

變更金門特定區計畫（部分農業區、保護區
及機關用地為工商綜合專用區）書

擬 定 機 關 ： 金 門 縣 政 府
中 華 民 國 1 0 3 年 1 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（部分農業區、保護區及機關用地為工商綜合專用區）案	
變更都市計畫法令依據	離島建設條例第7條 都市計畫法第27條第1項第3款	
擬定及變更都市計畫機關	金門縣政府	
申請單位	泰偉電子股份有限公司	
本案公開展覽起訖日期	公開展覽	民國100年3月1日至100年3月30日止， 並刊登於100年3月1日～100年3月3日 之金門日報
	公開說明會	民國100年3月10日下午2時 “地點” 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（市）級	民國102年3月15日金門縣都市計畫委員會第59次會議審議通過
	部 級	

目 錄

第一章	緒論	1-1
第一節	計畫緣起	1-1
第二節	計畫目的	1-2
第三節	法令依據	1-3
第四節	變更位置與範圍	1-5
第二章	上位及相關計畫	2-1
第一節	上位及相關計畫	2-1
第二節	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）	2-7
第三章	發展現況與分析	3-1
第一節	自然環境	3-1
第二節	人文環境	3-8
第三節	發展特性	3-13
第四節	人口結構	3-18
第五節	市場供需潛力	3-23
第六節	產業經濟發展狀況	3-27
第七節	土地使用	3-35
第八節	交通運輸現況	3-37
第九節	公共設施及公用設備	3-51
第四章	整體規劃構想	4-1
第一節	整體規劃構想	4-1
第二節	開放空間系統構想	4-1
第五章	變更內容	5-1
第一節	變更內容	5-1
第二節	變更理由	5-1
第六章	實質計畫	6-1
第一節	計畫期程與計畫人口	6-1

第二節	土地使用計畫	-----6-1
第三節	公共設施計畫	-----6-3
第四節	建築配置計畫	-----6-4
第五節	公用設備計畫	-----6-5
第六節	交通系統計畫	-----6-12
第七節	整地排水計畫	-----6-15
第八節	都市防災計畫	-----6-16
第七章	開發後交通影響評估	-----7-1
第一節	基地開發衍生交通需求預測	-----7-1
第二節	停車需求預測	-----7-10
第三節	自行車、大客車與貨車之停車需求	-----7-12
第四節	基地衍生接運設施需求預測	-----7-14
第五節	目標年基地開發交通影響分析	-----7-16
第六節	目標年基地開發停車供需影響分析	-----7-23
第七節	停車場出入口等候空間模擬分析	-----7-27
第八章	實施進度及經費	-----8-1
第一節	開發方式	-----8-1
第二節	開發經費	-----8-1
第三節	財源籌措	-----8-3
第四節	開發期限	-----8-3
第九章	回饋計畫	-----9-1
第十章	其他	-----10-1
附錄一	公用設備規劃示意圖	
附錄二	交通系統計畫示意圖	
附錄三	建築規劃使用項目及配置示意圖	
附錄四	路口轉向交通量圖	

- 附件一 經商字第09802425270號函
- 附件二 院授建都字第0990000020號函
- 附件三 土地謄本、地籍圖
- 附件四 台財產局管字第09940002911號函
- 附件五 府建都字第0990032636號函
- 附件六 環境敏感區位限制調查相關函詢公文
- 附件七 水孝字第0980005199號函
- 附件八 汀環字第0990003524號函
- 附件九 民國98年11月經濟部商業司主管機關審查通過推薦在案之財務計畫
- 附件十 融資意向書
- 附件十一 協議書

圖目錄

圖1.4-1	變更位置圖	1-6
圖1.4-2	變更範圍示意圖	1-8
圖1.4-3	地籍圖	1-9
圖2.2	金門特定區計畫示意圖	2-10
圖3.1	金門縣自然景觀分析圖	3-7
圖3.3	金門縣資源分析圖	3-14
圖3.4	歷年旅遊人數	3-21
圖3.7	基地土地使用現況圖	3-36
圖3.8-1	金湖鎮自行車道路網示意圖	3-39
圖3.8-2	基地周邊區域道路系統示意圖	3-40
圖3.8-3	基地周邊道路現況照片圖	3-40
圖3.8-4	調查路口位置示意圖	3-42
圖3.8-5	基地周邊自行車路線示意圖	3-49
圖4.1	整體規劃構想示意圖	4-2
圖5.1	變更內容示意圖	5-4
圖6.2	變更後主要計畫示意圖	6-2
圖6.5-1	水資源運用系統圖	6-8
圖6.5-2	雨水及中水回收系統示意圖	6-9
圖6.5-3	污水處理系統示意圖	6-9
圖6.6-1	士校路15公尺都市計畫道路路型斷面示意圖	6-12
圖6.6-2	交通系統示意圖	6-13
圖6.8-1	基地鄰近消防局位置圖	6-18
圖6.8-2	消防救災道路及緊急避難道路示意圖	6-19
圖6.8-3	火災延燒防止地帶綠化圖	6-20
圖7.1	本計畫衍生交通量指派比例示意圖	7-8
圖8.4	開發時程示意圖	8-4

表目錄

表1.4	土地清冊	1-7
表2.1	上位及相關計畫綜整表	2-5
表3.1	環境敏感區位限制調查表	3-3
表3.2	金門縣重新公告後古蹟	3-10
表3.3	SWOT 分析	3-17
表3.4-1	金門縣各行政區域現住人口密度及性別比例	3-18
表3.4-2	金門縣歷年人口自然增加及社會增加	3-19
表3.4-3	金門縣年齡分配，扶養率與年齡成長指數	3-19
表3.4-4	金門縣各鄉鎮預估人口數表	3-20
表3.4-5	金門縣歷年遊客人數表	3-21
表3.4-6	90~100年金馬小三通統計表	3-22
表3.5-1	金門縣旅館統計	3-23
表3.5-2	金門縣民宿統計	3-24
表3.5-3	金門各開發案一覽表	3-24
表3.5-4	昇恒昌金門水頭碼頭免稅店營業概況	3-25
表3.5-5	大陸沿海地區產業政策對金門地區之影響	3-26
表3.6-1	金門縣各級就業人口數表	3-27
表3.6-2	金門縣歷年主要農產品及種植面積	3-28
表3.6-3	金門縣現有家畜家禽頭(隻)數	3-28
表3.6-4	金門縣近海漁獲量	3-29
表3.6-5	金門縣工商及服務業廠所單位數	3-30
表3.6-6	金門地區工商及服務業企業單位全年生產總額 按行業別分	3-31
表3.8-1	基地周邊區域道路系統實質設施佈設彙整表	3-38
表3.8-2	非號誌交叉路口服務水準評估表	3-42
表3.8-3	基地周邊非號誌路口現況服務水準分析表	3-43
表3.8-4	市區道路路段服務水準評估等級一覽表	3-45

表3.8-5 基地周邊道路平常日路段交通量與服務水準評估 分析表	-----3-45
表3.8-6 基地周邊道路例假日路段交通量與服務水準評估 分析表	-----3-46
表3.8-7 基地周邊道路現況旅行速率與服務水準評估分析表	---3-46
表3.8-8 基地周邊大眾運輸系統公共汽車營運現況彙整表	-----3-48
表3.8-9 行經基地周邊公共汽車各路線行車時間表	-----3-49
表5.1-1 變更內容明細表	-----5-1
表5.1-2 主要計畫變更前後土地使用面積表	-----5-2
表6.2 土地使用計畫面積表	-----6-1
表7.1-1 金門縣工商及服務業普查員工人數與樓地板面積 關係表	-----7-1
表7.1-2 本計畫就業員工人數推估分析表	-----7-2
表7.1-3 本計畫購物中心區土地使用型態旅次發生率彙整表	---7-3
表7.1-4 本計畫工商服務及展覽區土地使用型態旅次發生率 彙整表	-----7-3
表7.1-5 目標年基地衍生人旅次推估彙整表	-----7-4
表7.1-6 目標年購物中心區衍生人旅次推估彙整表	-----7-4
表7.1-7 目標年工商服務及展覽區衍生人旅次推估彙整表	-----7-4
表7.1-8 金門縣民眾日常使用運具狀況一覽表	-----7-5
表7.1-9 研究報告運具乘載率一覽表	-----7-5
表7.1-10 本計畫員工人旅次轉換車旅次相關轉換因子一覽表	---7-5
表7.1-11 本計畫遊客人旅次轉換車旅次相關轉換因子一覽表	---7-6
表7.1-12 目標年本計畫遊客衍生交通量彙整表	-----7-7
表7.1-13 本計畫旅次分佈比例推估表	-----7-7
表7.1-14 本計畫衍生交通量指派結果一覽表	-----7-9
表7.2-1 基地各土地使用型態尖峰小時停車產生率彙整表	-----7-10
表7.2-2 基地各土地使用型態尖峰小時停車需求數量彙整表	---7-11
表7.3-1 本計畫自行車停車需求分析表	-----7-13
表7.3-2 本計畫大客車停車需求分析表	-----7-13

表7.4	本計畫接運設施需求分析彙整表 -----	7-15
表7.5-1	近五年人口數及車輛持有率統計表 -----	7-16
表7.5-2	目標年基地開發前周邊道路交通量服務水準分析-----	7-17
表7.5-3	目標年基地開發前周邊道路旅行速率與服務水準 評估分析表 -----	7-17
表7.5-4	目標年基地開發前周邊非號誌路口服務水準分析表---	7-18
表7.5-5	目標年基地開發後周邊道路交通量服務水準分析表---	7-19
表7.5-6	目標年士校路及南機路拓寬後交通量服務水準分析表	7-19
表7.5-7	目標年基地開發前後周邊道路服務水準變化一覽表---	7-20
表7.5-8	目標年基地開發前後周邊道路例假日旅行速率服務 水準變化表 -----	7-21
表7.5-9	目標年基地開發前/後例假日昏峰非號誌路口服務 水準分析表 -----	7-22
表7.6-1	目標年基地開發後停車需求一覽表 -----	7-23
表7.6-2	本計畫法定停車位及實際規劃停車位分析表-----	7-25
表7.6-3	本計畫停車需供比分析結果表 -----	7-25
表7.7-1	停車場出入口服務水準等級劃分標準表-----	7-28
表7.7-2	停車場尖峰小時出入口平均停等時間及長度分析表---	7-28
表8.2-1	擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區） 細部計畫案公共設施財務計畫表 -----	8-2
表8.2-2	管理維護費用表 -----	8-2
表9.1	工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定表-----	9-1

第一章 緒論

第一節 計畫緣起

為因應金門縣政府在戰地政務終止後即提出「觀光立縣」施政主軸。本案開發一方面延伸並強化既有優勢產業，另一方面則以金門已建立之觀光產業為發展軸心，期能善用金門獨特的優勢、臺灣產業與人才基礎及對岸資源，提升金門競爭力，同時帶動其他產業發展。

行政院於民國 98 年核定之《金馬中長期經濟發展規劃方案》中，將金門重新定位為精緻購物免稅島，做為「邊境貿易」的試點，希望能夠結合觀光產業與商業活動，吸引具高檔消費力的大陸觀光客，提升整體經濟發展。藉由工商綜合區設置大型購物中心及觀光飯店，整合金門縣區域性觀光景點資源特色，並發揮產業群聚效果，促進金門觀光產業發展。

為推動離島開發建設，健全產業發展，改善生活品質，增進居民福利，本案開發依循離島建設條例，建構完善地區交通系統及公共設施，帶動周邊觀光產業轉型契機，強化土地使用效益。

於民國 98 年 10 月 14 日奉經濟部經商字第 09802425270 號函認定符合「離島重大建設投資計畫認定標準」，並獲得通過推薦。於民國 98 年 10 月 26 日奉內政部內授營都字第 0980196570 號函爰依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第 8 點及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第 3 點，同意本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款辦理個案變更都市計畫。於民國 99 年 1 月 5 日奉行政院院授都字第 0990000020 號函同意認定符合離島重大建設投資計畫認定標準之相關認定案件。

第二節 計畫目的

- 一、本案規劃觀光飯店結合休閒、娛樂、度假之用，提供免稅購物、住宿、會展中心、休閒設施、綠地等設計，結合離島免稅區之概念，打造大型國際精品購物中心，吸引特定目的消費族群，以期帶動地方的商業繁榮。
- 二、本案配合地方建設提供良好公共設施服務水準，帶動周邊地區發展，提升鄰近地區的環境品質。
- 三、本案塑造全方位之工商綜合專用區，提供多元化服務，整合觀光產業、免稅及精緻購物、觀光飯店等資源特色。

第三節 法令依據

一、法令依據

(一) 都市計畫法第 27 條第 1 項 3 款：

都市計畫法經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

1. 因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
2. 為避免重大災害之發生時。
3. 為適應國防或經濟發展之需要時。
4. 為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時。

前項都市計畫之變更，內政部或縣（市）（局）政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時，得逕為變更。

(二) 離島建設條例第 7 條

為鼓勵離島產業發展，經中央主管機關核定為重大建設投資計畫者，其土地使用變更審議程序，自申請人送件至土地使用分區或用地變更完成審查，以不超過一年為限。

前項重大建設投資計畫之核定標準，由離島建設指導委員會擬訂，報請行政院核定之。

重大建設投資計畫其都市計畫主要計畫及非都市土地使用變更由縣（市）政府核定之，不受都市計畫法、非都市土地使用管制規則暨相關法令之限制。

(三) 金門縣重大建設投資計畫都市計畫主要計畫變更審查規則

金門縣政府於民國 100 年 5 月 26 日發布實施「金門縣重大建設投資計畫都市計畫主要計畫變更審查規則」，係依據離島建設條例施行細則第七條規定訂定之。

變更都市計畫主要計畫經本縣都市計畫委員會審議通過後，應通知申請人依審議結果修正相關書圖文件後，報本府核定。

(四) 本案符合「離島重大建設投資計畫認定標準」，經認定為離島重大建設投資計畫並獲得通過推薦。

1. 經濟部於民國98年10月14日認定符合「離島重大建設投資計畫認定標準」，獲得通過推薦(98.10.14經商字第09802425270號函)，詳附件一。

2. 行政院於99年1月5日同意認定本案為「離島重大建設投資計畫」，取得認定重大投資函(99.1.5院授建都字第0990000020號函)，詳附件二。

二、計畫性質

本案係屬主要計畫變更，併案辦理擬定細部計畫，採主要計畫及細部計畫分開辦理方式進行。

第四節 變更位置與範圍

一、變更位置

本計畫區位於金門特定區計畫之東部地區，基地範圍南側以士校路為界，北距黃海路約 800 公尺，東距環島東路三段約 500 公尺，西距為南機路約 500 公尺，全案土地坐落於金門縣金湖鎮士校段，計畫面積約 79,740.20 平方公尺，詳圖 1.4-1。

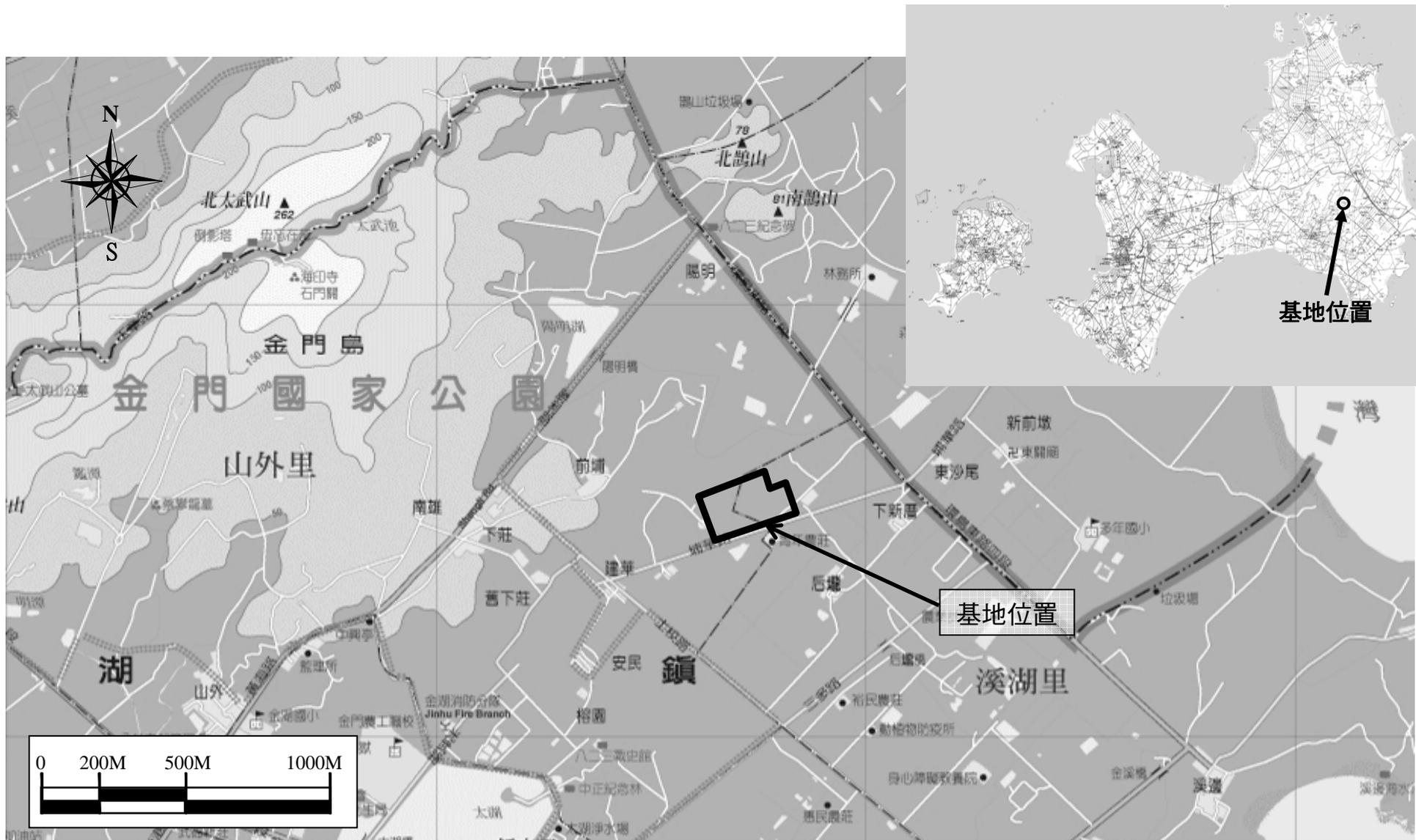


圖 1.4-1 變更位置圖

二、變更範圍

本案申請範圍位於金門縣金湖鎮士校段 83-1、84-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2 等共 15 筆土地，面積合計約 80,727.81 平方公尺，扣除道路用地地籍分割土地面積 987.61 平方公尺後，實際變更範圍約 79,740.20 平方公尺，目前正辦理逕為分割中，土地謄本、地籍圖詳附件三。

區內二筆國有土地，89 及 97 地號合計土地面積 9,208.51 平方公尺，屬國有財產局（佔實際變更範圍面積 11.55%），由申請人向國產局申請專案讓售取得，詳附件四，其餘均屬泰偉電子股份有限公司所有，合計土地面積 70,531.69 平方公尺（佔實際變更範圍面積 88.45%）。

表 1.4 土地清冊

鄉鎮	段名	編號	地號	使用分區				謄本面積 (m ²)	變更面積 (m ²)	所有權人
				都市發展用地		非都市發展用地				
				道路用地	機關用地	農業區	保護區			
金湖鎮	士校段	1	83-1	-	355.35	-	115.25	470.60	470.60	泰偉電子股份有限公司
		2	84-1	-	240.1	-	-	240.10	240.10	
		3	88	-	3,142.57	-	186.18	3,328.75	3,328.75	
		4	88-1	-	597.44	-	152.03	749.47	749.47	
		5	93	192.32	-	3,025.67	8,419.09	11,637.08	11,444.76	
		6	94	190.52	-	452.95	10,883.75	11,527.22	11,336.70	
		7	95	179.06	3,101.44	-	8,709.6	11,990.10	11,811.04	
		8	96	129.81	6,687.75	-	2,215.04	9,032.60	8,902.79	
		9	96-4	74.16	3,850.98	-	1,554.93	5,480.07	5,405.91	
		10	96-5	12.7	607.14	-	276.84	896.68	883.98	
		11	98	-	4,122.32	-	-	4,122.32	4,122.32	
		12	99	95.53	8,404.55	-	1,666.11	10,166.19	10,070.66	
		13	101-2	113.51	2.74	-	1,761.87	1,878.12	1,764.61	
		14	89	-	2,210.59	-	1,806.82	4,017.41	4,017.41		中華民國(管理者:財政部國有財產局)
		15	97	-	5,191.1	-	-	5,191.10	5,191.10	
		合計	987.61	38,514.07	3,478.62	37,747.51	80,727.81	79,740.20	-	

備註：1.實際地籍資料依核送書件土地登記簿謄本為準。

2.實際變更面積，依地政機關分割完竣後之謄本面積為主。

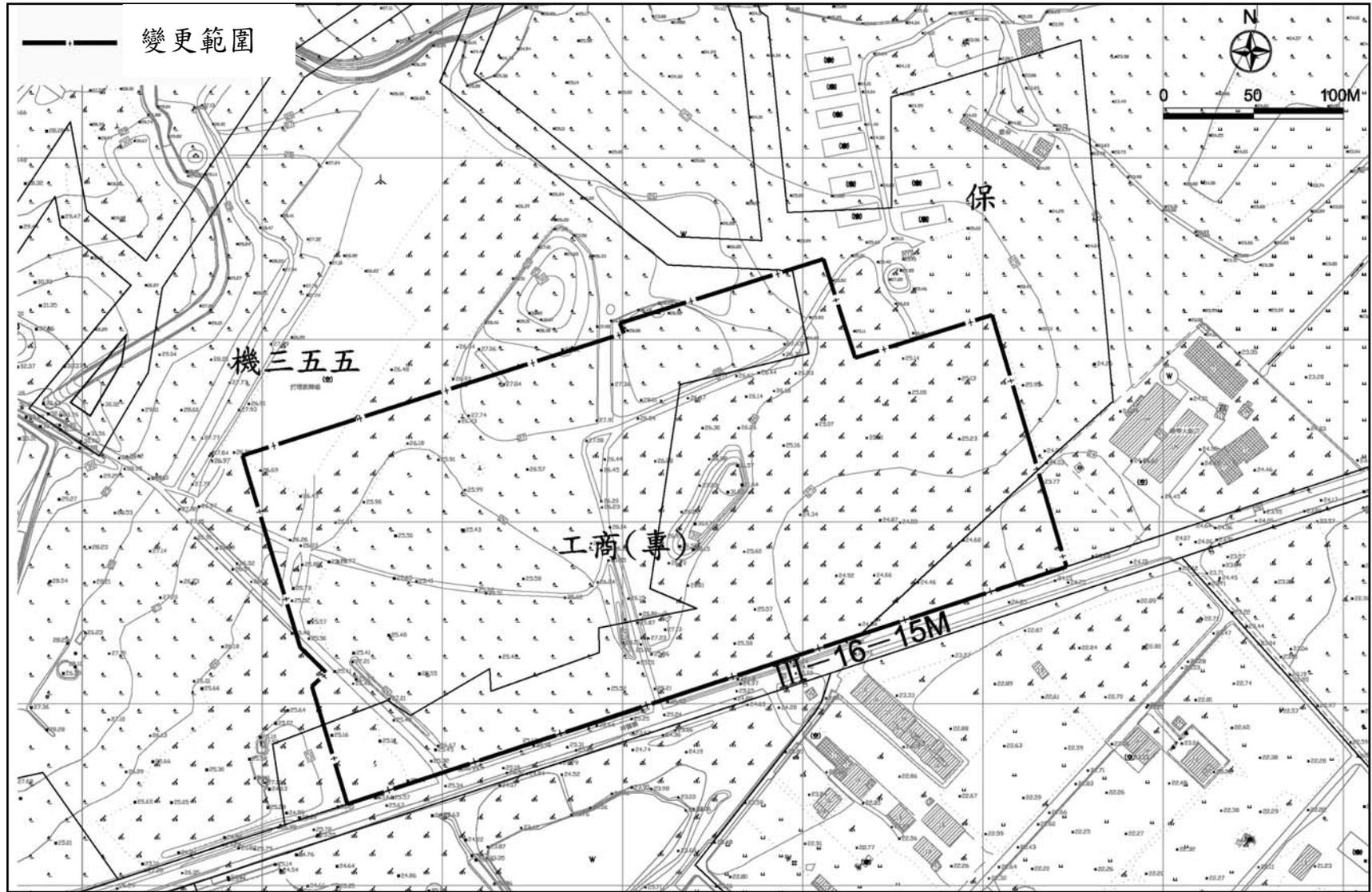


圖 1.4-2 變更範圍示意圖

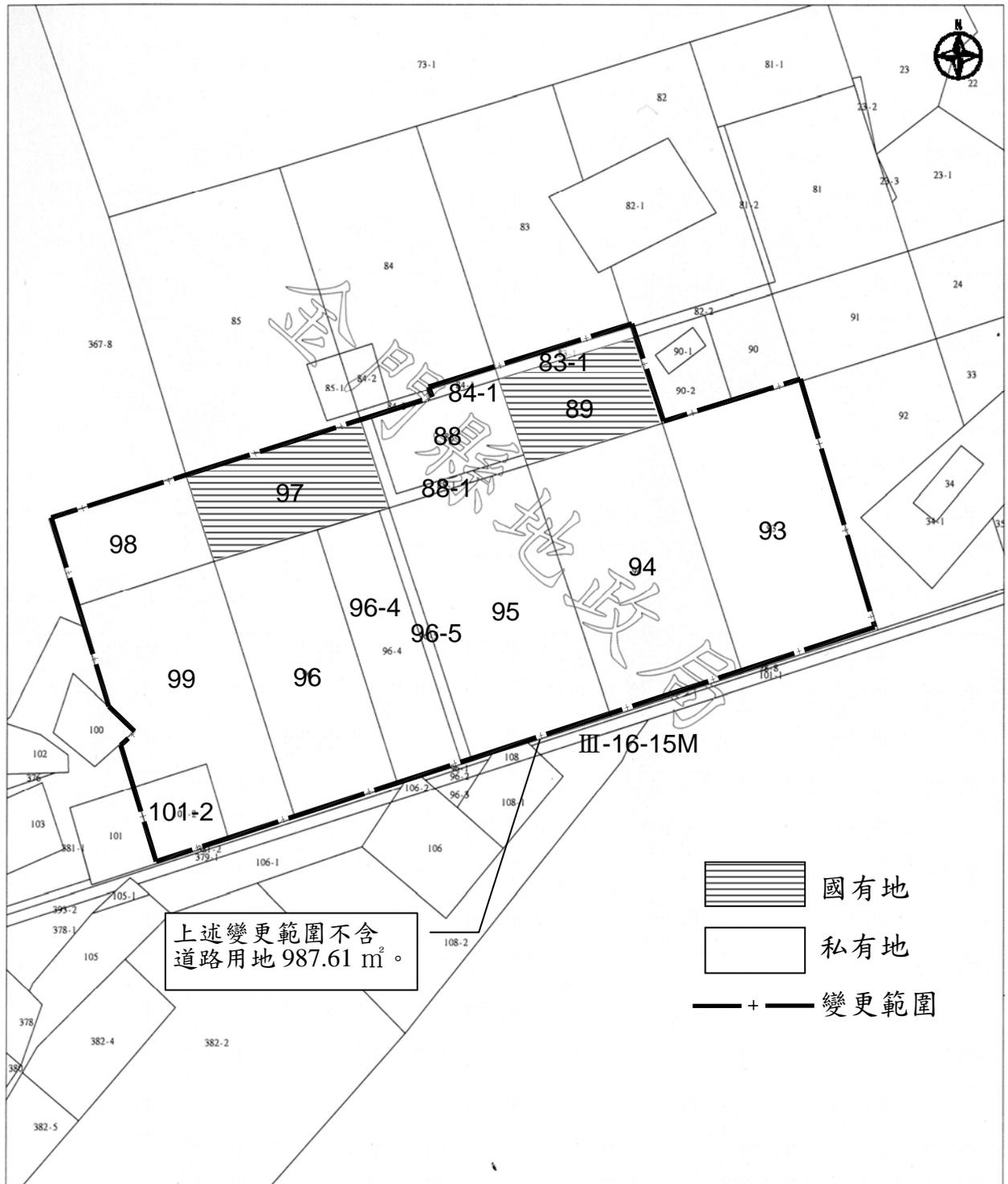


圖 1.4-3 地籍圖

第二章 上位及相關計畫

第一節 上位及相關計畫

上位及相關計畫及對本案影響綜整說明如下，詳表 2.1：

一、上位計畫

(一) 國土空間發展策略計畫(核定本)(行政院，民國 99 年 2 月)

未來國土空間發展應於環境保育與國土保安的基本前提下，強化國家發展競爭力與生活品質，基本結構為「三軸、海環、離島」，三軸分為「西部創新發展軸」、「東部優質生活產業軸」與「中央山脈保育軸」，西部地區強調都市與創新產業發展的國土管理、東部地區以適性發展優質生活產業、中央山脈地區以生態環境資源保育為重心，「海環」則強調海岸及海洋之自然珍貴資產、「離島」強調人文及自然環境保全與觀光發展，於國土空間結構中均賦予明確定位。

1. 政策目標

- (1) 強化地區經濟發展潛力及區域投資的有利條件。
- (2) 適地適性，推動區域產業群聚。
- (3) 配合區域產業群聚，建立區域創新系統。

2. 關鍵課題

- (1) 國土產業活動分布極化，造成各地區所得不均。
- (2) 碳排放、能源使用效率、排放標準等各項環境議題與經濟產業發展的價值衝突。

3. 發展策略及作法

- (1) 配合區域特性，發展差異化專長，整體規劃各區域優勢或特色產業，並推動產業群聚進行產業空間佈局。
- (2) 根據各區域優勢產業群聚，建立創新支援體系，以區域既有學研能量(包括大學、研發機構、企業實驗室等)，橋接強化中小企業創新能力，並創造具吸引力的投資環境。
- (3) 放寬土地使用管制項目，以因應新興產業活動需求，土地分區管制條例應由目前的正面表列改為概括式的正面列舉及負面表列。
- (4) 推動基盤設施更新。
- (5) 推動產業聚落建構及轉型。

(二) 金門縣綜合發展計畫 (金門縣政府, 民國 96 年)

隨兩岸關係持續和緩及政策更加開放，為金門縣帶來新的發展契機，為掌握關係轉變所帶來的轉機與脈動，在發展定位上，推動「社會經濟與環境生態均衡發展」，在區域定位上，以金門做為「位於閩南經濟生活圈的兩岸先行試點」，在產業定位上，以「觀光與金酒產業雙軸心發展」。爰此，金門縣未來的整體發展願景為國際級的永續觀光休閒島嶼，使居民能有優質生活，生產能獲得利潤，環境生態也永續發展。因此擬定八大策略，以休閒遊憩、免稅購物、戰地特色、金酒產業、低碳島嶼、閩南文化、築底整備、招商引資等項目，促成觀光休閒島嶼的達成。

二、相關計畫

(一) 金門離島旅遊線計畫 (金門縣政府, 民國 94 年)

由內政部營建署研擬，該計畫範圍為金門縣全縣，包含金門國家公園。計畫重點：(1) 推動「閩南文化」、「戰役史蹟」、「海岸遊憩」及「自然生態」等四大觀光發展主題，豐富旅遊內涵與遊憩體驗，提昇旅遊及消費品質，倡導二至三日的深度旅遊，吸引國際旅客。旅遊據點包括：莒光樓、翟山坑道、文臺寶塔、雙鯉濕地自然中心、古寧頭戰史館、太武山、山后民俗村、八二三戰史館及中山紀念林等。(2) 透過城鄉風貌改造，修復改善人文景觀地區、植栽美化重要景觀道路、整建特殊資源（軍事設施）再利用等，進行環境整頓、開發及串聯，有效提昇地區整體古意與優質視覺景觀與環境生活品質。該計畫屬「挑戰 2008：國家發展重點計畫」中「觀光客倍增計畫」之新興套裝旅遊路線開發計畫，為近年政府針對金門縣觀光發展訂定之重要推動計畫。

(二) 金馬中長期經濟發展規劃 (經建會, 民國 98 年 2 月)

「金馬中長期經濟發展規劃」係在全面檢視金馬地區現有經濟建設計畫，並考量兩岸關係之改善、大陸沿海地區之發展、金馬區位及產業優勢等因素下提擬，為未來相關部會推動金馬發展政策之參考。

1. 發展定位：維持環境與經濟的均衡發展，朝國際休閒觀光島、提升教育發展、養生醫療健康島及精緻購物免稅島四個目標發展。
2. 區域定位：以金門作為兩岸互信合作的「先行示範區」，共創兩岸雙贏模式。

3.產業定位：以觀光產業為發展軸心，善用金門獨特優勢、臺灣資源與大陸市場，創造金門關鍵競爭力，並帶動其他產業發展。

(三) 金門大橋建設計畫（經建會，民國 99 年 2 月）

為落實政府照顧離島居民生活品質之政策，促進金門地區未來整體發展之目標，行政院於民國 99 年 2 月核定「金門大橋建設計畫」，已於民國 99 年年底動工興建，經費初估 50 億元，施工期為 53 個月。金門大橋將提供大小金門間穩定的陸運交通，整體觀光資源結合，以及實質改善大小金門醫療照護、緊急救災、民生水電等基本需求。

(四) 金門港埠建設計畫（金門縣政府，民國 98 年）

為有效協助提振景氣及區域均衡發展，並改善離島交通設施，行政院於民國 98 年 2 月核定總經費十億六千萬的「金門港埠建設計畫」，由振興經濟擴大公共建設特別預算支應，計畫期程將自民國 98 年 1 月至 101 年 12 月完成。

計畫內容包括：水頭港區小三通浮動碼頭工程、通關空間擴充工程：於辦公大樓北側綠地空間改建為入境空間、行李人車分流設施及增建浮動碼頭，經費約 4 億 4,200 萬元。料羅港區部分：改善 1 至 3 號等老舊碼頭結構及改善碼頭繫靠設施等，經費約 6 億 1,800 萬元。

預期可提昇兩岸通航客運服務品質，提高兩岸旅客經由金門中轉及遊金意願，有效利用水頭商港港區用地價值。增建水頭港區大小金門客運浮動碼頭，改善現有浮臺設施延長使用年限及確保大小金門海上客運運輸維持正常營運水準。並解決料羅港區老舊碼頭結構及漏沙沉陷問題，延長碼頭使用年限，確保碼頭作業及提高碼頭能量及作業效率。

另於民國 98 年 8 月核定民國 98-101 年金門港埠整體規劃暨未來發展計畫共 27.32 億，執行水頭港區開發基礎工程，內容包括：水頭港區港池浚挖暨陸域填築工程 26.882 億、民國 101-105 年規劃案 0.18 億、大型旅客服務中心設計案 0.26 億。

(五) 金門尚義機場航站區擴建工程（行政院，民國 98 年）

自金門尚義機場實施小三通政策後，航空運量大幅成長，兩岸商旅藉由金門尚義機場進出頻繁，可帶動地區產業與觀光發展。為因應航空運量成長需求，行政院於民國 95 年 9 月 8 日核定金門尚義機場整體規劃，並同意辦理 96-100 實施計畫「金門尚義機場空側短期改善及航站區第 1 期擴建工程

」。其中東側擴建航廈已於 99 年 3 月 15 日完工。

行政院並於民國 98 年 11 月 3 日核定「金門尚義機場航站區後續擴建工程」計畫，交由交通部辦理後續機場擴建，期望金門航空站除了能服務快速成長的小三通旅客及吸引大陸觀光客外，也可以吸引國際觀光客到來。

(六) 金門綜合醫療大樓（行政院，民國 96 年）

行政院衛生署為強化地區醫療硬體設備，增聘專科醫師及專業醫事人員蒞金支援醫療業務，有效減少急重症病患之後送航次及轉診人數，爭取治療時效，增加患者治癒率，提升金門縣民眾對醫療服務品質之滿意度，於民國 96 年核定興建金門綜合醫療大樓。

並選址金門醫院後方為基地，建構金門地區，符合國家 2010 年醫療網衛生指標白皮書之規劃床數，達成金門地區「一縣市一公立」之區域級醫院規劃。並對應金門地區人口增長與激增之小三通臺商與旅客，所衍生之醫療與衛生需求，以服務與面對金廈區域之醫療生態變化。

金門綜合醫療大樓興建總經費預估為新臺幣 12 億 940 萬 7,760 元，衛生署編列於第六期醫療網中。未來金門綜合醫療大樓落成後將減少金門縣民不必要後送與轉診、提高軍民醫療滿意度、服務小三通之臺商與旅客並提供金門旅遊觀光旅客之醫療照護。

(七) 金門地區供水改善規劃（行政院，民國 99 年）

為穩定供應金門地區未來民生供水與觀光旅遊的發展，及保育大金門地區地下水源，行政院將金門地區供水改善計畫列入「新十大建設」，以確保金門地區未來供水需求。計畫項目包括：小金門海水淡化廠計畫，新增 950 噸海水淡化廠、計有大金門海水淡化廠功能提升並擴建第二期工程及太湖及田浦水庫浚淤及改善等工程。另為繼續紓解地區發展需求及改善湖庫原水水質不佳之問題，自來水廠提報「金門地區水質改善計畫」包括節約用水措施第二期、管線淘汰及新增原水輸送管路、淨水場設備更新改善並增設高級處理單元、湖庫原水導水管線工程、湖庫改善工程等，納入「金馬中長期經濟發展規劃」中，執行期程為民國 99-103 年，預計需款新臺幣 10 億元，目前尚未核定。

表 2.1 上位及相關計畫綜整表

類型	計畫名稱	內容摘要	與本案之關係
上位計畫	國土空間發展策略計畫	「離島」強調人文及自然環境保全與觀光發展，於國土空間結構中均賦予明確定位。	本案發展觀光旅遊業不僅對於自然環境污染少，亦符合上位計畫之定位方向。
	金門縣綜合發展計畫	金門縣未來的整體發展願景為國際級的永續觀光休閒島嶼。因此擬定八大策略，以休閒遊憩、免稅購物、戰地特色、金酒產業、低碳島嶼、閩南文化、築底整備、招商引資等項目，促成觀光休閒島嶼的達成。	朝低碳、永續觀光休閒係為本案之發展目標，且符合上位計畫之指導。
相關計畫相關計畫	金門離島旅遊線計畫	計畫重點：(1) 推動「閩南文化」、「戰役史蹟」、「海岸遊憩」及「自然生態」等四大觀光發展主題，豐富旅遊內涵與遊憩體驗，提升旅遊及消費品質。(2) 透過城鄉風貌改造，修復改善人文景觀地區、植栽美化重要景觀道路、整建特殊資源（軍事設施）再利用等，進行環境整頓、開發及串聯，有效提升地區整體古意與優質視覺景觀與環境生活品質。	本案規劃免稅購物、飯店，同時結合「閩南文化」、「戰役史蹟」、「海岸遊憩」及「自然生態」等四大觀光遊憩體驗，以做為軟、硬體設施之搭配串連。
	金馬中長期經濟發展規劃	發展定位：維持環境與經濟的均衡發展，朝國際休閒觀光島、提升教育發展、養生醫療健康島及精緻購物免稅島四個目標發展。產業定位：以觀光產業為發展軸心，善用金門獨特優勢、臺灣資源與大陸市場，創造金門關鍵競爭力，並帶動其他產業發展。	本案係朝國際休閒觀光島、精緻購物免稅島為目標發展，並善用金門獨特優勢、臺灣資源與大陸市場做連結，創造金門關鍵競爭力。
	金門大橋建設計畫	金門大橋將提供大小金門間穩定的陸運交通，整體觀光資源結合，以及實質改善大小金門醫療照護、緊急救災、民生水電等基本需求。	金門大橋建設後將使小金門居民更易到訪本計畫區消費、工作。
	金門港埠建設計畫	預期可提升兩岸通航客運服務品質，提高兩岸旅客經由金門中轉及遊金意願，有效利用水	兩岸通航客運服務品質提升，將有助於本案吸引大陸觀光

類型	計畫名稱	內容摘要	與本案之關係
		頭商港港區用地價值。增建水頭港區大小金門客運浮動碼頭，改善現有浮臺設施延長使用年限及確保大小金門海上客運運輸維持正常營運水準。	客源到來，同時亦為地區發展創造更多商機。
	金門尚義機場 航站區擴建 工程	自金門尚義機場實施小三通政策後，航空運量大幅成長，兩岸商旅藉由金門尚義機場進出頻繁，為因應航空運量成長需求而辦理，期望金門航空站除了能服務快速成長的小三通旅客及吸引大陸觀光客外，也可以吸引國際觀光客到來。	金門尚義機場航站區擴建工程有助於本案吸引大陸觀光客、國際觀光客到來，同時亦為地區發展創造更多商機。
	金門綜合 醫療大樓	對應金門地區人口增長與激增之小三通臺商與旅客，所衍生之醫療與衛生需求，以服務與面對金廈區域之醫療生態變化。	新建金門綜合醫療大樓，可為小三通臺商與旅客，提供醫療之服務。
	金門地區 供水改善規劃	為穩定供應金門地區未來民生供水與觀光旅遊的發展，及保育大金門地區地下水源，行政院將金門地區供水改善計畫列入「新十大建設」，以確保金門地區未來供水需求。	金門地區供水改善規劃將有助於提升本案之服務品質。

資料來源：本計畫調查整理。

三、綜合分析結論

本案發展觀光旅遊業，朝低碳、永續觀光休閒係為本案之發展目標，不僅對於自然環境污染少，亦符合上位計畫之定位方向，同時善用金門獨特優勢、臺灣資源與大陸市場做連結，創造金門關鍵競爭力，加以金門尚義機場航站區擴建工程有助於本案吸引大陸觀光客、國際觀光客到來，且兩岸通航客運服務品質提升，將有助於本案吸引福建或廈門及大陸觀光客源到來，同時亦為地區發展創造更多商機，此外金門大橋建設後將使小金門居民更容易到訪本計畫區消費、工作，本案係朝上位計畫之指導原則發展，將金門打造成一個「國際休閒觀光島」，以提升金門觀光吸引力、帶動遊客成長、促進地方繁榮及創造就業機會。本案提供優質購物及休閒住宿場所，並同時塑造周邊環境及提升地區住宿品質，以因應觀光客源之到訪。

第二節 變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）

一、發布實施經過

- （一）「擬定金門特定區計畫」於民國 85 年 1 月 20 日發布實施。
- （二）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」。
- （三）其中無爭議部分之變更案，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」。

二、計畫人口

變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案範圍含大金門及小金門全島，面積合計 15,537.39 公頃，以民國 105 年為計畫目標年。計畫人口及密度：計畫人口 83,000 人，計畫人口密度為每公頃 544.36 人。

三、土地使用分區計畫

（一）自然村專用區：

為維護傳統閩南建築與自然形成之現有聚落特色，並考量其發展模式與一般住宅區之發展模式不同，而予以劃設為自然村專用區，面積合計 936.45 公頃。

（二）住宅區：

考量實際居住狀況及未來發展，酌於現有聚落附近劃設住宅區，面積合計 99.30 公頃。

（三）商業區：

為維持寧靜、安適之住宅區品質，除於金城、新市、沙美、頂堡外不劃設商業區，面積合計 29.18 公頃。

（四）工業區：

除現有工業使用地區及預定之公營用地外，並於各鄉鎮劃設不同等級之工業區，面積合計 141.37 公頃。

（五）行政區：

劃設行政區 3 處，面積合計 0.39 公頃。

（六）文教區：

於金城、金沙及烈嶼國中南側劃設文教區 3 處，面積合計 44.58 公頃。

(七) 農業區：

為保護優良農地，並使農地能整體規劃，劃設為農業區，面積合計 5,027.60 公頃。

(八) 保護區：

為軍事安全、海岸保防、水源保護、景觀、生態保育及預留都市發展用地配合劃設為保護區，面積合計 2,554.91 公頃。

(九) 風景區：

依不同之風景遊憩特性劃設 4 種不同類型風景區，面積合計 740.74 公頃。

(十) 保存區：

為保存國家級古蹟、優良傳統建築、宗教建築，於其周遭合適範圍劃設為保存區，面積合計 9.59 公頃。

(十一) 古蹟保存區：

配合金門朱子祠業經列為二級古蹟，劃設為古蹟保存區，面積 0.24 公頃。

(十二) 閩南建築專用區：

為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式之示範，於金寧鄉劃設 1 處閩南建築專用區，面積 18.77 公頃。

(十三) 宗教專用區：

為提供廟宇及宗教等活動劃設宗教專用區，面積合計 1.45 公頃。

(十四) 電信專用區：

配合現況為金城電信局之使用，劃設為電信專用區，面積 0.25 公頃。

(十五) 社會福利設施專用區：

為提供社會福利相關設施之使用，劃設社會福利設施專用區 1 處，面積 3.62 公頃。

(十六) 倉儲批發零售專用區：

為提供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發及零售等使用，於機場週邊地區劃設倉儲批發專用區 1 處，面積 9.85 公頃。

(十七) 農會專用區：

將農會烈嶼鄉辦事處之實際使用範圍，劃設為農會專用區，以供農會相關設施之使用，面積 0.80 公頃。

(十八) 國家公園區：

依內政部公告之金門國家公園計畫所劃設，面積合計 3,759.64 公頃。

圖例

- | | | | |
|-------|-----------|----------|--------|
| 住宅區 | 宗教專用區 | 學校用地 | 墳墓用地 |
| 商業區 | 電信專用區 | 社教用地 | 車站用地 |
| 工業區 | 自然村專用區 | 機關用地 | 港埠用地 |
| 行政區 | 閩南建築專用區 | 衛生醫療機構用地 | 航空站用地 |
| 文教區 | 倉儲批發零售專用區 | 市場用地 | 自來水廠用地 |
| 風景區 | 社會福利設施專用區 | 停車場用地 | 加油站用地 |
| 保存區 | 農會專用區 | 廣場用地 | 電力事業用地 |
| 保護區 | 兒童遊樂場用地 | 廣場兼停車場用地 | 溝渠用地 |
| 農業區 | 公園用地 | 污水處理廠用地 | 綠地 |
| 國家公園區 | 體育場用地 | 垃圾掩埋場用地 | 都市計畫範圍 |
| 古蹟保存區 | 環保事業用地 | | |

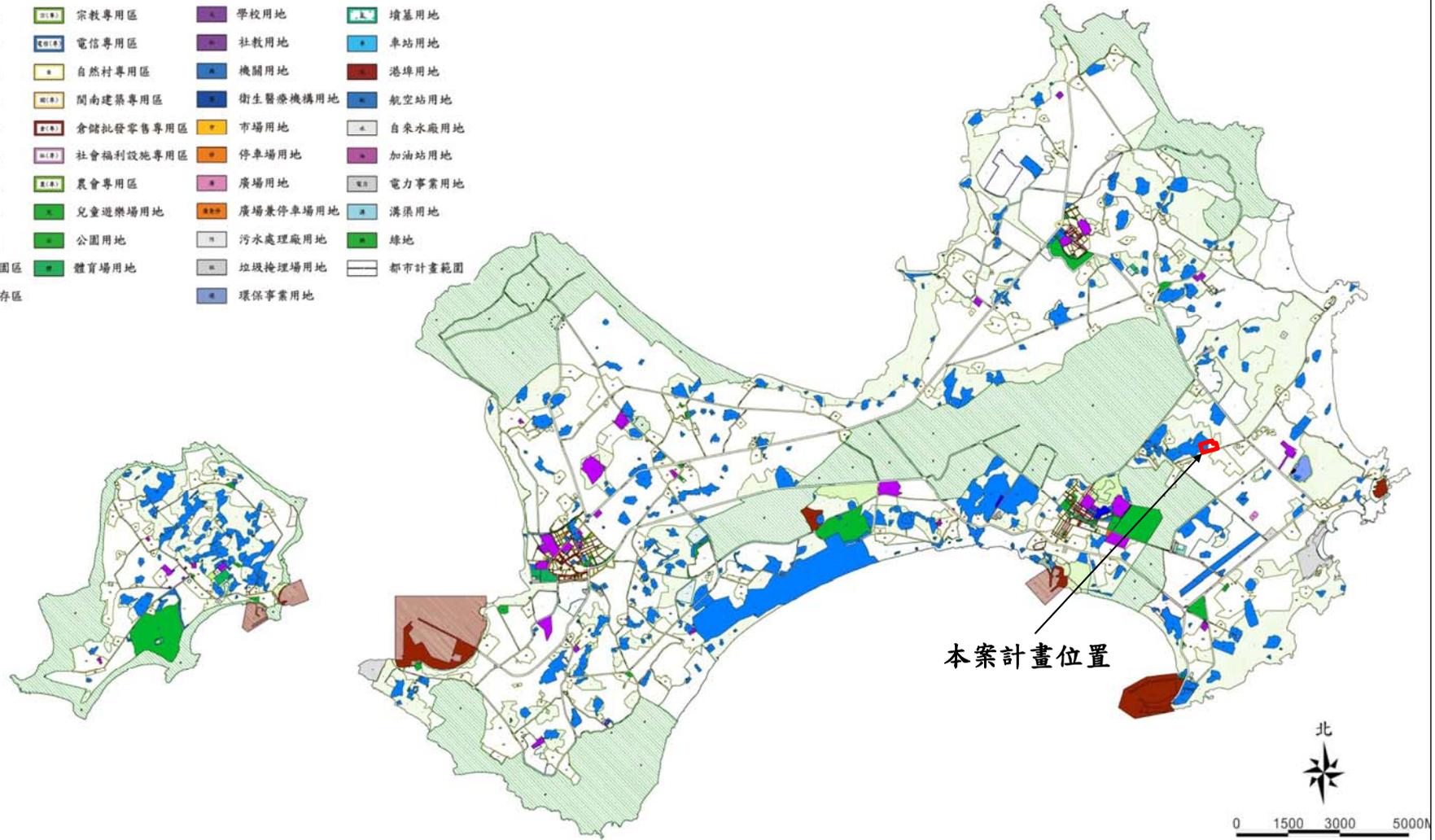


圖 2.2 金門特定區計畫示意圖

四、公共設施用地計畫

劃設交通事業用地、遊憩用地、文教用地、機關用地、衛生醫療機構用地、市場用地、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、墳墓用地、環保事業用地、垃圾掩埋場用地及溝渠用地等公共設施用地。

五、交通系統計畫

劃設主要道路、次要道路、地區性收集道路、收集道路等。

六、土地使用分區管制

(一) 本計畫區內之土地使用管制，應依本計畫書或所在地之細部計畫書規定辦理，本計畫書及細部計畫書未規定者，準用「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

(二) 建蔽率及容積率

1. 各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區	依細部計畫書規定辦理	
商業區	依細部計畫書規定辦理	
工業區		
甲種工業區	50%	150%
乙種工業區	50%	200%
行政區	60%	300%
文教區	60%	240%
風景區	30%	60%
保存區	60%	160%
保護區	10%	
農業區	30%	不得超過三層或簷高 10.5 公尺 (依第六條規定興建者)
	60%	180%，不得超過三層或簷高 10.5 公尺 (依第八條規定興建者)
國家公園區	依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理	
古蹟保存區	60%	120%
宗教專用區	40%	100%
電信專用區	40%	240%
自然村專用區	60%	180%，不超過三樓
		經縣府認定之閩南或南洋式傳統建築，照原貌新(增)(改)建，經本府「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限
閩南建築專用區	60%	150%
倉儲批發零售專用區	60%	300%
社會福利設施專用區	60%	240%
農會專用區	60%	240%

2.各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」規定辦理。

使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場	10%	30%
公園（小於五公頃）	15%	40%
公園（大於五公頃）	12%	40%
體育場	60%	200%
學校用地	50%	200%
社教用地	60%	240%
機關用地	60%	240%
衛生醫療機構用地	60%	240%
市場用地	80%	240%
停車場用地（平面）	5%	20%
停車場用地（立體）	80%	480%
廣場用地	5%	10%
廣場兼停車場用地	5%	10%
污水處理廠用地	60%	180%
垃圾處理廠用地	60%	180%
垃圾掩埋場用地	1%	1%
環保事業用地	10%	30%
墳墓用地	40%	160%
車站用地	60%	240%
港埠用地	50%	200%
航空站用地	20%	40%
自來水廠用地	60%	180%
加油站用地	40%	120%
電力事業用地	40%	240%
道路用地	0%	0%
溝渠用地	0%	0%
綠地	0%	0%

資料來源：變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）。

(三) 建築退縮相關規定

1. 各使用分區退縮標準：

- (1) 住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自道路境界線至少退縮三公尺建築，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。
- (2) 工業區、倉儲批發零售專用區：新(改)建時應自道路境界線至少退縮六公尺建築，如需設置圍牆，則圍牆應自基地境界線退縮三公尺，退縮之空地應做綠化步道，並得計入法定空地。
- (3) 前項退縮如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮。

2. 公共設施用地退縮標準：

- (1) 公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自基地境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。
- (2) 前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

第三章 發展現況與分析

第一節 自然環境

一、地勢

金門本島形似啞鈴，中央狹窄，東西兩端寬廣。全島東西向約 20 公里，南北最長處位於東端，約 15 公里，中央最窄處僅 3 公里。島上大小丘陵遍佈，除太武山海拔 253 公尺外，此外無其他較高山嶺。烈嶼位於本島的西南方，俗稱小金門，中島上以丘陵地為主，東北較高，西南則較為平緩。本基地海拔高度約為 35.64 公尺，整體地勢由北向南緩降。

二、地形

金門島嶼地形主要由花崗片麻岩構成之老年期波狀丘陵、紅土臺地，以及海岸低地所組成，主要地形共分為五大類，包括丘陵、臺地、低地及窪地，以及沙灘與沙丘，整體而言，視域較為開闊且少受阻隔。

三、地震與斷層

金門屬台灣離島地區，無陸上斷層帶通過，根據中央地質調查所之近期調查研究，顯示地下並未有斷層存在，故尚稱穩定，金門所處地質穩定，但偶有發生於內地或台灣之強震，受其震波影響發生有感地震。根據台灣地震分佈資料，本基地附近未曾發生過地震活動；根據中央地質調查所之近期調查研究，顯示地下並未有斷層存在，故綜合現有之地質調查資料顯示，本場址地質尚稱穩定。

四、水域

金門縣因地形、天候等條件，而無巨川長流，多為涓流小溪，如金沙溪、後水溪、山外溪與前埔溪以及小徑溪、西堡溪與浯江溪等，而島上湖泊較多，除孕育不少豐富棲地外，亦提供多樣的水域景觀體驗。此外，其四面環海的特質，亦提供不少優質的海岸線，而金門島沿岸之海岸線主要以沙岸較多，尤以料羅灣沿岸的海灘最為遼闊。基地北方外圍有一條前埔溪，藉由前埔溪，於自強大橋進入田浦水庫。

五、氣候

金門地區屬亞熱帶海洋性氣候，深受季風影響，造成冬夏溫差大，夏季吹西南風，氣溫較高。其歷年之氣象概述如下：

- (一) 春季各月平均溫度在 10.7°C~21.9°C 間，夏季各月平均溫度在 21.7°C~28.7°C，秋季各月平均溫度在 22.2°C~29.1°C 間，冬季各月平均溫度在 11.9°C~21.2°C 間；秋、冬季因受東北季風影響，氣溫較低。
- (二) 平均相對濕度以 4 月至 8 月間較高，為 80.3%至 83.1%間；11 月至 12 月較低，為 71.0%至 72.3%之間；平均相對濕度則以 6 月份之 83.1%為最高，11 月份之 71.0%為最低，年平均相對濕度為 77.2%。
- (三) 年平均降水量為 1,084.3 公釐，降水量非常低，降雨大多集中在 3 月至 8 月之梅雨與颱風季節，10 月最少。月平均降雨量以 11 月份之 1.2 公釐為最低，而以 8 月份之 190.6 公釐為最高，全年平均降雨天數為 88 日。

本基地冬季乾冷、春季多霧，年平均溫度為 21.0°C，平均氣溫最高的月份是八月，溫度為 28.0°C；最低為二月的 13.0°C。以季節而言，夏季平均溫度可達 27.6°C 以上，冬季則低至 13.6°C 左右。

六、地層下陷與地下水

金門地區之地下水水位多在地表下 16m 以內。地下水水位之變化程度亦不大，依自來水廠水井觀測資料顯示，其地下水水位全年變動幅度小於 1m。

依據金門縣政府「金門地區 89 年度地下水觀測站井建置案」計畫報告資料顯示及實測水位記錄，本基地之地下水位於土壤調查期間平均約在地表以下 1.7~1.9m 處，未來產生地層下陷之可能性極低。

七、土壤

本案基地位處於金門縣金湖鎮士校段，地形地勢平坦，基地底層的花崗片麻岩產生時期為白堊紀，可分為黑雲母花崗片麻岩及角閃石黑雲母花崗片麻岩兩種，土壤以花崗岩風化而成裸露紅土為主。

另根據場址土地使用歷史顯示，本基地原為耕作之農地，並無任何污染性工業與行為存在，鄰近之土壤重金屬調查結果亦顯示無任何污染存在。

八、環境敏感區位

本計畫範圍為平坦空地，原有農業耕作行為，現已休耕。本基地並非位於低窪淹水區或洪水平原管制區、國營礦區或保安林地，同時，本計畫範圍亦不屬於野生動物保護區、森林遊樂區、風景特定區、文化古蹟保護區等。本計畫範圍部份土地因鄰近前埔四營區周界，經軍方自行劃設為禁限建管制區，經金門縣政府會同陸軍金門防衛指揮部及開發單位現場勘查後，陸軍金門防衛指揮部同意配合解編，詳附件五，故計畫可進行後續開發審查作業無虞。環境敏感區位限制調查請詳見表 3.1，相關函詢公文詳附件六。

表 3.1 環境敏感區位限制調查表

	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備註
1	是否位於「台灣沿海自然環境保護計畫」核定公告之「自然保護區」或「一般保護區」？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署民國 97 年 12 月 19 日營署綜字第 09700078190 號函。	
2	是否位於河口、海岸潟湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲、珊瑚礁或其他濕地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	現場調查。	
3	是否位於自來水水質水量保護區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	金門縣自來水廠民國 97 年 12 月 19 日水愛字第 0970007435 號函。	
4	是否位於飲用水水源水質水量保護區或飲用水取水口一定距離？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	金門縣環境保護局民國 97 年 12 月 25 日環一字第 0970010002 號函。	
5	排放廢(污)水之承受水體，自放流口以下至出海口前之整體流域範圍內是否有取用地面水之自來水取水口？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1.金門縣環境保護局民國 97 年 12 月 25 日環一字第 0970010002 號函。 2.現場調查。	
6	是否位於水庫集水區、蓄水範圍或興建中水庫計畫區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	金門縣自來水廠民國 99 年 4 月 19 日水愛字第 0990001904 號函。	本案位址係在「田埔水庫」之集水區範圍內，開發及營運將依相關規定辦理，並作好水污染防治，不會造成水源污染。
7	是否位於特定水土保持區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會水土保持局水保治字第 0971826417 號函。	
8	是否位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	金門縣政府民國 97 年 12 月 16 日府建農字第 09700078042 號函。	

	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備註
9	是否位於獵捕區、垂釣區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	金門縣政府民國 97 年 12 月 16 日府建農字第 09700078042 號函。	
10	是否有保育類野生動物或珍貴稀有之植物、動物？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	金門縣政府民國 97 年 12 月 16 日府建農字第 09700078042 號函。	
11	是否位於文化資產保存法第三條所稱之文化資產(含水下文化資產)所在地或保存區或鄰接地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1.金門縣文化局民國 97 年 12 月 15 日文資字第 0971905228 號函。 2.金門縣政府民國 97 年 12 月 16 日府建農字第 09700078042 號函。	
12	是否位於國家公園或風景特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1.交通部觀光局民國 97 年 12 月 18 日觀技字第 09700034361 號函。 2.金門國家公園管理處民國 98 年 4 月 10 日營企字第 0980001646 號函。	
13	是否有獨特珍貴之地理景觀？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部觀光局民國 97 年 12 月 18 日觀技字第 09700034361 號函。	
14	是否位於保安林地、國有林、國有林自然保護區或森林遊樂區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會林務局民國 97 年 12 月 17 日林企字第 0971621949 號函。	
15	是否位於礦區或國家保留礦區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部礦物局民國 97 年 12 月 15 日礦局行一字第 09700186130 號函。	
16	是否位於水產動植物繁殖保育區、漁業權區、人工魚礁網具類禁魚區或其他漁業重要使用區域？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院農業委員會漁業署民國 97 年 12 月 19 日漁二字第 0971227418 號函。	
17	是否位於河川區域、地下水管制區、洪水平原管制區、水道治理計畫用地或排水設施範圍？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	經濟部水利署民國 98 年 1 月 5 日經水工字第 09751305410 號函。	
18	是否位於地質構造不穩定區(活動斷層、地質災害區)或海岸侵蝕地帶？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1.經濟部中央地質調查所民國 97 年 12 月 22 日經地工字第 09700065530 號函。 2.現場調查鑽探。	

