

中華民國九十三年四月

擬定金門特定區計畫（工二—七暨鄰近地區）細部計畫說明書



金門縣政府

中華民國九十三年四月

擬定金門特定區計畫（工二—七暨鄰近地區）細部計畫說明書

金門縣政府

金門縣擬定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(工二,七暨鄰近地區)細部計畫案
擬定都市計畫依據	都市計畫法第十七條
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	無
本案公開展覽之起迄日期	公開展覽：自民國九十二年十一月二十日至民國九十二年十二月十九日，刊登於民國九十二年十一月二十日、二十一日金門日報第五版。 公開說明會：民國九十二年十二月三日假金湖鎮公所、金寧鄉公所舉行。
人民團體對本案之意見反應	無
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	<p>縣級</p> <p>金門縣都市計畫委員會</p> <p>九十三年一月十日第二十五次會議</p> <p>九十三年三月十五日第二十七次會議</p> <p>審議通過。</p>

# 目 錄

壹、緒論	一
貳、主要計畫概述	五
參、細部計畫區發展現況	一二
肆、綜合分析與預測	一八
伍、計畫原則與構想	二四
陸、實質發展計畫	二六
柒、事業及財務計畫	三七
附錄一 主要計畫機關用地變更為工業區後方案說明	三九

## 圖 目 錄

圖一—一	工二—七豎鄰近地區細部計畫位置圖	二
圖一—二	工二—七豎鄰近地區細部計畫現況範圍圖	三
圖一—三	工二—七豎鄰近地區細部計畫土地使用分區圖	四
圖二—一	金門特定區計畫土地使用分區計畫圖	一
圖三—一	工二—七豎鄰近地區細部計畫坡度分析圖	一
圖三—二	工二—七豎鄰近地區細部計畫土地權屬示意圖	一
圖三—三	工二—七豎鄰近地區細部計畫土地使用現況圖	一
圖六—一	擬定金門特定區計畫(工二—七豎鄰近地區)細部計畫示意圖	一

## 表 目 錄

表二—一	金門特定區計畫土地使用計畫面積統計表	九
表二—二	金門特定區計畫土地使用計畫面積統計表(續)	〇
表三—一	工二—七豎鄰近地區細部計畫土地清冊表	一
表四—一	工二—七豎鄰近地區細部計畫就業人口推估表	一
表四—二	工二—七豎鄰近地區細部計畫停車需求推估表	二
表四—三	工二—七豎鄰近地區細部計畫觀光旅客推估表	二
表四—四	工二—七豎鄰近地區細部計畫用水量及污水量推估表	二
表六—一	擬定金門特定區計畫(工二—七豎鄰近地區)細部計畫土地使用面積分配表	二
表六—二	擬定金門特定區計畫(工二—七豎鄰近地區)細部計畫公共設施明細表	三

表六十三	擬定金門特定區計畫(工二一七暨鄰近地區)	細部計畫計畫道路一覽表	三〇
表六十四	擬定金門特定區計畫(工二一七暨鄰近地區)	細部計畫土地使用強度表	三六
表七十一	擬定金門特定區計畫(工二一七暨鄰近地區)	細部計畫事業及財務計畫表	三八

# 壹、緒論

## 一、計畫緣起及法令依據

### (一) 計畫緣起

本計畫為金門特定區計畫工二一七工業區範圍暨鄰近地區之細部計畫。計畫區因鄰近金門尚義機場，區位條件良好，為促使工二一七暨鄰近地區土地有效利用與開發，經本府評估後選定進行工業區細部計畫之規劃，未來將朝向以發展傳統產業為主，作為金門縣發展觀光型工業之基地，並由金門縣政府進行規劃及開發。本計畫乃依都市計畫法之規定訂定細部計畫以為都市計畫實施之依據。

