

「金門縣尚義區段徵收」成果報告

一、緣起

本府為落實都市計畫規劃，開發新社區，及取得用地，以推動改善尚義聚落長期受航空噪音影響之生活環境品質並因應房價攀升，興建合宜價格住宅，實踐居住正義需要，按本府 95 年 11 月 1 日府建都字第 0950054645 號公告發布實施「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」及 102 年 7 月 26 日府建都字第 1020058966 號公告發布實施「擬定金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫案」之規劃，於報奉內政部 104 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1040025168 號函核准後，依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款規定辦理「金門縣尚義區段徵收」案。

本尚義區段徵收案之辦理目的，包含：

- (一) 落實都市計畫規劃，興闢住宅區及公共設施用地並完善公共設施，營造適居空間環境，以提升土地利用價值，提供都市發展所需用地。
- (二) 原土地所有權人領回抵價地後，剩餘可標(讓)售建地，讓售本縣(循依土地徵收條例第 44 條第 1 項第 4 款規定讓售)，供推動住宅政策使用，使地主及社會均享開發利益，並利於避免土地炒作及加速土地利用，帶動地方發展。

二、事業計畫概述

本案之區段徵收土地之興辦事業計畫，緣起本縣都市計畫委員有關「尚義村為避免飛機噪音影響，宜先預

留規劃住宅區，以利使用，改善居住環境品質」之提案，經 84 年 3 月 27 日內政部都市計畫委員會第 382 次委員會議審議同意後，劃設（尚義）住宅區，又依該次委員會議有關「非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，並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，本（尚義）住宅區須循區段徵收方式推動開發，嗣本府 85 年 1 月 20 日(85)府建字第 00525 號公告發布實施「金門特定區計畫」案，為本案都市計畫之主要計畫依據。

該住宅區經都市計畫通盤檢討，於本府 95 年 11 月 1 日府建都字第 0950054645 號公告發布實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)案」，仍予維持。嗣依都市計畫程序作業，辦理「擬定金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫案」並經本府 102 年 7 月 26 日府建都字第 1020058966 號公告發布實施，以主要計畫之(尚義)住宅區及道路用地為範圍，附帶規定以區段徵收方式辦理開發，以開發新社區及取得推動住宅政策需用土地。案於報奉內政部 104 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1040025168 號函核准後，本府依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款規定辦理「金門縣尚義區段徵收」案。

嗣於辦理區段徵收過程中，為因應保留經武路兩側之景觀植栽、維護交通安全、考量本區地形地勢及未來建築開發成本等因素，在住宅區面積不減之原則下，調整公共設施用地配置，爰辦理都市計畫細部計畫變更案，經本府 105 年 1 月 27 日府建都字第 10500026831 號公告實施「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)案」，按其對土地

使用之規劃內容，本區劃設住宅區約 4.31 公頃，佔全區面積約 56.64%；另劃設之公共設施用地，計公園約 1.26 公頃、綠地約 0.29 公頃、廣場兼停車場約 0.25 公頃、道路約 1.50 公頃，合計約 3.30 公頃，佔全區面積約 43.36%。

表 1 本區都市計畫細部計畫之土地使用規劃

項 目		面積(公頃)	比例(%)
住 宅 區		4.31	56.64
公共 設施 用地	公園用地	1.26	16.56
	綠地用地	0.29	3.81
	廣場兼停車場用地	0.25	3.29
	道路用地	1.50	19.70
	小計	3.30	43.36
總 計		7.61	100

