

金門縣金門大橋金寧端
區段徵收計畫書



金門縣政府
中華民國一〇二年一月

金門縣金門大橋金寧端區段徵收計畫書

金門縣政府為金門大橋建設計畫，取得建橋所需用地及於橋頭周邊地區開發新社區，以改善離島交通，均衡區域發展，提升土地利用價值，帶動地方產業繁榮，促進都市整體發展需要，擬依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款規定辦理區段徵收。本案擬區段徵收私有土地坐落本縣金寧鄉寧湖二劃測段 17 地號等 116 筆土地，面積 7.417172 公頃，並擬一併徵收區段徵收範圍內公、私有土地上之私有土地改良物，茲依照土地徵收條例第 38 條第 1 項暨其施行細則第 35 條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計 2 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

目 錄

壹、徵收土地或土地改良物原因	1
貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積	1
參、辦理區段徵收之法令依據	1
肆、興辦事業計畫之必要性說明	2
伍、公益性及必要性評估報告	2
陸、徵收範圍內土地權屬及面積統計	2
柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所	3
捌、一併徵收土地改良物	3
玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形	3
拾、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	3
拾壹、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席 紀錄	3
拾貳、與土地所有權人或土地改良物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	4
拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所	5
拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度	5
拾伍、徵收範圍內土地之使用配置	6
拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例	6
拾柒、安置計畫	6
拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形	6
拾玖、抵價地比例	7
貳拾、開發完成後道路等九項以外公共設施用地預定有償或無償撥用 或讓售情形	7
貳拾壹、財務計畫	7
貳拾貳、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面 同意文件	8
貳拾參、預計區段徵收工作進度	8
附件：	

金門縣金門大橋金寧端區段徵收計畫書

壹、徵收土地或土地改良物原因

金門大橋定位以「觀光為主、交通為輔」，大橋路線全長約 5.34 公里，橫跨金烈海域，聯結大、小金門。行政院於 99 年 3 月 19 日院臺交字第 0990012488 號函核定通過「金門大橋建設計畫」，復於 100 年 12 月 6 日院臺交字第 1000063909 號函核定「金門大橋建設計畫」為離島建設條例規定之離島重大建設投資計畫（如附件一）。

為金門大橋建設計畫，取得建橋所需用地及於橋頭周邊地區開發新社區，以改善離島交通，均衡區域發展，提升土地利用價值，帶動地方產業繁榮，促進都市整體發展需要，爰以區段徵收方式辦理整體開發。

貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

本案區段徵收區位於金寧鄉湖下聚落西南隅，其範圍四至，東側以 II-7 號計畫道路（慈湖路）中心線為界，北側以湖下大排旁既有產業道路南側為界、南側以既有農路北側為界、西側鄰接濱海之保護區、農業區土地。

區段徵收範圍內土地，包括本縣金寧鄉寧湖二劃測段 17 地號等 139 筆土地，合計面積 9.132357 公頃。詳區段徵收範圍地籍圖，如附件二。

參、辦理區段徵收之法令依據

- 一、都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款。
- 二、離島建設條例第 7 條第 3 項。依該項規定，離島重大建設投資計畫其都市計畫主要計畫變更由縣（市）政府核定之。
- 三、土地徵收條例第 4 條第 1 項第 3 款。
- 四、金門縣政府 85 年 1 月 20 日（85）府建字第 00526 號公告實施「金門特定區計畫」案。

五、「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）案」、「擬定金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫案」。

肆、興辦事業計畫之必要性說明

本區段徵收範圍內土地，坐落於金門大橋東端橋頭及橋頭周邊地區，為取得建橋所需用地及擴大建橋綜合效益，於橋頭周邊地區開發新社區，以改善離島交通，均衡區域發展，提升土地利用價值，帶動地方產業繁榮，促進都市整體發展，辦理本區段徵收整體開發實有必要。本區開發區位係配合大橋建設路線規劃辦理，尚無其他可替代之區位。區段徵收開發範圍，考量既有道路路線、地形高差、財務可行性及民眾權益維護，開發範圍已達必要且最小限度範圍。

