

擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用
區）細部計畫書

擬 定 機 關 ： 金 門 縣 政 府
中 華 民 國 1 0 3 年 1 月

金門縣擬定都市計畫審核摘要表		
項目	說明	
都市計畫名稱	擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）細部計畫案	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第24條	
擬定都市計畫機關	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8日至100年4月6日止，並刊登於100年3月8日～100年3月10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

目 錄

第一章 緒論-----	1-1
第一節 計畫緣起-----	1-1
第二節 法令依據-----	1-2
第二章 計畫位置與範圍-----	2-1
第一節 本細部計畫區位與範圍-----	2-1
第二節 本細部計畫與主要計畫之關係-----	2-1
第三章 計畫地區發展現況-----	3-1
第一節 土地使用-----	3-1
第二節 交通運輸-----	3-3
第三節 公共設施及公用設備-----	3-6
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
第三節 交通計畫規劃構想-----	4-3
第五章 實質計畫-----	5-1
第一節 計畫範圍-----	5-1
第二節 計畫年期-----	5-1
第三節 計畫人口-----	5-1
第四節 土地使用計畫-----	5-2
第五節 建築配置計畫-----	5-4
第六節 公共設施計畫-----	5-5
第七節 公用設備計畫-----	5-6
第八節 開放空間系統-----	5-12
第九節 交通系統計畫-----	5-14
第十節 整地排水計畫-----	5-19
第十一節 都市防災計畫-----	5-20

第六章	交通影響評估與改善策略	6-1
第一節	基地開發衍生交通需求預測	6-1
第二節	停車需求預測	6-10
第三節	自行車、大客車與貨車之停車需求	6-12
第四節	基地衍生接運設施需求預測	6-14
第五節	目標年基地開發交通影響分析	6-16
第六節	目標年基地開發停車供需影響分析	6-23
第七節	交通改善對策	6-27
第七章	事業及財務計畫	7-1
第一節	開發方式	7-1
第二節	開發經費	7-1
第三節	財源籌措	7-3
第四節	開發期限	7-3
第八章	回饋計畫	8-1
第九章	土地使用分區暨都市設計管制要點	9-1
附錄一	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	
附錄二	公用設備規劃示意圖	
附錄三	交通系統計畫示意圖	
附錄四	建築規劃使用項目及配置示意圖	
附件一	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	
附件二	融資意向書	
附件三	都市計畫工商綜合專用區審議規範條文檢核表	
附件四	協議書	

圖目錄

圖2.1	本細部計畫範圍示意圖	2-2
圖3.1	基地土地使用現況圖	3-2
圖3.2	基地道路系統圖	3-5
圖4.1	整體規劃構想示意圖	4-2
圖5.4	擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）案 細部計畫配置圖	5-3
圖5.7-1	水資源運用系統圖	5-9
圖5.7-2	雨水及中水回收系統示意圖	5-10
圖5.7-3	污水處理系統示意圖	5-10
圖5.8	開放空間系統示意圖	5-13
圖5.9-1	東側區內道路斷面示意圖	5-15
圖5.9-2	西側區內道路斷面示意圖	5-15
圖5.9-3	區內道路示意圖	5-16
圖5.11-1	基地鄰近消防局位置	5-21
圖5.11-2	消防救災道路及緊急避難道路示意圖	5-22
圖5.11-3	火災延燒防止地帶綠化圖	5-23
圖6.1	本計畫衍生交通量指派比例示意圖	6-8
圖6.7-1	基地內部交通動線規劃示意圖	6-27
圖6.7-2	水頭碼頭線接駁專車路線圖	6-31
圖6.7-3	尚義機場線接駁專車路線圖	6-31
圖6.7-4	基地周邊停車場指示標誌設置位置示意圖	6-32
圖6.7-5	士校路拓寬為15公尺建議路型示意圖	6-33
圖7.4	開發時程示意圖	7-4
圖9.1	建築退縮空間示意圖	9-4

表目錄

表3.2	基地周邊區域道路系統實質設施佈設彙整表-----	3-4
表5.4	擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）案 細部計畫土地使用面積表-----	5-2
表5.6	擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）案 細部計畫公共設施面積表-----	5-5
表5.9	道路編號明細表-----	5-15
表6.1-1	金門縣工商及服務業普查員工人數與樓地板面積 關係表-----	6-1
表6.1-2	本計畫就業員工人數推估分析表-----	6-2
表6.1-3	本計畫購物中心區土地使用型態旅次發生率彙整表---	6-3
表6.1-4	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-----	6-3
表6.1-5	目標年基地衍生人旅次推估彙整表-----	6-4
表6.1-6	目標年購物中心區衍生人旅次推估彙整表-----	6-4
表6.1-7	目標年工商服務及展覽區衍生人旅次推估彙整表-----	6-4
表6.1-8	金門縣民眾日常使用運具狀況一覽表-----	6-5
表6.1-9	研究報告運具乘載率一覽表-----	6-5
表6.1-10	本計畫員工人旅次轉換車旅次相關轉換因子一覽表---	6-5
表6.1-11	本計畫遊客人旅次轉換車旅次相關轉換因子一覽表---	6-6
表6.1-12	目標年本計畫遊客衍生交通量彙整表-----	6-7
表6.1-13	本計畫旅次分佈比例推估表-----	6-7
表6.1-14	本計畫衍生交通量指派結果一覽表-----	6-9
表6.2-1	基地各土地使用型態尖峰小時停車產生率彙整表-----	6-10
表6.2-2	基地各土地使用型態尖峰小時停車需求數量彙整表---	6-11
表6.3-1	本計畫自行車停車需求分析表-----	6-13
表6.3-2	本計畫大客車停車需求分析表-----	6-13
表6.4	本計畫接運設施需求分析彙整表-----	6-15
表6.5-1	近五年人口數及車輛持有率統計表-----	6-16

表6.5-2	目標年基地開發前周邊道路交通量服務水準分析	-----	6-17
表6.5-3	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	-----	6-17
表6.5-4	目標年基地開發前周邊非號誌路口服務水準分析表	---	6-18
表6.5-5	目標年基地開發後周邊道路交通量服務水準分析表	---	6-19
表6.5-6	目標年士校路及南機路拓寬後交通量服務水準分析表		6-19
表6.5-7	目標年基地開發前後周邊道路服務水準變化一覽表	---	6-20
表6.5-8	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	-----	6-21
表6.5-9	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	-----	6-22
表6.6-1	目標年基地開發後停車需求一覽表	-----	6-23
表6.6-2	本計畫法定停車位及實際規劃停車位分析表	-----	6-25
表6.6-3	本計畫停車需供比分析結果表	-----	6-25
表7.2-1	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	-----	7-2
表7.2-2	管理維護費用表	-----	7-2
表8.1	工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定表	-----	8-1

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。藉由設置國際級觀光飯店及大型購物中心，整合金門縣區域性觀光景點資源特色，建造大規模、組織架構完整的工商綜合區，以發揮以觀光為核心的產業群聚效果，對於促進金門觀光產業建立高檔形象將可產生相當大的貢獻。

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，完善地區交通系統及公共設施，並帶動周邊觀光產業轉型契機，強化土地使用效益。

爰此，申請人提出「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）」主要計畫變更案並配合該主要計畫書及依據都市計畫法第二十四條規定自擬細部計畫並依都市計畫法第二十二條之規定表明事項，研擬各項實質計畫，同時研訂合宜之土地使用分區管制規定，提出具體的事業及財務計畫，作為計畫區後續開發建設依據，以使開發行為合於土地最適利用發展。

第二節 法令依據

一、法令依據

都市計畫法第 24 條

土地權利關係人為促進其土地利用，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

二、計畫性質

本案依據都市計畫法第 24 條規定自行擬定細部計畫。

第二章 計畫位置與範圍

第一節 本細部計畫區位與範圍

本細部計畫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，全區土地坐落於金門縣金湖鎮士校路，計畫範圍與變更主要計畫相同，計畫區面積為79,740平方公尺，詳圖2.1。

第二節 本細部計畫與主要計畫之關係

本細部計畫係依循主要計畫之指導原則進行整體規劃，依法規再予以細劃分，增訂土地使用分區暨都市設計管制要點。

- 機關用地
- 風景區
- 保護區
- 農業區
- 國家公園區
- 自然村專用區
- 計畫範圍

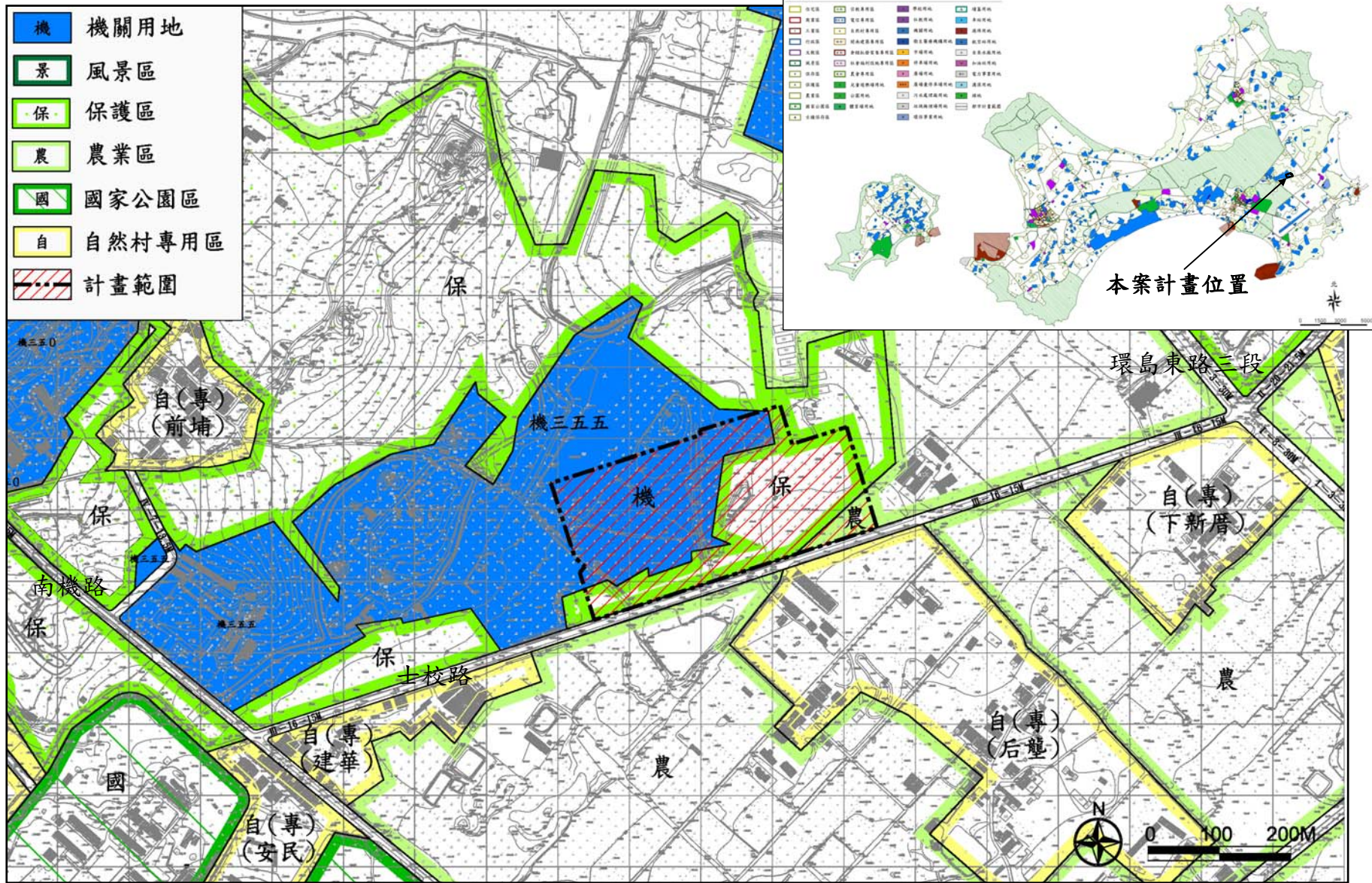


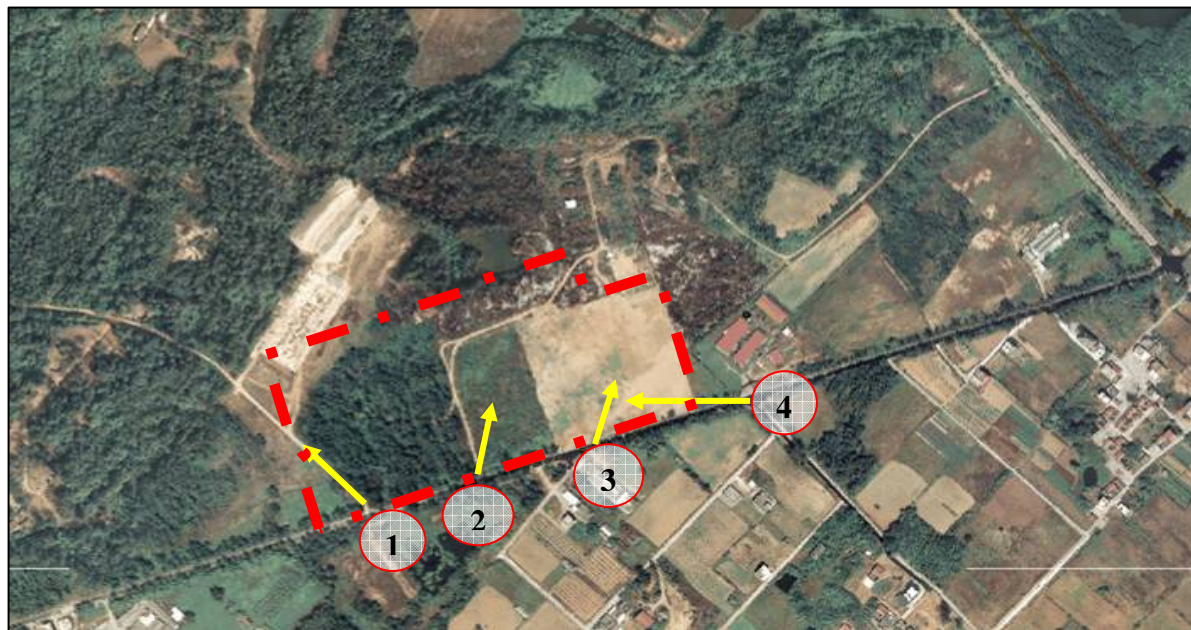
圖 2.1 本細部計畫範圍示意圖

第三章 計畫地區發展現況

第一節 土地使用

本計畫範圍內原都市計畫為部分機關用地位於基地西北側、部分保護區位於基地西南側，部分農業區位於基地東南側。

現況地點在介於建華及下新厝之間，有數條耕作小徑，原耕作農地現已荒廢，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3.1所示。



1



2



3



4

圖 3.1 基地土地使用現況圖

第二節 交通運輸

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，依道路功能綜合分析說明如下：

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

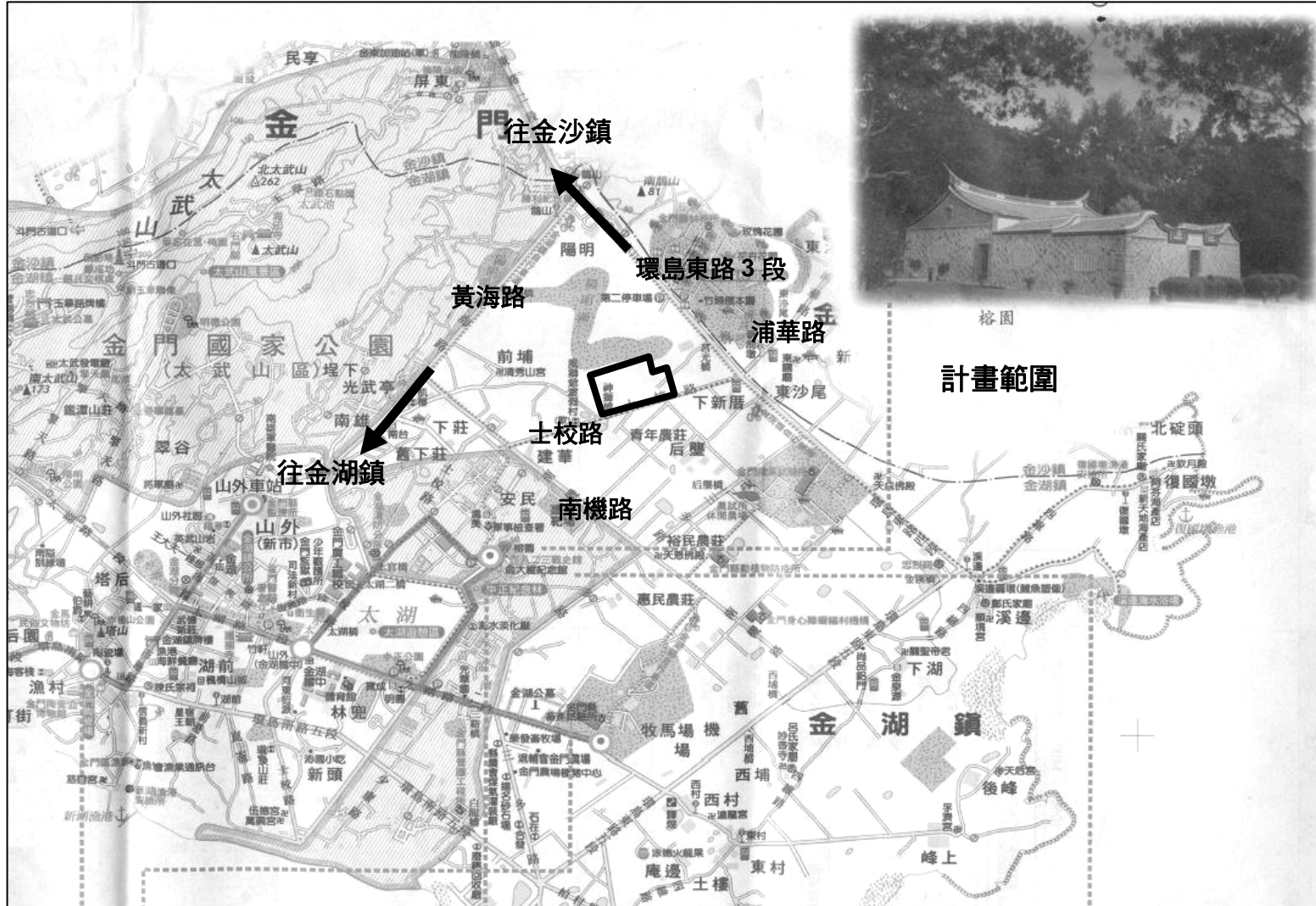
三多路東北起於環島東路三/四段，南端止於環島東路五段/環島南路五段/三多路/柏村路/金港路五叉路口，屬於金湖鎮東側之地區道路，其往南可銜接太湖路進入金湖鎮山外地區。於計畫範圍內其路幅寬度約 6~8 公尺，雙向 2 車道中央標線分隔型式，車道寬約 3.0~3.5 公尺，道路兩側約 0~50CM 之淨距，另其路面為硬性水泥鋪面，有別於一般之瀝青柏油鋪面。

有關基地周邊區域道路路網系統如圖 3.2 所示。

表 3.2 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

資料來源：本計畫調查整理。



資料來源：金門縣政府。

圖 3.2 基地道路系統圖

第三節 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。

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。

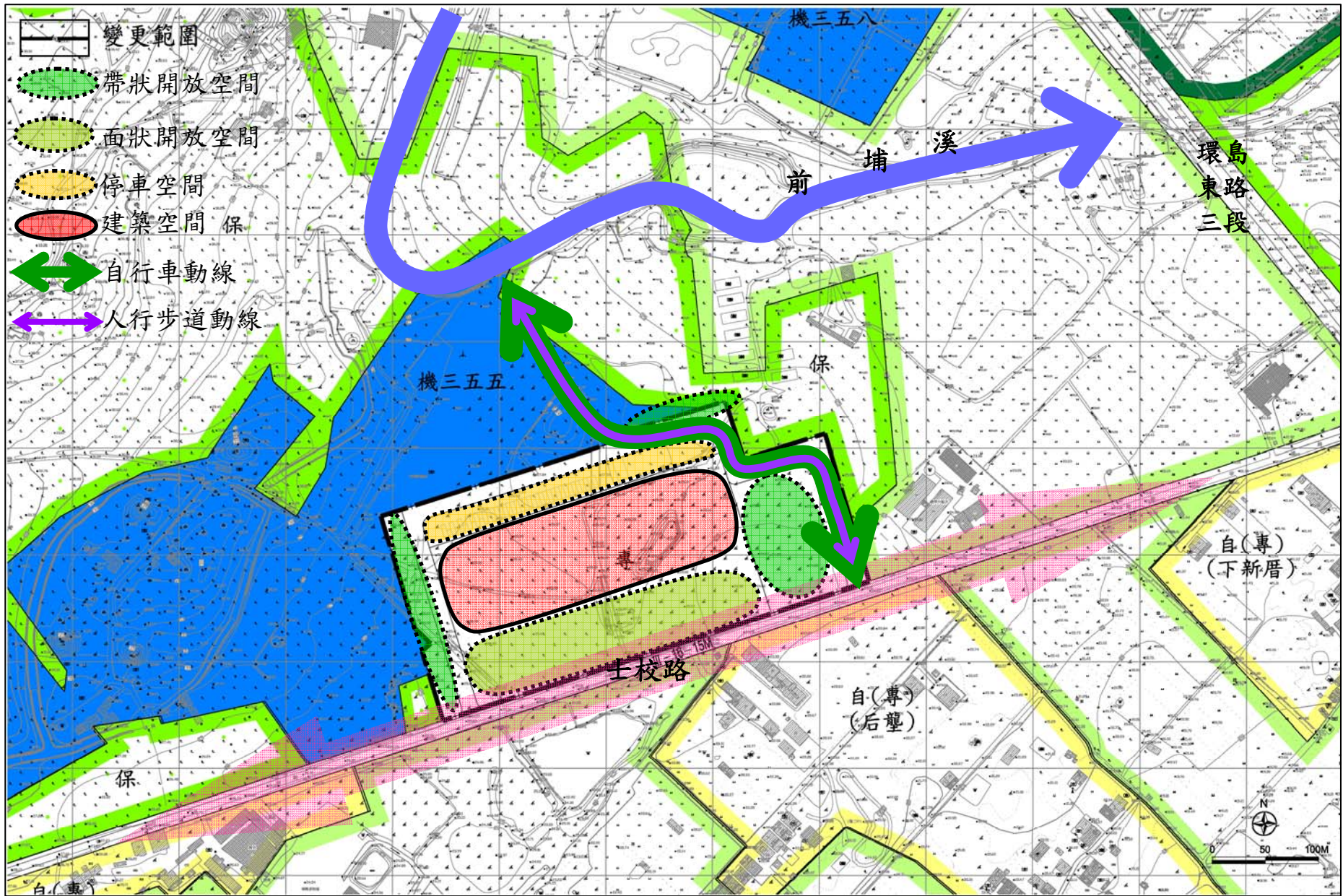


圖 4.1 整體規劃構想示意圖

第三節 交通計畫規劃構想

本案係針對因應大型購物中心、觀光飯店與會展中心之交通需求進行規劃，期以大眾運輸導向發展（TOD）理念為主軸，引導空間適性發展。大眾運輸導向發展的基本規劃理念，係在混合發展工作、購物、休閒等活動地區，周邊環境以行人導向為設計原則，塑造高可及性及有效率之土地利用模式；並鼓勵民眾搭乘大眾運輸，抑制私人運具使用，藉由 TOD 之人行空間與綠色運輸系統理念建構完整路網，使民眾習於使用大眾運輸及綠色運輸系統為主要交通工具，以達永續發展、樂活低碳之目標。

