

金門縣議會第七屆第5、6次臨時會



金門縣政府

KINMEN COUNTY GOVERNMENT

中和四眷村土地使用現況專案報告

報告單位：金門縣政府財政處

報告人：處長 孫國智

日期：中華民國 108 年 10 月 28 日

金門縣政府財政處業務專案報告

議長、副議長各位議員女士、先生大家好：

欣逢 貴會第七屆第 5、6 次臨時會，國智能有此機會列席 貴會報告本處業務專案報告及聆聽各位議員指教，心中倍感榮幸。首先謹向各位議員女士、先生對財政工作之督促及支持，使各項業務得以順利推展，致上最高的謝忱。財政是縣政建設的原動力，不論推動地方建設、落實公共政策等都須有充裕財政支援。本處致力強化縣有財產管理、推動非公用土地開發利用與活化，並積極規劃及推動創新財政措施，期有效發揮整體財政效能，提昇縣政推動能量。以下謹就中和四眷村土地使用現況工作執行情形扼要提出報告。

壹、中和四眷村基本資料及現況說明

太湖山莊

1. 土地面積：3,431.18 m^2
2. 使用分區：住宅區、道路用地
3. 位置：新北市中和區興南路二段 32 巷，本眷村離捷運南勢角站僅約 600 公尺，附近生活機能完善，開發量體適中，基地完整方正。
4. 現況：業於 107 年 9 月完成太湖山莊地上物拆除暨圍籬工程，現委託保全公司維護管理。

太武山莊

1. 土地面積：12,636.64 m^2 。
2. 使用分區：住宅區、道路用地、人行步道。

3. 位置：新北市中和區民有街 55 號，位於中和區西北方，原國防管理學院後方，經漢生東路距板橋火車站約 2.2 公里，佔地廣大，生活機能堪稱方便，又臨近員山公園，鬧中取靜，假日運動休閒便利。

4. 現況：民有街 55、57 及 59 號等 3 戶已被新北市列為市定古蹟，不能拆除，其餘建物業於 108 年 8 月完成太武山莊地上物拆除暨圍籬工程，現委託保全公司維護管理。

浯江新村

1. 土地面積：1,538.19m²

2. 使用分區：住宅區

3. 位置：新北市中和區圓通路 145 巷，臨近中和區中正路，居中和區的心臟地帶，交通便利。

4. 現況：業於 107 年 5 月完成浯江新村地上物拆除暨圍籬工程，現委託保全公司維護管理。

九如新村

1. 土地面積：1581.86m²

2. 使用分區：住宅區、道路用地

3. 位置：新北市中和區連城路 127 巷，位在中和區公所附近，居中和區的心臟地帶，因基地面積小，不適合做大型開發使用。

4. 現況：經本府積極與新北市政府溝通協調，於 108 年 8 月 13 日成功解除九如新村列冊追蹤管制，刻正辦理九如新村地上物拆除暨圍籬工程，預計年底前可完工。

中和四眷村基準開發量體計算如下：

項次	太湖山莊	太武山莊	浯江新村	九如新村	合計
土地總面積(m ²)	3,431.18	12,636.64	1538.19	1581.86	19,187.87
使用分區	住宅區 道路用地	住宅區 道路用地	住宅區	住宅區 道路 用地	
法定建蔽率	50%	50%	50%	50%	
法定容積率	300%	300%	300%	300%	
允建容積(m ²)	10,197	28,933	4,615	4,057	47,802

貳、文資法保存及追蹤列管情形

中和「太武山莊」(中和區民有街55號、57號、59號)三棟眷舍於105年5月2日經新北市政府公告指定為「市定古蹟」，依文資法第23條第2項規定，應研擬管理維護計畫送主管機關新北市政府文化局備查。本山莊規劃案包括古蹟修復或再利用計畫、撰寫古蹟管理維護計畫、研擬古跡適切之再利用方向等調查研究專業事項，後於108年1月16日新北市政府完成「太武山莊修復或再利用計畫」期末報告審查會議，並經新北市政府於同年6月13日同意備查，本案後續之修復，將配合太武山莊整體開發規劃辦理。

