

中華民國九十三年三月

變更金城細部計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案計畫書



金門縣政府

變更金門縣都市計畫審核摘要表	
項目	說明
都市計畫名稱	變更金城細部計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第二十七條。
擬定都市計畫機關	金門縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府
本案公開展覽起迄日期	公開展覽：民國九十二年十一月十九日至十二月十八日 公展說明會：民國九十二年十二月四日，假金城鎮公所舉辦。
公民團體對本案之反映意見	詳人民團體陳情意見綜理表
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級 金門縣都市計畫委員會第二十六次會議（民國九十三年三月四日）審議通過
內政部	

變更金城細部計畫（配合金城鎮第一期區段徵收周邊地區）案

目錄

壹、前言暨變更計畫理由	一
貳、法令依據	一
參、變更計畫位置及範圍	二
肆、變更計畫內容	二
伍、變更前後土地面積對照表	四
陸、事業及財務計畫	六
柒、附圖	六
捌、附件	七

壹、前言暨變更計畫理由：

金門特定區都市計畫附帶條件中，指應以區段徵收方式開發地區部份，由於都市計畫早期作業之問題造成執行的問題，包括原計畫錯誤（指原有金城、金湖及金沙三處都市計畫區）、特定區計畫轉繪錯誤（指辦理全面都市計畫時將原都市計畫套繪至特定區計畫圖）、原計畫與特定區計畫不符且變更紀錄不完整、都市計畫樁位與計畫圖不符等情況，因而造成如會議記錄議題壹說明三（詳附件一）等現象。前述情況已於特定區計畫第一次通盤檢討中辦理，唯定期通盤檢討作業由於變更內容相當複雜，又區段徵收已列為本（92）年度施政計畫，恐無法配合區段徵收作業之時程。

貳、法令依據：

都市計畫法第二十七條規定：「都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央或縣（市）興建重大設施時。

前項都市計畫之變更，上級政府得指定各該原擬定之機關限期為之，必要時並得逕為變更之。本案依前述第一項第四款辦理。

參、變更計畫位置及範圍：

本變更計畫案位於金城鎮北側（圖一），範圍由民生路至擴大計畫界與計畫道路II-5-18M之間，面積約八·五一公頃。

區段徵收之範圍劃定，相鄰計畫道路之寬度在八公尺以上者，以道路中心線為準，八公尺以下者，以道路境界線為準（包含該道路），區段徵收範圍四至如左：

東以I-3-30M道路（環島西路）中心線為界，南以2-5及1-4號道路（18M金城鎮民權路）中心線為界，西以V-22-6M道路為界（包含V-22-6M道路），北界以鳳尾溝南側II-2-8M道路為界（包含該道路），面積約三·七五公頃（詳圖二）

肆、變更計畫內容：

經特定區計畫及金城細部計畫比對後發現用地編號及道路編號並不一致，本案僅對區段徵收範圍相鄰部分整理其間差異（如表一），有關編號統一問題應由細部計畫通盤檢討時做完整比對與修正。

表一 區段徵收範圍相鄰部分之疑義說明

項次	土地使用分區或 道路編號	位置	金門特定區計畫編號	金城細部計畫編號
一	機關用地	縣政府北側	機二	安老院—機18，物資倉庫—機14， 電力公司—機16，稅捐處—機15
二	停車場用地	安老院東北側	停八	停九
三	II-5-18M	金城鎮民權路	II-1-18M	II-5-18M

四	I-4-18M	青年活動中心南側	I-1-18M	I-4-18M
五	I-3-30M	青年活動中心西側	I-5-30M	I-3-30M

表二 變更內容明細表

面積單位：公頃

編號	變更位置	變更內容			變更理由	備註
		原計畫	面積	新計畫		
一	原III-1號道路	III-1-15M		II-1-12M		計畫圖標示為III-1-15M，但計畫書記載為II-1-12M，且計畫圖繪製寬度為12M，依計畫書記載修正。
二	V-22-6M之起迄點	II-2→IV-16		II-2→II-5		原細部計畫記載錯誤，修正V-22道路起迄點。
三	安老院東側			V-38-6M		原細部計畫有劃設此道路，但並未編號，新增道路編號V-38，道路寬6M，起迄點為IV-16號道路至鳳尾溝，長度75M
四	安老院東側 (原停九)	停車場用地	0.35	公園用地	0.35	配合特定區計畫變更使用分區，註銷停九用地編號，新增公六用地編號。
五	V-24-6M兩側	住宅區	0.02	道路用地	0.02	參酌機關團體意見，配合區段徵收範圍內道路系統，拓寬V-24-6M為8M計畫道路。

註：實際面積應以測量分割登載面積為準。

表三 公民或團體陳情意見明細表

編號	陳情人	陳情位置	陳情理由	建議事項	縣級都市計畫委會決議
一	地政局 金門縣金寧 鄉仁愛新村3 號	一、區段徵收範圍 11、V-37-8M 道路	為增加區段徵收之效益及 促進本區未來之發展。	一、變更區段徵收範圍包含細部計畫 道路 V-22-6M 道路，雖增加公設 比例，但使公共設施更為完善。 二、建議拓寬細部計畫 V-37-6M 號道 路為 8M，以提高鄰近街廓之附 加價值。	一、屬特定區計畫部分已 於特定區計畫中變更。 二、照案通過。

