

公開展覽書圖

擬定金門特定區計畫 (金城鎮莒光湖部分風景區)

細部計畫書 (第二次公開展覽)



擬定機關：金門縣政府

中華民國 110 年 7 月

擬定金門特定區計畫
(金城鎮莒光湖部分風景區)
細部計畫書
(第二次公開展覽)

擬 定 機 關：金 門 縣 政 府

中 華 民 國 1 1 0 年 7 月

金 門 縣 擬 定 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	擬定金門特定區計畫(金城鎮莒光湖部分風景區)細部計畫	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十二條	
擬定都市計畫機關	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	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	第一次： 自民國 109 年 8 月 4 日起至 109 年 9 月 2 日止，計 30 日 (刊登 109 年 8 月 4 日~109 年 8 月 6 日金門日報)
		第二次：
	公開說明會	第一次： 地點：金城鎮公所 時間：民國 109 年 8 月 27 日下午 7 時
		第二次：
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 110 年 4 月 16 日第 93 次委員會審議修正通過 金門縣都市計畫委員會 110 年 5 月 25 日第 94 次委員會審議照案通過

目 錄

第一章、緒論	1
第一節、計畫緣起	1
第二節、法令依據	1
第三節、計畫位置與範圍	1
第二章、主要計畫與相關計畫	2
第一節、主要計畫歷程與內容概要	2
第二節、相關計畫	11
第三章、發展現況分析	14
第一節、計畫及周邊環境	14
第二節、人口成長、結構與分布	18
第三節、產業結構與發展	20
第四節、土地權屬分析	22
第五節、土地使用分區	23
第六節、土地使用現況及建物現況	23
第七節、公共設施現況	26
第八節、交通運輸現況	27
第四章、發展潛力與預測	35
第一節、發展潛力	35
第二節、發展預測	35
第三節、交通衝擊分析	38
第四節、整地計畫	50
第五章、計畫目標與規劃構想	53
第一節、計畫目標	53
第二節、規劃構想	53
第六章、實質發展計畫	55
第一節、計畫面積、年期與計畫人口	55
第二節、土地使用分區及公共設施用地計畫	55
第三節、道路系統計畫	59
第四節、都市防災計畫	61
第五節、土地使用分區管制要點	64
第六節、都市設計準則	66
第七章、事業及財務計畫	68
第一節、開發方式	68
第二節、開發進度	70
第三節、財務計畫	71

附件一：金門縣都市計畫委員會會議記錄.....	附-1
附件二：計畫範圍土地清冊.....	附-14
附件三：市地重劃範圍土地清冊.....	附-18
附件四：地政局同意市地重劃評估函文.....	附-22

圖 目 錄

圖 1-3-1	本計畫位置示意圖.....	1
圖 2-1-1	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）示意圖.....	9
圖 2-2-1	點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫與本計畫範圍示意圖.....	12
圖 2-2-2	變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)案與本計畫相關之變更內容示意圖.....	13
圖 3-1-1	本計畫區坡度圖.....	15
圖 3-1-2	計畫區周邊地質圖.....	15
圖 3-1-3	金門地區河川水系圖.....	16
圖 3-1-4	本計畫區周遭水文分布圖.....	16
圖 3-4-1	本計畫區及周邊土地權屬分布圖.....	22
圖 3-5-1	本計畫區周邊土地使用分區示意圖.....	23
圖 3-6-1	計畫區及周遭地區土地使用現況示意圖.....	25
圖 3-6-2	計畫區內建築物使用現況.....	26
圖 3-7-1	本計畫區周邊重大公共設施分布圖.....	27
圖 3-8-1	本計畫周遭交通系統示意圖.....	28
圖 3-8-2	本計畫周邊公車系統位置圖.....	33
圖 3-8-3	本計畫周邊路外停車場分布位置圖.....	34
圖 4-3-1	本計畫周邊交通系統及路口調查測站位置.....	38
圖 4-3-2	環島西路一段/浯江北堤路口轉向交通量-晨峰.....	39
圖 4-3-3	環島西路一段/浯江北堤路口轉向交通量-昏峰.....	40
圖 4-3-4	現況-晨峰-計畫區周邊道路路段服務水準.....	44
圖 4-3-5	現況-昏峰-計畫區周邊道路路段服務水準.....	44
圖 4-3-6	開發後-晨峰-本計畫周邊道路路段服務水準.....	48
圖 4-3-7	開發後-昏峰-本計畫周邊道路路段服務水準.....	48
圖 4-3-8	開發後計畫區周邊行車動線圖.....	49
圖 4-4-1	本計畫區高程圖.....	51
圖 5-2-1	計畫區引入活動構想示意圖.....	54
圖 6-2-1	計畫區土地使用配置示意圖.....	58
圖 6-3-1	計畫區道路系統編號示意圖.....	60
圖 6-4-1	本計畫區防救災避難空間示意圖.....	63
圖 7-1-1	市地重劃範圍內土地使用示意圖.....	69

表 目 錄

表 2-1-1	金門特定區計畫歷次變更歷程表.....	2
表 2-1-2	金門縣各鄉鎮都市計畫人口分派統計表.....	5
表 2-1-3	金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點).....	8
表 2-1-4	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)各土地使用分區面積統計表...	10
表 3-1-1	金門潮位站潮位統計表(單位：公尺).....	17
表 3-2-1	金門縣與金城鎮歷年人口成長比較表.....	18
表 3-2-2	金城鎮各里人口成長比較表.....	19
表 3-3-1	金門縣農林漁牧業普查統計結果摘要表.....	20
表 3-3-2	歷年金門縣就業人口之行業統計表.....	21
表 3-4-1	計畫區內土地權屬結構表.....	22
表 3-6-1	計畫區內建築物使用.....	25
表 3-7-1	計畫區及其周邊公共設施統計表.....	26
表 3-8-1	計畫區周邊道路幾何特性.....	30
表 3-8-2	環島西路一段平均行駛速率.....	30
表 3-8-3	道路服務水準分析(平日晨峰)表.....	31
表 3-8-4	道路服務水準分析(平日昏峰)表.....	31
表 3-8-5	道路服務水準分析(假日)表.....	31
表 3-8-6	本計畫周邊地區公車頻率彙整表.....	31
表 3-8-7	本計畫周邊路外停車場彙整表.....	34
表 4-2-1	本計畫風景區之樓地板面積供給及容納人口推估.....	36
表 4-3-1	道路系統型態與容量.....	41
表 4-3-2	本計畫周邊道路容量估算.....	41
表 4-3-3	晨峰時段道路服務水準.....	42
表 4-3-4	昏峰時段道路服務水準.....	42
表 4-3-5	(T1)現況路口號誌時相-晨昏峰.....	43
表 4-3-6	(T1)現況路口延滯服務水準-晨昏峰.....	43
表 4-3-7	本計畫風景區之樓地板面積供給及容納人口推估.....	45
表 4-3-8	莒光湖開發後衍生交通量(PCU).....	45
表 4-3-9	開發後平日晨、昏峰交通衍生量推估表.....	46
表 4-3-10	開發後路段尖峰時段服務水準.....	46
表 4-3-11	開發後 T1 路口延滯服務水準-晨昏峰.....	47
表 4-3-12	開發後 T2 路口延滯服務水準-晨昏峰.....	47
表 6-2-1	風景區土地使用分區面積一覽表.....	57
表 6-3-1	道路系統編號及配置表.....	59
表 7-1-1	本計畫區市地重劃範圍內土地使用分配面積表.....	68
表 7-2-1	擬定金門特定區(金城鎮莒光湖部分風景區)細部計畫開發進度表.....	70
表 7-3-1	公共設施面積表.....	71
表 7-3-2	重劃工程費用概算表.....	73
表 7-3-3	市地重劃共同負擔比例概估表.....	74

表 7-3-4 市地重劃財務估算表.....	75
------------------------	----

第一章、緒論

第一節、計畫緣起

點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫屬前瞻基礎建設計畫，其中「浯江溪掀蓋活水計畫」將衍生停車空間及臨時市場空間之遷移問題，此外，為配合金城市區周邊土地發展，引導本計畫風景區朝向合理、永續之發展，避免造成資源濫用及環境破壞之情形，並依市場需要導引土地合理發展利用以振興地區經濟。

莒光湖風景區緊鄰金城市區南側，區位優良，區內私有地地主多數有開發意願，金門縣政府爰選定環島西路及北堤路西南側地區，作為擬定細部計畫之範圍，並以市地重劃方式引導土地整體開發，達到本計畫區開發目的並符合民眾期望。

第二節、法令依據

依都市計畫法第二十二條之規定擬定細部計畫。

第三節、計畫位置與範圍

計畫範圍位於金城地區之莒光湖風景區內，北側緊鄰浯江溪路外停車場，東側以環島西路(I-1 計畫道路)為界，西側以現有通路(人行步道)為界，南側以天然地形為界，計畫範圍為 8.19 公頃，如圖 1-3-1。



資料來源：本計畫繪製

第二章、主要計畫與相關計畫

第一節、主要計畫歷程與內容概要

一、發布實施歷程

金門特定區計畫於民國 85 年 1 月 20 日公告發布實施，並於民國 94 年 9 月 9 日公告發布實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－計畫圖重製檢討）案」，後於民國 95 年 11 月 1 日公告發布實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，有關金門特定區計畫歷次通盤檢討及變更歷程，詳如表 2-1-1。

表 2-1-1 金門特定區計畫歷次變更歷程表

編號	公告日期	文號	案名
1	94/09/09	府建都字第 0940037558 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－計畫圖重製檢討）案
2	95/11/01	府建都字第 0950054645 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－計畫圖重製檢討）案
3	96/03/05	府建都字第 0960401184 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－補辦公開展覽）
4	96/07/20	府建都字第 0960403644 號	變更金門特定區計畫（部分第一種保護區、機關用地為土石採取專用區）
5	96/09/21	府建都字第 0960403663 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－配合行政院海岸巡防署營區調整）
6	96/09/21	府建都字第 0960405011 號	變更金門特定區計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）
7	97/04/16	府建都字第 0970021834 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－第一階段回饋協議）
8	97/07/30	府建都字第 0970044792 號	變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）
9	97/09/08	府建都字第 09700502362 號	變更金門特定區計畫（部分機關用地為商業區）【配合變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】
10	98//03/10	府建都字第 0980015601 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討－配合軍方營區解編）

編號	公告日期	文 號	案 名
11	98/09/22	府建都字 第 0980063804 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討-旅館專用區）
12	98/11/26	府建都字 第 0980077375 號	變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為文教區）
13	99/05/19	府建都字 第 0990032587 號	變更金門特定區計畫【配合變更金門特定區（金城地區）細部計畫（第一次通盤檢討）】
14	99/07/14	府建都字 第 0990043946 號	變更金門特定區計畫（中華電信股份有限公司之用地專案通盤檢討）
15	101/02/04	府建都字 第 1010008383 號	變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為學校用地）案
16	101/05/03	府建都字 第 1010035468 號	「變更金門特定區計畫(郵政事業土地專案通盤檢討)」
17	102/02/20	府建都字 第 1020014338 號	變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討）
18	102/09/16	府建都字 第 1020076276 號	「變更金門特定區計畫（部分農業區為社會福利設施專用區）」
19	102/10/21	府建都字 第 1020082586 號	「變更金門特定區計畫（部分國家公園區為住宅區）」
20	103/01/15	府建都字 第 10300046211 號	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)(第一階段)案
21	103/01/27	府建都字 第 1030008119 號	「變更金門特定區計畫（部分國家公園倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區）」
22	103/02/12	府建都字 第 10300102891 號	「變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區)」
23	103/04/28	府建都字 第 10300375801 號	變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)
24	103/12/02	府建都字 第 1030097634 號	「變更金門特定計畫(配合金門國家公園第二次通盤檢討-中山林農業區土地劃入)
25	103/12/04	府建都字 第 10300994351 號	變更金門特定區計畫(部分農業區為社會福利設施專用區、道路用地)書
26	103/12/16	府建都字 第 10301033301 號	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)

編號	公告日期	文 號	案 名
27	103/12/16	府建都字 第 10301023683 號	「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-第二階段回饋協議)」
28	104/01/05	府建都字 第 10301065542 號	變更金門特定區計畫(機關用地、軍方營區檢討暨民眾依離島建設條例第 9 條申請購回土地專案通盤檢討)(第二階段)案
29	104/02/25	府建都字 第 1040014731 號	變更金門特定區計畫(配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討-烈嶼青岐至羅厝劃出)案
30	104/03/18	府建都字 第 1040019108 號	變更金門特定區計畫(都市計畫重置專案檢討)案
31	104/09/14	府建都字 第 10400725251 號	變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)(第一階段)案
32	105/03/10	府建都字 第 10500154531 號	變更金門特定區計畫(部分農業區及保護區為機關用地)
33	105/03/25	府建都字 第 10500219512 號	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)(配合烈嶼國中周邊地區整體開發)(第一階段
34	105/04/20	府建都字 第 10500231631 號	變更金門特定區計畫(部份保護區為養生健康照護產業專用區)
35	105/05/31	府建都字 第 10500387221 號	變更金門特定區計畫(部分農業區為機關用地案)
36	106/02/28	府建都字 第 10600024391 號	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)(回饋計畫調整)案
37	107/06/13	府建都字 第 1070042809 號	變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)案
38	107/11/01	府建都字 第 1070087302 號	變更金門特定區計畫(部分保護區為乙種工業區)(配合金門縣酒品倉儲開發計畫)案
39	107/11/16	府建都字 第 1070093098 號	變更金門特定區計畫(部分保護區及農業區為產業專用區)案
40	108/10/24	府建都字 第 1080089088 號	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案

資料來源：金門縣都市計畫整合資訊系統

二、主要計畫內容概要

本計畫現行主要計畫為「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」，其內容概要說明如下：

（一）計畫範圍及面積

金門特定區計畫範圍依民國 85 年公告發布實施之「擬定金門特定區計畫」、民國 94 年公告發布實施之「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）案」及民國 95 年公告發布實施之「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」為準，包括大金門（金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉）及小金門（烈嶼鄉），總面積 15,537.39 公頃。

（二）計畫年期

民國 81 年至民國 105 年。

（三）計畫人口與分派

計畫人口預估至民國 105 年為 83,000 人，同時依據各鄉鎮總人口數所佔之比例，重新分派計畫人口至各鄉鎮，金城鎮為 28,542 人、金湖鎮為 18,430 人、金沙鎮為 13,771 人、金寧鄉為 14,813 人、烈嶼鄉為 7,444 人，如表 2-1-2。

表 2-1-2 金門縣各鄉鎮都市計畫人口分派統計表

鄉鎮	百分比(%)	人口數(人)	土地面積 (平方公里)	人口密度 (人/平方公里)
金城鎮	34.39	28,542	20.18	1414.13
金湖鎮	22.20	18,430	34.30	537.35
金沙鎮	16.59	13,771	41.75	329.85
金寧鄉	17.85	14,813	41.24	359.19
烈嶼鄉	8.97	7,444	15.00	496.24
總計	100.00	83,000	152.47	544.36

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）

（四）土地使用分區計畫

金門特定區計畫第一次通盤檢討後，土地使用分區計有：自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、保護區、農業區、國家公園區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、旅館區等十八類。

(五)公共設施用地計畫

公共設施之劃設應配合政府施政建設計畫以均衡各鄉鎮發展，依未來人口分布狀況及人口結構變化趨勢，提供適宜之公共設施，而對於單一村落內未達設置規模之公共設施，應聯合數村需求集中設置於交通可及性高之地方，至於全鄉鎮之公共設施應設置於人口較多之村落，並透過道路系統連接各村落。

(六)道路系統計畫

1. 主要道路：

聯繫大金門金城鎮、金湖鎮、金沙鎮及金寧鄉，並由此 4 個地區聯絡各重要設施及聚落。主要道路由伯玉路結合環島東路、環島西路、環島南路、環島北路所構成，計畫寬度為 30 公尺。

2. 次要道路：

聯繫地區重要觀光據點及聚落，由部份環島東、西、南、北路結合鄉鎮重要道路構成，計畫寬度在 18~25 公尺之間。

3. 地區性收集道路：

聯繫次要道路並收集地域內之主、次要聚落之旅次，由部份鄉鎮重要道路構成，計畫寬度 15 公尺。

4. 收集道路：

收集小型聚落至次要聚落之旅次，由村落道路所構成，計畫寬度 13.5 公尺。

(七)分期分區發展計畫

金門特定區計畫為涵蓋五個鄉鎮的計畫，分期分區計畫及財務計畫中除供全計畫區使用公共設施及全區性主要道路系統係由縣政府辦理外，其餘由各鄉鎮公所依地方財政及施政之需要訂定優先發展順序。

分期分區發展計畫乃為促進地區健全發展，而將都市計畫範圍內之各種用地及設施，依據地方財力及地區實際發展需要，予以劃分地區，並規定其發展優先次序及時序的一種計畫及控制措施。分期分區發展計畫之功能包括：確保公共設施投資事項的適時建設，以配合地區需要，並配合上述建設。

(八)財務計畫

金門特定區計畫中之財務計畫，係配合分期分區發展計畫中各項建設方案，以及交通運輸計畫各級道路之建設或拓寬工程而進行。

(九)土地使用分區管制

金門特定區計畫為落實主要計畫與細部計畫分離原則，土地使用管制於擬定細部計畫時一併訂定，惟考量避免主要計畫核定公告實施後，而細部計畫尚未擬定完成之情形造成管理困難，有關土地使用管制條文，已完成細部計畫擬定者，依細部計畫規定辦理，未完成細部計畫之區域，則依主要計畫管制條文辦理。

本計畫區內之土地使用管制，依「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」及本計畫細部計畫規定辦理。「金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」有關風景區之規定如下：

風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。

- (一) 住宅。
- (二) 宗祠及宗教建築。
- (三) 招待所。
- (四) 旅館。
- (五) 俱樂部。
- (六) 遊樂設施。
- (七) 商業設施。
- (八) 農業及農業建築。
- (九) 紀念性建築物。
- (十) 戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十一) 其他必要公共與公用設施及公用事業。
- (十二) 供觀光用無公害性工業設施

風景區之開發採開發許可制，其開發規模至少 1 公頃，經金門縣政府審查核可後，始得發照建築。但無法整合至 1 公頃，經金門縣政府另行完成細部計畫及市地重劃者，不在此限。

前項之審查程序及條件，由金門縣政府訂之。

土地在都市計畫發布前已為建地目，或已有合法建築物之建築基地，應依下列規定辦理：

- (1) 其修建或增建、改建、拆除後新建者建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。既有合法建築物之建蔽率已超過 30% 者，得依原建蔽率建築。
- (2) 用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經本府審查無礙於景觀者。
- (3) 建築基地於都市計畫發布（85 年 1 月 20 日）後再行分割者仍應合併計算。

表 2-1-3 金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）

使用分區		建蔽率	容積率
風景區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理	依細部計畫書規定辦理
	未完成細部計畫者	30%	60%

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）

(十)都市防災計畫

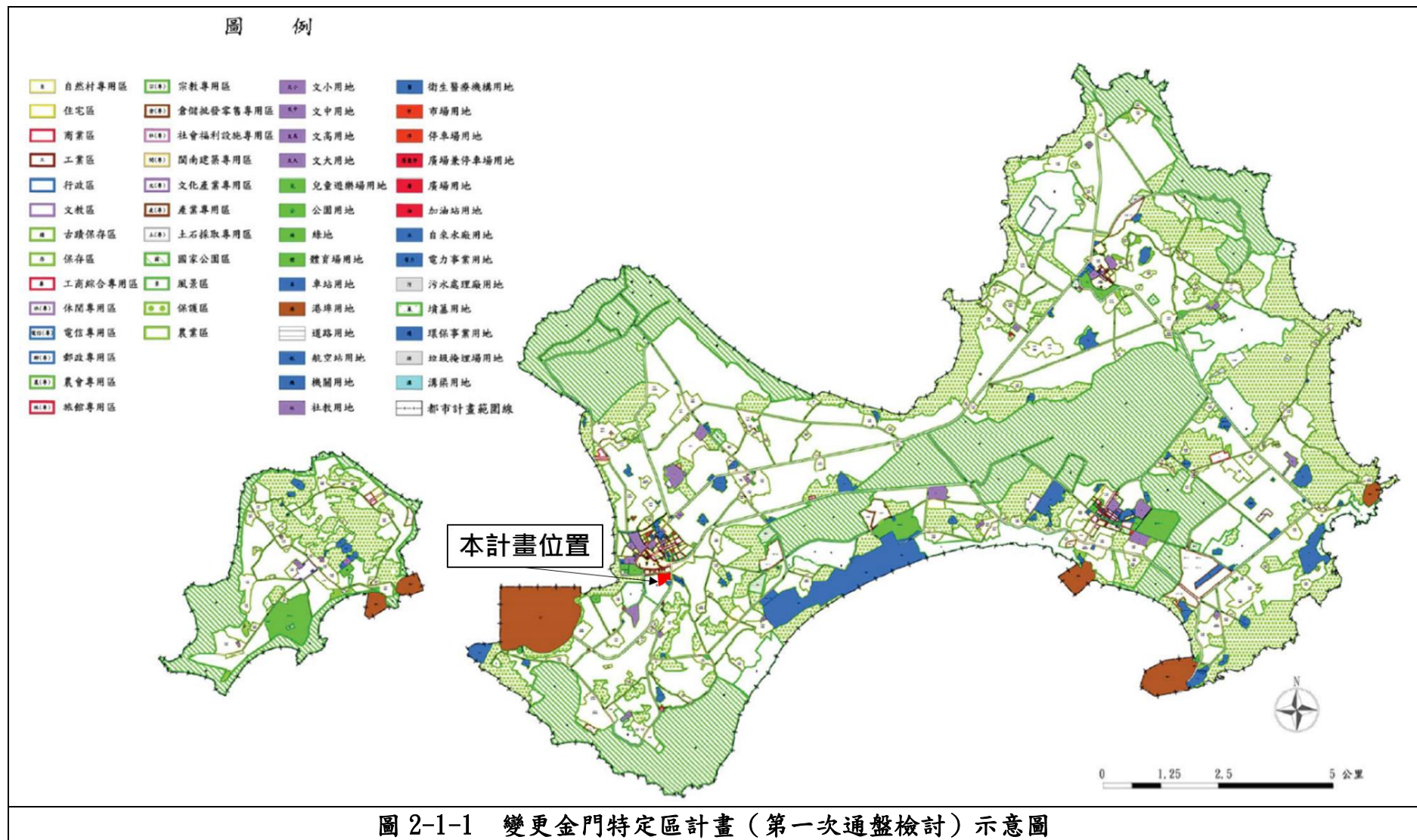
依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第六條：「都市計畫通盤檢討時，應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討」，防災計畫包括金門地區災害型態及成因、災害防救分析、災害防救對策、防（救）災路線等內容。

