

「白埔產業園區設置計畫」用地取得

第1次公聽會會議紀錄

一、事由：依據「土地徵收條例」第10條第2項及「申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述意見機會作業要點」第2點等規定舉行公聽會，俾聽取土地所有權人及利害關係人意見作成完整紀錄，供相關主管機關審查參考。

二、會議時間：113年8月1日(星期四)下午2時00分至下午4時00分

三、會議地點：高雄市橋頭區公所三樓大禮堂（高雄市橋頭區隆豐路1號）

四、主持人：本府經濟發展局王副局長宏榮 紀錄：李宛玲

五、出席單位及人員：詳如簽到簿（詳附件1）

六、興辦事業概況及計畫之公益性、必要性、適當性及合法性：（簡報詳附件2）

七、民意代表、土地所有權人及利害關係人發言綜合整理

（一）高雄市議員林志誠

1. 白埔產業園區都市計畫中有在南側規劃開闢一條60米道路至橋新六路，請問是否有規劃開闢期程？
2. 希望白埔產業園區之開闢可以將該60米道路一併納入開發計畫。

（二）筆秀里里長

希望白埔產業園區的地主可以比照橋頭科學園區的方式處理。

（三）陳鴻隆

1. 高市近年產業園區都是用區段徵收方式辦理，本案以此方式辦理尚無先例，未來辦理方式未說清楚，對民眾將無保障。法定抵償地(或可領回土地)比例應先讓我們清楚知道。
2. 如價購不成，採徵收方式辦理，是指區段徵收還是一般徵收。
3. 地主土地如何估價，如何換算應得權利?請說明估價方式。

（四）劉明章

1. 盼能如同環境影響評估及都市計畫公聽會時長官所說，這新方式徵收比區段徵收對地主更好。
2. 望能平和達成彼此目標，大家共好。
3. 請用以換地方式保有一起開發紅利，本人希望以如同橋科方式換地。
4. 請整理告知各徵收地的換地比。
5. 岡山這邊也可畫住宅區，提供地主以抵償地辦理方式。
6. 結論，這是祖先留下來的土地，祈望能一直留下去。
7. 一開始我們都認為是區段徵收，認為有50%以上抵償地。
8. 公聽會告知是產創條例及土徵法11條，議價或其他方式(選項之一抵償

地)，公聽會上主管說明這是對地主最優的做法。

9. 希望可以以地換地等更多的辦理方式，不只有配房地。請問可否用岡山土地換地。

(五) 蔡有威

最好的價錢，合理的價格，土地回饋最好的百分比，最好的土地分配區位。

(六) 賀玠霖

1. 信件請於會前一周寄出，避免未收到。
2. 有關貴局所說本案配售房地為最佳方案一事，資料整理上請列比較表，並可附於公文之後讓地主會前先了解。
3. 請問魚塢、農保應如何保障。
4. 請說明現住戶的安置計畫。
5. 請提供簡報後半部分內容給本人，並請經發局承辦電話聯繫，以便了解方案事宜。

(七) 蘇李美娥

1. 最好且合理的價錢、土地回饋最好之百分比。
2. 以地易地。
3. 最好的土地分配區位。(在省道一號西側南岡山站左前方附近)
4. 請問地上物將如何處理、補償，本人土地現種植果樹、路樹。

(八) 陳俊松

1. 請問住宅區容積、建蔽為何?因會影響建築大樓價格。
2. 成本價會不會是國宅價格?還是一般認為的大樓成本價?
3. 有無幾年內不能買賣等問題?

(九) 萬志偉

1. 建議白埔園區地主可參考「配合橋科匝道案」，其地主有選擇納入新市鎮特定區三通參加區段徵收的權利。(或協議價購)。
2. 另外小地主則有配合市府規劃興建國宅(社宅)分配方式。
3. 考量本園區未來產值可能高過於橋頭科學園區，1-1、1-2計畫道路開闢事宜應納入本次都市計畫通盤檢討，不應等五年後下一次通盤檢討辦理，且本案南側60米計畫道路原就規劃供本園區使用，理應納入本案檢討辦理，避免台一線無法負荷開發後車流量。

(十) 蘇修民、蘇偉中

1. 最優的回饋價、最適當的區位、最佳的分配百分比。
2. 以地易地。

(十一) 林岱慶

1. 地上物的賠償應公開、公正、透明化。

2. 希望有方式選擇合理回饋。
3. 請說明就業安置方法。

(十二) 劉淑貞

1. 最好且合理的價格、土地回饋最好之百分比、最好的土地分配區位。
2. 請問地上物將如何處理、補償，本人土地現為魚塭(有合法養殖登記證)、合法建物(有門牌號碼)、果樹、農業養殖機具水車、搬運車機具、合法地下水井、抽水馬達機具、大型發電機。

(十三) 陳明森

本人土地位於橋頭區德松段90地號，因會影響、拆遷建物，請排除徵收範圍。

(十四) 劉恩郡(會後提供)

1. 農保問題：現有農保，因徵收會失去農保資格？會有多少緩衝時間。
2. 土地問題：請問是否可能採用換地方式，就如同抵償地方式來處理。

(十五) 劉夢芝(會後提供)

