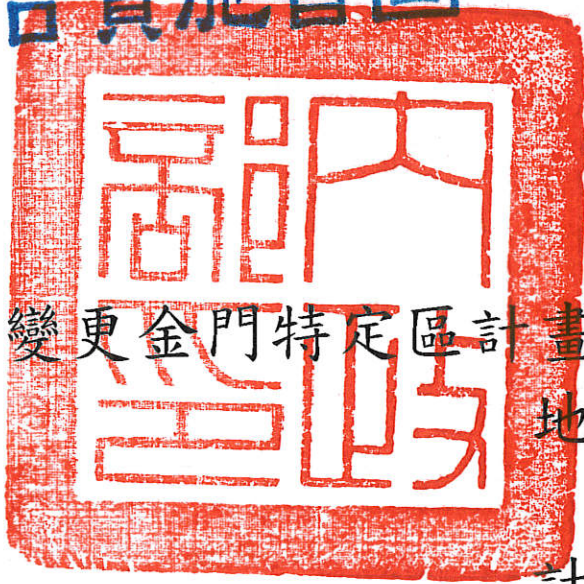


公告實施書圖



變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案

計畫書

金門縣政府
中華民國105年4月

金門縣政府變更都市計畫審核摘要表			
項	目說		明
都市計畫名稱	變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案		
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款		
變更都市計畫機關	金門縣政府		
申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署		
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國104年11月10日起至民國104年12月10日止 （刊登於104年11月10日～12日金門日報）	
	公開說明會	民國104年11月25日（本縣金寧鄉公所）	
人民團體對本案之反映意見	無		
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	民國104年12月25日金門縣都市計畫第73次委員會會議審議通過	
	部級	民國105年3月8日內政部都市計畫第870次委員會會議審議通過	

目 錄

壹、緒言

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

貳、現行計畫

- 一、上位計畫及相關計畫檢討..... 2-01
- 二、金門特定區計畫辦理歷程..... 2-06
- 三、金門特定區計畫內容..... 2-08
- 四、現行都市計畫概述..... 2-10

參、現況分析

- 一、自然環境..... 3-01
- 二、人口與產業發展分析..... 3-03
- 三、土地使用現況..... 3-06
- 四、公共設施及公用設備現況分析..... 3-08
- 五、土地權屬..... 3-11
- 六、交通運輸發展現況..... 3-12

肆、規劃構想

- 一、發展定位..... 4-01
- 二、空間規劃構想..... 4-02
- 三、建築配置構想..... 4-03

伍、變更理由與內容

- 一、變更理由..... 5-01
- 二、變更內容..... 5-02
- 三、土地取得方式..... 5-05

陸、實質發展計畫

- 一、土地使用計畫..... 6-01
- 二、公共設施及公用設備計畫..... 6-02
- 三、交通系統計畫..... 6-03
- 四、開放空間計畫..... 6-06
- 五、都市防災計畫..... 6-07
- 六、土地使用分區管制要點..... 6-09

柒、實施進度與經費

- 一、實施進度..... 7-01
- 二、實施經費..... 7-01

附件一、103年11月5日第3次金門縣政府都市計畫委員會會議紀錄

附件二、環境敏感地區區位圖

附件三、土地登記簿之地籍圖

附件四、土地使分區圖

附件五、第73次金門縣政府都市計畫委員會會議紀錄

附件六、第870次金門縣政府都市計畫委員會會議紀錄

目 錄

圖 1-1	計畫位置與範圍示意圖	1-02
圖 2-1	上位及相關計畫綜整圖	2-01
圖 2-2	金門整體發展空間規劃構想示意圖	2-03
圖 2-3	閩南生活圈區域分工示意圖	2-04
圖 2-4	金門大橋模擬示意圖	2-05
圖 2-5	金門特定區計畫範圍示意圖	2-09
圖 2-6	現行都市計畫示意圖	2-10
圖 3-1	基地周邊高程分析示意圖	3-01
圖 3-2	基地周邊地質分析示意圖	3-02
圖 3-3	基地周邊土地使用現況示意圖	3-06
圖 3-4	基地內部土地使用現況示意圖	3-07
圖 3-5	計畫範圍周邊公共設施用地分佈示意圖	3-08
圖 3-6	計畫範圍周邊區域排水系統流域圖	3-09
圖 3-7	計畫範圍周邊污水管線位置示意圖	3-10
圖 3-8	計畫範圍土地權屬示意圖	3-11
圖 3-9	計畫範圍周邊道路路網示意圖	3-12
圖 4-1	遠距跨區運籌服務中心規劃理念示意圖	4-01
圖 4-2	規劃構想示意圖	4-02
圖 4-3	建築量體模擬示意圖	4-03
圖 5-1	「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」變更計畫示意圖 ..	5-02
圖 6-1	變更後土地使用計畫示意圖	6-01
圖 6-2	污水系統計畫示意圖	6-02
圖 6-3	交通系統計畫示意圖	6-03
圖 6-4	開放空間系統計畫示意圖	6-06
圖 6-5	計畫區周邊防救災系統示意圖	6-08
圖 6-6	計畫區退縮及既有通路留設位置示意圖	6-09

表 目 錄

表 2-1	城市發展帶之空間規劃構想一覽表	2-03
表 2-3	歷年都市計畫辦理綜理表	2-06
表 2-4	金門特定區各鄉鎮都市計畫人口分派統計表	2-08
表 3-1	金門縣及金寧鄉歷年人口統計表	3-03
表 3-2	金門縣及金寧鄉近 10 年戶數及戶量統計表	3-03
表 3-3	103 年金門縣及金寧鄉各年齡人口統計表	3-04
表 3-4	103 年金門縣及金寧鄉年齡組成分析表	3-04
表 3-5	金門縣工商產業結構分析表	3-05
表 3-6	102 年金門縣產業結構分析表	3-05
表 3-7	計畫區周邊公共設施用地彙整表	3-08
表 3-8	主要聯外道路尖峰時段交通特性與服務水準表	3-13
表 3-9	計畫範圍周邊公車路線綜理表	3-13
表 5-1	「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」變更內容明細表 ..	5-02
表 5-2	變更前後增減面積對照表	5-03
表 6-1	運具分配比例及乘載率列表	6-04
表 6-2	本計畫開發後尖峰時段衍生人旅次推估表	6-04
表 6-3	本計畫開發後尖峰時段衍生各類型車輛旅次統計表	6-05
表 6-4	開發前後伯玉路路段飽和度與服務水準比較表（平日昏峰）	6-05
表 7-1	實施進度及經費彙整表	7-01
表 7-2	興建「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場」預估財務需求分析表	7-01

壹、緒論

一、計畫緣起

我國的職業訓練與就業服務，原係分立辦理，後於行政院組織調整時進行合併改制，整合「職業訓練」、「技能檢定」、「就業服務」及「創業諮詢」，將職訓與就服整併。現勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署金門就業中心暫借位於金門縣政府所屬「金門縣大同之家」育幼組場地辦公，空間狹窄。且職訓與就服整併後，金門就業中心空間實已不敷使用，具辦理個案變更之急迫性。

依據都市計畫法第42條，公共設施用地應儘先利用適當之公有土地劃設，除可樽節政府財政，亦可避免影響民眾權益。故勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署依此原則，已尋覓金門縣政府及國有財產署經管之金寧鄉中三劃測段756地號、寧山段839地號之農業區土地做為新址用地。惟農業區之容許使用項目尚不符作為興建金門就業中心辦公廳舍暨訓練場之使用。

考量本計畫毗鄰榜林圓環及鄰近金城市區，交通系統及周邊生活機能活絡，為妥善規劃及活化土地，本案擬變更金寧鄉中三劃測段756地號、寧山段839地號之農業區土地為機關用地，以加速促進「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建安」興建，並活化金門縣就業發展機能並誘導都市產業健全發展，爰依都市計畫法第27條第1項第4款規定，業於103年11月5日經內政部同意辦理個案變更在案（詳附件一）。

二、法令依據

依據都市計畫法第27條第1項第4款「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定，辦理都市計畫個案變更。

三、計畫範圍與管界

本計畫範圍位於金門縣金寧鄉，緊鄰於榜林聚落之北側，位於金城與金湖主幹交通大道伯玉路榜林圓環之東南側。範圍內包括金寧鄉中三劃測段756地號、寧山段839地號等2筆土地，土地面積0.20公頃（2,013.66平方公尺），如圖1-1所示。

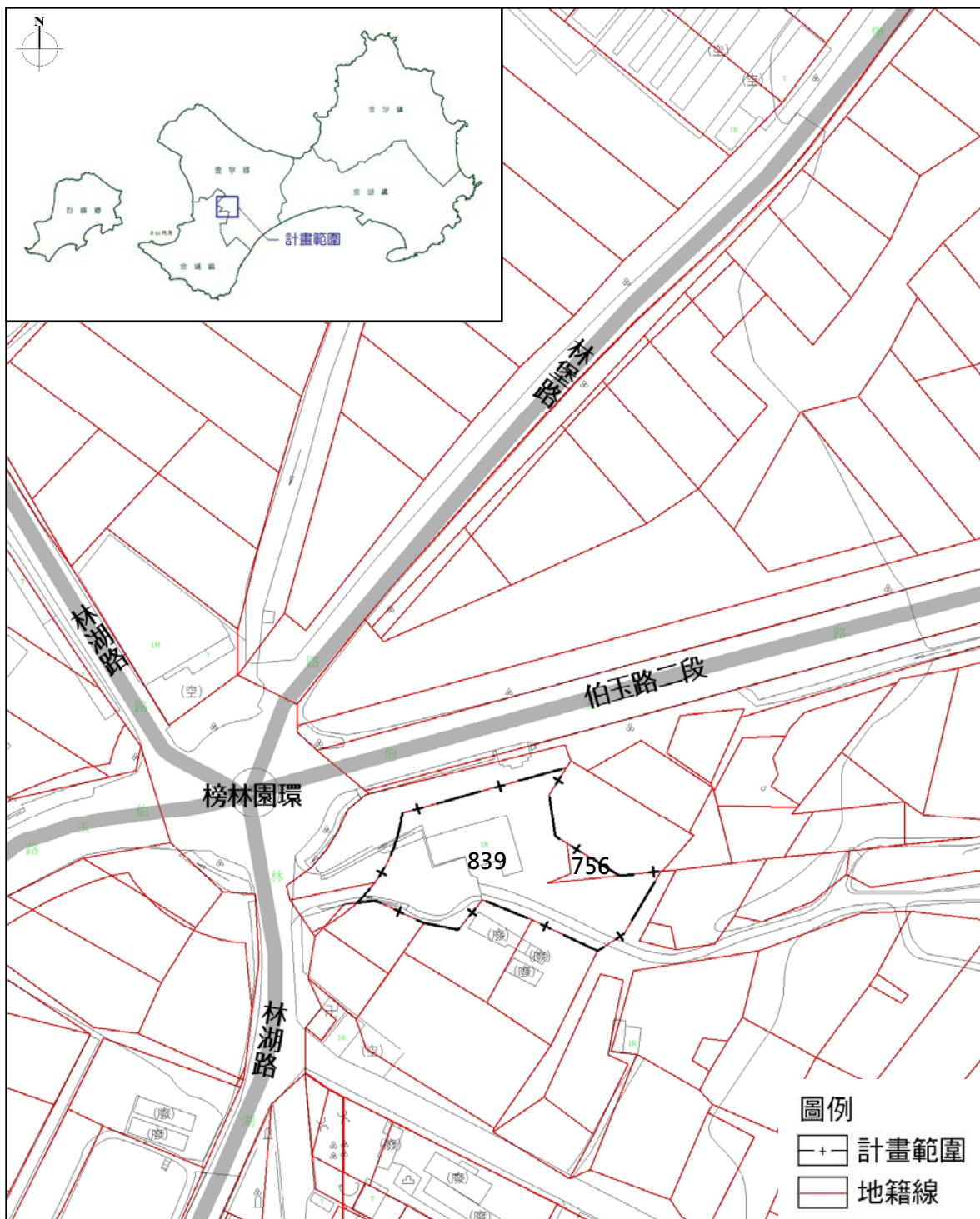


圖 1-1 計畫位置與管界示意圖

貳、現行計畫

一、上位計畫及相關計畫檢討

本節彙整本基地之上位及相關建設開發計畫並歸納其都市定位對本計畫發展之影響，以作為後續規劃之參考。本計畫之上位計畫有「國土空間發展策略規劃」、「金門縣整體發展綱要計畫（草案）」、「金門縣「綜合發展計畫」暨第三期（100~103年）離島綜合建設實施方案」；相關計畫有「金馬中長期經濟發展規劃」；周邊建設計畫有「金門大學城整體開發案」及「金門大橋建設計畫」，各上位及相關計畫之彙整如圖2-1所示。

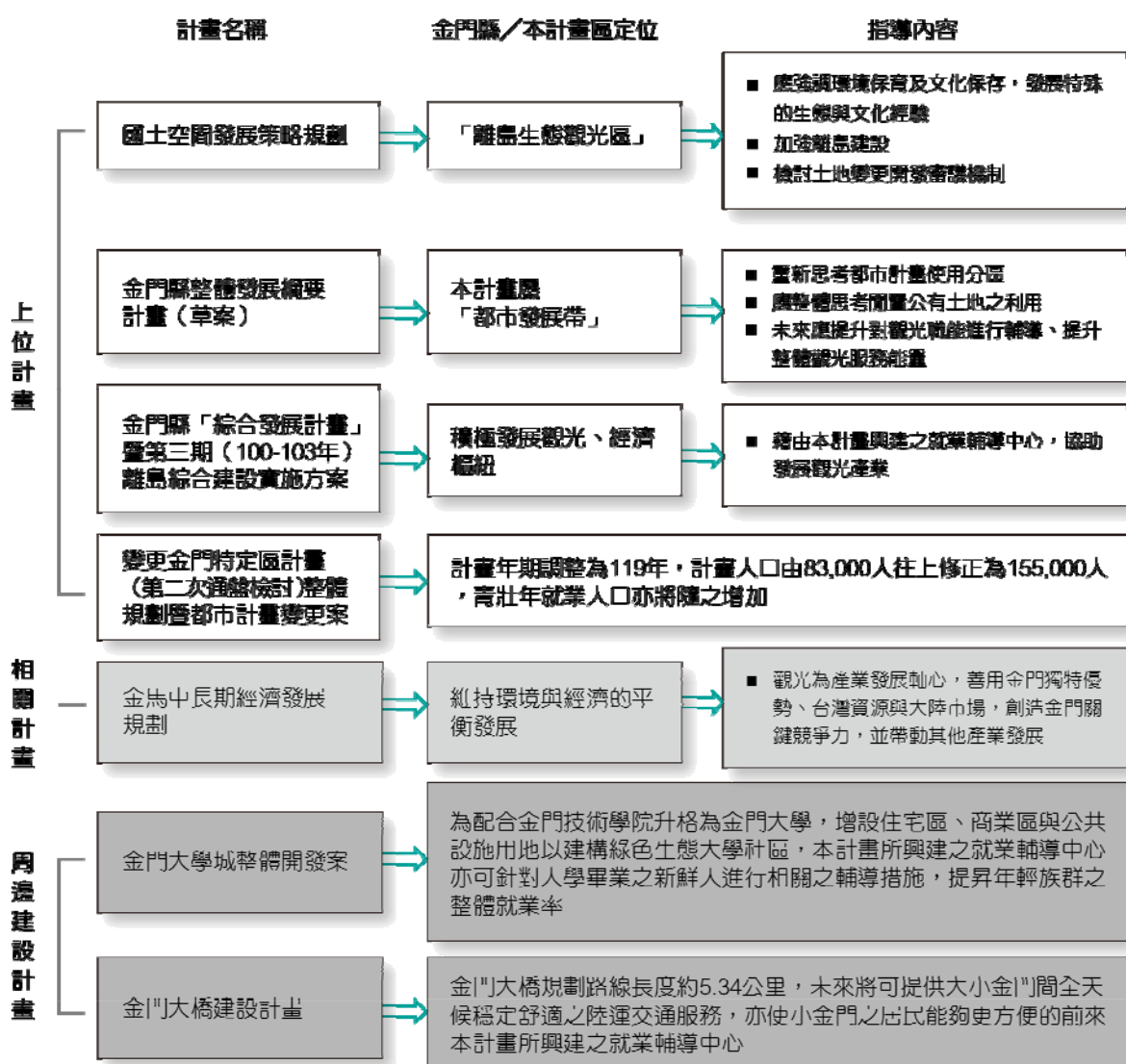


圖 2-1 上位及相關計畫綜整圖

(一) 国土空間發展策略規劃 (行政院經濟建設委員會, 99年)

1. 以「塑造創新環境，建構永續社會」為國土空間發展核心

為因應全球化及東亞政經時空環境的變遷與國家整體發展需要，以及自然環境變化趨勢、行政區劃整併、高速鐵路通車等影響，需重新檢視國土運用情形，針對當前國家、社會所面臨重要發展議題，重新提出從全球及東亞視野之國土空間架構與發展定位，並策訂以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，揭櫫「安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水」之4大國土發展願景，提出全國性、區域性的保育、經濟、城鄉、運輸4大面向的政策綱領與策略方向，以及強化跨域、跨部門及多功能整合發展的空間治理策略，以提升整體競爭力，邁向國土永續發展。

2. 離島地區應強調人文、自然環境保育與觀光發展

在全球，以「提升台灣競爭力」；在國內，以「均衡區域發展機會」；在區域間，以「降低差異」三種思維下，提出未來國土空間結構為「三軸、海環、離島」，強化國家發展競爭力與生活品質。三軸分為「西部創新發展軸」、「東部優質生活產業軸」與「中央山脈保育軸」；「海環」則強調海岸及海洋之自然珍貴資產；「離島」強調人文、自然環境保育與觀光發展，於國土空間結構中均賦予明確定位。

3. 本計畫應加強生態保育與推廣文化體驗

本計畫位於「離島生態觀光區」，其包含台澎金馬地區，島嶼總數超過80個以上，相較台灣本島，「離島」面積與人口規模較小，由於島嶼生態系統脆弱，離島發展應強調人文、自然環境保育與觀光發展，強調環境保育及文化保存的國土空間，以發展特殊的生態與文化體驗為主。

(二) 金門縣整體發展策略計畫 (草案) (金門縣政府, 98年)

1. 金門縣以「國際級觀光休閒島嶼」為總體發展定位

金門在總體發展主軸上定位為「國際級觀光休閒島嶼」。為發展國際觀光休閒島嶼，與廈門各景點進行差異化及互補合作，依不同的客源對觀光資源進行各種型式的包裝與行銷，利用區域優勢帶動觀光休閒產業，與廈門相輔相成，提升閩南生活圈整體發展。

