	4-71

伍、通盤檢討構想

一、發展課題與對策	5-01
二、發展定位與規劃構想.....	5-07

陸、實質檢討變更內容

一、檢討變更原則	6-01
二、變更內容	6-03

柒、檢討後實質計畫

一、計畫範圍、年期與計畫人口	7-01
二、土地使用分區計畫	7-01
三、公共設施用地計畫	7-02
四、道路系統計畫	7-12
五、開放空間系統計畫	7-24
六、都市防災計畫	7-25
七、附帶條件開發地區	7-30
八、都市更新策略	7-36
九、土地使用分區管制要點	7-46
十、都市設計管制	7-62
十一、都市設計審議作業規定	7-66

捌、事業及財務計畫

一、事業計畫	8-01
二、財務計畫	8-03
三、開闢及管理單位	8-05

附錄一 土管要點景觀道路範圍之土地權屬清冊

附錄二 公開展覽階段機關團體及人民陳情意見綜理表

附錄三 公告徵求意見階段機關團體及人民陳情意見綜理表

附錄四 期末審查暨機關協調會後續研商會議記錄

附錄五 都市計畫定期通盤檢討實施辦法檢核表

附錄六 金門縣都市計畫委員會109年10月13日第91次會議紀錄

附錄七 變更內容第3案都市計畫變更回饋協議書

八、都市更新策略

本都市更新策略係本次變更（金城）細計（二通）新增項目。

（一）都市更新實施原則

建成地區之更新，應著重避難空間與設施之留設、防災道路之建置並保持通暢、維持建物棟距與幢距之基本距離，避免災害發生時造成複合性災害，以提升整體地區之安全。

（二）更新地區之劃定及其法源依據

依前述之要件檢視金城細部計畫區內建物屋齡年代久遠、有傾頹或朽壞之虞、鄰棟間距不足、道路彎曲狹小，有妨礙公共安全及防災之疑慮之地區，依都市更新條例之規定劃定為更新地區，詳如表7-5所示。

表 7-5 變更（金城）細計（二通）優先劃定更新地區適用法規說明表

都市更新條例第六條規定	更新地區
1. 建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞	珠浦許氏家廟廣場北側、 珠浦許氏家廟廣場西北側、 珠浦許氏家廟廣場東南側、 珠浦許氏家廟廣場西南側、 模範街東側
2. 建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全	珠浦許氏家廟廣場北側、 珠浦許氏家廟廣場西北側、 珠浦許氏家廟廣場東南側、 珠浦許氏家廟廣場西南側、 模範街東側
3. 建築物未符合都市應有之機能	-
4. 建築物未能與重大建設配合	-
5. 具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護	珠浦許氏家廟廣場西北側、 模範街東側
6. 居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安	-

