

擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用
區）細部計畫

金門縣政府

中華民國一〇三年十二月

金門縣政府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（金湖鎮士校段旅館專用區）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 | |
| 申請單位 | 風獅爺渡假村有限公司 | |
| 本案公開展覽起迄日期 | 公 開 展 覽 | 自民國 103 年 10 月 13 日起至 民國 103 年 11 月 11 日止 |
| | 新 聞 登 報 | 民國 103 年 10 月 13 日起至 10 月 15 日 刊登於金門日報 |
| | 公 開 說 明 會 | 民國 103 年 11 月 4 日下午三點 地點：金湖鎮公所 |
| 人民團體對本案之反映意見 | 無 | |
| 本案提交各級都市計畫委會 審核結果 | 縣（市）級 | 金門縣都市計畫委員會 102 年 7 月 9 日第 61 次會議審查修正通過 |
| | 部 級 | |

擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫

目 錄

| | |
|-------------------|----|
| 壹、緒論 | 1 |
| 一、計畫緣起 | 1 |
| 二、變更法令依據 | 2 |
| 貳、計畫位置與範圍 | 3 |
| 一、計畫區位與範圍 | 3 |
| 二、本細部計畫與主要計畫之關係 | 3 |
| 參、計畫地區發展現況 | 6 |
| 一、土地使用 | 6 |
| 二、交通運輸 | 8 |
| 三、公共設施及公用設備 | 11 |
| 肆、整體規劃構想 | 13 |
| 一、整體規劃構想 | 13 |
| 二、交通計畫規劃構想 | 14 |
| 伍、實質計畫 | 15 |
| 一、計畫範圍 | 15 |
| 二、計畫年期 | 15 |
| 三、土地使用計畫 | 15 |
| 四、建築配置計畫 | 17 |
| 五、公共設施計畫 | 17 |
| 六、公用設備計畫 | 18 |
| 七、開放空間系統 | 20 |
| 八、交通系統計畫 | 21 |
| 九、都市防災計畫 | 24 |
| 陸、交通影響評估與改善策略 | 26 |
| 一、基地開發衍生交通需求預測 | 26 |
| 二、停車需求預測 | 28 |
| 三、目標年基地開發交通影響分析 | 29 |
| 四、目標年基地開發停車供需影響分析 | 32 |
| 五、交通改善對策 | 33 |
| 柒、事業及財務計畫 | 35 |
| 一、開發方式 | 35 |

| | |
|--------------|----|
| 二、開發經費 | 35 |
| 三、財源籌措 | 35 |
| 四、開發期限 | 36 |
| 捌、回饋計畫 | 38 |
| 玖、土地使用分區管制要點 | 39 |
| 壹拾、都市設計審議原則 | 40 |

圖 目 錄

| | |
|-------------------------------------|----|
| 圖 1 計畫位置示意圖..... | 4 |
| 圖 2 計畫位置地籍圖..... | 5 |
| 圖 3 基地現況說明圖(一)..... | 6 |
| 圖 4 基地現況說明圖(二)..... | 7 |
| 圖 5 地區道路系統..... | 10 |
| 圖 6 擬定金門特定區(金湖鎮士校路旅館專用區)案細部計畫圖..... | 16 |
| 圖 7 開放空間示意圖..... | 20 |
| 圖 8 動線規劃示意圖..... | 22 |
| 圖 9 疏散動線示意圖..... | 24 |
| 圖 10 防(救)災動線示意圖..... | 25 |
| 圖 11 開發時程示意圖..... | 36 |

表 目 錄

| | |
|--|----|
| 表 1 基地週邊區域道路系統實質設施佈設彙整表 | 9 |
| 表 2 擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）案細部計畫土地 使用面積表 | 15 |
| 表 3 旅館人員配置表 | 26 |
| 表 4 尖峰小時員工運具分配表 | 27 |
| 表 5 尖峰小時住宿房客運具分配表 | 27 |
| 表 6 本計畫旅次分佈比例推估表 | 28 |
| 表 7 道路路段服務水準評估準則 | 29 |
| 表 8 計畫開發前上午尖峰路段服務水準表（平日） | 29 |
| 表 9 計畫開發前下午尖峰路段服務水準表（平日） | 30 |
| 表 10 計畫開發前上午尖峰路段服務水準表（假日） | 30 |
| 表 11 計畫開發前下午尖峰路段服務水準表（假日） | 30 |
| 表 12 計畫開發後上午尖峰路段服務水準表（平日） | 31 |
| 表 13 計畫開發後下午尖峰路段服務水準表（平日） | 31 |
| 表 14 計畫開發後上午尖峰路段服務水準表（假日） | 31 |
| 表 15 計畫開發後下午尖峰路段服務水準表（假日） | 31 |
| 表 16 目標年基地開發後停車需求一覽表 | 32 |
| 表 17 本計畫停車需供比分析結果表 | 33 |
| 表 18 籌備資金表 | 35 |
| 表 19 建設成本資金運用情形 | 36 |

附件目錄

| | | |
|-------|----------------------------------|----|
| 附件一 | 土地變更範圍內之全部土地清冊 | 41 |
| 附件二 | 申請變更土地之土地登記簿謄本 | 42 |
| 附件三 | 申請變更土地之地籍圖謄本 | 50 |
| 附件四 | 變更計畫基地都市計畫土地使用分區證明 | 51 |
| 附件五 | 金湖段 35 及 92 地號使用分區面積估算證明 | 53 |
| 附件六 | 營利事業登記證 | 55 |
| 附件七 | 土地變更使用同意書 | 56 |
| 附件八 | 土地授權書 | 61 |
| 附件九 | 開發期程承諾書 | 62 |
| 附件十 | 「離島重大建設投資計畫認定標準」核准函 | 63 |
| 附件十一 | 國有財產局土地不同意撥用函 | 64 |
| 附件十二 | 金門縣政府覆基地「非敏感區」函 | 65 |
| 附件十三 | 金門縣國家公園管理處覆「非國家公園範圍」函 | 66 |
| 附件十四 | 金門縣自來水廠覆「非自來水水質水量保護區」函 | 67 |
| 附件十五 | 內政部營建署城鄉發展分屬覆「非國家重要濕地範圍」 函 | 69 |
| 附件十六 | 金門縣政府覆「非特定農業區」函 | 70 |
| 附件十七 | 金門縣環境保護局覆「未涉及環境影響評估」函 | 71 |
| 附件十八 | 交通部民用航空局覆「非屬民用航空法等相關規定範圍」 函 | 73 |
| 附件十九 | 金門縣自來水廠同意供水函 | 74 |
| 附件二十 | 台灣電力股份有限公司金門營業區處同意供電函 | 75 |
| 附件二十一 | 金門縣金湖鎮公所同意協助垃圾清運函 | 76 |
| 附件二十二 | 「金門縣都市計畫委員會第 61 次委員會」會議紀錄 | 77 |
| 附件二十三 | 「金門縣都市計畫委員會第 61 次委員會」意見回應對照 表 | 79 |
| 附件二十四 | 都市計畫變更回饋協議書 | 80 |
| 附件二十四 | 規劃設計圖說 | 83 |

壹、緒論

一、計畫緣起

金門縣三面為大陸環繞且位於福建省東南方的廈門灣內，東隔台灣海峽與台灣相距 150 海浬，西距廈門外港 10 海浬。金門由於其特殊地理位置，一直以來金門地區被規劃為前線戰區，除金門酒廠外，大多數產業活動皆圍繞著軍方供需，然而，金門地區自民國 81 年解除戰地任務，駐軍人數大幅縮減，現已少於當地現住居民，未來繼續實施國軍精進案後，軍隊部署兵力勢必將更為縮減，因此將金門產業定位朝觀光發展，實為當前必然的趨勢。

金門開放觀光，自民國 82 年以來，旅遊人次逐年增加，82 至 84 年間成長率約三、四成以上 86 年臻至顛峰，但隨之逐漸衰退，直至 89 年底開始呈現負成長趨勢；90 年底以後，因兩岸小三通政策開放，觀光旅遊人次方始呈現正成長。來金門觀光約為 40 萬人次。但相較於同期間對岸廈門每年已逾 700 萬人次的觀光人潮，金門整體觀光消費人次雖呈穩定成長，卻無顯著倍增的趨勢，代表著整體觀光旅遊環境仍有長足改善的進步空間。

目前金門定位為國際觀光休閒島嶼，透過軍事設施特殊資源再利用和城鄉風貌改善等，朝區域性整合之方向發展，讓觀光景點具有特色，並已逐步配套相關產業發展計畫，建立明確、清晰的投資系統，強化現有觀光行政資源，改善經營體制。因此藉由休閒娛樂中心開發，來因應相關觀光政策的推動，期能以國際規模的商務旅館，帶動金門整體觀光發展。估計於興建及營運期間共可創造約 195 名就業機會；並以商務旅館之企業化經營方式，結合休閒、娛樂，規劃內容包括：商務會議中心、渡假休閒住宿，提供高品質、多元的休閒、娛樂、住宿空間。

本計畫根據「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）」案，及都市計畫法第二十四條規定自行擬訂細部計畫，並依都市計畫法第二十二條之規定表明事項，研擬各項實質計畫，擬訂合宜之土地使用分區管制規定，提出具體的事業及財務計畫，作為計畫區後續開發建設依據，使開發行為合於土地最適利用發展。

二、法令依據

（一）都市計畫法第 22 條

細部計畫應以細部計畫書及細部計畫圖就左列事項表明之：

1. 計畫地區及範圍。
2. 居住密度及人口。
3. 土地使用分區管制。
4. 事業及財務計畫。
5. 道路系統、地區性之公共設施用地。
6. 其他。

前項細部計畫圖比例尺不得小於一千二百分之一。

（二）計畫性質

本案依據都市計畫法第 24 條規定自行擬訂細部計畫。

貳、計畫位置與範圍

一、計畫區位與範圍

基地位於金門特定計畫區東側之金湖鎮，北界金沙鎮，西接金寧鄉，東、南兩面及西北角一隅臨海。基地東側鄰近國家公園區，座落於前埔溪南側，士校路北側。計畫位置詳圖 1。

土地座落於金門縣金湖鎮士校段 34、34-1、35 及 92 地號等 4 筆地號，土地面積為 1.869847 公頃，計畫範圍如圖 2 所示。

二、本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係依循主要計畫之指導原則進行整體規劃，依法規再予以細分，增訂土地使用分區及都市設計管制要點。

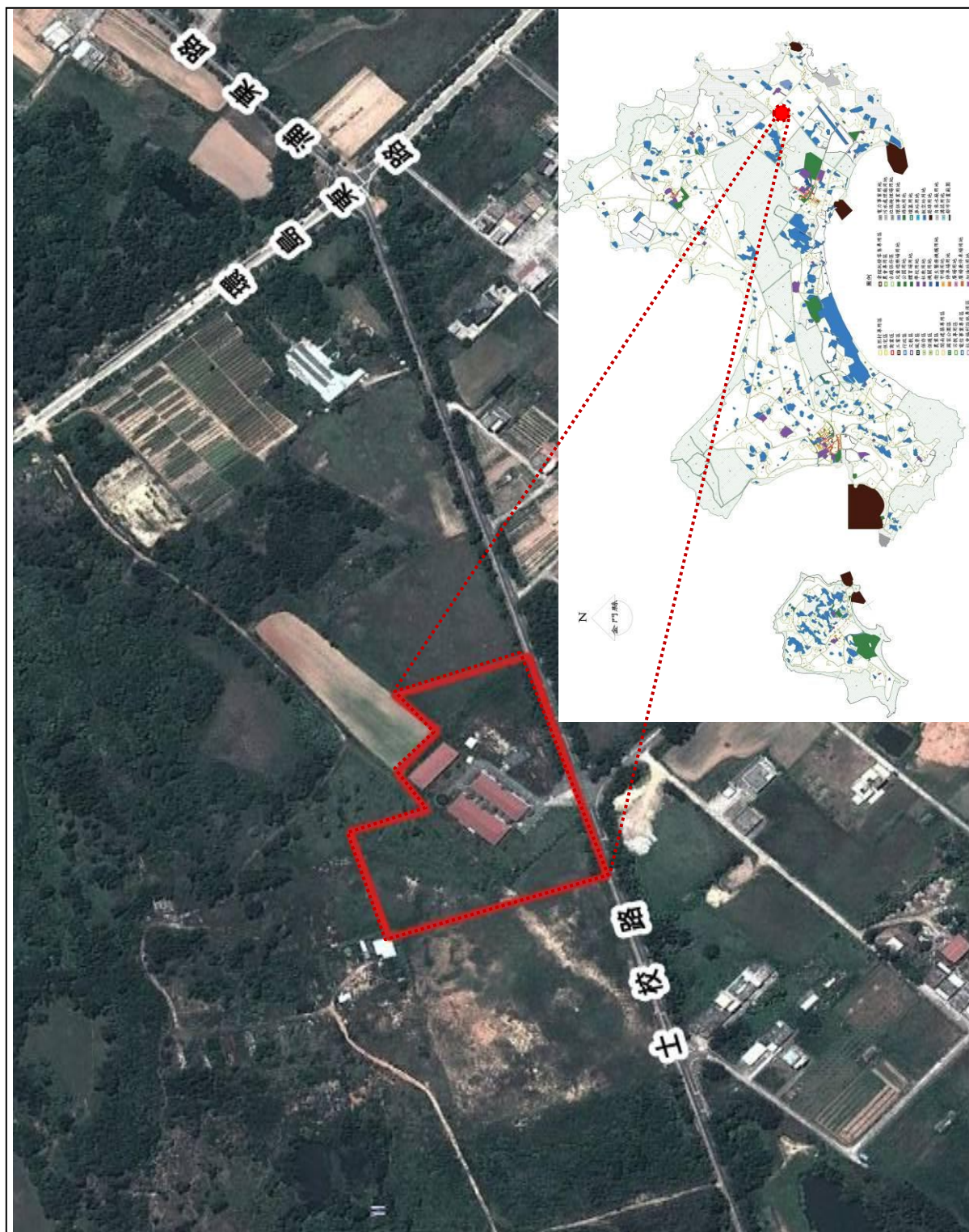


圖 1 計畫位置示意圖

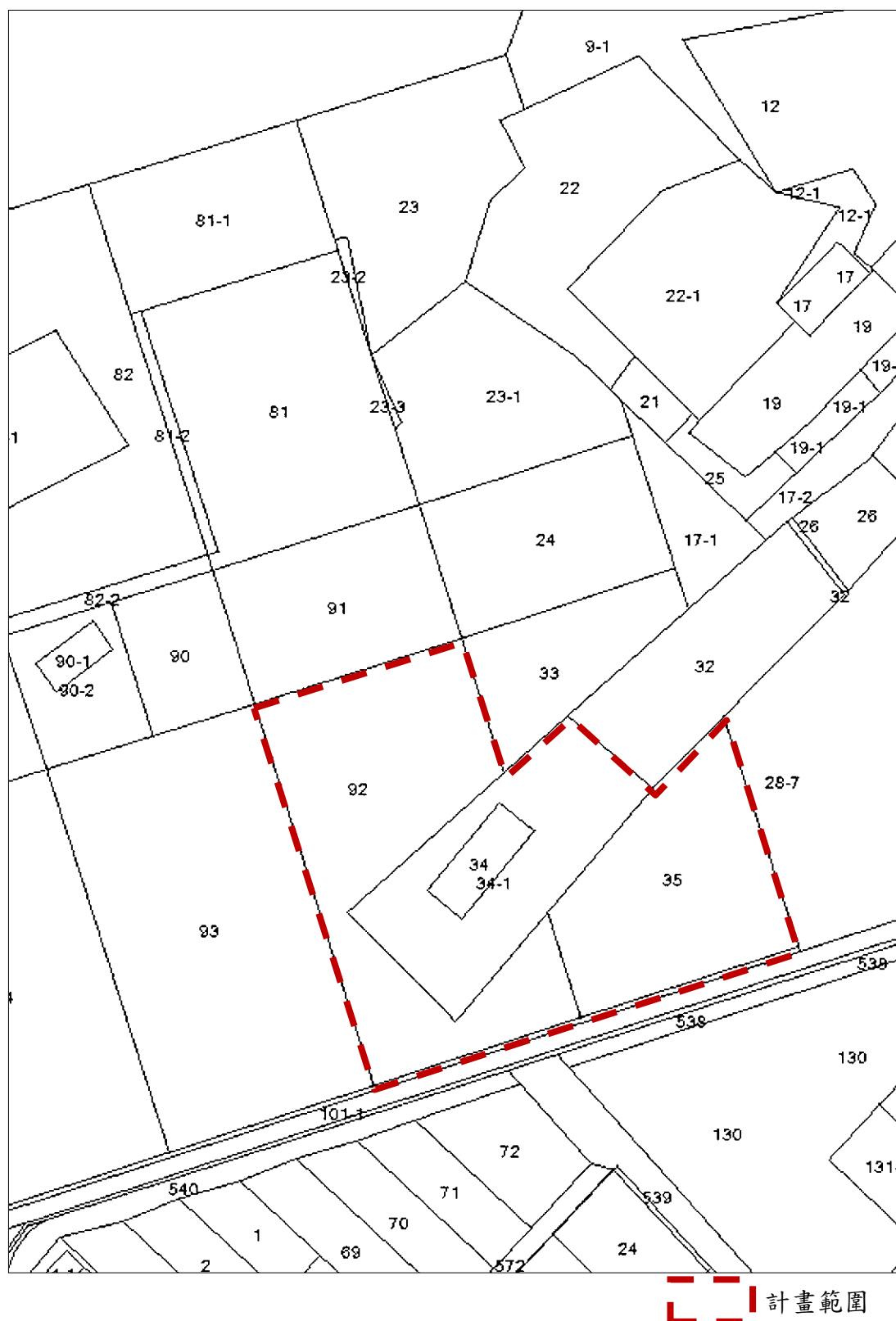


圖 2 計畫位置地籍圖

參、計畫地區發展現況

一、土地使用

計畫基地地形平坦，四周均為平坦寬闊的綠地。由於本案基地原開發為渡假村，於基地內之戶外空間曾整地、綠美化，由圖 3 中，可見週遭平坦地勢，及尚未開發的鄰近土地，基地現況詳圖 4。

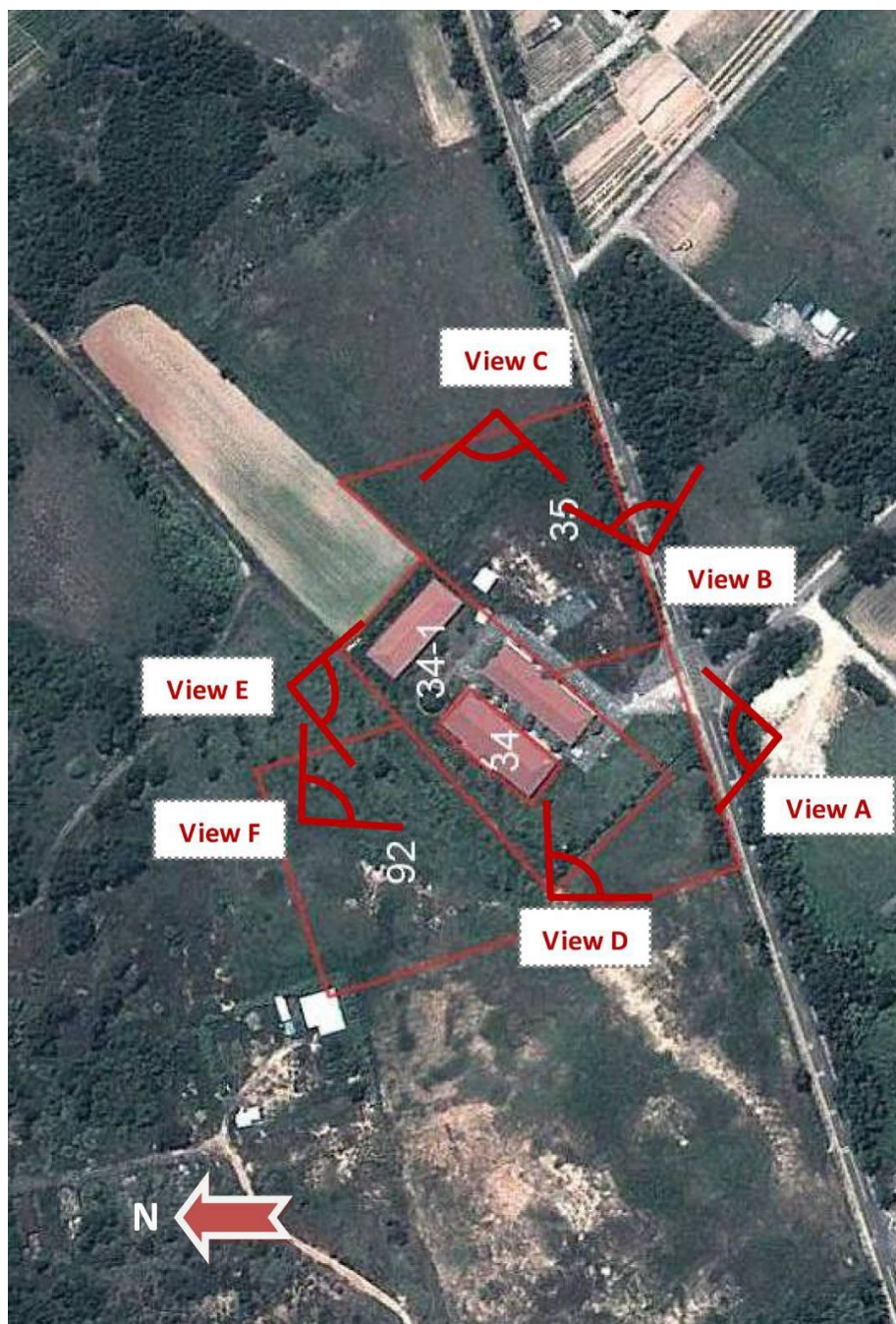


圖 3 基地現況說明圖（一）



View A 基地南側現況



View B 士校路現況



View C 基地東側現況



View D 基地西北側現況



View E 基地東北側現況



View F 基地東側現況

圖 4 基地現況說明圖（二）

二、交通運輸

基地主要聯外道路為士校路，周邊 1,000 公尺範圍內另有環島東路、黃海路、南機路、浦華路及三多路。本計畫針對週邊道路系統進行現況分析，依道路功能綜合分析說明如下：

