

金門縣議會第八屆第四次定期會



金門縣都市計畫第二次通盤檢討 專案報告

報告單位：金門縣政府建設處

報告人：處長黃儒新

中華民國 113 年 12 月 5 日

目 錄

壹、現行計畫概述.....	P1
一、辦理歷程.....	P1
二、現行計畫.....	P3
貳、已完成工作項目.....	P8
一、訂定土地使用變更回饋審議原則.....	P8
二、部門計畫之檢討.....	P10
參、後續檢討重點.....	P21
一、檢討計畫人口.....	P21
二、使用分區檢討.....	P22
三、受理機關及人民團體陳情案件.....	P26
肆、辦理程序及時程.....	P29
伍、結語.....	P32

壹、現行計畫概述

一、辦理歷程

金門縣主要計畫之擬定，始於民國 85 年 1 月 20 日公告實施之「擬定金門特定區計畫案」。然而因規劃倉促與土地開放利用後之使用情形不符且以精度不佳之軍方測繪地形圖為底圖，以致造成諸多問題，爰於 87 年 2 月啟案辦理第一次通盤檢討，並於 95 年 11 月公告實施「變更金門特定區計畫【第一次通盤檢討】案」，其後自 101 年開始辦理「變更金門特定區計畫【都市計畫圖重製專案檢討】案」，於 104 年 3 月公告實施，並以重製後之計畫面積為基礎，接續因應本縣都市發展專案檢討，例如道路用地、宗教使用土地、公共設施用地等辦理專案通盤檢討，彙整後續變更案如下表一：

表一 金門特定區計畫歷次異動一覽表（自計畫圖重製後）

編號	實施日期	案名	發布文號
1	103.12.02	變更金門特定區計畫(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)	府建都字第 10300994351 號
2	103.12.04	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)	府建都字第 10301023683 號
3	103.12.16	變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)	府建都字第 10301033301 號
4	103.12.16	變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—第二階段回饋協議)	府建都字第 10301065542 號
5	104.01.05	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	府建都字第 1040014731 號

編號	實施日期	案名	發布文號
		條申請購回土地專案通盤檢討)(第二階段)案	
6	104.02.25	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	府建都字第 1040019108號
7	104.03.18	變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製檢討)案	府建都字第 10400725251號
8	104.09.14	變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)(第一階段)案	府建都字第 10600024391號
9	105.03.10	變更金門特定區計畫(部分農業區及保護區為機關用地)	府建都字第 10500154531號
10	105.03.25	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)	府建都字第 10500219512號
11	105.04.20	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)	府建都字第 10500231631號
12	105.05.31	變更金門特定區計畫(部分農業區為機關用地案)	府建都字第 10500387221號
13	106.02.08	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	府建都字第 10600024391號
14	107.06.13	變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)案	府建都字第 1070042809號
15	107.11.01	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	府建都字第 1070087302號
16	107.11.16	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	府建都字第 1070093098號
17	108.10.24	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案	府建都字第 1080089088號
18	109.10.15	變更金門特定區計畫(部分自然村專用區、農業區、保護區、機關用地為文小用地)(配合金湖國小幼兒園用地取得)案	府建都字第 1090087623號
19	110.04.15	變更金門特定區(部分公園用地為殯葬設施用地)(配合烈嶼鄉殯葬設施服務空間新建工程)案	府建都字第 11000292111號
20	110.11.19	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第二階段)】案	府建都字第 1100096198號
21	111.06.22	變更金門特定區計畫(部分農業區、保	府建都字第

編號	實施日期	案名	發布文號
		護區為文大用地)(配合國立清華大學金門教育中心)案	11100471311 號
22	112.05.02	「變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案」	府建都字第11200335621 號
23	112.05.19	變更金門特定區計畫(配合金城地區細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討))主要計畫案	府建都字第11200380111 號
24	113.01.10	「變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)」	府建都字第1130000892 號
25	113.09.16	變更金門特定區計畫(配合宗教使用之土地變更為宗教專用區)專案通盤檢討案	府建都字第1130082285 號

二、現行計畫

本特定區現行計畫內容概述如下：

(一) 計畫年期及人口

計畫年期自民國 81 年至民國 105 年，共計 25 年；計畫人口預估至民國 105 年可達到 83,000 人。

(二) 土地使用計畫

現行土地使用共劃設有自然村專用區、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、古蹟保存區、電信專用區、農會專用區、旅館專用區、宗教專用區、郵政專用區、倉儲批發零售專用區、社會福利設施專用區、產業專用區、工商綜合專用區、閩南建築專用區、文化產業專用區、休閒專用區、土石採取專用區、

養生健康照護產業專用區及國家公園區等 26 種使用分區，其概述如下。

1. 自然村專用區：現行計畫面積為 931.88 公頃。
2. 住宅區：現行計畫面積為 121.26 公頃。
3. 商業區：現行計畫面積為 39.18 公頃。
4. 工業區：現行計畫面積為 139.26 公頃。
5. 行政區：現行計畫面積為 0.08 公頃。
6. 文教區：現行計畫面積為 35.51 公頃。
7. 風景區：現行計畫面積為 783.30 公頃。
8. 保存區：現行計畫面積為 8.96 公頃。
9. 保護區：現行計畫面積為 2,815.75 公頃。
10. 農業區：現行計畫面積為 5,168.96 公頃。
11. 古蹟保存區：現行計畫面積為 0.82 公頃。
12. 電信專用區：現行計畫面積為 0.58 公頃。
13. 農會專用區：現行計畫面積為 0.79 公頃。
14. 旅館專用區：現行計畫面積為 7.22 公頃。
15. 宗教專用區：現行計畫面積為 1.43 公頃。
16. 郵政專用區：現行計畫面積為 0.08 公頃。
17. 倉儲批發零售專用區：現行計畫為 7.95 公頃。
18. 社會福利設施專用區：現行計畫為 4.65 公頃。
19. 產業專用區：現行計畫為 30.46 公頃。
20. 工商綜合專用區：現行計畫為 7.97 公頃。
21. 閩南建築專用區：現行計畫面積為 18.79 公頃。

22. 文化產業專用區：現行計畫面積為 8.77 公頃。
23. 休閒專用區：現行計畫面積為 0.59 公頃。
24. 土石採取專用區：現行計畫面積為 9.99 公頃。
25. 養生健康照護產業專用區：4.76 公頃。
26. 國家公園區：現行計畫面積為 3,573.68 公頃。

(三) 公共設施用地計畫

現行公共設施用地劃設有遊憩用地、學校用地、社教用地、機關用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、港埠用地、航空站用地、車站用地、垃圾掩埋場用地、溝渠用地、園道用地及道路用地等計 28 種用地。

