

國立金門大學都市計畫與景觀學系

都市與景觀設計（六）

旅遊導向型土地綜合開發空間規劃設計
—金門藝文特區整體規劃案
（期末報告）

組別：第 1 組

組員：許瑞庭 林于荷 楊鎮豪 朱威霖

指導老師：郭幸福 洪于婷

中華民國 111 年 5 月 3 日

目錄

第一章 緣起與目的	1-1
第一節 計畫緣起	1-1
第二節 計畫目的	1-1
第三節 研究範圍與計畫範圍	1-2
第二章 計畫背景及案例	2-3
第一節 上位及相關計畫	2-3
第二節 法令依據	2-7
第三節 相關案例	2-9
第三章 自然、社會經濟、實質發展現況分析.....	3-11
第一節 自然環境	3-11
一、氣候	3-11
二、水文	3-12
第二節 社會環境	3-13
一、觀光人口	3-13
二、土地使用	3-15
三、交通運輸	3-18
四、基地範圍周遭聚落	3-22
五、雙乳山坑道簡介	3-24
第三節 實質發展現況分析	3-25
一、總體經濟及相關政策等情勢分析.....	3-25
二、區域產業結構分析	3-28
三、觀光人口趨勢分析	3-42
四、公共建設分析	3-44
五、環境景觀分析	3-50
第四章 開發方式與開發目標	4-61
第一節 開發方式	4-61
第二節 開發目標	4-61
第五章 市場分析	5-62
第一節 市場區隔	5-62
第二節 市場目標	5-68
第三節 市場競爭者	5-71
第四節 市場定位	5-75

第六章 開發基地評估	6-77
第一節 工程技術可行性評估	6-77
第二節 財務可行性分析	6-80
第三節 法律可行性分析	6-81
第四節 公益性評估	6-82
第五節 土地取得可行性評估	6-83
第七章 基地發展模式及理念	7-85
第一節 景觀都市主義	7-85
第二節 分期分區發展	7-86
第三節 LOGO 設計	7-89
第八章 基地發展構想	8-90
第一節 示範操作地區選定	8-90
第二節 藝文特區設計準則	8-91
第三節 藝文資源配置	8-97
第四節 開放空間、景觀及公共設施	8-101
第五節 建築配置	8-110
第六節 交通動線	8-112
第九章 營運規劃	9-115
第一節 營運模式	9-115
第二節 營運項目	9-118
第十章 財務規劃	10-120
第一節 基本假設與參數設定	10-120
第二節 成本與收益項目	10-123
第三節 財務效益評估	10-126
參考資料	10-129
附錄一、基地調查照片	10-130
附錄二、委員回應表	10-132
附錄三、期末簡報	10-134
附錄四、海報呈現	10-140

圖目錄

圖 1-3-1 研究範圍與基地範圍圖	1-2
圖 1-3-2 基地範圍圖	1-2
圖 3-3-1 越南古芝地道現況照片	2-9
圖 3-3-2 北投圖書館現況照片	2-10
圖 3-3-3 滑鐵盧火車站隧道現況照片	2-10
圖 3-1-1 計畫範圍周邊地表水文分布示意圖	3-12
圖 3-2-1 來金旅客人數與消費金額統計圖	3-13
圖 3-2-2 翟山、九宮坑道觀光比例分布圖	3-13
圖 3-2-3 計畫範圍及周遭土地使用分區圖	3-15
圖 3-2-4 計畫範圍及周遭土地利用現況圖	3-16
圖 4-2-5 基地範圍公有地分布圖	3-17
圖 3-2-6 基地周邊交通系統示意圖	3-18
圖 3-2-7 基地範圍及周邊公車行經路線圖	3-19
圖 3-2-8 基地範圍及周邊公車站點圖	3-20
圖 3-2-9 基地範圍及周邊共享單車站點圖	3-21
圖 3-2-10 計畫範圍周邊聚落分布示意圖	3-23
圖 3-2-11 雙乳山坑道空拍圖	3-24
圖 3-2-12 各時代坑道營造技術流派痕跡	3-24
圖 3-2-13 坑道內兩岸對峙前期精神標語	3-24
圖 3-2-14 穿越伯玉路之坑道設計	3-24
圖 3-3-1 金門縣歷年觀光人數成長趨勢圖	3-25
圖 3-3-2 金門第六期綜合發展實施方案-整體發展構想	3-27
圖 3-3-3 金門縣餐廳及小吃分布範圍圖	3-28
圖 3-3-4 金門縣民宿分布圖	3-29
圖 3-3-5 基地周遭旅遊景點資源分布圖	3-31
圖 3-3-6 浦掀 16 新創市集	3-32
圖 3-3-7 莒光湖畔野 FUN 市集	3-32
圖 3-3-8 研究範圍購物據點分布圖	3-34
圖 3-3-9 來金旅客人數與消費金額統計圖	3-42
圖 3-3-10 翟山、九宮坑道觀光比例分布圖	3-42
圖 3-3-11 歷年來金旅客統計圖	3-43
圖 3-3-12 基地周遭停車場分布圖	3-44
圖 3-3-13 金門縣大金地區公共圖書館位置圖	3-45
圖 3-3-14 金門縣公共圖書館歷年借閱冊數統計圖	3-46
圖 3-3-15 金門縣公共圖書館歷年借閱人次與借閱率統計圖	3-46
圖 3-3-16 金門縣圖書館 107~110 年借閱人數讀者年齡統計長條圖	3-47

圖 3-3-17 金門縣藝術及文化場館位置圖	3-48
圖 3-3-18 計畫範圍景觀美質分析展望方向示意圖	3-50
圖 3-3-19 基地範圍戰地景觀分布圖	3-54
圖 3-3-20 雙乳山軍營休息室	3-54
圖 3-3-21 廢棄旅館-金鼎大飯店	3-54
圖 3-3-22 基地至高點-觀測所	3-54
圖 3-3-23 坑道國家公園端(暫時封閉)	3-54
圖 3-3-24 坑道分支-土坑道景觀	3-55
圖 3-3-25 周邊誘敵之假碉堡	3-55
圖 3-3-26 坑道出口彩色泥塑標語	3-55
圖 3-3-27 坑道入口泥塑標語口號示意圖	3-55
圖 3-3-28 重要喬木資源點位圖	3-57
圖 3-3-29 基地照明示意圖	3-58
圖 3-3-30 道路類型資源分布圖	3-59
圖 4-1-1 開發方式選擇示意圖	4-61
圖 5-1-1 台灣來金遊客年齡分布圖	5-62
圖 5-1-2 旅行團旅遊消費統計圖	5-63
圖 5-1-3 自由行旅遊消費統計圖	5-64
圖 5-1-4 大陸來金遊客年齡分布圖	5-65
圖 5-1-5 旅行團旅遊消費統計圖	5-66
圖 5-1-6 自由行旅遊消費統計圖	5-67
圖 5-2-1 2014~2019 年臺灣文化創意產業營業額概分析圖	5-68
圖 5-2-2 文化資產應用及展演設施產業鏈示意圖	5-69
圖 5-2-3 2014~2019 年文化資產應用及展演設施產業之營業額概況分析圖	5-69
圖 5-3-1 金門文化園區現況照片	5-72
圖 5-3-2 博物館民俗內部照片	5-72
圖 5-3-3 胡璉將軍紀念館	5-73
圖 5-3-4 和平牆與坦克	5-73
圖 5-3-5 和平鐘	5-73
圖 5-3-6 石蚵產業文化館	5-73
圖 5-4-1 金門大型坑道區位比較圖	5-75
圖 5-4-2 市場定位圖	5-75
圖 6-1-1 基地內土地使用分區圖	6-77
圖 6-1-2 開發方案初步規劃	6-78
圖 6-5-1 計畫範圍及周遭土地使用現況及土地使用分區圖	6-84
圖 6-5-2 基地範圍公有地分布圖	6-84
圖 7-1-1 景觀都市主義概念示意圖	7-85
圖 7-1-2 景觀都市主義操作示意圖	7-85

圖 7-2-1 第一期分區圖	7-86
圖 7-2-2 第二期分區圖	7-87
圖 7-2-3 第三期分區圖	7-88
圖 7-3-1 雙乳山藝文特區計畫標示圖	7-89
圖 8-1-1 土地使用分區與基地配置疊圖	8-90
圖 8-1-2 土地使用分區變更後與基地配置疊圖	8-90
圖 8-3-1 藝術駐村示意圖	8-97
圖 8-3-2 藝術駐村館細部示意圖	8-97
圖 8-3-3 藝術文化展演中心示意圖	8-98
圖 8-3-4 藝術文化展演中心周邊設施示意圖	8-98
圖 8-3-5 藝術文化展演中心內部展演空間示意圖	8-99
圖 8-3-6 藝術文化展演中心展演示意圖	8-99
圖 8-4-1 特定示範區開放空間分布圖	8-101
圖 8-4-2 休憩空間及開放空間	8-102
圖 8-4-3 利用天然石溝地形塑造草坡	8-102
圖 8-4-4 開放空間及遊具	8-102
圖 8-4-5 人行空間留設	8-102
圖 8-4-6 大型公共藝術展示	8-102
圖 8-4-7 主題展覽	8-102
圖 8-4-8 特定示範區燈光配置示意圖	8-104
圖 8-4-9 特定示範區平面配置圖	8-106
圖 8-4-10 特定示範區坑道配置圖	8-107
圖 8-4-11 環形坑道示意圖	8-107
圖 8-4-12 美術館坑道展廳(耳室)	8-107
圖 8-4-13 地下三層指揮室	8-107
圖 8-4-14 景觀瞭望台	8-107
圖 8-4-15 星空咖啡廳	8-108
圖 8-5-1 特定示範區建築位置平面示意圖	8-110
圖 8-6-1 特定示範區交通動線圖	8-112
圖 8-6-2 特定示範區交通動線圖	8-113
圖 8-6-3 特定示範區交通動線圖	8-114
圖 8-6-4 特定示範區交通動線圖	8-114
圖 9-1-1 金門藝文特區商業模式圖	9-115
圖 9-1-2 營運模式示意圖	9-115

表目錄

表 2-1-1 上位計畫摘要表	2-3
表 2-1-2 相關計畫摘要表	2-5
表 2-2-1 法令依據概要表	2-7
表 3-1-1 金門縣各月氣候統計表	3-11
表 3-2-1 107 年來金旅客最喜歡之觀光景點整理表	3-14
表 3-3-1 近八年來金旅客消費金額	3-26
表 3-3-2 金門縣餐廳及小吃列表	3-28
表 3-3-3 105 年金門縣工業及服務業場所單位經營概況	3-29
表 3-3-4 旅客消費及動向客群統計表	3-30
表 3-3-5 金門縣重點遊憩景點列表	3-31
表 3-3-6 金門縣活動形式新創、文創市集時間表	3-32
表 3-3-7 金門縣特色伴手禮一覽表	3-33
表 3-3-8 研究範圍購物據點一覽表	3-34
表 3-3-9 觀光人口推估表	3-43
表 3-3-10 金門縣停車位數量統計表	3-44
表 3-3-11 金門縣公共圖書館藏書量統計表	3-45
表 3-3-12 金門縣藝術及文化場館服務品質	3-48
表 3-3-13 金門縣藝術及文化場館與對外交通設施之距離及時間統計表 ...	3-49
表 3-3-14 計畫範圍制高點景觀美質分析表	3-51
表 3-3-15 基地內喬木四季色彩表	3-56
表 3-3-16 基地周遭道路照明情形	3-58
表 3-3-17 計畫範圍相關道路景觀分析表	3-59
表 5-3-18 聚落色彩分析表色彩	3-60
表 5-1-1 台灣來金遊客職業統計表	5-62
表 5-1-2 台灣來金遊客學歷統計表	5-63
表 5-1-3 來金觀光台客最喜歡的觀光資源與因素統計表	5-64
表 5-1-4 大陸來金遊客職業統計表	5-65
表 5-1-5 大陸來金遊客學歷統計表	5-66
表 5-1-6 來金觀光陸客最喜歡的觀光資源與因素統計表	5-67
表 5-3-1 市場競爭者分析表	5-74
表 6-1-1 基地內土地使用分區建蔽率與容積率	6-77
表 6-1-2 各方案經費比較表	6-79
表 6-1-3 方案 A 工程面積及造價表	6-79
表 8-3-1 雙乳山藝文特區藝文資源配置表	8-100
表 8-4-1 雙乳山藝文特區開放空間配置表	8-103
表 8-4-2 基地內喬木四季色彩表	8-105

表 8-4-3 雙乳山藝文特區公共景觀設施配置表	8-109
表 8-5-1 特定示範區建築樓地板面積及其粗估造價表	8-110
表 8-5-2 雙乳山藝文特區建築配置表	8-111
表 8-6-1 雙乳山藝文特區交通動線配置表	8-112
表 8-6-2 雙乳山藝文特區停車空間配置表	8-113
表 9-1-1 民間機構參與公共建設方式表	9-116
表 9-1-2 本案公共建設適用範圍對應表	9-117
表 9-2-1 雙乳山藝文特區營運收入表	9-118
表 9-2-2 藝術文化展演中心展演空間租借費用表	9-119
表 10-1-1 評估年期規劃表	10-120
表 10-1-2 折現率及最低吸引投資報酬率設定表	10-121
表 10-2-1 雙乳山藝文特區第一期工程面積及造價表	10-123
表 10-2-2 雙乳山藝文特區營運收入表	10-124
表 10-2-3 人事費用詳情表	10-125
表 10-2-4 營運支出表	10-125
表 10-3-1 現金流量分析表	10-126
表 10-3-2 投資效益分析項目表	10-128

第一章 緣起與目的

第一節 計畫緣起

金門縣三面為大陸環繞且位於福建省東南方的廈門灣內，東隔台灣海峽與台灣相距 150 海浬，西距廈門外港 10 海浬。金門由於其特殊地理位置，一直以來金門地區被規劃為前線戰區，除金門酒廠外，大多數產業活動皆圍繞著軍方供需，然而，金門地區自民國 81 年解除戰地任務，駐軍人數大幅縮減，現已少於當地現住居民，未來繼續實施國軍精進案後，軍隊部署兵力勢必將更為縮減，因此將金門產業定位朝觀光發展，實為當前必然的趨勢。

金門開放觀光，自民國 82 年以來，旅遊人次逐年增加，82 至 84 年間成長率約三、四成以上 86 年臻至顛峰，但隨之逐漸衰退，直至 89 年底開始呈現負成長趨勢；90 年底以後，因兩岸小三通政策開放，觀光旅遊人次方始呈現正成長。來金門縣觀光約為 40 萬人次。但相較於同期間對岸廈門每年已逾 700 萬人次的觀光人潮，金門縣整體觀光消費人次雖呈穩定成長，卻無顯著倍增的趨勢，代表著整體觀光旅遊環境仍有長足改善的進步空間。

目前金門縣定位為國際觀光休閒島嶼，透過軍事設施特殊資源再利用和城鄉風貌改善等，朝區域性整合之方向發展，讓觀光景點具有特色，同時打造兼具美感教育、多元學習和傳遞島嶼國際連結之場域。因此藉由 TOLD 導向之藝文特區開發，來因應相關觀光政策的推動，期能以大型軍事史蹟活化為本計畫特色亮點，結合不同性質地景區域、戰地史蹟、碉堡及坑道等營造各式主題場館，藉由地標建築與特殊場域凝聚自身的文化認同，在「過去-未來」與「傳統-現代」的辯證之間，不僅面向著過去的歷史「找回價值」，更「開創新局」提升國際性及未來性的內涵，以利往後陸續解編之軍事營區活化做鋪墊，帶動金門整體觀光發展。

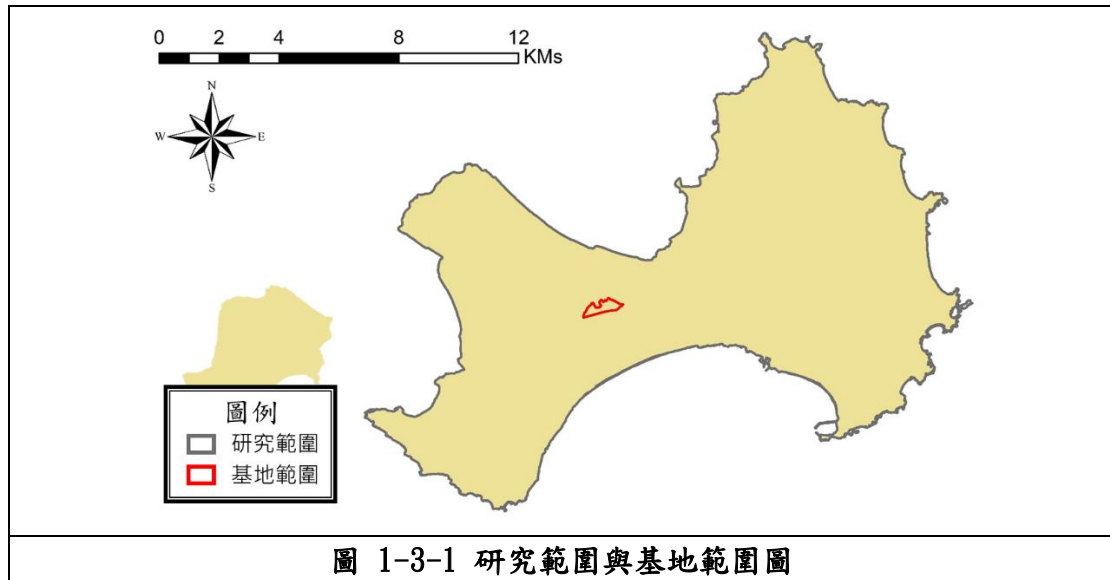
第二節 計畫目的

- 一、透過藝文特區建置均衡區域發展，並提高閒置土地之使用效率。
- 二、打造 TOLD 導向為主之軍事營地活化示範區。
- 三、作為日後擬定相關空間規劃之參考。

第三節 研究範圍與計畫範圍

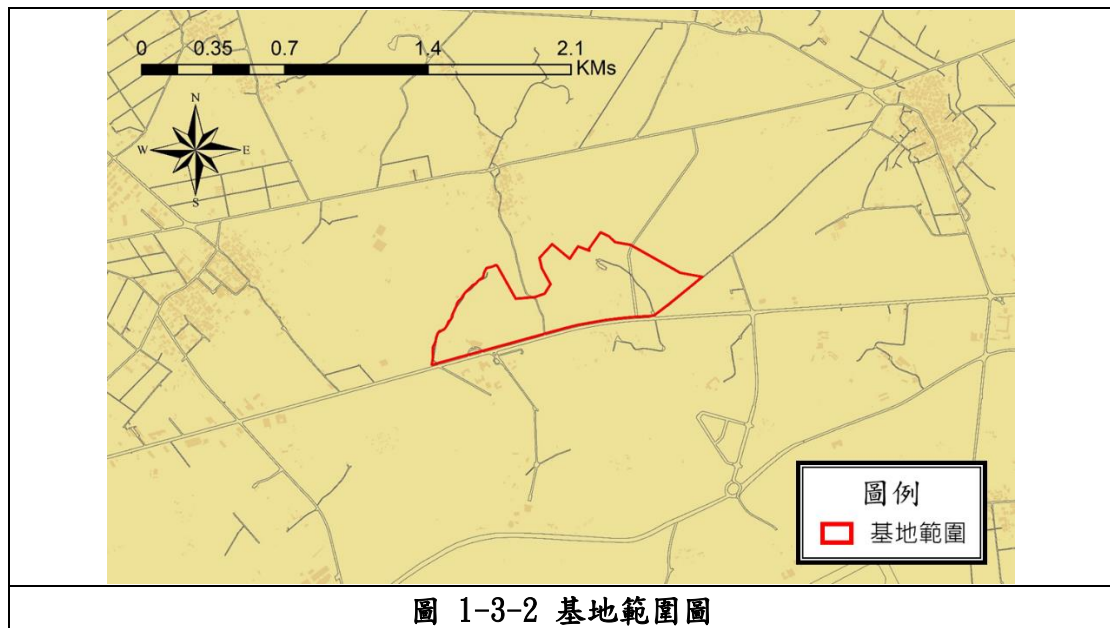
一、研究範圍

本計畫劃定金門縣金寧鄉、金城鎮、金湖鎮、金沙鎮，共計四鄉鎮為研究範圍，總面積約為 13270.00 公頃，如下圖所示。



二、計畫範圍

本案計畫範圍位於金門縣金寧鄉后盤山段，區位位置為乳南二營區及伯玉路北側保護區，隸屬金門特定區計畫範圍，總面積約為 37.20 公頃，其計畫範圍與位置詳細，如下圖所示。



第二章 計畫背景及案例

第一節 上位及相關計畫

計畫範圍內有已規劃之相關計畫以及上位計畫，探討各個計畫中對於本計畫範圍內之上位指導原則。研究範圍內金門縣的發展方向，作為「旅遊導向型土地綜合開發空間規劃設計-金門縣藝文特區整體規劃案」發展及規劃方向與趨勢之參考，請參閱下表。

表 2-1-1 上位計畫摘要表				
年度	層級	計畫名稱	計畫概要	相關內容
民國95年	縣市	變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）	促進金門地區土地及天然資源之保育利用、人口產業活動的合理分佈、增進公共福利，並合理的規劃土地、調整分區劃設之合理性，以改善當地居民之生活環境，導引地區整體健全發展。	此計畫配合金門地區特有人文景觀與特殊之戰地歷史背景，擬定各項實質發展計畫，包括土地管制等部分，落實金門地區之整體建設。
民國102年	縣市	金門縣概念性總體規劃案	看好未來兩岸間經貿關係，並因應國際化，將金門縣塑造為「4E」，為永續生態島、先鋒智慧島、國際旅遊島、海峽服務島。透過在地7種產業類別，規劃5重點發展區，以期望作為全台第一座永續生態島嶼、兩岸門戶，密切和國際接軌。	本計畫為TOLD導向之整體規劃案，配合此計畫中「4E」提到之永續生態島及國際旅遊島雙概念，透過既有的戰地史蹟以及自然資源等，強化與深化原有旅遊景點、生態永續的整體園區規劃，打造出具魅力的文藝觀光、國際旅遊休閒與史蹟活化示範區。
民國107-125年	全國	全國國土計畫（金門縣部分）	臺灣資源短缺，地質脆弱，天災頻繁，極端氣候事件，常造成重大災損。《聯合國氣候變化綱要公約》和《巴黎協定》，敦促各國承擔減排責任，強化應對氣候變化的韌性與復原能力，因此制定《國土計畫法》，目的在因應氣候變遷，追求國家永續發展。 一、面對自然與社會環境變遷、產業結構轉型所帶來的挑戰與擊，需	一、作為我國最上位法定空間計畫，具有法定拘束效力，為引導土地有秩序使用，針對未來發展趨勢，提出因應對策及發展指導原則，指定發展優先順序。 二、此計畫針對離島地區提出土地使用指導原則。離島建設以永續發展為

			要確保國土安全、考量發展需求、兼顧資源循環有效利用。 二、因此，全國國土計畫以安全、有序、和諧作為國土空間發展的總目標。 三、為因應國土空間保育及發展需要，研擬天然災害防治策略、自然生態及資源保育策略、海洋明智利用策略、文化景觀保策略、農地資源保護策略…等。 四、為提高公共建設投資效率，應預為規劃未來發展地區，並安排先後順序。	最高目標，同時針對文化景觀，包含金門特有戰地史蹟在內。而本計畫範圍為金門縣概念性整體規劃案之重點區域，為未來發展地區，同時為提高土地利用效率、提高公共建設投資效率，擬辦理用地變更為機關用地，增加其開發強度同時保全特殊戰地文化景觀。
民國108-111年	縣市	金門縣五期離島綜合建設實施方案	近年來，政經情勢轉變、區域重大公共建設即將陸續完成建置，金門外部發展環境即將面臨重大的改變，是帶動當地發展的重要契機。金門發展策略的規劃必須從政治、經濟以及地理空間來檢視。 (一)兩岸政治不確定性，影響長期計畫推動。環境限制，資源缺乏。 (二)城鄉文化特色需善加規劃，產業面臨多方挑戰、缺乏市場規模。 (三)島內交通效率不佳，醫療不足。 二、發展對策：本計畫結合現行施政重點與趨勢，以幸福金門、躍升成真作為主軸，提出並以政治、經濟、社會、都市、分期、發展不同面向之六大願景等發展策略加以實踐推動。透過計畫先期策略型規劃，為金門縣找到最為合適的發展定位。調整先前施政內容方向以符合本計畫規劃願景。	此計畫六大課題中提出對於都市發展以及觀光連結兩大重點，即想透過都市更新帶動觀光發展。本計畫透過對已無軍事使用之荒廢營區進行都市計畫分區保護區變更為機關用地，透過藝文特區的建置，帶動自身以及周邊觀光發展，同時保護以及維護藝文特區下方之雙乳山坑道、原保護區周遭誘敵軍事據點，打造首座以戰地坑道為主之藝文特區，作為活化古蹟與觀光導向結合之示範區。

資料來源: 本計畫整理

表 2-1-2 相關計畫摘要表

年度	層級	計畫名稱	摘要	相關內容
民國 99 年	全國	全國國土空間 發展策略	因應全球化及東亞政經時空環境的變遷與國家整體發展需要，以及自然環境變化趨勢、行政區劃整併等影響，以「塑造創新環境，建構永續社會」作為國土空間發展的核心總目標，揭櫫「安全自然生態、優質生活健康、知識經濟國際運籌、節能減碳省水」之四大國土發展願景，提出全國性、區域性的保育、經濟、城鄉、運輸四大面向的政策綱領與策略方向。	國土保育與永續資源管理、城鄉永續發展以及綠色與智慧化運輸等面向。而永續包含能源以及環境，本計畫會借鏡此策略提高計畫範圍內之永續利用，包括土地之永續利用，園區內土地保水性；園區內綠色公共運具建置，以減少碳排，建構永續之環境。
民國 101 年	縣市	金門低碳島計畫	依據金門溫室氣體排放特性與地方特色推動六大計畫，分別為促成低碳產業之「金酒低碳園區旗艦計畫」、促進資源循環之「資源循環與區域生質能中心旗艦計畫」、打造綠能運輸之「綠能與低碳運輸旗艦計畫」、推動低碳建築之「社區改造新建與低碳建築旗艦計畫」、開創零碳示範之「烈嶼零碳島旗艦計畫」、以及形塑低碳生活能力建構之「低碳樂活推動計畫」，期將推動金門低碳島，作為其他城市學習的典範	此部分運用於園區內綠能相關設備之建置、鄰近自然村觀光資源整合等，本計畫擬透過園區內建築以及軍事設施結合推動永續建築工法，建置低碳特區，同時輔以綠色運具串聯園區以及周邊觀光景點、聚落，打造一日低碳生活圈行程，期望透過低碳藝文特區建置，作為其他城市學習的典範。
民國 107 年	縣市	變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)	乳南二營區位於金門縣金寧鄉東界，過去曾為國防部單位段保養管理中心，後因金門戰務終止，目前已無軍事活動使用。為解決金門縣政府既有辦公廳舍老舊及局處分散等課題，並考量優先使用公有土地，擇定以乳南二營區為新行政園區規劃用地。	本計畫範圍內包含此變更案之用地，同時透過此變更案之資料佐證此保護區先前劃設目的為保護軍事基地，後因金門戰務終止，目前已無軍事活動使用，故基於保護區開發強度及使用限制較嚴格，後續作為藝文特區基地之開發，建議辦理都市計畫變更保護區為機關用地。

民國 108 年	縣市	金門縣瓊林聚落地下民防坑道修復及再利用計畫	本計畫標的為「再造歷史現場專案計畫」項下的子計畫，整體總規劃以「瓊林千年聚落，風華再現」為題，國定古蹟、歷史建築、金湖鎮瓊林聚落建築群(包含坑道)等有形文化資產為場景，輔以祭祖、產業及民俗等無形文化資產為軟體，透過數位技術與多元的計畫支援，再現傳統文化在長時間歷史過程中的保存與活化。	作為金門為數不多鄰近國定古蹟之坑道，其性質與縣定古蹟雙乳山坑道相近，同時此計畫為修復與活化坑道，目的與雙乳山坑道一致，且計畫年期較近，對於有形及無形文化保存方式，及古蹟對周邊聚落之串連方式，具有參考與借鏡之價值。
民國 110 年	縣市	金門縣中心圖書館及美術館先期規劃案	「營造城市幸福閱讀」中心圖書館設立目標，讓金門成為美好幸福島嶼一直以來是縣府核心目標，創建地標型「圖書館」對於地區文化場域的展演、美育體驗、多元學習和傳遞島嶼國際連結及邀請性跨界城市行銷核心載體，遂規劃特區未來建構區域融合式縣級圖書館、美術館及親子教育館等各式主題場館，藉由地標建築與特殊場域凝聚自身的文化認同，提升國際性及未來性的內涵。	作為本基地範圍內之相關計畫，與本計畫相輔相成，其中對金門開創新局之視野與本計畫相同，皆朝向行銷本島，宣揚地區文化場域之目標前行，而本計畫參照先期規劃之相關建議，並朝向 TOLD 規劃藝文特區。

資料來源:本計畫整理

第二節 法令依據

以法源依據的中央法令包括：《離島建設條例》，以及《金門特定區計畫土地使用許可審查要點》、《金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例》、《文化資產保存法》、《土地法》等，各項法令可作為本計畫日後規劃的參考依據。

表 2-2-1 法令依據概要表

年度	層級	計畫名稱	法令概要	本計畫之應用
民國 97 年	全國	促進離島永續發展方針	未來離島建設應促進離島居民之福祉，並朝永續發展方向推動，採更為整體性、系統性方式規劃建設，以避免不當開發造成自然、人文生態破壞。作為研修訂及審議離島縣市綜合發展計畫、綜合建設實施方案及各項建設計畫之最高指導原則。	加強島嶼特殊文化歷史及自然資源保存，鼓勵創新多元的地方文化產業發展，振興離島經濟，作為指導本計畫之相關依據。
民國 100 年	全國	文化資產保存法	《文化資產保存法》是中華民國為保存及活用文化資產，充實國民精神生活，發揚多元文化而立之法，文化資產之保存、維護、宣揚及權利之轉移均依此法規定。	本研究範圍內有文資法明定保存之雙乳山坑道、軍事古蹟以及聚落建築群，對於本計畫開發行為、土地使用等均有指導規範須遵守。
民國 101 年	全國	土地徵收條例	為規範土地徵收，確保土地合理利用，並保障私人財產，增進公共利益，為本條例之宗旨。	本計畫範圍內私有土地徵收之依據。
民國 104 年	縣市	金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例	金門縣政府為鼓勵居民參與保存維護傳統建築及城鄉風貌，制定此自治條例，以維護傳統建築之保存。	計畫範圍附近有許多傳統閩式聚落、閩南文化等觀光資源優勢，透過此條例作為維護保存之誘因，提升自然村整體景觀，以利後續串聯園區觀光。
民國 104 年	縣市	金門特定區計畫土地使用許可審查要點	依金門特定區計畫土地使用分區管制要點第二十二條訂定之。主要闡述相關土地使用許可審查要點。	作為金門土地使用許可之相關規範，可參考其與本計畫範圍內相關各項使用分區之規定，後續細計擬定使用。
民國 107	全國	國財產法	國財產法第 38 條：非公用財產類之不動產，各級政府機關為公務	本計畫範圍內國有土地撥用之依據。

年			或公共所需，得申請撥用。	
民國 108 年	縣市	離島建設條例	第 5 條、(節錄)縣市主管機關應依據縣市綜合發展計畫，擬訂四年一期之離島綜合建設實施方案，其內容包含：方案目標與實施範圍、實施策略、基礎產業設…等。	本計畫應依循此條例內容進行規劃，包含離島地區應有之交通、產業、教育等建設，以保障本區域之居民。
民國 110 年	全國	土地法	土地法第 26 條：各級政府機關需用公有土地時，應商同該管直轄市或縣(市)政府層請行政院核准撥用。	本計畫範圍內國有土地撥用之依據。

資料來源：本計畫整理

第三節 相關案例

一、越南古芝地道

越戰時期北越的游擊總部，為越南農兵民親手挖了 20 年建成，其中設有了醫院、糧倉、軍事陷阱等設備，戰後地道內加寬拓高，使其適用於導覽，在坑道內有許多可供遊客體驗的設施，過去體驗藏匿在落葉堆的陷阱、狹小的坑道內用匍匐前進等等，部分作為遊覽有做改建，部分保留原始風貌供遊客體驗。



圖 3-3-1 越南古芝地道現況照片

資料來源：<https://reurl.cc/QjxmA5>

二、北投圖書館

民國 90 年舊北投圖書館因為天花板漏水被鑑定為海砂屋而必須拆除，順應環保意識抬頭，政府因此將新館規劃成符合綠建築的圖書館。由北投兒童樂園這一側望過去，能看出建築整體外觀有如木造的方舟，融入整個北投公園，並且與比鄰的北投溫泉博物館互相呼應。當初舊館拆除預計重建時，多數社區居民其實希望該地能夠改為公園用地，最後設計師決定不破壞建地周圍的一花一草，依照舊館原始的三角地形開始設計，他希望這個綠建築能夠跟周圍的花草樹木、石頭、溪流對話，也成為了台灣第一座綠建築圖書館。





圖 3-3-2 北投圖書館現況照片

資料來源：<https://reurl.cc/pWAoNd>

三、滑鐵盧火車站隧道

知名品牌 Vans 在倫敦開設的地下滑板公園，倫敦唯一的室內滑板公園，匯集了滑板場地、電影院、畫廊、酒吧、音樂現場等功能，是一個富有創造力的綜合活動空間，設計師沒有對這片古老的地下空間做結構性改變和過多修繕，而是保持其原有風貌。分別有藝術隧道、音樂隧道功能區，無論藝術家、滑板愛好者、樂迷、影迷，都能在這裡找到適合自己的一個天地，這個滑板場居於室內並且在地底下，因而照明格外重要。磚牆上安置足夠數量的長形燈，暖色調的光為整個隧道提供充足的照明。同時，室內還使用了霓虹燈，燈光顏色鮮艷、穿透力強的特點使它十分適合這個活潑的地下空間。



圖 3-3-3 滑鐵盧火車站隧道現況照片

資料來源：<https://reurl.cc/bkAqrd>

第三章 自然、社會經濟、實質發展現況分析

第一節 自然環境

一、氣候

(一) 氣溫

金門縣屬於亞熱帶海洋性氣候，年平均溫為 21.5℃，夏季最高溫可達 39.9℃，而冬季受大陸西伯利亞冷高壓影響，過境之東北季風較乾冷，最低溫度可至 1.3℃ 左右。

(二) 風

金門縣盛行東北信風，每至冬季因鄰近中國地區東北風特別強烈，且由於島上地形缺乏高山阻隔，其風力之強勁風速最大可達每秒 5.71 公尺。

(三) 降雨

降雨季節主要集中於每年 4 月至 9 月，其他月份則為乾季，年降雨量約為 919.4 公釐，常年處於缺水狀態，用水需求為金門縣發展困擾已久之課題。

表 3-1-1 金門縣各月氣候統計表

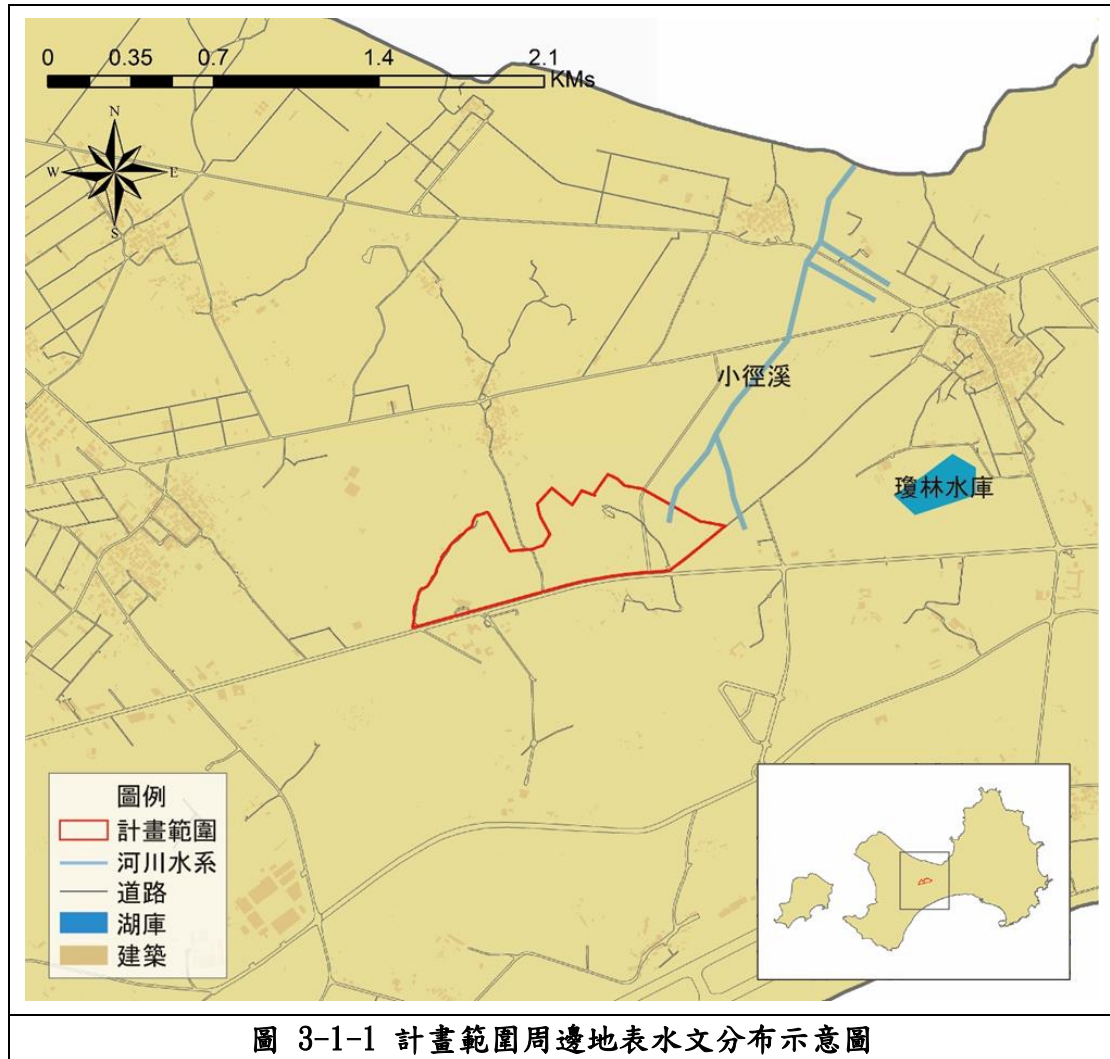
年	平均氣溫 (℃)	降雨量 (mm)	平均風速 (m/s)	降雨日數 (天)	日照時數 (小時)	有霧日數 (天)
110	22.6	460.5	2.58	61	195.900	2
109	22.3	426.0	2.60	58	187.400	16
108	22.0	831.5	2.10	81	122.850	0
107	22.0	1196.0	2.80	73	183.400	26
106	21.7	684.0	2.99	79	161.600	0
105	21.1	1782.6	2.50	118	144.475	0
104	21.9	1394.0	2.50	116	95.358	6
103	21.5	848.5	2.20	69	176.542	43
102	21.3	1137.0	2.40	95	174.217	36
101	20.5	772.1	2.41	108	147.033	35
100	20.0	581.0	2.74	56	128.558	22
總平均	21.5	919.4	2.50	83.1	156.100	16.9

資料來源:中央氣象局、本計畫整理

二、水文

（一）地表水

本計畫範圍僅有小徑溪（又稱瓊林溪或衍厝溪，由小徑村發源，全長約 1 公里，經瓊林北流入海）1 處地表水資源，位於計畫範圍東側。因受金門氣候影響，河流流量逐漸減少。



資料來源:經濟部水利署、本計畫整理

（二）地下水

依據金門地區農業試驗所與中央氣象局觀測之氣象資料顯示，金門地區用水量大，但可用之地表水資源較少，因此地下水開發甚早，然而受限於地理位置與地質條件之影響，可供鑿井抽取地下水之區位並不多，主要分布於大金門西半島區域。依據民國 95 年行政院水利署《金門地下水資源調查分析》報告指出當地之地下水抽用量已過大或地下水補注量太小因素，不適合再進行鑿井、地下水抽取等地下水資源開發。

第二節 社會環境

一、觀光人口

104 年至 107 年旅遊人口分析指出，金門縣旅遊人數不但逐年穩健成長，來金的旅客消費金額逐年大幅上升，106 年來金旅客消費金額數更較 104 年增加一倍之多，108 年總消費金額合計達 194 億，可見其觀光業為金門縣重要產業。

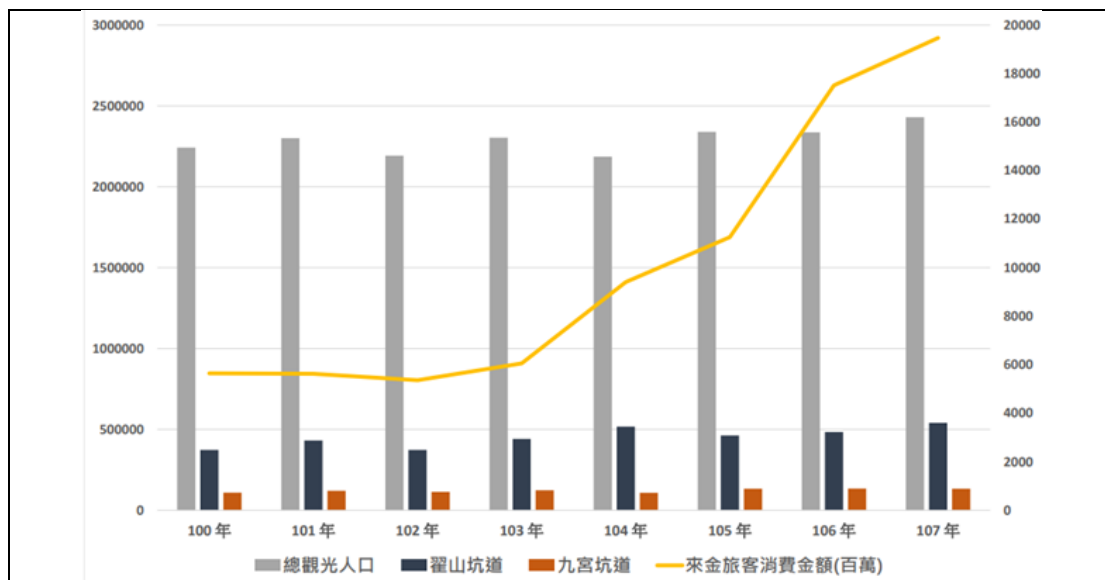


圖 3-2-1 來金旅客人數與消費金額統計圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金遊客有 24% 都會造訪坑道景點，其中翟山坑道為 107 年來金旅客最喜歡之觀光景點調查中，排名第一的觀光景點，其中翟山坑道每年的音樂會更是一大亮點，顯示坑道在金門縣的觀光中為重要的角色之一。

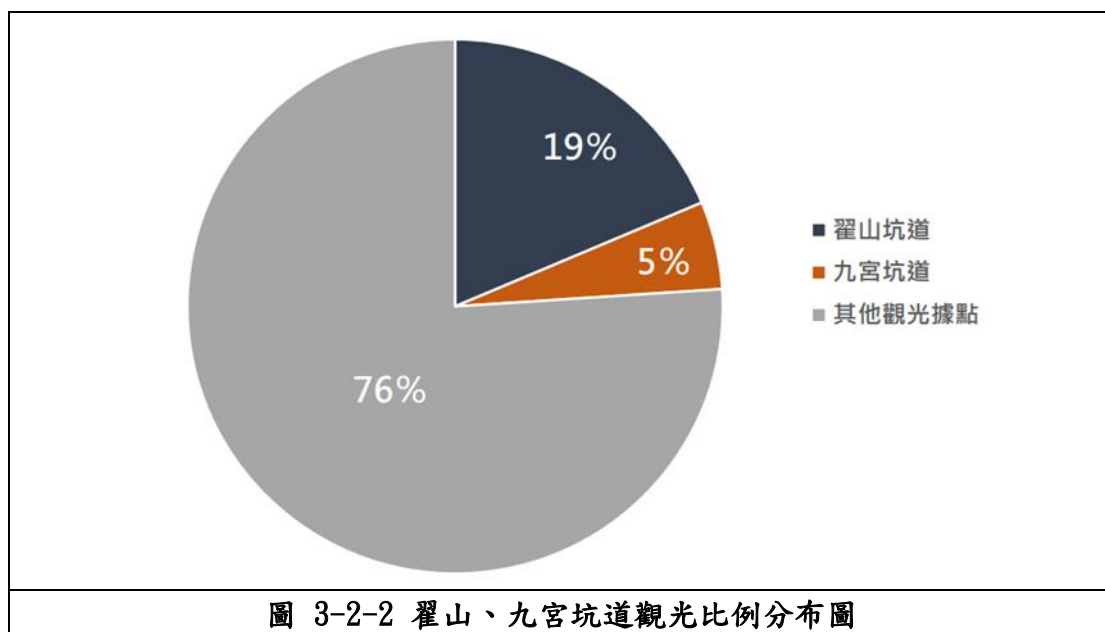


圖 3-2-2 翟山、九宮坑道觀光比例分布圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

107 年來金旅客最喜愛之觀光景點當中，翟山坑道為來金的遊客最喜愛之景點，且坑道在本島的分布較少，對於遊客來說，坑道為來金門縣必定造訪的景點之一。旅客最喜愛之觀光景點如下表所示。