目前高雄市政府計畫於橋頭實施「白埔產業園區設置計畫」，我有14筆農地位於其中，在此非常感謝市政府提倡的公益都市計畫。

我不明白為什麼此地點離捷運、醫院、百貨商場、學校、長照中心、幼稚園如此近且便捷之地點，不是規劃住宅區而是工業區呢？因此我的意見為了公益應該是規劃住宅區才正確，望長官能夠深思，我們及子孫感恩您。

(十六) 黃偉帥(會後提供)

1. 建議以地易地，因為地主並無住房之問題或需求，如果以地換屋，地主只能屯一堆房或炒高房價，這樣與市政府之初心違背。
2. 房屋之交易尚未有法依循，故現階段討論易屋並不適合。
3. 市政府與地主是共榮，如果以目前規劃地主們會覺得是以地換社會住宅，這樣其投資並沒有其吸引力。故建議可以分兩區域，一是市府蓋的大樓，以解決南下青年及在地青年住房問題。二是私有土地地主分割換比之土地，並以住商三四分區規劃來獎勵建蔽率與容積率以補足差額。這樣可避免炒房及因未來發展需求時這些土地可以有所調整。

(十五) 林陳金鶯(會後提供)

1. 請協助更改通訊地址。
2. 希望比照橋科辦理土地徵收。
3. 至於「協議價購」在公聽會上官員說會以市價徵收，請問市價如何訂定？
4. 這塊農地是我家最後一塊用來每月領取農保老農津貼，被徵收後將喪失領取老農津貼及所有一切農保福利，誠懇希望能獲得較高的補償來價購。

(十六) 陳昱辰(會後提供)

本社區4面都是台糖土地，社區內都是舊有住宅，已經沒有腹地再發展利用，社區內人員車輛進出單純，治安良好，維持現狀，對里民居住安全才是最好的選擇。拒絕徵收，維持現狀。

八、高雄市政府經發局綜合說明

本園區係因應「美中科技戰下台灣半導體前瞻科研及人才布局」計畫，為建立南部半導體材料S形廊帶，厚植南部半導體產業發展量能，依行政院「白埔農場開發相關議題研商會議」(院臺長長字第1125004172號)指示由高雄市政府先行啟動產業園區相關作業。

本次第1場公聽會，主要為收集民眾意見，以更加深入了解各位相關權益人的意見，並針對後續案件作業流程一併於今日向各位相關權益人做詳細說明。

九、結 論

本次公聽會主要目的在聽取土地所有權人及利害關係人意見並進行意願調查，以納入後續規劃考量，徵收為土地取得最終手段，請土地所有權人及利害關係人提供陳述意見書，俾利彙整後提供市府決策參考。

十、散 會 (下午16時)

「白埔產業園區設置計畫」第1場公聽會簽到簿	
一、開會時間：中華民國113年8月1日（星期四）下午2時	
二、開會地點：高雄市橋頭區公所三樓大禮堂(高雄市橋頭區隆豐路1號)	
三、主持人：王副局長宏榮 紀錄：	
四、出（列）席單位及人員	
單位	簽名
高雄市岡山區公所	陳煥宇
高雄市橋頭區公所	涂中議
高雄市劉厝里里辦公室	
高雄市白米里里辦公室	
高雄市筆秀里里辦公室	里長 詹嘉郁
高雄市政府經濟發展局	張榮 曾國崙 李國平
高雄市政府都市發展局	王智聖 張功瑋
高雄市政府環境保護局	林明華
高雄市政府工務局	
高雄市政府交通局	

單位	簽名
高雄市政府農業局	
高雄市政府地政局	
國家海洋研究院	
台灣糖業股份有限公司	何國霖
經濟部國營事業管理司	
財政部國有財產署	
內政部國土管理署	
麗明營造股份有限公司	<p>謝林</p> <p>陳建德 張雅鈞</p>
台灣世曦工程顧問股份有限公司	<p>陳威宏 張嘉玲</p>
杜風工程服務股份有限公司	
大有國際不動產估價師聯合事務所	<p>周華彙</p> <p>三三伊</p>

「白埔產業園區設置計畫」第1場公聽會簽到簿

四、出(列)席單位及人員

單位	簽名
立法委員邱志偉服務處	主任 戴良燕
高雄市議員郭建盟服務處	
高雄市議員邱俊憲服務處	
高雄市議員陳善慧服務處	
高雄市議員陳麗珍服務處	
高雄市議員湯詠瑜服務處	
高雄市議員黃紹庭服務處	
高雄市議員黃彥毓服務處	
高雄市議員宋立彬服務處	
高雄市議員黃秋嫻服務處	主任 李蕊音 主任 郭建廷
高雄市議員林志誠服務處	助理 郭芊妤

陸淑美議員 主任 余振超

單位	簽名
高雄市議員方信淵服務處	特助 王章鴻
高雄市議員陸淑美服務處	
海洋委員會海巡署南部分署	曾豐洲
地政士	陳昭陽

單位	簽名
高雄市議會	江 魁 慶 莊 富 榮

「白埔產業園區設置計畫」第1場公聽會簽到簿

五、土地所有權人

編號	土地所有權人姓名	地址	簽名欄	連絡電話
1	林	高雄 高雄	林	09
2	林	高雄	林	09 代)
3	劉	高雄	劉	09
4	劉	高雄	劉	09 代)
5	劉	高雄 高雄	劉	09 3001 代)
6	劉	高雄		09 代)
7	劉	高雄	劉	09 代)
8	沈	高雄		09 代)
9	賀	高雄 高雄	賀	09
10	賀	高雄 高雄		
11	楊	高雄 高雄		
11-1	楊	新竹		
11-2	楊	新北 (新北)		
11-3	楊	臺南		
11-4	楊	嘉義		
11-5	楊	高雄		
12	馬	高雄		
12-1	馬	高雄		