表二 現行金門特定區土地使用計畫面積一覽表

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	占都市計畫發展用地 百分比(%)	估計畫面積 百分比(%)
土地 使用 分區	自然村專用區	931.88	30.28%	6.04%
	住宅區	121.26	3.94%	0.79%
	商業區	39.18	1.27%	0.25%
	工業區	139.26	4.53%	0.90%
	行政區	0.08	0.00%	0.00%
	文教區	35.51	1.15%	0.23%
	風景區	783.30	-	5.08%
	保存區	8.96	0.29%	0.06%
	保護區	2,815.75	-	18.26%
	農業區	5,168.96	-	33.52%
	古蹟保存區	0.82	0.03%	0.01%
	電信專用區	0.58	0.02%	0.00%
	農會專用區	0.79	0.03%	0.01%
	旅館專用區	7.22	0.23%	0.05%
	宗教專用區	1.43	0.05%	0.01%
	郵政專用區	0.08	0.00%	0.00%
	倉儲批發零售專用區	7.95	0.26%	0.05%

使用分區		現行計畫面積 (公頃)	占都市計畫發展用地 百分比(%)	估計畫面積 百分比(%)	
	社會福利設施專用區	4.65	0.15%	0.03%	
	產業專用區	30.46	0.99%	0.20%	
	工商綜合專用區	7.97	0.26%	0.05%	
	閩南建築專用區	18.79	0.61%	0.12%	
	文化產業專用區	8.77	0.28%	0.06%	
	休閒專用區	0.59	0.02%	0.00%	
	土石採取專用區	9.99	0.32%	0.06%	
	養生健康照護產業專用區	4.76	0.15%	0.03%	
	國家公園區	3,573.68	-	23.18%	
	小計	13,722.67	44.88%	89.00%	
公共設施用地	遊憩用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.01%	0.00%
		公園用地	208.57	6.78%	1.35%
		綠地	8.57	0.28%	0.06%
		體育場用地	12.74	0.41%	0.08%
		小計	230.24	7.48%	1.49%
	學校用地	文小用地	43.02	1.40%	0.28%
		文中用地 (含文中小)	26.50	0.86%	0.17%
		文高用地	20.40	0.66%	0.13%
		文大用地	20.49	0.67%	0.13%
		小計	110.40	3.59%	0.72%
	社教用地	4.68	0.15%	0.03%	
	機關用地	189.08	6.14%	1.23%	
	衛生醫療機構用地	4.09	0.13%	0.03%	
	市場用地	3.17	0.10%	0.02%	
	停車場用地	4.69	0.15%	0.03%	
	廣場兼停車場用地	0.96	0.03%	0.01%	
	廣場用地	1.12	0.04%	0.01%	
	加油站用地	0.37	0.01%	0.00%	
	自來水廠用地	38.92	1.26%	0.25%	
	電力事業用地	19.56	0.64%	0.13%	
	污水處理廠用地	5.84	0.19%	0.04%	
	墳墓用地	29.18	0.95%	0.19%	
	環保事業用地	13.27	0.43%	0.09%	
	港埠用地	377.68	12.27%	2.45%	
	航空站用地	200.14	6.50%	1.30%	
	車站用地	0.56	0.02%	0.00%	
	垃圾掩埋場用地	2.31	0.08%	0.01%	
	溝渠用地	3.05	0.10%	0.02%	
	園道用地	0.35	0.01%	0.00%	
	道路用地	455.63	14.81%	2.96%	
	殯葬設施用地	0.97	0.03%	0.01%	
小計	1696.26	55.12%	11.00%		
計畫總面積	15,418.94	-	100.00%		
都市發展用地	3,077.24	100.00%	-		

貳、已完成工作項目

因全面主要計畫通盤檢討所需時程較長，為爭取時效，本府已拆案，分別辦理「公共設施用地」、「道路用地」及「寺廟使用土地」辦理專案通盤檢討，其他涉及土地使用分區變更類型則持續廣徵民意後辦理公展及審議事宜。

一、訂定土地使用變更回饋審議原則

都市計畫變更案件倘涉及提高使用強度或用途者，需依規定辦理回饋，惟本縣長期均未訂定相關一致性作法，因此參考其他縣市規定，訂定本縣土地變更回饋審議原則，作為變更回饋之基準。案於 109 年 2 月 20 日公告，主要內容如下：

(一) 提供或捐贈

1. 經各級都市計畫委員會審決通過使用分區調整變更者，應提供或捐贈比例標準如表三；情形特殊之個案，應詳述緣由，參照表三視實際需要酌予調整，經各級都市計畫委員會審決通過者，不在此限。
2. 變更土地使用分區為自然村專用區者，其變更回饋依「金門特定區計畫自然村專用區毗鄰土地變更處理及回饋原則」辦理。
3. 變更土地使用分區或公共設施用地為宗教專用區者，其變更回饋依「金門縣都市計畫宗教專用區變更處理及回饋原則」規定辦理。
4. 捐贈之公共設施用地包含基地內劃設公共設施用地或捐贈計畫區內等值之公共設施用地；以基地內劃設公共設施用地者，該用地應考量區位合理性與供

公眾使用之情況予以劃設。

5. 如確無適當土地可供劃設，或捐贈之公共設施用地面積小於一百平方公尺或地形特殊或不利使用者，經金門縣都市計畫委員會審議通過，得以代金方式繳交。

(二) 免回饋情形：

1. 變更範圍內如有都市計畫發布前之合法建築物、原傳統聚落密集區，為考量原聚落既有紋理及發展完整性者，免予回饋。
2. 若因配合自然或人工地形界線並參照地籍資料調整範圍者，免予回饋。
3. 若係配合既有軍方營區解編，調整為鄰近分區者，為符社會公平原則，免予回饋。
4. 曾經都市計畫通盤檢討變更為公共設施用地或其他分區，再恢復變更為住宅區或商業區，且屬私有土地變更者，免予回饋。
5. 變更土地使用分區或公共設施用地為宗教專用區，若檢具變更範圍之合法證明文件或寺廟立案登記證者，免予回饋。
6. 其他特殊之情形經提金門縣都市計畫委員會審議通過者，免予回饋。

(三) 回饋方式及時機：

1. 土地所有權人應依本原則規定，於各級都市計畫委員會審定後一年內與金門縣政府簽訂協議書，並於簽訂協議書後一年內完成公共設施用地移轉登記為金門縣(管理機關：金門縣政府)或代金繳納，始得報請內政部核定實施。
2. 以繳納代金辦理捐贈者，其金額按捐贈之土地總面積乘繳納當期土地公告現值加百分之四十折算。

表三 金門特定區計畫(土地使用分區及公共設施用地)變更回饋比例標準表

變更前 \ 變更後		自然村專用區	住宅區		商業區	工業區	其他都市發展用地
			容積率小於等於180%	容積率大於180%			
土地使用分區	自然村專用區		-	30	35	25	30
	住宅區		-	5	15	5 (註5)	10
	工業區		註1			-	註1
	其他使用分區		25		30	20	25
	風景區、保護區、農業區		25	30	35	30	30
公共設施用地	市場用地	25	20	25	30	-	20
	其餘公共設施用地	30	25	30	35	30	30