	開發區位	是 未知 否	相關證明資料、文件	備註
19	是否位於空氣污染三級防制區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	1.金門縣環境保護局環一字第 0980003260 號函。 2.現場調查	本案基地位於金門縣懸浮微粒 (PM10) 三級防制區內，未來施工將採取有效防制措施降低揚塵，並不會造成負面之環境衝擊。
20	是否位於第一、二類噪音管制區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	1.金門縣環境保護局環一字第 0980003260 號函。 2.經現場調查均屬第二類噪音管制區。	本案基地位於金門縣各類噪音第一級、第二級管制區內，未來施工將依規定作好噪音防治，並不會造成負面之環境衝擊。
21	是否位於水污染管制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	環保署網站查詢。	
22	是否位於海岸、山地、重要軍事管制區、要塞堡壘地帶、軍事飛航管制區或影響四周之軍事雷達、通訊、通信或放射電波等設施之運作？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	1.金門縣政府民國 99 年 5 月 18 日府建都字第 0990032636 號函。 2.陸金防作字第 0980007279 號。	本案基地屬金防部軍事管制區，但金防部研討意見，無運用之規劃，同意解除軍事管制區之編定。
23	是否位於已劃設限制發展地區(不可開發區及條件發展區)？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	內政部營建署民國 97 年 12 月 19 日營署綜字第 09700078190 號函。	
24	是否位於飛航管制區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	交通部民航局民國 98 年 1 月 7 日場建字第 0980000496 號函。	
25	是否位於山坡地或原住民保留地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	行政院原住民族委員會民國 97 年 12 月 17 日原民地字第 09700054477 號函。	
26	開發基地面積是否百分之五十以上位於百分之四十坡度以上？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	現場調查測量。	
27	是否位於森林區或林業用地？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	1.行政院農業委員會林務局民國 97 年 12 月 17 日林企字第 0971621949 號函。 2.現場調查。	
28	是否位於特定農業區或山坡地保育區(古蹟保存用地、生態保護用地、國土保安用地)？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	金門縣政府民國 97 年 12 月 23 日府建農字第 0970079680 號函。	
29	是否位於都市計畫之保護區？	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	部分土地屬保護區，參見金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書。	
30	是否位於核子設施周圍之禁建區及低密度人口區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	現場調查。	
31	是否有其他環境敏感區或特定區？	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		

資料來源：本計畫整理分析。

九、棲地賞鳥

金門縣屬於小型島嶼生態體系，大型動物資源較少，但因金門位於大陸邊緣，為候鳥遷移的中繼站，鳥種也與台灣本島顯著不同，四季鳥種豐富，尤以冬季候鳥成千上萬在慈湖及舊酒廠出海口飛翔棲息，蔚為奇觀，故賞鳥向為金門重要之生態資源活動。經現況調查顯示，基地鳥類主族群以進出基地道路空曠荒墾地草叢為主要活動區。

十、植物生態

金門特殊的地理環境和氣候特質，造就豐富多樣的植生環境，目前仍有許多完整的林帶植生被保留。根據金門國家公園調查資料顯示，園區內已知自生及少數馴化維管束植物達 542 種，其中包括台灣不產者計有潺槁樹、棠梨、福建六道木、待宵花等 17 種，海口溼地則有海茄苳、水筆子所形成之大片紅樹林景觀。另因長期軍事戰地需求，也常見有刺白瓊麻、仙人掌等具反空降作用之植物。中山林、翟山、麒麟山、楓香林和榕園等都是體驗植物生態極具代表性的據點。

根據現況調查，基地西北側為過去之靶場，東北側則為火災造成之裸露地，影響本區生態環境甚鉅。另外本區植被多為軍方以人工方式種植之樹林，雖在自然發展之下形成雜木林，但相對於金門縣其他地區，動植物之種類與數量較少。因此在本計畫調查當中，可觀察到的動植物種類與數量並不多。

十一、海岸遊憩

金門四面臨海，沿岸地形特殊、景觀優美，不論是觀賞遼闊海景、海岸岬角或是原生植群，都是深具內涵的遊憩活動。

沿海的發展亦帶來城鄉風貌及文化上的激勵，各種產業隨之興盛，造就觀光熱鬧的氛圍，如九宮碼頭、水頭碼頭和溪邊海水浴場，都是著名的遊憩景點，鄰近本計畫附近之觀光據點為溪邊海水浴場。



資料來源：金門大橋兩端橋頭周邊地區整體開發
先期規劃評估與都市計畫作業。

圖 3.1 金門縣自然景觀分析圖

第二節 人文環境

一、歷史沿革

金門早期稱浯洲，而今日所稱金門的由來，最早始於明太祖洪武 20 年（西元 1387 年）置守禦千戶所，當時為防倭寇侵擾海疆，江夏侯周德興屯戍在今日的舊金城，因該城形勢「固若金湯，雄鎮海門」，取名為「金門城」而來的。金門縣之開發，可分五個時期論述如下：

（一）史前至魏晉南北朝、隋朝時期：

考古學者曾在金門的復國墩、金龜山、浦邊等地，發掘出距今約五、六千年前的貝塚遺跡，顯示金門島在史前時代可能已有人居。

金門雄峙閩海、汪洋四環，舊名浯洲，又名仙洲，或稱浯江、浯島、浯海、滄浯諸稱。根據史料記載，金門之開拓可上溯晉代，金門在晉元帝建武年間（西元三一七年）即開始有中土人士因避兵災而移居此地。亦即在晉代五胡亂華時期，中原蘇、陳、吳、蔡、呂、顏等六姓宗族為最早遷至金門的義民，是為避胡禍，南遷渡海來金門避難，落腳斯土。

（二）唐朝、五代十國、宋朝時期：

金門自唐代派牧馬監陳淵率十二姓牧馬入島啟疆，島民逐漸繁衍。中原人士大量來金墾牧，草萊大闢，化荒墟為樂土，金門被稱為「海上仙山」。

至宋神宗熙寧、元豐年間（西元 1068 至 1085 年），金門始納入中國版圖，是一個都保級單位。宋世大儒朱熹任同安縣主簿曾渡海來金講學，設帳燕南，家絃戶誦，以禮教民，民風淳厚，島民乃競以氣節相尚，有「海濱鄒魯」的美譽。歷經宋代朱子教化，自此島上人文蔚起，文風鼎盛，歷代科甲鼎盛，人才輩出，進士多達四十餘人。

（三）明鄭時期：

明代金門的戰略地位日顯重要。洪武二十年，江夏侯周德興屯海疆，以防倭寇，於浯洲置守禦千戶所，名「金門城」；又築峰上、田浦、官澳、陳坑、烈嶼等巡檢司城，以利防禦。

明末，鄭成功、魯王先後來到金門。鄭氏父子據金廈二地，在西元 1646~1679 年間，北伐抗清、東渡驅荷，均以此為根據地。明鄭在金門，操練水師，伐木造船。西元 1664 年

、1680年清兵兩度入島，焚屋毀城，金門逐墟；同時為了防堵在台的明鄭政權，清廷徙民於界內，史稱遷界令，沿海百姓流離失所，直到西元1683年後，島民才漸返故土。

(四) 清末民初時期：

在清統結束、民國初立的混亂時刻，金門地方治安也相當不安寧，經常有內地盜匪登島劫掠，百姓苦不堪言，因此造成島上人口移居南洋等地，因此另有「僑鄉」之稱。民國3年旅居新加坡僑商黃安基、陳芳歲與地方仕紳林乃斌等123人，先後呈請改治，經福建省巡按使許世英咨陳內務部，於民國4年4月9日奉批令准如所議辦理，正式成立縣治，設縣知事，14年才將知事改為縣長。

(五) 民國時期：

民國肇建，旅居新加坡的金門僑民向政府陳情設縣，於是金門在民國4年獨立為縣。

民國以來，鄉僑創業海外，贊助革命，建設家園，貢獻極大。迫近世，民國38年，國軍自大陸進駐金門，先後歷經「古寧頭」、「大二膽」、「九三」、「八二三」、「六一七」等戰役，諸役皆捷，自是金門一躍為台澎的屏障、保障台海安定之自由長城；台澎金馬也成為「生命共同體」。

金門自民國45年實施戰地政務，到81年終止並解除戒嚴，軍民分治。第一屆民選縣長於82年底產生，83年春選出第一屆縣議員，邁向地方自治新里程碑。為了彰顯金門的歷史地位及維護珍貴的史蹟、文化和自然資源，內政部營建署於84年10月18日正式成立金門國家公園管理處。金門成為我國第六座國家公園，也是第一座以保育史蹟及文化景觀資產為主旨的國家公園。

二、文化古蹟

金門之開發歷史可溯及晉朝，古蹟文物豐富。目前縣定及內政部頒定之古蹟計有44處，其中包含邱良功母節孝坊等8處國定古蹟，以及縣級古蹟36處，包括宗祠廟宇、宅第、陵墓、碑碣牌坊等。早年，金門基於軍事安全之理由，聚落發展受限，加上地處邊陲位置，城市化腳步較緩，因而保存完整的閩南式民居與聚落，尤在古寧頭、水頭、瓊林、模範街、山后、珠山、歐厝等聚落內，均保留有特殊的傳統閩南和西式洋樓建築。其中，以邱良功母節孝坊、文臺寶塔、邱良功墓園、瓊林蔡氏祠堂、水頭黃氏西堂別業等古蹟，以及瓊林、山后民俗文化村等傳統聚落，最具國際觀光吸引力。

表 3.2 金門縣重新公告後古蹟

公告後 級別	創建 年代	古蹟名稱	類別	位置	公告 日期	備註
國定 古蹟 (八處)	清.嘉慶	邱良功母節孝坊	牌坊	金城鎮東門里莒光路一段觀音亭邊	74.8.19	
	清.道光	瓊林蔡氏祠堂	祠廟	金湖鎮瓊林村瓊林街一三號	74.8.19	
	明.嘉靖	陳禎墓	陵墓	金沙鎮浦山村黃龍山上	74.8.19	
	明.洪武	文臺寶塔	其他	金城鎮古城村舊金城南磐山南端	74.8.19	國家公園內
	清.嘉慶	水頭黃氏酉堂別業	宅第	金城鎮金水村前水頭五五號	77.11.11	國家公園內
	明.嘉靖	陳健墓	陵墓	金沙鎮東珩村外	77.11.11	
	清.乾隆	金門朱子祠	祠廟	金城鎮珠浦北路三五號	80.11.23	
	明.嘉靖	虛江嘯臥碣群	碑碣	金城鎮古城村舊金城南磐山南端	80.11.23	
縣定 古蹟 (三十六處)	清.光緒	魁星樓(奎閣)	祠廟	金城鎮東門里珠浦東路城字第七三四二地號	74.8.19	
	清.嘉慶	邱良功墓園	陵墓	金湖鎮小徑村湖字第四九五六〇號	74.8.19	國家公園內
	明.永曆	漢影雲根碣	碑碣	金城鎮古城村獻臺山上	74.8.19	
	清.光緒	西山前李宅	宅第	宅 金沙鎮三山村西山前一七、一八號	77.11.11	
	清.乾隆	古龍頭振威第	宅第	金寧鄉古寧村北山二一號	77.11.11	國家公園內
	清.道光	豐蓮山牧馬侯祠	祠廟	金城鎮山字第三一二一地號	77.11.11	
	清.道光	瓊林一門三節坊	牌坊	金門縣金湖鎮瓊林村外	77.11.11	國家公園內
	明.嘉靖	陳禎恩榮坊	牌坊	金沙鎮陽宅村「會山寺」右側沙字第二九四二二之一地號	77.11.11	
	宋.明	海印寺、石門關	其他	太武山頂峰「梅園」後方	77.11.11	
	明.清	盧若騰故宅及墓園	宅第	盧若騰故宅：金城鎮賢庵村賢厝九號	80.11.23	
	清.嘉慶	蔡攀龍墓	陵墓	金湖鎮太武山武揚道	80.11.23	
	清.康熙	清金門鎮總兵署	衙署	金城鎮浯江街五三號	80.11.23	
	清.乾隆	古龍頭水尾塔	其他	金寧鄉古寧國小南邊	80.11.23	國家公園內
	清.道光	文應舉墓	陵墓	金城鎮珠山段七六六地號	88.6.15	國家公園內
	清.光緒	將軍第	宅第	金門縣金城鎮珠浦北路二四號	88.6.15	
	明.永樂	陳顯墓	陵墓	金湖鎮漁村段三三〇、三四二地號	88.6.15	
	清.光緒	西山前李氏家廟	祠廟	金沙鎮西山前二二號	88.6.15	
	清.道光	東溪鄭氏家廟	祠廟	金沙鎮大洋村東溪一四號	88.6.15	
	明.嘉靖	黃偉墓	陵墓	金沙鎮後浦頭烏鵬落田(土地未登錄)	88.6.15	
	清.光緒	慈德宮	祠廟	金沙鎮后浦頭九九號	88.6.15	
明.嘉靖	黃汴墓	陵墓	金沙鎮英坑石鼓山腳(土地未登錄)	88.6.15		

公告後 級別	創建 年代	古蹟名稱	類別	位置	公告 日期	備註
	清·嘉慶	浦邊周宅	宅第	金沙鎮浦邊九五號	88.6.15	
	清·道光	觀德橋	橋樑	金沙鎮高坑重劃區六三六之一地號	88.6.15	
	清·嘉慶	楊華故居	宅第	金寧鄉湖浦村湖下一一四號	88.6.15	
	清·光緒	烈嶼吳秀才厝	宅第	金門縣烈嶼鄉上庫二五號	88.6.15	
	民國	睿友學校	宅第	金門縣金沙鎮三山村碧山1號 (碧山段 1452-000)	95.6.13	
		邱良功古厝	宅第	金門縣金城鎮浯江街 27 號 (城段 6767 號)	95.6.13	
	民國	莒光樓	其他	金門縣金城鎮南門里賢城路 1 號 (城段 507 號)	95.6.13	
	民國	陳詩吟	宅第	金門縣金城鎮珠浦東路 44 號 (城段 6545-000、6545-002、6545-003)	95.6.13	
	清同治	烏坵燈塔	其他	金門縣烏坵鄉大丘	95.6.13	
	清乾隆	黃宣顯六路大厝	宅第	金門縣金沙鎮後浦頭 3 號 (汶沙段 0500-0000 地號)	95.6.13	
		小西門模範廁	公共衛生 建築	金城鎮小西門劃測段 150、147、148、149、168 號	96.9.26	
		王世傑古厝與古墓	宅第、 墓葬	古厝：都市地區：金門縣自然村專用區；建地 (浦邊段 1095 地號)、雜地 (浦邊段 1096 地號) 古墓：金門國家公園特別景觀區；原地 (0719-0001 地號)、旱地 (大山段 0719-0000、0721-0000 地號)	96.9.26	
		官澳龍鳳宮	寺廟	地號：官澳段 1250、1220 地號	96.9.26	
		烈嶼東林宋代東井	古井	地號：東林段 0664-0000 地號	96.9.26	
		許丕簡古厝	宅第	金寧鄉后沙村段 160 地號 (金門縣金寧鄉后沙 20 號)	99.1.12	

資料來源：金門縣政府文化局。

三、考古遺址

(一) 復國墩文化 (復國墩與金龜山貝塚遺址)

這文化有復國墩和金龜山兩處遺址，復國墩和金龜山兩處遺址的文化層均為貝塚堆積。復國墩遺址距今 6800—6500 年之間，金龜山遺址距今 7700—5200 年前。兩遺址的陶器質地均是紅褐色細砂陶，出土物中同時出現少數打製石斧和可能是石刀、凹石、石鑿器等工具，但至今尚未發現做為農具的器物。那時島上的居民仍然延續著舊石器時代末期的狩獵採集 (hunting and gathering) 生活方式。他們以漁撈為主的

生業，採取其時海邊最豐富的貝類，同時也會獵食小型如麋鹿等之哺乳類動物；尚未發展出農業。他們會打製粗大型的石器工具，而尚未發展出投擲類矢器。島上的居民生活或活動可能會隨季節魚貝的收獲量而游走。

（二）浦邊文化（浦邊貝塚遺址）

浦邊文化距今 4500—3500 年之間。出土的陶器均屬泥質夾砂紅陶，器型有大型束口甕，但以淺口圓底鉢形器為多。此外，另有少數泥質夾砂黑陶和淺黃色近於白色的陶片。淺黃色近於白色的印文陶，頗類似珠江三角洲和香港一帶的白陶風格。他們已經移居於海岸平原的地形，尤其是平坦的海灘與淡水河口的交會點，其時的生活方式仍以漁撈海產為主，人們已是集居的方式，聚落型態擴大，其時可能有初級的農耕。此外很顯明的一點，即是浦邊文化的族群也善於海岸之間的航行，因為他們可能與福建、廣東沿海一帶有物質文化的交流關係，偶然的機會裡也會有琉球群島來的接觸。

第三節 發展特性

一、資源分析

(一) 戰地資源

由於長期處於戰地角色狀態，金門保留許多包括：戰史館、軍事據點、地下工事、紀念碑、戰爭史蹟、以及各式戰地特色等。在兩岸情勢趨緩與軍方實施精實方案後，這些已解除防務需求的各項戰備工事，如能透過完善規劃和營運設計，則深具歷史教育意義與觀光旅遊價值。其中，尤以中央坑道及擎天廳的氣勢壯闊與建設精良，更是震撼人心嘆為觀止；其餘極具代表性，諸如：翟山坑道、古寧頭戰史館、馬山觀測站、毋忘在莒、八二三戰史館、湖井頭戰史館、瓊林地下坑道等，亦均具備高深度的軍事研究與觀光價值。

(二) 產業資源

金門產業以農業、漁獲及海濱養殖業為主，重要農作物計有高粱、甘藷、花生、蔬菜、海蚵等；服務業與商業活動則因駐軍人數逐年減少，已漸往觀光產業發展。特色產業的金門高粱酒、砲彈鋼刀、貢糖等素有「金門三寶」的稱號，其他如陶瓷製品、花崗石材，及一條根、一條龍等藥材也皆深具地方特色。此外，住宿旅遊、餐飲店、旅館業、遊覽車等觀光相關事業大多集中於金城、山外等市集商業區。傳統美食部分，則有海鮮、全牛餐、手工麵線、石蚵、閩式燒餅等獨具風味的特色小吃。

(三) 交通資源

航空運輸為現今旅客進出金門之重要交通選擇，外地旅客至金門觀光所選擇的交通方式，大多仰賴航空運輸進出的方式。至於島內部分，主要仰賴公路運輸系統，大、小金門則以船運運輸為主。

(四) 遊客資源

自民國 82 年金門開放觀光以來，旅遊人次逐年增加，90 年底以後，因兩岸小三通政策開放，觀光旅遊人次方始呈現正成長。



資料來源：金門大橋兩端橋頭周邊地區整體開發
先期規劃評估與都市計畫作業。

圖 3.3 金門縣資源分析圖

二、觀光資源 SWOT 分析

(一) 優勢

1. 觀光資源豐富，涵蓋自然資源、軍事文化、閩南文化及地方特色產業等。

金門發展觀光產業的最大優勢在於其豐富的自然及人文資源，且有周邊其他旅遊景點沒有的軍事文化設施。金門過去由於地屬戰地，建設受到限制，但也因此使得金門一方面得以保育其自然生態環境不受污染，另一方面使得人文史蹟可以免於遭受破壞。加上金門是一島嶼，過去聯外交通甚為不便，因此金門在許多節慶、習俗上仍保有其傳統閩南文化，不為台灣所同化，甚為珍貴。

2. 鄰近大陸沿海城市，在發展觀光上具有區位優勢，兩岸實行小三通政策，讓原本封閉邊陲的金門開始扮演促進兩岸交流的重要角色，也讓金門與大陸廣大的旅遊市場開始接軌。透過兩岸小三通，台灣旅客更有機會認識金門，而大陸旅客也將更熟悉金門。金門鄰近大陸沿海諸多城市，加上小三通之便，使其在發展觀光上極具區位優勢。

(二) 劣勢

1. 住宿及服務品質低落、觀光從業人力不足目前金門一般飯店所提供的房間數量不足，屬於小規模經營方式，且品質參差不齊，硬體設備已顯老舊。加上金門人口外流嚴重，面臨人力不足的困境，以致於服務品質低落。除了住宿品質之外，其他相關服務如旅遊行程安排，及銷售、餐飲服務等也是極需努力與加強的。
2. 聯外交通設施不足，影響旅客旅遊意願金門是一個海島，台灣旅客進出金門靠空運，大陸旅客則靠海運，因此聯外交通設施的便捷與穩定對金門發展觀光產業至為重要。金門尚義機場由於鄰近海邊，四、五月份常因濃霧影響而關閉，造成旅客極大的不便。至於大陸旅客進出金門的水頭碼頭，因容量不足，導致旅客通關時服務品質無法提升。2008年6月擴大小三通之後，旅客經金門往來兩岸的人數大幅增加，金門聯外交通設施不足的情況更為嚴重，極需優先解決。

(三) 機會

- 1.兩岸交流逐漸正常化，大陸沿海市場將成為金門潛在客源在未來兩岸政策持續大幅開放後，福建或廈門每年眾多的國內外旅客將成為金門發展觀光產業的主要客源。雖然目前金廈旅遊仍存在許多不便的障礙，限制了大陸人士赴金門旅遊的發展，但未來兩岸政府若能朝精緻包裝金廈旅遊行程及減少阻礙旅遊行政障礙等方向前進，則金門觀光產業將有極大的發展潛力。
- 2.金廈旅遊圈之推動，有助於擴展大陸客源自從兩岸實施小三通之後，金門與廈門之間的往來十分頻繁，未來若可透過金廈旅遊合作發展，整合彼此資源，突顯各自的特色，推動「金廈旅遊圈」形成，將有助於金門擴展大陸旅遊客源市場。
- 3.推動其他產業發展有利於擴充觀光客源金門除了既有的觀光資源外，未來也規劃發展教育及醫療相關服務、精品免稅島、休閒養生度假村及高檔精緻Villa等產業。未來這些產業將可與觀光產業進行結合，以增加行程的附加價值及旅客赴金門旅遊的動機。

(四) 威脅

- 1.各國競相爭取觀光客源，金門面臨其他國際型休閒島嶼競爭休閒度假島嶼在旅遊市場中一直佔有重要的地位，也深受西方國家旅客喜愛。為搶占這個市場，許多國家也紛紛投入於打造世界頂級的觀光島嶼。因此，金門發展國際休閒島嶼將面臨其他國家的激烈競爭。
- 2.來自大陸對岸城市的競爭壓力近年來由於大陸的經濟發展十分快速，居民所得急速增加，也帶動旅遊產業蓬勃發展。為了爭取國內外旅客，大陸各城市也積極改善旅遊相關設施，沿海城市的建設更有後來居上的趨勢，對金門發展觀光產業造成嚴重的威脅。

綜合以上說明，茲將金門觀光產業的發展優劣勢、機會與威脅彙整如表 3.3。

表 3.3 SWOT 分析

優勢 (Strength)	劣勢 (Weakness)
<ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光資源豐富，涵蓋自然資源、軍事文化、閩南文化及地方特色產業等。 2. 鄰近大陸沿海城市，在發展觀光上具有區位優勢。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 觀光景點內涵不足，缺乏整體性的包裝。 2. 旅行業者削價競爭，導致服務品質低落。 3. 住宿及服務品質低落、觀光從業人力不足。 4. 聯外交通設施不足，影響旅客旅遊意願。
機會 (Opportunity)	威脅 (Threat)
<ol style="list-style-type: none"> 1. 兩岸交流逐漸正常化，大陸沿海市場將成為金門潛在客源。 2. 金廈旅遊圈之推動，有助於擴展大陸客源。 3. 推動其他產業發展有利擴充觀光客源。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 各國競相爭取觀光客源，金門面臨其他國際型休閒島嶼競爭。 2. 來自大陸對岸城市的競爭壓力。

資料來源：金馬中長期經濟發展規劃。

第四節 人口結構

一、人口分佈

民國 99 年計畫範圍所在地金湖鎮人口為 21,328 人，性別比例為 106.03。根據民國 99 年金門縣各行政區人口資料詳如表 3.4-1，各行政區人口分佈以金城鎮最多達 32,315 人，其次為金湖鎮，而最少者為烏坵鄉。

表 3.4-1 金門縣各行政區域現住人口密度及性別比例

	面積 (平方公里)	人口	村里數	每行政村 平均人數	鄰 數	戶數	平均每 戶人數	人口密度 每平方公里	性比例 (女 100)
90 年	153.060	56,958	37	1,539	741	18,542	3.07	372.42	108.90
91 年	153.060	58,933	37	1,593	744	18,941	3.11	385.04	109.32
92 年	151.701	60,983	37	1,648	745	19,335	3.15	398.44	110.56
93 年	151.701	64,456	37	1,742	745	25,955	2.48	424.89	110.39
94 年	151.701	70,264	37	1,899	756	27,321	2.57	463.17	111.71
95 年	151.701	76,491	37	2,067	756	28,485	2.68	504.22	112.79
96 年	151.701	81,547	37	2,204	756	28,485	2.86	537.55	113.76
97 年	151.701	84,570	37	2,286	756	29,999	2.82	557.48	111.72
98 年	151.701	93,803	37	2,535	765	31,688	2.96	618.34	106.94
99 年	151.701	97,364	37	2,631	765	32,471	3.00	641.82	105.01
金城鎮	21.708	32,315	8	4,039	220	10,909	2.96	1,488.62	104.50
金沙鎮	41.088	15,324	8	1,916	140	5,340	2.87	372.96	103.34
金湖鎮	41.600	21,328	8	2,666	163	7,288	2.93	512.69	106.03
金寧鄉	29.854	18,938	6	3,156	143	6,179	3.06	634.35	107.38
烈嶼鄉	14.851	8,921	5	1,784	97	2,620	3.40	600.70	102.57
烏坵鄉	2.600	538	2	269	2	135	3.98	206.92	101

資料來源：金門縣政府主計室。

二、人口成長

人口成長可分為兩部份，一為自然成長，即由於人的出生、死亡等自然因素造成的人口增減；另一為人的遷移（包括遷入及遷出）等因素造成人口的增減，此稱之為社會成長。依據民國 99 年金湖鎮自然增減數 167 人，社會增減數 987 人，詳見表 3.4-2。

表 3.4-2 金門縣歷年人口自然增加及社會增加

	自然增減 數--出生 人口數	自然增減 數--死亡 人口數	自然增減 數--增減 人數	自然增減 數--增減率	社會增減 數--遷入 人數	社會增減 數--遷出 人數	社會增減 數--增減 人數
90年	746	327	419	7.56	5,088	2,381	2,707
91年	710	368	342	5.90	4,613	3,008	1,605
92年	715	344	371	6.19	4,546	2,870	1,676
93年	741	372	369	5.88	6,177	3,073	3,104
94年	739	420	319	4.74	8,535	3,046	5,489
95年	812	442	370	5.04	10,098	4,241	5,857
96年	937	412	525	6.64	7,974	3,443	4,531
97年	970	410	560	6.74	6,935	4,472	2,463
98年	1,050	471	579	6.49	13,002	4,348	8,654
99年	1,053	481	572	5.98	7,867	4,878	2,989
金城鎮	331	155	176	5.51	2,283	1,707	576
金沙鎮	168	96	72	4.77	1,104	703	401
金湖鎮	252	85	167	7.99	1,681	987	694
金寧鄉	195	94	101	5.49	2,126	1,125	1,001
烈嶼鄉	102	50	52	5.94	631	342	289
烏坵鄉	5	1	4	7.66	42	14	28

資料來源：金門縣政府主計室。

三、人口特性

金門縣各行政區人口可分為 0~14 歲（無生產力）及 65 歲以上（退休而不再從事生產）的依賴人口及 15~64 歲為具有生產能力的人口。依賴人口對具有生產能力人口的比率即為社會負擔，亦稱為扶養比。扶養比可視為人力資源的一種指標，由扶養比的高低可知金門縣依賴人口比例，詳表 3.4-3。

表 3.4-3 金門縣年齡分配，扶養率與年齡成長指數

	1-14 歲	15-64 歲	65 歲以上	扶養比 (%)	老化指數 (%)
90年	18.13	67.43	13.13	48.31	67.52
91年	17.63	67.77	13.39	47.56	71.09
92年	16.90	68.33	13.65	46.35	75.79
93年	16.01	69.38	13.52	44.14	79.05
94年	14.87	70.95	13.15	40.97	82.66
95年	14.04	72.17	12.77	38.56	84.79
96年	13.12	73.11	12.67	36.77	89.08
97年	12.96	73.19	12.72	36.62	90.34
98年	12.59	74.21	12.09	34.75	88.21
99年	12.17	74.81	11.99	33.68	90.76

資料來源：金門縣民政局、統計年報。

四、人口預測及分派

透過人口預測可提供該地區未來產業經濟、土地利用、交通運輸及公共設施等部門之規劃依據，依照變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案之預測，金門縣各鄉鎮民國 99 年至 105 年之人口預測值及人口分派整理如表 3.4-4，其中預估金門縣全縣人口至民國 105 年可達 103,000 人，並依據金門地區目前各鄉鎮總人口數所佔之比例，分派到金城、金寧、金湖、金沙及烈嶼等鄉鎮。由分派之結果得知，至民國 105 年，各鄉鎮人口數為金城鎮 35,422 人、金湖鎮 22,866 人、金沙鎮 17,088 人、金寧鄉 18,368 人、烈嶼鄉 9,239 人。

表 3.4-4 金門縣各鄉鎮預估人口數表 單位：人

年別	金城鎮	金湖鎮	金沙鎮	金寧鄉	烈嶼鄉	總人口數
99	32,811	21,181	15,828	17,031	8,558	95,409
100	32,841	21,200	15,843	17,046	8,566	95,497
101	33,674	21,738	16,245	17,479	8,783	97,919
102	34,101	22,014	16,451	17,700	8,895	99,160
103	34,534	22,293	16,660	17,925	9,008	100,420
104	34,975	22,577	16,872	18,153	9,122	101,700
105	35,422	22,866	17,088	18,386	9,239	103,000

資料來源：變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案、本計畫整理。

五、觀光人口

金門地區自開放觀光以來，由於對金門戰地的好奇與嚮往，加上交通便捷，臺灣地區民眾紛紛前來金門觀光，近幾年雖開放小三通，並未帶來更多的觀光旅遊人數，僅遊客數量增加，但實質經濟收益卻未見顯著成長，因此，針對小三通人流所產生的經濟契機，應該考量如何留住小三通的過境旅客，提供更舒適的觀光環境硬體設施與遊憩資源，方能帶給金門更多的觀光效益。在旅遊季節方面，除冬季因寒冷以致遊客數較少外，大致分佈平均，而以第三季遊客較多。另外金門觀光因「試辦金廈直航」而有更多元的潛力市場，茲分析如下：

(一) 金門觀光旅遊人口

金門縣歷年觀光人數大部分逐年成長，其中民國 92 年受 SARS 影響，遊客量大幅衰減至 384,646 人，較民國 91 年下滑 9.46%，而民國 97 年因開方便陸客來台觀光，旅客量成長為 568,054 人，較民國 96 年成長 19.83%，98 年台灣居民赴金馬觀光人數及大陸人民經小三通赴金馬觀光、參訪人數為 643,276 人次，與 97 年 568,054 人次相較，增加 75,222 人次

，成長 13.24%，100 年達到最高峰為 1,131,550 人次，成長 65.30%。詳表 3.4-5、圖 3.4。

表 3.4-5 金門縣歷年遊客人數表

年期	旅遊人數	年成長率
89 年	343,866	-
90 年	451,459	31.29%
91 年	424,837	-5.90%
92 年	384,646	-9.46%
93 年	462,598	20.27%
94 年	462,731	0.03%
95 年	465,301	0.56%
96 年	474,067	1.88%
97 年	568,054	19.83%
98 年	643,276	13.24%
99 年	684,546	6.42%
100 年	1,131,550	65.30%
年平均成長率		13.04%

資料來源：金門縣政府統計資訊網。

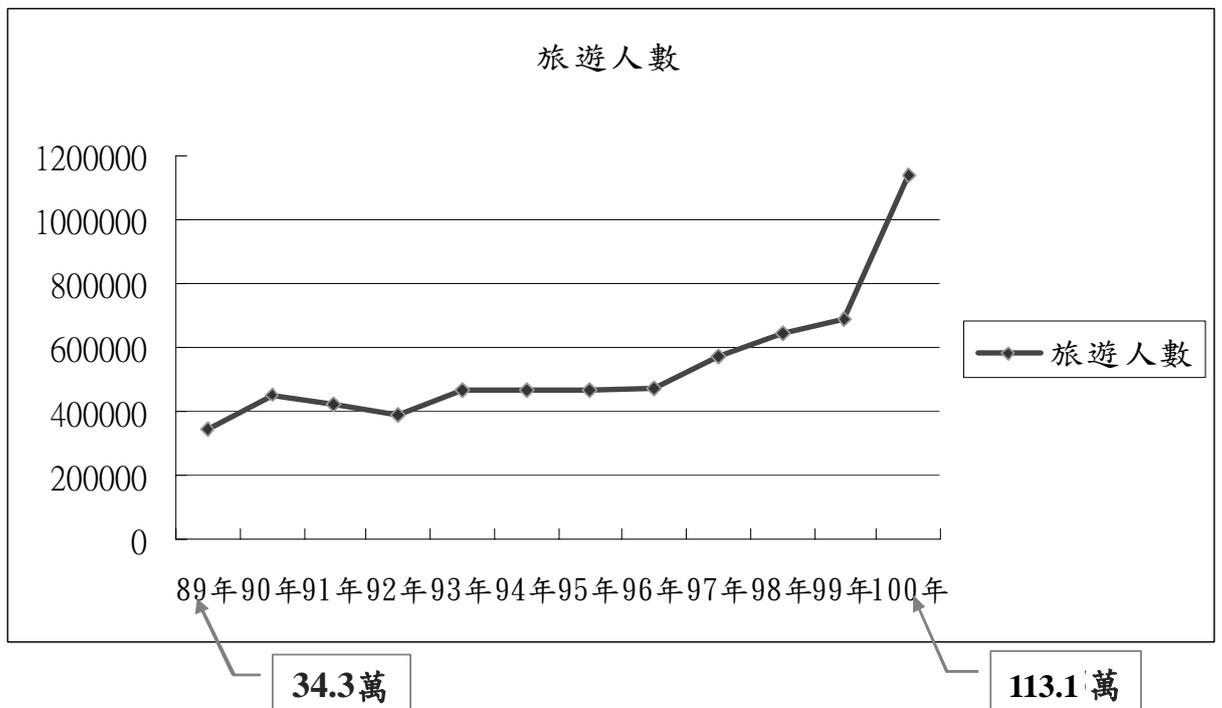


圖 3.4 歷年旅遊人數

(二) 大陸、國際觀光客源分析

根據內政部入出國及移民署統計，自小三通業務開辦以來，金門小三通台灣地區人民及大陸旅客的出入境人次皆呈逐年上升的趨勢換言之，小三通的擴展對金門未來觀光發展，仍然存在成長契機，詳表 3.4-6。

目前機場及碼頭周邊規劃的大型精品及特產免稅商圈，讓等待的旅客有地方可進行消費，水頭碼頭亦有設置菸酒及化粧品免稅店，雖評價佳，然規模甚小。

2008 年 6 月 19 日行政院院會正式通過了「小三通人員往來正常化實施方案」，全面廢除「小三通」人員往來限制，也就是所謂的「擴大小三通」，即日起不再僅限於已經登記的台商、眷屬，或設籍金門的民眾才能走小三通，一般台灣本島民眾持用護照都可以適用小三通路線。而外國人也可以憑有效簽證及有效護照或旅行證件，或適用以免簽證方式入國之有效護照，經移民署查驗許可後，由金門入出大陸地區；香港或澳門居民，持有效入出境許可證者，亦同。

擴大小三通之後，旅客人數大增，使原本空間不足之水頭碼頭通關中心，更顯得擁擠。

表 3.4-6 90~100 年金馬小三通統計表

年度	入境人數				出境人數				入出境 人數合計
	台灣地區 人民	大陸地區 人民	外國 人民	總人數	台灣地區 人民	大陸地區 人民	外國 人民	總人數	
90 年	11,693	1,041	-	12,734	11,729	1,006	-	12,735	25,469
91 年	27,485	1,358	-	28,843	28,087	1,254	-	29,341	58,184
92 年	79,350	3,760	-	83,110	81,759	2,488	-	84,247	167,357
93 年	201,077	12,409	-	213,486	202,371	11,344	-	213,715	427,201
94 年	258,426	18,607	-	277,033	258,243	19,997	-	278,240	555,273
95 年	290,818	41,929	-	332,747	294,769	41,410	-	336,179	668,926
96 年	333,441	53,322	-	386,763	338,618	53,284	-	391,902	778,665
97 年	472,582	43,714	2,089	518,385	481,740	43,350	2,528	527,618	1,046,003
98 年	565,529	108,067	10,419	684,015	568,724	109,358	10,308	688,390	1,372,405
99 年	531,439	174,533	12,533	718,505	531,002	180,703	12,360	724,065	1,442,570
100 年	539,200	199,801	15,735	754,736	538,781	204,847	15,654	759,282	1,514,018
合計	3,311,040	658,541	40,776	4,010,357	3,335,823	669,041	40,850	4,045,714	8,056,071

資料來源：內政部入出國及移民署。

第五節 市場供需潛力

一、市場供給需求分析

依據金門縣政府統計資料金門縣歷年觀光人數呈逐年成長，至民國 100 年達 1,131,550 人。金馬小三通後旅客人數依據內政部入出國及移民署民國 100 年入出境人數統計 1,514,018 人。金門 100 年底現有的旅館數有 22 家及民宿 81 家，可提供 1,441 間房間，依「民國 99 年 11 月北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」，以 1.25 人/間計算，則一年約可容納 657,456 位旅客，而 100 年底至金門縣旅遊人口數約為 1,131,550 人，金門旅館已明顯不敷需求。考量未來台開之金門工商休閒園區、昇恆昌之金湖商務旅館、力霸集團之度假村開發後，分別可提供房間數各約 250 間、264 間、200 間，總計 714 間，則一年約可容納 325,763 位旅客，然對照金門縣概念性總體規劃案推估資料顯示至 2015 年金門遊客人口預估約可達 2,253,000 人，屆時旅館仍是供不應求。金門現在的旅館許多已年久失修、軟硬設備不足，無法提供旅客舒適感，且旅館住宿與旅遊相關設施多集中於金城鎮與其郊區，其餘鄉鎮則普遍不足。因此，金門發展觀光產業，住宿質、量的提升刻不容緩。

表 3.5-1 金門縣旅館統計

年度別	一般旅館								
	小計			合法旅館			非法旅館		
	家數	房間數	員工數	家數	房間數	員工數	家數	房間數	員工數
92 年底	30	1,438	382	26	1,238	358	4	200	24
93 年底	30	1,438	382	26	1,238	358	4	200	24
94 年底	30	1,364	288	26	1,164	264	4	200	24
95 年底	30	1,351	288	26	1,151	264	4	200	24
96 年底	29	1,374	301	25	1,174	277	4	200	24
97 年底	26	1,222	278	25	1,174	277	1	48	1
98 年底	25	1,190	273	24	1,142	272	1	48	1
99 年底	22	1,032	246	22	1,032	246	—	—	—
100 年底	22	1,084	340	22	1,084	340	—	—	—

資料來源：交通部觀光局。

表 3.5-2 金門縣民宿統計

年度別	民宿登記概況						國際觀光 旅館	一般觀光 旅館
	總計		合法 家數	合法 房間數	非法 家數	非法 房間數		
	家數	房間數						
92 年底	2	10	2	10	—	—	—	—
93 年底	6	27	6	27	—	—	—	—
94 年底	27	137	27	137	—	—	—	—
95 年底	37	177	37	177	—	—	—	—
96 年底	35	170	35	170	—	—	—	—
97 年底	41	196	41	196	—	—	—	—
98 年底	49	230	49	230	—	—	—	—
99 年底	72	321	72	321	—	—	—	—
100 年底	81	357	81	357	—	—	—	—

資料來源：交通部觀光局。

表 3.5-3 金門各開發案一覽表

投資廠商	台開	昇恆昌	力霸
開發案名稱	金門工商休閒園區「萬象 金城」	金湖商務旅館	風獅爺度假村
投資金額	37 億元	30 億元	6 億元
面積：	7.45 公頃	2.1 公頃	2 公頃
內容：	第一期規劃免稅商店及購 物商場 第二期 250 間房間的商務 旅館，訂 102 年啟動	商務旅館、免稅 商場、客房 264 間、主題餐廳及 會議中心	規劃 200 間客房 的商務旅館
位置：	尚義機場附近	金門太湖畔（金 東地區）	金門縣金湖鎮 士校段
營運時間：	第一期規劃免稅商店及購 物商場，已於 100 年初動 工，預計 102 年 2 月完工 第二期 250 間房間的商務 旅館，訂 102 年啟動	103 年	103 年

資料來源：經濟日報 100.08.1、本計畫整理。

二、市場消費潛力分析

昇恆昌免稅商店成立於 1995 年，實收資本額為新台幣 12 億元，是由國人百分之百投資經營的免稅店。昇恆昌免稅商店，除了在台北市區、桃園國際機場及小港機場皆有營業據點外，2005 年 11 月也開始在金門水頭碼頭設立服務據點，經營期限為 6 年，每月按營業額 15% 支付權利金。根據統計，昇恆昌水頭免稅店自 2005 年 11 月開始營業後，營業額由 2005 年 11 月的新台幣 793 萬元逐月穩定成長，2005 年 12 月的營業額約為 1,680 萬元，較 11 月成長 112%。2006 年 3 月營業額超過

2,000 萬元，2008 年 1 月超過 4,000 萬元。2008 年 6 月 19 日實施擴大小三通後，昇恒昌水頭免稅店的營業額隨著小三通出入境人數的增加再創新高，2008 年 10 月已超過 6,700 萬新台幣。在每人平均消費金額方面，由下表可發現，小三通出入境旅客在水頭免稅商店的人均消費金額也是呈現穩定成長的趨勢，由 2005 年 11 月的新台幣 209 元，逐漸增加至 2008 年 1 月的 757~882 元。然而自擴大小三通後，平均每人消費金額卻略為下降，2008 年 10 月人均消費金為額新台幣 531~584 元，可能原因在於擴大小三通後的新增客源為台灣赴大陸旅遊的中轉旅客，一方面時間較為緊迫，無暇購物；另一方面免稅商店陳列的商品對其恐較不具吸引力，因此，降低了人均消費金額。

根據民航局的統計，2007 年桃園國際機場免稅店的總營業額約為新台幣 138 億 438 萬元，其中昇恒昌為 111 億 8,333 萬元，佔 81%；采盟為 26 億 2,105 萬元，佔 19%。2007 年桃園機場出入境及過境旅客為 2,300 萬人，則平均每人在桃園機場免稅店的消費金額為新台幣 589 元，與金門水頭碼頭免稅店的人均消費額差距不大，詳表 3.5-4。

表 3.5-4 昇恒昌金門水頭碼頭免稅店營業概況

年月	權利金 (元)	營業額 (元)	小三通入出境 人次(人)	人均消費額 (元)
2005 年 11 月	119 萬	793 萬	37,863	209
12 月	252 萬	1,680 萬	42,522	395
2006 年 3 月	突破 300 萬	超過 2,000 萬	47,322	423~562
8 月	突破 400 萬	超過 2,667 萬	53,850	495~617
12 月	突破 500 萬	超過 3,333 萬	58,042	574~688
2008 年 1 月	突破 600 萬	超過 4,000 萬	52,838	757~882
7 月	突破 700 萬	超過 4,667 萬	87,469	533~609
9 月	突破 800 萬	超過 5,333 萬	105,039	508~571
10 月	突破 1,000 萬	超過 6,667 萬	125,526	531~584

註：以（我方人民出境人數+大陸人民入境人數）×2 估計。

資料來源：金門縣政府，陸委會，移民署。

三、大陸沿海地區之市場潛力

廈門等大陸沿海地區經過數年的建設，國際級碼頭及機場等聯外設施十分完善，每年吸引數千萬的國內外觀光旅客。金門是一島嶼，戰地的身份讓其聯外交通的建設受到很大的限制，然而金廈小三通卻讓金門可以利用大陸，特別是廈門的硬體建設資源（機場及碼頭等），並開始與大陸廣大的旅遊市場接軌。未來金門發展觀光產業，除了原有的台灣觀光客源外，也積極吸引至福建或廈門的大陸國內及國際旅客。除此之外，金

門宜突顯其在軍事與閩南文化的觀光特色，與大陸及廈門各景點進行差異化及互補合作，依不同的客源對觀光資源進行各種型式的包裝與行銷。

近年來，大陸在海西區建構「五區兩帶」旅遊發展格局，積極吸引國內外觀光客，觀光效益十分可觀。未來金門應規劃成為福建旅遊的延伸，妥善利用金門與福建的區位優勢、小三通運輸之便及大陸民眾對台灣、金門的嚮往等有利條件，吸引大陸旅客赴金門觀光。

這些政策看似推動國外遊客進入福建地區進行觀光，但卻也提供了相當大的誘因，讓大陸內地的遊客至福建進行遊覽與交流。有了國際及大陸這龐大的客源，未來金門地區應規劃成為福建旅遊的延伸，吸引福建觀光旅客延伸至金門觀光。因此，如何規劃金門成為福建旅遊的延伸，是金門未來發展可著力的地方。金門應妥善利用金門與福建的區位優勢、小三通運輸之便及大陸民眾對台灣的嚮往等有利條件，吸引大陸旅客赴金門觀光。

基本上，金門發展應以觀光為主軸，並開拓大陸及國際的觀光客源，金門只要吸引廈門市一小部分的客源到當地旅遊就已足夠。雖然福建「五區兩帶」以及會展八大平台的發展格局，主要是強調與台灣本島合作，但金門應利用其地利之便，積極吸引陸客來金門觀光，帶動經濟及產業發展。透過「小三通」，金門可與福建地區旅遊部門、經貿展覽部門聯繫、溝通、定期晤面，規劃「會展旅遊」商品，推出經由福建到金門的旅遊商品，並藉此發掘出阻礙人員往來的法規限制等，作為未來台灣本島全面開放之政策參考，詳表 3.5-5。

表 3.5-5 大陸沿海地區產業政策對金門地區之影響

	大陸沿海地區	金門地區
觀光產業	<ul style="list-style-type: none"> • 「海峽西岸經濟區」的發展：以「五區兩帶」架構為主，發展旅遊產業，未來可帶動福建觀光人潮。 • 廈門的觀光產業發展 	<ul style="list-style-type: none"> • 利用福建既有客源 - 規劃金門成為福建旅遊的延伸。 - 規劃金廈旅遊圈。

資料來源：金馬中長期經濟發展規劃。

第六節 產業經濟發展狀況

金門縣各鄉鎮各級就業人口如表 3.6-1 所示，金門之產業發展主要以觀光產業為主，目前之產業發展概況，一級產業就業人數呈現持平現象，但所佔百分比逐年下降；二級產業主要以發展金門最富盛名之金門高粱酒與金門菜刀為主，民國 91 年至 97 年間金門縣二級產業就業人口逐漸增加，年平均成長率為 7.45%；三級產業人口亦呈現成長現象，民國 91 年至 97 年間金門縣三級產業就業人口數年平均成長率為 7.31%。

表 3.6-1 金門縣各級就業人口數表

年期	就業人口總數		一級產業		二級產業		三級產業	
	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 (%)
91	14,330	100	1,204	8.0	3,167	22.1	9,959	69.5
92	15,357	100	1,029	6.7	3,440	22.4	10,888	70.9
93	16,570	100	1,027	6.2	3,811	23.0	11,732	70.8
94	16,835	100	892	5.3	3,872	23.0	12,071	71.7
95	18,183	100	1,073	5.9	4,291	23.6	12,819	70.5
96	21,114	100	1,288	6.1	5,194	24.6	14,632	69.3
97	22,768	100	1,207	5.3	5,237	23.0	16,325	71.7
年平均 成長率	6.84%		0.04%		7.45%		7.31%	

資料來源：金門縣政府統計資訊網。

一、傳統產業

金門受限於自然環境和資源條件，第一級產業近十年來的比重已落在 3% 以下，逐漸式微。

(一) 農業

第一級產業為農、林、漁、牧業，係以農業為主，但農業發展頗受地形土質結構與水源影響，可耕作土地不多，且持分面積過小、所有權過於零散，基於成本及收穫的考量，一般農民生產耕作意願不高；復因人口外流及農戶年齡老化、大陸農產品價格低廉、駐軍大量減少，因而在地市場需求大幅下滑。同時，農作物當中，因金門高粱酒之故，以種植高粱和小麥為主。

表 3.6-2 金門縣歷年主要農產品及種植面積 單位：公頃/公噸

年別	甘薯		花生		大麥		小麥		高粱		玉米	
	面積	產量	面積	產量	面積	產量	面積	產量	面積	產量	面積	產量
90年	76.300	869,903	90.163	112,493	-	-	1,672.323	2,701,212	1,361.238	1,506,890	0.810	1,126
91年	41.600	581,700	28.750	400,270	-	-	1,788.000	1,246,215	1,755.000	3,597,969	1.300	2,860
92年	27.506	632,523	34.578	72,614	-	-	1,792.970	4,442,784	2,076.420	3,182,787	0.947	9,691
93年	44.085	1,336,839	49.228	147,266	-	-	1,223.000	2,600,488	2,357.970	3,702,743	2.083	26,656
94年	41.878	1,398,308	40.591	153,005	-	-	1,250.730	2,373,442	2,660.407	2,411,571	2.193	33,728
95年	24.135	711,979	32.969	60,250	-	-	1,621.190	2,839,400	1,957.850	2,997,253	0.692	3,280
96年	40.065	1,031,625	59.927	242,105	-	-	1,461.780	3,035,365	2,194.490	3,437,046	2.195	18,548
97年	37.328	956,941	60.121	242,889	-	-	1,454.840	2,583,700	2,254.280	3,365,400	1.988	16,801
98年	21.940	562,452	44.830	172,630	-	-	1,210.750	2,389,609	2,128.930	2,599,046	1.230	9,184
99年	16.740	268,360	37.140	80,448	-	-	1,802.590	4,874,572	1,616.710	3,910,821	1.450	11,860

資料來源：金門縣政府主計處。

(二) 畜牧業

除農業飽受衝擊外，連同畜牧業、漁業也深受到影響。金門的農業產值約八億，畜產就占了一半以上，而畜牧是縣府在政策上要積極推動的產業。另外畜牧除了飼料需仰賴台灣進口外，之前也曾因大陸口蹄疫事件，禁止金門的畜產活體運至台灣，畜牧業也受到不少影響。直至民國 94 年 12 月 5 日農委會公告修正「金門縣生鮮牛肉牛內臟及其產品銷臺作業要點」，同意生鮮帶骨牛肉、牛內臟及其產品得以銷台，避免活牛運銷所必須承受之風險與成本，使得金門畜牧業獲得另一轉機。

表 3.6-3 金門縣現有家畜家禽頭(隻)數 單位：隻、頭

年別	家畜			家禽
	豬	牛	羊	雞
90年	25,488	3,184	4,224	264,005
91年	22,249	3,075	4,317	240,148
92年	23,400	3,089	4,265	234,482
93年	23,274	3,225	3,906	117,214
94年	22,932	3,268	4,409	114,296
95年	21,900	3,435	4,705	122,989
96年	18,772	3,561	5,332	119,268
97年	14,950	3,823	5,325	118,836
98年	15,560	4,162	6,343	132,984
99年	15,760	5,544	7,848	114,793

資料來源：金門縣政府主計處。

(三) 漁業

在近十年來，金門漁業人口有逐年減降的趨勢，產量也大不如往年，加上大陸漁船越界濫捕與非法捕撈造成漁業資源的減少、從業人口老化、以及與大陸漁船直接交易管道之便利等種種因素，使得漁業人口大量銳減。自開放觀光之後，漁產的需求有增無減，為能快速獲得漁量，與大陸漁船交易仍是最直接最方便之管道。

表 3.6-4 金門縣近海漁獲量 (單位：公斤)

年別	漁獲
	總計
90 年	918,390
91 年	682,870
92 年	641,750
93 年	716,620
94 年	703,642
95 年	797,219
96 年	693,813
97 年	581,452
98 年	687,419
99 年	567,353

資料來源：金門縣政府主計處。

二、第二級產業

目前第二級產業比例約占總產業結構 20%，金門六大特產計為金酒、一條根、陶瓷、麵線、鋼刀及貢糖。金門在生產面上，由於缺乏自然資源，製造業所需的原料需由台灣進口，人口外流，導致人力不足，成為發展第二級產業的限制因子。

(一) 金酒

第二級產業主要集中在金酒，為金門縣全民產業，過去金酒長期以來都是以台灣為主要的市場。

(二) 其他第二級產業

除金酒尚有發展外，其他的產業大都延續早期歷史為祖母級產業，同時迄無新的產業發展。另者，陶瓷廠亦正逐年萎縮，除配合金酒形象包裝外，亦面臨轉型之途。

三、第三級產業

早期戰地政務時期，為了滿足官兵的日常生活所需，零售業、餐飲業、洗衣服務等業因應而生。隨著戰地政務解除，開放觀光，今日的金門以第三級產業為主（含公教人員）。除了早期批發、零售及餐飲業，另將第二級產業引入觀光範疇，除貢糖、麵線等食品什貨批發業、零售外，也擴大服務範疇加入社會服務及個人服務。近幾年新興的服務業則有金融、保險、不動產，而因應觀光需求也產生住宿旅館、旅遊、汽機車出租等服務。

表 3.6-5 金門縣工商及服務業廠所單位數

年別	總計	農 林 漁 牧 業	礦業 及土 石採 取業	製 造 業	營 造 業	住宿 及餐 飲業	批發 及零 售業	運輸 倉儲 及通 訊	金融 保險 不動 產及 租賃	專業 科學 及技 術服 務業	文化 運動 及休 閒服 務業	支 援 服 務 業	其 他 服 務 業
90年	12,295	29	7	204	194	-	11,577	80	6	49	149	-	-
91年	11,615	28	7	201	204	137	10,732	70	38	28	25	-	145
92年	11,153	26	7	188	215	155	10,227	77	38	28	40	-	152
93年	10,970	28	8	186	232	165	10,013	75	38	28	37	-	160
94年	10,796	30	7	186	245	177	9,797	72	40	34	41	-	167
95年	10,586	30	6	178	265	185	9,544	72	40	33	61	-	172
96年	10,500	30	5	173	275	197	9,420	67	9	23	57	83	161
97年	10,402	31	5	171	293	212	9,279	73	9	23	60	84	162
98年	10,381	32	5	167	319	230	9,183	74	9	26	73	97	166
99年	10,324	33	5	166	336	248	9,079	73	10	29	73	103	169

資料來源：金門縣政府主計處。

表 3.6-6 金門地區工商及服務業企業單位全年生產總額按行業別分

單位：百萬元

行業別	95 年		90 年		增減比較	
	金額	分配比 (%)	金額	分配比 (%)	金額	(%)
總計	23,934,031	100.00	16,066,518	100.00	7,867,513	48.97
工業部門	15,502,853	64.77	9,552,939	59.46	5,949,914	62.28
礦業及土石採取業	21,018	0.09	22,706	0.14	-1,688	-7.43
製造業	13,863,134	57.92	8,262,639	51.43	5,600,495	67.78
電力及燃氣供應業	427,172	1.78	338,611	2.11	88,561	26.15
用水供應及污染整治業	87,919	0.37	63,855	0.40	24,064	37.69
營造業	1,103,609	4.61	865,129	5.38	238,480	27.57
服務業部門	8,431,178	35.23	6,513,578	40.54	1,917,600	29.44
批發及零售業	2,550,448	10.66	1,906,690	11.87	643,758	33.76
運輸及倉儲業	1,100,692	4.60	817,004	5.09	283,688	34.72
住宿及餐飲業	379,775	1.59	313,007	1.95	66,768	21.33
資訊及通訊傳播業	752,823	3.15	690,351	4.30	62,472	9.05
金融及保險業	1,859,197	7.77	1,516,120	9.44	343,077	22.63
不動產業	259,047	1.08	129,652	0.81	129,395	99.80
專業、科學及技術服務業	372,769	1.56	284,177	1.77	88,592	31.17
支援服務業	223,737	0.93	146,134	0.91	77,603	53.10
強制性社會安全	33,099	0.14	36,672	0.23	-3,573	-9.74
教育服務業	56,608	0.24	...	...	...	...
醫療保健及社會工作服務業	590,285	2.47	...	...	...	...
醫療保健服務業	535,819	2.24	437,397	2.72	98,422	22.50
居住照顧服務業	24,044	0.10	...	...	...	...
其他社會工作服務業	30,421	0.13	...	...	...	...
藝術、娛樂及休閒服務業	85,847	0.36	69,450	0.43	16,397	23.61
其他服務業	166,852	0.70	166,924	1.04	-72	-0.04

資料來源：行政院主計處工商及服務業普查初步報告。

四、精緻購物免稅產業之 SWOT 分析

(一) 優勢

1. 適用離島條例與相關優惠措施

金門規劃設置「精緻購物免稅島」，其主要優勢在於金門是台灣的一部分，享有台灣形象及制度規範，但在地理位置上又獨立於台灣本島，適用於離島建設條例，可以做為台灣與大陸政策開放的先行區。

2. 觀光資源豐富，可直接帶動消費人潮

金門擁有豐富的自然及人文資源，在觀光產業發展上極具潛力。因此，若能將觀光與「精緻購物免稅島」相結合，在人潮的吸引與市場的拓展將享有優勢。

3. 鄰近大陸沿海城市，具發展區位優勢

2001 年兩岸實行小三通政策，讓原本封閉邊陲的金門開始扮演促進兩岸交流的重要角色，也讓金門與大陸廣大市場開始接軌。因此，金門若能藉由鄰近大陸沿海諸多城市的區位優勢以及小三通運輸之便，吸引至大陸沿海地區觀光及商務的旅客赴金門一日遊，提供其低交通、時間成本及高購物品質的消費環境，對大陸旅客將深具吸引力。

(二) 劣勢

1. 整體觀光設施不足，影響觀光購物消費人口

誠如本研究第三章所述，金門目前觀光景點的內涵有所不足，住宿及餐飲等旅遊相關設施的品質也相對低落，在在影響觀光客赴金門旅遊的意願。由於觀光人潮是「精緻購物免稅島」的主要客源，因此，若觀光產業的相關配套措施未能改善的話，將嚴重影響金門免稅島的發展。

2. 人口外移，人力資源不足

金門未來的購物形象將朝高檔精緻發展，周邊的相關配套設施及服務人員也應給人同等的感受，因此，除了硬體設施外，服務的人性化及人員素質的提升更是金門未來發展的重點項目。金門由於人口外流嚴重，面臨人力不足的困境，不僅一般的服務人員不足，專業的行銷、規劃與管理人才更是缺乏。

3. 聯外交通建設略顯不足

金門是一個海島，台灣旅客進出金門靠空運，大陸旅客則靠海運，因此聯外交通設施的便捷與穩定對金門發展觀光

及精品購物產業至為重要。2008年6月擴大小三通之後，水頭碼頭及尚義機場常人滿為患，突顯出金門聯外交通設施之不足。

4. 腹地狹小，空間使用受限

金門商業用地不多，且在土地開發上常面臨許多限制。因此，未來在興建免稅店或購物商圈時可能需要縣政府、金防部、金管處與民間等多方的協商，以免造成投資者的不確定感。此外，未來若設立大型購物專區時，也可能因而排擠其他休閒配套設施的空間。