變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）內容，如圖 2-1-1。

三、本細部計畫與主要計畫之關係

「金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」計畫總面積 15,537.39 公頃，主要計畫風景區面積為 736.40 公頃，本次擬定細部計畫之範圍位於莒光湖風景區面積為 8.19 公頃，占主要計畫風景區總面積 1.11%。

金門特定區計畫為本計畫重要之上位計畫，係作為擬定本細部計畫之重要指導，其土地使用分區計畫與土地使用分區管制為本計畫後續土地使用劃設之依據。



資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）書

表 2-1-4 變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)各土地使用分區面積統計表

土地使用		面積(公頃)	備註
自然村專用區		928.71	
住宅區		102.90	
商業區		28.29	
工業區		140.32	
行政區		0.39	
文教區		42.90	
風景區		736.40	
保存區		9.33	
保護區		2,492.28	
農業區		4,825.19	
醫療專用區		0.00	
古蹟保存區		0.24	
電信專用區		0.25	
農會專用區		0.04	
宗教專用區		0.93	
倉儲批發零售專用區		9.85	
社會福利設施專用區		1.46	
閩南建築專用區		18.77	
國家公園區		3,759.64	
交通事業用地	車站用地	0.55	
	港埠用地	377.68	
	道路用地	462.67	
	航空站用地	200.14	
	小計	1,041.04	
遊憩用地	兒童遊樂場	0.36	
	公園	207.81	
	綠地	9.38	
	體育場	12.54	
	小計	230.11	
文教用地	學校用地	106.34	
	社教用地	4.65	
	小計	111.74	
機關用地		930.18	
醫療用地		0.00	
衛生醫療機構用地		6.40	
市場用地		3.50	

土地使用	面積(公頃)	備註
停車場用地	3.56	
廣場兼停車場用地	1.27	
廣場用地	1.04	
加油站用地	0.53	
自來水廠用地	38.92	
發電廠用地	0.00	
電力事業用地	19.57	
汙水處理廠用地	5.56	
墳墓用地	29.19	
環保事業用地	12.28	
垃圾掩埋場用地	2.31	
溝渠用地	3.05	
合計	15,537.39	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)

第二節、相關計畫

一、點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫

「點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫」屬前瞻基礎建設計畫，計畫目標為整合島嶼型城鎮、海洋資源、小鎮歷史與人文環境等，再現後浦城鎮之心魅力。規劃範圍涵蓋海濱公園、運動公園、浯江溪、莒光湖、石雕公園、鸞保育基地之水產試驗所及夏墅等公有土地，面積約 38 公頃(詳圖 2-2-1)，城鎮之心計畫分為四項子計畫，內容分別如下：

- (一)消弭城市藩籬-全民運動公園型塑計畫
- (二)生物多樣性環境營造-石雕公園轉型計畫
- (三)水岸環境再塑-莒光湖水岸改造計畫
- (四)舊城水岸再生-浯江溪掀蓋活水計畫

根據上述子計畫，延伸出以下四點規劃要點：

1. 藍帶系統串接：河川開蓋，使人、河及海的空間更為緊密，提升小城景觀元素，復原河岸動植物群及河水自淨功能。
2. 步行系統連結：重整動線系統，東西連通至南岸建功嶼、水試所至石雕公園等景觀點，漫遊小鎮風貌與河道風情更友善。

3. 半島與城鎮聯繫：設置露天劇場，海、鎮的天然背景，豐富表演空間，提供音樂會、煙火等最佳休閒遊憩空間。
4. 強化城鎮與南岸連結：重新規劃綠色環境與藍色水域系統的關係，透過浯江溪與莒光樓地勢調整，及莒光湖與步道動線系統的改善，使居民與遊客更能體驗後浦歷史風貌與水環境的景緻。



圖 2-2-1 點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫與本計畫範圍示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)

二、變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)(內政部都委會審議中)

基於交通安全考量及交通管理策略，配合金門縣生活圈道路系統建置計畫，並考量民眾權益、觀光發展、居民旅運等發展需求，檢討計畫道路路網，調整金門特定區計畫部分計畫道路之路寬、路線、路型及道路層級，並視路網整體規劃建議新增計畫道路。

環島西路一段為本計畫重要之聯外道路，該道路自金山路路口至賢城路路口，依「變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)變更內容明細表」案號變 1-1 之變更理由為：因於該路段於早期開闢時，未按原道路中心線進行開闢，導致道路往右偏移，後擬定計畫道路時，亦疏忽調整，故致計畫道路右側範圍涉及至建物權益，但於擬定計畫道路後，現況左側部分已按計畫道路邊界開闢，為避免影響民眾建物權益，並在考量 1-1 計畫道路(環島西路路段)為大金門主要通行道路，且為重要發展道路，故採取右側退縮至現況道路邊界，並往左側擴寬，維持原計畫道路寬度，以保障民眾建物權益，且維持發展需求。詳圖 2-2-2。



第三章、發展現況分析

第一節、計畫及周邊環境

一、地形地勢

本計畫區地形較無起伏，南側高程略高，有零星二級坡分布外，其餘均屬一級坡。整體而言，本計畫區地形十分平坦，如圖 3-1-1。

二、地質土壤

計畫區與金城市區地質同屬紅土礫石層及現代沉積層，地質條件均適合建築開發使用，如圖 3-1-2。

三、水文

金門本島共有九條溪流，東半部有斗門溪、光前溪、山外溪、後壠溪等四條溪，西半部有小徑、西堡及浯江等三條溪，烈嶼鄉則有西路溪、南塘溪共計兩條溪流，金門地區各溪流分布如圖 3-1-3。

由於受到地形影響，金門地區的河流短且流量少，無法有效截用水源，每至雨豐期易形成洪氾，此外，由於溪水流量不足，金門地區主要水源以人工湖庫及地下水為主，以下就本計畫區周邊水文情況加以說明，如圖 3-1-4。

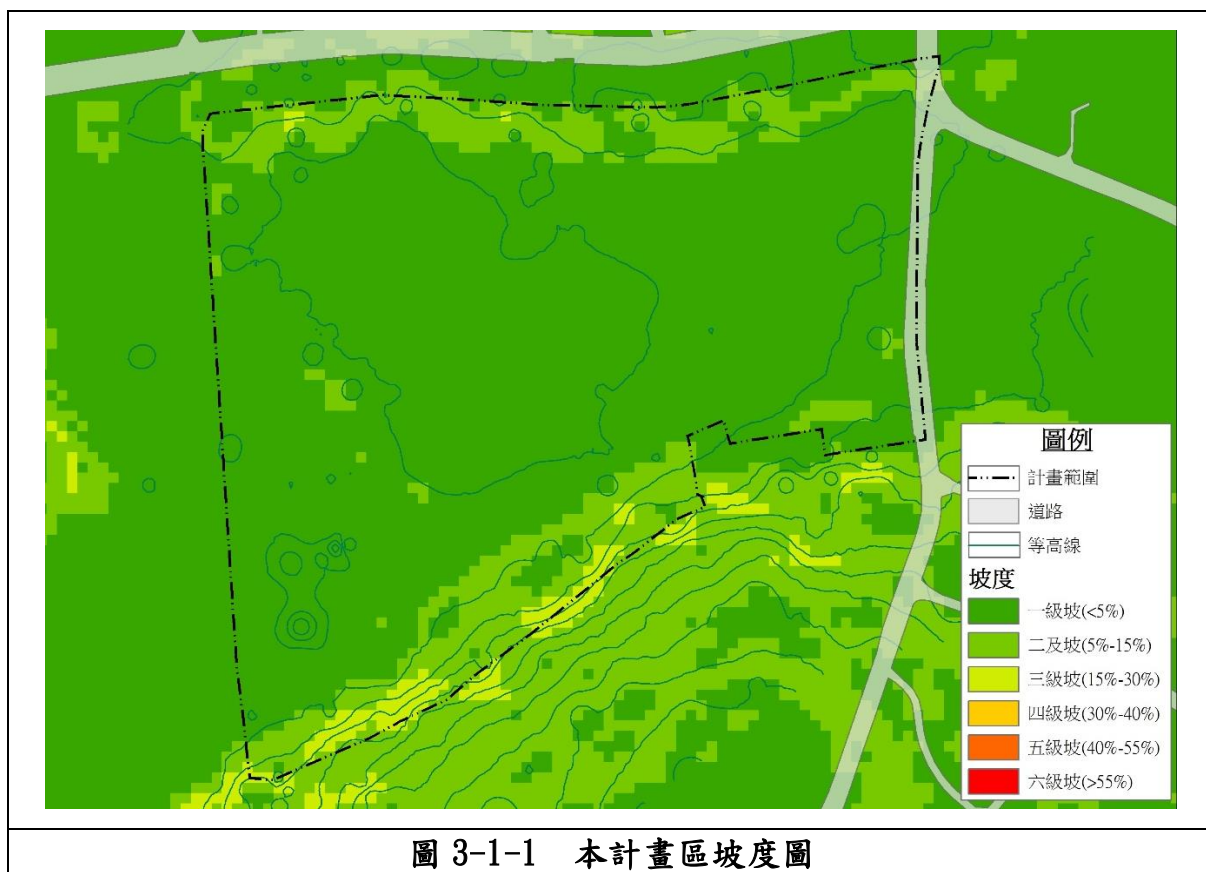
(一) 浯江溪

又稱浯水溪，全長約為 7.5 公里，是金門地區最長的溪流。它分別發源於菽萸山（昔果山）以西、上後垵西南及雙乳山附近，流經榜林、后浦東南側之後，由夏墅港入海。

浯江溪的上中段都流經丘陵地的紅土層，溪水流量不大，溪流出海處現已溝渠化。

(二) 莒光湖

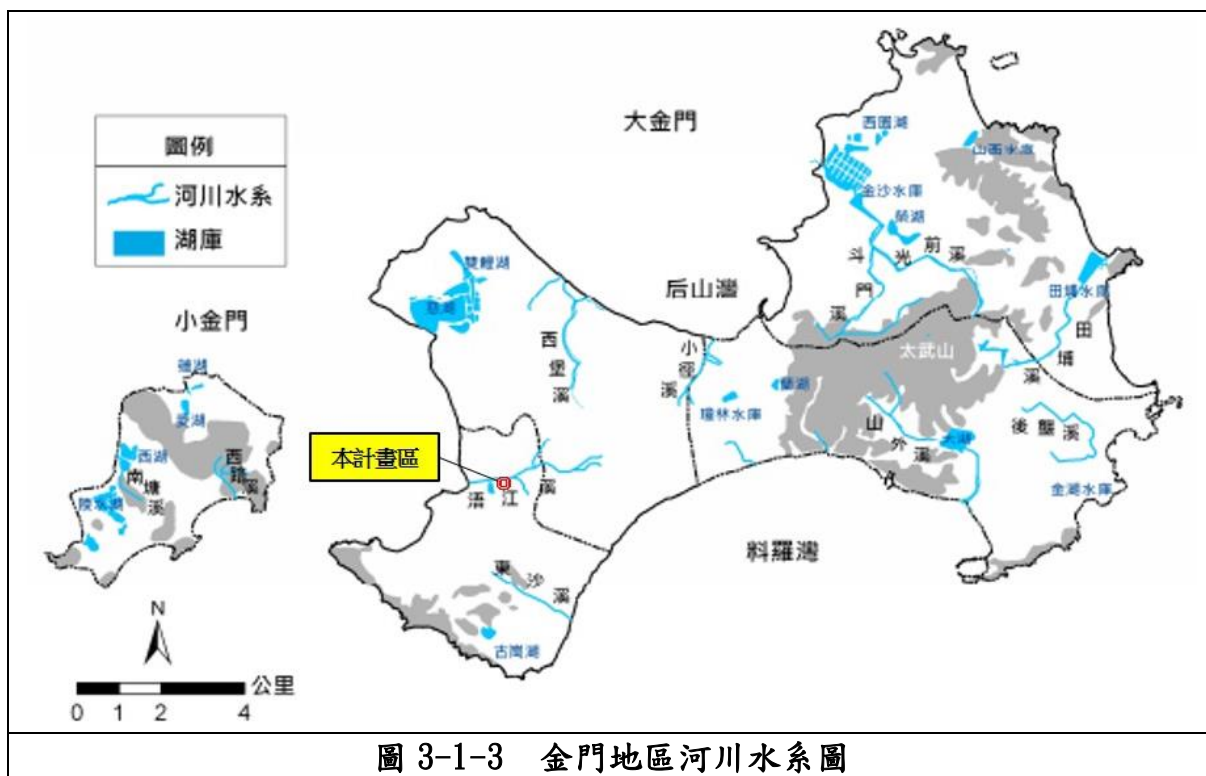
莒光湖面積約 4 公頃，為金門五湖之一，岸邊種滿木麻黃及相思樹，湖面廣闊。



資料來源：本計畫繪製



資料來源：本計畫繪製



資料來源：本計畫繪製；金門縣水資源運用調整策略規劃



資料來源：本計畫繪製

四、潮汐

浯江溪每日會歷經兩次的漲、退潮，根據中央氣象局金門水頭潮位站潮位資料統計，最高高潮位分別為標高 3.546 公尺，最低低潮位為-3.410 公尺，各月份平均高潮位為標高 1.906 至 2.288 公尺之間，各月份平均低潮位為標高-1.728 至-1.965 公尺之間，詳如表 3-1-1。

表 3-1-1 金門潮位站潮位統計表(單位：公尺)

測站	月份	最高潮位	最高天文潮	大潮平均高潮位	平均高潮位	平均潮位	平均低潮位	大潮平均低潮位	最低天文潮	最低低潮位
水頭潮位站	1	2.919	2.94	2.361	1.972	-0.017	-1.881	-2.619	-3.16	-3.360
	2	2.901	2.96	2.366	1.941	-0.059	-1.894	-2.557	-3.17	-3.294
	3	3.055	3.05	2.436	1.945	-0.100	-1.959	-2.540	-3.04	-3.191
	4	2.991	2.96	2.402	1.906	-0.127	-1.965	-2.573	-3.14	-3.156
	5	2.903	2.74	2.347	1.968	-0.068	-1.909	-2.604	-3.09	-3.230
	6	2.876	2.82	2.274	1.967	-0.057	-1.913	-2.632	-3.11	-3.345
	7	3.403	2.95	2.304	1.982	-0.082	-1.948	-2.663	-3.12	-3.377
	8	3.154	3.16	2.469	2.086	0.001	-1.909	-2.502	-3.07	-3.329
	9	3.058	3.34	2.697	2.246	0.137	-1.815	-2.359	-2.92	-2.904
	10	3.546	3.26	2.784	2.288	0.227	-1.728	-2.314	-3.05	-3.046
	11	3.161	3.05	2.621	2.161	0.134	-1.763	-2.465	-3.07	-3.239
	12	3.065	2.95	2.449	2.088	0.065	-1.815	-2.573	-2.99	-3.410
	全年	3.546	3.34	2.459	2.047	0.006	-1.874	-2.532	-3.17	-3.410

資料來源：金門地區水資源運調整策略規劃(2)、中央氣象局

第二節、人口成長、結構與分布

一、金門縣與金城鎮人口成長

據內政部戶政司民國 98 年至 108 年統計之人口資料，金門縣人口數逐年成長，成長率介於 0.65%至 8.88%之間。

本計畫範圍位於金城鎮，據內政部戶政司統計至民國 108 年年底資料，金城鎮人口數 43,253 人，占金門縣總人口 30.85%，為金門縣人口最多且密度最高的城鎮，近年來人口成長速度逐年趨緩，人口成長率介於-0.17 至 7.97%，如表 3-2-1。

表 3-2-1 金門縣與金城鎮歷年人口成長比較表

年度	金 門 縣		金 城 鎮		
	人數	成長率(%)	人數	成長率(%)	占金門縣 總人口(%)
98	93,803	-	31,563	-	33.65
99	97,364	3.80	32,315	2.38	33.19
100	103,883	6.70	34,245	5.97	32.96
101	113,111	8.88	36,974	7.97	32.69
102	120,713	6.72	39,062	5.65	32.36
103	127,723	5.81	40,933	4.79	32.05
104	132,799	3.97	42,344	3.45	31.89
105	135,114	1.74	42,726	0.9	31.62
106	137,456	1.73	43,285	1.31	31.49
107	139,273	1.32	43,325	0.09	31.11
108	140,185	0.65	43,253	-0.17	30.85

資料來源：內政部戶政司；本計畫彙整

二、東門里人口分析

金城鎮行政區涵蓋八個里：東門、西門、南門、北門、古城、金水、珠沙、賢庵，本計畫範圍位於東門里，據內政部近五年之人口統計，108 年東門里人口 5,718 人，佔金城鎮人口 13.22%，詳見表 3-2-2：

表 3-2-2 金城鎮各里人口成長比較表

年 份	東門里		西門里		南門里		北門里	
	人口數	佔金城鎮 總人口(%)	人口數	佔金城鎮 總人口(%)	人口數	佔金城鎮 總人口(%)	人口數	佔金城鎮 總人口(%)
103	5,679	13.87	11,071	27.05	5,995	14.65	4,680	11.43
104	5,779	13.65	11,470	27.09	6,176	14.59	4,778	11.28
105	5,735	13.42	11,484	26.88	6,193	14.49	4,781	11.19
106	5,755	13.30	11,572	26.73	6,312	14.58	4,806	11.10
107	5,802	13.39	11,501	26.55	6,302	14.55	4,698	10.84
108	5,718	13.22	11,356	26.25	6,237	14.42	4,655	10.76
年 份	古城里		金水里		珠沙里		賢庵里	
	人口數	佔金城鎮 總人口(%)	人口數	佔金城鎮 總人口(%)	人口數	佔金城鎮 總人口(%)	人口數	佔金城鎮 總人口(%)
103	3,801	9.29	2,117	5.17	2,917	7.13	4,673	11.42
104	3,999	9.44	2,197	5.19	3,036	7.17	4,909	11.59
105	4,020	9.41	2,193	5.13	3,028	7.09	4,945	11.57
106	4,240	9.80	2,281	5.27	3,186	7.36	5,133	11.86
107	4,315	9.96	2,348	5.42	3,164	7.30	5,195	11.99
108	4,404	10.18	2,413	5.58	3,159	7.30	5,311	12.28

資料來源：內政部戶政司；本計畫彙整

第三節、產業結構與發展

一、產業結構

金門縣之就業人口主要就業趨向為服務業，據最新金門縣人力資源調查報告顯示，金門縣服務業之就業人數為 16,597 人，約佔全金門就業人口 72.63%，其次為工業，再者則為農、林、漁、牧業。

金門地區之第一級產業比例不高但穩定；第二級產業以製造業、營造業為主，其中以金門高粱酒製造為大宗。近年來，隨著觀光發展，三級產業迅速成長，以批發、零售及住宿、餐飲業為主，詳如表 3-3-1、表 3-3-2。

表 3-3-1 金門縣農林漁牧業普查統計結果摘要表

產業別	項目	人數(人數)	占就業人口(%)
一級產業	農、林、漁、牧業	972	4.25
二級產業	礦業及土石採取業	-	-
	製造業	2,008	8.79
	電力及燃氣供應業	198	0.87
	用水供應及污染整治業	702	3.07
	營建工程業	2,375	10.39
	小計	5,282	23.11
三級產業	批發及零售業	3,263	14.28
	運輸及倉儲業	1,341	5.87
	住宿及餐飲業	2,284	10.00
	出版、影音製作、傳播及資通訊服務業	341	1.49
	金融及保險業	379	1.66
	不動產業	115	0.50
	專業、科學及技術服務業	522	2.28
	支援服務業	1,021	4.47
	公共行政及國防；強制性社會安全	3,041	13.31
	教育業	1,572	6.88
	醫療保健及社會工作服務業	848	3.71
	藝術、娛樂及休閒服務業	493	2.16
	其他服務業	1,381	6.04
	小計	16,597	72.63
總計		22,851	100.00

資料來源：107 年金門縣人力資源調查報告；本計畫彙整

表 3-3-2 歷年金門縣就業人口之行業統計表

年份	農林漁牧業		工業		服務業		總計
	人數	占就業人口比例(%)	人數	占就業人口比例(%)	人數	占就業人口比例(%)	
103	860	4.15%	5,439	26.27%	14,410	69.59%	20,708
104	822	3.87%	5,453	25.65%	14,983	70.48%	21,258
105	817	3.72%	5,424	24.71%	15,714	71.58%	21,954
106	944	4.22%	5,641	25.23%	15,778	70.56%	22,362
107	972	4.25%	5,282	23.11%	16,597	72.63%	22,851

資料來源：金門縣 107 年統計年報、金門縣人力資源調查報告、本計畫彙整

二、地區產業型態（都市休憩）

以本計畫區及周邊地區之現況產業型態而言，因金城市區為自清朝時期而逐漸演進至今之歷史生活市街，產業型態多為日常生活用品、農漁產及特產業（貢糖、糕餅、金酒等）、小型旅館等，且因市區幾無腹地、土地權屬複雜且早年建物格局狹小、更新亦不易，造成經營者及業種業態受限，始終維持既有產業發展而難以突破與創新。

本計畫區及周邊之莒光湖、莒光樓及伯玉亭等為早期劃設之風景區，依照「修訂『金門特定區計畫風景區開發許可作業規定』案」，其發展類型屬於「都市休憩型風景區」，與金城地區都市生活及居民休閒活動有不可分之關係，莒光樓、莒光湖及浯江溪口亦為發展觀光旅遊（景觀生態/文化歷史場域）重要場景；本計畫透過可行之開發方式引領高品質休閒遊憩、創新產業甚至低密度住居生活之引入，可適度減輕金城市區發展壓力。

綜上所述，目前地區產業發展及都市休憩活動、均需透過「創新產業」與「可用腹地」兩者來引領品質轉變與提昇，本計畫區之區位、腹地、活動連結、產業創新等特性正可扮演先行之關鍵角色。

第四節、土地權屬分析

計畫區位於金門縣莒光樓段與北堤段，計有 169 筆地號，其中有 9 筆地號跨越主要計畫風景區、停車場用地（浯江溪路外停車場）或部分用地位於本計畫區外，計畫區內總面積為 81,919.14 平方公尺，土地清冊詳附件一。

計畫區內土地權屬以私有土地為主，共 134 筆，面積佔比 82.04%；縣有土地 5 筆，面積佔比 0.31%；國有土地 32 筆，面積佔比 17.65%，上述土地權屬分布、面積及比例詳表 3-4-1、圖 3-4-1。

