

「白埔產業園區設置計畫」用地取得

第3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：114年3月30日(星期日)上午10時00分至上午11時30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：本府經濟發展局陳副局長怡良 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）劉○章、劉○郡

各位長官、與會地主朋友大家好，我是白埔地區被徵收土地德松段63.64.70地號地主。「感謝機關召開這次公聽會。針對補償價格與回饋配售比例，我認為目前政府提出的條件尚未反映土地實際價值，建議估價從寬並提高地主配售比例，並盡快公開配售辦法，保障地主未來參與園區開發的權益。」

從第一次公聽會主席說是最好處理方式，到第二次到今天第三次。今天我代表自己與周邊幾位地主發表一些誠懇的訴求：

1. 第二次開會時曾科長說配售無法保證區段徵收的40%，可否理解為最合理，理想，盡可能往40%走。

2. 再請問假設以40%來算。

(1)我的土地100坪換40坪。

(2)還是先給我100坪估價的價值，再以這些錢去買配售建地最多或最少買40坪。

(3)如果不拿土地是不是就以估價價值拿錢。

3. 我們認為目前公告的徵收方式及說明擔心價格偏低，與實際市價相差過大，希望市府能確實謹慎估價，提供詳細的土地評估報告與過程，確保徵收價格合理公正與從寬。低估的補償金額直接損害了土地所有權人的經濟利益。僅由單一估價師估價。希望市府能詳細估價依據。議員林志誠指出，該路段周遭為橋頭新市鎮，土地徵收協議價購價格低於市價太多。(台39線高鐵橋下道路延伸段開闢工程)

他說，111年至113年均均有交易市價資料可查詢，但卻只參考了111年交易評估，希望市府有積極作為。新工處表示，將依照近期成交單價再進行評估。(以上)

更何況現在具特殊區位或環境優勢的土地，114的價格更是不同。政府在土地徵收時，數值通常低於實際市場價值。

4. 白埔科學園區採行一般徵收模式，對於地主而言等同喪失原地產權，回售制度應具體保障原地主權益，否則只是「徵收低價買走，再高價賣回來」。目前回售比例，尚缺乏透明配售機制，未來回購價格如何保障地主。我們主張應將比例提高，換售價格不應接近開發後市價，等於用高價買回自己的地，極不合理。應讓地主「買得回來」「用得起」，土地應提供原地主優惠價格。配售價格一般依公告地價、或低於市價計算。「回售不能以開發後高價、犧牲原地主！」配售主要是為了鼓勵在地地主參與開發，並解決地主疑慮。根據《自由時報》的報導，橋頭科學園區的私有地主土地分回比例約為45%。
5. 配售地不應限制過多，容積率，建蔽率。應獎勵。
6. 整個徵收資訊應透明完整清楚，讓地主難以完整評估自身權益。希望市府讓我們的聲音能被聽見、被納入規劃。
7. 徵收重置地上物價格須貼近於現實。於徵收補償外應增加補助搬遷費用或中止養殖的損失。
8. 晚近幾年一般徵收均出現抗爭後的調整，橋頭科學園區有地主聯合申請異議加媒體曝光，後續政府調整補償估價範圍並允配售提高；大林蒲遷村案有民代介入協調、地方抗爭，後續政府增加補助項目與補償金額；楠梓園區開發因地主提起訴願與記者會，結果部分案件獲得重新估價。還有更多案例。願溝通能代替抗爭，建立最好解決機制典範。
9. 支持公共建設，也支持地方發展，但我們也希望被合理對待，我們支持高雄市推動產業發展、科學園區進駐，但我們也堅決主張：
 - (1)發展不能以犧牲在地權益為代價。
 - (2)高價徵收，才是對土地價值的尊重
 - (3)回售價格應依照土地原始徵收價值，合理調整，不得按開發後市價灌高售價，才能讓地主真正有機會重返家園。
 - (4)若無法保障地主合理取回土地使用權，應考慮改採「區段徵收配地」或提其他實質補償機制。
 - (5)地上物補償計算方式價格，需貼近於現實。