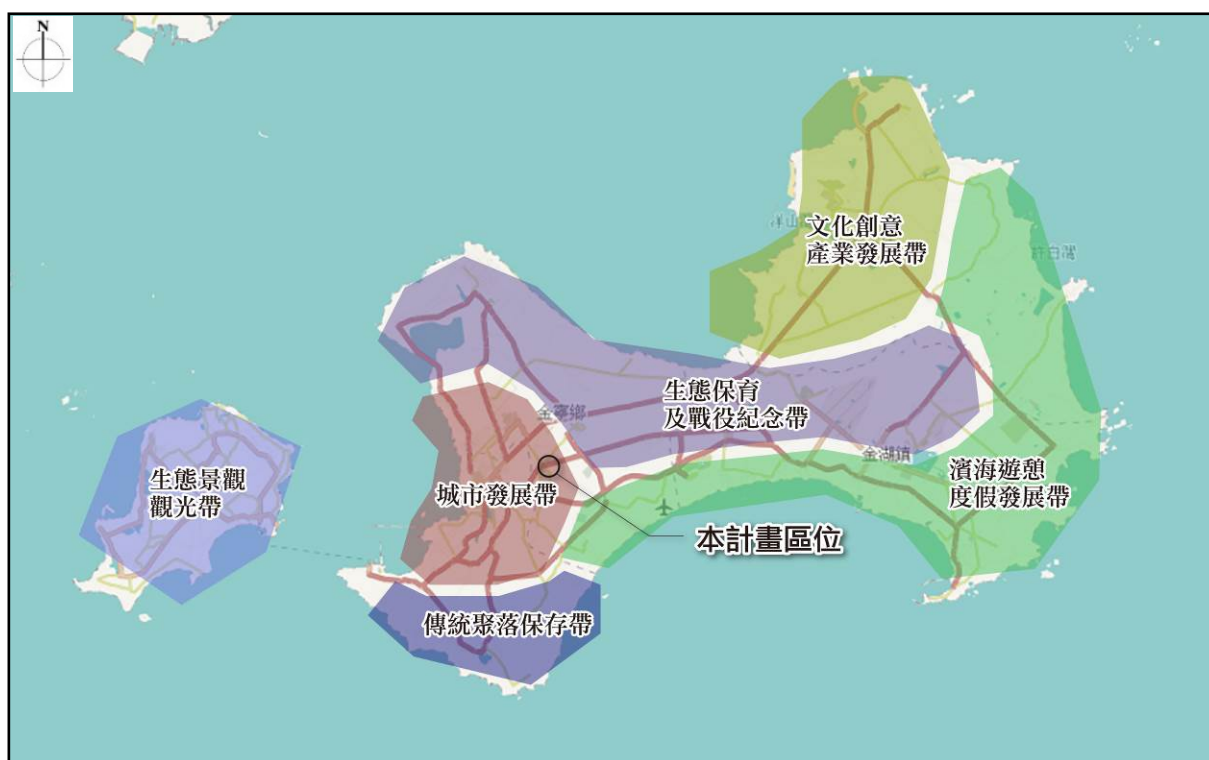
2. 本計畫屬「城市發展帶」範圍，應提高閒置土地之使用效率

如表 2-1 及圖 2-2 所示，金門整體發展空間規劃構想，規劃「濱海遊憩休閒度假發展帶」、「生態保育及戰役紀念帶」、「文化創意產業發展帶」、「城市發展帶」、「傳統聚落保存帶」、「生態景觀觀光帶」。其中本計畫位於「城市發展帶」，未來在都市發展之前提下，應重新思考都市計畫使用分區，並提升閒置公有土地之利用，已達土地利用效率最大化。

表 2-1 城市發展帶之空間規劃構想一覽表

發展計畫	內容
伯玉亭/莒光湖風景區開發計畫	伯玉亭與莒光湖風景區位於浯江溪入海口，風景秀麗，同時又近金城市區，生活機能健全，應招商或由縣府自建投資精品商務飯店，滿足短期旅遊與商務旅客之需求。
後浦振興計畫	1. 後浦老街風貌再生及觀光產業振興計畫 2. 金城市中心區城市更新計畫
大學城發展計畫	金門技術學院前至救國團旁及安歧國宅共39公頃土地，應配合金門大學島之構想，規劃本區如高等教育、優良居住環境、健全生活機能、學術研究發展各面向之發展。
水頭免稅購物區計畫	水頭商港浚深後可泊萬噸級郵輪，應在港區腹地打造免稅購物區，邀請大型品牌廠商進駐或開設旗艦店，除提供免稅優惠外，以產品或店面佈置製造話題，便利過境旅客選購。
優質景觀住宅發展計畫	慈湖路一、二段面向金烈水道方向風景優雅、交通區位便利，應整體規劃本區外部空間元素規範與相關建築規範，確保本區居住環境品質。

資料來源：金門縣整體發展綱要計畫（草案）。

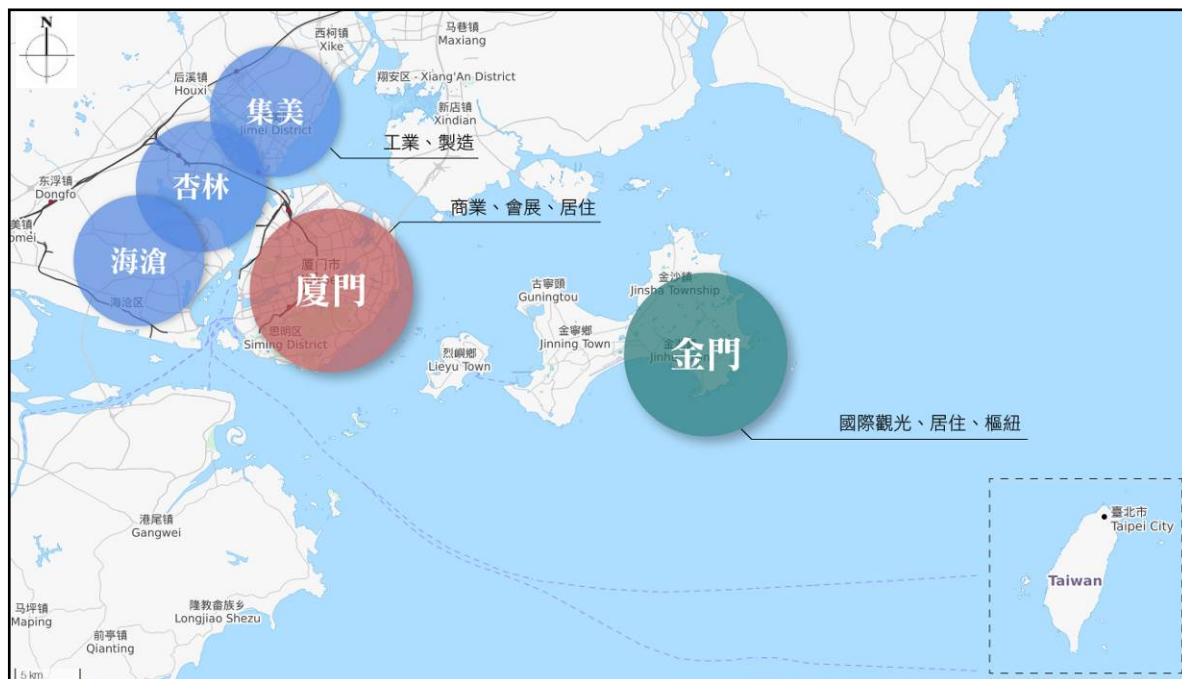


資料來源：1.金門縣整體發展綱要計畫（草案）；2.本計畫整理。

圖 2-2 金門整體發展空間規劃構想示意圖

(三) 金門縣「綜合發展計畫」暨第三期(100~103年)離島綜合建設實施方案(行政院經濟建設委員會, 100年)

隨兩岸關係持續和緩及政策更加開放，為金門縣帶來新的發展契機。為掌握關係轉變所帶來的轉機與脈動，以及維持環境與經濟的均衡發展，金門應朝「國際休閒觀光島」、「提升教育文化發展」、「養生醫療健康島」及「精緻購物免稅島」等4個目標發展，而發展目標皆以「國際級觀光休閒島嶼」為最終願景，詳圖2-3所示。



資料來源：1.金門縣「綜合發展計畫」暨第三期(100~103年)離島綜合建設實施方案；2.本計畫整理。

圖 2-3 閩南生活圈區域分工示意圖

(四) 金門中長期經濟發展規劃(行政院經濟建設委員會, 98年)

在兩岸關係日趨和緩、全面大三通及兩岸產業分工合作等因素交互影響下，行政院於98年6月對「金馬中長期經濟發展規劃」案准以備查。「金馬中長期經濟發展規劃」係在全面檢視金馬地區現有經濟建設計畫，並考量兩岸關係之改善、大陸沿海地區之發展、金馬區位及產業優勢等因素下提擬，為未來相關部會推動金馬發展政策之參考。

1. 發展定位：維持環境與經濟的平衡發展，朝「國際休閒觀光島」、「提升教育發展」、「養生醫療健康島」及「精緻購物免稅島」等4個發展目標。
2. 區域定位：以金門作為兩岸互信合作的「先行示範區」，共創兩岸雙贏模式。

- 3 產業定位：以觀光產業為發展軸心，善用金門獨特優勢、台灣資源與大陸市場，創造金門關鍵競爭力，並帶動其他產業發展。

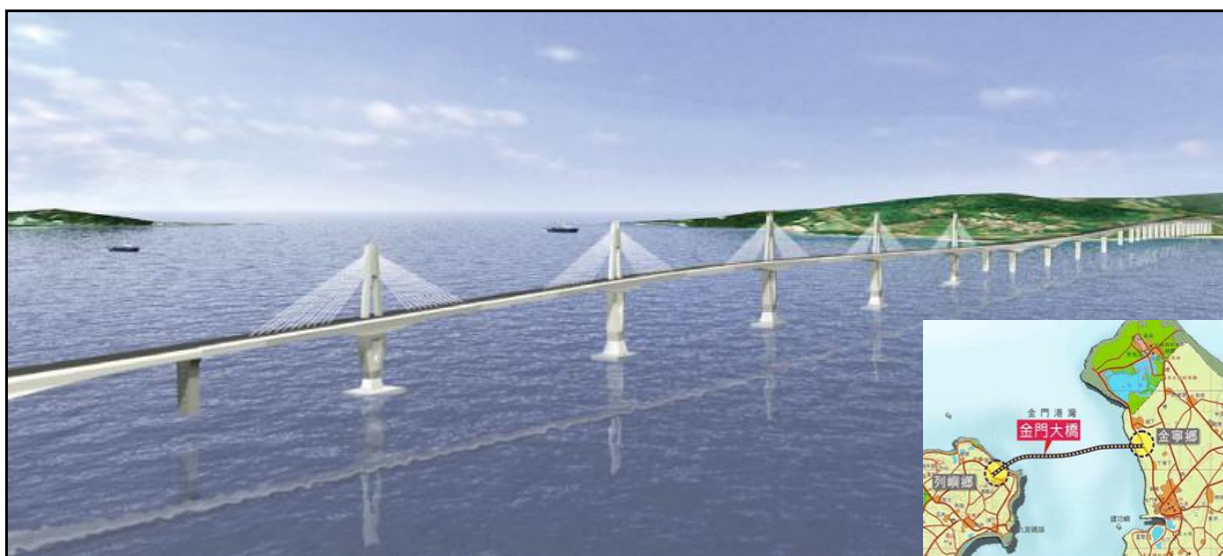
(五) 金門大學城整體發展

為配合金門技術學院升格為金門大學，增設住宅區、商業區與公共設施用地以建構綠色生態大學社區，本計畫所興建之金門就業中心亦可針對大學畢業之新鮮人進行相關之輔導措施，提昇年輕族群之整體就業率。

(六) 金門大橋建設計畫（行政院，99年）

行政院於民國99年3月19日核定通過「金門大橋建設計畫」，並於民國100年12月6日核定此「金門大橋建設計畫」為符合離島建設條例規定之離島重大建設投資計畫，並列入金門縣第四期（104~107年）離島綜合建設實施方案中，是項建設計畫預定於106年8月完工。

根據離島綜合建設實施方案之規劃，藉由金門大橋之聯結，可使大小金門土地作一完整之規劃利用，達到均衡區域發展，帶動地方整體繁榮與進步，金門大橋規劃路線長度約5.34公里，未來將可提供大小金門間全天候穩定舒適之陸運交通服務，亦使小金門之居民能夠更方便的前來本計畫所興建之金門就業中心。



資料來源：1.交通部臺灣區國道新建工程局網站；2.本計畫整理。

圖 2-4 金門大橋模擬示意圖

二、金門特定區計畫辦理歷程

本計畫位於為金門特定區計畫，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表2-3所示。

表 2-3 歷年都市計畫辦理綜理表

編號	公告日期	公告文號	案名
1	85.01.20	府建字第00526號	金門特定區計畫
2	90.02.21	府工字第9006102號	變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點通盤檢討）
3	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）
4	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）
5	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）
6	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）
7	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）
8	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）
9	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）
10	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）
11	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）】
12	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）
13	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）
14	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）
15	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）】
16	99.07.01	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）
17	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）

表 2-3 歷年都市計畫辦理綜理表（續）

編號	公告日期	公告文號	案名
18	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）
19	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）
20	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）
21	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）
22	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
23	103.01.27	府建都字第1030008119號	變更金門特定區計畫（部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區）
24	103.02.12	府建都字第10300102891	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）
25	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）
26	103.12.02	府建都字第1030097634號	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）
27	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）
28	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）
29	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）」
30	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）
31	104.02.25	府建都字第1040014731	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）
32	104.03.18	府建都字第1040019108號	變更金門特定區計畫（都市計畫圖重置專案檢討）
33	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）

註：資料來源截至104年9月18日止。

三、金門特定區計畫承襲

(一) 計畫範圍

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15,247.17公頃。

(二) 計畫年限

計畫年期為民國105年。

(三) 計畫人口分派

計畫預估金門縣人口至民國105年將成長為83,000人，同時依據各鄉鎮總人口數所佔比例將預測人口分派到各鄉鎮。分派結果，金城鎮人口為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。

表 2-4 金門特定區各鄉鎮都市計畫人口分派統計表

鄉鎮別	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	1,414.13
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

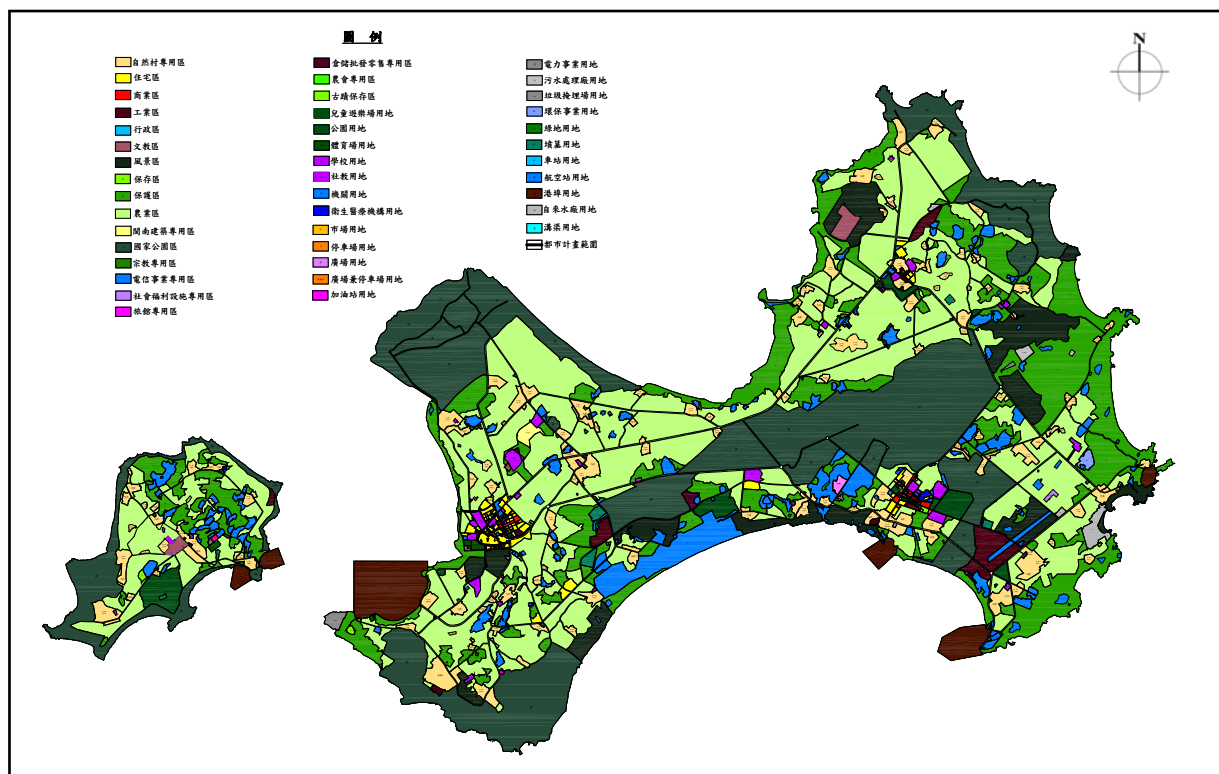
資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案，95年。

(四) 土地使用計畫

第一次通盤檢討後，金門特定區計畫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、旅館專用區等18類。其中，自然村專用區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信事業專用區、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、旅館專用區等為新增設，另取消原有之醫療專用區（如圖2-5所示）。

(五) 公共設施用地計畫

公共設施用地共計配置遊憩用地（兒童遊樂場、公園、綠地與體育場）、學校用地、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、溝渠用地與道路用地等20類（如圖2-5所示）。



資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討），94年。

圖 2-5 金門特定區計畫筆律示意圖

(六) 分期分區計畫

金門特定區計畫由民國81年至民國105年共劃分為5期分期分區計畫，第1期（民國81年~85年）規劃作業為金門特定區之主要計畫、金城地區等細部計畫通盤檢討、新市及山外地區細部計畫通盤檢討、沙美地區細部計畫通盤檢討；第2期（民國86年~90年）規劃作業為金門特定區地籍及地形測量、東林、西路地區細部計畫、各聚落地區細部計畫，土地使用及公共設施、交通運輸系統及觀光遊憩系統等則於民國81年至105年分期分區實施。

二、現行都市計畫概述

本計畫基地位於金門縣金寧鄉榜林村西北方，緊鄰於榜林聚落之北側。並位於金城與金湖主幹交通大道伯玉路榜林圓環之東南側，計畫面積為0.20公頃（約2,013.66平方公尺），計畫區周邊現行都市計畫為農業區、保護區、自然村專用區及機關用地等，詳圖2-6所示。