- 註：1. 依相關法令規定辦理。
 2. 由變更範圍土地所有權人依產權比率共同負擔。
 3. 提供公共設施土地應面臨計畫道路。
 4. 變更範圍內之公有土地已實際作道路、溝渠、河川及未登記土地等四項公有土地應優先抵充。
 5. 若變更前住宅區之使用強度低於變更後工業區之使用強度，需提供或捐贈百分之五之土地；若變更前住宅區之使用強度高於變更後工業區之使用強度，則無須回饋。

二、部門計畫之檢討

(一) 道路用地專案通盤檢討

針對現行計畫道路檢討，除將部分道路用地縮減寬度外，亦配合未來發展需求，新劃設計畫道路。案已辦理兩階段發布實施作業。

1. 108年10月24日公告實施第一階段案，先行配合大橋銜接路網規劃延伸路線，另配合水頭碼頭1-1號

道路延伸路線劃設計畫道路。

2. 110年11月19日公告實施第二階段案：針對內政部都市計畫委員會已審定案件中，未涉及超出原公開展覽案件變裡公告實施，計57案。
3. 刻正辦理第三階段案，案擬於113年12月，提送內政部都市計畫委員會審議，俟審議通過後賡續辦理第三階段案發布實施。

表四 變更金門特定區計畫(道路用地專案通盤檢討)進度一覽表

審查會議	審議日期	補辦公開展覽日期	後續辦理情形
內政部都市計畫委員會第990次會議	110年5月11日	110年12月29日至111年1月27日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 先行報核第二階段案，其餘超出原公展範圍案件補辦公開展覽作為第三階段案 2. 補公展期間接獲逾40件人民陳情 3. 經修正計畫內容後提送內政部審議 4. 112年12月2~3日召開部都委會專案小組審議 5. 再修正計畫內容後提送部都委會大會審議 6. 113年6月11日第1058次部都委會會議決議修正後通過
內政部都市計畫委員會第1058次會議	113年6月11日	113年8月28日起至113年9月26日	<ol style="list-style-type: none"> 1. 補公展期間接獲5件人民陳情 2. 預計於113年12月提送修正後內容提送部都委會大會審議

(二) 宗教專用區專案通盤檢討

案於 109 年 10 月 13 日經本縣都市計畫委員會第 91 次會議審議通過，並於 110 年 3 月 19 日檢送旨案計畫書、圖報請內政部核定，經內政部兩次都市計畫委員會專案小組審議，並於 111 年 8 月 25、26 日赴本縣現場勘查獲致具體意見，而後本府於 112 年 5 月 18 日檢送修正計畫書、圖及處理情形對照表予內政部核定。

案經 112 年 8 月 29 日內政部都市計畫委員會第 1040 次會議審議通過，依會議決議規定，略以：「二、變更計畫內容超出原公開展覽範圍者，於委員會審議通過後，依都市計畫法第 19 條規定補辦公開展覽……。四、本會決議：本案第一、二、三、五、逕逾一、逕逾二之變更案，應請相關土地所有權人與金門縣政府簽訂協議書，否則維持原計畫。」

故本府於 112 年 11 月 20 日起至 112 年 12 月 19 日止辦理旨案補辦公開展覽，並與各案土地所有權人簽訂變更都市計畫協議書，修正報核定計畫書圖予國土署，案於 113 年 8 月 30 日奉內政部核定，全案於 113 年 9 月 16 日公告實施（計有六祖寺、開基金元殿、護國寺、李光前將軍廟、烈嶼三玄宮、睢陽府等寺廟變更分區為宗教專用區）。

(三) 公共設施用地專案通盤檢討

針對現行計畫中公共設施保留地進行檢討（現行計畫公共設施用如表五所示，檢討原則詳表六），共有 88 件變更案，刻正依內政部都委會專案小組第 2.3.4 次會議決議修正計畫內容後再行報內政部都委會審議，案擬於 113 年 12 月提送修正後提會資料，再提內政部都市計畫委員會專案小組審議，並爭取較簡單（例如：無涉及回饋、僅為精確性更正）之案件先行提部都委會大會審議。

表五 公共設施用地土地權屬統計表

公共設施用地項目	私有土地面積(ha)	公有土地面積(ha)	總計(ha)	私有比例	公有比例
公園	52.7699	156.7701	209.54	25.18%	74.82%
綠地	3.5061	5.0639	8.57	40.91%	59.09%
廣場、廣場兼停車場	0.8714	1.2086	2.08	41.89%	58.11%
兒童遊樂場	0.2627	0.0973	0.36	72.97%	27.03%
體育場	2.8493	9.8938	12.74	22.36%	77.64%
道路、園道	128.8003	327.1797	455.98	28.25%	71.75%
停車場	0.5832	4.1068	4.69	12.43%	87.57%
加油站	0.0110	0.3590	0.37	2.97%	97.03%
市場	2.7584	0.4116	3.17	87.02%	12.98%
學校	9.2407	101.1641	110.40	8.37%	91.63%
社教機構	0.6237	4.0568	4.68	13.33%	86.67%
醫療衛生機構	0.0155	4.0745	4.09	0.38%	99.62%
機關用地	12.1617	176.9154	189.08	6.43%	93.57%
墓地	0.5711	28.6127	29.18	1.96%	98.04%
自來水、電力事業用地	11.4741	47.0035	58.48	19.62%	80.38%
航空站用地	8.3859	191.7541	200.14	4.19%	95.81%
溝渠河道	0.4850	2.5615	3.05	15.92%	84.08%
港埠用地	0.0855	377.5945	377.68	0.02%	99.98%
車站	0.0026	0.5574	0.56	0.46%	99.54%
環保、污水、垃圾設施用地	3.5188	17.8997	21.42	16.43%	83.57%

