

# 「金門縣金湖市港區段徵收」成果報告

## 一、緣起：

本開發區土地原主要為農業使用，為都市發展需要，於 85 年 01 月 02 日發布實施之「擬定金門特定區計畫」，將本區範圍納入擴大都市計畫地區；87 年 11 月 13 日發布實施之「擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫書」並附帶規定應採區段徵收開發；嗣因應實際需要，經數次辦理都市計畫檢討變更後，爰依本府 96 年 9 月 21 日府建都字第 0960405011 號公告實施「變更金門特定區計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）案」及「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）案」之規劃，依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款暨都市計畫法第 58 條規定辦理區段徵收。

## 二、事業計畫概述：

民國 87 年 11 月 13 日發布實施之「擬定金門特定區（金湖地區）細部計畫書」附帶規定本區採區段徵收方式開發，惟因案內規定應辦理區段徵收之範圍，其公共



設施比例過高且將原屬村莊範圍之土地劃入，致區段徵收有窒礙難行之處，經重行調整區段徵收之範圍後專案辦理「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發暨周邊地區）案」檢討變更都市計畫，並於 95 年 1 月 17 日公告實施；惟地方對於「金湖鎮區段徵收優先開發地區」所劃設之街廓深度

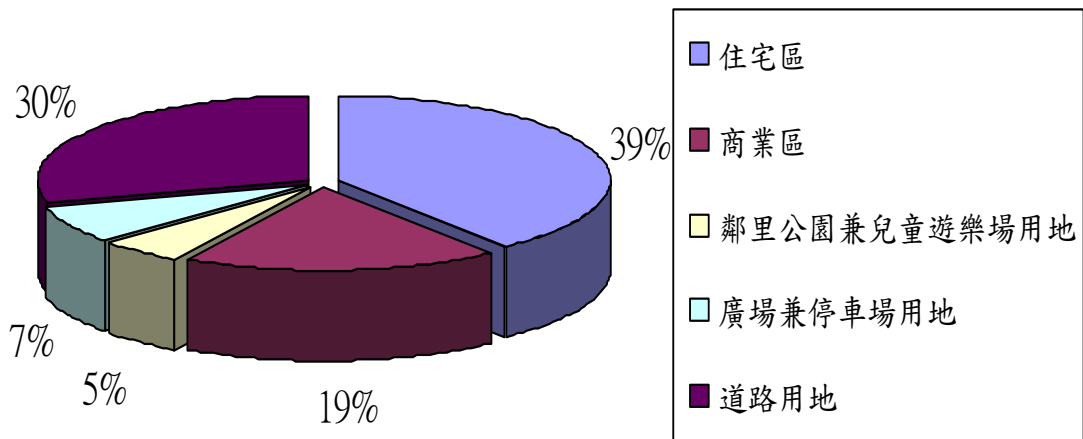
與方位、公共設施用地之區位等規劃配置仍有不同意見，本府爰再依都市計畫法第 27 條規定專案辦理都市計畫變更作業，案經內政部都市計畫委員會第 648 次會議審決，確定本區使用分區之調整；其細部計畫亦經金門縣都市計畫委員會審議通過，並由本府以 96 年 9 月 21 日府建都字第 0960405011 號公告實施「變更金門特定區（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）案」暨「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）案」，並依該計畫之規定，辦理本區區段徵收。

嗣於土地開發過程中，基於金湖圓環所在之計畫Ⅱ-14-21.5M 道路（市港路）與計畫Ⅲ-11-15M 道路（太湖路一段）形成兩處銳角路口，不利行人通行；為配合人行步道設置，增加緩和截角，辦理細部計畫之個案變更，變更部分第二種商業區為道路用地，並將變更增加之道路用地納入區段徵收無償取得公共設施用地；案經金門縣都市計畫委員會 99 年 5 月 15 日第 46 次委員會議審議通過，並由本府於 99 年 7 月 7 日府建都字第 0990045391 號公告實施「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區（部分第二種商業區為道路用地）』」案。

另本案抵價地分配作業階段，原土地所有權人提出修改土地使用分區管制要點部分內容等訴求，本府經多方溝通及考量後，爰再辦理細部計畫變更作業，案經金門縣都市計畫委員會 100 年 5 月 2 日第 50 次委員會議審議修正通過，並由本府以 100 年 8 月 1 日府建都字第 1000054938 號公告實施「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫『金湖鎮區段徵收優先開發地區（土地使用分區管制要點）』」案。