本計畫全區坐落於農業區，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場（站）、客（貨）運站與其附屬設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油（氣）站（含加油站設置管理規則第26條所訂之兼營項目）、運動場館設施、政府重大建設計畫所需設施、國防所需之各種設施、貨櫃（棧）集散站、堆置場及其相關附屬設施。

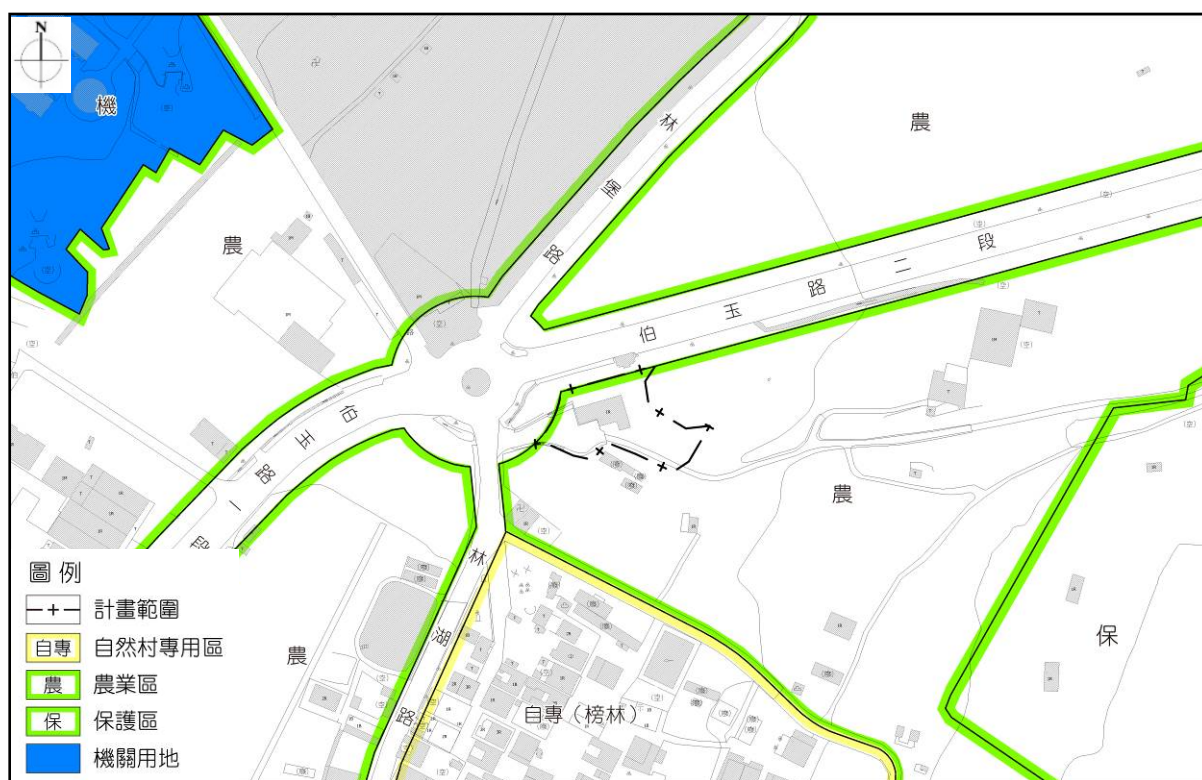


圖 2-6 現行都市計畫示意圖

參、現況分析

一、自然環境

(一) 氣候

金門地區緯度較高，屬亞熱帶海洋性氣候，易受季風影響，最高氣溫約38.4度，最冷為1月至3月僅10度左右。年均溫為攝氏20.6度，最高月均溫是8月28.3度，最低月均溫是1月10.6度。金門地區全年雨量稀少，年總降雨量僅780.3公厘，但因金門地區經常起霧，地區平均濕度偏高，年平均溼度約77.5%。日照時數年平均為155.7小時，全年總日照時數為1,868.3小時，日照量非常充足。

金門地區霧季常發生於每年3至5月，歷年年平均有霧日數約為34天，霧季期間平均每每月約5至8天發生濃霧，對於金門聯外交通影響頗大，尤其以航班最容易受影響。

(二) 地形地勢

本計畫區地勢低緩，土地平整，地勢高程介於11~14公尺間，地勢由東向西傾斜，西側地勢較為低窪，但無明顯不適宜開發之區塊，如圖3-1所示。

此外現況基地周邊區域之排水，係藉由基地附近之排水明溝流入浯江溪內，且基地目前之出入口，其基地地勢較伯玉路二段為低窪，逢下雨天容易積水，未來基地開闢後除應維持基地周邊排水溝渠之機能外，亦應預防積水之問題。



圖 3-1 基地周邊高程分析示意圖

(三) 地質與土壤

金寧鄉之地質多以紅土、砂、礫岩為主，屬紅土礫岩層，其係屬於古九龍江河道堆積物，礫石總類包含黏土礫、石英岩礫、砂岩礫、隧岩礫、流紋岩礫、紅土化玄武岩礫、及花崗岩礫等為特徵。金門地區的紅土大部分屬於宜積型，紅土主要成分為鐵鋁礫土壤、紅土化碎塊與少量細砂，其深度約為數公尺。

其中計畫範圍地質屬於紅土礫石層，主要由紅土及礫岩所組成，屬古九龍江河道堆積物，地質穩定適宜開發，詳圖3-2所示。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所，金門地區地質圖，100年；2.本計畫整理。

圖 3-2 基地周邊地質分析示意圖

(四) 綜合分析

為確保基地未位於應予保護、禁止或限制建築地區，本計畫特函請各相關主管機關查詢是否位於環境敏感地區，查詢結果彙整詳附件二所示。由相關主管機關函覆可知，本計畫皆未位於限制發展之環境敏感地區，後續開發應依相關法規之規定辦理。

二、人口與產業發展分析

(一) 人口成長與結構

1. 人口成長

依據民國 103 年金寧鄉戶政事務所及金門縣政府主計處統計資料，金門縣近 10 年人口逐年成長，各年度人口成長介於 3.71%~10.92%，其中以民國 89 年人口成長率（10.92%）最高。而本計畫區所在之金寧鄉民國 94 年至 103 年人口成長，以民國 98 年人口成長率 14.42% 最高（詳表 3-1）。

表 3-1 金門縣及金寧鄉歷年人口統計表

年	金門縣				金寧鄉			
	男 (人)	女 (人)	總計 (人)	成長率 (%)	男 (人)	女 (人)	總計 (人)	成長率 (%)
94	37,076	33,188	70,264	-	6,148	5,288	11,436	-
95	40,544	35,947	76,491	8.86	6,763	5,865	12,628	9.45
96	43,399	38,148	81,547	6.61	7,433	6,388	13,821	7.31
97	44,625	39,945	84,570	3.71	8,039	6,793	14,832	5.10
98	48,475	45,328	93,803	10.92	8,377	7,211	15,588	14.42
99	49,871	47,493	97,364	3.80	9,806	9,132	18,938	6.18
100	52,631	51,252	103,883	6.70	10,531	9,989	20,520	8.35
101	57,062	56,049	113,111	8.88	11,720	11,219	22,939	11.79
102	60,687	60,026	120,713	6.72	12,752	12,366	25,118	9.50
103	64,034	63,689	127,723	5.81	13,793	13,514	27,307	8.71

資料來源：金門縣政府主計統計年報。

2. 戶數與戶量

金門縣之戶數近 10 年均呈正成長，戶量亦逐年增加，由民國 96 年些微減少後又逐年增加至每戶 3.40 人。而本計畫區所在之金寧鄉成長趨勢異同金門縣成長情形，均呈正成長，並於 99 年起高於金門縣戶量（詳表 3-2 所示）。

表 3-2 金門縣及金寧鄉近 10 年戶數及戶量統計表

年	金門縣			金寧鄉		
	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量(人/ 戶)	戶數 (戶)	增減率 (%)	戶量(人/ 戶)
94	27,321	-	2.57	5,109	4.95	2.47
95	28,485	4.26	2.69	5,331	4.35	2.59
96	28,485	0.00	2.86	5,493	3.04	2.70
97	29,999	5.32	2.82	5,626	2.42	2.77
98	31,688	5.63	2.96	6,033	7.23	2.96
99	32,471	2.47	3.00	6,179	2.42	3.06
100	33,816	4.14	3.07	6,434	4.13	3.19
101	35,374	4.61	3.20	6,772	5.25	3.39
102	36,628	3.54	3.30	7,245	6.98	3.47
103	37,584	2.61	3.40	7,661	5.74	3.56

資料來源：金門縣政府主計處，104年7月。

3. 年齡組成

依據金門縣人口普查民國 103 年統計資料，金門縣之人口年齡組成，青壯年人口所佔比例約 77.90%，扶養比約 28.38%；而本計畫所在之金寧鄉人口年齡組成，青壯年人口所佔比例為 80.41%，扶養比約 24.37%，顯示金寧鄉之青壯年人口高於金門縣比例，其扶養比亦較低（詳表 3-3 及表 3-4 所示）。

表 3-3 103 年金門縣及金寧鄉各年齡人口統計表

年齡別	金門縣				金寧鄉			
	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	百分比 (%)	男 (人)	女 (人)	合計 (人)	百分比 (%)
0~4	3,157	2,886	6,043	4.73	615	539	1,154	4.23
5~9	1,932	1,842	3,774	2.95	353	339	692	2.53
10~14	2,132	1,992	4,124	3.23	360	389	749	2.74
15~19	3,778	3,849	7,627	5.97	1,129	1,164	2,293	8.40
20~24	5,543	5,740	11,283	8.83	1,753	1,777	3,530	12.93
25~29	5,016	4,974	9,990	7.82	989	975	1,964	7.19
30~34	5,059	5,394	10,453	8.18	927	1,047	1,974	7.23
35~39	4,724	5,133	9,857	7.72	981	1,042	2,023	7.41
40~44	4,932	4,722	9,654	7.56	1,079	982	2,061	7.55
45~49	5,597	5,270	10,867	8.51	1,163	1,087	2,250	8.24
50~54	5,812	5,543	11,355	8.89	1,231	1,099	2,330	8.53
55~59	5,487	5,066	10,553	8.26	1,030	940	1,970	7.21
60~64	4,009	3,842	7,851	6.15	808	754	1,562	5.72
65~69	2,178	2,058	4,236	3.32	424	373	797	2.92
70~74	1,741	1,661	3,402	2.66	372	306	678	2.48
75~79	1,461	1,431	2,892	2.26	277	270	547	2.00
80~84	940	1,061	2,001	1.57	201	188	389	1.42
85~89	323	737	1,060	0.83	54	150	204	0.75
90~94	156	358	514	0.40	32	64	96	0.35
95~99	45	92	137	0.11	12	23	35	0.13
100以上	12	38	50	0.04	3	6	9	0.03
總計	64,034	63,689	127,723	100.00	13,793	13,514	27,307	100.00

資料來源：金門縣人口普查統計資料，103年7月。

表 3-4 103 年金門縣及金寧鄉年齡組成分析表

項目	金門縣		金寧鄉	
	人數 (人)	比例 (%)	人數 (人)	比例 (%)
幼年人口	13941	10.92	2595	9.50
青壯年人口	99490	77.90	21957	80.41
老年人口	14292	11.19	2755	10.09
總計	127723	100.00	27307	100.00
扶養率	-	28.38	-	24.37

註：幼年人口係指0~14歲；青壯年人口係指15~64歲；老年人口係指65歲以上。

(二) 產業結構

1. 就業結構

依據民國 95 年工商普查統計資料，金門縣產業發展重心為飲料製造業、電力及燃氣供應業、零售業及土木工程業等行業，貢獻近全縣三分之二的生產總額，並創造近四成的就業機會。本計畫範圍所在之金寧鄉為飲料製造產業主要生產地區，飲料製造業生產總額 106 億元居全縣之首，為

全國該業第三（佔 13%）；其主要因素係由銷售金門高粱酒而提高比例，金酒之收入為金門經濟發展生命線，每年為縣政籌措巨額資金，可見一般（詳表 3-5 所示）。

表 3-5 金門縣工商產業結構分析表

行業別	95年底場所家數		95年底從業員工		全年生產總額		主要生產地
	家	較90年底增減比較(%)	人	較90年底增減比較(%)	百萬元	佔全國該業比重	
飲料製造業	4	300.00	1,097	99.09	10,606	13.00	金寧鄉
電力及燃氣供應業	6	50.00	231	-0.43	2,375	0.60	金城鎮
零售業	942	-4.17	1,923	27.01	1,701	0.16	金城鎮
土木工程業	46	0.00	600	23.46	1,420	0.50	金城鎮
金融中介業	18	63.64	(D)	(D)	(D)	(D)	金城鎮 金城鎮
建築工程業	47	23.68	549	27.08	729	0.24	金城鎮
醫療保健服務業	32	105.88	420	9.38	701	0.13	金湖鎮
批發業	332	145.93	792	130.90	685	0.04	金城鎮
專門營造業	153	142.86	507	78.52	668	0.12	金城鎮
運輸輔助業	27	350.00	246	72.03	570	0.23	金城鎮
合計	2,535	27.20	9,858	37.59	25,032	-	-

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：金門縣工商普查統計資料，95年。

2. 產業結構

依據金門縣民國 102 年統計年報統計資料顯示，金門縣各級產業場所單位數為 17,723 家，其中以三級產業家數最多為 17,154 家，約佔總家數之 96.79%；以一級產業家數最少為 38 家，約佔總家數之 0.21%（詳表 3-6 所示）。

表 3-6 102 年金門縣產業結構分析表

行業別		家數	百分比
一級產業	農林漁牧	34	0.19
	礦業及土石採取業	4	0.02
	小計	38	0.21
二級產業	用水供應及污染整治業	6	0.03
	電力及燃氣供應業	1	0.01
	製造業	153	0.86
	營造業	371	2.09
	小計	525	2.96
三級產業	住宿及餐飲業	322	1.82
	批發及零售業	16,337	92.18
	運輸及倉儲業	74	0.42
	資訊及通訊傳播業	20	0.11
	金融及保險業	5	0.03
	藝術、娛樂及休閒服務業	94	0.53
	不動產業	11	0.06
	專業科學及技術服務業	42	0.24
	支援服務業	113	0.64
	其他服務業	136	0.77
小計	17,154	96.79	
總計	17,723	100.00	

資料來源：金門縣政府主計室，統計年報，102年。

三、土地使現況

計畫範圍外東北側設有公車榜林圓環站，並有一興建中之建物位於其東側；隔圓環西北側現況為汽車百貨；南側有一寺廟宏濟殿及榜林村市區，整體而言周邊機能尚稱便利。

計畫範圍內南側有一既成通路穿越，西側現為一廢置之單層鋼筋混凝土造建物，據析早期曾作為榜林社區活動場所使用，遷移後部分空間改作金門縣政府工程品質管理室，後因建物老舊而廢置，土地使用效率低，該建物已由勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署無償接管，將委託興建廠商一併拆除。另有一無主墓地位於計畫範圍內，現已公告遷葬，將配合編列地上墓遷葬費用辦理；計畫範圍外周邊亦有數條溝渠通過，詳圖3-3及圖3-4所示。



圖 3-3 基地周邊土地使現況示意圖



圖 3-4 基地內部土地使用現況示意圖

四、公共設施及公共設備現況分析

(一) 公共設施用地

計畫區鄰近金城鎮，其周邊之公共設施用地以機關用地（供軍事用地使用）為主，另有社教用地（金門縣文化局）及綠地用地等分佈，皆已開闢使用，周邊公共設施用地之開闢率為100%，詳圖3-5及表3-7所示。

表 3-7 計畫區周邊公共設施用地彙整表

公共設施		面積 (公頃)	名稱	開闢情形	
				已開闢面積 (公頃)	未開闢面積 (公頃)
機關 用地	機183用地	7.87	軍事用地	7.87	0.00
	機185用地	3.30	軍事用地	3.30	0.00
社教 用地	社4用地	1.35	金門縣文化局	1.35	0.00
綠地用地		1.37	金城鎮公所東側綠地	1.37	0.00