中和「九如新村」眷村於106年12月6日經新北市政府作成列冊追蹤之決定，本府為免後續被指定古蹟或登入歷史建築，積極協調新北市政府文化局，邀請新北市政府文資審議委員辦理多次現地會勘，並多方協請新北市林國春及邱烽堯議員協助解除本案列冊，最終於108年7月24日九如新村指定古蹟或登入歷史建築文資審議大會做成不指定古蹟、不登入歷

史建築，解除列冊追蹤之決議。另本新村刻正辦理地上物拆除及圍籬施作工程。

參、四眷村開發方式比較

自建自售

即縣府自行籌措建築經費依一般建築法規興建開發，於興建完工後自行辦理標售作業。

合建分屋

係由本府提供土地，建築商提供資金方式，以招標方式雙方合作建屋，並就分得部分之房屋，各以自己名義登記為起造人，而於興建完成後按約定比例由雙方分配房屋及應計之土地持分，並各自銷售。

設定地上權

以促參法設定地上權或標租為方向，委託專業顧問公司協助評審優勝廠商推動本案，並擇優開發為飯店、立體停車場、綜合商業大樓或賣場、娛樂影城等項目，本開發方式較無賤賣縣產之顧慮，且每年收取權利金及租金。

土地標售

土地標售問題最少、風險最低且資金回收速度最快的方法，惟容易被渲染為賣祖產的作為。

各案分析比較

	自建自售	合建分屋	設定地上權	土地標售
投資預算	高 ★★	最低 ★★★	最低 ★★★	最低 ★★★
淨利	高 ★★★★	次高 ★★★	高 ★★★★	最低 ★
建築風險	風險較高 ★★	風險最高 ★	風險低 ★★★	風險最低 ★★★★
行政處理速度	較慢 ★	次慢 ★★	次快 ★★	快 ★★★
社會觀感	尚可接受 ★★★	政府怠責 ★★	維護縣產 ★★★★	賤賣縣產 ★
後續管理	問題小 ★★★	問題較大 ★★	問題很大 ★	沒有問題 ★★★★
鄉親參與度	高 ★★★★	次高 ★★★	中 ★★	無法參與 ★

肆、開發期程規劃

以漸進方式優先辦理太湖山莊開發，再辦理浯江新村，最後辦理太武山莊及九如新村開發。

伍、相關開發法令探討

土地法

第 25 條：直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。

金門縣縣有財產管理自治條例

(1) 第 55 條：「縣有不動產為改良或開發利用，促進公共利益及增加效益，管理機關應依有關法令規定，妥擬計畫報經本府核准後，以自行辦理或提供有關機關辦理或出租、設定地上權、興建、營運、移轉（簡稱BOT）、委託、合作、信託或其他方式為下列之開發經營…。第一項地上權設定要點由本府定之。」

(2) 第 58 條：「非公用不動產出售範圍如下：

一、都市計畫及國家公園計畫範圍內土地分區使用編定為可供建築使用之土地。基地上建有縣有土地改良物時得一併出售。

二、因情況特殊或政策需要，經本府核定者。

三、無法單獨建築使用之畸零地或裡地。

四、戰地政務終止前贈與、徵收、價購或徵購取得之土地，經管理機關(單位)確認已無使用或廢置者，管理機關(單位)得專案標售。

五、其他依法令規定得辦理出售者。

前項不動產出售，除法律另有規定外，應依土地法有關規定完成法定程序。」

(3) 第 59-3 條：「中和五眷村復興新村（改建後定名為金門新村）不動產除依國軍老舊眷村改建條例暨相關規定分配外，其餘不動產本府得保留部分作為公用或依本自治條例第六十二條規定辦理專案讓售，賸餘不動產處分以公開抽籤方式辦理。本府公告公開抽籤而未售出之不動產，得以公開標售方式辦理。

