公告實施書圖

變更金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案

計畫書

金門縣政府

中華民國 111 年 8 月

金門縣變更都市計畫審核摘要表

<table>
<tr><th>項　　目</th><th colspan="2">說　　明</th></tr>
<tr><td>都市計畫名稱</td><td colspan="2">變更金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫法令依據</td><td colspan="2">都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款</td></tr>
<tr><td>變更都市計畫機關</td><td colspan="2">金門縣政府</td></tr>
<tr><td>申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名</td><td colspan="2">金門縣政府</td></tr>
<tr><td rowspan="3">本案公開展覽起迄日期</td><td>公開展覽</td><td>自民國 109 年 9 月 9 日起至 109 年 10 月 8 日止，公開展覽 30 天。</td></tr>
<tr><td>新聞登報</td><td>民國 109 年 9 月 9 日至 109 年 9 月 11 日止，刊登於金門日報 3 天。</td></tr>
<tr><td>公開說明會</td><td>民國 109 年 9 月 23 日下午 3 時假金湖鎮公所。</td></tr>
<tr><td>人民團體對本案之反映意見</td><td colspan="2">無</td></tr>
<tr><td>本案提交各級都市計畫委員會審核結果</td><td>縣　　級</td><td>民國 109 年 10 月 13 日金門縣都市計畫委員會第 91 次委員會議。
民國 111 年 7 月 15 日金門縣都市計畫委員會第 103 次委員會審議通過。</td></tr>
</table>

目　錄

壹、計畫緣起 1
貳、變更法令依據 1
參、現行都市計畫概要 2
肆、變更位置及發展現況 6
伍、變更理由及內容 20
陸、變更後土地使用分區管制要點 37
柒、都市設計準則 41
捌、事業及財務計畫 43
附件一　金門縣政府計畫變更認定函 47
附件二　金門縣都市計畫委員會第 91、103 次會議紀錄 48
附件三　金門工商休閒園區 BOT 案-二期 A、C 地塊開發新建工程案」交通影響評估報告審查通過函及配置圖 56

表目錄

表一　現行金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫土地使用面積表 .. 3
表二　變更範圍土地清冊 8
表三　變更範圍之開放空間比例 15
表四　變更內容綜理表 20
表五　細部計畫土地使用分區管制要點修訂條文對照表 22
表六　細部計畫都市設計準則增訂條文對照表 30
表七　變更前後土地使用計畫面積對照表 34
表八　BOT 案土地使用規劃 44

圖目錄

圖一　現行金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫示意圖 3
圖二　變更範圍位置示意圖 7
圖三　變更範圍地籍示意圖 7

圖四 現有巷道通行使用範圍圖 10
圖五 計畫範圍與周邊環境現況圖 11
圖六 計畫周邊道路現況圖 12
圖七 變更範圍建築物量體配置示意圖 13
圖八 變更範圍區內現有巷道及通路規劃示意圖 14
圖九 變更範圍區內開放空間規劃示意圖 15
圖十 變更範圍人車動線規劃系統示意圖 16
圖十一 變更金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案變更部分示意圖 35
圖十二 變更金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案都市計畫示意圖 36
圖十三 變更後工二-七細部計畫之金門 BOT 土地使用配置構想示意圖 44
圖十四 都市防災規劃示意圖 46

壹、計畫緣起

金門縣政府為提供企業建置適合之產業環境，促進金門地區經濟繁榮，於民國 95 年 11 月 1 日發布實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」案，選定位於尚義機場週邊之「金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫」變更部分工業區土地為倉儲批發零售專用區，作為發展倉儲物流中心、簡易傳統產業處理加工及批發零售設施功能，由金門縣政府編列經費完成基礎公共設施後辦理招商開發。

近年來，金門縣政府致力於發展觀光產業，為落實推動金門成為「國際觀光休閒島」、「精緻購物免稅島」政策目標之計畫，以促進金門縣觀光成長與帶動金門縣居民就業機會，於民國 98 年 5 月 14 日依促參法第 42 條規定辦理「金門工商休閒園區 BOT 之興建、營運、移轉計畫案」（以下簡稱 BOT 案）公告招商，引進民間資金與經營活力興建大型物流中心之公共建設。民間廠商運用基地緊鄰金門尚義機場之區位優勢，以兩岸商務文化交流之「自由貿易交易中心」為發展定位，經營倉儲物流事業，輔以規劃觀光旅館、會展中心、購物中心、休閒娛樂、健康醫療等附屬商業設施，在配合金門縣政府推動兩岸跨境電商、青年創業等政策下，建構完善之「兩岸觀光醫療旅遊服務園區」，將提升金門縣發展觀光休閒產業及跨境物流整體經營環境，提供符合政府與民眾公共利益之公共建設。

BOT 案廠商現已投資興建完成第一期工程，目前正進行第二期開發前置規劃作業，惟區內現況道路將土地切割成數個街廓，為利 BOT 案土地整體規劃之需求，擬廢除道路（細二、細三）並整併成完整基地；另考量 BOT 案之觀光產業發展定位，將引入健康醫療設施、觀光遊憩設施、休閒娛樂設施、會議展覽設施、商業設施等相關產業服務機能，於土地使用分區管制要點中增訂商業設施之允許使用項目，以提升土地利用效率。

綜上，本計畫為配合金門特定區主要計畫變更、BOT 案土地整體規劃之需求，爰依都市計畫法第 27 條規定辦理本次都市計畫變更作業。

貳、變更法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更。

參、現行都市計畫概要

一、計畫沿革

金門地區於民國 85 年 1 月 20 日發布實施「擬定金門特定區計畫」全面實施都市計畫，工二–七暨鄰近地區土地係依據主要計畫進行細部計畫法作業程序訂定，於民國 93 年 5 月 11 日發布實施「擬定金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫」。

二、計畫內容

依據金門特定區主要計畫及金門地區綜合建設方案之指導，以及兩岸三通之政策考量，訂定計畫中心發展願景以朝向生產、觀光、展售之產業園區為目標，從而建構一個整合發展願景之實質空間。金門特定區計畫對於本細部計畫之指導主要包括土地使用分區、使用強度管制及容許使用項目，內容如下：

（一）計畫範圍

計畫區位於金門縣尚義機場附近，西、北臨國家公園區、南面緊鄰環島南路，往東可往山外，西可至金城，計畫面積 11.90 公頃。（現行都市計畫詳圖一）

（二）土地使用分區計畫

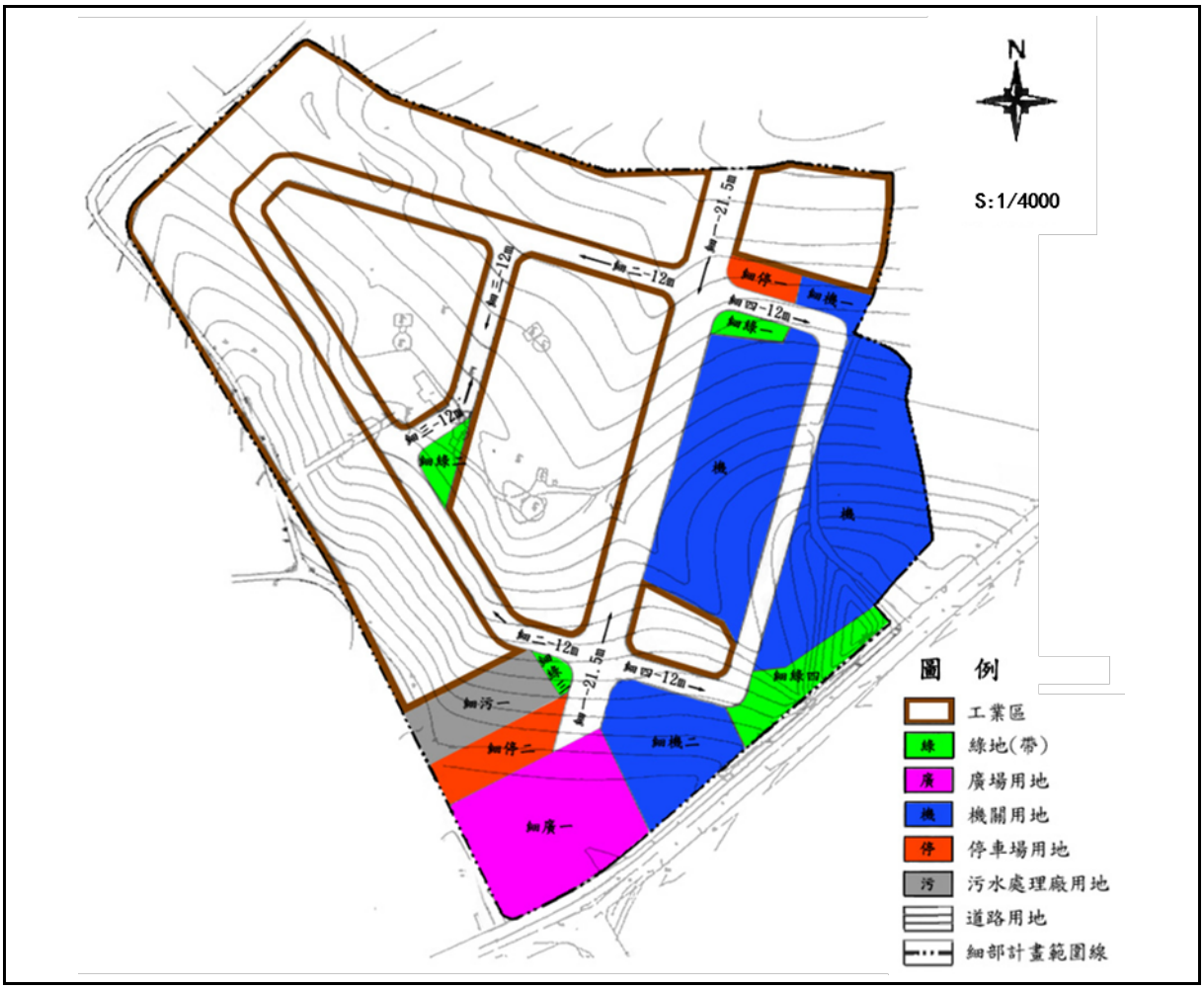
劃設工業區面積為 6.29 公頃，佔計畫面積 52.86%。其街廓規劃為提供食品、飲料業及金屬製品業等地方傳統產業需要，同時規劃街廓面積不等之工業用地，以滿足需求並因應市場變動之彈性。

（三）公共設施用地計畫

劃設機關用地 2.26 公頃、綠地 0.34 公頃、停車場用地 0.24 公頃、污水處理廠用地 0.23 公頃、廣場用地 0.62 公頃、道路用地 1.92 公頃等公共設施用地，佔計畫面積 47.14%。（土地使用面積詳表一）

（四）交通系統計畫

劃設四條細部計畫道路，細一號道路為計畫區南北向之主要聯外道路（寬度 21.5 公尺）、細二號、細三號、細四號為計畫區內環狀道路（寬度 12 公尺），出入道路及道路截角（寬度 8 公尺）供貨車、聯結車等大型車輛轉彎之用。



圖一 現行金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫示意圖

表一 現行金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫土地使用面積表

項目		面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	工業區	6.29	52.86
	小計	6.29	52.86
公共設施用地	機關用地	2.26	18.99
	綠地	0.34	2.86
	停車場用地	0.24	2.02
	廣場用地	0.62	5.21
	污水處理場用地	0.23	1.93
	道路用地	1.92	16.13
	小計	5.61	47.14
合計		11.90	100.00

三、土地使用分區管制要點

本細部計畫地區，為促進工業區內土地及建築物之合理使用並維護計畫區良好景觀與環境品質，乃依都市計畫法第二十二條及金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十條規定訂定本細部計畫區土地使用分區管制要點，以作為本細部計畫地區建築管理執行之依據。本計畫土地使用分區管制要點如下：

（一）細部計畫範圍內劃定工業區、停車場用地、廣場用地、機關用地、污水處理廠及綠地等分區及用地，其相關規定如左：

1. 工業區：得做為食品業、飲料業、金屬製品業及其他經縣府工業主管機關核可之製造。除上述容許之使用外，並得供與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之福利社等設施，唯應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百。

   工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五０平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五０平方公尺及其零數應增設一部停車空間。作業廠房樓地板面積在一千五百平方公尺以上者，應設一處裝卸位，每增加四千平方公尺時，應增設一處。

   前項裝卸位長度不得小於十三公尺，寬度不得小於四公尺，淨高不得小於四·二公尺。

2. 停車場用地：建蔽率不得超過百分之五，容積率不得超過百分之二十，立體使用時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之三百六十。

3. 廣場用地：建蔽率不得超過百分之五，容積率不得超過百分之十。

4. 機關用地：細機一、細機二得作為左列使用，其建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之二百四十。

   (1) 與工業有關之管理中心、展示中心以及其他經縣府工業主管機關核可之業別使用。

   (2) 配置電力、電信、天然氣及自來水等供工業區使用之公用設

備。

5. 公園用地：建蔽率不得超過百分之十五，容積率不得超過百分之四十。

6. 綠地：建蔽率為0。

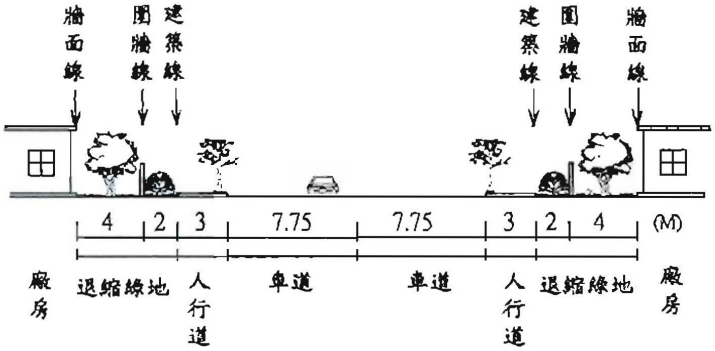
7. 污水處理廠用地:建蔽率不得超過百分之六十,容積率不予規定。

（二）本計畫區基地臨道路建築時，其牆面線至道路境界線，至少需退縮六公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

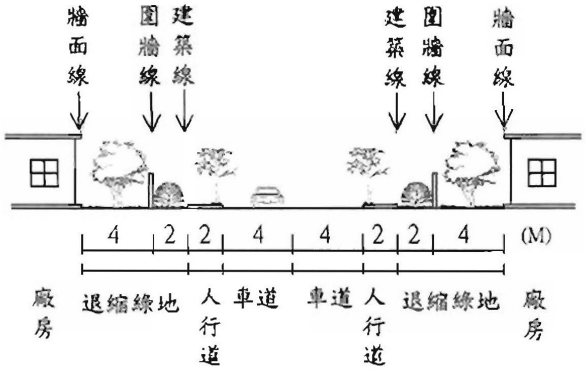
（三）本計畫區之細部計畫道路兩旁應設置人行道，其寬度規定如左：

1. 二十一·五米細部計畫道路：人行道寬度不得小於三米。

2. 十二米細部計畫道路：人行道寬度不得小於二米。



二十一・五米細部計畫道路剖面示意圖



十二米細部計畫道路剖面示意圖

前項人行道設計之設計規範如下：

1. 人行道須選擇透水性之材質。

2. 人行道之高程以道路緣石為基準向內昇高，且保持平緩路面，並維持百分之一之坡度以利排水。

3. 人行道每隔適當距離應配置植栽及座椅、垃圾桶等街道家具。樹種宜選擇易維護、具觀花、觀果或具季節性變化之樹種，使其充份呈現視覺之美。

（四）停車場用地設計規範：停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，且綠化面積所佔比例不得小於二分之一。