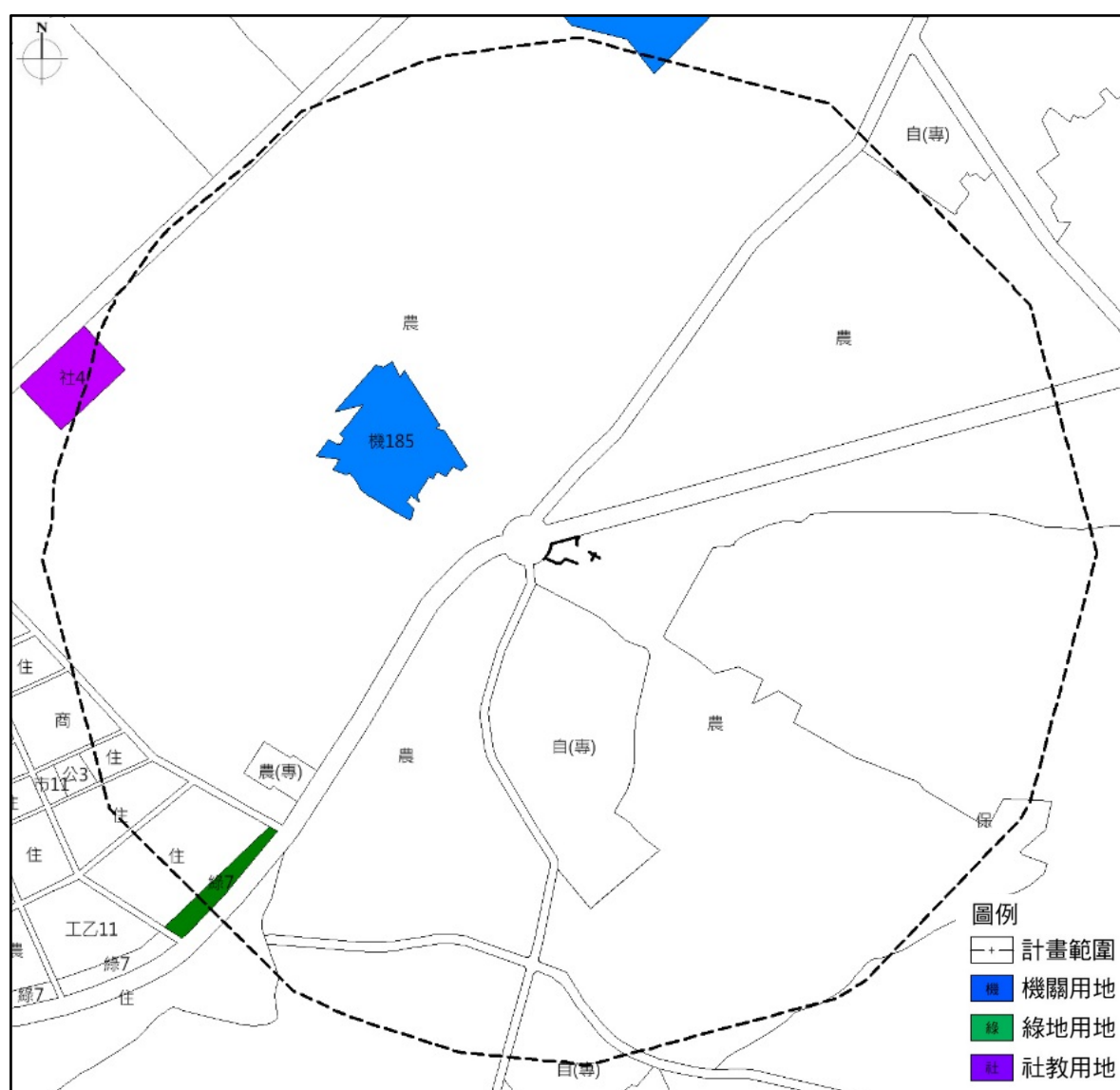


圖 3-5 計畫範圍周邊公共設施用地分佈示意圖

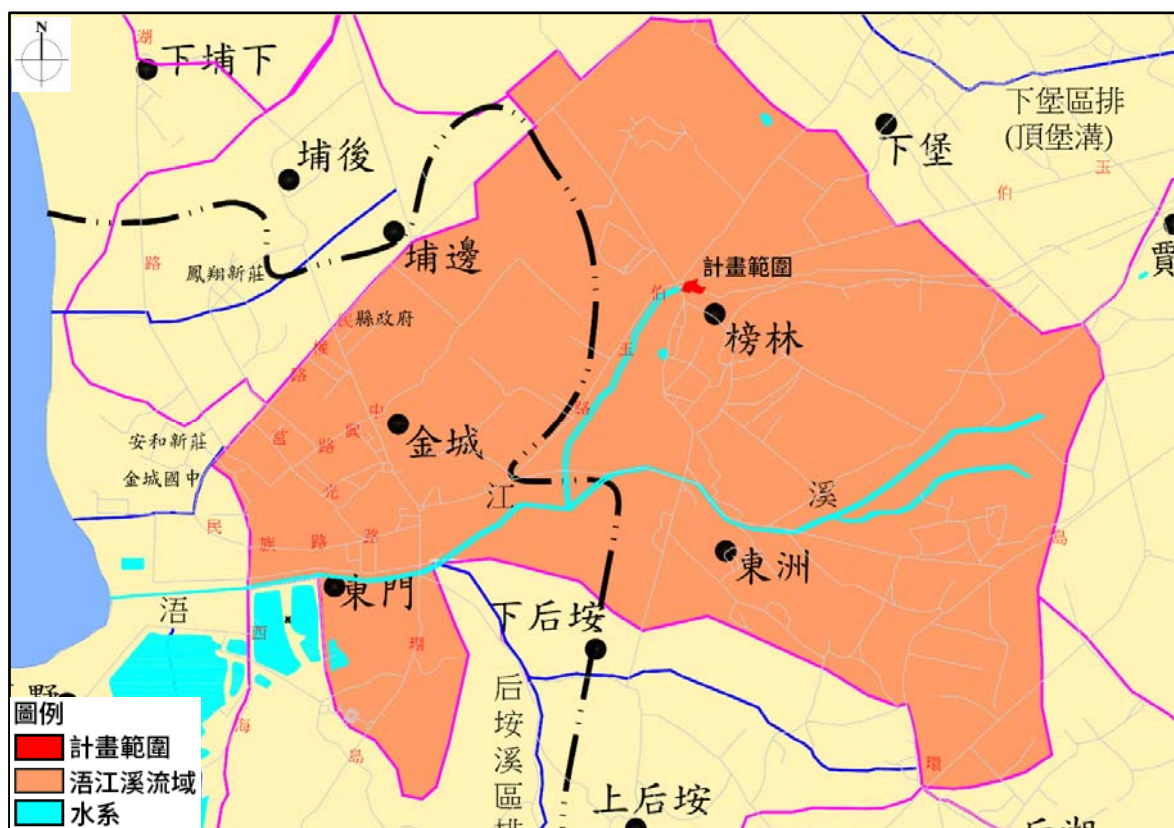
(二) 公共設備

1. 民生用水

目前金門本島供給自來水源之主要湖庫共計有 13 座，其大部分位於金東地區；而金寧鄉地區主要為慈湖水庫為主，其蓄水容量共計 300 萬立方公尺。金門地區已逐步完成地面水源淨水廠、地下水供水站及供水管線埋設、海水淡化廠等工程，用水普及率均達 94% 以上。金門縣主要的水源為地面湖庫以及地下水，各占約 45% 與 50%，而另外約 4% 則由海淡水供應。因此，目前水源主要以湖庫及地下水為主，海水淡化為輔。

2. 排水系統

金門縣之排水主要來自山坑之集水，蜿蜒流進平原窪處而出海。依據「金門縣區域排水系統流域圖」所示，本計畫範圍屬「浯江流域」，範圍內可藉由現有之排水明溝將雨水排入浯江溪，未來需注意其排水等相關功能的暢通性，詳圖 3-6 所示。



資料來源：金門縣區域排水系統流域圖。

圖 3-6 計畫範圍內浯江流域排水系統流域圖

3. 污水系統

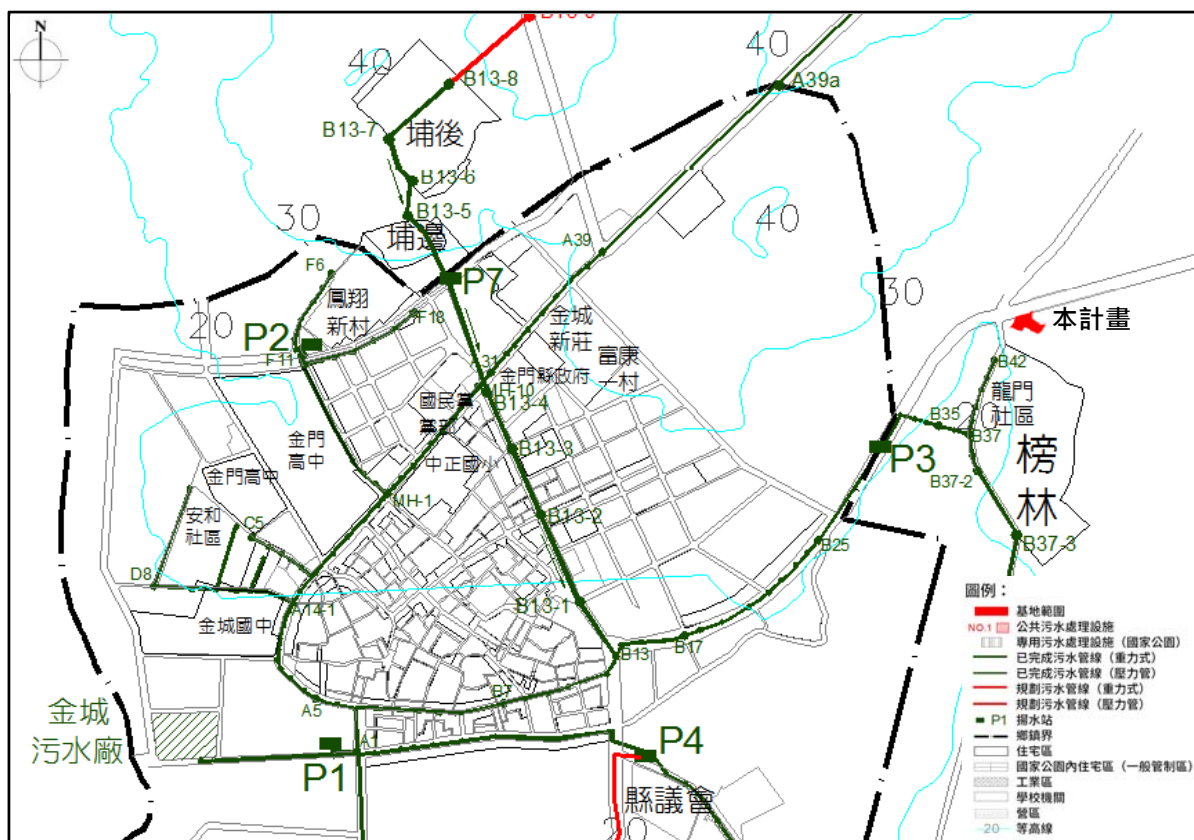
金寧鄉共計有 13 處公共污水處理設施，以民國 99 年自來水生活用水統計資料金門縣每人每日用水量為 114 公升估算每人每日污水排放量 103 公升計算，每日約可服務 1,218 位用水人口。

依據「金門特定區污水下水道系統第三期實施計畫」所示（詳圖 3-6 所示），變更基地南側之榜林聚落屬於金城污水下水道處理系統，榜林聚落北側林湖路已埋有污水下水道管線，本計畫鄰近 B42 揚水站，未來可接洽埋設污水管線系統。

3. 水電系統

金門縣電力由獨立之發、供、配電系統供應，採超柴油及重油火力發電方式。目前金門縣共有塔山火力電廠、金沙風力電廠、金沙太陽能光電廠等 3 座發電廠，分別可提供最高至 64.6MV、4MV 及 0.5MV 之裝置容量，三座電廠中以塔山火力電廠發電量最高，為金門縣主要的電力供給來源，亦為本計畫區主要電力供給來源。

民國 99 年止金門縣電廠總發電量為 264,286,835 度，售電量為 235,122,428 度，用戶合計為 24,348 戶。而本計畫現況既有建物（原金門縣工程品質管制室）已有設置水電表箱，故未來接洽供水、電力及電信無虞。



資料來源：金門縣政府，金門特定區污水下水道系統第三期實施計畫，100年。

圖 3-7 計畫範圍邊界污水管線位置示意圖

三、土地權屬

本計畫面積約2,013.66平方公尺，為金寧鄉寧山段839地號（1,941.85平方公尺）及中三劃測段756地號（71.81平方公尺）等2筆土地，皆屬國有土地，並辦理撥用完竣，現管理機關為勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署，基地內合法建物（原金門縣工程品質管制室）則已由管理機關無償接管，詳圖3-8所示。

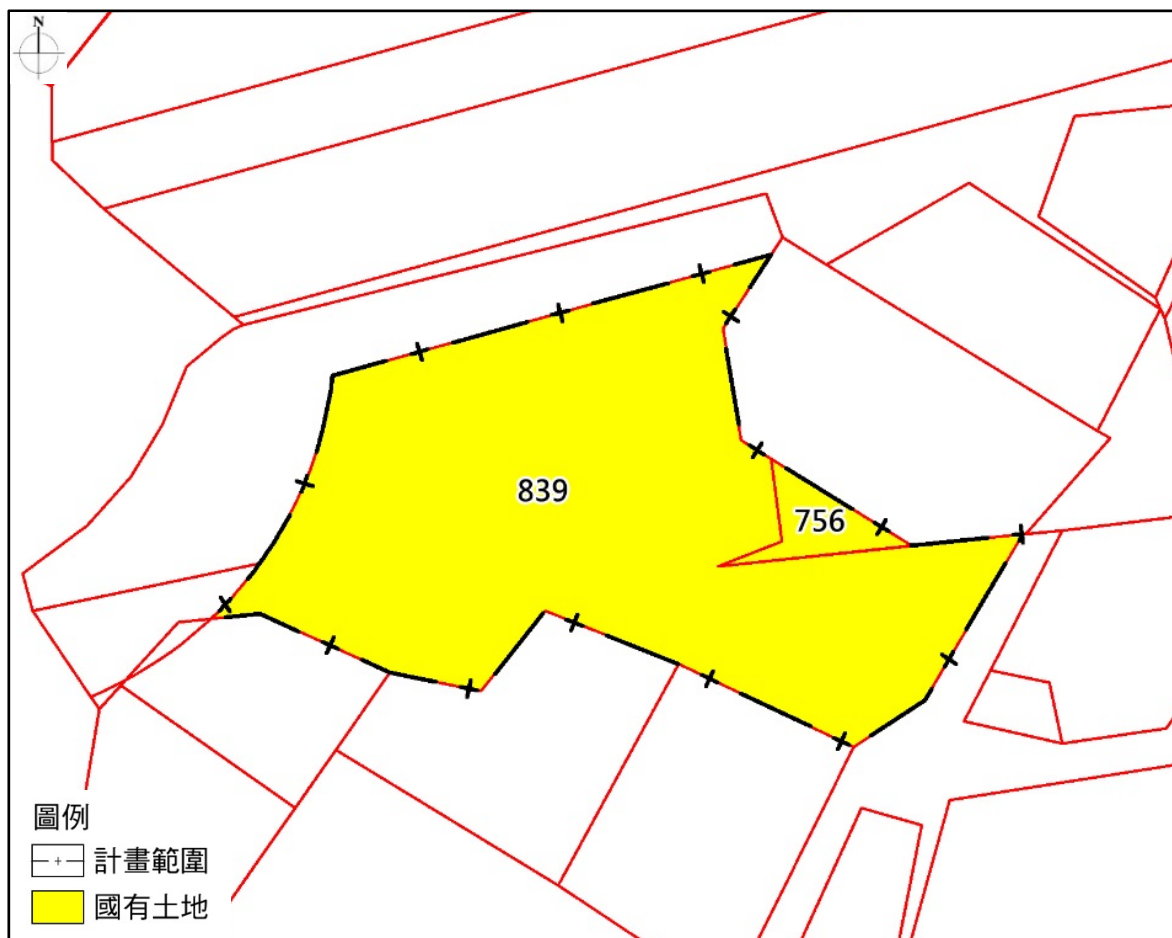


圖 3-8 計畫範圍土地權屬示意圖

六、交通運輸發展現況

(一) 道路系統

基地內部南側有一條1公尺至3公尺寬之既成通行道路供農用使用，可通往東側之農業區及南側之榜林自然村；計畫區北側緊鄰重要幹道伯玉路，交通區位優良，可藉由伯玉路往西快速進入金城市區，同時亦可往東前往金湖鎮；另藉由次要道路林湖路，可往南銜接桃園路前往機場，往北可連結環島北路前往金沙鎮，基地內部及周邊道路系統如圖3-9所示。

1. 伯玉路

伯玉路為雙向車道，計畫道路寬度為30公尺，現寬約12公尺，往東前往金湖鎮，往西直通金城市區。

2. 林湖路

林湖路為雙向車道，北側林湖路段現況土地使用分區為農業區，南側為寬度13.5公尺之計畫道路，現寬約7公尺，往北接環島北路可通往金沙鎮，往南銜接桃園路前往機場。

3. 林堡路

林堡路為雙向車道，計畫道路寬度為21.5公尺，現寬約8公尺，往北直通金寧鄉市區。

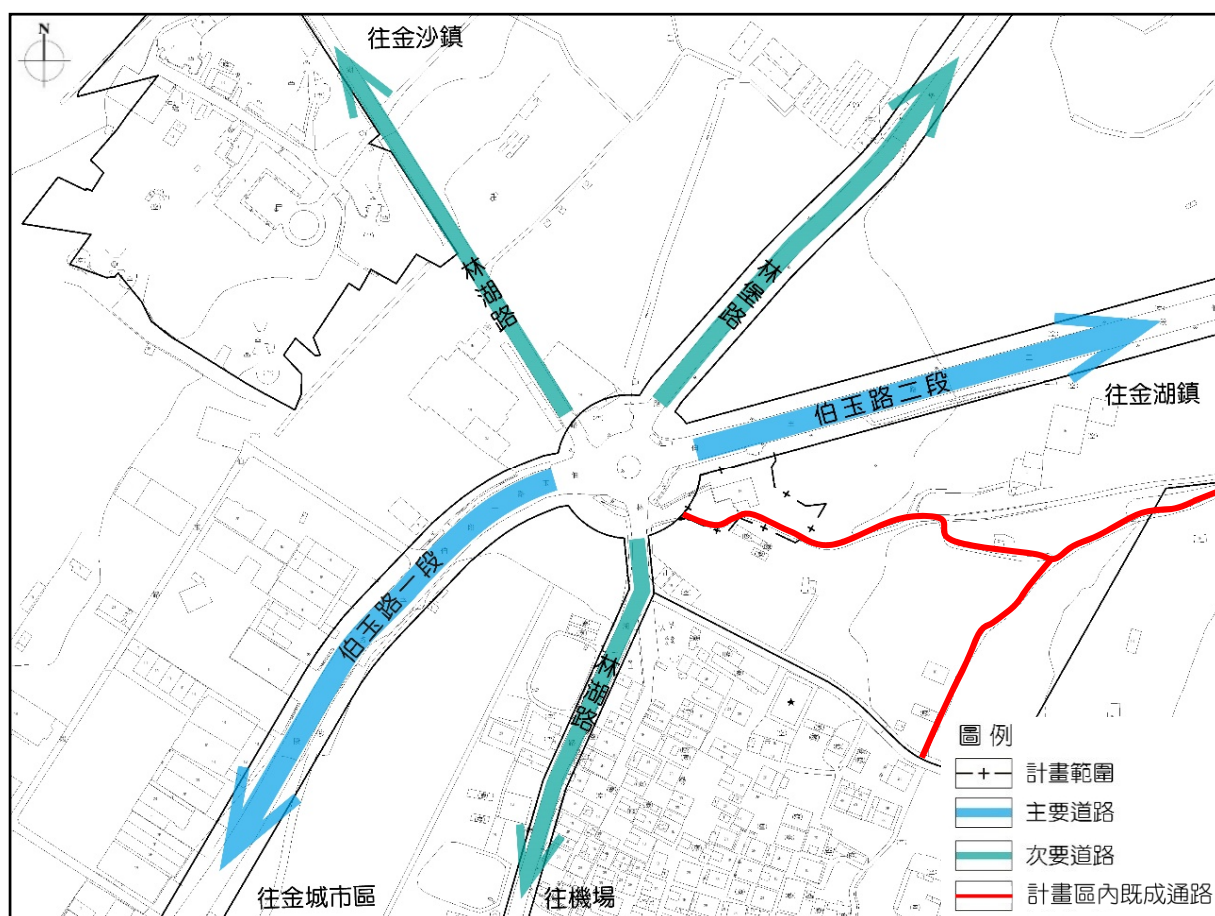


圖 3-9 計畫範圍周邊道路路網示意圖

(二) 道路服務水準分析

依據102年「金門縣都市計畫道路系統整體規劃」之交通量調查結果，鄰本計畫區主要聯外道路伯玉路平日尖峰時段之單向交通量約每小時426~375PCU，雙向交通量約每小時801PCU，服務水準為C級；假日尖峰時段之單向交通量約每小時308~319PCU，雙向交通量約每小時626CPU，服務水準為B級，尚屬良好。

