

金門縣



# 安岐閩專一期區段徵收 第二次事業計畫公聽會

主辦單位： 金門縣政府

中華民國 109 年 10 月 11 日





興辦事業概況



公益性、必要性、適當與合理性及合法性



區段徵收辦理程序



土地所有權人權益保障情形



第一次公聽會意見回覆處理情形



土地所有權人意見陳述及回覆

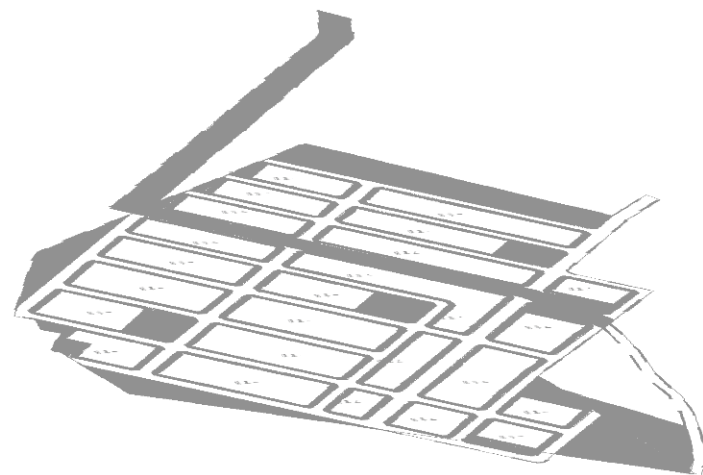
# 簡報 大綱

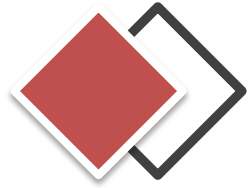


為詳實記錄您的意見，請填寫陳述意見單後交予工作人員，本府將以公文方式回覆

壹

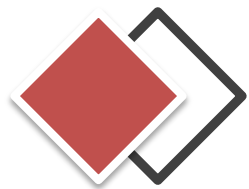
# 興辦事業概況





## 法令依據

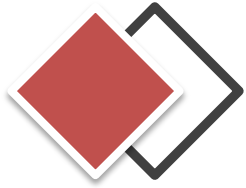
- 土地徵收條例第4條第1項第1款、第3款：新設都市地區之全部或一部，實施開發建設者；都市土地之農業區、保護區變更為可建築用地或工業區變更為住宅區、商業區者，得區段徵收方式開發。
- 土地徵收條例施行細則第11條：本案都市計畫業於104年12月8日舉辦公展說明會，距今已超過3年，依規定再舉辦公聽會。



## 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

85年

「金門特定區計  
畫」劃設住宅區

105年

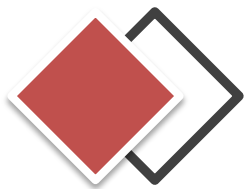
縣都委會審議  
通過「擬定金  
門特定區計畫  
(金寧鄉安岐閩  
南建築專用區  
及周邊聯外道  
路)細部計畫」  
案

