

金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案概況

地政局109.7.3

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。

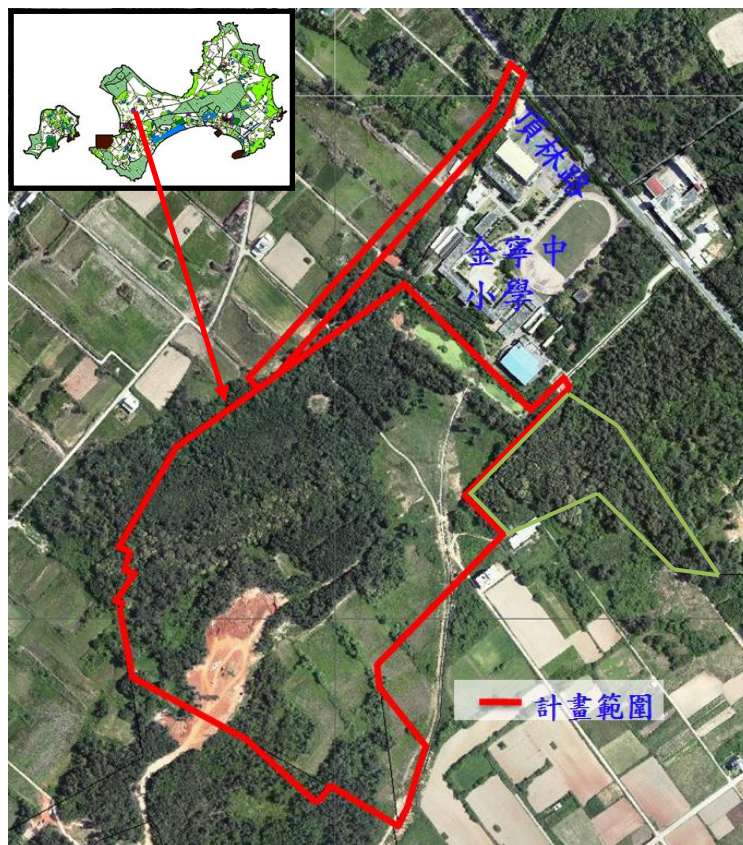


表 1 區段徵收範圍權屬統計表

| 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。

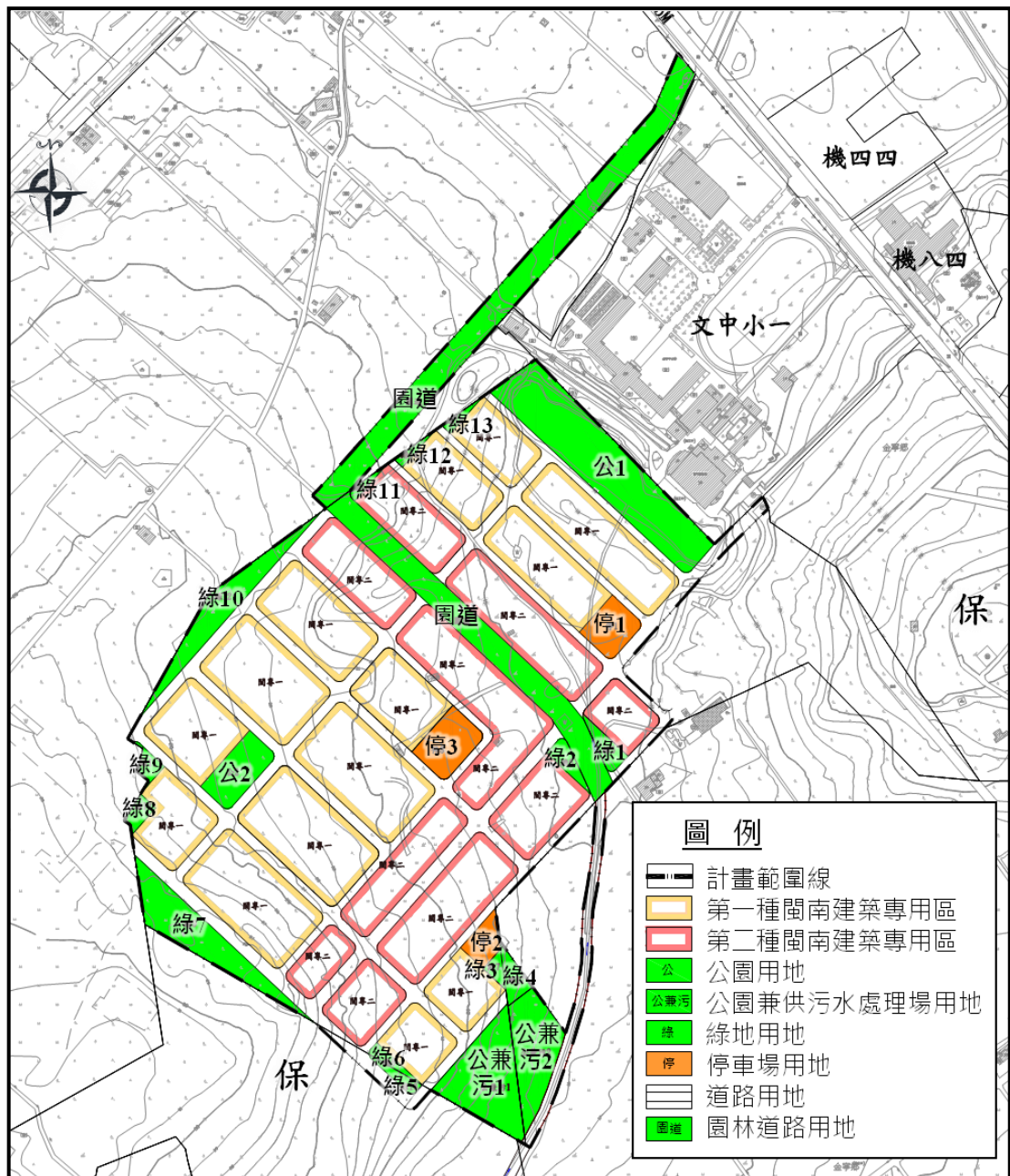


圖 2 土地使用計畫示意圖

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、協助墓主辦埋墳墓遷葬作業、辦理區段徵收抵價地比例研析評估。頃辦理召開興辦事業計畫公聽會作業(109年7月13日召開第一場公聽會)。

五、區段徵收主要流程及預定進度規劃

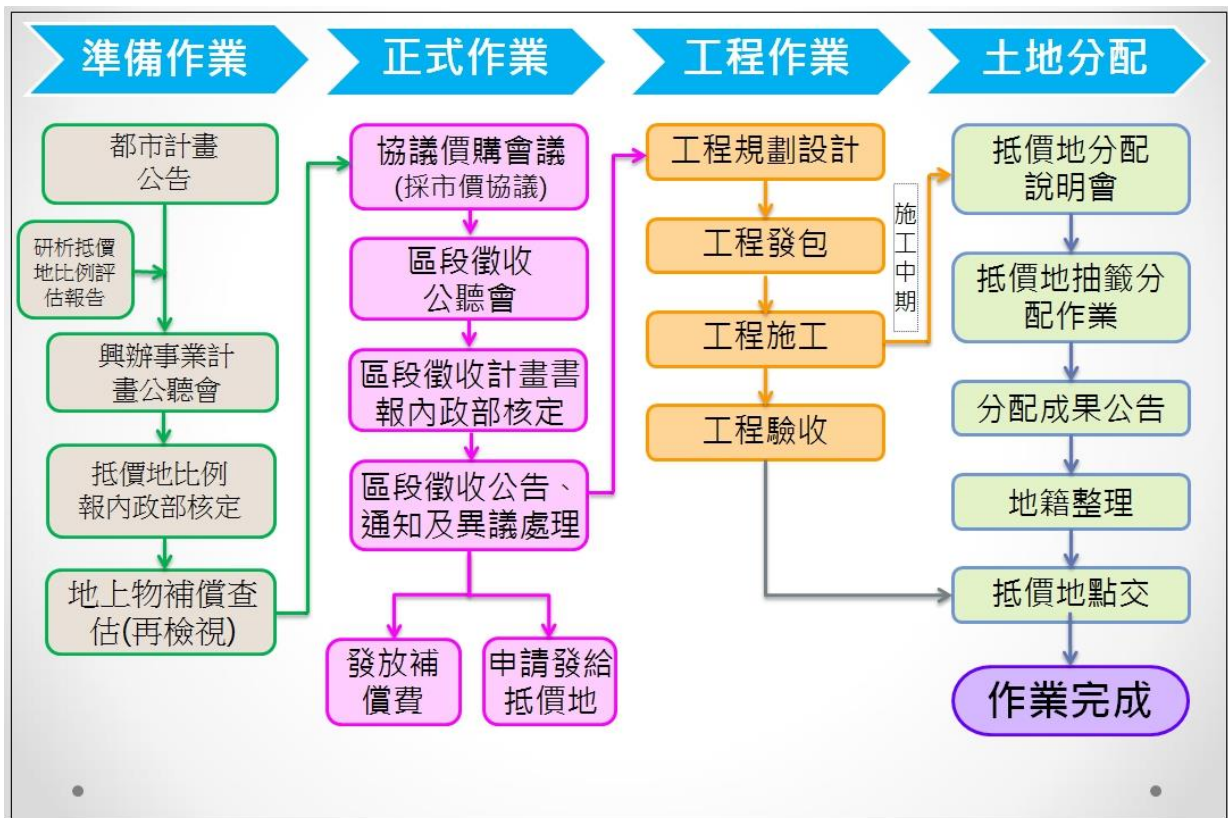


圖3 區段徵收簡要作業流程圖

表3 區段徵收主要作業預定進度規劃

| 項次 | 工作項目 | 辦理期間 | 備註 |
|----|----------------------|----------------|----|
| 一 | 興辦事業計畫公聽會(至少2場) | 109年7月至109年10月 | |
| 二 | 抵價地比例審議及陳報奉核准 | 109年12月至110年4月 | |
| 三 | 查估市價及辦理協議價購會 | 109年12月至110年6月 | |
| 四 | 召開區段徵收公聽會 | 110年7月 | |
| 五 | 區段徵收計畫陳報及奉核准 | 110年9月至110年11月 | |
| 六 | 區段徵收公告及發放補償費、核定發給抵價地 | 110年12月至111年4月 | |
| 七 | 區段徵收工程施工及驗收 | 111年5月至113年9月 | |
| 八 | 土地分配及點交抵價地予地主 | 113年1月至113年10月 | |

註：表內辦理進度配合實際情形適時檢討調整並以實際情形為準。

五、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 地權科許宏銳 082-321177 轉 63265