

金門縣議會第七屆第 16 次臨時會

「金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案」規劃推動 專案報告



報 告 人：金門縣地政局
局 長 葉 媚 媚
報 告 日 期：110 年 10 月 5 日

金門縣議會第七屆第 16 次臨時會

「金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案」規劃推動專案報告

報告人：地政局局長 葉媚媚

一、前言

區段徵收在落實都市計畫之土地使用規劃。按都市計畫法第 3 條規定，所稱都市計畫係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。故都市計畫為土地使用之指導計畫，而區段徵收係都市計畫之一種執行方式，其實施係依都市計畫之規定辦理，以實現都市計畫所欲達成之土地使用規劃目標。

本縣為閩南文化原鄉，為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式之示範，民國 95 年 11 月 1 日公告實施「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」之都市計畫主要計畫，以原 85 年 1 月 20 日公告實施之「擬定金門特定區計畫」都市計畫主要計畫之原（安岐國宅）住宅區大部分土地併同毗連之部分機關用地為範圍，變更劃設安岐「閩南建築專用區」，其開發方式依 84 年 3 月 27 日內

政部都市計畫委員會第 382 次委員會議審議「擬定金門特定區計畫」，有關「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」之決議，需採區段徵收整體開發。

嗣經依都市計畫程序辦理「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，於 105 年 2 月 2 日本縣都市計畫委員會第 74 次委員會議審決，並經 107 年 1 月 15 日公告實施細部計畫，附帶規定以區段徵收方式辦理本區開發。

二、區段徵收開發目的：

本案開發目的，係為落實本縣都市計畫之規畫內容，於區段徵收開發後，透過土地使用管制及都市設計規範，建構閩南建築風貌示範區，延續閩南文化，並因應金門整體都市成長需求，規劃取得都市發展用地並完善公共設施，提升土地利用價值，營造新社區發展良好基礎環境。

三、區段徵收區位、面積及權屬

本計畫區位鄰近安岐既有聚落，基地約位於國立金門大學與金門縣立金寧國民中小學之間，本案開發總面積約 17.81

公頃；其範圍四至，東北側以文中小用地為界，鄰接金寧國民中小學，並以區內園林道路連接頂林路，東側鄰接二期區段徵收規劃區，西側以農業區為界，南側隔保護區與金門大學相望。