編號	土地所有權人姓名	地址	簽名欄	連絡電話
12-2	馬	高雄		
12-3	馬	高雄		
12-4	馬	高雄		09
12-5	馬	高雄		
12-6	馬	高雄	馬	09
13	劉	高雄	劉	09
14	蘇	高雄	蘇	09
15	蘇	臺南	蘇	09
16	蘇	高雄	蘇	07
17	蔡	台南 臺南	蔡	09 09
18	王	高雄 高雄	王	09
19	林	✓高雄 金門	林	09 0
20	劉	高雄 高雄	劉	09
21	劉	台南 臺南	劉	09 09
22	劉	高雄	劉	09 09
23	劉	高雄	劉	09 09
24	李	高雄	李	07
25	黃	✗高雄 高雄	黃	09
26	劉	高雄	劉	
27	陳	高雄 高雄	陳	

「白埔產業園區設置計畫」第1場公聽會簽到簿


六、其他與會人員

編號	姓名	地址	簽名欄	連絡電話
	廖 材		廖 材 09	515
	劉 志		劉 志 095	7
	陳 夏		陳 夏 091	6
			陳 夏 091	5
			林 章 091	-
	楊 勻		楊 勻 098	7
	陳 弘		陳 弘 092	86
	簡 璇		簡 璇 00	58
			翁 久 091	-
			林 和 092	3
			陳 弘 093	8
			陳 偉 091	581
			蔡 男 092	7
			陳 浩 091	53
			許 龍 09	12
			蔡 鳳 06	518



白埔產業園區設置計畫 用地取得第一次公聽會

主辦單位：高雄市政府經濟發展局
地點：高雄市橋頭區公所三樓大禮堂(高雄市橋頭區隆豐路1號)
日期：113年8月1日(星期四)下午2時

 大有國際 | 大有國際不動產估價師聯合事務所

Content 報告項目

- 一、計畫緣起
- 二、法令依據
- 三、興辦事業概況
- 四、公益性、必要性、適當與合理性
及合法性說明

Part1 報告項目

計畫緣起

3

一 計畫緣起-白埔產業園區

行政院推動高雄半導體專區

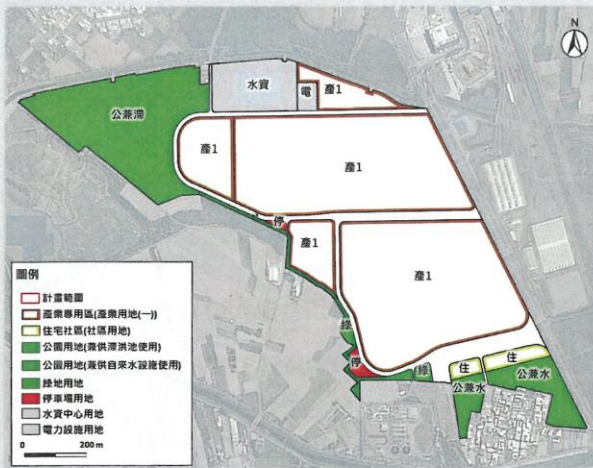
- 「美中科技戰下台灣半導體前瞻科研及人才布局」計畫，建立**南部半導體材料S形廊帶**。
- 考量半導體旗艦廠商對產業用地需求仍為殷切，為延續產業廊帶與厚植南部半導體產業發展量能選定**產業儲備用地-白埔農場**。
- 原為經濟部「中南部產業園區開發方案」，依行政院「**白埔農場開發相關議題研商會議**」(院臺長長字第**1125004172號**)指示由高雄市政府先行啟動產業園區相關作業。
- 提供優良產業用地，吸引半導體廠商擴廠投資，強化南部半導體「S」廊帶之發展。

- 依據產業創新條例第33條，勘選產業園區土地
- 依據產業創新條例第42條，辦理用地取得



4

開發內容概述(草案)



- 依產業創新條例及都市計畫法辦理。
- 依潛在進駐廠商需求及園區公共設施條件，規劃適宜土地使用。

類型		面積(公頃)	百分比
土地 使用 分區	產業專用區(產業用地(一))	53.63	60.44%
	住宅社區(社區用地)	1.52	1.71%
小計		55.15	62.15%
公共 設施 用地	公園用地(兼供滯洪池使用)	14.09	15.89%
	公園用地(兼供自來水設施使用)	4.41	4.96%
	水質中心用地	4.44	5.01%
	電力設施用地	0.58	0.65%
	停車場用地	0.52	0.59%
	綠地用地	1.80	2.02%
	道路用地	7.74	8.73%
	小計	33.58	37.85%
合計		88.73	100.00%