資料來源：「變更金門特定區（金湖鎮尚義住宅區）細部計畫(配合金門尚義經濟住宅開發)案」。

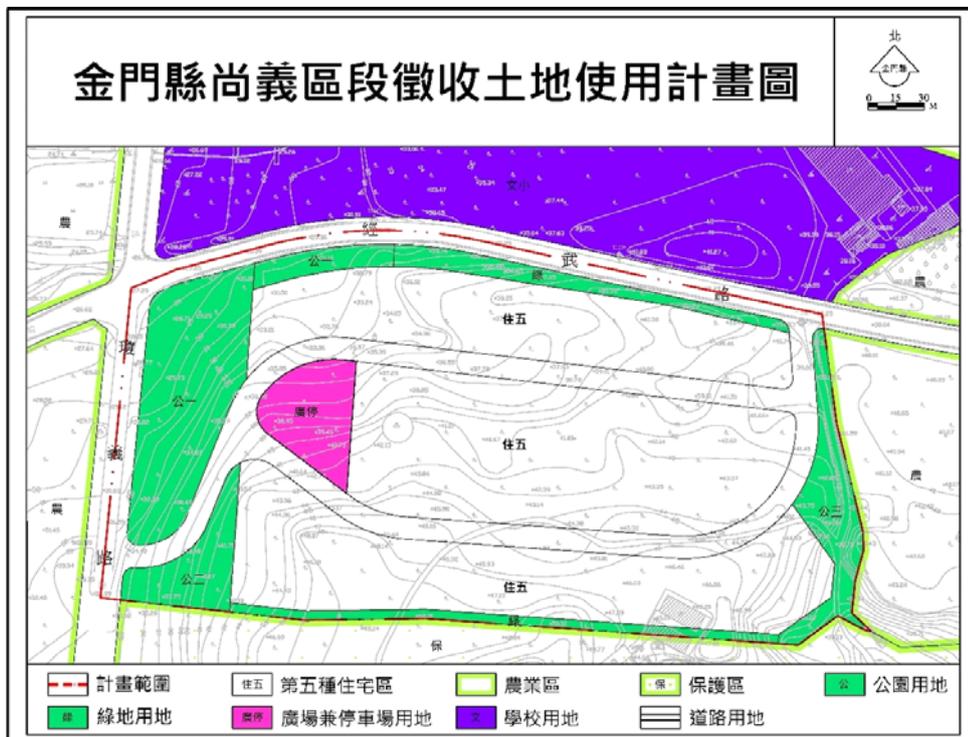


圖 1 區段徵收土地使用計畫圖

三、徵收範圍、土地權屬及其面積

(一) 區段徵收範圍

本案區段徵收區土地，行政轄屬本縣金湖鎮正義里；區段徵收範圍依「擬定金門特定區計畫(金湖鎮尚義住宅區)細部計畫案」之規劃，其範圍四至為：

東側：以既有農業區為界。

北側：以編號Ⅲ-8-15M計畫道路(經武路)中心線為界。

南側：以既有保護區為界。

西側：以編號Ⅱ-12-21.5M計畫道路(環島南路三段)中心線為界。

區段徵收範圍、地理位置及開發前情況照片，如圖2、圖3、圖4所示：



圖2 區段徵收範圍圖



圖 3 區段徵收區地理位置圖



區段徵收區全區空照

區段徵收區正面—
經武路、環島南路交叉口

區段徵收區臨經武路

區段徵收區臨環島南路

圖 4 區段徵收前情況照片



圖 4 區段徵收前情況照片

(二) 土地權屬及面積統計：

公告區段徵收時，區內計有金湖鎮尚義段及金寧鄉機場段等土地共 97 筆，土地總面積為 7.608247 公頃，其中登記公有土地 75 筆，面積 6.432917 公頃，佔總面積約 84.55%；私有土地 22 筆，面積約 1.175330 公頃，佔總面積約 15.45%(詳如表 2、圖 5)

表 2 土地權屬分析表

權 屬		面積 (公頃)	百分比 (%)	土地筆數
私有土地		1.175330	15.45	22
公有土地	國有	2.896674	38.07	72
	縣有	3.536243	46.48	3
	小計	6.432917	84.55	75
合 計		7.608247	100.00	97

