

高雄新市鎮第 1 期發展區變更墳墓用地
地區區段徵收案

區段徵收計畫書

內政部營建署

中華民國 102 年 9 月

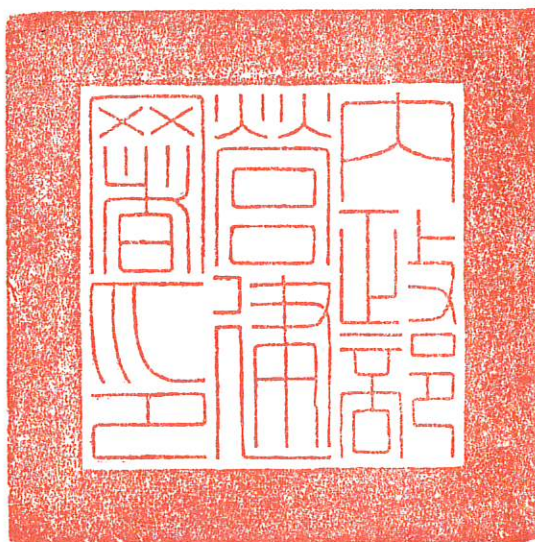


高雄新市鎮第 1 期發展區變更墳墓用地地區區段徵收 案區段徵收計畫書

本署為加速高雄新市鎮之開發，引進產業、人口進駐，以促進地方繁榮，業經內政部都市計畫委員會審議同意將高雄新市鎮第 1 期發展區內之墳墓用地變更為產業專用區，擬依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 6 款規定辦理區段徵收。本案擬徵收坐落高雄市橋頭區後壁田段 378 及 379 地號土地等 2 筆土地，合計面積 0.1717 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、徵收土地及土地改良物原因
- 貳、徵收土地及土地改良物所在地範圍及面積
- 參、辦理區段徵收之法令依據
- 肆、興辦事業計畫之必要性說明
- 伍、公益性及必要性評估報告
- 陸、區段徵收範圍內土地權屬及面積統計
- 柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所
- 捌、一併徵收土地改良物
- 玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形
- 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
- 拾壹、舉行聽證會、公聽會、說明會之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄
- 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
- 拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所
- 拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度
- 拾伍、徵收範圍內土地之使用配置
- 拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例
- 拾柒、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
- 拾玖、抵價地比例
- 貳拾、開發完成後道路等九項以外公共設施用地預定採有償或無償撥用或讓售情形
- 拾壹、財務計畫
- 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
- 貳拾參、預計區段徵收工作進度
- 貳拾肆、 附件

表目錄

- 表 1、公益性評估表
- 表 2、必要性評估表
- 表 3、本案區段徵收土地使用配置表

壹、徵收土地及土地改良物原因

本區係屬高雄新市鎮特定區都市計畫中位於高雄都會公園西側之墳墓用地，現況為高雄市橋頭區第 4 公墓用地，因該地區土地形狀畸零不整且為嫌惡性設施，嚴重影響都市景觀與周邊用地之開發。考量第一期細部計畫區街廓利用之完整性及都市景觀，經高雄市政府及高雄市橋頭區公所同意協助辦理第 4 公墓遷移作業，同時因第一期發展區缺乏產業活動帶動整體之發展，不利於人口引進，為加速高雄新市鎮開發、新市鎮財務平衡、產業引進需要及促進土地合理使用，經內政部都市計畫委員會審議同意變更第一期細部計畫（環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地為產業專用區），將目前區內閒置之專用區土地與嫌惡性設施之墳墓用地變更為產業專用區，並以區段徵收方式開發，俾獎勵生活機能產業進駐，進而增加住宅區開發率。

貳、徵收土地及土地改良物所在地範圍及面積

- 一、擬徵收私有土地高雄市橋頭區後壁田段 378 及 379 地號計 2 筆，面積為 0.1717 公頃。詳如區段徵收土地清冊(附件一)與區段徵收範圍地籍圖(附件三)。
- 二、本區於高雄新市鎮特定區都市計畫中位於高雄都會公園西側之區域(詳如附件十五)，東、西及北側以橋新六路與環保設施專用區為界；南側以後勁溪河川區為界。
- 三、本案開發範圍業經內政部 101 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1016651945 號函核定(附件四)。