為達成安全及舒適便捷之目標，整體規劃構想如下：

一、人行與車行分離規劃之動線系統。

規劃完善之人行及車行動線系統，方便消費者於各分區休閒遊憩之活動，提供舒適安全步行空間，減少行人不當穿越車流動線增加行車困擾之狀況，完善人行動線系統為規劃之首要目標。

二、尊重行人、自行車活動空間與設計。

藉由開放空間、綠地系統、人行道及自行車道之規劃，提供行人與自行車使用者安全之活動空間，落實以人為本、綠色運輸之交通構想。

三、便捷有效率的轉乘服務設施與接駁系統。

藉由規劃 15 公尺之西側區內道路，提供大型車專用進出車道，配合接駁專車之營運，以及計程車排班區域之規劃，達到便捷轉乘與接運之服務目標。

四、合乎行人尺度幹道系統規劃，避免通過性交通影響人行安全。

依都市計畫道路寬度拓寬主要聯外道路，並納入行人空間規劃配置，配合區內完善之人行系統，降低通過性車流與行人之交織及衝突。

第五章 實質計畫

第一節 計畫範圍

本細部計畫範圍與主要計畫變更範圍相同，面積共計 79,740 平方公尺。

第二節 計畫年期

配合本計畫未來建築興建時程，本案計畫年期訂為民國 110 年。

第三節 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約為 34,370 平方公尺，依建築技術規則計算（每人使用面積約 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為 8,440 人，員工人數約 2,000 人。

第四節 土地使用計畫

依主要計畫擬定「金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）細部計畫」，該細部計畫劃設工商綜合專用區一—購物中心、工商服務及展覽、工商綜合專用區二—道路、工商綜合專用區三—停車場及其他必要性服務設施，及生態綠地，各土地使用分區面積如下表 5.4 所示。

一、工商綜合專用區一—購物中心、工商服務及展覽

本分區係提供設置工商服務、旅館、會議廳、娛樂場及商品展覽場等使用，並結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施，面積共計 45,450 平方公尺。

二、工商綜合專用區二—道路

本分區係提供區內道路使用，面積共計 11,440 平方公尺，佔總面積 14.35%。

三、工商綜合專用區三—停車場及其他必要性服務設施

本分區係供停車場及其他必要性服務設施使用，面積為 7,234 平方公尺，佔全區土地 9.07%，因開發行為衍生所需設置之停車場將規劃於平面層，提供大型遊覽車及自行車停車使用，另本案地下層得設置雨、污水處理設施。

四、生態綠地

依生態環境特性劃設生態綠地，面積共計 15,616 方公尺，佔總面積 19.58%。

表 5.4 擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）案細部計畫土地使用面積表

土地使用分區及項目	面積（平方公尺）	百分比（%）
工商綜合專用區一—購物中心、工商服務及展覽	45,450	57.00%
工商綜合專用區二—道路	11,440	14.35%
工商綜合專用區三—停車場及其他必要性服務設施	7,234	9.07%
生態綠地	15,616	19.58%
合計	79,740	100.00%

註：表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

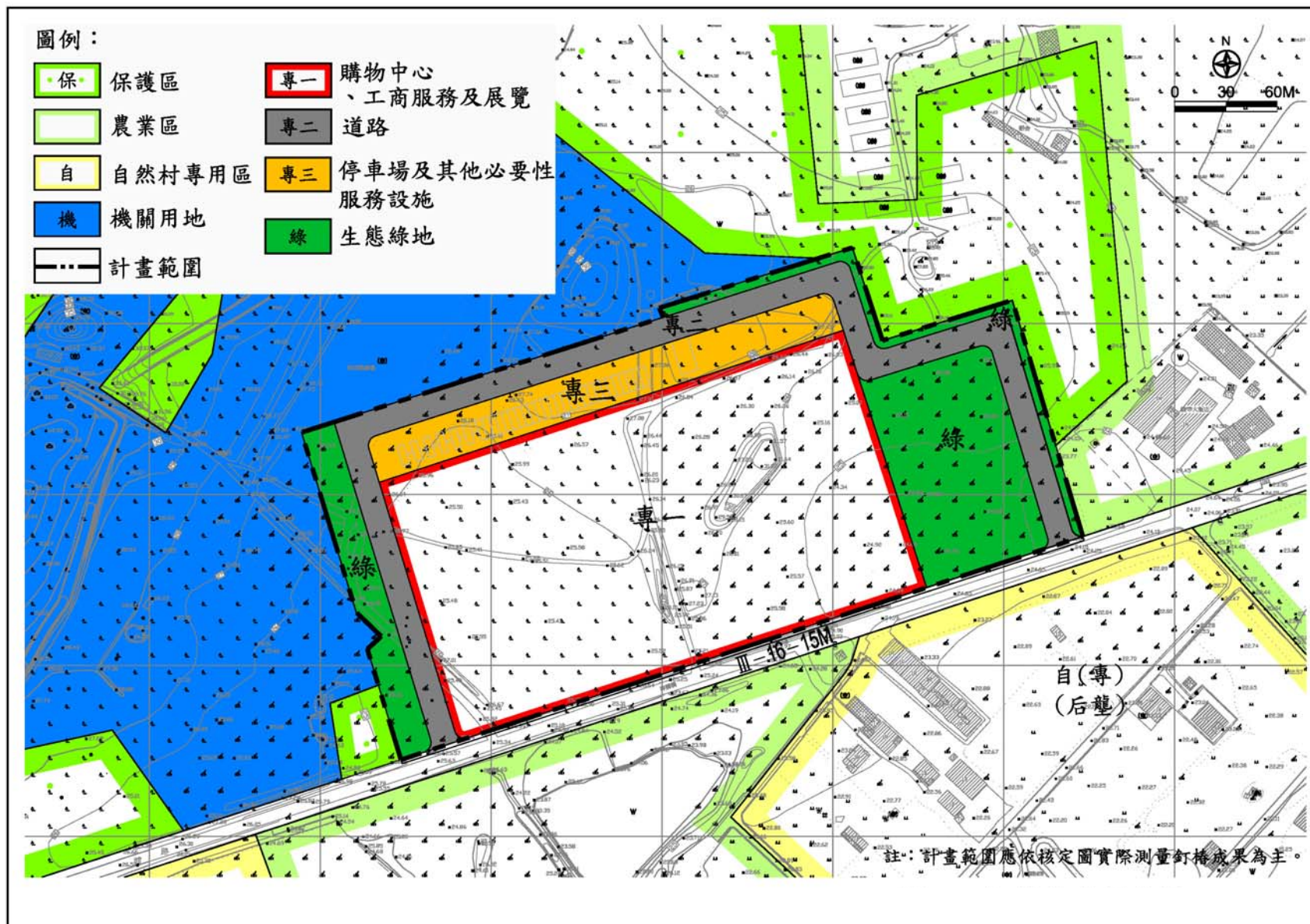


圖 5.4 擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）案細部計畫配置圖

第五節 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，容積樓地板面積約為 32,323 平方公尺，樓地板面積約為 34,370 平方公尺，佔總樓地板面積約 20%，詳附錄四。

(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，容積樓地板約為 131,297 平方公尺，樓地板面積約為 137,979 平方公尺，佔總樓地板面積約 80%，詳附錄四。

(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。

第六節 公共設施計畫

考量觀光購物及未來住宿之需求，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」，詳附錄一，於區內分別劃設必要性服務設施及生態綠地，其實際使用之功能說明如下：

一、道路

區內道路面積共計 11,440 平方公尺，佔總面積 14.35%，寬度 15 公尺，道路係作區內道路使用，依「金門縣建築管理自治條例」附表規定道路截角，另依「市區道路人行道設計手冊」規劃人行道，以北側生態綠地交界處作為分界點，以東自行車與行人共用道路左右各 3 公尺、混合車道左右各 4 公尺及路旁排水溝左右各 0.5 公尺，以西人行道左右各 2.5 公尺、混合車道左右各 4.5 公尺及路旁排水溝左右各 0.5 公尺。

二、停車場及其他必要性服務設施

於專三一規劃停車場及其他必要性服務設施使用，面積為 7,234 平方公尺，佔全區土地 9.07%。因開發行為衍生所需設置之停車場將規劃於平面層，提供大型遊覽車及自行車停車使用。另於本案地下層得規劃供設置雨、污水處理設施，詳附錄四。

三、生態綠地

依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」規定應留設生態綠地，本規劃結合休閒、娛樂、渡假之用、都市景觀與都市意象發展，因此集中劃設完整、大面積於基地東側及西側，並於基地東北側劃設生態綠地作為與鄰地間之緩衝綠帶，面積共計 15,616 平方公尺，佔總面積 19.58%，西側鄰地現有巷道及東側農業區得經此生態綠地接至專二道路用地進出。

表 5.6 擬定金門特定區（金湖鎮士校段工商綜合專用區）案細部計畫公共設施面積表

項目	面積 (平方公尺)	百分比 (%)		備註
		實設面積 比例	法令規定 比例	
道路	11,440	14.35%	-	實設面積 大於法令 規定標準。
停車場及其他必要性服務設施	7,234	9.07%	-	
小計	18,674	23.42%	23.38%	
生態綠地	15,616	19.58%	18.76%	
合計	34,290	43.00%	42.14%	

註:表內面積應依據核定圖實地分割測量之面積為準。

第七節 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二。

一、用水計畫

開發計畫於規劃時需先預估導入之活動人口數，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）

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

(二) 旅館（包含會展中心）

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

(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畫約需 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

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

2. 旅館

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

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 m²×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 m²×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

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

故增加總用水量 1,170 CMD，各分區內設置總蓄水量為二日用水量 2,340m³ 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 CMD，僅使用約 5,000 CMD 之水量，扣除前述用水後仍剩餘約 3,000 CMD，本案規劃用水量僅 1,170 CMD，初步評估應可供應無虞。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，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 CMD×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

處理量為 1,100 CMD (936 CMD 乘上安全係數 1.1 約為 1,030 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 5.7-1，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 5.7-2。

三、環保設施

(一) 污水處理廠

本案特設約 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 5.7-3。

(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。

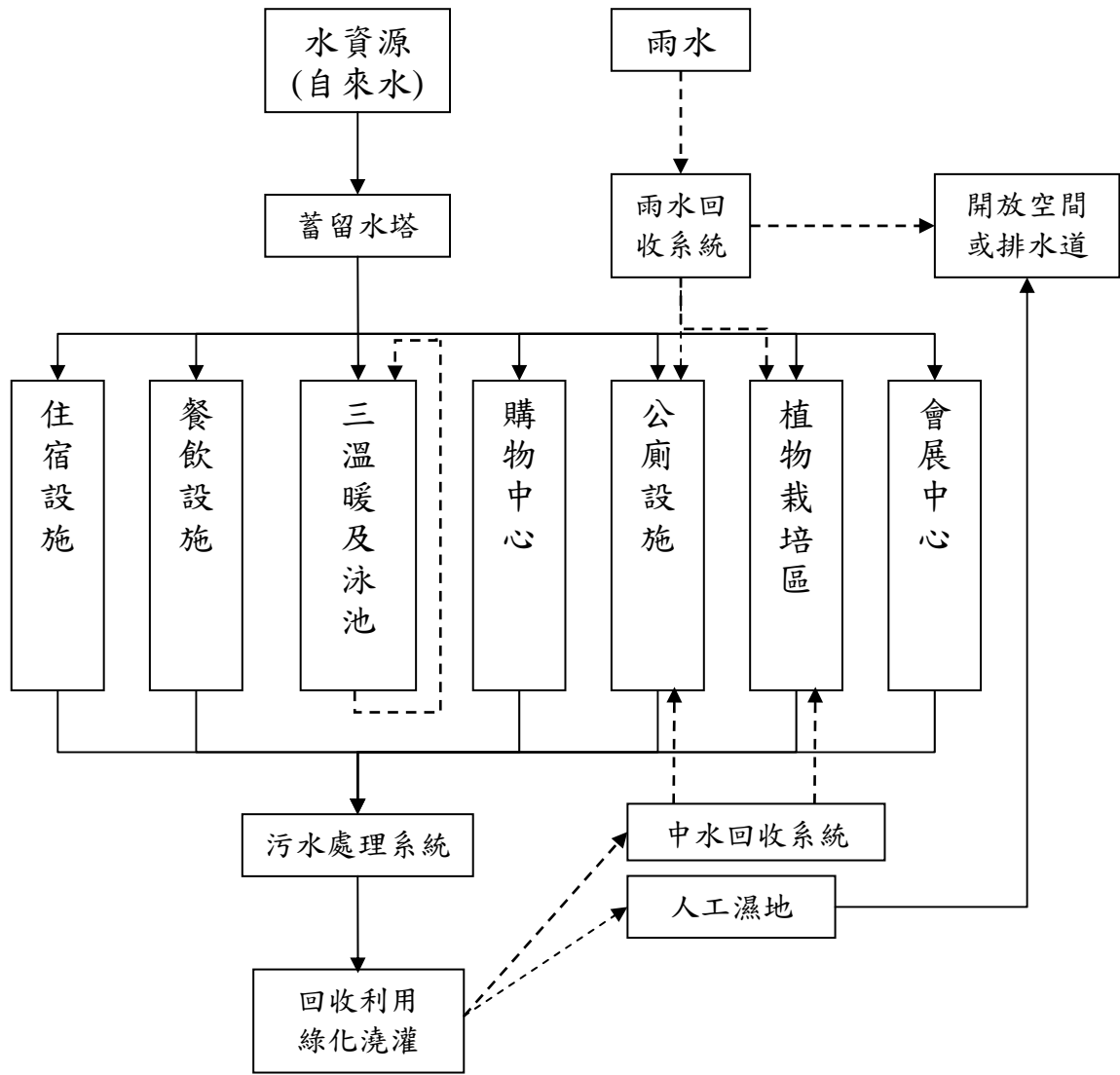


圖 5.7-1 水資源運用系統圖

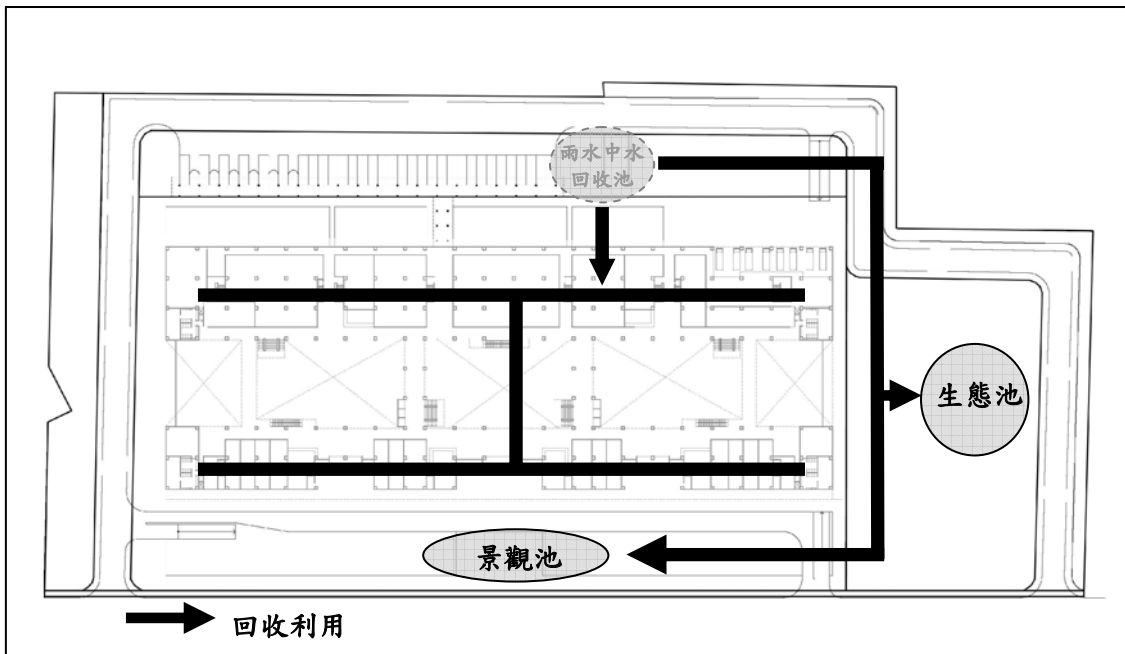


圖 5.7-2 雨水及中水回收系統示意圖

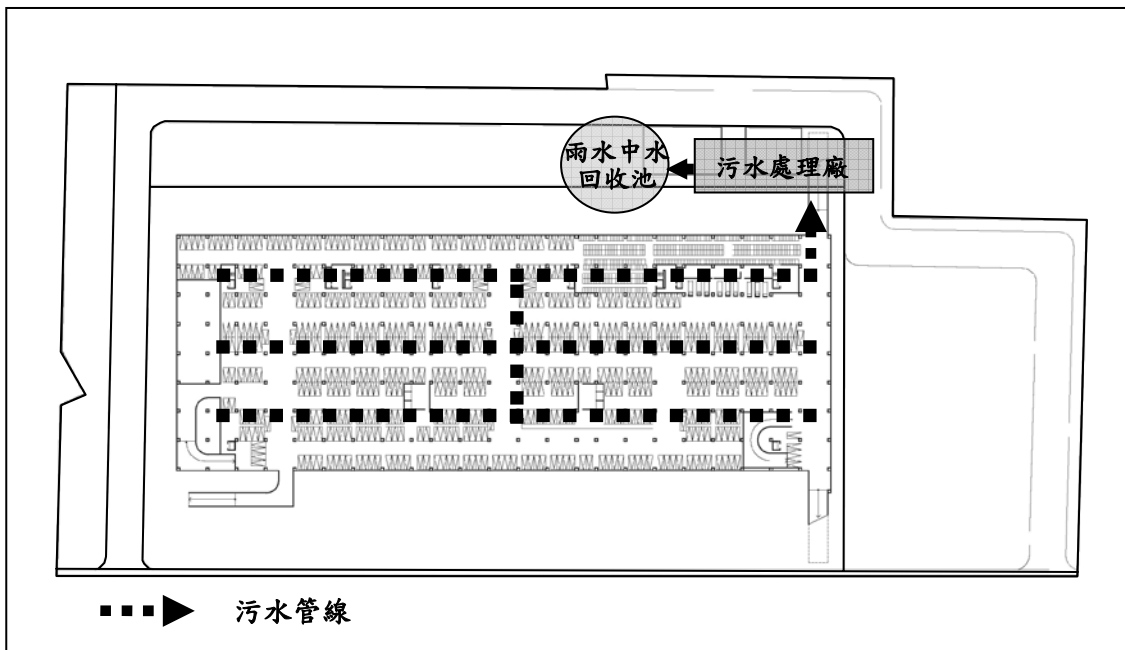


圖 5.7-3 污水處理系統示意圖

四、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

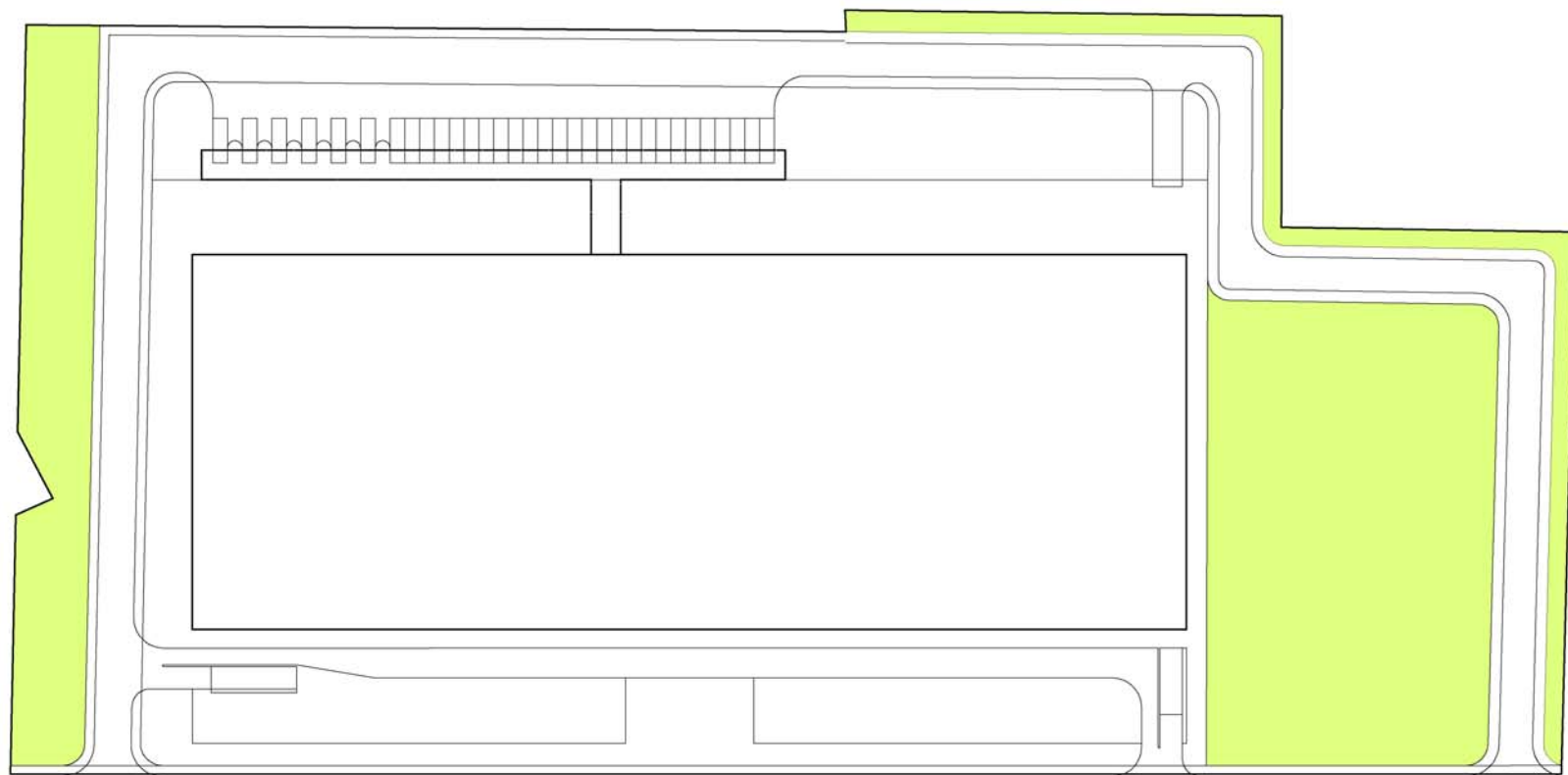
本案採低碳運輸，規劃大眾運輸接駁系統，供遊客及員工使用，以減少私人運具所排放之 CO₂ 量，並配合金湖鎮自行車道系統，規劃自行車停放區，供基地內部及外來民眾使用，以提高低碳綠色運具使用率，達到對環境友善及 CO₂ 減量之目標。

