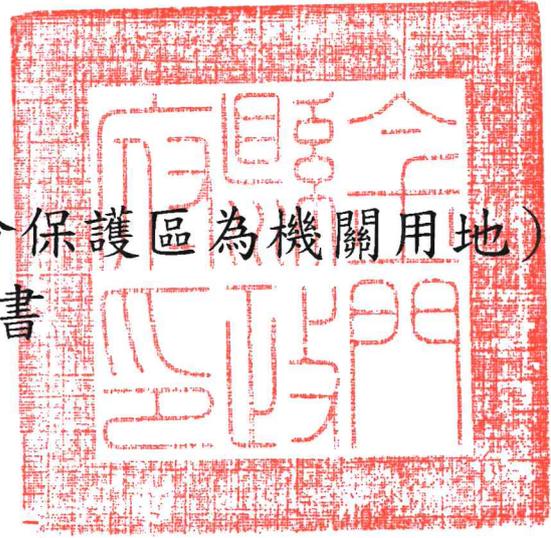


# 公告實施書圖

變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案



金門縣政府  
中華民國107年04月

中 華 民 國 1 0 7 年 0 4 月  
金 門 縣 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（部分保護區為機關用地）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 機 關	金門縣政府	
本案公開展覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽	105.07.26~105.08.24並公告於金門縣政府建設處 及金寧鄉公所
	說 明 會	105.08.16於金寧鄉公所四樓會議室
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	本縣都市計畫委員會105年11月29日第78次會議決 議：「修正通過」
	部 級	內政部都市計畫委員會106年12月19日第914次會 議決議：「修正通過」

---

# 目 錄

## 壹、緒論

- 一、計畫緣起 ..... 1-1
- 二、法令依據 ..... 1-1
- 三、計畫範圍與面積 ..... 1-2

## 貳、上位及相關計畫

- 一、上位及相關計畫指導 ..... 2-1
- 二、現行都市計畫 ..... 2-6

## 參、發展現況分析

- 一、自然環境 ..... 3-1
- 二、人文環境 ..... 3-5
- 三、土地使用現況 ..... 3-15
- 四、土地權屬現況 ..... 3-17
- 五、公共設施及公用設備現況 ..... 3-18
- 六、交通運輸現況 ..... 3-21
- 七、發展課題與對策 ..... 3-24

## 肆、基本目標與策略

- 一、計畫目標 ..... 4-1
- 二、發展策略 ..... 4-4

## 伍、變更內容與理由

- 一、變更內容 ..... 5-1
- 二、變更理由 ..... 5-5
- 三、土地取得方式 ..... 5-5

## 陸、實質計畫

- 一、土地使用分區計畫 ..... 6-1
- 二、交通系統計畫 ..... 6-2
- 三、公共設施及公用設備計畫 ..... 6-3
- 四、都市防災計畫 ..... 6-4
- 五、土地使用管制 ..... 6-5
- 六、都市設計準則 ..... 6-6

## 柒、實施進度及經費

- 一、實施進度 ..... 7-1
  - 二、實施經費 ..... 7-1
-

- 
- 附錄一 認定本計畫為金門縣重大建設計畫文件
- 附錄二 土地登記簿謄本
- 附錄三 地籍圖謄本
- 附錄四 土地使用分區證明
- 附錄五 行政園區範圍辦理都市計畫變更地號面積估算表
-

---

## 圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫位置示意圖.....	1-2
圖 2-1-1	金門整體發展空間規劃構想示意圖.....	2-4
圖 2-1-2	閩南生活圈區域分工示意圖.....	2-5
圖 3-1-1	計畫範圍及周邊地形地勢示意圖.....	3-1
圖 3-1-2	計畫範圍及周邊地區地質分布示意圖.....	3-2
圖 3-1-3	計畫範圍及周邊地區地表水文分布示意圖.....	3-4
圖 3-2-1	后盤山自然村及瓊林自然村現況示意圖.....	3-5
圖 3-2-2	金門縣各鄉鎮人口成長趨勢示意圖.....	3-6
圖 3-2-3	金門縣各鄉鎮佔全縣人口比例示意圖.....	3-8
圖 3-1-1	計畫範圍及周邊土地具保存價值樹種分布現況分布圖.....	3-15
圖 3-3-2	計畫範圍及周邊土地使用現況示意圖.....	3-16
圖 3-4-1	計畫範圍土地權屬現況示意圖.....	3-17
圖 3-5-1	計畫範圍及周邊公共設施分布示意圖.....	3-18
圖 3-5-2	計畫區排水系統示意圖.....	3-19
圖 3-5-3	計畫範圍周邊污水系統示意圖.....	3-20
圖 3-6-1	計畫範圍周邊交通路網與機能連結分布示意圖.....	3-23
圖 4-1-1	計畫基地於兩岸尺度下的三大優勢示意圖.....	4-1
圖 4-1-2	計畫基地於全縣尺度下的優勢示意圖.....	4-2
圖 4-1-3	行政園區發展定位—海峽之心示意圖.....	4-3
圖 4-2-1	行政園區規劃理念示意圖.....	4-4
圖 4-2-2	生態設計規劃理念示意圖.....	4-5
圖 4-2-3	文化復刻規劃理念示意圖.....	4-6
圖 4-2-4	低碳運輸規劃理念示意圖.....	4-7
圖 4-2-5	市民廣場規劃理念示意圖.....	4-8
圖 4-2-6	土地使用規劃原則示意圖.....	4-9
圖 4-2-7	區內動線與外環道路示意圖.....	4-10
圖 4-2-8	大眾運輸站分布示意圖.....	4-11
圖 5-1-1	「變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案」變更計畫示意圖.....	5-2
圖 6-1-1	土地使用計畫示意圖.....	6-1
圖 6-2-1	交通系統計畫示意圖.....	6-2
圖 6-3-1	排水系統計畫示意圖.....	6-3
圖 6-4-1	計畫區周邊防救災系統示意圖.....	6-5
圖 6-6-1	金門原生樹種：海桐／相思樹.....	6-7
圖 8-1-1	金門縣行政機關組織圖.....	8-2
圖 8-1-2	金門縣各行政機關空間分布示意圖.....	8-3
圖 8-2-1	行政大樓空間使用架構圖.....	8-6

---

---

## 表 目 錄

表 2-1-1	上位及相關計畫綜理表.....	2-1
表 2-1-2	城市發展帶之空間規劃構想一覽表.....	2-3
表 2-2-1	歷次都市計畫辦理綜理表.....	2-6
表 2-2-2	金門特定區計畫之各鄉鎮計畫人口分派一覽表.....	2-8
表 3-1-1	金門縣各月氣候統計綜理表.....	3-3
表 3-2-1	金門縣各鄉鎮人口成長綜理表.....	3-7
表 3-2-2	金門縣近年人口成長與密度分布情形綜理表.....	3-9
表 3-2-3	金門縣工商及服務業場所單位家數及從業員工數比較表.....	3-10
表 3-2-5	金門縣工商及服務業場所單位數經營概況表.....	3-13
表 3-2-6	金門縣工商及服務業從業人口及產業區位商數整理表.....	3-14
表 3-4-1	計畫範圍土地權屬一覽表.....	3-17
表 3-5-1	金門縣發電廠發電及容量資料統計表.....	3-20
表 3-6-1	計畫範圍周邊公車路線綜理表.....	3-22
表 3-6-2	公共自行車租借點綜理表.....	3-22
表 5-1-1	「變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案」變更內容明 細表.....	5-1
表 5-1-2	變更前後增減面積對照表.....	5-3
表 7-2-1	實施進度及經費彙整表.....	7-1
表 8-2-1	問卷回收結果一覽表.....	8-5
表 8-2-2	行政大樓空間使用型態一覽表.....	8-6
表 8-2-3	行政辦公空間一覽表.....	8-7
表 8-2-4	一般性共通空間一覽表.....	8-8
表 8-3-1	新行政中心空間估算表.....	8-10
表 8-3-2	各局處單位行政辦公空間需求表.....	8-10
表 8-3-3	縣府本部一般性共通空間需求推估表.....	8-11
表 8-3-4	各局處單位一般性共通空間需求表.....	8-12
表 8-3-5	整併後各局處單位各項空間一覽表.....	8-15

---

變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案計畫書

金門縣政府

內政部都市計畫委員會第 914 次會議 會議意見回覆表

「變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)案」

項次	會議意見	回覆說明	頁次
一	計畫書內發展策略之 30 米縣政大道，究為計畫道路或擬劃設機關用地之內部通道，請查明修正。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝指教，已配合辦理。</li> <li>2. 30 米縣政大道係為行政園區之內部通道，透過環狀的道路設計提供行政園區內各公共建築便利的聯繫動線，並與主要幹道伯玉路相連接，然為避免誤解，業已修正相關圖資。</li> </ol>	P.4-9、4-10
二	計畫書實施進度及經費，其中引用行政院文號誤植部分，請查明修正；另本案縣府已辦理撥用土地完竣，請配合修正實施進度及經費表。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 謝謝指教，謹遵辦理。</li> <li>2. 有關國土土地撥用之法源依據已修改為依土地法第 26 條、國財產法第 38 條及各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定，向土地管理機關完成公有土地無償撥用程序。</li> <li>3. 因本案已土地撥用完竣，已配合刪除相關內容。</li> </ol>	P.7-1
三	建議事項：金門地區自來水及電力供給事宜，請縣府預為準備因應。	敬悉。	--

## 壹、緒論

乳南二營區位於金門縣金寧鄉東界，過去曾為國防部單位段保養管理中心，後因金門戰務終止，目前已無軍事活動使用，營區兩側土地則為保護區，以雜木林為主。為解決金門縣政府既有辦公廳舍老舊及局處分散等課題，並考量優先使用公有土地，金門縣政府於民國104年7月24日函文擇定以乳南二營區為新行政園區規劃用地，然由於乳南二營區機關用地內部分屬雙乳山地形，在維護其自然地景與地下軍事坑道，並考量土地權屬之前提下，擬將行政園區規劃用地擴大至以公有土地為主之西側保護區，以利縣府重大建設之推動。

### 一、計畫緣起

金門縣政府前棟行政大樓肇建於民國57年戰地時期，後因戰地政務解除，庶務待舉，行政組織始有擴編需求，故方又陸續增建兩廊之三樓及後棟五樓；然待地方制度法實施後，金門徹底回歸憲政，人口持續成長，截至103年底金門縣總人口已達127,723人，故隨地方事務愈趨繁複，組織員額及辦公設施亦與之俱長。惟礙於縣府既有辦公空間及腹地不足，許多相關公務廳舍零散，致使各處局機關整合及聯繫困難，更造成民眾洽公不便；又考量原有房舍建物年久滲漏，已影響辦公環境品質，造成行政人員及洽公民眾之安全堪慮，故為提升便民服務及優化辦公環境，金門縣政府業於民國104年7月24日以府行總字第1040055775號函核定在案，擇定乳南二營區為行政園區規劃範圍（詳附錄一）。

為強化便民服務，奠定城市發展基礎，縣政府於考量優先使用公有土地、地形條件及未來行政辦公空間需求後，最終擇定以乳南二營區及其西側保護區為行政園區規劃用地，將整合縣政府與相關公務官署一併設置規劃。故為利金門縣行政園區興建工程進行，爰依都市計畫第27條第1項第4款規定，並於民國105年2月24日簽奉縣府同意辦理都市計畫個案變更（詳如附錄一所示）。

### 二、法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫個案變更。

### 三、計畫範圍與面積

本案計畫範圍位於金門縣金寧鄉后盤山段，區位位置為乳南二營區西側及伯玉路北側保護區，隸屬金門特定區計畫範圍，其計畫範圍與位置詳如圖1-3-1所示。



圖 1-3-1 計畫位置示意圖

## 貳、上位及相關計畫

## 一、上位及相關計畫指導

表 2-1-1 上位及相關計畫綜理表

計畫類別	計畫名稱	時間	主管機關	對本計畫之指導
上位計畫	國土空間發展策略規劃	民國 99 年	行政院經濟建設委員會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以「塑造創新環境，建構永續社會」為空間發展核心。</li> <li>2. 離島地區應強調人文、自然環境保育與觀光發展。</li> <li>3. 加強生態保育與推廣文化體驗之空間規劃與資源整合。</li> </ol>
	金馬中長期經濟發展規劃	民國 98 年	行政院經濟建設委員會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以「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」為 4 大發展目標。</li> <li>2. 定位金門作為兩岸產業交流互信合作的「先行示範區」</li> <li>3. 以觀光產業作為重點發展軸心，整併台灣資源與進入大陸市場。</li> </ol>
	金門縣整體發展綱要計畫(草案)	民國 98 年	金門縣政府	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 金門縣以「國際級觀光休閒島嶼」為總體發展定位</li> <li>2. 透過行政中心遷移均衡區域發展，並提高閒置土地之使用效率</li> </ol>
相關計畫	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	民國 100 年	行政院經濟建設委員會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 掌握兩岸關係之轉機與脈動，維持環境與經濟的均衡發展，延續金門縣整體發展綱要計畫 4 大發展目標</li> </ol>

## (一) 國土空間發展策略規劃(行政院經濟建設委員會, 99年)

為因應全球化東亞政經時空環境之變遷，策訂以「塑造創新環境，建構永續社會」做為國土空間發展的核心總目標，國土空間發展結構則以三軸、海環、離島為空間規劃概念，其中離島地區強調人文及自然環境保全與觀光發展，應重視環境保育及文化保存的國土空間，發展特殊的生態與文化體驗。

### 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，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，揭槩「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、運輸等面向的政策綱領與策略方向，強化跨域、跨部會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. 加強生態保育與推廣文化體驗之空間規劃與資源整合

為加強生態保育，除應嚴格控管水、空氣及土壤汙染，同時應逐步調整能原結構及產業的生產模式，發展低碳經濟，鼓勵低碳生活，審慎保護並活用國土空間上各區塊的自然地景風貌、資源、國土民情、節慶、傳統建築與傳統工藝等，發展為地方獨特的「識別標誌」，各空間區塊藉由這些特有的自然與人文地景維繫人對於空間的認同感與依賴感，整合豐富的自然與人文風土景觀。

## (二) 金馬中長期經濟發展規劃，行政院經濟建設委員會，98 年

隨著兩岸關係改善與產業合作機會增加等因素交互影響下，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」係在全面檢視離島金馬地區現有經濟建設計畫，並將兩岸關係轉變、及大陸沿海城市快速發展、金馬地理戰略區位及產業優勢等因素綜合考量下提擬，以作為相關部會推動金馬發展政策與方向之參考依據。

### 1. 發展定位

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，維持環境與經濟的平衡發展。

### 2. 區域定位

以金門作為兩岸產業交流互信合作的「先行示範區」，共創海峽兩岸雙贏模式。

### 3. 產業定位

以觀光產業作為重點發展軸心，善用金門獨特之文化歷史及區位優勢，整併台灣資源與進入大陸市場，創造金門關鍵競爭力，並藉此帶動其他產業同步提升發展。

## (三) 金門縣整體發展綱要計畫（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形式的包裝與行銷，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. 透過行政中心遷移均衡區域發展，並提高閒置土地之使用效率

金門整體發展空間規劃構想，如表 2-1-2 及圖 2-1-1 所示。本計畫位於「生態保育及戰役紀念帶」，在鄉鎮區域發展均衡之前提下，遷移金門縣政府行政中心，平衡區域發展並調整都市計畫使用分區，帶動地方產業再結構，更可提升閒置公有土地之利用，以達土地利用效率最大化。

表 2-1-2 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

表 2-1-2 城市發展帶之空間規劃構想一覽表（續）

發展計畫	內容
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）。

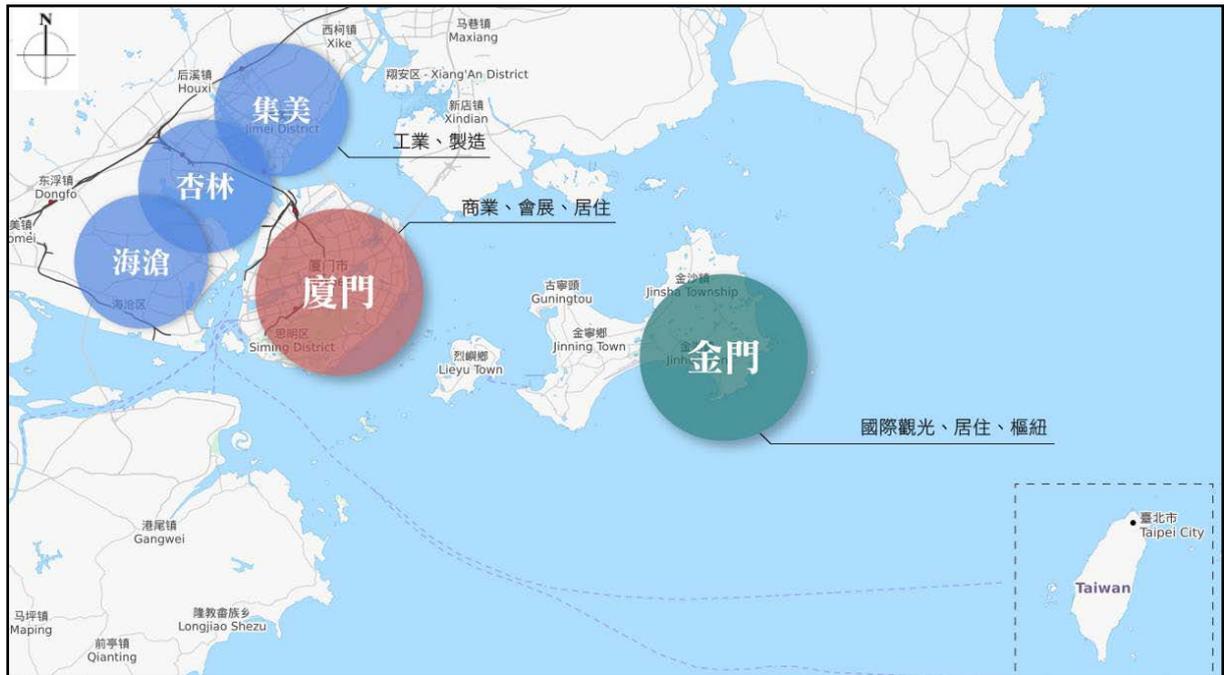


資料來源：1.金門縣整體發展綱要計畫（草案）；2.本計畫整理。

圖 2-1-1 金門整體發展空間規劃構想示意圖

(四) 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,為掌握轉變所帶來的轉機與脈動,維持環境與經濟的均衡發展,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,並以「國際級觀光休閒島嶼」為願景,如圖2-1-2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 2-1-2 閩南生活圈區域分工示意圖

## 二、現行都市計畫

### (一) 都市計畫變更歷程整理分析

金門特定區計畫於民國85年1月20日公告發布實施，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」，並於民國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」，刻正辦理第二次通盤檢討中，歷次通盤檢討及個案變更歷程詳表2-2-1所示。

表 2-2-1 歷次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）】

表 2-2-1 歷次都市計畫辦理綜理表（續）

編號	公告日期	公告文號	案名
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）
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 號	變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區）
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 號	變更金門特定區計畫（配合金門國家公園計畫第二次通盤檢討-烈嶼青岐至羅厝劃出）
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）
34	105.03.10	府建都字第 10500154531 號	變更金門特定區計畫（部分農業區及保護區為機關用地）

表 2-2-1 歷次都市計畫辦理綜理表（續）

編號	公告日期	公告文號	案名
35	105.03.25	府建都字第 10500219512 號	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討） （配合烈嶼國中周邊地區整體開發）（第一 階段）
36	105.04.20	府建都字第 10500231631 號	變更金門特定區計畫（部份保護區為養生健 康照護產業專用區）
37	105.05.31	府建都字第 10500387221 號	變更金門特定區計畫（部分農業區為機關用 地案）
38	106.02.28	府建都字第 10600024391 號	變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區 為旅館專用區）（回饋計畫調整）案

註：資料來源截至106年8月14日止。

## （二）現行計畫

本計畫位於為金門特定區計畫金寧鄉與金湖鎮交界處之保護區，現行計畫為民國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」，計畫內容摘述如下：

