

金門縣



安岐閩專一期區段徵收 第一次事業計畫公聽會

主辦單位：  金門縣政府

中華民國 109 年 7 月



簡報 大綱

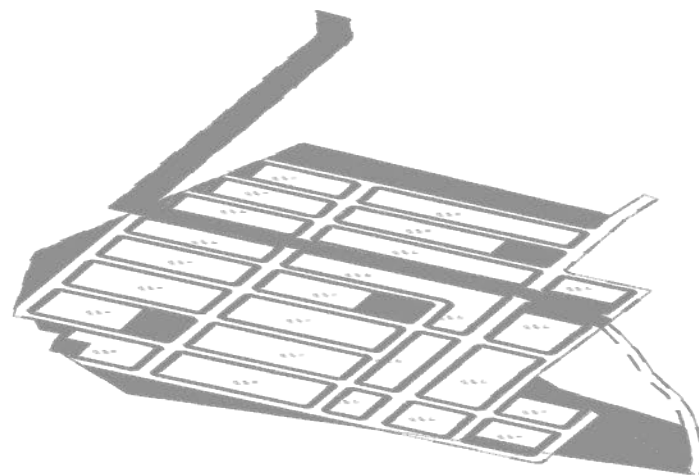
- 壹 興辦事業概況
- 貳 公益性、必要性、適當與合理性及合法性評估
- 參 區段徵收辦理程序
- 肆 土地所有權人權益保障情形
- 伍 土地所有權人意見陳述及回覆

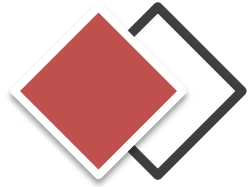


為詳實記錄您的意見，請填寫陳述意見單後交予工作人員，
本府將以公文方式回覆

壹

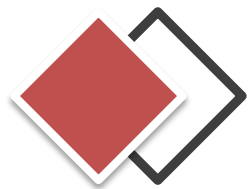
興辦事業概況





法令依據

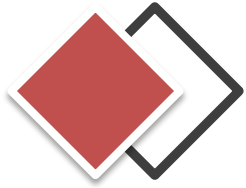
- 土地徵收條例第4條第1項第1款、第3款：新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者；都市土地之農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得區段徵收方式開發。
- 土地徵收條例施行細則第11條：本案都市計畫業於104年12月8日舉辦公展說明會，距今已超過3年，依規定再舉辦公聽會。



開發目的

- 因應本縣整體都市成長需求，解決住宅供給不足問題，規劃取得都市發展用地並配置完善公共設施，提升土地利用價值。
- 營造新社區發展良好基礎環境，以合宜引導地區發展。
- 落實本縣都市計畫規劃及永續觀光幸福宜居島嶼之發展願景，建構閩南建築示範區。