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



# 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

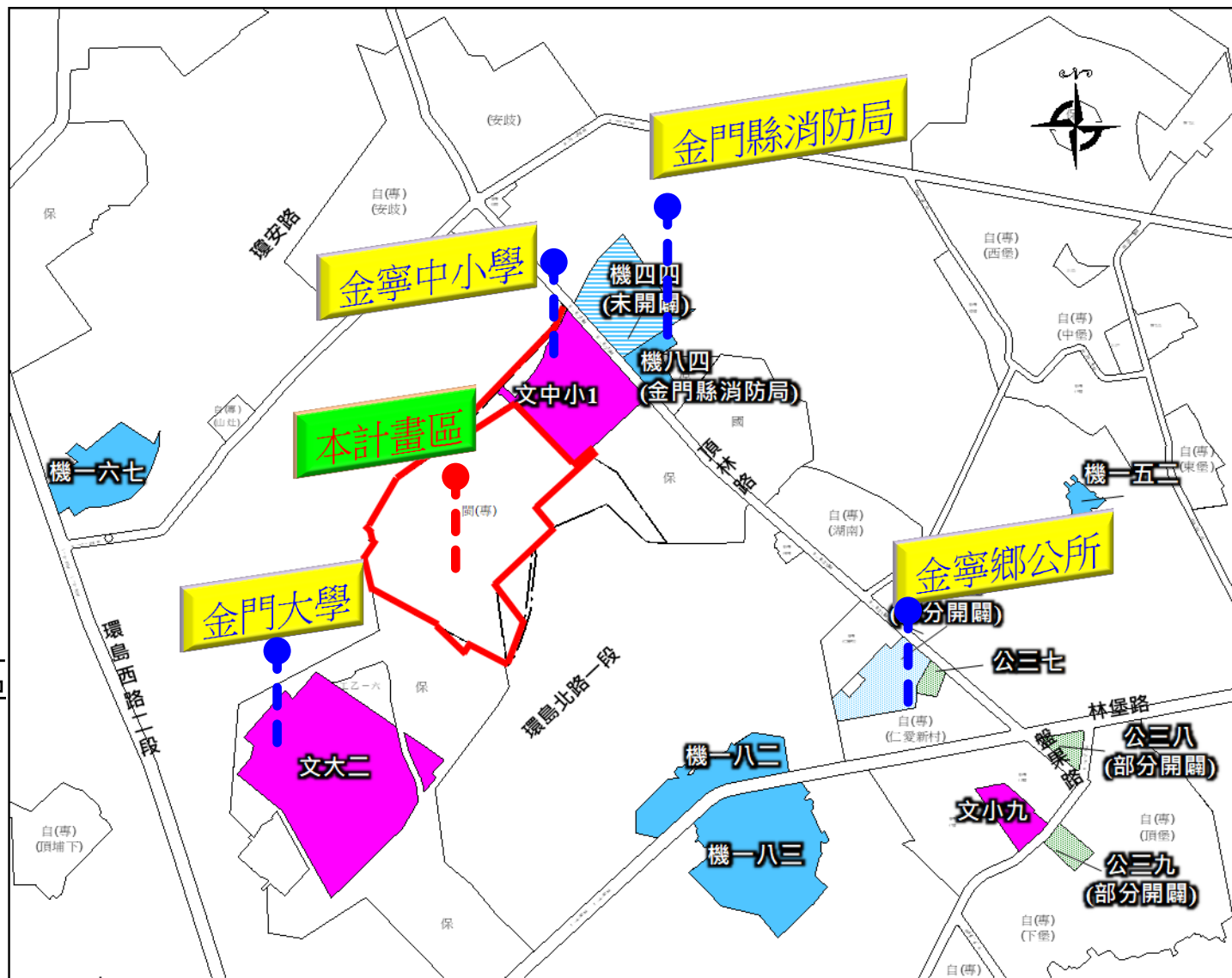
四至範圍

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



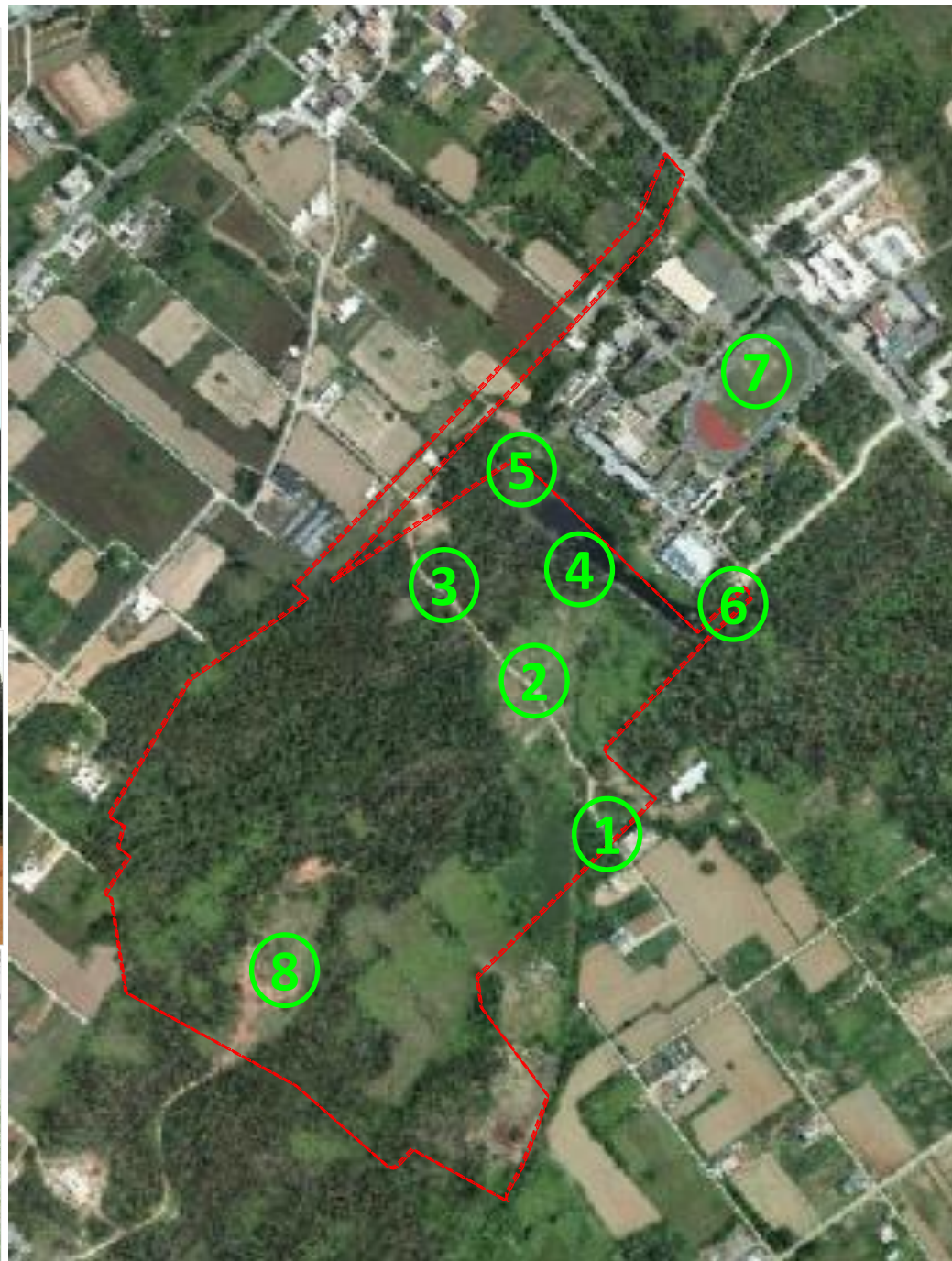
2. 草地



3. 現有道路



4. 埤塘



5. 步道與平台



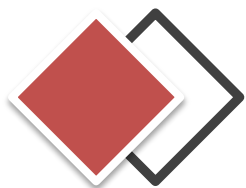
6. 停車場



7. 金寧中小學

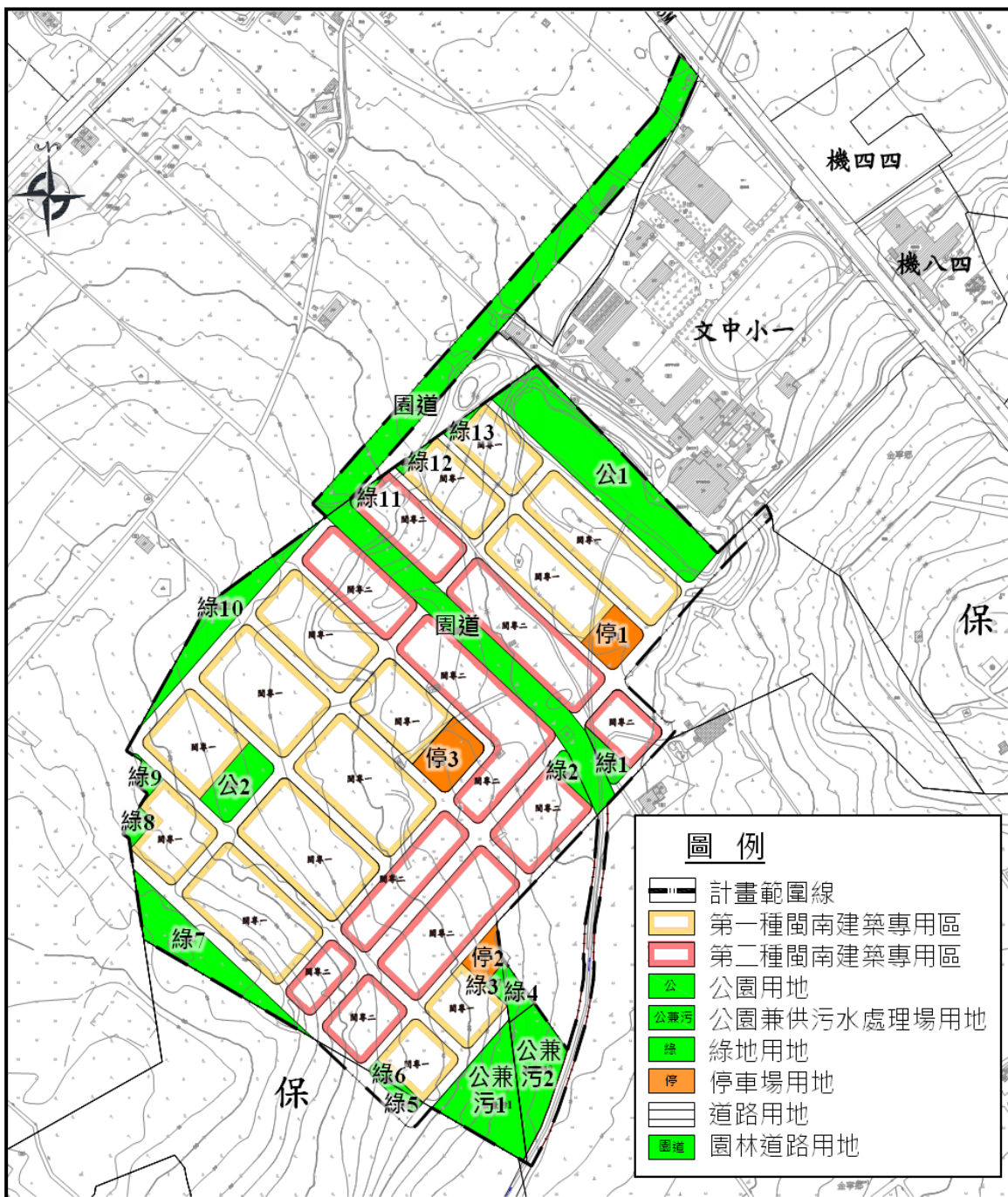