### 1. 計畫範圍

金門特定區現行計畫範圍包括大金門（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。

### 2. 計畫年期

計畫年期為民國 105 年。

### 3. 計畫人口與分派

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 2-2-2 金門特定區計畫之各鄉鎮計畫人口分派一覽表

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

#### 4. 土地使用計畫

依據現行計畫內容，金門特定區計畫土地使用分區計有 18 類，包含自然村專用區、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、國家公園區宗教專用區、閩南建築專用區、社會福利設施專用區、電信專用區、農會專用區、倉儲批發零售專用區、古蹟保存區、旅館專用區等。其中，自然村專用區、閩南建築專用區、電信事業專用區、宗教專用區、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、旅館專用區等為新設分區，另取消原有之醫療專用區，詳見圖 2-2-1。

#### 5. 道路系統

現行計畫配合「金門縣生活圈道路系統建置計畫」之辦理，僅針對沙美榮湖周邊道路及烈嶼國中前之道路檢討調整，其餘道路系統之檢討俟前揭計畫完成後，以專案檢討方式辦理都市計畫變更程序。

#### 6. 公共設施用地計畫

現行計畫之公共設施用地共計配置 20 類，包含遊憩用地（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，詳見圖 2-2-1。

#### 7. 分期分區計畫

共劃分為 5 期分期分區計畫，執行期由民國 81 年至民國 105 年，第 1 期（民國 81 年~85 年）包含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）包含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，而土地使用及公共設施、交通運輸系統及觀光遊憩系統等計畫於民國 81 年至 105 年分期分區辦理。

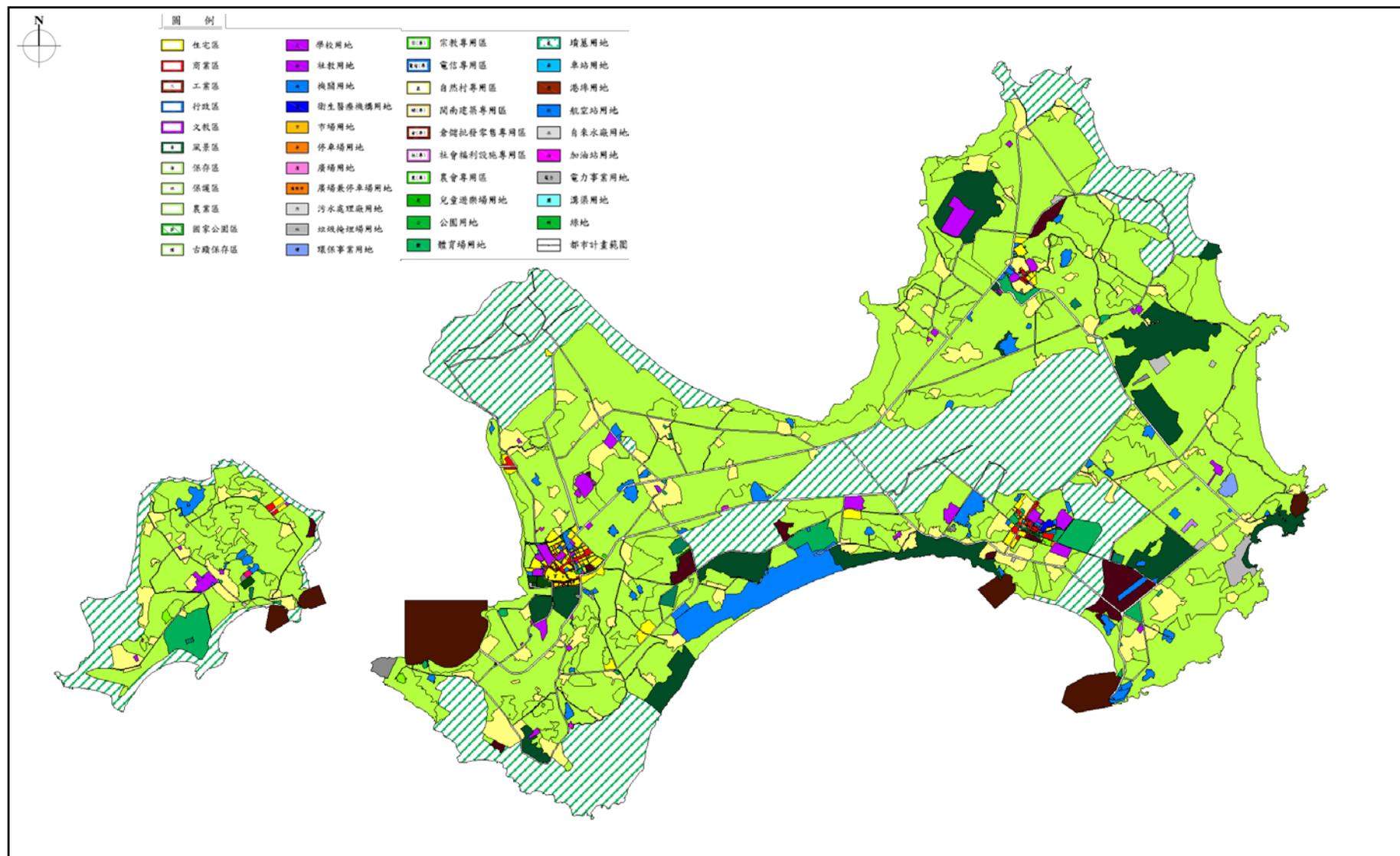


圖 2-2-1 金門特定區計畫範圍示意圖

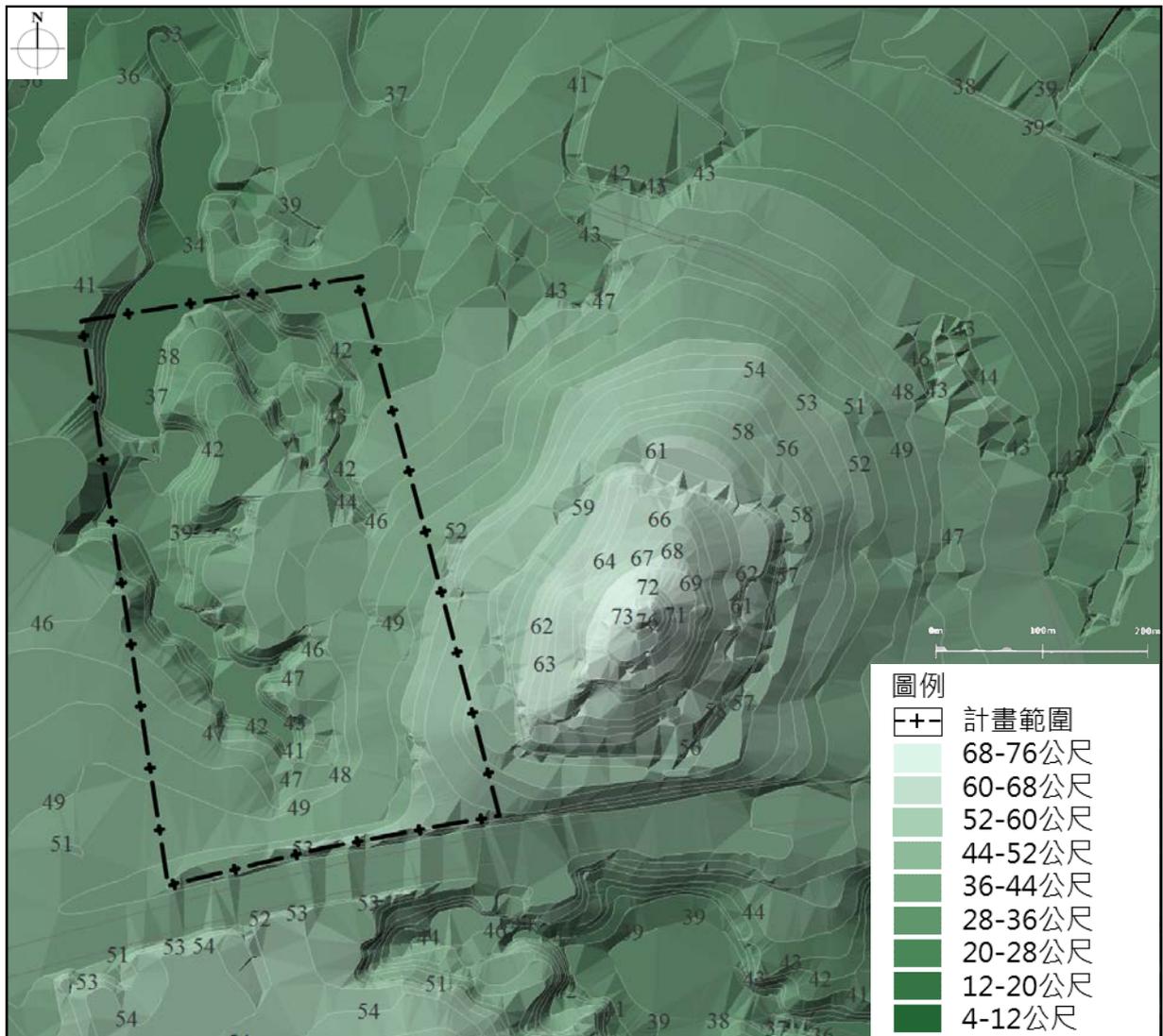
## 參、發展現況分析

### 一、自然環境

本節就計畫區及其周邊自然環境資源現況進行說明分析。

#### (一) 地形

本計畫範圍高程介於33~57公尺間，高程集中於雙乳山一帶，地勢向東、北兩側走緩，最低處位於計畫區西側蝕溝地形。然整體而言，本計畫範圍除西側蝕溝地形一帶高程落差較大外，其餘區域尚屬平坦，詳圖3-1-1。

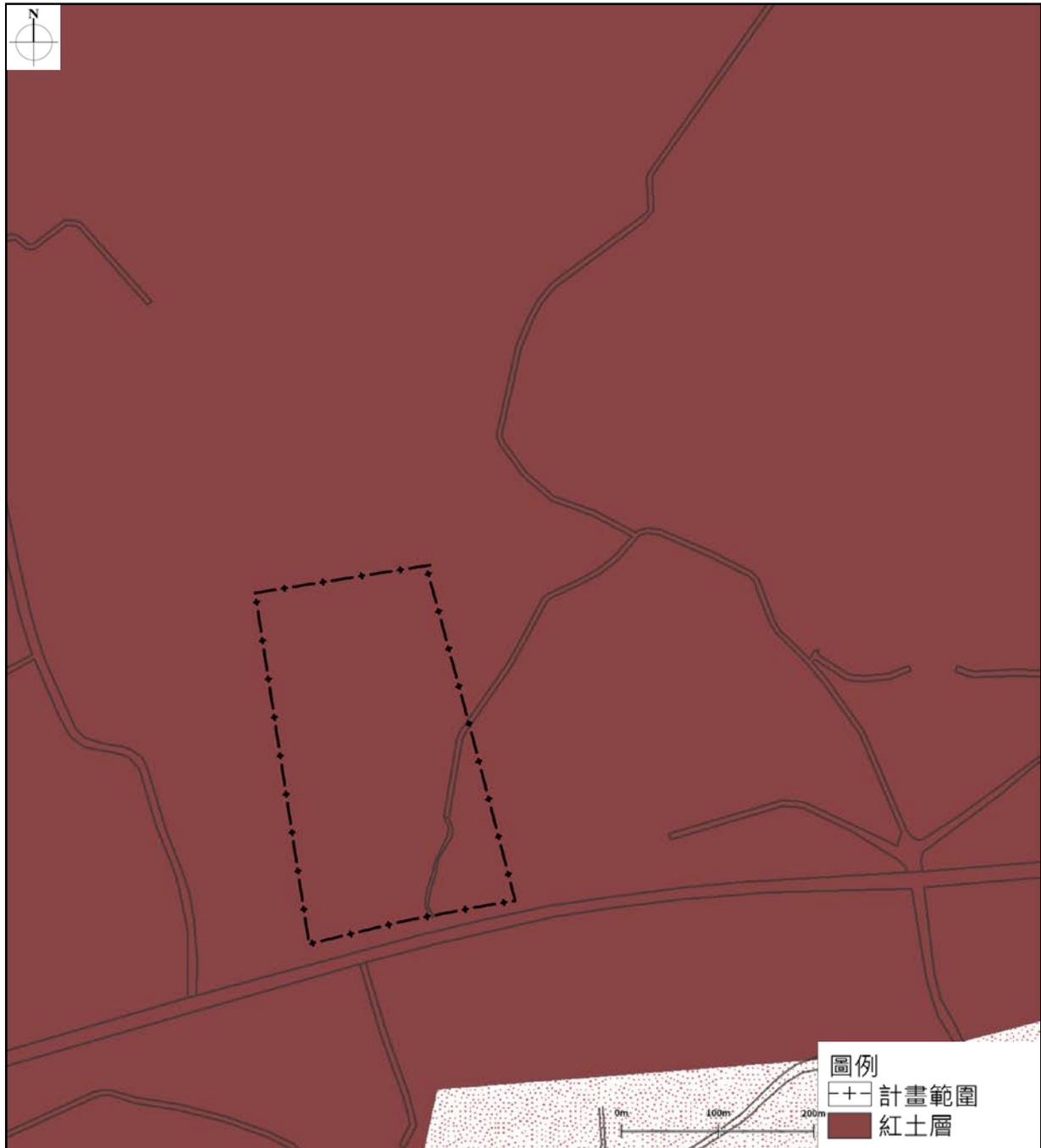


資料來源：本計畫整理。

圖 3-1-1 計畫範圍及周邊地形地勢示意圖

## (二) 地質

計畫範圍地質為紅土層（如圖3-1-2），係由結晶岩基盤、金門層、玄武岩及砂礫石層紅土化而成排水良好，土壤較為乾燥，整體特性安定。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所（地質資料整合查詢系統）；2.本計畫整理。

圖 3-1-2 計畫範圍及周邊地區地質分布示意圖

### (三) 氣候

#### 1. 氣溫

金門屬於亞熱帶海洋性氣候，年平均溫為 20.8℃，夏季最高溫可達 39.1℃，而冬季受大陸地區吹來的東北季風較乾冷，最低溫度可至 10.0℃。

#### 2. 風

金門盛行東北信風，每至冬季因鄰近中國地區東北風特別強烈，風速最大可達每秒 5.71 公尺，相較於「風城」新竹地區風速每秒 2.2 公尺，可顯示其風力之強勁，詳見表 3-1-6。

#### 3. 降雨

降雨季節主要集中於每年 4 月至 9 月，其他月份則為乾季，年降雨量約為 1,042.97 公釐，常年處於缺水狀態，用水需要亦為金門發展一大課題，詳見表 3-1-1

表 3-1-1 金門縣各月氣候統計綜理表

年	平均氣溫 (℃)	降雨量 (公釐)	降雨日數 (天)	蒸發量 (公釐)	平均風速 (m/s)	日照時數 (小時)	平均有霧日數 (天)
96	21.0	991.50	73	856.8	2.94	2,026.00	30
97	20.6	1,080.10	74	-	2.81	2,064.40	35
98	21.0	928.50	71	-	2.81	2,234.90	27
99	20.5	914.40	87	-	2.61	1,184.30	61
100	20.0	581.00	56	-	2.74	1,542.70	22
101	20.5	772.10	108	-	2.41	1,764.40	35
102	21.3	1,137.00	95	-	2.40	2,090.60	36
103	21.5	848.50	69	-	2.20	2,118.50	43
104	21.9	1,394.00	116	-	2.5	1,144.30	6
105	21.1	1,782.60	118	-	2.5	1,733.70	0
總平均	20.94	1,042.97	86.7		2.59	1,790.38	29.5

資料來源：1.金門縣農業試驗所，民國104年2月10日；2.金門縣政府，金門縣災害防救深耕計畫，民國100年1月；3.本計畫整理。

## (四) 水文

### 1. 地表水

本計畫範圍無地表水文流經，周邊僅有衍厝溪 1 條地表水文流經，而本計畫範圍亦未位於其水文敏感區範圍內，詳圖 3-1-3 所示。



資料來源：1.金門縣區域排水系統流域圖；2.本計畫整理。

圖 3-1-3 計畫範圍及周邊地區地表水文分布示意圖

### 2. 地下水

根據內政部營建署以地質、土壤、地形及土地使用現況等相關條件所劃設之地下水補注區範圍，計畫範圍內無地下水補注區敏感區。依據民國 95 年行政院水利署《金門地下水資源調查分析》報告指出，鄰近計畫範圍之農試所觀測井其水位特性為高水位低變動，顯見當地之地下水抽用量已過大或地下水補注量太小因素，不適合再進行鑿井、地下水抽取等地下水資源開發。

## 二、人文環境

### (一)計畫區周邊人文環境現況

#### 1. 后盤山自然村

后盤舊稱后半山，因駐軍改稱后盤或后盤山，位於計畫範圍西北側，因環島北路從中經過，又分成上井及下井，現住居民以王姓居多，蘇、蔡等亦有少數，其中下井為王姓氏族聚落，王氏家廟亦位於此；而后盤山另一個特色為水井，因位於紅土層地質透水性不佳，水井較深，打水需以繩索挨著井欄上拉，經年累月後井欄被留下深刻之繩痕，成為后盤自然村獨特的人文地景特色。

#### 2. 瓊林自然村

瓊林舊稱平林，為蔡氏宗族聚落，位於計畫範圍東北側金門國家公園管理範圍，出入依靠雙瓊路及環島北路。瓊林自然村傳統閩南聚落，有七座八祠與一門三節坊等國定及縣定古蹟，目前瓊林自然村培訓社區解說員擔任觀光公車瓊林聚落的導覽人員。瓊林自然村其以保護廟信仰神社保生大帝為村民信仰。現況詳圖 3-2-1。



資料來源：1. Google Maps 街景服務；2. 本計畫整理。

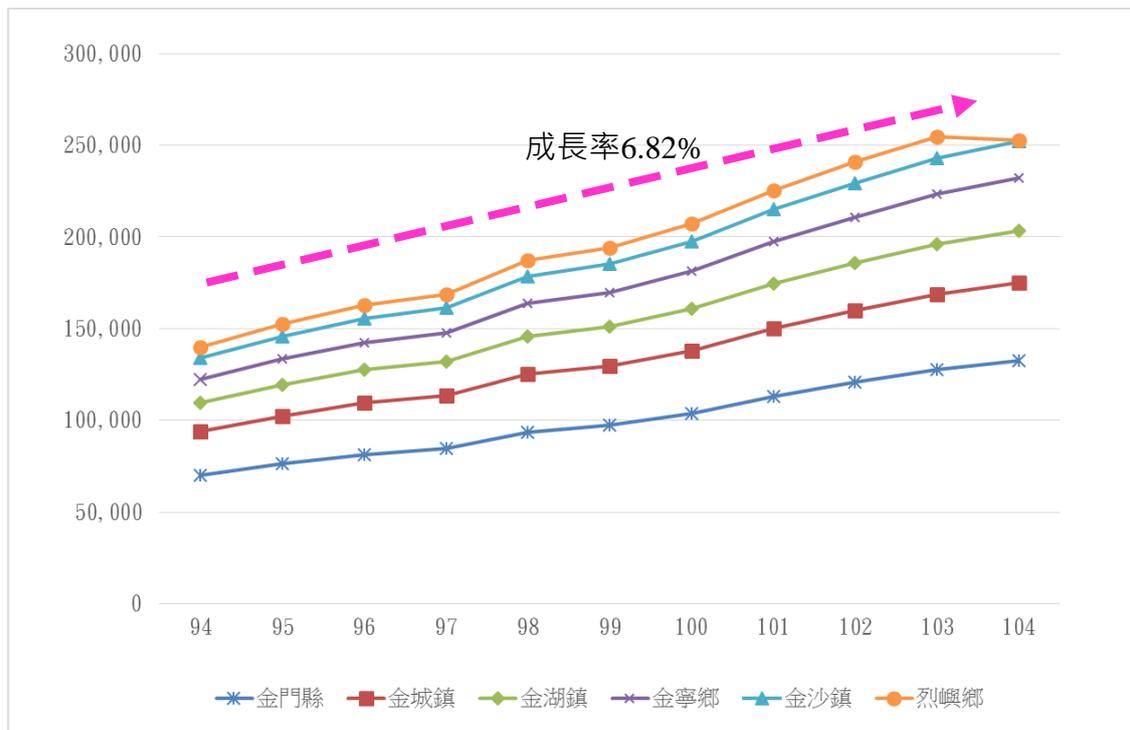
圖 3-2-1 后盤山自然村及瓊林自然村現況示意圖

## (二) 人口發展現況

### 1. 人口成長

依據圖 3-2-2 與表 3-2-1 所示，近十年來金門縣人口持續成長，104 年全縣人口增加率為 6.82%，自然增加率與社會增加率穩定成長，平均總增加率分別為 0.64%與 6.41%。就金門縣各鄉鎮人口成長情況，以金寧鄉人口成長情形最為快速，近十年平均人口增加率為 9.05%，高於全縣平均；其次為烈嶼鄉及金湖鎮，平均人口增加率分別為 7.55%與 6.61%。