資料來源：本計畫整理。

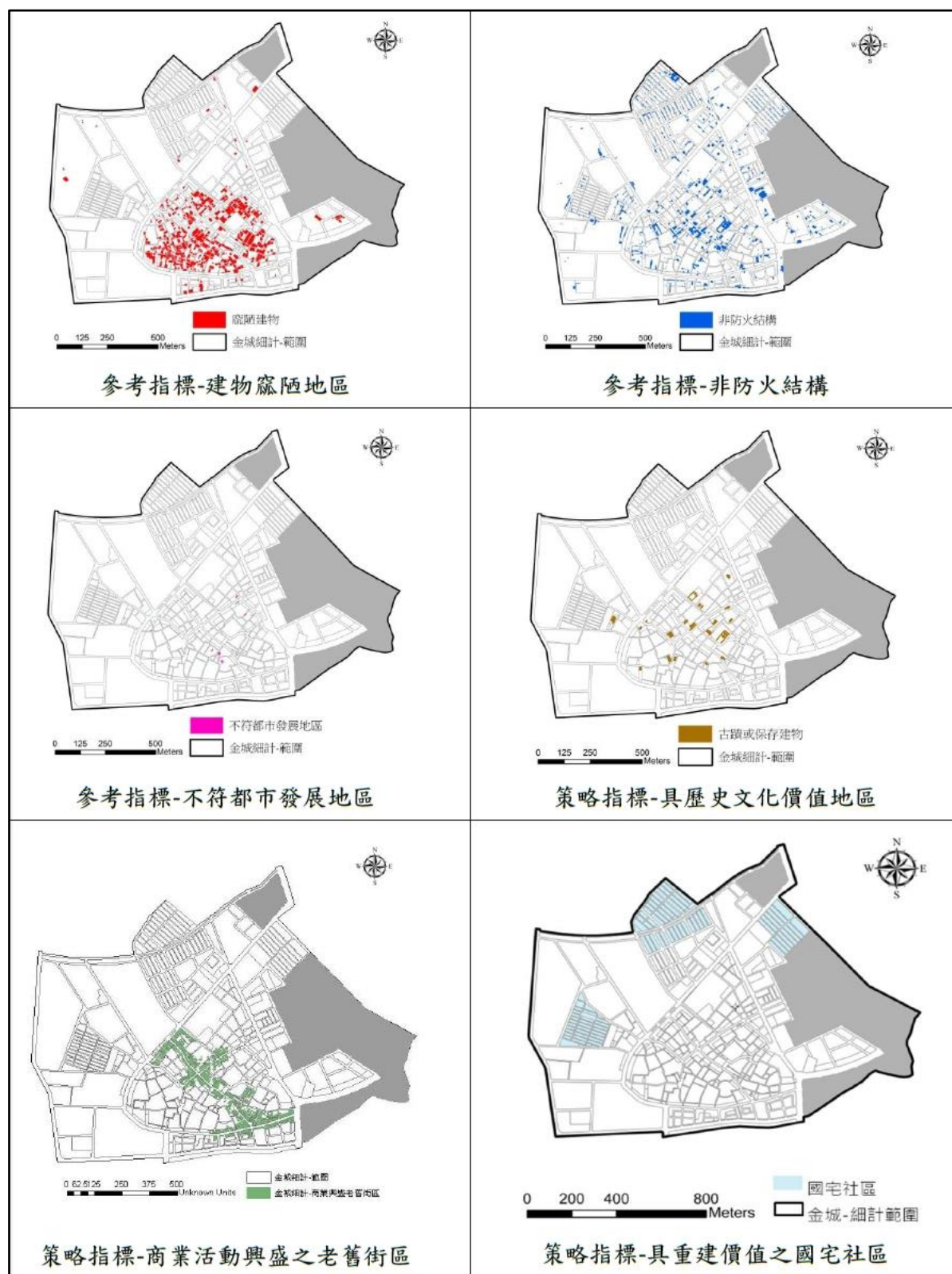
(三) 更新地區與都市更新策略

本細部計畫區內都市更新地區之都市更新策略詳如表7-6所示。本細部計畫範圍經排除已辦理或計畫辦理中之新開發地區，並參酌建物窳陋地區、不符發展地區、商業活動興盛之老舊地區、非防火結構建物區位、具歷史文化價值地區及具重建價值之國宅社區等指標，評估應優先劃為更新地區之範圍包括「珠浦許氏家廟廣場北側」、「珠浦許氏家廟廣場西北側」、「珠浦許氏家廟廣場東南側」、「珠浦許氏家廟廣場西南側」及「模範街東側」，詳如圖7-11至圖7-16所示。

