

內政部 年 月 日台內地字第

號函核准徵收

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學 園區)開發案

區段徵收計畫書

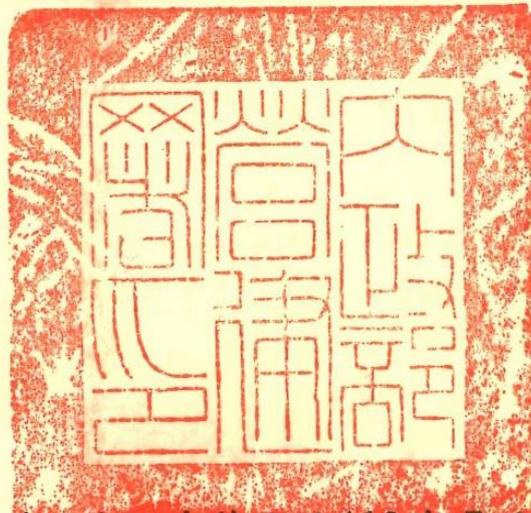
中央目的事業主管機關：

內政部

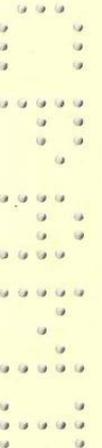


需用土地人：

內政部營建署



製作日期：中華民國 110 年 7 月 30 日



高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案 區段徵收計畫書

依據行政院於 107 年 7 月 3 日「加速投資台灣專案會議」第 12 次會議結論：「高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，…。」本計畫辦理開發目的係為形塑產業發展群聚效應，以配合國家重大政策設置科學園區，並以區段徵收開發以保障私有地主未來建築權益。

本署依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款及新市鎮開發條例第 6 條規定辦理區段徵收，本案擬徵收坐落高雄市岡山區友情段、橋頭區中崎段、筆秀段、中峰段、內庄段、燕巢區代天府段、觀水段、海城段及中安段等 9 地段部分土地，共計 756 筆，合計面積 333.2352 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 項及土地徵收條例施行細則第 35 條規定，擬具區段徵收計畫書並檢同有關附件計 4 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

目 錄

壹、徵收土地或土地改良物原因	1
貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積	2
參、辦理區段徵收之法令依據	4
肆、興辦事業計畫之必要性說明	4
伍、公益性及必要性評估報告	5
陸、徵收範圍內土地權屬、面積統計	13
柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所	14
捌、一併徵收土地改良物	14
玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形	15
拾、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築	16
拾壹、舉行聽證、公聽會、說明會之情形	16
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	18
拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人之姓名、住所	20
拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度	20
拾伍、徵收範圍內土地之使用配置	22
拾陸、原位置保留分配土地之差額地價減輕比例	23
拾柒、安置計畫	23
拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形	27
拾玖、抵價地比例	28
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	28
貳拾壹、財務計畫	28
貳拾貳、涉及原住民之土地徵收	31
貳拾參、預計區段徵收工作進度	31

圖目錄

圖一 區段徵收地理位置示意圖	3
圖二 土地使用現況示意圖	14
圖三 周邊土地使用現況示意圖	15
圖四 細部計畫示意圖	22

表目錄

表一 公益性及必要性評估彙整表	5
表二 土地權屬表	13
表三 都市計畫辦理進度表	21
表四 土地使用配置表	22
表五 區段徵收開發總費用估算表	29

壹、徵收土地或土地改良物原因

依據行政院 107 年 7 月 3 日「加速投資台灣專案會議」第 12 次會議結論：「高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，…。」本計畫辦理開發目的係為形塑產業發展群聚效應，以配合國家重大政策設置科學園區，並以區段徵收開發以保障私有地主未來建築權益，說明如下：

一、呼應行政院南部發展科學園區發展政策，提供南科設置高雄第二園區

依據科技部 107 年「科學園區未來十年規劃藍圖」之用地擴充策略，現有科學園區發展逐漸飽和，以南部科學園區未來 10 年產業發展用地供需情形推估，南部科學園區產業用地扣除需以台南園區周邊擴建後，尚不足 113 公頃產業用地，需以闢建至少 226 公頃新園區方式補充，故需尋覓土地做整體開發。

本計畫區符合南部科學園區設置需求之希望尋找足夠發展的土地，其次應將未來 10 年成長需求納入考量，再者園區應鄰近大學，並與科研單位緊密結合，最後應具有交通便捷，以利發展群聚效應等要件，產業專用區發展構想如下：

- (一) 以南部地區既有產業基礎為資源，進一步促使地區產業升級，冀以避免產業外移及區域發展不均衡之困境，從而因應全球產業競爭壓力。
- (二) 充分運用南部地區位置適中、交通便利、氣候溫和之區域優勢及傳統產業基礎厚實、學術資源充沛等產業發展條件，帶動高科技產業之發展。
- (三) 就南部地區之自然環境、產業、研發、人力等資源，以及各地區都市化建設情形，引進 AI、生物科技、精密機械、光電及通訊等未來產業。
- (四) 考量高雄新市鎮之長期發展，計畫採區域網路連結之開發模式，開發綜合性之核心產業園區，並建設鄰近衛星園區，形成高科

技產業聚落，以整體帶動區域性之產業升級與轉型。

二、引入產業開發加速成長動能，促進第二期發展區開發，均衡都市健全發展

高雄新市鎮特定區主要計畫自民國 83 年 1 月公告實施，目前已完成第一期發展區（綜合示範社區，面積約 332 公頃）之整體開發。區段徵收取得之土地，除部分事業專用區及社區商業區土地外，多已標脫，財務已漸趨平衡，而後期發展區總面積計 1,000 公頃，尚未進行開發，本次係掌握貿易戰台商回台投資之契機，並符合科技部推動發展產業之需求，高雄新市鎮欲於高速公路以東引入產業，達到在地就學、在地就業及在地就養之在地生活目的。

