

金門縣金門大橋烈嶼端
區段徵收計畫書



金門縣政府

中華民國一〇二年九月

金門縣金門大橋烈嶼端區段徵收計畫書

金門縣政府為金門大橋建設計畫，擴大建橋綜合效益，於金門大橋橋頭及其周邊地區開發新社區，以均衡區域發展，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烈嶼鄉烈濱劃測段 756 地號等 110 筆土地，面積 6.378843 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	5
拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所	6
拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度	6
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	7
拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形	7
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	8
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	9
附件：	

金門縣金門大橋烈嶼端區段徵收計畫書

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）。

為擴大金門大橋建橋綜合效益，於橋頭及其周邊地區開發新社區，以均衡區域發展，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，爰依行政院核定「金門大橋建設計畫」及都市計畫規劃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烈嶼鄉東北側，約於后頭與黃厝兩聚落之中間區域，其範圍四至，東側以濱海大道道路西側為界，西側以 IV-17 號計畫道路（湖埔路）中心線為界，南側以現有產業道路南側為界、北側以現有產業路北側為界。

區段徵收範圍內土地，包括本縣烈嶼鄉烈濱劃測段 756 地號等 180 筆土地、龍骨山測段 476-1 地號等 13 筆土地，共計 193 筆土地，合計面積 10.521354 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、內政部 101 年 9 月 21 日內授中辦地字第 1016039847 號函。

五、金門縣都市計畫委員會第 58 次會議審議通過「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（烈嶼地區）（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，坐落於金門大橋西端橋頭及其周邊地區，為擴大金門大橋建設綜合效益，於橋頭及其周邊地區開發新社區，以均衡區域發展，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有其必要。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、土地使用分區、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，並於 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，經內政部函復本案因係依據行政院核定之金門大橋建設計畫辦理，其開發對地方發展及民眾具有實質效益，徵收之公益性及必要性顯著；並函囑預為因應大橋橋體對兩側之住宅區及商業土地，恐產生阻絕之效果，本府已就部分街廓調整其方向及深度、橋體兩側劃設道路、規定建築退縮等措施因應。

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：6.378843 公頃。
- 二、公有土地面積：4.142511 公頃。包括：
 - （一）縣有土地：3.993694 公頃。

(二) 國有土地：0.148817 公頃。

以上面積合計 10.521354 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

本區內土地多屬本縣早年辦理之農地重劃區，現況主要為農作及道路所使用，農作以高粱、小麥等作物為主，另有水井、墳墓、電信設施等地上物散佈區內，部分土地現為金門大橋工程所需相關設施所使用。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，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

本區四鄰接連農業區、道路及國家公園特別景觀區土地，西側湖埔路地勢較高，東側較為低平；南北兩側農業使用之土地多數輪作高粱、小麥等作物；東側屬國家公園特別景觀區，濱海且岸際多疏林雜草地。

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（烈嶼地區）（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 1010064539 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：

- (一) 本府分別以 102 年 1 月 15 日府地權字第 1020006547 號、102 年 5 月 15 日府地權字第 1020038798 號公告文將舉行第一次、第二次公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、本府、金門縣烈嶼鄉公所、烈嶼鄉黃埔村辦公處之公告處所與徵收所在之適當公共位置，並分別以 102 年 1 月 15 日府地權字第 1020006542 號、102 年 5 月 15 日府地權字第 1020038801 號開會通知單通知土地及土地改良物所有權人，並於金門日報刊登及本府網站張貼公告，並於 102 年 1 月 31 日、102 年 5 月 27 日舉行公聽會。
- (二) 第一次及第二次公聽會會議紀錄，本府分別以 102 年 2 月 18 日府地權字第 1020014313 號、102 年 6 月 7 日府地權字第 1020047938 號公告文公告於需用土地所在之公共地方、本府、金門縣烈嶼鄉公所、烈嶼鄉黃埔村辦公處之公告處所與徵收所在之適當公共位置，及公告於本府網站，並分別以 102 年 2 月 18 日府地權字第 1020014306 號、102 年 6 月 7 日府地權字第 1020047935 號函檢送土地及土地改良物所有權人。
- (三) 依土地徵收條例施行細則第 39 條第 1 項規定，於第一次公聽會已說明區段徵收之必要性及目的、各項補償標準等等事項，就民眾所陳意見，本府當場答覆處理並列入紀錄。嗣為讓民眾更瞭解區段徵收舉行之第二次公聽會，除再說明區段徵收作業相關事項外，並對金門大橋建設最新執行進度提出說明，就民眾