表 3-4-1 計畫區內土地權屬結構表

權 屬	筆 數	面 積(m ²)	比 例(%)
國有地	32	14,456.30	17.65
縣有地	5	254.02	0.31
私有地	134	67,208.82	82.04
合 計	169	81,919.14	100.00

註 1：表內面積僅供參考，實際實施面積應依實地邊界分割測定後之面積為準。

註 2：莒光樓段 261 及 261-1 地號為公私公司共有，故土地筆數總和仍為 169 筆。

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

第五節、土地使用分區

現行主要計畫莒光湖風景區面積約 28.95 公頃，本計畫屬莒光湖風景區之一部分，面積為 8.19 公頃，約占 28.29%，詳細位置如圖 3-5-1。



資料來源：變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)案、本計畫繪製

第六節、土地使用現況及建物現況

一、土地使用現況

本計畫區土地使用現況以養殖場、草生、雜林地、水塘與餐廳為主；計畫區周邊土地使用現況為公園、停車場、市場等，如圖 3-6-1，分述如下：

(一)養殖場

位於計畫區西南角，臨莒光公園，現況為「嘉佑魚苗繁養殖場」，現仍使用中，部分設施如養殖池、建物位處於國有地上。

(二)草生、雜林地、水塘

計畫區中央及南北兩側，現況皆為草生及雜林地、南側有水塘。

(三)餐廳：

位處計畫區東側、臨環島西路，現況為「龍都餐廳」及其外部停車空間。

(四)公園：

1. 莒光公園

莒光公園面積約 4 公頃，面積廣大，視野廣闊，植栽分布於公園內，包含小葉欖仁、榕樹、小葉南洋杉、艷紫荊、粉鐘鈴、樹蘭等，種類多樣。

2. 石雕公園

石雕公園位於莒光公園西南側，面積約 3 公頃，西側水域佔了約一半的面積，植栽樹種東側道路邊以白千層、木麻黃為主、西側以榕樹為主，水邊有厚葉榕、水松等植栽。

(五)市場：

現況東門市場老舊，亟待轉型或改建，故於計畫區北側之浯江溪路外停車場內興建東門臨時市場(0.22 公頃)，以服務地方民眾。東門臨時市場可容納攤商及管理室共計 50 戶，目前進駐之攤商約 27 戶，其中以在地美食小吃等固定攤商為主，清晨時有肉販等臨時攤販。

「點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫」中之「浯江溪掀蓋活水計畫」將衍生東門臨時市場之遷移問題。

(六)停車場：

計畫區北側之浯江溪路外停車場為服務地方居民、東門市場及東門臨時市場購物最大規模之停車場，面積約 0.70 公頃，可提供 328 席車位。

「點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫」中之「浯江溪掀蓋活水計畫」將衍生浯江溪路外停車場之遷移問題。

(七)發電站：

計畫區東南側曾設有莒光發電廠，現今因機組移送至馬祖而關廠，不再營運。

(八)警察局、議會

金門縣警察局、金門縣議會所在位於計畫區外東側之金山路旁。

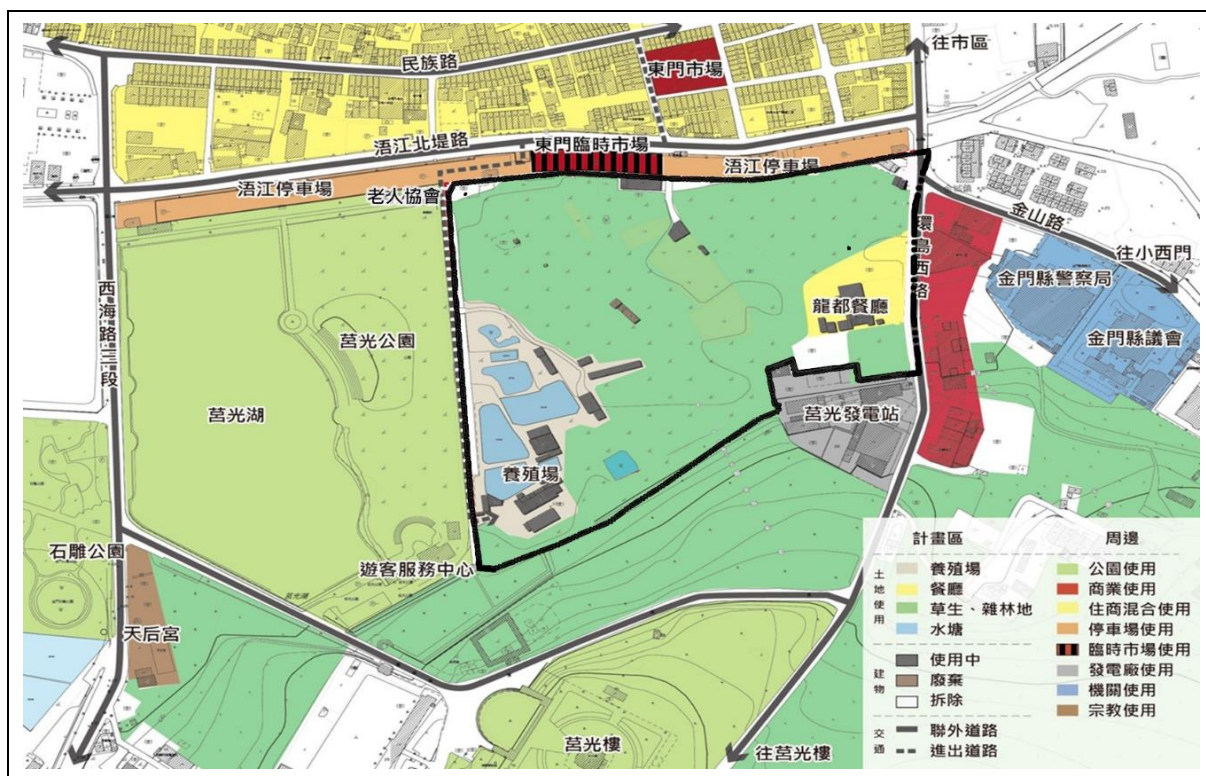


圖 3-6-1 計畫區及周遭地區土地使用現況示意圖

資料來源:本計畫繪製

二、建物使用現況

現況建物多集中於計畫區東側，包含商業、倉儲及住宅使用。

計畫區內建築物總面積共為 3,132.83 平方公尺，市地重劃範圍內建物為 1,976.04 平方公尺。區內建築物以 1-2 層之水泥或鐵皮為主，部分建物已廢棄，部分建物為養殖場、餐廳或其附屬設施；臨環島西路與金山路口為興建中之建物(建地目)，座落於莒光樓段 4、4-1、4-2 地號；莒光樓段 209 地號為建地目，目前作倉儲使用，如表 3-6-1、圖 3-6-2。

表 3-6-1 計畫區內建築物使用

編號	使用用途	結構	備註	編號	使用用途	結構	備註
1	金門縣長青會	鐵皮		5	龍都餐廳	鐵皮	
2	住家	RC 建物	建地目	6	倉儲	磚造	建地目
3	土地公廟	磚造		7	倉儲	磚造	
4	住家	鐵皮		8	嘉祐魚苗繁殖場	磚造	

資料來源:本計畫彙整



圖 3-6-2 計畫區內建築物使用現況

資料來源：本計畫繪製

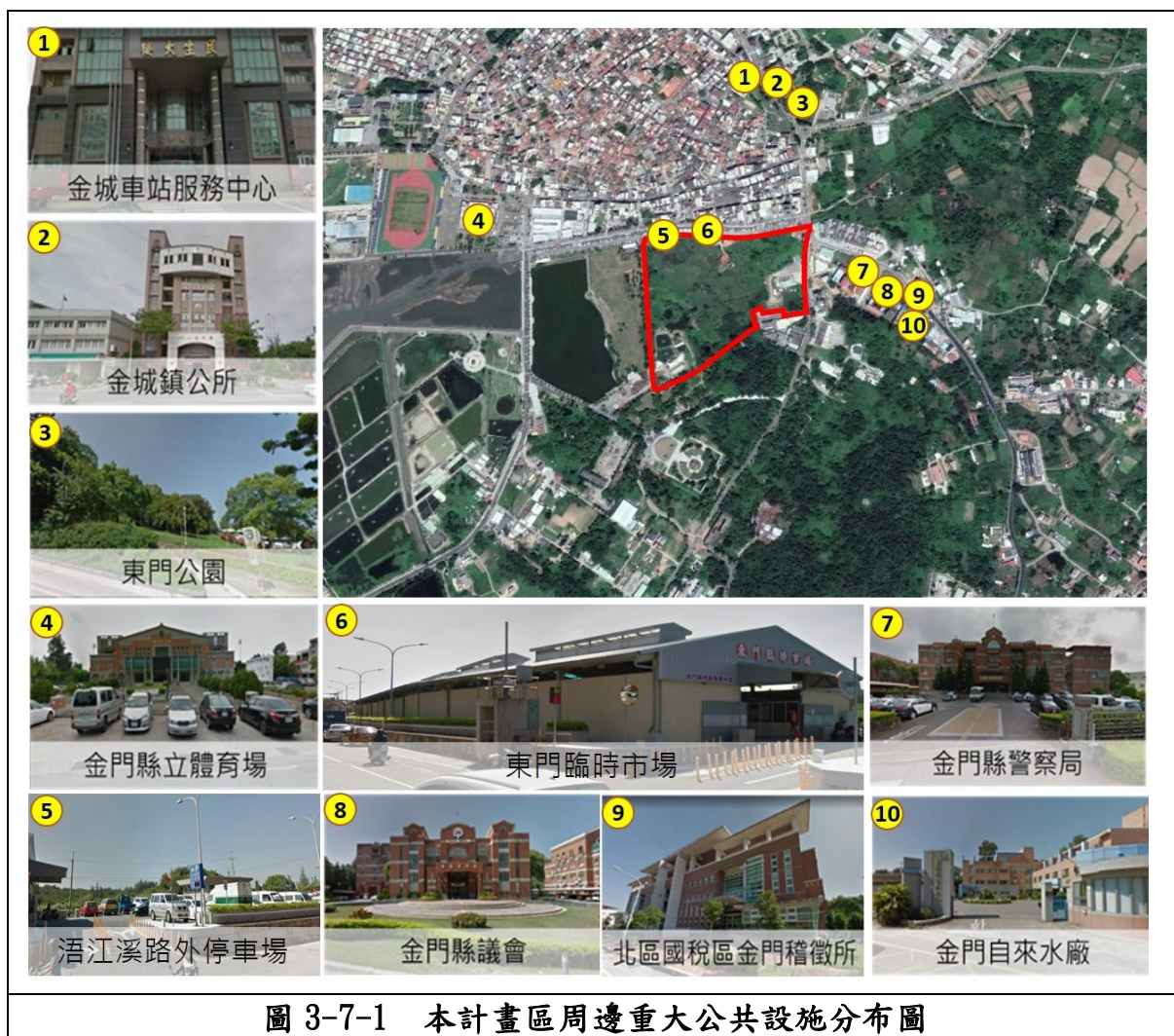
第七節、公共設施現況

本計畫區周邊公共設施包含：浯江溪路外停車場、東門市場、金門縣立體育場、金門縣警察局、金門縣議會、北區國稅局金門稽徵所等，各公共設施及其開闢情形如圖 3-7-1、表 3-7-1。

表 3-7-1 計畫區及其周邊公共設施統計表

編號	公共設施用地	開闢現況	編號	公共設施用地	開闢現況
1	車站用地	均已開闢	6	停車場用地(東門臨時市場)	均已開闢
2	機關用地		7	機關用地	
3	公園用地		8	機關用地	
4	體育場用地		9	機關用地	
5	停車場用地		10	自來水廠用地	

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

第八節、交通運輸現況

一、道路系統

計畫區東側為環島西路、西側現況為現有通路(人行步道)、南側以地形為天然界線、北側為浯江溪路外停車場用地。主要聯外道路為北側之浯江北堤路、東側之環島西路、西南側之西海路，詳如圖 3-8-1。

(一)主要道路

本計畫周邊主要道路有：環島西路一段(路寬 12 公尺)、伯玉路一段(路寬 14 公尺)及浯江北堤路(路寬 15 公尺)等，本計畫即位於莒光湖風景區上，周邊交通路網如圖 3-8-1。

(二)次要道路

本計畫周邊次要道路有西海路三段(路寬 10 公尺)、民生路(路寬 12 公尺)及民族路(路寬 11 公尺)等，為提供民眾聯絡主要道路與服務道路外，次要道路周邊有：金城車站、學校及風景區等，如圖 3-8-1。

(三)服務道路

本計畫周邊服務道路包括賢城路(路寬 9 公尺)，服務道路即為莒光湖風景區區內道路，如圖 3-8-1。



圖 3-8-1 本計畫周遭交通系統示意圖

資料來源：本計畫彙整

二、道路幾何

本計畫周邊道路幾何特性如表 3-8-1：

(一)環島西路一段

環島西路一段為金城鎮南北向主要道路，往北進入金城細部計畫區，路段東西兩側大多為農業區，除行經后豐港、山前、浴井、吳厝自然村及莒光樓。兩側既有建築型態多為一、二樓層磚造及鋼筋混凝土的傳統建築，植栽以木麻黃、樟樹、銀樺、小葉赤楠、紫色馬纓丹、伏地柏、馬纓丹、六月雪等為主。路寬約 12 公尺，車道配置雙向 1 混合車道及 1 路肩，以標線分隔，道路西側劃設約 3.0 公尺人行道，劃設黃線禁止停車。

(二)伯玉路一段

伯玉路為金城鎮至金湖鎮之東西向主要道路，向東北延伸可與太湖路相接(太武山風景區)，路寬 14 公尺，車道配置雙向 1 混合車道、1 慢車道及 1 路肩，以標線分隔，無設置人行道，劃設黃線禁止停車。

(三)浯江北堤路

為金城西側濱海道路，作為金城西側南北向連絡道，可通往慈湖、湖下(接金門大橋)、金城北環道系統、濱海公園、縣體育場沿線鄰近海岸。路寬 15 公尺，車道配置雙向 1 混合車道及 1 路肩，以標線分隔，無設置人行道，路肩劃設大客車、汽車及機車格。

(四)西海路三段

西海路三段為本計畫南北向次要道路，兩側無植栽，行經保護區及莒光湖風景區，建物多為一、二層樓，建結構以加強磚造或鋼筋混凝土或鐵皮為主，建物型態均為傳統建物。路寬 10 公尺，車道配置雙向 1 混合車道及 1 路肩，以標線分隔，道路雙側劃設約 3.0 公尺人行道，劃設白線可停車。

(五)民生路

民生路為本計畫通往金門縣政府方向之聯絡道路，路寬 12 公尺，車道配置雙向 1 混合車道及 1 路肩，以標線分隔，無設置人行道，劃設紅線禁止臨時停車。

(六)民族路

民族路為本計畫東西向次要道路，銜接西海路三段與環島西路一段，路寬 11 公尺，車道配置西向 2 混合車道；東向 1 機慢車專用道，以標線分隔，無設置人行道，劃設黃線禁止停車。

(七)賢城路

賢城路為本計畫東西向服務道路，主要為區內使用，聯絡莒光湖、莒光公園及莒光樓，路寬 9 公尺，車道配置雙向 1 混合車道及 1 路肩，以標線分隔，無設置人行道，劃設紅線禁止臨時停車。

表 3-8-1 計畫區周邊道路幾何特性

道路名稱	路段區間	路寬	中央分隔型態	雙向車道數	路邊停車格	人行道
環島西路一段	伯玉路一段-賢城路	12m	標線分隔	雙向各 1 混合車道及 1 路肩	黃線禁止停車	西側(3.0m 含機車格)
伯玉路一段	民生路-桃園路	14m	標線分隔	雙向各 1 混合、1 慢車道及 1 路肩	黃線禁止停車	無
浯江北堤路	西海路三段-環島西路一段	15m	標線分隔	雙向各 1 混合車道及 1 路肩	路肩含大、汽、機車格	無
西海路三段	浯江北堤路-賢城路	10m	標線分隔	雙向各 1 混合車道及 1 路肩	白線可停車	雙側(3.0m)
民生路	民權路-伯玉路一段	12m	標線分隔	雙向各 1 混合車道及 1 路肩	紅線禁止臨時停車	無
民族路	西海路三段-環島西路一段	11m	標線分隔	西向 2 混合車道 東向 1 機慢車專用	黃線禁止停車	無
賢城路	西海路三段-環島西路一段	9m	標線分隔	雙向各 1 混合車道及 1 路肩	紅線禁止臨時停車	無

資料來源：本計畫彙整

三、道路服務水準

環島西路一段為本計畫重要之聯外道路，根據「變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討(第一階段))案」調查報告，環島西路一段平均行駛速率均在 50km/h 以上，晨、昏峰路段服務水準均為 B 級，整體交通狀況順暢，詳表 3-8-2 至表 3-8-5。

表 3-8-2 環島西路一段平均行駛速率

路段	位置	路段長度 (km)	方向	平日(km/h)		假日(km/h)	
				晨峰	昏峰	晨峰	昏峰
環島西路一段	環島南路-官東路	1.20	北向	48.0	48.9	47.0	43.9
			南向	51.4	48.7	50.6	45.2

資料來源：變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討(第一階段))案

表 3-8-3 道路服務水準分析(平日晨峰)表

路段	位置	方向	單向車流 (PCU)	雙向車流 (PCU)	V/C	LOS
環島西路一段	環島南路-官東路	北向	154	232	0.09	B
		南向	79			

資料來源：變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討(第一階段))案

表 3-8-4 道路服務水準分析(平日昏峰)表

路段	位置	方向	單向車流 (PCU)	雙向車流 (PCU)	V/C	LOS
環島西路一段	環島南路-官東路	北向	106	237	0.09	B
		南向	131			

資料來源：變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討(第一階段))案

表 3-8-5 道路服務水準分析(假日)表

路段	位置	方向	單向車流 (PCU)	雙向車流 (PCU)	V/C	LOS
環島西路一段	環島南路-官東路	北向	81	180	0.07	B
		南向	99			

資料來源：變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討(第一階段))案

四、大眾運輸調查

本計畫周邊公車系統相當完備，計畫範圍周邊公車站牌包含：西南門里公所、金城國中、體育館、北堤路、石雕公園、莒光樓[台灣好行]、水試所、金城車站、東門、迴龍廟、燦坤、縣議會、金山路口、莒光樓及晶鑽社區等站，行經公車路線包含：2、3、5A、6A、7AB、8、9、10、11、12、藍1、紅1、台灣好行 ABF 等路線。周邊公車系統如圖 3-8-2 及表 3-8-6。

表 3-8-6 本計畫周邊地區公車頻率彙整表

路線	起迄	營運時間	發車間距
2	往山外	(平)06:45-21:20	06:45、07:40、08:20、09:25、10:20、11:25、13:25、15:00、16:15、17:20、19:10、20:50、21:20
		(假)06:45-21:20	06:45、07:40、08:20、09:25、10:20、11:25、13:25、15:00、16:15、17:20、19:10、20:50、21:20

路線	起迄	營運時間	發車間距
3	往山外	(平)07:00-20:00	07:00、08:00、09:00、10:00、11:00、12:00、13:00、14:00、15:00、16:00、17:00、18:00、19:00、20:00
		(假)07:00-20:00	07:00、08:00、09:00、10:00、11:00、12:00、13:00、14:00、15:00、16:00、17:00、18:00、19:00、20:00
5A	往沙美	(平)08:30-16:10	08:30、14:20、16:10
		(假)08:30-16:10	08:30、14:20、16:10
6A	往金門城	(平)08:25-13:50	08:25、10:50、13:50
		(假)08:25-13:50	08:25、10:50、13:50
7A	往水頭	(平)07:00-19:00	07:00、08:00、10:00、12:00、13:00、14:00、16:00、17:05、18:05、19:00
		(平)07:00-19:00	07:00、08:00、10:00、12:00、13:00、14:00、16:00、17:05、18:05、19:00
7B	往水頭	(平)09:00-15:00	09:00、11:00、15:00
		(假)09:00-15:00	09:00、11:00、15:00
8	往后湖	(平)07:45-16:45	07:45、08:35、09:10、14:50、15:45、16:45
		(假)07:45-16:45	07:45、08:35、09:10、14:50、15:45、16:45
9	往古寧	(平)13:00-15:45	13:00、14:30、15:45
		(假)13:00-15:45	13:00、14:30、15:45
10	往湖(埔)寧	(平)05:55-18:30	05:55、07:10、08:20、09:45、11:45、13:40、15:10、16:50、17:50、18:30
		(假)05:55-18:30	05:55、07:10、08:20、09:45、11:45、13:40、15:10、16:50、17:50、18:30
11	往頂(埔)寧	(平)09:10-19:15	09:10、10:40、12:15、14:10、16:20、17:10、18:10、19:15
		(假)09:10-19:15	09:10、10:40、12:15、14:10、16:20、17:10、18:10、19:15
12	往隴口	(平)06:35-11:25	06:35、07:55、10:00、10:45、11:25
		(假)06:35-11:25	06:35、07:55、10:00、10:45、11:25

路線	起迄	營運時間	發車間距
藍 1	往山外 (經民航站、 太武公園)	(平)08:30-16:30	08:30、09:30、10:30、11:30、12:30、13:30、 14:30、15:30、16:30
		(假)08:30-16:30	08:30、09:30、10:30、11:30、12:30、13:30、 14:30、15:30、16:30
紅 1	往山外 (幹線公車)	(平)06:00-20:30	06:00、07:05、07:20、08:00、09:50、10:40、 12:10、13:05、14:35、16:55、17:50、18:15、 18:45、19:30、20:30
		(假)06:00-20:30	06:00、07:05、07:20、08:00、09:50、10:40、 12:10、13:05、14:35、16:55、17:50、18:15、 18:45、19:30、20:30
台灣 好行 A	水頭翟山線	(全)08:30	08:30
台灣 好行 B	古寧頭戰場線	(全)13:30	13:30
台灣 好行 F	尋城趣主題線	(假)08:30-13:30	08:30、13:30