5

Part2 報告項目

法令依據

6

二

法令依據-本案應優先以協議價購或其他方式辦理用地取得

產業創新條例 § 42 第1項

中央主管機關或直轄市、縣（市）主管機關為開發產業園區需用私有土地時，得徵收之。

土地徵收條例 § 3 第10項

國家因公益需要，興辦其他依法得徵收土地之事業，得徵收私有土地。

土地徵收條例 § 11 第1項

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。

7

二

法令依據-本案辦理用地取得前應舉行二場公聽會

土地徵收條例 § 10

需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

土地徵收條例施行細則 § 10

需用土地人依本條例第十條第二項規定舉行公聽會，應至少舉行二場，其辦理事項如下：

一、應於七日前將舉行公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地…(略)…。

事業計畫報請目的事業主管機關許可及徵收案件送由核准徵收機關核准時，應一併檢附所有公聽會紀錄、土地所有權人及利害關係人之意見與對其意見之回應及處理情形。

8

Part3 報告項目

興辦事業概況

三

興辦事業概況-用地範圍及現況

計畫範圍四至界線

- 東 - 以台1線為界
- 西 - 以典寶溪B區滯洪池為界
- 南 - 以橋頭污水處理廠、林子頭社區為界
- 北 - 以大遼排水為界

土地改良物現況

現況為海巡署南部分署辦公室、既成道路、農田（包含有機農田）、造林地、棚架、畜舍、漁塢、鐵皮建物等

※實際情形依查估成果為準

用地範圍租賃使用情形表

管理單位		租約類型
國有土地租約	國產署	養殖地租約
	海巡署	漁塢租約
台糖土地租約	台糖	有機農業土地租賃
		其他長短期土地租賃

※相關資料持續函詢蒐集中



三

興辦事業概況-用地範圍及現況



三

興辦事業概況-用地範圍土地權屬

土地權屬

權屬情形	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
公有地	34	6.939885	7.82
私有地	36	4.761479	5.37
私法人(台糖)	65	77.029094	86.81
合計	135	88.730458	100.00

使用分區-皆於都市計畫範圍內

都市土地使用分區種類	筆數	面積(公頃)	百分比(%)
住宅區	10	0.802064	0.90
農業區	78	59.614111	67.19
機關用地	10	3.133048	3.53
道路用地(附)	14	7.401602	8.34
人行步道	2	0.017901	0.02
分區界線尚未分割 (住宅區(附)、綠地用地(附)、 人行步道)	21	17.761732	20.02
合計	135	88.730458	100.00

計畫範圍內土地

含岡山區清水段(26筆)、街尾崙段(18筆)；
橋頭區芋林段(4筆)、德松段(87筆)，共135筆土地。
(詳如會場張貼之計畫範圍圖說)



Part4 報告項目

公益性、必要性、 適當與合理性及合法性說明

13

四 綜合評估分析報告-社會因素

影響人口之多寡、年齡結構

- 本計畫範圍涉及村里，截至113年6月共計有5,669人，20-59歲青壯年人口占59.04%。
- 私有土地所有權人共38人（另有11位繼承人）；另設籍於範圍內者共5人。

對周圍社會現況之影響

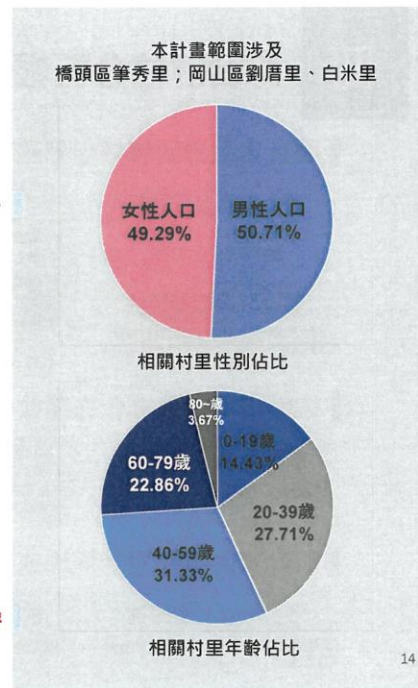
釋出產業用地 釋出53.36公頃產業用地， 引進廠商與在地產業形成群聚	提供公共設施 規劃約28公頃開放性公共設施	引進就業人口 進駐廠商引進4,500就業人口
--	---------------------------------	----------------------------------