伍、公益性及必要性評估報告

為落實土地徵收符合公益性、必要性，本案辦理區段徵收土地之公益性及必要性評估，經 101 年 10 月 16 日本縣都市計畫委員會第 57 次委員會議決議同意，復於 101 年 11 月 22 日辦理協議價購會中說明，所有權人無意見，續於 101 年 11 月 28 日內政部土地徵收審議小組第 20 次會議進行報告，經依內政部函復事項辦理檢視及修正，再於 101 年 12 月 6 日召開區段徵收公聽會中說明，土地所有權人等對本案辦理之公益性及必要性並無意見。

區段徵收土地之公益性及必要性評估相關文件如附件三。

陸、徵收範圍內土地權屬及面積統計

- 一、私有土地面積：7.554581 公頃。包含已同意協議價購土地 3 筆，持分面積 0.137409 公頃。
- 二、公有土地面積：1.577776 公頃。包括：
 - （一）國有土地：0.002944 公頃。
 - （二）縣有土地：0.800619 公頃。
 - （三）無主土地：0.774213 公頃。

以上面積合計 9.132357 公頃，詳區段徵收土地相關清冊，如附件四。

柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本區內土地現為農業區、保護區及道路用地。農業區及保護區土地多數閒置休耕，形成雜草地、雜林地，少部分種植農作及圈養牲畜使用，而水井、墳墓、儲物倉庫、畜禽舍、電桿等零星地上物及產業道路散佈區內。區內東側之Ⅱ-7 號計畫道路（慈湖路），道路計畫寬度部分開闢，為聯外通往湖下聚落、金城市區之主要道路。土地使用現況及其使用人之姓名、住址詳區段徵收土地改良物清冊，如附件五。

捌、一併徵收土地改良物

區內之私有土地改良物，擬請准予一併徵收，詳區段徵收土地改良物清冊，如附件五。

玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

本區四鄰土地，地勢南高北低，西側近海高程落差較大。四鄰接連農業區、保護區、自然村專用區及道路土地；農業區及保護區土地多閒置休耕，形成雜草、雜林及空地，零星夾雜建物及農作物；自然村專用區位於本區東北側，為湖下聚落所在，人口集居，土地大多建築使用。

拾、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

本區內土地，依本縣文化局 101 年 8 月 24 日文資字第 1010004163 號函所示，未有古蹟、遺址或登錄之歷史建築（如附件六）。

拾壹、舉行聽證、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

一、都市計畫公開展覽及說明會：

「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）案」及「擬定金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫案」

依都市計畫法舉行公開展覽及說明會，先於100年6月1日起至100年6月30日止公開展覽30天，並於100年6月15日舉行公開說明會；續於101年8月23日起至101年9月21日止補辦公開展覽30天，並於101年9月6日舉行公開說明會，本府以101年8月23日府工土字第1010064505號函通知區內土地所有權人參加公開說明會，會中說明都市計畫及區段徵收作業等有關事項。相關文件詳如附件七。

二、區段徵收公聽會：

依土地徵收條例第38條暨其施行細則第39條規定，本府以101年11月20日府地權字第1010090889號開會通知單，通知土地及土地改良物所有權人於101年12月6日假金寧鄉湖埔村辦公處召開區段徵收公聽會，並以101年11月20日府地權字第1010090894號公告文於本區內之公共地方、金門縣政府、金寧鄉公所、金寧鄉湖埔村辦公處公告處所與本府網站上張貼公告外，並於金門日報刊登，刊登時間自101年11月25日起至101年11月27日為止，共計三日。開會通知單無法寄達者，本府以101年11月28日府地權字第1010093764號公告文公示送達。公聽會會議紀錄本府以101年12月19日府地權字第1010099626號函送予土地及土地改良物所有權人，並以101年12月19日府地權字第1010099631號公告文公告周知，公告文張貼於範圍內之公共地方、金門縣政府、金寧鄉公所、金寧鄉湖埔村辦公處與村住戶適當之公共位置及本府網站。

