

公告實施書圖

擬定金門特定區計畫
(金寧鄉中山林段產業專用區)細部計畫書



金門縣政府

中華民國 107 年 10 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	擬定金門特定區計畫(金寧鄉中山林段產業專用區)細部計畫	
擬定都市計畫依據	都市計畫法第二十二條	
擬定都市計畫機關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	自民國 107 年 4 月 3 日至 107 年 5 月 2 日止公開展覽共 30 天。
	新聞登報	自民國 107 年 4 月 3 日至 107 年 4 月 5 日止刊登於金門日報共 3 天。
	公開說明會	民國 107 年 4 月 12 日下午 3 時假金湖鎮公所
人民團體對本案之反映意見	無	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	107 年 9 月 6 日金門縣都市計畫委員會第 86 次委員會會議審議通過

目 錄

第一章 前言.....	1
第一節 計畫緣起.....	1
第二節 法令依據.....	1
第三節 計畫區位與範圍	1
第四節 本細部計畫與主要計畫之關係	3
第二章 基地與產業現況分析	4
第一節 基地現況.....	4
第二節 產業現況分析	14
第三章 引進產業及就業人口	20
第一節 發展定位.....	20
第二節 擬引進產業類別	20
第三節 引進就業人口	21
第四章 實質發展計畫	24
第一節 土地使用及公共設施計畫	24
第二節 交通系統計畫	26
第三節 土地使用分區管制要點	29
第四節 都市防災計畫	31
第五章 事業及財務計畫	32

第一節 開發進度.....	32
第二節 事業及財務計畫	32
附件一、行政院院臺經字第 1060083537 號函	附-1
附件二、變更範圍土地登記謄本及地籍圖	附-2
附件三、金寧鄉中山林段 99-2 地號土地變更使用同意書	附-5
附件四、金門縣都市計畫委員會專案小組 107 年 6 月 6 日會議記錄	附-6
附件五、金門縣都市計畫委員會第 86 次會議紀錄.....	附-8

圖目錄

圖 1.3-1	計畫範圍示意圖	2
圖 1.3-2	基地範圍土地權屬分布示意圖	3
圖 2.1-1	基地周邊土地使用情形示意圖	4
圖 2.1-2	基地現況使用情形示意圖	5
圖 2.1-3	交通系統示意圖	6
圖 2.1-4	金門地區電力機組位置圖	10
圖 2.2-1	來金台灣旅客每次遊程平均最低消費支出比例圖	18
圖 4.1-1	本計畫土地使用計畫圖	25
圖 4.2-1	本計畫道路系統規劃構想圖	27
圖 4.2-2	本計畫道路標準斷面圖(15 公尺)	27
圖 4.2-3	本計畫道路標準斷面圖(12 公尺)	28
圖 4.2-4	路口截角半徑示意圖	28
圖 4.2-5	公共停車場規劃示意圖	29
圖 4.3-1	產專區街廓深度及退縮 6 公尺示意圖	30
圖 4.4-1	本計畫防災系統規劃構想圖	31

表 目 錄

表 1.3-1	計畫範圍土地清冊	2
表 2.1-1	基地周邊道路幾何現況表	6
表 2.1-2	基地附近道路平日交通量調查結果	7
表 2.1-3	基地附近道路假日交通量調查結果	8
表 2.1-4	金門地區發電機組裝置容量及淨尖載能力一覽表	9
表 2.1-5	金門地區年售電量一覽表	10
表 2.1-6	金門地區各類清水出水量分析表	11
表 2.1-7	計畫用水時程及用水量說明	13
表 2.2-1	金門縣就業者之行業統計表	17
表 2.2-2	金門縣第三級就業人口統計表	17
表 3.3-1	民國 95 年金門縣工商及服務業企業單位經營概況	21
表 3.3-2	就業人口推估表	22
表 3.3-3	金門縣近年主要觀光景點旅遊人數彙整表	22
表 4.1-1	本計畫土地使用面積表	25
表 4.2-1	營運期間計畫區附近道路假日影響預測結果	26
表 5.2-1	實施進度及經費預估表	32

第一章 前言

第一節 計畫緣起

配合金門縣政府金門縣「第四期(104-107 年)離島綜合建設實施方案」規劃，其中「4E」之「國際旅遊島」發展願景，推動在地傳統特色產業加值為「觀光性質」產業，賦予多元、加值之發展空間。預計打造一處以觀光工廠集結之「產業專用區」，以帶動金門特色產業發展及廠商需求，並且本計畫已於民國 106 年 3 月 23 日經行政院院台經字第 1060083537 號函，核定為金門縣重大建設投資計畫。故爰辦理「變更金門特定區計畫(部分保護區及農業區為產業專用區)」為本計畫之主要計畫。

本細部計畫之擬定係上承「變更金門特定區計畫(部分保護區及農業區為產業專用區)案」之指導，並依都市計畫法第二十二條之規定，研析並表明相關事項，以落實各項實質計畫，研訂合宜之土地使用計畫及管制要點，提出具體的事業及財務計畫，作為後續開發準據，促使本產業專用區最適發展，且為金門特色產業園區之典範，以利金門經濟發展。

第二節 法令依據

本計畫依據都市計畫法第二十二條規定辦理。

第三節 計畫區位與範圍

本計畫座落於金門縣金湖鎮環島南路三段，地號為金寧鄉中山林段 99、99-2 地號等 2 筆土地，地籍面積為 119,993.94 m²，計畫使用面積為 119,227.86 m²(11.92 公頃)，西南側鄰近金門縣環境保護局與尚義環保公園，由環島南路三段銜接中山路可通往尚義機場(圖 1.3-1)。本基地範圍包括中山林段 99 地號縣有地及 99-2 地號私有地，其中 99 地號原屬於國有土地，縣政府業於 101 年以有償撥用方式取得；99-2 地號則已取得土地所有權人同意書同意配合推動本計畫，然因 99-2 地號土地夾於 99 地號土地之間，縣府依法令規定辦理土地取得，以利本計畫開發。土地清冊詳表 1.3-1、附錄二；土地權屬分布圖詳圖 1.3-2。



圖 1.3-1 計畫範圍示意圖

表 1.3-1 計畫範圍土地清冊

筆數	鄉鎮市	地段	地號	土地使用分區別 (擬變更使用分區)	使用地 編定	面積 (平方公尺)	使用面積 (平方公尺)	所有權人 (管理者)
1	金寧鄉 (金湖鎮)	中山林	99	保護區、農業區 (產業專用區)		119,245.51	118,479.43	金門縣 (金門縣政府)
2	金寧鄉 (金湖鎮)	中山林	99-2	保護區 (產業專用區)		748.43	748.43	蔡先生
合計						119,993.94	119,227.86	

備註：本基地位於金湖鎮，惟地籍登記為金寧鄉；表內面積僅供參考，實際仍應以分割測量結果為準。

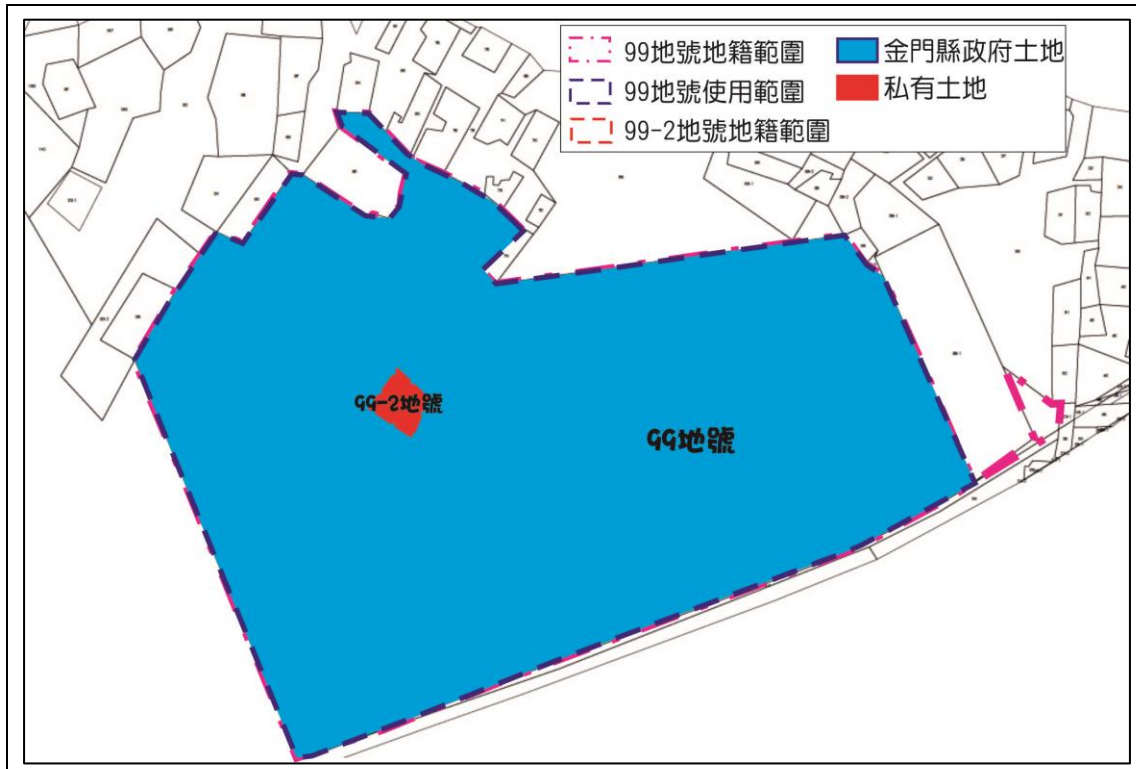


圖 1.3-2 基地範圍土地權屬分布示意圖

第四節 本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係承「變更金門特定區計畫(部分保護區及農業區為產業專用區)」，依循主要計畫指導擬定其土地使用內容及相關管制規範。

第二章 基地與產業現況分析

第一節 基地現況

一、基地使用現況與周邊環境情形

本基地周邊 1 公里半徑範圍計有：環境保護局、尚義環保公園、尚義機場、瓊林水庫、機場大排、開瑄國小及台開風獅爺商店街等重要公共設施及地標建築，其他則大部份為林地與空地(圖 2.1-1)。另基地內大多數生長林木與雜草，僅少部分為軍方廢棄營區，對基地整體而言多屬未開闢之原貌地形(圖 2.1-2)。