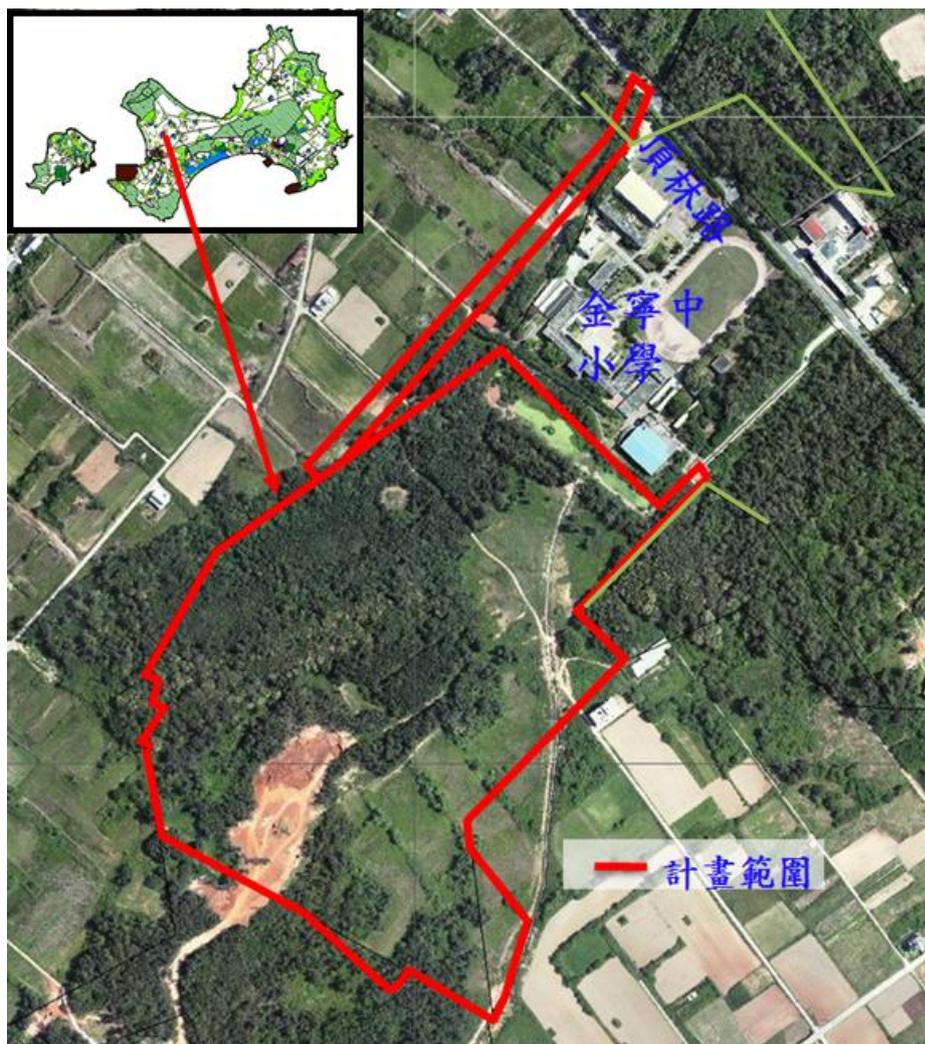


圖 1 區段徵收範圍正射影像圖

表 1 區段徵收範圍權屬統計表

權屬	面積（公頃）	比例
公有地	11.25	63.16%
私有地	6.56	36.84%
合計	17.81	100.00%

四、區段徵收區內之土地使用規劃

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，都市計畫規劃營造本區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，創造優質生活環境。本區劃設約 6.04 公頃第一種閩南建築專用區(閩專一)，主要作為居住使用，並於區內中央臨細部計畫主要道路兩側之帶狀空間劃設為第二種閩南建築專用區(閩專二)，面積 4.00 公頃，除居住使用外，容許作部分商業使用，以提供日常零售、餐飲及批發等服務空間，閩專一及閩專二面積合計 10.04 公頃，佔全區面積約 56.41%。

另，考量本區發展需求，於計畫區適當區位劃設公園兼供污水處理場用地、公園用地、綠地用地、停車場用地及道路(含園林道路)用地等必要公共設施用地，面積共計 7.76 公頃，佔總計畫面積比例 43.59%。