另一方面，各鄉鎮人口動態部分，金寧鄉為人口遷入主要的地區，其平均社會增加率為 8.04%；金湖鎮近十年平均自然人口增加增率 0.79%為全縣之冠，皆高於全縣平均社會增加率，顯示金寧鄉與金湖鎮對都市發展土地具有潛在需求，且為主要發展潛力地區。



資料來源：1.金門縣政府—主計處網站歷年人口數資料；2.本計畫整理。

圖 3-2-2 金門縣各鄉鎮人口成長趨勢示意圖

表 3-2-1 金門縣各鄉鎮人口成長綜理表

年	金門縣				金城鎮				金湖鎮			
	人口數 (人)	總增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)	人口數 (人)	總增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)	人口數 (人)	總增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)
94	70,264	9.01	0.49	8.52	23,892	8.43	0.52	7.91	15,575	9.47	0.47	8.57
95	76,491	8.86	0.53	8.34	25,964	8.67	0.56	8.11	17,149	10.11	0.61	9.01
96	81,547	6.61	0.69	5.92	27,954	7.66	0.48	7.19	18,203	6.15	0.86	5.10
97	84,570	3.71	0.70	3.00	28,840	3.17	0.63	2.54	18,720	2.84	0.87	1.93
98	93,803	10.92	0.68	10.23	31,563	9.44	0.63	8.05	20,467	9.33	0.91	8.01
99	97,364	3.80	0.61	3.19	32,315	2.38	0.56	1.78	21,328	4.21	0.80	3.32
100	103,883	6.70	0.62	6.08	34,245	5.97	0.55	5.09	22,738	6.61	0.77	5.63
101	113,111	8.88	0.83	8.06	36,974	7.97	0.8	6.58	24,623	8.29	1.03	6.93
102	120,713	6.72	0.66	5.84	39,062	5.65	0.64	4.71	26,074	5.89	0.83	4.90
103	127,723	5.81	0.69	4.95	40,933	4.79	0.61	3.97	27,368	4.96	0.71	3.52
104	132,799	3.97	0.49	3.40	42,344	4.68	0.62	4.06	28,402	4.84	0.82	4.02
平均	—	6.82	0.64	6.14	—	6.26	0.60	5.45	—	6.61	0.79	5.54
年	金寧鄉				金沙鎮				烈嶼鄉			
	人口數 (人)	總增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)	人口數 (人)	總增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)	人口數 (人)	總增加率 (%)	自然增加率 (%)	社會增加率 (%)
94	12,628	10.42	0.61	9.30	11,567	8.80	0.54	7.89	6,103	6.19	-0.02	19.41
95	13,821	9.45	0.54	8.48	12,375	6.99	0.37	6.38	6,710	9.95	0.30	9.18
96	14,832	7.31	0.89	6.16	13,035	5.33	0.60	4.60	7,091	5.68	0.59	4.93
97	15,588	5.10	0.71	4.26	13,514	3.67	0.58	3.03	7,451	5.08	0.56	4.39
98	17,836	14.42	0.52	12.94	14,851	9.89	0.62	8.81	8,580	15.15	0.50	13.59
99	18,938	6.18	0.55	5.44	15,324	3.18	0.48	2.66	8,921	3.97	0.59	3.30
100	20,520	8.35	0.65	7.37	16,301	6.38	0.46	5.72	9,515	6.66	0.46	5.99
101	22,939	11.79	0.70	10.43	17,543	7.62	0.62	6.72	10,424	9.55	0.57	8.55
102	25,118	9.50	0.62	8.45	18,567	5.84	0.44	5.23	11,236	7.79	0.77	6.73
103	27,307	8.71	0.73	7.95	19,465	4.84	0.32	2.54	11,978	6.60	0.31	1.87
104	28,833	8.35	0.72	7.63	20,107	4.73	0.52	4.21	12,450	6.40	0.89	5.51
平均	—	9.05	0.66	8.04	—	6.12	0.50	5.25	—	7.55	0.50	7.59

資料來源：1.金門縣政府一主計處網站歷年人口數資料；2.本計畫整理。

## 2. 人口密度分布

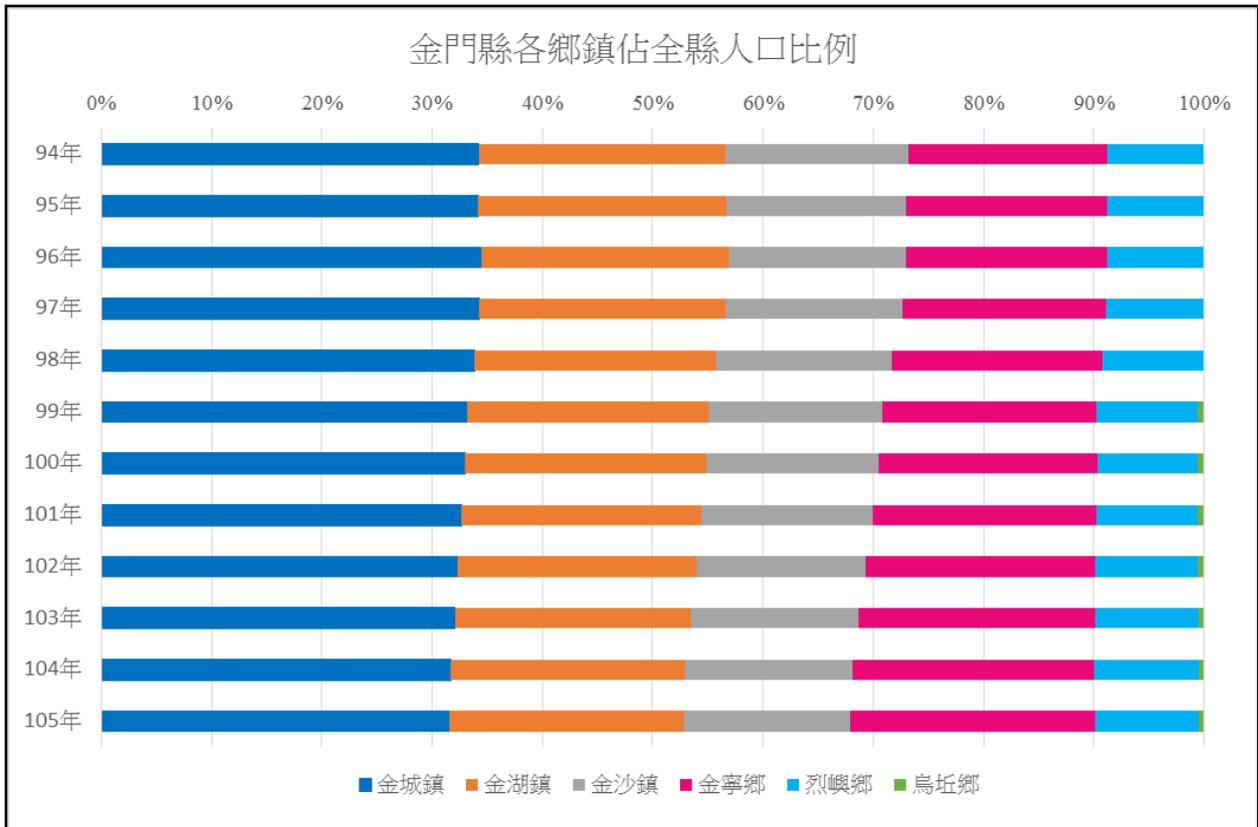
金門縣各鄉鎮人口變動如表 3-2-2 及圖 3-2-3 所示，本計畫範圍位於金寧鄉與金湖鎮之交界處，目前金門本島一半以上人口集中於金西地區，尤其集中於金城鎮，詳細說明與分析如下。

### (1) 人口分布

金門縣人口約半數以上集中於本島西側金城鎮與金寧鄉。金城鎮為目前金門縣行政、教育及商業發展之核心，其人口數占金門縣總人口31.81%，因金城鎮市區發展趨近飽和，人口逐漸往鄰近的金寧鄉，再加上金門大學設校於此，金寧鄉人口數占全縣人口比例持續增加。

### (2) 人口密度

金城鎮為金門縣人口密度最高之地區，約1,968人/平方公里為全縣平均人口密度2倍；而金沙鎮人口密度最低，約493人/平方公里，相較於金城鎮人口密度差距近4倍之多。



資料來源：1.金門縣政府—主計處網站歷年人口數資料；2.本計畫整理。

圖 3-2-3 金門縣各鄉鎮佔全縣人口比例示意圖

表 3-2-2 金門縣近年人口成長與密度分布情形綜理表

年	金門縣		金城鎮		金湖鎮	
	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )
94	70,264	459	23,892	1,101	15,575	374
95	76,491	500	25,964	1,196	17,149	412
96	81,547	538	27,954	1,288	18,203	438
97	84,570	558	28,840	1,329	18,720	450
98	93,803	619	31,563	1,454	20,467	492
99	97,364	642	32,315	1,489	21,328	513
100	103,883	685	34,245	1,578	22,738	547
101	113,111	746	36,974	1,703	24,623	592
102	120,713	796	39,062	1,799	26,074	627
103	127,723	842	40,933	1,886	27,368	658
104	663	553	41,742	1,950	27,931	681
105	669	558	42,529	1,968	28,577	692
佔總人口比(%)		100.00	31.81		21.37	
年	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )
94	11,567	282	12,628	423	6,103	411
95	12,375	301	13,821	463	6,710	452
96	13,035	317	14,832	497	7,091	477
97	13,514	329	15,588	522	7,451	502
98	14,851	361	17,836	597	8,580	578
99	15,324	373	18,938	634	8,921	601
100	16,301	397	20,520	687	9,515	641
101	17,543	427	22,939	768	10,424	702
102	18,567	452	25,118	841	11,236	757
103	19,465	474	27,307	915	11,978	807
104		20,107	488		28,833	
105		20,312	493		30,006	
佔總人口比(%)		15.19	22.44		9.40	

資料來源：1.內政部戶政司；2.金門縣政府民政處；3.本計畫整理。

表3-2-3 金門縣近年人口成長與密度分布情形綜理表

年	金門縣	
	人口數 (人)	人口 密度 (人/km <sup>2</sup> )
94	70,264	459
95	76,491	500
96	81,547	538
97	84,570	558
98	93,803	619
99	97,364	642
100	103,883	685
101	113,111	746
102	120,713	796
103	127,723	842
104	130,462	860
105	133,713	882
佔總人口比 (%)		100.00

資料來源：1.內政部戶政司；2.金門縣政府民政處；3.本計畫整理。

### (三) 產業結構及發展

#### 1. 工商部門發展情形

依據行政院主計處統計資料，金門縣工商及服務業廠商家數共計 3,335 家，產業結構以服務業為主，其營業廠商家數佔整體工商部門約 84.17%，從業員工人數則佔約 65.34%，又以批發及零售業與住宿及餐飲業為主，而工業部門則以製造業與營造業為主，各產業發展概況詳表 3-2-3 所示。

表 3-2-3 金門縣工商及服務業場所單位家數及從業員工人數比較表

項目	產業場所單位數 (家)		從業員工人數 (人)		
	民國 100 年	比例 (%)	民國 100 年	比例 (%)	
工業部門	礦業及土石採取業	2	0.30	(D)	-
	製造業	98	12.35	2,006	14.32
	電力及煤氣供應業	6	15.83	(D)	-
	用水供應及污染整治業	10	0.30	151	1.08
	營造業	412	12.35	2,333	16.66
	合計	528	15.83	4,490	32.06
服務業部門	批發及零售業	1,525	45.73	3,718	26.55
	運輸倉儲及通信業	267	8.01	1,537	10.97
	住宿及餐飲業	407	12.20	1,054	7.53
	資訊及通訊傳播業	14	0.42	231	1.65
	金融及保險業	37	1.11	323	2.31

項目	產業場所單位數 (家)		從業員工人數 (人)	
	民國 100 年	比例 (%)	民國 100 年	比例 (%)
不動產及租賃業	47	1.41	96	0.71
專業科學及技術服務業	64	1.92	236	1.68
支援服務業	99	2.97	852	6.08
教育服務業	22	0.66	66	0.47
醫療保健及社工服務業	53	1.59	674	4.81
藝術娛樂及休閒服務業	79	2.37	171	1.22
其他服務業	193	5.79	290	2.07
合計	2,807	84.17	9,152	65.34
總計	3,335	100.00	14,006	-

註1：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

註2：電力及煤氣供應業、用水供應及污染整治業、資訊及通訊傳播業、支援服務業及教育服務業為100普查新增之大類別。

資料來源：1.民國100年工商及服務業普查報告；2.本計畫整理。

## 2. 本島各鄉鎮產業發展情形

本計畫透過計算各鄉鎮產業區位商數分析各鄉鎮目前優勢產業，以瞭解產業發展現況，詳表 3-2-4 及表 3-2-5 所示，說明如下。

### (1) 金城鎮：政商活動核心，具有多元優勢產業

#### A. 產業現況

金城鎮為金門縣工商服務業之營業場所及從業人口多之鄉鎮，民國 100 年底經營場所單位數共計 1,450 家，從業員工數共計 5,584 人，全年生產總額約 64.89 億元，僅次於金寧鄉。

#### B. 優勢產業

金城鎮因其政商核心之地位，具有多元優勢產業如：營造業、批發及零售業、住宿及餐飲業、資訊及通訊傳播業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、藝術及休閒服務業及其他服務業。

### (2) 金寧鄉：年生產總額為全縣之冠，以製造業為主

#### A. 產業現況

金寧鄉之工商服務業從業人數為大金門最低之地區，民國 100 年底經營場所單位數共計 276 家，從業員工共計 1,237 人，然而年生產總額位居全縣之冠，民國 100 年全年生產總額達 148.98 億元，為金城鎮全年生產總額 2 倍之多。

#### B. 優勢產業

金寧鄉具優勢產業包含製造業、資訊及通訊傳播業及其他服務業，具發展潛力產業則包含營造業與批發及零售業。

### (3) 金湖鎮：產業活動次要地區，以運輸倉儲及通信業與醫療保健及社工服務業為主

#### A. 產業現況

因金湖鎮為工商服務業產業活動次要地區，民國 100 年底經營場所單位數共計 836 家，從業員工共計 3,766 人，僅次於為金城鎮。

#### B. 優勢產業

因金湖鎮為工商服務業產業活動次要地區。金城鎮具優勢產業包含營造業、運輸倉儲及通信業、資訊及通訊傳播業、醫療保健及社工服務業與藝術娛樂及休閒服務業。

(4) 金沙鎮：產業發展現況較其他鄉鎮低，可藉由本次行政園區設置契機，調整鄉鎮發展促使產業再結構

A. 產業現況

因金沙鎮民國 100 年底經營場所單位數共計 457 家，從業員工共計 2,754 人，而全年生產總額 11.29 億元，為大金門最低之地區。

B. 優勢產業

金沙鎮主要發展產業為土木工程及零售業，如表 3-2-5 及表 3-2-6 所示。

表 3-2-5 金門縣工商及服務業場所單位數經營概況表

行政區	場所單位數		從業員工		全年生產總額		主要發展產業
	家數 (家)	較 95 年 底增減比 較 (%)	人數 (人)	較 95 年 底增減比 較 (%)	金額 (百萬元)	較 95 年 底增減比 較 (%)	
金城鎮	1,450	204	5,584	1,316	6,489	-1,159	營造業、批發及零售業、住宿及餐飲業、資訊及通訊傳播業、金融及保險業、專業科學及技術服務業、支援服務業、教育服務業、藝術及休閒服務業、其他服務業
金湖鎮	836	201	3,766	1,208	4,763	447	營造業、運輸倉儲及通信業、資訊及通訊傳播業、醫療保健及社工服務業與藝術娛樂、休閒服務業
金沙鎮	457	189	2,754	2,043	1,129	409	土木工程業、零售業
金寧鄉	276	81	1,237	-643	14,898	3,314	製造業、資訊及通訊傳播業、其他服務業
總計	3,335	27.2	14,006	37.59	27,703	2,671	-

資料來源：1.民國100年工商及服務業普查報告；2.本計畫整理。

表 3-2-6 金門縣工商及服務業從業人口及產業區位商數整理表

項目	金門縣	金城鎮			金湖鎮			金寧鄉			金沙鎮			
	從業人數 (人)	從業人數 (人)	比例 (%)	LQ										
工業部門	礦業及土石採取業	(D)	(D)	-	-	(D)	-	-	(D)	-	-	(D)	-	-
	製造業	2,006	97	4.84	0.14	353	17.60	0.77	1,426	71.09	4.05	101	5.03	0.30
	電力及煤氣供應業	(D)	(D)	-	-	(D)	-	-	(D)	-	-	(D)	-	-
	用水供應及污染整治業	151	(D)	-	-	18	11.92	0.52	(D)	-	0.00	(D)	-	-
	營造業	2,333	806	34.55	1.01	681	29.19	1.28	350	15.00	0.85	283	12.13	0.72
	合計	4,490	903	20.11	0.59	1,052	23.43	1.03	1,776	39.55	2.25	384	8.55	0.51
服務業部門	批發及零售業	3,718	1,755	47.20	1.38	821	22.08	0.97	526	14.15	0.81	388	10.44	0.62
	運輸倉儲及通信業	1,537	417	27.13	0.79	822	53.48	2.34	89	5.79	0.33	143	9.30	0.55
	住宿及餐飲業	1,054	555	52.66	1.54	211	20.02	0.88	137	13.00	0.74	106	10.06	0.60
	資訊及通訊傳播業	231	83	35.93	1.05	88	38.10	1.67	60	25.97	1.48	0	0.00	0.00
	金融及保險業	323	215	66.56	1.95	56	17.34	0.76	(D)	-	-	(D)	-	-
	不動產及租賃業	(D)	69	-	-	59	-	-	11	-	-	(D)	-	-
	專業科學及技術服務業	236	157	66.53	1.94	24	10.17	0.45	18	7.63	0.43	(D)	-	-
	支援服務業	852	669	78.52	2.30	33	3.87	0.17	41	4.81	0.27	93	10.92	0.65
	教育服務業	66	51	77.27	2.26	(D)	-	-	0	0.00	0.00	0	0.00	0.00
	醫療保健及社工服務業	674	166	24.63	0.72	444	65.88	2.88	(D)	-	-	41	6.08	0.36
	藝術娛樂及休閒服務業	171	72	42.11	1.23	46	26.90	1.18	15	8.77	0.50	18	10.53	0.62
	其他服務業	290	132	45.52	1.33	57	19.66	0.86	53	18.28	1.04	25	8.62	0.51
	合計	9,152	4,341	47.43	1.39	2,661	29.08	1.27	950	10.38	0.59	814	8.89	0.53
總計從業人數(人)	14,006	5,584			3,766			2,754			1,237			

註：(D) 表示不陳示數值以保護個別資料。

資料來源：1.民國100年工商及服務業普查報告；2.本計畫整理。

### 三、土地使用現況

使用現況以林木使用為主，主要樹種為銀合歡、構樹及木麻黃等常見樹種，據林務所調查建議部分珍貴且具保存價值林木如樹形完整且花季盛開時具景觀觀賞價值之山櫻花、台灣欒樹及榕樹；以及金門原生種植物如台灣肖楠、相思樹、光臘樹、馬尾松及潺槁樹等，詳見圖3-3-1所示。