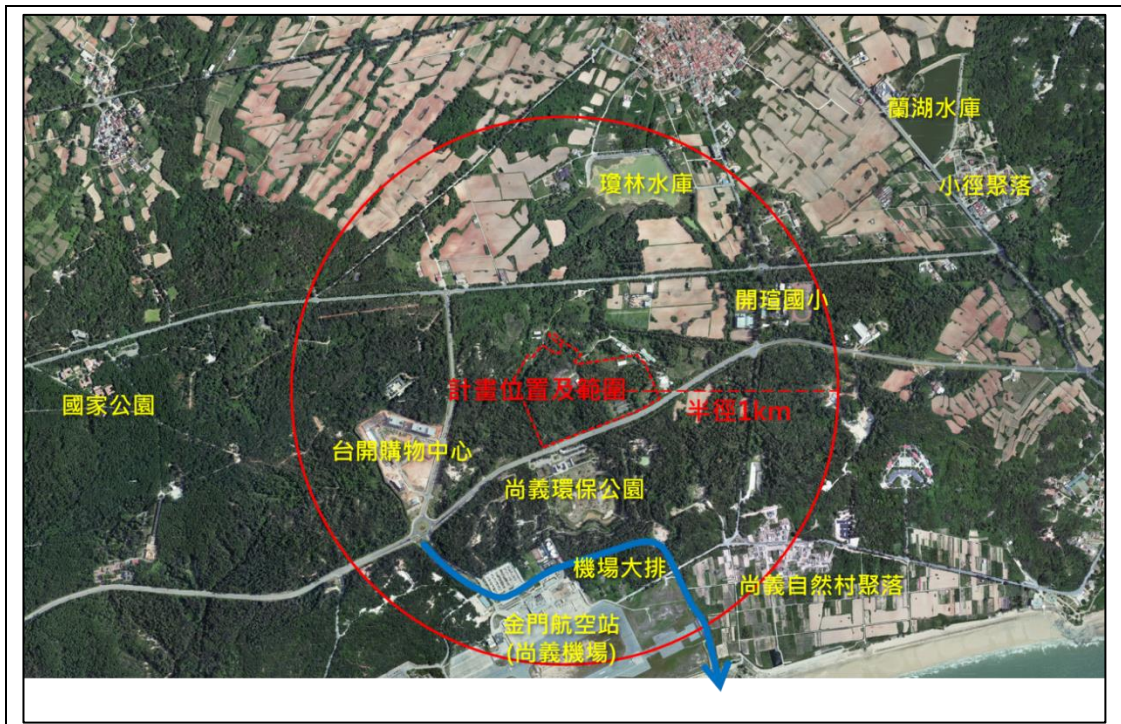


圖 2.1-1 基地周邊土地使用情形示意圖



圖 2.1-2 基地現況使用情形示意圖

二、基地交通系統

金門本島道路路網完整，主體架構係由中央公路(伯玉路)及環島東、西、南、北路等五條幹道所組成，為島上各村落間連絡往來之主要動脈。本計畫鄰近交通系統依其功能，主要可分為負責城際運輸服務之地區性主要幹道等及大眾運輸系統，茲概述如下：

(一)地區性主要道路

本基地南臨之環島南路(21.5M)，往西可接中山路轉至尚義機場，直行則接桃園路(15M~21.5M)通往金城鎮；往東可接瓊義路(10.5M)及經武路(12M)，再至伯玉路(15M)與瓊徑路(10M)(圖 2.1-3)。相關路況如表 2.1-1 所示。

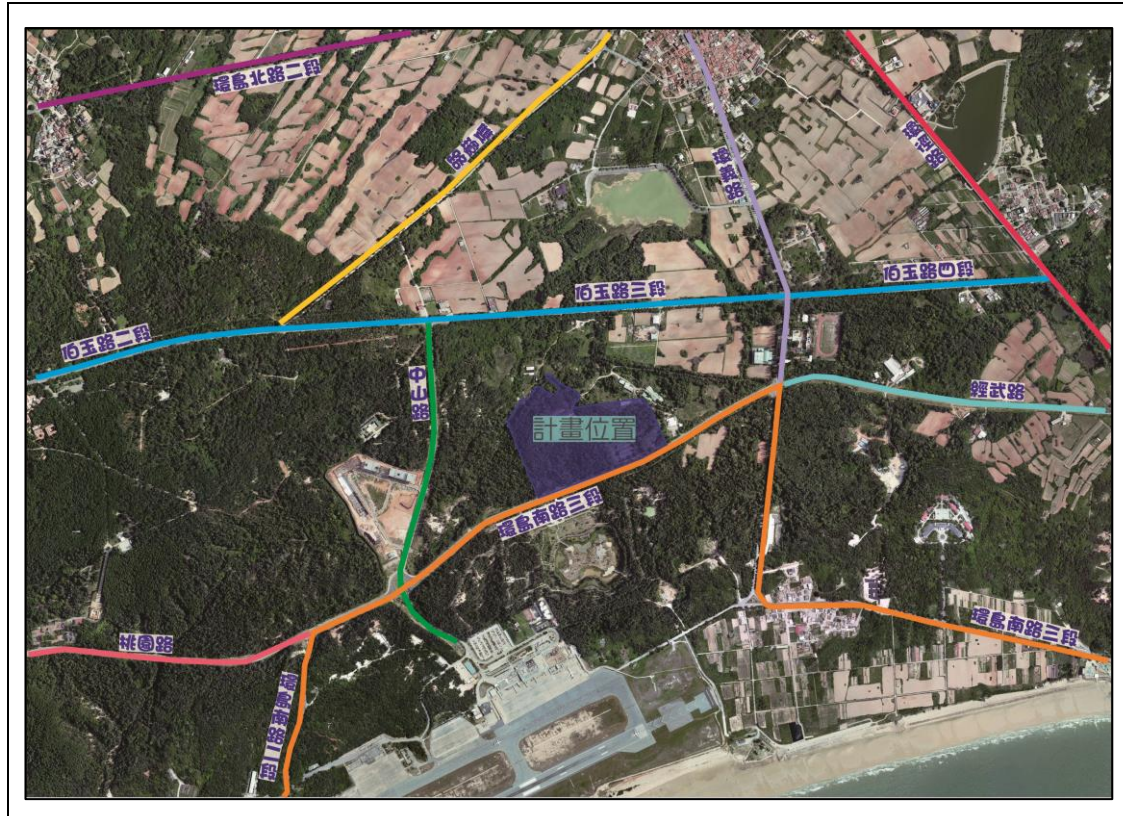


圖 2.1-3 交通系統示意圖

表 2.1-1 基地周邊道路幾何現況表

道路名稱	現況路寬	計畫路寬	分隔型態	方向	車道數	路邊停車	人行道
環島南路	21.5m	15m	標線分隔	往東	2 混合	無劃設停車格	無
				往西	2 混合	無劃設停車格	無
桃園路	15m	21.5m	標線分隔	往東	2 混合	無劃設停車格	無
	21.5m			往西	2 混合	無劃設停車格	無
瓊義路	10.5m	21.5m	標線分隔	往北	1 混合	無劃設停車格	無
				往南	1 混合	無劃設停車格	無
經武路	12m	15m	標線分隔	往東	1 混合+1 慢	無劃設停車格	無
				往西	1 混合+1 慢	無劃設停車格	無
伯玉路	15m	30m	標線分隔	往東	1 混合+1 慢	無劃設停車格	無
				往西	1 混合+1 慢	無劃設停車格	無
瓊徑路	10m	21.5m	標線分隔	往北	1 混合+1 慢	無劃設停車格	無
				往南	1 混合+1 慢	無劃設停車格	無

資料來源：金門縣都市計畫道路系統整體規劃成果報告書、本計畫整理。

(二)大眾運輸系統

目前金門本島共有三處公車營運站，包括金湖鎮之山外車站、金城鎮之金城車站、金沙鎮之沙美車站，以及將近 200 處之招呼站，行駛共 21 線公車，在連絡金城車站與山外車站之間的紅 1、藍 1 及 3 號公車路線行經本基地北側之伯玉路，每日往返約 95 班次。

(三)交通量調查

依本計畫進行平、假日交通量調查結果，並參考「2011 台灣地區交通容量手冊」各車種之小客車當量、各道路路段容量進行道路服務水準之推估(如表 2.1-2 及表 2.1-3 所示)，估算結果顯示於平常日時，中山路之道路服務水準介於 C~D 級之間、環島南路道路服務水準介於 A~C 級之間、伯玉路路段之道路服務水準介於 B~C 級之間、瓊義路路段之道路服務水準為 A 級、經武路路段之道路服務水準為 C 級；於假日時，中山路之道路服務水準介於 B~D 級之間、環島南路道路服務水準介於 A~B 級之間、伯玉路路段之道路服務水準介於 B~C 級之間、瓊義路路段之道路服務水準為 A 級、經武路路段之道路服務水準介於 B~C 級之間。

整體而言，本計畫區鄰近路段之主要車流尖峰時段約為上午 07:00~08:00 (晨峰) 及下午 16:00~18:00 (昏峰)，各路段之道路服務水準於平、假日差異不大，各路段皆可維持一般正常通行之 B~C 級，部份路段甚至可達 A 級，顯示現況交通尚屬順暢；因環島南路、伯玉路等皆為金門縣交通重要道路，故本計畫後續於施工及營運階段都將妥善規劃相關交通管理措施，以降低衍生車輛對交通之影響，維持交通順暢。

表 2.1-2 基地附近道路平日交通量調查結果

調查日期	路名	路段	尖峰時段	尖峰小時流率(輛/hr)	道路容量(PCU/hr)	V/C	服務水準等級
106.10.2	中山路與環島南路	往東(環島南路)	18:00-19:00	536.5	3400	0.158	B
		往西(環島南路)	12:00-13:00	754.0	3400	0.222	B
		往南(中山路)	17:00-18:00	668.5	2175	0.307	C
		往北(中山路)	17:00-18:00	490.0	2175	0.225	C
	伯玉路與瓊義路口	往東(伯玉路)	17:00-18:00	600.5	2730	0.220	B
		往西(伯玉路)	17:00-18:00	612.5	2730	0.224	B
		往南(瓊義路)	09:00-10:00	108.0	2175	0.050	A
		往北(瓊義路)	17:00-18:00	117.0	2175	0.054	A

調查日期	路名	路段	尖峰時段	尖峰小時流率(輛/hr)	道路容量(PCU/hr)	V/C	服務水準等級
	經武路與瓊義路口	往東(經武路)	07:00-08:00	641.5	2175	0.295	C
		往西(環島南路)	07:00-08:00	704.0	3400	0.207	B
		往南(環島南路)	15:00-16:00	105.5	2175	0.049	A
		往北(瓊義路)	07:00-08:00	92.5	2175	0.043	A
106.11.13	中山路與環島南路	往東(環島南路)	17:00-18:00	587.5	3400	0.173	B
		往西(環島南路)	12:00-13:00	808.0	3400	0.238	B
		往南(中山路)	17:00-18:00	770.0	2175	0.354	D
		往北(中山路)	17:00-18:00	575.5	2175	0.265	C
	伯玉路與瓊義路口	往東(伯玉路)	16:00-17:00	668.0	2730	0.245	C
		往西(伯玉路)	16:00-17:00	658.0	2730	0.241	C
		往南(瓊義路)	16:00-17:00	131.0	2175	0.060	A
		往北(瓊義路)	16:00-17:00	137.0	2175	0.063	A
	經武路與瓊義路口	往東(經武路)	07:00-08:00	774.0	2175	0.356	C
		往西(環島南路)	07:00-08:00	833.0	3400	0.245	C
		往南(環島南路)	15:00-16:00	141.0	2175	0.065	A
		往北(瓊義路)	07:00-08:00	108.0	2175	0.050	A

資料來源：本計畫調查結果

表 2.1-3 基地附近道路假日交通量調查結果

調查日期	路名	路段	尖峰時段	尖峰小時流率(輛/hr)	道路容量(PCU/hr)	V/C	服務水準等級
106.10.1	中山路與環島南路	往東(環島南路)	07:00-08:00	498.0	3400	0.146	B
		往西(環島南路)	17:00-18:00	623.5	3400	0.183	B
		往南(中山路)	17:00-18:00	177.0	2175	0.081	B
		往北(中山路)	17:00-18:00	193.0	2175	0.089	B
	伯玉路與瓊義路口	往東(伯玉路)	17:00-18:00	628.5	2730	0.230	B
		往西(伯玉路)	18:00-19:00	449.0	2730	0.164	B
		往南(瓊義路)	17:00-18:00	84.0	2175	0.039	A
		往北(瓊義路)	08:00-09:00	115.0	2175	0.053	A
	經武路與瓊義路口	往東(經武路)	16:00-17:00	430.0	2175	0.198	B
		往西(環島南路)	16:00-17:00	498.5	3400	0.147	B
		往南(環島南路)	16:00-17:00	84.5	2175	0.039	A
		往北(瓊義路)	09:00-10:00	76.0	2175	0.035	A
106.11.12	中山路與環島南路	往東(環島南路)	07:00-08:00	662.5	3400	0.195	B
		往西(環島南路)	07:00-08:00	805.0	3400	0.237	B
		往南(中山路)	07:00-08:00	760.0	2175	0.349	D
		往北(中山路)	11:00-12:00	563.5	2175	0.259	C
	伯玉路與瓊義路口	往東(伯玉路)	16:00-17:00	727.5	2730	0.266	C
		往西(伯玉路)	16:00-17:00	703.5	2730	0.258	C
		往南(瓊義路)	16:00-17:00	239.0	2175	0.110	A

