

金門縣



安岐閩專一期區段徵收 第三次事業計畫公聽會

主辦單位：  金門縣政府

中華民國 112 年 10 月 5 日





興辦事業概況



公益性、必要性、適當與合理性及合法性評估



區段徵收辦理程序



土地所有權人權益保障情形



前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

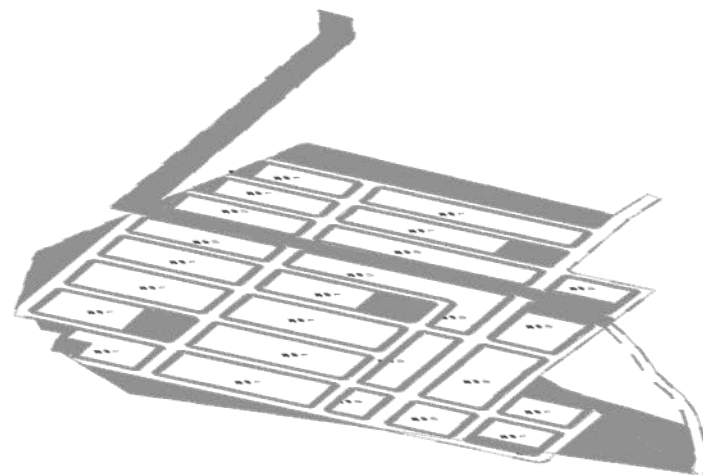
簡報 大綱

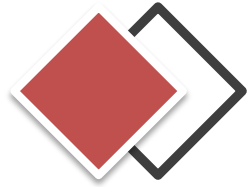


**為詳實記錄您的意見，請填寫陳述意見單後交予工作人員，
本府將以公文方式回覆**

壹

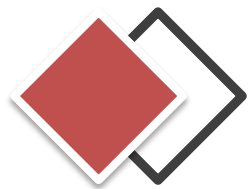
興辦事業概況





公聽會法令依據

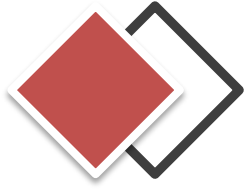
- 土地徵收條例第10條規定「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，**應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見**」。
- 本次公聽會，依土地徵收條例第10條及土地徵收條例施行細則第10、11條規定程序召開；按第10條規定，**公聽會，應至少舉行二場**。



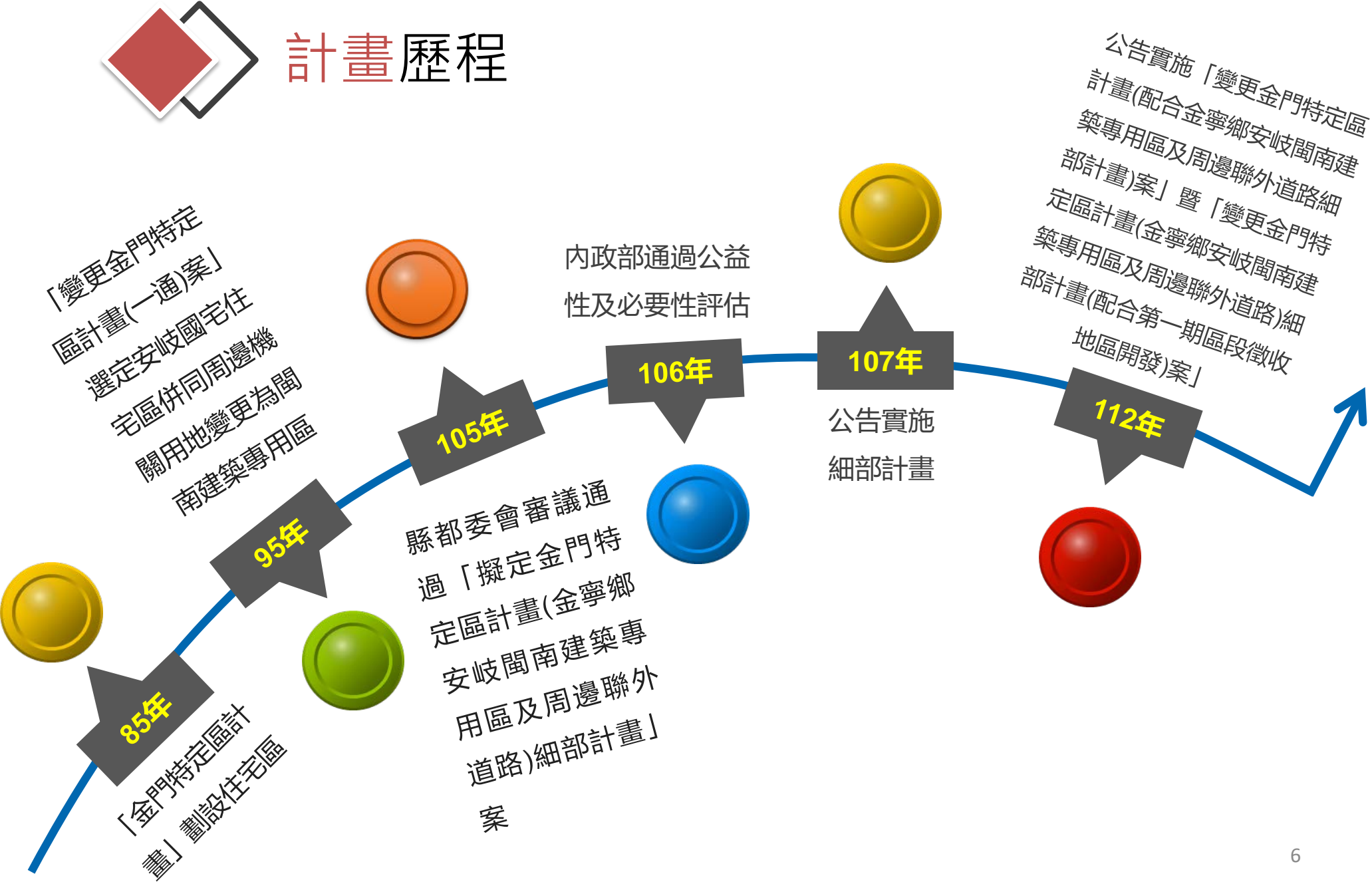
開發目的

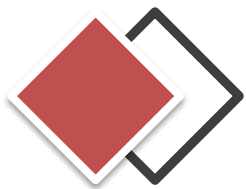
- 因應本縣整體都市成長需求，解決住宅供給不足問題，規劃取得都市發展用地並配置完善公共設施，提升土地利用價值。
- 營造新社區發展良好基礎環境，以合宜引導地區發展。
- 落實本縣都市計畫規劃及永續觀光幸福宜居島嶼之發展願景，建構閩南建築示範區。