……

中和五眷村太湖山莊、太武山莊、浯江新村及九如新村不動產之處分得準用前三項之規定辦理。

金門縣縣有土地設定地上權實施要點

第三點：縣有土地經規劃利用後，其面積在五百平方公尺以上，可供單

獨開發建築使用，不宜標售而適宜設定地上權者，得依本要點規定辦理。

第四點：縣有土地設定地上權，應以公開招標方式為之。

第八點：設定地上權之存續期間，自地上權登記完成之日起算，最長為七十年。

第九點：設定地上權應收取之權利金，應依下列規定計算：

(一)委託不動產估價業者依不動產估價技術規則等相關法令規定查估。

(二)估定之權利金應提縣有財產審議委員會審定。

(三)公開招標者，以縣有財產審議委員會審定之金額為權利金底價，並以實際得標金額計收。

第十二點：設定地上權應收取之租金，按當期土地公告地價年息百分之五計收。但合於金門縣縣有土地租金率計收標準規定，得按租金額百分之六十計收者，依其規定。

都市計畫法

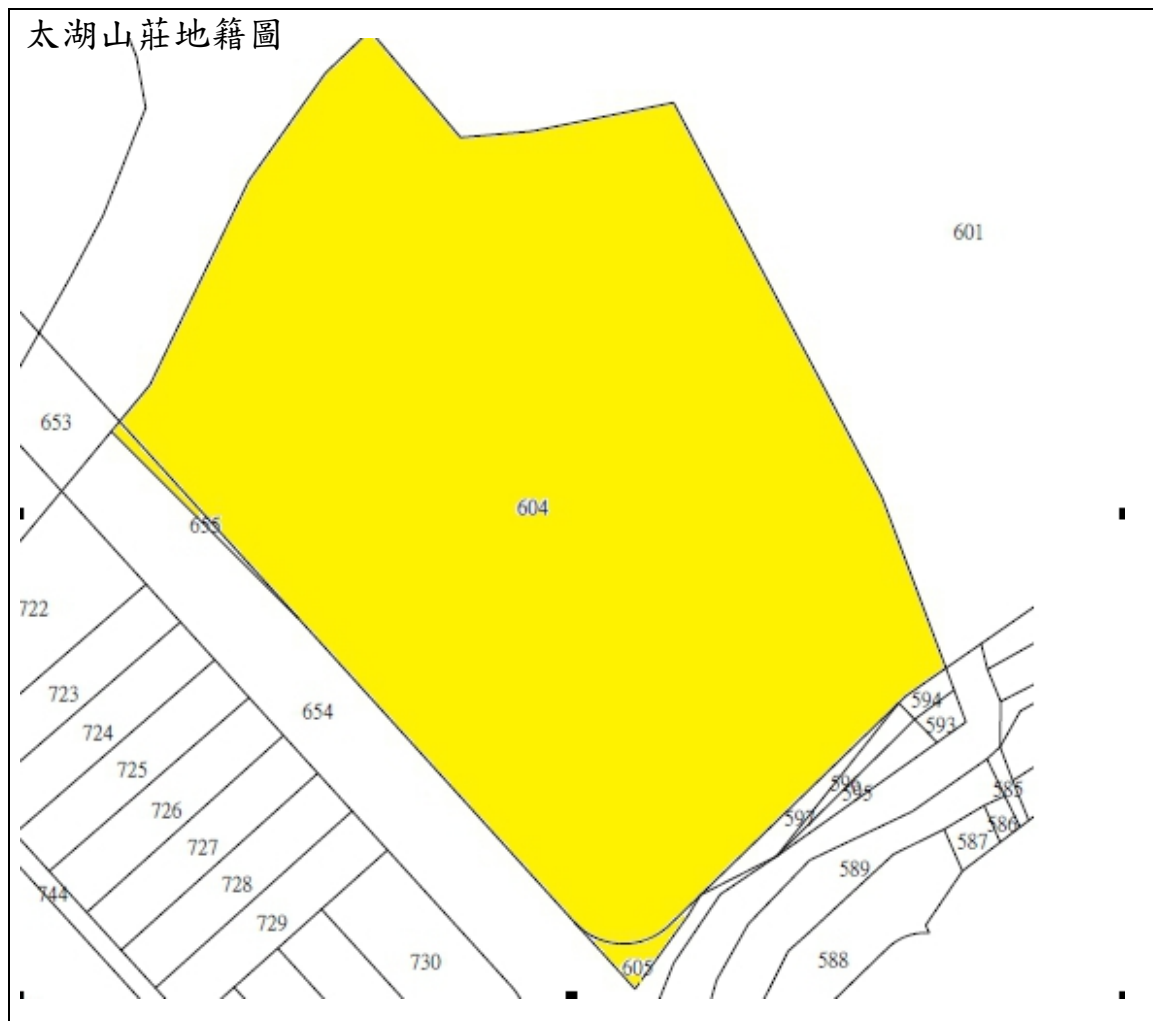
依法第八十三條之一規定，具有紀念性或藝術價值之建築與歷史建築之保存維護及公共開放空間之提供，得以容積移轉方式辦理。其價值沒有減損。