伍、變更前後土地面積對照表：

表四 變更前後變更範圍內土地使用面積對照表

土地使用項目	變更前面積(公頃)	變更增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	備註
機關用地	2.46	0	2.46	
住宅區	2.76	-0.02	2.74	
公園用地(公六)	0	+0.35	0.35	新增(公六)
停車場用地(停十二)	0.35	-0.35	0	註銷(停十二)
溝渠用地	0.13	0	0.13	
道路用地	2.81	+0.02	2.83	
合計	8.51		8.51	

註：實際面積應以測量分割登載面積為準。

表五 變更前後區段徵收範圍內土地使用面積對照表

土地使用項目	變更前面積(公頃)	變更增減面積(公頃)	變更後面積(公頃)	備註
住宅區	2.16	-0.02	2.14	
公園用地	0	+0.35	0.35	
停車場用地	0.35	-0.35	0	
道路用地	1.24	+0.02	1.26	
合計	3.75		3.75	

註：實際面積應以測量分割登載面積為準。

表六 特定區計畫與細部計畫土地使用分區面積對照表

土地使用項目	特定區計畫		細部計畫	
	土地使用分區面積(公頃)		土地使用分區面積(公頃)	
住宅區	3.34		住宅區	2.74
			道路用地	0.60
公園用地	0.35		0.35	
機關用地	2.52		2.46	

註：實際面積應以測量分割登載面積為準。

陸、事業及財務計畫

依行政院之規定：都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應採區段徵收方式開發。

本案區段徵收範圍為金城細部計畫第一期區段徵收範圍，面積約3.75公頃（住宅區2.14公頃，公園用地0.35公頃，道路用地1.26公頃）。預估所需經費約為3億元，包括地價補償費2億元（按91年公告土地現值及加成計算），及其餘各項地上物之法定補償費、遷移費、公共設施整理費、地籍整理費用等；由於土地所有權人領取現金或抵價地，需於徵收公告期滿後始能確定，故各項補償費先按地價補償總額之8.5成估列。（詳附件二及表七）

表七 事業及財務計畫表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式				開闢經費(千元)			主辦單位	預定完成年 度(會計年度)	經費來源
		重劃	市地 徵收	獎勵 投資	其他	地上 補償費	整地 及 工程費	合計			
公園用地	0.35		V			38,478	3,500	41,978	金門縣政府	94	縣政府編列預算
道路用地	1.26		V			138,522	12,600	151,122	金門縣政府	94	縣政府編列預算