參、辦理區段徵收之法令依據

- 一、土地徵收條例第 4 條第 1 項第 6 款。

二、新市鎮開發條例第 6 條第 1 項及其施行細則第 7 條規定辦理。

肆、興辦事業計畫之必要性說明

本區鄰近學校、公園綠地、水岸景觀，產業發展用地可帶動周邊地區發展，而以產業專用區之適切規模評估，參酌都市計畫工商綜合專用區對於最小基地規模為 5 公頃之條件、以及報行政院核定「訂定有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別」選定之稅捐減免地區優先實施基地條件，擇選位於第一期細部計畫區西南側環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、墳墓用地、道路用地共計 10.48 公頃土地為產業專用區引入基地，其選定條件說明如下：

1. 屬位於已擬定細部計畫公告實施、完成土地細分作業之高雄新市鎮特定區計畫第一期細部計畫區內之閒置公有土地。
2. 環保設施專用區、天然氣儲氣專用區屬本署已辦理區段徵收取得開發區內奉行政院指示應加速去化之可標讓售土地。
3. 土地區位鄰近台一省道、高雄捷運及高雄都會公園，具優質住宅環境、中心商業匯集與產業聚集效果。
4. 基地面積逾 10 公頃，面臨 30 公尺計畫道路，有利整體開發規劃。
5. 高雄新市鎮於 81 年奉行政院指示開發迄今，已逐漸開發成熟，墳墓用地屬嫌惡性設施用地，有礙新市鎮繁榮發展。

綜合上述，因環保設施專用區、天然氣儲氣專用區與道路用地管理機關為本署，為已辦理區段徵收取得之高雄新市鎮第 1 期開發區土地，而賸餘約 3.55 公頃畸零不整之墳墓用地為高雄市政府與私人所有，因此為使產業專用區基地之完整及提昇周邊住宅區之寧

適性，依據變更高雄市新市鎮第一期細部計畫書，將墳墓用地劃定為區段徵收開發之範圍，因此本區具有開發之必要性。

伍、公益性及必要性評估報告

本案公益性及必要性評估報告業提內政部土地徵收審議小組 101 年 10 月 17 日第 16 次會議報告。對於本案因辦理區段徵收之影響層面亦有全面考量因應，該公益性及必要性評估報告如附件六，針對公益性、必要性評估整理歸納如表 1、表 2：



表 1 公益性評估表

評估項目	說明
1. 人口結構	<ul style="list-style-type: none"> 區內現況為墳墓使用，無現住人口，第一期細部計畫區計畫居住人口約為 49,000 人，產業專用區之開發可引入青壯年人口進駐，促進人口之引進。
2. 就業條件	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫區規劃約 10.48 公頃之產業專用區，其中區段徵收開發面積約 3.55 公頃，開發完成後將提供楠梓與橋頭地區就業機會，改善當地之謀生條件。
3. 社會關係	<ul style="list-style-type: none"> 本區無住宅聚落與歷史古蹟。
4. 周圍社會現況影響	<ul style="list-style-type: none"> 本區東側鄰近都會公園、北及南側均臨都市計畫住宅區等。本區開發後可擴大附近之開發效益，同時提供周邊地區商業及服務機能；故對於周邊地區社會現況應有正面之影響。
5. 弱勢住民、族群生活型態	<ul style="list-style-type: none"> 本區為墳墓使用，無弱勢住民、族群。
6. 居民健康風險	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫係以周邊工業園區之發展需求並呼應周邊綠色能源科技轉型區及創新高值產業升級區之產業發展趨勢，朝綠色製程、能源整合及高值化技術研發之發展方向。 本計畫區為改善住宅環境與都市景觀，將嫌惡性設施遷移變更，提供周遭地區更優質之居住環境。