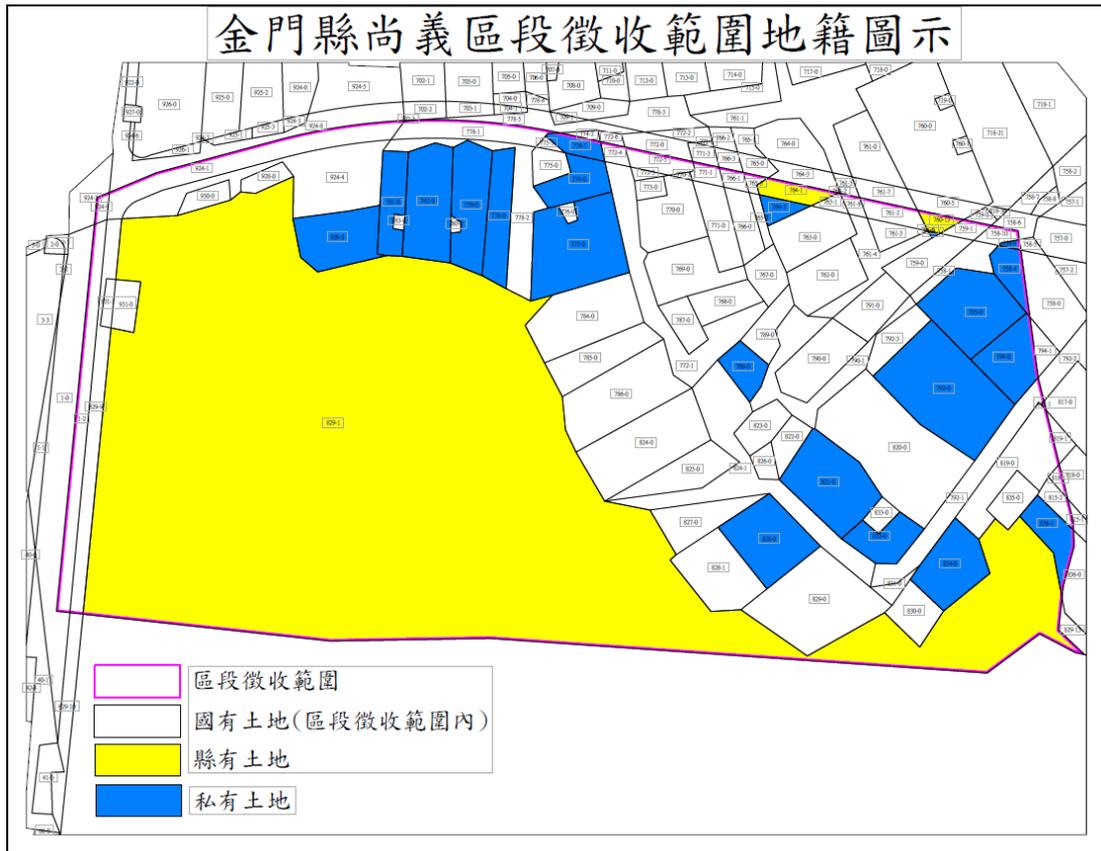


圖 5 公告區段徵收時公私有土地權屬分布示意圖

四、辦理經過

(一) 計畫書撰製及審核

以下為區段徵收計畫書報奉核准前，相關作業過程：

1、核定抵價地比例

本府依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量本區特性、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，103 年 3 月 7 日提經本縣區段徵收委員會審議後，擬定抵價地總面積為徵收總面積 45%，該抵價地比例於 103 年 12 月 10 日內政部土地徵收審

議小組第 71 次會議審議通過，並奉內政部 103 年 12 月 22 日內授中辦地字第 1031303825 號函核准在案。



圖 6 本縣區段徵收委員會會議照片

2、協議價購會及意見陳述

- (1)、為土地協議價購價格，能切合市場正常交易行情，經委託不動產估價師事務所依不動產估價技術規則查估區內 22 筆私有土地之市價後，本府以之為準據，提出徵詢土地所有權人協議價購意願。
- (2)、依土地徵收條例第 11 條規定，本府以 103 年 6 月 23 日府地權字第 1030053850 號開會通知單，通知所有權人於 103 年 7 月 4 日假金湖鎮瓊林里辦公處召開協議購價會。開會通知單、會議說明資料中並載明所有權人得於 103 年 7 月 15 日前向本府提出同意協議價購，或就本府辦理區段徵收，為事實上及法律上之陳述意見。開會通知單無法送達者，本府以 103 年 6 月 30 日府地權字第 1030056430 公告文公示送達。
- (3)、協議價購會上，本府說明將以市價與所有權人協議取得土地及土地改良物，及協議不成將依法辦理徵收等相關事項。會議時，土地登記所有權人 13 人，親自出席 5 人，親屬代為出席 4 人；會議上，2 位土地所有權人就抵價地比例、土地協議價購價格所陳意見，本府當場答覆處理並列

入紀錄，會後本府以 103 年 7 月 22 日府地權字第 1030062717 號函送會議紀錄予所有權人；會議紀錄無法寄達者，本府以 103 年 7 月 31 日府地權字第 1030065001 號公告文公示送達，並載明得於 103 年 8 月 10 日前向本府提出同意協議價購，或就本府辦理區段徵收，為事實上及法律上之陳述意見。

- (4)、因土地所有權人大多希望能參與區段徵收配地，尚無表達願與本府協議價購，或願協議以其他方式提供土地者。



圖 7 協議價購會會場照片

3、舉行區段徵收公聽會

本府以 103 年 6 月 23 日府地權字第 1030053878 號開會通知單，通知所有權人於 103 年 7 月 4 日假金湖鎮瓊林里辦公處召開區段徵收公聽會，並以 103 年 6 月 23 日府地權字第 1030053903 號公告文於本區內之公共地方、本府、金湖鎮公所、金湖鎮正義里辦公處公告處所與本府網站上張貼公告，及 103 年 6 月 24、25 日於金門日報刊登舉行公聽會。公聽會會議紀錄本府以 103 年 7 月 22 日府地權字第 1030062717 號函送予所有權人，並以 103 年 7 月 22 日府地權字第 1030062735 號公告文公告周知會議紀錄，公告文張貼於範圍內之公共地方、本府、金湖鎮公所、金湖鎮正義里辦公處與村住戶適當之公共位置及本府網站。