（五）綠地設計規範：綠地空間上宜採用透水性之鋪面，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於百分之八十。設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。

（六）廣場用地扣除做為道路使用之面積後，其綠化面積所佔比例不得小於二分之一。

（七）建築基地內之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於二分之一。

（八）本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

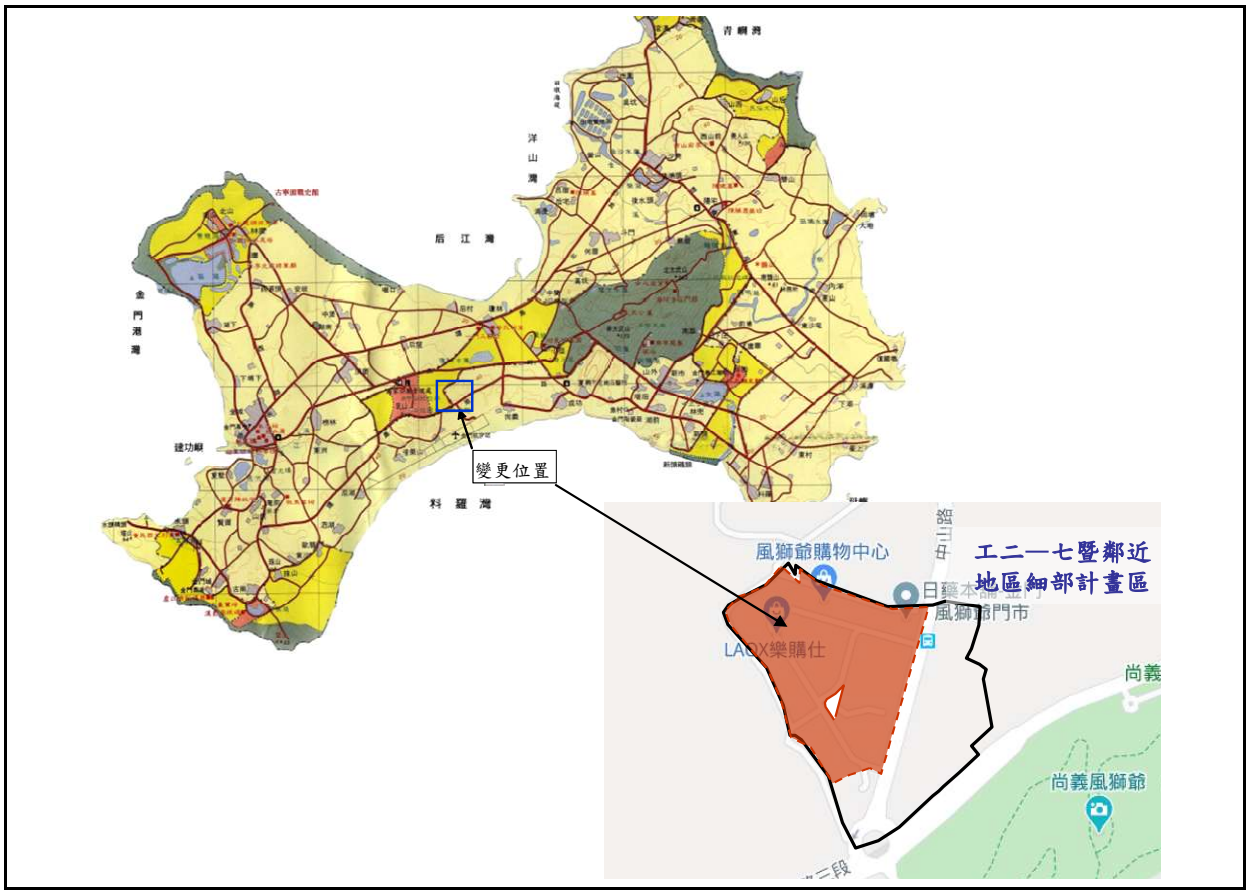
肆、變更位置及發展現況

一、變更位置

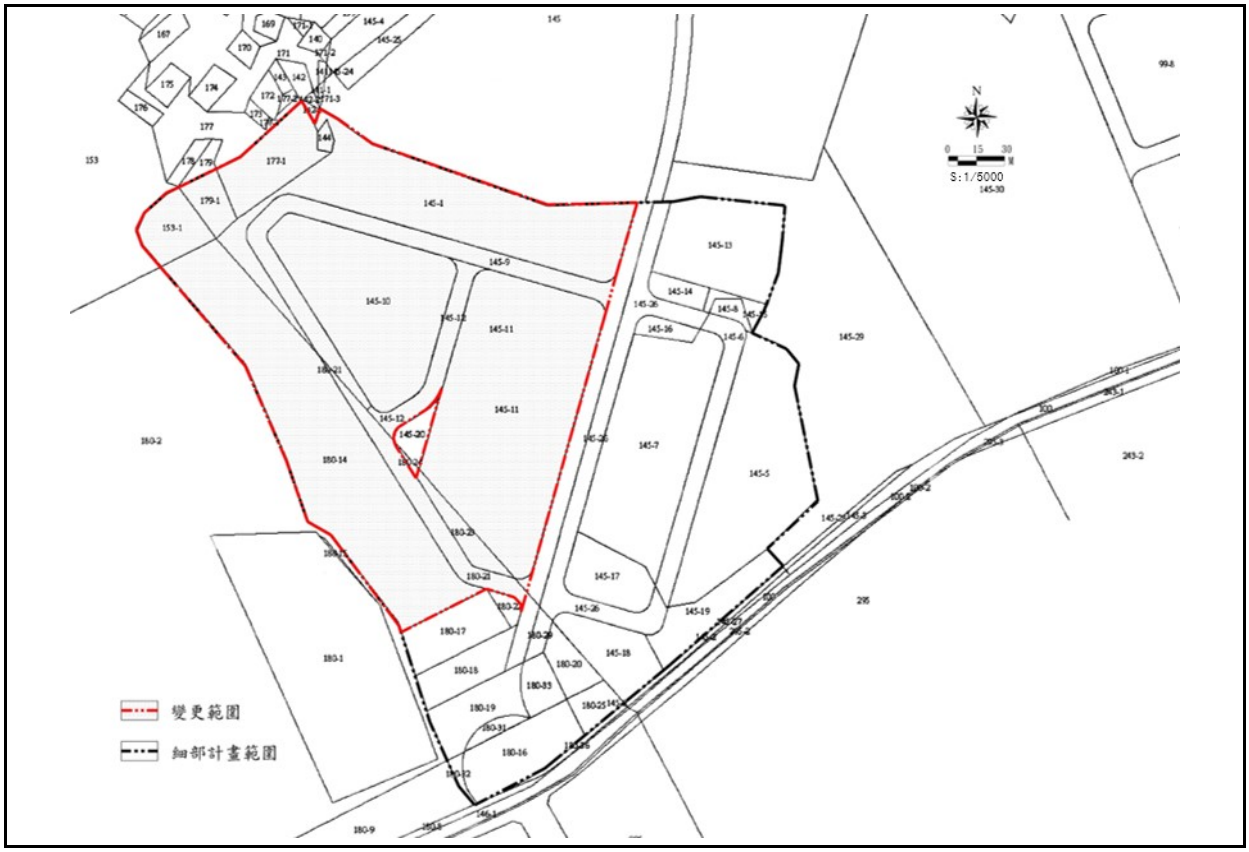
本計畫變更位置位於金門縣環島南路與細一道路（即中山路）交口之西北側土地。（變更位置詳圖二）

二、變更範圍及土地權屬

本計畫變更範圍為金寧鄉中山林段 144-0、145-1、145-9（部分）、145-10、145-11、145-12、153-1、177-1、179-1、180-14、180-21（部分）、180-23 地號等 12 筆土地，面積約 6.44 公頃，產權皆屬金門縣所有、金門縣政府為管理機關。（變更範圍地籍詳圖三、變更範圍土地清冊詳表二）。



圖二　變更範圍位置示意圖



圖三　變更範圍地籍示意圖

表二 變更範圍土地清冊

編號	鄉鎮市	地段	地號	謄本面積（公頃）	變更面積（公頃）	所有權人（管理單位）
1	金寧鄉	中山林	144-0	0.0165	0.0165	金門縣（金門縣政府）
2	金寧鄉	中山林	145-1	1.0918	1.0918	金門縣（金門縣政府）
3	金寧鄉	中山林	145-9	0.7549	0.4622	金門縣（金門縣政府）
4	金寧鄉	中山林	145-10	0.9289	0.9289	金門縣（金門縣政府）
5	金寧鄉	中山林	145-11	1.5237	1.5237	金門縣（金門縣政府）
6	金寧鄉	中山林	145-12	0.1673	0.1673	金門縣（金門縣政府）
7	金寧鄉	中山林	153-1	0.1542	0.1542	金門縣（金門縣政府）
8	金寧鄉	中山林	177-1	0.2526	0.2526	金門縣（金門縣政府）
9	金寧鄉	中山林	179-1	0.0884	0.0884	金門縣（金門縣政府）
10	金寧鄉	中山林	180-14	1.4529	1.4529	金門縣（金門縣政府）
11	金寧鄉	中山林	180-21	0.2648	0.2142	金門縣（金門縣政府）
12	金寧鄉	中山林	180-23	0.0907	0.0907	金門縣（金門縣政府）
合計				6.7867	6.4434	

註： 表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積與地號為準。

二、土地使用現況

（一）土地使用分區

本計畫變更範圍面積約 6.44 公頃，土地使用分區為工業區（第二種工業區）5.60 公頃及道路用地 0.84 公頃，主要計畫業於民國 95 年 11 月 1 日發布實施金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案變更為「倉儲批發零售專用區」。

（二）土地及建築物使用現況

工二–七暨鄰近地區細部計畫之中山路從中穿越將區內分為東、西二側土地，西側土地由金門縣政府辦理 BOT 案，藉由民間資金與經營活力參與興建大型物流中心之公共建設，提供免稅購物、觀光住宿、會議展覽、健康醫療等機能，建構完善之「兩岸觀光醫療旅遊服務園區」，透過 BOT 案計畫推動來提升金門縣發展觀光休閒產業及跨境物流之整體經營環境，提供符合府與民眾公共利益之公共建設。BOT 案全區採分期方式進行開發，民間機構實際引入產業類型與各項設施量體規模，係依 BOT 案投資契約之投資執行計畫書及第 7.2.2 條第 1 款約定，綜合考量都市計畫、建築、環保等相關法規與市場發展情形，提出 BOT 案一、二期開發方案之全區景觀與建築計畫報請金門縣政府同意備查後，於民國 103 年興建完成第一期開發之三棟建築物，第二期開發規劃中，計畫投資興建設施項目及空間內容概述如下：

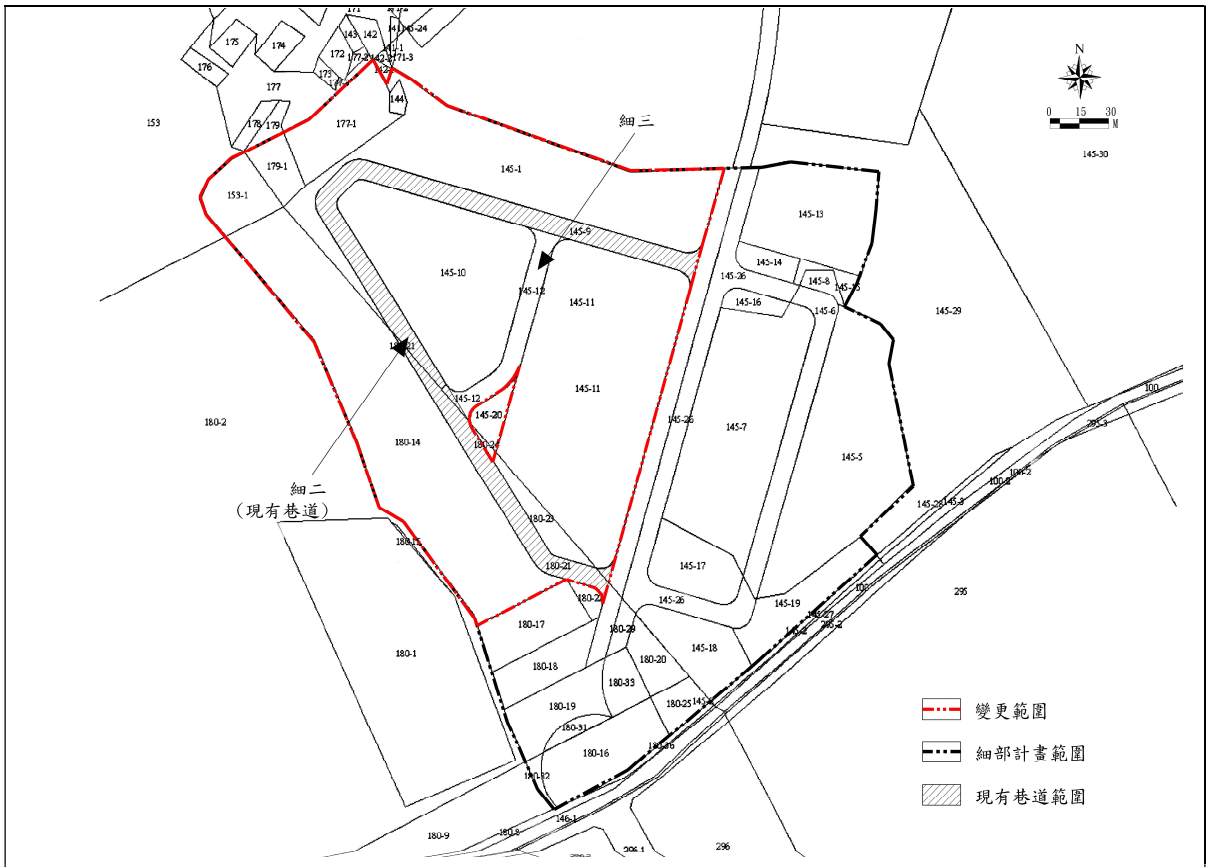
1. 倉儲物流設施：規劃提供進駐免稅零售商業設施廠商所需之保稅倉庫為主；中長期配合市場需求，規劃提供貨運承攬業者所需之倉儲物流設施及跨境物流業務。
2. 免稅零售商業設施：規劃提供園區觀光資訊、購物、休閒、餐飲、娛樂、展覽、會議、辦公、青創、批發零售等多元服務機能，並規劃園區員工所需住宿空間。
3. 旅遊服務中心：園區規劃 U 化（旅遊）服務中心功能，除提供一般觀光諮詢服務台、旅客休息區、簡易銀行、保險、郵寄等服務外，亦應用創新的 U 化科技為旅客提供便利的服務平臺，同時也可作為金門旅遊推廣與宣傳的管道。
4. 觀光旅館：目前金門地區觀光旅客雖以台灣遊客為主，但隨著大

陸開放更多省市居民得經金門赴台旅遊，未來大陸旅客將成為主要客源，為因應金門觀光住宿需求與開放陸客蓬勃發展之觀光產業，提供園區完整商業服務機能。

5. 健康醫療設施：臺灣醫療水準及服務在國際間馳名具有深厚能量，尤以醫療技術深受大陸民眾信賴，醫療觀光旅遊逐漸為兩岸間的熱門商機，園區規劃引入醫美、健檢等健康醫療設施。