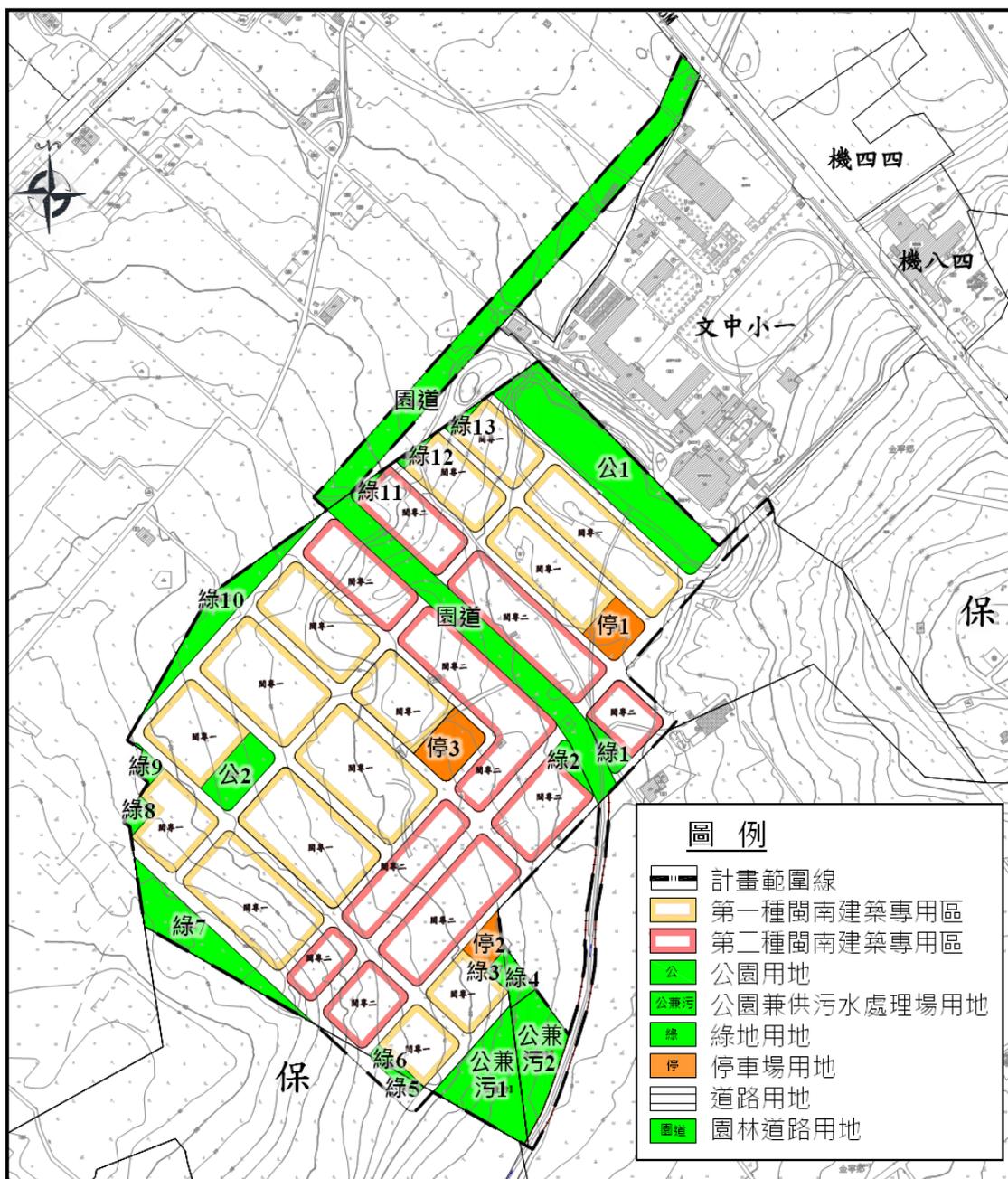


圖 2 土地使用計畫示意圖

表 2 區段徵收範圍土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地 使用 分區	第一種閩南建築 專用區(閩專一)	6.04	33.95	建蔽率 60%、 容積率 180%
	第二種閩南建築 專用區(閩專二)	4.00	22.46	建蔽率 60%、 容積率 240%

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
	小計	10.04	56.41	
公共設施用地	公園兼污水處理場用地	0.70	3.94	
	公園用地	1.01	5.65	
	綠地	0.99	5.58	
	停車場用地	0.40	2.22	
	道路用地	3.11	17.48	
	園林道路用地	1.55	8.73	
	小計	7.76	43.59	
總計		17.81	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

五、區段徵收之作業程序及本案辦理情形

按內政部「區段徵收實施辦法」第2條規定，區段徵收之作業分為「準備作業」及「正式作業」等2階段，其程序及本案辦理情形分別如下，惟部份程序視個案性質得減免辦理：

(一) 準備作業：

準備作業程序及辦理情形如附表(表3)所示：

作業程序	辦理情形	作業程序	辦理情形
1.範圍勘選	已完成	7.範圍邊界分割測量	已完成
2.土地所有權人意願調查	已完成	8.建築改良物禁止事項之報核及公告。	免辦理
3.評估公益性及必要性	已完成	9.地籍資料整理、調查及繕造清冊	已完成
4.召開事業計畫公聽會	已完成	10.土地徵收補償市價查估資料之提送及	依程序，後續辦理

作業程序	辦理情形	作業程序	辦理情形
		評定。	
5.事業計畫報請目的事業主管機關許可	免辦理	11.徵收補償費查估及繕造清冊。	依程序，後續辦理
6.辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業	已完成		

(二) 正式作業：

準備作業程序及辦理情形如附表(表4)所示：

作業程序		辦理情形
1.先行區段徵收地區開發範圍報核		免辦理
2.抵價地比例報核		辦理中
3.召開協議價購會議。 4.召開區段徵收公聽會。 5.區段徵收計畫書之報核、審議及核准。 6.區段徵收公告及通知。 7.異議處理及通知。 8.發給抵價地案件之申請、審查及核定。 9.徵收補償費之發放或存入保管專戶。 10.公有土地及未登記土地之處理。 11.囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記。	12.工程施工。 13.辦理抵價地分配及農業專用區配售。 14.地籍整理。 15.囑託辦理開發完成後土地所有權登記或管理機關變更登記。 16.辦理抵押權或典權登記。 17.土地之處分。 18.財務結算。 19.撰寫成果報告。	
		依程序，後續辦理