表 7-6 變更（金城）細計（二通）都市更新地區之都市更新策略表

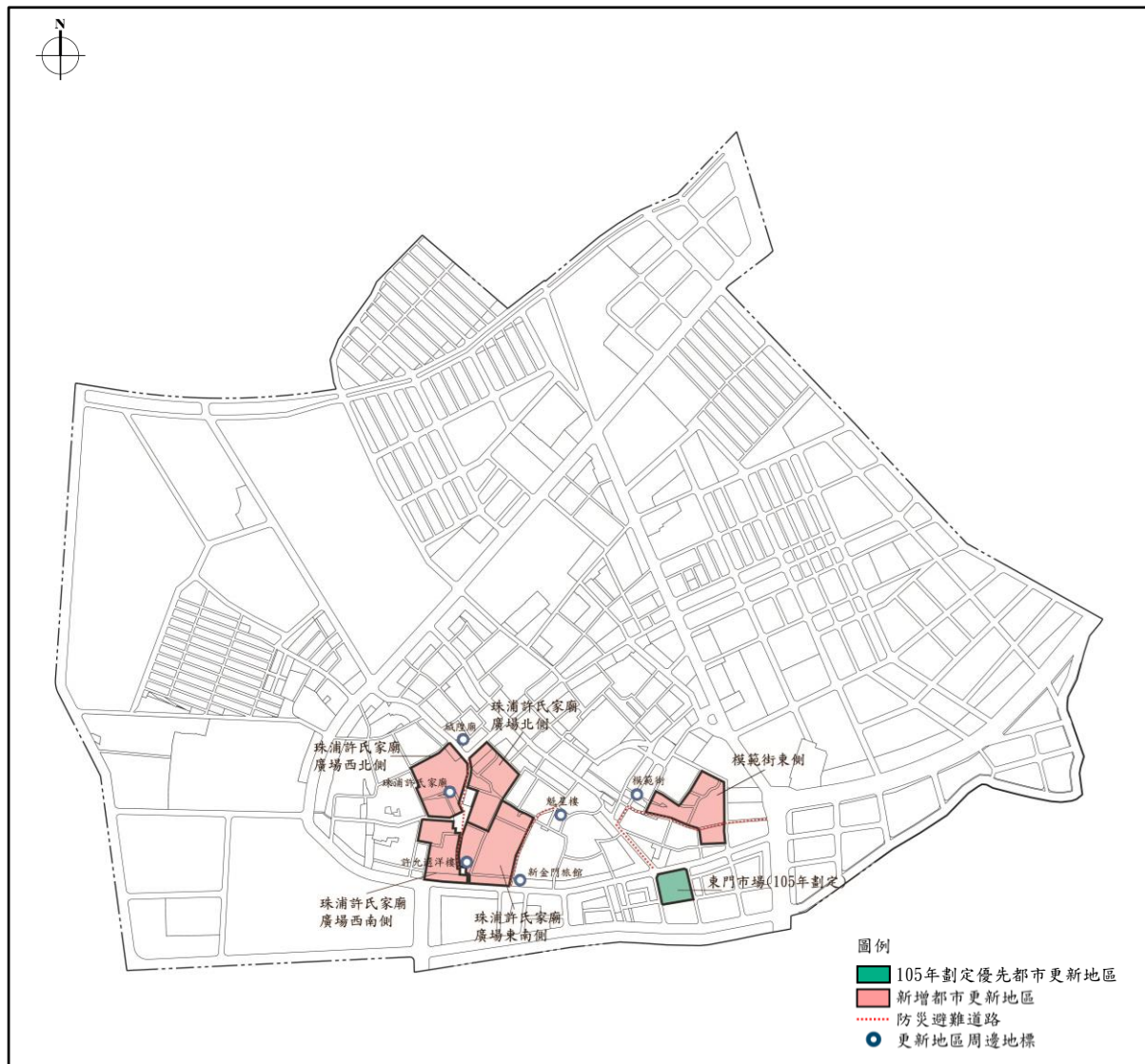
更新策略	住宅使用
重建	1. 建物屬性： (1) 屋齡 30~40 年以上 (2) 樓層為 1、2 層樓 (3) 磚造結構、已老舊頹敗 (4) 建材為木造 (5) 鄰棟間隔不符合建築法規要求 (6) 耐震評估未達要求 2. 上述類型建物建議拆除重建
整建	透過耐震評估檢測，檢視須進行結構補強之建物，藉由建物整建途徑以改善之
維護	藉由加強土地使用及建築管理方式（如部分設施維修）以改善之