表 3-8 主要聯外道路尖峰時段交通特性與服務水準表

道路名稱	道路分類	方向	平日尖峰				假日尖峰			
			單向車流(PCU)	雙向車流(PCU)	飽和度(V/C)	LOS	單向車流(PCU)	雙向車流(PCU)	飽和度(V/C)	LOS
伯玉路	雙車道平原	東向	426	801	0.30	C	319	626	0.24	B
		西向	375				308			

資料來源：金門縣政府，金門縣都市計畫道路系統整體規劃，102年。

(三) 大眾運輸

本基地所在之榜林圓環設有「榜林圓環」招呼站候車亭，計有5條公車路線行駛，每日往返共計47班次，為行駛金城與山外間繞經不同聚落之路線，詳如表3-9所示，整體而言聯外大眾運輸尚稱便利。

表 3-9 計畫範圍周邊公車路線綜理表

路線	行經	每日往返班次	備註
紅1	金城站→(榜林)→榜林圓環→中山林→(民航站)→陶瓷廠→山外車站	13	部分車班不繞行榜林及民航站。
藍1	金城站→工業區→榜林圓環→中山林→金剛堡→太武公園→陽明公園→山外圓環→山外車站	8	-
2	金城站→工業區→榜林圓環→紫玄宮→瓊林坑道→瓊林聚落→陶瓷廠→山外站	10	-
10	金城站→衛生所→金門高中→舊渡口→光前廟→慈湖農莊→雙鯉湖→金寧中小學→湖南高地→榜林圓環→工業區→金城站	9	-
12	金城站→工業區→榜林圓環→東一點紅→前厝→榜林圓環→工業區→金城站	7	分左繞路線及右繞路線。

資料來源：1.金門縣公共汽船管理處公車動態資訊系統；2.本計畫整理。

肆、規劃構想

一、發展定位：遠距跨區運籌服務中心

我國職業訓練與就業服務原係分立辦理，後因應行政院組織調整合併改制，整合「職業訓練」、「技能檢定」、「就業服務」及「創業諮詢」。本計畫擬變更金寧鄉中三劃測段756地號、寧山段839地號之農業區土地為機關用地，加速促成「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建案」，以「遠距跨區運籌服務中心」為發展定位，活化金門縣就業發展機能並誘導都市產業健全發展打造就業、創業、訓練之遠距跨區運籌服務中心，詳圖4-1所示。



圖 4-1 遠距跨區運籌服務中心規劃理念示意圖

二、空間規劃構想

(一) 建築融合榜林圓環端景及大樹生長環境，以型塑金門低碳發展形象

本計畫區為伯玉路、林湖路、林堡路之交叉點，榜林圓環矗立士兵銅像及精神標語，圓環道路周圍植有高大之黑板樹，深具戰地風格及道路端景，因此建築應融合榜林圓環端景及大樹生長環境。

(二) 臨伯玉路及圓環側形成一具公共性的文化主題開放戶外廣場及休憩涼亭，除鄰近公車站牌，可供金寧地方舉辦慶典活動、職訓及就業博覽、民眾休憩或文化藝術良好之活動場域。於區內北側及西側提供戶外職訓空間及臨時停等空間，令就業服務中心之功能更具完備。於區內南側留設既有通行道路功能，並拓寬為8公尺寬供本基地聯外出入及停車之主要動線。

臨伯玉路及圓環側形成一具公共性的文化主題開放戶外廣場及休憩涼亭，除鄰近公車站牌，可供金寧地方舉辦慶典活動、職訓及就業博覽、民眾休憩或文化藝術良好之活動場域。於區內北側及西側提供戶外職訓空間及臨時停等空間，令就業服務中心之功能更具完備。於區內南側留設既有通行道路功能，並拓寬為8公尺寬供本基地聯外出入及停車之主要動線。

(三) 建築設計以綠美化設計創造新穎的設計感，留設與車道路機幹

為符合「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建安」，其建築設計建議以簡約科技融合在特色自然村風貌建築等設計手法打造，並輔以綠美化設計創造親民的設計感，規劃構想詳圖4-2所示。

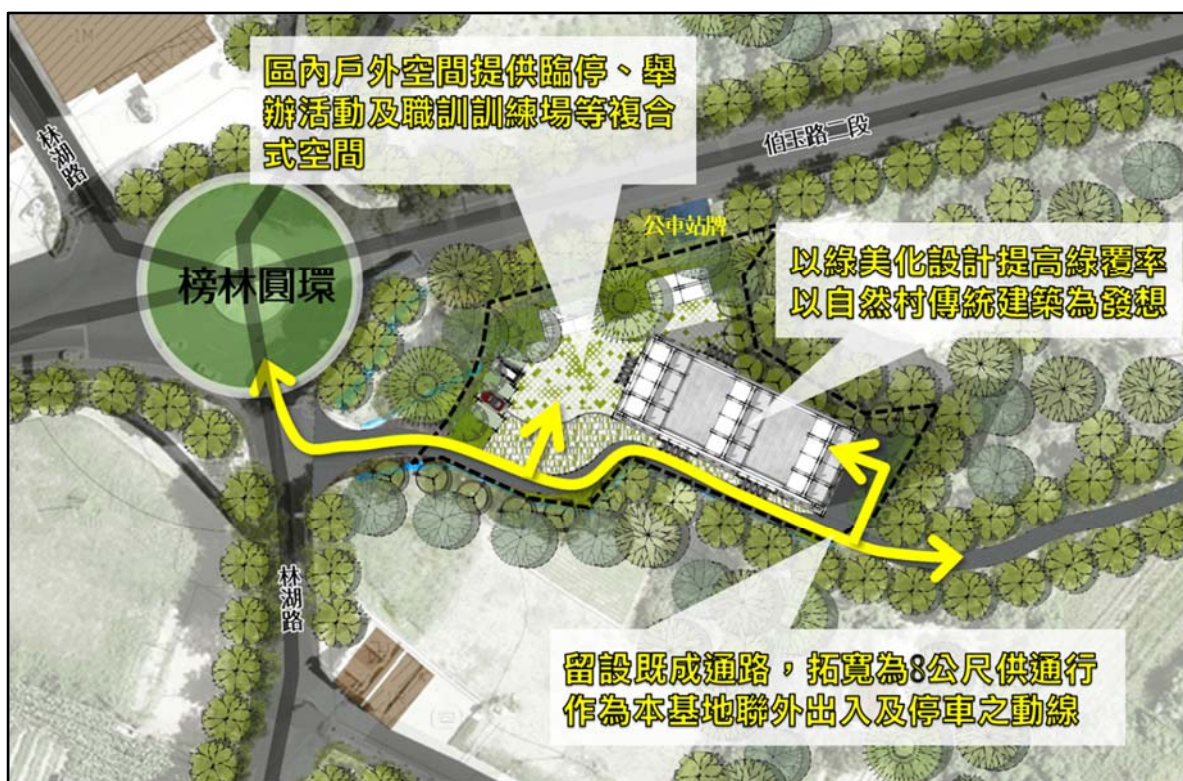


圖 4-2 規劃構想示意圖

三、建築配置構想

本基地面積為2,013.66平方公尺，以容積率240%計算最大允建樓地板面積為4,832.78平方公尺，建築配置服務層、職訓層及行政層等空間，外部配置休憩涼亭、活動廣場及職訓空間，如圖4-3所示。

(一) 室外空間

室外空間則包括計畫區南側供通行使用之8公尺供人車通行道路，及室外職業訓練場（預計規劃鋼筋工程及建築模板職類室外訓練暨檢定場），另外亦有舉辦活動之空間、休憩涼亭及人行步道等。

(二) 服務層

服務層包括就業資訊區、諮詢服務區、綜合服務區、後勤區（主任室、就業服務外展人員辦公空間、督導及後勤人員辦公室及小型會議室等）、徵才活動室及民眾等候休息區等。

(三) 創客基地

創客基地包括創客實作空間及共同工作空間使用。創客實作空間內容體驗區、個人工作室、特種機具室、攝影棚及數位資訊成果展示區，共同工作空間包括小型會議室、教學教室及團體工作坊。

(四) 職訓層

職訓層主要為授課區使用，提供訓練工廠、電腦教室及一般教室使用，另外設置講師休息室（宿舍）及交誼廳等使用。

(五) 行政層

行政層主要為大型會議室使用，提供站內辦理團督、教育訓練及會議商討的空間，另有學員宿舍、機房、儲藏室及檔案室等配置。



圖 4-3 建築量體模擬示意圖

伍、變更理由與內容

一、變更理由

位於金城鎮之金門就業中心係金門地區目前唯一由勞動部設置之公立就業服務機構，原址使用面積僅有403.06平方公尺，辦公廳舍空間不足，實已不敷使用。為提供舒適洽公及職訓環境，整合金門地區就業、創業、訓練及資源運用效率，覓得位於金寧鄉中三劃測段756地號、寧山段839地號之土地，面積為2,016.33平方公尺土地辦理都市計畫變更完竣後遷建，變更理由如下：

(一) 環境：解決原址辦公廳舍空間不足問題，提供舒適洽公及職訓環境

金門就業中心前身為金門就業服務臺，於89年11月20日正式掛牌設立，是金門地區唯一的就業服務機構。近年因金門縣人口成長持續呈現正成長，且人口結構又以青壯年人口比例為最高，故有許多就業人口有求職、創業及職訓等需求，又本中心業務量有持續增長之趨勢，故職訓及就服之資源整合更顯重要。

目前金門就業中心暫借位於「金門縣大同之家」育幼組之場地辦公，係金門縣政府無償提供使用，惟因大同之家已有內部空間不足擬收回自用之意向，故勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署規劃新建「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建安」，藉以改善辦公廳舍環境及增加訓練場空間，以利提供舒適安全之洽公及職訓環境。

(二) 土地：活化具公益性土地資產及改善地方環境，促進土地有效利用

本基地原為金門縣使用之工程品質管制室舊址，現已廢棄閒置使用，本計畫興建「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建安」，除可活化土地資產及改善地方環境，並可促進土地有效利用，加速地區發展。

(三) 產業：整合金門地區就業、創業、訓練及資源運用效率

藉由「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建安」將可強化就業、創業及職訓服務之複合型機構功能，將金門就業服務中心轉型為有積極主動之遠距跨區運籌中心，成為金門區域勞動供應與調節者，並與轄區內公私部門單位策略聯盟，整合中央及地方政府相關資源，媒合人力資源供需。

二、變更內容

依據前述規劃構想及變更原則，變更0.20公頃（2,013.66平方公尺）之農業區為機關用地，如表5-1及圖5-1所示；變更前後面積對照表詳表5-2所示。

表 5-1 「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」變更內容細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫	新計畫	
伯玉路二段南側（金門縣金寧鄉中三劃測段756地號、寧山段839地號之土地）	農業區 0.20公頃	機關用地 0.20公頃	1.解決現有辦公廳舍空間不足問題，提供舒適安全之洽公及打造新興職訓環境，服務縣民就業必要訓練。 2.活化原金門縣使用之工程品質管制室舊址之土地資產及改善地方環境，促進土地有效利用。 3.整合金門地區就業、創業、訓練及資源運用效率，闢建「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建案」。

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

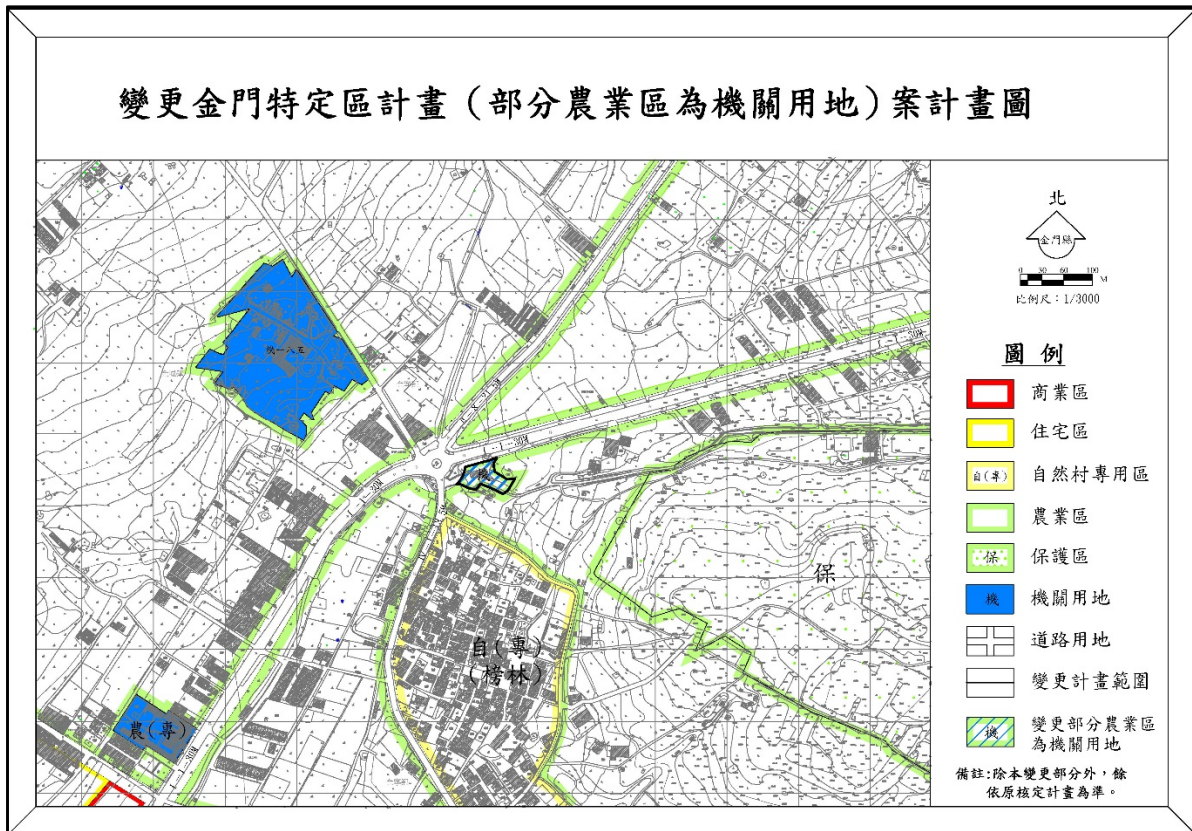


圖 5-1 「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」變更計畫示意圖

表 5-2 變更前後增減面積對照表

項目別		現行計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後面積 (公頃)
土地 使用 分區	自然村專用區	932.77	0.00	932.77
	住宅區	114.53	0.00	114.53
	商業區	36.71	0.00	36.71
	工業區	141.34	0.00	141.34
	行政區	0.39	0.00	0.39
	文教區	44.58	0.00	44.58
	古蹟保存區	0.82	0.00	0.82
	保存區	9.33	0.00	9.33
	工商綜合專用區	7.97	0.00	7.97
	休閒專用區	0.59	0.00	0.59
	第一種電信專用區	0.25	0.00	0.25
	第二種電信專用區	0.33	0.00	0.33
	郵政專用區	0.08	0.00	0.08
	農會專用區	0.79	0.00	0.79
	旅館專用區	5.26	0.00	5.26
	宗教專用區	1.43	0.00	1.43
	倉儲批發零售專用區	7.95	0.00	7.95
	社會福利設施專用區	3.83	0.00	3.83
	閩南建築專用區	18.79	0.00	18.79
	文化產業專用區	8.77	0.00	8.77
	產業專用區	18.54	0.00	18.54
	土石採取專用區	9.99	0.00	9.99
	國家公園區	3,757.86	0.00	3,757.86
	風景區	783.30	0.00	783.30
	保護區	2,756.23	0.00	2,756.23
	農業區	5,095.75	-0.20	5,095.55
	小計	13,758.18	-0.20	13,757.98

表 5-2 變更前後增減面積對照表 (續)

項目別		現行計畫面積 (公頃)	面積增減 (公頃)	變更後面積 (公頃)	
公共設施用地	學校用地	文小用地	42.98	0.00	42.98
		文中用地	24.23	0.00	24.23
		文高用地	20.39	0.00	20.39
		文大用地	21.13	0.00	21.13
		小計	108.73	0.00	108.73
	遊憩用地	兒童遊樂場用地	0.36	0.00	0.36
		公園用地	198.33	0.00	198.33
		綠地	8.82	0.00	8.82
		體育場用地	12.80	0.00	12.80
		小計	220.31	0.00	220.31
	交通事業用地	車站用地	0.55	0.00	0.55
		港埠用地	377.63	0.00	377.63
		道路用地	449.13	0.00	449.13
		航空站用地	201.29	0.00	201.29
		小計	1,028.60	0.00	1,028.60
	機關用地	290.93	+0.20	291.13	
	社教用地	4.69	0.00	4.69	
	衛生醫療機構用地	4.09	0.00	4.09	
	市場用地	3.18	0.00	3.18	
	停車場用地	3.47	0.00	3.47	
	廣場兼停車場用地	0.83	0.00	0.83	
	廣場用地	1.08	0.00	1.08	
	加油站用地	0.37	0.00	0.37	
	自來水廠用地	38.91	0.00	38.91	
	電力事業用地	19.56	0.00	19.56	
	污水處理廠用地	5.55	0.00	5.55	
	墳墓用地	29.19	0.00	29.19	
	環保事業用地	13.27	0.00	13.27	
	垃圾掩埋場用地	2.31	0.00	2.31	
	溝渠用地	3.03	0.00	3.03	
小計	1,778.10	+0.20	1,778.30		
計畫總面積		15,536.28	0.00	15,536.28	

三、土地取得方式

本計畫變更範圍之土地權屬皆為國有土地，並於民國100年辦理撥用程序完竣，管理機關為勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署。

陸、實質發展計畫

一、土地使用計畫

為解決金門就業中心現有辦公廳舍空間不足問題，並提供舒適安全之洽公及打造新興就業、職訓之環境，同時促進閒置土地有效利用，變更農業區為機關用地。變更後之機關用地為0.20公頃（2,013.66平方公尺），詳圖6-1所示。