綜上，本署擬依土地徵收條例第 4 條第 1 項第 1 款及新市鎮開發條例第 6 條規定辦理區段徵收，以期能達到本案政策目標。

貳、徵收土地或土地改良物所在地範圍及面積

一、本區段徵收區位於高雄新市鎮特定區計畫第二期發展區內，其範圍四至如下：

東：60 米計畫道路臨接高速鐵路

南：60 米計畫道路臨接國立高雄科技大學（第一校區）

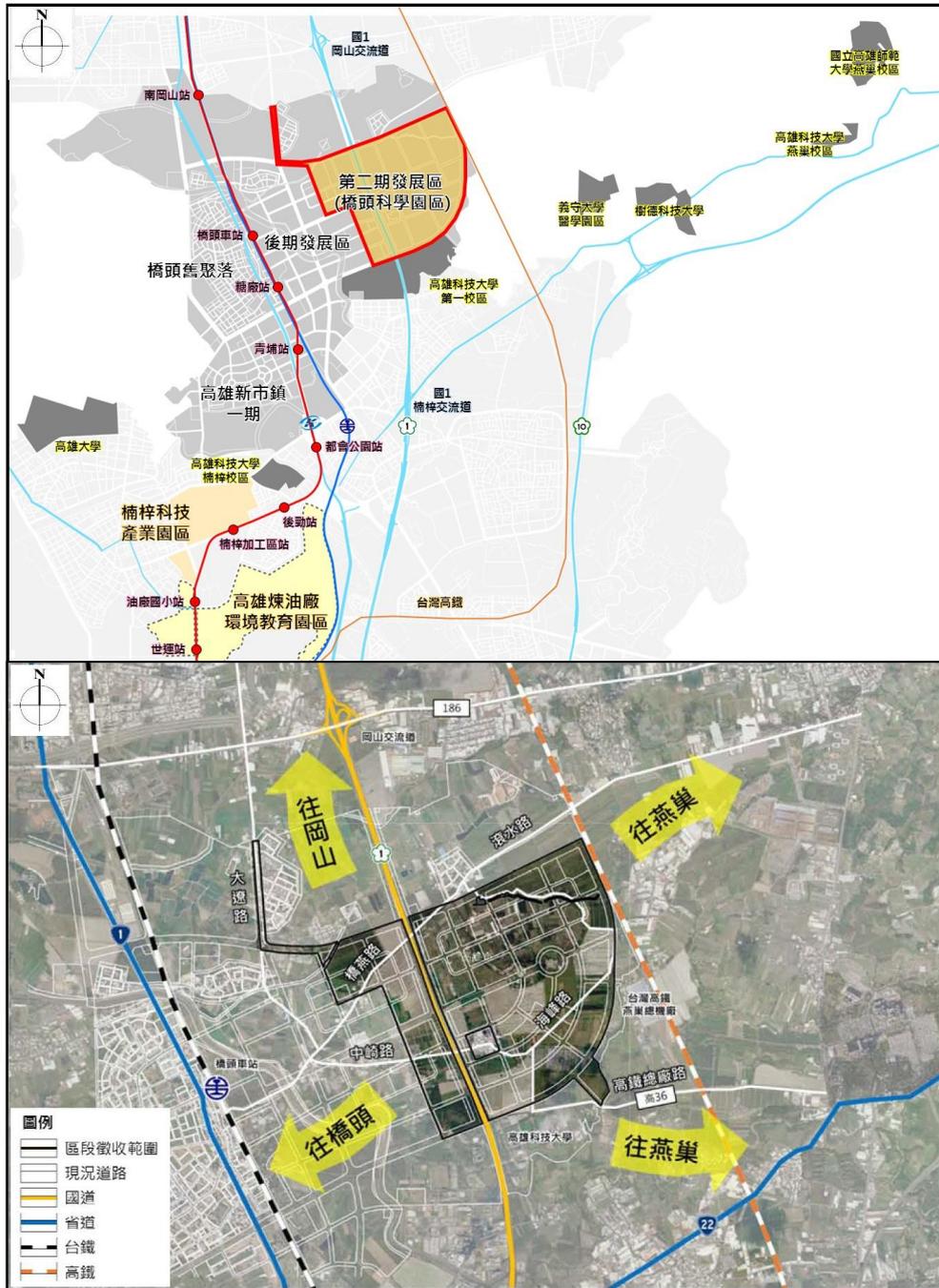
西：30 米計畫道路臨接中崎社區

北：60 米計畫道路臨接滾水社區

二、徵收土地位於岡山地政事務所管轄 9 個地段部分土地，分別為岡山區友情段、橋頭區中崎段、筆秀段、中峰段、內庄段、燕巢區代天府段、觀水段、海城段及中安段等，共計 756 筆土地，合計面積 333.2352 公頃。

三、區段徵收土地清冊，詳如高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收土地清冊。

四、區段徵收範圍地籍圖，詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案地籍圖。



資料來源:本計畫書整理

圖一 區段徵收地理位置示意圖

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1款。
- 二、新市鎮開發條例第6條。
- 三、本次變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二期發展區設置產業用地）案及擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案由內政部擬定，業經內政部都市計畫委員會108年10月29日第956次會議、109年7月14日第972次會議及110年6月15日第991次會議審議通過。

肆、興辦事業計畫之必要性說明

高雄新市鎮產業專用區之開發，係因高雄半導體產業聚落成形，有擴張需求，且因應貿易戰台商回台投資之契機，應充分運用南部地區之區域優勢及厚實產業基礎、充沛學術資源等發展條件，設置產業專用區帶動高科技產業之發展；惟南部科學園區台南園區及高雄園區土地出租率分別已達 91.99%、94.93%，目前南科管理局刻正辦理高雄園區第 8 次變更，預計僅能新增約 38.6 公頃之產業發展用地，用地趨於飽和。依據科技部 107 年 7 月間完成之「科學園區未來十年規劃藍圖」，現有科學園區發展漸趨飽和且園區應滿足鄰近大學，並與科研單位緊密結合，產業研發、製造新產品時能有研究人員就近協助之區位條件，故尋求高雄新市鎮開發契機。

依 110 年 4 月 27 日公告實施之「高雄市國土計畫」，考量全市經濟產業發展趨勢、產業土地利用情形、水資源供給限制等，推估至民國 125 年工業用地之新增需求為 1,354 公頃。其中針對高科技產業用地需求，經科技部南部科學園區評估所需之科技產業用地 113 公頃、高雄市政府經濟發展局掌握科技產業用地 2~5 年及 5~10 年需求為 150 公頃，合計 263 公頃之需求下，且高雄地區產業發展空間亦已趨於飽和，藉由高雄新市鎮特定區提供產業發展腹地規劃 163.94 公頃有其必要。再者，高雄新市鎮特定區具備高雄市西部都會走廊之中心區位、以及台鐵、捷運、高速鐵路、省道、高速公路等交通路網匯集優勢，

區內及周邊地區具有多所大學院校學術及人力資源等優越條件，符合行政院南部發展科學園區發展政策，可提供充足產業專用區土地，並擬以區段徵收方式整體開發，以達到新市鎮「在地就學、在地就業、在地就養」之在地生活目標。

爰此，為配合產業發展需求，並配合行政院政策加速高雄新市鎮轉型為科學園區，內政部依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款配合中央重大建設辦理高雄新市鎮特定區計畫都市計畫個案變更，依新市鎮開發條例先行變更高雄新市鎮後期發展區作為高雄第二科學園區腹地，以群聚南部科學園區高雄園區、楠梓科技產業園區、仁大工業區等關聯產業形成產業廊帶，因此本區具有開發之必要性。

伍、公益性及必要性評估報告

本案業依土地徵收條例第 3 條之 2 規定，經綜合評估社會、經濟、文化及生態、永續發展及其他因素後，於 108 年 6 月 5 日向內政部土地徵收審議小組第 182 次會議提出公益性及必要性評估報告，經該小組評估本案辦理區段徵收對該地區土地之利用尚具公益性及必要性，茲提出公益性及必要性評估彙整表，摘要整理如表一：

表一 公益性及必要性評估彙整表

公益性評估	
評估事項	內容
社會因素	<p>徵收所影響人口之多寡、年齡結構</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 本計畫範圍內現居人口約為 98 人，設籍戶數為 36 戶，戶內人數 101 人，主要年齡結構為 16 至 65 歲。 2. 本計畫開發後預計引入 65 歲以下就業人口約 16,394 人，有助於強化青壯年人口結構，利於產業與地區發展，對人口多寡、年齡結構為正影響。 3. 以引入就業人口數推算衍生居住人口約 14,427 人，加上現居人口 98 人共計 14,525 人。若以每人居住樓地板面積 50 平方公尺推算都市計畫所劃設住宅區及商業區之樓地板面積，本案住宅區未來可容納人口數約

公益性評估	
評估事項	內容
	18,345 人、商業區可容納人口約 672 人，總容納人口為 19,017 人，故住宅區及商業區尚可回應產業發展衍生之用地需求。
徵收計畫對周圍社會現況之影響	<p>1. 本計畫依 83 年公告實施之都市計畫內容為住宅區、商業區等，因尚未進行開發，現況多以農耕為主，另計畫區北側有零星工廠分布，整體使用係屬低度且受限制之使用。</p> <p>2. 本計畫開發後，周邊地區配合聯外交通系統闢建及公共設施規劃，將增加其便利性，並提供其商業及公共設施服務機能暨就業機會，可吸引人口及產業進駐，故本計畫開發對周邊社會現況具正面影響。</p>
徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	查本計畫區內登記有 1 戶低收入戶及身心障礙者，惟該房屋坐落土地係台糖公司租賃他人供耕作使用，未來仍將持續與其聯絡，並儘可能協助其安置，以使本計畫開發後弱勢族群生活型態影響程度降到最低。
徵收計畫對居民健康風險之影響程度	本計畫開發係以提供產業發展用地為主，為免產業使用對鄰近居民居住及健康品質造成影響，已規劃透過高速公路、隔離綠帶、公園等，以為適度阻隔住宅區及產業專用區。另高速公路兩側各劃設有 40 公尺寬之道路用地，且臨 40 公尺道路需退縮 6 公尺建築，將產生至少 46 公尺寬距離，可適度阻隔高速公路噪音、空氣污染；另依本計畫區擬訂之都市設計審議規範，規定退縮建築空間及設置之人行道均規劃種植喬木及灌木等之綠化空間，皆有助於區隔住宅及高速公路，以降低本計畫開發對居民健康風險之影響。

