

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 2 次公聽會會議紀錄

一、時間及地點：

(一) 110 年 4 月 22 日(星期四)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) 110 年 4 月 24 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)。

二、主持人：翁參議自保

記錄：徐儀潔

三、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

四、出席之土地所有權人及利害關係人：詳如簽到表(略)

五、說明事項：

金門縣都市計畫於民國 85 年劃定，並於民國 88 年發布實施「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」，本案經過 25 年的歷程，除了各位鄉親關切，縣長也很重視本案且為提升行政效率，特指示相關單位組成「金門縣區段徵收專案小組」以加速本案之開發。

本案已通過內政部土地徵收審議小組審議區段徵收土地之公益型及必要性，今按土地徵收條例第 10 條第 2 項規定辦理公聽會，目的在於向鄉親說明本案開發範圍、目的、公益性、必要性、適當性及合法性等都市計畫概況，並對徵收補償規定、土地價格標準、及區段徵收辦理程序等事項進行說明且對上一場次公聽會時鄉親所提意見，再次詳盡解說，期藉由與民眾雙向溝通，凝聚開發共識，早日完成金城地區開發，加速地方發展。鄉親倘對簡報或本案內容有任何意見或疑問，歡迎踴躍提出，列席相關單位都會詳細答覆說明，第一次公聽會資料電子檔亦已放置於金門縣地政局網站(<https://land.kinmen.gov.tw/>)【業務專區/土地開發專區】項下。

六、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
<p>土地使用強度及管制</p>	<p>翁立奇先生： 建議放寬土地使用強度，提高容許使用項目限制，例如允許第三之一種住宅區大型商場樓地板面積1,000平方公尺，飲食店放寬至600公尺。</p>	<p>1. 本案主要計畫及細部計畫皆已報請各級都市計畫委員會審議通過，以建構幸福宜居城市為願景，依現在及既往情形並考量未來發展，劃設9.3公頃住宅區及1.6公頃商業區，以紓解原有市區飽和問題，提供居住空間及保持地區沿街式商店街特性，期能引導都市有序發展。</p> <p>2. 住宅區為居住環境友善而設，在不妨礙居住安寧、公共衛生及安全之前提下，規範允許使用項目之樓地板面積，商場或飲食店以提供區內鄰里生活之必須為宜，大面積商業使用行為仍建議於商業區設置。</p>
	<p>王振漢先生： 土地使用強度上，住宅區容積率只有260%太低，建議提高到420%。</p>	<p>1. 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，其在都市計畫規劃階段已劃設相關規定，而都市計畫為上位計畫，若再去變更，勢必影響開發期程。本開發區屬第三種之一住宅區，對照鄰近之金城鎮第一期區段徵收區，建蔽率相同，但本區基準容積率已有調升至260%，商業區亦調高為390%。</p> <p>2. 地主如擬提高容積，本案都市計畫訂有「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」等容積獎勵方案提高容積，另本府訂有「金門縣容積移轉許可審查要點」，地主可申請自其他區位移入容積，再提高容積率。</p>
	<p>王怡方小姐： 三期開發區乃金門之精華地段，土地寸土寸金，岩盤地質非常適合向上開發，若能提高住宅區容積率為320%，乃是鄉親之福。</p>	

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
土地使用分區	<p>王振漢先生： 商業區比例低，無法創造經濟價值，是否能再提高？</p> <p>翁立奇先生： 商業區比例低，且開發又有規模限制，根本無法開發。</p>	<p>都市計畫內各土地使用分區及公共設施用地，皆與計畫人口數相關，本案依法規規定並參照計畫面積、計畫人口及整體財務綜合評估檢討後，劃設各使用分區及用地，而本案商業區比例也已儘可能劃設，如須再次進行都市計畫相關調整檢討，加上審議及核准等相關法定程序，本案將會再延宕數年。</p>
退縮建築	<p>徐三坤先生： 本次區段徵收土地使用規劃比 85 年擬定之計畫圖值得肯定，其中簡報第 9 頁第 2 項退縮建築規定，要求退縮 3 公尺應植栽綠化建築，建議改為退縮 5 公尺作為停車空間。</p>	<p>建築技術規則規定之停車位面積是 2.5 公尺乘以 5.5 公尺，僅建築退縮 3 公尺，是不足作為停車位使用的，本區規定係「至少」退縮 3 公尺，如設計建蔽率 60%，以寬度 5 公尺、深度 20 公尺建築基地為例，深可蓋 12 公尺，尚有 8 公尺深度的法定空地可使用，地主可依個人所需留設於前院或後院。因都市計畫已經審定，進入到區段徵收的作業階段，為了不影響整體開發時程，未來土地使用分區管制要點是否增修相關規定（例如停車容積獎勵等），建議於都市計畫通盤檢討時進一步研析。</p>
抵價地比例	<p>鄭彥文先生： 抵價地發給比例區間 40%-50%，金門開發案有 42%、45%、50% 其中的差異為何？</p> <p>王振漢先生： 希望縣府合於法令規定的情形下，能再提高抵價地比例，至少要 45% 以上。</p>	<p>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、烈嶼端區段徵收）、45%（尚義區段徵收）等不同比例，主因各案情形不同，例如金城鎮第一期、金湖市港分別為本縣東、西半島首次案例，開發前景未明、尚義案開發目的係為取得推動住宅政策用地且國有地比例較高、金門大橋兩端區段徵收案則有特定基金（金門大橋建橋基金）做為開發財源基礎。</p>