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫製

五、停車供需現況

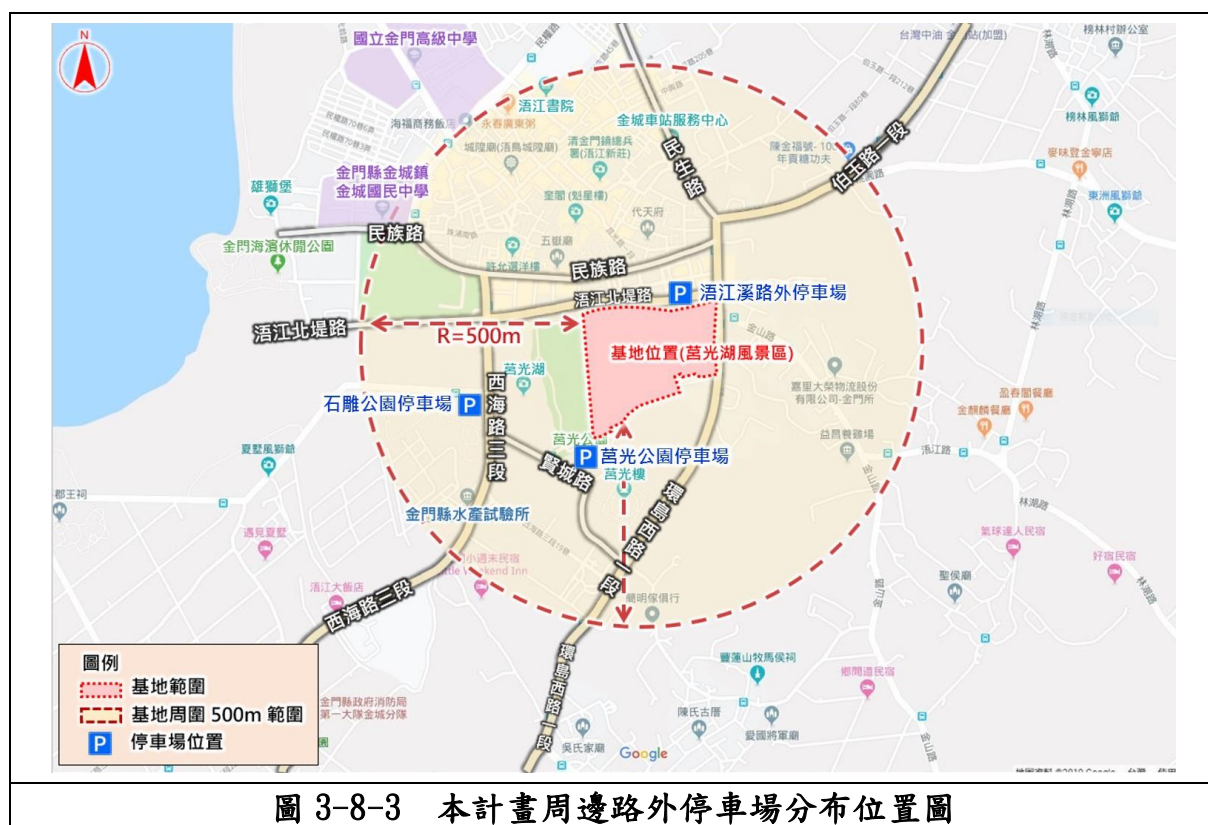
本計畫區周邊路外停車場分布如圖 3-8-3；路外停車場彙整如表 3-8-7，目前停車供給大致可符合需求。

惟「浯江溪掀蓋活水計畫」將衍生計畫區周邊停車供給失衡問題，為配合金城市區周邊土地發展，本計畫未來除需預留停車空間將停車需求內部化外，亦須滿足浯江溪開蓋後現有浯江溪路外停車場遷移之停車需求。

表 3-8-7 本計畫周邊路外停車場彙整表

停車場名稱	停車場形式	車位數	費率	權屬
浯江溪路外停車場	平面停車場	328	無收費	公辦民營
石雕公園停車場	平面停車場	15	無收費	公有無管制
莒光公園停車場	平面停車場	9 小/8 大	無收費	公有無管制

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

第四章、發展潛力與預測

第一節、發展潛力

- 一、計畫區鄰近金城市區，區位優越，現況多為素地且地上物少，有利於整體開發。
- 二、計畫區西側為莒光湖及浯江出海口，景觀視野開闊，可連結莒光湖風景區周邊之莒光樓、莒光公園、莒光湖、石雕公園、伯玉亭、天后宮等觀光景點及金城市區內具歷史風貌之遊憩景點，規劃為系列旅遊造訪之景點，可與之串聯形成本計畫區之外部資源。
- 三、計畫區屬都市休憩型風景區，以都市型風景據點、都市開放空間、都市觀光之地點為主要資源，需打造本計畫區為有別於其他風景區之特色發展，同時應避免與區外周邊土地使用衝突。
- 四、計畫區北側之金城細部計畫區內及東側金山路上各項完善的公共設施與生活機能服務設施充足，區域整合發展可共享公共服務設施，型塑友善之公共建設服務網。

第二節、發展預測

一、計畫年期

由於本計畫區內大部分土地均未開發，考量擬定細部計畫完成法定程序與土地開發時程，參酌「變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）（草案）」係以民國115年為計畫年期，故將本計畫之計畫年期配合訂定為民國115年。

二、計畫人口

本計畫依照主要計畫之指導及「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」，以本計畫區內風景區之總容積及平均每人居住樓地板面積，推估計畫人口，說明如下：

- (一)本細部計畫區內風景區面積為4.97公頃，依照本細部計畫「土地使用分區管制要點」規定，本計畫風景區之可建築樓地板面積為59,640平方公尺。
- (二)本計畫風景區依土管規定可做住宅使用，每人居住樓地板面積以每人60平方公尺推估之。
- (三)依前述原則估算本計畫區容納人口為994人（如表4-2-1），本計畫以994人為計畫人口。

(四)本計畫區面積為 8.19 公頃，計畫人口為 994 人，預估人口密度為每公頃 122 人。

表 4-2-1 本計畫風景區之樓地板面積供給及容納人口推估

土地使用分區	風景區
風景區面積（公頃）	4.97
容積率(%)	120
建蔽率(%)	40
總樓地板面積（m ² ）	59,640
可容納人口(人)	994

資料來源：本計畫彙整

三、公共設施用地需求分析

依都市計畫定期通盤檢討實施辦法(以下簡稱通檢辦法)規定，本計畫區所需之公共設施用地概述如下：

(一)停車場用地

本計畫停車場需求面積為 0.86 公頃，詳述如下：

1. 依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 22 條規定，停車場用地面積應不得低於計畫區內車輛預估數 20%之停車需求。

參考金門縣 108 年 3 月重要統計指標，每千人持有車輛數為 261.9 輛，以本計畫區計畫人口 994 人推估車輛數為 261 輛，應提供不低於計畫區內車輛預估數 20%之停車空間，每一車輛所需停車空間以 30 平方公尺計算，本計畫區停車場用地應至少劃設 0.16 公頃。

2. 浯江溪路外停車場遷移之需求

本計畫未來為風景區之開發，除需預留停車空間將停車需求內部化外，亦須滿足浯江溪開蓋後現有浯江溪路外停車場遷移（0.70 公頃）之停車需求。

(二)東門臨時市場空間遷移之需求

東門臨時市場因浯江溪開蓋計畫後所需遷移之市場空間依其現況面積，推估計畫區未來市場需求面積為 0.22 公頃。

(三)公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項用地之劃設面積，除具有特殊情形外，不得少於該計畫總面積之 10%。

依「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10%。

本計畫面積為 8.19 公頃，依上述規定至少需劃設 0.81 公頃。

四、計畫用水量需求推估

(一)生活用水

本計畫推估可容納人口為 994 人，參考經濟部水利署「用水計畫書件內容及格式」附件三所建議之住宿人員用水量，以每人每日 0.15 立方公尺推估，則本計畫生活用水量為 149 CMD。

(二)旅館

本計畫推估活動人口為 2,770 人，根據「107 年國人旅遊狀況調查」選擇以旅館作為旅遊之主要住宿方式占 15.1%，則本計畫區住宿需求為 418 人。參考經濟部水利署「用水計畫書件內容及格式」附件三所建議之旅館之每日用水量，以每人每日 0.18 立方公尺推估，則本計畫生活用水量為 75 CMD。

(三)其他用水

包括停車場兼市場用地、公園用地、綠地用地、道路用地等用水需求，參考經濟部水利署「用水計畫書件內容及格式」依計畫面積以平均日需水量每公頃 20 立方公尺推估，本計畫未來其他用水為 64CMD。

(四)最大日總用水量推估

本計畫最大日總用水量以平均日總用水量之 1.2 倍進行推估，即 $288\text{CMD} \times 1.2 = 346\text{CMD}$ 。

第三節、交通衝擊分析

一、交通調查計畫

依據本計畫位置、開發範圍、周邊路網(幹、支道)及衍生特性(平、假日)等，擇定路口交通調查點位。

(一)交通調查計畫說明

1. 調查地點

本計畫為評估交通需求，選定調查地點為：(T1)環島西路一段/浯江北堤路口、(T2)環島西路一段/賢城路口等 2 處測站 2 處測站，如圖 4-3-1 所示。



資料來源：本計畫調查彙整

2. 調查時間

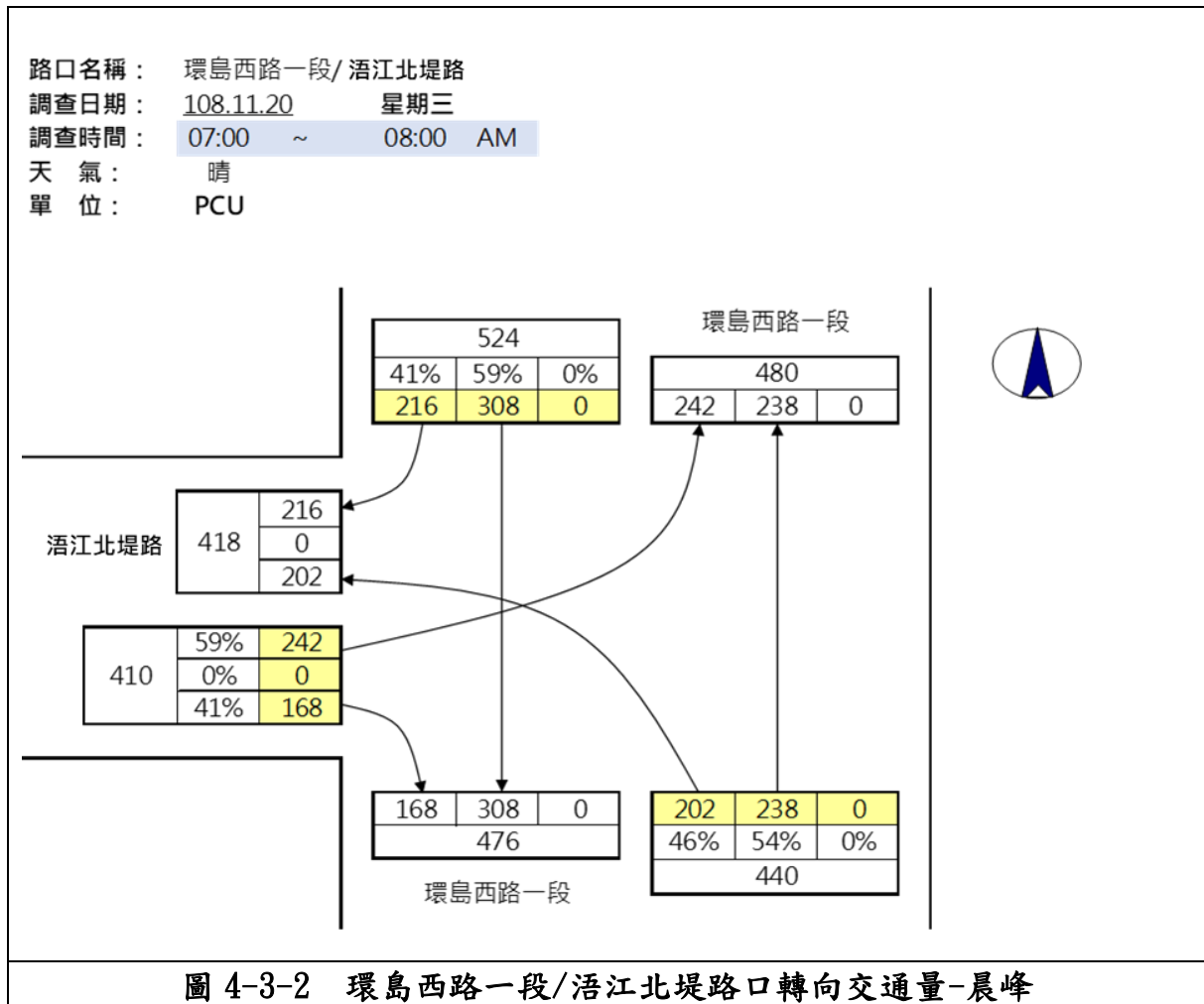
本計畫交通量調查日期為民國 108 年 11 月 19 日(星期二)及 11 月 20 日(星期三)，調查時間為 07:00~08:00(晨峰)、17:00~18:00(昏峰)，取路段累加連續一小時最高之交通量作為尖峰小時交通量。

3. 調查方式

交通量調查方式採用錄影後人工測量及計數方式量測交通量。

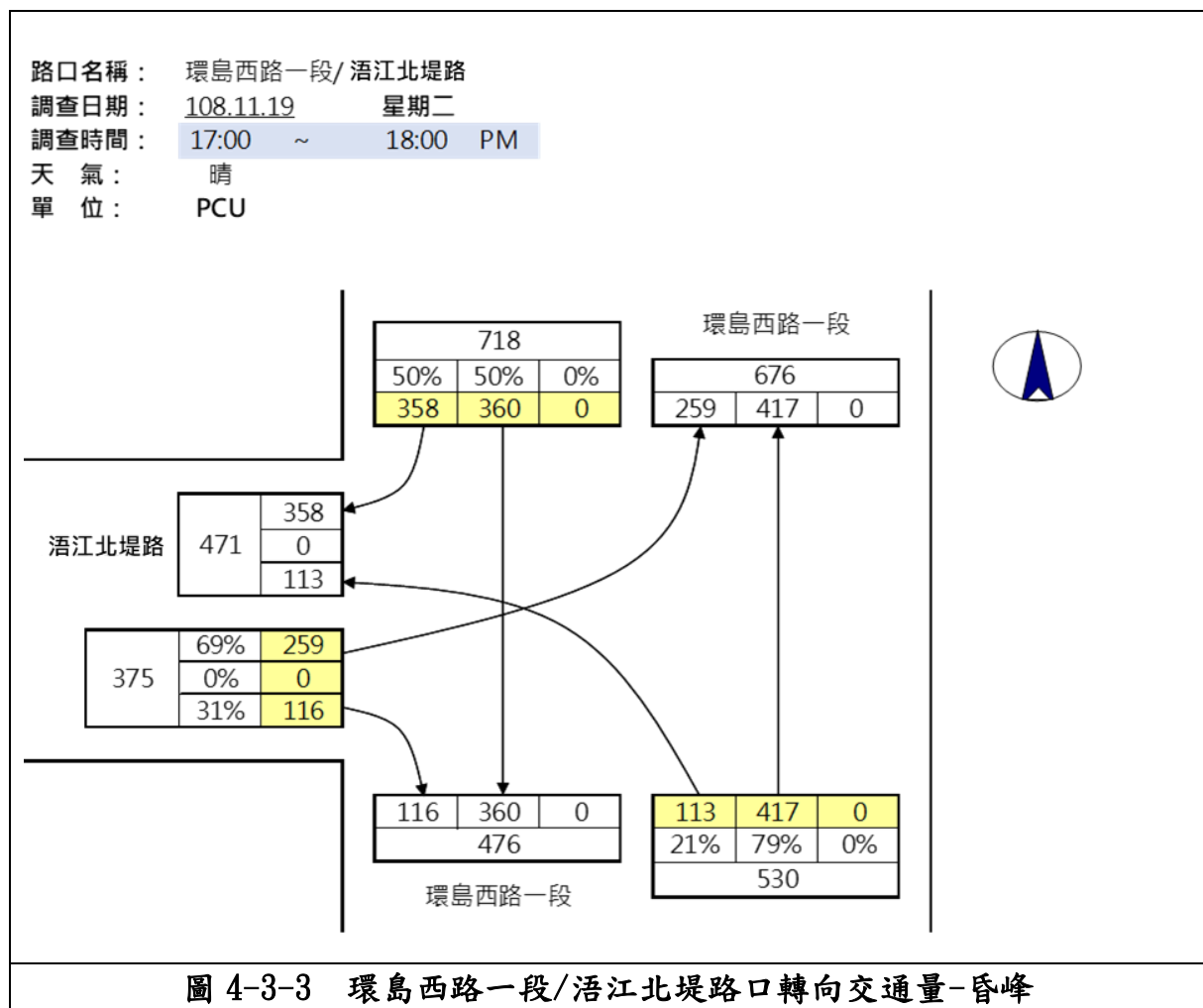
4. 交通量調查成果

環島西路一段/浯江北堤路口平日晨峰路口轉向交通量如圖 4-3-2 所示。環島西路一段往北交通量 440 PCU；浯江北堤路往東交通量 410 PCU；環島西路一段往南交通量 524 PCU。



資料來源：本計畫調查彙整

環島西路一段/浯江北堤路口平日昏峰路口轉向交通量如圖 4-3-3 所示。環島西路一段往北交通量 530 PCU；浯江北堤路往東交通量 375 PCU；環島西路一段往南交通量 718 PCU。



資料來源：本計畫調查彙整

(二)現況路段服務水準分析

本計畫採用尖峰流量(V)/道路容量(C)分析結果判斷路段服務水準，參考「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」之「地區性道路-低度干擾」，如表 4-3-1 所示，彙整本計畫道路容量計算方式，如表 4-3-2 所示：

表 4-3-1 道路系統型態與容量

道路分類	編碼	代碼	道路系統型態	調整容量
地區性道路 — 低度干擾	40	S1-H	不分隔、單向 1 車道-較高容量	1,100
	41	S1-L	不分隔、單向 1 車道-較低容量	1,000
	42	S2-H	不分隔、單向 2 車道-較高容量	2,250
	43	S2-L	不分隔、單向 2 車道-較低容量	2,000
	44	S3-H	不分隔、單向 3 車道-較高容量	3,400
	45	S3-L	不分隔、單向 3 車道-較低容量	3,050
	46	S4	不分隔、單向 4 車道	4,600
	47	D1	分隔、單向 1 車道	1,150
	48	D2-H	分隔、單向 2 車道-較高容量	2,350
	49	D2-L	分隔、單向 2 車道-較低容量	2,100
	50	D3-H	分隔、單向 3 車道-較高容量	3,550
	51	D3-L	分隔、單向 3 車道-較低容量	3,200
	52	D4-H	分隔、單向 4 車道-較高容量	4,850
	53	D4-L	分隔、單向 4 車道-較低容量	4,350
	54	D5	分隔、單向 5 車道	6,050
	57	D6	分隔、單向 6 車道	7,250
	58	D7	分隔、單向 7 車道	8,450

資料來源：台北市交通局「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」

表 4-3-2 本計畫周邊道路容量估算

道路名稱	路段	方向	基本	容量	干擾程度	道路容量	調整後
			容量				
			C ₀				
環島西路一段	伯玉路一段- 浯江北堤路	往南	1,100	低	低	1,100	1,100
		往北	1,100	低	低	1,100	1,100
	浯江北堤路- 賢城路	往南	1,100	低	低	1,100	1,100
		往北	1,100	低	低	1,100	1,100
浯江北堤路	環島西路-西海路	往東	1,100	低	低	1,500	1,500
		往西	1,100	低	低	1,500	1,500

資料來源：本計畫調查彙整。

容量推估依據台北市交通局「台北都會區整體運輸規劃基本資料之調查與驗校(二)」：

地區性道路低度干擾 1 車道標線分隔較高容量道路，容量 1,100PCU，

慢車道 1m 約 200PCU，2m 以 400PCU 估算。

服務水準判定依據交通部運研所「2011 年台灣地區公路容量手冊」：

服務水準：A(<0.37)、B(<0.63)、C(<0.80)、D(<0.92)、E(<1.000)、F(>1.000)。

晨、昏峰路段交通量調查結果及服務水準分析如表 4-3-3、表 4-3-4 及圖 4-3-4、圖 4-3-5 所示。晨、昏峰路段服務水準大多均為 B 級以上，整體交通狀況尚可。

表 4-3-3 晨峰時段道路服務水準

路段名稱	調查路段區間	方向	容量	尖峰流量	V/C	LOS
環島西路一段	伯玉路一段- 浯江北堤路	往南	1,100	524	0.48	B
		往北	1,100	480	0.44	B
	浯江北堤路- 賢城路	往南	1,100	476	0.43	B
		往北	1,100	440	0.40	B
浯江北堤路	環島西路-西海路	往東	1,500	410	0.27	A
		往西	1,500	418	0.28	A

資料來源：

(1)服務水準判定依據交通部運研所「2011 年台灣地區公路容量手冊」：

V/C(流量/容量)：A(<0.37)、B(<0.63)、C(<0.80)、D(<0.92)、E(<1.000)、F(>1.000)。

表 4-3-4 昏峰時段道路服務水準

路段名稱	調查路段區間	方向	容量	尖峰流量	V/C	LOS
環島西路一段	伯玉路一段- 浯江北堤路	往南	1,100	718	0.65	C
		往北	1,100	676	0.61	B
	浯江北堤路- 賢城路	往南	1,100	476	0.43	B
		往北	1,100	530	0.48	B
浯江北堤路	環島西路-西海路	往東	1,500	375	0.25	A
		往西	1,500	471	0.31	A

資料來源：

(1)服務水準判定依據交通部運研所「2011 年台灣地區公路容量手冊」：

V/C(流量/容量)：A(<0.37)、B(<0.63)、C(<0.80)、D(<0.92)、E(<1.000)、F(>1.000)。

(三)現況路口服務水準分析

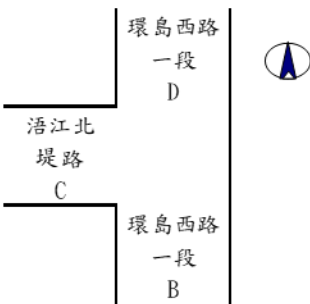
(T1)環島西路一段/浯江北堤路口晨昏峰設置 2 時相號誌，浯江北堤路東向(C)配置綠燈 25 秒；環島西路一段雙向(B、D)配置綠燈 40 秒，週期 75 秒；(T2)環島西路一段/賢城路口現況為閃光黃燈/閃光紅燈；彙整各路口號誌時相及延滯服務水準如表 4-3-5~表 4-3-6 所示。

表 4-3-5 (T1)現況路口號誌時相-晨昏峰

環島西路一段/浯江北堤路			時相			週期
 環島西路一段 D 浯江北堤路 C 環島西路一段 B				綠燈	25	75
				黃燈	3	
				紅燈	2	
				綠燈	40	
				黃燈	3	
				紅燈	2	