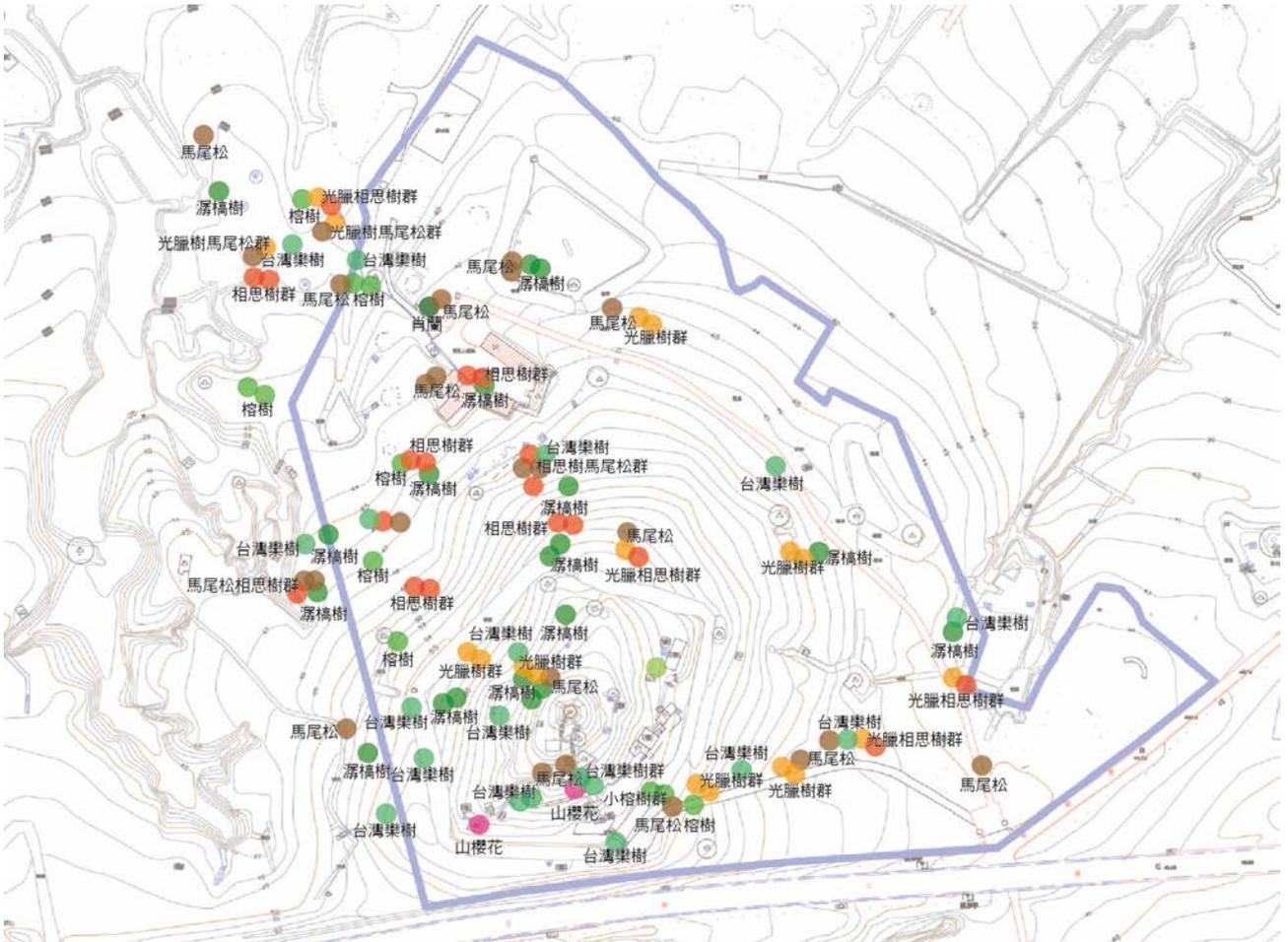


圖 3-1-1 計畫範圍及周邊土地具保存價值樹種分布現況分布圖

計畫範圍外南側鄰主要道路伯玉路，設有公車雙乳山站；北側為農業區現況以農業使用為主；而西側有一條南北向道路，聯絡伯玉路至后盤山自然村住宅社區，詳見圖3-3-2所示。



資料來源：1.內政部營建署區域計畫地理資訊查詢系統；2.本計畫整理。

圖 3-3-2 計畫範圍及周邊土地使用現況示意圖

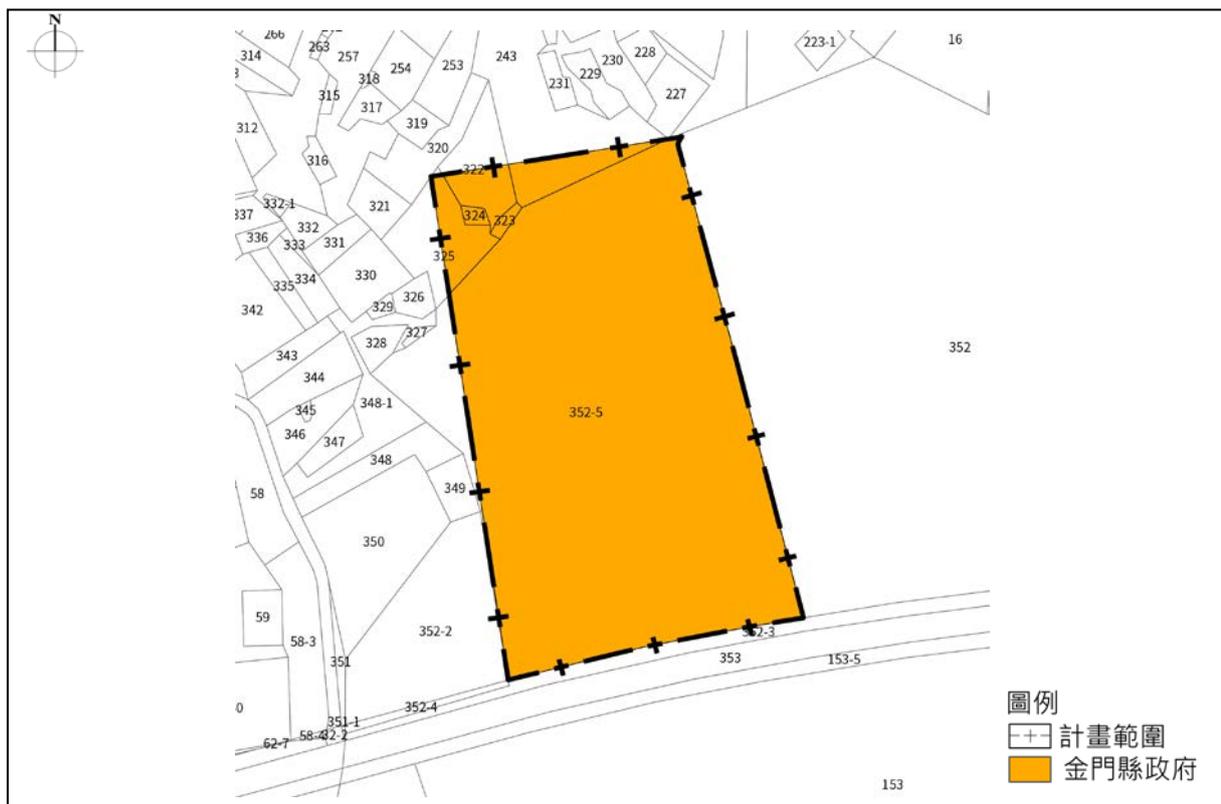
## 四、土地權屬現況

本計畫範圍之土地包含金門縣金寧鄉后盤山段地號243、322、323、352-5等6筆地號土地，均為國有地，管理機關為金門縣政府，如表3-4-1及圖3-4-1所示，相關地籍謄本及地籍圖詳如附件二及附件三。

表 3-4-1 計畫範圍土地權屬一覽表

土地權屬	管理機關	地段	地號	面積 (平方公尺)	總面積 (平方公尺)
中華民國	金門縣政府	金寧鄉 后盤山段	243	1,060.22	39,079.72
			322	752.63	
			323	124.50	
			324	122.24	
			325	979.06	
			352-5	36,041.07	

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。



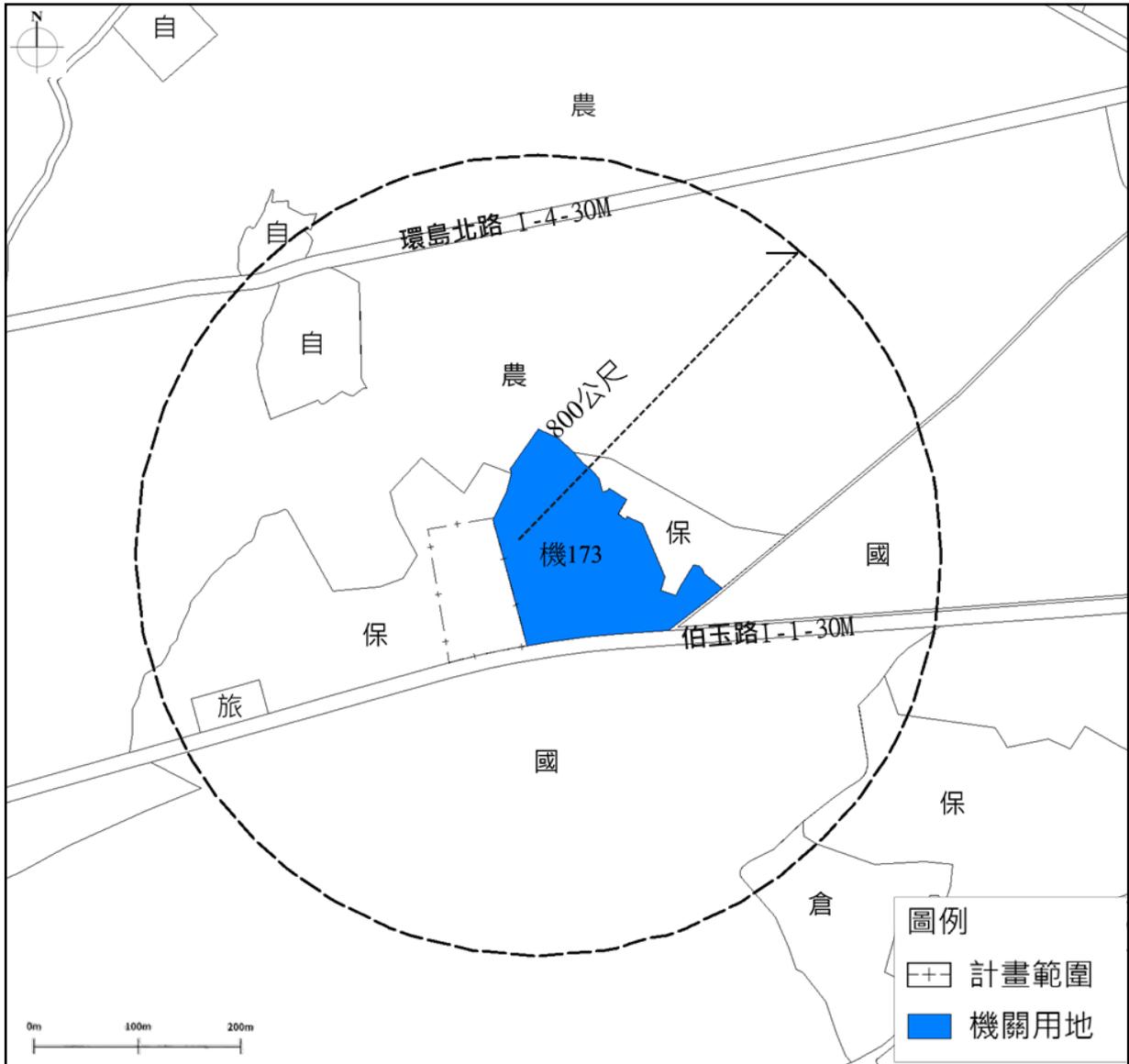
資料來源：本計畫整理。

圖 3-4-1 計畫範圍土地權屬現況示意圖

## 五、公共設施及公用設備現況

### (一) 公共設施

計畫範圍位於金寧鄉與金湖鎮交界處，本計畫以800公尺步行可及距離分析計畫範圍周邊公共設施分布現況，詳圖3-5-1所示，目前僅有1處機關用地，機關用地機173原為乳南二營區軍營使用，目前營區已除役，作為金門縣政府行政園區及司法園區興建預定地。



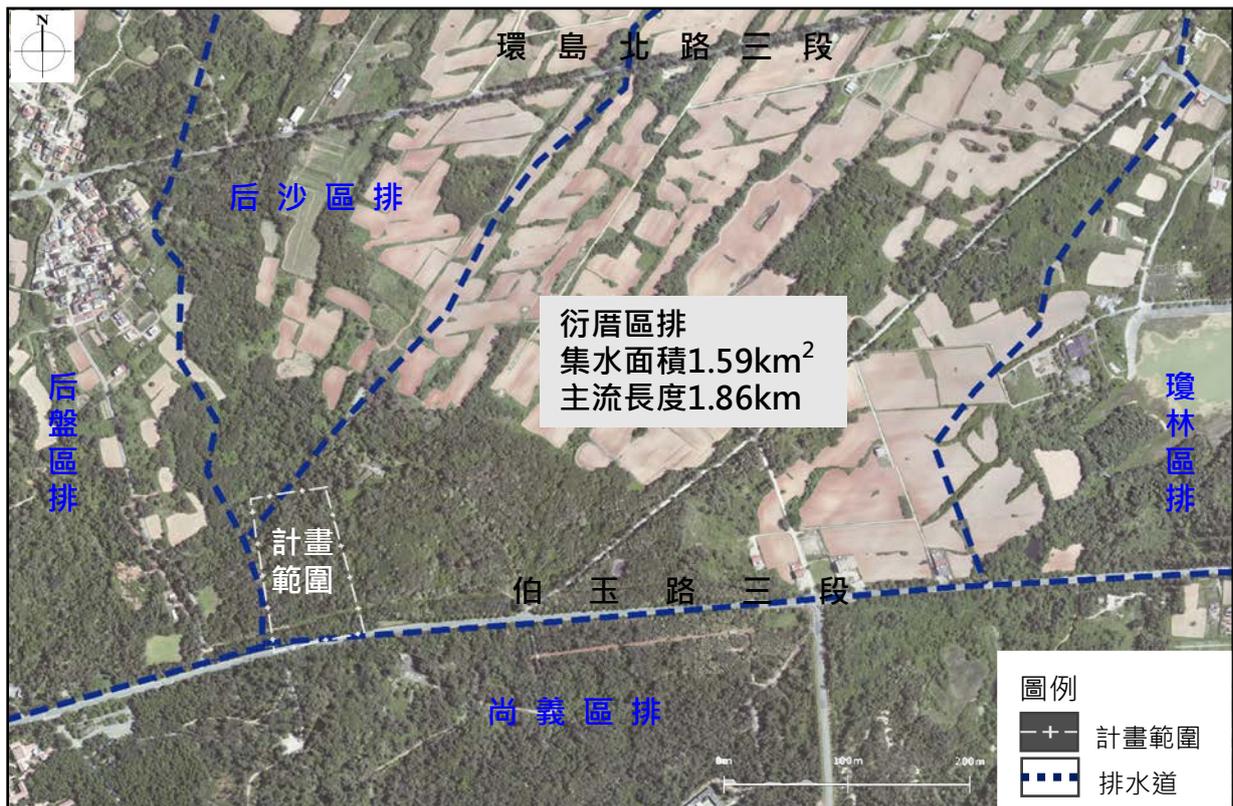
資料來源：1.內政部營建署區域計畫地理資訊查詢系統；2.本計畫整理。

圖 3-5-1 計畫範圍及周邊公共設施分布示意圖

## (二) 公用設備

### 1. 排水設備

金門縣之排水主要以平原低窪處集水後排流出海。依據《金門縣區域排水系統流域圖》，計畫區主要位於衍厝區域排水系統，排水面積為 1.59 平方公里，主流長度約為 1.86 公里，少部分位於后沙區排系統，詳圖 3-5-2。

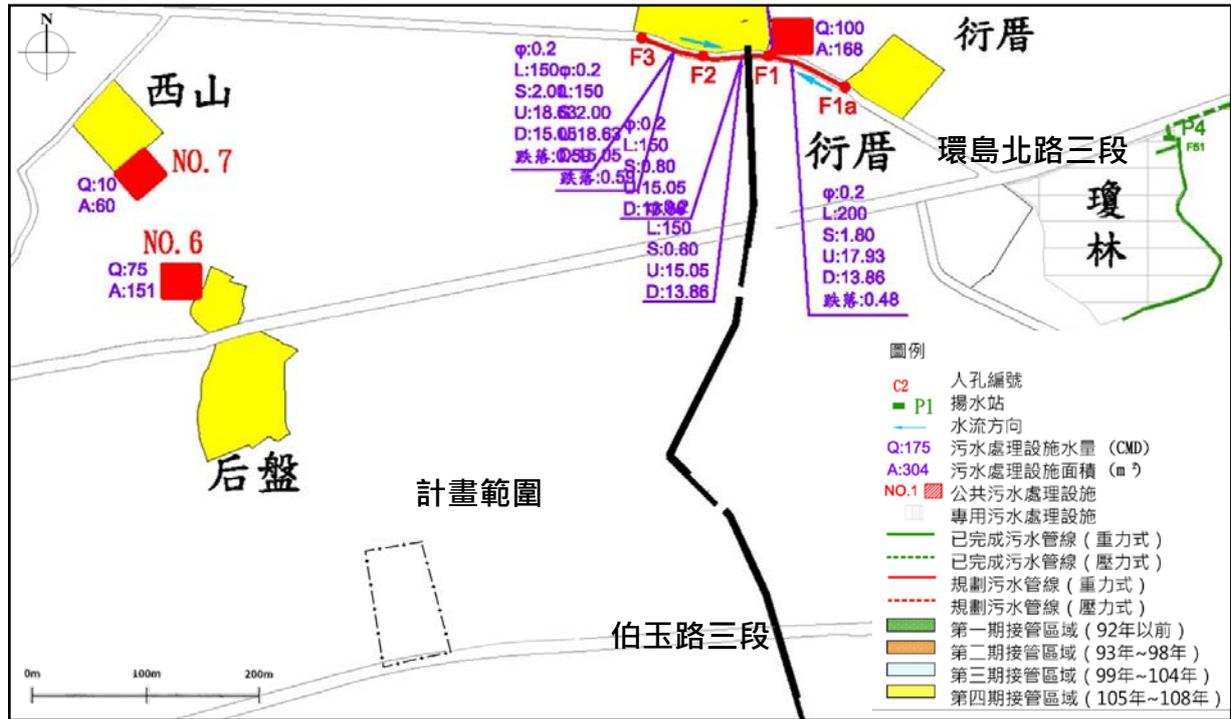


資料來源：1.金門縣區域排水系統圖；2.本計畫整理。

圖 3-5-2 計畫區排水系統示意圖

### 2. 污水處理

由「金門特定區污水下水道系統第三期修正實施計畫」可得知，本計畫範圍係屬於金寧鄉污水處理系統，目前計畫範圍內無污水管線設置，亦無污水管線設置規劃，詳圖 3-5-3 所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-5-3 計畫範圍周邊污水系統示意圖

### 3. 電力供應

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。依經濟部能源發展局最新資料顯示，截至民國 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（詳如表 3-5-1 所示）。

表 3-5-1 金門縣發電廠發電及容量資料統計表

年度	發電量 (度)	軍方用戶 (戶)	民方用戶 (戶)	包燈用戶 (戶)	售電量 (度)
90	202,519,661	627	18,824	204	174,483,909
91	220,930,412	628	19,586	209	190,482,368
92	231,653,361	563	20,142	223	200,932,815
93	237,036,002	520	20,444	225	206,035,898
94	246,124,690	476	20,891	225	216,035,338
95	256,192,236	434	21,296	233	225,719,298
96	254,452,584	387	22,009	501	221,918,122
97	252,288,802	305	22,064	634	233,725,918
98	257,157,596	318	22,561	735	228,977,986
99	264,286,835	315	23,291	742	235,122,428