本區依都市計畫之檢討變更，土地使用計畫規劃有住宅區 4.43 公頃、商業區 2.1044 公頃、鄰里公園兼兒童遊樂場用地 0.5851 公頃，廣場兼停車場用地 0.7815 公頃、道路用地 3.3173 公頃，其分配比率如下圖所示：

土地使用分區面積比例圖



### 三、計畫範圍、土地權屬及其面積：

本區段徵收範圍依內政部都市計畫委員會 95 年 12 月 12 日第 648 次會議審議之「變更金門特定區計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）案」及依「變更金門特定區（金湖地區）細部計畫（配合金湖鎮區段徵收優先開發地區）」案，確定其範圍四至為：

東：以 I-3 號計畫道路中心線及 II-5 號計畫道路外緣線為界。

南：以 II-3 號及 II-5 計畫道路外緣線為界。

西：以 II-3 號、I-5 號及 III-10 號計畫道路外緣線為界。

北：以 I-2 號計畫道路中心線為界；山外圓環處之界線以 I-2 號及 I-3 號計畫道路中心線交點。

上開範圍土地包含本縣金湖鎮太武段 1273-1 地號 4 筆、湖

前段 144-2 地號 427 筆，合計 431 筆土地；面積計 11.218275 公頃，其權屬分別為：

- (一) 私有土地面積：7.622417 公頃。
- (二) 公有土地面積：2.956065 公頃。包括：
  - 1. 國有土地：1.602459 公頃。
  - 2. 縣有土地：0.532053 公頃。
  - 3. 協議價購取得土地：0.821553 公頃。
- (三) 未登記土地：0.639793 公頃。

#### 四、辦理經過：

##### (一) 召開區段徵收協議價購及說明會

1. 為推動本區區段徵收，加強土地所有權人對本區辦理區段徵收相關事項之了解，依土地徵收條例第 11 條規定，本府於 97 年 2 月 13 日以府地權字第



0970018648 號函通知土地及土地改良物所有權人、他項權利人於 97 年 02 月 25 日假金湖鎮公所三樓會議室召開「金門縣金湖鎮區段徵收優先開發地區協議價購暨說明會」。函中並載明如所有權人不克出席，得於會後 10 日內向本府提出協議價購及書面意見。

2. 為期本區之開發能順利推動及確使各土地所有權人及權利關係人對相關事項有所了解，並聽取權利人意見，經再於 97 年 3 月 5 日以府地權字第 0970013208 號函通知土地及土

地改良物所有權人、他項權利人參加 97 年 03 月 13 日於原地點召開之「金門縣金湖鎮區段徵收優先開發地區協議價購暨說明會（第二次）」。



3. 於二次協議價購暨說明會後，計有 6 位土地所有權人以書面表示同意由本府辦理價購，面積合計為 0.821553 公頃，其餘土地則依區段徵收之規定辦理開發。



## (二) 研擬本區抵價地比例報核：

本區抵價地比例，於都市計畫檢討變更時，其財務計畫即以 42.5% 為原則辦理規劃。經再依區段徵收實施辦法之規定考量地區特性、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等因素，擬定本案發還原土地所有權人抵價地比例為徵收私有土地總面積百分之 42.5，並依土地徵收條例第 39 條第 2 項規定，報經內政部土地徵收審議委員會第 186 次會議決議通過，並奉內政部 97 年 4 月 2 日內授中辦地字第 0970722911 號函核准在案。

(三) 計畫書撰擬及審核：

為依計畫辦理本區整體開發，促進都市之發展，經依土地徵收條例第 38 條第 1 項及土地徵收條例施行細則第 35 條之規定，擬具區段徵收計畫書於 97 年 5 月 5 日報請內政部准予辦理區段徵收，並奉內政部 97 年 6 月 24 日內授中辦地字 0970723516 號函核准在案。

(四) 公告、通知及異議處理：

本案經內政部核准後即以 97 年 6 月 27 日府地權字第 0970037393 號公告（公告期間為 97 年 6 月 30 日至 97 年 7 月 30 日，計三十日），並通知區內土地所有權人及他項權利人及受理區內土地所有權人抵價地之申請。

本案徵收公告期間提出異議者共 13 案，其中遺漏查估（農作改良物、墳墓、水井）5 件，所有人及合法建物查估錯誤 5 件，拆遷補償（救濟）過低請求提高 3 件，經函請權責單位重新補（複）估完成公告等相關程序後，均已補償（救濟）完竣；另為顧及本區地上物所有權人權益，於公告期滿後仍受理異議案件，計有 6 件，主要為權利人查估錯誤 4 件，拆遷救濟範圍不足及補償過低 1 件，查估建物構造不符 1 件，經會同權責單位及相關權利人實地勘查確認後已處理並補償（救濟）完竣。

