

公告實施書圖

Ⅱ-29 號計畫道路用地(重大公共建設) 與 金門大學週邊農村聚落共同開發計畫



金門縣政府

中華民國 114 年 05 月

Ⅱ-29 號計畫道路用地(重大公共建設)
與
金門大學週邊農村聚落共同開發計畫

計 畫 書

金 門 縣 政 府

中 華 民 國 114 年 05 月

都市計畫委員會決議與回應對照表

都委會決議	規劃單位回應與處理情況	頁碼
一、本案係本府為取得Ⅱ-29號計畫道路私有土地產權，爰同意擬定本農村聚落共同開發計畫。	敬悉。	
二、本農村聚落土地建蔽率為60%，容積率為240%，其建築強度已高於現行農業區及保護區，考量都市計畫劃設土地使用分區本質、聚落環境、居住品質及未來引入人口之使用需求，其土地使用項目不宜作商業設施。	謝謝指教，遵照辦理。	
三、請依下列審議意見檢討修正計畫書後通過，並逕予核定公告實施： (一)請加強說明開闢Ⅱ-29號計畫道路的目的及路線選擇的理由，及計畫區B農村聚落預計引入人口、戶數、交通量、排水需求等相關數據分析。 (二)街廓劃設應考量地區風俗民情，盡量避免造成路衝情形。 (三)有關土地使用管制部分： 1. 第三點農村住宅興建附設停車空間設置標準，不宜使用「以下類推」用語。 2. 第十二點「窗型冷氣窗口」已不合時宜，建議修正。 (四)有關財務計畫部分： 1. 請更新時價登陸交易資訊。 2. 請參考安岐閩南建築專用區區段徵收開發案估算計畫區B農村聚落工程費用。	1. 謝謝指教，遵照辦理。 2. Ⅱ-29號計畫道路路線係配合「變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案」而劃設，目的為因應金門大橋通車後，金門本島與烈嶼鄉往來之尖峰時段交通流量較大之需求，故開闢Ⅱ-29號計畫道路已舒緩慈湖路之交通流量負擔。 3. 已補充本案農村聚落開發後之預計人口、戶數、交通量及排水需求等相關數據。 4. 農住Ⅰ-3街廓已配合通路路型調整劃設農(廣1)，以避免路衝情形。 5. 已配合修正土地使用管制要點與財務計畫之相關文字。	P1， P43~P50， P51~P55

目 錄

第一章、II-29 計畫道路開發之必要性與計畫範圍	1
第一節、II-29 計畫道路開發之必要性.....	1
第二節、計畫範圍(分為 A、B 兩區)與關係位置	1
第二章、上位及相關計畫與法規	4
第一節、上位計畫--金門特定區計畫概要	4
第二節、上位計畫--變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】案概要.....	8
第三節、相關計畫	11
第四節、相關法令	14
第三章、計畫區及周邊地區土地使用現況與發展.....	28
第一節、計畫區及周邊地區之土地使用分區與公共設施	28
第二節、計畫區及周邊地區之土地使用現況	33
第四章、土地權屬分布及土地清冊	34
第一節、II-29 計畫道路與金門大學週邊農村聚落之土地權屬結構.....	34
第二節、II-29 計畫道路及金門大學週邊農村聚落之土地清冊、公告現值與公告地價.....	38
第五章、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）之土地使用配置方案	43
第一節、用詞定義	43
第二節、金門大學週邊農村聚落之整體規劃原則	43
第三節、計畫人口與戶數	44
第四節、土地使用配置方案	44
第五節、通路系統與交通量推估	44
第六節、公共設施	45
第七節、土地使用管制	49
第六章、計畫區 A 與計畫區 B 之財務計畫與土地交換面積比例..	51
第一節、財務計畫	51
第二節、II-29 計畫道路與金門大學週邊農村聚落土地價值相等交換...	56
第三節、II-29 號計畫道路用地與金門大學週邊農村聚落土地交換區位之建議.....	56

第七章、金門大學週邊農村聚落內私有地參與農村聚落整體開發之處理原則	57
---	----

第八章、土地分配方案及流程	58
---------------------	----

第一節、Ⅱ-29 號計畫道路（計畫區 A）私有地交換金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）縣有地街廓流程	58
--	----

第二節、金門大學週邊農村聚落內私有地交換分合之程序步驟	59
-----------------------------------	----

附件

圖 目 錄

圖 1-1	Ⅱ-29 計畫道路位置示意圖	2
圖 1-2	金門大學週邊農村聚落位置示意圖.....	2
圖 1-3	計畫區 A 與計畫區 B 位置示意圖.....	3
圖 2-1	金門特定區計畫示意圖.....	7
圖 2-2	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】變 2 案計畫範圍	8
圖 2-3	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案計畫示意圖	9
圖 2-4	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】案—變 3-22 案圖	10
圖 2-5	配合安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路計畫示意圖.....	11
圖 2-6	金門大學附近地區計畫示意圖(草案).....	12
圖 3-1	計畫區 A 及其周遭土地之使用分區及公共設施示意圖.....	29
圖 3-2	計畫區 B 及其周遭土地之使用分區及公共設施分布示意圖.....	30
圖 3-3	計畫區 A 周邊之公共設施分布圖.....	31
圖 3-4	計畫區 B 周邊之公共設施分布圖.....	32
圖 3-5	計畫區 A 及周邊土地使用現況圖.....	33
圖 3-6	計畫區 B 及周邊土地使用現況圖.....	33
圖 4-1	計畫區 A 土地權屬面積占比圓餅圖.....	34
圖 4-2	計畫區 B 土地權屬面積占比圓餅圖.....	35
圖 4-3	計畫區 A 及周邊土地權屬分布圖.....	36
圖 4-4	計畫區 B 及周邊土地權屬分布圖.....	37
圖 5-1	金門大學週邊農村聚落土地使用配置示意圖.....	47
圖 5-2	金門大學週邊農村聚落土地使用示意圖.....	48
圖 8-1	都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換流程圖.....	58
圖 8-2	土地合併申請複丈之流程圖.....	59
圖 8-3	金門縣地政局辦理分割登記標準作業流程圖.....	60
圖 8-4	金門縣地政局辦理共有物分割標準作業流程圖.....	61
圖 8-5	金門縣地政局辦理贈與登記流程圖.....	62
圖 8-6	計畫區 B 私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉作業流程圖	63

表 目 錄

表 2-1	現行金門特定區計畫都市計畫土地使用分區面積表.....	4
表 2-2	現行金門特定區計畫都市計畫公共設施用地面積表.....	6
表 2-3	本計畫可參考之相關計畫彙整表.....	13
表 2-4	相關法規名稱彙整表	14
表 3-1	計畫區 A 及計畫區 B 周邊之公共設施分布.....	28
表 4-1	計畫區 A 土地權屬分配表.....	34
表 4-2	計畫區 B 土地權屬結構表.....	35
表 4-3	計畫區 A 土地清冊、公告現值與公告地價彙整表.....	38
表 4-4	計畫區 B 土地清冊、公告現值與公告地價彙整表.....	41
表 5-2	農村聚落開發後產生之小客車當量數分析表.....	45
表 5-1	金門大學週邊農村聚落之土地使用面積分配表.....	46
表 6-1	民國 111 年 1 月至 112 年 6 月間計畫道路鄰近實價登錄交易明細表	51
表 6-2	Ⅱ-29 號計畫道路私有地價格明細表	52
表 6-3	計畫區 B 區位條件相當之交易實例彙整表.....	54
表 7-1	計畫區 B 各私有地地號土地面積統計表.....	57

第一章、Ⅱ-29 計畫道路開發之必要性與計畫範圍

第一節、Ⅱ-29 計畫道路開發之必要性

- 一、金門大橋通車後尖峰時刻交通流量大，現有聯絡道路（慈湖路）交通負荷過重，需開闢Ⅱ-29 號計畫道路，以紓緩流量負擔，便利大橋金寧端對外交通，並提升烈嶼鄉之易達性。
- 二、Ⅱ-29 道路用地內多數私有地主對以一般徵收方式取得Ⅱ-29 號道路用地表達反對意見，恐導致民眾抗爭，使道路開闢過程延宕，增加建設與社會成本，而若以區段徵收方式取得道路用地，涉及都市計畫變更及區段徵收之冗長程序，對於Ⅱ-29 號道路之迫切開闢需求恐緩不濟急。
- 三、金門縣政府經徵詢地主意願後，擬以農村聚落方式辦理用地取得與開發，並依照「金門特定區計畫之重大公共建設與農村聚落共同開發相關規定」完成都市計畫程序，以溫和、理性、具有彈性之縣有土地交換Ⅱ-29 號道路用地策略，提供道路用地土地所有權人公平合理之方案，取得Ⅱ-29 號道路用地，降低社會成本、避免民眾抗爭，進而爭取民眾認同，以達成公共利益與民眾權利之均衡與雙贏。
- 四、透過農村聚落之合作開發方式，除可加速取得Ⅱ-29 號道路用地外，並可活化及連結金門大學與閩南建築專用區間所夾雜之閒置縣有地之土地利用，塑造完整之宜居大學城生活空間並發展成為金門空間發展上之亮點。

第二節、計畫範圍(分為 A、B 兩區)與關係位置

為便利分析與論述本計畫之內容，爰將本案之計畫範圍分為計畫區 A 及計畫區 B 兩處，茲概略分述如下：

一、Ⅱ-29 計畫道路（計畫區 A）

道路編號Ⅱ-29 號道路(計畫區 A)為金門大橋延伸道路，如圖 1-1，其為因應金門大橋興建完成後路網之暢通性，而劃設之金門大橋延伸段，以慈湖路為起點，往東延伸至瓊安路與環島西路二段，計畫道路寬度 21.5 公尺，計畫道路全長約 0.8 公里，面積共約 1.75 公頃。



圖 1-1 II-29 計畫道路位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

二、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）

金門大學週邊農村聚落(計畫區 B)位於金門大學東北側，閩南建築專用區區段徵收區南側，地籍為寧湖三劃段 594-11 等 32 筆地號之土地，屬金寧鄉盤山村之範圍，計畫範圍如圖 1-2 所示，面積共約 6.95 公頃，惟後續應視整體開發需要，適度調整實際開發範圍。



圖 1-2 金門大學週邊農村聚落位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

三、Ⅱ-29 道路 (計畫區 A)與金門大學週邊農村聚落 (計畫區 B)之位置關係

計畫區 A 與計畫區 B 皆位於金寧鄉西側，兩區相距約 800 公尺，相對位置如圖 1-3 所示，因兩計畫區相距不遠，Ⅱ-29 道路私有地地主對金門大學週邊地區之土地相關環境不陌生，有助於後續辦理兩計畫區之土地交換作業程序。



圖 1-3 計畫區 A 與計畫區 B 位置示意圖

資料來源：本計畫繪製

第二章、上位及相關計畫與法規

第一節、上位計畫--金門特定區計畫概要

一、計畫緣起

金門早期因地理位置之緣故，被視為重要的戰略據點，然現今因戰爭危機解除，已從早年軍事管制區，逐漸開放轉型為觀光遊憩、生態休閒、兩岸交流之重要據點，以遊客為主之觀光發展導向；其早年規劃之都市計畫發展定位，已與現時之金門發展有所不同，且因金門積極發展觀光遊憩產業，使得人口數大幅成長，而現行之金門特定區計畫，依「變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案」(113.01.10)之主要內容概述如下：

二、計畫範圍及面積

金門特定區計畫面積為 15,536.28 公頃(圖 2-1)。

三、土地使用分區

依現行金門特定區計畫內容，土地使用分區劃設有自然村專用區、住宅區、商業區、甲種工業區、乙種工業區、行政區、文教區、古蹟保存區、保存區、工商綜合專用區、休閒專用區、電信專用區、郵政專用區、農會專用區、旅館專用區、宗教專用區、倉儲批發零售專用區、社會福利設施專用區、閩南建築專用區、文化產業專用區、產業專用區、土石採取專用區、國家公園區、風景區、保護區、農業區及養生健康照護產業專用區等 27 種土地使用分區，面積約為 13,717.34 公頃，詳見表 2-1。

表 2-1 現行金門特定區計畫都市計畫土地使用分區面積表

項 目		面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
土地 使用 分區	自然村專用區	932.576	6.00
	住宅區	125.975	0.81
	商業區	41.781	0.27
	甲種工業區	84.540	0.54
	乙種工業區	54.728	0.35
	行政區	0.080	0.00
	文教區	35.510	0.23

項 目	面積 (公頃)	占總計畫面積百分比 (%)
古蹟保存區	0.820	0.01
保存區	8.959	0.06
工商綜合專用區	7.970	0.05
休閒專用區	0.590	0.00
電信專用區	0.580	0.00
郵政專用區	0.080	0.00
農會專用區	0.790	0.01
旅館專用區	7.084	0.05
宗教專用區	1.430	0.01
倉儲批發零售專用區	7.566	0.05
社會福利設施專用區	4.650	0.03
閩南建築專用區	18.790	0.12
文化產業專用區	8.770	0.06
產業專用區	29.552	0.19
土石採取專用區	9.990	0.06
國家公園區	3,576.327	23.02
風景區	777.795	5.01
保護區	2,804.474	18.05
農業區	5,171.228	33.28
養生健康照護產業專用區	4.706	0.03
合 計	13,717.341	88.29

資料來源：變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案

四、公共設施用地

公共設施用地部分，劃設有學校用地、遊憩用地、交通事業用地、機關用地、社教用地、衛生醫療機構用地、市場用地、停車場用地、廣場兼停車場用地、廣場用地、加油站用地、自來水廠用地、電力事業用地、污水處理廠用地、墳墓用地、環保事業用地、垃圾掩埋場用地、溝渠用地及園道用地等公共設施用地，面積約為1,811.94公頃，詳見表2-2。

表 2-2 現行金門特定區計畫都市計畫公共設施用地面積表

項 目			面積（公頃）	占總計畫面積百分比（%）
公 共 設 施 用 地	學 校 用 地	文小用地	45.677	0.29
		文中用地	26.285	0.17
		文高用地	20.271	0.13
		文大用地	22.170	0.14
		小 計	114.403	0.74
	遊 憩 用 地	兒童遊樂場用地	0.360	0.00
		公園用地	209.609	1.35
		綠地	9.021	0.06
		體育場用地	13.273	0.09
		小 計	232.263	1.49
	交 通 事 業 用 地	車站用地	0.550	0.00
		港埠用地	378.220	2.43
		道路用地	457.960	2.95
		航空站用地	202.877	1.31
		小 計	1,039.607	6.69
	機關用地		295.212	1.90
	社教用地		4.690	0.03
	衛生醫療機構用地		4.090	0.03
	市場用地		3.180	0.02
	停車場用地		4.571	0.03
	廣場兼停車場用地		0.950	0.01
	廣場用地		1.080	0.01
	加油站用地		0.370	0.00
	自來水廠用地		45.835	0.30
	電力事業用地		19.438	0.13
	污水處理廠用地		5.685	0.04
	墳墓用地		29.190	0.19
環保事業用地		13.270	0.09	
垃圾掩埋場用地		2.310	0.01	
溝渠用地		2.445	0.02	
園道用地		0.350	0.00	
合 計		1,811.939	11.71	

資料來源：變更金門特定區計畫(部分風景區、保護區為自來水廠用地)案

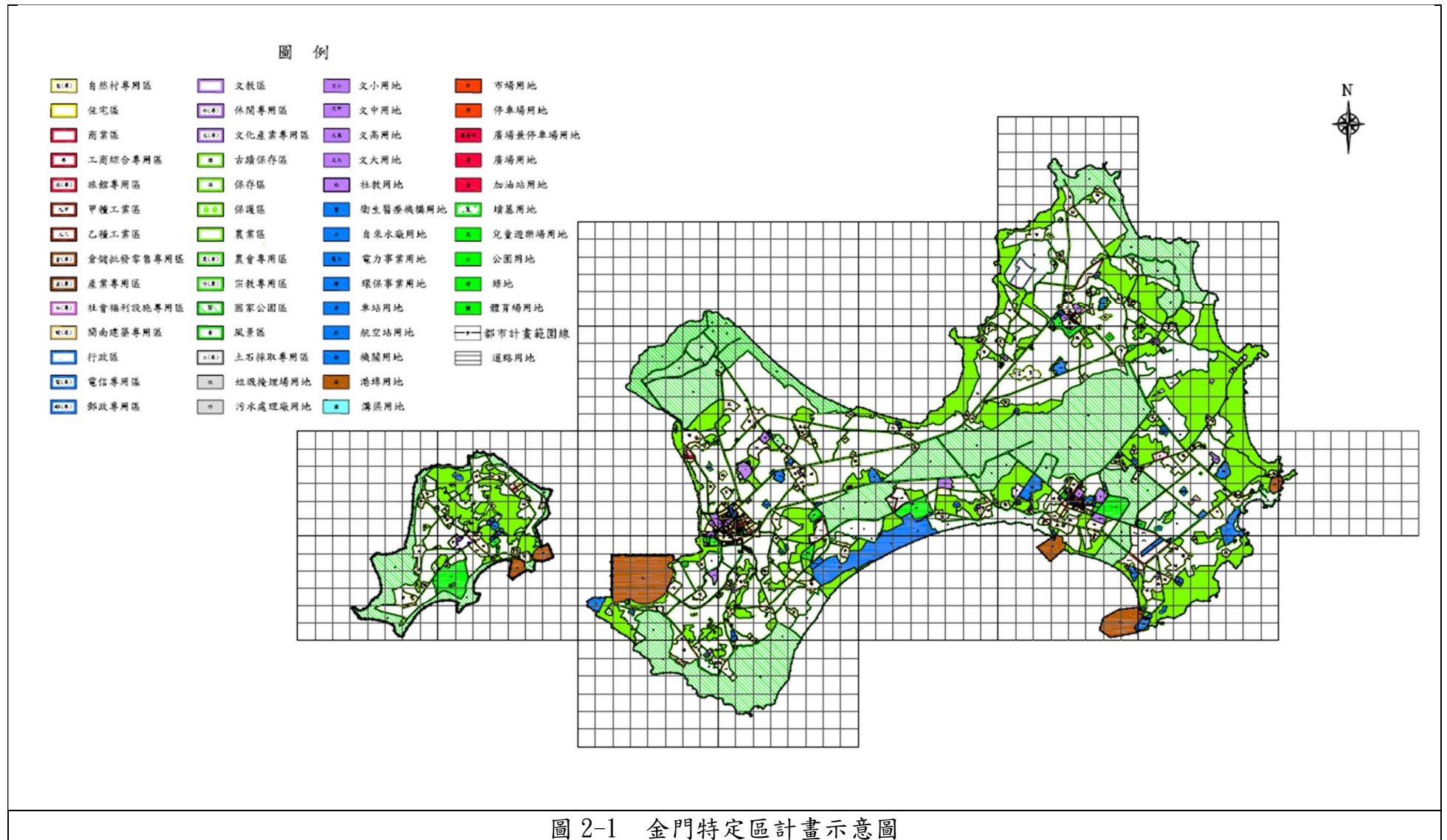


圖 2-1 金門特定區計畫示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫

第二節、上位計畫--變更金門特定區計畫【道路用地 專案通盤檢討】案概要

一、變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討（第一階段）】案

（一）計畫緣起

金門特定區計畫於民國 85 年 1 月 20 日公告實施，都市計畫道路多為戰地政務時期規劃之軍事用途道路延伸而來，由於計畫圖係以軍方之 1/4800 測量圖轉繪，圖面位置與現狀多有不符，因此縣府配合樁位及地形等資料，於 94 年完成「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討—計畫圖重製檢討）」、95 年 11 月 1 日完成「變更金門特定區計畫（第一次通盤檢討）」、104 年 3 月 18 日完成「變更金門特定區計畫（都市計畫圖重置專案 檢討）」。

考量民眾權益、觀光發展及居民旅運等發展需求及改善 原有軍事用道路易產生肇事之路段，金門縣政府爰辦理「變更金門特定區計畫（道路用地專案通盤檢討）案」

本案將「I-1 號道路延伸線」及「金門大橋往東延伸至瓊安路」兩案列為第一階段辦理案件；其餘則列為第二階段辦理案件。

（二）計畫範圍及面積

本案檢討範圍涵蓋大小金門兩島之主要計畫道路系統，牽涉之現行計畫道路用地面積合計為 455.63 公頃，其中第一階段變更案之範圍面積合計約 4.779 公頃，計畫範圍如圖 2-2、圖 2-3。