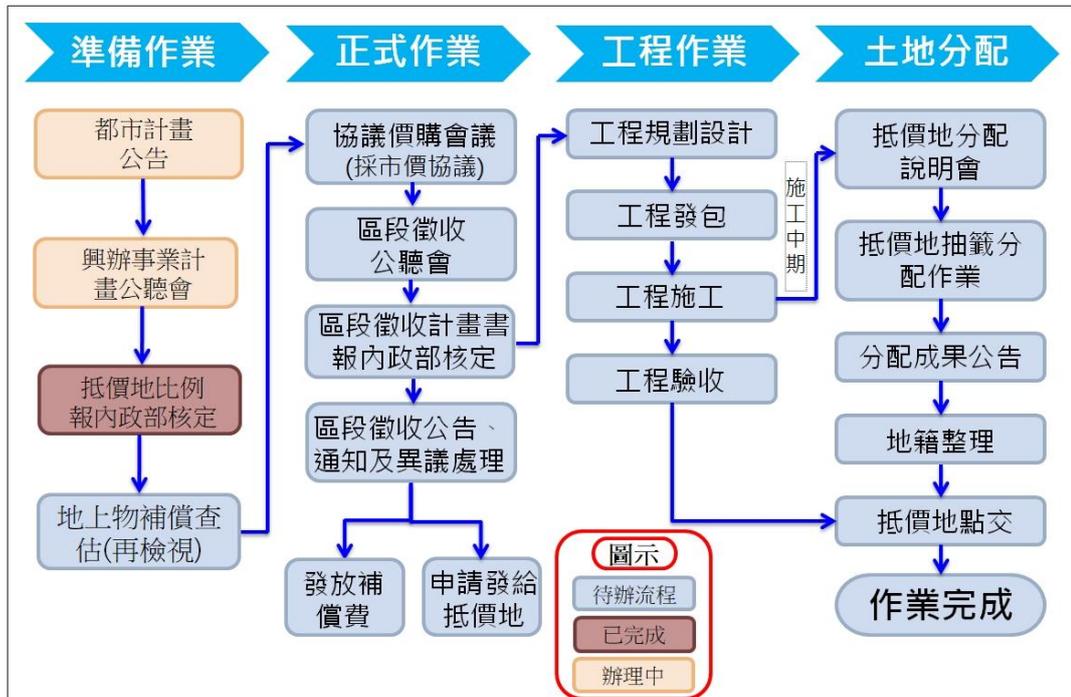


圖 3 本案區段徵收主要作業流程簡圖

六、近期實際作業情形

本案迄今已完成都市計畫公告、先期查估地上物補償費及救濟金、會勘公有土地使用現況、協助墓主辦理墳墓遷葬作業、召開兩場事業計畫公聽會、個別拜訪地主溝通說明、軍事設施會勘及研議處理方式、調查林木、抵價地比例經本縣區段徵收委員會審議通過並已函報內政部審核等事項。其中近期辦理事項細節如下：

(一)舉行興辦事業計畫第 1、2 次公聽會：

分別於 109 年 7 月 13 日、10 月 11 日完成召開區段徵收興辦事業計畫第 1、2 次公聽會。

(二)協議購價準備：

110 年 2 月 26 日簽約委請不動產估價師查估協議價購土地市價。後續俟抵價地比例奉核准及完成查估市價後，

辦理土地協議價購會。

(三)公有土地處理：

110年3月29日就國有土地處理方式，函請國產署金馬辦事處表示意見（按3筆國有土地624.41平方公尺，依使用現況259.95平方公尺無償撥用，另364.46平方公尺應以作價或領回土地方式處理）。

(四)軍事設施處理原則：

110年5月24日辦理既有軍事設施處理原則及因應措施研討會議，因本區軍事設施，建築年限未逾50年以上，且未具文化資產潛力、無保留之價值，決議納入工程一併辦理建物拆除作業。

(五)林木調查及擬提處理方案：

110年7月28日委請本縣林務所辦理區內林木調查及擬提處理方案供研處。

(六)抵價地比例報核：

先經召開本縣區段徵收委員會，審議抵價地比例財務評估報告後，陳報請內政部審議。案經內政部土地徵收審議小組專案小組於110年9月29日召開簡報會議後，決議請本府依委員意見補充後，授權由內政部地政司檢視後，逕送內政部土地徵收審議小組大會會議審議。

七、後續區段徵收作業期程規劃

本案預計 4 年(111-114)內完成區段徵收作業，開發所需經費由本縣實施平均地權基金支應。

表 5 區段徵收案目前及後續預定進度規劃表

項次	工作內容	年	109 年				110 年				111 年				112 年				113 年				114 年			
		季	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	興辦事業計畫公聽會(第 1 場及第 2 場)																									
2	抵價地比例提送本縣區段徵收委員會審議																									
3	抵價地比例陳報內政部奉核准																									
4	查估協議市價及舉行協議價購會																									
5	舉辦區段徵收公聽會																									
6	區段徵收計畫書陳報及奉核准																									
7	區段徵收公告及通知																									
8	受理及核定申領抵價地案件																									
9	區段徵收工程發包、施工及驗收																									
10	土地分配及點交抵價地予地主																									