計畫歷程





開發位置與範圍

總面積

17.76 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



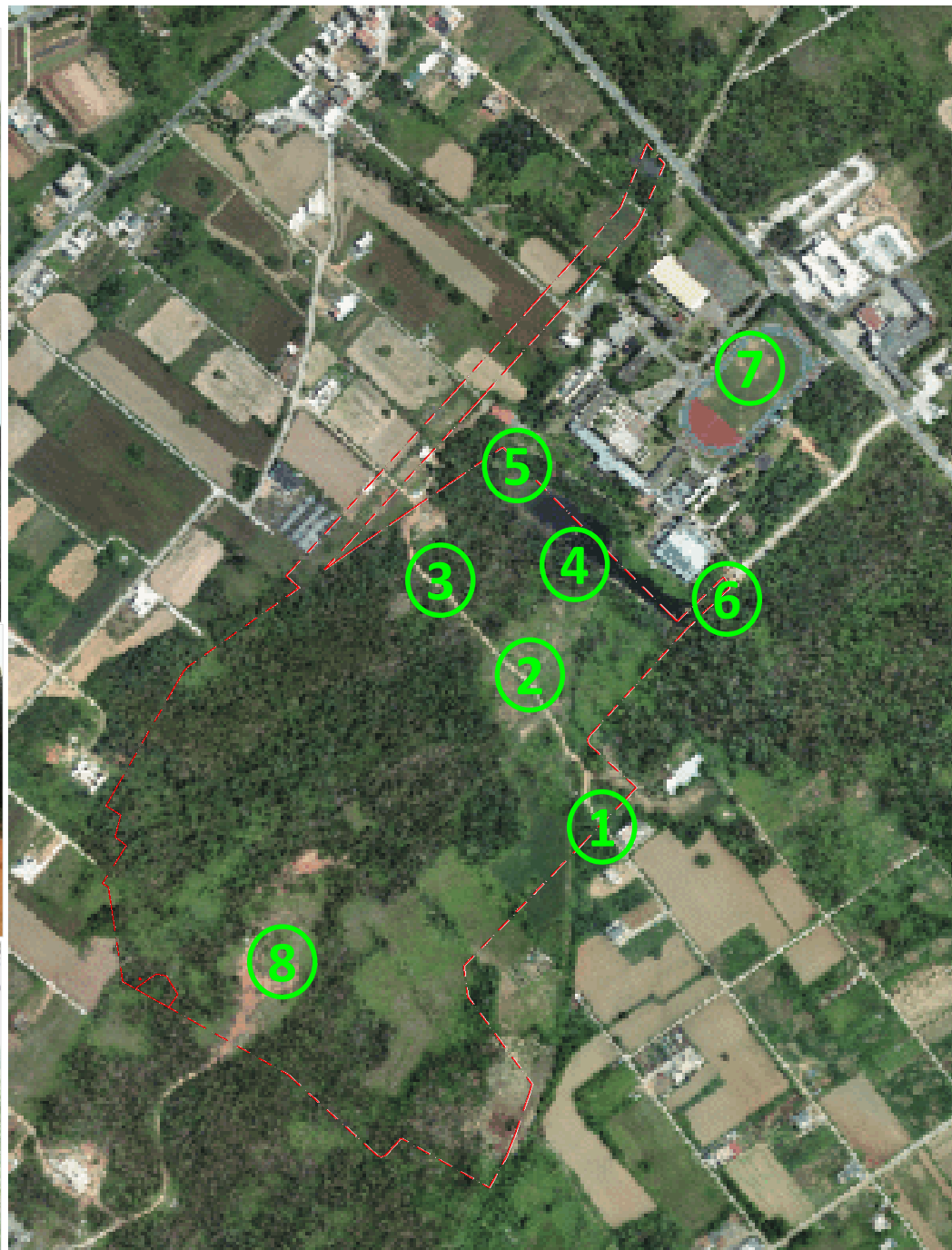
2. 草地



3. 現有道路



4. 埤塘



5. 步道與平台



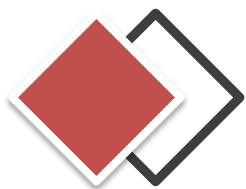
6. 停車場



7. 金寧中小學

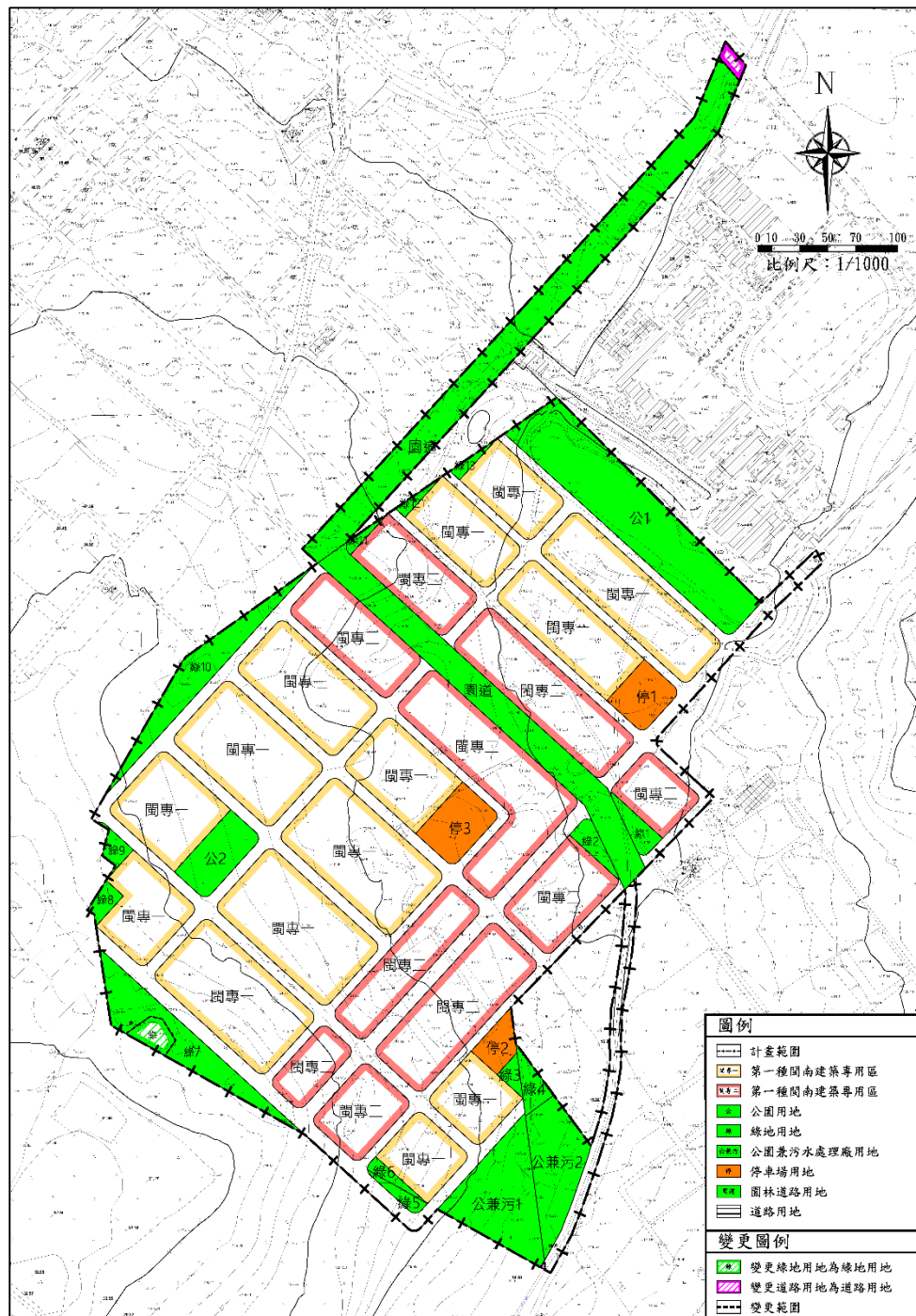


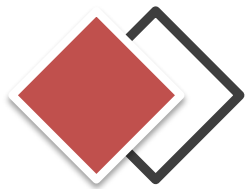
8. 空地



土地使用規劃

使用項目	面積 (公頃)	比例 (%)
閩專一	6.04	34.01
閩專二	4.00	22.52
可建築土地 小計	10.04	56.53
公園用地	1.01	5.69
公兼污用地	0.70	3.94
綠地	0.94	5.29
停車場用地	0.40	2.25
道路用地	3.11	17.51
園林道路用地	1.56	8.78
公共設施 用地小計	7.72	43.47
總計	17.76	100.00