圖 2-2 變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】變 2 案計畫範圍

資料來源：變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】

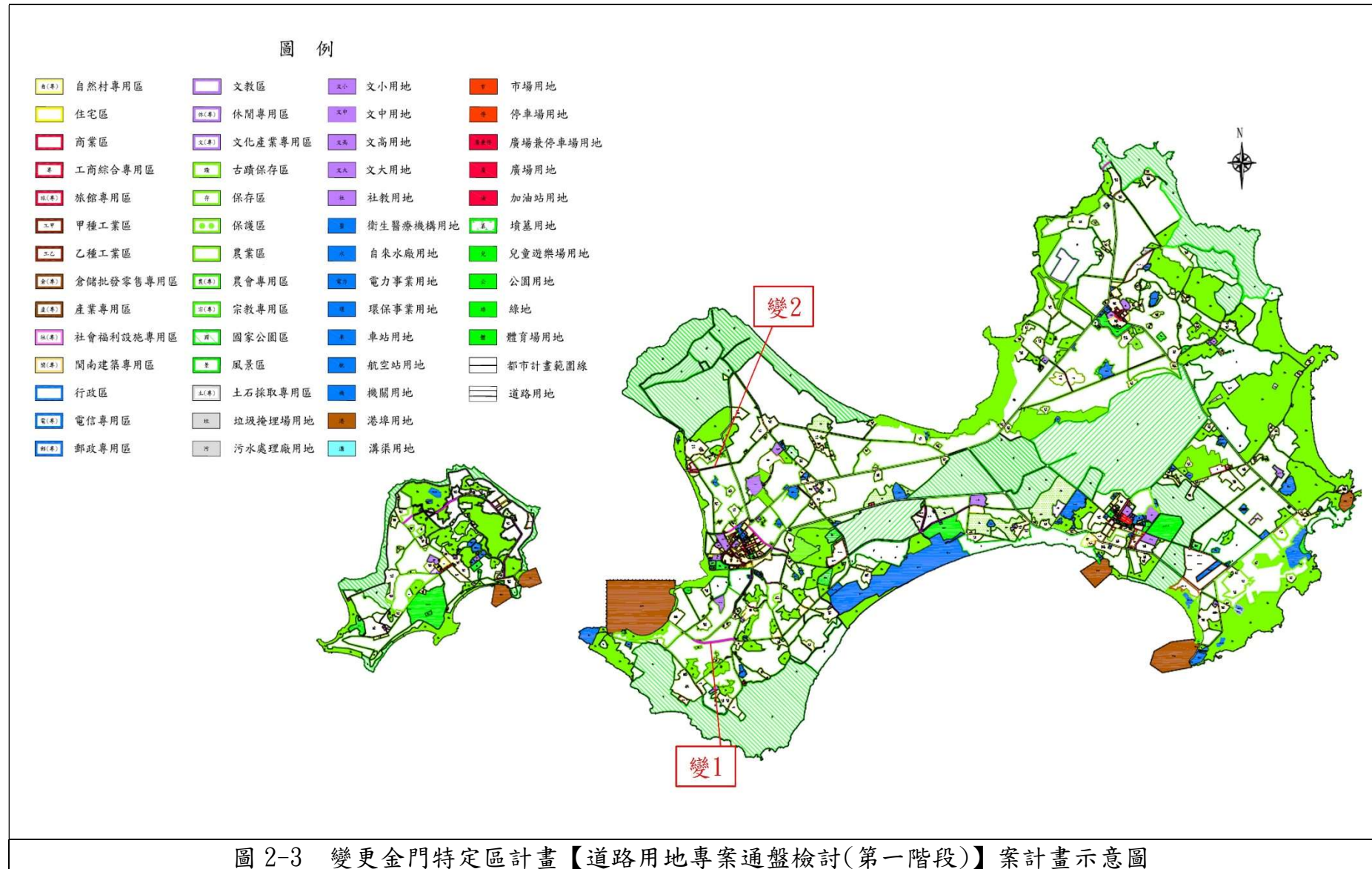


圖 2-3 變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案計畫示意圖

資料來源：變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案

二、變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討（第二階段）】-- 變 3-22 案

（一）變更理由：

本變更案配合金門特定區計畫(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，因應閩南建築專用區發展規劃一條 8M 聯外道路，經大學路銜接至環島北路，擬訂計畫道路編號IV-45-8M。

路段經過金大範圍部分，金大同意提供土地；經保護區部分土地取得優先採徵收方式外之其他方式辦理。；經農業區及專用區部分配合區段徵收方式辦理。

（二）計畫範圍：

本變更案位於金寧鄉安岐閩南建築專用區東側與金門大學東北側保護區及金大部分範圍，為東北-西南向之新增道路，該道路西北側為保護區、東南側為農業區，計畫面積約 0.286 公頃，計畫範圍如圖 2-4。

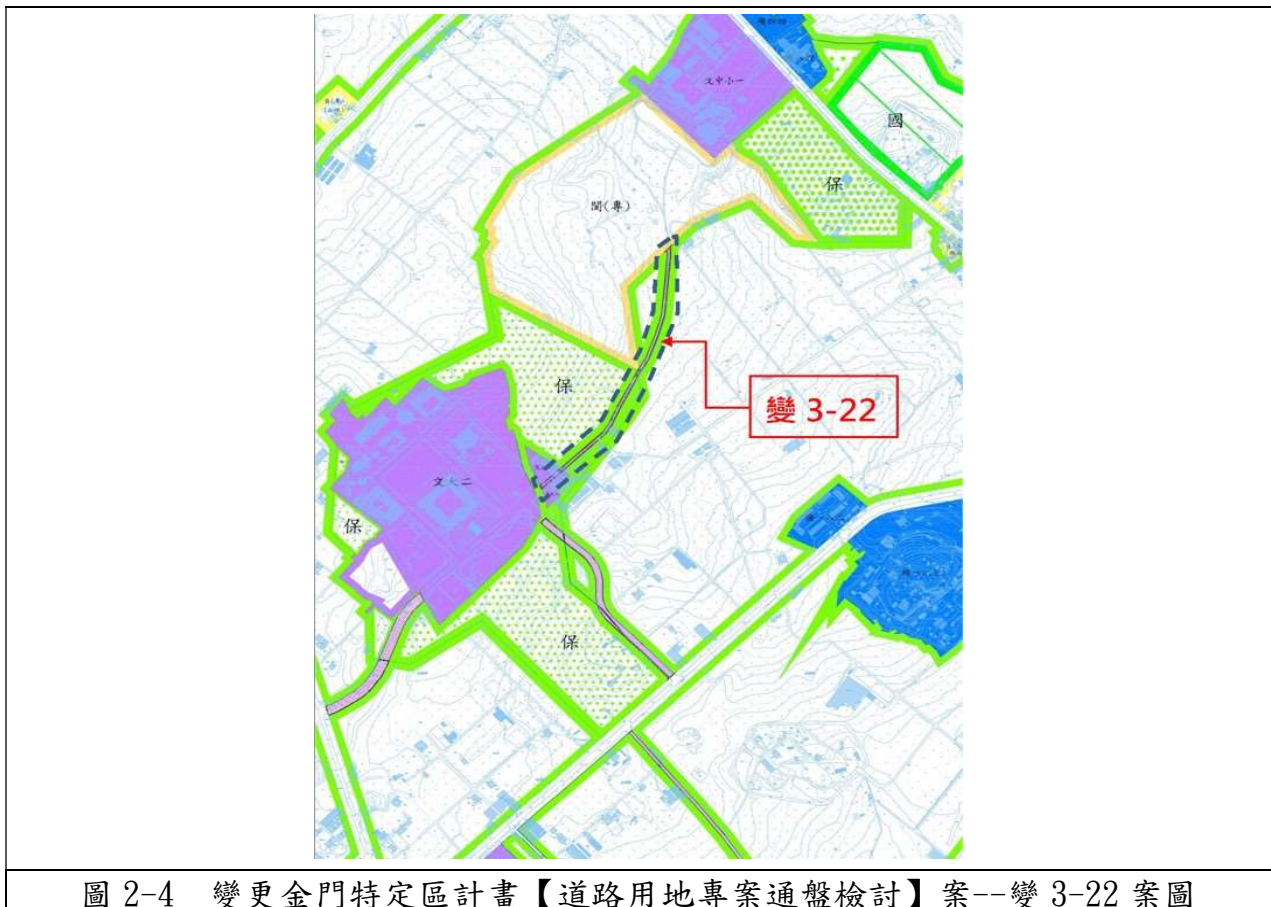


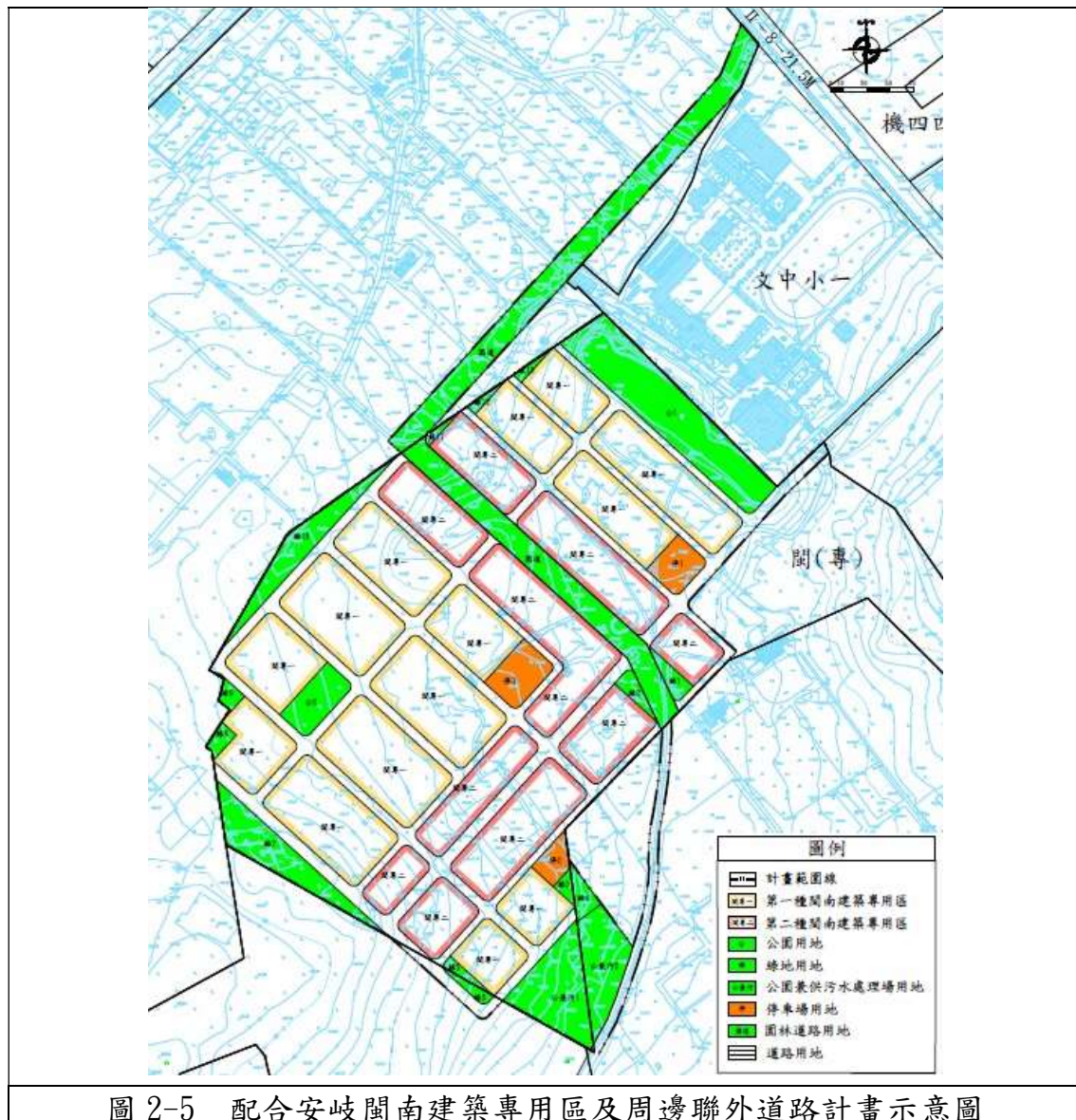
圖 2-4 變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】案--變 3-22 案圖

資料來源：變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討】案(依內政部都委會第 990 次會議決議補公展)

第三節、相關計畫

一、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(112 年)(以下簡述為「閩南專用區」)

- (一) 計畫緣起：為建立金門縣閩南建築聚落示範區域，將原金寧鄉安岐國宅住宅區併同周邊之機關用地變更為閩南建築專用區，透過閩南建築元素指認，訂定土地使用分區管制要點與都市設計準則，以建構金門縣閩南文化特色聚落。
- (二) 計畫範圍與面積：該計畫區位於金寧鄉安美村，東北側毗鄰學校用地(金寧中小學)與農業區，東側臨保護區與農業區，南側臨保護區，西南側隔保護區與金門大學相望，附近聚落包括北側之安岐聚落及東南側之湖南聚落，計畫面積 20.42 公頃，計畫範圍如圖 2-5。



資料來源：變更金門特定區計畫(配合安岐閩南建築專用區及周邊聯外道路細部計畫)案

二、擬定金門特定區計畫(金門大學附近地區)細部計畫(草案)(108 年)

- (一) 計畫緣起：金門大學目前校地(文大二用地)面積約 14 公頃，校地規模無法滿足金門大學校區之發展目標，依民國 90 年提出之「國立金門技術學院獨立設校計畫書」，教育部核定之發展規模為 30 公頃，依核定規模扣除現有 14 公頃用地外，尚有 16 公頃擴增之空間，為配合未來發展目標，擬透過都市計畫變更方式並以區段徵收方式辦理整體開發，以取得校地。
- (二) 計畫範圍與面積：本計畫區位於金門縣西側，行政區劃隸屬於金寧鄉及金城鎮，計畫範圍東至大學路(III-39)，西至環島西路二段(I-5)，南至環島北路一段(I-4)，北至大學路(II-26)，計畫面積約 20.24 公頃，計畫範圍如圖 2-6。

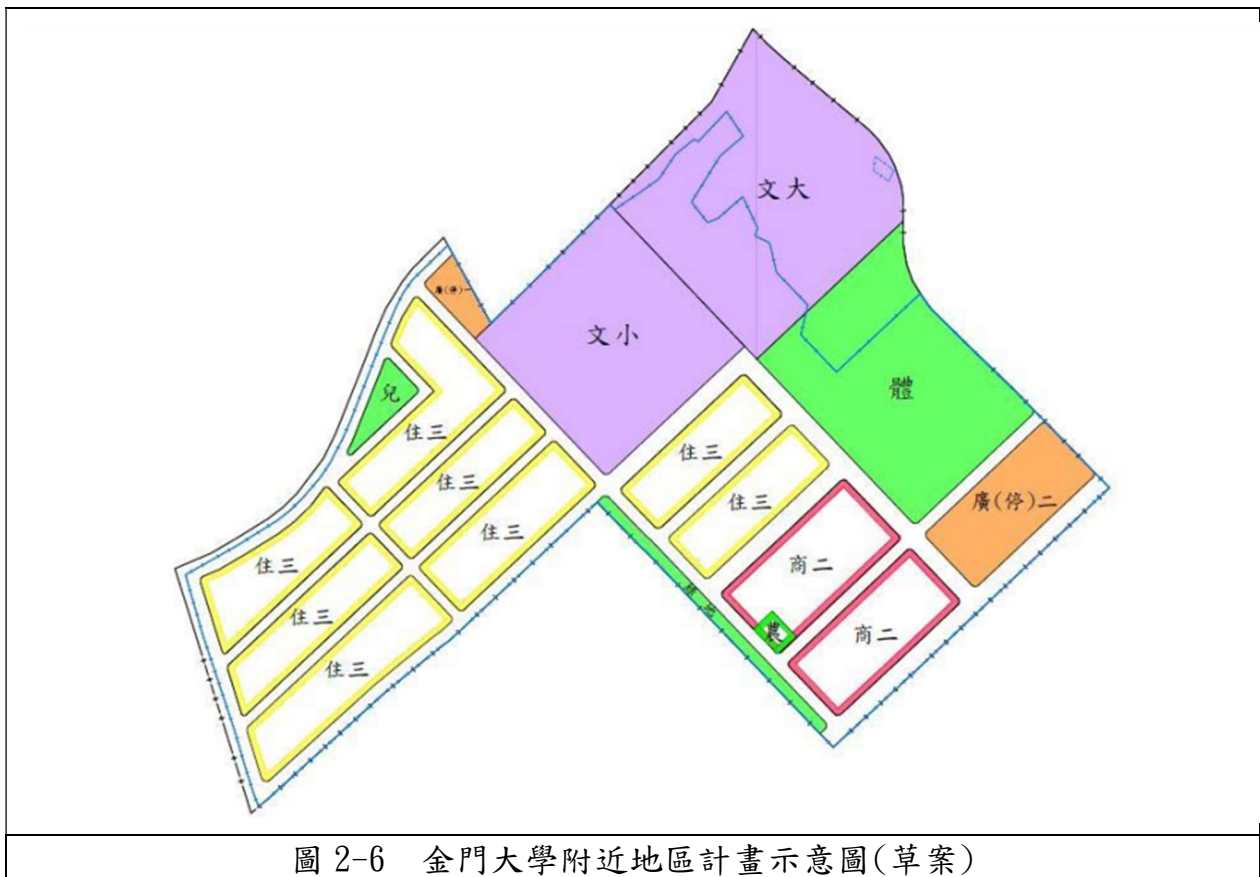


圖 2-6 金門大學附近地區計畫示意圖(草案)

資料來源：擬定金門特定區計畫(金門大學附近地區計畫)細部計畫

三、其他相關計畫

以下對近年與本計畫相關之計畫，進行資料蒐集與分析，如表 2-3。

表 2-3 本計畫可參考之相關計畫彙整表

編號	名稱	計畫內容節略
1	司法園區至環島北路通路案成果報告 (106 年)	為增進伯玉路與環島北路間之南北向道路連接，並改善司法園區對外之交通聯繫，爰將司法園區東側之司法大道連接經過現有農路（現況寬約 4~5 公尺）向北延伸，劃設新道路以連通至環島北路，其策略包括以周邊「縣有未出租農地」交換司法大道土地、並規劃農村聚落與司法大道土地交換。
2	1-1 號道路與后豐新村共同開發及土地交換計畫－（金門特定區計畫重大建設與縣有土地共同開發及土地交換示範計畫） (107 年)	1. I-1 號道路內地籍分割零碎，若僅以單一方式取得道路用地，較難與所有土地所有權人達成共識，故本計畫以「多元策略」之綜合運用，來取得 I-1 號道路用地。 2. 利用縣有土地規劃農村聚落並與 I-1 號道路共同開發，以進行公私有土地交換，達成公私合作雙贏之格局。
3	萬軍營和平遺址園區與安岐新村農村聚落共同開發計畫 (107 年)	1. 安岐將軍廟西北側有金門縣規模最大之風獅爺，為縣內一大觀光資源，可與安岐將軍廟作整體規劃發展，來保存戰地歷史文化、發揚風師爺信仰精神，並深化觀光資源，以促進地方發展。 2. 透過公、私有土地充分活化利用，以帶動地方發展，其中私有土地所有權人提供園區建設所需土地，並取得農村聚落住宅用地，以達公共建設與民眾權益之均衡。
4	變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討(第一階段)】案 (108 年)	為健全金門縣整體路網完整性，因應水頭商港與金門機場未來發展，藉由系統性的路網規劃加強海空運輸連接性；以及金門大橋因應完工通車後，建構大、小金門完整路網連結，先就都市計畫道路用地辦理整體之專案通盤檢討，期配合金門縣生活圈道路系統建置計畫並考量目前及未來預估交通量，因涉及地方建設之時效性，故第一階段先行辦理「I-1 號道路延伸線」及「金門大橋往東延伸至瓊安路」之計畫。

編號	名稱	計畫內容節略
5	金門縣金城鎮賢庵國小幼兒園與賢庵新村農村聚落共同開發計畫 (110 年)	1. 金門縣近年人口快速成長，教學空間嚴重不足，致使國小部與幼兒園被迫共同使用校舍空間，經檢討使用空間及校地面積，決議必須取得新校地供興建幼兒園之教學場域。 2. 透過土地合併、分割、共有物分割及贈與金門縣之方式，整合國小周邊土地以擴充賢庵國小校園土地，並使捐贈土地之私有地得以開發，創造公私合作之雙贏格局。
6	金門縣金沙鎮沙溪一劃段青年住宅農村聚落計畫(草案) (112 年)	為提高金門縣青年家庭定居於家鄉之意願，以促進青年居住福利為導向，解決縣籍青年住宅負擔之壓力，積極推動青年自建住宅方案。規劃以金沙鎮沙溪一劃段 596、617、618、619 及 620 等地號土地為優先示範區，比照戰地政務時期金門國宅（售地自建）處理模式，提供青年住宅農村聚落之土地專案讓售縣籍青年，為青年住宅解套，活化縣有土地資源，使地盡其利。

資料來源：本計畫彙整

第四節、相關法令

對本計畫區土地取得或交換之相關法規，進行彙整及列示如表 2-4。

表 2-4 相關法規名稱彙整表

中央法規	
一	民法 (110.01.20)
二	平均地權條例 (112.02.08)
三	地籍測量實施規則 (112.01.13)
四	土地登記規則 (110.07.13)
五	土地稅法 (110.06.23)
六	區段徵收實施辦法 (101.10.18)
七	都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法 (94.11.15)
地方法規	
八	金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）(110.08.10)
九	金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定(106.09.27)
十	金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點 (104.05.05)

資料來源：本計畫彙整

一、民法(部分條文)

條次	條文內容
819	一、各共有人，得自由處分其應有部分。 二、共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
820	一、共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。 二、依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。 三、前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。 四、共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。 五、共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。
821	各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。
822	一、共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。 二、共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。
823	一、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。 二、前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。 三、前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。
824	一、共有物之分割，依共有人協議之方法行之。 二、分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配： 1. 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。 2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。 三、以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。 四、以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

	五、共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。 六、共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。 七、變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。
824-1	一、共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。 二、應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分： 1. 權利人同意分割。 2. 權利人已參加共有物分割訴訟。 3. 權利人經共有人告知訴訟而未參加。 三、前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。 四、前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。 五、前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。
826	一、共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書。 二、共有物分割後，關於共有物之證書，歸取得最大部分之人保存之。無取得最大部分者，由分割人協議定之。不能協議決定者，得聲請法院指定之。 三、各分割人，得請求使用他分割人所保存之證書。
826-1	一、不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。 二、動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。 三、共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。
827	一、依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。 二、前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。 三、各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。
828	一、共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。

	二、第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於公司共有準用之。 三、公司共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公司共有人全體之同意。
829	公司關係存續中，各公司共有人，不得請求分割其公司共有物。
830	一、公司共有之關係，自公司關係終止，或因公司共有物之讓與而消滅。 二、公司共有物之分割，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定。

二、平均地權條例(部分條文)

條次	條文內容
35	為實施漲價歸公，土地所有權人於申報地價後之土地自然漲價，應依第三十六條規定徵收土地增值稅。但政府出售或依法贈與之公有土地，及接受捐贈之私有土地，免徵土地增值稅。
35-1	私人捐贈供興辦社會福利事業使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限： 一、受贈人為財團法人。 二、法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。 三、捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。