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	<p>洪繼宗先生： 抵價地比例以 50 % 為原則，最低不得低於 40 % ，其中 10% 差距，依據那些標準訂出高低，請詳細說明。本區地價高於其他區(例如金門大橋、尚義區段徵收)，是否可作為提高比例之重要參考。</p> <p>翁立奇先生： 政府開發為了公眾利益著想，擬製的財務計畫相對保守，導致分回比例較低，希望不要這麼保守，能將抵價地比例提高至 50% 。</p>	<p>2. 抵價地總面積(或稱為抵價地比例)，依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，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，無法一概而論，皆採相同比例。須按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訂定。開發前後地價之高低，與前述開發總費等財務有關，亦會納入綜合評估考量。</p> <p>3. 本案之抵價地比例，經初步評估，不會少於金城鎮第一期區段徵收案之 42.5% 抵價地比例，本府將檢討再提高比例之可行性。後續將先提送本縣區段徵收委員會審議，若非 50%，將再報請內政部(土地徵收審議小組)審議。</p>
土地分配	<p>何政勳先生：</p> <p>1. 原地主尚無優先選配原位置之權利，是否等於大家都必須抽籤配地？</p> <p>2. 另請說明有關配地協調機制的作法及流程。</p> <p>周立勤先生： 考量區段徵收後土地抽籤的公平性，是否原位次或是原街廓，劃分區塊，各別區塊抽籤。</p>	<p>1. 抵價地分配，依區段徵收實施辦法第 28 條規定，以土地所有權人自行選擇分配街廓並公開抽籤為原則；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。</p> <p>2. 原地主尚無得優先選配原位置，惟考量有地主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。</p>

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	<p><u>謝漢隆先生：</u> 原位次或是原街廓，各自進行抽籤分配。</p>	<p>3. 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，詳細說明配地作業流程及方式，以利地主參與配地。</p>
區段徵收 補償	<p><u>徐三坤先生：</u> 簡報第 28 頁關於配地權利價值及面積，其中說明將依已核定現有都市計畫已劃設之使用分區等性質納入估價，建議讓土地所有權人知道商業區與住宅區的差異比例。</p>	<p>查估土地徵收補償地價時，依現有都市計畫已劃設之使用分區（例如住宅區、商業區）等土地性質，併同土地條件、使用現況等納入估價之綜合評估因素。各筆土地之地價，後續將由不動產估價師按「土地徵收補償市價查估辦法」辦理查估後，依土地徵收條例第 30 條規定，提交本縣地價評議委員會評定之，各筆土地之地價是否有差異或差異大小情形，以實際評定情形為準。</p>
	<p><u>陳建成先生：</u> 各區段位置不同，所領取之補償金是否相同？</p>	<p>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，或申請發給開發後可建築使用之抵價地。</p>
	<p><u>謝漢隆先生：</u> 徵收補償費提高。</p>	<p>按土地徵收條例第 30 條等法令規定，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。</p>
	<p><u>鄭彥文先生：</u> 關於農地上之農作物及牲畜的補償方式？</p>	<p>1. 農作物的補償，以「金門縣農作物改良物徵收補償費查估基準」規定為標準。 2. 牲畜遷移的補償，以「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」規定為標準。</p>

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	<p>徐三坤先生： 本人所有土地於 65 年間因申請建物，被要求變更地目，由「田」變為「建」，其後並徵收地價稅因年代久遠，何年開始繳納，紙本已無法查詢，若依承辦單位表示，金門自 81 年開始徵收地價稅，則本人所有土地已繳稅 30 年以上，請教本人已繳納之地價稅是以折算抵價地還是發還地價稅；本人所繳內之地價稅應另加入計算 10% 利息，併入折算抵價地或退還地價稅。</p>	<p>依行政院 82 年 5 月 6 日台 82 財字第 13290 號函，金門地區自 81 年 11 月 7 日起課徵地價稅。地價稅為持有稅，尚無因參與區段徵收而退還已繳地價稅之法律規定，然地主參與區段徵收領回抵價地，依土地稅減免規則第 17 條規定，自區段徵收完成之日起其地價稅減半徵收 2 年。除上開地價稅減半徵收 2 年外，區段徵收土地尚享有下述稅賦減免規定：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 區段徵收之私有土地所有權人無論以現金補償其地價或申領抵價地，均免徵土地增值稅。 2. 區段徵收之原土地所有權人領回抵價地後第一次移轉時，其土地增值稅減增 40%。
墳墓遷葬	<p>陳熠輝先生： 墳墓的遷葬補助為何？最晚何時要遷葬？</p> <hr/> <p>曾文能先生： 沒人認領的墳墓骨骼，將作何處理？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案待區段徵收計畫書奉准後，將辦理公告區段徵收並將通知區內地上物所有權人配合辦理地上物拆遷補償作業，屆時請配合辦理。關於辦理墳墓遷移者，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。 2. 墳墓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。