資料來源：本計畫調查彙整

表 4-3-6 (T1)現況路口延滯服務水準-晨昏峰

編號	路段	路口簡圖	時間	方向	臨近路口		交叉路口	
					平均延遲 (sec/veh)	服務水準	平均延遲 (sec/veh)	服務水準
T1	環島西路一段/ 浯江北堤路		晨峰	B	33.1	C	35.2	C
				C	40.2	C		
				D	32.9	C		
			昏峰	B	34.5	C	39.0	C
				C	33.3	C		
				D	45.2	D		

資料來源：本計畫調查彙整



圖 4-3-4 現況-晨峰-計畫區周邊道路路段服務水準

資料來源：本計畫調查彙整



圖 4-3-5 現況-昏峰-計畫區周邊道路路段服務水準

資料來源：本計畫調查彙整

二、計畫區尖峰小時衍生交通量

參考表 4-3-7，顯示假日尖峰旅客人數約 2,770 人。產生約 346 機車、84 汽車及 15 大客車，本計畫將假日尖峰數據加入平日晨昏峰作為較保守之交通量最大化衍生推估。

表 4-3-7 本計畫風景區之樓地板面積供給及容納人口推估

運具	假日尖峰 旅客人數 (人) (註一)	選擇 運具比率 (%) (註二)	轉換率 (10hr/5hr)	運具 平均承載 量 (人) (註三)	停車 需求量 (輛)
大客車 (遊覽車)	2,770	38.80	2	37.00	15
小汽車 (出租車、計 程車)		15.10	2	2.50	84
機車		29.40	2	1.18	346
其他	--	16.70	--	--	--
合計	--	100.00			

註一：尖峰旅客人次=推估年 115 金城鎮觀光景點旅遊人口最大值 467,003 做為總遊客人數，以(總遊客人數) x (107 年假日遊客百分比) / (107 年度之假日數)

註二：「中華民國 107 年國人旅遊狀況調查」之國人於外島旅行之運具比例

註三：平均乘載量以交通部 106 年「遊覽車、小客車、機車使用狀況調查」報告之金門假日平均載運人數

註四：尖峰旅客人次 x 選擇運具比率 / 轉換率 / 運具平均承載量 = 停車位需求量 x 平均停車位面積
= 停車需求面積

資料來源：107 年國人旅遊狀況調查；本計畫推估

三、開發後道路服務水準評估

開發後以環島西路一段及浯江北堤路之晨、昏峰現況交通量作為基礎(圖 4-3-4~圖 4-3-5)推估各方向衍生比率；並依據現況交通量分布情形及周邊主次要路網特性，推估本計畫衍生交通量。本計畫車種衍生交通量(PCU)，每日晨峰小時進入約 252 PCU；昏峰小時離開約 252 PCU，如表 4-3-8 所示。

表 4-3-8 莒光湖開發後衍生交通量(PCU)

車種			機車	汽車	大客車	衍生
			38.8%	15.1%	29.4%	PCU
本計畫區	晨峰進入	車旅次	346	84	15	252
	昏峰離開	車旅次	346	84	15	252

資料來源：本計畫調查估算

(一)開發後路段服務水準分析

開發完成後增加之交通量、平日晨、昏峰交通衍生推估及路段尖峰服務水準，如表 4-3-9~表 4-3-10 及圖 4-3-6~圖 4-3-7 所示。

表 4-3-9 開發後平日晨、昏峰交通衍生量推估表

路名	指派路段	方向	平日晨峰			平日昏峰		
			現況	衍生量 (進入)	衝擊 量	現況	衍生量 (離開)	衝擊 量
			(PCU)	(PCU)	(%)	(PCU)	(PCU)	(%)
環島西路一段	伯玉路一段- 浯江北堤路	往南	524	96	18%	718	0	-
		往北	480	0	-	676	105	16%
	浯江北堤路- 賢城路	往南	476	0	-	476	74	16%
		往北	440	81	18%	530	0	-
浯江北堤路	環島西路-西海路	往東	410	75	18%	375	0	-
		往西	418	0	-	471	73	16%

資料來源：本計畫調查估算

表 4-3-10 開發後路段尖峰時段服務水準

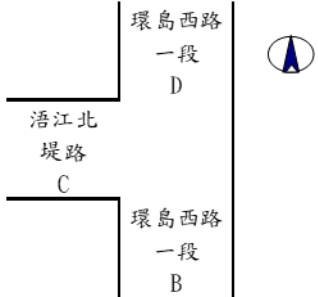
路名	路段	方向	道路	平日晨峰						平日昏峰					
			容量	流量		V/C		服務 水準		流量		V/C		服務 水準	
			(PCU)	現 況	開 發 後	現 況	開 發 後	現 況	開 發 後	現 況	開 發 後	現 況	開 發 後	現 況	開 發 後
環島西路一段	伯玉路一段	往南	1,100	524	620	0.48	0.56	B	B	718	718	0.65	0.65	C	C
		往北	1,100	480	480	0.44	0.44	B	B	676	781	0.61	0.71	B	C
	浯江北堤路	往南	1,100	476	476	0.43	0.43	B	B	476	550	0.43	0.50	B	B
		往北	1,100	440	521	0.40	0.47	B	B	530	530	0.48	0.48	B	B
浯江北堤路	環島西路- 西海路	往東	1,500	410	485	0.27	0.32	A	A	375	375	0.25	0.25	A	A
		往西	1,500	418	418	0.28	0.28	A	A	471	544	0.31	0.36	A	A

資料來源：本計畫調查估算

(二)開發後路口服務水準評估

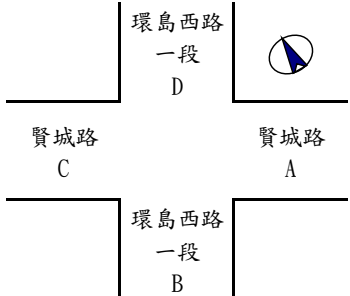
根據前述分析，可於環島西路一段/賢城路口設置號誌燈，以舒緩路口車流，最佳化號誌分析後可配置如下：晨昏峰 2 時相號誌，環島西路一段雙向(B、D)配置綠燈 40 秒；賢城路雙向(A、C)配置綠燈 25 秒，週期 75 秒；彙整各路口(開發後)環島西路一段/浯江北堤路與環島西路一段/賢城路延滯服務水準，如表 4-3-11~表 4-3-12 所示。

表 4-3-11 開發後 T1 路口延滯服務水準-晨昏峰

編號	路段	路口簡圖	時間	方向	臨近路口		交叉路口	
					平均延遲 (sec/veh)	服務水準	平均延遲 (sec/veh)	服務水準
T1	環島西路一段/ 浯江北堤路		晨峰	B	33.6	C	36.0	C
				C	41.7	C		
				D	33.5	C		
			昏峰	B	35.7	C	40.0	C
				C	34.2	C		
				D	46.1	D		

資料來源：本計畫調查估算

表 4-3-12 開發後 T2 路口延滯服務水準-晨昏峰

編號	路段	路口簡圖	時間	方向	臨近路口		交叉路口	
					平均延遲 (sec/veh)	服務水準	平均延遲 (sec/veh)	服務水準
T2	環島西路一段/ 賢城路		晨峰	A	42.8	C	30.7	C
				B	29.6	B		
				C	43.1	C		
				D	29.8	B		
			昏峰	A	41.8	C	30.5	C
				B	28.9	B		
				C	43.5	C		
				D	29.7	B		

資料來源：本計畫調查估算



圖 4-3-6 開發後-晨峰-本計畫周邊道路路段服務水準

資料來源：本計畫調查彙整



圖 4-3-7 開發後-昏峰-本計畫周邊道路路段服務水準

資料來源：本計畫調查彙整

四、行車動線計畫

依據表 4-3-10 推算結果，本計畫開發後計畫區周邊道路均可維持與現況相同 C 級以上服務水準；開發後計畫區周邊行車動線圖如圖 4-3-8 所示，未來交通改善措施彙整說明如下：

- (一)鼓勵並宣導散客使用大眾運輸系統(公車)。
- (二)加強管制尖峰時段路邊違規臨停車輛。
- (三)於基地與環島西路一段交叉口設置交通號誌。
- (四)控制交通號誌時相，分流環島西路一段之交通流量。

配合上述改善措施分流衍生交通量，減輕尖峰時段交通衝擊。



資料來源：本計畫調查彙整

第四節、整地計畫

一、計畫區地形及地勢

本計畫區面積約 8.19 公頃略呈梯形，東側以計畫道路環島西路為界，西側以現有人行步道為界，南側以鄰南山坡地坡腳為界，北側緊鄰北堤路停車場，計畫區四周高而西北角較低，標高約 2.5 公尺至 4.0 公尺之間，平均坡度約 1%，詳圖 4-4-1。

二、計畫區整地

(一)整地原則

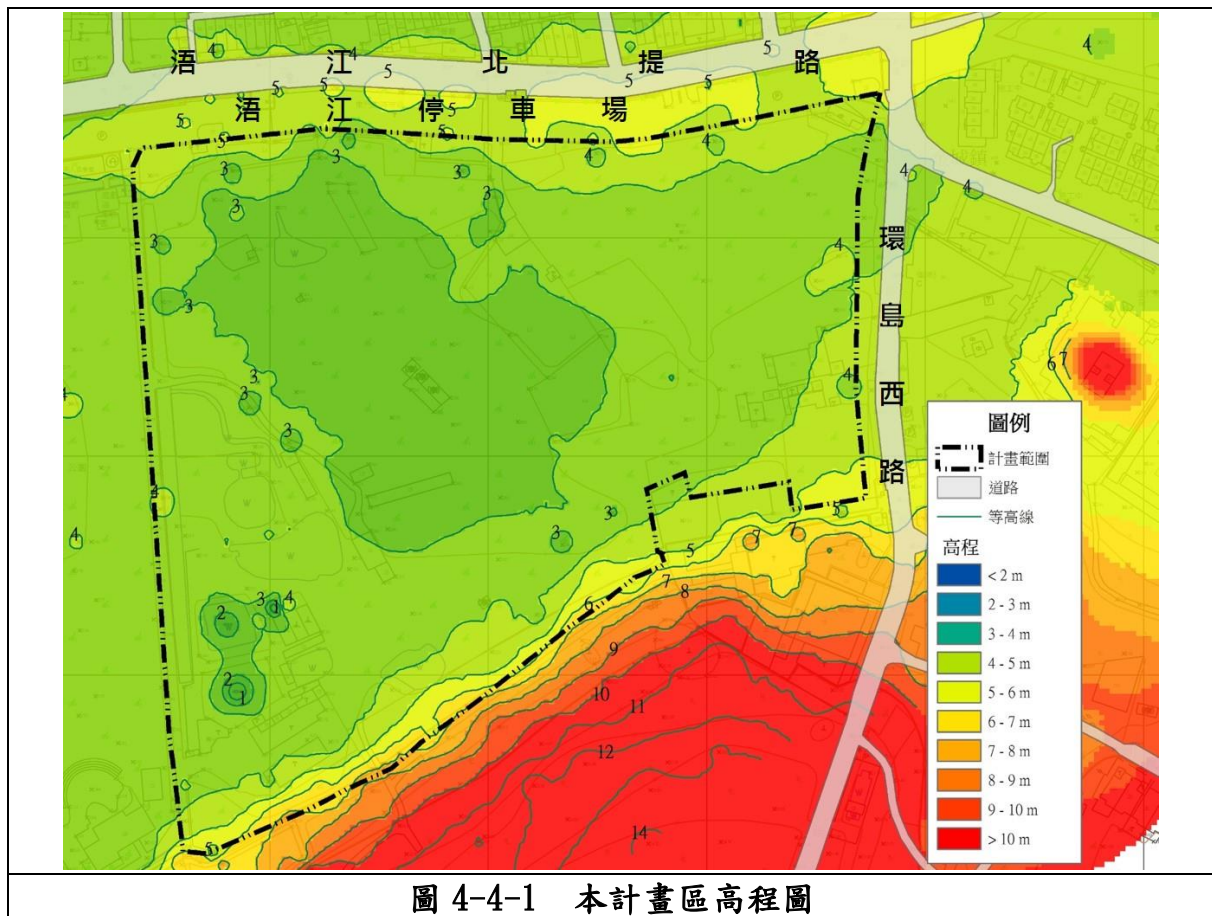
1. 順應自然地形，以最小挖填為原則，並力求挖填平衡。
2. 整地挖填應配合排水方向、道路系統、建築配置等設計。

(二)整地高程規劃

根據中央氣象局金門水頭潮位站潮位統計資料，最高高潮位為標高 3.546 公尺，大潮平均高潮位為 2.459 公尺，為防止暴潮之海水入侵，浯江溪之堤防高度約為 5 公尺，計畫範圍四周道路標高約 4.0 公尺。

本計畫區由於西北角較低形成一低窪地，為避免未來都市發展後，低窪地遇雨積水，影響居民之生活，本計畫區全區低於標高 4.0 公尺之區域預計填高至 4.0 公尺力求計畫區高程之平順，地面坡度約 0.2%。

本計畫區面積約 8.19 公頃，預計平均填土高約 1.25 公尺，所需土方約 99,000m³。



資料來源：本計畫繪製

(三)填土工程注意事項

1. 填方之前須將計畫區地面所有雜草、樹根及一切有害雜物剷除淨盡，其次則將地表腐植土、池塘等低窪處之污泥挖除暫時堆置，作為將來坡面植生之覆土，並將原地面整修成階梯狀。
2. 挖方土若用為填土方使用，應由工程師裁選。
3. 填土石料，不論利用挖方或借土，所有填方材料均不得含有樹根、雜草、垃圾及其他有機物。

4. 填方應分層鋪築，每層鬆厚不得超過三十公分，用刮路機或其他適當工具攤平後滾壓之，每層未滾壓至最大乾密度 90% 以上前，不得在其上鋪築第二層。
5. 分層填築中，如某層材料大部份或全部為石塊時，以按設計斷面在該層寬度整幅填築，其每層厚度並不超過六十公分為原則，大石塊應先攤平，次用小石塊填塞，凡石塊大於六十公分者，應敲碎或移除，其表面應加砂石料一層，務使表層平整無顯著之空隙方可，然後以震動式壓路機壓實。
6. 靠近涵洞或其他土石構造物滾壓機無法到達處，需用人工夯實或用機動夯錘夯實之，惟不得損及構造物。

(四) 成木移植

為了確保計畫區自然生態體系之完整，於工程整地填土前，計畫區內植生若經專家認定具保存價值者，需進行成木保存移植工作。

三、計畫區排水

(一) 排水系統設置準則

1. 排水系統之設置應能充分排除計畫區雨天之地表雨水逕流
2. 排水系統之設計雨水量，以重現期距十年之降雨強度計算。
3. 本計畫區面積 8.19 公頃，將依規劃完成之街廓道路設置側溝，若側溝排水容量不足，於道路下方設置排水箱涵。

(二) 高程落差介面處理方式

沿計畫區南側界線設置截流排水溝，截取區外之雨水，以避免區外雨水因南側高程落差而流入計畫區內，導致計畫區水患。

第五章、計畫目標與規劃構想

第一節、計畫目標

- 一、強化都市空間發展功能，補足金城老城區因歷史發展與自然界線，受限於既有的空間格局。
- 二、引領「閒置土地活化利用」，建構公私雙贏的開發策略：計畫區風景區逾80%土地隸屬私有產權，長期以來受風景區開發規定制約，呈現停滯發展之現況，若由政府發動以前瞻理念引領細部計畫，將促成嶄新整合開發契機，對於後續私有土地整合發展，極具示範意義。
- 三、配合「點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫」，延伸老城區遊程與發展休閒商業體驗，進而強化行銷金城鎮之觀光資源。
- 四、呼應本風景區開發審議制與「浯江溪掀蓋活水計畫」，串連金城城區與莒光湖休閒廊帶。
- 五、因應浯江溪掀蓋，解決停車場與市場空間遷移之需求。

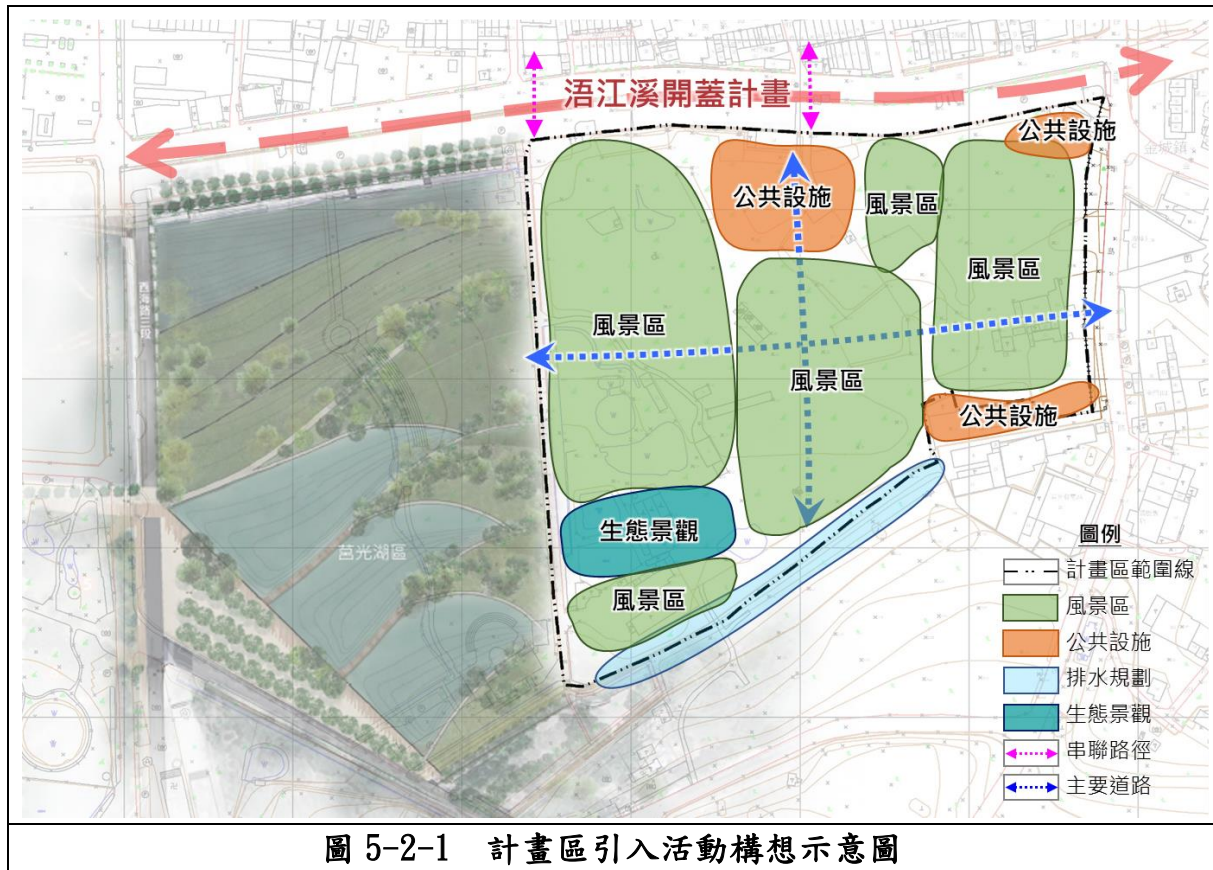
第二節、規劃構想

本計畫遵照金門特定區計畫之指導，劃設相關之使用分區與公共設施用地(詳圖 5-2-1)，規劃構想如下：

- 一、風景區另串聯公共設施與開放空間以連結莒光湖地區和舊城核心區。
- 二、計畫區依「金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點」引入相關活動功能。
- 三、結合道路系統、人行景觀橋與人行徒步空間之串連，成為金城街區與莒光湖風景區空間轉換與休閒活動體驗之節點。
- 四、考量本計畫區為風景區，為服務旅客需要及未來市場遷建之需求，劃設停車場兼市場、公園、綠地及道路。
- 五、細部計畫街廓及公設用地劃設區位，應考量計畫區對外之銜接，包括：北側跨浯江溪與城區連結、東側環島西路進出、西南側莒光湖及莒光公園、莒光樓之開放空間與景觀系統等元素。
- 六、引入之業種業態應符合發展目標，並確保彈性與包容性。
- 七、計畫區緊鄰金城市區南側，因市區本身腹地有限，其發展已飽和，且因歷史文化與土地權屬複合化影響，都市休憩產業之發展都需要透過創新與可

用腹地來引領品質之轉變與提昇。

八、計畫區核心公共設施，應呼應莒光湖畔發展建設需求及浯江溪開蓋計畫，整合停車場、市場、公園、綠帶等以型塑互補共生格局。



資料來源：本計畫繪製

第六章、實質發展計畫

第一節、計畫面積、年期與計畫人口

一、計畫範圍與面積

計畫範圍緊鄰金城城區之莒光湖風景區內，北側緊鄰浯江溪路外停車場，東側以環島西路(I-1 道路)為界，西側以天然通路(人行步道)為界，南側以天然地形為界，計畫範圍為 8.19 公頃。

二、計畫年期

計畫年期為民國 115 年。

三、計畫容納人口與居住密度

本計畫容納人口為 994 人，計畫居住密度為每公頃 122 人。

第二節、土地使用分區及公共設施用地計畫

一、風景區

本計畫風景區配合「點亮城鎮之心-金門後浦魅力城市營造計畫」，延伸老城區遊程與發展休閒商業體驗，強化金城鎮之觀光資源。透過引入國際休閒商旅、休閒商業、休閒住宅等各種活動，串連風景區、核心景觀節點及綠色交通路徑，發展島嶼慢活的休閒度假風景區。

本計畫劃設細部計畫風景區 4.97 公頃，佔計畫面積 60.68%，詳如表 6-2-1、圖 6-2-1。

二、公共設施用地

本計畫劃設公共設施用地包含停車場兼市場用地、公園用地、綠地用地、溝渠用地及道路用地等各項公共設施，詳如表 6-2-1。

(一)道路用地

劃設道路用地，面積合計 2.48 公頃。

(二)停車場兼市場用地

本計畫區劃設停車場兼市場用地(細停兼市 5-1)面積約 0.43 公頃，可立體使用，建蔽率 80%、容積率 480%。

(三)公園用地

為充分運用公有土地之區位與規模，於計畫區西南側視野景觀開闊且鄰近莒光公園之國有地，劃設 0.15 公頃之公園用地(細公 5-1)，作為本計畫區眺望浯江溪出海口觀景區。

(四)綠地用地(兼供人行步道使用)