調查日期	路名	路段	尖峰時段	尖峰小時流率(輛/hr)	道路容量(PCU/hr)	V/C	服務水準等級
		往北(瓊義路)	16:00-17:00	220.0	2175	0.101	A
	經武路與瓊義路口	往東(經武路)	16:00-17:00	604.5	2175	0.278	C
		往西(環島南路)	16:00-17:00	685.5	3400	0.202	B
		往南(環島南路)	11:00-12:00	114.0	2175	0.052	A
		往北(瓊義路)	08:00-09:00	98.0	2175	0.045	A

資料來源：本計畫調查結果

三、公共設施供給現況分析

概述金門目前供電、供水情形如下：

(一)供電狀況

1.電力供應

金門地區電力供應由塔山、夏興(金門本島)、麒麟(烈嶼鄉)3座電廠及金沙鎮後扁之風力機組、金沙太陽能光電提供，總裝置容量 95,520 瓩(表 2.1-4、圖 2.1-4)。

塔山電廠及夏興電廠總柴油機組裝置容量為 85.02MW；在金門金沙鎮設置有兩部 2MW Vestas V80 風力發電機組，引接至夏興電廠 11.4kV 匯流排。除發電廠外另設置四個變電站為塔山、莒光、夏興、鵲山，分別供應各用戶之負載。金門電力系統輸、配電設備主要分為 22.8kV 之輸電線路及 11.4kV 之配電線路。

至 105 年為止，金門地區總發電量為 312,248,561kWh，其中金門本島每日尖峰時段發電量為 58,060kWh、離峰時段發電量為 18,380kWh；烈嶼每日尖峰時段發電量為 3,330kWh、離峰時段發電量為 1,210kWh。

表 2.1-4 金門地區發電機組裝置容量及淨尖載能力一覽表

	裝置機組 (台)	裝置容量 (kW)	淨尖載能力 (kW)
大金門地區	14	89,440	65,042
塔山發電廠	8	64,600	50,792
夏興發電廠	6	20,312	14,250
金沙風力		4,000	
金沙太陽能		528	
小金門地區	6	6,080	4,677
麒麟發電廠	6	6,080	4,677
合計	20	95,520	69,719

資料來源：台灣電力公司金門區營業處。

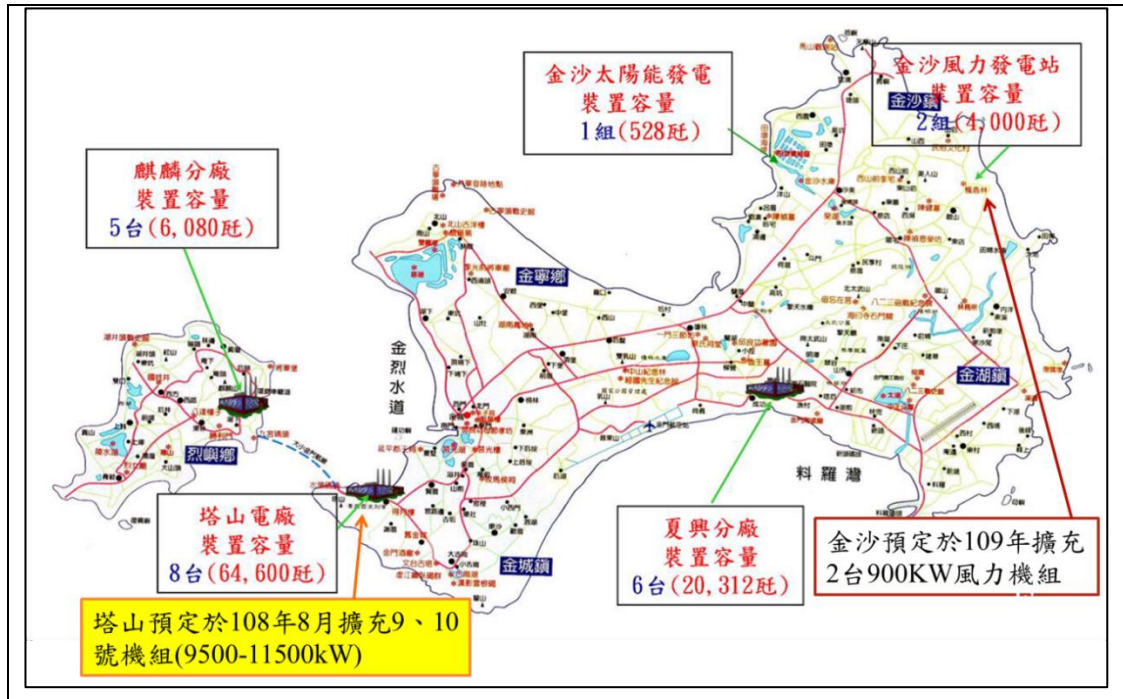


圖 2.1-4 金門地區電力機組位置圖

資料來源：台灣電力公司金門區營業處。

2. 電力需求

根據台電公司 100 年至 105 售電統計資料，金門縣年售電量從 100 年 2.45 億度逐年成長，至 105 年已達 2.93 億度，其中道路照明燈具即耗用 1.63 億度（約占 55.6%），其餘 1.3 億度（約 44.4%）為一般家戶與工、商業部門使用（表 2.1-5）；金門縣前三大用電大戶均為金酒公司，包括金門酒廠（金城廠），以及金門酒廠實業股份有限公司（金寧廠）兩處，其餘則為重要公共設施或行政機關。

表 2.1-5 金門地區年售電量一覽表

年期	電燈	電力	合計
100 年	150,640,473	94,645,315	245,285,788
101 年	153,403,050	97,598,701	251,001,751
102 年	150,575,133	101,274,325	251,849,458
103 年	156,903,723	120,088,680	276,992,403
104 年	151,875,170	128,007,749	279,882,919
105 年	162,966,658	130,180,886	293,147,544

資料來源：台灣電力公司金門區營業處。

3.電力設施興建負載預估

為滿足金門地區未來電力需求，縣政府除已於部分公有建築設置 4208.88kW 太陽光電系統，塔山電廠預計於 108 年 8 月擴充 9、10 號機組(裝置容量 9,500~11,500kWh)，金沙風力發電站預計於 109 年擴充 2 台 900Kw 風力機組，因此電力供應尚屬無虞。

(二)供水狀況

1.供水設施

依據自來水廠 105 年統計年報資料，金門地區現有自來水供水設施計有金城地下供水站、太湖淨水場、榮湖淨水場、紅山淨水場，設蓄水池(塔)16 座，容量 12,190 m³，原水抽水站 13 座，數量 29 部。105 年出水量 7,562,545 噸，較 104 年度 6,925,166 噸，增加 637,379 噸，增加 9.20%(表 2.1-6)；其中金城服務所 4,441,068 噸，佔 58.72%為最多，其餘依次為金湖服務所 2,389,572 噸，佔 31.60%，金沙服務所 642,678 噸，佔 8.5%，烈嶼服務所 89,227 噸，佔 1.18%，如就 105 年度各服務所出水量與 104 年度比較分析，依次為金城服務所增加 2.04%，金湖服務所減少 1.64%，金沙服務所減少 0.79%，烈嶼服務所增加 0.39% (105 年度大金來水支援 949,746 噸)。

表 2.1-6 金門地區各類清水出水量分析表

單位:立方公尺

水源別	湖庫		地下水		海淡水		年總出水量
	年出水量	%	年出水量	%	年出水量	%	
101	2,517,852	40.77	3,540,789	57.33	117,700	1.90	6,176,341
102	2,422,055	37.64	3,806,183	59.15	206,816	3.21	6,435,054
103	2,784,327	39.99	4,067,605	58.43	109,740	1.58	6,961,672
104	2,932,266	42.34	3,925,163	56.68	67,737	0.98	6,925,166
105	3,076,330	40.68	4,441,068	58.72	45,147	0.60	7,562,545

資料來源：金門縣自來水廠 105 年統計年報。

2.水資源

金門地區水源多元，計有地面水、地下水及海水淡化三大類：

(1)地面水：

即包括湖泊和水庫，計有太湖、榮湖、陽明湖、蘭湖，以

及田浦水庫、金沙水庫、擎天水庫、山西水庫、瓊林水庫、金湖水庫等 10 座供應大金門自瓊林以東之地區，105 年約佔整個供水量的 40.10%。另有蓮湖、菱湖、西湖等三湖庫供應小金門地區。未來，更將利用截水系統蒐集雨水導入湖庫及新水庫開發，以增加水源之管道。

另金廈兩地已於 107 年 8 月 5 日正式通水，主要水源來自於「福建省泉州山美水庫」，其容量約 6.55 億噸，為泉州最大庫，經由晉江供水系統，導入龍湖水庫抽水站，並新設約 11 公里長輸水管，直接送水到金井海堤銜接 16 公里長海底管線，最終至田浦水庫，初期預定每日的低引水量為 1.5 萬立方公尺/日，10 年後最大每日最低引水量為 3.4 萬立方公尺。

(2)地下水：

供應大金門自瓊林以西之地區，共計有 23 口深水井，約佔整個供水量的 58.72%。

(3)海水淡化：

為紓解金門缺水環境及開發新的水資源管道，於 90 年 7 月施工完成，93 年 3 月 15 日正式委外代操作產水，每日設計可生產 2,000 噸之淡水，而 105 年度總產水量為 45,147 噸，日平均產水量為 124 噸，有效提昇本區水資源替代和應急能力。

3.計畫用水量推估

(1)生活用水

本園區經推估總人口數為 1,444 人，其中就業人口數為 780 人，觀光人口數為 664 人，衍生或活動人口用水量推估方式參考「用水計畫書件內容及格式」附件三所建議之非住宿人員用水量，以每人每日 0.006 CMD 計，則所需用水量為 8 CMD。另假設每人每日如廁次數為 6 次，但園區內活動人口所待時間不同，如廁次數也不盡相同。園區工作人員為 4 次，觀光遊客為 2 次。經計算後未來每日沖廁用水為 28 CMD。因此，本園區生活用水量為 36 CMD。

(2)產業用水

本案規劃引進產業別有食品製造業、藥品製造業、陶瓷工藝製品製造業、金屬刀具製造業、批發零售業等，由於引進之工廠家數目前尚難以確定，故依本園區引進各業別及其面積比例概估各產業別用地面積，用水量推估方式參考「用水計畫書

件內容及格式」附件三所建議之製造業用水量規劃建議值估算，本園區產業用水量約為 306CMD。

(3)其他用水

此部分包括停車場用地、公園用地、自來水廠用地、道路用地等，以平均日需水量每公頃 20 立方公尺估計，經計算後本案未來其他用水為 156CMD。

(4)最大日總用水量推估

本案最大日總用水量以平均日總用水量之 1.2 倍進行推估，即 $498\text{CMD} \times 1.2 \doteq 598\text{CMD}$ 。

4.用水時程規劃

(1)計畫用水時程

本計畫預計興建時間 2 年 2 個月，於民國 107 年 6 月開始興建至民國 109 年 8 月完成，並於民國 109 年 10 月（目標年）開始營運。

(2)計畫用水量

本案總用水量扣除回收水再利用後目標年所需之計畫用水量為 263CMD，詳如表 2.1-7 所示。

(3)最大日計畫用水量

本案最大日計畫用水量以平均日計畫用水量之 1.2 倍進行推估，即 $263\text{CMD} \times 1.2 \doteq 316\text{CMD}$ 。

