

變 更 金 門 特 定 區 計 畫
(部分倉儲批發零售專用區、保護區
及機關用地為產業專用區)書

變更機關：金門縣政府

中華民國一〇二年十二月

金門縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)	
變更都市計畫法令依據	一、離島建設條例第七條 二、都市計畫法第二十七條第一項第四款	
變更都市計畫機關	金門縣政府	
本案公開展覽起迄日期	公 開 展 覽	96.11.29~96.12.28 公告 30 天 96.11.29~96.12.01 刊登於金門日報
	說 明 會	96.12.13 於金湖鎮公所 96.12.14 於金寧鄉公所
公民團體陳情意見	詳金門縣都市計畫委員會審議本案會議紀錄中之人民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣 級	97.01.29 第 42 次會審議通過 100.07.27 第 51 次會審議通過 102.10.15 第 62 次會審議通過

目 錄

壹、前言.....	1
貳、辦理法令依據.....	1
參、地理位置與變更範圍.....	1
肆、現行金門特定區計畫概要.....	2
伍、土地權屬及發展現況.....	3
陸、綜合發展分析.....	3
柒、變更理由.....	8
捌、變更內容.....	8
玖、都市防災計畫.....	9
拾、實施進度與經費.....	9
拾壹、土地使用分區管制要點.....	10
拾貳、其他.....	12
附錄 「產業專用區」開發計畫作業規範.....	28
附件一 行政院101.06.22院臺衛字第1010035406號函核定為離島重大建設投資計畫(醫療設施).....	29
附件二 行政院101.07.05院臺經字第1010037953號函核定為離島重大建設投資計畫(重大商業設施).....	30
附件三 行政院101.10.19院臺交字第1010063661號函核定為離島重大建設投資計畫(觀光遊憩重大設施).....	31

表 目 錄

表一	現行金門特定區計畫土地使用計畫面積表	16
表二	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地權屬明細表	18
表三	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)變更內容明細表	20
表四	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地使用計畫面積表	23

圖 目 錄

圖一	地理位置示意圖	13
圖二	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)位置示意圖	14
圖三	現行金門特定區計畫示意圖	15
圖四	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地權屬示意圖	19
圖五	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)變更部分示意圖	22
圖六	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)示意圖	25
圖七	變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)防災據點及路線示意圖	26
圖八	尚未納入本案已備查環境影響說明書內部分145地號位置示意圖	27

壹、前言

為促進金門地區工業發展、地區經濟繁榮，於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)中，將尚義機場北側之工二—七工業區變更為倉儲批發零售專用區(以下簡稱倉(專)區)，計畫面積9.85公頃，作為地區之倉儲物流中心、簡易傳統產業處理加工及批發零售等功能。該倉(專)區被中山路穿越而分為東、西二側土地，其中西側屬較大塊之倉(專)區主要已由縣府完成BOT招商正興建開發中，而東側屬較小塊之倉(專)區則尚未使用，且被機一七八用地再分為南、北二側，基地零散不完整、難以利用。

為因應小三通及地方經濟發展需要，並配合縣府施政藍圖將金門建設成為「國際觀光休閒島嶼」，宜結合現有倉(專)區之區位及發展條件，考量其尚未使用部分及周邊土地規劃為產業發展園區，發展定位擬朝觀光休閒、醫療服務產業發展為主，主題遊樂園、會展中心、購物中心等發展為輔，以達聚集經濟，並進而帶動金門再發展契機。故本案主要將東側倉(專)區之尚未使用土地，連同周邊機一七八用地(指定供軍方使用，未開闢且已無使用需要)與部分保護區一併納入，擴大為方整土地區域且全為縣有地，皆變更為產業專用區，使整體土地能有效利用並利於縣府後續辦理規劃及招商開發等事宜。

本案開發構想內容包含醫療設施、商業設施及觀光遊憩設施等三大方面相關產業，且分別業經行政院101.06.22院臺衛字第1010035406號函、行政院101.07.05院臺經字第1010037953號函、行政院101.10.19院臺交字第1010063661號函核定為離島重大建設投資計畫(詳附件一~三)。

貳、辦理法令依據

- 一、離島建設條例第七條。
- 二、都市計畫法第二十七條第一項第四款。

參、地理位置與變更範圍

本案位於大金門約中央處、尚義機場北側，基地南側部分臨接環島南路(Ⅲ-8-15M)、西側毗鄰倉儲批發零售專用區，詳圖一；變更範圍依行政院核定離島重大建設投資計畫範圍為準，計18筆縣有地，使用分區包含倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地(機一七八)等，詳圖二。

肆、現行金門特定區計畫概要

一、實施經過

「擬定金門特定區計畫」於民國85年1月20日發布實施。鑑於原計畫地形圖係早期所測繪，比例尺為五千分之一，因地形地貌多有變化，且原圖模糊不清，故而辦理計畫圖重製，並於民國94年9月9日先行發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)案」；至於規劃檢討部分，即第一次通盤檢討，其中無爭議部分之變更案，亦於95年11月1日先行發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，詳圖三及表一。

二、計畫範圍及面積

計畫範圍含大金門及小金門全島，面積合計155.37平方公里。

三、計畫目標年

以民國105年為計畫目標年。

四、計畫人口

計畫人口為83,000人。

五、土地使用分區計畫

共劃設自然村專用區、住宅區、商業區、工業區、行政區、文教區、閩南建築專用區、宗教專用區、電信專用區、社會福利設施專用區、倉儲批發零售專用區、農會專用區、古蹟保存區、保存區、風景區、保護區、國家公園區及農業區等。

六、公共設施用地計畫

共劃設機關用地、文小用地、文中用地(含文中小)、文高(職)用地、文大用地、公園用地、兒童遊樂場用地、體育場用地、綠地、社教用地、市場用地、衛生醫療機構用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、垃圾掩埋場用地、環保事業用地、墳墓用地及溝渠用地等。

七、交通系統計畫

共劃設6處港埠用地、1處航空站用地及3處車站用地等；另道路系統劃分為主要道路、次要道路、地區性收集道路及收集道路等。

八、其他

訂有分期分區發展計畫與財務計畫、土地使用分區管制、都市防災計畫等。

伍、土地權屬及發展現況

一、土地權屬

本案變更範圍係依行政院核定離島重大建設投資計畫範圍為準，計18筆土地，面積共18.54公頃，產權皆為金門縣所有，詳表二及圖四。

二、土地使用現況

現況多為林地與草地，其中機一七八用地為軍事用地，未開闢且軍方已無使用需要。

三、交通狀況

本基地位於尚義機場北邊約450公尺處，基地南側部分臨接環島南路(III-8-15M)，向東可通往金湖鎮、往西銜接桃園路可通達金城鎮；另機一七八用地西側現有中山路，向南可通往尚義機場、往北穿越本基地後續行約200公尺處銜接伯玉路(I-1-30M)，交通路網便捷。

四、地形及地質

本基地整體而言為緩丘地形，區內現況地表高程約32~53公尺之間，地勢約中央較高、周邊較低。

金門地區地質主要有花崗片麻岩外，尚有現代沖積層、紅土層、金門層、泥煤層等，其中金門本島地質較為單純，以瓊林至尚義一線將金門本島分為東、西兩半部，東半部明顯大量出露花崗片麻岩，西半部則以紅土層為主體；本基地較偏向於金門西半島廣泛分布之紅土層外、尚有金門層及少量現代沖積層等。

陸、綜合發展分析

參考金門縣政府委外辦理有關本案之環境影響說明書、促進民間參與作業總顧問委託專業機構服務案可行性評估報告書、離島重大建設投資計畫書等，彙整摘要相關分析資料如下：

本案鄰近尚義機場，經評估後研擬經營事業主體為大型商業設施及渡

假中心概念，結合醫療服務、高品質旅館、主題遊樂園、文化、會議、購物等多功能開發目標，以期吸引民間資金，促進金門各產業之綜合發展，即本案開發規劃擬朝觀光遊憩重大設施園區(如高品質旅館、主題遊樂園)、醫療設施園區、重大商業設施園區(如大型購物中心、國際會展中心)等三大園區來發展。