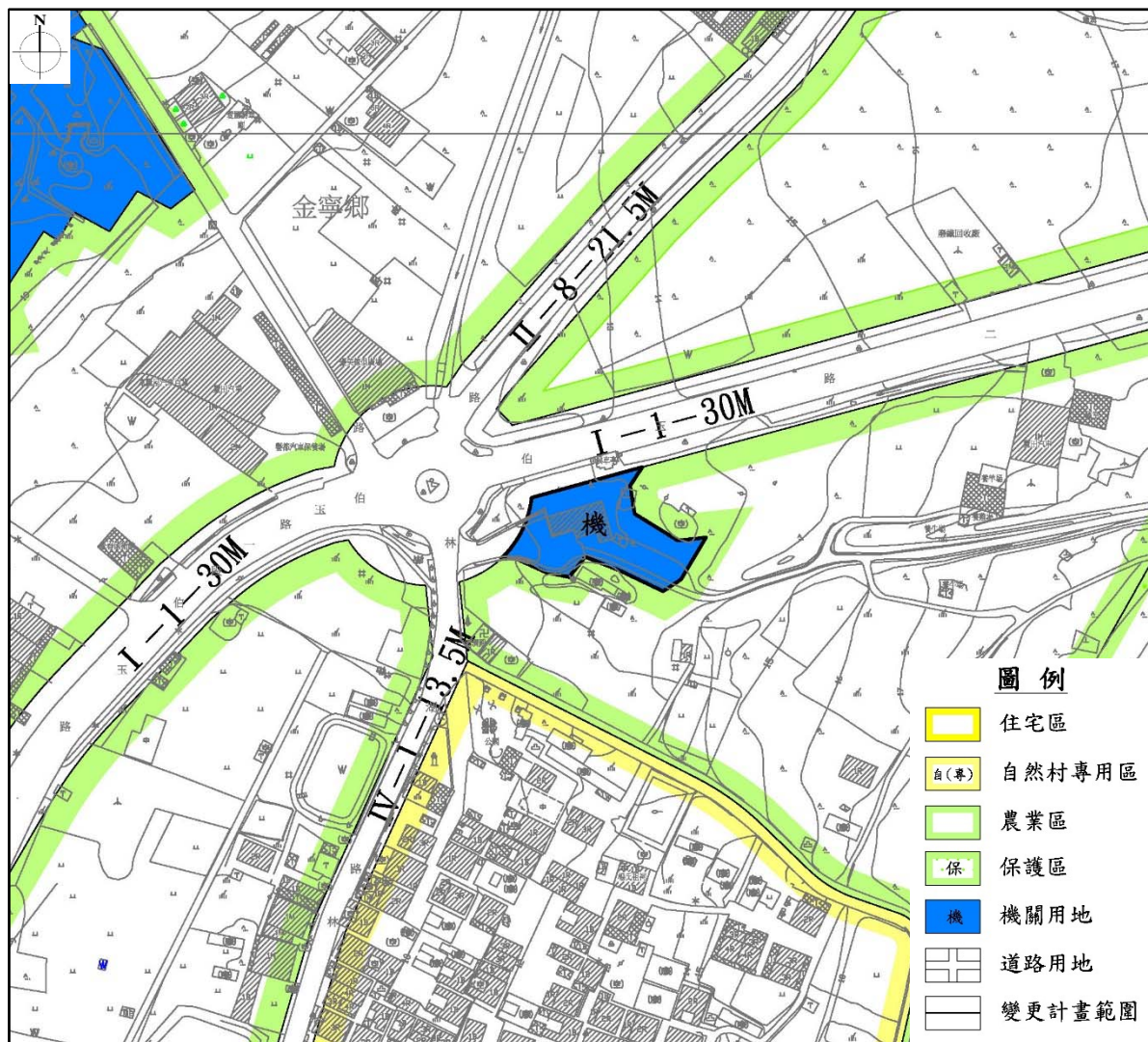


圖 6-1 變更後土地使用計畫示意圖

二、公共設施之公共設備計畫

本計畫變更後為機關用地，即為公共設施用地，未來亦是提供金門地區整體就業及職訓服務機構，透過增加室內及戶外訓練場空間，以利提供舒適安全之洽公、就業及職訓環境。計畫區內部及周邊公用設備計畫如下：

(一) 污水下水道處理系統—匯流管至 B42 管線之接管

基地南側之榜林聚落屬於金城污水下水道處理系統，榜林聚落北側江湖路已埋有污水下水道管線（鄰近編號B42管線），本基地未來可接洽埋設接管，詳圖6-2所示。

(二) 自來水、電力及電信系統—原建築之接管之系統

基地現況為金門縣政府工程品質管理室舊址，已配設有自來水表箱、電力及電信等設備，未來可直接洽供自來水、電力及電信等系統

(三) 廢棄物處理

廢棄物處理屬於金寧鄉服務轄區，鄰近金門縣金寧鄉簡易掩埋場。

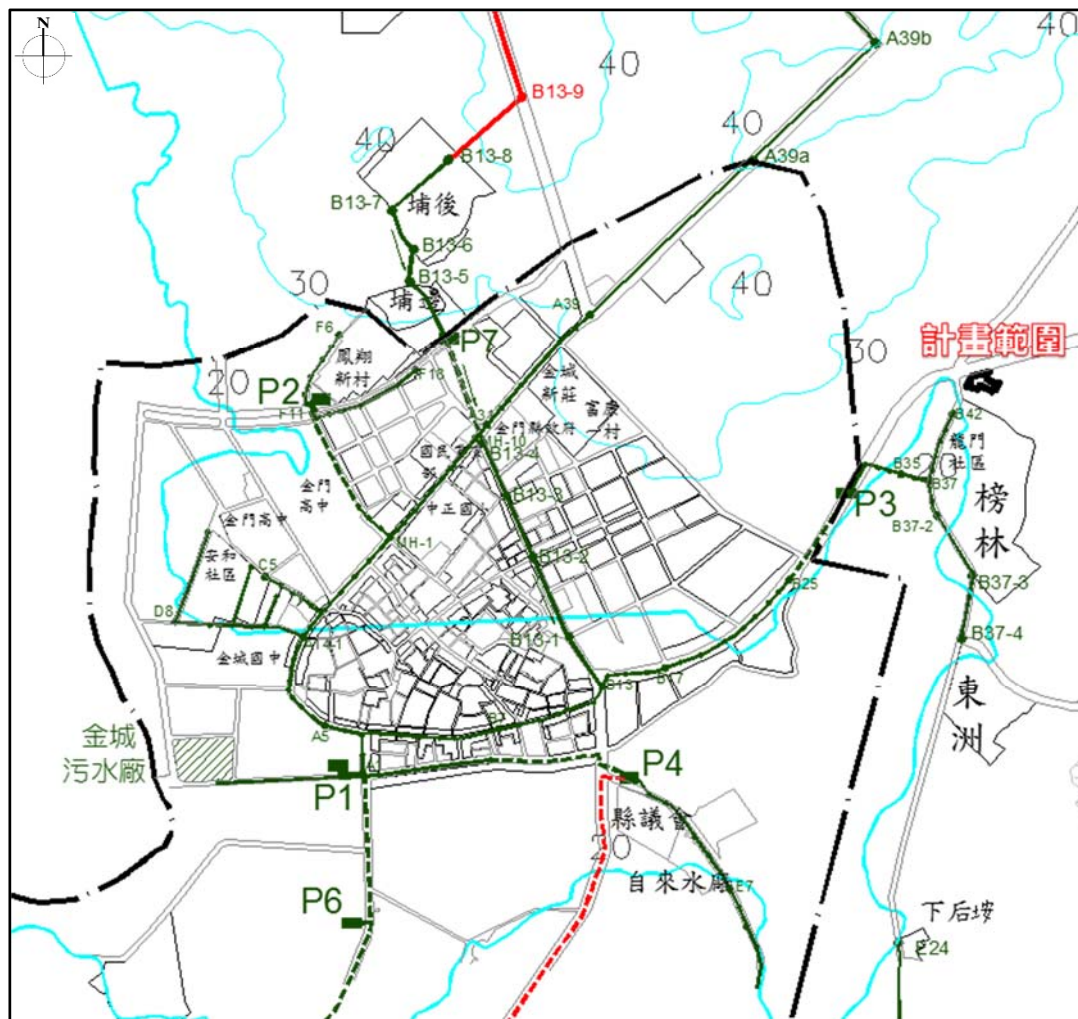


圖 6-2 污水系統計畫示意圖

三、交通系統計畫

(一) 道路系統—區外主要設置 8 公尺通行道路之伯玉路、林湖路

1. 區內通路

為承接聯外道路、本計畫機關用地及既有農業區之通路機能，於土地使用分區管制要點規定將基地南側原通往農業區 1 至 3 公尺寬之既成通路拓寬規劃為 8 公尺寬之通路，作為本就業職訓服務中心主要出入之人、車行動線，基地出口則設置於林湖路側，藉由銜接林湖路至榜林圓環，亦可連接伯玉路之聯外道路。

2. 聯外道路

本計畫聯外道路為 30 公尺寬之伯玉路 (I-1-30M) 及 13.5 公尺寬之林湖路 (IV-1-13.5M) 可承接本計畫區東西及南向交通往來之機能，往西可至金城鎮市區、往東可達金湖市區，交通十分便捷，詳圖 6-3 所示。

(二) 大眾運輸系統—緊鄰榜林公車站，應協同設置大眾運輸停等空間

本計畫北側緊鄰榜林公車站，公車站位於都市計畫主要計畫之道路用地，建議開放空間系統應協調縣政府土地，在未完全開闢道路前共同營造優質之開放空間廣場及大眾運輸停等空間，以利民眾使用。

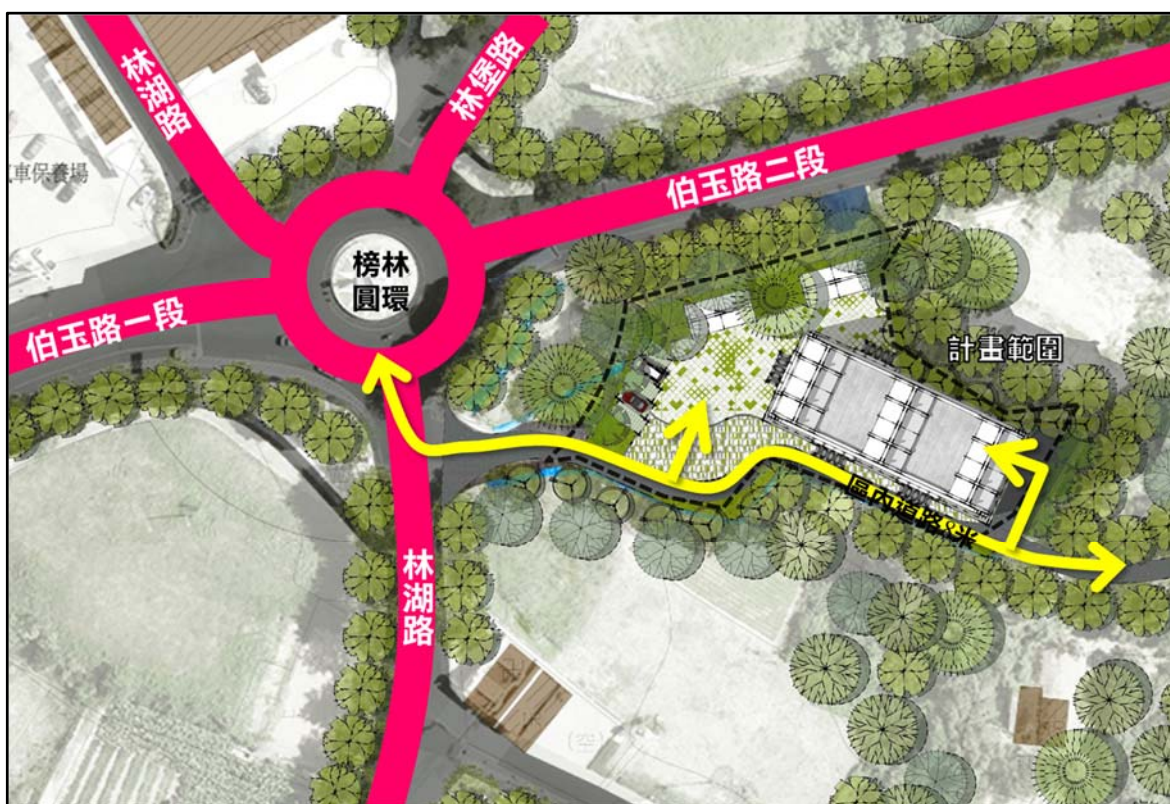


圖 6-3 交通系統計畫示意圖

(三) 交通衝擊分析

本計畫位於伯玉路、林湖路及林堡路交岔之榜林圓環東側，開發後營運期間之交通量係依據交通部運研所「2011年台灣地區公路容量手冊」第十五章所載有關圓環容量分析，其研究對象係以都市圓環為主，而本計畫位處之榜林圓環屬市區外路段，尖峰時段車流量屬B-C級尚稱通暢之道路服務水準，且多為通學及通勤旅次。

本計畫金門就業中心新址完工啓用後上班日為平日週一至週五(08:00~17:00)，本計畫參酌104年交通部統計處「民眾日常使用運具狀況調查」資料，通勤職員及一般民眾旅次運具選擇比例如表6-1所示。

表 6-1 運具分配比例及乘載率列表

類別	運具別	小客車	機車	大眾運輸	步行及自行車	其他	合計
一般民眾	比例	31.8%	47.1%	8.4%	11.1%	1.6%	100.0%
	承載率	2.11	1.50	40.00	1.00	—	—
通勤職員	比例	35.1%	49.5%	8.0%	5.7%	1.7%	100.0%
	承載率	1.00	1.00	40.00	1.00	—	—

資料來源：1.交通部統計處，民眾日常使用運具狀況調查，104年；2.本計畫整理。

預估未來就業中心職員數約30人(含職員及導師)、求職求才民眾每日約30人、創客基地使用每日約15人、參加職訓課程學員每日約40人。以上述衍生人旅次計算，可得本基地進出衍生人旅次，平日晨峰小時進入73人、離開15人，昏峰小時進入12人、離開86人，如表6-2所示。

表 6-2 本計畫開發後尖峰時段衍生人旅次推估表

類別	衍生人旅次量(單位:人次)			
	平日晨峰		平日昏峰	
	進入	離開	進入	離開
一般民眾	45	9	4	53
通勤職員	28	6	8	33
總計	73	15	12	86

本計畫之衍生人旅次，透過運具分配比例與乘載率，將人旅次轉換為車輛數，並以小客車當量數(PCU)推估，本計畫開發後衍生車旅次數如表6-3所示，平日晨峰衍生54PCU，平日昏峰衍生62PCU。

表 6-3 本計畫開發後尖峰時段衍生各類車輛旅次統計表

運具類別	衍生車輛旅次量 (單位: PCU)			
	平日晨峰		平日昏峰	
	進入	離開	進入	離開
小客車 (輛)	17	3	3	20
機車 (輛)	28	6	5	33
公共運輸 (輛)	0	0	1	0
其他 (輛)	0	0	0	0
步行或自行車 (輛)	0	0	0	0
總計 (PCU/時)	45	9	9	53

註：汽車、計程車=1PCU；遊覽車=2PCU；接駁車=1.5PCU；機車=0.3PCU。自行車多騎在人行道上，故設定自行車=0PCU。

將目標年之道路自然年成長訂為1.20%，以推算目標年交通量，本計畫預計民國110年開發完成。並配合推估之基地開發衍生車旅次，進行目標年基地開發後之尖峰時段道路服務水準評估。

金門就業中心新址開發後尖峰時段以平日昏峰流量較大，交通流量影響如表6-4所示。計畫區北側聯外道路伯玉路，在本計畫開發後的平日昏峰時段，其雙向路段服務水準開發前及開發後服務水準皆為C級，整體而言本計畫之開發並不致對伯玉路之交通產生重大影響，車流尚屬順暢。

表 6-4 開發前後伯玉路路段飽和度與服務水準比較表 (平日昏峰)

道路名稱	方向	基地未開發 (102年)			基地開發後 (110年)		
		雙向流量 (PCU)	飽和度(V/C)	LOS	雙向流量 (PCU)	飽和度 (V/C)	LOS
伯玉路	東向	801	0.30	C	943	0.35	C
	西向						

資料來源：1.金門縣都市計畫道路系統整體規劃，102年；2.本計畫整理。

ㄓ、開放空間規劃

本計畫區之開放空間主要發展構想為以行人為本 (Pedestrian-Oriented) 區域空間，並與伯玉路路側綠化帶共同建立舒適、安全、美觀的大眾運輸停等區及步行系統，詳圖6-4所示。

(一) 開放空間—整合區外公車亭空間，設置活動廣場、提高綠化

法定開放空間主要為本計畫建築體周邊之開放空間，可作為銜接外部之綠地及主要計畫道路用地之綠帶，並於區內可設置活動廣場、室外職訓場地及提高綠覆率達成公共空間之增加雨水滲透量及滲透面積，藉以減緩計畫區內之雨水排洪量，平時並可作為活動辦理及民眾休憩之空間。