表 3-2-1 107 年來金旅客最喜歡之觀光景點整理表		
最喜歡的景點	單位：%	
	台灣客群	大陸客群
水頭聚落	6.9	6.3
翟山坑道	11.3	6.2
文台寶塔	0.7	0.9
莒光樓	10.6	7.3
建功嶼	3.3	1.0
延平郡王祠	0.7	0.5
模範街、貞節牌坊	4.9	3.3
總兵署	2.9	1.7
金城民防坑道	0.9	0.6
古寧頭戰史館	4.8	0.7
北山古洋樓	1.1	0.9
雙鯉濕地中心	1.8	0.5
慈湖	3.2	1.6
李光前將軍廟	0.2	0.2
國家公園遊客中心	1.9	1.4
乳山遊客中心	0.6	0.9
金門酒廠	5.9	1.8
瓊林聚落	1.3	0.6
太武山	8.5	1.1
榕園/823戰史館	3.6	0.6
山后民俗村	3.1	1.0
馬山觀測所	2.3	0.6
烈嶼	4.0	0.9
大二膽水域	0.5	0.2

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

二、土地使用

(一) 土地使用分區

本計畫範圍內使用分區根據民國 107 年金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點規範，計畫範圍及周遭土地使用分區如下圖。基地內之保護區於民國 85 年金門特定區計畫之劃設目的為保護乳南二營區之軍事安全，惟目前乳南二營區已無軍事活動使用，故目前基地內之保護區為閒置土地且無保護之目標，後續可辦理都市計畫變更，以利後土地規劃及開發。

基地內之機關用地係於民國 107 年辦理都市計畫「變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）」一案，變更雙乳山營區保護區用地為機關用地，近年將辦理「金門縣中心圖書館及美術館先期規劃案」，擬將美術館與圖書館設立於此，本計畫將與之結合，並彌補其不足之處，以本案強調之 TOLD 手法，打造具藝文及觀光導向結合之土地綜合開發。

本基地內土地使用分區以保護區佔地最廣，總面積為 21.53 公頃；其次為兩處機關，面積為 14.69 公頃；旅館專用區為 0.98 公頃

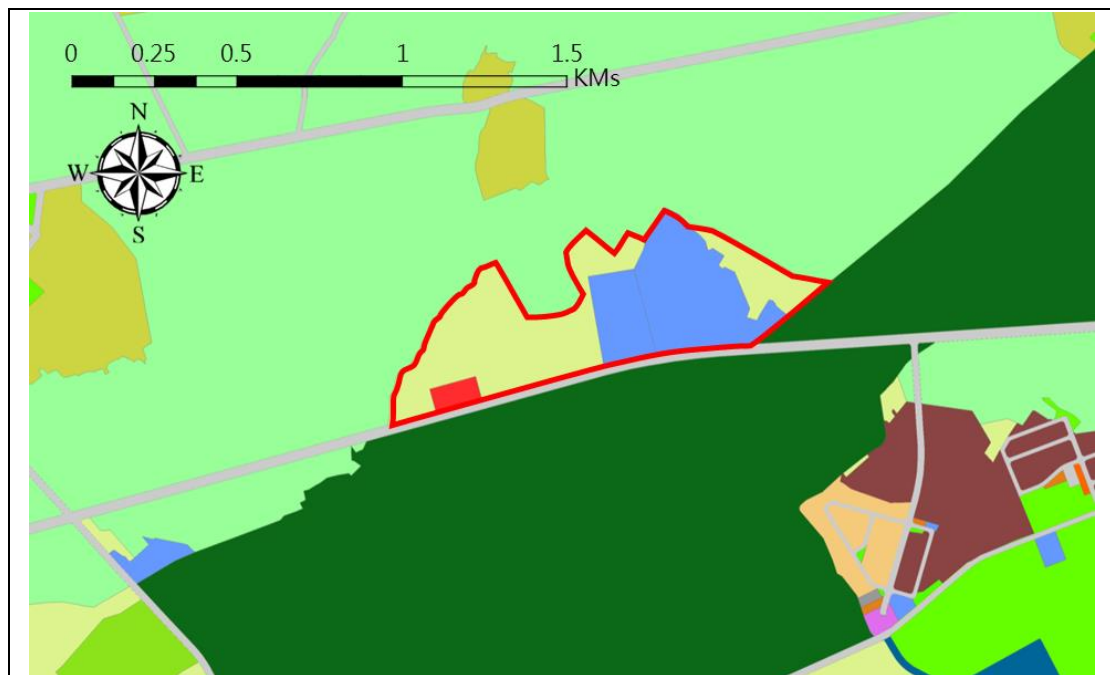


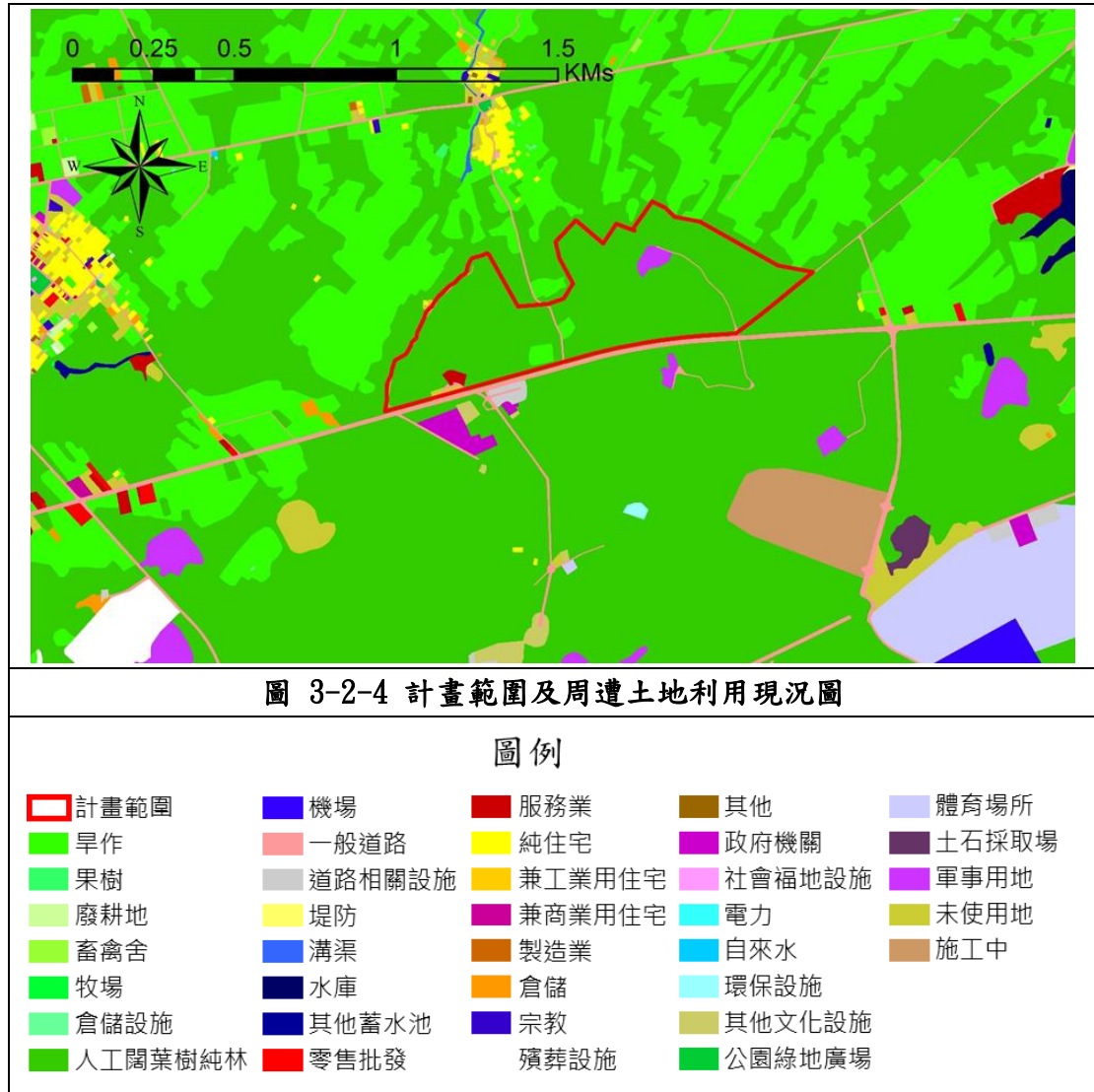
圖 3-2-3 計畫範圍及周遭土地使用分區圖

圖例

計畫範圍	產業專用區	停車場用地
農業區	旅館專用區	廣場用地
保護區	倉儲批發專用區	機關用地
國家公園區	公園用地	航空站用地
自然村專用區	墳墓用地	道路用地

(二) 土地使用現況

本案參考民國 107 年國土利用調查，並對計畫範圍進行土地使用之現況調查，得知本區之土地使用現況。



1. 人工闊葉純樹林：

基地內之保護區為民國 85 年金門特定區計畫之劃設目的為保護乳南二營區之軍事安全，同時為了保證軍事安全，於保護區內種植樹林以掩蓋軍事基地本體，同時於雙乳山營區左右設置假體碉堡誘敵，惟目前乳南二營區已無軍事活動使用，樹林與軍事基地久未使用且缺乏整理，基地內植栽混雜。

2. 軍事使用：

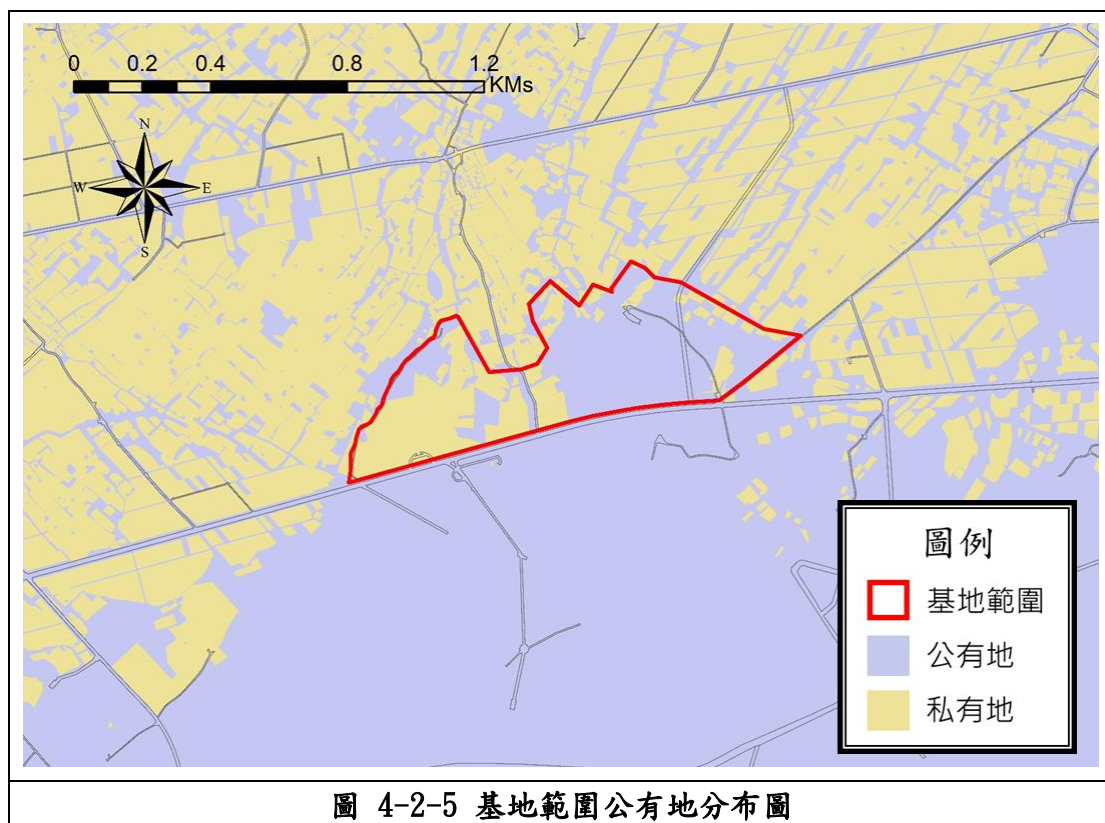
乳南二營區之使用，部分軍事設施包含坑道皆位於地下。

3. 服務業：

於基地左下方之服務業為舊時經營之旅館，目前已荒廢，雜草遍布。

(三) 土地權屬

本計畫範圍面積共37.20公頃，其中公有地面積為22.88公頃，私有地面積為14.32公頃，公有地占整體比例約六成，國有土地部分後續可依據《土地法》第26條及《國財產法》第38條進行土地撥用，並依民國103年5月28日公告之《院臺財字第1030024771號函》修正內容，本計畫性質係屬公務及公共使用需用，故公有地皆可為無償取得；私有地部分則可由《土地徵收條例》徵收取得。



三、交通運輸

(一) 道路系統

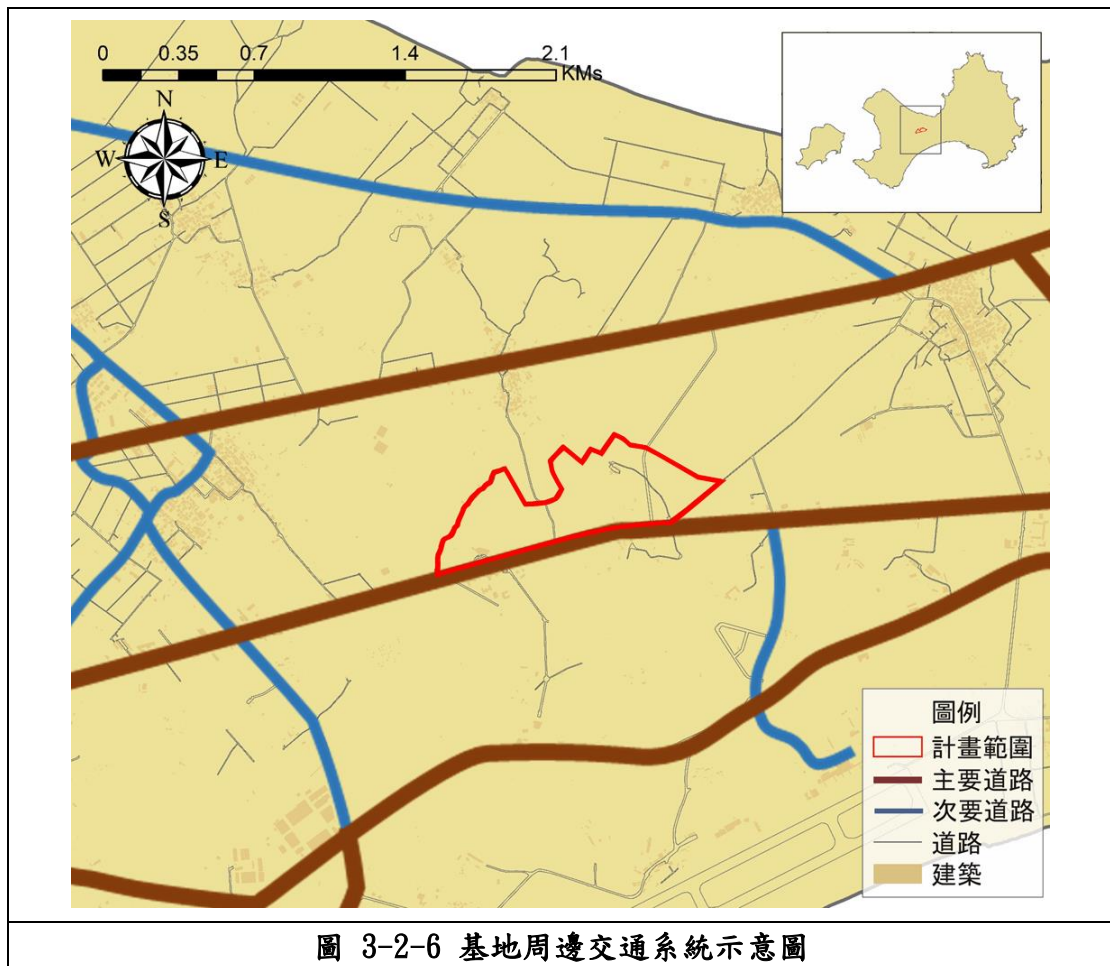
1. 主要聯絡道路

計畫範圍主要的聯外道路為環島北路二段、伯玉路二段以及伯玉路三段，為連接計畫範圍至中山林、金城市區及通往金湖鎮以及機場之道路。

2. 次要聯絡道路

次要聯絡道路為鄰近之中山路，通往風獅爺購物中心以及尚義環保公園等景點，唯基地範圍內於 111 年開闢次要道路連接伯玉路三段以及環島北路二段，後續將擬作為園區景觀大道配合停車場建置。

本計畫範圍周邊交通系統示意圖如下：

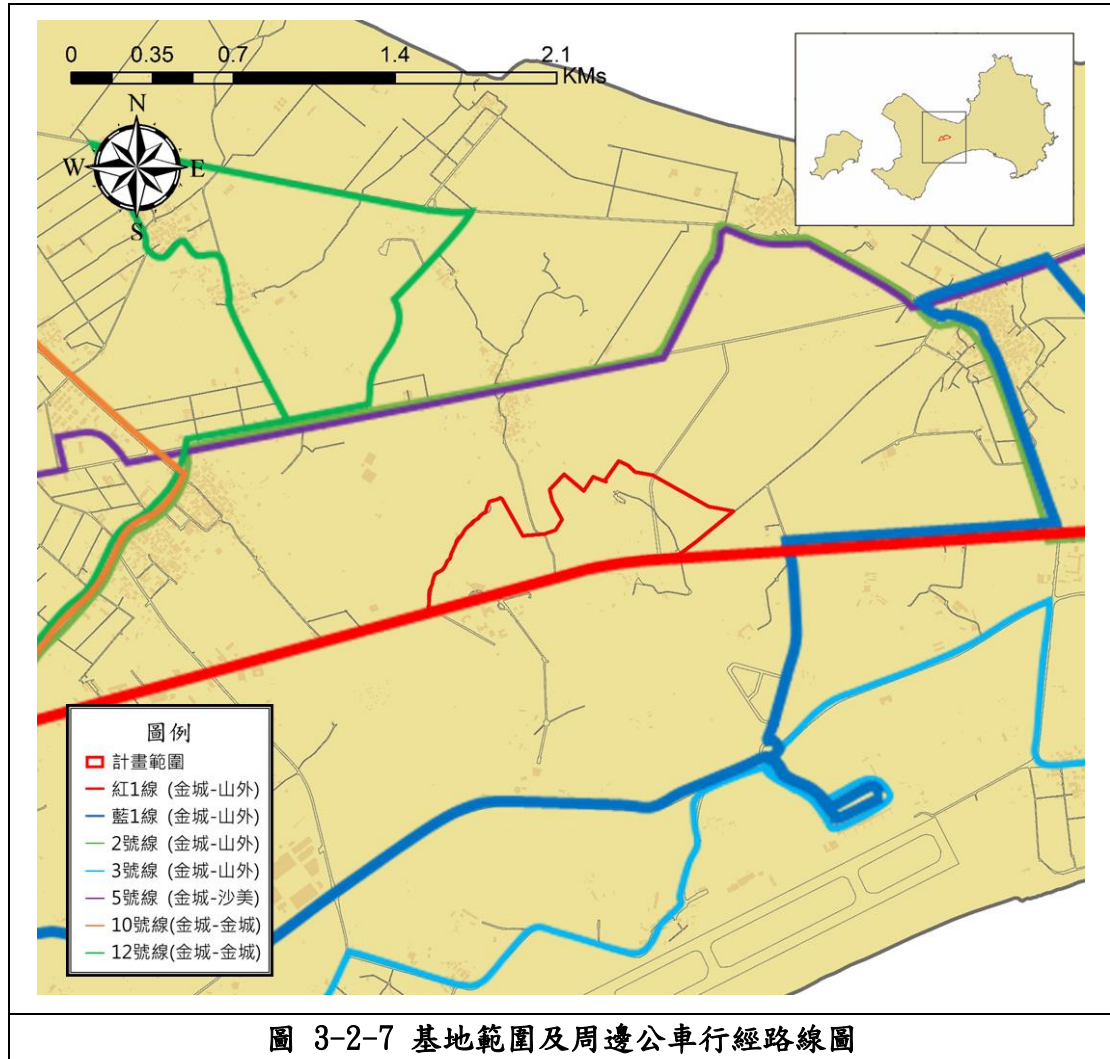


資料來源：金門都市計畫整合資訊系統、本計畫繪製

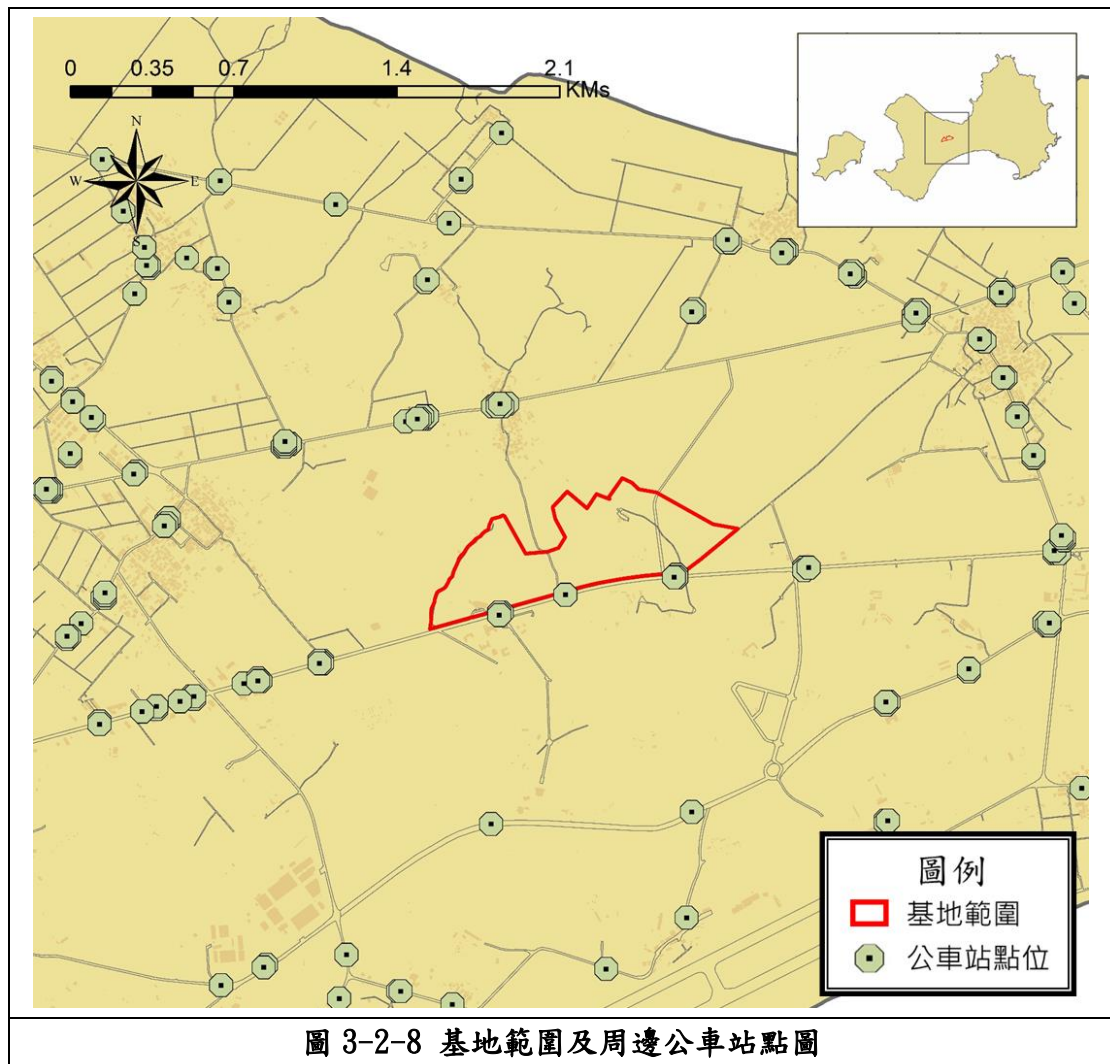
(二) 大眾運輸系統

1. 公共汽車:金門公車

金門縣公車系統共有 7 條路線及 3 條觀光路線行駛於本研究範圍，其中有紅 1 號線及藍 1 號線經過本計畫範圍，每日班次 10 餘班；於本計畫範圍南側則有金門縣主要幹線紅 1 線經過，紅 1 線與本計畫範圍最接近之公車站點僅相距 120 公尺（步行距離）。



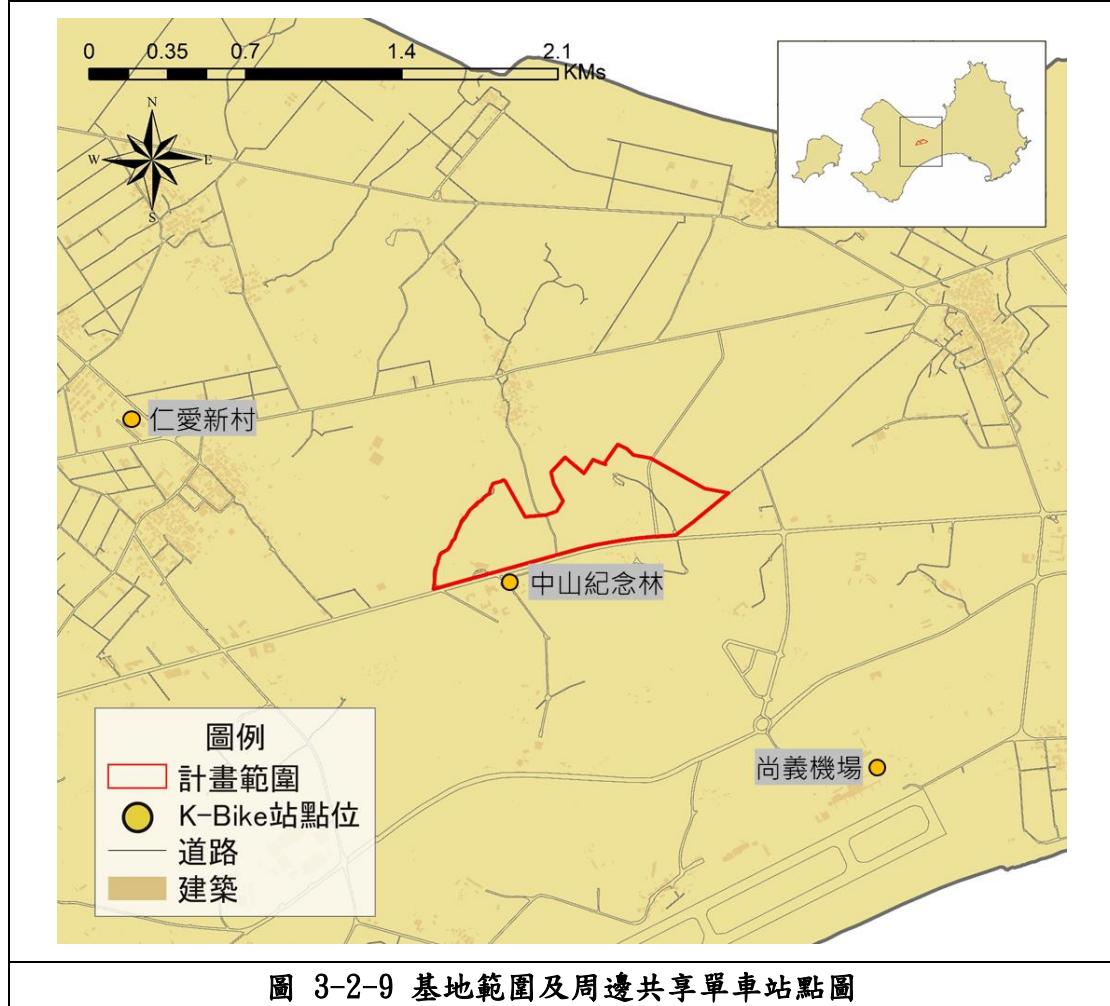
資料來源：金門縣公共車船管理處、本計畫繪製



資料來源：金門縣公共車船管理處、本計畫繪製

2. 共享單車 K-Bike

本基地範圍鄰近共有 K-Bike 站共 6 站，與本計畫範圍位置最相近之站點距離 500 公尺（車行距離），距離鄰近基地但站點不足，此可供未來綠色運具構想方案分析，站點分布圖如下圖。



資料來源：金門縣公共車船管理處、本計畫整理

四、基地範圍周遭聚落

（一）后盤山自然村

后盤舊稱后半山，因駐軍改稱后盤或后盤山，位於計畫範圍北側，因環島北路從中經過，將其分成上井及下井，現住居民以王姓居多，蘇、蔡等亦有少數，其中下井為王姓氏族聚落，王氏家廟亦位於此；而后盤山另一個特色為水井，因位於紅土層地質透水性不佳，水井較深，打水需以繩索挨著井欄上拉，經年累月後井欄被留下深刻之繩痕，成為后盤自然村獨特的人文地景特色。

（二）瓊林自然村

瓊林舊稱平林，為蔡氏宗族聚落，位於計畫範圍之東北側屬金門國家公園管理範圍，出入依靠雙瓊路及環島北路。瓊林自然村為傳統閩南聚落，有多處國定及縣定古蹟，七座八祠，堪稱浯島之冠。目前瓊林自然村培訓社區解說員擔任觀光公車瓊林聚落的導覽人員。瓊林自然村以保生大帝為村民信仰。

（三）頂堡、下堡自然村

頂堡與下堡是一相對位置命名之聚落，因頂堡之地是較高、居北，故頂堡意為位居上方之聚落，下堡反之。頂堡、下堡及前厝三個聚落，舊時和稱為「盤山」，明清地方志書均寫為「半山」，意稱為「前半山」以區別後半山（後盤），後因人口增加，範圍擴大，才細分為頂堡、下堡及前厝三部分，之後沿用至今。

（四）前厝自然村

前厝舊稱思意，意指前方的厝，因鄰近盤山，且為其前方的小村落，該村民乃盤山分支，就盤山村而言，稱其村前的住家為前厝，之後演變為聚落名。前厝原有翁姓、姚姓及莊姓營居，然不足百年間，除翁姓仍居前厝，其他皆外移，造就「盤山村就是翁家村」的景況。後經歷四百年的單姓建村，於民國五十年始，其他宗姓遷入盤山營商，而後台籍人士來金落戶人口增加，稀釋翁姓人口比例。



資料來源：本計畫彙整

五、雙乳山坑道簡介

雙乳山坑道為 1949 年古寧頭戰役及 1954 年九三砲戰後所興建之大型軍事防禦工事，因應彼時戰情緊繃、轉為地下化以保存戰力、強化火力之目的。坑道四通八達，貫串了旅部、營部、連級部隊、砲兵觀測所、環形陣地、周圍火力據點及防衛構體，數個坑道出入口皆與地表營區配置巧妙銜接，空間系統龐大而完整，造就了結合環形坑道、主副坑道與地面營區嵌合之軍事文化地景；另，雙乳山坑道內之泥塑標語口號，呈現兩岸對峙前期特有風格（民國 40、50 年代），激昂剴切為金門之最，與中後期標語風格截然不同。綜合觀之，雙乳山坑道極具高度歷史、藝術與科學價值。

類別	級別	種類	府文資字	時間	長度
古蹟	縣(市)定古蹟	其他設施	10800823751 號	2019. 9. 26	2142m
					
圖 3-2-11 雙乳山坑道空拍圖			圖 3-2-12 各時代坑道營造技術流派痕跡		
					
圖 3-2-13 坑道內兩岸對峙前期精神標語			圖 3-2-14 穿越伯玉路之坑道設計		
指定理由	雙乳山坑道所在之據點位於金門島的蜂腰部，可瞰制南北海岸，扼東西交通咽喉。1956 年興建時，達 11 萬 700 人次並有 5 人殉職，至今仍是金門縣唯一貫通中央公路（伯玉路）之坑道系統。坑道總長度為 2,142 公尺。現存坑道兩側保有興建初期仿閩南建築外牆之亂石砌，RC 平頂則為後期所補強；部分坑道下方仍保有早期之紅土坑道構造；穿越伯玉路之下方坑道則以頂樑加強結構。雙乳山據點及其坑道與地形相嵌合之工程特色，充分展現了兩岸對峙時期國軍營造地下坑道之技術特色。金門縣少有相似規模與完整特色之坑道工事，其坑道系統、構造方式、泥塑標語與整體營區環境等，具稀少性，不易再現。				

資料來源：金門縣政府觀光處

第三節 實質發展現況分析

一、總體經濟及相關政策等情勢分析

由於長期以來兩岸存在政治對立及軍事對抗的狀態，金門縣經濟發展受到很大的限制，尤其早期以「駐軍消費」支撐金門縣經濟。民國 81 年戰地政務解除後，觀光業快速發展，旅遊人次逐年增加，82 至 84 年間成長率約三、四成以上，86 年臻至顛峰，此時段曾帶給金門縣經濟繁榮，但隨後經濟成長率逐漸下滑，直至 89 年底開始呈現負成長趨勢；90 年底以後，因兩岸小三通政策開放，觀光旅遊人次開始呈現正成長，此時來金門縣觀光約為 40 萬人次。

金門縣整體觀光消費人次呈穩定成長直至 108 年，108 年經由金廈小三通往來兩岸的遊客更是創歷史新高，來到 196 萬人次，其中陸客人數達 80 萬 7 百多人次，根據金門縣政府統計，每名陸客平均在金門縣消費金額將近 15000 元，總消費金額高達 130 億元，比金門縣當年度全縣歲入預算 125 億元還多，由此可知，大陸觀光客對金門經濟的重要性不言而喻。而雖說金門縣整體觀光逐年成長，但相較於同期間對岸廈門每年已逾 700 萬人次的觀光人潮，卻無顯著倍增的趨勢，代表著金門縣整體觀光旅遊環境紅利期正在逐漸趨緩，整個結構性的大方向上仍有長足改善的進步空間。

民國 109 年新冠肺炎疫情爆發導致小三通停航後，蒞臨金門縣之旅客大幅縮水，各行各業業績呈現斷崖式下滑，直至 111 年為止疫情逐漸緩解，遊客才由原本趨近於零，轉為以台灣本島遊客為主。

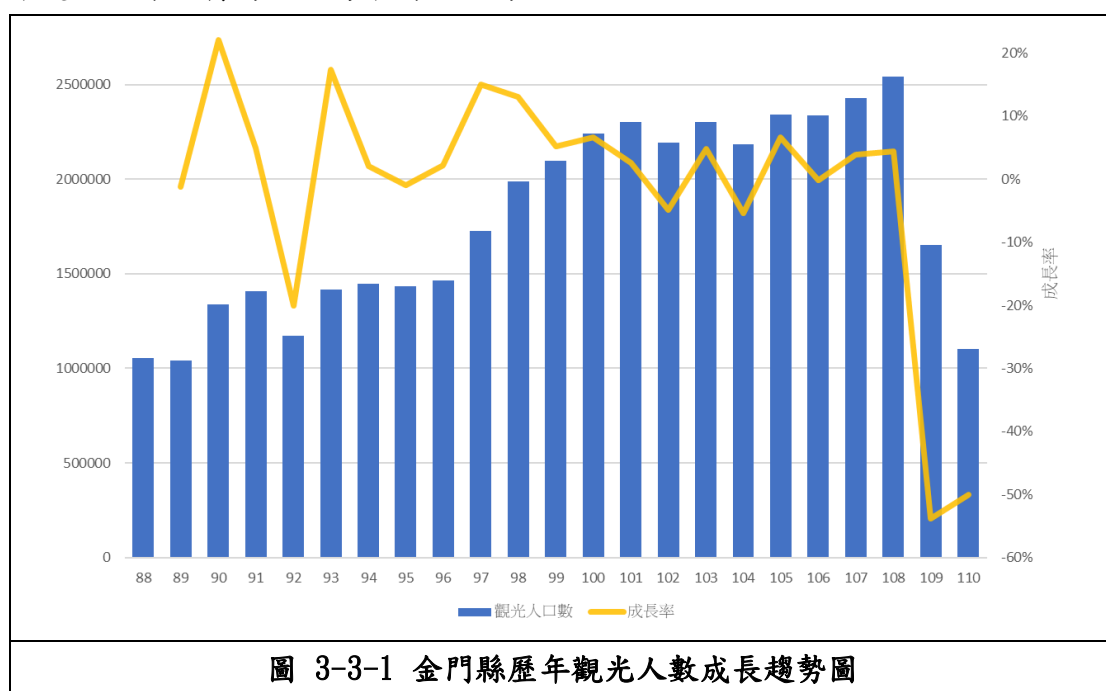


圖 3-3-1 金門縣歷年觀光人數成長趨勢圖

資料來源：金門縣政府觀光處之「金門觀光旅客消費及動向調查」

表 3-3-1 近八年來金旅客消費金額

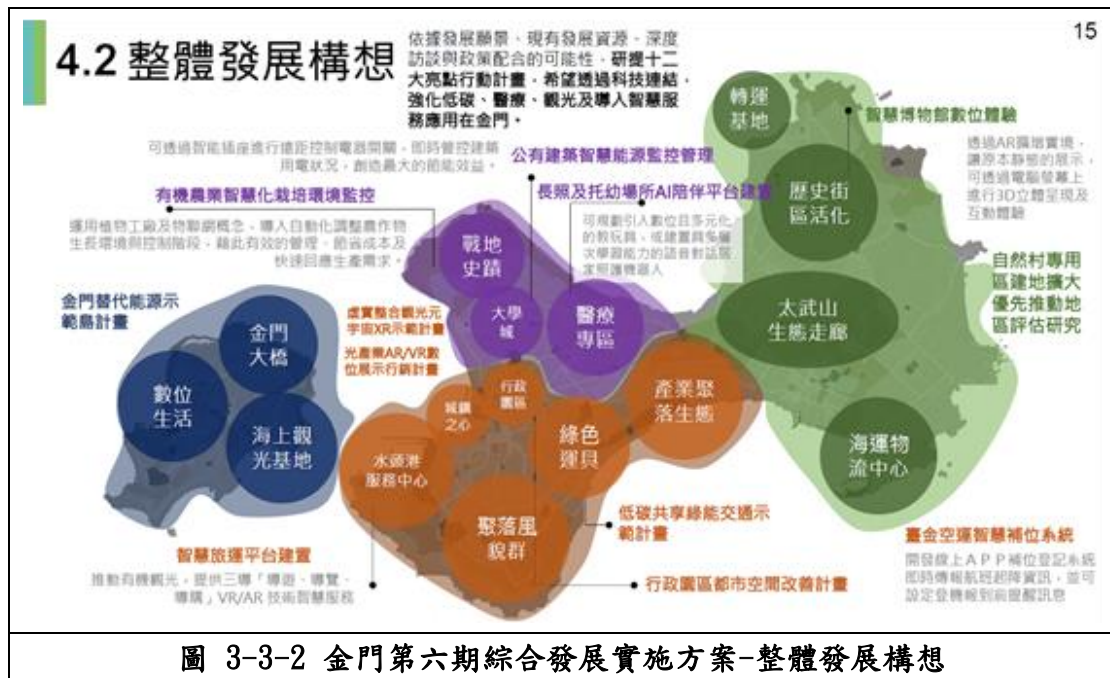
年度	消費金額 合計 (億元)	台灣旅客群 (純金遊)			大陸旅客群 (純金遊+小三通落地簽)		
		到訪金門 人 次 (人次)	平均每次 消費支出 (元)	金額 (億元)	到訪金門 人 次 (人次)	平均每次 消費支出 (元)	金額 (億元)
100	56.44	497,873	10,282	51.19	45,042	11,661	5.25
101	56.24	461,337	10,739	49.54	55,486	12,084	6.70
102	53.60	424,390	11,609	49.26	35,844	12,135	4.34
103	60.53	421,585	11,998	50.58	68,523	14,530	9.95
104	94.06	393,706	11,855	46.67	320,194	14,801	47.39
105	112.54	441,653	12,002	53.00	415,471	14,331	59.54
106	175.73	795,296	11,273	89.65	637,788	13,497	86.08
107	194.67	718,110	11,568	83.07	745,916	14,962	111.60

資料來源：金門縣政府觀光處之「金門觀光旅客消費及動向調查」

附註：104 年 1 月開始辦理離島落地簽，故 104 年起大陸旅客群人次包含小三通落地簽人次。

唯疫情為大趨勢下所產生之不可抗拒因素，幾乎全球觀光產業於疫情來臨時近乎停滯，而目前定位為國際觀光休閒島嶼的金門縣，在後疫情時代來臨時，開始面對金門縣現況的不足，以及整體未來的發展重新規劃，提出第六期離島綜合建設方案，希望以「開創新局」為願景，在觀光上做出鑑別度以及特色，提升國際性及未來性內涵的同時，也因應下次不可抗拒因素到來時，能領先全球，將轉危機為契機，躍步於全球觀光市場，同時提升金門縣全體人民福祉。

金門縣自 92 年至 111 年已實施第一期至第五期離島綜合建設實施方案，係依照「離島建設條例」及相關法令規定辦理，每四年一期，為金門縣未來發展計畫藍圖與施政目標。自二期綜建案開始，金門縣整體發展就緊扣著「國際觀光」、「休閒旅遊」的向度思考，同時期望在觀光發展的同時，能夠兼顧地方文化、生態保育、友善環境、戰地史蹟等。而六期綜建案提出對金門縣整體空間的發展構想，針對各鄉鎮以及各自區域願景、配合現有資源進行研擬方案。



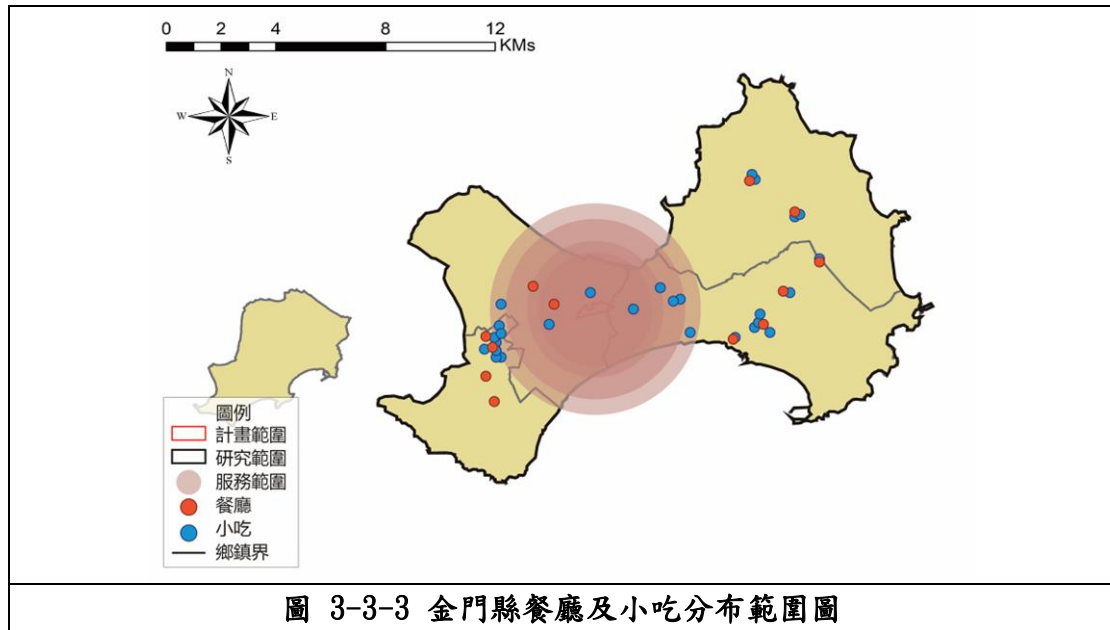
資料來源：金門縣政府

在這樣的架構下，金門縣政府針對金寧鄉之發展構想提出三大方向，方別為戰地史蹟、大學城以及醫療專區，目前決定先由對觀光發展面向切入，並由金門縣政府觀光處先期規劃「金門戰地文化景觀保存維護與發展綱要計畫」，對龐雜且極具文化資產價值的戰地史蹟結進行分級分區治理、活化維護以及轉譯，擬透過活化戰地古蹟，以「修、串、活、創」方式連結，實現整體保存活化策略行銷，提升金門深度旅遊價值。其中目前列為「保存」級之重要戰地史蹟專案有「縣定古蹟雙乳山坑道修復及再利用計畫研究工作」。另也分年辦理縣中心圖書館及美術館規劃設計。