公益性評估		
評估事項	內容	
經濟因素	徵收計畫對稅收影響	<p>1. 本計畫區內土地現況多為農業使用，並有零星工廠分布於北側，故區內現有稅收來源主要為地價稅、房屋稅及營業稅。</p> <p>2. 本計畫開發完成後，藉由聯外交通系統與公共設施之闢建，將增加區域移動之便捷性，並提升完善公共空間服務品質，有助於促進居住、商業活動及就業人口活絡，進而增加地價稅及房屋稅收入，且日後產業進駐後，亦將有效增加營業稅收入。</p>
	徵收計畫對糧食安全影響	<p>1. 本計畫範圍內無涉及農業區變更。</p> <p>2. 本計畫區內土地現況多作農業使用，其中以西瓜種植面積最大，其次為鳳梨、芭樂與棗子，前述農產非重要糧食作物，故本計畫開發後對糧食安全不致造成影響。</p>
	徵收計畫造成增減就業或轉業人口	<p>1. 本計畫規劃約 163.94 公頃之可供生產使用第二種產業專用區土地，於開發後預計可引進約 16,394 名直接就業人口(以科技部南部科學園區管理局提供之平均就業人口密度每公頃 100 人為準計算)，將增加就業機會及日間活動人口，有助於增加地方就業機會及振興當地經濟發展。</p> <p>2. 本計畫區內農業就業人口，已協請高雄市政府農業局及台糖公司協助輔導其遷移至其他地區耕作；至區內工廠，則已於高速公路以西劃設 1.59 公頃之產業專用區土地供安置。</p>
	徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府	<p>1. 本計畫徵收費用係由新市鎮開發基金支應，相關經費將納入高雄新市鎮相關預算項目編列，並由剩餘可建築土地銷售收入回收該費用。</p> <p>2. 經初估本計畫開發總費用計約 347.7877 億元，經核</p>

公益性評估	
評估事項	內容
財務支出及負擔情形	算區段徵收後剩餘可建築土地平均成本約 30,893 元/m ² (以 109 年成本計算)，與開發完成後其平均市價約 34,574 元/m ² (納入折現與銷售年期考量) 相較，具有市場競爭力，可達到財務自償目標，故本計畫開發未造成政府財政負擔，亦無財政排擠效果。
徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	1. 本計畫依現行都市計畫內容為住宅區、商業區等，故未涉及農業區變更。 2. 本計畫區內土地使用現況多屬短租供種植瓜果類作物為主，故開發後不致對農林漁牧產業鏈造成影響。
徵收計畫對土地利用完整性影響	本計畫均位於高雄新市鎮特定區範圍內，區內土地多為台糖公司所有，並以現行計畫道路用地為界，故本計畫開發後對土地利用完整性不致造成影響。
文化及生態因素	因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變 本計畫目前為都市計畫住宅區、商業區，惟因尚未進行開發，現況多為農作及工廠使用。另區內因有滾水坪泥火山特殊地景占地約 3 公頃，經本案都市計畫規劃將其劃設為 14 公頃之公園用地，為避免本計畫開發對自然地景造成衝擊，已規劃以綠地空間、配置隔離綠帶及退縮建築設計管制，形塑泥火山公園，以作為主要物種棲息地及凸顯其文化景觀特色。考量泥火山惡地形面積約占公園之 8~10%，原則上惡地形減少人工設施，而泥火山及周邊高草地等自然植被地區，採原地保留或低度開發方式設計，並設置相關安全防護設施為主。其餘泥火山範圍外之區域，將配合現況進行整體植生景觀，採面狀開發空間導入都市滯洪功能，創造豐富綠意變化以及空間層次感，使之形成相對獨立之區域，卻又與周圍地景共存，以降低本計畫開發對城鄉自然風貌改變之影響，達到與當地環境共存共榮目標。

公益性評估	
評估事項	內容
因徵收計畫而導致文化古蹟改變	<p>1. 依高雄市政府文化局資料所示，本計畫非屬古蹟保存區、重要聚落建築群、重要文化景觀、水下文化資產、國家公園內之史蹟保存區、紀念建築、史蹟等。</p> <p>2. 高雄市政府文化局查本開發區附近南滾水疑似遺址坐落土地為高雄市燕巢區中安段 18、34、85（部分）及 249 地號土地，查其非屬本計畫範圍，故本計畫開發未導致文化古蹟改變。</p>
因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	<p>1. 本計畫開發後，預期可釋出約 16,394 個就業機會，並將輔導未登記工廠轉型營運，將有助於改善周邊生活條件、增加當地就業機會、振興產業發展以及促進地方經濟發展。此外，計畫區內劃設公園、綠地等公共設施，不僅保存泥火山特殊地景，亦可提供滯洪功能，解決地區水患問題。</p> <p>2. 本計畫已配合開闢必要的聯外道路，併納入本計畫區段徵收範圍辦理，此外，為完善本計畫聯外交通系統，後續將賡續興闢高鐵橋下道路、高速公路連絡道等聯外交通系統，業經行政院指示由交通部另案以重大公共建設計畫辦理；至於其餘中長程聯外交通如 1-1、1-2 號計畫道路等，已納入本署刻正辦理之高雄新市鎮特定區計畫第 3 次通盤檢討作業評估開闢時程，開發完成後對本地區居住環境均具有正面影響。</p>
徵收計畫對該地區生態環境之影響	<p>本計畫透過劃設 30 至 60M 道路及於土地使用分區管制之建築退縮規定，降低產業專用區對周圍環境影響。另配合泥火山自然地景規劃大型景觀公園，連接周邊既有藍綠帶資源，除可降低粉塵、噪音進入廠區，亦可提供額外生存空間及生態廊道予鳥、蝶、昆蟲等生物棲息與維生，進而維持本計畫區內及周邊整體生態系統暨生物多</p>

公益性評估		
評估事項	內容	
	樣性。	
徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響	本計畫興辦事業係屬新市鎮開發，開發目的係以提供產業發展用地為主，除可加速高雄新市鎮東側發展外，亦可輔導周邊不合分區之工廠進駐或輔導遷廠，將有助於高雄市產業發展。另所闢建之公共設施，將完善周邊道路系統、電力系統與排水系統等，對整體發展具有助益，亦可提升周邊居民生活品質。	
永續發展因素	國家永續發展政策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採藍綠帶串聯共生原則達到環境永續。 2. 以低污染、高值化及智慧化為目標。 3. 保障地主權益，尊重既有社會紋理。
	永續指標	<ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃緊密連結、多功能整合綠色紐帶。 2. 著重環境涵容能力。 3. 設置滯洪池調節開發後增加之逕流。 4. 排水渠道及雨水花園模式設計。
	國土計畫	本計畫開發目的係以提供產業發展用地為主，並預計引進低污染、低耗能、低環境衝突之永續產業，以帶動地區發展，並促進高雄地區產業升級，提升國際競爭力。

必要性評估	
評估事項	內容
開發範圍之選定及面積規劃是否合理。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關事業所需用地與徵收範圍關聯性，及是否符合比例原則： <p>(1) 依據高雄新市鎮特定區計畫，後期發展區係採區段徵收方式開發，依高雄新市鎮開發執行計畫，高速公路以東發展構想定位為產業發展園區，其原因係配合高雄市產業發展之用地需求，後期發展區部分以規劃作為產業發展之預留區為主，未來提供誘因與土地使用</p>

必要性評估	
評估事項	內容
	<p>彈性吸引具代表性產業進駐，並以大面積之投資開發作複合型之產業園區發展。</p> <p>(2) 考量目前高雄地區主要產業用地租售面積已趨於飽和，且經科技部南部科學園區評估所需之科技產業用地113公頃、高雄市政府經濟發展局掌握科技產業用地2~5年及5~10年需求為150公頃，合計需要約263公頃土地做整體開發。</p> <p>(3) 綜合前述，本計畫開發面積符合原有土地規劃願景，其開發面積亦符合產業發展所需面積；故開發後將提供163.94公頃第二種產業專用區及其所需公共設施，另剩餘39.79公頃住宅區、商業區則係供整體開發區內私有土地申領抵價地有其必要。</p> <p>2. 有關土地規劃是否符合興辦事業計畫目的所必須：都市計畫將劃設 163.94 公頃第二種產業專用區及公共設施用地，符合興辦事業目的。</p> <p>3. 有關興辦事業計畫是否經目的事業主管機關之審查：本計畫之目的事業主管機關為內政部營建署，高雄新市鎮係依行政院於 81 年 7 月核定本部所報之「淡海、高雄新市鎮開發執行計畫」辦理；另配合本次開發，修訂高雄新市鎮開發執行計畫已於 109 年 9 月 28 日經行政院核定。</p>
用地範圍有無其他可替代地區。	<p>1. 依據科技部於 107 年 7 月完成「科學園區未來十年規劃藍圖」，在用地需求方面約有 4 點，說明如下：</p> <p>(1) 能尋找足夠發展之土地。</p> <p>(2) 其次科學園區應將未來十年的成長需求納入考量。</p> <p>(3) 再者園區應鄰近大學，並與科研單位緊密結合，產業研發、製造新產品時能有研究人員就近協助。</p> <p>(4) 最後綜合考量臺灣土地需求問題、交通便捷能採取學</p>