第八節 開放空間系統

計畫區南側退縮約 30 公尺以上建築，以緩衝建築物之壓迫感外，本基地開放空間之留設集中於東、西二側，提供購物人潮一集散休憩活動之場所，並透過東北側帶狀開放空間之留設，串聯主體開放空間，運用延續性之植栽綠化，使全區皆充滿綠意盎然，建物及綠地合而為一，提共完整的綠化空間，本計畫之公共空間系統詳圖 5.8。

公共開放空間系統

公共開放空間



地面層平面

圖 5.8 開放空間系統示意圖

第九節 交通系統計畫

一、區域整體道路系統

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，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，計畫道路寬度為 15 公尺。

(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，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，東南端則止於環島南路五段/三多路/柏村路/金港路口，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，於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，銜接本基地主要聯外道路士校路，終點止於大山路，路幅寬度約 8 公尺。

二、區內道路系統

本計畫劃設 15 公尺寬區內道路以銜接區外計畫道路，避免其與士校路計畫路寬有所落差，於交接介面處形成交通瓶頸，其車道配置考量進出之車種及轉向軌跡需求，東側道路包含汽車、機車、貨車及自行車之進出，西側道路則專供大型車輛之進出，另行人空間亦納入規劃之元素單元，有關區內道路之斷面示意如圖 5.9-1 及圖 5.9-2，至於區內道路之明細詳表 5.9 與圖 5.9-3。

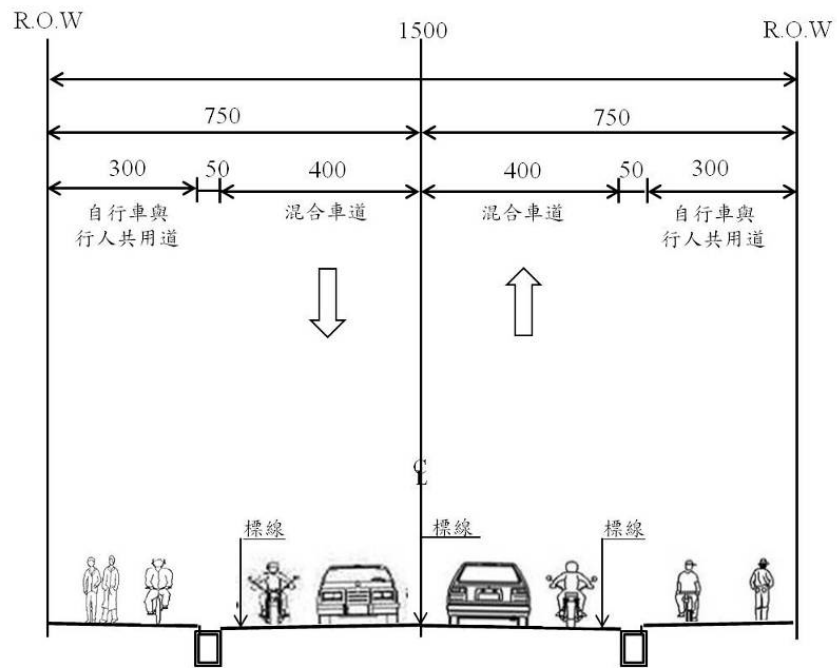


圖 5.9-1 東側區內道路斷面示意圖

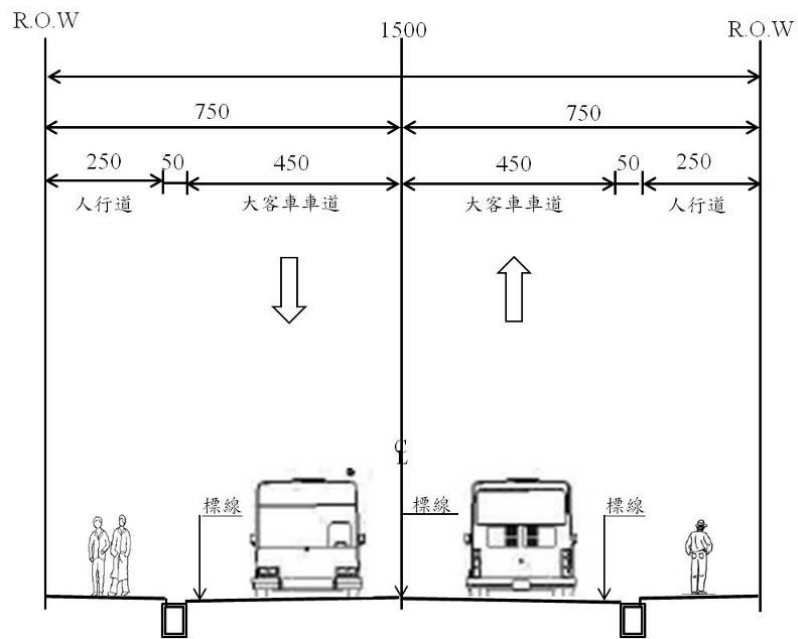


圖 5.9-2 西側區內道路斷面示意圖

表 5.9 道路編號明細表

道路編號	寬度 (公尺)	長度 (公尺)
工商專 (道)	15	790

註：表內道路長度應以核定計畫圖實地測釘之樁距為準。

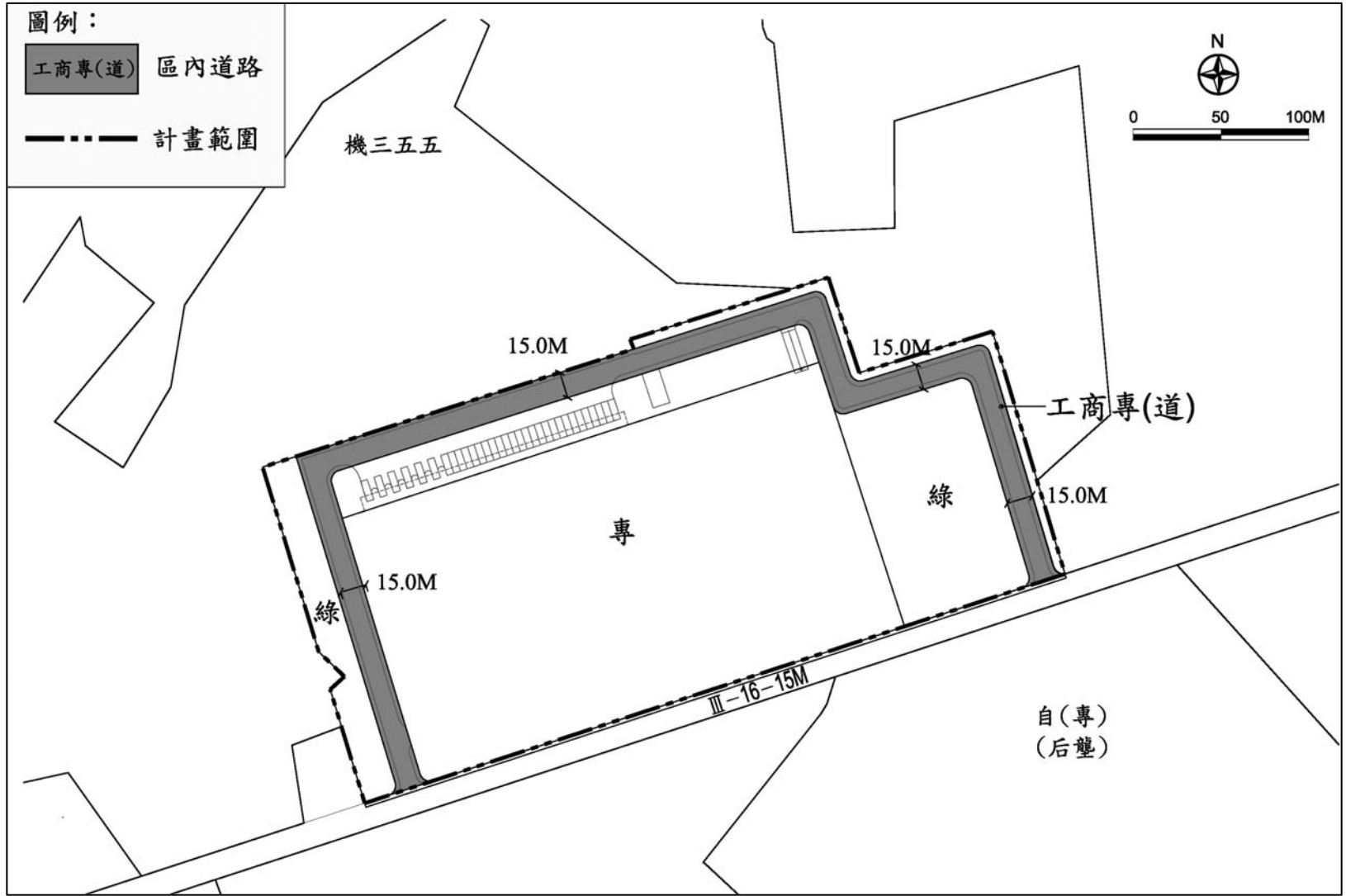


圖 5.9-3 區內道路示意圖

三、區內動線系統

區內動線系統以人車分道原則整體規劃，並建立區內外完整人行步道系統；車行動線將增加入口至停車場管制點距離，規劃為儲車空間，避免車輛停等延滯，影響對臨接道路之車流；另貨車進出動線，避免與消費車行動線干擾，相關車行動線計畫詳見附錄三。

(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。

第十節 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。

第十一節 都市防災計畫

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 5.11-1。

二、消防救災路線

(一) 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 5.11-1。

(二) 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使用時之替代路徑，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 5.11-2。

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 5.11-3。

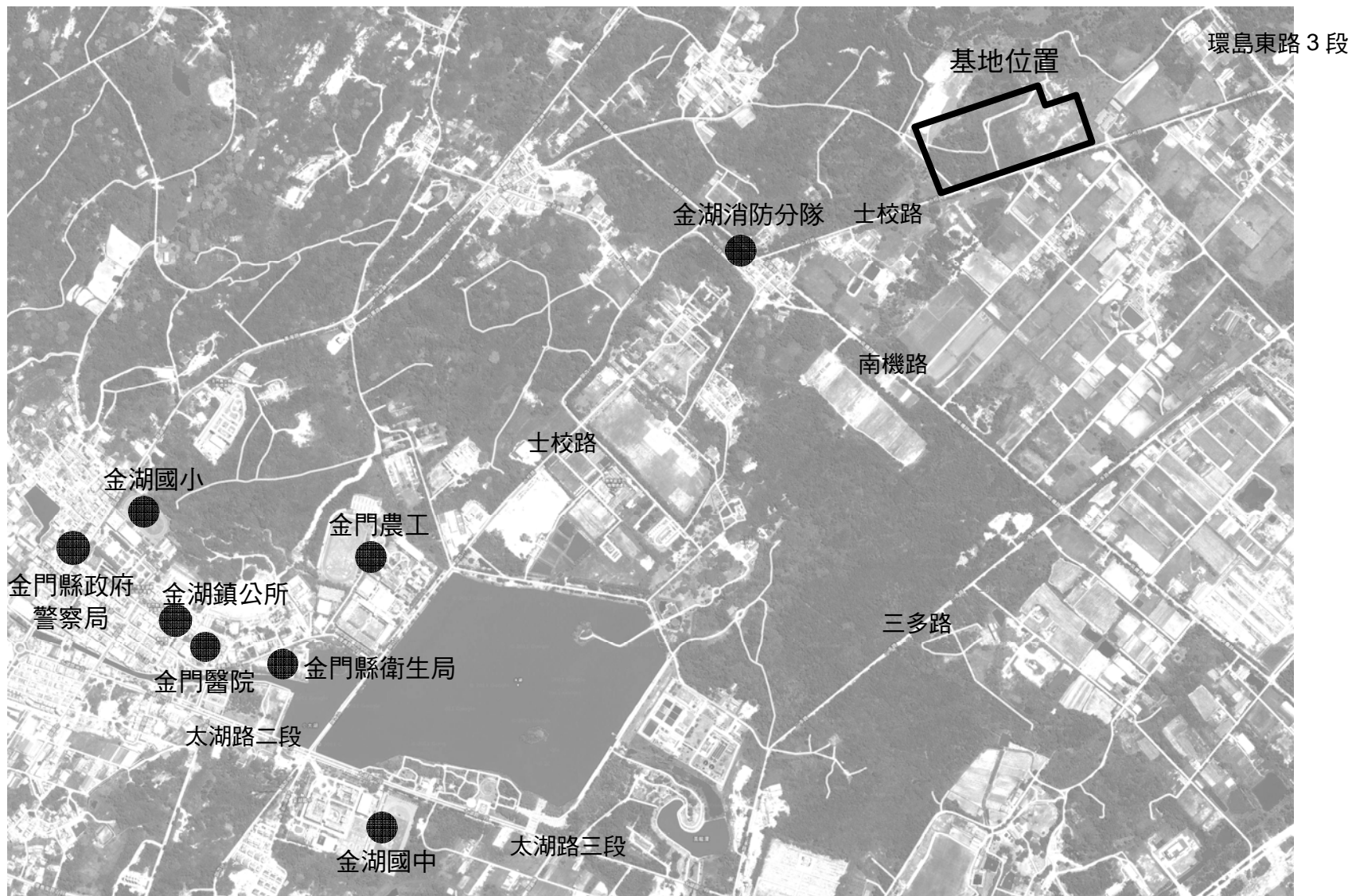


圖 5.11-1 基地鄰近消防局位置

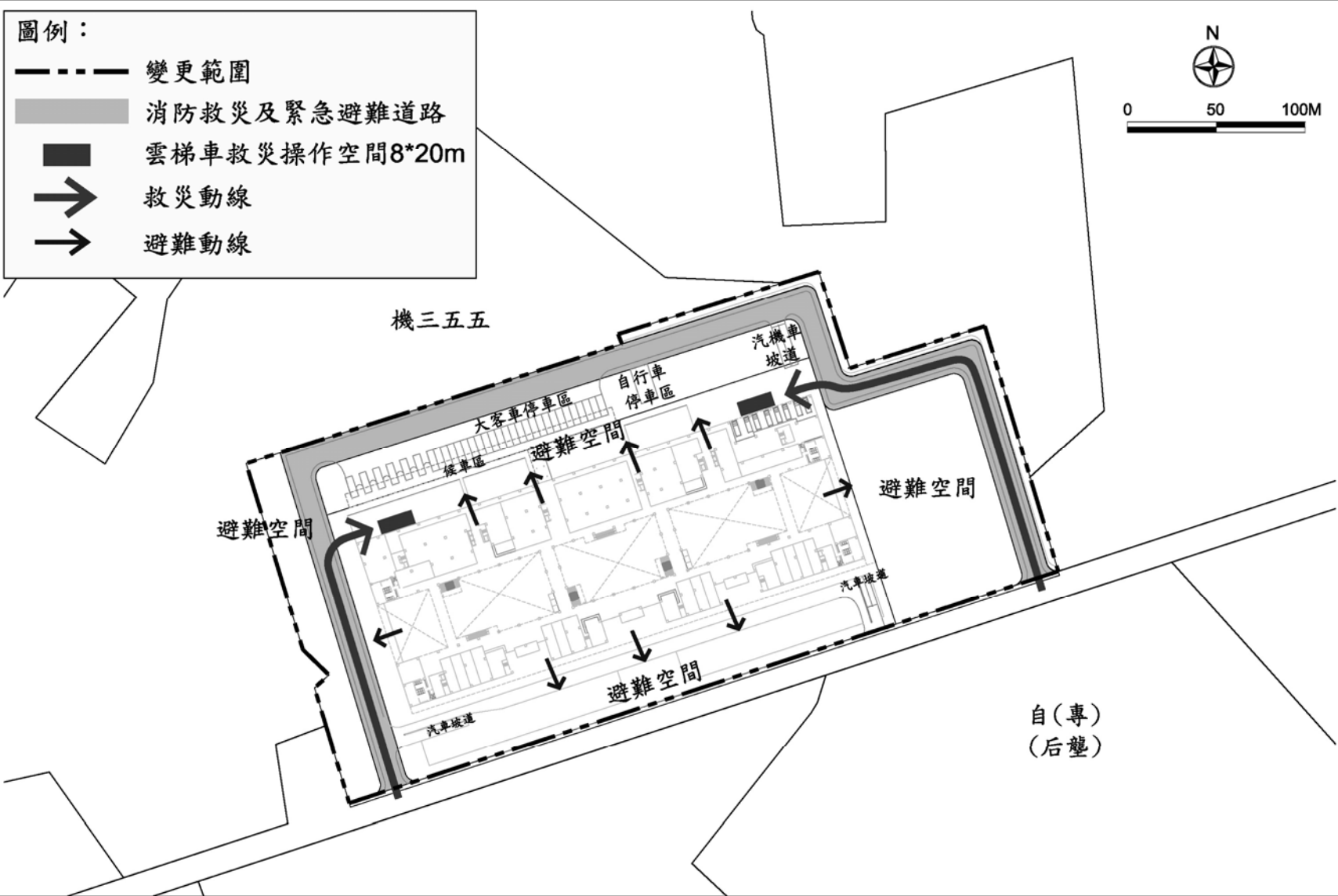


圖 5.11-2 消防救災道路及緊急避難道路示意圖

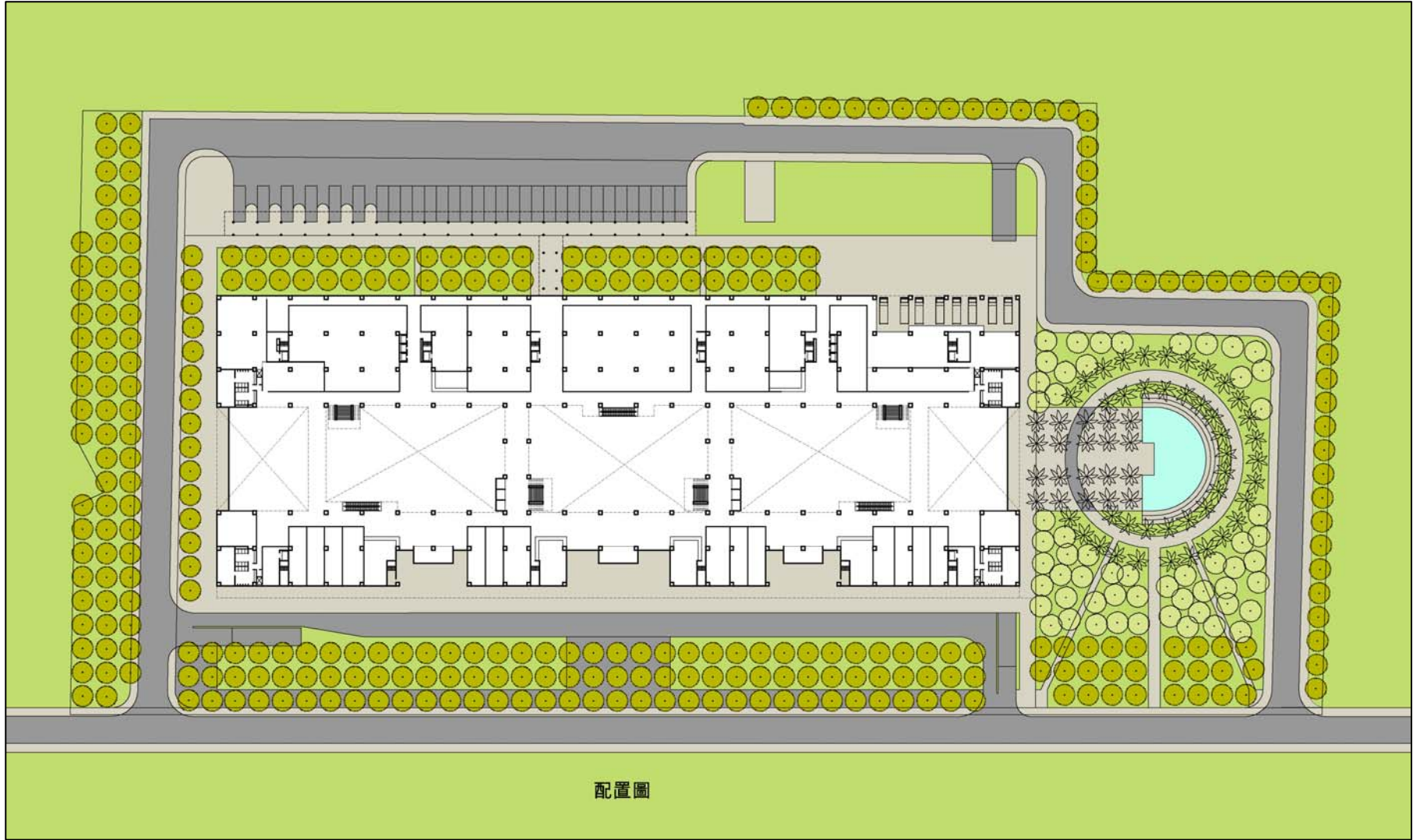


圖 5.11-3 火災延燒防止地帶綠化圖

第六章 交通影響評估與改善策略

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 6.1-1 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 6.1-2。