表六 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項目	檢討變更原則
機關用地及其他公營事業用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.未徵收之機關用地，除該指定用途機關仍有具體事業財務計畫及預算者外，其餘均檢討變更為其他適當分區或用地。 2.現有使用中之機關用地應按每人合理辦公空間檢討，屬閒置或低度利用者應多目標使用以活化機能，並考量優先騰出部分空間提供其他單位進駐使用；空間不足或新成立之機關單位應優先利用現有閒置廳舍。 3.未取得公用事業用地，如已無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。
學校用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.應會同主管教育行政機關核實依據學齡人口數占總人口數之比例或出生率之人口發展趨勢，推計計畫目標年學童人數，參照國民教育法第8條之1授權訂定之規定檢討學校用地之需求。 2.檢討原則： <ol style="list-style-type: none"> (1)依教育部「國民中小學設備基準」規定，以半徑不超過1.5公里，通學時間半小時內為原則估算服務範圍。 (2)服務範圍內現有國民中小學校面積已超過或達教育部訂頒國民中小學設備基準之國中、國小每人樓地板面積服務水準時，服務範圍內之學校用地應依實際需求予以檢討變更。其中未徵收學校用地、已徵收未開闢學校用地，除教育主管機關有具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後維持原學校用地，否則應檢討變更為其他適當分區或用地。 (3)配合高齡少子女化趨勢及12年國教政策，學校用地之調整應優先採垂直整併方式檢討(如國中小用地、國高中用地)。
	<ol style="list-style-type: none"> 1.未徵收及已徵收未開闢之高中(職)用地、大專院校用地均應檢討變更為其他適當分區或用地。如因教育政策之配置需求而需保留時，應由教育主管機關及各需地學校提出具體之開發財務計畫，經各級都市計畫委員會審議同意後始得保留。
市場用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.未開闢之私有市場用地應評估鄰近地區市場需求，以BOT或多目標使用方式，鼓勵私人投資興辦；無實際需求者(發布實施已逾25年仍未開闢者優先辦理)應以檢討變更為其他適當分區或用地為原則。 2.已開闢之私有市場用地得配合舊市區再發展政策，優先劃定為都市更新地區，辦理都市更新。
停車場用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.未徵收之停車場用地應依各該地區都市發展情形，核實檢討其實際停車需求，如無取得計畫或使用需求者，應予以檢討變更。 2.停車需求較高區位應優先利用現有公共設施用地以多目標使用方式設置停車場，以及透過各土地使用分區使用管制規定，要求開發者規劃設置足夠之停車空間，以滿足因土地開發所衍生之停車需求。 3.現有已開闢之停車場如屬閒置或低度利用者，應以多目標使用及都市更新方式活化機能，或考量釋出空間變更為其它使用。

表六 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項目	檢討變更原則
公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地	未徵收之公園、綠地、廣場、兒童遊樂場用地，應依照各該都市計畫地區之特性及人口集居、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。例如：風景特定區計畫外圍已有空曠之山林或農地者，即可核實檢討其現況人口集居情形及使用需求，予以檢討變更。
體育場用地	體育場係區域性公共設施，應將全直轄市、縣(市)轄內各都市計畫區納入整體考量分析其區位分布及服務範圍人口規模；服務範圍具重疊性者，應考量投資效益，取消較不具效益之公共設施；服務範圍內有規模相近之學校運動設施可替代其功能者，應考量檢討變更。
河道用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則應依據經濟部、本部 92 年 12 月 26 日經水字第 09202616140 號、台內營字第 0920091568 號會銜函及經濟部 93 年 1 月 13 日經授水字第 09720207480 號函規定辦理：地理形勢自然形成之河川及因而依水利法公告之行水區土地流經都市計畫區者，予以劃定為使用分區，名稱統一為「河川區」，其範圍境界線由水利主管機關依大法官會議釋字第 326 號解釋之精神認定；至原非河道經都市計畫之設置始成為河道之公共設施用地，則予以劃定為「河道用地」。區域排水比照上開認定原則劃設之。 2.至河川及區域排水流經都市計畫區之使用分區認定作業程序依經濟部 97 年 9 月 26 日經授水字第 09720207480 號函辦理。 3.另區域排水外其他各類排水流經都市計畫區之使用分區劃定原則，應依本部 93 年 5 月 20 日內授營都字第 09300006944 號函辦理。
港埠用地	配合港埠主管機關之商(漁)港整體建設計畫檢討之。
鐵路用地、車站用地或交通用地	配合交通主管機關之整體建設計畫檢討之。
社教機構用地	配合社會教育目的事業主管機關之整體建設計畫檢討之。
殯儀館、火葬場、墓地用地	<ol style="list-style-type: none"> 1.殯儀館用地：依據該設施之供需分布、人口集居、交通便利及都市發展情形，核實檢討之。 2.火化場用地：考量該設施供給明顯不足，用地最為難覓，須充裕時間取得計畫、編列預算及開發期程，除納入殯葬設施專用區整體開發外，不予檢討變更。 3.公墓用地：配合殯葬管理主管機關之整體建設檢討之，如無取得計畫或使用需求者，應予檢討變更。
垃圾處理場、污水處理廠用地	垃圾處理場、廢棄物回收、清除、處理設施、污水處理廠用地，配合環境保護及汙水處理主管機關之整體建設計畫檢討之。

表六 內政部訂定之公共設施用地檢討變更原則一覽表

項目	檢討變更原則
道路用地	1.道路系統之檢討調整應配合交通主管機關之交通建設計畫及預算，調整後應不影響交通系統之完整性。 2.計畫道路之縮小或撤銷應以無具體事業及財務計畫且不影響建築線之指定者優先處理。 3.整體開發地區周邊未取得道路用地，得配合整體開發地區道路系統及建築基地情形，予以檢討；並視整體財務可行性，納入開發一併開闢取得。
其他公共設施	配合各目的事業主管機關之整體建設計畫、各計畫地區之特性、使用需求及都市發展情形，核實檢討之。

1. 檢討流程

本次檢討將說明公共設施保留檢討作業流程，說明各步驟考量之依據、標準與原則，以作為公共設施用地檢討成果呈現之依據。

步驟一：盤點各公共設施用地之基礎資料

盤點各公共設施用地之土地權屬，確立公共設施保留地之項目、範圍及面積，以作為檢討變更之基礎資料，經確認相關基礎資料後，將研擬「公共設施保留地存廢檢討原則」，檢核分析各檢討標準之規範，進一步歸納出各項公共設施保留地「保留」或「釋出」之結果。