區段徵收公聽會上，除依土地徵收條例施行細則第 39 條第 1 項規定，說明區段徵收有關事項，並就民眾所陳意見，本府當場答覆處理並列入紀錄，其餘尚無民眾提出陳述意見。



圖 8 區段徵收公聽會會場照片

4、計畫書核准

依「土地徵收條例」第 38 條第 1 項及土地徵收條例施行細則第 35 條規定檢送區段徵收計畫書(含徵收土地圖冊及土地使用計畫圖)，報請內政部核准。經 104 年 3 月 11 日內政部土地徵收審議小組審查通過後，本案區段徵收計畫書由內政部於 104 年 4 月 2 日以前授中辦地字第 1040025168 號函核准辦理，並將區段徵收計畫書發還本府。

(二) 公告、通知及異議處理

本案經內政部核准後即以 104 年 4 月 27 日府地權字第 1040031542 號公告(公告期間為 104 年 4 月 28 日至 104 年 5 月 28 日，計 30 日)，並通知區內土地所有權人及開始受理區內土地所有權人抵價地之申請。區段徵收公告文分別張貼於本府、本縣地政局、金湖鎮公所及瓊林里、正義里辦公處公告處所並陳列區段徵收範圍圖、土地地價補償清冊及土地改良物補償(救濟)清冊供閱覽；另區段徵收計畫書於本縣地政局併同上開圖冊，陳列以供閱覽。

本案區段徵收公告期間，尚無人對土地徵收補償市價及土地改良物補償費，提出異議者。

(三) 各項補償費發放情形

區段徵收公告期滿後，安排於 104 年 6 月 8 日至 9 日上班時間假本縣地政局辦理地價補償費發放作業。另土地改良物補償費安排於 104 年 6 月 8 日至 9 日上班時間假本縣地政局、104 年 6 月 10 日上午假金湖鎮瓊林里辦公處辦理補償費發放作業。

全案辦理期間，關於全區私有土地地價補償費 41,136,550 元，其中 9,065 元經存入國庫專戶保管，另有 156,625 元，因繼承人未申請更名發給抵價地且配地權利價值未達最小分配面積所需權利價值，未與他人合併配地，而領取現金補償，其餘皆參與領回抵價地以抵付徵收補償地價。

另關於土地改良物補償及墳墓遷葬，計發放水井設施補償費 54,099 元、墳墓遷葬補償費 72,000 元，合計共 126,099 元。

(四) 抵價地申請、核定及分配

1、抵價地申請及核定

本人申請及因繼承而申請更名，經核定發給抵價地之原土地所有權人共計 21 人，申領抵價地之土地徵收補償地價共 40,970,860 元，佔全數私有土地徵收補償地價 41,136,550 元之 99.60%。

2、抵價地分配作業

(1) 評定區段徵收後地價

區段徵收後地價為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。按土地徵收條例第 45 條規定：「實施區段徵收時，直轄市或縣（市）主管機關應預計區段徵收土地平均開發成本，並斟酌區段徵收後各街廓之位置、地勢、交通、道路寬度、公共設施及預期發展情形，估計區段徵收後各路街之路線價或區段價，提經地價評議委員會評定後，作為原土地所有權人領回抵價地之計算基準。」。

本案區段徵收後地價經不動產估價師評估後，編制地價評議說明書及簡報資料，提報經金門縣 106 年度地價及標準地價評議委員會第一次會議審議，決議依地價評議表照案通過，各區段徵收後地價詳見圖 9。