八、結語

區段徵收之目的即在促進土地有效利用，本案日後開發完成，除政府可無償取得公共設施用地，土地所有權人亦可

領回抵價地，享有土地利用價值提高、公共設施完善、生活品質提昇等多重開發利益外，更可落實都市計畫對土地之使用規劃願景，提供都市發展所需用地，奠定都市發展基礎。

區段徵收開發涉及民眾權益及繁雜法令規範與作業程序，當秉持劍及履及精神，戮力推動及維護土地所有權人權益，並祈請各位議員女士、先生續不吝給予指導與支持，以匡不逮。

報告完畢，敬請指教，並祝各位

議員女士、先生

身體健康，萬事如意！

金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案都市計畫土地使用分區套地籍圖



金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案相關作業情形照片



1. 主動到府拜訪地主溝通說明-1



2. 主動到府拜訪地主溝通說明-2



3. 召開興辦事業計畫第1次公聽會



4. 召開興辦事業計畫第2次公聽會



5. 109年12月召開本縣區段徵收委員會審議抵價地比例財務評估報告



6. 110年5月區段徵收區內軍事設施會勘及研議處理方案

金門縣議會第七屆第16次臨時會

「金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案」 規劃推動專案報告



報告人：金門縣地政局
局長葉媚媚

報告日期：110年10月5日

●1

簡報大綱

- 壹、區段徵收區位及範圍
- 貳、區段徵收目的與法令依據
- 參、土地權屬及面積
- 肆、區段徵收區現況與特性
- 伍、都市計畫土地使用配置
- 陸、辦理歷程
- 柒、重要施政活動照片
- 捌、簡要作業流程
- 玖、預定作業期程

●2

壹、區段徵收區位及範圍



計畫面積約17.81公頃
 北側: 鄰接金寧中小學
 連接頂林路(道路中心線)
 東側: 連接二期區徵區
 南側: 以保護區、農業區為界
 西側: 以農業區為界

●

●3

貳、區段徵收目的與法令依據

● 都市計畫歷程



● 區段徵收目的

- 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，建構閩南建築風貌示範區。

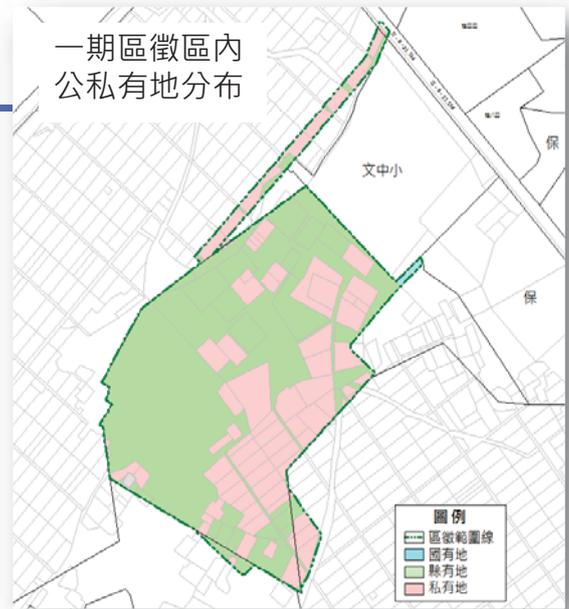
●

●4

參、土地權屬及面積

權 屬		面積 (公頃)	百分比
私有土地		6.588207	36.99%
公有土地	國有	0.066276	0.37%
	縣有	11.156463	62.64%
	小計	11.222739	63.01%
合計		17.810946	100%

註:實際面積以未來地籍分割測量為準



權屬		處理方式			合計面積 (公頃)
		無償撥供開發	作價	領回土地	
國有土地	面積	0.029519	0.036757	0	0.066276
	百分比	44.54%	55.46%	0%	100%
縣有土地	面積	1.103241	0	10.053222	11.156463
	百分比	9.89%	0%	90.11%	100%
合計	面積	1.1328	0.036757	10.053222	11.2228
	百分比	10.10%	0.33%	89.57%	100%