三、地籍測量實施規則(部分條文)

條次	條文內容
207	一、申請複丈，除本規則另有規定外，應提出下列文件： 1. 土地複丈申請書。 2. 權利證明文件。 3. 申請人身分證明。 4. 其他經中央主管機關規定之文件。 二、前項第二款至第四款檢附之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。 三、複丈涉及原有標示變更者，應於申請複丈時，填具土地登記申請書，一併申請土地標示變更登記。
224	一、土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。 二、前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件： 1. 所有權人不同時，應檢附全體所有權人之協議書。

	2. 設定有抵押權時，應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。但為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉權利範圍縮減者，不在此限。 3. 設定有典權或耕作權時，應檢附該他項權利人之同意書。 三、登記機關辦理合併複丈，得免通知實地複丈。 四、第一項之土地設定有用益物權者，其物權範圍為合併後土地之一部分者，應於土地複丈成果圖繪明其位置。
225-1	第一百九十二條、第一百九十三條、第二百二十四條及前條所稱之使用性質，於都市土地指使用分區，於非都市土地指使用分區及編定之使用地類別。

四、土地登記規則(部分條文)

條次	條文內容
105	共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。

五、土地稅法(部分條文)

條次	條文內容
28	已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。
28-1	私人捐贈供興辦社會福利事業或依法設立私立學校使用之土地，免徵土地增值稅。但以符合左列各款規定者為限： 一、受贈人為財團法人。 二、法人章程載明法人解散時，其賸餘財產歸屬當地地方政府所有。 三、捐贈人未以任何方式取得所捐贈土地之利益。
30-1	依法免徵土地增值稅之土地，主管稽徵機關應依下列規定核定其移轉現值並發給免稅證明，以憑辦理土地所有權移轉登記： 一、依第二十八條但書規定免徵土地增值稅之公有土地，以實際出售價額為準；各級政府贈與或受贈之土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。 二、依第二十八條之一規定，免徵土地增值稅之私有土地，以贈與契約訂約日當期之公告土地現值為準。 三、依第三十九條之一第三項規定，免徵土地增值稅之抵價地，以區段徵收時實際領回抵價地之地價為準。

六、區段徵收實施辦法(部分條文)

條次	條文內容
26	一、抵價地分配作業程序如下： 1. 計算抵價地總面積。 2. 規劃抵價地分配街廓、分配方向及訂定各街廓最小分配面積。 3. 劃定區段徵收後地價區段，評定區段徵收後地價。 4. 計算各分配街廓面積、單位地價及抵價地總地價。 5. 計算各土地所有權人應領抵價地之權利價值。 6. 訂定抵價地分配作業要點。 7. 召開抵價地分配作業說明會。 8. 受理合併分配之申請。 9. 訂期通知土地所有權人辦理抵價地分配。 10. 依配定之位置，計算各土地所有權人領回抵價地面積，繕造分配結果清冊。 11. 公告抵價地分配結果。 12. 繳納或發給差額地價。 13. 囑託辦理抵價地所有權登記並通知受分配之土地所有權人。 二、前項第六款抵價地分配作業要點，由直轄市或縣（市）主管機關會商需用土地人定之；第十三款之囑託登記，由直轄市或縣（市）主管機關囑託該管登記機關辦理；其餘各款之辦理機關，由直轄市或縣（市）主管機關及需用土地人協議之。
28	一、抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。 二、土地所有權人得將其應領抵價地之權利價值分開選擇二以上之分配街廓配地。選擇分配街廓時，其應領抵價地之權利價值不得小於所選擇分配街廓最小分配面積所需權利價值，且該分配街廓賸餘土地不得小於最小分配面積。 三、土地所有權人選擇之土地，非為該分配街廓之最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值應全部分配完竣；如為最後一宗土地時，其應領抵價地之權利價值超過或不足該宗土地所需權利價值之處理原則，由直轄市或縣（市）主管機關於抵價地分配作業要點定之。

七、都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法

條次	條文內容
1	本辦法依都市計畫法第五十條之二第二項規定訂定之。
2	本辦法所稱執行機關，為直轄市、縣（市）政府。
3	都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換，以屬同一直轄市、縣（市）行政區域內者為限。
4	私有公共設施保留地有下列情形之一者，不得與公有非公用土地辦理交換： 一、都市計畫書規定應以市地重劃、區段徵收或開發許可等整體開發方式取得。 二、已設定他項權利。但經他項權利人同意於辦理交換土地所有權移轉登記時，同時塗銷原設定他項權利者，不在此限。 三、出租、出借、被占用、限制登記或有產權糾紛情形。 四、已興建臨時建築使用。但經臨時建築物權利人同意於勘查前自行拆除騰空，或願意贈與公有並經公有土地管理機關同意者，不在此限。 五、持有年限未滿十年。因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計。
5	應由中央政府取得之私有公共設施保留地，以國有非公用土地辦理交換；無可供交換之國有非公用土地者，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地辦理交換。 應由直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所取得之私有公共設施保留地，以直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地交換；無可供交換之直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）有非公用土地者，以國有非公用土地辦理交換。
6	公有土地管理機關應定期清查可供交換之公有非公用土地，並將其標示、面積、公告現值、權利狀態及使用現況等資料製作成冊，於每年三月底前送執行機關。 公有非公用土地有下列情形之一者，不予列入交換： 一、公共設施保留地。 二、依法不得為私有之土地。 三、已有處分、利用等計畫或限制用途。 四、抵稅土地。但經稅捐稽徵主管機關同意者，不在此限。 五、已設定他項權利。但經他項權利人同意者，不在此限。 六、已出租。但經承租人同意者，不在此限。 七、依建築法指定建築線有案且已建築完成之現有巷道或具公用地役關係之既成道路。

7	執行機關接獲可供交換之公有非公用土地清冊後，得視實際需要會勘確認，並應於每年六月底前整理成適當之交換標的，於各該機關網站、公布欄及各該鄉（鎮、市、區）公所公布欄公告受理私有公共設施保留地交換資格審查（以下簡稱交換資格審查），並將公告日期、地點登報周知。 前項公告至少三十日，公告期間得於交換標的現場豎立公告牌張貼公告。 第一項公告應載明下列事項： 一、交換標的之標示、面積及公告現值。 二、交換標的之權利狀態及使用現況。 三、受理申請交換資格審查及個人或團體提出交換標的異議之機關及期間。 四、申請交換資格審查應備之文件： （一）申請書 （二）交換資格審查收件截止日前二個月內之都市計畫土地使用分區證明書、土地登記（簿）謄本、地籍圖謄本。 （三）符合第四條第五款之證明文件。 （四）其他執行機關規定申請交換資格審查應備之文件。 五、其他必要事項。 私有公共設施保留地土地所有權人為辦理交換公有非公用土地，得申請鑑界，其費用應自行負擔。 第一項可供交換之公有非公用土地有變更土地使用分區之必要時，得依都市計畫法第二十七條第一項第四款規定變更後，再辦理交換。
8	執行機關審查私有公共設施保留地符合第三條及第四條規定後，核發私有公共設施保留地交換資格證明書（以下簡稱交換資格證明書），並應載明下列事項： 一、屬中央應取得或地方應取得。 二、劃設年限。 三、私有公共設施保留地土地標示、面積、公告現值、所有權人姓名與國民身分證統一編號。 四、其他經執行機關認為必要事項。 前項交換資格證明書有效期限以當次交換使用為限。
9	執行機關受理交換資格審查申請後，經審查其文件不合規定者，應通知申請人於十五日內補正。前項申請有下列情形之一者，應駁回之： 一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。 二、未依前項規定補正。
10	執行機關依第七條規定公告交換標的後，查明交換標的有第六條第二項各款情形，或於投標前認為個人或團體所提異議確有理由或其他情形特殊者，得公告撤銷或廢止該交換標的。

11	執行機關於交換資格審查完竣，應即依第七條第一項規定程序，公告交換標的投標及開標日期。
12	取得交換資格證明書之私有公共設施保留地之土地所有權人得單獨或聯合其他土地所有權人於交換標的投標期間，備妥下列文件放入封存袋，並將袋口密封後，向執行機關投標： 一、投標書，應載明下列事項： （一）土地所有權人姓名、住址；其為法人者，其法人名稱、代表人姓名及主事務所。 （二）投標之私有公共設施保留地標示、面積、權利狀態、當期土地公告現值及土地總價值。 （三）交換標的。 （四）其他經執行機關規定之事項。 二、交換資格證明書。 三、土地所有權人之身分證明文件；其為法人者，其法人登記證明文件。 四、開標日三個月內之土地登記（簿）及地籍圖謄本。 五、其他經執行機關規定之證明文件。 前項第一款第三目之交換標的，以一件為限
13	私有公共設施保留地辦理交換之優先順位，以下列方式定之： 一、劃設皆逾二十五年未經政府取得者為優先。 二、部分劃設逾二十五年未經政府取得者其次。 前項各款有二件以上投標，以土地總價較高者得標，土地總價相同時，以抽籤方式定之。第一項土地總價之計算，以投標當期土地公告現值為準。
14	投標之私有公共設施保留地總價不得低於交換標的。
15	執行機關應於開標日審查投標案件決定得標人後，將交換優先順位結果公告七日。 執行機關應於前項公告後三十日內會同得標人及公有土地管理機關勘查交換之土地；公有土地管理機關應與得標人於勘查完竣後三十日內簽約，並辦理交換土地所有權移轉登記及點交事宜。 得標人未依前項規定辦理，或擬交換之私有公共設施保留地實際情形與其交換資格證明書所載資料明顯不符時，公有土地管理機關得與得標人解約，並免依交換優先順位結果遞補。
16	交換標的投標案有下列情形之一者，不決標予該投標人： 一、私有公共設施保留地不符合第三條或第四條規定。 二、未依第五條規定投標。 三、交換標的有第十條規定情形。 四、不符合第十四條規定。 五、土地所有權人與交換資格證明書所載土地所有權人不同。

	六、應備文件缺漏、影本與正本不符，或投標書填寫內容不全、字跡不清無法辨識。
17	本辦法自發布日施行。

八、金門特定區細部計畫（土地使用分區管制要點）

條次	條文內容
13-1	保護區、農業區為農村聚落使用之申請許可及審核條件，由本府另訂之。

九、金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定

條次	條文內容
壹、總則	
1	本作業規定依據「金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)」第十三之一點之規定訂定之。
2	本作業規定目的在提供金門特定區重大公共設施建設土地所有權人得與農村聚落共同開發之作業程序，以利公共建設開闢並保障公共建設土地所有權人權益。
3	本作業規定主管機關為金門縣政府（以下簡稱本府）。
4	本作業規定用詞定義如下： （一）農村聚落土地：指本府對符合金門特定區土地使用管制要點中可做為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。 （二）農村住宅：指農村聚落內之住宅。 （三）農村住宅街廓：指農村聚落內所劃設供興建農村住宅之街廓。 （四）重大公共設施建設：指金門特定區計畫內經本府認定屬重大公共設施建設之項目。 （五）重大公共設施建設與農村聚落共同開發計畫：指依本作業規定所擬定之「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之計畫書、圖。
貳、「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之規劃與審議	
5	重大公共建設與農村聚落之共同開發，應先完成整體規劃，並對農村聚落內各農村住宅街廓進行模擬劃設，作為與相關土地所有權人協商及擬定重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。
6	重大公共建設與農村聚落共同開發計畫內容應至少包含下列項目： （一）計畫範圍及土地使用現況 （二）重大公共建設開發之必要性 （三）計畫範圍內土地權屬分佈及土地清冊 （四）農村聚落之土地配置計畫書圖

條次	條文內容
	(五) 計畫完成後之土地分配替選方案與作業流程 (六) 財務計畫 (七) 其他事項
7	農村聚落內應配置下列公共設施或服務設施，其面積總和不得低於農村聚落總面積百分之三十： (一) 農村聚落出入口未能連接計畫道路者，應設置寬度不小於八公尺之銜接道路，該銜接道路納入農村聚落範圍作為服務設施，由本府負責建設。 (二) 六公尺（含）以上之社區道路。 (三) 農村聚落應設置人行步道、植栽綠化及夜間照明，其規定依各案「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」書圖內容為準。人行步道之面積，可計入法定空地計算，但應供公共使用。 (四) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施。 (五) 其他。 前開面積比例，經本縣都市計畫委員會決議通過者不在此限。
8	重大公共建設與農村聚落計畫應由本府相關機關擬具計畫範圍及內容，向本縣都市計畫委員會提請審議。
9	重大公共建設與農村聚落計畫共同開發計畫應經由本縣都市計畫委員會審議通過，並經本府核定後始得實施開發。
10	本府應與重大公共建設範圍內之私有土地所有權人簽定相關意願書或契約等文件，作為私有土地所有權人同意參與重大公共建設與農村聚落共同開發計畫之依據。
11	農村聚落地籍分割後與重大公共建設土地辦理土地交換，應依「金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點」規定辦理。 「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」範圍內之土地使用計畫、公共建設土地取得方式，土地全屬分配計畫，依各案核定之計畫書、圖為準。
12	農村聚落之開發地點如位於集水區及自來水淨水廠取水口上游者，污水處理後之排水水質檢驗必須達到放流水標準；如位於飲用水水源水質保護區或自來水水質水量保護區之範圍者，基地污水排放之承受水體如未能達到政府公告該水體分類之水質標準，或河川水體之容納污染量已超過主管機關依該水體之涵容能力所定之管制總量者，不得開發。
參、農村住宅建造執照申請與建築規定	
13	農村聚落內之公共設施或服務設施開闢完成後，農村住宅土地所有權人始得向本府提出農村住宅建造執照申請。
14	農村住宅之建築應符合下列規定 (一) 建蔽率：百分之六十。 (二) 容積率：百分之二百四十。

條次	條文內容										
	(三) 停車空間：農村住宅應附設停車空間，其設置標準如下： <table border="1"> <tr> <th>總樓地板面積</th><th>停車設置標準</th></tr> <tr> <td>1~315 平方公尺以下（含）</td><td>設置一部</td></tr> <tr> <td>超過 315 平方公尺~465 平方公尺</td><td>設置二部</td></tr> <tr> <td>超過 465 平方公尺~615 平方公尺</td><td>設置三部</td></tr> <tr> <td>以下類推</td><td>以下類推</td></tr> </table> (四) 農村住宅側院深度不得少於一公尺，前院及後院深度不得少於一點五公尺。 前開規定，經本縣都市計畫委員會決議通過者，不在此限。	總樓地板面積	停車設置標準	1~315 平方公尺以下（含）	設置一部	超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部	超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部	以下類推	以下類推
總樓地板面積	停車設置標準										
1~315 平方公尺以下（含）	設置一部										
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部										
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部										
以下類推	以下類推										
15	農村聚落內公用設備管線應予以地下化為原則，若其設施暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。										
肆、附則											
16	本作業規定為審議作業之基本原則，未盡事宜仍以都市計畫委員會之決議為準。										
17	本作業規定自公布日施行。										

十、金門縣縣有非公用不動產配合公共建設與私有不動產相互交換要點

條次	條文內容
1	本要點依金門縣縣有財產管理自治條例（以下簡稱本自治條例）第六十三條第五項規定訂定之。
2	本自治條例第六十三條第一項之特殊情形縣有非公用不動產與私有不動產必須交換係指下列情形之一： (一) 本府及所屬機關學校為公務或公共需要，縣有土地經交換後，對於辦理公共建設可更有效之規劃利用者。 (二) 符合離島重大投資之公共建設計畫、中央目的事業主管機關政策上輔導之公共建設或本縣綜合發展計畫及離島綜合建設實施方案所列之計畫、施政執行計畫內之各項公共建設計畫。 (三) 其他交換後可作更有效之保存、規劃利用。
3	本要點所稱交換，指不動產所有權之相互移轉。
4	本要點所定執行機關（單位），為本縣所屬各機關學校及本府各管理單位，其交換所需縣有非公用土地，需地機關（單位）擬具範圍由本府提供。
5	執行機關依第二點各款規定辦理交換者，需地機關應擬訂土地使用計執行機關依第二點各款規定辦理交換者，需地機關應擬訂土地使用計目的、取得方式及使用現況，並檢附土地登記謄本、地籍圖謄本及土地使用分區證明等文件。 執行機關依第二點各款規定辦理交換之作業程序如下： (一) 受理申請。 (二) 會勘。 (三) 審查。

	(四)計價。 (五)通知申請人協商決定交換方案。 (六)依法定處分程序辦理，並層報行政院核准。 (七)依核定結果辦理不動產分割、所有權交換登記及相互點交等事宜。
6	符合第二點各款規定辦理交換者，私有土地不受公共設施用地及既成道路或溝渠之限制。
7	申請交換之私有土地，其地上物於申請交換前應予拆除騰空。但地上物所有人願意贈與縣有，經本府同意者，不在此限。 私有土地及其地上建築改良物設定他項權利者，應於申請交換前塗銷。但經他項權利人同意於辦理交換登記時，同時塗銷原設定之他項權利者，不在此限。 私有土地及地上物出租、被占用或有糾紛者，應於申請交換前自行終止租約或排除。
8	私有土地之殘餘部分面積，所有權人得申請一併交換。 前項「私有土地之殘餘部分面積」係指一筆土地部分面積已供作交換，經分割後之剩餘部分而言。若同一所有權人有二筆以上土地，地界相連，實際已合併為同一性質之使用，其中一筆被交換，剩餘之一筆，亦屬殘餘部分。
9	縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。 前項價值，依本自治條例第六十三條第二項至第四項規定辦理。 私有土地價值高於縣有土地價值，因執行機關預算不足，無法於當年度支付差價者，得商得申請人同意，俟編列預算後再行支付，並應按郵政儲金一年期定期儲金固定利率，按日加計利息。
10	執行機關受理申請交換案件，應分別辦理收件編號，登記於專簿，並排定期日會同勘查申請交換之私有土地。
11	申請人依本要點申請交換時，應檢附下列文件： (一)申請書。 (二)申請人之身分證明文件。 (三)土地（或建物）登記（簿）謄本。 (四)地籍圖或建物平面圖謄本。 (五)土地使用分區證明文件。 (六)建物課稅現值證明文件或當期公告土地現值證明。但土地登記（簿）謄本已有記載者免附。 (七)交換方案。 (八)其他證明文件。 前項第一款申請書，申請人應載明同意依本自治條例第六十三條財產計價方式規定估定不動產價值；第七款交換方案內容，應包括縣有與申請人所有不動產標示、權利範圍、位置、圖說、交換前後情形及價值不等時之處理方式。
12	執行機關（單位）審查前點申請交換案件，有不符規定而其情形可以補正者，應通知申請人於十五日內補正；屆期未補正者，註銷其申請案。
13	申請交換案件經審查符合規定者，執行機關（單位）應訂期通知申請人協商決定交換方案後，依法定處分程序並層報行政院核准。協商不成或申請人不接受核定結果者，註銷其申請案。 同一縣有不動產有二人以上申請交換，依下列順序及方式處理：

	(一)一人申請交換縣有土地，該筆縣有土地可容納該交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置。 (二)二人以上申請交換同一筆縣有土地，該筆縣有土地可容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換或分割後交換之位置；協調不成，以抽籤方式決定之。 (三)二人以上申請交換同一筆縣有土地，該筆土地無法容納全部交換案者，由執行機關協調申請人決定交換者及交換或分割後交換之位置，協調不成，以抽籤方式決定之。 (四)申請人無法依所提交換方案決定交換縣有土地者，可另選擇清冊內無人申請或申請剩餘之縣有土地，並依前三款方式決定交換方案；如仍無法決定交換方案者，應留待下一批次處理。 執行機關應將第一項之核定結果通知申請人，於十五日內配合辦理交換相關事宜，屆期未配合辦理或申請人拒不接受核定結果者，執行機關應註銷其申請案。
14	本要點施行期間，執行機關得分批辦理交換作業；已受理交換案件，於雙方協議同意於工程進行期間繼續辦理者，得依本要點規定繼續處理至結案為止。
15	辦理交換所需各項書表格式，由本府定之。

第三章、計畫區及周邊地區土地使用現況與發展

第一節、計畫區及周邊地區之土地使用分區與公共設施

一、計畫區之相關區位與土地使用現況

(一) Ⅱ-29 號計畫道路 (計畫區 A)

計畫區 A 為金門大橋延伸路段，用以銜接為Ⅱ-11 道路(瓊安路)，路寬配合Ⅱ-11 道路為 21.5M，計畫道路編號Ⅱ-29-21.5M，該道路用地及其周邊土地使用現況多為農業使用。

(二) 金門大學週邊農村聚落 (計畫區 B)

計畫區 B 位於於金寧鄉盤山村寧湖三劃段 594-11 等 32 筆地號土地，面積共約 6.95 公頃，鄰近金門大學及閩南建築專用區，土地使用現況為原野樹林、農地及道路等使用。

二、計畫區及其周邊之土地使用分區及公共設施

(一) Ⅱ-29 號計畫道路 (計畫區 A)

北側為農業區、自然村專用區及保護區，東側為農業區，南側為農業區及機關用地，西側為商業區、住宅區、公園用地及廣場兼停車場用地等，如圖 3-1。

(二) 金門大學週邊農村聚落 (計畫區 B)

北側為保護區、閩南建築專用區、綠地、公園、道路、停車場及農業區；東側為農業區；西側為農業區；南側為學校及農業區，如圖 3-2。

三、計畫區周邊之公共設施分布

計畫區 A 及計畫區 B 周邊之公共設施分布如表 3-1 及如圖 3-3、圖 3-4：

表 3-1 計畫區 A 及計畫區 B 周邊之公共設施分布

編號	位置	名稱	面積(公頃)	是否已開闢
1.	計畫區 A 北側	湖埔國小	0.37	開闢完成
2.	計畫區 B 西南側	國立金門大學	14.41	開闢完成
3.	計畫區 B 東北側	金寧國民中小學	4.44	開闢完成
4.	計畫區 B 東北側	金門縣消防局暨第一大隊金寧分隊	0.24	開闢完成
5.	計畫區 B 東側	金寧鄉公所/金寧鄉立圖書館	0.86	開闢完成

