

金門縣金寧鄉安岐閩專一期區段徵收開發案

第 3 場事業計畫公聽會會議紀錄

一、時間：民國 112 年 10 月 31 日(星期二)下午 7 時

二、地點：金寧鄉安美村辦公處

三、主持人：地政局呂局長清福

記錄：許宏銳

四、出席單位及人員：詳如簽到表(略)

五、出席之土地所有權人及利害關係人：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。

近年為因應安岐閩南建築專用區基地開發有聯外交通之需求，考量必要性鄰里公共設施用地之劃設、區內街廓劃設之完整性、道路系統劃設之順暢性及現況土地使用情形等因素，以及為避免本案都市計畫之主要與細部計畫分區不一致情形，造成日後執行疑義，本府辦理都市計畫檢討變更，業由本縣都市計畫委員會審議通過「變更金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫(配合第一期區段徵收地區開發)案」，並報經內政部都市計畫委員會審議通過「變更金門特定區計畫(配合金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案」後，接續於 112 年 5 月 12 日公告實施，作為辦理本金寧鄉安岐閩專一期區段徵收案之上位指導計畫。

本案已通過內政部土地徵收審議小組審議區段徵收土地之公益型及必要性，今按土地徵收條例第 10 條第 2 項規定辦理公聽會，目的在於向鄉親說明本案開發範圍、目的、公益性、必要性、適當性及合法性等都市計畫概況，並對徵收補

償規定、土地價格標準、及區段徵收辦理程序等事項進行說明且對上一場次公聽會時鄉親所提意見，再次詳盡解說，期藉由與民眾雙向溝通，凝聚開發共識，早日完成本區開發，加速地方發展。鄉親倘對簡報或本案內容有任何意見或疑問，歡迎踴躍提出，列席相關單位都會詳細答覆說明，前 2 次公聽會資料電子檔亦已放置於金門縣地政局網站(<https://land.kinmen.gov.tw/>) 【業務專區/土地開發專區】項下。

七、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>蔡 O 苓：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 時程獎勵截止的明確時間為”取得建築執照”，是否得比照其他縣市以申請日(都審或建照)為基準？ 2. 閩專二退縮 5 米”帶狀開放空間、前院退縮、騎樓或無遮簷人行道”可併入技則開放空間獎勵？是否可排除不受獎勵 30% 上限？ 3. 角地退讓院落，對於分回土地之小地主，往後是困擾問題，是否有分割之技巧，還是角地退縮有其他配套想 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫規定：「本案完成區段徵收配地後，於土地產權移轉日(抵價地以土地接管日為準、土地標(讓)售部分以取得產權移轉證明書之日為準)起三年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 10%；五年內取得建築執照者，獎勵其基準容積之 5%。 <p>本案都市計畫已獲內政部審查通過並經本府發佈實施，為不影響區段徵收作業時程，爰有關時程獎勵之截止時間點，後續倘辦理通盤檢討作業時，再行納入研處。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. 依擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫規定之容積獎勵項目未有開放空間獎勵，爰不受 30% 法定基準容積樓地板面積之限制。惟依建築技術規則建築設計施工編第 285 條規定，都市計畫法規或都市計畫書圖未規定者，應提請本縣都市計畫委員會審議通過後始得實施。 3. 依擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫規定閩專一退縮如面臨兩條以上計畫道路者，以臨較寬道路側為主要退縮面，其側街應自計畫

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	法?	<p>道路境界線至少退縮 3 公尺前院，其中 2 公尺為無遮簷人行道；閩專二退縮如面臨兩條以上計畫道路者，以臨較寬道路側為主要退縮面，其側街應自計畫道路境界線至少退縮 2 公尺設置帶狀開放空間後，再退縮至少 3 公尺以上之騎樓或無遮簷人行道。</p> <p>本閩南建築專用區為形塑舒適之空間品質及友善之人行空間，爰訂有退縮建築規定，後續於土地所有權人選配土地時，需審酌其領回面積依規定退縮後是否符合建築使用需求再行選配。</p>
	<p><u>邱 O 燦：</u> 105 年公布之容積率規定已不合時宜，應放寬容積率，閩專 1 從 180%放大至 240%，閩專 2 從 240%放大至 300%。</p>	<p>1. 本案開發之定位係為形塑閩南建築風貌示範生活區，並非同於其他整體開發區之高樓建築形態，方獲內政部同意開發。</p> <p>2. 依擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫規定閩專一建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；閩專二建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，相較於金城地區住二、住三之使用強度尚屬合理。</p>
	<p><u>周 O 國：</u> 容積率請提高</p>	<p>3. 申請開發如符合條件亦可獲得「斜屋頂」、「基地規模」、「開發時程」、「綠建築」等最高 30%之容積獎勵，獎勵後閩專一容積率可達 234%，閩專二容積率可達 312%。</p> <p>4. 另本府訂有「金門縣容積移轉許可審查要點」，地主倘有公共設施保留地亦可申請移入容積。</p>
	<p><u>吳 O 輝：</u> 本人繼承來一千多平方公尺土地，未來配回閩專一或閩專二土地分別可以蓋多高?</p>	<p>依擬定金門特定區計畫(金寧鄉安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路)細部計畫規定閩專一建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 180%；閩專二建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%，尚無建築高度之限制。</p>