註：開闢經費及預定完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。

柒、附圖：

- (一) 計畫位置示意圖
- (二) 區段徵收範圍示意圖
- (三) 變更案位置索引圖

- (四) 變更後土地使用分區示意圖
- (五) 變更案四示意圖
- (六) 變更案五示意圖

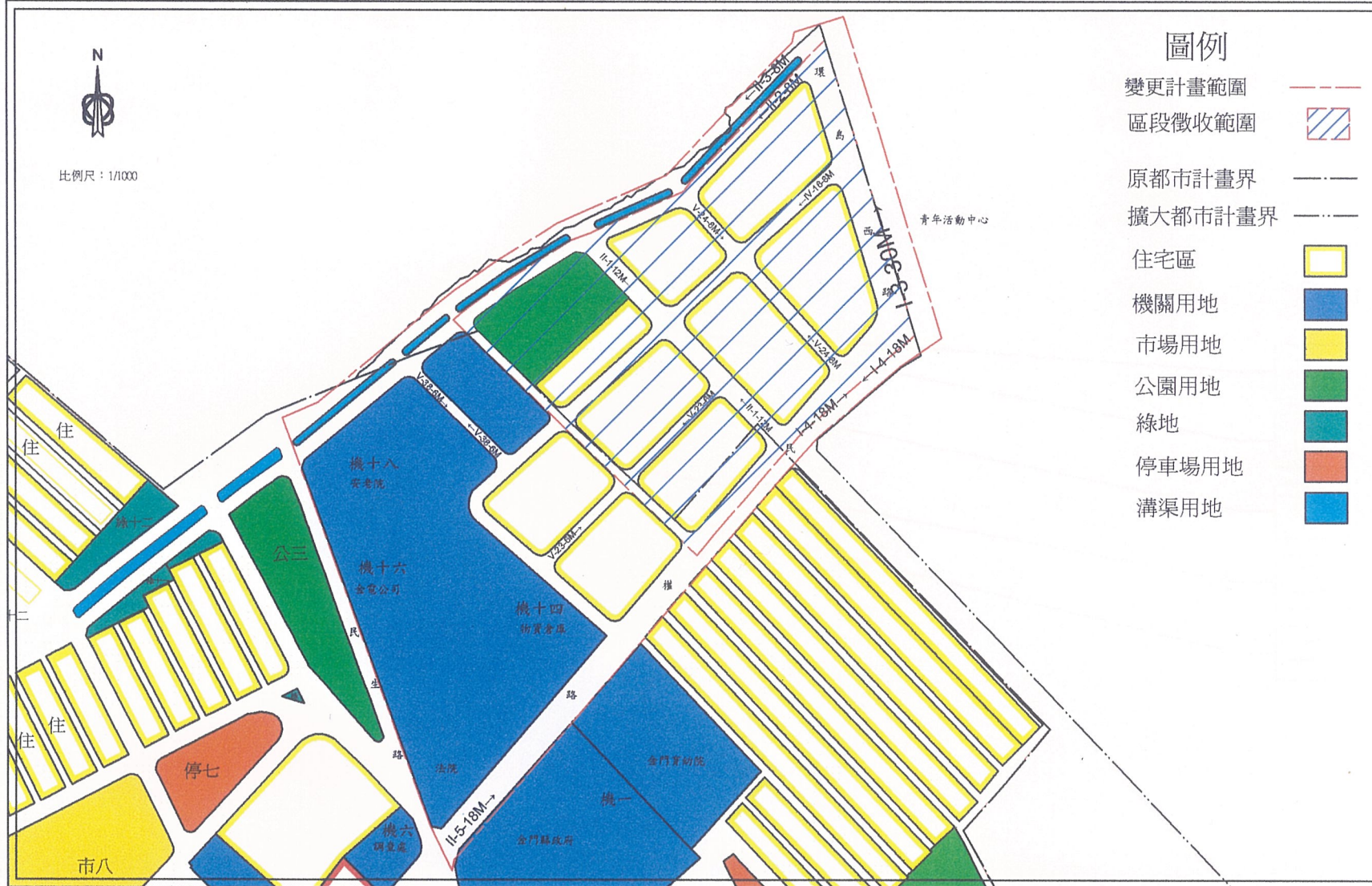
捌、附件：

- (一) 研商『區段徵收執行作業』會議議程。
- (二) 平均地權基金附屬單位預算。