表 2.1-7 計畫用水時程及用水量說明

用水類別	目標年-民國 109 年 10 月
	營運階段
生活用水 (CMD)	36
工業用水 (CMD)	306
其他用水 (CMD)	156
平均日 (CMD)	263
最大日 (CMD)	316

備註：1.合計水量為各類別水量加總後無條件進位求得。

2.本案其他用水在營運階段將以中水作為用水來源。

第二節 產業現況分析

一、金門產業發展政策

依據「金門縣第四期（104-107年）離島綜合建設實施方案」，說明金門產業建設發展政策如下：

（一）發展目標：發展教育、文創、醫療、金酒四大核心產業

鑑於金門在地觀光、文化創意、金酒等產業發展潛力，同時考量位於兩岸經濟文化合作的介面區位優勢，經研析大陸海西經濟發展趨勢，以及台灣製造業價值與潛力後，提出包含綜合教育、文化創意、健康醫療及金酒飲品的四大核心產業，透過國際視野來定義，做為金門產業發展經濟命脈的跨界整合目標。同時並提出兩種具備輔助特性的支援型策略發展產業（商貿物流、現代服務），以確保金門產業發展體系的周全完備。

（二）發展構想

1. 輔導產業發展，輔導地方產業轉型升級，朝向多元化應用發展

一級產業是金門產業發展的根本，如何調整傳統產業結構，提昇競爭力，已成為重要施政課題，104-107年將持續農業發展之規劃與革新，由農試所及農會等推廣單位辦理蔬果及作物品種改良研究繁殖推廣、改善農業生產環境、開發地方特色農特產品與加工利用、集團栽培共同經營、推動農業機械化、輔導農民生產安全衛生清潔蔬菜、協助農民轉型經營休閒農場、加強農業推廣教育健全農產品產銷體系，及營造農村新風貌等，並以輔導農民朝向安全農業發展為目標。

金門四面環海，漁業發展以近海漁撈及淺海養殖為主，內陸養殖為輔。近年來由於漁業資源枯竭，加上大陸漁船非法炸魚及越界濫捕，對漁業發展影響甚鉅。為振興漁業發展，加強漁業資源之養護管理措施部分為持續成立聯合取締非法捕魚小組不定期執行護漁稽查任務，加強已劃設之鸞保育區及人工魚礁區違法、廢棄漁具之清除，配合漁業署休漁政策宣導漁民休養生息復育資源。

金門畜牧業在政府大力輔導下，引進優良牛種來金飼養，並設立屠宰場。未來將持續推動酒糟養牛計畫生產潛能及行銷，發展安全衛生之金門特色畜產製品，輔導禽畜飼養使專業先進化，提升競爭力；並辦理各項禽畜產品加工研習班，輔導鼓勵在地民眾投入特色觀光生產。

2.發展高等教育、企業培訓與國際教育產業鏈

未來金門產業發展需要大量人力需求，金酒和觀光產業是目前金門產業發展的優勢，若學術研發支持，相信對產業發展有加分效果。近年免稅商店、旅館業等較以往更高端的服務業陸續進駐金門，產業發展需要大量人力需求，透過高等教育育成、培訓提供人才，搭配產業企業提供的研發，或產業策略聯盟，使金門的高等教育人才可學以致用，適才適所。

3.推動文化創意產業在金門深根發展

文化所展現的「特殊性」、「稀少性」；地方所呈現的「區域差異性」；「創意」所重視的原創性，這些文化創意缺一不可的元素，是金門推動文化創意產業發展的底蘊，結合自然生態、人文史蹟與戰地遺址，藉由創意、巧思注入文化內涵，提供多元、特色的文化休閒體驗與文化創意產業，帶動「產品或服務擁有獨特歡愉的體驗價值」，增添金門魅力，也使世人願意為金門停留、消費，帶動地方發展。

4.建構優質養生醫療發展環境

金門已屬於高齡化社會，老年人需要的醫護與養護格外殷切，且金門地理環境優美，受戰地政務此類特殊政治因素影響，無工業污染問題。透過強化現行醫療支援服務、解決醫療空間及設備不足之問題、推動署立金門醫院成為區域醫院等方式，提供當地居民及台商優質的醫療服務，並發展金門成為兩岸「觀光醫療」的產業試點。

5.鼓勵金酒多元化發展，朝更高附加價值的服務鏈延伸

金酒為目前金門最具競爭力的產業，也是金門縣府良好財政體質的一大根基。104-107年鼓勵金酒多角化經營，利用現有的產業優勢創新整合觀光、文創、教育等產業鏈，朝更高價值的服務性產業鏈延伸，透過傳統產業升級與多元化發展，發揮其龍頭產業帶動其他部門展業的功能。

二、城鄉特色產業現況

(一)特色產業發展歷史

本縣地方特色產業包括高粱酒、貢糖、鋼刀、麵線、一條根、牛肉、陶瓷等，其發展皆有其特有的歷史、文化、特性或創意。「貢糖」相傳是明代閩南御膳貢品，招祥迎春、年節納貢、為品茗茶

點之極品。「貢糖」之名來源有二：一說是它曾是民間用來朝聖的御膳貢品，因此冠上「貢」字；另一說則是貢糖在製作過程中必需仰賴人力搥打，以求糖質綿密細緻，閩南人稱之為「搥」；金門高粱酒係緣由地方百姓葉華成先生釀製，後由當時司令官胡璉將軍以公家力量來設廠生產；牛肉乾更起因於縣民飼養牛隻特以金門酒廠製酒剩下的高粱酒糟作為飼料，故其生產牛肉品質亟為特別；砲彈鋼刀之發展更有其金門過往戰地歷史淵源；一條根為本縣特有植物，亦有其明朝鄭成功從金門出發收復台灣之歷史因素；而麵線則為本縣居民平日生活常食之料理，其生產製作亦與本縣特有之地理氣候息息相關；陶瓷起源於縣府為促進地區工業發展及經濟繁榮，增加青年就業機會，故設置陶瓷廠以開發金門地區蘊藏豐富的瓷土，後來逐漸變成酒瓶容器和陶瓷藝品的總匯。

(二)特色產業就業人口及廠商家數

金門地方特色產業除前述高粱酒、貢糖、鋼刀、麵線、一條根、牛肉等二級食品、飲料、金屬製品、非金屬礦物製品產業外，亦包含因此產業而產生關聯之三級零售業發展。二級產業占總就業人口約 24.7%，自民國 101~105 年平均成長 2.14%，105 年二級就業人口超越 5,400 人(表 2.2-1)。而統計營運中工廠家數，食品製造業目前有 34 家，飲料製造業 8 家，金屬製品製造業 20 家，非金屬礦物製品製造業 18 家。

三級產業就業人口已達總就業人口 71.6%，其中批發、零售、住宿、餐飲、藝術、娛樂及休閒，與其他服務，佔第三級產業就業人口 44.63%(表 2.2-2)。而統計登記營運之商業家數，批發及零售業自 101 年迄今由 14,392 家成長至 16,559 家，住宿及餐飲由 301 家成長至 407 家，藝術休閒及娛樂服務業自 69 家成長至 79 家，顯示對觀光相關產業在金門具可觀之就業機會，故推動本計畫，可促使就業人口繼續提升。

表 2.2-1 金門縣就業者之行業統計表

年期	各產業總計		農、林、漁、牧業		工業		服務業	
	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)
101 年	19,422	100%	944	4.9%	4,990	25.7%	13,488	69.4%
102 年	19,924	100%	875	4.4%	5,317	26.7%	13,732	68.9%
103 年	20,709	100%	860	4.2%	5,439	26.3%	14,410	69.6%
104 年	21,257	100%	822	3.9%	5,453	25.7%	14,983	70.5%
105 年	21,954	100%	817	3.7%	5,424	24.7%	15,714	71.6%
年平均 成長率	3.11%		-3.51%		2.14%		3.90%	

資料來源：金門縣 105 年度統計年報

表 2.2-2 金門縣第三級就業人口統計表

項目	101 年		102 年		103 年		104 年		105 年		平均 百分比 (%)
	人口 數(人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	人口數 (人)	百分比 (%)	
第三級就業人口	13,488	100.0%	13,732	100.0%	14,410	100.0%	14,983	100.00%	15,714	100.00%	100.0%
批發及零售業	2,982	22.1%	3,131	22.8%	3,395	23.6%	3,439	22.95%	3,535	22.50%	22.79%
運輸及倉儲業	1,254	9.3%	1,180	8.6%	1,342	9.3%	1,525	10.18%	1,557	9.91%	9.46%
住宿及餐飲業	1,587	11.8%	1,641	12.0%	1,579	11.0%	1,647	10.99%	2,214	14.09%	11.98%
資訊及通訊 傳播業	281	2.1%	287	2.1%	249	1.7%	283	1.89%	187	1.19%	1.80%
金融及保險業	384	2.8%	350	2.5%	335	2.3%	276	1.84%	390	2.48%	2.38%
不動產業	43	0.3%	-	-	57	0.4%	66	0.44%	61	0.39%	0.31%
專業、科學及技術 服務業	366	2.7%	398	2.9%	410	2.8%	427	2.85%	521	3.32%	2.91%
支援服務業	549	4.1%	482	3.5%	614	4.3%	671	4.48%	590	3.75%	4.03%
公共行政及國 防；強制性社會安 全	2,653	19.7%	2,831	20.6%	2,869	19.9%	3,045	20.32%	2,845	18.10%	19.72%
教育服務業	1,403	10.4%	1,365	9.9%	1,307	9.1%	1,438	9.60%	1,309	8.33%	9.47%
醫療保健及社會 服務業	695	5.2%	730	5.3%	759	5.3%	737	4.92%	929	5.91%	5.33%
藝術、娛樂及休閒 服務業	400	3.0%	403	2.9%	546	3.8%	589	3.93%	591	3.76%	3.48%
其他服務業	894	6.6%	937	6.8%	950	6.6%	843	5.63%	988	6.29%	6.38%

資料來源：金門縣 105 年度統計年報

(三)特色產業發展現況

1.廠家及品牌成長情形

金門地方特色產業在經歷多年發展，廠家或品牌大量成長，並與特產零售店結合，形成聚落，分佈於大小金門五鄉鎮。例如高粱酒現已不只僅有金酒公司，更已發展出如大順、遠東、酒鄉、宇宙、浯江、皇家等民營酒廠。貢糖之品牌更不勝枚舉，新式賣場取代傳統銷售方式。麵線、一條根、牛肉等從以前無品牌至目前不但品牌多且亦具知名度。例如金門麵線有馬家、大方鬍鬚伯、聖祖等品牌，除了原有口味外，新產品亦加入高粱、山藥、芋頭等食材，讓品項更顯多樣，而且亦皆開發各式醬料，增加產品線廣度。

2.觀光客對地方特色產業消費分析

金門特產對台灣及大陸消費者均具有吸引力，尤其大陸消費者另對台灣特產及 MIT 產品亦有偏好。

(1)來金門台灣旅客

依據 104 年「金門觀光旅客消費及動向調查分析」年報調查成果，來金觀光台灣旅客，每百人有 21.2 人喜歡金門特產品，特產消費支出團體在新台幣 1,000-7,000 元及個人 1,000 元至 3,000 元之間，佔每次遊程平均最低消費總支出分別為 35.6%及 24.8%(圖 2.2-1)。產品以「貢糖」為主，牛肉乾、一條根、高粱酒、麵線次之。

