

金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案概況

地政局110.05.05

一、開發目的：

為落實本縣都市計畫之規畫內容，建構閩南建築示範區，以維護本縣傳統閩南建築與聚落，及延續閩南文化，並因應金門整體都市成長需求，規劃取得都市發展用地並完善公共設施，提升土地利用價值，營造新社區發展良好基礎環境，爰計畫辦理本區段徵收案。

二、區段徵收區位、面積及權屬：

本計畫區位鄰近安岐既有聚落，基地約位於國立金門大學與金門縣立金寧國民中小學之間，本案開發總面積約 17.81 公頃；其範圍四至，東北側以文中小用地為界，鄰接金寧國民中小學，並以區內園林道路連接頂林路，東側鄰接二期區段徵收規劃區，西側以農業區為界，南側隔保護區與金門大學相望。

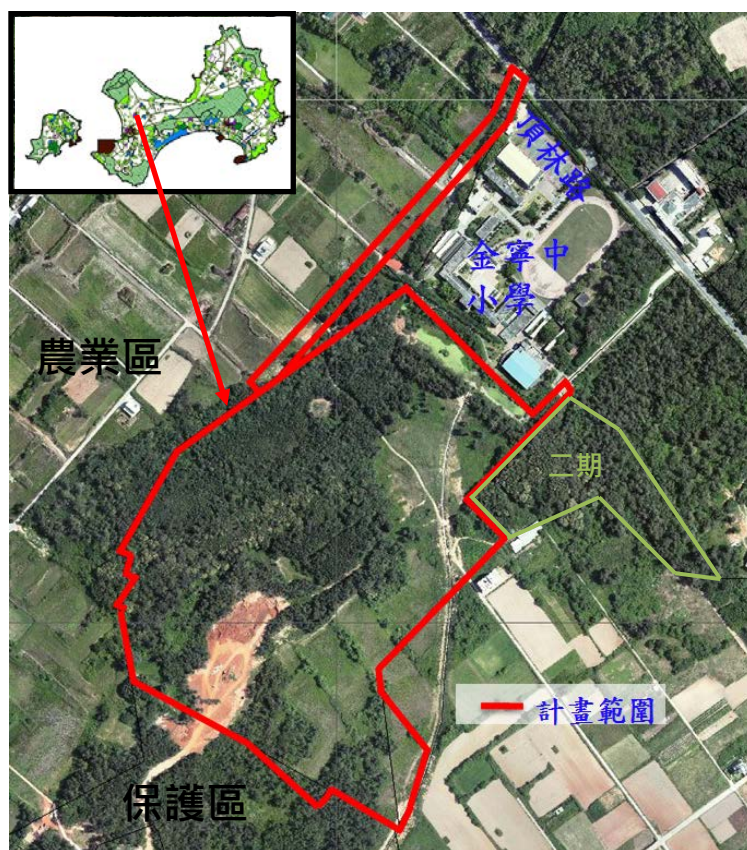


圖 1 區段徵收範圍正射影像圖

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	11.25	63.16%	
私有地	6.56	36.84%	
合計	17.81	100.00%	

三、都市計畫土地使用規劃情形：

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，都市計畫預計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，創造優質生活環境，本區劃設約 6.04 公頃第一種閩南建築專用區(閩專一)，主要作為居住使用，並於區內中央臨細部計畫主要道路兩側之帶狀空間劃設為第二種閩南建築專用區(閩專二)，面積 4.00 公頃，除居住使用外，容許作部分商業使用，以提供日常零售、餐飲及批發等服務空間，閩專一及閩專二面積合計 10.04 公頃，佔全區面積約 56.41%。

考量地區發展需求及配合各類型社區建築設計與配置特性，於計畫區適當區位劃設公園兼供污水處理場用地、公園用地、綠地用地、停車場用地及道路(含園林道路)用地等必要公共設施用地，面積共計 7.76 公頃，佔總計畫面積比例 43.59%。

