

# 金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收開發案

## 第 2 場事業計畫公聽會會議紀錄

一、時間：民國 109 年 10 月 11 日（星期日）下午 3 時

二、地點：金寧鄉安美村辦公處

三、主持人：縣長楊鎮浚

記錄：許宏銳

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、土地所有權人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

本縣為閩南文化原鄉，為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式之示範，民國 95 年 11 月 1 日公告實施之都市計畫主要計畫—「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，以原 85 年 1 月 20 日公告實施之都市計畫主要計畫—「金門特定區計畫」之原（安岐國宅）住宅區大部分土地併同毗連之部分機關用地為範圍，變更劃設安岐「閩南建築專用區」，其開發方式依 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「擬定金門特定區計畫」，有關「非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，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，需採區段徵收整體開發。本案細部計畫業於 107 年 1 月 15 日公告實施，以主要計畫閩南建築專用區及周邊變更作聯外道路、綠地等公設用地使用之農業區、保護區土地為範圍，並考量閩南建築專用區東側部份，軍方表示仍有軍事用途，爰採分期辦理區段徵收，本府並擬優先展開第一期區段徵收區之開發。

本縣近年人口及戶數成長迅速，金寧鄉更成為除金城鎮外之人口發展重心，但縣內住宅供給率並無法跟上人口成長速度，且可供建築土地(細計住宅區、商業區)使用幾近飽和。此外，全縣之農舍申請案件日多，並以金寧鄉內農業區為最(已超過四成)，近五年開發總量超過本案開發建地量，若放任都市周圍或鄉村周邊無計畫的城鄉發展失序，民眾公共空間缺乏規劃，公共設施不足等現象，致使整體景觀及生活品質逐漸受到影響，爰亟需增加可建築用地之開闢，提供都市發展使用，又安岐閩南建築專用區劃設迄今未開發，實需政府帶頭落實都市計畫規劃，建構閩南建築示範區，以維護傳統閩南建築與聚落，及延續閩南文化。本

基地鄰近金城市區、學區(金門大學、金寧中小學)及既有自然村聚落，待本案開發後，除可紓解目前之住宅需求，亦同時提供周邊學校及產業發展居住選擇，有助於引導地區整體發展。

今天召開第 2 場次事業計畫公聽會，是區段徵收開發土地之先期作業之一環，主因先前都市計畫規劃階段之公展說明會(104.12.8)，距今已超過 3 年，依規定至少要再辦 2 場公聽會，本次會議簡報，除說明本案事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並針對上一場(109.7.13)公聽會鄉親的意見，再次詳盡的解說，讓鄉親了解，並期盼透過雙方溝通，凝聚開發共識。各位鄉親於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎踴躍發言，現場會由縣府地政、都計及有關業務單位，回應說明。

#### 七、興辦事業概況及事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：

詳簡報資料，相關會議簡報電子檔已置放於金門縣地政局網站首頁(<https://land.kinmen.gov.tw/>)【業務專區/土地開發專區】項下。

八、第 1 次公聽會土地所有權人及利害關係人之意見與回復，本府業以 109 年 8 月 18 日府地權字第 1090067897 號函知土地所有權人及利害關係人並公告周知，且綜整於本次公聽會簡報。