(2)來金大陸旅客

大陸來金旅遊人次中，每人消費金額介於 500-2,000 元(人民幣)間，佔每次遊程平均最低消費總支出為 56.2%。其中以「貢糖」，所佔比例最高，其次為一條根、免稅品、高粱酒，砲彈鋼刀等。

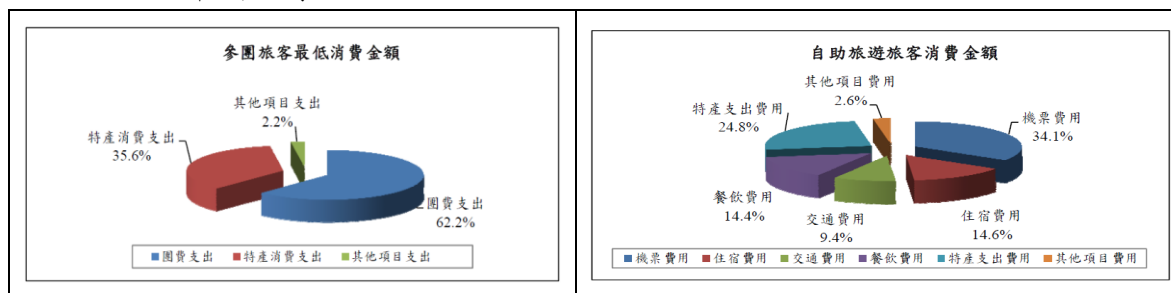


圖 2.2-1 來金台灣旅客每次遊程平均最低消費支出比例圖

(四)金門目前地方特色產業發展觀光工廠概述

依據經濟部「觀光工廠計畫輔導作業要點」定義，「觀光工廠」為具觀光教育或產業文化價值，實際從事製造加工符合 MIT 製造精神的工廠，將其產品、製程或廠地廠房供遊客參觀者。經濟部推動觀光工廠產業輔導，係依據各種產業獨特性量身打造，以協助傳統工廠轉型為「觀光工廠」，藉由整體再發展的規劃，發掘出產業新創意與生命力，並漸次發展出一套富含企業文化、產業知識、深度體驗乃至融合生活美學的「創新事業模式」，推動執行上會更著重於產業知識文化的傳承，除以工廠參觀遊程、商品販售創造觀光利潤之餘，將更進一步昇華將企業之產業知識文化與品牌形象深植人心，塑造傳統產業發展之發展新契機。

金門目前二級產業也因觀光盛行，除貢糖、麵線等食品什貨零售外，亦有部份廠商發展觀光工廠，惟呈現零星分佈，故亟需設置生產專區輔導進駐形成產業群聚，提升觀光產值。

三、廠商入駐意願調查

本計畫在推動金門觀光產業之願景下，為讓聞名遐邇的金門特色產業可賦予多元、加值的發展空間，為本產業專用區之發展目的。

為瞭解縣境內之特色產業進駐本園區意願，故對廠商進行租購意向調查。經洽訪廠商進駐意願，普遍反應熱烈，約有 28 家業者有意願進駐本園區，面積共約 55,090 m²。

第三章 引進產業及就業人口

第一節 發展定位

依據金門縣政府 107 年度「開發在地型產業園區—推動城鄉特色產業園區發展計畫」之提案計畫書，金門現有之地方特色產業，例如「三寶、二味、一珍」，已深植內化為金門文化內涵，成為金門的代名詞。民國 94 年第一屆海峽兩岸交流會，縣政府即將特產透過文化創意及觀光工廠設置走向國際市場。目前部份傳統產業業者已朝觀光工廠模式，作為產品行銷之平台，惟於市場空間上仍屬零星發展，無法串聯配合整體觀光旅遊行程。故縣政府計畫將本計畫區規劃為「產遊博覽園區」，引進縣內相關特色產業業者，於本園區內設置觀光工廠，匯成「集市」效應，發揮金門整體特色產業與觀光之綜效。

本園區將以金門特色產業結合觀光之發展模式，作為帶動金門觀光產業之發展策略，除避免與既有零售商店客源衝突外，另因本園區尚具備休閒遊憩功能，增加購物行程之知性趣味，吸引遊客延長逗留時間，創造產品加值產值，並以 DIY 方式讓遊客「體驗」產品生產流程，加深對產品的認知，建立品牌印象。此外，本園區結合生活(觀光、休閒)、生產(產業生產、行銷、體驗活動)、生態(動、植物環境維護)等三生一體之規劃，強調產業發展與環境保護並重，提供金門特色產業的業者進駐空間，提升金門特色產品之消費空間形象。

第二節 擬引進產業類別

為強化金門縣觀光產業及特色產業，並以產業群聚發展模式引導相關產業發展，本計畫預計引進之產業類別如下：

一、食品製造業

目前金門地方特色產業營業項目計有肉類及加工與保藏(C0812)、蔬果加工及保藏(C0830)、麵條及粉條類食品製造(C0892)、巧克力及糖果製造(C0894)、膳食及菜餚製造(C0897)、調味品製造(C0896)等業別。

二、藥品製造業(C2004)

金門特色產業與藥品相關的有一條根，將引進中藥製造業，以符合需求。

三、陶瓷工藝製品製造業(C2329)

金門陶藝亦為相當重要之地方特色，將引進陶瓷製品製造，以符合需求。

四、金屬刀具製造業(C2511)

金門鋼刀舉世聞名，將引進金屬刀具及手工具製造進駐。

五、批發零售業

為強化本園區「前店後廠」、「觀光工廠」產銷模式，將引進食品、飲料及菸草製品批發(C454)、藥品及醫療用品批發(C4571)、其他食品、飲料及菸草製品零售(G4729)、藥品及醫療用品零售(G4751)及其他全新商品零售(G4852)。

另為避免產業間之衝突對於產品之品質及安全造成不良影響及為創造相容性產業之群聚效果，後續招商租地規劃將予妥善考量。

第三節 引進就業人口

一、直接就業人口

依據前述本園區擬引進地方特色產業性質，以及有意願進駐本園區之調查資料顯示，以食品製造業種為最多數，故參考行政院主計處民國 95 年金門縣工商及服務業統計資料(詳表 3.3-1)，從業員工為 146 人，土地面積為 11,185 平方公尺，換算平均每公頃約可以提供 130 個就業機會，則產業專用區就業人口數約 770 人。至於公共設施提供管理及服務人口之推估，依據新竹科學園區發展經驗，大約為就業人口之 5% 左右，約 39 人。總計本園區引進之直接就業員工約為 798 人(詳表 3.3-2)。

表 3.3-1 民國 95 年金門縣工商及服務業企業單位經營概況

行業別	年底企業單位數(家)	年底從業員工人數(人)	年底使用土地面積(m ²)	年底使用建築物樓地板面積(m ²)	企業單位平均使用土地面積(m ² /家)	企業單位平均使用建築物樓地板面積(m ² /家)	全年生產總額(萬元)
食品製造業	41	146	11,185	11,303	272.80	275.68	18,510
飲料製造業	3	1,095	216,725	93,417	72,241.67	31,139.00	1,060,347
耐火、黏土建築材料及陶瓷製品製造業	3	108	29,773	11,717	9,924.33	3,905.67	16,975
金屬手工具及機具製造業	2	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)	(D)
批發及零售業	1,232	2,646	84,494	106,824	68.58	86.71	215,161

資料來源：行政院主計處民國 95 年工商服務業普查統計

註：(D)表示不陳示數值，以保護個別資料

表 3.3-2 就業人口推估表

引進產業類別		預計引進規模 (公頃)	平均就業密度 (人/公頃)	直接就業人口推估 (人)
產(一)	食品製造業	5.84	130	760
公共設施		就業人口之 5%		38
合 計				798

註：平均就業密度係依行政院主計處民國 95 年工商及服務業普查報告之統計資料計算設定。公共設施提供管理及服務人口之推估，依據新竹科學園區發展經驗，大約為就業人口之 5% 左右。

二、觀光人口

民國 82 年金門開放觀光後，觀光旅客逐年增加，近十年之觀光旅遊人數更從 91 年之 42 萬人次增加至 101 年之 124 萬人數，近 2 年隨著開放大陸旅遊，成長幅度更加明顯。

金門縣主要觀光景點分為古寧頭區、太武山區、古崗區、馬山區及烈嶼區等 5 個遊憩系統區，依據金門國家公園管理處調查統計分析，如表 3.3-3 所示。由資料顯示，自 100 年至 105 年遊客數平均成長率為 8.96%，旅遊人數最多之景點為翟山坑道，達 46 萬旅遊人數/年，其次為得月樓 31 萬旅遊人數/年、民俗文化村 26 萬旅遊人數/年、古寧頭戰史館 24 萬旅遊人數/年、蔣經國紀念館 24 萬旅遊人數/年等。

表 3.3-3 金門縣近年主要觀光景點旅遊人數彙整表

單位：人

編號	遊憩據點別	歷年遊客人次					
		100	101	102	103	104	105
1	中山林合計	139,927	145,572	140,303	115,399	87,937	100,257
2	翟山坑道	373,450	431,003	373,477	440,953	478,361	463,103
3	雙鯉自然中心	194,198	221,001	192,799	223,266	187,430	210,791
4	古寧頭戰史館	165,462	211,715	216,276	223,940	199,218	245,815
5	823 戰史館	142,551	156,142	151,802	157,751	126,818	157,340
6	九宮(四維)坑道	109,245	120,663	113,847	123,636	100,730	133,697
7	金水國小	199,045	194,133	200,712	209,222	193,036	216,903
8	湖井頭	111,195	130,852	120,543	128,073	112,645	143,822
9	民俗文化村	101,681	135,881	137,036	148,338	179,033	263,331
10	蔣經國紀念館	191,341	206,293	197,393	186,078	217,411	243,479
11	俞大維紀念館	113,347	126,512	119,043	124,608	85,495	101,753

編號	遊憩據點別	歷年遊客人次					
		100	101	102	103	104	105
12	瓊林民防館	14,068	16,432	18,741	17,266	19,960	25,733
13	僑鄉文化	159,319	175,045	163,549	186,355	168,310	164,105
14	古崗樓	47,796	57,755	48,856	66,476	54,697	53,632
15	得月樓	245,843	249,975	250,205	279,785	284,285	314,835
16	明德公園	15,306	12,467	12,507	15,679	14,974	8,744
17	擎天廳	53,886	62,184	52,001	54,779	47,497	51,001
18	迎賓館	79,916	100,245	82,491	88,528	87,524	97,170
19	特約茶室展示館	46,804	70,540	86,897	111,577	115,269	160,713
20	胡璉將軍紀念館	未納入	45,353	65,543	53,792	48,282	57,301
21	烈嶼遊客中心	未納入	10,871	14,719	42,436	64,488	103,194
22	自行車故事館	11,875	28,584	32,776	31,557	31,735	34,087
總計		2,335,649	2,909,319	2,791,516	3,029,494	2,905,135	3,350,806

資料來源：金門國家公園管理處全球資訊網。

本園區之開發係以「觀光工廠」之參觀、體驗、導覽、解說發展模式，成為金門觀光旅遊行程之一部分，故與前述金門主要觀光景點並無競爭關係，且金門面積不大，各景點間少有因距離遠近而產生互斥型態，本園區之開發對現有觀光旅遊行程賦予多元、加值之發展空間，讓聞名遐邇之金門特色產業，得以持續發揚光大。因此，本園區未來觀光人口假設以 105 年各主要觀光景點總旅遊人次之平均值估計，約有 24.21 萬人/年，相對於 105 年金門觀光旅遊人數 155 萬人數來說，約可吸引 15.62% 之旅遊人數，推估平均每天有 664 名觀光人數進入本園區觀光。