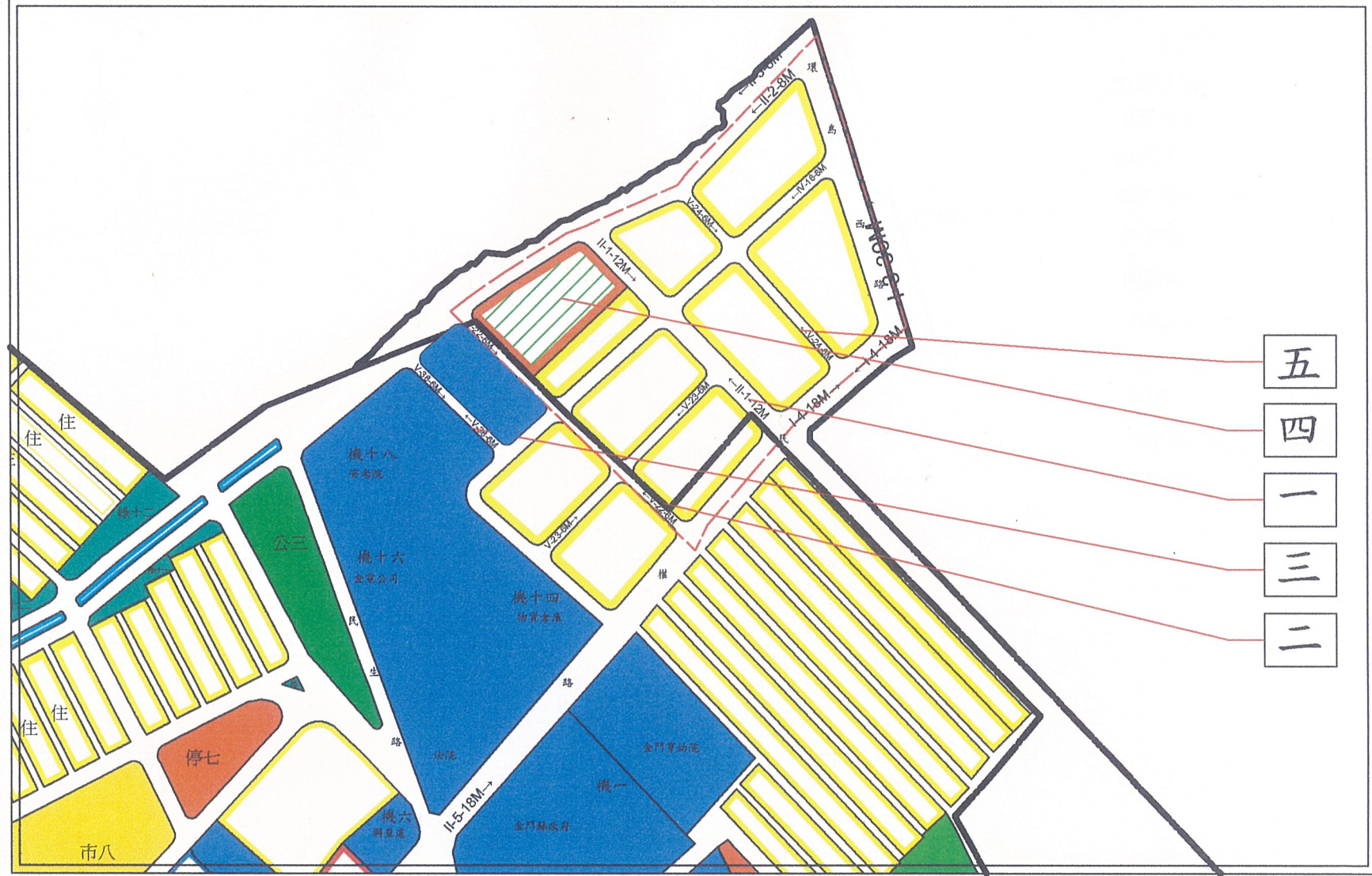


圖一 計畫位置示意圖

圖二 區段徵收範圍示意圖

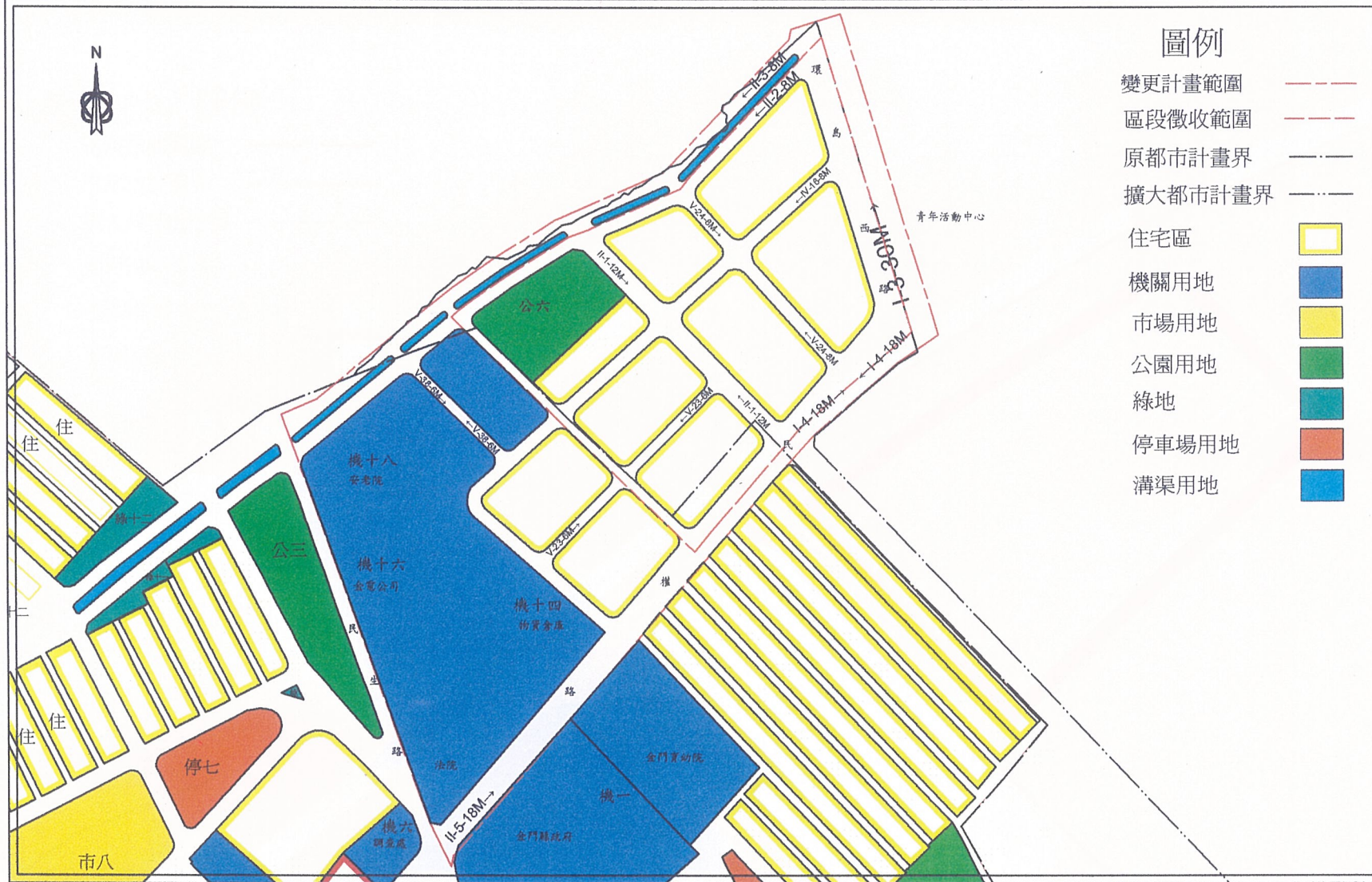


圖三 變更案位置索引圖



- 五
- 四
- 一
- 三
- 二

圖四 變更後土地使用示意圖




圖例


- 變更計畫範圍 ---
- 區段徵收範圍 ---
- 原都市計畫界 ---
- 擴大都市計畫界 ---
- 住宅區
- 機關用地
- 市場用地
- 公園用地
- 綠地
- 停車場用地
- 溝渠用地

