金門縣政府舉行「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」興辦事業計畫

第 1 場公聽會會議紀錄

一、事由：說明「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」都市計畫內容概況、興辦事業之公益性、必要性、適當與合理性及合法性、區段徵收作業，並聽取土地所有權人及利害關係人意見，舉行本公聽會。

二、時間及地點：

（一）109 年 12 月 23 日(星期三)下午 7 時 00 分，假金門縣金城鎮公所 7 樓展演廳(金門縣金城鎮民生路 2 號)。

（二）109 年 12 月 26 日(星期六)下午 2 時 00 分，假台北市進出口商業同業公會 IEAT 會議中心 1 樓演講廳(台北市中山區松江路 350 號)。

三、主持人：地政局葉局長媚媚　　記錄：黃應祥

四、出列席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

緣起為因應金門終止戰地政務後之發展，本縣於民國 85 年 1 月 20 日發布實施「擬定金門特定區計畫」。金城地區為金門最早發展的都市，人口發展較密集，為滿足居住及都市發展需求，爰於既有都市發展區外圍劃設以居住機能為主之新開發區，並於民國 88 年 7 月 3 日發布實施「擬定金門特定區（金城地區）細部計畫」，規定「金城新莊南、北側及中央公路南側地區等原主要計畫擴大地區，應以區段徵收開發」，即本區開發應採區段徵收辦理肇始。

近年來社會環境迅速變遷，因應本縣都市發展趨勢，及改善原都市計畫劃設之街廓配置及公共設施用地比例欠當、財務可行性偏低等導致開發困難因素，本府辦理都市計畫專案檢討變更，報經內政部都市計畫委員會審議通過「變更金門特定區計畫（配合金城地區細部計

畫【第三期整體開發地區專案通盤檢討】主要計畫」案，及經本縣都市計畫委員會審議通過「變更暨擴大金門特定區(金城地區)細部計畫(第三期整體開發地區專案通盤檢討)」案，作為辦理本金城鎮第三期區段徵收案之上位指導計畫。為推動本區段徵收案，除前已向內政部土地徵收審議小組報告區段徵收土地之公益性及必要評估報告外，本109年陸續擬訂建築物原位置保留暨建築物拆遷安置措施及原則、辦理合法登記建物權益維護座談會，加強先期溝通等作業。

本區經都市計畫規劃以「兼具優質生活機能與觀光商業之新市區」為發展總目標，並以區段徵收方式辦理新社區開發，擬辦理「金門縣金城鎮第三期區段徵收案」，期盼紓解金城地區現況都市飽和之發展壓力及保存舊市區文化資產，並因應金門地區產業與觀光成長提供發展用地。

今按土地徵收條例第10條第2項規定辦理本公聽會，簡報說明都市計畫內容概況、興辦事業之公益性、必要性、適當與合理性及合法性、區段徵收作業，並聽取土地所有權人及利害關係人意見。鄉親於簡報後如對本案內容有任何意見或疑問時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，涉及都市計畫部份可逕洽本府建設處都市計畫科，涉及區段徵收實質作業部分，可逕洽本縣地政局地權科，將竭誠為您說明。

七、興辦事業概況及事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性、區段徵收作業簡報說明：詳簡報資料，電子檔已置放於金門縣地政局網站首頁(網址：https://land.kinmen.gov.tw/)【業務專區/土地開發專區】項下。

八、陳述意見及綜合回覆說明一覽表：

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
區段徵收範圍	**林國棟先生**： 希望將祥安段903、904地號納入本次區段徵收範圍內。	1.依行政院規定都市計畫擴大原則一律採區段徵收方式辦理，祥安段903地號為原金城細部計畫內之文教區土地，非屬本次辦理區段徵收範圍，爰無法納入。 2.另文教區是否辦理分區變更，建議可先行整併區內地主意見後陳情，再納入都市計畫通盤檢討案研處。
	黃須白先生： 民權路摩斯漢堡前面的長條土地主要是一條國有地的預定道路用地，想瞭解納入區段徵收範圍的原因？另沿此國有地的私有地是如何取得？	所提位於摩斯漢堡前、毗鄰金城新莊、富康一村之路段(長約212公尺)，原計畫道路路寬12米並採一般徵收方式取得，因本案開發新社區，建構串連南(伯玉路)、北(民權路)之新社區聯外道路需要，調整劃設為20米寬的園道用地。國有土地位於該園道用地路段之中間，其左側（鄰金城新莊、富康一村）私有土地，因已有建築使用等現況考量，乃維持一般徵收方式取得，其右側之私有土地為農地重劃後分配之土地，其併同國有土地，透過本案區段徵收辦理開闢。
	陳成煥先生： 1.埔後陳氏祖墳(旗牌段地號251、251-1、251-2)非區段徵收範圍，現規劃為公園用地，請問縣府有無更具體的規劃?另請與宗親會做事前協商。 2.請問縣府規劃公園用地有無反饋機制?	1.有關106年補辦都市計畫公開展覽時，埔後上學堂陳氏宗親會陳情開基祖墳保留1案，所提陳情意見於都市計畫委員會專案小組討論時曾邀請陳請人列席。經文化局表示應具有古蹟保留價值，為免影響後續整體開發期程，配合劃設為公園用地，不納入區段徵收範圍辦理。 2.本案文化局已於108年依文化資產保存法登錄為紀念建築，後續可再視需適時檢討調整分區。 3.後續於區段徵收整地工程規劃設計時，就祖墳周邊之公園用地整地規劃，將會與陳氏宗親會做事前交換意見。

