

金門縣金城鎮第三期區段徵收案概況

地政局110.5.5

一、開發目的：

為紓解金城地區現況都市飽和之開發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，爰按都市計畫規劃，計畫辦理本區段徵收案開發新社區。

二、區段徵收區位、面積及權屬：

本區位於金城鎮公所後側，毗鄰金城既有市區。行政區主要隸屬金城鎮(東、西、北門里)、少部分屬金寧鄉(榜林村)。

區內包含中一段、祥安段、北一段及旗牌段等土地，總面積約20.13公頃，其中私有土地面積約16.99公頃(占84.41%)、公有土地面積約3.14公頃(占15.59%)。

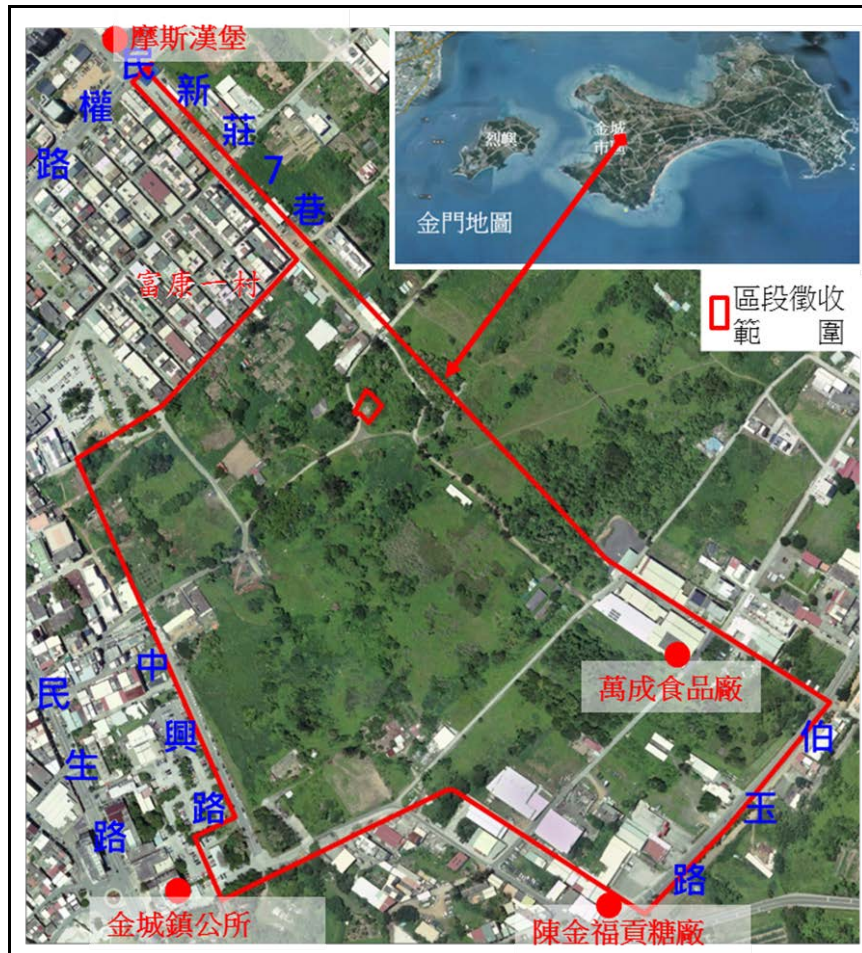


圖 1 區段徵收範圍正射影像圖

表 1 區段徵收範圍權屬統計表

權屬	面積（公頃）	比例	備註
公有地	3.14	15.59%	
私有地	16.99	84.41%	
合計	20.13	100.00%	

三、都市計畫土地使用規劃情形：

按都市計畫「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」之規劃，本區劃設約 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%。

表 2 區段徵收範圍土地使用計畫面積分配表

項 目		計畫面積(公頃)	百分比(%)	備註
土地 使用 分區	住宅區	9.30	46.20	
	商業區	1.63	8.10	
	小計	10.93	54.30	
公共 設施 用地	社教用地	0.58	2.88	
	公園用地	1.37	6.81	
	兒童遊樂場用地	0.29	1.44	
	廣場兼停車場用地	0.78	3.87	
	園道用地	1.56	7.75	
	道路用地	4.15	20.62	
	停車場用地	0.47	2.33	
	小計	9.20	45.70	
合計		20.13	100.00	