（三）區內與週邊道路現況

本次變更範圍內之 12 公尺環狀道路包括細二號、細三號兩條計畫道路。其中，細二號道路於本次細部計畫變更前，為配合 BOT 案第一期工程開發建築之需要，就金寧鄉中山林 145-9（部分）、145-12、180-21 地號等三筆等土地認定為現有巷道，通行面積約 6,816.41 平方公尺供公眾通行使用。（現有巷道指定範圍詳圖四）



註：現有巷道面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積與地號為準。

圖四　現有巷道通行使用範圍圖

本計畫變更範圍與周邊環境現況詳圖五、計畫周邊道路現況詳圖六。

圖五　計畫範圍與周邊環境現況圖

(A)中 山路

(B)伯玉路

(C)環島南路

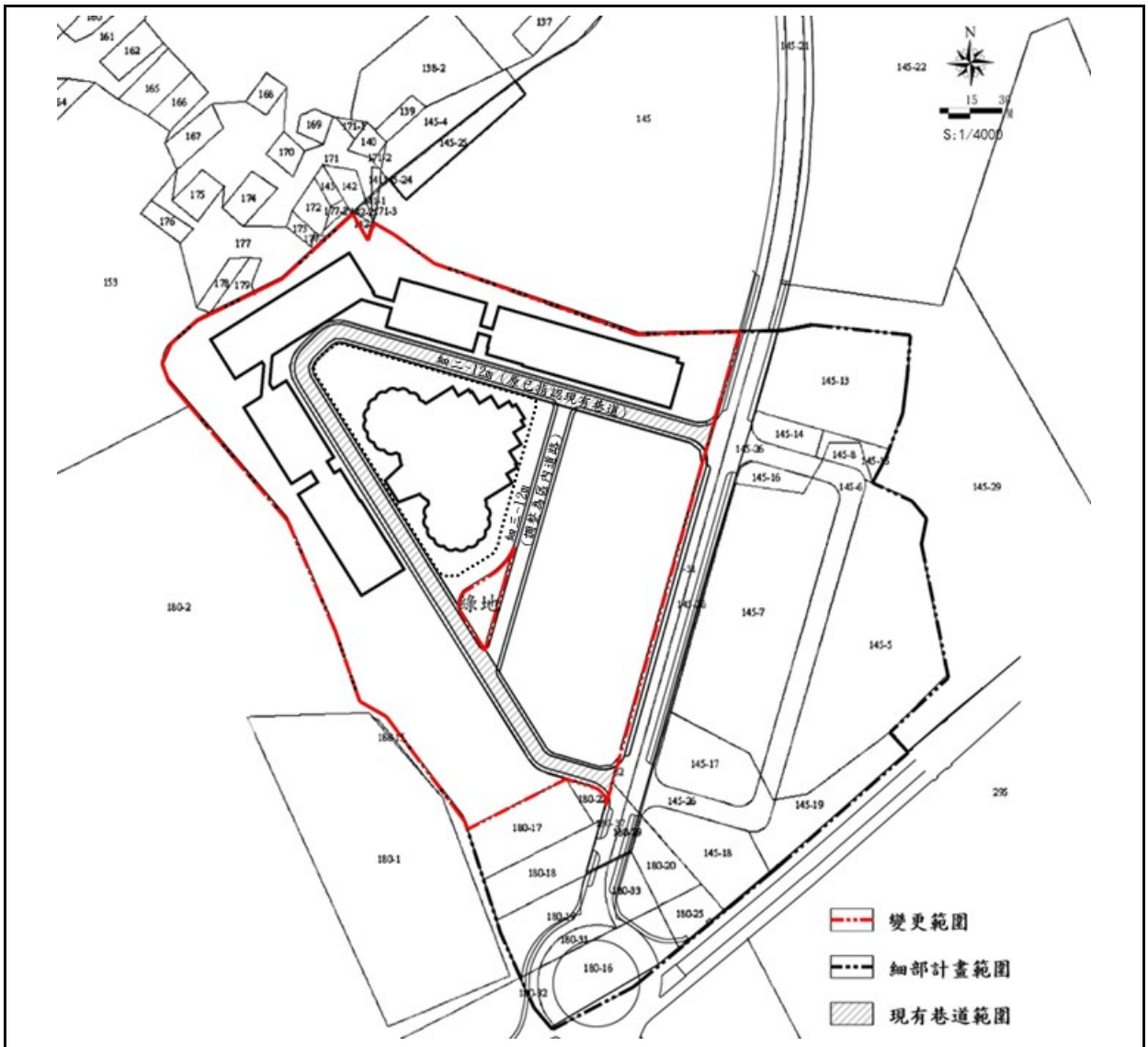
(D)區內道路

圖六　計畫周邊道路現況圖

（四）BOT 案整體規劃配置

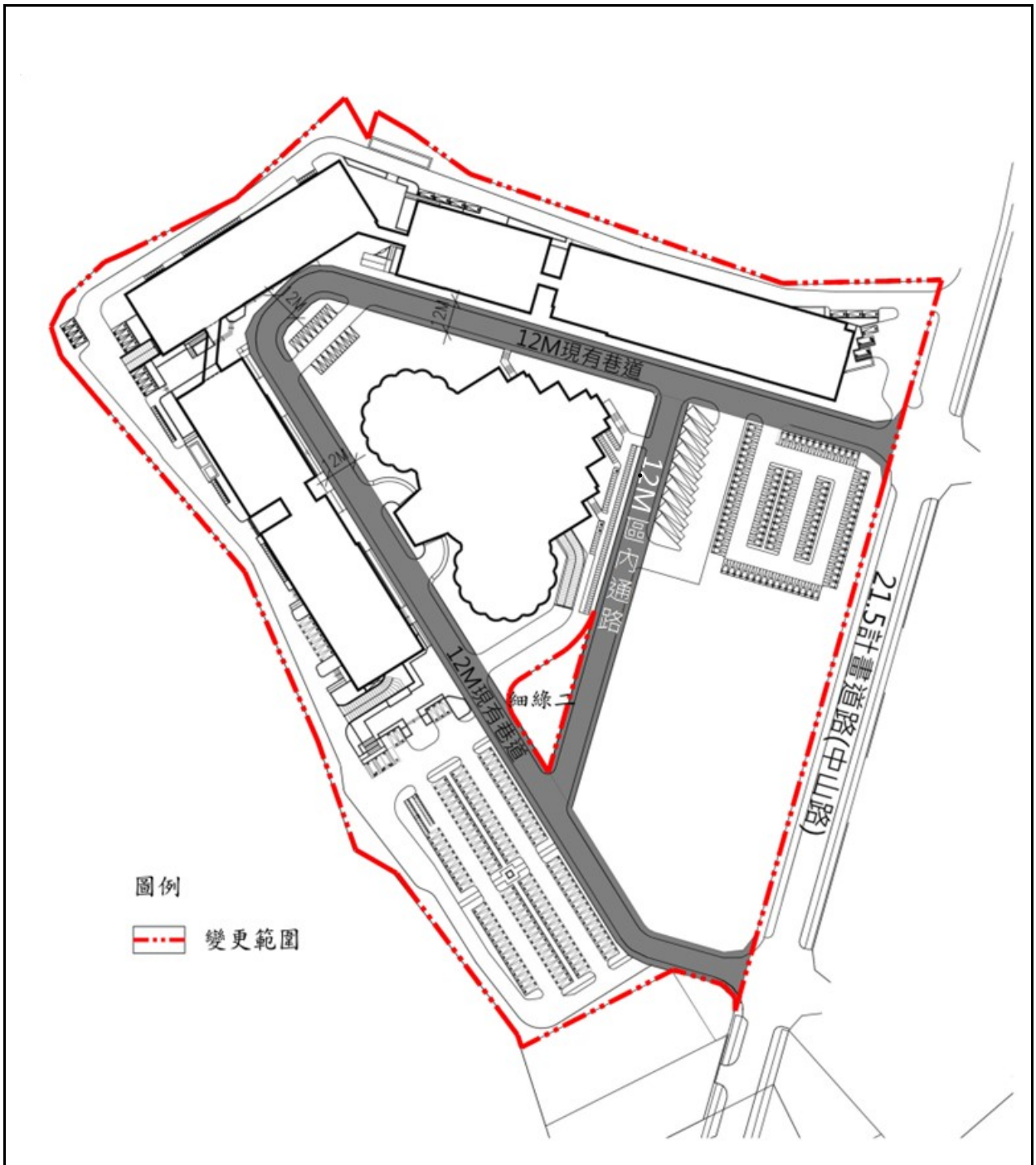
考量未來 BOT 案整體建築配置與區內道路交通動線規劃，臨基地中央建築物之南北向之 12M 細三號道路（土地面積約 1,600.46 平方公尺）路段往偏移至綠地（細綠二）之右側（土地面積約 1,799.36 平方公尺），作為基地內通路與公眾通行使用之區內通路，而已指認為現有巷道之 12M 細二號道路範圍，可與旁邊之綠地（細綠二）結合為一處開放空間，因此綠地（細綠二）位置仍臨於兩條道路交接口上，在截角開放空間上可有效發揮緩衝效用及供公眾使用之功能，於此區內綠地仍原位置保留，不納入本案變更範圍。

變更範圍建築物量體配置示意詳圖七、變更範圍區內現有巷道及通路規劃示意圖詳圖八、變更範圍區內開放空間比例詳表三及規劃示詳圖九、變更範圍人車動線規劃系統示意圖十。



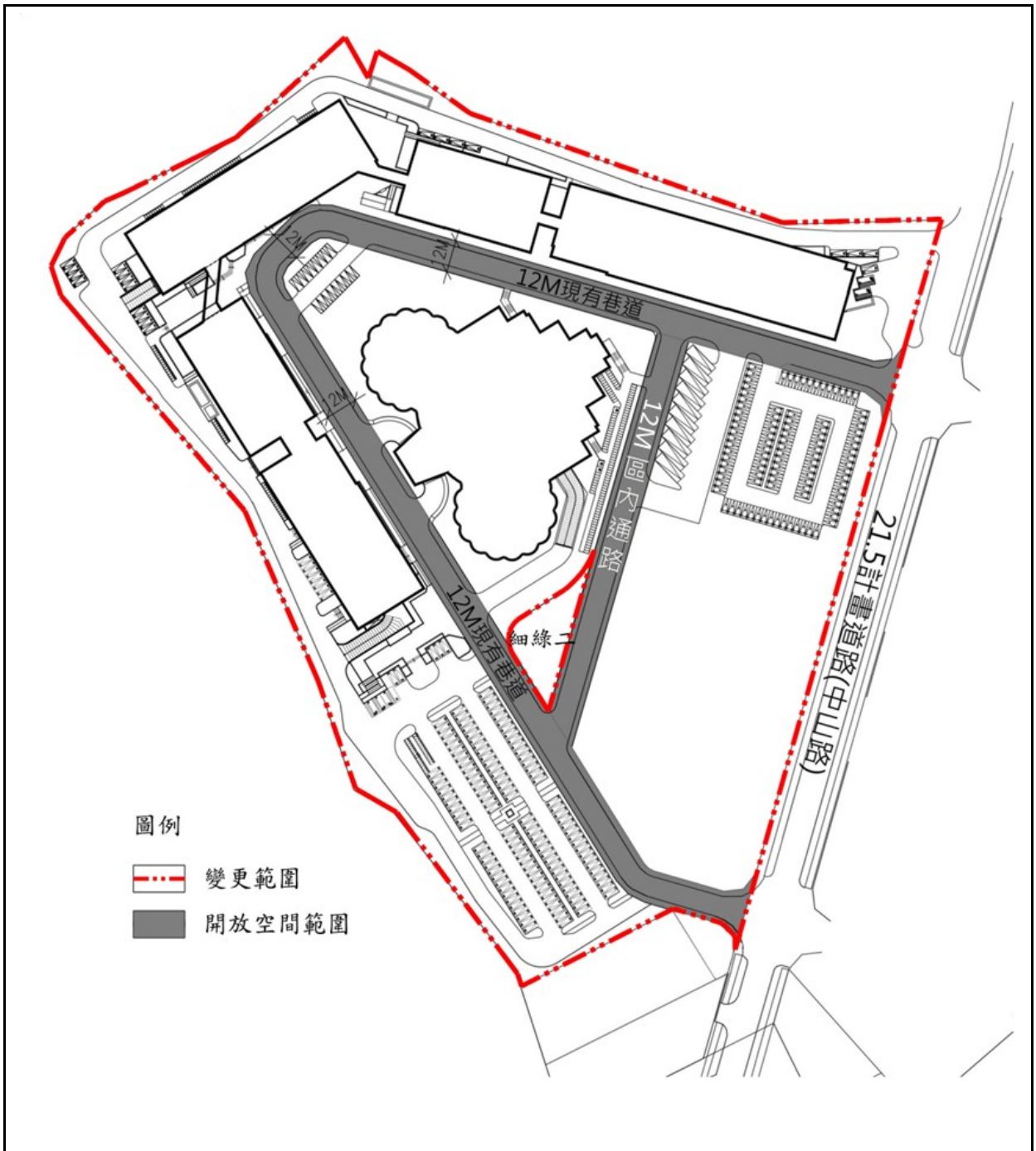
註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖七　變更範圍建築物量體配置示意圖