評估項目		說明
經濟因素	1. 稅收	<ul style="list-style-type: none"> 現階段無任何稅收，但區段徵收完成變更為產業專用區後，可新增國稅：營業稅、營利事業所得稅及地方稅：房屋稅與地價稅等，且專區內員工其消費行為、工作收入將有助於增進地方財政，對於中央與地方政府之稅收有正面之影響。
	2. 糧食安全	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫區非屬農業使用區域，現況亦無稻米生產，故本案開發對於周邊地區糧食安全影響有限。
	3. 增減就業	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫區擬變更該地區作為引入低碳高值產業製程相關周邊製造服務、金融相關之生產者服務業與專業、科學及技術服務業等產業進駐之專用區，將與周邊變更之使用分區土地合計提供約 10.48 公頃之產業專用區做為產業發展用地，可增加當地地區就業機會，同時亦帶動新市鎮地區整體之經濟發展。
	4. 徵收費用與政府財政負擔	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫區段徵收總費用預計為 7.5 億元，由內政部之新市鎮開發基金逐年編列預算。 預計開發後土地去化後可回收財務。
	5. 週邊生產影響	<ul style="list-style-type: none"> 計畫區四側為完成開發地區，本區範圍內現況亦無稻米生產，故對周邊生產環境(農林漁牧)並無影響。
	6. 土地利用完整性	<ul style="list-style-type: none"> 本計畫區現況為環保設施專用區、天然氣儲氣專用區、道路用地與墳墓用地，為促進土地之合理使用，變更使用分區為產業專用區，主要使用定位為特定產業之發展，同時配合周邊環境，考量區內現況進行全區空間機能配置，並以建蔽容積管制與全街廓方式進行整體開發，且需經都市設計審查通過後始可建築。
文化及生態因素	1. 城鄉自然風貌	<ul style="list-style-type: none"> 計畫區現況皆為墓地，鄰近公有土地之環保設施、天然氣儲氣設施專用區皆為呈現閒置狀態，變更為產業專用區對於該地之城鄉自然風貌無顯著之影響，且未來建築時需經都市設計審查通過後始可建築，俾與周遭環境相融合。
	2. 文化古蹟	<ul style="list-style-type: none"> 計畫區內無相關之文化古蹟設施，因此對於區內文化古蹟保護尚無相關之影響。
	3. 生活條件	<ul style="list-style-type: none"> 計畫區內以全街廓方式進行開發，在現行土地使用管制下，建築物臨接道路境界線應退縮建築，其退縮不得小於 8 公尺，提升整體生活品質，對於計畫區生活條件有正面的影響。
	4. 生態環境	<ul style="list-style-type: none"> 配合臨近後勁溪形成都市水岸景觀，且墓地等嫌惡性設施之移將有助於提昇周遭地區之寧適性，達到開發與保育並行共進之目標。

1.
2.
3. 是以

評估項目		說明
永續發展因素	1. 國家永續發展政策	<ul style="list-style-type: none"> 因應新市鎮位於南科高雄園區、岡山本洲工業區為核心發展之綠色能源科技轉型區，以綠色製程、能源整合及高質化技術研發之發展方向，促進土地合理利用，以達到都市環境共生共榮。
	2. 永續指標	<ul style="list-style-type: none"> 呼應周邊綠色能源科技轉型區及創新高值產業升級區之產業發展趨勢，將嫌惡性設施用地變更為產業專用區之迎臂設施，並透過土地使用分區管制建構人性尺度的生活空間，以及都市防救災體系的建構，塑造安全的生活環境。
	3. 國土計畫	<ul style="list-style-type: none"> 本區鄰近水岸景觀且為一產業發展地區，有助於周邊地區之經濟發展，且透過引入低碳高值產業，將綠色能源科技產業與南部產業走廊構成綠色能源科技發展區之交叉點；同時導入創新高值產業，促進傳統園區轉型，打造國際運籌之都市體格。
其他因素	1. 交通因素	<ul style="list-style-type: none"> 高雄新市鎮特定區第一期細部計畫區開發已逾 10 年，區外銜接捷運紅線 R22 車站及區內之道路系統皆已開發完備，且計畫區面臨 30 米橋新六路，具有完備之交通條件。

