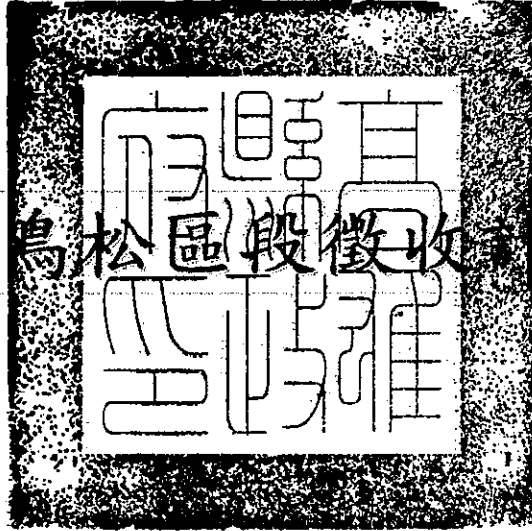


高雄縣 烏松區 徵收 計畫書



高雄縣政府 製

高雄縣烏松區段徵收計畫書

本府為開發新社區需要及落實執行都市計畫，擬徵收坐落高雄縣烏松鄉仁和段 170 地號等 238 筆土地，合計面積計 14.689783 公頃，並擬一併徵收區段徵收範圍內公、私有土地上私有土地改良物，茲依照土地徵收條例第 38 條第 1 項暨其施行細則第 35 條規定，擬具區段徵收計畫並檢同有關附件計 2 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地或土地改良物原因

為開發新社區及落實執行都市計畫必需使用本案土地。

二、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

擬徵收坐落高雄縣烏松鄉仁和段 170 地號等 238 筆土地，合計面積計 14.689783 公頃。詳如區段徵收土地清冊（附件一）及區段徵收範圍地籍圖（附件八）所示。

三、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 3 款規定。
- （二）區段徵收實施辦法第 3 條。
- （三）都市計畫法第 58 條。
- （四）都市計畫發布日期、文號：

本府 90 年 5 月 18 日九十府建都字第 79048 號函。

四、徵收範圍內土地權屬及面積統計

本區段徵收土地皆屬高雄縣烏松鄉仁和段。

- （一）私有土地：14.689783 公頃

- (二) 公有土地：0.48213 公頃
- (三) 協議價購土地：1.601270 公頃
- (四) 合 計：16.773183 公頃

五、土地使用之現況其使用人之姓名、住所

本區段徵收範圍部份零星土地興建農舍或雜項使用外，大部分仍做農業使用，其餘皆為空地。其使用人之姓名及住所詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）所示。

六、一併徵收土地改良物

區內土地改良物一併徵收，詳如區段徵收土地改良物清冊（附件二）。

七、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

開發區東側緊鄰仁美大排，西、南兩側接連已徵收開闢之⊖-1 號 30 米計畫道路（神農路），北側土地目前仍做農業使用。

八、徵收土地區內有無古蹟，並註明其現狀及維護措施

經查本區段徵收範圍內並無主管機關核定有案之古蹟。

九、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情形

- (一) 以 94 年 7 月 5 日府地劃字第 0940141171 號函及 94 年 8 月 3 日府地劃字第 0940162938 號函通知土地及土地改良物所有權人協議，並於 94 年 7 月 29 日及 94 年 8 月 10 日與土地及土地改良物所有權人協議，經協議後 11 位土地所有權人合計面積 1.60127 公頃，同意按 94 年土地公告現值讓售本府，詳如後附協議通知及與土地及土地改良物所有權人協議紀錄影本及協議價購清冊（附件三）。
- (二) 本案係依土地徵收條例施行細則第 13 條第 2 項規定，將陳述意見通知與協議價購通知一併為之方式辦理。故已以前開二函即 94 年 7 月

5日府地劃第0940141171號函及94年8月3日府地劃字第0940162938號函通知土地及土地改良物所有權人陳述意見，其通知皆已送達。其中所有權人黃愛華等12人於出席協議價購會議中對於協議價購、區段徵收有提出意見陳述。其內容及處理情形皆記載於會議紀錄內（詳如附件三紀錄影本），另所有權人吳妙真、吳雅萍、吳太郎君等3人於得提出陳述意見之期限內有提出陳述意見，詳如陳情書影本（附件十）。其餘所有權人皆無提出陳述意見。