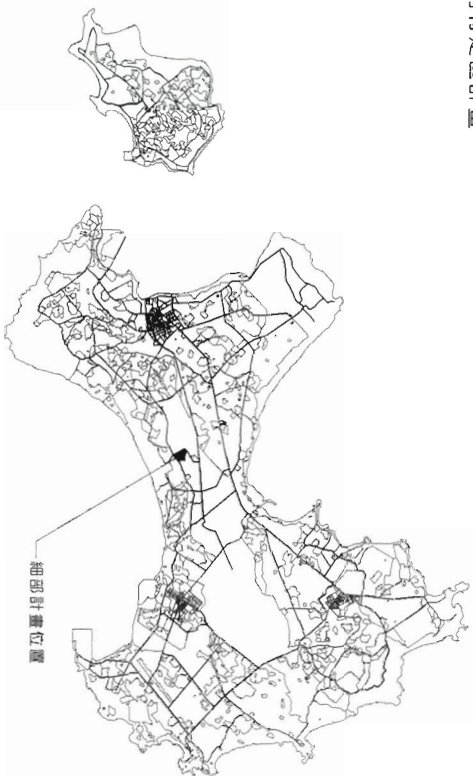
### (二) 法令依據

為促進工業區之合理開發，本計畫依都市計畫法第十七條規定擬定細部計畫。

## 二、細部計畫範圍與面積

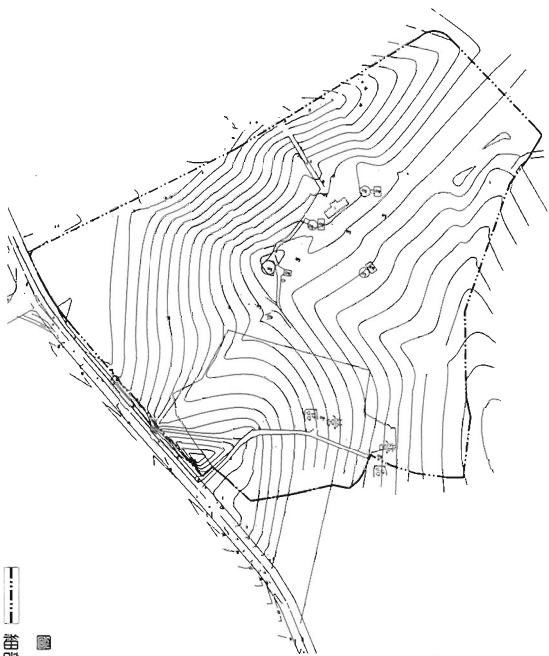
本細部計畫區位於金門縣金湖鎮尚義機場附近，東面為保護區，西、北臨國家公園區、南面緊鄰環島南路，往東可通往山外，西可至金城，土地使用分區為金門特定區計畫之機關用地及第二種工業區。主要計畫載明本細部計畫範圍內之第二種工業區面積為九·六八公頃，本次配合實測地形圖實際丈量面積後修正為九·八〇公頃，加上機關用地面積二·一公頃，合計細部計畫總面積共為十一·九公頃，如圖一·一、圖一·二、表六·一所示。

金門特定區計畫



工二-七號鄰近地區細部計畫位置圖





圖例  
 細部計畫範圍線

1:2500



工二~七壟鄰近地區細部計畫範圍圖



S=1/5000

- 圖例
- 工業區
  - 保護區
  - 國家公園區
  - 機關用地
  - 公園用地
  - 航空用地
  - 細部計畫範圍線



圖一三

工二-七暨鄰近地區細部計畫土地使用分區示意圖

## 貳、主要計畫概述

### 一、主要計畫內容概述

#### (一) 計畫緣由

依據行政院(八〇)內營字第八〇七八九三五號函，關於金門、馬祖地區全面實施都市計畫有關事宜，並落實行政院台七九防字第二五一五九號函核定實施之「福建省金門地區綜合建設方案」，因應金門地區戰地任務終止，將其納入中央一般行政體系，因此針對金門地區全面實施都市計畫，並於八十五年一月二十日公告實施「金門特定區計畫」。

#### (二) 計畫目標

促進金門地區土地及天然資源之保育利用、人口產業之合理分佈、增進公共福利並合理規劃土地以改善當地居民之生活環境，導引地區整體健全發展。

#### (三) 計畫性質

為配合金門地區實施地方自治，因此選定金門地區實施特定區計畫。本主要計畫旨配合金門地區特有人文景觀資源與特殊之戰地歷史背景，擬定各項實發展計畫，以落實金門地區之整體建設。

#### (四) 計畫範圍、年期及計畫人口

金門特定區計畫之計畫範圍包括大小金門，總面積共計一百四十九平方公里，計畫年期自民國八十五年至一〇五年，計畫人口為八三、〇〇〇人。

#### (五) 實質計畫

本特定區計畫之實質發展計畫包括土地使用分區、公共設施、交通系統及觀光遊憩計畫等四大部分，並訂定期分區發展及土地使用分區管制要點據以實施開發管理。其中土地使用分區部分，包括住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、風景區、保存區、倉儲區、保護區、農業區及配合內政部劃定之金門國家風景區等使用類別，面積合計一萬二千八百七十四·四五公頃，估計畫區面積比為百分之八十六·三五；此外配合發展需要予以規劃交通事業用地、遊憩用地、機關用地、市場用地及污水處理廠用地等公共設施用地，面積合計二千零三十五·六五公頃，約估計畫區之百分之十三·六五。詳見圖二一一及表二一一。

### 二、細部計畫與主要計畫關係說明

「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、容許使用項目等，為利於本細部計畫作業之參據，茲分別說明如下：

(一) 土地使用分區劃定之目的

1. 工業區

依據金門特定區土地使用管制要點規定，依工業區產生公害之程度劃分三種等級，第一種工業區為提供公害程度嚴重工業之使用，維持基本之實質工作環境水準，使此類工業對周遭環境之不良影響減至最小而劃設之工業區；第二種工業區為提供公害程度中等工業之使用，維持高度之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小而劃設之工業區；第三種工業區為提供公害程度輕微工業之使用，維持較高之實質工作環境水準，使工業對周圍環境之不良影響減至最小而劃設之工業區，並減少居住與工作場所間之距離而劃設之工業區。本細部計畫區（工二—七）係屬第二種工業區。

2. 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公用事業單位（包括電力、電信、天然氣及自來水等事業機關）之使用。

(二) 使用強度管制

1. 工業區：第二種工業區（工二）建蔽率為不得大於百分之五十，容積率為不得大於百分之二百。
2. 機關用地：建蔽率為不得大於百分之六十，容積率為不得大於百分之二百四十。