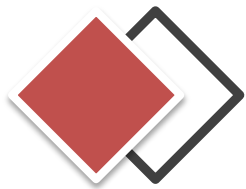
8. 空地



# 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

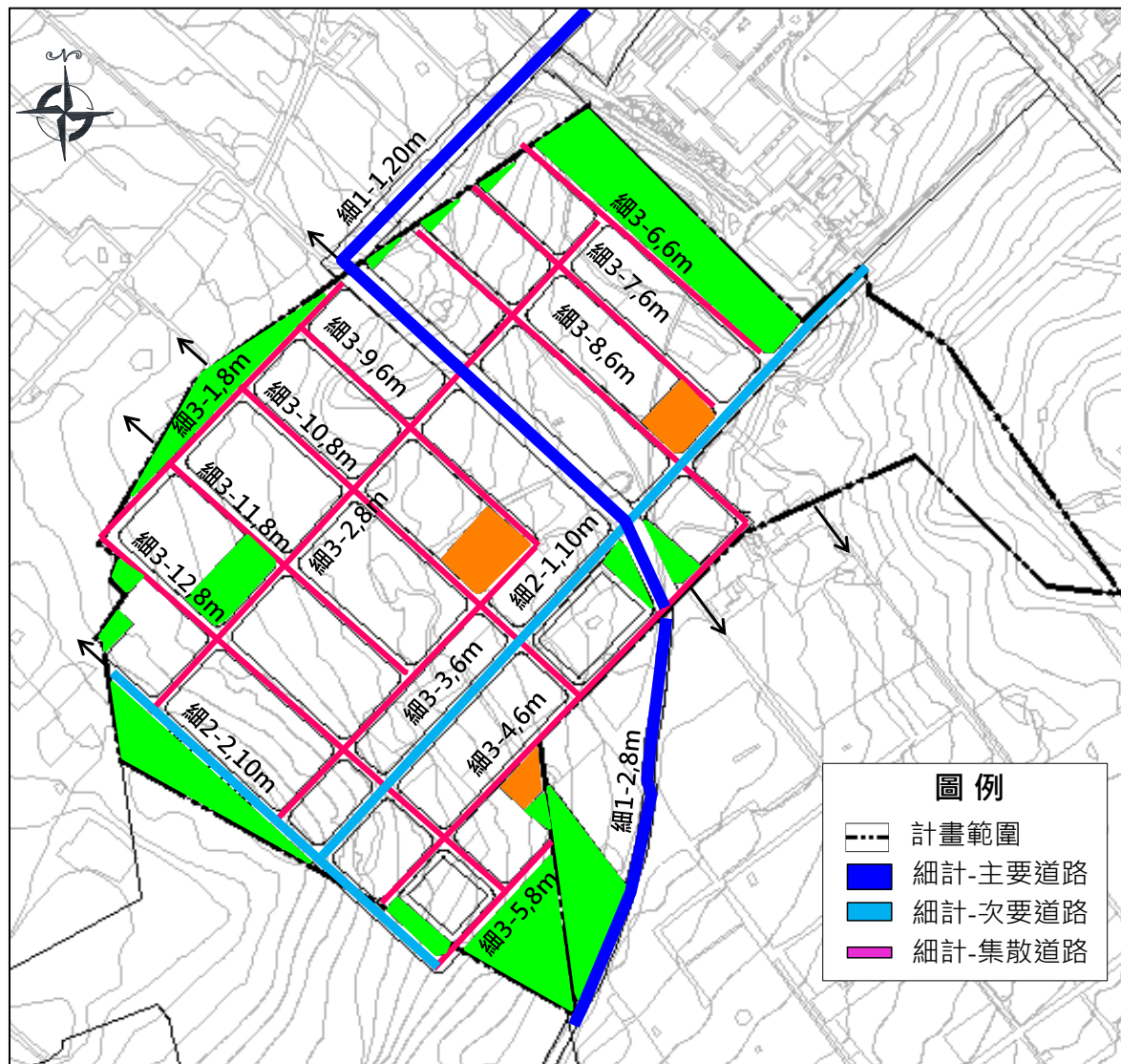
- 提供計畫區向東銜接頂林路，肩負商業、住宅聯外運輸與區域內通行之功能

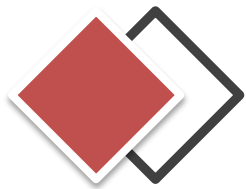
## □ 次要道路：10M

- 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

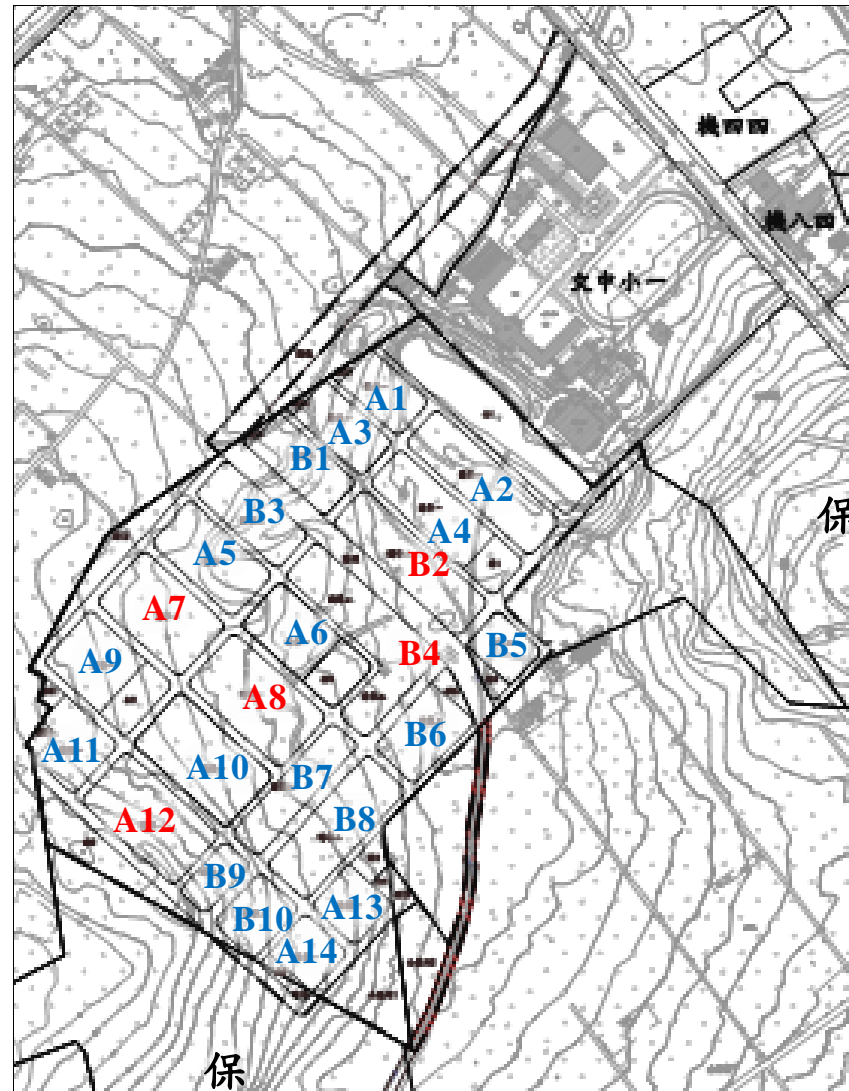
- 以供各住宅單元間日常生活通行功能為主

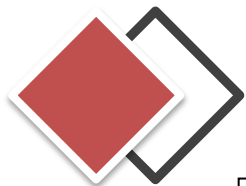