(二) 人行綠廊—整合區外路側綠帶及候車亭共同設置串聯

主要設置於計畫區主體建築物周邊，並與伯玉路路側綠帶及公車亭共同設置以人行為主的人行綠廊，藉以串連計畫區外環綠廊道及榜林村社區開放空間，形成舒適之步行系統。

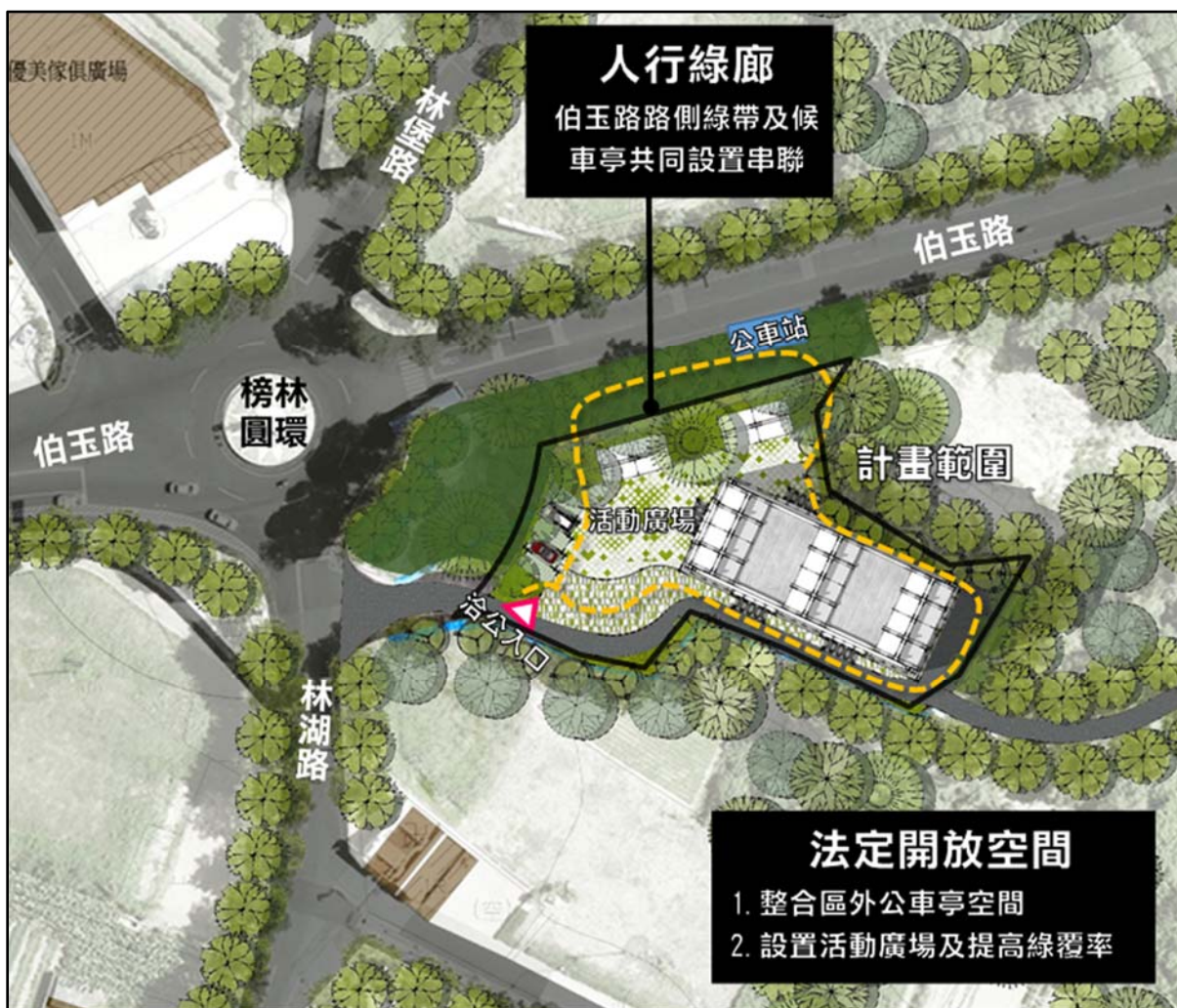


圖 6-4 開放空間系統計畫示意圖

三、都市防災計畫

本計畫屬變更農業區為機關用地，即具備作為周邊榜林村之近鄰生活圈系統與防災據點及公共開放空間避難系統，結合周邊及區內道路系統整合為消防救災路線，以利緊急避難、救援及救災指揮及避難空間之使用。

(一) 近鄰生活圈系統與防災據點

為便於災害發生時救援工作之進行，計畫區納入榜林村近鄰生活圈系統與防災據點，並就近做為緊急避難場所、救援與防災指揮中心使用。

(二) 公共開放空間避難系統

公共開放空間避難系統主要係以區內、外之空曠地作為緊急疏散地區，如公園（綠地）、農業區、保護區、國家公園區等。另本計畫開發後為「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建築」之公共建築及公共開放空間，除平時可作為地區居民之活動場所外，因其周邊空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，亦具備緊急避難場所與防災據點之功能，故可藉由伯玉路之導引，形成都市防災系統之一部分。

(三) 消防救災路線系統

1. 緊急道路—30 公尺寬之伯玉路

緊急道路將以寬度 15 公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在 15 公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。緊急道路將以 30 公尺寬之伯玉路主要聯外道路為主，並考慮可延續通達各區域之主要輔助道路為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑，必要時得進行交通管制。

2. 救援輸送道路—區內 8 公尺寬之出入通路

救援輸送道路將以寬度 10 至 15 公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。救援輸送道路將以區內南側寬度 8 公尺之出入通路為主，其機能為配合緊急道路架構成為完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。

(四) 火災延燒防止地帶

公園、綠地、農業區等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而計畫區周邊寬度 15 公尺以上之道路（伯玉路）亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。

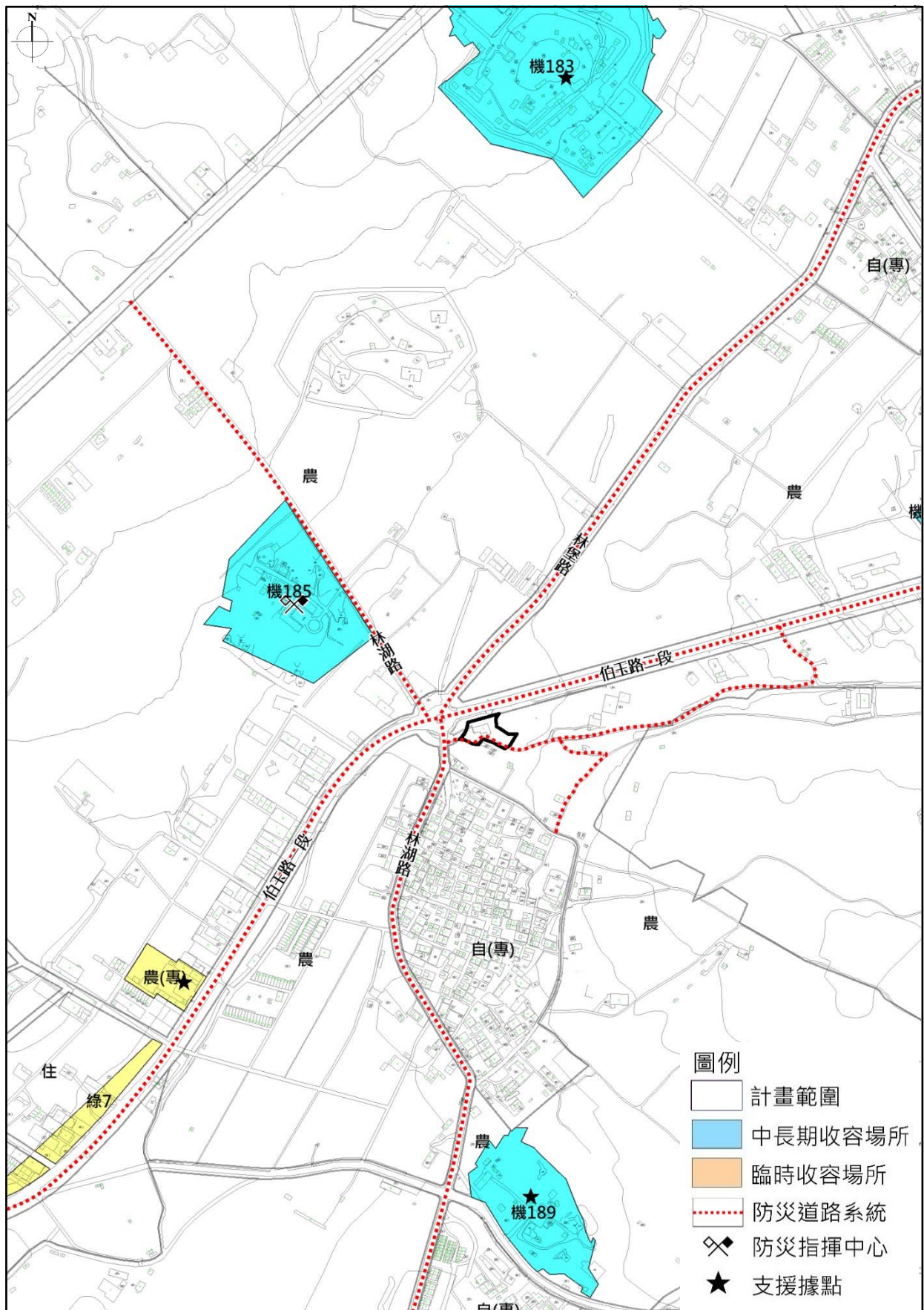


圖 6-5 計畫區周邊防救災系統示意圖

六、土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，說明如下：

- 第 1 條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條規定訂定之。
- 第 2 條 本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，其餘未規定事項，適用其他法令及金門特定區計畫土地使用分區管制要點之規定辦理。
- 第 3 條 計畫區內既有通路應移往南側，沿計畫範圍邊界劃設並向北拓寬為 8 公尺，並維持其通行功能，以利居民務農之通行需求，詳圖 6-6 所示。
- 第 4 條 為避免造成基地北側伯玉路擁塞，未來基地開發時基地動線出入口應盡量設置於林湖路側，地下停車場出入口則應設置於區內 8 公尺通行道路自基地東側進入主量體設施。本計畫開發所需之停車空間應以內化為原則，原則依建築技術規則施工篇之規定留設。
- 第 5 條 計畫區內建築基地法定空地應參考「建築基地綠化設計技術規範」，規定其綠覆率應達 70% 以上，植樹位置原則應於公共開放空間及沿街留設之人行徒步空間，但不得妨礙公共設施及公共安全。
- 第 6 條 公共設施用地新（改）建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。
前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

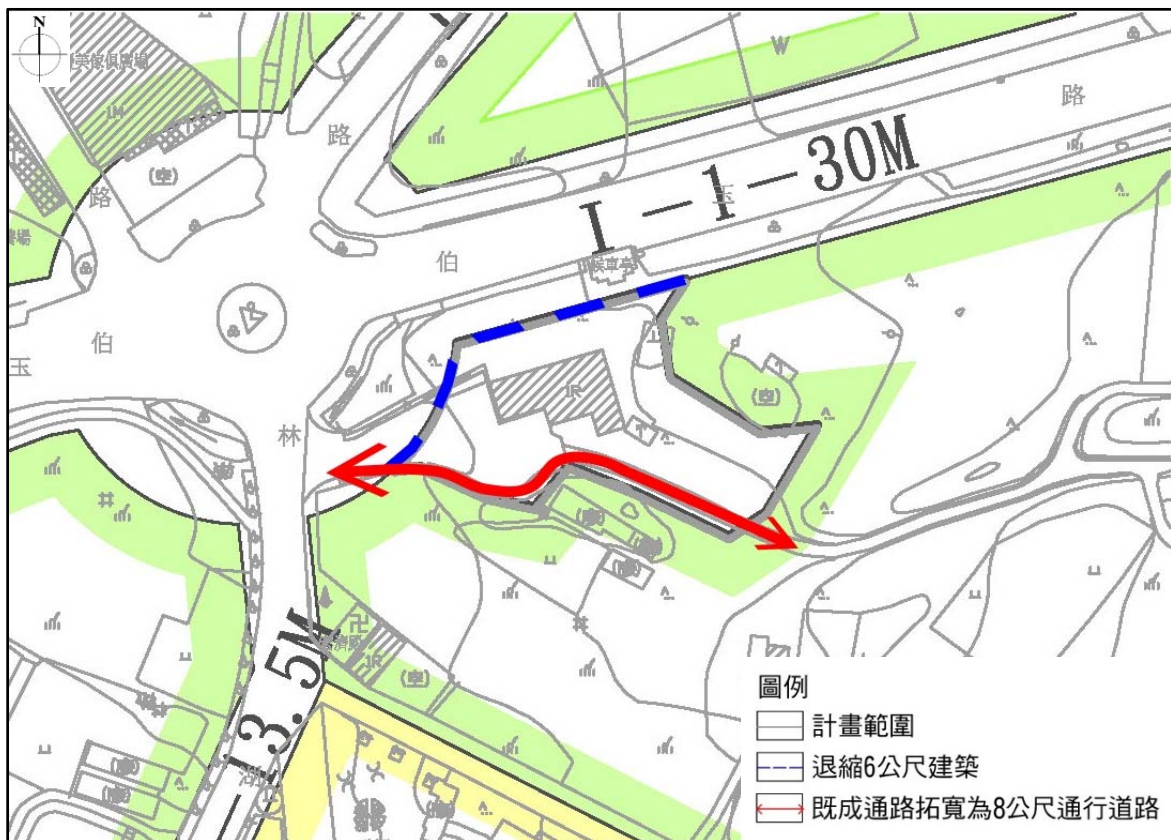


圖 6-6 計畫區退縮及既有通路留設位置示意圖

柒、實施進度及經費

一、實施進度

本案後續由勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署招標委外設計及興建「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場」，另招標委外設計及興建期預計於都市計畫公告實施後5年內開發申請並完成興建，包括規劃設計、申請建照、施工及請領使用執照等事項。

二、實施經費

實施經費由勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署進行後續興建、營運管理及維護等相關作業，有關「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場」土地取得方式、開闢經費及經費來源詳表7-1所示，暫估之細項費用詳表7-2所示。

表 7-1 實施進度及經費彙整表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式	開闢經費(千元)			主管單位	經費來源
			補償費	工程費	合計		
金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建費用	0.20	已撥用取得	—	111,744	111,744	勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署	逐年編列預算

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

表 7-2 興建「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場」預估財務需求分析表

項目	費用項目	預估金額 (千元)	擬編列預算來源
拆遷補償費	地上墓遷葬費	396	就業服務據點 運作計畫
工程建造費	委託設計監造費	5,201	
	辦公廳舍工程費	73,968	
	辦公廳舍工程材料運費	7,396	
	工程管理費	1,254	
	物價調整費	2,662	
其他費用	公共藝術品設置費	814	
營運及維修成本	半罩式服務櫃台	1,232	
	物品及設備費	17,923	
	增加營運費	898	
總計		111,744	

資料來源：勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署。

附件一、103年11月5日簽奉內政部同意辦理都市計畫變更文件

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：10556臺北市八德路2段342號(營建署)

聯絡人：溫碧鏞

聯絡電話：(02)87712615

電子郵件：bee@cpami.gov.tw

傳真：(02)87712624

受文者：勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署

發文日期：中華民國103年11月5日

發文字號：內授營都字第1030609002號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：詳說明一

主旨：關於勞動部函為該部勞動力發展署北基宜花金馬分署為辦理「金門就業中心辦公廳舍暨訓練場興建計畫」，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定申請變更金門特定區計畫部分農業區為機關用地乙案，請查照。

說明：

- 一、依據勞動部103年10月28日勞動發就字第1031807276號函及勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署103年8月26日北分署就字第1033961476號函辦理，並檢附上開號函1份及土地使用分區變更內容申請書2份。
- 二、案准勞動部前開號函略以：「…旨揭計畫之實施確為『配合中央興建之重大設施，且有迅行變更都市計畫之必要』」到部，故本案同意依旨揭條款規定辦理個案變更都市計畫。
- 三、本案都市計畫書、圖製作，請貴府協助該部勞動力發展署北基宜花金馬分署依「都市計畫書圖製作要點」有關規定辦理。



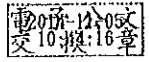
總收文

103/11/05



正本：金門縣政府

副本：勞動部、勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署、本部營建署（都市計畫組）



裝



線



附件二、環境敏感地區區位查詢函

正本

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

機關地址：臺中市黎明路2段501號
聯絡人：周湘儀
聯絡電話：04-22501309
電子信箱：a650260@msl.wra.gov.tw
傳 真：04-22501615

802

高雄市新光路38號25樓之6

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有
限公司

發文日期：中華民國104年7月3日
發文字號：經水工字第10453140200號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關函詢「金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山
段839地號土地」環境敏感區位案，復如說明，請查
照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月18日城都字第1045040710號函。
- 二、依所附圖籍資料，經查該位址：
 - (一)非位於一般性海堤區域範圍內。
 - (二)非位於公告之水庫蓄水範圍內。
- 三、本案係依「區域計畫法」查詢「重要水庫集水區」：經查案址非位於任何水庫之集水區內。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司
副本：

代理署長 楊偉南

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：謝江濤
電話：082-323169#788
傳真：082-320431
電子信箱：jtcs5998@mail.kinmen.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年7月1日

發文字號：府文資字第1040051616號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴公司查詢本縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號土地，是否具有「古蹟保存區、溫泉露頭及其一定範圍、歷史建築、聚落保存區、文化景觀保存區、地質敏感區（地質遺跡）、優良農地、地質敏感區（地下水補注）之身分，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月18日城都字第1045040709號函。
- 二、經查金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號之土地，並無劃定優良農地、地質敏感區（地質遺跡）及地質敏感區（地下水補注），且亦無法定「古蹟保存區、歷史建築、聚落保存區、文化景觀保存區」之身分。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：文化局文資科

縣長 陳福海

陸軍金門防衛指揮部 函

機關地址：金門郵政90675號信箱

傳 真：082-352851

承辦人及電話：洪賜榮 082-333894#902943

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司（高雄市新光
路38號25樓之6）

發文日期：中華民國 104 年 06 月 27 日

發文字號：陸金防作字第1040004453號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：函復貴公司「金門縣金寧鄉中三劃測段地號756及839號」
等2筆土地查詢案，請查照。

說明：

- 一、依貴公司104年6月18日城都字第1045040714號函及國防部
作計室104年6月24日國作聯戰字第1040001757號函辦理。
- 二、經查，依據「96.9.16國防部猛獅字第0960002956號金門
地區要塞堡壘地帶禁、限建範圍公告文、圖」規範，旨揭
土地未涉及要塞堡壘地帶及重要軍事設施管制區禁、限建
範圍。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司（高雄市新光路38號25樓之6）

副本：國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室(請查照)

指揮官
陸軍中將 湯家坤

本件保存 年

縮影：
第 1 頁，共 1 頁

檔號： _____

裝

訂

線

檔 號：
保存年限：

金門縣政府 函

地址：89345金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：謝江濤
電話：082-323169#788
傳真：082-320431
電子信箱：jtcs5998@mail.kinmen.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年7月1日
發文字號：府文資字第1040047958號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司查詢本縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號土地，是否具有「古蹟保存區、溫泉露頭及其一定範圍、歷史建築、聚落保存區、文化景觀保存區、地質敏感區（地質遺跡）、優良農地、地質敏感區（地下水補注）之身分，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月18日城都字第1045040709號函。
- 二、經查金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號之土地，並無劃定優良農地、地質敏感區（地質遺跡）及地質敏感區（地下水補注），且亦無法定「古蹟保存區、歷史建築、聚落保存區、文化景觀保存區」之身分。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：文化局文資料

2015-02-04
交17換15章

正本

檔 號：
保存年限：

文化部文化資產局 函

地址：台中市南區復興路3段362號
聯絡人：柯勝釗
電話：(04)22295848 分機139
傳真：(04)22292017
電子信箱：ch0193@hach.gov.tw

802

高雄市苓雅區新光路38號25樓之6

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年6月25日
發文字號：文資蹟字第1043005559號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司函詢金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號土地是否位屬古蹟保存區案，詳如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月18日城都字第1045040708號函。
- 二、經查所函詢之金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號土地，未涉及國定古蹟保存區，是否位於縣定古蹟保存區，請逕向主管機關金門縣政府查明。
- 三、依文化資產保存法第30條規定略以，「工程或開發行為進行中發見具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理」。請貴公司進行本案地段開發時，依上開規定辦理相關事宜。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：本局古蹟聚落組