十、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所

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）。

十一、都市計畫或興辦事業計畫概略

都市計畫發布日期、文號：本府90年5月18日九十府建都字第79048號函（本都市計畫主要計畫具有細部計畫實質內容），詳如文件影本（附件四）。

十二、徵收範圍內土地之使用配置

本區段徵收開發總面積為16.773183公頃，都市計畫規劃之國小用地約2.1329公頃，道路用地約3.1890公頃，停車場約0.7765公頃，公（兒）約0.6109公頃，綠地（帶）約0.5280公頃，合計公共設施用地面積為7.2373公頃，另可建築用地（住宅區）面積約9.535883公頃。配置情形詳如土地使用計畫圖（附件九）。

十三、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例

本區地形高低起伏應全面整地，故區內既成建築物皆妨礙都市計畫事業及區段徵收計畫需全面拆除。因此無須依土地徵收條例第47條及區段徵收實施辦法第18條規定，訂定原位置保留分配審核作業規定及差額地價減輕比例原則。

十四、合法建物拆遷安置計畫

本區無原住戶之遷移安置計畫。

十五、公有土地作價或領回土地方式處理及其協調情形

已於 94 年 8 月 9 日邀請財政部國有財產局南區辦事處在本府協調，並於同月 18 日至實地勘查。經協調後達成以作價方式處理。詳如協調會議紀錄（附件五）。

十六、抵價地比例

本區抵價地總面積為徵收土地總面積百分之四十。業奉內政部 94 年 5 月 19 日內授中辦地字第 0940046312 號函核准在案（附件六）。

十七、開發完成後道路等九項以外之公共設施用地預定有償或無償撥用或讓售情形

經查本開發區並無土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款規定以外之公共設施用地。



廿八、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

(一)、開發總費用：

A. 土地改良物補償費、遷移費、協議價購地價、公有土地以作價方式提供使用之地價款、公共設施費用、土地整理費（總稱：固定成本）概估表

項 目		金額(元)	備 註
土地改良物補償地價		40,000,000	按本縣各項查估補償標準查計
協議價購地價		77,147,339	以 94 年土地公告現值價購
公有土地作價方式 提供使用之地價款		15,905,416	以 94 年土地公告現值作價
公共設施費用	道 路	74,000,000	按本縣各公共設施 工程費用標準估算
	雨污水下水道	75,000,000	
	停 車 場	6,000,000	
	公(兒)	10,000,000	
	綠地(帶)	5,000,000	
	整 地 費	60,000,000	
	管線工程費	20,000,000	
土地整理費		30,000,000	
總 計		413,052,755	

B 地主領取現金比例與開發費用概估表

領取現金補償比例	固定成本		開發總費用 (元)	可標讓售土地面積 (公頃)	開發完成後當期成本 (元/m ²)	開發完成5年後才一次全部脫標期成本 (元/m ²)
	土地現金補償地價	利息 (五大銀行平均基準利息3年計算)				
0%	413,052,755		459,273,358	3.6767	12,491	14,821
	0					
	46,220,603					
10%	413,052,755		537,115,142	4.2624	12,601	14,951
	70,007,900					
	54,054,487					
20%	413,052,755		614,956,926	4.8486	12,683	15,048
	140,015,800					
	61,888,371					
30%	413,052,755		692,798,710	5.4345	12,748	15,126
	210,023,700					
	69,722,255					
40%	413,052,755		770,640,494	6.0204	12,800	15,184
	280,031,600					
	77,556,139					
50%	413,052,755		848,482,278	6.6063	12,844	15,239
	350,039,500					
	85,390,023					
60%	413,052,755		926,324,062	7.1922	12,880	15,282
	420,047,400					
	93,223,907					
70%	413,052,755		1,004,165,846	7.7781	12,910	15,318
	490,055,300					
	101,057,791					
80%	413,052,755		1,082,007,630	8.3641	12,936	15,349
	560,063,200					
	108,891,675					
90%	413,052,755		1,159,849,414	8.9500	12,959	15,376
	630,071,100					
	116,725,559					
100%	413,052,755		1,237,691,198	9.5359	12,979	15,400
	700,079,000					
	124,559,443					

D. S 就市場機能標讓售土地應於開發完成後陸續出售，現假設 5 年始一次脫標
乃為提高風險係數之保守試算分析法。

(二)、預算編列情形及籌措方式：

本案預算業經本縣議會 93 年度定期大會審議通過，並依未來實施
進度編列後續預算。其所需經費擬由本縣平均地權基金或向銀行
貸款支應。

(三)、償還開發總費用分析：

本案區段徵收事業主要面臨風險為利率、地主領取現金比例、可
供標讓售土地脫標年期等因素，經（一）開發總費用：表 A、B 得
之可供標讓售土地開發後當時之成本單價約 12,000-13,000(元/
m²)，相較鄰近都市計畫住宅區土地市價平均約 15,000 元/m²，該
標售地價應具市場可行性，準此，保守估計本區標讓售土地於開
發完成後 5 年內全部脫標，本區段徵收事業財務將可平衡。倘若
脫標年期縮短則可創造盈餘，反之年期拉長恐將虧損，其虧損可
由本縣平均地權基金貼補之。綜上分析本區段徵收計畫即可達成
財務自償目標，當屬可行。