資料來源：本計畫彙整

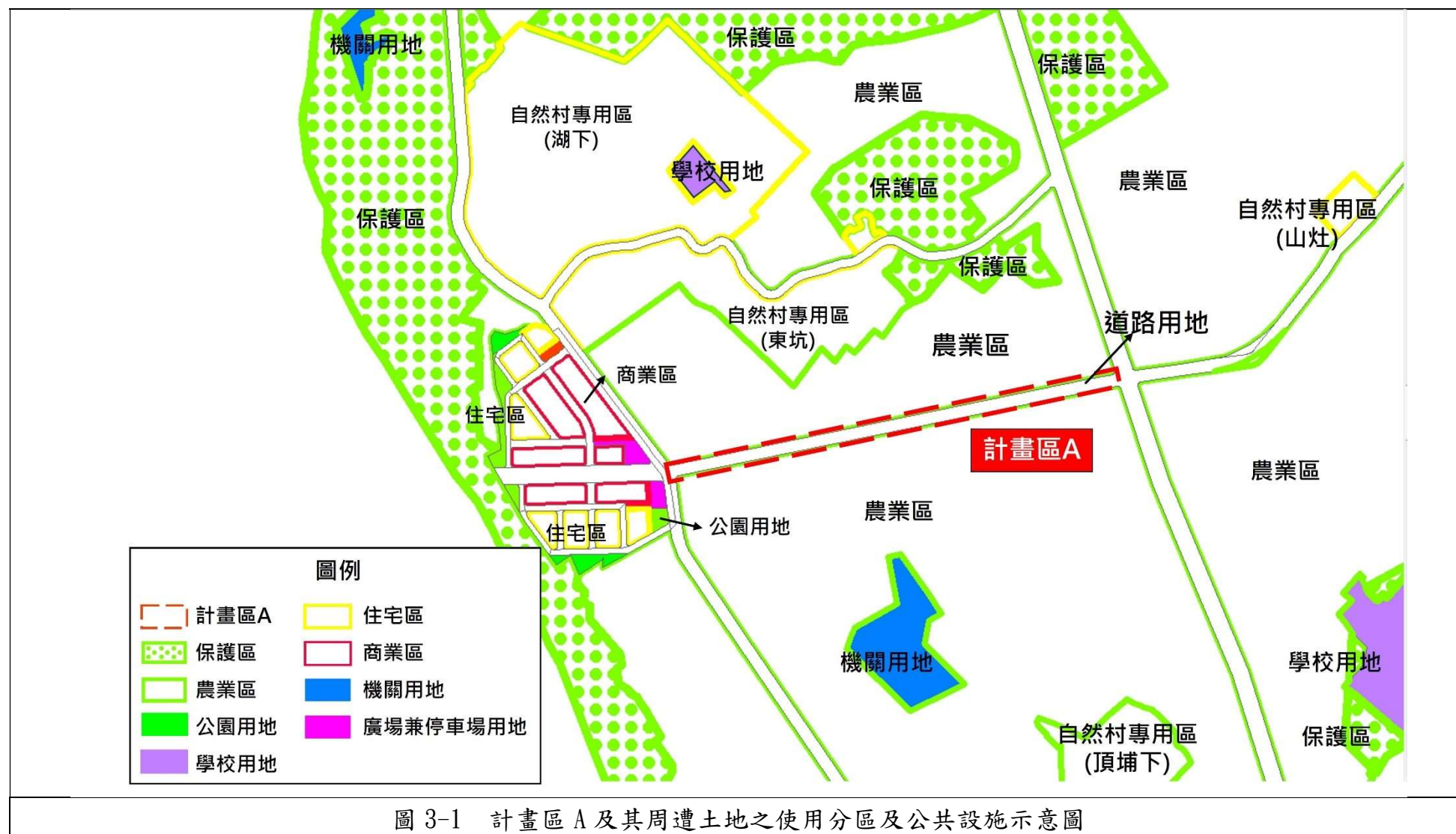


圖 3-1 計畫區 A 及其周遭土地之使用分區及公共設施示意圖

資料來源：本計畫繪製

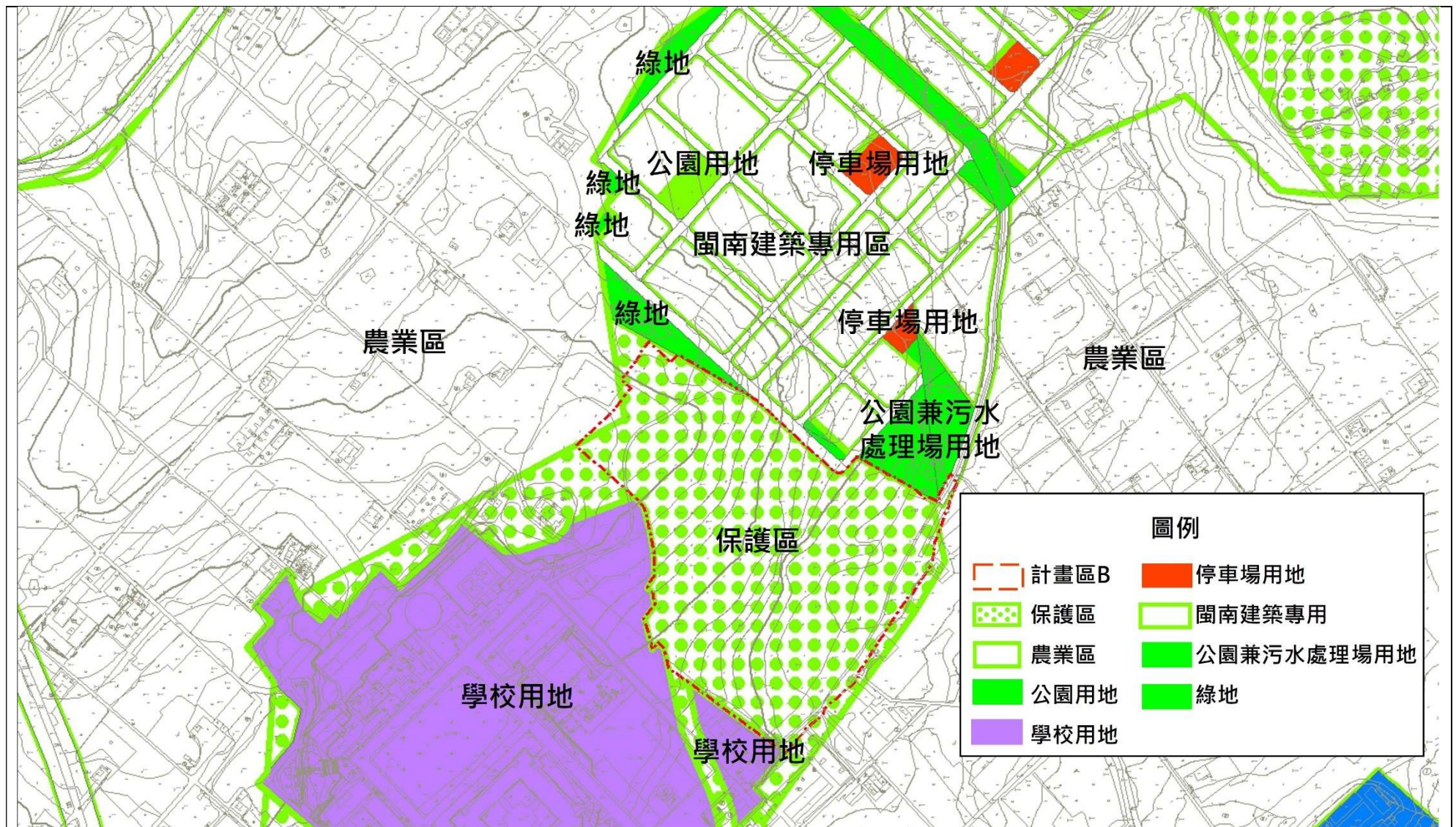


圖 3-2 計畫區 B 及其周遭土地之使用分區及公共設施分布示意圖

資料來源：本計畫繪製



資料來源：本計畫繪製



資料來源：本計畫繪製

第二節、計畫區及周邊地區之土地使用現況

一、II-29 道路及周邊土地使用現況

主要為闊葉林及旱田，北側為東坑自然村及旱田，西側為金門大橋，東側為環島北路及瓊安路，南側為原生草地及農地，如圖 3-5。



資料來源：本計畫繪製

二、金門大學週邊農村聚落整體開發範圍及周邊土地使用現況

主要為闊葉林，西側為金門大學，東側多旱田，南側為原生草地、溝渠及民宿，如圖 3-6。



資料來源：本計畫繪製

第四章、土地權屬分布及土地清冊

第一節、Ⅱ-29 計畫道路與金門大學週邊農村聚落之土地權屬結構

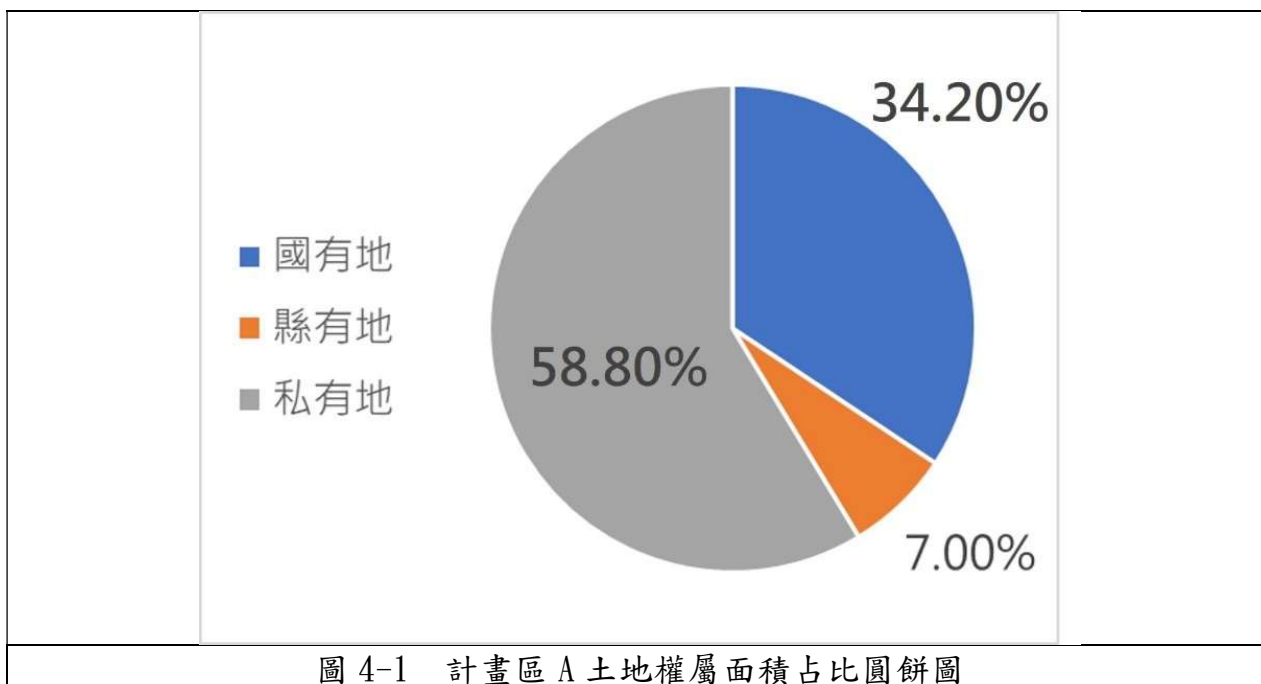
一、Ⅱ-29 計畫道路（計畫區 A）

Ⅱ-29 計畫道路內土地總面積約為 17,458.70 平方公尺(約 1.75 公頃)，皆位於於寧湖二劃測段，計 76 筆地號，其中公有地 35 筆，私有土地 41 筆，詳見表 4-3。土地權屬以私有土地為主，共 41 筆，面積占比 58.80%；國有土地 23 筆，面積佔比 34.20%；縣有土地 12 筆，面積占比 7.00%，上述土地權屬分布、面積及占比情形詳表 4-1、圖 4-1 及圖 4-3。

表 4-1 計畫區 A 土地權屬分配表

權 屬	筆 數	面 積(m ²)	比 例(%)
國有地	23	5,970.85	34.20
縣有地	12	1,222.72	7.00
私有地	41	10,265.13	58.80
合 計	76	17,458.70	100.00

資料來源：本計畫彙整



資料來源：本計畫彙整

二、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）

金門大學週邊農村聚落整體開發區內土地皆位於於寧湖三劃段，計有 32 筆地號位於計畫區 B 範圍內（共計公有地 10 筆、私有土地 22 筆），其中有 2 筆地號（地號 255-6 與地號 594-11 跨越農業區、道路用地、學校用地或部分土地位於本計畫區 B 外），金門大學週邊農村聚落之總面積約為 69,497.79 平方公尺（約 6.95 公頃），詳見表 4-4。土地權屬私有地共 22 筆，面積佔比 21.38%；縣有土地 10 筆，面積佔比 78.62%，上述土地權屬分布、面積及占比情形詳表 4-2、圖 4-2 及圖 4-4。

表 4-2 計畫區 B 土地權屬結構表

權 屬	筆 數	面 積(m ²)	比 例(%)
國有地	—	—	—
縣有地	10	54,639.53	78.62
私有地	22	14,858.26	21.38
合 計	32	69,497.79	100.00

資料來源：本計畫彙整

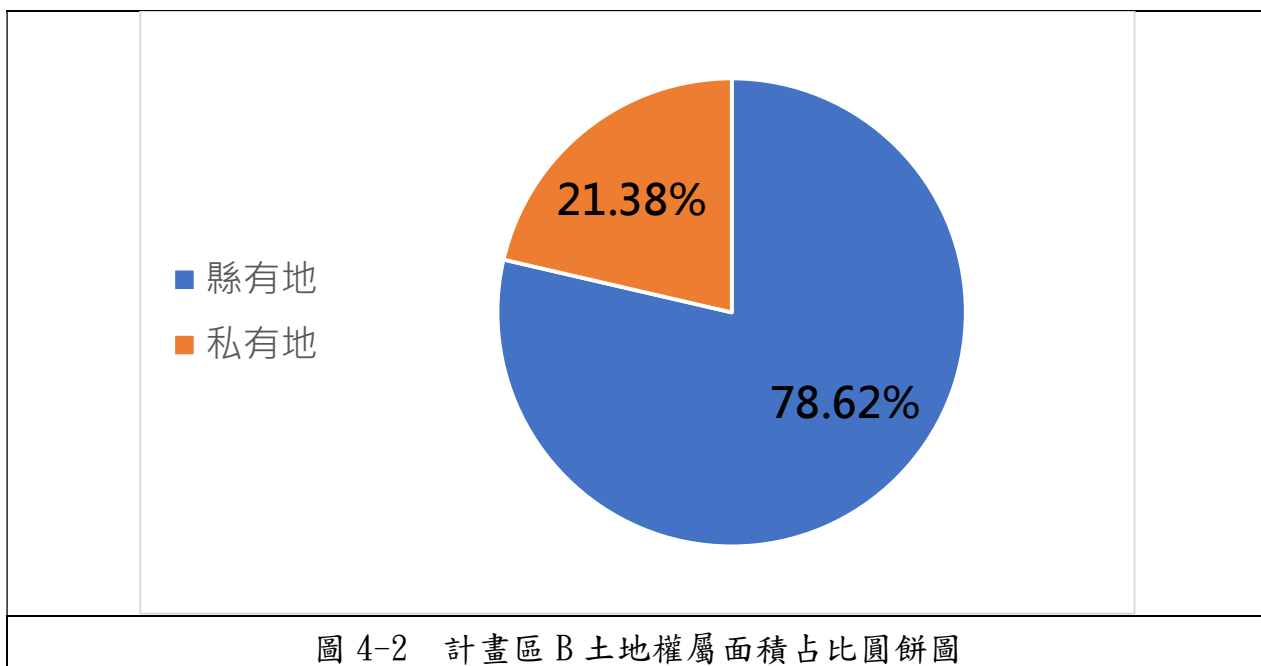


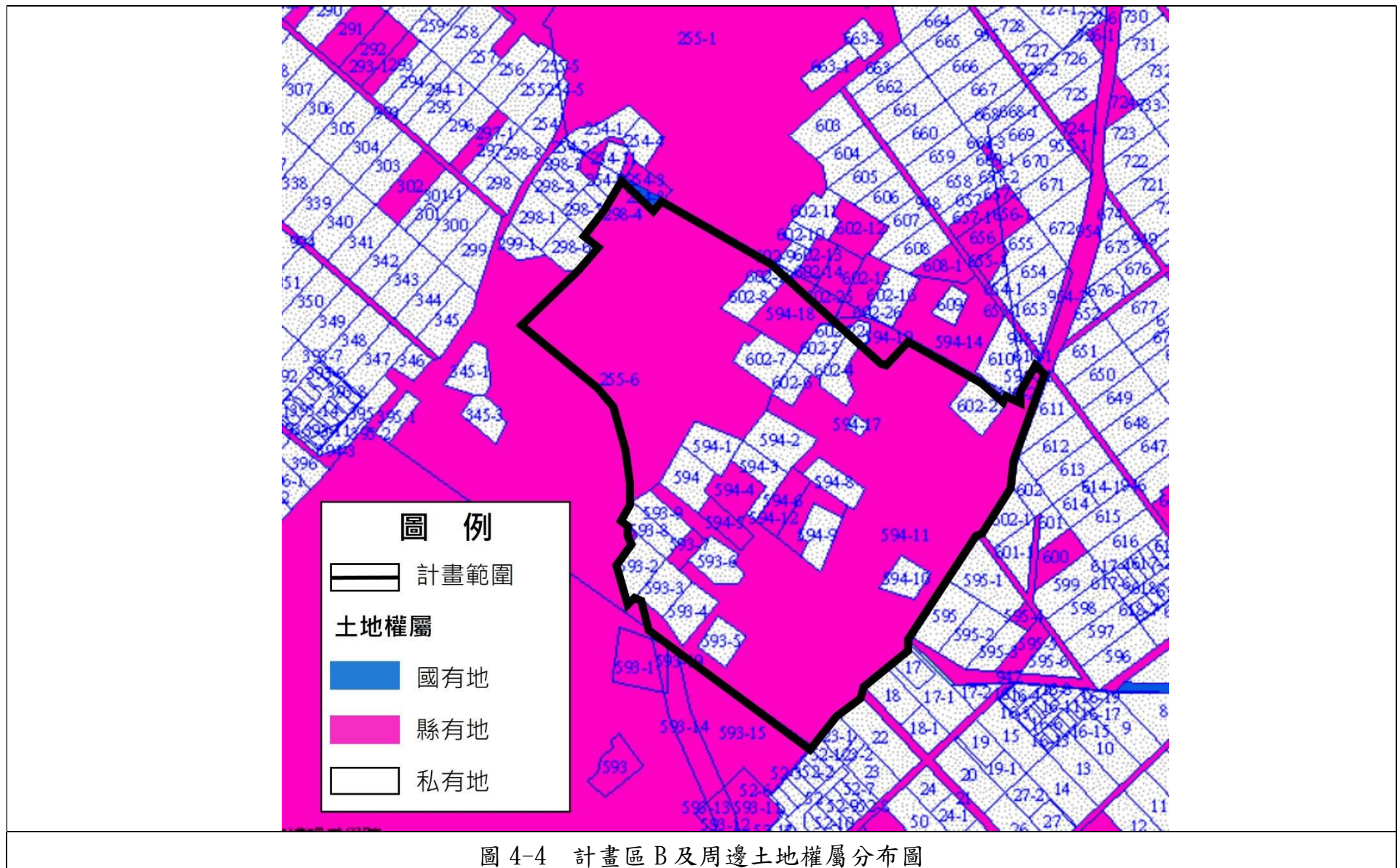
圖 4-2 計畫區 B 土地權屬面積占比圓餅圖

資料來源：本計畫彙整



圖 4-3 計畫區 A 及周邊土地權屬分布圖

資料來源：本計畫繪製



資料來源：本計畫繪製

第二節、Ⅱ-29 計畫道路及金門大學週邊農村聚落之土地清冊、公告現值與公告地價

一、Ⅱ-29 計畫道路（計畫區 A）

計畫區 A 之土地清冊、公告現值與公告地價情形，如表 4-3。

表 4-3 計畫區 A 土地清冊、公告現值與公告地價彙整表

行政區	地 段	地 號	面積 (m^2)	使用分區	土地 所有權人	公告地價 ($\text{元}/\text{m}^2$)	公告土地現值 ($\text{元}/\text{m}^2$)
金寧鄉	寧湖二劃測段	444-2	98.68	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	546-2	259.26	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	553	309.58	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	553-4	98.13	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	590-1	15.38	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	594-1	129.70	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	991-2	524.29	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	991-3	246.72	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	992-2	329.91	道路用地	中華民國	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1058-2	586.88	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1058-3	215.41	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1171-2	141.90	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	713-2	462.37	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	719-3	27.33	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	719-4	27.30	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	719-5	13.29	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	719-7	1.81	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	868-3	101.62	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1260-2	347.27	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1401-1	920.00	道路用地	中華民國	82.2	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1401-5	206.32	道路用地	中華民國	82.2	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1402-2	28.12	道路用地	中華民國	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1175-6	879.58	道路用地	中華民國	80	5,900
小 計(1)-國有地		--	5,970.85	--	--	--	--
金寧鄉	寧湖二劃測段	344-5	22.13	道路用地	金門縣	120.2	10,300
金寧鄉	寧湖二劃測段	553-1	188.52	道路用地	金門縣	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	587	96.50	道路用地	金門縣	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	588	310.46	道路用地	金門縣	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	589	95.86	道路用地	金門縣	80	5,900