註:以實測面積及處理方式正式協調結果為準



公地使用現況實勘

肆、區段徵收區現況與特性

● 地區特性

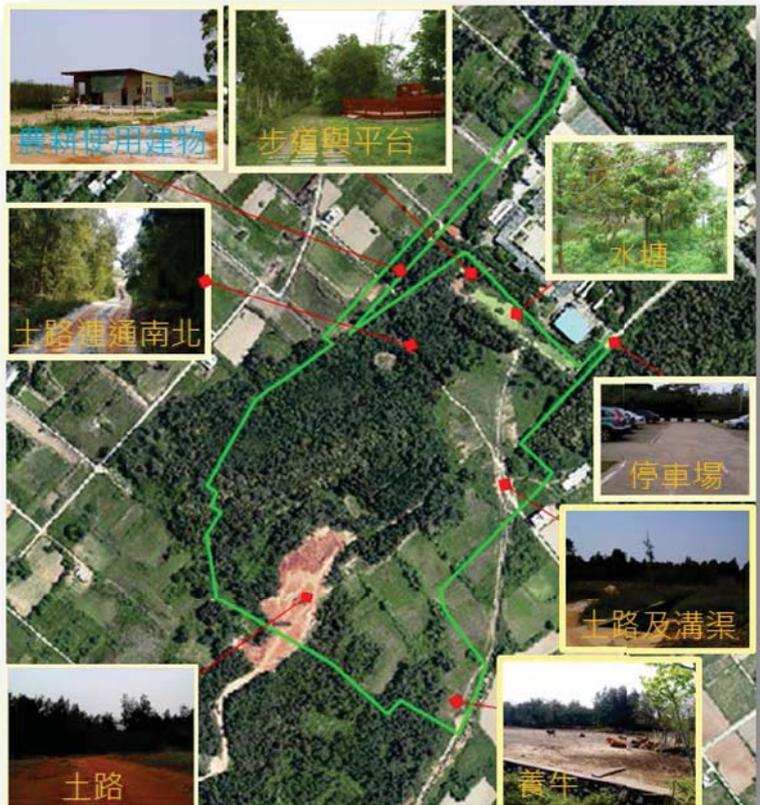
- 縣有土地佔總面積62.64%
- 地形主要西南側緩降至東北側，高度界於 11 至30公尺；土壤多為砂土
- 位於大學及中小學間，連結周邊機能，具新社區發展潛力

