

徵收土地計畫書

金門縣政府為辦理「金門縣 1-1 號計畫道路（水頭商港至西海路）新闢工程」需要，擬徵收坐落金門縣金城鎮后豐港段 347-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.018870 公頃，茲依照土地徵收條例第十三條及第十三條之一規定，擬具計畫書並檢同有關附件計六份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

因應水頭商港整體發展需求、「水頭港大型旅客服務中心新建工程」未來完工後既有之連外道路西海路一段（現有路寬多約為 8 公尺，瓶頸路段路寬約 6 公尺，且道路線型彎曲）因持續增加之車流量，現況道路已不敷使用，且長久以來驟增之車流對於水頭聚落之交通、生活及用路人之安全等影響既深且鉅，藉由本計畫道路之闢建（寬度 30 公尺），提高行車安全性，紓解車流，且將有效改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間交通瓶頸問題，提供快捷、舒適的運輸服務，促進金門地區之整體發展。車流量分流結果，會使經過水頭聚落之車輛減少，有效降低該區之交通壓力。為辦理「金門縣 1-1 號計畫道路（水頭商港至西海路）新闢工程」全長 527 公尺，必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

- （一）擬徵收座落金門縣金城鎮后豐港段 347-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.018870 公頃。
- （二）本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點第二點規定，檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

三、興辦事業之種類及法令依據

- （一）興辦事業之種類：交通事業。
- （二）興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 2 款規定之交通事業及都市計畫法第 48 條規定。
- （三）奉准興辦事業文件：本案土地屬都市計畫劃設之道路用地，本府本於權責辦理本道路工程，依法無須報經目的事業主管機關同意，為辦理本道路工

程，並已編列經費於本府工務處道路整建工程項下

四、興辦事業計畫之必要性說明：

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由

本案屬 1-1 都市計畫道路，計畫道路路寬 30 米，道路尚未開闢，此為新闢工程。因應水頭商港整體發展需求、「水頭港大型旅客服務中心新建工程」未來完工後既有之連外道路西海路一段(現有路寬多約為 8 公尺，瓶頸路段路寬約 6 公尺)因持續增加之車流量，現況道路已不敷使用，長久以來驟增之車流對於水頭聚落之交通、生活及用路人之安全等影響既深且鉅，且行經水頭聚落、國家公園區傳統聚落，部分路段緊鄰建築物、道路線型彎曲，拓寬不易，藉由本計畫道路之闢建(寬度 30 公尺)，將有效改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間交通瓶頸問題，提供快捷、舒適的運輸服務，維護縣民行車安全、紓解車流及促進金門地區之整體發展。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由

經考量計畫道路寬度、鄰近土地利用完整性、行車安全性及便利性等進行規劃設計，勘選使用之土地均為達成道路改善效益之最小使用限度範圍；且本案 3 筆土地多未開發使用，以雜草、雜樹居多。

藉由本計畫道路之闢建(寬度 30 公尺)，將有效改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間交通瓶頸問題，提供快捷、舒適的運輸服務，維護縣民行車安全、紓解車流及促進金門地區之整體發展。

(三) 用地勘選無其他可替代地區

1-1 計畫道路為金門縣政府規劃多年之計畫道路，路線由水頭港區直接連接西海路，未來將再由西海路連接環島南路，形成路網。水頭港區既有之連外道路西海路一段(現有路寬多約為 8 公尺，瓶頸路段路寬約 6 公尺)因行經水頭聚落、國家公園區傳統聚落，部分路段緊鄰建築物、道路線型彎曲，拓寬不易，本闢建道路計畫用地經過之地區尚未開發，主要為農業區、保護區，且為港區主要計畫之聯外道路，現藉由本計畫道路之闢建(寬度 30 公尺)來改善港區對外交通瓶頸、提高行車安全。因此，本案用地勘選無其他可替代方案。

(四) 是否有其他取得方式

1. 交換：

道路新闢範圍內計有 56 筆私有都市計畫道路用地，其中后豐港段 118-1 地號等 46 筆土地之所有權人同意以土地交換辦理，並依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」辦理後續土地交換事宜。

