

# 公告實施書圖

變更金門特定區（烈嶼地區）（配合金門  
大橋新建工程）細部計畫（部分廣場兼  
停車場用地及道路用地為轉運站用地）

計畫書

擬定機關：金門縣政府

日期：中華民國 113 年 3 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（烈嶼地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（部分廣場兼停車場用地及道路用地為轉運站用地）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		
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	金門縣政府觀光處		
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	日期	民國 113 年 1 月 31 日起至 2 月 29 日止
		登報	民國 113 年 2 月 1、2、3 日刊登於金門日報
	公開展覽說明會	日期	民國 113 年 2 月 19 日上午 11 時整
		地點	烈嶼鄉公所三樓會議室
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	金門縣都市計畫委員會民國 113 年 3 月 8 日第 107 次會議審議修正後通過	

# 目錄

<b>壹、緒論</b> .....	1
一、計畫緣起.....	1
二、法令依據.....	1
三、變更位置與範圍 .....	2
<b>貳、現行都市計畫概要</b> .....	3
一、發布實施經過.....	3
二、計畫範圍與面積 .....	3
三、計畫人口.....	3
四、土地使用計畫.....	3
五、公共設施計畫.....	4
六、土地使用分區管制要點 .....	6
七、都市設計管制.....	9
<b>參、實質發展現況</b> .....	15
一、土地使用現況.....	15
二、變更位置使用現況.....	16
<b>肆、開發計畫概要</b> .....	17
一、計畫緣起.....	17
二、工程需求.....	17
四、預計工程進度及經費.....	19
<b>伍、變更計畫內容</b> .....	20
一、變更理由.....	20
二、變更內容.....	21
<b>陸、事業及財務計畫</b> .....	25
<b>柒、其他應加表明事項</b> .....	26

- 附件一 金門縣政府民國 113 年 1 月 24 日府建都字第 1130007953  
號函.....附 1
- 附件二 土地登記簿謄本.....附 2
- 附件三 金門縣都市計畫委員會民國 113 年 3 月 8 日第 107 次會議  
紀錄.....附 5

## 圖目錄

圖 1 變更位置與範圍示意圖.....	2
圖 2 現行金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫示意圖.....	5
圖 3 土地使用現況示意圖.....	15
圖 4 變更位置現況照片.....	16
圖 5 工程需求示意圖.....	19
圖 6 變更內容示意圖.....	23
圖 7 變更後細部計畫示意圖.....	23

## 表目錄

表 1 都市計畫發布實施歷程一覽表.....	3
表 2 金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫土地使用面積表.....	5
表 3 烈嶼地區各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定.....	8
表 4 金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程空間需求表.....	18
表 5 變更內容明細表.....	21
表 6 變更前後土地使用計畫面積對照表.....	24
表 7 事業及財務計畫表.....	25

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起

縣府為改善大小金門間原本僅能依賴海陸運輸之交通狀況，於民國 99 年 2 月 25 日爭取金門大橋建設計畫獲行政院核定通過，並歷經 12 年時間完成金門大橋興建工程，橋梁全長 5.41 公里，為臺灣首座大規模通過深水海域跨海大橋。依行政院所核定之內容，金門大橋之功能定位係以「三分交通、七分觀光」為計畫主軸，除提供烈嶼與金門地區交通聯繫功能外，亦可串接大小金門之觀光資源產業，肩負提升觀光效益之重任，而金門大橋之脊背橋造型設計，搭配燈光照明與四季不同的景觀變化，已成為金門最美的橋樑地標。

金門大橋已於民國 111 年 10 月 30 日完工通車，為因應通車後烈嶼鄉未來逐漸增加之遊客，提供充足之觀光服務功能，縣府規劃興建金門大橋展示館、遊客服務中心、特色商店等多功能旅遊服務設施，同時配合設置停車設施，讓遊客可換搭電動車輛綠色載具，以落實烈嶼鄉低碳島計畫。

為積極推動上述公共建設計畫，縣府已於民國 113 年編列預算辦理「金門縣烈嶼鄉旅遊轉運中心暨大橋展示館新建工程」規劃設計，並預計於民國 114 年進行新建工程，期於民國 115 年啟用營運，具有政策執行急迫性與必要性。但由於本細部計畫區已完成區段徵收作業，暫無啟動通盤檢討作業之進程，故無法納入通盤檢討辦理，惟因本案具有急迫性，考量基地目前為廣場兼停車場用地及道路用地，為達管用合一並符合土地使用管制，爰透過都市計畫個案變更程序，變更為轉運站用地。

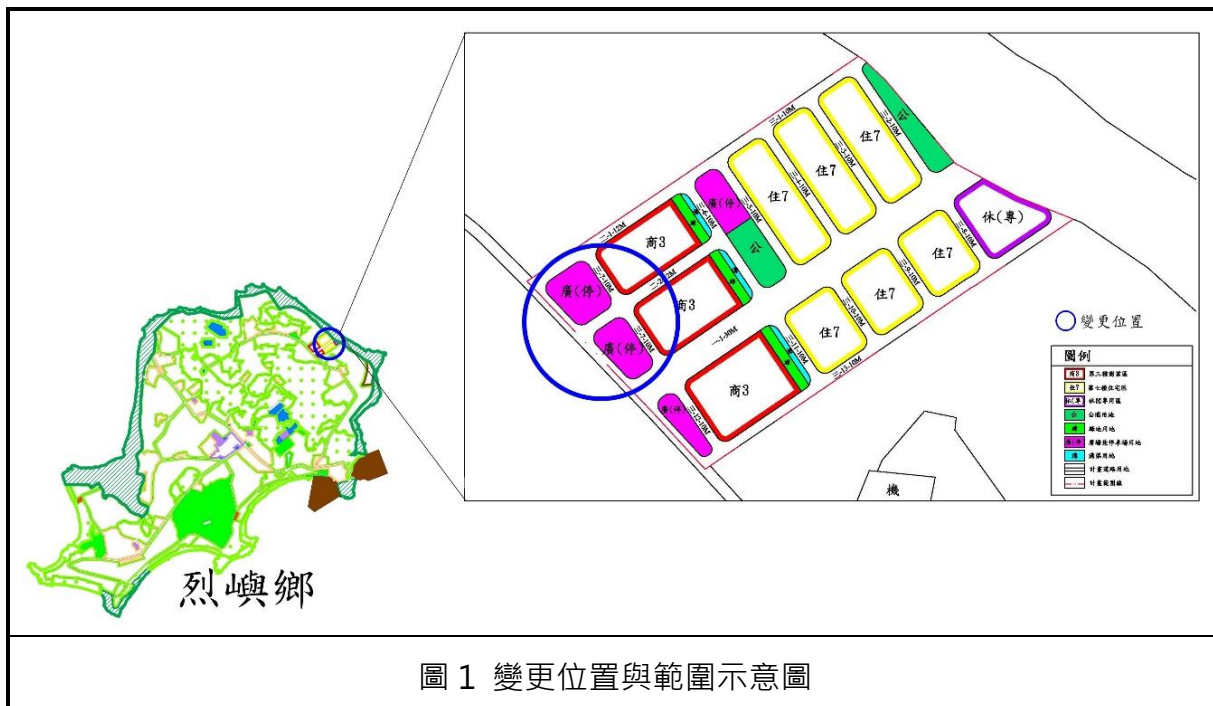
另本次變更範圍為公有土地，無涉及取得私有土地，依「都市計畫草案辦理公開展覽前應行注意事項」第 4 點第 1 項規定，得免舉辦公開展覽前座談會。