● 實際發展現況

- 早期廢棄軍事操練場域；現多數為雜林地、雜草地，少數作農耕、養牛使用；建造物少
- 聯外交通較不便；現有一土路連通區外南、北兩側



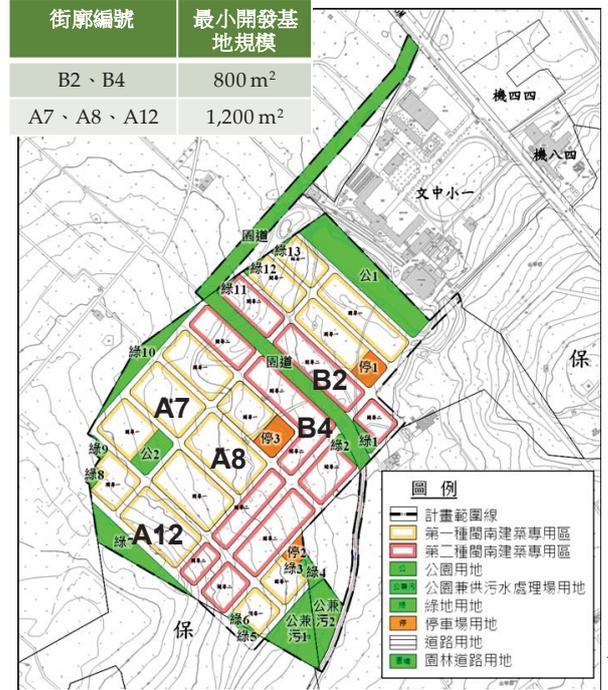
地形分布示意圖



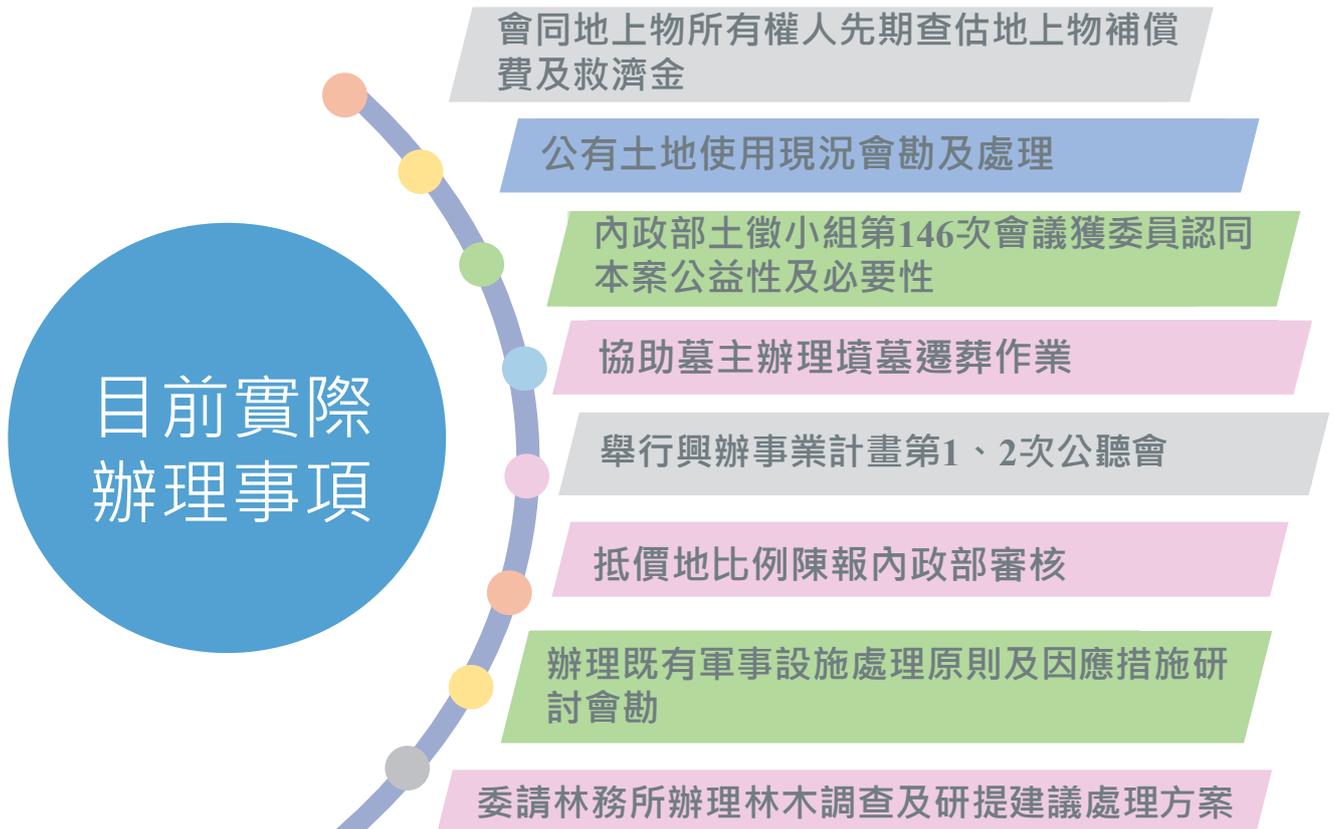
伍、都市計畫土地使用配置

- **土地使用計畫**：規劃有第一、第二種閩南建築專用區共約10.05公頃(佔56.43%)；另劃設公園、公園兼污水處理場、綠地、停車場、道路及園林道路等公共設施用地約7.76公頃(佔43.57%)。
- 「**閩南建築專用區**」依土管要點規定係「為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式示範劃設之分區」。

項目		面積(公頃)	比例(%)
土地使用分區	第一種閩南建築專用區(閩專一)	6.05	33.97
	第二種閩南建築專用區(閩專二)	4.00	22.46
	小計	10.05	56.43
公共設施用地	公園兼污水處理場用地	0.70	3.94
	公園用地	1.01	5.65
	綠地	0.99	5.58
	停車場用地	0.40	2.22
	道路用地	3.11	17.48
	園林道路用地	1.55	8.73
	小計	7.76	43.57
合計		17.81	100.00