一、市場供需分析

(一)小三通分析

開放小三通以來，臺灣船舶往來金門至廈門之航次由民國90年83次增加至98年5,901次，大陸船舶往來廈門至金門之航次則由90年83次增加至98年2,814次；同一時期，出境人次由10,675人次成長至644,756人次，入境人次則由10,702人次成長至637,316人次。顯示兩岸人民及貨物，透過金廈地區往來已更為頻繁，若能吸引此人流、物流適當地停留在金門，對金門各項產業發展將產生極大助益。

(二)金廈共同生活圈

金廈兩地之人民往來與實質生活物質供應之鏈結，因地緣位置以及金廈小三通、觀光、學術等交流頻繁，共同生活圈形成之際，金廈之相輔相成關係已超越競爭關係；不論在觀光、醫療及會展等產業發展，藉由臺灣之技術、知識來支援引導金門發展，使金門更具競爭力，再與廈門作為中國內陸溝通、傳輸窗口，藉此結合產、官、學三方面來推動金廈特區，將可發揮一加一大於二之效益。

(三)與本案相關之產業分析

1.觀光業

「觀光立縣、文化金門」是金門縣政府施政主軸，期望透過觀光產業之發展，營造一個富足、優質之生活及投資環境。金門處於兩岸關係轉型關鍵之優越條件及契機，運用其區位優勢、戰役史蹟與人文地景之珍貴資源，並藉由整合行銷之推動，展現豐沛觀光魅力、提升觀光競爭力，讓金門成為永續「國際觀光休閒島嶼」；金門觀光資源以戰地歷史與景觀、閩南古厝、生態教育、金酒產業、風獅爺等文化觀光資源為主，有別於一般觀光景點。

觀光產業中最重要之基礎產業為旅館，依金門縣政府之統計，本縣現有旅館24家(總房間數1,142間)、民宿49家(總房間數

230間)，於旅遊旺季期間，常供不應求，且全縣尚未有國際觀光旅館。參考本案離島重大建設投資計畫書有關金門住宿市場供需分析，仍有提供住宿服務之市場空間，且開放陸客自由行政策逐漸啟動，未來兩岸便利之通行政策，將吸引更多廈門周邊城市居民至金門進行觀光旅遊活動，可連帶產生更多住宿需求，故整體市場需求面評估應屬可行。

2. 醫療產業

目前臺灣醫療產業約占GDP之5%~6%，與美國占GDP比率達15%，尚有很大發展空間，且依據臺灣國際醫療網分析，臺灣之醫療產業主要具有「高品質、合理價格、高科技、整體性服務、專業團隊」等5大優勢，即臺灣醫療具有價廉物美之特質，符合發展跨國醫療之條件。

金門縣於79年斥資1億元，完成金門縣立醫院綜合醫療大樓興建，88年斥資4,600萬元興建烈嶼分院，同時積極更新醫療設施、添購先進儀器、加強醫師在職進修、與臺灣各大教學醫院進行醫療合作，以提昇醫療水準、造福病患；另為提昇醫療層級，金門縣立醫院於94年改制昇為衛生署署立醫院，未來在醫療技術與服務方面可提供更優質之醫療品質。故本案結合醫療、觀光資源來積極發展觀光醫療產業，即在金門旅遊享受人文景觀特色之同時，還獲得醫療照顧，將為一種新興觀光體驗。

3. 主題樂園業

金門之觀光事業如旅行業、住宿業、餐飲業、航空業、交通運輸業等皆具成熟發展，唯獨缺乏遊樂業，遊樂業是觀光事業中不可或缺之一環，可提供遊客更多元之目的體驗、並可延長遊客停留時間；因此，陸域遊憩空間之開發與強化是迫切需要的，以滿足青年遊憩多元化需求。參考本案離島重大建設投資計畫書有關金門主題遊樂園之市場分析，本遊樂園未來可望成為金門地區主要之遊憩設施，亦有機會進入前五大遊樂景點，預估第一年入園旅客數約20萬人。

4. 會展業

在香港興起之「兩小時會展圈」，海外買家到香港、澳門參展及看展後，可直接轉往廣州、東莞、中山等地工廠看樣品，並快速完成交易，如此產業依存便成功帶動展覽業之興起。金門亦可參考此發展模式，成為廈門及中國沿海地區之會展樞

窗，而本縣缺乏國際級會展中心，故有設置需要性。

5.零售業

本縣現無百貨公司或購物中心等大型零售業，僅部分開發案有免稅商場之規劃；本案位於金門尚義機場之主要出入門戶，具有規劃免稅精品購物中心，以吸引出入境旅客就近消費之發展需要。

二、未來發展潛力

(一)國際觀光飯店

國際觀光飯店符合促進民間參與公共建設法規定之觀光遊憩重大設施，觀光產業已成為各國最具社會經濟指標之產業，與科技產業共同被視為21世紀之明星產業；以金門特殊之歷史、人文及自然環境，更是深具發展觀光之潛力要件。

觀光產業中最重要之基礎產業為旅館，旅館除提供旅客住宿之基本需求外，宜營造本身特色提供配套服務，故觀光旅館係一多目標發展之綜合性事業，為觀光產業中最具關鍵性一環。鑑於金門之觀光具有發展特色，未來有機會發展成為國際知名之旅遊島嶼，但全縣尚未有國際觀光旅館，為吸引遊客與提升整體住宿品質，實有設置國際觀光旅館之必要。

(二)醫療服務園區

擬以價值導向之市場定位，結合健康訴求與精緻休閒之設計，強調高品質服務。未來發展方向與潛力如下：

- 1.以高階健檢暨保養、整形美容外科為主，手術醫療為輔。
- 2.單一窗口提升服務品質，提供方便之套裝式服務。
- 3.國內健康休閒短期渡假首選，達到旅遊與養生之雙重綜效。
- 4.全球性之觀光醫療首選：結合金門特殊戰地風光、自然美景及國內先進醫療技術，吸引國外客戶前來接受高階醫療行為。

(三)主題遊樂園

本縣目前尚未有相關產業之發展，未來有賴本案提供相關主題樂園產業，藉由引入遊樂設施，營造本縣成為動靜皆宜、多元發展之觀光休閒島嶼。遊樂區屬於目的型消費，須有特色才能吸引遊客專程前來，故宜以金門戰地風光結合各式體驗設備為主軸，並以親子同樂之遊樂設施為主，如欲吸引國際觀光客，可考量結合國外知名遊樂園，以提高國際間能見度。

(四)國際會議展覽中心

參考香港之會展業發展模式，金門可發展作為廈門及中國沿海地區之會展櫥窗，即在金門看(參)展後，海外買家可選擇到臺商位於中國之工廠看樣品、或回臺灣總部進行細部設計修改與貿易洽商。另外，臺灣企業主可於金門舉辦高峰會，接待國內外客戶，同時與駐中國生產部門之主管、員工會晤，在時間及成本考量上都是極佳之選擇。

(五)購物中心

購物中心由各式零售、餐飲、休閒娛樂與服務業所組合而成之不動產型態，並符合促進民間參與公共建設法規定之重大商業設施。本縣尚義機場因空間有限，未配置具規模之免稅精品中心，實為美中不足之處，本案鄰近機場且有足夠空間可規劃符合國際精品進駐之購物中心，並以出入境旅客作為主要客源，將金門打造成為精緻免稅購物島。

三、招商計畫

擬依「促進民間參與公共建設法」之相關規定，透過公開辦理招商說明會方式進行招商，藉由引進民間機構，利用民間之資金、創意及活力，以活化公有土地資產，尋求本縣、參與開發團隊及使用者之最大共同利益。