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
土地使用強度及管制	**王立邦先生：** 1. 金城地區居住之壓力大，第三期區段徵收案有急迫性與必要性，其建蔽率及容積率應比照大橋湖峰段。 2. 金門為觀光島，與澎湖立縣精神相同。但澎湖住宅區並未限制不得經營客房數30 間以上(不含)之旅館，金門應比照辦理。 3. 賣場、大型商場及大型飲食店應放寬樓地板面積限制至2000M^2，避免民眾違法朝農業區去設置商場或飲食店。	1. 本金城鎮第三期區段徵收區之住宅區及商業區之建蔽率與金門大橋金寧端區段徵收區(大橋湖峰段土地)相同；而對照舊城區相關規定，本區基準容積率已有調升，住宅區調高為260%，商業區調高為390%。基準容積率主要依據計畫容納人口、居住樓地板面積並參酌實際發展需要與公共設施用地面積服務水準等檢討，有其規範，本案策略上，從獎勵容積著手，都市計畫訂定「開發時程」、「捐助公益性設施、開放空間」、「小基地合併建築開發」、「大基地整體開發」等容積獎勵，讓地主有機會提高容積，另本府訂有「金門縣容積移轉許可審查要點」，地主可申請區外容積移入本區，再提高容積。 2. 目前金城細部計畫區第二次通盤檢討案已提送都市計畫委員會討論，後續修改書圖後公告實施。未來住宅區符合道路寬度條件後不再限制旅館數為30 間以內。 3. 住宅區為保護居住環境而劃定，以不妨礙居住安寧、公共安全與衛生為前提。目前第三種住宅區允許樓地板面積不超過 500 平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積不超過300 平方公尺之飲食店。大面積商業使用仍建議於商業區設置為宜。
	倪逸薰小姐： 停車空間的問題，就都市計畫的公共設施來看，公園預定地、社教用地皆可做為地下停車場使用，藉此增加公共停車空間，不違背提高容積率的期望，希望考量。	
	陳金榮先生： 基準容積率目前是住宅區 260%、商業區390%，希望可以再訂高	

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	一點。	
	陳先生： 前有金門大橋金寧端區段徵收案例，希望本區容積率提高。	
抵價地比例	**王振漢先生**： 抵價地的分配比例是多少?	1. 本縣歷年辦理區段徵收案之抵價地比例，有 42.5%（金城鎮第一期、金湖市港區段徵收）、50%（金門大橋金寧、烈嶼端徵段徵收）、45%（尚義區段徵收）等不同比例，主因各案情形不同。土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，抵價地總面積(或稱為抵價地比例)，以徵收總面積 50%為原則，最低不得少於 40%。法律未明定固定採 50%，主要各案情形不同，須由需用土地人按區段徵收實施辦法第 18 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訂定，並先經當地直轄市或縣（市）區段徵收委員會審議通過後，報請內政部(土地徵收審議小組)審議。 2. 本金城鎮第三期區段徵收案之抵價地比例尚未到確定的階段，惟經初步評估，應不會少於金城鎮第一期區段徵收之 42.5%抵價地比例，本府將檢討再提高比例之可行性。
	陳金榮先生： 發回地主之抵價地比例，希望增加一點。	
	郭境培先生： 抵價地的比例是多少?希望可以高一點，至少補償 20 幾年的限建!提高至 45~50%。	
	陳先生： 前有金門大橋金寧端區段徵收案例，希望本區抵價地比例提高。	
	徐三坤先生： 辦理本區段徵收案，對促進地方建設應有積極發展之影響力；本區久未開發，影響權益尚大。依土地徵收條例第 39 條第 2 項說明：抵價地總面積，以徵收總面積 50%為原則。建議依此原則辦理，即抵價地訂為 50%。	