(三) 容許使用項目

第二種工業區除供與公害程度中等之工廠及第三種工業區容許之使用，並得供貨運站及與工業有

關之辦公室、倉庫、值勤單身員工宿舍、生產實驗室、訓練房舍或附設之學校、醫院、福利社等設施。除貨運站外，前項與工業有關之各項設施，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。

表二— 金門特定區計畫土地使用計畫面積統計表

分區		面積 (公頃)	百分比 (%)
自然村		1107.28	7.426
住宅區	第一種住宅區	11.55	0.077
	第二種住宅區	51.33	0.344
	第三種住宅區	36.37	0.244
	第四種住宅區	8.60	0.058
	小計	1215.13	8.150
商業區		26.20	0.176
工業區	工一	117.25	0.786
	工二	44.83	0.301
	工三	25.00	0.168
	小計	187.08	1.255
行政區		0.28	0.002
文教區		11.92	0.080
風景區		844.35	5.663
保存區		4.13	0.028
倉儲區		2.83	0.019
保護區	第一種保護區	1076.33	7.219
	第二種保護區	297.74	1.997
	第三種保護區	487.34	3.067
	小計	1831.41	12.283
農業區		4971.02	33.341
國家公園區		3780.00	25.352

註：各項分區面積以實際測量釘樁為準。

資料來源：擬定金門特定區計畫，84年11月。

表二— 金門特定區計畫土地使用計畫面積統計表(續)

分區		面積(公頃)	百分比(%)
交通 事業 用地	車站用地	0.60	0.004
	港埠用地	61.57	0.413
	道路用地	427.21	2.865
	機場用地	201.05	1.348
	小計	690.43	4.631
遊憩 用地	兒童原遊樂場	1.33	0.009
	公園	178.29	1.202
	綠地	8.53	0.057
	體育場	10.47	0.070
	小計	197.29	1.329
文教 用地	小學	55.07	0.369
	中學	22.06	0.148
	高中(職校)	22.33	0.150
	大學預定地	6.73	0.045
	社教用地	3.63	0.024
	小計	109.82	0.737
	機關用地	968.03	6.486
	醫療用地	6.11	0.041
	市場用地	4.74	0.032
	停車場用地	4.08	0.027
	廣場兼停車場用地	0.65	0.004
	廣場用地	1.16	0.008
	加油站用地	0.56	0.004
	自來水場用地	2.73	0.018
	發電廠用地	18.09	0.121
	污水處理廠用地	5.33	0.036
	墳墓用地	26.63	0.179
	合計	14910.10	100.00

註：各項分區面積以實際測量釘格為準。

資料來源：擬定金門特定區計畫，84年11月。





金門特定區計畫土地使用分區計畫圖

## 參、細部計畫區發展現況

### 一、地形與地勢

金門地區之山勢呈東西走向，呈輻射狀沿伸出許多小山而形成丘陵地形，境內並無高山峻嶺，而以烏東之太武山海拔二百五十三公尺為最高。境內坡度在百分之三十以下者占全面積之百分之九十七·五五，地勢平坦。

就計畫區而言，依實測地形圖之坡度分析結果顯示，計畫區全區坡度均在三級坡（百分之三十）以內，且一、二級坡所佔面積更高達百分之九十七以上，加以全區平均坡度約為百分之九，顯見基地地形變化不大，為一適宜開發之土地，詳圖三一一。

### 二、土地權屬

計畫區內土地經清查共計有十三筆土地，現況之土地權屬以國有土地共八筆最多，約計一一·七七公頃，估計畫區面積的百分之九十八·九，其次為無主土地，共四筆，面積為〇·一二公頃，估計畫區面積百分之一，私有土地僅有一筆，位於計畫區北側，面積為〇·〇一公頃，佔百分之〇·一。詳圖三一二及表三一一。

### 三、土地使用現況

計畫區位於金門特定區內岳飛崗西北側，南側鄰接環島南路（堡山路），為計畫區主要聯外道路，現況寬度八米，向西可串接至金城，往東可至山外。基地內現況土地使用百分之九十五以上皆為雜木林或空（荒地）分布。現況土地使用如圖三—三。

### 四、交通運輸現況

本基地目前僅有南面接環島南路，往東可通往山外，西可至金城，而基地東、西側各有一條現有道路，寬度約四至五米。計畫區位居金門尚義機場主要進出道路入口處，且鄰近南側環保公園交通運輸便捷區位良好，故有相當高的開發價值。目前基地旁之環島南路上有公車行駛，可供民眾搭乘。