計畫歷程

「變更金門特定
區計畫(一通)案」
選定安岐國宅住
宅區併同周邊機
關用地變更為閩
南建築專用區

95年

105年

縣都委會審議通
過「擬定金門特
定區計畫(金寧鄉
安岐閩南建築專
用區及周邊聯外
道路)細部計畫」
案

內政部通過公益
性及必要性評估

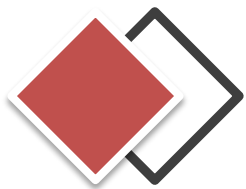
106年

107年

細部計畫公告
實施

85年

「金門特定區計
畫」劃設住宅區



開發位置與範圍

總面積

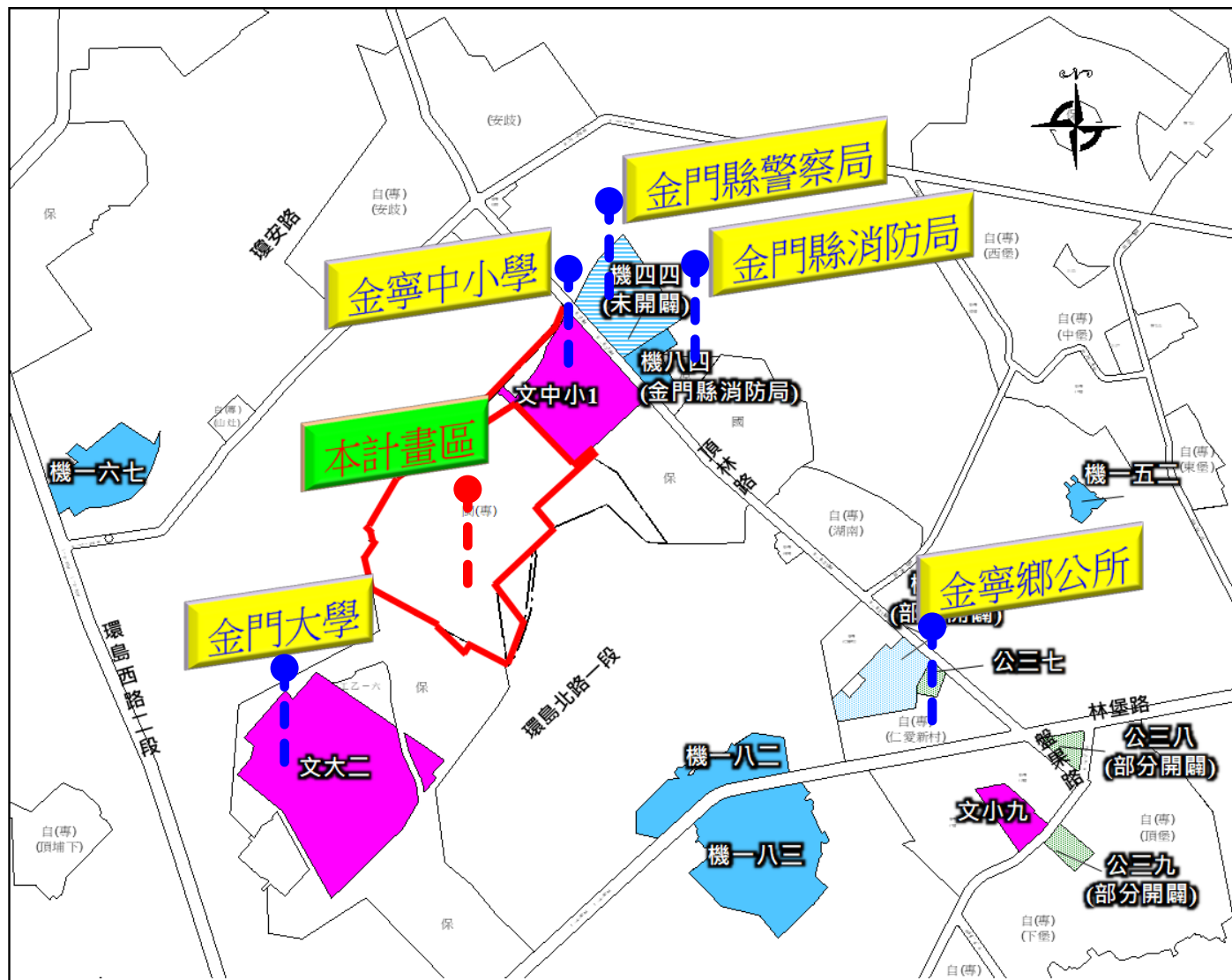
17.81 公頃

地段

寧安二劃段
寧湖三劃段

四至範圍

東側臨農業、保護區
西側臨保護區
南側臨保護區
北側臨金寧中小學





1. 溝渠



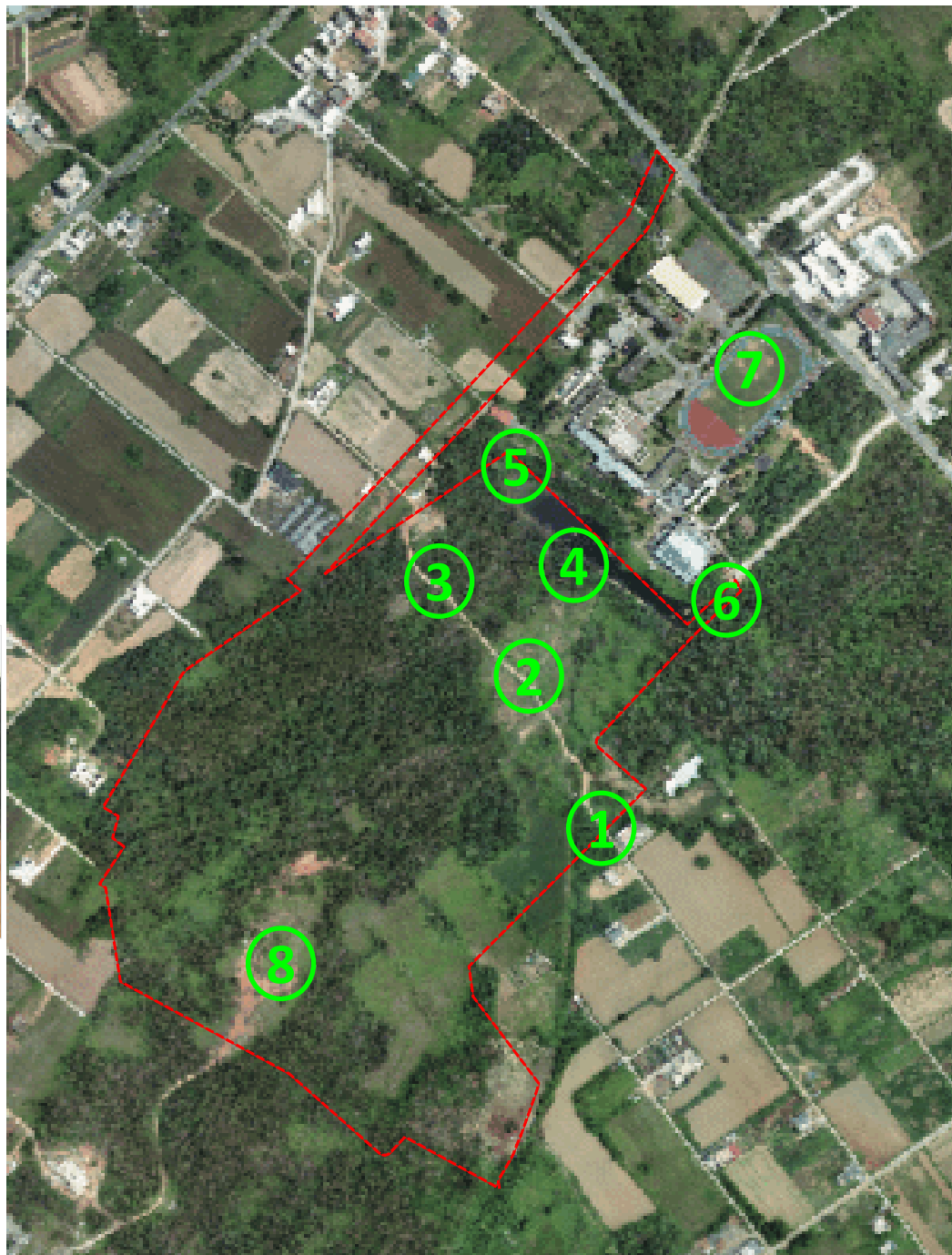