步驟二：研擬變更方案

由於可釋出之公共設施保留地將變更為其他土地使用分區，因此研擬「可釋出公共設施保留地變更原則」，提出變更方案，作為跨區整體開發配對之參考計算基礎。

步驟三：跨區整體開發配對

金門特定計畫區因幅員較廣，涉及五鄉鎮，考量土地所有權人跨區配對權益分配之

公平性，將研擬「跨區整體開發配對原則」，依循其原則進行配對，以完成都市計畫變更方案與財務計算。



2. 檢討原則

公共設施保留地是否「保留」或「釋出」，共分為兩個層級來作考量，其檢討原則說明如下：

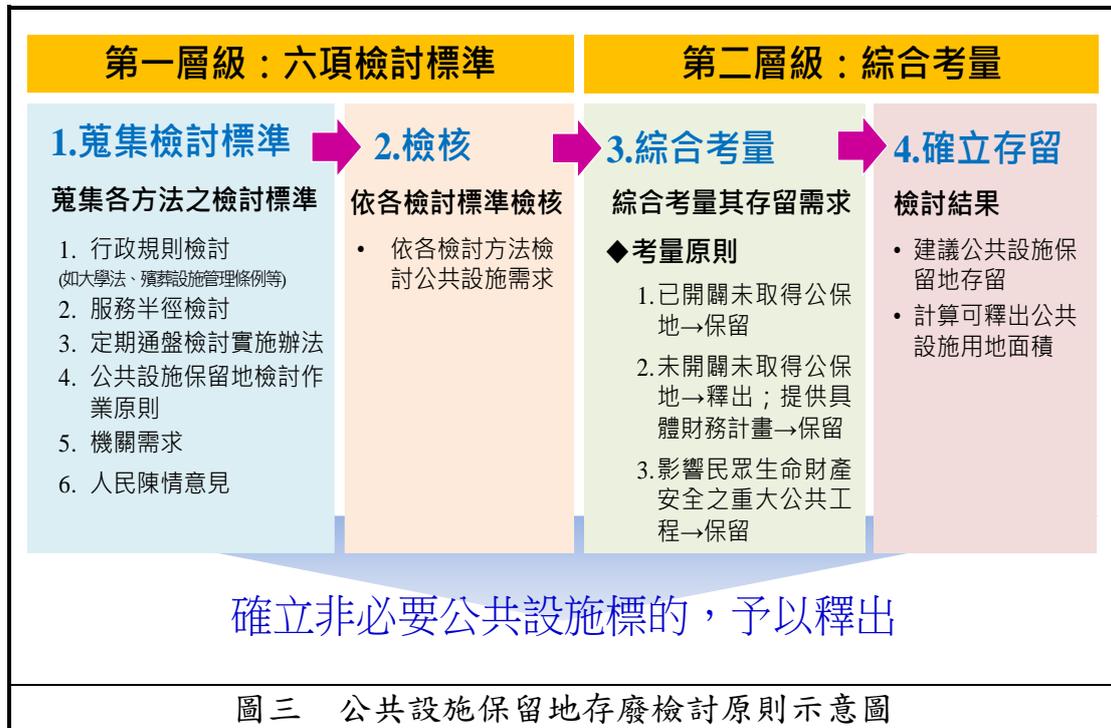
第一層級：六項檢討標準

依循相關規範、服務半徑、都市計畫定期通盤檢討實施辦法、都市計畫公共設施保留地檢討變更作業原則、相關機關需求及人民團體陳情意見等六項檢討標準，分別檢核各項公共設施保留地之內容。

第二層級：綜合考量

考量以處理、解決公共設施保留地，以及減少政府機關公共設施開闢之財務負擔為最大目標，為避免保留下來之公共設施用地

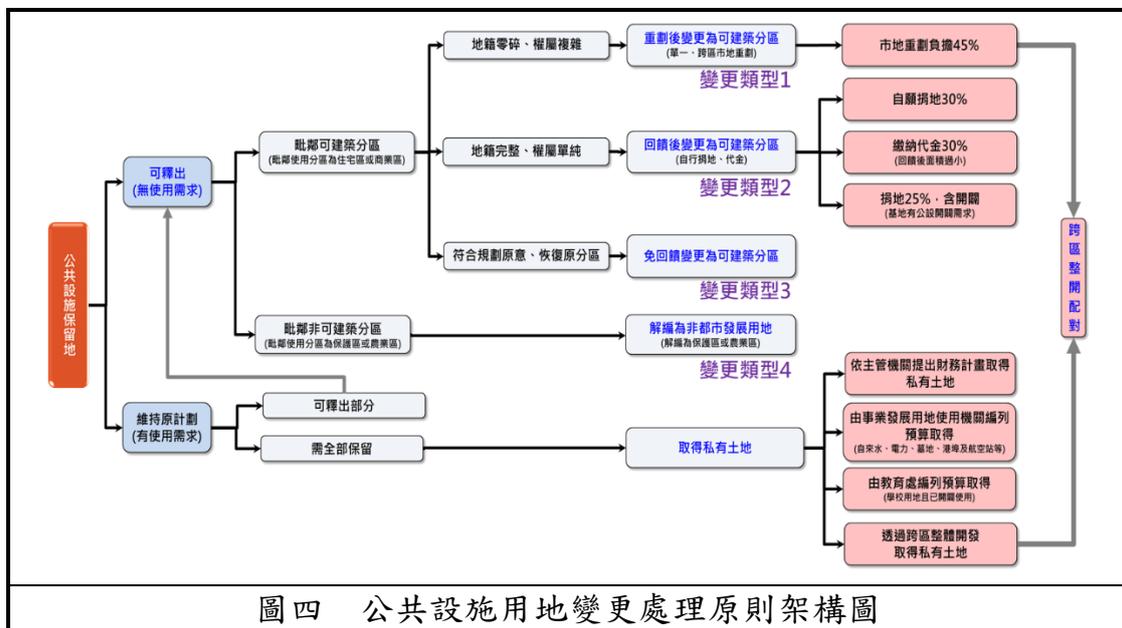
仍無財務計畫予以開闢，故經第一層級檢討標準檢核後之內容，將經過第二層級之綜合考量，針對已開闢、影響民眾生命財產安全或已有具體財務計畫之公共設施保留地予以保留，其餘則予以釋出。



3. 可釋出公共設施保留地變更原則

若經使用機關確認公共設施用地已無開闢必要，其使用機關應向其主管機關提出需求，經主管機關同意認可後，應依據發展定位、目標、策略及各生活圈之整體檢討構想，提出公共設施用地變更方案，以作為支援各生活圈發展構想之用地或分區；再根據變更方案、土地權屬，擬定各方案之土地取得及開發方式，由各級都市計畫委員會審議核定之。