資料來源：經濟部能源發展局，民國99年（106.08.24）。

## 六、交通運輸現況

本節主要將就計畫範圍及周邊道路系統、大眾運輸及公共腳踏車系統現況分析。

### (一) 道路系統

金門地區主要道路系統大致呈網狀分布，主要道路係由中央公路、環島東路、環島西路、環島南路及環島北路等5條幹道構成，並依道路寬度劃設道路層級。

計畫範圍南、北2側臨近伯玉路及環島北路主要道路，連接本島其他鄉鎮；計畫範圍東側雙瓊路為地區性收集道路，目前為瓊林自然村出入道路，可轉接環島北路三段及伯玉路三段2條主要道路，西側南北向道路起於伯玉路通往后盤村自然村，為該社區主要聯外道路之一。綜整上述，計畫範圍道路系統可快速連接金門本島其他鄉鎮與各重要節點，交通相當便捷。

#### 1. 伯玉路三段

伯玉路三段與計畫範圍南側接鄰，為東西向道路，計畫路寬為30公尺，實際路寬約12.4公尺，道路配置為雙向2快2機車慢車道，向西可通往為金城鎮、金寧鄉等地區；往東可達金湖。

#### 2. 環島北路三段

為東西向道路，計畫寬度為30公尺，現況車道路寬約為9.6公尺，向西可通往金寧鄉等地區；向東可達金沙、金湖等地區。道路為雙向車道，中央以單黃線區隔車道。

### (二) 公共運輸系統

#### 1. 公車系統

金門縣目前營運之公車系統計有山外車站、金城車站、沙美車站及烈嶼車站等4處營運站，共29條營運路線。計畫範圍最鄰近之公車站位於伯玉路上雙乳山站與水庫站，主要行駛公車路線為紅1與藍1, 2條公車路線。除此之外，計畫範圍北側環島北路亦有4條公車路線行駛服務，其行經路線整理如表3-6-1所示。

表 3-6-1 計畫範圍周邊公車路線綜理表

行經位置	路線	行經
伯玉路	紅 1 線	金城→盤山→雙乳山→民航局→山外
	藍 1 線	金城→盤山→雙乳山→太武公園→山外
環島北路	1A 線	金城→金門酒廠→瓊林聚落→塔后→金湖
	2 線	金城→農產中心→后盤山→瓊林→夏興→山外
	5 線	金城→金門大學→后盤山→高坑→浦邊→金沙
	5A 線	金城→金門大學→后盤山→高坑→浦邊→金沙

資料來源：1.金門縣公共汽船管理處；2.本計畫整理。

## 2. 公共腳踏車

金門地形平緩，道路景觀優美再加上人車不多，騎自行車漫遊金門是最輕鬆沒有壓力的旅遊方式。金門國家公園及金門縣政府也規劃了數條自行車道，並設有 18 處公共自行車租借點，各公共自行車租借點與租借方式如表 3-6-2，距離本計畫範圍最近的租借點為金門縣環境保護局與金門尚義機場，離本計畫範圍較遠，無法服務本計畫範圍交通，未來可增設租借站點方便未來民眾前洽公使用。

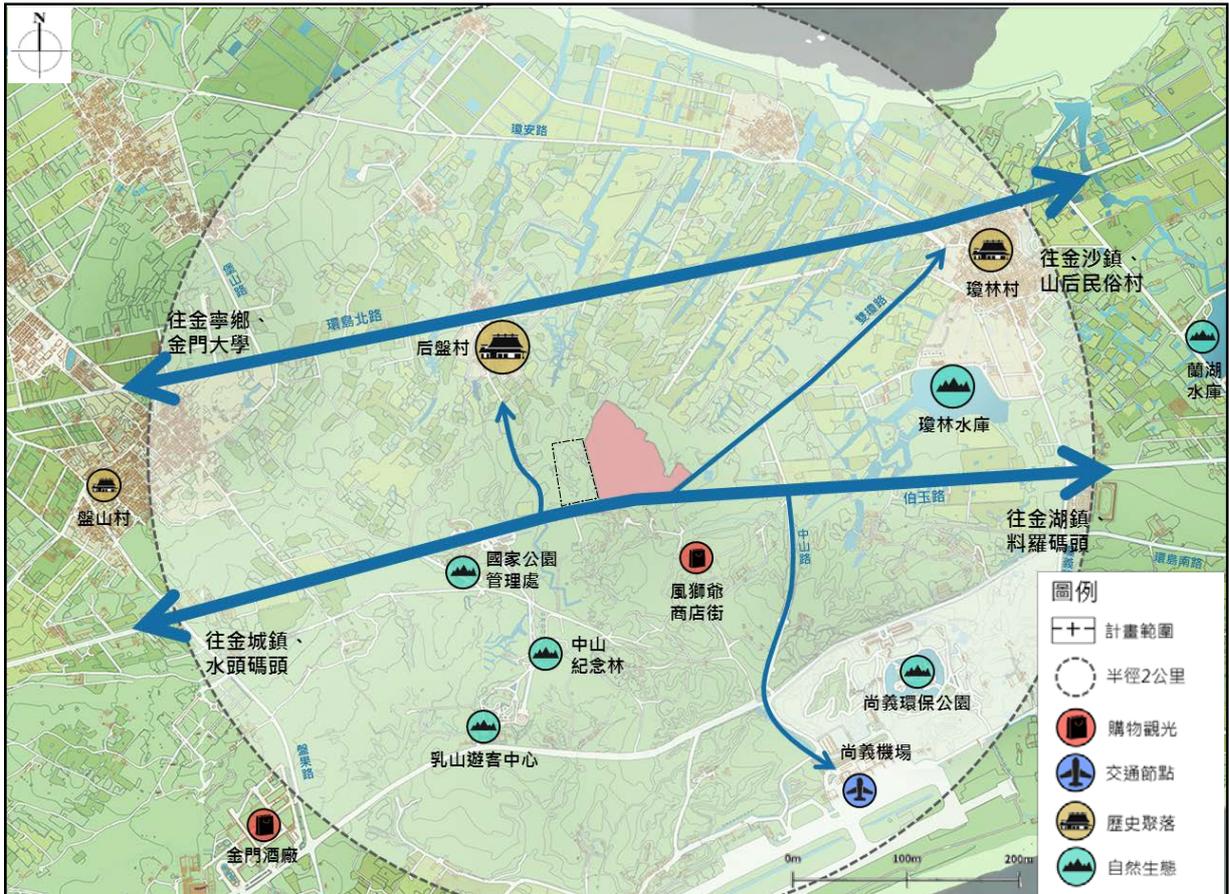
表 3-6-2 公共自行車租借點綜理表

鄉鎮	借車地點	
	金城鎮	金城鎮公所
金城坑道出口		水頭金水國小
莒光樓		翟山坑道
金寧鄉	雙鯉湖自然中心	-
金沙鎮	林務所	金沙車站
金湖鎮	山外車站旅遊服務中心	金門尚義機場
	金門畜產試驗所	陳景蘭洋樓
	金門縣環境保護局	-
烈嶼鄉	烈嶼文化館	小金門九宮碼頭旅遊服務中心
	金門國家公園烈嶼管理站	湖井頭戰史館

資料來源：本計畫整理。

### (三) 周邊機能連結性

計畫範圍周邊2公里內具有購物觀光、交通節點、歷史聚落及自然生態多種機能，步行15分鐘等時圈範圍內，可至風獅爺商店街、國家公園、中山紀念林、后盤村等重要節點；步行30分鐘等時圈，則包涵瓊林村、瓊林水庫、尚義環保公園、乳山遊客中心等，可以環島北路、伯玉路、雙瓊路及中山路等幹道，與周邊商業、生活聚落及景觀生態景點建立良好的連結動線，詳圖3-6-1。



資料來源：本計畫整理。

圖 3-6-1 計畫範圍周邊交通路網與機能連結分布示意圖

## 七、發展課題與對策

課題：考量雙乳山地形特殊性及其周邊地區整體規劃，應研擬都市設計準則以形塑永續經營之行政園區。

說明：

行政園區西臨雙乳山、南隔伯玉路與金門國家公園相望，不論計畫範圍內或其周邊地區皆擁有豐富的自然生態地景，考量區域之生態多元性及地貌豐富度，應降低開發行為對環境生態之影響。

此外，雙乳山東側之司法園區將另案辦理先期規劃，未來將與行政園區及雙乳山之軍事園區構成完整街廓，故考量同一街廓之視覺景觀協調性，且為形塑整體機關建築物群之特色，其建物設計應如何相互配合，並呼應地理環境特性永續發展亦為本計畫重要課題。

對策：

1. 為維護計畫範圍內之自然資源與地景特色，本計畫建議應研擬相關都市設計準則，規範計畫範圍及其周邊地區之建築物設計與配置應採順應地形之地景建築為設計原則，以降低開發行為對環境生態之影響。
2. 在建物型態部分，為避免行政園區與司法園區之建物設計風格迥異，或量體規模過大破壞雙乳山天際線，建議應一併於都市設計準則中，規範建築配置、限高及建築形式。

## 肆、基本目標與策略

## 一、計畫目標

## (一) 發展優勢

1. 兩岸尺度下的發展優勢—位處海峽之心，可快速銜接兩岸人口、行政與商業資源

以下為本計畫綜整行政園區預定遷建基地位於兩岸三地核心區位之三大特有優勢。計畫基地於兩岸尺度下的優勢示意圖如下圖 4-1-1 所示。

## (1) 位處海峽中心，1小時對接台灣本島主要城市

金門縣位處於台灣海峽中心，與台灣本島各主要城市（台北、台中、台南以及高雄等）每日皆有固定航班，且皆位於1小時飛行圈內，因此可與本島的行政、商業以及旅遊資源快速對接。

## (2) 可利用既有小三通優勢，快速連結海西經濟特區

截至2014年，金廈泉小三通年運量已突破150萬人次，成為台灣與海西經濟特區之間的重要窗口，透過陸海空不同交通運輸的銜接，可使具備9,000萬人的海西經濟特區與金門可快速連結。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-1-1 計畫基地於兩岸尺度下的三大優勢示意圖

## 2. 全縣尺度下的發展優勢：位處金門縣地理核心區位，可快速連結島內各重要節點並平衡金門本島東西發展

以下為本計畫綜整之行政園區預定遷建基地位於金門本島中的特有區位優勢。計畫基地優勢圖如下圖 4-1-2 所示。

### (1) 15分鐘車程可連結航空站以及金城、金沙及金湖等人口聚集區

本基地位於金門縣地理中心位置（如圖4-1-2所示），與金門三大主要聚落（金城鎮、金沙鎮以及金湖鎮）間之距離相近，皆僅需約15分鐘車程，因此，本基地具備提供不同鄉鎮縣民同樣便利的洽公服務區位條件。另外，本基地15分鐘車程圈內亦包含金門航空站、自然村（瓊林村及后盤村）以及金門工商服務區，擁有交通優勢及觀光資源，未來行政園區開發與周邊地區整合，便可帶動金門本島中部地區的發展，形成結合觀光、交通、商務、居住及行政機能的全新生活節點。

### (2) 30分鐘車程涵蓋全島，可連結大專院校以及主要海港（水頭與料羅）

除此之外，計畫基地與金門縣兩大主要港口（水頭港及料羅港）之間的距離亦相近，皆為30分鐘車程圈可到達的距離，因此，若將行政園區設置於本計畫基地，將可使兩港口呈現相似區位條件（與政府機關距離相同），可協助平衡不同港區的產業及都市發展。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-1-2 計畫基地於全縣尺度下的優勢示意圖

### 3. 發展定位：海峽之心

綜合上述對於本基地的區位優勢分析，本計畫提出行政園區之發展定位－「海峽之心：臺灣－海西的產業對接中心」，此定位主要著眼於未來行政園區將整合金門縣政以及司法等行政功能，預計將可大幅提升行政與決策效率，再加上金門優越的地理區位，可快速連結擁有 9,000 萬人口與 2,300 萬人口的中國海西經濟特區以及臺灣。未來行政園區將可透過完整且高效率的行政機能，作為台灣（包含金門本島）與海西特區產業聯繫的核心橋樑。

因此，本區未來除了提供縣政與司法服務外，亦可做為兩岸行政會談、產業合作對接以及旅遊服務的中心，除了可增加臺灣與金門產業曝光度之外，亦有助於提升兩岸互動深度，並提供兩岸及國際觀光旅客便捷的旅遊觀光資訊服務。行政園區發展定位如下圖 4-1-3 所示。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-1-3 行政園區發展定位－海峽之心示意圖

## 二、發展策略

### (一) 規劃理念－發揚生態設計、低碳運輸、市民參與以及文化復刻等四大規劃理念

在海峽之心的發展定位之下，本計畫將以四大規劃理念打造本區成為兩岸與整個亞洲地區的行政園區開發典範，四大規劃理念分別為：

- 生態設計：尊重自然地形並注重生態保育
- 市民參與：規劃市民廣場，提供市民優質休憩空間
- 低碳運輸：提倡低碳的大眾運輸及自行車系統
- 文化復刻：以閩南傳統元素打造新閩式建築；使軍事營區活化再生

行政園區四大規劃理念示意圖如下圖4-2-1所示，以下將逐一解說各理念的規劃內涵。

### 一以四大理念，打造兩公里機能生活圈一

尊重自然地形並注重生態保育

建構大眾運輸場站與自行車系統

生態設計

低碳運輸



市民參與

文化復刻

規劃市民廣場，提供民眾優質的休憩空間

設計新閩式公共建築，並使軍營活化再生

資料來源：1. colectivotres.blogspot.com；2. <http://prw.kyodonews.jp>；3. commons.wikimedia.org；4. weibo.com；5. 本計畫整理。

圖 4-2-1 行政園區規劃理念示意圖

## 1. 生態設計

### (1) 雙乳山自然生態保育

本基地因鄰近以自然保育著稱的金門國家公園，再加上區內乳南二營區長期處於閒置狀態，因此擁有豐富的自然生態活動。故本計畫欲透過對軍事營區的保存，將坑道上方的雙乳山及其周邊鄰近的現況原始林地以法定開放空間的方式一併維護，以維持本區既有的生態多元性以及地貌豐富度，而經保存的林地則可施作簡單的景觀工程，如步道設施，即可成為供民眾進行生態休憩活動的場所。

### (2) 順應天然蝕溝設置地景公園

本基地及周邊區域有許多天然地形起伏，例如雙乳山及天然蝕溝，故本計畫將採取順應地形之建築配置計畫，留設山丘與天然蝕溝為生態地景公園，如此可降低土地處理的成本並可減少開發後地質災害發生的可能性。

### (3) 推動永續建築工法，並以順應地形之地景建築為設計原則

為進一步降低開發行為對環境生態的影響，本計畫將推動永續建築工法以及分散式智慧能源管理系統。永續建築工法係為利用自然光與風，為建築室內空間帶來光線以及降溫功能；而分散式智慧能源管理系統（Decentralised Energy System）則可提供再生能源的生產、儲存與管理，以改善傳統再生能源對於天候（如：陽光及風力）的依賴，亦可降低對石化能源的依賴。而地景建築則為重視現況地形地勢的建築工法，建築物的設計與配置皆以不破壞現況地形為首要考量。



資料來源：1.<http://www.gardenista.com/>；2.[colectivotres.blogspot.com](http://colectivotres.blogspot.com)。

圖 4-2-2 生態設計規劃理念示意圖

## 2. 文化復刻

### (1) 設計新閩式公共建築

金門至今仍保存大量的閩南建築，因此閩南傳統風貌便深刻烙印在一般民眾以及各地遊客印象中。故本計畫欲結合傳統閩南建築元素（如：紅瓦、馬背及燕尾等）以及現代建築設計風格的新閩式公共建築，打造具備金門特色的行政園區，並在能符合現代行政機能及低碳綠建築設計的前提下，塑造出兼具傳統氛圍以及當代科技的辦公環境。除此之外，縣府本部的建築建議可採傳統宮廟建築的多殿併建形式，以呈現官署建築的莊嚴氣宇。

### (2) 乳南二營區活化再生

由於金門長期位處於國家最前線，因此許多戰地軍事設施分布其中，然而隨著近年來兩岸關係逐漸和緩，前線部隊逐漸撤回本島，許多具時代性和極富紀念價值的軍事設施與地景（如壕溝、坑道等）也因而閒置。位於本基地內的閒置軍營—乳南二營區便是這個時空背景下的產物，因此本計畫欲透過乳南營區坑道設施的修復保留，打造具金門前線特色的軍事博物館園區。

現況營區的舊有設施將可修復轉用作為行政園區的附屬事業設施，提供旅遊諮詢、軍事特色紀念品購買等服務，而坑道空間則可待勘查及修繕作業完畢後，開放一般民眾進入參觀，一同體驗金門獨具的戰地風情，亦可將位於坑道內的集會空間改建活化為青年旅館或城市願景館等設施，賦予這些舊軍事設施全新的空間意義，以達到空間永續經營的目標。



資料來源： 1. [www.mijngelderland.nl](http://www.mijngelderland.nl)； 2. [www.walkerland.com.tw](http://www.walkerland.com.tw)。

圖 4-2-3 文化復刻規劃理念示意圖

### 3. 低碳運輸

#### (1) 建構K-bike自行車系統

本計畫將於行政園區及周邊發展地區引入智慧自行車系統，設置屬於金門的K-Bike自行車系統，並於開放空間以及街道退縮空間設置自行車道及租借站點，提供可於行政園區及周邊整體發展區通行的人本交通服務。另外，本計畫亦建議未來可於鄰近本基地的重大交通及觀光節點（如：尚義機場、中山林紀念園區或瓊林自然村等）設置K-Bike租借站，以擴展金門低碳人本交通服務的可及範圍。

#### (2) 設置大眾運輸場站

本計畫亦建議未來的行政園區設計應配合金門縣大眾運輸計畫，於基地鄰金門縣東西向主要道路之一的伯玉路側設置智慧大眾運輸場站，提供往返人口聚集區（例如：金城、金寧或金湖）、主要觀光景點（例如：太武山、山后民俗村等）以及重要交通節點（例如：尚義機場、水頭碼頭等）的大眾運輸接駁，並以智慧交通設施提供詳細的公車轉乘及班次時間等資訊，建構本基地聯外之大眾運輸服務，並提供金門縣民更加便利的洽公服務。

#### (3) 設置行政園區電動接駁車

由於行政園區規模約達12公頃，且區內包含多項重要節點，例如：金門縣政府、地方法院、地檢署、大眾運輸場站、地景公園、森林公園以及保存活化後之乳南二營區等等，因此本計畫建議未來本區內部可設置電動接駁車，連繫上述內部節點，以提供便利且環保的接駁功能，方便外地遊客、政府員工以及洽公民眾於區內各節點之間的通行。



資料來源： 1.<http://prw.kyodonews.jp>；2.[www.lively-house.com](http://www.lively-house.com)。