2. 草地



3. 現有道路



4. 埤塘



5. 步道與平台



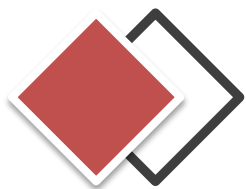
6. 停車場



7. 金寧中小學

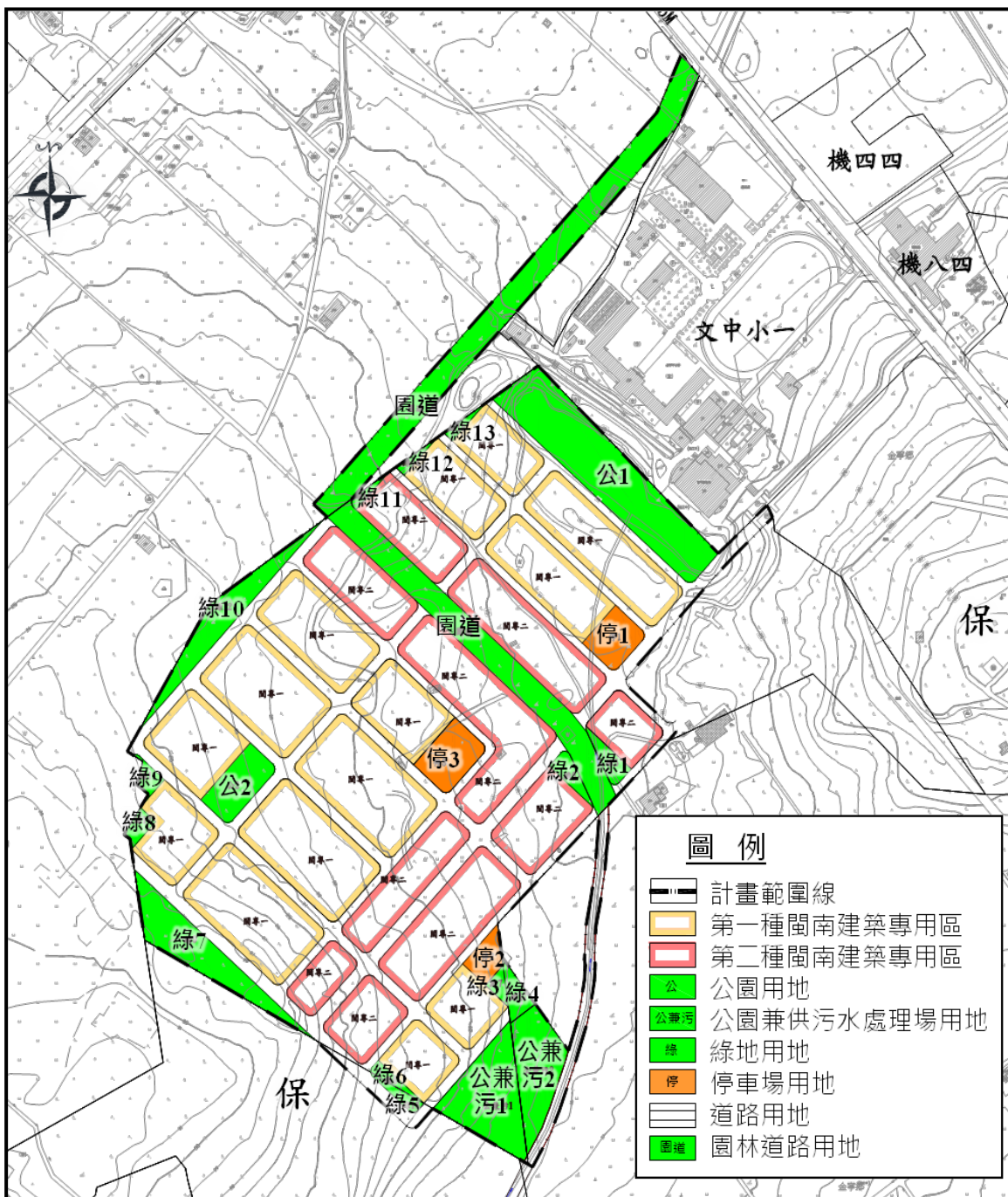


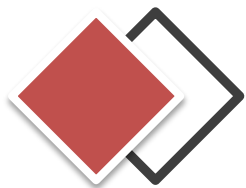
8. 空地



土地使用規劃

使用項目	面積 (公頃)	比例 (%)
閩專一	6.05	33.97
閩專二	4.00	22.46
可建築土地 小計	10.05	56.43
公園用地	1.01	5.67
公兼污用地	0.70	3.93
綠地	0.99	5.56
停車場用地	0.40	2.25
道路用地	3.11	17.46
園林道路用地	1.55	8.70
公共設施 用地小計	7.76	43.57
總計	17.81	100.00