表 2 必要性評估表

評估項目	說明
1. 開發範圍之選定及面積規劃是否合理	<p>本計畫係以位於高雄都會公園西側、原剔除於區段徵收範圍外之墳墓用地為勘選原則，訂定合理的開發範圍。</p> <p>本區現況墳墓使用對於周遭地區造成環境、衛生條件負面影響，且禁葬多年，急需遷移。</p>
2. 用地範圍有無其他可替代地區	<p>由於鄰近之環保設施經高雄市政府表示已無價購之意願，而呈現閒置狀態，經二通變更為產業專用區；而區段徵收範圍內之墳墓用地除屬嫌惡性設施外，土地形狀畸零不整，嚴重影響周遭土地之開發，為配合經行政院核定「訂定有利於高雄新市鎮發展之產業範圍類別」選定之稅捐減免地區優先實施基地條件下；考量整體街廓擁有逾 10 公頃之腹地，及鄰近楠梓加工出口區已趨飽和，其個別條件與區位條件上具有不可取代之特性。</p>
3. 是否可改以其他方	<p>本計畫區屬位於高雄新市鎮特定區第一期細部計畫範圍內，依新市鎮開發條例第 6 條第 1 項對於區內之私有土地應先與所有權人協議</p>

式取得	價購，未能達成協議得實施區段徵收，經以可行性與公平性考量，並評估其他土地取得方式，均以區段徵收取得方式較妥；同法第7條對於區內公有土地，一律以公告土地現值撥由主管機關統籌規劃開發。
4. 轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形	<p>目前轄區內已完成區段徵收開發之地區如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 高雄市已完成楠梓區土庫段區段徵收開發案，其辦理情形如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫作業：81年2月25日本區都市計畫發布實施。 2. 區段徵收作業： <ol style="list-style-type: none"> (1) 公告作業：81年5月11日報奉行政院核定區段徵收計畫書，81年5月13日公告區段徵收。 (2) 發價作業：81年9月~82年5月查估補償地上物。 (3) 抵價地分配作業：85年2月9日抵價地分配說明會，86年9月開始辦理抵價地之抽籤選地及分配。 (4) 工程施工：82年8月7日開工，至85年4月19日完工。 • 高雄大學鄰近地區區段徵收開發案，其辦理情形如下： <ol style="list-style-type: none"> 1. 都市計畫作業：主要計畫及細部計畫分別於84年10月2日、88年4月21日起發布實施。 2. 區段徵收作業： <ol style="list-style-type: none"> (1) 公告禁限建：85年5月9日至86年12月8日止，共計1年6個月。 (2) 公告作業：85年5月24日報奉內政部核准辦理徵收。 (3) 申請抵價地作業：85年5月25日至6月24日受領申請抵價地，領取地價補償4.76%，申領抵價地比例95.24%。 (4) 抵價地分配說明會與作業：91年6月至93年8月辦理5梯次抵價地抽籤分配作業，並於91年11月19日起開始辦理土地點交及登記。 (5) 工程施工：88年9月1日、89年2月19日、89年6月28日第一公區、第二工區、第三工區分別開工，並分別於91年4月29日、92年6月12日與93年3月31日分別施工完竣。
5. 區段徵收財務計畫之可行	本計畫抵價地比例為40%，假設地主全數領取補償費情形下，評估結果開發總成本約7.5億元，經費來源由新市鎮開發基金編列預算，預計開發完成後計畫區可標讓售土地平均成本價格約7.04萬元坪可達財務平衡。

陸、徵收範圍內土地權屬及面積統計

- 一、私有土地面積：0.1717 公頃
- 二、公有土地面積：3.382498 公頃
- 三、合計：3.554198 公頃(附件一)

柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

本案區段徵收範圍內之土地使用分區為墳墓用地，目前為高雄市橋頭區第4公墓，現況皆以殯葬使用為主。土地地上物使用現況及其使用人之姓名、住址詳如區段徵收土地改良物清冊(附件二)。