交通系統計畫

主要道路：20M

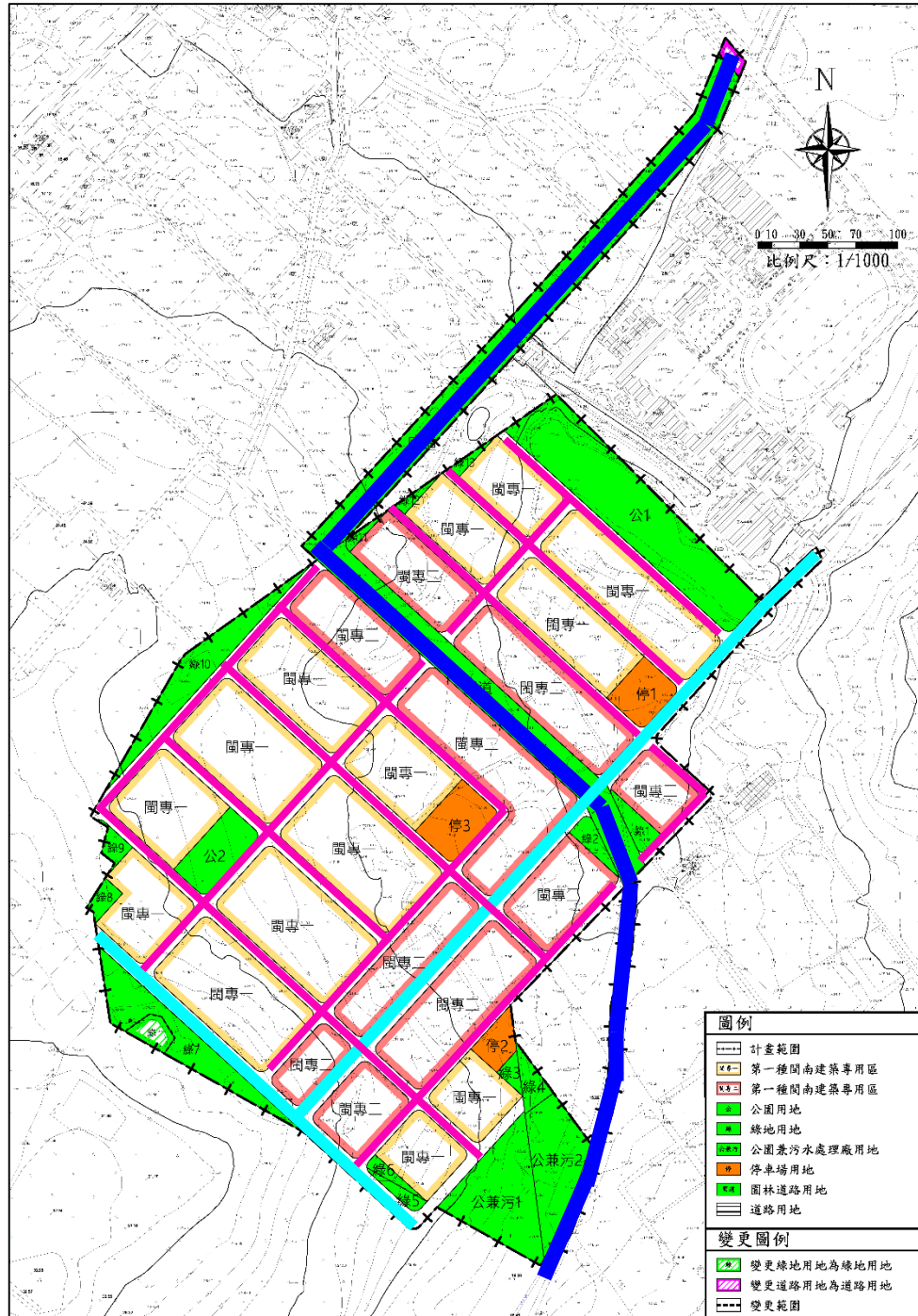
- 提供計畫區向東銜接頂林路，肩負商業、住宅聯外運輸與區域內通行之功能

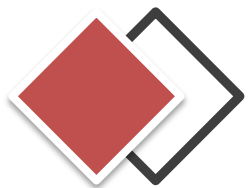
次要道路：10M

- 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

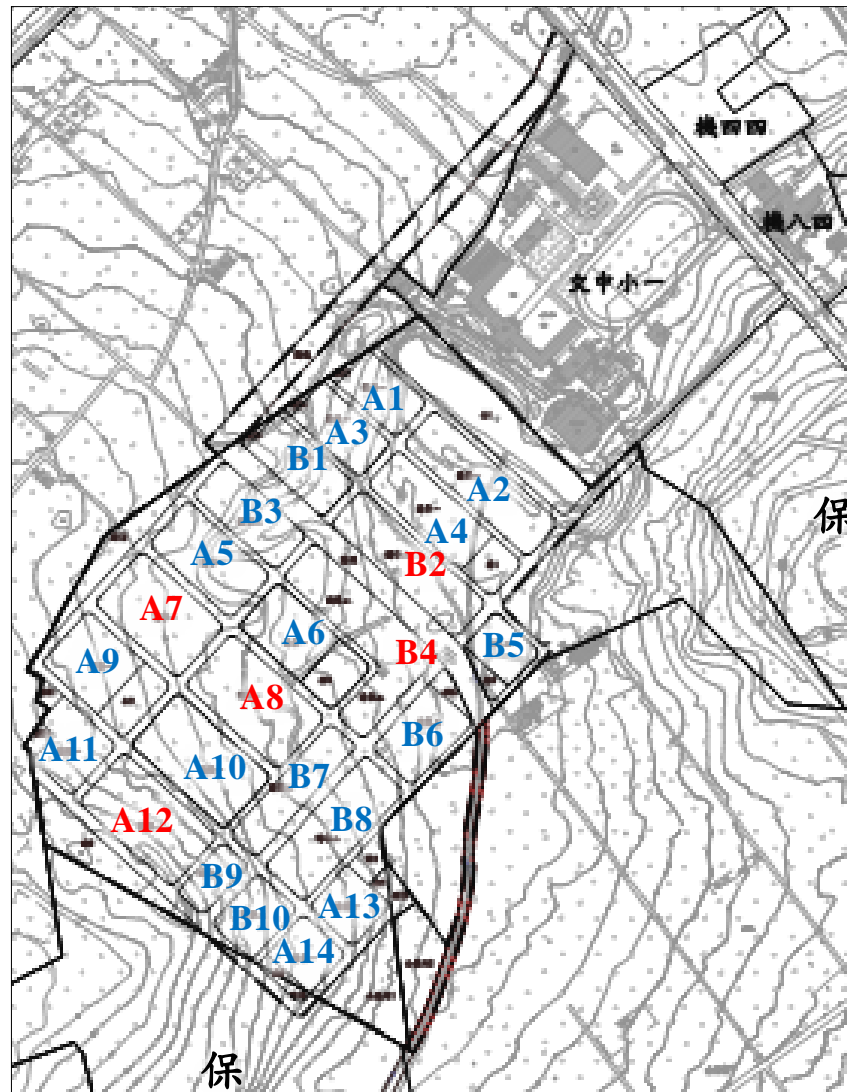
- 以供各住宅單元間日常生活通行功能為主

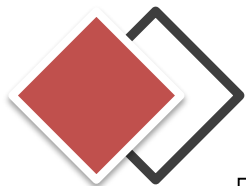




土地管制及都設規定(1/5)

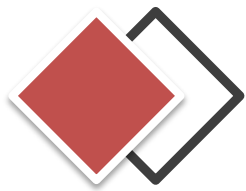
項目	閩專一 (相當於住二)	閩專二 (相當於住三)
分區機能	居住生活區	生活商業區
建蔽率	60%	60%
容積率	180%	240%
前院深度	3M(2M 為無遮簷人行道)	臨 $\geq 10M$ 道路，退縮5M帶狀空間，再退縮3M(騎樓或無遮簷人行道)
後院深度	3M(1.5M 為綠帶，供人行步道使用)	5M(2.5M為帶狀開放空間)
最小開發基地規模	1200m ² (A7、A8、A12)	800m ² (B2、B4)
其他規定	--	3~4樓處(建物高度11~15M處)退縮3M