區段徵收公聽會上，除說明區段徵收有關事項，並補充說明區段徵收之公益性及必要性；就民眾所陳意見，本府當場答覆處理並列入紀錄，其餘尚無民眾提出陳述意見。

區段徵收公聽會相關文件詳如附件八。

拾貳、與土地所有權人或土地改良物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、依土地徵收條例第 11 條規定，本府以 101 年 11 月 8 日府工土字第 1010087324 號開會通知單，通知土地及土地改良物所有權人於 101 年 11 月 22 日假金寧鄉湖埔村辦公處召開協議價購會議。開會通知單、會議說明資料中並載明所有權人得於 101 年 11 月 29 日前向本府提出同意協議價購，或就本府辦理協議價購及嗣後依法辦理區段徵收，為事實上及法律上之陳述意見。開會通知單無法送達者，本府以 101 年 12 月 4 日府工土字第 1010095622 公告文公示送達，通知應受送達人得於 102 年 1 月 3 日前向本府辦理協議價購或陳述意見。
- 二、協議價購會議上，本府說明將以市價與所有權人協議取得土地及土地改良物，及協議不成將依法辦理徵收等相關事項，並補充說明徵收土地之公益性及必要性評估。會議上所有權人所陳意見，本府當場答覆處理並列入紀錄，會後本府以 101 年 12 月 6 日以府工土字第 1010095913 號函送會議紀錄予土地及土地改良物所有權人；會議紀錄無法寄達者，本府以 101 年 12 月 19 日府工土字第 1010099462 號公告文公示送達。
- 三、所有權人於得提出陳述意見之期間，除協議價購會議及區段徵收公聽會時所陳意見，已當場答覆處理並函送會議紀錄外，未有提出陳述意見。
- 四、土地所有權人大多希望能參與區段徵收配地，僅 2 位所有權人同意協議價購，本府後續將辦理產權移轉。

上述辦理協議價購相關文件，詳如附件九。

拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

詳區段徵收土地清冊及區段徵收土地改良物清冊，如附件四、五。

拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度

本區內土地為「金門特定區計畫」之農業區、保護區土地及道路

用地，為取得金門大橋建設用地及於橋頭周邊地區開發新社區，以改善離島交通，均衡區域發展，提升土地利用價值，帶動地方產業繁榮，促進都市整體發展需要，本府依程序辦理「變更金門特定區計畫（配合金門大橋新建工程）案」、「擬定金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫案」之規劃案。上開都市計畫主要計畫變更及細部計畫擬定案，業經本縣都市計畫委員會第 51 次、54 次、57 次、58 次委員會議辦理審議（如附件十）。本縣都市計畫委員會審議決議之區段徵收範圍，業經本府報奉內政部 101 年 9 月 21 日內授中辦地字第 1016039847 號函同意核定區段徵收開發範圍，以先行區段徵收（如附件十一）。

拾伍、徵收範圍內土地之使用配置

依「擬定金門特定區（金寧地區）（配合金門大橋新建工程）細部計畫案」之規劃，本區規劃有住宅區約 1.9115 公頃、商業區約 2.8207 公頃，合計約 4.7322 公頃，佔全區面積約 51.82%；另劃設之公共設施用地，計道路約 3.0875 公頃、兒童遊樂場約 0.3446 公頃、公園約 0.4762 公頃、廣場兼停車場約 0.4009 公頃、停車場約 0.0909 公頃，合計約 4.4001 公頃，佔全區面積約 48.18%。其配置情形詳土地使用計畫圖（如附件十二），並以都市計畫發布實施為準辦理開發。

拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本區段徵收範圍內無土地徵收條例第 47 條規定所述情形，故無差額地價減輕比例。

拾柒、安置計畫

本區內無居住人口，故未擬訂相關安置計畫。

拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

一、國有土地：

本區內國有土地 1 筆（寧湖二劃測段 1-2 地號），面積 0.002944 公頃，經協調依規定無償撥供統籌規劃開發。協調處理相關文件詳如附件十三。

二、縣有土地：

本區內金門縣有土地 20 筆，合計面積 0.800619 公頃，其中 0.609241 公頃，依規定無償撥供統籌規劃開發，餘 0.191378 公頃，本府以領回土地方式辦理。