#### 九、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
都市計畫	<p><b>許○忠先生：</b></p> <p>(1) 不建設就是最好的建設，本案是先射箭再畫靶，先算好價格再開發，所以區徵是惡法，恐怖開發。</p> <p>(2) 開發過程將樹都鏟光光，不符合環保，開發不公不義。</p>	<p>1. 安岐閩南建築專用區原於民國 85 年 1 月 20 日公告實施之「金門特定區計畫」中劃設為住宅區，其後於 86 年 12 月 6 日擬定之「金門特定區計畫(安岐國宅地區)細部計畫」中，配合國宅使用劃設區內各項使用分區與公共設施。而為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，遂於民國 95 年 11 月 1 日公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討)」案，將原安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區。</p> <p>2. 而本案土地因非位處自然村專用區，按內政部都市計畫委員會第 382 次會議審議「擬定金門</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
		<p>特定區計畫」之決議：非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，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，故本案乃採區段徵收方式辦理。</p> <p>3. 考量本案開發係為因應金門整體都市成長需求而規劃都市發展用地，且金寧鄉已躍升為金門第二大鄉鎮，近 5 年人口成長快速，但因可建築用地已趨飽和，多移至農業區及保護區發展，反而無法引導區內有序開發，故本案之開發有其必要。</p> <p>4. 本案土地自民國 85 年規劃至今，歷經 20 多年努力，方於 106 年 12 月 5 日通過公益性必要性審查，業綜合評估考量各面向議題，且多數地主均期盼早日完成開發。</p> <p>5. 有關區內林木部分，先前已有委請專業單位林務所協助盤整調查，未來工程施作在不妨礙施工前提下，儘量保留林木，並由林務單位協助林木移植作業。</p>
	<p><u>薛○吉先生：</u></p> <p>(1) 本區所講最小開發面積是 1200 m<sup>2</sup>？是指開發前還是開發後？如果面積不夠如何處理？</p>	<p>1. 按民國 107 年 1 月公告實施之「擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫」規定，本計畫區內最小開發基地規模規定為：街廓編號 A7、A8、A12 最小開發基地規模為 1,200 m<sup>2</sup>；B2、B4 之最小開發基地規模為 800 m<sup>2</sup>，其餘基地並無相關規定。前開開發規模係指開發後之個別基地。另為鼓勵計畫區內小面積之建築基地合併鄰地建築開發，訂有基地規模獎勵。</p> <p>本案已規劃可供小地主分配之街廓，請原土地所有權人後續於選配抵價地時，留意各分配街廓之最小分配面積規定，並衡酌個人配地權利價值高低、建築需求等進行選配。另若土地所有權人應領抵價地之權利價值未達抵價地分配當次最小分配面積所需</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	(2) 希望容積率可以提高，閩專一提高到 240%，閩專二提升到 300%。	<p>之權利價值者，可以自行洽商其他所有權人合併權利價值，以持分共有方式配回土地，或向本府申請協調合併分配，本府接受申請後將召開協調會議，協調其他有意願之小地主合併，惟仍需地主合意，本府無法強制合併。</p> <p>2. 考量計畫範圍內之人口、公共設施比例及形塑閩南建築示範區等因素，本案於「擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫」中規定：閩專一建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%(同於自然村專用區、第二及二之一種住宅區)、閩專二建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 240%(同於第三種住宅區、第六種住宅區)，其容積率業比照金城地區安和社區、鳳翔社區、金城新莊、富康新村等地區訂定。</p> <p>除此之外，申請開發如符合條件亦可獲得獎勵容積。</p>
	<p><u>許○輝先生：</u> 不願參加區段徵收，希望重新規畫聯外道路，不要經過本人土地</p>	<p>1. 為連接周邊土地，聯外道路有其必要性。</p> <p>2. 本案於規劃及都市計畫審議期間，針對聯外道路已研提數方案供委員審議，經委員會審議後，方決定於金寧中小學西北側規劃 20 公尺園道，係影響最少私人土地之方案，如重新規劃聯外道路有其困難度。</p> <p>3. 區段徵收區內土地，不管公私有土地未來皆會參與分配，分配發還之土地皆為可建築用地。</p>