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
抵價地比例	**徐三坤先生**： 1.有關增設地下停車場立體空間，會不會因而增加工程經費，而造成抵價地比例降低？ 2.停車場規劃應以滿足本區段為原則，不應考量滿足金城鎮全區停車位不足，而增加地下停車場，致造成工程費用增加，影響本區地主權利。	1.都市計畫內土地使用分區及公共設施用地，與計畫人口數相關，本案依法規規定並參照計畫面積、計畫人口及財務檢討後劃設各使用分區及用地。 2.地主領回抵價地面積（或稱抵價地比例）之訂定，依區段徵收實施辦法第 18 條規定，除考量公共設施用地比例(例如停車場用地)外，尚有開發總費用等影響因素；減少公共設施用地，而增加公共設施建設經費，不必然有利提高抵價地比例，且停車場用地之劃設，以本區需求為優先考量，其劃設面積依都市計畫法令，也參酌鄰近本區之金城鎮第一期區段徵收區發展現況，未來本區區段徵收工程施作時，以興建平面式停車場為原則，日後參考本縣金湖市港區段徵收案例，視人口進駐之停車需求成長情形，再檢討由相關單位負經費，施建停車塔，其經費不納入本區段徵收案開發經費負擔，不致影響本案地主抵價地比例。
	鄭裕祺先生： 停車場地下化成本太高，不可行；於地上蓋停車塔十幾層，公設用地就比較少，地主分配回來的地就較多。	
	吳家茂先生： 公園和停車場用地是否可合併建設（例如地上是公園、地下是停車場），以提升公設用地，讓地主領回更多的抵價地？	
	黃庭超先生： 公共設施用地之使用是否可考慮立體化，如此可使增加容積率使用，也可使原地主取得更多抵價地比例。	

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
配地區位	**陳忠源先生**： 請問抵價地的分配是在本次區段徵收範圍內嗎？ **周立勤先生**： 區段徵收後請依原土地範圍分配。 **黃庭采先生**： 請問抵價地之位置是否依照原位置發回？ **蔡志鳴先生**： 抵價地位置如何分配？如何做到公平？ **吳家茂先生**： 原地主是否有優先權選擇原區位？	1. 地主領回的抵價地，是本區段徵收區內的可建築土地。 2. 抵價地分配之區位，是地主自己選擇，而非政府幫地主決定；依區段徵收實施辦法第 28 條規定，以「公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓」為原則，其利於地主將原分散多處之土地，集中配地利用，或多位地主，合併權利集中領回土地，促進土地利用。 3. 按前述規定，原地主尚無得優先選配原位置，惟考量有地主表達希望原位置配回抵價地之意見，日後本府辦理抵價地分配時，將導入協調機制，由地主先登記想分配之街廓，而後再由地主自行協調分配，或本府協助協調辦理分配，如若地主達成共識且分配面積符合建築等相關規定，本府樂意按其共識結果辦理分配，以提高地主原位置配回土地之機會。而本府協助協調辦理分配，最終成功與否有賴地主共識，無法強迫。 4. 原位置分配是否對地主較有利，每個人情形不同，屆時於配地時，可再依自己最有利的情況來考量，例如開發後原位置之地價較高，可配回之土地面積較小、持有多筆土地，不希望分不同位置配回，而集中配回土地，較好集中利用等都會影響地主選擇配地之位置。 5. 後續於辦理抵價地分配前，本府將訂定分配作業要點，並召開說明會，詳細說明辦理作業，以利地主參與配地。