2. 協議價購：道路新闢範圍內計有金城鎮后豐港段 262 地號等 7 筆土地之所有權人採協議價購辦理。

3. 本交通事業因屬永久性建設及供大眾使用，不考慮以租用及設定地上權取得一定期限之使用權、聯合開發等方式取得，並於申請徵收土地前已依土地徵收條例第 11 條規定，先徵詢各土地所有權人有無意願採捐贈、容積率移轉、土地交換等方式由本府取得，後再依市價向土地所有權人或地上物所有權人以協議價購取得土地，而拒絕參加或未能達成協議者，爰依規定申請徵收。另金門縣金城鎮后豐港段 347-1 地號及 452-1 地號等 2 筆土地，因所有權人地址不全、生死不明或未辦繼承登記，無法聯繫上，無法參與協議價購；后豐港段 377-1 地號土地所有權人因表示價購金額太低及建議採土地重劃方式辦理，經以協議價購、容積移轉及土地交換等方式進行協議，仍無法達成協議，上述 3 筆土地因無法達成協議價購程序，經評估並無其他取得方式，故需以徵收方式取得所有權。

（五）其他評估必要性理由

因應水頭商港整體發展需求、「水頭港大型旅客服務中心新建工程」未來完工後既有之連外道路西海路一段(現有路寬多約為 8 公尺，瓶頸路段路寬約 6 公尺，且道路線型彎曲)因持續增加之車流量，現況道路已不敷使用，藉由本計畫道路之闢建(寬度 30 公尺)，除維護縣民行車安全，紓解車流，還將有效改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間交通瓶頸問題，提供快捷、舒適的運輸服務，及促進金門地區之整體發展。

五、公益性及必要性評估報告

（一）社會因素

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構

本案申請徵收之私有土地共計 3 筆，面積為 0.018870 公頃，土地所有權

人共 3 人，約為金城鎮全體人口數 43,135 之 0.007%，影響人口佔當地總人口數極為有限，受益對象為全金門縣居民。

金城鎮后豐港段 347-1 地號及 452-1 地號等 2 筆土地為地址不全、生死不明或未辦繼承登記，金城鎮后豐港段 377-1 地號土地所有權人無法達成協議價購共識，其中 2 人因土地登記謄本無記載所有權人之出生年月份，無法分析徵收所影響人口之年齡結構，14-64 歲有 1 人。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響

本闢建計畫範圍內為都市計畫道路用地，以雜草、雜樹居多，土地目前多未開發使用；此一闢建計畫對居民現況生活影響有限，道路闢建後，進出水頭碼頭之車輛無須繞經水頭聚落，可有效改善水頭聚落交通，減少事故發生機率，促進交通安全與順暢，反而有利鄰近聚落發展，改善居住環境。

3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響

經查本闢建計畫範圍內並無居住使用之建築改良物，因此未影響居住權益，且範圍內為都市計畫道路用地，故本闢建計畫對弱勢族群生活型態無不利影響。故無須訂定安置計畫。

4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度

1-1 計畫道路之闢建屬土地徵收條例第 3 條第 2 款規定之交通事業，非興闢對居民健康有害之工業區，評估道路闢建後，經由完善整體規劃設計，可提高行車安全、改善交通品質，提供更舒適和安全的行車道路條件；再者，有助於居民身家財產安全，對於周邊居民及用路人之健康評估具有正面影響。

(二) 經濟因素

1. 徵收計畫對稅收影響

1-1 計畫道路之闢建，可改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間之交通系統，此一道路系統之闢建，除有助於水頭碼頭旅客之運輸外，對於金門本島與烈嶼鄉間交通之改善亦有助益。因交通便捷，將使往來旅客、物資之運輸時間縮短，有利觀光產業之發展，降低運輸成本，間接促進居民所得提高，預期可增加政府稅收。

2. 徵收計畫對糧食安全影響

闢建 1-1 計畫道路所需之土地皆為都市計畫道路用地，非屬糧食生產之農業用地，土地現多畸零不整，以雜草、雜樹居多，土地目前多未開發使用，非屬積極使用之土地，道路闢建對糧食安全不會有影響；且道路闢建後有利於農耕機具進出及有效提升當地農產運輸效率，預期可促進本區農業發展。

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本徵收計畫範圍為都市計畫道路用地，土地現況以雜草、雜樹居多，土地目前多未開發使用。

本徵收計畫範圍內並無公司行號或廠房機具被徵收或納入查估補償、遷移範圍而影響其營運致使人員縮減，故不會造成就業機會減少，或須轉業人口。

道路闢建後，因提高運輸效率及安全性，可帶動地區發展，增加就業人口。

4. 徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形

本案擬徵收土地為金門縣金城鎮后豐港段 347-1、377-1 及 452-1 地號等 3 筆土地，面積共 0.01887 公頃，總徵收費用為新台幣 1,577,171 元。土地徵收費用已由本府於 107 年度編列 2,000 萬元，