# 土地管制及都設規定(1/5)

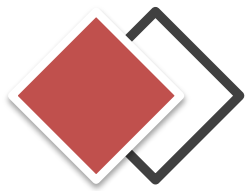
項目	閩專一 (相當於住二)	閩專二 (相當於住三)
分區機能	居住生活區	生活商業區
建蔽率	60%	60%
容積率	180%	240%
前院 深度	3M(2M為無遮 簷人行道)	臨 ≥ 10M道路，退 縮5M帶狀空間，再 退縮3M(騎樓或無 遮簷人行道)
後院 深度	3M(1.5M為綠 帶，供人行步 道使用)	5M(2.5M為帶狀開 放空間)
最小開發 基地規模	1200m <sup>2</sup> <b>(A7、A8、A12)</b>	800m <sup>2</sup> <b>(B2、B4)</b>
其他 規定	--	3~4樓處(建物高度 11~15M處)退縮3M





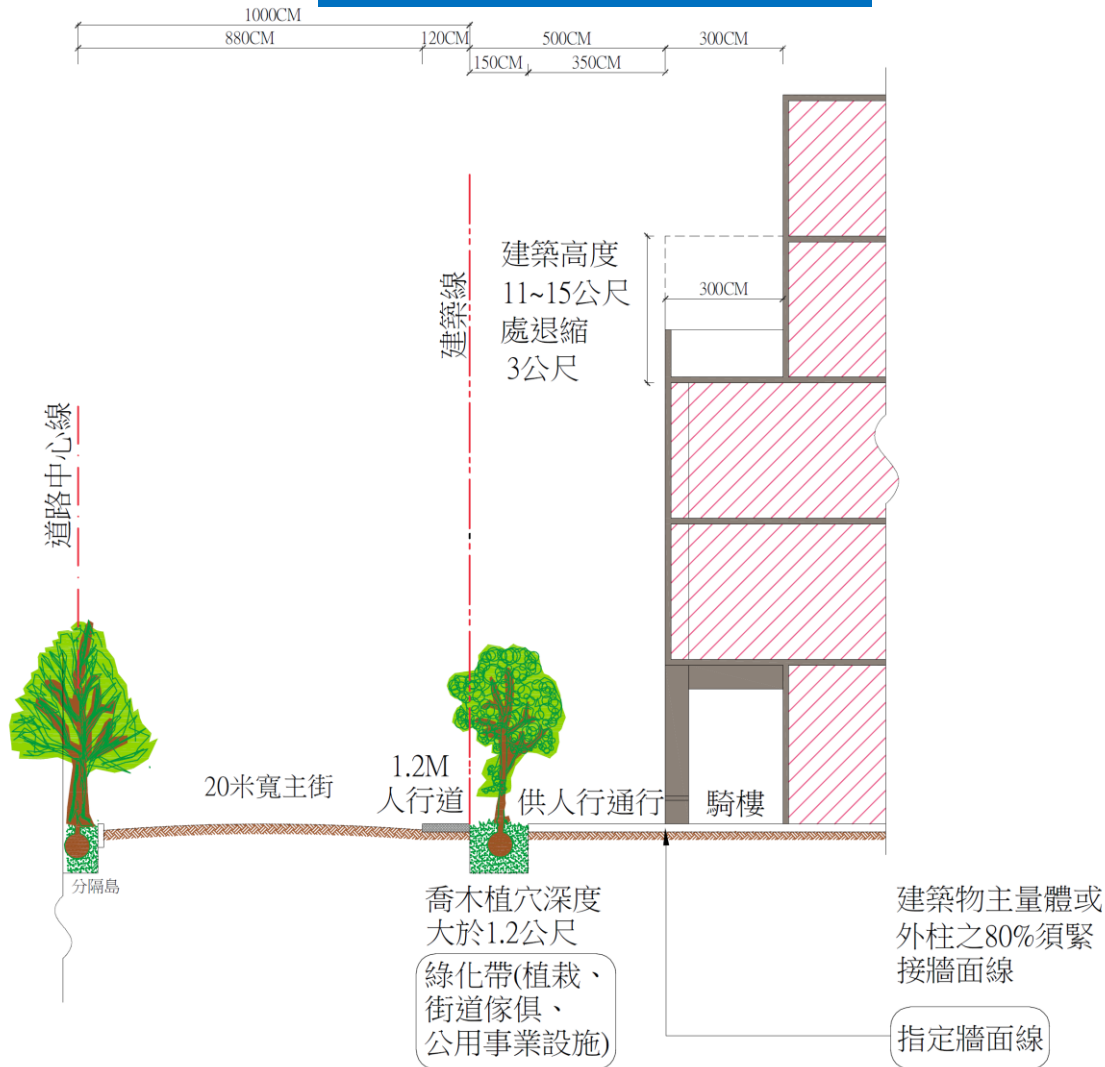
# 土地管制及都設規定(2/5)