拾玖、抵價地比例

經依區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量本區特性、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，衡酌本案財務計畫及本案開發目的，於區段徵收財務自償特性的前提下，擬定本案發還原土地所有權人抵價地比例為徵收私有土地總面積 50%，並經本縣區段徵收委員會審議通過（如附件十四）。

貳拾、開發完成後道路等九項以外公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

本區無規劃道路等九項以外之公共設施用地，故開發完成後無有償或無償撥用或讓售之情形。

貳拾壹、財務計畫

一、預估區段徵收開發總費用：

- （一）徵收土地之現金補償地價：約 7 億 6,555 萬元。
- （二）協議價購款：約 1,430 萬元。
- （三）地上物補償費及遷移費：約 800 萬元。
- （四）公共設施費用：約 1 億 2,500 萬元。
- （五）公共設施維護費：約 137 萬元。
- （六）土地整理費用：約 1,820 萬元。
- （七）貸款利息：約 7,169 萬元（按年利率 2.5%，複利 3 年估算）

上開費用合計約 10 億 411 萬元。

二、預算編列情形及籌措方式：

本區開發所需經費由本府「金門縣金門大橋建橋基金」支應，並由該項基金自負盈虧（依 100 年 7 月 27 日金門縣都市計畫委員會第 51 次委員會議決議事項辦理）。於 101 年度，本府已於「金門縣金門大橋建橋基金」附屬單位預算項下，編列相關經費（如附件十五）。

三、償還開發總費用分析：

本區整理開發後，提供可建築用地面積約 4.7322 公頃，抵價地比例為 50%，領取現金補償比例以 5% 估算，預估本區所需開發總費用約 2 億 2,090 萬元，發還抵價地面積約 3.5232 公頃、公有土地領回土地面積約 0.0957 公頃，本府取得可建築土地（約 1.1133 公頃）每平方公尺所應負擔之開發成本約 19,840 元。若以開發後土地標售市價預期每平方公尺可達 25,000 元計算，預估開發盈餘約 5,745 萬元、益本比為 1.260 (>1)，開發財務應可達自償。

貳拾貳、涉及原住民土地之徵收，應檢附中央原住民族主管機關之書面同意文件

本案無涉及原住民土地之徵收。

貳拾參、預計區段徵收工作進度

以全區一期辦理整體開發，預計於 104 年 9 月點交區段徵收抵價地予原地主、105 年 8 月辦理財務結算。詳區段徵收預計進度表，如附件十六。

附件：

- 一、行政院核定金門大橋建設計畫相關文件
- 二、區段徵收範圍地籍圖
- 三、區段徵收土地之公益性及必要性評估相關文件
- 四、區段徵收土地相關清冊
- 五、區段徵收土地改良物清冊
- 六、區段徵收區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築相關文件
- 七、舉行都市計畫公開展覽及說明會相關文件

- 八、舉行區段徵收公聽會相關文件
- 九、辦理協議價購相關文件
- 十、本縣都市計畫委員會相關會議紀錄文件
- 十一、核定區段徵收開發範圍相關函文
- 十二、土地使用計畫圖
- 十三、國有土地協調處理相關文件
- 十四、本縣區段徵收委員會 101 年第 1 次會議會議紀錄
- 十五、本縣都市計畫委員會第 51 次委員會議紀錄及 101 年度金門縣金門大橋建橋基金附屬單位預算文件
- 十六、區段徵收預計進度表
- 十七、徵收土地評定補償市價相關文件
- 十八、免實施環境影響評估相關函文
- 十九、農業單位同意農業用地變更為非農業使用函文
- 二十、本府申請核定金門縣金門大橋金寧端區段徵收計畫書檢覈表

需用土地人：金門縣政府

代 表 人：李 沃 士

中 華 民 國 102 年 1 月 4 日

金門縣金門大橋金寧端區段徵收土地使用計畫圖



比例尺：1/1000



圖例

- 區段徵收範圍
- 住宅區(七)
- 商業區(三)
- 兒童遊樂場
- 公園用地
- 廣場兼停車場用地
- 停車場
- 道路用地