（一）士校路

士校路東北起於浦華路，南端迄於復國路，橫貫東湖鎮東側，為金湖鎮主要道路之一，往東可銜接環島東路三段通往金沙鎮，往西可銜接南路後，轉黃海路經太湖路、伯玉路、環島北路通往金寧鄉；亦可銜接環島南路後經桃園路至金城鎮。計畫範圍內之路幅寬度約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，路線坡度起伏不大，車道寬度約 3.5 公尺，道路兩側約僅 25 公分之淨距，另臨基地側之路段（南機路至環島東路）為次要自行車道路段之一。

（二）環島東路

環島東路西北起於環島北路四段/沙青路口，呈西北-東南走向，東南端則止於環島南路五段/三多路/柏村路/金港路口，為金湖鎮東側主要聯外幹道，亦為通往金沙鎮之主要道路，計畫範圍內之路幅寬度約 10 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬越 4.5 公尺，道路兩側約 50 公分之淨距，行車速限為 60km/hr，另於士校路至黃海路段屬於自行車道路段之一。

（三）黃海路

黃海路東北起於環島東路二段/三段，西南端止於太湖路一/二段，為金門國家公園東南側與金湖鎮東側之主要幹道，其往東銜接環島東路二段可通往金沙鎮，往西則可銜接太湖路經伯玉路、環島北路通往金寧鄉；亦可銜接市港路經環島南路、桃園路至金城鎮。計畫範圍之路幅寬度約 8~10 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 3.75~4.5 公尺，道路兩側約 50~75 公分之淨距，行車速限為 50km/hr，另介於南機路至環島東路三段則為自行車道路段之一。

（四）南機路

南機路位於本計畫範圍之西南側，路線西北端起於黃海路，東南端止於環島東路五段，屬於金湖鎮東側地區道路，介於黃海路至士校路路段之路幅寬度約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬度約 3.5 公尺，道路兩側約 50 公分之淨距；另士校路以南路段之路幅寬約 6 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式或無標線，車道寬約 3.0 公尺，另於士校路至黃海路段屬於自行車道路段之一。

（五）浦華路

浦華路位於計畫範圍東北側，屬於金沙鎮南側之地區道路，銜接本基地主要

聯外道路士校路，路線呈東北-西南走向，終點止於大山路，路幅寬度約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬度約 3.5 公尺，道路東側約 1 公尺之淨距，西側則劃設為自行車道。

(六) 三多路

三多路東北起於環島東路三/四段，南端止於環島東路五段/環島南路五段/三多路/柏村路/金港路五叉路口，屬於金湖鎮東側之地區道路，其往南可銜接太湖路進入金湖鎮山外地區。計畫範圍之路幅寬度約 6~8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬度約 3.0~3.5 公尺，道路兩側約 0~50 公分之淨距，另外，其路面為硬性水泥鋪面，有別於一般之瀝青柏油鋪面。

相關基地週邊區域道路路網系統如圖 5 所示。

表 1 基地週邊區域道路系統實質設施佈設彙整表

| 道路名稱 | 路寬 (M) | 車道數 (雙向) | 分隔型態 | 路邊 停車管制 | 路側淨距 (M) |
|------|--------|-------------|----------|------------|-------------|
| 士校路 | 8 | 2 | 中央標線 | 無管制 | 0.25 |
| 黃海路 | 8~10 | 2 | 中央標線 | 無管制 | 0.50~0.75 |
| 南機路 | 6~8 | 2 | 中央標線/無標線 | 無管制 | 0~0.5 |
| 浦華路 | 8 | 2 | 中央標線 | 無管制 | 1.0 |
| 環島東路 | 10 | 2 | 中央標線 | 無管制 | 0.5 |
| 三多路 | 6~8 | 2 | 中央標線 | 無管制 | 0~0.5 |

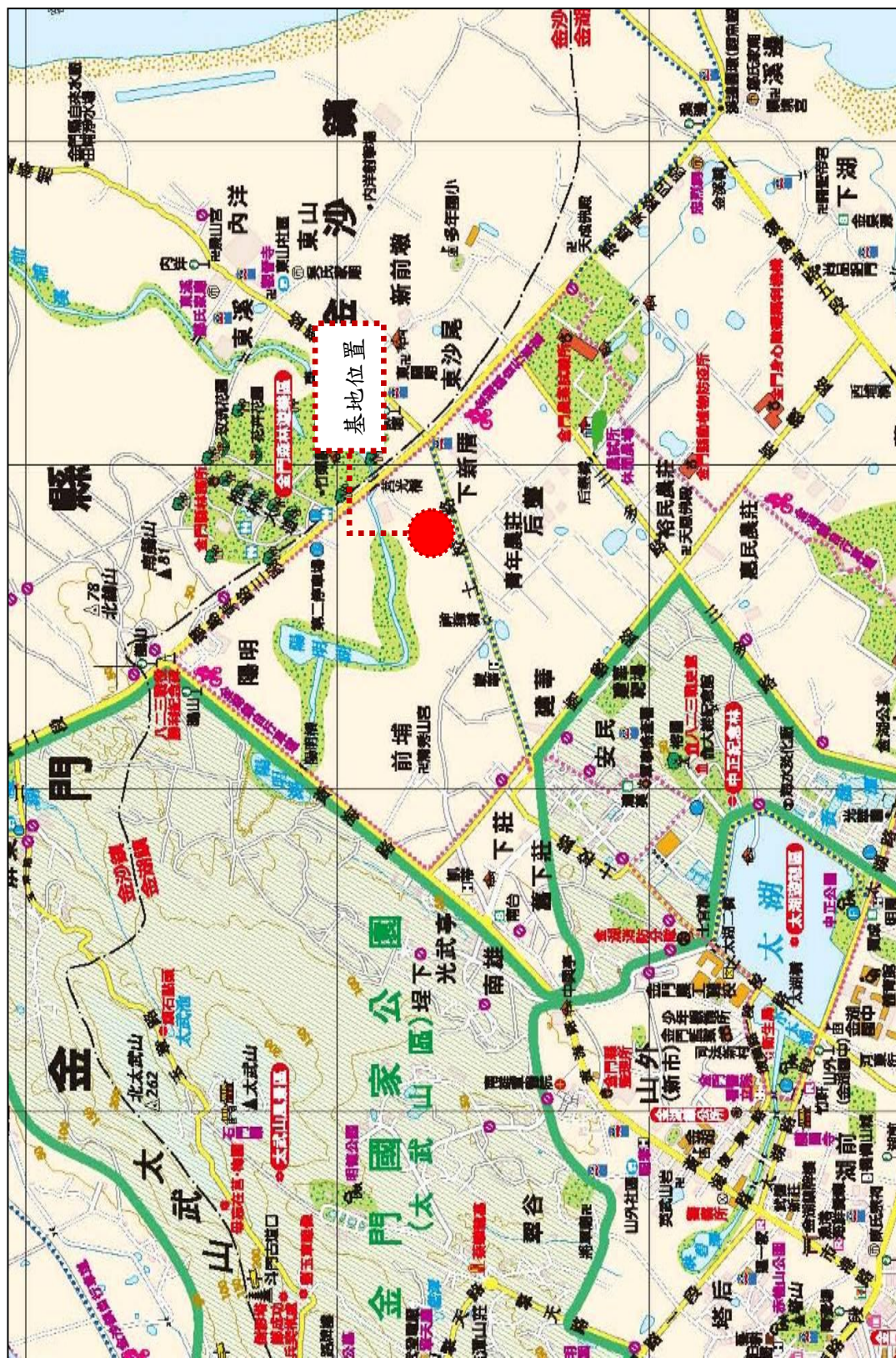


圖 5 地區道路系統

三、公共設施及公用設備

（一）電力事業設施

台灣電力股份有限公司於金門特定區內，設有發電廠四處，分別位於金城鎮南門之莒光發電廠、金城鎮水頭之塔山發電廠、金湖鎮夏興之夏興發電廠及烈嶼鄉東林之麒麟發電廠。本案基地位於金湖鎮，其鄰近發電廠為夏興發電廠。

（二）自來水事業設施

目前金門特定區內設有自來水廠用地五處，分別位於金城莒光湖東側之自來水廠本部及舊金城之供水站、金寧鄉埔後供水站及昔果山供水站、金湖湖前之太湖配水池，足以供給金門地區用水需求。

（三）污水處理事業設施

目前金門特定區內設有污水處理廠用地四處，分別位於金城南門污水廠、金湖鎮太湖污水廠、金沙鎮滎湖污水廠及擎天污水廠，並於民國 79 年開始興建污水下水道系統，但多數集中於各地表水源湖庫周邊。本計畫基地周邊污水下水道已完工且正常運作，屬太湖污水處理廠處理範圍。目前太湖污水廠設計日最大處理量為 2,583CMD，目前實際平均日處理量約 1,388CMD。

於基地內規劃有污水處理池，藉由簡易的污水處理設備，進行攔污、曝氣、沉澱、消毒，根據中華民國 99 年 12 月 15 日行政院環境保護署最新公佈之放流水標準，觀光旅館（飯店）之流放標準包括：生化需氧量 50mg/l、化學需氧量 150mg/l、懸浮固體 50mg/l、大腸桿菌群 300,000CFU/100mL，將達放流水標準之回收水做為一般綠化澆灌使用。

本計畫另採雨污水分流系統，雨水不納入污水處理系統中，其計畫原則依照地形配合人工排水，排放於天然溝渠中；污水處理方面，建築所排放之廢水應經由污水處理系統淨化後回收再利用作為生態綠地澆灌使用以節約水資源。

（四）加油站事業設施

金門特定區內設有加油站用地二處 6 座，分別位於金城鎮東門及金湖鎮成功地區，足以服務供給本計畫所衍生之需求。

（五）垃圾處理設施

金門特定區內設有垃圾掩埋場乙處，位於金沙鎮鵲山地區。

本計畫垃圾存放空間及垃圾量檢討，以預估導入之活動人口數來評估所需垃圾儲存空間，提供基地內廢棄物分類、暫時放置之空間，減少垃圾清運負荷。

本計畫垃圾清運採集中後分類存放、清運，因此於地下室規劃有垃圾存放空間，設置暫停車位，清運單位由地下室進出、清運，避免影響使用者活動行為，垃圾清運未來則配合金湖鎮公所清潔隊協助清運。

肆、整體規劃構想

一、整體規劃構想

（一）基地發展主軸

配合現況發展，以士校路沿線作為主軸發展，並配合道路沿線規劃，設置綠帶、人行道系統，塑造完整的都市道路系統。

（二）建築量體的集中配置

為維持開放空間的完整性，建築量體採集中配置，將綠化範圍及外部開放空間集中留設，維持外部開放空間的完整性。

（三）區域環境的整體規劃

考量鄰近土地的使用規劃，建築量體退縮及人行道、綠帶之規劃，均配合鄰地未來開發之規劃設計，讓臨道路面呈整體、一致性之景觀。

二、開放空間系統構想

（一）對外開放空間系統

配合基地面前道路（士校路）及鄰地（工商綜合專用區）之規劃設計，建築規劃退縮 30 米，包含人行道、綠地及自設迎賓車道。人行道及綠地之規劃，應配合鄰地開放空間規劃，包含人行道鋪面、植栽等，以塑造一致性之街道景觀環境。

（二）對內開放空間系統

基地規劃之對內開放空間，主要利用大量綠化植栽來美化基地環境，並增加基地保水性能。基地內外利用植栽綠籬作為區隔，除臨南側士校路配合鄰地退縮 30 米外，其餘皆須退縮 10 米建築，避免建築與鄰地相鄰過近。

三、交通計畫規劃構想

本案為針對旅館建築之交通進行規劃，其交通計畫內容包含基地內停車、基地內短暫時間交通活動（旅遊、洽公者進出之上、下車活動）。基地內停車則又包括員工停車及旅遊、洽公者停車；根據調查，員工交通狀況之汽機車比例為1:2；旅客、洽公者之交通狀況比例遊覽車約78%、小客車（含租賃）約16%、計程車約6%，因此於交通計畫上，需考慮車輛停車數之足夠性，及車輛進出之管制。

（一）人行及車行動線分離之規劃

規劃完善的人行及車行動線系統，設置人行道，劃分出行人活動範圍，並將車行空間，儘量配置於基地邊緣，提供安全、舒適的步行空間。

（二）停車進出警示及人員管理

為避免基地內交通活動影響外部道路（士校路）之交通，除設置進出警示系統外，另配合人員管理，維持周邊交通之安全性。

（三）舒適的人行步道系統規劃

依都市計畫道路寬度拓寬主要聯外道路，並納入行人空間規劃配置，配合區內完善之人行系統，降低通過行車流與行人通行之衝突。

伍、實質計畫

一、計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫變更範圍相同，面積共計 18,698.47 平方公尺。

二、計畫年期

配合本計畫未來建築興建時程，本案計畫年期為計畫公告發佈實施後六年內。

三、土地使用計畫

依主要計畫擬定「金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）細部計畫」，該細部計畫劃設旅館專用區及綠地，各土地使用分區面積如表 2 所示。

（一）旅館專用區

本分區係提供設置旅館、會議廳、餐廳等旅館建築相關附屬空間，以結合休閒、娛樂、住宿等多功能使用，面積共計 16,598.47 平方公尺。

（二）綠地

配合「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）書」回饋計畫，本案基地面積 18,698.48 平方公尺，自願捐贈 11% 土地予金門縣政府，劃設綠地面積共計 2,100 平方公尺；並依都市計畫變更回饋協議書簽定內容，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。

表 2 擬定金門特定區（金湖鎮士校段旅館專用區）案細部計畫土地使用面積表

| 土地使用分區及項目 | 面積（平方公尺） | 百分比（%） |
|-----------|-----------|--------|
| 旅館專用區 | 16,598.47 | 89% |
| 綠地 | 2,100 | 11% |

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

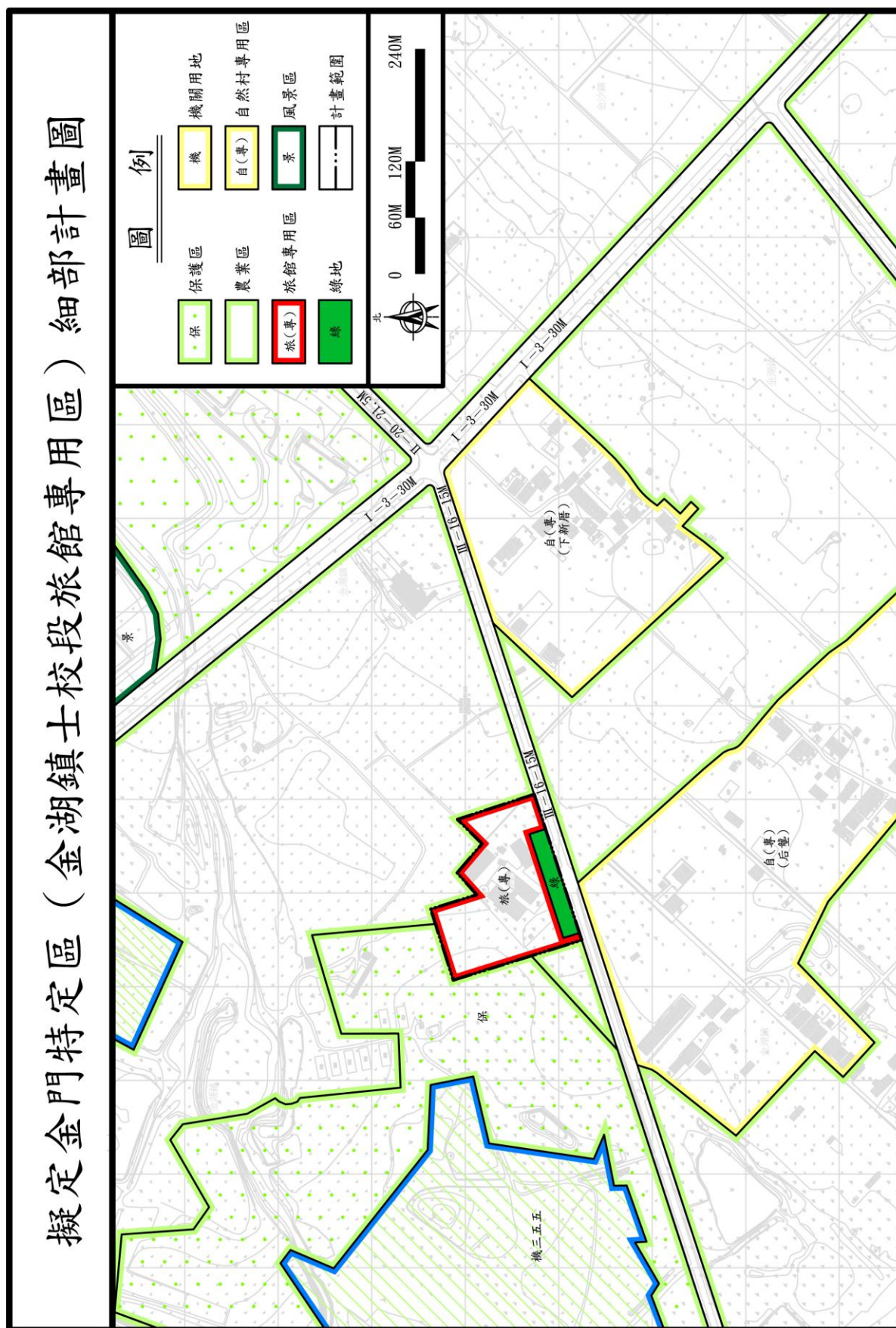


圖 6 擬定金門特定區（金湖鎮士校路旅館專用區）細部計畫圖

四、建築配置計畫

配合前述土地使用分區計畫，計畫範圍內未來建築配置計畫初擬如下，後續實際配置應依建照核准為主。

（一）開發量體

本計畫建築規模為地上十三層（55公尺）之結構物，地下層主要為停車及機電空間，地上一至四層主要提供作為對外之公共設施（如大型演講、婚宴喜慶餐會等），五至十二層則為住房空間及提供住房消費者使用之公共設施（如游泳池、健身房等），十三層則為景觀餐廳。

預估建築面積約 6,320 平方公尺（建蔽率約 38%），總樓地板面積約 72,720 平方公尺，容積樓地板面積約 57,020 平方公尺（容積率約 299%）。

（二）建築開發客房數

預估未來建築地上五層至地上十二層為旅館住宿空間，規劃客房數為 284 間，其中豪華套房（約 30 坪）54 間，高級套房（約 20 坪）55 間，普通套房（約 10 坪）175 間，共計約 284 間。

（三）施工安全

本案採一次開發完成，不分期分區進行，建築主體結構與公共設施開闢同時進行，依一般施工管理計畫進行工程施作。

五、公共設施計畫

考量未來開發後地區生態環境衝擊及未來住宿空間品質，本案於基地內劃設綠地空間，作為基地內外緩衝空間，同時亦達到地區環境綠美化之要求。

本計畫於基地南側（鄰接士校路）劃設帶狀綠地，其土地面積完整，可做為基地與道路間之緩衝空間，避免本案高層建築對道路景觀產生過大衝擊，同時藉由綠地退縮，盡量將本案建築與鄰地工商綜合專用區之建築面一致，同時塑造一致性之街道景觀（包括人行道、行道樹等規劃），讓地區景觀呈現整體發展。其劃設之綠地面積約 2,100 平方公尺，佔基地總面積約 11%。

六、公用設備計畫

本計畫結合休閒、餐飲、住宿等多元化服務，本計畫於公用設備計畫內容包含下述內容。

（一）環保設施

1. 污水處理廠

於基地內規劃有污水處理池，藉由簡易的污水處理設備，進行攔污、曝氣、沉澱、消毒，根據中華民國 99 年 12 月 15 日行政院環境保護署最新公佈之放流水標準，觀光旅館（飯店）之流放標準包括：生化需氧量 50mg/l、化學需氧量 150mg/l、懸浮固體 50mg/l、大腸桿菌群 300,000CFU/100mL，將達放流水標準之回收水做為一般綠化澆灌使用。

2. 資源回收站

本計畫垃圾存放空間及垃圾量檢討，以預估導入之活動人口數來評估所需垃圾儲存空間，提供基地內廢棄物分類、暫時放置之空間，減少垃圾清運負荷。

旅館使用人數為：284 間×1.5 人/間=426 人，每人每日產生之垃圾量 0.9 公斤，則每日產生垃圾量為 384 公斤，以 0.4 公噸來評估，若單位體積重量比取 1 公噸/0.4=1,000 公升，本計畫需留設 1,000 公升之垃圾儲存空間。

本計畫垃圾清運採集中後分類存放、清運，因此於地下室規劃有垃圾存放空間，並設置暫停車位，清運單位由地下室進出、清運，避免影響使用者活動行為，垃圾清運未來則配合金湖鎮公所清潔隊協助清運，經函詢金湖鎮公所清潔隊已同意協助清運（詳附件二十一）。

（二）供水計畫

於本計畫旅館開發完成，基地內用水量勢必增加，為提供入住房客及員工用水需求，本案旅館規劃面積使用水量，考慮使用水量變化為 62.52 m³，一日設計用水量加上安全係數為 75.02 m³：

根據金門縣自來水廠統計資料指出，目前金湖地區自來水最大供應水量約為 8,000 m³/日，僅使用約 5,000 m³/日之水量，並經函詢金門縣自來水廠，同意配合本案供水（詳附件十九）。

（三）污排水計畫

根據下水道手冊內容，本計畫於營運期間，使用人數按營業部分面積每間 1.5 人，使用人數為：284 間×1.5 人/間=426 人，再加上預估一班員工人

數 65 人，共計 491 人。

經評估每天約可產生約 55CMD 之污水量。本案污水來源單純，且本案另規劃有污水回收處理系統，對於日後環境影響程度輕微。

本計畫另採雨污水分流系統，雨水不納入污水處理系統中，其計畫原則依照地形配合人工排水，排放於天然溝渠中；污水處理方面，建築所排放之廢水應經由污水處理系統淨化後回收再利用作為綠地澆灌使用以節約水資源。

（四）供電計畫

根據台電營業規則第五章第 42 條規定，新增設用戶需於建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道：