### 五、公共設施現況

目前基地內大部分皆為林地及荒地，僅於機關用地上有少許軍事設施，其餘並無公共設施及公用設備。

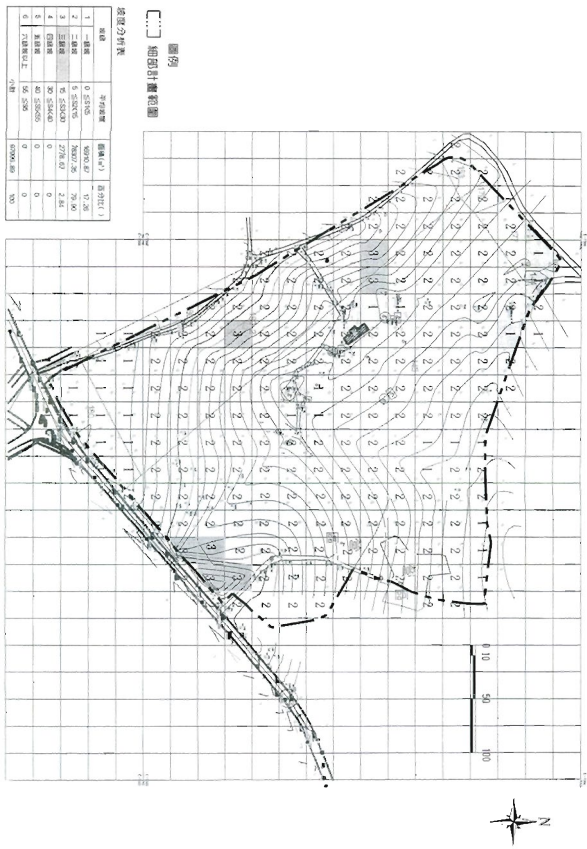




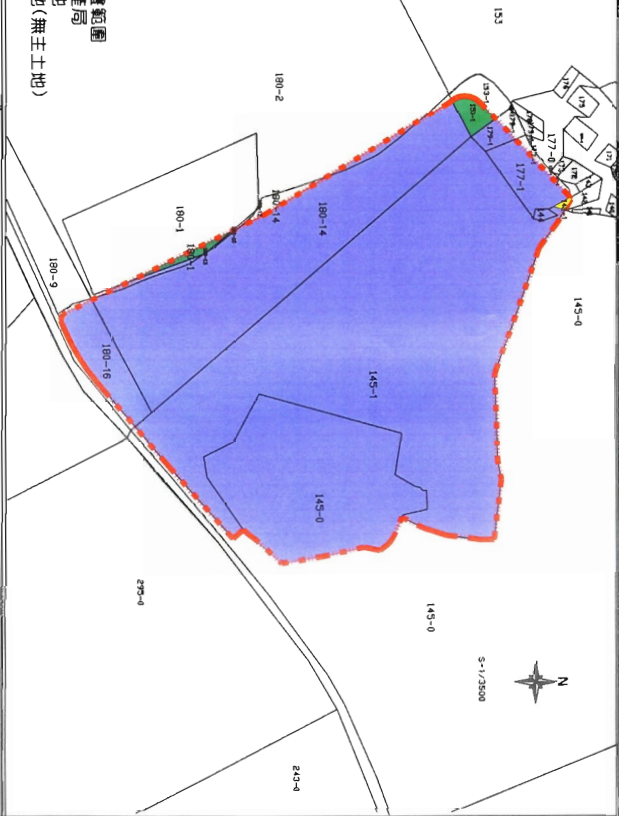


圖 三 ~ 一

工二~七暨鄰近地區細部計畫坡度分析圖

- 圖例
-  細部計畫範圍
  -  國有財產局
  -  私有土地
  -  其他土地(無主土地)



圖三~二

工二-七 鑿附近地區細部計畫土地權屬示意圖

表三-一 工二-七暨鄰近地區細部計畫土地清冊表

項次	段號	地號	地目	使用 分區	面積 (公頃)	計畫範圍 內面積 (公頃)	所有權人	管理者
1	中山林段	142-1	旱	工業區	0.07	0.01	翁鵬飛	
2	中山林段	144	旱	工業區	0.02	0.02	中華民國	國有財產局
3	中山林段	145	雜	機關用地	23.24	2.09	中華民國	國有財產局
4	中山林段	145-1	雜	工業區	6.28	6.22	中華民國	國有財產局
5	中山林段	153-1	雜	工業區	0.19	0.08	無	
6	中山林段	177-1	雜	工業區	0.28	0.25	中華民國	國有財產局
7	中山林段	179-1	原	工業區	0.10	0.06	中華民國	國有財產局
8	中山林段	180-1	雜	工業區	1.39	0.04	無	
9	中山林段	180-2	雜	工業區	18.20	0.07	中華民國	國有財產局
10	中山林段	180-13	雜	工業區	0.00*	0.00*	無	
11	中山林段	180-14	雜	工業區	2.76	2.68	中華民國	國有財產局
12	中山林段	180-15	雜	工業區	0.01	0.004	無	
13	中山林段	180-16	雜	工業區	0.40	0.37	中華民國	國有財產局
總計					52.94	11.90		

\*註：中山林段地號 180-13 土地之面積為 0.15 平方公尺。

資料來源：本計畫整理



S=1/2500



圖例  
 細部計畫範圍線

圖三三

工二七暨鄰近地區細部計畫土地使用現況圖

## 肆、綜合分析與預測

### 一、就業員工推估

依據金門目前工業調查資料及相關資料所呈現之結果可知，食品及飲料製品製造業（貢糖業）、金屬製品製造業（菜刀業）之就業人數與廠房樓地板面積關係分別為：每公頃六十二人、每公頃九十八人。故依上述資料推估本工業區內之就業員工數約為一千零八人，詳表四一一。