## 二、法令依據

依據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理，詳見附件 1。

### 三、變更位置與範圍

本次變更位置位於細部計畫範圍西側之二處廣場兼停車場用地及部分道路用地，變更範圍為烈嶼鄉麒麟山段 32(部分)、50、67 地號土地，變更面積為 0.5854 公頃，詳見圖 1。



## 貳、現行都市計畫概要

### 一、發布實施經過

本細部計畫係於民國 103 年擬定發布實施，迄今辦理一次個案變更，詳見表 1。

表 1 都市計畫發布實施歷程一覽表

編號	計畫名稱	發布實施日期	文號
1	擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫	民國 103 年 4 月 28 日	府建都字 第 10300375801 號
2	變更金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫(部分都市設計管制增修訂)	民國 103 年 6 月 5 日	府建都字 第 1070041070 號

資料來源：彙整自各變更案公告函文。

### 二、計畫範圍與面積

本計畫烈嶼地區位於金門大橋西端橋頭周邊，東以國家公園範圍為界，西以湖埔路計畫道路中心線為界，南側以現有產業道路南邊為界，北側以既有產業道路北緣為界，面積約 10.52 公頃。

### 三、計畫人口

計畫人口為 2,804 人，居住密度為 267 人/公頃。

### 四、土地使用計畫

土地使用計畫各分區面積合計為 5.3114 公頃，占總計畫面積之 50.48%，詳見表 2、圖 2。

#### (一) 第七種住宅區

供居住使用之住宅區，面積為 3.0340 公頃，占總計畫面積之 28.84%。



## (二) 第三種商業區

以金門大橋下地後兩側為主，為中型街廓開發，面積為 1.8331 公頃，占總計畫面積之 17.42%。

## (三) 休閒專用區

以濱海觀光休閒產業為主，為中大型街廓開發，面積為 0.4443 公頃，占總計畫面積之 4.22%。

# 五、公共設施計畫

公共設施用地面積合計為 5.2100 公頃，占總計畫面積之 49.52%。

## (一) 公園用地

共劃設公園用地 2 處，面積為 0.4423 公頃，占總計畫面積之 4.20%。

## (二) 廣場兼停車場用地

共劃設廣場兼停車場用地 4 處，面積為 0.7936 公頃，占總計畫面積之 7.54%。

## (三) 綠地用地

共劃設綠地用地 3 處，面積為 0.1911 公頃，占總計畫面積之 1.82%。

## (四) 溝渠用地

共劃設溝渠用地 3 處，面積為 0.0933 公頃，占總計畫面積之 0.89%。

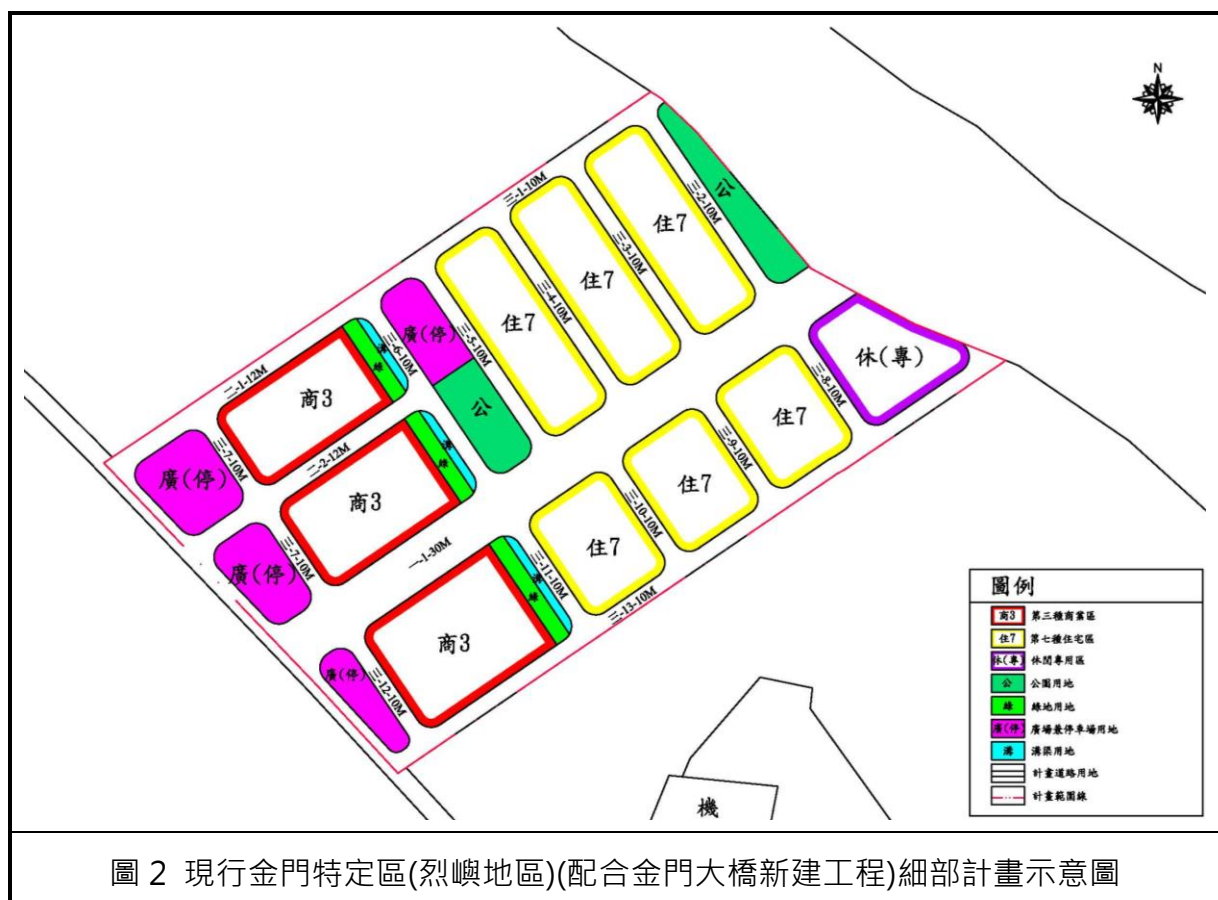
## (五) 道路用地

包括 30 公尺寬之金門大橋用地及 12 公尺、10 公尺寬之區內道路用地，合計面積為 3.6897 公頃，占總計畫面積之 35.06%。

表 2 金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫土地使用面積表

項目		面積(公頃)	占總面積百分比
土地使用 分區	第七種住宅區	3.0340	28.84%
	第三種商業區	1.8331	17.42%
	休閒專用區	0.4443	4.22%
小計		5.3114	50.48%
公共設施 用地	公園用地	0.4423	4.20%
	廣場兼停車場用地	0.7936	7.54%
	綠地用地	0.1911	1.82%
	溝渠用地	0.0933	0.89%
	道路用地(金門大橋)	1.2094	11.49%
	道路用地(社區道路)	2.4803	23.57%
小計		5.2100	49.52%
總計		10.5214	100.00%

資料來源：擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫。



## 六、土地使用分區管制要點

訂定本計畫區內住宅區、商業區及公共設施用地之使用項目、建築強度，配合防災、人行舒適及交通需求，增訂道路退縮規定，以增進都市環境品質。

### (一) 使用項目

本計畫區內各土地使用分區之管制內容，依都市計畫法臺灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定辦理。

第三種商業區（商3）不得為下列建築物及土地之使用：

1. 都市計畫法臺灣省施行細則中有關工業區限制之建築及使用。
2. 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過 15 匹馬力，電熱超過 60 瓩（附屬設備與電流不得流用於作業電力）或作業廠房之樓地板面積合計在 300 平方公尺以上者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
3. 經營下列事業者：
  - (1) 製造鞭炮或煙火類物品者。
  - (2) 使用乙炔，其熔接裝置容量在 30 公升以上及壓縮氧或電力焊切金屬工作者。
  - (3) 賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。
  - (4) 印刷油墨或繪圖用顏料製造者。
  - (5) 使用動力超過 0.75 瓩之噴漆作業者。
  - (6) 使用氣體亞硫酸漂白物者。
  - (7) 骨炭或其他動物質炭之製造者。
  - (8) 毛羽類之洗滌、洗染或漂白者。
  - (9) 碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。
  - (10) 使用動力合計超過 0.75 瓩，從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。
  - (11) 削切木作使用動力總數超過 3.75 瓩者。
  - (12) 使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。