(三) 機會

1. 中國仿冒品猖獗，正牌精品深具賣點

大陸內地的國際精品店及專賣店常被課以高關稅，價格並不便宜又常有買到假貨的風險；免稅店又僅限於出入境或過境旅客，沒有出境的中國旅客根本沒機會購買。因此，未來金門免稅島若能以中國遊客，特別是至大陸沿海地區進行商務及觀光的旅客為主，在低交通及時間成本，高購物品質的誘因下，定能為金門的觀光業帶來新的商機。

2. 中國遊客消費潛力高

根據2005年AC尼爾森與世界免稅協會調查發現，中國遊客境外旅遊的平均購物花費為世界之最，因此，金門「精緻購物免稅島」若可藉由區位優勢，吸引大陸遊客赴金門消費、觀光，極具發展潛力。

3. 兩岸關係改善，政策日益開放

在未來兩岸政策持續大幅開放後，福建或廈門每年眾多的國內外旅客將成為金門發展「精緻購物免稅島」的潛在客源。雖然目前金廈旅遊仍存在許多不便的障礙，限制了大陸人士赴金門旅遊的發展，但未來兩岸政府若能朝減少旅遊行政障礙等方向前進，則金門觀光及精品購物產業將有極大的發展潛力。

(四) 威脅

1. 國際金融海嘯導致經濟衰退、消費緊縮，恢復前景不明

2008年以來世界各國深受金融海嘯的影響，經濟衰退、消費緊縮，不僅旅遊市場受到極大的衝擊，連帶的也使得出國購物的消費能力大幅下降。在全球景氣恢復前景不明的情況下，金門發展「精緻購物免稅島」的不確定性與風險性相對增加。

2.購物天堂香港及大陸內地精品店的強勢競爭

金門設置免稅島主要競爭對手為香港及大陸內地的精品店。香港購物據點眾多，販賣的商品非常多元，且發展時間早，許多週邊配套服務措施皆達成熟階段，是國際知名的免稅島。而有鑑於大陸近年來消費力及旅遊市場的快速發展，許多國際精品店紛紛進駐中國大陸，對金門「精緻購物免稅島」的發展造成威脅。

第七節 土地使用

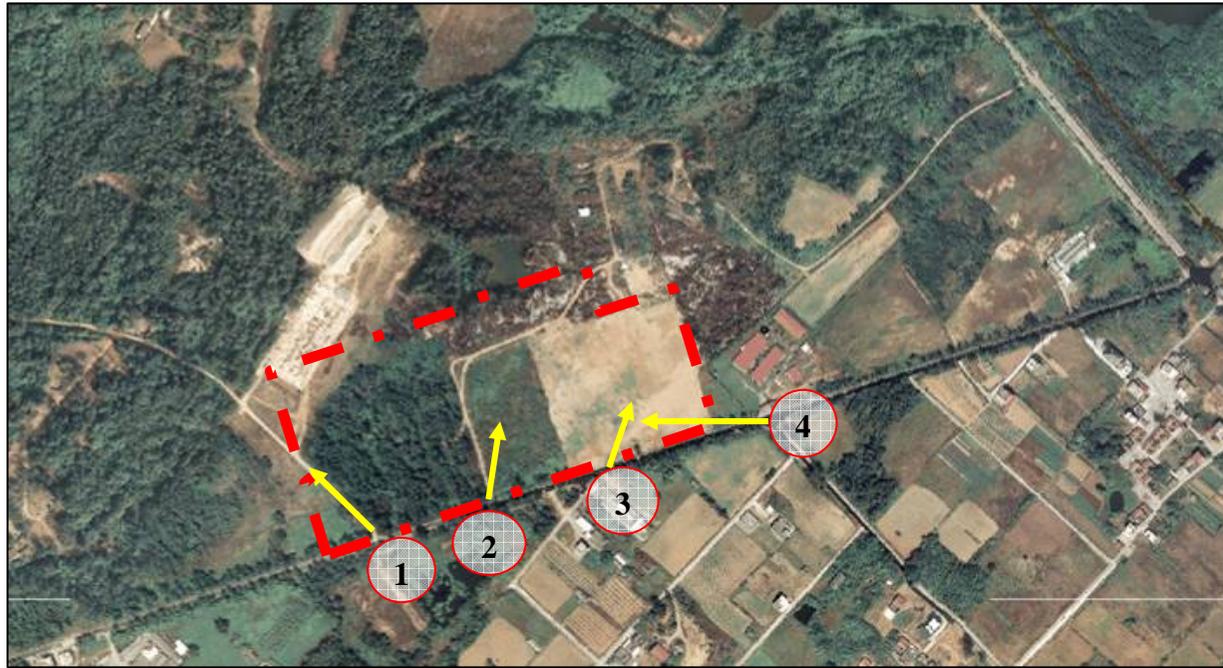
金湖鎮分有瓊林、正義、山外、新市、新湖、溪湖、蓮庵、料羅等 8 個行政里和 35 個自然村，由於駐軍的關係，相較其他金城鎮、金沙鎮、金寧鄉、烈嶼鄉等四個鄉鎮商業發展較為蓬勃，並且是早期金門三處都市計畫之一。

金湖鎮除了早期細部計畫區外，土地幾乎皆為提供產業使用：新湖漁港為漁獲批發集散地，料羅為軍商兩用港，土樓、東村、下湖一帶目前皆為典型農業使用，溪邊海濱現已開放海濱使用，將來可為濱海休憩區開發；瓊林目前為傳統聚落參觀據點，小徑、夏興等其他自然村則隨著部隊人數減少而商業蕭條。除上述土地使用之外，因軍防區面積廣，且軍隊減編後遺下甚多廢棄營地未加以利用，浪費土地資源。

目前鎮內道路系統主要有南北向及東西向兩條聯外道路。新市里市區內之街道較為整齊，而山外村之道路則較為複雜，除出入道路外，多以步道相連接，未來極需妥善規劃，以因應聚落更新發展及觀光之需。此外，鎮內多呈現各自發展情形，在城鎮發展或觀光資源等方面仍欠缺串聯機制，如新湖漁港、太湖等雖均鄰近新市，但缺乏以人為之遊程系統。

上述分析可見目前金湖鎮的土地使用仍未有效應用周邊資源整體發展，未來可配合金門縣政府積極進行之各項觀光規劃，調整發展方向與定位，並結合國家公園發展架構，整合、改善環境資源、調整土地使用，以求金湖鎮未來整體發展架構之完整。

以基地四周而言，東、南側土地上有民宅，西、北側皆為空地，本計畫範圍介於建華及下新厝之間，有數條耕作小徑，原為耕作農地現已荒廢，雜草覆蓋較密，地勢平坦尚未有任何開發行為，土地使用現況如圖 3.7 所示。有關基地對外聯通部分，基地西側道路為過去部隊行軍道路現已廢止不再使用，非產業道路；另東側有連接周遭農業區。



1



2



3



4

圖 3.7 基地土地使用現況圖

第八節 交通運輸現況

一、計畫範圍周邊道路現況

本計畫範圍周邊主要聯外道路為士校路，另 1,000 公尺範圍內尚有黃海路、南機路、浦華路、環島東路三/四段及三多路，本計畫針對周邊道路系統進行現況分析，相關實質幾何佈設現況詳如表 3.8-1，依道路功能綜合分析說明如下，詳圖 3.8-1：

(一) 士校路

士校路東北起於浦華路，南端迄於復國路，橫貫金湖鎮東側，為金湖鎮主要道路之一，往東可銜接環島東路三段通往金沙鎮，往西可銜接南機路後，轉黃海路經太湖路、伯玉路、環島北路通往金寧鄉；亦可銜接環島南路後經桃園路至金城鎮。於計畫範圍內其路幅寬度約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，路線坡度起伏不大，車道寬約 3.5 公尺，道路兩側約僅 25CM 之淨距，另臨基地側之路段（南機路至環島東路）為次要自行車路網路段之一。

(二) 黃海路

黃海路東北起於環島東路二/三段，西南端止於太湖路一/二段，為金門國家公園東南側與金湖鎮東側之主要幹道，其往東銜接環島東路二段可通往金沙鎮，往西則可銜接太湖路經伯玉路、環島北路通往金寧鄉；亦可銜接市港路經環島南路、桃園路至金城鎮。於計畫範圍內其路幅寬度約 8~10 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 3.75~4.5 公尺，道路兩側約 50~75CM 之淨距，行車速限為 50KM/hr，另介於南機路至環島東路三段則為自行車道路網之一。

(三) 南機路

南機路位於本計畫範圍之西南側，路線西北端起於黃海路，東南端止於環島東路五段，屬於金湖鎮東側地區道路，路幅寬度於黃海路至士校路段約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 3.5 公尺，道路兩側約 50CM 之淨距；另士校路以南路段路寬約 6 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式或無標線，車道寬約 3.0 公尺，另於士校路至黃海路段屬於自行車道路網之一。

(四) 浦華路

浦華路位於計畫範圍東北側，屬於金沙鎮南側之地區道路，銜接本基地主要聯外道路士校路，路線呈東北-西南向，終點止於大山路，路幅寬度約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 3.5 公尺，道路東側約 1M 之淨距，西側則劃設為自行車道。

(五) 環島東路

環島東路西北起於環島北路四段/沙青路口，呈西北-東南走向，東南端則止於環島南路五段/三多路/柏村路/金港路口，為金湖鎮東側主要聯外幹道，亦為通往金沙鎮之主要道路，於計畫範圍內其路幅寬度約 10 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 4.5 公尺，道路兩側約 50CM 之淨距，行車速限為 60KM/hr，另於士校路至黃海路段屬於自行車道路網之一。

(六) 三多路

三多路東北起於環島東路三/四段，南端止於環島東路五段/環島南路五段/三多路/柏村路/金港路五叉路口，屬於金湖鎮東側之地區道路，其往南可銜接太湖路進入金湖鎮山外地區。於計畫範圍內其路幅寬度約 6~8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 3.0~3.5 公尺，道路兩側約 0~50CM 之淨距，另其路面為硬性水泥鋪面，有別於一般之瀝青柏油鋪面。

有關基地周邊區域道路路網系統如圖 3.8-2，基地周邊道路現況照片如圖 3.8-3 所示。

表 3.8-1 基地周邊區域道路系統實質設施佈設彙整表

道路名稱	路寬 (M)	車道數 (雙向)	分隔型態	路邊停車管制	路側淨距 (M)
士校路	8	2	中央標線	無管制	0.25
黃海路	8~10	2	中央標線	無管制	0.50~0.75
南機路	6~8	2	中央標線/無標線	無管制	0~0.5
浦華路	8	2	中央標線	無管制	1.0
環島東路	10	2	中央標線	無管制	0.5
三多路	6~8	2	中央標線	無管制	0~0.5

註：黃海路、南機路與環島東路三段屬於主要自行車道路網之路段，士校路則屬於次要自行車道路網之路段。

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：金門縣交通旅遊局地圖專區暨本計畫繪製。

圖 3.8-1 金湖鎮自行車道路網示意圖



圖 3.8-2 基地周邊區域道路系統示意圖

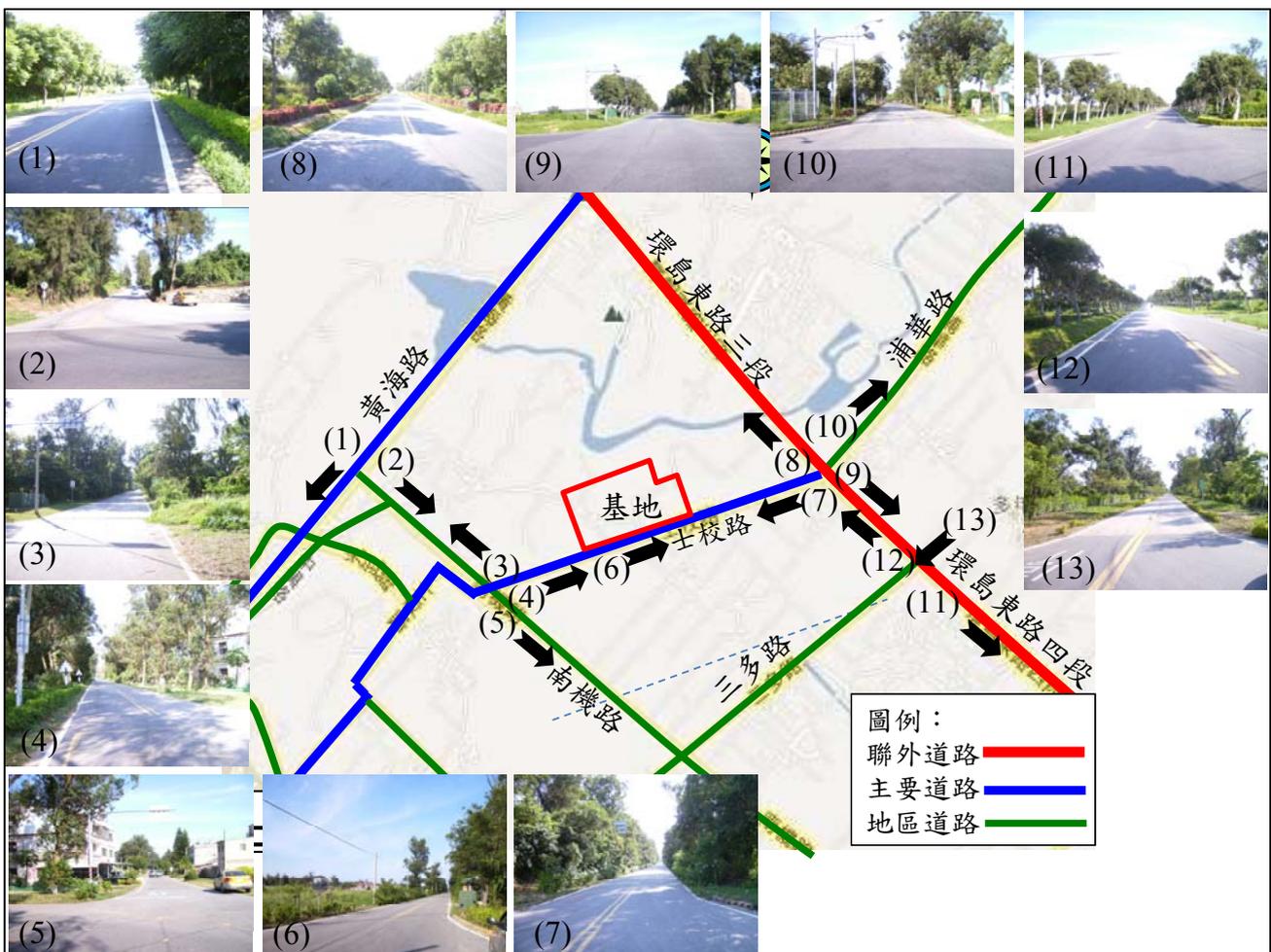


圖 3.8-3 基地周邊道路現況照片圖

二、交通特性現況分析

(一) 路口轉向交通量

本基地 1,000 公尺範圍內主要交叉路口計有四處，分別為黃海路/南機路、士校路/南機路、環島東路三四段/士校路/浦華路及環島東路四段/三多路，本計畫即針對此四處路口進行調查轉向交通量調查，有關調查路口位置詳圖 3.8-4 所示，路口轉向交通量則詳參附錄四，各路口轉向交通特性簡述歸納說明如下：

1. 黃海路/南機路口

黃海路/南機路口為一 T 字型非號誌化路口，平常日晨峰時段為 8：00~9：00，昏峰為 17：00~18：00，路口總流量約為 250 PCU，以路口轉向型態分析，黃海路以直行車流居多，南機路左/右轉車流比例約為 6：4；至於例假日晨峰為 9：00~10：00，昏峰為 16：00~17：00，晨峰路口總流量較平常日高約 50 PCU，昏峰則高約 1,20 PCU 左右，路口轉向特性則與平常日相似。

2. 士校路/南機路口

士校路/南機路口係為一非號誌化十字型路口，路口雖臨近建華社區，惟其原經營之民生百貨業多已歇業，因此路口交通量偏低；平常日晨峰時段 7：15~8：15，昏峰時段為 17：00~18：00，例假日晨峰 8：15~9：15，昏峰為 16：00~17：00，路口總流量平常日約 180~230 PCU、例假日則約為 270~360 PCU，路口轉向車流比例較為平均，各臨近路口之車流並無較為明顯之轉向比例。

3. 環島東路三四段/士校路/浦華路口

此路口為 T 字型閃光號誌路口，平常日晨峰 8：00~9：00，昏峰則為 18：00~19：00，例假日晨峰為 9：00~10：00，昏峰則為 16：00~17：00；例假日車流量高於平常日，路口轉向晨峰於平常日或例假日，皆以往環島東路四段南行之車流比例較高；至於昏峰則以環島東路三段直行四段及士校路右轉環島東路四段之車流量較高，路口總流量平常日約介於 240~290 PCU，例假日則約介於 330~410 PCU。

4.環島東路四段/三多路口

環島東路四段/三多路口為 T 字型非號誌化路口，此路口因三多臨近路口車流量偏低，路口總流量平常日晨、昏峰分別為 136、163 PCU，例假日晨、昏峰則分別為 201、227 PCU，車流量明顯低於其他三處調查路口；路口轉向特性環島東路四段以直行車流為主，三多路臨近路口則以左轉環島東路四段車流較多。

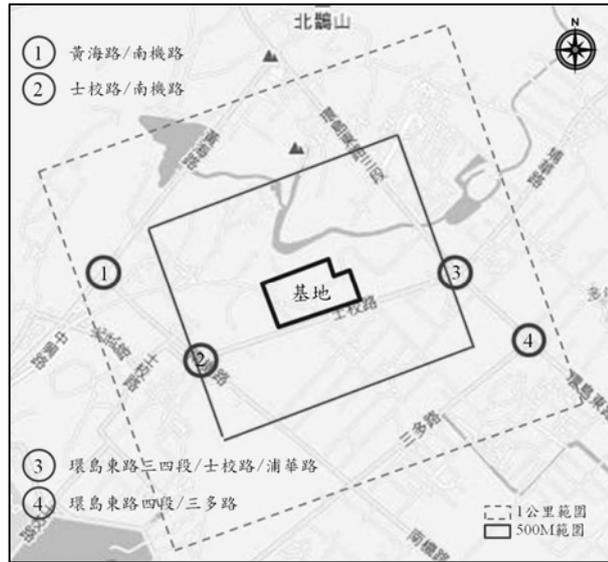


圖 3.8-4 調查路口位置示意圖

(二) 非號誌路口保留容量與服務水準

基地周邊調查分析之路口皆屬於非號誌路口，針對路口服務水準評估，本計畫依據 2011 年台灣公路容量手冊將非號誌化交叉路口服務水準進行分析，根據各車道之保留容量劃分成 6 級，如表 3.8-2 所示。保留容量計算式：

$$C_R = C_{SH} - V$$

式中， C_R =車道之保留容量（小客車/小時）， C_{SH} =車道之實際容量（小客車/小時）， V =車道之需求流率（小客車/小時）。

表 3.8-2 非號誌交叉路口服務水準評估表

保留容量（小客車/小時）	服務水準	支道之預期延滯
≥ 400	A	幾乎無
300 ~ 399	B	短
200 ~ 299	C	適中
100 ~ 199	D	長
0 ~ 99	E	非常長
< 0	F	—

資料來源：交通部運輸研究所，「2011 年台灣公路容量手冊」，民國 100 年 10 月。

保留容量等於實際容量及需求流率之差值，需求流率之單位為小客車/小時，所以混合車流必須藉由當量值轉換成小客車流率。依此分析評估基地周邊非號誌路口服務水準詳表 3.8-3。

表 3.8-3 基地周邊非號誌路口現況服務水準分析表

路口	時段	流動方向	保留容量 (小客車/小時)	服務水準
黃海路/南機路	平日晨峰	黃海路西向左轉	983	A
		南機路北向	996	A
	平日昏峰	黃海路西向左轉	983	A
		南機路北向	971	A
	例假日晨峰	黃海路西向左轉	981	A
		南機路北向	955	A
例假日昏峰	黃海路西向左轉	984	A	
	南機路北向	907	A	
士校路/南機路	平日晨峰	士校路東向左轉	978	A
		士校路西向左轉	984	A
		南機路北向	913	A
		南機路南向	925	A
	平日昏峰	士校路東向左轉	975	A
		士校路西向左轉	987	A
		南機路北向	878	A
		南機路南向	894	A
	例假日晨峰	士校路東向左轉	974	A
		士校路西向左轉	980	A
		南機路北向	901	A
		南機路南向	917	A
例假日昏峰	士校路東向左轉	969	A	
	士校路西向左轉	981	A	
	南機路北向	861	A	
	南機路南向	880	A	
環島東路三、四段/士校路/浦華路	平日晨峰	環島東路三段南向左轉	983	A
		環島東路四段北向左轉	987	A
		士校路東向	903	A
		浦華路西向	1095	A
	平日昏峰	環島東路三段南向左轉	983	A
		環島東路四段北向左轉	982	A
		士校路東向	891	A
		浦華路西向	1086	A
	例假日晨峰	環島東路三段南向左轉	980	A
		環島東路四段北向左轉	984	A
		士校路東向	885	A
		浦華路西向	1030	A
例假日昏峰	環島東路三段南向左轉	975	A	
	環島東路四段北向左轉	977	A	
	士校路東向	852	A	
	浦華路西向	995	A	
環島東路四段/三多路	平日晨峰	環島東路四段北向左轉	993	A
		三多路東向	1054	A
	平日昏峰	環島東路四段北向左轉	988	A
		三多路東向	1065	A
	例假日晨峰	環島東路四段北向左轉	987	A
		三多路東向	1003	A
	例假日昏峰	環島東路四段北向左轉	981	A
		三多路東向	1009	A

資料來源:本計畫分析整理。

由表 3.8-3 可知，計畫範圍周邊四處非號誌路口於幹道左轉及支道方向之車流幾乎無延滯，服務水準皆可維持 A 級，顯示路口現況整體運作佳，此與車流量較低亦有所關聯。

(三) 路段流量、旅行速率與服務水準

依據交通部運輸研究所「2011 年台灣公路容量手冊」郊区公路評估方法，藉由目前基地周邊道路調查交通量與行駛速率評估各路段之服務水準，相關評估等級詳表 3.8-4，現況基地周邊各道路路段 V/C 服務水準評估結果如表 3.8-5 與表 3.8-6，並概述如後：

以路段流量/容量比 (V/C) 分析，於平常日除三多路 (環島東路四段~南機路) 路段晨、昏峰為 A 級服務水準外，其餘路段晨、昏峰均維持為 B 級之服務水準；至於例假日除三多路 (環島東路四段~南機路) 路段晨峰為 A 級、昏峰為 B 級服務水準外，其餘路段晨、昏峰均維持 B 級之服務水準。

另以路段行駛速率分析之，周邊道路系統除黃海路行車速限為 50 公里/小時、環島東路行車速限為 60 公里/小時外，其餘道路速限為 40 公里/小時，由於行車速率主要受限於道路速限、路線線型、路幅寬度及車流干擾程度，經由本計畫實際以測試車往返各路段調查量測之結果詳表 3.8-7，其中環島東路三/四段各尖峰時段皆可維持於 C 及服務水準，另例假日南機路 (士校路~三多路) 及三多路 (環島東路四段~南機路) 兩路段，服務水準僅可維持 E 級，其餘各路段平均車速約可維持於 40 公里/小時以上，服務水準可維持 D 級。

綜合上述，依據流量/容量比與行駛速率分析各路段服務水準可知，目前基地周邊各路段服務水準佳，流容比可維持於 A~B 級，另行駛速率服務水準亦多可維持於 D 級以上，僅例假日時段因南機路 (士校路~三多路) 車流量增多，以及三多路 (環島東路四段~南機路) 之路型影響，致其服務水準僅為 E 級。整體而論，周邊道路系統於路口與路段之服務績效現況可謂良好。

表 3.8-4 市區道路路段服務水準評估等級一覽表

服務水準	車流特性	丘陵區		平原區	
		流容比上限值 (V/C)	平均行駛速率 (km/hr)	流容比上限值 (V/C)	平均行駛速率 (km/hr)
A	自由車流	0.03	≥ 60	0.04	≥ 65
B	穩定車流 (輕度延滯)	0.13	≥ 55	0.16	≥ 57
C	穩定車流 (可接受延滯)	0.28	≥ 46	0.32	≥ 48
D	接近不穩定車流 (可容忍延滯)	0.43	≥ 39	0.47	≥ 40
E	不穩定車流 (擁擠、不能忍受之延滯)	0.90	≥ 28	1.00	≥ 31
F	強迫車流 (壅塞)	--	< 28	--	< 31

註：依禁止超車路段比例 100% 評估標準。

資料來源：2011 年台灣公路容量手冊，交通部運輸研究所，民國 100 年 10 月。

表 3.8-5 基地周邊道路平常日路段交通量與服務水準評估分析表

道路名稱	路段起迄	道路容量 (PCPH)	方向 (往)	晨峰			昏峰		
				交通量 (PCPH)	V/C	服務水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務水準
黃海路	光武路~南機路	1,700	東	90	0.10	B	93	0.10	B
			西	79			84		
黃海路	南機路~環島東路二/三段	1,700	東	83	0.09	B	91	0.10	B
			西	69			73		
南機路	黃海路~士校路	1,600	南	45	0.06	B	41	0.06	B
			北	48			50		
南機路	士校路~三多路	1,600	南	35	0.05	B	42	0.05	B
			北	38			45		
士校路	光武路~南機路	1,650	東	31	0.04	B	39	0.05	B
			西	43			52		
士校路	南機路~環島東路三/四段	1,650	東	34	0.05	B	47	0.07	B
			西	53			69		
浦華路	環島東路三/四段以東	1,700	東	45	0.06	B	41	0.06	B
			西	61			54		
環島東路三段	黃海路~士校路	1,800	南	45	0.05	B	54	0.06	B
			北	40			47		
環島東路四段	士校路~三多路	1,850	南	59	0.06	B	73	0.07	B
			北	48			56		
環島東路四段	三多路~環島東路五段	1,850	南	53	0.05	B	67	0.07	B
			北	47			58		
三多路	環島東路四段~南機路	1,600	東	16	0.02	A	16	0.02	A
			西	21			24		

資料來源：本計畫分析整理。

表 3.8-6 基地周邊道路例假日路段交通量與服務水準評估分析表

道路名稱	路段起迄	道路容量 (PCPH)	方向 (往)	晨峰			昏峰		
				交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準
黃海路	光武路~南機路	1,700	東	107	0.12	B	131	0.15	B
			西	94			120		
黃海路	南機路~環島東路二/三段	1,700	東	101	0.10	B	130	0.13	B
			西	77			96		
南機路	黃海路~士校路	1,600	南	55	0.08	B	63	0.09	B
			北	66			86		
南機路	士校路~三多路	1,600	南	51	0.06	B	65	0.08	B
			北	52			68		
士校路	光武路~南機路	1,650	東	49	0.07	B	61	0.08	B
			西	59			80		
士校路	南機路~環島東路三/四段	1,650	東	51	0.07	B	71	0.11	B
			西	71			105		
浦華路	環島東路三/四段以東	1,700	東	60	0.08	B	76	0.10	B
			西	80			96		
環島東路三段	黃海路~士校路	1,800	南	60	0.07	B	77	0.08	B
			北	57			76		
環島東路四段	士校路~三多路	1,850	南	84	0.08	B	108	0.11	B
			北	64			89		
環島東路四段	三多路~環島東路五段	1,850	南	75	0.07	B	81	0.09	B
			北	64			76		
三多路	環島東路四段~南機路	1,600	東	34	0.04	A	35	0.05	B
			西	30			37		

資料來源：本計畫分析整理。

表 3.8-7 基地周邊道路現況旅行速率與服務水準評估分析表

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	平日				例假日			
			上午尖峰		下午尖峰		上午尖峰		下午尖峰	
			旅行速率 (km/hr)	服務 水準	旅行速率 (km/hr)	服務 水準	旅行速率 (km/hr)	服務 水準	旅行速率 (km/hr)	服務 水準
黃海路	光武路~南機路	東	44.1	D	40.8	D	41.5	D	40.5	D
		西	46.5	D	42.5	D	42.2	D	41.1	D
黃海路	南機路~環島東路 二/三段	東	45.5	D	42.3	D	42.0	D	40.2	D
		西	46.7	D	43.1	D	43.0	D	41.4	D
南機路	黃海路~士校路	南	43.5	D	42.6	D	42.2	D	41.8	D
		北	43.0	D	41.8	D	41.1	D	41.2	D
南機路	士校路~三多路	南	42.0	D	41.5	D	38.1	E	37.9	E
		北	41.0	D	40.8	D	37.0	E	37.0	E
士校路	光武路~南機路	東	44.2	D	42.6	D	42.0	D	41.8	D
		西	40.4	D	42.2	D	41.1	D	41.0	D
士校路	南機路~環島東路 三/四段	東	45.0	D	44.6	D	42.8	D	42.2	D
		西	43.5	D	42.8	D	42.5	D	41.9	D
浦華路	環島東路三/四段 以東	東	45.4	D	45.0	D	42.9	D	42.0	D
		西	43.8	D	42.8	D	41.8	D	40.9	D
環島東路三段	黃海路~士校路	南	53.8	C	53.0	C	52.7	C	52.0	C
		北	56.5	C	55.9	C	54.0	C	53.5	C
環島東路四段	士校路~三多路	南	52.7	C	52.1	C	51.5	C	50.0	C
		北	55.5	C	54.2	C	53.0	C	51.7	C
環島東路四段	三多路~環島東路 五段	南	54.0	C	52.8	C	52.1	C	51.6	C
		北	55.6	C	55.0	C	54.2	C	52.8	C
三多路	環島東路四段~ 南機路	東	42.4	D	42.0	D	40.9	D	39.6	E
		西	42.0	D	41.6	D	41.4	D	39.2	E

資料來源：本計畫分析整理。

三、大眾運輸系統現況分析

金門縣大眾運輸系統現況主要係指公共汽車及公共輪渡兩類型，目前係由金門縣公共車船管理處管理，其整體公共汽車營運現況為營運站四處（山外車站、金城車站、沙美車站、烈嶼車站）、營運車輛 62 輛（普通冷氣大型客車 51 輛、中型客車 8 輛、無障礙公車 3 輛）、行車路線計 29 線、每班平均載客量 37 人次/段及年載客量平均成長率 3.4%；至於公共渡輪整體營運現況為船運站乙處、客船 4 艘（富國號，載客量 93 人、浯江號，載客量 133 人、太武號，載客量 192 人、仙洲號，載客量 182 人）、航行航線由水頭碼頭至九宮碼頭，每日往返計 54 航班，每日平均載客量約 1,841 人次。

至於本計畫基地周邊之大眾運輸系統主要為公共汽車，相關營運路線及營運班次資料彙整詳表 3.8-8 所示，由表可知，目前行經基地周邊公共汽車包含 18、18 直行、18 不繞文康中心、18A、18A 不繞后水頭、23、23 不繞林務所榕園、25、25 不繞北嶽廟、33 等計有 10 線，每日共計行駛 49 班次，依平均每班次載客人數計算，每日約可運送 1,813 人，有關各路線詳細之行車時刻表整理如表 3.8-9。

另金門縣政府亦提供有觀光公車之營運，觀光公車計有「水頭翟山線」、「古寧頭戰場線」、「太武金沙線」、「榕園太湖線」四條路線，其中以太武金沙線與榕園太湖線其行經路線與基地之距離較為接近，觀光公車收費方式採發行觀光公車乘車券方式，票種分為一日乘車券與二日乘車券，票價方面一日乘車券每張新台幣 200 元（推廣優惠價 160 元），而二日乘車券每張新台幣 350 元（推廣優惠價 280 元），每日行駛且隨車全程解說；茲針對太武金沙線與榕園太湖線簡述說明如下：

- (一) 太武金沙線即為觀光公車 C 線，其起迄點為山外車站（8：25 發車、12：05 回程抵達），行經之觀光景點包含太武公園、斗門登山步道口、金沙水庫、沙美車站（老街導覽）、馬山觀測所、山后民俗文化村及文康中心，其路線行經基地周邊之黃海路，惟其路段並未設置上、下車之站址。
- (二) 榕園太湖線即為觀光公車 D 線，其起迄點為山外車站（13：25 發車、17：30 回程抵達），行經之觀光景點包含俞大維紀念館、榕園、八二三戰史館、金門畜產試驗所、金門陶瓷博物館、陶瓷廠、瓊林聚落及陳景蘭洋樓等，其行經路線距基地最近之路段為西南側之士校路，最近之景點則為俞大維紀念館、榕園與八二三戰史館。

由上述統計分析可知，直接可供基地使用之公車系統較為匱乏，未來若能協調主管單位，調整站址或班次應可提高其使用效益。

四、自行車系統現況分析

金門縣於金城鎮、金湖鎮、金湖鎮與金寧鄉皆規劃有自行車路線，其中金湖鎮自行車路線係以金湖鎮東半部景點為主題，路線特色著重於金湖鎮商圈與產業之旅，沿途可經農試所、林務所、畜試所，由主線延伸至山外市區，遊覽太湖風光並品嚐山外地區之著名小吃。

表 3.8-8 基地周邊大眾運輸系統公共汽車營運現況彙整表

路線	路線起迄	行經基地周邊道路（站址）	首班車	末班車	班距	每日營運班次	
18	山外站~沙美站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	08：40	16：00	固定班次	7	16
18 直行	山外站~沙美站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	06：35	07：40	固定班次	3	
18 不繞文康中心	山外站~沙美站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	06：00	19：40	固定班次	6	
18A	山外站~沙美站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	09：00	17：10	固定班次	5	11
18A 不繞后水頭	山外站~沙美站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	08：05	18：00	固定班次	6	
23	山外站~田浦~山外站	士校路（建華、建華一、青年農莊、后壠路口、下新厝二、下新厝） 浦華路（東沙尾、新前墩） 南機路（后墾一、裕民農莊） 三多路（裕民農莊一、農試所） 環島東路三段（下新厝一、林務所） 后壠路（后壠）	08：50	17：00	固定班次	8	11
23 不繞林務所榕園	山外站~田浦~山外站	士校路（建華、建華一、青年農莊、后壠路口、下新厝二、下新厝） 浦華路（東沙尾、新前墩） 南機路（后墾一、裕民農莊） 三多路（裕民農莊一、農試所） 后壠路（后壠）	06：30	18：20	固定班次	3	
25	山外站~山后~山外站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	07：55	16：15	固定班次	7	
25 繞北嶽廟	山外站~山后~山外站	黃海路（鵲山、陽明、陽明山）	07：55	16：15	固定班次		
33	沙美站~田浦~沙美站	浦華路（東沙尾、新前墩） 環島東路三段（下新厝一、林務所、陽明）	09：30	15：20	固定班次	4	

資料來源：金門縣公共車船管理處暨公車動態資訊系統。

表 3.8-9 行經基地周邊公共汽車各路線行車時間表

路線	起站	迄站	繞經地點	起站發車時間
18	山外站	沙美站	碧山	06:00D、06:35DT、07:10DT、07:40DT、08:40、10:00、11:10、12:40、14:00、15:25、16:00、16:25D、17:40D、18:30D、19:10D、19:40D D:示不繞文康中心，T:示不繞碧山
18A	山外站	沙美站	蔡厝	08:05C、09:00、10:40C、11:30、12:00C、13:20、15:05C、15:40、16:40C、17:10、18:00C C:示不繞后水頭
23	山外站	田埔	榕園、林務所	06:30△、07:25△、08:50、09:40、10:35、12:00、13:15、15:20、16:20、17:00、18:20△ △:示不繞林務所、榕園
25	山外站	山后	東山前	07:55、09:30、10:20、11:50、14:30、15:20、16:15
33	沙美站	田浦	田浦	09:30、11:10、14:00、15:20

資料來源：金門縣公共車船管理處。

有關金湖鎮自行車路線詳圖 3.8-5，其中基地周邊之南機路（士校路~黃海路）、黃海路（南機路~環島東路三段）、環島東路三段（黃海路~士校路）與環島東路四段（士校路~三多路）四處路段為主要自行車路線，另基地面臨之士校路（環島東路三段~南機路）路段則為次要自行車路線；惟此自行車路線並未於各路段實際規劃實質之自行車道，而係由自行車使用者沿路側行駛。



圖 3.8-5 基地周邊自行車路線示意圖

五、停車現況分析

根據現場實地勘察可知，本基地周邊主要道路各路段雙向路側皆劃設白實線之路面邊線（用以指示路肩或路面外側邊緣之界線），且各路段路幅寬皆大於 8 公尺以上，因此並未管制路邊停車，惟經調查可知現況並無路邊停車需求。

至於基地周邊外停車空間，經本計畫調查僅有兩處路外停車場，其位於環島東路三段之金門林務所森林遊樂區，入口右側即為第一停車場，另第二停車場則位於環島東路三段對側，主要為提供遊客停車、迴車、候車之空間，嚴禁車輛進入園區，以免影響行政作業與維護遊客安全。

綜言之，基地周邊停車需求現況偏低，停車供給除路邊無劃設禁停標線路段空間外，另有林務所森林遊樂區之路外停車空間。

六、行人設施系統現況分析

本計畫基地周邊主要道路雙向路側皆無人行步道，且路側空間甚小，並不利於行人做為步行空間，至於路口處亦無劃設人行穿越道線，另基地臨士校路側之大眾運輸公車候車站址，則設有候車亭提供遊客有較為安全之候車空間，整體而言相關行人設施相對較為缺乏。

第九節 公共設施及公用設備

工商綜合區的設立及開發之成功與否，受計畫區內公共設施服務水準之程度影響甚鉅，以下將金門特定區計畫內重要之電力、電信、自來水、污水處理、加油站及垃圾處理等服務性公共設施發展現況作一檢討分析。

一、電力事業設施

臺灣電力股份有限公司於金門特定計畫區內設有發電廠四處，分別位於金城鎮南門之莒光發電廠、金城鎮水頭之塔山發電廠、金湖鎮夏興之夏興發電廠及烈嶼鄉東林之麒麟發電廠，可供應金門地區電力需求無虞，本計畫經函詢確認臺灣電力股份有限公司可配合供應本計畫電力所需。

二、電信事業專用區

目前金門特定計畫區內設有電信相關用地二處，均劃設為機關用地，且均位於金城城區內，因目前中華電信股份有限公司已引進新型且快速之交換機系統及電信網路光纖系統，當可滿足金門地區各項開發的電信與資訊網路之需求。本計畫經函詢中華電信股份有限公司臺灣南區電信分公司金門營運處確認同意配合辦理所需電信線路服務。

三、自來水事業設施

目前金門特定計畫區內設有自來水廠用地五處，分別位於金城莒光湖東側之自來水廠本部及舊金城之供水站、金寧鄉埔後供水站及昔果山供水站、金湖湖前之太湖配水池，足以供給金門地區用水需求。本計畫經函詢金門縣自來水廠確認於本計畫後續評估作業核准後，將配合改善供水設備及管線已滿足用水需求水量。

四、污水處理事業設施

目前金門特定計畫區內設有污水處理廠用地四處，分別位於金城南門污水廠、金湖鎮太湖污水廠、金沙鎮榮湖污水廠及擎天污水廠，並於民國 79 年開始興建污水下水道系統，但多數集中於各地表水源湖庫周邊，經查本計畫區周邊污水下水道系統已完工且正常運作中，屬太湖污水廠處理範圍。經函詢得知太湖污水廠設計日最大處理量為 2,583 CMD，目前實際平均日處理量約 1,388 CMD。

五、加油站事業設施

金門特定計畫區內設有加油站用地二處 6 座，分別位於金城鎮東門及金湖鎮成功地區，足以服務供給本計畫區所衍生之需求。

六、垃圾處理設施

金門特定計畫區內設有垃圾掩埋場乙處，位於金沙鎮鵲山地區。

第四章 整體規劃構想

第一節 整體規劃構想

一、主要發展軸線

配合現況發展，以士校路沿線作為主要發展軸帶。

二、藍帶資源的結合

北側主要藍帶系統（前埔溪），配合水岸空間留設開放空間，並利用基地內優質步行空間及串聯綠色運具（腳踏車）動線系統，誘發河邊可能之活動。

三、門戶及節點塑造

留設廣場式開放空間，塑造通往基地東、西兩側綠帶資源主要門戶。

第二節 開放空間系統構想

一、面狀開放空間

（一）藍綠系統結合

配合基地現況北側鄰接前埔溪，於計畫區東側劃設人行步道、自行車車道，藉以串聯地區藍綠帶資源，讓開放空間性質更具多元及豐富性。

（二）強調基地入口意象

配合基地面前道路（士校路），將基地面前劃設為面狀開放空間，藉以強調基地入口意象。

二、帶狀開放空間

計畫區四周皆退縮 20 公尺以上，以緩衝建築物之壓迫感外，透過東北側帶狀開放空間之留設串聯主體開放空間，使開放空間得以串連成一完整系統。

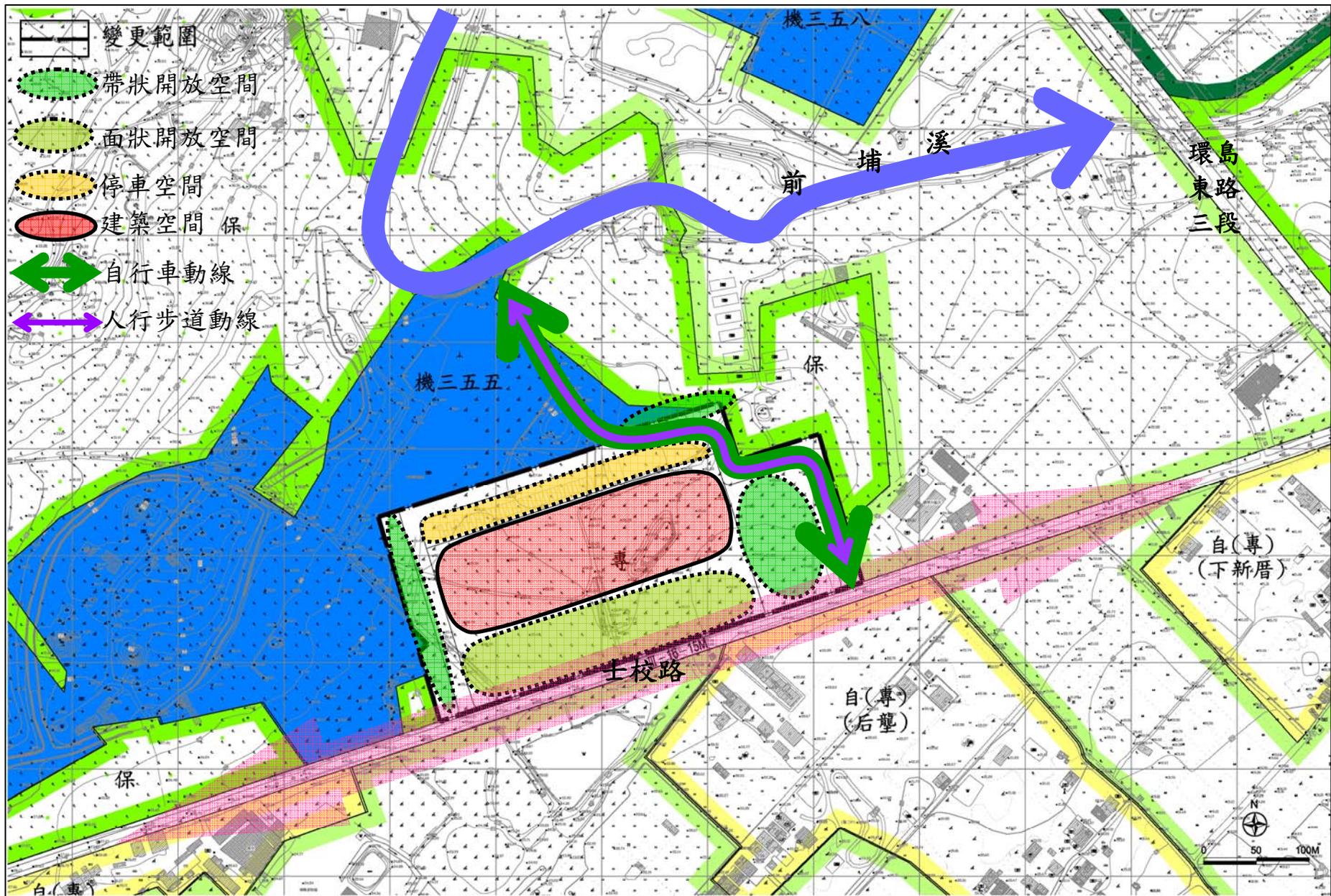


圖 4.1 整體規劃構想示意圖

第五章 變更內容

第一節 變更內容

本案考量「工商綜合專用區」未來發展需求，將原計畫區之機關用地、保護區及農業區用地，變更為工商綜合專用區，計畫面積約計 79,740 平方公尺，土地使用分區變更情形詳圖 5.1 及表 5.1-1。

第二節 變更理由

因應金門縣政府「觀光立縣」之施政主軸，配合「離島重大建設投資計畫」，擬規劃購物中心、觀光飯店並依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定留設區內必要性服務設施，藉以帶動地方繁榮、提供就業機會。

表 5.1-1 變更內容明細表

單位：平方公尺

編號	位置	變更內容	
		原計畫	新計畫
1	位於士校路北側	機關用地 (38,514)	工商綜合專用區 (38,514)
2		農業區 (3,479)	工商綜合專用區 (3,479)
3		保護區 (37,747)	工商綜合專用區 (37,747)
總面積		79,740	79,740

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

表 5.1-2 主要計畫變更前後土地使用面積表

項目	金門特定區 計畫面積 (公頃)	本計畫變更 增減面積 (公頃)	變更後面積			
			面積 (公頃)	百分比 1	百分比 2	
土地 使用 分區	自然村專用區	936.45	936.45	12.98%	6.03%	
	住宅區	99.3	99.3	1.38%	0.64%	
	商業區	29.18	29.18	0.40%	0.19%	
	工業區	141.37	141.37	1.96%	0.91%	
	行政區	0.39	0.39	0.01%	0.00%	
	文教區	42.9	42.9	0.59%	0.28%	
	風景區	740.74	740.74	-10.26%	4.77%	
	保存區	9.59	9.59	0.13%	0.06%	
	保護區	2,556.19	-3.77	2,552.42	-35.37%	16.43%
	農業區	5,028.00	-0.35	5,027.65	-69.67%	32.36%
	工商綜合專用區	0	7.97	7.97	0.11%	0.05%
	古蹟保存區	0.24	0.24	0.24	0.00%	0.00%
	電信專用區	0.25	0.25	0.25	0.00%	0.00%
	農會專用區	0.8	0.8	0.8	0.01%	0.01%
	宗教專用區	1.45	1.45	1.45	0.02%	0.01%
	倉儲批發零售專用區	9.85	9.85	9.85	0.14%	0.06%
	社會福利設施專用區	3.62	3.62	3.62	0.05%	0.02%
	閩南建築專用區	18.77	18.77	18.77	0.26%	0.12%
	國家公園區	3,759.64	3,759.64	3,759.64	52.10%	24.20%
	土石採取專用區	9.84	9.84	9.84	0.14%	0.06%
文化產業專用區	8.78	8.78	8.78	0.12%	0.06%	
旅館專用區	5.25	5.25	5.25	0.07%	0.03%	
小計(1)	13,402.60		5,085.64	70.47%	86.29%	
公共 設施 用地	車站用地	0.55	0.55	0.01%	0.00%	
	港埠用地	377.68	377.68	5.23%	2.43%	
	道路用地	460.99	460.99	6.39%	2.97%	
	航空站用地	200.14	200.14	2.77%	1.29%	
	兒童遊樂園	0.36	0.36	0.00%	0.00%	
	公園	207.49	207.49	2.88%	1.34%	
	綠地	8.57	8.57	0.12%	0.06%	
	體育場	12.54	12.54	0.17%	0.08%	
學校用地	107.16	107.16	1.48%	0.69%		

項目	金門特定區 計畫面積 (公頃)	本計畫變更 增減面積 (公頃)	變更後面積			
			面積 (公頃)	百分比 1	百分比 2	
公 共 設 施 用 地	社教用地	4.65	4.65	0.06%	0.03%	
	機關用地	629.93	-3.85	626.08	8.68%	4.03%
	衛生醫療機構用地	4.51		4.51	0.06%	0.03%
	市場用地	3.43		3.43	0.05%	0.02%
	停車場用地	3.56		3.56	0.05%	0.02%
	廣場兼停車場用地	0.77		0.77	0.01%	0.00%
	廣場用地	1.05		1.05	0.01%	0.01%
	加油站用地	0.53		0.53	0.01%	0.00%
	自來水廠用地	38.92		38.92	0.54%	0.25%
	電力事業用地	19.57		19.57	0.27%	0.13%
	污水處理廠用地	5.56		5.56	0.08%	0.04%
	墳墓用地	29.19		29.19	0.40%	0.19%
	環保事業用地	12.28		12.28	0.17%	0.08%
	垃圾掩埋場用地	2.31		2.31	0.03%	0.01%
	溝渠用地	3.05		3.05	0.04%	0.02%
	小計(2)	2,134.79		2,130.94	29.53%	13.72%
	都市發展用地面積			7,216.58	100.00%	46.45%
	計畫總面積	15,537.39	0	15,537.39		100.00%

資料來源：金門特定區計畫報告書。

註：1.百分比一係為估都市發展用地比例，百分比二係為估計畫總面積比例。

2.表內面積應以實地測量分割面積為準。

3.變更面積以發布實施後依法釘樁分割登記面積為準。

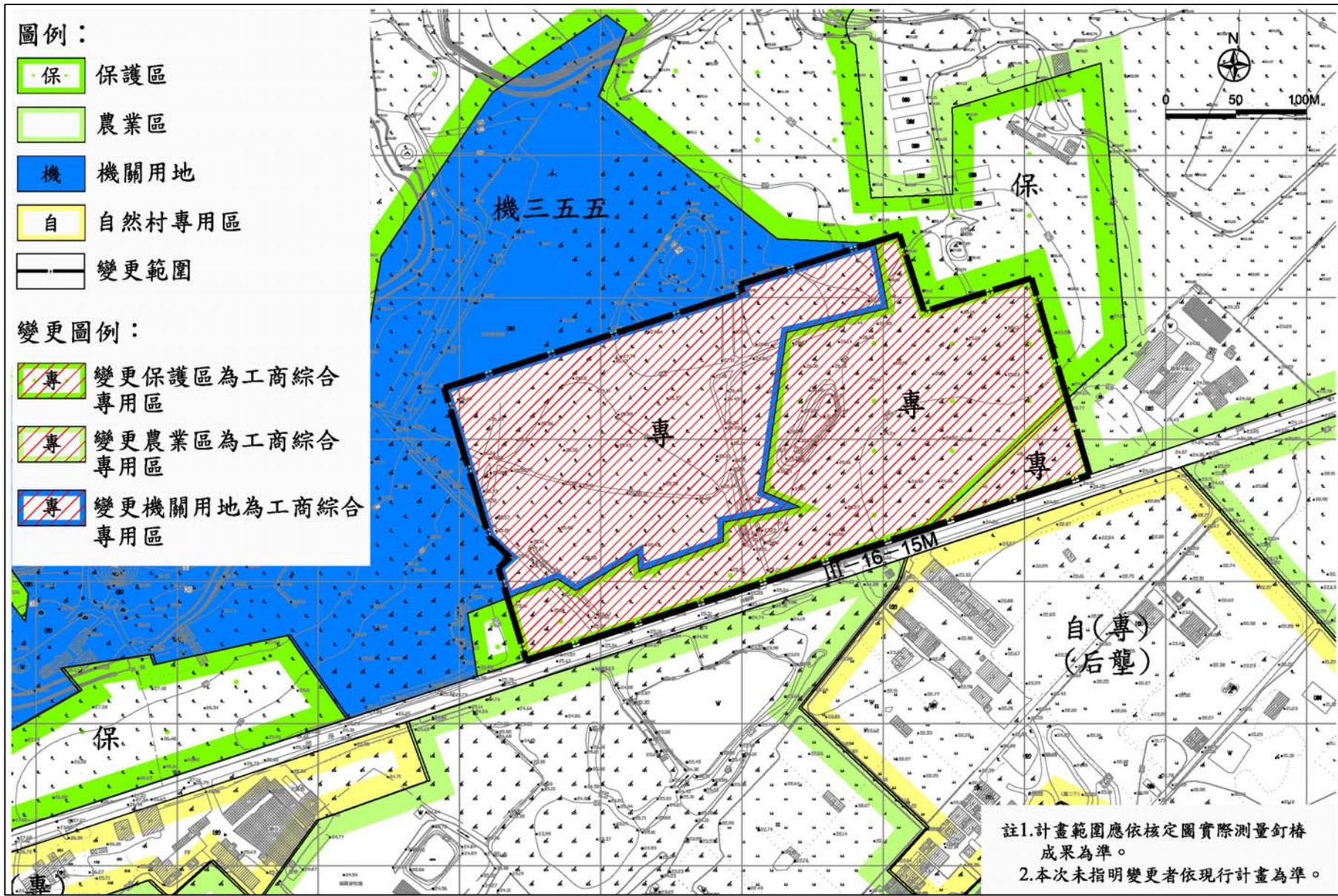


圖 5.1 變更內容示意圖

第六章 實質計畫

第一節 計畫期程與計畫人口

一、計畫期程

本計畫之目標年為民國 110 年。

二、計畫人口

本計畫區之產業活動人口包括娛樂、購物、旅館之就業員工及住宿之旅客，以本計畫而言，購物中心規劃樓地板面積為 34,370 平方公尺，依建築技術規則計算（每人使用面積 5 平方公尺）使用人數約 6,870 人。

旅館方面營業部份為 1,256 間，依 99 年 11 月北部地區非都市土地使用旅次發生之研究為 1.25 人/間，使用人數即約 1,570 人。

本案開發無新增計畫人口，惟未來活動總人口合計約 8,440 人，員工人數約 2,000 人。

第二節 土地使用計畫

一、土地使用分區

依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」及「工商綜合區開發設置方針及申請作業要點」之規定，以及本基地開發設置需求等分析，本計畫研議之土地使用計畫分區全區為工商綜合專用區，總計 79,740 平方公尺，佔全區土地 100%，詳表 6.2 及圖 6.2 說明，區內包括購物中心、工商服務及展覽、生態綠地及公共設施等於細部計畫中劃設。

表 6.2 土地使用計畫面積表

土地使用分區	面積（平方公尺）	百分比（%）
工商綜合區專用區	79,740	100%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

二、土地使用強度

本計畫區內各使用分區之容積率於細部計畫訂定之。

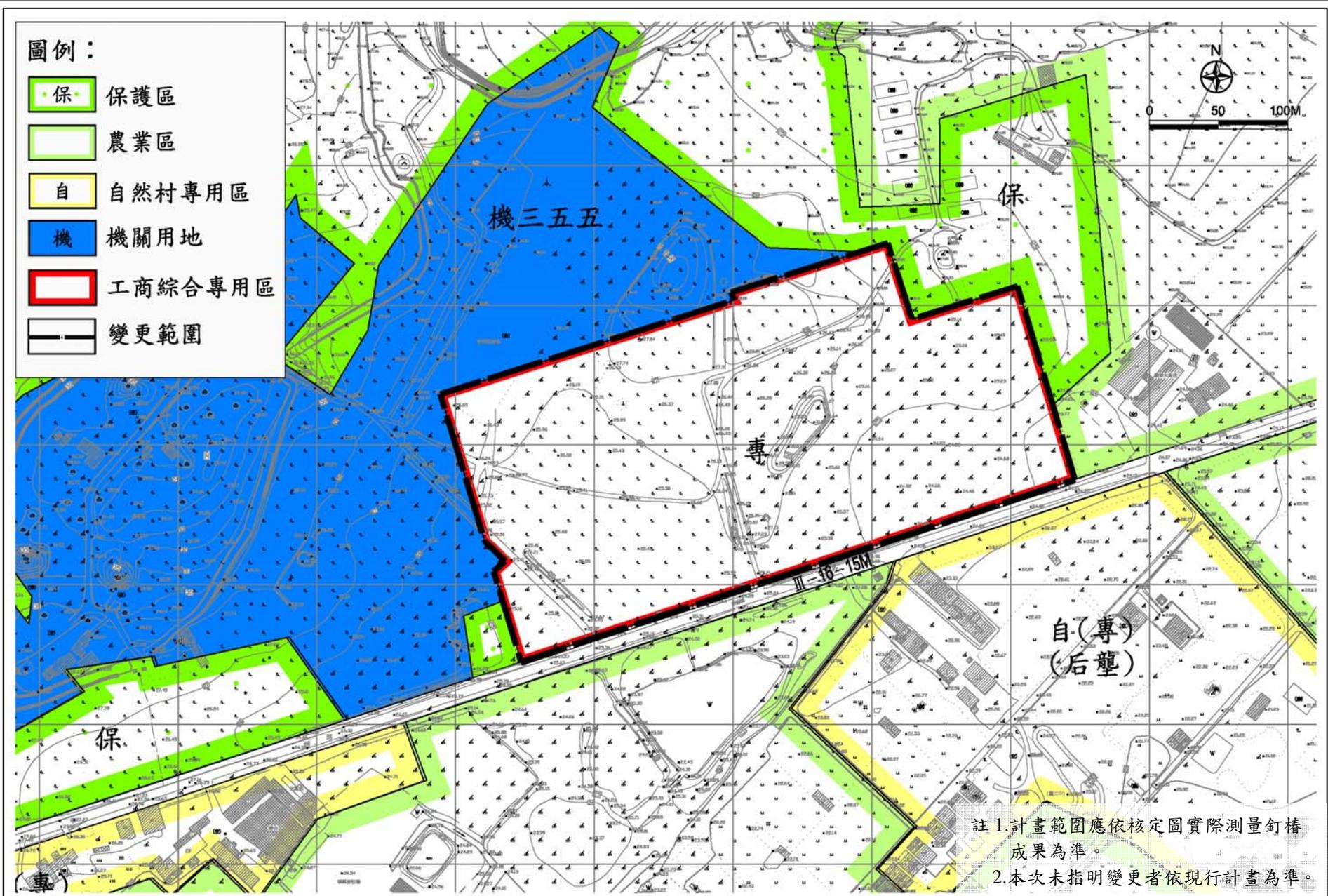


圖 6.2 變更後主要計畫示意圖

第三節 公共設施計畫

本案依據「工商綜合專用區內生態綠地與必要性服務設施劃設比例規定」於細部計畫內分別劃設生態綠地、道路、停車場及其他必要性服務設施，其中道路係供區內道路使用，寬度為 15 公尺，停車場係供平面停車使用。

第四節 建築配置計畫

配合前述土地使用分區計畫，計畫範圍內未來建築配置計畫初擬如下，惟後續實際應依建照核准為主。

一、開發量體

預估未來基地開發 1 棟，地上 19 層、地下 2 層之建築物。

(一) 購物中心

購物中心包含精品商店及娛樂場一處，容積樓地板面積為 32,323 平方公尺，樓地板面積為 34,370 平方公尺，佔總樓地板面積約 20%，詳附錄三。

(二) 工商服務及展覽

工商服務及展覽設置內容包括會議廳、商品展覽場及宴會廳、餐飲、健身、美容等設施及客房，容積樓地板為 131,297 平方公尺，樓地板面積為 137,979 平方公尺，佔總樓地板面積約 80%，詳附錄三。

(三)容積樓地板合計共約 163,620 平方公尺，除以專一面積 45,450 平方公尺，故需容積 360%方能滿足。

二、施工安全

本案採一次開發完成，不採分期分區進行，為維持裙樓設施的正常營運，將於合約中責成施工廠商擬具施工計畫，對於旅客進出動線、建材入場與吊裝施工機具及混凝土灌置等安全維護作業，作謹慎的安排，加強施工管理以確保來往旅客及施工安全。

第五節 公用設備計畫

本計畫結合休閒購物、住宿等多元化服務，其所包含之公用設備規劃示意圖詳見附錄一。

一、用水計畫

經函詢金門自來水廠方面初步同意配合改善供水設備及管線以滿足用水需求水量，本案將於開發前正式依自來水用水申請程序，提送用水計畫書申請用水量需求及期程，以確保供水無虞。另本工商綜合專用區導入之活動人口數係依建築技術規則之建築設備編計算，依使用方式分別估算如下：