所陳意見，本府亦當場答覆處理並列入紀錄。

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、本府以 102 年 1 月 4 日府工土字第 1020002117 號、102 年 7 月 16 日府工土字第 1020058038 號通知單通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 102 年 1 月 24 日、102 年 8 月 14 日與土地及土地改良物所有權人辦理二次協議；通知單無法送達者，本府以 102 年 1 月 18 日府工土字第 1020007065 號、102 年 8 月 5 日府工土字第 1020061040 號公告文公示送達。協議會後本府以 102 年 2 月 4 日府工土字第 1020013527 號函、102 年 8 月 23 日府工土字第 1020066393 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 102 年 2 月 26 日府工土字第 1020017145 號、102 年 9 月 4 日府工土字第 1020071319 號公告文公示送達。
- 二、第一次及第二次協議價購會，於通知單及說明資料中分別載明所有權人得於 102 年 2 月 4 日、102 年 8 月 25 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。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，未再有提出陳述意見。
- 三、第一次協議價購會，及嗣因檢討考量市價變動而辦理之第二次協議價購會，於協議價購時，本府均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。因土地所有權人大多希望能參與區段徵收配地，尚無同意協議價購者。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」之農業區土地及道路用地，為擴大金門大橋建設綜合效益，於橋頭及其周邊地區開發新社區，以均衡區域發展，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（烈嶼地區）（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（烈嶼地區）（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 3.034 公頃、商業區約 1.8331 公頃，休閒專業區約 0.4443 公頃，合計約 5.3114 公頃，佔全區面積約 50.48%；另劃設之公共設施用地，計道路約 3.6897 公頃、綠地約 0.1911 公頃、公園約 0.4423 公頃、廣場兼停車場約 0.7936 公頃、溝渠約 0.0933 公頃，合計約 5.21 公頃，佔全區面積約 49.52%。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

本府 101 年 6 月 29 日邀集公有土地管理機關辦理現地會勘，並續協調處理，其情形如下：

(一) 縣有土地：

區內金門縣有土地 73 筆，合計面積 3.993694 公頃，其中 2.776888 公頃，依規定無償撥供統籌規劃開發，餘 1.216806 公頃，本府以領回土地方式辦理。

(二) 國有土地：

區內國有土地 10 筆，合計面積 0.148817 公頃，其中 0.085707 公頃，依規定無償撥供統籌規劃開發，餘 0.063110 公頃，以作價方式處理。協調處理相關文件詳如附件十三。

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、土地使用強度等等因素，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 1 億 9,811 萬元。
- (二) 公有土地作價提供使用之地價款：約 196 萬元。
- (三) 地上物補償費及遷移費：約 100 萬元。
- (四) 公共設施費用：約 1 億 5,782 萬元。
- (五) 公共設施維護費：約 158 萬元。
- (六) 土地整理費用：約 1,578 萬元。
- (七) 貸款利息：約 3,906 萬元（按年利率率 2.5%，複利 4 年估算）
上開費用合計約 4 億 1,531 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）。102 年度「金門縣金門大橋建橋基金」附屬單位預算項下，業經編列相關經費（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 5.3114 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 757 萬元，發還抵價地面積約 3.03 公頃、公有土地領回土地面積約 0.6084 公頃，本府取得可建築土地（約 1.673 公頃）每平方公尺所應負擔之開發成本約 12,407 元。若以開發後土地標售市價預期每平方公尺可達 15,000 元計算，預估開發盈餘約 4,338 萬元、益本比為 1.209 (>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 106 年 4 月點交區段徵收抵價地予原地主、106 年 11 月辦理財務結算。詳區段徵收預計進度表，如附件十六。

附件：

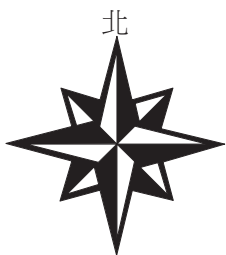
- 一、行政院核定金門大橋建設計畫相關文件
- 二、區段徵收範圍地籍圖
- 三、區段徵收土地之公益性及必要性評估相關文件
- 四、區段徵收土地相關清冊
- 五、區段徵收土地改良物清冊
- 六、區段徵收區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築相關文件
- 七、舉行都市計畫公開展覽及說明會相關文件
- 八、舉行區段徵收公聽會相關文件
- 九、辦理協議價購相關文件
- 十、本縣都市計畫委員會相關會議紀錄文件
- 十一、核定區段徵收開發範圍相關函文
- 十二、土地使用計畫圖
- 十三、國有土地協調處理相關文件
- 十四、本縣區段徵收委員會 101 年第 1 次會議會議紀錄
- 十五、本縣都市計畫委員會第 51 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烈嶼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 9 月 16 日