交通系統計畫

□ 主要道路：20M

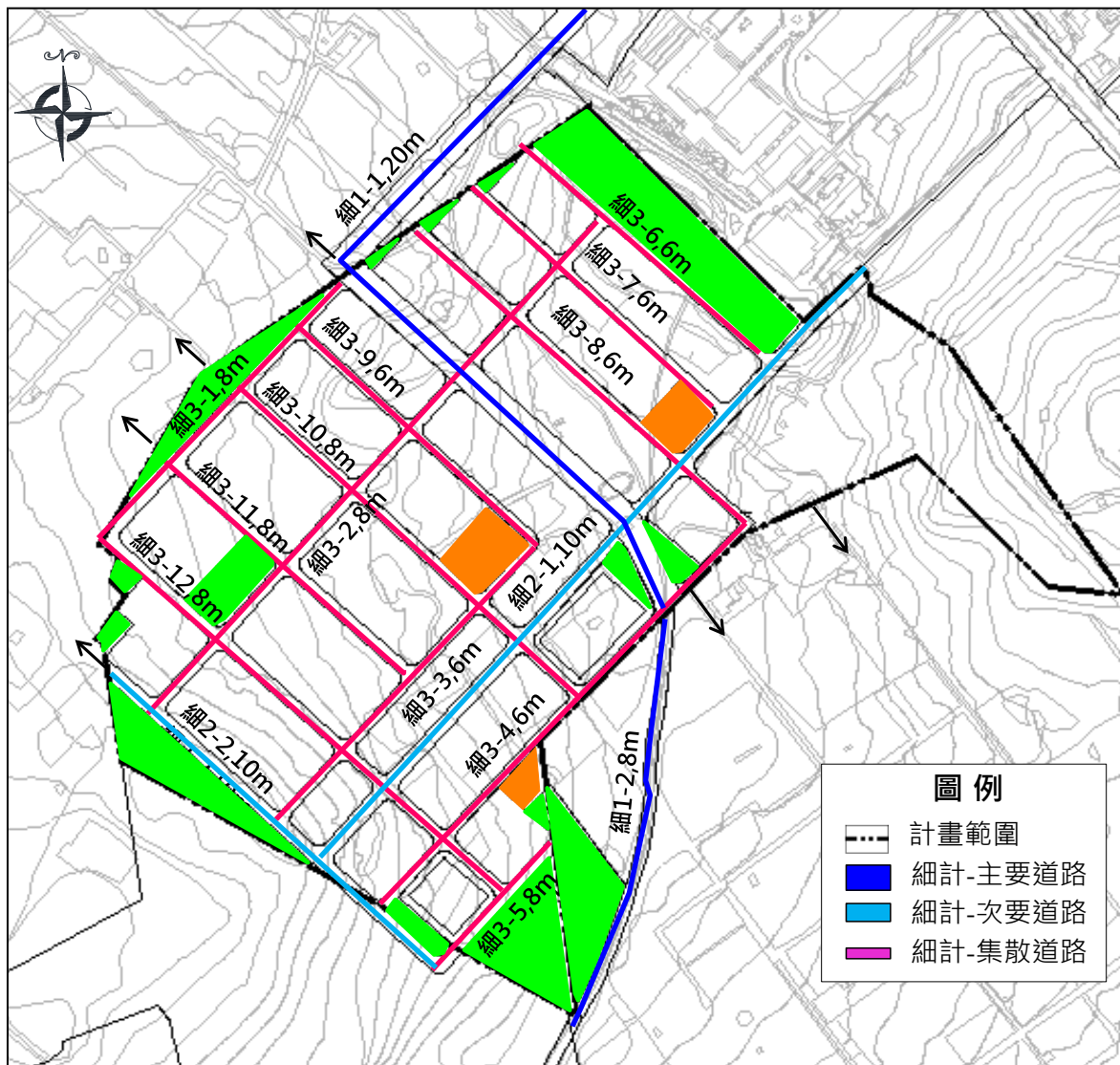
- 提供計畫區向東銜接頂林路，肩負商業、住宅聯外運輸與區域內通行之功能

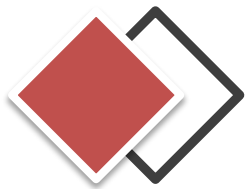
□ 次要道路：10M

- 提供商業住宅區可及性服務及地區輔助交通，肩負計畫區內東西向通行往來交通機能

□ 集散道路：6M、8M

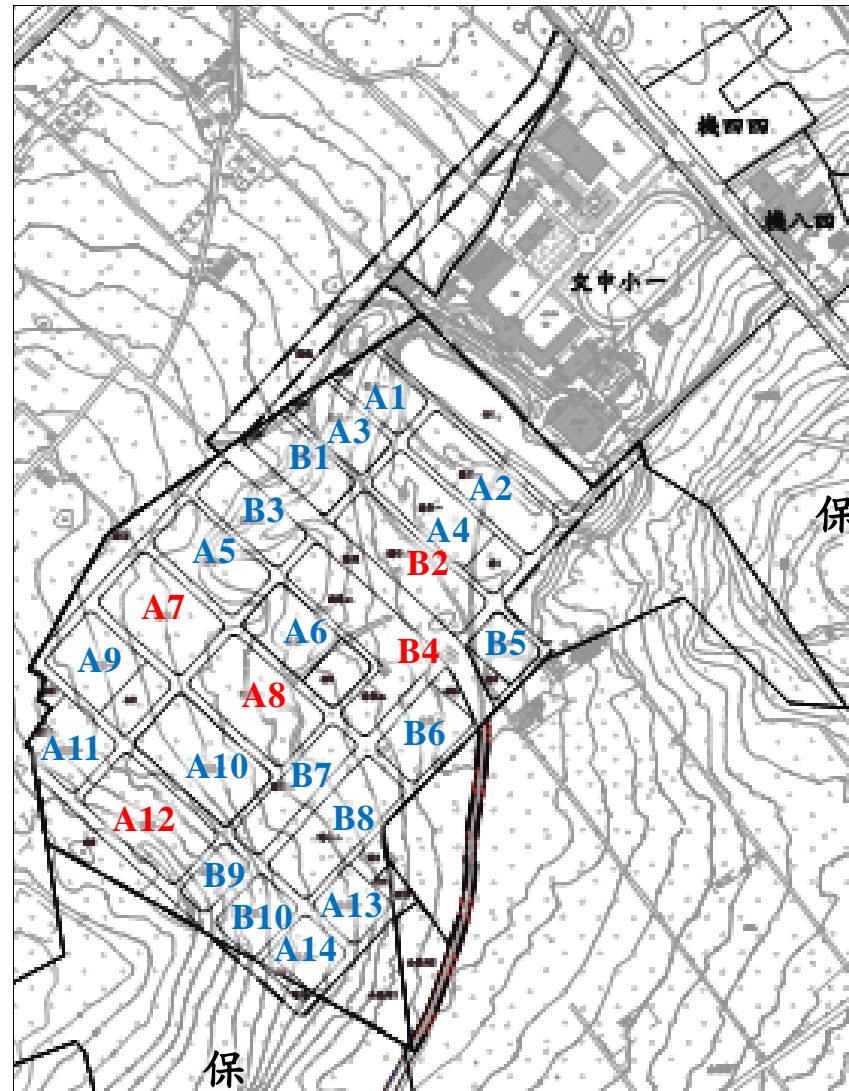
- 以供各住宅單元間日常生活通行功能為主

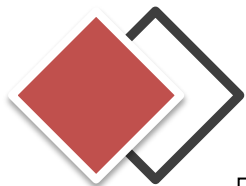




土地管制及都設規定(1/5)

項目	閩專一 (相當於住二)	閩專二 (相當於住三)
分區機能	居住生活區	生活商業區
建蔽率	60%	60%
容積率	180%	240%
前院深度	3M(2M 為無遮簷人行道)	臨 $\geq 10M$ 道路，退縮5M帶狀空間，再退縮3M(騎樓或無遮簷人行道)
後院深度	3M(1.5M 為綠帶，供人行步道使用)	5M(2.5M為帶狀開放空間)
最小開發基地規模	1200m ² (A7、A8、A12)	800m ² (B2、B4)
其他規定	--	3~4樓處(建物高度11~15M處)退縮3M