(五) 各項補償費發放情形：

1. 土地補償費發放：

97 年 6 月 27 日本區公告實施區段徵收，公告期間自

97年6月30日至97年7月30日止，並通知土地所有權人97年8月5~7日於本縣地政局發放補償費，惟部份土地所有權人逾限仍未領取，即依規定於97年10月22日將其補償費存入土地徵收補償費保管專戶；另有一土地所有權人原依程序申領抵價地，惟其土地於徵收前業已辦理抵押權設定，經通知補正未能提出抵押權清償證明或同意塗銷原設定抵押權證明等相關文件，其應領土地補償費亦存入上開專戶保管。

## 2. 地上物補償費發放：

建築改良物部份本府分別於97年6月27日、97年9月1日及98年1月12日辦理三次公告(公告期間分別為97年6月30日至97年7月30日、97年9月2日至97年10月2日及98年1月14日至98年2月13日)，並分別通知建築改良物所有權人於97年8月5~7日、10月9日及98年2月18日在本縣地政局發放補償費。

其餘地上物補償，包含農作改良物、水井、墳墓遷移及營業損失亦分別於97年6月27日及97年9月1日辦理二次公告(公告期間分別為97年6月30日至97年7月30日及97年9月2日至97年10月2日)，並通知所有權人於同年8月5~7日、10月9日檢具相關證明文件至本縣地政局領取補償費完竣。

(六) 抵價地申請、核定及分配：

本案於區段徵收公告期間(97年6月30日至97年7月30日)受理土地所有權人提出申請抵價地，共計84人申請抵價地。經依規定辦理審查及通知補正，扣除其中1人因未能完成補正，共計核定83人准予發給抵價地。嗣於辦理抵價地分配前，有2人改領現金補償；另有3人死亡，經繼承人申請更名發給抵價地，故本案實際領回抵價地人數計80人。



本案抵價地分配，本府於99年4月23日召開抵價地分配座談會、99年5月2日召開本縣地價評議委員會及區段徵收委員會，分別評定區段徵收後地價及研討抵價地分配作業要點、續於99年6月14日、99年7月26日、100年1月14日召開三次抵價地分配作業說明會，其間，地主提出「調高容積率」、「鑿深地面下岩盤」、「提高抵價地比例」、「放寬停車空間留設規定」、「調整分配街廓劃設方式及分配方向」等等若干訴求並表決暫緩配地，經本府與地主多次溝通協商，達致處理共識，調整抵價地





分配作業要點部分規定，並檢討變更都市計畫及辦理鑿深挖除地面下岩方工程，並參酌地主原位置領回抵價地之期待，採「登記街廓後抽籤分配」及「直接抽籤分配」等方式分2階段辦理，經通知原土地所有權人辦理合併分配及登記街廓後，分別於100年7月16日及8月6日辦理二次抽籤分配作業，並依原土地所有權人之權利價值分配完竣，部分土地所有權人因有調整分配情形，計有4人須補繳差額地價。抵價地分配結果於100年8月11日公告（100年8月15日至100年9月14日止，計三十日），於公告期間並無土地所有權人提出異議，本府即於100年10月20日囑託登記機關辦理登記。



第一階段土地分配作業實況



第二階段土地分配實況

(七) 拆遷戶安置計畫執行情形：

本區段徵收範圍內並無拆遷安置情形。

(八) 管理機關領回土地分配情形：

本區範圍內公有土地分屬國有及縣有，國有土地部分為湖前段 178-1 地號等 65 筆土地，面積為 1.602459 公頃，經與管理機關財政部國有財產局協調並於 96 年 6 月 12 日實地會勘後，該局以 96 年 8 月 10 日台財產北金字第 09690006710 號函同意以無償方式撥用湖前段 212-2 地號等 44 筆土



地，另湖前段 178-1 地號等 21 筆土地以作價方式供本案開發（該局原同意以無償撥供統籌規劃開發 61 筆、作價方式辦理有 22 筆，因都市計畫檢討變更後依其使用分區逕為分割、合併為 44 筆及 21 筆）。