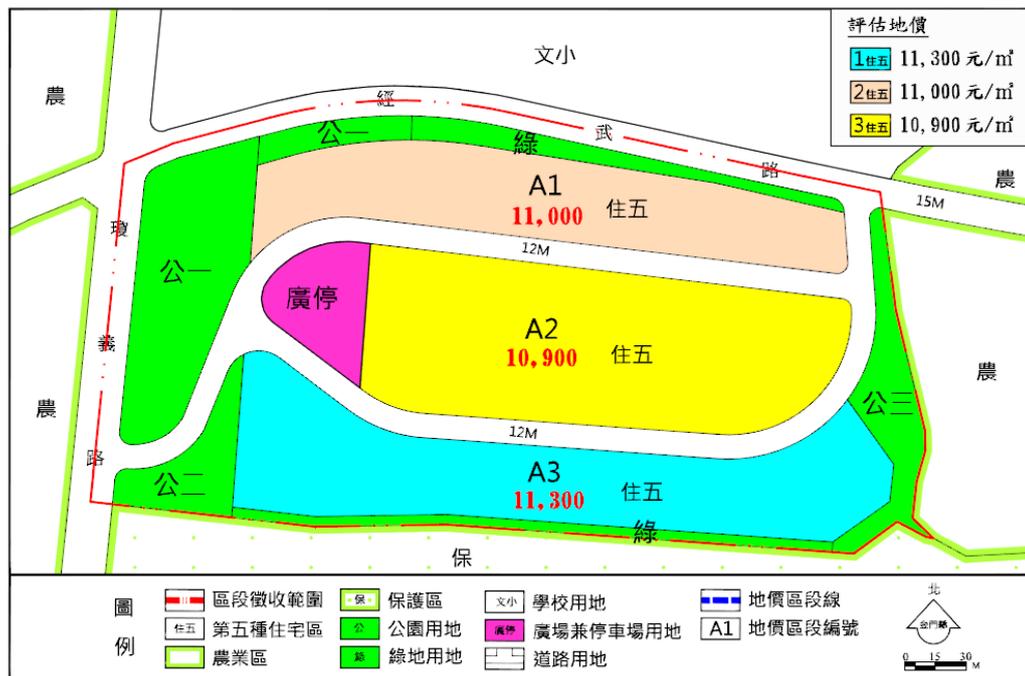


圖 9 區段徵收後地價評議圖



圖 10 本縣地價及標準地價評議委員會會議情形

(2) 訂定抵價地分配作業

本府先於 106 年 11 月 2 日召開抵價地分配作業要點草案研商會議，續於 107 年 5 月 26、27 日及 6 月 2、3 日訪談區內申領抵價地土地所有權人並徵詢其配地意向，納入劃設分配街廓考量。107 年 9 月 21 日簽奉核定「金門縣尚義區段徵收抵價地分配作業要點」及抵價地分配作業說明書。

(3) 召開說明會及受理登記分配街廓

本府於 107 年 10 月 12 日以府地權字第 1070082919 號函通知各申領抵價地之土地所有權人於 107 年 10 月 22 日在本縣金湖鎮瓊林里辦公處舉辦「金門縣尚義區段徵收抵價地分配作業說明會」，會中說明抽籤暨配地作業流程、辦理依據、應領抵價地之權利價值計算、分配街廓規劃情形、相關作業規定說明及都市計畫規定等內容，並詳細回答土地所有權人提出疑義，會後並將說明會議紀錄抄送各相關單位，並訂於 107 年 10 月 22 日起至 107 年 10 月 30 日止受理申請合併分配、登記分配街廓，經土地所有權人申請合併分配既登記分配街廓後，共有 8 抽籤戶參與抵價地抽籤暨分配作業。

另有 1 人填寫意願書請本府協助逕為分配。



圖 11 抵價地分配作業說明會

(4) 抵價地抽籤暨分配

本府於 107 年 11 月 6 日以府地權字第 1070091416 號函通知各申領抵價地之土地所有權人，訂於 107 年 11 月 19 日辦理抵價地抽籤暨分配作業，依登記各街廓之抽籤後抽籤結果，決定該街廓配地順序後，由抽籤戶依該街廓配地方向依序逐宗配地，如圖 12。

另於 107 年 11 月 19 日辦理抵價地抽籤暨分配作業完成後，有 1 抽籤分配戶表示，已選配之土地鄰近套裝式污水處理系統，希望調整配地區位，案經本府 108 年 1 月 28 日召開協調會議，基於分配同一街廓之地主，對該 1 抽籤分配戶調整分配區位皆無反對意見，爰同意其改由同一分配街廓之另一分配方向辦理配地。