1. 新設建築物總樓地板面積在 2,000 平方公尺以上者。
2. 新設建築物在六樓以上，且其總樓地板面積在 1,000 平方公尺以上者。
3. 新增設高、低壓用戶契約容量在 100 千瓦以上者。

並根據台電營業規則第五章第 43 條規定，配電場所設置面積計算方式，為總樓地板面積 10,000 平方公尺以上，每增加 2,000 平方公尺另增加 5 平方公尺，本計畫台電配電場所最小設置面積：

$$(72,719 - 10,000) / 2,000 \times 5 = \text{約 } 157 \text{ 平方公尺}$$

由於本案基地較小且不完整，為不影響整體基地景觀，將台電配電場所設置於地下一樓，且鄰近士校路側。經函詢台電金門營業處，同意配合本案用電量（詳附件二十）。

七、開放空間系統

本計畫南側面臨士校路側，配合鄰地工商綜合專用區退縮 30 公尺建築，利用開放空間綠帶來降低建築對週遭環境的壓迫感，同步退縮也讓街道景觀更為一致。基地四周均以綠帶作為隔離，大量的基地綠化，塑造生態、綠意盎然的住宿、休閒空間，提高基地環境住宿品質。本計畫開放空間及人行步道系統如下圖。

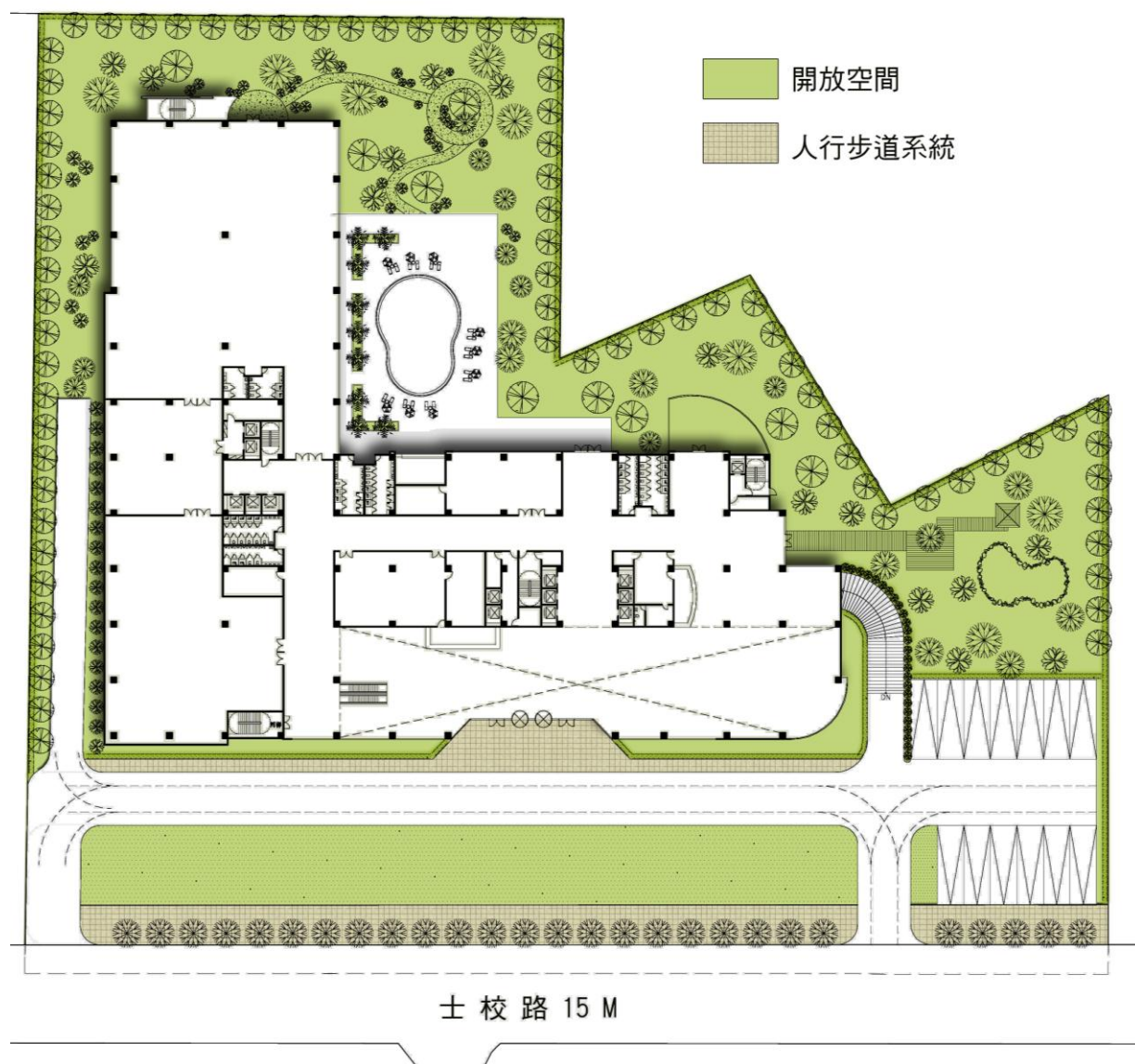


圖 7 開放空間示意圖

八、交通系統計畫

（一）整體道路系統

本計畫區域聯外道路系統包含士校路、南機路、環島東路、黃海路及浦華路，其交通說明分述如下：

1. 士校路

士校路東北起於浦華路，南端迄於復國路，計畫道路寬度為 15 公尺，為本案主要聯外道路。

2. 南機路

南機路西北段起於黃海路，東南端止於環島東路五段，計畫道路寬度為 15 公尺。

3. 環道東路

環島東路西北起於環島北路四段/沙青路口，東南端則止於環島南路五段/三多路/柏村路/金港路口，計畫道路寬度為 30 公尺。

4. 黃海路

黃海路東北起於環島東路二/三段，西南端止於太湖路一/二段，於計畫範圍內其路幅寬度約 8~10 公尺。

5. 浦華路

浦華路位於計畫範圍東北側，銜接本基地主要聯外道路士校路，終點止於大山路，路幅寬度約 8 公尺。

（二）區內動線系統

區內動線系統以人車分道為原則進行整體規劃，並建立完整之人行步道系統；車行動線採警示設備及人員管制，避免區內車輛進出影響聯外道路之交通；車行動線規劃為停車動線及暫時性停車活動動線，採單向進出，避免車輛方向交錯延遲停等時間。其相關動線計畫詳下圖。



圖 8 動線規劃示意圖

1. 接送車輛車行動線

（1）接送動線

接送車輛進出方向採基地東側車道進入基地內，沿迎賓車道由基地西側車道出口離開。迎賓車道規劃為 8 公尺寬，足以提供單排停車而不致於影響後側車輛離場。

（2）停車動線

停車空間包括地面層之大型車輛停車及地下層小客車停車；大型車輛停車空間規劃於基地東側，以便接送進出方便；小客車地下停車，則

以綠帶隔離停車空間，以引導車輛直接進入地下停車空間。

2. 工作車輛車行動線

工作車輛主要為裝卸貨車輛使用空間，其動線有二：地下室垃圾、廢棄物、大型設備及材料輸運，及一般小型設備、材料補給輸運，裝卸車輛進出儘量配合使用者、房客進出尖峰時段錯開，避免車流相互影響。

3. 人行動線

人行動線可分別由基地東側及西側綠帶進入，藉由人行道空間引導，避免車行影響人行之安全性。

九、都市防災計畫

本計畫之防災系統主要包括防災避難場所、消防救災路線及火災防止延燒地帶，其說明分述如下：

（一）防災避難場所

防災避難場所係利用附屬開放空間之公共設施用地，兼做防災避難和緊急疏散使用。本基地主要以東北側開放空間及東南側大型車停車空間做為緊急逃生和疏散之避難場所，長期避難場所則指定金湖鎮公所、金湖國小、金湖國中為基地長期之避難收容場所，由基地留設之綠地往西南處約 2.4 公里可抵達。



圖 9 疏散動線示意圖

（二）防災救災路線

1. 救災時間

基地附近最近消防隊為金門縣金湖消防隊，位於金門縣金湖鎮士校路 2 號，電話為(082)33-2550。距本案基地約 0.65 公里，離峰時間到達本案基地時間約 2 分鐘。

2. 救災路線

本計畫區留設之人行步道動線系統為避難輔助道路，作為主要緊急避難路徑無法使用時之替代路徑，並於火災、震災發生時，將人群疏散至綠地、計畫道路及兩旁退縮空地等空曠地區。

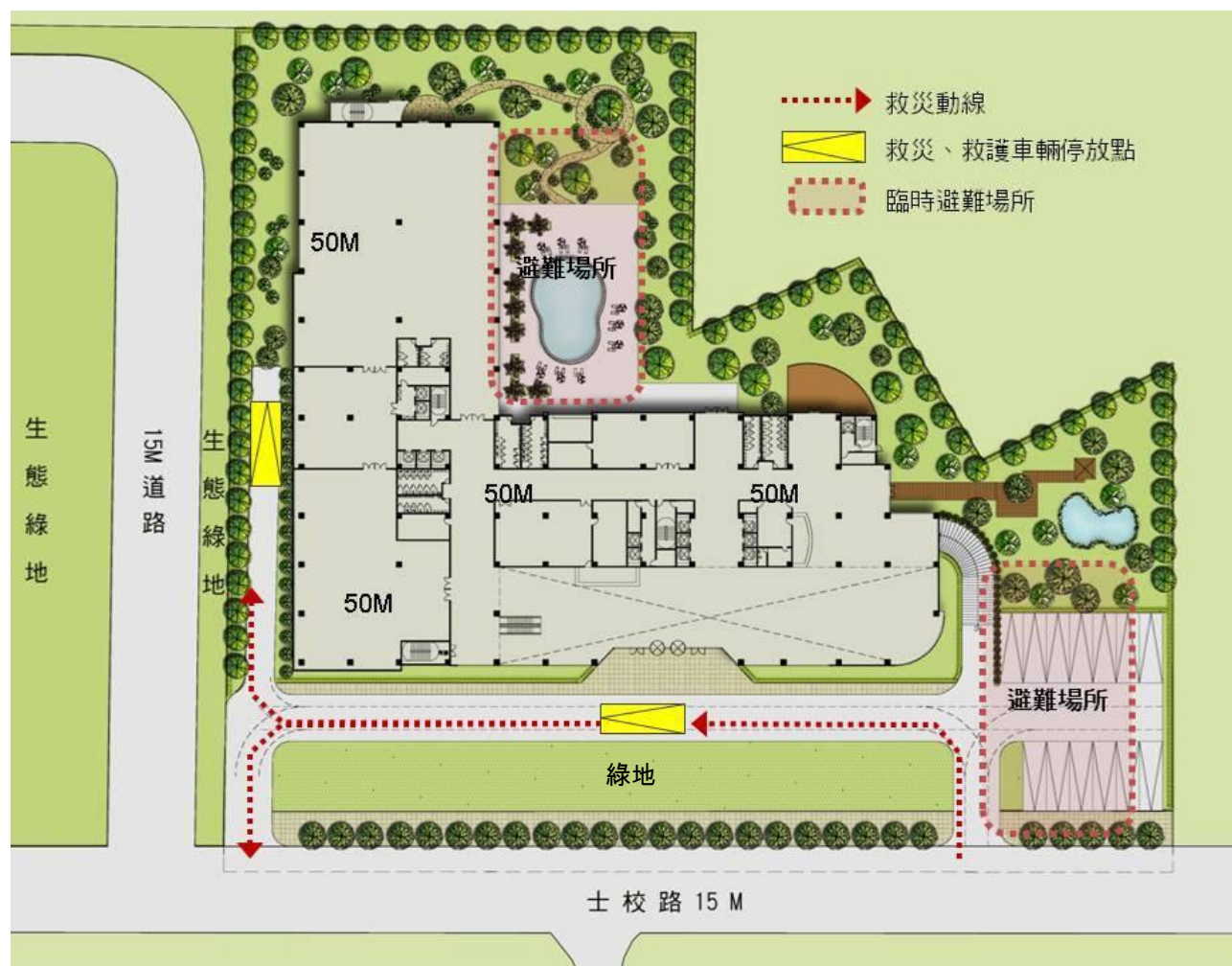


圖 10 防（救）災動線示意圖

（三）火災防止延燒地帶

計畫範圍之綠地、退縮之綠化空間，除提供人員休閒遊憩使用外，兼具地域火災延燒防止之隔離作用及滿足防災需求。

陸、交通影響評估與改善策略

不同土地使用型態將影響基地開發之旅次發生率，而土地使用發展強度、混合土地使用狀況、平均每人可使用之活動空間與建築物使用戶之車輛持有與使用狀況等因素，都將影響旅次發生量之多寡，換言之，不同土地使用活動型態所造成之影響將不容忽視，因此應確實掌握基地建築物使用特性以為後續推估旅次發生率之基礎。

一、基地開發衍生交通需求預測

(一) 衍生人旅次

依據本計畫之規劃構想，本計畫開發後衍生人旅次將分為開發土地使用型態所產生之就業員工數，及所吸引之休憩觀光住宿之遊客數，資分別分析說明如下：

1. 就業員工數

本計畫營運組織主要可分為三大部門：客房部門、餐飲部門及管理部門，其人員配置比例為客房部門 30%、餐飲部門 45%、管理部門 15%及其他人員配置 10%。客房部門人員與客房比例採 1:15 為原則來規劃，且各部門採三班制，本計畫客房數為 284 間，因此可概估總員工人數約 195 人，其人員配置如下表所示：

表 3 旅館人員配置表

| 部門 | 客房部門 | 餐飲部門 | 管理部門 | 其他部門 | 總計 |
|------|------|------|------|------|-------|
| 員工人數 | 57 人 | 87 人 | 30 人 | 21 人 | 195 人 |

2. 休憩旅遊住宿遊客

本計畫主要以旅館住宿為主要使用型態，規劃營業房間數為 284 間，使用人數按營業部分每間 1.5 人，使用人數即為 426 人。

(二) 運具選擇及乘載率

1. 就業員工數

根據金門縣政府主計室所公佈的 100 年度統計年報，金門自有小客車數為 22,924 輛，機車數為 44,059 輛，汽機車比例約為 1:2。因此，本計畫員工車輛數以汽、機車比例 1:2 之數量為基準預估之，考慮員工之交換班時間重疊，至少需規劃汽車車位數 44 輛，機車車位數 88 輛。

以上述員工交通運具選擇評估，可計算出員工交通量汽車 65 輛，機車 130 輛，可計得每日衍生交通量為 130PCU/日，依三班制之 8 小時工

作型態，可知平均小時約為 17PCU/日。

表 4 尖峰小時員工運具分配表

| 運具種類 | 小客車 | 機車 | 合計 |
|---------------------|-------|-------|-----|
| 運具選擇比例(%) | 33.33 | 66.67 | 100 |
| 承載率(人/運具) | 1 | 1 | - |
| 小客車當量(PCE) | 1 | 0.5 | - |
| 預估每日交通增量(輛) | 65 | 130 | - |
| 衍生交通量 (單位；PCU/日) | 65 | 65 | 130 |

2. 休憩旅遊住宿遊客

根據內政部營建署金門國家公園管理處，針對金門國家公園遊客調查與評估，可以概估出來金門旅遊、洽公之住宿房客交通型態主要為搭乘遊覽車佔 78%、搭乘小客車（含租賃）佔 16%、搭乘計程車佔 6%；以住滿房概估住宿房客 426 人來計算，搭乘遊覽車人數約 333 人，搭乘小客車人數約 69 人，搭乘計程車人數約 26 人。

以上述遊客交通運具選擇評估，可計得每日衍生交通量為 111PCU/日，在依住宿房客以平均 12 小時為進出活動時段，可知平均小時約為 10PCU；若考慮安全係數 1.2 倍，則最高平均小時交通量為 12PCU。

表 5 尖峰小時住宿房客運具分配表

| 運具種類 | 大客車 | 小客車 | 計程車 | 合計 |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|
| 運具選擇比例(%) | 78 | 16 | 6 | 100 |
| 承載率(人/運具) | 40 | 1 | 1 | - |
| 小客車當量(PCE) | 2 | 1 | 1 | - |
| 預估每日交通增量(輛) | 8 | 69 | 26 | - |
| 衍生交通量 (單位；PCU/日) | 16 | 69 | 26 | 111 |

由上述兩種使用者交通型態，本計畫所衍生出交通量合計為 29PCU/日。

(三) 旅次分佈

以本計畫開發完成之衍生交通量指派，指派前需先了解基地進出旅次主要來源與方向，本計畫依據金門地區各鄉鎮近五年居住人口分布比例特性，及參考金門縣地區主要觀光景點近五年旅遊人口統計資料，預估未來本計畫區之旅次分佈如下表所示。

表 6 本計畫旅次分佈比例推估表

| 往返地區 | 行經基地周邊路段 | 旅次分佈比例 (%) |
|------------|--|---------------|
| 金城鎮、金寧鄉、機場 | 士校路（基地～南機路） 南機路（士校路～黃海路） 黃海路（南機路以西） | 52.8 |
| 金湖鎮 | 士校路（基地～太湖路） 南機路（士校路～三多路） 三多路（南機路～太湖路） | 23.7 |
| 金沙鎮 | 士校路（基地～環島東路） 環島東路三段（士校路～黃海路） | 15.9 |
| 其他 | 士校路（基地～環島東路） 環島東路四段（士校路～三多路） 浦華路（環島東路以東） | 7.6 |

資料來源：擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）細部計畫。

二、停車需求預測

根據前面預估交通運具選擇，本計畫員工車輛數預估汽車車位數 44 輛，機車車位數 88 輛；以住滿房概估住宿房客 426 人來計算，搭乘遊覽車人數約 333 人，搭乘小客車人數約 69 人，搭乘計程車人數約 26 人，預估遊覽車停車數 8 輛，汽車停車數約 69 輛。

本案於開發完成後，預估最低停車數大客車為 8 輛，小客車約 113 輛，機車約 88 輛。後續規劃停車空間時，須符合停車需求內部化之原則，此外，另需考量都市計畫旅館專用區審議規範中，有關停車位之檢核，以符合最低實際需求及法規要求為準。

三、目標年基地開發交通影響分析

(一) 基地開發前交通影響分析

本計畫以路段交通量 (V) 與道路服務容量 (C) 之比值作為路段服務水準評估指標，並以交通部運輸研究所出版「2001 年台灣地區通路容量手冊」中之道路路段服務水準評估準則為基礎，評估基地鄰近道路現況之服務水準，如下表所示。

表 7 道路路段服務水準評估準則

| 服務水準 | 交通量/道路容量 | 交通性質 |
|------|----------------|----------------|
| A | 小於 0.36 | 自由車流 |
| B | 介於 0.36 至 0.54 | 穩定車流 (少數延滯) |
| C | 介於 0.54 至 0.71 | 穩定車流 (延滯可接受) |
| D | 介於 0.71 至 0.87 | 接近不穩定 (延滯可忍受) |
| E | 介於 0.87 至 1.00 | 不穩定車流 (延滯不可容忍) |
| F | 大於 1.00 | 強迫車流 (交通已阻塞) |

資料來源：「2001 年台灣地區公路容量手冊」，交通部運輸研究所。

本計畫所使用之道路容量係考量車道數目、快車道及慢車道之寬度等要素，依上表之容量數及參考交通部運輸研究所「臺灣地區公路建設規劃專題研究公路交通成長量」計算而得，但本案鄰地為工商綜合專用區，將開發為一渡假、娛樂、購物等休閒空間之使用，預估未來車流量將大幅增加，故本案特引用「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、生態綠地）書」之交通評估內容，以獲得未來開發後較符合實際情形之交通量分析。根據工商綜合專用區之交通衝擊分析，其未來開發後，尖峰時段基地衍生交通量估計為 132PCU，並整理出其基地開發後平日及假日之個別上、下午尖峰路段服務水準如下：

表 8 計畫開發前上午尖峰路段服務水準表（平日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 213 | 0.133 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 211 | 0.132 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 235 | 0.294 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 238 | 0.298 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 214 | 0.268 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 209 | 0.262 | A |

表 9 計畫開發前下午尖峰路段服務水準表（平日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 227 | 0.143 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 231 | 0.146 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 254 | 0.318 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 246 | 0.308 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 223 | 0.279 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 230 | 0.288 | A |

表 10 計畫開發前上午尖峰路段服務水準表（假日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 222 | 0.141 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 215 | 0.137 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 249 | 0.312 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 246 | 0.308 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 217 | 0.272 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 215 | 0.269 | A |

表 11 計畫開發前下午尖峰路段服務水準表（假日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 234 | 0.147 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 229 | 0.144 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 256 | 0.320 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 262 | 0.328 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 232 | 0.290 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 223 | 0.279 | A |

經工商綜合專用區之變更計畫評估，其目標完成年之自然成長量及合併計入開發衍生量，進行該基地開發完成後之交通影響分析，由上述內容可知，鄰地開發前後對於主要聯外道路 V/C 值的改變不大，其交通服務水準均維持在等級 A。由於鄰地基地之主要幹道與本計畫案同為士校路，預計往後將由 8 米道路拓寬為 15 米道路，更能減輕本計畫區域的交通衝擊。

（二）基地開發後交通影響分析

本計畫之推估平、假日皆採用尖峰小時總衍生交通量 29PCU，其評估基準採目前交通流量合併鄰地工商綜合開發區預估之交通流量來計算。本報告在旅次分佈上乃依車流之主要來向與去向，並參考現況路口轉向交通量為基礎，以路口轉向比例進行交通量指派。本計畫於開發後，對基地周邊道路之路段晨昏尖峰交通量變化如下。

表 12 計畫開發後上午尖峰路段服務水準表（平日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 242 | 0.151 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 240 | 0.150 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 264 | 0.330 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 267 | 0.334 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 243 | 0.303 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 238 | 0.298 | A |

表 13 計畫開發後下午尖峰路段服務水準表（平日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 256 | 0.160 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 260 | 0.163 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 283 | 0.354 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 275 | 0.172 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 252 | 0.315 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 259 | 0.324 | A |

表 14 計畫開發後上午尖峰路段服務水準表（假日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 251 | 0.157 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 244 | 0.153 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 278 | 0.348 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 275 | 0.344 | A |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 246 | 0.308 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 244 | 0.305 | A |