註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖八　變更範圍區內現有巷道及通路規劃示意圖



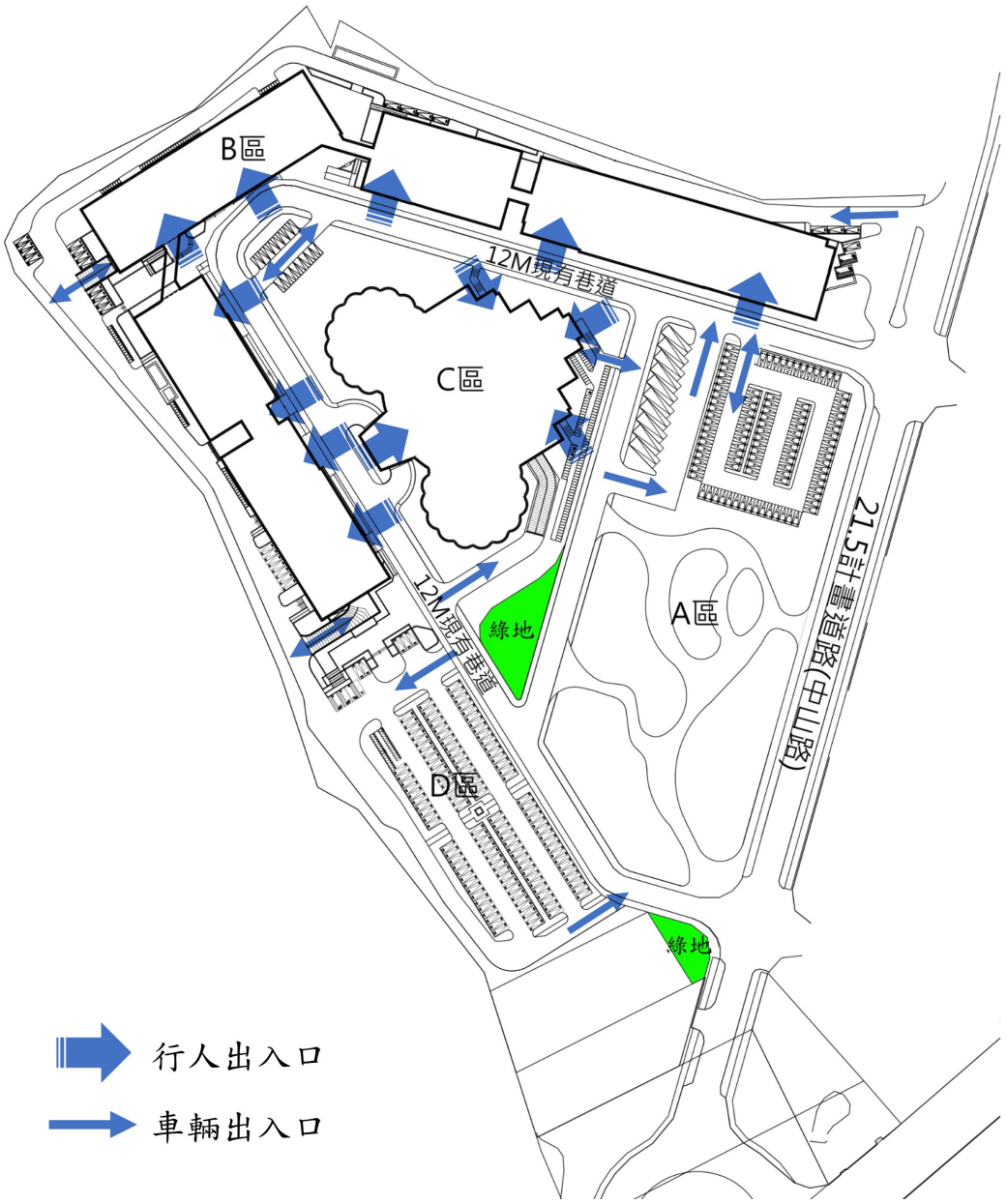
註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖九　變更範圍區內開放空間規劃示意圖

表三 變更範圍之開放空間比例

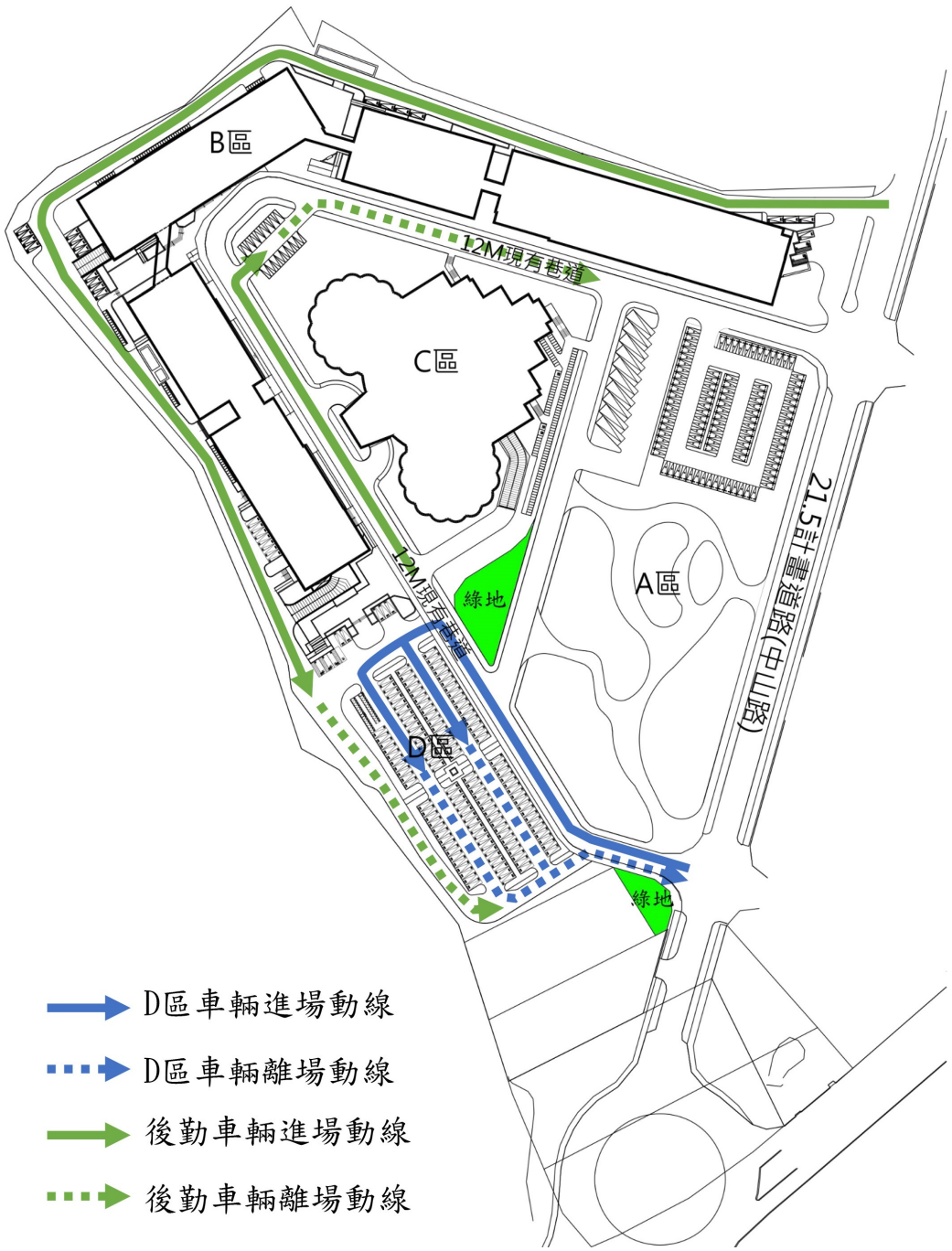
項目	面積（公頃）	佔變更範圍面積百分比（%）
現有巷道(12M)	0.68	10.55 %
區內通路(12M)	0.18	2.80 %
小計	0.86	13.35 %

註： 表內面積僅供參考，實際應依核定圖實地分割測量面積與地號為準。



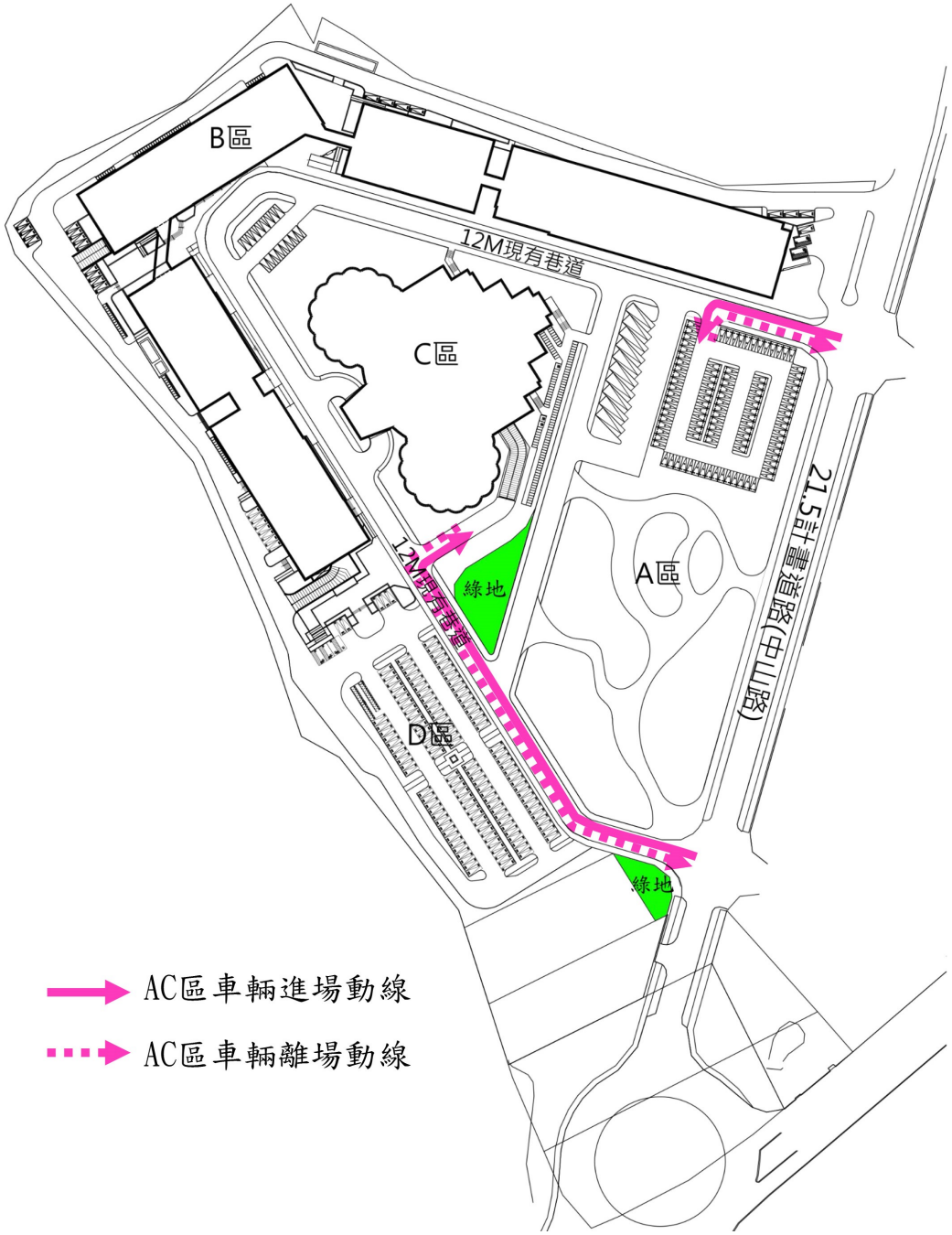
註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖十　變更範圍人車動線規劃系統示意圖



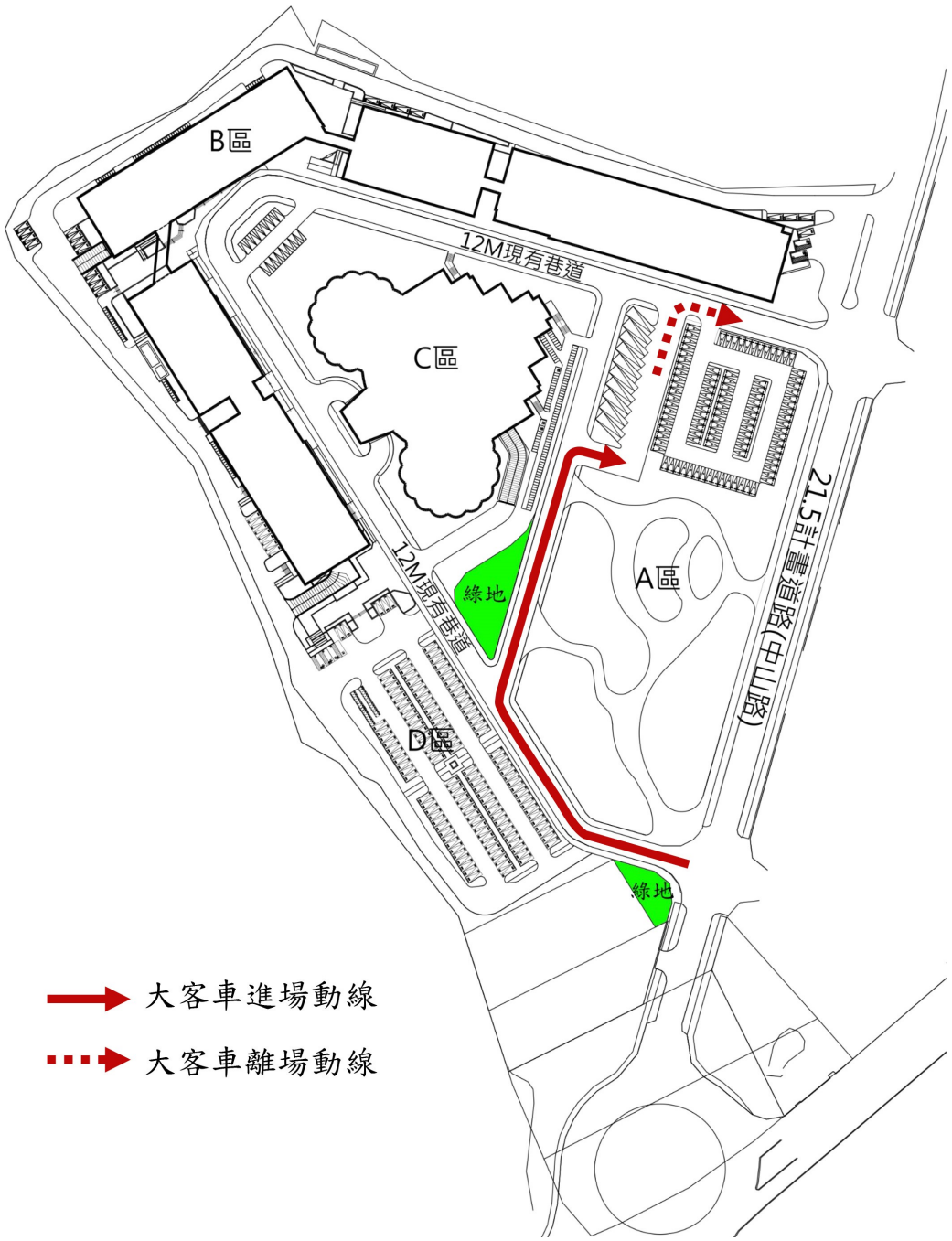
註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖十　變更範圍人車動線規劃系統示意圖（續）



註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖十　變更範圍人車動線規劃系統示意圖（續）



註：圖內建築配置僅供參考，實際仍以 BOT 案開發內容為準。

圖十　變更範圍人車動線規劃系統示意圖（續）

伍、變更理由及內容

一、變更理由

本次變更係配合金門特定區計畫及BOT案土地整體規劃之需要辦理使用分區變更，並增訂土地使用分區管制要點「倉儲批發零售專用區」條文有關BOT案開發容許使用項目等，變更內容詳表四、變更土地使用分區管制要點修正內容對照詳表五、增訂都市設計準則詳表六、變更前後土地使用計畫面積對照詳表七、變更部分示意詳圖十一、變更後都市計畫示意詳圖十二。

表四　變更內容綜理表

變更位置	變更內容		面積（公頃）	變更理由	備註
	變更前	變更後			
本計畫區內	工業區	倉儲批發零售專用區	5.60	本次變更係配合95年11月1日發布實施之變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案，變更工業區為倉儲批發零售專用區，並按土地實際分割測量結果調整計畫圖套繪形狀。	變更地號詳表二。
	道路用地	倉儲批發零售專用區	0.84	金門縣政府為推動金門發展倉儲批發物流與觀光事業，於民國98年依促參法相關規定辦理金門工商休閒園區BOT案招商，經甄審程序委由民間機構依BOT案契約內容辦理開發，惟區內已興闢完成之道路（細二、細三）將土地切割成數個街廓，以致建築物規劃配置與園區內交通動線規劃受限於現有都市計畫規定，考量BOT案整體開發內容及解決現有建築物面臨計畫道路退縮設計等問題，故廢除計畫道路（細二、細三）整併成一宗完整基地，以提升土地利用效率與開發效益。	
土地使用	原「擬定金門特定區計畫（工-七暨鄰近地區）細部計畫案」，			配合主要計畫倉儲批發零售專用區變更增訂土地使用分區，並	