行政區	地 段	地 號	面積 (m ²)	使用分區	土地 所有權人	公告地價 (元/m ²)	公告土地現值 (元/m ²)
金寧鄉	寧湖二劃測段	1000-2	107.12	道路用地	金門縣	81.3	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	716-1	111.09	道路用地	金門縣	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	716-4	39.54	道路用地	金門縣	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1287-2	2.25	道路用地	金門縣	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1288-1	59.88	道路用地	金門縣	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1411	154.73	道路用地	金門縣	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1174-1	34.64	道路用地	金門縣	80	5,900
小 計(2)-縣有地		--	1,222.72	--	--	--	--
金寧鄉	寧湖二劃測段	344-7	394.61	道路用地	楊○○	125.6	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	345-1	221.33	道路用地	楊○○	96	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	346-1	44.58	道路用地	呂○○	209.9	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	557	635.01	道路用地	楊○○	96	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	558-1	206.83	道路用地	楊○○	96	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	592-1	26.83	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	594-4	183.96	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	595	266.74	道路用地	黃楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	596	467.77	道路用地	黃楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	909-1	710.65	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	990-1	8.64	道路用地	林○○、 楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	991	498.77	道路用地	楊○○、 楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	992-3	193.09	道路用地	王○○	80	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	993-1	102.32	道路用地	周○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1057	455.77	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1058-7	123.38	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1168-1	7.64	道路用地	黃○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1170-1	179.10	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1171	265.84	道路用地	蔡○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1172-1	31.08	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	716-3	44.79	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	717	118.14	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	718-1	41.73	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	719-8	252.25	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	793-2	0.36	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	794-2	63.75	道路用地	楊○○	64	5,900

行政區	地 段	地 號	面積 (m ²)	使用分區	土地 所有權人	公告地價 (元/m ²)	公告土地現值 (元/m ²)
金寧鄉	寧湖二劃測段	794-3	190.82	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	795	696.41	道路用地	楊○○、 楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	796-2	235.24	道路用地	楊○○、 楊○○與 其餘 11 人共同共 有	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	869	579.92	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	870	548.53	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	871-1	93.91	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1175-8	205.52	道路用地	楊○○、 楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1258	416.31	道路用地	鄭○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1286-1	129.05	道路用地	楊陳○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1287-3	131.25	道路用地	蔡○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1397-1	1.72	道路用地	楊○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1401	723.59	道路用地	蔡○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1402-3	50.51	道路用地	徐○○	64	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1410	315.59	道路用地	楊○○	89.2	5,900
金寧鄉	寧湖二劃測段	1412	401.80	道路用地	楊○○、 楊○○、 楊○○	78.8	5,900
小 計(3)-私有地		--	10,265.13	--	--	--	--
小計(1+2)-公有地			7193.57	百分比(%)		41.20	
小計(3)-私有地			10,265.13			58.80	
合 計			17,458.70	--	--	--	--

註：本表之公告現值與公告地價為民國 112 年 7 月所彙整

資料來源：金門縣地政局、本計畫彙整

二、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）

計畫區 B 之土地清冊、公告現值與公告地價情形，如表 4-4。

表 4-4 計畫區 B 土地清冊、公告現值與公告地價彙整表

行政區	地 段	地 號	面積 (m^2)	使用分區	土地權屬	公告地價 ($\text{元}/\text{m}^2$)	公告土地 現值 ($\text{元}/\text{m}^2$)
金寧鄉	寧湖三劃段	593-7	333.00	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-12	800.04	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-4	907.00	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-5	540.00	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-19	18.35	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-20	0.06	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	255-6 (部分)	18,881.86	保護區 農業區	金門縣	134	3,903
金寧鄉	寧湖三劃段	594-11	30,859.52	保護區 道路用地 農業區	金門縣	81	2,580
金寧鄉	寧湖三劃段	594-18	1,543.21	保護區	金門縣	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-6	756.49	保護區	金門縣	80	2,500
小 計(1)-縣有地		--	54,639.53	--	--	--	--
金寧鄉	寧湖三劃段	593-2	800.00	保護區	許○○	173	4,088
金寧鄉	寧湖三劃段	593-3	733.00	保護區	吳○○	85	2,583
金寧鄉	寧湖三劃段	593-4	799.39	保護區	蔡○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	593-5	600.00	保護區	蔡○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	593-6	733.00	保護區	蔡○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	593-8	580.71	保護區	吳○○	94	2,740
金寧鄉	寧湖三劃段	593-9	560.00	保護區	吳○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594	924.25	保護區	蔡○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-1	825.64	保護區	翁○○	80	2,500

行政區	地 段	地 號	面積 (m ²)	使用分區	土地權屬	公告地價 (元/m ²)	公告土地 現值 (元/m ²)
金寧鄉	寧湖三劃段	594-10	573.00	保護區	許○○、 許○○與 許○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-9	767.00	保護區	許○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-17	120.00	保護區	許○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-18	155.96	保護區	呂○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-2	785.88	保護區	翁○○、 周○○、 薛○○、 薛○○、 薛○○、 薛○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-4	686.17	保護區	楊○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-5	712.76	保護區	許○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-6	413.00	保護區	許○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-7	919.32	保護區	蔡○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	602-8	654.22	保護區	許○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-8	656.27	保護區	吳○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-2	1,089.52	保護區	翁○○	80	2,500
金寧鄉	寧湖三劃段	594-3	769.17	保護區	翁○○	80	2,500
小 計(2)-私有地		--	14,858.26	--	--	--	--
小計(1)-公有地			54,639.53	百分比(%)		78.62	
小計(2)-私有地			14,858.26			21.38	
合 計			69,497.79	--	--	--	--

註：

資料來源：金門縣地政局、本計畫彙整

1. 本表之公告現值與公告地價為民國 112 年 7 月所彙整
2. 本表之面積僅為參考之用，實際面積應依丈量之結果為準

第五章、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）之 土地使用配置方案

第一節、用詞定義

- （一）**農村聚落土地**：指縣府對符合金門特定區土地使用管制要點中可做為農村聚落條件之土地，劃設計畫範圍、農村住宅街廓，並開闢公共建設與農村聚落服務設施者。
- （二）**農村住宅**：指農村聚落內之住宅。
- （三）**農村住宅街廓**：指農村聚落內所劃設供興建農村住宅之街廓。
- （四）**重大公共建設**：指金門特定區計畫內經縣府認定屬重大公共建設之項目。
- （五）**重大公共建設與農村聚落共同開發計畫**：指依本作業規定所擬定之「重大公共建設與農村聚落共同開發計畫」之計畫書圖。

第二節、金門大學週邊農村聚落之整體規劃原則

一、基本原則：

- （一）**連結周邊地區**：金門大學週邊農村聚落之西側毗鄰金門大學，東側為閩南建築專用區，除考量計畫區內之通路動線流暢外，亦須考量與鄰近計畫區間道路系統之順暢銜接。
- （二）**金門大學週邊農村聚落配合閩南建築專用區之規劃軸線**，採東北-西南軸向配置，使兩地區規劃紋理一致。

二、土地使用分區配置原則：

- （一）依照縣有地與私有地之空間分布區位，配合劃設農村住宅街廓 17 處，以及公共設施與開放空間。
- （二）**維護計畫區環境品質**：透過土地使用管制與都市設計，使區內土地開發與景觀得以協調。

三、公共設施用地配置

- （一）將非方正之街廓截角劃設為開闊之開放空間，避免產生通路視線死角，保障行車安全。
- （二）配合安岐閩南建築專用區之公共設施配置，使計畫區 B 內之開放空間均衡分布於計畫區內。

第三節、計畫人口與戶數

一、計畫人口：

約 1,370 人（農村住宅樓地板面積約 100,560m²/金門縣近五年平均每人居住面積 73.3m²）

二、戶數：

約 416 戶（計畫人口/金門縣 112 年每戶平均人口 = 1,370 / 3.29）

第四節、土地使用配置方案

計畫區 B 總面積約為 6.95 公頃，共劃設農村住宅街廓 17 處，面積共約 4.19 公頃（占計畫面積約 60%）；公園、綠地、廣場及停車場等開放公共空間共 13 處以及通路系統（兩者共占計畫區面積約 40%），規劃配置如圖 5-1 及圖 5-2，面積分配如表 5-1。

第五節、通路系統與交通量推估

一、通路系統：

計畫區 B 之通路劃設，除供計畫區內連通使用外，另也配合連結安岐閩南建築專用區與金門大學周邊之道路系統之相銜接，以達到整體地區交通連絡之順暢，計畫區 B 之通路總面積共約 1.99 公頃，約占計畫區面積 29%，通路編號、寬度如表 5-1 所示，通路系統則如圖 5-1 所示。

二、農村聚落開發後交通量推估：

本案農村聚落開發後所產生之晨昏峰交通流量數據如表 5-2，晨峰時段約 297 PCU；昏峰時段約 238 PCU，對於週邊既有道路之服務水準影響有限。

表 5-2 農村聚落開發後產生之小客車當量數分析表

時段		人數	小客車 (輛)	機車 (輛)	公車 (輛)	小計 (PCU)	合計 (PCU)
晨 峰	進入	25	9	11	0	13	297
	離開	554	206	251	2	284	
昏 峰	進入	439	163	199	1	225	238
	離開	25	9	11	0	13	

資料來源:本計畫彙整

第六節、公共設施

計畫區 B 內劃設公園、廣場等開放公共空間 11 處、停車場用地 2 處，面積共約 0.77 公頃，共占計畫區面積約 11%，如圖 5-1、表 5-1 所示。

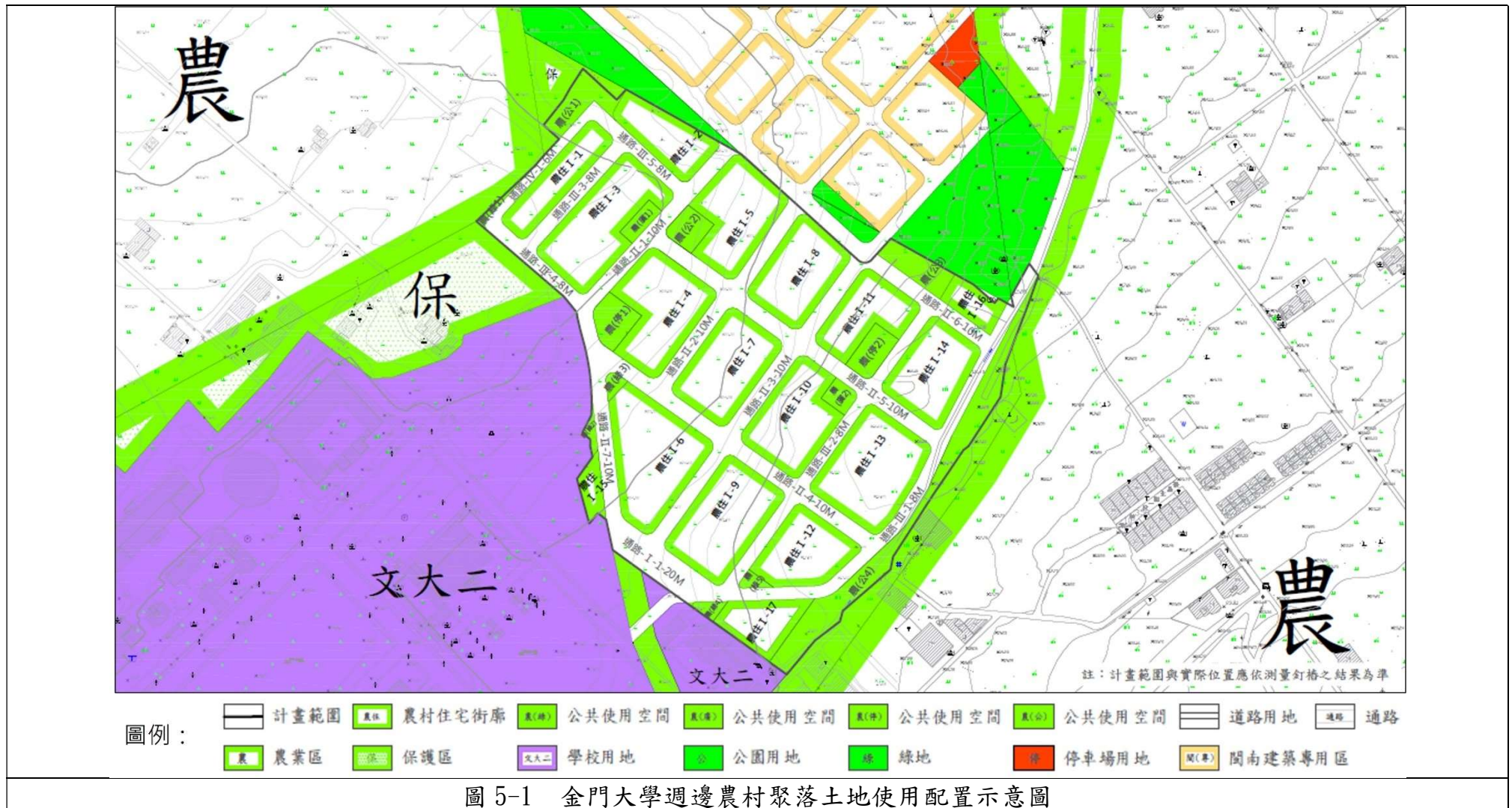
計畫區 B 之汙水處理屬金城水資源回收中心服務範圍，經查詢內政部國土管理署下水道建設計畫整合資訊網，計畫區 B 週邊共有兩處汙水下水道，分別位於環島西路二段(距離計畫區 B 西南側 660 公尺)，以及頂林路汙水下水道(距離計畫區 B 東側約 850 公尺)，可配合納入其汙水處理系統。

經查經濟部水利署以及農業部農村發展及水土保持署，計畫區 B 之區域排水系統屬於「湖尾區排」之範圍，可配合納入其排水系統，同時，為配合安岐閩南建築專用區以及金門大學周邊地區之逕流，可於計畫區 B 內之公共開放空間適當設置沉砂滯洪之設施。

表 5-1 金門大學週邊農村聚落之土地使用面積分配表

項目	編號	面積(公頃)	道路寬度(m)	比例(%)
農村住宅街廓	I-1	0.18		3
	I-2	0.18		3
	I-3	0.35		5
	I-4	0.31		5
	I-5	0.29		4
	I-6	0.38		6
	I-7	0.29		4
	I-8	0.27		4
	I-9	0.34		5
	I-10	0.28		4
	I-11	0.20		3
	I-12	0.23		3
	I-13	0.37		5
	I-14	0.26		4
	I-15	0.05		1
	I-16	0.08		1
	I-17	0.14		2
	小計	4.19		60
公共使用空間	農(公1)	0.08		1
	農(公2)	0.05		1
	農(公3)	0.08		1
	農(公4)	0.31		4
	農(停1)	0.07		1
	農(停2)	0.06		1
	農(廣1)	0.03		0
	農(廣2)	0.03		0
	農(綠1)	0.01		0
	農(綠2)	0.01		0
	農(綠3)	0.01		0
	農(綠4)	0.02		0
	農(綠5)	0.01		0
	小計	0.77		11
通路	通路Ⅰ-1	1.99	20	29
	通路Ⅱ-1		10	
	通路Ⅱ-2		10	
	通路Ⅱ-3		10	
	通路Ⅱ-4		10	
	通路Ⅱ-5		10	
	通路Ⅱ-6		10	
	通路Ⅱ-7		10	
	通路Ⅲ-1		8	
	通路Ⅲ-2		8	
	通路Ⅲ-3		8	
	通路Ⅲ-4		8	
	通路Ⅲ-5		8	
	通路Ⅳ-1		6	
	小計	1.99		29
公共使用空間+通路	合計	2.76		40
總計		6.95		100

資料來源：本計畫彙整



註：本示意圖為參考，唯實際範圍及位置以都市計畫樁位及地政機關丈量之結果為準

資料來源：本計畫繪製

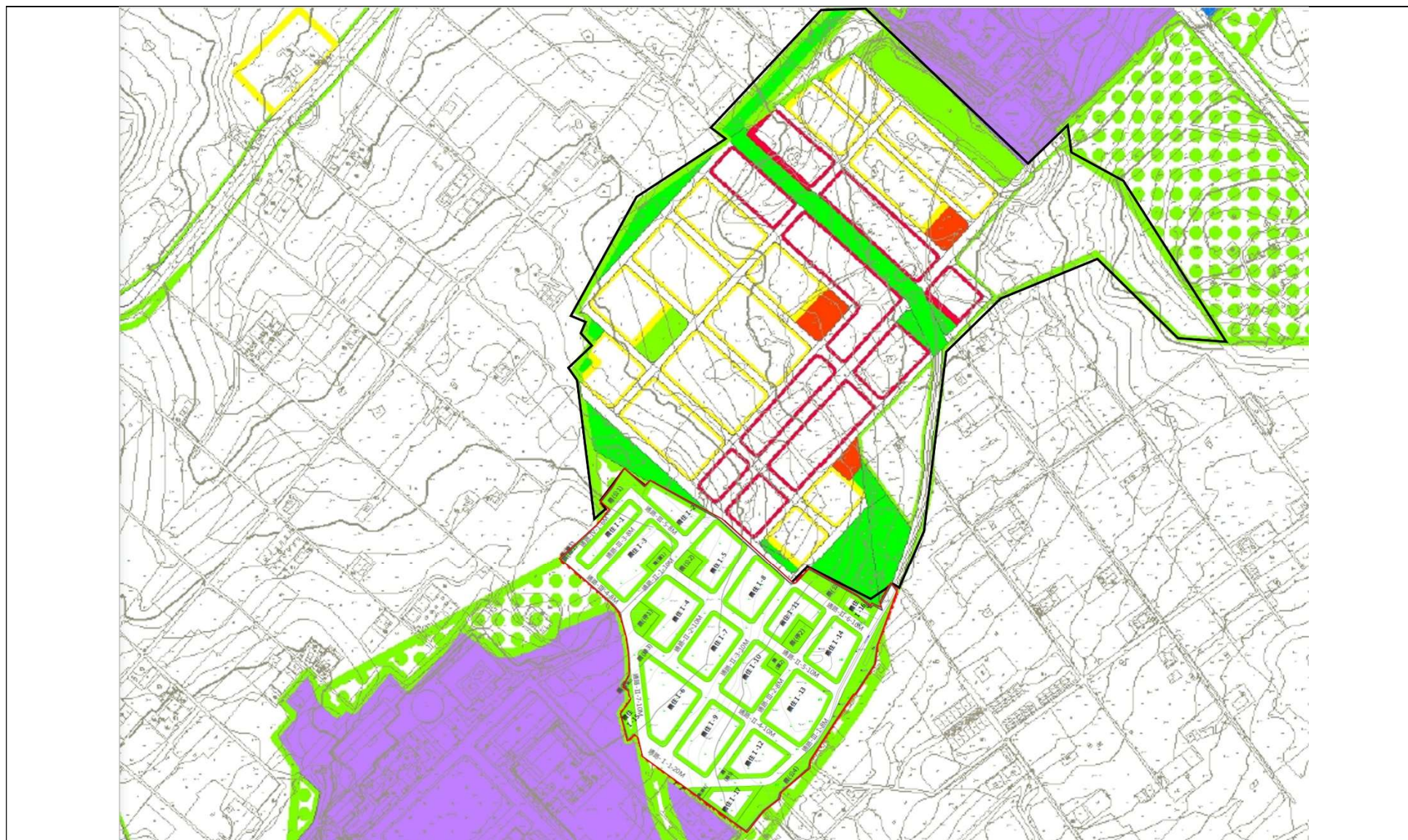


圖 5-2 金門大學週邊農村聚落土地使用示意圖

註：本示意圖為參考，唯實際範圍及位置以都市計畫樁位及地政機關丈量之結果為準

資料來源：本計畫繪製

第七節、土地使用管制

為配合Ⅱ-29 號計畫道路用地取得辦理金門大學周邊地區之農村聚落整體開發計畫，金門大學週邊農村聚落內之土地使用管制應依下列規定辦理，其餘未規定事項，適用其他法令規定，其要點如下：

一、農村聚落土地使用項目如下：

- (一) 農村住宅
- (二) 社區型公共設施（廣場可供興建宗教設施、紀念性建築）
- (三) 公共開放空間、環境美化及景觀維護等設施
- (四) 公共事業設備（水、電、瓦斯、電信）
- (五) 水土保持與防災設施
- (六) 自來水處理、汙水處理及水資源再利用設施
- (七) 其他經「金門縣都市計畫委員會」許可之使用

二、農村住宅土地容積率為 240%，建蔽率為 60%，

三、農村住宅興建時應附設停車空間，其設置標準如下：

總樓地板面積	停車設置標準
1~315 平方公尺以下（含）	設置一部
超過 315 平方公尺~465 平方公尺	設置二部
超過 465 平方公尺~615 平方公尺	設置三部
樓地板面積超過 615 平方公尺者，每增加 150 平方公尺，需設置一部停車空間，如未逾 150 平方公尺，仍須設置一部停車空間。	

四、農村住宅興建時側院之留設，應依建築相關法規辦理。

五、農村住宅興建時，應自通路境界線退縮 2 公尺建築為原則，不得設置圍牆及各種設施、設備或構造物，並得計入法定空地，但經金門縣都市計畫委員會審議決議者，不在此限。

六、退縮空間如為角地，則應以兩路面均退縮為原則，但經金門縣都市計畫委員會審議決議者，不在此限。

七、供公眾使用之法定空地或帶狀空間應做通道、非法定停車場所。休憩空間或其他經都市計畫委員會議定之使用，在未經許可前不得加裝圍籬、圍牆、加高或降低路面等影響整體使用之設施、設備或構造物。法定空地上之公共設施，申請人應依審查結果施設之。