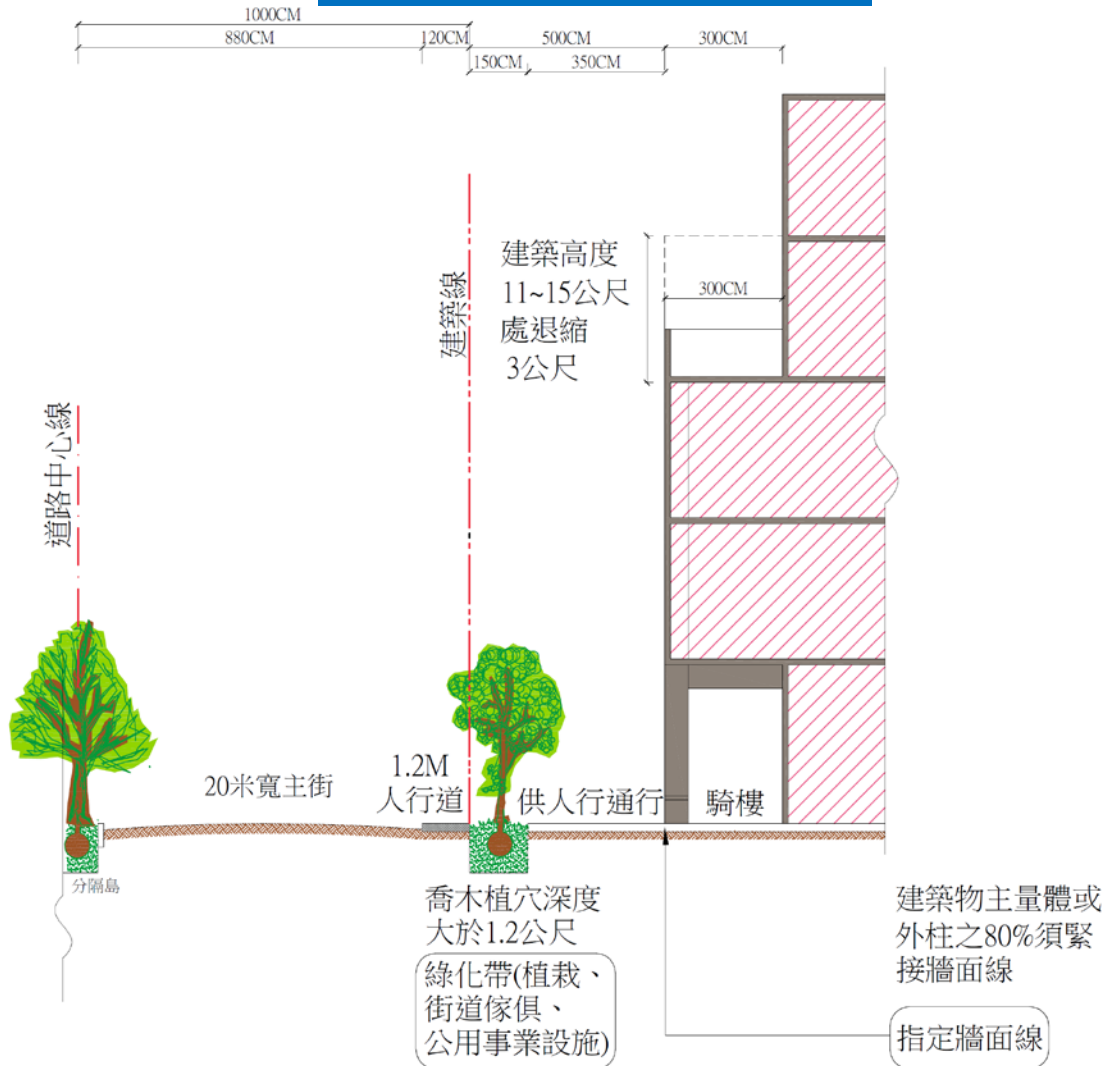
土地管制及都設規定(2/5)

<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

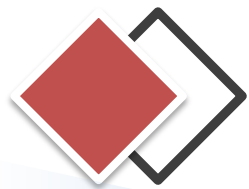


色彩規定



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)

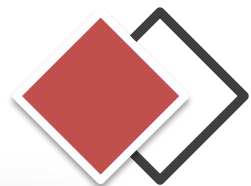
第一種閩南建築專用區

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

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

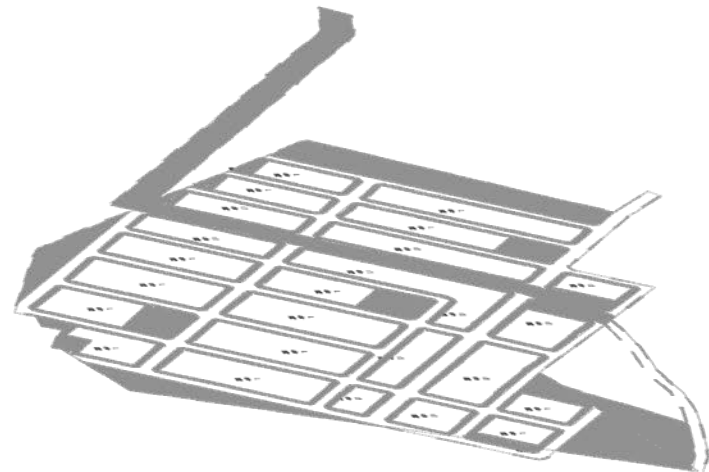
閩專二

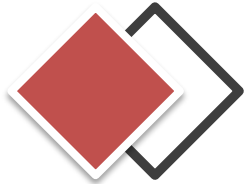
- $\geq 2000\text{m}^2$ -> 15% 容積獎勵
- $\geq 1600\text{m}^2$ -> 10% 容積獎勵
- $\geq 1200\text{m}^2$ -> 5% 容積獎勵

※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
與合理性及合法性評估





公益性

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。

經濟因素

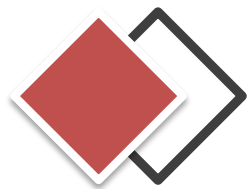
- **稅收及糧食**: 提升土地利用價值，可增加地價稅及房屋稅，對糧食安全影響輕微。
- **就業人口**: 現況未提供就業機會，無須辦理輔導轉業措施，開發後可增加商業就業人口。
- **財政負擔**: 後續土地專案讓售與縣府，可平衡財務支出。
- 土地利用完整性及農林漁牧產業鏈影響小。

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。

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。



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

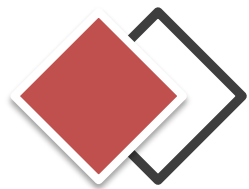
辦理中：金門大橋烈嶼端區段徵收、金城鎮第三期區段徵收

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

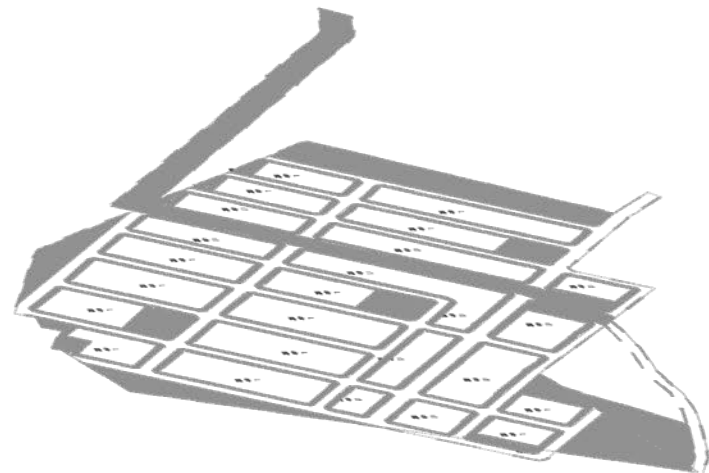
- 區位條件優良、無居住人口，地主多次反映應立即開發。
- 符合損害最小、避免耕地及優先使用公有土地。