註：表內面積應以依據核定圖實地分割測量面積為準。



註：本土地使用計畫圖為109年7月1日金門縣都市計畫委員會第90次會議審定。

圖2 土地使用計畫示意圖

四、辦理情形：

迄今已辦理區段徵收土地公益性及必要性評估書報內政部審議，並會同地上物所有權人先期查估地上物補償費及救濟金、會勘

公有土地使用現況、辦理區段徵收抵價地比例研析評估等作業。

109 年 6 月擬訂建築物原位置保留暨建築物拆遷安置措施（含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）及原則，並於 109 年 7 月 1 日金門縣都市計畫委員會第 90 次會議審定都市計畫細部計畫內容調整案，增加停車場、公園等公共設施用地，提升整體環境，並增訂容積獎勵等規定。

為加強溝通說明，109 年 8 月 29 日召開合法登記建物權益維護座談會，並於 109 年 12 月 23、26 日假金門、台北舉辦興辦事業計畫第 1 次公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見，嗣於 110 年 4 月 22、24 日假金門、台北召開第 2 次公聽會，說明對於第 1 次公聽會意見之明確回應及處理情形。本案接續將召開本縣區段徵收委員會議審議抵價地比例後，將抵價地比例評估報告併同區段徵收開發範圍報告書陳報內政部審議。

五、區段徵收主要流程及預定、實際進度甘特圖

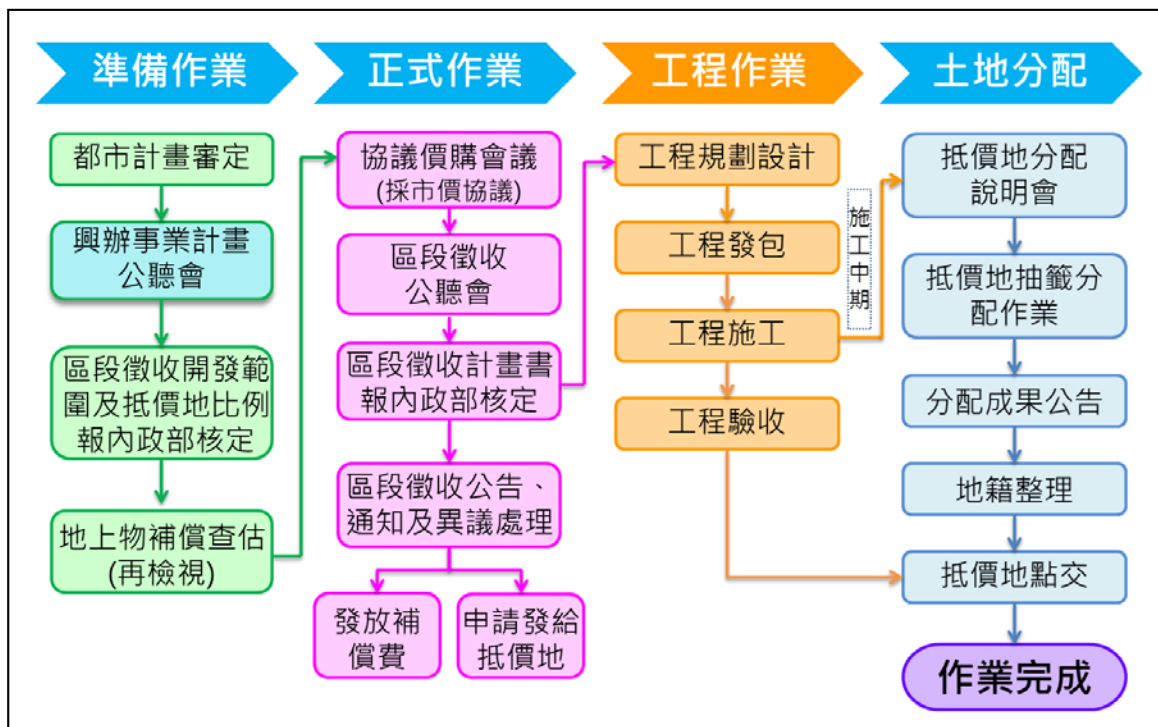


圖3 區段徵收簡要作業流程圖

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

註：進度滾動檢討並以實際情形為準，如配合工程規劃設計定案後，依實需調整工程施作期程。

圖4 本案預定及實際進度甘特圖

六、開發效益：

- (一) 區段徵收開發後，解決本區建築限制，促進土地利用，並維護地主權益。
- (二) 興闢空間環境良好之新社區，以提供都市成長所需用地、引導都市有秩序之發展，並供互補疏解金城地區現況都市飽和問題、改善全區外環道路交通路網，且闢設商業區土地，供商業發展使用，促進地方發展。
- (三) 開闢社教用地，供公立幼稚園建設使用，以改善幼兒學習環境，促進身心健全發展。

※業務聯絡人 地權科科长黃應祥 082-321177 轉 63261