三、總活動人口數

經上述推估，本園區未來每日將可吸引 1,462 人(798+664)。

第四章 實質發展計畫

第一節 土地使用及公共設施計畫

本園區劃設產業專用區(一)、產業專用區(二)等使用分區，以及公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、道路用地、停車場用地、污水處理廠用地、公用事業用地等公共設施用地(表 4.1-1、圖 4.1-1)。

一、產業專用區

保留西南側地形較為陡峭地區，將其餘較為平緩地區劃設為產業專用區(一)，提供地方特色產業承租土地興建觀光工廠。

為提高未來廠商租地意願，於園區北側設置服務中心，將其劃設為產業專用區(二)，以提供廠商生產、租地(廠)、一般營運服務，亦規劃作為地方特色產品統一展銷販售平台及其他商業功能使用，並作為本縣旅遊資訊服務重要據點。

二、公共設施用地

(一)公園用地及綠地用地、廣場兼停車場用地

本園區西南側坡度較陡，故保留原始地形地貌開闢為地區生態公園，提供縣民及觀光客健行賞景、駐足休憩使用，並作為地區動植物生態棲地；另為提供各產業專用區員工及觀光客休憩使用，以及型塑園區東西軸線景觀，故於園區中心 15 公尺與 12 公尺交會處左側劃設廣場兼停車場用地，以及北側及東側設置公園；另為避免園區臨環島南路三段之產業專用區(一)開發對既有植栽造成影響，故劃設 10 公尺綠地用地據以維護。

(二)道路用地

為提供園區內廠商生產、營運及遊客從事觀光、消費活動需求，並為型塑園區景觀軸線，故劃設 12 公尺以上寬度道路，並加大截角半徑為 9 公尺，提供廠商及遊客人行及車行使用。

(三)停車場用地

為提高未來廠商租地意願，並滿足觀光遊覽巴士停車需求，分別於公 1 及公 3 北側劃設停車場用地外，並利用廣場兼停車場用地予以提供觀光遊覽車輛停放。共可提供 50 個大客車車位及 65 個小客車停車位。

(四)公用事業用地

為提供園區污水服務需求，配合園區整地工程，於廣場兼停車場用地西側劃設污水處理廠用地；另為因應西側產專區開發完成後可與本園區及台開工商休閒園區形成本縣機場門戶主要產業發展區域，將增加例如：警察及消防機構、郵局、數位服務中心等公共服務需求，故於本園區東北側預留公用事業用地，以符未來需求。

表 4.1-1 本計畫土地使用面積表

土地使用分區及項目		面積 (公頃)	比例 (%)
土地使用分區	產業專用區(一)	5.66	47.48%
	產業專用區(二)	0.34	2.85%
	小計	6.00	50.34%
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.19	1.59%
	停車場用地	0.49	4.11%
	污水處理廠用地	0.19	1.59%
	公園用地	2.66	22.32%
	綠地用地	0.2	1.68%
	公用事業用地	0.2	1.68%
	道路用地	1.99	16.69%
	小計	5.92	49.66%
總計		11.92	100.00%

註：表內面積應依核定圖實地分割測量面積為準。

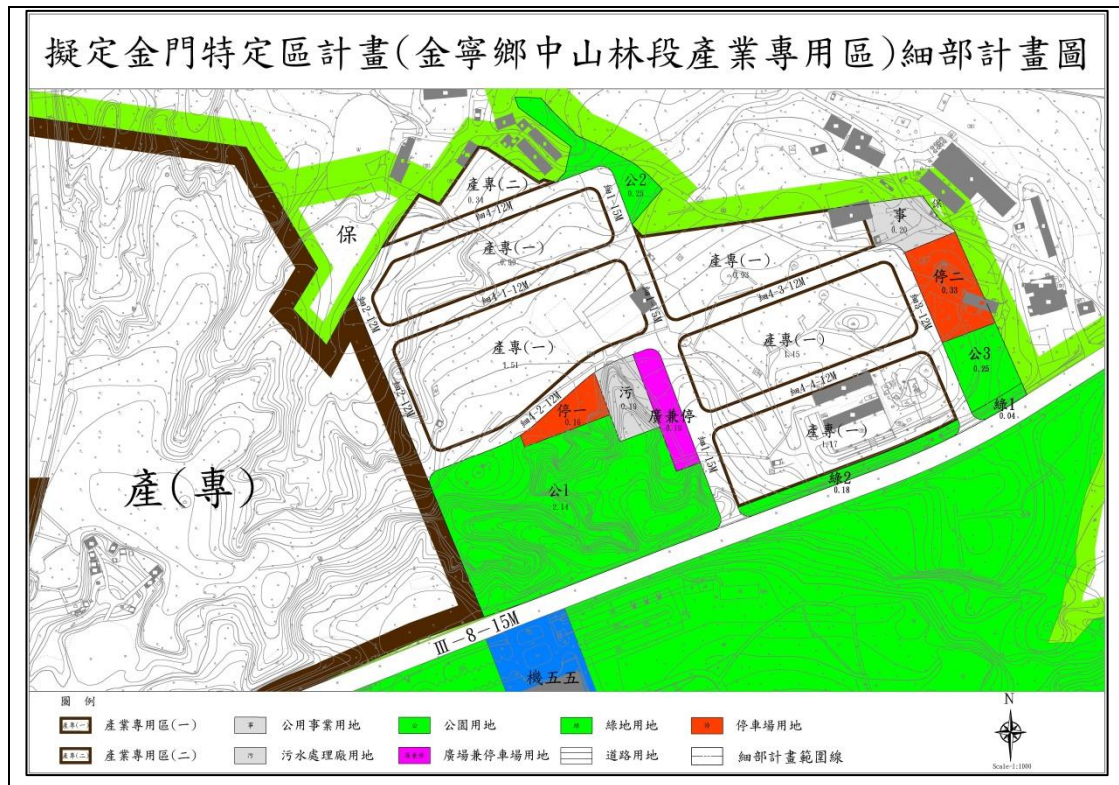


圖 4.1-1 本計畫土地使用計畫圖

第二節 交通系統計畫

一、交通影響評估結果

本計畫營運期間衍生交通量對於鄰近道路之影響預測詳表 4.2-1 所示。本計畫開發完成，營運期間車流小幅增加，周邊道路大致可維持既有服務水準；環島南路為 A~C 級服務水準，中山路、伯玉路、經武路為 C 級服務水準，瓊義路為 A~B 級服務水準，尚屬良好等級。

表 4.2-1 營運期間計畫區附近道路假日影響預測結果

測站	路段	車道種類	衍生交通量 (PCU/hr)	V/C		道路服務水準	
				開發前	開發後	開發前	開發後
中山路與環島南路	往東(環島南路)	多車道	188.0	0.19	0.25	B	C
	往西(環島南路)	多車道	93.5	0.24	0.26	B	C
	往南(中山路)	雙車道	0.0	0.35	0.35	C	C
	往北(中山路)	雙車道	94.5	0.26	0.30	C	C
伯玉路與瓊義路口	往東(伯玉路)	雙車道	39.0	0.27	0.28	C	C
	往西(伯玉路)	雙車道	0.0	0.26	0.26	C	C
	往南(瓊義路)	雙車道	112.5	0.11	0.16	A	B
	往北(瓊義路)	雙車道	76.5	0.10	0.14	A	B
經武路與瓊義路口	往東(經武路)	雙車道	76.5	0.28	0.31	C	C
	往西(環島南路)	多車道	189.0	0.20	0.26	B	C
	往南(環島南路)	雙車道	0.0	0.05	0.05	A	A
	往北(瓊義路)	雙車道	112.5	0.05	0.10	A	A

二、計畫區內道路系統規劃

本基地道路系統原則以環場形式配置，提供各產業用地坵塊多條進出路線，滿足廠家運輸、防災、救急及避難等需求。園區道路規劃 15 公尺中央主軸幹道，並銜接環島南路三段主要進出口；另透過區內東西向及南北向 12 公尺道路連貫各產業用地，並作為廠家進出道路(圖 4.2-1、4.2-2、圖 4.2-3)。

另為促使基地之道路系統與西側產業專用區連結，建議後續產專區開發時，應規劃銜接之道路系統。另為提供觀光遊客安全舒適人行空間，故各層級道路皆留設人行步道，並結合廠區退縮，型塑靜態悠閒之廠區參觀及消費動線。為有效維持路口運轉效率並增進行車安全，加大截角半徑為 9 公尺(圖 4.2-4)，兩處主要路口與環島南路高程順接，

而路段縱坡則以不超過 8% 為原則，以免道路容量因大型貨卡車爬坡而驟減，影響本計畫區內之行車順暢。

三、公共停車場規劃

為提高未來廠商租地意願，並滿足觀光遊覽巴士停車需求，分別於公 1 及公 3 北側劃設停車場用地外，並利用廣場兼停車場用地予以提供觀光遊覽車輛停放。共可提供 50 個大客車車位及 65 個小客車停車位(圖 4.2-5)。