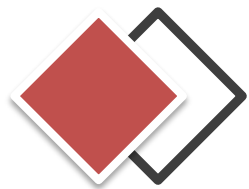
合法性 《《

- 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。

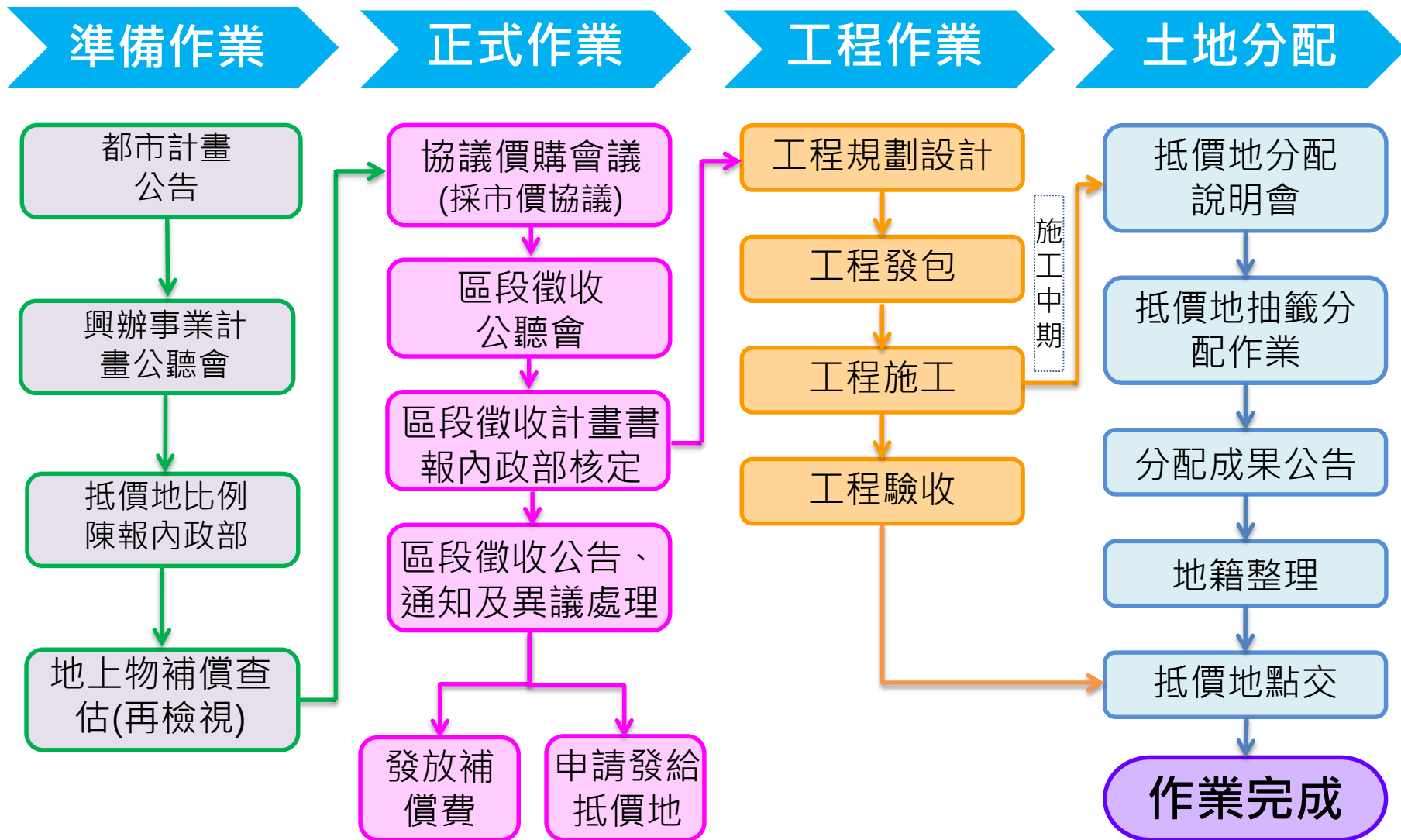
叁

區段徵收辦理程序



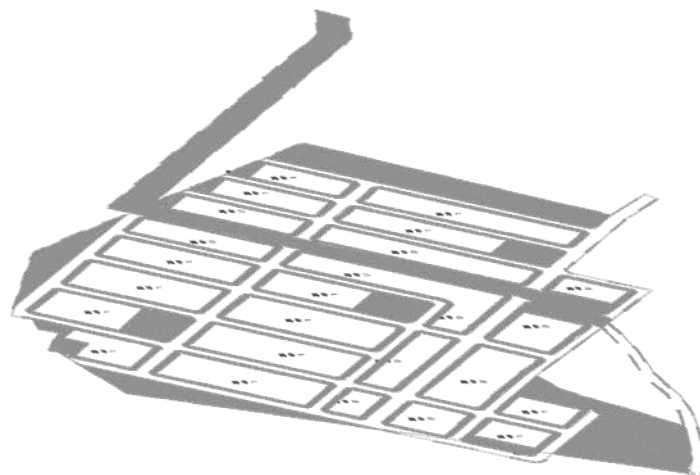


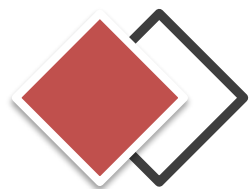
區段徵收辦理程序



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



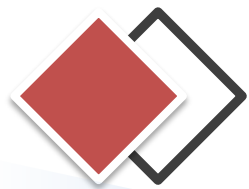
現金補償



申請發給
抵價地



部分領錢
部分領地



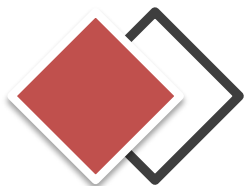
土地價格標準

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**。

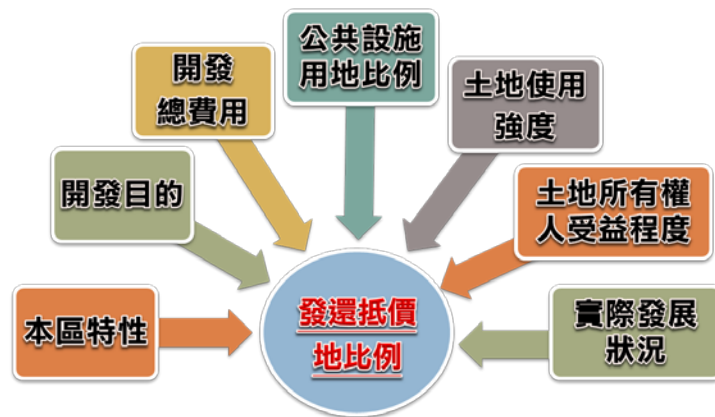
- **土地徵收條例第30、39條規定**，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。其地價查估**以內政部訂頒「土地徵收補償市價查估辦法」辦理**。