綜上，本計畫透過對金門縣整體經濟發展趨勢、產業政策之分析，以及政府先期規劃等計畫案例研討，提出「旅遊導向型土地綜合開發空間規劃設計—金門藝文特區整體規劃案」，串聯金門縣中心圖書館、美術館以及雙乳山坑道，同時活化周邊廢棄軍事營區，提高土地使用效率，故以 TOLD 為導向建置藝文特區，期望透過特殊戰地遺跡轉譯，在面向著過去的歷史「找回價值」時，更「開創新局」，帶動金門縣整體觀光發展。

二、區域產業結構分析

(一) 餐廳及小吃



資料來源：google 地圖

距離 6 公里內車程 10 分鐘的距離內的餐廳及小吃僅 12 間，金門縣飲食的供應大多集中在金城及金湖市區，對於來此地的遊客在飲食的選擇可及性較低。餐廳及小吃列表如下所示。

表 3-3-2 金門縣餐廳及小吃列表			
金許園餐廳	狗窩 FoodLab	生記餛飩麵	盈記廣東腸粉
安哲甕仔雞	綠園餐館	金門第一味牛肉麵	紫微庭園美食
香鰻坊私房菜	陽明菜館	長光麵店	金拌麵
喜悅小館	東方飯店(小館)	甘泉魚麵(金門店)	老屋子蚵嗲
和漢料理餐廳	集裕小吃	聯成廣東粥	合泉購物中心
聯泰餐廳	民生小吃店	傳記廣東粥	上登餐廚
紅屋頂庭園西餐廳	雨川食堂	永春廣東粥	金門高粱清蒸肉圓
和漢料理餐廳	標記小吃店	偉晏廣東粥/花生湯	漁民水果創作料理
喜悅小館	金門米糕城	龍河廣東粥	談天樓
大鍋湯	永來香小吃店	維香廣東粥	陳記傳統美食
秘密肌地	珍香小吃店	米香屋廣東粥	愛家麵館
老爹牛肉麵	雙囍餐廳	珍賀家	紅磚屋食坊
食膳堂	金門燒餅	百樂門食堂	遠來興小吃店

資料來源：google 地圖

(二) 住宿

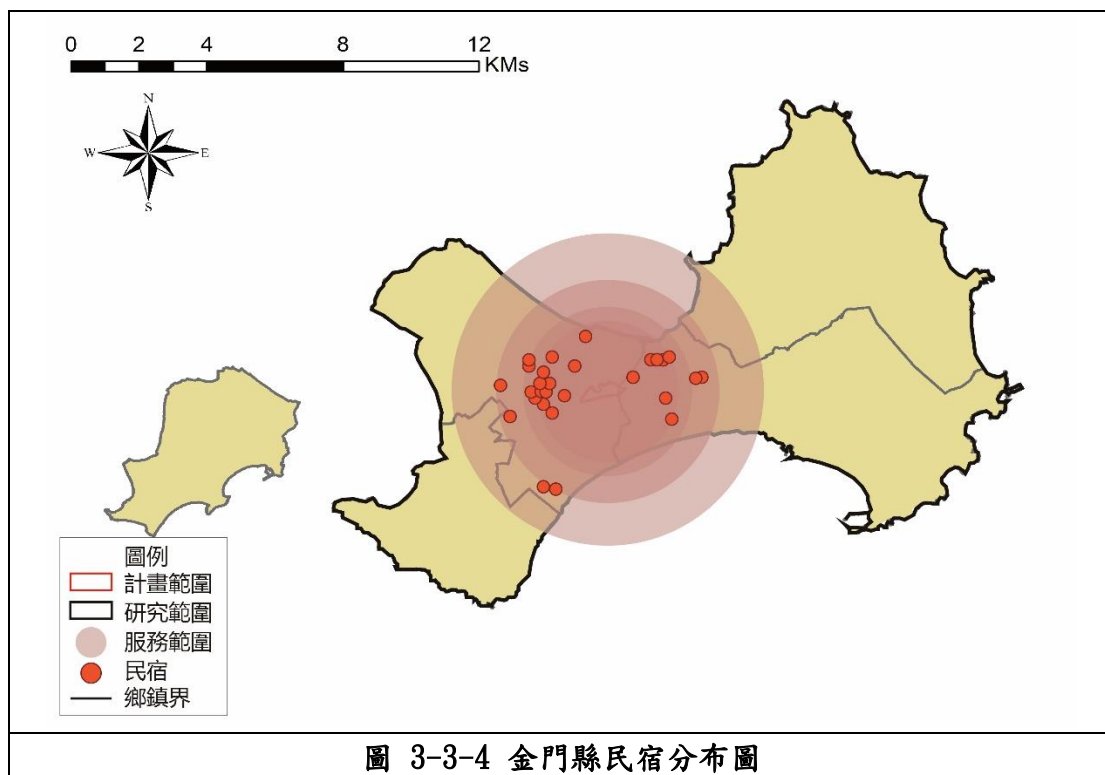
105 年底工業及服務業場所單位數 3,444 家，從業員工 1 萬 5,365 人，創造全年生產總額 417 億元，其中以住宿及餐飲業在年底從業員供述及全年生產總額 5 年的增加近半，由此可得知二三級產業中住宿及餐飲的發展與二期綜建案開始，金門縣整體發展就緊扣著「國際觀光」、「休閒旅遊」的向度思考。

表 3-3-3 105 年金門縣工業及服務業場所單位經營概況

	年底場所單位數		年底從業員工數		全年生產總額	
	(家)	5 年增減(%)	(家)	5 年增減(%)	(家)	5 年增減(%)
總計	2780	-0.96	10654	14.65	17970	41.87
批發及零售業	1182	-22.49	3550	-4.52	5362	46.45
運輸及倉儲業	276	3.37	1624	5.66	4218	25.01
住宿及餐飲業	555	36.36	1596	51.42	1809	54.56

資料來源：中華民國統計資訊網

截至 2021 年，金門縣的民宿業約 511 家，其中以基地範圍向外 3-5 公里，其中以 google 評論 4 星以上，車程 10 分鐘內可到達之民宿約有 65 間，可容納之遊客人數約 1000 人，基地周遭民宿密度高且分布廣，可供給未來規劃發展後的觀光客有足夠的民宿空間。



資料來源：google 地圖

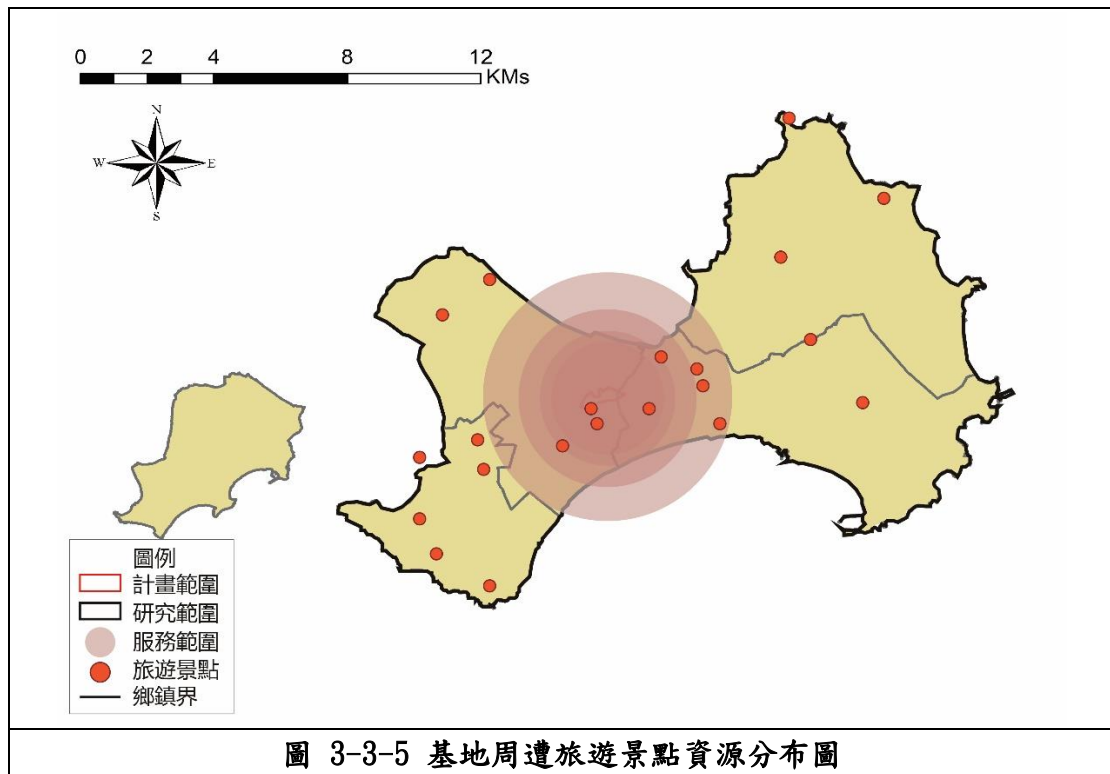
(三) 遊憩

根據金門縣政府觀光局旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號資料顯示，遊客來金遊憩景點主要分為兩族群，台灣客群以及大陸客群，主要集中於聚落文化以及戰地史蹟之探訪，其中對坑道之探訪為首冠，超越以建築聞名之莒光樓，可見坑道對於觀光客吸引力極大，而本計畫也盤點基地周遭觀光景點資源，以利後續遊程規劃以及景點間之連動性，打造以本基地為主之一日遊程。

表 3-3-4 旅客消費及動向客群統計表

最喜歡的景點	單位：%	
	台灣客群	大陸客群
水頭聚落	6.9	6.3
翟山坑道	11.3	6.2
文台寶塔	0.7	0.9
莒光樓	10.6	7.3
建功嶼	3.3	1.0
延平郡王祠	0.7	0.5
模範街、貞節牌坊	4.9	3.3
總兵署	2.9	1.7
金城民防坑道	0.9	0.6
古寧頭戰史館	4.8	0.7
北山古洋樓	1.1	0.9
雙鯉濕地中心	1.8	0.5
慈湖	3.2	1.6
李光前將軍廟	0.2	0.2
國家公園遊客中心	1.9	1.4
乳山遊客中心	0.6	0.9
金門酒廠	5.9	1.8
瓊林聚落	1.3	0.6
太武山	8.5	1.1
榕園/823戰史館	3.6	0.6
山后民俗村	3.1	1.0
馬山觀測所	2.3	0.6
烈嶼	4.0	0.9
大二膽水域	0.5	0.2

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號



資料來源：google 地圖

本次景點盤查針對基地周遭，以基地範圍向外 3 到 5 公里，車程 10 分鐘內可到達之旅遊景點，同時配合景點品質，羅列出下表，下表皆屬平及四星以上之景點，服務品質以及水準皆為優，可供後續與藝文特區相關遊程串聯。

表 3-3-5 金門縣重點遊憩景點列表			
水頭聚落	金門酒廠(舊廠)	太武山	金沙湖畔渡假會館
翟山坑道	中山林遊客中心	蘭湖水庫	金門民俗文化村
清金門鎮總兵署	乳山故壘	特約茶室展示館	榕園
莒光樓	瓊林村辦公室	瓊林民防館	八二三戰史館
建功嶼	太武山	尚義環保公園	
模範街	蘭湖水庫	陳景蘭洋樓	
古寧頭戰史館	特約茶室展示館	雙乳山	
慈湖	瓊林民防館	金門烈嶼將軍堡	
金門酒廠實業股份有限公司	太武山	馬山觀測站	

資料來源：金門縣政府觀光處

(四) 金門市集

金門縣歷年來市集普遍以流動以及快閃方式舉辦，商品以文創商品、手做商品、小農產品、手作輕食、設計單品等攤商為主，客群主要針對金門青年以及親子族群，在滿足親子假日互動空間外，也提供年輕人創作與消費之空間。在眾多創意市集相關活動中，以「金門湖畔 Fun 市集」為最盛行且具規模者之一。除了市集本身招商為餐車，在滿足民眾食的部分外，也有許多年輕創作者純粹是為了夢想而去經營攤位，因此「市集」可能培養出一些優秀的年輕設計師，他們是創作設計者，亦是販賣者，且以更直接貼近消費者的方式學習、成長，也許將帶動金門青年活動的新興潮流。

表 3-3-6 金門縣活動形式新創、文創市集時間表

時間	活動名稱	地點
4 月	石蚵小麥文化季	古寧頭
6 月	浦掀 16 新創市集	後浦十六特區
7 月	鄉村市集派對	金寧鄉公所
10 月	莒光湖畔野 Fun 市集	莒光湖畔
不定期	金門假日夜市	山外、金城

資料來源:金門縣政府觀光處



圖 3-3-6 浦掀 16 新創市集



圖 3-3-7 莒光湖畔野 Fun 市集

資料來源:金門縣政府觀光處

但假日形式之市集弊端也十分明顯，活動性質的市集無法長久而穩定地提供金門創作者所需的發展空間，故金門縣政府文化局也針對藝術這部分提出「藝術家駐縣計畫」等，希望透過實質補助讓金門縣更具有藝術發展的潛力，對藝術家提供實質的幫助，而本計畫未來也以此為核心，將建置長久性之文藝空間，打造駐村文創市集，提供青年發展所需之實質空間。

（五）購物據點

本計畫參考金門縣政府觀光處所架設之金門觀光旅遊網盤點研究範圍內可供觀光遊客購物之商家，並整理出金門縣十大特產，其中包括金門高粱酒、一條根、貢糖、鋼刀、牛肉乾及麵線等等，且透過經營型態與購物類型將其分為購物中心、觀光工廠、名產店及其他四大項目；在品質分析上，運用 Google 評分來了解曾抵達這些商家的消費者評價如何，對於後續遊程配合提供更全面性的參考價值。

表 3-3-7 金門縣特色伴手禮一覽表

產品	介紹
高粱酒	採用金門特產高粱釀製，加上金門氣候條件所搭配，酒質清澈香醇，入喉餘香甘甜。放置地窖熟成五年的高粱酒，更是香濃厚順口，是來金門必帶的伴手好禮。
一條根	一條根是金門原生特有的豆科植物，具有活絡筋血、治療跌打損傷等功能，因此金門研發痠痛藥膏、藥布等相關產品，有著「金門高麗」的美名。
貢糖	相傳金門先民為了繳稅給朝廷，以當地盛產的花生加入麥芽糖，以手工敲擊，「損」捶成一種香酥可口的特殊「花生酥」，因此稱為「損糖」。而金門貢糖香酥不膩、入口即化，有芝麻、豬腳、竹葉等多樣種類，是頗具代表金門的伴手禮。
鋼刀	用當年戰爭所遺留下來的砲彈，經過繁複打鐵鍛冶製成的砲彈鋼刀，是金門最獨特、最能代表戰地風情的名產。在金門各地挖出來的廢砲彈，一顆砲彈的外殼約可製作 60 把菜刀，其鋒利十足非常耐用，是來金門必買的廚房好用具！
牛肉乾	新鮮的牛肉佐以獨家配方的秘材，烘培出來的牛肉乾香氣濃郁，富有嚼勁且肉質不柴，而帶點醬料、肉汁濕潤的口感，是絕佳的下酒菜與休閒點心。
麵線	經由人工搓、揉、捏、甩等繁複製作，使用金門純淨水質，搭配海風烈日自然曝曬乾燥，麵線口感 Q 彈、久煮不爛，加上製作過程不加鹽，十分健康美味。
小金門芋頭	小金門所產的芋頭口感鬆軟、綿密細緻，入口即化，比台灣產的芋頭多了獨特香氣，料理成拔絲芋頭、酥脆芋頭絲、芋頭冰等料理，不禁讓人口水直流啊！
閩式燒餅	經過烘烤後的閩式燒餅，層層酥皮散發芝麻豬油香，包著青蔥豬後腿肉的內餡，鹹香酥脆的滋味，令人回味再三。除了鹹的燒餅外，以麥芽糖為餡料的甜燒餅也不能錯過喔。

索仔股 (麻花)	在金門麻花被稱為索仔股，將麵團揉成長條狀後，扭成繩索般的交錯，下鍋油炸至金黃，再均勻地裹上拌入蒜蓉的糖漿，吃起來有如法國麵包的蒜香口感，是金門的傳統點心。
風獅爺 紀念品	以金門的守護神風獅爺而延伸出來的各種文創商品，每個風獅爺表情生動、富有童趣又十分的有創意，徹底展現他們特殊的魅力，是來金門必買的伴手禮。

資料來源：金門觀光旅遊網

藉由疊圖分析可以發現金門縣的購物供給集中在金城后浦、山外昇恆昌周邊、沙美老街、陽翟老街、尚義機場吉伯玉路一段。金門縣小三通自 109 年來因新冠疫情爆發已關閉至今，部分小型名產店受此影響已紛紛暫停營業，降低虧損。以上分析可提供後續園區供給配置、遊程設計等作業。

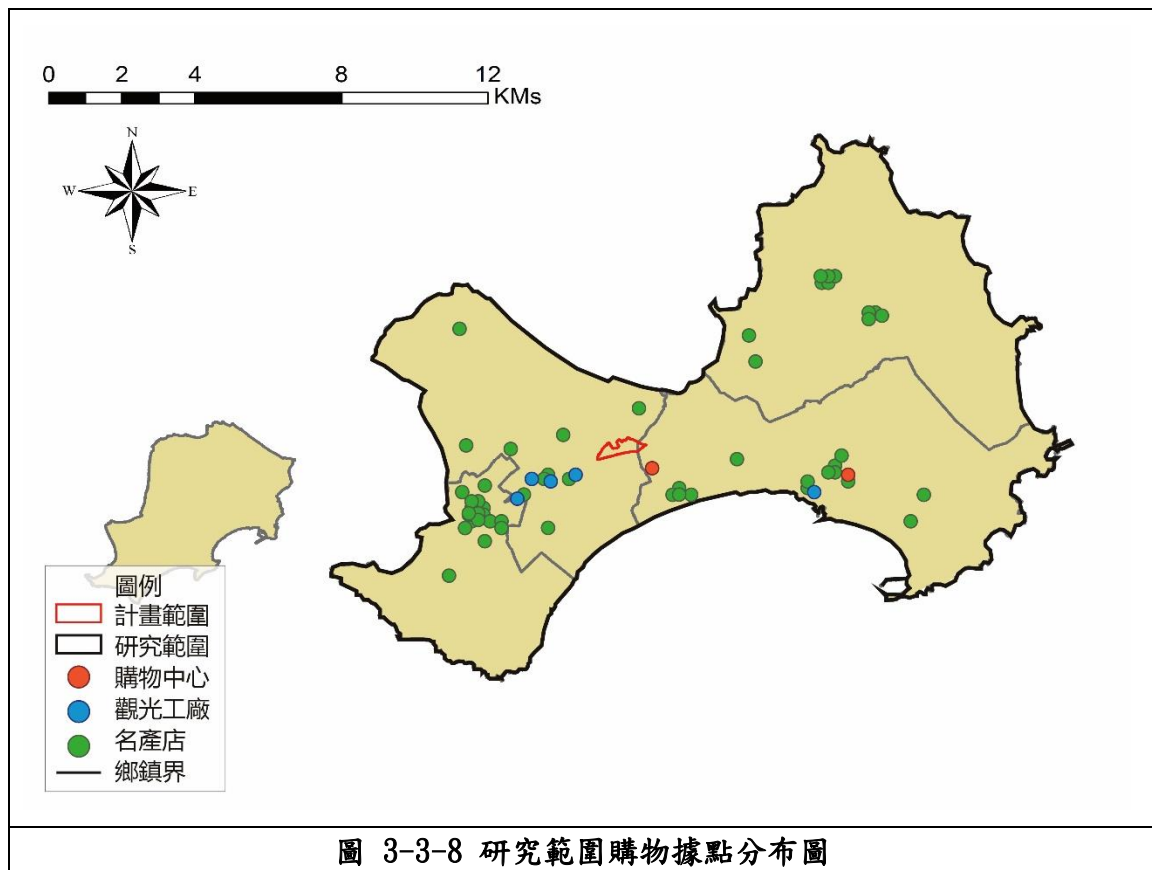


圖 3-3-8 研究範圍購物據點分布圖

資料來源：金門觀光旅遊網、本計畫整理製圖

表 3-3-8 研究範圍購物據點一覽表

序 號	經營型態 購物類型	名稱	商業所在地	特色產品	品質	備 註
1	購物中心	昇恆昌金湖廣場	金門縣金湖鎮新市里太湖路二段198號	昇恆昌珠寶、國際精品、香氛美妝、特色伴手禮、休閒品牌	4.4	

2	購物中心	風獅爺購物中心	金門縣金湖鎮中山路 8-6 號	免稅店、影城、餐飲	3.6	
3	觀光工廠	聖祖食品觀光工廠	金門縣金寧鄉伯玉路二段 301 號	豬腳貢糖、原味貢糖、芙蓉酥貢糖、海蘭酥貢糖、能量果子、杏仁牛軋糖	3.9	
4	觀光工廠	金門陶瓷廠	金門縣金湖鎮新湖里漁村 14 號	多項陶瓷 DIY 體驗	4.4	
5	觀光工廠	陳金福號 - 100 年貢糖功夫	金門縣金城鎮伯玉路一段 90 號	貢糖、子彈餅、酒釀豆腐乳、牙齒糖	4	
6	觀光工廠	馬家麵線觀光工廠	金門縣金寧鄉盤山村伯玉路二段 159 號	馬家麵線、馬家醬、馬拌麵	4.2	
7	觀光工廠	金合利鋼刀金寧觀光工廠	金門縣金寧鄉伯玉路一段 236 號	家庭用龍紋鋼刀、斧頭登山刀	4.4	
8	名產店	金門酒廠實業股份有限公司	金門縣金寧鄉桃園路 1 號	金門高粱酒系列、紀念酒系列、二鍋頭系列、客製酒系列、窖藏酒系列、養生酒系列、其他系列	4.3	可預約參訪
9	名產店	王大夫一條根文化館	金門縣金寧鄉伯玉路二段 219 號	一條根擦倍靈、一條根滾珠精油露、一條根精萃舒緩貼、一條根草本舒活茶、一條根御膳食補	4.8	歷史成列
10	名產店	王大夫一條根模範門市	金門縣金城鎮模範街 19 號		4.4	
11	名產店	王大夫一條根山外門市	金門縣金湖鎮新市里復興路 126 號		5	
12	名產店	王大夫一條根民權門市	金門縣金城鎮中興路 150 號		5	
13	名產店	王大夫一條根中興門市	金門縣金城鎮民權路 86 號		4.9	
14	名產店	王大夫一條根太湖門市	金門縣金湖鎮太湖路二段 209 號		5	
15	名產店	浯記一條根	金門縣金寧鄉伯	一條根	3.5	藥

		(浯洲根) 伯玉路總店	玉路二段 228 號			材 展 示 空 間
16	名產店	浯記一條根 (浯洲根) 后沙創始店	金門縣金寧鄉后 沙 3 之 1 號		3	
17	名產店	天仁茗茶商 行	金門縣金沙鎮新 市里復興路 97 號	茶葉商品、綠茶 粉、茶食零嘴、喫 茶趣 TOGO 茶飲	5	
18	名產店	浯嶼倫比 ONTHISLAND	金門縣金城鎮莒 光路 110 巷 1 號	花磚文創產品	5	
19	名產店	醉健美養蜂 場	金門縣金城鎮環 島北路一段 67 號	百花蜜、白千層蜂 蜜	4.5	
20	名產店	旺萊酒雕工 坊	金門縣金城鎮東 門里莒光路 43 號	客製化酒瓶雕刻	3.6	
21	名產店	錦芳布莊 ChaCha studio	金門縣金沙鎮陽 翟老街	精緻飾品、旗袍出 租、精釀啤酒、文 創商品	4.4	
22	名產店	良金牧場工 廠總店	金門縣金湖鎮漁 村 160 號	現沖溫體牛肉麵、 極品 100%金門酒 糟牛肉乾、牛肉爐	4.1	供 餐
23	名產店	良金牧場貞 節牌坊店	金門縣金城鎮莒 光路一段 36 號(貞 節牌坊前)	調理包、良金酒糟 牛肉精華飲、溫體 酒糟金錢牛肉乾	3.9	供 餐
24	名產店	天工貢糖中 興店	金門縣金城鎮中 興路 135 號	貢糖、綠豆糕、酸 白菜、花生酥	2.3	
25	名產店	喬安牧場旗 艦店(總店)	金門縣金寧鄉伯 玉路二段 297 號		4.1	供 餐
26	名產店	喬安牧場機 場門市	金門縣金湖鎮尚 義機場 2 號(聖祖 食品旁)	蜜汁豬肉乾、高粱 酒原味牛肉乾、原	-	供 餐
27	名產店	喬安牧場中 興門市	金門縣金城鎮中 興路 122 號	味腓肋肉乾、高粱 酒黑胡椒牛肉角	-	
28	名產店	喬安牧場民 生門市	金門縣金城鎮民 生路 33-3 號		-	
29	名產店	喬安牧場信	金門縣金湖鎮信		-	目

		義門市	義新村 84 號			前暫停營業
30	名產店	喬安牧場水頭門市	金門縣金城鎮西海路一段 1 號		-	目前暫停營業
31	名產店	金拌麵	金門縣金湖鎮瓊徑路 17 號	麻辣麵、精燉牛肉麵、嚴選鯖魚飯、泰椒麻雞腿拌麵、手工煲湯	4.4	供餐
32	名產店	高坑有限公司	金門縣金沙鎮高坑 38 號	原味牛肉乾、辣味牛肉乾、沙茶牛肉乾	3.8	
33	名產店	閩式燒餅	金門縣金沙鎮博愛街 48 號	甜燒餅、鹹燒餅	4.4	
34	名產店	一來順食品山外店	金門縣金湖鎮復興路 74 號	麻油麵線、千層貢糖、高粱麵線	4.3	
35	名產店	一來順食品金城店	金門縣金城鎮中興路 146 巷 8 號		4.8	
36	名產店	一來順食品伯玉店	金門縣金寧鄉伯玉路一段 234 之 1 號		3.5	
37	名產店	金太武一條根本舖 大師店	金門縣金城鎮珠浦北路 34 號	金門一條根金玉膏、金門一條根金武好貼布、金門一條根樂活霜、金門一條根養生茶、金門一條根精萃手工皂(平心皂)	5	
38	名產店	金太武一條根本舖 模範店	金門縣金城鎮模範街 39 號		5	
39	名產店	金太武一條根本舖 中興店	金門縣金城鎮中興路 179 號		5	
40	名產店	金太武一條根本舖 市	金門縣金湖鎮市港路 29 號		5	

		港店				
41	名產店	金合利鋼刀 中興門市	金門縣金城鎮中 興路 141 號	鋼刀、專用刀具	4.2	
42	名產店	金合利鋼刀 金城本廠	金門縣金城鎮伯 玉路一段 50 號		4.1	
43	名產店	金合利鋼刀 總兵署店	金門縣金城鎮浯 江街 51 號		4.4	
44	名產店	聖祖食品機 場門市	金門縣金湖鎮尚 義機場 2 號	豬腳貢糖、原味貢 糖、芙蓉酥貢糖、 海蘭酥貢糖、能量 果子、杏仁牛軋糖	-	
45	名產店	聖祖食品金 城門市	金門縣金城鎮中 興路 88 號		4.2	
46	名產店	聖祖食品山 外門市	金門縣金湖鎮復 興路 46 號		4	
47	名產店	黑糖特產行	金門縣金城鎮莒 光路一段 19 號	一口酥	5	
48	名產店	天之桂貢糖	金門縣金城鎮鎮 珠浦北路 27-4 號	古早味綠豆糕、招 牌豬腳貢糖、古早 味綠豆糕、翟家酸 白菜禮盒、養生黑 金貢糖	4.5	
49	名產店	金瑞成貢糖 廠山外店	金門縣金湖鎮中 正路 66 號	花生荖、竹葉貢糖	4.4	
50	名產店	金瑞成貢糖 廠金城店	金門縣金城鎮金 山路 2 巷 1 弄 3 號		4.3	
51	名產店	金瑞成貢糖 廠站前店	金門縣金城鎮中 興路 146 巷 22 號		4.5	
52	名產店	長合餅舖	金門縣金沙鎮三 民路 24 號	一口酥、軋車餅、 寸棗糖、芝麻糰、 綠豆椪	4.7	
53	名產店	名記貢糖光 前門市	金門縣金城鎮光 前路 84 之 1 號	芋頭口酥、竹葉原 味貢糖、香酥貢 糖、豬腳貢糖	3.9	
54	名產店	名記貢糖金 城站前店	金門縣金城鎮中 興路 146 巷 9 號		4.8	
55	名產店	金門皇家酒 廠股份有限 公司	金門縣金湖鎮三 谿橋 17 號	高粱酒	4	
56	名產店	金華柑仔店	金門縣金寧鄉頂 埔下 97 號	零嘴、糖果、餅乾、 飲料、冰品、玩具、	5	

				金華水餃、金門愛牆		
57	名產店	ha. ju 柒月 壹日晴有限公司	金門縣金沙鎮陽 翟老街	小白菊花高粱調 酒、黑糖紅棗奶 奶、柚皮乾、ha. ju 黑糖磚系列	4.8	供 餐
58	名產店	樟怡堂	金門縣金寧鄉盤 山村伯玉路二段 357 號	古董藝品物件、各 式高粱酒	5	
59	名產店	捲毛力卡創 藝社	金門縣金城鎮金 城鎮莒光路 110 巷 1 號	花磚文創產品	5	
60	名產店	金一燒餅店	金門縣金城鎮民 族路 191 號	甜燒餅、鹹燒餅	4.5	
61	名產店	金名祖貢糖	金門縣金城鎮珠 浦東路 4 巷 40 號	花生貢糖、傳統軟 貢糖、黑芝麻豬腳 貢糖、日式抹茶貢 糖、花生酥貢糖、 鹹酥貢糖、東坡酥 (辣味)、蒜味貢 糖、原味貢糖	4.6	
62	名產店	國賓食品店	金門縣金寧鄉古 寧村北山 83 號	蒜味麻花捲、寸棗 糖、一口酥	4.4	
63	名產店	天王貢糖	金門縣金城鎮中 興路 185 號	豬腳貢糖、芝麻花 生酥	4.1	
64	名產店	永強生物科 技	金門縣金城鎮莒 光路 26 巷 1 號	金門黑蒜頭	-	
65	名產店	淳新特產行	金門縣金城鎮模 範街 6 號	高粱酒手工蛋捲、 脆皮巧克力高粱 酒軟糖	4.6	
66	名產店	三寶齋燒餅	金門縣金城鎮模 範街 10 號	甜燒餅、鹹燒餅	3.6	
67	名產店	活作工作室	金門縣金沙鎮沙 美陽翟大街-紳士 理髮廳	文創商品	5	
68	名產店	合興餅家	金門縣金湖鎮黃 海路 61 號	手作蛋糕、蛋糕酥	4.6	
69	名產店	浦欽商行	金門縣金沙鎮浦	養身茶葉蛋、手炒	5	民

			山里下塘頭 6 號	麵茶、紅龜粿		宿 服 務
70	名產店	炭博士文創特產	金門縣金城鎮金城鎮賢城路 1 號	炭雕藝術品	5	
71	名產店	怡馨糕餅店	金門縣金沙鎮三民路 22 巷 5 號	寸棗酥	4.7	
72	名產店	Rosweet Studio 手作選物工作室	金門縣金城鎮莒光路 110 巷 8 號	手作體驗課程、美術繪畫課程、在地文創商品選物販售	5	體 驗 課 程
73	名產店	順玉特產	金門縣金城鎮莒光路一段 25 號	各式酒類、貢糖、牛肉乾、麵線、菜刀及一條根藥草膏等	4	
74	名產店	村復號	金門縣金城鎮民族路 43 號	農漁產品、文創商品	4.8	
75	名產店	金犇商品	金門縣金湖鎮惠民富康農莊 17 號	牛肉料理、手搖飲、零食系列	-	供 餐
76	名產店	浯島。時貳	金門縣金沙鎮陽翟老街	明信片	5	
77	名產店	協發行泡菜	金門縣金鎮莒光路 120 號	黃金泡菜、胡麻泡菜、韓式泡菜、桌面泡菜、黃金海帶絲、黃金杏鮑菇、黃金耳絲、黃金金針菇、黃金鴨掌、泰式鳳爪、泡菜黃瓜、催淚皮蛋、催淚泡菜、蘿大柚、辣蔡頭	5	
78	名產店	我家蛋糕	金門縣金沙鎮復興街 16 號	高粱布朗尼、高粱酸白菜鹹蛋糕	4.5	
79	名產店	金佳旺食品有限公司	金門縣金城鎮伯玉路一段 80 巷 18 弄 30 號	原味牛肉乾、高粱酒豆腐乳、蜜汁豬肉乾	4.9	
80	名產店	花甲賓果室	金門縣金沙鎮陽翟老街	金門傳統產品、HOZAYA 小獅爺商	5	

				品、文創商品		
81	名產店	香蜂一條根	金門縣金寧鄉伯玉路一段 218 號	香蜂一條根茶、一條根活力食補、香蜂一條根舒緩油膏、香蜂一條根清涼貼布	4.2	
82	名產店	囍莊特產量販店湖前總店	金門縣金湖鎮市港路 1 號	金酒、麵線、牛肉乾、一條根、貢糖等	3.5	
83	名產店	囍莊特產量販店東門店	金門縣金城鎮民族路 2 號 1 樓		4.1	
84	名產店	品米其林烘焙糕點	金門縣金城鎮民生路 33 號	金門牛角麵包	4.2	
85	其他	甄 young 服裝出租	金門縣金城鎮中興路 173 巷 14 弄 14 號	古服、漢服、清裝等服飾搭配	5	
86	其他	金門薩伊之勒複合式養生會館	金門縣金沙鎮沙美 76-1 號	岩盤浴、推拿、腳底按摩、原民文創、伴手禮	5	特產品販賣
87	名產店	圓頭肉乾工廠店	金門縣金湖鎮國順街 20 號	小農溯源酒糟牛、手作酒糟牛系列、金湖豬肉系列、圓頭志氣豬、金門料理	5	
88	名產店	圓頭肉乾北門店	金門縣金城鎮中興路 168 號		5	
89	名產店	圓頭肉乾西門專賣店	金門縣金城鎮光前路 69-1 號		5	
90	名產店	圓頭肉乾農牧概念館	金門縣金寧鄉伯玉路二段 169 號		5	供餐
註：品質調查以 Google 地圖評分為參考；「-」為無資料。						

資料來源：金門觀光旅遊網、GOOGLE 地圖

三、觀光人口趨勢分析

100 年至 107 年旅遊人口分析指出，金門縣旅遊人數不但逐年穩健成長，來金的旅客消費金額逐年大幅上升，106 年來金旅客消費金額數更較 104 年增加一倍之多，108 年總消費金額合計達 194 億，可見其觀光業為金門縣重要產業。

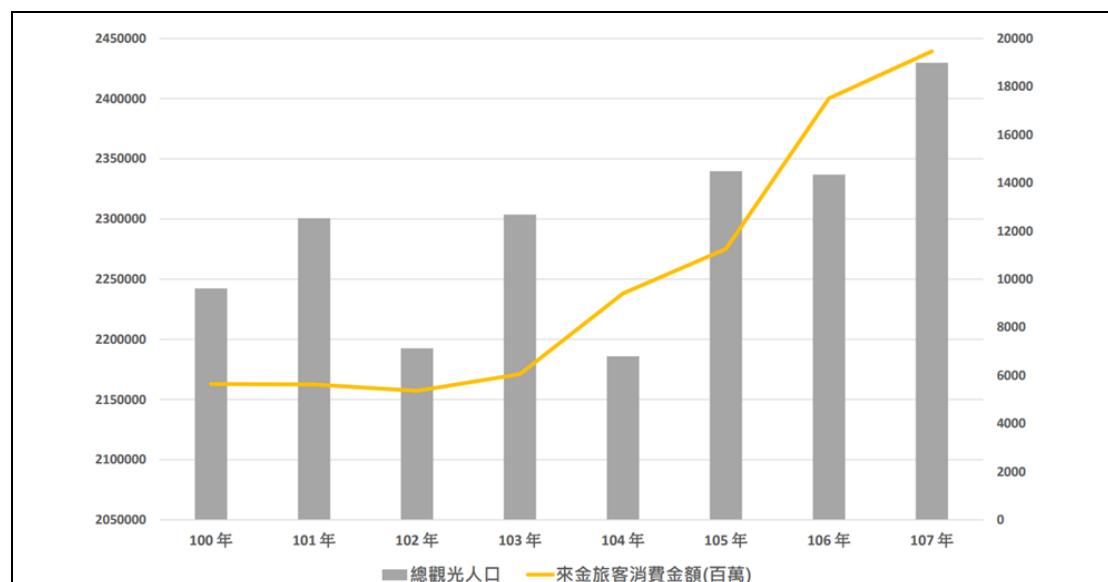


圖 3-3-9 來金旅客人數與消費金額統計圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金遊客有 24% 都會造訪坑道景點，其中翟山坑道為 107 年來金旅客最喜歡之觀光景點調查中，排名第一的觀光景點，其中翟山坑道每年的音樂會更是一大亮點，顯示坑道在金門縣的觀光中為重要的角色之一。

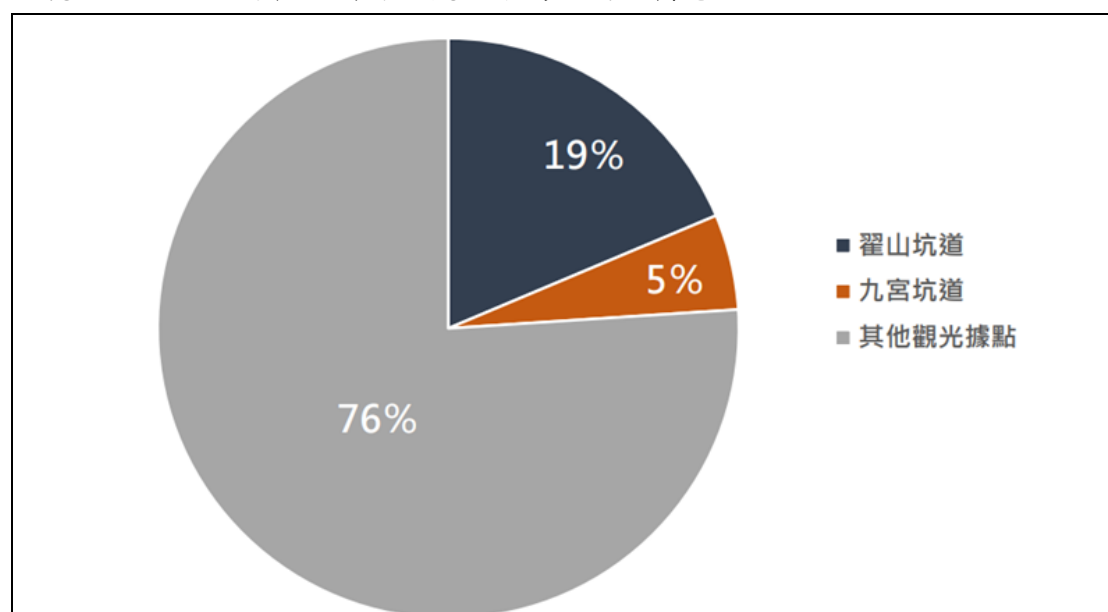


圖 3-3-10 翟山、九宮坑道觀光比例分布圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金旅客為歷年穩定成長，由於遇到全球疫情的趨勢，全球觀光產業幾乎停滯，依靠外地遊客的金門縣觀光產業在 109 年遊客人數也急遽下滑，後疫情時代的來臨也讓開始正視了金門縣現況的不足。

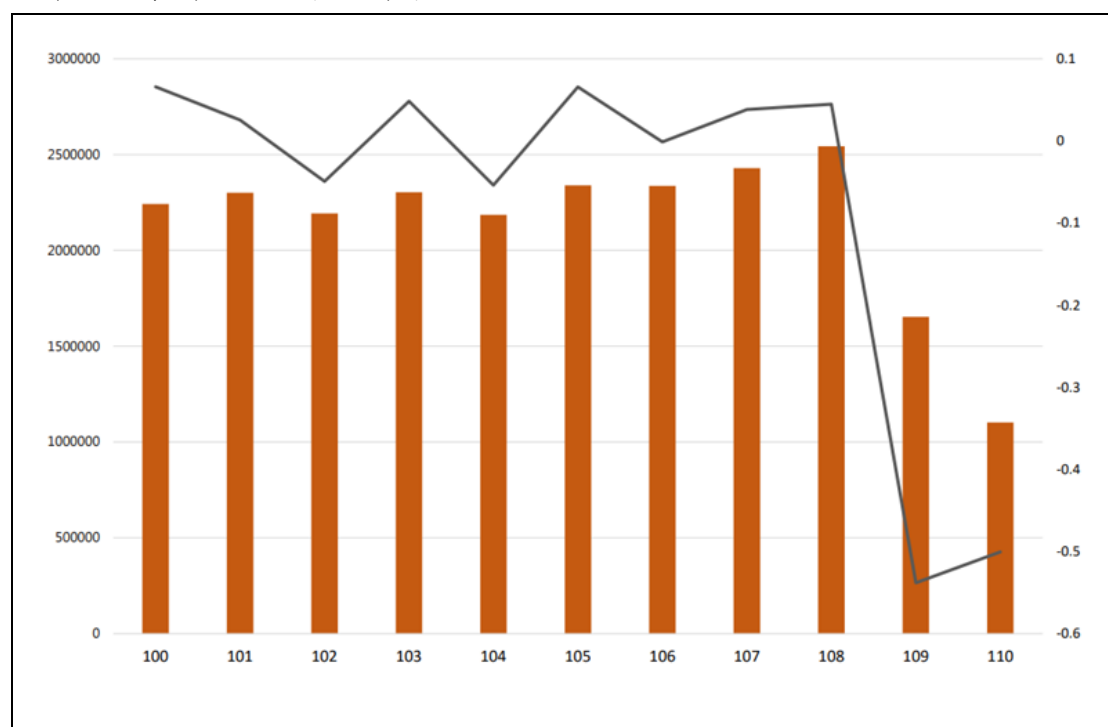


圖 3-3-11 歷年來金旅客統計圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號、金門縣政府觀光處

表 3-3-9 觀光人口推估表

預測方法	公式	預測133年人口	飽和人口	平均離差	
1. 算術級數法	$Y' = 32684 + (N - 108) \times 406.67$	4,404,263	—	121266.02	
2. 幾何級數法	$Y' = 32684 \times (1 + 0.014766)^{(N-108)}$	8,485,279	—	203053.80	
4. 正比增加理論	$Y' = 30244 \times [1.013015^{(N - 102)}]$	7,642,177	—	168400.72	
6. 直線最小二乘法	$Y' = 32664.29 + 167.5 \times (N - 105)$	4,554,996	—	121326.58	
7. 二次拋物線最小二乘法	$Y' = 33272.10 + 167.50 \times (N - 105) - 151.9524 \times (N - 105)^2$	3,171,999	—	120908.04	
8. 對數直線最小二乘法	$Y' = 32643.02 \times 1.005560^{(N - 105)}$	8,539,954	—	150259.95	
9. 對數拋物線最小二乘法	$\text{Log}(Y') = 10.412672 + 0.005544 \times (N - 105) - 0.0048 \times (N - 105)^2$	1,588,792	—	114976.81	
10. 修正冪數曲線	$Y' = 33003.55 - 810.79 \times 0.671412^{(N - 102)}$	3,124,418	3,380,797	117189.04	
11. 龔柏茲曲線	$Y' = 32978.19 \times 0.973239^{(0.624898 \times (N - 102))}$	3,035,534	3,129,377	112389.89	
12. 羅吉斯曲線	$1/Y' = 0.00003034 + 0.00000091 \times 0.585862^{(N - 102)}$	2,959,129	2,993,563	109291.81	★
		最小平均離差		109291.81	