表 6.1-1 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 6.1-2 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	-	18,846.00	0	339
觀光飯店	-	81,642.00	0	327
餐飲	-	14,336.00	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 6.1-3~表 6.1-4 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 6.1-5 所示，於目標年開發完成營運後，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 6.1-6 及 6.1-7 所示。

表 6.1-3 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 6.1-4 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 6.1-5 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 6.1-6 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 6.1-7 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 6.1-8)，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 6.1-9)；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 6.1-10 所示。

依據表 6.1-10 轉換因子分析，本計畫員工於尖峰小時將衍生進入基地 304PCU、離開基地 247PCU。

表 6.1-8 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	6.8	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 6.1-9 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 6.1-10 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
		運具使用比例 (%)	進入	35.1%	43.1%	0.1%	10.6%	4.2%
	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 6.1-11 所示。

依據表 6.1-11 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 6.1-12 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)，依此推估衍生交通量結果，後續交通影響分析將以例假日昏峰最高衍生量作為主要分析時段。

表 6.1-11 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%	6.05%	
	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%	66.50%	0.00%	0.50%	3.00%
		離開	17.50%	10.50%	2.00%	66.50%	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 6.1-12 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	步行	步行旅次	
平常日	晨峰	進入	旅次	60	50	0	4	8	13	135	23	23
			PCU/HR	60	26	0	0	8	26	120	0	0
		離開	旅次	60	49	0	4	10	12	135	22	22
			PCU/HR	60	26	0	0	10	24	120	0	0
	昏峰	進入	旅次	74	63	0	4	11	15	167	28	28
			PCU/HR	74	33	0	0	11	30	148	0	0
		離開	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	進入	旅次	103	85	0	6	13	22	229	39	39
			PCU/HR	103	44	0	1	13	44	205	0	0
		離開	旅次	129	109	0	8	20	26	292	51	51
			PCU/HR	129	56	0	1	20	52	258	0	0
	昏峰	進入	旅次	145	124	0	9	23	31	332	56	56
			PCU/HR	145	64	0	2	23	62	296	0	0
		離開	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 6.1-13 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 6.1-13 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 6.1 所示，至於交通量指派結果彙整如表 6.1-14。

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 647 PCU，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 445 PCU 之路段交通量。

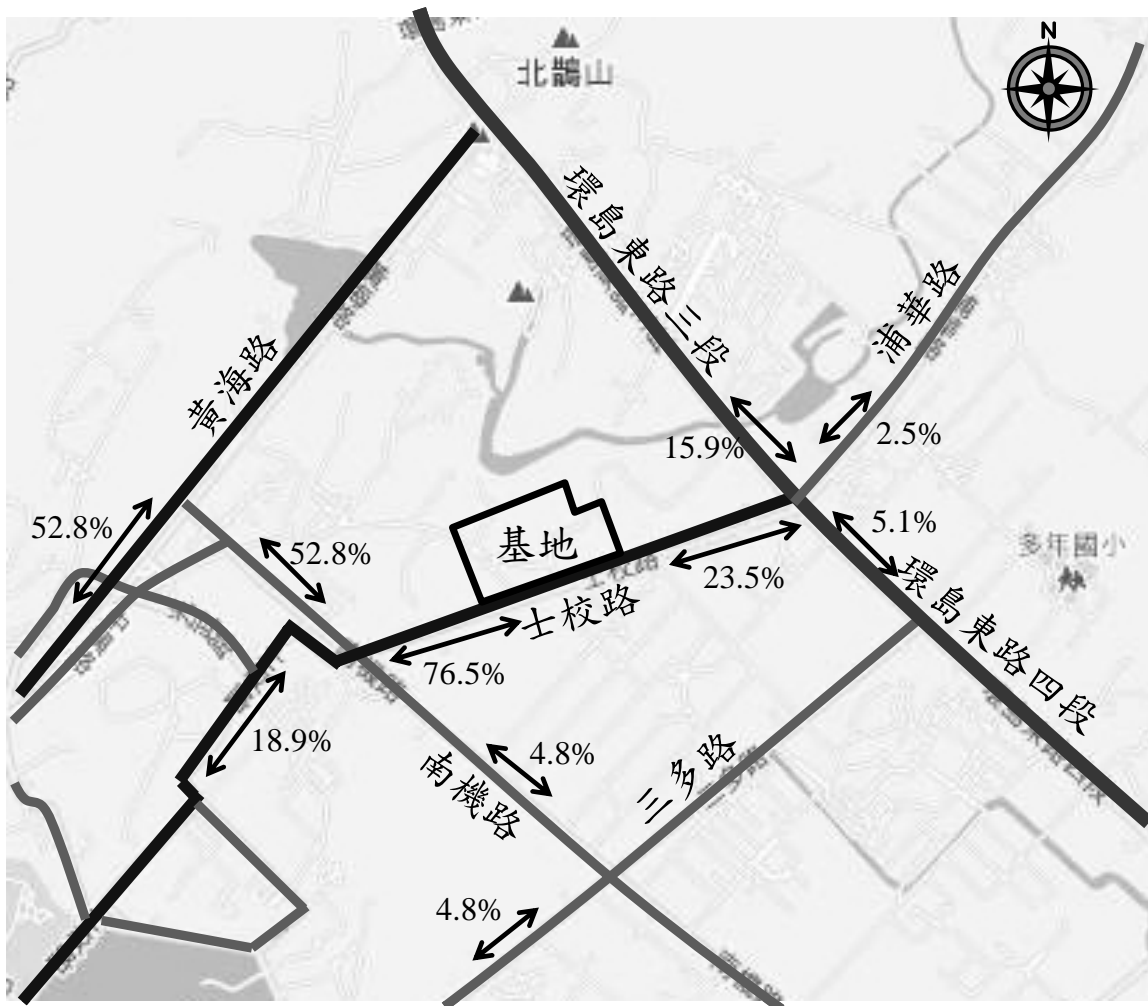


圖 6.1 本計畫衍生交通量指派比例示意圖

表 6.1-14 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	76.5%	0.0%	76.5%	0.0%	325	113	390	225
		西	0.0%	76.5%	0.0%	76.5%	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 6.2-1 所示，至於停車需求之計算方式如下式：

$$PD_i = PC_i \times A_j$$

PD_i ：i 種車輛停車位需求

PC_i ：i 種車輛尖峰小時停車產生率

A_j ：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 6.2-2 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 6.2-1 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 6.2-2 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 6.3-1 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 3.2 節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 6.3-2 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 小時計應為 140 輛。

表 6.3-1 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 6.3-2 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(%)	66.5	
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 6.4 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 6.4 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 6.5-1，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 6.5-2，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 6.5-3 與 6.5-4 所示。

表 6.5-1 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%	216.2	-2.2%	420.0	-4.9%
96	81,547	6.2%	216.7	0.3%	421.1	0.3%
97	84,113	3.1%	221.6	2.2%	436.2	3.4%
98	93,297	9.8%	216.6	-2.3%	422.6	-3.2%
99	96,826	3.6%	223.1	2.9%	427.3	1.1%
100	103,319	6.3%	--	--	--	--
平均年成長率		6.2%		0.2%		-0.7%

資料來源：本計畫分析整理。

表 6.5-2 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	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準	交通量	V/C	服務水準
				(PCPH)			(PCPH)			(PCPH)			(PCPH)		
黃海路	光武路~南機路	東	1700	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	1700	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	1600	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	1600	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	1650	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	1650	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	1700	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	1800	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	1850	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	1850	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	1600	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 6.5-3 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 6.5-4 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	1016	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	1002	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 6.5-5 與表 6.5-6 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 6.5-7 所示。

表 6.5-5 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	1700	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	1700	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	1600	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	1600	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	1650	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	1650	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	1650	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	1700	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	1800	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	1850	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	1850	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	1600	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 6.5-6 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	2400	277	0.17	C	126	0.1	C	335	0.2	C	229	0.26	C
		北		119			260			6			214		
南機路	士校路 ~三多路	南	2400	48	0.05	B	68	0.0	B	72	0.0	B	103	0.08	B
		北		65			61			5			85		
士校路	光武路 ~南機路	東	2450	117	0.08	B	74	0.0	B	152	0.11	B	128	0.13	B
		西		73			134			8			119		
士校路	南機路 ~基地	東	2450	365	0.21	C	168	0.2	C	450	0.3	C	309	0.35	D
		西		154			373			2			282		
士校路	基地~環島 東路三/四段	東	2450	82	0.10	B	139	0.1	B	131	0.1	B	213	0.17	C
		西		171			99			0			214		

(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	1750	277	0.16	A	126	0.07	A	335	0.19	A	229	0.13	A
		北	1750	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	1750	48	0.03	A	68	0.04	A	72	0.04	A	103	0.06	A
		北	1750	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	1750	117	0.07	A	74	0.04	A	152	0.09	A	128	0.07	A
		西	1750	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	1750	365	0.21	A	168	0.10	A	450	0.26	A	309	0.18	A
		西	1750	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	1750	82	0.05	A	139	0.08	A	131	0.07	A	213	0.12	A
		西	1750	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 6.5-7 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	C	B	B	C	B	B	D	B	C	D
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	C,C,A	B	B	C,C,A	B	B	D,C,A	B	B	D,C,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	B,B,A	B	B	B,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	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	C,B,A	B	B	C,B,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	C,C,A	B	B	D,C,A	B	B	D,C,A	B	B	E,D,A
士校路	基地~環島東路 三/四段	東	B	B	B,B,A	B	B	B,B,A	B	B	C,B,A	B	B	C,C,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	C	
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 6.5-7 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 6.5-8。

表 6.5-8 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 6.5-9 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 6.5-9 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 6.6-1 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 6.6-1 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。

大客車停車位： $1,256 \div 50 = 26$

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： $1,396 \div 3 = 466$ （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 6.6-2 所示。

表 6.6-2 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 6.6-3，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 6.6-3 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 交通改善對策

本基地未來於營運期間，衍生交通量將影響道路系統，其中以例假日昏峰時段，於士校路（基地~南機路）路段之服務水準將由 B 級下降至 E 級，另南機路（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至 D 級，形成較大之影響。

本節依本計畫分析之交通結果，對進出基地之交通管理措施及周邊地區交通系統，提出交通工程與管理之改善策略，以提升服務水準並確保行車安全，尤其針對基地各交通節點相關之人車紓解，研提對應之改善策略建議，其中有關內部之所有改善措施費用，將皆由開發單位自行負責支出，茲依據基地內部與外部兩方面分別說明之。

一、基地內部交通配置規劃說明及節點改善對策

有關基地內部交通動線規劃如圖 6.7-1 所示，依據目前規劃配置針對相關節點研擬交通管理措施如下：

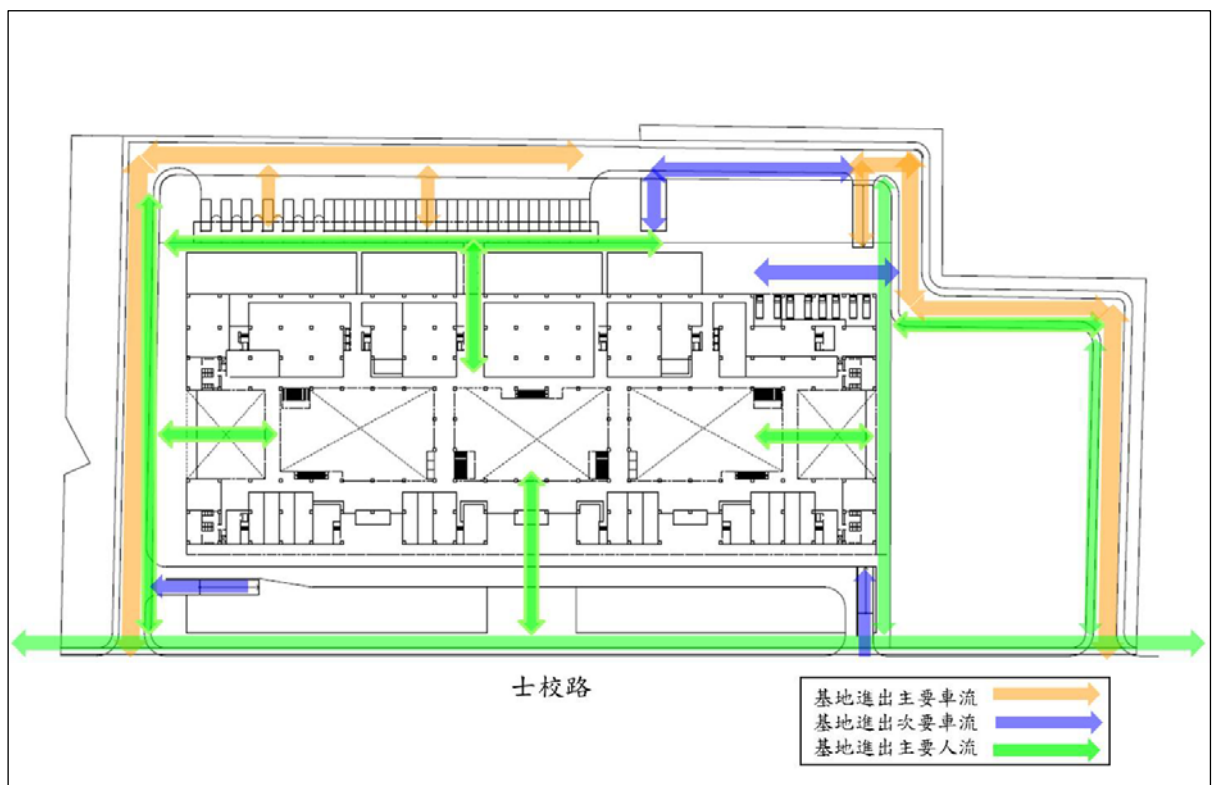


圖 6.7-1 基地內部交通動線規劃示意圖

(一) 停車場出入口節點

1. 車道進出設施規劃

- (1) 設置適當標誌及標線，藉以導引進出基地之車輛，並依停車場之停車狀況指引車輛至適當位置停車，以期在最短時間內完成車輛進場或出場動作。
- (2) 燈光照明方面，除依建築技術規則相關規定辦理外，進出口車道處應加強燈光照明，以避免燈光變化過大而影響駕駛者視覺；於車道轉彎處應將加強照明以維護進出車輛之安全。
- (3) 停車場設置管理人員及自動化管理系統來加強進出車輛管理。

2. 出入口節點車輛紓解計畫

(1) 出入口儲車等候空間及停車管理設備規劃

本計畫衍生車流與外部道路之臨接介面即為停車場之出入口，亦為未來主要之交通影響節點，針對此節點於尖峰時段紓解車輛之對策，除依據法規予以退縮並維持應有之良好視距外，於車輛進出之管理設施將採用中央全自動收費管理系統，並延長臨接介面與管制設備之長度，以提供作為車輛之緩衝儲車空間，依此分析本計畫停車場出入口節點將不致於尖峰時段產生延滯。

另停車場出入口於平常日及例假日將採取不同之管制計畫，管理車輛進出之出入口，減少與士校路通過性車流之交織衝突。

(2) 出入口管制人員配置與執行

考量若於營運初期或尖峰瞬間時段產生進場車流，進而影響原臨接道路行進之車輛，本計畫將於出入口處全日/營運時間內配置管制人員，平時進行車輛管制及維護行人通行安全之責，尖峰時段則加強車輛進場之紓解，排除停等並導引車輛，必要時將先行開放管制柵欄；另於停車位已滿時，車輛則需遵循管制人員之指示，先行疏導離場，避免車輛之停等超過儲車空間。

(3) 停車位數顯示系統

出入口處建議設置停車位動態顯示器或剩餘車位計數器，以使駕駛者能直接掌握各樓層之可供停車位數，以方便而快速停車；另於基地進出處應設置適當之標誌

、標線，以導引車輛依停車場之出入口位置與停車狀況，在最短時間內進出停車場。

(4) 機車停放管理

由於機車具有較高之便利性及機動性，為避免隨意停放路側影響道路交通，原則上將採不收費方式且配合基地營運時間開放，另外並於地下層設置管理室及閉路監控系統，以維護停車秩序安全。

(二) 基地行人交通節點

基地內部動線部份，當行人進入基地後，可利用區內主體建物樓電梯（昇降梯）通達各層，離開動線相反，相關基地內部行人節點紓解人流計畫如下：

1. 人車動線分離

人行出入口與車輛出入口分開設置，減輕彼此間干擾，提高安全與效率。本基地規劃之車輛出入口已避開行人出入主要動線，惟於車道出口與臨接道路之人行道處需由人員管制出入車輛，以確保行人安全。

2. 設置明確導引指示系統

內部動線指引標誌需明確，行人經由大門（廳）進入後，經由適當之指引標誌即可到達各樓層，並透過電梯垂直抵達地上或地下各層；此外，規劃明確之導引動線指引行人相關周邊公車站牌位置，以供行人便利使用公車系統。

3. 規劃大眾運輸接駁系統

鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具，以減少實際到達基地之私人運具，其可行之措施除於出入口標示相關之公車站牌區位置，並可協商主管機關單位，提昇大眾運輸公車系統之服務績效，尤以現行公車系統應可調整路線或設站位置，並可增加其班次以提昇搭乘使用率。

另本計畫亦允諾未來將規劃相關接駁專車計畫，以提供另一項大眾運輸服務，藉以降低本區域之交通負荷，惟詳細之營運計畫，因涉及副大眾運輸計程車之營運，兩者間具有相當之競合性，因此為避免對於現有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專車營運計畫，並提送縣政府審視核備。

(三) 自行車道及停放空間規劃設置

考量未來生活型態朝向慢活及節能減碳之發展趨勢，且配合金湖鎮自行車道系統，建議本計畫後續仍應規劃自行車停放區，供基地內部及外來民眾使用，惟基地周邊現有之自行車道系統，並非實質專有車道，此項政策牽涉政府主關機關權責，將提供作為參考，希冀提供未來自行車使用者能夠有安全之騎乘與停放空間。

(四) 內部員工管理及停車措施

建議本案開發業者後續於開發完成後，採用基地內員工三班制上、下班時段錯開之運輸需求管理改善措施，協調各廠商共同規劃彈性上、下班制度，避免衍生旅次需求集中，達到分散尖峰車流，減輕主要道路交通負荷。

另規劃提供員工固定使用之停車專區，避免與遊客之停車空間混雜，藉此可維持停車場內部之停車秩序與安全；未來亦將規劃提供員工上/下班之接駁車，於上/下班尖峰時段，採定點定時發車方式，減少員工使用私人運具，除減少衍生交通量，亦符合低碳環保之理念。

(五) 接駁專車服務計畫

本基地規劃開闢免費接駁巡迴專車，其行駛路線以連接本基地往返水頭碼頭、尚義機場及山外車站為主，將可有效輸運到訪之旅客，並降低周邊道路交通負荷。

1. 基地~水頭碼頭線接駁專車

主要服務搭乘輪渡之遊客，建議路線並行經金城車站、自行車故事館及山外車站等處，相關行駛路線如圖 6.7-2。

2. 基地~尚義機場線接駁專車:

此線則以服務搭乘飛機之遊客為主，建議路線亦行經山外車站，其行駛路線如圖 6.7-3。

至於其營運計畫初步將以定點定時之行駛模式提供服務，於平常日約 30 分鐘一班次、例假日則 20 分鐘一班次，並視人潮情況機動發車，以滿足遊客需求。



圖 6.7-2 水頭碼頭線接駁專車路線圖



圖 6.7-3 尚義機場線接駁專車路線圖

二、基地外部交通節點改善措施

有關本基地開發後，基地外部交通節點改善配合措施建議說明如下：

(一) 路口交通節點

臨基地側之士校路現有東、西兩側路口，分別為南機路/士校路口與士校路/浦華路/環島東路口，未來於尖峰時段將自行加派人員協助進行交通引導，藉以提昇車流運行之績效。至於區內道路與士校路營運後形成之兩處路口，將為基地

進出之主要交通節點，未來於營運時段內均將有人員加以指揮導引與管制車流外，路口應繪製網狀線，以維持路口之淨空及來往車輛與行人之安全。

(二) 停車場指示及指引標誌設置

為方便駕駛者尋找停車位及有效引導至基地消費購物車輛，可充分利用不同道路至基地，以達到分散車流之目的，建議應於適當地點設置停車場指示及指引標誌設置，為避免標誌設置過多影響周邊景觀，應以簡潔為設置原則，其設置數量應以營運後申請之停車場登記證數量為依據，目前規劃之停車場名稱屆時仍應以登記證記載之名稱為準。

本計畫建議設置於基地周邊主要路口，包含黃海路/南機路口、南機路/士校路口、士校路/環島東路口及黃海路/環島東路口及基地停車場出入口處，其他路口則視情況再予以規劃設置，相關停車場指示標誌設置位置詳圖 6.7-4 所示。