圖五 變更案四示意圖

圖例

區段徵收範圍 

原都市計畫界 


擴大都市計畫界 

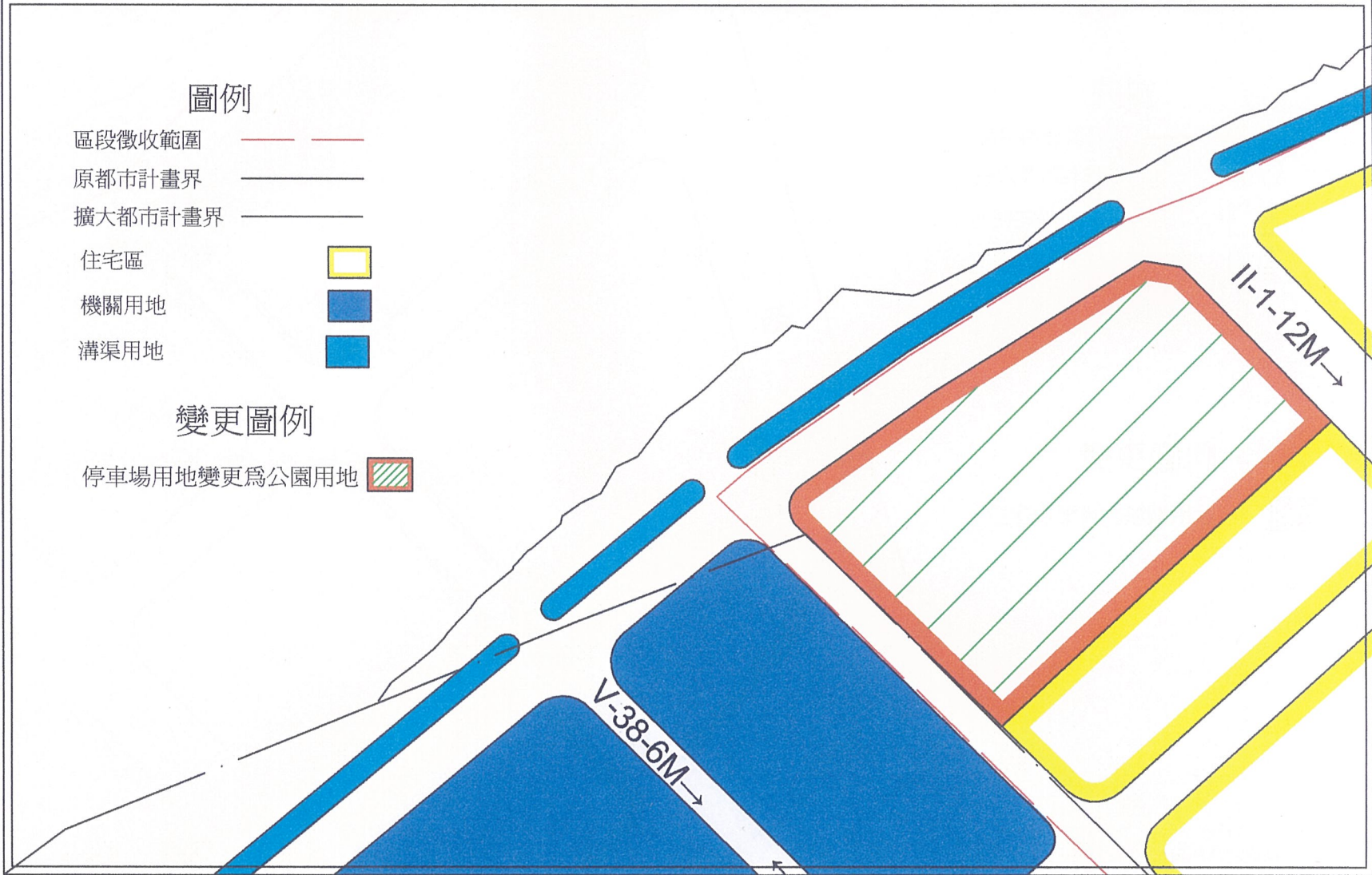
住宅區 

機關用地 

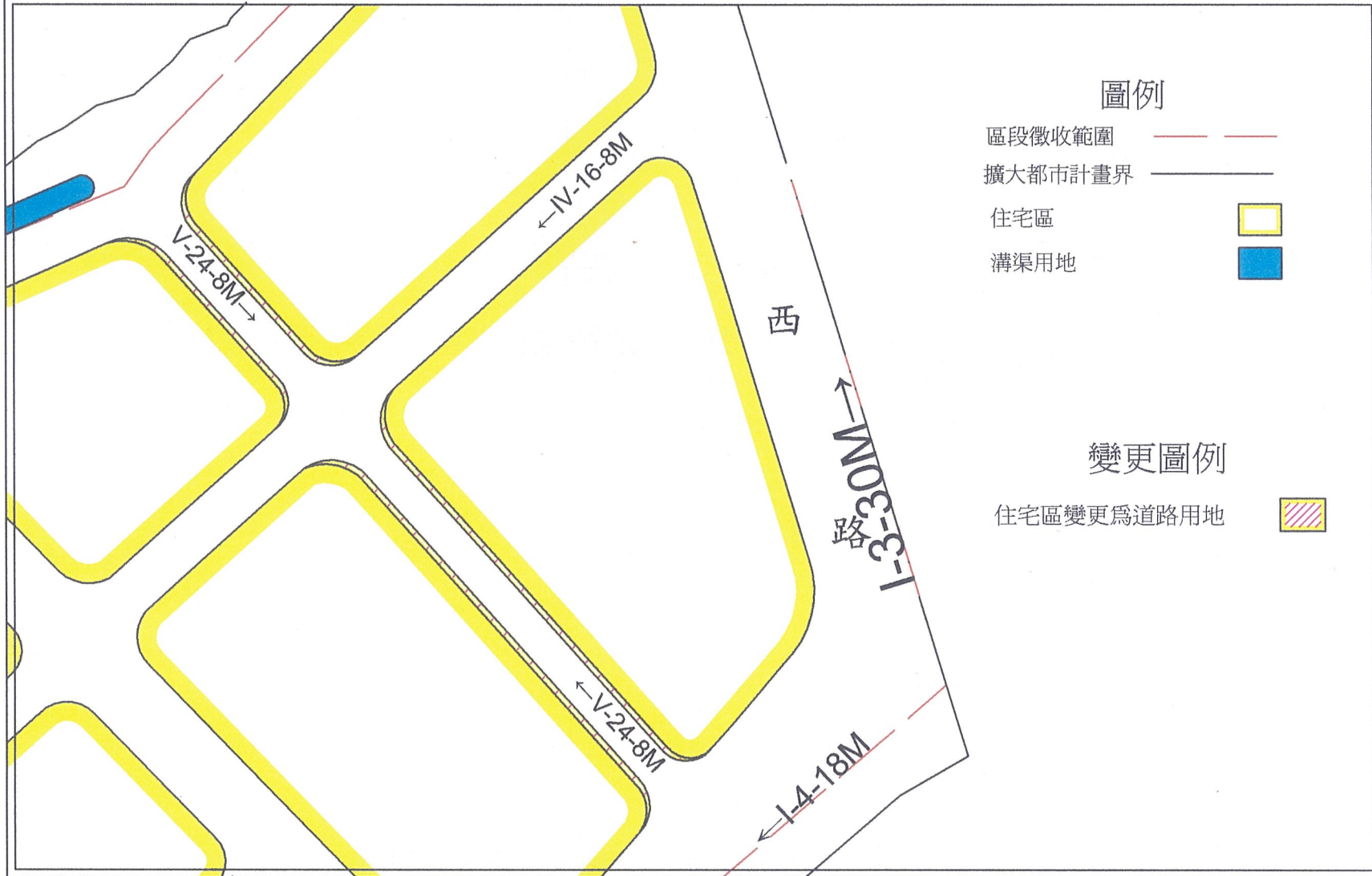
溝渠用地 

變更圖例

停車場用地變更為公園用地 



圖六 變更案五示意圖



研商本縣辦理一區段徵收執行作業一會議議程

一、主席致詞

二、承辦單位報告

本會前經會辦地政局長張君致詞，說明一區段徵收執行作業之重要，並請各區段徵收執行單位，注意其執行之進度，及提呈二區段徵收執行進度表。

三、討論事項

四、主席致詞

五、散會

附件一 研商『區段徵收執行作業』會議議程

研商本縣辦理「區段徵收執行作業」會議議程

一、主席致詞

二、承辦單位報告

本案前經會辦地政局提供開會議題，提案一為區段徵收範圍內有關都市計畫應辦理事項，及提案二為區段徵收作業相關經費之籌編及各項補償查估標準之訂定。

三、討論事項

四、主席裁示

五、散會

議題研討：

議題(壹)：為區段徵收範圍內有關都市計畫應辦理事項說明：

提案單位：地政局

一、地政局依「區段徵收推推動小組」六月份之決議辦理金城及金湖二細部計畫地區區段徵收相關作業，依工務局所送之區段徵收都市計畫圖套繪地籍圖陸續辦理地籍分割、地號摘錄、地籍調查等相關作業，惟於過程中發現都市計畫單位對其規劃應辦理區段徵收之範圍四至有部分未能確定，且都市計畫存在主要計畫與細部計畫競合、都市計畫書、圖不符、樁位未完成等等問題，是以依據都市計畫之規劃辦理之開發內容亦難以確定。

二、由於區段徵收係執行都市計畫，必須依據都市計畫之內容辦理無法逾越，地政局除已將發現之問題反應工務局積極處理，並請就其主管之事項先予檢視釐清外，另相關作業地政局亦陸續辦理中，依縣府八十七年九月二十九日決議之分期分區地區辦理相關作業，並於本年九月十六日面陳 縣長獲裁示同意先就救國團前方約三五公頃之土地辦理開發並編列預算，經費籌編正依預算程序辦理中，俟預算通過後即依程序與土地所有權人辦理協議價購、召開說明會、擬具徵收計畫書報核等徵收之程序，惟有關該地區存在之都市計畫邊界及區段徵收範圍樁位訂定、都市計畫書圖不符、區段徵收四至範圍不明確、都市計畫是否得對該地區分期分區辦理開發等諸事項，應先予以確定。