經檢討釋出之公共設施保留地，未來應變更為何種土地使用分區作為跨區整體開發之可建築土地，其變更原則說明如下：



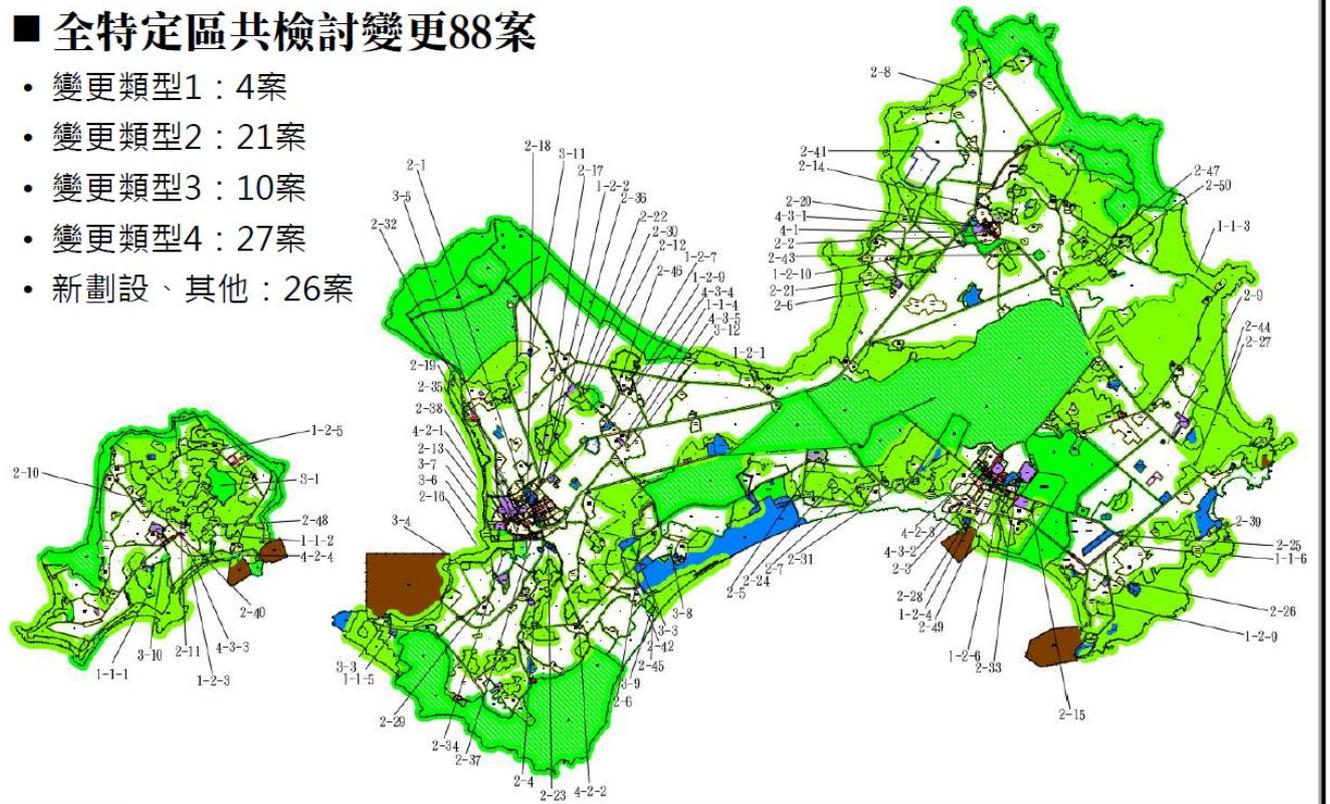
圖四 公共設施用地變更處理原則架構圖

表七 變更金門特定區計畫(公共設施用地專案通盤檢討)進度一覽表

審查會議	後續辦理情形
金門縣都市計畫委員會審議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 召開11次專案小組審議 2. 經金門縣都市計畫委員會第98次會議決議修正後通過
內政部都市計畫委員會專案小組會議	<ol style="list-style-type: none"> 1. 召開共計4次專案小組會議 2. 依小組決議請各目的事業主管機關表示意見 3. 持續接獲人民陳情並錄案處理-內政部都委會專案小組第4次會議審議至今接獲約10件人民陳情

■ 全特定區共檢討變更88案

- 變更類型1：4案
- 變更類型2：21案
- 變更類型3：10案
- 變更類型4：27案
- 新劃設、其他：26案



圖五 公共設施用地變更分類示意圖

參、後續檢討重點

一、檢討計畫人口

計畫人口為分配土地使用分區(住宅區、商業區等)、公共設施用地、道路運輸系統之基礎，各界均希望增加住宅區及自然村面積，但本府於各級都市計畫委員會及地政司土地徵收小組會中較難解釋為長住人口與戶籍人口落差較大，戶籍人口為 14 萬人，但依據民政處統計資料，約僅 6 萬餘人為長住人口，在人口未明顯增加且住宅區、商業區存量仍高，又整體開發區開闢使用率甚低之情形下，欲爭取增加住宅區、自然村專用區、商業區，難度更高。

- (一) 現行都市計畫書載明計畫人口為 83,000 人，雖低於戶籍人口 14 萬人，但高於長住人口，擬以觀光人口爭取提高計畫人口至 15 萬或 16 萬，但伴隨公共設施用地需增加一倍，以目前財務狀況而言，確實無法增加開闢公共設施，又劃設很多的公共設施卻可能使用率及低或無法開闢之窘境。
- (二) 計畫人口決定可劃設之住宅區、商業區數量，本府目前係以土地無法利用(產權複雜、宮前祖厝後無法建築)為由，爭取新增住宅區、商業區、自然村專用區。