局長 施國隆 因公出國
副局長 黃素絹 代行

依分層負責規定授權組室主管決行



本案依分層負責規定授權(課室)主管決行

裝

訂



檔 號：
保存年限：

內政部營建署城鄉發展分署 函



地址：臺北市八德路二段342號2樓
承辦人：李晨光、李婉鈴
電話：02-27721350#311、316
電子郵件：w11710075101@tcd.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年06月24日
發文字號：城海字第1040010249號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

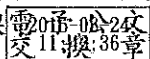
主旨：有關貴公司所函詢金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號，共計2筆土地，是否位於重要濕地範圍內乙案，請查照。

說明：

- 一、復貴公司104年6月18日城都字第1045040707號函。
- 二、依據所附圖資評判，旨揭土地未位於內政部公告之重要濕地範圍內。
- 三、為簡政便民，有關國家重要濕地區位表另載於國家重要濕地保育計畫入口網站<http://wetland-tw.tcd.gov.tw>「下載專區」，後續查詢土地非位於區位表內所列鄉鎮市區者，即不位於重要濕地範圍，請逕洽各直轄市、縣（市）政府直接檢核認定；倘土地位於所列鄉鎮市區者，請檢附下列文件送本分署查詢：
 - (一)開發或利用計畫之名稱。
 - (二)基地面積、位置及地籍資料。其位於水域或屬未登記土地者，並應提供座標數位資料。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：本分署海岸復育課



，聯絡電話：049-2394300分機7416。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：本局土石流防災中心

電2015-06-24
交11.投:15章



訂

線



檔 號：

保存年限：

行政院農業委員會水土保持局 書函

地址：54044南投市中興新村光華路6號

電話：049-2347201

傳真：049-2394209

電子信箱：ccs_0209@mail.swcb.gov.tw

承辦人：張欽舜

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年06月24日

發文字號：水保防字第1040223387號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：貴公司函詢金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號等2筆土地是否位屬土石流潛勢溪流地區一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復行政院農業委員會交下貴公司104年6月18日城都字第1045040711號函。
- 二、土石流潛勢溪流係依據災害防救法第22條，以科學方法進行溪流調查分析及資料建置，僅用於防災作業，除經劃定為特定水土保持區外，並無相關限制開發或土地利用管制事項，另開發範圍內有無土石流災害之虞，應由開發單位進行現場調查與評估，合先敘明。
- 三、經查104年度公開1,673條土石流潛勢溪流資料，金門縣境內並無土石流潛勢溪流，如所附圖資標示申請位置與申查地號不符，概由申請者自行負責，有關土石流潛勢溪流資訊可至本局土石流防災資訊網 (<http://246.swcb.gov.tw> /) 查詢。
- 四、對於上述說明如有任何疑問，請電洽本局土石流防災中心

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：楊鈞達
電話：082-336823
傳真：082-334438
電子信箱：yangjunda@mail.kinmen.gov.tw

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年6月25日
發文字號：環空字第1040007484號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山
段839地號土地，是否位屬於航空噪音防制區內，覆如說明
，請 查照。

說明：

- 一、依據貴公司104年6月18日城都字第1045040712號函辦理。
- 二、經查旨揭2筆土地地號，皆未位於航空噪音防制區內。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：

電話：082-336823	公文：2份	
交：10	撥：16	章

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：邱彥勳

聯絡電話：02-87712675

電子郵件：fly41031@cpami.gov.tw

傳真：02-87712681

80247

高雄市苓雅區新光路38號25樓之6

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年6月23日

發文字號：營署園字第1040040889號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：有關城都國際開發規劃管理顧問有限公司函詢金門縣金寧鄉中三劃測段756地號1筆土地及寧山段839地號1筆土地，是否位屬國家公園範圍1案，請查明逕復。

說明：

- 一、依城都國際開發規劃管理顧問有限公司104年6月18日城都字第1045040706號函辦理。
- 二、檢附前函公文影本1份；另請貴處函復申請單位時，檢附內政部103年6月24日內授營園字第1030806890號函及附件「國家公園範圍之行政轄區及管理機關表」影本1份，供申請單位爾後查詢參考。

正本：金門國家公園管理處

副本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司、本署國家公園組

署長 許文龍

本案依分層負責規定授權組室主管判發

副本

國防部參謀本部作戰及計畫參謀次長室 函

機關地址：臺北中山郵政90016號信箱

傳 真：02-23121158

承辦人及電話：許廣治 02-23116117#633352

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國 104 年 06 月 24 日

發文字號：國作聯戰字第1040001757號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：申請資料，紙本，4，頁。

主旨：檢送城都國際開發規劃管理顧問有限公司函詢「金門縣金寧鄉中三劃測段756地號」等2筆土地案，請查照。

說明：

- 一、依城都國際開發規劃管理顧問有限公司104年6月18日城都字第1045040715號函辦理。
- 二、案內土地是否位屬貴管依「要塞堡壘地帶法」第3條公告之要塞堡壘地帶，或依國家安全法施行細則所公告之重要軍事設施管制區禁、限建範圍，請依權責審查後逕覆，並副知本部。

正本：陸軍金門防衛指揮部

副本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司(請查照)

次長 陸軍中將 周皓瑜

本件保存 年

縮影：
第 1 頁，共 1 頁

檔號： _____

裝

訂

線

檔 號：

保存年限：

金門國家公園管理處 函

機關地址：892金門縣金寧鄉伯玉路2段460號

聯絡人：許英凡

聯絡電話：082-313146

電子郵件：fred@kmpn.gov.tw

傳真：082-313144

受文者：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

發文日期：中華民國104年6月25日

發文字號：營金企字第1040003897號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：經查金門縣金寧鄉中三劃測段756地號及寧山段839地號等2筆土地均未劃入金門國家公園範圍，請查照。

說明：依內政部營建署104年6月23日營署園字第1040040889號函辦理兼復貴公司104年6月18日城都字第1045040706號函。

正本：城都國際開發規劃管理顧問有限公司(802高雄市新光路38號25樓之6)
〔雙掛號郵寄〕

副本：內政部營建署、本處企劃經理課

處長謝偉松

附件三、土地登記謄本及地籍圖謄本

土地登記第二類謄本(地號全部)
金寧鄉寧山段0839-0000地號

列印時間:民國104年10月01日17時09分

頁次:000001

金門縣地政局 局長:許鴻志

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

金登謄字第011569號

列印人員:鄭淑理

資料管轄機關:金門縣金門縣地政局

謄本核發機關:金門縣金門縣地政局

土地標示部

登記日期:民國100年07月13日

登記原因:合併

地目:(空白) 等則:一

面積:**1,941.85平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國104年01月 公告土地現值:**3,600元/平方公尺

地上建物建號:共0棟

其他登記事項:重測前:寧字27957地號

合併自:0840-0000、0841-0000、0852-0003

地號

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國076年11月28日

登記原因:收歸國有

原因發生日期:民國076年10月17日

所有權人:中華民國

統一編號:0000000158

住址:(空白)

管理者:勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署

統一編號:40988283

住址:新北市新莊區中平路439號南棟3樓

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:100金登地字第011489號

當期申報地價:102年01月 *****100.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

053年07月 *****1.3元/平方公尺

歷次取得權利範圍:1000000000分之55930607**

086年08月 *****19.4元/平方公尺

歷次取得權利範圍:1000000000分之740923764*

086年08月 *****75.7元/平方公尺

歷次取得權利範圍:1000000000分之79946128**

089年07月 *****133.6元/平方公尺

歷次取得權利範圍:1000000000分之123199501*

其他登記事項:申請免繕發權利書狀:依土地登記規則第65條規定公有土地免繕狀。

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

二、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。

土地登記第二類謄本(地號全部)
金寧鄉中三劃測段0756-0000地號

列印時間:民國104年10月01日17時09分

頁次:000001

金門縣地政局 局長:許鴻志

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

金登謄字第011569號

列印人員:鄭淑理

資料管轄機關:金門縣金門縣地政局

謄本核發機關:金門縣金門縣地政局

土地標示部

登記日期:民國089年11月20日

登記原因:地籍圖重測

地目:(空白) 等則:一

面積:****71.81平方公尺

使用分區:(空白)

使用地類別:(空白)

民國104年01月 公告土地現值:***13,100元/平方公尺

地上建物建號:共0棟

其他登記事項:(空白)

本謄本未申請列印地上建物建號,詳細地上建物建號以登記機關登記為主

土地所有權部

(0001)登記次序:0001

登記日期:民國097年04月17日

登記原因:收歸國有

原因發生日期:民國095年06月02日

所有權人:中華民國

統一編號:0000000158

住址:(空白)

管理者:勞動部勞動力發展署北基宜花金馬分署

統一編號:40988283

住址:新北市新莊區中平路439號南棟3樓

權利範圍:全部*****1分之1*****

權狀字號:100金登地字第001492號

當期申報地價:102年01月 *****240.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價

093年02月 *****130.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

其他登記事項:申請免繕發權利書狀:依土地登記規則第65條規定公有土地免繕狀。

(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、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。

地籍圖謄本

金登謄字第011569號

土地坐落：金門縣金寧鄉寧山段839地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：金門縣金門縣地政局



本謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

局長：許鴻志

中華民國 104年10月01日

本案依分層負責規定授權承辦人員鄭淑理核發



比例尺：1/1000

原比例尺：1/500

地籍圖謄本

金登謄字第011569號

土地坐落：金門縣金寧鄉中三劃測段756地號共1筆

本謄本與地籍圖所載相符（實地界址以複丈鑑界結果為準）

資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

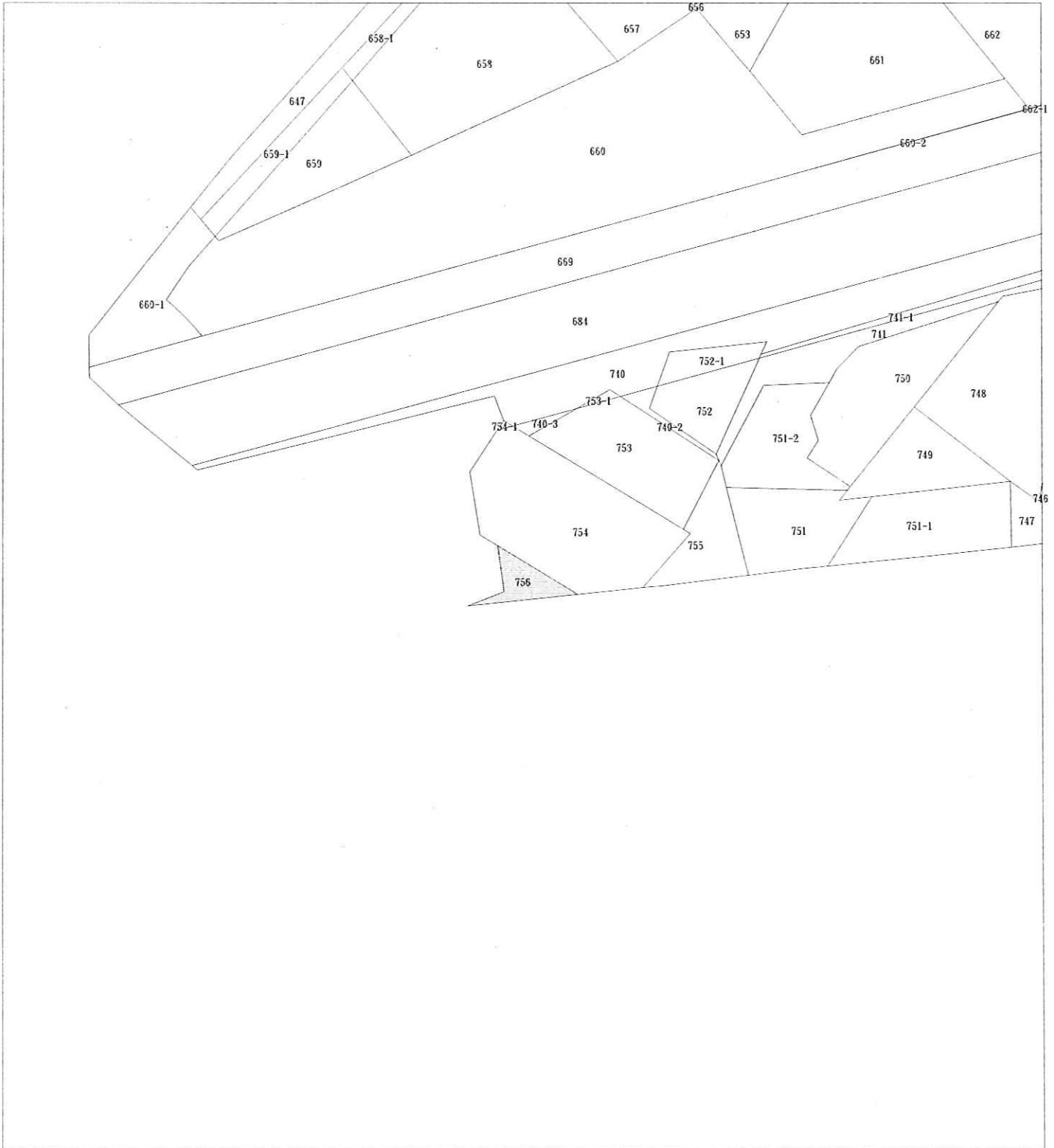


本謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

局長：許鴻志

中華民國 104年10月01日

本案依分層負責規定授權承辦人員鄭淑理核發



比例尺：1/1000

附件四、土地使用分區證明文件

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

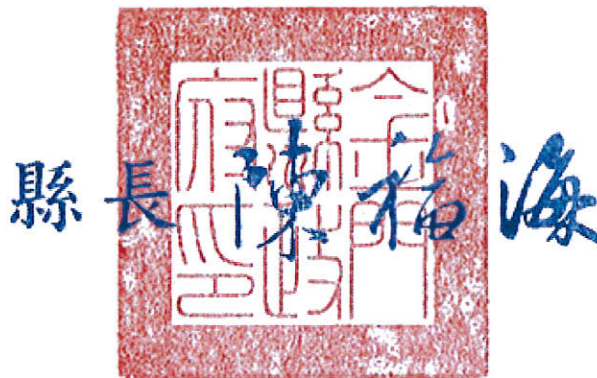
申請人：城都國際開發規劃管理顧問有限公司

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
金寧鄉	寧山段	839	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
金寧鄉	中三劃測段	756	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
			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地政局測量鑑界結果為主。
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 104 年 10 月 12 日

本案依分層負責規定授權承辦人員決行

附件五、第73次金門縣都市計畫委員會會議紀錄

「金門縣都市計畫委員會第 73 次委員會」會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 104 年 12 月 25 日（星期五）下午 2 時 0 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：陳兼主任委員 福海
- 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(紀錄如後)
 - 第 1 案：變更金門特定區(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)。
 - 第 2 案：變更金門特定區(金城地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金湖地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案、變更金門特定區(金沙地區)細部計畫(部分土地使用分區管制要點增修訂)案。
 - 第 3 案：變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地案）。
 - 第 4 案：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）。
 - 第 5 案：擬定金門特定區計畫產業專用區(原工乙-四)細部計畫案再提會討論案。
- 八、 臨時動議案件(紀錄如後)
- 九、 散會：下午 16 時 30 分

七、提會審議案件：

第 1 案：變更金門特定區(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)。

決議：

本案請提案單位依下列意見修正，授權由行政單位檢視無誤後通過：

1. 整體住宅政策方案業經內政部發布實施，請修正提案單及計畫書內容。
2. 土地使用分區管制要點建議爾後全島整併統一訂定為同一套規定。
3. 人民陳情案件第 3 案回覆意見請調整以環境角度因應。
4. 細 1-1、細 1-2 計畫道路中之自行車步道調整至靠近汽車車道側。

第 3 案：變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地案）。

決議：

照案通過。

附件六、第870次內政部都市計畫委員會會議紀錄

內政部都市計畫委員會第 870 次會議紀錄

- 一、時間：中華民國 105 年 3 月 8 日（星期二）上午 9 時 30 分。
二、地點：本部營建署 601 會議室。
三、主席：陳兼主任委員威仁 陳兼副主任委員純敬 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持。）

紀錄彙整：黃博文

- 四、出席委員：（詳會議簽到簿）。
五、列席單位及人員：（詳會議簽到簿）。
六、確認本會第 869 次會議紀錄。
決 定：確定。

審議案件一覽表：

七、核定案件：

- 第 1 案：內政部為「變更林口特定區計畫（部分學校用地【文小 11】為國家檔案館及其附屬使用用地）案」。
第 2 案：新北市政府函為「變更樹林(三多里地區)都市計畫(第三次通盤檢討)案」。
第 3 案：南投縣政府函為「變更東埔風景特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。
第 4 案：嘉義縣政府函為「變更民雄（頭橋地區）都市計畫（部分農業區、住宅區及道路用地為河川區）案」。
第 5 案：屏東縣政府函為「變更林邊都市計畫（部分農業區為河川區）（配合八甲頭（第一期）排水改善工程）案」。
第 6 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（部分農業區、公園用地為抽水站用地）案」。
第 7 案：臺南市政府函為「變更高速公路永康交流道附近特定區計畫（配合新設鹽行國中、永康大排整治暨永安路拓寬附近地區整體發展）（第三次通盤檢討暫予保留）案」再

提會討論案。

第 8 案：高雄市政府函為「擴大及變更澄清湖特定區計畫（第三次通盤檢討）案」再提會討論案。

第 9 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」。

八、臨時動議核定案件：

第 1 案：本會施委員鴻志提案有關「目前各直轄市、縣(市)政府因都市計畫實施年代已久、原計畫圖老舊、精準度差、地形地物已大幅變化…，於辦理都市計畫通盤檢討時併同辦理計畫圖重製，為利各級政府及專業從業人員辦理都市計畫圖重製作業，並保障人民權益及促進地方建設，請研議」乙案

第 9 案：金門縣政府函為「變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用地）案」。

說明：

- 一、本案業經金門縣都市計畫委員會 104 年 12 月 25 日第 73 次會議審議通過，並准金門縣政府 105 年 1 月 22 日府建都字第 1050004169 號函，檢附計畫書、圖報請核定等由到部。
- 二、法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 三、變更位置：詳計畫圖示。
- 四、變更內容：詳計畫書。
- 五、公民或團體所提意見：無。

決議：本案除計畫書、圖封面及封底應加蓋金門縣政府印信及承辦人員核章外，其餘准照該府核議意見通過，並退請該府依照修正計畫書、圖後，報由內政部逕予核定，免再提會討論。