資料來源：金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年。



資料來源：金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年。

圖 7-10 變更（金城）細計（二通）都市更新劃定各參考指標區位示意圖



資料來源：本計畫整理。

圖 7-11 變更（金城）細計（二通）應優先劃設都市更新地區範圍示意圖

1. 珠浦許氏家廟廣場北側

(1) 劃定範圍

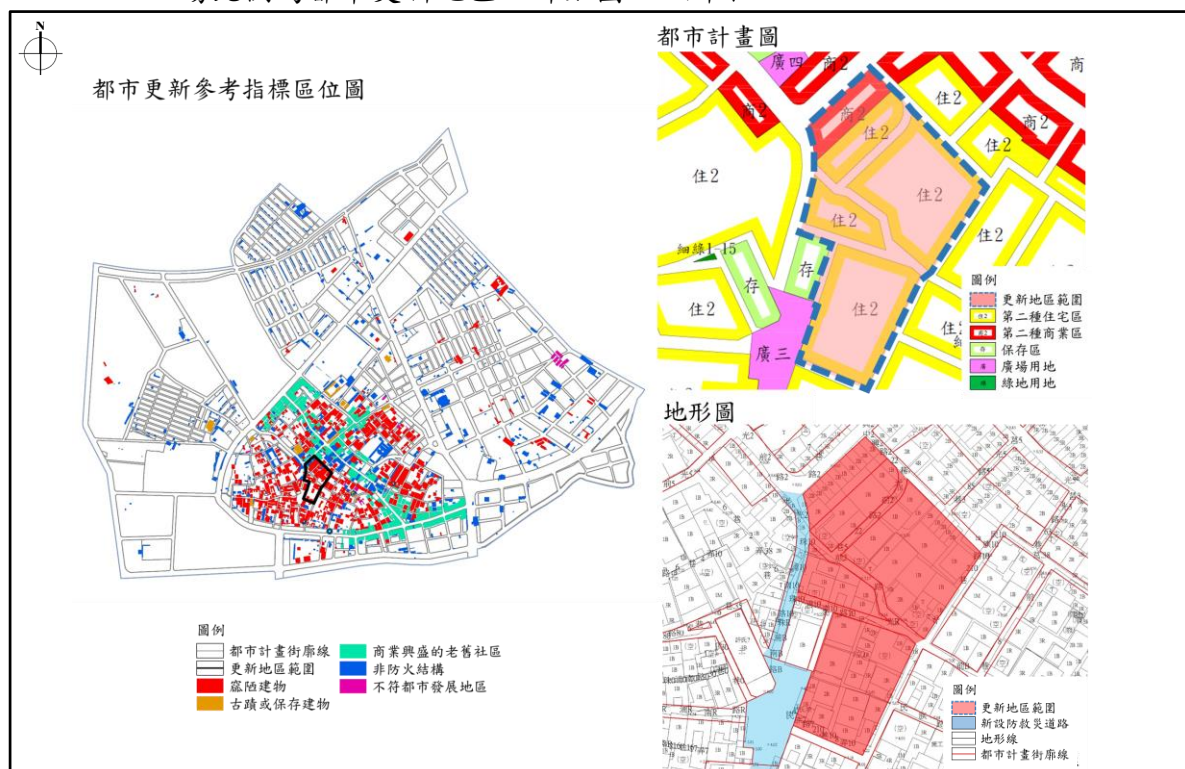
珠浦許氏家廟廣場北側劃設之更新地區面積約7,066.43平方公尺，由細1-210-4M、細1-238-4M、細1-245-4M、細1-246-4M、細1-265-3M、細1-240-4M、細1-33-6M、主計未編號46-9M計畫道路及廣三用地東側包圍之範圍。

(2) 法令依據

都市更新條例第六條第一項第1、2款。

(3) 劃定緣由

參酌民國104年「金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」之金城細部計畫區都市更新劃定各參考指標區位，本更新地區屬於窳陋建物密集之地區。另本更新地區西側金門縣消防局已經指認為優先開闢之防救災道路，惟其中城隍廟至許氏宗祠之細1-33-6M計畫道路，現況最狹窄處寬度僅約1公尺，並且設有遮雨棚等設施，具防救災疑慮。故為取得防救災通道範圍內之土地，並改善建築物窳陋之問題，劃定珠浦許氏家廟廣場北側為都市更新地區，詳如圖7-12所示。