- (13) 使用動力研磨機 3 台以上乾磨金屬，其動力超過 2.25 者。
  - (14) 使用動力 碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬、玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類、其動力超過 3.75 瓩。
  - (15) 煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。
  - (16) 使用熔爐鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。
  - (17) 磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工、動力超過 3.75 瓩者。
  - (18) 玻璃或機製毛玻璃製造者。
  - (19) 使用機器錘之鍛冶者。
- 4. 火葬場、動物屍體焚化場、墳場。
  - 5. 廢棄物堆置、處理、轉運場；屠宰場；毒性化學物質儲存場所。
  - 6. 危險物品及高壓氣體儲藏、分裝。但在 15 立方公尺以下之地下油池之汽車加油站不在此限。
  - 7. 馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。
  - 8. 乳品工廠、堆肥舍。
  - 9. 其他經本府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生之建築物及土地之使用。

第七種住宅區為保護居住環境而劃定，以供住宅使用為主，除供居住使用外，許可為教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、日常服務業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業、日用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業。

休閒專用區以可供觀光休閒活動使用之旅館、遊憩、一般商業與餐飲消費、文化設施、文藝創作、服務與相關商品販售等使用。

## (二) 容積與建蔽率管制

### 1. 住宅區、商業區與休閒專用區

第七種住宅區建蔽率及容積率為 60% 及 360%、第三種商業區建蔽率及容積率為 60% 及 420%、休閒專用區建蔽率及容積率為 60% 及 400%。

### 2. 公共設施用地

參照都市計畫法台灣省施行細則與金門特定區主要計畫之規定相關規定，明列公園、兒童遊樂場兼綠地、廣場兼停車場及道路等公共設施用地之建蔽率與容積率。

表 3 烈嶼地區各使用分區及公共設施用地建蔽率與容積率規定

使用分區與用地	建蔽率(%)	容積率(%)
第七種住宅區	60%	360%
第三種商業區	60%	420%
休閒專用區	60%	400%
公園用地	15%	40%
廣場用地	5%	10%
停車場用地	5%	20%
兒童遊樂場兼綠地用地	0%	0%
道路用地	0%	0%
溝渠用地	0%	0%

## (三) 建築物退縮與停車空間設置標準

### 1. 住宅區（七）、商業區（三）

住宅區、商業區新（改）建時應自道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

### 2. 休閒專用區

休閒專用區新（改）建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，並得計入法定空地。

### 3. 公共設施用地

新(改)建時應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。前項退縮建築之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。

### 4. 建築停車空間設置標準規定

範圍內住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 315 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。

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下(含)	設置一部
316~465 平方公尺	設置二部
466~615 平方公尺	設置三部
以下類推	-

其餘有關停車空間設置標準，依據建築技術規則及其他相關規定辦理。

## 七、都市設計管制

### (一) 概述

本計畫區內之建築開發及土地使用，依本都市設計管制相關規定辦理，經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築，並獎勵增加建物樓地板面積。

### (二) 建築型體

#### 1. 建築物座向及立面

本計畫區內建築物座向原則上應面臨計畫道路，基地兩側臨計畫道路時，得視基地配置擇一座向面臨。建築物面臨計畫道路、公園側，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。

## 2. 建築高度

依據行政院核定之「金門大橋建設計畫」及「金馬中長期發展規劃」等計畫敘明本區宜採多層次方式設計，規劃高層樓之景觀住宅或觀海國際大飯店，適度放寬金門大橋周邊商業區及景觀住宅之建築高度，以創造富變化之天際線。

## 3. 建築配置

建築配置主要是規範建築物與建築物間，以及建築物與開放空間之間的相對關係，也包括建築物開口面向等，例如：指定面臨相鄰之公園、廣場、主要道路等。

- (1) 鼓勵集合住宅以簇群方式設計，將開放空間規劃在建築物的中心，或是將住宅群圍繞一較大開放空間配置，以共同圍塑出具有向心意識的住宅空間。
- (2) 位於海岸之住宅建物應考量與海岸空間、人行、自行車系統相結合，以創造豐富的海岸景觀。
- (3) 圍牆的設置，應確保視覺上的美感，以透空欄杆配合植栽灌木共同塑造，避免單調生硬的水泥圍牆。