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
配地權利價值及面積	**徐三坤先生**： 1.請教假設兩位地主，其土地持有面積大略相等，惟因其土地所在位置不同，造成其公告地價也有所差距，若依政府規定，則其取回土地面積也一樣，即取回大約相等的面積，則其公平性必有所爭議，請教地主取回抵價地之面積其計算方式依據為何？是不是有所不同？ 2.請問於本區段徵收案中，我家所擁有之土地，未來可取回抵價地面積之比例如何計算，亦即地目為「建」與「田」者，其取回底價地面積比例為何？是不是有所不同？	1.土地面積雖然相同，但土地因具有異質性，為維持公平性，其依內政部「土地徵收補償市價查估辦法」查估出來的土地徵收補償地價，不一定相同，進而依土地徵收條例施行細則第 50 條規定公式計算出來的配地權利價值，亦不一定相同。 2.抵價地分配時，由地主以配地權利價值，自行選擇配地區位，選擇地價較高者（例如商業區），配得面積較小，選擇地價較低者（例如住宅區），配得面積較大(領回抵價地之面積=配地權利權價值÷該領回土地之評定單位地價)。而前開地價，係依土地徵收條例第 45 條規定評定之區段徵收開發後地價。 3.領回抵價地之面積大小，受土地徵收補償費高低影響，在選擇相同地價土地之情形下，補償費較高者，配回抵價地面積較大，補償費較低者，配回抵價地面積較小。地目等則制度自 106 年 1 月 1 日起已正式廢除，又本區先前已發布實施都市計畫，後續本府依內政部「土地徵收補償市價查估辦法」查估土地徵收補償地價時，本區現有都市計畫已劃設之使用分區（例如住宅區、商業區）及公共設施用地（例如道路）等土地性質，會併同土地條件、使用現況等等納入估價之綜合評估因素。
	王振漢先生： 1.區段徵收前地價會和抵價地的地價一樣嗎? 2.抵價地分配會有公平	1.區段徵收前，會依土地徵收條例第 30 條規定，評定徵收當期之市價，作為地主領取土地徵收現金補償或申請發給抵價地之依據。區段徵收開發後，為辦理抵價地分配，會依土地徵收條例第 45 條規定，評定區段

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
配地權利價值及面積	性嗎?	徵收後地價，作為原土地所有權人配回抵價地計算面積之基準(領回抵價地之面積=配地權利權價值÷該領回土地之評定單位地價)。 2. 因開發前、後之土地標的條件已不同等因素，兩者價格不會一樣。為求審慎，前開兩者地價，將委由不動產估價師查估，並皆需提經金門縣地價及標準地價評議委員會評定，力求公平性及維護地主權益。
	吳家茂先生： 開發區內有住宅區、商業區等分區，於不同分區內，領回抵價地的面積比例是否一致？	住宅區與商業區之土地使用價值有別，甚至不同住宅區間、不同商業區間亦有差別，因此，依土地徵收條例第 45 條規定評定之區段徵收開發後地價，會存有差異。於抵價地分配時，地主若選配地價較高者(例如商業區)，領回面積較小，若選配地價較低者（例如住宅區)，領回面積較大。
	周立勤先生： 原土地於 95 年已價購部分面積，本次再區段徵收後土地所剩面積為何?嚴重影響地主之權益。	所述原「中一段」土地，本府按都市計畫使用分區及用地不同，依法逕分割為 3 筆土地，其中屬道路用地之 1 筆土地，於 95 年間因買賣而移轉予本府；剩餘之 2 筆土地，皆整筆位於區段徵收範圍內，屆時參與區段徵收，地主對於土地地價補償費可以選擇「全部領取現金補償」，或「全部申請發給抵價地」，也可以選擇「部分領取現金補償，部分申請發給抵價地」。
共有土地權利	**林秉鈞先生**： 共有土地，如果地主的決定各異，例如有些人要領現金補償，有些人堅持要領抵價地，那麼如何解決？	土地共有型態不論是「公同共有」或「分別共有」，本府於區段徵收時，會按持分或潛在應有部分，分開計算各共有人的土地徵收補償地價，各人就自身之補償地價，可自行決定領取現金補償，或申請發給抵價地。
	陳忠源先生：	土地如係共有，本府會分開計算個別共有人

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	請問土地原為共有，分配抵價地之後，是繼續共有，還是拆開獨立擁有？	應有的配地權利價值，各人得選擇與原共有人或他人合併配地，或自行單獨配地，惟不論合併或單獨配地，配地權利價值需足以配得該分配街廓之最小分配面積土地，避免配回之土地畸零，無法建築，或難以適切建築使用。
土地面積小	**何政勳先生**： 對小面積土地之地主，是否有單位可協助整合配地?	1. 抵價地分配時，大小地主皆可合併權利價值選配土地。 2. 針對小面積地主，除地主自行合併分配外，可申請本府(地政局)協調合併分配。屆時配地，本府(地政局)將調查地主合併配地意願，並於取得地主同意後，將資訊提供地主間自行協議合併配地使用，或本府（地政局）協調合併配地運用；而本府（地政局）協調合併配地成功與否，最終仍需取決於地主之意願，無法強迫。
	許麗芬小姐： 被區段徵收的土地面積太小，如能單獨領地，也會變成畸零地，也不想土地被徵收後領現金補償，請問是否可以反過來向政府買地，合併成可建屋的面積？如果可以，政府如何訂定地價？	1. 區段徵收開發後之土地，依土地徵收條例第 44 條規定之方式處理。原地主於按其應領抵價地之配地權利價值配回抵價地後，對其餘土地尚無出售予原地主供合併配地使用之處理方式。 2. 針對小面積地主，無法單獨配得最小分配面積土地者，除地主自行合併分配，得申請本府協調合併分配。本府協調合併配地成功與否，仍需取決於地主之意願。
優先購買權	**吳家茂先生**： 公開標售的土地，原地主是否有優先承購權？	區段徵收開發後之土地，依土地徵收條例第 44 條規定處理。原地主於按其應領抵價地之配地權利價值配回抵價地後，對其餘可建築土地公開標售時，無原地主得優先承購之規定。

