

金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收開發案

第 1 場事業計畫公聽會會議紀錄

一、時間：民國 109 年 7 月 13 日(星期一)下午 7 時

二、地點：金寧鄉安美村辦公處

三、主持人：地政局葉局長媚媚(代理)

記錄：許宏銳

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、土地所有權人：詳如簽到表(略)

六、說明事項：

本縣為閩南文化原鄉，為建立本縣閩南厝建築聚落示範區域，以為日後聚落規劃及建築型式之示範，民國 95 年 11 月 1 日公告實施之都市計畫主要計畫—「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）案」，以原 85 年 1 月 20 日公告實施之都市計畫主要計畫—「金門特定區計畫」之原（安岐國宅）住宅區大部分土地併同毗連之部分機關用地為範圍，變更劃設安岐「閩南建築專用區」，其開發方式依 84 年 3 月 27 日內政部都市計畫委員會第 382 次委員會議審議「擬定金門特定區計畫」，有關「非屬自然村，且新劃設為都市發展用地者，應辦理區段徵收以依法公平合理取得公共設施用地，維護居住環境品質」之決議，需採區段徵收整體開發。本案細部計畫業於 107 年 1 月 15 日公告實施，以主要計畫閩南建築專用區及周邊變更作聯外道路、綠地等公設用地使用之農業區、保護區土地為範圍，並考量閩南建築專用區東側部份，軍方表示仍有軍事用途，爰採分期辦理區段徵收，本府並擬優先展開第一期區段徵收區之開發。

本縣近年人口及戶數成長迅速，金寧鄉更成為除金城鎮外之人口發展重心，但縣內住宅供給率並無法跟上人口成長速度，且可供建築土地(細計住宅區、商業區)使用幾近飽和。此外，全縣之農村及集村農舍申請案件日多，並以金寧鄉內農業區發展為最，近五年開發總量超過本案開發建地量，若放任不管恐造成都市周圍或鄉村周邊無計畫的城鄉發展失序，民眾公共空間缺乏規劃，公共設施不足等現象，致使整體景觀及生活品質逐漸受到破壞，爰亟需增加可建築用地之開闢，提供都市發展使用，又安岐閩南建築專用區劃設迄今未開發，實需政府帶頭落實都市計畫規劃，建構閩南建築示範區，以維護傳統閩南建築與聚落，及延續

閩南文化。本基地鄰近金城市區、學區(金門大學、金寧中小學)及既有自然村聚落，待本案開發後，除可紓解目前之住宅需求，亦同時提供周邊學校及產業發展居住選擇，有助於引導地區整體發展。

本案都市計畫已於 104 年 12 月 8 日舉辦公展說明會，距申請徵收期間超過 3 年，依規定應再舉辦至少 2 場公聽會說明本案辦理之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，各位鄉親於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。