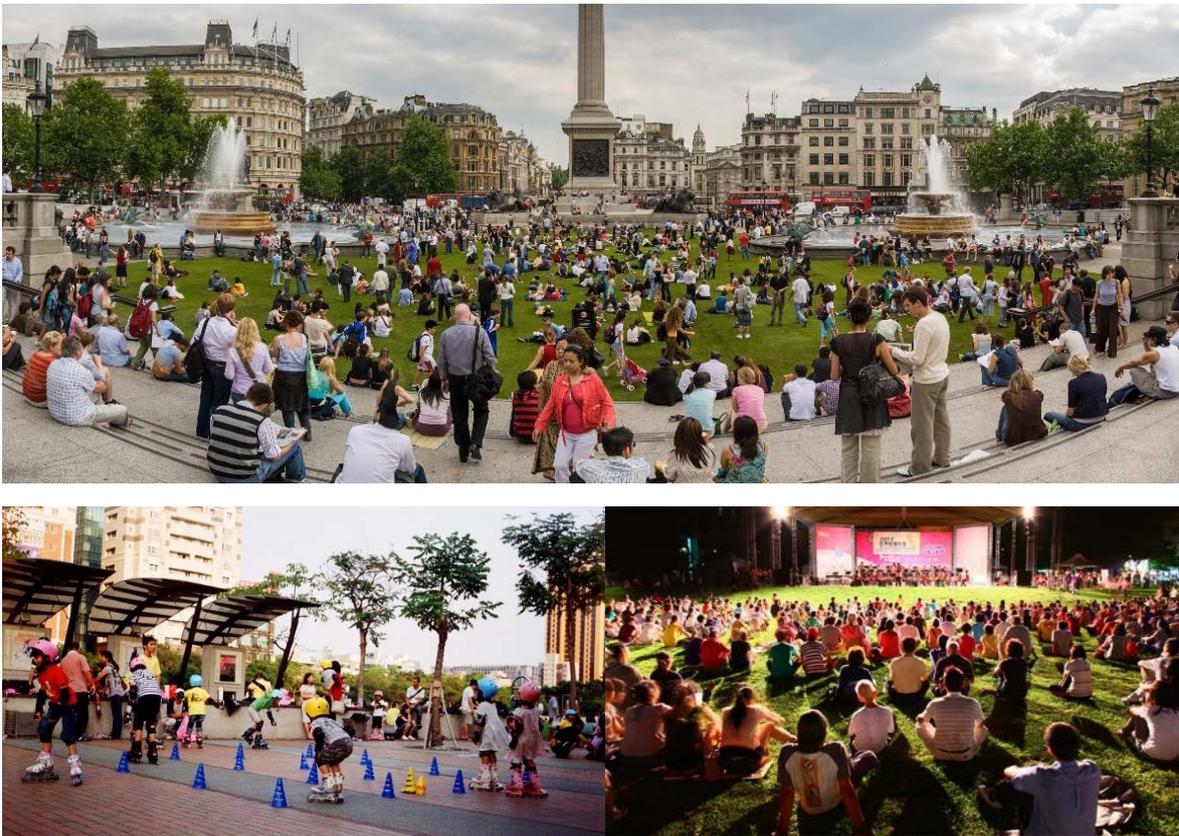
圖 4-2-4 低碳運輸規劃理念示意圖

#### 4. 市民參與

##### (1) 規劃市民廣場，提供地方藝術家參與設計街道家具，提供市民優質休憩空間

為確保金門縣民未來可享有本行政園區開發計畫的發展紅利，故本計畫建議設置市民廣場，提供民眾一個日常休憩的空間，亦可作為具門戶功能的開放空間，此市民廣場內之街道家具設計將與地方藝術家合作，打造具金門在地特色的地景藝術，體現新市鎮的特色風光，形塑獨具一格的門戶意象。

除此之外，市民廣場將配合設置於縣政府本部大樓的正前方，以降低建築量體對街道空間所造成的視覺衝擊，並可提供政府機關或民間企業舉辦如跨年或商演等大型戶外活動。



資料來源： 1.common.wikimedia.org；2.morrisyu.com；3.cabcy.ehosting.com.tw。

圖 4-2-5 市民廣場規劃理念示意圖

## (二) 發展策略

綜合上述的行政園區發展定位及空間規劃構想，本計畫提出以下土地使用及交通運輸策略，詳述如下所示。

### 1. 土地使用策略

#### (1) 乳南二營區

為促進金門戰地文化保存再利用，基地內部之乳南二營區現況坑道設施應進行整修與維護，並建議可活化作為旅遊資訊中心、戰地體驗博物館、青年旅館或願景館等設施。

#### (2) 金門縣行政中心（含縣府本部及各局處建築）

考量乳南二營區以及司法園區區位設置，並避開雙乳山地形起伏，將縣政府聯合辦公大樓建築設置於雙乳山東側及北側山腳下之地形較為平緩的地帶。

#### (3) 雙乳山森林公園

為尊重基地內部現況之自然生態以及地形地勢起伏，行政園區內部建議可透過法定開放空間，保存並留設部分現況原始森林。

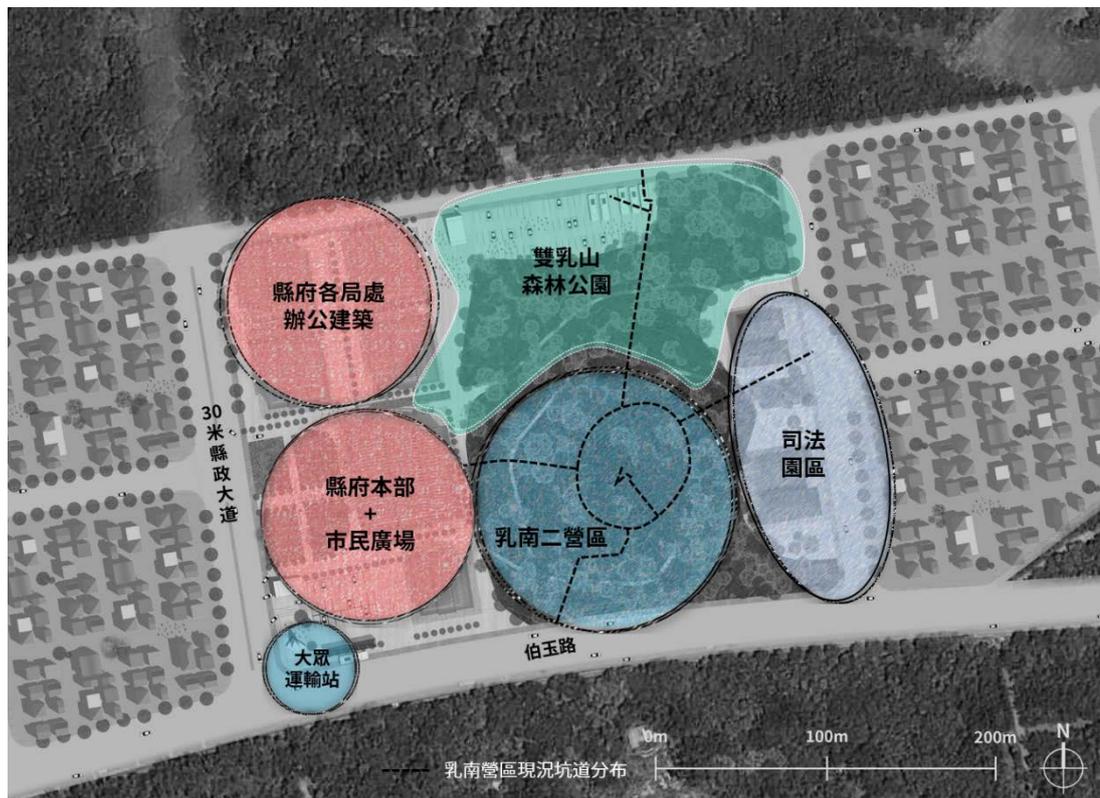


圖 4-2-6 土地使用規劃原則示意圖

## 2. 交通運輸策略

### (1) 區內環道

- A. 為使行政園區內各公共建築具備便利的對外聯繫動線，行政園區外圍應設置外環道路，並需與伯玉路相互連通。

### (2) 區內道路

- A. 為提供安全的人本環境，行政園區街廓內的道路建議以行人與自行車通行為主。
- B. 為使街廓內部各公共建築可快速聯繫，行政園區內之主要動線得設置低碳接駁車，提供公務接駁以及旅遊導覽的服務。
- C. 為便利洽公民眾與遊客於街廓內通行，本區應設立明確的指標系統。
- D. 區內動線以順應地形等高線為配置原則，並盡量避免挖填工程。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-2-7 區內環道與區內道路示意圖

### (3) 大眾運具車站

- A. 為提供便捷的大眾運輸服務，行政園區鄰伯玉路側應設置大眾運輸站，並可於未來結合金門縣整體大眾運輸規劃，提供轉運接駁等功能。
- B. 大眾運輸站建議以停車彎的設計將運具停泊內化於街廓內，以降低交通衝擊。
- C. 大眾運輸站建議設置智慧資訊設備，提供即時的轉乘及班次資訊。
- D. 大眾運輸站建議設置地標藝術，作為旅客進入縣政府的門戶空間。
- E. 為提倡低碳人本交通，行政園區內得設置 K-bike 自行車租借站，且租借站位址需均勻分布，以提供服務予區內的使用者。



資料來源：本計畫整理。

圖 4-2-8 大眾運輸站分布示意圖

## 伍、變更內容與理由

### 一、變更內容

依據前述規劃構想及變更原則，變更3.91公頃（39,079.72平方公尺）之保護區為機關用地，變更明細及位置見表5-1-1及圖5-1-1；變更前後面積對照表詳表5-1-2所示。

表 5-1-1 「變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案」變更內容明細表

變更位置	變更前	變更後	變更理由
金寧鄉后盤山段243、322、323、324、325、352-5地號	保護區 3.91公頃	機關用地 3.91公頃	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.透過行政中心遷移平衡區域發展，集中既有政府部門，提升辦公效率並便利民眾洽公需求，活化公有土地資產及改善地方環境，加速地區發展。</li> <li>2.因應司法園區預定遷入及雙乳山地形保護，以「避免四級坡以上土地之開發」、「避免私有地之徵收」、「劃設完整街廓」及「行政園區應臨主要道路」等為原則，故調整行政園區開發範圍納入部分保護區範圍，以供行政園區開發使用。</li> <li>3.土地使用分區開發強度限制考量，保護區開發強度及使用限制較嚴格，建議辦理都市計畫變更，擬變更部分保護區為機關用地，以利後續行政園區規劃及開發。</li> </ol>

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 5-1-1 「變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）案」變更計畫示意圖

表 5-1-2 變更前後面積對照表

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	
	電信專用區	0.58	0.00	0.58	
	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	3,758.86	0.00	3,758.86		
風景區	783.30	0.00	783.30		
保護區	2,835.87	-3.91	2,831.96		
農業區	5,176.62	0.00	5,176.62		
小計		13,730.26	-3.91	13,726.35	
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

表 5-1-2 變更前後面積對照表（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)
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		291.84	+3.91	295.75
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		1,799.05	+3.91	1,802.96
都市發展用地面積		2,974.66	+3.91	2,978.57
計畫總面積		15,536.28	0.00	15,536.28

資料來源：變更金門特定區計畫（部分農業區及保護區為機關用地），105年3月10日。

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。

## 二、變更理由

目前金門縣政府行政機關主要位於金城鎮，原址落成於民國53年，迄今近半世紀之久，隨著行政辦公業務增加，辦公廳舍空間實已不敷使用。為提供舒適及便利之洽公環境，故有遷址之需求性與必要性，變更理由茲說明如下：

### （一）透過行政中心遷移提升服務，並均衡區域發展

依據前章分析，金門人口及產業發展偏重於金西地區，因此本計畫期望藉由「金門縣政府行政園區」的興建，調整行政中心區位至金門島中央，帶動公有土地資產活化及地方環境改善，均衡各鄉鎮發展，且透過集中既有分散之公務廳舍，亦可有效提升辦公效率並便利民眾洽公需求。

### （二）因應司法園區預定遷入及雙乳山地形保護

依據問卷調查縣政府各局處室之空間需求，推估未來行政園區至少需要5.1公頃之基地面積，且由軍備局於104年10月19日已撥用乳南二營區后盤山段352-6地號約2公頃土地予地方法院，規劃作為「司法園區」使用，如前章行政園區空間區位評估分析結果，以「避免四級坡以上土地之開發」、「避免私有地之徵收」、「劃設完整街廓」及「行政園區應臨主要道路」等為原則，故調整行政園區開發範圍納入周邊部分保護區範圍，以供行政園區開發使用。

### （三）土地使用分區開發強度限制考量，且已無軍事安全之保護需要

基於保護區開發強度及使用限制較嚴格，且其保護區於民國85年金門特定區計畫之劃設目的為保護乳南二營區之軍事安全，惟目前乳南二營區已無軍事活動使用，故建議辦理都市計畫變更，擬變更部分保護區為機關用地，以利後續行政園區規劃及開發。

## 三、土地取得方式

依前述之土地權屬現況分析，計畫範圍皆為國有土地，金門縣政府業已依據《土地法》第26條及《國財產法》第38條完成土地撥用，且依民國103年5月28日公告之《院臺財字第1030024771號函》修正內容，因本計畫性質係屬公務及公共使用需用，故全區皆為無償取得。

## 陸、實質計畫

### 一、土地使用計畫

為解決金門現有辦公廳舍空間分散且辦公空間不足問題，並提供舒適安全之洽公環境，同時促進閒置公有土地有效利用，故配合行政園區興建辦理土地使用分區變更。

變更機關用地（機173）周邊部分保護區3.91公頃（39,079.72平方公尺）為機關用地，並納入原機關用地（機173），變更後之機關用地（機173）計畫面積為14.66公頃。詳圖6-1-1所示。



圖 6-1-1 土地使用計畫示意圖

## 二、交通系統計畫

### (一) 道路系統—設置 30 公尺區內道路連絡計畫區南側之伯玉路

#### 1. 聯外道路

本計畫聯外道路為 30 公尺寬之伯玉路，具東西向交通往來之機能，往西可至金城鎮市區、往東可達金湖市區，交通十分便捷。

#### 2. 區內通路（30 公尺區內道路開闢）

為承接聯外道路，本計畫規劃行政園區外環 30 公尺區內道路連接計畫區南側伯玉路，作為行政園區主要出入之人行、車行動線，而辦公區內則以人行徒步空間規劃為主，詳圖 6-2-1 所示。

### (二) 大眾運輸系統—應協調並設置自行車租借站

本計畫南側伯玉路上設有雙乳山、水庫2站公車站，由紅1線與藍1線2路公車行經金城鎮至金湖鎮山外。此外，本計畫範圍最近之自行車租借站位於金門縣環境保護局，距離較遠，建議增置租借站點，以利未來洽公民眾租借使用。

### (三) 停車空間—配合辦公及洽公需求規劃停車空間

為提供便捷的洽公服務，園區應配置一定比例地面及地下層停車空間，考量各局處人員辦公及洽公使用便利性，停車場應設置於建築之行人出入口且須臨外環道路側。



圖 6-2-1 交通系統計畫示意圖

### 三、公共設施及公用設備計畫

本計畫變更後為機關用地，即為公共設施用地，整合金門縣政府分散各處辦公單位，提升辦公效率並便利民眾洽公使用。計畫區內部及周邊公用設備計畫如圖6-3-1所示，相關說明如下：

#### (一) 排水系統－配合自然地形規劃並連接至周邊排水系統

配合金門主要計畫設置50年洪水頻率之排水系統，西側及北側之排水邊溝可順應地形匯流並向北連結至位於后盤聚落之后盤區域排水系統；位於東側之排水邊溝可向北連結至衍厝區域排水系統；而匯集於南側之逕流則可透過伯玉路既有的排水邊溝進行排洪，建議可將天然蝕溝留設之地景公園設置為平時無水之滯洪空間，並採取自然入滲之排水方式排除洪蓄積之洪水。

#### (二) 自來水、電力及電信系統－原建築已完成接管及配線

基地原為乳南二營區，部分地區已配設有自來水表箱、電力及電信等設備，未來可藉由既有系統，擴大公用設備服務範圍。

#### (三) 廢棄物處理

計畫範圍屬於金寧鄉服務轄區，鄰近金門縣金寧鄉簡易掩埋場。

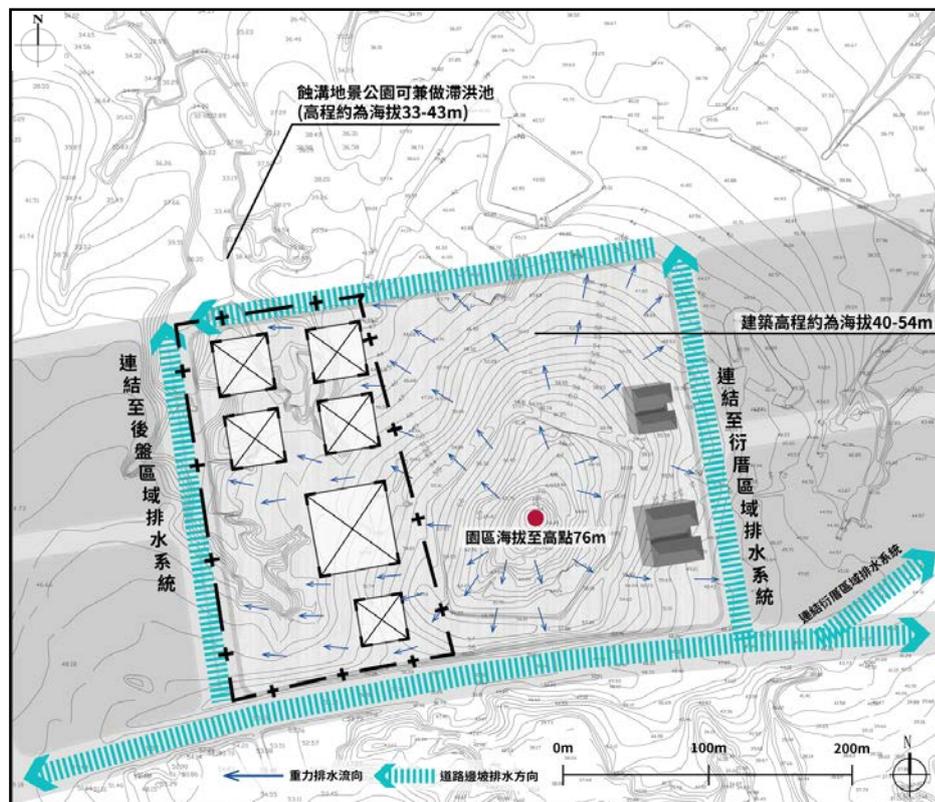


圖 6-3-1 排水系統計畫示意圖

## 四、都市防災計畫

本計畫係變更保護區為機關用地，變更後土地使用具備作為周邊近鄰生活圈系統之防災據點及公共開放空間避難系統功能，結合周邊及區內道路系統規劃消防救災路線，以利緊急避難、救援及救災指揮及避難空間之使用，如圖6-4-1所示。

### （一）近鄰生活圈系統與防災據點

本計畫區係地方政府主要辦公區域，除具有防災指揮中心使用之功能，亦可作為周邊近鄰生活聚落之防災據點與緊急避難場所，以利於災害發生後救援工作之進行。

### （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，如地景公園（綠地）、農業區、保護區、國家公園區等。另本計畫開發後為「金門縣政府行政園區」之公共建築及公共開放空間，平時可提供周邊地區居民休憩活動場所外，因其周邊空曠與綠覆率高之特性，具有延緩災害之蔓延，此外更可藉由計畫範圍南側伯玉路之引導，作為防災據點與緊急避難場所之使用，形成完整之都市防災系統。

### （三）消防救災路線系統

#### 1. 緊急道路

第一層級之緊急道路應以寬度 15 公尺以上主要聯外道路為主，並於災難發生時優先保持暢通之路徑，以延續通達全市各區域之主要輔助道路。本計畫規劃以伯玉路（30 公尺寬）主要聯外道路為緊急道路，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，災害發生時，需保持緊急道路之暢通，必要時得進行交通管制。

#### 2. 救援輸送道路

救援輸送道路寬度以 10 至 15 公尺之道路為主，以作為消防及便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，且配合緊急道路建構完整之救災路網動線，提供人員移動通往避難地區路徑之用。本計畫區規劃以外環道路（30 公尺寬），北側最窄處亦有 15 公尺，符合救援輸送道路之需求，可作為計畫區內救援輸送道路使用，建構完善之都市防災緊急道路網。



## 六、都市設計準則

為使行政園區開發結合地形地貌，創造和諧雋永之特色空間，本計畫應納入實施都市設計地區，並需經金門縣都市設計審議委員會審查。針對建築景觀、開放空間及交通動線等事項之擬定規劃設計基準，說明如下：