(一) 購物中心（包含娛樂場、餐廳等）

$$34,370 \text{ m}^2 \div 5 \text{ m}^2/\text{人} \div 6,870 \text{ 人}$$

(二) 旅館（包含會展中心）

$$1,256 \text{ 間} \times 1.25 \text{ 人/間} \div 1,570 \text{ 人}$$

(三) 員工人數

依金門縣工商及服務業普查員工人數與樓地板面積推估本計劃約需 2,000 人。

(四) 用水量計算

於開發完成後，基地內用水量勢必增加，為提供遊客及員工用水需求，各區內將設置蓄水塔以供使用，並增設加壓供水設備，可以提供充足用水，茲將供水量依使用用途區分，依據經濟部水利署「用水計畫書審查作業要點」規劃建議用水量，並參照過去相關類型開發案之規劃計算如下：

$$\text{用水量} = \text{導入之活動人口數} \times \text{每人每日用水量}$$

1. 購物中心

$$6,870 \text{ (人)} \times 90 \text{ (公升/人)} / 1,000 \div 618 \text{ CMD}$$

2. 旅館

$$1,570 \text{ (人)} \times 275 \text{ (公升/人)} / 1,000 \div 432 \text{ CMD}$$

3. 員工

$$\text{非住宿員工 } 2,000 \text{ (人)} \times 30 \text{ (公升/人)} / 1,000 = 60 \text{ CMD}$$

4. 游泳池與三溫暖

(1) 游泳池

$$\text{計算方式：室外循環式 } M \text{ (日用水量)} = 0.24 V$$

$$\text{游泳池規格：長寬 } 1,500 \text{ m}^2 \times \text{高 } 1.6 \text{ m}$$

$$M=0.24 \times (1,500 \times 1.6) = 576 \text{ CMD}$$

戲水池規格：長寬 $250 \text{ m}^2 \times$ 高 0.3 m

$$M=0.24 \times (250 \times 0.3) = 18 \text{ CMD}$$

(2) 三溫暖

計算方式：室內循環式 M (日用水量) $= 0.20 V$

規格：長寬 $100 \text{ m}^2 \times$ 高 0.5 m

$$M=0.20 \times (100 \times 0.5) = 10 \text{ CMD}$$

游泳池與三溫暖用水(含溢水回收)過濾在循環利用，預估平均每日回收水量約 544 CMD 。

游泳池與三溫暖需補注日用水量約為 60 CMD 。

(五) 全部用水量合計

$$618 \text{ CMD} + 432 \text{ CMD} + 60 \text{ CMD} + 60 \text{ CMD} = 1,170 \text{ CMD}$$

故總用水量 $1,170 \text{ CMD}$ ，各分區內設置總蓄水量為二日用水量約 $2,340 \text{ m}^3$ 之蓄水池及水塔，確保區內用水品質。水源取得由太湖水庫系統過濾處理供作飲用水，遊憩區之遊憩型態與遊客量會影響取水量，同時考慮乾季水量較小，取水槽之儲水量至少能滿足二天使用量，水壓強度為 25 psi 。

據金門縣自來水廠統計資料指出，目前金湖地區自來水最大供應水量約為 $8,000 \text{ CMD}$ ，僅使用約 $5,000 \text{ CMD}$ 之水量，扣除前述用水後仍剩餘約 $3,000 \text{ CMD}$ ，本案規劃用水量僅約 $1,170 \text{ CMD}$ ，初步評估應可供應無虞，並保證於取得建築物使用執照前，依實際用水量向相關主管機關提出申請，並向乙方簽訂切結書，同意未來供給不足時，開發商願自行負責。

為避免影響金門地下水水質與金酒公司之營運，本開發案用水將全數由金門自來水廠供應，不使用地下水，並自行設置二級污水處理廠將區內污水處理達國家放流水標準後回收再利用。

二、污排水計畫

營運期間污水量約為 936 CMD (污水量設計值採用用水量 $1,170 \text{ CMD} \times$ 係數 0.8)，主要營運項目為住宿觀光飯店、娛樂場及精品量販購物中心，本案之污水來源單純，經行文確認現有污水下水道系統尚有足夠處理量，但本案仍將自行規劃設置處理量約為 $1,100 \text{ CMD}$ (936 CMD 乘上安全係數 1.1 約為 $1,030 \text{ CMD}$) 之污水處理廠，對於日後環境僅有輕微之影響。

本工商綜合區之排水系統處理維護及環境衛生維護，為確保水質並防止污染，在排水系統設計上更加慎重。本計畫將採雨污水分流系統，雨水不納入污水處理系統中，其計畫原則依照地形配合現有人工排水，排放於天然溝渠中。

污水處理方面，設施區及其他地區浴廁所排放之廢水應經由污水處理系統淨化後回收再利用作為生態綠地澆灌使用以節約水資源，詳圖 6.5-1，僅在雨季水量充裕時方實施放流，且經人工溼地處理完後，才排入水體；廚房污水將經攔油器處理後將與生活污水併入污水處理廠處理。三溫暖、泳池用水則設置循環過濾消毒系統並定期補充定量自來水，不排放至污水處理廠；雨水等較不具污染之排水，則經由自然排水或溝渠導入生態池或自然滲入地表，詳圖 6.5-2。

三、環保設施

(一) 污水處理廠

本案特設 1,100 CMD 之二級污水處理廠，使其污水回收再利用，做為綠化澆灌清潔用水，以節約水資源。污水經處理達放流水標準及回收利用後如有剩餘，則經人工溼地處理完後，方能排入水體，避免增加承受水體負荷，詳圖 6.5-3。

(二) 資源回收站

廢棄物部份，垃圾暫存區設置一處面積約為 223 m²，其中並設置資源回收站，可依規定置放 4 個垃圾子車及 5 具資源回收分類桶，提供營運期間所產生之垃圾所需儲存空間，減少垃圾清運負荷。

(三) 中水回收系統

本案將低污染之生活雜排水回收，如沐浴水、盥洗水，經污水處理設備處理後，水質符合內政部公告之「建築物生活雜排水回收在利用設計技術規範」—再生水水質規定後，回收做景觀澆灌、灑掃、沖廁等用水使用，以達到水資源再利用之目的。

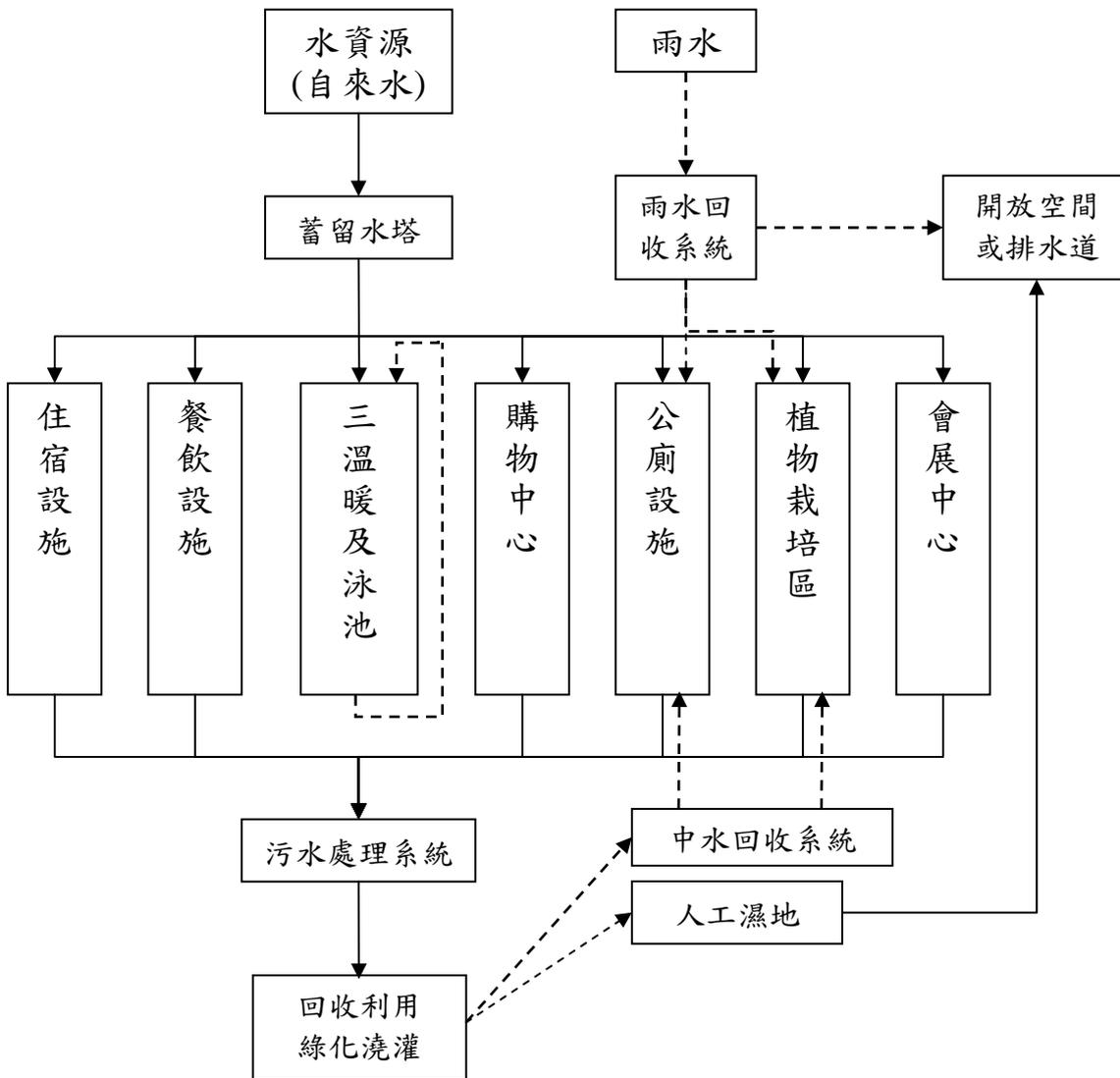


圖 6.5-1 水資源運用系統圖

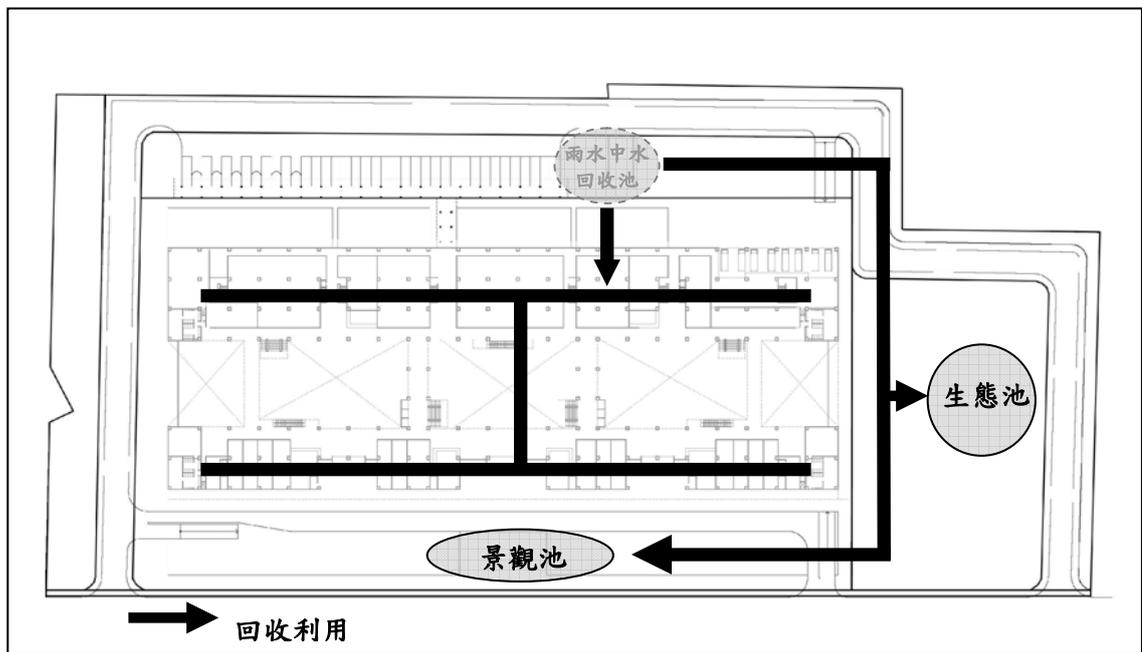


圖 6.5-2 雨水及中水回收系統示意圖

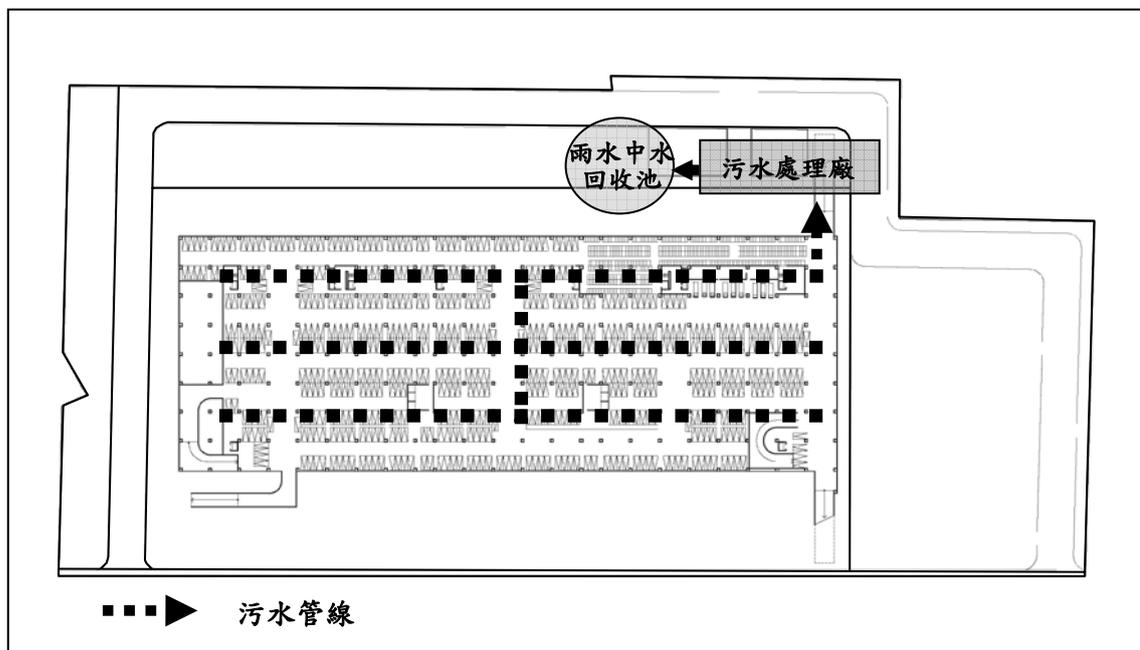


圖 6.5-3 污水處理系統示意圖

四、供電計畫

電線架設應以地下埋管線方式進行，以免影響景觀，並儘量將電話及電源線路及供水、排水線做連結設計，可減少檢修麻煩及經費預算。依電力局規定設置一小變電站，變電站因屬危險之公共設施，故應遠離人口密集處設置並於四周加強植栽美化。較偏僻地區其供電設備應設自動開關，可減輕人力負擔及節省能源消耗。

前期電力供給計畫，擬由原高壓電源延伸至全區總變電站，再經由各電力變壓器降壓供給各建築物之空調、動力、照明等設備用電。

未來則由台電供電至各建築物設置之變電室、受電室，並依建築技術規則設置一組緊急發電機，由自動切換開關作切換，供給消防、排水、排煙等緊急設備用電。推算本案之最高電量為 6,148 KW，並保證於取得建築物使用執照前，依實際用電量向相關主管機關提出申請，並向乙方簽訂切結書，同意未來供給不足時，開發商願自行負責。

五、垃圾清運處理計畫

本開發案營運階段二期興建完成後，推估每日垃圾產生量約 3,260.42 kg。

本案於民國 99 年 5 月 14 日已取得金門縣金湖鎮公所原則同意協助清除、處理施工及營運階段一般事業廢棄物清運事宜之函文，詳附件八。另已委託民營廢棄物清除處理機構協助清除一般事業廢棄物及資源回收品等事宜。

六、節能減碳措施

本案承諾未來將配合金門縣政府低碳島之政策，執行節能減碳措施，將在綠化設計、綠色建築結構以及低碳運輸規劃達到 CO₂ 減量目標。

(一) 綠化設計

本案將綠化建築空地、屋頂、陽臺以及建築立面等，且本案具有 15,616 平方公尺之生態綠地，透過植栽設計對周圍環境排放 CO₂ 量之固定能力提昇。

(二) 結構 CO₂ 減量設計

結構將朝綠色建築，以合理與經濟的節能規劃來做設計，以符合減碳之措施。

(三) 交通設計

本案採低碳運輸，規劃大眾運輸接駁系統，供遊客及員工使用，以減少私人運具所排放之 CO₂ 量，並配合金湖鎮自行車道系統，規劃自行車停放區，供基地內部及外來民眾使用，以提高低碳綠色運具使用率，達到對環境友善及 CO₂ 減量之目標。

第六節 交通系統計畫

一、區域道路系統

本區聯外道路系統包含士校路、南機路、環島東路、黃海路及浦華路，茲分述如後。

(一) 士校路

士校路東北起於浦華路，南端迄於復國路，橫貫金湖鎮東側，為金湖鎮主要道路之一，往東可銜接環島東路三段通往金沙鎮，往西可銜接南機路後，轉黃海路經太湖路、伯玉路、環島北路通往金寧鄉；亦可銜接環島南路後經桃園路至金城鎮。於計畫範圍內其路幅寬度約 8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，計畫道路寬度為 15 公尺，其路型佈設如圖 6.6-1。

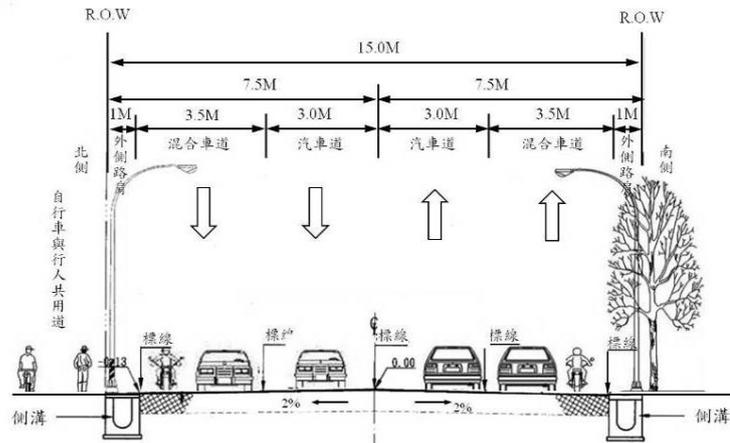


圖 6.6-1 士校路 15 公尺都市計畫道路路型斷面示意圖

(二) 南機路

南機路西北端起於黃海路，東南端止於環島東路五段，屬於金湖鎮東側地區道路，路幅寬度於黃路至士校路段約 8 公尺，另士校路以南路段路寬約 6 公尺，計畫道路寬度為 15 公尺。

(三) 環島東路

環島東路西北起於環島北路四段/沙青路口，呈西北-東南走向，東南端則止於環島南路五段/三多路/柏村路/金港路口，為金湖鎮東側主要聯外幹道，亦為通往金沙鎮之主要道路，於計畫範圍內其路幅寬度約 10 公尺，計畫道路寬度為 30 公尺。

(四) 黃海路

黃海路東北起於環島東路二/三段，西南端止於太湖路一/二段，為金門國家公園東南側與金湖鎮東側之主要幹道，其往東銜接環島東路二段可通往金沙鎮，往西則可銜接太湖路經伯玉路、環島北路通往金寧鄉；亦可銜接市港路經環島南路、桃園路至金城鎮。計畫範圍內其路幅寬度約 8~10 公尺。

(五) 浦華路

浦華路位於計畫範圍東北側，屬於金沙鎮南側之地區道路，銜接本基地主要聯外道路士校路，路線呈東北-西南向，終點止於大山路，路幅寬度約 8 公尺。

有關基地周邊區域道路系統詳圖 6.6-2 所示。



圖 6.6-2 交通系統示意圖

二、區內動線系統

區內交通系統將以人車分道原則進行整體規劃，並建立基地內外完整之人行步道系統。另有關車行動線部分，將增加入口至停車場之車道距離，規劃作為儲車空間，避免車輛停等對臨接道路車流產生影響，並規劃貨車進出動線，避免與消費車行動線相互干擾，有關本計畫區交通系統計畫說明如後，相關車行動線計畫詳附錄二。

(一) 大客車路線

考慮團體遊客搭乘大客車之特性，並參考澳門、廈門等大型飯店或購物中心之規劃，其主要車行動線皆由主體建物

之後側上下遊客，而一般臨停之散客則可由主體建物之迎賓車道臨停上下客，避免主體建物正面寬敞之開放空間形成壅塞，依此規劃本計畫之大客車動線：

1. 進場動線

經由基地西側區內道路進入，至基地後側一樓平面大客車停車區上/下客並停車。

2. 離場動線

離場動線則經由基地西側區內道路，銜接士校路離場。

(二) 小客車路線

1. 進場動線

小汽車依指示導引可分別由東側區內道路至後（北）側入口進入地下停車場，或由臨士校路側東端入口進入地下停車場。

2. 離場動線

依場內及人員之指示導引，可分別經由基地西端出口左轉西側區內道路後銜接士校路後離場，或由後（北）側出口離開，沿東側區內道路銜接士校路後離場。

(三) 機車路線

機車動線規劃均經由基地綠地廣場東側區內道路至後（北）側出入口進出地下停車場。

(四) 貨車路線

貨車進出場動線規劃經由基地綠地廣場東側區內道路進出，其中大貨車裝卸作業於地面層，小貨車裝卸貨則進入地下停車場，離場時依原路線反向離開。

(五) 自行車路線

自行車場動線規劃均經由基地綠地廣場東側區內道路至後側之平面停車區進出。

(六) 計程車路線

計程車由士校路側東端入口進入地下一層計程車排班區，而離場時則由西端出口左轉西側區內道路後銜接士校路後離場。

(七) 人行動線

可分別由基地東側景觀綠地或西側綠帶入場，繞經基地各處聯接至士校路搭乘運輸工具離場，另進出主體建物可由大門或側門進出，配合樓電梯之垂直動線可到達各樓層處。

第七節 整地排水計畫

本基地地面整平後與四鄰並無高差，因此對鄰地四周並無高程差之影響，亦無大挖大填之整地行為，故並無傳統山坡地挖填工程之水土保持問題，未來動工整地後最主要之考量為使挖填兩方能互為利用，造成平衡，並盡量減少破壞週邊自然景觀風貌。

第八節 都市防災計畫

一、計畫區內防災計畫

依行政院核頒之「災害防救方案」規定及配合地區防災體系，本計畫之防災系統主要包括防災避難場所、消防救災路線及火災防止延燒地帶，說明如後：

(一) 防災避難場所

防災避難場所係利用屬開放空間之公共設施用地兼作防災避難和緊急疏散使用。本基地主要以東、西側生態綠地作為緊急逃生疏散之避難場所，長期避難場所則指定金湖鎮公所、金湖國小、金湖國中為基地長期之避難收容場所，由基地留設之生態綠地往西南處約 2.4 公里可抵達，詳圖 6.8-1。

(二) 消防救災路線

1. 救災時間

基地附近最近消防隊為金門縣金湖消防隊，位於金門縣金湖鎮士校路 2 號，電話為 (082) 33-2550。距本案基地約 0.65 公里，離峰時間到達本案基地約 2 分鐘，基地鄰近消防局位置，詳見圖 6.8-1。

2. 救災路線

本計畫區留設之人行步道動線系統為避難輔助道路，作為主要緊急避難路徑無法淨空時之替代路徑，並於火災、震災發生時，將人群疏散至生態綠地、計畫道路及兩旁退縮空地等空曠地區，詳圖 6.8-2。

(三) 火災防止延燒地帶

計畫區內劃設之道路、生態綠地除提供人員、貨物流通及休閒遊憩使用外，兼具地域火災延燒防止之隔離作用及滿足防災需求，火災延燒防止地帶綠化圖請詳見圖 6.8-3。

二、計畫區外防災計畫

(一) 地區防災體系

依 91 年訂定之「金門縣地區災害防救計畫」，於金門縣金寧鄉設置金門縣救災救護指揮中心。全縣設置五大隊處理第一線消防救災執行，包括金城分隊、金湖分隊、金沙分隊、金寧分隊、烈嶼分隊，其中金湖分隊距本基地最近。

(二) 緊急醫療場所

目前金門縣設有署立金門醫院，金城、金寧、金沙、烈嶼各鄉鎮分別設有衛生所。其中計畫區內現有「行政院衛生署金門醫院」為本計畫緊急醫療主要輸送據點，並作為緊急傷患救護中心。

(三) 緊急收容場所

金湖鎮共 9 處緊急收容所，容納人數總計約 780 人，其中包括金湖鎮公所約可容納 320 人，各村里可容納人數包括：山外里約可容納 60 人，正義里約可容納 80 人、料羅里約可容納 40 人、新市里約可容納 60 人、新湖里約可容納 60 人、溪湖里約可容納 40 人、蓮庵里約可容納 40 人、瓊林里約可容納 80 人。

災害第一時間發生時，計畫區內人員可利用本計畫區東、西側自行劃設之生態綠地作為緊急逃生之臨時防災避難場所，之後再視實際需要疏散至金湖鎮公所、金湖國小、金湖國中等地避難。



圖 6.8-1 基地鄰近消防局位置圖

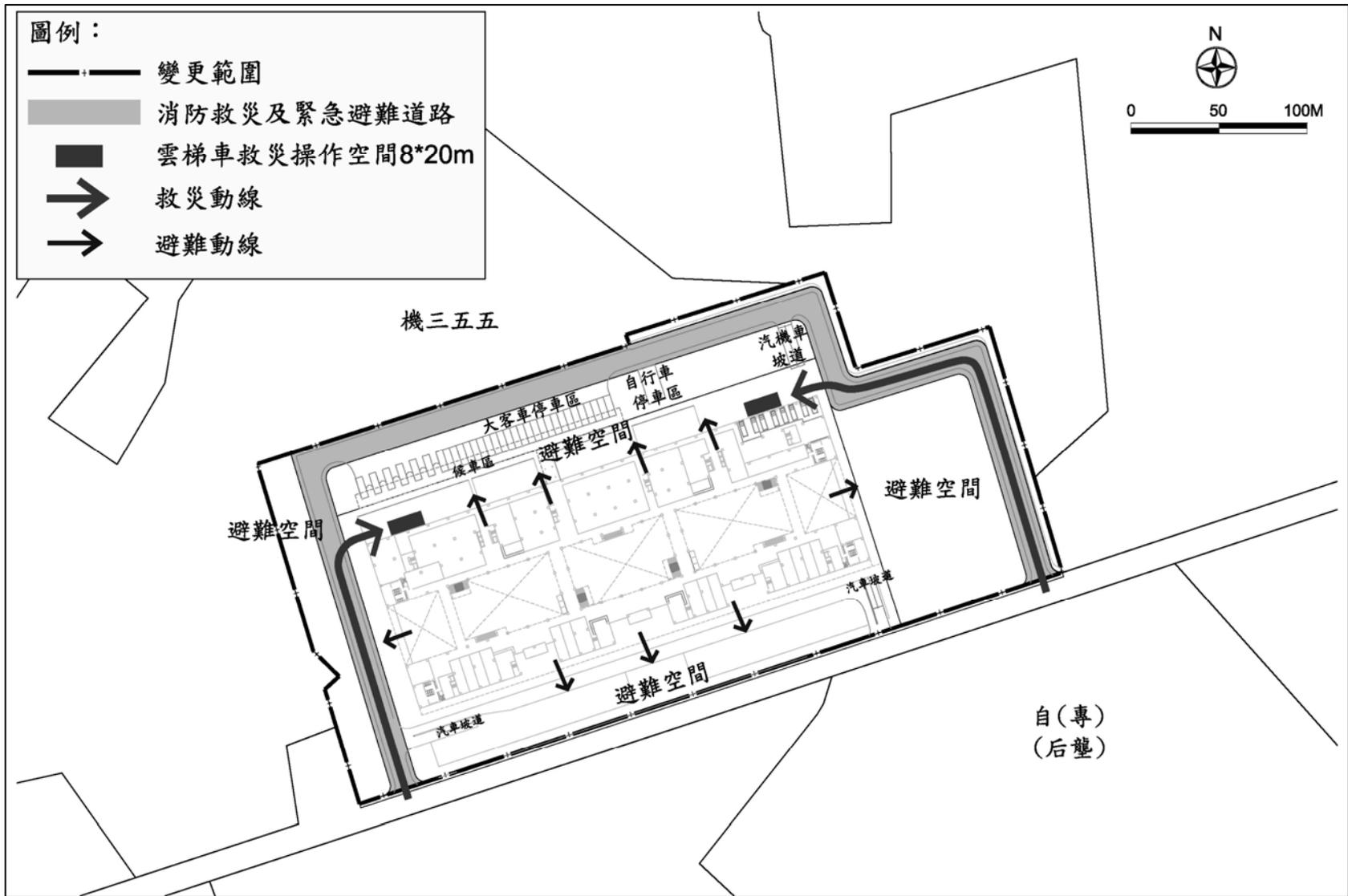


圖 6.8-2 消防救災道路及緊急避難道路示意圖

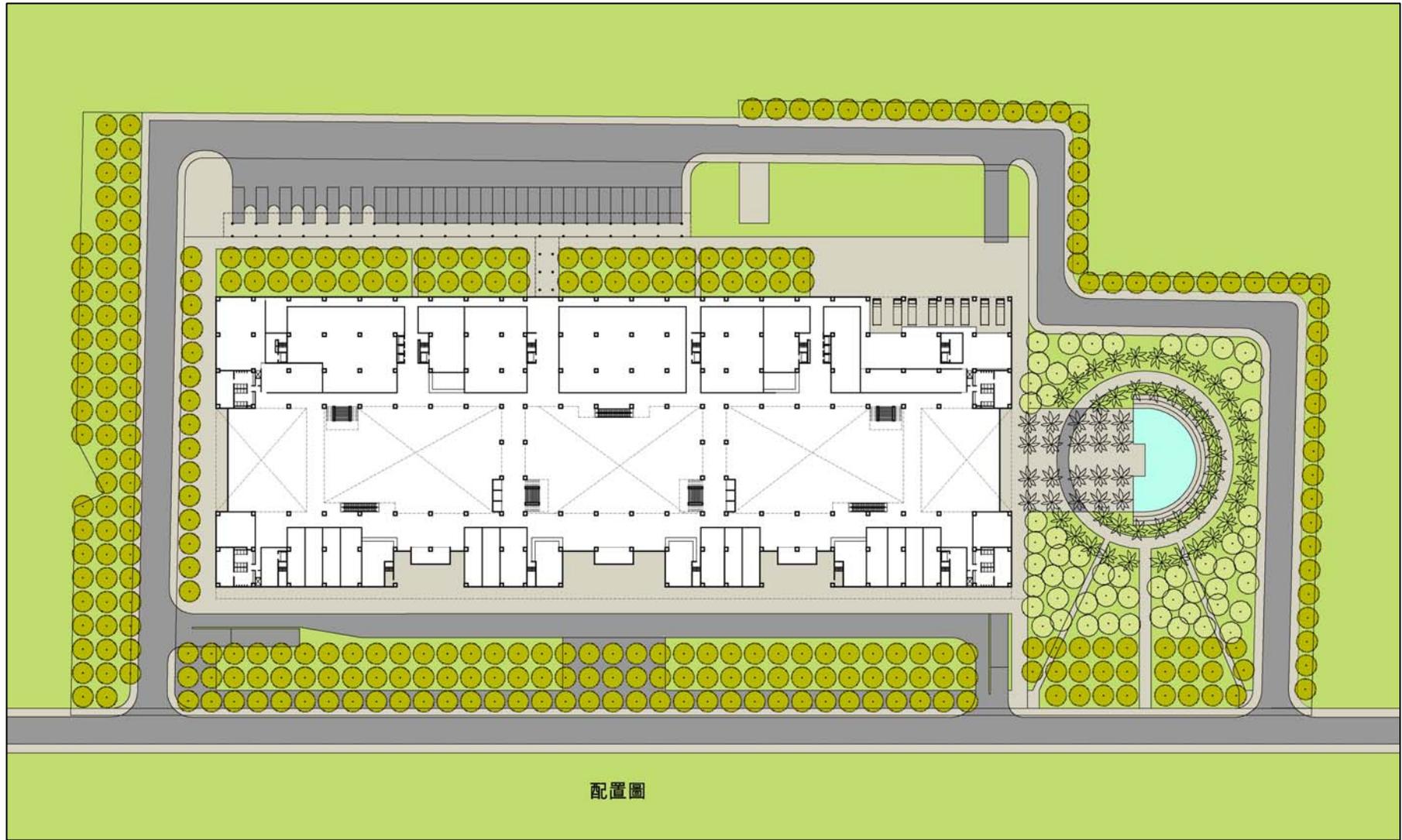


圖 6.8-3 火災延燒防止地帶綠化圖

第七章 開發後交通影響評估

不同土地使用型態將影響基地開發之旅次發生率，而土地使用發展強度、混合土地使用狀況、平均每人可使用之活動空間與建築物使用戶之車輛持有與使用狀況等因素，都將影響旅次發生量之多寡，換言之，不同土地使用活動型態所造成之影響將不容忽視，因此應確實掌握基地建築物使用特性以為後續推估旅次發生率之基礎。

第一節 基地開發衍生交通需求預測

一、衍生人旅次

依據本計畫之規劃構想，未來預計開發包含購物中心、工商服務及展覽與觀光旅館，於考量變更主要計畫時程及建物開發時程，有關交通影響分析之目標年將訂定為民國 110 年。本計畫開發後衍生人旅次將分為開發土地使用型態所產生之就業員工數及所吸引之休憩觀光住宿之遊客數，茲分別分析說明如下：

(一) 就業員工數

依據金門縣 95 年工商及服務業普查報告資料，有關各行業別員工人數與樓地板面積整理如表 7.1-1 所示，依此推估本計畫就業之員工數於購物中心區約 771 人、工商服務及展覽區約 1,312 人，合計員工數為 2,083 人，以三班制換算於尖峰小時之員工數為 694 人，詳表 7.1-2。

表 7.1-1 金門縣工商及服務業普查員工人數與樓地板面積關係表

行業別 /行政區別	員工數 (人)	就業場所樓地板面積 (平方公尺)	單位樓地板面積員工數 (人/平方公尺)
金門縣	9,858	503,000	0.020
金湖鎮	2,260	111,282	0.020
住宿業	178	48,484	0.004
餐飲業	413	25,204	0.016
娛樂休閒業	144	10,668	0.013
批發零售業	2,646	106,824	0.025
其他服務業	285	15,934	0.018

資料來源：金門縣 95 年工商及服務業普查報告，金門縣政府主計室，97 年 12 月。

表 7.1-2 本計畫就業員工人數推估分析表

旅次型態	樓地板面積 (平方公尺)		員工人數 (人)	
	購物中心	工商服務及展覽	購物中心	工商服務及展覽
精品百貨	21,750.00	-	544	0
娛樂休閒	12,620.00	20,720.00	227	373
商務會議	-	2,435.00	0	44
展覽場	-	18,847.00	0	339
觀光飯店	-	81,642.00	0	327
餐飲	-	14,337.00	0	229
合計	34,370.00	137,979.00	771	1,312
預計進駐員工人數			2,083	

資料來源：本計畫分析整理。

(二) 休憩旅遊住宿遊客

依上述之開發構想資料歸納本計畫之土地使用旅次型態，參酌相關研究報告及文獻，本計畫有關旅次型態初步區分為六類，其中購物中心歸納分為「精品百貨」與「娛樂休閒」兩類、工商服務及展覽歸納分為「商務會議」、「展覽場」、「觀光飯店」、「餐飲」與「娛樂休閒」五種型態。其中購物中心「精品百貨」與「娛樂休閒」將以大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究中精品服飾類與娛樂類為主要引用來源，另工商服務及展覽之「餐飲」與「娛樂休閒」亦參酌大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究中餐飲類與娛樂類，而「觀光飯店」則將引用北部地區非都市土地使用旅次發生之研究中之旅館型態；至於「商務會議」與「展覽場」兩型態，因無直接可參酌之相關研究報告，本計畫將以其他開發案例做為旅次發生率之參考來源，並依本計畫之地區特性加以調整。

本計畫平常日與例假日尖峰時段各使用型態之旅次發生率彙整如表 7.1-3~表 7.1-4 所示。另本計畫考量因其同屬一宗基地同棟建築物多用途使用型態，因此納入多目的旅次及順道旅次觀念，參酌相關研究文獻結果，針對娛樂休閒、餐飲、展覽場等旅次進行適當之折減，以避免衍生人旅次之高估。

依此進行推估，有關本計畫衍生人旅次彙整如表 7.1-5 所示，於目標年營運後，平常日晨峰總衍生人旅次 1,497 人（進入 753 人、離開 744 人），昏峰總衍生人旅次 1,765 人（進入 938 人、離開 827 人）；例假日晨峰總衍生人旅次 2,927 人（進入 1,285 人、離開 1,642 人），昏峰總衍生人旅次 3,781 人（進入 1,856 人、離開 1,925 人）。

若以購物中心分區與工商服務及展覽分區分析之，其中購物中心平常日晨峰總衍生人旅次 568 人（進入 299 人、離開 269 人），昏峰總衍生人旅次 623 人（進入 340 人、離開 283 人）；例假日晨峰總衍生人旅次 881 人（進入 446 人、離開 435 人），昏峰總衍生人旅次 1,084 人（進入 489 人、離開 595 人）；另工商服務及展覽區於平常日晨峰總衍生人旅次 929 人（進入 454 人、離開 475 人），昏峰總衍生人旅次 1,142 人（進入 598 人、離開 544 人）；例假日晨峰總衍生人旅次 2,046 人（進入 839 人、離開 1,207 人），昏峰總衍生人旅次 2,697 人（進入 1,367 人、離開 1,330 人），詳表 7.1-6 及 7.1-7 所示。

表 7.1-3 本計畫購物中心區土地使用型態旅次發生率彙整表

開發建物	旅次別			精品百貨	娛樂休閒
	日別	尖峰別	進出別		
購物中心	平常日	晨峰	進入	1.17	1.01
			離開	1.04	0.96
		昏峰	進入	1.22	1.53
			離開	1.07	1.07
	例假日	晨峰	進入	1.85	1.15
			離開	1.58	1.88
		昏峰	進入	1.96	1.49
			離開	2.38	1.83

單位：人旅次/每百平方公尺。

資料來源：1.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，交通部運輸研究所，94 年 4 月。

2.本計畫分析調整。

表 7.1-4 本計畫工商服務及展覽區土地使用型態旅次發生率彙整表

開發建物	旅次別			商務會議	展覽場	餐飲	娛樂休閒	觀光飯店 ^[1]
	日別	尖峰別	進出別					
工商服務及展覽	平常日	晨峰	進入	4.24	1.85	0.72	1.01	0.03
			離開	3.75	1.36	0.42	0.96	0.11
		昏峰	進入	3.51	1.26	0.90	1.53	0.16
			離開	2.20	1.55	0.99	1.07	0.15
	例假日	晨峰	進入	1.33	2.88	2.56	1.15	0.23
			離開	1.19	2.50	2.60	1.88	0.50
		昏峰	進入	1.22	2.25	3.03	1.49	0.66
			離開	1.06	2.55	2.88	1.83	0.59

單位：人旅次/每百平方公尺。

註[1]：觀光飯店以人旅次/房間為單位。

資料來源：1.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，交通部運輸研究所，94 年 4 月。

2.北部地區非都市土地使用旅次發生之研究，交通部運輸研究所，99 年 11 月。

3.本計畫分析調整。

表 7.1-5 目標年基地衍生人旅次推估彙整表

項目	時段	方向	衍生人旅次						合計
			精品百貨	娛樂休閒	會議中心	展覽場	觀光飯店	餐飲	
平常日	晨峰	進入	239	154	103	185	38	34	753
		離開	212	147	91	136	138	20	744
	昏峰	進入	249	234	85	126	201	43	938
		離開	219	164	54	155	188	47	827
例假日	晨峰	進入	378	176	32	288	289	122	1,285
		離開	323	288	29	250	628	124	1,642
	昏峰	進入	400	228	30	225	829	144	1,856
		離開	486	280	26	255	741	137	1,925

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.1-6 目標年購物中心區衍生人旅次推估彙整表

項目	時段	方向	精品百貨	娛樂休閒	小計	合計
平常日	晨峰	進入	239	60	299	568
		離開	212	57	269	
	昏峰	進入	249	91	340	623
		離開	219	64	283	
例假日	晨峰	進入	378	68	446	881
		離開	323	112	435	
	昏峰	進入	400	89	489	1,084
		離開	486	109	595	

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.1-7 目標年工商服務及展覽區衍生人旅次推估彙整表

項目	時段	方向	娛樂休閒	會議中心	展覽場	觀光飯店	餐飲	小計	合計
平常日	晨峰	進入	94	103	185	38	34	454	929
		離開	90	91	136	138	20	475	
	昏峰	進入	143	85	126	201	43	598	1,142
		離開	100	54	155	188	47	544	
例假日	晨峰	進入	108	32	288	289	122	839	2,046
		離開	176	29	250	628	124	1,207	
	昏峰	進入	139	30	225	829	144	1,367	2,697
		離開	171	26	255	741	137	1,330	

資料來源：本計畫分析整理。

綜言之，本計畫於開發後預計最高尖峰小時（例假日昏峰時段）將衍生之總遊客人旅次為 3,781 人，另員工數則為 694 人，合計最高尖峰小時衍生總人旅次為 4,475 人；另依據內政部營建署「建築物污水處理設施設計技術規範」第二章計算基準之計算方式推估引進人口數，本計畫使用型態歸納為其建築物分類之 B 類及 D 類，依此分析本計畫全日引進人口數約為 9,505 人（本計畫都市計畫預估引進人口數則為 8,440 人），本計畫將以較嚴謹高標之數值 9,505 人，進行交通需求預測分析及影響評估。

二、運具選擇及乘載率

有關運具選擇與乘載率，亦分為員工與遊客兩部分考量，分別參考相關研究報告與文獻，引用適當之數值進行分析，茲分述如下：

(一) 就業員工數

就業員工方面，因多以在地居民為主要之從業者，因此其運具選擇習性與金門縣當地之運具使用息息相關，本計畫將參考交通部統計處「100年民眾日常使用運具狀況調查」中金門縣統計資料部分(表 7.1-8)，至於運具乘載率則參考前述「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」報告中員工部分之相關資料(表 7.1-9)；至於有關本計畫就業員工之運具使用比例、車輛平均乘載率及小客車當量等相關因子整理如表 7.1-10 所示。

依據表 7.1-10 轉換因子分析，本計畫員工於尖峰小時將衍生進入基地 304 PCU、離開基地 247 PCU。

表 7.1-8 金門縣民眾日常使用運具狀況一覽表

比例 (%)	公共運輸					非機動運具		私人機動運具		
	市區公車	交通車	計程車	公路客運	其他 [1]	步行	自行車	機車	小汽車	其他 [2]
所有旅次	5.4	0.6	0.3	1.0	2.6	7.8	5.2	43.4	32.7	1.9
通勤學旅次	7.5	0.4	0.1	1.6	2.3	3.3	3.6	43.1	35.1	3.1

註[1]：包含免費公車、復康巴士及渡輪。

註[2]：包含自用小貨車、自用大客車及自用大貨車。

資料來源：100年民眾日常使用運具狀況調查，交通部統計處，101年3月。

表 7.1-9 研究報告運具乘載率一覽表

	小汽車		機車	
	平常日	例假日	平常日	例假日
樣本 A	1.75	2.37	1.47	1.72
樣本 B	1.45	1.86	1.34	1.47
樣本 C	1.65	2.29	1.21	1.65
樣本 D	1.63	2.02	1.27	1.39
平均值	1.62	2.14	1.32	1.56

資料來源：大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，交通部運輸研究所，94年4月。

表 7.1-10 本計畫員工人旅次轉換車旅次相關轉換因子一覽表

轉換因子	車種	小客車	機車	計程車	公車/交通車	貨車	自行車	步行
		進入	35.1%	43.1%	0.1%	10.6%	4.2%	3.6%	3.3%
運具使用比例 (%)	離開	35.1%	43.1%	0.1%	10.6%	4.2%	3.6%	3.3%
乘載率 (人/車)	進入	1.62	1.32	1.00	15.00	1.90	1.00	--
	離開	2.14	1.56	1.22	15.00	2.50	1.00	--
小客車當量 (PCE)		1.00	0.50	1.00	2.00	2.00	0.30	--

資料來源：1. 100年民眾日常使用運具狀況調查，交通部統計處，101年3月。

2. 大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，交通部運輸研究所，94年4月。

3. 本計畫調整。

(二) 休憩旅遊住宿遊客

至於遊客方面，本計畫將參考「北部地區非都市土地使用旅次發生之研究」報告及相關案例與文獻之參數，調整本計畫遊客部分之運具比例及乘載率資料，整理如表 7.1-11 所示。

依據表 7.1-11 之轉換因子計算，本計畫目標年遊客衍生車旅次結果整理如表 7.1-12 所示，本計畫全區平常日晨峰 120 PCPH 進入，120 PCPH 離開、昏峰將有 148 PCPH 進入、135 PCPH 離開；而例假日晨峰衍生 205 PCPH 進入、258 PCPH 離開，昏峰將有 296 PCPH 進入、304 PCPH 離開。

綜合上述，合併員工與遊客所衍生之交通量，於平常日晨峰總衍生交通量為 544 PCPH (進入 424 PCPH、離開 120 PCPH)，昏峰總衍生交通量為 530 PCPH (進入 148 PCPH、離開 382 PCPH)；至於例假日晨峰總衍生交通量為 767 PCPH (進入 509 PCPH、離開 258 PCPH)，昏峰總衍生交通量為 847 PCPH (進入 298 PCPH、離開 551 PCPH)，依此推估之衍生交通量結果，本計畫後續交通影響分析將以例假日昏峰之最高衍生量作為主要之分析時段。

表 7.1-11 本計畫遊客人旅次轉換車旅次相關轉換因子一覽表

轉換因子		車種							
		小客車	機車	計程車	大客車	貨車	自行車	步行	
資料來源[1] (旅館)	運具使用比例 (%)	50.38%	5.67%	2.09%	9.53%	1.35%	0.78%	30.20%	
	乘載率 (人/車)	2.45	1.4	2.07	20.03	1.6	1.0	--	
資料來源[1] (倉儲零售)	運具使用比例 (%)	52.22%	40.17%	0.20%	0.00%	0.51%	0.85%	7.05%	
	乘載率 (人/車)	2.06	1.65	1.87	--	1.4	1.05	--	
資料來源[2]	運具使用比例 (%)	進入	42.30%	40.40%	7.50%	2.6%	5.60%	--	1.60%
		離開	42.30%	40.40%	8.40%	1.7%	5.60%	--	1.60%
	乘載率 (人/車)	進入	2.17	1.49	1.22	--	1.83	--	--
		離開	2.19	1.5	1	--	2.33	--	--
資料來源[3]	運具使用比例 (%)	22.90%	4.20%	0.50%	72.40%	--	--	--	
資料來源[4]	運具使用比例 (%)	--	--	--	60.80%	--	--	--	
本計畫	運具使用比例 (%)	進入	17.50%	10.50%	2.00%	67.50%	0.00%	0.50%	3.00%
		離開	17.50%	10.50%	2.00%	67.50%	0.00%	0.50%	3.00%
	乘載率 (人/車)	進入	2.23	1.58	1.72	35	1.61	1.00	--
		離開	2.23	1.58	1.65	35	1.78	1.05	--
小客車當量 (PCE)		1	0.5	1	2	1.5	0.3	--	

資料來源：1 北部地區非都市土地使用旅次發生之研究，交通部運輸研究所，99 年 11 月。

2.金門特定區都市計畫倉儲批發零售專用區環境影響說明書，金門縣政府，99 年 1 月。

3.修訂金門縣綜合發展計畫，金門縣政府，91 年。

4.金門觀光旅客消費及動向調查分析報告，金門縣政府，94,97,100 年。

表 7.1-12 目標年本計畫遊客衍生交通量彙整表

尖峰衍生車旅次量			小客車	機車	貨車	自行車	計程車	大客車	車旅次 合計	步行	步行旅次 合計	
平日	晨峰	進	旅次	60	50	0	4	8	13	135	23	23
			PCU/HR	60	26	0	0	8	26	120	0	0
		離	旅次	60	49	0	4	10	12	135	22	22
			PCU/HR	60	26	0	0	10	24	120	0	0
	昏峰	進	旅次	74	63	0	4	11	15	167	28	28
			PCU/HR	74	33	0	0	11	30	148	0	0
		離	旅次	65	55	0	4	11	15	150	26	26
			PCU/HR	65	29	0	0	11	30	135	0	0
例假日	晨峰	進	旅次	103	85	0	6	13	22	229	39	39
			PCU/HR	103	44	0	1	13	44	205	0	0
		離	旅次	129	109	0	8	20	26	292	51	51
			PCU/HR	129	56	0	1	20	52	258	0	0
	昏峰	進	旅次	145	124	0	9	23	31	332	56	56
			PCU/HR	145	64	0	2	23	62	296	0	0
		離	旅次	151	128	0	9	23	31	342	58	58
			PCU/HR	151	66	0	2	23	62	304	0	0

資料來源：本計畫分析整理。

三、旅次分佈

假設本計畫開發期程 100% 開發完成，進行計畫衍生交通量指派，指派前需瞭解基地進出旅次主要來源與方向，本計畫依據金門地區各鄉鎮近五年居住人口分佈比例特性，及參考金門縣地區主要觀光景點近五年旅遊人口統計資料，預估未來本計畫區之旅次分佈如表 7.1-13 所示，未來旅次分佈將以往返金城鎮、金寧鄉與機場之旅次比例最高達 52.8%，其次為往返金湖鎮旅次比例 23.7% 次之，另往返金沙鎮旅次比例則為 15.9%。

表 7.1-13 本計畫旅次分佈比例推估表

往返地區	行經基地周邊路段	旅次分佈比例 (%)
金城鎮、金寧鄉、機場	士校路 (基地~南機路) 南機路 (士校路~黃海路) 黃海路 (南機路以西)	52.8
金湖鎮	士校路 (基地~太湖路) 南機路 (士校路~三多路) 三多路 (南機路~太湖路)	23.7
金沙鎮	士校路 (基地~環島東路) 環島東路三段 (士校路~黃海路)	15.9
其他	士校路 (基地~環島東路) 環島東路四段 (士校路~三多路) 浦華路 (環島東路以東)	7.6

資料來源：本計畫推估分析。

四、交通量指派

本計畫假設車輛行駛最短路徑（Shortest Path），並依據全數指派法（All or Nothing Assignment, AON）進行路網交通量指派，依據上述旅次分佈特性，針對基地周邊路段將預測交通量分派至路網上，以推估基地開發完成後周邊各路段交通量，有關本計畫交通量指派比例如圖 7.1 所示，至於交通量指派結果彙整如表 7.1-14。

依據此分派結果，因基地停車場出入口緊臨士校路，開發後車流進出均由士校路予以匯集與分流，因此基地周邊道路亦將以士校路之交通負荷程度最高，其中於例假日昏峰時段基地~南機路路段雙向衍生增加 647PCU，而基地~環島東路路段雙向則衍生增加 198PCU；除基地面臨之士校路交通量增加幅度較大外，另依據旅次分佈及指派比例分析，南機路（士校路~黃海路）與黃海路（南機路以西）兩路段，亦為交通量負荷程度較高之路段，於例假日昏峰時段衍生增加 445PCU 之路段交通量。

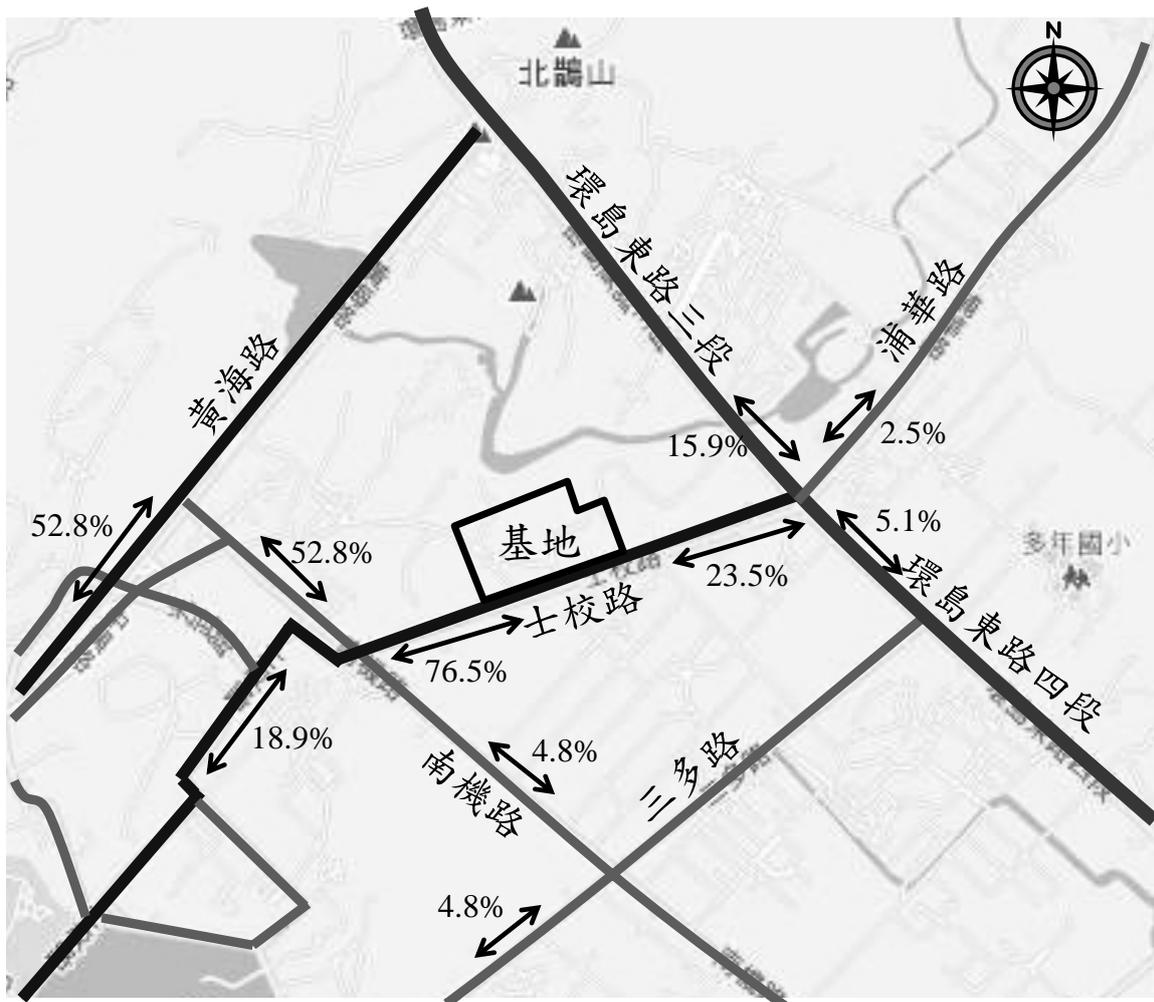


圖 7.1 本計畫衍生交通量指派比例示意圖

表 7.1-14 本計畫衍生交通量指派結果一覽表

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	車流指派比例				平常日		例假日	
			晨峰		昏峰		晨峰	昏峰	晨峰	昏峰
			進入	離開	進入	離開				
黃海路	光武路~南機路	東	52.8%	0.0%	52.8%	0.0%	224	78	269	155
		西	0.0%	52.8%	0.0%	52.8%	63	201	136	290
黃海路	南機路~環島東路 二/三段	東	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	0	0	0
		西	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	0	0	0
南機路	黃海路~士校路	南	52.8%	0.0%	52.8%	0.0%	224	78	269	155
		北	0.0%	52.8%	0.0%	52.8%	63	201	136	290
南機路	士校路~三多路	南	0.0%	4.8%	0.0%	4.8%	6	18	12	27
		北	4.8%	0.0%	4.8%	0.0%	20	7	24	14
士校路	光武路~南機路	東	18.9%	0.0%	18.9%	0.0%	80	28	95	56
		西	0.0%	18.9%	0.0%	18.9%	22	73	49	105
士校路	南機路~基地	東	77.5%	0.0%	77.5%	0.0%	325	113	390	225
		西	0.0%	77.5%	0.0%	77.5%	91	292	198	422
士校路	基地~環島東路 三/四段	東	0.0%	23.5%	0.0%	23.5%	41	84	71	129
		西	23.5%	0.0%	23.5%	0.0%	108	19	130	69
浦華路	環島東路三/四段 以東	東	0.0%	2.5%	0.0%	2.5%	3	9	7	13
		西	2.5%	0.0%	2.5%	0.0%	11	3	13	7
環島東路三段	黃海路~士校路	南	15.9%	0.0%	15.9%	0.0%	67	24	80	46
		北	0.0%	15.9%	0.0%	15.9%	19	60	41	87
環島東路四段	士校路~三多路	南	0.0%	5.1%	0.0%	5.1%	6	20	14	29
		北	5.1%	0.0%	5.1%	0.0%	22	8	27	15
環島東路四段	三多路~環島東路 五段	南	0.0%	5.1%	0.0%	5.1%	6	20	14	29
		北	5.1%	0.0%	5.1%	0.0%	22	8	27	15
三多路	環島東路四段~ 南機路	東	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	0	0	0
		西	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0	0	0	0

資料來源：本計畫分析整理。

第二節 停車需求預測

有關停車需求預測除進行基地周邊現況供需調查外，針對基地開發所衍生之停車需求，將分別藉由不同之分析方法，探討本計畫適切之停車需求數量，作為停車空間規劃之參考，以避免停車空間之間置且符合停車需求內部化之原則，茲分析說明如下：

配合前述旅次產生率引用之基礎，符合土地使用型態之一致性，擇定適宜之停車產生率，有關本計畫使用之尖峰小時停車產生率彙整如表 7.2-1 所示，至於停車需求之計算方式如下式：

$$PDi = PCi \times Aj$$

PDi：i 種車輛停車位需求

PCi：i 種車輛尖峰小時停車產生率

Aj：j 種使用之樓地板面積（單位：每百平方公尺）

經由停車產生率計算基地之停車需求整理如表 7.2-2 所示，其中平常日尖峰小時停車需求汽車 503 位、機車 376 位，至於例假日尖峰小時停車需求位數汽車 776 位、機車 452 位；另以全日停車產生率分析，平常日全日停車需求汽車為 1,425 部、機車 1,214 部，例假日全日停車需求汽車則為 1,766 部、機車則為 1,396 部。

表 7.2-1 基地各土地使用型態尖峰小時停車產生率彙整表

土地使用型態		停車產生率 (輛/100 m ²)	
		汽車	機車
精品百貨	平常日	0.43	0.39
	例假日	0.68	0.44
娛樂休閒	平常日	0.25	0.18
	例假日	0.55	0.42
會議中心	平常日	1.85	1.40
	例假日	0.32	0.23
展覽場	平常日	0.50	0.31
	例假日	1.01	0.66
觀光飯店	平常日	0.10 (輛/房間)	0.03 (輛/房間)
	例假日	0.22 (輛/房間)	0.09 (輛/房間)
餐飲	平常日	0.13	0.04
	例假日	0.37	0.24

資料來源：1.北部地區非都市土地使用旅次發生之研究，交通部運輸研究所，99 年 11 月。

2.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，交通部運輸研究所，94 年 4 月。

3.本計畫分析調整。

表 7.2-2 基地各土地使用型態尖峰小時停車需求數量彙整表

分區	土地 使用型態	尖峰小時停車需求				全日停車需求			
		平常日		例假日		平常日		例假日	
		汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車	汽車	機車
購物中心	精品百貨	88	16	139	25	155	92	233	106
	娛樂休閒	15	11	33	21	68	78	68	90
工商服務 及展覽	娛樂休閒	23	17	51	33	107	123	107	142
	會議中心	45	34	8	6	66	52	27	29
	展覽場	50	31	101	66	159	128	194	130
	觀光飯店	126	38	276	63	402	50	653	188
	餐飲	6	2	18	11	18	10	34	30
員工		150	227	150	227	450	681	450	681
合計		503	376	776	452	1,425	1,214	1,766	1,396