興辦事業計畫費用本府採分年編列，已由本府先於 107 年度編列 1000 萬元，足以支應用地補償及工程執行，土地徵收及工程興建費用來源無虞，並無造成財政排擠效果。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

本闢建計畫屬土地徵收條例第 3 條第 2 款規定之交通事業，用地範圍為都市計畫道路用地，土地現多畸零不整，以雜草、雜樹居多，土地目前多未開發使用，本計畫之執行並無影響本區之農林漁牧產業鏈。

6. 徵收計畫對土地利用完整性影響

本闢建計畫範圍內之土地目前多未開發使用，以雜草、雜樹居多，計畫道路闢建後，可提高行車安全、改善交通品質，提供更舒適和安全的行車道路條件，可增加土地利用完整性。

(三) 文化及生態因素

1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫道路之闢建，將使「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)」所規劃之道路系統更加完善，能有效縮短水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間距離，且路線範圍現況多已拋荒及區排使用，並無切割后豐港聚落，對於村落自然風貌影響有限，且可兼顧村落完整性。

2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

經向金門縣文化局函詢，本計畫範圍內並未涉及指定之文化古蹟、遺址及登錄之歷史建築

本徵收計畫不會導致文化古蹟改變。

3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本計畫道路之闢建，所需動用之私有土地所有權人目前多未開發使用，以雜草、雜樹居多，工程闢建對原私有地主之生活條件不會造成明顯影響；經由道路闢建，可改善區域交通服務品質，提升周邊環境景觀。

4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響

本闢建計畫範圍內之土地目前以雜草、雜樹居多，多未開發使用，工程範圍內未通過環境敏感地區，並採取最小生態衝擊、對環境友善等方式、維持既有水域空間辦理規劃設計施工，對地區生態環境影響有限。另有關環境影響評估部分，經查「金門水頭商港整體開發計畫」，其港區範圍不包含 1-1 計畫道路，另向金門縣環境保護局函詢，因 1-1 計畫道路未涉及原核定通過之「金門水頭商港整體開發計畫」，故本計畫免實施環境影響評估

5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

本計畫道路闢建範圍內無住家，不會影響周邊居民生活；且道路闢建後，將使道路系統更加完善，提高行車安全、改善交通品質，提供更舒適和安全的行車道路條件，有助於周邊居民或社會整體之發展。

(四) 永續發展因素

1. 國家永續發展政策

交通建設乃都市先進程度重要指標，1-1 計畫道路之闢建屬金門縣核定重要施政項目之一，工程施作為有利於區域整體開發效益之公共建設，計畫道路闢建可使水頭商港、60 餘公頃港埠發展用地、小三通國門與金城

鎮市區及尚義機場間之交通網更為便捷，進而帶動產業轉型，符合推動永續發展政策。

2. 永續指標

- (1). 本徵收計畫闢建道路後，可分散目前前往水頭商港必經水頭聚落龐大車流；車流經適當分流後，將使水頭聚落交通瓶頸獲得改善。
- (2). 可促進兩岸小三通，港埠發展用地於道路開闢後可與商港發展共生共榮，活絡經濟，經由聯通機場及料羅貨運港，提昇金門整體發展。
- (3). 將有效縮短往返水頭商港時間，可帶動地區之觀光及遊憩服務產業。

3. 國土計畫：

1-1 計畫道路範圍內所勘選土地係配合國土計畫，依都市計畫劃定之道路用地範圍，並期以最少的土地使用及影響範圍，達成最大交通改善及道路服務效能，促進水頭商港、水頭聚落、后豐港聚落等區域土地發展及合理利用，確保國土永續發展。

(五) 其他因素

因應水頭商港整體發展需求、「水頭港大型旅客服務中心新建工程」未來完工後既有之連外道路西海路一段因持續增加之車流量，現況道路已不敷使用，且長久以來驟增之車流對於水頭聚落之交通、生活及用路人之安全等影響既深且鉅，藉由本計畫道路之闢建(寬度 30 公尺)，將有效改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間交通瓶頸問題，提供快捷、舒適的運輸服務，促進金門地區之整體發展。