捌、一併徵收土地改良物

區內公、私有土地上之私有土地改良物，除依土地徵收條例第5條規定但書不予徵收，餘者一併徵收。詳如區段徵收土地改良物清冊(附件二)。

玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

本案位於高雄新市鎮都市計畫之西南側，區徵範圍內之土地使用為墳墓用地，周邊土地使用分區為環保設施專用區與天然氣儲氣專用區，為本署管有土地，目前閒置。

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

依高雄市政府文化局 101 年 4 月 12 日高市文資字第 10130607500 號函表示(附件八)，本案區段徵收範圍非屬已公告

之古蹟、遺址、文景觀保存區；惟於營建工程或其他開發行為進行中發見疑似遺址或具古蹟或古物價值者，應立即停止工程或開發行為之進行，並立即通報該局處理。

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、 本案已依都市計畫法舉辦公開展覽及說明會，並依「都市計畫草案以區段徵收方式辦理開發應行注意事項」規定辦理公告、登報周知及通知範圍內土地所有權人等相關作業，其辦理情形說明如下(附件九)：

本都市計畫於民國 101 年 5 月 14 日至 6 月 12 日間辦理公開展覽，並於 101 年 5 月 10 日至 5 月 12 日刊登於聯合報，且於民國 101 年 5 月 31 日(星期四)、6 月 1 日(星期五)與 8 月 7 日(星期二)假橋頭區、燕巢區、岡山區與楠梓區公所舉行公展說明會。

本計畫於第二次公開展覽說明會，人民陳情意見(涉區段徵收部分)建議本署以市價辦理協議價購與徵收。本署鑑於人民陳情建議以市價辦理協議價購與徵收作業，本署業已委託不動產估價師進行本區之市價查定作業，並依其估定市價，辦理後續本案土地協議價購作業。

- 二、 高雄市政府依土地徵收條例第 38 條規定，以 102 年 7 月 2 日高市府地發字第 10270890400 號開會通知單，採雙掛號附回執方式通知土地及土地改良物所有權人於 102 年 7 月 18 日召開區段徵收公聽會，開會通知並以 102 年 7 月 2 日高市府地發字第 10270890402 號公告辦理公告周知，張貼於範圍內之公共地方、

高雄市政府、橋頭區公所、橋頭區公所新莊里辦公處及高雄市政府網站，並於 102 年 7 月 8 日刊登於高雄市政府公報。

三、 102 年 7 月 18 日召開區段徵收公聽會現場民眾之陳述意見，高雄市政府均立即現場答覆並於會議紀錄中載明答覆內容，會後並均以公文函復。公聽會相關之開會通知、公告文、刊登高雄市政府公報、會議紀錄及土地所有權人簽到簿、所有權人陳述意見回覆處理情形相關函文。本案會後於規定陳述期限亦受理民眾意見陳述書，該府亦以公文方式回覆(附件十)。

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、 本署依土地徵收條例第 11 條規定，以 102 年 6 月 4 日營署鎮字第 1022910521 號開會通知單，採雙掛號附回執方式通知土地所有權人協議價購；並於 102 年 6 月 21 日與土地所有權人召開 1 場協議價購會議，會中說明將以市價與土地所有權人協議取得土地及倘協議不成將依法辦理徵收等相關規定，會後本署並以 102 年 6 月 28 日營署鎮字第 1022913599 號函送會議紀錄。由於與會之土地所有權人因價格未能合致等，未能達成協議，故截至申請截止日(102 年 7 月 31 日)並無土地所有權人同意協議價購。該會議相關之開會通知、會議紀錄、土地所有權人簽到簿、所有權人陳述意見回覆處理情形相關函文詳如附件十一。

二、 本署另依土地徵收條例第 11 條規定，以 102 年 7 月 2 日營署

鎮字第 1022913677 號開會通知單，採雙掛號附回執方式通知土地改良物所有權人協議價購，並於 102 年 7 月 18 日與土地改良物所有權人召開 1 場協議價購會議，會中說明本案地上物補償金額係參照高雄市政府所訂「高雄市農作改良物徵收補償費查估基準」之查估補償標準計算，及倘協議不成將依法辦理徵收等相關規定。會後本署並以 102 年 7 月 24 日營署鎮字第 1022915589 號函送會議紀錄。由於土地改良物所有權人因價格未能合致等，未能達成協議，故截至申請截止日止（102 年 7 月 31 日），並無同意協議價購。該會議相關之開會通知、會議紀錄、土地所有權人簽到簿、所有權人陳述意見回覆處理情形相關函文詳如附件十一。