註：員工停車需求依其使用運具小汽車及機車之比例分析。

資料來源：本計畫分析整理。

依此，本計畫以此作為後續停車供需檢核及停車空間規劃之依據，亦即本計畫尖峰小時停車需求為小汽車 776 部、機車 452 部，其中員工停車需求屬於計畫內部固定需求，建議未來應劃設專用停車區域，藉以區隔使用者並提升停車空間內部管理之便利性，其餘尖峰時段之外部遊客、洽公商務之停車需求計有小汽車 626 部、機車 225 部，後續規劃停車空間時亦須符合停車需求內部化之原則，亦即停車位供給需滿足尖峰小時之停車需求。

另考量都市計畫工商綜合專用區審議規範中，有關停車位之檢核係以不得低於全日小客車及機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商為依歸，因此配合全日停車產生率進行試算，可獲致本計畫全日外部之停車需求；依此計算，本計畫全日外部停車需求為小汽車 1,316 位、機車 715 位，加計內部固定停車需求小汽車 450 位、機車 681 位（假設以三班制換算），合計本計畫全日之停車需求應為小汽車 1,766 位、機車 1,396 位；假設停車位平均轉換 3 輛次/日，則未來小客車及機車停車位分別不得低於 589 位及 466 位。

第三節 自行車、大客車與貨車之停車需求

有關大客車與貨車之停車需求，由於一般研究報告或文獻較少加以探討，因此本計畫將依據衍生車旅次量進行分析，至於自行車停車需求，則參考「大型購物中心之旅次發生與停車需求」研究報告相關參數予以分析，茲分述如下：

一、自行車

依據「大型購物中心之旅次發生與停車需求」市郊型樣本之自行車停車產生率，配合本計畫樓地板面積，即可求得於平常日及例假日之全日與尖峰小時停車需求，分析結果詳表 7.3-1 所示，其顯示本計畫於平常日尖峰小時自行車停車需求為 40 輛，全日則為 189 輛，而於例假日尖峰小時自行車停車需求為 68 輛，全日則為 300 輛，由於基地周邊道路係為金湖鎮之自行車道系統之路段，因此後續亦應將自行車之停車需求納入停車空間規劃之考量。

二、大客車

依據前述交通需求預測車旅次衍生結果，整理大客車進入基地車旅次總量，如表 7.3-2 所示，本計畫尖峰小時旅次量為例假日昏峰之 1,856 人，其中觀光飯店 829 人、其他使用型態遊客 1,027 人，分別依據其大客車運具比例及乘載率換算，尖峰小時停車需求為 31 輛，全日大客車停車需求則為 64 輛，其中建議固定大型車停車位至少 14 席，另一般大型車停車位則至少規劃 17 席，如此將可滿足目標年基地衍生之大客車停車需求。

三、貨車

依據前述交通需求預測旅次衍生結果，整理貨車尖峰旅次量，一般裝卸貨作業時間多數規劃於非尖峰時間，惟需視實際狀況需求，本計畫依據尖峰小時衍生貨車旅次需求可知，晨、昏峰分別為 14 輛及 11 輛，考量每次裝卸貨作業時間以平均 30 分鐘計之，則其裝卸車位周轉率為 2 輛次/小時，依此至少需規劃貨車停車位 7 席即可滿足尖峰需求，至於全日貨車停車需求配合開放使用時間，以 10 小時計之應為 140 輛。

表 7.3-1 本計畫自行車停車需求分析表

時段		停車產生率	停車需求			
			購物中心區	工商服務及展覽區	員工	計畫全區
平常日	尖峰	0.01	3	11	26	40
	全日	0.08	26	85	78	189
例假日	尖峰	0.03	10	32	26	68
	全日	0.16	52	170	78	300

資料來源：1.大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究，交通部運輸研究所，94年4月。
2.本計畫調整分析。

表 7.3-2 本計畫大客車停車需求分析表

	遊客	
	其他使用型態	觀光飯店
尖峰人旅次 (人)	1,027	829
運具比例 (%)	67.5	
乘載率 (人/車)	40	
停車位需求量 (位)	17	14
尖峰小停車需求	31	
全日停車需求	64	

資料來源：本計畫分析整理。

第四節 基地衍生接運設施需求預測

有關基地衍生接運設施包括計程車上/下客臨停區、計程車排班區與小汽車接送臨停空間，本計畫參考交通部運輸研究所 99 年 4 月「複合運輸場站公共交通轉乘設施規劃設計準則之研訂 (I)」中，有關計程車及小汽車臨停設施需求之推估方式，進行本計畫接運設施需求之分析。

一般而言，臨停設施需求量推估係依運具尖峰小時到站旅次、平均每車乘載人數及平均車位小時轉換率來估算。臨停系統之平均車位小時轉換率，主要與上、下車時間及清站時間有關，而上、下車時間則受平均每車上、下車乘客人數及上、下車乘客平均每人所需時間所影響，且平均車位小時轉換率與每車上、下車乘客人數為連動值。本計畫後續則採用該研究報告建議各運具臨停上、下車平均每人所需時間及清站時間，以進行臨停設施需求量之推估。

一、計程車及小汽車接送上/下客臨停區：

$$K_D = \frac{T_p \times D_T}{3600R} \times \left\{ a + \frac{t_{oc} + t_c}{A} \right\} \times e$$

$$K_D = \frac{T_p \times D_T}{3600R} \times \left\{ b + \frac{t_{oc} + t_c}{B} \right\} \times e$$

參數說明：

使用參數		參數來源
T_p	尖峰小時到離站旅次數	運輸需求推估階段可得
D_T	運具分配率	運輸需求推估階段可得
R	折減係數	按 C 級服務水準設計採 0.667 (註)
$A、B$	平均每車上、下車乘客人數	運輸需求推估階段可得
$a、b$	上、下車乘客平均每人所需時間	本研究調查建議 計程車 $a=9$ 秒、 $b=20$ 秒 小汽車 $a=15$ 秒、 $b=16$ 秒
t_c	清站時間	本研究調查建議 12 秒
t_{oc}	車門開啟與關閉時間	大客車採 5 秒；小汽車採 3 秒
e	需求滿足係數	建議採 1.1

資料來源：複合運輸場站公共交通轉乘設施規劃設計準則之研訂 (I)，交通部運輸研究所，民國 99 年 4 月。

依據上列兩計算式分別推估本計畫計程車上下客臨停區及小汽車接送臨停區之需求，經由分析可知，本計畫所需計程車上/下客臨停區，其需求車位皆未達 1 位，因此建議設置 1 席（下客）臨停車位；至於小汽車接送臨停車位分析結果亦皆未達 1 位，建議設置 1 席接送臨停車位。

二、計程車排班候車區：

$$Z_T = \frac{T_p \times D_T}{O_V} \times \frac{M_S}{60} \times e$$

Z_T = 計程車排班區車位需求量

M_S = 計程車排班最短等候時間（分鐘）

參數說明：

參數		參數來源
T_p	尖峰小時到離站旅次數	運輸需求推估階段可得
D_T	運具分配率	運輸需求推估階段可得
O_V	平均每車上車乘客人數	運輸需求推估階段可得
M_S	計程車排班最短等候時間	規劃者控制訂定
e	需求滿足係數	建議採 1.1

資料來源：複合運輸場站公共交通轉乘設施規劃設計準則之研訂（I），交通部運輸研究所，民國 99 年 4 月。

依據上式推估本計畫計程車排班候車區之需求，建議至少規劃 5 席計程車排班車位。

有關本計畫衍生接運設施之需求包括計程車下客臨停車位、計程車排班車位與小汽車接送臨停車位，彙整如表 7.4 所示，臨停車位及排班候車區位，以基地內部化為原則，目前於地下一層規劃臨停接運停車位區域；有關停車位規劃方式將採平行停車排列方式，以方便車輛行進與替補，其單位長度 5 公尺、寬度 2.2~2.5 公尺。

表 7.4 本計畫接運設施需求分析彙整表

接運設施	計程車（下客） 臨停車位	計程車排班 候車區車位	小汽車接送 臨停車位
停車席位	1	5	1

資料來源：本計畫分析整理。

第五節 目標年基地開發交通影響分析

一、基地開發前交通影響分析

有關基地開發前交通影響分析，主要之影響為自然成長交通量，而道路自然成長交通量之分析，考量其與人口數及車輛持有數之關聯性，本計畫將依據金門縣近五年之人口數與車輛持有率進行統計分析詳表 7.5-1，藉以推估合宜適切之成長率；由表可知，人口數皆維持正成長趨勢，而車輛持有率則呈現不定向之成長趨勢，其中機車持有率年平均成長率呈現負成長，因此本計畫將採以其平均值 1.9%，作為道路交通量自然成長率，依此各路段於目標年 110 年本計畫未開發前之交通量與服務水準如表 7.5-2，其中僅黃海路（南機路~光武路）服務水準下降一級為 C 級，及三多路（環島東路~南機路）服務水準由 A 降為 B 級，其餘維持與基年相同之服務水準。

至於路段旅行速率服務水準，於目標年基地開發前各路段旅行速率可維持不變，服務水準皆不受影響，除南機路（士校路~三多路）與三多路（環島東路~南機路）為 E 級外，其餘路段維持於 D 級以上；另周邊四處非號誌化路口，亦不受自然成長交通量之影響，雖保留容量有些許下降，惟其服務水準皆仍維持於 A 級，與基年相同之服務水準，茲以例假日昏峰時段為主要分析對象（其衍生交通量最高），則路段旅行率及路口之服務水準，詳參表 7.5-3 與 7.5-4 所示。

表 7.5-1 近五年人口數及車輛持有率統計表

年度	人口數	年平均成長率	小汽車持有率	年平均成長率	機車持有率	年平均成長率
94	70264	--	221.0	--	440.8	--
95	76491	8.1%	217.2	-2.2%	420.0	-4.9%
96	81,547	7.2%	217.7	0.3%	421.1	0.3%
97	84,113	3.1%	221.6	2.2%	437.2	3.4%
98	93,297	9.8%	217.6	-2.3%	422.6	-3.2%
99	96,826	3.6%	223.1	2.9%	427.3	1.1%
100	103,319	7.3%	--	--	--	--
平均年成長率		7.2%		0.2%		-0.7%

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.5-2 目標年基地開發前周邊道路交通量服務水準分析

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	道路容量 (PCPH)	平常日						例假日					
				晨峰			昏峰			晨峰			昏峰		
				交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準
黃海路	光武路~南機路	東	1,700	107	0.12	B	111	0.12	B	127	0.14	B	155	0.17	C
	西	93		100			111			142					
黃海路	南機路~環島東路二/三段	東	1,700	99	0.11	B	108	0.11	B	120	0.12	B	154	0.16	B
	西	81		86			91			113					
南機路	黃海路~士校路	南	1,600	53	0.07	B	48	0.07	B	66	0.09	B	74	0.11	B
	北	56		59			78			102					
南機路	士校路~三多路	南	1,600	42	0.05	B	50	0.07	B	60	0.08	B	76	0.10	B
	北	45		54			61			81					
士校路	光武路~南機路	東	1,650	37	0.05	B	46	0.06	B	57	0.08	B	72	0.10	B
	西	51		61			70			94					
士校路	南機路~環島東路三/四段	東	1,650	40	0.06	B	55	0.08	B	60	0.09	B	84	0.13	B
	西	63		81			84			124					
浦華路	環島東路三/四段 以東	東	1,700	54	0.07	B	49	0.07	B	71	0.10	B	90	0.12	B
	西	72		64			95			114					
環島東路 三段	黃海路~士校路	南	1,800	53	0.06	B	64	0.07	B	71	0.08	B	91	0.10	B
	北	48		56			68			90					
環島東路 四段	士校路~三多路	南	1,850	70	0.07	B	86	0.08	B	100	0.10	B	128	0.13	B
	北	57		66			76			105					
環島東路 四段	三多路~環島東路 五段	南	1,850	62	0.06	B	79	0.08	B	89	0.09	B	96	0.10	B
	北	55		68			75			91					
三多路	環島東路四段~ 南機路	東	1,600	18	0.03	A	19	0.03	A	40	0.05	B	42	0.05	B
	西	24		28			36			44					

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.5-3 目標年基地開發前周邊道路旅行速率與服務水準評估分析表

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	例假日			
			晨峰		昏峰	
			旅行速率 (km/hr)	服務水準	旅行速率 (km/hr)	服務水準
黃海路	光武路~南機路	東	41.5	D	40.5	D
		西	42.2	D	41.1	D
黃海路	南機路~環島東路二/三段	東	42.0	D	40.2	D
		西	43.0	D	41.4	D
南機路	黃海路~士校路	南	42.2	D	41.8	D
		北	41.1	D	41.2	D
南機路	士校路~三多路	南	38.1	E	37.9	E
		北	37.0	E	37.0	E
士校路	光武路~南機路	東	42.0	D	41.8	D
		西	41.1	D	41.0	D
士校路	南機路~環島東路三/四段	東	42.8	D	42.2	D
		西	42.5	D	41.9	D
浦華路	環島東路三/四段以東	東	42.9	D	42.0	D
		西	41.8	D	40.9	D
環島東路三段	黃海路~士校路	南	52.7	C	52.0	C
		北	54.0	C	53.5	C
環島東路四段	士校路~三多路	南	51.5	C	50.0	C
		北	53.0	C	51.7	C
環島東路四段	三多路~環島東路五段	南	52.1	C	51.6	C
		北	54.2	C	52.8	C
三多路	環島東路四段~南機路	東	40.9	D	39.6	E
		西	41.4	D	39.2	E

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.5-4 目標年基地開發前周邊非號誌路口服務水準分析表

路口	時段	流動方向	保留容量 (小客車/小時)	服務水準
黃海路/南機路	例假日 晨峰	黃海路西向左轉	977	A
		南機路北向	943	A
	例假日 昏峰	黃海路西向左轉	982	A
		南機路北向	891	A
士校路/南機路	例假日 晨峰	士校路東向左轉	971	A
		士校路西向左轉	978	A
		南機路北向	892	A
		南機路南向	909	A
	例假日 昏峰	士校路東向左轉	966	A
		士校路西向左轉	979	A
		南機路北向	849	A
		南機路南向	869	A
環島東路三、 四段/士校路/ 浦華路	例假日 晨峰	環島東路三段南向左轉	976	A
		環島東路四段北向左轉	981	A
		士校路東向	875	A
		浦華路西向	1,016	A
環島東路三、 四段/士校路/ 浦華路	例假日 昏峰	環島東路三段南向左轉	970	A
		環島東路四段北向左轉	973	A
		士校路東向	840	A
		浦華路西向	989	A
環島東路四段/ 三多路	例假日 晨峰	環島東路四段北向左轉	985	A
		三多路東向	997	A
	例假日 昏峰	環島東路四段北向左轉	977	A
		三多路東向	1,002	A

資料來源:本計畫分析整理。

二、基地開發後交通影響分析

藉由前述衍生交通量預測結果，並依據尖峰時段道路交通量指派作業，可推估在目標年基地開發情況下，各路段道路服務水準，其中有關士校路及南機路將分別以未拓寬（現況路寬），與依都市計畫道路拓寬後兩種情境加以分析，如表 7.5-5 與表 7.5-6 所示，另目標年開發前/後基地周邊道路系統服務水準比較則詳如表 7.5-7 所示。

表 7.5-5 目標年基地開發後周邊道路交通量服務水準分析表

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	道路容量 (PCPH)	平常日						例假日					
				晨峰			昏峰			晨峰			昏峰		
				交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準
黃海路	光武路~南機路	東	1,700	331	0.29	C	189	0.29	C	396	0.38	D	310	0.44	D
		西		156			301			247			432		
黃海路	南機路~環島東路 二/三段	東	1,700	99	0.11	B	108	0.11	B	120	0.12	B	154	0.16	B
		西		81			86			91			113		
南機路	黃海路~士校路	南	1,600	277	0.25	C	126	0.24	C	335	0.34	D	229	0.39	D
		北		119			260			214			392		
南機路	士校路~三多路	南	1,600	48	0.07	B	68	0.08	B	72	0.10	B	103	0.12	B
		北		65			61			85			95		
士校路	光武路~南機路	東	1,650	117	0.12	B	74	0.13	B	152	0.16	C	128	0.20	C
		西		73			134			119			199		
士校路	南機路~基地	東	1,650	365	0.31	C	168	0.33	D	450	0.44	D	309	0.52	E
		西		154			373			282			546		
士校路	基地~環島東路 三/四段	東	1,650	82	0.15	B	139	0.14	B	131	0.21	C	213	0.25	C
		西		171			99			214			193		
浦華路	環島東路三/四段 以東	東	1,700	57	0.08	B	58	0.07	B	78	0.11	B	103	0.13	B
		西		83			67			108			121		
環島東路 三段	黃海路~士校路	南	1,800	120	0.10	B	88	0.11	B	151	0.14	B	137	0.17	C
		北		67			116			109			177		
環島東路 四段	士校路~三多路	南	1,850	76	0.08	B	106	0.10	B	114	0.12	B	157	0.15	B
		北		79			74			103			120		
環島東路 四段	三多路~環島東路 五段	南	1,850	68	0.08	B	99	0.09	B	103	0.11	B	125	0.12	B
		北		77			76			102			106		
三多路	環島東路四段~ 南機路	東	1,600	18	0.03	A	19	0.03	A	40	0.05	B	42	0.05	B
		西		24			28			36			44		

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.5-6 目標年士校路及南機路拓寬後交通量服務水準分析表

(一) 拓寬為 15 公尺 (維持雙向 2 車道, 車道及側向淨距加寬)

道路 名稱	路段起迄	方向 (往)	道路容量 (PCPH)	平常日						例假日					
				晨峰			昏峰			晨峰			昏峰		
				交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準
南機路	黃海路~士校路	南	2,400	277	0.17	C	126	0.16	C	335	0.23	C	229	0.26	C
		北		119			260			214			392		
南機路	士校路~三多路	南	2,400	48	0.05	B	68	0.05	B	72	0.07	B	103	0.08	B
		北		65			61			85			95		
士校路	光武路~南機路	東	2,450	117	0.08	B	74	0.08	B	152	0.11	B	128	0.13	B
		西		73			134			119			199		
士校路	南機路~基地	東	2,450	365	0.21	C	168	0.22	C	450	0.30	C	309	0.35	D
		西		154			373			282			546		
士校路	基地~環島東路 三/四段	東	2,450	82	0.10	B	139	0.10	B	131	0.14	B	213	0.17	C
		西		171			99			214			193		

(二) 拓寬為 15 公尺 (佈設雙向 4 車道, 2 快車道及 2 混合車道)

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	道路容量 (PCPH)	平常日						例假日					
				晨峰			昏峰			晨峰			昏峰		
				交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準	交通量 (PCPH)	V/C	服務 水準
南機路	黃海路 ~士校路	南	1,750	277	0.16	A	126	0.07	A	335	0.19	A	229	0.13	A
		北	1,750	119	0.07	A	260	0.15	A	214	0.12	A	392	0.22	A
南機路	士校路 ~三多路	南	1,750	48	0.03	A	68	0.04	A	72	0.04	A	103	0.06	A
		北	1,750	65	0.04	A	61	0.03	A	85	0.05	A	95	0.05	A
士校路	光武路 ~南機路	東	1,750	117	0.07	A	74	0.04	A	152	0.09	A	128	0.07	A
		西	1,750	73	0.04	A	134	0.08	A	119	0.07	A	199	0.11	A
士校路	南機路 ~基地	東	1,750	365	0.21	A	168	0.10	A	450	0.26	A	309	0.18	A
		西	1,750	154	0.09	A	373	0.21	A	282	0.16	A	546	0.31	A
士校路	基地~環島 東路三/四段	東	1,750	82	0.05	A	139	0.08	A	131	0.07	A	213	0.12	A
		西	1,750	171	0.10	A	99	0.06	A	214	0.12	A	193	0.11	A

資料來源：本計畫分析整理。

表 7.5-7 目標年基地開發前後周邊道路服務水準變化一覽表

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	平常日						例假日					
			晨峰			昏峰			晨峰			昏峰		
			現況	目標年		現況	目標年		現況	目標年		現況	目標年	
				開發前	開發後		開發前	開發後		開發前	開發後		開發前	開發後
黃海路	光武路~南機路	東	B	B	C	B	B	C	B	B	D	B	C	D
		西	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
黃海路	南機路~環島東路 二/三段	東	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
		西	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
南機路	黃海路~士校路	南	B	B	C,C,A	B	B	C,C,A	B	B	D,C,A	B	B	D,C,A
		北	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A
南機路	士校路~三多路	南	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A
		北	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	C,B,A	B	B	C,B,A
士校路	光武路~南機路	東	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	C,B,A	B	B	C,B,A
		西	B	B	C,C,A	B	B	D,C,A	B	B	D,C,A	B	B	E,D,A
士校路	南機路~基地	東	B	B	C,C,A	B	B	D,C,A	B	B	D,C,A	B	B	E,D,A
		西	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	C,B,A	B	B	C,C,A
浦華路	環島東路三/ 四段以東	東	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
		西	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
環島東路 三段	黃海路~士校路	南	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	C
		北	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
環島東路 四段	士校路~三多路	南	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
		北	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
環島東路 四段	三多路~ 環島東路五段	南	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
		北	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B	B
三多路	環島東路四段~ 南機路	東	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	B	B
		西	A	A	A	A	A	A	A	B	B	B	B	B

註：南機路及士校路目標年開發後服務水準分別表示路型維持現況,拓寬為 15 公尺加寬車道及側向淨距,拓寬為 15 公尺並佈設為雙向四車道。

資料來源：本計畫分析整理。

由表 7.5-7 服務水準變化可知，基地周邊道路各時段皆有受影響之路段，然於平日晨/昏峰及例假晨峰，路段之服務水準皆仍可維持 D 級以上，惟有例假日昏峰時段受影響路段較多且程度亦較大，其中又以臨基地側之士校路（基地~南機路）路段，進出基地皆由此路段承受相關之交通負荷，且若仍僅維持雙向兩車道，其服務水準將由 B 級下降至 E 級；另外南機路（士校路~黃海路）及黃海路（南機路~光武路）兩路段，服務水準亦分別下降兩級及一級，維持於 D 級之服務水準。

至於路段旅行速率於目標年基地開發後，經分析其亦不受開發之影響，亦即路段旅行速率其較不易受到本計畫衍生交通量與自然成長交通量之衝擊，探究其原因主要係因周邊道路系統之干擾程度低，雖路段交通量增加仍能維持一定之速率，有關周邊道路系統路段旅行速率服務水準變化，以例假日時段為例分析結果詳表 7.5-8。

表 7.5-8 目標年基地開發前後周邊道路例假日旅行速率服務水準變化表

道路名稱	路段起迄	方向 (往)	例假日					
			晨峰			昏峰		
			現況	目標年		現況	目標年	
				開發前	開發後		開發前	開發後
黃海路	光武路~南機路	東	D	D	D	D	D	D
		西	D	D	D	D	D	D
黃海路	南機路~環島東路 二/三段	東	D	D	D	D	D	D
		西	D	D	D	D	D	D
南機路	黃海路~士校路	南	D	D	D	D	D	D
		北	D	D	D	D	D	D
南機路	士校路~三多路	南	E	E	E	E	E	E
		北	E	E	E	E	E	E
士校路	光武路~南機路	東	D	D	D	D	D	D
		西	D	D	D	D	D	D
士校路	南機路~基地	東	D	D	D	D	D	D
		西	D	D	D	D	D	D
士校路	基地~環島東路 三/四段	東	D	D	D	D	D	D
		西	D	D	D	D	D	D
浦華路	環島東路三/四段 以東	東	D	D	D	D	D	D
		西	D	D	D	D	D	D
環島東路三段	黃海路~士校路	南	C	C	C	C	C	C
		北	C	C	C	C	C	C
環島東路四段	士校路~三多路	南	C	C	C	C	C	C
		北	C	C	C	C	C	C
環島東路四段	三多路~環島東路 五段	南	C	C	C	C	C	C
		北	C	C	C	C	C	C
三多路	環島東路四段~ 南機路	東	D	D	D	E	E	E
		西	D	D	D	E	E	E

資料來源：本計畫分析整理。

另有關周邊路口於開發後亦不受基地開發之影響，由表 7.5-9 可比較開發前後例假日昏峰時段，路口保留容量之變化，其中以黃海路/南機路口（南機路北向）、士校路/南機路口（士校路東向左轉、南機路南北向）及環島東路/士校路/浦華路口（環島東路三段南向左轉、士校路東向）等臨近路口轉向之影響較為明顯，惟其皆可維持於 A 級服務水準。

表 7.5-9 目標年基地開發前/後例假日昏峰非號誌路口服務水準分析表

路口	流動方向	保留容量 (小客車/小時)		服務水準	
		開發前	開發後	開發前	開發後
黃海路/南機路	黃海路西向左轉	982	981	A	A
	南機路北向	891	663	A	A
士校路/南機路	士校路東向左轉	966	946	A	A
	士校路西向左轉	979	979	A	A
	南機路北向	849	833	A	A
	南機路南向	869	856	A	A
環島東路三、四段 /士校路/浦華路	環島東路三段南向左轉	970	956	A	A
	環島東路四段北向左轉	973	973	A	A
	士校路東向	840	819	A	A
	浦華路西向	989	982	A	A
環島東路四段/ 三多路	環島東路四段北向左轉	977	977	A	A
	三多路東向	1002	1002	A	A

資料來源:本計畫分析整理。

第六節 目標年基地開發停車供需影響分析

一、停車需求

依據分析可知，於開發後各分析期間尖峰小時之停車需求數，茲彙整如表 7.6-1 所示。依表列於尖峰小時本計畫外部停車需求小汽車 626 部、機車 225 部、自行車 42 部、大客車 31 部，至於外部全日停車需求小汽車 1,316 部、機車 715 部、自行車 222 部、大客車 64 部；另本計畫內部員工停車位應屬固定使用車位，建議至少應滿足尖峰小時之停車需求。

表 7.6-1 目標年基地開發後停車需求一覽表

		外部需求			內部需求	總停車需求
		購物中心	工商服務及展覽	全區	員工	
尖峰小時	小汽車	172	454	626	150	776
	機車	46	179	225	227	452
	大客車	8	23	31	--	31
	自行車	10	32	42	26	68
	貨車	--	--	--	7	7
全日	小汽車	301	1,015	1,316	450	1,766
	機車	196	519	715	681	1,396
	大客車	20	44	64	--	64
	自行車	52	170	222	78	300
	貨車	--	--	--	140	140

資料來源：本計畫分析整理。

二、停車供給

有關停車供給將分別由法規面及實際規劃面加以探討，茲說明如下：

(一) 建築技術規則

依據內政部營建署修正發佈「建築技術規則」，有關建築物設置停車空間之規定計算，採用第一類建築物用途，其位於都市計畫區，總樓板面積超過 300 平方公尺部分，每 150 平方公尺設置一停車位，其中，總樓地板面積之計算，則不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備面積、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分；另國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設表列規定之三輛停車位，依此計算其法定停車位應為 1,026 位及大客車 26 位。

$$\text{大客車停車位} : 1,256 \div 50 = 26$$

$$\text{法定停車位} : [(165,759 - 300) \div 150] - (26 \times 3) = 1,026$$

(二) 都市計畫工商綜合專用區審議規範

依據內政部營建署之「都市計畫工商綜合專用區審議規範」，有關區內公共停車場之停車位最低留設基準如下：

1. 大客車停車位數

依實際之需求量留設，但區內如設有大眾運輸場站設施者，其停車位數應另加計預估停放之大眾運輸車輛；設有旅館者，則應按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

依此本計畫應設大客車停車位： $1,256 \div 50 = 26$ （位）

2. 小客車停車位數

不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，並應符合下列規定，但申請變更案件位於離島地區、大眾運輸系統便捷地區、設有專車接駁或其他特殊情形者，得經各級都市計畫委員會之同意後，酌減留設之：

- (1) 綜合工業使用：每滿 100 平方公尺淨營業樓地板面積設置 1 輛停車位。
- (2) 工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿 75 平方公尺淨營業樓地板面積設置 1 輛停車位。
- (3) 批發量販使用及購物中心使用：每滿 45 平方公尺淨營業樓地板面積設置 1 輛停車位。
- (4) 總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則相關規定另行計算留設停車空間。

依此本計畫應設小客車停車位如下：

不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商= $1,766 \div 3 = 589$ （位）

工商服務及展覽使用：

$$88,616 \div 75 = 1,182 \text{（位）}$$

購物中心使用：

$$19,636 \div 45 = 437 \text{（位）}$$

剩餘樓地板面積：

$$(44,727 \div 150) + (12,780 \div 150) = 385 \text{（位）}$$

本計畫小客車停車位不得低於 589 位，且應設足法定停車位為 $1,182 + 437 + 385 = 2,004$ （位）

3. 機車停車位數

不得低於全日機車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商。

依此本計畫應設機車停車位：1,396÷3=466（位）

4.貨車、平板車、貨櫃車：依實際需求量留設之，但物流專業分區應依平日尖峰作業時之最適需求留設之。

本計畫依此留設大、小貨車裝卸車位各 8 及 7 位。

（三）本計畫實際規劃停車位

有關本計畫規劃之停車空間分佈於地下樓層，其中小汽車計 1,156 位、機車 480 位、大客車 32 位及貨車裝卸位 15 位。相關本計畫之法定停車位與實際規劃停車位彙整詳表 7.6-2 所示。

表 7.6-2 本計畫法定停車位及實際規劃停車位分析表

法規名稱	小客車	機車	大客車
都市計畫工商綜合專用區審議規範	2,004	466	26
依建築技術規則	1,026	--	26
本計畫實際規劃車位數	1,156	480 (B1F)	32 (1F)
	585 (B1F) 571 (B2F)		

資料來源：本計畫分析整理。

三、停車供需分析

依據上述停車供給與需求之分析，有關本計畫各車種之停車需供比結果詳表 7.6-3，由表可知本計畫之停車需供比皆小於 1，符合停車需求內部化原則，亦合乎建築技術規則之規定。

表 7.6-3 本計畫停車需供比分析結果表

		小客車	機車	大客車	貨車
停車供給		1,156	480	32	15
尖峰小時 停車需求	固定使用	150	227	14	7
	一般使用	626	225	17	
	合計	776	452	31	7
停車需供比		0.671	0.942	0.969	0.467

資料來源：本計畫分析整理。

至於有關本計畫實際規劃小客車停車位（1,156 位）少於「都市計畫工商綜合專用區審議規範」法定停車位（2,004 位），依其規定因本計畫案位於離島地區，得經都市計畫委員會之同意後酌減留設之。

爰此，進一步說明本計畫汽車位酌減之理由如下：

（一）依據本計畫預測分析，針對小汽車之停車需求以不同之分析方法，採計最高尖峰停車需求為 776 位，而實際設置小汽車

計有 1,156 位，停車需供比小於 1 ($=0.671$)，顯示停車供給明顯高於未來之需求，即使營運後遊客駐留時間延長，停車位周轉率下降，本計畫仍有充足餘裕之停車位提供遊客使用，此亦可避免設置過多停車位而造成閒置之狀。

- (二) 另依據都市計畫工商綜合專用區審議規範中，雖其法定停車位需 2,004 位，然其有關停車位之檢核，係以不得低於全日小客車停車需求預估數除以停車位平均轉換頻次之商，若依此本計畫小客車停車位僅需不得低於 589 位即可滿足；探究兩者差異大之因，主要係因審議規範，一般較適用於台灣本島都市化較高之城市，亦因如此規範中立有但書，位於離島地區者，可經都市計畫委員會同意酌減留設之，藉此以反應較為適切之停車位規劃。
- (三) 本計畫規劃有自行車道、自行車停車區、人行開放空間及計程車候車/乘車區，藉此提供綠色運具及副大眾運輸之另項選擇，此將有助於減少汽、機車機動運具之使用，符合綠色運輸及人本交通之原則。
- (四) 本計畫於營運後將規劃行駛員工及遊客之接駁專車，提供定點、定時、固定路線之大眾運輸服務，可有效降低私人運具之使用，降低交通負荷，相對亦減少汽、機車之停車需求，且符合節能、低碳、環保之運輸目標。
- (五) 若未來基地營運後，於交通方面仍有其停車需求，本計畫將視需求檢討接駁車計畫，於班次與路線進行調整，提昇其運量，作為因應之替代方案。

依此說明，本計畫建議以目前實際規劃之小汽車位停車位 1,156 位，即可滿足未來之停車需求，不僅符合低碳、環保、樂活之發展趨勢與目標，亦可落實金門縣政府之低碳島政策。

第七節 停車場出入口等候空間模擬分析

一、出入口等候空間

停車場出入口之等候空間長度，係指停車場內部車輛管制點至出入口鄰接道路之長度，並依規定於出入口處留設緩衝空間。

本計畫規劃進出場控制點皆位於地下一層，其中東側出入口自控制點至建築線之等候空間約 60 公尺，以每部車平均停等空間 6 公尺計算，約可提供 10 部汽車停等，另西側出入口，自控制點至路側之等候空間約 52 公尺，約可提供 8 部汽車停等，至於基地內部東北側出入口，自控制點至建築線之等候空間約 68 公尺，約可提供 11 部汽車停等。

二、出入口服務時間

本計畫未來進出停車場之車輛，以外部遊客使用為主，建議於地下一層設置按鈕發票機及驗票機作為停車場出入口管制方式，以提供進出場車輛識別之驗證程序。另外，按鈕發票機及驗票機，其服務容量分別為 450 輛/小時及 350 輛/小時，每輛車平均於系統內之服務時間約為約為 8 秒及 10.3 秒。

三、停車場進出車輛數

停車場尖峰小時進出車輛數，影響停車場收費設備及出入口車道數量之規劃設置，因此本計畫將進行檢核，以避免車輛等候時間過長而造成服務品質下降，並減少因車道入口管制設備及服務車道不足，造成服務容量無法滿足停車之需求，導致進場車輛等候車輛回堵至臨接道路影響車流行駛。

依據尖峰小時停車場衍生汽車車旅次數，進行有關等候時間之分析。

四、等候時間分析

相關基本假設條件如下：

- (一) 基地停車場出入口管制方式，入口服務容量為 450 輛/小時，出口之服務容量為 350 輛/小時。
- (二) 停車場各出入口進入車輛數東端 194 輛/小時、東北側 210 輛/小時；離場車輛西端 204 輛/小時、東北側 180 輛/小時。

有關本計畫進場及離場之等候時間分析說明如下：

- (三) 為確實反應實際情形，有關進出基地車輛等候空間及時間分析，將參考台北市停車管理處之「台北市停車場設計施工技

術規範」，其停車場進出口服務水準評估標準如表 7.7-1 所示，並以等候理論計算出入口等待線長度及等待時間，如表 7.7-2 所示。

- (四) 由表 7.7-2 分析結果可知，停車場入口處平均停等時間介於 14.1~15.0 秒，而停車場出口處平均停等時間則介於 21.2~24.7 秒；進、出場平均停等時間之服務水準皆為 A 級，亦即本計畫停車場出入口節點將不致於尖峰時段產生延滯。

表 7.7-1 停車場進出口服務水準等級劃分標準表

服務水準	入口平均等候時間	出口平均等候時間
A	≤15	≤25
B	≤30	≤40
C	≤45	≤55
D	≤60	≤70
E	≤75	≤85
F	>75	>85

資料來源：「台北市停車場設計施工技術規範」，台北市政府停車管理，民國 83 年。

表 7.7-2 停車場尖峰小時進出口平均停等時間及長度分析表

出入車道別	基地別	到達率		平均停等時間 (秒/輛)	平均停等長度 (輛/小時)
		輛/小時	秒/輛		
入口處	東端	194	18.56	14.1	0.33
	內部東北側	210	17.14	15.0	0.41
出口處	西端	204	17.65	24.7	0.81
	內部東北側	180	20.00	21.2	0.54

註：平均停等時間包含進出口管制設備服務時間。

資料來源：本計畫分析整理。

第八章 實施進度及經費

第一節 開發方式

- 一、本案主要計畫變更後，自行擬定細部計畫，其細部計畫書、圖應依都市計畫法第二十二條、有關規定辦理，配置必要之公共設施用地，自行整體規劃、開發及建設。
- 二、本案係採自願捐獻代金方式進行開發，相關公共設施亦由申請單位自行開闢，一次興建完成。

第二節 開發經費

本計畫所需資金總約 50 億元，有關建築興建費用、旅館裝潢費、公共設施興闢費及管理維護費詳述如下：

一、建築興建費用

本案建築樓地板面積約 226,235 平方公尺，約 68,436 坪，以每坪造價 60,000 元概估約 4,106,160,000 元。

二、旅館裝潢費用

因旅館建築為一種隔間多，裝修表面積多之建築類型與下方群樓大空間有別，除一般裝修之外，需額外考量裝潢費用，旅館部分面積約為 88,835 平方公尺約 26,872 坪，以每坪 30,000 元概估約為 806,160,000 元。

三、公共設施興闢費用

本案擬開闢之公共設施種類包括生態綠地、道路用地、停車場及其他必要性服務設施，公共設施基礎工程開闢經費含地上物清除及整理費用以及工程費，總計約為新台幣約 56,578,500 元，另本案將自行規劃設置處理量約為 1,100 CMD 之污水處理廠，費用約為 1,000 萬元。

表 8.2-1 擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）細部計畫案公共設施財務計畫表

公共設施種類	土地面積 (m ²)	開闢經費 (元)			主辦單位	經費來源
		地上物清除及整理費用	工程費	合計		
生態綠地	15,616	780,800	24,985,600	25,766,400	申請人	銀行
工商綜合專用區二—道路	11,440	572,000	18,304,000	18,876,000		融資
工商綜合專用區三—停車場及其他必要性服務設施	7,234	361,700	11,574,400	11,936,100		自有資金
總計	34,290	1,714,500	54,864,000	56,578,500		

註 1：表內面積僅供參考，實施時應以核定計畫圖實際釘樁測量面積為準。

註 2：樁位測定費應由開發者自行負擔，以符「社會成本內部化」原則。

註 3：地上物清除及整理費用單價 50 萬元/公頃、工程費單價 1,600 元/平方公尺。

四、管理維護費用

本區之公共設施目前規劃有生態綠地、道路、停車場及其他必要性服務設施，上述空間之管理維護將由經營本購物中心的專營公司負責，開發者應每年提撥修繕費予專營公司，做為公共設施管理維護經費來源。

所需之經費有人事費、操作維護費及廢棄物代處理費，持續維護改善環境之經費，包含廢棄物代清理與植栽綠化之經常性維護，由以上各項之計算可知，每年所需管理維護費約為 420 萬元。

表 8.2-2 管理維護費用表

名稱	項目	數量	單位	頻率	單價 (萬元)	總價 (萬元)
人事費	人事費	1	式	年	100	100
操作維護費	景觀綠化	1	式	年	60	60
	清潔維護費	1	式	年	50	50
	消防設備維護費	1	式	年	60	60
	空調維護費	1	式	年	50	50
代處理費	廢棄物代處理費	1	式	年	100	100
小計						420

第三節 財源籌措

本案財務計劃已做短期、中長期之風險評估及現金流量分析，並於民國 98 年 11 月經濟部商業司主管機關審查通過推薦在案，詳附件九，申請單位將由自行籌措開發費用，其來源如下：

一、銀行融資

本計畫將依資金需求時程向銀行融資及辦理現金增資，其中 40 億為逐年增資，且為新成立合資公司之增資，非母公司內部增資；而另 10 億元擬向銀行融資，目前已獲三家銀行團支持並簽訂融資意向書（國泰世華、永豐銀行、中國信託），詳附件十。

二、自有資金

本計畫建設經費於其他資金來源不足時，以自有資金補充。

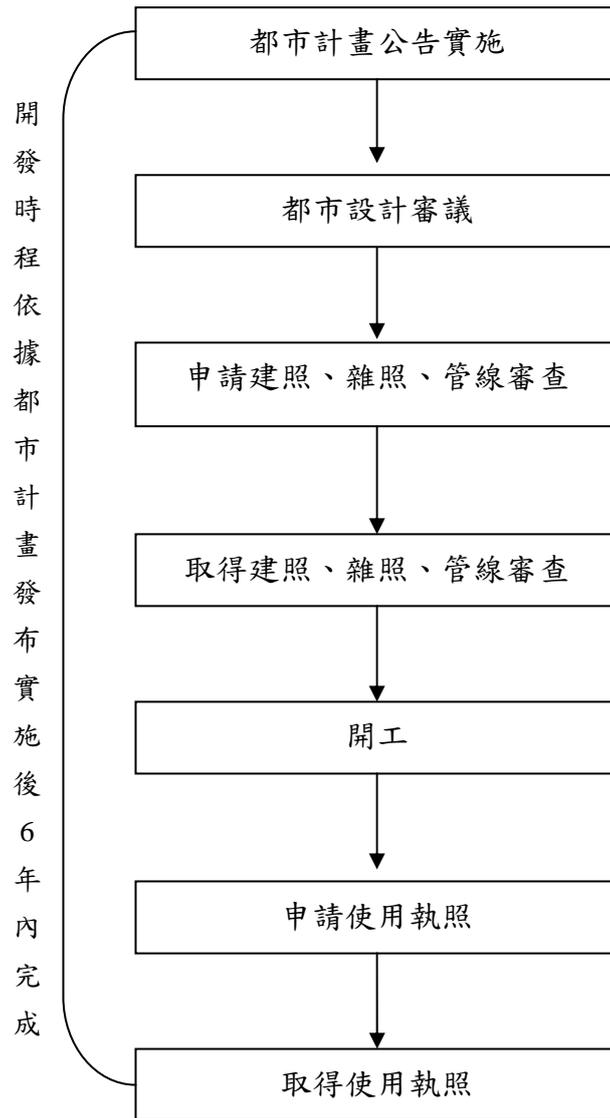
第四節 開發期限

一、開發期程

開發時程依據都市計畫發布實施後 6 年內完成，詳圖 8.4。

二、開發期限

- (一) 開發者應依開發時程進行開發，倘無法依開發時程進行者，開發者得檢具相關文件向金門縣政府申請展延，展延期限為 1 年，並以 1 次為限。
- (二) 本計畫內容與環境影響評估說明書存有差異，應於開發前完成環境影響評估差異分析，環評或環差得不計入開發期限。
- (三) 本計畫公告實施後，開發者未依開發期程進行開發或未依規定申請展延者，都市計畫主管機關應於一定期限內將土地變更回其原使用分區，開發完成捐贈之土地及繳納之代金均不予歸還。



註 1：開發者應依開發時程進行開發，倘無法依開發時程進行者，開發者得檢具相關文件向金門縣政府申請展延，展延期限為 1 年，並以 1 次為限。

註 2：本計畫內容與環境影響評估說明書存有差異，應於開發前完成環境影響評估差異分析，環評或環差得不計入開發期限。

註 3：實際辦理應依都市設計、雜項執照、建造執照、使用執照審議時程為準。

註 4：然若實際審查發生耽擱、延誤狀況或不可抗力之因素導致時程延宕此部分責任不應歸咎於開發者。

圖 8.4 開發時程示意圖

第九章 回饋計畫

經依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定計算，有關本案之回饋內容如下：

一、捐獻現金

以農業區、保護區土地申請變更為工商綜合專用區者，應將前項現金之二分之一撥交中央農業主管機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。

本計畫區依都市計畫工商綜合專用區審議規範規定，開發人應自願依都市計畫工商綜合專用區審議規範規定應捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府，經核算後預估應繳納之自願捐獻現金約為29,745,273元。

自願捐獻現金支付，繳交期限應自都市計畫變更公告實施後，第一次公告土地現值評定起一年內完成繳納。

前項捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，得採分期方式繳納。

表 9.1 工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定表

變更後 使用性質 (比例) 變更前 使用分區 類別 (面積)	工商服務及展覽 (80.00%)	購物中心 (20.00%)
都市發展用地 (38,514 m ²)	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之二。 $11,200 \text{ 元/m}^2 \times 38,514 \text{ m}^2 \times 80.00\% \times 0.02 = 6,901,709 \text{ 元}$	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之四。 $11,200 \text{ 元/m}^2 \times 38,514 \text{ m}^2 \times 20.00\% \times 0.04 = 3,450,854 \text{ 元}$
非都市發展用地 (41,226 m ²)	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之四。 $11,200 \text{ 元/m}^2 \times 41,226 \text{ m}^2 \times 80.00\% \times 0.04 = 14,775,398 \text{ 元}$	不低於都市計畫變更後第一次公告土地現值與可建築基地面積乘積之百分之五。 $11,200 \text{ 元/m}^2 \times 41,226 \text{ m}^2 \times 20.00\% \times 0.05 = 4,617,312 \text{ 元}$

資料來源：都市計畫工商綜合專用區審議規範、本計畫整理。

註：變更後比照周邊商業區為準（商二），暫以 11,200 元/平方公尺計之，實際以變更後第一次公告現值為準。

二、代金買回生態綠地

本案生態綠地以代金取代應將產權登記為國有之生態綠地；其代金之計算，依金門縣都市計畫委員會第59次會議決議以市價為基準換算之。

回饋代金數額應以市價為基準進行核計，並委託不動產估價師完成鑑價後，經金門縣地價暨標準地價評議委員會評定之，繳交期限應自評定後一年內完成繳納。

以代金買回生態綠地並依都市計畫工商綜合專用區審議規範規定繳交代金予當地地方政府後，申領建造執照。

前項代金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納。

三、開發效益

- (一) 觀光旅遊業不僅污染少、效益高，且能吸引投資，促進第三級產業發展，增加就業機會，繁榮當地經濟，因此是金門最具發展優勢的產業。本案若能朝經建會金馬中長期經濟發展規劃中所提之「精緻購物免稅」發展，並與觀光產業相結合，將是最能全面提升金門經濟發展，增加就業機會並減少對自然環境衝擊的產業。
- (二) 泰偉金門工商綜合區開發案計畫主要是配合經濟需求、環境保護及綠建築觀念發展，結合國際級精品、旅館及娛樂事業集團，共同在金門建造一座包含觀光飯店、娛樂場及精品購物中心之工商綜合專用區，其中囊括所有食、衣、住、行、育、樂民生所需的項目，區分為購物中心分區（購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施）與工商服務及展覽分區（工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場），以提升民眾休閒度假環境品質及創造當地就業機會與經濟發展。



(三) 預計增加地區約 2,000 名就業機會等，增加地方政府每年稅收，有利本縣整體經濟發展。稅收之計算係依據本案於民國 98 年 11 月經濟部商業司主管機關審查通過推薦在案之財務計畫中，經短、中、長期之風險評估及現金流量分析後，初估政府稅收第一年至第三年每年約 13 萬元，第四年約可達 5 仟萬元左右，呈逐年成長，十年後，本案稅收每年約可達 1 億 5 仟多萬元左右，顯示本案可為政府帶來極大稅源基礎，提昇企業納稅能力，進而提高人民所得，間接擴大政府之稅源。

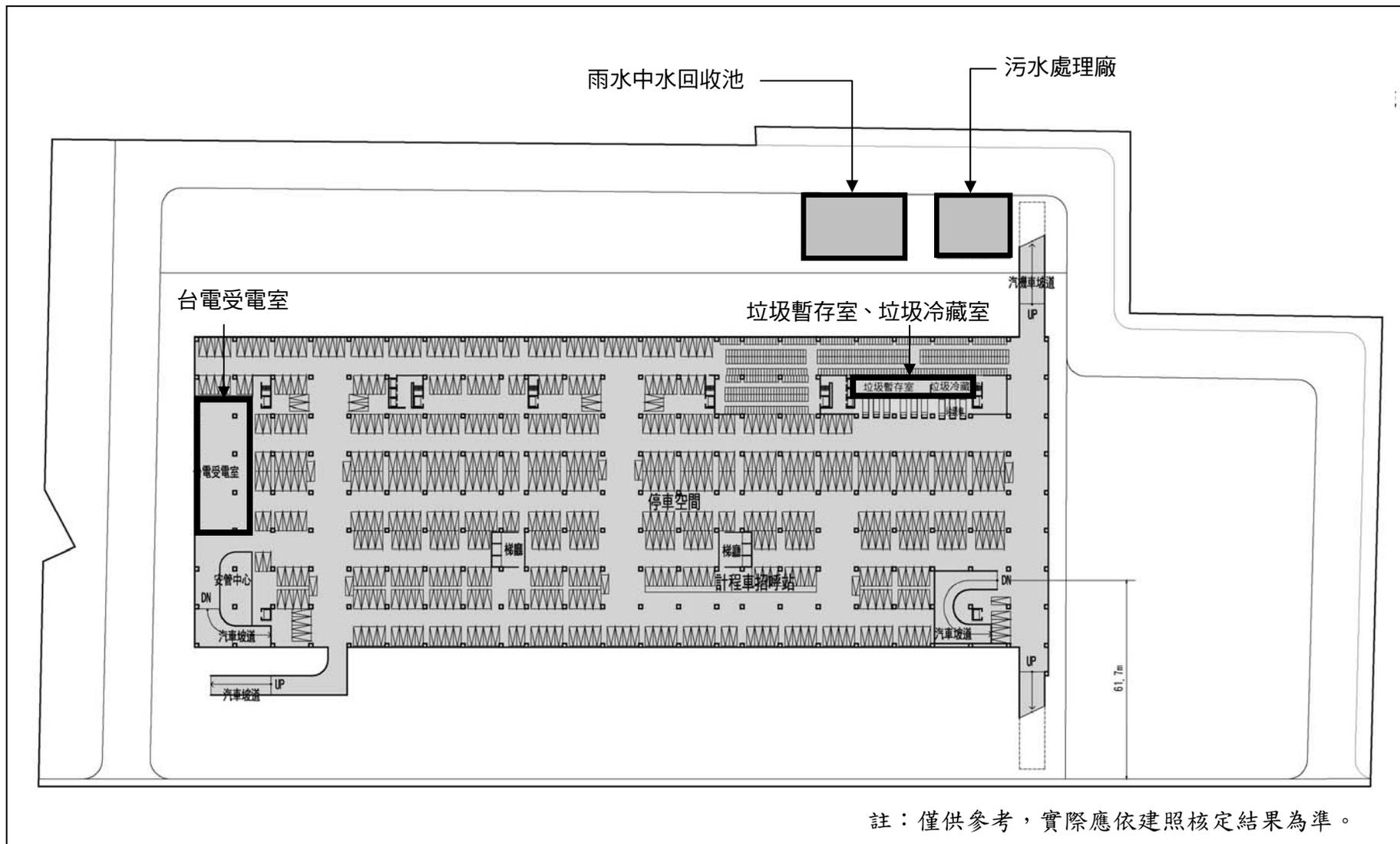
第十章 其他

本計畫土地不得移轉為開發者以外之單位或經濟部核准變更之其他單位，但移轉予經濟部核准變更接續開發人者，不在此限。

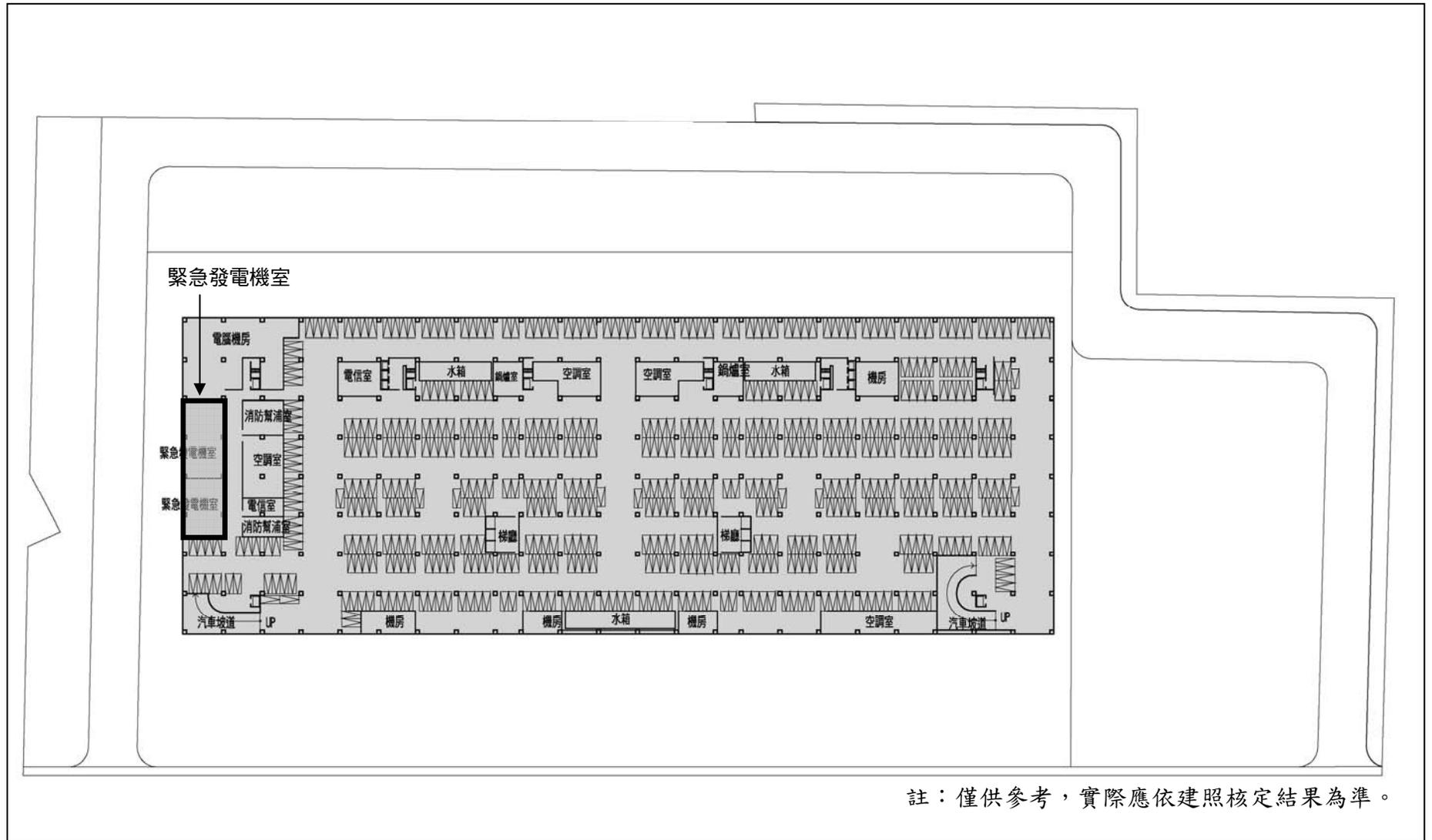
開發商保證於取得建築物使用執照前，依實際用水、用電量向相關主管機關提出申請，並向金門縣政府簽訂切結書，同意未來供給不足時，開發商願自行負責。

由於本計畫整體開發營運後，為降低計畫周邊區域之交通負荷，基於開發單位改善周邊區域交通之責任，承諾規劃交通車（接駁巴士）。

附錄一 公用設備規劃示意圖



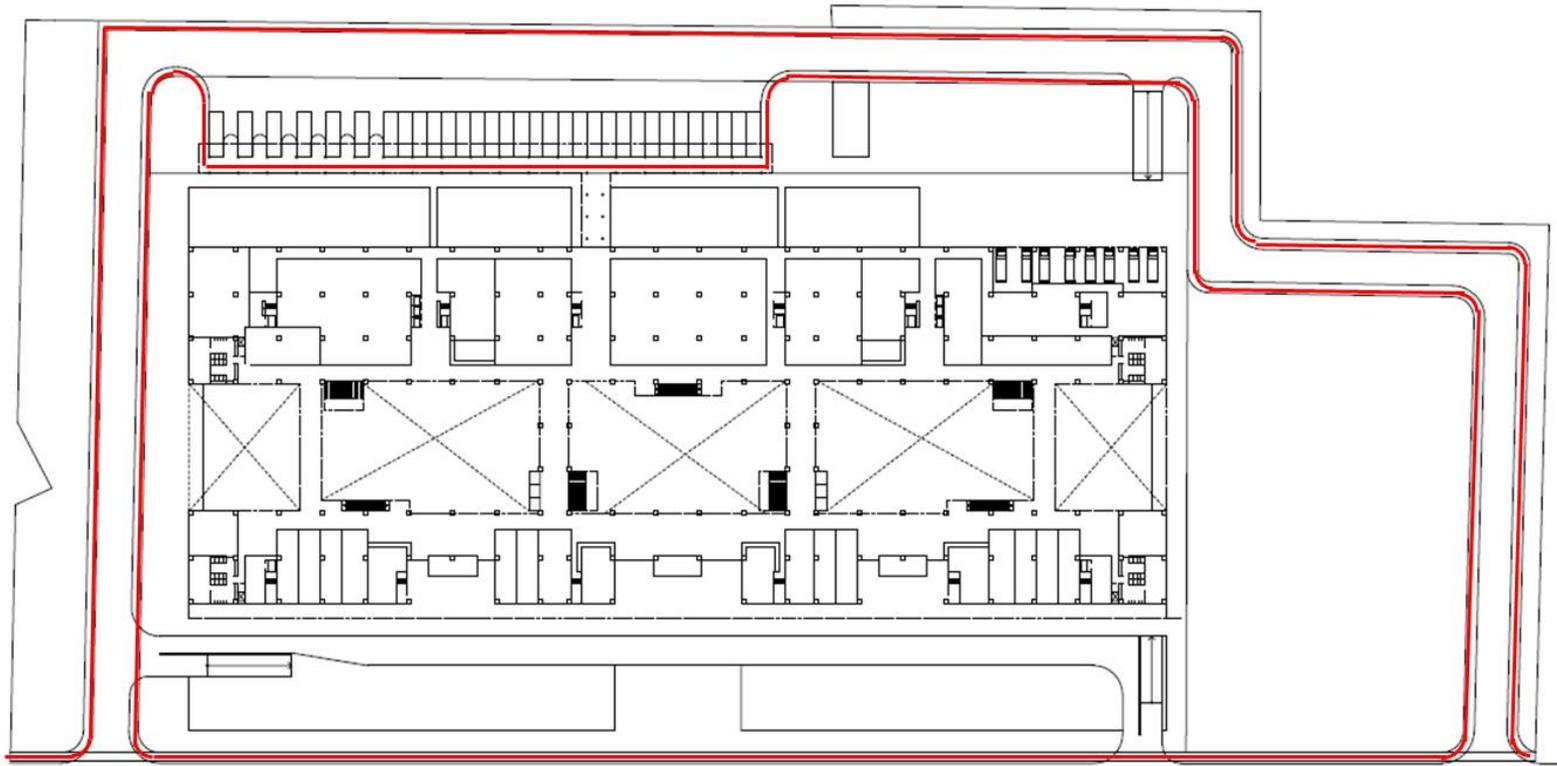
圖一 公用設備規劃示意圖（地下1層）



圖二 公用設備規劃示意圖（地下2層）

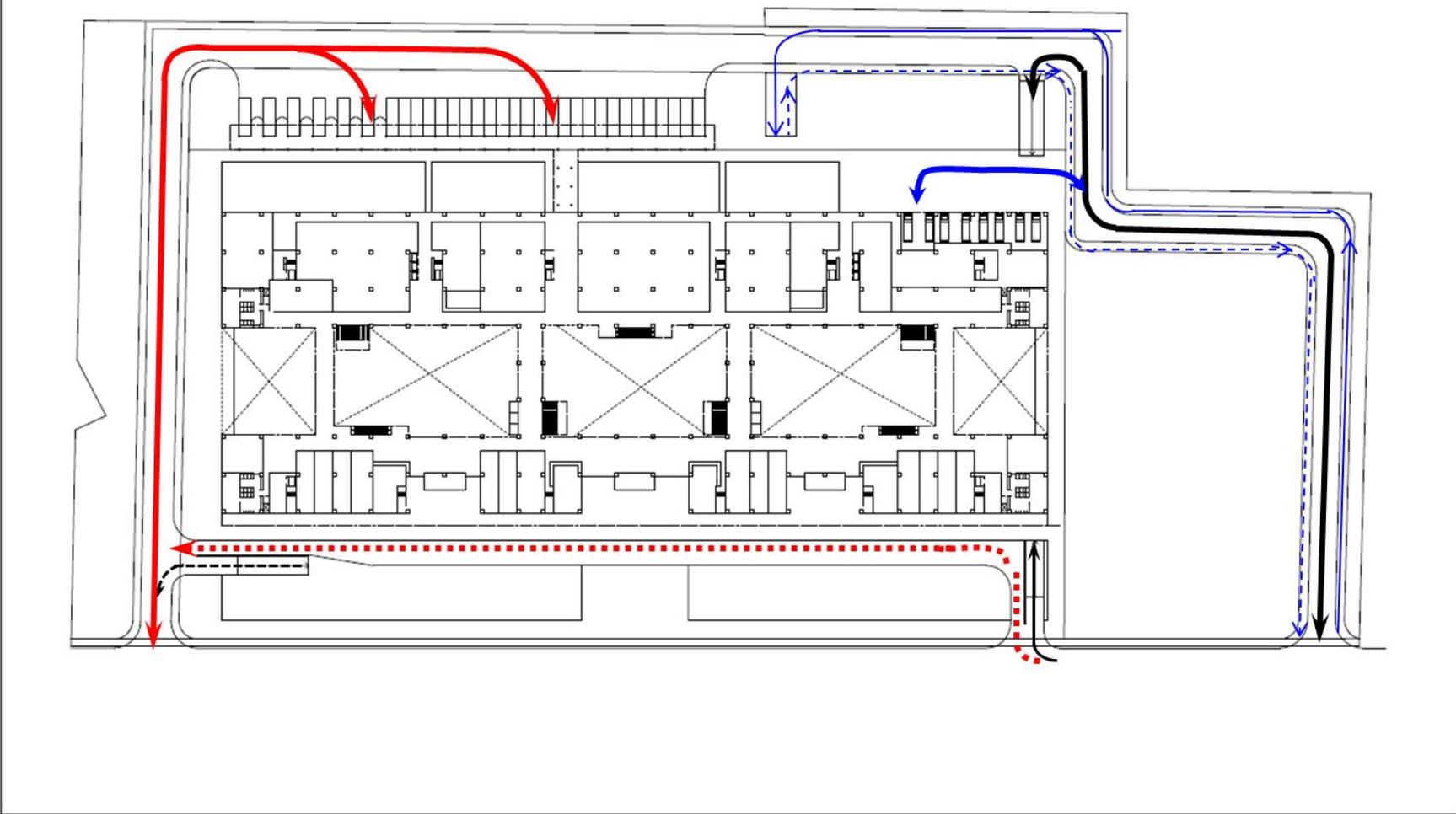
附錄二 交通系統計畫示意圖

—— 人行動線



圖一 人行動線示意圖

- ↔ 汽車/機車/小貨車進出場動線
- ↔ 大貨車進出場動線
- 小汽車/計程車進場動線
- - - → 小汽車/計程車出場動線
- ↔ 大客車進出場動線
- ⋯→ 臨停車輛上/下客動線
- 自行車進場動線
- - - → 自行車出場動線