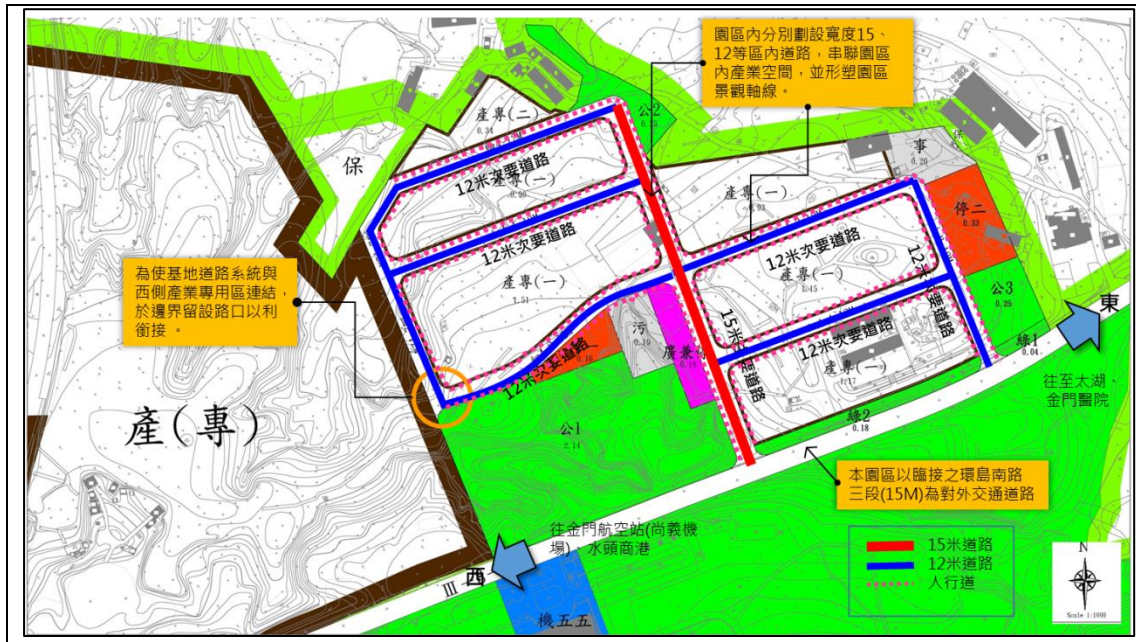


圖 4.2-1 本計畫道路系統規劃構想圖

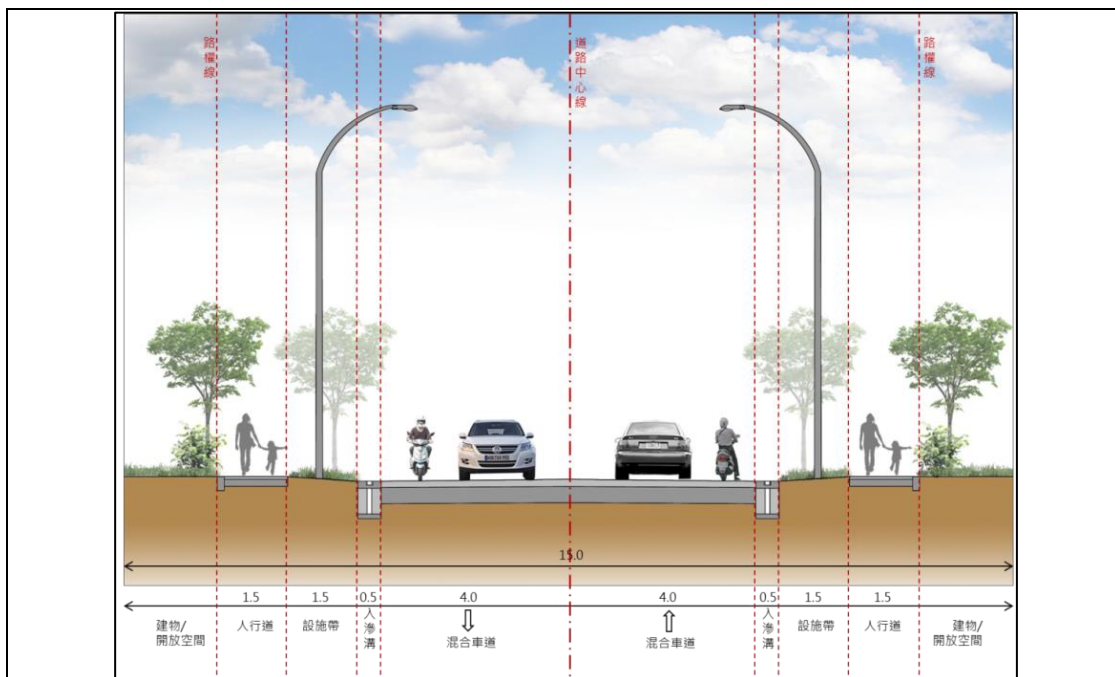


圖 4.2-2 本計畫道路標準斷面圖(15 公尺)

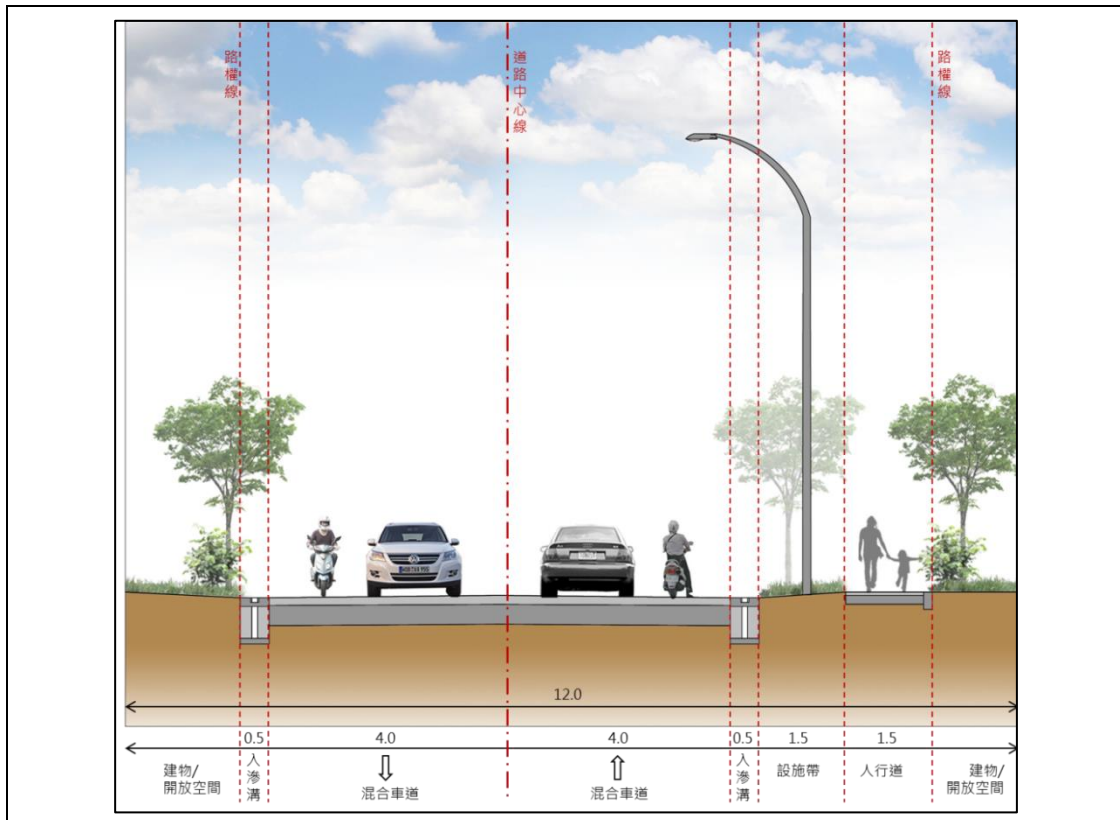


圖 4.2-3 本計畫道路標準斷面圖(12 公尺)

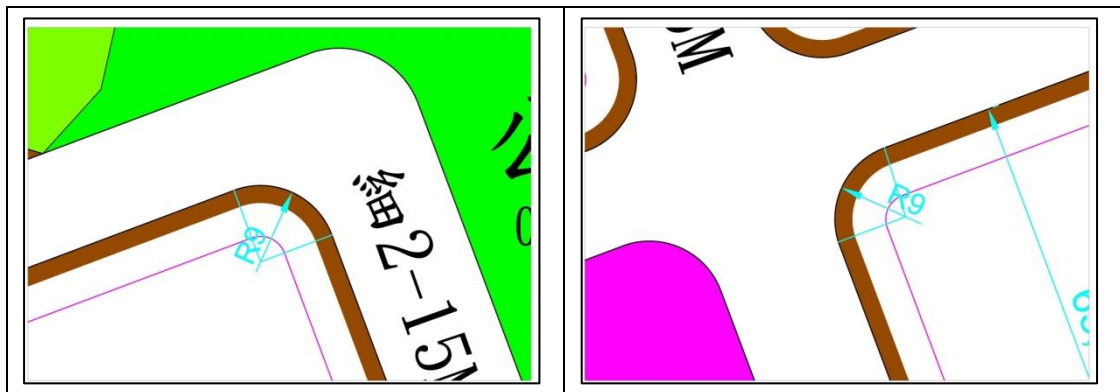


圖 4.2-4 路口截角半徑示意圖

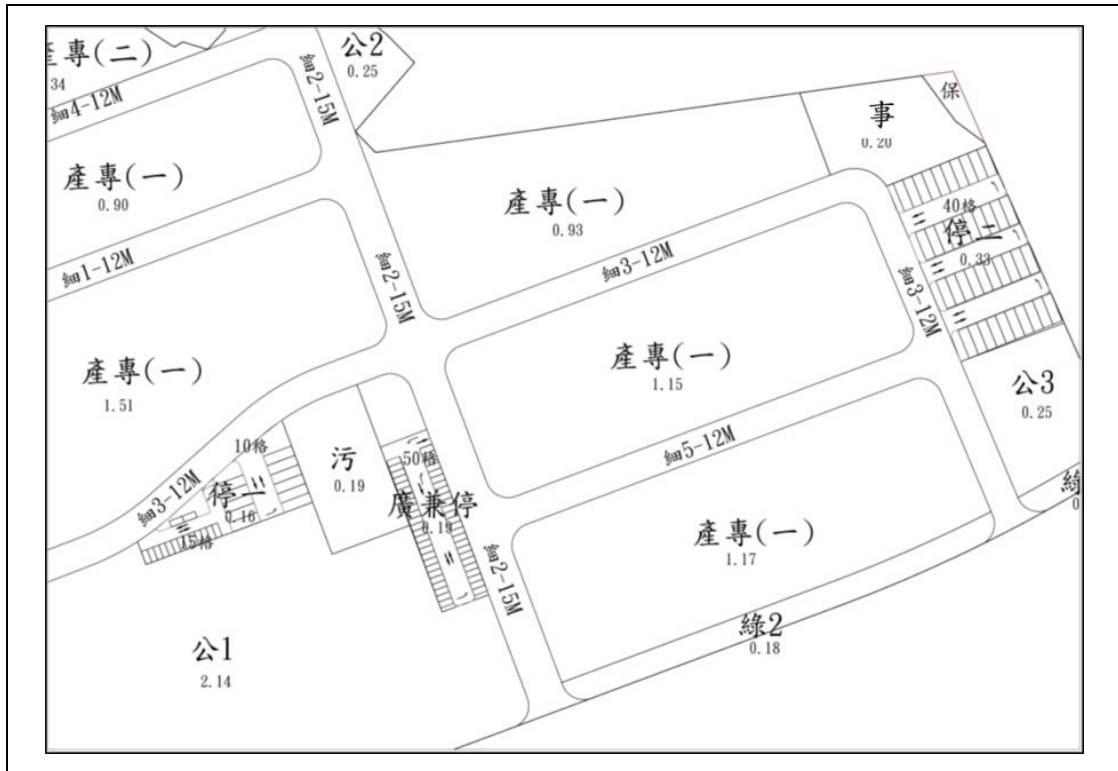


圖 4.2-5 公共停車場規劃示意圖

第三節 土地使用分區管制要點

本計畫係為產業專用區，其土地使用分區管制要點係參考金門縣產業專用區相關規範及本計畫發展需求，訂定土地使用管制要點如下：

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及相關規定訂定之。
- 二、各使用分區及公共設施用地之最大建蔽率及容積率規定如下：

使用分區/公共設施用地	建蔽率	容積率
產業專用區(一)	60%	300%
產業專用區(二)	60%	300%
廣場兼停車場用地	5%	10%
停車場用地	5%	20%
污水處理廠用地	60%	180%
公園用地	15%	40%
綠地用地	0%	0%
公用事業用地	60%	180%
道路用地	0%	0%

- 三、產業專用區(一)以供金門特色產品製造業使用為主，另得為商業設施等相關產業使用。或其他經金門縣都市計畫委員會同意引進

之產業或公共服務設施及公用事業設施。

- 四、產業專用區(二)作為園區設置管理服務中心使用，以利園區未來公共建物與設施之管理維護，輔導廠商發揮市場交易、展示銷售、技術加工，及提供地區觀光旅遊資訊服務功能。
- 五、產業專用區內應自道路境界線至少退縮六公尺建築(圖 4.3-1)，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。
- 六、公用事業用地得提供警察及消防機構、郵局、數位服務中心等公用事業使用，或其他經金門縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施。
- 七、為串聯園區內人行步道系統，臨接環島南路之綠地用地於避免影響既有植栽下，供作人行步道使用
- 八、園區不得採用簡易鐵皮建築，申請租賃園區土地設廠之廠商，於申請階段應提出建築計畫，經縣政府審定始得申租。
- 九、園區內所有公用或私用設施管線(道)應以地下化為原則，並可使用退縮地；若必須設置於地面上之設備，應予遮蔽設施並加以綠化植栽處理，且須符合各事業單位之相關規定。
- 十、建築物立面應加強細部處理，以符合視覺景觀多樣化。建築立面造型之處理，應尊重建築群體間的協調性。建築物因生產或其他須求所需安置於建築體之立面附加物(如管線、設備、壁面標示等)，應與建築物本身作整體考量。
- 十一、廠區建築物色調應採用得以突顯地區景色意象，不准許完全使用灰泥來裝飾建築物外表做為建築特徵
- 十二、基地內除建築物、道路、水域及必要之作業、營運等人工設施外，應予綠化，其綠覆率應達 60% 以上。
- 十三、本要點未規定事項，依「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」暨建築技術規則及其他相關法令辦理。