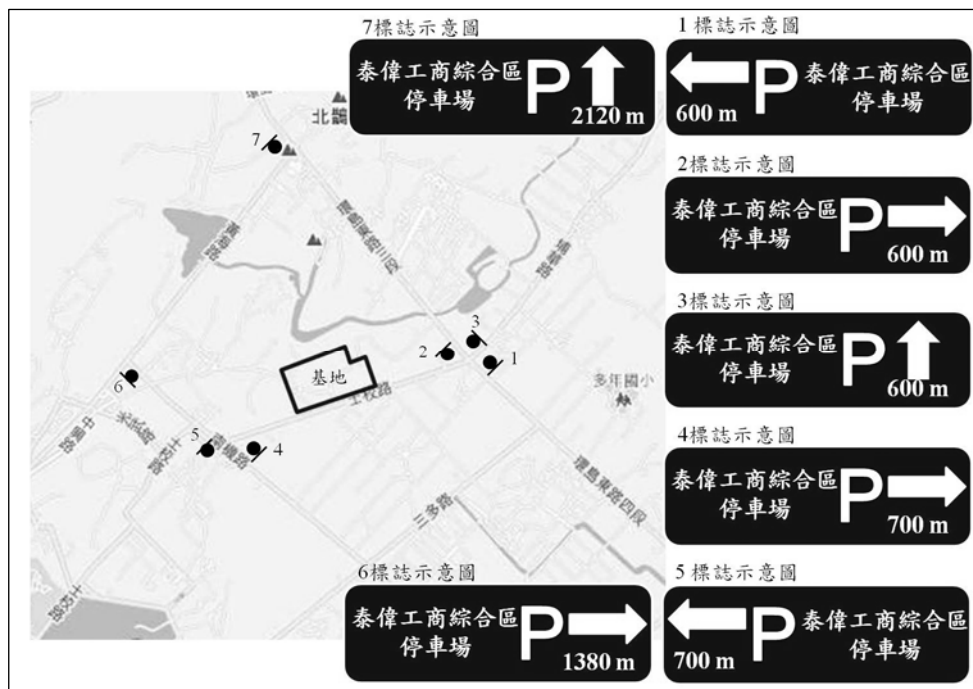


圖 6.7-4 基地周邊停車場指示標誌設置位置示意圖

(三) 周邊道路實施禁止停車管制

為維持道路系統原有之功能與容量，未來於臨基地周邊路段劃設禁止臨時停車紅線，並於尖峰時段加強執法，以確保道路車流之運行順暢。

(四) 士校路與南機路之拓寬

經由本計畫交通影響分析可知，於目標年基地開發完成後，例假日昏峰時段，將因營運衍生之交通量形成士校路（

基地~南機路) 路段服務水準下降，與目標年開發前相比較，服務水準由 B 級降至 E 級；另黃海路（南機路~光武路）及南機路（士校路黃海路）服務水準亦降至 D 級，顯見若道路系統仍維持雙向雙車道，交通勢將無法負荷，因此建議士校路與南機路應依都市計畫道路寬度，優先予以拓寬為 15 公尺，另黃海路及環島東路則是後續交通狀況與經費編列情形，列入中長期拓寬計畫。

依前述分析結果可知，士校路於目標年例假日昏峰雙向車流達 855 PCU（往東 309 PCU、往西 546 PCU），V/C 值為 0.52，亦即若欲維持至少 D 級服務水準下限值（ $V/C=0.47$ ），換算其路段容量應為 1,815 PCU，因此以目前雙車道之容量實已不足以負荷；建議未來以拓寬為 15 公尺雙向四車道標線分隔型式，則其路段容量單向至少 1,750 PCU，依 2011 台灣公路容量手冊郊區多車道分析其服務水準，則其東、西向 V/C 值分別為 0.18 及 0.31，服務水準皆可提升至 A 級；至於南機路段若亦拓寬為 15 公尺，雙向四車道中央標線分隔型式，依此分析其雙向車流於目標年為往南 229 PCU、往北 392 PCU，V/C 值分別為 0.13 及 0.22，服務水準將可由 D 級提升至 A 級。至於未來拓寬之路型佈設，建議考量將現有自行車道系統納入規劃，實質設計佈設自行車共用車道，不僅可提升道路服務水準，亦符合綠能運輸、節能減碳之目標，有關拓寬之路型佈設建議如圖 6.7-5 所示。

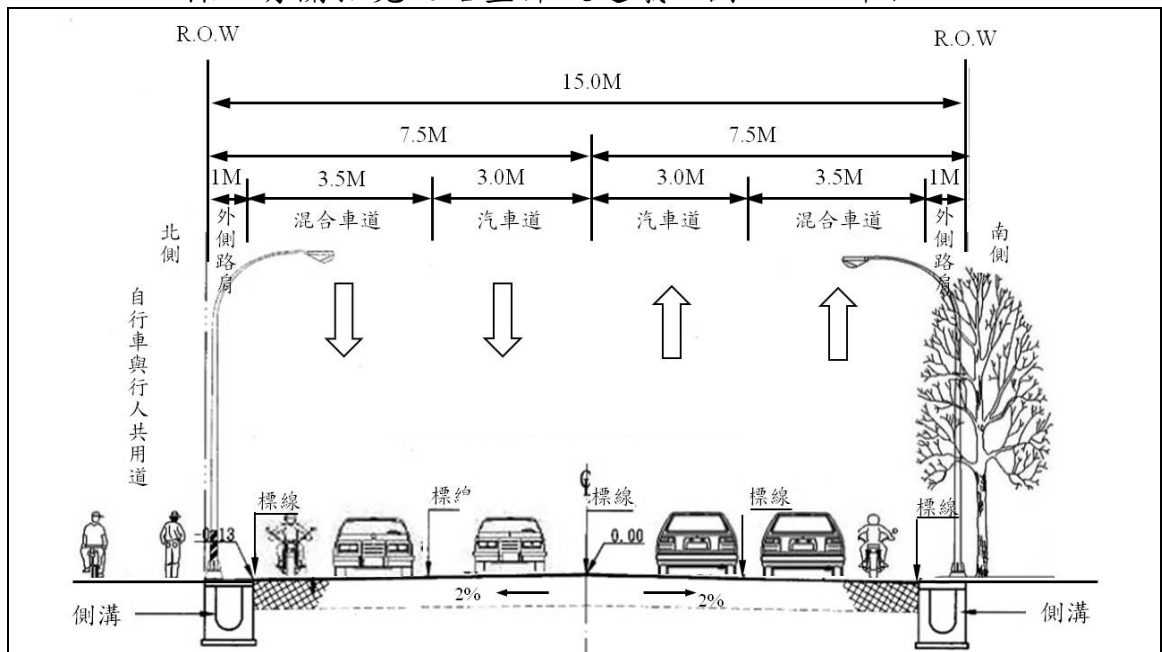


圖 6.7-5 士校路拓寬為 15 公尺建議路型示意圖

第七章 事業及財務計畫

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

本計畫所需資金總額約 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 7.2-1 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	銀行融資、自有資金
工商綜合專用區二—道路	11,440	572,000	18,304,000	18,876,000		
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		
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 7.2-2 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

本案財務計畫已做短、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，詳附件一，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），詳附件二。

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。

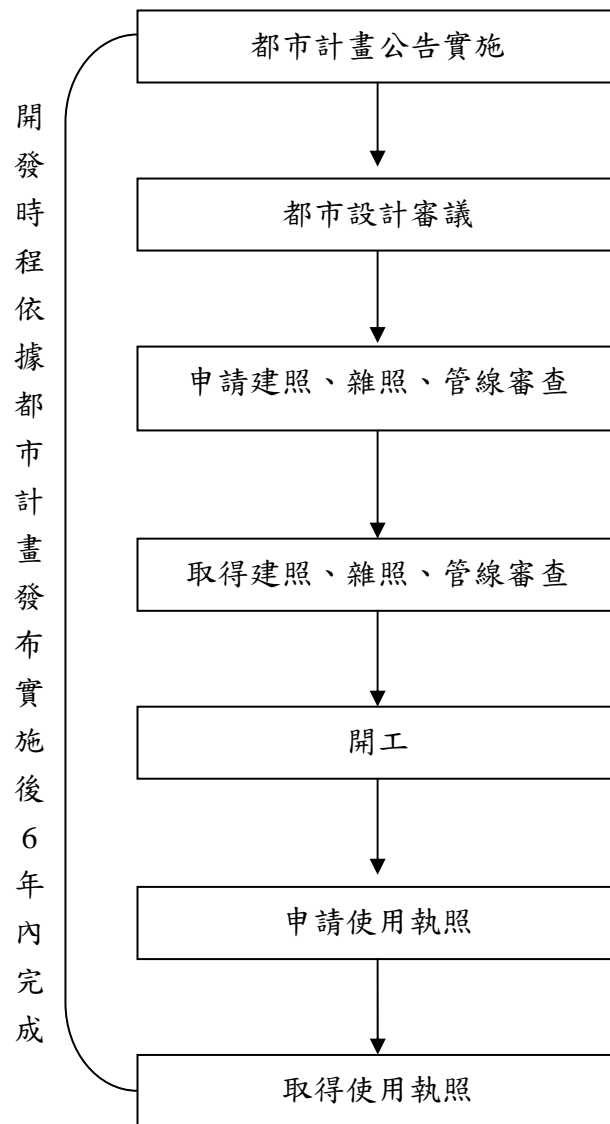
第四節 開發期限

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 7.4。

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 7.4 開發時程示意圖

第八章 回饋計畫

依據「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 8.1 工商綜合專用區開發人應提供金額比例規定表

變更 前使用分區 類別（面積）	變更後 使用性質 （比例）	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 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，第四年可達 5 仟萬元左右，呈逐年成長，十年後，本案稅收每年可達 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。

第九章 土地使用分區暨都市設計管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、本計畫區內設置下列使用分區及用地：

- (一) 工商綜合專用區一（供購物中心、工商服務及展覽使用）。
- (二) 工商綜合專用區二（供道路使用）。
- (三) 工商綜合專用區三（供停車場及其他必要性服務設施使用）。
- (四) 生態綠地。

三、本計畫區內建築物建蔽率及容積率規定如下：工商綜合專用區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之三百六十。

四、本計畫區都市設計管制事項如下規定：

(一) 公共開放空間系統

- 1. 本計畫區公共開放空間應集中留設以建立良好之都市空間與創造優美之都市景觀。
- 2. 生態綠地土地形狀應完整。
- 3. 公共開放空間應開放供公眾使用。
- 4. 本計畫區內實際空地應留設二分之一以上種植花草樹木。前項種植花草樹木部分之覆土深度，喬木應大於1.5公尺，灌木應大於0.6公尺，地被植物應大於0.3公尺，且其面積未滿36平方公尺應種植喬木1棵，面積36平方公尺以上每滿36平方公尺應再種植喬木1棵，其樹冠底離地淨高應達2.5公尺以上，樹穴直徑不得小於1.5公尺，穴深不得小於1.5公尺。

(二) 人行步道系統：本計畫區內規劃人行專用步道銜接公共開放空間及生態綠地。

(三) 建築基地停車空間設置及離街裝卸場規定：

本計畫區內停車空間參考內政部營建署「都市計畫工商綜合專用區審議規範」留設基準規定：

1. 大客車停車位

區內設有旅館者，應按客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位。

2.小客車停車位

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：

土地使用型態	淨營業樓地板面積	設置標準
工商服務及展覽使用	每滿 75 m ²	設置 1 輛停車位
批發量販及購物中心使用	每滿 45 m ²	設置 1 輛停車位

總樓地板面積扣除淨營業樓地板面積之剩餘樓地板面積，應按建築技術規則規定，每滿 150 m²設置 1 輛停車位留設停車空間。

3.機車停車位

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。

4.本計畫區屬離島地區，基於地區人口、車輛登記數及旅遊屬性考量，應留設之停車位數經金門縣都市設計委員會就實際情形審決之，得排除上述停車位數規定。

5.依實際需求量設置貨車、平板車、貨櫃車等車位，其設置標準如下：

總樓地板面積 (m ²)	應附設最小裝卸位數
1,000 以下	免設
超過 1,000 未滿 2,000	一
2,000 以上未滿 4,000	二
4,000 以上未滿 6,000	三
6,000 以上	每增加 6,000 m ² 增設一個

註：1、每滿 10 個裝卸位應於其中設置一個大貨車裝卸位。

2、小貨車裝卸最小尺度長 6 公尺、寬 2.5 公尺。

3、大貨車裝卸最小尺度長 13 公尺、寬 4 公尺。

6.自行車停車位

得留設適當數量的自行車停車位。

(四) 建築量體、公共設施、公用設備之配置及建築物附屬設施管制事項：

1. 建築物應以15米計畫道路境界線退縮30米建築，詳圖9.1。
2. 基地內建築物配置應就地質承載安全無虞之地區集中設置。
3. 計畫區內應規劃足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維公共安全。
4. 計畫區內應依下水道法規定採用雨水與污水分流方式處理。
5. 計畫區內公共設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應維護安全並予以美化。

(五) 環境保護設施配置與管制

1. 計畫區內應設置污水處理設施、垃圾集中及分類處理並應加以綠化，以維護整體視覺景觀與環境品質。
2. 本計畫區污水處理設施之放流水應符合相關法令規定之放流水排放標準。

(六) 植栽綠化

1. 綠化面積應連續且完整，以創造良好之視覺及環境品質。
2. 於建築物之頂樓規劃大型屋頂花園及景觀設施，運用延續性之植栽綠化，使全區皆充滿綠意盎然，而建物與綠地亦能結合而為一體，在視覺上造成依連續的完整的綠化空間。

(七) 基地四周除以設置綠籬區隔外，不得設置圍牆。

(八) 本地區應經都市設計審議通過，建築始得發照。

五、地下室開挖率(地下室投影最大面積÷基地面積)不得超過 70%。

六、本要點未規定事項，依「都市計畫工商綜合專用區審議規範」暨其他相關法令辦理。

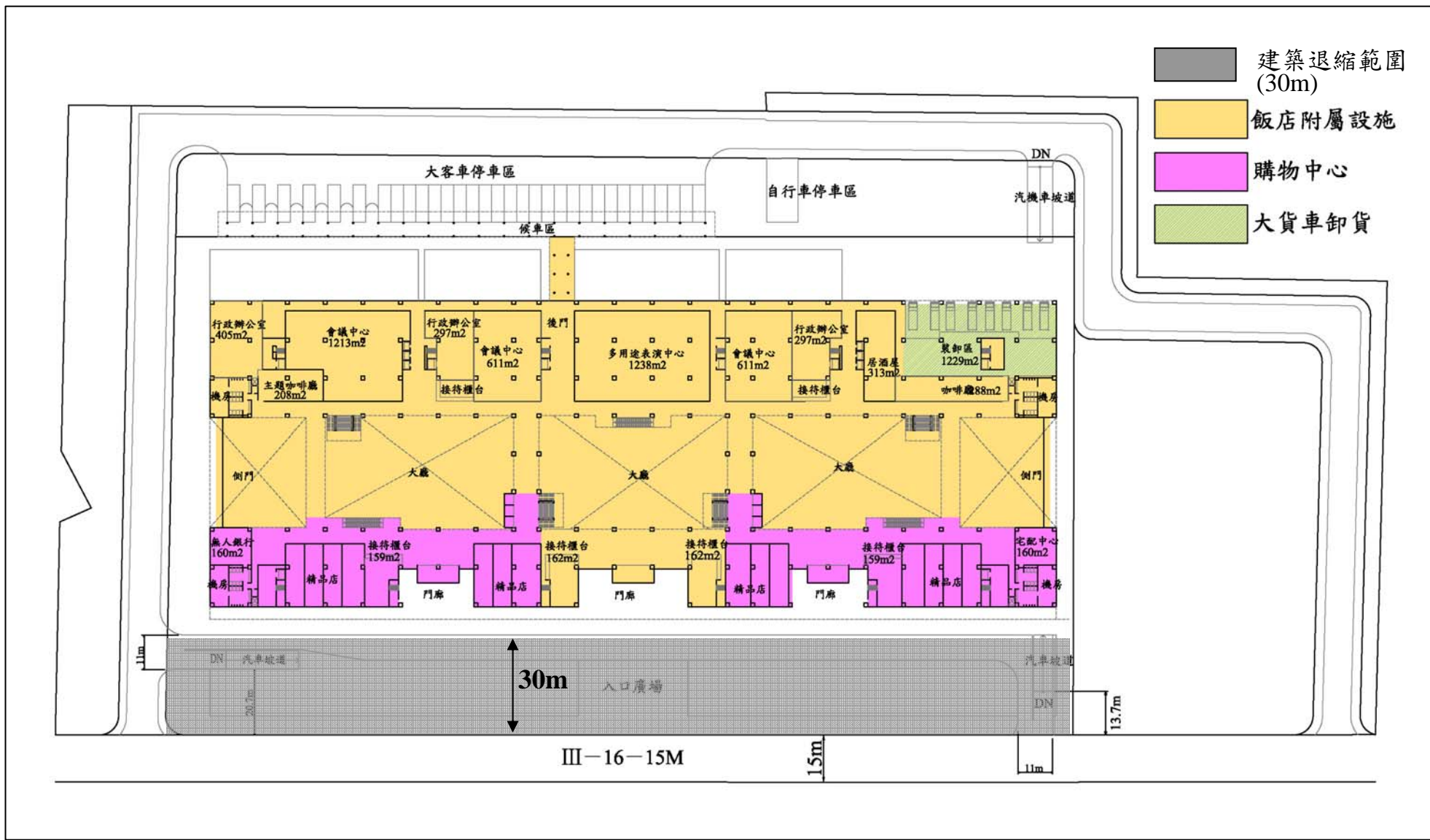


圖 9.1 建築退縮空間示意圖

附錄一 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

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」，本計畫內各項必要性服務設施、生態綠地應劃設之面積，茲分別說明如下：

一、必要性服務設施

變更前 使用分區 類別	變更後使用 性質	變更前	面積 (m ²)	變更後	工商服務 及展覽 (80%)	購物中心 (20%)	備 註
					回饋面積 (m ²)		
都市發展用地	機關 用地		38,514	工商綜合 區專用區 二、三— 道路、停 車場	6,162	1,926	必要性服務設 施占申請變更 總面積之比例 分別不得低於 20%及 25%。
非都市發展用地	保護區		37,748		7,550	2,114	
	農業區		3,479		696	195	必要性服務設 施占申請變更 總面積之比例 分別不得低於 25%及 28%。
總 計					18,643		23.38%

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：核定計畫圖得一併參考地籍界線釘定樁位。

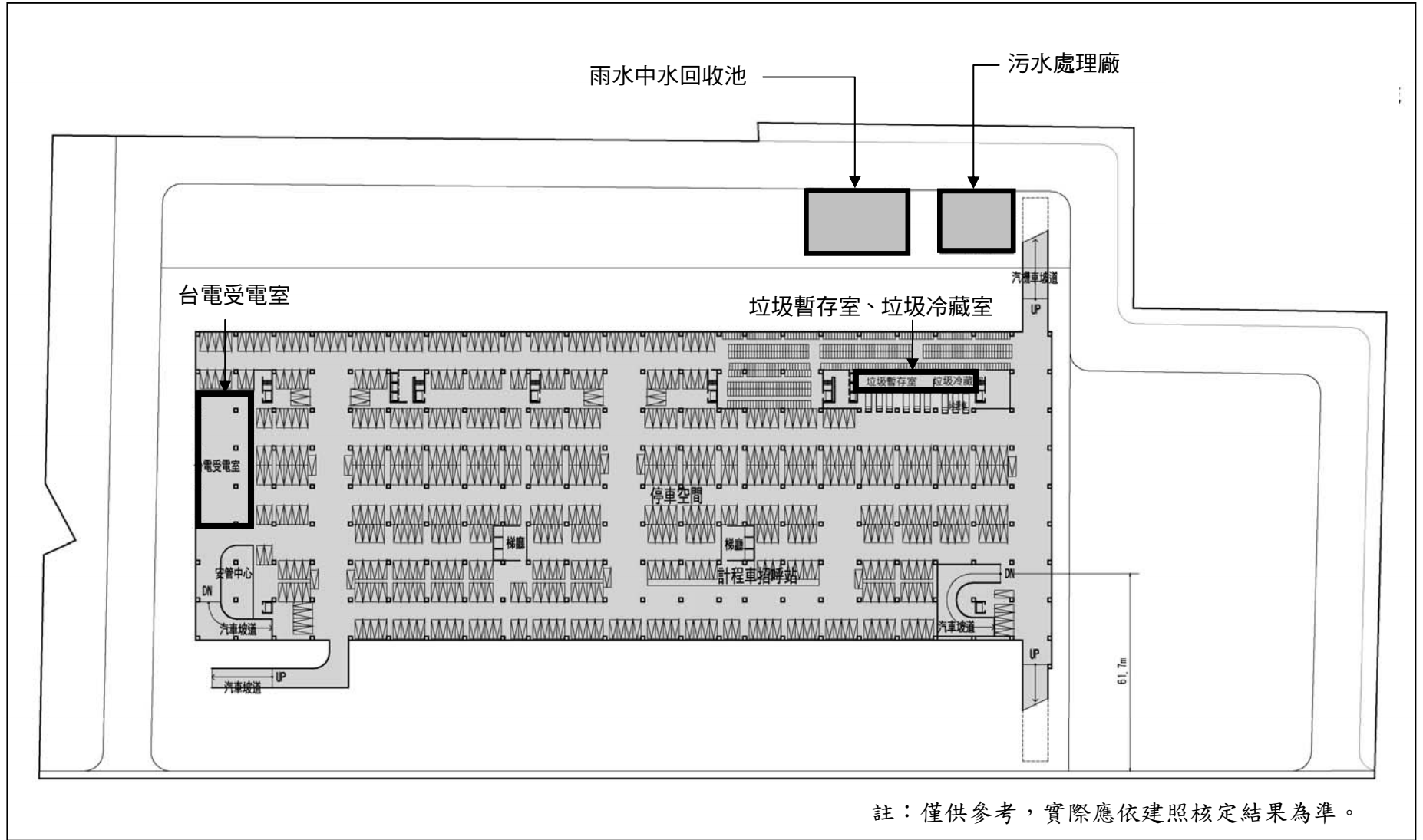
二、生態綠地

變更前 使用分區 類別	變更後使用 性質	變更前	面積 (m ²)	變更後	工商服務 及展覽 (80%)	購物中心 (20%)	備 註
					回饋面積 (m ²)		
都市發展用地	機關 用地		38,514	生態 綠地	3,081	1,155	生態綠地占申 請變更總面積 之比例分別不 得低於 10%及 15%。
非都市發展 用地	保護區		37,748		7,550	2,265	
	農業區		3,479		696	209	生態綠地占申 請變更總面積 之比例分別不 得低於 25%及 30%。
總 計					14,956		18.76%