圖二 車行動線示意圖

附錄三 建築規劃使用項目及配置示意圖

面積表

起造人	泰偉電子股份有限公司 董事長 楊南平								
申請位置	金門縣金湖鎮士校段 83-1(470.6m ²),84-1(240.1m ²),88(3328.75m ²),88-1(749.47m ²),89(4017.41m ²),93(11637.08m ²),94(11527.22m ²),95(11990.1m ²),96(9032.6m ²),96-4(5480.07m ²),96-5(896.68m ²),97(5191.1m ²),98(4122.32m ²),99(10166.19m ²),101-2(1878.12m ²)等15筆地號								
基地面積	實測面積 80728m ² > 謄本面積 80727.81m ² (以謄本面積為準)								80728m ²
使用基地面積	工商綜合專用區 45450m ²								45450m ²
層數及構造	地上 19層 , 地下 2層 RC造								
建築面積	27268m ²								27268m ²
法定空地	45450*0.4=18180m ²								18180m ²
建蔽率	27268/45450=60%								60%
容積率	163620/45450=360%								360%
建築高度	69.5m								69.5m
面積表 (m ²)									
層別	購物中心			工商服務及展覽			層高 (m)	容積樓地板小計	總計
	樓地板	容積樓地板	用途	樓地板	容積樓地板	用途			
1F	6120	5808	商場百貨	20608	20124	大廳,會議	5.5	25932	26728m ²
2F	7815	7311	商場百貨	10928	10444	宴會廳	5	17755	18743m ²
3F	7815	7311	商場百貨	10928	10444	商品展覽場	5	17755	18743m ²
4F	12620	11893	遊藝場	6680	6419	商品展覽場	5	18312	19300m ²
5F				7193	6862	健身休閒,餐飲	3.2	6862	7193m ²
6~15F				5813*10	5482*10	旅館	3.2*10	5482*10	5813*10=58130m ²
16~19F				5878*4	5546*4	旅館	3.2*4	5546*4	5878*4=23512m ²
小計	34370	32323		137979	131297		68.5	163620	172349m ²
地下室壹層				26166			3.6	0	26166m ²
地下室貳層				26166			3.4	0	26166m ²
突出物壹層		294			513		3	0	807m ²
突出物貳層		234			513		3	0	747m ²
合計	226235							163620	226235m ²

停車數量檢討

層別	購物中心		工商服務及展覽	
	淨營業樓地板面積	其他(扣除外廊, 機房)	淨營業樓地板面積	其他(扣除外廊, 機房)
1F	2176	2906	4245	14499
2F	4288	3247	6098	4678
3F	4288	3247	7739	3037
4F	8810	3454	4807	1797
5F			3733	1149
6~15F			4400*10	1413*10
16~19F			4360*4	1518*4
小計	19562	12854	88062	45362

<p>購物中心淨營業樓地板面積 19562m² $19562/45=434.71=435$部 汽車位法定 1999部 實設 1156部</p> <p>購物中心其他面積 12854m² $12854/150=85.69=86$部 機車位 480部</p> <p>工商服務及展覽淨營業面積 88062m² $88062/75=1174.16=1175$部</p> <p>工商服務及展覽其他面積 45362m² $45362/150=302.41=303$部 ※依都市計劃工商綜合專用區審議規範計算</p>	<p>汽車位實設 1156部</p> <p>機車位 480部</p> <p>遊覽車位 32部</p>
<p>$(19562+12854+88062+45362)=165840$m² 機車位 480部</p> <p>$(165840-300)/150=1103.6=1104$部 遊覽車位法定 26部 (客房數 1256/50=25.12) 實設 32部</p> <p>汽車位法定 1104-26 (法定遊覽車位)×3=1026部 實設 1156部 ※依建築技術規則計算</p>	

空間內容說明

本案融合商場會展娛樂及旅館於一體，盡享多元生活樂趣：

商場部分：

1~3F 為商場百貨，提供 82 間店面(每間約 140 m²)

4F 設置具有高人氣的主題遊藝場及親子遊藝場

工商服務及展覽部分：

1F 為國際會議、表演等多用途使用的空間，使用隔音完善的活動隔屏，可彈性分割成不同大小的使用空間，每區照明、空調、音響、錄影、翻譯設備，均能獨立使用，預計可容納 1700 人集會。

2F 為宴會場可分割成不同大小，以應付各項多樣性規模的宴會。總計可容納 250 桌。而上述 1F 的集會空間，亦也轉換成宴會場，可提供 170 桌。

3-4F 為商品展覽場，可提供 600 個臨時攤位(每攤位尺寸 3*3m)

5F 規劃運動健身、三溫暖、美容及餐飲，為國際觀光飯店的的附屬設施，與綠化的人工平台結合，塑造一處與喧鬧的裙樓有別的安適休閒環境。

6F~15F 塔樓下部設置普通房(面積 40 m²)1080 間。

16F~19F 塔樓上部視野較佳，規劃大面積的高級房(80 m²)104 間及豪華房(120 m²)72 間。

註 1：總量體：本案總樓地板面積 226,235 m²量體小於新竹遠東巨城購物中心及飯店 338,443 m²。

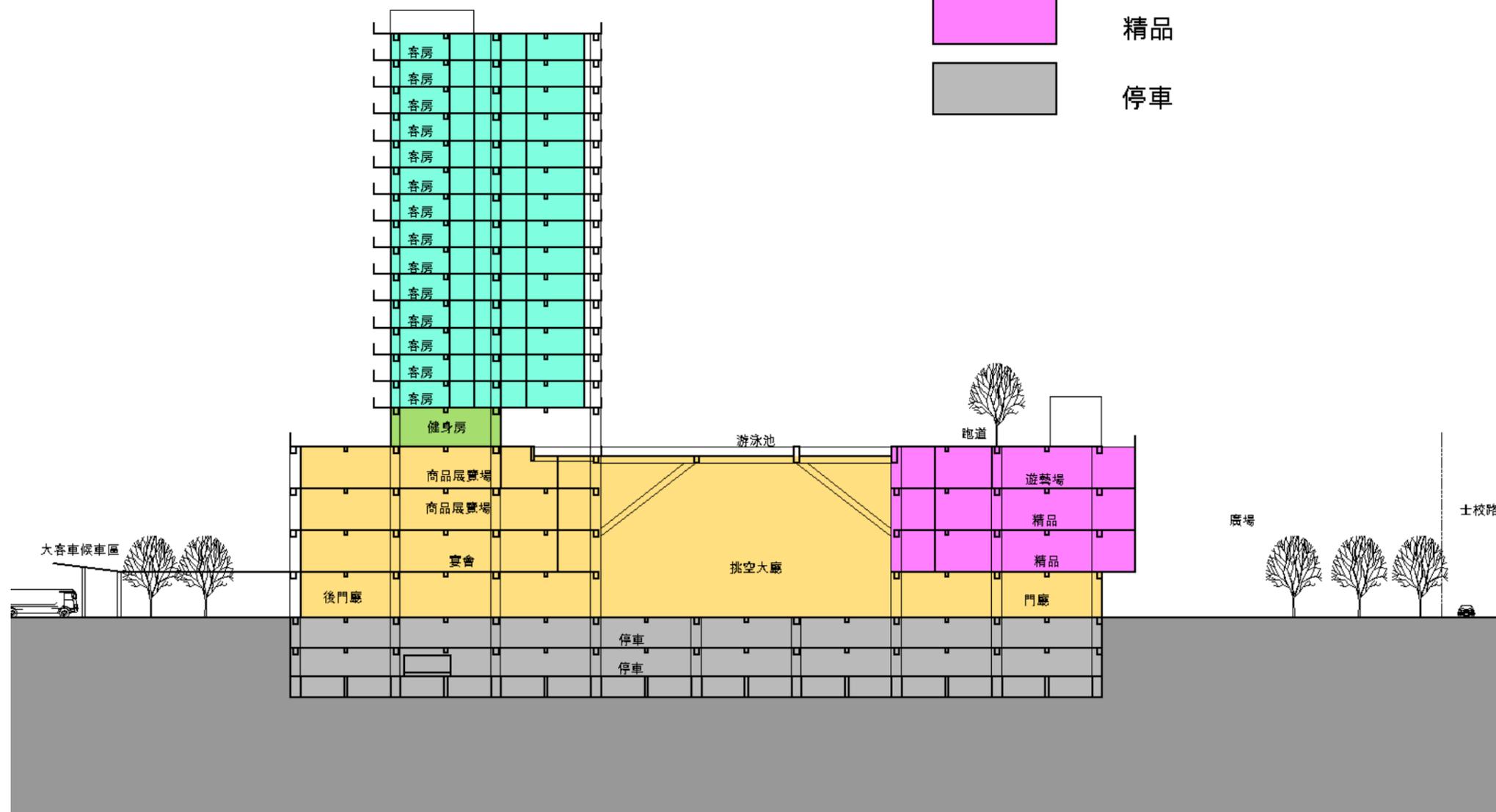
註 2：購物中心：本案購物中心樓地板面積 34,370 m²遠小於高雄統一夢時代 399,300 m²。

註 3：展覽空間：本案展覽空間規劃(3F~4F) 約 600 個臨時攤位不及世貿一館(1F) 約 1300 個臨時攤位一半。

註 4：房間規模：本案規模小於大陸、澳門五星級飯店之豪華房規模，如廈門威斯汀酒店之豪華房一間為 135 m²，本案之豪華房一間為 120 m²、澳門威尼斯人酒店普通房一間 60 m²，而本案礙於容積限制豪華房一間僅規劃 40 m²。

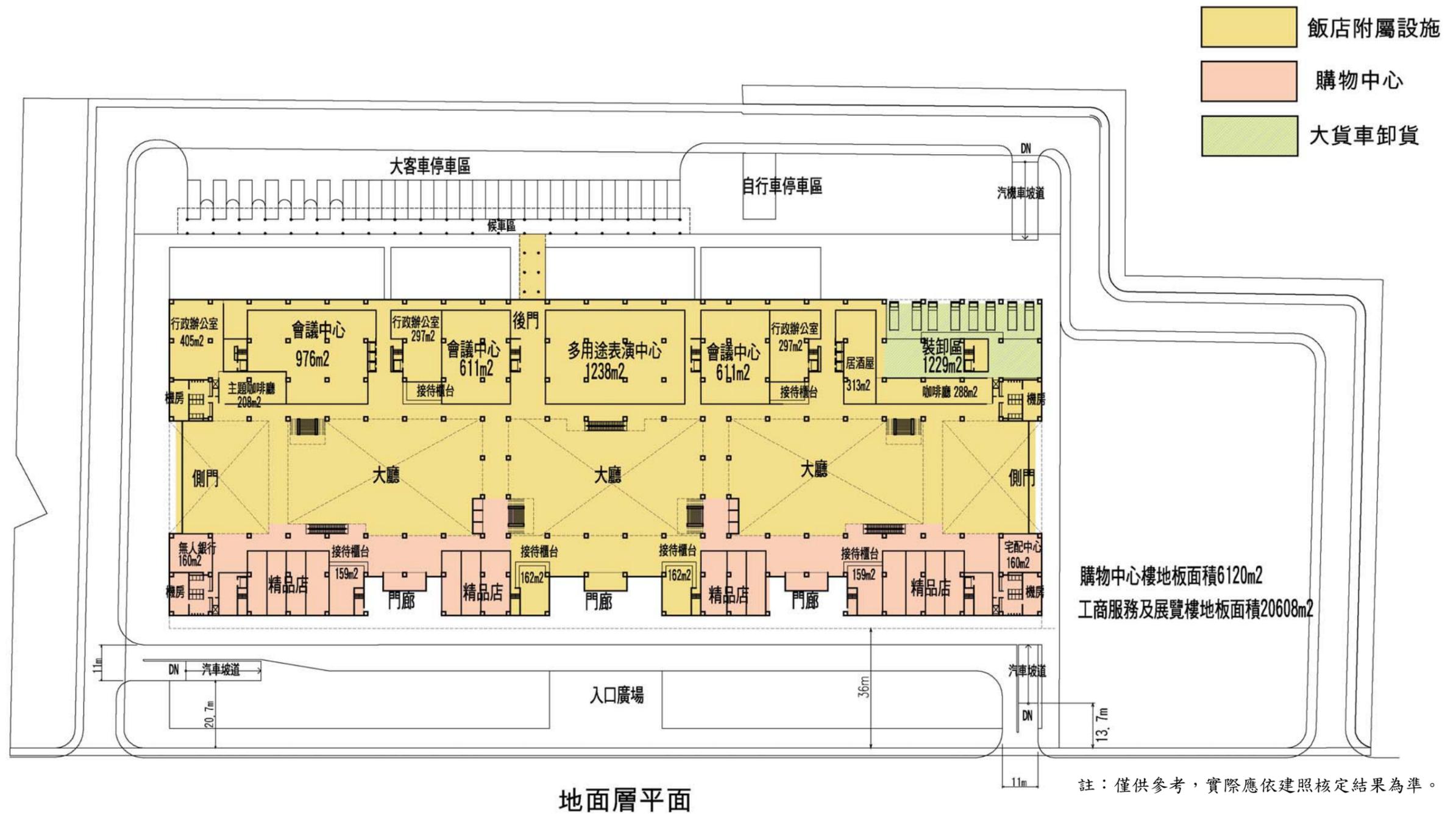
空間內容

- 客房
- 運動
- 飯店附屬設施
- 精品
- 停車

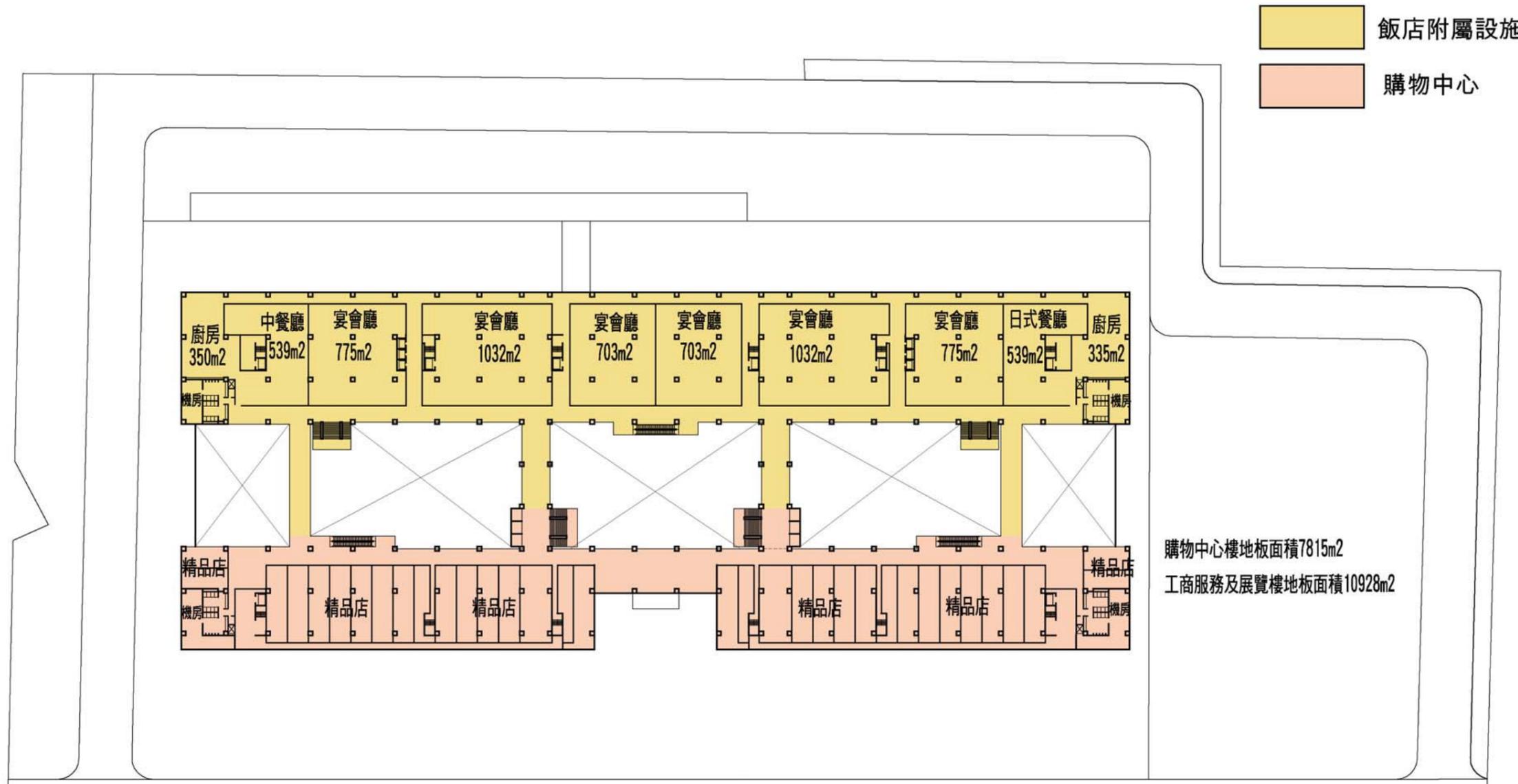


註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖一 空間內容規劃示意圖



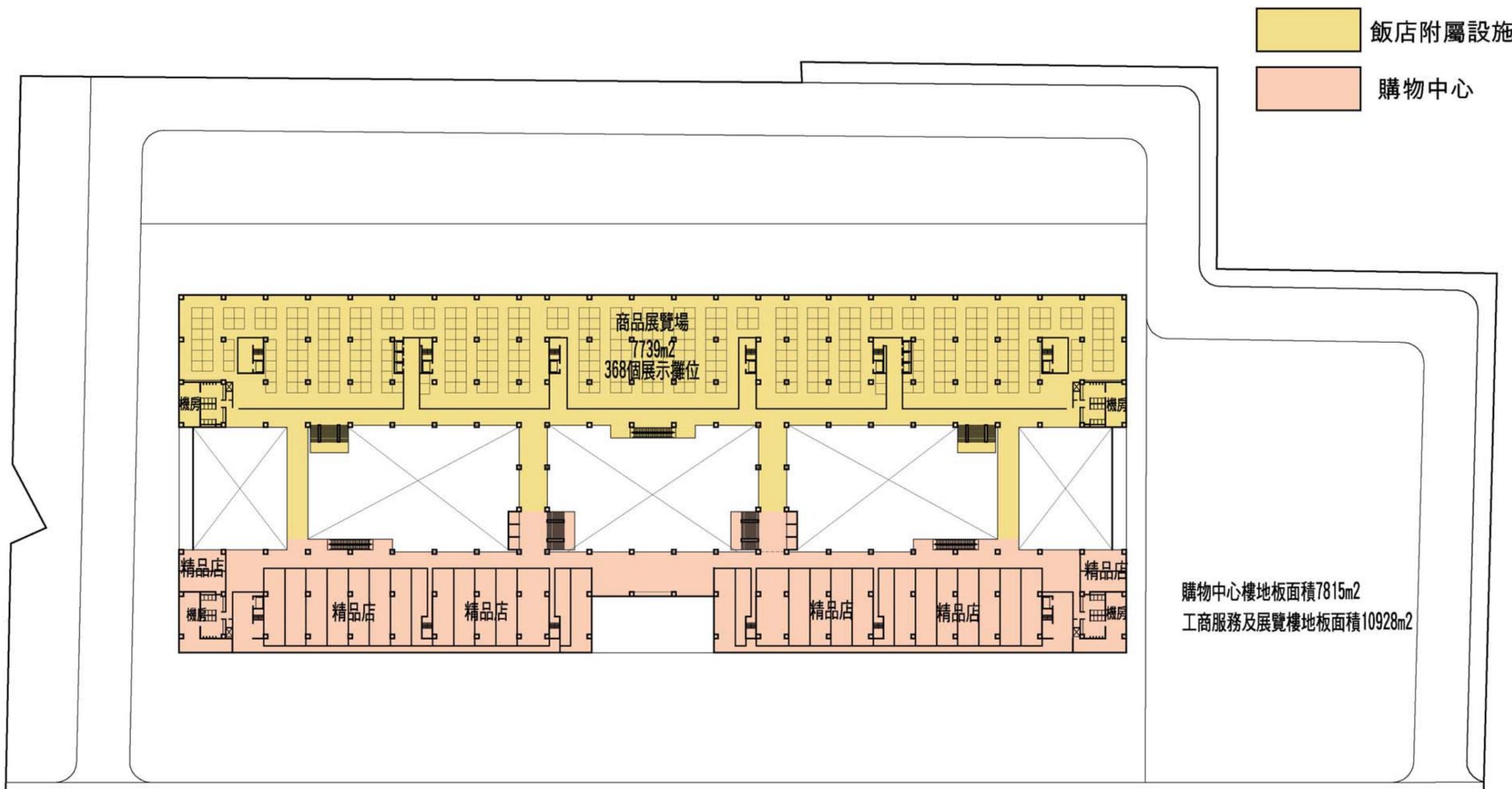
圖二 地面層平面配置示意圖



註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

2層平面

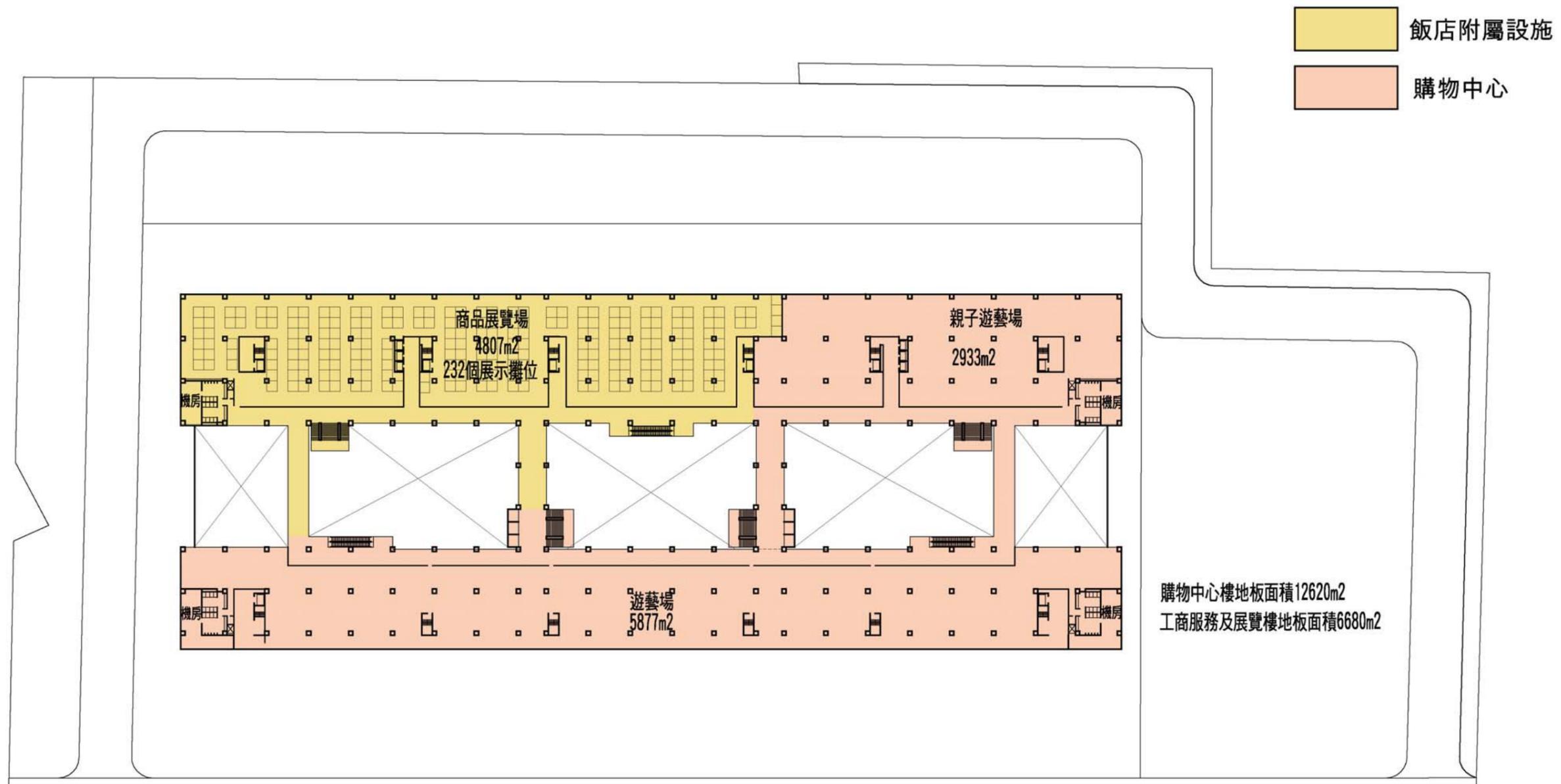
圖三 二層平面配置示意圖



3 層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

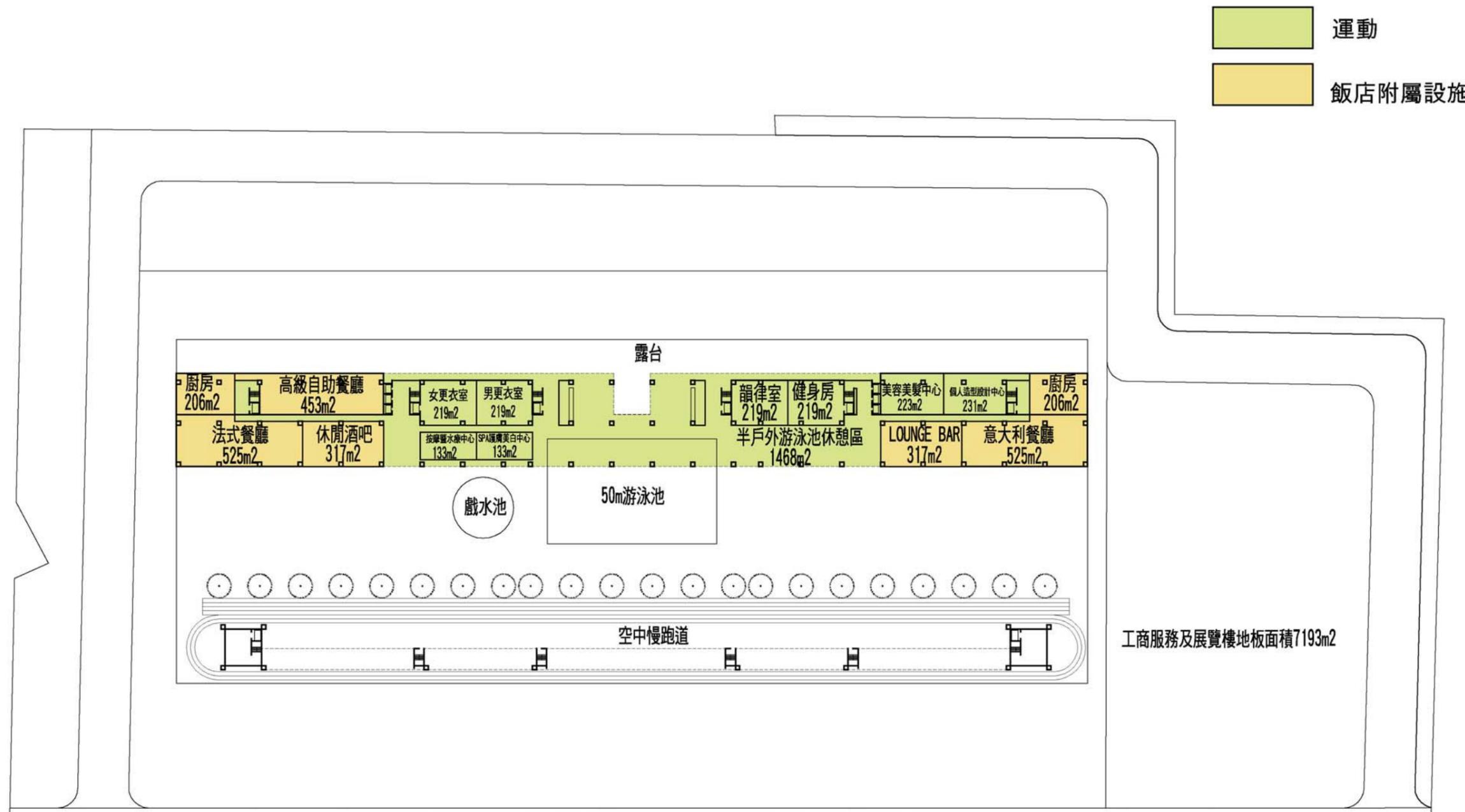
圖四 三層平面配置示意圖



4層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖五 四層平面配置示意圖



5層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖六 五層平面配置示意圖

客房



工商服務及展覽樓地板面積5813m2*10

6~15層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖七 六至十五層平面配置示意圖

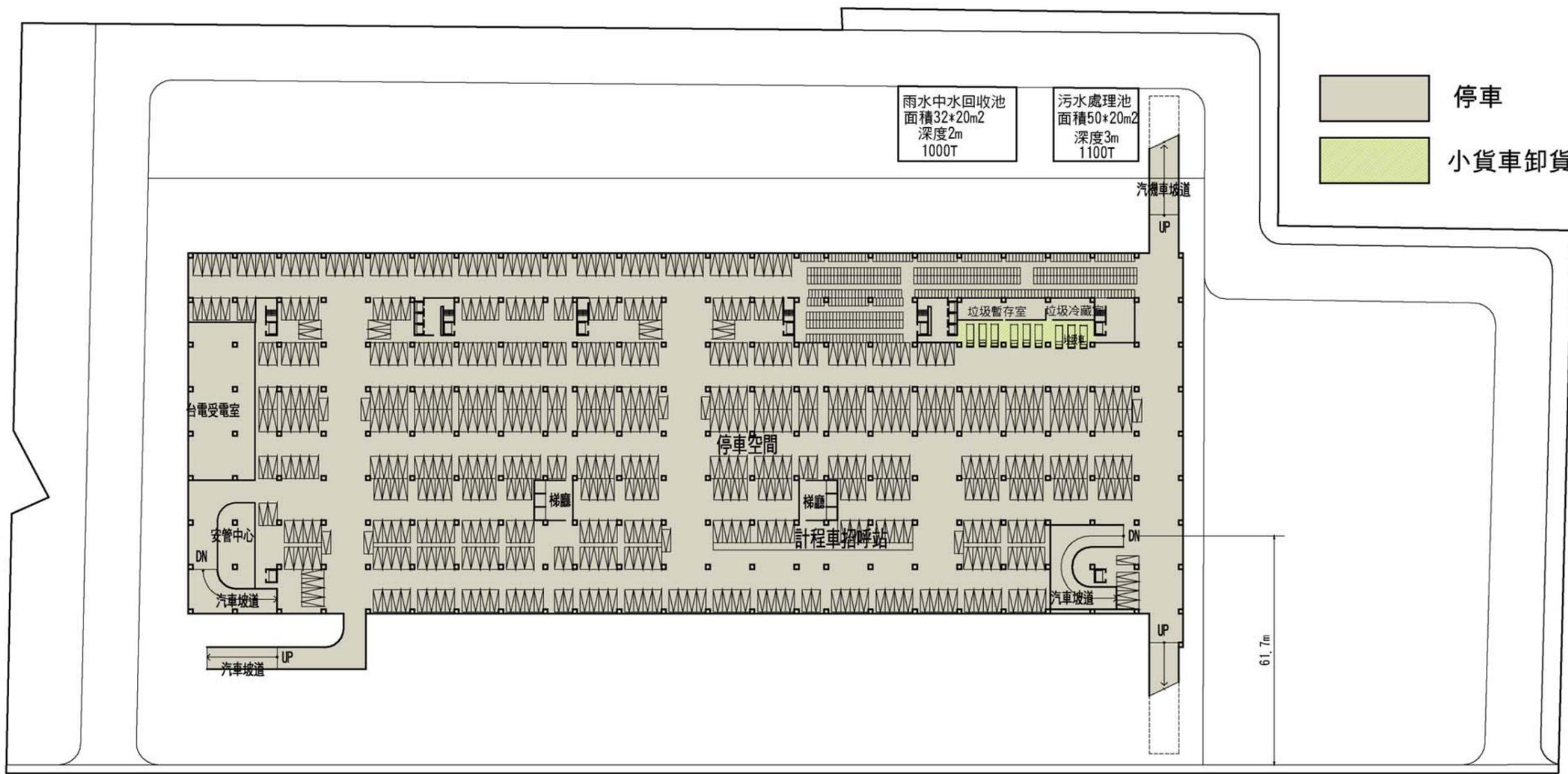
客房



16~19層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖八 十六至十九層平面配置示意圖



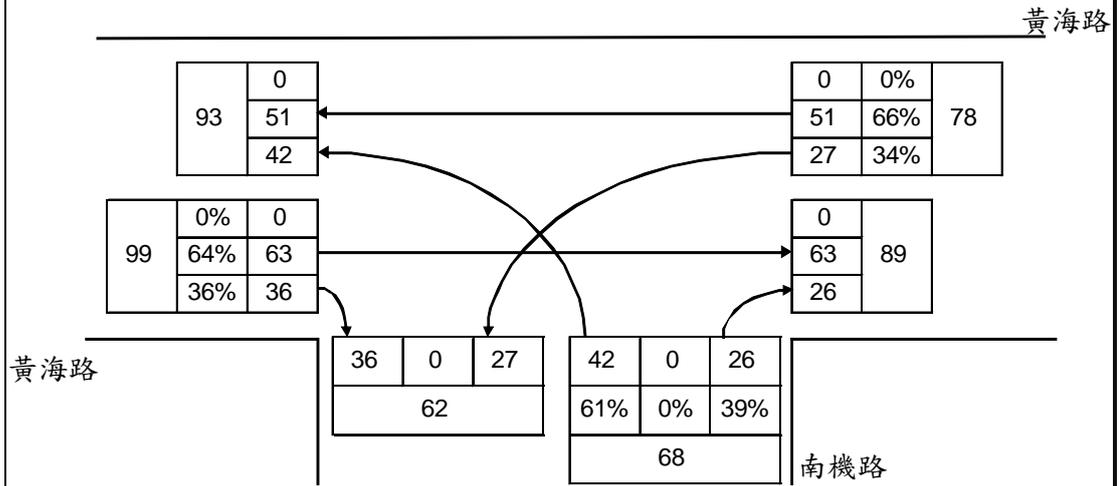
地下1層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖九 地下一層平面配置示意圖

附錄四 路口轉向交通量圖

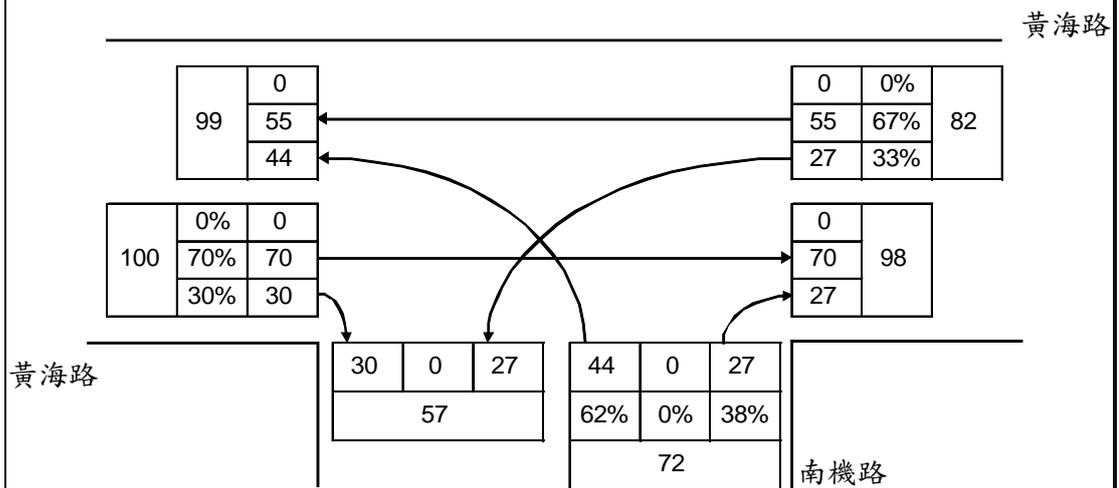
站號: I1
 調查日期: 101/07/10(二)
 站名: 黃海路/南機路



上午尖峰: 0800~0900

天氣: 晴

單位: PCU/HR



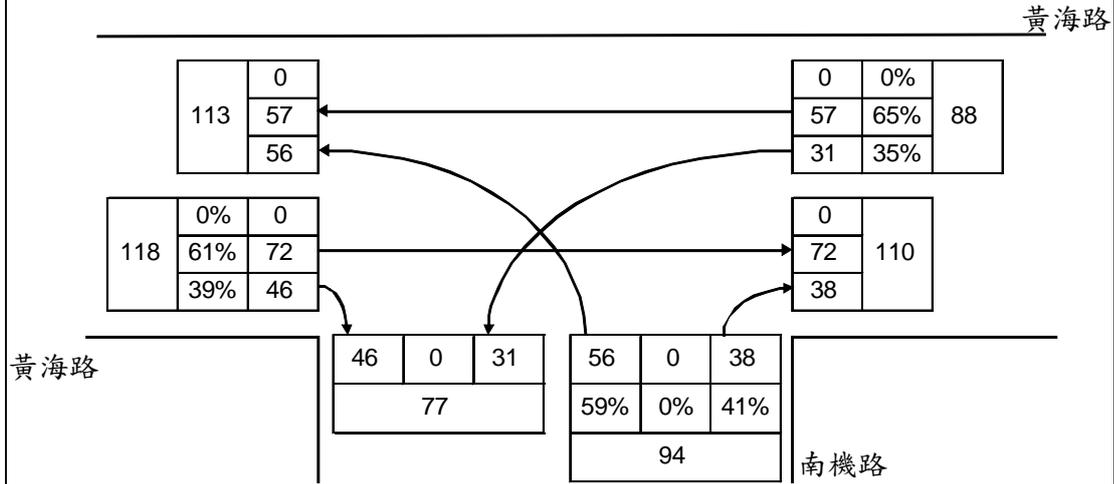
下午尖峰: 1700~1800

天氣: 晴

單位: PCU/HR

黃海路/南機路口平常日轉向流量示意圖

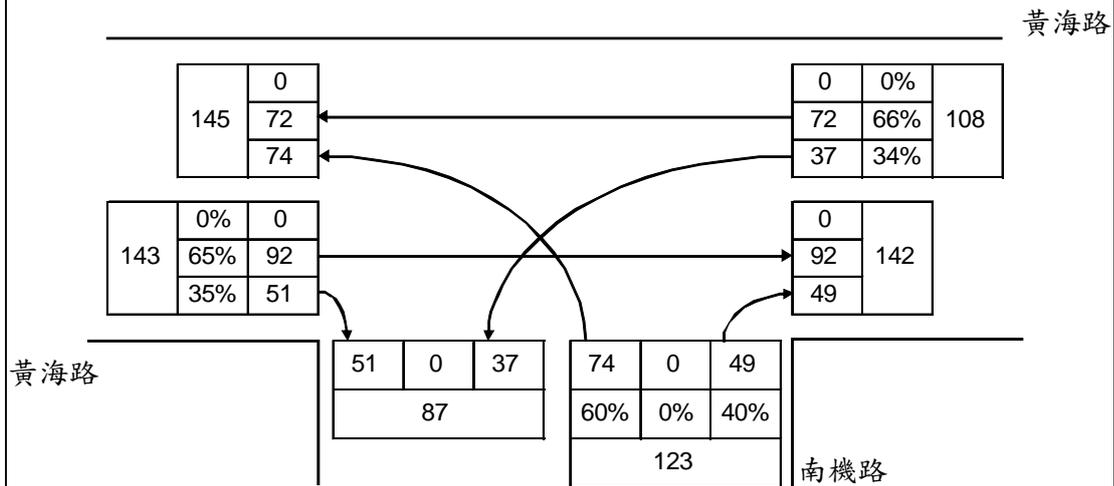
站號: II
 調查日期: 101/07/14(六)
 站名: 黃海路/南機路



上午尖峰: 0900~1000

天氣: 晴

單位: PCU/HR



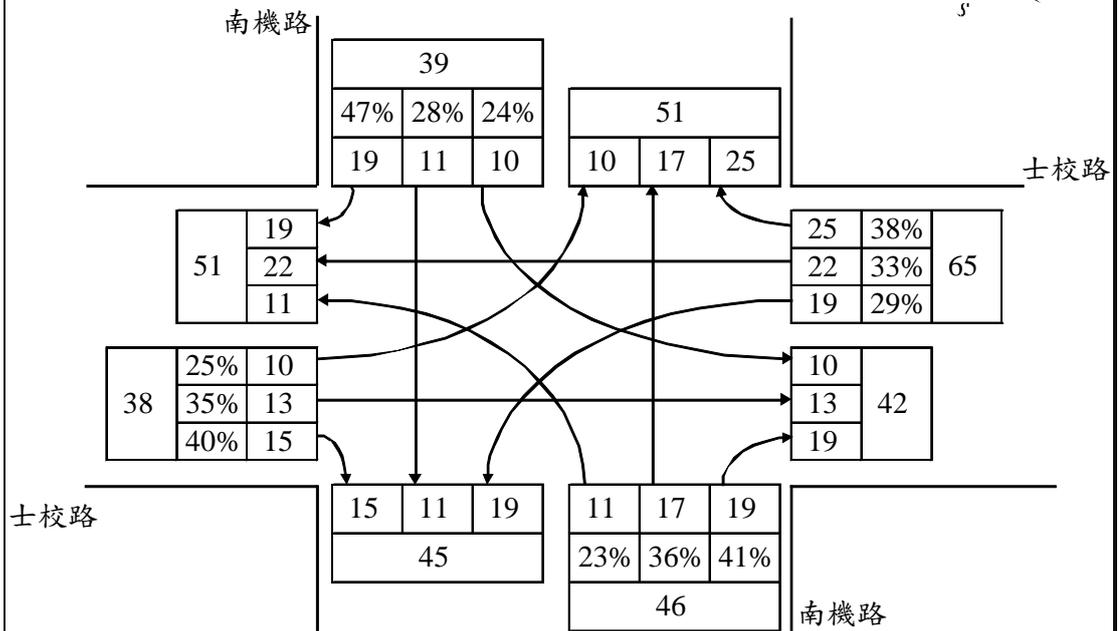
下午尖峰: 1600~1700

天氣: 晴

單位: PCU/HR

黃海路/南機路口例假日轉向流量示意圖

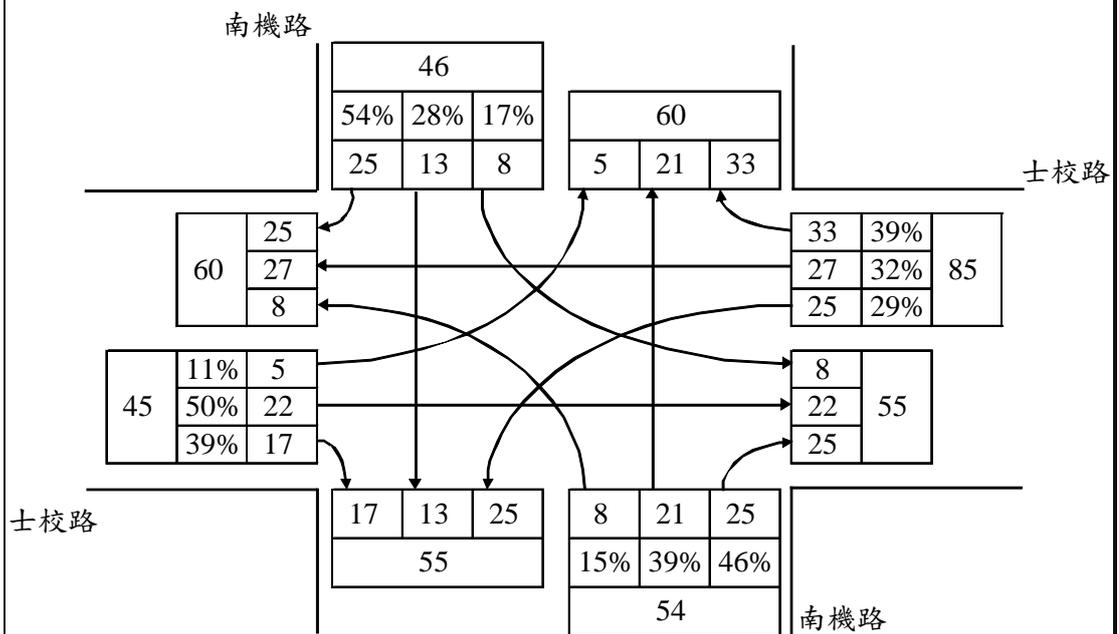
站號: I2
 調查日期: 101/07/10(二)
 站名: 南機路/士校路



上午尖峰: 0715~0815

天氣: 晴

單位: PCU/HR



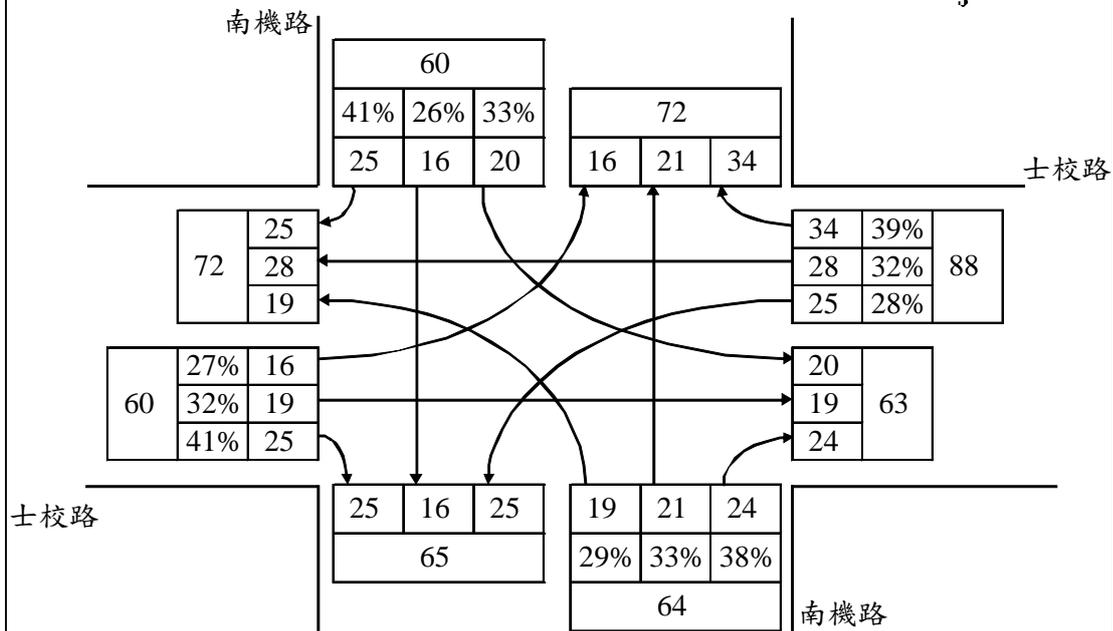
下午尖峰: 1700~1800

天氣: 晴

單位: PCU/HR

士校路/南機路口平常日轉向流量示意圖

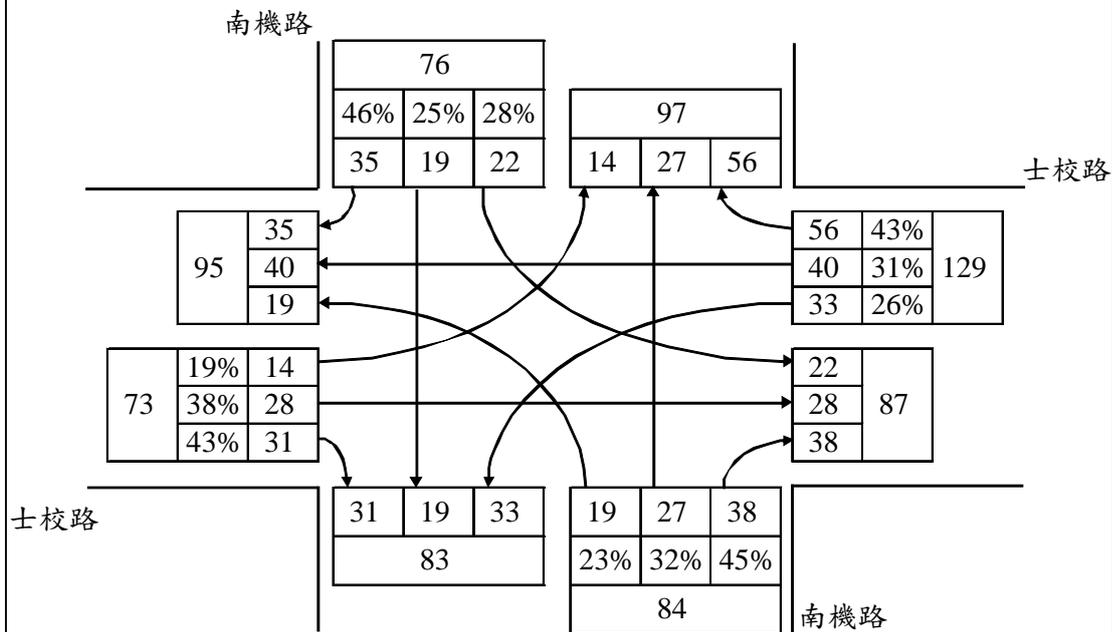
站號: I2
 調查日期: 101/07/15(日)
 站名: 南機路/士校路



上午尖峰: 0815~0915

天氣: 晴

單位: PCU/HR



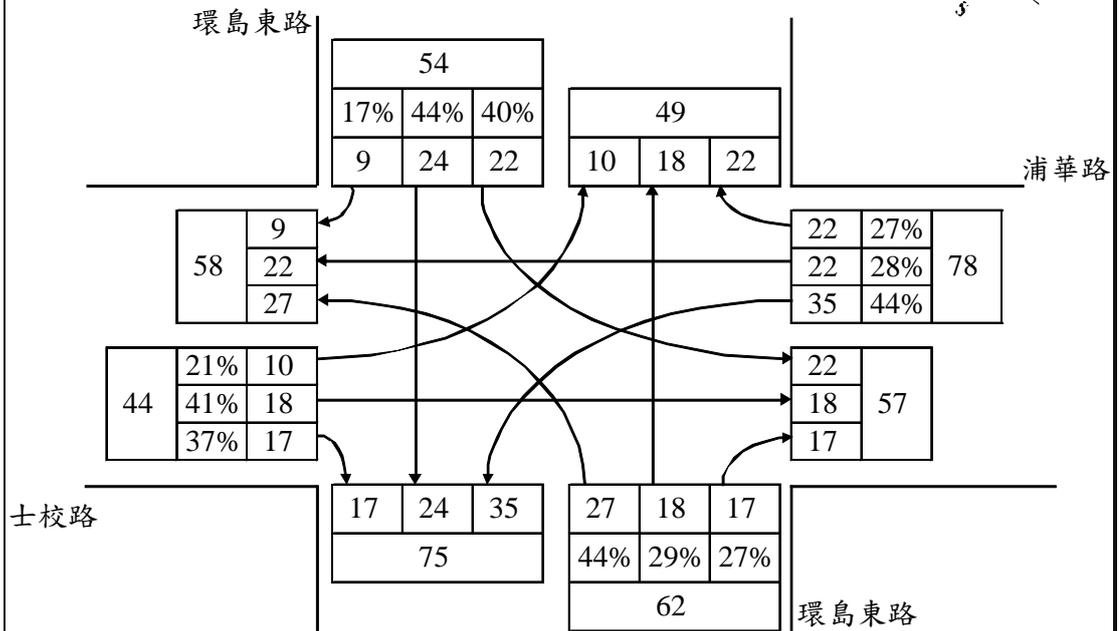
下午尖峰: 1600~1700

天氣: 晴

單位: PCU/HR

士校路/南機路口例假日轉向流量示意圖

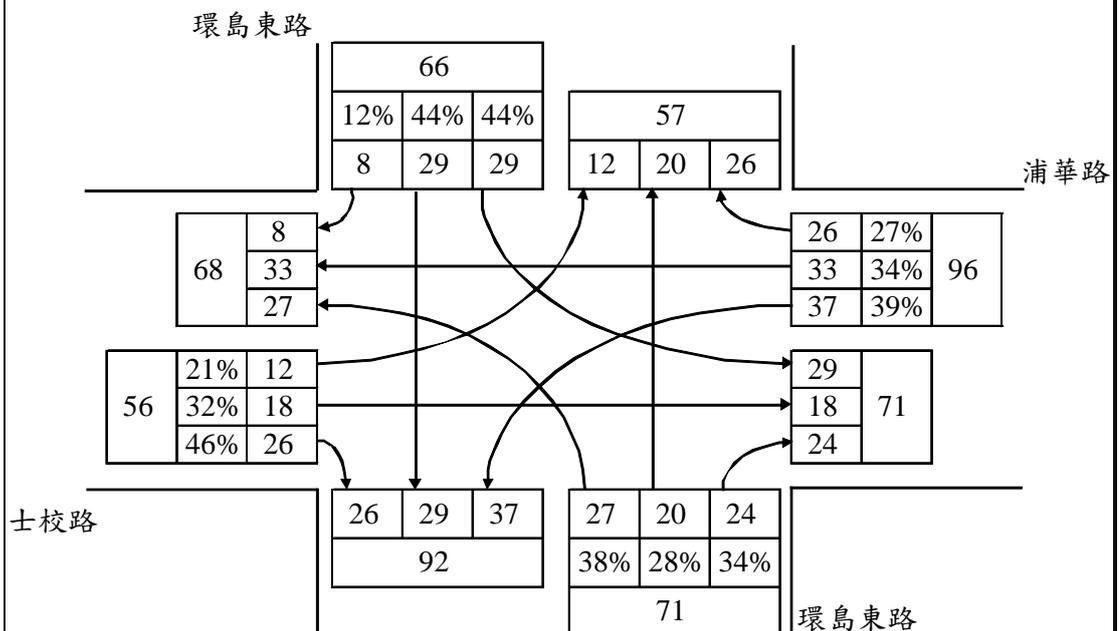
站號: I3
 調查日期: 101/07/18(三)
 站名: 士校路/浦華路/環島東路



上午尖峰: 0800~0900

天氣: 晴

單位: PCU/HR



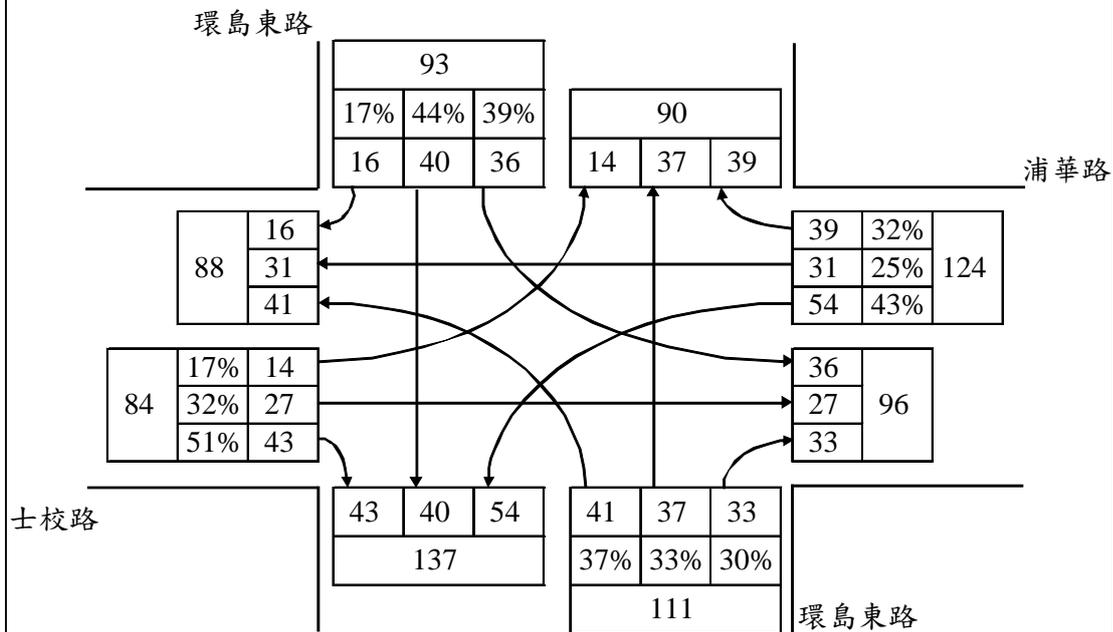
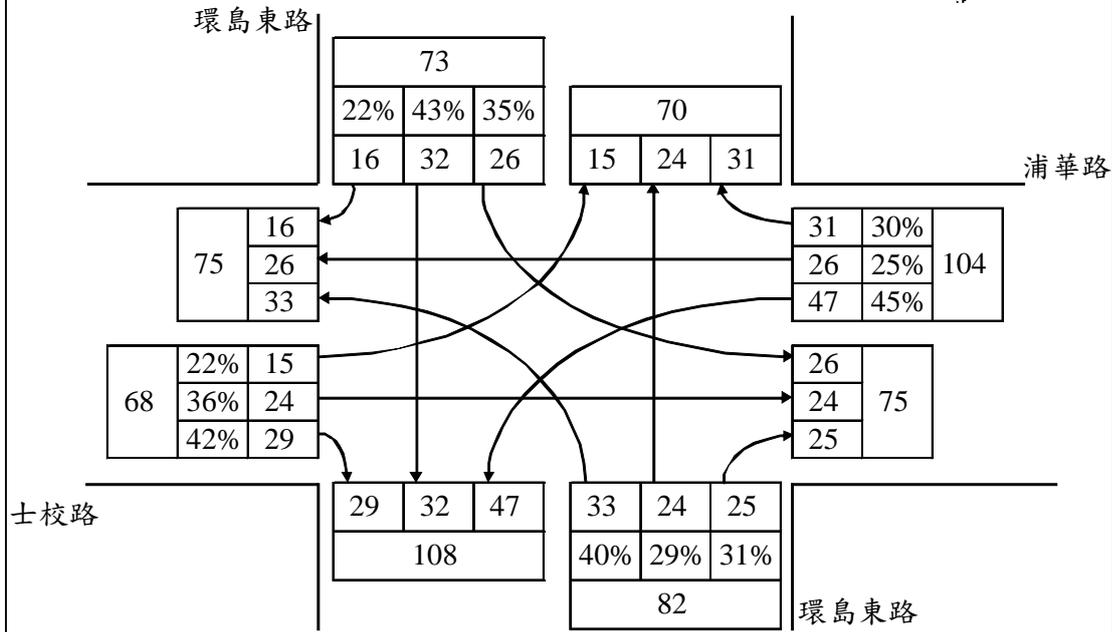
下午尖峰: 1800~1900