### (一) 建築配置與設計

1. 行政園區建築建議以現代建築設計風格為基底，輔以傳統閩南建築特色，凸顯二十一世紀金門建築新氣象並延續閩南傳統文化底蘊。
2. 建築設置應避開四級坡以上之禁限建山坡地區，並順應地形坡度走向，降低開發行為可能造成的地質不穩定，且須符合建築相關法規之規定。
3. 低碳綠建築
  - (1) 公有建築應優先使用低碳建材，並採用永續建築工法，利用自然採光及通風，以符合低碳與永續發展精神。
  - (2) 建築屋頂及立面應儘量實施綠美化設計，提高園區整體綠覆率並達到減碳的效果。
  - (3) 建物設計以永續綠建築為導向，建構再生能源發電系統，降低對傳統石化能源的依賴。
  - (4) 建物內部系統設計可以智慧建築為導向，建構分散式能源系統，提供再生能源的儲電空間，智慧管理建築的能源消耗，以提升能源使用效率，並符合智慧城市理念。
  - (5) 建築設計應考量氣候特徵，加強建築物的防潮與防濕設計，降低自然環境因素導致建築結構及內部設施受損。
  - (6) 考量增進用水效率，建議可設置中水回收系統。
4. 視覺景觀
  - (1) 為融入周邊自然地貌並符合閩南傳統建築風貌，建物量體配置以低強度的設計為原則。
  - (2) 為維護現況雙乳山的視覺景觀，園區內的建築海拔高度（含屋突）應低於雙乳山高度，建築高度以不超過5層樓或20公尺為原則。
  - (3) 園區建築設計採地景式建築的概念融入雙乳山地景，以維護現況雙乳山的視覺景觀。

## (二) 開放空間規劃原則

1. 保存計畫範圍內之原始林植栽，包含台灣欒樹、相思樹、潺槁樹、馬尾松及榕樹等樹形完整之珍貴樹種，以尊重現況自然生態，另四級坡以上地形應儘量劃設作為開放空間。
2. 園區景觀植栽應儘量選用具備耐風、耐鹽且樹冠層可供遮蔭之喬木為主，並鼓勵種植金門原生樹種，保存原生植物並降低維護成本（如圖 6-6-1）。
3. 園區景觀植栽應儘量選用存活率高且色彩較豐富的植栽，並鼓勵種植金門原生樹種，達到園區內豐富的四季景觀變化。



資料來源： 1. taiwantravelforever.blogspot.com； 2. www.cqhczx.cn

圖 6-6-1 金門原生樹種：海桐／相思樹

## (三) 交通運輸規劃原則

1. 園區應儘量以人行及自行車動線為主，透過建立連貫的自行車道系統，配合 K-Bike 公共腳踏車租借系統設置，鼓勵民眾使用無污染之自行車作為交通工具，實踐低碳城市發展的理念。
2. 園區應儘量設立明確的路標系統，以便洽公民眾與遊客使用。
3. 大眾運具車站
  - (1) 大眾運輸站建議設置於臨伯玉路側，結合金門縣整體大眾運輸規劃，強化行政園區交通易達性，以增進民眾洽公便利性。
  - (2) 大眾運具場站得透過停車彎的設計將運具停泊內化於園區內，以降低交通衝擊。
  - (3) 大眾運輸站建議可搭配設置智慧資訊設備，提供即時的轉乘及班次資訊。
  - (4) 大眾運輸站建議可配合設置地標藝術，以作為旅客進入園區的門戶空間。
  - (5) 行政園區內得設置K-bike自行車租借站，且租借站位置需均勻分布，提供服務予園區內各區的使用者，並提倡低碳人本交通。

#### 4. 停車空間

- (1) 園區應於各機關建築臨外環道路側配置地面層停車空間，且整體停車空間應至少設置10席大客車停車席位，以滿足辦公人員及洽公民眾之停車需求。
- (2) 停車空間之數量規劃除應符合相關法令規定外，亦應考量金門縣民之交通工具使用特性，以設置合理數量之汽、機車停車席位，提供行政園區辦公人員足額之停車空間。
- (3) 地面層停車空間應設置可供遮蔽之植栽，以因應強風、強日照的氣候特徵。

## 柒、實施進度及經費

### 一、實施進度

本府刻正辦理行政園區先期規劃作業，預計於本案都市計畫公告實施後5年內辦理建築設計、申請建照、施工及請領使用執照等後續作業。

### 二、實施經費

行政園區屬公共設施興建開發，依據先期規劃之評估，將以金門縣政府開發主體，並採政府編列預算方式開發。

本次計畫變更範圍之土地均為國有土地，其中0.30公頃土地（佔總面積約7.78%）原管理機關為財政部國有財產署，金門縣政府已依土地法第26條、國財產法第38條及各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則規定，完成公有土地無償撥用程序。

實施經費由金門縣政府進行後續興建、營運管理及維護等相關作業，預估行政園區總興建經費約為2,368,830仟元，有關本變更案之土地取得方式及經費來源，以及行政園區實施經費詳如表7-2-1所示。

表 7-2-1 行政園區興建工程預估費用一覽表

編號	項目	金額（仟元）
一	私有土地徵收取得費	61
二	地質鑽探費	10,275
三	房屋建築費	2,055,704
四	空調設備工程費	172,494
五	規劃設計監造費	101,514
六	工程管理費	6,500
七	公共藝術設置費	22,282
總計		2,368,830

註：因本評估階段中工程時程係屬初步預估，其內部設備、搬遷作業及物價調整等經費需求未列入，應以實際細部設計階段之經費估算為準。

附錄一 認定本計畫為金門縣重大建設計畫文件

副本

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：楊順安  
電話：62872  
電子信箱：6844seanyang@mail.kinmen.gov.tw

受文者：行政處總務科

發文日期：中華民國104年7月24日

發文字號：府行總字第1040055775號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：金門縣政府行政園區推動委員會104年第3次會議紀錄

主旨：檢送「金門縣政府行政園區推動委員會104年第3次會議紀錄」乙份（如附件），並核定乳南二營區為新行政園區規劃用地，請查照。

正本：盧召集人志輝、李副召集人錫隆、陳委員朝金、黃委員景舜、翁委員自保、許委員鴻志、李委員秀荷、鄭委員傑民、呂委員坤和、傅委員豫東、李副處長廣榮、蔡科長建鑄、鄭科長自欽、王科長垣坤、商科長中治、關科長嘉榮、董科長雲馨、翁科長慧玫、鄭科長易明、郭科長哲銘、李科長欣、金門大學民意調查中心、城都國際開發規劃管理顧問有限公司

副本：行政處總務科

縣長 陳福海

簽 於 金門縣政府

日期：105年2月24日

主旨：為配合金門行政園區興建需要，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更乙案，簽請 核示。

說明：

- 一、依據內政部93年1月7日內授營都字第0920091111號函規定辦理。
- 二、本府行政大樓肇建於民國57年戰地時期，隨地方事務愈趨繁複，組織員額及辦公設施亦與之俱長。惟礙於既有辦公空間及腹地不足，許多相關公務廳舍零散，致使各處局機關整合及聯繫困難，更造成民眾洽公不便；又考量原有房舍建物年久滲漏，已影響辦公環境品質，造成行政人員及洽公民眾之安全堪慮，故為提升便民服務及優化辦公環境，本府業於民國104年7月24日以府行總字第1040055775號函核定在案，擇定乳南二營區為行政園區規劃範圍。
- 三、因乳南二營區機關用地內部分屬雙乳山地形，基於維護其自然地景與地下軍事坑道設施考量，擬將機關用地周邊部分保護區納入行政園區一併規劃，以利行政園區街廓完整規劃，相關變更都市計畫書圖(草案)業已完成刻正辦理審查作業。
- 四、依內政部上開號函示略以：「…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』，其中關於配合直轄市或縣(市)政府依下列4項原則逕予認定者：(1)已列入地方政府施政方針、施政計畫之重大設施建設計畫者。…」

擬辦：奉 核後，依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理旨案都市計畫變更，並移請本府建設處依程序辦理個案變更作業。



主旨：為配合金門行政園區興建需要，擬依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理都市計畫變更...

會辦單位：建設處

第一層 決行

承辦單位

會辦單位

決行

秘書長黃景輝

附錄二 土地登記簿謄本

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

金寧鄉后盤山段 0243-0000地號



列印時間：民國105年11月01日10時31分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：3AR499P2L，可至http://ep.land.nat.gov.tw查驗本謄本之正確性  
金門縣地政局 局長 許鴻志  
金門電謄字第020261號  
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國---年--月--日 登記原因：（空白）  
地 目：雜 等則：-- 面 積：\*\*\*\*6,893.98平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*\*1,700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 登記原因：收歸國有  
登記日期：民國089年12月05日  
原因發生日期：民國089年07月09日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住 址：（空白）  
管 理 者：金門縣政府  
統一編號：371010000A  
住 址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*50.0元／平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年08月 \*\*\*\*\*40.0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：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。



本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、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。
- 四、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（土地標示及所有權部）

金寧鄉后盤山段 0322-0000地號



列印時間：民國105年11月01日10時31分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：3AR499P2L，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
金門縣地政局 局長 許鴻志  
金門電謄字第020261號  
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年10月20日 登記原因：地籍圖重測  
地目：雜 等則：-- 面積：\*\*\*\*1,580.76平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*\*1,700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 登記原因：收歸國有  
登記日期：民國089年12月05日  
原因發生日期：民國089年07月09日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：金門縣政府  
統一編號：371010000A  
住址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*50.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年08月 \*\*\*\*\*40.0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：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、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。
- 四、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（土地標示及所有權部）

金寧鄉后盤山段 0323-0000地號



列印時間：民國105年11月01日10時31分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：3AR499P2L，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
金門縣地政局 局長 許鴻志  
金門電謄字第020261號  
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年10月20日 登記原因：地籍圖重測  
地 目：旱 等則：-- 面 積：\*\*\*\*\*124.50平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*\*1,700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24451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：金門縣政府  
統一編號：371010000A  
住 址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*50.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年07月 \*\*\*\*\*0.6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：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、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。
- 四、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（土地標示及所有權部）

金寧鄉后盤山段 0324-0000地號



列印時間：民國105年11月01日10時31分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：3AR499P2L，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
金門縣地政局 局長 許鴻志  
金門電謄字第020261號  
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年10月20日 登記原因：地籍圖重測  
地 目：旱 等則：-- 面 積：\*\*\*\*\*122.24平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*\*1,700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24450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：金門縣政府  
統一編號：371010000A  
住 址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*50.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
053年07月 \*\*\*\*\*0.6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：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、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。
- 四、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（土地標示及所有權部）

## 金寧鄉后盤山段 0325-0000地號



列印時間：民國105年11月01日10時28分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：Q\*7JAQU3X6S，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
金門縣地政局 局長 許鴻志  
金門電謄字第020259號  
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國081年10月20日 登記原因：地籍圖重測  
地目：雜 等則：-- 面積：\*\*\*\*2,113.64平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*\*1,700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 登記原因：收歸國有  
登記日期：民國089年12月05日  
原因發生日期：民國089年07月09日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：金門縣政府  
統一編號：371010000A  
住址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*50.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年08月 \*\*\*\*\*40.0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：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。

本謄本僅係 土地標示及所有權部 節本，詳細權利狀態請參閱全部謄本  
〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。  
二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。  
三、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。  
四、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）

## 金寧鄉后盤山段 0352-0005地號



列印時間：民國105年03月21日15時25分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：KAGA2EPQ，可至<http://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性  
金門縣地政局 局長 許鴻志  
金門電謄字第005221號  
資料管轄機關：金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣地政局

### \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國099年06月29日 登記原因：分割  
地目：雜 等則：-- 面積：\*\*\*38,224.96平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國105年01月 公告土地現值：\*\*\*\*1,700元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：0352-0000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 登記原因：收歸國有  
登記日期：民國093年06月21日  
原因發生日期：民國086年09月22日  
所有權人：中華民國  
統一編號：0000000158  
住址：（空白）  
管理者：金門縣政府  
統一編號：371010000A  
住址：（空白）  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：---（空白）字第-----號  
當期申報地價：105年01月\*\*\*\*\*50.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
086年08月 \*\*\*\*\*26.0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：依府財產字第0930056647號函，免繕狀。

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <http://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、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。
- 四、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。



### 附錄三 地籍圖謄本



# 地籍圖謄本

金門電謄字第005221號

土地坐落：金門縣金寧鄉后盤山段322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）

北

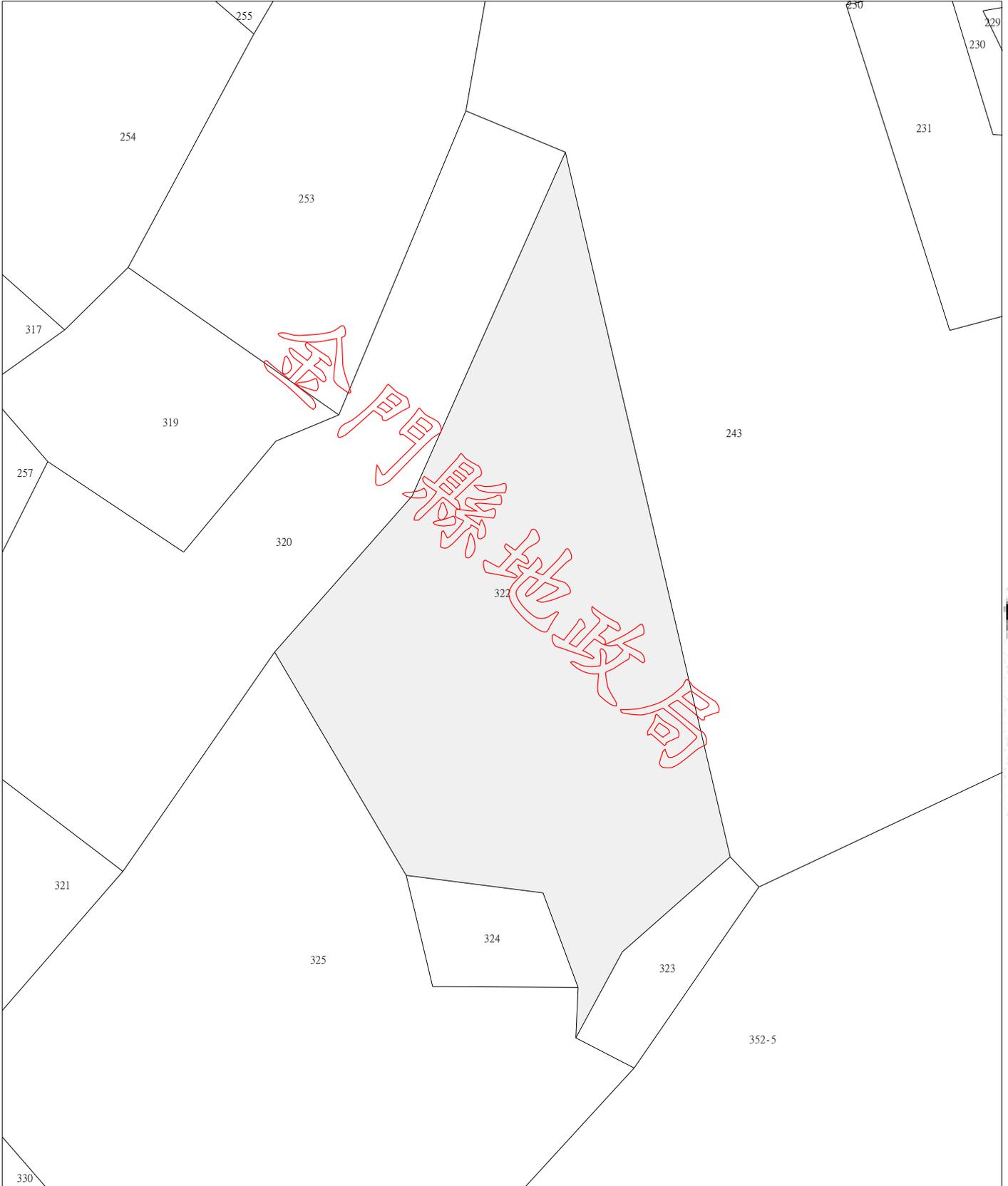


資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 105年03月21日15時25分

局長：許鴻志



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2HAGXDAPES\*，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 地籍圖謄本

金門電謄字第005221號

土地坐落：金門縣金寧鄉后盤山段324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）

北

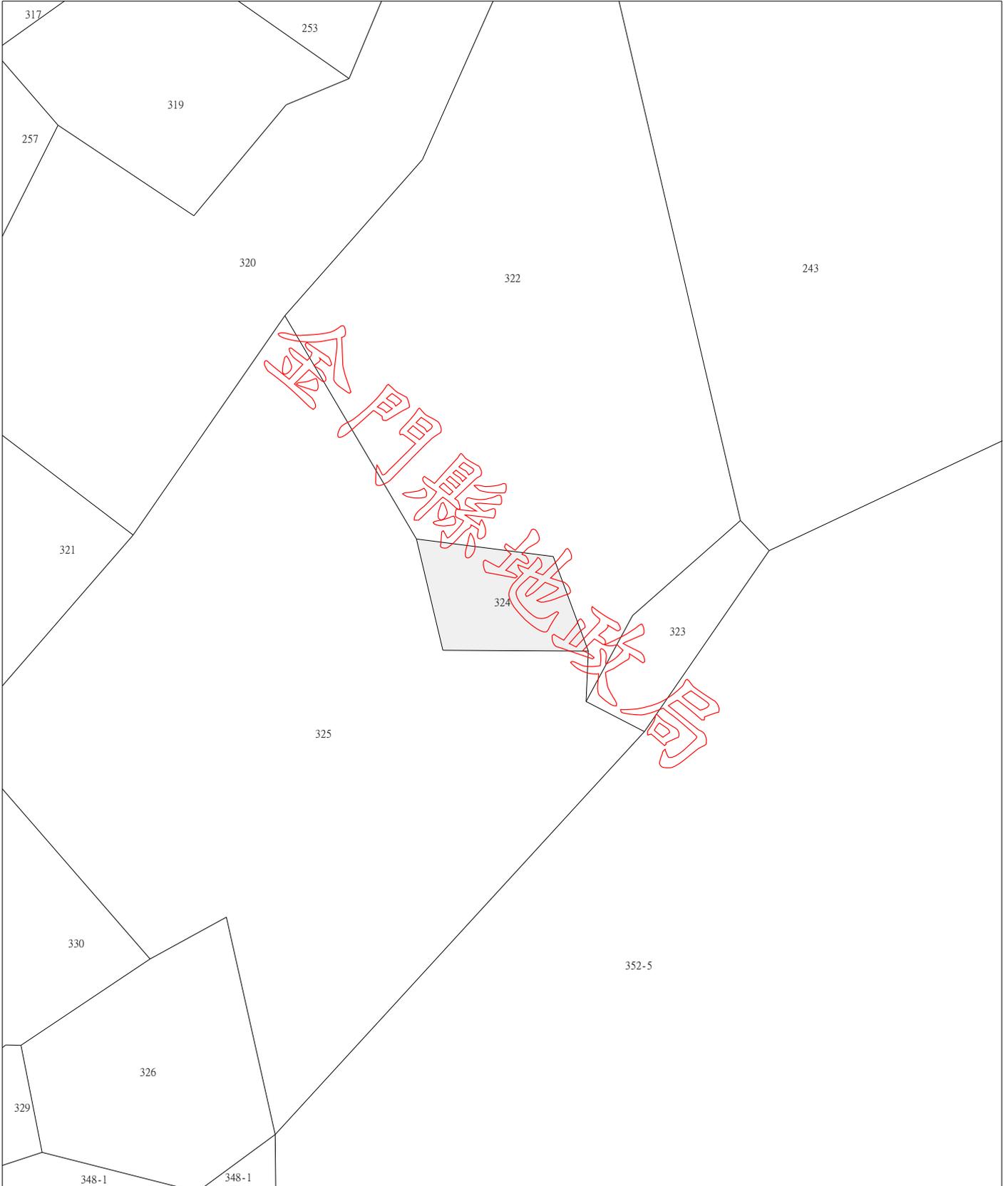


資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 105年03月21日15時25分

局長：許鴻志



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2HAGXDAPES\*，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。