綜合評估分析：

(一) 公益性：

綜上述個別因素分析內容，本路段為金門特定區計畫內之都市計畫道路，計畫道路編號為 1-1，計畫道路寬度為 30 公尺，本交通事業之興建將可使金城鎮市區、尚義機場往返水頭港區間交通更為便捷，縮短金城鎮市區、尚義機場與水頭港區間交通時間、提高交通安全性，有助於提高水頭港區整體交通環境；且金城鎮市區、尚義機場往返水頭港區車輛，無須繞經水頭聚落(西海路，瓶頸路段約為 6 公尺)，可減少水頭聚落事故發生機率，有利聚落發展，改善居住環境。

(二) 必要性：

本路段為金門特定區計畫內之都市計畫道路，計畫道路編號為 1-1，計畫道路寬度為 30 公尺，因應水頭商港整體發展需求、「水頭港大型旅客服務中心新建工程」未來完工後既有之連外道路西海路一段(現有道路路寬多約為 8 公尺，瓶頸路段路寬約 6 公尺)因持續增加之車流量，現況道路已不敷使用，長久以來驟增之車流對於水頭聚落之交通、生活及用路人之安全等影響既深且鉅，且行經水頭聚落、國家公園區傳統聚落，部分路段緊鄰建築物、道路線型彎曲，拓寬不易。本闢建道路計畫用地經過之地區尚未開發，主要為農業區、保護區，且為港區主要計畫之聯外道路，現藉由本計畫道路之闢建來改善港區對外交通瓶頸、提高行車安全，經評估分析此計畫道路之闢建有其必要性。

(三) 適當性：

1-1 計畫道路為金門縣都市計畫劃設之重點道路，本計畫道路之闢建(寬度 30 公尺，全長約 527 公尺)，可有效改善水頭港區至金城鎮市區及尚義機場間交通系統，提高行車安全性，縮短行車時間，對於交通、環境、農業生產、週邊居住環境、就業、環保等有正面影響，本計畫案之執行有其適當性。

(四) 合法性：

1-1 計畫道路之闢建，係為落實實施之「變更金門特定區計畫(都市計畫圖重製專案檢討)」；同時依據縣政府之既定政策目標、推行年度重大建設計畫，工程施作有其法令依據。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

(一) 擬徵收範圍內之私有土地，后豐港段 347-1、377-1、452-1 地號等 3 土地現均為雜草、雜樹林，地主目前均未開發使用擬徵收土地，

(二) 依土地登記謄本記載，金門縣金城鎮后豐港段 347-1 地號所有權人：

，住址：；金門縣金城鎮后豐港段 452-1 地號所有權人：

住址：；金門縣金城鎮后豐港段 377-1 地號所有權人：，住址：

七、土地改良物情形

本案擬徵收土地均為雜草、雜樹林，無須徵收之土地改良物。

八、一併徵收土地改良物

無

九、四鄰接連土地之使用現狀及其改良情形

本案道路拓寬工程須徵收之私有土地，東南端自西海路一段起，西北端至水頭港區止，兩側現部分為農業區種植作物、部分為閒置雜草、雜樹林及區排。

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

本徵收計畫範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

十一、舉行公聽會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

(一) 本案業於民國 106 年 3 月 3 日舉辦第一場公聽會，民國 106 年 4 月 27 日舉辦第二場公聽會，有關召開公聽會之事由、日期及地點，公告於需用土地所在地之公共地方、金門縣政府、金門縣地政局、金城鎮公所、金水里辦公處及賢庵里辦公處之公告處所與村(里)住戶之適當公共位置(如公車候車亭等)，依土地登記簿所載住址，以郵寄通知有關之土地所有權人，並刊登於金門日報(第 1 次：刊登於 106 年 2 月 20、21 日，第 2 次：刊登於 106 年 4 月 18、19 日)及需用土地人公開網站，並於 106 年 06 月 03 日舉辦協議價購會議。

(二) 公聽會上業依本條例施行細則第十條第一項第三款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照、錄影存檔。

(三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，分別於民國 106 年 4 月 19 日及 106 年 5 月 22 日將會議紀錄公告於需用土地所在地之公共地方、金門縣政府、金門縣地政局、金城鎮公所、金水里辦公處、賢庵里辦公處之公告處所與村(里)住戶之適當公共位置(如公車候車亭等)，及張貼於金門縣政府網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。