四、交通衝擊分析

依據本案之環境影響說明書內有關交通衝擊影響分析顯示，開發後對於周邊道路之負面交通影響係屬輕微。其內容摘述如下：

- (一)以周邊伯玉路、桃園路、環島南路及中山路為分析道路，並選用上、下午尖峰時段交通量資料進行分析；另假設本案於民國110年開發完成。
- (二)開發前(110年)周邊主要道路服務水準：依據自然交通成長量推估結果，上午尖峰時段之服務水準除桃園路為B級、其他道路皆為A級；下午尖峰時段之服務水準除桃園路及伯玉路為B級、其他道路皆為A級。整體道路服務水準皆良好。
- (三)營運期間(110年後)周邊主要道路交通影響預測結果：上午尖峰時段之服務水準除桃園路及伯玉路(往西方向)為B級、其他道路皆為A級；下午尖峰時段除對桃園路影響較明顯，屬C級服務水準(仍符合交通部運輸研所「2001年臺灣地區公路容量手冊」雙車道

市郊公路服務水準之不低於C級之要求)、其他道路皆為B級。故整體而言，對於周邊道路之交通影響係屬輕微。

柒、變更理由

- 一、為因應小三通及地方經濟發展需要，並配合縣府施政藍圖將建設金門成為「國際觀光休閒島嶼」，宜結合現有倉儲批發零售專用區之區位及發展條件，將其尚未使用部分及周邊土地規劃為產業發展園區，發展定位朝觀光休閒、醫療產業發展為主，主題遊樂園、會展中心、購物中心等發展為輔，以達聚集經濟，並進而帶動金門再發展契機。
- 二、現有倉儲批發零售專用區被中山路穿越而分為東、西二側土地。其中西側屬較大塊之倉儲批發零售專用區，主要已由縣府完成BOT招商正興建開發中；而東側屬較小塊之倉儲批發零售專用區，則尚未使用，且被機一七八用地再分為南、北二側，其面積與形狀、現行土地使用管制規定等，無法容納及允許上述欲引進觀光醫療、遊憩相關產業等發展需求。故本案主要將東側之倉儲批發零售專用區連同周邊機一七八用地(指定供軍方使用，未開闢且已無使用需要)與部分保護區一併納入，擴大為方整土地區域且皆變更為產業專用區，使整體土地能有效利用。
- 三、本案開發構想內容包含醫療設施、商業設施及觀光遊憩設施等三大方面相關產業，且分別業經行政院101.06.22院臺衛字第1010035406號函、行政院101.07.05院臺經字第1010037953號函、行政院101.10.19院臺交字第1010063661號函核定為離島重大建設投資計畫。所核定離島重大建設投資計畫書內土地清冊表計18筆土地，面積共18.54公頃且皆縣有地，土地權屬單一，有利於縣府後續辦理規劃及招商開發等事宜。

捌、變更內容

將部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地(機一七八)變更為產業專用區，變更面積共18.54公頃。有關變更內容明細詳表三、變更部分示意詳圖五、變更部分面積統計詳表四、變更後示意詳圖六。

變更後產業專用區需另行擬具開發計畫且經金門縣都市計畫委員會審查通過後，始得開發使用(有關開發計畫作業規範詳附錄)。另本案變更

範圍皆為縣有地，基於公平合理之回饋機制以及提供良好都市環境，將於土地使用分區管制要點中規定，需配置30%土地面積作為開放性公共設施使用，其中綠美化面積不得少於10%，以作為回饋替代措施。

玖、都市防災計畫

宜就變更後產業專用區與倉儲批發零售專用區等二分區，予以論述如下並詳圖七：

一、防(救)災避難場所

- (一)以區內、外之空曠地作為緊急疏散地區，如公園(綠地)、農業區、保護區、國家公園區等。
- (二)本案屬產業發展使用，安置場所較屬短期，以日後區內旅館及服務中心、鄰近機關用地(如縣環保局、軍方房舍)為主，屬公共建築部分可兼具指揮據點；另日後區內之倉儲物流與購物中心等地區可作為物資供應場所。

二、消防救災路線

- (一)緊急道路：須保持暢通，必要時得進行交通管制。
 - 1.區內聯絡道路：中山路(21.5公尺)。
 - 2.區外聯絡道路：桃園路及環島南路(21.5~15公尺)、伯玉路(30公尺)。
- (二)救援輔助道路：以開發計畫所留設道路為主，作為救災、運送物資、災民通往避難場所之路徑。

三、火災延燒防止地帶

- (一)開放空間：開發計畫所留設之綠地、退縮建築空間與法定空地。
- (二)道路系統：含周邊計畫道路與開發計畫所留設之道路。

拾、實施進度與經費

一、土地取得

變更範圍土地皆為金門縣所有，無土地取得問題。

二、開發方式

擬依「促進民間參與公共建設法」之相關規定，由金門縣政府辦理招商引進民間投資開發；並需另行擬具開發計畫(詳附錄之開發計畫作業規範)且經金門縣都市計畫委員會審查通過後，始得開

發使用。

三、實施進度

金門縣政府已完成本基地之可行性評估及先期計畫書，俟本案發布實施後即可進行後續招商及開發相關作業。另興建期預計3年，包含規劃設計、申請建照、施工及請領使用執照等。

四、開發經費

由民間投資機構自行籌措開發費用進行興建、營運管理及維護等工作。

拾壹、土地使用分區管制要點

現行金門特定區計畫尚無產業專用區之土地使用管制規定，在參考倉儲批發零售專用區之使用內容以及本案發展需求後，增訂內容如下：

一、劃定目的

產業專用區為促進產業發展而劃設之分區。

二、產業專用區以供產業發展使用為主，包含衛生醫療設施、觀光遊憩設施、商業設施等相關產業使用；另得為下列之公共服務設施及公用事業設施、農業設施、工業設施等使用。

(一)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。

(二)農業設施(農產品批發中心)

- 1.果菜批發業。
- 2.家畜(肉品)批發市場。
- 3.家禽批發市場。
- 4.魚產批發市場。
- 5.其他經公告指定之農產品市場。

(三)工業設施

供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主。

1.工廠必要附屬設施

- (1)研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室(所)。
- (2)倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。
- (3)員工單身宿舍及員工餐廳。
- (4)其他經縣(市)政府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

2.工業發展有關設施

- (1)有線、無線及衛星廣播電視事業。
- (2)環境檢驗測定業。
- (3)消毒服務業。
- (4)樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。
- (5)營造業之施工機具及材料儲放設施。
- (6)倉儲業相關設施(賣場除外)。
- (7)冷凍空調工程業。
- (8)機械設備租賃業。
- (9)工業產品展示服務業。
- (10)剪接錄音工作室。
- (11)電影、電視設置及發行業。
- (12)汽車運輸業停車場及其附屬設施。
- (13)機車、汽車及機械修理業。
- (14)提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
- (15)經核定之企業營運總部及其相關設施。
- (16)經縣(市)政府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