文化資產保存法：

依本法第 15 條規定，公有建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，或公有土地上所定著之建造物及附屬設施群自建造物興建完竣逾五十年者，所有或管理機關於處分前，應先由主管機關進行文化資產價值評估。經評估計保存價值者列冊追蹤，再進一步評估是否列為文化資產或解除列冊追蹤。

陸、四眷村土地地籍圖及清冊

<太湖山莊>



1. 基地位置：新北市中和區興南路二段 32 巷 1 號至 17 號、2 號至 10 號、34 巷 4 號至 10 號。
2. 基地範圍：新北市中和區南勢段 604、605、655 地號共 3 筆。

(一)太湖山莊土地清冊

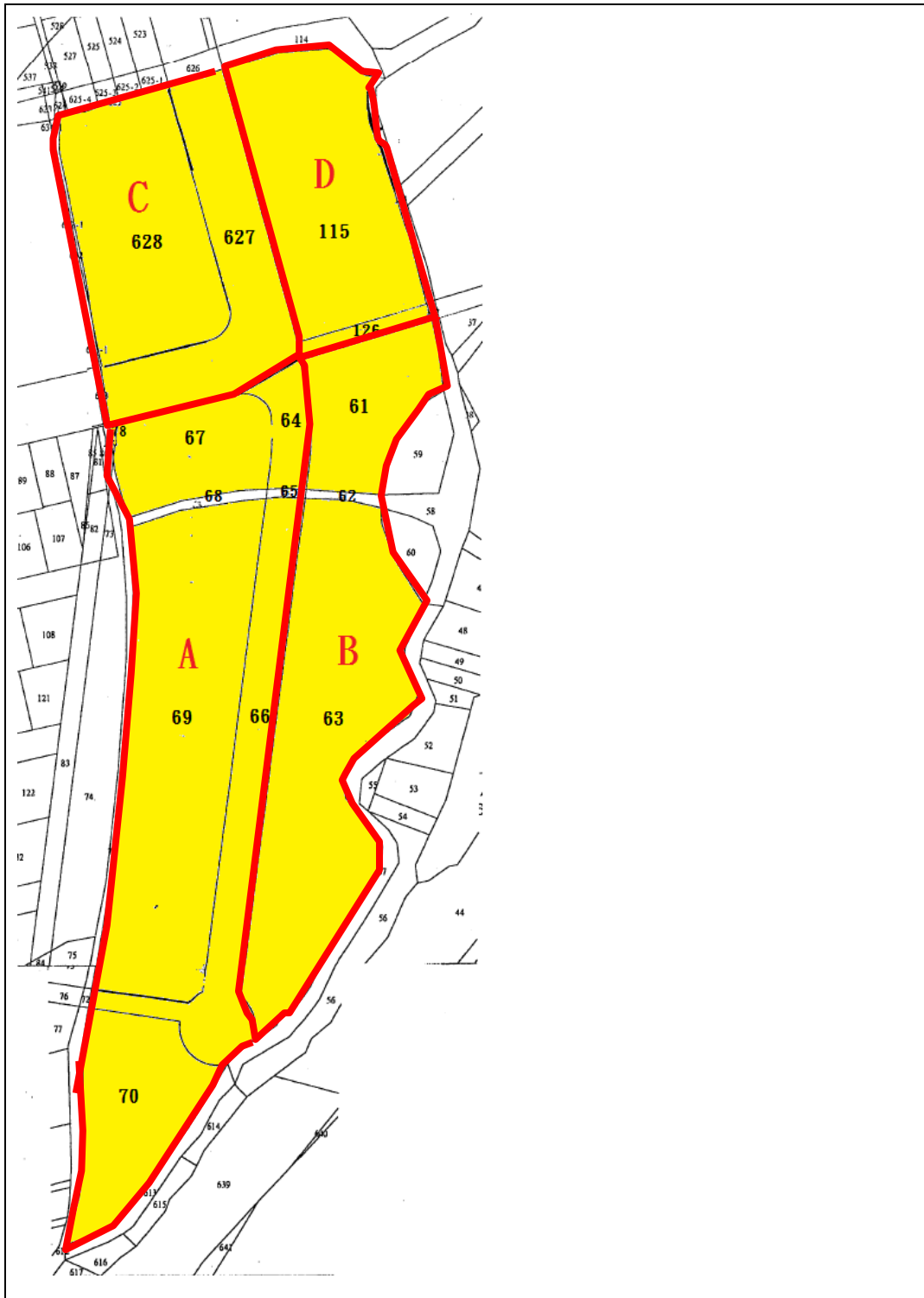
	編號	區	段	地號	地目	面積(m ²)	使用區分	權利範圍	所有權人/管理者
太湖山莊	1	中和	南勢	604	建	3,399.19	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	2	中和	南勢	605	建	18.47	道路用地	全部	金門縣/金門縣政府
	3	中和	南勢	655	建	13.52	道路用地	全部	金門縣/金門縣政府
太湖山莊面積合計：3,431.18(m ²)									