抵價地比例

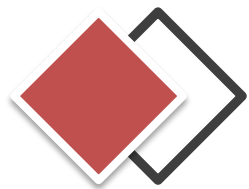
預計抵價地比例規劃

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





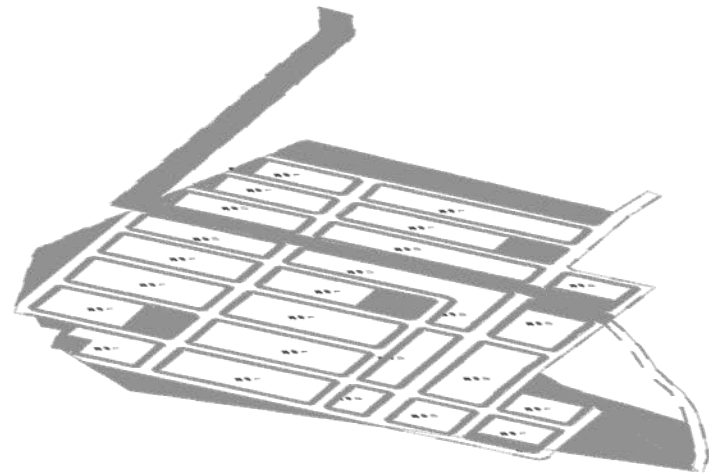
預定辦理期程

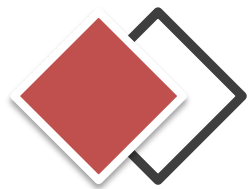


備註：實際作業期程視作業情況調整之。

伍

前次公聽會意見 回覆處理情形





都市計畫問題

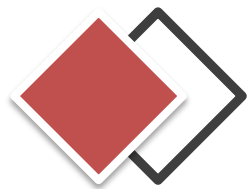
提問人：許○忠



- 1.不建設就是最好的建設，本案是先射箭再畫靶，先算好價格在開發，所以區徵是惡法，恐怖開發。
- 2.開發過程將樹都鏟光光，不符合環保，開發不公不義。



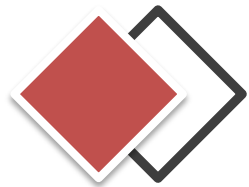
- 1.安岐閩南建築專用區原於民國85年1月20日公告實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區，其後於86年12月6日擬定之「金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」中，配合國宅使用劃設區內各項使用分區與公共設施。而為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，遂於民國95年11月1日公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，將原安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區。



都市計畫問題

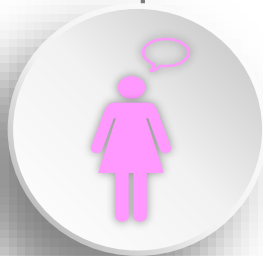


- 2.而本案土地因非位處自然村專用區，按內政部都市計畫委員會第382次會議審議「擬定金門特定區計畫」之決議：非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，應辦理區段徵收以依法公平合理取得公共設施用地，維護居住環境品質，故本案乃採區段徵收方式辦理。
- 3.考量本案開發係為因應金門整體都市成長需求而規劃都市發展用地，且金寧鄉已躍升為金門第二大鄉鎮，近5年人口成長快速，但因可建築用地已趨飽和，多移至農業區及保護區發展，反而無法引導區內有序開發，故本案之開發有其必要。
- 4.本案土地自民國85年規劃至今，歷經20多年努力，方於106年12月5日通過公益性必要性審查，業綜合評估考量各面向議題，且多數地主均期盼早日完成開發。
- 5.有關區內林木部分，先前已有委請專業單位林務所協助盤整調查，未來工程施作在不妨礙施工前提下，儘量移植保留林木。



都市計畫問題

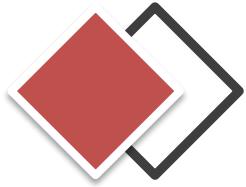
提問人：薛○吉



- (1) 本區所講最小開發面積是1200m²? 是指開發前還是開發後? 如果面積不夠如何處理?
- (2) 希望容積率可以提高, 閩專一提高到240%, 閩專二提升到300%。



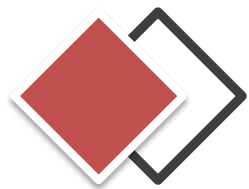
1. 按民國107年1月公告實施之「擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫」規定, 本計畫區內最小開發基地規模規定為: 街廓編號 A7、A8、A12 最小開發基地規模為 1,200m²; B2、B4 之最小開發基地規模為 800m², 其餘基地並無相關規定。前開開發規模係指開發後之個別基地。另為鼓勵計畫區內小面積之建築基地合併鄰地建築開發, 訂有基地規模獎勵。



都市計畫問題



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。另若土地所有權人應領抵價地之權利價值未達抵價地分配當次最小分配面積所需之權利價值者，可以自行洽商其他所有權人合併權利價值，以持分共有方式配回土地，或向本府申請協調合併分配，本府接受申請後將召開協調會議，協調其他有意願之小地主合併，惟仍需地主合意，本府無法強制合併。
3. 考量計畫範圍內之人口、公共設施比例及形塑閩南建築示範區等因素，本案於「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」中規定：閩專一建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%(同於自然村專用區、第二及二之一種住宅區)、閩專二建蔽率不得大於60%、容積率不得大於240%(同於第三種住宅區、第六種住宅區)，其容積率業比照金城地區安和社區、鳳翔社區、金城新莊、富康新村等地區訂定。除此之外，申請開發如符合條件亦可獲得獎勵容積。