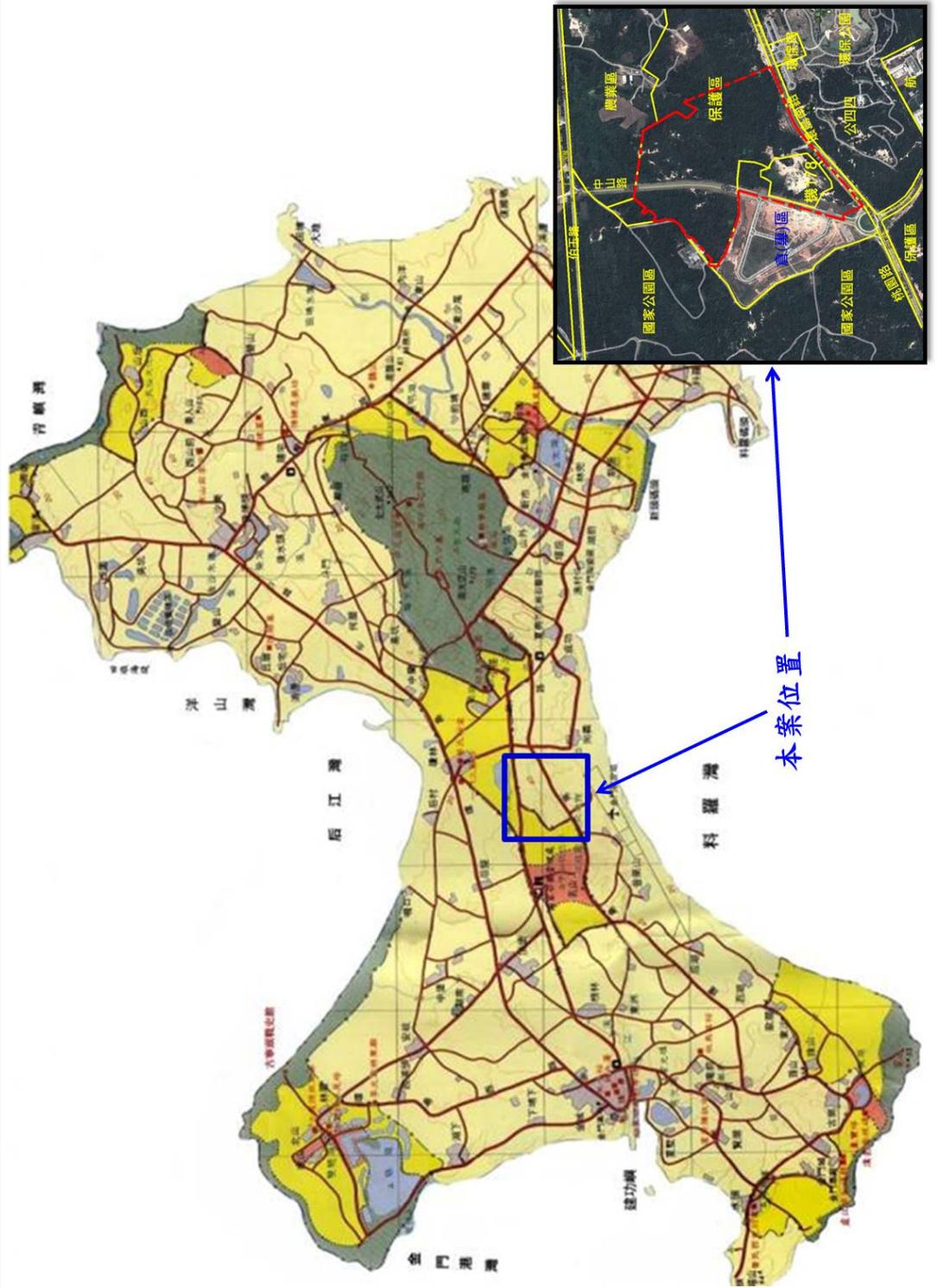
產業專用區需另行擬具開發計畫且經金門縣都市計畫委員會審查通過後，始得開發使用(有關開發計畫作業規範詳附錄)。

- 三、產業專用區之最大建蔽率為60%、最大容積率為300%；且得在容積總量不變的原則下(回饋替代措施所需配置30%土地面積作為開放性公共設施使用部分不得計入建築基地)，各街廓之可建築容積得調派增加至原基準容積2倍。
- 四、回饋替代措施：需配置30%土地面積作為開放性公共設施使用，其中綠美化面積不得少於10%；若配置開放性公共設施使用之土地面積超過30%，其超過30%部分，得將其容積調派至本開發範圍其他可建築基地上。前述開放性公共設施係指公園、綠地、廣場、停車場、滯洪池(水域)、道路或其他無建築行為之公共設施。
- 五、產業專用區之建築開發，依開發計畫之都市設計準則辦理，並經由本府「金門縣都市設計審議委員會」審查通過後，始得發照建築。

拾貳、其他

- 一、依「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」第4條第1項第3款第4目規定，本基地位於金門航空站之轉接面(高距比1:7)範圍內，限建高度需依其規定辦理。
- 二、本案環境影響說明書業經金門縣環評審議委員會於98.10.16審查有條件通過，金門縣政府98.11.19府環一字第0980078052號公告審查結論、金門縣政府99.12.03府環一字第0990083716號函同意備查；本案開發行為需依環境影響說明書所載內容及相關法令規定辦理。另本案變更範圍含145地號全部土地，但經查前述環境影響說明書內範圍僅含145地號部分土地，即位於原機一七六用地(後已另案變更為保護區)內之部分145地號土地未納入(約0.11公頃，詳圖八)，此未納入前述環境影響說明書內土地得再依環評相關法令規定辦理之。