- 八、基地內應留設 20%空地做綠化植栽帶，得計入法定空地，並於圖面表示，但經金門縣都市計畫委員會審議決議者，不在此限。
- 九、對於建築退縮標準如遇執行上困難，得提請金門縣都市計畫委員會決定之。
- 十、基地排水
- (一)基地應設置適當之排水系統，並接通至經主管機關認可之排水幹線、河川或公共水域。
 - (二)排水溝應考量基地高程，沿基地四周及通道兩旁設置。
 - (三)排水溝設施應合理規劃設計，原則依實際狀況經審議許可施設之。
 - (四)基地未銜接現有排水系統者，應取得土地使用同意書，並自行鋪設連接至公共排水系統。
- 十一、帶狀式開放空間或人行步道應保持與左右鄰地之延續性與完整淨寬，地面無階梯，鋪面應平整防滑，且與鄰地平順連接。
- 十二、建築物臨計畫通路、既成道路、停車場、廣場用地側，其立面應加強細部處理，並設置適當立面開口，以符合視覺景觀多樣性；設置鐵窗、柵欄及暴露通風、廢棄排出口等有礙觀瞻之設施、設備時，應有適當之隱藏、包覆或遮蔽處理與設計。
- 十三、為美化整體景觀，建築物屋頂層附設之視訊、通訊、水塔、空調及機電設備等設施物，應予以美化並配合建物造型做整體規劃設計。
- 十四、建築物面向原則上應面臨計畫通路。
- 十五、基地申請建築時，建築物樓地板面積一千平方公尺(含)以上者，需經都市設計審查程序後，始得開發或發照建築。
- 十六、農村聚落內公用設備管線應予以地下化，若其設施必須暴露於地面以上者，應予以美化及考慮其安全性。

第六章、計畫區 A 與計畫區 B 之財務計畫與 土地交換面積比例

第一節、財務計畫

一、II-29 號計畫道路用地 (計畫區 A) 價格估算

II-29 號計畫道路(計畫區 A)開闢所需之私有地為金寧鄉寧湖二劃測段 344-7 地號等 41 筆土地，面積合計約 10,265.13 平方公尺。

II-29 號計畫道路西側臨慈湖路二段(相關地號為寧湖二劃測段 344-7、345-1、346-1、557、558-1 地號，面積合計 1,502.36 平方公尺)、東側臨環島西路二段(相關地號為寧湖二劃測段 1410、1412 地號，面積合計 717.39 平方公尺)。

前述 41 筆私有地之價格估算，係參考相鄰之寧湖二劃測段農業區土地交易實例推估，以民國 113 年 8 月 31 日為價格日期，經查詢民國 111 年 1 月至民國 113 年 8 月間寧湖二劃測段農業區交易實例，此期間農業區土地交易單價每平方公尺在 4,100 元至 11,000 元間(如表 6-1)；以該資料推估，臨慈湖路二段土地之價格為每平方公尺 12,500 元(寧湖二劃測段 344-7、346-1 地號)及 11,000 元(寧湖二劃測段 345-1、557、558-1 地號)，臨環島西路二段土地之價格為每平方公尺 7,500 元(寧湖二劃測段 1410、1412 地號)，其他土地價格為每平方公尺 6,300 元(面臨產業道路)及 6,200 元(未臨路)。

表 6-1 民國 111 年 1 月至 113 年 8 月間計畫道路鄰近實價登錄交易明細表

編號	地段	地號	總價(元)	交易日期	土地面積 (m ²)	交易單價 (元/m ²)	使用分區
1	寧湖二劃測段	442	4,770,000	111/10/25	434.17	10,986	農業區
2	寧湖二劃測段	1285	3,000,000	111/9/23	600.04	5,000	農業區
3	寧湖二劃測段	1166	12,300,000	112/4/10	955.65	6,417	農業區
		1167			961.25		農業區
4	寧湖二劃測段	806	4,200,000	112/5/17	512.37	8,197	農業區
5	寧湖二劃測段	716-1	1,310,862	111/10/21	111.09	5,900	農業區
		716-2			71.55		農業區
		716-4			39.54		農業區
6	寧湖二劃測段	791-2	1,300,000	112/1/9	313.29	4,150	農業區
7	寧湖二劃測段	442	5,700,000	113/1/31	434.17	13,128	農業區
8	寧湖二劃測段	443	4,500,000	113/1/31	409.26	10,995	農業區

9	寧湖二劃測段	562	3,500,000	113/1/8	29.70	23,052	農業區
		562-16			122.13		

資料來源：本計畫彙整

有關Ⅱ-29 號計畫道路需使用之私有地，經評估各筆土地之價格詳如表 6-2，評估總價約為 72,861,477 元(約 7,286 萬元)。

表 6-2 Ⅱ-29 號計畫道路私有地價格明細表

編號	地段	地號	面積 (m ²)	權利 範圍	單價 (元/m ²)	總價	備註
1	寧湖二劃測段	344-7	394.61	全部	12,500	4,932,625	臨慈湖路
2	寧湖二劃測段	345-1	221.33	全部	11,000	2,434,630	臨慈湖路
3	寧湖二劃測段	346-1	44.58	全部	12,500	557,250	臨慈湖路
4	寧湖二劃測段	557	635.01	全部	11,000	6,985,110	臨慈湖路
5	寧湖二劃測段	558-1	206.83	全部	11,000	2,275,130	臨慈湖路
6	寧湖二劃測段	592-1	26.83	全部	6,200	166,346	個別條件較差
7	寧湖二劃測段	594-4	183.96	全部	6,200	1,140,552	個別條件較差
8	寧湖二劃測段	595	266.74	全部	6,300	1,680,462	個別條件稍優
9	寧湖二劃測段	596	467.77	全部	6,300	2,946,951	個別條件稍優
10	寧湖二劃測段	716-3	44.79	全部	6,200	277,698	個別條件較差
11	寧湖二劃測段	717	118.14	全部	6,200	732,468	個別條件較差
12	寧湖二劃測段	718-1	41.73	全部	6,200	258,726	個別條件較差
13	寧湖二劃測段	719-8	252.25	全部	6,200	1,563,950	個別條件較差
14	寧湖二劃測段	793-2	0.36	全部	6,300	2,268	個別條件稍優
15	寧湖二劃測段	794-2	63.75	全部	6,300	401,625	個別條件稍優
16	寧湖二劃測段	794-3	190.82	全部	6,300	1,202,166	個別條件稍優
17	寧湖二劃測段	795	696.41	全部	6,300	4,387,383	個別條件稍優
18	寧湖二劃測段	796-2	235.24	全部	6,300	1,482,012	個別條件稍優
19	寧湖二劃測段	869	579.92	全部	6,300	3,653,496	個別條件稍優
20	寧湖二劃測段	870	548.53	全部	6,300	3,455,739	個別條件稍優
21	寧湖二劃測段	871-1	93.91	全部	6,300	591,633	個別條件稍優
22	寧湖二劃測段	909-1	710.65	全部	6,300	4,477,095	個別條件稍優

編號	地段	地號	面積 (m ²)	權利 範圍	單價 (元/m ²)	總價	備註
23	寧湖二劃測段	990-1	8.64	全部	6,200	53,568	個別條件較差
24	寧湖二劃測段	991	498.77	全部	6,200	3,092,374	個別條件較差
25	寧湖二劃測段	992-3	193.09	全部	6,300	1,216,467	個別條件稍優
26	寧湖二劃測段	993-1	102.32	全部	6,300	644,616	個別條件稍優
27	寧湖二劃測段	1057	455.77	全部	6,200	2,825,774	個別條件較差
28	寧湖二劃測段	1058-7	123.38	全部	6,200	764,956	個別條件較差
29	寧湖二劃測段	1168-1	7.64	全部	6,200	47,368	個別條件較差
30	寧湖二劃測段	1170-1	179.10	全部	6,200	1,110,420	個別條件較差
31	寧湖二劃測段	1171	265.84	全部	6,200	1,648,208	個別條件較差
32	寧湖二劃測段	1172-1	31.08	全部	6,200	192,696	個別條件較差
33	寧湖二劃測段	1175-8	205.52	全部	6,200	1,274,224	個別條件較差
34	寧湖二劃測段	1258	416.31	全部	6,200	2,581,122	個別條件較差
35	寧湖二劃測段	1286-1	129.05	全部	6,200	800,110	個別條件較差
36	寧湖二劃測段	1287-3	131.25	全部	6,200	813,750	個別條件較差
37	寧湖二劃測段	1397-1	1.72	全部	6,200	10,664	個別條件較差
38	寧湖二劃測段	1401	723.59	全部	6,200	4,486,258	個別條件較差
39	寧湖二劃測段	1402-3	50.51	全部	6,200	313,162	個別條件較差
40	寧湖二劃測段	1410	315.59	全部	7,500	2,366,925	臨環島西路
41	寧湖二劃測段	1412	401.80	全部	7,500	3,013,500	臨環島西路
合計			10,265.13			72,861,477	

註：本表估價之日期為 112 年 7 月 18 日

資料來源：本計畫彙整

二、Ⅱ-29 號計畫道路用地（計畫區 A）工程費用估算

Ⅱ-29 號計畫道路工程費用估算如下：

總金額預計約 1.4 億元，包含直接工程費 8,000 萬元，以及間接工程費 6,000 萬元。

三、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）之土地價格估算（未經工程施工前）

經查詢實價登錄交易資訊，金門大學週邊農村聚落之鄰近農業區土地，民國 110 年 7 月至至民國 113 年 8 月間交易實例，排除特殊交易案例後，其中區位條件與計畫區 B 土地相類似之交易實例共有 4 例，如表 6-3。

表 6-3 計畫區 B 區位條件相當之交易實例彙整表

交易日期	交易標的	面積 (m ²)	交易總價 (元)	單價 (元/m ²)	臨路條件
110/09/29	寧湖三劃段 392 地號	1,000	8,000,000	8,000	環島西路二段 551 巷 100 弄
111/04/13	寧湖三劃段 294-1、 295 地號	1,500	12,250,000	8,167	環島西路二段 551 巷 102 弄
111/08/02	寧湖三劃段 350 地號	1,000	8,200,000	8,000	環島西路二段 551 巷 101 弄
112/01/04	寧湖三劃段 387 地號	1,000	8,200,000	8,200	環島西路二段 551 巷 100 弄
112/11/8	寧湖三劃段 381 地號	1,000	8,100,000	8,100	產業道路
113/1/25	寧湖三劃段 129 地號	960.70	7,200,000	7,495	產業道路
113/4/10	寧湖三劃段 116 地號	333.34	1,600,000	4,800	產業道路
113/5/7	寧湖三劃段 391 地號	1,000	8,350,000	8,350	環島西路二段 551 巷 100 弄

資料來源：本計畫彙整

寧湖三劃段 295、350、387、392 等四筆土地因直接臨環島西路 551 巷，其條件較計畫區 B 內之土地條件為優，經區域因素、個別因素調整後，計畫區 B 農村聚落土地平均單價估計為每平方公尺 6,300 元。

四、金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）之工程費用估算參考基準

計畫區 B 面積共約 69,497.79 平方公尺，其工程內容主要為整地、開闢社區道路、排水溝渠、社區開放空間等，有關工程經費參考案例及提列過程如下：

（一）后豐新村公共設施開闢工程單價（約 3,341 萬元/公頃）：

民國 106 年發包，預算金額 44,989,114 元，基地面積約 1.346547 公頃，平均每公頃工程單價 33,410,727 元。

（二）安岐新村道路及公共設施開闢工程單價（約 3,104 萬元/公頃）：

民國 108 年決標，金額 29,655,500 元，基地面積約 0.9554 公頃，平均每公頃工程單價 31,039,879 元。

- (三) 安岐閩南建築專用區區段徵收開發案公共設施費用單價(約 3,100 萬元/公頃)：

民國 109 年審議通過，金額 550,560,000，基地面積約 17.76 公頃，平均每公頃工程單價 31,000,000 元。

五、金門大學週邊農村聚落(計畫區 B)工程總經費估算如下：

- (一) 因安岐閩南建築專用區區段徵收開發案公共設施費用為民國 109 年審議通過金額，該工程之施工內容、規劃設計與本案工程相似度高，故本案工程經費擬以安岐閩南建築專用區區段徵收開發案公共設施費用為參據，並考量本區地形坡度因素，調高每公頃工程成本 15%，以每公頃 35,650,000 元計算(以 109 年為基期)。

隨近年物價波動，109 年至 113 年間物價調整率以 20%估算，另加計物價上漲率 5%及規劃設計監造費用以工程總價 5%計算，則 113 年之工程造價以每公頃 46,345,000 元估算，故計畫區 B 農村聚落基地工程成本約為 322,088,000 元(3.22 億)。

- (二) 利息負擔(約 2,384 萬元)

估計施工期間 2 年，施工期間之年利率按 113/8/31 五大銀行基準利率加計風險溢酬以 3.7%計算，利息費用約 2,384 萬元(計算式： $322,088,000 \text{ 元} \times 3.7\% \times 2 = 23,835,000 \text{ 元}$)。

- (三) 其他費用(約 4,832 萬元)

施工期間可能產生之其他費用，以農村聚落基地工程成本之 15%計提，約 4,832 萬元(計算式： $322,088,000 \text{ 元} \times 15\% = 48,313,000 \div 4,832 \text{ 萬元}$)。

- (四) 計畫區 B 農村聚落整體開發工程總成本為 394,236,000 元(約 3.94 億)。

- (五) 計畫區 B 農村聚落基地每平方公尺應負擔之工程成本：

$$394,236,000 / 69,497.79 = 5,673 \div 5,700 \text{ 元/m}^2$$

八、金門大學週邊農村聚落(計畫區 B)平均土地成本估算(含工程施工費用)

- (一) 農村聚落土地平均單價(未經工程施工前) + 每平方公尺應負擔工程成本 = $6,300 + 5,700 = 12,000 \text{ 元/m}^2$

- (二) 提列 5%風險溢酬 = $12,000 \times 5.0\% = 600 \text{ 元/m}^2$

- (三) 農村聚落整體開發平均土地成本 = $12,000 + 600 = 12,600 \text{ 元/m}^2$

第二節、Ⅱ-29 計畫道路與金門大學週邊農村聚落 土地價值相等交換

- 一、「金門縣縣有非公用不動產配合公共設施與私有不動產相互交換要點」第九點規定，縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，應以價值相等為原則。
- 二、Ⅱ-29 號計畫道路用地之土地單價約 6,200~6,300 元/m²。
- 三、金門大學週邊農村聚落之平均成本約 12,600 元/m²。
- 四、以價值相等交換為原則：

若計畫區 A 土地交換計畫區 B 土地，須以屆時土地實際估價及價值相等為交換原則。

第三節、Ⅱ-29 號計畫道路用地與金門大學週邊農村聚落 土地交換區位之建議

- 一、Ⅱ-29 號計畫道路(計畫區 A)私有土地交換金門大學週邊農村聚落(計畫區 B)土地所在之主要街廓

計畫區 A 內之私有土地交換以計畫 B 內縣有地較多之街廓為主，以利儘速取得Ⅱ-29 號道路（計畫區 A）內之私有地，其餘之街廓因其中含有較多之私有地，涉及其合併、分割、共有物分割、贈與金門縣等程序，建議暫不參與土地交換，以釐清其街廓內私有土地權屬之交換分合為主。

- 二、Ⅱ-29 號計畫道路(計畫區 A)與金門大學週邊農村聚落(計畫區 B)之土地交換區位建議

經本計畫分析計畫區 B 內可交換之縣有地面積高於交換計畫區 A 所需之土地面積，可使得Ⅱ-29 號道路用地之取得有良好之基礎條件。

第七章、金門大學週邊農村聚落內私有地參與 農村聚落整體開發之處理原則

- 一、金門大學週邊農村聚落(計畫區 B)私有地土地單價約 6,300 元/m²，計畫區 B 農村聚落整體開發平均土地成本約 12,600 元/m²。
- 二、土地交換分合以價值相等為原則，故計畫區 B 內原私有土地可抽籤選配其所在區塊內價值相等之私有地。
- 舉例：若計畫區 B 內各筆私有地土地可抽籤選配之土地面積為其原有面積之 50%，則選配結果如表 7-1，惟實際交換分合後土地分配比率及面積以屆時之土地估價結果為準。

表 7-1 計畫區 B 各私有地地號土地面積統計表

編號	地段	地號	面積(m ²)	單價 (元/m ²)	土地交換分合後配 回土地之面積(m ²)
1	寧湖三劃段	593-2	800.00	6,300	400.00
2	寧湖三劃段	593-3	733.00	6,300	366.50
3	寧湖三劃段	593-4	799.39	6,300	399.70
4	寧湖三劃段	593-5	600.00	6,300	300.00
5	寧湖三劃段	593-6	733.00	6,300	366.50
6	寧湖三劃段	593-8	580.71	6,300	290.36
7	寧湖三劃段	593-9	560.00	6,300	280.00
8	寧湖三劃段	594	924.25	6,300	462.13
9	寧湖三劃段	594-1	825.64	6,300	412.82
10	寧湖三劃段	594-10	573.00	6,300	286.50
11	寧湖三劃段	594-9	767.00	6,300	383.50
12	寧湖三劃段	594-17	120.00	6,300	60.00
13	寧湖三劃段	602-18	155.96	6,300	77.98
14	寧湖三劃段	602-2	785.88	6,300	392.94
15	寧湖三劃段	602-4	686.17	6,300	343.09
16	寧湖三劃段	602-5	712.76	6,300	356.38
17	寧湖三劃段	602-6	413.00	6,300	206.50
18	寧湖三劃段	602-7	919.32	6,300	459.66
19	寧湖三劃段	602-8	654.22	6,300	327.11
20	寧湖三劃段	594-8	656.27	6,300	328.14
21	寧湖三劃段	594-2	1,089.52	6,300	544.76
22	寧湖三劃段	594-3	769.17	6,300	384.59
合計			14,858.26		7,429.13

資料來源：本計畫彙整

第八章、土地分配方案及流程

第一節、II-29 號計畫道路（計畫區 A）私有地交換金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）縣有地街廓流程

依照內政部公告之「都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法」之規定（如圖 8-1）辦理公、私有土地交與分配流程。

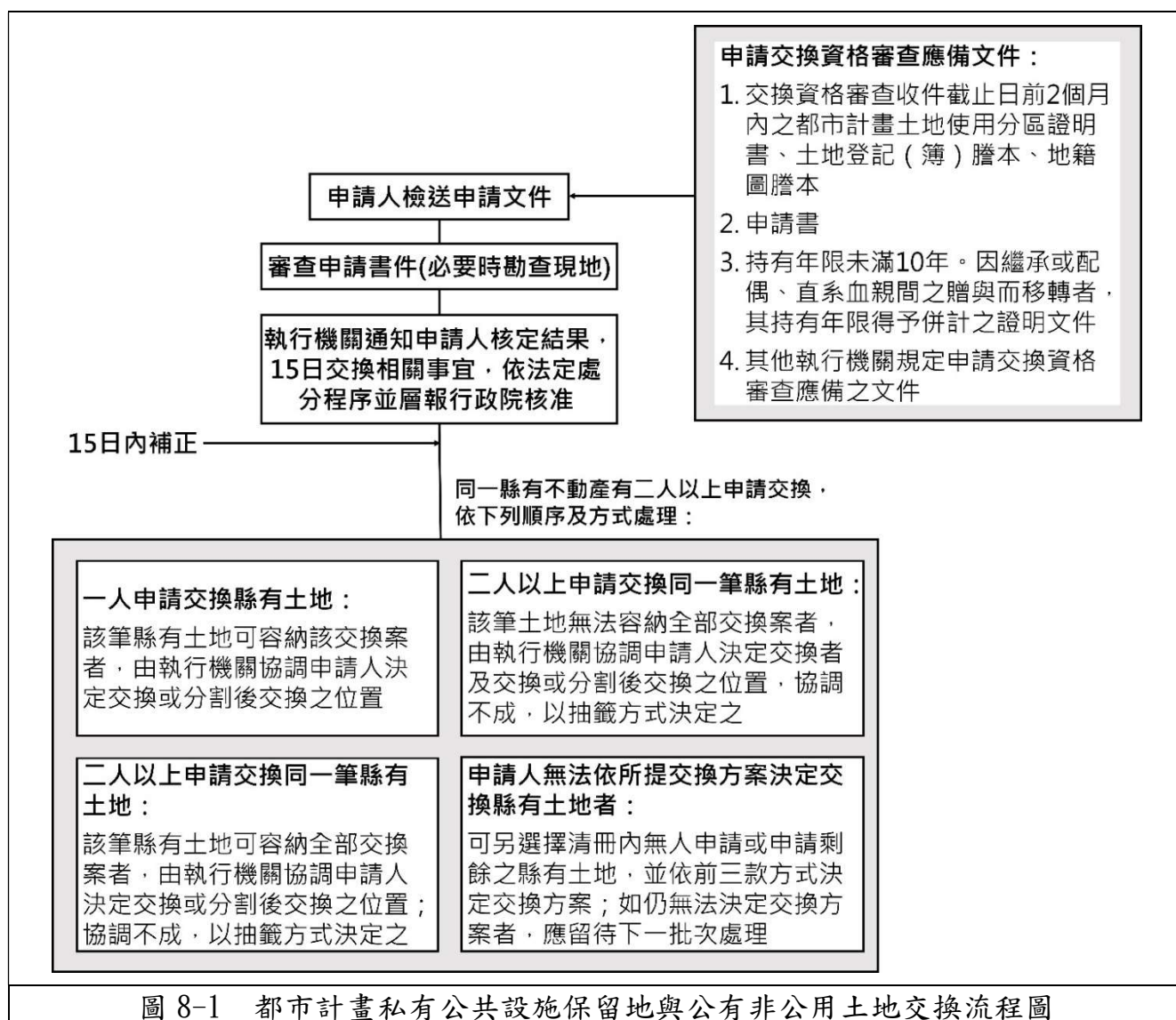


圖 8-1 都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換流程圖

資料來源：都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法

第二節、金門大學週邊農村聚落內私有地交換分合之程序步驟

金門大學週邊農村聚落內之私有地參與農村聚落整體開發，涉及其土地之交換分合，應先行由土地所有權人採協議合併（民法§824），再依土地使用配置進行分割及共有物分割，由縣政府集中取得地籍重新分割後的土地部分供計畫區 B 內之公共設施使用，而原土地所有權人分回土地則規劃為農村住宅土地，藉此達到「金門大學週邊農村聚落整體開發」之目的，其相關作業流程如下：