三、本署依土地徵收條例施行細則第 13 條規定，於辦理本案協議價購或以其他方式取得土地或土地改良物時，一併以書面通知所有權人陳述意見。本案區段徵收範圍內土地所有權人除於上述會議陳述意見外，會後於規定陳述期限（102 年 7 月 31 日）內亦陸續提出陳述意見書，本署亦以公文方式回覆（附件十二）。

四、本案區段徵收範圍內部分土地所有權人吳賓等 6 人因土地登記資料住址不明或所查住址無法送達，本署業依規定以 102 年 7 月 4 日營署鎮字第 10229139112 號辦理公示送達（附件十三）。

拾叁、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名住所

通知土地改良物補償費查費查理徵收因價格2年7、會議理情形案協議面通知除於上(1日)內十二)。因土地登102年7十三)。

詳如區段徵收土地清冊(附件一)及區段徵收土地改良物清冊(附件二)。

拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度

一、本區係屬高雄新市鎮特定區都市計畫中，現況為高雄市橋頭區第4公墓用地，因第一期細部計畫區段徵收尚無遷葬之計畫，且當地遷葬意願不高，於83年9月5日本署召開協商會議決議剔除區段徵收範圍外。惟該地區因土地形狀畸零不整且為嫌惡性設施，嚴重影響都市景觀與周邊用地之開發。而於二次通盤檢討考量高雄新市鎮第一期細部計畫開發迄今已逾10年，區外銜接高雄捷運紅線青埔站(R22)車站及區內之道路系統與基盤設施皆已開發完備，並由投資商陸續進駐開發中，且鄰近之環保設施專用區經本署多次標售均未標脫，94年7月5日經高雄市政府(原高雄縣)表示無增設焚化廠之需求，不辦理價購，高雄市政府環境保護局亦於100年12月30日函復同意環保設施專用區變更為產業專業區，致該等土地呈現閒置之情況。

二、本案經內政部都市計畫委員會101年2月7日第773次及101年8月21日第786次會議審議「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(第二次通盤檢討)案」及「變更高雄新市鎮特定區第一期細部計畫(配合主要計畫第二次通盤檢討)案」同意辦理變更(附件十四)。依變更之主要計畫及細部計畫書，區內墳墓用地之公有土地，一律以公告現值之作價方式辦理；私有土地若經所有權人不同意協議價購得辦理區段徵收。

三、計畫進度

本計畫區係以全區辦理區段徵收整體開發，其區段徵收作業

預定進度為民國 102 年至 104 年(含土地處分預估時程)，惟實際區段徵收作業時程，仍應依區段徵收實際之執行狀況為準(附件二十二)。

拾伍、徵收範圍內土地之使用配置

依「擬定高雄新市鎮第 1 期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案」所規劃之用地面積配置如表 3 及都市計畫圖(附件十五)。

表 3 本案區段徵收土地使用配置表

項目		區段徵收範圍		備註
		面積 (公頃)	百分比 (%)	
土地 使用 分區	產業專用區	3.554198	100.00	
合計		3.554198	100.00	

註：實際面積應以公告確定之都市計畫樁位實測面積

拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本案區段徵收範圍內以墳墓為主，無建物，爰無需依土地徵收條例第 47 條及區段徵收實施辦法第 18 條規定，由高雄市政府會同本署訂定原位置保留分配審核作業規定。

拾柒、安置計畫

本案區段徵收範圍內以墳墓為主，農作物為長枝竹，無建物等，將參照高雄市政府之「高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準」、

「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」，發給補償費及救濟金(附件十六)。

另依據高雄市政府所提，高雄市橋頭區第4公墓目前墓基數約1,500座，橋頭區納骨堂於99年6月完工啟用，可容納櫃位約3萬5仟個，已使用8仟餘櫃位，尚可容納徵收範圍內之墳墓遷移需求。

拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

本案區段徵收範圍內公有土地，僅後壁田段376及377地號等2筆墳墓用地，所有權為高雄市政府，經協調該府同意以作價方式，並以位於高雄新市鎮第1期發展區範圍內之壁田段383、384及387地號等3筆河川區土地之價款，相互抵充辦理，機關函覆內容詳附件十七。