※本計畫觀光人口推估 25 年後約為 2959129 人次，而依據歷年來金旅客最喜歡之觀光景點調查中，有 25% 人數會造訪坑道景點，故本計畫在觀光人口推估 25 年後金門藝文特區年參訪量約為 739,782 人次。(金門縣在地親子參訪數另計)

四、公共建設分析

(一) 停車場

金門縣停車空間多集中於市區或附屬於公家及私人機關，停車位不足之情形通常發生在市區之停車場及路邊停車位，近年來政府已收費之手段增加停車位流動率。



資料來源：金門縣停車位概況 110 年第一季報表，金門縣政府觀光處

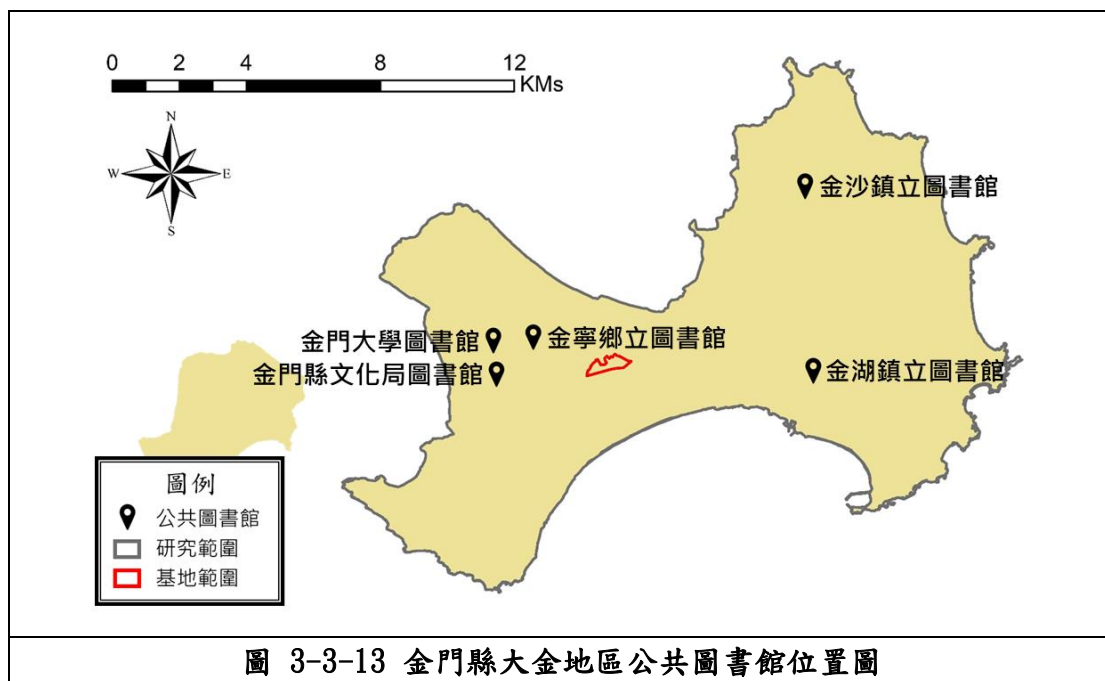
表 3-3-10 金門縣停車位數量統計表

項目	路外停車場		路邊停車位	總計(個)
	公有	私有	公有	
大型車(個)	106	-	-	106
小型車(個)	4, 273	340	279	4, 692
機車(個)	1, 951	-	415	2, 366
總計(個)	6, 330	340	694	7, 364

資料來源：金門縣停車位概況 110 年第一季報表

(二) 圖書館

金門縣現有五處公共圖書館供民眾使用，其中以金門縣文化局圖書館、金門大學圖書館藏書量為最多，圖書資源集中在東半島。



資料來源：GOOGLE 地圖、本計畫整理製圖

表 3-3-11 金門縣公共圖書館藏書量統計表	
公共圖書館名稱	藏書量(本)
金門縣文化局圖書館	15.6 萬
金門大學圖書館	13.8 萬
金寧鄉立圖書館	1.6 萬
金湖鎮立圖書館	2.2 萬
金沙鎮立圖書館	2.5 萬
合計	35.7 萬

資料來源：金門縣圖書資源聯合查詢系統

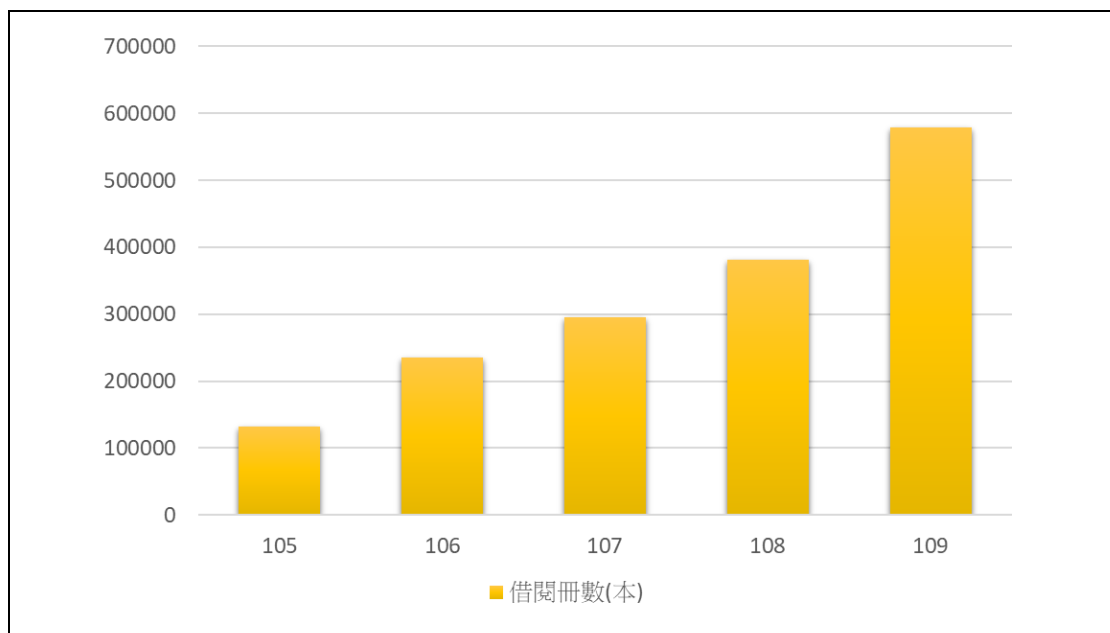


圖 3-3-14 金門縣公共圖書館歷年借閱冊數統計圖

資料來源：金門縣文化局

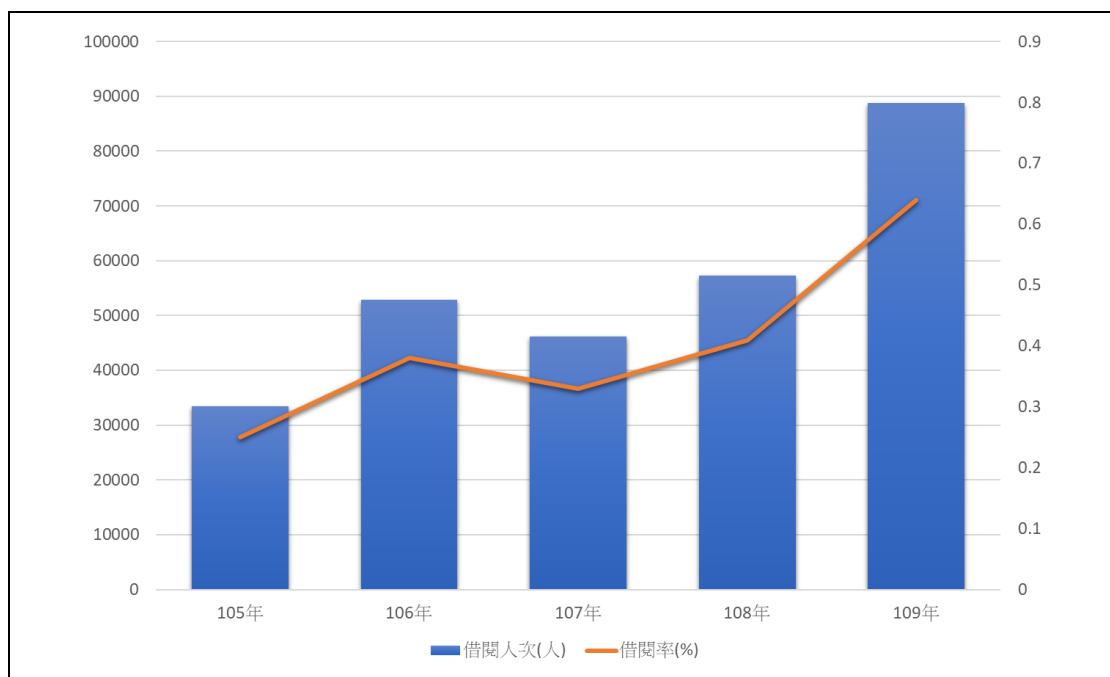


圖 3-3-15 金門縣公共圖書館歷年借閱人次與借閱率統計圖

資料來源：金門縣文化局

由下表可以看見，金門縣公共圖書館的主要使用族群落在 6~17 歲及 30~47 歲之區間，可以判斷係由家長帶小孩前往使用該設施，因此可以判定親子族群將成為本案圖書館之重要使用族群。

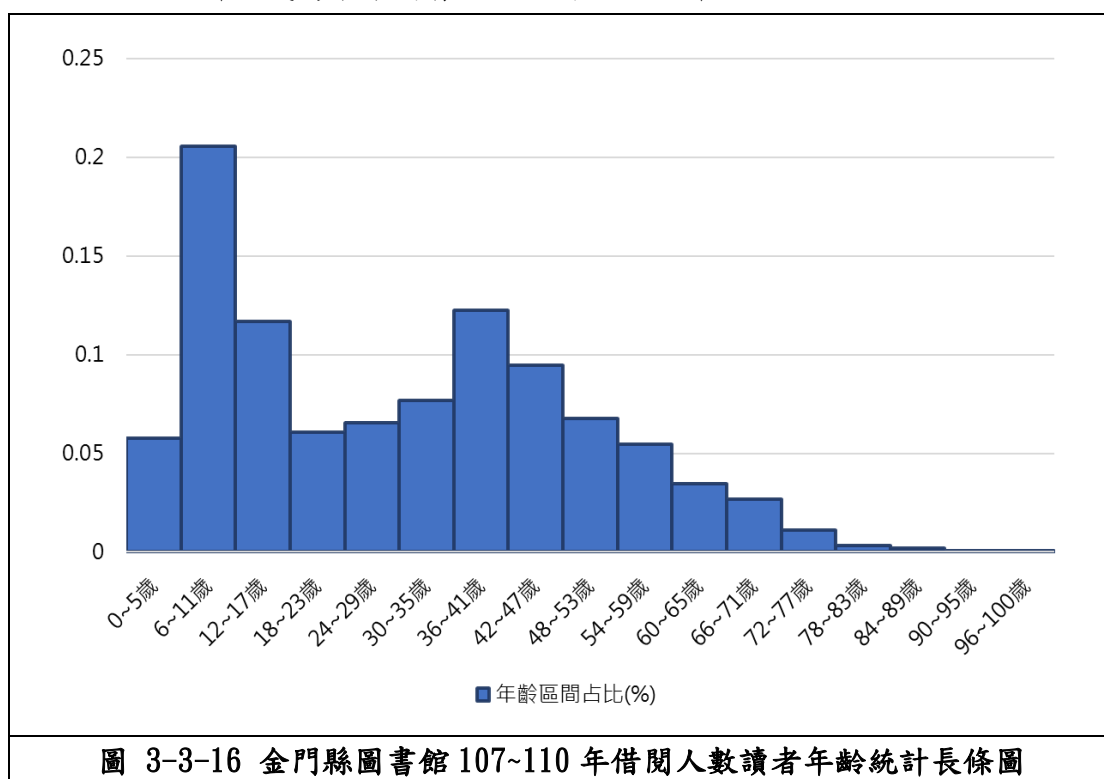
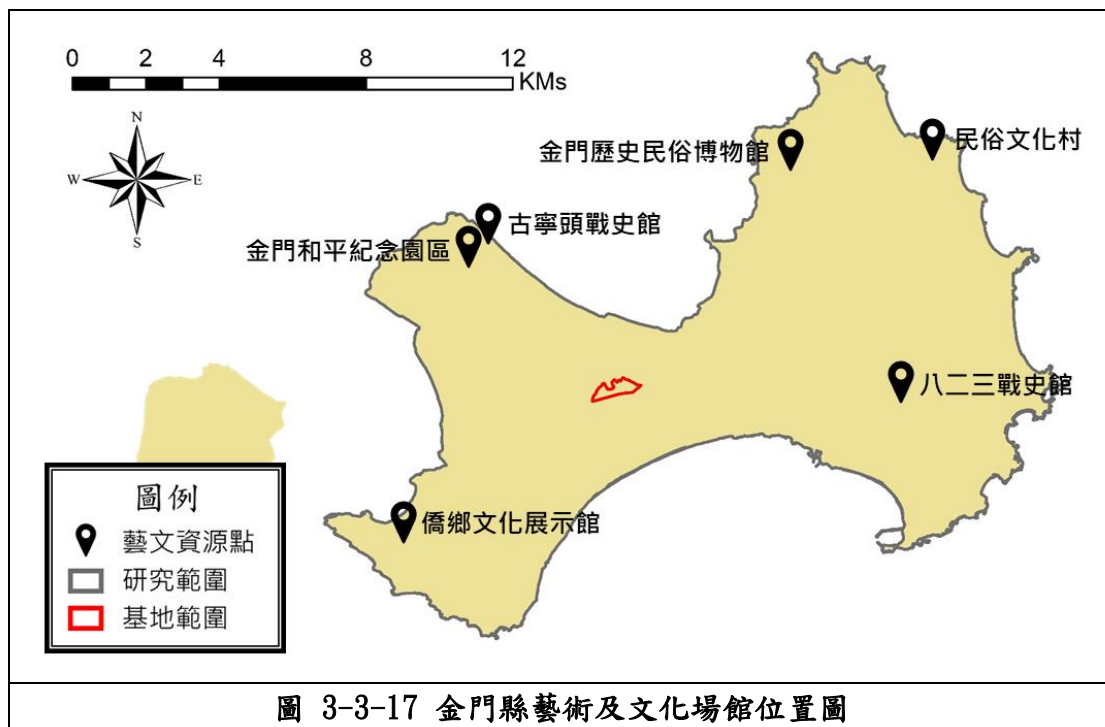


圖 3-3-16 金門縣圖書館 107~110 年借閱人數讀者年齡統計長條圖

資料來源：金門縣大數據平台

(三) 藝術及文化場館

本計畫盤點與中心藝術館具相近性質之藝術館、博物館、文化展示等場館，得知 108 年時相關場館遊客人次占金門縣主要觀光遊憩據點遊客人次的 32%，將近 1/3，且受到好評；同時發現相關場館之位置均與金門縣中心位置有一定距離，本計畫將擁有金門縣中心地區唯一之藝文場館。



資料來源：GOOGLE 地圖

表 3-3-12 金門縣藝術及文化場館服務品質

	Google 評分(星)	108 年遊客人次(人)
金門歷史民俗博物館	4.2	67,360
金門和平紀念園區	4.3	53,156
僑鄉文化展示館	4.6	64,930
民俗文化村	4.3	355,666
八二三戰史館	4.3	181,553
古寧頭戰史館	4.4	236,075

資料來源：金門縣文化局、GOOGLE 地圖

本計畫經過統整金門縣之藝術及文化場館與尚義機場、水頭碼頭、馬山港等對外交通設施距離後，可以看到金門藝文特區與上述三者設施之總距離最為接近，且有大幅度之差別，可見金門藝文特區之區位優勢。統計結果如下表所示。

表 3-3-13 金門縣藝術及文化場館與對外交通設施之距離及時間統計表				
	尚義機場 車行距離/時間	水頭碼頭 車行距離/時間	馬山港 車行距離/時間	平均距離
金門歷史民俗博物館	10.3 公里/17 分鐘	18.5 公里/28 分鐘	4.9 公里/ 9 分鐘	11.23 公里
金門和平紀念園區	9.0 公里/16 分鐘	10.3 公里/18 分鐘	16.5 公里/23 分鐘	11.93 公里
僑鄉文化展示館	9.5 公里/17 分鐘	1.7 公里/ 4 分鐘	20.2 公里/31 分鐘	10.46 公里
民俗文化村	13.7 公里/22 分鐘	21.0 公里/35 分鐘	4.9 公里/ 9 分鐘	13.20 公里
八二三戰史館	9.3 公里/17 分鐘	18.6 公里/30 分鐘	15.3 公里/22 分鐘	14.40 公里
古寧頭戰史館	10.7 公里/21 分鐘	12.0 公里/22 分鐘	18.2 公里/29 分鐘	13.63 公里
金門藝文特區	2.3 公里/ 5 分鐘	8.7 公里/14 分鐘	12.0 公里/18 分鐘	7.66 公里

資料來源：GOOGLE 地圖

五、環境景觀分析

(一) 景觀視域分析

本案選取基地內制高點為觀察點，分析周邊重要節點與特色景觀帶，針對其色彩、景觀品質、景觀元素等進行分析。整體而言，本計畫範圍周遭開發程度較低，保留大量生態景觀，並附有零星傳統聚落元素，增添建築點綴效果，一齊資源價值與視覺可接受程度評定其景觀品質，可評為A級或B級。

1. A級：

景觀品質極佳，具有特殊意義與高觀賞價值，或為罕見景觀，值得整體保護者。

2. B級：

景觀品質為佳，視情形予以開發限制，以維護一定標準以上的景觀品質。

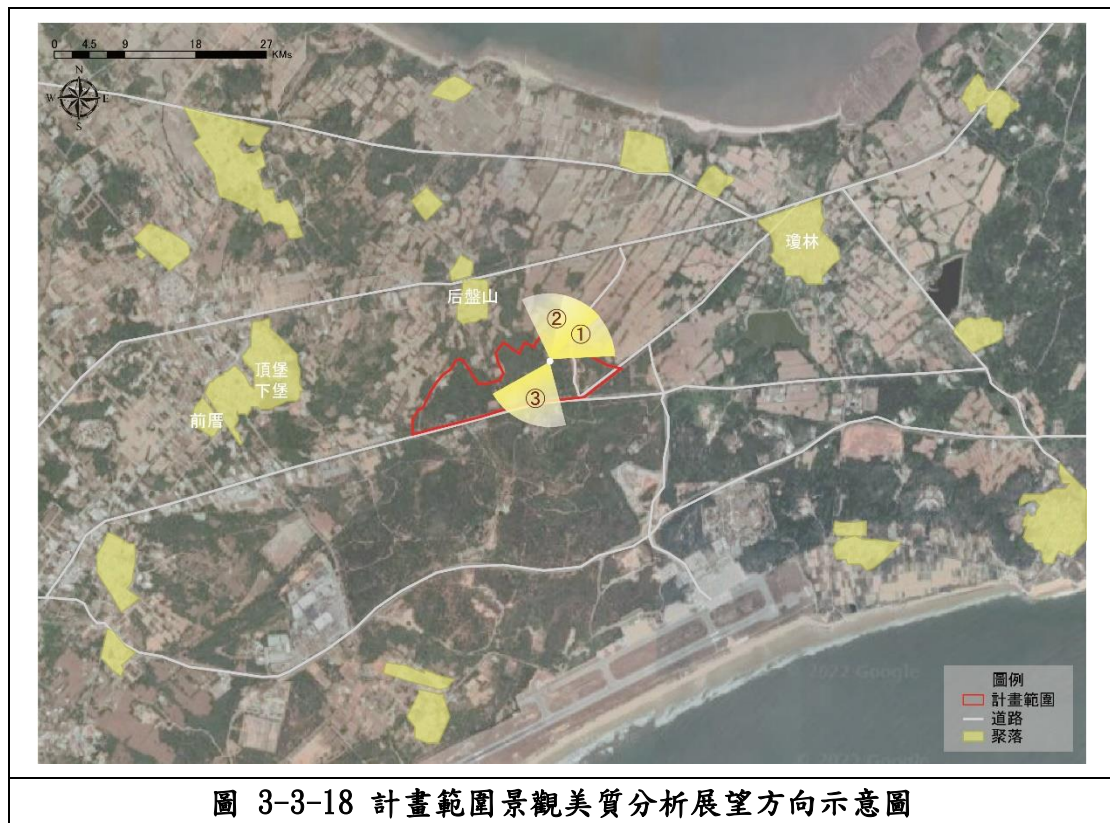


表 3-3-14 計畫範圍制高點景觀美質分析表		
景觀控制點 ①	控制點所在位置：瓊林田野	與計畫範圍邊界距離(m)：
	景觀控制點經緯度座標： (24.451468, 118.363312)	600~1250
	觀察者位於：上位(俯視)	位於 ☐ 近景 ☒ 中景 ☐ 遠景
	展望方向	拍攝日期：民國 111 年 3 月 11 日
		環境概要說明
		具有廣大良田，呈現高程度綠化景觀：傳統聚落綿延，可增加整體景觀豐富度，卻又不破壞環境品質。色彩方面呈現低飽和度帶灰調色彩，適合長時間觀賞。
景觀品質：B 級		
現況照片		
		
色彩分析		
		

景觀控制點 ②	控制點所在位置：沿海聚落	與計畫範圍邊界距離(m)：1600~ 位於 ☐ 近景 ☐ 中景 ☒ 遠景
	景觀控制點經緯度座標： (24.460792, 118.367205)	
	觀察者位於：上位(俯視)	拍攝日期：民國 111 年 3 月 11 日
	展望方向	環境概要說明
		視野受基地內現有植栽影響，造成部分視現阻擋，但仍可觀察到沿海風光，海天一色之景致，與陸地之聚落、綠地相互融合，觀賞性佳。
		景觀品質：B 級
	現況照片	
		
	色彩分析	
		

景觀控制點 ②	控制點所在位置：中山紀念林	與計畫範圍邊界距離(m)：600~850 位於 ☐ 近景 ☒ 中景 ☐ 遠景
	景觀控制點經緯度座標： (24.443590, 118.352423)	
	觀察者位於：上位(俯視)	拍攝日期：民國 111 年 3 月 11 日
	展望方向	環境概要說明
		景觀面貌以森林組成，不同色調的綠互相襯托，無人為破壞之環境，大量保存綠地空間，景觀品質極佳，具有整體性保護策略。
		景觀品質：A 級
	現況照片	
		
	色彩分析	
		

(二) 基地景觀元素分析

基地範圍之雙乳山營區包含雙乳山坑道在內，所在之據點位於金門島的蜂腰部，可俯瞰至南北海岸，扼東西交通咽喉。1956 年興建，現存坑道兩側保有興建初期仿閩南建築外牆之亂石砌，部分坑道下方仍保有早期之紅土坑道景觀；其坑道系統、構造方式、泥塑標語與整體營區環境景觀等，充分展現了兩岸對峙時期國軍營造地下坑道之景觀特色，同時具稀少性，不易再現，故文資法指定列為縣定古蹟，其特殊戰地景觀功不可沒。

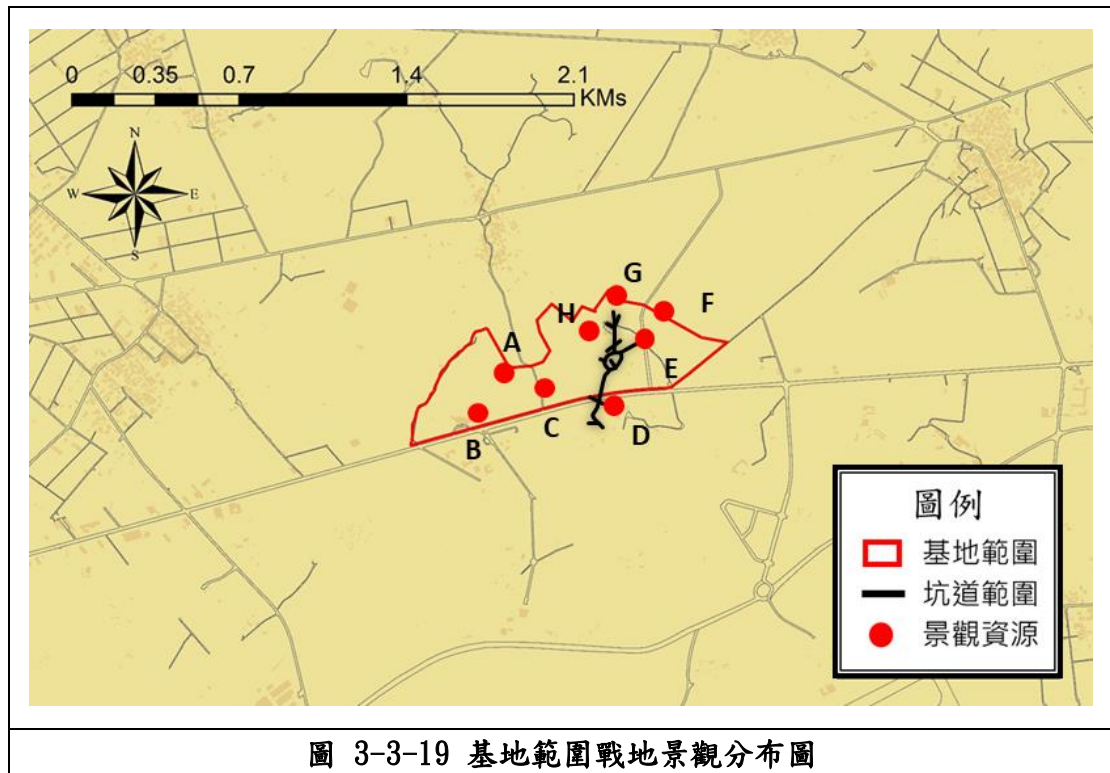


圖 3-3-20 雙乳山軍營休息室



圖 3-3-21 廢棄旅館-金鼎大飯店



圖 3-3-22 基地至高點-觀測所



圖 3-3-23 坑道國家公園端(暫時封閉)



圖 3-3-24 坑道分支-土坑道景觀



圖 3-3-25 周邊誘敵之假碉堡



圖 3-3-26 坑道出口彩色泥塑標語

坑道入口處刻滿時代感的泥塑標語口號，特殊戰地景觀呈現兩岸對峙前期特有風格（民國 40、50 年代），綜合觀之，雙乳山坑道極具高度歷史、藝術與科學價值，故文資法指定為縣定古蹟。

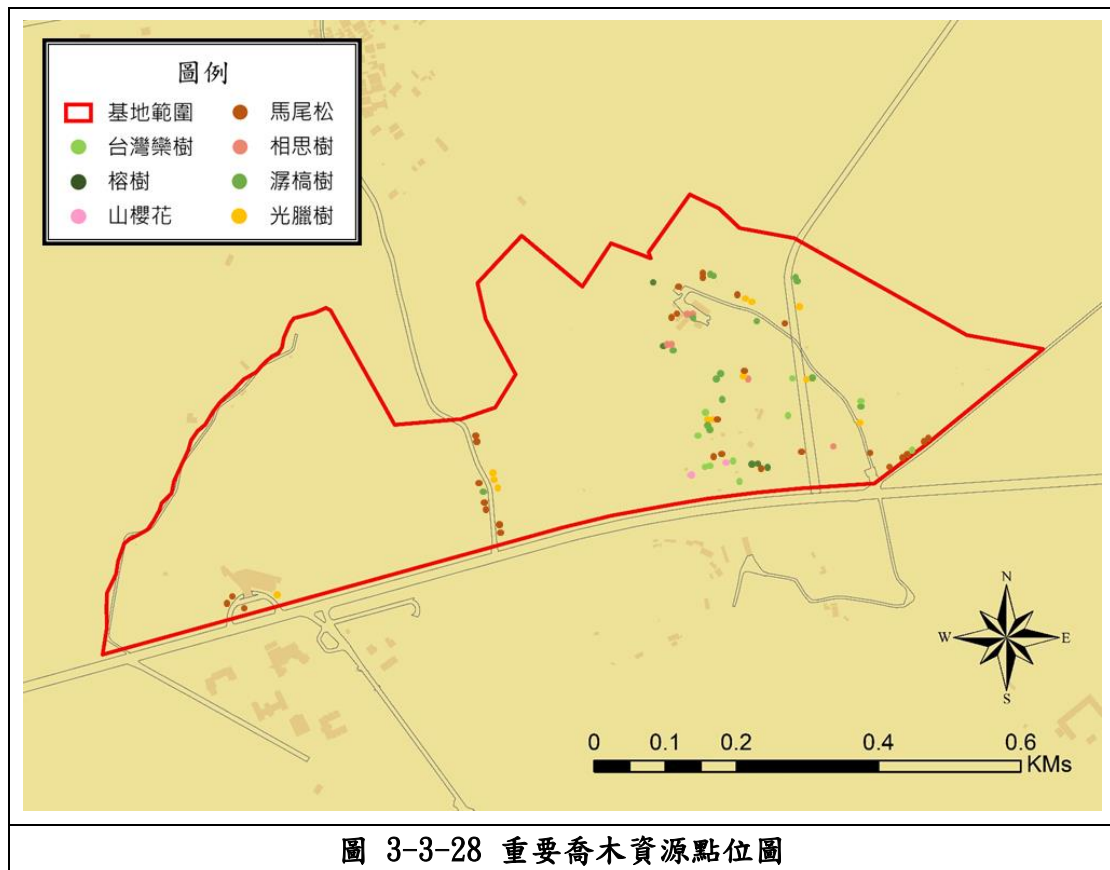


圖 3-3-27 坑道入口泥塑標語口號示意圖

(三) 植栽色彩

本次植栽調查因地形之限制僅調查可及範圍之喬木，主要樹種為木麻黃、銀合歡、構樹、小葉欖仁、樟樹等常見樹種；具景觀觀賞價值之樹種為山櫻花、台灣欒樹及榕樹；以及金門原生種植物如相思樹、光臘樹、馬尾松及潺槁樹等。基地內道路兩旁行道樹種，伯玉路為小葉欖仁、光臘樹、樟樹等；雙瓊路為小葉欖仁、木麻黃、馬尾松等；新闢道路因尚未規劃則為木麻黃、潺槁樹、台灣欒樹等多種樹種。植栽四季色彩如下表所示。

表 3-3-15 基地內喬木四季色彩表					
植栽	學名	四季顏色			
		春	夏	秋	冬
木麻黃	<i>Casuarina equisetifolia</i> L.				
銀合歡	<i>Leucaena glauca</i> (L.) Benth.				
構樹	<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) L'H'err.				
小葉欖仁	<i>Terminalia mantalyi</i> H. Perrier.				
樟樹	<i>Cinnamomum camphora</i> (L.) presl				
山櫻花	<i>Prunus campanulata</i> Maxim.				
台灣欒樹	<i>Koelreuteria henryi</i> Dummer				
榕樹	<i>Ficus microcarpa</i> Linn. f.				
台灣肖楠	<i>Calocedrus formosana</i> Florin				
相思樹	<i>Acacia confusa</i> Merr.				
光臘樹	<i>Fraxinus formosana</i> Hayata				
馬尾松	<i>Pinus massoniana</i> Lambert				
潺槁樹	<i>Sebifera glutinosa</i> Lour.				



(四) 基地照明



圖 3-3-29 基地照明示意圖

基地南側之伯玉路為金門縣之主要聯絡道路，為提供用路者於夜晚時能保有良好之行車視野，道路燈具設置較為密集，採 30 公尺間隔之雙側交錯排列形式，其產生之光害亦較為嚴重；基地東側之雙瓊路因鄰近國家公園區，同時金門縣林務所將該道路列為「金門縣生態綠廊」，為降低對於生態之影響，該道路採 100 公尺間隔之單側排列形式，以降低光害；基地中間有一通往盤山村之服務道路，採 50 公尺間隔之單側排列形式。

表 3-3-16 基地周遭道路照明情形

道路名稱	燈具形式	排列形式	間隔距離
伯玉路	遮蔽型	雙側交錯排列	30 公尺
雙瓊路	遮蔽型	單側排列	100 公尺
通往后盤山之服務道路	半遮蔽型	單側排列	50 公尺

（五）道路景觀

參考交通部高速公路局《景觀道路相關設施設計及施工參考手冊研訂》之道路條件分析方法，依據道路人文環境特性，將本案周遭道路景觀特質分為鄉野型、村鎮型兩種。

1. 鄉野型：

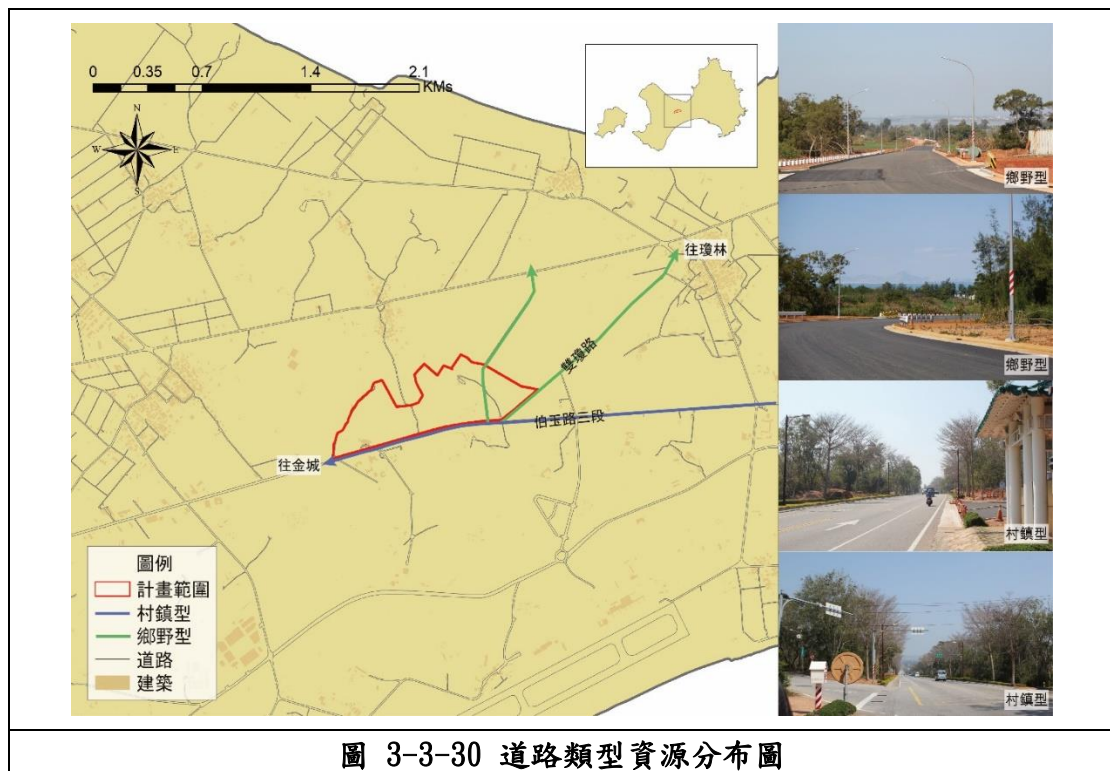
計畫範圍周邊之雙瓊路及計畫範圍內新闢道路屬於鄉野型道路。開發程度較低，景觀特質較多樣，以森林、田野及農地為主要的路邊景觀，住宅或聚落等採零星分布，有較明顯之地形起伏，整體景觀呈現豐富變化性。

2. 村鎮型：

與計畫範圍相鄰之主要道路伯玉路三段為村鎮型道路。為中等程度開發，道路兩側景觀為綠地、森林，並人為種植秩序性行道樹，車流量較大，地形無明顯起伏，汽機車與行道樹為其主要景觀元素。

表 3-3-17 計畫範圍相關道路景觀分析表

道路層級	道路名稱	編號	類型	視覺品質
主要道路	伯玉路三段	1	村鎮型	普通
服務道路	新闢道路	2	鄉野型	優
	雙瓊路	3	鄉野型	優



(六) 聚落色彩

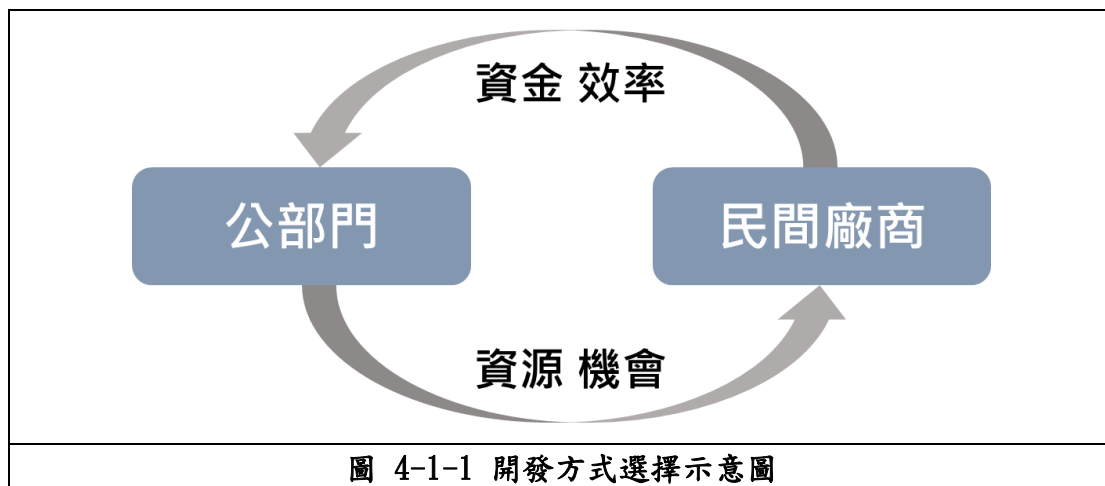
本基地周遭聚落色彩分析以珠山為理想並行對照，結果如下：

表 5-3-18 聚落色彩分析表色彩			
		聚落：珠山(非基地周遭聚落)	拍攝日期： 109/9/15
		色彩分析 - 傳統建築保留比例高 - 整體色彩和諧、複雜度及雜訊低	
		聚落：瓊林	拍攝日期： 111/3/11
		色彩分析 - 傳統建築保留比例高 - 新式建築色調與聚落和諧 - 整體色彩複雜度低、雜訊低	
		聚落：前厝	拍攝日期： 111/3/11
		色彩分析 - 傳統建築保留比例低 - 新式建築色彩統一且與聚落和諧 - 整體色彩複雜度低、雜訊低	
		聚落：后盤山	拍攝日期： 111/3/11
		色彩分析 - 傳統建築保留比例中高 - 新式建築色調稍顯突兀 - 整體色彩複雜度高、雜訊多	
		聚落：頂堡下堡	拍攝日期： 111/3/11
		色彩分析 - 傳統建築保留比例中等 - 聚落內多類屋、老舊新式建築 - 整體色彩複雜度高、雜訊多	

第四章 開發方式與開發目標

第一節 開發方式

本計畫將以 BOT 的開發方式，政府將提供資源與機會，並透過民間廠商提供資金經過設計規劃後轉移給政府部門



第二節 開發目標

一、藝文特區建置

- (一) 建立金門縣首座大型文藝場域
- (二) 提高民眾文藝氣息，培養文化內涵

二、軍事營地活化

- (一) 將雙乳山營區及坑道轉譯，規劃各式主題場館
- (二) 建置共融式公園，導入生態景觀規劃

三、賦予觀光及就業效益

- (一) 配合駐縣計畫，提供藝術家驻村場地
- (二) 連結周邊觀光景點，打造一日遊憩生活圈
- (三) 提供金門縣本地民眾就業機會

第五章 市場分析

第一節 市場區隔

來金觀光旅客中以「50-59 歲」年齡層之旅客最多佔 22.9%，「30-39 歲」旅客次之佔 21.1%，「40-49 歲」旅客佔 20.2%為第三，相較於大陸來台旅客平均年齡較高。

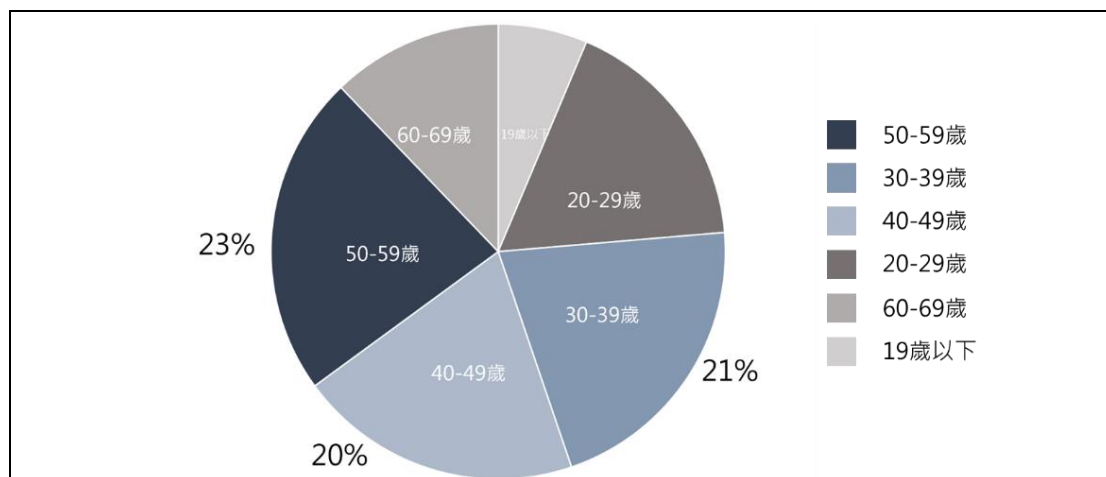


圖 5-1-1 台灣來金遊客年齡分布圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金觀光旅客中職業以「專業人員(教師、工程師、作家、畫家…)」佔 19.2%，為最高比例，其次為「服務工作人員及售貨員」佔 17.6%次之，「家庭主婦」佔 12.0%為第三。

表 5-1-1 台灣來金遊客職業統計表

職業	人數	占比
專業人員	392	19%
服務工作人員及售貨員	361	18%
家庭主婦	245	12%
學生	198	10%
退休人員	166	8%
技術工及有關工作人員、機械設備操作工或體力工	159	8%
技術員及助理專業人員	158	8%
民意代表、行政主管、企業主管及經理人員	128	6%
事務工作人員	116	6%
其他*	86	4%
農、林、漁、牧工作人員	37	2%

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金觀光旅客的教育程度水準，以「大專、大學」所佔比例最高為 53.9%，「高中、職」次之佔 27.1%。

表 5-1-2 台灣來金遊客學歷統計表		
教育程度	人數	占比
國中及以下	209	10%
高中、職	554	27%
大專、大學	1103	54%
研究所及以上	180	9%