(二)太湖山莊附近街廓圖



<太武山莊>

(一)太武山莊地籍圖



1. 基地位置：新北市中和區民有街55號至97-1號、100號至142號。
2. 基地範圍：新北市中和區三民段61、63、64、66、67、69、70、78地號；
民有段627、628；員山段115、126地號。

(二)太武山莊土地清冊

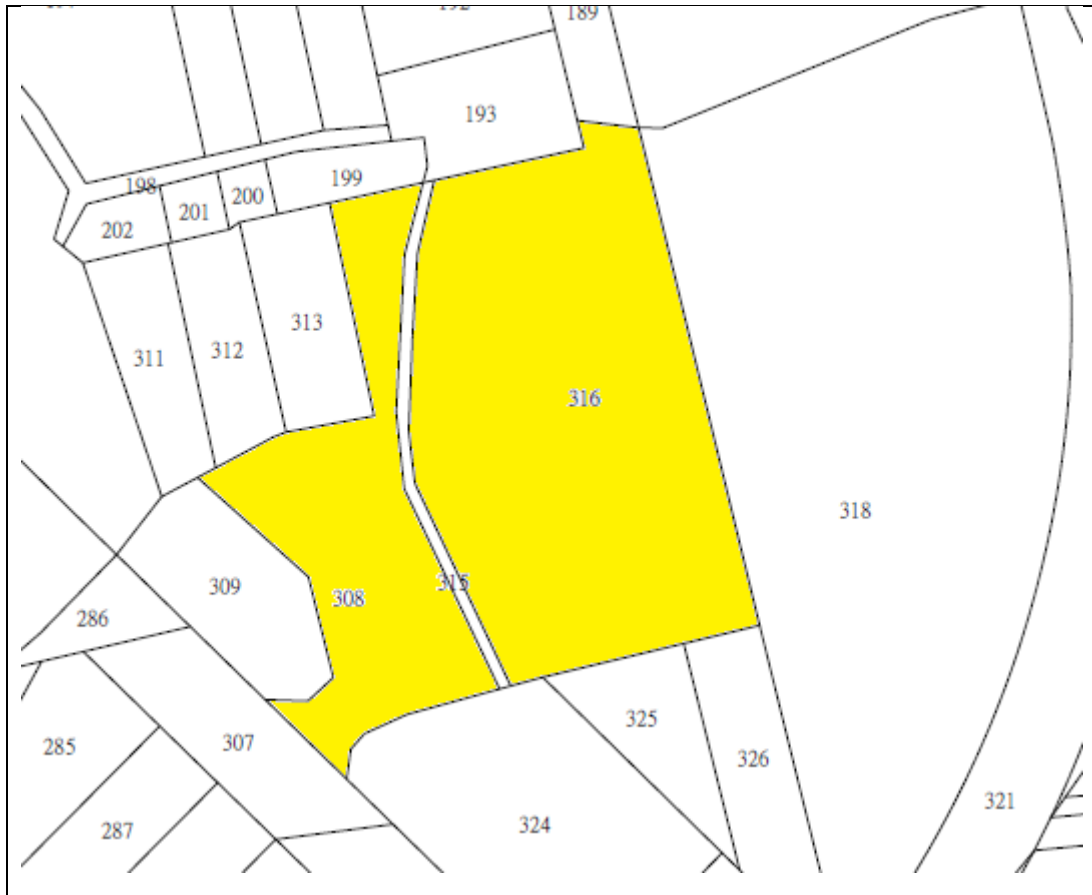
	編號	區	段	地號	地目	面積(m ²)	使用區分	權利範圍	所有權人/管理者
太武山莊A區	1	中和	三民	67	建	638.94	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	2	中和	三民	69	建	2,445.95	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	3	中和	三民	70	建	908.85	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	4	中和	三民	64	道	215.50	道路用地	全部	金門縣/新北市政府工務局
	5	中和	三民	66	建	1,109.22	道路用地	全部	金門縣/金門縣政府
	6	中和	三民	78	建	6.61	道路用地	全部	金門縣/金門縣政府
	面積合計			5,325.07(m ²)					
太武B	7	中和	三民	61	建	714.08	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	8	中和	三民	63	建	2,297.01	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	面積合計			3,011.09(m ²)					
太武C	9	中和	民有	627	建	1,142.18	道路用地	全部	金門縣/新北市政府工務局
	10	中和	民有	628	道	1,446.26	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	面積合計			2,588.44(m ²)					