感謝大家聆聽。

(二) 劉○煌

1. 會議希望在假日舉辦，民眾才有空參與討論。
2. 是否給予詳細估價明細。
3. 排水系統後續淹水補償。
4. 空窗期帶來經濟影響補償。
5. 土地配售比例與橋頭一、二期差別甚大，是否存在不公平？

(三) 陳○松

1. 地上物補償是否會列入權值？是否只是領取現金，而非納入分配土地之權值。
2. 農業區、住宅區其個別的總平均分配率為多少？
3. 台糖公司是否可以配售社區用地？

(四) 劉○芝

1. 地主是否可以優先選擇配售近岡山北邊的產業用地？
2. 目前規劃的住宅區離捷運太遠、不方便，希望能在北邊比較適合住宅交通的使用用途，同時土地價值也相對較高。
3. 希望離交通便捷的住宅區，原因是未來規劃取得的土地要做社福機構使用，所以希望可以配售接近捷運站的地方。
4. 未來住宅區土地接近污水處理廠，擔心有味道飄出恐怕會影響居住品質。
5. 是否可以在臨省道土地設置自行車道、人行道、植帶，降低噪音、灰塵？

(五) 筆秀里里長 詹○郁

1. 位於筆秀里之污水處理廠並未發出臭味。
2. 高壓電塔有設置，周邊不宜居住。

(六) 劉厝里里長 劉○煌

國軒路61巷周邊皆有新建案，是否未來交通運輸考量會拓寬道路？

(七) 劉○文

1. 想了解土地分配率為多少？
2. 細部計畫P.95回饋比例及面積30%是我們僅能分配30%土地對嗎？

(八) 蘇○忠(蘇○和代)

因僅有分配回40%土地，是否能把第三種住宅區提高至第四種住宅區。

(九) 林○岑

我們願配合政府產業開發，請政府儘速提供未來的園區範圍內及鄰近土地、房屋買賣實價登錄情形，對其成交價位、政府提出可能徵收的價格範圍，如此才能讓地主做出現金徵收，或買房，或買地的決定。

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。

本次為第3場公聽會，並針對第1、2場公聽會陳述意見回應及說明處理情形，本次主要為再收集民眾意見，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，並針對第1、2場公聽會陳述意見回應及說明處理情形，以納入後續規劃考量，請土地所有權人及利害關係人提供陳述意見書及意願調查問卷，俾利彙整後提供市府決策參考。

十、散 會（上午11時30分）

「白埔產業園區設置計畫」第3場公聽會簽到簿	
一、開會時間：中華民國114年3月30日（星期日）上午10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：陳副局長怡良 紀錄：	
四、出（列）席單位及人員	
單位	簽名
高雄市岡山區公所	
高雄市橋頭區公所	陳中義
高雄市劉厝里里辦公室	劉懷煌
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	吳明仁
高雄市政府都市發展局	
高雄市政府環境保護局	
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	蔡永信
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	蘇建富 陳建富 溫子儀 張如取 林婉萍 龔倩蓮
台灣世曦工程顧問股份有限公司	陳建富 姜捷文
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	徐明 吳帝汰 蘇建富 蔡永信 何國霖 龔倩蓮 連長慶

「白埔產業園區設置計畫」第3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	黃力超 主任
立法委員李順進服務處	
高雄市議員郭建盟服務處	
高雄市議員邱俊憲服務處	
高雄市議員林智鴻服務處	
高雄市議員陸淑美服務處	余振超 主任
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	宋立彬 秘書 徐美雪
高雄市議員黃秋嫻服務處	黃秋嫻 主任 張進丁

單位	簽名
高雄市議員林志誠服務處	主任 曾芳婷
高雄市議員方信淵服務處	助理 薛正斌

「白埔產業園區設置計畫」第3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	高高	林	09 09
2	林	高	林	07 09
3	劉	高	劉	09
4	劉	高	劉	09
5	劉	高	劉	09 09 09
6	劉	高	劉	09
7	劉	高	劉	09
8	沈	高	沈	07 09
9	賀	高高	賀	07 09
10	賀	高	賀	07
11-1	楊	新		
11-2	楊	新(新)		
11-3	楊	臺		09
11-4	楊	嘉		
11-5	楊	高		
12-1	馬	高		
12-2	馬	高		
12-3	馬	高		09
12-4	馬	高		09