本計畫分別於計畫區北側劃設細綠 5-1，約 0.03 公頃；東北側劃設細綠 5-2，約 0.01 公頃；南側劃設細綠 5-3、細綠 5-4 均約 0.03 公頃；東側劃設細綠 5-5、細綠 5-6，約 0.01 公頃與 0.03 公頃，上述綠地面積共 0.14 公頃，除作綠地開放空間外，並可供人行步道使用，用以配合浯江溪掀蓋活水計畫，將藍綠帶空間串連，使人、河、海的空間得以連繫，並提供區內民眾活動之公共開放空間。

(五)溝渠用地

本計畫區南側為平均坡度約 18%之丘陵地，為避免豪雨時地表逕流流入區內，故於計畫區南側劃設寬度 1.5 米之溝渠用地(細溝 5-1、細溝 5-2)(約 0.02 公頃)，以截留計畫區南側坡地匯流至本計畫區之雨水(外水)，並於計畫區內各道路兩側沿線設置截流排水溝，截取區內之雨水(內水)，且溝渠用地可作為風景區與電力事業用地之緩衝。

(六)公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項用地之劃設面積，除具有特殊情形外，不得少於該計畫總面積之 10%。

本計畫總面積 8.19 公頃，劃設公園、綠地用地之面積為 0.29 公頃。

1. 依「都市計畫法」第 45 條規定：公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積 10% (0.81 公頃)。
2. 「變更金門特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)案」(草案)將緊臨本計畫區西側之莒光公園，由風景區變更為公園用地(變 3-16)，面積約 7.93 公頃。

本計畫區土地使用性質為風景區，且計畫區西側緊臨莒光公園，已可提供廣闊之活動空間及視野，針對上述五項用地之劃設應屬特殊情形，將計畫區西側莒光公園納入綜合考量後應可滿足本計畫之需求。

表 6-2-1 風景區土地使用分區面積一覽表

項 目			面積（公頃）	百分比(%)
風景區			4.97	60.68
公 共 設 施 用 地	細停兼市 5-1		0.43	5.25
	溝渠 用地	細溝 5-1	0.01	0.24
		細溝 5-2	0.01	
		小計	0.02	
	綠地 用地	細綠 5-1	0.03	1.71
		細綠 5-2	0.01	
		細綠 5-3	0.03	
		細綠 5-4	0.03	
		細綠 5-5	0.01	
		細綠 5-6	0.03	
		小計	0.14	
	細公 5-1		0.15	1.83
	道路用地		2.48	30.29
	合 計		3.22	39.32
總 計			8.19	100.00

註：表內面積應以實地測量分割面積為準

資料來源：本計畫彙整

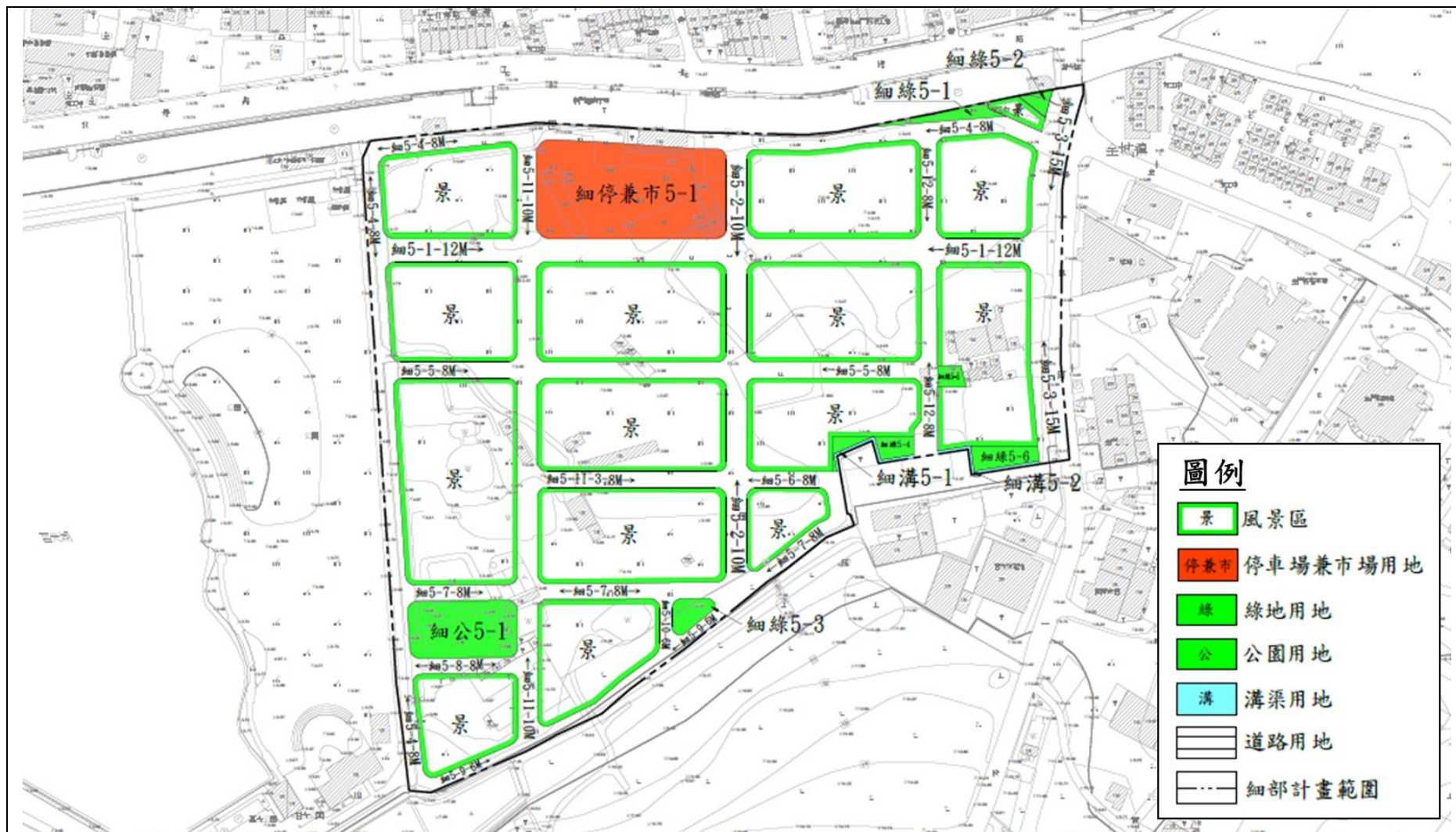


圖 6-2-1 本計畫區土地使用配置示意圖

資料來源：本計畫繪製

第三節、道路系統計畫

劃設細 5-1-12M、細 5-2-10M，作為本計畫區內主要道路；劃設細 5-3-15M 道路，做為本計畫區聯外道路。

劃設細 5-4-8M 道路銜接北側停車場兼市場，分散主要道路動線；另劃設其他 8 條區內服務道路，計畫寬度分別為 6 公尺、8 公尺及 10 公尺。

劃設細 5-11-10M 道路，將莒光樓作為該道路軸線之景觀端點；細 5-4-8M 道路西側緊鄰莒光公園，並於其東側劃設公園用地，以方便民眾及遊客駐足觀賞莒光公園及莒光湖景緻。

考量計畫區內外之行人聯通，可於細 5-2-10M、細 5-4-8M 或細 5-11-10M 等道路延伸架設景觀橋，以連結浯江北堤路及金城市區。

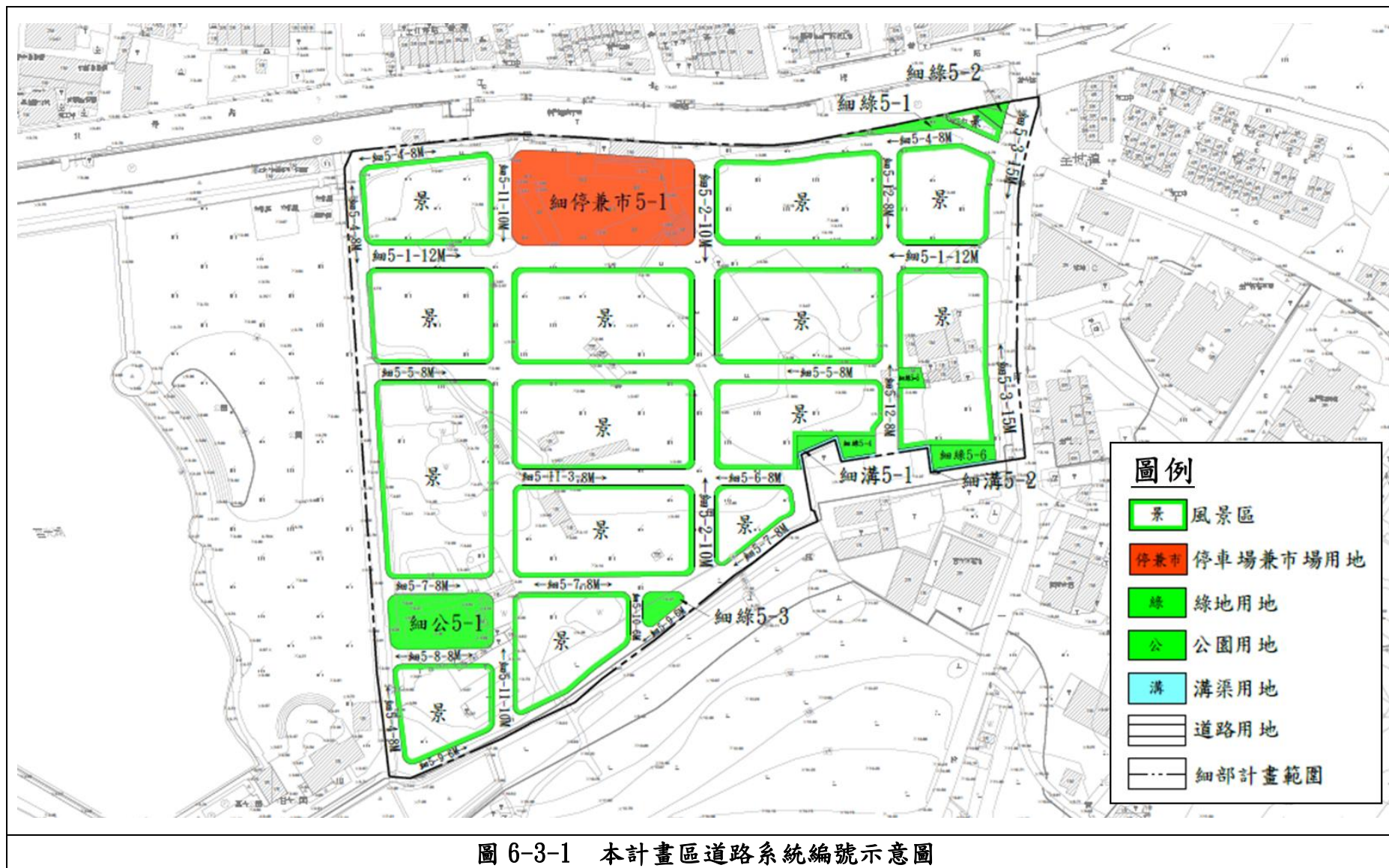
計畫區南側及西側則可藉由細 5-4-8M 道路及細 5-9-6M 道路，與南側風景區串聯及連絡計畫區外道路，提供更多元之交通系統。

上述道路用地面積合計約 2.48 公頃，各道路編號詳表 6-3-1、圖 6-3-1。

表 6-3-1 道路系統編號及配置表

項目	道路編號	道路寬度 (公尺)	道路長度 (公尺)	起訖點
主要道路	細 5-1-12M	12	320	起於環島西路，迄於細 5-4 號道路
	細 5-2-10M	10	240	起於細 5-4 號道路，迄於細 5-7 號道路
	細 5-3-15M	15	190	起於細 5-4 號道路，迄於計畫區南側
服務道路	細 5-4-8M	8	653	起於環島西路，迄於細 5-9 號道路
	細 5-5-8M	8	262	起於細 5-4 號道路，迄於細 5-12 號道路
	細 5-6-8M	8	152	起於細 5-11 號道路，迄於細 5-2 號道路
	細 5-7-8M	8	253	起於細 5-4 號道路，迄於細 5-6 號道路
	細 5-8-8M	8	53	起於細 5-4 號道路，迄於細 5-11 號道路
	細 5-9-6M	6	180	起於細 5-4 號道路，迄於細 5-2 號道路
	細 5-10-6M	6	28	起於細 5-7 號道路，迄於細 5-9 號道路
	細 5-11-10M	10	293	起於細 5-4 號道路，迄於細 5-9 號道路
	細 5-12-8M	8	160	起於細 5-4 號道路，迄於計畫區南側

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫繪製

第四節、都市防災計畫

本計畫區之都市防災目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時發揮疏散、救助、避難及復舊的機能；為因應重大災害發生時相關應變措施，以降低傷害與風險，都市計畫規劃時應依據都市災害發生歷史、特性及災害潛勢情形，就都市防災避難場所及設施、救災路線、火災延燒防止地帶等事項預為規劃。

本計畫將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生之機率並減輕災害之損失，以下茲就計畫區防救災據點、防救災路線等都市防災系統說明如下（詳如圖 6-4-1）：

一、防救災據點

主要提供防災及救災功能，本計畫區內無政府機關、派出所等機關用地，但鄰近金城鎮公所、金門縣立體育館、莒光公園等場域可作為相關之防救災據點、防救災指揮所、情報收集與物資接收發放等場所之使用。

（一）緊急避難場所

此層級場所主要提供民眾於災害發生時短期內進行自發性避難使用，主要以公園、綠地、廣場、停車場等公共開放空間為主。

（二）臨時避難場所

此層級之場所是收容暫時無法直接進入安全避難場所之民眾使用，民眾於臨時避難場所待援，經由引導轉至功能較完善之避難收容場所。本計畫指定之臨時避難場所分別為公園用地、綠地用地等公共開放空間。

（三）避難收容場所

主要為災害發生後，提供做為民眾收容、成立救災指揮、醫療與物資儲存及供應中心等使用，主要以學校空間作為避難收容場所。本計畫指定之避難收容場所為公園用地。

二、防救災路線

(一)消防救災道路系統

1. 救援輸送道路

提供災害發生後車輛運送救援器具與物資至災害據點使用，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本計畫區東側之環島西路，可做為救援輸送道路，計畫區內劃設之道路可作為避難輔助道路，同時作為聯繫其他避難區域之聯繫路網。

2. 避難道路

為計畫區內出入道路系統，以連結救災輸送道路及通達避難據點。本計畫區內劃設之主要道路可作為避難道路，同時作為聯繫其他避難區域之聯繫路網。

3. 消防通道

考慮消防車輛投入滅火之行動，計畫區內 8 公尺以上計畫道路均指定為消防通道。本計畫區內劃設之道路可作為避難道路，同時作為聯繫其他避難區域之聯繫路網。

(二)火災防止沿燒帶

為防止火災發生之蔓延，以帶狀之都市設施及道路等軸線及植栽地帶為主。

計畫區內分別規劃 12 公尺、10 公尺、8 及 6 公尺寬之計畫道路，規定建築基地沿道路退縮留設人行步道，設置開放空間為間隔緩衝帶，並栽種耐火植物防止火災擴大，使各街廓間可有效阻隔火災延燒。計畫區北側為浯江溪路外停車場，並與浯江北堤路相鄰，兩者共可提供 30 公尺寬度之火災延燒防止帶。

第五節、土地使用分區管制要點

為管理維護本計畫區之發展強度與環境風貌，特訂定土地使用分區管制要點如下：

一、本要點依「金門特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點」第二點、第十點規定訂定之。

二、本計畫區土地使用管制應依本要點辦理，其餘未規定事項，適用「金門特定區計畫細部計畫土地使用分區管制要點」及其他法令規定辦理。

三、本計畫風景區及各項公共設施之建蔽率、容積率及容許使用項目，如表 6-5-1：

表 6-5-1 土地使用分區允許使用項目

使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	樓層或高度限制	容許使用項目
風景區	40	120	1. 容許使用項目中之住宅應為渡假村、獨棟、連棟或雙拼型式或其他形式。 2. 不得超過四層樓且建築物絕對高度不得超過 16.5 公尺。	1. 住宅 2. 招待所 3. 旅館 4. 俱樂部 5. 遊樂設施 6. 商業設施 7. 紀念性建築物 8. 戶外球類運動場、運動訓練設施 9. 其他必要公共與公用設施及公用事業 10. 供觀光用無公害性工業設施
停車場兼市場用地	80	480	不得超過六層樓。	--
公園用地	15	40	--	提供都市居民日常遊憩活動之場所。
綠地用地	--	--	--	供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所，並供人行步道使用
溝渠用地	--	--	--	為水流宣洩及都市排水使用

資料來源：本計畫彙整

四、土地在都市計畫發布前已為建地目，或已有合法建築物之建築基地，應依下列規定辦理：

- (一)其修建或增建、改建、拆除後新建者建築物簷高不得超過 10.5 公尺，並以三層樓為限，建蔽率不得大於 30%，容積率不得大於 60%。既有合法建築物之建蔽率已超過 30%者，得依原建蔽率建築。
- (二)用途僅限為住宅、宗祠及宗教建築、農業及農業建築以及紀念性建築物之使用，並經本府審查無礙於景觀者。
- (三)建築基地於都市計畫發布(85 年 1 月 20 日)後再行分割者仍應合併計算。

五、為使本計畫區能順利推動，訂定容積獎勵，以加強開發本計畫區之誘因：

(一)開發時程獎勵：

符合下列情形之一者，並於一年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建造執照，獎勵其基準容積之 5%。

- 1. 本次細部計畫案公告實施日起。
- 2. 本市地重劃區重劃完成之日起。
- 3. 本市地重劃區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起。

(二)開發規模獎勵：

- 1. 大基地開發規模：為鼓勵整體開發，留設開放空間，開發規模 1,500 平方公尺以上者，獎勵其基準容積之 5%。
- 2. 小基地合併建築開發：為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

前開土地於市地重劃完成土地權利變更登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但抵費地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

六、本計畫區內建築物停車空間設置規定如下：

建築物使用類型	小汽車停車位數		機車停車位數
居住用途	500m ² 以下部份	免設	每戶設置1輛
	超過500m ² 部份	建築物總樓地板面積 每滿120m ² 設置1輛	
商業用途	300m ² 以下部份	免設	法定汽車停車位1.5倍
	超過300m ² 部份	建築物總樓地板面積 每滿100m ² 設置1輛	

前項機車位應設置於地面層或地下一層；另計算設置停車空間數量未達整數時，其零數應設置一輛。

七、建築基地應自道路境界線至少退縮2公尺後建築，退縮建築之百分之五十空間應供行人通行使用，且需與臨接道路之人行道順平連接；其餘空間應植栽綠化，不得設置圍牆及停車空間。

八、本要點自本細部計畫發布日起施行。

第六節、都市設計準則

本計畫區之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，並經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

一、本計畫區內建築物座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。

二、建築物面臨公共設施用地側，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。

三、為美化本計畫區之整體景觀，建築物屋頂造型依下列規定辦理：

(一)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。

(二)建築物屋頂層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。

四、開發基地之基地保水應符合建築技術規則第十七章綠建築基準第三節建築基地保水之相關規定。

五、停車空間規劃設計規定如下：

(一)各基地車道出入口應由次要道路進出。

(二)建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊或基地開發規模過小外，不得設置於下列路段：

1. 距離三十公尺寬(含)以上之主要道路且最近之交叉路口二十公尺範圍內。
2. 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內。
3. 距離設置紅綠燈之交叉路口二十公尺範圍內。

(三)各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示，並以安全及人車分離為原則，植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則。

(四)地面層設置之停車空間得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內，且於地面層設置停車空間時，其配置應符合下列原則：

1. 停車空間設置於地面者應有植栽計畫，基地內公共停車場、出入口之車道應以綠籬隔離。
2. 距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理。
3. 停車空間設置於地面層時，應儘量高於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。
4. 停車空間外圍得利用整地及景觀土坵手法，加以適當區隔。

六、本計畫區之公、私有建築物應經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發或發照建築。

第七章、事業及財務計畫

第一節、開發方式

- 一、為促進土地利用，本計畫風景區依循「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」之開發途徑，以市地重劃方式辦理。
- 二、基於公地公用原則，計畫區西南側公園用地及道路用地中之國有土地，東北側之綠地用地中之縣有土地，不納入市地重劃範圍內。
- 三、莒光樓段 4、4-1、4-2、209 等地號細部計畫風景區內之土地，屬已有合法建築物之建築基地或都市計畫發布前已為建地目，得依「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」規定建築，為考量地主權益，不納入市地重劃範圍。但莒光樓段 4、209 地號部分土地屬細部計畫道路用地範圍，仍納入市地重劃範圍內。
- 四、除上述不納入市地重劃範圍內之土地，其餘土地均以市地重劃方式辦理開發，並參照「市地重劃實施辦法」第七條規定，將本計畫區邊界以 1-1 計畫道路（環島西路）中心線西側土地納入市地重劃範圍，面積為 7.61 公頃(76,113.77m²)，詳表 7-1-1 及圖 7-1-1 及附件二。
- 五、本計畫區西南側及東北側未納入市地重劃範圍內之國有土地，於本細部計畫發布實施後辦理撥用，並與縣有土地一併作為公園、道路、綠地等公共設施，由金門縣政府另行編列預算支應其開闢費用。

