

高雄新市鎮第二期發展區（配合科學園區）開發案區段徵收

安置計畫

內政部 110 年 9 月 24 日 台內地字第 1100265388 號函核定

- 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；本區段徵收案拆遷地上物補償及救濟原則如附件。
- 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、兄弟姊妹、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、兄弟姊妹、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，有固定場所從事物品製造、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內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發布後，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。

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收

拆遷地上物補償及救濟原則

內政部營建署 110 年 8 月 4 日營署鎮字第 1101146831 號函發布

一、拆遷地上物補償及救濟原則係針對高雄市政府法定拆遷補償及救濟項目，及本區段徵收案安置計畫增加對弱勢家戶、溫網室、有機農作、神明像遷移及非供合法營業用之土地或土地改良物營業損失及機具設備搬遷等項目進行說明，作為安置計畫之補充內容。

二、訂定依據：

- (一)「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」。
- (二)「高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準」。
- (三)「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」。
- (四)「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」。
- (五)「高雄市水利設施遷移補償費查估標準」。
- (六)「土地及土地改良物徵收營業損失補償基準」。
- (七)「高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收安置計畫」。

三、本原則所提拆遷補償及救濟項目如下：

- (一)高雄市政府法定查估補償項目
 - 1. 合法建築改良物拆遷補償費。
 - 2. 非合法建築改良物拆遷救濟金。
 - 3. 建築改良物自行或配合拆遷獎勵金。
 - 4. 供合法營業用之土地或土地改良物營業損失補償、動力機具、生產原料或經營設備搬遷補償費。
 - 5. 建築改良物拆遷租金補貼及人口遷移費。
 - 6. 合法墳墓遷葬補償費。
 - 7. 非合法墳墓遷葬救濟金。
 - 8. 農作改良物及畜產遷移補償費。
 - 9. 水利設施遷移補償費。
 - 10. 水產養殖物遷移補償費。

(二) 安置計畫內增訂項目

1. 弱勢家戶救濟金。
2. 溫、網室及其他建築改良物補償費或救濟金。
3. 神明像退火安座法會救濟金。
4. 有機農作救濟金。
5. 非供合法營業用之土地或土地改良物營業損失救濟金。
6. 非供合法營業用之土地或土地改良物機具設備搬遷救濟金。

四、項目細節說明

(一) 高雄市政府法定查估補償項目

編號	項目		補償救濟方式
1	合法建築改良物拆遷補償費		建築物主體構造之補償價格以補償面積乘以重建單價計算。
2	非合法建築改良物拆遷救濟金		其拆遷依合法建築改良物補償標準之數額百分之五十予以救濟。
3-1	建築改良物自行拆遷獎勵金		建築物所有權人於期限內自行拆遷並清運完竣者，依建築物主體構造補償費或救濟金百分之二十五發給自行拆遷獎勵金。
3-2	建築改良物配合拆遷獎勵金		建築物所有權人於期限內未阻撓工程而配合拆遷者，依建築物主體構造補償費或救濟金百分之十發給配合拆遷獎勵金。但已領取自行拆遷獎勵金者，不予發給。
4	供合法營業用之土地或土地改良物	營業損失補償	依內政部訂定之土地及土地改良物徵收營業損失補償基準計算。
		動力機具、生產原料或經營設備搬遷補償費	依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例之附表三規定。
		無法繼續供營業使用之固定附屬設備補償	依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例之附表四規定。
5-1	建築改良物拆遷租金補貼及人口遷移費		建築物主體構造因拆除致現住人或土地所有權人須搬遷者依高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例第十五條及第十五條之

		一規定發給。
5-2	部分拆除建築改良物拆遷租金補貼及人口遷移費	部分拆除建物致現住人須暫時搬遷者依上項補償金百分之八十發給。
6	合法墳墓遷葬補償費	依高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準第三條及第四條規定辦理。
7	非合法墳墓遷葬救濟金	依高雄市墳墓遷葬補償費及救濟金發放標準第五條於遷葬公告期限內自行遷葬完成者，墓主除得申請發給救濟金外，不得請求其他費用；救濟金，按第三條第一項合法墳墓遷葬補償費百分之五十計算。
8	農作改良物及畜產遷移補償費	依高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準辦理。
9	水利設施遷移補償費	依高雄市水利設施遷移補償費查估標準辦理
10	水產養殖物遷移補償費	依高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準辦理。

(二) 安置計畫規定增訂項目

編號	項目	補償救濟方式										
1	弱勢家戶救濟金	每戶發給新臺幣三十六萬元救濟金。										
2	溫、網室及其他建築改良物補償費或救濟金	參照高雄市和發產業園區辦理前例，採工料分析方式補償，將溫、網室結構所需之材料、人工成本加總後換算成重建單價，乘以實地查估之數量(面積)計算；另其他建築改良物未有查估補償標準者，經本署與高雄市政府會商同意後亦比照採用工料分析方式辦理。 <table><tr><th colspan="2">溫網室補償名稱及單價(單位:新臺幣)</th></tr><tr><th>名稱</th><th>單價/m²</th></tr><tr><td>網室-C型鋼+防蟲網</td><td>1,700</td></tr><tr><td>網室-鍍鋅銹管+防風網/遮光網</td><td>383</td></tr><tr><td>溫室-C型鋼+利得膜</td><td>1,733</td></tr></table>	溫網室補償名稱及單價(單位:新臺幣)		名稱	單價/m ²	網室-C型鋼+防蟲網	1,700	網室-鍍鋅銹管+防風網/遮光網	383	溫室-C型鋼+利得膜	1,733
溫網室補償名稱及單價(單位:新臺幣)												
名稱	單價/m ²											
網室-C型鋼+防蟲網	1,700											
網室-鍍鋅銹管+防風網/遮光網	383											
溫室-C型鋼+利得膜	1,733											

		溫室-鍍鋅鋁管+利得膜	411
3	神明像退火安座法會救濟金		每座寺廟發給新臺幣二十五萬元救濟金。
4	有機農作救濟金		1. 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）（不足一年按月計算，不足月以1月算）。 2. 其他從事有機農作農民於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（不足一年按月計算）。 3. 有機農作救濟金以有機農作土地面積每平方公尺新臺幣17.5元乘以施作期（以年算；不足1年按月比例計算，不足月以1月算）計算之。
5	非供合法營業用之土地或土地改良物	營業損失救濟金	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」，依內政部訂定之土地及土地改良物徵收營業損失補償基準相關規定查定後，按查定數額百分之七十核發救濟金。
		機具設備搬遷救濟金	未經合法設立登記之營利事業或工廠動力機具、設備等之搬遷，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」，依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」相關規定查定後，按查定數額百分之七十核發救濟金。