一、私有土地協議合併

（一）法源：地籍測量實施規則§224、地籍測量實施規則§225-1、地籍測量實施規則§207。

（二）作業流程：土地合併複丈作業流程如圖 8-2。

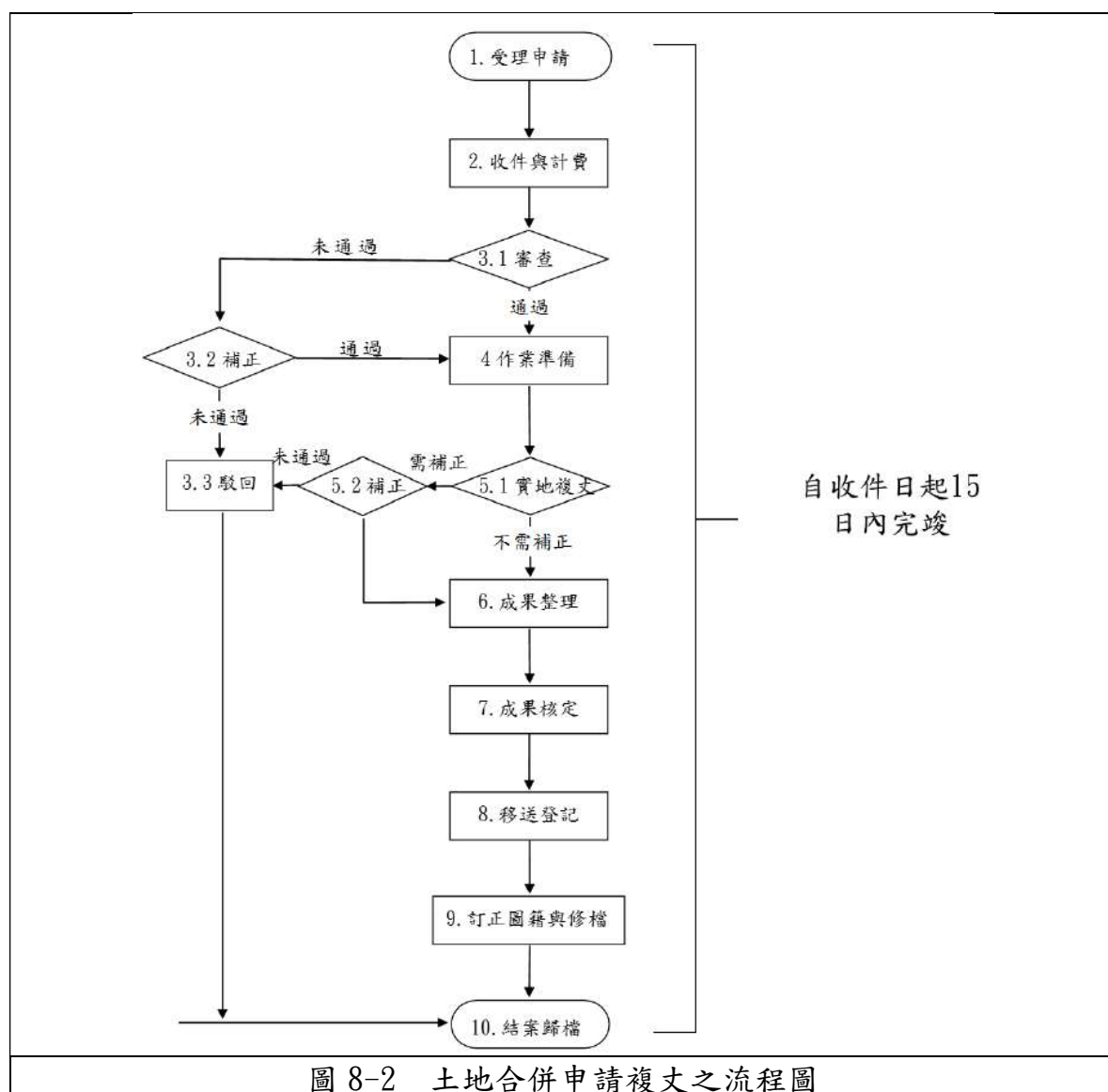


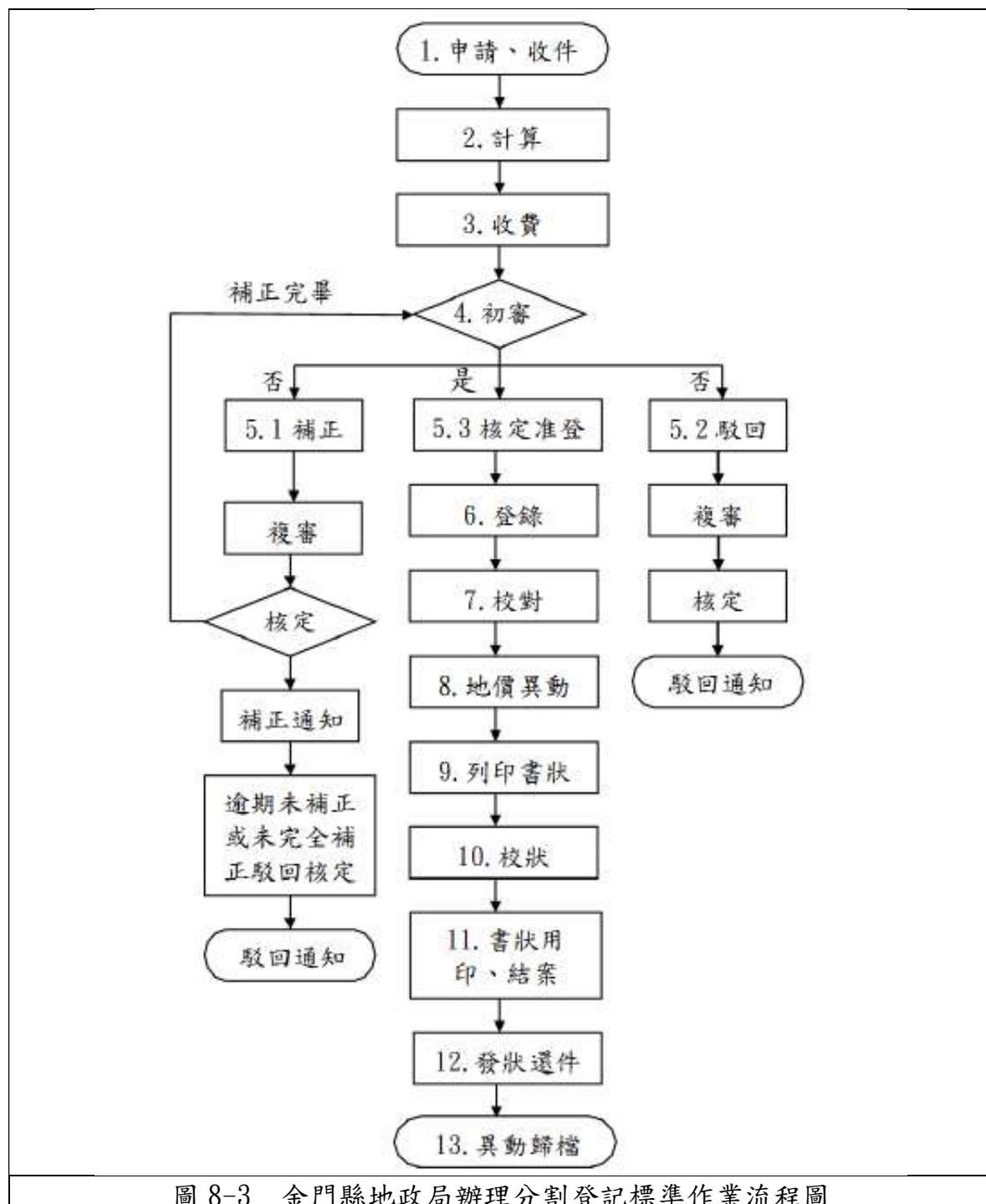
圖 8-2 土地合併申請複丈之流程圖

資料來源：金門縣政府地政局

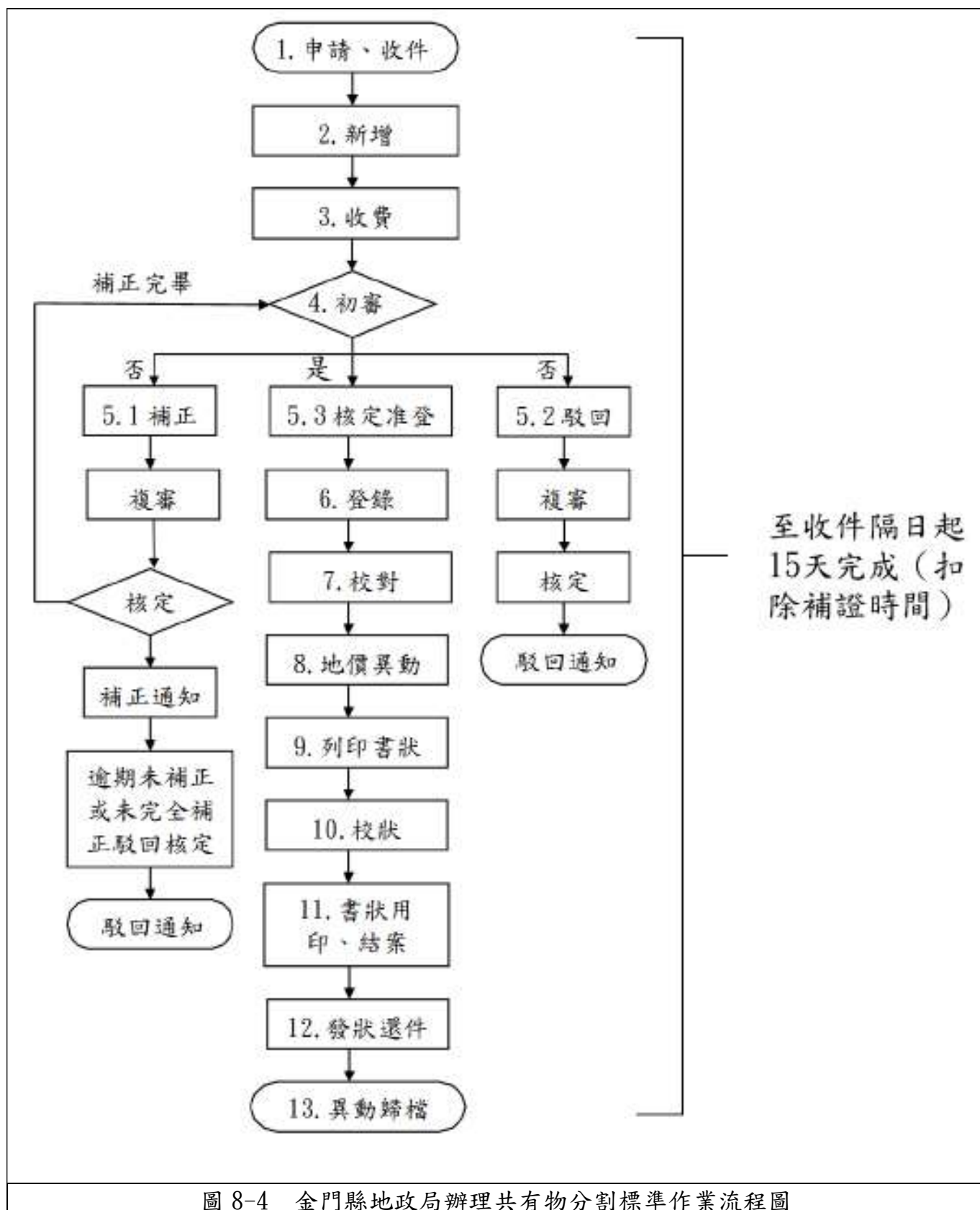
二、私有土地協議辦理分割及共有物分割

(一)法源：民法§823、民法§824、土地登記規則§105。

(二)作業流程：辦理分割登記如圖 8-3、辦理共有物分割如圖 8-4。



資料來源：金門縣政府地政局

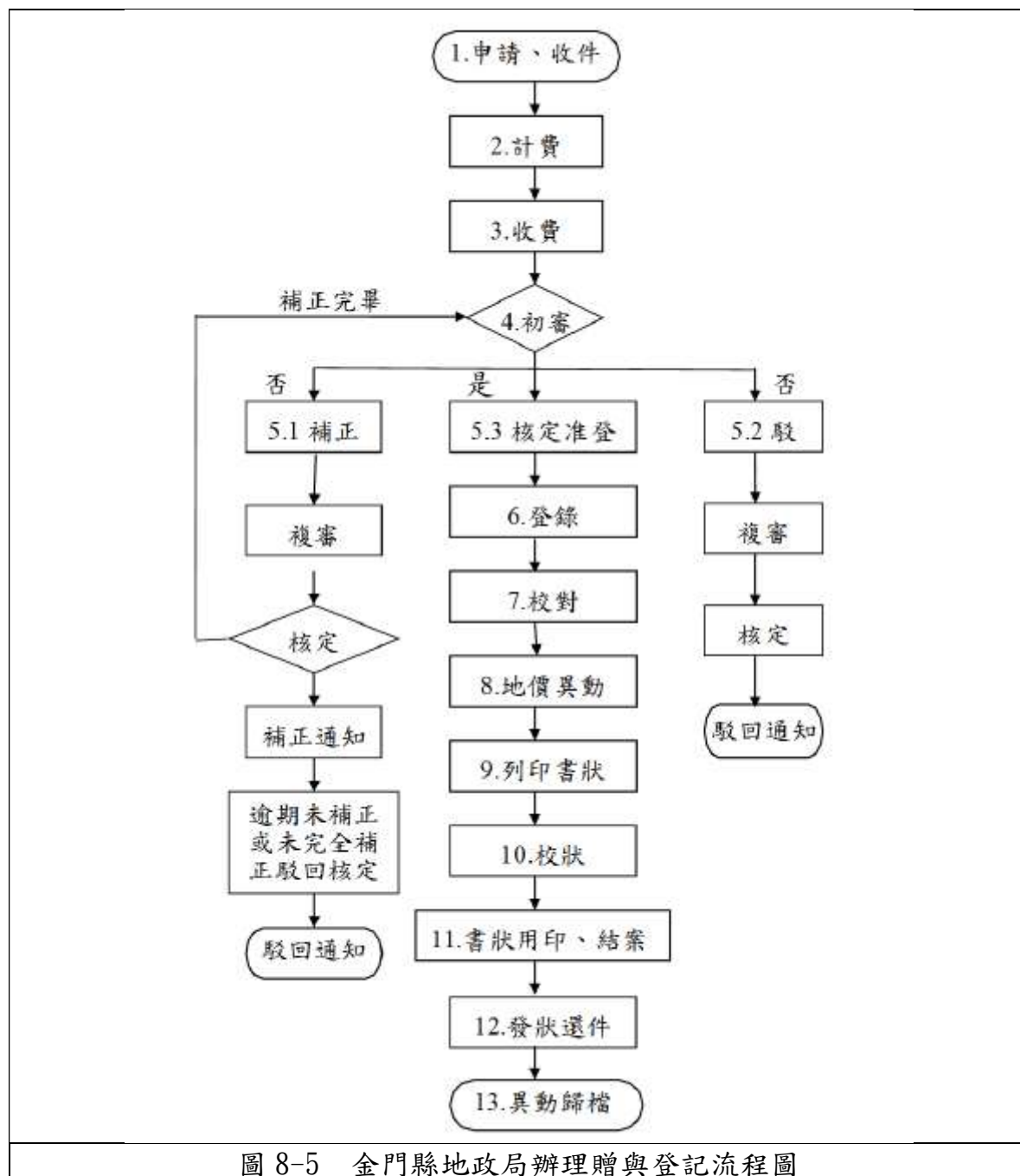


資料來源：金門縣政府地政局

三、土地贈與及所有權移轉

(一)法源：土地稅法§28、土地稅法§30-1、平均地權條例§35。

(二)作業流程：辦理土地贈與流程如圖 8-5。



資料來源：金門縣政府地政局

四、私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之作業流程

整合上述各項作業步驟，計畫區(B)私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉之作業流程，如圖 8-6 所示。

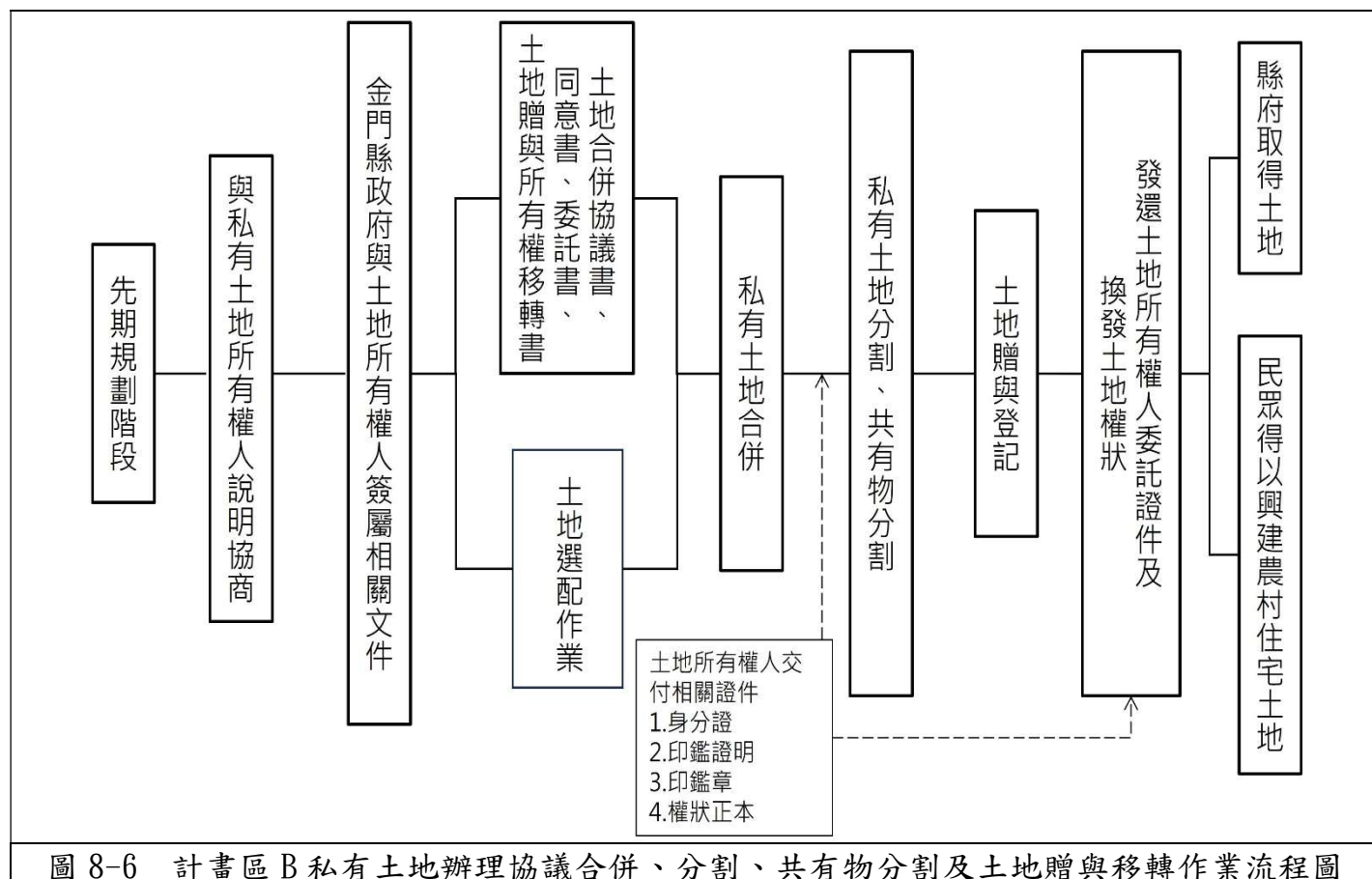


圖 8-6 計畫區 B 私有土地辦理協議合併、分割、共有物分割及土地贈與移轉作業流程圖

資料來源：金門縣政府地政局；本計畫彙整

附 件

附 件 目 錄

壹、113 年 04 月 26 日--民眾說明會辦理情形	附件-1
貳、113 年 05 月 02 日--民眾說明會會議紀錄	附件-2
參、113 年 09 月 11 日--金門縣都市計畫委員會第 109 次會議紀錄	附件-3
肆、計畫區私有地主意願書	附件-4

(附件一)-113 年 04 月 10 日--民眾說明會開會通知單

檔 號:
保存年限:

金門縣政府 開會通知單

受文者：仲信顧問股份有限公司

發文日期：中華民國113年4月10日
發文字號：府工土字第1130029971號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

開會事由：「Ⅱ-29號計畫道路用地(重大公共建設)與金門大學
週邊農村聚落共同開發計畫」說明會

開會時間：中華民國113年4月26日(星期五)下午7時30分

開會地點：金寧鄉湖埔村辦公處

主持人：李處長銘培

聯絡人及電話：余建安技正62622

出席者：楊○○君、楊○○君、呂○○君、楊○○君、陳○○君、楊○○君、黃楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、林○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、陳○○君、楊○○君、林○○君、楊○○君、楊○○君、王○○君、周○○君、楊○○君、黃○○君、楊○○君、蔡○○君、楊○○君、鄭○○君、楊陳○○君、楊○○君、徐○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、許○○君、吳○○君、蔡○○君、蔡○○君、蔡○○君、吳○○君、蔡○○君、翁○○君、吳○○君、許○○君、許○○君、許○○君、許○○君、許○○君、薛○○君、薛○○君、薛○○君、薛○○君、周○○君、楊○○君、許○○君、蔡○○君、許○○君、呂○○君