註 1：表內面積應以核定計畫圖實地分割測量面積為準。

註 2：核定計畫圖得一併參考地籍界線釘定樁位。

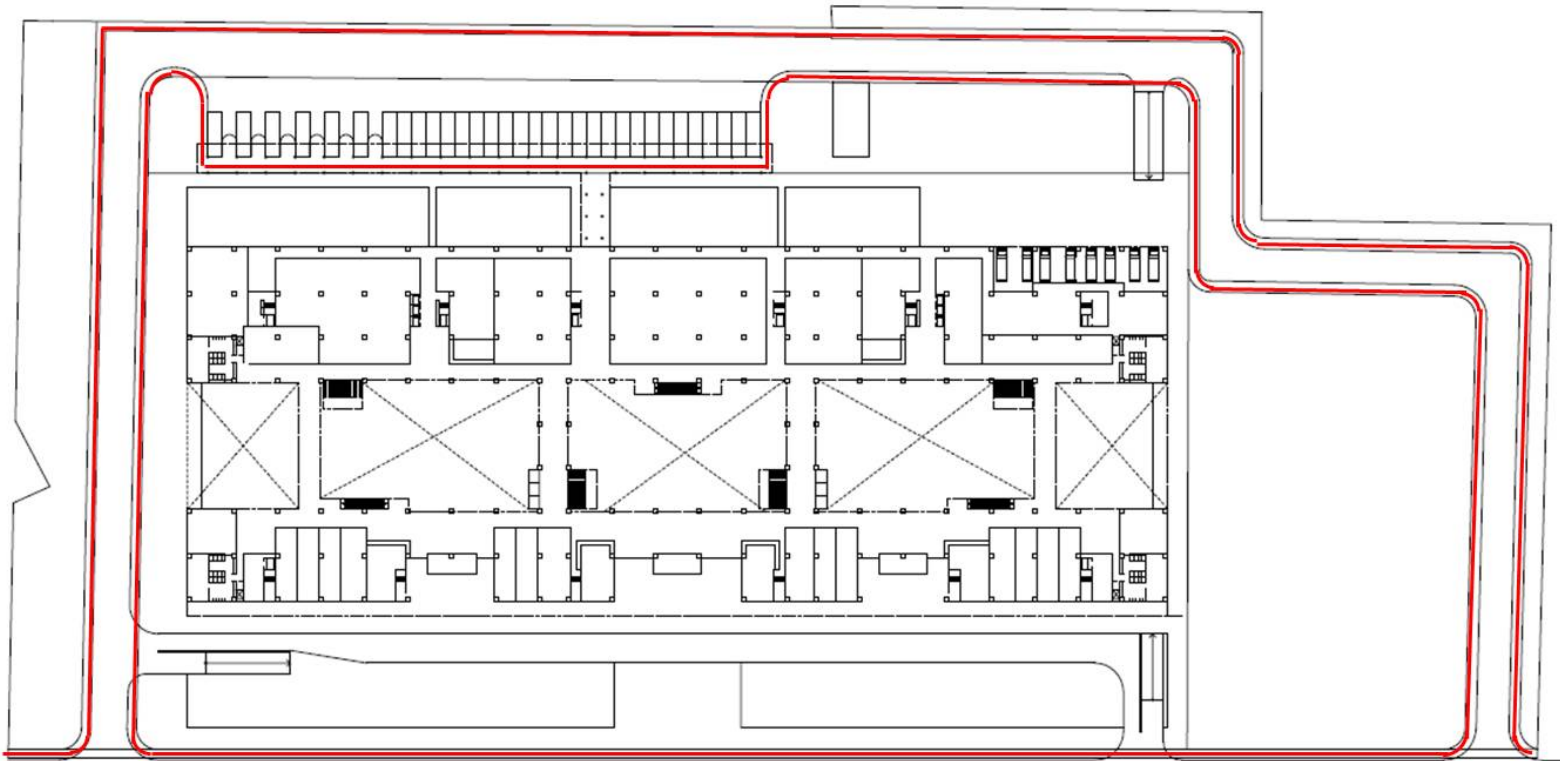
附錄二 公用設備規劃示意圖



圖一 公用設備規劃示意圖（地下1層）

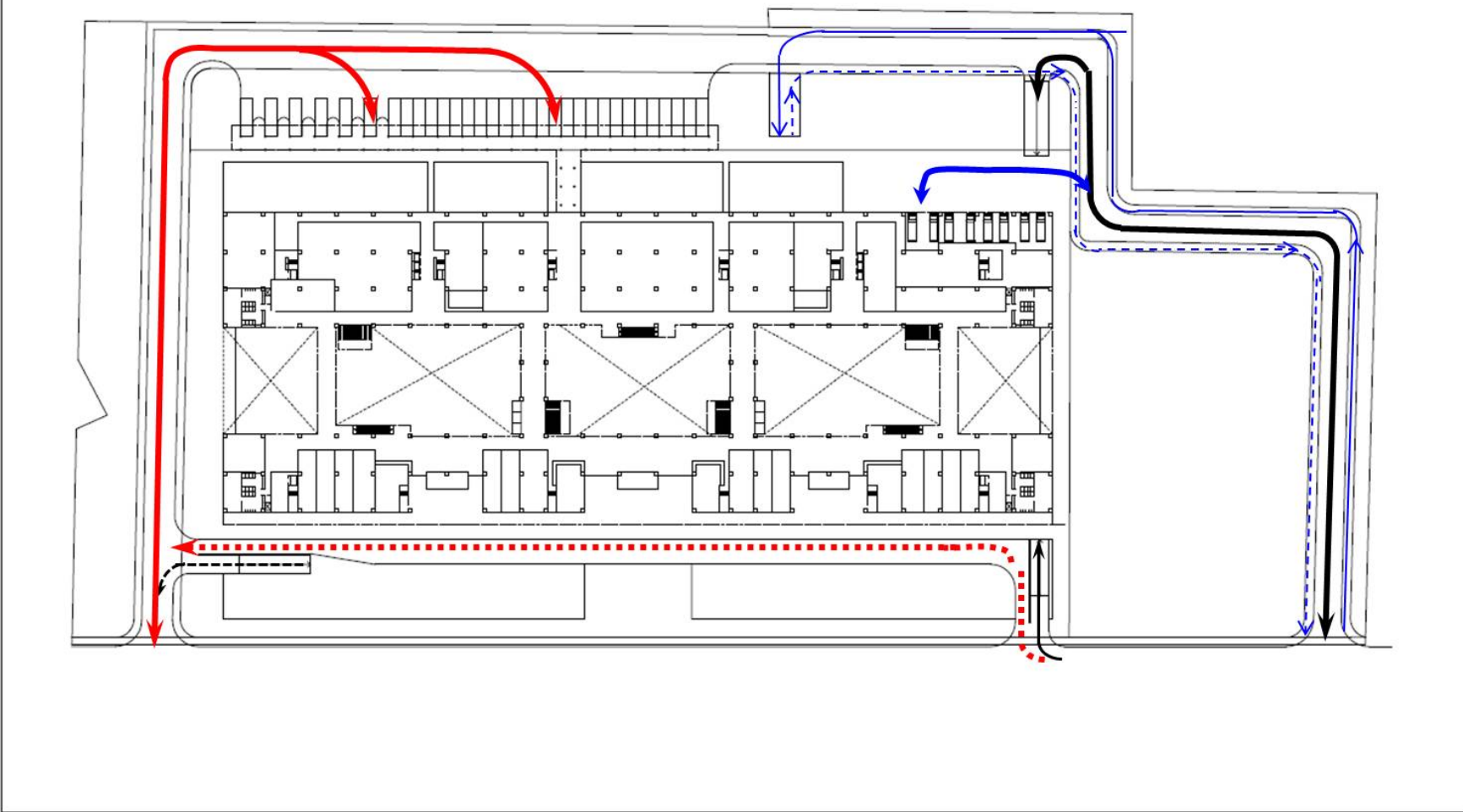
附錄三 交通系統計畫示意圖

—— 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

附錄四 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。

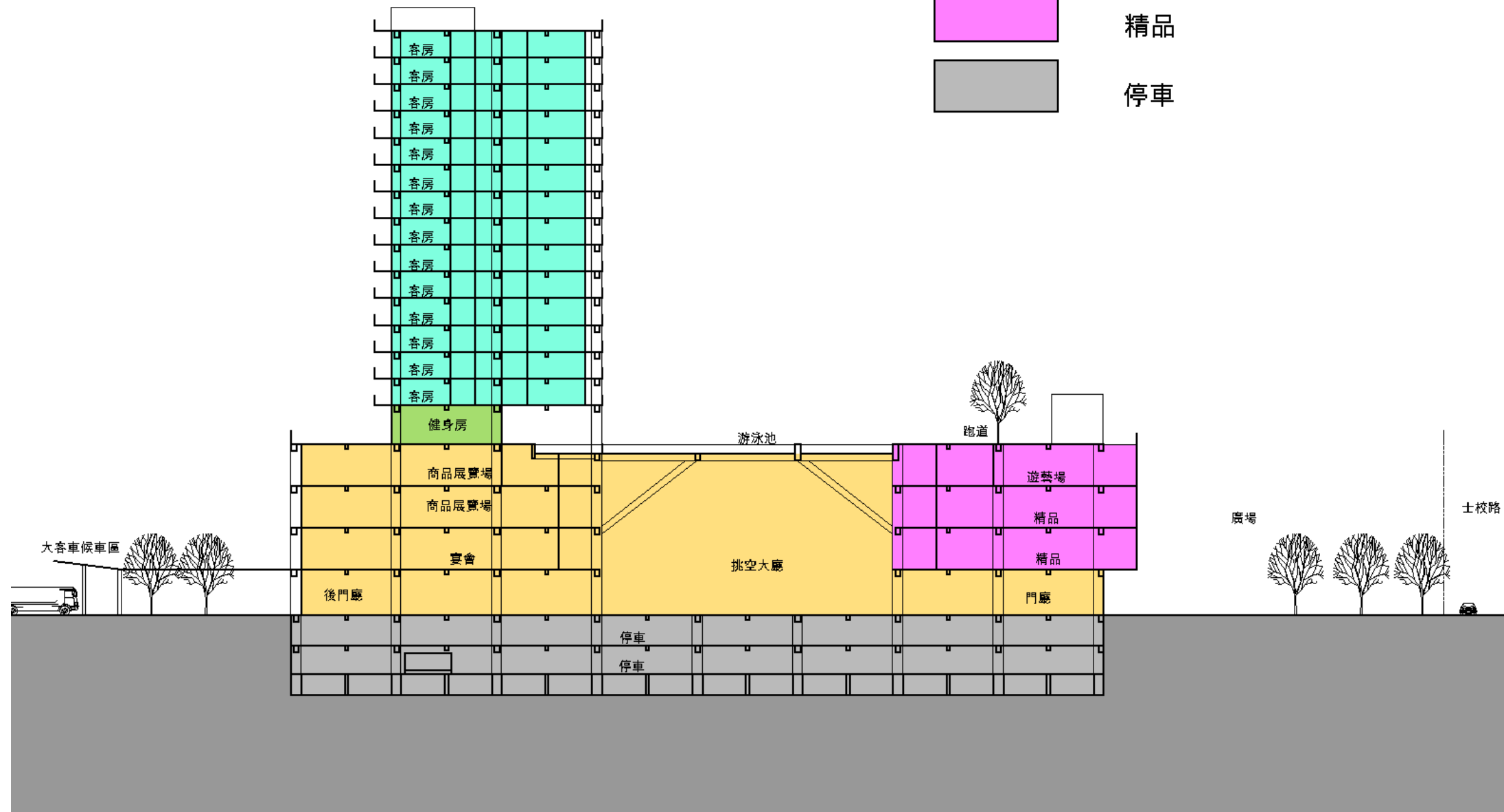
註 2：購物中心：本案購物中心樓地板面積 34,370 m²遠小於高雄統一夢時代 399,300 m²。