對弱勢族群生活型態之影響

範圍內無弱勢族群 範圍內無低收入戶、中低收入戶 及其他弱勢族群	避免計畫影響生活 儘量避免影響居民居住 儘量避免影響生活環境
--	---

對居民健康風險之影響

本計畫已於112年10月2日召開健康風險評估規劃及範疇說明會，後續將辦理環境影響評估審議，以保障園區附近地區居民健康。



14

四 綜合評估分析報告-經濟因素

對糧食安全影響

對糧食安全應無影響

土地出租種瓜果蔬菜或養殖漁業，無種植主要糧食及雜糧作物

高雄市已保留充足農地

國土計畫預先保留足夠農業用地，後將白埔農場劃設城2-3。

徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

規劃隔離綠帶及設施

基地外圍鄰接農地處，均規劃20公尺以上隔離綠地及設施，減少影響

農業主管機關審議中

已於「農業用地變更使用說明書」中，說明對周邊農業環境影響

造成增減就業或轉業人口

問卷調查需轉就業人口

本案將進行公益性及必要性評估，問卷調查需轉就業人口

提供轉就業媒合服務

未來將協請高市府勞動局提供轉就業媒合服務

對稅收影響

本園區預估年產值約3000億元，將增加政府營利事業所得稅、營業稅等稅收約210億。

政府財務支出及負擔情形

高市府為開發主體

依據「產業創新條例」第37條及相關辦法辦理

公民營事業籌措資金

公開甄選公民營事業辦理園區規劃開發、租售、管理、資金籌措事務

徵收計畫對土地利用完整性影響

台糖白埔農場土地

範圍勘選以「台糖白埔農場」土地為主，並已取得台糖公司同意函

避免切割農業生產環境

考量既有都市計畫街廓，以使用完整農地為原則。

避免影響周邊農業環境

以既有溝渠、道路為界，屬完整區域且劃設隔離綠地及設施

避免造成土地畸零

以使用整筆土地為原則，對土地利用完整性較無影響。

15

四 綜合評估分析報告-文化及生態因素

因計畫而導致城鄉自然風貌改變

造成自然景觀改變

本案將改變原有農田、魚塘、造林等自然景觀風貌

採取應對措施

- 規劃隔離綠帶及設施
 - 建立退縮建築管制規定
 - 串聯區內外景觀資源
- 使園區形成相對獨立又與周圍地景共存的區域，降低影響。

辦理環境影響評估

依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第4條第11款規定辦理

因計畫而導致文化古蹟改變

範圍內無文化古蹟

計畫範圍內無古蹟或登錄之遺址、歷史建築、文化景觀。

地下文物依規定辦理

施工時倘發現地下相關文物資產，將責成施工廠商依相關規定辦理。

因計畫而導致生活條件或模式發生改變

謹慎勘選計畫範圍

範圍勘選時以減少影響居住、生活為基準。

帶動周邊地區發展

完工後可引進廠商及就業人口，帶動周邊地區發展

對該地區生態環境之影響

影響生態環境

開發後可能影響陸域生態、植物、地面水

採取措施-陸域植物

種植合適且多樣化之植種，營運期間持續綠化，確保植物生長。

採取措施-陸域生態

規劃公園、滯洪池、綠地等藍綠帶系統。提供陸域生物良好棲地環境，保育生態。

採取措施-地面水

規劃透水性高之開放空間、透綠化空間、透水鋪面，提高地下水入滲量。

計畫對周邊居民或社會整體之影響

提供公共設施

- 提供環保設施、變電所，避免園區廠商佔用居民資源。
- 提供公園、道路，強化周邊景觀遊憩及交通功能。

增加就業機會

進駐廠商可提供4,500名就業機會。促進地方經濟活動。

16

四

綜合評估分析報告-永續發展因素

國家永續發展政策-依據行政院政策開發白埔產業園區

依據行政院政策

依據行政院「**美科技戰下臺灣半導體前瞻研及人才布局**」政策(民國110年4月15日) 開發產業園區。

建立南部半導體材料聚落

引進「C26電子零組件製造業」及「C27電腦、電子產品及光學製品製造業」，使我國維持供應鏈優勢。

白埔農場具區位優勢

選擇具有產業聚落優勢、交通區位優勢之白埔農場。

永續指標-針對永續環境、永續經濟、永續社會三項目標提出具體規劃方向

永續環境

- ▶ 園區週邊設置隔離綠帶及設施。
- ▶ 規劃藍綠帶系統，提升生態、休憩、防災功能。
- ▶ 規劃公園、綠地、停車場公共設施供鄰近社區使用。

永續經濟

依據產業需求配置大坵塊生產區，且完整臨路保持使用彈性

永續社會

- ▶ 調查農耕戶及弱勢族群需求。
- ▶ 協助媒合轉就業、承租公有或私人土地

國土計畫-高雄市國土計畫 (民國110年4月28日)

- ▶ 高雄市國土計畫將白埔產業園區劃設為**城鄉發展地區第二類之三**，屬於5年內未來發展地區。
- ▶ 應配合南科高雄第二園區(橋頭園區)，發展半導體、智慧生醫、智慧機械、創新科技(5G、AR/VR)與航太產業。

17

四

綜合評估分析報告-以其他方式取得用地之評估

- 白埔產業園區之用地，係由「高雄市政府經濟發展局」依據產業創新條例設置，**私有地將優先採協議價購方式辦理，並依法讓售社區用地及住宅予所有權人。**
- 為符合工程設計永續使用目的，並保障公共利益，經評估應取得工程範圍內土地所有權，**不宜以租用、設定地上權、區段徵收等方式取得土地**，原因概述如下：

無償捐贈

- 由**土地所有權人自願主動提出**
- 本府樂觀其成，並願配合完成相關手續。

公私有土地交換 (以地易地)

- 本府無其他都市公有非公用土地可供交換，故本園區所需土地無法以此方式取得。

出租或設定地上權

- 本案取得土地後，將依產業創新條例營運管理，並將土地及建物出租、出售、設定地上權予進駐廠商，**無法於一定時間歸還原土地所有權人。**
- 本案應取得土地所有權。