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

一般團費集中於「4,999 元以下」佔 20.4%，其次為「5,000-5,999 元」佔 16.4%，「6,000-7,999 元」佔 16.0%為第三。

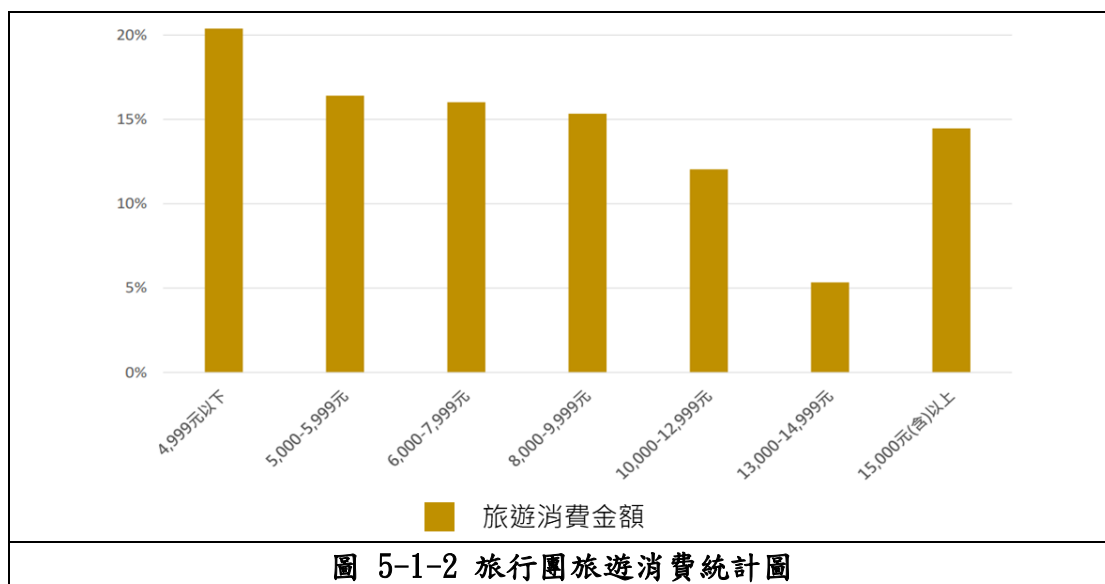
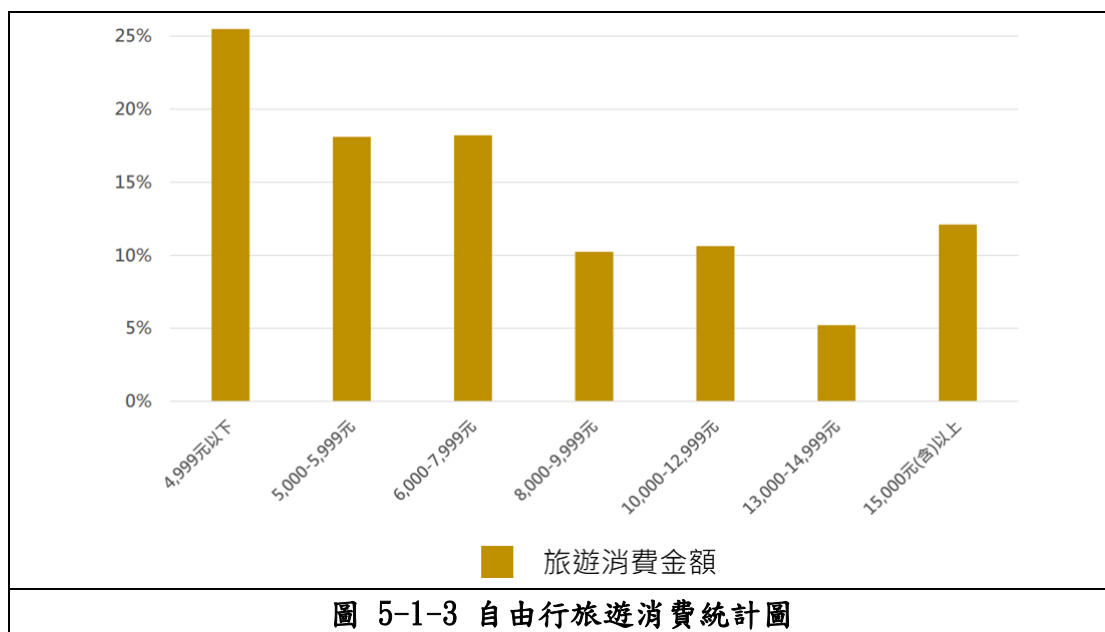


圖 5-1-2 旅行團旅遊消費統計圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金非參加旅行團的觀光旅客旅遊消費總金額 為「4,999 元以下」者佔 25.5%，其次為「6,000-7,999 元」佔 18.2%，「5,000-5,999 元」為第三佔 18.1%，平均旅遊消費會比參加旅行團高。



資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金觀光旅客最喜歡的觀光資源與因素中前五名 依次為「閩南建築」佔 55.9%，「戰地色彩」佔 52.3%，「文物古蹟」 佔 47.3%，「自然景觀」佔 41.7%，「金門小吃」佔 39.9%。

表 5-1-3 來金觀光台客最喜歡的觀光資源與因素統計表		
資源及因素	人數	占比
閩南建築	1144	15%
戰地色彩	1071	14%
文物古蹟	967	13%
自然景觀	853	11%
金門小吃	816	11%
金門特產品	525	7%
海邊沙灘	423	6%
富人情味	387	5%
治安交通良好	293	4%
氣候宜人	261	3%
免稅品	256	3%
旅費便宜	199	3%
遊憩活動	171	2%
賞鳥活動	166	2%
大陸貨品	32	0%

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金陸客年齡層中，以「20-29 歲」之旅客最多佔 38.3%，「30-39 歲」旅客次之佔 32.8%，「40-49 歲」佔 14.0%為第三。相較於台灣遊客，大陸來台的年齡層較低集中在 20-40 歲之間。

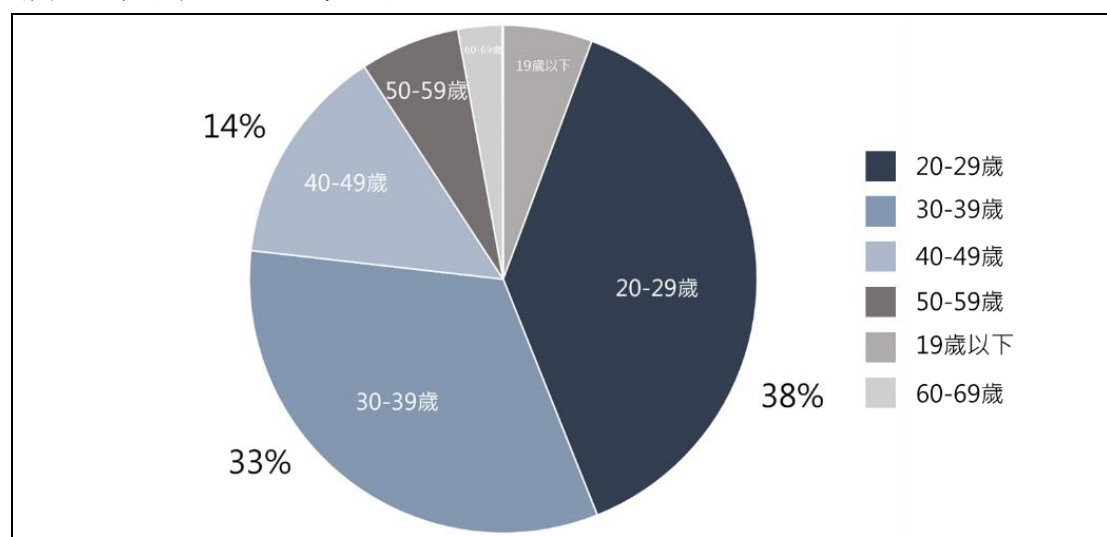


圖 5-1-4 大陸來金遊客年齡分布圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金陸客的職業中，以「公司中級主管、職員」者所佔比例最多 為 36.4%，其次為「企業所有人、高級主管、商人」佔 14.1%，「學生」 佔 9.9%為第三。

表 5-1-4 大陸來金遊客職業統計表

職業	人數	占比
公司中級主管、職員	597	37%
企業所有人、高級主管、商人	231	14%
學生	162	10%
服務業	147	9%
科學家、工程師、律師、醫師、會計師	109	7%
家庭主婦	98	6%
政府機構人員	87	5%
教育機構人員	80	5%
其他職業	46	3%
文化工作人員	34	2%
退休人員	32	2%

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金陸客的教育程度水準，以「大學本科(含大專)」所佔比例 最高為 69.5%，「中專(含高中)」次之佔 15.8%。

表 5-1-5 大陸來金遊客學歷統計表		
教育程度	人數	占比
小學	44	3%
初中	96	6%
中專	259	16%
大學本科	1139	70%
研究所	100	6%

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

旅遊消費總金額集中於「1,000-1,499 元」比例為最高，佔 28.2%，其次為「999 元以下」佔 16.7%。

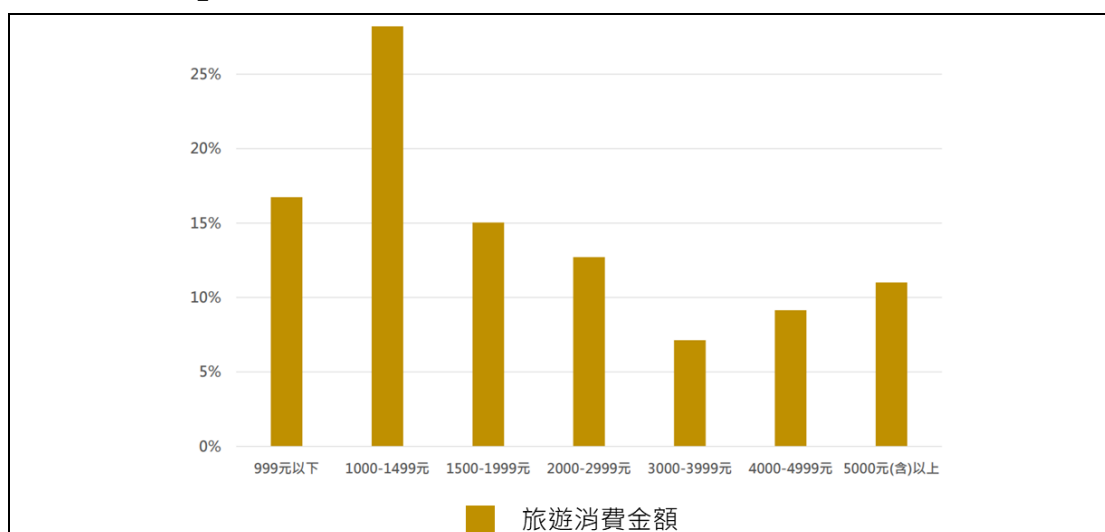


圖 5-1-5 旅行團旅遊消費統計圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

來金非參加旅行團的觀光旅客旅遊消費總金額為「5,000 元(含)以上」者佔 27.6%，其次為「2,000-2,999 元」佔 15.8%，「1,000-1,999 元」佔 15.3%為第三。

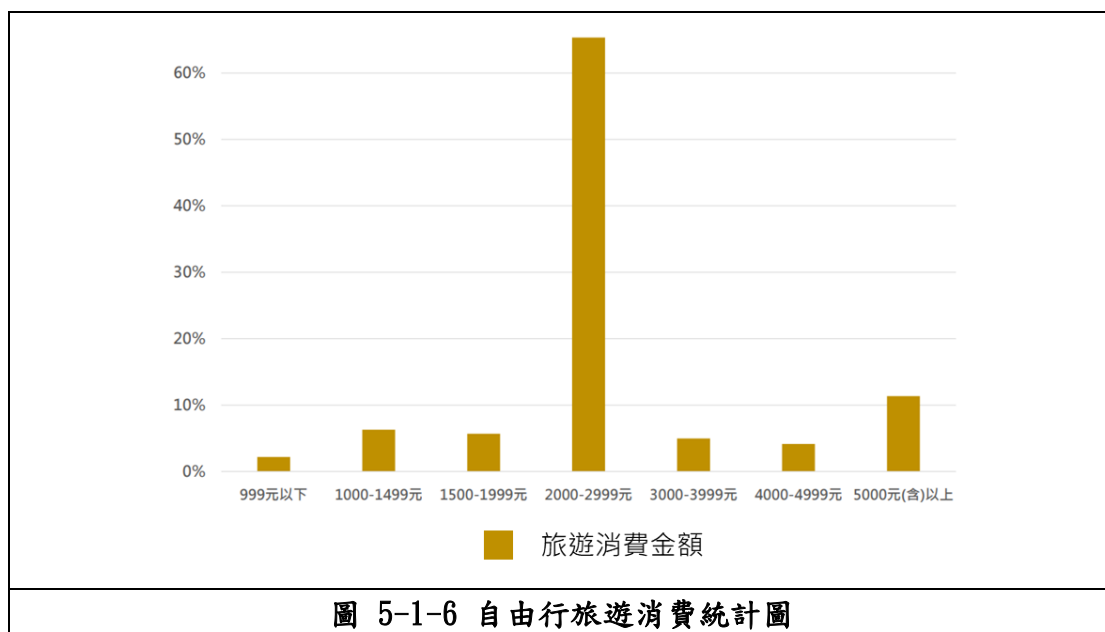


圖 5-1-6 自由行旅遊消費統計圖

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

陸客來金最喜歡的觀光資源與因素中前五名依次 為「閩南建築」佔 47.5%，「自然景觀」佔 41.9%，「金門小吃」佔 41.1%，「戰地色彩」佔 30.8%，「免稅商品」佔 26.5%，因此可在後續規劃時，針對遊客喜好因素做重點設計。

表 5-1-6 來金觀光陸客最喜歡的觀光資源與因素統計表		
資源及因素	人數	占比
閩南建築	778	12%
自然景觀	687	10%
金門小吃	674	10%
戰地色彩	505	8%
免稅品	434	7%
乾淨整潔的環境	425	6%
海邊風光	395	6%
台灣商品	383	6%
氣候宜人	369	6%
金門特產品	365	6%
富人情味	360	5%
治安交通良好	349	5%
民風民俗的體驗	346	5%
旅費便宜	330	5%
物品價格合理	202	3%

資料來源：金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號

第二節 市場目標

一、目標客群

年齡：依據市場區隔分析將目標客群訂為「50-59 歲中老年台灣旅客」及「20-29 歲青壯年大陸旅客」。

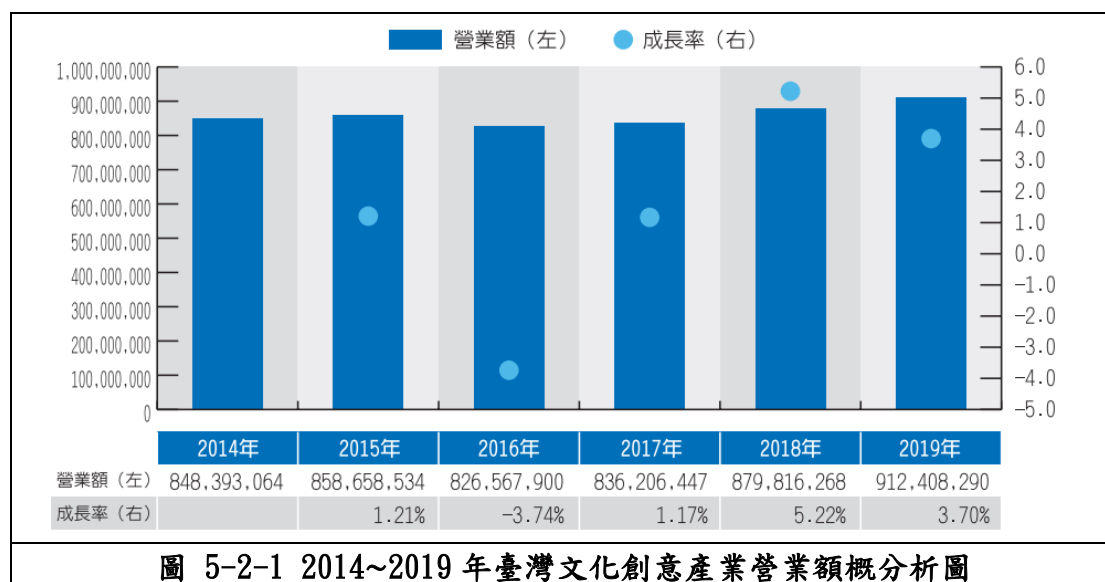
行為：台灣及大陸旅客喜好僅有些微差距，仍以當地特色導覽為觀光走向，台灣相較大陸遊客有更偏好文物、古蹟相關解說之趨勢；大陸旅客則有購物相關需求，並對當地美食相對有興趣。

二、市場規模

本案藉由文化部所發行《2020 台灣文化創意產業發展年報》來探討現今藝文產業之需求及供給，根據本案發展目標分析個別產業發展現況及趨勢，了解相關市場規模。

（一）我國文創產業整體概況

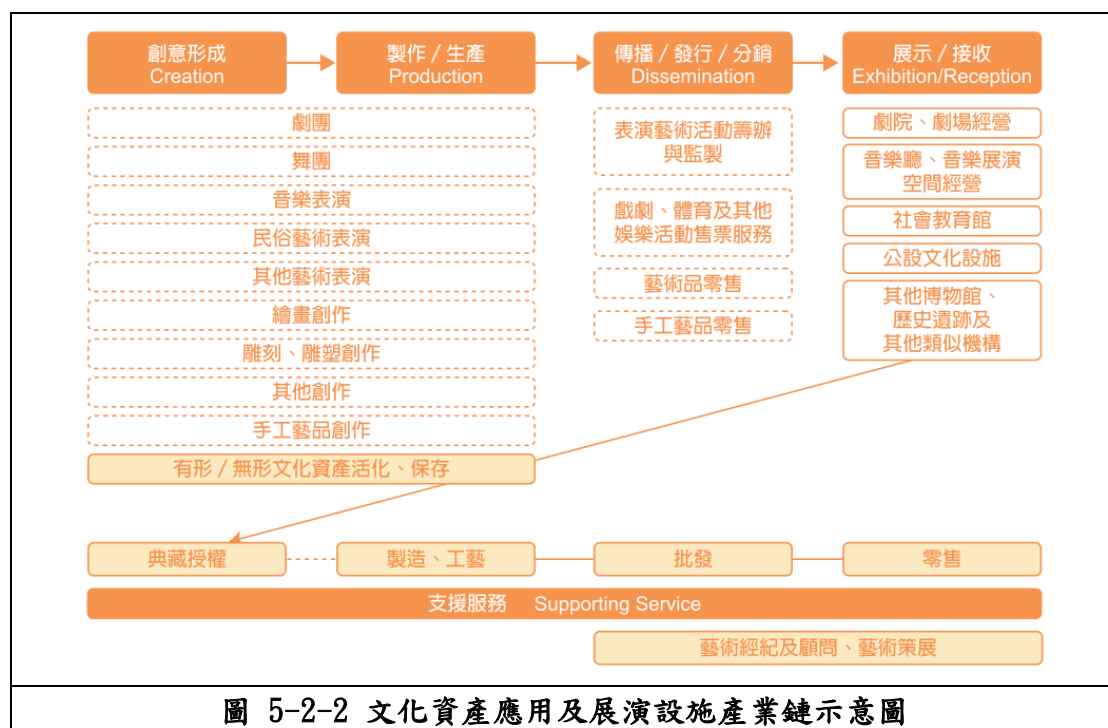
以營業額角度進行分析，民間業者數位轉型漸有成果，加上近年文化部、經濟部與內政部等各級政府機關，透過整合跨部會資源，盡力打造台灣文創產業生態系，形塑臺灣在地文化品牌，促進文化經濟的升級與創新等已展現初步成效。近四年文創產業營業額表現持續成長，顯示文化創意產業對國家經濟貢獻具有相當大的潛力。



資料來源：中華民國行政院文化部，2020

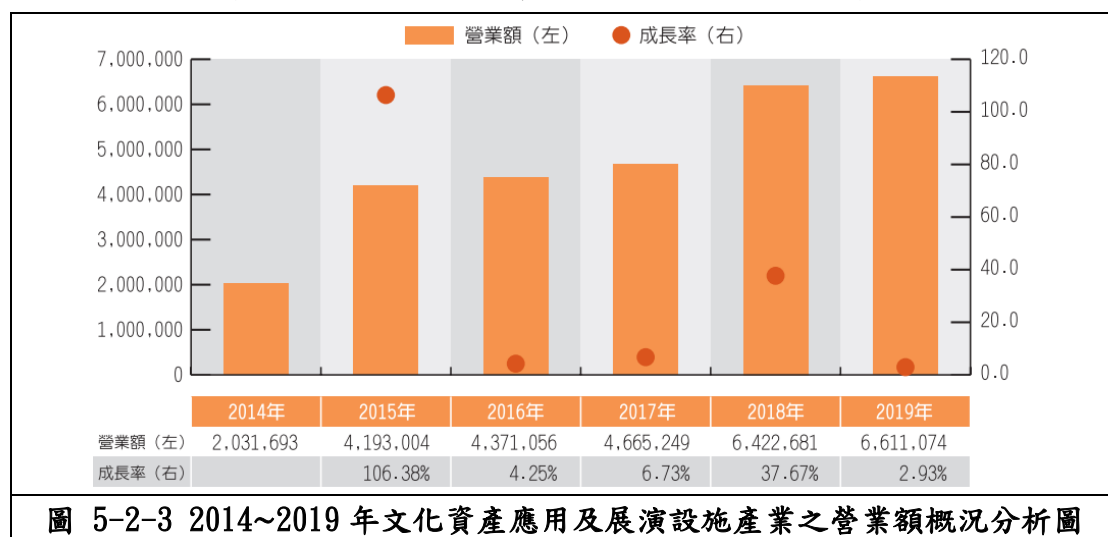
(二) 文化資產應用及展演設施產業¹

文化資產應用及展演設施產業於整條產業鏈中多位於展示與接收端，然而近來部分博物館已從事典藏品授權業務，因此將「典藏授權」納至產業鏈上游之創意形成部分，再由製造商及工藝製作者生產，乃至下游之批發與零售。



資料來源：中華民國行政院文化部，2020

文化資產應用及展演設施產業之營業額表現，年呈現逐年上升之趨勢，截至 2019 年本業營業額為新臺幣 66.11 億元，較 2018 年成長 2.93%。



資料來源：中華民國行政院文化部，2020

¹ 文化資產應用及展演設施產業是指從事文化資產利用、展演設施（如劇院、音樂廳、露天廣場、美術館、博物館、藝術館（村）、演藝廳等）經營管理之行業。

發展現況方面，隨著以演為主之代表性場館陸續正式營運，部分場館皆積極推動與嘗試運用館內外空間舉行不同的文化體驗活動，以強化場館對大眾的吸引力，例如：透過 VR 虛擬實境的技術，讓大眾能體驗特色場景；而發展趨勢也依循發展現況，針對數位展示有更多的呈現方式，在台灣本島已有各式展覽透過硬體或軟體設備加強民眾互動，除了可藉此吸引更多人前來觀光，也是體現共融式無障礙導覽的方式之一。

經由上述分析可知，本案所推行之藝文特區空間具有正向發展潛力，也是台灣目前相當重視的一項產業，後續將根據目標客群規劃合適之展示項目，針對台灣之中老年遊客著重靜態展示，以文物古蹟之歷史背景為導向；對於青年陸客則可藉由數位展示強化其吸引力及觀賞性。

第三節 市場競爭者

本節以金門縣文化園區-金門歷史民俗博物館及金門和平紀念園區作為本案之競爭者，上述兩處園區皆有藝術或文化場館之設置，同時提供複合式使用，並與園區外部空間搭配進行規劃設計，可作為本案之競爭者分析及用於日後規劃設計之借鏡。

一、金門縣文化園區-金門歷史民俗博物館

（一）設立宗旨

加強策劃推動地區性歷史文物與現代藝術品之研究、保存、維護、推廣、諮詢服務等相關業務，並藉由園區的有效經營管理，運用展示、教育等活動或設施來展現傳統與現代藝術之美，落實『藝術生活化、生活藝術化』，以提昇金門地區居民精神生活方面的層次，進而達成「文化立縣」的政策目的。

（二）營運概況

金門文化園區於西元 2010 年 12 月 25 日主館歷史民俗博物館開館，2014 年 1 月 1 日成立金門縣文化園區管理所，園區主構「歷史博物館」、「文創生活館」、「人文藝術館」三館合一，博物館內有七處主題展間以及一處企劃展示間，館區內以生活、文化、地方史及生態為核心，期於達成文化、教育、觀光三大目標；文創生活館將空間規劃提供予有意從事閩南文化創意產業之創作及創業者，作為文創商品、作品展覽平台，以及產業經營研發合作平台、交流空間；人文藝術館同時作為金沙親子圖書遊藝室，其館舍空間規劃將以教育推廣、人才培植為首要，同時考量觀眾及團體需求，規劃其空間使用機能，以利後續活動及展演導入。

（三）營運課題

- （1）提升館藏展物的內容深度及豐富度
- （2）培育專業及業餘之博物館營運人才
- （3）推出不同檔期之主題活動

（四）服務設施

廁所、哺集乳室、停車場、電梯、諮詢服務台等

	
圖 5-3-1 金門文化園區現況照片	圖 5-3-2 博物館民俗內部照片

資料來源：金門縣文化園區管理所

二、金門和平紀念園區

(一) 設立宗旨

金門和平紀念園區舊時為林厝砲陣地，曾為古寧頭戰役時國共兩軍短兵相接的戰場，戰後為了紀念指揮贏得古寧頭戰役的胡璉將軍與古寧頭戰役參戰官兵，便將此規劃為「金門和平紀念園區」。

(二) 營運概況

金門和平紀念這區地點是古寧頭戰役的主戰場，沿園區的道路邊可以看見不同迷彩塗裝形式的營舍與碉堡藏身在土丘之間，以及由砲彈碎片鑄成的和平鐘，並有多處適合作為戶外活動之空間，園區內設有石蚵產業文化館及胡璉將軍紀念館，胡璉將軍紀念館全館設有地上二樓、地下一樓，地下一樓為胡璉將軍抗戰事蹟之展覽空間；地上一樓設有視聽室，做為播映影片之場所，其餘空間則展示歷史文物；地上二樓部分做為金門國家公園西區管理站的辦公場所所以便利民眾洽公提供優質的服務。

(三) 營運課題

- (1) 克服園區內主題較為單一，難推出新意之限制
- (2) 提出解決園區地處較偏遠之配套
- (3) 提升園區設施品質及服務項目

(四) 服務設施

餐飲、公廁、停車場、室內展覽、K-Bike 站點、古寧頭電瓶車發車地



圖 5-3-3 胡璉將軍紀念館



圖 5-3-4 和平牆與坦克



圖 5-3-5 和平鐘



圖 5-3-6 石蚵產業文化館

資料來源：金門觀光旅遊網-金門和平紀念園區(林厝砲陣地)

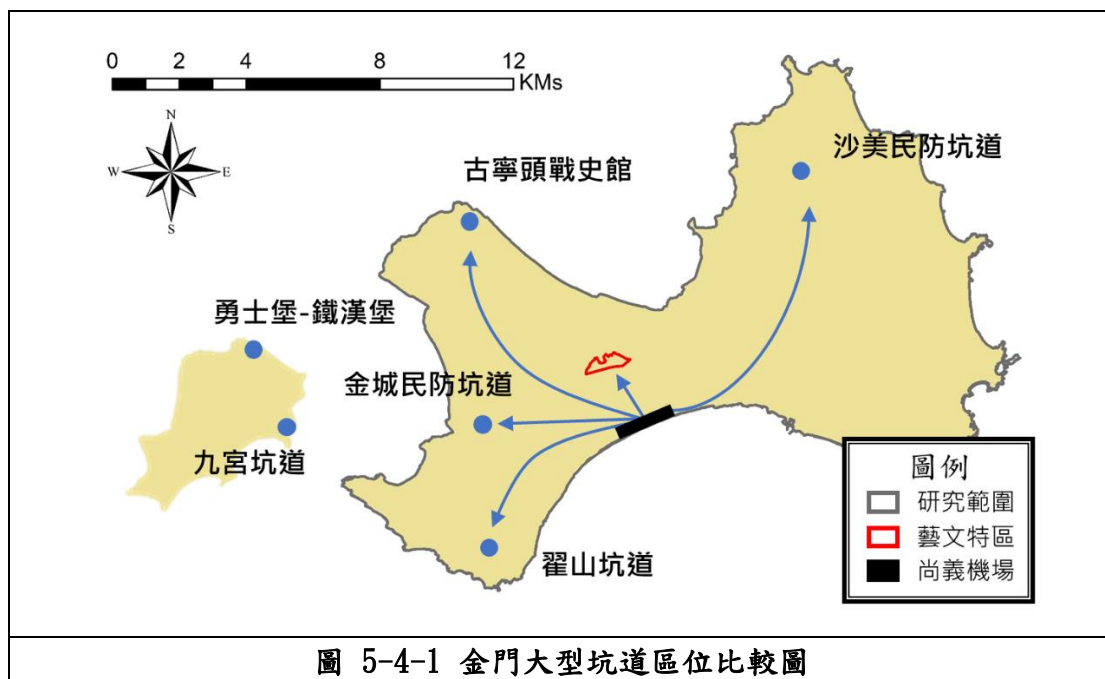
(三) 市場競爭者分析

本案就上述兩個市場競爭者進行分析，內容包含服務設施、服務功能、優勢、劣勢，並且以本案作為對照，分析表如下所示。

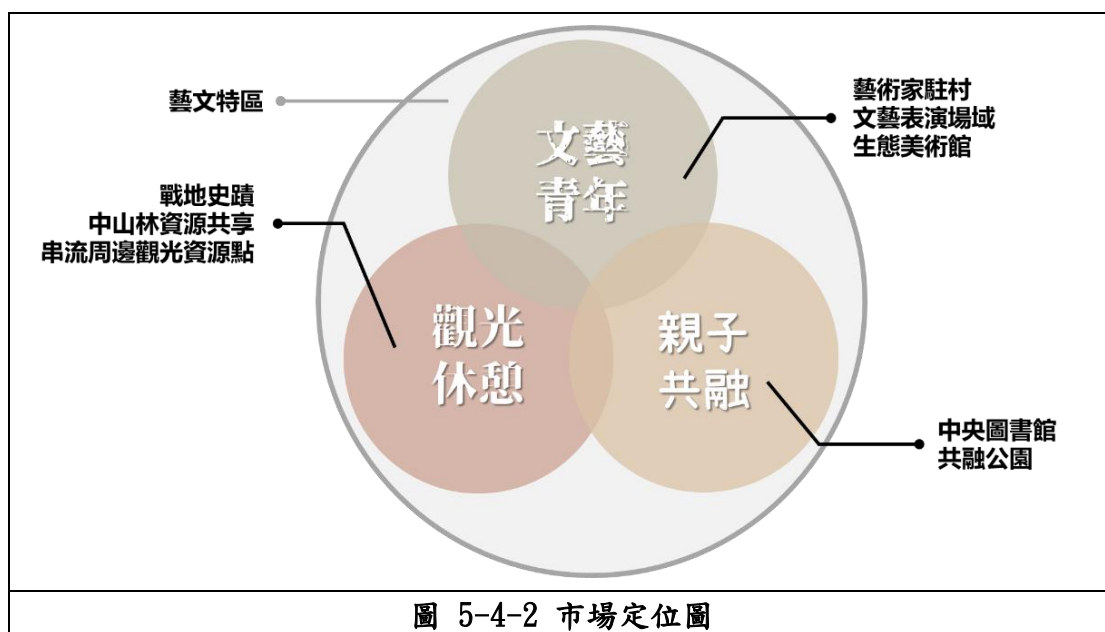
表 5-3-1 市場競爭者分析表			
	金門縣文化園區—— 金門歷史民俗博物館	金門和平紀念園區	金門藝文特區(本案)
服務設施	1. 歷史博物館 2. 文創生活館 3. 親子圖書遊藝室	1. 胡璉將軍紀念館 2. 石蚵產業文化館 3. 金門國家公園西區管理站	1. 金門美術館 2. 中心圖書館 3. 坑道空間 4. 共融式公園
功能服務	1. 研究、保存、維護、推廣歷史文物及現代藝術品 2. 展覽文創商品、作品、產業研發 3. 提供親子閱讀遊藝空間 4. 教育推廣、人才培植	1. 研究、保存、維護、推廣歷史文物及戰地史蹟 2. 推廣石蚵產業文化 3. 提供戶外遊憩空間 4. 提供石蚵餐飲服務	1. 研究、保存、維護、推廣藝術品及展地史蹟 2. 提供藝術家及青年駐村及藝文展演空間場域 3. 提供大眾圖書資源、知識、資訊 4. 提供親子休閒之共融式公園
優勢	1. 提供藝術展覽以及活動空間 2. 博物館展覽內容較聚焦且專業於單一主題	1. 具有地方特色餐飲服務 2. 提供導覽及低碳運具遊園服務	1. 市場定位為親子、青年及觀光客，觸及人數更為寬廣 2. 具有地方特色餐飲服務 3. 園區導覽及低碳運具建置 4. 博物館展覽結合坑道形成一體化串聯，主題豐富
劣勢	1. 區位偏僻，較少遊客及青年知曉 2. 活動偏向推廣歷史文物，客群較為缺乏	1. 市場定位為觀光客，觸及較少青年及本地族群 2. 區位偏僻，較少遊客及青年知曉	

第四節 市場定位

本藝文特區為金門縣首創規模最大之文藝空間，園區位於本島中央，其優越的地理位置連接各鄉鎮以及機場，可及性極高，且鄰近遊客觀光勝地中山林。



園區內之雙乳山坑道於 110 年受文資法列管為縣定古蹟，其規模與保存完整性相較於金門遊客勝地-翟山坑道，有過之而不及。周邊保護區原為軍事營區用地，現存保存完整之戰地碉堡、瞭望亭、誘敵假堡、軍舍、戰爭前線泥塑標語等，為金門縣僅存，具有觀光價值以及活化利用之潛力，未來將以觀光為導向建置園區，根據區內各式量體不一之碉堡、營地、以及其地理環境特性，打造符合該建築量體的場館，對外提供來金遊客觀光之場域。



同時建置藝術家駐村、共融式公園等，連結基地即將興建之圖美館，導入生態景觀規劃，對內建立金門縣首座大型藝文場域，提供金門縣本地民眾親子休憩之場地、培養金門學子文化內涵同時，也提供金門縣本地就業機會。

本計畫採用 STP 市場分析工具，將由區隔市場(Segmentation)、目標市場(Targeting)和定位市場(Positioning)三個方向之評估切入市場。

第六章 開發基地評估

第一節 工程技術可行性評估

一、民間機構應依循都市計畫對於不同土地使用分區之規定，本基地位於「金門特定區計畫」之範圍，機關用地建蔽率為 50%，容積率為 240%；旅館專用區建蔽率為 50%，容積率為 300%，保護區建蔽率為 10%，樓高限制不得超過二層或簷高七公尺。

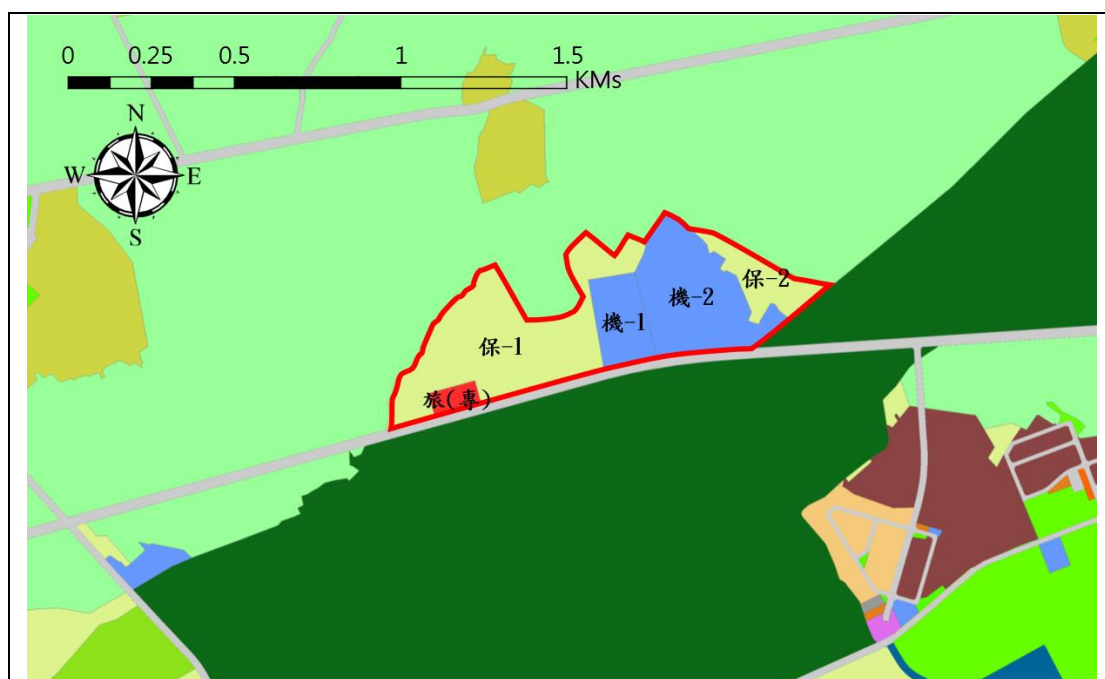


圖 6-1-1 基地內土地使用分區圖

表 6-1-1 基地內土地使用分區建蔽率與容積率		
使用分區	建蔽率	容積率或樓高限制
機關用地	60%	240%
旅館專用區	50%	300%
保護區	10%	不得超過二層或簷高七公尺。

資料來源：金門特定區計畫(主要計畫)

二、機關空間需求確認

(一) 旅宿服務設施

本案計畫提供之旅宿服務分為飯店及野外露營兩部分。飯店部分可以提供房間 200 間，容納 600 人；野營區則提供露營使用，並配備野炊、盥洗、集合場等空間供營隊活動使用。

(二) 觀光休閒遊憩設施

本案針對觀光休閒遊憩設置了室外及室內設施，室外設施包含共榮活動區及森林互動區，面積共為 39,250 m²。室內設施包含圖書館及美術館、藝術文化展演中心、藝術家驻村場域，依據主管機關提出之空間需求及本計畫規劃，所需樓地板面積分別為 13,200 m²、9,900 m²、590 m²。

(三) 古蹟活化保存區

本案將基地內現有之歷史古蹟資源作為保存區，透過建物適當的拆除及重建、結構補強，並配合活化再利用成為本藝文特區特色。

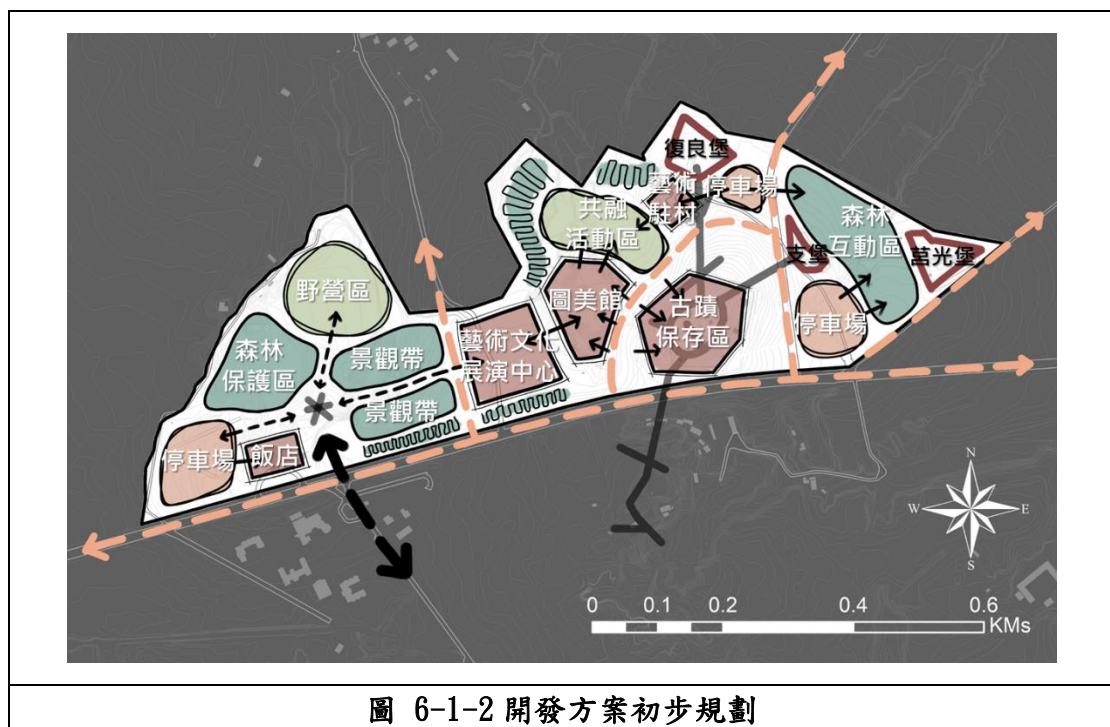
(四) 停車空間

本案計畫於基地內設置三處停車場，滿足停車需求。

三、開發方案初步規劃

(一) 開發方案

本計畫主要開發著重在圖美館、藝術驻村場域、共融公園、藝文展演中心一帶，並於中山林對面設置飯店，其餘部分則採取低度之開發，作為古蹟及景觀生態保存。



（二）工程經費

各方案之工程經費如表所示。

觀光休閒遊憩設施造價約為 18.3 億元，其中包含共融公園、森林互動區、圖書館及美術館、藝文展演中心、藝術駐村場域。

旅宿服務設施造價約為 4.3 億元，其中包含飯店及野營區。

表 6-1-2 各方案經費比較表		
	方案 A	方案 B
旅宿服務設施(萬元)	43,000	40,000
觀光休閒遊憩設施(萬元)	193,000	191,500
古蹟活化保存區(萬元)	8,000	8,000
停車空間(萬元)	1,082	1,082
總工程經費(萬元)	235,082	230,582

表 6-1-3 方案 A 工程面積及造價表				
設施類型	設施名稱	建物樓地板面積 (m ²)	分區占地面積 (m ²)	工程造價 (萬元)
旅宿服務 設施	野營區	350	14,500	3,000
	飯店	4,900	9,800	40,000
觀光休閒 遊憩設施	共融公園	—	18,300	3,500
	森林互動區	—	20,950	1,500
	圖美館	13,200	17,500	106,000
	藝文展演中心	9,900	19,900	70,000
	藝術駐村場域	590	9,200	2,000
古蹟活化 保存區	雙乳三堡	—	6,100	3,000
	雙乳山坑道	—	22,000	5,000
停車空間	停車場 A	—	5,600	509
	停車場 B	—	4,300	391
	停車場 C	—	2,000	182
合計	—	—	150,150	235,082

（三）施工時程規劃

在施工時程規劃上，本計畫 BOT 中「Build」之整體期程為年期 15 年，考量開發之可行性及效益，全區應規劃分期分區期程，並於於一定年限完成開發，惟圖書館及美術館屬政府機關政策目標，應列為第一期優先建設完成之工程項目。

第二節 財務可行性分析

本計畫依促參法第八條第一項第一款（BOT）之方式，即「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」，藉以評估民間參與之財務可行性，以做為辦理本計畫之參考依據。

一、各方案財務效益分析

就土地開發範圍而言，方案 A 之投資效益較 B 佳，亦即納入縣府土地之整體開發，投資效益較佳。

就開發類型而言，方案 A 將森林遊樂區及野營區納入規劃配比、方案 B 將空地閒置並未進行規劃，住宿及遊憩的效益較低，故方案 A 投資效益較方案 B 佳。

二、小結

開發方案之選定，建議初步採投資報酬率最佳方案 A 樂觀情境進行市場初探，瞭解民間廠商意向，後續可以權利金保守情境作為調整的幅度，至於財務計畫詳情，參照第十章之內容。

第三節 法律可行性分析

本計畫依促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定以 BOT 方式辦理徵求民間機構參與促參法第 3 條第 1 項第 6、7、10、14 款所定「文教設施」、「觀光遊憩設施」、「公園綠地設施」及「政府廳舍設施」之公共建設計畫，並由輔導會為主辦機關，依促參法第 42 條規定及其相關子法辦理公告招商、甄審及議約簽約。本計畫將由輔導會與民間機構簽訂投資契約，並由輔導會與金門縣政府（視輔導會與金門縣政府協商是否納入本計畫招商範圍）提供土地設定地上權予民間機構，依促參法子法土地租金優惠辦法收取土地租金。

此外，如非屬本計畫之公共建設本業範圍，於符合「金門縣特定區計畫土地使用分區管制要點」之容許使用項目規定者，亦可為本計畫之附屬事業，但應符合促參法施行細則第 34 條規定及財政部促參司 109 年 4 月 15 日公告台財促字第 10925508420 號函頒「機關辦理促進民間參與公共建設案件附屬事業規劃參考原則」內容。

促參司現已開放陸資來台投資公共建設，至於本計畫是否開放陸資參與申請，應檢視本計畫核心公共建設項目是否符合開放陸資來臺投資公共建設項目，以及將來民間機構營運「金門圖美術館」是否符合「大陸地區人民來臺投資業別項目-服務業」之業別而定。經查，「金門圖美術館」所屬之文教設施，雖為開放陸資來臺投資公共建設項目，然因營運「金門圖美術館」所屬之藝文服務業，則非屬大陸地區人民得投資業別，故本計畫應排除陸資參與申請。

又民間機構規劃興建營運之金門圖美館及政府廳舍設施投資金額分別大於五億元及十億元以上，已達公共建設類型及重大公共建設範圍，可享促參法第 36 條、第 37 條、第 38 條、第 39 條及第 40 條規定之融資及租稅優惠。