<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>

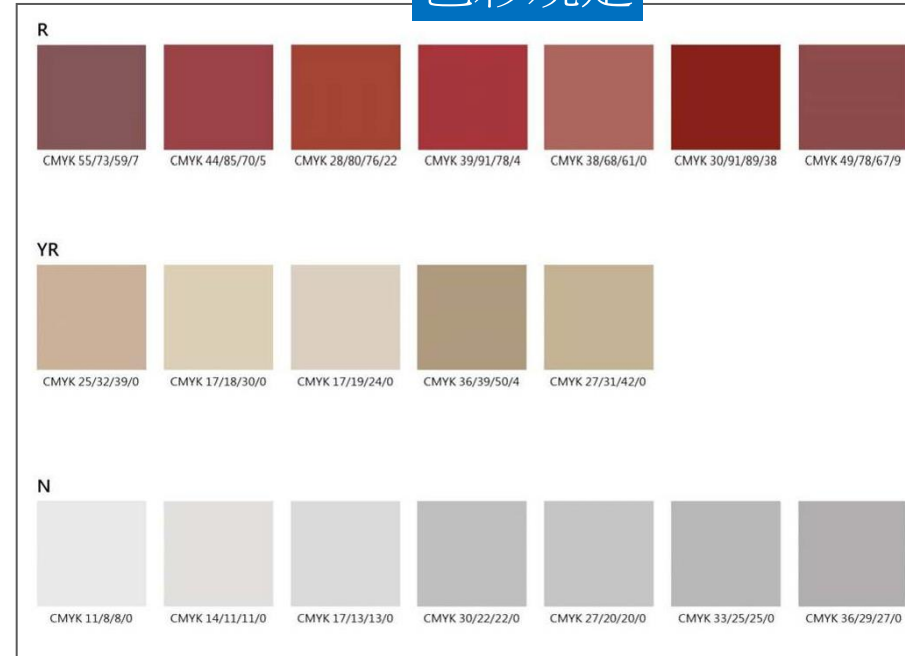


# 土地管制及都設規定(3/5)

## 閩專二退縮立面示意圖

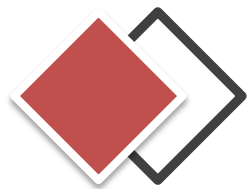


## 色彩規定



**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

### 第二種閩南建築專用區

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。

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

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

閩專二

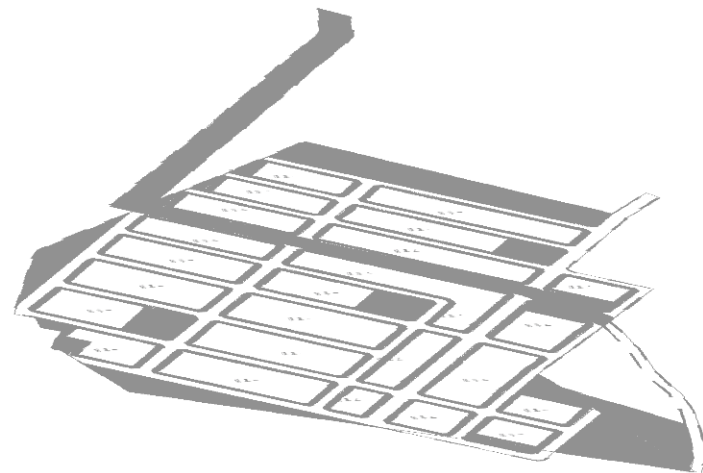
- $\geq 2000\text{m}^2$  -> 15 %容積獎勵
- $\geq 1600\text{m}^2$  -> 10 %容積獎勵
- $\geq 1200\text{m}^2$  -> 5 %容積獎勵

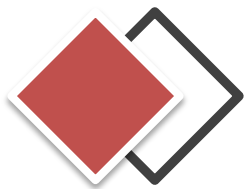


※最高以不超過基地法定基準容積樓地板面積之30%為限※

# 貳

公益性、必要性、適當與合理性及合法性





# 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。

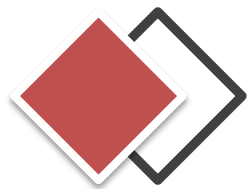


## 文化與生態

- 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

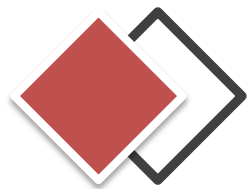
已完成:金城鎮第一期區段徵收、金湖市港區段徵收、金門大橋金寧端區段徵收及尚義區段徵收區  
辦理中:金門大橋烈嶼端區段徵收

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

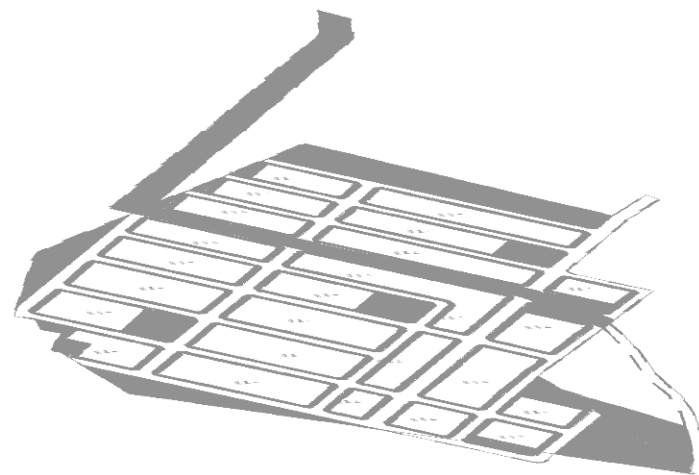
- 區位條件優良、無居住人口，地主多次反映應立即開發。
- 符合損害最小、避免耕地及優先使用公有土地。

