

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(草案)內容摘要

一、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期符合民眾期望。

二、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，如下圖。

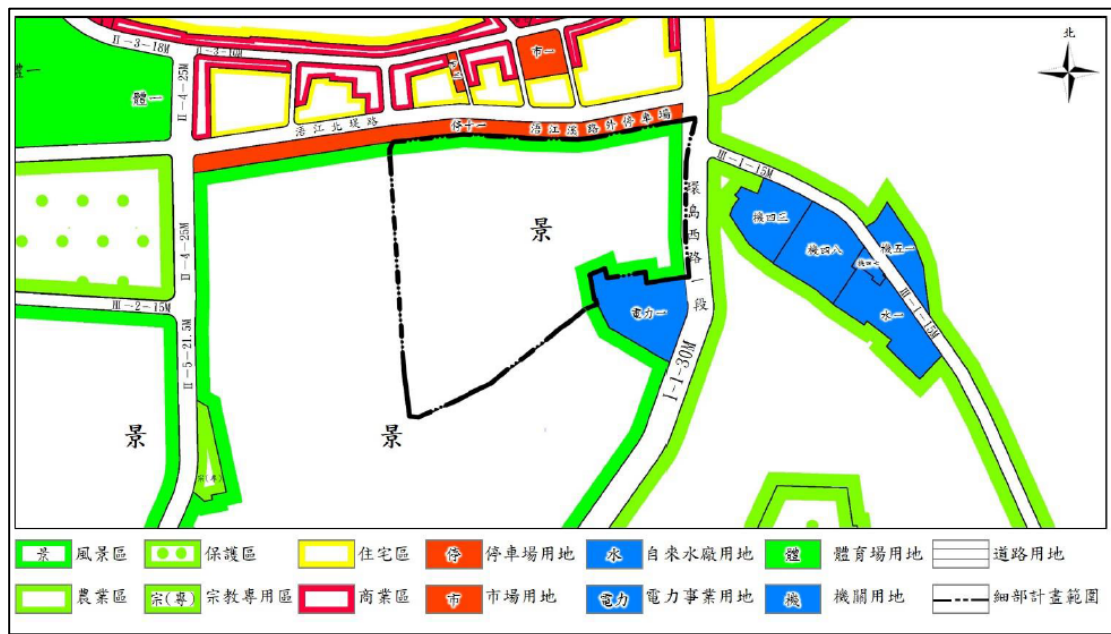


圖 1 計畫位置與範圍示意圖

三、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 8.191914 公頃。

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%。

表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。

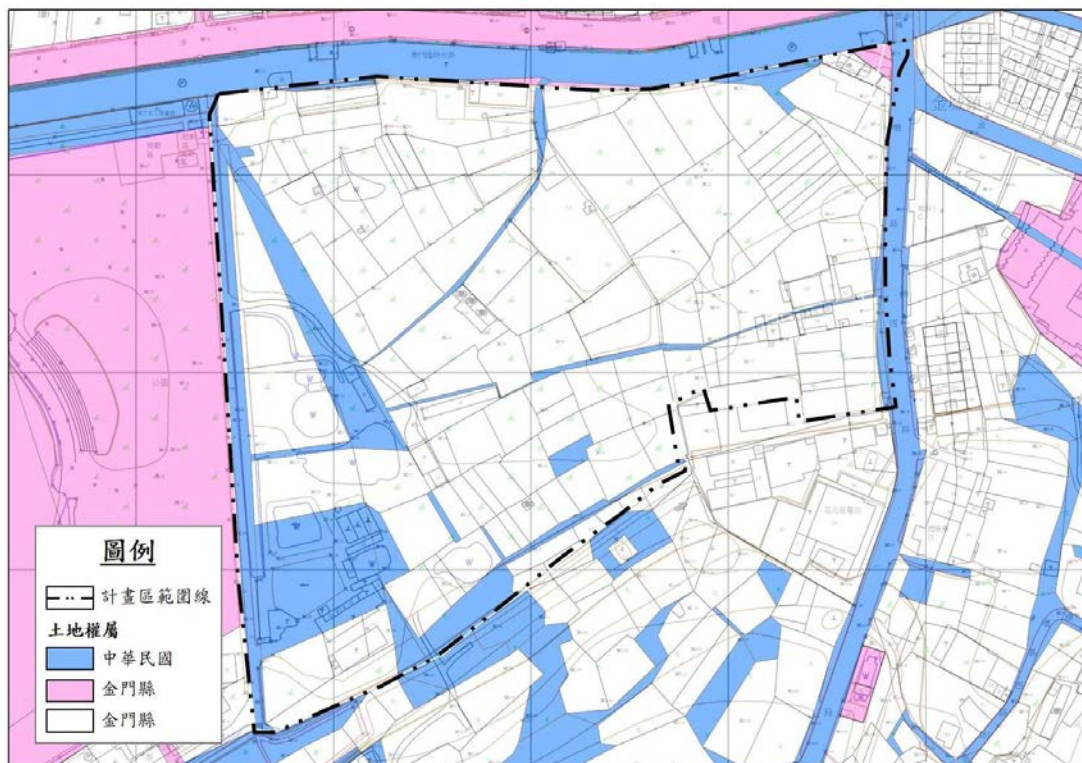


圖 2 本計畫區及周邊土地權屬分布圖

四、土地使用計畫