三、茲彙整地政局提出都市計畫應辦理事項如下(附圖表說明)：

(一) 市八有二處，此與都市計畫規劃之原則未盡相符，此分區依之前所送之圖示為停車場，其分區究竟為何，涉及土地之處理方式，應予釐清。

(二) 市十都市計畫書未有此項公共設施。

(三) II—道路為鳳尾溝北側、II—道路為鳳尾溝南側，依細部計畫書前者採區段徵收，後者採徵收，如此不僅與都市計畫圖所示範圍不符，且區內範圍被排除於區段徵收外，區外卻納入之現象。

(四) 區段徵收範圍不明確，因都市計畫並未對區段徵收之地區有財務計畫之規劃，故如公設比例、四至範圍為何並未未有明確圖說可以表明，如I—號道路部份納入區段徵收，部份為區外，其範圍不明確，認定困難將造成公

工務局報告：

- 一、公四旁之市八為主要計畫之編號，細部計畫編號為停七，依 90.10.19 簽准之案例類推，主要計畫變更後細部計畫擬定之準則即以改變，其原發布之細部計畫自應配合辦理變更，因此，此主、細部計畫競合部分將於通盤檢討中修正。
- 二、市十用地為主要計畫之編號，細部計畫編號為停十一，依 90.10.19 簽准之案例類推，主要計畫變更後細部計畫擬定之準則即以改變，其原發布之細部計畫自應配合辦理變更，因此，此主、細部計畫競合部分將於通盤檢討中修正。
- 三、此為細部計畫書誤繕，將於通盤檢討中提報修正。
- 四、I—C 號道路依都市計畫圖係為部份徵購，部份為區段徵收，建議於區段徵收範圍內辦理之。
- 五、建議以細部計畫圖之區段徵收範圍內道路部分辦理之；另細部計畫書誤繕部分，將於通盤檢討中提報修正。
- 六、公四公設用地依細部計畫圖將其納入為區段徵收範圍內，而都市計畫書採徵收方式係為誤繕，將於通盤檢討中提報作計畫書之修正。
- 七、此為都市計畫書誤繕，將依程序於提報通盤檢討中修正之。
- 八、III—A 道路及 I—A 道路為舊編號，已經修正為 II—A 及 II—B 之新編號；另公二用地係為主要計畫之編號，細部計畫為兒二，依 90.10.19 簽准案例類推，應以主要計畫之用地公二為用，將提報通盤檢討中修正之。
- 九、建議部份併提報都市計畫委員會討論。
- 十、建議部份併提報都市計畫委員會討論。