「白埔產業園區設置計畫」第3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
12-5	馬	高		09
13	劉	高		3 07 09
14	蘇	高		09
15	蘇	臺		09 26
16	蘇	高		2 07 09
17	蔡	臺		09 09
18	王	高 高		07 09 09
19	林	高		09 09 2
20	劉	高		07 09 1
21	劉	臺		09 09
22	劉	高		09 09 2
23	劉	高		09 09 5
24	李	高		09 07
25	黃	高		09
26	劉	高		09
27	陳	高		09
28	陳	高		
29	李	高		07 09
30	李	高 屏		

「白埔產業園區設置計畫」第3場公聽會簽到簿

編	土地所有權		
---	-------	--	--

[illegible]

「白埔產業園區設置計畫」第3場公聽會簽到簿

六、其他與會人員

編號	簽名欄	地址	連絡電話
	連	二	39 60
	陳	三	78 30
	林	四	00
	劉	高	8 00
	葉		
	王	高	72
	李	高	00
	林	高	09

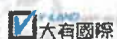


白埔產業園區設置計畫 用地取得第三次公聽會

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：114年3月30日(星期日)上午10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
- 五、第一次公聽會及意見回覆
- 六、第二次公聽會及意見回覆
- 七、私有地主選擇參與開發之方案說明及第二次問卷調查

Part 1 報告項目

計畫緣起

3

計畫緣起-白埔產業園區

行政院推動高雄半導體專區

- 「美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		
第一種產業專用區	53.63	60.44%
第三種住宅區	1.71	1.93%
小計	55.34	62.37%
公園用地 (兼供滯洪池使用)	14.09	15.88%
公園用地 (兼供自來水設施使用)	3.93	4.43%
公共 設施 用地		
水質中心用地	4.44	5.00%
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	2.03%
道路用地	8.03	9.05%
小計	33.39	37.63%
合計	88.73	100.00%

註：園區實際面積應以地籍實地測量分割面積統計為準。

5

Part 2 報告項目

法令依據

二

法令依據-本案應優先以協議價購或以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

Part 3 報告項目

興辦事業概況

9

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、漁塭、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
	海巡署
台糖土地租約	台糖
	其他長短期土地租賃

※相關資料持鑒函詢蒐集中



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(路)	14	7.401602	8.34
人行步道	2	0.017901	0.02
分區界線內未分割 (住宅區(路)、機關用地(路)、 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)



Part 4 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114年2月共計有5,713人，20-59歲青壯年人口占59.31%。
- 私有土地所有權人共46人(另有已逝者1人)；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
--	---

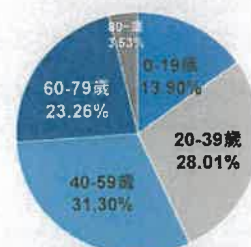
對居民健康風險之影響

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，且環境影響評估說明書於114年2月19日通過審議，後續依審查結論切實執行，以保障園區附近地區居民健康。

本計畫範圍涉及
橋頭區筆秀里；岡山區劉厝里、白米里



相關村里性別佔比



相關村里年齡佔比

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1。

徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響

規劃隔離綠帶及設施

基地外圍鄰近農地處，均規劃20公尺以上隔離綠地及設施，減少影響。

農業主管機關同意變更

已取得113年8月28日高市農務字第11332238400號函同意變更使用。

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

未來將協調高市府勞動局
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物，
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、溝渠池、綠地等生態系統，
提供陸域生物良好棲地環境，保育生態。

採取措施-地面水

規劃地下水性高之開放空間、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。

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、中科技戰下臺灣半導體封鎖及人才布局**」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，且完整道路保持使用彈性。

永續社會

- 調查農耕戶及弱勢族群需求。
- 協助聯合轉就業、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**城鄉發展地區第一類**，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「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」配售社區用地予所有權人。**
- 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。
- 市府樂於其成，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，無法於一定時間轉讓原土地所有權人。
- 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+配售社區用地

- 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。

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求規模、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」之相關規定辦理用地取得。