變更位置	變更內容		面積（公頃）	變更理由	備註
	變更前	變更後			
分區管制要點	增修訂部分土地使用分區管制要點。本次變更計畫內容如表四、表五，本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。			依金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）規定，以及考量 BOT 案觀光產業發展需求與促進土地有效利用目標下，增列營業所需容許使用項目，藉由多元土地使用，引入觀光服務設施及商業服務機能，以促進地方產業發展。 本案考量 BOT 案觀光產業發展需求與促進土地有效利用目標下，以經營主體事業及附屬事業之健康醫療設施、觀光遊憩設施、休閒娛樂設施、會議展覽設施、商業設施等相關產業及必要附屬商業設施之使用需求，增列營業所需容許使用項目。	
都市設計準則	原「擬定金門特定區計畫（工-七暨鄰近地區）細部計畫案」，增訂倉儲批發零售專用區之都市設計準則。			原土地使用管制訂有部分使用一公頃以上須提送都委會審查通過，考量本區開發量體大，故擬定都市設計內容建立審議制度，後續直接提送都市設計審議，免再提送都委會。	

註： 1.本計畫凡未指明變更部分，均應以原計畫為準。
2.本計畫變更後各用地之大小、面積、位置及形狀以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表五　細部計畫土地使用分區管制要點修訂條文對照表

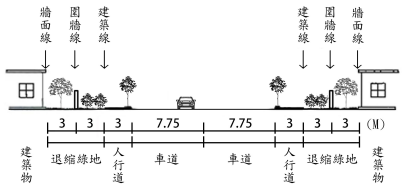
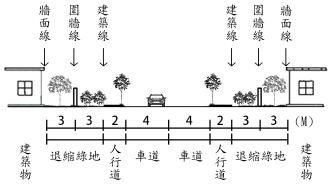
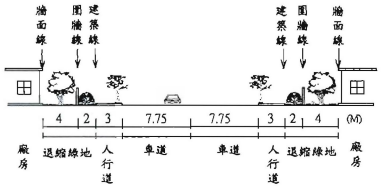
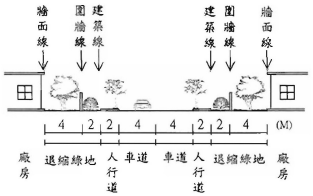
修正條文	原條文	修正說明
本細部計畫地區，為促進~~工業~~區內土地及建築物之合理使用並維護計畫區良好景觀與環境品質，乃依都市計畫法第二十二條~~及金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十條~~規定訂定本細部計畫區土地使用分區管制要點，以作為本細部計畫地區建築管理執行之依據。本計畫土地使用分區管制要點如下：	本細部計畫地區，為促進工業區內土地及建築物之合理使用並維護計畫區良好景觀與環境品質，乃依都市計畫法第二十二條及金門特定區計畫土地使用分區管制要點第三十條規定訂定本細部計畫區土地使用分區管制要點，以作為本細部計畫地區建築管理執行之依據。本計畫土地使用分區管制要點如下：	1. 原金門特定區計畫土地使用分區管制要點已刪除，本次變更配合金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）規定修正之。 2. 本次增訂倉儲批發零專用區為適用範圍，故修正文字為「區內」。
一、細部計畫範圍內劃定倉儲批發零售專用區、工業區、停車場用地、廣場用地、機關用地、污水處理廠及綠地等分區及用地，其相關規定如下：	（一）細部計畫範圍內劃定工業區、停車場用地、廣場用地、機關用地、污水處理廠及綠地等分區及用地，其相關規定如左：	配合主要計畫變更增訂倉儲批發零售專用區之土地使用分區管制要點相關條文內容。
（一）倉儲批發零售專用區：以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發零售等使用為主。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、及為促進 BOT 案事業發展使用，不在此限。建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。 前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、	（無）	1. 本案考量 BOT 案觀光產業發展與促進土地有效利用目標下，以經營主體事業及附屬事業之健康醫療設施、觀光遊憩設施、休閒娛樂設施、會議展覽設施、商業設施等相關產業及必要附屬商業設施之使用需求，增列營業所需容許使用項目。 2. 條文項次配合調整；數字改以阿拉伯數字表示。

修正條文	原條文	修正說明
及為促進 BOT 案事業發展使用，係指下列設施： 1.公共服務設施及公用事業設施： (1)警察及消防機構。 (2)變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。 (3)自來水或下水道抽水站。 (4)自來水處理場（廠）或配水設施。 (5)電信機房。 (6)郵局。 (7)其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。 2.一般商業設施： (1)一般零售業、一般服務業及餐飲業。 (2)一般事務所及自由職業事務所。 (3)銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。		3. 本案依第2次專案小組審查會議增訂都市設計準則專章，規定倉儲批發零售專用區之各項建築行為及建築開發辦理需經本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後始得開發建築，以取代原條文對於大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館提報都市計畫委員會審查之規定，「使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者」文字刪除。原條文之倉儲批發業因報審規定列入一般商業設施說明，惟該項設施屬於倉儲批發零售專用區之供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發零售使用，為避免重複羅列，刪除「倉儲批發業」文字。

修正條文	原條文	修正說明
(4)大型展示中心、商務中心及旅館。 3. 為促進 BOT 案事業發展經主辦機關同意得為下列使用： (1)醫療照護、診所。 (2)娛樂服務業：電影院、電子遊戲場業、視聽歌唱業、健身中心。 倉儲批發零售專用區內各項建築行為及開發計畫依本細部計畫之都市設計準則規定辦理。 公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、及為促進 BOT 案事業發展使用之使用容積樓地板面積合計不得超過倉儲批發零售專用區總容積樓地板面積二分之一。		
（二）工業區：得做為食品業、飲料業、金屬製品業及其他經縣府工業主管機關核可之製造。除上述容許之使用外，並得供與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附	1.工業區：得做為食品業、飲料業、金屬製品業及其他經縣府工業主管機關核可之製造。除上述容許之使用外，並得供與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之福利社等設施，唯應	條文項次配合調整；數字改以阿拉伯數字表示。

修正條文	原條文	修正說明
設之福利社等設施，惟應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。 工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。作業廠房樓地板面積在 1,500 平方公尺以上者，應設一處裝卸位，每增加 4,000 平方公尺時，應增設一處。 前項裝卸位長度不得小於 13 公尺，寬度不得小於 4 公尺，淨高不得小於 4.2 公尺。 （三）停車場用地：建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 20%，立體使用時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 360%。 （四）廣場用地：建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。 （五）機關用地：細機一、細機二得作	於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百。 工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五〇平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每一五〇平方公尺及其零數應增設一部停車空間。作業廠房樓地板面積在一千五百平方公尺以上者，應設一處裝卸位，每增加四千平方公尺時，應增設一處。 前項裝卸位長度不得小於十三公尺，寬度不得小於四公尺，淨高不得小於四·二公尺。 2. 停車場用地：建蔽率不得超過百分之五，容積率不得超過百分之二十，立體使用時，建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之三百六十。 3. 廣場用地：建蔽率不得超過百分之五，容積率不得超過百分之十 4. 機關用地：細機一、細機二得作為左列使用，其建蔽率不得超過百分之六	

修正條文	原條文	修正說明
為下列使用，其建蔽率不得超過60%，容積率不得超過240%。 1. 與工業有關之管理中心、展示中心以及其他經縣府工業主管機關核可之業別使用。 2. 配置電力、電信、天然氣及自來水等供工業區使用之公用設備。 （六）公園用地：建蔽率不得超過15%，容積率不得超過40%。 （七）綠地：建蔽率為0。 （八）污水處理廠用地：建蔽率不得超過60%，容積率不予規定。	十，容積率不得超過百分之二百四十。 (1)與工業有關之管理中心、展示中心以及其他經縣府工業主管機關核可之業別使用。 (2)配置電力、電信、天然氣及自來水等供工業區使用之公用設備。 5. 公園用地：建蔽率不得超過百分之十五，容積率不得超過百分之四十。 6. 綠地：建蔽率為0。 7. 污水處理廠用地：建蔽率不得超過百分之六十，容積率不予規定。	
二、 本計畫區新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮6公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮3公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道，並得計入法定空地。 前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。	（二）本計畫區基地臨道路建築時，其牆面線至道路境界線，至少需退縮六公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	配合金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）之工業區、倉儲批發零售專用區基地臨路建築退縮相關規定修訂。

修正條文	原條文	修正說明
三、本計畫區之細部計畫道路兩旁應設置人行道，其寬度規定如下： （一）21.5 公尺細部計畫道路：人行道寬度不得小於 3 公尺。 （二）12 公尺細部計畫道路：人行道寬度不得小於 2 公尺。  21.5 公尺細部計畫道路剖面示意圖  12 公尺細部計畫道路剖面示意圖 前項人行道設計之設計規範如下： （一）人行道須選擇透水性之材	（三）本計畫區之細部計畫道路兩旁應設置人行道，其寬度規定如下： 1. 二十一·五米細部計畫道路：人行道寬度不得小於三米。 2. 十二米細部計畫道路：人行道寬度不得小於二米。  二十一·五米細部計畫道路剖面示意圖  十二米細部計畫道路剖面示意圖 前項人行道設計之設計規範如左： 1. 人行道須選擇透水性之材質。 2. 人行道之高程以道路緣石為基準向內昇高，且保持平緩路	條文項次配合調整；配合金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）之工業區、倉儲批發零售專用區基地臨路建築退縮相關規定修訂，圍牆為自計畫道路境界線退縮 3 公尺，故修正計畫道路剖面圖之退縮距離；數字改以阿拉伯數字表示。

修正條文	原條文	修正說明
質。 （二）人行道之高程以道路緣石為基準向內昇高，且保持平緩路面，並維持 1%之坡度以利排水。 （三）人行道每隔適當距離應配置植栽及座椅、垃圾桶等街道家具。樹種宜選擇易維護、具觀花、觀果或具季節性變化之樹種，使其充份呈現視覺之美。	面，並維持百分之一之坡度以利排水。 3. 人行道每隔適當距離應配置植栽及座椅、垃圾桶等街道家具。樹種宜選擇易維護、具觀花、觀果或具季節性變化之樹種，使其充份呈現視覺之美。	
四、停車場用地設計規範：停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，且綠化面積所佔比例不得小於二分之一。	（四）停車場用地設計規範：停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，且綠化面積所佔比例不得小於二分之一。	條文項次配合調整。
五、綠地設計規範：綠地空間上宜採用透水性之鋪面，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於 80%。設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。	（五）綠地設計規範：綠地空間上宜採用透水性之鋪面，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於百分之八十。設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。	條文項次配合調整；數字改以阿拉伯數字表示。
六、廣場用地扣除做為道路使用之面積後，其綠化面積所佔比例不得小於二分之一。	（六）廣場用地扣除做為道路使用之面積後，其綠化面積所佔比例不得小於二分之一。	條文項次配合調整。

修正條文	原條文	修正說明
七、建築基地內之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於二分之一。	（七）建築基地內之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於二分之一。	條文項次配合調整。
八、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	（八）本要點未規定事項適用其他相關法令規定。	條文項次配合調整。

表六 細部計畫都市設計準則增訂條文對照表

增訂條文	原條文	說明
本計畫區內倉儲批發零售專用區之都市設計準則(以下簡稱本準則)如下：	（無）	增訂倉儲批發零售專用區之都市設計準則，就建物新（改）建時之基地退縮、開放空間設置、建築設計、景觀計畫公共空間植栽綠化、廣告招牌、公共藝術、照明設施及圍牆之設計原則。
一、各項建築行為及建築開發依本準則規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發建築。	（無）	
二、本準則未規定者，悉依相關法令規定辦理。	（無）	
三、建物新（改）建時，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下： （一）為維護道路退縮空間視線品質，鄰道路配置之植栽以不產生視覺死角為宜。 （二）臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。 （三）現有巷道兩旁應設置人行道，人行道寬度不得小於 2 公尺，為維持良好的都市空間尺度，建築物臨現有巷道道路境界線時，應自現有巷道道路境界線退縮適當距	（無）	

增訂條文	原條文	說明
離，退縮建築之空地得計入法定空地。		
四、建築設計： （一）建築物立面設計應以符合視覺景觀多樣化並加強細部處理，計畫區內建築色彩應互相協調，設計應以展現計畫區未來創新發展、新穎意象之特色。 （二）屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。 （三）建築臨計畫道路、現有巷道等開放空間，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。 （四）本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高	（無）	

增訂條文	原條文	說明
度。		
五、景觀計畫 （一）公共開放空間應予以植栽綠化，開放空間之植栽應遵循下列原則： 1. 植栽選種宜採「物種多樣性綠化」的方式配植，避免招致病蟲害。 2. 喬木配置於結構體時應確保足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.5 公尺。 3. 植栽應採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及綠覆面積。	（無）	
（二）廣告招牌 廣告物之設計、材質、大小、色彩及範圍應配合園區規劃設置。 （三）公共藝術 1.區內應於開放空間系統中節點位置設置公共藝術地標物。 2.公共藝術作品應配合計畫區內產業內容，以地方人文、藝	（無）	