圖一 地理位置示意圖



圖二 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)位置示意圖

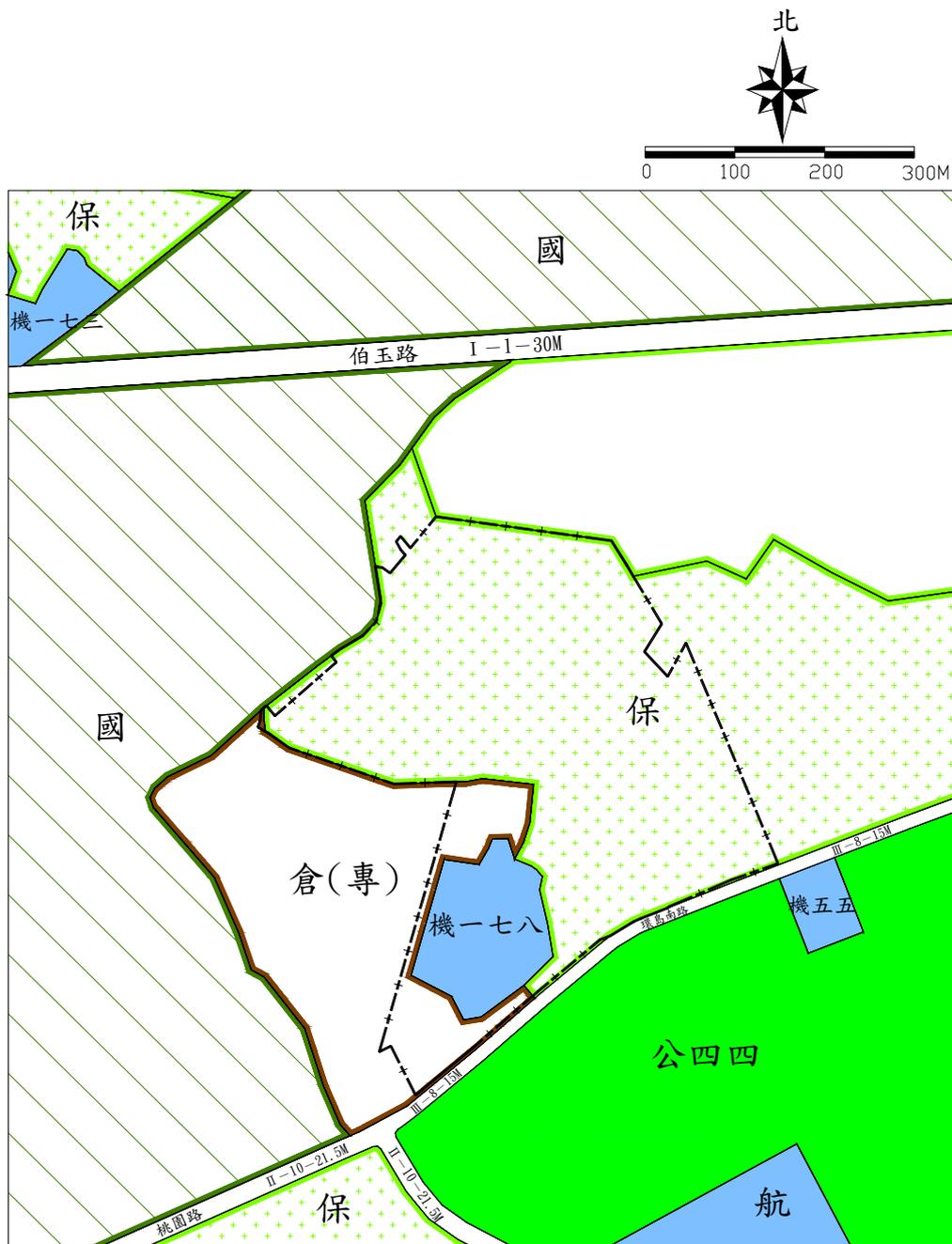
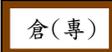
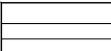
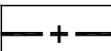
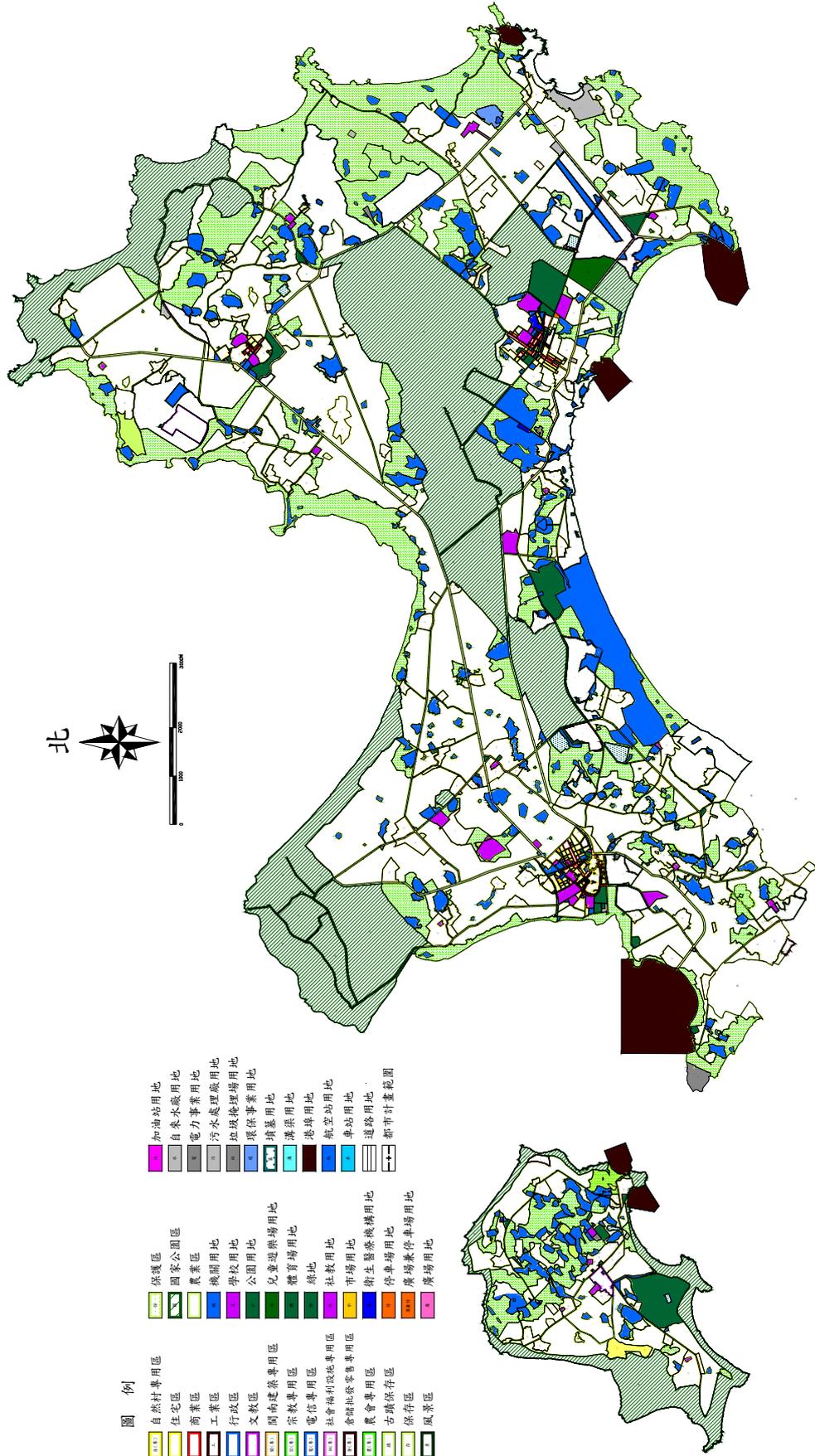


圖 例

- | | | |
|--|--|---|
|  倉(專) 倉儲批發零售專用區 |  農業區 |  航 航空站用地 |
|  保 保護區 |  機 機關用地 |  道路用地 |
|  國 國家公園區 |  公 公園用地 |  計畫範圍線 |

圖三 現行金門特定區計畫示意圖



表一 現行金門特定區計畫土地使用計畫面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備	註	
土地 使用 區分	自然村專用區	928.71	24.9	6.0			
	住宅區	102.90	2.8	0.7			
	商業區	28.29	0.8	0.2			
	工業區	140.32	3.8	0.9			
	行政區	0.39	0.0	0.0			
	文教區	42.90	1.2	0.3			
	閩南建築專用區	18.77	0.5	0.1			
	宗教專用區	0.93	0.0	0.0			
	電信專用區	0.25	0.0	0.0			
	社會福利設施專用區	1.46	0.0	0.0			
	倉儲批發零售專用區	9.85	0.3	0.1			
	農會專用區	0.04	0.0	0.0			
	古蹟保存區	0.24	0.0	0.0			
	保存區	9.33	0.3	0.1			
	風景區	736.40	—	4.7			
	保護區	2,492.28	—	16.0			
	國家公園區	3,759.64	—	24.2			
	農業區	4,825.19	—	31.1			
	小計	13,097.89	34.6	84.4			
公共 設施 用地	機關用地	930.18	25.0	6.0			
	學校 用地	文小用地	41.53	1.1	0.3		
		文中用地	24.22	0.7	0.2		含文中小用地
		文高(職)用地	20.51	0.6	0.1		
		文大用地	20.08	0.5	0.1		
	小計	106.34	2.9	0.7			
公園用地	207.81	5.6	1.3				

表一 現行金門特定區計畫土地使用計畫面積表

項	目	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	備註
公 共 設 施 用 地	兒童遊樂場用地	0.36	0.0	0.0	
	體育場用地	12.54	0.3	0.1	
	綠地	9.38	0.3	0.1	
	社教用地	4.65	0.1	0.0	
	市場用地	3.50	0.1	0.0	
	衛生醫療機構用地	6.40	0.2	0.0	
	停車場用地	3.56	0.1	0.0	
	廣場兼停車場用地	1.27	0.0	0.0	
	廣場用地	1.04	0.0	0.0	
	加油站用地	0.53	0.0	0.0	
	自來水廠用地	38.92	1.0	0.3	
	電力事業用地	19.57	0.5	0.1	
	污水處理廠用地	5.56	0.1	0.0	
	垃圾掩埋場用地	2.31	0.1	0.0	
	環保事業用地	12.28	0.3	0.1	
	墳墓用地	29.19	0.8	0.2	
	溝渠用地	3.05	0.1	0.0	
	港埠用地	377.68	10.1	2.4	
	航空站用地	200.14	5.4	1.3	
車站用地	0.55	0.0	0.0		
道路用地	462.67	12.4	3.0		
小計	2,439.48	65.4	15.6		
合計 (1)	3,723.86	100.0	—	都市發展用地	
合計 (2)	15,537.37	—	100.0	計畫總面積	

註：1.資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案，95.11.01 發布實施。

2.都市發展用地不包括風景區、保護區、國家公園區及農業區等。

3.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

表二 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地權屬明細表

編號	段名	地號	面積(公頃)	所有權人	管理者
1	中山林段	145-00	3.93	金門縣	金門縣政府
2	中山林段	145-05	0.91	金門縣	金門縣政府
3	中山林段	145-06	0.25	金門縣	金門縣政府
4	中山林段	145-07	0.89	金門縣	金門縣政府
5	中山林段	145-08	0.03	金門縣	金門縣政府
6	中山林段	145-13	0.47	金門縣	金門縣政府
7	中山林段	145-14	0.06	金門縣	金門縣政府
8	中山林段	145-15	0.03	金門縣	金門縣政府
9	中山林段	145-16	0.05	金門縣	金門縣政府
10	中山林段	145-17	0.20	金門縣	金門縣政府
11	中山林段	145-18	0.21	金門縣	金門縣政府
12	中山林段	145-19	0.21	金門縣	金門縣政府
13	中山林段	145-21	0.31	金門縣	金門縣政府
14	中山林段	145-22	10.32	金門縣	金門縣政府
15	中山林段	145-26	0.47	金門縣	金門縣政府
16	中山林段	180-20	0.10	金門縣	金門縣政府
17	中山林段	180-25	0.07	金門縣	金門縣政府
18	中山林段	180-29	0.03	金門縣	金門縣政府
合計		—	18.54	—	—