七、興辦事業概況及事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性：

詳簡報資料，相關會議簡報電子檔已置放於金門縣地政局網站首頁 (<https://land.kinmen.gov.tw/>)【業務專區/土地開發專區】項下。

八、陳述意見及綜合回覆一覽表：

問題類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
都市計畫	<p>許○忠先生：</p> <p>(1) 環保角度勿開發。</p> <p>(2) 過程草率，黑箱不公不義。</p> <p>(3) 無公益性跟必要性。</p>	<p>1. 本案開發係為因應金門整體都市成長需求，規劃都市發展用地，且金寧鄉至 104 年躍升為金門第二大鄉鎮，近 5 年人口成長快速，但因區內無細部計畫區，多移至農業區及保護區發展，反而無法引導區內有序開發，故本案之開發實有其必要。目前已於 106 年 12 月 5 日通過公益性及必要性審查，已多方考量各面向議題，且多數地主均期盼早日辦理開發。</p> <p>本案為整體開發地區，開發後出入道路、公共設施及雨污水管線等設施均將妥為規劃設計，可提升環境品質。</p> <p>2. 本案規劃時程為民國 103~107 年，於實質規劃及公開展覽階段針對區內地主舉辦過二次問卷調查外，並舉辦 6 次地方說明會(4 次都計相關說明會，1 次區段徵收土地說明會，1 次墳墓遷葬說明會)。</p> <p>都市計畫審議階段亦將前開會議民眾意見提供委員參考，並通知有提出陳情意見</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
		<p>之民眾當面向委員陳述意見，並就前項所提各項內容納入會議記錄，其過程力求嚴謹周全，應無所述情事。</p> <p>3. 本案係因應金門整體都市成長需求，規劃都市發展用地；落實本縣「永續觀光幸福宜居島嶼」之發展願景，建構閩南建築專用區；透過土地集約利用，確保經濟、社會與生態環境獲得最佳利用，故有開發之公益性、必要性。本案公益性必要性評估報告於 106 年 12 月 5 日經內政部地政司土地徵收委員會審議通過，已多方考量下列事項：</p> <p>(1) 公益性：社會因素、經濟因素、文化及生態因素、永續發展因素。</p> <p>(2) 必要性：開發範圍之選定及面積規劃是否合理、用地範圍有無其他可替代地區、是否可改以其他方式取得、轄區內以區段徵收及市地重劃辦理情形、財務計畫可行性等。</p>
	<p><u>鄭○玲小姐：</u></p> <p>(1) 可建築土地提高為百分之 60。</p> <p>(2) 能對目前規劃內容更清楚說明，公有地設施(綠化)能說明白。</p>	<p>1. 本案為劃設區內必要公共設施項目及通行所需之道路系統，公共設施用地比例為 44.32%，而可建築土地比例為 55.6%，公共設施比例較高，通常帶來較高環境品質；如降低公共設施用地比例，恐影響居民公共設施服務品質。因此，在區段徵收財務可行前提下，提供較高比例之公共設施用地供當地民眾使用，允屬較合理作法。</p> <p>2. 本案土地使用規劃內容於都市計畫委員會審議階段已多次開放民眾討論及參與。本計畫區內公園及綠地之設計將由本府工務處協助辦理，民眾可針對設計內容提供寶貴意見。</p>
	<p><u>陳○德先生：</u></p> <p>本區建築基地基本單位是 800 跟 1200 平方公尺，建議基本單</p>	<p>1. 本計畫區內最小基地規模規定為：街廓編號 A7、A8、A12 最小開發基地規模為 1,200 平方公尺；B2、B4 之最小開發基地規模為 800</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	位放小一點。住宅區能夠雙拼或四棟連併，因為小散戶很多。	<p>平方公尺，其餘基地並無相關規定。</p> <p>2. 本案已規劃可供小地主分配之街廓，請原土地所有權人後續於選配抵價地時，留意各分配街廓之最小分配面積規定，並衡酌個人配地權利價值高低、建築需求等進行選配。</p>