全案原土地所有權人配得抵價地共計 12 筆，總土地面積 0.528130 公頃。

金門縣尚義區段徵收 抵價地分配街廓位置圖

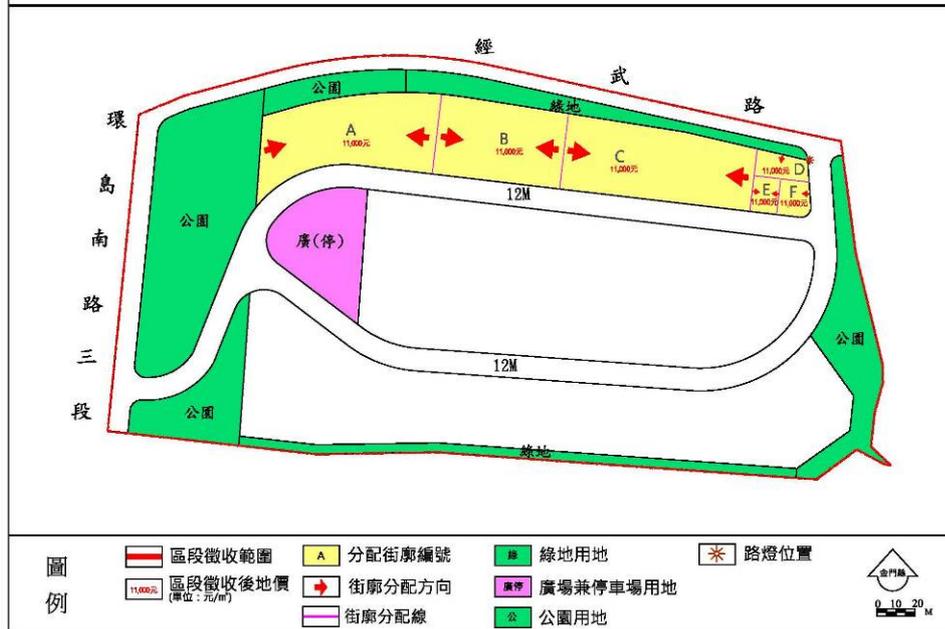


圖 12 抵價地分配街廓位置圖



圖 13 抵價地分配作業照片

(5) 差額地價繳納

抵價地分配作業完成後，計有 1 抽籤配地戶(2 位土地所有權人)因遇調整分配，增配 0.001362 公頃，實際領回面積超過應領面積，須繳納差額地價，共計 149,820 元。

(6) 公告

本府以府地權字第 10800128371 號公告文辦理抵價地分配結果公告，公告期間自 108 年 2 月 13 日起至 108 年 3 月 15 日止，共計 30 天；土地分配結果清冊、分配結果圖公告於本府、金門縣地政局、金湖鎮公所門首公告欄供閱覽。