## 4. 建築細部

都市中的鄰接公共空間乃由不同開發區的建築牆面逐一構成，因此，社區的尺度、地區連續性及建築風格之形成，應運用當地既有之建築風格、設計元素，配合準則及空間紋理，有效控制建築設計之手法及元素，強化計畫區之特色。

### (1) 住宅區

- A. 建築物表面之材料，臨接牆面在基層上建議以具有當地特色之材料，並禁止使用易造成眩光之材料，建材的選取應注意協調性與連續性。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建築物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一

併規劃。

## (2) 商業區

- A. 建築材料在牆面部分應與鄰街面具有一致性，內部材料可配合外部與屋頂，色彩以明亮為宜。
- B. 建築物立面設計應針對基層、中層及頂部分別處理，基地應與地面相結合，各部分互相配合。
- C. 建物屋頂設施及美化計畫應納入屋頂平面圖，廣告設計圖一併規劃。
- D. 屋頂突出的電梯、水塔，應避免造成視覺衝擊儘量退縮於牆面內。

## (三) 容積獎勵

1. 開發時程獎勵：符合下列情形之一者，並於一年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 15%；三年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照，獎勵其基準容積之 5%。

(1) 本細部計畫案修正公告實施日（107 年 6 月 5 日）起。

(2) 本區段徵收區抵價地接管日起。

(3) 本區段徵收區標（讓）售土地產權移轉證明書核發日起。

### 2. 規模獎勵

#### (1) 小基地合併建築開發

為鼓勵計畫區內基地合併建築開發，留設開放空間，基地面積小於 200 平方公尺之建築基地合併鄰地建築開發，合併開發面積達 340 平方公尺以上者，得獎勵其基準容積之 5%。

前開土地於區段徵收抵價地產權登記日後，辦理地籍分割者不予適用，但剩餘土地於標（讓）售第一次移轉登記者不在此限。

#### (2) 大基地整體開發

為鼓勵整體開發，留設開放空間，訂定容積獎勵如下表所示。



基地規模	獎勵容積占基準容積率之比例		
	住宅區	休閒專用區	商業區
1,000m <sup>2</sup> 至3,000m <sup>2</sup>	3%	4%	5%
超過3,000m <sup>2</sup> 至5,000m <sup>2</sup>	5%	7.5%	10%
超過5,000m <sup>2</sup>	10%	-	15%

(3) 前述小基地合併建築開發及大基地整體開發方式之獎勵僅得擇一申請。

### 3. 公益性設施、開放空間獎勵

為鼓勵留設開放空間及設施供公益使用，建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基準容積15%為限。

- (1) 捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、社會福利設施、勞工活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；屬私人者，其集中留設之面積在100平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
- (2) 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

4. 各項獎勵所增加之樓地板面積以不超基準容積之30%為限。

### (四) 景觀計畫

景觀植栽計畫針對鄉街景觀提出相關構想，包括大橋旁綠軸塑造、端景地標塑造、公共藝術、照明設施、植栽計畫、廣告招牌、圍牆等。

#### 1. 綠軸塑造

- (1) 沿金門大橋路權等主要道路建構成林蔭大道，塑造地區意象。
- (2) 沿海岸設立面狀與線狀開放空間，建立景觀軸帶。
- (3) 街道植栽以能塑造綠蔭為佳，創造舒適的人行及車行空間。

#### 2. 公共藝術

公共藝術之設置可作為地區地標，並可展現計畫區內特色。

- (1) 配合計畫區中開放空間系統之節點位置，設置明顯之公共藝術地標物。
- (2) 公共藝術作品之設計主題應包括計畫區周邊之自然、人文特色，在造型上反映海濱、金門大橋或產業特色。

### 3. 照明設施

照明設計是為創造鄉街夜間之景觀及風格，在特殊節點或開放空間設置照明設施。

- (1) 區域地標應配合夜間照明創造日夜間之不同風貌。
- (2) 商業區及公共開放空間應加強夜間照明設計。

### 4. 植栽計畫

植栽設置除可塑造地區風格與特色，並可有效降低強風與噪音等，兼顧自然生態環境，並利用植栽選種塑造分區特色。

- (1) 優先選用原生樹種。
- (2) 大橋周邊道路兩側建議選用吸音、遮陽功效之樹種。
- (3) 開放空間之植栽配置以群植為主，複層植栽優於單植，以創造自然環境意象及較舒適之環境。
- (4) 依不同層級道路系統種植不同路樹，以創造不同之道路景觀風貌。
- (5) 加強生態綠化之應用。