案經本府以 97 年 7 月 7 日府地權字第 0970039906 號函報撥用計畫書，國有財產局於 97 年 7 月 22 日再次現勘，奉行政院 97 年 8 月 26 日院授財產接字第 09730007190 號函核准無償撥用湖前段 212-1 地號等 44 筆土地；至作價部分土地經按當期公告土地現值及加成數核算後，本府並於 97 年 10 月 30 日完成繳款作業。

縣有土地部分為湖前段 145-7 地號等 26 筆土地，面積計 0.532053 公頃，經本府 97 年 9 月 15 日府地權字第 0970056130 號函同意採作價方式撥供統籌規劃開發，該等土地經按當期公告土地現值及加成數核算，並於 98 年 6 月 23 日辦理作價完成。

#### （九）工程施工：

本案區段徵收工程本府依行政程序法第 19 條規定委託內政部土地重劃工程局辦理規劃、設計、發包、監造，於 98 年 3 月 3 日由承包廠商岩輝營造有限公司申報開工，工期 450 日曆天，原預定於 99 年 5 月 26 日完工，惟因應現場施作調整、接管使用單位實際需求、管線開挖遭遇岩盤及鄰近地區居民及學童通行安全等需要辦理一次設計變更，工



期延長 58 日，實際完工日期為 99 年 7 月 23 日，實際工期 508 日。



本工程完工後分別於 99 年 9 月 7~10 日辦理初驗，99 年 10 月 27~29 日辦理複驗，99 年 11 月 16~18 日辦理正式驗收，99 年 12 月 14~15 日正式驗收複驗，驗收結果與合約規定相符，驗收合格，並於 99 年 12 月 20 日由本府接管各項公共設施。

又為使原土地所有權人領回抵價地後，更有利於建築使用，本府續委託內政部土地重劃工程處辦理地質探勘及地面下岩方鑿除作業之規劃設計發包及設計監造；地質探勘部分於 99 年 10 月 25 日決標，由吉泰工程顧問公司得標承作，工期 60 日曆天；案經承商於 99 年 10 月 28 日開工，依約應於 99 年 12 月 26 日完工，惟該公司提前於 99 年 12 月 24 日申報竣工，並提出地質調查報告及相關判讀說明供後續岩方鑿除規劃設計。

另岩方鑿除部分經規劃設計後辦理發包，於 100 年 6 月 8 日決標，由泉昇營造股份有限公司得標，工期 120 日曆天，案經承商於 100 年 8 月 11 日正式開工，嗣因降雨、岩方土方實際施作數量增加等因素展延工期 7 日，依約應於 100 年 12 月 1 日竣工，案經承商依限如期完工，並於 101 年 1 月 3 日至



1 月 5 日完成驗收。

(十) 地籍整理及交地：

1. 地籍整理目的：

區段徵收後，需重新調整地形地界，使每筆土地坵形方正，且面臨道路作合理分配與使用，以促進地方繁榮，提高土地利用價值，是以區段徵收範圍內之土地需辦理地籍整理。

2. 本府於 99 年 3 月 16 日以府地測字第 0990018267 號函送區段徵收地籍測量實施計畫書報奉內政部 99 年 3 月 31 日台內地字第 0990059395 號函核定；本府爰依該計畫書辦理工程街廓樁位檢測、抵價地分配成果地籍測量、實地釘樁及段界調整等相關作業。

3. 都市計畫樁位點交與檢測：

本案於 98 年 3 月 12 日由本縣地政局邀集本府建設局、承包廠商及監造單位辦理都市計畫樁位及邊界樁位點交與檢測，確認本案施工範圍邊界無誤。

4. 工程街廓位置檢測：

本區於部份邊界、分區界、排水溝及人行步道完成後即由本縣地政局於 99 年 1 月 21 日、2 月 2、5、10 日、3 月 5、12、19、26 日依都市計畫劃設之街廓辦理圓弧截角檢測，



並將檢測成果送請監造單位要求承包廠商改善。

#### 5. 抵價地分配成果測量：

本區於抵價地分配完竣後，即由本縣地政局分別於 100 年 9 月 22~23 日及 100 年 9 月 26~28 日依分配成果辦理實地放樣、釘樁及確定測量作業，以為後續土地點交、抵價地分配成果囑託登記及差額地價找補之依據。



#### 6. 段界調整：

本區範圍包含本縣金湖鎮太武段及湖前段部分土地，為利地籍管理，本府於 99 年 3 月 4 日邀集本縣金湖鎮公所、新湖里長及地方人士研商命名新段名為「市港段」，經報奉內政部 99 年 3 月 24 日台內地字第 0990054237 號函備查，並奉內政部中部辦公室—黎明 99 年 3 月 30 日台內中地字第 0990043641 號函新增段代碼為「0275」，以為地籍管理、地籍測量辦理之依據。