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渡假風景區。

本計畫劃設細部計畫風景區為4.97公頃，佔計畫面積60.68%，詳如下圖、表。

表2 土地使用分區及用地面積一覽表

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 3 計畫區土地使用配置示意圖

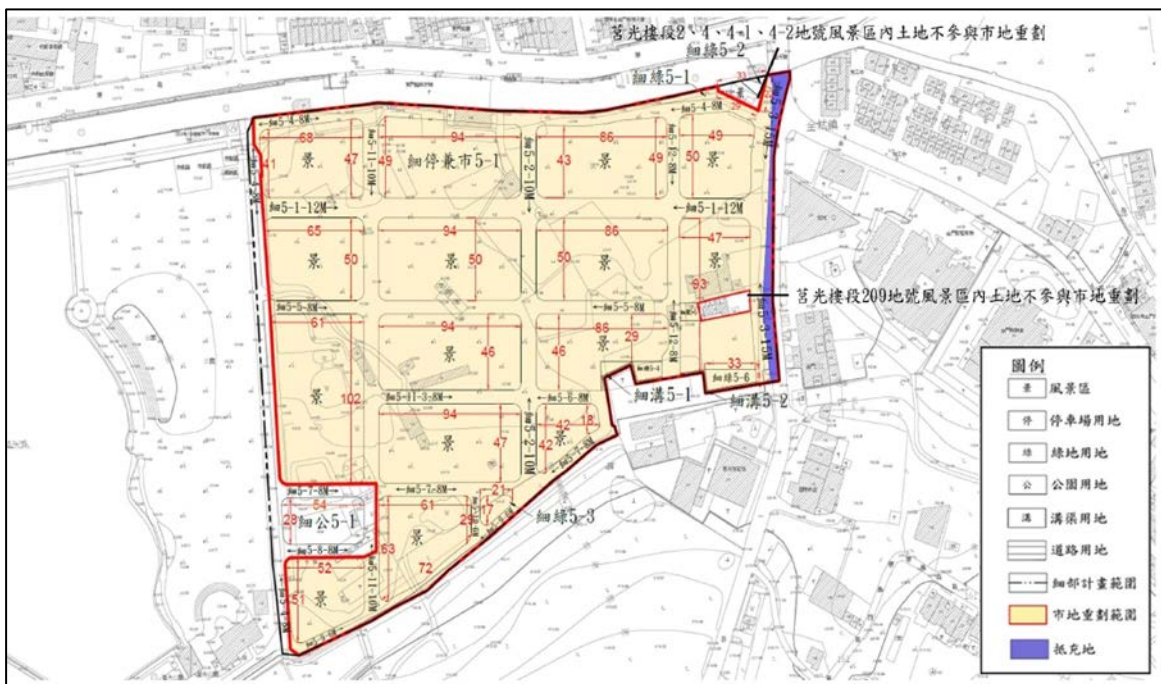


圖 4 市地重劃範圍內土地使用示意圖

五、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 5，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 5 計畫區及周遭地區土地使用現況示意圖

五、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、圖 6。

表 3 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	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	磚造	