### 5. 廣告招牌

應配合各分區意象給予不同之類型、大小限制，進一步配合民眾參與之造街計畫，規定更詳盡之設計原則。

- (1) 住宅區內禁止大型廣告招牌設置，小型招牌應規範設置位置及範圍。
- (2) 同一街廓或面臨同一道路之廣告招牌鼓勵其共同設計。

### 6. 圍牆

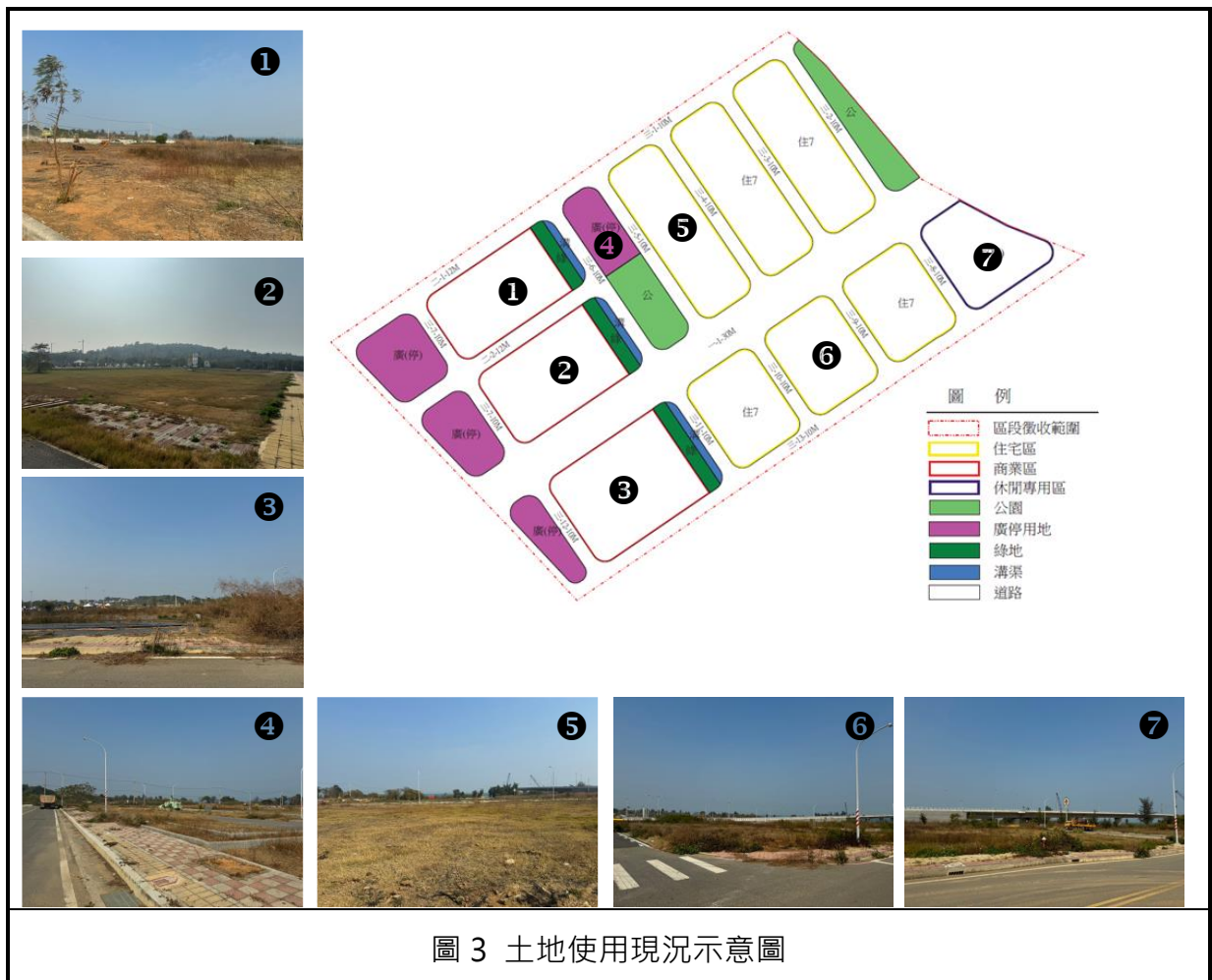
- (1) 利用矮籬與透空欄杆圍塑及阻隔空間，避免生硬單調圍牆及大尺度牆面造成距離感。

(2) 圍牆牆面可鑲嵌居民創作之藝術品，以呈現藝術氣息及民眾參與成果。

# 參、實質發展現況

## 一、土地使用現況

金門特定區（烈嶼地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫係以區段徵收方式開發，全區於民國 107 年 9 月 17 日完成區段徵收工程，土地使用現況仍為空地使用，詳見圖 3。



## 二、變更位置使用現況

變更位置現況部分作為停車使用、部分仍為空地，由於本細部計畫範圍目前仍為空地，尚未進行開發建築，故停車空間之使用率仍偏低，詳見圖 4。



圖 4 變更位置現況照片

# 肆、開發計畫概要

## 一、計畫緣起

行政院於民國 99 年 2 月 25 日核定通過交通部提出的「金門大橋建設計畫」，金門大橋之定位係以觀光為主、交通為輔。

金門大橋興建完工通車後，將可串接大小金門公路系統，提升觀光資源產業，同時活化大小金門發展。

基於上述觀光發展，本基地位於「金門大橋」連通烈嶼鄉(小金門)樞紐位置，因應未來逐漸增加之遊客及提供充足之觀光服務功能，新建金門大橋展示館、遊客服務中心及轉運站、賣場，並提供足夠之停車空間、管理服務、廁所等，以滿足烈嶼鄉觀光服務之豐富度及舒適度。

## 二、工程需求

「金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程」包括大橋展示館、遊客中心、賣場、停車場、管理中心、廁所等，預計規劃為地上一層，以避免升降設備之費用、維護管理，詳見表 4、圖 5。

- (一) 鋼構、高度達 4.2m 以上為原則，以創造輕量化、現代感之「地標性」建築物。
- (二) 外觀規劃設計以造型簡潔、容易維護為原則。
- (三) 建立符合地區特色及建築功用之地標性建築物，整體建築需評估基地周邊特色，以融合自然環境及呼應鄰近環境。
- (四) 建材選擇耐用、美觀且容易維護管理之建材。
- (五) 平面機能、行進動線、服務空間之配置，應針對其特殊性規劃並需考量多元化替代空間使用。空間合理規劃、動線流暢、無障礙空間，動線規劃需優先考慮安全、便利、舒適為原則。
- (六) 建築設計需考慮省能、高效率、防(低)噪音，另考量留設太陽光電系統設置空間或相關設備預留管線，以備後續供太陽能業者租用。
- (七) 含設置照明(含緊急照明)、基本空調系統、配電室、給排水系統、

消防系統、污水系統、電信、避雷系統、安全監視系統及緊急發電等設施。

- (八) 應依「建築技術規則建築設計施工編第十七章綠建築基準」規定興建本計畫建築物，並提送綠建築標章認證，且取得「合格級」等級以上之綠建築標章。
- (九) 停車空間規劃以小客車停車 30 輛以上（包括無障礙車位）、機車 75 台（包括無障礙車位）、遊覽車 2 輛為原則。

表 4 金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程空間需求表

編號	需求空間說明	樓地板面積 (平方公尺)	備註
1	大橋展示館	265	未來委託營運管理之基本機電設備、基本空調，以及預留未來擴充之機電設備空間。
2	旅客服務中心	500	
3	賣場	1,000	
4	管理、機電、公廁	300	管理設備、家具、機電及基本空調。
5	有頂蓋開放空間、入口雨遮	275	各棟串聯之開放空間、入口雨遮等，包括：停車場、景觀植栽、人行步道、廣場空間
總計		2,340	



#### 四、預計工程進度及經費

預計於民國 113 年辦理規劃設計（基本設計、細部設計）及申請建造執照；民國 114 年開始施工，預估施工期為 2 年，於民國 115 年完工，並於民國 116 年辦理招商作業，所需工程經費約 11.6 億元。



## 伍、變更計畫內容

### 一、變更理由

#### (一) 配合重大建設計畫推動之急迫性

金門大橋已於 111 年 10 月 30 日完工通車，除提供烈嶼與金門地區交通聯繫功能外，亦可串接大小金門之觀光資源產業，肩負提升觀光效益的重任。

為提供完善的旅遊服務功能，縣府已於民國 113 年編列預算辦理「金門縣烈嶼鄉旅遊轉運中心暨大橋展示館新建工程」規劃設計，並預計於民國 114 年進行新建工程、民國 115 年完工營運，政策執行具有急迫性與必要性。