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。

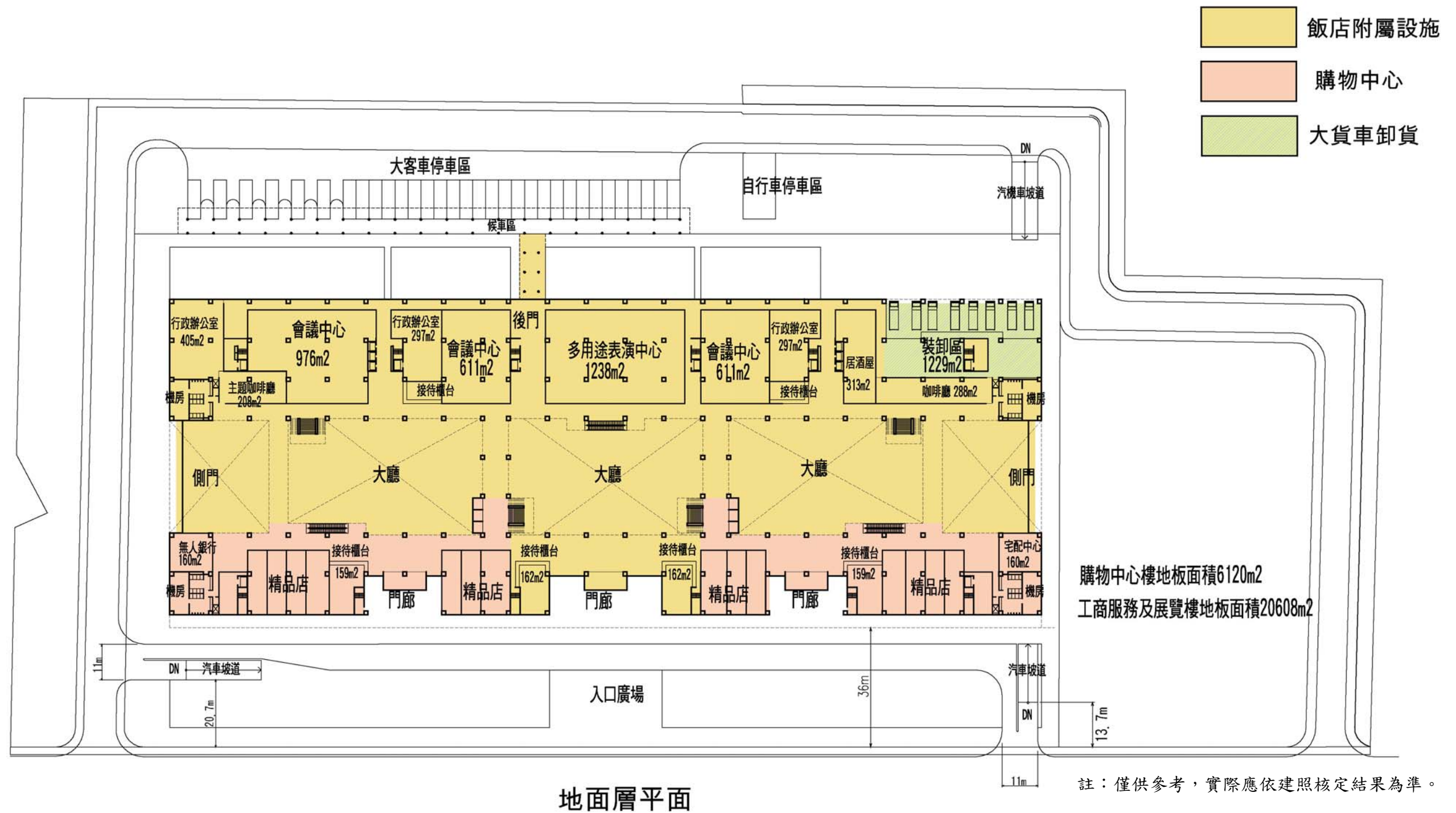
空間內容

- 客房
- 運動
- 飯店附屬設施
- 精品
- 停車

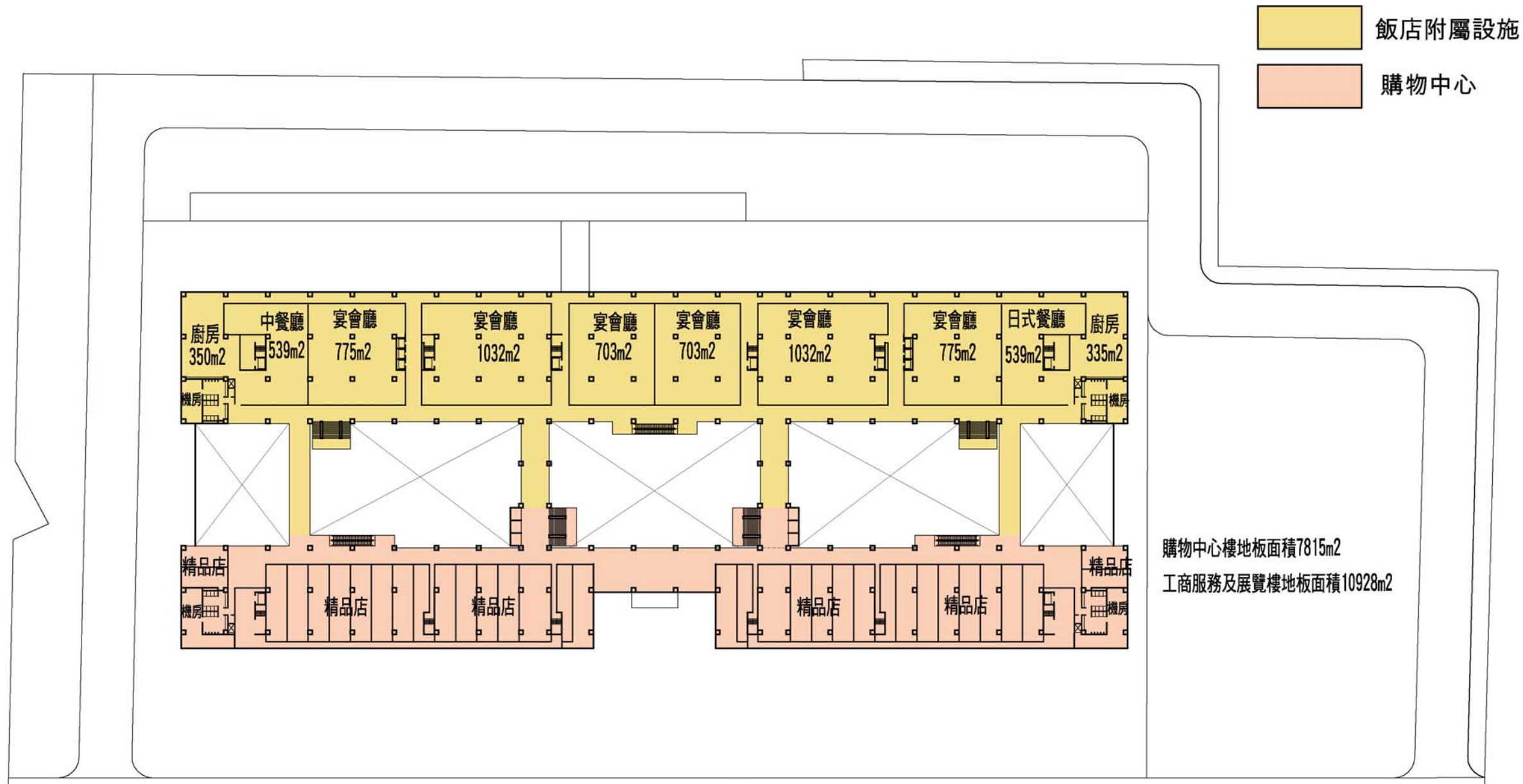


註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖一 空間內容規劃示意圖



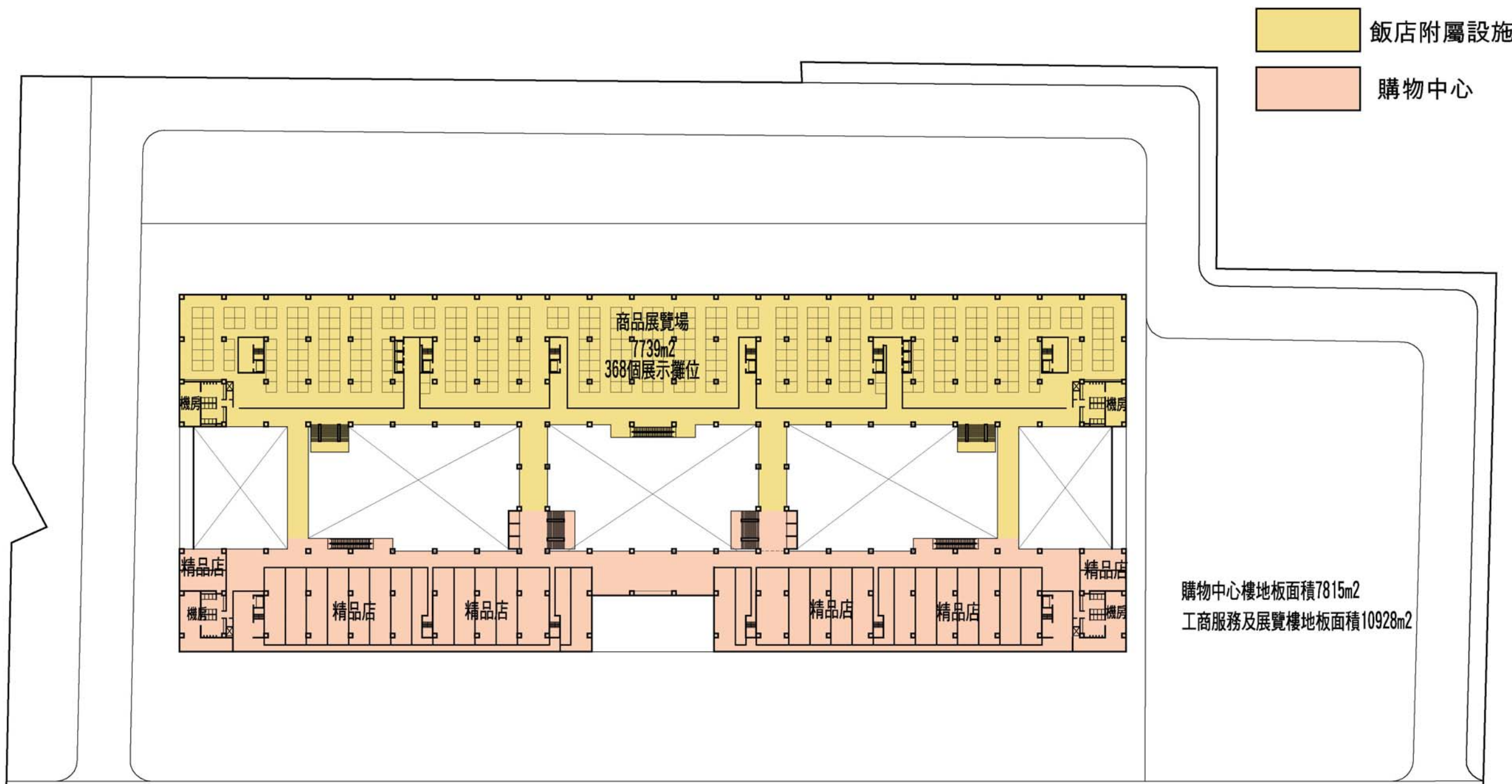
圖二 地面層平面配置示意圖



註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

2層平面

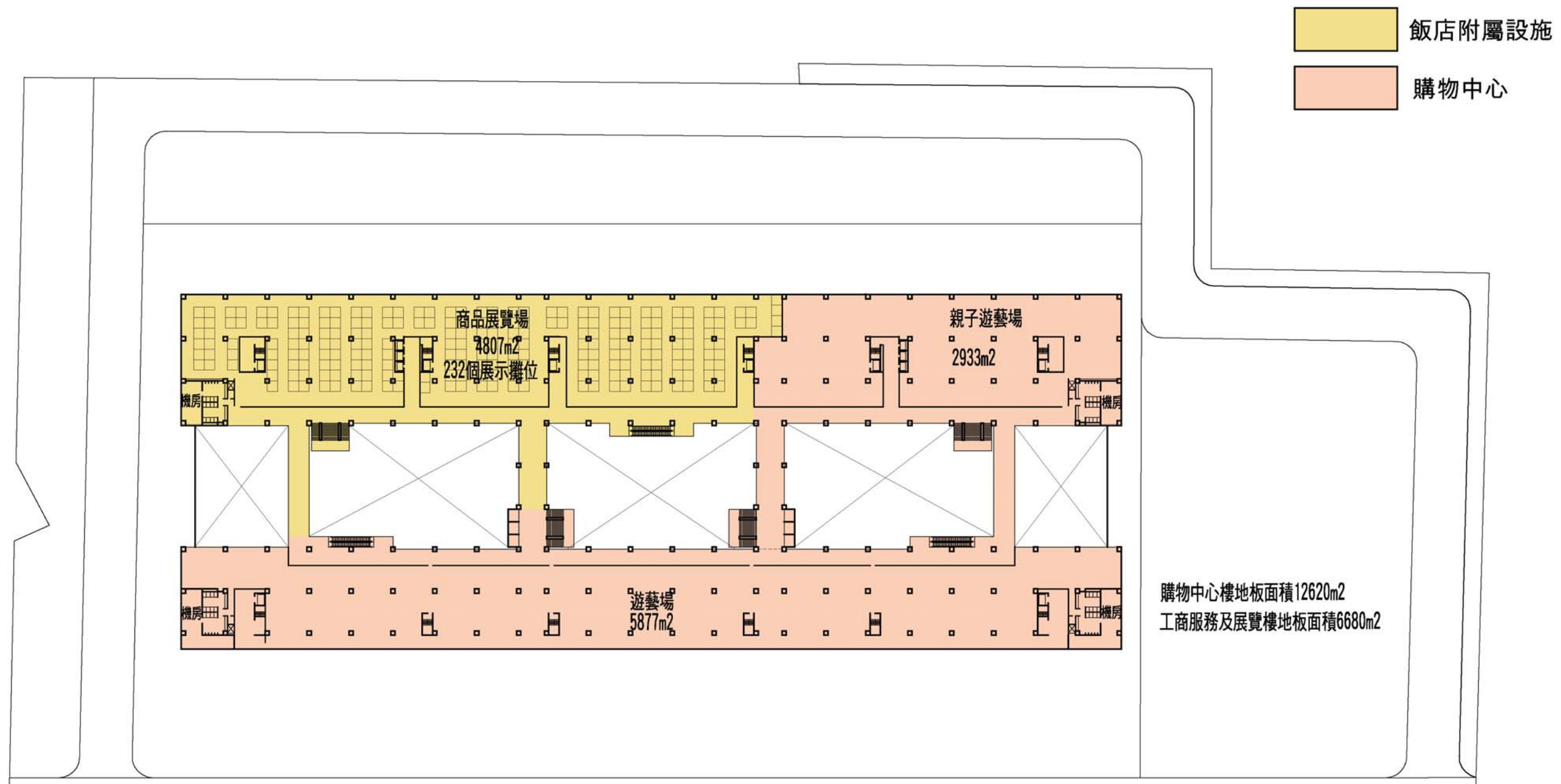
圖三 二層平面配置示意圖



3 層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

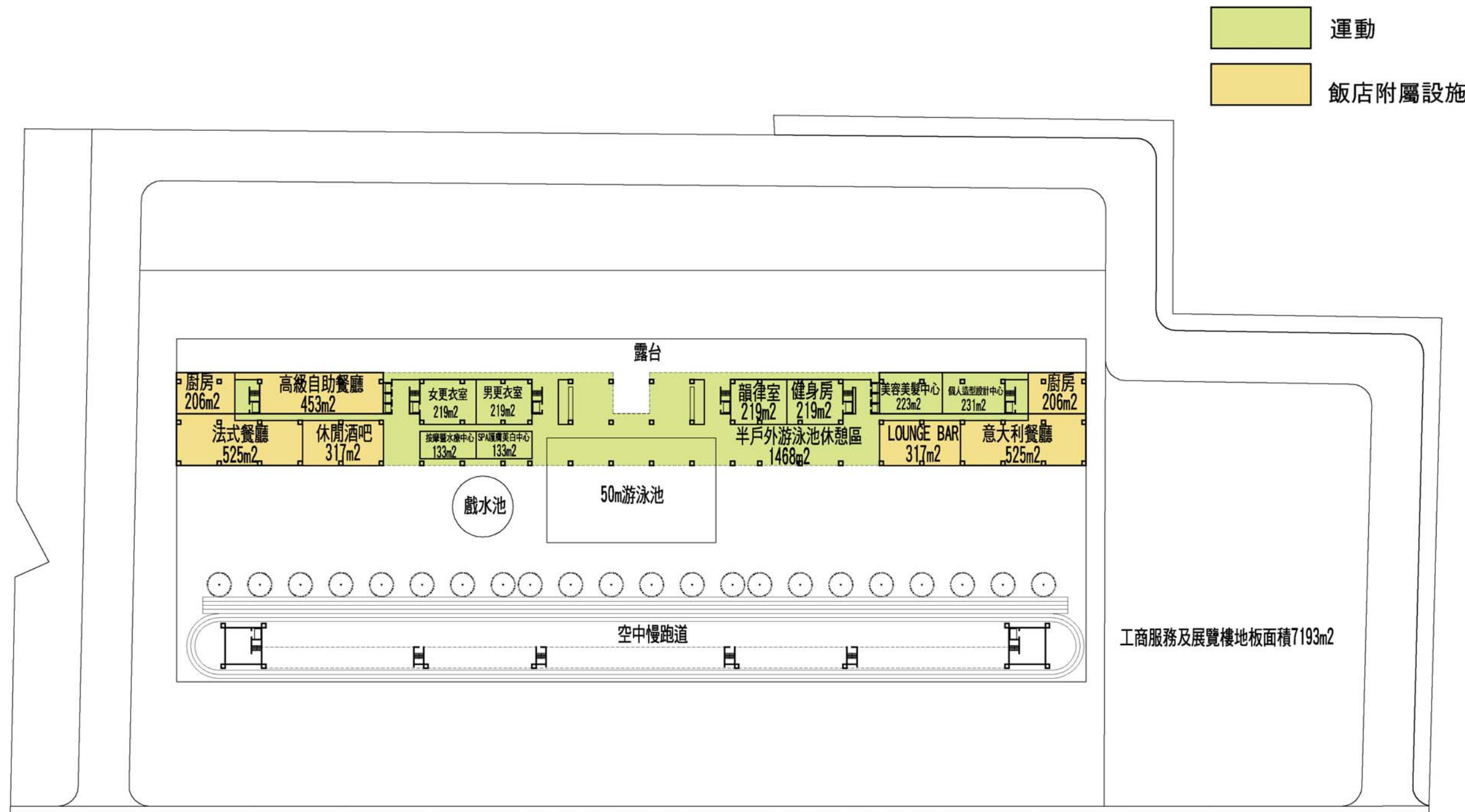
圖四 三層平面配置示意圖



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



註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

5層平面

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

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

6~15層平面

圖七 六至十五層平面配置示意圖

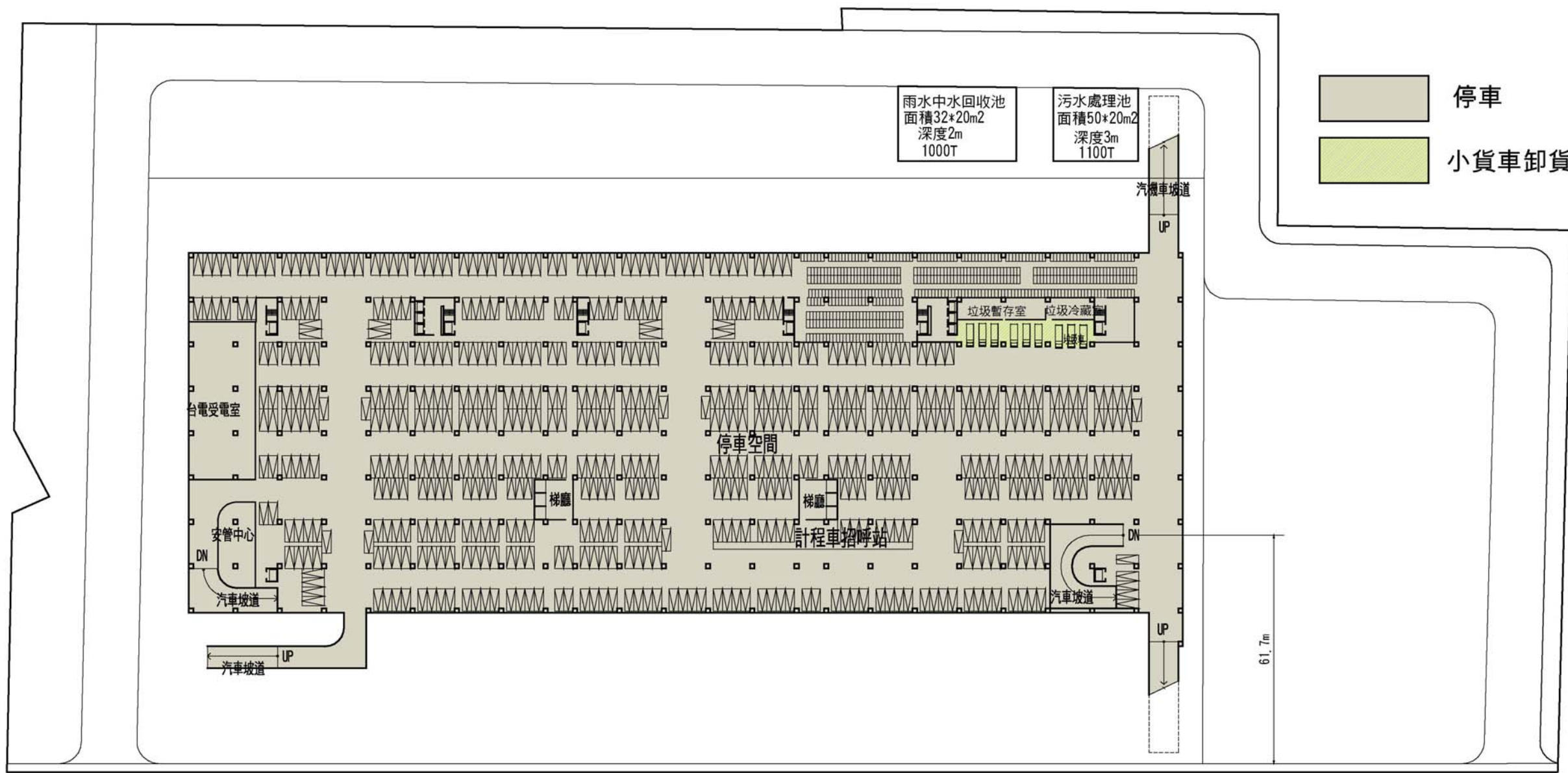
客房



16~19層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

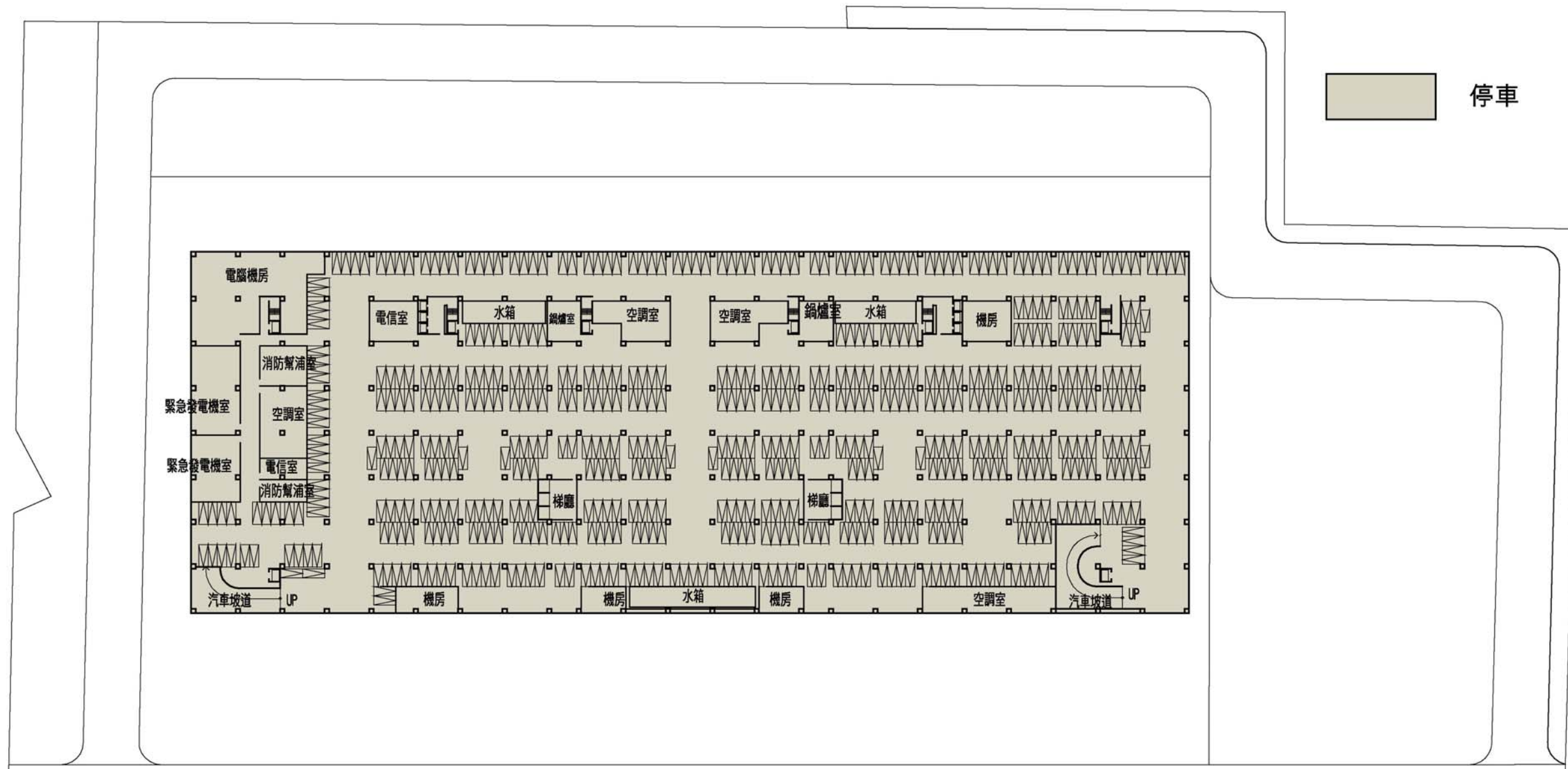
圖八 十六至十九層平面配置示意圖



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



地下2層平面

註：僅供參考，實際應依建照核定結果為準。

圖十 地下二層平面配置示意圖

附件一 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： $\text{課稅地價(超過累進起點地價 20 倍者以上)} \times \text{稅率}(55/1000) - \text{累進差額(累進起點地價} \times 0.545) = \text{應徵稅額}$ 。
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渡假飯店特色，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 度		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。

附件二 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。

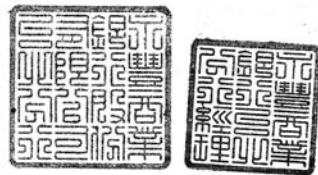
此 致

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

附件三 都市計畫工商綜合專用區審議規範條文檢核表

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

壹、總則

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>一、本規範依都市計畫法第二十七條之一第二項訂定，以審議依工商綜合區設置方針及申請作業要點規定取得工商綜合區開發推薦而申請變更之都市計畫案件。</p>	<p>本案係為依工商綜合區設置方針及申請作業要點規定取得工商綜合區開發推薦而申請變更之都市計畫案件。</p> <p>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」，經認定為離島重大建設投資計畫者並獲得通過推薦。</p> <p>另於民國 99 年 1 月 5 日行政院院授建都字地 0990000020 號函示：「本案符合行政院離島重大建設投資計畫認定標準」。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：</p>	
<p>二、依本規範申請變更都市計畫案件之土地面積，應依工商綜合區設置方針及申請作業要點第六點第一款及第三款規定辦理。其已超過各生活圈之總量面積者，於上述方針及申請作業要點所定之推薦總量面積檢討增加前，應暫停受理都市計畫之變更。</p>	<p>金門生活圈之總量面積為 20.00 公頃，本申請開發工商綜合區之土地面積約為 7.97 公頃，扣除本申請案總量後，金門生活圈之總量面積仍尚有餘額。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：</p>	
<p>三、經濟部於依工商綜合區設置方針及申請作業要點第八點規定，完成工商綜合區申設案件之評選後，除將結果通知開發人並副知當地直轄市、縣（市）政府外，應將獲得推薦案件之評選結果及相關文件函送內政部，由內政部轉知直轄市或縣（市）政府，准依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫之變更。</p>	<p>本案於民國 98 年 10 月 26 日內授營都字第 0980196570 號函已獲內政部准依都市計畫法第二十七條規定辦理都市計畫之變更。</p>	<p>■符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
四、依本規範規定辦理都市計畫變更，其辦理機關為各該都市計畫原擬定機關。但都市計畫擬定機關為鄉（鎮、市）公所者，由縣政府辦理；申請變更範圍跨越省（市）境或縣（市）境者，由申請範圍較大之直轄市或縣（市）政府主辦之。	本案辦理機關為金門縣政府；申請變更範圍位於金門縣境內。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
五、開發人於獲准推薦後應即研擬開發計畫、製作變更都市計畫書圖及環境影響說明書，送請直轄市、縣（市）政府審核；直轄市、縣（市）政府於查核開發計畫、內政部核可函暨相關檢附文件齊備後，分別辦理都市計畫變更審議及環境影響評估審查作業。	本案刻正辦理都市計畫變更審議。另於民國 100 年 4 月 18 日府環一字第 1000027612 號函示：「本案已通過環境影響評估審查」。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
六、工商綜合區申設案件依法需辦理環境影響評估者，採都市計畫變更審議與環境影響評估審查平行作業方式辦理，並於各該都市計畫變更案報請核定时，檢附環保主管機關審查通過之環境影響說明書或環境影響評估報告書。	民國 100 年 4 月 18 日府環一字第 1000027612 號函示：「本案已通過環境影響評估審查」，屆時本案將於報請核定时，檢附「泰偉金門工商綜合區開發案環境影響說明書」。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
六、開發人於都市計畫變更後，應將生態綠地移轉登記為國有或將代金繳交國庫、繳交捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。前項代金或捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納，並納入都市計畫書規定。	本案將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捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。前項代金或捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣（市）政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
八、依本規範申請工商綜合區變更都市計畫案件，其變更後之分區名稱應統一訂為「工商綜合專用區」。	本案已將變更後之分區名稱統一訂為「工商綜合專用區」。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
九、開發人申請變更都市計畫時，應檢附下列書圖文件： (一)經濟部推薦證明文件。 (二)經濟部核定之興辦事業計畫。 (三)變更都市計畫書圖：依都市計畫法第十五條及第二十二條暨都市計畫書圖製作規則之規定辦理。 (四)土地使用同意書 (五)其他經直轄市、縣(市)政府依法公告應檢附之文件。	本案已檢附左列書圖文件。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
十、辦理都市計畫變更之機關受理工商綜合專用區變更都市計畫案件時，如發現計畫書圖及相關文件不符(全)者，應限期開發人補正(件)。逾期不補正(件)者，應將其申請案退回，並通知經濟部及內政部。退回補正(件)次數，以一次為限。	本案將依相關規定辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
十一、辦理都市計畫變更之機關於查核計畫書圖及相關文件無誤後，應即辦理公開展覽，並於完成公開展覽後一個月內提該管都市計畫委員會審議。各級都市計畫委員會審議工商綜合專用區變更都市計畫案件時，無論同意與否，最遲應於三個月內完成，並依都市計畫法第十九條規定將其審議結果、都市計畫書圖及相關文件報請上級政府核定。	依離島建設條例第 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。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