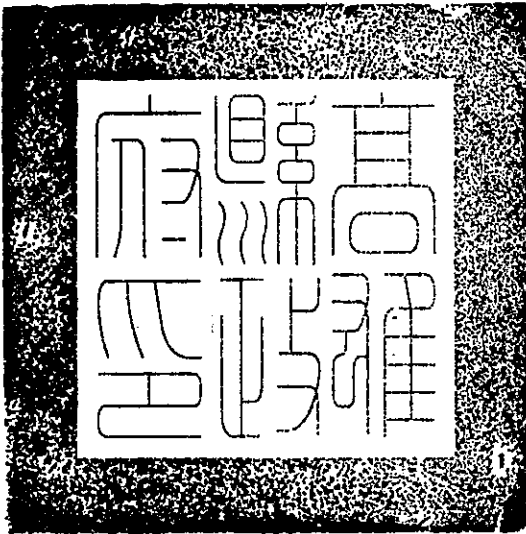
十九、預計區段徵收工作進度

自民國 94 年 2 月起至民國 102 年 6 月止。

項次	工作項目	預計實施進度
1	勘選區段徵收範圍	民國 93 年 10 月至 93 年 11 月
2	辦理變更、新訂或擴大都市計畫作業	民國 90 年 5 月 18 日發布實施
3	範圍邊界分割測量	民國 93 年 10 月至 93 年 11 月
4	建築改良物禁止事項報核及公告	民國 94 年 4 月至 94 年 6 月
5	地籍資料整理、調查及繕造清冊	民國 94 年 1 月至 94 年 6 月
6	徵收補償費查估及繕造清冊	民國 94 年 4 月至 94 年 7 月
7	核定抵償地比例	民國 94 年 4 月至 94 年 7 月
8	召開協議價購說明會	民國 94 年 7 月至 94 年 9 月
9	召開土地徵收說明會	民國 94 年 9 月至 94 年 10 月
10	區段徵收計畫書之報核、審議及核准	民國 94 年 9 月至 95 年 10 月
11	區段徵收公告及通知	民國 94 年 11 月至 94 年 12 月
12	異議處理及通知	民國 94 年 12 月至 95 年 3 月
13	發給抵償地案件之申請、審查及核定	民國 94 年 11 月至 95 年 4 月
14	徵收補償費之發放或存入保管專戶保管	民國 95 年 1 月至 95 年 5 月
15	公有土地及未登記土地之處理	民國 94 年 4 月至 94 年 11 月
16	囑託辦理區段徵收土地所有權移轉登記、公有土地所有權移轉或管理機關變更登記、他項權利塗銷或變更登記、建物滅失或標示變更登記	民國 94 年 12 月至 95 年 3 月
17	工程施工	民國 94 年 12 月至 96 年 12 月
18	辦理抵償地分配	民國 96 年 3 月至 96 年 6 月
19	地籍整理	民國 96 年 5 月至 96 年 10 月
20	囑託辦理開發完成後土地所有權登記	民國 96 年 10 月至 96 年 12 月
21	辦理抵押權或典權登記	民國 96 年 10 月至 96 年 12 月
22	土地之處分	民國 97 年 1 月至 102 年 1 月
23	財務結算	民國 102 年 1 月至 102 年 3 月
24	撰寫成果報告	民國 102 年 3 月至 102 年 6 月

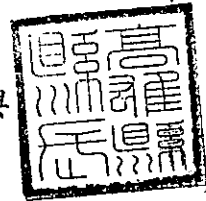
附件：

- 一、區段徵收土地清冊
- 二、土地改良物清冊
- 三、區段徵收土地或土地改良物協議價購通知及會議紀錄
- 四、都市計畫公告實施文件影本
- 五、與公有土地管理機關協調會議紀錄
- 六、內政部核准抵價地比例文號影本或抄件
- 七、經費預算證明文件或預算書
- 八、區段徵收範圍地籍圖
- 九、土地使用計畫圖
- 十、陳述書影本及處理情形



需用土地人：高雄縣政府

代表人：楊 秋 興



中 華 民 國 94 年 9 月 日