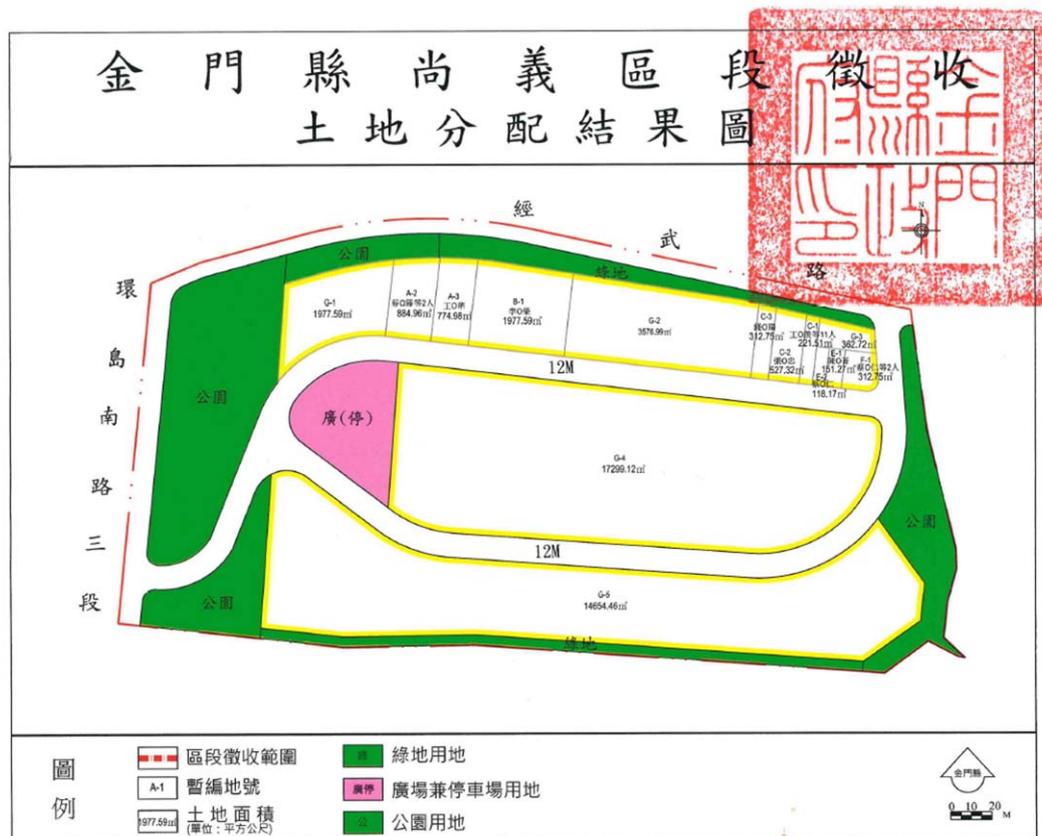


圖 14 公告土地分配結果圖

(五) 拆遷戶安置計畫執行情形

本區段徵收範圍內無拆遷戶安置計畫。

(六) 管理機關領回土地分配情形

公有土地依土地徵收條例第 43 條規定，應以作價或領回土地方式撥供本府統籌規劃開發、分配者計 5.839963 公頃，皆以作價方式處理，未有領回土地。

(七) 農業專用區土地配售情形

區段徵收前區內尚無農業耕作情形，且私有土地所有權人亦無表達耕作意願，本區未劃設農業專用區。

(八) 工程施工

本案區段徵收目的之一，在取得用地，以興建合宜價格住宅，實踐居住正義。為儘速興建住宅及減少介面整合，區段徵收工程原併入住宅興建案辦理統包工程發包；經於 105 年度 3 次公開招標，發包委辦「金湖鎮尚義區段徵收暨住宅區興建住宅統包工程」，惟皆無廠商投標，未能決標。嗣經 105 年 8 月 3 日本府政策小組第 58 次會議討論有關「本案先執行區段徵收工程，後續視市場需求及民眾之反應情形，再行研議進行下一階段住宅工程之興建量體」之結論，爰先行招標辦理區段徵收開發工程。

嗣本案區段徵收工程施工，於 106 年 3 月 14 日完成發包作業，由尚慶營造有限公司承包施作，契約工期為 400 日曆天，施作過程中核定延長工期 143 日曆天。

區段徵收工程開工日期為 106 年 4 月 3 日，預定完工日期為 107 年 10 月 3 日，實際完工日期為 107 年 10 月 3 日。有關工程驗收作業，於 107 年 11 月 6 日舉辦工程初驗、107 年 12 月 14 日辦理初驗缺失複驗、108 年 4 月 22 日辦理工程正式驗收、108 年 5 月 21 日驗收缺失複查、108 年 7 月 11 日簽奉核准減價收受，驗收合格日期為 108 年 7 月 11 日。



圖 15 施工情形照片

(九) 地籍整理及交地

1、新段界命名

本區範圍包含本縣金湖鎮尚義段及機場段部分土地，為利地籍管理，本府於 107 年 1 月 31 日邀集本縣金湖鎮公所、鎮民代表會、正義里里長及瓊林里里長等，研商命名新段名為「瓊義段」；本府 107 年 2 月 8 日府地權字第 1070012278 號函報奉內政部 107 年 2 月 23 日台內地字第 1070013028 號函備查，並奉

內政部 107 年 3 月 2 日內授中辦地字第 1070409111 號函新增段代碼為「0301」，以為地籍管理、地籍測量辦理之依據。

2、確定測量

本案測量工程作業係由本縣地政局辦理，其依原有圖根點於範圍內適當位置加密圖根點，供分配土地放樣，測釘抵價地界址，作為土地複丈之用，並依「區段徵收實施辦法」第 33 條規定，依各所有權人抵價地分配位置、面積繪製土地分配結果圖，及於 108 年 3 月 14 日公告確定後，辦理確定測量。

3、樁位檢測

依分配成果地籍圖，實地放樣及埋設界樁，並檢測樁位位置是否正確無誤，以作為抵價地實地點交、抵價地分配成果囑託登記之依據。

4、囑託登記

本府於 108 年 4 月 9 日府地權字第 10800265521 號函並檢附相關清冊囑託地政局辦理截止記載及所有權登記。

5、土地點交情況

依「區段徵收實施辦法」第 38 條及本案區段徵收抵價地分配作業要點第 13 點相關規定，本府 108 年 4 月 9 日府地權字第 10800265522 號函通知於 108 年 4 月 29 日辦理抵價地土地點交作業，請各土地所有權人按指定時間攜帶身分證明文件到場點交土地。土地所有權人未按指定時間到場，亦