表 2 區段徵收範圍土地使用計畫面積分配表

項目		面積(公頃)	比例(%)	備註
土地使用分區	第一種閩南建築專用區(閩專一)	6.04	33.95	建蔽率 60%、容積率 180%
	第二種閩南建築專用區(閩專二)	4.00	22.46	建蔽率 60%、容積率 240%
	小計	10.04	56.41	
公共設施用地	公園兼污水處理場用地	0.70	3.94	
	公園用地	1.01	5.65	
	綠地	0.99	5.58	
	停車場用地	0.40	2.22	
	道路用地	3.11	17.48	
	園林道路用地	1.55	8.73	
	小計	7.76	43.59	
總計		17.81	100.00	

註：表內面積僅供參考，實際面積應以地籍分割測量面積為準。

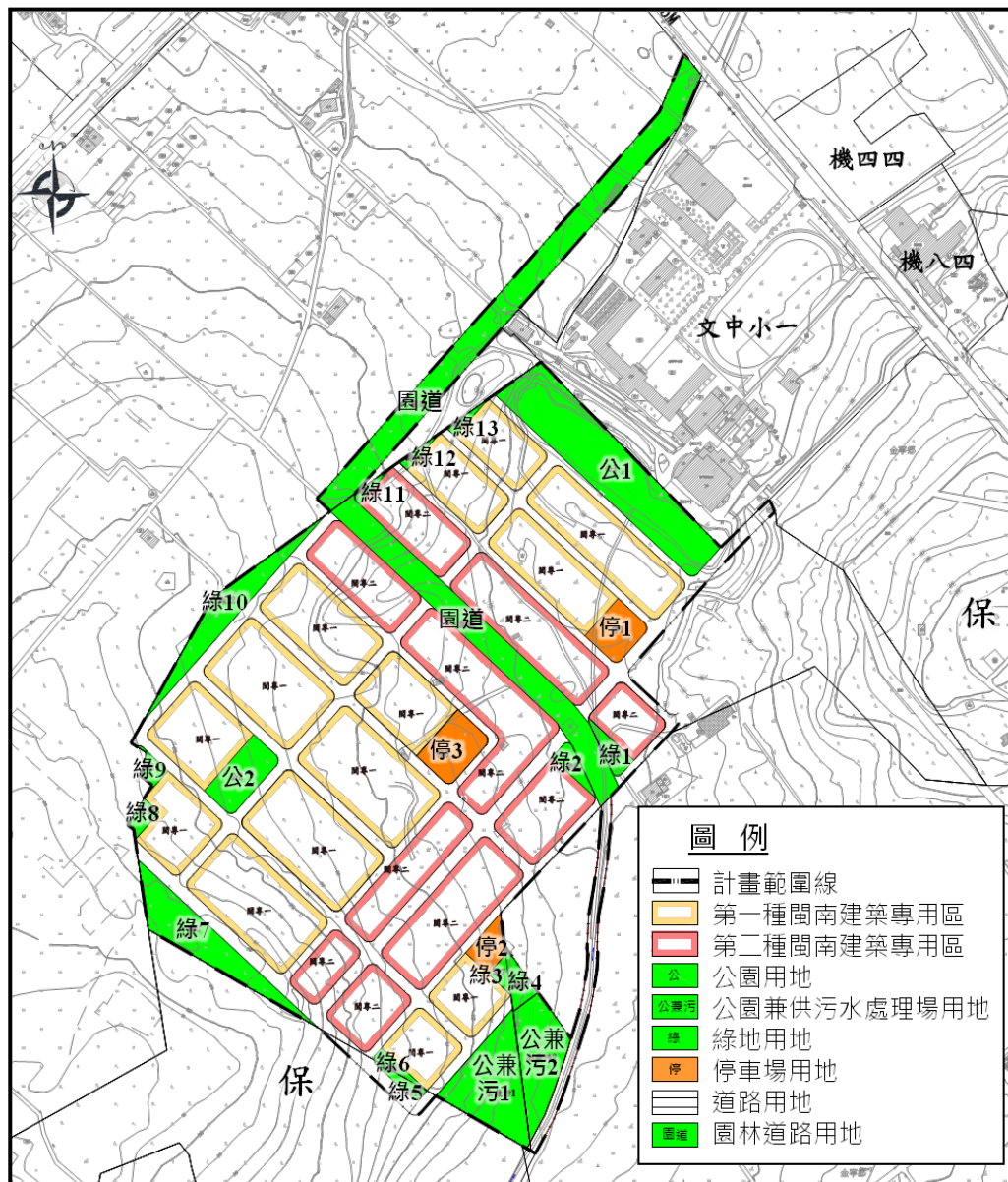


圖 2 土地使用計畫示意圖

四、辦理情形：

迄今已辦理都市計畫公告、區段徵收土地公益性及必要性評估報內政部審議，並整理地籍資料、會勘公有土地使用現況、會同地上物所有權人先期查估地上物補償費及救濟金、協助墓主辦理墳墓遷葬作業、辦理區段徵收抵價地比例研析評估。