必要性評估	
評估事項	內容
	<p>術基地研發再移地製造之可行性、經濟與環境的平衡以及中央與地方合作。</p> <p>2. 經檢視，本計畫因符合產業用地未來 10 年所需規模、鄰近 5 所大學、鄰近交通要塞，均符合科學園區所需用地之條件，故具有合理性。</p> <p>3. 另在土地使用規劃方向，亦符合高雄新市鎮發展願景及都市計畫朝向產業專用區發展目標辦理。</p>
是否可改以其他方式取得。	<p>本計畫位於高雄新市鎮特定區計畫後期發展區內，依其都市計畫書所載之開發方式為區段徵收。惟經就市地重劃、一般徵收、區段徵收等開發方式綜合評估後，考量市地重劃整體開發將不利於本計畫取得完整產業用地之需求，且與都市計畫規定不符，故未採納；一般徵收將使土地所有權人僅得領取費用，不及區段徵收之土地所有權人可申領抵價地或補償費彈性，故仍以區段徵收方式開發為最佳方案。</p>
轄區內以區段徵收方式開發地區之辦理情形。	<p>1. 高雄市地區目前已完成區段徵收地區共計 22 處，其平均開發率約 70%。</p> <p>2. 本計畫開發目的係以提供產業用地為主，對於其他區段徵收案以提供住宅區、商業區為主不同，整體而言本計畫開發後增加之可建築土地對周邊整體開發區應不致產生排擠效應。</p> <p>3. 另檢視高雄新市鎮第一期開發區之住宅區與商業區開發情形，其區段徵收後之抵價地多由台糖公司申領，因應台糖公司之土地開發具有限制性，故第一期開發區之開發率較低，惟本計畫之住宅區與商業區係供非台糖公司申領抵價地，故與第一期開發區之開發情形應有區別。</p>

必要性評估	
評估事項	內容
區段徵收財務計畫之可行。	1. 本計畫財務估算數據已依據區段徵收實施辦法等相關規定估算，以規劃階段而言應屬合理。 2. 本計畫所需經費由新市鎮開發基金支應，將依計畫進度逐年編列預算。 3. 本計畫經財務分析結果，預估開發總費用為 347.7877 億元、淨現值為 5,822 萬元、內部報酬率則為 2.17%，故整體財務尚可平衡。

陸、徵收範圍內土地權屬、面積統計

針對本案範圍內土地之權屬及面積整理如下，詳如表二

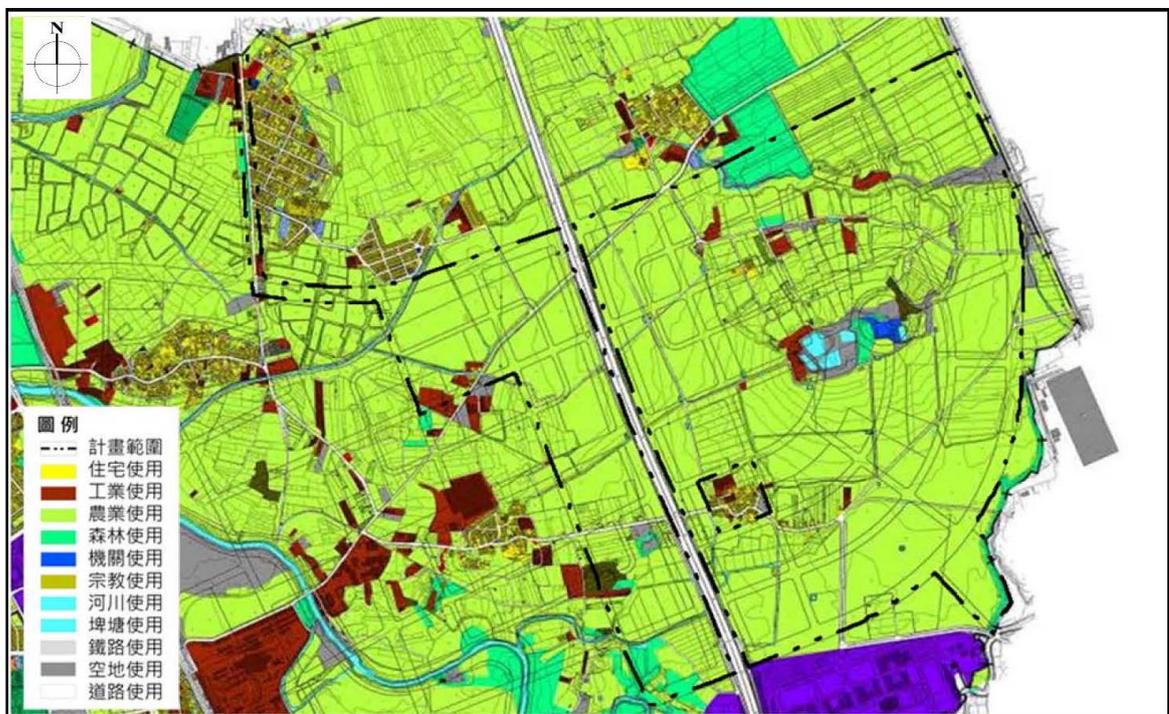
- 一、私有土地面積：333.2876公頃(包含擬徵收及協議價購土地)。
- 二、公有土地面積：17.4321公頃(包含無償撥用或作價供統籌規劃開發土地)。
- 三、未登記地面積：1.7203公頃。
- 四、合計：352.4400公頃。

表二 土地權屬表

權屬	所有權人/管理者	面積(公頃)	百分比(%)	
公有土地	中華民國	財政部國有財產署	10.3875	2.95
		交通部高速公路局	0.2735	0.08
		交通部鐵道局	0.9193	0.26
		行政院農業委員會 農田水利署	1.1028	0.31
		國立高雄科技大學	0.1103	0.03
		高雄市政府工務局	0.1947	0.06
	高雄市	高雄市政府工務局	3.8597	1.10
		高雄市政府農業局	0.0013	0.0004
		高雄市殯葬管理處	0.5830	0.17
		小計	17.4321	4.95
私有土地	台灣糖業股份有限公司	237.9652	67.52	
	私有土地	95.3224	27.04	
	未登記地	1.7203	0.49	
	合計	352.4400	100	

柒、土地使用之現況及其使用人之姓名、住所

因本計畫區尚未辦理整體開發，故現況多以農業使用為主，計畫區中心北側部分為有機農場及育苗圃，係屬瓜果類經濟作物，開發後對糧食安全不致造成影響；零星工廠使用則有精密機械、汽機車械零件、生技公司及廚具製造等。有關現有土地使用人之姓名、住所，詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收土地改良物清冊。



資料來源:本計畫書整理

圖二 土地使用現況示意圖

捌、一併徵收土地改良物

依土地徵收條例第 47 條規定，區內公、私有土地上之私有土地改良物，除部分合法建物經審查核准得按原位置保留分配者外，餘者一併徵收，惟查本區並無原位置保留情事。詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收土地改良物清冊。

玖、四鄰接連土地之使用狀況及其改良物情形

計畫範圍周邊土地使用現況多為農作使用，於四周亦聚落分布，北側為滾水社區，西側為中崎社區，國道一號東側為海峰社區；大遼路東側亦為大遼社區以及海城社區，於計畫區南邊有高雄科技大學，東側臨台灣高鐵燕巢總機廠。