### 二、道路及停車場用地需求分析

#### （一）通勤旅次及道路寬度需求推估

##### 1. 通勤旅次推估

計畫區上下班通勤旅次之推估主要以小汽（機）車持有率作為基準，估算公式為「就業員工數」乘「小汽（機）車持有率」。本計畫採較嚴格之標準，以其最大交通量為其推估旅次，而根據上面公式則計畫區最大之交通量為三百四十五 PCU。

$$A = B \times C \times D$$

A：尖峰時間通勤旅次

B：就業員工數

C：小汽（機）車持有率

D：員工通勤尖峰小時之旅次佔全部旅次之比例



## 2. 觀光旅次推估

依據金門地區八十二至八十九年觀光旅次統計可知，歷年旅次最高值為五十三萬人次，故初步推估年旅次為五十萬人；因本計畫區朝向生產與觀光結合之主題性、整體性開發，故假設遊客到訪率應可佔年旅次之百分之八十，同時依國內利用旅遊日期之偏好推估出尖峰旅遊人數，如表四·三。假設觀光客以團客為主，並以遊覽車為其交通工具，且非假日有百分之五十之交通量位於尖峰小時內，則非假日之尖峰小時交通量為三十九 PCU。

綜合通勤員工及觀光旅客之旅次，得出本計畫區尖峰小時之交通量為三百八十四 PCU。若以道路服務水準 C 級為標準考量，則單車道尖峰小時之最大容量為一千三百八十 PCU，因此計畫區之主要聯外道路僅需單向單車道以上即可。一般車道之寬度為三至三·五米，若再考慮路肩，則計畫區之道路寬應在八米以上。

因工業區多有大型車出入，而大型車之迴轉半徑多為七至九米，但二十米以下道路之法定道路截角皆在六米以下，所提供最小之迴轉半徑約七米。為提供較安全之行車空間，本計畫區之道路截角皆設計為八米，最少將可提供九·六公尺之迴轉半徑，足以提供大型車輛轉彎之用。

## (二) 停車需求估算

### 1. 通勤旅次停車需求

停車空間需求推估方面，本計畫採較嚴格之標準，假設每個通勤旅次皆需停車位，停車需求如下

表所示，其小汽車停車需求位為二百零一席；其機車停車需求位為四百七十七席。再以六席機車停車位等同一席小汽車停車位轉換，則本計畫區至少需提供二百八十一席小汽車停車位。

## 2. 觀光旅次停車需求

考量觀光旅次之平均停車延時較短，故設定停車周轉率以每日每席次四次。並考量實際之旅遊行爲以團體遊客為主，停車需求以考量大客車之衍生成量為主。

停車位需求估算公式爲：尖峰旅遊人數（日）除以大客車座位數除以停車周轉率。按此，推算本計畫區之大客車需求車位數爲九席。

## (二) 停車供給估算

### 1. 建築物附設停車空間

依建築技術規則之規定（第五十九條第四類），未來廠房用地、機關用地等皆需以開發樓地板爲基礎，每二百五十平方公尺需設置一小汽車車位。依此一基準推估，本計畫區廠房（容積率爲不大於百分之二百）及機關用地（容積率爲不大於百分之二百四十）共計十四·六公頃之開發樓地板面積（不含主要計畫之機關用地），至少需提供五百八十四席停車位，應可滿足二百八十一席之通勤旅次停車需求。

## 2. 路外停車場

觀光旅次所產生之停車需求為大客車車位九席，若依每部車位需六十平方公尺計算，至少需樓地  
板面積○·○五公頃。

## 三、污水處理廠用地需求分析

配合環保要求，本計畫區將設置污水處理系統，分別收集廠房、機關用地等所產生之一般及事業廢污水，經由污水處理廠處理至法規放流標準後排放。污水處理廠之用地需求推估如下。

### (一) 工廠廢水

廢水量之推估主要是以自來水用水量為基礎，並參酌文獻資料，估算出本基地之工業廢水總量約為一千六百九十八·四立方公尺／日。如下表：

### (二) 觀光客污水

主要是以尖峰日引入觀光人數二千一百六十二人為基礎，設定每人最大污水量為四十（公升／日），而污水量與用水量之比值為○·八，其污水量約為七十立方公尺／日。

### (三) 機關用地

細部計畫機關用地面積為○·八四公頃，單位用水量以每公頃三十立方公尺／日估算，並假設其污水量與用水量之比值為○·八，則推估其污水量為四十八·五立方公尺／日。

(四) 地下滲入水

以計算所得污水量之百分之十估算，惟假設其受污染之程度極低，故不予考慮。

故依上述三項計畫區內之污水估算結果可知，本計畫區內污水產生量約一千八百一十六·九立方公尺／日，且依一般污水處理廠之用地標準，約每立方公尺污水量需一平方公尺之用地面積（已計入建蔽率及附屬設施面積），依此，本計畫區之污水處理廠面積至少應有一千八百一十六·九平方公尺。

表四-一 工二-七暨鄰近地區細部計畫就業人口推估表

業別	廠地面積 (公頃)	容積率	廠房面積 (公頃)	平均就業人數 (人/公頃)	就業人數
食品、飲料製造業	3.14	200%	6.28	62	390
金屬製品製造業	3.15	200%	6.30	98	618
總計	6.29	-	12.58	-	1008