#### 7. 抵價地點交作業：

本區抵價地分配成果經囑託登記完竣後，本府以 100 年 12 月 12 日府地權字第 1000091753 號函通知土



地所有權人辦理土地點交及權利書狀領取作業(100 年 12 月 21 日分梯次辦理)，並實地點交完竣。

(十一) 土地之處分：

依土地徵收條例第 44 條規定，區段徵收後之土地由土地所有權人依規定領回抵價地，剩餘可建築土地得予標售、讓售、標租或設定地上權。



本區於土地所有權人依其選擇區位領回土地後，100 年 9 月 9 日辦理研商本案配餘可建築土地處理方式，案經決議先行調查本府各單位有無讓售需求再行處理，惟經調查後未有單位提出需求，爰就區內部分配餘可建築土地擬具相關文件辦理標售事宜，藉以試探市場行情並回應民眾期待，並視標售情形再行續辦；101 年 2 月 20 日公告標售，101 年 3 月 27 日決標，27 筆土地全數標脫。

本案部分配餘土地標售後，本縣縣議會第 5 屆第 5 次定期會議決議建請停止第二期招標作業，並應興建『合宜住宅』抑制房價，以嘉惠地區民眾。本府乃暫緩後續土地之處分，並於 102 年循專案讓售方式，報經行政院核准區內 13 筆土地讓售本縣興建住宅，以出售或出租供青年、新生家庭或弱勢民眾使用；另有 1 筆土地則專案讓售本縣供興建衛生所使用。

嗣於 104 年經檢視本府住宅政策後，因對議員先前提案興建合宜住宅已有因應處理，為帶動該區整體發展，再於 104 年 6 月 17 日公告標售商業區土地乙筆，104 年 7 月 22 日決標。

## 五、效益評估：

本區辦理完成後，其效益略述如下：

- (一) 引導都市發展，提供都市發展所需用地，避免零星開發造成投資浪費及市容景觀之破壞，紓解舊市區擁擠現象。
- (二) 本地區原為農業使用，經規劃開發完成後，提供可建築土地，除供土地所有權人領回抵價地外，配餘土地經標（讓）售部分土地，除以其收入抵付開發成本，盈餘部份則撥入平均地權基金，土地所有權人亦因本區開發完成後，同享地價上漲之利益。

- (三) 無償取得區內公設用地，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。



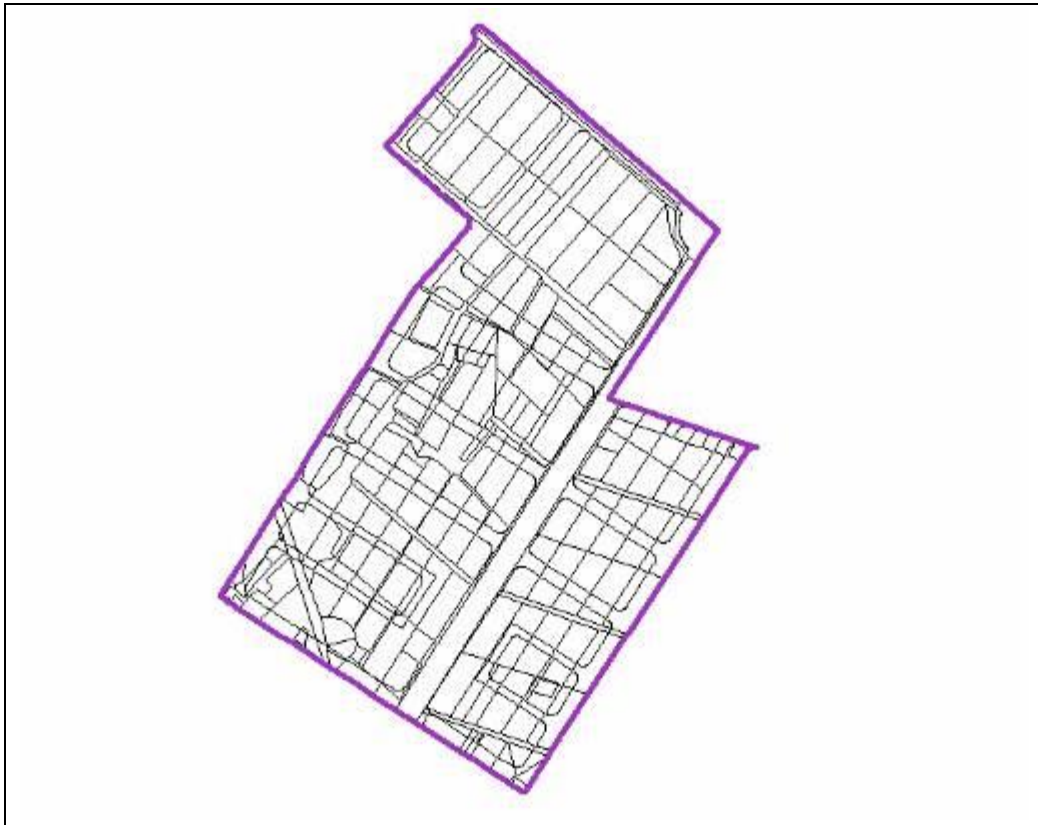
- (四) 提昇社區公共設施品質：本區開發完成後區內道路、雨(污)水等排水設施及電信、電力管線地下化，使本區公共設施完備並避免重複投資、開挖之浪費，提昇社區民眾生活品質。
- (五) 本區開發完成後，效益顯現，地主、政府、社會均同蒙其