資料來源:本計畫書整理

圖三 周邊土地使用現況示意圖

壹拾、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築

依據科技部南部科學工業園區管理局 108 年 1 月 10 日南企字第 1080001245 號函及本署 108 年 1 月 18 日召開之工作會議提及本區段徵收範圍內土地涉疑似南滾水遺址，故本署分別於 108 年 1 月 25 日營署鎮字第 1081016115 號、108 年 3 月 5 日營署鎮字第 1080014139 號函詢高雄市政府文化局，該局分別於 108 年 1 月 30 日高市文資字第 10830210300 號、108 年 2 月 22 日高市文資字第 10830323600 號及 108 年 3 月 12 日高市文資第 10830381300 號函復南滾水疑似遺址坐落土地為高雄市燕巢區中安段 18、34、85（部分）及 249 地號土地，查其非屬本計畫範圍，故本區區段徵收開發範圍內土地並無古蹟、遺址或歷史建築。

拾壹、舉行聽證、公聽會、說明會之情形

一、興辦事業計畫公聽會

(一)說明會辦理情形

行政院於 107 年 7 月 3 日加速投資臺灣專案會議，政策指示高雄橋頭新市鎮開發為科學園區有其必要，故變更高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案主要計畫及擬訂細部計畫，並自 107 年 12 月 7 日起至 108 年 1 月 6 日止，公開展覽 30 日，期間自 107 年 12 月 21 日至 107 年 12 月 22 日分別假燕巢區公所、橋頭區公所及岡山區公所召開 3 場公開展覽說明會，相關內容經 108 年 10 月 29 日本部都市計畫委員會第 956 次會議審查通過，因審查決議部分內容超出上開公開展覽草案範圍，為落實民眾參與並符合都市計畫法相關規定，復於 109 年 2 月 19 日起至 109 年 3 月 20 日止，再公開展覽 30 日，並於 109 年 2 月 26 日假橋頭區公所辦理第 2 次公開展覽說明會。

(二)公告情形

本案都市計畫兩次公開展覽之事由、日期及地點，張貼公告於高雄市政府、橋頭區公所、岡山區公所及燕巢區公所。有關兩次公開展覽說明會相關資訊詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案都市計畫公開展覽說明會資料彙整。

(三)陳述意見處理情形

關於民眾對於兩次公開展覽說明會後陳述之意見及本署回復內容，詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案都市計畫公開展覽說明會資料彙整。

二、區段徵收公聽會

依據土地徵收條例第 38 條規定：「需用土地人申請區段徵收土地，應檢具區段徵收計畫書、徵收土地圖冊及土地使用計畫圖，送由當地直轄市或縣（市）主管機關邀集需用土地人及土地所有權人舉行公聽會後，報請中央主管機關核准。」因本案協議價購會議及協議價購作業程序已完成，故高雄市政府依前述規定針對未辦理協議價購之土地所有權人及土地改良物所有權人通知參與本區段徵收公聽會以瞭解區段徵收之範圍、程序以及參與區段徵收所應注意之權利及義務，有關會議時間、公告及會中及會後陳述意見處理情形說明如下：

(一)開會時間

依據土地徵收條例第 38 條規定，高雄市政府於 110 年 3 月 11 日以高市府地發字第 11070281103、11070281104、11070281105 及 11070281106 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 110 年 3 月 27 日上午 10 時(上午場)及下午 2 時(下午場)假高雄市橋頭區百世新天地物五國際會議廳及於 110 年 3 月 28 日上午 10 時(上午場)及下午 2 時(下午場)假高雄市燕巢國中體育館召開區段徵收公聽會。

(二)公告情形

區段徵收公聽會公告張貼於區段徵收公聽會會場、高雄市政府、橋頭區公所、岡山區公所、燕巢區公所、中崎里、筆秀里、大遼里、角宿里、鳳雄里辦公處所公布欄及高雄市政府、高雄市政府地政局、高雄市政府地政局土地開發處及內政部營建署網站，並於110年3月19日及110年3月20日刊登於自由時報及經濟日報。

(三)陳述意見處理情形

關於土地所有權人於區段徵收公聽會陳述之意見暨高雄市政府回覆內容，詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收公聽會相關資料。本案會後於規定陳述期限(110年4月7日)內陸續受理民眾意見陳述書，本署亦以公文方式回覆，詳如相關權利人陳述意見回覆處理情形一覽表。

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

依據土地徵收條例第11條第1項規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前，除國防、交通或水利事業，因公共安全急需使用土地未及與所有權人協議者外，應先與所有權人協議價購或以其他方式取得；所有權人拒絕參與協議或經開會未能達成協議且無法以其他方式取得者，始得依本條例申請徵收。」爰此，本署依據前述規定通知土地所有權人及土地改良物所有權人召開區段徵收土地取得協議價購會議，有關會議時間、協議價購程序及結果說明如下：

一、開會時間

依土地徵收條例第11條規定，本署於109年12月11日以營署鎮字第10912596112、10912596113、10912596114、10912596115及10912596116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109年12月25日至109年12月27日，假高雄市燕巢

國中體育館及橋頭國小活動中心召開協議價購會議。

二、協議價購作業申請時間

本案於 109 年 12 月 25 日至 109 年 12 月 27 日辦理協議價購會議，3 天共辦理 5 場次協議價購，提供假日及非假日時段供權利人選擇，藉以分散各場次參與人數，以加強協議價購程序之實質化。並提供 5 組個別諮詢與議價，並搭配走動式服務人員提供茶水或資料複印及查詢等服務。透過與權利人互動，詢問是否協議價購，並說明協議價購程序及辦理方式。

另本署亦已充分告知權利人協議價購當日會議如不克出席，或出席仍須再考慮者，若同意按協議價格由本署價購者，得於協議價購作業期間以書面提出，惟如未於規定期間提出者，將視為未能達成協議，依法辦理區段徵收。

三、協議結果

本案於 110 年 1 月 29 日之作業期限內，土地部分合計有 10 位土地所有權人提出同意書同意辦理協議價購，協議價購面積約占私有土地總面積之 0.02%。前開土地經本署與土地所有權人充分溝通及協商，同意協議價購之情形多數為土地所有權人持有之土地面積過小，且無意參與後續區段徵收土地分配，故同意以協議之金額辦理協議價購作業；土地改良物部分合計有 93 位土地改良物所有權人提出同意書同意辦理協議價購，協議價購金額約占土地改良物總金額之 25.19%，刻正辦理後續移轉登記及價金給付作業。

四、陳述意見處理情形

有關土地所有權人於協議價購會議陳述之意見暨本署回覆內容，詳如高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案土地取得協議價購會議相關資料。

另本案申請區段徵收前，土地所有權人對於本區段徵收案提出陳述意見，相關內容及本署處理情形，詳如相關權利人陳述意見回覆處

理情形一覽表。

五、公示送達

因部分土地及其改良物所有權人應為送達之處所不明或地址無法送達，故本署業依規定辦理公示送達，詳如高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案土地取得協議價購會議相關資料。

拾參、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所

詳如高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收土地清冊、土地改良物清冊。

拾肆、興辦事業計畫概略及其計畫進度

高雄新市鎮產業專用區之開發，係因高雄半導體產業聚落成形，有擴張需求，且因應貿易戰台商回台投資之契機，應充分運用南部地區之區域優勢及厚實產業基礎、充沛學術資源等發展條件，設置產業專用區帶動高科技產業之發展；惟南部科學園區台南園區及高雄園區土地出租率分別已達 91.99%、94.93%，目前南科管理局刻正辦理高雄園區第 8 次變更，預計僅能新增約 38.6 公頃之產業發展用地，用地趨於飽和。依據科技部 107 年 7 月間完成之「科學園區未來十年規劃藍圖」，現有科學園區發展漸趨飽和，且園區應滿足鄰近大學，並與科研單位緊密結合，產業研發、製造新產品時能有研究人員就近協助之區位條件。

為配合產業發展需求及促進加速投資政策，行政院爰於 107 年 7 月 3 日「加速投資臺灣專案會議」第 12 次會議指示高雄新市鎮開發為科學園區有其必要，為加快時程，將科學園區規劃需求納入本署新市鎮作業中，由本署循原新市鎮程序進行計畫變更並委託高雄市政府執行開發作業，最終交由科技部納編為科學園區。

高雄新市鎮特定區計畫自民國 83 年 1 月公告實施，已完成第一期發展區之區段徵收整體開發土地多已標脫且財務漸趨平衡，而後期發展區鄰近南科高雄園區，總面積約計 1,000 公頃，尚未進行開發，具