資料來源：1. 金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年。

2. 本計畫整理。

圖 7-12 變更（金城）細計（二通）珠浦許氏家廟廣場北側更新地區示意圖

2. 珠浦許氏家廟廣場西北側

(1) 劃定範圍

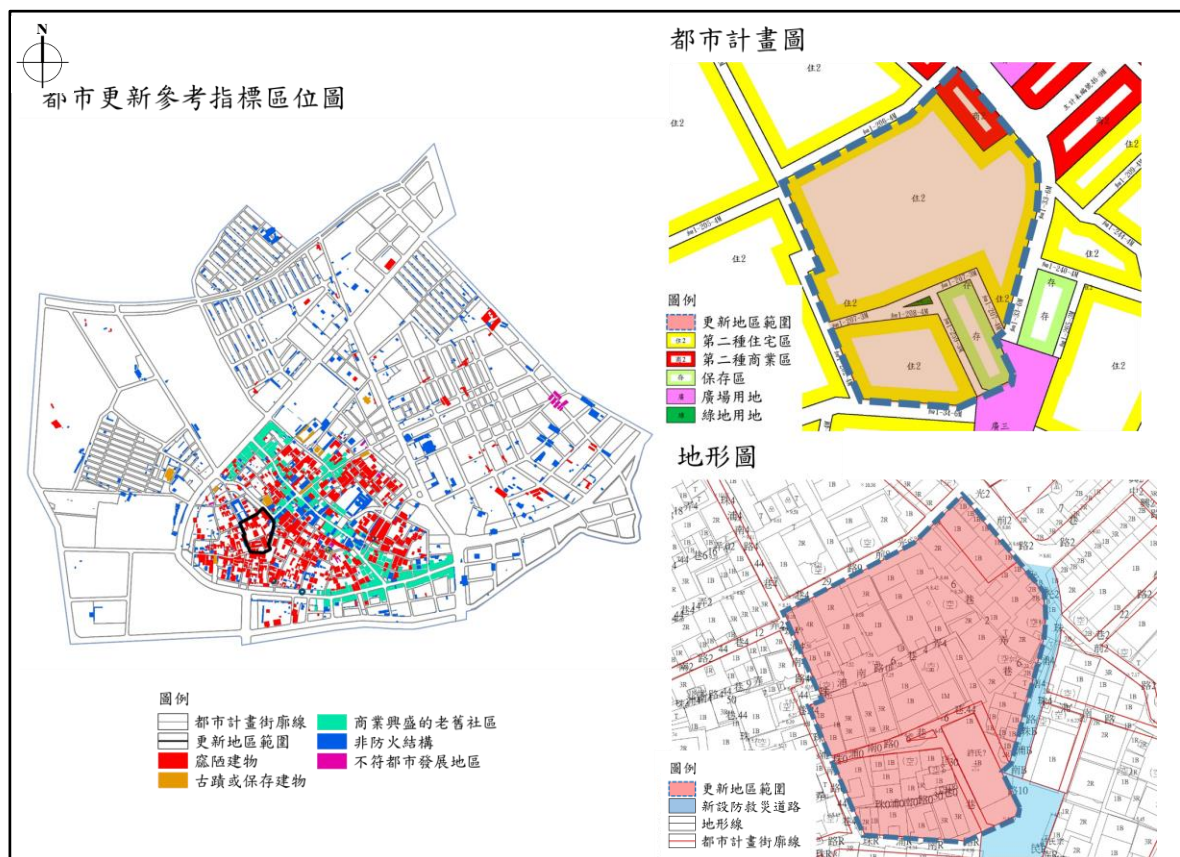
珠浦許氏家廟廣場西北側劃設之更新地區面積約7,825.74平方公尺，位於細1-33-6M、主計未編號6-10M、細1-206-4M、細1-202-4M、細1-34-6M計畫道路及廣三用地西側包圍之範圍。

(2) 法令依據

都市更新條例第6條第一項第1、2、5款。

(3) 劃定緣由

參酌民國104年「金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」之金城細部計畫區都市更新劃定各參考指標區位，本更新地區屬於窳陋建物密集之地區。另本更新地區東側金門縣消防局已經指認為優先開闢之防救災道路，惟其中城隍廟至許氏宗祠之細1-33-6M計畫道路，現況最狹窄處寬度僅約1公尺，並且設有固定式遮雨棚等設施，具防救災疑慮。故為取得防救災通道範圍內之土地，並改善建築物窳陋之問題，劃定珠浦許氏家廟廣場西北側為都市更新地區，詳如圖7-13所示。