資料來源：行政院核定「金門縣中山林段產業專用區離島重大建設投資計畫興辦事業計畫書」，金門縣政府，民國 101 年。

圖四 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地權屬示意圖

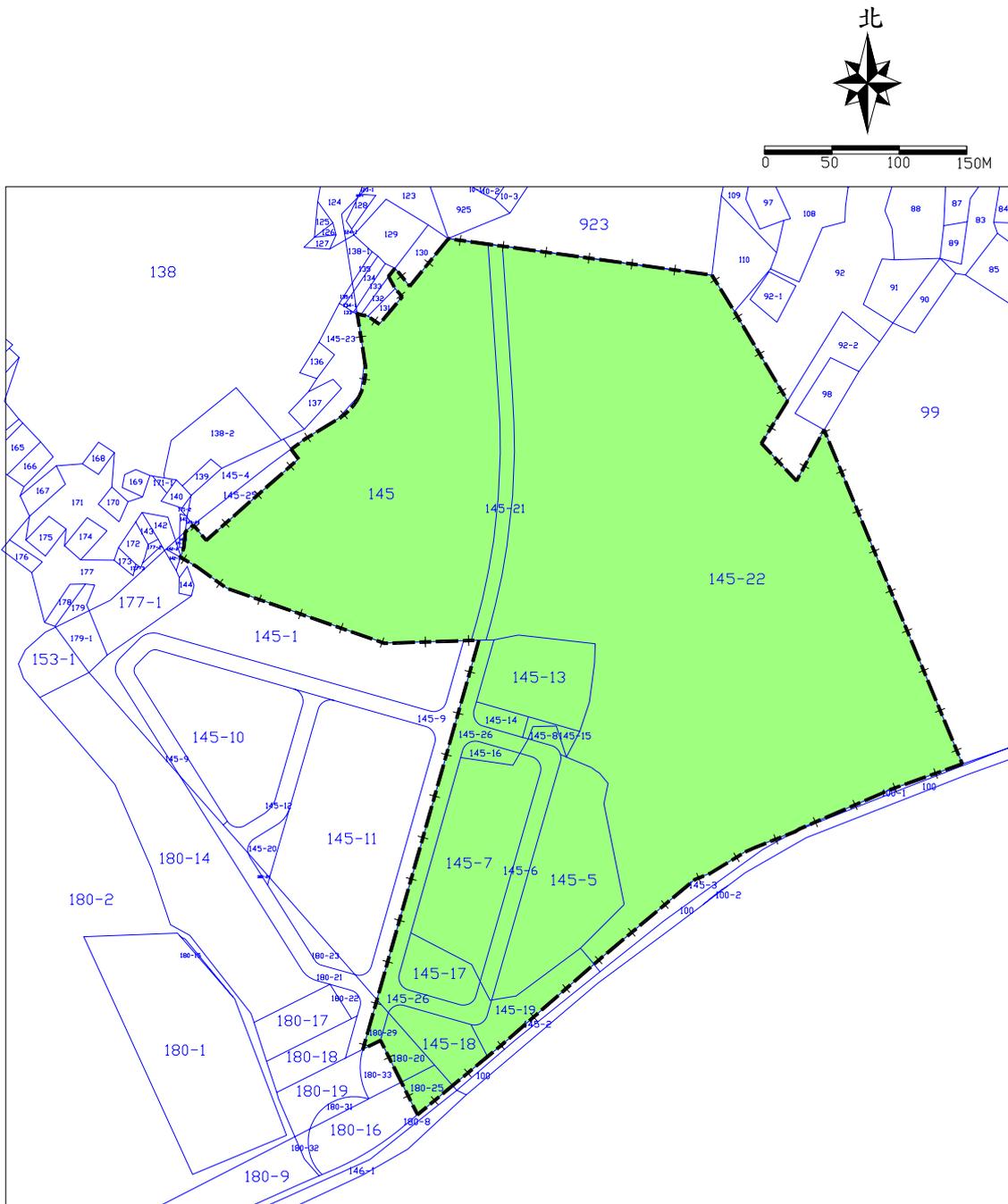


圖 例

— — 地籍線

— + — 計畫範圍線

■ 縣有地

表三 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	本計畫區內	倉儲批發零售專用區(1.91) 保護區(14.55) 機關用地(2.08)	產業專用區(18.54)	<p>1. 為因應小三通及地方經濟發展需要，並配合縣府施政藍圖將建設金門成為「國際觀光休閒島嶼」，宜結合現有倉儲批發零售專用區之區位及發展條件，將其尚未使用部分及周邊土地規劃為產業發展園區，發展定位朝觀光休閒、醫療產業發展為主，主題遊樂園、會展中心、購物中心等發展為輔，以達聚集經濟，並進而帶動金門再發展契機。</p> <p>2. 現有倉儲批發零售專用區被中山路穿越而分為東、西二側土地。其中西側屬較大塊之倉儲批發零售專用區，主要已由縣府完成BOT招商正興建開發中；而東側屬較小塊之倉儲批發零售專用區，則尚未使用，且被機一七八用地再分為南、北二側，其面積與形狀、現行土地使用管制規定等，無法容納及允許上述欲引進觀光醫療、遊憩相關產業等發展需求。故本案主要將東側之倉儲批發零售專用區連同周邊機一七八用地(指定供軍方使用，未開闢且已無使用需要)與部分保護區一併納入，擴大為方整土地區域且皆變更為產業專用區，使整體土地能有效利用。</p>	<p>1. 變更地號詳表二。</p> <p>2. 產業專用區需另行擬具開發計畫且經金門縣都市計畫委員會審查通過後，始得開發使用(有關開發計畫作業規範，詳附錄)。</p>

表三 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
				3.本案開發構想內容包含醫療設施、商業設施及觀光遊憩設施等三大方面相關產業，且分別業經行政院101.06.22院臺衛字第1010035406號函、行政院101.07.05院臺經字第1010037953號函、行政院101.10.19院臺交字第1010063661號函核定為離島重大建設投資計畫。所核定離島重大建設投資計畫書內土地清冊表計18筆土地，面積共18.54公頃且皆縣有地，土地權屬單一，有利於縣府後續辦理規劃及招商開發等事宜。	
二	土地使用分區管制要點	增訂「產業專用區」之相關規定		原計畫之土地使用分區管制要點尚無「產業專用區」規定，故配合變一案予以增訂。	詳本計畫書「拾壹、土地使用分區管制要點」內容。

註：1.本計畫凡未指明變更部分，均應以原有計畫為準。

2.表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。

圖五 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)變更部分示意圖



圖例		變更圖例	
倉(專) 倉儲批發零售專用區	機 機關用地	產(專) 變更倉儲批發零售專用區為產業專用區	
保 保護區	公 公園用地	產(專) 變更保護區為產業專用區	
國 國家公園區	航 航空站用地	產(專) 變更機關用地為產業專用區	
農業區	道路用地	計畫範圍線	