備高雄市西部都會走廊之中心區位、以及台鐵、捷運、高速鐵路、省道、高速公路等交通路網匯集優勢，區內及周邊地區具有多所大學院校學術及人力資源等優越條件，符合行政院南部發展科學園區發展政策，可提供充足產業專用區土地以群聚高科、南科關聯產業，形成產業走廊，並擬以區段徵收方式整體開發，以達到新市鎮「在地就學、在地就業、在地就養」之在地生活目標。

爰此，為配合行政院政策加速高雄新市鎮轉型為科學園區，內政部依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款配合中央重大建設辦理高雄新市鎮特定區計畫都市計畫個案變更，依新市鎮開發條例先行變更高雄新市鎮後期發展區作為高雄第二科學園區腹地。

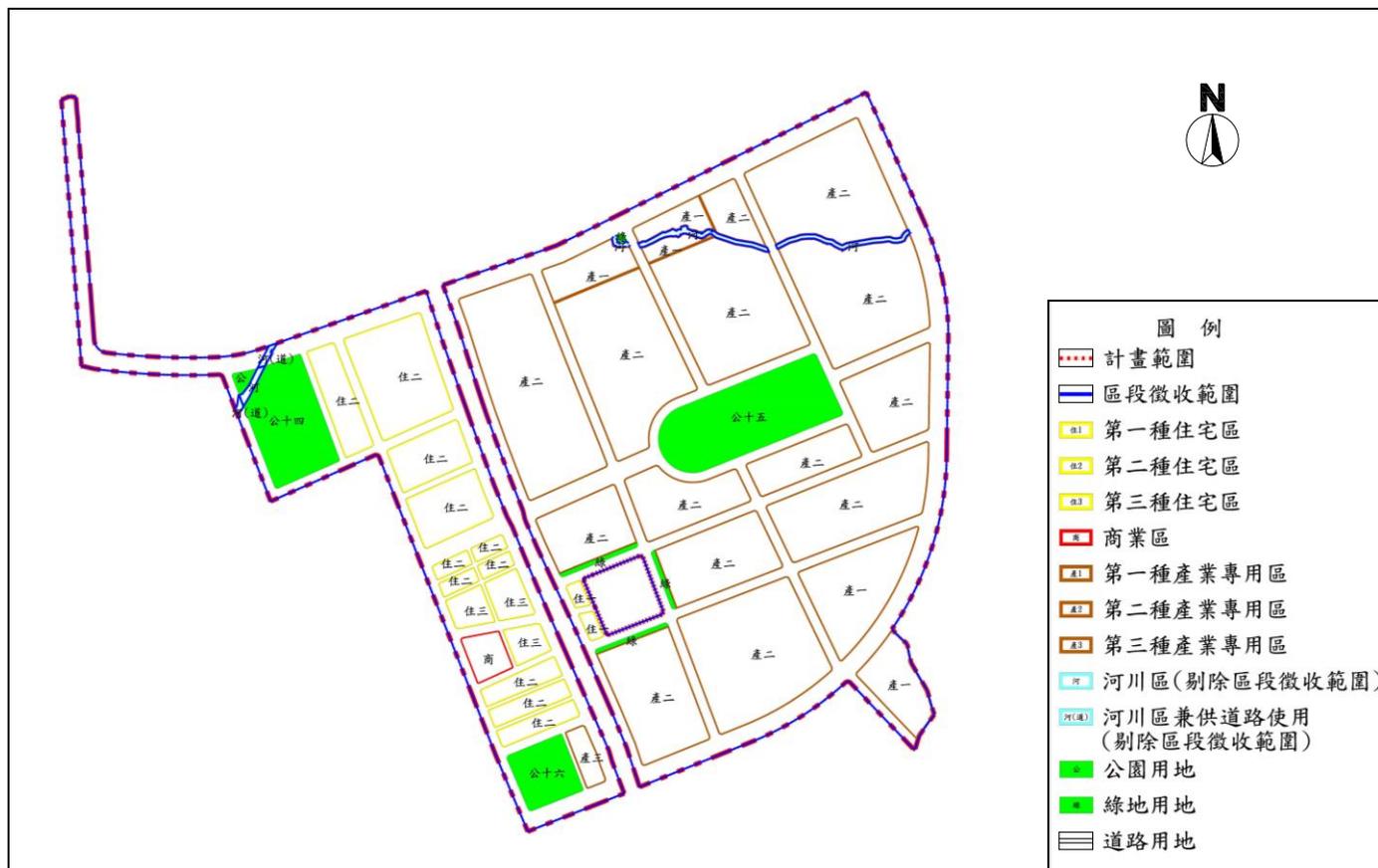
本案都市計畫業經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議、109 年 7 月 14 日第 972 次會議及 110 年 6 月 15 日第 991 次會議審議通過，辦理進度略如下表：

表三 都市計畫辦理進度表

項目	說明
第一次公開展覽	主要計畫、細部計畫自 107 年 12 月 7 日起至 108 年 1 月 6 日止，公開展覽 30 日。
第一次公開展覽說明會	於 107 年 12 月 21 日至 107 年 12 月 22 日假燕巢區公所、橋頭區公所及岡山區公所召開，共計 3 場。
部級都市計畫委員會	主要計畫、細部計畫經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議審議。
第二次公開展覽	主要計畫、細部計畫自 109 年 2 月 19 日起至 109 年 3 月 20 日止，公開展覽 30 日。
第二次公開展覽說明會	於 109 年 2 月 26 日假橋頭區公所召開，共計 1 場。
部級都市計畫委員會	主要計畫、細部計畫經內政部都市計畫委員會 109 年 7 月 14 日第 972 次會議審議通過。
部級都市計畫委員會	主要計畫、細部計畫經內政部都市計畫委員會 110 年 6 月 15 日第 991 次會議審議通過。

拾伍、徵收範圍內土地之使用配置

依擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）
細部計畫案所規劃之土地使用配置如圖四、表四及高雄新市鎮第二期
發展區(配合科學園區)開發案都市計畫細部計畫圖。



資料來源：擬訂高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合設置產業用地）案計畫書及本計畫書整理

圖四 細部計畫示意圖

表四 土地使用配置表

項目			細部計畫範圍		區段徵收範圍	
			面積（公頃）	比例（%）	面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	產業專用區	產一	20.96	5.91	20.96	5.95
		產二	163.94	46.24	163.94	46.52
		產三	1.59	0.45	1.59	0.45
	住宅區	住一	1.01	0.28	1.01	0.29
		住二	31.48	8.88	31.48	8.93
		住三	5.20	1.47	5.20	1.48

	商業區	2.10	0.59	2.10	0.60
	河川區	1.83	0.52	0	0
	河川區兼供道路使用	0.26	0.07	0	0
	小計	228.37	64.41	226.28	64.20
公共設施用地	公園用地	27.72	7.82	27.72	7.87
	綠地用地	1.22	0.34	1.22	0.35
	道路用地	97.22	27.42	97.22	27.58
	小計	126.16	35.59	126.16	35.80
計畫總面積		354.53	100.00	352.44	100.00

註：實際面積應以公告確定之都市計畫樁位實測面積為準

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有零星建物散佈區內，依土地徵收條例第47條規定，建物基地欲作原位置保留分配時，應於區段徵收公告期間內提出申請領回抵價地，並依法提出建物保留分配之申請。惟經查本案合法建物，其座落區位經檢視皆有妨礙都市計畫之情形，而非合法建物倘日後能提出合法相關證明，本署將再會同高雄市政府訂定原位置保留分配土地原則及差額地價減輕比例。

拾柒、安置計畫

- 一、為保障「高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收」（以下簡稱本區段徵收案）範圍內被拆遷之地上物所有權人權益，紓解因徵收造成之衝擊，爰依土地徵收條例第三十四條之一及區段徵收實施辦法第十七條規定擬具本安置計畫。
- 二、依內政部都市計畫委員會第956次會議決議，於計畫南側（高速公路西側）劃設第三種產業專用區供安置區內現有工廠使用。有機農業專區部分持續與台糖公司協調其他適當土地協助農民遷移，並於後續開發時確保相關工程執行於租約到期後才施作。