資料來源：本計畫推估

表四-二 工二-七暨鄰近地區細部計畫停車需求推估表

種類	車輛持有率(輛/人)	就業人數	車輛數
汽車衍生量	0.199	1008	201
機車衍生量	0.473		477

註：小汽(機)車持有率依金門縣政府91年統計年報估算

資料來源：本計畫推估

表四-三 工二-七暨鄰近地區細部計畫觀光旅客推估表

	比例	人數	天數	單日平均人數
週休二日	56.20%	224,800	104	2,162
其他	43.8%	175,200	261	671

資料來源：中華民國九十年國人旅遊狀況調查摘要；交通部觀光局觀光統計摘要。

表四-四 工二-七暨鄰近地區細部計畫用水量及污水量推估表

業別/用地別/類別	廠房(分區)樓 地板面積(公頃) /人數	平均日用水量 (立方公尺)	污水量佔用 水量比例	平均日污 水量(立方 公尺)
食品、飲料製造業	6.28	1256.0	0.65	816.4
金屬製品製造業	6.30	126.0	0.70	882.0
機關用地	2.02	60.6	0.80	48.5
觀光客	2162	0.04	0.80	70.0
小計		1816.9 立方公尺/日		

資料來源：本計畫推估

## 伍、計畫原則與構想

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，訂定本細部計畫的中心發展願景以朝向生產、觀光、展售的產業園區為目標，從而建構一個整合發展願景的實質空間，以下就計畫原則與構想說明如下：

### 一、計畫原則

- (一) 考量各土地使用類別之整體景觀、使用特性、交通行為、公共設施需求性質等區位相容性。
- (二) 藉由綠地、人行步道及開放空間等串聯所達成的連續性，建構一個可延續基地鄰近地區開放空間環境之系統。
- (三) 公共設施用地依實際之需求推估配置，並考慮與鄰近土地使用分區之相容與協調。
- (四) 道路系統規劃除應符合生產與觀光用地型態之交通需求外，並需串聯與保留現有地區動線的紋理。
- (五) 建立與機場遊客動線連結互動之場所，並塑造地區意象。
- (六) 劃設緩衝綠帶，減緩工業使用對環境之衝擊。

## 二、計畫構想

- (一) 考量計畫區未來引入業別（食品、飲料業及金屬製品業等）劃設合理規模之廠區模式，並保留因應市場變動的彈性。
- (二) 劃設主要通道連接南側環島南路，通往金城及山外，並兼具區內主要道路功能；同時規劃區內環狀道路，以便利裝卸及行人、車輛通行及迴轉之用。
- (三) 機關用地規劃於基地出入口並鄰近主要出入動線，以形成區內重要之活動、交流中心。
- (四) 公共停車場之區位以考量生產性土地使用與觀光活動之需求，由入口之機關用地及停車場用地提供所需之停車位。
- (五) 訂定土地使用管制內容，指定建築退縮以提供員工、來賓及觀光客所需之人行步道及綠帶，並形塑優質之工作環境。
- (六) 劃設廣場於機場出入口處，連接基地與機場之動線系統，塑造金門地區入口意象，並結合基地機關用地，做為未來兩岸產品展售服務基地。
- (七) 提供旅客由基地入口處至展銷點間的人行步道，並加以綠化，以建構優質觀光旅遊動線。

## 陸、實質發展計畫

### 一、計畫年期

依照都市計畫法之相關規定，以民國九十七年為計畫目標年。

### 二、土地使用分區計畫

本細部計畫承主要計畫之指導，擬定細部計畫後之工業區（第二種工業區）面積合計為六·二九公頃，估計畫面積百分之五十二·八六。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、公共設施計畫

#### （一）機關用地

於計畫區入口處及北側劃設二處細部計畫機關用地，提供區內廠商生產及觀光活動所需之各項工商服務、行政支援設施、員工日常生活所需各項公共服務設施以及工業區所需之電力、用水、電信等公共事業使用，劃設面積○·八四公頃，加上主要計畫之機關用地面積一·四二公頃，合計總面積為二·二六公頃，估計畫面積百分之十八·九九。