19

四 全案預計時程



註：本案預定期程為暫定，惟關於本案預定期程影響變數眾多，如地主有相關需求，實際案件進程民眾可透過市府窗口洽詢。

Part 5 報告項目

第一次公聽會及意見回覆

21

五 第一次公聽會及意見回覆

第一場公聽會

時間：113年8月1日下午2時-4時

地點：高雄市橋頭區公所三樓大禮堂

人數：約65人

陳述意見份數：共收18份民眾陳述意見

陳述意見辦理：第1場公聽會會議紀錄已於
113.8.19發文

陳述意見樣態：

- | | |
|-----------|------------|
| 1 關於配售方式 | 4 關於聯外道路開闢 |
| 2 關於補償方式 | 5 關於剔除計畫範圍 |
| 3 關於農保及安置 | 6 關於公聽會通知 |



22

五

第一次公聽會及意見回覆-關於配售房地方案 (共4案)

陳情人：
1.黃○霖
2.陳○松
3.黃○帥
4.陳○隆

- 陳述意見：1. 請問住宅區容積、建蔽為何？因其將會影響建築大樓價格。
2. 請問「成本價」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？
4. 有關貴局所述本案配售房地為最佳方案一事，資料整理上請列比較表，並附於公文之後讓地主會前了解。
5. 高市近年產業園區都是用區段徵收方式辦理，本案「領房地」方式尚無先例，且該方式尚未說明清楚，對民眾將無保障。
6. 「領房地」方式尚未有法律依循，故現階段討論易屋並不適合。

- 回覆：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。
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**。
3. 後續將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。



註：本計畫示變更部分，均應以原計畫為準。

五

第一次公聽會及意見回覆-關於採區段徵收辦理 (共4案)

陳情人：
1.華秀里里長詹嘉郁
2.萬○偉
3.陳○隆
4.林○○賢

希望本案辦理區段徵收

- 陳述意見：希望由瑞產集團區可以比照瑞龍科學園區的方式辦理。
■ 回覆：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**。

納入新市鎮三通參加區段徵收

- 陳述意見：建議由瑞產集團區參考「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）。
■ 回覆：1. 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。
2. 「**配合橋科增設高速公路連絡道案**」屬內政部國土署權管，**本案雖非採區段徵收方式辦理，仍配售土地予所有權人**。

協議不成應徵收還是區段徵收

- 陳述意見：如協議價購不成，採徵收方式辦理，是採區段徵收還是一般徵收？
■ 回覆：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」。



高雄新市鎮特定區分期分區發展計畫示意圖
資料來源：變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合第二階段發展區發展專用區）案，110年11月。

五

第一次公聽會及意見回覆-關於採其他方式辦理 (共8案)

陳情人：
1. 萬○偉 5. 蘇○中
2. 劉○章 6. 林○慶
3. 蘇○○煒 7. 劉○郡
4. 蘇○民 8. 黃○帥

希望小地主可分配國宅(社宅)

陳述意見：建議白埔產業園區參考「配合橋科區道案」，其小地主有配合市府規劃興建國宅(社宅)分配方式。

回覆：1. 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。

2. 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。

希望有以地換地或其他方式可選擇

陳述意見：1. 建議採用「以地易地」方式，如同橋科換取抵償地，讓地主保有一起開發紅利。

2. 建議採用「以地易地」方式，因為地主並無住居問題或需求，如以地換屋，地主只能屯房或炒高房價，與市府之初心違背。

3. 「以地換屋」規劃使地主覺得是「以地換社畜住宅」，其投資並無吸引力，建議分兩區域，一為市府蓋大樓解決青年住居問題，二為私地主「以地易地」，並以住商三四分區規劃獎勵建蔽率與容積率以補足差額，避免炒房及因未來發展需求時這些土地可以有所調整。

4. 希望除了配房地以外，能有「以地易地」等更多合理回饋辦理方式可供選擇。

回覆：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，所有權人可於後續會議中了解相關資訊後，再選擇合意方案。

2. 考量本案範圍內土地有限，難以同時規劃配售土地及配售房地方案，故將以配售土地方案為主，若配售土地作業完成後仍有剩餘社區用地，將依產業創新條例第46條規定辦理。

25

五

第一次公聽會及意見回覆-關於土地價格及換地比例 (共6案)