拾玖、抵價地比例

本署依據區段徵收實施辦法第16條規定，經考量地區特性、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，在符合區段徵收財務自償的原則下，抵價地總面積預計以徵收總面積40%辦理，該抵價地比例經101年12月12日內政部土地徵收審議小組第21次會議審議通過並奉內政部101年12月18日內授中辦地字第1016652499號函核准(附件十八)。

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，故開發完成後尚無有償或無償撥用或讓售之情形。

貳拾壹、財務計畫

本案預估之開發總費用、市價評定標準、償還開發總費用分

析、預算編列情形及籌措方式，說明如下：

一、預估本區區段徵收開發總費用為 7 億 5,491 萬元（抵價地比例報告預估金額），其相關經費如下（附件十九）：

（一）地價補償費（含公有土地作價款）：約新台幣 36,470 萬元。

（二）地上物補償費及遷移費：約新台幣 24,252 萬元。

（三）公共工程相關費用：約新台幣 7,455 萬元。

（四）土地整理相關費用：約新台幣 355 萬元。

（五）貸款利息：約新台幣 6,959 萬元。

二、市價評定標準

依土地徵收條例第 30 條規定，被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價，並由直轄市或縣市主管機關提交地價評議委員會評定之。本案土地徵收補償之市價經 102 年 1 月 15 日及 102 年 7 月 2 日高雄市地價評議委員會評定為 15,374 元/m²（附件二十）。

三、償還開發總費用分析

區段徵收係一種具備財務自償特性之土地開發方式，故於土地分配辦理完畢後，剩餘可建築土地辦理標、讓售作業時，其平均處分價格，至少應不低於可達財務平衡之平均價格。如此，處分剩餘可建築土地後之價款收入，始符抵付已先借支的開發總費用，達成財務自償。

本區可標售之產業專用區土地面積估計約為 3.554198 公頃，預估未來開發完成時，標售土地價格約為 2.20 萬/m²，其財務上可達到平衡。惟如未來因總體政治、經濟情勢，土地標售情形不盡理想而無法回收開發總費用時，依法則由新市鎮開發基金補貼之。

四、預算編列情形及籌措方式

本案區段徵收開發所需費用於新市鎮開發基金 102 年度預算編列支應，於開發完成後，將由徵收取得之產業專用區土地標售收入償還(附件二十一)。

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

本區段徵收範圍內無涉及原住民土地之徵收。

貳拾參、預計區段徵收工作進度

本區預計自民國 102 年 9 月辦理徵收土地及土地改良物徵收公告，102 年 10 月發放補償費，墳墓遷移作業預計 103 年 6 月完成。工作預計進度詳附件二十二。

貳拾肆、附件

- 一、區段徵收土地清冊
- 二、區段徵收土地改良物清冊
- 三、區段徵收範圍地籍圖
- 四、內政部核定區段徵收範圍文件
- 五、農業機關同意函文
- 六、公益性及必要性評估報告
- 七、區段徵收範圍土地權屬表
- 八、範圍內土地是否涵蓋古蹟、遺址或登錄之歷史建物函復情況
- 九、都市計畫辦理說明會之公告文及內容
- 十、區段徵收公聽會開會通知單、公告文、刊登高雄市政府公報、會議紀錄、所有權人陳述意見回覆處理情形相關函文及土地所有權人簽到簿
- 十一、協議價購會議開會通知單、會議紀錄、所有權人陳述意見回覆處理情形相關函文、土地所有權人簽到簿

- 十二、相關權利人陳述意見及相關回應處理情形一覽表及相關函文
- 十三、協議價購會議開會通知、會議紀錄、公示送達文件
- 十四、都市計畫核定相關會議紀錄文件
- 十五、「擬定高雄新市鎮第1期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案」計畫圖
- 十六、高雄新市鎮第一期發展區變更墳墓用地地區區段徵收案補償標準
- 十七、公有土地以作價方式處理及協調情形
- 十八、內政部核准抵價地發還比例函影本
- 十九、開發經費表
- 二十、地價評議委員會評定徵收市價之相關證明文件
- 二十一、經費來源證明文件
- 二十二、預計區段徵收工作進度表

需用土地人：內政部營建署

法定代理人：代理署長許文龍



中華民國 102 年 9 月 日