表四 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地使用計畫面積表

項	目	本案變更前	變更增	本 案 變 更 後			
		計畫面積 (公頃)	減面積 (公頃)	計畫面積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
土 地 使 用 分 區	自然村專用區	928.71	0	928.71	24.8	6.0	
	住宅區	102.90	0	102.90	2.8	0.7	
	商業區	28.29	0	28.29	0.8	0.2	
	工業區	140.32	0	140.32	3.8	0.9	
	行政區	0.39	0	0.39	0.0	0.0	
	文教區	42.90	0	42.90	1.1	0.3	
	閩南建築專用區	18.77	0	18.77	0.5	0.1	
	宗教專用區	0.93	0	0.93	0.0	0.0	
	電信專用區	0.25	0	0.25	0.0	0.0	
	社會福利設施專用區	1.46	0	1.46	0.0	0.0	
	倉儲批發零售專用區	9.85	-1.91	7.94	0.2	0.1	
	產業專用區	0	+18.54	18.54	0.5	0.1	
	農會專用區	0.04	0	0.04	0.0	0.0	
	古蹟保存區	0.24	0	0.24	0.0	0.0	
	保存區	9.33	0	9.33	0.3	0.1	
	風景區	736.40	0	736.40	—	4.7	
	保護區	2,492.28	-14.55	2,477.73	—	15.9	
	國家公園區	3,759.64	0	3,759.64	—	24.2	
	農業區	4,825.19	0	4,825.19	—	31.1	
小計	13,097.89	+2.08	13,099.97	34.8	84.4		
公 共 設 施 用 地	機關用地	930.18	-2.08	928.10	24.8	6.0	
	學 校 用 地	文小用地	41.53	0	41.53	1.1	0.3
		文中用地	24.22	0	24.22	0.6	0.2
		文高(職)用地	20.51	0	20.51	0.6	0.1
		文大用地	20.08	0	20.08	0.5	0.1
	小計	106.34	0	106.34	2.8	0.7	

表四 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)土地使用計畫面積表

項 目	本案變更前 計畫面積 (公頃)	變更增 減面積 (公頃)	本 案 變 更 後			
			計 畫 面 積 (公頃)	百分比(1) (%)	百分比(2) (%)	
公 共 設 施 用 地	公 園 用 地	207.81	0	207.81	5.6	1.3
	兒 童 遊 樂 場 用 地	0.36	0	0.36	0.0	0.0
	體 育 場 用 地	12.54	0	12.54	0.3	0.1
	綠 地	9.38	0	9.38	0.3	0.1
	社 教 用 地	4.65	0	4.65	0.1	0.0
	市 場 用 地	3.50	0	3.50	0.1	0.0
	衛 生 醫 療 機 構 用 地	6.40	0	6.40	0.2	0.0
	停 車 場 用 地	3.56	0	3.56	0.1	0.0
	廣 場 兼 停 車 場 用 地	1.27	0	1.27	0.0	0.0
	廣 場 用 地	1.04	0	1.04	0.0	0.0
	加 油 站 用 地	0.53	0	0.53	0.0	0.0
	自 來 水 廠 用 地	38.92	0	38.92	1.0	0.3
	電 力 事 業 用 地	19.57	0	19.57	0.5	0.1
	污 水 處 理 廠 用 地	5.56	0	5.56	0.2	0.0
	垃 圾 掩 埋 場 用 地	2.31	0	2.31	0.1	0.0
	環 保 事 業 用 地	12.28	0	12.28	0.3	0.1
	墳 墓 用 地	29.19	0	29.19	0.8	0.2
	溝 渠 用 地	3.05	0	3.05	0.1	0.0
	港 埠 用 地	377.68	0	377.68	10.1	2.4
航 空 站 用 地	200.14	0	200.14	5.4	1.3	
車 站 用 地	0.55	0	0.55	0.0	0.0	
道 路 用 地	462.67	0	462.67	12.4	3.0	
小 計	2,439.48	-2.08	2,437.40	65.2	15.6	
都 市 發 展 用 地 面 積	3,723.86	+14.55	3,738.41	100.0	—	
計 畫 總 面 積	15,537.37	0	15,537.37	—	100.0	

註：表內面積應以依據核定圖之實地分割測量面積為準。

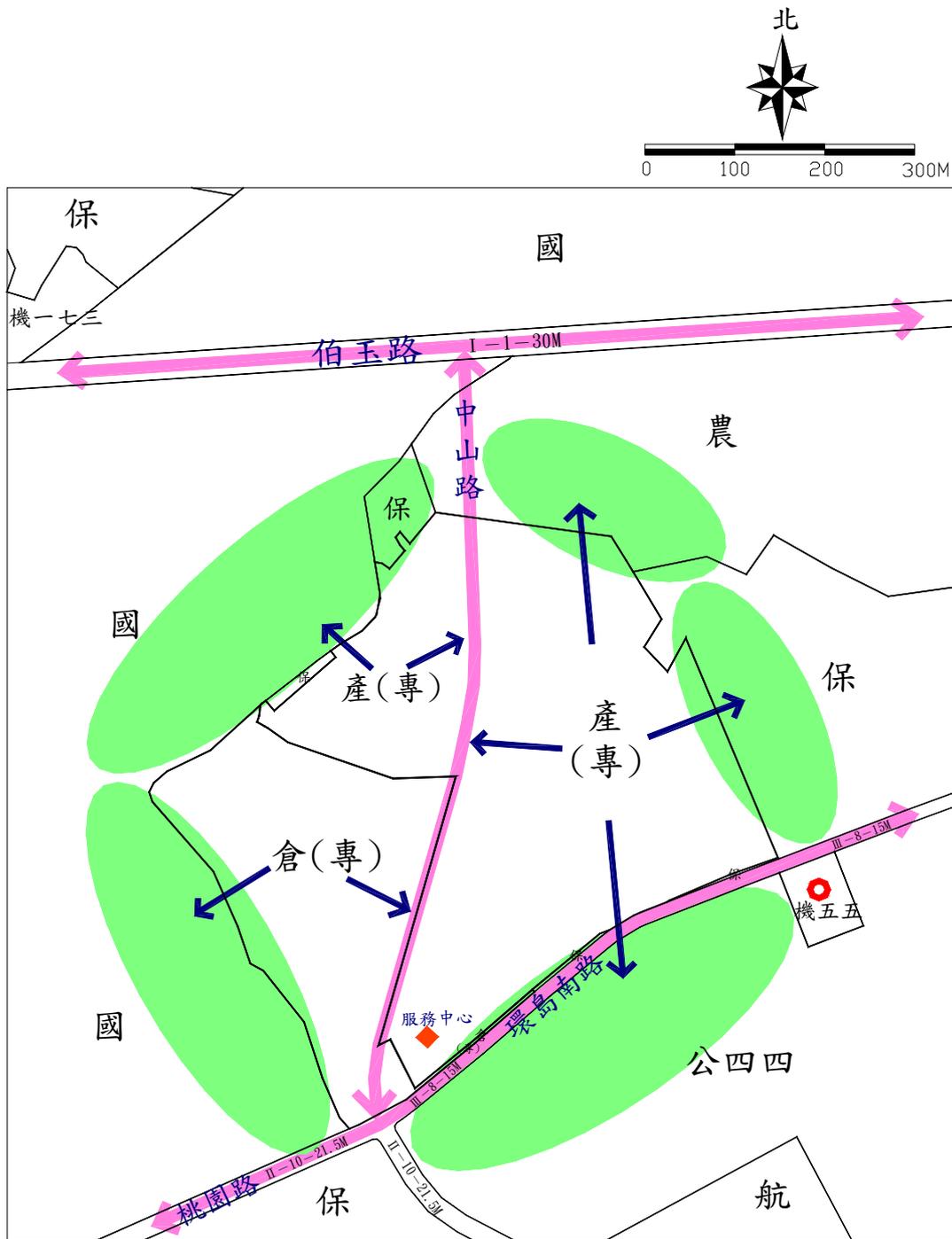
圖六 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)示意圖