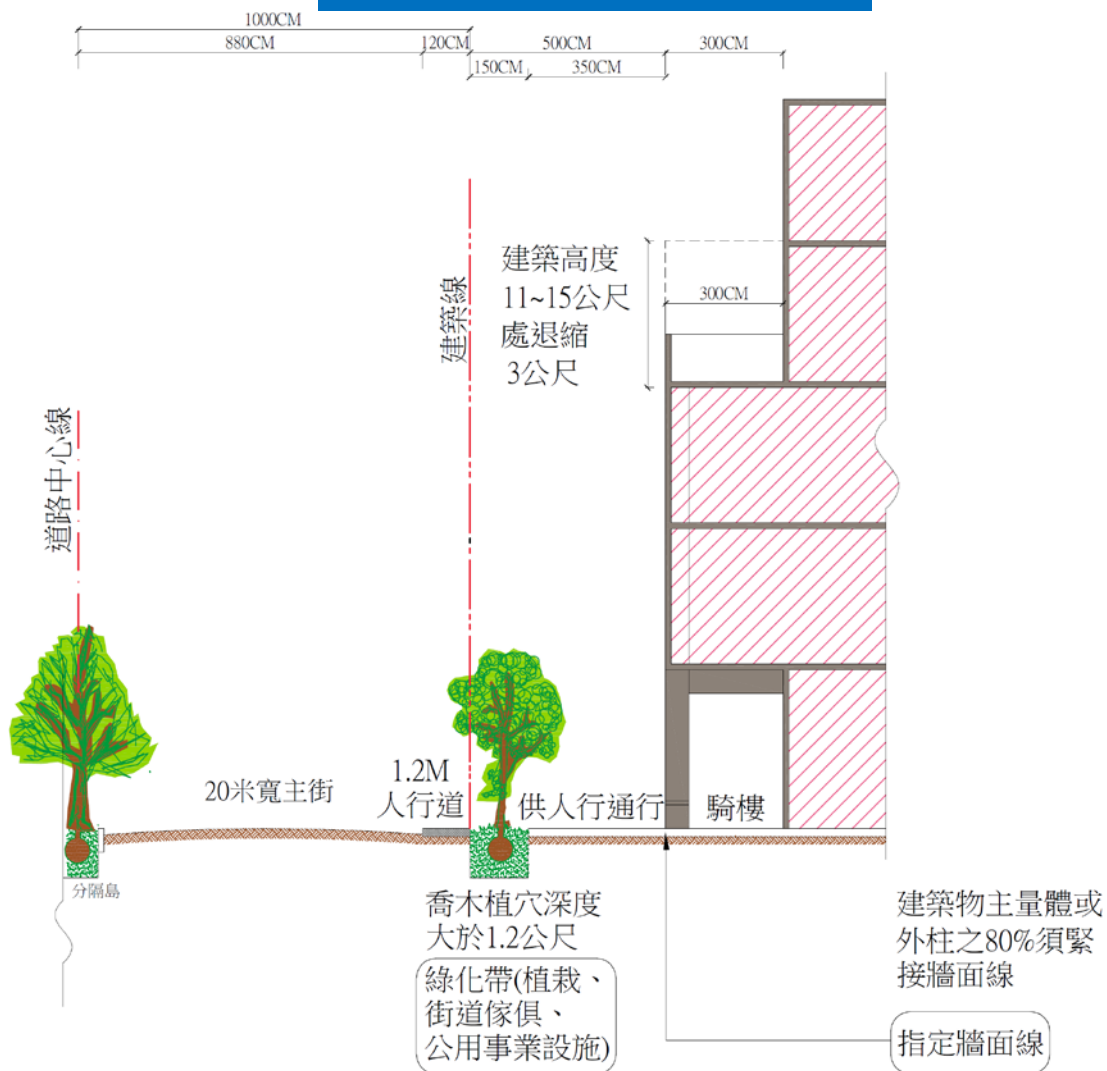


土地管制及都設規定(2/5)

<p>閩專一 院落規定示意圖</p> <p>單側臨路</p>	<p>閩專一 院落規定示意圖</p> <p>雙邊臨路</p>	<p>閩專一 院落規定示意圖</p> <p>三邊臨路</p>
<p>閩專二 院落規定示意圖</p> <p>單側臨路</p>	<p>閩專二 院落規定示意圖</p> <p>雙邊臨路</p>	<p>閩專二 院落規定示意圖</p> <p>三邊臨路</p>

土地管制及都設規定(3/5)

閩專二退縮立面示意圖

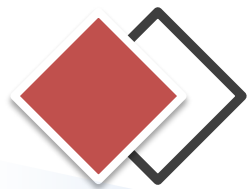


色彩規定



建物外觀: 配合當地景觀之磚、石、木材及類似之面磚等材質；磚、石材為原則，洗石子等其他建材為輔，其施作方式以配合傳統建築屬性及其語彙處理。

外牆、屋瓦色彩: 磚紅色系為原則，並可搭配灰、白、黃等金門地域性色彩。



容許使用項目(4/5)

第一種閩南建築專用區

主要居住區，土地使用除供**居住**使用外，許可為日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害(包括空氣污染、噪音、高溫、廢水)之行業。

第二種閩南建築專用區

為生活商業區，土地使用除供閩專一使用項目外，得作**銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司**等分支機構、**倉儲批發業、旅館**等項目。





容積獎勵(5/5)



斜屋頂獎勵

退縮露臺或建築物頂層設置斜屋頂，其覆蓋樓地板面積建築面積百分比

- 80% -> 8 % 容積獎勵
- 50 % -> 5 % 容積獎勵



綠建築獎勵

取得候選綠建築證書及通過綠建築分級評估方式申請獎勵

- 鑽石級-> 10 %容積獎勵
- 黃金級-> 5 %容積獎勵



開發時程獎勵

產權移轉後取得建築執照時間

- 3年內-> 10 %容積獎勵
- 5年內-> 5 %容積獎勵



基地規模獎勵

閩專一

- $\geq 2000m^2$ -> 10 %容積獎勵
- $\geq 1600m^2$ -> 5 %容積獎勵

閩專二

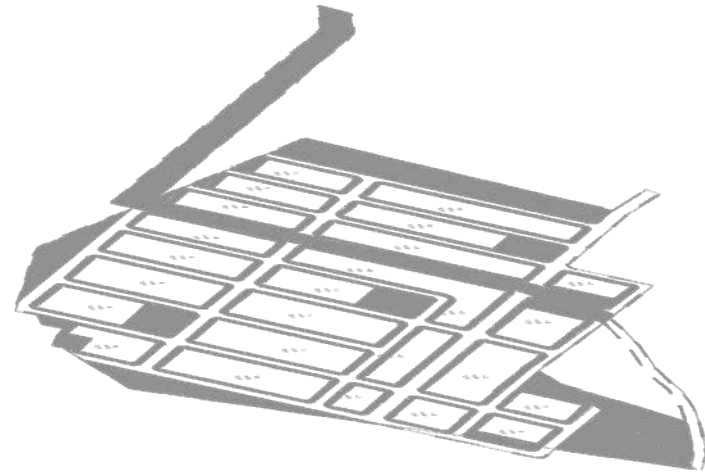
- $\geq 2000m^2$ -> 15 %容積獎勵
- $\geq 1600m^2$ -> 10 %容積獎勵
- $\geq 1200m^2$ -> 5 %容積獎勵

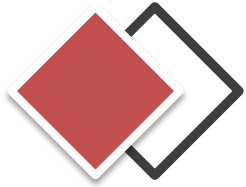


※最高以不超過基地法定基準容積樓地板面積之30%為限※

貳

公益性、必要性、適當
與合理性及合法性評估





公益性

經濟因素

- **稅收及糧食**:提升土地利用價值，可增加地價稅及房屋稅，對糧食安全影響輕微。
- **就業人口**:現況未提供就業機會，無須辦理輔導轉業措施，開發後可增加商業就業人口。
- **財政負擔**:後續土地專案讓售與縣府，可平衡財務支出。
- 土地利用完整性及農林漁牧產業鏈影響小。

社會因素

- **影響人口**:約100位所有權人，開發後預估可容納3,900人，且將提供鄰近聚落、學區師生多樣住宿選擇。
- **社會現況**:開發後將改善現有道路系統，劃設完善公共設施，對周邊社會現況具正面效益。
- **弱勢族群**:區內無弱勢族群，故不致對弱勢族群生活形態造成影響，亦無需安置對象。
- **健康風險**:非工業區開發，且規劃開放空間及綠帶系統，有益居民健康。