列席者：金門縣金寧鄉公所、金寧鄉湖埔村辦公處、金門縣地政局、仲信顧問股份有限公司

副本：本府工務處

備註：請準時參加，時間地點若有更動，另行電話通知。

電 2024/04/10 文
交 17:48:32 章

(附件一)-113 年 04 月 26 日--民眾說明會辦理情形

(一) 時間：民國 113 年 4 月 26 日 19 點 30 分

(二) 地點：金寧鄉湖下 155 之 1 號（湖埔村辦公處）

(三) 主持人：陳副處長家輝(代)

(四) 民眾說明會辦理情形



地主簽到



陳副處長家輝說明



規劃單位簡報



與會地主聽取簡報(1)



與會地主聽取簡報(2)



地主提問(1)



地主提問(2)



民眾查閱規劃草案



展示規劃草案(1)



展示規劃草案(2)



縣府同仁向民眾說明(1)



縣府同仁向民眾說明(2)



縣府同仁回應地主提問



回應地主提問

(附件二)-113 年 05 月 02 日--民眾說明會會議紀錄

檔 號：
保存年限：

金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：技正 余建安
電話：62622
電子信箱：yuang19810407@mail.kinmen.gov.tw

受文者：仲信顧問股份有限公司

發文日期：中華民國113年5月2日

發文字號：府工土字第1130037635號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄乙份 (371020000A_1130037635_ATTACH1.pdf)

主旨：檢送本府為辦理「II-29計畫道路用地（重大公共建設）

與金門大學週邊農村聚落共同開發計畫」說明會議紀錄
乙份，請查照。

說明：依據本府113年4月10日府工土字第1130029971號開會通知
單辦理。

正本：楊○○君、楊○○君、呂○○君、楊○○君、陳○○君、楊○○、黃楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、林○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、陳○○君、楊○○君、林○○君、楊○○君、楊○○君、王○○君、周○○君、楊○○君、黃○○君、楊○○君、蔡○○君、楊○○君、鄭○○君、楊陳○○君、楊○○君、徐○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、楊○○君、許○○君、吳○○君、蔡○○君、蔡○○君、蔡○○君、吳○○君、蔡○○君、翁○○君、吳○○君、許○○君、許○○君、許○○君、許○○君、許○○君、許○○君、薛○○君、薛○○君、薛○○君、薛○○君、薛○○君、周○○君、楊○○君、許○○君、蔡○○君、許○○君、呂○○君

副本：金門縣金寧鄉公所(含附件)、金寧鄉湖埔村辦公處(含附件)、金門縣地政局(含附件)、仲信顧問股份有限公司(含附件)、本府工務處(含附件)

電子公文
交換章
2024/05/02
11:16:32

一、會議名稱：「Ⅱ-29 號計畫道路用地(重大公共建設)與金門大學周邊農村聚落農村聚落共同開發計畫」協議價購說明會

二、會議時間：中華民國 113 年 04 月 26 日(星期五)下午 7 時 30 分

三、開會地點：金寧鄉湖埔村辦公處

四、主持人：陳副處長家輝(代)

記錄：余建安

五、參加單位及人員(詳簽到簿)

六、主辦單位報告(詳會議資料)

七、結論：

1. Ⅱ-29 號道路私有土地可與本案農村聚落街廓內之縣有地進行土地交換。
2. 依照「金門縣縣有非公用不動產配合公共設施與私有不動產相互交換要點」規定，縣有不動產與他人所有不動產辦理交換，以「價值相等」為原則。
3. Ⅱ-29 道路用地之價格估算以 111 年 1 月至 112 年 6 月間相鄰之寧湖二劃測段農業區交易實例估算，預估每 1 m²之Ⅱ-29 號道路之私有地，可抽籤選配農村聚落街廓內 0.5 m²縣有地做為農村住宅用地（實際交換比例，依屆時土地估價比例為準）
4. 農村聚落內之通路及公共設施均由縣府建設。

八、散會

(附件三)-113年07月23日--金門縣都市計畫委員會第109次會議開會通知

副本	土木水利工程科	檔號: 保存年限:
發文方式: 紙本遞送	檔號: 保存年限:	
金門縣政府 開會通知單		
893013 金門縣金城鎮民生路60號		
受文者: 本府建設處(都市計畫科)		
發文日期: 中華民國113年7月23日		
發文字號: 府建都字第1130063078號		
速別: 普通件		
密等及解密條件或保密期限:		
附件: 會議資料1份		
開會事由: 金門縣都市計畫委員會第109次會議		
開會時間: 中華民國113年7月26日(星期五)下午2時		
開會地點: 本府第一會議室		
主持人: 陳主任委員福海		
聯絡人及電話: 李宜璇 082-318823#62308		
席者: 李副主任委員文良、王委員登緯、張委員瑞心、黃委員儒新、李委員銘培、魏委員志成、許委員績鑫、陳委員國庭、劉委員小蘭、劉委員美秀、梁委員又文、葉委員國清、劉委員華嶽、洪委員于婷、陳委員文傑、陳委員志瓶、洪委員文繁		
席者: 金門縣金城鎮公所(審議案第2~3案)、金門縣金寧鄉公所(審議案第2~3案)、金門縣金湖鎮公所(審議案第3案)、金門縣金沙鎮公所(審議案第1、3案)、金門縣烈嶼鄉公所(審議案第3案)、金門縣地政局(審議案第1案)、金門縣消防局(審議案第2案)、金門縣警察局(審議案第2案)、金門縣公共車船管理處(審議案第2案)、本府觀光處(審議案第2案)、建設處(建築管理科)(審議案第2~3案)、建設處(農林科)(審議案第2~3案)、行政處(法制科)(審議案第3案)、永奕不動產顧問有限公司(審議案第1案)		
本: 本府建設處(都市計畫科)		
註:		
一、出席者部分, 隨文檢附會議議程1份, 敬請親自出席(機關代表委員因故不能親自出席時, 請指派代表出席)。		
二、請準時參加並請攜帶會議資料與會, 俾利審查。		
三、時間、地點若有更動, 將另行電話通知。		
四、列席單位附相關案件會議資料1份。		
五、倘是日不克參加會議, 如有意見表達, 可提供書面意見並由業務單位代為轉達。		
金門縣政府		
第1頁, 共1頁		

(附件三)-113 年 09 月 11 日--金門縣都市計畫委員會第 109 次會議紀錄

檔 號:
保存年限:

金門縣政府 函

地址：893013金門縣金城鎮民生路60號
承辦人：李宜璇
電話：082-318823#62308
電子信箱：s110711539@mail.kinmen.gov.tw

受文者：工務處（審議案第4、6案）

發文日期：中華民國113年9月11日
發文字號：府建都字第1130075512號
送別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨（本文附件請至本府附件下載區(<https://attach.kinmen.gov.tw/>)下載，
附件驗證碼：PR7N42）

主旨：檢送金門縣都市計畫委員會第109次會議會議紀錄1份，請
提案單位依會議決議事項辦理，不另行文，請查照。

正本：陳主任委員福海、李副主任委員文良、王委員登緯、張委員瑞心、黃委員儒新、
李委員銘培、魏委員志成、許委員績鑫、陳委員國庭、劉委員小蘭、劉委員美
秀、梁委員又文、葉委員國清、劉委員華嶽、洪委員于婷、陳委員文傑、陳委員
志瓶、洪委員文榮、金門縣金城鎮公所（審議案第2~3、5案）、金門縣金寧鄉公
所（審議案第2~3案）、金門縣金湖鎮公所（審議案第3案）、金門縣金沙鎮公所
（審議案第1、3案）、金門縣烈嶼鄉公所（審議案第3、6案）、金門縣地政局
（審議案第1案）、金門縣消防局（審議案第2案）、金門縣自來水廠（審議案第
2案）、金門縣警察局（審議案第2案）、金門縣公共車船管理處（審議案第2
案）、本府觀光處（審議案第2案）、工務處（審議案第4、6案）、建設處（建
築管理科）（審議案第2~3、5案）、建設處（農林科）（審議案第2~3案）、行
政處（法制科）（審議案第3案）、呂文鑫建築師事務所（審議案第6案）、永奕
不動產顧問有限公司（審議案第1案）

副本：本府建設處（都市計畫科）



土木工程科 收文:113/09/11



F01130008634 無附件

金門縣都市計畫委員會第 109 次會議紀錄

一、開會時間：中華民國 113 年 8 月 14 日（星期三）下午 2 時

二、開會地點：本府第一會議室

三、主 席：王委員登緯代

（因主任委員及副主任委員另有要公無法出席，依各級都市計畫委員會組織規程 7 條規定，由出席委員互推一人代理主席；經出席委員互推，由王委員登緯代理主席。）

四、出席委員：詳如簽到簿

紀錄：李宜璇、盧怡珊、呂曉婷、張力元

五、列席單位及人員：詳如簽到簿

六、主席致詞：略

七、審議案件：

第一案：變更金門特定區計畫（金沙地區）細部計畫（第一次通盤檢討）再提會審議案。

第二案：金城鎮北一段 244 地號農業區土地做政府重大建設（大客車停車場）使用審議案。

第三案：變更金門特定區計畫（土地使用分區管制要點）108 年度專案通盤檢討案（第四階段）。

第四案：II-29 號計畫道路用地（重大公共建設）與金門大學週邊農村聚落共同開發計畫案。

第五案：金城地區細部計畫第六種住宅區回饋代金、容積移轉及老屋重建執行疑義案。

第六案：「金門縣烈嶼鄉旅服轉運中心暨大橋展示館新建工程」免依土管要點規定退縮提會審議案。

七、臨時動議：無

八、散會：下午 5 時 30 分。

第四案：II-29 號計畫道路用地（重大公共建設）與金門大學週邊農村聚落共同開發計畫案。

說明：

一、辦理機關：金門縣政府

二、法令依據：金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定。

三、計畫緣起：

金門大橋通車後尖峰時刻交通流量大，現有聯絡道路（慈湖路）交通負荷過重，需開闢II-29 號計畫道路，以紓緩流量負擔，便利大橋金寧端對外交通，並提升烈嶼鄉之易達性。

本府爰於辦理「變更金門特定區計畫【道路用地專案通盤檢討（第一階段）】」案中，劃設金門大橋延伸段，以銜接II-11 之既有計畫道路（瓊安路），路寬配合II-11 道路規劃為 21.5M，該延伸段計畫道路編號II-29-21.5M。

四、計畫範圍與面積：

（一）II-29 號計畫道路（計畫區 A）：

本案計畫區 A 為金門大橋延伸段，以慈湖路為起點，往東延伸至環島西路二段及瓊安路，計畫道路全長約 0.8 公里（位置如附圖 1），面積計約 1.75 公頃。

（二）金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）：

金門大學週邊農村聚落（計畫區 B）位於金門大學東北側，閩南建築專用區區段徵收區南側（範圍如附圖 2），面積約 6.95 公頃。

五、計畫內容：

本案計畫區 A 內私有地（土地權屬如附圖 3），以共同開發方式，交換金門大學與安岐閩南專用區間之縣有土地（如附圖 4），計畫區 B 之配置與面積分配如附圖 5 及附表 1，以達成推動公共建設與維護民眾權利之雙贏格局。

本案擬就「金門特定區計畫重大公共建設與農村聚落共同開發作業規定」完成計畫程序，以利計畫開發。

六、本案審議及處理經過：

（一）於 113 年 4 月 26 日辦理民眾說明會，私有土地所有權人大多支持推動本案。

(二)嗣經簽奉核可，由本會王委員登緯（召集人）、張委員瑞心、呂參議清福、黃委員儒新、李委員銘培、劉委員華嶽、陳委員志瓶、陳委員文傑組成專案小組，專案小組於 113 年 7 月 4 日召開審查會議，針對計畫內容已獲具體審查意見，審查意見(概述)如下：

1. 請於計畫書內補充說明民眾說明會時，II-29 號計畫道路及農村聚落內私有土地所有權人意見。
2. 本案農村聚落街廓之劃設，請考量周邊環境紋理，及與安岐閩南建築專用區、農地重劃之關係，且其通路應盡量與安岐閩南建築專用區、金門大學、既有農路串連。
3. 農村聚落土地建蔽率為 60%，容積率為 240%，其建築強度已高於現行農業區及保護區，考量都市計畫劃設土地使用分區之本質、聚落環境、居住品質及未來引入人口後之使用需求，其土地使用項目是否宜作商業設施，建議提請本縣都市計畫委員會審議。

決 議：

- 一、本案係本府為取得II-29 號計畫道路私有土地產權，爰同意擬定本農村聚落共同開發計畫。
- 二、本農村聚落土地建蔽率為 60%，容積率為 240%，其建築強度已高於現行農業區及保護區，考量都市計畫劃設土地使用分區之本質、聚落環境、居住品質及未來引入人口後之使用需求，其土地使用項目不宜作商業設施。
- 三、請依下列審議意見檢討修正計畫書後通過，並逕予核定公告實施：
 - (一)請加強說明開闢II-29 號計畫道路的目的及路線選擇的理由，及計畫區 B 農村聚落預計引入人口、戶數、交通量、排水需求等相關數據分析。
 - (二)街廓劃設應考量地區風俗民情，盡量避免造成路衝情形。
 - (三)有關土地使用管制部分：
 1. 第三點農村住宅興建時附設停車空間設置標準，不宜用「以下類推」用語。
 2. 第十二點「窗型冷氣機口」已不合時宜，建議修正。

(四)有關財務計畫部分：

- 1.請更新實價登錄交易資訊。
- 2.請參考安岐閩南建築專用區區段徵收開發案估設計畫區B農村聚落工程費用。

(附件四)-計畫區私有地主意願書

2025/02/21 12:02

(FAX)

P.001/002

B1
I5

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：許○○○

填寫日期：114年2月21日

地址：

填表人：許○○○

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#82822 余建安

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：蔡○○○

填寫日期：114年2月17日

地 址：_____

填表人：蔡○○○代

電 話：_____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

5
1

B2
I6

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：吳○○

填寫日期：114年2月27日

地 址：

填表人：吳○○

電 話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

該地有公墓，若有需要請通知地主(地主要請在)

※謝謝您的合作！

工務處
土木科

聯絡人：082-312731#62622 余建安

312721 曾

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：許○○○

填寫日期：114年3月5日

地 址：

填 表 人：許○○○ 代

電 話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協議為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

1. 以原址原址為依據
2. 除農村住宅用地需背負路寬。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：蔡○○○

填寫日期 114 年 3 月 27 日

地址：_____

填表人：蔡○○○

電話：_____

親愛的鄉親 您好：

(哥哥)

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協議為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

2025/02/18 16:44
2025/02/18 11:24

(FAX)
(FAX)

P.001/002
P.001/002

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名: 楊○○

填寫日期: 114年2月18日

地 址: _____

填表人: 許○○代

電 話: _____

母子

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協議為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

F=082-312722

2025/02/18 16:58
2025/02/18 11:24

(FAX)
(FAX)

P.001/001
P.002/002

10

B5
18

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名: 許○○

填寫日期: 114 年 2 月 18 日

地 址: _____

填表人: 許○○

電 話: _____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

] 12

36
I6

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：余○○

填寫日期: 114年2月18日

地 址：

填表人：

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協議為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：

蔡○○○

填寫日期：114 年 2 月 17 日

地 址：

填表人：

蔡○○○

電 話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協議為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

許○○ 寧湖二劃段 594-9 地號

B8
I10

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：許○○

填寫日期：114年3月6日

地址：_____

填表人：許○○

電話：_____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

16

許○○

寧湖三劃段

602-6
594-10

地號

B5-I8 1/1

B11-I17 1/1

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：許○○

填寫日期：114 年 03 月 03 日

地址：_____

填表人：許○○

電話：_____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

17 許○○ 寧湖三劃段 594-10 地號 B11-113 1/3

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：許○○

填寫日期：114年03月03日

地址：

填表人：許○○

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

18 許○○ 寧湖三劃段 594-10 地號 B11-I13 1/3

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：許○○

填寫日期：111 年 03 月 03 日

地址：_____

填表人：許○○

電話：_____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

19

1/3

B12
I16

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名: 劉○○

填寫日期: 114年3月6日

地址: _____

填表人: 劉○○

電話: _____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

70

$$\frac{1}{17}$$

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

填寫日期：114年3月20日

填表人: 张○○

語：_____

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

■有意願參與整體開發(農村聚落)

☐另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：薛

填寫日期：114 年 3 月 20 日

地址：

填表人：

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

1
12

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：

薛○○

填寫日期：114年3月27日

地 址

[Redacted]

填表人：

薛○○

電 話：

[Redacted]

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下誠誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名:

薛○○○

填寫日期: 2025 年 3 月 20 日

地址:

[Redacted]

填表人:

薛○○○

電話:

[Redacted]

親愛的鄉親 您好:

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

聯絡人：082-312731#62622 余建安

配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊

農村聚落開發計畫用地交換意願調查表

地主姓名：周

填寫日期：114 年 3 月 20 日

地址：

填表人：周

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「配合 2-29 計畫道路工程用地取得辦理金門大學周邊農村聚落開發計畫」，惟本計畫涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，敬祝您身體健康，闔家平安！

金門縣政府 敬上

☒ 有意願參與整體開發(農村聚落)

☐ 另有考量無法配合

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

編號 2

填寫日期：11年2月4日

填表人：2000

750

金門縣政府 敬上

只願意用微收面積作支撐

簽名：楊○○

編號 3

填寫日期：112年2月24日

填表人：300

電話：

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

簽名：楊○○(代)呂○○

編號 5

填寫日期：//年 月 日

填表人：200

親愛的鄉親 您好：

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名: 林○○

編號 11-14

填寫日期：11年2月2日

填表人：200

親愛的鄉親 您好：

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

更愿意用微收面積作交換

※謝謝您的合作！

簽名：

楊○○

編號 18

填寫日期：112年2月18日

填表人：2 

金門縣政府 敬上

簽名: 楊○○

金門大橋用地交換意願調查表

編號 19

地主姓名：楊○○

填寫日期：1/12年2月6日

地址：_____

填表人：300

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29 計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

① 希冀集司 7.5 地号一併辦理交授，若無法就不履慶參加。

四、盡量擴大503地帶，為震源能採取更大的位變和位變好。(二步一)

※謝謝您的合作！

簽名：

楊 00

金門大橋用地交換意願調查表

編號 20

地主姓名：杨○○

填寫日期：11年2月4日

地址：_____

填表人： 王

電話：_____

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29 計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名：楊○○

編號 21

填寫日期：112年2月2日

填表人： 200

簽名: 陳○○

編號 23

填寫日期： 年 月 日

填表人：王○○

電話：_____

金門縣政府為辦理「2-29 計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協議為您服務。

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

簽名: 林○○○

編號 23

填寫日期：1/12年2月6日

填表人：200

親愛的鄉親 您好：

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名：

100

991, 1175245²

編號 24. 25

地 址：_____

填表人：300

電話：_____

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

簽名: 楊○○ 楊○○

編號 26

填寫日期：1/2年2月6日

填表人：200

簽名: 王○○

編號

地主姓名：

填寫日期：112年02月21日

地

址：

填表人：

電

答：

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名：

編號 28

填寫日期：11年2月2日

填表人：王○○

親愛的鄉親 您好：

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

謝謝您的合作！

簽名：

編號 29

填寫日期：112年3月6日

填表人：2000

金門縣政府 敬上

簽名: 楊國

編號 30

填寫日期：11年2月7日

填表人：200

親愛的鄉親 您好：

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名：

20

編號 31

填寫日期: 112年2月26日

填表人：200

電話：_____

金門縣政府為辦理「2-29 計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

★劃餘地需全部處理

簽名：楊○○

編號 32

填寫日期：11年2月7日

填表人： 2000

電話：_____

金門縣政府 敬上

有親人的墓在土地上。

簽名: 蔡○○ 楊○○

編號 34

填寫日期：//>年>月>日

填表人： 2000

電話：_____

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

金門縣政府 敬上

☒ 1. 有意願整體開發

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

簽名：

金門大橋用地交換意願調查表

編號 35

地主姓名：楊 陳 〇 〇

填寫日期：112年2月24日

地址：

填表人：王

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名：楊陳

金門大橋用地交換意願調查表

編號 78

地主姓名：楊○○

填寫日期：112年3月6日

地 址：_____

填表人：

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

[illegible]

※謝謝您的合作！

簽名：楊○○代

金門大橋用地交換意願調查表

編號 41

地主姓名：

楊○○○

填寫日期 112年3月3日

地址：

[Redacted]

填表人：楊○○○

電話：

[Redacted]

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

後續還有相關事宜，關於權益部分，懇請通知，謝謝！

※謝謝您的合作！

簽名：

楊○○○

金門大橋用地交換意願調查表

編號 41

地主姓名：楊○○

填寫日期：1/2年3月6日

地址：

填表人：200

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29 計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

後續還有相關事宜，關於權益部分，還請通知，謝謝。

※謝謝您的合作！

簽名：

楊 〇〇

金門大橋用地交換意願調查表

編號 41

地主姓名：杨○○

填寫日期：112年3月6日

地址：_____

填表人：200

電話：

親愛的鄉親 您好：

金門縣政府為辦理「2-29計畫道路新闢工程」，惟本路段工程涉及台端私有土地，為確保台端權益，本府以農村聚落整體開發辦理土地交換，懇請台端同意。本問卷有關您本身權益，煩請您勾選您願意可接受的模式，您寶貴的意見本府將於合法要求下協誠為您服務。

感謝您的合作，祝您新年愉快！

金門縣政府 敬上

壹、土地以整體開發(農村聚落)方式辦理

☒ 1. 有意願整體開發

貳、若台端另有考量無法配合。

如果您尚有其他建議，請於下列空白處書寫。

※謝謝您的合作！

簽名: 楊○○○