陳情人：
1. 陳○隆 5. 蘇○民
2. 劉○章 6. 蘇○中
3. 蘇○威 7. 劉○貞
4. 蘇○○煒 8. 林○○賢

關於土地價格

陳述意見：1. 「協議價購」將以市價辦理，請說明市價如何訂定？

2. 請說明土地估價方式，如何換算應得權利？

3. 期望有最好的、最合理的價格。

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。

回覆：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。

正常市場交易案例之選取，係指以合法使用為前提，並排除不動產估價技術規則第23條等影響交易價格之情況無法有效掌握及變化調整之案例(如急買急賣、親友關係人間之交易、畸零地或有合併使用之交易等。)

關於換地比例

陳述意見：1. 期望有最好的換地比例。

2. 一開始地主皆認為是區段徵收，認為有50%以上抵償地。

3. 請先清楚告知地主法定抵償地(或可領回土地)比例。

4. 請整理告知其他徵收地區的換地比例。

回覆：1. 本案預計後續舉行社區用地配售尊嚴調查會議，提供初估價格、初估配售面積及作業方式。

2. 本案可提供之第三種住宅區(社區用地)面積僅1.71公頃，社區用地倘若不足，經抽籤，無法配售土地者將以領錢方式補償。

26

五

第一次公聽會及意見回覆-關於換地地點 (共6案)

陳情人：
1.劉○章 5.蘇○中
2.蔡○威 6.劉○貞
3.蘇○○煥
4.蘇○民

關於換地地點

- 陳述意見：1. 期望有最好、最適當的土地分配區位。
- 建議社區用地規劃於省道一號西側南岡山站左前方附近。
 - 建議於岡山這邊規劃住宅區，以岡山土地換地，提供地主以抵償地辦理方式。
- 回覆：1. 本案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。
- 經評估，本案範圍南側土地最適合規劃社區用地，原因如下：
 - (1)鄰近林子頭社區，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。



五

第一次公聽會及意見回覆-關於農保及安置計畫 (共3案)

陳情人：
1.黃○霖
2.林○慶
3.劉○郡

關於農保

- 陳述意見：1. 請說明農保後續如何保障。
- 地主現有農保，是否會因徵收失去農保資格？會有多少緩衝時間？
- 回覆：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：
- (1) 農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿三年止。
 - (2) 與當地機關協議償購尚未徵收者，自完成土地產權移轉登記日起算，至屆滿三年止。
 - (3) 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。
 - (4) 於土地徵收公告期滿第16日或協議償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。

關於安置計畫

- 陳述意見：請說明現住戶的就業及安置計畫。
- 回覆：1. 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
2. 本案列正辦理公益性及必要性評估意願調查，針對填溝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。

五

第一次公聽會及意見回覆-關於地上物補償 (共4件)

陳情人：
1.黃○○
2.蘇○○
3.林○○
4.劉○○

- 陳述意見：1. 請問地上物補償方式，例如合法建物、魚塢、果樹、路樹、水井、水車、農業養殖機具、搬運車機具、合法地下水井、抽水馬達機具、大型發電機等。
2. 地上物的賠償應公開、公正、透明化。
- 回覆：1. 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**」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。
2. **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。**

合法建物

▶ 依據材質、樓層數以重建單價依法分別給予補償費

果樹、喬木、灌木等

▶ 依據年生、胸徑或高度，依法分別給予補償費

魚塢

▶ 依據養殖魚種、集約程度，依法分別給予補償費

其他相關設施

▶ 依法給予補償費及遷移費

29

五

第一次公聽會及意見回覆-關於聯外道路開闢 (共2件)

陳情人：
1.高雄市議員林志誠
2.黃○○

- 陳述意見：1. 1-1-60M + 1-2-60M計畫道路，應納入本案檢討辦理，避免台一線無法負荷開發後車流量。
2. 1-1-60M + 1-2-60M計畫道路開闢期程為何？
3. 建議一併納入本案開發計畫。
- 回覆：本案將協助開闢白埔產業園區內之1-1及1-2號道路，至於**圖區外1-2號道路尚未開闢路段**，考量其區位與區域整體規劃，涉及高雄新市鎮後期發展區尚未開發土地的發展，後續由高雄市政府與內政部另行研議協商辦理開闢，開發方式及預算建議依高雄新市鎮特定區主要計畫所訂開發方式(區段徵收)與實施經費辦理。