二、使用分區檢討

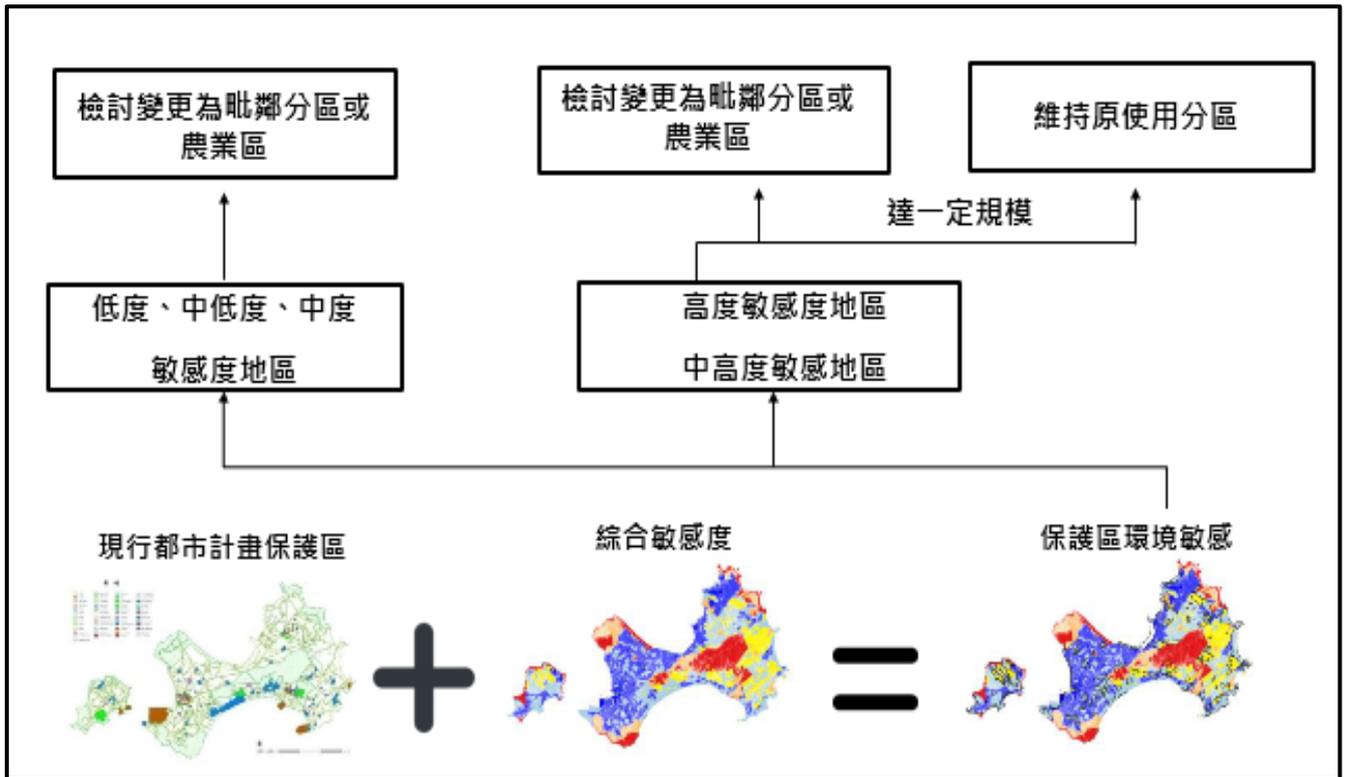
(一) 農業區檢討

現行計畫劃設農業區 5164.31 公頃，惟農業區違規使用情形普遍，擬針對都市計畫前農業區內現況建物密集地區、未來策略發展地區，個別變更為適宜之分區。

(二) 保護區檢討變更

現行計畫劃設保護區 2807.35 公頃，非屬保護需要(例如海岸地區、珍貴動植物棲地)之保護區，例如早期軍方營區所屬機關用地解編之保護區，朝向變更為農業區。

1. 原計畫因戰地政務劃設保護區者，後因解除戰地政務，已無須繼續維持保護區，且無位於環境敏感及亟待環境保護者，應調整適宜分區。
2. 經環境敏感分析結果，屬於中高敏感及高敏感地區，達一定規模者維持原計畫。
3. 若中高敏感及高敏感地區，經徵詢文化、水利等相關單位同意變更無虞，即可調整變更為毗鄰土地分區或恢復原分區。



圖六 保護區檢討劃分原則圖

(三) 自然村範圍變更檢討

本縣自然村專用區規劃原意為「維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之項目」，自然村專用區原僅以現況發展劃設，整體使用率達 73%，尚有 200 餘公頃空地，但部分自然村專用區發展已飽和，因此需向中央爭取擴大。

(四) 風景區檢討

1. 現行計畫規劃 777.8 公頃風景區，但並非這些地主有

需要開發風景區（用途較為廣泛，但須整合 1 公頃土地提開發許可），且非屬農發條例之農業用地，故無法申請農舍，故有部分地主陳情希望變更為農業區，本次通盤檢討將瞭解地主意願後，適度調整分區風景區配合調整為實際使用需求之分區。

2. 目前風景區開發限制為整合達 1 公頃（最早原規定 3 公頃，已調降至 1 公頃），以開發許可方式申請開發；倘認為 1 公頃之限制較難整合，得於土地使用分區管制要點討論面積限制是否降低。
3. 另目前全國通案性規定，農業區保護區變更為可建築用地超過 1 公頃者，仍須以區段徵收辦理開發，除非報行政院同意，方可以其他方式辦理開發。
4. 倘變更為風景區，需回饋 30%，且無農地稅賦優惠，對無開發意願之地主而言，反而是限制，且產生民怨。
5. 風景區非農發條例之農地，故倘變更為風景區，地主不能申請農舍，故目前許多風景區地主反而希望變更為農業區。

（五）新劃設工業、商業、產業專用區等產業發展空間

1. 本縣現行計畫商業區面積為 39.18 公頃（開闢率約 71%），另自然村專用區 932 公頃（開闢率約 73%），用

途已包含商業用途，故實際可供商業使用面積甚多。

2. 本縣現行工業區面積 139.26 公頃(開闢率約 67%)、產業專用區面積 30.46 公頃、工商綜合專用區 7.97 公頃、倉儲批發零售專用區 7.95 公頃，以量的層面而言，仍有空間可供民間申請使用，惟產業需求空間未必位於現有工業區、商業區或產業專用區。
3. 配合經濟發展需要及趨勢檢討所需要之產業專用區。
4. 倘有具體投資計畫者，可以個案變更方式辦理開發。目前離島重大投資案件認定參考依據為 0.5 公頃，投資額 1 億，目前配合離島建設條例修法，亦將同步爭取下修面積規模及投資額。

三、受理機關及人民團體陳情意見

本案規劃期間人民團體陳情意見共計近 400 案，依據陳情理由及建議事項可分為公共設施用地、交通系統、宗教專用區、國家公園區、自然村專用區、土地使用分區及其他等 7 大類型之意見，並於自然村專用區、土地使用分區及其他等 3 種類型中，依其建議變更內容分為 45 個細項，將逐一檢視人民陳情意見並確認是否已於宗專通檢/公共設施用地通檢/道路用地專案通檢處理，並檢視是否採納陳情意見後提送各級都委會審議。

表八 變更金門特定區計畫（第二次通盤檢討）案機關及人民團體陳情意見分類表

類別	細項	人陳編號	案數	
自然村專用區	調整自然村邊界(跨分區界線)	跨自然村與保護區	125、222、297、357	4
		跨自然村與農業區	52、93、110、191、207、214、220、260、288、328	10
		跨自然村與道路用地	217	1
		其他(通案性調整)	8	1
	變更其他分區為自然村	農業區	3、17、18、20、21、51、55、76、106、111、113、129、145、148、149、166、171、187、193、196、198、199、202、256、267、287、296、298、299、300、302、304、310、318、319、320、324、352、354、359、362	41
		保護區、風景區	14、80、84、107、123、156、157、158、159、210、213、248、335、341	14
		廣場兼停車場用地	12	1
		道路用地	358	1
	擴大自然村範圍		62、139、147、153、154、155、204、216、249、250、251、252、254、	35
				120

類別	細項	人陳編號	
		255、258、261、262、263、264、265、271、274、290、291、292、311、325、331、332、338、339、344、345、346、353	
變更自然村為其他使用分區	飯店專用區	2、68、88	
	工業區	294	
	住宅區	306、307、308	
	商業區	19、305	
	針對自然村進行整體規劃	132	
	已符合陳情內容	112	
	自然村劃出都市計畫範圍	109	
土地使用分區	變更風景區	為放牧區	11
		為住宅區	120、273
		為商業區	50、65
		為旅館專用區	94、164、334
		為農業區	104、140、142、150、168、170、172、173、174、186、219、289、326、329、340
	變更農業區	為住宅區	54、87、89、90、115、116、117、119、122、127、130、188、201、212、323、343、350
		為商業區	131、342
		為旅館專用區	169、355
	變更保護區	為農業區	81、146、162、269、270、272、315、316、317、327、356
		為住宅區	108、128、295
		為產業專用區、養生健康照護產業專用區	165、348
	變更文教區	為商業區	102
	變更住宅區	為商業區	197、301、351
	變更工業區	為住宅區或商業區	221、223、224、225、226、227、228、229、230、231、232、233、234、235、236、237、238、239、240、241、242、243、244、245、

類別	細項		人陳編號
			246、275、276
	變更農會 專用區	為商業區	333
	變更其他分區為農業區		268、309
	其他		349
其他	無涉及都市計畫變更		24、32、34、60、67、114、135、 137、259
	非屬人陳意見		69、71、72、74、77、78、96、99、 105、138、151、152
	興建國宅		66
	無述陳情理由、建議事項或無陳 情位置		61、118、257、286
	未取得相關資料		136