圖 例

倉(專) 倉儲批發零售專用區	國 國家公園區	公 公園用地	計畫範圍線
產(專) 產業專用區	保 保護區	航 航空站用地	
機 機關用地	農業區	道路用地	

圖七 變更金門特定區計畫(部分倉儲批發零售專用區、保護區及機關用地為產業專用區)防災據點及路線示意圖



圖例

- | | | |
|--|---|--|
|  緊急疏散地區 |  災民安置場所 |  緊急道路 |
|  疏散方向 |  防救災指揮中心 | |

圖八 尚未納入本案已備查環境影響說明書內部分 145 地號位置示意圖

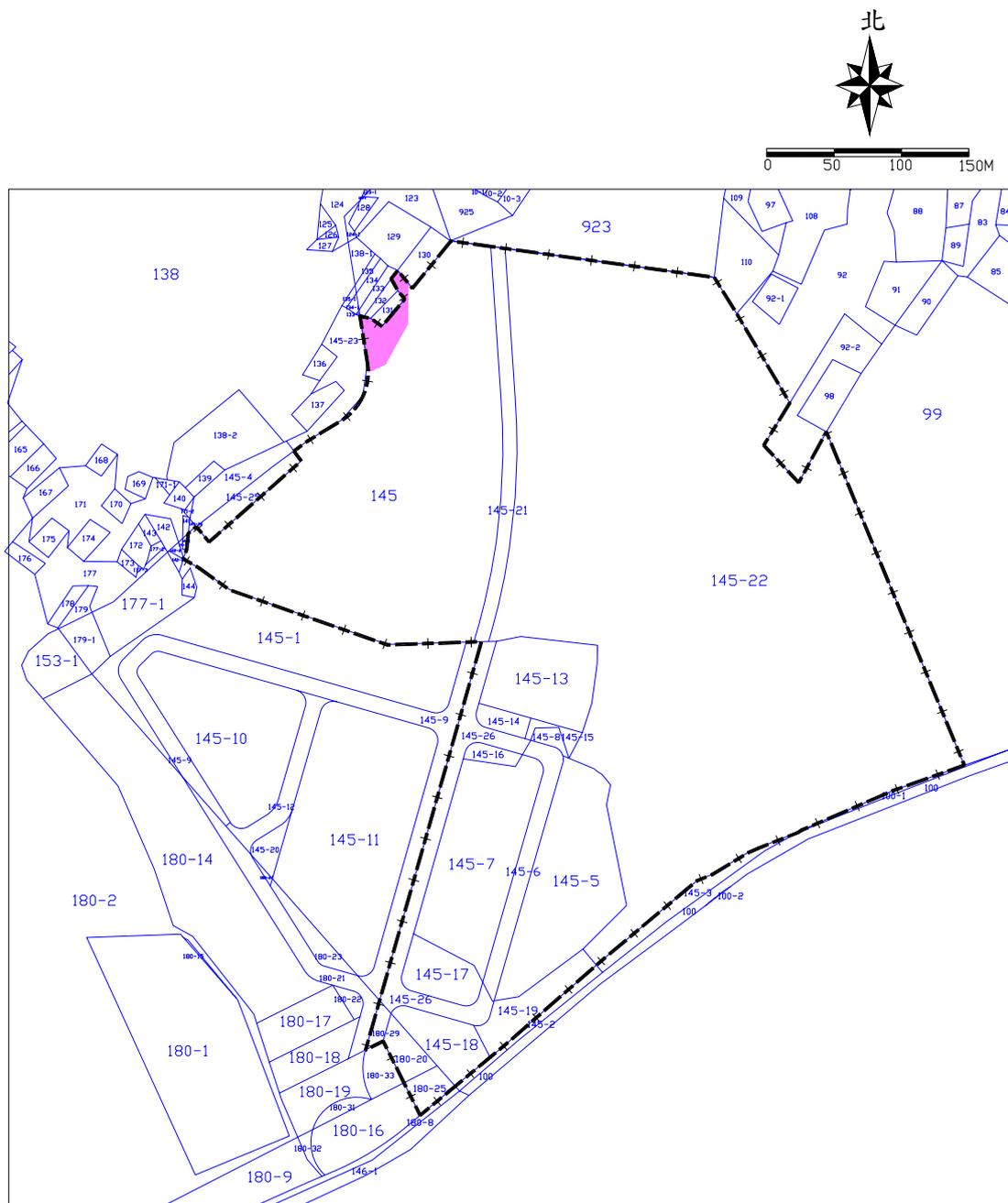


圖 例

-  地籍線
-  計畫範圍線(依院核離島重大建設投資計畫範圍)
-  未納入環境影響說明書內部分145地號土地

附錄 「產業專用區」開發計畫作業規範

一、為促進本區土地有效合理利用，並保留產業發展之彈性與實際開發需要，特定之。

二、申請及審查作業

由金門縣政府或金門縣政府遴選開發團隊擬具開發計畫(應表明事項詳第四點規定)，並經金門縣都市計畫委員會審查通過後，始得開發使用；其開發行為需依金門縣政府所通過之環境影響說明書所載內容及相關法令規定辦理。

三、開發範圍

開發範圍可就全部產業專用區作全區一次擬定，或視實際需要作分次擬定並經金門縣都市計畫委員會審查通過，以保留開發之彈性。

四、開發計畫應以書、圖載明下列事項：

- 1.開發範圍及面積。
- 2.導入產業種類及量體。
- 3.土地使用配置(含公共設施及道路系統配置，圖面比例尺不得小於一千二百分之一)。
- 4.各街廓之建物配置及使用強度(為增添開發彈性與設計變化性，各街廓得訂定差別容積，即在容積總量不變之原則下(回饋替代措施所需配置30%土地面積作為開放性公共設施使用部分不得計入建築基地)，各街廓之可建築容積得調派增加至原基準容積2倍)。
- 5.都市設計準則(含退縮建築、人行道或自行車道規劃、景觀規劃等)。
- 6.事業及財務計畫(含經營管理計畫、開發時程等)。

五、本規範若有未規定事項，仍以金門縣都市計畫委員會之決議為準。

附件一 行政院 101.06.22 院臺衛字第 1010035406 號函核定為離島重大建設投資計畫(醫療設施)

檔 號：
保存年限：

行政院 函

機關地址：10058 臺北市忠孝東路1段1號
傳 真：02-33566920

受文者：行政院衛生署

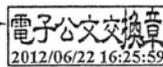
發文日期：中華民國101年6月22日
發文字號：院臺衛字第1010035406號
速別：速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：所報金門縣政府函送「金門縣中山林段產業專用區離島重大建設投資計畫興辦事業計畫書」，請核定其醫療設施部分屬離島重大建設投資計畫一案，同意照辦，請協助評估及輔導，並轉知金門縣政府於推動醫療產業發展之同時，仍應確保當地民眾的就醫權益。

說明：復101年5月17日衛署醫字第1010264636號函。

正本：行政院衛生署

副本：行政院經濟建設委員會



附件二 行政院 101.07.05 院臺經字第 1010037953 號函核定為離島重大建設投資計畫(重大商業設施)

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

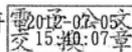
發文日期：中華民國101年7月5日
發文字號：院臺經字第1010037953號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：所報金門縣政府陳送「金門縣中山林段產業專用區離島重大投資計畫興辦事業計畫書(重大商業設施)」請核定為重大建設投資計畫一案，同意照辦，並轉知金門縣政府後續推動本計畫時，確依貴部本(101)年5月14日審查「金門縣中山林段產業專用區離島重大投資計畫」會議決議(二)辦理。

說明：復101年5月22日經商字第10102417130號函。

正本：經濟部

副本：行政院經濟建設委員會、金門縣政府



裝

訂

線

附件三 行政院 101.10.19 院臺交字第 1010063661 號函核定為離島重大建設投資計畫(觀光遊憩重大設施)

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：交通部

發文日期：中華民國101年10月19日
發文字號：院臺交字第1010063661號
速別：最速件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

裝

主旨：所報為金門縣政府提送「金門縣中山林段產業專用區離島重大建設投資計畫（觀光遊憩重大設施）興辦事業計畫書」，請核定為重大建設投資計畫一案，有關觀光遊憩重大設施部分准予核定。

說明：復101年7月11日交路（一）字第1018200233號函。

訂

正本：交通部
副本：本院經濟建設委員會

2012/10/19
18:31:13

線

變更金門特定區計畫 (部分倉儲批發零售專用區、保護區 及機關用地為產業專用區)書

隊 長	
複 校	
承 辦 人	

變更機關：金門縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十六年十月

修訂時間：中華民國一〇二年十二月