圖 4.3-1 產專區街廓深度及退縮 6 公尺示意圖

第四節 都市防災計畫

一、防救災指揮中心

以服務中心作為防救災指揮中心，確保災害警戒與監測、災害應變、災害通報、公安防護等功能作用正常，藉由其便捷的內外連結網絡聯絡系統，以及完整之管理體系與熟悉園區狀況之優勢，即時對外聯繫、安排救援人力、輸送物資，達到其最大之防救災效益。

二、緊急避難動線及據點

災害發生原因計有火災、風災、水災、地震等，本計畫區將利用 12 公尺寬以上道路作為緊急危難發生時之緊急逃生路線。另計畫區內之公園、停車場則可作為臨時避難空間。

三、緊急救災路線

本基地緊鄰環島南路三段，與區內 15 及 12 公尺計畫道路共有兩處銜接路口，將做為本園區緊急救災路線。

四、火災防止延燒地帶

本基地以道路、公園用地及退縮建築空地作為火災防止延燒地帶。



第五章 事業及財務計畫

第一節 開發進度

本案細部計畫發布實施後預計五年內完成開發建設。

第二節 事業及財務計畫

本細部計畫興闢所需經費約 41,302 萬元，其經費包括中央補助及縣府編列預算支應，其經費來源詳表 5-2-1 所示。

表 5.2-1 實施進度及經費預估表

項目	面積 (公頃)		土地 取得 方式	開闢經費(萬元)			主辦單 位	預定 完成 期限	經費來源
				土地取 得及地 上物補 償費	工程及 設備費	合計			
產專區 (一)、(二)及 公設用地	99 地號	11.85	-	-	40,502	41,302	金門縣 政府	112 年	中央補助 15,198 萬 元，其餘經費 由縣政府編 列預算
	99-2 地號	0.07	價購	800					

註：表列經費概估得視開發實際需求酌予調整。

附件一、行政院院臺經字第 1060083537 號函

檔 號：
保存年限：

行政院 函

地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳真：02-33566920

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國106年3月23日
發文字號：院臺經字第1060083537號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報「金寧鄉中山林段99、99-2地號等2筆土地離島重大建設投資計畫書」，請核定為離島重大建設投資計畫一案，同意照辦。

說明：復106年1月13日府建商字第1060004100號函。

正本：金門縣政府
副本：經濟部、國家發展委員會



裝

訂

線



附件二、變更範圍土地登記謄本及地籍圖

土地登記第二類謄本（土地標示及所有權部）

金寧鄉中山林段 0099-0000地號

列印時間：民國106年10月19日16時52分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由威信工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：6NBHDTBU，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021840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93年04月28日 登記原因：逕為分割
面積：**119,245.51平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月 公告土地現值：****1,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：因分割增加地號：0099-0002地號
因分割增加地號：99-4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：0002
登記日期：民國102年01月00日 登記原因：有償撥用
原因發生日期：民國101年12月05日
所有權人：金門縣
統一編號：0000902000
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*****92.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
101年12月 *****470.0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0980056647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）

金寧鄉中山林段 0099-0002地號

列印時間：民國106年10月19日16時52分

頁次：1



本謄本係網路申領之電子謄本，由威信工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：6NBHDTBU，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021840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088年04月29日 登記原因：第一次登記
面積：*****748.43平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國106年01月 公告土地現值：****1,200元/平方公尺
地上建物建號：共0棟
其他登記事項：分割自：0099-0000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：時效取得
登記日期：民國088年10月07日
原因發生日期：民國088年09月06日
所有權人：蔡**
統一編號：W100*****3
住址：金門縣金湖鎮瓊林村17鄰14戶瓊林15號
權利範圍：全部 *****1分之1*****
權狀字號：088金登地字第013480號
當期申報地價：105年01月*****74.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
086年08月 *****20.8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：（空白）

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。



地籍圖謄本

金門電謄字第021840號
土地坐落：金門縣金寧鄉中山林段99,99-2地號共2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 局長：許鴻志
本謄本核發機關：金門縣地政局
中華民國 106年10月19日16時52分



比例尺：1/5000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由威信工程顧問股份有限公司自行列印
謄本種類碼：N*RBIB3TWP，可至：<http://ep.land.nat.gov.tw> 查驗本謄本之正確性
僅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。

附件三、金寧鄉中山林段 99-2 地號土地變更使用同意書

同意書

本人為金門縣中山林段 99-2 地號土地所有權人，同意配合金門縣政府開發金門縣中山林段 99 地號等 6 筆土地為「離島重大建設投資計畫」產業專用區。

此 致

金門縣政府

立 書 人：



身份證字號：



地 址：



電 話：



中 華 民 國 102 年 7 月 4 日

附件四、金門縣都市計畫委員會專案小組 107 年 6 月 6 日會議記錄

金門縣都市計畫委員會專案小組審查「變更金門特定區計畫（部分保護區及農業區為產業專用區）」案及「擬定金門特定區（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫」案會議紀錄

- 一、時間：民國 107 年 6 月 6 日（星期三）下午 2 時
- 二、地點：本府第三會議室
- 三、主持人：張委員兼召集人 忠民 記錄：謝欣融
- 四、出席單位及人員：詳簽到簿
- 五、審查意見
 - （一）「變更金門特定區計畫（部分保護區及農業區為產業專用區）」案
本案係配合 106 年 3 月 23 日核定「金寧鄉中山林段 99、99-2 地號等 2 筆土地離島重大建設投資計畫書」依離島建設條例第七條辦理之個案變更，同意提本縣都市計畫委員會審議，並建議大會照案通過。
 - （二）「擬定金門特定區（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫」案
 1. 本案之土地使用管制內容、公共設施配置，似未能與「觀光工廠」之目標契合，應再釐清規劃方向後，調整計畫內容。
 2. 有關本案規劃配置內容，依下列意見修正：
 - （1）考量本案擬以觀光工廠為開發對象，區內道路應保持最低寬度 12 公尺，以利大客車通行。
 - （2）污水、供水系統，建議考量其性質配合基地高程選擇適當區位。
 - （3）街廓配置規劃應考量出入通路、建築線、建築退縮規定規劃，以利後續規劃使用。
 - （4）停車場面積及服務中心（產業專用區二）規劃配置位置，建議再行調整。

(5)有關區內雨水排水系統，建議預留未來得導入南側環保公園之機制。

3. 第四章之建築配置計畫應予以刪除並修正內容納入本案土地使用管制。

4. 土地使用分區管制要點第六點之申租相關規定，非屬土地使用管制事項，應予以刪除。

5. 請提案單位依本小組意見修正後報府，擇期召開第二次會議。

六、散會：下午4時

附件五、金門縣都市計畫委員會第 86 次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第 86 次委員會 會議紀錄

- 一、 時間：中華民國 107 年 9 月 6 日下午 2 時 30 分
- 二、 地點：本府第一會議室
- 三、 主席：吳副主任委員 成典代
- 四、 出席委員：詳如簽到簿 記錄：謝欣融
- 五、 列席單位及人員：詳如簽到簿
- 六、 主席致詞：略
- 七、 提會案件
 - 第一案：變更金門特定區計畫（部分保護區為乙種工業區）（配合金門縣酒品倉儲開發計畫）」案
 - 第二案：修正 1-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫—（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫）（部分土地使用管制及都市設計）案
 - 第三案：同安渡頭伏地堡（金城鎮古井段 3、3-1 地號）既有軍事設施再利用計畫
 - 第四案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（修正金城細計第一次通盤檢討變五八案變更附帶條件）案
 - 第五案：擬定金門特定區（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫案
- 八、 臨時動議案件（詳後附）
- 九、 散會：下午 5 時 10 分

第五案：擬定金門特定區（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫案

決 議：

依本會專案小組核議意見通過。

**金門縣都市計畫委員會專案小組審查「變更金門特定區計畫
(部分保護區及農業區為產業專用區)」案及「擬定金門特定
區(金寧鄉中山林段產業專用區)細部計畫」案
會議紀錄**

一、時間：民國 107 年 6 月 6 日(星期三)下午 2 時

二、地點：本府第三會議室

三、主持人：張委員兼召集人 忠民

記錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

(一)「變更金門特定區計畫(部分保護區及農業區為產業專用區)」案

本案係配合 106 年 3 月 23 日核定「金寧鄉中山林段 99、99-2 地號等 2 筆土地離島重大建設投資計畫書」依離島建設條例第七條辦理之個案變更，同意提本縣都市計畫委員會審議，並建議大會照案通過。

(二)「擬定金門特定區(金寧鄉中山林段產業專用區)細部計畫」案

1. 本案之土地使用管制內容、公共設施配置，似未能與「觀光工廠」之目標契合，應再釐清規劃方向後，調整計畫內容。
2. 有關本案規劃配置內容，依下列意見修正：
 - (1) 考量本案擬以觀光工廠為開發對象，區內道路應保持最低寬度 12 公尺，以利大客車通行。
 - (2) 污水、供水系統，建議考量其性質配合基地高程選擇適當區位。
 - (3) 街廓配置規劃應考量出入通路、建築線、建築退縮規定規劃，以利後續規劃使用。
 - (4) 停車場面積及服務中心(產業專用區二)規劃配置位置，建議再行調整。
 - (5) 有關區內雨水排水系統，建議預留未來得導入南側環保公園之機制。

3. 第四章之建築配置計畫應予以刪除並修正內容納入本案土地使用管制。
4. 土地使用分區管制要點第六點之申租相關規定，非屬土地使用管制事項，應予以刪除。
5. 請提案單位依本小組意見修正後報府，擇期召開第二次會議。

六、散會：下午4時

**金門縣都市計畫委員會專案小組審查「擬定金門特定區（金寧鄉中山林段產業專用區）細部計畫」案
第二次會議紀錄**

一、時間：民國 107 年 8 月 24 日（星期五）下午 2 時

二、地點：本府第二會議室

三、主持人：張委員兼召集人 忠民

記錄：謝欣融

四、出席單位及人員：詳簽到簿

五、審查意見

本案請提案單位依下列意見修正並經行政單位確認無誤後，提本縣都市計畫委員會審議，並建議大會照案通過。

1. 「自來水廠用地」調整為「公用事業用地」（建蔽率：60%；容積率 180%），並於土地使用管制敘明未來供使用之公用事業類型。
2. 原有第四章第三節建築配置計畫應再檢視有關觀光工廠應執行之都市設計，納入土地使用管制規定
3. 有關公共設施用地之建蔽率及容積率，應參照「金門特定區細部計畫（土地使用管制要點）」，與其規定一致
4. 為利後續建築使用，綠地部分應載明供人行步道使用，免予退縮建築。
5. 道路系統編號請重新調整

六、散會：下午 3 時 30 分

都市計畫技師圖記頁

仲信顧問股份有限公司辦理之擬定金門特定區計畫(金寧鄉中山林段產業專用區)細部計畫案，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:余雲	技師執業執照證號:技執字第 005295 號
技師公會名稱:台北市都市計畫技師公會	公會會員證號:北都技字第 0073 號
技師執業機構名稱:仲信顧問股份有限公司	

技師圖記



技師簽章:

日

期:

107.10.22

擬定機關：金門縣政府

主管人員：科長陳明伶

業務承辦：技士謝欣融