三、除前述情形外，其他影響區內所有權人權益之事項（例如神明像之遷移、有機農作救濟等高雄市政府未明定之地上物拆遷補償項目），亦納入本安置計畫統一規範之。

四、本區段徵收案安置措施如下：

（一）合法建築改良物

1. 申請原位置保留

依土地徵收條例第四十七條規定，在不妨礙都市計畫使用分區及區段徵收計畫原則下，合法建築物所有權人得於區段徵收公告期間內申請按原位置保留分配，惟其於區段徵收範圍內須經核定領有抵價地。但建築物與其坐落基地所有權非屬同一人，建築物所有權人自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領之抵價地權利價值供安置者，不在此限。

2. 提供優先選配住宅區安置街廓

本案擬於都市計畫劃設之第一種住宅區規劃適量安置街廓單元，供合法建物所有權人選配。

前揭建築物所有權人須於區段徵收範圍內經核定領有抵價地，且建築物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹、或前開對象之配偶應於區段徵收公告六個月前於該建築物設有戶籍，且至區段徵收公告時仍設籍於該處並有居住事實者，得以優先選配安置街廓之方式辦理土地分配。

（二）非合法建築改良物

提供優先選配住宅區安置街廓

為使非合法建築改良物之所有權人同樣保有居住權益，非合法建築改良物之所有權人於區段徵收範圍內經核定領有抵價地者，且建築物所有權人或其直系血親、兄弟姐妹、或前開對象之配偶應於區段徵收公告六個月前於該建築物設有戶籍，且至區段

徵收公告時仍設籍於該處並有居住事實者，待合法建築改良物所有權人辦竣安置土地分配後，若安置街廓有配餘地再提供非合法建築物所有權人依規定辦理選配。

(三)工廠安置

1. 第一階段-分配第三種產業專用區安置街廓

為保障區段徵收範圍內工廠權益，於徵收公告前尚在營業，及查估時符合工廠管理輔導法第3條規定，有固定場所從物品製造、加工者，依合法工廠、取得設立許可證工廠、特定工廠、曾領有臨時登記工廠及未登記工廠之順序，於第三種產業專用區以分配方式供安置使用。

工廠所有權人於區段徵收範圍內經核定領有抵價地或無領有抵價地，但工廠所有權人自行協調取得其他經核定發給抵價地之所有權人同意，以其應領之抵價地權利價值供安置者，可於本署規劃安置街廓單元以抵價地進行分配，由本署依申請情形訂定個別工廠安置單元面積上限，應安置面積不足部分得以繳納差額地價方式補足。

2. 第二階段-專案讓售第三種產業專用區

第一階段工廠所有權人辦竣安置土地分配後，若安置街廓有配餘地，未參加第一階段分配之工廠所有權人，得依合法工廠、取得設立許可證工廠、特定工廠、曾領有臨時登記工廠及未登記工廠之順序，向本署申請依土地徵收條例第四十四條第一項第四款規定，陳報行政院專案核准讓售。如申請讓售之數量超過規劃讓售單元時，將以公開抽籤決定。

3. 提供其他可供設廠之工業區土地

依工廠所有權人設廠之需求，得由高雄市政府經濟發展局協助媒合高雄市内可供設廠之工業區土地。

4. 先建後遷原則

對於本區段徵收範圍內合法工廠、取得設立許可證工廠、特定工廠，且選擇安置於第三種產業專用區之工廠，在不影響本開發計畫及工程要徑者，可於拆遷工廠安置配售作業要點公布後，向本署申請先建後遷。

(四)神明像安置

經調查本區段徵收案範圍內無合法登記之寺廟，原有建築改良物因配合區段徵收公共工程須拆除者，其神明像安置原則：

1. 寺廟負責人願意自行遷移神明像者，將於區內設置簡易場所暫時安置。
2. 寺廟負責人若不願於區內設置之簡易場所暫時安置者，就其神明分火之本廟、友宮，由高雄市政府民政局協調安置供奉。
3. 如數量或體積過大致難以於前述地點安置供奉時，將由高雄市政府民政局協調高雄市各大寺廟就其供奉之神明類別協助請回供奉。
4. 考量寺廟神明像退火安座需辦理現場佈置、祈福及供品祭拜等法會相關儀式，加發救濟金。

(五)弱勢家戶

為保障區段徵收範圍內弱勢家戶權益，於徵收公告一年前設籍並有居住事實，因其所有建築改良物被徵收或達成協議價購致無屋可居住之所有權人為高雄市政府列冊之低收入戶、中低收入戶，或情境相同經高雄市政府社會工作人員查訪屬實者，加發救濟金。

(六)中崎有機農業專區安置

依內政部都市計畫委員會第 956 次會議決議，有機農業專區部分持續與台糖公司協調其他適當土地協助農民遷移，並於後續開發時確保相關工程執行於租約到期後才施作，以保障其原租約期限至民國

112年1月19日。

由行政院農業委員會擇適於發展有機農業之農地劃設專區並完善相關農業生產設施，安置地點為高雄市燕巢區瓊中段土地。

(七)以上各項土地選配安置措施，將納入抵價地抽籤分配作業及拆遷工廠安置配售作業要點訂定之。

五、本區段徵收案溫網室及其他建築改良物、有機農作及非供合法營業用之土地或土地改良物補償救濟規定如下：

(一)溫、網室及其他建築改良物未有查估補償標準者，參照高雄市和發產業園區辦理前例採工料分析方式計算補償費。

(二)有機農作除依據「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」補償外，另中崎有機農業專區現承租農民，自其承租日起至區段徵收公告開始之日止計算施作期（期間有中斷承租者，以最近1次承租日起算），其他從事有機農作農民於本案都市計畫第一次公展結束之日（108年1月6日）前申請有機驗證者，自其申請有機驗證日（含轉型期）起至區段徵收公告開始之日止計算施作期發給救濟金。

(三)非供合法營業用之土地或土地改良物，其營業損失參採「高雄新市鎮第一期開發區（綜合示範社區）開發工程用地區段徵收拆遷補償計畫」以發給救濟金方式辦理。

(四)非供合法營業用之土地或土地改良物，其機具設備搬遷費，參採「機場捷運A7站地區區段徵收範圍內拆遷地上物獎勵救濟補助原則」，以發給救濟金方式辦理。

拾捌、公有土地以作價或領回土地方式處理及其協調情形

區段徵收範圍內之公有土地管理機關包含行政院農業委員會農田水利署、交通部高速公路局、交通部鐵道局、國立高雄科技大學、財政部國有財產署、高雄市政府工務局、高雄市政府農業局及高雄市殯

葬管理處，於 110 年 4 月 20 日邀集各管理機關召開公有土地處理方式協調會。除原已作為土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款用地使用者，應無償撥供統籌規劃開發外，其餘公有土地之管理機關皆同意以作價方式參與本案開發。詳高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案公有土地協調會議紀錄及各管理機關之函復內容。

拾玖、抵價地比例

本案依據區段徵收實施辦法第 16 條規定，考量本區特性、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，訂定本案發還抵價地面積比例為 40%，經內政部 109 年 11 月 16 日台內地字第 1090061803 號函核准。

貳拾、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

本案開發完成後並無道路等九項以外之公共設施用地。

貳拾壹、財務計畫

一、開發總費用

區段徵收開發總費用依土地徵收條例施行細則第 51 條規定，包括徵收土地之現金補償地價、公有土地作價方式提供使用之地價款、土地改良物拆遷補償費、協議價購款、公共設施費用、公共設施管理維護費、土地整理費用及貸款利息等，其中地價補償費依徵收當期之市價及 15% 土地所有權人領取現金補償比例估計，土地改良物拆遷補償費包含建築改良物、農作改良物及營業損失補償等，遷移費部分包含人口搬遷補償、工廠生產設備之拆遷補償、畜禽及水產養殖物遷移等，本案開發總費用預估為新臺幣 347 億 7,877 萬元，如下表。

表五 區段徵收開發總費用估算表

項目	金額 (萬元)	備註
一、私有土地地價補償費	627,380	15%領取現金補償
二、公有土地作價之地價款	245,830	全數作價
三、土地改良物拆遷補償費	704,200	
五、公共設施費用	1,309,240	
六、公共設施管理維護費	5,282	為期 3 年
七、土地整理費用	105,630	
八、貸款利息	480,315	年期 10 年, 利率 2.67%
開發總費用合計	3,477,877	