30

五

第一次公聽會及意見回覆-關於剔除計畫範圍 (共2件)

陳情人：
1.陳○森
2.陳○辰

■ 陳述意見：德松段90地號為既成住宅社區，且有建物供居住使用，請剔除用地範圍。

■ 回覆：

1. 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。
2. 考量臺端建築物之需求，**另洽內政部國土署再評估範圍。**



註：本計畫未變更部分，均應以原計畫為準。

31

五

第一次公聽會及意見回覆-關於本案規劃事宜 (共1案)

陳情人：
1.劉○芝

關於本案規劃產業用地

■ 陳述意見：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規劃住宅區才正確，望長官能夠深思，我們及子孫感恩您。

- 回覆：
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。**
 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。**

32

五

第一次公聽會及意見回覆-關於其他事宜 (共3案)

陳情人：
1.黃○○
2.林○○
3.劉○○

關於公聽會通知

- 陳述意見：1. 公聽會通知信件請於會前一週寄出，避免未收到。
2. 請修正通訊地址。

■ 回覆：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。

2. 曾表達需修正通訊地址者，本案皆予以修正。

關於簡報資料索取

- 陳述意見：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。
■ 回覆：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。

地主之期望

- 陳述意見：1. 公聽會告知本案是依據產創條例及土徵法11條，採取協議價購或其他方式辦理(選項之一是領取抵償地)，且會中主管說明這是對地主最優的做法。
2. 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。
3. 期望能平和達成彼此目標，大家共好。
4. 這是祖先留下來的土地，祈望能一直留下去。
- 回覆：知悉。

33

Part 6 報告項目

第二次公聽會及意見回覆

六 第二次公聽會及意見回覆

第二場公聽會

時間：114年2月25日下午3時00分-4時30分

地點：高雄市橋頭區公所三樓大禮堂

人數：約73人

陳述意見份數：共收14份民眾陳述意見

陳述意見辦理：第2場公聽會會議紀錄已於
114.3.13發文

陳述意見樣態：

- | | |
|-------------|-------------|
| 1 關於計畫期程 | 4 關於農保、農地需求 |
| 2 關於交通、排水規劃 | 5 關於地上物補償 |
| 3 關於配售社區用地 | 6 關於資訊公開 |



35

六 第二次公聽會及意見回覆-關於園區計畫期程(共8案)

陳情人：
1.林○慶
2.蔡○威
3.王○驊
4.劉○華
5.劉○都

6.劉○華(蔡○龍代)
7.劉○貞
8.劉○梅

關於本案計畫期程

- 陳述意見：1.想確認市府有沒有詳細的期程(計畫進度) 因為我們也需要有時間處理相對應的土地、貸款、農保、魚塭等事宜。
- 2.後續的進程可以有效率並詳細提供 以利地主安排事宜。(時間規劃、發展進度)
- 3.相關時間規劃請說明。
- 4.就是希望他們可以盡快不要拖延時間，因為我們靠養殖生存。因為不曉得接下來是還要再繼續放魚苗還是要停擺要給我們一個時間上的交代，好讓我們有後續的打算。生活也是需要魚塭。
- 回覆：本園區預計將於今年中核定，並預計於今年第三季待都市計畫發布實施後辦理協議價購作業，並於年底園區公共工程與進駐廠商同時辦理建廠。惟關於本案預定期程影響變數眾多，如地主有相關需求，實際案件進程民眾可透過市府窗口洽詢。

六

第二次公聽會及意見回覆-關於園區用地規劃(共2案)