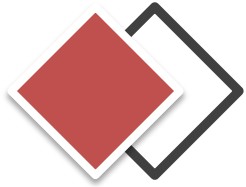
## 合法性 《《

- 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。

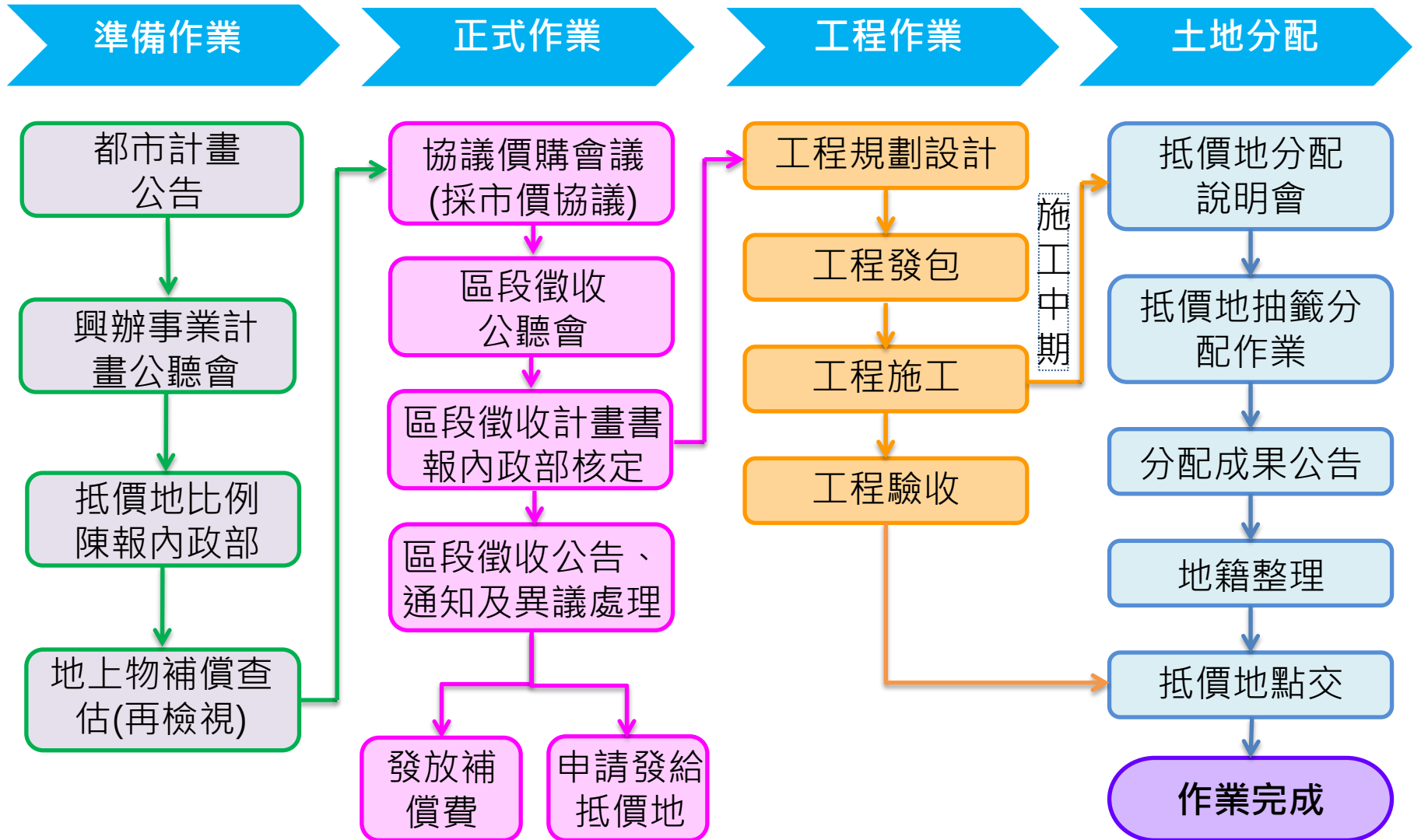
# 叁

## 區段徵收辦理程序



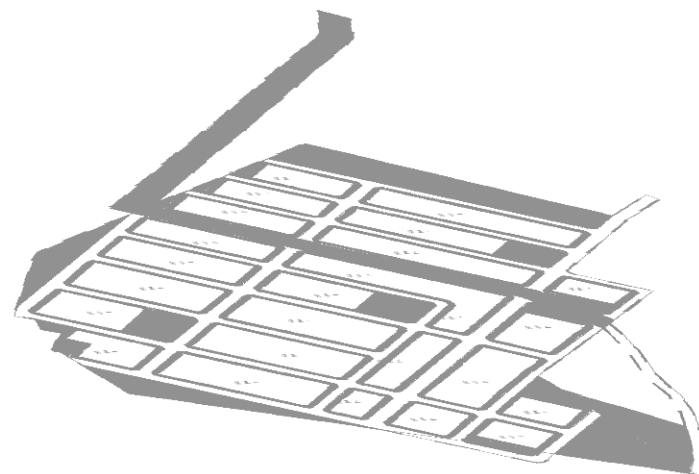


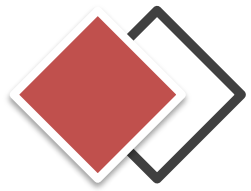
# 區段徵收辦理程序



肆

土地所有權人  
權益保障情形

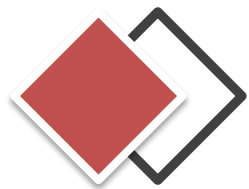




# 用地補償方式

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。





## 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**。

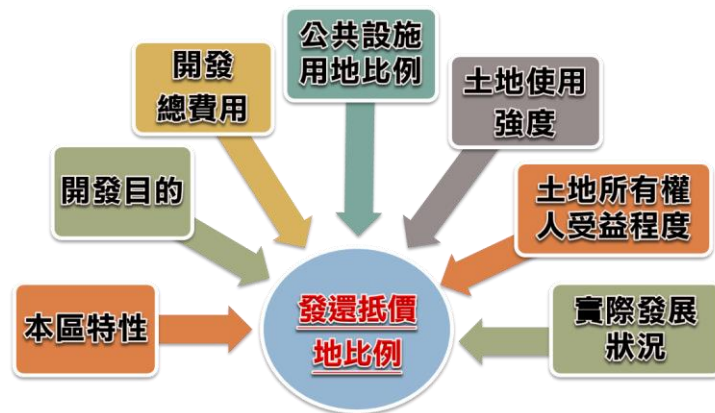
- **土地徵收條例第30、39條規定**，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。其地價查估以內政部訂頒「**土地徵收補償市價查估辦法**」辦理。



# 抵價地比例

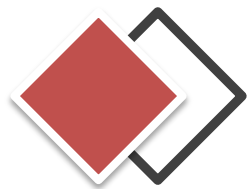
## 預計抵價地比例規劃

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





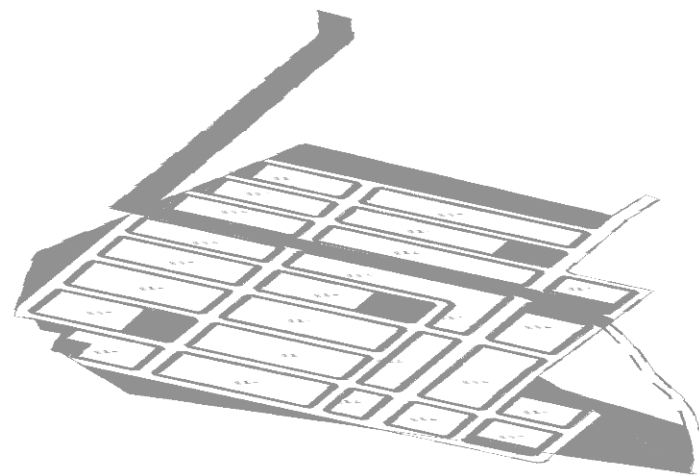
# 預定辦理期程

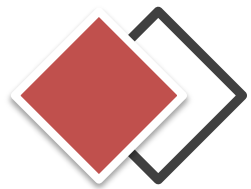


備註：實際作業期程視作業情況調整之。

# 伍

## 第一次公聽會意見回覆 處理情形





# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《都市計畫問題》

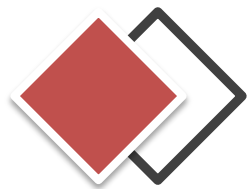


- (1) 環保角度勿開發。
- (2) 過程草率，黑箱不公不義。
- (3) 無公益性跟必要性。



1. 本案開發係為因應金門整體都市成長需求，規劃都市發展用地，且金寧鄉至104年躍升為金門第二大鄉鎮，近5年人口成長快速，但因區內無細部計畫區，多移至農業區及保護區發展，反而無法引導區內有序開發，故本案之開發實有其必要。目前**已於106年12月5日通過公益性及必要性審查**，已多方考量各面向議題，且多數地主均期盼早日辦理開發。