第四節 公益性評估

一、民間參與之效益分析

- (一)土地利用：閒置土地活化利用，結合文化資產保存，以增加土地利用效益。
- (二)工作機會：藝文特區之興建，從建設到運營可從頭提供各項工作機會。
- (三)休閒遊憩：針對金門縣在地休憩資源提供更全面的服務項目，除了供給在地居民休閒活動場所，也可藉由大型園區建置，帶動金門縣觀光遊憩活動。
- (四)產業串連：藝文特區中包含圖書館、美術館、共融公園、旅館等使用，可以供給各項產業發展，共創金門縣觀光旅遊商機。
- (五)預算利用：透過政府原有預算進行建置，以效益最大化為目標執行。
- (六)財政收入：BOT 模式的營運效率較高，增加政府財政收入。

二、民間參與之弊端分析

- (一)興建風險：中長期計畫會經歷政府部會首長更換，導致計畫執行須配合調整因應，造成困擾。
- (二)監督成本：包含了政府監督與民間監督兩項成本。
- (三)營運風險：若成效不如預期，恐造成大量的財政損失。
- (四)觀感疑慮：恐有收取暴利的疑慮，造成當地居民觀感不佳。

三、小結

綜觀而論，本計畫採行民間參與之開發模式辦理，雖政府需承擔風險民間機構興建風險並增加監督成本，但已效益而言，完成後將可提供更多的工作機會、地方發展及提升整體觀光資源，皆帶來正面而顯著的功能效用，不僅有助於其公共建設之服務性與公益性，亦能夠使各種功能與效用相得益彰

四、環境影響評估

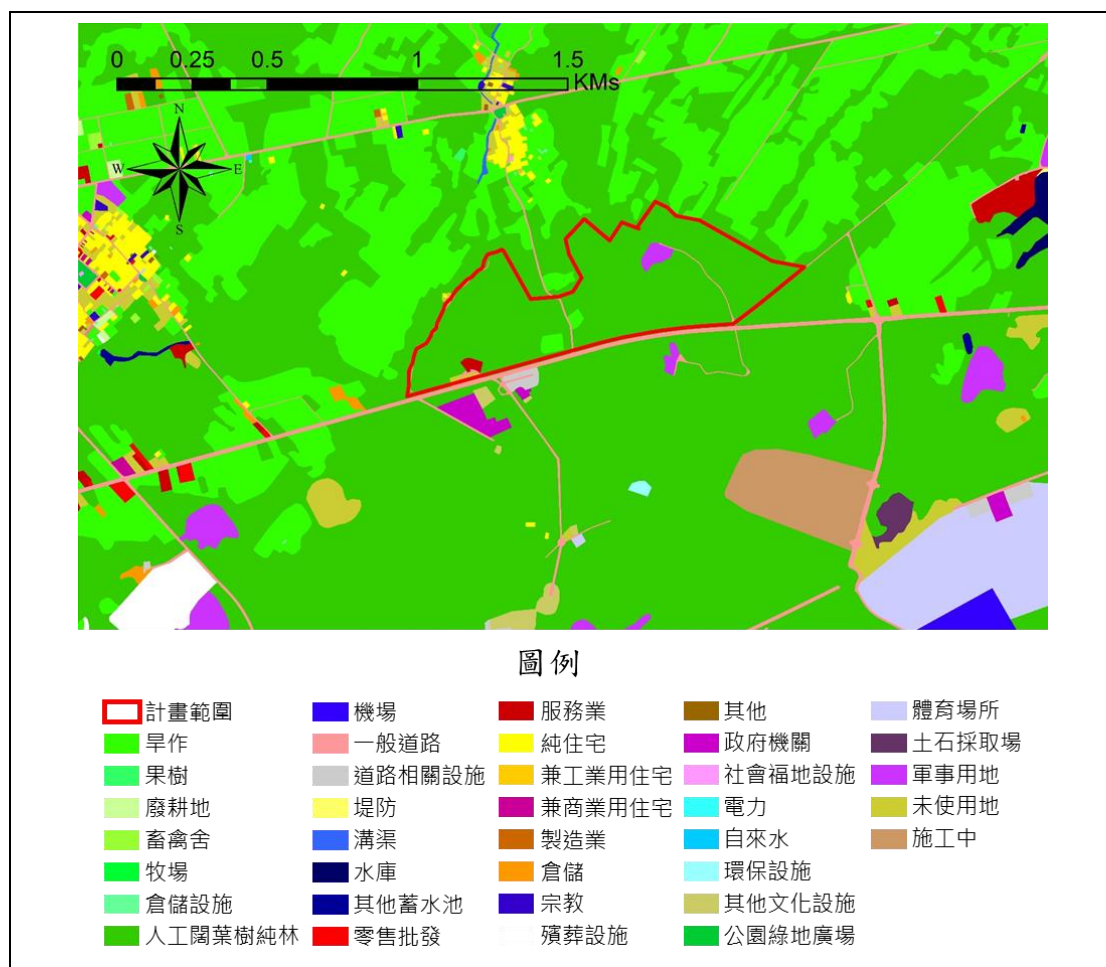
本計畫擬興建之公共建設及附屬事業可能涉及中央圖書館及美術館、旅館、戶外展示空間、演藝場館等開發類型，其開發規模倘達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」各項規定所訂標準，應辦理環境影響評估。

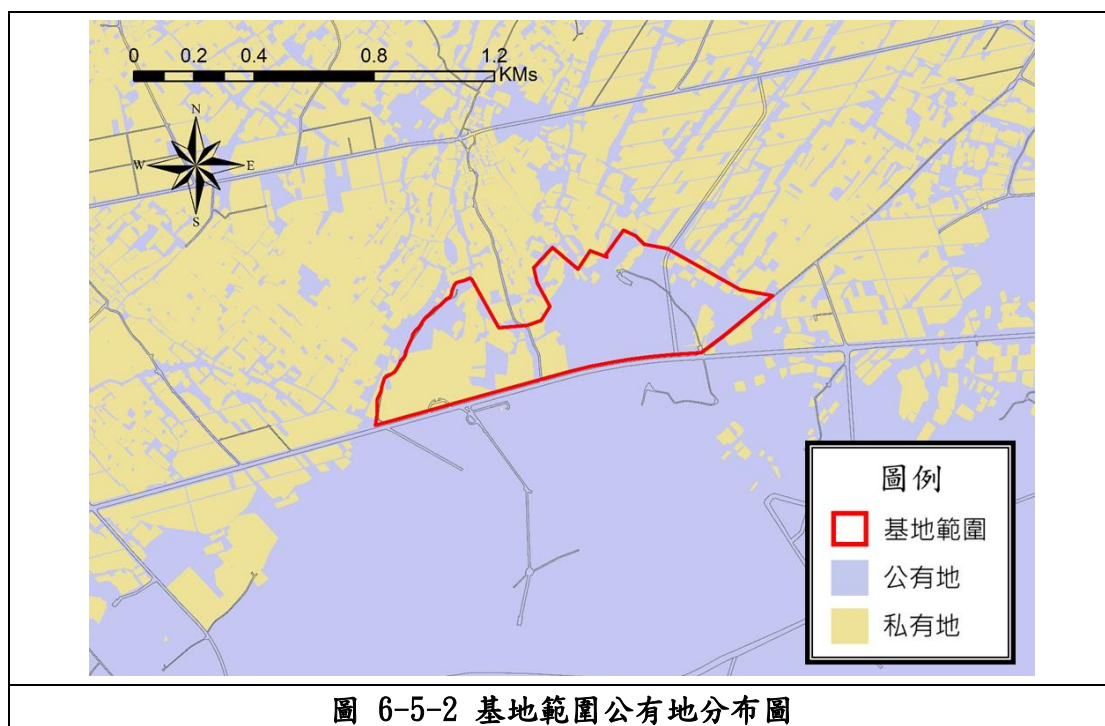
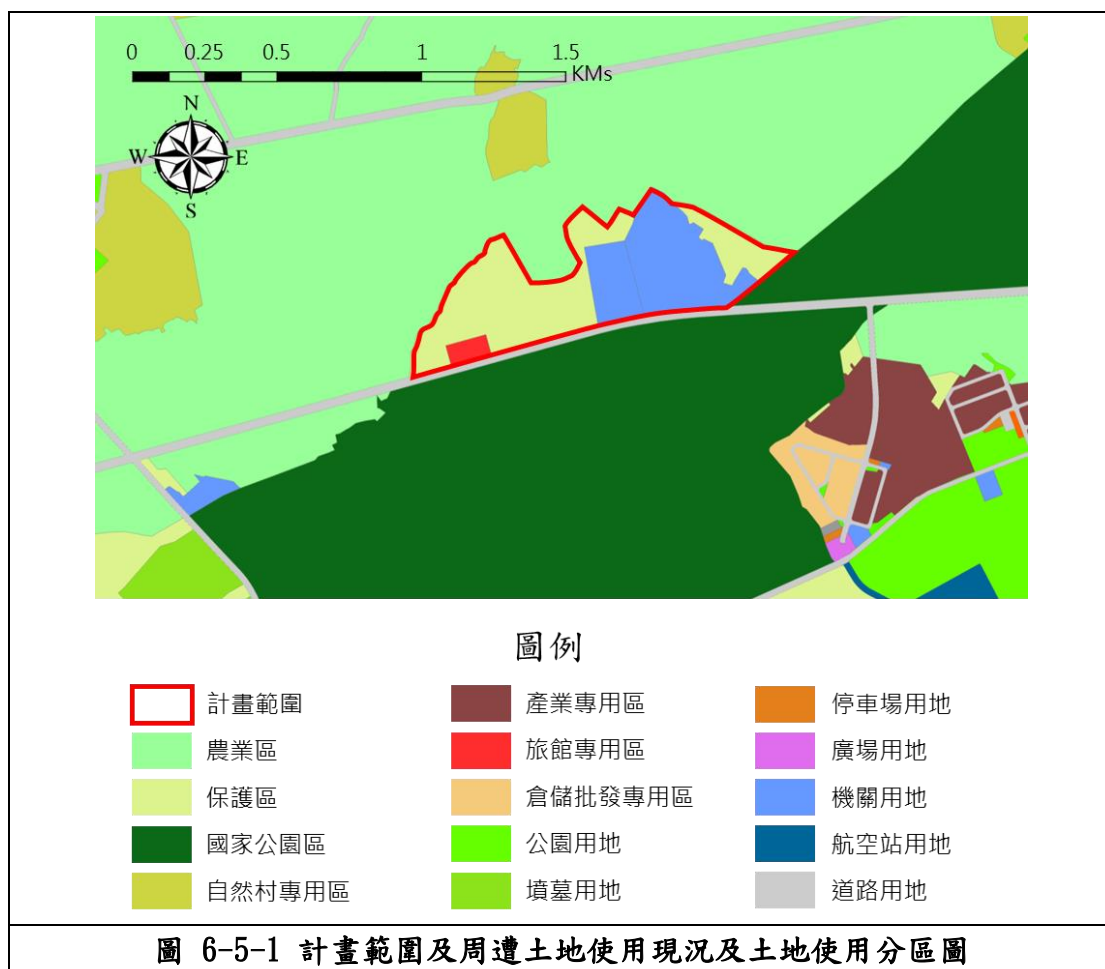
第五節 土地取得可行性評估

本計畫範圍使用分區依據民國 107 年金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點規範，本基地保護區原劃設目的為保護乳南二營區之軍事安全，惟目前乳南二營區已無軍事活動使用，故目前基地內保護區為閒置之土地。

基地中機關用地於民國 107 年辦理都市計畫「變更金門特定區計畫(部分保護區為機關用地)」一案，變更雙乳山營區保護區用地為機關用地，面積為 14.74 公頃，土地權屬為中華民國，土地管理機關為金門縣政府，進行開發時無用地取得問題。

本計畫擬變更基地左側及右側保護區為機關用地，面積為分別為 17.42 以及 4.11 公頃，土地權屬為多為私有地，土地管理機關為金門縣政府，本計畫經土地利用現況分析得知左側及右側私有地並無地上建築，為人工闊葉純樹林軍事使用，而本計畫為維持藝文特區整體開發完整性，促進土地使用，後續將辦理徵收。從規劃開發之完整性與財務評估之可行性來探討，建議與縣府協商達成共同開發共識，以利後續招商開發作業之進行。





第七章 基地發展模式及理念

第一節 景觀都市主義

在景觀都市主義下，景觀從被動的花花草草，轉化成對於城市公共生活有積極性的主體，包含串接都市空間、充當活化劑。本計畫將利用營區活化轉役，不僅是在景觀上的改變，並融合城市以及建築的設計營造「舊的新空間」。

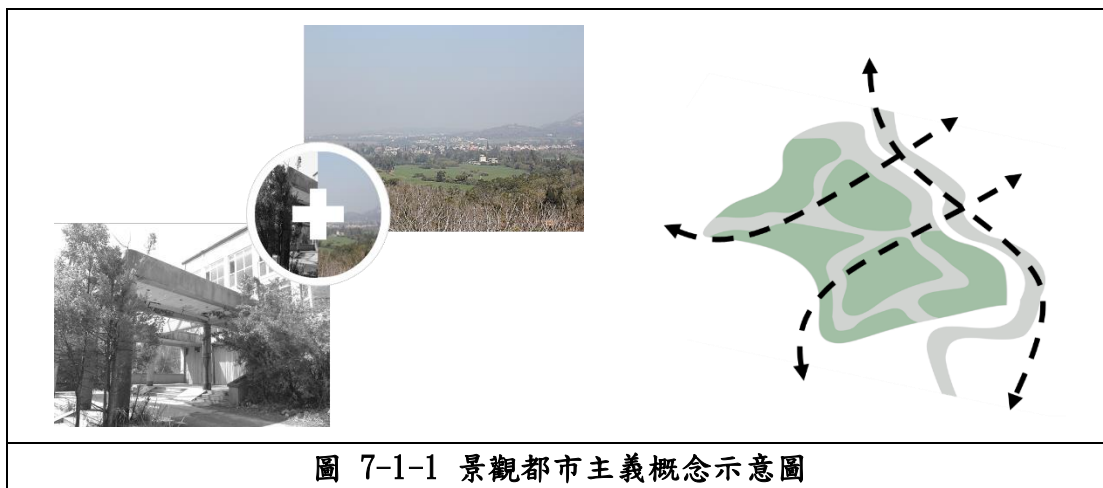


圖 7-1-1 景觀都市主義概念示意圖



圖 7-1-2 景觀都市主義操作示意圖

第二節 分期分區發展

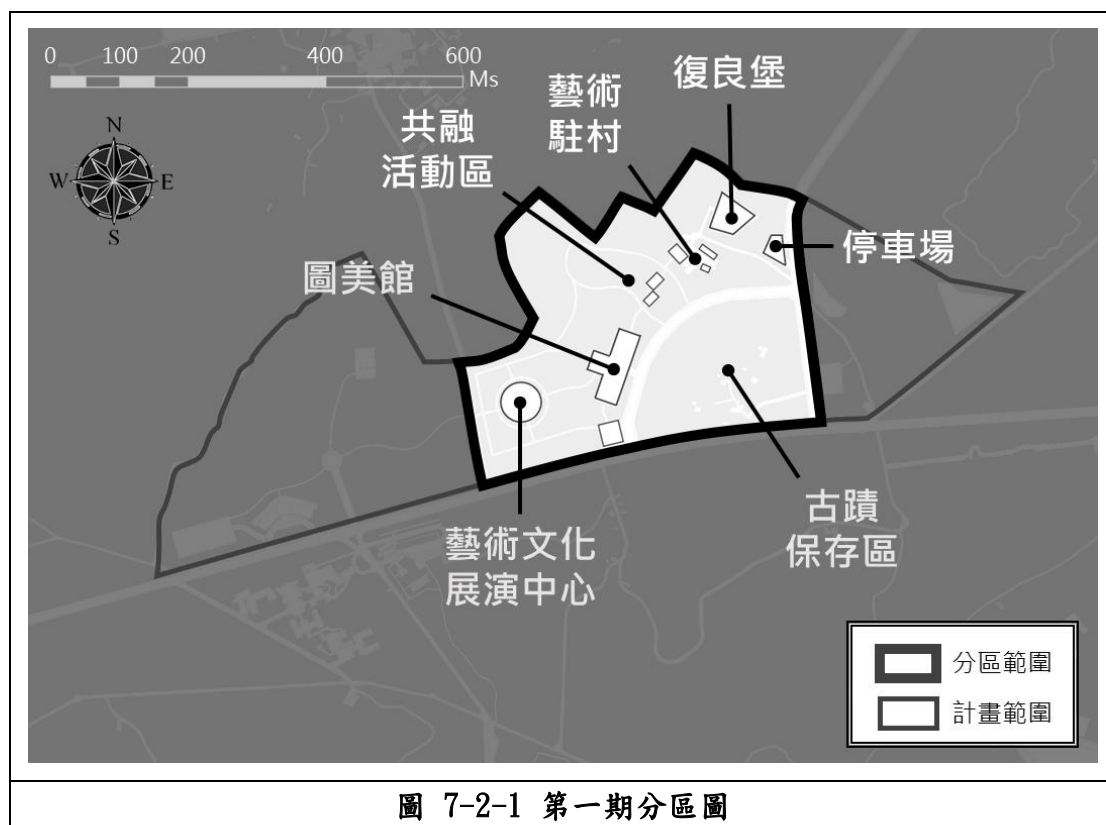
本計畫 BOT 整體營運期程為 25 年。在施工時程規劃上，期程為 15 年，考量開發之可行性及效益，全區應規劃分期分區期程，並於一定年限完成開發。

本計畫分期以工程時長及開發重要性，將分區分為三期，第一期為 4 年之年期，第二期則為 3 年之年期，第三期為 8 年之年期。

一、第一期

本案考量圖書館及美術館屬政府機關政策目標，其周遭設施之規劃亦為藝文特區之重點，因此將本分區列為第一期優先建設完成之工程項目，並作為基地發展構想之特定示範區。本基地已有初步空間規劃及配置之構想，整體園區將以觀光導向土地綜合開發建置，初期將以雙乳山軍營活化之藝術駐村，打造以觀光為導向，配合政府政策吸引藝術家駐村，帶動整體藝文特區發展。

第一期之設施包括圖美館、藝文展演中心、藝術駐村場域、雙乳山坑道活化工程、復良堡活化工程、共融公園、停車場等。



二、第二期

本期將延續第一期之復良堡，將支堡及莒光堡之活化工程接續下去，完成本案雙乳三堡的活化再利用，並配合森林互動區的建置，打造一個完整的體驗互動環境。

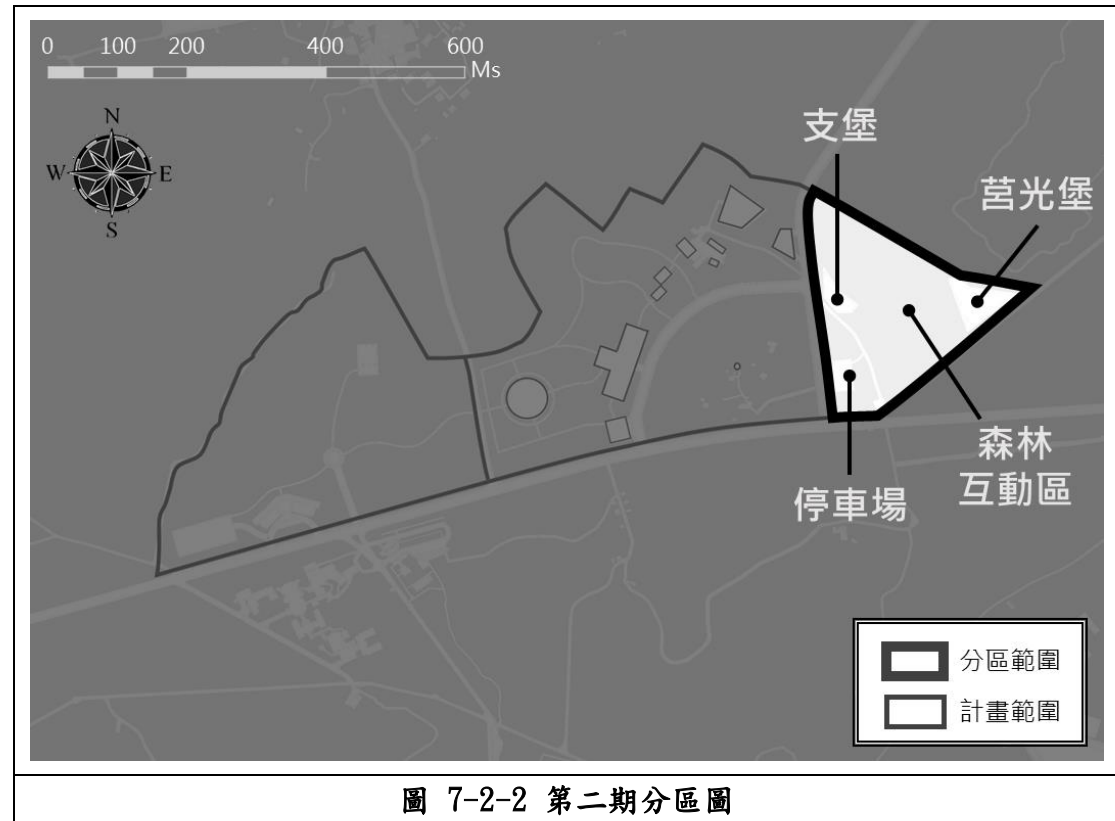
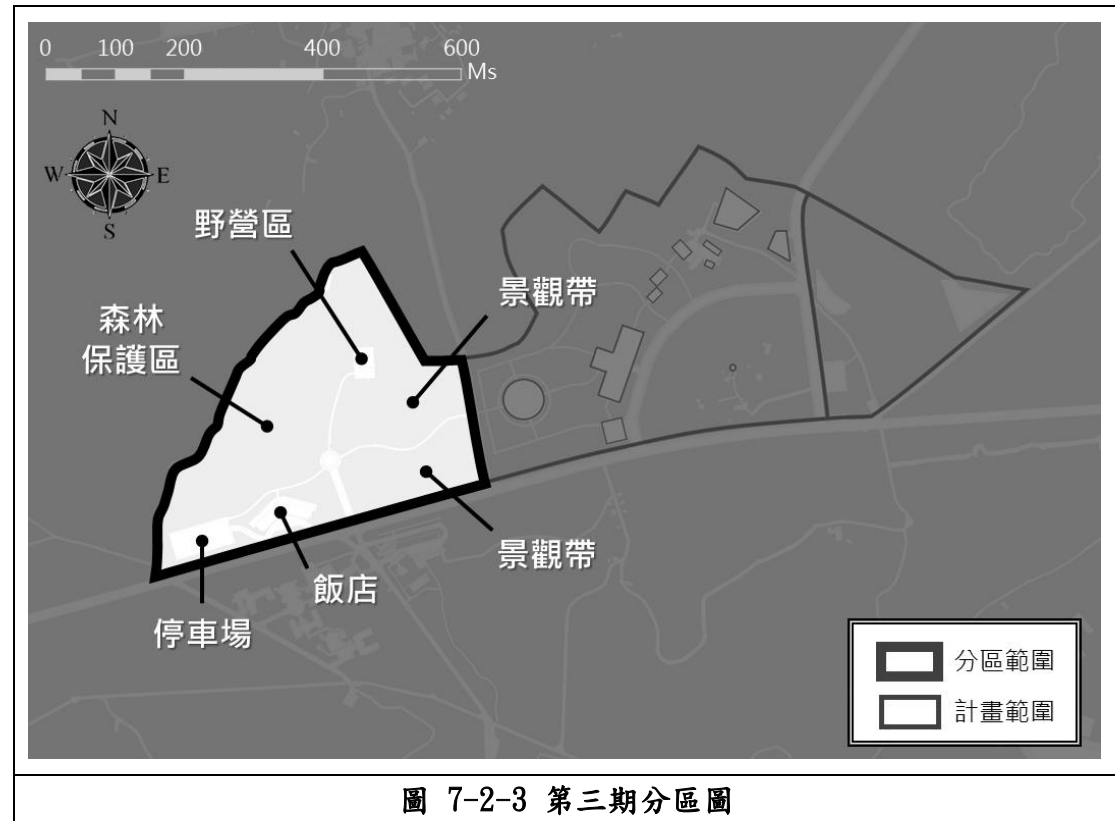


圖 7-2-2 第二期分區圖

三、第三期

本期基地內有飯店及野營區等設施，適合在前兩期能達到預期之效益，同時累積一定客群之後開始建置；本期又本期因土地取得較為困難，工作量較為龐大，所需時程較長，因此訂為第三期之作業項目。



第三節 LOGO 設計

本案 LOGO 設計，以雙乳山的山作為整體形狀結構，凸顯意象，並利用不同色彩以軌條砗、花磚、坑道、高粱、燕尾呈現金門各式特色代表風貌。



第八章 基地發展構想

第一節 示範操作地區選定

本案考量圖書館及美術館屬政府機關政策目標，其周遭設施之規劃亦為藝文特區之重點，因此將本分區列為第一期優先建設完成之工程項目，並作為基地內示範區。

本基地已有初步空間規劃及配置之構想，整體園區將以觀光導向土地綜合開發建置，初期將以雙乳山軍營活化之藝術駐村，打造以觀光為導向，配合政府政策吸引藝術家駐村，帶動整體藝文特區發展。

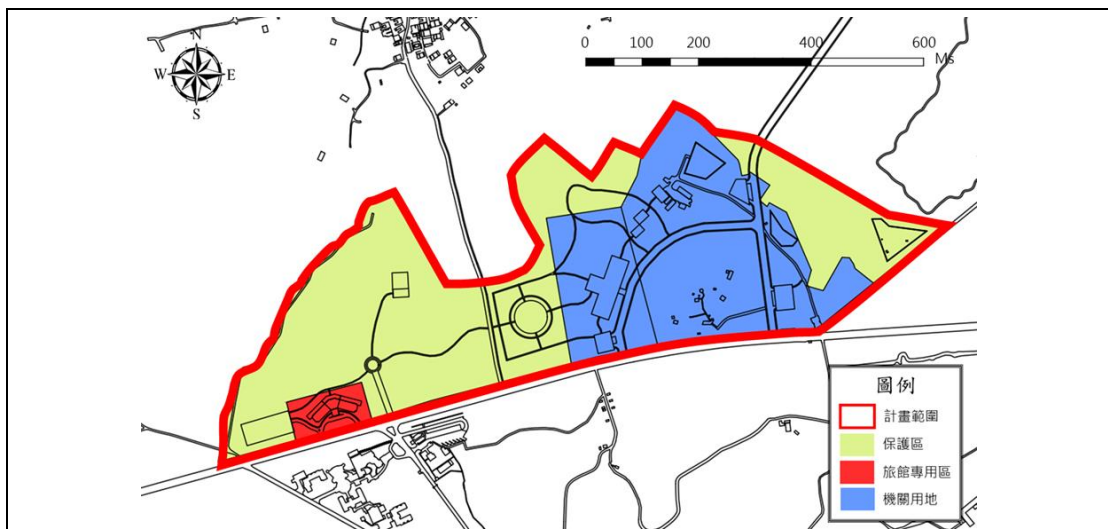


圖 8-1-1 土地使用分區與基地配置疊圖

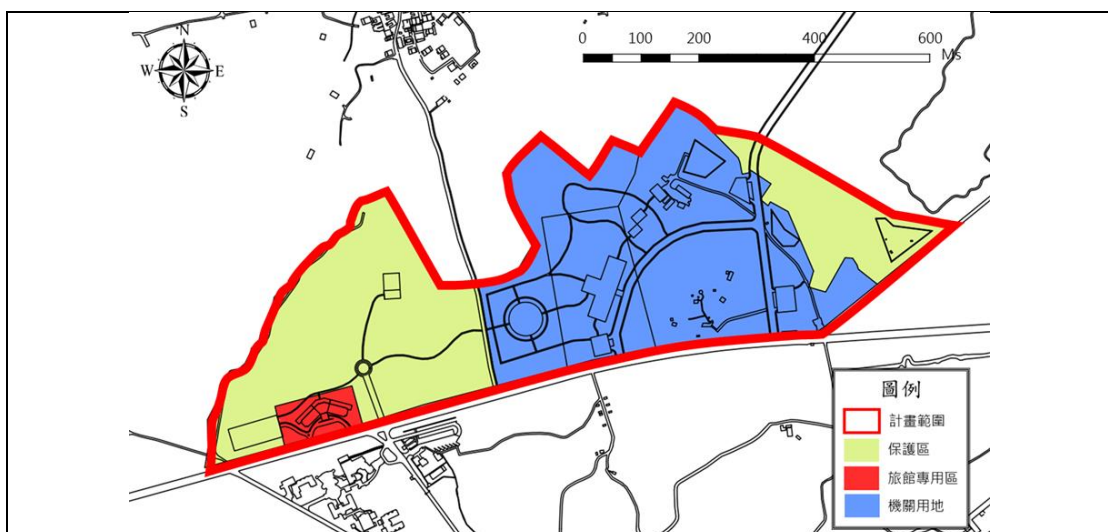


圖 8-1-2 土地使用分區變更後與基地配置疊圖

第二節 藝文特區設計準則

一、開放空間

(一) 共融公園設計準則

為塑造雙乳山藝文特區之主題性開放活動空間，未來公園基本規劃設計原則如下：

1. 本公園之設計主題以能彰顯金門地區景緻與人文為主。
2. 本公園遊具採適用全年齡之共融式遊具設計
3. 公園應考量既有之景觀架構，並應與雙乳山藝文特區規劃構想融合，整體考量。
4. 規劃設計時應考量以設計手法使公園內蝕溝地形以空間再現之方式與教育、展示等功能相結合，形成主題景點。
5. 公園之規劃設計應考量週邊道路之視覺景觀，並應考量於視覺軸線處設置標誌性設施，作為入口意象或地標。
6. 公園規劃設計應與週邊服務性設施如停車場、公共廁所等相結合。
7. 公園內路徑之規劃設計應考量與整體園區步道系統之銜接。
8. 公園內之服務道路應考量整體園區架構，並可於緊急救災時提供必要之聯通服務。
9. 現有喬木如胸徑大於 15 公分以上者以現地保留為原則。
10. 公園內應考量公共藝術之展示場地，並可提供不定期更換之可能。
11. 公園設計應以全區無障礙方式規劃。
12. 公園規劃應以都市景觀主義之理念實施之。
13. 公園內之開放空間綠覆率需大於 80%。
14. 植栽的選用以選用能充分反應地方特色的原生植栽為主。

(二) 綠地廣場

本藝文特區內之綠地、廣場等公共開放空間基地其設置須依下列各項之規定辦理：

1. 公共開放空間之配置應使其易於供公眾使用，能與其相鄰開放空間相連續，且其地平面以與相鄰之人行道高程齊平為原則。
2. 面臨道路留設之公共開放空間不得設置欄柵、土丘等障礙物，以免影響公眾使用之便利性，但得設置花台及灌木樹叢等綠化設施，但不得影響視線及動線。
3. 公共開放空間內應依公眾使用需要設置座椅、照明等設施。
4. 公共開放空間臨兩條道路境界交角十公尺範圍內，植栽之灌木高度

不得高於道路路面 80 公分，喬木樹冠底部距地平面淨高不得低於 3 公尺，並不得遮擋交通設施號誌。

5. 各建築基地所留設之公共開放空間入口須有明顯的標示，強化入口意象，以達成開放空間之公眾性。
6. 公共開放空間應儘量綠化，其綠覆率須大於 80%。
7. 廣場之綠覆率應大於 70%，並應考慮將大面積廣場作為之滯洪調節區可能性。
8. 廣場應留設供人潮休憩停留之街道座椅及休憩空間

二、公共設施

（一）藝術駐村

1. 藝術駐村外觀以原有建物之修復為主，並採用原先工法，復刻戰地意象，內部裝修則要避免破壞建築之結構。
2. 建築物屋頂水塔、太陽能設施、空調冷卻水塔等設施物，應採適當遮蔽方式美化，避免外露於公共視野而影響園區景觀。

（二）圖美館

1. 圖美館應遵循都市計畫使用分區管制要點、建築技術規則等相關規定。
2. 其餘規範則按照「金門縣中心圖書館及美術館新建工程公開競圖」之要求。

（三）古蹟保存區

1. 已開放並再利用段之坑道及碉堡，應儘量保存原有形貌，損壞處按原先工法修復，並將所有開放的進出口加以整理，同時形塑入口意象，並加強內部各項機能，包含排水、照明、電氣系統、疏散指示等；配合園區規劃之定位進行內部設計，設計以不破壞坑道或碉堡本體為主。
2. 未開放段坑道，建議先執行排水溝與陰井清淤，及通氣孔檢修與防護，為加強排水，部分路段建議新作排水溝，電氣設備全面檢視。

（四）藝文展演中心

1. 藝文展演中心應遵循都市計畫使用分區管制要點之相關規定。
2. 為維整體環境風格，建立建築立面統一之元素，本區內建築物之色彩應與金門意象相呼應，避免使用高強度、高反差與高反射之建材。
3. 為規範天際線及都市意象，建築物以設置閩南特色之斜屋頂為原則。
4. 藝文展演中心內部需規劃至少 1,000 個觀眾席，並提供藝文展演相

關設施。

5. 藝文展演中心內部應採取無障礙通用設計。
6. 建築物屋頂水塔、太陽能設施、空調冷卻水塔等設施物，應採適當遮蔽方式美化，避免外露於公共視野而影響園區景觀。

（五）公共廁所

1. 公共廁所應按公共建築物衛生設備設計手冊設計。
2. 公共廁所外部應設立明顯標示，並設置方向標示。
3. 公共廁所應提供性別友善廁所。
4. 公共廁所外應設置自動販賣機提供販賣衛生紙等服務。

（六）停車場

1. 停車場應設置 2 個以下之出入口，且不影響外部車行動線為主，並且明顯標示出入口避免動線阻塞。
2. 停車場之停車位以平面車位為主。
3. 停車場鋪面以透水磚為主，並符合防滑標準。
4. 停車場採自動管理系統，應配備相關智慧化設施。
5. 停車場之綠覆率需大於 40%，並種植行道樹提供遮陰。
6. 停車場之停車位應按照需求推估進行不同車種之配置。

三、景觀設施

(一) 照明

1. 車行道路照明

- (1) 車行道路燈具以高亮度、高光源為主，主要道路與次要道路應有光源與色溫的區隔。
- (2) 燈具之配置，遇到十字路口及人行穿越道之區位，應採彈性調整安裝間隔，以提高路口路面及照射物之照明效果。
- (3) 如道路經過生態資源豐富之地區，應考量生態環境降低光害。

2. 人行道路照明

- (1) 人行道應設置人行道燈，以照明區分車行與人行活動區域。
- (2) 人行道燈的高度以 3.5 公尺至 4 公尺之間為原則，燈具投射方向應盡量控制在動線上。
- (3) 人行道燈應與既有之道路燈、指標系統、旗幟、街道傢俱、行道樹整合，並以柔和暖色，低光源為原則。

3. 景觀空間照明

- (1) 景觀設施應以燈光照明塑造整體夜間景觀。
- (2) 公園道應強調植栽照明的引導效果，透過植栽的投光面界定道路的尺度與連續性序列。
- (3) 綠地空間應採層次性的投光手法以強調綠地空間的深度。

(二) 植栽

1. 生態多樣化：應避免在同一地區種植單一樹種，以免造成景觀的單調，及遺傳基因單一化不易生存的窘境，同時須考量植栽與四季之色彩變化。
2. 植栽保留：現地之原生植栽及具觀賞價值之景觀植栽以現地保留為主。
3. 空間界定：植栽可利用列植、叢植或密植等手法來加以變化，區分出空間不同的用途與性質。
4. 視覺引導：道路交叉口、行人軸線入口處或主要行人步道交會點，可運用特殊之植栽突顯視覺景觀，提昇地點環境品質。
5. 於大型開放空間週遭之行道樹，設置觀賞性植栽，加強視覺景觀效果，更可間接豐富鄰近地區之生態。
6. 於計畫道路兩側設置行道樹，並選用較不易落葉或落果之樹種。

（三）鋪面

1. 鋪面除必要通道及活動場地外，應以草坪等軟鋪面鋪設，增加雨水入滲機會，達生態環境塑造。
2. 硬鋪面選用需考量防滑、耐磨、耐沾污及不易破損等特性，避免受天候影響，變形或毀損，造成行走危險。
3. 鋪面設計及色彩應府和藝文特區整體形象。

（四）街道傢俱

1. 應針對未來提供的設施如座椅、電話亭、佈告亭、地區指標設施及變電箱等街道傢俱的造型、數量、大小、設置位置、可視性及色調等，作整體性的考量設計，除了應創造環境的協調感外，更應保有其本身訊息傳達的效果。
2. 停車空間以植栽花台、立體植栽槽作為不同車種停車空間的界定、綠美化及遮蔽物美化遮蔽。

四、建築設計

（一）建築物造型與色彩設計應反映金門在地意象。

（二）應留設開放空間於建築周遭，以塑造較佳品質的公共環境為目標。

（三）建物高度應維持都市整體景觀和諧，並遵守土地使用分區等相關規定為原則。

（四）建築物之外觀及其燈光設計不得對鄰近建築物及都市空間造成光害，亦應考慮本身及使用者之舒適性。

五、交通設施

（一）車行道路

1. 車行道路應考量整體園區規劃進行動線設計。
2. 車行道路兩旁應設置人行步道。
3. 園區內車行動線寬度以 8 公尺為主。
4. 在車道交會處，需設置明確的交通號誌或方向指標。
5. 車行道路旁不得劃設停車格。
6. 車行道路旁需安裝智慧取締系統及監視器。
7. 其餘規範應按照市區道路及附屬工程設計標準設計。

（二）人行步道

1. 人行步道應考量整體園區規劃進行動線設計，並確保其坡度不得大於 10%，無法配合者得另行設計。
2. 針對跨車行道路之動線及十字路口等，建議使用不同之鋪面材質、

顏色及圖像，以表現空間之豐富性及易辨性。

3. 在人行道與一般車道交會處，建議設置明確的分區識別或方向指標。
4. 人行步道在適當的距離與位置應設座椅、照明燈具等街道傢俱。
5. 園區內人行步道寬度以 2.5 公尺為主。
6. 本園區人行步道均採無障礙設計，以利身心障礙者通行使用。

第三節 藝文資源配置

一、藝術駐村

示意圖中藝術展廳，原兵營使用之場域，改造為微型展場，共分為 A、B 與 C 三處場管，供藝術家進駐展覽。駐村廣場提供遊客休憩，同時也提供租借表演場地使用服務。而藝術駐村本身連接雙乳山坑道出口，而旁之建築坐向配合防風林阻擋東北季風進入藝術村，同時串聯形成林蔭步道。

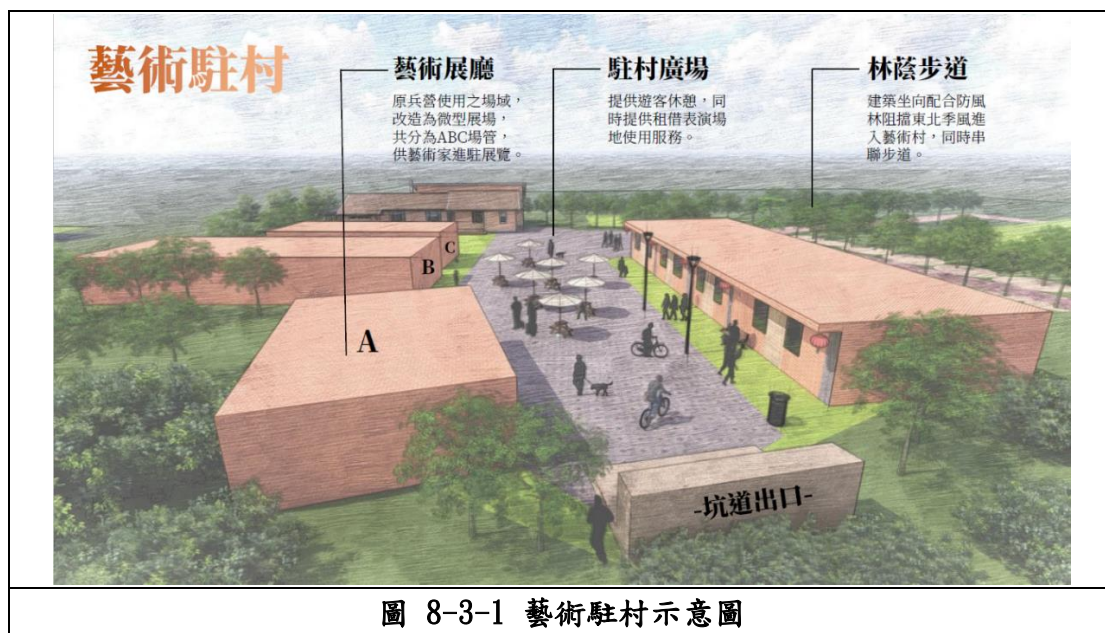


圖 8-3-1 藝術駐村示意圖

駐村藝術館原為兵營炊事夥房，改造為藝術駐村，配合政府政策引進藝術家駐村，駐村風格配合園區整體，以閩式元素代入，結合坑道之色調。

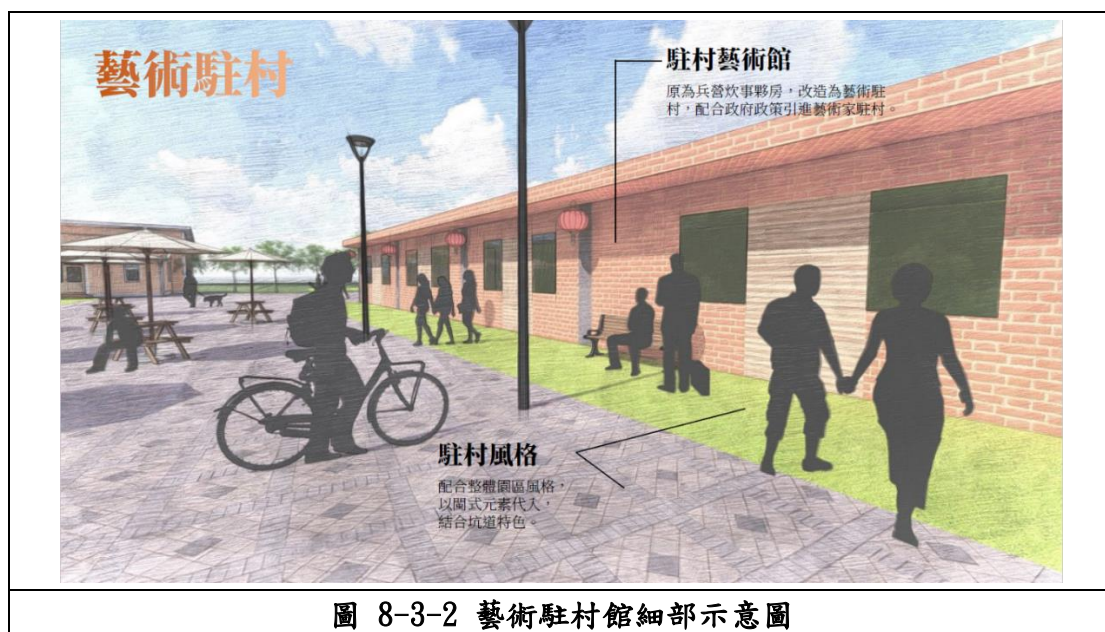


圖 8-3-2 藝術駐村館細部示意圖

二、藝術文化展演中心

本案藝術文化展演中心係採用仿閩南圓樓式外觀設計，並於建築外觀使用磚瓦之建築材料語彙傳達在地文化及意象，建築內部一樓為環繞式展演空間，可提供 1500 個座位；二樓則是練舞空間及練團室，可提供居民及金門學子培養多元興趣。