金門縣金門大橋烈嶼端區段徵收土地使用計畫圖



比例尺：1:1000

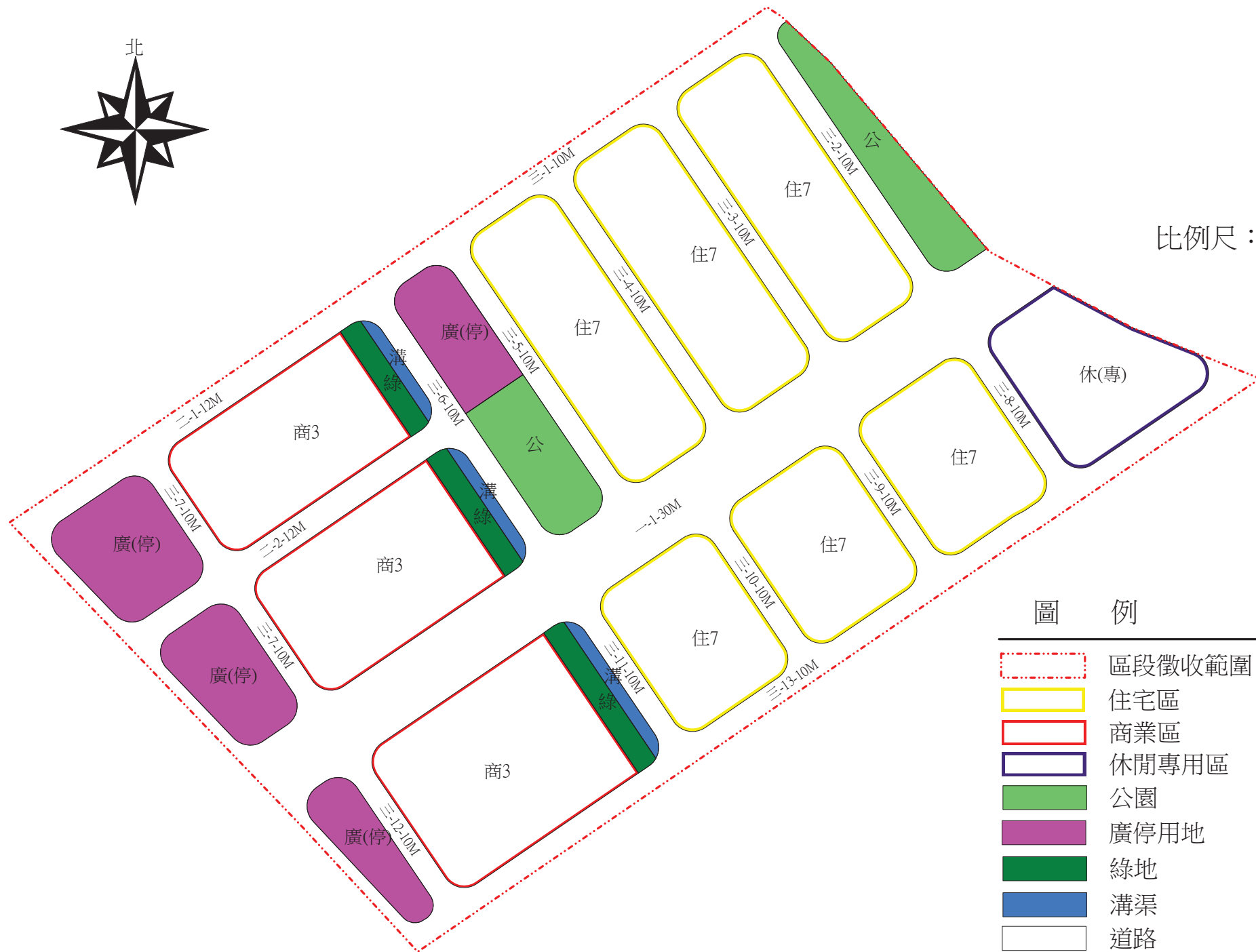


圖 例

- 區段徵收範圍
- 住宅區
- 商業區
- 休閒專用區
- 公園
- 廣停用地
- 綠地
- 溝渠
- 道路