表 15 計畫開發後下午尖峰路段服務水準表（假日）

| 道路名稱 | 路段區間 | 容量 (C) | 流量 (V) | V/C | 服務水準 |
|------|-------------|--------|--------|-------|------|
| 士校路 | 士校路-往環島東路方向 | 1600 | 263 | 0.164 | A |
| | 士校路-往南機路方向 | 1600 | 258 | 0.161 | A |
| 黃海路 | 黃海路-往環島東路方向 | 800 | 285 | 0.356 | A |
| | 黃海路-往南機路方向 | 800 | 291 | 0.364 | B |
| 南機路 | 南機路-往黃海路方向 | 800 | 261 | 0.326 | A |
| | 南機路-往士校路口 | 800 | 252 | 0.315 | A |

經考量本計畫開發後之自然成長量及合併計入開發衍生量後，進行本計畫開發完成後之交通影響分析，並根據前述分析表可知，本計畫基地開發前後對於主要聯外道路 V/C 值的改變不大，其交通服務水準大多維持在等級 A，僅黃海路-

往南機路方向之 V/C 值較大，但服務水準仍有等級 B，屬穩定車流，僅少數延滯。

由於本開發基地之主要幹道士校路，預計往後將由 8 米道路拓寬為 15 米道路，更能減輕本計畫基地開發後所帶來的交通衝擊；整體而言，本計畫基地開發對周邊交通影響輕微。

四、目標年基地開發停車供需影響分析

（一）停車需求

依據分析可知，於開發後停車需求數如下表所示：

表 16 目標年基地開發後停車需求一覽表

| 停車需求 | 遊覽車 | 小客車 | 機車 |
|----------|-----|-----|----|
| 內部需求（員工） | 0 | 44 | 88 |
| 外部需求（遊客） | 8 | 69 | 0 |

資料來源：本計畫整理

（二）停車供給

有關停車供給將分別由法規面及實際規劃面加以探討，資說明如下：

1. 建築技術規則

依據內政部營建署修正發布「建築技術規則」，有關建築物設置停車空間之規定計算，採用第三類建築物用途，其位於都市計畫區內，總樓地板面積超過 500 公尺部分，每 200 平方公尺設置一停車位，其總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。

此外，國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設表列規定之三輛停車位。

$$(1) \text{ 法定停車數：}(57020-500)/200=283 \text{ 輛}$$

$$(2) \text{ 大客車停車數：}284/50=6 \text{ 輛}$$

2. 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）

旅館專用區停車空間設置標準：樓地板面積下每 250 平方公尺（含）以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部份每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；客房數每滿 40 間，應設置一輛大型客車停車

位。但基地情形特殊得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。

(1) 法定停車數： $(57020-250)/150=379$ 輛

(2) 大客車停車數： $284/40=8$ 輛

3. 本計畫實際停車位數

有關本計畫規劃之停車空間分為地面層及地下層，地面層停車空間為提供大客車停車，地下層則提供機車及小客車停車，其中大客車停車位為 11 輛，小客車停車位為 380 輛，機車停車位為 88 輛。

(三) 停車供需分析

依據上述停車供給與需求之分析，有關本計畫各車種之停車需供比如下表所示，本計畫之停車需供比皆小於 1，符合停車需求內部化原則，亦符合相關法規規定數量。

表 17 本計畫停車需供比分析結果表

| | 大客車 | 小客車 | 機車 |
|-------|-------|-------|----|
| 停車供給 | 11 | 380 | 88 |
| 停車需求 | 8 | 113 | 88 |
| 停車需供比 | 0.727 | 0.297 | 1 |

資料來源：本計畫分析整理

五、交通改善對策

為考慮行人於基地內活動之安全性，基地內動線系統以人車分道之原則進行規劃：將車行及大客車停車空間儘量配置於基地邊緣，並設置人行道，劃分出行人活動範圍，避免車行影響基地行人活動，提供安全、舒適的步行空間。除人、車動線分離之規劃外，工作車輛行車動線，則經由基地東側車道至地下室，做為貨物裝卸、園區內垃圾載運等工作。

考量本計畫開發主要作為旅館專用區，開發後停車相關設施使用對象，主要為本計畫之員工及住宿房客，故基地交通改善措施研擬之內容，將主要針對車輛出入造成的影響著手。由於基地內停車場出入口位於基地南側之士校路上，為降低停車場出入口對周邊道路穿越車輛及行人通行影響，故針對基地開發交通改善，提出以下項建議措施，相關作業所需費用將由本計畫開發業主自行支付：

1. 停車場出入口設置出車警示燈及配置車輛離場指管理人員

停車場出口應設置警示燈號（聲響設施因會有噪音問題，可因應需求再增設）及照明設備，警告行人及通過車輛注意停車場出口車輛駛離情形，以

確保行人步行及車輛行車安全。此外，為確保本基地汽車離場車輛與士校路上穿越車輛之交通安全需求，於汽車停車場出口處配置一位指揮管理人員，以協助指揮方式疏導減輕本基地車輛離開對當地道路交通的影響，進而確保通過本路段汽機車車輛、行人與本基地汽車車輛穿越順暢與交通安全。

2. 員工停車專區

提供員工停車專區，藉此可有效維護基地停車場內部之車行秩序與安全。

3. 停車場車道進出安全設施規劃

本案停車場應設置適當數量之場內標誌、標線設施，藉以導引進出基地之車輛安全、順利進出，並在進出口匝道上下轉彎處，設置適當數量圓凸鏡，以提醒對向來車注意安全。另針對進出口車道處加強燈光照明，以避免燈光變化過大而影響駕駛者視覺，另車道轉彎處亦將加強照明以維護進出車輛安全。

4. 基地內員工上、下班時段錯開管理

考量本計畫基地主要聯外道路現況，及平日上、下午尖峰時段道路服務水準狀況，雖然目前普遍為等級 A，但為降低基地開發可能衍生之衝擊情形，本案開發業者後續於開發完成後，將規劃採用員工三班制上、下班時段錯開之運輸需求，管理交通改善措施，並考量基地開發後可能衍生之尖峰時段進出交通量，將協調基地內貨物進出、垃圾清運等工作時間，儘可能避免衍生旅次需求過於集中而衝擊主要聯外道路之狀況，以達到分散進出尖峰車流分佈時間，減輕主要聯外道路交通負荷之負面衝擊效應。

5. 專人管制及指揮車輛進出場動線

基於分散車流，避免在路段上有過多重疊性車輛，因此在停車場出入口處尖峰時段，將由交通指揮人員指揮視情況引導其進出。本計畫已規劃完善的人車動線，並設置有人行步道，提供行人安全的步行環境。

柒、事業及財務計畫

一、開發方式

本案主要計畫變更後，自行擬訂細部計畫，其細部計畫書、圖內容應依都市計畫法第二十二條、有關規定辦理，配置必要之公共設施用地自行整體規劃、開發及建設。

本案係採自願捐贈土地及繳納代金之方式進行土地變更及開發，相關公共設施亦由申請單位自行開闢，一次興建完成。

二、開發經費

本計畫所需資金總額為 27 億元，相關經費運用詳述如下。

- (一) 設計監造費：本案委託規劃設計至監造工程管理過程所需費用，概估約 1 億 5 千萬元。
- (二) 工程經費：規劃設計完成進行相關建築執照取得後，即開始建築興建工程，工程經費約 17 億元。
- (三) 設備費：建築內空調、消防、機電等設備費用，概估約 8 億元。
- (四) 其他費用：其他相關費用概估為 5 千萬元。
- (五) 總經費：綜合上述內容，設計監造、工程、設備及其他費用，總計約為 27 億元。

三、財源籌措

本案將融合文化、休閒、娛樂、購物、餐飲、會議、住宿，成為 all in one 的複合性建築。

本案財務計畫已針對風險評估及現金流量分析，其開發經費來源分為自籌資金 16 億元及銀行借貸 11 億元，互相應用彈性靈活調度為原則。

表 18 籌備資金表

| 計畫公告發 佈實施後 | 第一年 | 第二年 | 第三年 | 第四年 | 第五年 | 第六年 |
|---------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 籌備款 | 1 億 | 3 億 | 3 億 | 6 億 | 6 億 | 8 億 |

註：資金籌備實際起始時程以計畫發布後為基準。

表 19 建設成本資金運用情形（單位：百萬元）

| 計畫用途 | 規劃設計費 | 工程經費 | 設備費 | 其他 | 合計 | 經費來源 |
|------|-------|-------|-----|----|-------|-----------|
| 總計畫 | 150 | 1,700 | 800 | 50 | 2,700 | 銀行融資、自有資金 |

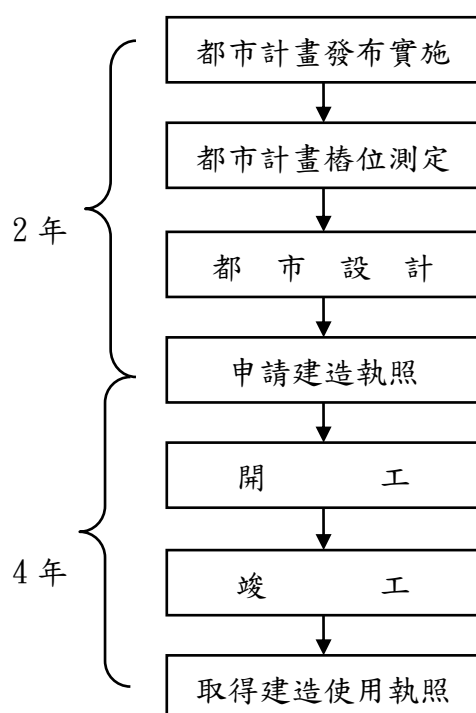
資料來源：風獅爺渡假村財務部整理

四、開發期限

（一）開發時程

本計畫使用內容較單純，因此規劃為一期開發計畫，使建築結構體及整體美觀方面都較佳，具整體、一致性。建築於整體開發完成後，始進行營運作業。

本案係為一宗基地申請建照，應於計畫發布實施後二年內提出建造執照申請，取得建造執照後四年內完工，生態綠地空間之相關公共設施興闢，與基地、建築一併施工；本計畫預計於主要計畫變更與細部計畫擬訂完成後，即著手進行相關都市設計審議作業及細部設計，並於計畫發佈實施後二年內申請建造執照，預計取得建照後第三年完成實體建築、機電工程及室內裝修等工程，申請營利事業登記，並於完工後隔年開始營運。



註：實際辦理應依都審、建照時程為準。

圖 11 開發時程示意圖

（二）開發期限

本案都市計畫發布實施後一年半內將公共設施興闢完成，並於兩年內取得建造執照，於建造執照核發後三年內完工取得使用執照，整體開發期限不得超過六年。

本案計畫公共設施與基地建設同時開發興闢，於計畫發布後二年開始進行開發，總開發期限不超過六年。

開發期程不得違背環境影響評估審查結論，原則上應於發布實施後二年內提出建照申請，如需重新環評或環差，以重新環評或環差通過後二年內申請為原則。

若申請人無法如期開發，開發者得檢具相關文件向金門縣政府申請展延，展期期限為一年，並以一次為限；開發者未依開發期程進行開發或展延，縣府將於一定期限內或辦理都市計畫通盤檢討時，變更回復為原使用分區，已捐贈土地及繳納之代金均不予退還。

捌、回饋計畫

（一）回饋計畫依據

本案依「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—第一階段回饋協議）案計畫書」，相關配合回饋內容如下：

1. 第三條第七項（捐贈或提供）：使用分區由農業區、保護區變更為旅館專用區，提供或捐贈變更土地總面積 35%。
2. 第四條第一項：變更案件周邊公共設施用地全屬為該土地所有權人者，得納入變更提供或捐贈折抵捐贈予本府，並應於核定實施後一年內完成產權轉移。
3. 第四條第四項：提供或捐贈變更土地總面積得按變更後當期公告現值加百分之四十折算自願捐贈代金方式於申請建築執照前折算繳納。
4. 第五條第一項（土地及建築物之權屬）：依本原則提供或捐贈之土地，其土地所有權人應於取得建造執照前完成移轉登記為金門縣（管理機關：金門縣政府）。
5. 第六條：土地所有權人應依本原則規定事項與本府完成協議，並簽訂協議書納入計畫書載明，使得報請內政部核定之。

（二）回饋方案

1. 提供變更為旅館專用區面積 35%，其中 11%為綠地；24%得折算代金繳納（變更後當期公告現值加百分之四十折算代金）。
2. 自願捐贈 24%折算代金繳納及 11%綠地部分，乙方需於都市計畫公告實施後第一次金門縣地價暨標準地價評議委員會評定後一年內繳交及完成捐贈移轉後，使得申請建（使）照。
3. 自願捐贈 11%為綠地部分，不得納入建築基地計算，並由乙方自行開闢、維護及管理，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。
4. 自願捐贈 11%為綠地部分，乙方若欲以代金取代，則回饋代金部分應以市價為基準進行合計，並由甲、乙雙方各自委託不動產估價師完成鑑價後，經金門縣地價暨標準地價評議委員會評定之，繳交期限應自評定後一年內完成繳納。
5. 公共設施興闢應於本計畫公告實施後一年六個月完成，並於兩年內取得建造執照，於建造執照核發後三年內完工取得使用執照，整體開發期限不得超過六年。倘無法依開發期程開發，得檢具相關文件向本府申請展延，展期期限為一年，並以一次為限；未依開發期程進行開發或展延，本府將於一定期限內或辦理都市計畫通盤檢討時，變更回覆為原使用分區，以捐贈之土地及繳納之代金均不予退還。
6. 本開發案至少保留 1/3 之就業機會與當地民眾。
7. 乙方不得將本計畫土地移轉為開發者以外之單位。

玖、土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及相關規定訂定之。
- 二、旅館專用區：建蔽率 50%，容積率 300%。
- 三、旅館專用區退縮標準：新（改）建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆。退縮建築之空地應植栽綠化，並得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。
- 四、旅館專用區停車空間設置標準：樓地板面積每 250 平方公尺（含）以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間；客房數每滿 40 間，應設置一輛大型客車停車位。但基地情形特殊得提請金門縣都市計畫委員會或都市設計委員會審議決定之。
- 五、旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。
- 六、捐贈土地部分之容積，得以容積移轉方式移入可建築土地。
- 七、本要點未規定事項，依「擬定金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）」暨其他相關法令辦理。

壹拾、都市設計審議原則

- 一、本案建築開發及土地使用，依本原則辦理，應由本府「金門縣都市設計審議委員會」（以下簡稱都設會）審查通過後，始得開發或發照建築。本原則都市設計管制事項如有窒礙難行者，得經本縣都市設計審議委員會審議通過，不受此限。
- 二、為塑造良好之都市景觀及完整之人行系統，本計畫劃設有旅館專用區及綠地。旅館專用區應自計畫道路境界線退縮 30 公尺建築，退縮建築之空地得計入法定空地。

前項規定應留設空地之帶狀開放空間，應作為供公眾使用空地，不得設置圍籬或圍牆等有礙公眾使用之設施、設備或構造物。

帶狀式開放空間應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整、防滑，且與鄰地平順連接。
- 三、本原則或有未盡事宜或執行過程產生之疑議，由本府都市設計審議委員會認定後作為處理之依據。

附件一 土地變更範圍內之全部土地清冊

| 鄉鎮市 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 (m ²) | 使用分區 | 所有權人 |
|-----|-------|----|------|----------------------|-----------------------------|------|
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 136.614 | 農業區 | 陳白玉雲 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 204.921 | 農業區 | 陳士禮 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 68.307 | 農業區 | 陳士仁 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 204.921 | 農業區 | 楊雅輝 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 68.307 | 農業區 | 王金樹 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 929.276 | 農業區 | 陳白玉雲 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 1,393.914 | 農業區 | 陳士禮 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 464.638 | 農業區 | 陳士仁 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 1,393.914 | 農業區 | 楊雅輝 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 464.638 | 農業區 | 王金樹 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 1,094.612 | 農業區 道路用地 | 陳白玉雲 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 1,641.918 | 農業區 道路用地 | 陳士禮 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 547.306 | 農業區 道路用地 | 陳士仁 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 1,641.918 | 農業區 道路用地 | 楊雅輝 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 547.306 | 農業區 道路用地 | 王金樹 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 1,655.094 | 農業區 保護區 道路用地 | 陳白玉雲 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 2,482.641 | 農業區 保護區 道路用地 | 陳士禮 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 827.547 | 農業區 保護區 道路用地 | 陳士仁 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 2,482.641 | 農業區 保護區 道路用地 | 楊雅輝 |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 827.547 | 農業區 保護區 道路用地 | 王金樹 |
| 總筆數 | 4 筆土地 | | | 總面積 | 19,077.98 (m ²) | |

附件二 申請變更土地之土地登記簿謄本

1. 金湖鎮士校段 34 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0034-0000地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分 頁次：1

松山地政事務所 主任 林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
金門電謄字第003170號 列印人員：龔若蘭
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國085年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地 目：建 等則：-- 面 積：*****683.07平方公尺
使用分區：（空白） 公告土地現值：*****510元/平方公尺
民國101年01月 地上建物建號：士校段 00091-000
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004 登記原因：買賣
登記日期：民國096年07月11日
原因發生日期：民國096年07月01日
所有權人：楊雅輝
住 址：金門縣金城鎮北門里2鄰中興路173巷19號
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007005號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之3*****
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0009 登記原因：買賣
登記日期：民國096年07月19日
原因發生日期：民國096年07月11日
所有權人：陳士禮
住 址：台北市士林區陽明里3鄰中興一路9號五樓
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007006號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之3*****
其他登記事項：（空白）

（0003）登記次序：0010 登記原因：買賣
登記日期：民國096年07月19日
原因發生日期：民國096年07月11日
所有權人：陳白玉雲
住 址：台北市士林區舊佳里1鄰中山北路五段685號十一樓
權利範圍：*****10分之2*****
權狀字號：096金登地字第007007號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之2*****
其他登記事項：（空白）

（0004）登記次序：0011 登記原因：買賣
登記日期：民國096年07月19日
原因發生日期：民國096年07月11日
所有權人：陳士仁
住 址：台北市士林區三玉里16鄰德行東路129巷22弄8號
（續次頁）

臺北市松山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0034-0000地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分

頁次：2

權利範圍：*****10分之1*****
權狀字號：096金登地字第007008號
當期申報地價：099年01月*****40.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之1*****
其他登記事項：（空白）

（0005）登記次序：0012
登記日期：民國096年07月19日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國096年07月11日
所有權人：王金樹
住 址：台北市南港區百福里2鄰成福路180巷1-2號四樓

權利範圍：*****10分之1*****
權狀字號：096金登地字第007009號
當期申報地價：099年01月*****40.0元／平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元／平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之1*****
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉
前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

RE

土地登記

RE

89

2. 金湖鎮士校段 34-1 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）
金湖鎮士校段 0034-0001地號
列印時間：民國101年02月22日11時49分 頁次：1
松山地政事務所 主任 林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
金門電謄字第003170號 列印人員：龔若蘭
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國85年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地 目：旱 等則：-- 面 積：****4,646.38平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國101年01月 公告土地現值：*****510元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0007
登記日期：民國96年07月11日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國96年07月01日
所有權人：楊雅輝
住 址：金門縣金城鎮北門里2鄰中興路173巷19號
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007010號
當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之3*****
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0012
登記日期：民國96年07月19日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳士禮
住 址：台北市士林區陽明里3鄰中庸一路9號五樓
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007011號
當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之3*****
其他登記事項：（空白）

（0003）登記次序：0013
登記日期：民國96年07月19日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳白玉雲
住 址：台北市士林區舊佳里1鄰中山北路五段685號十一樓
權利範圍：*****10分之2*****
權狀字號：096金登地字第007012號
當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****10分之2*****
其他登記事項：（空白）

（0004）登記次序：0014
登記日期：民國96年07月19日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳士仁
住 址：台北市士林區三玉里16鄰德行東路129巷22弄8號
權利範圍：*****10分之1*****
權狀字號：096金登地字第007013號

（續次頁）
臺北市松山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0034-0001地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分

頁次：2

當期申報地價：099年01月*****40.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

096年07月 *****250.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：*****10分之1*****

其他登記事項：（空白）

（0005）登記次序：0015

登記日期：民國096年07月19日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國096年07月11日

所有權人：王金樹

住 址：台北市南港區百福里2鄰成福路180巷12號四樓

權利範圍：*****10分之1*****

權狀字號：096金登地字第007014號

當期申報地價：099年01月*****40.0元／平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

096年07月 *****250.0元／平方公尺

歷次取得權利範圍：*****10分之1*****

其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

NS-ARC-WWW-REG-1001
31

臺北市地政事務所

臺北市地政事務所

臺北市松山地政事務所

3. 金湖鎮士校段 35 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0035-0000地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分 頁次：1

松山地政事務所主任 林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
金門電謄字第003170號 列印人員：龔若蘭
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國85年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地 目：林 等 則：-- 面 積：****5,473.06平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國101年01月 公告土地現值：*****510元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0012 登記原因：買賣
登記日期：民國96年07月11日 原因發生日期：民國96年07月01日
所有權人：楊雅輝
住 址：金門縣金城鎮北門里2鄰中興路173巷19號
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007015號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年07月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
093年02月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
094年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
096年02月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之15837960**
其他登記事項：（空白）

（0002）登記次序：0017 登記原因：買賣
登記日期：民國96年07月19日 原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳士禮
住 址：台北市士林區陽明里3鄰中庸一路9號五樓
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007016號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年07月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
093年02月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
094年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
096年02月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之145305****
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**54730600分之15837960**
其他登記事項：（空白）

（0003）登記次序：0018 登記原因：買賣
登記日期：民國96年07月19日 原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳白玉雲

（續次頁）

臺北市松山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0035-0000地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分

頁次：2

住 址：台北市士林區舊佳里1鄰中山北路五段685號十一樓

權利範圍：*****10分之2*****

權狀字號：096金登地字第007017號

當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

087年07月 *****200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之96870****

093年02月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之96870****

094年11月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之96870****

096年02月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之96870****

096年07月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之10558640**

其他登記事項：（空白）

（0004）登記次序：0019

登記日期：民國096年07月19日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國096年07月11日