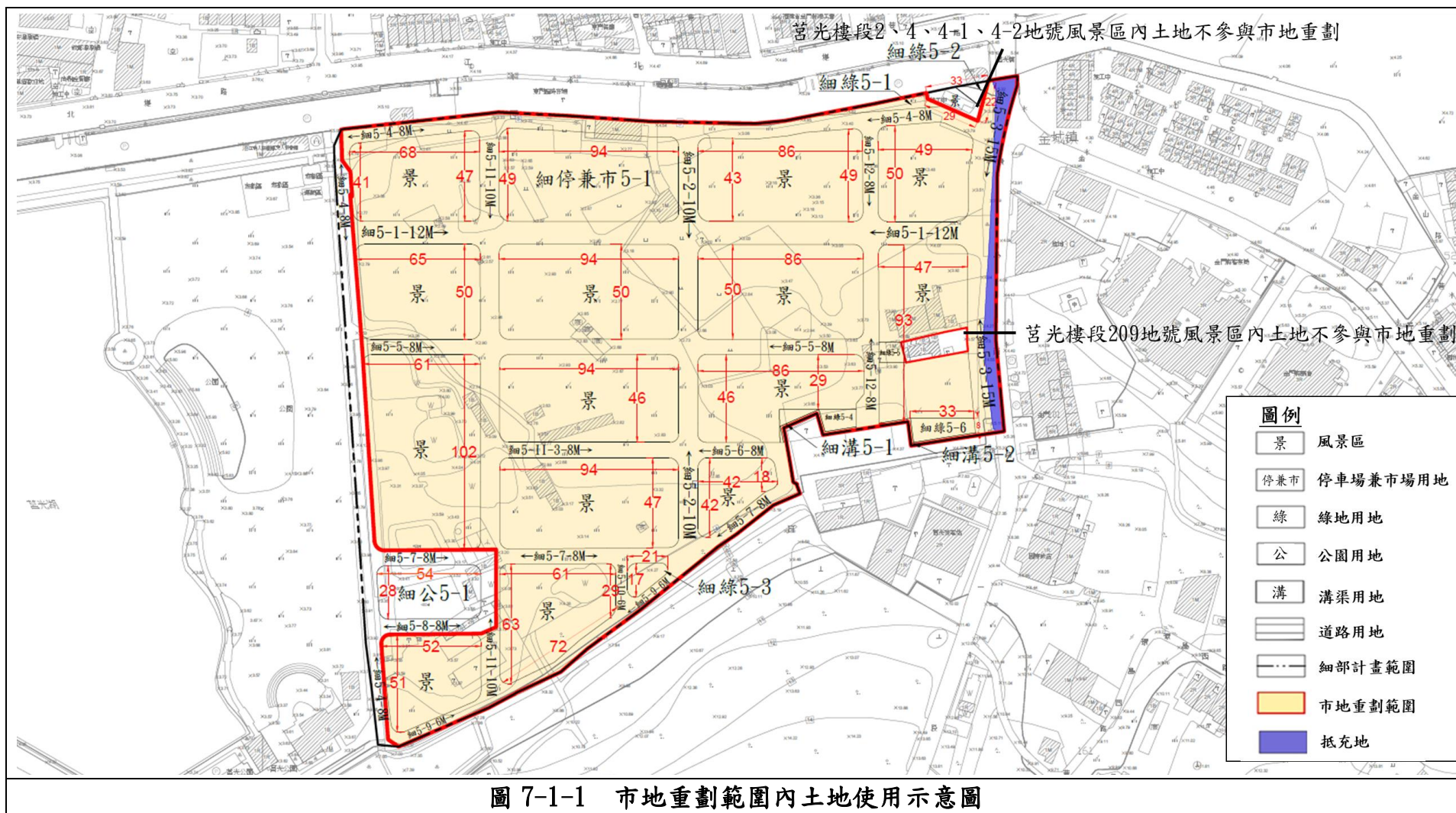
表 7-1-1 本計畫區市地重劃範圍內土地使用面積分配表

項目		面積（公頃）	百分比(%)	備註
土地 使用分區	風景區	4.91	64.52	
公共設施 用地	溝渠用地	0.02	0.26	2 處
	停車場兼 市場用地	0.43	5.65	1 處
	綠地用地	0.13	1.71	5 處
	道路用地	2.12	27.86	
	小 計	2.70	35.48	
總計		7.61	100.00	

註 1：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

註 2：市地重劃之範圍，應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書圖範圍為準。



資料來源：本計畫繪製

第二節、開發進度

本細部計畫發布實施後預計四年內完成開發建設，詳表 7-2-1。

表 7-2-1 擬定金門特定區(金城鎮莒光湖部分風景區)細部計畫開發進度表

項目	第一年	第二年	第三年	第四年
1. 都市計畫擬定、 布實施及釘樁 (12 個月)				
2. 擬定及公告 市地重劃計畫書圖 (6 個月)				
3. 查定地價、 編列清冊、 計算負擔及拆遷補償 (6 個月)				
4. 工程規劃設計 (6 個月)				
5. 公共工程發包施工 (18 個月)				
6. 分配成果公告及 地籍整理 (6 個月)				
7. 財務結算及成果報告 (9 個月)				

註：本表僅供參考，實際開發進度得由主管機關視實際狀況酌予調整。

資料來源：本計畫估算

第三節、財務計畫

一、預估公共設施用地負擔

(一)列入共同負擔之公共設施用地面積

本重劃區內公共設施用地面積為 2.70 公頃，列為共同負擔，公共設施細項如表 7-3-1：

表 7-3-1 公共設施面積分配表

項 目	面積（公頃）	開闢情況
停車場兼市場用地	0.43	未開闢
溝渠用地	0.02	未開闢
綠地用地	0.13	未開闢
道路用地	2.12	未開闢
合 計	2.70	未開闢

註：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

(二)原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

公有土地納入市地重劃範圍內，其原公有道路、溝渠、河川等用地可抵充為公共設施用，以減輕區內土地所有權人負擔。

本計畫以道路中心線為市地重劃範圍含已開闢之計畫道路，面積約 0.10 公頃，實際抵充地之認定標準應以權責機關依相關權利人提出資料會同有關單位現場勘查事實認定。

(三)公共設施用地平均負擔比率：34.68%。

$$\text{（共同負擔之公共設施用地面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）} \div \text{（重劃區面積-重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積）} \times 100\% = (2.705 - 0.10) \div (7.611 - 0.10) \times 100\% = 34.68\%$$

二、預估費用負擔

(一)預估費用負擔

開發經費之估算將包含重劃費用、工程費用、貸款利息等進行概算，本計畫預估工程項目及其費用重劃費用及貸款利息之總額為 245,676,000 元(2.46 億元)，詳如表 7-3-2：

1. 工程費用

工程費用包含整地工程、雨汙水下水道工程、地下管道工程及重劃範圍內公共設施開闢施作工程。

預估本計畫工程費用單價為 2,800 萬/公頃，合計工程費用約 213,080,000 元(2.13 億元)。

2. 重劃費用

重劃費用包含土地改良物與拆遷補償費等地上物拆遷補償費及重劃作業費。

(1) 重劃作業費

重劃作業費含地籍整理費及辦理市地重劃實際執行所產生之人事、設備、差旅費用等，以每公頃 1,000,000 元估計，合計費用約 7,610,000 元。

(2) 土地改良物與拆遷補償費

重劃範圍(不含部份國有地、東北側縣有地及莒光樓段地號 4、4-1、4-2、209 土地之地上物)內之地上物構造多為鋼鐵屋架及磚造，面積共 1,976.04 m²，依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」第八條及建築物價格評點標準表規定，鋼鐵屋架及磚造以 520 點/m² 估算(約 7,488 元/m²)，惟重劃範圍內之地上物均未符合第三條第一項：建築物依建築法領有使用執照或領有建築令及竣工證明、經地政單位辦理建物登記、經鄉(鎮)公所證明係本縣實施建築管理前已建築完成之舊有建築物，故拆遷補償費依第三條第二項規定以補償標準 70%救濟，即重劃範圍內地上物拆遷補償費用以 5,242 元/m² 計算，然為避免拆遷補償費未來有增加之需要，故就原估算之經費增列 50%之額度，即推估拆遷補償費共約 15,537,000 元。

3. 貸款利息

採年利率 4%複利計算，其中重劃費用與工程費用各貸款 2 年，合計貸款利息約 9,449,000 元。

表 7-3-2 重劃工程費用概算表

項目		面積	單價	預估金額(元)	備註
一、工程費用		7.61 公頃	2,800 萬元/公頃	213,080,000	
二、重劃費用	重劃作業費	7.61 公頃	100 萬元/公頃	7,610,000	
	地上物拆遷補償費	1,976.04 m ²	7,863 元/m ²	15,537,000	依「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」辦理，然為避免拆遷補償費未來有增加之需要，就原估算之經費增列 50%之額度。
	小計			23,147,000	
三、貸款利息	工程費用貸款利息			8,523,000	工程 2 年，年利率以 4%計算
	重劃費用貸款利息			926,000	重劃 2 年，年利率以 4%計算
	小計			9,449,000	
重劃費用合計				245,676,000	

註 1：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

註 2：本表估算僅供參考，實際開發費用應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

(二)估算重劃後之平均地價

考量風景區可做住宅、旅館、招待所等建築使用，本計畫重劃後之地價以鄰近之自然村專用區房地交易價格為基礎，再依據使用分區、使用強度之不同而調整地價，推估重劃後之平均地價為 35,090 元/m²。

(三)原公有道路、溝渠、河川及未登記等土地抵充面積

公有土地納入市地重劃範圍內，其原公有道路、溝渠、河川等用地可抵充為公共設施用，以減輕區內土地所有權人負擔。

本計畫以道路中心線為市地重劃範圍含已開闢之計畫道路，面積約 0.10 公頃，實際抵充地之認定標準應以權責機關依相關權利人提出資料會同有關單位現場勘查事實認定。

(四)預估費用平均負擔比率：9.32%。

$$(\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}) \div (\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})) \times 100\% = 245,676,000 \div (35,090 \times (7.61 - 0.10)) \times 10,000 \times 100\% = 9.32\%$$

三、共同負擔比率：44.00%。

本計畫共同負擔比率為 44.00%，詳表 7-3-3。

表 7-3-3 市地重劃共同負擔比例概估表

項 目	百 分 比(%)	說 明
公共設施用地負擔比例	34.68	$(\text{共同負擔之公共設施用地面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}) \div (\text{重劃區面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積}) \times 100\% = (2.705 - 0.10) \div (7.611 - 0.10) \times 100\% = 34.68\%$
費用負擔比例	9.32	$(\text{工程費用} + \text{重劃費用} + \text{貸款利息}) \div (\text{重劃後平均地價} \times (\text{重劃區總面積} - \text{重劃前原公有道路、溝渠、河川及未登記地面積})) \times 100\% = 245,676,000 \div (35,090 \times (7.61 - 0.10)) \times 10,000 \times 100\% = 9.32\%$
共同負擔比例	44.00	公共設施用地負擔比例 + 開發費用負擔比例 = 44.00%

註：本表估算僅供參考，實際負擔比例應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

資料來源：本計畫估算

四、重劃後效益分析

本計畫開發總費用為 245,676,000 元(約 2.46 億元)，重劃後取得之抵費地面積為 7,193.70m²，抵費地以重劃後預估之平均地價 35,090 元/m²計算，預估抵費地總收入為 252,429,038 元，經費盈餘 6,753,038 元，詳如表 7-3-4。

表 7-3-4 市地重劃財務估算表

項目		面積 (m ²)	單價 (元/m ²)	金額(元)	備註
壹、基本資料	一、重劃總面積	76,113.77	--	--	--
	二、預計可抵充地面積	998.70	--	--	--
	三、可供建築土地面積	49,056.27	--	--	--
	四、共同負擔公共設施面積	27,057.50	--	--	--
	五、預計配回土地面積	41,862.57	--	--	--
	六、抵費地面積及 預估抵費地總收入	7,193.70	35,090	252,429,038	--
貳、重劃總費用	一、工程費用	--	--	213,080,000	--
	二、重劃費用	--	--	23,147,000	--
	三、貸款利息	--	--	9,449,000	--
	合計	--	--	245,676,000	--
參、可供標讓售土地平均成本		--	34,152	--	約每坪 11.3 萬
肆、財務盈餘		--	--	6,753,038	--

註 1：表內面積應以實地測量面積為準。

資料來源：本計畫估算

註 2：本表估算僅供參考，實際開發費用應以報經市地重劃主管機關核定之市地重劃計畫書為準。

附件

附 件 目 錄

附件一：金門縣都市計畫委員會會議記錄.....	附-1
附件二：計畫範圍土地清冊.....	附-14
附件三：市地重劃範圍土地清冊.....	附-18
附件四：地政局同意市地重劃評估函文.....	附-22

附件一：金門縣都市計畫委員會會議記錄

金門縣都市計畫委員會第 93 次會議紀錄

- 一、開會時間：中華民國 110 年 4 月 16 日上午 9 時 40 分
- 二、開會地點：本府大禮堂會議室
- 三、主 席：黃副主任委員怡凱
- 四、出席委員：詳如簽到簿 紀錄：謝欣融
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、主席致詞：略
- 七、審議案件：
 - 第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫案。
 - 第二案：變更金門特定區計畫（金湖地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案。
 - 第三案：變更金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）（108 年度專案通盤檢討）（第二階段）案。
- 七、臨時動議：無
- 八、散會：上午 11 時 10 分。

審議案件：

第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫案。

說明：

- 一、法令依據：都市計畫法第 22 條。
- 二、計畫範圍：詳計畫圖示。
- 三、公民或團體所提意見：無。
- 四、案件辦理歷程：案自民國 109 年 8 月 4 日起至 109 年 9 月 2 日止公開展覽 30 日，並於民國 109 年 8 月 27 日下午 7 時假金城鎮公所召開說明會。
- 五、嗣經簽奉核可，由本會文前委員水成、葉委員媚媚、莊委員瑞洪、劉委員美秀、許委員正平、蔡委員宗憲等 6 位委員組成專案小組，其中由文前委員水成擔任專案小組召集人，專案小組於 109 年 10 月 23 日召開會議審查完竣，並獲致具體審查意見。

決議：

本案除依下列各點辦理外，餘照專案小組建議意見及縣府修正計畫內容通過。

- （一）開發規模獎勵之小基地合併建築開發獎勵（小於 133m²）現與本案依「金門縣畸零地使用自治條例」試算之最小分回面積（132m²）僅差 1 平方公尺顯未合適，應再予上修調整。
- （二）本案劃設之綠地用地（細綠 2、細綠 5）應檢討規劃供人行步道使用，後續鄰地開發建築免再依「建築技術規則建築設計施工編」第 3-2 條規定檢討退縮。
- （三）本細部計畫區公共設施用地應加註細部計畫編號（5）。
- （四）停車場用地本即得以「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請，後續申請設置類型、招商內容、空間配置由申請單位視實需再行辦理，土地使用分區管制要點第三點「土地使用分區允許使用項目表」有關得依多目標規定使用規定部分及第七點規定應予刪除。
- （五）案因本計畫案公共設施配置與公開展覽草案不一致並涉及既有合法建物是否參與市地重劃等議題，請依都市計畫法規定，再行辦理

公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見或陳情意見與變更案無直接關係者，則逕予核定，免再提會審議；公開展覽期間公民或團體提出陳情意見與本變更案有直接關係者，則再提會討論。

表 1 實質計畫變更內容綜理表(公展後經專案小組建議修正部分)

計畫變更內容		變更理由	專案小組建議
公展草案	專案小組建議修正後		
風景區 4.98 公頃	風景區 4.97 公頃	1.配合費用負擔提升調整停車場用地面積，將停車場用地(一)由 0.49 公頃調整為 0.43 公頃，並取消停車場用地(二)配置。 2.將細 1-2-10M 道路向西側平移，使南側風景區街廓寬度可達 41 公尺，以利配地。 3.新增細綠(四)、(五)、(六)，使風景區街廓形狀方整，以利配地作業。 4.細 II-8-8M 道路若調整為 12M 寬道路，共同負擔將提升為 45.94%，超過共同負擔 45%之上限，故已將細 II-8-8M 道路寬度調整為 10M 寬(共負比為 44%)，以符合共同負擔之規定。	依專案小組建議： 1.街廓規模應考量後續市地重劃時配地的可行性，如綠三、綠四旁劃設的風景區，其街廓寬度為 29 公尺且不方便，不利配回土地與原土地所有權人興建建築使用。 2.以莒光樓為視覺軸線端點評估部分，應再予補充「(1)計畫區內計畫道路、街廓調整」、「(2)細 II-8-8M 調整為 12M 並以莒光樓為軸線端點」等評估分析。
道路用地 2.40 公頃	道路用地 2.48 公頃		
停車場用地 0.57 公頃	停車場用地 0.43 公頃		
綠地用地 0.07 公頃	綠地用地 0.14 公頃		

表 2 土地使用分區管制要點修訂對照表

變更規定		變更計畫內容										專案小組建議
		公開展覽草案					專案小組建議修正後					
		使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	樓層或高度限制	容許使用項目	使用分區名稱	建蔽率(%)	容積率(%)	樓層或高度限制	容許使用項目	
第三點	風景區	40	120	1. 容許使用項目中之住宅應為渡假村、連棟或雙拼型式，不得為集合住宅。 2. 不得超過四層樓且建築物絕對高度不得超過 16.5 公尺。	1. 住宅 2. 宗教建築 3. 招待所 4. 旅館 5. 俱樂部 6. 遊樂設施 7. 商業設施 8. 農業及農業建築 9. 紀念性建築物 10. 戶外球類運動場、運動訓練設施 11. 其他必要公用設施及公用事業 12. 供觀光用無公害設施	風景區	40	120	1. 容許使用項目中之住宅應為渡假村、連棟或雙拼型式或任何其他型式。 2. 不得超過四層樓且建築物絕對高度不得超過 16.5 公尺。	1. 住宅 2. 招待所 3. 旅館 4. 俱樂部 5. 遊樂設施 6. 商業設施 7. 紀念性建築物 8. 戶外球類運動場、運動訓練設施 9. 其他必要公用設施及公用事業 10. 供觀光用無公害設施	1. 本案風景區容許使用項目應考量後續開發利用需求，開發後倘無農業建築、宗教及宗教建築等，則應予調整。 2. 考量近年建築型態多為集合住宅，及民眾之居住需求，同意取消本方案之住宅容許使用不得為集合住宅之限制。 3. 計畫區內「停一」未來依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用，其興建量體大，恐造成地區景觀上之衝擊，請提案單位於本案都市設計準則中訂定相關規定。	

表 3 都市設計準則修訂對照表

變更規定	變更計畫內容		專案小組建議
	公開展覽草案	專案小組建議修正後	
第四、五點	四、建築基地應自道路境界線至少退縮 2 公尺建築供作行人通行使用，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。 五、基地內指定留設帶狀式開放空間內設置人行步道時，其面積之百分之五十應供行人使用，且需與臨接道路之人行道及建築基地內之人行步道接齊順平。	四、建築基地應自道路境界線至少退縮 2 公尺後建築，退縮建築之百分之五十空間應供行人通行使用，且需與臨接道路之人行道順平連接；其餘空間應植栽綠化，不得設置圍牆及停車空間。	1. 都市設計準則第四、五點及第七點第一款有關退縮規定檢討合併為「建築基地應自道路境界線至少退縮 2 公尺後建築，退縮建築之百分之五十空間應供行人通行使用，且需與臨接道路之人行道順平連接；其餘空間應植栽綠化，不得設置圍牆及停車空間」，並調整至土地使用分區管制要點。
第六點	七、停車空間規劃設計規定如下： (一)各基地車道出入口應由次要道路進出。 (二)建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊外，不得設置於下列路段： 1. 距離三十公尺寬(含)以上之主要道路且最近之交叉路口二十公尺範圍內。 2. 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內。 3. 距離設置紅綠燈之交叉路口二十公尺範圍內。 (三)各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示，並以安全及人車分離為原則，植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則。 (四)建築基地內停車空間應以地下停車為主，於	六、停車空間規劃設計規定如下： (一)各基地車道出入口應由次要道路進出。 (二)建築基地之汽車出入口，除基地條件特殊或基地開發規模過小外，不得設置於下列路段： 1. 距離三十公尺寬(含)以上之主要道路且最近之交叉路口二十公尺範圍內。 2. 距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內。 3. 距離設置紅綠燈之交叉路口二十公尺範圍內。 (三)各基地停車場或車道之出入口應有明顯之辨識系統或標示，並以安全及人車分離為原則，植栽或景觀設施之設置須以不影響行人動線及駕駛人之視線為原則。	2. 都市設計準則第七點第一款第二款規定：「建築基地距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內，不得設置汽車出入口。」其是否會造成臨路之小基地無法規劃汽車出入口之情形，應於街廓規劃上先行模擬分析。

	地面層設置之停車空間應為訪客停車及臨時停車使用；其得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內。 (五)於地面層設置訪客停車及臨時停車空間時，其配置應符合下列原則： 1. 停車空間設置於地面者應有植栽計畫，基地內公共停車場、出入口之車道應以綠籬隔離。 2. 距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理。 3. 停車空間設置於地面層時，應儘量高於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。 4. 停車空間外圍得利用整地及景觀土坵手法，加以適當區隔。	(四)地面層設置之停車空間得設置於法定空地內，不得設置於退縮建築留設之開放空間內，且於地面層設置停車空間時，其配置應符合下列原則： 1. 停車空間設置於地面者應有植栽計畫，基地內公共停車場、出入口之車道應以綠籬隔離。 2. 距離建築物外牆中心線五十公分範圍內應避免設置停車位，並應適當綠化處理。 3. 停車空間設置於地面層時，應儘量高於一般路面，其斜坡部分應使用地被或灌木等手法加以植栽綠化。 4. 停車空間外圍得利用整地及景觀土坵手法，加以適當區隔。	
--	---	--	--

**金門縣都市計畫委員會專案小組審查「擬定金門特定區計畫
(金城鎮莒光湖部分風景區)細部計畫案」會議紀錄**

一、會議時間：民國 109 年 10 月 23 日(星期五)下午 2 時 30 分

二、會議地點：本府第三會議室

三、主持人：文委員兼召集人 水成

紀錄：盧怡珊

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見：

- (一)屬本細部計畫劃設之公共設施，應於計畫圖標示細字並調整依本細部計畫區之系統予以編碼。
- (二)本案空間規劃構想包含串聯道路系統、人行景觀橋與人行徒步空間、街廓配置與公設劃設區位考量與區外之銜接，然於實質計畫部分規劃聯外道路僅有東側環島西路一段，其西南側未規劃連接賢城路之道路及與區外莒光湖、莒光公園、莒光樓之串聯方式，使得本計畫區形成封閉空間，其與規劃構想提及應考量對計畫區外之銜接有所落差，故應就計畫區與區外之銜接串聯予以補充。
- (三)本計畫區為以都市型風景據點、都市開放空間、活動串聯(都市觀光)之地區為主要資源而劃設之「都市休憩型風景區」，故於各使用分區容許使用項目及都市設計準則之規定上應考量基地之定位及與莒光湖、莒光公園、莒光樓等周邊重要景點地標間之串聯與呼應作為。
- (四)有關實質發展計畫部分：
 - 1. 計畫區西側即有莒光湖及浯江溪，故無於公園用地內設置滯洪設施的必要。
 - 2. 依都市計畫法第 45 條規定，公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場等五項用地之劃設面積，除具有特殊情形外，不得少於計畫總面積之 10%(0.81 公頃)，本案劃設公園、綠地面積總計為 0.22 公頃，不足法定比例且零碎不利使用。另計畫區西側莒光公園尚未變更為公園用地，故應修正計畫書第 42 頁文字說明，