#### (二) 提供完善旅遊服務設施之公益性

本案預計規劃新建金門大橋展示館，結合遊客服務中心及特色商店等服務功能，期能提供亮點空間吸引民眾及遊客駐足，並且融入烈嶼鄉的特色及商品，以滿足烈嶼鄉觀光服務之豐富度及舒適度，提供完善旅遊服務設施之公益性。

#### (三) 落實烈嶼鄉低碳島計畫之永續性

透過轉運站之設置，提供停車空間可供遊客於此換搭電動車輛綠色運具進入鄉內的景點觀光，引導遊客使用公眾運輸及綠色運具，落實烈嶼鄉低碳島計畫之永續性。

## 二、變更內容

為提供完善的旅遊服務功能，配合「金門縣烈嶼鄉旅遊轉運中心暨大橋展示館新建工程」需求，擇定本細部計畫範圍內二處廣場兼停車場用地及部分道路用地變更為轉運站用地，詳見表 5~表 6 及圖 6~圖 7。

表 5 變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
1	金門大橋北側、第三商業區西側(麒麟山段32(部分)、50、67地號)	廣場兼停車場用地 (0.5322)	轉運站用地 (0.5854)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合重大建設計畫推動之急迫性： 因應金門大橋完工通車，為提供完善的旅遊服務功能，刻辦理「金門縣烈嶼鄉旅遊轉運中心暨大橋展示館新建工程」規劃設計，預計於民國115年完工營運，政策執行具有急迫性與必要性。</li> <li>2. 提供完善旅遊服務設施之公益性： 預計規劃新建金門大橋展示館，結合遊客服務中心及商店等服務功能，期能提供亮點空間吸引民眾及遊客駐足，並且融入烈嶼鄉的特色及商品，以滿足烈嶼鄉觀光服務之豐富度及舒適度，並提供完善旅遊服務設施之公益性。</li> <li>3. 落實烈嶼鄉低碳島計畫之永續性： 透過轉運站之設置，提供停車空間可供遊客於此換搭電動車輛綠色運具進入鄉內的景點觀光，落實烈嶼鄉低碳島計畫之永續性。</li> </ol>
		道路用地 (0.0532)		

編號	位置	變更內容		變更理由
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)	
2	土地使用 分管要 點	-	1. 建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。 2. 以供遊客服務使用之遊憩、文化設施、商業、餐飲、服務、相關商品販售等使用，或其他經目的事業主管機關認定相關之設施使用。	配合新增轉運站用地，訂定其使用強度及容許使用項目。

註：1. 凡本次未指明變更部分，均應以原計畫為準。

2. 實際面積應以地政單位核定圖實施地籍分割測量後之數值為準。

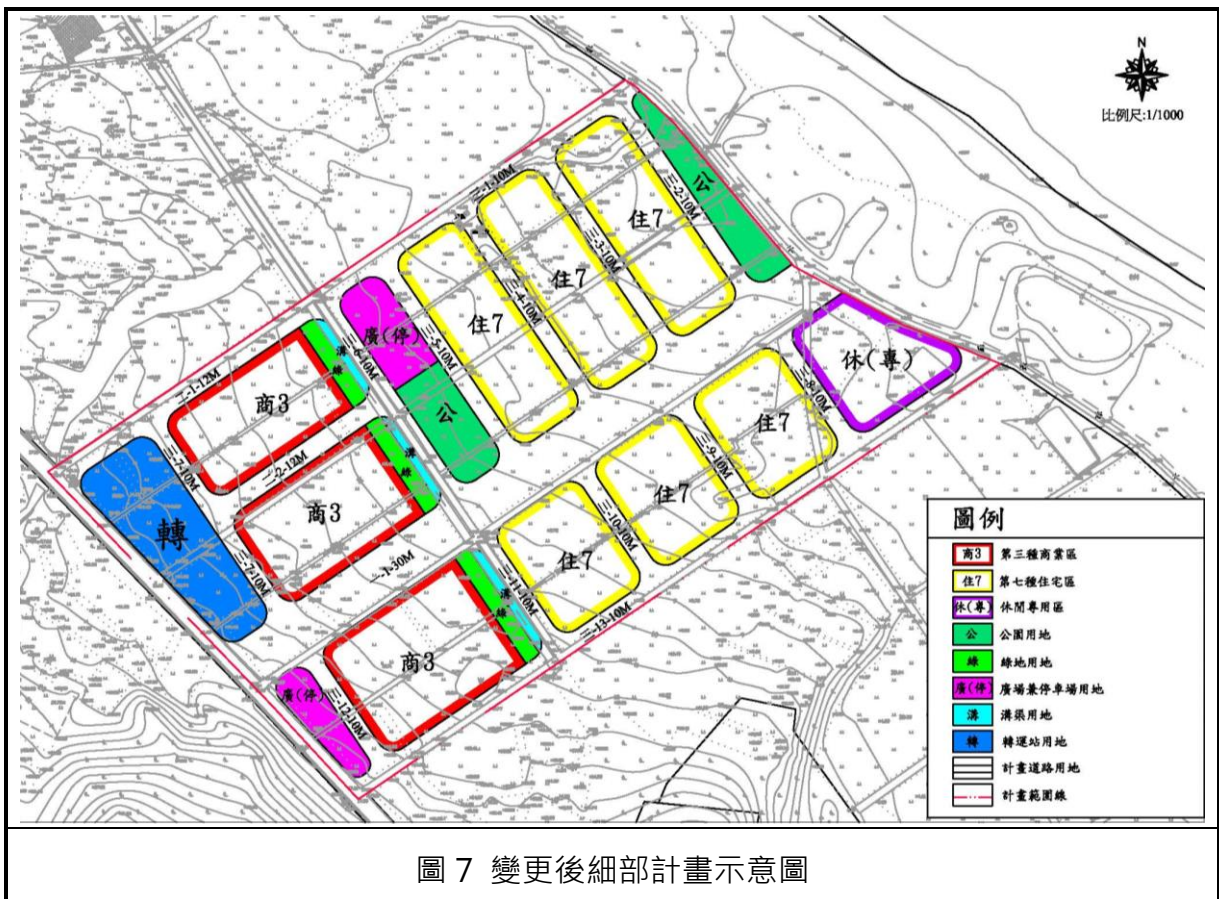
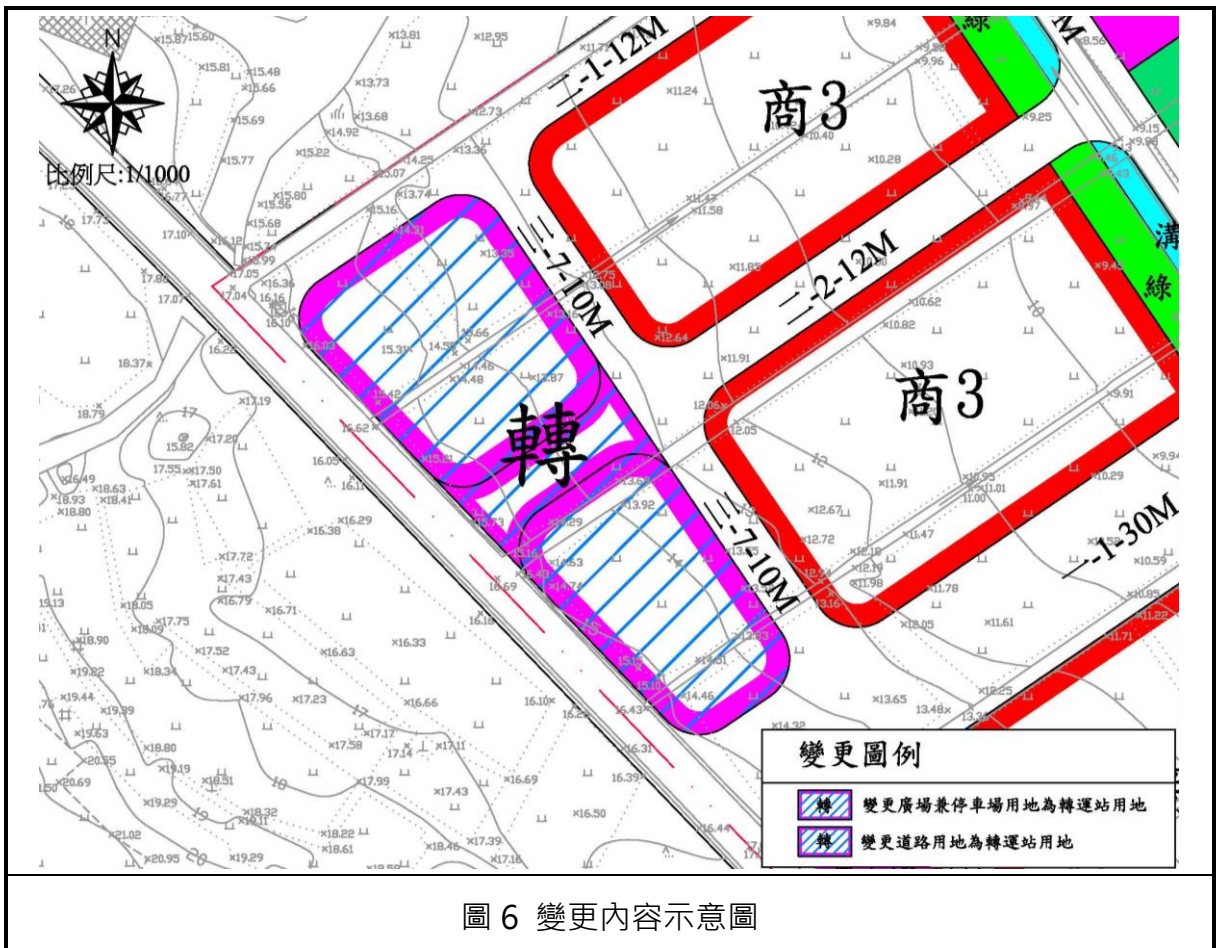