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
公共設施施作	**王立邦先生**： 公園、綠地應做公有收費停車場以避免祥豐段、市港段、大橋湖峰段停車位規劃不足且能體現金門現代化的形象。	關於做公有收費停車場，後續配合區段徵收推動期程及城區停車收費趨勢情形，公有停車場用地朝收費停車方向研議可行性。
	翁立奇先生： 1. 區段徵收之公共設施品質應提升，以祥豐段、市港段而言，許多汙水管線高程錯誤及道路過於窄小，對該區品質均不佳。 2. 金門縣府政府實施區段徵收所收支比例差異過高，公設品質不佳，估價及工程款應精準算之，不能與現實落差太大。 3. 五大管路應以共同管溝處理，以提升區段徵收區之形象及未來維護成本之降低。	1. 本縣歷年已辦理 5 區區段徵收工程，過往經驗，可為本案區段徵收工程借鏡。區段徵收工程之工項，以整地、道路、交通、植栽、管線等工程為主，於規劃設計階段，藉由學者專家及工程單位審查設計書圖及預算書，並透過設計說明會納入民眾參與，以掌握設計品質及工程造價合理性，於工程階段，透過三級品管及施工查核作業，確保工程品質。 2. 本區為營造良好環境品質，劃設各項公共設施用地面積約 9.20 公頃，佔全區面積約 45.70%。其中除劃設 20 米聯外園道外，並劃設多條 15 米計畫道路。日後配合掌握區段徵收公共設施工程施工品質，營造優質環境可期。 3. 五大公共外管線一般是指「電氣、電信、自來水、汙水、瓦斯」管線；過往因區段徵收區內道路寬度均不大，且辦理區段徵收面積較小，如無與區外共同管道銜接之計畫，其效益不大等因素，未施作共同管道。區段徵收開發新社區是設置共同管道之契機，惟仍涉及開發區條件、管線單位進駐及支付管理費意願、區段徵收開發財務負擔等等因素，後續配合區段徵收推動

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
		期程，綜合研議考量。
鼓勵設收費停車場	**徐三坤先生**： 建議鼓勵增設私人收費停車場，以解決停車問題。	關於私人停車空間，除本區都市計畫土地使用分區管制要點規定，住宅區、商業區土地建築時應留設汽車、機車之法定停車空間；本府另已訂有「金門縣建築基地增設停車空間供不特定公眾使用獎勵辦法」，透過免計入容積總樓地板面積之方式，鼓勵私人增設對外營業開放供公眾停車使用之停車空間。
有否同意門檻	**林秉鈞先生**： 1. 對本案樂觀其成，但請教區段徵收的基本問題，請說明目前在區段徵收內之地主同意比例是否已達門檻？否則所有討論及規劃沒有意義。 2. 如果在某一塊土地的地主有 4 位，有 3 位同意，有 1 位不同意，是否就無法區段徵收？	區段徵收是政府基於新都市開發建設的需要，經過法定程序之公益性及必要性之權衡後，對一定區域內之土地全部予以徵收，並重新規劃整理。其性質與買賣有別，其實施並不以原地主之同意為前提，屬公權力之運作，未有同意比例的問題。
土地徵收補償	**何政勳先生**： 地主對土地徵收補償地價，有「全部領取現金補償」、「全部申請發給抵價地」，或「部分領取現金補償，部分申請發給抵價地」等 3 個選項，請提供選擇方法建議。	實施區段徵收時，地主就被徵收土地之補償方式，得選擇「全部領取現金補償」、「全部申請發給抵價地」，或「部分領取現金補償、部分申請發給抵價地」，地主可考量自身情形選擇補償方式；過往本縣區段徵收案例，地主大部份都選擇全部申請發給抵價地；抵價地為區段徵收開發後可供建築之土地。
	陳先生： 政府要以市價徵收土	依土地徵收條例第 30 條暨其施行細則第 30 條、土地徵收補償市價查估辦法第 2 條規定