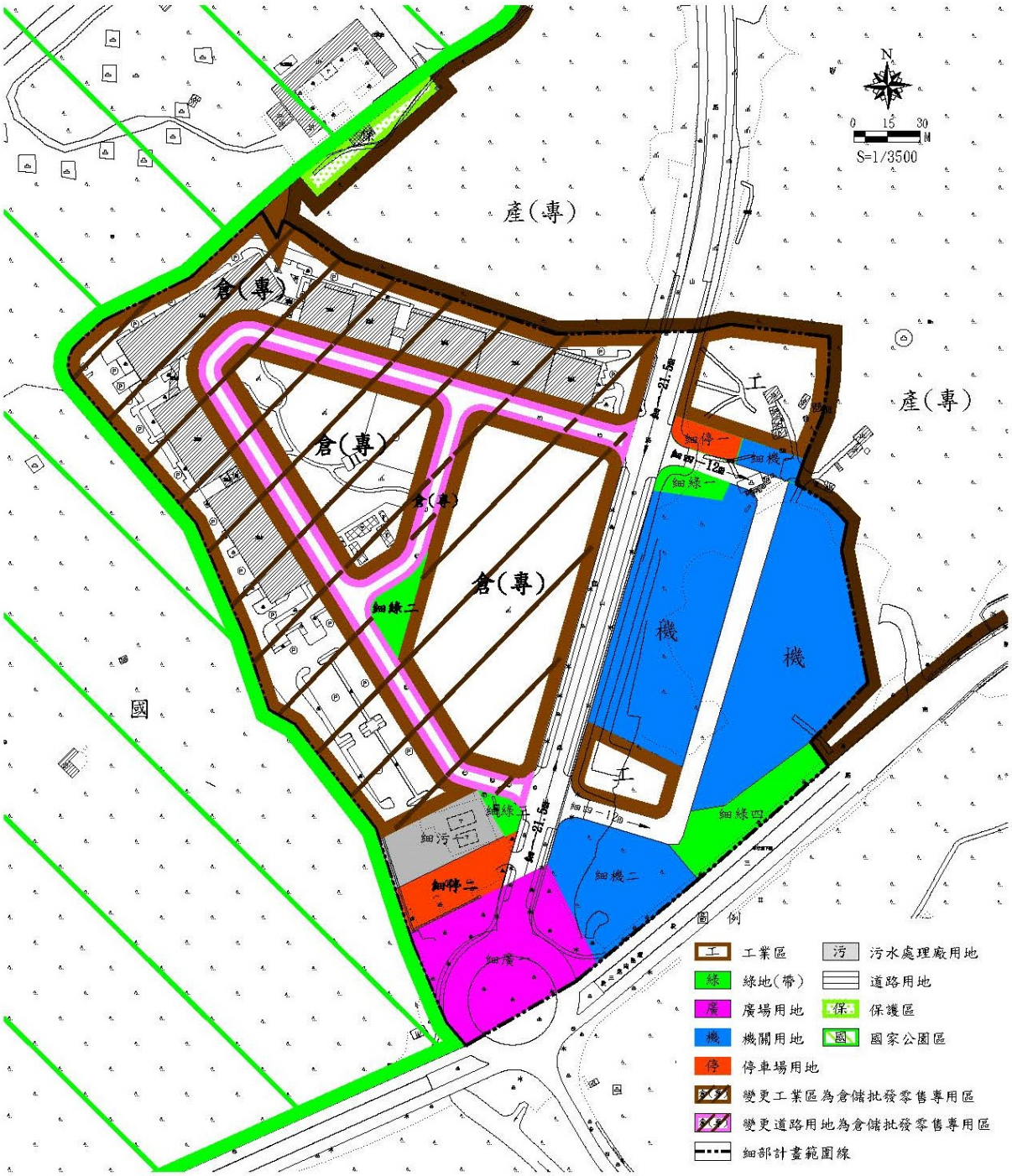
增訂條文	原條文	說明
術、設計、文創等為創作主題。 （四）照明設施 1.計畫區內建築物設計應考量夜間照明設計。 2.計畫區內公共藝術品、景觀、道路等開放空間應加強夜間照明設計。 （五）圍牆 計畫區內如需設置圍牆，應採用矮籬、綠籬或透空設計等通透性元素，應避免使用單調且大尺度實牆。		
六、本準則自細部計畫發布日起施行。	（無）	

表七 變更前後土地使用計畫面積對照表

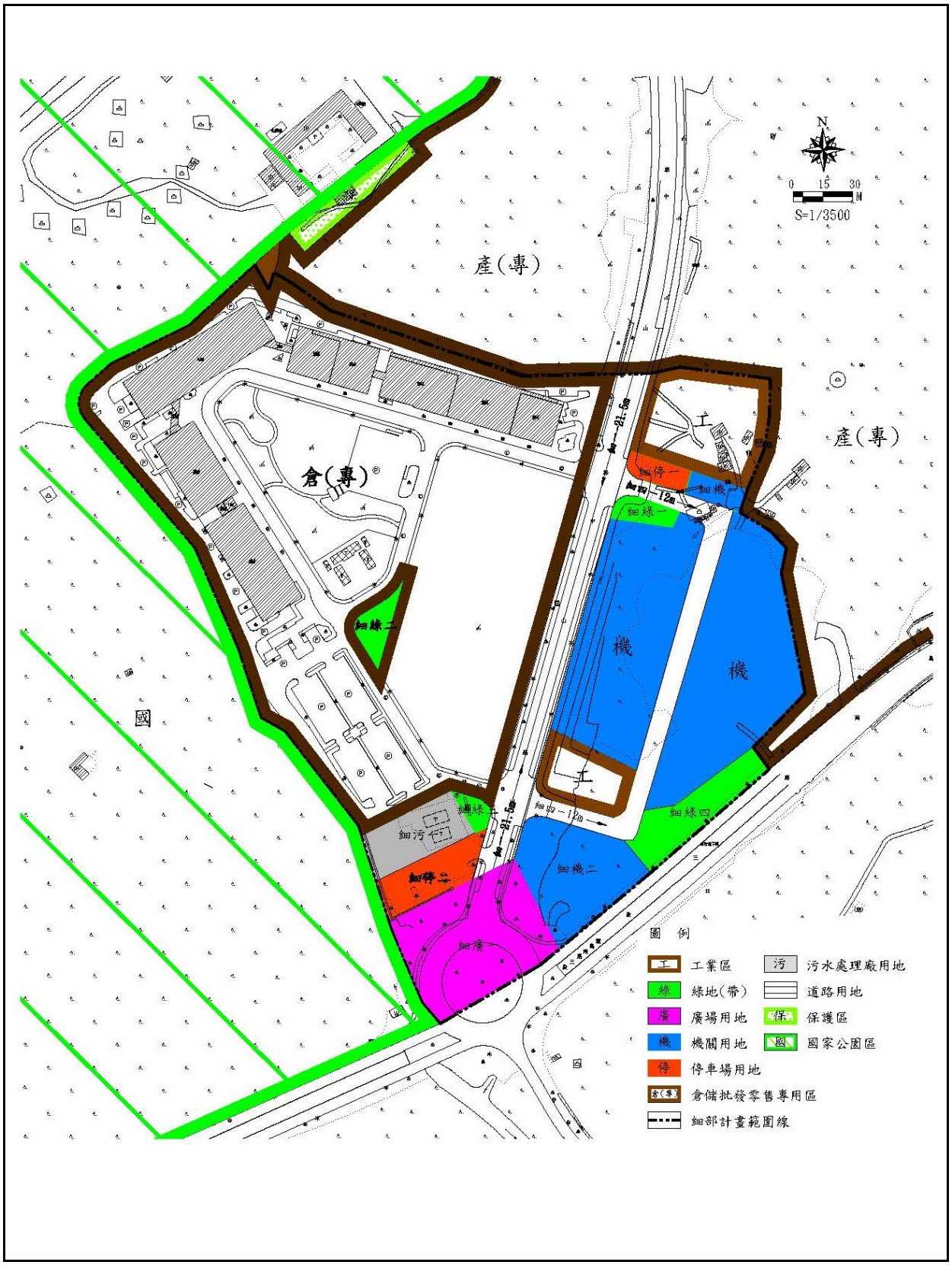
項目		變更前面積（公頃）	變更增減面積（公頃）	變更後	
				面積（公頃）	百分比（%）
土地使用分區	工業區	6.29	-5.6	0.69	5.80%
	倉儲批發零售專用區	—	＋6.44	6.44	54.12%
	小計	6.29	0.84	7.13	59.92%
公共設施用地	機關用地	2.26	—	2.26	18.99%
	綠地	0.34	—	0.34	2.86%
	停車場用地	0.24	—	0.24	2.02%
	廣場用地	0.62	—	0.62	5.21%
	污水處理場用地	0.23	—	0.23	1.93%
	道路用地	1.92	-0.84	1.08	9.08%
	小計	5.61	-0.84	4.77	40.08%
合計		11.90	—	11.90	100.00%

註：1. 變更前面積係指 93 年 4 月發布實施之「擬定金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫案」土地使用面積。

2. 變更後面積以本案發布實施後，依法定樁分割登記面積為準。



圖十一 變更金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案變更部分示意圖



圖十二 變更金門特定區計畫（工二–七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案都市計畫示意圖

陸、 變更後土地使用分區管制要點

本細部計畫地區，為促進區內土地及建築物之合理使用並維護計畫區良好景觀與環境品質，乃依都市計畫法第二十二條規定訂定本細部計畫區土地使用分區管制要點，以作為本細部計畫地區建築管理執行之依據。本計畫土地使用分區管制要點如下：

一、細部計畫範圍內劃定倉儲批發零售專用區、工業區、停車場用地、廣場用地、機關用地、污水處理廠及綠地等分區及用地，其相關規定如下：

（一）倉儲批發零售專用區：以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發零售等使用為主。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、及為促進 BOT 案事業發展使用，不在此限。建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 300%。

前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、及為促進 BOT 案事業發展使用，係指下列設施：

1.公共服務設施及公用事業設施：

(1) 警察及消防機構。

(2) 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。

(3) 自來水或下水道抽水站。

(4) 自來水處理場（廠）或配水設施。

(5) 電信機房。

(6) 郵局。

(7) 其他經縣（市）政府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

2.一般商業設施：

(1) 一般零售業、一般服務業及餐飲業。

(2) 一般事務所及自由職業事務所。

(3) 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。

(4)大型展示中心、商務中心及旅館。

3. 為促進 BOT 案事業發展經主辦機關同意得為下列使用：

(1)醫療照護、診所。

(2)娛樂服務業：電影院、電子遊戲場業、視聽歌唱業、健身中心。

倉儲批發零售專用區內各項建築行為及開發計畫依本細部計畫之都市設計準則規定辦理。

公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、及為促進 BOT 案事業發展使用之使用容積樓地板面積合計不得超過倉儲批發零售專用區總容積樓地板面積二分之一。

（二）工業區：得做為食品業、飲料業、金屬製品業及其他經縣府工業主管機關核可之製造。除上述容許之使用外，並得供與工業有關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之福利社等設施，惟應於建廠時連同建廠計畫一併提出申請，經工業主管機關核可後始得為之，增建時亦同。建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

工業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺及其零數應增設一部停車空間。作業廠房樓地板面積在 1,500 平方公尺以上者，應設一處裝卸位，每增加 4,000 平方公尺時，應增設一處。

前項裝卸位長度不得小於 13 公尺，寬度不得小於 4 公尺，淨高不得小於 4.2 公尺。

（三）停車場用地：建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 20%，立體使用時，建蔽率不得超過 80%，容積率不得超過 360%。

（四）廣場用地：建蔽率不得超過 5%，容積率不得超過 10%。

（五）機關用地：細機一、細機二得作為下列使用，其建蔽率不得超過 60%，容積率不得超過 240%

1. 與工業有關之管理中心、展示中心以及其他經縣府工業主管

機關核可之業別使用。

2. 配置電力、電信、天然氣及自來水等供工業區使用之公用設備。

（六）公園用地：建蔽率不得超過 15%，容積率不得超過 40%。

（七）綠地：建蔽率為 0。

（八）污水處理廠用地：建蔽率不得超過 60%，容積率不予規定。

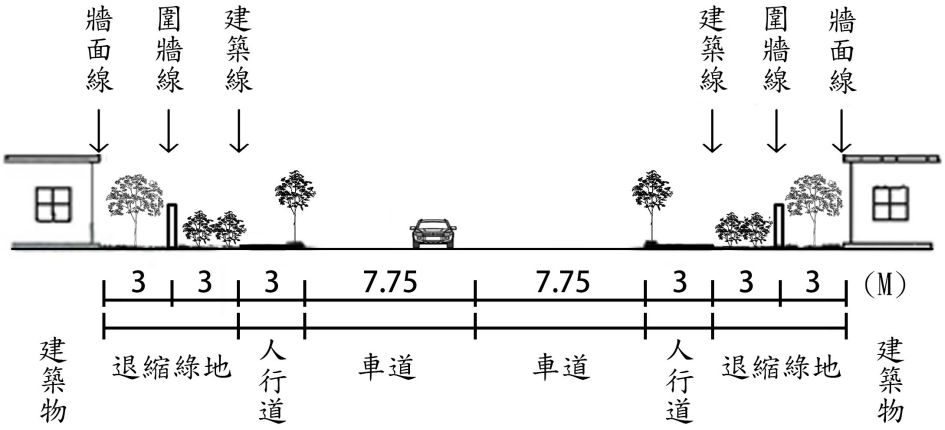
二、本計畫區新（改）建時應自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮 3 公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道，並得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

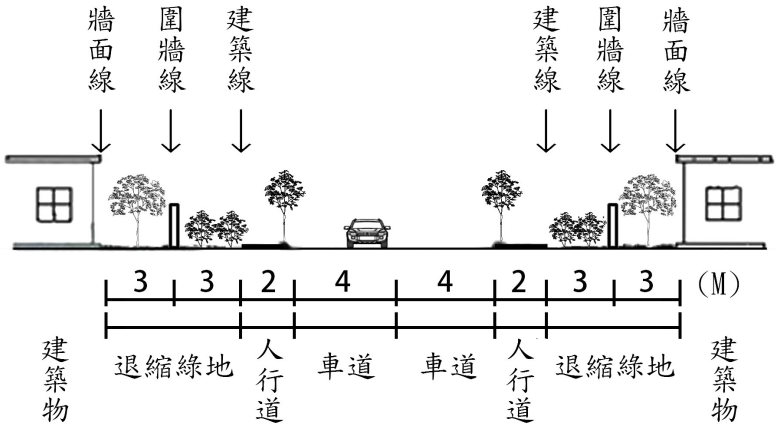
三、本計畫區之細部計畫道路兩旁應設置人行道，其寬度規定如下：

（一）21.5 公尺細部計畫道路：人行道寬度不得小於 3 公尺。

（二）12 公尺細部計畫道路：人行道寬度不得小於 2 公尺。



21.5 公尺細部計畫道路剖面示意圖



12 公尺細部計畫道路剖面示意圖

前項人行道設計之設計規範如下：

（一）人行道須選擇透水性之材質。

（二）人行道之高程以道路緣石為基準向內昇高，且保持平緩路面，並維持 1%之坡度以利排水。

（三）人行道每隔適當距離應配置植栽及座椅、垃圾桶等街道家具。樹種宜選擇易維護、具觀花、觀果或具季節性變化之樹種，使其充份呈現視覺之美。

四、停車場用地設計規範：停車場之鋪面應以植草磚或透水性材質之地磚鋪設，且綠化面積所佔比例不得小於二分之一。

五、綠地設計規範：綠地空間上宜採用透水性之鋪面，供作休閒遊憩使用，綠覆率不得低於 80%。設置天然氣減壓站、抽水站、雨水及污水加壓站時應以綠籬遮蔽之。

六、廣場用地扣除做為道路使用之面積後，其綠化面積所佔比例不得小於二分之一。

七、建築基地內之法定空地應予綠化，其綠化面積不得小於二分之一。

八、本要點未規定事項適用其他相關法令規定。

柒、 都市設計準則

本計畫區內倉儲批發零售專用區之都市設計準則（以下簡稱本準則）如下：

一、各項建築行為及建築開發依本準則規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發建築。

二、本準則未規定者，悉依相關法令規定辦理。

三、建物新（改）建時，基地退縮及開放空間設置標準，規定如下：

（一）為維護道路退縮空間視線品質，鄰道路配置之植栽以不產生視覺死角為宜。

（二）臨道路退縮空間得因應公眾使用需求，以整體規劃之街道家具設施帶提供設置必要之街道家具，並應提供維護管理措施。

（三）現有巷道兩旁應設置人行道，人行道寬度不得小於 2 公尺，為維持良好的都市空間尺度，建築物臨現有巷道道路境界線時，應自現有巷道道路境界線退縮適當距離，退縮建築之空地得計入法定空地。

四、建築設計：

（一）建築物立面設計應以符合視覺景觀多樣化並加強細部處理，計畫區內建築色彩應互相協調，設計應以展現計畫區未來創新發展、新穎意象之特色。

（二）屋頂突出物應配合建築物主要量體整體設計，並對之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物等作適當美化並配合建物造型作整體規劃設計，避免造成不良視覺景觀。