(四) 民國 106 年 3 月 3 日第一場公聽會土地所有權人及利害關係人於公聽會及書面所陳述意見，本府當場答覆並列入紀錄後函送土地所有權人，

民國 106 年 4 月 27 日第二場公聽會已針對民國 106 年 3 月 3 日第一場公聽會及該次公聽會上土地所有權人及利害關係人所陳述意見，本府當場答

覆並列入紀錄後函送土地所有權人，

十二、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形。

(一) 本案協議價購價格係委託不動產估價師協助查估之市價，並依不動產估價技術規則相關規定採比較法進行估價評估後，擬評市價分別為 8000 元/ m^2 、8500 元/ m^2 、1 萬 600 元/ m^2 及 1 萬 800 元/ m^2 ，採上述擬評市價與土地所有權人協議。

(二) 以民國 106 年 5 月 26 日府工土字第 1060039586 號函通知土地所有權人協議，並於民國 106 年 06 月 03 日舉辦協議價購會議與土地所有權人協議，詳如后附協議通知 及與土地所有權人協議以價購或以其他方式取得不成之協議紀錄影本

(三) 申請徵收前，已書面通知土地所有權人陳述意見，該書面通知與協議價購通知一併為之，案內土地所有權人得於期限內 106 年 6 月 23 日前提出陳述意見。本案計有土地所有權人 等 3 人於會場以口述方式陳述意見，本府除當場回復所有權人外，並將提問及回應內容列入會議紀錄，並與書面陳述意見分別另案函覆陳述意見之土地所有權人，另有土地所有權人 1 人於得提出陳述意見之期限內以書面方式陳述意見，本府另案將書面陳述意見分別函覆陳述意見之土地所有權人，

，其餘各所有權人均未於得提出陳述意見之期限內提出陳述意見

(四) 協議價購通知及給予所有權人陳述意見機會以雙掛號合併郵寄通知，其中所有權人因土地登記簿記載之住址不全遭退回或無法送達，經函請本縣金城鎮戶政事務所及稅務局協助提供最新戶籍資料，仍無法完成送達；另 所有權人因土地登記簿記載之住址不全遭退回或無法送達，經函請本縣金城鎮戶政事務所、稅務局協助提供最新戶籍資料，得知 所有權人已死亡，其合法繼承人為其兒子 ，於民國 36 年往香港，無其它相關資訊，生死不明，經再函請行政院大陸委員會、內政部移民署、外交部領事事務局協助查詢合法繼承人相關資料，因基資不全及香港戶籍

管理制度等因素，無法查得相關資料，故無法完成送達，本府業於 106 年 8 月 3 日以府工土字第 1060060301 號函辦理公示送達，並給予協議價購及對徵收有意見的陳述意見期限為 106 年 09 月 06 日，惟迄今皆無應受達人來領取用地取得協議價購會議開會通知單及會議紀錄等相關資料。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖

十五、有無涉及原住民土地之徵收

本案用地範圍係位於都市計畫範圍，故無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

本案用地範圍內無建築改良物，故無本條例第 34 條之 1 規定應訂定安置計畫之情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：為改善交通，提高行車安全性，紓解車流，提供快捷、舒適的運輸服務，促進金門地區之整體發展。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說

(三) 計畫進度：預定 108 年 03 月開工，109 年 10 月完工。

十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數：新台幣 1,577,171 元。

(二) 地價補償金額：新台幣 1,577,171 元。

(三) 土地改良物補償金額：0 元。

(四) 遷移費金額：0 元。

(五) 其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：2,000 萬元。所列預算足數支應。

(二) 經費來源及概算：所需經費已列入本府道路整建工程項下辦理，土地徵收費用已由本府於 107 年度編列 2,000 萬元，興辦事業計畫費用本府採分年編列，已由本府先於 107 年度編列 1000 萬元，足以支應用地補償及工程執行，土地徵收及