都市計畫問題

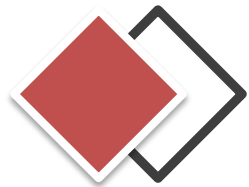
提問人：許○輝



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，針對聯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，如重新規劃聯外道路有其困難度。
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。



都市計畫問題

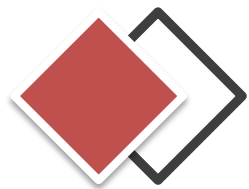
提問人：許○欽



- (1)請問配回土地以後為什麼要規定退縮建築，還要留設人行道，閩專二除退縮5公尺設置帶狀開放空間後，還要再退縮至少3公尺以上之騎樓或無遮簷人行道，希望二者能取其一就好。
- (2)在建築時為什麼要在3樓或4樓要退縮3公尺建築，這是否不恰當，建議不要規定退縮。



- 1.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。退縮建築為全縣通案性之規定，非僅有本計畫區域。

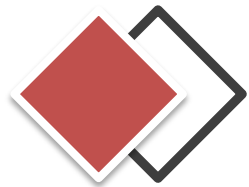


都市計畫問題



2. 而為建立閩南文化及僑民文化特色建築之閩南建築專用區整體發展定位，本計畫擬將基地營造成為兼具閩南建築示範生活區及生態休閒遊憩之居住空間，故除劃設閩專一外，亦於計畫區中央臨細部計畫主要道路兩側之帶狀空間劃設為閩專二，除居住使用外，容許做部分商業使用，以提供當地居民或鄰近觀光景點遊客日常零售、餐飲、批發等之服務空間。
3. 考量閩專二土地除供閩式建築開發外，並兼供沿街式商業發展用地，故建築物新(改)建時凡面臨10公尺(含10公尺)以上計畫道路側，應自計畫道路境界線至少退縮5公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少3公尺以上之騎樓或無遮簷人行道，並應於建築物3或4樓處(建築物高度11公尺至15公尺處)退縮3公尺以上建築，以延續傳統店屋建築意象。





都市計畫問題

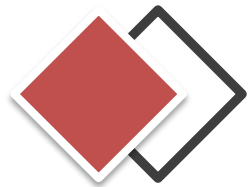
提問人：蔡○苓



時程獎勵截止的明確時間，是取得建照執照時間，或是都市設計審議(送審?取得同意核准?)



依「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」規定，開發時程獎勵之時間點為本案完成區段徵收配地後，於土地產權移轉日(抵價地以土地接管日為準、土地標(讓)售部分以取得產權移轉證明書之日為準)起三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之5%。



抵價地比例問題

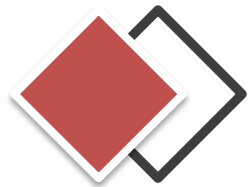
提問人：許○安、蔡○苓



- (1)你們講的都太專業，民眾都聽不懂。大家最關心的是土地能拿回多少，所以希望縣政府能用最大寬容度體貼民眾
- (2)請清楚明白告知還回的抵價地比例？



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，再報請內政部核准，而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，向中央爭取提高抵價地比例。



財務計畫問題



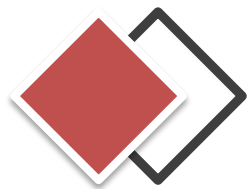
提問人：蔡○苓

請明確告知生態區是否降低財務計畫負擔，於原都市計畫時答應的。



1. 配合計畫區東北側臨金寧中小學處現有水塘之保留，為維護生態，本案業將該區域劃設為公園用地。
2. 依土地徵收條例第43條第1項及第44條第1項第2款規定，區段徵收範圍內之公有土地，於區段徵收前已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。該生態區內公有土地若符合上開相關規定用地使用者，依規定應無償撥供主管機關統籌規劃開發，將降低本案財務負擔。





其他問題

提問人：韓○均



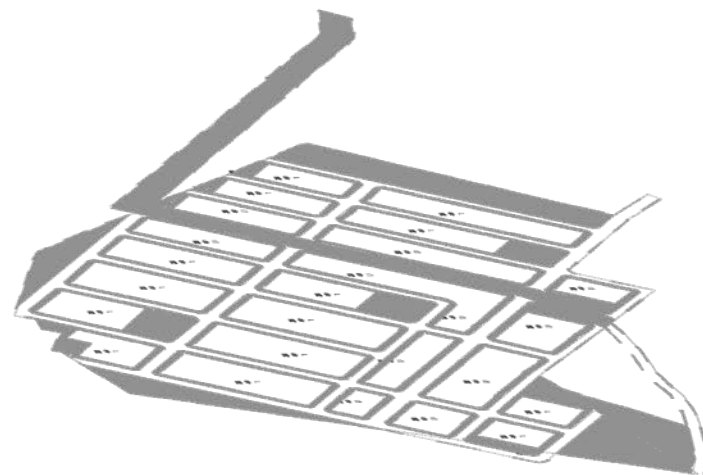
本人同意開發，但開發要公平正義透明，開發要整體性，讓生活便利，設施完善，土地價值提升，跟上時代潮流。

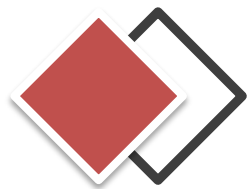


- 1.本案於實質規劃及公開展覽階段針對區內地主舉辦過二次問卷調查外，並舉辦八次地方說明會(四次都計相關說明會，一次區段徵收土地說明會，一次墳墓遷葬說明會，二次事業計畫公聽會)，規劃過程公開透明且相關內容皆儘求充分揭露。
- 2.本案為整體開發地區，開發後出入道路、公共設施及雨污水管線等設施均妥為規劃設計，其將可提升環境品質。
- 3.感謝鄉親支持，本案目前刻正進行興辦事業計畫公聽會，本府會儘速辦理後續區段徵收作業，相關開發內容及辦理進度情形，已公開上網於本縣地政局網站土地開發專區，供鄉親查詢瞭解，並將適時更新進度。如鄉親仍有其他意見或有對本案不瞭解的地方，歡迎打電話或親臨本縣地政局地權科詢問。

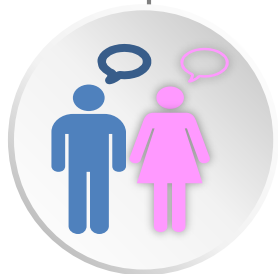
陸

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261 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