肆、辦理程序及時程

通盤檢討係依都市計畫法第 26 條、都市計畫定期通盤檢討實施辦法等規定辦理，應公告徵詢意見後再規劃。作業流程說明如下：

(一) 公告徵求意見

提案單位先期規劃作業後，將現行計畫內容公告徵求意見 30 天，作為通盤檢討的基礎，此部分作業已完成。

(二) 草案階段

依據定通辦法，考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正，其內容依據以下項目分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據，應載明事項如下：

1. 自然生態環境、自然及人文景觀資源、可供再生利用資源。
2. 災害發生歷史及特性、災害潛勢情形。
3. 人口規模、成長及組成、人口密度分布。
4. 建築密度分布、產業結構及發展、土地利用、住宅供需。
5. 公共設施容受力。
6. 交通運輸。

(三) 公開展覽及說明會

將草案於五公所及縣府公開展覽 30 天，並舉辦說明會，公民或團體向縣都委會提出意見。

(四) 各級都市計畫委員會審議

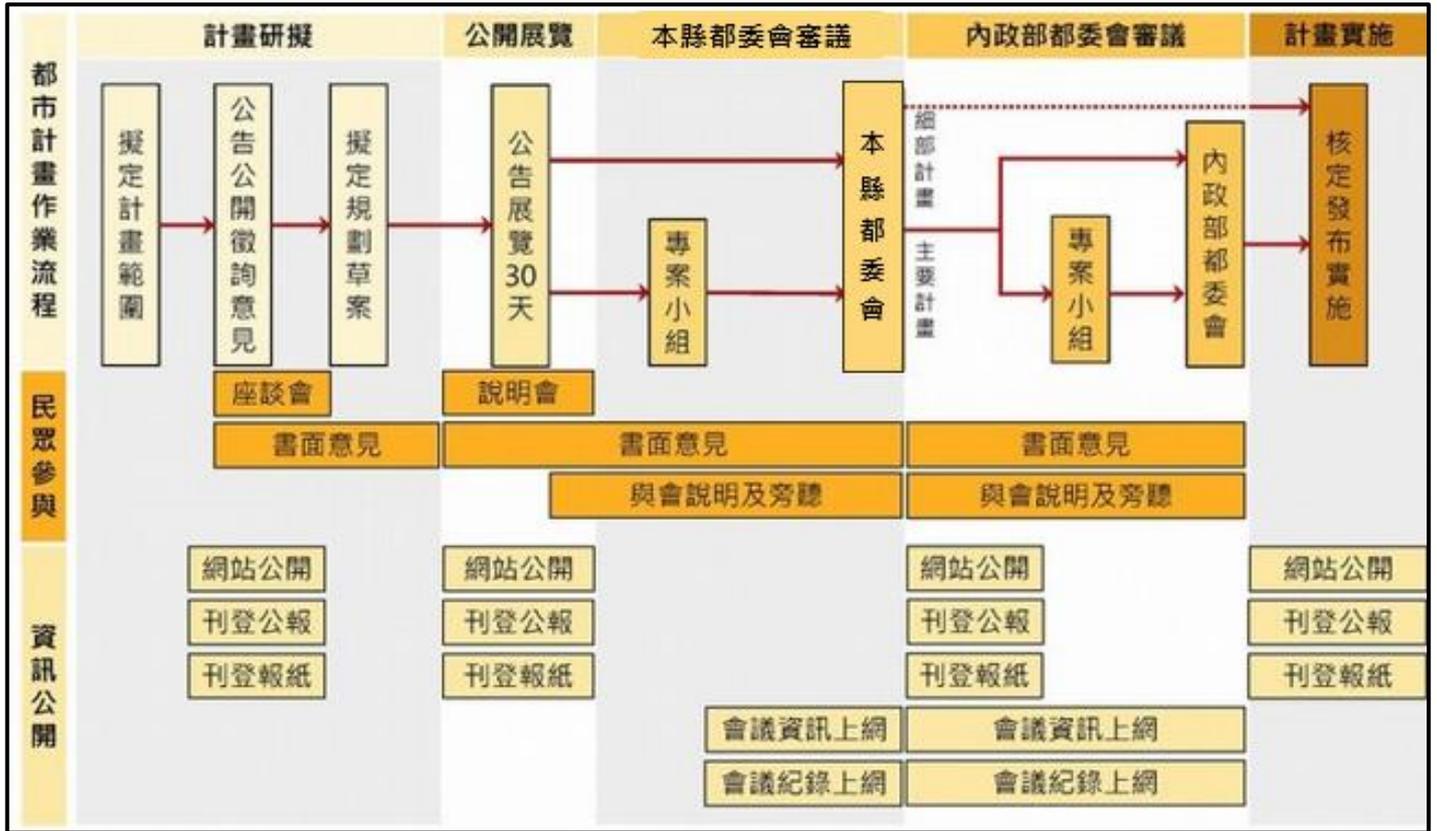
需提本縣都委會審議（一般因案情複雜，將先籌組專案小組聽取簡報，俟獲致具體意見後，提送縣大會審議），縣都委會審議完竣，依縣都委會決議修正計畫書圖後，報請內政部都市計畫委員會審議（一般因案情複雜，將先籌組專案小組聽取簡報，俟具具體意見後，提部都委會大會審議），其後需針對超出原公開展覽案件補辦公開展覽。

(五) 核定

依內政部都市計畫委員會決議事項修正計畫書圖後，報內政部核定。

(六) 發布實施

俟內政部核定後，依法公告實施。



圖七 都市計畫通盤檢討程序圖

伍、結語

金門特定區計畫範圍達 15,536.28 公頃，涉及議題眾多，影響民眾權益甚鉅，因此必須審慎研議，本案將依據地區社經環境發展需要、政府重大建設計畫、經濟發展政策面及趨勢，在兼顧民眾權益之前提下變更分區。

此外，依據定通辦法，考慮未來發展需要，並參考機關、團體或人民建議作必要之修正，並針對所規定之項目進行分析推計，研擬發展課題、對策及願景，作為檢討之依據。

若地方民眾有需求，得以陳情案件提出開發計畫，納入二通變更，然因二通需全部案件一併討論，並反覆針對超出原公開展覽範圍補辦公開展覽，持續受理各式陳情案件、簽訂協議書等行政程序時間，爰時程較長。倘各機關有具急迫性且已具具體財務計畫之案件，經認定為離島重大投資案件或循都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 或 4 款，可以個案變更方式辦理。

都市計畫分區是各項建設落實的首要評估要件，亦關忽民眾土地利用之根本，攸關金門整體發展，本府將因應未來發展需要，審慎參採各界意見，積極辦理本次通盤檢討作業，以落實政策，並促進土地有效合理利用。