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
土地徵收補償	地，市價是多少錢？要有基本的資訊，大家才便於選擇領取現金補償或申請發給抵價地。	略以，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價；「市價」係指市場正常交易價格；「徵收當期之市價」係指徵收公告期滿次日起算第 15 日之經地價評議委員會評定之當期市價。後續本案公告區段徵收時，本府會公告土地地價補償費清冊，並寄送地價補償費歸戶清冊給與各該地主，屆時地主可權衡自身需求，自行選擇領取現金補償或申請發給抵價地。
建築物拆遷	**何政勳先生**： 地上建物要拆除，政府有何協助方案？ **倪逸薰小姐**： 沒有登記的農舍拆遷是否有補助？補助金額為何？	1. 區段徵收範圍內之建物，以拆遷補償為原則，原位置保留為例外。既成合法建物如不妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫，並向本府提出申請，經核准者得原位置保留建物；合法建物原位置保留分配審查作業要點，後續本府依需會於本案公告區段徵收前訂定。 2. 對於建物拆遷之補償救濟，本府訂有「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」乙種，凡合法建築物或 92 年底前興建之未合法建築物等符合規定者，依該自治條例規定給與拆遷補償救濟。個案之具體拆遷補償救濟金額，以現地實際查估後為準據。 3. 除前開自治條例之拆遷補償外，本案考量居住權及維護弱勢者，擬訂定拆遷安置計畫，如本次公聽會簡報資料(第 19、20 頁)所示計畫草案，規劃「優先選配安置街廓土地」、「房租補助費」、「低收入或中低收入戶特別救助金」等等安置措施。
墳墓遷葬	**許乃南先生**： 區內祖墳，請協助處	關於墳墓遷葬，本府訂有「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」乙種，考量擇吉

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	理，願意遷葬。	日遷葬等風俗民情，建議墓主自行辦理遷葬，而後本府依前開規定發給遷葬補償費及救濟金。而若一直未認領及自行辦理遷葬，將被視為無主墳墓，由本府納入區段徵收工程施作時，委外代為辦理起挖遷葬於縣立納骨塔。
	楊中心先生： 被區段徵收土地中有合葬之祖墳，請問如何處理？是否可統一處理？	
建築使用	**楊榮煥先生**： 請計畫合建大樓，再分配，包括地下停車場使用權利，請考慮。	本區土地配回後，係由地主各自規劃建築使用，可自行規劃停車空間產權登記及約定使用權利。而建築時，應依本區土地使用管制要點、都市設計審議規範及建築法令辦理興建。
	黃庭超先生： 開發時程獎勵按1、3、5年內取得建照，分別可獎勵容積15%、10%、5%，其中衍生問題，請教如下： 1. 建造執照取得幾年內為有效期？ 2. 申請執照是否需建築設計圖？若有，未來可變更設計圖嗎？	1. 申請建築物建造執照，需要委託開業建築師並檢附設計圖等文件向主管機關申請，後續若需變更設計者亦同。 2. 建造執照上之建築期限與建築量體規模有關，係依「金門縣建築管理自治條例」第18條規定核定期限，略以：核定建築期限時，以5個月為基數，並依地下室每層5個月、地面各樓層每層2個月等標準，增加日數；另如因構造特殊、施工困難、工程鉅大或情形特殊，顯有增加日數之必要者，得視實際需要酌予增加。 3. 另依建築法第53、54條規定，起造人自領得建造執照之日起，應於6個月內開工；建築期限，以開工之日起算；承造人因故未能於建築期限內完工時，得申請展期一年，並以一次為限。未依規定申請展期，或已逾展期期限仍未完工者，其建造執照自規定得展期之期限屆滿之日起，失其效力。 4. 都市計畫訂定開發期程容積獎勵，目的在於鼓勵新開發地區之土地早日建築，促進

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
		土地利用，帶動地方發展，對符合時程規定者給予容積獎勵，請地主把握。
資訊公開	**何政勳先生**： 個別土地之位置及本案區段徵收範圍區域，可否提供網站供查詢或資訊給大家?	1.欲查詢個別土地之位置，可上網至金門縣都市計畫整合資訊系統（網址：http://urban.kinmen.gov.tw/kmgis/publicweb/index.aspx），填入土地之「段名」、「地號」等資料進行查詢。 2.本案區段徵收開發範圍，詳如會議通知所附簡報第 6 頁。本縣地政局網站(網址：https://land.kinmen.gov.tw/)之業務專區中建置有「土地開發專區」，本案區段徵收土地範圍及相關資訊(例如本次開會通知單、簡報資料)，上網於該專區，並適時更新資料，公開供大家自行上網查閱。
	黃庭超先生： 可否於下次會議時，製作出列席之產官學代表之職務名牌？	感謝建議。下次(第 2 次)公聽會時，加強與會相關單位人員介紹。
	許麗芬小姐： 平均地權基金目前現金有多少？	本縣實施平均地權基金截至 109 年 11 月 30 日止，現金約 14 億 1,515 萬元。關於該基金財務，本府網站(https://www.kinmen.gov.tw/)「財政專區」及本縣地政局網站(https://land.kinmen.gov.tw/)「政府資訊開發專區」有公告基金會計月報，供民眾閱覽。
加速開發	**王立邦先生**： 區段徵收應縮短期程，並將辦理事務委外處理，以加速程序之執行。	區段徵收依土地徵收條例相關法令程序辦理；目前已將部分不涉及公權力執行之區段徵收籌辦作業委外協助，期盼儘速推動區段徵收開發。
	陳金榮先生： 本案已逾 20 年了，希	