文化與生態

- 建築基地之適度退縮、植栽綠化及依都市設計準則申請建築，將有助**形塑都市意象及城鄉風貌**。
- 開發區內無文資法列管文化資產。
- 區內無既有須保護生態資源。
- 可**改善生態環境**並提升整體生活品質，對於地區生活條件有正面影響。

永續發展

- 符合國家永續發展政策之永續環境、社會及經濟。
- 建構排水系統並劃設開放休憩空間，提高綠化率、透水率等相關措施，朝低碳社區發展，符合永續指標及國土空間發展策略計畫。



必要性

開發範圍之選定及面積規劃是否合理

以原專用區及北側聯外道路為區段徵收範圍，區位條件優良，小部分農業區及保護區納入，符合損害最小、避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地等原則。

1

是否可改以其他方式取得

原農業區變更為可建築土地，依行政院函示及土地徵收條例規定，應採區段徵收方式開發

3

用地範圍有無其他可替代地區

為建構閩南建築示範區，且鄰近金寧中小學及金門大學，區位條件優良，並有約六成土地為公有地，在區位上具有無可替代性

2

轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形

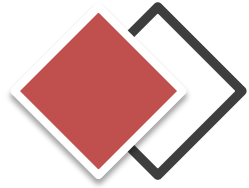
已完成:金城鎮第一期區段徵收、金湖市港區段徵收、金門大橋金寧端區段徵收及尚義區段徵收區
辦理中:金門大橋烈嶼端區段徵收

4

區段徵收財務計畫之可行性

以財務自償為原則，剩餘可建築用地將讓售本縣，供作閩南建築示範區使用，初步推算財務可達自償。

5



適當與合理性及合法性

《《 適當與合理性

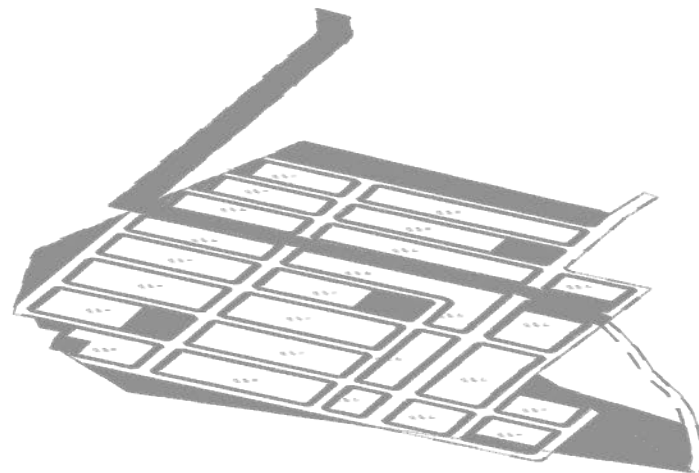
- 區位條件優良、無居住人口，地主多次反映應立即開發。
- 符合損害最小、避免耕地及優先使用公有土地。

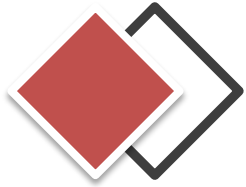
合法性 《》

- 依土地徵收條例第4條第1項第1款、第3款規定，採區段徵收方式開發。
- 行政院81年及91年函示，原屬都市計畫農業區土地，變更為可建築用地，且不符八項除外原則，應辦理區段徵收。