資料來源：1. 金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年。
2. 本計畫整理。

圖 7-13 變更（金城）細計（二通）珠浦許氏家廟廣場西北側更新地區示意圖

3. 珠浦許氏家廟廣場東南側

(1) 劃定範圍

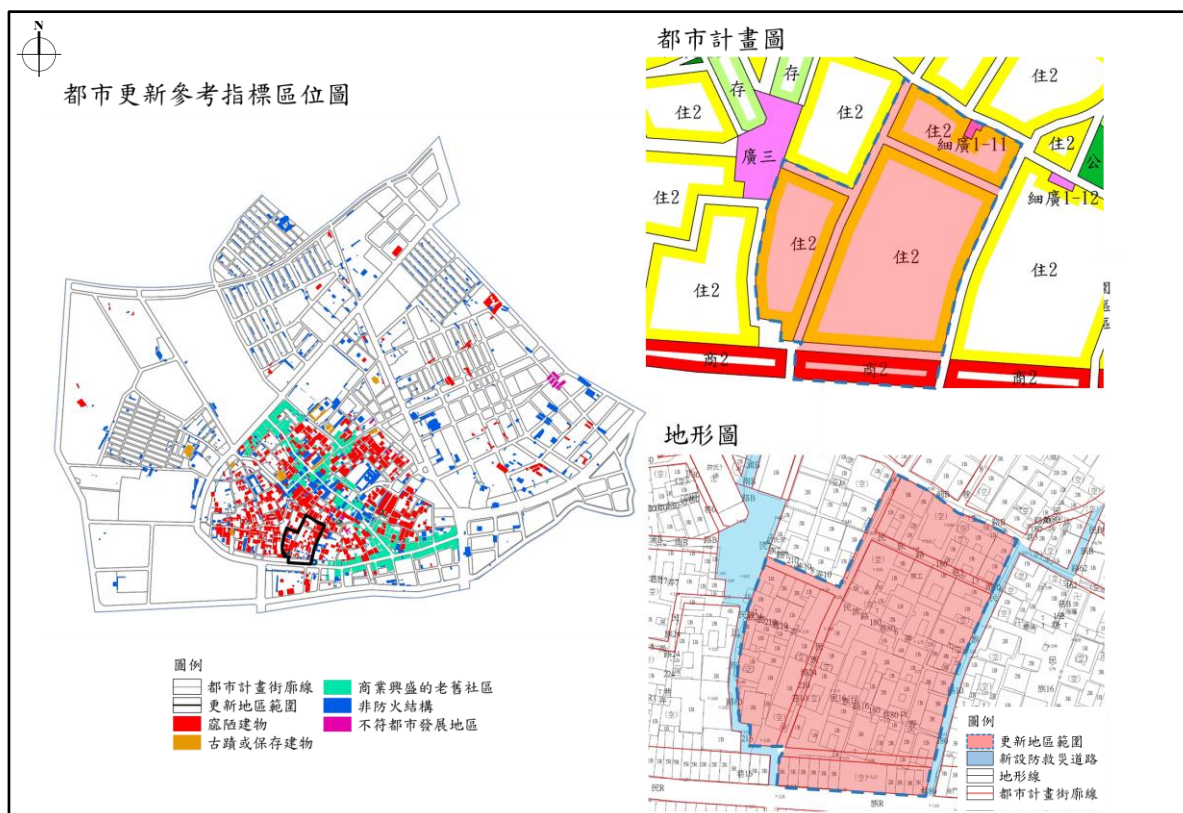
珠浦許氏家廟廣場東南側劃設之更新地區面積約10,955.47平方公尺，位於民族路、細1-248-4M、細1-247-4M、廣三用地東側、細1-246-4M（含）、細1-245-4M（含）、細1-240-4M及細1-242-4M包圍之範圍。

(2) 法令依據

都市更新條例第6條第一項第1、2款。

(3) 劃定緣由

參酌民國104年「金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」之金城細部計畫區都市更新劃定各參考指標區位，本更新地區屬於窳陋建物密集之地區。另本更新地區東側及西側皆經金門縣消防局指認為優先開闢之防救災道路，其中西側許允選洋樓至許氏宗祠之細1-247-4M計畫道路、東側新金門旅館至魁星樓路段之細1-242-4M，現況最狹窄處寬度皆僅約1.5公尺，具防救災疑慮。故為取得防救災通道範圍內之土地，並改善建築物窳陋之問題，劃定珠浦許氏家廟廣場東南側為都市更新地區，詳如圖7-14所示。