所有權人：陳士仁

住 址：台北市士林區三玉里16鄰德行東路129巷22弄8號

權利範圍：*****10分之1*****

權狀字號：096金登地字第007018號

當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

087年07月 *****200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

093年02月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

094年11月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

096年02月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

096年07月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之5279320**

其他登記事項：（空白）

（0005）登記次序：0020

登記日期：民國096年07月19日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國096年07月11日

所有權人：王金樹

住 址：台北市南港區百福里2鄰成福路180巷12號四樓

權利範圍：*****10分之1*****

權狀字號：096金登地字第007019號

當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

087年07月 *****200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

093年02月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

094年11月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

096年02月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之48435****

096年07月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**54730600分之5279320**

其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺北市松山地政事務所

4. 金湖鎮士校段 92 地號

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0092-0000地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分

頁次：1

松山地政事務所 主任 林健智 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
金門電謄字第003170號 列印人員：龔若蘭
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：臺北市松山地政事務所

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國85年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地 目：林 等則：-- 面 積：****8,275.47平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國101年01月 公告土地現值：*****510元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0012 登記原因：買賣
登記日期：民國96年07月11日
原因發生日期：民國96年07月01日
所有權人：楊雅輝
住 址：金門縣金城鎮北門里2鄰中興路173巷19號
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007020號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年07月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
093年02月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
094年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
096年02月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之19415280**
其他登記事項：（空白）

(0002) 登記次序：0017 登記原因：買賣
登記日期：民國96年07月19日
原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳士禮
住 址：台北市士林區陽明里3鄰中庸一路9號五樓
權利範圍：*****10分之3*****
權狀字號：096金登地字第007021號
當期中報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年07月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
093年02月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
094年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
096年02月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之111462****
096年07月 *****250.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：**66203760分之19415280**
其他登記事項：（空白）

(0003) 登記次序：0018 登記原因：買賣
登記日期：民國96年07月19日
原因發生日期：民國96年07月11日
所有權人：陳白玉雲

(續次頁)

臺北市松山地政事務所

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0092-0000地號

列印時間：民國101年02月22日11時49分

頁次：2

住 址：台北市士林區舊佳里1鄰中山北路五段685號十一樓

權利範圍：*****10分之2*****

權狀字號：096金登地字第007022號

當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

087年07月 *****200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之74308*****

093年02月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之74308*****

094年11月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之74308*****

096年02月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之74308*****

096年07月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之12943520**

其他登記事項：（空白）

（0004）登記次序：0019

登記日期：民國096年07月19日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國096年07月11日

所有權人：陳士仁

住 址：台北市士林區三玉里16鄰德行東路129巷22弄8號

權利範圍：*****10分之1*****

權狀字號：096金登地字第007023號

當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

087年07月 *****200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

093年02月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

094年11月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

096年02月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

096年07月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之6471760**

其他登記事項：（空白）

（0005）登記次序：0020

登記日期：民國096年07月19日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國096年07月11日

所有權人：王金樹

住 址：台北市南港區百福里2鄰成福路180巷12號四樓

權利範圍：*****10分之1*****

權狀字號：096金登地字第007024號

當期申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

087年07月 *****200.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

093年02月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

094年11月 *****220.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

096年02月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之37154*****

096年07月 *****250.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：**66203760分之6471760**

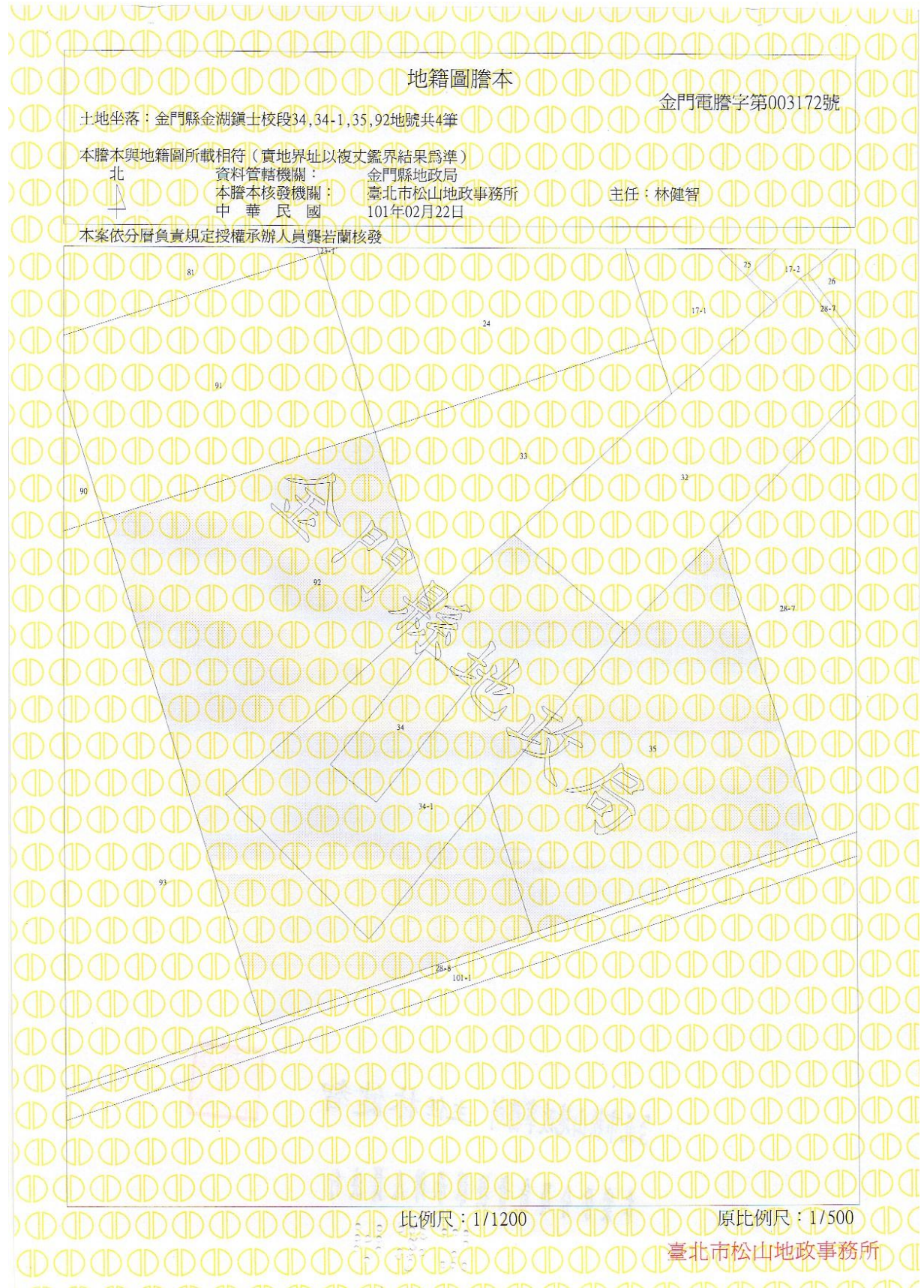
其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

臺北市松山地政事務所

附件三 申請變更土地之地籍圖謄本



附件四 變更計畫基地都市計畫土地使用分區證明

序號：1010200310

頁次：1/1

| 金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書 | | | | | | |
|---|-----|------|--------------|---|--|------------------------|
| 申請人：陳冠穎 | | | | | | |
| 鄉鎮 | 地段 | 地號 | 編定分區 使用類別 | 使用限制 | 都市計畫 案名 | 發布 日期 |
| 金湖鎮 | 士校段 | 34 | 農業區 | 為保持農業生產而劃設之分區 | 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計畫圖重製檢討) | 094/09/09 |
| 金湖鎮 | 士校段 | 34-1 | 農業區 保護區 | 為保持農業生產而劃設之分區 為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區 | 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計畫圖重製檢討) 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討) | 094/09/09 095/11/01 |
| 金湖鎮 | 士校段 | 35 | 農業區 道路用地 | 為保持農業生產而劃設之分區 供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用 | 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計畫圖重製檢討) | 094/09/09 |
| | | | 以下空白 | | | |
| 備註： 1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。 2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。 3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。 4. 本證書之有效期間為八個月。 | | | | | | |

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長



中 華 民 國 101 年 02 月 22 日

本案依分層負責規定授權承辦人員決行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：陳冠穎

| 鄉鎮 | 地段 | 地號 | 編定分區 使用類別 | 使用限制 | 都市計畫 案 名 | 發布 日期 |
|-----|-----|----|--------------|--|------------------------------------|-----------|
| 金湖鎮 | 士校段 | 92 | 農業區 | 為保持農業生產而劃設之分區 | 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計 畫圖重製檢討) | 094/09/09 |
| | | | 保護區 | 為國土保安、水土保持、維護 天然資源及保護生態功能而劃 設之分區 | 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討) | 095/11/01 |
| | | | 道路用地 | 供陸地交通工具之通行使用及 其相關之設施使用 | 變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計 畫圖重製檢討) | 094/09/09 |
| | | | 以下空白 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣長李沃士

中 華 民 國

101 年

02 月

22 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

附件五 金湖段 35 及 92 地號使用分區面積估算證明

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣地政局 書函

111

臺北市士林區中山北路五段685號十一樓

地址：89250金門縣金寧鄉仁愛新村3號

承辦人：歐陽國平

電話：082-321177轉308

電子信箱：oykp3279@yahoo.com.tw

受文者：陳白玉雲 君（代理人：陳天成 君）

發文日期：中華民國101年2月17日

發文字號：地測字第1010001422號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地使用分區面積估算表

主旨：檢送金湖鎮士校段35及92地號等2筆土地使用分區面積估算表乙份，請 查照。

說明：依 台端101年2月17日面積估算字第2000號土地複丈申請書附金門縣政府101年2月17日核發都市計畫土地使用分區證明書辦理。

正本：陳白玉雲 君（代理人：陳天成 君）

副本：

金門縣地政局

金門縣地政局土地使用分區面積估算表

(101)面積估算字第 2000 號

| 鄉 鎮 | 段 名 | 地 號 | 使用分區面積估算（平方公尺） | | |
|-----|-----|--------|----------------|---------|---------|
| | | | 農 業 區 | 保 護 區 | 道 路 用 地 |
| 金 湖 | 士 校 | 35 | 5279.32 | | 193.74 |
| 金 湖 | 士 校 | 92 | 3899.34 | 4190.36 | 185.77 |
| | | 本頁以下空白 | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

縣 章

地 局 章

附件六 營利事業登記證

金門縣政府營利事業登記證

金商公登字第09700223號

發文文號：0970023617 營利事業統一編號：84449334

據楊雅輝 君 申請營利事業 變更 登記

本府已予登記特發給登記證並摘錄事項如下：

一、營利事業名稱：風獅爺渡假村有限公司

二、資 本 額：新台幣 貳仟壹佰參拾萬 元整

三、負 責 人：楊雅輝

四、組 織 織：有限公司

五、所 在 地：金門縣金湖鎮山外里建華六十六號B棟

六、核准設立登記日期：中華民國 83年9月12日

七、營 業 項 目：

1.經營旅館客房出租、中西餐點果汁、冷熱飲料、特產品銷售業務。2.菸酒銷售買費。
(以下空白)

縣長李煌烽

中華民國 97 年 5 月 5 日

頁 共 1 頁

附件七 土地變更使用同意書

土地變更使用同意書

茲同意本人下列所有 金門縣金湖鎮士校段 土地提供 風獅爺渡假村股份有限公司（自然人或法人名稱）提經縣都委會審議申請變更使用，特立此同意書為憑（本同意書應於同時日起 一 年內依法提出申請，逾期無效）。

| 鄉鎮市 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 (m ²) | 持分 | 持分面積 (m ²) | 使用分區 | 備註 |
|-----|-----|----|------|-------------------------|------|---------------------------|--------------------|----|
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 683.07 | 2/10 | 136.614 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 4,646.38 | 2/10 | 929.276 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 5,473.06 | 2/10 | 1,094.612 | 農業區 道路用地 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 8,275.47 | 2/10 | 1,655.094 | 農業區 保護區 道路用地 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

此致
金門縣政府

同意人姓名：陳白玉雲



蓋章

身分證字號：A200174764

住址：台北市士林區舊佳里 1 鄰中山北路五段 685 號 11 樓

電話：02-28322200

中 華 民 國 1 0 1 年 2 月 1 5 日

土地變更使用同意書

茲同意本人下列所有 金門縣金湖鎮士校段 土地提供 風獅爺渡假村股份有限公司（自然人或法人名稱）提經縣都委會審議申請變更使用，特立此同意書為憑（本同意書應於同時日起 一 年內依法提出申請，逾期無效）。

| 鄉鎮市 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 (m ²) | 持分 | 持分面積 (m ²) | 使用分區 | 備註 |
|-----|-----|----|------|-------------------------|------|---------------------------|--------------------|----|
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 683.07 | 3/10 | 204.921 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 4,646.38 | 3/10 | 1,393.914 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 5,473.06 | 3/10 | 1,641.918 | 農業區 道路用地 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 8,275.47 | 3/10 | 2,482.641 | 農業區 保護區 道路用地 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

此致
金門縣政府

同意人姓名：陳士禮



蓋章

身分證字號：F100353226

住址：台北市士林區陽明里3鄰中庸一路9號五樓

電話：02-28322200

中 華 民 國 1 0 1 年 2 月 1 5 日

土地變更使用同意書

茲同意本人下列所有 金門縣金湖鎮士校段 土地提供 風獅爺渡假村股份有限公司（自然人或法人名稱）提經縣都委會審議申請變更使用，特立此同意書為憑（本同意書應於同時日起 一 年內依法提出申請，逾期無效）。

| 鄉鎮市 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 (m ²) | 持分 | 持分面積 (m ²) | 使用分區 | 備註 |
|-----|-----|----|------|-------------------------|------|---------------------------|--------------------|----|
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 683.07 | 1/10 | 68.307 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 4,646.38 | 1/10 | 464.638 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 5,473.06 | 1/10 | 547.306 | 農業區 道路用地 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 8,275.47 | 1/10 | 827.547 | 農業區 保護區 道路用地 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

此致
金門縣政府

同意人姓名：陳士仁



蓋章

身分證字號：F100353217

住址：台北市士林區三玉里 16 鄰德行東路 129 巷 22 弄 8 號

電話：02-28322200

中 華 民 國 1 0 1 年 2 月 1 5 日

土地變更使用同意書

茲同意本人下列所有 金門縣金湖鎮士校段 土地提供 風獅爺渡假村股份有限公司（自然人或法人名稱）提經縣都委會審議申請變更使用，特立此同意書為憑（本同意書應於同時日起 一 年內依法提出申請，逾期無效）。

| 鄉鎮市 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 (m ²) | 持分 | 持分面積 (m ²) | 使用分區 | 備註 |
|-----|-----|----|------|-------------------------|------|---------------------------|--------------------|----|
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 683.07 | 3/10 | 204.921 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 4,646.38 | 3/10 | 1,393.914 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 5,473.06 | 3/10 | 1,641.918 | 農業區 道路用地 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 8,275.47 | 3/10 | 2,482.641 | 農業區 保護區 道路用地 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

此致
金門縣政府

同意人姓名：楊雅輝
身分證字號：W200042538
住址：金門縣金城鎮北門路 2 鄰中興路 173 巷 19 號
電話：082-330663



中 華 民 國 1 0 1 年 2 月 1 5 日

土地變更使用同意書

茲同意本人下列所有 金門縣金湖鎮士校段 土地提供 風獅爺渡假村股份有限公司（自然人或法人名稱）提經縣都委會審議申請變更使用，特立此同意書為憑（本同意書應於同時日起一年內依法提出申請，逾期無效）。

| 鄉鎮市 | 段 | 小段 | 地號 | 面積 (m ²) | 持分 | 持分面積 (m ²) | 使用分區 | 備註 |
|-----|-----|----|------|-------------------------|------|---------------------------|--------------------|----|
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34 | 683.07 | 1/10 | 68.307 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 34-1 | 4,646.38 | 1/10 | 464.638 | 農業區 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 35 | 5,473.06 | 1/10 | 547.306 | 農業區 道路用地 | |
| 金湖鎮 | 士校段 | | 92 | 8,275.47 | 1/10 | 827.547 | 農業區 保護區 道路用地 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |

此致
金門縣政府

同意人姓名：王金樹

身分證字號：A120256732

住址：台北市南港區百福里 2 鄰成福路 180 巷 12 號四樓

電話：02-28322200



蓋章

中 華 民 國 1 0 1 年 2 月 1 5 日

附件八 土地授權書

授權書



「風獅爺渡假村」觀光飯店擴建案，座落於金門縣金湖鎮

士校段 34, 34-1, 35, 92 地號，土地所有權人陳白玉雲、陳士禮、
陳士仁、楊雅輝、王金樹，完整土地授權金門風獅爺渡假村有
限公司，整體合併開發。

同意人姓名：陳白玉雲
身份證字號：A200174764



簽章

住址：台北市士林區舊佳里 1 鄰中山北路五段 685 號 11 樓
電話：02-28322200

同意人姓名：陳士禮



簽章

住址：台北市士林區陽明里 3 鄰中庸一路 9 號 5 樓
身份證字號：F100353226
電話：02-28322200

同意人姓名：陳士仁



簽章

住址：台北市士林區三玉里 16 鄰德行東路 129 巷 22 弄 8 號
身份證字號：F100353217
電話：02-28322200

同意人姓名：楊雅輝



簽章

身份證字號：W200042539
住址：金門縣金城鎮北門路 2 鄰中興路 173 巷 19 號
電話：082-330663

同意人姓名：王金樹



簽章

身份證字號：A120256732
住址：台北市南港區百福里 2 鄰成福路 180 巷 12 號 4 樓
電話：02-28322200

中華民國 一〇二 年 一 月 十 六 日

附件九 開發期程承諾書

開發期程承諾書

「風獅爺渡假村」興建工程一案，座落於金門縣金湖鎮士校段 34、34-1、35、92 地號等 4 筆地號，應於計畫發布實施後一年半內將公共設施興闢完成，並於兩年內取得建造執照，於建造執照核發後三年內完工取得使用執照，整體開發期限不得超過六年。開發期程不得違背環境影響評估審查結論，原則上應於發布實施後二年內提出建照申請，如需重新環評或環差，以重新環評或環差通過後二年內申請為原則。

若申請人無法如期開發，開發者得檢具相關文件向金門縣政府申請展延，展期期限為一年，並以一次為限；開發者未依開發期程進行開發或展延，縣府將於一定期限內或辦理都市計畫通盤檢討時，變更回復為原使用分區，已捐贈土地及繳納之代金均不予退還。

同意人姓名：陳白玉雲

簽章



身分證字號：A200174764

住址：台北市士林區舊佳里 1 鄰中山北路五段 685 號 11 樓

電話：02-28322200

同意人姓名：陳士禮

簽章



身分證字號：F100353226

住址：台北市士林區陽明里 3 鄰中庸一路 9 號 5 樓

電話：02-28322200

同意人姓名：陳士仁

簽章



身分證字號：F100353217

住址：台北市士林區三玉里 16 鄰德行東路 129 巷 22 弄 8 號

電話：02-28322200

同意人姓名：楊雅輝

簽章



身分證字號：W200042539

住址：金門縣金城鎮北門路 2 鄰中興路 173 巷 19 號

電話：082-330663

同意人姓名：王金樹

簽章



身分證字號：A120256732

住址：台北市南港區百福里 2 鄰成福路 180 巷 12 號 4 樓

電話：02-28322200

中 華 民 國 一 〇 二 年 四 月 十 日

附件十 「離島重大建設投資計畫認定標準」核准函

正本

99.11.12

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10020台北市寶慶路3號
電話：02-2316-5337
承辦人：陳荔芬
電子郵件：lifen@cepd.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國99年11月11日

發文字號：院授建都字第0990005298號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴府檢送「風獅爺渡假村有限公司興建商務旅館開發案」，擬申請認定為離島重大建設投資計畫一案，業經提報本院離島建設指導委員會工作小組第53次會議討論，符合離島重大建設投資計畫認定標準之相關認定要件，復請 查照。

說明：復 貴府99年7月15日府建商字第0990047176號暨8月9日府建商字第0990054678號函。

正本：金門縣政府

副本：交通部觀光局

院長 吳敦義

第1頁共1頁



金門縣政府



0990077637

附件十一 國有財產局土地不同意撥用函

財政部國有財產局臺灣北區辦事處金馬分處 函

機關地址：89348 金門縣金城鎮金山路 48 號
聯絡方式：黃子欣 082372463 轉 109

111

臺北市士林區福國路 6 號 2 之 5 樓

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國 100 年 6 月 20 日

發文字號：台財產北金字第 1000001777 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：申請附繳證件全份

主旨：貴公司申請金門縣金湖鎮士校段 17-1、24、33、91 地號 4
筆國有土地開發作為商務觀光旅館使用乙案，復如說明，
請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司 100 年 5 月 9 日申請書續辦。
- 二、旨揭土地，因金門縣政府基於森林資源保育，已交由該縣
林務所辦理撥用並納入年度造林規劃，案內土地既有保留
公務使用需要，爰 貴公司所請歉難同意。
- 三、檢還申請附繳證件全份，請 查收。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：

主任 黃國卿

附件十二 金門縣政府覆基地「非敏感區」函

正本

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

台北市士林區福國路6號2-5樓

地址：893金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：李愛瓊
電話：082-321254
傳真：082-372823
電子信箱：roia@email.kinmen.gov.tw

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國101年12月7日

發文字號：府建農字第1010095957號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司為辦理「風獅爺渡假村觀光飯店擴建案」函詢金湖鎮士校段34、34-1、35、92地號等4筆土地是否位於敏感區內，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司101年11月24日風字第1011124-3號函。
- 二、經查旨揭土地未位於野生動物保護區及野生動物重要棲息環境區、山坡地。
- 三、另本縣於85年元月20日已全面實施都市計畫。
- 四、另是否位於國家重要濕地、國家風景區、台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、既設高爾夫球場請洽相關主管機關辦理。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：本府建設局

縣長 李沃士

本案依分層負責規定授權業務主管執行

第1頁 共1頁

P. 001/001

FAX No.