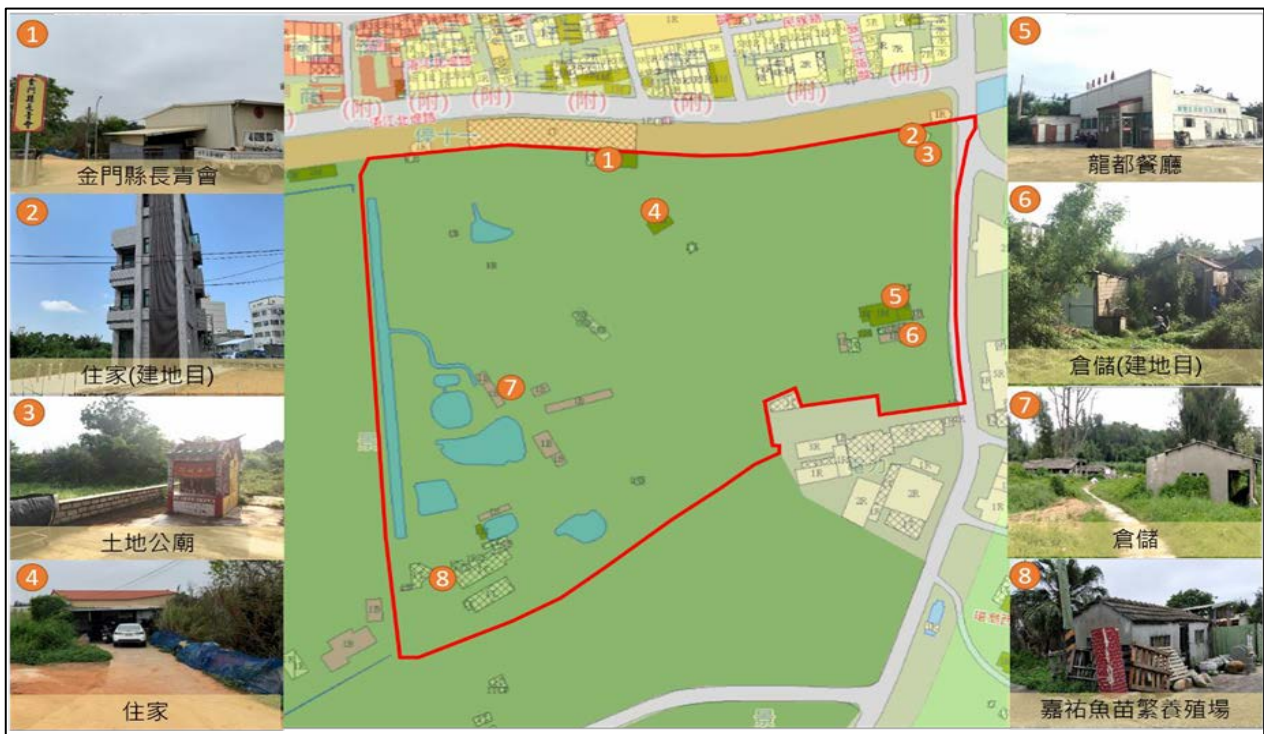


圖 6 計畫區內建築物使用現況

六、周遭公共設施現況

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下。

表 4 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	

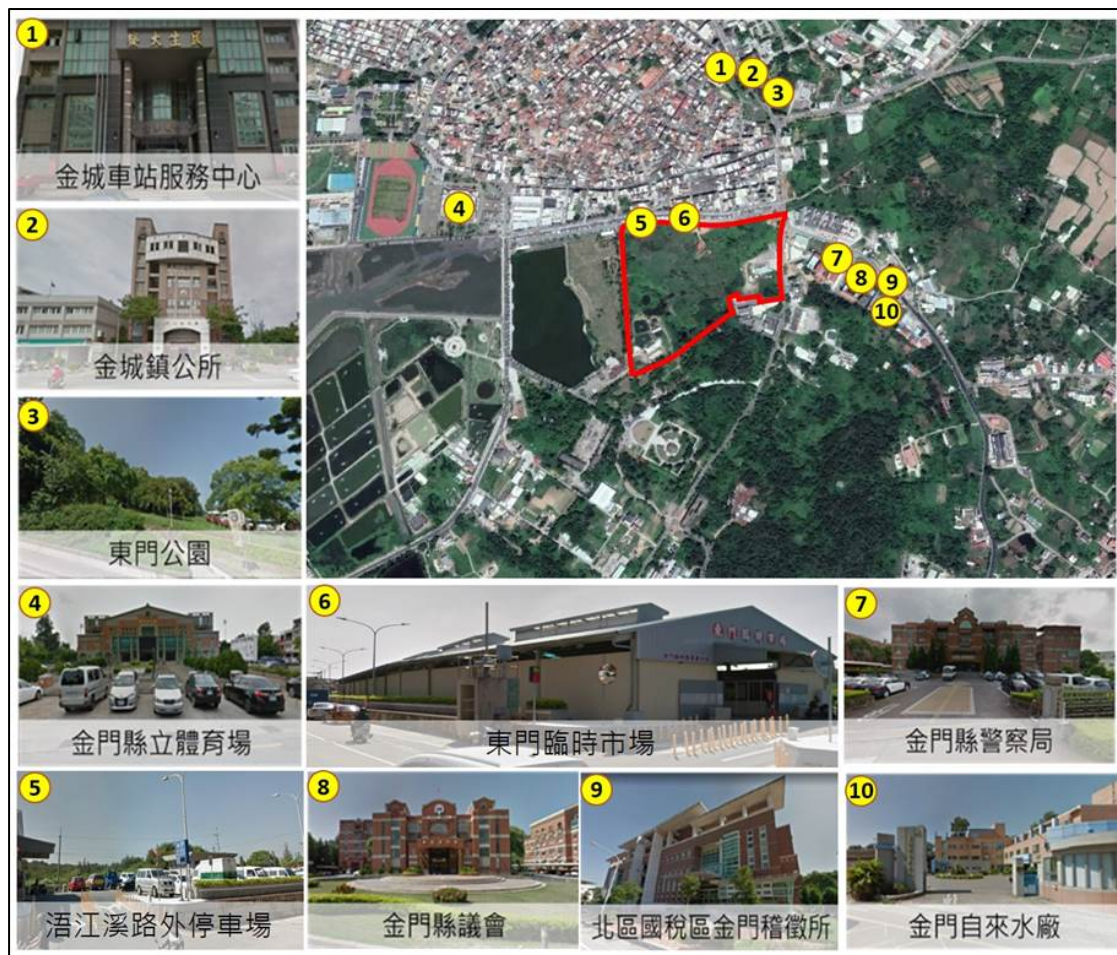


圖 7 本計畫區周邊重大公共設施分布圖

(以下空白)