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
一併徵收	<p>楊中心先生： 被徵收剩餘的土地，是否能一併納入區段徵收或有其他適當的處理方式？</p>	<p>1. 被徵收土地或建築改良物之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當使用時，土地所有權人得依土地徵收條例第 8 條規定，於徵收公告之日起一年內向本府申請一併徵收。本府將會同申請人實地勘查後，符合規定者，本府將報請內政部核准；不合規定者，由本府報請內政部核定後，將處理結果函復申請人。</p> <p>2. 另核准一併徵收之土地，土地所有權人僅能領取現金補償地價，不能申請發給抵價地。</p>
開發期程	<p>徐三坤先生： 簡報第 22 頁預定期程說明，本案預定完成年度為 114 年，建議主辦機關，排除萬難，如期完工。</p> <p>周立勤先生： 開發的確切時間點為何？可否給民眾一個較確定的時間點。</p> <p>謝漢隆先生： 作業流程應該要簡化，才能加速徵收案件進行。</p>	<p>本案都市計畫已審定，並向內政部土地徵收審議小組報告公益性必要性評估，現刻正辦理興辦事業計畫公聽會，後續抵價地比例報核、協議價購等仍依土地徵收條例相關法令程序辦理。另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，以加速作業。全案預定期程如會議簡報資料所示，期在法規程序完備及凝聚開發目標之共識下，儘速推動區段徵收作業並視需滾動檢討作業期程，希望儘快完成區段徵收，帶動地方發展。</p>
其他	<p>陳建成先生： 本人有兩塊地分租金門縣政府和金城鎮公所，請問何時完成區段徵收（繳交權狀）？影響本人與上述兩單位合約問題。</p>	<p>依土地徵收條例第 20 條規定：徵收土地或土地改良物應發給之補償費，應於公告期滿後十五日內發給之。故於補償費發給完竣後，原土地所有權人對該土地之權利即終止，同時該所有權亦移轉與需用土地機關所有。</p>

意見類型	提問人及陳述意見	綜合回覆
	<p>傅蒼榮先生： 政府公開標售土地時，要求得標人加速開發，否則得標者養地不開發，造成區段徵收區無實質效果，因此，希望可限期開發。</p>	<p>開發後之土地處理依土地徵收條例第 44 條規定辦理，原則對於公開標售的土地不會限制期限開發，但如果具有特定目的，尚可結合特定事業用途去標售，惟倘限制範圍可能影響標售價格，以致影響財務可行性。目前為鼓勵新開發地區土地利用，都市計畫已訂定開發期程容積獎勵，以鼓勵加速開發；所提建議如後續標售處分土地時，會納入考量。</p>
	<p>李榕芳小姐： 土地徵收條例第 37 條規定有公告禁止建築改良物等規定，禁止期間不得超過一年六個月，目前縣府規劃期程是否符合規定，如無法照期辦理，又延後幾十年，如何賠償地主權益？</p>	<p>土地徵收條例第 37 條規定區段徵收範圍勘定後，該管直轄市或縣（市）主管機關得視實際需要，報經上級主管機關核定後，禁限建土地使用，禁止期間不得超過一年六個月。惟查本縣辦理多次區段徵收案，皆未曾依土地徵收條例第 37 條例實行過。目前希望按法規程序推動及凝聚地主共識、支持下，儘速推動完成區段徵收作業，帶動地方發展，維護地主權益。</p>

七、會議結論：

感謝各位鄉親參與本次公聽會，為加速金城地區發展，亦解決本區長年被劃設為區段徵收區，但未開發的問題，希望在各位鄉親的支持下，縣府努力儘早落實開發。會中各位所陳述的意見，除已由相關單位現場答覆外，也將做成會議記錄寄送各土地所有權人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。

後續如對本案有任何疑問，歡迎來電或親洽金門縣地政局地權科詢問，我們將誠摯的以電話或於金門地區辦理地主個別到府說明；又台灣本島原則自覓或本府受理達 5 位地主以上時，洽約假台北市、台中市或高雄市集集中辦理小型面對面說明，歡迎地主利用。

(以下空白)