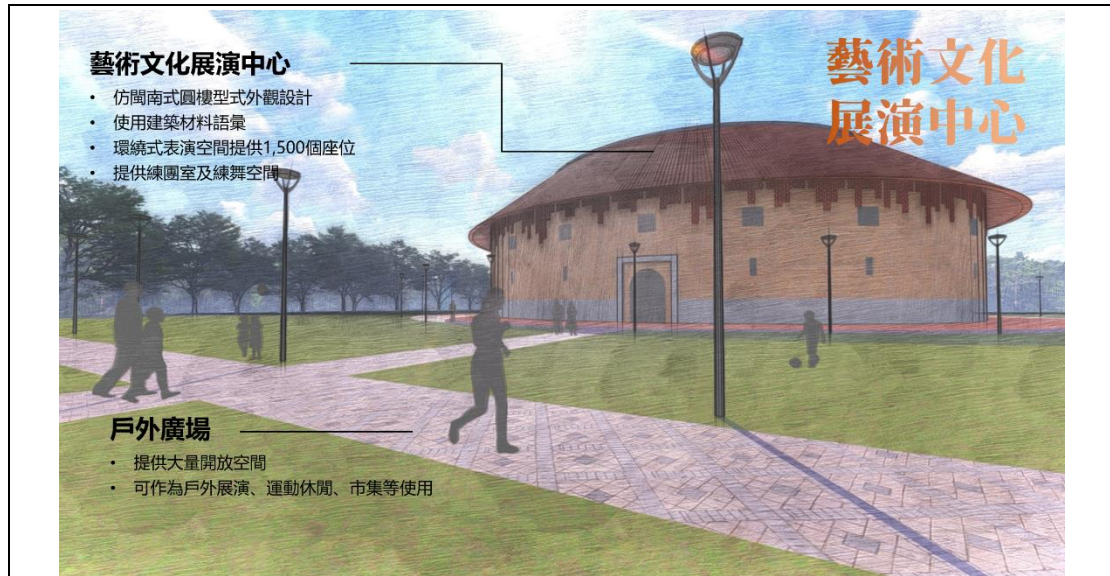


圖 8-3-3 藝術文化展演中心示意圖

在藝術文化展演中心周遭設有大量之戶外空間，可作為戶外展演、運動休閒、市集等使用，配合人行步道及自行車車位，打造舒適的戶外開放空間。



圖 8-3-4 藝術文化展演中心周邊設施示意圖

展演空間樓地板面積約為 1,960 平方公尺，配備 1,500 餘個座位，並於四個方向配置 8 個雙開門；舞台中間則是升降機，作為通往地下一樓休息室之通道，為表演人員上下台之工具。

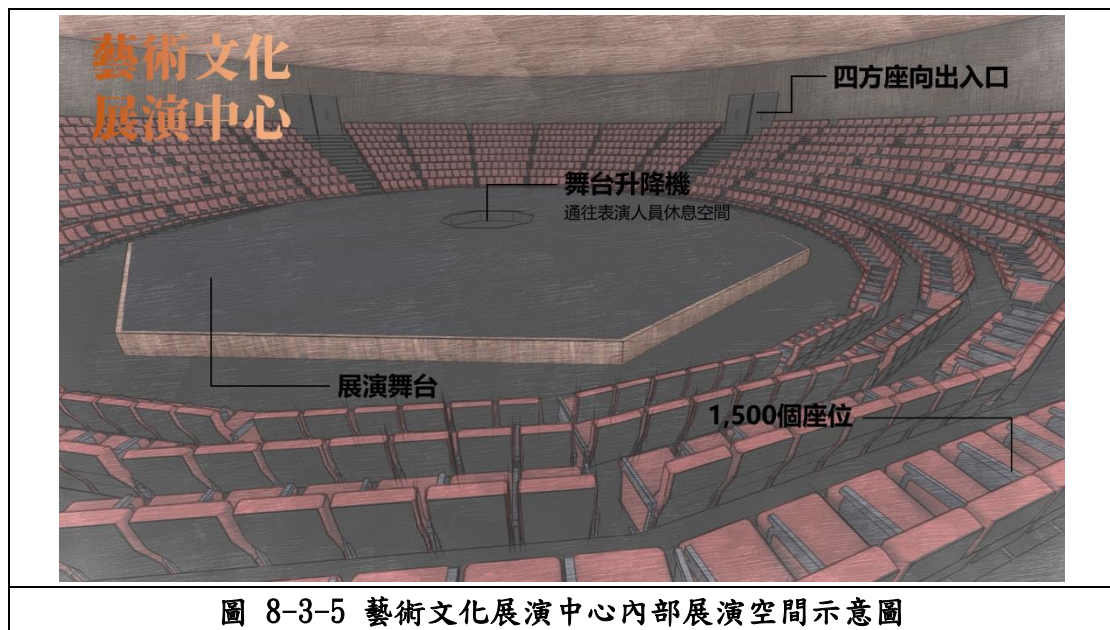


圖 8-3-5 藝術文化展演中心內部展演空間示意圖



圖 8-3-6 藝術文化展演中心展演示意圖

三、圖美館

圖美館外觀設計以「金門縣中心圖書館及美術館規劃案」之後續設計為主。同時外觀與風格也符合本園區之視覺景觀、都市景觀主義相符。

表 8-3-1 雙乳山藝文特區藝文資源配置表			
名稱	使用者	用途	設施
圖美館	遊客 本地人 大學生	提供借閱 美術展示活動 歷史文化展示	館藏書籍區 館藏展品間 期間特展聽 美術館藏室
駐村 藝術 空間	遊客 本地人 大學生	提供駐村藝術家展示 行銷作品之創作	青創市集 紀念品店 文創商品 小型展廳 美食街
藝術文化 展演中心	藝文特區遊客 室內表演團隊 金門本地人	大型室內文藝表演	提供藝文展演等演藝服務
古蹟 保存區	遊客 本地人 大學生	提供遊客等對象體驗 戰時坑道之臨場感	坑道展廳（耳室）

第四節 開放空間、景觀及公共設施

一、開放空間

本藝文特區全區皆以景觀都市主義概念進行開放空間留設，並針對各別分區特色進行不同項目、不同活動之使用行為，如：蜷曲的人行空間留設、共融公園之天然地形草坡、藝術展演中心及圖美館外部空間之大型藝術展示等。



本計畫在景觀及公共設施的空間中，以共融公園實踐景觀都市主義，留設大量公共開放空間及綠地以及人行空間，並且利用天然石溝地形的變化打造不同的遊戲場域，提供使用者更豐富的體驗。

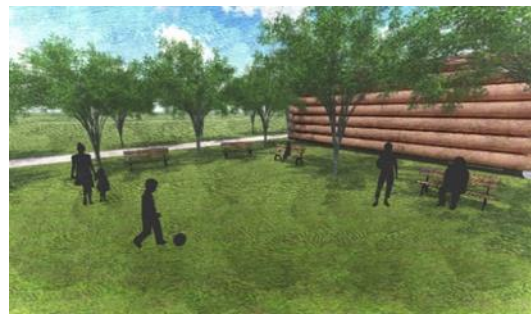


圖 8-4-2 休憩空間及開放空間



圖 8-4-3 利用天然石溝地形塑造草坡



圖 8-4-4 開放空間及遊具



圖 8-4-5 人行空間留設



圖 8-4-6 大型公共藝術展示

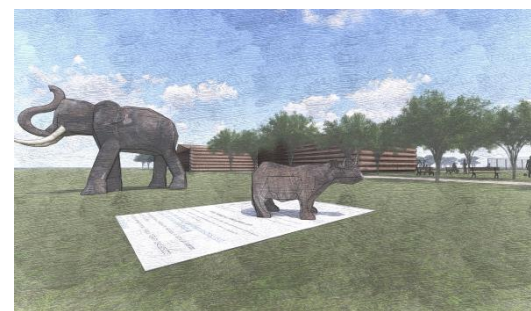


圖 8-4-7 主題展覽

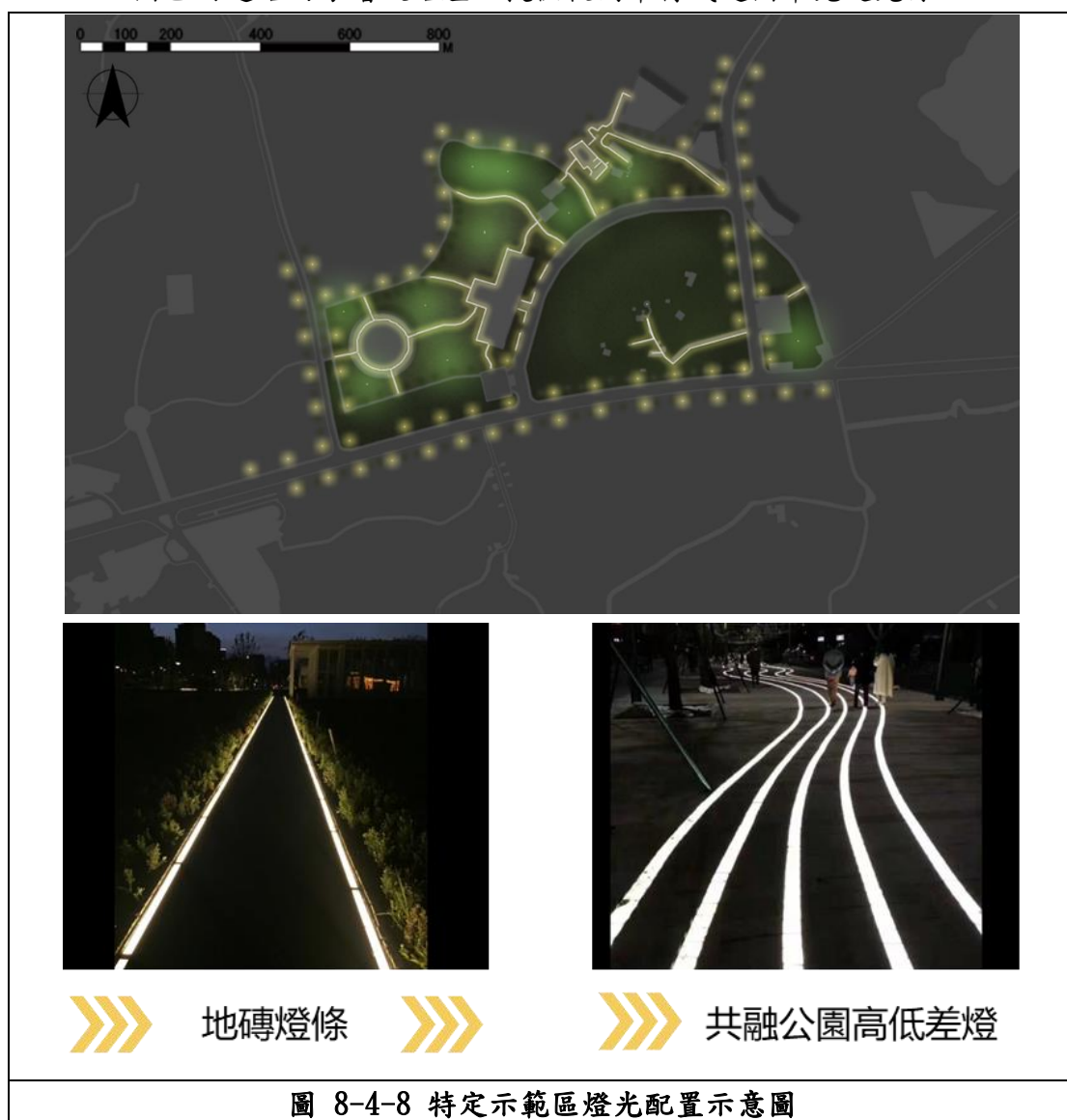
表 8-4-1 雙乳山藝文特區開放空間配置表				
空間名稱		面積	使用者	用途
藝術展演中心區	西北側草坪	825 m ²	藝文特區遊客 大型策展團隊 戶外表演團隊	提供大型主題室外展覽、大型公共藝術品展示場地、大型戶外表演活動場地租借。
	東北側草坪	1,650 m ²		
	西南側草坪	950 m ²		
	東南側草坪	1,550 m ²		
圖美館區	北側草坪	1,960 m ²	藝文特區遊客 親子族群 表演者	提供親子戶外展覽、 假日親子戶外表演場地
	東北側草地	625 m ²	藝文特區遊客 圖美館使用者	圖美館入口意象、 提供圖美館展覽資訊
	東南側入口	403 m ²		
共融區	地景草坪	6,600 m ²	共融公園 使用者	共融公園可食地景、食溝地形滑草場等提供親子、遊客
藝文駐村區	文藝草坪	2,015 m ²	藝文特區遊客 大型策展團隊 戶外表演團隊	型戶外表演活動場地租借、 主題室外展覽、大型公共藝術品展示、文藝活動場地。

二、景觀設施

(一) 燈光

燈光部分主要以園區內夜間活動分佈較多之場域去做配置，如共融公園、駐村藝術、圖美館以及藝文活動中心，搭配動線鋪設燈條以及主要活動幹道增設路燈。坑道活化區夜間燈光較暗，營造早期戰爭宵禁之氛圍，讓遊客帶入情境感。

園區內道路兩旁增設路燈，提供夜間車行或遊園車充足光源。



資料來源：台灣燈飾目錄王

(二) 植栽

本案植栽設計織物種選取以現地原有植栽為主，進行複層次之搭配，配合金門原生種以及具景觀價值之樹種，增加四季色彩之變化，其中行道樹之距離為固定 6 公尺。

藝術駐村的植栽依循冬季擋風、夏季迎風的概念進行配置，利用建物及植栽打造自然風場。

表 8-4-2 基地內喬木四季色彩表

植栽	學名	四季顏色			
		春	夏	秋	冬
木麻黃	<i>Casuarina equisetifolia</i> L.				
銀合歡	<i>Leucaena glauca</i> (L.) Benth.				
構樹	<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) L'H'err.				
小葉欖仁	<i>Terminalia mantalyi</i> H. Perrier.				
樟樹	<i>Cinnamomum camphora</i> (L.) presl				
山櫻花	<i>Prunus campanulata</i> Maxim.				
台灣欒樹	<i>Koelreuteria henryi</i> Dummer				
榕樹	<i>Ficus microcarpa</i> Linn. f.				
台灣肖楠	<i>Calocedrus formosana</i> Florin				
相思樹	<i>Acacia confusa</i> Merr.				
光臘樹	<i>Fraxinus formosana</i> Hayata				
馬尾松	<i>Pinus massoniana</i> Lambert				
潺槁樹	<i>Sebifera glutinosa</i> Lour.				

三、公共設施

本案特定示範區平面配置如下：

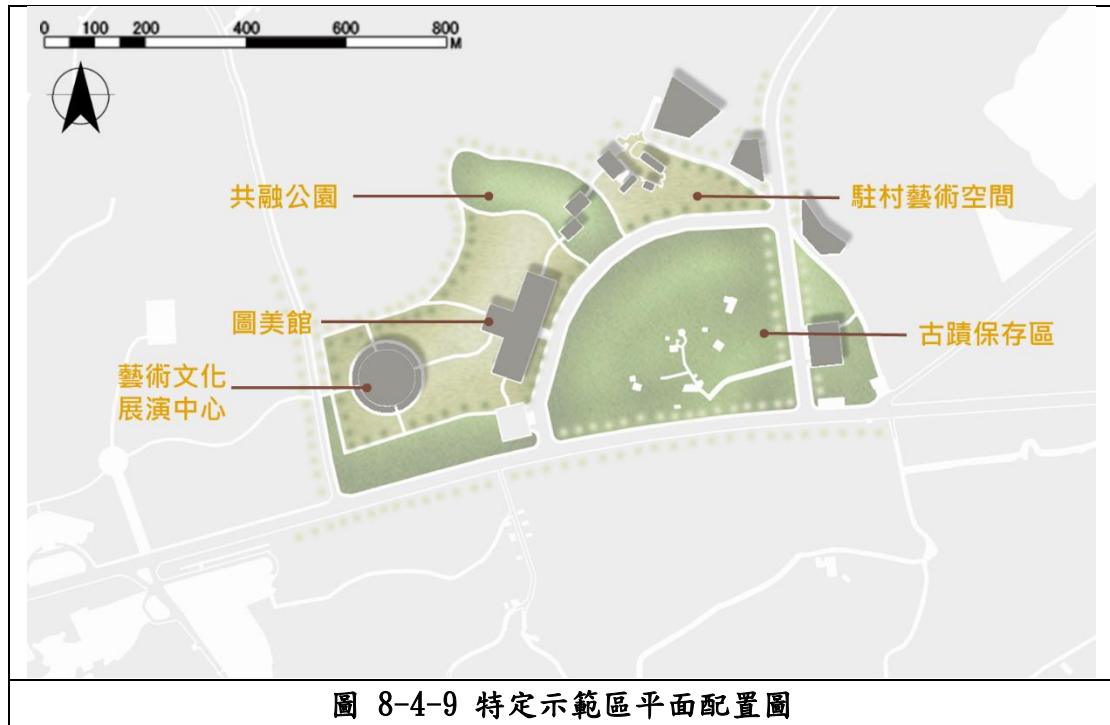


圖 8-4-9 特定示範區平面配置圖

(一) 共融公園

利用天然蝕溝地型，營造滑草場與眾共融式遊具，吸引親子為主目標客群。

(二) 藝術駐村空間廣場

小型的戶外空間可提供座位休憩及小型活動舉辦，如：不定期之市集、小型表演空間等。

(三) 古蹟保存區

雙乳山環型主坑道為主之空間，坑道入口所在地，本區將串聯並活化地表分散之軍事設施，包含瞭望塔、指揮室等。

(四) 圖美館-室外空間／藝術文化展演中心-戶外空間

圖美館與文藝中心室外空間，將作為大型文藝表演場域，提供大型團體表演預約使用。

(五) 古蹟保存區

本藝文特區結合雙乳山坑道，活化並修整其內部結構，場館分別包含坑道本體、美術館坑道展廳、地下三層指揮室、星空咖啡廳、景觀瞭望台，為坑道活化區活化之使用分配，同時串聯藝文特區部分場館，使坑道與地上建築物連貫同時優化動線，提高藝文特區整體性。

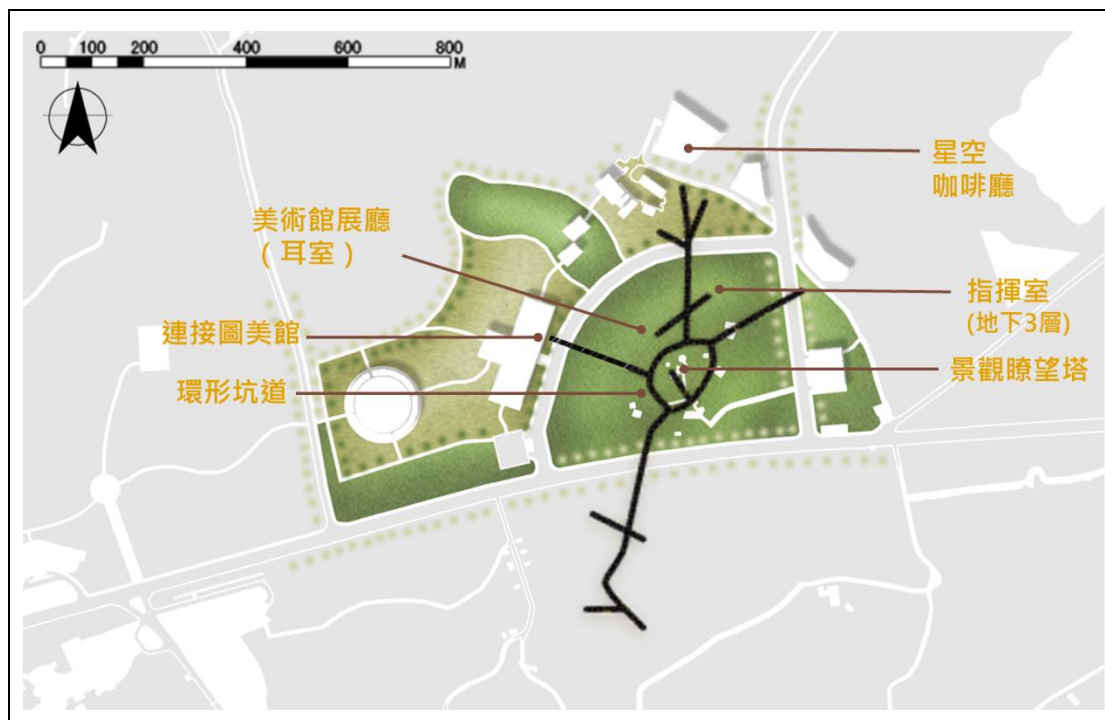


圖 8-4-10 特定示範區坑道配置圖



圖 8-4-11 環形坑道示意圖



圖 8-4-12 美術館坑道展廳(耳室)



圖 8-4-13 地下三層指揮室



圖 8-4-14 景觀瞭望台

星空咖啡廳為坑道連結本特區碉堡活化，利用現有碉堡以及砲擊口，活化使用並綠美化，增加其內部空間使用，並增設燈具讓夜晚能配合坑道燈光串聯，引導遊客進入碉堡內部，並提供休憩與飲食空間。



圖 8-4-15 星空咖啡廳

表 8-4-3 雙乳山藝文特區公共景觀設施配置表

空間名稱	使用人數	用途	設施	
			公共設施	景觀設施
共融公園	表演者、遊客、本地人 約 200 人	遊憩	遮陽傘*20 木製座位坐椅*30 鞦韆*6 彈簧床*2 滑草墊*20 植栽座椅*10 可食菜園苗圃*3	地形燈條*50 地磚燈條*25 造景燈*20 路燈*30 造景喬木*30 可食植栽*125 造景灌木*250 叢
駐村藝術廣場空間	座位可容納 100-150 人	表演 休憩	遮陽傘*25 木製座位坐椅*25 駐村場館解說牌*4 駐村工作室門牌*8 緊急逃生動線牌*5 消防栓*2 指引*1	地形燈條*20 地磚燈條*20 造景燈*10 路燈*10 造景喬木*3 造景灌木*15 叢
古蹟保存區－坑道	100 人	展覽空間 遊憩使用	坑道解說牌*25 緊急拉鈴*15 坑道展示櫃*60	坑道照燈條*300 入口投射燈*20 坑道緊急照明*50
古蹟保存區－瞭望塔	30 人	觀景 休憩	瞭望遠鏡*5 室內植栽盆*10 石製大圓桌*1	室內照明*20 遠光投射燈*3、 室外裝飾燈條*15
圖美館室外空間/藝文展演中心戶外空間	遊客、本地人、大學生	展覽空間 表演場地	遮陽傘*50 木製座位坐椅*50 室外展演解說牌*1 動線指引牌*15 消防栓*15	地形燈條*400 地磚燈條*200 造景燈*120 路燈*70 造景喬木*80 造景灌木*450 叢

第五節 建築配置

在特定示範區中，本案之建築配置係圍繞政府所訂定之圖美館，配置共融公園、藝術文化展演中心、駐村藝術空間、古蹟保存區。其中古蹟保存區包含坑道、假堡等。

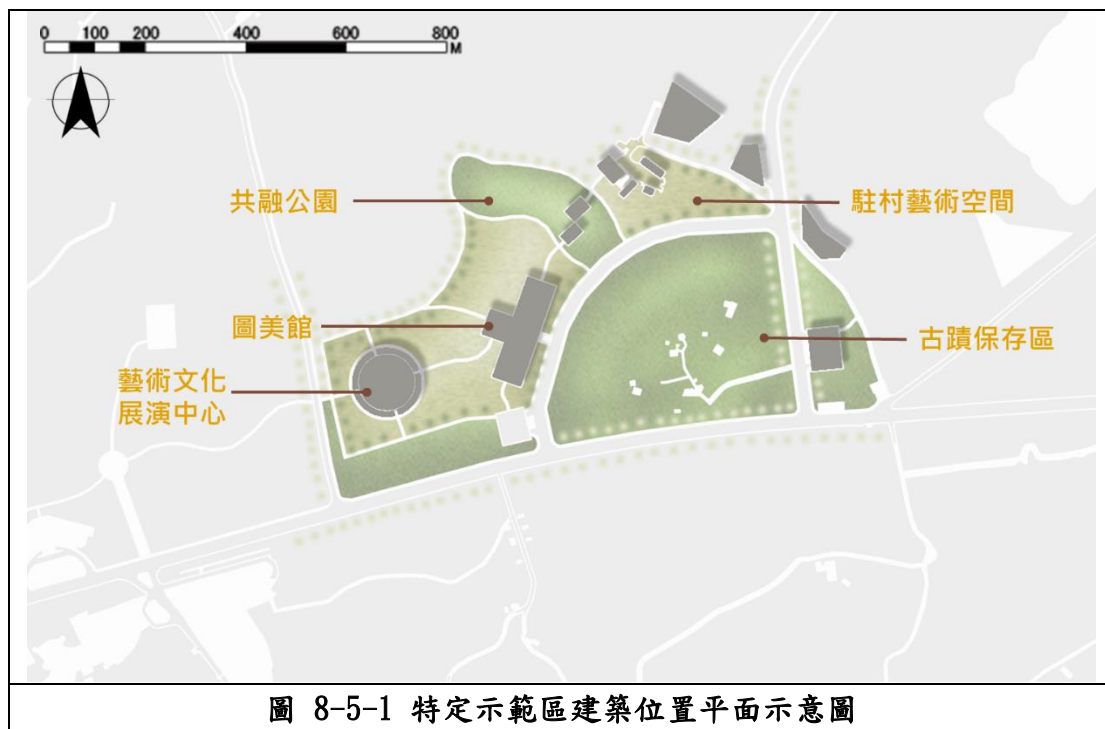


表 8-5-1 特定示範區建築樓地板面積及其粗估造價表		
設施名稱	建物樓地板面積(m ²)	工程造價(萬元)
共融公園-親子館	400	3,500
圖美館	13,200	106,000
藝文展演中心	9,900	80,000
藝術駐村場域	590	2,000
雙乳三堡	-	1,000
雙乳山坑道	-	5,000

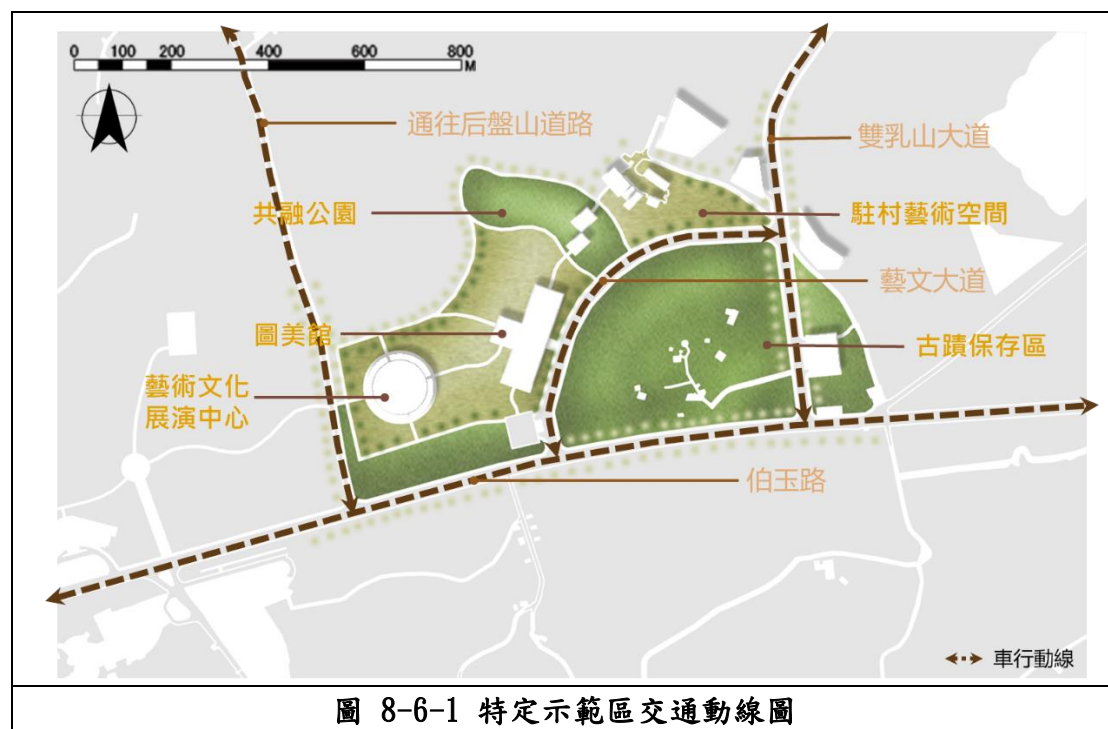
表 8-5-2 雙乳山藝文特區建築配置表			
名稱	分區面積	樓地板面積	使用者
圖美館	17,500 m ²	13,200 m ²	藝文特區遊客 大型策展團隊 本地人
藝術文化 展演中心	19,900 m ²	9,900 m ²	藝文特區遊客 大型展演團隊
共融公園 -親子館	18,300 m ²	400 m ²	藝文特區遊客 親子族群
駐村藝術空間	9,200 m ²	590 m ²	藝文特區遊客 駐村藝術家
古蹟保存區 -星空咖啡廳	—	500 m ²	藝文特區遊客 本地人
古蹟保存區 -景觀瞭望塔		50 m ²	藝文特區遊客
古蹟保存區 -指揮室		70 m ²	藝文特區遊客
古蹟保存區 -坑道展廳		250 m ²	藝文特區遊客 大型策展團隊
古蹟保存區 -環形空間		980 m ²	藝文特區遊客

第六節 交通動線

本案交通動線之規劃分為車行動線、人行動線、遊客動線及自行車動線等，車行動線路寬為 6、8、11 公尺之道路，串聯金門各區，並設置藝文大道供汽車進入示範區內部，此條道路平時不對外開放，僅做為防災及貴賓專用道路，減少汽車廢氣進入園區內；人行動線總道路路寬為 2.5 公尺，係為串聯基地內部空間，而古蹟保存區之坑道路寬約為 2 公尺，地底空間的場區串聯道路。

表 8-6-1 雙乳山藝文特區交通動線配置表

使用類別	名稱	路寬(m)	道路面積(m ²)
車行動線	雙乳山大道	11.0	8,060
	藝文大道	8.0	6,400
	伯玉路	11.0	—
	通往后盤山道路路寬	6.0	—
人行動線	串聯藝文特區各分區之人行道	2.5	4,310
	坑道主線與支線	2.0	—
遊客動線	遊園動線人行道路寬	2.5	—
自行車動線	遊園自行車動線	3.0	2,760



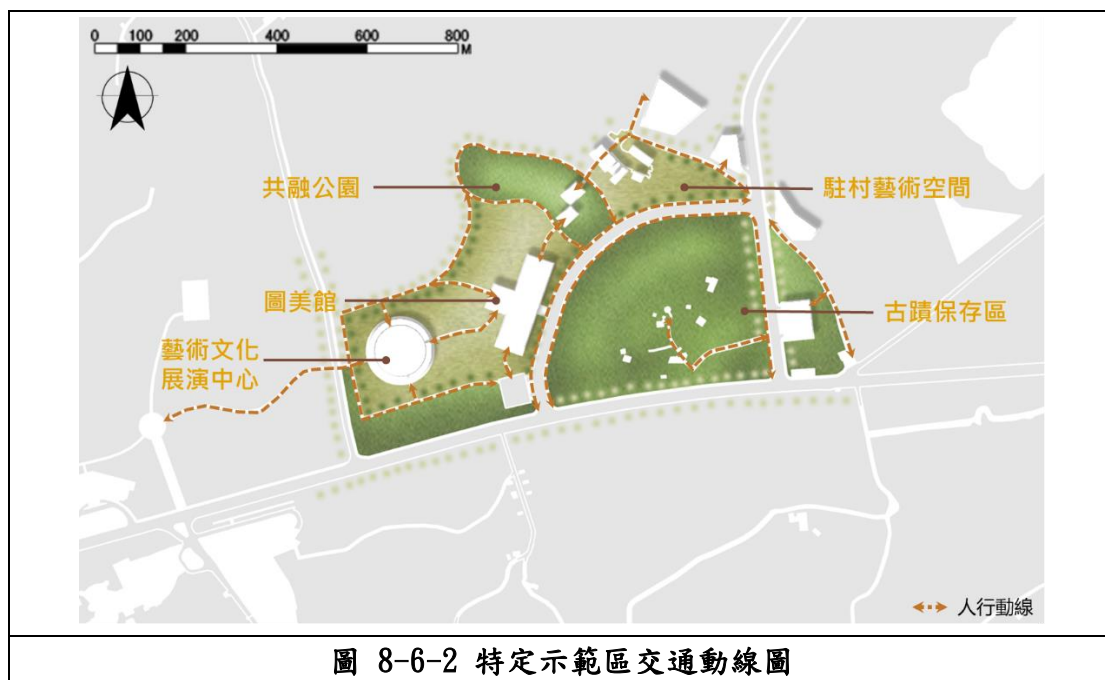
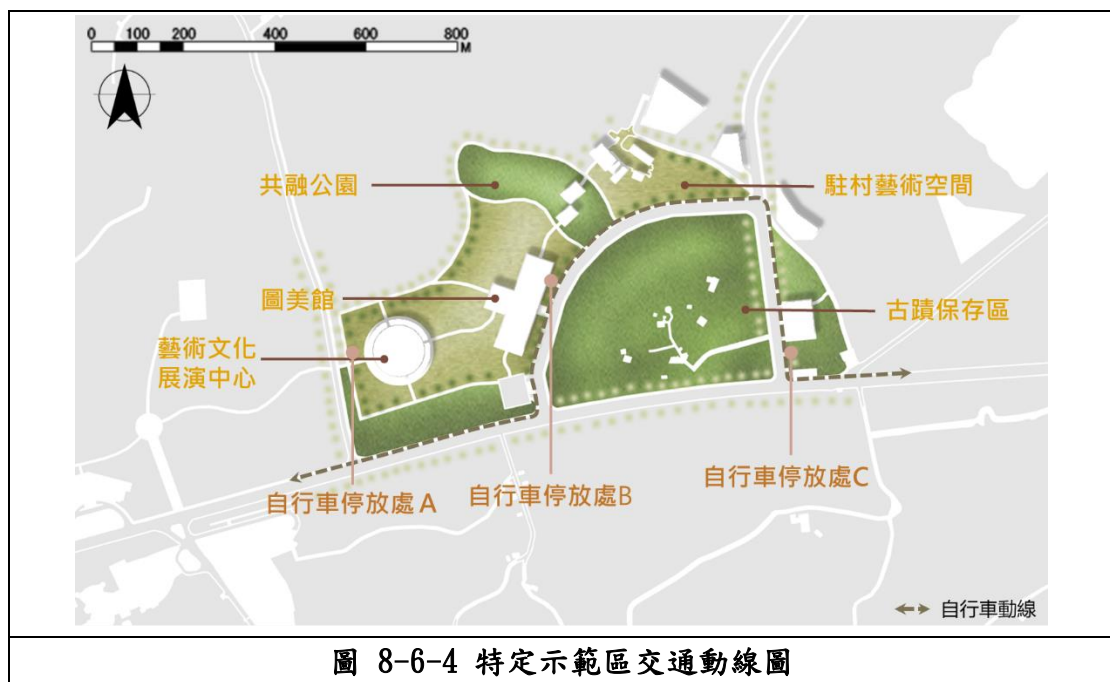
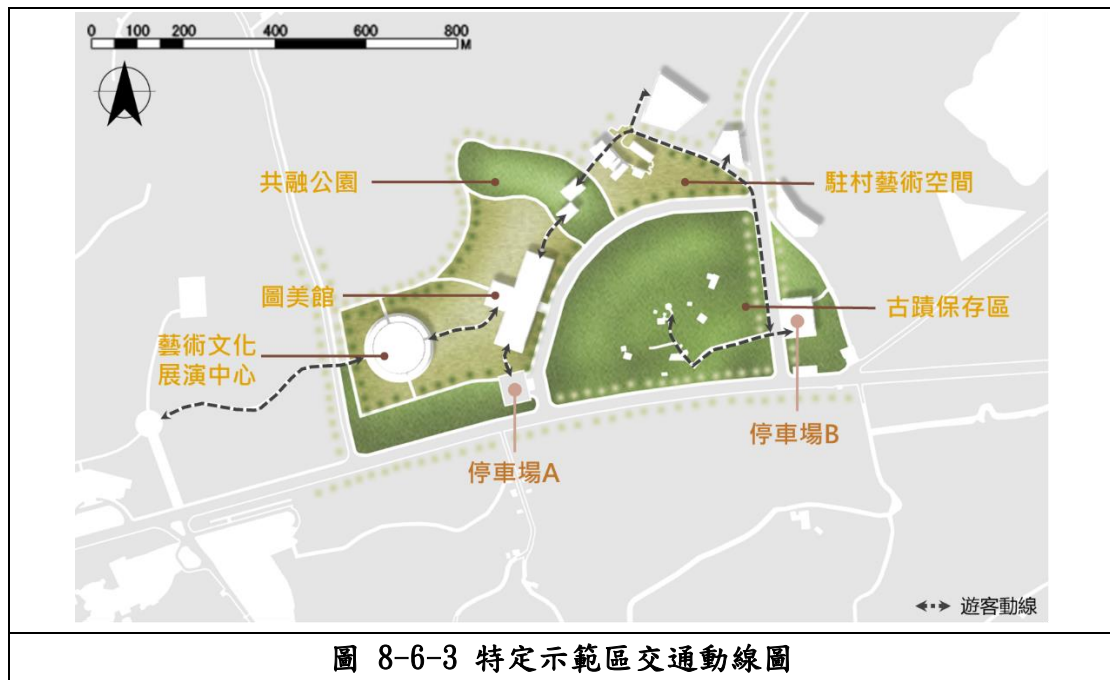


圖 8-6-2 特定示範區交通動線圖

遊客動線為經安排之人行動線，路寬為 2.5 公尺，係為遊園之最短路線，途中經過停車場，為遊客上下車之處，遊客動線將以明顯易讀之路標標示；而自行車動線為人行道旁之自行車道，路寬為 3 公尺，並以鋪面標示引導。

表 8-6-2 雙乳山藝文特區停車空間配置表

使用類別	名稱	車位(個)				面積 (m ²)
		大客車	小客車	機車	自行車	
停車場	停車場 A	10	60	100	0	4,300
	停車場 B	20	50	80	0	5,300
自行車停放處	自行車停放處 A	0	0	0	15	30
	自行車停放處 B	0	0	0	20	40
	自行車停放處 C	0	0	0	15	30



第九章 營運規劃

第一節 營運模式

藝文特區採用企管學教授 Alexander Osterwalder 發表的商業分析框架，商業模式圖（Business model canvas）將其拆解成九大元素，涵蓋市場、價值主張、產品、財務各方面，全面地綜觀分析藝文特區優勢與市場價值。



本案之開發及營運方式將使用 OT、ROT、BOT 三種，分別是政府負責興建之圖美館屬 OT；藝術駐村、古蹟保存區之星空咖啡廳、指揮室、瞭望塔等屬舊有軍舍或瀛區重建及整建場域，歸於 ROT 項目，其於開放空間或場域則屬 BOT 範圍。

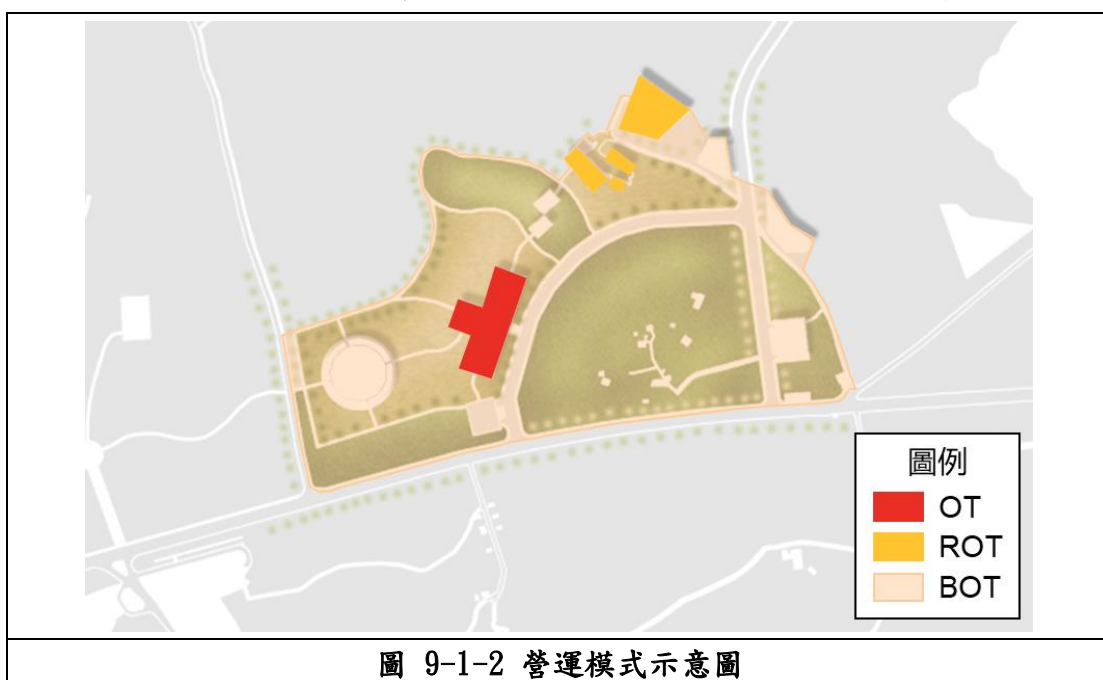


表 9-1-1 民間機構參與公共建設方式表			
本案選用模式	英文簡稱	中文名稱	參與方式
√	BOT	興建-營運-移轉	政府提供土地，由民間機構投資 <u>興建並營運</u> ，營運期滿時，該建設所有權 <u>移轉</u> 給政府。
	BOO	興建-營運-擁有	為配合國家政策，由民間機構自行具備私有土地投資 <u>興建</u> ， <u>擁有</u> 所有權，並自為 <u>營運</u> 或委託第三人營運。
√	ROT	重建-營運-移轉	政府舊建物，由政府委託民間機構或由民間機構向政府租賃，與以 <u>擴建、整建、重建後並營運</u> ，營運期滿時，營運權 <u>歸還</u> 政府。
√	OT	營運-移轉	政府投資興建完成，委由民間機構 <u>營運</u> ，營運期滿時，營運權 <u>歸還</u> 政府。
	BTO	興建-移轉-營運	由民間機構投資興建完成後， <u>政府取得所有權</u> （無償或有償），並由該民間機構 <u>營運</u> ；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。

資料來源：促進民間參與公共建設法

一、OT

圖美館屬於地方政府現行規劃案，故本案不參與其興建工作，將以其館內之相關商品販售與展示廳出租方式創造營收。

二、BOT

共融公園區及藝文展演中心區是本案全新加入的場域，其中的營運方式包含共融公園的親子館 DIY 體驗、藝文展演中心的場域出租，希望透過新場館的建造可以帶來更高的附加價值。

三、ROT

藝術駐村區及古蹟保存區主要是由舊軍營留下之坑道古蹟或兵營炊事夥房等舊有建築改造、重建為新式場館，提供其新的功能，創造更好的使用模式。

表 9-1-2 本案公共建設適用範圍對應表		
建設方式	適用範圍	參與方式
BOT	共融公園區、 藝術文化展演中心區	由本案興建之全新場域或項目，透過共融公園親子館的DIY體驗或各項場域出租來營運，並於期滿時，將建設移轉政府管理。
ROT	藝術駐村區、古蹟保存區	透過重建或整建本基地原有之廢棄軍營、坑道古蹟等建物為新式場館，藉由外包、出租或收取入場費等方式營運，於營運期滿時，移轉由政府管理。
OT	圖美館	以由政府推動相關規劃案，故僅負責營運相關業務，將館內之相關紀念品及展示廳出租列為營運項目，創造營收，於營運期滿時，移轉由政府管理。

第二節 營運項目

雙乳山藝文特區營運項目如下表所示：

表 9-2-1 雙乳山藝文特區營運收入表						
營運項目		營運方式	數量	單位	單價	營運收入
藝術駐村	微型展廳	租借	3	間	4,000/日	3,120,000
	駐村工作室	租借	10	間	13,000/月	1,560,000
	駐村廣場	租借	1	座	9,000/日	1,404,000
古蹟保存區	星空咖啡廳	外包	1	間	720,000/年	720,000
	瞭望塔	入場費	1	間	20/次	3,700,000
	雙乳山坑道	入場費	1	間	30/次	16,500,000
大型室外主題展覽	大型展覽	租借	4	座	400,000/期	6,400,000
	藝術品展示	租借	5	座	180,000/期	3,600,000
共融公園	親子館	課程材料費	1	間	10,000/梯次	2,080,000
藝術文化展演中心	展演空間	租借	1	間	參閱表	12,480,000
	環形走廊	租借	4	座	8,000/天	3,328,000
	練團室	租借	5	間	300/小時	1,404,000
	練舞室(大)	租借	1	間	1,500/小時	2,340,000
	練舞室(小)	租借	2	間	900/小時	842,000
	戶外廣場	租借	2	座	12,000/天	1,248,000
	美食街攤位	租借	12	間	25,000/月	3,600,000
廣告收入	駐村廣場廣告牆	租借	2	面	50,000/月	1,200,000
	美術館廣告牆	租借	4	面	80,000/月	3,840,000
	藝文展演中心廣告牆	租借	8	面	80,000/月	7,680,000
	自行車停放處廣告牆	租借	3	面	40,000/月	1,440,000
總計		-				78,486,000