表 6 變更前後土地使用計畫面積對照表

項目		現行計畫 (公頃)	本次變更 增減面積 (公頃)	變更後面積比例	
				面積 (公頃)	占計畫面積 百分比
土地使用 分區	第七種住宅區	3.0340		3.0340	28.84%
	第三種商業區	1.8331		1.8331	17.42%
	休閒專用區	0.4443		0.4443	4.22%
小計		5.3114		5.3114	50.48%
公共設施 用地	公園用地	0.4423		0.4423	4.20%
	廣場兼停車場用地	0.7936	-0.5322	0.2614	2.48%
	轉運站用地		+0.5854	0.5854	5.56%
	綠地用地	0.1911		0.1911	1.82%
	溝渠用地	0.0933		0.0933	0.89%
	道路用地(金門大橋)	1.2094		1.2094	11.49%
	道路用地(社區道路)	2.4803	-0.0532	2.4271	23.08%
小計		5.2100		5.2100	49.52%
總計		10.5214		10.5214	100.00%

註：實際面積應以地政單位核定圖實施地籍分割測量後之數值為準。

## 陸、事業及財務計畫

本計畫調整之公共設施用地皆為區段徵收完成後之縣有地，故無涉及土地取得費用，僅須編列開發經費，相關事業及財務計畫詳見表 7。

表 7 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	開發經費(萬元)			主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		土地取得及 地上物拆遷 補償費	整地及興建 工程費用	合計			
轉運站 用地	0.5854	-	11,652	11,652	金門縣 政府	115 年	編列預 算或爭 取中央 補助

註：表列經費與期程僅供參考，實際仍應以主辦單位辦理期程為主。

## 柒、其他應加表明事項

### 一、綠化補足策略

本計畫區依規定應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。本案因變更後面積比例低於規定，參照都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 17 條第 2 項但書「情形特殊」審議原則，補充不足之配套措施說明如下。

- (一) 本細部計畫係配合金門大橋建設，預期休閒、觀光、渡假活動將衍生許多商業、居住、行政、服務及公共設施等相關需求而劃設，其計畫目的與一般之市鎮計畫及鄉街計畫為集居人口之都市均衡發展目的並不相同。
- (二) 毗鄰都市計畫 300 公尺範圍內有「仿雷區公園」、「百獅公園」等，服務範圍涵蓋本細部計畫區，具有提供計畫區內居民休閒遊憩之功能。

### 二、後續設計建議事項

- (一) 考量本案為本縣重大建設，為創造本地區獨特的都市景觀與風貌，請將建築之地標性及設計特色納入後續設計檢討，請將建築之地標性及設計特色納入後續設計檢討。
- (二) 進行屋頂設計時，建議將本案周邊建築視野納入考量，可加入薄層綠化、人工綠台、地面植栽、設計複合式空間或增加公有綠化綠地，如此可減少金屬板屋頂反光問題，亦可維持原本廣場及停車場之使用功能。
- (三) 因應烈嶼鄉低碳島計畫，請將相關低碳計畫內容納入考量，其屋頂形式宜評估納入再生能源設備設置可行性。

附件



檔 號：  
保存年限：

## 金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號  
承辦人：李宜璇  
電話：082-312877#62308  
電子信箱：s110711539@mail.kinmen.gov.  
tw

受文者：本府觀光處

發文日期：中華民國113年1月24日  
發文字號：府建都字第1130007953號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