#### （二）停車場用地



於計畫區廣場用地北側及計畫區北側劃設二處公共停車場用地，面積合計〇・二四公頃，估計畫面積百分之二・〇二。

(三) 污水處理廠用地

供設置處理工業廢棄物場所，劃設一處，面積〇・二三公頃，估計畫面積百分之一・九三，滿足本計畫推估所需面積〇・一八公頃。

(四) 綠地

為細部計畫區內面積狹小零星不易作完整使用之土地，供綠化、美化及休憩活動之公共空間，劃設四處綠地，面積為〇・三四公頃，估計畫面積百分之二・八六。

(五) 廣場用地

為連接基地與機場之動線系統，塑造金門地區入口意象，劃設一迎賓廣場，做為連接機場與迎賓大道之交通圓環與開放空間使用，面積為〇・六二公頃，估計畫面積百分之五・二一。

(六) 道路用地：作為基地交通運輸之用，共劃設四條細部計畫道路，面積一・九二公頃，估計畫面積百分之十六・一三。

#### 四、道路系統計畫

本次計畫增設四條細部計畫道路，供區內及聯外道路使用。

(一) 細一號道路，為計畫區南北向之主要聯外道路，自計畫區北側至南側，透過廣場用地與機場出入道路及環島南路連接，計畫寬度二十一·五公尺。

(二) 細二號道路，位於計畫區中心之環狀道路，計畫寬度十二公尺。

(三) 細三號道路，為計畫區中部之出入道路，計畫寬度十二公尺。

(四) 細四號道路，位於計畫區東側之環狀道路，計畫寬度十二公尺。

(五) 道路截角：為提供貨車、聯結車等大型車輛足夠之迴轉半徑，本計畫區路口之道路截角皆設計為八公尺，最少可提供九·六公尺之迴轉半徑，足以提供大型車輛轉彎之用。

表六-一 擬定金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫土地  
使用面積分配表

主要計畫土地使用面積			本次細部 計畫面積	細部計畫後土地使 用面積	
使用分區	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)
工業區	9.8	82.35	-3.51	6.29	52.86
機關用地	2.1	17.65	+0.16	2.26	18.99
綠地	0	0	+0.34	0.34	2.86
停車場用地	0	0	+0.24	0.24	2.02
廣場用地	0	0	+0.62	0.62	5.21
污水處理廠用地	0	0	+0.23	0.23	1.93
道路用地	0	0	+1.92	1.92	16.13
合計	11.9	100	+0.00	11.90	100.00

註：表內面積以實際測量釘格為準。

表六-二 擬定金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫公共設施明細表

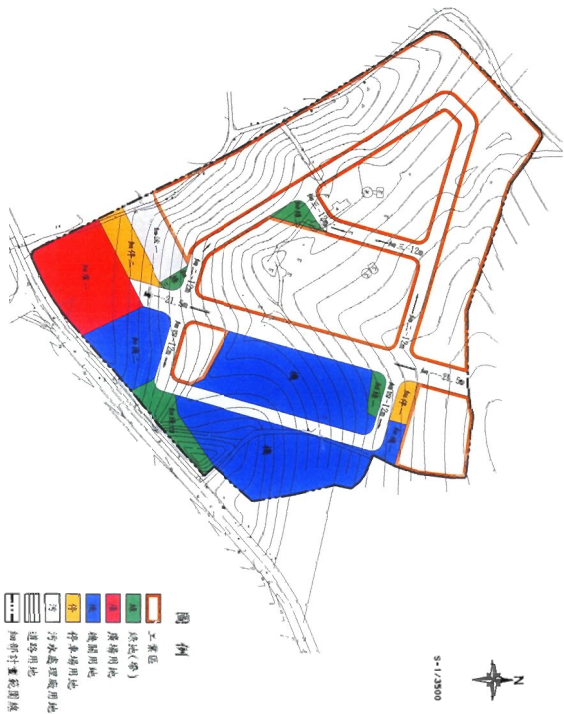
項 目	編 號	計畫面積 (公頃)	位 置 或 說 明	備註
機關用地	細機一	0.06	細停一東側	另含主要計畫機關用地 1.42 公頃
	細機二	0.78	細廣一東側	
	小計	0.84		
停車場用地	細停一	0.06	細一-21.5M 與細四-12M 路口	
	細停二	0.18	細廣一北側	
	小計	0.24		
廣場用地	細廣一	0.62	計畫區南端	
	小計	0.62		
污水處理廠	細污一	0.23	細停二北側	
	小計	0.23		
綠地	細綠一	0.05	細停一南側	
	細綠二	0.06	細機一東側	
	細綠三	0.03	細二-12M 與細三-12M 路口	
	細綠四	0.20	細機二東側	
	小計	0.34		

註：表列面積應以實際分割測量面積為準。

表六-三 擬定金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫計畫道路一覽表

編號	起訖點	寬度 (公尺)	長度 (公尺)	備註
細一	自細廣一至計畫區北端	21.5	316	
細二	自細一-21.5M 至自細一-21.5M	12	552	
細三	自細二-12M 至細一-21.5M	12	127	
細四	自細一-21.5M 至自細一-21.5M	12	331	

註：表內道路長度應以核定圖實地測釘之樁距為準。



## 五、金門特定區計畫（工二—七暨鄰近地區）細部計畫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業。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○。

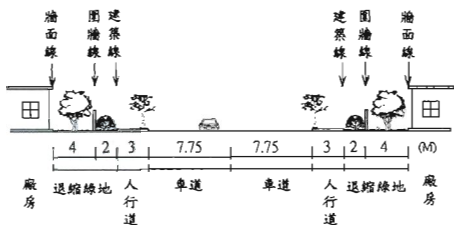
7. 污水處理廠用地：建蔽率不得超過百分之六十，容積率不予規定。

(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。

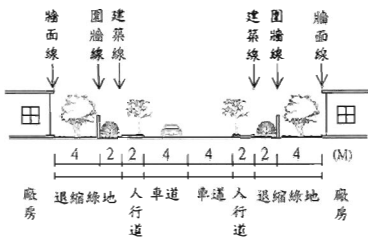
(三) 本計畫區之細部計畫道路兩旁應設置人行道，其寬度規定如下：

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升高，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，使其充分呈現視覺之美。