（三）建築臨計畫道路、現有巷道等開放空間，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。

（四）本計畫區之建築物高度，經整地後不得高於航空管制之限制高度。

五、景觀計畫：

（一）公共開放空間應予以植栽綠化，開放空間之植栽應遵循下列原則：

1. 植栽選種宜採「物種多樣性綠化」的方式配植，避免招致病蟲害。
2. 喬木配置於結構體時應確保足夠的生長空間，覆土深度不得小於 1.5 公尺。
3. 植栽應採多樣性組合及複層栽植方式設計，以維持生態多樣性及綠覆面積。

（二）廣告招牌

廣告物之設計、材質、大小、色彩及範圍應配合園區規劃設置。

（三）公共藝術

1. 區內應於開放空間系統中節點位置設置公共藝術地標物。
2. 公共藝術作品應配合計畫區內產業內容，以地方人文、藝術、設計、文創等為創作主題。

（四）照明設施

1. 計畫區內建築物設計應考量夜間照明設計。
2. 計畫區內公共藝術品、景觀、道路等開放空間應加強夜間照明設計。

（五）圍牆

計畫區內如需設置圍牆，應採用矮籬、綠籬或透空設計等通透性元素，應避免使用單調且大尺度實牆。

六、本準則自細部計畫發布日起施行。

捌、事業及財務計畫

本計畫變更範圍土地為金門縣所有，開發主體為金門工商休閒園區興建、營運、移轉（BOT）計畫案得標之民間機構，由其自行籌措開發費用進行興建、營運管理及維護等工作，並依 BOT 案之契約規定期程負責規劃興建與開發，計畫分兩階段進行，第一期開發面積約 3.06 公頃，已於 103 年完成興建倉儲物流設施、免稅零售商業設施及附屬事業設施；第二期開發面積約 3.38 公頃，規劃興建觀光旅館與健康醫療設施等商業設施，預計於本變更計畫公告實施後依 BOT 案開發期程所需工期約 3 年完成開發。有關 BOT 案之開發內容、興建成本及都市防災計畫如下：

一、開發內容

（一）建築量體配置：第一期開發興建之倉儲物流及免稅零售商業設施，為順應基地形狀而將建築量體以圍繞現有巷道之坵塊土地作適當配置，目前已興建完成北、西、南三棟之 3 至 4 層樓高建築物，為有效串流各棟建築物之人流，以緊密結合之空中廊道設計，提供安全步行空間。第二期開發使用之範圍位於基地中央及東側土地，規劃興建地上 14 層、地下 2 層旅館與商店街之建築裙樓，將成為金門 BOT 案地標性建築物。另為因應未來市場發展需求，前述兩期開發之土地如有剩餘容積可供開發，將由民間機構按 BOT 案契約規定提出計畫並經 BOT 案主辦機關同意後辦理擴增建，目前民間機構初步規劃設施內容如商務辦公室、倉儲物流、商場、展場及園區所需員工宿舍等商業設施，未來建築設計高度須依建築法及民航局金門機場禁限建管制範圍規定之航高限制等相關規定進行檢討。（BOT 案土地使用規劃詳表八、變更後工二-七細部計畫之金門 BOT 土地使用配置構想示意詳圖十三）

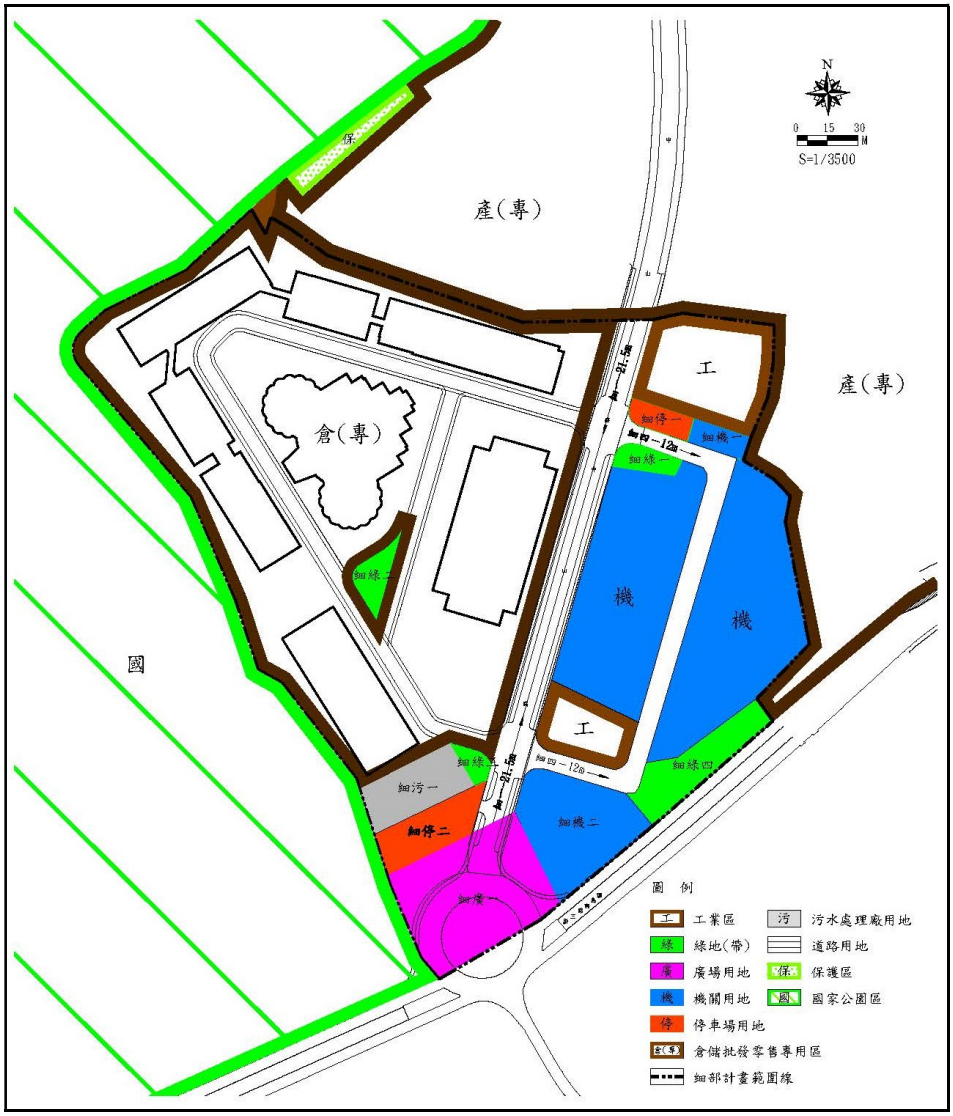
（二）開放空間規劃：基地內已指認之現有巷道應維持道路使用，南北向區內通路供公眾通行；基地東側坵塊土地作為戶外停車場及景觀植栽綠化空間。細綠二（非本案變更範圍）可做為區內南北向通路車輛動線之緩衝空間，與周邊廣場、停車場、景觀綠地、人行道與行道樹形塑一致性之街道綠意景觀。

表八 BOT 案土地使用規劃

土地使用分區	分期開發	空間用途	土地面積（公頃）
倉儲批發零售專用區	第一期	倉儲物流、免稅精品購物中心、旅遊服務中心	3.06
		商務中心、資訊中心、購物商場、展示中心(註 1)	
	第二期	旅館(314 間客房)、購物商場、診所、室內休閒娛樂、宴會餐飲、會議及停車場	3.38
		購物商場、展示中心、倉儲物流、宿舍員工(註 1)	
		區內通路	
合計			6.44

註：1.為因應未來市場發展需求所進行開發使用之設施。

2.表內空間用途與面積以 BOT 案契約規定內容與依核定圖實地分割測量之面積為準。



圖十三　變更後工二-七細部計畫之金門 BOT 土地使用配置構想示意圖

二、興建成本

BOT 案分兩階段開發，第一期開發開發容積樓地板面積 30,256.93 平方公尺，建築量體已於 103 年興建完成；第二期工程開發容積樓地板面積約 34,840.42 平方公尺，由民間機構按 BOT 案契約所約定執行進度辦理開發。兩階段工程之總興建成本預估約為新台幣 47 億元，將由民間機構自行負責籌措計畫所需投資金額。

三、都市防災計畫

都市防災規劃如下（詳圖十四）：

（一）防救災避難場所及設施

1.緊急避難動線

利用 12 公尺現有巷道及基地內通路作為緊急危難（如火災、風災、水災、地震…等）發生時之緊急避難路線。

2.緊急避難據點

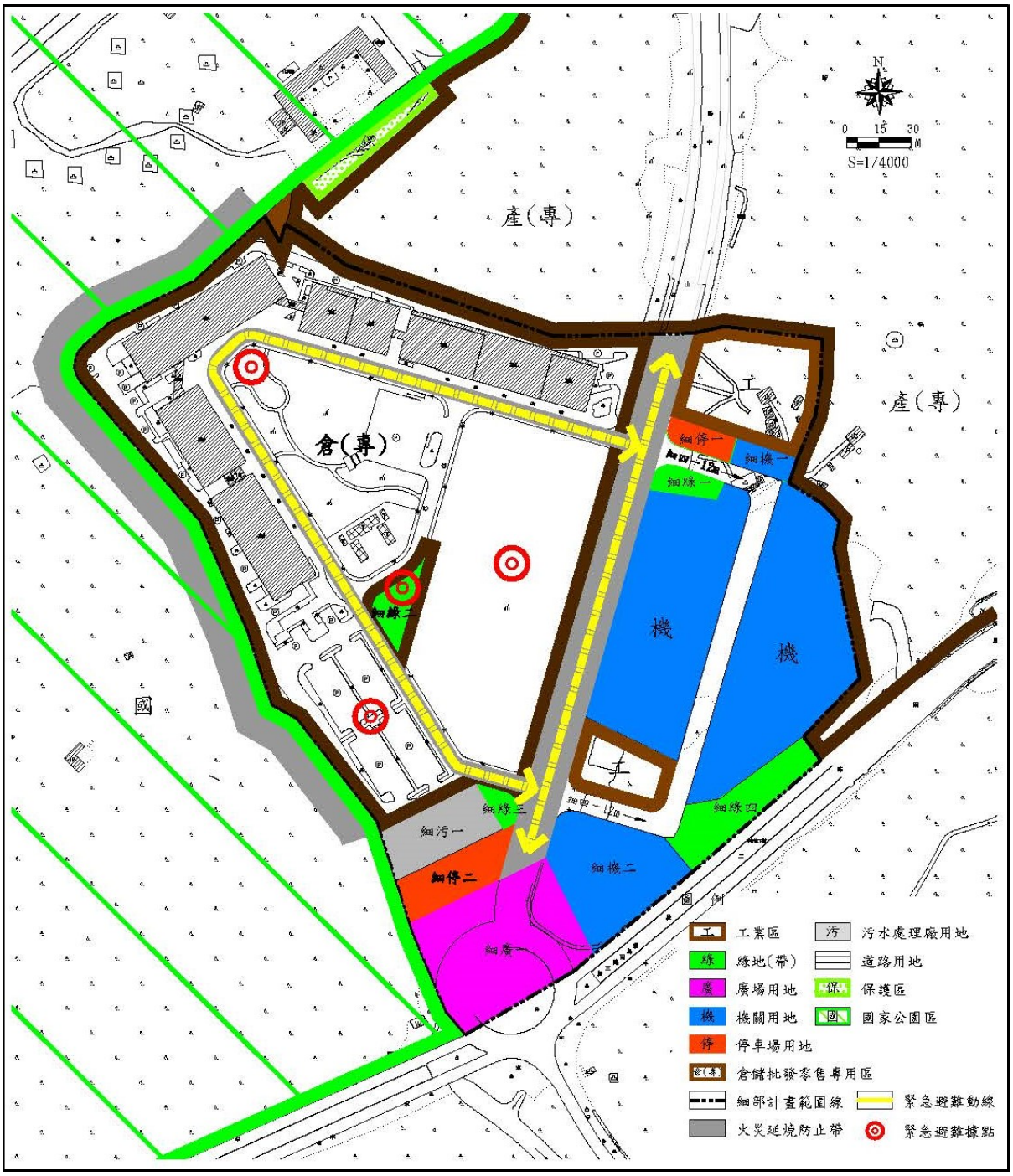
以綠地、退縮建築空地及停車場等開放空間作為臨時避難空間。

（二）緊急救災路線

以現有巷道銜接 21.5 公尺計畫道路（中山路）之南北向聯外道路，可作為緊急救災路線。

（三）火災延燒防止地帶

以倉儲批發零售專用區之現有巷道、基地內通路、退縮建築空地，以及周邊計畫道路、綠地為火災延燒防止地帶。



圖十四 都市防災規劃示意圖

附件一 金門縣政府計畫變更認定函

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：黃嘉萱
電話：082-318823#62328
傳真：082-322335
電子信箱：casa@mail.kinmen.gov.tw

受文者：金門縣政府建設處

發文日期：中華民國109年8月5日
發文字號：府建都字第1090067257號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴單位為辦理金門工商休閒園區案需要，擬變更「金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫」1案，詳如說明，請查照。

說明：查本案尚符都市計畫法第二十七條第一項第四款所稱之縣（市）興建重大建設，請檢討實際需求並補充具體變更內容，依都市計畫書圖製作要點相關規定備妥變更計畫書、圖各35份，俾利協助辦理後續都市計畫變更法定作業程序。

正本：金門縣政府建設處(工商科)
副本：台灣工商發展股份有限公司、本府建設處 電子公文交換章 2020/08/05 14:29:49

工商發展科　收文:109/08/05
D01090008262　無附件

附件二 金門縣都市計畫委員會第91、103次會議紀錄

金門縣都市計畫委員會第91次會議紀錄

一、開會時間：中華民國109年10月13日下午1時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主　　席：陳委員朝金 代

四、出席委員：詳如簽到簿　　紀錄：湯麗雲

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：變更金門特定區計畫(宗教使用土地變更為宗教專用區通盤檢討)案。

第二案：變更金門特定區計畫（部分公園用地為墳墓用地-供禮廳、靈堂使用）（配合烈嶼鄉殯葬設施服務空間新建工程）案。

第三案：變更金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案。

第四案：變更金門特定區計畫（金城地區）細部計畫（第二次通盤檢討）案。

七、臨時動議：

第一案：修正「金門特定區計畫自然村專用區許可無公害小型工業設施執行要點」新增許可項目。

八、散會：下午15時30分。

第三案：變更金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案。

說　明：

一、 法令依據：都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。

二、 變更計畫範圍：詳計畫圖示。

三、 變更計畫內容及理由：詳計畫書。

四、 公民或團體所提意見：無。

五、 辦理歷程：本案自民國 109 年 9 月 9 日起至民國 109 年 10 月 8 日止公開展覽 30 天，全文刊登於民國 109 年 9 月 9 日至民國 109 年 9 月 11 日金門日報。

決　議：依會中委員所提意見，本案仍涉及變更內容合理性、必要性及整體規劃等課題，為求慎重以釐清案情，故由本會委員組成專案小組（成員另案簽請兼主任委員核定）聽取簡報，俟獲致具體初步建議意見後，再行提會討論。

金門縣都市計畫委員會第103次會議紀錄

一、開會時間：中華民國111年7月15日下午2時30分

二、開會地點：本府第一會議室

三、主　　席：李副主任委員增財代

（因主任委員另有要公無法出席，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）

四、出席委員：詳如簽到簿　　紀錄：謝欣融

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：變更金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫（第一次通盤檢討）案。