區段徵收

- 區段徵收之土地處分方式、時程均有限制，且產業需用土地規模較不適合此開發方式。

協議價購+讓售社區用地及住宅

- 本案將依土地徵收條例第11條第1項規定，在辦理徵收前，**先與所有權人協議價購或以其他方式取得。**

徵收

- 依產業創新條例第42條規定，**私有土地得以徵收方式取得。**
- **本案如協議價購不成，才依法申請徵收。**

18

四 綜合評估分析報告-綜合結論

公益性

提供產業用地

本案可提供產業所需用地，
穩定產業發展。

引進半導體產業

半導體產業可吸引關聯產業進駐周
邊地區，形成產業鏈。

提高公共設施服務水準

必要性

依循中央及地方政策

依循中央及地方政策，
配合高雄市產業發展趨勢。

本市產業土地供給不足

高雄市產業土地供給不足，
仍有用地需求。

園區位址規模符合需求

園區位址具有產業發展優勢，
且規模符合在地產業需求。

適當與合理性

本計畫用地勘選檢視高雄市國土計畫指導、在地產業鏈發展區位、公有及國營事業土地分布，僅白埔農場鄰近南科高雄第二園區（橋頭園區），且具有較大面積之公有及國營事業土地，**無其他可替代地區**。

本計畫範圍規模已考量在地產業需地規模、必要性公共及服務設施等，並排除住宅社區，故應**符合適當與合理性**。

合法性

本園區之用地取得機關為「高雄市政府經濟發展局」，依「產業創新條例」設置。

配合基地條件及開發特性，依據「**產業創新條例**」第42條、「**土地徵收條例**」、「**國有財產法**」第33條、第38條、「**國有不動產撥用要點**」、「**高雄市市有財產管理自治條例**」、**相關規定辦理用地取得**。

19

簡報結束

民眾提問及綜合討論

高市府經發局承辦人員：李小姐

聯繫方式：07-3368333#3915

大有國際不動產估價師聯合事務所承辦人員：周小姐

聯繫方式：07-9691008#156

20

高雄市政府經濟發展局

「白埔產業園區設置計畫」用地取得

第1次公聽會陳述意見回應及處理

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
1	林志誠議員服務處	1.白埔產業園區都市計畫中有在南側規劃開闢一條60米道路至橋新六路，請問是否有規劃開闢期程？ 2.希望白埔產業園區之開闢可以將該60米道路一併納入開發計畫。	查1-1-60M、1-2-60M道路屬新市鎮計畫道路，該其用地取得及開闢係內政部權管，本府將向內政部爭取優先開闢。
2	陳鴻隆	1.高市近年產業園區都是用區段徵收方式辦理，本案以此方式辦理尚無先例，未來辦理方式未說清楚，對民眾將無保障。法定抵價地(或可領回土地)比例應先讓我們清楚知道。 2.如價購不成，採徵收方式辦理，是指區段徵收還是一般徵收。 3.地主土地如何估價，如何換算應得權利?請說明估價方式	1.本案係依據產業創新條例第42條規定辦理徵收，並依土地徵收條例第11條規定於徵收前與所有權人協議價購或以其他方式取得，非採用區段徵收方式辦理。本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式，所有權人可於了解相關資訊後，再選擇合意方案。 2.本案如協議價購不成，將依法辦理徵收，此徵收係指「一般徵收」。 3.本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。
3	劉明章	1.盼能如同環境影響評估及都市計畫公聽會時長官所說，	1.土地價格方面：本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		<p>這新方式徵收比區段徵收對地主更好。</p> <p>2. 望能平和達成彼此目標，大家共好。</p> <p>3. 請用以換地方式保有一起開發紅利，本人希望以如同橋科方式換地。</p> <p>4. 請整理告知各徵收地的換地比。</p> <p>5. 岡山這邊也可畫住宅區，提供地主以抵償地辦理方式。</p> <p>6. 結論，這是祖先留下來的土地，祈望能一直留下去。</p> <p>7. 一開始我們都認為是區段徵收，認為有50%以上抵償地。</p> <p>8. 公聽會告知是產創條例及土徵法11條，議價或其他方式(選項之一抵償地)，公聽會上主管說明這是對地主最優的做法。</p> <p>9. 希望可以以地換地等更多的辦理方式，不只有配房地。請問可否用岡山土地換地。</p>	<p>則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。</p> <p>2. 配售方式方面：本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p> <p>3. 本案係依據產業創新條例第42條規定辦理徵收，並依土地徵收條例第11條規定於徵收前與所有權人協議價購或以其他方式取得，非採用區段徵收方式辦理。依據土地徵收條例第39條規定，區段徵收抵償地總面積以徵收總面積40%-50%為準。實務上本案整理白埔產業園區周邊區段徵收案，多數案件可領回土地比例為40%。</p> <p>4. 經評估，本案範圍南側土地最適規劃社區用地，原因如下： (1) 鄰近林仔頭社區、公園用地，生活機能便利。 (2) 交通方面經由省道一號，僅需5分鐘車程即可抵達捷運南岡山站、樂購廣場、高醫岡山醫院。 (3) 本園區南側地勢相較北側高，受降雨淹水影響的風險相對較低，生活安全較有保障。</p>
4	筆秀里里長詹嘉郁	希望白埔產業園區的地主可以比照橋頭科學園區的方式處理。	本案係依據產業創新條例第42條規定辦理徵收，並依土地徵收條例第11條規定於徵收前與所有權人協議價購或以其他方式取得，非採用區段徵收方式辦理。