未委託代理人到場點交土地者，依土地徵收條例第40條第6項及區段徵收實施辦法第38條規定，自指定交地之日起，視同已完成土地點交，土地所有權人應自負保管土地責任。

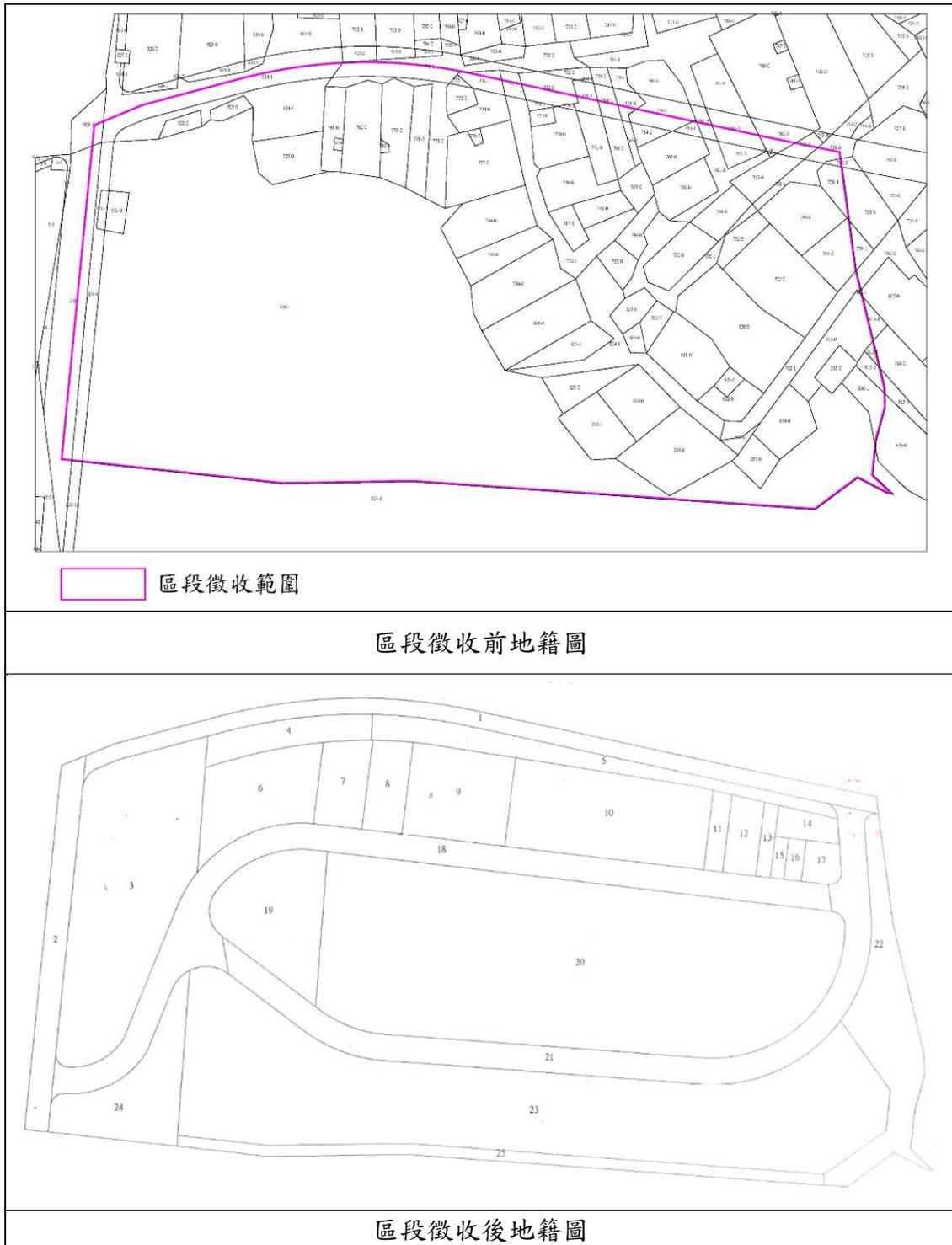


圖 16 區段徵收前、後地籍圖示

(十) 土地之處分

本區段徵收範圍內土地，經規劃整理後，其處分方式如下：

- 1、抵價地由被徵收土地所有權人領回。經土地分配作業後，原土地所有權人實際領回抵價地面積為 0.528130 公頃。
- 2、道路(1.480510 公頃)、綠地(0.319522 公頃)、公園(1.242792 公頃)、廣場兼停車場用地(0.249997 公頃)，等公共設施用地合計面積 3.292821 公頃，無償登記為金門縣所有。
- 3、土地分配後賸餘可供標售、讓售或設定地上權之可建築土地，已完成權屬登記為金門縣所有，面積總計為 3.787089 公頃。





圖 17 區段徵收後土地現況照片

伍、效益評估

本區辦理完成後，其效益略述如下：

- (一) 落實都市發展規劃，開發新社區，提供都市發展所需用地，促進引導都市發展，並取得用地，以利推動住宅政策，實踐居住正義。
- (二) 本區經整理開發完成後，提供住宅區可建築土地面積 4.315219 公頃，除供原土地所有權人領回 0.528130 公頃抵價地外，本府取得剩餘可供建築土地 3.787089 公頃；開發完成後，地籍方整，建地直接臨路，可利用方式多元，土地所有權人同享開發效益。
- (三) 無償取得道路(1.480510 公頃)、公園(1.242792 公頃)、綠地(0.319522 公頃)、廣場兼停車場(0.249997 公頃)等各公設用地 3.292821 公頃，節省政府公共設施用地取得及興闢費用支出，解決公設用地取得不易問題，並減輕政府財政支出負擔。
- (四) 提昇社區公共設施品質：本區開發完成後區內道路、雨(污)水等排水設施及電信、電力管線地下化，公共設施完備，提昇社區民眾生活品質。