<table>
<tr><td>意見類型</td><td>提問人及陳述意見</td><td>綜合回覆</td></tr>
<tr><td></td><td>望開發進度加快一點。

<u>陳先生</u>：
建議縣府加速開發。</td><td></td></tr>
<tr><td>公益性及必要性</td><td><u>蔡志鳴先生</u>：
1.請問金門現有人口成長率為多少？空屋率多少？公益性、必要性是否再加強說明。
2.區段徵收後，土地增值，鄉親購屋成本必增，個別地主無法自行建屋，容積獎勵效益不大，反而有利財團。</td><td>1.關於金門人口及空屋：
(1)截至 109 年 12 月底，本縣人口數為 14 萬 0,597 人，近 10 年人口成長 35.34%，年平均成長率為 3.78%。
金門縣近十年人口統計表
<table><tr><th>年</th><th>人口數（人）</th><th>人口成長率(%)</th><th>人口增減數(人)</th></tr><tr><td>100</td><td>103,883</td><td>6.70</td><td>6,519</td></tr><tr><td>101</td><td>113,111</td><td>8.88</td><td>9,228</td></tr><tr><td>102</td><td>120,713</td><td>6.72</td><td>7,602</td></tr><tr><td>103</td><td>127,723</td><td>5.81</td><td>7,010</td></tr><tr><td>104</td><td>132,799</td><td>3.97</td><td>5,076</td></tr><tr><td>105</td><td>135,114</td><td>1.74</td><td>2,315</td></tr><tr><td>106</td><td>137,456</td><td>1.73</td><td>2,342</td></tr><tr><td>107</td><td>139,273</td><td>1.32</td><td>1,817</td></tr><tr><td>108</td><td>140,185</td><td>0.65</td><td>912</td></tr><tr><td>109</td><td>140,597</td><td>0.29</td><td>412</td></tr></table>資料整理來源 :金門縣政府民政處人口統計

(2)按內政部營建署 109 年 12 月份發布 108 年 11、12 月低度使用（用電）住宅(俗稱空屋)調查報告，金門縣低度使用（用電）住宅數為 3,884 宅、占比為 17.39%。前開住宅係內政部營建署利用房屋稅籍資料與台電用電資料，以每年 11、12 月平均用電度數低於 60 度的住宅為判認。該等住宅係以用電度數判認，研判本縣空屋率數據較高，主因為地區傳統建築形式及居住特性，多為低度使用住宅。</td></tr>
</table>

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
公益性及必要性		**金門縣低度使用(用電)住宅宅數、比例表** 108 年 11、12 月 房屋稅籍住宅類數量：宅數 22,333 低度使用(用電)住宅：宅數 3,884；比例) 17.39 資料來源:內政部 109 年 12 月發布低度使用(用電)住宅統計資訊簡冊 2. 本案公益性及必要性： 本案都市計畫公告已逾 20 年，若無進一步開發實施，未來恐面臨都市計畫檢討回復為原使用之虞，影響地主權益，又基於「開發新社區，紓解金城既有市區開發壓力，間接保存市區文化資產」、「因應都市人口、產業與觀光成長提供發展用地，並提升基礎環境品質」、「誘導人口集中發展，遏制城市無秩序地蔓延，以保護郊區開放空間」、「健全市區道路交通網絡，強化聯外交通及改善市區道路交通」、「改善金城幼兒校園環境品質」等公益性及必要性之考量，實需辦理區段徵收。區段徵收土地之公益性及必要性，前已於 106 年 4 月 26 日向內政部土地徵收審議小組第 130 次會議進行報告在案。 3. 區段徵收開發後，公共設施完備且建地直接臨路，利於建築使用，隨整體環境品質改善，土地使用價值提升，帶動地價提高，顯現開發效益；原地主領回之抵價地面積，雖較原有土地少，但因其容許使用強度提高及經整體開發建設結果，土地利用