12/12/2012/03 05:22 PM

附件十三 金門縣國家公園管理處覆「非國家公園範圍」函

檔 號：

保存年限：

金門國家公園管理處 函

機關地址：89248金門縣金寧鄉伯玉路二段460號

聯絡人：張素菁

聯絡電話：082-313147

電子郵件：vicky@kmnp.gov.tw

傳真：082-313144

裝

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國101年11月28日

發文字號：營金企字第1010007133號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

訂

主旨：貴公司函查金湖鎮士校段34地號等4筆土地是否位國家公園範圍乙節，經查上開土地非屬本園區範圍內，復請查照。

說明：復貴公司101年11月24日風字第1011124-1號函。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：本處企劃經理課

線

處長陳茂春

附件十四 金門縣自來水廠覆「非自來水水質水量保護區」函

正 本

檔 號：

保存年限：

金門縣自來水廠 函

地址：89348金門縣金城鎮金山路21號
承辦人：陳又昕
電話：082-327023

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國101年11月28日

發文字號：水愛字第1010007392號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：貴公司所詢本縣金湖鎮士校段34、34-1、35及92地號等4筆
土地經圖資查詢比對皆位於田埔水庫集水區範圍內，另本廠
尚未依自來水法第11條劃設自來水水質水量保護區，請查
照。

說明：復貴公司101年11月24日風字第1011124-2號函。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：本廠生產供水課

廠長王登緯

附件一

一、金門縣金湖鎮士校段 34、34-1、35 及 92 地號等 4 筆土地皆位於田埔水庫集水區範圍內。



附件十五 內政部營建署城鄉發展分屬覆「非國家重要濕地範圍」函

正本

檔 號：
保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函

機關地址：臺北市八德路二段342號2樓
聯絡人：李晨光、彭子峻
電 話：02-27721350#311、314
傳 真：02-27523920
電子信箱：shimotsuki@tcd.gov.tw

11158

臺北市士林區福國路6號2-5樓

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國101年12月28日

發文字號：城海字第1010012095號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關 貴公司函詢金門縣金湖鎮士校段34、34-1、35、92地號共4筆土地，是否位於國家重要濕地範圍內乙案，請查照。

說明：

- 一、依據內政部營建署101年12月20日營署綜字第1010082199號函及 貴公司101年12月12日風字第1011212-1號函辦理。
- 二、依據所附圖資評判，旨揭土地未位於內政部100年1月18日公告發布及101年11月13日公告修正之「國家重要濕地」範圍內。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：內政部營建署、本分署海岸復育課

分署長 **洪嘉宏**

本案依分層負責規定授權(課室)主管決行

附件十六 金門縣政府覆「非特定農業區」函

FROM :

FAX NO. :

Jan. 10 2013 04:59PM P. 1

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

陳 經 理

台北市士林區福國路6號2-5號

地址：893金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：鄭妙慈
電話：082-321254
電子信箱：sammi@mail.kinmen.gov.tw

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國102年1月10日
發文字號：府建農字第1020004273號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

(02) > 835.73 > 79

主旨：貴公司函詢金湖鎮士校段34地號等4筆土地是否位屬特定農業區，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司102年1月10日風字第1020110號函。
- 二、經查旨揭地號皆位於都市計畫之農業區、保護區，本縣尚未劃設特定農業區。

正本：風獅爺渡假村有限公司
副本：本府建設局

縣長 李沃士

繳分層負責規定授權業務主管執行

附件十七 金門縣環境保護局覆「未涉及環境影響評估」函

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣環境保護局 函

地址：89146金門縣金湖鎮正義里尚義100號

承辦人：楊素禎

電話：082-336823

傳真：082-334438

電子信箱：sjyang@kep.gov.tw

111

台北市士林區福國路6號2-5樓

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國102年1月16日

發文字號：環一字第1020000381號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司申請金門縣金湖鎮士校段第34、34-1、35、92地號等4筆土地開發風獅爺渡假村商務旅館案，涉及環境影響評估事項，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司102年1月7日風字第1020107號函辦理。
- 二、各項開發行為應否實施環境影響評估，應以開發單位向目的事業主管機關所提計畫內容，依申請時之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(以下簡稱認定標準)」及行政院環境保護署依環境影響評估法第5條第1項第11款公告規定予以認定。
- 三、依 貴公司所送「變更特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)主要計畫」內容，本案開發基地於土地登記謄本面積計1.907798公頃(包含道路用地0.037951公頃)，屬都市土地，位於田埔水庫集水區範圍內，非位於國家公園、野生動物保護區或野生動物重要棲息環境、國家重要濕地、台灣沿海地區自然保護計畫核定公告之自然保護或一般保護區、自來水水質水量保護區、山坡地、特定農業區等範圍。
- 四、本案倘涉及道路之開發，依認定標準第5條第1項第2款規定，應實施環境影響評估；倘無規劃道路開發行為，僅開發商務

旅館項目，依認定標準第31條第1項第14款規定，則免實施環境影響評估。

五、本案若有涉及說明四外的開發行為，開發單位應以實際規劃內容提送環保主管機關重新判認是否應實施環境影響評估，合先敘明。

六、本案係依 貴公司所送資料進行判釋，惟所提供之資料如有錯誤不實、變更或不完整之陳述，致影響本局判別產生差異，應由 貴公司負相關責任。

正本：風獅爺渡假村有限公司
副本：

局長楊世宏

附件十八 交通部民用航空局覆「非屬民用航空法等相關規定範圍」函

正本

交通部民用航空局 函

地 址：10548 台北市敦化北路 340 號
電 話：02-87701222
傳 真：02-87701281

郵遞區號：
地 址：
受文者：風獅爺度假村有限公司

發文日期：中華民國 102 年 3 月 21 日
發文字號：場建字第 1020008212 號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司函詢位於金門縣金湖鎮士校段 34 等 4 筆地號土地，是否位屬民用航空法等相關規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據金門航空站 102 年 3 月 12 日金站航字第 1020001213 號函（副本諒達）辦理，並復貴公司 102 年 3 月 15 日風字第 1020315 號函。
- 二、查本案場址非位於依「民用航空法」及「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」與「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度及燈光照射角度管制範圍內。
- 三、本案場址爾後若有興建計畫高度 60 公尺以上者，請提供標示基地位置之地形圖、經緯度（WGS84）、基地高程及建物高度等資料，俾利評估儀航程序。

正本：風獅爺度假村有限公司

副本：金門航空站、本局飛航管制組、航站管理小組



局長沈啟

附件十九 金門縣自來水廠同意供水函

檔 號：

保存年限：

金門縣自來水廠 函

地址：89348金門縣金城鎮金山路21號
承辦人：許庭熙
電話：082-327021
傳真：082-325650

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國102年3月26日

發文字號：水孝字第1020001460號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

裝 主旨：關於 貴公司所提送「風獅爺渡假村」觀光飯店擴建案，經
本廠供水評估後，如依該案106年所估水量（每日所需水總
量75CMD），原則同意供水，請 查照。

說明：復 貴公司102年03月06日風字第102306-1號函。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：金門縣政府、本廠生產供水課、行政課

訂 廠長王登緯

附件二十 台灣電力股份有限公司金門營業區處同意供電函

正 本

檔 號：

保存年限：

台灣電力股份有限公司金門區營業處 函

11158
台北市士林區福國路6號2-5樓

地址：89344金門縣金城鎮民生路70號
聯絡人：許績偉
電子信箱：ul50096@taipower.com.tw
連絡電話：082-325506分機1112

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國102年4月2日
發文字號：金門字第1021741040號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關 貴公司就風獅爺渡假村投資計畫評估案，本公司電力供應問題，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司102年3月6日風字1020306-2號函。
- 二、依本處中程（102~111年）電力負載預測暨變電所新擴建計畫資料分析，可配合旨揭投資計畫所需電力，惟依本公司營業規則第五條規定如申請新增設用電，合計契約容量達1000KW或建築面積達10,000平方公尺者，須事先提出新增設用電計畫書，供本公司檢討供電方式，以提升供電安全及供電可靠度。
- 三、另本公司已針對金門地區各項重大建設電源需求部分，積極推動電廠機組擴建計畫可行性研究工作，惟仍請貴 公司儘速提供本案新增設用電及躉售電力計畫書，以利後續評估供電方式。

正本：風獅爺渡假村有限公司
副本：

處長 王仁炳



附件二十一 金門縣金湖鎮公所同意協助垃圾清運函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣金湖鎮公所 函

地址：891金門縣金湖鎮林森路二號
承辦人：陳永要
電話：082-332528
電子信箱：km70628@mail.kinmen.gov.tw

受文者：風獅爺渡假村有限公司

發文日期：中華民國102年9月23日

發文字號：汀環字第1020008599號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴公司在本鎮擴建觀光飯店「風獅爺渡假村」日產出
垃圾量，本所同意協助清運，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司102年8月28日風字第102828號函。
- 二、貴公司辦理「風獅爺渡假村」觀光飯店擴建案，位於金湖鎮
士校段34, 34-1, 35, 92地號，本所同意協助垃圾清運，唯請
作好垃圾分類，俾利人員清理。

正本：風獅爺渡假村有限公司

副本：環保課

鎮長蔡西湖

附件二十二 「金門縣都市計畫委員會第 61 次委員會」會議紀錄

「金門縣都市計畫委員會第 61 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 102 年 7 月 9 日（星期二）下午 2 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：李兼主任委員沃士 吳副主任委員 友欽 代
(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。)
- 四、 出席委員：詳如簽到簿。 記錄：林信穎
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、 主席致詞：略。
- 七、 提會審議案件
 - 第 1 案：變更金門特定區計畫(工業區專案通盤檢討)案。
 - 第 2 案：變更金門特定區計畫(工甲-三、工甲-四暨鄰近地區)細部計畫(原工一-五、工一-六暨鄰近地區細部計畫)(通盤檢討)案。
 - 第 3 案：擬定金門特定區計畫產業專用區「產專-一」細部計畫案。
 - 第 4 案：變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)案及擬定金門特定區（金湖鎮士校路旅館專用區）細部計畫案。
- 八、 臨時動議案件
無
- 九、 散會：下午 5 時 0 分

第 4 案：變更金門特定區計畫(部分農業區、保護區為旅館專用區)案及擬定金門特定區（金湖鎮士校路旅館專用區）細部計畫案

決議：

本案請依下列各點修正，授權行政單位檢視無誤後通過。

1. 本案捐贈回饋比例 35%（11%土地為綠地、24%折算代金繳納），綠地於土地完成捐贈後始得申請建（使）照，不得納入建築基地計算，另綠地應由申請變更單位自行開闢及維護，相關內容請納入計畫書載明。
2. 資源回收擬請金湖鎮公所協助清運部分，請補充同意函等文件。
3. 本案供水需求及污水產生數字不合理，請檢討修正。
4. 本計畫土地不得移轉為開發者以外之單位，請提案單位與縣府完成協議書後納入計畫書載明。
5. 計畫書部分缺漏字，請再檢視修正。

附件二十三 「金門縣都市計畫委員會第 61 次委員會」意見回應對照表

| | 意見 | 回覆 |
|---|---|-----------------------|
| 1 | 本案捐贈回饋比例35%（11%土地為綠地、24%折算代金繳納），綠地於土地完成捐贈後始得申請建（使）照，不得納入建築基地計算，另綠地應由申請變更單位自行開闢及維護，相關內容請納入計畫書載明。 | 依意見辦理，相關內容將一併於協議書中載明。 |
| 2 | 資源回收擬請金湖鎮公所協助清運部分，請補充同意函等文件。 | 依意見辦理，詳附件二十一（P. 76）。 |
| 3 | 本案供水需求及污水產生數字不合理，請檢討修正。 | 污水量為筆誤，修正詳 P. 19。 |
| 4 | 本計畫土地不得移轉為開發者以外之單位，請提案單位與縣府完成協議書後納入計畫書載明。 | 依意見辦理，相關內容將一併於協議書中載明。 |
| 5 | 計畫書部份缺漏字，請再檢視修正。 | 依意見修正。 |

附件二十四 都市計畫變更回饋協議書

都市計畫變更回饋協議書

都市計畫變更回饋協議書

茲由金門縣政府（以下簡稱甲方）與陳白玉雲、陳士禮、陳士仁、楊雅輝、王金樹、風獅爺渡假村有限公司（以下簡稱乙方）辦理「變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區為旅館專用區）案」及「擬定金門特定區（金湖鎮士校路旅館專用區）細部計畫案」協議，有關本案申請變更位置：金門縣金湖鎮士校段 34、34-1、35、92 地號等四筆土地，變更面積 18698.47 平方公尺（以發布後依法釘樁分割登記面積為準），案依金門縣都市計畫委員會 102 年 7 月 9 日第 61 次會議決議事項，經雙方協議由乙方向甲方具結保證，本案依下列原則辦理：

1. 有關變更提供捐贈回饋比例及項目：提供變更為旅館專用區面積 35%，其中 11% 為綠地；24% 得折算代金繳納（變更後當期公告現值加百分之四十折算代金）。
2. 捐贈時機：自願捐贈 24% 折算代金繳納及 11% 為綠地部分，乙方需於都市計畫公告實施後第一次金門縣地價暨標準地價評議委員會評定後一年內繳交及完成捐贈移轉後，始得申請建（使）照。
3. 自願捐贈 11% 為綠地部分不得納入建築基地計算，並由乙方自行開闢、維護及管理，捐贈土地部分得以容積移轉方式移入可建築土地。
4. 自願捐贈 11% 為綠地部分，乙方若欲以代金取代，則回饋代金部分應以市價為基準進行核計，並由甲、乙雙方各自委託不動產估價師完成鑑價後，經金門縣地價暨標準地價評議委員會評定之，繳交期限應自評定後一年內完成繳納。
5. 本案開發期程：公共設施興闢應於本計畫公告實施後一年六個月完成，並於兩年內取得建造執照，於建造執照核發後三年內完工取得使用執照，整體開發期限不得超過六年。倘無法依開發期程開發，得檢具相關文件向本府申請展延，展期期限為一年，並以一次為限；未依開發期程進行開發或展延，本府將於一定期限內

都市計畫變更回饋協議書

或辦理都市計畫通盤檢討時，變更回復為原使用分區，已捐贈之土地及繳納之代金均不予退還。

6. 本開發案至少保留 1/3 之就業機會與當地民眾。
7. 乙方不得將本計畫土地移轉為開發者以外之單位。
8. 乙方若違反本協議書之規定時，若經甲方書面告知後在期限內仍未改善者，其情節重大者，得由甲方逕為下列處理，乙方不得異議並請求任何賠償：
 - (1) 土地變更為原使用分區或原分區類別。
 - (2) 已完成所有權移轉登記之生態綠地及捐獻之金額不予發還。
9. 基地內如有既存污染源，乙方保證負責清理完竣。
10. 本協議書自雙方簽訂並完成用印之日起生效。
11. 本協議書如有未盡事宜，雙方得以協議方式修訂之。

茲此證明

立協議書人

甲方：金門縣政府



(印鑑)

代表人：李沃士

(印鑑)

地址：金門縣金城鎮民生路 60 號

乙方：陳白玉雲



(印鑑)

身分證字號：A220174764

地址：金門縣金城鎮東門里 27 鄰伯玉路一段 200 號

乙方：陳士禮



(印鑑)

身分證字號：F100353226

地址：台北市士林區德行里 16 鄰德行西路 48 號 11 樓之 1

乙方：陳士仁



(印鑑)

身分證字號：F100353217

地址：台北市士林區德行東路 109 巷 22 弄 8 樓

都市計畫變更回饋協議書

乙方：楊雅輝

身分證字號：W200042538

地址：金門縣金城鎮中興路173巷11號



(印鑑)

乙方：王金樹

身分證字號：A120256732

地址：台北市南港區成福路180巷12號4樓



(印鑑)

乙方：風獅爺渡假村有限公司

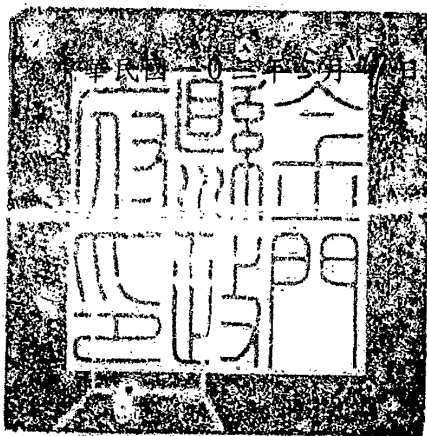
代表人：楊雅輝

地址：金門縣金城鎮中興路



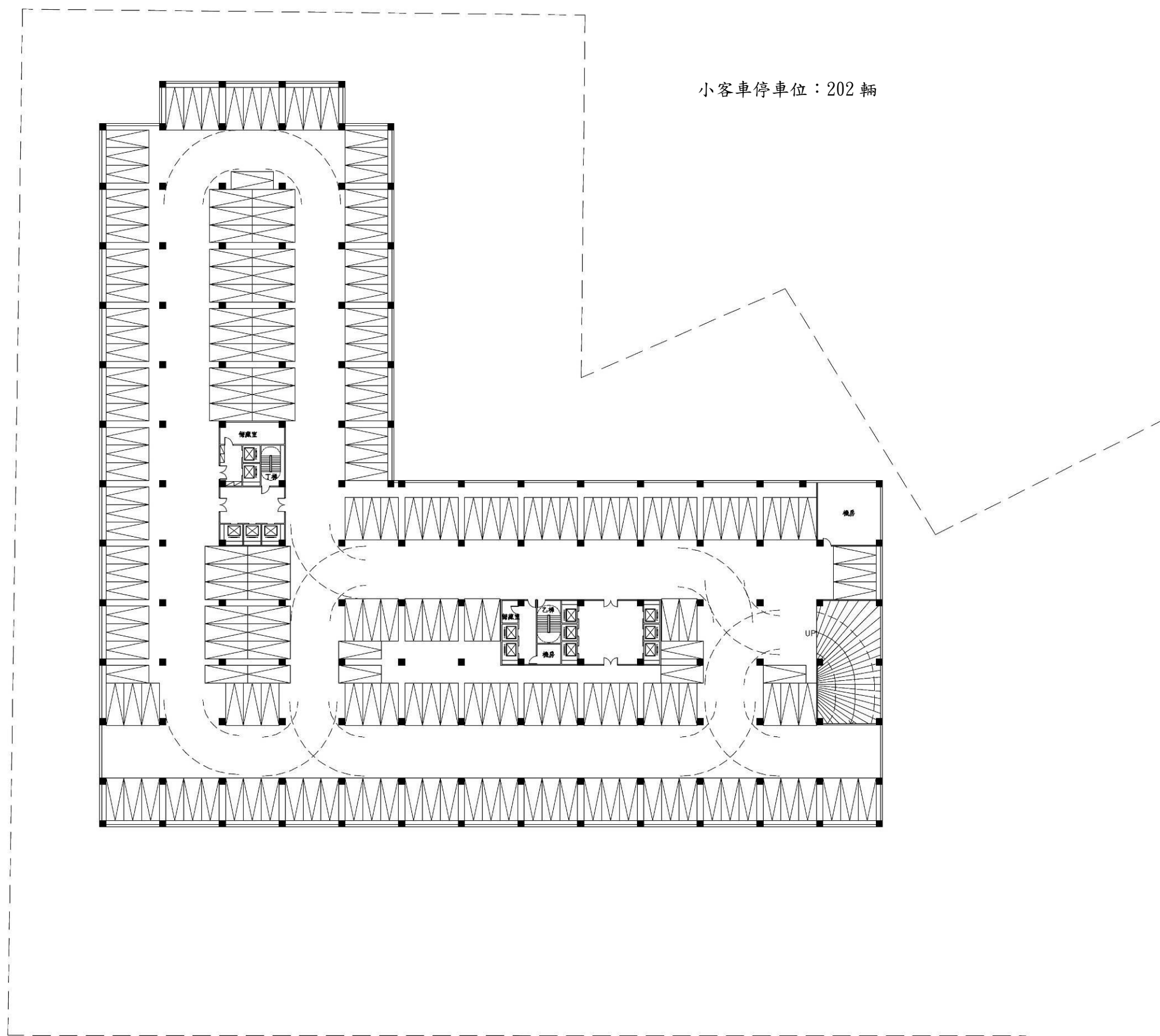
(印鑑)

(印鑑)