(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以綠化，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。

表六-四 擬定金門特定區計畫(工二-七暨鄰近地區)細部計畫土地使用強度表

使用分區及用地別	工業區	停車場用地	廣場用地	機關用地	公園用地	綠地	污水處理廠用地
建蔽率	五〇%	五%	五%	六〇%	十五%	〇%	六〇%
容積率	二〇〇%	二〇%	一〇%	二四〇%	四〇%	〇%	不予規定
備註	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。						

# 柒、事業及財務計畫

## 一、開發方式

本細部計畫區內大部分尚未發展，且計畫區規模不大，土地權屬單純（私有土地僅有0.0一公頃），公共設施用地皆為公有地，區位適合開發，故以全區一期實施開發，目標年為民國九十四年。另為提昇本細部計畫區之開發效率，並帶動地區工業發展，計畫區內公共設施由金門縣政府協調國有財產局以無償撥用方式取得，並由金門縣政府負責興闢。

## 二、經費來源

本細部計畫之開發主體為金門縣政府，開發資金之籌措及支配，由金門縣政府依有關規定籌措辦理。

表七-一 擬定金門特定區計畫(工二-七暨鄰近地區)細部計畫事業及財務計畫表

公共設施 項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開發經費(萬元)				主辦 單位	預定 完成 期限	經費 來源
		徵 購	公 地 撥 用	市 地 重 劃	其 他	土地 徵 購 費 及 地 上 物 補 償 費	整 地 費	工 程 費	合 計			
機關用地 (細機一、細機二)	0.84	√				-	42.0	1,512.0	1,554.0	金門 縣 政 府	民國 94 年	金門 縣 政 府 逐 年 編 列 預 算
廣場用地	0.62	√				-	31.0	1,116.0	1,147.0			
綠地	0.34	√				-	17.0	612.0	629.0			
停車場用地	0.24	√				-	12.0	432.0	444.0			
污水處理廠用地	0.23	√				-	11.5	414.0	425.5			
道路用地	1.92	√				-	96.0	3,456.0	3,552.0			
合計	4.19						209.5	7,542.0	7,751.5			

註：1. 本表開發經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況予以調整。

2. 表列面積應以實際分割測量面積為準。

# 附錄一 主要計畫機關用地變更為工業區後方案 說明

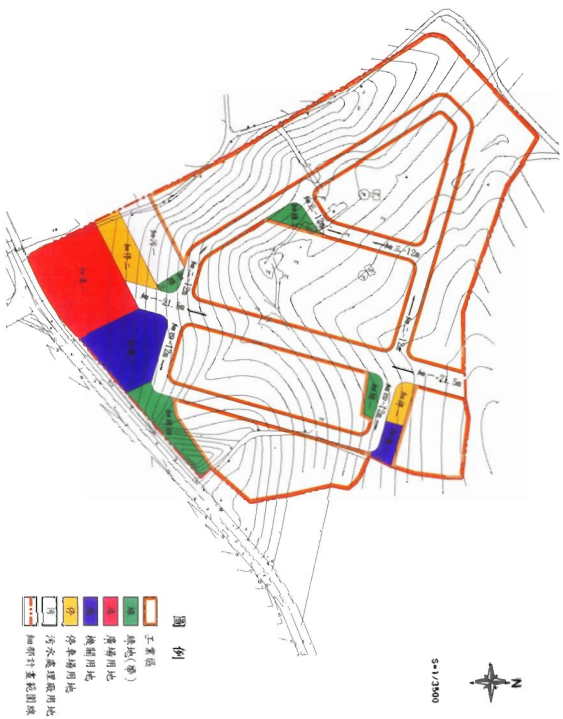
目前計畫區東部之主要計畫機關用地已納入金門特定區計畫（第一次通盤檢討）中，檢討變更為工業區，以利工業區整體發展。而本細部計畫已將未來機關用地變更為工業區之情況納入考量，整體配置細部計畫區之土地使用計畫、公共設施計畫及交通運輸計畫。未來機關用地變更為工業區後，可立即開發使用，不需再變更細部計畫。

未來機關用地變更為工業區後之土地使用計畫及土地使用面積分配表如附圖及附表所示：

附表 擬定金門特定區計畫（工二-七暨鄰近地區）細部計畫土地使用面積分配表（機關用地變更為工業區後方案）

主要計畫土地使用面積			本次細部計畫 面積增減數 (公頃)	細部計畫後土地使用 面積	
使用分區	面積 (公頃)	百分比 (%)		面積 (公頃)	百分比 (%)
工業區	9.8	82.35	-2.09	7.71	64.79
機關用地	2.1	17.65	-1.26	0.84	7.06
綠地	0	0	+0.34	0.34	2.86
停車場用地	0	0	+0.24	0.24	2.02
廣場用地	0	0	+0.62	0.62	5.21
污水處理廠用地	0	0	+0.23	0.23	1.93
道路用地	0	0	+1.92	1.92	16.13
合計	11.9	100	+0.00	11.90	100.00

註：表內面積以實際測量釘格為準。



附圖

土地使用計畫示意圖(機關用地變更為工業區後方案)