平性爭議。

(五) II—1、IV—16及V—23道路全部採區段徵收，惟因其延伸至區外，於都市計畫圖並未將其全部納入，此部份書圖不符，應予釐清。

(六) 公四依都市計畫書係採徵收方式，惟都市計畫圖將其納入區段徵收範圍，此部份書圖不符。

(七) 機二(憲兵隊)、兒一(安和新莊南側)、市七(育樂中心北側)離此地區尚遠，都市計畫書規定以區段徵收方式，是否妥適？

(八) 都市計畫圖公共設施名稱編號與都市計畫書不符，如III—1道路、浯江溪旁編號I—1道路、公二。

(九) 公四及綠三下方之住宅區呈三角形，恐將造成將來分配之土地無法建築或難以建築，形成畸零，建議予以調整或變更分區。

(十) 紫蓮寺為宗教信仰之處所，因其位於計畫道路上，將來拆遷難以處置，建議將其變更分區保留或剔除於範圍外。

議題(貳)：區段徵收作業相關經費之籌編及各項補償查估標準之訂定

提案單位：地政局

一、為辦理救國團前約三·五公頃土地區段徵收作業，奉 縣長同意於九十二年度編列相關經費，經地價補償費約二億元(按九十一年現值及加成標準)，另概估其餘各項補償費、公共設施費用、地籍整理費用約需一億，合計經費約為三億元，經編列基金概算提縣府概算審議，僅獲同意編列一億元，倘若該地區土地所有權人領取地價補償意願較高(按八成五計算)，預估本年度所需之費用短絀約(8640)萬元，其不足之數需向行庫借貸，為備補償發放之需。

二、區段徵收辦理在即，有關各項補償、遷移及營業損失之查估標準，除民政局訂有「福建省金門縣有(無)主墳墓遷葬補償費查估標準實施要點」、建設局訂有「金門縣農作改良物徵收補償查估基準」外，其餘有關建築改良物、營業損失、各項遷移等標準尚未訂定。

中華民國二十二年度

附件二

平均地權基金
附屬單位預算

平均地權基金附屬單位預算
(非營利部份)

金門縣地政局 編

中華民國九十二年度

平均地權基金附屬單位預算
(非營業部份)

金門縣地政局 編

金門縣平均地權基金

業務計畫及預算說明

中華民國九十二年度

壹、基金概況：

一、設立宗旨：本基金屬非營業基金係依照平均地權條例施行細則第十四條規定設置，並依照內政部九十一年三月二十九日台內地字第0九一00六0四八0號函訂「縣、(市)實施平均地權基金設置管理要點」辦理。其基金之來源為：1 縣(市)政府編列預算撥充。2 照價收買土地及其改良物出售之盈餘款、租金及使用費之收入。3 區段徵收土地出售之盈餘款。4 市地重劃區出售抵費地盈餘款應撥充數。5 本基金之孳息收入。6 其他收入。其運用範圍包括：1 照價收買土地及其改良物補償價款。2 區段徵收土地之開發費用。3 市地重劃工程費用、重劃費用及貸款利息。4 民間自辦市地重劃費用。5 市地重劃抵費地或區段徵收標(讓)售土地及有償撥用土地所得款不足抵付重劃負擔總費用或區段徵收開發總費用時，其差額之貼補。6 實施市地重劃或區段徵收前籌備工作、規劃設計必需費用。7 已辦竣市地重劃或區段徵收地區改善工程及促進重劃區或區段徵收區發展建設費用及管理費用。8 管理本基金及研究發展平均地權有關工作必要費用。9 其他辦理平均地權有關業務所必需費用。

二、基金歸類及屬性：本基金為預算法第九十六條第二項準用同法第四條第一項第二款第四目所定之特種基金。

貳、前年度及上年度已過期間預算執行情形：本基金係本年度新成立。

參、業務計畫：

本年度基金運用主要為實施金城細部計畫(救國團前)區段徵收及策辦其餘細部計畫地區區段徵收相關工作、管理本基金及研究發展平均地權有關之必要費用。由本局單位預算編列經費撥入成立基金，用以辦理相關地區之開發工作，並於行庫設立專戶儲存。

肆、預算概要：

一、業務收支及餘絀之預計：本基金係新成立，本年度由公務預算撥入經費98,000,000元成立，業務外收入預計為500,000元。業務費用成本186,396,000元，本年度預估短絀87,896,000元。

二、餘絀撥補之預計：本年度預估短絀87,896,000元，擬向行庫借貸88,400,000元，預計於94年標售開發完成後土地所得價款償還，以利資金調度及業務推展。