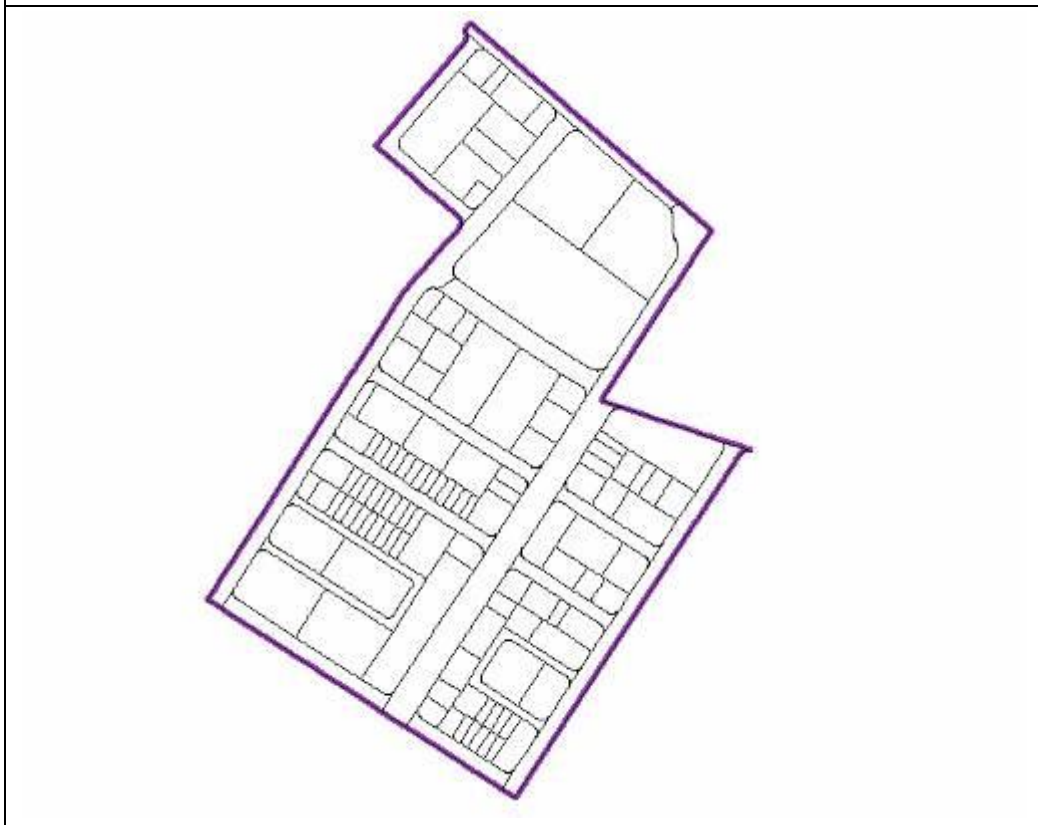
利，為後續其他地區之開發，具有指標之意義。

七、徵收前後地籍圖、開發前後及現況照片(如附件一、二)。

附件一：金門縣金湖市港區段徵收前後地籍圖



金湖市港區段徵收前地籍圖



金湖市港區段徵收後地籍圖

附件二：金門縣金湖市港區段徵收開發前、後及現況照片

開發前



開發後



目前現況