註：一期為三個月

(費用單位：新台幣元)

表 9-2-2 藝術文化展演中心展演空間租借費用表		
	一般費用	學生優惠方案
保證金/場	20,000	10,000
進、撤場/日(週一~週四)	10,000	免費
進、撤場/日(週五~週日)	15,000	免費
活動日/日	100,000	20,000
提前進場/時	5,000	免費
逾時費/時	3,000	30,000

(費用單位：新台幣元)

第十章 財務規劃

第一節 基本假設與參數設定

一、評估年期

考量本計畫辦理招商前置作業與偵審議約等相關作業時間，預估民間機構於民國 112年初簽約，民國115年完工，營運期自民國116年至民國130年止，營運年期自簽約年起算25年。

表 10-1-1 評估年期規劃表			
項目	規劃年期	開始年度	結束年度
總評估年期	29年	民國112年	民國140年
興建評估年期	4年	民國112年	民國115年
營運評估年期	25年	民國116年	民國140年
現值基期		民國112年	

二、幣值基準

本計畫各年期各項成本及收益之估算皆以當年之幣值（current value）為準，均已將通貨膨脹因素納入考量。

三、通貨膨脹率

（一）物價上漲率

參考行政院主計總處公布最近5年消費者物價指數上漲率平均為1.11%，考量長期物價變動因素，本計畫以每年1.5%為預估物價上漲率。

（二）工資上漲率

參考行政院主計總處公布最近5年平均薪資上漲率為2.06%，未來隨著台灣進入中度經濟成長階段，工資上漲率預估將逐漸減緩，本計畫以每年2.0%為預估工資上漲率。

四、資產維護成本

為維持計畫之正常營運，必須定期維護、重置、增置部分設備，將於營運期第5至10年間每年投入750萬元、第10年至第25年間每年投入1,500萬元，合計共2.625億元，相關重置規範，依未來民間機構執行之依據。

五、營利事業所得稅率

若以政府角度評估計畫之投資效益，不需考慮稅之影響，亦即評估稅前淨現金流入；若以民間角度評估，則需扣除營利事業所得稅後，民間部門所能獲得之淨現金流入。依據所得稅法第126條對於法規修正之說明，自107會計年度起，營

利事業所得稅稅率由17%調高至20%，因此本計畫營利事業所得稅率均為20%。依促進民間參與公共建設法第 36、37 條規定得減免稅。

六、資本結構

本計畫初步假設融資比率及自有資金比率分別為60%、40%。

七、融資利率

若本計畫符合行政院國發會「中長期資金運用制度」所推動之重大建設及民間投資計畫條件，故假設其為本計畫融資資金之來源。中長期資金融資利率自民國103年6月6日起以中華郵政股份有限公司公告之「中華郵政一年期定期儲金機動利率」機動調整，承辦行庫加碼不超過2個百分點為原則。目前「中華郵政一年期定期儲金機動利率」為1.06%。

八、折現率及最低吸引投資報酬率（MARR）

財務評估時須考慮資金之時間價值，應選定能適當反映投資機會成本之折現率，將未來的現金流量折算為現值作分析，通常以加權平均資金成本率(Weighted Average Cost of Capital，簡稱 WACC)為折現率。本計畫民間折現率之計算，係以加權平均資金成本率之計算方式訂定。假設本計畫中長期融資借款利率1.06%估算，股東權益報酬率參考國內其他民間投重大建設計畫之風險加碼後，以10%估算，試算本計畫之加權平均資金成本率。

$$WACC = Wd \times Kd \times (1 - T) + Wc \times Kc$$

Wd：舉債部分權數（特許期間平均負債比率）

Kd：平均借款利率

T：所得稅率

Wc：自有資金權數（特許期間平均自有資金比率）

Kc：股東權益報酬率

表 10-1-2 折現率及最低吸引投資報酬率設定表

營利事業 所得稅率	負債比率	貸款利率	自有資金 比率	股東要求權益 報酬率	WACC
20%	60%	1.06%	40%	10%	4.5%

十、殘值

假設本計畫內由民間機構所購置之各項固定資產於使用期限屆滿時，其殘餘價值甚低，且無法移作他用，故殘值不予估算，同時各項營運資產假設於營運期滿時全部無償移轉給政府，故亦不估列資產轉移價金。

十一、折舊及各項攤提

本計畫民間機構投資部分各項設備採直線法提列折舊及各項攤提並參酌行政院修正頒布之固定資產耐用年數表，並考量目前營運及維修實務，估計各項設備耐用年限。此外，由於營運期間屆滿時需將全部營運資產移轉與政府，故本計畫各項設備折舊年限超過特許年期時，一律以25年期為折舊期，以配合實際情況。

十二、營業稅率

本計畫假設營業稅率為5%，每年度以當期銷項稅額，扣減進項稅額後之餘額，為當期應納或溢付營業稅額。

第二節 成本與收益項目

一、成本經費

本計畫第一期中，民間參與興建及重建設施為 BOT 之共融式公園、駐村藝術、藝文展演中心、停車空間及ROT之古蹟活化保存場域，總興建成本約8.80億元，雙乳山藝文特區第一期工程之工程經費如表所示。

表 10-2-1 雙乳山藝文特區第一期工程面積及造價表				
設施類型	設施名稱	建物樓地板 面積(m ²)	分區占地 面積(m ²)	工程造價 (萬元)
觀光休閒 遊憩設施	共融活動區(興建)	—	18,300	3,500
	藝文展演中心(興建)	9,900	19,900	70,000
	藝術駐村場域(整建)	590	9,200	2,000
古蹟活化 保存區	雙乳三堡-復良堡(整建)	—	2,100	1,000
	雙乳山坑道(整建)	—	22,000	5,000
停車空間	停車場A(興建)	—	4,300	1,190
	停車場B(興建)	—	5,300	1,490
道路	藝文大道(興建)	—	6,400	1,820
	人行道(興建)	—	4,310	1,193
	自行車道(興建)	—	2,760	827
合計	—	—	—	88,020

二、收益項目

表 10-2-2 雙乳山藝文特區營運收入表			
營運項目		營運方式	營運收入
藝術駐村	微型展廳	租借	3,120,000
	駐村工作室	租借	1,560,000
	駐村廣場	租借	1,404,000
古蹟 保存區	星空咖啡廳	外包	720,000
	瞭望塔	入場費	3,700,000
	雙乳山坑道	入場費	16,500,000
大型室外 主題展覽	大型展覽	租借	6,400,000
	藝術品展示	租借	3,600,000
共融公園	親子館	課程材料費	2,080,000
藝術文化 展演中心	展演空間	租借	12,480,000
	環形走廊	租借	3,328,000
	練團室	租借	1,404,000
	練舞室(大)	租借	2,340,000
	練舞室(小)	租借	842,000
	戶外廣場	租借	1,248,000
	美食街攤位	租借	3,600,000
廣告收入	駐村廣場廣告牆	租借	1,200,000
	美術館廣告牆	租借	3,840,000
	藝文展演中心廣告牆	租借	7,680,000
	自行車停放處廣告牆	租借	1,440,000
總計		-	78,486,000

(費用單位：新台幣元)

三、營運支出

(一) 營運維修成本

為維持雙乳山藝文特區之正常營運，針對各場館、戶外景觀必須定期維護、重置、增置部分設備，將於營運期第 5 至 10 年間每年投入 750 萬元、第 10 年至第 25 年間每年投入 1,500 萬元，合計共 2.625 億元。

(二) 人事費用

含清潔、保全及管理人員之費用，詳細內容如下表所示。

表 10-2-3 人事費用詳情表			
	人數	月薪	年薪
主管	1	45,000	540,000
工作人員	15	30,000	5,760,000
園藝人員	5	28,000	1,680,000
保全	5	26,000	1,560,000
清潔人員 (臨時人員)	15	12,000	2,160,000
總計	41	-	11,700,000

(三) 管銷費用

含水電費、通訊費、業務推廣費及雜項支出等費用，本計畫假設每年行政及廣告行銷費用為100元/m²。

(四) 保險費用

民間機構於營運期須投保營造綜合險、火險及公共意外險等保險，預估每年保險費約1,000萬。

(五) 各項賦稅

依本計畫所需負擔之稅賦，如營利事業所得稅、營業稅等。

表 10-2-4 營運支出表	
支出項目	金額
營運維修成本	7,500,000
人事費用	11,820,000
管銷費用	5,796,000
保險費用	10,000,000
各項賦稅 (每年之營利事業所得稅因成本之變動而有所變動)	6,063,300
合計	41,059,300

第三節 財務效益評估

一、自償率分析

自償率（Self-Liquidation Ratio, SLR）係指「營運評估年期內各年現金淨流入現值總額，占公共建設計畫工程興建評估年期內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比值」。計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，（1－自償率）即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運收入回收的部分。

$$\text{自償率} = \frac{\text{營運評估期間之淨現金流入現值總和}}{\text{興建期間工程建設經費現金流出現值總和}} = 1.38$$

表 10-3-1 現金流量分析表				
期數	建造成本 (a)	稅前息前折舊及 攤銷前淨利 (b)	現值因子 (c)	現值 (a)、(b)x(c)
1	-220,050,000	-	1.0000	-220,050,000
2	-211,180,422	-	0.9597	-211,180,422
3	-194,499,378	-	0.9210	-194,499,378
4	-171,915,510	-	0.8839	-171,915,510
5	-	58,490,000	0.8483	49,614,743
6	-	60,829,600	0.8141	49,519,513
7	-	63,262,784	0.7813	49,424,466
8	-	65,793,295	0.7498	49,329,601
9	-	68,425,027	0.7195	49,234,919
10	-	71,162,028	0.6905	49,140,418
11	-	74,008,509	0.6627	49,046,099
12	-	76,968,850	0.6360	48,951,960
13	-	80,047,604	0.6104	48,858,003
14	-	83,249,508	0.5858	48,764,225
15	-	86,579,488	0.5621	48,670,628
16	-	90,042,668	0.5395	48,577,210
17	-	93,644,374	0.5177	48,483,972
18	-	97,390,149	0.4969	48,390,912
19	-	101,285,755	0.4768	48,298,031

20	—	105,337,186	0.4576	48,205,329
21	—	109,550,673	0.4392	48,112,804
22	—	113,932,700	0.4215	48,020,457
23	—	118,490,008	0.4045	47,928,287
24	—	123,229,608	0.3882	47,836,295
25	—	128,158,793	0.3725	47,744,478
26	—	133,285,144	0.3575	47,652,838
27	—	138,616,550	0.3431	47,561,374
28	—	144,161,212	0.3293	47,470,085
29	—	149,927,661	0.3160	47,378,972

經過計算，本計畫自償率為1.38，即代表本計畫具完全自償能力，亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之。

二、財務效益評估

財務效益分析係依據前述各項基本假設參數之設定，以及本計畫前置期成本、營運成本及營運收入等規劃資料進行現金流量試算，並估算計畫自償能力即各項財務指標報酬率，再據以評估民間參與投資之財務可行性。整體財務計畫經財務試算出計畫內部報酬率、計畫淨現值、計畫還本年期、自償能力等財務評估指標。

本計畫以BOT及ROT方式辦理，在不計入權利金的條件下，計畫內部報酬率為6.4%，其大於WACC(4.2%)表示成本效益具可行性，計畫淨現值為正值代表其具有投資價值，自償率達138%代表其可完全由淨營運收入回收之，不需政府投入參與。由此可知試算結果符合民間機構投資之財務需求，具財務可行性。

表 10-3-2 投資效益分析項目表	
項目	數值
淨現值 (NPV)	365,870,544 元
內部報酬率 (IRR)	7.7%
獲利率指數 (PI)	1.45
折現後回收年限 (DPB)	16年
權利金	0元

參考資料

1. 《金門觀光旅客消費及動向 108 年專題統計分析第 2 號》
2. GOOGLE 地圖：<https://www.google.com.tw/maps/>
3. 中央氣象局：<https://www.cwb.gov.tw/V8/C/>
4. 中華民國內政部戶政司：<https://gis.ris.gov.tw/>
5. 中華民國內政部統計年報：
https://ws.moi.gov.tw/001/Upload/OldFile/site_stuff/321/2/year/year.html
6. 中華民國統計資訊網：<https://www.stat.gov.tw/mp.asp?mp=4>
7. 全國法規資料庫：<https://law.moj.gov.tw/index.aspx>
8. 社會經濟資料服務平台
https://segis.moi.gov.tw/STAT/Web/Portal/STAT_PortalHome.aspx
9. 金門縣大數據平台：<https://www.kinmen.gov.tw/bigdata/Default.aspx>
10. 金門縣公共車船管理處：<https://bus.kinmen.gov.tw/>
11. 金門縣政府主計處：<https://kmasd.kinmen.gov.tw/>
12. 金門縣政府觀光處：<https://kmttd.kinmen.gov.tw/>
13. 金門縣都市計畫整合資訊系統：
<https://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index.aspx>
14. 國土測繪圖資服務雲：<https://maps.nlsc.gov.tw/>

附錄一、基地調查照片



圖 新闢道路現況圖

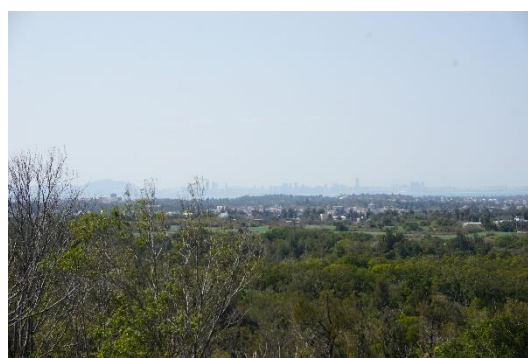


圖 由北乳山頂望向廈門



圖 西金旅雙乳山營部入口標示



圖 兵器訓練場標示



圖 兵器訓練場現況圖



圖 兵器訓練場閒置房舍現況圖

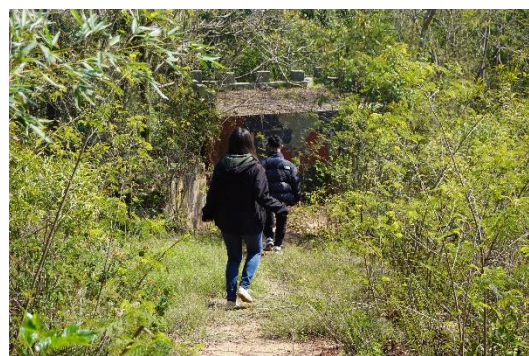


圖 翻山越嶺



圖 坑道入口現況圖

	
圖 進入坑道	圖 隨時會坍塌的土坑道
	
圖 消滅朱毛	圖 摸黑前行
	
圖 裝神弄鬼	

附錄二、委員回應表

壹、與會人員意見	
一、郭委員 幸福	
審查意見	回覆說明
(一)標題對應到的是案子的核心目的，公部門的公益性在何處。	本計畫採行民間參與之開發模式辦理，雖政府需承擔民間機構興建風險及營運風險並增加監督成本，但以效益而言，完成後將可提供更多的工作機會、地方發展及提升整體觀光資源，皆帶來正面而顯著的功能效用，不僅有助於其公共建設之服務性與公益性，亦能夠使各種功能與效用相得益彰。
(二)統計圖圖利要做得更清楚(P.5)。	遵照辦理。
(三)公部門的競爭者還是公部門。	本案全區採 OT、ROT，唯有圖美館是與政府合作採 BOT，故本藝文特區全區屬於財團直接經營，園區屬性偏向私人經營(私部門)，與公部門較無直接競爭關係。
(四)旅遊導向當賺錢屬於私人部門，這部分需要釐清，會影響前期資料判讀。	參考簡報 P.66 藝文特區營運模式圖，本計畫將利用 TOLD 導向建置園區，屬私部門，而後續資料蒐集也將以此作為依據。
二、洪委員 于婷	
(一)設施的有無，及其品質與其之間的距離需釐清。	遵照辦理，以於簡報 P.7 增新距離及其對應之時間，同時盤點園區品質。
(二)回歸專業，須重點著重於園區內部空間配置、周邊動線、景觀營造等。	遵照辦理，已在期末簡報呈現相關配置。
(三)園區各設施容納人數，沒有提及，這會左右園區建造的成本。	遵照辦理，期末簡報說明相關空間設施之定性定量，提供後續財務效益評估之基準。
三、第二組 委員	
(一)星空咖啡廳那邊會不會因為下雨而潮濕？	星空咖啡廳上方設計有玻璃帷幕，遇下雨時將會自動升起，確保不會淋濕遊客同時兼具夜間觀星之功能。
(二)星空咖啡廳會不會被路燈的光害影響	咖啡廳屬於碉堡內建築，距離路燈有一段距離，故研判不會因為路燈產生光害。
四、第三組 委員	
(一)分析構想圖字不清楚。	遵照辦理，已更正文字大小。
(二)示範地區沒有圖例、圖名。	遵照辦理，已修正無圖例圖名之圖片。
(三)目前植栽我理解為一圈，好像看不出擋風或迎風？	植栽在配置時有參考設計準則，確實符合金門季風，迎風擋風之功效。
五、第四組 委員	

(一)雖然有給出整體示範地區各區要做什麼，但這次好像只有針對單一的分區做解釋。	目前金門藝文特區分成三期進行，整體園區將以觀光導向土地綜合開發建置，初期將以雙乳山軍營活化之藝術駐村，打造以觀光為導向，配合政府政策吸引藝術家駐村，帶動整體藝文特區發展。
(二)可以看到範圍呈現帶狀，而蛋黃區是藝文中心 1. 上面這句陳述是 OK 的嗎? 2. 和軍事遺跡的連結(意義上的抽象面)是甚麼?	1. 本藝文特區如要說蛋黃區，那將會是優先動工、文藝資源最豐富的第一期，而非藝術文化中心。 2. 與軍事遺跡連結在於園區下方有雙乳山坑道，以及地面上眾多之碉堡及泥塑標語等，皆具歷史意義及觀光價值。
(三) 請問營運模式由民間管理，是各個設施個別管理還是統一管理呢?	會由財團統一進行管理，包含各場館設施後續營運管理的部分。
(四) 貴組提到預期人流最多會達到1000，那在例如停車問題、容納量等方面有何考量？會不會造成過於擁擠等情況？	在停車場一及停車設施方面經過面積以及如數計算，通過全盤得考量定性定量，較不會出現上述情況。
(五)可以考慮把一些圖搭配前面呈現，全面都是字的視覺效果感覺會比較疲乏。	遵照辦理，以變更整體文字與圖片搭配。
(六) 動線分析的圖指示不清楚定性定量那邊好像沒有提到可以容納多少人。	動線與相關空間規劃後期已定性定量，詳情參考簡報 P. 31、32
(七) 親子館有團體人數的考量或是有沒有足夠的空間可以容納揪團來的人數？	親子館經過定性定量，同時考量遊客及大量團體同時湧入，將採取預約售票制，確保館內空間之容納人數。

附錄三、期末簡報



圖1-1 項目：簡報圖、計畫圖、林于竹、張永祥
編者姓名：林于竹、張永祥
計畫編號：111-06-007



結論 | 計畫緣起 | 計畫目的 | 範圍選擇及界定

● 緣起

民國81年戰地任務解除 → 駐軍人數大幅縮減
舊砲臺軍械庫 → 大量軍眷遷移
金門第五期新島嶼建築 → 觀光發展導向定位
金門第六期新島嶼建築 → 開創新局
透過軍事遺跡藝術活化 → TOLD建置藝文特區

過去 → 未來
傳統 → 現代
找回價值 → 開創新局

● 目的

1. 透過藝文特區建置均衡區域發展，並提高閒置土地之使用效率
2. 打造TOLD導向為主之軍事管地活化示範區
3. 作為日後擬定相關空間規劃之參考

● 範圍選擇及界定

計畫範圍圖

計畫背景 | 上位及相關計畫 | 法令依據

■ 縣市 | 全國

上位及相關計畫名稱	年度	法令名稱
95 ■ 暨金門特定區計畫（第一次通盤檢討）	97	● 促進雜貨水溝發展方針
99 ● 全國国土空間發展指南	100	● 文化資產保存法
101 ■ 金門低密度計畫	101	● 土地徵收條例
102 ■ 金門縣概念性總體開發計畫	104	● 金門縣雜糧種植建築國稅局自治條例
107 ● 全國国土計畫（金門部分）	107	● 國有財產法
107 ■ 變更金門特定區計畫（部分保護區為機關用地）	107	● 金門特定區計畫土地使用許可審查要點
108 ■ 金門第五期新島嶼綜合建設實施方案	108	● 建築法附屬條例
108 ■ 金門縣林業發展地下民防坑道修復及再利用計畫	110	● 土地法
		■ 金門縣中心圖書館及美術館前期規劃案

現況分析 | 相關政策 | 觀光人口趨勢 | 公共建設 | 環境景觀

金門縣文化局擬以有文化底蘊之發展策略計畫
鑒定古蹟暨乳山坑道修復及再利用計畫研究
中心圖書館及美術館前期規劃

金門縣文化局擬以有文化底蘊之發展策略計畫
鑒定古蹟暨乳山坑道修復及再利用計畫研究
中心圖書館及美術館前期規劃

現況分析 | 相關政策 | 觀光人口趨勢 | 公共建設 | 環境景觀

● 觀光行為分析

金門旅遊人數不但逐年穩健成長，來金旅遊消費金額亦逐年大幅上升，108年來金旅遊消費金額較104年增加一倍之多，108年來金旅遊消費金額達194億，可見觀光業為金門重要產業。

來金遊客有24%訪會店訪景點，其中登山坑道為107年來金旅客最喜歡之觀光景點，排名第一名之觀光景點。

● 觀光人口趨勢

人口趨勢：觀光人口佔25年總人口為2959129人次，而依據歷年來金旅遊消費金額之觀光景點統計中，有28%人來金旅遊消費金額較低，故本計畫在觀光人口佔25年後金門縣文化局手冊訪景點約有739782人次，（金門在地旅了參訪數另計）

觀光人口趨勢

觀光人口趨勢	觀光人口趨勢	觀光人口趨勢
12. 觀光人口趨勢	12. 觀光人口趨勢	12. 觀光人口趨勢

現況分析 | 相關政策 | 觀光人口趨勢 | 公共建設 | 環境景觀

● 觀光人口趨勢

金門縣公共圖書館的主體使用族群在6-17歲及30-47歲之區間，可以判斷係由家長帶小孩前往使用設施，因此可以判定親子閱讀成為未來圖書館之重要使用族群。

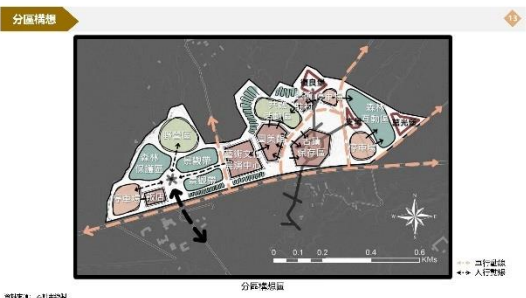
金門縣公共圖書館的主體使用族群在6-17歲及30-47歲之區間，可以判斷係由家長帶小孩前往使用設施，因此可以判定親子閱讀成為未來圖書館之重要使用族群。

現況分析 | 相關政策 | 觀光人口趨勢 | 公共建設 | 環境景觀

● 藝術及文化資源

本計畫擬於中心藝文館具相似性質之藝文館、博物館、文化展示等設施，得知108年頭相關設施遊客人次金門縣主要中心藝文館遊客人次為32%，約近1/3，且受良好評，同時該項設施之位置均與本中心位置有一定距離，本計畫將擁有金門中心之獨特一之藝文館。

金門縣主要中心藝文館遊客人次為32%，約近1/3，且受良好評，同時該項設施之位置均與本中心位置有一定距離，本計畫將擁有金門中心之獨特一之藝文館。



必要性 | 公益性 | 法律

又根據香港規劃委員會之全門門類的及政府綜合發展投資金額分別於5億元及10億元以上，已達公共建設類型及重大公共建設範圍，可確保參照第36條、第37條、第38條、第39條及第40條決定之時及用稅則。

● 示範區選定依據

本案考量團圓銷及多

● 示範區選定依據

本案考量圖書館及美

第一階段開發距離(哩)	設施名稱	經費(萬元)
0	圓米塔	106,000
1	雙山義園中心	70,000
2	雙山村村史館	2,000
3	雙山山坑墳	5,000
4	雙山湖	1,000
5	共融活動區	3,500
6	停車場	182

● 設計理念

雙乳山的山作為整部片



1. **Identify the problem.** The first step in the problem-solving process is to identify the problem. This involves recognizing the issue, gathering information, and defining the problem clearly.



● 景觀都市主義

- 美國都市主義

在工業城市類型中，居民們

位於小汽車上行的、大直欄綠化帶和公共空間所擁有的居住環境中，在同樣的品質下，更顯年輕和現代化。根據設計、簡介，新館將具有該地特色的山下景觀提供了多樣的可行性。



● 開放空間設計準則

● 共融公園
1. 本公園之設計主題以彰顯全雙松區獨特的人文為主

1. 本公編之設計主稿以初稿
2. 悉數設計時應考慮以設計

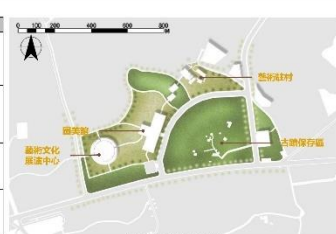
1. 高樓區舊設供人休憩之街道座椅及休憩空間。

空欄	西暦
西暦	025

新湖濱園 中心區	西區、東區、 南區、北區	1650m ² 850m ²	藝文特區、 大型展覽館	提供大量車庫、 型公共藝術、 景觀綠地	大 大
-------------	-----------------	---	----------------	---------------------------	--------

[illegible]

林山三第... (text is very blurry and partially cut off)



25



26

[illegible]

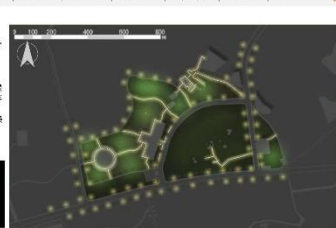
特許元氣區公社及同業組合等



28

-

4. 二、三級履歷表及公告履歷表



29

- [illegible]



30



31

-



32

資料來源：中國統計網

Day Partners	Day Active Sites	Volunteer Projects
2000-2001 - 2001-2002 - 2002-2003 - 2003-2004 - 2004-2005 - 2005-2006 - 2006-2007 - 2007-2008 - 2008-2009 - 2009-2010 - 2010-2011 - 2011-2012 - 2012-2013 - 2013-2014 - 2014-2015 - 2015-2016 - 2016-2017 - 2017-2018 - 2018-2019 - 2019-2020 - 2020-2021 - 2021-2022 - 2022-2023 - 2023-2024 - 2024-2025 - 2025-2026 - 2026-2027 - 2027-2028 - 2028-2029 - 2029-2030 - 2030-2031 - 2031-2032 - 2032-2033 - 2033-2034 - 2034-2035 - 2035-2036 - 2036-2037 - 2037-2038 - 2038-2039 - 2039-2040 - 2040-2041 - 2041-2042 - 2042-2043 - 2043-2044 - 2044-2045 - 2045-2046 - 2046-2047 - 2047-2048 - 2048-2049 - 2049-2050 - 2050-2051 - 2051-2052 - 2052-2053 - 2053-2054 - 2054-2055 - 2055-2056 - 2056-2057 - 2057-2058 - 2058-2059 - 2059-2060 - 2060-2061 - 2061-2062 - 2062-2063 - 2063-2064 - 2064-2065 - 2065-2066 - 2066-2067 - 2067-2068 - 2068-2069 - 2069-2070 - 2070-2071 - 2071-2072 - 2072-2073 - 2073-2074 - 2074-2075 - 2075-2076 - 2076-2077 - 2077-2078 - 2078-2079 - 2079-2080 - 2080-2081 - 2081-2082 - 2082-2083 - 2083-2084 - 2084-2085 - 2085-2086 - 2086-2087 - 2087-2088 - 2088-2089 - 2089-2090 - 2090-2091 - 2091-2092 - 2092-2093 - 2093-2094 - 2094-2095 - 2095-2096 - 2096-2097 - 2097-2098 - 2098-2099 - 2099-2100 - 2100-2101 - 2101-2102 - 2102-2103 - 2103-2104 - 2104-2105 - 2105-2106 - 2106-2107 - 2107-2108 - 2108-2109 - 2109-2110 - 2110-2111 - 2111-2112 - 2112-2113 - 2113-2114 - 2114-2115 - 2115-2116 - 2116-2117 - 2117-2118 - 2118-2119 - 2119-2120 - 2120-2121 - 2121-2122 - 2122-2123 - 2123-2124 - 2124-2125 - 2125-2126 - 2126-2127 - 2127-2128 - 2128-2129 - 2129-2130 - 2130-2131 - 2131-2132 - 2132-2133 - 2133-2134 - 2134-2135 - 2135-2136 - 2136-2137 - 2137-2138 - 2138-2139 - 2139-2140 - 2140-2141 - 2141-2142 - 2142-2143 - 2143-2144 - 2144-2145 - 2145-2146 - 2146-2147 - 2147-2148 - 2148-2149 - 2149-2150 - 2150-2151 - 2151-2152 - 2152-2153 - 2153-2154 - 2154-2155 - 2155-2156 - 2156-2157 - 2157-2158 - 2158-2159 - 2159-2160 - 2160-2161 - 2161-2162 - 2162-2163 - 2163-2164 - 2164-2165 - 2165-2166 - 2166-2167 - 2167-2168 - 2168-2169 - 2169-2170 - 2170-2171 - 2171-2172 - 2172-2173 - 2173-2174 - 2174-2175 - 2175-2176 - 2176-2177 - 2177-2178 - 2178-2179 - 2179-2180 - 2180-2181 - 2181-2182 - 2182-2183 - 2183-2184 - 2184-2185 - 2185-2186 - 2186-2187 - 2187-2188 - 2188-2189 - 2189-2190 - 2190-2191 - 2191-2192 - 2192-2193 - 2193-2194 - 2194-2195 - 2195-2196 - 2196-2197 - 2197-2198 - 2198-2199 - 2199-2200 - 2200-2201 - 2201-2202 - 2202-2203 - 2203-2204 - 2204-2205 - 2205-2206 - 2206-2207 - 2207-2208 - 2208-2209 - 2209-2210 - 2210-2211 - 2211-2212 - 2212-2213 - 2213-2214 - 2214-2215 - 2215-2216 - 2216-2217 - 2217-2218 - 2218-2219 - 2219-2220 - 2220-2221 - 2221-2222 - 2222-2223 - 2223-2224 - 2224-2225 - 2225-2226 - 2226-2227 - 2227-2228 - 2228-2229 - 2229-2230 - 2230-2231 - 2231-2232 - 2232-2233 - 2233-2234 - 2234-2235 - 2235-2236 - 2236-2237 - 2237-2238 - 2238-2239 - 2239-2240 - 2240-2241 - 2241-2242 - 2242-2243 - 2243-2244 - 2244-2245 - 2245-2246 - 2246-2247 - 2247-2248 - 2248-2249 - 2249-2250 - 2250-2251 - 2251-2252 - 2252-2253 - 2253-2254 - 2254-2255 - 2255-2256 - 2256-2257 - 2257-2258 - 2258-2259 - 2259-2260 - 2260-2261 - 2261-2262 - 2262-2263 - 2263-2264 - 2264-2265 - 2265-2266 - 2266-2267 - 2267-2268 - 2268-2269 - 2269-2270 - 2270-2271 - 2271-2272 - 2272-2273 - 2273-2274 - 2274-2275 - 2275-2276 - 2276-2277 - 2277-2278 - 2278-2279 - 2279-2280 - 2280-2281 - 2281-2282 - 2282-2283 - 2283-2284 - 2284-2285 - 2285-2286 - 2286-2287 - 2287-2288 - 2288-2289 - 2289-2290 - 2290-2291 - 2291-2292 - 2292-2293 - 2293-2294 - 2294-2295 - 2295-2296 - 2296-2297 - 2297-2298 - 2298-2299 - 2299-2300 - 2300-2301 - 2301-2302 - 2302-2303 - 2303-2304 - 2304-2305 - 2305-2306 - 2306-2307 - 2307-2308 - 2308-2309 - 2309-2310 - 2310-2311 - 2311-2312 - 2312-2313 - 2313-2314 - 2314-2315 - 2315-2316 - 2316-2317 - 2317-2318 - 2318-2319 - 2319-2320 - 2320-2321 - 2321-2322 - 2322-2323 - 2323-2324 - 2324-2325 - 2325-2326 - 2326-2327 - 2327-2328 - 2328-2329 - 2329-2330 - 2330-2331 - 2331-2332 - 2332-2333 - 2333-2334 - 2334-2335 - 2335-2336 - 2336-2337 - 2337-2338 - 2338-2339 - 2339-2340 - 2340-2341 - 2341-2342 - 2342-2343 - 2343-2344 - 2344-2345 - 2345-2346 - 2346-2347 - 2347-2348 - 2348-2349 - 2349-2350 - 2350-2351 - 2351-2352 - 2352-2353 - 2353-2354 - 2354-2355 - 2355-2356 - 2356-2357 - 2357-2358 - 2358-2359 - 2359-2360 - 2360-2361 - 2361-2362 - 2362-2363 - 2363-2364 - 2364-2365 - 2365-2366 - 2366-2367 - 2367-		



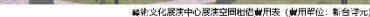
資料來源：《中國經濟史綱要》、《中國通史》

한민족의 문화



21. 一箱有二百只，一箱入有20

36

[illegible]

分析 | 財政

38

-

析 | 財經

- _____

財務報表

基本假設與參數設定 | 成本與收益分析 | 財務效益評估

● 自償率分析

自償率 = $\frac{\text{公路材料與設施之單位投資人所供備款}}{\text{單位新增工程設施經費總額(含自供備款)}}$ = 1.33
經與計、設計、施工、監工、代辦、會計、監工完全自償能力。亦即計畫所投入的建設成本可完全由淨營運收入回收之。

● 財務效益分析

投資收益分析項目表

項目	單位	數值
淨收益	365,870,544元	
內部收益率	7.7%	
獲利年數	1.45	
折現後淨收益年數	16年	
淨收益	0元	

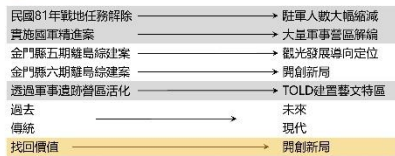
項目	單位	數值
1	200,000,000	1,000,000
2	211,180,000	1,000,000
3	194,489,370	1,000,000
4	171,455,000	1,000,000
5	148,421,000	1,000,000
6	125,387,000	1,000,000
7	102,353,000	1,000,000
8	79,319,000	1,000,000
9	56,285,000	1,000,000
10	33,251,000	1,000,000
11	10,217,000	1,000,000
12	-12,817,000	1,000,000
13	-35,833,000	1,000,000
14	-58,849,000	1,000,000
15	-81,865,000	1,000,000
16	-104,881,000	1,000,000
17	-127,897,000	1,000,000
18	-150,913,000	1,000,000
19	-173,929,000	1,000,000
20	-196,945,000	1,000,000
21	-219,961,000	1,000,000
22	-242,977,000	1,000,000
23	-265,993,000	1,000,000
24	-289,009,000	1,000,000
25	-312,025,000	1,000,000
26	-335,041,000	1,000,000
27	-358,057,000	1,000,000
28	-381,073,000	1,000,000
29	-404,089,000	1,000,000
30	-427,105,000	1,000,000
31	-450,121,000	1,000,000
32	-473,137,000	1,000,000
33	-496,153,000	1,000,000
34	-519,169,000	1,000,000
35	-542,185,000	1,000,000
36	-565,201,000	1,000,000
37	-588,217,000	1,000,000
38	-611,233,000	1,000,000
39	-634,249,000	1,000,000
40	-657,265,000	1,000,000
41	-680,281,000	1,000,000
42	-703,297,000	1,000,000
43	-726,313,000	1,000,000
44	-749,329,000	1,000,000
45	-772,345,000	1,000,000
46	-795,361,000	1,000,000
47	-818,377,000	1,000,000
48	-841,393,000	1,000,000
49	-864,409,000	1,000,000
50	-887,425,000	1,000,000
51	-910,441,000	1,000,000
52	-933,457,000	1,000,000
53	-956,473,000	1,000,000
54	-979,489,000	1,000,000
55	-1,002,505,000	1,000,000
56	-1,025,521,000	1,000,000
57	-1,048,537,000	1,000,000
58	-1,071,553,000	1,000,000
59	-1,094,569,000	1,000,000
60	-1,117,585,000	1,000,000
61	-1,140,601,000	1,000,000
62	-1,163,617,000	1,000,000
63	-1,186,633,000	1,000,000
64	-1,209,649,000	1,000,000
65	-1,232,665,000	1,000,000
66	-1,255,681,000	1,000,000
67	-1,278,697,000	1,000,000
68	-1,301,713,000	1,000,000
69	-1,324,729,000	1,000,000
70	-1,347,745,000	1,000,000
71	-1,370,761,000	1,000,000
72	-1,393,777,000	1,000,000
73	-1,416,793,000	1,000,000
74	-1,439,809,000	1,000,000
75	-1,462,825,000	1,000,000
76	-1,485,841,000	1,000,000
77	-1,508,857,000	1,000,000
78	-1,531,873,000	1,000,000
79	-1,554,889,000	1,000,000
80	-1,577,905,000	1,000,000
81	-1,600,921,000	1,000,000
82	-1,623,937,000	1,000,000
83	-1,646,953,000	1,000,000
84	-1,669,969,000	1,000,000
85	-1,692,985,000	1,000,000
86	-1,715,001,000	1,000,000
87	-1,738,017,000	1,000,000
88	-1,761,033,000	1,000,000
89	-1,784,049,000	1,000,000
90	-1,807,065,000	1,000,000
91	-1,830,081,000	1,000,000
92	-1,853,097,000	1,000,000
93	-1,876,113,000	1,000,000
94	-1,899,129,000	1,000,000
95	-1,922,145,000	1,000,000
96	-1,945,161,000	1,000,000
97	-1,968,177,000	1,000,000
98	-1,991,193,000	1,000,000
99	-2,014,209,000	1,000,000
100	-2,037,225,000	1,000,000

簡報結束

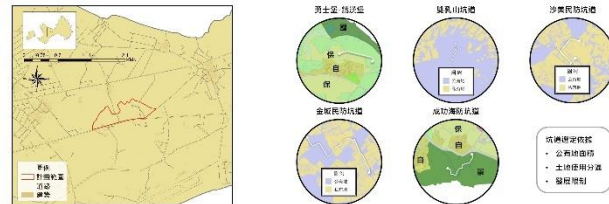
附錄四、海報呈現



計畫緣起



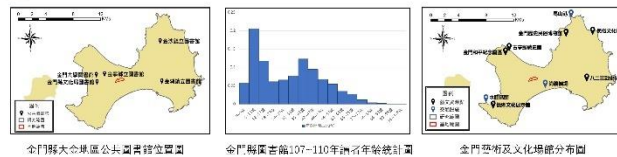
計畫範圍



計畫目的

1. 透過藝文特區建置均衡區域發展，並提高閒置土地之使用效率
2. 打造TOLD導向為主之軍事營地活化示範區
3. 作為日後擬定相關空間規劃之參考

現況分析



開發目標

藝文特區建置

1. 建立金門首座大型文藝場域
2. 提高民眾文藝氣息，培養文化內涵

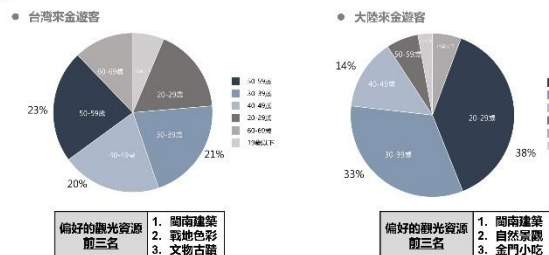
軍事營地活化

1. 將雙乳山營區及坑道轉譯，規劃各式主題場館
2. 建置共融式公園，導入生態景觀規劃

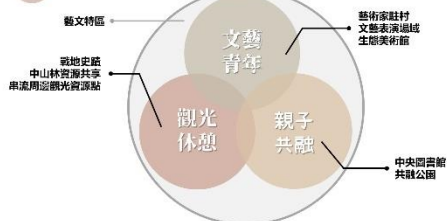
賦予觀光及就業效益

1. 配合駐縣計畫，提供藝術家駐村場地
2. 連結周邊觀光景點，打造一日遊憩生活圈
3. 提供金門本地民眾就業機會

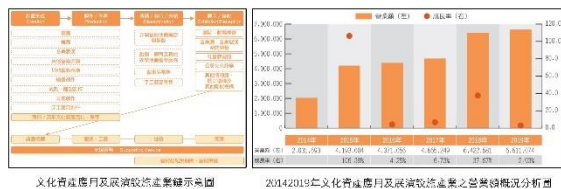
市場區隔



市場定位

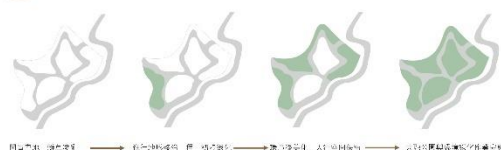


市場目標

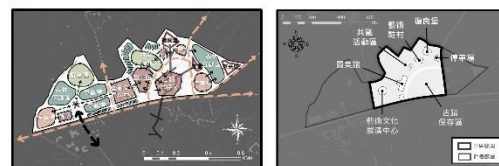




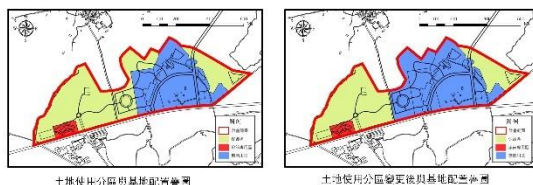
景觀都市主義



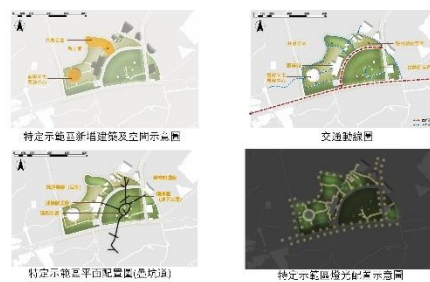
分區構想



特定示範操作地區



環境分析發展構想



營運模式



英文縮寫	中文名稱	運作方式
BOT	興建-營運-移轉	政府提供土地，由民間機構負責興建、營運、移轉。移轉後，該地所有權歸政府所有。
BOO	興建-營運-擁有	政府提供土地，由民間機構負責興建、營運、擁有。移轉後，該地所有權歸民間機構所有。
ROT	改建-營運-移轉	政府提供土地，由民間機構負責改建、營運、移轉。移轉後，該地所有權歸政府所有。
OT	營運-移轉	政府提供土地，由民間機構負責營運、移轉。移轉後，該地所有權歸政府所有。
BT	興建-移轉	政府提供土地，由民間機構負責興建、移轉。移轉後，該地所有權歸政府所有。

● OT- 商業發展
由本署提供之全額建設經費，透過民間機構進行開發、營運、移轉。移轉後，該地所有權歸政府所有。

● ROT- 古蹟修復、藝術駐村
透過民間機構對本基地原有之古蹟進行修復，以適當之設施為展示空間，對外開放。由本署提供之全額建設經費，於營運期間，移轉由政府管理。

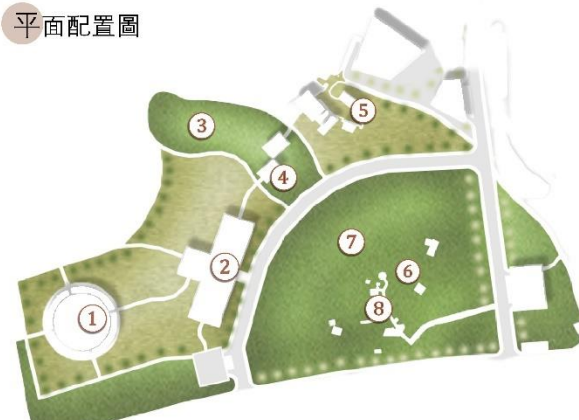
● BOT- 藝術文化展演中心、共融公園
由政府提供土地，由民間機構負責興建、營運、移轉。移轉後，該地所有權歸政府所有。

LOGO設計



金門雙乳山藝文特區
SHUANG RU SHAN Arts and Cultural District

平面配置圖



- 1 藝術展演中心
- 2 圖書館
- 3 共融公園
- 4 親子館
- 5 星空劇場
- 6 環形步道
- 7 星空劇場
- 8 景觀瞭望塔