註：開發總費用仍以區段徵收辦理當時之法令規定及實際發生金額為準。

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業於 109 年度委由不動產估價師針對各筆土地特性進行徵收市價之查估，並經 110 年 2 月 19 日高雄市地價及標準地價評議委員會第 1 次會議評議通過徵收平均市價約為 15,039 元/m²。

由於本案徵收計畫書報送、徵收公告及發價預計 110 年 11 月間辦理完成，依高雄市地價及標準地價評議委員會 110 年第 4 次會議決議通過之市價變動幅度進行調整，岡山區、橋頭區、燕巢區市價變動幅度為 102.92%，調整後之平均徵收市價為每平方公尺 15,478 元。

三、預算編列情形及籌措方式

有關辦理本開發案所需開發經費計畫由新市鎮開發基金籌措支應（自有資金不足時以舉借債務方式辦理），並以區段徵收標售可建築土地之收入優先償還開發成本。區段徵收後之盈餘則全數納入新市鎮開發基金內，並優先供本計畫區內之公共建設使用。

四、償還開發總費用分析

（一）開發完成後土地處理方式

本案採區段徵收方式執行開發作業，故除了劃設科學園區所需之產業專用區用地外，亦須提供適量之住宅區、商業區土地供區內私有土地所有權人分配，至於台灣糖業股份有限公司(以下簡稱台糖公司)因持有範圍內土地面積約佔全區面積 67%，後續將協調台糖公司於區段徵收作業領回抵價地時，優先配回產專區土地並出租予科技部統籌規劃，再由科技部以只租不售方式提供進駐廠商使用。

土地所有權人分配完竣後，本案區段徵收後剩餘可建築土地將全數由本署取得，剩餘可建築土地共分為兩個部分，分別屬於科學園區部分之產業專用區土地及科學園區以外地區之住宅區、商業區土地。屬於科學園區部分之產業專用區土地，日後採專案讓售予科技部方式統籌規劃並依據科學園區設置管理條例管理此科學園區，進駐廠商需求之土地亦由科技部以只租不售方式交予利用；科學園區以外地區之住宅區、商業區土地則以標售方式出售土地。因區內開發費用由新市鎮開發基金支應，故上述剩餘可建築土地辦理標、讓售後之所得作為回收開發成本之用。

(二) 土地處分價格及預估收入

由於區段徵收係一種具備「財務自償」特性的土地開發方式，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土地地價款收入，才能抵付已先墊支的開發總費用，達成財務自償的特性。

本計畫區段徵收後私有地主領回土地總面積預計為 113.37 公頃，而本署預計取得剩餘可建築土地總面積為 112.58 公頃，其中產業專用區計 90.50 公頃、住宅區及商業區計 22.08 公頃，以本案範圍鄰近地區之土地市場行情推算，未來開發完成時，預估可標讓售土地平均單價約為 34,574 元/m²。

綜上所述，本案預估開發後標售土地收入約為 389 億 2,272 萬元，與本案開發總費用相較，本案財務應足以自償，惟最終確定標售價格，

仍以日後標售當時決標之價格為準。

貳拾貳、涉及原住民之土地徵收

本區段徵收範圍內無涉及原住民之土地徵收。

貳拾參、預計區段徵收工作進度

本案預計於民國 110 年 10 月辦理區段徵收公告(含土地改良物)，110 年 11 月辦理各項補償費發價作業，民國 111 年 7 月辦理抵價地抽籤分配說明會及土地分配，之後配合工程進度辦理土地點交作業。

需用土地人：內政部營建署

法定代理人：署長 吳欣修

中 華 民 國 1 1 0 年 7 月 3 0 日

【附圖 1】 土地使用計畫圖及土地使用現況（照片）



圖例

— 計畫範圍

產1 第一種產業專用區

產2 第二種產業專用區

產3 第三種產業專用區

住1 第一種住宅區

住2 第二種住宅區

住3 第三種住宅區

商 商業區

綠 綠地用地

公 公園用地

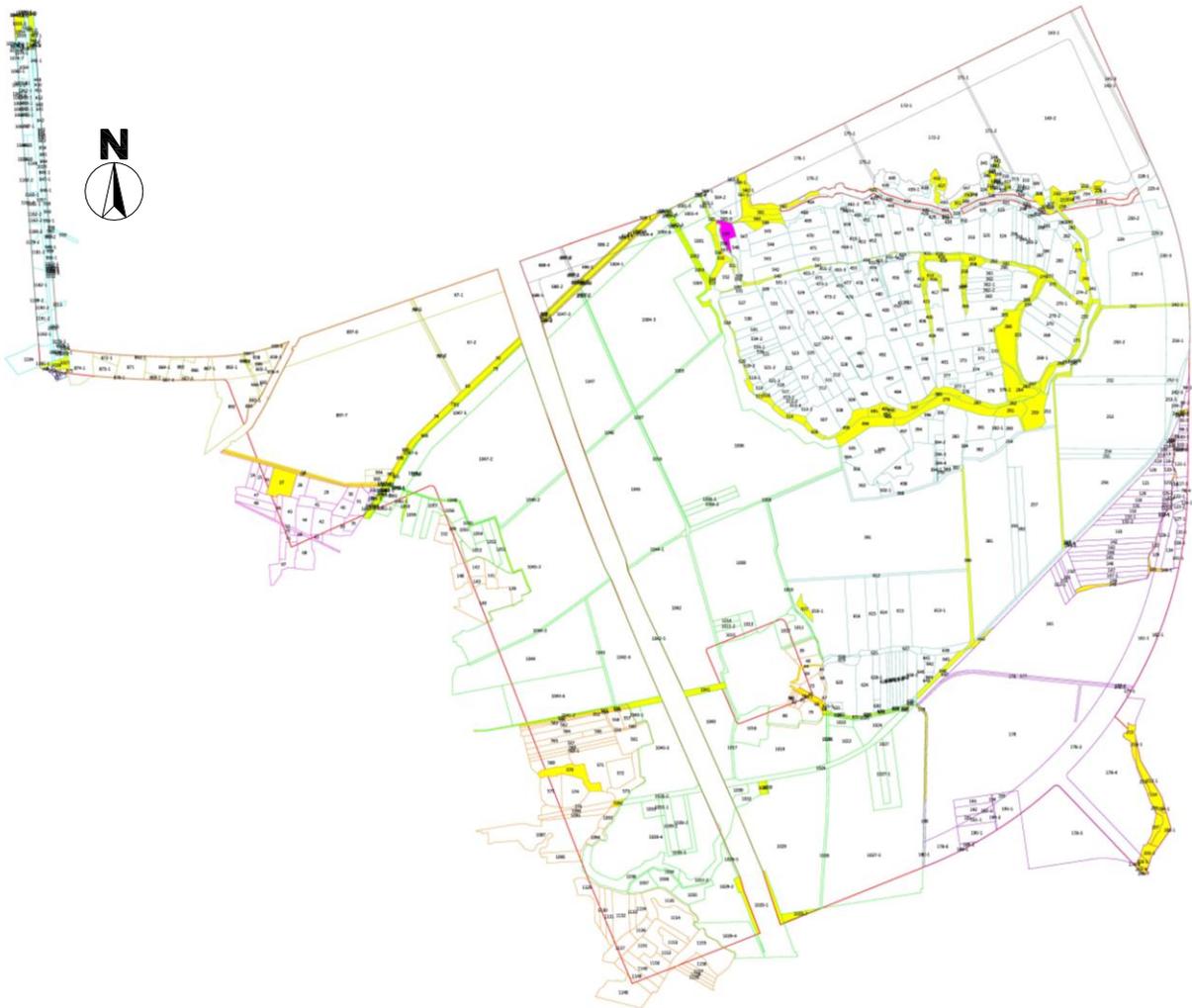
道 道路用地

河 河川區

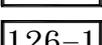
河(道) 河川區兼供道路使用

【附圖 2】 區段徵收範圍圖說

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案
區段徵收範圍地籍圖



圖例

 友情段	 海城段	 區段徵收範圍線
 筆秀段	 觀水段	 私有土地
 內庄段	 代天府段	 公有土地
 中峰段	 中安段	 公私共有土地
 中崎段	 126-1 地號	