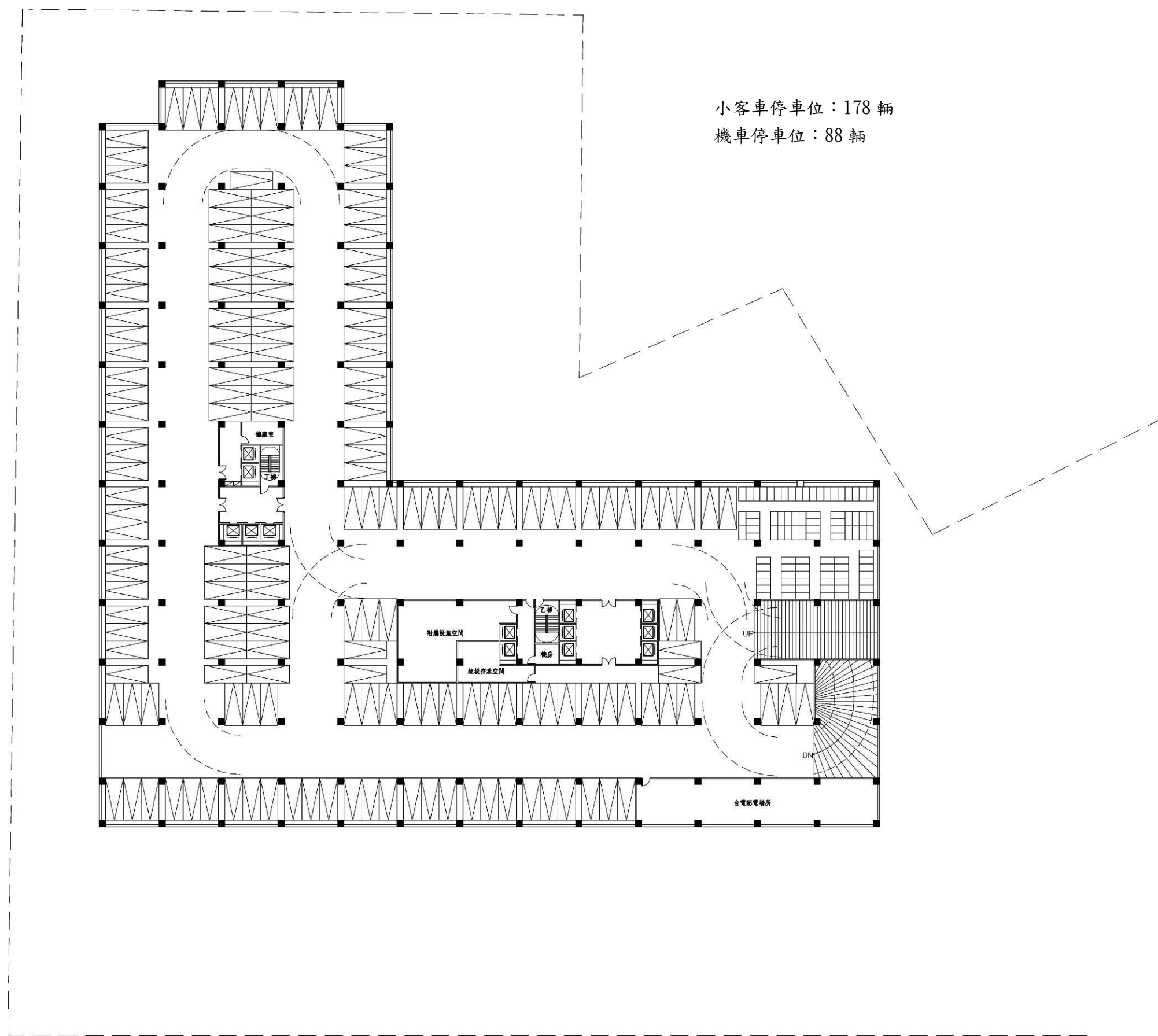


附件二十五 規劃設計圖說 【僅供參考，實際應依建照核定結果為準】

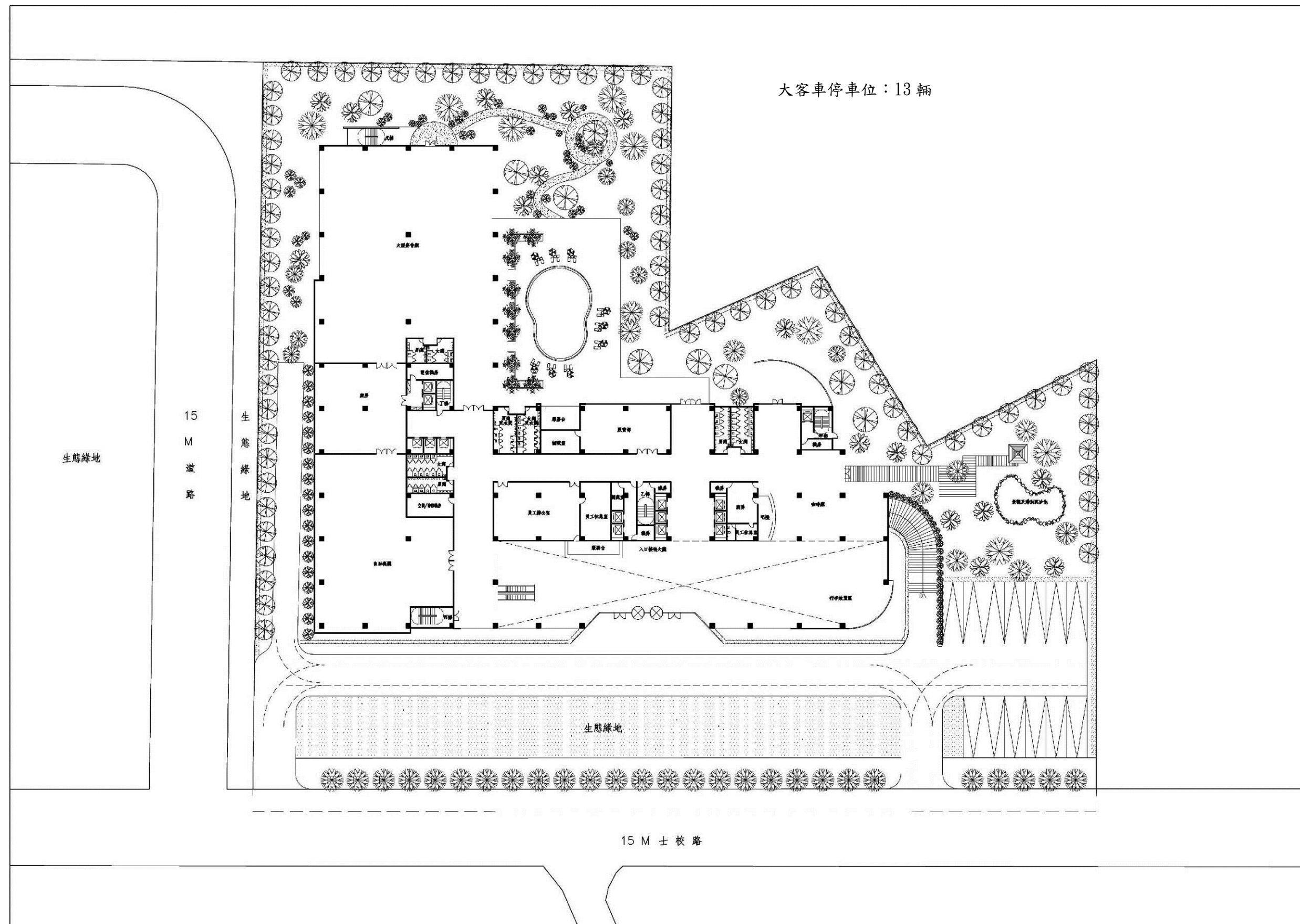
| | | | |
|--------|-----|---|----------|
| 基地面積 | | 16598.47 m ² (捐地 11%) | |
| 建蔽率 | | 50% | 容積率 300% |
| 建築規模 | | 地下二層地上十三層 | |
| 面積計算表 | | 總樓地板面積 | 容積樓地板面積 |
| 樓 層 | B2 | 7355 | 0 |
| | B1 | 7355 | 145 |
| | 1F | 6347 | 6320 |
| | 2F | 5145 | 5140 |
| | 3F | 5060 | 4970 |
| | 4F | 5060 | 5040 |
| | 5F | 4560 | 4615 |
| | 6F | 4560 | 4615 |
| | 7F | 4560 | 4615 |
| | 8F | 4560 | 4615 |
| | 9F | 4560 | 4615 |
| | 10F | 3350 | 3380 |
| | 11F | 3350 | 3380 |
| | 12F | 3350 | 3380 |
| | 13F | 2152 | 2190 |
| | | R1F | 575 |
| | R2F | 410 | 0 |
| | R3F | 410 | 0 |
| | 合計 | 72719 | 57020 |
| 設計建蔽率 | | 38% | |
| 設計容積率 | | 299% (容積移轉後) | |
| 地下室開挖率 | | 45% | |
| 樓層高度 | | 55M | |
| 客房數 | | 284 間 | |
| 停車數量檢討 | | 1. 樓地板面積下每 250M ² (含) 以下者，應設置自小客車停車位乙部，超過部份每 150M ² 及其零數應增設一部停車空間。 2. 客房數每滿 40 間，應設置一輛大型客車停車位。 大客車：284/40=8 輛.....實設 13 輛 小客車：(57020-250)/150=379 輛.....實設 380 輛 | |



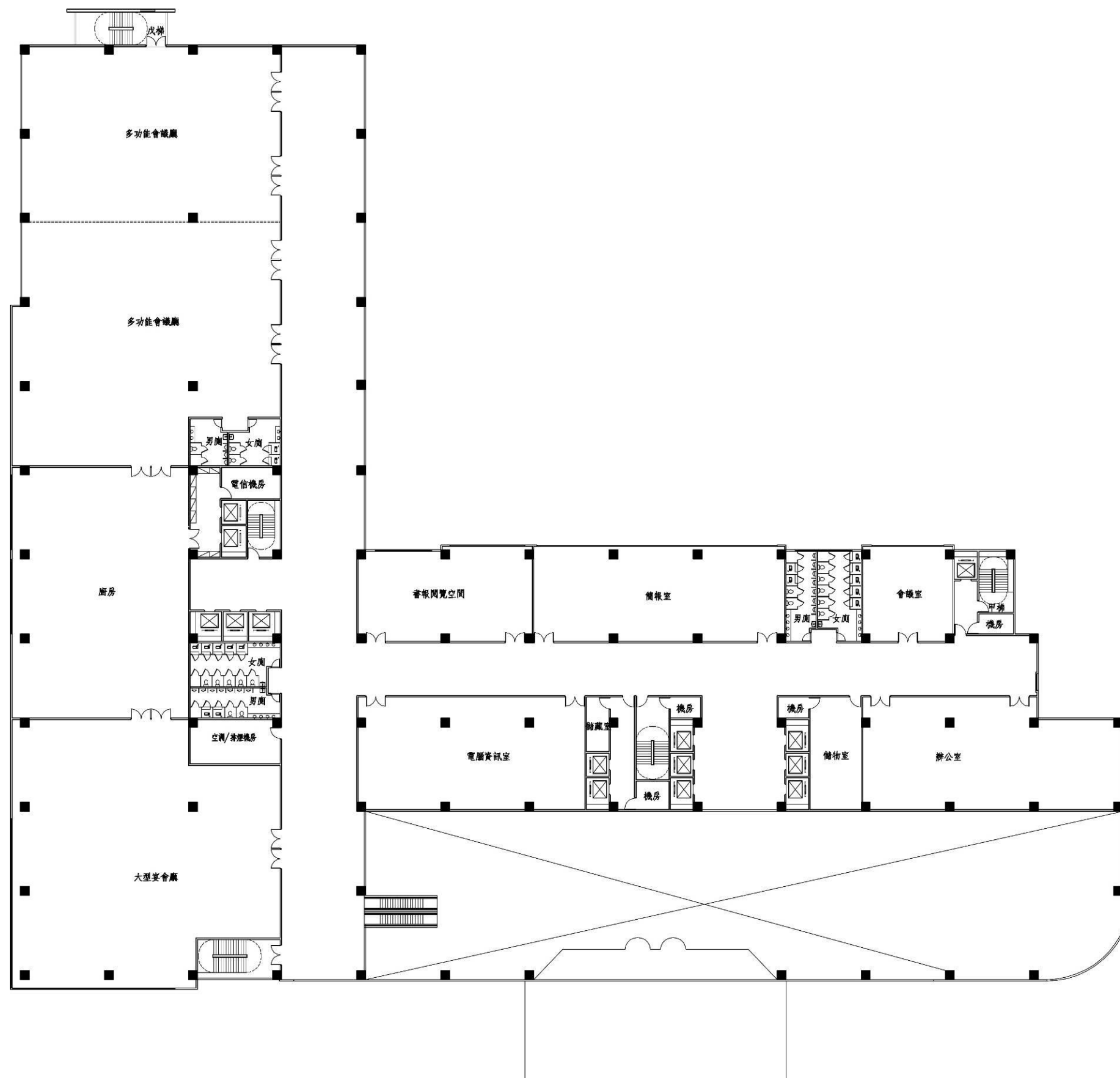
地下二層平面圖 (H=3.6M)



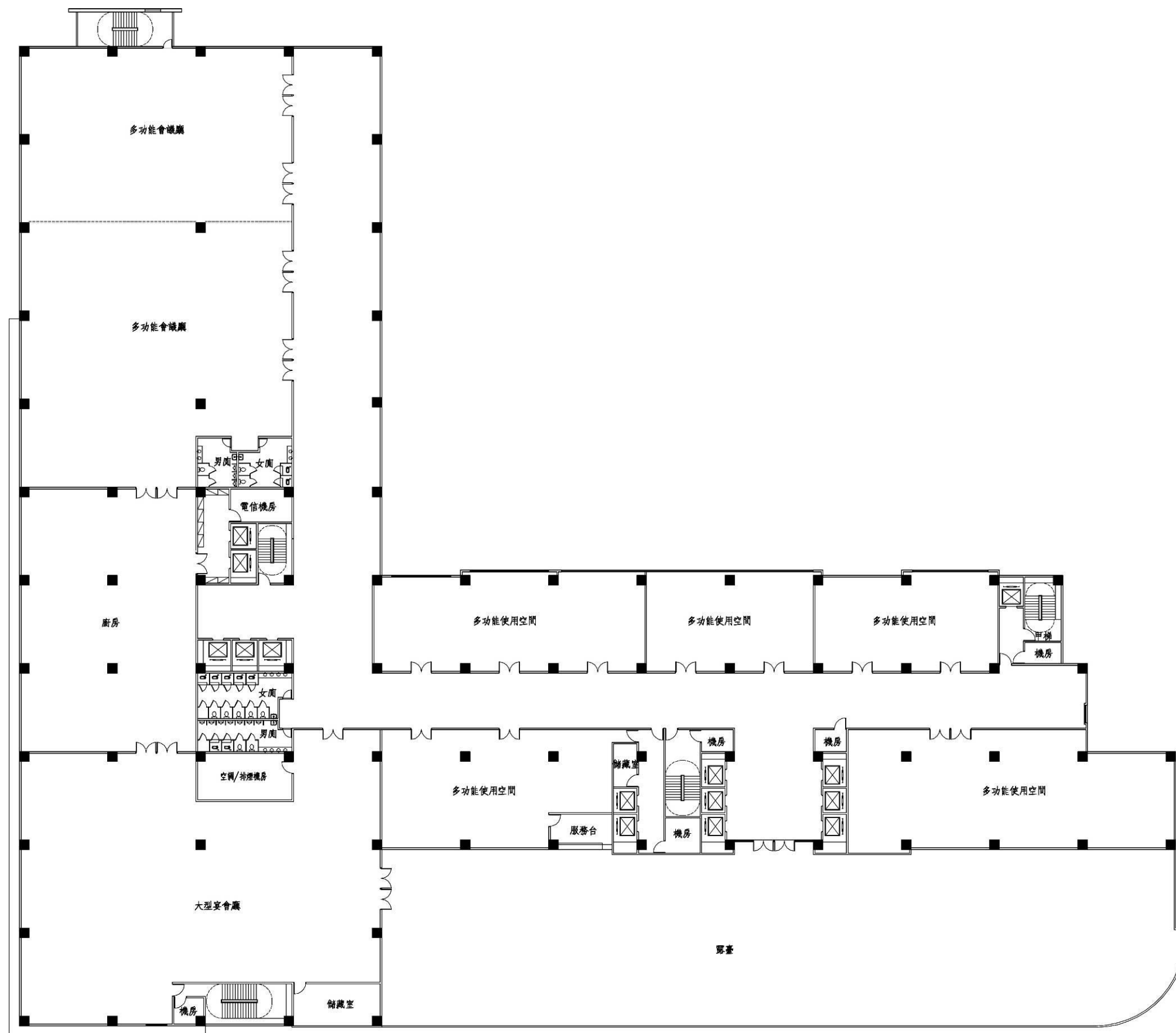
地下一層平面圖 (H=3.6M)



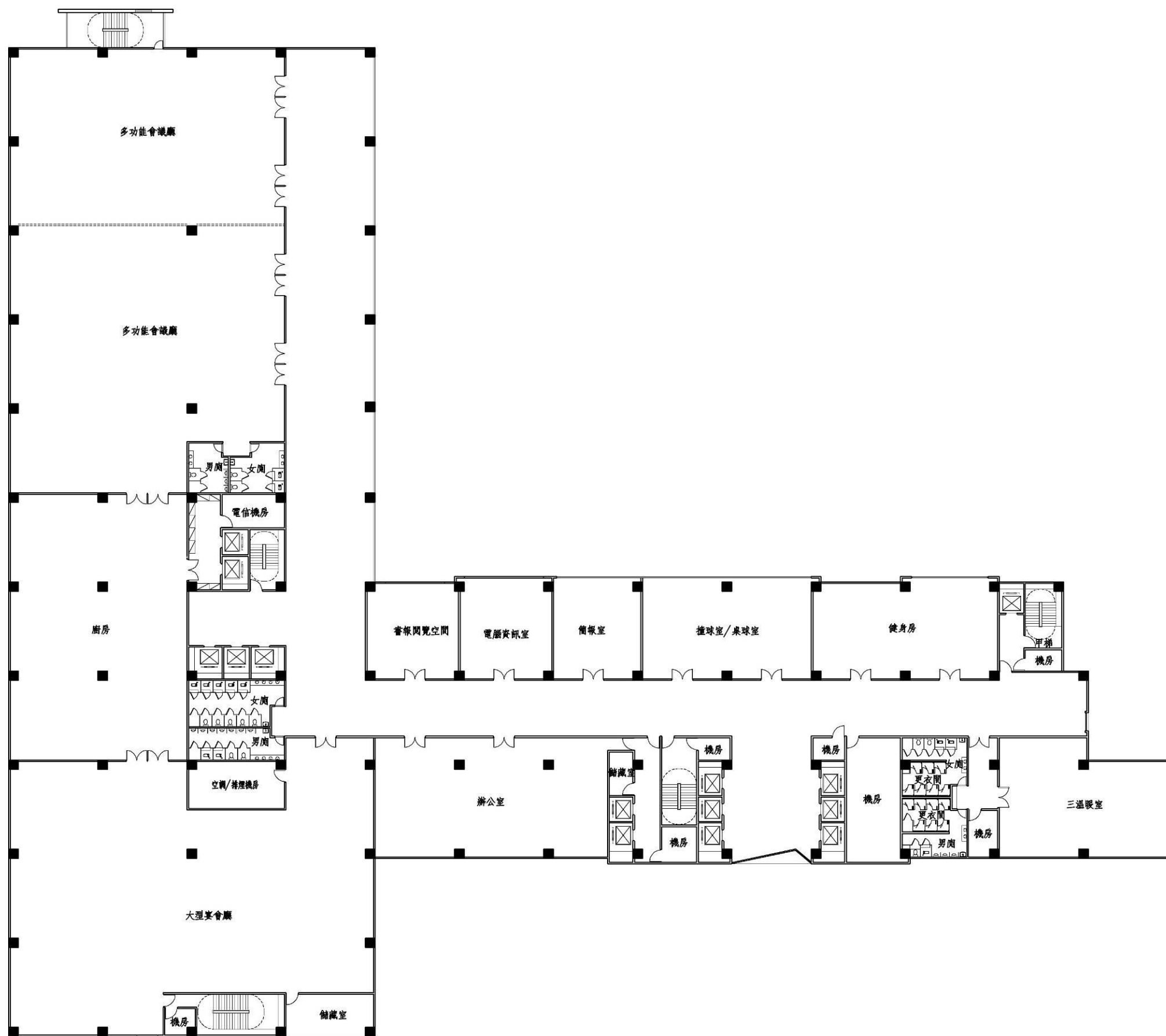
一層平面圖 (H=5.5M)



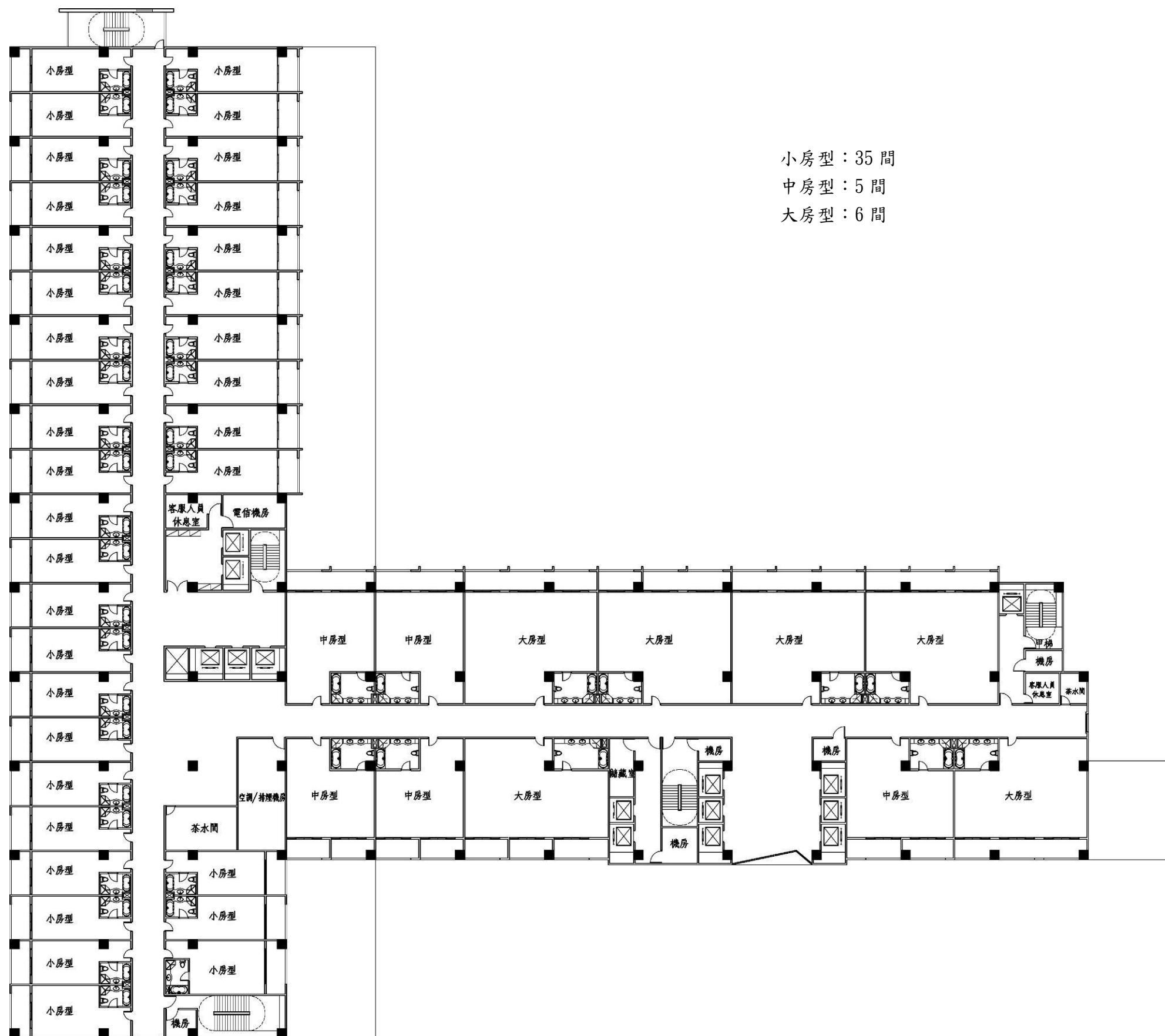
二層平面圖 (H=5.5M)