工程興建費用來源無虞

需用土地人：金 門 縣 政 府

代 表 人：縣長 陳 福 海

中 華 民 國 107 年 04 月

用印日期：_____

「金門縣1-1號計畫道路(水頭商港至西海路)新闢工程」用地範圍圖

比例尺：1：1500

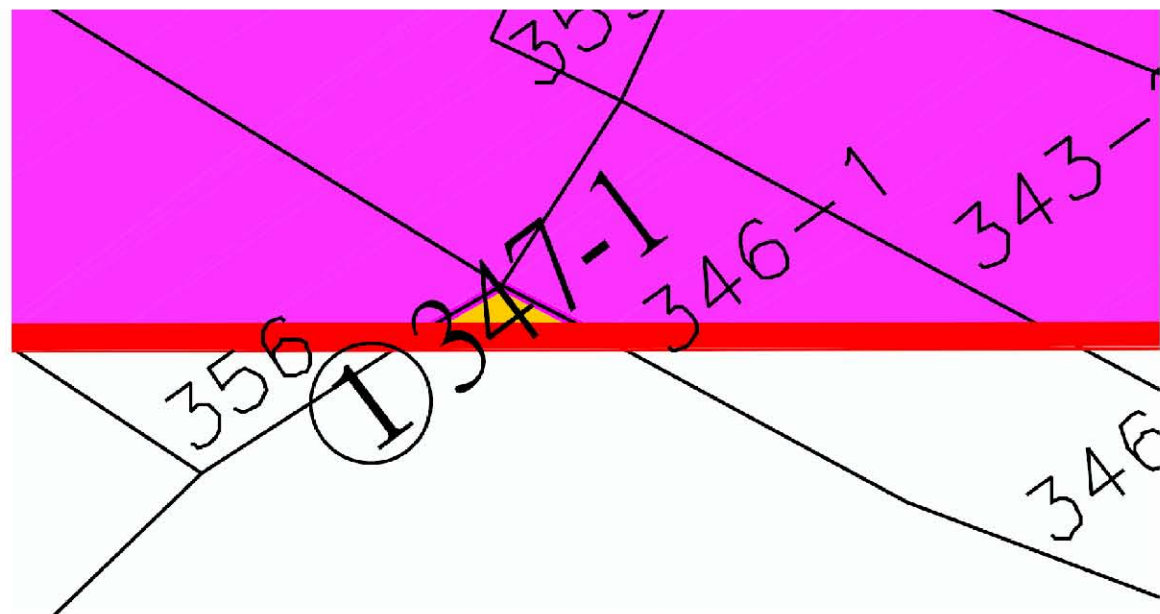
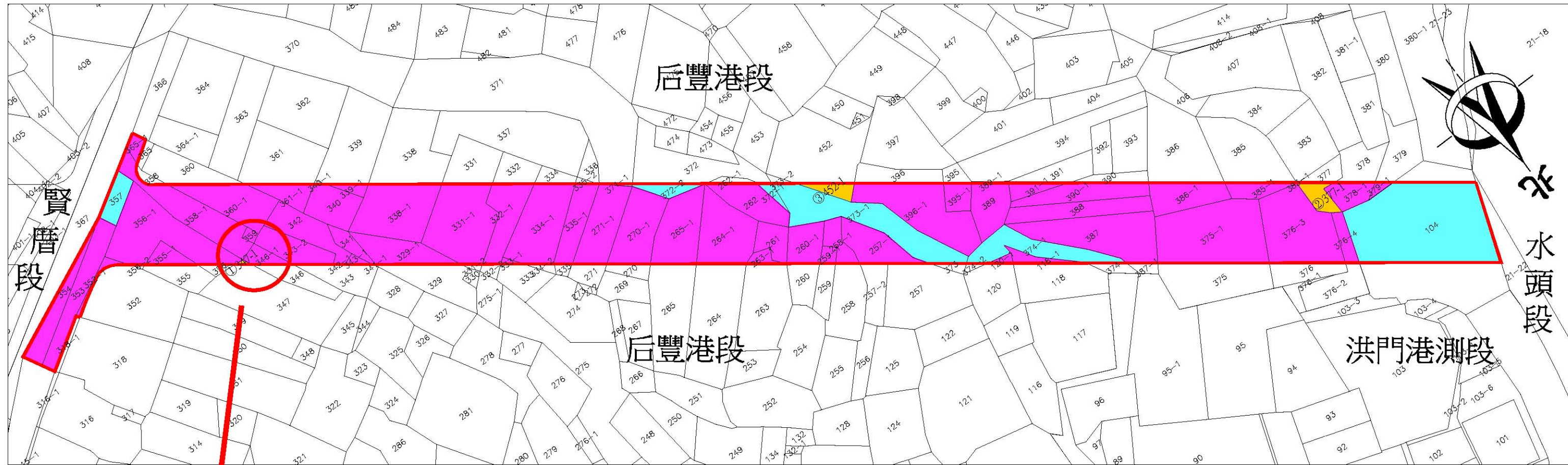






圖 例

- | | |
|---|-----------------|
|  | 工程用地範圍 |
|  | 公有土地 |
|  | 申請徵收土地 |
|  | 協議取得土地(價購及土地交換) |

附件十四、土地使用計畫圖及土地使用現況



附件十四、土地使用計畫圖及土地使用現況