	<p>周○國先生等 14 人：</p> <p>(1)本區段近鄰金大與寧中小，同屬一供需圈，開發後關係密切。據本興辦事業計畫概況，並無開闢通往金大之一定寬度以上之道路，且臨金大連接均屬公地，開發容易，今不納入規劃，有礙將來整體發展，爰建請務必納入考量。</p> <p>(2)請問本縣以往所辦理區段徵收案件，最低容積率與建蔽率為多少，換言之，本案應不得低於例案之比例，以不失公允，落人賞議。</p> <p>(3)20 米寬主要道路似無必要於建築時再退縮 3 米，況且又有騎樓，建築外觀更應放寬，以多元造型來呈現美感。</p>	<p>1. 本案於規劃階段與金門大學協調後，於計畫區南側以現有農路規劃為道路用地(細 1-2)，寬度為 8 公尺，做為計畫區與金門大學之聯絡道路。</p> <p>2. 因本縣各區段徵收案件所規劃之內容不同(整體開發目的、計畫人口、區位條件、規劃原意…)，故其土地使用強度未盡相同。以本區為建立閩南建築示範區及提昇居民生活品質並增加綠覆率，規劃閩專一建蔽率 60%、容積率 180%，閩專二建蔽率 60%、容積率 240%；另訂有斜屋頂、基地規模、開發時程、綠建築等容積獎勵。</p> <p>3. 依金門特定區細部計畫土地使用分區管制要點第三十四點、各使用分區退縮建築標準及鼓勵建築物增設停車空間供不特定公眾使用規定：(一)住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。退縮建築是全</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
		<p>縣都有之規定，非單指個別區域。</p> <p>20 公尺園道為區內主要道路，係為塑造區內之入口意向，並考量其道路兩側規劃為閩專二，其土地除供閩式建築開發外，亦兼供沿街式商業發展用地，並提供優質逛選空間，爰規定應留設騎樓，以提供舒適商業逛選人行空間。</p>
	<p>許○輝先生： 不願參加區段徵收，希望重新規畫聯外道路，不要經過本人土地</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 為連接周邊土地，聯外道路有其必要性。 2. 本案於規劃及都市計畫審議期間，針對連外道路已研提數方案供委員審議，經委員會審議後，方決定於金寧中小學西北側規劃 20 公尺園道，係影響最少私人土地之方案，如重新規劃連外道路有其困難度。 3. 區段徵收區內土地，不管公私有土地未來皆可參與配地，分配發還之土地皆為可建築用地。
	<p>陳○源先生： 未來開發後閩南建築之樣貌如何，可於何階段展現出來？</p>	<p>本計畫區內之建物平面配置與規劃，應配合傳統聚落空間理念，外觀色彩應與聚落景觀協調，並經本府都市設計審議委員會審查通過後，始得開發建築，故將於都市設計審議階段展現。</p>
<p>地上 物補 償</p>	<p>周○國先生等 14 人： 請問地上物補償標準採用何年訂定之標準，有無按物價指數漲跌作為計算依據？</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本案地上物拆遷補償係依據「金門縣辦理公共工程建築物拆遷補償自治條例」、「金門縣農作改良物徵收補償費查估基準」、「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」及「金門縣辦理土地徵收水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」規定辦理，其中建築改良物拆遷補償，其價格評點計值，按年度營造工程物價總指數檢討調整。 2. 本案已於 105 年協調各項地上物主管單位派員會同地上物所有權人先期查估地上物補償費並完成造冊，補償費清冊於徵收前將再洽請各項地上物主管單位協助予以檢視
	<p>蔡○明先生： 地上物應合理賠償。</p>	