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p>
5	蔡有威	<p>最好的價格，合理的價格，土地回饋最好的百分比，最好的土地分配區位。</p>	<p>1.土地價格方面：本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。</p> <p>2.配售方式方面：本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p>
6	賀玠霖	<p>1.信件請於會前一周寄出，避免未收到。</p> <p>2.有關貴局所說本案配售房地為最佳方案一事，資料整理上請列比較表，並可附於公文之後讓地主會前先了解。</p> <p>3.請問魚塭、農保應如何保障。</p> <p>4.請說明現住戶的安置計畫。</p> <p>5.請提供簡報後半部分內容給本人，並請經發局承辦電話聯繫，以便了解方案事宜。</p>	<p>1.本次公聽會於7月23日寄發通知信函予各所有權人，惟因凱米颱風放假故延後送達，本局後續將提前寄送會議信件，避免類似情形發生。</p> <p>2.本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式，並提供區段徵收及產業園區開發案土地所有權人領地比例資料以供參考。</p> <p>3.本案土地改良物將依據「高雄市舉辦</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」等法令進行現地查估補償，魚塭將依據養殖魚種、集約程度分別予以補償，相關設施亦將依法給予補償費及遷移費。</p> <p>4.依據「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」規定：農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿三年止。與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。所有權人如有三年後繼續參與農保需求者，需於三年內另購買或承租農地，方可繼續加保。另於土地徵收公告期滿第16日或協議價購土地產權移轉登記日時已年滿65歲且加保年資累計達15年以上者，得繼續參加農保。</p> <p>5.本局將依「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」規定，發給一次租金補貼及人口遷移費。</p> <p>6.本次公聽會為收集民眾意見，作業方案尚在研議中，預計將於後續公聽會說明。</p>
7	蘇李美娥	<p>1.最好且合理的價錢。</p> <p>2.土地回饋最好之百分比。</p> <p>3.以地易地。</p> <p>4.最好的土地分配區位。(在省道一號西側南岡山站左前方附近)</p> <p>5.請問地上物將如何處理、補償，本人土地現種植果樹、路樹。</p>	<p>1.土地價格方面：本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。</p> <p>2.配售方式方面：本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p> <p>3.經評估，本案範圍南側土地最適合規劃社區用地，原因如下：</p> <p>(1)鄰近林仔頭社區、公園用地，生活機能便利。</p> <p>(2)交通方面經由省道一號，僅需5分鐘車程即可抵達捷運南岡山站、樂購廣場、高醫岡山醫院。</p> <p>(3)本園區南側地勢相較北側高，受降雨淹水影響的風險相對較低，生活安全較有保障。</p> <p>4.本案土地改良物將依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及「高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準」等法令進行現地查估補償，果樹、喬木或灌木等...將依據年生、胸徑或高度，依法分別給予補償費。</p>
8	陳俊松	<p>1.請問住宅區容積、建蔽為何?因會影響建築大樓價格。</p> <p>2.成本價會不會是國宅價格?還是一般認為的大樓成本價?</p> <p>3.有無幾年內不能買賣等問題?</p>	<p>1.本案社區用地規劃草案之建蔽率為40%；容積率為280%，依最終都市計畫核定結果為準。</p> <p>2.本次第一次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p>
9	萬志偉	<p>1.建議白埔園區地主可參考「配合橋科匝道案」，其地主有選擇納入新市鎮特定區三通參加區段徵收的權利。</p>	<p>1.配合橋科增設高速公路連絡道案屬內政部國土署權管，本次第一次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		<p>(或協議價購)</p> <p>2.另外小地主則有配合市府規劃興建國宅(社宅)分配方式。</p> <p>3.考量本園區未來產值可能高於橋頭科學園區，1-1、1-2計畫道路開闢事宜應納入本次都市計畫通盤檢討，不應等五年後下一次通盤檢討辦理，且本案南側60米計畫道路原就規劃供本園區使用，理應納入本案檢討辦理，避免台一線無法負荷開發後車流量。</p>	<p>與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，本案雖非採區段徵收方式辦理，仍配售土地予所有權人。</p> <p>2.考量國宅及社宅係本府都發局權管，申請資格亦有相關條件，本局無權分配。故本案依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定：被徵收土地所有權人配售社區用地面積未達最小建築單位面積時，應與其他被徵收所有權人合併申請配售。</p> <p>3.查1-1-60M、1-2-60M道路屬新市鎮計畫道路，該其用地取得及開闢係內政部權管，本府將向內政部爭取優先開闢。</p>
10	蘇修民 蘇偉中	<p>1.最優的回饋價。</p> <p>2.最佳的分配百分比。</p> <p>3.以地易地。</p> <p>4.最適當的區位。</p>	<p>1.土地價格方面：本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。</p> <p>2.配售方式方面：本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p>
11	林岱慶	<p>1.地上物的賠償應公開、公正、透明化。</p> <p>2.希望有方式選擇合理回饋。</p> <p>3.請說明就業安置方法。</p>	<p>1.本案土地改良物將依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」等法令進行現地查估補償，屆時將與土地及地上物所有權人於現地共同指認，以公開、公正、透明的方式辦理補償作業。</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>2.本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式，所有權人可於了解相關資訊後，再選擇合意方案。</p> <p>3.本案刻正辦理公益性及必要性評估意願調查，針對填覆問卷中勾選需轉就業協助者，本局將協請本府勞工局所屬之訓練就業中心媒合就業。</p>