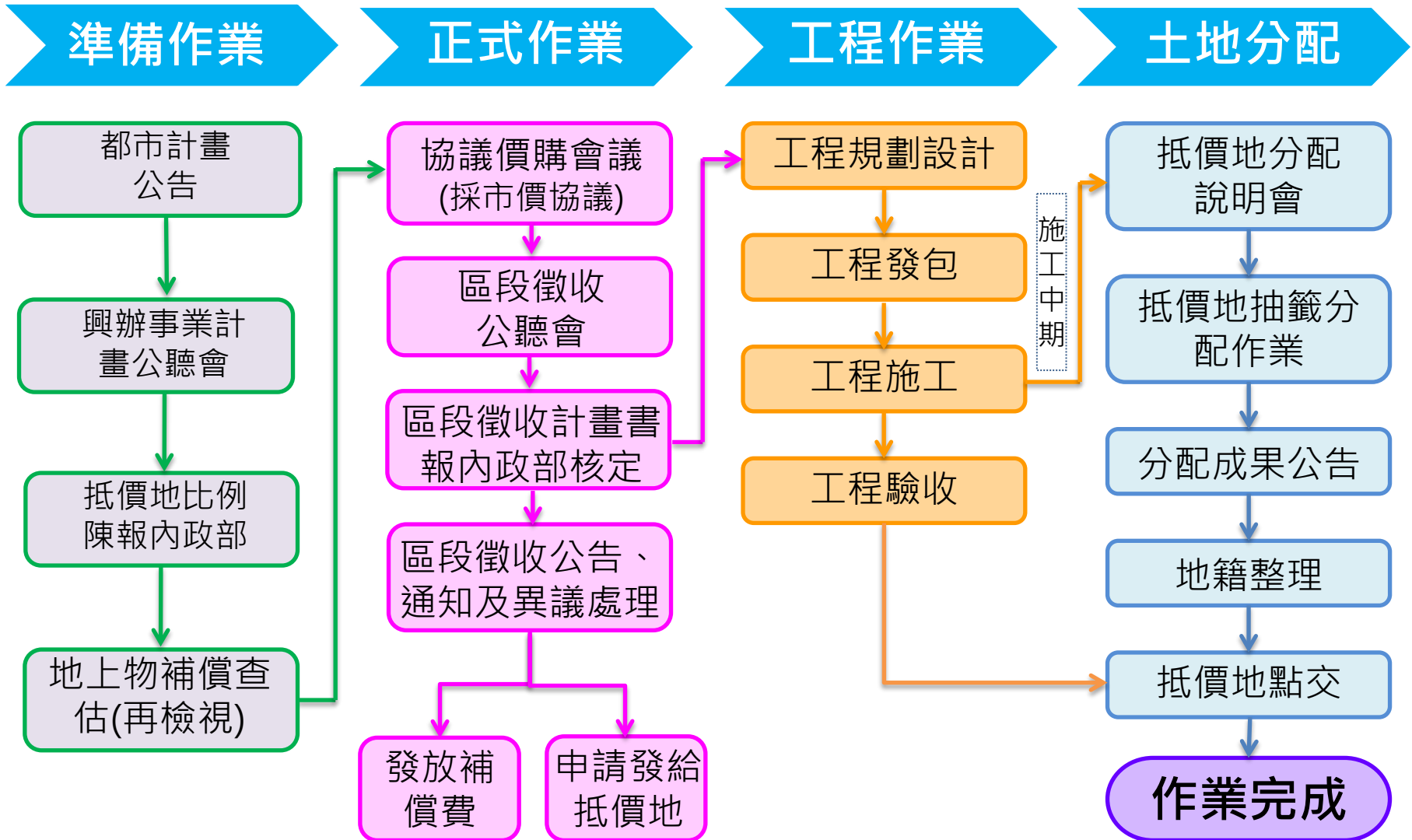
叁

區段徵收辦理程序



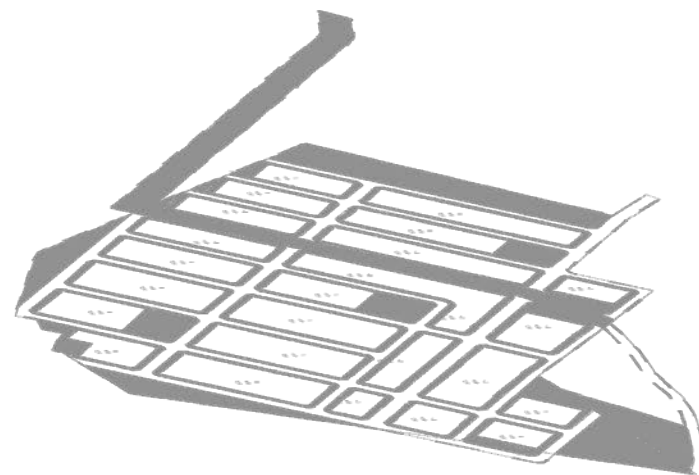


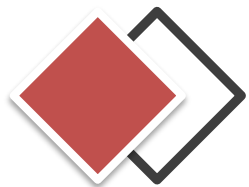
區段徵收辦理程序



肆

土 地 所 有 權 人 形
權 益 保 障 情 形





用地補償方式

依土地徵收條例第11條規定，應先與所有權人「協議價購」或以其他方式取得，其拒絕參與議價或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得申請徵收。

同意協議價購

不同意協議價購

填寫同意書及契約書

區段徵收程序



所有權移轉登記
完成後撥付價金



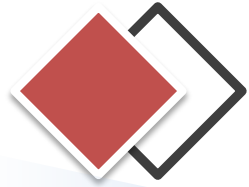
現金補償



申請發給
抵價地



部分領錢
部分領地



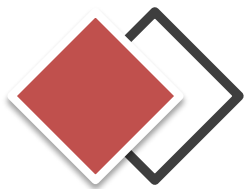
土地價格標準

協議價購土地

徵收土地

- 土地徵收條例第11條規定，協議價購，應由需用土地人依「市價」與所有權人協議。
- 不動產估價師查定區內各私有土地當期市價。

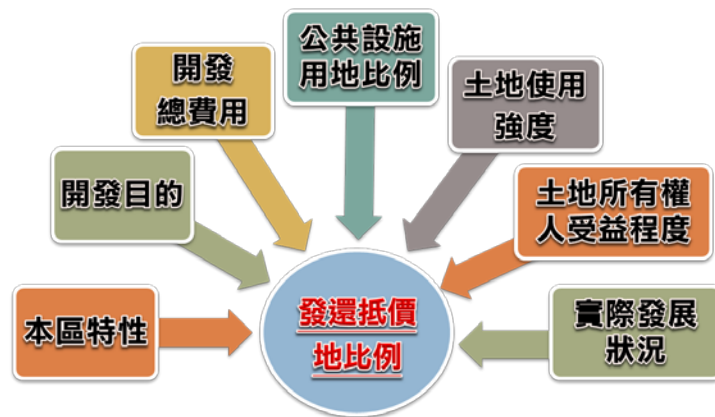
- 土地徵收條例第30、39條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。其地價查估以內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理。