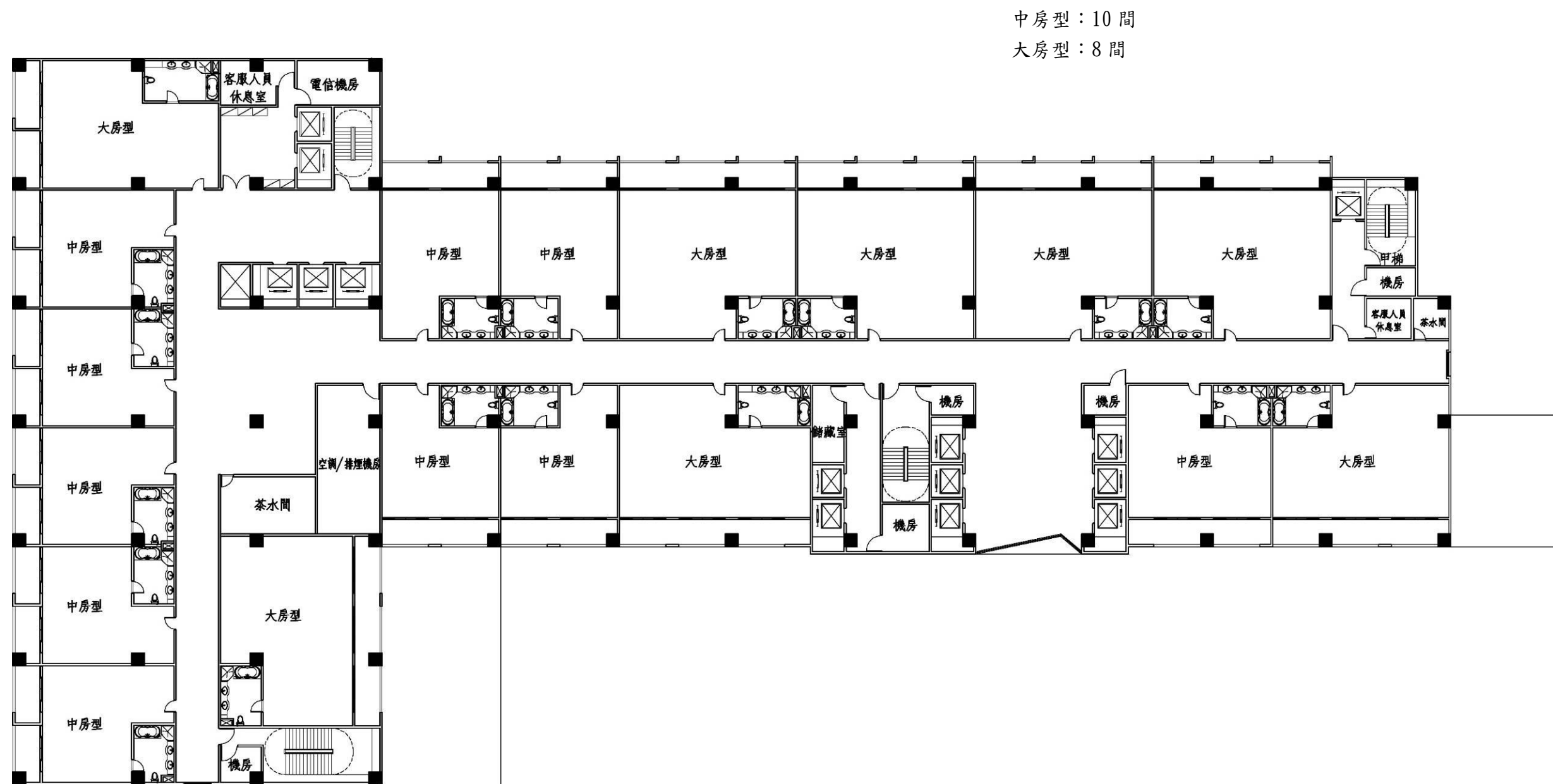
三層平面圖 (H=4M)



四層平面圖 (H=4M)

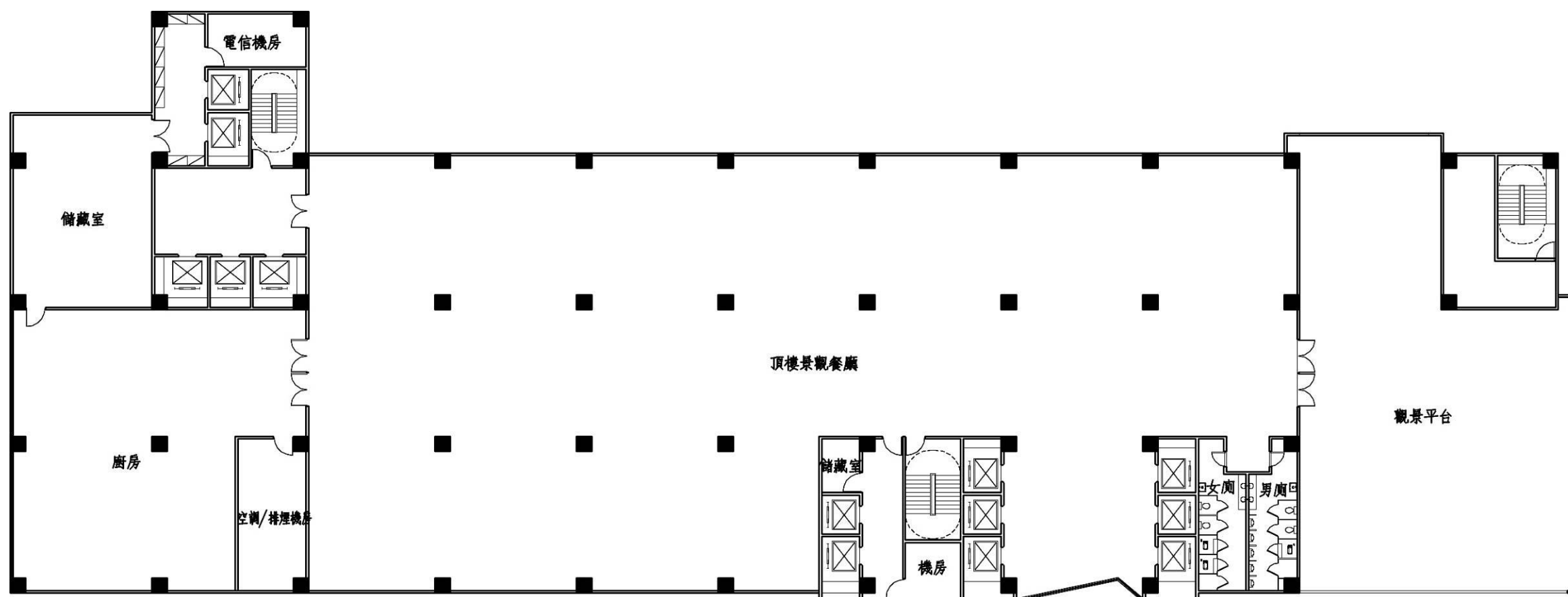


五至九層平面圖 (H=4M)

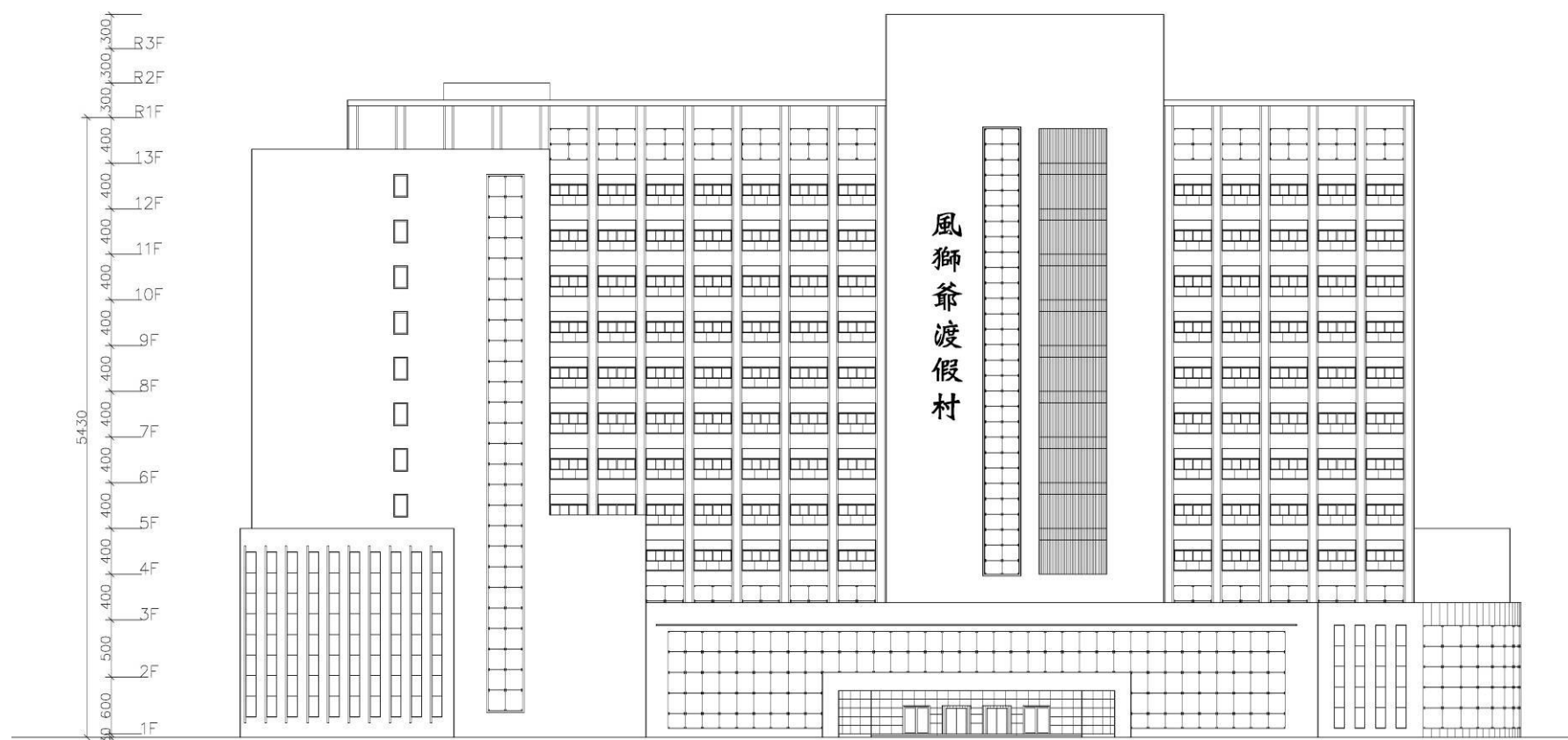


中房型：10 間
大房型：8 間

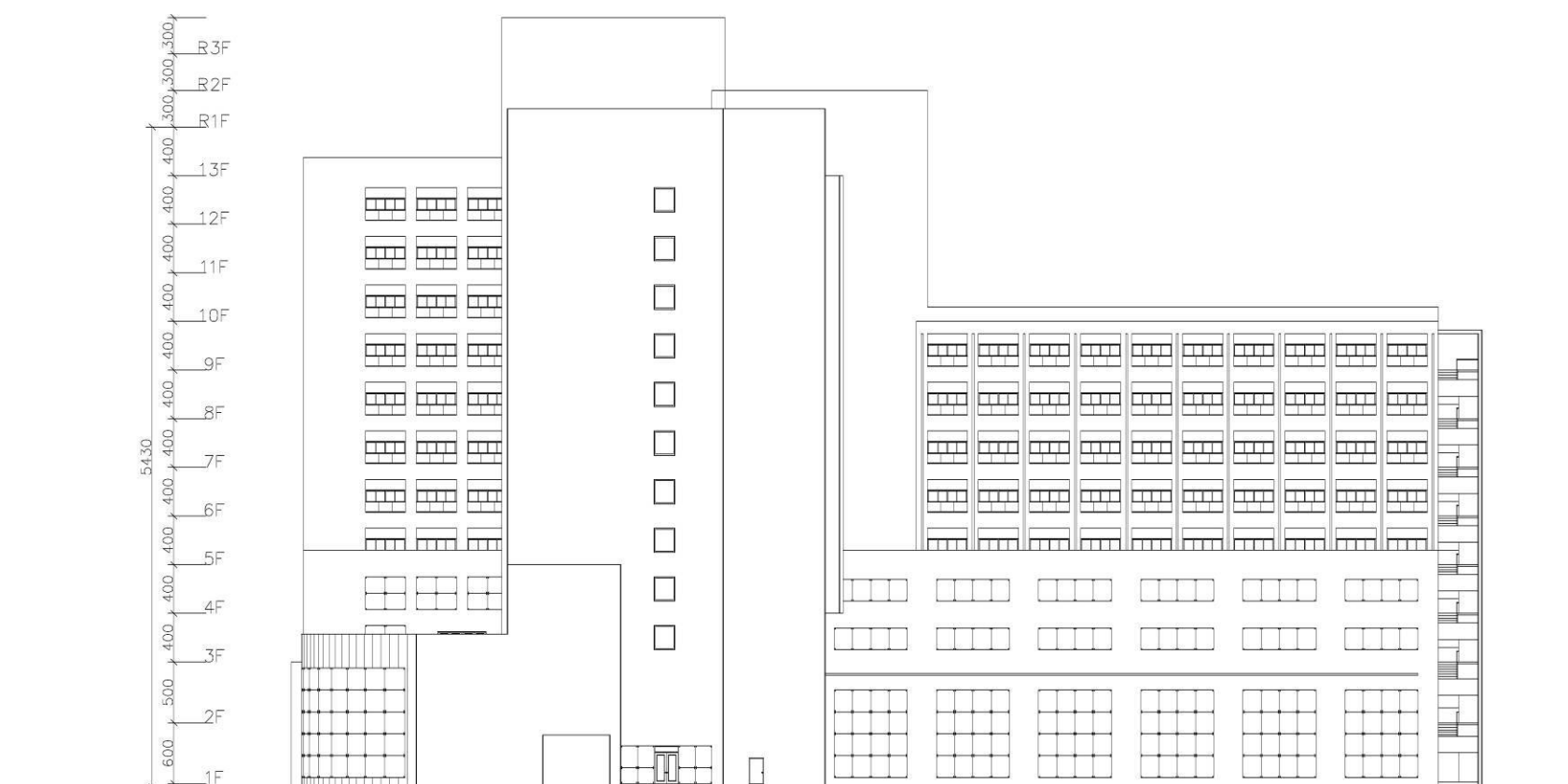
十至十二層平面圖 (H=4M)



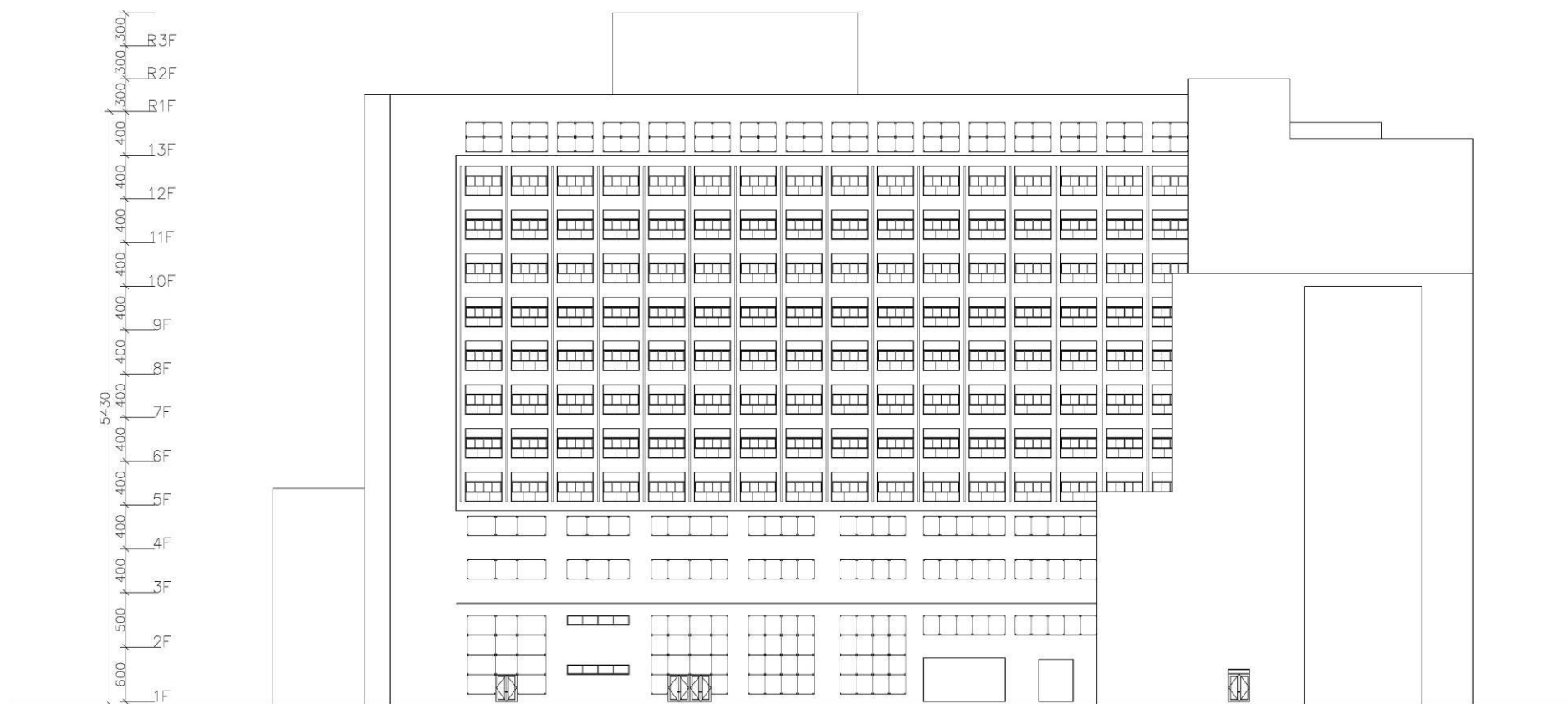
十三層平面圖 (H=4M)



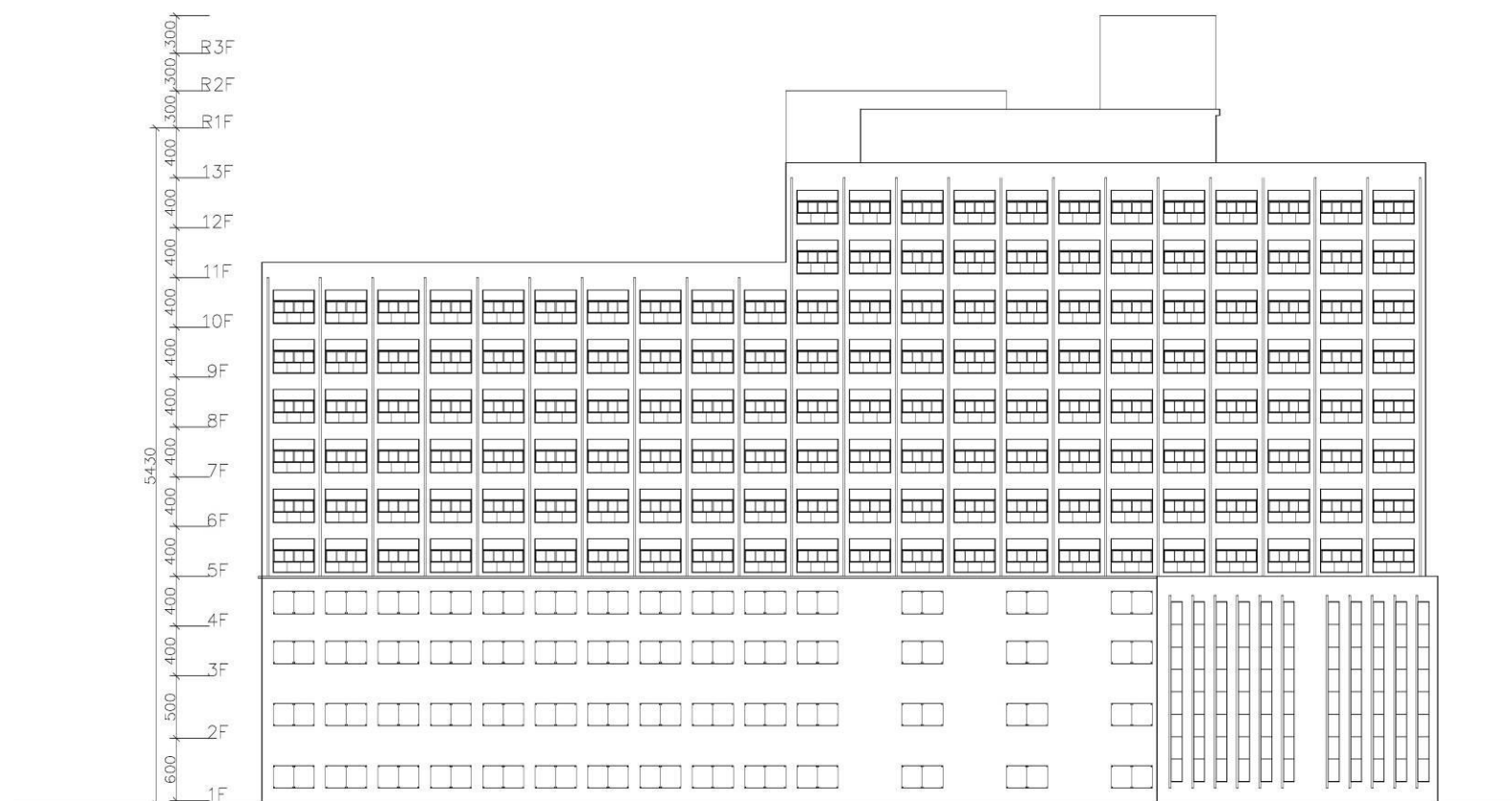
南向立面圖



東向立面圖



北向立面圖



西向立面圖