及依規定檢討公共設施用地劃設面積。

3. 細 II-9-8M 於鄰近電力事業用地處(電力一)規劃 8M 囊底路，應再行評估考量其適宜性。另該側劃設溝渠用地之寬度及其功能應詳細說明。
 4. 計畫區東北側金山路-環島西路一段-浯江北堤路交叉口未來恐造成交通衝擊，該路口之處理應更為謹慎周延，請評估將細 I-1-12M 道路往南移的可行性。
 5. 街廓規模應考量後續市地重劃時配地的可行性，如綠三、綠四旁劃設的風景區，其街廓寬度為 29 公尺且不方整，不利配回土地予原土地所有權人興建建築使用。
 6. 計畫區南側與區外風景區高程差達 10 公尺以上，未來開發時其高程落差介面之處理方式，應於計畫書內說明。
- (五)有關土地使用分區管制要點及都市設計準則應再行調整部分：
1. 本案風景區容許使用項目應考量後續開發利用需求，開發後倘無打算引入，如農業及農業建築、宗祠及宗教建築等，則應予調整。
 2. 考量近年建築型態多為集合住宅，及民眾之居住需求，同意取消本案風景區容許使用項目中之住宅規定不得為集合住宅之限制。
 3. 都市設計準則第四、五點及第七點第一項第四款有關退縮規定檢討合併為「建築基地應自道路境界線至少退縮 2 公尺後建築，退縮建築之百分之五十空間應供行人通行使用，且需與臨接道路之人行道順平連接；其餘空間應植栽綠化，不得設置圍牆及停車空間。」，並調整至土地使用分區管制要點。
 4. 都市設計準則第七點第一項第二款規定：「建築基地距離道路交叉截角線、人行穿越道、斑馬線十公尺範圍內，不得設置汽車出入口。」，其是否會造成臨路之小基地無法規劃汽車出入口之情形，應於街廓規劃上先行模擬分析。
- (六)市地重劃費用貸款利息計算有誤，應修正。
- (七)有關人民陳情意見部分：

1. 人民陳情意見 1：同意提案單位研析意見。
 2. 人民陳情意見 2：原則同意提案單位研析意見，惟有關以莒光樓為視覺軸線端點評估部分，應再予補充「(1)計畫區內計畫道路、街廓調整」、「(2)細 II-8-8M 調整為 12M 並以莒光樓為軸線端點」等評估分析。
 3. 人民陳情意見 3：同意取消「建築基地內停車空間應以地下停車為主」之規定。
- (八)本計畫區地勢低窪，過去曾發生過水患災害，故於後續浔江溪掀蓋治理及風景區土地開發時，應考量地區水系及基地排水問題。
- (九)本計畫目標之一為提供東門臨時市場遷移所需空間，惟依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，停車場用地作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限，後續開發利用應予注意。
- (十)計畫區內「停一」未來依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定作多目標使用，其興建量體大，恐造成地區景觀上之衝擊，請提案單位於本案都市設計準則中訂定相關規定。
- (十一)本案依前述審查意見修正經承辦單位確認及地政局評估後續辦理市地重劃可行後，逕提請本縣都市計畫委員會審議。

六、散會：下午 17 時

金門縣都市計畫委員會第 94 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 110 年 5 月 25 日上午 10 時 20 分

二、開會地點：本府大禮堂會議室

三、主席：陳委員朝金

(依各級都市計畫委員會組織規程第 7 條規定，主任委員不克出席會議時，由副主任委員代理主席，惟是日副主任委員亦不克出席，經出席委員互推由陳委員朝金代理主席。)

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：謝欣融

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫再提會案。

第二案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）再提會案。

七、臨時動議：無

八、散會：上午 10 時 45 分。

審議案件：

第一案：擬定金門特定區計畫（金城鎮莒光湖部分風景區）細部計畫再提會案。

說 明：

案前經 110 年 4 月 16 日本會第 93 次會議決議修正通過在案，因考量計畫區內停車場用地以多目標方式使用與後續市場開發使用需求於土地使用管制有競合，為利後續市場興建、經營管理執行，擬檢討調整停車場用地為停車場兼市場用地，故再提會審議。

決 議：

本案依縣府提案計畫照案通過，並依本會第 93 次會議決議再行辦理公開展覽及說明會。

附件二：計畫範圍土地清冊

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	計畫範圍	計畫區外		
1	莒光樓段	7	中華民國	418.00	418.00	-	-	-
2		13		199.00	181.48	17.52	-	浯江溪停車場
3		23		296.00	296.00	-	-	-
4		26		2,442.00	2,442.00	-	-	-
5		28		37.00	37.00	-	-	-
6		96-1		4,570.06	966.40	3,603.66	-	-
7		96-22		668.34	323.00	345.34	-	-
8		106		43.00	43.00	-	-	-
9		123		132.00	132.00	-	-	-
10		133		2,525.00	2,525.00	-	-	-
11		136		117.00	117.00	-	-	-
12		140		103.00	103.00	-	-	-
13		142		224.00	224.00	-	-	-
14		143		105.00	105.00	-	-	-
15		216		24.00	24.00	-	-	-
16		222		237.00	237.00	-	-	-
17		236-1		401.00	401.00	-	-	-
18		236-2		88.00	88.00	-	-	-
19		238		169.00	169.00	-	-	-
20		240		3,705.00	3,705.00	-	-	-
21		247		37.00	37.00	-	-	-
22		253		250.00	250.00	-	-	-
23		254		92.86	92.86	-	-	-
24		261		237.45	237.45	-	-	公私公司共有
25		261-1		249.27	249.27	-	-	公私公司共有
26		276		1,976.00	1,328.22	647.78	-	計畫區外
27	北堤段	533-2		21.15	21.15	-	-	-
28		533-3		6.22	6.22	-	-	-
29		533-4		3.32	3.32	-	-	-
30		534		48.88	48.88	-	-	-
31		534-1		5.28	5.28	-	-	-
32		535		126.49	126.49	-	-	-
小計一				19,070.60	14,456.30	4,614.30	-	
1	莒光樓段	2	金門縣	143.04	143.04	-	-	-
2		2-1		57.64	57.64	-	-	-
3		10		18.00	5.31	12.69	-	浯江溪停車場
4		11		107.00	10.04	96.96	-	浯江溪停車場
5		14		127.00	37.99	89.01	-	浯江溪停車場
小計二				452.68	254.02	198.66	-	
1	莒光樓段	3	私有	22.04	22.04	-	-	-
2		3-1		23.51	23.51	-	-	-
3		4		87.45	87.45	-	133.134.135.136	已有合法建築物之建築基地或都市計畫發布前已為建地目
4		4-1		87.44	87.44	-	-	
5		4-2		87.44	87.44	-	133.134.135	-
6		5		972.00	972.00	-	-	-
7		6		55.00	55.00	-	-	-
8		8		843.00	843.00	-	-	-
9		9		943.64	943.64	-	-	-
10		9-1		943.65	943.65	-	-	-
11		12		693.00	693.00	-	-	-
12		15		2,025.00	2,025.00	-	-	-
13		16		236.00	236.00	-	-	-
14		17		5.00	5.00	-	-	-

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	計畫範圍	計畫區外		
15		18		374.00	374.00	-	-	-
16		19		196.00	196.00	-	-	-
17		20		286.00	286.00	-	-	-
18		21		691.00	691.00	-	-	-
19		22		356.00	356.00	-	-	-
20		27		1,908.66	1,908.66	-	-	-
21		27-1		1,908.34	1,908.34	-	-	-
22		29		120.00	120.00	-	-	-
23		30		264.00	264.00	-	-	-
24		31		234.00	234.00	-	-	-
25		32		578.00	578.00	-	-	-
26		33		215.00	215.00	-	-	-
27		34		691.00	691.00	-	-	-
28		35		138.00	138.00	-	-	-
29		36		120.00	120.00	-	-	-
30		37		229.00	229.00	-	-	-
31		38		432.00	432.00	-	-	-
32		39		501.00	501.00	-	-	-
33		40		1,717.00	1,717.00	-	-	-
34		41		650.00	650.00	-	-	-
35		42		1,561.00	1,561.00	-	-	-
36		43		318.00	318.00	-	-	-
37		44		253.00	253.00	-	-	-
38		45		238.00	238.00	-	-	-
39		46		242.00	242.00	-	-	-
40		47		262.00	262.00	-	-	-
41		48		167.00	167.00	-	-	-
42	莒光樓段	49	私有	290.00	290.00	-	-	-
43		50		480.60	480.60	-	-	-
44		50-1		20.37	20.37	-	-	-
45		51		276.32	276.32	-	-	-
46		51-1		59.11	59.11	-	-	-
47		105		300.79	300.79	-	-	-
48		105-1		4.48	4.48	-	-	-
49		107		384.00	384.00	-	-	-
50		108		478.00	478.00	-	-	-
51		109		611.00	611.00	-	-	-
52		110		573.00	573.00	-	-	-
53		111		357.00	357.00	-	-	-
54		112		1,226.00	1,226.00	-	-	-
55		113		598.00	598.00	-	-	-
56		114		509.00	509.00	-	-	-
57		115		909.00	909.00	-	-	-
58		116		519.00	519.00	-	-	-
59		117		651.00	651.00	-	-	-
60		118		788.00	788.00	-	-	-
61		119		676.00	676.00	-	-	-
62		120		1,089.00	1,089.00	-	-	-
63		121		733.00	733.00	-	-	-
64		122		2,320.00	2,320.00	-	-	-
65		124		1,133.00	1,133.00	-	-	-
66		125		463.00	463.00	-	-	-
67		126		410.00	410.00	-	-	-
68		127		474.00	474.00	-	-	-
69		128		594.00	594.00	-	-	-

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	計畫範圍	計畫區外		
70		129		358.00	358.00	-	-	-
71		130		928.00	928.00	-	-	-
72		131		552.00	552.00	-	-	-
73		132		577.00	577.00	-	-	-
74		134		381.00	381.00	-	-	-
75		135		1,066.00	1,066.00	-	-	-
76		137		425.00	425.00	-	-	-
77		138		1,375.00	1,375.00	-	-	-
78		139		639.00	639.00	-	-	-
79		141		574.00	574.00	-	-	-
80		209		490.00	399.00	91.00	-	已有合法建築物之建築基地或都市計畫發布前已為建地目
81		210		306.00	306.00	-	-	-
82		211		346.00	346.00	-	-	-
83		212		240.00	240.00	-	-	-
84		213		764.00	764.00	-	-	-
85		214		315.00	315.00	-	-	-
86		215		135.00	135.00	-	-	-
87		217		441.00	441.00	-	-	-
88		218		440.00	440.00	-	-	-
89		219		385.00	385.00	-	-	-
90		220		468.00	468.00	-	-	-
91		221		417.00	417.00	-	-	-
92		223		317.00	317.00	-	-	-
93		224		194.00	194.00	-	-	-
94		225		311.00	311.00	-	-	-
95	莒光樓段	226	私有	571.91	571.91	-	-	-
96		226-1		571.91	571.91	-	-	-
97		227		557.00	557.00	-	-	-
98		228		248.00	248.00	-	-	-
99		229		238.00	238.00	-	-	-
100		230		201.00	201.00	-	-	-
101		231		487.00	487.00	-	-	-
102		232		343.00	343.00	-	-	-
103		233		164.00	164.00	-	-	-
104		234		241.00	241.00	-	-	-
105		235		304.56	304.56	-	-	-
106		236		886.00	886.00	-	-	-
107		237		802.00	802.00	-	-	-
108		239		1,650.00	1,650.00	-	-	-
109		241		976.00	976.00	-	-	-
110		242		461.00	461.00	-	-	-
111		243		286.00	286.00	-	-	-
112		244		669.00	669.00	-	-	-
113		245		235.00	235.00	-	-	-
114		246		582.00	582.00	-	-	-
115		248		181.00	181.00	-	-	-
116		249		116.00	116.00	-	-	-
117		250		366.00	366.00	-	-	-
118		251		262.00	262.00	-	-	-
119		252		363.00	363.00	-	-	-
120		255		754.00	754.00	-	-	-
121		256		482.56	482.56	-	-	-
122		258		528.00	528.00	-	-	-

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	計畫範圍	計畫區外		
123	莒光樓段	260	私有	87.84	87.84	-	-	-
124		260-1		321.35	321.35	-	-	-
125		261		237.45	237.45	-	-	-
126		261-1		249.27	249.27	-	-	-
127		266		268.20	123.82	144.38	-	計畫區外
128		267		132.00	83.92	48.08	-	計畫區外
129		268		96.00	96.00	-	-	-
130		269		125.00	125.00	-	-	-
131		272		266.00	87.07	178.93	-	計畫區外
132		273		299.00	299.00	-	-	-
133		274		175.00	142.32	32.68	-	計畫區外
134		280		875.00	875.00	-	-	-
小計三				67,703.89	67,208.82	495.07	-	
細部計畫總面積				-	81,919.14	-	-	
所有地號 總面積				87,227.17	-	5,308.03	-	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準

資料來源：本計畫彙整

附件三：市地重劃範圍土地清冊

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	重劃範圍	重劃範圍外		
1	莒 光 樓 段	7	中 華 民 國	418.00	418.00	-	-	-
2		13		199.00	181.48	17.52	-	浯江溪路外停車場
3		23		296.00	177.00	119.00	-	-
4		26		2,442.00	103.00	2,339.00	-	-
5		28		37.00	37.00	-	-	-
6		96-1		4,570.06	966.40	3,603.66	-	道路用地
7		96-22		668.34	323.00	345.34	-	道路用地
8		106		43.00	43.00	-	-	道路用地
9		123		132.00	132.00	-	-	-
10		133		2,525.00	2,525.00	-	-	-
11		136		117.00	117.00	-	-	-
12		140		103.00	103.00	-	-	-
13		142		224.00	224.00	-	-	-
14		143		105.00	105.00	-	-	道路用地
15		216		24.00	24.00	-	-	-
16		222		237.00	237.00	-	-	-
17		236-1		401.00	368.00	33.00	-	-
18		236-2		88.00	88.00	-	-	-
19		238		169.00	169.00	-	-	-
20		240		3,705.00	1,062.00	2,643.00	-	-
21		247		37.00	37.00	-	-	-
22		253		250.00	250.00	-	-	-
23		254		92.86	92.86	-	-	-
24		261		237.45	237.45	-	-	公私公司共有
25		261-1		249.27	249.27	-	-	公私公司共有
26		276		1,976.00	1,328.22	647.78	-	-
27	北 堤 段	533-2		21.15	21.15	-	-	-
28		533-3		6.22	6.22	-	-	-
29		533-4		3.32	3.32	-	-	-
30		534		48.88	48.88	-	-	-
31		534-1		5.28	5.28	-	-	-
32		535		126.49	126.49	-	-	-
小計一				19,070.60	9,322.30	9,748.30	-	
1	莒 光 樓 段	2	金 門 縣	143.04	29.00	114.04	-	道路用地
2		2-1		57.64	57.64	-	-	道路用地
3		10		18.00	5.31	12.69	-	浯江溪路外停車場
4		11		107.00	10.04	96.96	-	浯江溪路外停車場
5		14		127.00	37.99	89.01	-	浯江溪路外停車場
小計二				452.68	139.98	312.70	-	
1	莒 光 樓 段	3	私 有	22.04	22.04	-	-	-
2		3-1		23.51	23.51	-	-	-
3		4		87.45	13.00	74.45	133、134、135、136	道路用地
4		5		972.00	972.00	-	-	道路用地
5		6		55.00	55.00	-	-	-
6		8		843.00	843.00	-	-	-

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	重劃範圍	重劃範圍外		
7		9		943.64	943.64	-	-	-
8		9-1		943.65	943.65	-	-	-
9	莒光樓段	12	私有	693.00	693.00	-	-	-
10		15		2,025.00	2,025.00	-	-	-
11		16		236.00	236.00	-	-	-
12		17		5.00	5.00	-	-	-
13		18		374.00	374.00	-	-	-
14		19		196.00	196.00	-	-	-
15		20		286.00	286.00	-	-	-
16		21		691.00	691.00	-	-	-
17		22		356.00	356.00	-	-	-
18		27		1,908.66	1,908.66	-	-	-
19		27-1		1,908.34	1,908.34	-	-	-
20		29		120.00	120.00	-	-	-
21		30		264.00	264.00	-	-	-
22		31		234.00	234.00	-	-	-
23		32		578.00	578.00	-	-	-
24		33		215.00	215.00	-	-	-
25		34		691.00	691.00	-	-	-
26		35		138.00	138.00	-	-	-
27		36		120.00	120.00	-	-	-
28		37		229.00	229.00	-	-	-
29		38		432.00	432.00	-	-	-
30		39		501.00	501.00	-	-	-
31		40		1,717.00	1,717.00	-	-	-
32		41		650.00	650.00	-	-	-
33		42		1,561.00	1,561.00	-	-	-
34		43		318.00	318.00	-	-	-
35		44		253.00	253.00	-	-	-
36		45		238.00	238.00	-	-	-
37		46		242.00	242.00	-	-	-
38		47		262.00	262.00	-	-	-
39		48		167.00	167.00	-	-	-
40		49		290.00	290.00	-	-	道路用地
41		50		480.60	480.60	-	-	道路用地
42		50-1		20.37	20.37	-	-	道路用地
43		51		276.32	276.32	-	-	道路用地
44		51-1		59.11	59.11	-	-	道路用地
45		105		300.79	300.79	-	-	道路用地
46		105-1		4.48	4.48	-	-	道路用地
47		107		384.00	384.00	-	-	道路用地
48		108		478.00	478.00	-	-	道路用地
49		109		611.00	611.00	-	-	道路用地
50		110		573.00	573.00	-	-	-
51		111		357.00	357.00	-	-	-
52		112		1,226.00	1,226.00	-	-	-
53		113		598.00	598.00	-	-	-

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	重劃範圍	重劃範圍外		
54		114		509.00	509.00	-	-	-
55		115		909.00	909.00	-	-	-
56	莒光樓段	116	私有	519.00	519.00	-	-	-
57		117		651.00	651.00	-	-	-
58		118		788.00	788.00	-	-	-
59		119		676.00	676.00	-	-	-
60		120		1,089.00	1,089.00	-	-	-
61		121		733.00	733.00	-	-	-
62		122		2,320.00	2,320.00	-	-	-
63		124		1,133.00	1,133.00	-	-	-
64		125		463.00	463.00	-	-	-
65		126		410.00	410.00	-	-	-
66		127		474.00	474.00	-	-	-
67		128		594.00	594.00	-	-	-
68		129		358.00	358.00	-	-	-
69		130		928.00	928.00	-	-	-
70		131		552.00	552.00	-	-	-
71		132		577.00	577.00	-	-	-
72		134		381.00	381.00	-	-	-
73		135		1,066.00	1,066.00	-	-	-
74		137		425.00	425.00	-	-	-
75		138		1,375.00	1,375.00	-	-	-
76		139		639.00	639.00	-	-	-
77		141		574.00	574.00	-	-	-
78		209		490.00	91.00	399.00	-	-
79		210		306.00	306.00	-	-	道路用地
80		211		346.00	346.00	-	-	-
81		212		240.00	240.00	-	-	-
82		213		764.00	764.00	-	-	-
83		214		315.00	315.00	-	-	-
84		215		135.00	135.00	-	-	-
85		217		441.00	441.00	-	-	-
86		218		440.00	440.00	-	-	-
87		219		385.00	385.00	-	-	-
88		220		468.00	468.00	-	-	-
89		221		417.00	417.00	-	-	-
90		223		317.00	317.00	-	-	-
91		224		194.00	194.00	-	-	-
92		225		311.00	311.00	-	-	-
93		226		571.91	571.91	-	-	-
94		226-1		571.91	571.91	-	-	-
95		227		557.00	557.00	-	-	-
96		228		248.00	248.00	-	-	-
97		229		238.00	238.00	-	-	-
98		230		201.00	201.00	-	-	-
99		231		487.00	487.00	-	-	-
100		232		343.00	343.00	-	-	-

編號	段名	地號	權屬	土地面積 m ²			建號	備註
				登記面積	重劃範圍	重劃範圍外		
101	莒光樓段	233	私有	164.00	164.00	-	-	-
102		234		241.00	241.00	-	-	-
103		235		304.56	304.56	-	-	-
104		236		886.00	886.00	-	-	-
105		237		802.00	802.00	-	-	-
106		239		1,650.00	1,650.00	-	-	-
107		241		976.00	976.00	-	-	-
108		242		461.00	461.00	-	-	-
109		243		286.00	286.00	-	-	-
110		244		669.00	669.00	-	-	-
111		245		235.00	235.00	-	-	-
112		246		582.00	582.00	-	-	-
113		248		181.00	181.00	-	-	-
114		249		116.00	116.00	-	-	-
115		250		366.00	366.00	-	-	-
116		251		262.00	262.00	-	-	-
117		252		363.00	363.00	-	-	-
118		255		754.00	754.00	-	-	-
119		256		482.56	482.56	-	-	-
120		258		528.00	528.00	-	-	-
121		260		87.84	87.84	-	-	-
122		260-1		321.35	321.35	-	-	-
123		261		237.45	237.45	-	-	道路用地
124		261-1		249.27	249.27	-	-	道路用地
125		266		268.20	123.82	144.38	-	-
126		267		132.00	83.92	48.08	-	-
127		268		96.00	96.00	-	-	-
128		269		125.00	125.00	-	-	-
129	272	266.00	87.07	178.93	-	-		
130	273	299.00	299.00	-	-	-		
131	274	175.00	142.32	32.68	-	-		
132	280	875.00	875.00	-	-	-		
小計三				67,529.01	66,651.49	877.52	-	
市地重劃範圍總面積				-	76,113.77	-	-	
所有地號總面積				87,052.29	76,113.77	10,938.52	-	

註：表內面積應以實地測量分割面積為準。

資料來源：本計畫彙整

附件四：地政局同意市地重劃評估函文

檔 號：
保存年限：

金門縣地政局 函

地址：89250金門縣金寧鄉仁愛新村3號
承辦人：辛韓根
電話：082-326663#63270
傳真：082312249
電子信箱：jeme0309@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府建設處

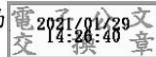
發文日期：中華民國110年1月29日
發文字號：地權字第1090010951號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴處所送修正後「金門特定區計畫(金城鎮莒光湖部分風景區細部計畫)市地重劃可行性評估報告書」(109年12月版)，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處109年12月21日府建城字第1090113420號函。
- 二、經本局檢視旨揭報告書，原則同意可行，惟後續推動重劃作業時，倘地主對區內開發強度、建築使用及其他涉及都市計畫內容之疑慮事項，請貴處本於權責回應妥處。

正本：金門縣政府建設處
副本：本局



城鄉發展科 收文:110/01/29



D01100001403 無附件