抵價地比例

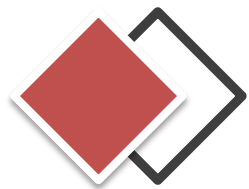
預計抵價地比例規劃

依據區段徵收實施辦法第16條抵價地總面積，需用土地人訂定抵價地總面積時，應考量各地區特性、開發目的、開發總費用等因素。

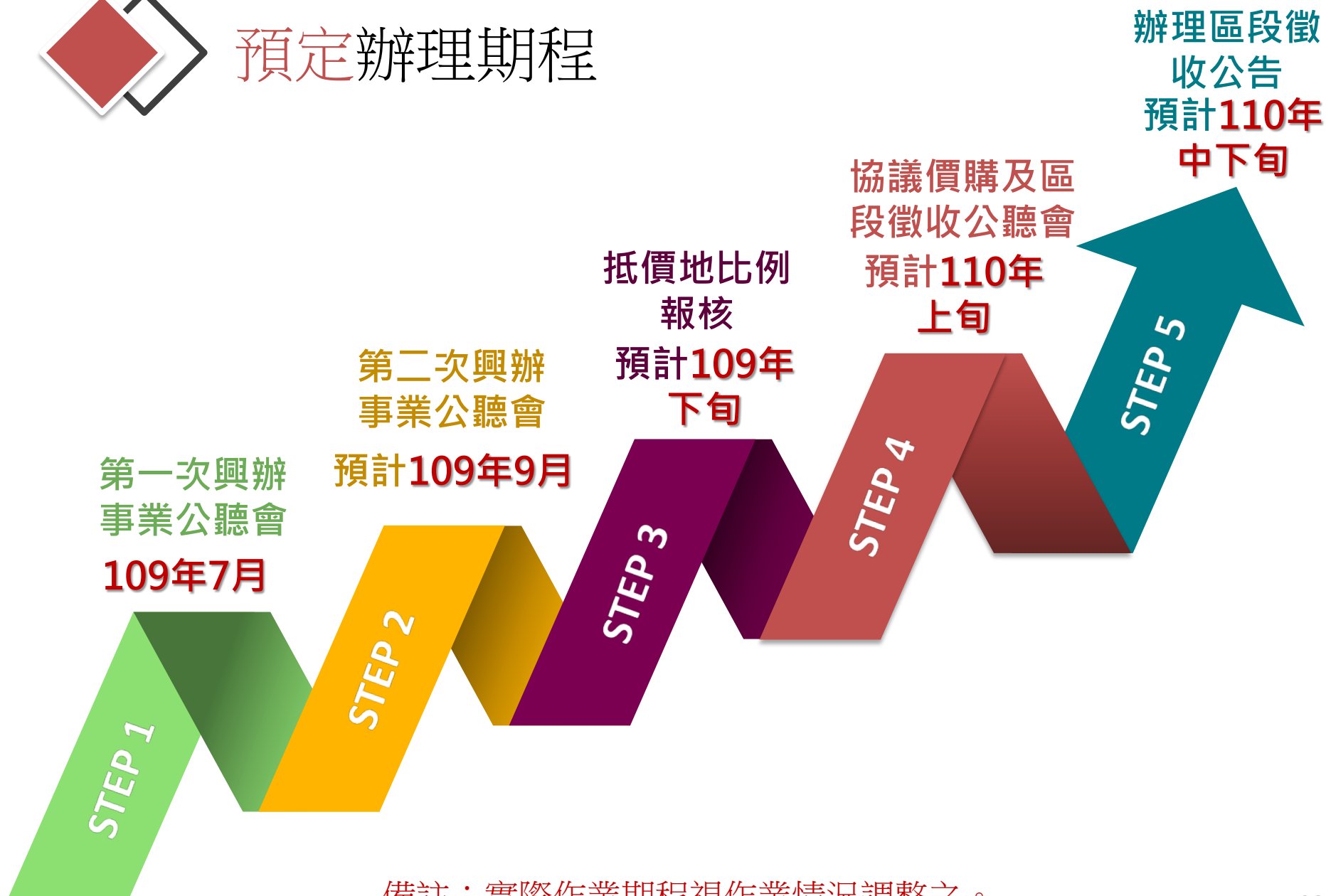


徵收補償規定





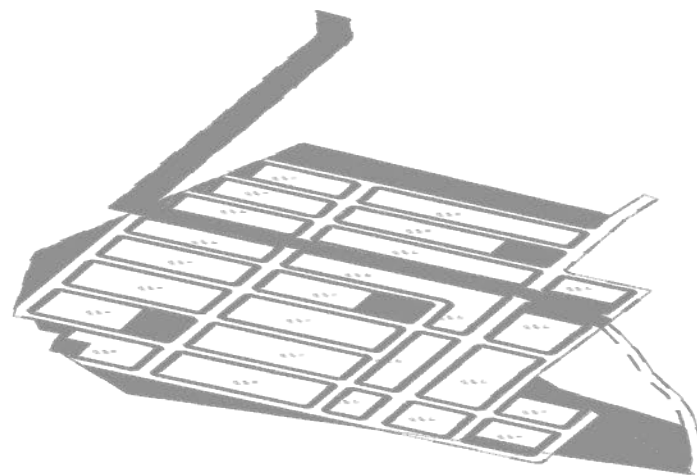
預定辦理期程

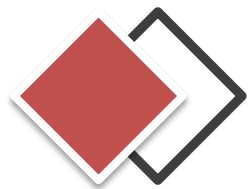


備註：實際作業期程視作業情況調整之。

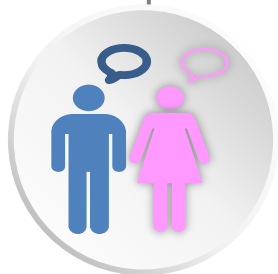
伍

土地所有權人意見 陳述及回覆



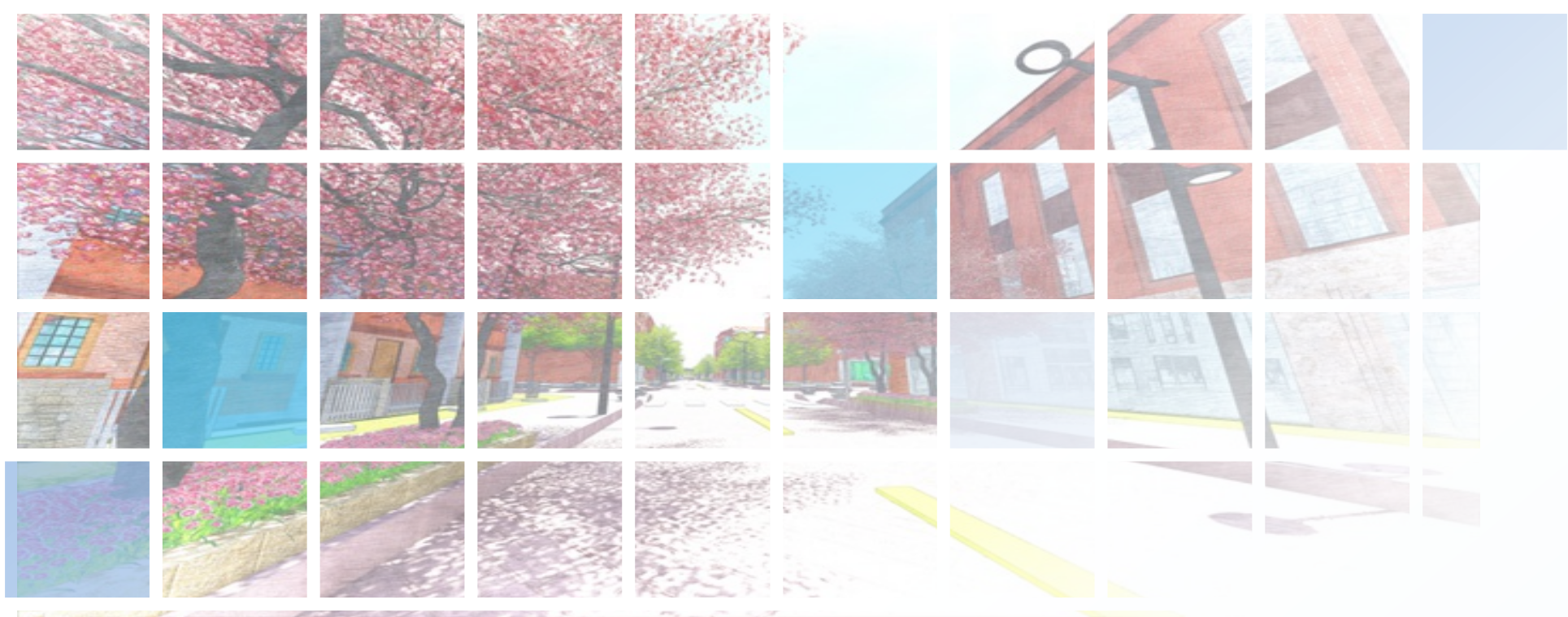


土地所有權人意見陳述及回覆



**為詳實記錄您的意見，請填寫陳述意見單後
交予工作人員，本府將以公文方式回覆**





※地政局服務電話：(082)326663 轉265或264 許先生、黃先生
傳真：(082)312249



更多土地管制及都市設計規定等資訊，可詳閱本案細部計畫書，下載QRcode(如左)及連結如下：

<http://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/integration/uplan/Data/143/report.pdf>

簡報結束