12	劉淑貞	<p>1.最好且合理的價格。</p> <p>2.土地回饋最好之百分比。</p> <p>3.最好的土地分配區位。</p> <p>4.請問地上物將如何處理、補償，本人土地現為魚塢(有合法養殖登記證)、合法建物(有門牌號碼)、果樹、農業養殖機具水車、搬運車機具、合法地下水井、抽水馬達機具、大型發電機。</p>	<p>1.土地價格方面：本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。</p> <p>2.配售方式方面：本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p> <p>3.本案土地改良物將依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」及「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」等法令進行現地查估補償，魚塢將依據養殖魚種、集約程度依法分別予以補償；合法建物將依材質、樓層數以重建單價依法分別予以補償；果樹將依據年生、胸徑或高度，</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
			依法分別給予補償費；相關設施亦將依法給予補償費及遷移費。
13	陳明森	本人土地位於橋頭區德松段90地號，因會影響、拆遷建築物，請排除徵收範圍。	該地號納入園區範圍之規劃原意為循「高雄新市鎮特定區主要計畫」之街廓範圍所劃設，而考量臺端建築物之需求將另洽國土署再評估範圍。
14	劉恩郡	<p>1.農保問題：現有農保，因徵收會失去農保資格？會有多少緩衝時間。</p> <p>2.土地問題：請問是否可能採用換地方式，就如同抵償地方式來處理。</p>	<p>1.依據「農民健康保險被保險人農地被徵收繼續加保作業要點」規定：農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿三年止。與需地機關協議價購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。所有權人如有三年後繼續參與農保需求者，需於三年內另購買或承租農地，方可繼續加保。另於土地徵收公告期滿第16日或協議價購土地產權移轉登記日時已年滿65歲且加保年資累計達15年以上者，得繼續參加農保。</p> <p>2.本次公聽會中多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p>
15	劉夢芝	<p>目前高雄市政府計畫於橋頭實施「白埔產業園區設置計畫」，我有14筆農地位於其中，在此非常感謝市政府提倡的公益都市計畫。</p> <p>我不明白為什麼此地點離捷運、醫院、百貨商場、學</p>	<p>1.本案係因應「美中科技戰下台灣半導體前瞻科研及人才布局」計畫，為建立南部半導體材料S形廊帶，厚植南部半導體產業發展量能，選定白埔農場作為產業儲備用地。</p> <p>2.本案範圍內公有土地占7.82%，臺糖公司土地占86.81%，並已取得臺糖公</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		校、長照中心、幼稚園如此近且便捷之地點，不是規劃住宅區而是工業區呢？因此我的意見為了公益應該是規劃住宅區才正確，望長官能夠深思，我們及子孫感恩您。	司同意函。由於南科高雄第二園區（橋頭園區）周邊僅有臺糖白埔農場具有較大面積之公有及國營事業土地，無其他可替代地區，故勘選用地範圍於此。本計畫於範圍內並有畫設社區用地。
16	黃偉帥	<p>1.建議以地易地，因為地主並無住房之問題或需求，如果以地換屋，地主只能屯一堆房或炒高房價，這樣與市政府之初心違背。</p> <p>2.房屋之交易尚未有法依循，故現階段討論易屋並不適合。</p> <p>3.市政府與地主是共榮，如果以目前規劃地主們會覺得是以地換社會住宅，這樣其投資並沒有其吸引力。故建議可以分兩區域，一是市府蓋的大樓，以解決南下青年及在地青年住房問題。二是私有土地地主分割換比之土地，並以住商三四分區規劃來獎勵建蔽率與容積率以補足差額。這樣可避免炒房及因未來發展需求時這些土地可以有所調整。</p>	<p>1.本次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並將於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。</p> <p>2.本次公聽會中多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並預計於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。此外，本案社區用地規劃草案之建蔽率為40%；容積率為280%，依最終都市計畫核定結果為準。</p>
17	林陳金鶯	<p>1.通訊地址請由橋頭區白樹里建樹路84號，改為橋頭區橋南里糖廠路15-1號。</p> <p>2.希望比照橋科辦理土地徵收。</p> <p>3.至於「協議價購」在公聽會上官員說會以市價徵收，請</p>	<p>1.敬悉。</p> <p>2.本次第一次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，本案將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」規定，以配售社區用地方式辦理，並將於今年底舉行社區用地配售意願調查會議，提供初估價格、初</p>

編號	民意代表、土地所有權人或利害關係人姓名	陳述意見內容	回應及處理結果
		<p>問市價如何訂定?</p> <p>4.這塊農地是我家最後一塊用來每月領取農保老農津貼，被徵收後將喪失領取老農津貼及所有一切農保福利，誠懇希望能獲得較高的補償來價購。</p>	<p>估配售面積及作業方式。本案雖非採區段徵收方式辦理，仍配售土地予所有權人。</p> <p>3.本局將委請專業不動產估價師依據「不動產估價技術規則」等規定查估協議市價。市場正常交易案例選取上，將參考最新實價登錄或其他公開資訊，從優從寬選擇案例進行估價。</p>
18	陳昱辰	<p>本社區4面都是台糖土地，社區內都是舊有住宅，已經沒有腹地再發展利用，社區內人員車輛進出單純，治安良好，維持現狀，對里民居住安全才是最好的選擇。</p> <p>拒絕徵收，維持現狀。</p>	<p>該地號納入園區範圍之規劃原意為循「高雄新市鎮特定區主要計畫」之街廓範圍所劃設，而考量臺端建築物之需求將另洽國土署再評估範圍。</p>