天氣: 晴

單位: PCU/HR

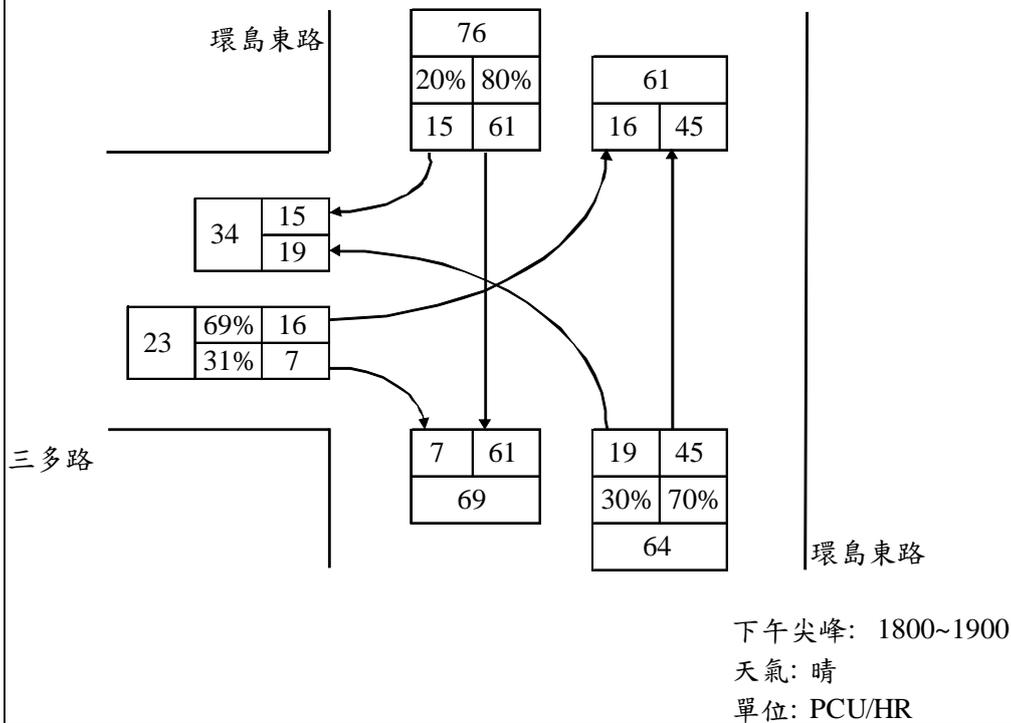
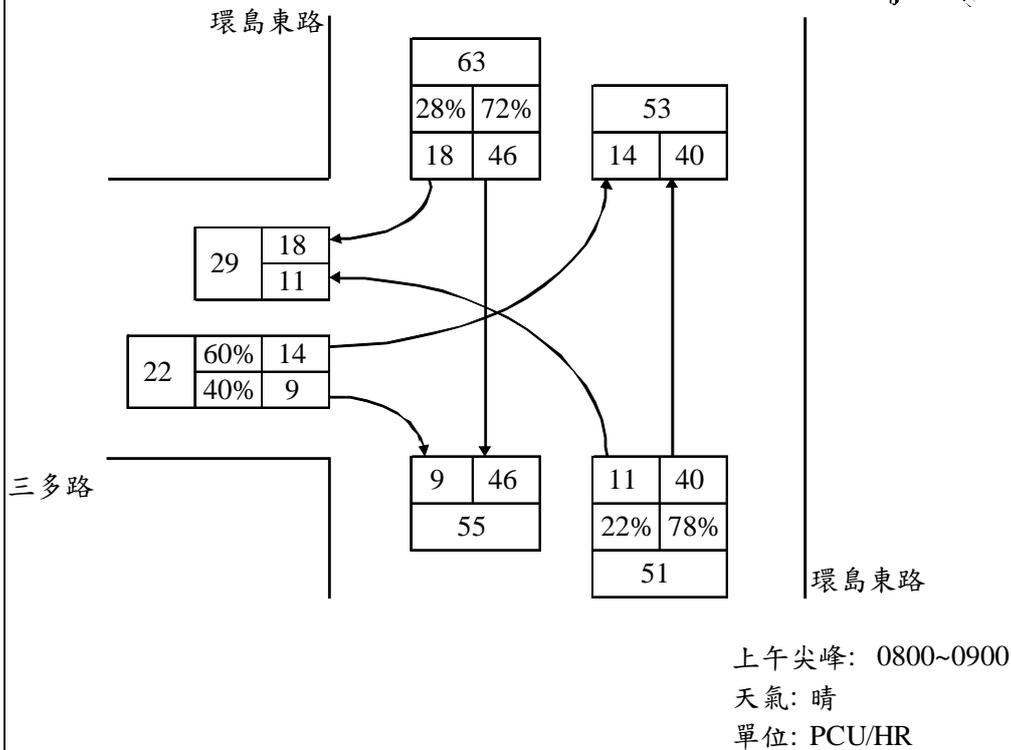
環島東路三四段/士校路/浦華路口平常日轉向流量示意圖

站號: I3
 調查日期: 101/07/21(六)
 站名: 士校路/浦華路/環島東路



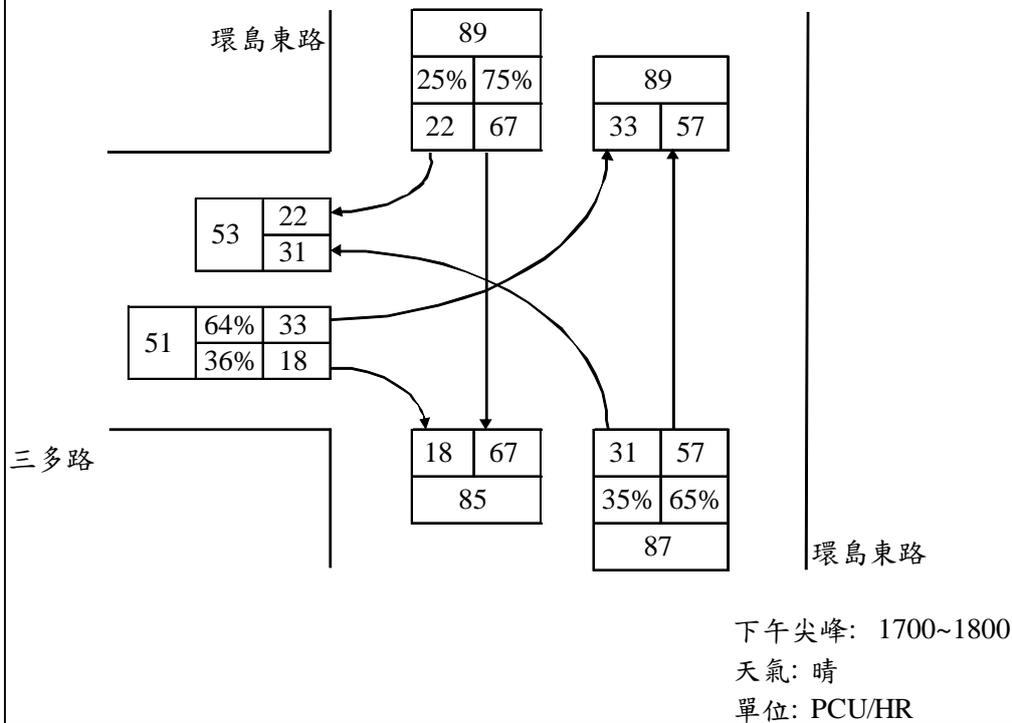
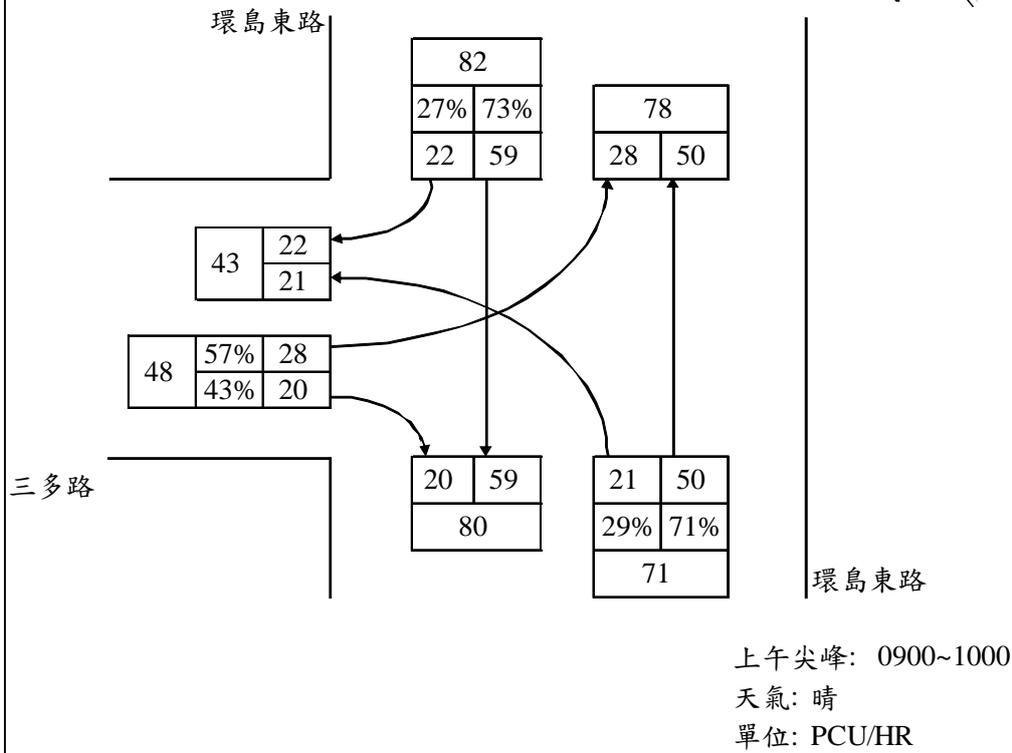
環島東路三四段/士校路/浦華路口例假日轉向流量示意圖

站號: I4
 調查日期: 101/07/18(三)
 站名: 三多路/環島東路



環島東路四段/三多路口平常日轉向流量示意圖

站號: I4
 調查日期: 101/07/22(日)
 站名: 三多路/環島東路



環島東路四段/三多路口例假日轉向流量示意圖

附件一 經商字第 09802425270 號函

「泰偉電子工商綜合專用區申請推薦」

審查意見回覆說明對照表

(98年9月28日)

經商字第 09802425270 號

檔號：
保存年限：

經濟部 函

機關地址：台北市福州街 15 號
傳 真：(02)23414395

受文者：泰偉電子股份有限公司

發文日期：中華民國 98 年 10 月 14 日

發文字號：經商字第 09802425270 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：



主旨：貴公司於金門縣金湖鎮士校段 83-1 地號等 15 宗土地申請開發設置工商綜合區乙案，經本部工商綜合區審議委員會第 68 次委員會決議推薦，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司 98 年 8 月 25 日 (98) 泰字第 098082501 號函辦理。
- 二、依「工商綜合區設置方針及申請作業要點」第 8 點及「都市計畫工商綜合專用區審議規範」第三條之規定辦理。本部業於 98 年 9 月 28 日召開工商綜合區審議委員會第 68 次委員會議，就貴公司所提申請工商綜合區（購物中心、批發量販、工商服務及展覽）開發案進行審議，決議同意推薦，請泰偉電子股份有限公司務於申辦用地變更及環境影響評估審查程序，確實依下列意見修正計畫書並送本部備查，審議委員綜合意見臚列如次：
 - (一)本案係針對 7 月 20 日審議結果進行修正報告，惟本次計畫書對於財務面評估仍未進行敏感性分析，有過於樂

觀之虞，且對於資金來源籌措於本次修正計畫並未詳細敘明，故建議應再予補充。

- (二)精品量販百貨之選址仍有疑慮。
- (三)客源及客層屬性之推估與分析過於樂觀，也反映出分期開發之不明確性。
- (四)考量氣候及台灣相關產業之競爭性，其觀光客人數與財務收入恐過於樂觀。
- (五)氣候問題尚未於此報告中提及，但若氣候問題會明顯影響其交通之便利性，可以納入敏感性分析中說明。
- (六)客群屬性分析應更加清楚定位，遊客量之預估過於樂觀。
- (七)本開發案採用綠色建築概念，但在旅館合作團隊上卻缺乏說明，其未來旅館的經營模式亦缺乏說明。
- (八)業務項目並不清楚，如有 Casino 則不宜推薦。
- (九)本案之投資金額（50 億元）依照規劃應仍不足，投資興建年限亦規劃較為短促，企圖先完成硬體設施再吸引觀客之策略，是高風險之投資案。
- (十)本案就大政策而言，應予推薦，惟若推薦亦不能保證經營一定成功，在細部計畫上應加強實務之運作。
- (十一)基地周圍仍有農地及類似農路穿越其間，請對周圍（基地外）農業的衝擊及農路的通行是否受影響，請補充說明。
- (十二)營運支出假設為收入的 50%~75%，似保證營運一定有利，此一假設是否有依據，亦請補充說明。



(十三)應限期完成開發，否則未開發部份之土地應回歸原有使用。

(十四)本購物中心的想法構想創新，應可吸引大陸旅客亦可刺激金門經濟，但是否影響環境污染情況與水土保持應予注意。另外土地變更是否符合人民最大利益也是重要問題。

(十五)營運收入（租金、進駐率，國內／國外旅客消費推估等）計算之「假設基準」與「可能風險」尚需補充說明。



(十六)泰偉電子之經營團隊，在跨入此一「工商綜合區」業務時，對「Outlet 精品商場」、「Hotel 觀光飯店」、展場、會議、養生及 Spa、金門特產中心，如何規劃與養成？若多係委外經營，合作團隊之運作管理方式仍需預先因應。

(十七)本案擬變更金門都市計畫範圍內保護區、農業區、機關用地 8.0727 公頃為工商綜合區（購物中心、批發量販、工商服務及展覽），依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條規定，應實施環境影響評估。

正本：泰偉電子股份有限公司

副本：行政院經濟建設委員會、行政院環境保護署、內政部營建署、金門縣政府、本部商業司第十科

部長 施顏祥

泰偉電子工商綜合專用區申請推薦

審查意見回覆說明對照表 (98 年 9 月 28 日)

審查結論

審查結論	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
1.本案系針對7月20日審議結果進行修正報告，惟本次計畫書對於財務面評估仍未進行敏感性分析，有過於樂觀之虞，且對於資金來源籌措於本次修正計畫並未詳細敘明，故建議應再予補充。	<ul style="list-style-type: none"> ● 已於報告書第五章增列預估未來十年之財務報表及財務比率分析，以穩健原則針對本案財務風險進行檢討並提出解決方案。 ● 本計劃所需資金總額為50億元，將依資金需求時程向銀行融資及辦理現金增資，其中40億為逐年增資，且為新成立合資公司之增資，非母公司內部增資；而另10億元擬向銀行融資，目前已獲三家銀行團支持並簽訂融資意向書(國泰世華、永豐銀行、中國信託)，資金來源並無疑慮。 	II-5.4	II p.5-13 p.5-18
		5.5	p.5-23 p.5-28
		5.2	p.5-3
2.精品量販百貨之選址仍有疑慮。	<ul style="list-style-type: none"> ● 各國精品量販百貨之選址均設置於郊區或離島地區，可避免與市區當季精品銷售據點重疊，而衝擊到既有客源。 	II-4.1.1	II- p.4-2 p.4-3
3.客源及客層屬性之推估與分析過於樂觀，也反映出分期開發之不明確性。	<ul style="list-style-type: none"> ● 本案目前僅依據主管機關及民間單位所公佈之既有客源與客層數據分析，但實際上本計劃未來的來客目標將是放在大陸龐大的客源消費商機，基於目前並沒有大陸方面之數據，故本案所有數據皆未加入大陸客源，僅以現況 worse case 分析，以突顯就算只有台灣方面的旅客，都足夠支持營運之來客數。 ● 本投資案自購置相關土地後，目前已完成初步規劃及基本設計，預定分期分區開發，共計九年時間完成全區三期之建設，主要乃考量建設時程與客源開發均須循序漸進，且分期開發對於環境之衝擊最低。 	II-4.2.2	II- p.4-9 p.4-10
		2.4	p.2-17
4.考量氣候及台灣相關產業之競爭性，其觀光客人數與財務收入恐過於樂觀。	<ul style="list-style-type: none"> ● 據金門縣政府建設局表示，目前於3-5月的濃霧季節當中，一個月平均只有4天因濃霧而造成航班無法正常起降，再加上金門縣府已在洽談裝置更精密的導航設備，相信天候對遊客的影響已大為降低。 ● 本案為將商場定位為國際過季精品銷售中心，非本島內所販售之高單價精品。考量到一般消費者對此種奢侈品喜愛卻又狠不下心購買的心態，各大品牌因此和過季精品購物中心業者達成協議，將此購物中心設置於郊區或離島地區，以避免與當季銷售據點重疊，而衝擊到既有客源，此行銷模式也是目前全球最熱門的旅遊購物型態，且根據SPG東京店財務報告顯示獲利甚佳，SPG並擬於近期內覓地擴展更多分店，期待本案能成為我國的典範。 	II-5.4 4.1.1	II- p.5-22 4-2 4-3

審查結論	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
5.氣候問題尚未於此報告中提及，但若氣候問題會明顯影響其交通之便利性，可以納入敏感性分析中說明。	<ul style="list-style-type: none"> ● 遵照辦理納入氣候因素之風險分析。金門對外聯絡交通運輸主要為空運及海運，海運方面據金門縣政府表示，每日均有足夠航班開至金門，而空運比照桃園機場增設電子導航系統，雲高已由民國 76 年的 3600 公尺降到目前的 1200 公尺。 ● 氣候問題主要是導航系統的差異，金門縣政府因屬戰地，目前已在與大陸洽談協商，擬裝置更精密的自動導航設備，往後更能排除天氣上雲霧造成飛機無法順利起降的問題，因此，天候對遊客的影響將可大為降低。且氣候影響對於本案之觀光飯店住宿收入亦屬正面效益，可增加部份之消費與收益。 	II-5.4	II-p.5-22
6.客群屬性分析應更加清楚定位，遊客量之預估過於樂觀。	<ul style="list-style-type: none"> ● 本計畫目標客層除了至金門旅遊的台灣觀光客之外，尤以日、韓、中國大陸等國之高消費族群與精品愛好者，為本計劃所訴求之客群。鎖定的台灣目標客群為具有一定經濟能力，年收入達一百萬以上的消費族群，預估此族群約佔台灣總人口的 10%，約 230 萬人為本案之潛在客群。 ● 本案目前僅依據主管機關及民間單位所公佈之既有數據作為客源與客層的分析，但實際上本計劃未來的來客目標卻是大陸龐大的遊客消費商機，基於目前沒有大陸方面之數據，因而本案所有數據都皆未加入大陸客源，僅以現況 worse case 來分析，以突顯就算只有台灣方面的旅客，都足夠支持營運之來客數。 	II-4.22	II-p.4-9 p.4-10
7.本開發案採用綠色建築概念，但在旅館合作團隊上卻缺乏說明，其未來旅館的經營模式亦缺乏說明。	<ul style="list-style-type: none"> ● 本案參考 SPG 經營模式，主要乃以地產經營提供各經營團隊之硬體設施以收取租金模式，並以綠建築概念做規劃，與專業團隊以經營管理的模式合作。 ● 目前已初步和幾家國際五星級經營團隊洽詢，均有極高之意願，但由於硬體設施工程尚未啟動，因此詳細洽談內容受限，將於建照申請時與入選之國際旅館團隊確認更詳盡之經營計畫。 	II-4.1.1	II-p.4-2 p.4-3
8.業務項目並不清楚，如有 Casino 則不宜推薦。	<ul style="list-style-type: none"> ● 遵照辦理。 	-	-
9.本案之投資金額(50 億元)依照規劃應仍不足，投資興建年限亦規劃較為短促，企圖先完成硬體設施再吸引觀光客之策略，是高風險之投資案。	<ul style="list-style-type: none"> ● 經審慎評估後，預定之開發總額為新台幣 50 億元，於第一期完工營運後，即可有可觀之收益以因應後續之資金需求，因此，資金來源並無疑慮。 ● 金門欲發展成為觀光島，完成硬體設施再吸引觀光客之策略乃是政府既定之政策，若政府無力進行，則本公司願響應政府政策，拋磚引玉率先投資金門以帶動觀光產業之發展，並自負成敗。 	II-5.2	II-p.5-3

審查結論	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
10.本案就大政策而言，應予推薦，惟若推薦亦不能保證經營一定成功，在細部計畫上應加強實務之運作。	● 謝謝委員指導，本團隊在各領域皆有豐富的經驗，未來在經營管理上會更用心，將引進 SPG 成功之商業模式，在細部計畫上加強學習其實務之運作，目前已擬洽談技術引進權利金費用。	-	-
11.基地周圍仍有農地及類似農路穿越其間，請對周圍(基地外)農業的衝擊及農路的通行是否受影響，請補充說明。	● 經現場調查結果顯示，目前現有之農地與產業道路(農路)皆已荒廢多時，且鄰地通行並無阻礙。 ● 本案農地所佔比例甚低，經針對農業衝擊分析後顯示，並不會對金門當地農業造成任何負面影響。	I-3.2	I-p.3-11
12.營運支出假設為收入的50%~75%，似保證營運一定有利，此一假設是否有依據，亦請補充說明。	● 飯店收支部份參照交通部觀光局所統計之資料來評估；購物中心收支部分參考台灣地區百貨業租金評估；餐飲部份依照本計劃客房及住宿率，估計每人每日平均消費額；會展中心收支部份參考鄰近地區商場之展場場地日租金計算，均有相關數據可供參考。	II-5.3	II-p.5-5 p.5-12
13.應限期完成開發，否則未開發部份之土地應回歸原有使用。	● 遵照辦理。	-	-
14.本購物中心的想法構想創新，應可吸引大陸旅客亦可刺激金門經濟，但是否影響環境污染情況與水土保持應予注意。另外土地變更是否符合人民最大利益也是重要問題。	● 已於報告書第二章第六節環境保護計畫中，針對水土、空、水、廢及噪音振動方面均有分析檢討，並提出適當之減輕緩和對策解決方案。 ● 金門縣因其特殊地理區位關係，長期以來受限於資源不足，都市發展也受到限制，造成當地居民生活品質無法提昇，人口外移情形也未見好轉。本案土地變更有效運用荒廢土地進行建設發展，預計投入新台幣 50 億元，不但能成為金門縣指標性之建設，更可配合『金門縣綜合發展計畫』，帶動實質之觀光經濟發展與商機，有效提昇當地居民生活品質。	II-2.6 1.1	II-p.2-27 p.2-37 p.1-2
15.營運收入(租金、進駐率、國內/國外旅客消費推估等)計算之「假設基準」與「可能風險」尚需補充說明。	● 補充說明本案假設基準之依據，分別參照各設施之合理的統計數據；飯店收支部份參照交通部觀光局所統計之資料來評估；購物中心收支部分參考台灣地區百貨業租金估算；餐飲部份依照本計劃客房及住宿率，估計每人每日平均消費額；會展中心收支部份參考鄰近地區商場之展場日租金計算。 ● 已補充說明財務預估是參考同業經營現況，並加上折舊及物價調整率的考量做出未來十年之預估報表，依照各項財務比率做出分析及因應方式，同時也針對獲利風險、營運風險及重要政策及法律變動之風險做完整細項分析。	II-5.3 5.5 5.4	II-p.5-5 p.5-12 p.5-23 p.5-28 p.5-19 p.5-22

審查結論	答覆說明	修訂處	
		章節	頁次
16.泰偉電子之經營團隊，在跨入此一「工商綜合區」業務時，對「Outlet 精品商場」、「Hotel 觀光飯店」、展場、會議、養生及 SPA、金門特產中心，如何規劃與養成？若多系委外經營，合作團隊之運作管理方式仍需預先因應。	<ul style="list-style-type: none"> ● 謝謝委員指導，本案採取地產經營模式委外經營管理，提供硬體設施租讓與各相關專業團隊經營，由本公司統籌物業管理並收取租金。 ● 目前已初步和幾家國際五星級經營團隊洽詢，均有極高之意願，但由於硬體設施工程尚未啟動，因此詳細洽談內容受限，將於建照申請時與入選之國際旅館團隊確認更詳盡之經營計畫。 	II-4.1.1	II-p.4-2 p.4-3
17.本案擬變更金門都市計畫範圍內保護區、農業區、機關用地 8.0727 公頃為工商綜合區(購物中心、批發量販、工商服務及展覽)，依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條規定，應實施環境影響評估。	<ul style="list-style-type: none"> ● 遵照辦理，將依法呈送金門縣環保局審查。 	-	-

附件二 院授建都字第 0990000020 號函

正本

PP. 114

檔 號:
保存年限:

行政院 函

地址：10020台北市寶慶路3號
電話：02-2316-5300
承辦人：王志輝
電子郵件：alexwang@cepd.gov.tw

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國99年1月5日

發文字號：院授建都字第0990000020號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關 貴府檢送「泰偉金門工商綜合區」，申請認定為離島重大建設投資計畫案，業經提報本院離島建設指導委員會工作小組第45次會議討論，符合離島重大建設投資計畫認定標準之相關認定要件，復請 查照。

說明：復 貴府98年2月2日府建商字第0980005045號函。

正本：金門縣政府

副本：經濟部

院長 吳敦義



附件三 土地謄本、地籍圖

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0083-0001 地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發

金登謄字第001600號

列印人員：鄭淑理

資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國93年12月08日

登記原因：分割

地 日：林

等則：--

面 積：*****470.60平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺

其他登記事項：分割自：83地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0005

登記原因：買賣

登記日期：民國97年08月07日

原因發生日期：民國97年08月01日

所有權人：泰偉電子股份有限公司

住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓

權利範圍：全部*****1分之1*****

權狀字號：097金登地字第009423號

申報地價：99年01月*****40.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

097年08月 *****250.0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：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）
金湖鎮士校段 0084-0001地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國94年10月21日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：*****240.10平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：分割自：84地號
因分割增加地號：84-3地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國97年08月07日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國97年08月01日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：097金登地字第009424號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年08月 *****250.0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：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類冊本（地號全部）
金湖鎮士校段 0088-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國94年05月13日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：****3,328.75平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：因分割增加地號：88-1地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國97年08月07日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國97年08月01日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：097金登地字第009425號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年08月 *****250.0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：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金門鎮土地校段 0088-0001 地號

列印時間：民國099年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國094年05月13日
地目：林 等則：--
使用分區：（空白）
民國099年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：分割自：8 8 地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0004
登記日期：民國097年08月07日
原因發生日期：民國097年08月01日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：097金登地字第009426號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
097年08月 *****250.0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：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0093-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國85年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：***11,637.08平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國95年11月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國95年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009718號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年03月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1163708分之19232***
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1163708分之1144476***
其他登記事項：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮土地交段 0094-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國85年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：**11,527.22平方公尺
使用分區：(空白) 使用地類別：(空白)
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：(空白)

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003 登記原因：買賣
登記日期：民國95年11月23日
原因發生日期：民國95年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009719號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
088年03月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1152722分之19052*****
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1152722分之1133670***
其他登記事項：(空白)

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類冊本（地號全部）
金湖鎮土校段 0095-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登簿字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國085年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：***11,990.10平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國099年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003 登記原因：買賣
登記日期：民國095年11月23日
原因發生日期：民國095年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009720號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年08月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1199010分之328050****
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1199010分之870960****
其他登記事項：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮上林段 0096-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國91年01月29日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：****9,032.60平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：因分割增加地號：96-4地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0005
登記日期：民國95年11月14日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國95年11月06日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009394號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
095年11月 *****220.0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：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）
金湖鎮上校段 0096-0004地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德基
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國94年05月13日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：****5,480.07平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：分割自：96地號
因分割增加地號：96-5地號

***** 土地所有權部 *****

(0001) 登記次序：0003
登記日期：民國95年11月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國95年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009716號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年09月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****548007分之392514****
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****548007分之155493****
其他登記事項：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮土地段 0096-0005地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國94年05月13日 登記原因：分割
地目：林 等則：-- 面積：*****896.68平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：分割自：96-4地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國95年11月23日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國95年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009717號
申報地價：99年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年09月 *****200.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****89668分之61984*****
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：*****89668分之27684*****
其他登記事項：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮上校段 0097-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國085年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：****5,191.10平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國099年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
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063年08月30日 登記原因：（空白）
原因發生日期：民國000年00月00日
所有權人：中華民國
住址：（空白）
管理 者：財政部國有財產局
住址：台北市光復南路116巷18號
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：---（空白）字第-----號
申報地價：099年01月*****50.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
053年07月 *****.6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：申請免發權利書狀：依台財產北金字第0910002
182號函免繕狀

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮土地交段 0098-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登謄字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國085年06月27日 登記原因：地籍圖重測
地目：林 等則：-- 面積：****4,122.32平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：（空白）

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003
登記日期：民國096年03月20日 登記原因：買賣
原因發生日期：民國096年03月14日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：096金登地字第002616號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年05月 *****130.0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：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類冊卷本（地號全部）
金湖鎮土校段 0099-0000地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德恭
金登證字第001600號
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局

本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員：鄭淑理
謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國85年06月27日
地目：林
使用分區：(空白)
民國99年01月公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：(空白)
登記原因：地籍圖重測
面積：***10.166.19平方公尺
使用地類別：(空白)
等則：--

***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序：0003
登記日期：民國95年11月23日
原因發生日期：民國95年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009714號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年05月 *****130.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1016619分之850008****
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：***1016619分之166611****
其他登記事項：(空白)
登記原因：買賣

《本謄本列印完畢》

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。

金門縣地政局

土地登記第二類謄本（地號全部）

金湖鎮士校段 0101-0002地號

列印時間：民國99年03月01日14時11分

頁次：1

金門縣地政局 局長 林德基 本案係依照分層負責規定授權承辦人審核發
金登謄字第001600號 列印人員：鄭淑理
資料管轄機關：金門縣金門縣地政局 謄本核發機關：金門縣金門縣地政局

***** 土地標示部 *****

登記日期：民國92年11月05日 登記原因：分割
地 日：原 等則：-- 面 積：****1,878.12平方公尺
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）
民國99年01月 公告土地現值：*****330元/平方公尺
其他登記事項：分割自：101地號

***** 土地所有權部 *****

（0001）登記次序：0003 登記原因：買賣
登記日期：民國95年11月23日
原因發生日期：民國95年11月15日
所有權人：泰偉電子股份有限公司
住 址：台北縣三重市興德路111-1號十樓
權利範圍：全部*****1分之1*****
權狀字號：095金登地字第009715號
申報地價：099年01月*****40.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價：
087年05月 *****130.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****187812分之11625*****
095年11月 *****220.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍：****187812分之176187*****
其他登記事項：（空白）

《本謄本列印完畢》

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。

0
1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z
[
\
]
^
_
`
a
b
c
d
e
f
g
h
i
j
k
l
m
n
o
p
q
r
s
t
u
v
w
x
y
z
{|}~

金門縣地政局

地籍圖謄本

金門電謄字第002786號

土地坐落：金門縣金湖鎮土校段93,96,101-2,83-1地號共4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）



資料管轄機關：金門縣地政局
本謄本核發機關：金門縣地政局
中華民國 101年02月16日

局長：林德恭



比例尺：1/3000

原比例尺：1/500

本謄本係網路申領之電子謄本，由欣霖工程顧問股份有限公司自行列印
謄本檢查號：101WA002786PIC105A7347B41209641220C7EBB1F57
可至：<http://LAND.HINET.NET>查驗本謄本之正確性，惟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。

附件四 台財產局管字第 09940002911 號函

正本

財政部國有財產局 函

機關地址：臺北市光復南路116巷18號
聯絡方式：陳均泓 02-27718121 轉 1256

241

臺北縣三重市興德路111-1號10樓

受文者：泰偉電子股份有限公司

發文日期：中華民國99年3月11日

發文字號：台財產局管字第09940902911號

類別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如副本

主旨：關於 貴公司函請本局提供金門縣金湖鎮士校段 89、97 地號 2 筆國有土地之土地使用同意證明，及申請同意辦理都市計畫變更為「工商綜合專用區」乙案，本局意見，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司 98 年 5 月 20 日、98 年 6 月 11 日 (98) 泰字第 098052001、098061101 號函及依本局臺灣北區辦事處金馬分處 (以下簡稱金馬分處) 98 年 12 月 4 日台財產北金字第 0980003740 號函、金門縣政府 99 年 2 月 23 日府建農字第 0990010458 號函 (副本諒達) 辦理。
- 二、查 貴公司於金門縣金湖鎮士校段 83-1 地號等 15 筆土地申請開發設置工商綜合區案，業經經濟部工商綜合區審議委員會第 68 次委員會決議推薦。有關 貴公司開發案範圍內需用本案 2 筆土地，函請本局同意提供申請開發證明文件及申請同意辦理都市計畫變更為「工商綜合專用區」乙節，同意由 貴公司自行負擔費用申請都市計畫使用分區變更為「工商綜合專用區」，並請依「國有非公用土地提供開發案件處理要點」規定檢證逕向金馬分處申請提供開發，並俟獲得目的事業主管機關金門縣政府許可開發。



籌設或設置及都市計畫使用分區變更為「工商綜合專用區」後，依國有財產法第 52 條之 1 第 1 項第 4 款規定申請專案讓售。

正本：泰偉電子股份有限公司（台北縣三重市興德路 111-1 號 10 樓）

副本：經濟部、金門縣政府、財政部國有財產局臺灣北區辦事處金馬分處（金馬分處附金門縣政府 99 年 2 月 23 日函影本乙份）



局長張佩智

附件五 府建都字第 0990032636 號函

正本

檔 號：
保存年限：

金門縣政府 函

24158
臺北縣三重市興德路111-1號10樓

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號
承辦人：許志隆
電話：082-312877
傳真：082-322335
電子信箱：nature@mail.kinmen.gov.tw

受文者：泰偉電子股份有限公司

發文日期：中華民國99年5月18日

發文字號：府建都字第0990032636號

送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：有關 貴公司函詢本縣「前埔四營區」軍事設施管制範圍禁、限建規定檢討解除乙案，經查業請陸軍金門防衛指揮部納入辦理，依該部98年9月14日陸金防作字第0980007279號書函所附之研處意見表示「就作戰立場檢討，無運用規劃，同意解除」，惟本案之作業進度仍以軍方辦理時程為準，請查照。

說明：

- 一、依 貴公司99年5月13日(99)泰字第099051301號函辦理。
- 二、檢附旨揭陸軍金門防衛指揮部書函影本1份。

正本：泰偉電子股份有限公司

副本：陸軍金門防衛指揮部、本府建設局(工商課、都計課)

縣長 李沃士

本案依分層負責規定授權業務主管執行

陸軍金門防衛指揮部 書函

98.9.14
16574
機關地址：金門郵政90675附5號信箱
傳 真：082-333884
承辦人及電話：李國欽 082-333691

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國 98 年 09 月 14 日
發文字號：陸金防作字第0980007279號

類別：
密等及解密條件或保密期限：
附件：意見對照表，紙本，6頁。

主旨：復貴府有關軍事管制區檢討意見案，請查照！

說明：

- 一、依貴府98年8月10日府建都字第0980048210號函辦理。
- 二、請貴府提供航空圖檔案及地籍圖資料，俾利辦理後續公告範圍調整作業。

正本：金門縣政府
副本：

陸軍金門防衛指揮部

本門部七年動本門部軍事管制區禁、限建縮減檢討意見對照表 資料時間：98年9月11日

項次	管制區名稱	位置	類別	檢討與建議	理由	管制區名稱	檢討意見	備考
1	前埔四管區	金湖鎮 七校段	解除	廢棄管區 建議解編	廢棄管區涉及最佳電子公司開發 範圍	(地兵群) 后壁新埔 9 前埔四管區	現作戰立場檢討，無運用 規劃，同意解除。	
2	前埔三管區	E240	解除	廢棄管區 建議解編	廢棄管區涉及本府藝術休閒園區 開發範圍	(金東) 后壁新埔 9 前埔三管區 (金防部職務管舍)	此處現為防區職務管舍 現址，現作戰立場檢討，無運 用規劃，同意解除。	
3	太湖管區	金湖消防 馬寮側	縮減	莊健育館 預定地解除	廢棄管區涉及本府金湖體育館開 發範圍	(新訓班) 后壁新埔 9 太湖管區	該處現為防衛部隊幹部訓練 院址，無戰管之需要， 同意解除。	
4	新莊四管區	金湖消防 馬寮側	解除	廢棄管區 建議解編	廢棄管區涉及本府金湖體育館開 發範圍	(地兵群) 后壁新埔 9 新莊四管區	現作戰立場檢討，無運用 規劃，同意解除。	
5	林苑二管區	E240 金湖國中 馬寮側	縮減	舊金湖國中 校址範圍掃 除	涉及金湖國中範圍	(金東) 下莊新街 11 林苑二管區 (原 120 地師管區)	現作戰立場檢討，無運用 規劃，同意解除。	

附件六 環境敏感區位限制調查相關函詢公文

檔 號：

保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：10556臺北市八德路2段342號
聯絡人：蔡武岩
聯絡電話：02-87712603
電子郵件：8059@cpami.gov.tw
傳真：02-27772358

104
台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月19日

發文字號：營署綜字第0970078190號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關貴公司函詢金門縣金湖鎮士校段83-1地號等17筆土地，是否位於「台灣沿海地區自然環境保護計畫」所劃設之「自然保護區」或「一般保護區」及「已劃設限制發展地區（不可開發區及條件發展區）」範圍內，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司97年12月10日（97）聯字第097121015號函。
- 二、台灣沿海地區自然環境保護計畫劃設之「自然保護區」或「一般保護區」未包含金門縣；另該縣未納入台灣各區域計畫（第1次通盤檢討），故未辦理「限制發展地區」之劃設，得免予查詢。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本署綜合計畫組（3科）

署長 葉世文

本案依分層負責規定授權組室主管判發

第1頁 附共1頁

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣自來水廠 函

地址：89348金門縣金城鎮金山路21
承辦人：李玲玲
電話：082-327023
傳真：082-325650
電子信箱：i2361ing@ms24.url.com

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月19日

發文字號：水愛字第0970007435號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司詢問本廠有關「泰偉金門複合式商業中心開發案環境影響說明計畫」申請場址是否位於「自來水水源水質水量保護區」等範圍內乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴公司97.12.10(97)聯字第097121016號函。
- 二、本廠目前尚未依自來水法第十一條劃設「自來水水質水量保護區」，關於本案開發場址，本廠並無足夠之水文及地籍資料可以判定是否位於水庫集水區範圍內，另 貴公司詢問開發場址是否位於「飲用水水源水質保護區」及「飲用水取水口一定距離範圍內」部份，並非本廠權責，請洽詢主管機關金門縣環境保護局。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：金門縣政府、金門縣環境保護局、本廠生產供水課

保 自 水 廠 長

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣環境保護局 函

地址：89146金門縣金湖鎮正義里尚義100號

承辦人：楊素禎

電話：082-336823

傳真：082-334438

電子信箱：sjyang@kep.b.gov.tw

103
台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月25日

發文字號：環一字第0970010002號

速別：速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司函詢金門縣「泰偉金門複合式商業中心開發案環境影響說明計畫」場址是否位於特定敏感區位範圍乙案，復如說明，請 查照。



說明：

- 一、依 貴公司97年12月10日(97)聯字第097121010號函辦理。
- 二、貴公司函詢之基地位於金門縣金湖鎮士校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2等17筆地號土地，面積總計81,985.77平方公尺，經查非屬飲用水水源水質保護區、飲用水取水口一定距離及水污染管制區範圍內。
- ✓ 三、所提資料無法判定空氣防制區及噪音管制區範圍，請提供更具體資料送本局再予認定。
- 四、「野生動物重要保護區或棲息地」範圍認定非屬本局權責，建請逕向目的事主管機關函詢。
- 五、本案係依 貴公司申報書面資料進行審查，嗣後經查若有不實情事，應請自負法律責任，合先敘明。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：

局長楊水森

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣自來水廠 函

地址：89348金門縣金城鎮金山路21號
承辦人：陳碧瑩
電話：082-327023

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國99年4月19日
發文字號：水愛字第0990001904號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：如文



主旨：貴公司所詢「泰偉金門工商綜合區」開發案有關集水區、供水量、污水處理等相關問題，復如說明，請查照。

說明：

- 一、依 貴公司99.4.6(99)聯字第099040101號函辦理。
- 二、有關所詢開發案位址是否位於水庫集水區，經查該位址係在飲用水水源「田埔水庫」之集水區範圍內，開發及營運內容請依相關規定辦理，並作好水污染防治，以免造成水源污染。
- 三、有關所詢本廠之「供水能量」是否足以涵蓋本開發案，請貴公司詳細評估，並正式依自來水用水申請程序申請用水量需求及期程，以利本廠研議供應。
- 四、有關污水處理方面，太湖污水場設計日最大處理量為2,583CMD，目前實際平均日處理量約1,388CMD，尚能滿足旨案1,100CMD納入，但未來若新設用戶增加後之處理水量增加幅度如何將無法預知；唯該工商綜合區設立後各商家所排放之污水若工業廢水排放時，則不可納入下水道處理。又該工商綜合區既自行設有1,100CMD之污水處理廠，即屬於自設下水道系統，建議由該工商區自行洽環保局申請排放許可，並將排放承受水體延展至海洋，以杜絕週邊及集水區再次污染。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司
副本：本廠生產供水課、污水課、行政課

保 自 翁 長 廠

第1頁 共2頁

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會水土保持局 函

10460

台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

地址：54044南投市中興新村光華路6號

承辦人：王世鐵

電話：049-2394300分機7258

傳真：049-2394308

電子信箱：wst@mail.swcb.gov.tw

發文日期：中華民國97年12月17日

發文字號：水保治字第0971826417號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：貴公司函詢金門縣金湖鎮士校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2地號等17筆土地，經查目前不位於特定水土保持區內，復請查照。

說明：復貴公司97年12月10日（97）聯字第097121006號函。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本局保育治理組

局長 吳輝龍

金門縣政府 函

機關地址：89345 金門縣金城鎮民生路 60 號
聯絡人：李愛瓊
電話：082-321254
傳真：082-372823
電子信箱：rola@mail.kinmen.gov.tw

台北市林森北路 627 號 5 樓之 1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國 97 年 12 月 16 日

發文字號：府建農字第 0970078042 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司函詢委辦「泰偉金門複式商業中心開發案環境影響說明計畫」基地位置金湖鎮士校段 83-1 地號等 17 筆土地是否位經環境敏感區位案，覆如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司 97 年 12 月 10 日 (97) 聯字第 097121011 號函。
- 二、經查旨揭土地本縣尚未劃定野生動物保護區及野生動物重要棲息環境設置區、獵捕區、垂釣區、生態保育區及自然保護區。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本府建設局

縣長 李炆輝

依分層負責規定授權業務主管執行

檔 號：

保存年限：

金門縣文化局 函

地址：89341金門縣金城鎮環島北路66號

承辦人：郭朝暉

電話：082-323169

傳真：082-320431

電子信箱：t686205@cml.hinet.net

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月15日

發文字號：文資字第0971905228號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關 貴公司查詢「金門縣金湖鎮土校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2共17筆地號土地」是否位於古蹟所在地鄰近地區或古蹟保存區鄰近地區，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司97年12月10日（97）聯字第097121013號函。
- 二、貴公司查詢之土地經查未鄰接相關歷史建築、古蹟所在地，但開發過程仍請依循文化資產保存法相關規定辦理。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本局文化資產課

局長 李錫陸

檔 號：

保存年限：

交通部觀光局 函

機關地址：10694臺北市忠孝東路4段290號9樓

聯絡人：許大瑋

聯絡電話：02-23491480

傳真電話：02-27738792

電子信箱：twhsu@tbroc.gov.tw

104

臺北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月18日

發文字號：觀技字第0970034361號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司查詢金門縣金湖鎮士校段83-1地號等17筆土地，依所送資料非屬「發展觀光條例」及「風景特定區管理規則」所評鑑公告之國家級風景特定區範圍內，至於是否位於縣級風景特定區及獨特珍貴之地理景觀內，請逕洽詢金門縣政府。另是否位於國家公園範圍內，請逕洽該權責機關內政部營建署，復請 查照。

說明：復 貴公司97年12月10日（97）聯字第097121002號函。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：

局長 賴瑟珍

依分層負責規定授權單位主管執行

檔 號：

保存年限：

金門國家公園管理處 函

機關地址：89248金門縣金寧鄉伯玉路二段460號

聯絡人：鄔迪嘉

聯絡電話：082-313146

電子郵件：judywu@kmnp.gov.tw

傳真：082-313144

裝

受文者：中連環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國98年4月10日

發文字號：營金企字第0980001646號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

訂

主旨：有關 貴公司函詢金門縣金湖鎮士校段83-1地號等17筆
土地是否位屬國家公園範圍乙案，復請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司98年4月8日（98）聯字第098040801號函
辦理。
- 二、旨揭17筆土地經查皆位於金門特定區計畫範圍，非屬本
園範圍。

正本：中連環保科技工程股份有限公司（台北市林森北路627號5樓之1）

副本：本處企劃經理課

線

處長 曾 偉 宏

正本

發文方式：郵寄

檔號：
保存年限：

行政院農業委員會林務局 函

地址：10050台北市中正區杭州南路1
號

104
臺北市林森北路627號5樓-1

承辦人：呂志怡
電話：(02)2351-5441#614
電子信箱：genie593@forest.gov.tw

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月17日
發文字號：林企字第0971621949號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：有關貴公司函詢金門縣「泰偉金門複合式商業中心開發案環
境影響說明計畫」場址17筆土地是否位經保安林地等範圍案，
復請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司97年12月10日(97)聯字第097121007號函。
- 二、旨揭土地查非屬本局所轄之保安林地、國有林、國有林自然
保護區、森林遊樂區範圍。
- 三、副本抄送金門縣政府，惠請 貴府查明旨揭土地是否位屬森
林區、林業用地，並逕復申請人。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司
副本：金門縣政府（含附件）

局長 顏仁德

本案依照分層負責授權單位主管執行

檔 號：

保存年限：

經濟部礦務局 函

機關地址：臺北市中正區10051鎮江街2號

聯絡人：林群捷

聯絡電話：02-23917341 #114

電子郵件：mine39@mine.gov.tw

10460

台北市林森北路627號5樓之1

傳 真：02-23922429

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月15日

發文字號：礦局行一字第09700186130號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司函查金門縣金湖鎮士校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2地號等17筆土地是否位屬礦區或礦業保留區範圍，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司97年12月10日（97）聯字第097121004號函。
- 二、依據內政部國土測繪中心圖資查詢系統查核結果，目前非位屬依礦業法第4條第9款取得礦業權登記之礦區或同法第29條指定之礦業保留區。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本局礦政組第一科

局長 朱明昭

本案依分層負責規定授權組室主管判發

附 1-9

第1頁（共1頁）

正本

發文方式：郵寄

檔 號：
保存年限：

行政院農業委員會漁業署 函

地址：80672高雄市前鎮區漁港北一路1號
臺北辦公區：10093臺北市中正區
州街2號

104
臺北市林森北路627號5樓-1

聯絡方式：承辦人 劉宗祐
電話 07-8239773
傳真 (07)815-9538

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月19日
發文字號：漁二字第0971227418號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：所詢金門縣「泰偉金門複合式商業中心開發案環境影響說明計畫」場址（金湖鎮士校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2地號）等17筆地號土地，經查係位於陸域，未涉及水產動植物繁殖保育區、漁業權區、人工魚礁禁漁區或其他漁業重要使用區域，請查照。

說明：復貴公司97年12月10日(97)聯字第097121008號函。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司
副本：本署漁政組

署長 沙志一

本案依照分層負責授權單位主管決行

檔 號：
保存年限：

經濟部水利署 函

機關地址：台中市黎明路2段501號
承辦人：洪悠誠 04-22501314#314

104

台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國98年1月5日

發文字號：經水工字第09751305410號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司函詢「金門縣金湖鎮士校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2地號等17筆土地」環境敏感區位案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴公司97年12月10日(97)聯字第097121003號函。
- 二、依所附圖籍資料，經查該位址：
 - (一)非在中央管河川區域內。
 - (二)非位於已公告之洪水平原管制區內。
 - (三)非位於中央管河川水道治理計畫用地範圍內。
 - (四)本署未劃定公告海水倒灌區。
 - (五)非位於地下水管制區內。
 - (六)非位於經濟部已公告之嚴重地層下陷區。
 - (七)是否位於自來水水質水量保護區內，請逕洽金門縣自來水廠查詢。
 - (八)是否位於水庫集水區內，請逕洽金門縣自來水廠查詢。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：

署長陳伸賢

本案依分層負責規定授權由組室主管判發

附 1-11

第 1 頁 (共 1 頁)

正本

檔 號：97/08240

保存年限：10年

經濟部中央地質調查所 函

10460

台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

機關地址：23568台北縣中和市華新街109巷2

承辦人：蘇品如

電話：(02)29462793分機257

傳真：(02)2945-5455

電子信箱：pjsu@moeacgs.gov.tw

發文日期：中華民國97年12月22日
發文字號：經地工字第09700065530號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：普通
附件：

主旨：貴公司欲查金門縣金湖鎮士校段83-1地號等17筆土地是否位在地質構造不穩定區一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴公司97年12月10日97聯字第097121005號函。
- 二、本案土地是否位在地質構造不穩定區，因本所目前無基地附近詳細資料，無法提供，請參照相關法令規範辦理，或委託專業技師協助評估。
- 三、本所已陸續出版臺灣各區域之地質圖幅、活動斷層分布圖及「都會區周緣坡地環境地質資料庫」相關圖資，若需參考可上本所網站(www.moeacgs.gov.tw)初查，或逕至本所圖資室參閱相關圖件及資料。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司
副本：

所長 林朝宗

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣環境保護局 函

地址：89146金門縣金湖鎮正義里尚義100號

承辦人：楊素禎

電話：082-336823

傳真：082-334438

電子信箱：sjyang@kepb.gov.tw

104

台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技股份有限公司

發文日期：中華民國98年4月27日

發文字號：環一字第0980003260號

速別：最速件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：



主旨：有關 貴公司函詢金門縣「泰偉金門複合式商業中心開發案環境影響說明計畫」場址是否位於「空氣污染三級防制區」、「第一、二類噪音管制區」範圍內乙案，本局審查結果詳如說明，請 查照。

說明：

- 一、依 貴公司98年3月30日(98)聯字第098033001號函辦理。
- 二、依 貴公司申報資料，本基地位置於金門縣金湖鎮士校段83-1、84-1、84-2、85-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2共17筆地號，開發面積合計為81,985.77平方公尺。
- 三、依據行政院環保署97年12月25日環署空字第0970103113號公告及金門國家公園管理處98年4月10日營金企字第0980001646號函辦理，該開發基地位置位於本縣懸浮微粒（PM10）三級防制區內；另依據本縣97年10月22日府環一字第0970064293號函公告之噪音管制區圖，該基地位置位於本縣各類噪音管制區第1級及第2級管制區內。
- 四、本案係依 貴公司申報書面資料進行審查，嗣後經查若有不實情事，應請自負法律責任，合先敘明。

正本：中聯環保科技股份有限公司

副本：

局長張國土

第1頁 共2頁

正本

檔 號：

保存年限：

金門縣政府 函

24158

臺北縣三重市興德路111-1號10樓

地址：893金門縣金城鎮民生路六十號

承辦人：許志蘭

電話：082-312877

傳真：082-322335

電子信箱：nature@mail.kinmen.gov.tw

受文者：泰偉電子股份有限公司

發文日期：中華民國99年5月18日

發文字號：府建都字第0990032636號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明二

主旨：有關 貴公司函詢本縣「前埔四營區」軍事設施管制範圍禁、限建規定檢討解除乙案，經查業請陸軍金門防衛指揮部納入辦理，依該部98年9月14日陸金防作字第0980007279號書函所附之研處意見表示「就作戰立場檢討，無運用規劃，同意解除」，惟本案之作業進度仍以軍方辦理時程為準，請查照。

說明：

- 一、依 貴公司99年5月13日（99）泰字第099051301號函辦理。
- 二、檢附旨揭陸軍金門防衛指揮部書函影本1份。

正本：泰偉電子股份有限公司

副本：陸軍金門防衛指揮部、本府建設局（工商課、都計課）

縣長 李沃士

本案依分層負責規定授權業務主管決行

98 9 24

160524

陸軍金門防衛指揮部 書函

機關地址：金門郵政90675附5號信箱
傳 真：082-333894
承辦人及電話：李國駿 082-333691

受文者：金門縣政府

發文日期：中華民國 98 年 09 月 14 日

發文字號：陸金防作字第0980007279號

速別：

密等及解密條件或保密期限：

附件：意見對照表，紙本，6，頁。

主旨：復貴府有關軍事管制區檢討意見案，請查照。

說明：

一、依貴府98年8月10日府建都字第0980048210號函辦理。

二、請貴府提供航空圖檔案及地籍圖資料，俾利辦理後續公告範圍調整作業。

正本：金門縣政府

副本：

訂

陸軍金門防衛指揮部

金門縣政府與金防部軍事管制區辦事處

縣府回覆意見				本部研究意見		備考		
項次	管制區名稱	位置	類別	檢討與建議	理由	管制區名稱	檢討意見	備考
1	前埔四營區	金湖鎮 士校段	解除	廢棄營區 建議解編	廢棄營區涉及泰偉電子公司開發範圍	(砲兵群) 后壠新塘9 前埔四營區	就作戰立場檢討，無運用 規劃，同意解除。	
2	前埔三營區	E240	解除	廢棄營區 建議解編	廢棄營區涉及本府藝術休閒區開發範圍	(金東) 后壠新塘9 前埔三營區 (金防部職務官舍)	該處現為防區職務官舍 就作戰立場檢討，無運 用規劃，同意解除。	
3	太湖營區	金湖消防 局東側	縮減	將體育館 預定地排除	廢棄營區涉及本府金湖體育館開發範圍	(幹訓班) 后壠新塘9 太湖營區	該處現為防衛部幹訓班 現駐地，無設置之需要， 同意解除。	
4	新莊四營區	金湖消防 局西側	解除	廢棄營區 建議解編	廢棄營區涉及本府金湖體育館開發範圍	(砲兵群) 后壠新塘9 新莊四營區	就作戰立場檢討，無運用 規劃，同意解除。	
5	林兜二營區	E240 金湖國中 南側	縮減	將金湖國中 校地範圍排除	涉及金湖國中範圍	(金東) 下莊新投11 林兜二營區 (原120砲排營區)	就作戰立場檢討，無運用 規劃，同意解除。	

正本

交通部民用航空局 函

地 址：10548 台北市敦化北路 340 號
電 話：02-87701222
傳 真：02-87701281

郵遞區號：10460

地 址：台北市林森北路 627 號 5 樓之 1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國 98 年 1 月 7 日

發文字號：場建字第 0980000496 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：有關貴公司函詢泰偉金門複合式商業中心開發案，位於金門縣金湖鎮士校段 83-1 等 17 筆地號土地，是否符合民用航空法等相關規定乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司 97 年 12 月 22 日 (97) 聯字第 097122201 號函。
- 二、查本案場址依來函資料檢視結果，非位於依「民用航空法」及「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」與「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定之禁止或限制建築地區或高度及燈光照射角度管制範圍內；申請建築物實際高度不高於地表 56 公尺（海拔 92 公尺），不影響現有民航機儀航程序標準。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本局飛航管制組、航站管理小組、場站組



局長李龍文

附 1-15

第 1 頁 共 2 頁

檔 號：

保存年限：

行政院原住民族委員會 函

地址：10357 台北市重慶北路二段 172 號

承辦人：毛原挺

電話：(02)2557-1600 分機 1910

傳真：(02)2557-5948

EMAIL：maocool@apc.gov.tw

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國 97 年 12 月 17 日

發文字號：原民地字第 0970054477 號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：貴公司函詢金門縣金湖鎮士校段 83-1 地號等 17 筆土地是否屬於原住民保留地乙案，經查非屬原住民保留地，請查照。

說明：復貴公司 97 年 12 月 10 日 (97) 聯字第 097121009 號函。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司 (台北市林森北路 627 號 5 樓之 1)

副本：本會土地管理處 (管理輔導科)

主任委員 章 仁 香

依權責劃分規定授權業務主管執行

金門縣政府 函

機關地址：89345 金門縣金城鎮民生路60號
聯絡人：陳光耀
電話：082-321254
傳真：082-372823
電子信箱：jamy@mail.kinmen.gov.tw

台北市林森北路627號5樓之1

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國97年12月23日

發文字號：府建農字第0970079680號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：本縣尚未劃定山坡地保育區及特定農業區，請查照。

說明：復貴公司97年12月16日(97)聯字第097121601號函。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：本府建設局

縣長 李炆燁

依分層負責規定授權業務主管

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 案名	發布 日期
金湖鎮	士校段	93	農業區	為保持農業生產而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			保護區	為國土保安、水土保持、維護 天然資源及保護生態功能而劃 設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及 其相關之設施使用		
金湖鎮	士校段	94	農業區	為保持農業生產而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計畫 圖重製檢討)	94/09/09
			保護區	為國土保安、水土保持、維護 天然資源及保護生態功能而劃 設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及 其相關之設施使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計畫 圖重製檢討)	94/09/09

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣 李 士

中 華 民 國

10 月 05 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 案名	發布 日期
金湖鎮	士校段	95	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用		
金湖鎮	士校段	96	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用		

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣



士

中華民國

10月05日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 案名	發布 日期
金湖鎮	士校段	96-4	保護區	為國土保安、水上保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用		
金湖鎮	士校段	96-5	保護區	為國土保安、水上保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用		

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告、變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣 府 印 章

中華民國

10月05日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 案名	發布 日期
金湖鎮	士校段	97	機關用地	供各級政府公部門之各類機關 使用及公營之公用事業單位之 使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計 畫圖重製檢討)	94/09/09
金湖鎮	士校段	98	機關用地	供各級政府公部門之各類機關 使用及公營之公用事業單位之 使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計 畫圖重製檢討)	94/09/09
金湖鎮	士校段	99	保護區	為國土保安、水上保持、維護 天然資源及保護生態功能而劃 設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關 使用及公營之公用事業單位之 使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計 畫圖重製檢討)	94/09/09
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及 其相關之設施使用		
金湖鎮	士校段	84-1	機關用地	供各級政府公部門之各類機關 使用及公營之公用事業單位之 使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討-計 畫圖重製檢討)	94/09/09

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告，變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣 李 士

中 華 民 國

10 月 05 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 案名	發布 日期
金湖鎮	士校段	84-2	機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
金湖鎮	士校段	85-1	機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
金湖鎮	士校段	88	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09
金湖鎮	士校段	88-1	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討一計畫圖重製檢討)	94/09/09

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建築率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告，變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣 府 印 章

中 華 民 國

10 月 05 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 案名	發布 日期
金湖鎮	士校段	89	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)	94/09/09
金湖鎮	士校段	83-1	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)	94/09/09
			以下空白			

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告，變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣



士

中 華 民 國

10 月 05 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

金門縣政府都市計畫土地使用分區證明書

申請人：張眾光

鄉鎮	地段	地號	編定分區 使用類別	使用限制	都市計畫 業名	發布 日期
金湖鎮	士校段	101-2	保護區	為國土保安、水土保持、維護天然資源及保護生態功能而劃設之分區	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討)	95/11/01
			機關用地	供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用	變更金門特定區計畫 (第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討)	94/09/09
			道路用地	供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用		
			以下空白			

備註：

1. 本證書係依據已公告實施之都市計畫圖及地籍圖套繪核對，僅供參考之用，若作為實施之依據應依現地指示建築線為主。
2. 本證書係就申請地號查核，有關計畫中其他各項土地使用分區管制之規定，如使用類別、使用性質、建蔽率、開發限制及是否位於既成道路部分，請逕洽本府或鄉鎮公所都市計畫部門查詢。
3. 本證書核發後有關土地位置、地號或都市計畫內容如經依法公告，變更應以公告變更者為準。
4. 本證書之有效期間為八個月。

上記事項經查屬實
特此證明
機關首長

縣 府 印 章

中 華 民 國

10 月 05 日

本案依分層負責規定授權承辦人員執行

附件七 水孝字第 0980005199 號函

正本

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

金門縣自來水廠 函

地址：89348金門縣金城鎮金山路21號
承辦人：許庭熙
電話：082-327021
傳真：082-325650

受文者：中聯環保科技工程股份有限公司

發文日期：中華民國98年9月4日

發文字號：水孝字第0980005199號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：無

主旨：有關 貴公司承辦「泰偉金門工商綜合專用區」開發案，所提出該案107年需水量3100公噸，經本廠評估現今供水產能無法提供充足水量，但本廠為配合地區經濟發展，若開發案後續評估作業核准後，將配合改善供水設備及管線已滿足用水需求水量，另有關開發案件之申請需配合辦理之事項，請參照經濟部水利署用水計畫書審查作業要點之規定提出相關用水計畫，請 查照。

說明：依 貴公司98年07月24日（98）聯字第098072402號函辦理。

正本：中聯環保科技工程股份有限公司

副本：泰偉電子股份有限公司、本廠行政課

保 自 翁 長 廠

附件八 汀環字第 0990003524 號函

正本

發文方式：電子交換（第一類，不加密）

檔 號：

保存年限：

金門縣金湖鎮公所 函

24158

臺北縣三重市興德路111-1號10樓

地址：891金門縣金湖鎮林森路二號

承辦人：吳金浦

電話：082332528

受文者：泰偉電子股份有限公司

發文日期：中華民國99年5月14日

發文字號：汀環字第0990003524號

類別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：

主旨：貴公司施工及營運階段一般事業廢棄物清運事宜，請 查照。

說明：

- 一、依據 貴公司99年4月28日（99）泰字第099042801號函。
- 二、本鎮原則同意協助清除、處理。唯請 貴公司遵照廢棄物清
理法第三十條、第三十六條及第四十條所揭意旨辦理。
- 三、另關於清除、處理之相關費用，請 貴公司於施工及營運前
精算後函復，本所再行研商訂定費用支付等相關事宜。

正本：泰偉電子股份有限公司

副本：金門縣環境保護局、環保課

鎮長蔡西湖

附件九 民國 98 年 11 月經濟部商業司主管機關
審查通過推薦在案之財務計畫

財務計劃

5.1 基本假設

本開發計劃期間預計為民國 100 起至民國 108 年完工，前後共分三期合計 9 年開發完成。財務計劃內容係以本案相關產業內容特性、經營風險以及有關之統計資料，建立各項財務基本假設，並依據專業顧問公司所提供之開發時程及預計開發經費等，彙整後以保守穩健原則編制各項財務收支、現金流量及營運績效的推估。

基本假設及參數	說明
開發規劃	本案開發期間預計為民國 100 年至 108 年完工，合計 9 年，共分為 3 期開發。
興建期程	第一期：民國 100 年至民國 102 年底
	第二期：民國 103 年至民國 105 年底
	第三期：民國 106 年至民國 108 年底
營運期程	第一期：民國 103 年至民國 105 年底
	第二期：民國 106 年至民國 108 年底
	完工期：民國 109 年至無限期
興建及營運範圍	本計劃範圍面積共計 80,727.81 平方公尺，分 3 期進行開發： 第一期：249,328 平方公尺 第二期：20,000 平方公尺 第三期：20,000 平方公尺
營運收入假設	各項收入預估均研究大量同業之實際營運數據，再以保守方式預估本計劃之營運收入。
營運成本假設	參考同業營運成本佔營運收入之比率，做穩健保守估計。
地價稅	本計劃地價稅課稅級別為第六級，計算公式為： $\text{課稅地價}(\text{超過累進起點地價 } 20 \text{ 倍者以上}) \times \text{稅率}(55/1000) - \text{累進差額}(\text{累進起點地價} \times 0.545) = \text{應徵稅額}$ 。
房屋稅	依房屋稅條例之規定，房屋稅之計算公式： $\text{房屋標準單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊經歷年數}) \times \text{地段等級調整率} \times \text{適用稅率} = \text{應納房屋稅}$ ；金門縣營業用房屋稅率為 3%。
基本假設及參數	說明
營利事業所得稅	依據 98.05.27 修正之所得稅法，自 99 年起營利事業所得稅率為 20%，並依該法第 39 條，以前年度營業虧損，得於以後 11 年之當年度純益額中扣除後，再行核課。
融資年期及利率	本案預估為 10 年期借款、融資利率為 4%，並將視營運績效可提前還款。
折舊方式	本案折舊依「固定資產耐用年數表」採平均法計提，並預留一年殘值。
物價調整率	每年 2%

資料來源：本計劃研究整理

5.2 籌資及資金運用

一、籌資計劃

本計劃所需資金總額為 50 億元，將依資金需求時程向銀行融資及辦理現金增資，其中 40 億為逐年增資，且為新成立合資公司之增資，非母公司內部增資；而另 10 億元擬向銀行融資，並適時引進國、內外有助本計劃之企業入股共同合作開發。目前本投資計劃書已獲三家銀行團支持並簽訂融資意向書(國泰世華、永豐銀行、中國信託)，未來針對本案之融資及投資均顯示高度之興趣與意願，資金來源並無疑慮。

(一) 增資計劃

本計劃所需資金總額其中 40 億將依資金需求時程辦理現金增資，每年增資金額如下表所示：

表 5.2-1 預定增資金額年度表

單位：仟元

年度	100 年	101 年	102 年	合計
增資金額	600,000	1,400,000	2,000,000	4,000,000

資料來源：本計劃研究整理

(二) 融資計劃

本計劃開始擬向銀行融資 10 億元，融資利率以 4% 計算，還款期限為 10 年，並將依營運績效及資金需求，預計分 5 期全數清償完畢。目前本投資計劃書已獲三家銀行團支持並簽訂融資意向書(國泰世華、永豐銀行、中國信託)，未來針對本案之融資及投資均顯示高度之興趣與意願。

表 5.2-2 預定分年還款金額表

單位：仟元

年 度	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	合計
還款金額	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	1,000,000

資料來源：本計劃研究整理

二、工程進度及資金運用計劃

本計劃建築基地面積為 80,727 平方公尺，總容積樓地板面積為 289,328 平方公尺，分別有購物中心、會展中心、旅館、健身中心及餐廳等，各項工程進度如下表：

表 5.2-3 三期工程進度表

項目	飯店	購物中心	餐廳	健身中心	會展中心	合計
1 期	113,200m ²	100,928m ²	20,000m ²	8,400m ²	6,800m ²	249,328m ²
2 期	20,000m ²					20,000m ²
3 期	20,000m ²					20,000m ²
總樓地板面積	153,200m²	100,928m²	20,000m²	8,400m²	6,800 m²	289,328m²

資料來源：本計劃研究整理

表 5.2-4 工程資金運用計劃表

(單位：仟元)

計劃經費用途		合計	規劃設計費	土地價款及補償費	設備費	工程經費	營運週轉金
第一期	金額	3,972,000	111,800	0	360,000	3,500,200	
	%	100.00%	2.81%	0.00%	9.06%	88.12%	
100 年	金額	722,400	22,360	0	0	700,040	
101 年	金額	1,564,800	44,720	0	120,000	1,400,080	
102 年	金額	1,684,800	44,720	0	240,000	1,400,080	
第二期	金額	314,000	9,100	0	20,000	284,900	
	%	100.00%	2.90%	0.00%	6.37%	90.73%	
103 年	金額	101,033	6,067	0	0	94,967	
104 年	金額	109,817	1,517	0	13,333	94,967	
105 年	金額	103,150	1,517	0	6,667	94,966	
第三期	金額	314,000	9,100	0	20,000	284,900	
	%	100.00%	2.90%	0.00%	6.37%	90.73%	
106 年	金額	101,033	6,067	0	0	94,967	
107 年	金額	109,816	1,517	0	13,333	94,967	
108 年	金額	103,150	1,516	0	6,667	94,966	
總計劃	金額	5,000,000	130,000	0	400,000	4,070,000	
	%	100.00%	2.60%	0.00%	8.00%	81.40%	8.00%

資料來源：本計劃研究整理

5.3 營運收支假設

依前述規劃，第一期完工後預計於民國 103 年開始營運，其餘第二期及第三期完工後，將分別於民國 106 年及 109 年開始營運，各項營運假設如下：

一、購物中心

(一) 營運收入

本計劃購物中心預計規劃 100,928 平方公尺，換算坪數為 30,530.72 坪。本案預計建立的精品購物中心取經自歐洲之過季精品批發中心 The Mall，將商場定位為國際過季精品銷售中心，所販售的皆是有一定等級的高級精品，預計 GUCCI, D&G, Armani, Prada, Fendi... 等國際精品廠商都將進駐，販售各大品牌之過季商品，並以三~七折價錢出售，讓居民及遊客能夠以低價購得國際精品。其中又以台灣本島居民最為受惠，不僅減少稅金及出國開銷，物超所值的購得名牌精品，也能藉此帶動金門地區相關產業及旅遊餐飲消費之經濟發展。

本計劃營運初期為招覽各個精品專櫃入駐，擬以每坪租金為 \$2,500 元/月出租，各營業項目採包租方式租予專業經營品牌，出租率為第一年預計為 80%，第二年為 90%，第三年後預計可達到 100%。計算公式如下：

購物中心坪數×每坪月租金×12 個月×出租率＝購物中心收入

以 103 年為例，營運收入計算如下：

$$30530.72 \times 2,500 \times 12 \times 80\% = 732,737 \text{ 仟元}$$

(二) 營運成本及費用

本項營運支出包含人事管理費用、公共場地清潔費、水電費及其他相關費用等，其支出以本項每年營運收入 52% 計算。

以 103 年為例，營運成本及費用計算如下：

$$732,737 \text{ 仟元} \times 52\% = 381,023 \text{ 仟元}$$

二、餐飲

(一) 營運收入

餐飲收入係依本計劃之客房數量及住宿率，估計旅客人數，再以每人每日平均消費金額 600 元計算。計算公式如下：

$$\text{客房數} \times 2 \text{ 人} \times \text{住用率} \times 365 \text{ 天} \times 600 \text{ 元} = \text{餐飲收入}$$

以 103 年為例，營運收入計算如下：

$$\text{超豪華客房} : 296 \times 2 \times 40\% \times 365 \times 600 = 51,859 \text{ 仟元}$$

$$\text{豪華客房} : 296 \times 2 \times 40\% \times 365 \times 600 = 51,859 \text{ 仟元}$$

$$\text{標準客房} : 408 \times 2 \times 40\% \times 365 \times 600 = \underline{71,482 \text{ 仟元}}$$

$$\text{合 計} : \underline{175,200 \text{ 仟元}}$$

(二) 營運成本及費用

本案餐飲服務為附帶性質的加值服務，營運支出包含材料、人事費用、水電瓦斯費及其他相關支出，並參考國內相關產業公司餐飲成本之成本率，其成本支出以本項每年營運收入 65% 計算。

以 103 年為例，營運成本及費用計算如下：

$$175,200 \text{ 仟元} \times 65\% = 113,880 \text{ 仟元}$$

三、會展中心

(一) 營運收入

會展中心收入係以本計劃之會展中心面積 6,800 平方公尺，換算坪數為 2,057 坪，並參考鄰近地區商場之展場場地日租金，以每坪每日 80 元計算，每年至少舉辦 40 場展覽，每次展覽時間預計 2~4 天，估計出租率為 35%。計算公式如下：

$$\text{會展中心坪數} \times \text{日租金} \times 365 \text{ 天} \times \text{出租率} = \text{會展中心收入}$$

以 103 年為例，營運收入計算如下：

$$2,057 \times 80 \times 365 \times 35\% = 21,023 \text{ 仟元}$$

(二) 營運成本及費用

本項營運支出包含人事管理費用、場地清潔費、水電費及其他相關費用等，其支出以本項每年營運收入 40% 計算。

以 103 年為例，營運成本及費用計算如下：

$$21,023 \text{ 仟元} \times 40\% = 8,409 \text{ 仟元}$$

四、其他相關營運成本

(一) 土地租金

本開發計劃包含二筆國有土地，面積共計 9,208.51 平方公尺，計劃以承租方式租用，依據「國有非公用不動產租賃作業程序」第 55 條年租金為當期土地申報地價總額乘以百分之五。計算公式如下：

$$\text{面積} \times \text{公告地價} \times 5\% = \text{土地租金}$$

以 103 年為例，土地租金計算如下：

$$9,208.51 \times 50 \text{ 元} \times 5\% \times \text{物價上漲率 } 1.06 = 24 \text{ 仟元}$$

(二) 房屋稅

依計劃之建築面積、工程進度等，再以目前「金門縣房屋構造標準單價評定表」、「房屋構造別代號暨折舊率對照表」及「金門縣房屋坐落地段等級調整率表」並依房屋稅條例之規定，房屋稅之計算公式：房屋標準單價×面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×地段等級調整率×適用稅率=應納房屋稅；金門縣營業用房屋稅率為 3%。

以 103 年為例，房屋稅計算如下：

$$3,100 \times 249328 \times (1 - 1\% \times 1) \times 1.05 \times 3\% = 24,103 \text{ 仟元}$$

(三) 地價稅

依照計劃之土地面積，及按「土地稅法」第 16 條規定，依下列公式計算：

本計劃地價稅課稅級別為第六級，應徵稅額 = 課稅地價(超過累進起點地價 20 倍者以上) × 稅率(55/1,000) - 累進差額(累進起點地價 × 0.545)

以 103 年為例，地價稅計算如下：

$$4,036 \text{ 仟元} \times 55/1,000 - 165 \text{ 仟元} \times 0.545 \times \text{物價上漲率 } 1.06 = 140 \text{ 仟元}$$

(四) 折舊費用

依計劃建築面積、工程進度，並分為房屋建築、升降設備及其他設備等，依「固定資產耐用年數表」採平均法計提，並預留一年殘值。折舊費用攤提表如下：

表 5.3-3 折舊費用攤提表(103 年~107 年)

固定資產名稱	耐用年限	第一期	第二期	第三期	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
		取得成本	取得成本	取得成本					
房屋建築	50	3,612,000	294,000	294,000	70,824	70,824	70,824	76,588	76,588
升降設備	15	240,000	13,333	13,333	15,000	15,000	15,000	15,833	15,833
其他設備	5	120,000	6,667	6,667	20,000	20,000	20,000	21,111	21,111
合計		3,972,000	314,000	314,000	105,824	105,824	105,824	113,533	113,533

資料來源：本計劃研究整理

表 5.3-4 折舊費用攤提表(108 年~111 年)

固定資產名稱	耐用年限	第一期	第二期	第三期	108 年	109 年	110 年	111 年
		取得成本	取得成本	取得成本				
房屋建築	50	3,612,000	294,000	294,000	76,588	82,353	82,353	82,353
升降設備	15	240,000	13,333	13,333	15,833	16,667	16,667	16,667
其他設備	5	120,000	6,667	6,667	21,111	22,222	22,222	22,222
合計		3,972,000	314,000	314,000	113,533	121,242	121,242	121,242

資料來源：本計劃研究整理

五、營業費用

(一)推銷費用

推銷費用包含人事費用、廣告費、水電費及其他相關費用等，參考目前國內飯店業者之費用率，以營運總收入 1% 計算。

以 103 年為例，推銷費用計算如下：

$$1,393,824 \text{ 仟元} \times 1\% = 13,938 \text{ 仟元}$$

(二)管理費用

管理費用包含人事費用、水電費及其他相關費用等，參考目前國內飯店業者之費用率，以營運總收入 8% 計算。

以 103 年為例，管理費用計算如下：

$$1,393,824 \text{ 仟元} \times 8\% = 111,506 \text{ 仟元}$$

六、營業外收入及支出

(一)利息收入

目前銀行存款利率，活存利率約為 0.1%~0.2%，定存利率一年期約為 0.77%~1.08%，故保守估計以 0.5% 存款利率，計算利息收入。

以 103 年為例，利息收入計算如下：

$$937,610 \text{ 仟元} \times 0.5\% = 4,688 \text{ 仟元}$$

(二)利息支出

目前銀行借款利率約為 2.21~3%，考量未來利率可能上升因素，融資利率擬以 4% 計算。

以 103 年為例，利息支出計算如下：

$$800,000 \text{ 仟元} \times 4\% = 32,000 \text{ 仟元}$$

5.4 營運收支表及風險評估

一、預估分年損益及現金流量表

本計劃於民國 100 年興建，分三期共九年完工。預估第一期營運(民國 103~105 年)收益可達到新台幣 2 億 4 仟萬~3 億 7 仟萬元；第二期營運(民國 106~108 年)收益可達到新台幣 4 億 1 仟萬~4 億 3 仟萬元，此後每年收益可穩定維持在 4.6 億元以上，詳見表 5.4-1 及 5.4-2。

表 5.4-1 預估分年損益表(100 年~105 年) (單位：仟元)

民國	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
營業收入						
飯店客房收入	0	0	0	0	592,701	772,204
餐飲收入	0	0	0	175,200	223,380	291,032
會展中心收入	0	0	0	21,023	21,443	21,863
購物中心收入	0	0	0	732,737	840,816	952,558
營業收入合計	0	0	0	1,393,824	1,678,341	2,037,658
營業成本						
飯店客房營運成本	0	0	0	0	(426,745)	(555,987)
餐飲營運成本	0	0	0	(113,880)	(145,197)	(189,171)
會展中心營運成本	0	0	0	(8,409)	(8,577)	(8,745)
購物中心營運成本	0	0	0	(381,023)	(437,224)	(495,330)
其他成本：						
土地租金	(23)	(23)	(24)	(24)	(25)	(25)
房屋稅	0	0	0	(24,103)	(24,337)	(24,561)
地價稅	(132)	(135)	(137)	(140)	(142)	(145)
折舊費用	0	0	0	(105,824)	(105,824)	(105,824)
營業成本合計	(155)	(158)	(161)	(968,106)	(1,148,072)	(1,379,789)
營業毛利	(155)	(158)	(161)	425,718	530,269	657,869
營業費用						
推銷費用	0	0	0	(13,938)	(16,783)	(20,377)
管理費用	0	0	0	(111,506)	(134,267)	(163,013)
營業費用合計	0	0	0	(125,444)	(151,051)	(183,389)
營業利益	(155)	(158)	(161)	300,274	379,218	474,480
營業外收入						
利息收入	0	4,227	3,260	4,688	5,320	5,785
營業外支出						
利息費用	(40,000)	(40,000)	(40,000)	(32,000)	(24,000)	(16,000)
稅前淨利	(40,155)	(35,931)	(36,902)	272,962	360,538	464,265
所得稅利益(費用)	8,031	7,186	7,380	(31,995)	(72,108)	(92,853)
本期(損)益	(32,124)	(28,745)	(29,521)	240,967	288,430	371,412

表 5.4-2 預估分年損益表 (106 年~111 年)

(單位：仟元)

民國	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
營業收入						
飯店客房收入	926,222	943,698	961,174	1,125,435	1,145,532	1,165,628
餐飲收入	341,123	347,559	353,995	407,444	414,720	421,996
會展中心收入	22,284	22,704	23,125	23,545	23,966	24,386
購物中心收入	970,877	989,195	1,007,514	1,025,832	1,044,151	1,062,469
營業收入合計	2,260,506	2,303,157	2,345,808	2,582,256	2,628,368	2,674,480
營業成本						
飯店客房營運成本	(666,880)	(679,463)	(692,045)	(810,313)	(824,783)	(839,253)
餐飲營運成本	(221,730)	(225,913)	(230,097)	(264,839)	(269,568)	(274,297)
會展中心營運成本	(8,914)	(9,082)	(9,250)	(9,418)	(9,586)	(9,754)
購物中心營運成本	(504,856)	(514,382)	(523,907)	(533,433)	(542,958)	(552,484)
其他成本：						
土地租金	(26)	(26)	(27)	(28)	(28)	(29)
房屋稅	(26,825)	(27,047)	(27,259)	(29,625)	(29,832)	(30,028)
地價稅	(148)	(151)	(153)	(156)	(158)	(161)
折舊費用	(113,533)	(113,533)	(113,533)	(121,242)	(121,242)	(121,242)
營業成本合計	(1,542,911)	(1,569,596)	(1,596,271)	(1,769,053)	(1,798,156)	(1,827,248)
營業毛利	717,595	733,561	749,537	813,204	830,212	847,232
營業費用						
推銷費用	(22,605)	(23,032)	(23,458)	(25,823)	(26,284)	(26,745)
管理費用	(180,840)	(184,253)	(187,665)	(206,581)	(210,269)	(213,958)
營業費用合計	(203,446)	(207,284)	(211,123)	(232,403)	(236,553)	(240,703)
營業利益	514,150	526,277	538,415	580,801	593,659	606,529
營業外收入						
利息收入	6,689	5,782	4,938	5,172	5,599	6,111
營業外支出						
利息費用	(8,000)	0	0	0	0	0
稅前淨利	512,839	532,059	543,352	585,972	599,258	612,640
所得稅利益(費用)	(102,568)	(106,412)	(108,670)	(117,194)	(119,852)	(122,528)
本期(損)益	410,271	425,647	434,682	468,778	479,407	490,112

表 5.4-3 預估分年資產負債表(100 年~105 年)

(單位：仟元)

民國	100	101	102	103	104	105
資產						
流動資產						
現金	845,476	651,931	937,610	1,063,961	1,157,030	1,337,786
應收帳款	0	0	0	111,506	134,267	163,013
存貨	0	0	0	11,388	14,520	18,917
流動資產合計	845,476	651,931	937,610	1,186,855	1,305,817	1,519,716
固定資產						
土地	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000
在建工程	722,400	2,287,200	3,972,000	101,033	210,850	314,000
房屋建築及其他設備	0	0	0	3,972,000	3,972,000	3,972,000
減：累計折舊	0	0	0	(105,824)	(211,647)	(317,471)
固定資產合計	793,400	2,358,200	4,043,000	4,038,210	4,042,203	4,039,529
資產總額	1,638,876	3,010,131	4,980,610	5,225,065	5,348,019	5,559,246
負債及股東權益						
流動負債						
應付帳款	0	0	0	67,041	81,419	99,939
應付費用	0	0	0	10,036	12,084	14,671
預收款	0	0	0	4,289	4,373	4,457
一年內到期長期借款	0	0	0	200,000	200,000	200,000
流動負債合計	0	0	0	281,365	297,876	319,067
長期負債						
長期借款	1,000,000	1,000,000	1,000,000	600,000	400,000	200,000
存入保證金	0	0	0	122,123	140,136	158,760
長期負債合計	1,000,000	1,000,000	1,000,000	722,123	540,136	358,760
負債總計	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,003,488	838,012	677,826
股東權益						
股本	600,000	2,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
資本公積	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000
法定盈餘公積	0	0	0	0	15,058	43,901
累積盈虧		(32,124)	(60,869)	(90,390)	135,519	395,107
本期(損)益	(32,124)	(28,745)	(29,521)	240,967	288,430	371,412

表 5.4-4 預估分年資產負債表(106 年~111 年)

(單位：仟元)

民國	106	107	108	109	110	111
資產						
流動資產						
現金	1,156,466	987,560	1,034,355	1,119,841	1,222,108	1,335,080
應收帳款	180,840	184,253	187,665	206,581	210,269	213,958
存貨	22,173	22,591	23,010	26,484	26,957	27,430
流動資產合計	1,359,480	1,194,404	1,245,030	1,352,905	1,459,334	1,576,468
固定資產						
土地	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000
在建工程	101,033	210,850	314,000	0	0	0
房屋建築及其他設備	4,286,000	4,286,000	4,286,000	4,600,000	4,600,000	4,600,000
減：累計折舊	(431,003)	(544,536)	(658,069)	(779,310)	(900,552)	(1,021,794)
固定資產合計	4,027,030	4,023,314	4,012,931	3,891,690	3,770,448	3,649,206
資產總額	5,386,510	5,217,718	5,257,961	5,244,595	5,229,782	5,225,674
負債及股東權益						
流動負債						
應付帳款	112,190	114,307	116,424	129,440	131,752	134,063
應付費用	16,276	16,583	16,890	18,592	18,924	19,256
預收款	4,541	4,625	4,709	4,793	4,877	4,961
一年內到期長期借款	200,000	0	0	0	0	0
流動負債合計	333,007	135,515	138,023	152,826	155,553	158,281
長期負債						
長期借款	0	0	0	0	0	0
存入保證金	161,813	164,866	167,919	170,972	174,025	177,078
長期負債合計	161,813	164,866	167,919	170,972	174,025	177,078
負債總計	494,820	300,381	305,942	323,798	329,578	335,359
股東權益						
股本	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
資本公積	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000	71,000
法定盈餘公積	81,042	122,069	164,634	208,102	254,980	302,920
累積盈虧	329,377	298,621	281,704	172,917	94,817	26,283
本期(損)益	410,271	425,647	434,682	468,778	479,407	490,112

表 5.4-5 預估分年現金流量表(100 年~105 年)

(單位：仟元)

民國	100	101	102	103	104	105
營業活動之現金流量						
本期(損)益	(32,124)	(28,745)	(29,521)	240,967	288,430	371,412
調整項目：						
應收帳款(增加)減少	0	0	0	(111,506)	(22,761)	(28,745)
存貨(增加)減少	0	0	0	(11,388)	(3,132)	(4,397)
應付帳款增加(減少)	0	0	0	67,041	14,378	18,519
應付費用增加(減少)	0	0	0	10,036	2,049	2,587
預收款增加(減少)	0	0	0	4,289	84	84
折舊費用	0	0	0	105,824	105,824	105,824
營業活動之淨現金流入(出)	(32,124)	(28,745)	(29,521)	305,262	384,872	465,283
投資活動之現金流量						
房屋建築：						
興建成本及其他設備	(722,400)	(1,564,800)	(1,684,800)	(101,033)	(109,817)	(103,150)
投資活動之淨現金流入(出)	(722,400)	(1,564,800)	(1,684,800)	(101,033)	(109,817)	(103,150)
融資活動之淨現金流量						
長期借款增加(減少)	1,000,000	0	0	(200,000)	(200,000)	(200,000)
現金增資	600,000	1,400,000	2,000,000	0	0	0
發放現金股利	0	0	0	0	0	0
存入保證金增加(減少)	0	0	0	122,123	18,013	18,624
融資活動之淨現金流入(出)	1,600,000	1,400,000	2,000,000	(77,877)	(181,987)	(181,376)
本期現金增加(減少)	845,476	(193,545)	285,679	126,351	93,068	180,757
期初現金餘額	0	845,476	651,931	937,610	1,063,961	1,157,030

表 5.4-6 預估分年現金流量表(106 年~111 年)

(單位：仟元)

民國	106	107	108	109	110	111
營業活動之現金流量						
本期(損)益	410,271	425,647	434,682	468,778	479,407	490,112
調整項目：						
應收帳款(增加)減少	(17,828)	(3,412)	(3,412)	(18,916)	(3,689)	(3,689)
存貨(增加)減少	(3,256)	(418)	(418)	(3,474)	(473)	(473)
應付帳款增加(減少)	12,252	2,117	2,117	13,016	2,311	2,311
應付費用增加(減少)	1,605	307	307	1,702	332	332
預收款增加(減少)	84	84	84	84	84	84
折舊費用	113,533	113,533	113,533	121,242	121,242	121,242
營業活動之淨現金流入(出)	516,660	537,858	546,892	582,432	599,214	609,919
投資活動之現金流量						
房屋建築：						
興建成本及其他設備	(101,033)	(109,817)	(103,150)	0	0	0
投資活動之淨現金流入(出)	(101,033)	(109,817)	(103,150)	0	0	0
融資活動之淨現金流量						
長期借款增加(減少)	(200,000)	(200,000)				
現金增資						
發放現金股利	(400,000)	(400,000)	(400,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)
存入保證金增加(減少)	3,053	3,053	3,053	3,053	3,053	3,053
融資活動之淨現金流入(出)	(596,947)	(596,947)	(396,947)	(496,947)	(496,947)	(496,947)
本期現金增加(減少)	(181,320)	(168,906)	46,795	85,485	102,267	112,972
期初現金餘額	1,337,786	1,156,466	987,560	1,034,355	1,119,841	1,222,108

二、預估每年對政府稅收之貢獻

表 5.4-7 及表 5.4-8 顯示民國 100 年至 111 年間，本案興建估計可為政府帶來之房屋稅、地價稅及營利事業所得稅。於民國 103 年開始營運後，稅收初估為 5 仟萬元左右，至民國 111 年，稅收已可達到 1 億 5 仟多萬元，顯示本案可為政府帶來極大稅源基礎，提昇企業納稅能力，進而提高人民所得間接擴大政府之稅源。

表 5.4-7 預估對政府之稅收(100 年~105 年) (單位：仟元)

民國	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年
房屋稅	0	0	0	24,103	24,337	24,561
地價稅	132	135	137	140	142	145
營利事業所得稅	0	0	0	31,995	72,108	92,853
合 計	132	135	137	56,238	96,587	117,559

表 5.4-8 預估對政府之稅收(106 年~111 年) (單位：仟元)

民國	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	111 年
房屋稅	26,825	27,047	27,259	29,625	29,832	30,028
地價稅	148	151	153	156	158	161
營利事業所得稅	102,568	106,412	108,670	117,194	119,852	122,528
合 計	129,541	133,610	136,082	146,975	149,842	152,717

表 5.4-7 及表 5.4-8 之預估對政府之稅收，為單純本開發案所帶來之稅收，並未加上進駐商家之營利事業所得稅等潛在稅收之估算，相信實際稅收會遠超過目前估算之 1 億 5 仟多萬以上。

三、風險事項分析

(一)影響獲利風險因素分析及管理

1. 影響獲利風險因素分析

由上述投資計劃分析得知，初期股東權益報酬率為負數，正式營運後股東權益報酬率約為 3.57% ~ 5.63%，待第三期工程全數完工後，股東權益報酬率將達 7% 以上。以下係針對各項風險可能影響本計劃各年度損益及股東權益報酬率進行分析。

(1)營建成本及設備支出

本計劃之營建成本預估為 42 億元，設備支出為 4 億元，共計 46 億元，第一期支出金額為 39.72 億元，第二期支出金額為 3.14 億，第三期支出金額為 3.14 億。由於建造初期資金支出龐大，故需考慮未來實際興建時，其營建成本的變動情況及物價上漲所導致設備支出增加等因素。

(2)營運收入

影響營運收入之因素包含了定價、遊客量及住宿率等等。預計未來營運收入有上漲或下降的可能，如遊客量及住宿率等較估計數為低時，將使營業收入下滑。

(3)營運支出

影響營運支出之因素可能包含人員疏失、行政效率及預算控制不當等等。預計未來營運支出有上漲或下降的可能，如未來營運成本控制不當，將使得營運成本增加，營業利益下滑。

(4)借款利率

本計劃預計融資金額為 10 億，融資期限為 10 年，預計於營運後 2 年內平均還款。而利率的變動情況，將為利息成本高低帶來的影響。由目前貨幣政策來預估未來之借款利率高於 4% 的機率不大。

2. 影響獲利風險因素管理

對於上述各項風險，其因應方式說明如下：

(1)興建成本及設備支出

開始將審慎評估各個承包商之商譽、履約能力及其財務是否健全，從規劃設計階段開始至工程訂約、執行、履約等各階段，皆採行特定程序與有效手段，以確保工期能夠如期完成。並以固定價格統包契約方式，規避原料價格上漲以致營建成本超出預算情況。

(2)營運收入

有鑑於金門地方狹小，觀光客重複到此消費機率不大，故本計劃係結合商務及休閒度假飯店特色，並以吸引商務人士及觀光客重複來此消費為計劃目標。每年定期辦理各項工商或文化藝術展覽，以吸引全球各地商務人士及觀光客，每年定期到此消費。並加強行銷計劃，以增加來客量，提升旅

客消費單價，藉以降低飯店設施投資報酬不如預期的風險。另與進駐飯店的各個精品業者及廠商簽定合約，以固定租金及抽成方式，以確保基本收入來源。

(3)營運支出

加強員工訓練，以降低人為疏失所造成之損失，並以編列預算方式，以有效控制營運支出，避免資源浪費。對於營運支出的各項消耗性物品，以尋求優良廠商，建立長期合作關係，以降低成本及確保供貨來源的穩定性。

(4)借款利率

於融資契約中可以固定利率方式融資，或運用金融避險商品以避免利率變動所造成之風險。並與金融機構保持良好密切的合作關係。

(二)財務風險分析：

1.利率、匯率變動之影響及未來因應措施：

本計劃預計融資金額僅占總資金比例 20%，加上目前貨幣寬鬆政策，銀行借款利率不易調升，資金成本相對較低，有利於本計劃進行，而匯率變動可借由金融避險工具(如遠期外匯等)來降低風險影響程度。

2. 通貨膨脹之影響及未來因應措施：

近年來由於政府政策運用得宜，加上各國政府對於通貨膨脹壓力的重視，故使通貨膨脹不致造成重大影響。

3. 資金週轉風險

本計劃已擬定良好之資金籌措計劃及還款計劃，並有多家銀行表示合作意願，將使得資金運用情形更具有彈性。

(三)營運風險分析：

隨著全球對於休閒娛樂的日趨重視及國人所得提高、休閒度假意識抬頭，本計劃將引進國內外相關產業之企業共同開發合作，整合創意、行銷及飯店經營管理等，並積極朝精緻、複合多元化、知性等方向發展，以維持市場競爭優勢。

(四) 重要政策及法律變動之風險分析：

金門觀光產業為 92 年制定之「金門縣促進投資獎勵自治條例」第二條第一項所明文規定獎勵投資項目，加上近年來政府極力推動觀光產業發展及對大陸人民來台觀光政策逐漸放寬，大陸來台觀光人數逐年增加，展望未來隨著大陸政策的開放，全球對於休閒娛樂的日趨重視，將有利於本計劃未來發展。

(五) 氣候因素之風險分析：

金門對外聯絡交通運輸主要為空運及海運，海運方面據金門縣政府表示，每日均有足夠航班開至金門，而空運比照桃園機場增設電子導航系統，雲高已由民國 76 年的 3,600 公尺降到目前的 1,200 公尺，目前於 3-5 月的濃霧季節當中，一個月平均只有 4 天因濃霧而造成航班無法正常起降，再加上金門縣府已在洽談裝置更精密的導航設備，相信天候對遊客的影響已大為降低。

氣候問題主要是導航系統的差異，金門縣政府因屬戰地，目前已在與大陸洽談協商，擬裝置更精密的自動導航設備，往後更能排除天氣上雲霧造成飛機無法順利起降的問題，因此，天候對遊客的影響將可大為降低。且氣候影響對於本案之觀光飯店住宿收入亦屬正面效益，可增加部份之消費與收益。

5.5 財務比率分析

本節提供泰偉電子股份有限公司目前財務比率及針對本開發計畫所做之預估財務比率做對照分析，不僅可清楚顯示出泰偉電子目前營運足以支撐本開發計畫，更可以看出未來本計畫營運後之財務結構十分穩定。

5.5.1 財務比率

表 5.5.1-1 93~98 年 3 月底泰偉電子財務比率

分析項目		年 度	最近五年度財務分析					當年度截至 98年3月31日
		93年	94年	95年	96年	97年		
財務 結構 (%)	負債占資產比率	28.05	35.55	26.52	32.43	6.48	6.93	
	長期資金占固定 資產比率	294.30	139.75	188.18	202.26	333.71	338.06	
償債 能力 (%)	流動比率	269.35	129.02	197.12	165.10	705.44	662.09	
	速動比率	221.39	99.84	159.77	127.41	499.21	453.94	
	利息保障倍數	308.65	113.14	36.34	10.02	(27.85)	31.62	
經營 能力	應收款項週轉率(次)	20.33	18.70	10.08	8.35	7.63	11.95	
	平均收現日數	17.96	19.52	36.21	43.71	47.84	30.54	
	存貨週轉率(次)	1.26	1.16	0.79	1.54	0.80	0.92	
	應付款項週轉率	3.22	3.91	5.11	7.85	4.43	7.05	
	平均銷貨日數	289.68	314.66	462.02	237.01	456.25	396.74	
	固定資產週轉率(次)	2.84	1.17	1.09	1.44	1.15	1.65	
	總資產週轉率(次)	0.69	0.54	0.42	0.48	0.32	0.45	
獲利 能力	資產報酬率	30.41	24.82	19.50	7.07	(6.86)	0.41	
	股東權益報酬率	38.52	36.51	27.53	9.38	(8.67)	0.43	
	占實 收資 本比 率%	營業利益	73.79	59.01	30.40	10.73	(11.53)	1.30
		稅前利益	61.48	56.32	37.41	9.29	(17.91)	0.64
	純益率(%)	33.97	38.13	42.12	12.58	(19.54)	3.48	
	每股盈餘(元)	2.52	3.28	2.50	1.01	(1.27)	0.08	
現金 流量	現金流量比率(%)	137.55	31.34	53.06	8.67	-	-	
	現金流量允當比率(%)	98.52	76.37	86.07	80.66	47.06	29.08	
	現金再投資比率(%)	48.99	11.16	17.69	3.88	(0.82)	-	
槓桿 度	營運槓桿度	1.13	1.39	1.69	3.36	(2.14)	8.29	
	財務槓桿度	1.00	1.01	1.04	1.11	0.95	1.02	

資料來源：本計畫研究整理

表 5.5.1-2 預估本計劃分年財務比率 (100 年~105 年)

年		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
度								
分 析 項 目								
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.02	33.22	20.08	19.21	15.67	12.19	
	長期資金占固定資產比率	206.56	127.65	123.19	129.39	132.30	137.62	
償債能力	流動比率(%)	-	-	-	421.82	438.38	476.30	
	速動比率(%)	-	-	-	417.77	433.50	470.37	
	利息保障倍數	-	-	-	9.53	16.02	30.02	
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	25.00	13.66	13.71	
	平均收現日數	-	-	-	14.60	26.72	26.63	
	存貨週轉率(次)	-	-	-	20.00	11.21	11.32	
	應付款項週轉率	-	-	-	28.88	15.47	15.22	
	平均銷貨日數	-	-	-	18.25	32.56	32.26	
	固定資產週轉率(次)	-	-	-	0.35	0.42	0.50	
	總資產週轉率(次)	-	-	-	0.27	0.31	0.37	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.01)	0.14	0.06	5.22	5.82	7.05	
	股東權益報酬率(%)	(5.03)	(2.17)	(0.99)	5.88	6.61	7.91	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(5.35)	(1.44)	(0.74)	6.02	7.21	9.29
		稅前利益	(6.69)	(1.80)	(0.92)	6.82	9.01	11.61
	純益率(%)	-	-	-	17.29	17.19	18.23	
	每股盈餘(元)	-	-	-	0.60	0.72	0.93	
現金流量 (%)	現金流量比率	-	-	-	108.49	129.21	145.83	
	現金再投資比率	(4.05)	(1.22)	(0.73)	7.37	9.05	10.68	
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	2.72	2.58	2.48	
	財務槓桿度	-	-	-	1.12	1.07	1.03	

資料來源：本計劃研究整理

表 5.5.1-3 預估本計劃分年財務比率 (106 年~111 年)

年		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	105 年	
分 析 項 目								
財務結構 (%)	負債占資產比率	61.02	33.22	20.08	19.21	15.67	12.19	
	長期資金占固定資產比率	206.56	127.65	123.19	129.39	132.30	137.62	
償債能力	流動比率(%)	-	-	-	421.82	438.38	476.30	
	速動比率(%)	-	-	-	417.77	433.50	470.37	
	利息保障倍數	-	-	-	9.53	16.02	30.02	
經營能力	應收款項週轉率(次)	-	-	-	25.00	13.66	13.71	
	平均收現日數	-	-	-	14.60	26.72	26.63	
	存貨週轉率(次)	-	-	-	20.00	11.21	11.32	
	應付款項週轉率	-	-	-	28.88	15.47	15.22	
	平均銷貨日數	-	-	-	18.25	32.56	32.26	
	固定資產週轉率(次)	-	-	-	0.35	0.42	0.50	
	總資產週轉率(次)	-	-	-	0.27	0.31	0.37	
獲利能力	資產報酬率(%)	(0.01)	0.14	0.06	5.22	5.82	7.05	
	股東權益報酬率(%)	(5.03)	(2.17)	(0.99)	5.88	6.61	7.91	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(5.35)	(1.44)	(0.74)	6.02	7.21	9.29
		稅前利益	(6.69)	(1.80)	(0.92)	6.82	9.01	11.61
	純益率(%)	-	-	-	17.29	17.19	18.23	
	每股盈餘(元)	-	-	-	0.60	0.72	0.93	
現金流量 (%)	現金流量比率	-	-	-	108.49	129.21	145.83	
	現金再投資比率	(4.05)	(1.22)	(0.73)	7.37	9.05	10.68	
槓桿度	營運槓桿度	-	-	-	2.72	2.58	2.48	
	財務槓桿度	-	-	-	1.12	1.07	1.03	

資料來源：本計劃研究整理

5.5.2 財務結構分析

- 泰偉電子：

公司近年因資金充裕，負債比率低及長期資金佔固定資產比率相當高，由此顯示本公司財務結構良好。

- 本開發計畫：

本公司開發計畫所需資金預計為 50 億元，其中 10 億元擬向金融機構借款，其餘 40 億元擬自籌資金，於開發第一年擬先行向銀行融資 10 億及現金增資 6 億，故就本計畫而言開發第一年之負債比率較高，但因向金融機構融資部份係屬長期借款，長期資金佔固定資產比率仍然相當高，而自開發第二年起其於 34 億資金將陸續到位，屆時將可大大降低本計畫之負債比率。隨著本計畫開發完成及正式營運，未來之現金收支預估，本計畫之財務結構應屬良好。

5.5.3 償債能力分析

- 泰偉電子：

本公司最近年度之流動比率及速動比率頗高，顯示本公司償債能力良好，唯因 97 年度受全球金融風暴影響，使得營業淨利產生虧損，以致利息保障倍數呈現負數，但於 98 年第一季，本公司已逐漸擺脫過去虧損陰霾，並在有效財務管理之下，利息保障倍數已達 31.62 倍。

- 本開發計畫：

開發計畫資金需求 50 億元，其中擬向金融機構融資 10 億，僅佔所需資金 25%，且因該項之融資屬長期借款，對於本計畫之流動比率及速動比率等償債能力不致有負面影響，且本公司已擬定良好還款計畫，將於正式營運年度起，每年還款 2 億元，預計於 107 年初可全數還款完畢。而向金融機構借款 10 億元，預計年利率為 4%，計畫開發期間每年利息支出約為 4 仟萬元，正式營運後依照還款計畫，銀行借款及利息支出將逐年遞減，且由本計畫估計之獲利能力，應足以因應銀行借款之利息支出。

5.5.4 經營能力分析

- 泰偉電子：

本公司收款情形良好，平均收款天數約為 30 至 40 天，而因行業特性，以致存貨週轉率，固定資產週轉率、總資產週轉率略低，但總體之經營能利仍屬正常。

- 本開發計畫：

由本開發計畫之行業特性，多採預收、收現或信用卡方式進行交易，因此在應收帳款週轉率由初期 25 並逐年下降至 12.62。平均收現天數將可維持在 30 天以內。而存貨方面多為可長期保存之煙酒，罐頭之類，其他營運所需物品將尋求優良廠商合作，以確保供貨及時及貨品品質，因此未來存貨金額佔銷貨成本之比率不大，使得存貨週轉率將維持 10~20，平均銷貨天數為 18~37 天。而付款方面將尋求長期合作之優良供應商，並採月結方式付款，平均應付帳款週轉率將維持 14~30。

本計畫預計於第一期完工後，即先行營運，隨著各期工程完工，營收將逐年增加，而固定資產週轉率及總資產週轉率由於本計畫所需資金及資本支出較高，且營運初期尚於發展階段，獲利能利尚無法完全顯現，使得其週轉率略為偏低，但隨著營運狀況逐漸穩定，獲利能力逐年提升，預計其週轉率也將逐年提高。

5.5.5 獲利能力分析

- 泰偉電子：

由於受全球金融風暴影響，使得本公司營運狀況不如預期，但本年度第一季隨著景氣回升及本公司研發成果逐漸顯現，使得本公司獲利能利將逐漸好轉。

- 本開發計畫：

本開發計畫預計於第一期工程完工後即正式營運，營運初期預估資產報酬率及股東權益報酬率為 5.22 及 5.88%，並將逐年增加至 9.38% 及 10.01% 以上、營業利益率將由 6.02% 逐年增加至 12.25% 以上、稅前利益率為 6.82% 逐年增加至 15.32% 以上、純益率亦將維持在 17% 以上、每股盈餘將由 0.60 逐年增加至 1.23 以上，由各項獲利能力分析，未來營運成長可期。

5.5.6 現金流量分析

- 泰偉電子：

受全球金融風暴影響，公司獲利下降，而使得本公司現金流量之財務比率亦隨之下滑，但隨著景氣復甦及本公司投入之研發支出，其成果逐漸顯現，將有助於增加本公司之營業活動現金量。

- 本開發計畫：

本開發計劃於正式營運後，來自營業活動之現金流動預計將呈淨流入情形，且將逐年增加，並隨著還款計劃，使得負債比率下降，將有助於現金流量比率的提升。而營運初期由於正值本計劃之成長階段，相對資本支出金額較高，故使得現金流量允當比率略為偏低，但隨著營運後之其他各期工程完工，營運漸漸穩定成長，資本支出金額將較營運初期減少，現金流量允當比率將逐漸增加；另由於營運初期一切固定資產設備等，已大致完備，後期固定資產等資本支出減少，致使現金再投資比率將逐漸遞減。

5.5.7 槓桿度分析

- 泰偉電子：

本公過去幾年之槓桿度一直是優良狀態，而為擴大市場規模，本公司持續積極投入研發、擴充組織規模，因此固定之營業成本及費用亦隨之增加，但因 96 年起由美國次級房貸危機及 97 年繼起的全球金融風暴，使得全球經濟景氣陷入低迷狀態，本公司營運績效未能有效顯現，然而近期之營業槓桿度有升高趨勢，然財務槓桿度因管理得宜，仍屬優良。

- 本開發計畫：

本計劃未來營運支出分析，年固定營業成本及費用除折舊房屋稅地價稅及土地租金以外，其他固定營業成本及費用約佔總營業成本及費用 40%，相對變動之營業成本及費用佔其他固定營業成本及費用為 60%，以此估計營業槓桿度之營運初期約為 2.72，但隨著營運收入的提升，營業槓桿度將逐年下降至 2.51，故營業風險程度尚處於合理範圍之內。而財務槓桿度因利息支出所佔預估營業利益比率不大，且隨著還款計劃，財務槓桿度將由 1.12 逐年下降，待銀行借款償還完畢，利息支出為 0，財務槓桿度即維持在 1。

附件十 融資意向書

融資機構融資意願書

立意願書人國泰世華銀行（以下簡稱本行）茲因泰偉電子股份有限公司（以下簡稱貴公司）為申請投資開發金門工商綜合區（以下簡稱本計畫），規劃興建觀光飯店、精品購物商場、商業大樓等，總投資金額新台幣伍拾億元整，預估年營收超過 26 億元。

為表達本行對貴公司及本計畫之支持，本行有意願擔任本計畫之財務顧問，同時於貴公司推動本計畫有融資需要時，依相關融資條件提供本計畫所需之貸款或籌組銀行團主辦聯合貸款。

本行得於考量當時金融環境、法令限制、資金狀況、風險評估及擔保條件等相關因素後，依貴公司所提實際資金需求計畫，由雙方研商並擬定相關融資條件。核貸與否及確切之融資條件，仍須視本行是否完成授信審核程序，及依本行與貴公司另行簽訂之貸款契約或聯合授信合約為準。

此致

泰偉電子股份有限公司

立融資意願書人：

國泰世華銀行



業務協理 戴義烜

中華民國九十八年七月二十四日

融資意向書

立意向書人永豐銀行台北分行(以下簡稱甲方)茲因泰偉電子股份有限公司(以下簡稱乙方)申請『泰偉金門工商綜合區』(以下簡稱本計劃)，甲方有意願於乙方取得本計劃最優先申請人資格並與主辦單位簽妥投資契約，且考量當時金融環境、資金情形、法令限制、風險評估及擔保條件等相關因素後，依乙方計劃所需資金，由雙方研商並擬定相關融資條件，提供本計劃所需之貸款或籌組銀行團主辦聯合貸款。

本融資意向書限供主辦機關參考用，主要僅係表達甲方對本計劃融資之支持，不得視為甲方對本計劃融資之承諾或保證，亦不構成甲方對乙方融資之任何義務；實際融資條件需以甲方與乙方簽定之貸款或聯合授信合約為依據。

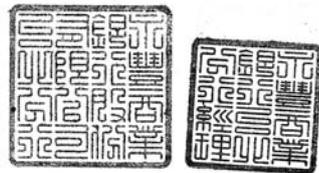
此 致

泰偉電子股份有限公司

永豐銀行台北分行

法定代理人:劉寬明

地址:台北市建國北路二段 9-1 號



中 華 民 國 九 十 八 年 八 月 五 日

融資機構融資意願書

立意願書人中國信託銀行服務業產業中心(以下簡稱甲方)茲因泰偉電子股份有限公司(以下簡稱乙方)申請「泰偉金門工商綜合區」(以下簡稱本計畫),甲方有意願於乙方取得本計畫最優申請人資格並與主辦機關簽妥投資契約,且考量當時金融環境、法令限制、資金狀況、風險評估及擔保條件等相關因素後,依乙方所提實際資金需求計畫,由雙方研商並擬定相關融資條件,提供本計畫所需之貸款或籌組銀行團主辦聯合貸款。

本融資意願書僅作為甲方表達對本計畫融資之支持,不得視為甲方對本計畫融資之承諾或保證,亦不構成甲方對乙方融資之任何義務,確切之融資條件,須以甲方(及參貸行)完成授信審核程序,及甲方與乙方簽訂之貸款或聯合授信合約為準。

本融資意願書係為提供乙方申請本計畫之需,限供主辦機關參考用,非經甲方同意不得對外公開。

此致

泰偉電子股份有限公司

中國信託銀行 服務業產業中心
代理人:林楊火
地址:北市敦化南路2段68號



民國 九十八 年 七 月 二十 七 日

附件十一 協議書

正本

金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區協議書

00
00
00
00
00
00
00

開發單位：泰偉電子股份有限公司
立協議書人 金門縣政府

中華民國一〇二年十二月

金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區協議書

開發單位 泰偉電子股份有限公司 甲
立協議書人 (以下簡稱 方)
金門縣政府 乙

茲經雙方同意簽訂開發設置金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區協議條款如下：

第一條：協議書簽訂之目的

本協議簽訂之目的在於落實主要計畫之執行及生態綠地、社會公平原則。

第二條：申請開發標的及用途

甲方以座落金門縣金湖鎮士校段83-1、84-1、88、88-1、89、93、94、95、96、96-4、96-5、97、98、99、101-2等共15筆土地，面積合計約79,740.20平方公尺，規劃為工商綜合專用區，作為購物中心、工商服務及展覽、道路、停車場及其他必要性服務設施、生態綠地使用。

第三條：必要性服務設施

- 一、本案必須劃設必要性服務設施用地，其佔開發總面積百分之23.42%，包含道路、停車場及其他必要性服務設施，產權仍屬土地所有權人所有。
- 二、本案道路、停車場及其他必要性服務設施應由甲方維護管理。

第四條：捐獻金及回饋代金之數額及支付

- 一、基於社會公平正義原則，甲方自願捐獻現金支付，繳交期限應自都市計畫變更公告實施後，第一次公告土地現值評定起一年內完成繳納。
- 二、回饋代金數額應以市價為基準進行核計，並由甲、乙雙方各自委託不動產估價師完成鑑價後，經金門縣地價暨標準地價評議委員會評定之，繳交期限應自評定後一年內完成繳納。

第五條：代金買回生態綠地

本案生態綠地以代金取代應將產權登記為國有之生態綠地；其代金之計算，依金門縣都市計畫委員會第59次會議決議以市價為基準換算之。

第六條：生態綠地之維護管理

- 一、本案規劃土地面積計15,616平方公尺（佔開發面積19.58%）之生態綠地，並於都市計畫變更公告實施後，辦理地籍分割，由甲方進行管理維護。
- 二、生態綠地應由甲方於都市計畫細部計畫公告實施後依開發時程完成植栽綠化工作。
- 三、甲方開始營運後，生態綠地由甲方負責管理維護。

第七條：開發計畫之實施

- 一、甲方保證確實依政府所核定之都市計畫書圖、開發期程及環境影響說明書所載之內容及審查結論，確實執行。
- 二、甲方保證於取得建築物使用執照前，依實際用水、用電量向相關主管機關提出申請，並向乙方簽訂切結書，同意未來供給不足時，開發商願自行負責，詳附件一。
- 三、由於本計畫整體開發營運後，為降低計畫周邊區域之交通負荷，基於開發單位改善周邊區域交通之責任，承諾規劃交通車（接駁巴士），詳附件二。

第八條：土地使用管制

甲方承諾依都市計畫之土地使用分區管制要點規定申請開發建築。

第九條：開發計畫之實施與開發時程之規定

- 一、甲方保證確實依所核定之開發計畫實施。
- 二、開發時程依據都市計畫發布實施後6年內完成，詳附件三，開發者應依開發時程進行開發，倘無法依開發時程進行者，開發者得檢具相關文件向金門縣政府申請展延，展延期限為1年，並以1次為限。
- 三、本計畫內容與環境影響評估說明書如有差異，應於開發前完成環境影響評估差異分析，環評或環差作業時程得不計入開發期限。

第十條：許可開發土地之移轉

- 一、甲方不得將本計畫土地移轉為開發者以外之單位或經濟部核准變更外之其他單位；但移轉予經濟部核准變更接續開發人者，

不在此限。

二、前項許可開發土地之限制移轉應向地政機關辦理預告登記。

第十一條：違約之處理

甲方若違反本協議書之規定時，若經乙方書面告知後在期限內仍未改善者，其情節重大者，得由乙方逕為下列處理，甲方不得異議並請求任何賠償：

- 一、土地變更為原使用分區或原分區類別。
- 二、已完成所有權移轉登記之生態綠地及捐獻之金額不予發還。

第十二條：基地內如有既存污染源，甲方保證負責清理完竣。

第十三條：協議書之生效日

本協議書自雙方簽訂並完成用印之日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本五份。

第十四條：協議書之修訂

本協議書如有未盡事宜，雙方得以協議方式修訂之。



甲方（申請開發人）：泰偉電子股份有限公司



公司統一編號：70613972

地址：新北市三重區興德路111-1號10樓

法定代理人：楊南平



身分證號碼：[REDACTED]

地址：[REDACTED]

乙方：金門縣政府

代表人：李沃士



地址：金門縣金城鎮民生路60號



中華民國一〇二年十一月十八日

附件一



切 結 書

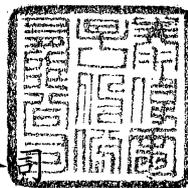
開發商保證於金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區取得建築物使用執照前，依實際用水、用電量向相關主管機關提出申請，並向金門縣政府簽訂切結書，同意未來供給不足時，開發商願自行負責。

此致

金門縣政府

立書人：泰偉電子股份有限公司

代表人：楊南平



中 華 民 國 年 月 日

附件二



金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區

交通車（接駁巴士）計畫承諾書

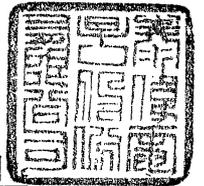
由於本計畫整體開發營運後，為降低計畫周邊區域之交通負荷，基於開發單位改善周邊區域交通之責任，承諾規劃交通車（接駁巴士），提供內部通勤旅次及商業、購物、休閒、餐飲及住宿旅次使用，藉以減少私人運具之使用，達到節能減碳之目標。

初步營運計畫其行駛路線將以連接本計畫基地往返水頭碼頭、尚義機場與山外車站為主，可達有效輸運到訪之遊客，並降低周邊道路交通負荷。

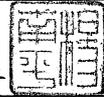
惟詳細之營運計畫，因涉及副大眾運輸現有計程車之營運，兩者間具有相當之競合性，因此為避免對於計程車業者營運方面之影響，將於基地營運後視整體運輸系統之運具轉移效應，再提出縝密詳實且能達成雙方互贏之接駁巴士營運計畫，並提送縣政府審視核備

此爰依「金門縣都市計畫委員會第59次委員會」會議決議辦理，基於基地交通需求所提出之替代方案。

立書人：泰偉電子股份有限公司



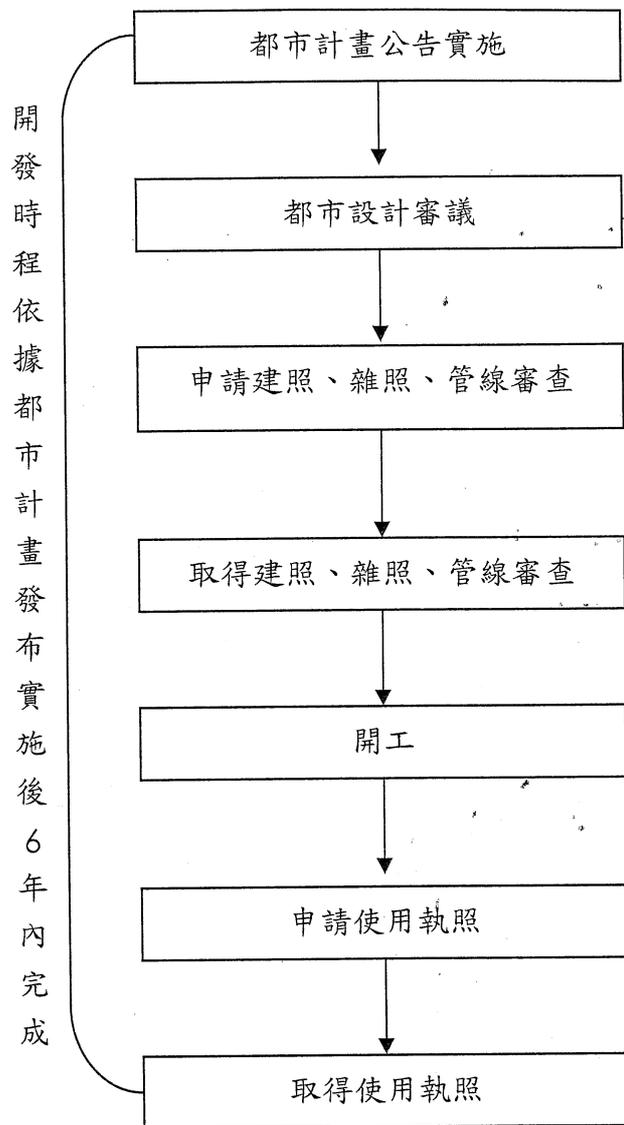
代表人：楊南平



中華民國 年 月 日

附件三





- 註1：開發者應依開發時程進行開發，倘無法依開發時程進行者，開發者得檢具相關文件向金門縣政府申請展延，展延期限為1年，並以1次為限。
- 註2：本計畫內容與環境影響評估說明書存有差異，應於開發前完成環境影響評估差異分析，環評或環差得不計入開發期限。
- 註3：實際辦理應依都市設計、雜項執照、建造執照、使用執照審議時程為準。
- 註4：然若實際審查發生耽擱、延誤狀況或不可抗力之因素導致時程延宕此部分責任不應歸咎於開發者。

金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區開發時程示意圖