資料來源：1. 金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年。
2. 本計畫整理。

圖 7-14 變更（金城）細計（二通）珠浦許氏家廟廣場東南側更新地區示意圖

4. 珠浦許氏家廟廣場西南側

(1) 劃定範圍

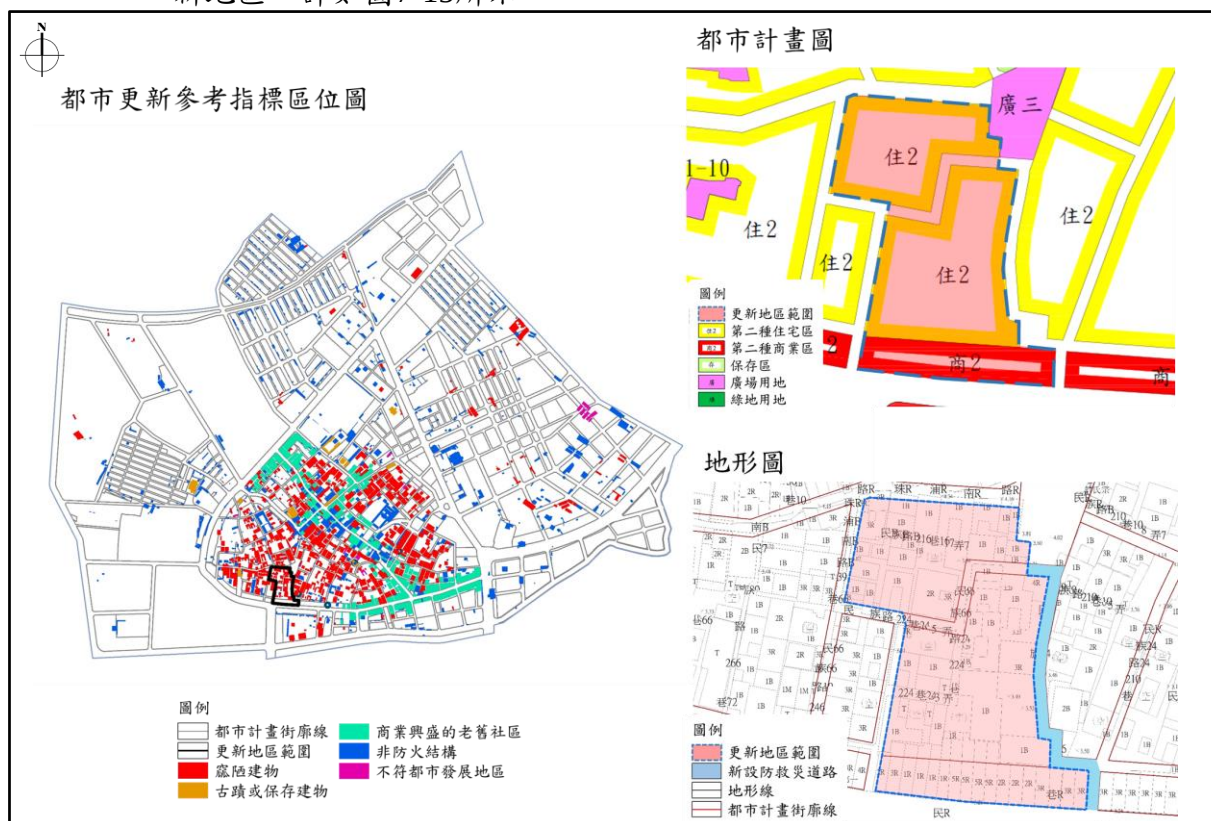
珠浦許氏家廟廣場西南側劃設之更新地區面積約5,689.38平方公尺，位於細1-34-6M、細1-251-4M、細1-250-4M、細1-249-4M、民族路、細1-248-4M、細1-247-4M、細1-250-4M計畫道路及廣三用地西側包圍之範圍。

(2) 法令依據

都市更新條例第6條第一項第1、2款。

(3) 劃定緣由

參酌民國104年「金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」之金城細部計畫區都市更新劃定各參考指標區位，本更新地區屬於窳陋建物密集之地區。另本更新地區東側經金門縣消防局指認為優先開闢之防救災道路，包含許允選洋樓至許氏宗祠之細1-247-4M計畫道路，現況最狹窄處寬度皆僅約1.5公尺，具防救災疑慮。故為取得防救災通道範圍內之土地，並改善建築物窳陋之問題，劃定珠浦許氏家廟廣場西南側為都市更新地區，詳如圖7-15所示。