# 地籍圖謄本

金門電謄字第005221號

土地坐落：金門縣金寧鄉后盤山段325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）

北

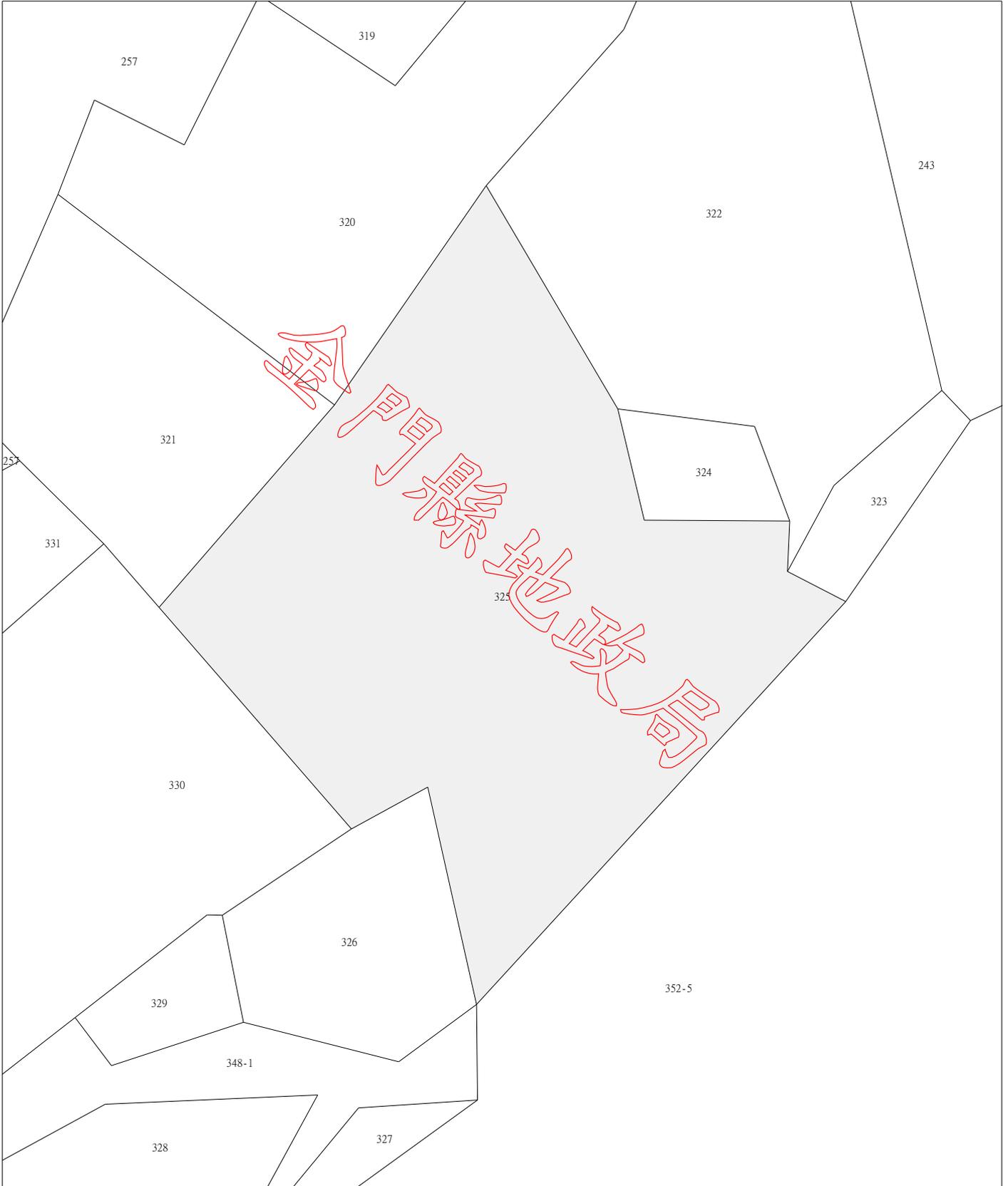


資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 105年03月21日15時25分

局長：許鴻志



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2HAGXDAPES\*，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 地籍圖謄本

金門電謄字第005221號

土地坐落：金門縣金寧鄉后盤山段352-3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）

北

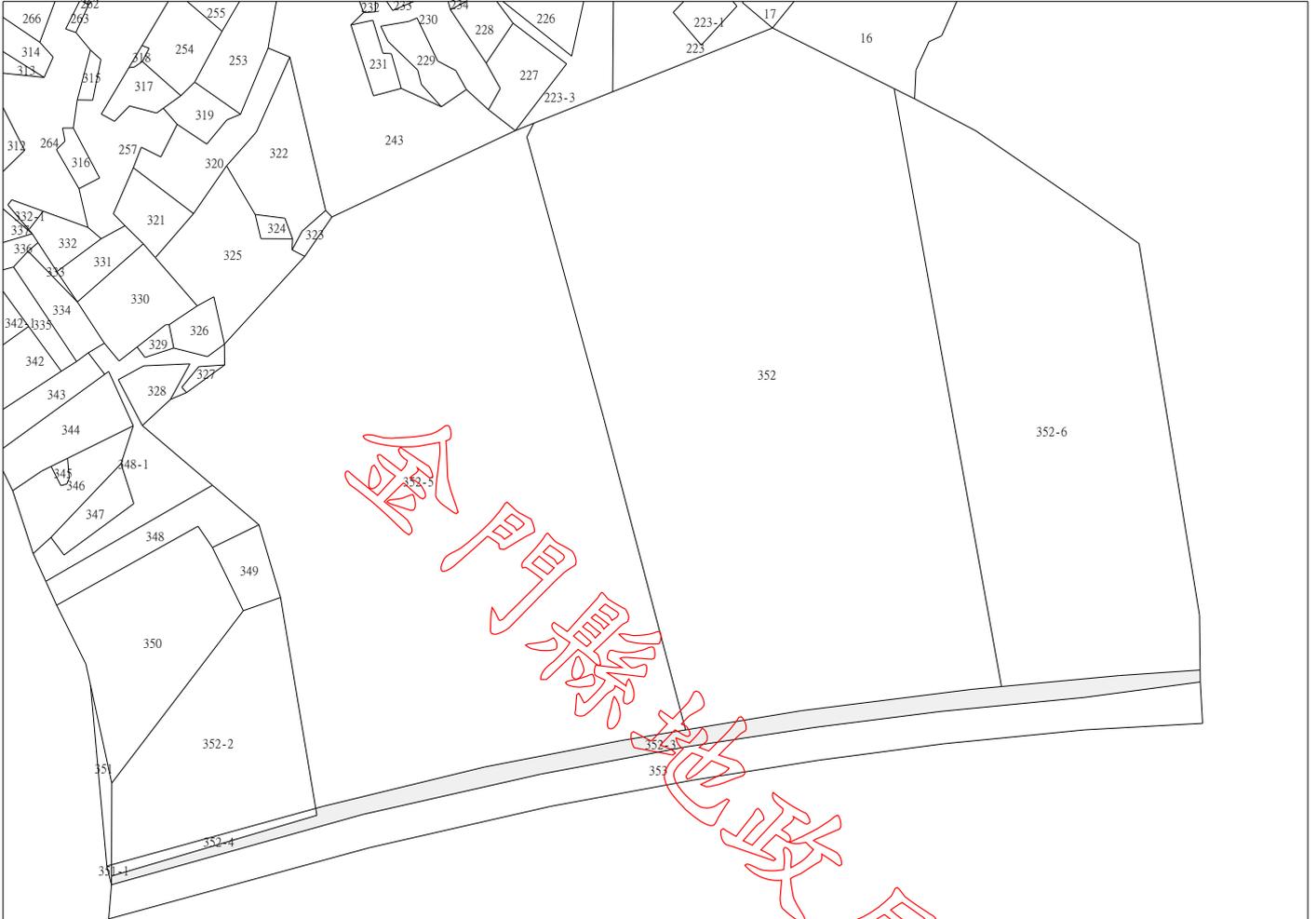


資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 105年03月21日15時25分

局長：許鴻志



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

# 地籍圖謄本

金門電謄字第005221號

土地坐落：金門縣金寧鄉后盤山段352-5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）

北

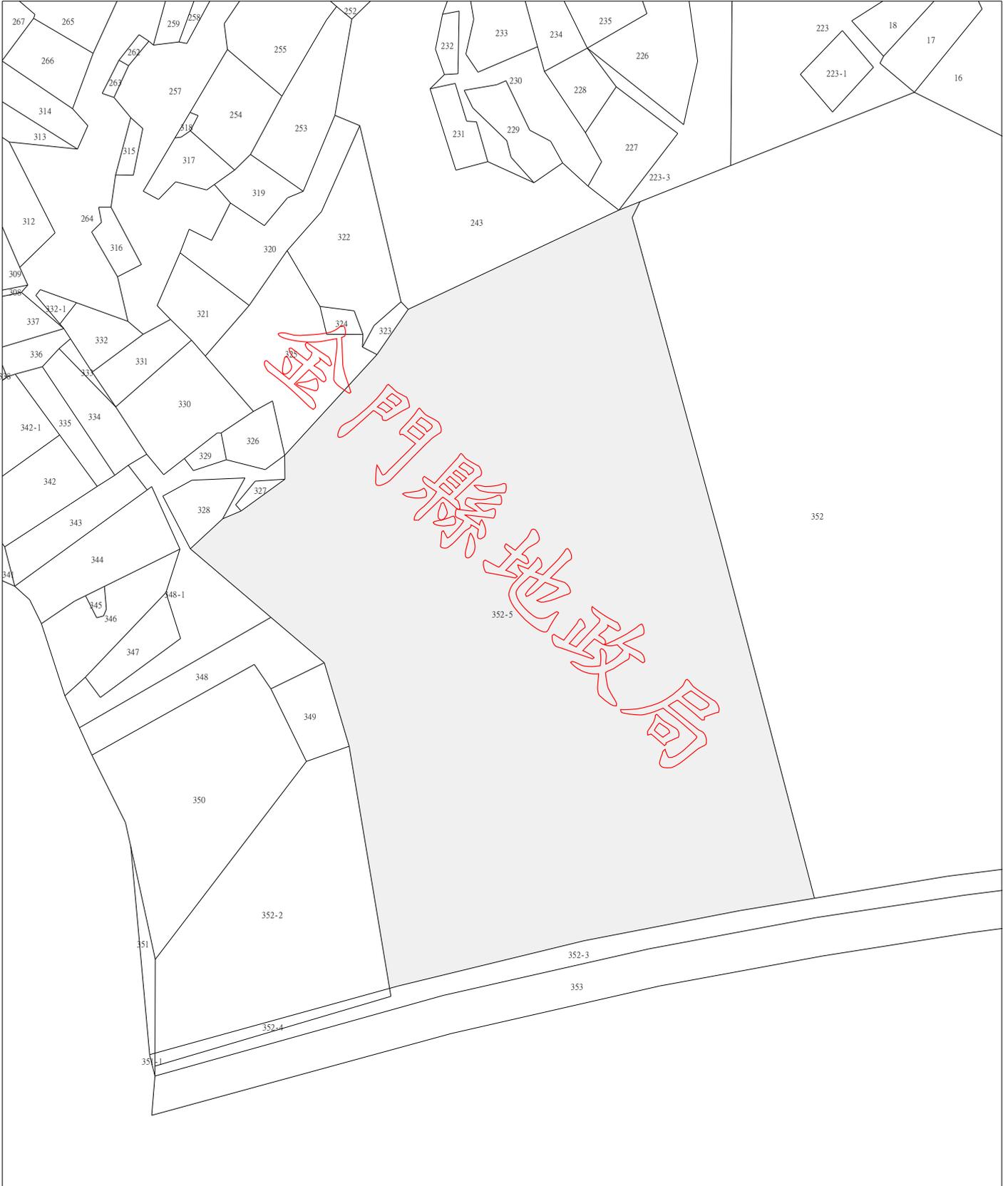


資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 105年03月21日15時25分

局長：許鴻志



比例尺：1/2000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2HAGXDAFES\*，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

# 地籍圖謄本

金門電謄字第005221號

土地坐落：金門縣金寧鄉后盤山段323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）

北

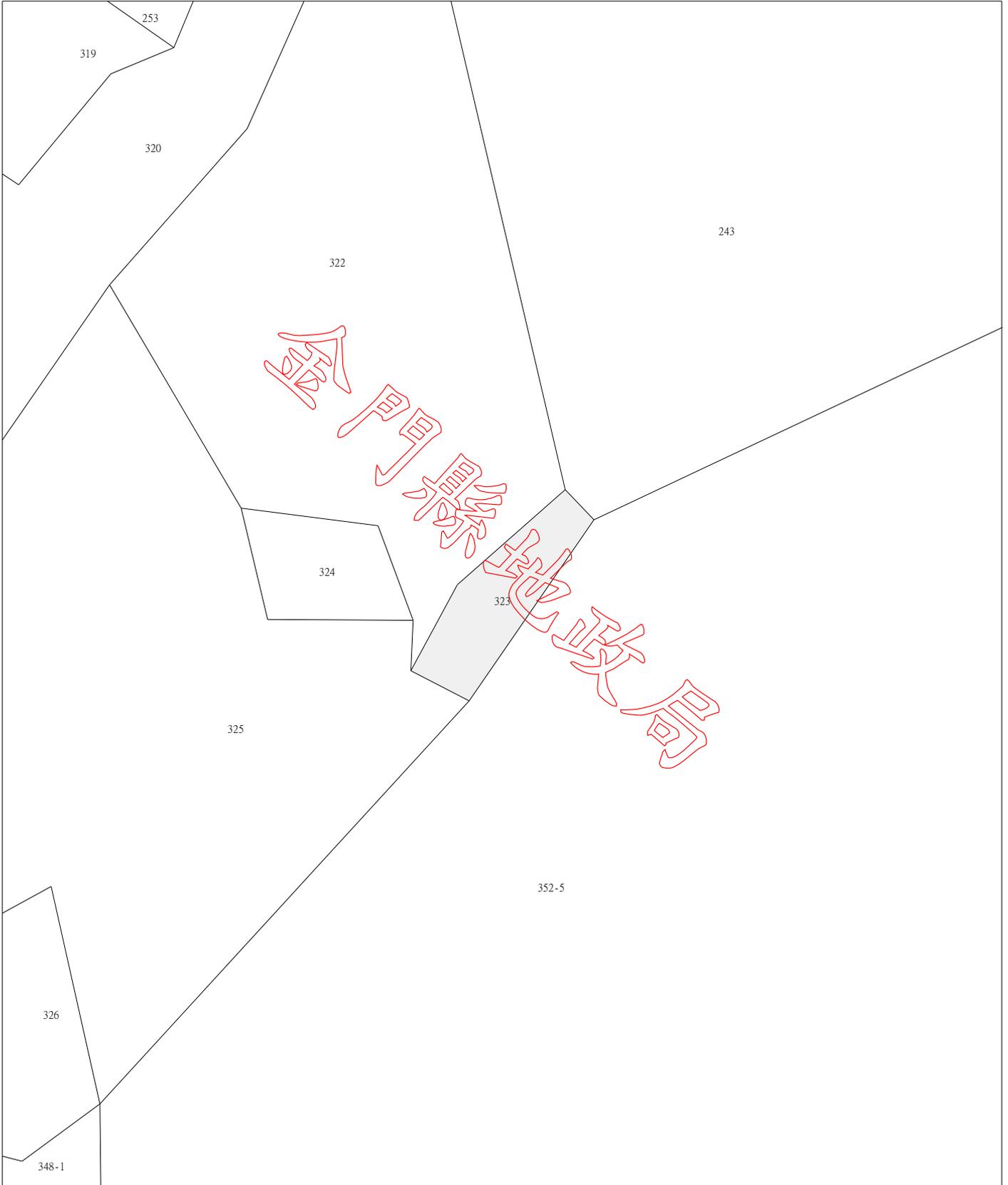


資料管轄機關：金門縣地政局

本謄本核發機關：金門縣地政局

中華民國 105年03月21日15時25分

局長：許鴻志



比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由城都國際開發規劃管理顧問有限公司自行列印  
謄本種類碼：2HAGXDAPES\*，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性  
惟為考量檔案傳輸中心之資料負荷度，線上有效查驗期限為三個月。

金門縣地政局  
95

#### 附錄四 土地使用分區證明

# 金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：程至偉

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	后盤山段	243	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
			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	后盤山段	322	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
金寧鄉	后盤山段	323	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
金寧鄉	后盤山段	324	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
金寧鄉	后盤山段	325	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

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 105 年 03 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

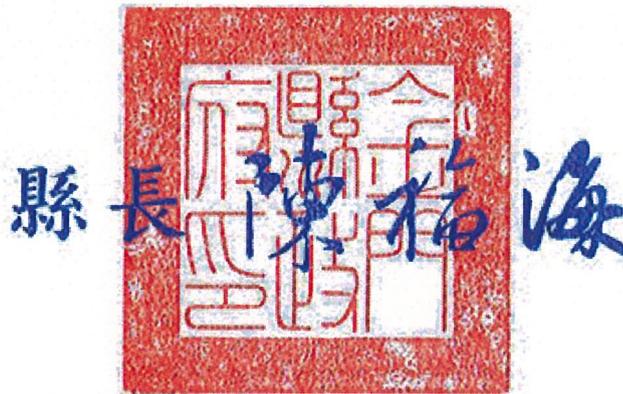
申請人：程至偉

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	后盤山段	352-3	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	金門特定區計畫(金城地區) 細部計畫	088/07/03
金寧鄉	后盤山段	352-5	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
			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 105 年 03 月 22 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

附錄五 行政園區範圍辦理都市計畫變更地號面積估算表

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

# 金門縣地政局 函

89345  
金門縣金城鎮民生路60號

地址：89250金門縣金寧鄉仁愛新村3號  
承辦人：王開富  
電話：082-321177轉318  
傳真：082-322212  
電子信箱：kmland66@gmail.com

受文者：金門縣政府（行政處）

發文日期：中華民國105年4月8日

發文字號：地測字第1050002458號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：檢送「行政園區範圍辦理都市計畫變更地號面積估算表」乙份(如附件)，請鑒核。

說明：依鈞府105年3月29日府行總字第1050023985號函辦理。

正本：金門縣政府行政處

副本：

## 局長許鴻志



縣政府



027659

有附件

裝

訂

## 行政園區範圍辦理都市計畫變更地號面積估算表

單位：平方公尺

段代碼	段名	地號	登記面積	範圍內面積	範圍外面積	備註
98	后盤山	243	6893.98	1060.22	5833.76	
98	后盤山	322	1580.76	752.63	828.13	
98	后盤山	323	124.50	124.50	0.00	
98	后盤山	324	122.24	122.24	0.00	
98	后盤山	325	2113.64	979.06	1134.58	
98	后盤山	352-5	38224.96	36041.07	2183.89	
	合計		49060.08	39079.72	9980.36	

※本表係依據行政處105年3月29日府行總字第1050023985號函附件辦理估算，其實際面積仍以分割後面積為準。



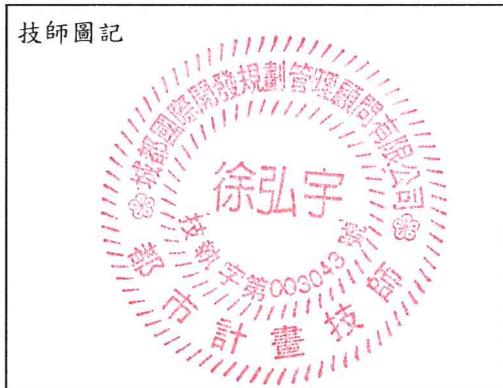
## 附件

### 都市計畫技師圖記頁

城都國際開發規劃管理顧問有限公司辦理之變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)案，業經本技師依照一般公認學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據、計畫書圖內容、相關會議記錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫(或都市更新……等)係依都市計畫委員會(或都市更新及爭議處理審議會……等)審議確定，故所有內容依最終審定為準。

都市計畫技師姓名：徐弘宇	技師執業執照證號：技執字第 003043 號
技師公會名稱：高雄市都市計畫技師公會	公會會員證號：高都技師員字第 0001 號
技師執業機構名稱：城都國際開發規劃管理顧問有限公司	

技師圖記



技師簽章：徐弘宇  
日期：107.4.11

業務承辦 人 員	技士謝欣融
業務單 主 管	科長陳明伶