貳、基地條件

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>十二、申請變更為工商綜合專用區之土地面積，除下列情形外，不得低於五公頃：</p> <p>(一)單獨申請供倉儲物流使用者，不得低於一公頃。</p> <p>(二)工業區、倉庫(儲)區、貨物轉運中心(專用)區及其毗鄰土地單獨申請供批發量販使用者，不得低於一公頃。</p> <p>(三)位於金門、馬祖等生活圈之申請案，不得低於〇·五公頃。</p> <p>(四)位於澎湖生活圈之申請案，不得低於一公頃。</p> <p>申請變更土地跨越都市計畫範圍外者，其位屬都市計畫範圍外土地面積之二分之一與位屬都市計畫範圍內土地面積之總和，應符合前項規定。第一項面積之計算，不包括既有都市計畫公共設施用地。基地土地形狀應完整連接，連接部分最小寬度不得少於三十公尺。但為既成道路或都市計畫道路分隔者，不在此限。</p>	<p>本案位於金門、馬祖等生活圈之申請案，申請面積約為 7.97 公頃，符合不得低於〇·五公頃之規定。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	
<p>十三、基地內之原始地形在坵塊圖之平均坡度超過百分之三十以上之地區，其面積之百分之八十以上土地應維持原始地形地貌，不可開發。但得作為生態綠地，其餘部分得就整體規劃需要開發建築。</p>	<p>本案地形平坦，原始地形在坵塊圖上之平均坡度皆為百分之三十以下。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>十四、申請變更為工商綜合專用區之土地，不得位於下列地區：</p> <p>(一)重要水庫集水區：凡現有、興建中、規劃完成且定案（核定中），做為供生活用水者或集水區面積大於五十平方公里之水庫或離槽水庫者為重要水庫；其集水區範圍依各水庫治理機關認定之管理範圍為標準，或大壩（含離槽水庫）上游全流域面積。</p> <p>(二)生態保育地區：包含文化資產保護區、自然保留區、沿海自然保護區、野生動物保護區、國家公園區。</p> <p>(三)古蹟。</p> <p>(四)依山坡地開發建築管理辦法第五條規定不得開發建築之山坡地。</p> <p>(五)地理、地質等條件不良，有危害公共安全之虞且無法改善之地區。</p> <p>(六)依水土保持法劃定之特定水土保持區。</p> <p>(七)其它依法劃定應予保護並禁止開發之地區。</p>	<p>(一)依水愛字第 0990001904 號函示：本案位於田埔水庫之集水範圍，然非屬營建署公告之重要水庫，開發行為將依環評相關法規辦理，並於營運期間設置污水處理廠及人工濕地，善用金門地區的水資源，使排放水經過處理淨化後回收再利用，並能有更多元的使用方式，降低對承受水體浦前溪與金門地下水水質之衝擊。廢水處理將嚴格要求符合放流水標準做規劃設計，避免對承受水體造成負面影響。</p> <p>(二)經依文資字第 0971905228 號、府建農字第 0970 0078042 號、府建農字第 09700078 042 號、觀技字第 09700034361 號、營金企字第 0980001646 號函示 本案非位於生態保育地區。</p> <p>(三)依府建農字第 0970079680 號函示 本案非位於古蹟保存區。</p> <p>(四)依府建農字第 0970079680 號函示 本案非位於不得開發建築之山坡地。</p> <p>(五)依經地工字第</p>	<p>■符合 □不符</p> <p>備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
	09700065530 號函示 本案非位於地理、地質等條件不良，有危害公共安全之虞且無法改善之地區。 (六) 依水保治字第 0971826417 號函示 本案非位於特定水土保持區。 (七) 本案非位於其它依法劃定應予保護並禁止開發之地區。		
十五、申請變更為工商綜合專用區之土地，位於自來水水源水質水量保護區之範圍者，應依自來水法之規定管制。基地污水排放之承受水體如未能達到環境保護主管機關公告該水體分類之水質標準或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者或經水利主管機關認為對河防安全堪虞者，不得開發。 前項土地所在之自來水水源水質水量保護區，如已依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區者，並應依飲用水管理條例相關規定辦理；如尚未依法公告飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離之地區者，並應符合下列規定。但在水源水質水量保護區劃定公告前已實施都市計畫地區者，或基於國家社會經濟發展	依水愛字第 0970007 435 號、環一字第 0970 010002 號函示本案之土地位置非位於左列地區。	■符合 □不符 備註：	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>需要且無污染貽害水源、水質與水量行為之虞，經提出廢水三級處理及其他工程技術改善措施，並經飲用水水源水質保護區及自來水水源水質水量保護區主管機關審查同意後，送經各級都市計畫委員會審查通過者，不在此限。</p> <p>(一) 距離豐水期水體岸邊水平距離一千公尺之範圍，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p> <p>(二) 取水口上游半徑一公里內集水區及下游半徑四百公尺，區內禁止水土保持以外之一切開發整地行為。</p>			
<p>十六、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於自來水淨水廠取水口上游，且尚無銜接至淨水廠取水口下游之專用污水下水道系統者，應暫停受理都市計畫之變更。但提出上述系統之設置計畫，且已解決該系統所經地區之土地問題者不在此限，其設置計畫並應優先施工完成。</p>	<p>本案之土地位置非位於左列地區。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符 備註：</p>	
<p>十七、申請變更為工商綜合專用區之土地，如位於依法劃定之海岸(域)管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區或要塞堡壘地帶之範圍者，其開發除應依主管機關公告之管制事項管制外，於辦理變更審議時並應先徵詢主管機關之意見。</p>	<p>依陸金防作字第0980007279號函示：本基地部份土地因鄰近前埔四營區週界，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已同意配合解編。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

參、交通運輸

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
十八、申請變更為工商綜合專用區之土地應臨接或設置十二公尺以上之連外道路，並應依開發後衍生之交通需求（含交通量與停車需求）進行交通衝擊分析與推估預測。	本計畫案已依據開發規模與業種進行完整之交通需求預測及影響評估，另本計畫臨接士校路其都市計畫道路寬度為十五公尺，符合聯外道路需求。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
十九、運輸方式應就人員運輸及貨物運輸加以分析。其中人員運輸方式依運具選擇不同，區分為步行旅次、大眾運輸工具旅次、小客車旅次、機車旅次或其他之交通旅次，並應視基地交通環境合理推估之。	本計畫相關交通需求預測已分別依不同人員(員工、遊客)及不同運具(小客車、機車、大眾運輸、自行車、貨車、步行)分析其衍生交通旅次。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
二十、交通需求之預測，應考量開發後員工、消費者、其他洽公、參觀之人員之使用需求；及貨物運輸、廢棄物清運等車輛之負荷。並依據事業計畫及潛在之消費能力，預估最適之消費人數規模；貨物運輸車輛則應依維持正常營運所須貨物之供需量推估之。前項交通需求應於每日作業時間前、後一定時間範圍內作合理之分佈，且須考量平日尖峰時段內人車集中之狀況。購物中心分區另須針對假日不同交通狀況進行評估。	交通需求預測已納入考量開發後員工、遊客消費者及其他洽公商務之需求；另貨物物流運輸、垃圾清運及施工廢棄物處理皆已納入考量推估。交通需求預測時間分別針對平常日及例假日之上午尖峰與下午尖峰進行不同交通狀況之評估分析。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
二十一、區內應依據興辦事業計畫之性質及交通衝擊分析所得之停車需求量，規劃設置足夠之停車位，使開發後各型車輛停車之需求供給比低於一。	本計畫各不同車種衍生停車需求，皆已規劃足夠之停車空間，各型車輛停車需供比皆低於一，符合停車需求內部化原則。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
二十二、區內公共停車場之停車位最低留設基準如下：	本計畫停車位留設皆符合左列條文規定：	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>(一)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。</p> <p>(二)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.綜合工業使用：每滿一百平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。 2.工商服務及展覽使用、修理服務業使用：每滿七十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。 3.批發量販使用及購物中心使用：每滿四十五平方公尺淨營業樓地板面積設置一輛停車位。 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。 <p>(三)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。</p> <p>(四)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。</p>	<p>(一)大客車停車位設置於地面層，共設置 32 位。</p> <p>(二)小汽車停車位分別設置於地下一層與地下二層，共計 1,156 位。</p> <p>(三)機車停車位設置於地下一層，共設置 480 位。</p> <p>(四)裝卸貨車位配合裝卸區位規劃大貨車裝卸車位於地面層，另小貨車裝卸車位於地下一層，各分別設置 8 席及 7 席。</p>	備註：	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

肆、土地使用配置

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>二十三、申請變更都市計畫之案件應同時進行都市設計，並納入都市計畫書規定。前項都市設計之內容須視實際需要，表明下列事項：</p> <p>(一)公共開放空間系統配置及管制事項。</p> <p>(二)人行空間或步道系統動線配置事項。</p> <p>(三)交通運輸系統配置及管制事項。</p> <p>(四)建築基地最小規模限制事項。</p> <p>(五)建築量體、公共設施及公用設備之配置、高度、造型、色彩及風格等管制事項。</p> <p>(六)環境保護設施配置及管制事項。</p> <p>(七)綠化植栽及景觀計畫。</p>	<p>本案都市設計內容已將左列事項列入。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	
<p>二十四、區內應於基地周邊適當區位劃設必要之生態綠地，以維持自然景觀、淨化空氣、涵養水源，並落實生態保護。生態綠地土地形狀應完整，其最小深度不得低於二十公尺，且總面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，除天然植被良好、或其他保持原有生態環境及地貌之需要者外，皆應植栽綠化，並應儘可能維持其完整性及連貫性。</p> <p>開發人得選擇將前項生態綠地捐贈予國有或以代金代之；其代金之計算，以同比例土地依都市計畫變更後第一次公告土地現值換算之。</p>	<p>本案將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捐獻金予當地地方政府後，申領建造執照。前項代金或捐獻金之繳交，如因情形特殊，經開發人與當地直轄市、縣(市)政府協議，報經該管都市計畫委員會同意者，得採分期方式繳納。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
二十五、基地周邊除已劃設深度二十公尺以上之生態綠地，或面臨具隔離功能之海、湖、河等公共水域，或山林、公園等永久性公共綠地、空地者外，均應退縮十公尺以上建築，以維環境品質。	本案已依左列規定辦，請參閱細部計畫書土地使用分區管制要點章節內容。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
二十六、區內應依事業需求及環境特性，設置足供因開發行為衍生所需之道路、停車場、污水處理、垃圾處理、水電供給、及其他必要性服務設施，其面積占申請開發土地總面積之比例應依附表二規定辦理，其產權仍屬土地所有權人所有。但屬通過性之道路者，應無償提供並移轉登記為地方政府所有。前項留設作為必要性服務設施使用之土地，其土地使用分區別仍為特定專用區，非屬都市計畫之公共設施用地，惟應將其留設區位及配置情形詳予載明，納入都市計畫書規定，以利執行。	本案已依左列規定辦，請參閱細部計畫書土地使用計畫章節內容。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
二十七、區內建築配置應就地質承載安全無虞之地區儘量集中設置，並使基地法定空地儘量與開放空間相連貫，以發揮最大保育與防災功能。	本案已依左列規定辦，請參閱細部計畫書災害防救計畫章節內容。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
二十八、區內應依行政院頒之「災害防救方案」規定，於區內規劃設置足夠之防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶，以維公共安全。	本案已規範於主要計畫都市防災計畫，並於細部計畫災害防救計畫進一步規範，俾利計畫之落實。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>二十九、開發基地所屬都市計畫地區若無公共下水道系統可供接用，或雖有公共下水道系統但其設置容量無法收集處理因基地開發所產生之污水量者，應依下水道法規定設置專用下水道系統及管理組織，並應採用雨水及污水分流方式處理，其經處理之污水應符合放流水排放標準。</p>	<p>本案經函詢得知太湖污水廠設計日最大處理量為 2,583CMD，目前實際平均日處理量約 1,388CMD，尚能夠滿足本計畫 936 CMD 之需求。為落實環境保護事項，本計畫仍將自行設置處理量 1,100 CMD 之污水處理廠，並將污水處理至符合放流水排放標準後，進行回收再利用，若有多餘水資源將排入人工濕地或污水下水道系統，以達到妥善利用水資源之目標。詳列於主要計畫公共設施與公用設備構想、細部計畫公用設備計畫。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

伍、土地使用分區管制

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>三十、工商綜合專用區內得以平面或立體方式規劃供下列一種或數種之使用：</p> <p>(一)綜合工業：指提供試驗研究、公害輕微之零件組合裝配或商業、服務業關聯性較高之輕工業使用者。</p> <p>(二)倉儲物流：指提供從事商品之研發、倉儲、理貨、包裝、或配送等使用者。</p> <p>(三)工商服務及展覽：指提供設置金融、工商服務、旅館、會議廳及商品展覽場等使用者。</p> <p>(四)修理服務：指提供汽機車修理服務、電器修理服務及中古貨品買賣等使用者。</p> <p>(五)批發量販：指提供以棧板貨架方式陳列商品之賣場，並得結合部分小商店之使用者。</p> <p>(六)購物中心：指提供設置結合購物、休閒、文化、娛樂、飲食、展示、資訊等設施之使用者。</p>	<p>本案工商綜合專用區內提供作工商服務及展覽、購物中心使用。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符 備註：</p>	
<p>三十一、工商綜合專用區內扣除生態綠地及相關必要性服務設施後之可建築基地，其總容積率不得超過百分之三百六十。但原都市計畫書規定之容積率或已依法建築使用之容積超過者，得由各級都市計畫委員會依該地區實際發展情況酌予調整。前項可建築基地，得以全區之總建築物容積率作為計算各宗建築基地容積率之依據，但仍應依核定之計畫管制之。</p>	<p>本案已依左列規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符 備註：</p>	
<p>三十二、工商綜合專用區之建蔽率，除單獨作倉儲物流使用者，不得超過百分之八十外，其餘均不得超過百分之六十。</p>	<p>本案依已左列規定辦理。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/>符合 <input type="checkbox"/>不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

陸、附則

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>三十三、申請變更都市計畫案件基地內夾雜零星或狹小之公有土地或未登錄土地者，基於整體規劃開發及水土保持需要，其位於山坡地者應先依規定取得同意合併開發證明文件；位於平地者應先徵得經濟部及該管公有財產主管機關對該開發案使用公有土地之處理意見。</p>	<p>已於民國 99 年 3 月 11 日經財政部國有財產局台財產局管字第 09940002911 號函示同意本開發案使用公有土地。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	
<p>三十四、區內公用設備管線應予地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予美化並考慮其安全性。</p>	<p>遵照辦理，請參閱細部計畫都市設計準則章節內容。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	
<p>三十五、開發人應自願依附表三規定捐獻現金予當地直轄市、縣（市）政府。 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理機關設置之農業發展基金，專供農業發展及農民福利之用。</p>	<p>遵照辦理，本案將依規定實際計算。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	
<p>三十六、都市計畫書內應載明依法發布實施後，開發人如未依核准之開發計畫期程實施開發建設者，當地都市計畫主管機關應於一定期限內依都市計畫法定程序將其土地變更回復為原使用分區。 前項變更回復為原使用分區之範圍包括設置必要性服務設施之土地。但已完成所有權移轉登記之生態綠地土地則不予發還，亦不予變更。</p>	<p>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。</p>	<p>■符合 □不符 備註：</p>	

金門縣政府都市計畫工商綜合專用區審議規範條文查核表

規範條文	辦理情形 (申請人填寫)	查核意見	業務權責 單位
<p>三十七、申請變更案件如經審議通過，開發人對於依審議決議所作之自願承諾，應依各級都市計畫委員會之決議，部分或全部具結保證。</p> <p>前項具結保證事項應納入都市計畫書規定，以利執行。</p>	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	
<p>三十八、本規範規定事項，如直轄市、縣（市）政府於自治條例或各該主要計畫通盤檢討書另有規定者，或其屬配合國家重大建設者，得經內政部都市計畫委員會就實際情形審決之，不適用本規範全部或一部之規定。若仍有未規定事項，仍以內政部都市計畫委員會之決議為準。</p>	遵照辦理。	<input checked="" type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符 備註：	

附件四 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

立協議書人

開發單位：泰偉電子股份有限公司

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

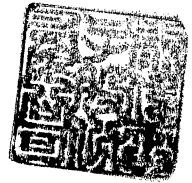
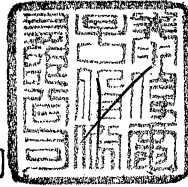
本協議書自雙方簽訂並完成用印之日起生效，並作成正本貳份、副本拾份，由甲乙雙方各執正本壹份、副本五份。

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：A123143125

地址：新北市三重區興德路 111-1 號 10 樓

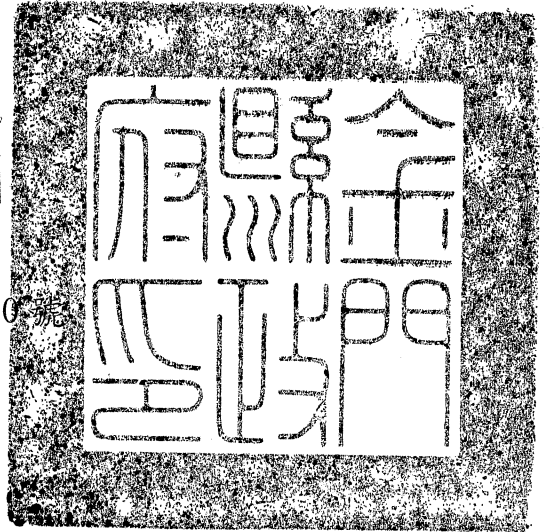


乙方：金門縣政府



代表人：李沃士

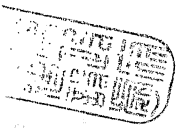
地址：金門縣金城鎮民生路 60 號



中華民國一〇二年十二月十八日



附件一



切 結 書

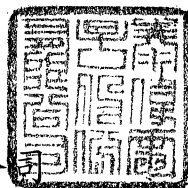
開發商保證於金門縣金湖鎮士校段工商綜合專用區取得建築物使用執照前，依實際用水、用電量向相關主管機關提出申請，並向金門縣政府簽訂切結書，同意未來供給不足時，開發商願自行負責。

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

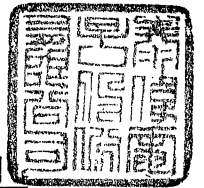
由於本計畫整體開發營運後，為降低計畫周邊區域之交通負荷，基於開發單位改善周邊區域交通之責任，承諾規劃交通車（接駁巴士），提供內部通勤旅次及商業、購物、休閒、餐飲及住宿旅次使用，藉以減少私人運具之使用，達到節能減碳之目標。

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。

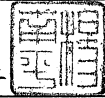
惟詳細之營運計畫，因涉及副大眾運輸現有計程車之營運，兩者間具有相當之競合性，因此為避免對於計程車業者營運方面之影響，將於基地營運後視整體運輸系統之運具轉移效應，再提出縝密詳實且能達成雙方互贏之接駁巴士營運計畫，並提送縣政府審視核備

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

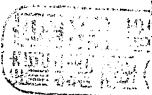
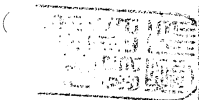


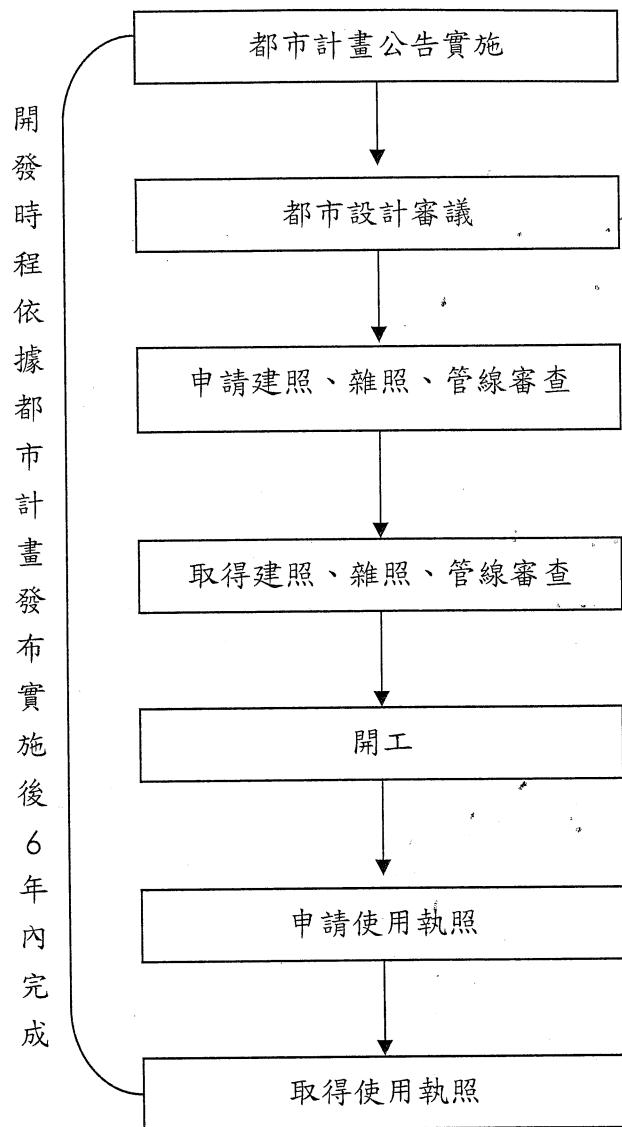
代表人：楊南平



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