資料來源：1. 金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年。

2. 本計畫整理。

圖 7-15 變更（金城）細計（二通）珠浦許氏家廟廣場西南側更新地區示意圖

5. 模範街東側

(1) 劃定範圍

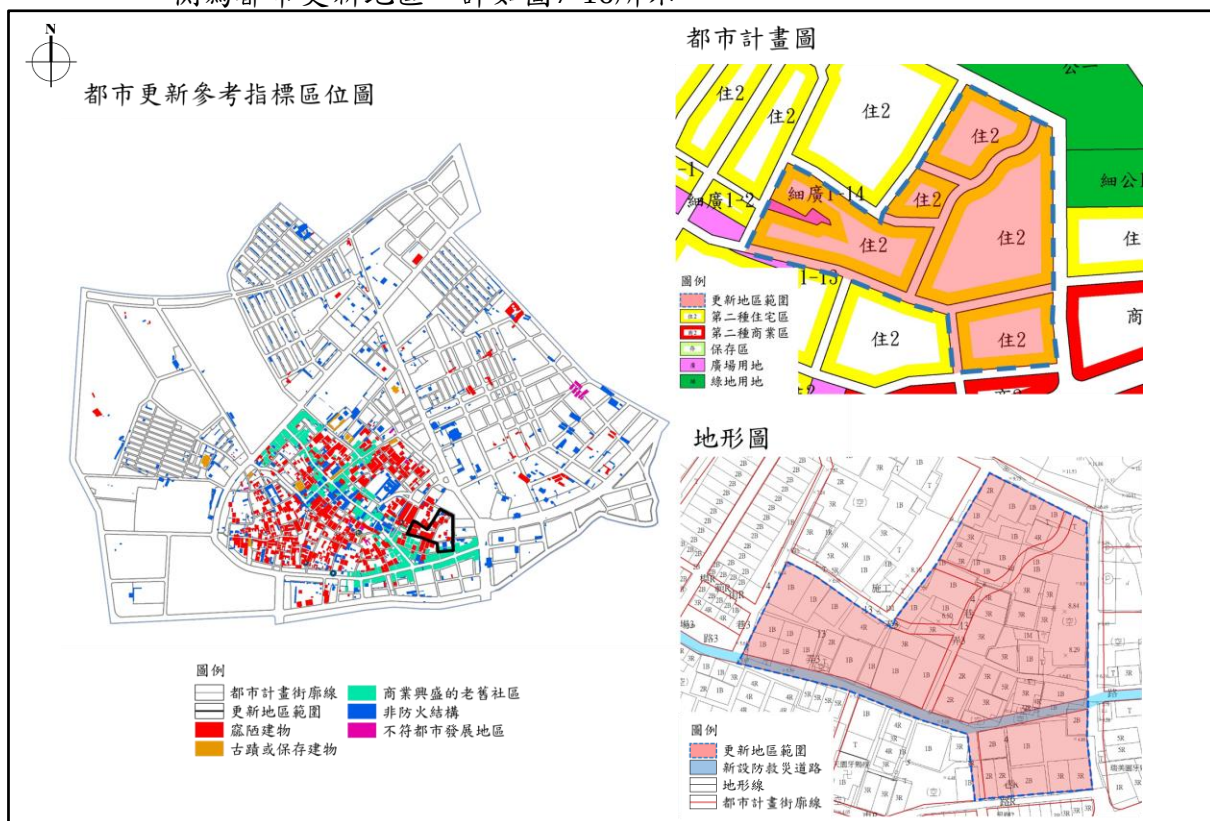
模範街東側劃設之更新地區面積約8,679.36平方公尺，位於細1-30-6M、細1-230-4M、細1-228-4M（含）、細1-226-4M（含）、細1-221-4M、細1-222-4M及細1-223-4M計畫道路包圍之範圍。

(2) 法令依據

都市更新條例第6條第一項第1、2、5款。

(3) 劃定緣由

參酌民國104年「金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案」之金城細部計畫區都市更新劃定各參考指標區位（詳圖7-10所示），本更新地區西側屬於窳陋建物密集之地區，另更新地區南側部分屬於商業活動興盛之老舊街區及非防火結構區域。金門縣消防局指認為優先開闢之防救災道路貫穿本更新地區，其中細1-226-4M計畫道路現況建物密集無法通行、細1-228-4M計畫道路最窄處僅約1.5公尺寬，具防救災疑慮。故為取得防救災通道範圍內之土地，並改善建築物窳陋之問題，劃定模範街東側為都市更新地區，詳如圖7-16所示。



資料來源：1. 金門特定區三城區（金城地區、金湖地區及金沙地區）都市更新先期規劃暨都市更新計畫及都市計畫變更規劃案，民國104年；2. 本計畫整理。

圖 7-16 變更（金城）細計（二通）模範街東側更新地區示意圖

(四) 更新單元之劃定基準及其法源依據

1. 更新單元劃定之法源依據

本細部計畫之都市更新單元劃設，為依循「都市更新條例」第三條及第二十三條、「都市更新施行細則」第五條為劃設原則，並研擬操作標準，詳表 7-7 所示。

表 7-7 變更（金城）細計（二通）都市更新單元劃設法源依據表

法源名稱	相關條文內容
都市更新條例 第三條	本條例用詞，定義如下： 五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。
都市更新條例 第二十三條	未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。 第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。
都市更新施行細則 第七條	更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。

資料來源：本計畫整理。

2. 更新單元劃定基準

參酌舊城區之建築基地面積、特性及過去相關之都市更新案例，故本細部計畫更新單元劃定基準如下：

- (1) 土地面積應在100平方公尺以上。
- (2) 得以現有巷道境界線或地界線作為更新單元之邊界。
- (3) 若有依「金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例」規定申請補助之建物，應排除於都市更新單元之範疇。