陸、辦理歷程



※後續俟抵價地比例報經內政部核定後，依序辦理協議價購會議

陸、重要施政活動照片



先期查估地上物補償費及救濟金



公有土地使用現況會勘及處理



主動拜訪地主溝通說明-1



主動拜訪地主溝通說明-2



區段徵收推動暨墳墓遷葬說明會



祈福法會



墳墓協尋



協助墓主辦墳墓遷葬



召開興辦事業計畫第1次公聽會



召開興辦事業計畫第2次公聽會

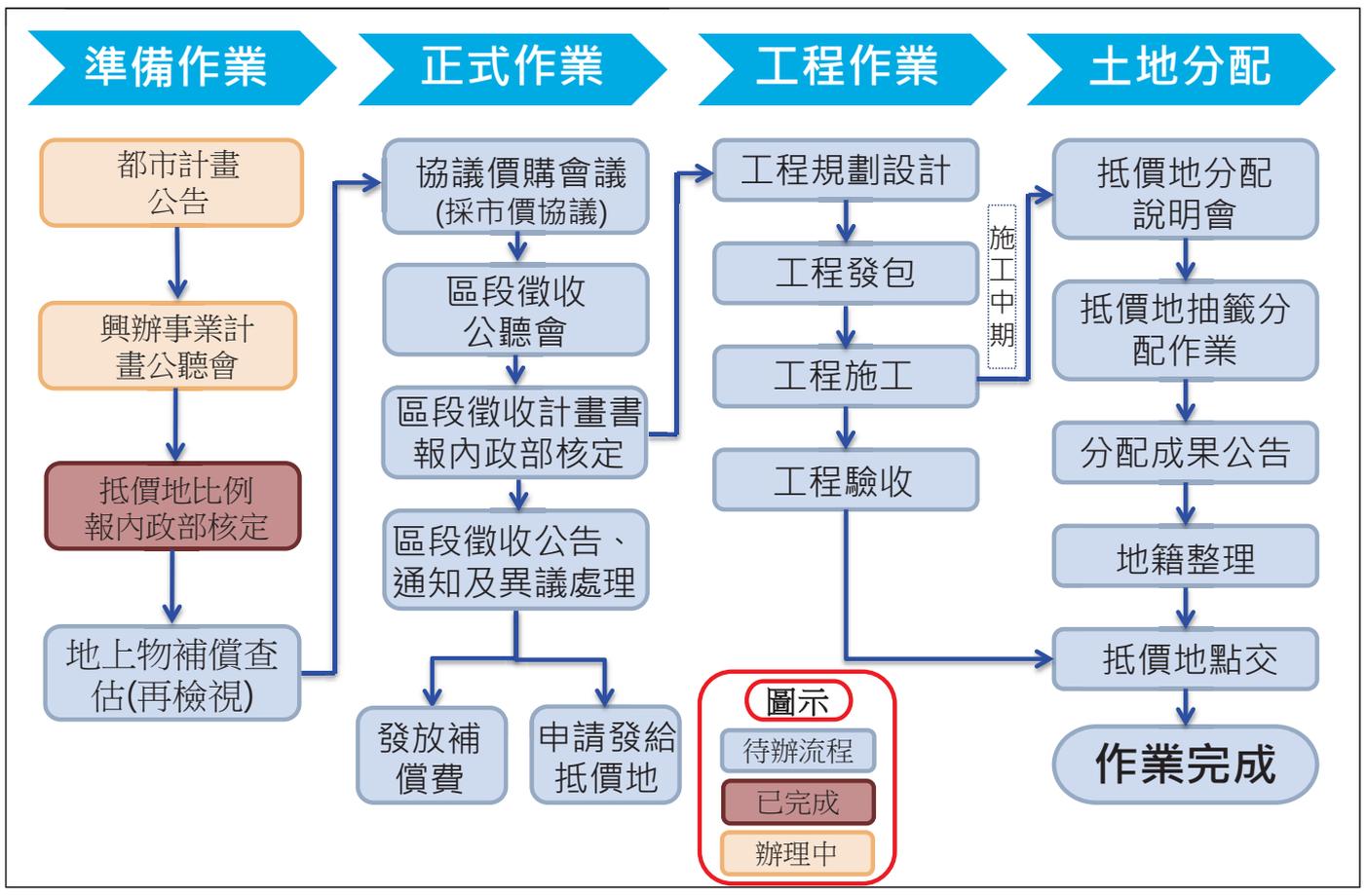


召開本縣區段徵收委員會審議抵價地比例



軍事設施處理原則及因應措施會勘

柒、簡要作業流程



捌、預定作業期程

※本案預計4年(111-114)內完成區段徵收作業，惟仍需視實際執行進度而定

工作內容	預定時間
抵價地比例陳報內政部核定	111年第1季
協議價購會議	111年第3季
區段徵收公聽會	
徵收計劃書報請內政部審議	111年第4季
徵收公告作業	112年第1季
工程發包施工	112年第4季
土地分配及點交抵價地予地主	113年第4季至114年

•

•11



-簡報完畢 敬請指教-