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
公益性及必要性		價值大幅提高，地主共享開發效益。地主領回抵價地後，除自行建築使用外，本縣已完成區段徵收區內，亦多有地主與建商合建分屋案例。 4.都市計畫訂定容積獎勵，旨在促進加速建築使用、增加提供公益性設施、開放空間等特定目的，尚非為財團或圖利特定人士考量。
	陳金榮先生： 陳金榮先生（節錄書面意見）： 要順利實現都市計畫阻力最小的就是區段徵收方式，要推動區段徵收也必需要符合公益性與必要性的條件，目前看來都以必要性為主，也就是被擁擠的交通、規劃落伍又不足的公共設施、高昂的房價等…現實面追著跑；但我仍希望看都市計畫是具有前瞻未來性的，更重要的是即時性，不然時間一久，前瞻及未來都成為落伍與過時了，因此有賴能提出明確的定位與發展方向讓都市計劃來做配合，並盡速爭取中央與地方認同，加速推動才有意義。我曾於去	1.本府施政遵循縣長政見、本縣綜合發展規劃、本縣第五期(108-111 年)離島綜合建設實施方案，以「幸福金門、躍升成真」做為主軸，致力推動「幸福永續宜居城市」、「金廈旅遊生活圈」、「全球品牌金酒產業」、「國際觀光文化島」、「魅力景觀花園島嶼」等願景，期使金門兼具兩岸商貿門戶與生活交流體驗平台的特性，成為台灣第一座智慧島嶼。 2.結合建構幸福宜居城市願景，本案區段徵收區，依據現在及既往情況，並考量未來發展，都市計畫規劃以「兼具優質生活機能與觀光商業之新市區」為發展總目標，區內劃設約 9.30 公頃住宅區，提供金城地區居住空間，舒緩原有市區發展飽和問題，並考量地區特色為沿街式商業街，以及沿伯玉路觀光工廠的發展，規劃沿街式商業區，面積 1.63 公頃，住宅區及商業區面積合計 10.93 公頃，佔全區面積約 54.30%。為提供良好居住環境，區內公共設施用地以休閒開放性的遊憩設施為主，劃設鄰里公園、兒童遊樂場用地、廣場兼停車場用地、停車場用地，另規劃社教用地、園道及道路用地，滿足居民日常

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
公益性及必要性	過會議中建議，金門的發展除兼顧海上國家公園的定位，但也不能故步自封，做法是針對金城與山外的新開發區作高強度開發、鼓勵大面積的發展為主；禁止在具有閩式特色建築聚落作現代住宅的開發，而是將自然村建地透過容移或土地交換方式，換至新開發區，這樣不僅保留了金門島中央絕大部分的國家公園又兼顧了金門閩式建築聚落，僑鄉文化的人文歷史景觀。另外，唯有創造出友善青年的創業環境，才能留住年輕人；最終要「壯有所用，才能老有所終」。因此我針對青年人的就業前景，提出金門的定位建議是：「資訊、設計島」，我所謂的資訊設計島，是指程式設計、商品設計，完全符合「海上國家公園」無汙染迎合生及商業經營的現狀。上述論點也希望能成為縣政府推動	生活及金城幼兒園發展需求，各項公共設施用地面積約 9.20 公頃，佔全區面積約 45.70%。 3. 藉由本區段徵收開發新社區，期紓解金城地區現況都市飽和之開發壓力及利於舊市區文化資產保存，並因應金門整體都市成長需求，提供都市發展所需住宅及商業用地，提升整體基礎環境，引導都市有序發展。本案之都市計畫已審定，並向內政部土地徵收審議小組報告公益性必要性評估，現依土地徵收條例辦理興辦事業計畫公聽會，後續將依相關程序積極推動。

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
公益性及必要性	區段徵收做為產業專區的理由。戰地政務曾是金門發展的原罪，現金卻是為金門未來發展保留了良好的資源，「讓金門的發展足以後發先至，並且是有特色的發展」。	

九、會議結論：

感謝各位地主及利害關係人參與公聽會，為金城地區發展，希望本案在大家的支持下，儘早落實開發。大家於公聽會中陳述的意見，除已由相關單位現場答覆外，將作成會議紀錄寄送各位地主及陳述意見之利害關係人，並於本府、本縣地政局網站及門首公告欄等處所張貼周知。後續本府將依土地徵收條例施行細則第 10 條規定，規劃召開第 2 次公聽會，加速開發期程。

（以下空白）