本案為整體開發地區，開發後出入道路、公共設施及雨污水管線等設施均將妥為規劃設計，可提升環境品質。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

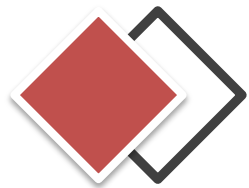
## 《都市計畫問題》

2. 本案規劃時程為民國103～107年，於實質規劃及公開展覽階段針對區內地主舉辦過二次問卷調查外，並舉辦6次地方說明會(4次都計相關說明會，1次區段徵收土地說明會，1次墳墓遷葬說明會)。

都市計畫審議階段亦將前開會議民眾意見提供委員參考，並通知有提出陳情意見之民眾當面向委員陳述意見，並就前項所提各項內容納入會議記錄，其過程力求嚴謹周全，應無所述情事。

3. 本案公益性必要性評估報告於106年12月5日經內政部地政司土地徵收委員會審議通過，已多方考量下列事項：

- (1) 公益性：社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素。
- (2) 必要性：開發範圍之選定及面積規劃是否合理、用地範圍有無其他可替代地區、是否可改以其他方式取得、轄區內以區段徵收及市地重劃辦理情形、財務計畫可行性等。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

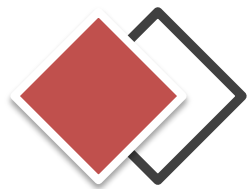
## 《都市計畫問題》



- (1)可建築土地提高為百分之60。
- (2)能對目前規劃內容更清楚說明，公有地設施(綠化)能說明白。



- 1.本案為劃設區內必要公共設施項目及通行所需之道路系統，公共設施用地比例為44.32%，而可建築土地比例為55.68%，公共設施比例較高，通常帶來較高環境品質；如降低公共設施用地比例，恐影響居民公共設施服務品質。因此，在區段徵收財務可行前提下，提供較高比例之公共設施用地供當地民眾使用，允屬較合理作法。
- 2.本案土地使用規劃內容於都市計畫委員會審議階段已多次開放民眾討論及參與。本計畫區內公園及綠地之設計將由本府工務處協助辦理，民眾可針對設計內容提供寶貴意見。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

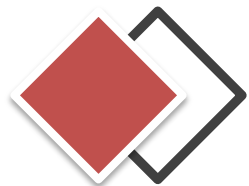
## 《都市計畫問題》



本區建築基地基本單位是800跟1200平方公尺，建議基本單位放小一點。住宅區能夠雙拼或四棟連併，因為小散戶很多。



- 1.本計畫區內最小基地規模規定為：街廓編號A7、A8、A12最小開發基地規模為1,200平方公尺；B2、B4之最小開發基地規模為800平方公尺，其餘基地並無相關規定。
- 2.本案已規劃可供小地主分配之街廓，請原土地所有權人後續於選配抵價地時，留意各分配街廓之最小分配面積規定，並衡酌個人配地權利價值高低、建築需求等進行選配。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《都市計畫問題》



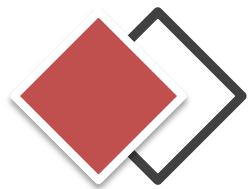
(1)本區段近鄰金大與寧中小，同屬一供需圈，開發後關係密切。據本興辦事業計畫概況，並無開闢通往金大之一定寬度以上之道路，且臨金大連接均屬公地，開發容易，今不納入規劃，有礙將來整體發展，爰建請務必納入考量。

(2)請問本縣以往所辦理區段徵收案件，最低容積率與建蔽率為多少，換言之，本案應不得低於例案之比例，以不失公允，落人貲議。



1.本案於規劃階段與金門大學協調後，於計畫區南側以現有農路規劃為道路用地(細1-2)，寬度為8公尺，做為計畫區與金門大學之聯絡道路。

2.因本縣各區段徵收案件所規劃之內容不同(整體開發目的、計畫人口、區位條件、規劃原意...)，故其土地使用強度未盡相同。本區規劃閩專一建蔽率60%、容積率180%，閩專二建蔽率60%、容積率240%；另訂有斜屋頂、基地規模、開發時程、綠建築等容積獎勵。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《都市計畫問題》



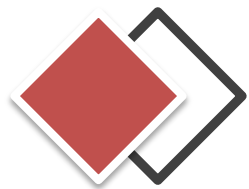
20米寬主要道路似無必要於建築時再退縮3米，況且又有騎樓，建築外觀更應放寬，以多元造型來呈現美感。



依金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第三十四點、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：

(一) 住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。**退縮建築是全縣都有之規定，非單指個別區域。**

20公尺園道為區內主要道路，係為塑造區內之入口意向，並考量其道路兩側規劃為閩專二，其土地除供閩式建築開發外，亦兼供沿街式商業發展用地，爰規定應留設騎樓，以提供舒適商業逛選人行空間。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

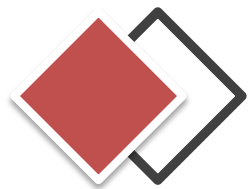
## 《都市計畫問題》



不願參加區段徵收，希望重新規畫聯外道路，不要經過本人土地



1. 為連接周邊土地，聯外道路有其必要性。
2. 本案於規劃及都市計畫審議期間，針對連外道路已研提數方案供委員審議，經委員會審議後，方決定於金寧中小學西北側規劃20公尺園道，係影響最少私人土地之方案，如重新規劃連外道路有其困難度。
3. 區段徵收區內土地，不管公私有土地未來皆可參與配地，分配發還之土地皆為可建築用地。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《都市計畫問題》

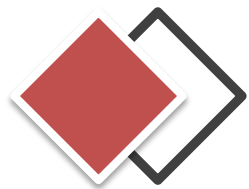


未來開發後閩南建築之樣貌如何，可於何階段展現出來？



本計畫區內之建物平面配置與規劃，應配合傳統聚落空間理念，外觀色彩應與聚落景觀協調，並**經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發建築**，故將於都市設計審議階段展現。





# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《地上物補償問題》



(1)請問地上物補償標準採用何年訂定之標準，有無按物價指數漲跌作為計算依據？

(2)地上物應合理賠償。

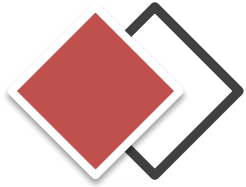
(3)墳墓遷移是否有補償費？



1.本案地上物拆遷補償係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」、「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」、「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」及「金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」規定辦理，其中**建築改良物拆遷補償，其價格評點計值，按年度營造工程物價總指數檢討調整。**

2.本案已於105年協調各項地上物主管單位派員會同地上物所有權人先期查估地上物補償費並完成造冊，補償費清冊於徵收前將再洽請各項地上物主管單位協助予以檢視後，屆時於公告徵收時將一併通知權利人知悉。

3.自行辦理墳墓遷移者，本府將依據「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」核發遷移費。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

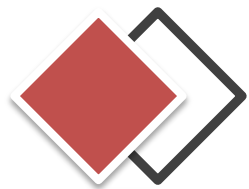
## 《抵價地比例問題》



**本區公有土地比例較高，宜提高抵價地比例。**



區段徵收案開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的使用或撥供需地機關使用，剩餘土地原則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，故訂定抵價地比例時，會評估開發後財務是否可以自償，開發案才有其可行性，並依「區段徵收實施辦法」第16條考量各地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度、土地所有權人受益程度及實際發展狀況等因素加以評估，各開發案條件及情況不同，需個案評估，無法一概而論，皆採相同比例。後續本案抵價地比例之訂定報核，評估前述各項因素時，會考量本案縣有土地比例較高之個案特性，於財務容許的範圍內，訂定抵價地比例。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《一併徵收問題》



本人於區內有筆124地號，長27米，只徵收20米，剩餘土地如何處理？



被徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，依據土地徵收條例第8條規定，所有權人可於區段徵收公告之日起1年內以書面方式向本府申請一併徵收，惟屆時將實地勘查，依事實認定是否符合條件。另一併徵收應以現金補償，不能領抵價地。





# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《工程問題》

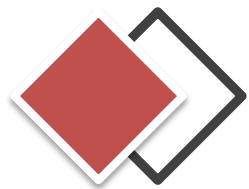


此開發區為窪地，未來填土多少，可與路面相同？



本開發區內高程介於11至30公尺之間，地形起伏以西南側緩降至東北側現有埤塘與溝渠，後續整地工程將於工程規劃設計時整體考量區內及區外平面銜接及挖填土方預估後，適時向鄉親說明。





# 第一次公聽會意見回覆處理情形

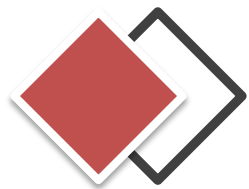
## 《其他問題》



寧湖三劃段254-11號，洪旭祖先古墓，為明代墓園，官拜太子太師，洪旭為明鄭重要臣子(中秋博餅發明人)，宗親會理監事會決議，在保留完整墓園(含墓埕及土神(土地公))的狀況下，才同意開發；希望祖墳〈400年〉可以保留下來。



查本案開發範圍內之墳墓，尚非文化資產保存法指定或登錄之法定文化資產，依土地徵收條例第5條規定，應配合辦理墳墓遷移。另如所有權人認為該墳墓有文化資產之價值，建議可循文化資產保存法相關規定向本縣文化局申請文資價值評估及指定，本府配合指定結果辦理相關作業。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《其他問題》

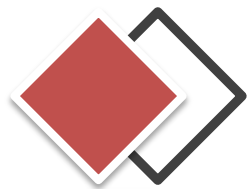


可否於開發案確定之後再進行墳墓遷移？



本案後續於區段徵收計畫書奉核准後，辦理公告區段徵收，屆時將通知請區內地上物所有權人配合儘早辦理地上物拆遷補償作業，以免工程進場後，影響所有權人權益。





# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《其他問題》

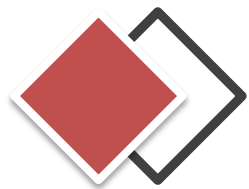


目前祖先墓有多少位？建議應於下次告知，並了解解決方案。



迄今本府地上物調查，目前範圍內有主墳墓計12位。





# 第一次公聽會意見回覆處理情形

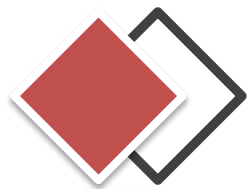
## 《其他問題》



請預估本區區段徵收之處分收入、開發總費用、總支出即將撥充實施平均地權基金額度。



依據土地徵收條例施行細則第36條規定，「...區段徵收計畫書，應載明下列事項...二十一、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析。...」本府後續辦理本案區段徵收公告時，區段徵收計畫書將於公告處所公告並供公開閱覽，本案財務計畫，亦將納於區段徵收計畫書中一併公告。



# 第一次公聽會意見回覆處理情形

## 《其他問題》



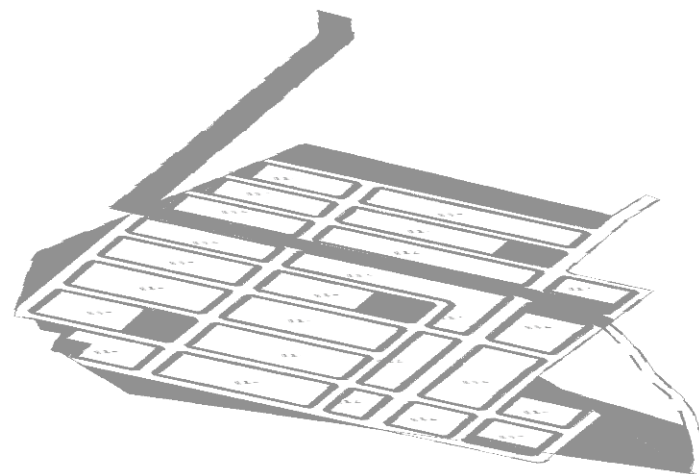
- (1) 贊成開發但需透明、公正。
- (2) 本案經歷多年規劃，感謝承辦單位辛勞，望請能按期程進行，勿淪往例延宕未果，浪費資源致損政府形象。

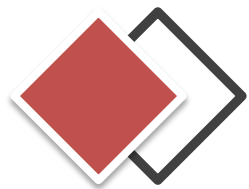


感謝鄉親支持，本案目前刻正進行興辦事業計畫公聽會，本府會儘速辦理後續區段徵收作業，相關開發內容及辦理進度情形，已公開上網於本縣地政局網站土地開發專區，供鄉親查詢瞭解，並將適時更新進度。如鄉親仍有其他意見或有對本案不瞭解的地方，歡迎打電話或親臨本縣地政局地權科詢問。

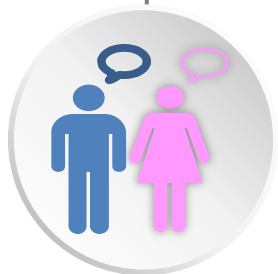
陸

# 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