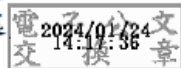
主旨：貴處為辦理「金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程」案，擬於本縣烈嶼鄉麒麟山段50、67及部分32地號等3筆廣場兼停車場用地、道路用地土地辦理都市計畫變更為轉運站用地，同意依都市計畫法第27條第1項第4款辦理都市計畫個案變更作業，請查照。

說明：

- 一、經查旨案於113年1月8日113002974號簽奉核准為本縣興建之重大設施。
- 二、請依都市計畫書圖製作要點等相關規定備妥變更書圖，俾利配合辦理後續都市計畫變更程序。

正本：本府觀光處

副本：本府建設處



土地建物查詢資料

金門縣烈嶼鄉麒麟山段 0032-0000地號

資料查詢時間：民國113年01月25日10時43分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國112年03月01日 登記原因：區段徵收  
地目：(空白) 等則：-- 面積：\*\*\*\*5,390.79平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國113年01月 公告土地現值：\*\*\*18,457元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國112年03月01日 登記原因：區段徵收  
原因發生日期：民國112年02月09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：77355129  
住址：金門縣金城鎮民生路60號  
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：113年01月\*\*\*\*\*445.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
112年02月 \*\*\*13,392.0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。  
( 資料顯示完畢 )



土地建物查詢資料  
金門縣烈嶼鄉麒麟山段 0050-0000地號

資料查詢時間：民國113年01月25日10時43分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國112年03月01日 登記原因：區段徵收  
地目：(空白) 等則：-- 面積：\*\*\*\*2,661.97平方公尺  
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)  
民國113年01月 公告土地現值：\*\*\*19,000元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國112年03月01日 登記原因：區段徵收  
原因發生日期：民國112年02月09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：77355129  
住址：金門縣金城鎮民生路60號  
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：113年01月\*\*\*\*\*450.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
112年02月 \*\*\*14,500.0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。  
( 資料顯示完畢 )



# 土地建物查詢資料

金門縣烈嶼鄉鹿耳麟山段 0067-0000地號

資料查詢時間：民國113年01月25日10時43分

頁次：1

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國112年03月01日  
地目：(空白) 等則：--  
使用分區：(空白) 面積：\*\*\*\*2,160.47平方公尺  
民國113年01月 公告土地現值：\*\*\*19,000元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：(空白)

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0001  
登記日期：民國112年03月01日 登記原因：區段徵收  
原因發生日期：民國112年02月09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：77355129  
住址：金門縣金城鎮民生路60號  
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：113年01月\*\*\*\*\*450.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
112年02月 \*\*\*14,500.0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。  
( 資料顯示完畢 )



## 金門縣都市計畫委員會第 107 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 113 年 3 月 8 日（星期五）下午 3 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：張委員瑞心代

（因主任委員及副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 7 條規定，由出席委員互推一人代理主席；經出席委員互推，由張委員瑞心代理主席）

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：李宜璇、黃嘉萱

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(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫(部分廣場兼停車場用地及道路用地為轉運站用地)案」

第二案：「變更金門特定區計畫（金湖鎮士校段工商綜合專用區實施進度）」案再提會討論

第三案：「變更金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區細部計畫）」案再提會討論

第四案：修訂「金門特定區計畫變更為宗教專用區處理及回饋原則」案

七、臨時動議：無

八、散會：下午 5 時 30 分。

**審議案件：**

第一案：「變更金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫(部分廣場兼停車場用地及道路用地為轉運站用地)案」

**說明：**

- 一、法令依據：都市計畫法第二十七條第一項第四款。
- 二、計畫範圍：本案變更位置位於細部計畫範圍西側之二處廣場兼停車場用地及部分道路用地，變更範圍為烈嶼鄉麒麟山段 32(部分)、50、67 地號土地，變更面積為 0.5854 公頃。
- 三、概述：為因應金門大橋完工通車後烈嶼鄉未來逐漸增加之遊客，提供充足之觀光服務功能，縣府規劃興建烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館，由於本細部計畫區已完成區段徵收作業，暫無啟動通盤檢討作業之進程，故無法納入通盤檢討辦理，惟因本案具有急迫性，考量基地目前為廣場兼停車場用地及道路用地，為達管用合一並符合土地使用管制，爰透過都市計畫個案變更程序，變更為轉運站用地。

**決議：**本案係配合「金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程」辦理個案變更，請依下列事項修正，餘照提案內容通過。

- 一、本計畫區依規定應劃設不低於該等地區總面積百分之十之公園、綠地、廣場、體育場所、兒童遊樂場用地。但情形特殊經都市計畫委員會審議通過者，不在此限。本案因變更後面積比例低於規定，爰請補充不足之配套措施並於計畫書載明。
- 二、考量近期營建成本物價浮動，事業及財務計畫請將營建成本物價納入開發經費檢討調整。
- 三、本案原變更內容綜理表編號 1 備註欄內有關土地使用管制要點內容，請增列變更編號並敘明新增內容，另允許使用項目修正為 2. 以供遊客服務使用之遊憩、文化設施、商業、餐飲、服務、相關商品販售等使用，或其他經目的事業主管機關認定相關之設施使用。
- 四、建議事項：
  - (一) 考量本案為本縣重大建設，為創造本地區獨特的都市景觀與風

貌，請將建築之地標性及設計特色納入後續設計檢討。

- (二) 進行屋頂設計時建議將本案周邊建築視野納入考量，可加入薄層綠化、人工綠台、地面植栽、設計複合式空間或增加公有綠化綠地，如此可減少金屬板屋頂反光問題，亦可維持原本廣場及停車場之使用功能。
- (三) 因應烈嶼鄉低碳島計畫，請將相關低碳計畫內容納入考量，其屋頂形式宜評估納入再生能源設備設置可行性。

## 都市計畫技師圖記頁

邱淑華都市計畫技師事務所辦理之變更金門特定區（烈嶼地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫（部分廣場兼停車場用地及道路用地為轉運站用地）案，業經本技師依照既有之學理、準則、都市計畫相關法規，就各項數據理性預測與判斷其未來發展需要，並就現實條件與人民權益加以綜合考量，完成計畫書圖內容、相關會議紀錄等編制，且依規定製作工作底稿備查。惟都市計畫須依都市計畫委員會完成審議並經主管機關核定後確定，所有內容應以最終審定為準。

都市計畫技師姓名：邱淑華	技師執業執照證號：技執字第 005995 號
技師公會名稱：臺灣省都市計畫技師公會	公會會員證號：臺都技師員字第 0263 號
技師執業機構名稱：邱淑華都市計畫技師事務所	

技師圖記



技師簽章：邱淑華

日期：2024. 3. 22

## 金門縣政府承辦單位核章

業務承辦人員	科員李宜璇
業務單位主管	科長湯麗雲