三、資金運用之預計：

1. 業務活動之淨現金流出 88,111,000 元。
2. 投資活動之淨現金流出 140,000 元。
3. 融資活動之淨現金流入 88,400,000 元。
4. 現金及約當現金之淨增 149,000 元。

金門縣平均地權基金

收支預計表

中華民國九十二年度

單位：新台幣千元

上年度決算數		科 目 名 稱	本年度預算數		上年度預算數		比較增減	
金 額	%		金 額	%	金 額	%	金 額	%
		業務收入	98,000				98,000	
		其他業務收入	98,000	99.7			98,000	100
		撥入基金	98,000	99.7			98,000	100
		業務成本與費用	186,396				186,396	
		其他業務成本	186,396	100			186,396	100
		區段徵收作業成本與 費用	186,396	100			186,396	100
		業務賸餘(短絀-)	- 88,396				- 88,396	
		業務外收入	500	0.3			500	100
		利息收入	500	0.3			500	100
		本年度賸餘(短絀-)	- 87,896	100			- 87,896	100

金門縣平均地權基金

收支預計表說明

中華民國九十二年度

依行政院之規定：都市計畫擴大、新訂或農業區、保護區變更為建築用地時，應採區段徵收方式開發。本縣金城及金湖二地區都市計畫細部計畫附帶規定應辦理區段徵收之面積約為 56 公頃，本年度擬先依都市計畫金城地區細部計畫書之規劃，辦理救國團前方約 3.5 公頃土地之區段徵收作業，預估其所需之經費約為 3 億元，包括地價補償費 2 億元(按 91 年公告土地現值及加成計算)，及其餘各項地上物之法定補償費、遷移費、公共設施整理費、地籍整理費用等；由於土地所有權人領取現金或抵價地，需於徵收公告期滿後始能確定，故本年各項補償費先按地價補償總額之 8.5 成估列；由公務預算編列 9,800 萬元撥入本基金，依規定用以辦理與土地所有權人協議價購、召開說明會、發放各種補償及遷移費、公共設施費、土地整理... ..等區段徵收作業。其不足之數額向行庫借貸或於下年度編列預算撥補。至有關工程施工等經費預計於下年度編列執行。

本年度業務收支及餘絀編列情形如下：

業務收入預計 98,000,000 元，由公務預算編列經費撥入；

業務外收入預計為 500,000 元。

業務成本及費用預計 186,396,000 元；

用人費用	2,123,500 元
服務費用	4,560,000 元
材料及用品費	200,000 元
租金償債及利息	1,944,000 元
折舊折耗及攤銷	35,000 元
稅捐及規費	350,000 元
其他	177,183,500 元

本年度預計短絀 87,896,000 元。

金門縣平均地權基金
業務成本與費用明細表
中華民國九十二年度

單位：新臺幣千元

前年度決算數	上年度預算數	科目及業務計畫項目	本年度預算數
		區段徵收	186,396
		用人費用	2,124
		臨時人員薪資	2,024
		超時工作報酬	100
		服務費用	4,560
		郵電費	100
		旅運費	100
		印刷裝訂與廣告費	200
		專業服務費	4,000
		軟體服務費	100
		公共關係費	60
		材料及用品費	200
		用品消耗	200
		租金償債與利息	1,944
		償債及利息	1,944
		折舊折耗及攤銷	35
		機械及設備折舊	21
		交通及運輸設備折舊	7
		什項及設備折舊	7
		稅捐與規費	350
		其他	177,183
		其他費用	177,000
		其他費用	100
		其他費用	83

金門縣平均地權基金

業務成本說明

中華民國九十二年度

協助辦理區段徵收業務及上級交辦事項，業務成本及費用預計 186,396,000 元；

用人費用：2,123,500 元

1. 約僱人員 3 人 * 43000 元 * 13.5 月 = 1,741,500 元
2. 約僱人員離職儲金 3 人 * 1500 元 * 12 月 = 54,000 元
3. 約僱人員休假補助費 3 人 * 16000 元 = 48,000 元
4. 約僱人員勞.健保費 3 人 * 5000 元 * 12 月 = 180,000 元
5. 加班.值班費,誤餐費列 100,000 元。

服務費用：4,560,000 元

1. 通知權利人雙掛號郵資及電話連繫費用等編列 100,000 元
2. 國內出差旅運費編列 100,000 元
3. 編印工作手冊.講義.表冊.會計報表.會議資料.晒圖.宣導資料等計列 200,000 元
4. 委託辦理調查.測量.工程規劃設計.查估.分配及法律諮詢等事項計列 4,000,000 元
5. 購置套裝軟體計需 100,000 元
6. 學術單位或相關機關(構)蒞臨指導或觀摩區段徵收業務活動費用 60,000 元

材料及用品費：200,000 元，購買辦公用品文具紙張影印機耗材

租金償債及利息：1,944,000 元，擬向行庫借貸 88,400,000 元 * 4.4% (利率) * 6/12 月

折舊折耗及攤銷：35,000 元

1. 機械及設備折舊提列 21,000 元
2. 交通及運輸設備折舊提列 7,000 元
3. 什項設備折舊提列 7,000 元

稅捐及規費：350,000 元，依法應繳納之各項稅捐與規費

其 他：177,183,500 元

1. 徵收土地現金補償地價.各項地上物之補償費,遷移費等法定補償編列 177,000,000 元
2. 召開會議場地費.誤餐費.出席費.會議餐點.其他雜支等計列 100,000 元
3. 公示送達或其他相關事項登報費用計列 83,500 元