本案依作業規劃，於 109 年 7 月 13 日、10 月 11 日接續完成召開 2 場興辦事業計畫公聽會，109 年 12 月 30 日召開本縣區段徵收委員會審議抵價地比例財務評估報告後，業於 110 年 2 月陳報內政部審議抵價地比

例，後續俟內政部（土地徵收審議小組）審議通過後，依程序辦理協議價購會、區段徵收公聽會等相關作業，持續積極推進，並期盼在地主支持下，加速本案早日開發完成，帶動金寧鄉地方發展。

五、區段徵收主要流程及預定、實際進度甘特圖

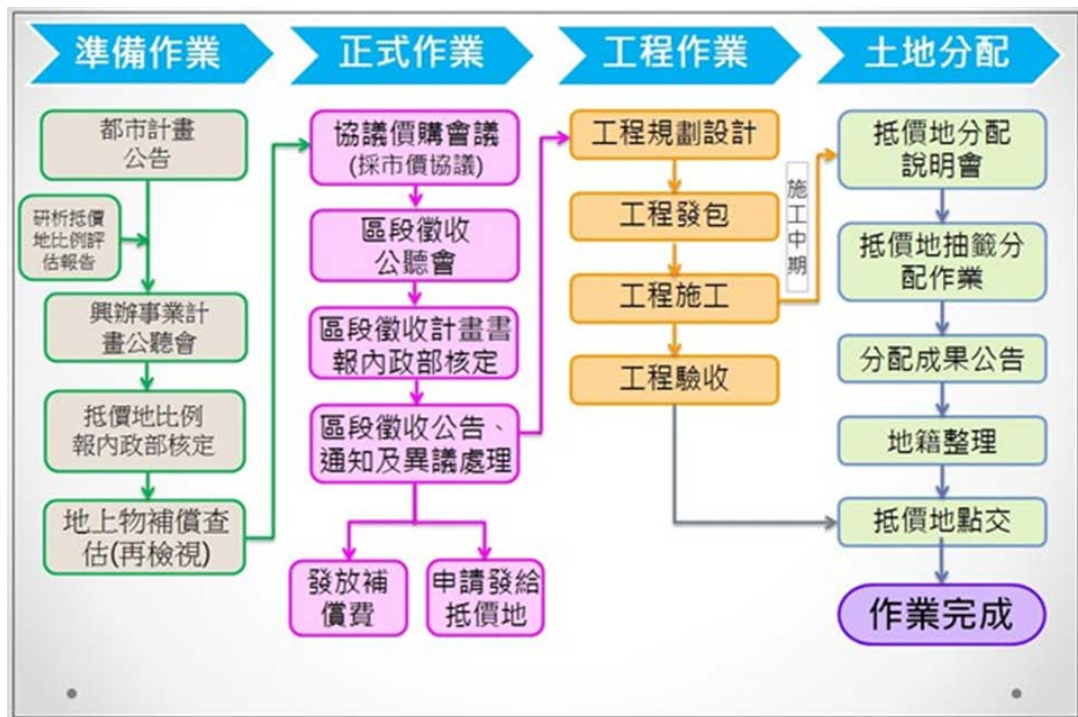


圖3 區段徵收簡要作業流程圖

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。

圖4 本案預定及實際進度甘特圖

六、開發效益：

- (1) 以區段徵收開發，落實都市計畫規劃內容，以促進建構閩南厝建築示範區，維護及保存傳統閩南建築與聚落。
- (2) 興闢第一種閩南建築專用區(約 6.04 公頃)、第二種閩南建築專用區(約 4.00 公頃)及公共設施用地(約 7.76 公頃)，提升土地利用價值，營造新社區發展良好基礎環境。

※業務聯絡人 地權科技士許宏銳 082-321177 轉 63265