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
抵價 地比 例	<u>許 O 安</u> ： 書面資料無顯示抵價地比例	本案抵價地發還比例，業經內政部土地徵收審議小組 112 年 9 月 27 日第 274 次會議審議通過，訂為徵收總面積之 46%。
地上 物補 償	<u>周 O 國</u> ： 地上物補償應審慎，考量具性質用途、投入勞力、資本等做補償，以維民眾權益	有關本案地上物查估補償係依據本府頒布之「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」、「金門縣水產養殖物及畜產遷移費查估基準表」及「金門縣墳墓遷葬補償費及救濟金查估基準」相關規定辦理。
其他	<u>陳 O 輝</u> ： 土地從日據時代作機場就荒廢至今，早期陳縣長有爭取，內政部也有允諾，請再多協助推動，早日完成開發。	本案都市計畫已公告，現刻正辦理興辦事業計畫公聽會，並預計 12 月辦理協議價購，後續區段徵收公聽會、區段徵收計畫書報核等仍依土地徵收條例相關法令程序及預定期程辦理。另為加速開發，本案目前同步積極辦理工程規劃設計，並已進入細部設計書圖審查階段。本案將兼顧所有權人權益下，積極推動，儘早完成區段徵收，帶動地方發展。
	<u>楊 O 馨</u> 土地禁止移轉及收回權狀的時間分別為何？	1. 依照土地徵收條例第 23 條規定，被徵收之土地或土地改良物自公告日起，除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得所有權或他項權利，並於公告期間內申請登記者外，不得分割、合併、移轉或設定負擔。故自區段徵收公告之日起即禁止移轉。 2. 另整理收回權狀時間如下： (1) 申領抵價地者：於徵收公告期間，送件申領抵價地時檢附。 (2) 領取補償地價者：原則於徵收公告期滿後 15 日內，領取補償地價時檢附。
	<u>吳 O 山</u> 1. 同一塊開發農地，為什麼會被分割成兩個地號？	1. 依區段徵收實施辦法第 13 條規定，應辦理區段徵收地區，其細部計畫已發布實施細部計畫者，應於規定期間內，完成區段徵收範

問題 類型	提問人及陳述意見內容	綜合回覆
	2. 同一塊農地，被分割成不同地號，且公告地價不同，像我 500 平方公尺可以分到地嗎？	<p>圍邊界分割測量登記。查本案細部計畫已發布實施，位於開發範圍邊界之土地，依規定需辦理逕為分割登記。</p> <p>2. 被徵收之土地，係依土地徵收條例第 30 條規定，評定徵收當期之市價，作為地主領取土地徵收現金補償或申請發給抵價地之依據，而非公告地價。</p> <p>3. 每一位地主實際領回之土地面積，應按應領的地價補償費及領回抵價地位置之地價來計算，故每位土地所有權人領回抵價地面積，可能高於或低於被徵收土地面積之 46%。</p>
	<p><u>周 O 國：</u> 請與土地所有權人進行聽證會溝通。</p>	<p>依土地徵收條例第 10 條第 2 項規定：「需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。」又依同條第 3 項規定：「特定農業區經行政院核定為重大建設須辦理徵收者，若有爭議，應依行政程序法舉行聽證。」因本案非屬特定農業區之土地，按上開規定，於陳報內政部核准徵收前，以公聽會形式聽取土地所有權人及利害關係人之意見，行政程序已臻完備。</p>

八、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府，本府將據以辦理資料更正。

金門縣地政局(地權科)

聯絡電話: 082-326663#265

聯絡地址:金門縣金寧鄉仁愛新村 3 號

九、散會：112 年 10 月 31 日下午 9 時