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	<p><u>薛○吉先生</u>： 墳墓遷移是否有補償費？</p>	<p>後，屆時於公告徵收時將一併通知權利人知悉。</p> <p>3. 自行辦理墳墓遷移者，本府將依據「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」核發遷移費。</p>
抵價 地比 例	<p><u>許○安先生</u> 本區公有土地比例較高，宜提高抵價地比例。</p>	<p>區段徵收案開發後，除公共設施用地由政府直接支配使用外，其餘可建築之土地，部分由原土地所有權人領回抵價地，部分供作開發目的使用或撥供需地機關使用，剩餘土地原則辦理公開標售、標租或設定地上權，並以處分土地之收入抵付開發總費用，故訂定抵價地比例時，會評估開發後財務是否可以自償，開發案才有其可行性，並依「區段徵收實施辦法」第16條考量各地區特性、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加以評估，各開發案條件及情況不同，需個案評估，無法一概而論，皆採相同比例。後續本案抵價地比例之訂定報核，評估前述各項因素時，會考量本案縣有土地比例較高之個案特性，於財務容許的範圍內，訂定抵價地比例。</p> <p>另土地所有權人領回之抵價地面積雖較原有土地減少，但因土地使用強度提高，且經整體開發建設成果，可大幅提高土地利用價值，可期將足以抵付原應領地價補償費；又區段徵收開發完成後，各項公共設施完備，地籍方整，建物美觀，居住環境品質提升，當地居民享有完善生活空間，故無論就區內土地所有權人或社會整體而言，均蒙其利。</p>
一併 徵收	<p><u>蔡○明先生</u>： 本人於區內有筆 124 地號，長 27 米，只徵收 20 米，剩餘土地如何處理？</p>	<p>被徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用，依據土地徵收條例第8條規定，所有權人可於區段徵收公告之日起1年內以書面方式向本府申請一併徵收，惟</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
		屆時將實地勘查，依事實認定是否符合條件。另一併徵收應以現金補償，不能領抵價地。
工程 類	<p>陳○源先生： 此開發區為窪地，未來填土多少，可與路面相同？</p>	本開發區內高程介於 11 至 30 公尺之間，地形起伏以西南側緩降至東北側現有埤塘與溝渠，後續整地工程將於工程規劃設計時整體考量區內及區外平面銜接及挖填土方預估後，適時向鄉親說明。
其他	<p>洪○全、洪○利先生： 寧湖三劃段 254-11 號，洪旭祖先古墓，為明代墓園，官拜太子太師，洪旭為明鄭重要臣子（中秋博餅發明人），宗親會理監事會決議，在保留完整墓園（含墓埕及土神（土地公）的狀況下，才同意開發；希望祖墳〈400 年〉可以保留下來。</p>	<p>1. 查本案開發範圍內之墳墓，尚非文化資產保存法指定或登錄之法定文化資產，依土地徵收條例第 5 條規定，應配合辦理墳墓遷移。另如所有權人認為該墳墓有文化資產之價值，建議可循文化資產保存法相關規定向本縣文化局申請文資價值評估及指定，本府配合指定結果辦理相關作業。</p> <p>2. 本案後續於區段徵收計畫書奉核准後，辦理公告區段徵收，屆時將通知請區內地上物所有權人配合儘早辦理地上物拆遷補償作業，以免工程進場後，影響所有權人權益。</p> <p>3. 迄今本府地上物調查，目前範圍內有主墳墓計 12 位。</p> <p>4. 依據土地徵收條例施行細則第 36 條規定，「…區段徵收計畫書，應載明下列事項…二十一、財務計畫，包括預估區段徵收開發總費用、預算編列情形及籌措方式及償還開發總費用分析。…」本府後續辦理本案區段徵收公告時，區段徵收計畫書將於公告處所公告並供公開閱覽，本案財務計畫，亦將納於</p>
	<p>薛○吉先生： 可否於開發案確定之後再進行墳墓遷移？</p>	
	<p>陳○源先生： 目前祖先墓有多少位？建議應於下次告知，並了解解決方案。</p>	
	<p>周○國先生等 14 人： (1)請預估本區區段徵收之處分收入、開發總費用、總支出即將撥充實施平均地權基金額度。 (2)本案經歷多年規劃，感謝承辦單位辛勞，望請能按期程進</p>	

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	行，勿淪往例延宕未果，浪費資源致損政府形象。	區段徵收計畫書中一併公告。
	韓O均小姐： 贊成開發但需透明、公正。	5. 感謝鄉親支持，本案目前刻正進行興辦事業計畫公聽會，本府會儘速辦理後續區段徵收作業，相關開發內容及辦理進度情形，已公開上網於本縣地政局網站土地開發專區，供鄉親查詢瞭解，並將適時更新進度。如鄉親仍有其他意見或有對本案不瞭解的地方，歡迎打電話或親臨本縣地政局地權科詢問。

九、會議結論：

最後感謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作會議紀錄公告周知，並於本縣地政局網站上張貼公告及書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。另為利後續各項資料能確實郵寄送達，各位所有權人如聯絡住址有異動，煩請來電或以信件告知本縣地政局，再據以辦理資料更正。

金門縣地政局(地權科)

聯絡電話: 082-326663 分機 63265

聯絡地址:金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號

十、散會：109 年 7 月 13 日下午 9 時