	<p><u>許○欽先生：</u> (1) 請問配回土地以後為什麼要規定退縮建築，還要留設人行道，閩專二除退縮 5 公尺設置帶狀開放空間</p>	<p>1. 依金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)第三十四點、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：(一)住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	<p>後，還要再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道，希望二者能取其一就好。</p> <p>(2) 在建築時為什麼要在 3 樓或 4 樓要退縮 3 公尺建築，這是否不恰當，建議不要規定退縮。</p>	<p>建時應自計畫道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。退縮建築為全縣通案性之規定，非僅有本計畫區域。</p> <p>2. 而為建立閩南文化及僑民文化特色建築之閩南建築專用區整體發展定位，本計畫擬將基地營造成為兼具閩南建築示範生活區及生態休閒遊憩之居住空間，故除劃設閩專一外，亦於計畫區中央臨細部計畫主要道路兩側之帶狀空間劃設為閩專二，除居住使用外，容許做部分商業使用，以提供當地居民或鄰近觀光景點遊客日常零售、餐飲、批發等之服務空間。</p> <p>3. 考量閩專二土地除供閩式建築開發外，並兼供沿街式商業發展用地，故建築物新(改)建時凡面臨 10 公尺(含 10 公尺)以上計畫道路側，應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道，並應於建築物 3 或 4 樓處(建築物高度 11 公尺至 15 公尺處)退縮 3 公尺以上建築，以延續傳統店屋建築意象。前開將持續聽取鄉親意見及需求，以供後續整體評估調整之可行性及作業執行參考。</p>
	<p><u>蔡○苓小姐：</u></p> <p>時程獎勵截止的明確時間，是取得建照執照時間，或是都市設計審議(送審?取得同意核准?)</p>	<p>依「擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫」規定，開發時程獎勵之時間點為本案完成區段徵收配地後，於土地產權移轉日(抵價地以土地接管日為準、土地標(讓)售部分以取得產權移轉證明書之日為準)起三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
抵價 地比 例	<u>許○安先生：</u> 你們講的都太專業，民眾都聽不懂。大家最關心的是土地能拿回多少，所以希望縣政府能用最大寬容度體貼民眾。	區段徵收案開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的使用或撥供需地機關使用，剩餘土地原則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，故訂定抵價地比例時，會評估開發後財務是否可以自償，開發案才有其可行性，並依「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加以評估，再報請內政部核准，而本區抵價地比例尚未報請內政部核准，故目前尚未確定。後續本案抵價地比例之訂定報核，評估前述各項因素時，會考量本案縣有土地比例較高之個案特性，於財務容許的範圍內，向中央爭取提高抵價地比例。
	<u>蔡○苓小姐：</u> 請清楚明白告知還回的抵價地比例？	
財務 計畫	<u>蔡○苓小姐：</u> 請明確告知生態區是否降低財務計畫負擔，於原都市計畫時答應的。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合計畫區東北側臨金寧中小學處現有水塘之保留，為維護生態，本案業將該區域劃設為公園用地。</li> <li>2. 依土地徵收條例第43條第1項及第44條第1項第2款規定，區段徵收範圍內之公有土地，於區段徵收前已作為道路、溝渠、公園、綠地、兒童遊樂場、廣場、停車場、體育場所及國民學校等用地使用者，應無償撥供主管機關統籌規劃開發。該生態區內公有土地若符合上開相關規定用地使用者，依規定應無償撥供主管機關統籌規劃開發，將降低本案財務負擔。</li> </ol>
其他	<u>韓○均小姐：</u> 本人同意開發，但開發要公平正義透明，開發要整體性，讓生活便利，設施完善，土地價值提升，跟上時代潮流。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案於實質規劃及公開展覽階段針對區內地主舉辦過二次問卷調查外，並舉辦六次地方說明會（四次都計相關說明會，一次區段徵收土地說明會，一次墳墓遷葬說明會），</li> </ol>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
		<p>規劃過程公開透明且相關內容皆儘求充分揭露。</p> <p>2. 本案為整體開發地區，開發後出入道路、公共設施及雨污水管線等設施均妥為規劃設計，其將可提升環境品質。</p> <p>3. 感謝鄉親支持，本案目前刻正進行興辦事業計畫公聽會，本府會儘速辦理後續區段徵收作業，相關開發內容及辦理進度情形，已公開上網於本縣地政局網站土地開發專區，供鄉親查詢瞭解，並將適時更新進度。如鄉親仍有其他意見或有對本案不瞭解的地方，歡迎打電話或親臨本縣地政局地權科詢問。</p>

#### 十、會議結論：

最後感謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作會議紀錄公告周知，並於本縣地政局網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。另為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請來電或以信件告知本府，本府將據以辦理資料更正。

金門縣地政局(地權科)

聯絡電話: 082-326663#265

聯絡地址: 金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號

十一、散會：109 年 10 月 11 日下午 5 時