第二案：變更金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案再提會討論。

八、臨時動議：無。

九、散會：下午3時50分

第二案：變更金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）案再提會討論。

說　明：

一、法令依據：都市計畫法第27條第1項第4款

二、劃定範圍：詳計畫圖示

三、公民或團體所提意見：無。

四、案件辦理歷程：

本案自民國109年9月9日至109年10月8日依法辦理公開展覽30日，於民國109年9月9日~11日三日全文刊登金門日報，並於109年9月23日召開公開展覽說明會。

五、案於109年10月13日提送本會第91次會議審議，因案情複雜，經決議組成專案小組審查。經簽奉核可，由本會陳委員祥麟（召集人）、許委員鴻志、孫委員國智、黃委員正銅、陳委員秉立、簡委員裕榮、許委員正平等人組成專案小組，分別於民國110年3月19日、110年10月15日專案召開二次專案小組會議審查完竣，並獲致具體審查意見，爰提會討論。

決　議：本案准照本會專案小組初步建議意見（如附錄）及本次提送修正說明通過，退請提案單位依照修正計畫書、圖後後逕予核定，免再提會討論。

附錄：本會專案小組出席委員初步建議意見

本案建議除下列各點外，其餘原則同意提案單位依本專案小組前次會議初步建議意見處理情形通過，並請提案單位依下列各點以對照表方式補充處理情形（註明修正頁次及摘要說明）修正計畫書、圖，俟交通影響評估審查通過後併同提送大會審議。

一、變更內容綜理表：詳附表一，業依專案小組建議意見修正計畫內容完竣。

二、專案小組建議意見處理情形對照表：詳附表二。

附表一：變更內容綜理表

變更位置	變更內容		面積（公頃）	變更理由
	變更前	變更後		
本計畫區內	工業區	倉儲批發零售專用區	5.60	本次變更係配合 95 年 11 月 1 日發布實施之變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案，變更工業區為倉儲批發零售專用區，並按土地實際分割測量結果調整計畫圖套繪形狀。
	道路用地	倉儲批發零售專用區	0.84	金門縣政府為推動金門發展倉儲批發物流與觀光事業，於民國 98 年依促參法相關規定辦理金門工商休閒園區 BOT 案招商，經甄審程序委由民間機構依 BOT 案契約內容辦理開發，惟區內已興闢完成之道路（細二、細三）將土地切割成數個街廓，以致建築物規劃配置與園區內交通動線規劃受限於現有都市計畫規定，考量 BOT 案整體開發內容及解決現有建築物面臨計畫道路退縮設計等問題，故廢除計畫道路（細二、細三）整併成一宗完整基地，以提升土地利用效率與開發效益。
土地使用分區管制要點	原「擬定金門特定區計畫（工-七暨鄰近地區）細部計畫案」，增修訂部分土地使用分區管制要點。本次變更計畫內容如表四、表五，本次變更未指明變更部分均依原計畫為準。			配合主要計畫倉儲批發零售專用區變更增訂土地使用分區，並依金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）規定，以及考量 BOT 案觀光產業發展需求與促進土地有效利用目標下，增列營業所需容許使用項目，藉由多元土地使用，引入觀光服務設施及商業服務機能，以促進地方產業發展。 本案考量 BOT 案觀光產業發展需求與促進土地有效利用目標下，以經營主體事業及附屬事業之健康醫療設施、觀光遊憩設施、休閒娛樂設施、會議展覽設施、商業設施等相關產業及必要附屬商業設施之使用需求，增列營業所需容許使用項目。
都市設計準則	原「擬定金門特定區計畫（工-七暨鄰近地區）細部計畫案」，增訂倉儲批發零售專用區之都市設計準則。			原土地使用管制訂有部分使用一公頃以上須提送都委會審查通過，考量本區開發量體大，故擬定都市設計內容建立審議制度，後續直接提送都市設計審議，免再提送都委會。

附表二：本會專案小組建議意見處理情形對照表

專案小組第 1 次會議委員意見處理情形對照表

審查意見	處理情形
一、縣都委會專案小組初步建議意見	
（一）計畫道路變更部分原則同意，請提案單位與開發單位敘明理由後加強說明，計畫書內並補充區內路型及現有巷道指定範圍等資料。另綠地是否併同辦理變更，因超出原公開展覽範圍，後續需補辦公開展覽及說明會等法定作業程序，請再考量。	（一）計畫道路變更理由說明已補充於「伍、變更理由及內容」章節，詳 P16；區內路型及現有巷道指定範圍等資料已補充於計畫書 P10；區內綠地將配合 BOT 案契約規定以景觀綠化使用並委由 BOT 民間機構負責維護管理，故毋須辦理變更。
（二）本次擬新增使用項目多為一般商業使用，為免條文內允許使用項目行業類別重複羅列，請先歸納並釐清。區內申請公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施等配合考量BOT契約及發展需求後仍應訂定比例或總量上限。	（二）經重新檢視使用類別，本次僅新增訂「醫療照護、診所」及「娛樂服務業」使用項目，並已補正於計畫書「伍、變更理由及內容」、「陸、變更後土地使用分區管制要點」章節，詳 P18~20 及 P31~32。 本次變更之「倉儲批發零售專用區」範圍均屬 BOT 案契約之興建營運計畫範圍，因該契約並未訂有開發設施之比例或容積使用上限之規範，且依該契約第 9.1.2 條：「乙方如未於投資計畫書中提出，而於本契約之許可年限內進行或增加附屬事業之開發經營者，乙方於辦理前應先提出經營與回饋計畫並報經甲方事前書面同意後，始得為之。」明定附屬事業（如：商業設施）倘涉及變更規劃內容須事前報請甲方同意之審核機制。本案以回歸 BOT 案契約第 9.1.2 條之相關審核機制辦理，區內各項設施使用不另訂定比例或總量上限。
（三）本案開發量體大，建議計畫書內應增訂都市設計準則，請提案單位與開發單位會後一週內擬定具體可行內容，並儘速與相關單位討論確認再送專案小組討論。爾後區內各項建築行為及開發計畫逕送都設會審議，免再提送都委會審查。	（三）遵照辦理。本次新增訂「柒、都市設計準則」章節，詳 P35。

審查意見	處理情形
（四）交通影響評估本會係代為審議，本案依照法規及委員意見修正後仍請權責單位(本府觀光處)先行審核，無誤後再轉送專案小組續審。	（四）敬悉。
（五）專案小組委員及各單位所提意見請提案單位與開發單位參採檢核後回應修正，如果無法調整請具體說明。於發文日之次日起 30 日曆天內檢送修正計畫書 15 份（修正內容請劃線）及處理情形對照表（註明修正頁次及簡要說明）到府，再提專案小組會議討論。	（五）遵照辦理。

專案小組第 2 次會議委員意見處理情形對照表

審查意見	處理情形
一、縣都委會專案小組初步建議意見 本案建議除下列各點外，其餘原則同意提案單位依本專案小組前次會議初步建議意見處理情形通過，並請提案單位依下列各點以對照表方式補充處理情形（註明修正頁次及摘要說明）修正計畫書、圖，俟交通影響評估審查通過後併同提送大會審議。	
（一）本案申請公共服務設施、公用事業設施及一般商業設施應訂定使用比例、總量上限及回饋計畫，提案單位說明因 BOT 契約已有規定不再另訂，則契約審核內容及回饋機制請納入計畫書載明。	1. BOT 案契約中並無明確規定設施之使用比例、總量上限及回饋計畫，惟該契約第 9.1.2 條：「乙方如未於投資計畫書中提出，而於本契約之許可年限內進行或增加附屬事業之開發經營者，乙方於辦理前應先提出經營與回饋計畫並報經甲方事前書面同意後，始得為之。」明定開發事業如有涉及變更該契約計畫內容或使用時，民間機構需事先提送計畫報請主辦機關審核同意之審查機制。 2. 考量倉儲批發零售專用區合理規劃使用，對於該分區內之土地使用增訂使用比例，以公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施、及為促進 BOT 案事業發展使用之使用容積樓地板面積合計不得超過倉儲批發零售專用區總容積樓地板面積二分之一，以作為該等設施總量上限，並修正於土地使用分區管制要點，請參見 P24~25、P37~38。

審查意見	處理情形
（二）新增使用項目及使用條件 BOT 契約內是否有相關規定請說明，又新增項目中「娛樂服務業」範疇太過廣泛，應予明列，並加註經 BOT 主管機關同意後使用。	1. 本案新增使用項目及使用條件，業已由 BOT 案廠商依投資執行計畫書及 BOT 案契約第 9.1.2 條：「乙方如未於投資計畫書中提出，而於本契約之許可年限內進行或增加附屬事業之開發經營者，乙方於辦理前應先提出經營與回饋計畫並報經甲方事前書面同意後，始得為之。」規定事先報請主辦機關審核同意使用在案。 2. 本案新增之娛樂服務業已明列修正為「電影院、電子遊戲場業、視聽歌唱業、健身中心」等項目，並於新增使用項目加註「經主辦機關同意」等文字，請參見 P24、P38。
（三）區內規劃配置應整體考量，包括開放空間留設比例及位置、現有巷道申請認定範圍及寬度標示。	已修正，請參見 P13~15 說明。
（四）本次細部計畫係配合主要計畫辦理分區變更調整，整併街廓並取消原細部計畫道路，則區內綠地是否原位置保留，應配合區內道路系統整體考量後說明。	綠地（細綠二）位置臨兩條道路（12 公尺現有巷道及區內通路）交接口上，在截角開放空間上可有效發揮緩衝效用及供公眾通行使用之功能，故予保留為綠地使用，請參見 P13~P19。
（五）計畫書內事業及財務計畫請詳述本案開發內容、各階段辦理事項及期程；計畫章節並請增列防災計畫內容。	已修正，請參見 P43~46「捌、事業及財務計畫」。
（六）計畫書內圖說比例及格式請檢視修正，文字標示及線條顏色應能清楚呈現，以利判讀。	已修正，請詳見計畫書內各圖說。
（七）交通影響評估內停車空間設置及流量計算等未臻合理，請重新檢討，修正後送權責單位（本府觀光處）審查確認，確認後規劃配置內容並納入都市計畫書載明。	前因交通主管尚未成立審議委員會，故提送都委會代為審議。現本府觀光處已成立專責委員會，交通影響評估移回自行審查，資料已提交辦理審查中，俟審議確認後相關配置併入本案說明。

附件三 金門工商休閒園區 BOT 案-二期 A、C 地塊開發新建工程案」交通影響評估報告審查通過函及配置圖

正 本

發文方式：紙本遞送

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：科員 沈彥弘
電話：082-318823#62722
電子信箱：yanhong18@mail.kinmen.gov.tw

891003
金門縣金湖鎮中山路8之6至8之8號

受文者：台灣工商發展股份有限公司

發文日期：中華民國111年8月5日
發文字號：府觀交字第1110067716號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如說明二

主旨：所報「金門工商休閒園區BOT案-二期A、C地塊開發新建工程案」交通影響評估報告書，本府同意備查，請查照。

說明：

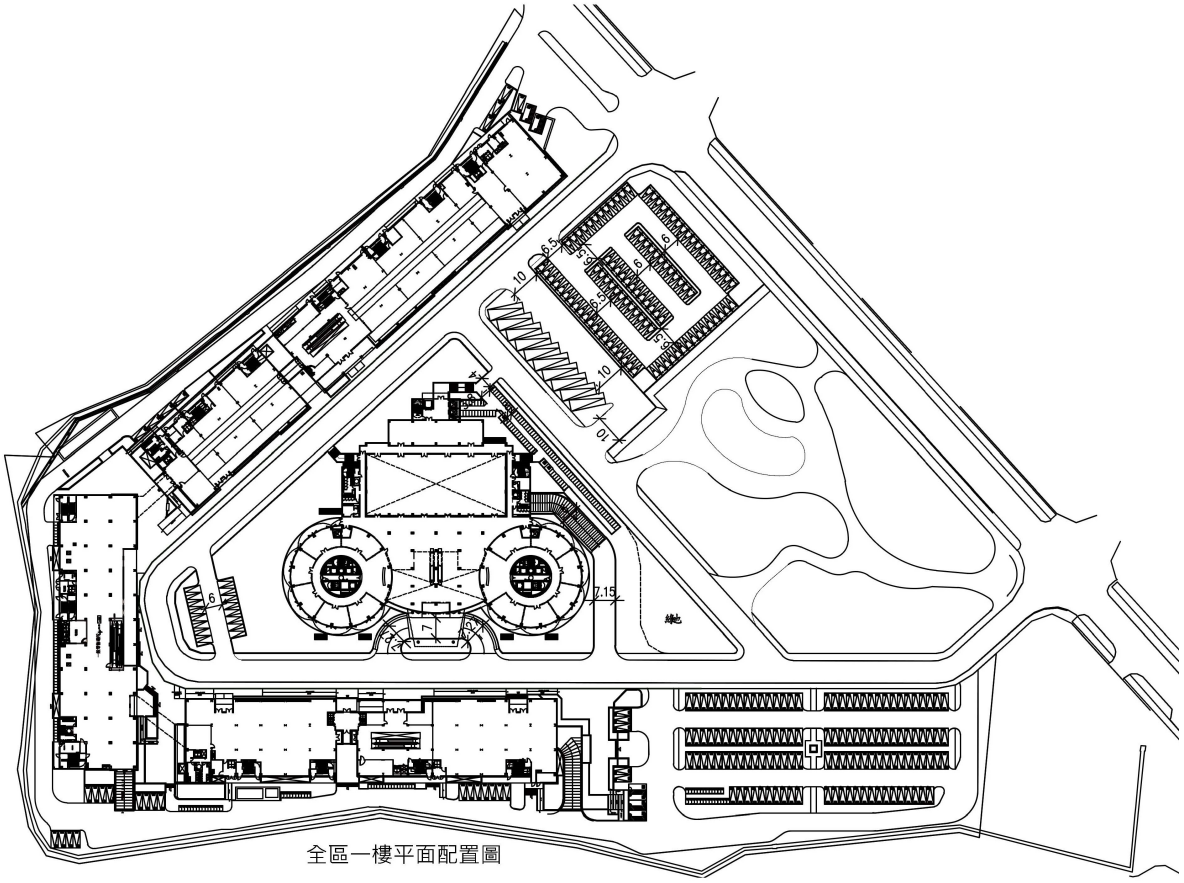
一、復貴公司111年7月29日111台發字第072901號函。

二、檢附本案交通影響評估報告書(核定版)1份。

正本：台灣工商發展股份有限公司
副本：陳文富交通工程技師事務所(請台灣工商發展股份有限公司轉致)、本府建設處(以上含附件)、觀光處

縣長楊鎮浯

本案依分層負責規定授權業務主管決行



全區一樓平面配置圖

都　市　計　畫　技　師　圖　記　頁

金門縣政府辦理之「變更金門特定區計畫（工二－七暨鄰近地區）細部計畫（部分工業區、道路用地為倉儲批發零售專用區）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、相關會議紀錄等編制，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：簡文彥	技師執業執照證號：技執字第 003982 號
技師公會名稱：台灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：台都技師員字第 A0083 號
技師執業機構名稱：育辰工程顧問股份有限公司	

育辰工程顧問股份有限公司 簡文彥 技執字第003982號 都市計畫技師

技師簽章：簡文彥

日　　期：109.08.17