太武D	11	中和	員山	115	建	1,598.9	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	12	中和	員山	126	道	113.14	人行步道	全部	金門縣/新北市政府工務局
	面積合計			1,712.04(m ²)					
太武山莊面積合計：12,636.64(m²)									

(三)太武山莊附近街廓圖



< 浯江新村 >

(一) 浯江新村地籍圖



1. 基地位置：基地為新北市中和區圓通路145巷8弄2至18號。
2. 基地範圍：新北市中和區大同段308、315、316地號共3筆。

(二) 浯江新村土地清冊

	編號	區	段	地號	地目	面積(m ²)	使用區分	權利範圍	所有權人/管理者
浯江新村	1	中和	大同	308	道	457.12	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	2	中和	大同	315	建	46.67	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	2	中和	大同	316	建	1,034.4	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
浯江新村面積合計：1,538.19(m ²)									

(三) 浯江新村附近街廓圖



<九如新村>

(一)九如新村地籍圖



1. 基地位置：基地位於新北市中和區連城路127巷29號至35號。
2. 基地範圍：新北市中和區連城段406、415、607、608、617地號共5筆。

(二)九如新村土地清冊：

	編號	區	段	地號	地目	面積(m ²)	使用區分	權利範圍	所有權人/管理者
九如新村	1	中和	連城	406	建	1,242.82	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	2	中和	連城	415	雜	107.91	住宅區	全部	金門縣/金門縣政府
	3	中和	連城	607	雜	219.37	道路用地	全部	金門縣/新北市政府工務局
	4	中和	連城	608	雜	10.19	道路用地	全部	金門縣/金門縣政府
	5	中和	連城	617	雜	1.57	住宅區	全部	金門縣/新北市政府工務局
九如新村面積合計：1581.86(m ²)									

(三)九如新村附近街廓圖