陳情人：
1. 筆秀里里長龔嘉郁
2. 劉○芝

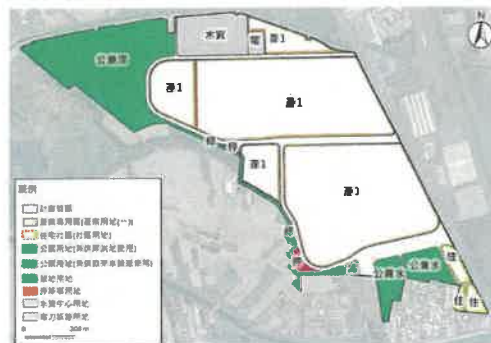
關於本案用地規劃

■ 陳述意見：1. 原有規劃林頭路親水公園，周遭原有很多工作機會，及市民所需的活動空間，希望後續開發範圍公園內，一定要有像活動中心的設施，作為里民的公設空間使用，像之後規劃的住宅區，也是需要這樣的空間。

2. 本案是否規劃醫療用地。

■ 回覆：1. 感謝提供意見，將評估園區公共設施相關空間提供予里民使用之可行性。

2. 依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合白埔產業園區設置計畫)案」(草案)及「擬定高雄新市鎮特定區細部計畫(配合白埔產業園區設置計畫)案」(草案)，本案規劃以產業專用區及公共設施為主，另考量土地所有權人配售社區用地需要，規劃有第三種住宅區，並未規劃醫療用地。



註：本計畫未變更部分，均應以原計畫為準。

六

第二次公聽會及意見回覆-關於周邊環境規劃(共2案)

陳情人：
1. 筆秀里里長龔嘉郁
2. 西林里里長吳建豐

關於園區周邊排水

■ 陳述意見：1. 有關週邊地區淹水問題，排水系統是否有規劃相關改善配套措施。

2. 希望能繪製出前點所述之圖說。

■ 回覆：本府水利局爭取中央補助10.9億元辦理整治工程，優先針對嚴重淹水地區增高排水防洪牆長度約9公里，及加高滯洪池圍堤增加滯洪量約41萬噸，預計115年汛期前完工，將大幅減區域淹水風險。另**園區內滯洪池設計滯洪量43萬噸**，達100年重現級距保護標準。園區**出流管制規劃業經水利技師公會審查**，水利局於113年12月20日高市府水行字第**11340525600號函核定**。

關於園區周邊交通

■ 陳述意見：1. 開發時（施工時）務必確保林北路與國野路通行無虞，因此兩路為鄉親主要通行的方式。

2. 園區東側道路上下班已有塞車，西側則未見具體交通規劃，希望能規劃園區周邊交通道路。

■ 回覆：1. 有關本園區施工期間之動線規劃，後續園區工程動工前將**辦理施工前公開說明會**，將說明整體動線規劃及配套措施，規劃將**不影響進出社區鄰里道路為原則**，維持民眾通行不受影響。

2. 本園區的預定期程是114年中辦理招商，115年交地建廠，考量到園區建廠為逐步到位，因此本園區將規劃周邊大眾交通的改善措施及路網規劃，採分階段的方式，分短、中、長期逐步來改善，完善周邊大眾運輸及路網系統。

六

第二次公聽會及意見回覆-關於聯外道路開闢 (共1案)

陳情人：
1. 萬○偉

- 陳述意見：公展草案86到88頁都有提到「園區聯外道路」，在目標年(118年)的旅次占比。在88頁的圖30上有標示。園區往東(往橋頭、國1)的旅次占比最高有28.7%，代表這一條台1線連接到大寮路的1-2東西向60米計劃道路非常重要。但目前看到草案第96頁，僅提及園區「內」1-1及1-2號道路，本案協助開闢。至於園區「外」1-2號道路，計劃裡面長官是有建議採「區段徵收」辦理。那請問，是會納入「新市鎮特定區第三期發展區計劃」增列1-2道路範圍實施，並且加快施工進度在118年前通車嗎？如果不是，那何來草案88頁(圖30)的佔比28.7%數據？
- 這條東西向的1-2號60米計劃道路，對我們當地發展非常重要，鄉親們都非常的關心，可否請長官仔細說明會在何時，以何種方式開闢1-2號這條計畫道路。

- 回覆：本園區的預定工期是114年中辦理招商，115年交地建廠，營運目標年設定為118年，故草案計畫書相關推估以118年為基準推估交通旅次，而考慮到園區建廠為逐步到位，本案將開闢白埔產業園區內之1-1及1-2號道路，至於**園區外1-2號道路尚未開闢路段**，考量園區建廠期程及區域整體規劃及實際發展情形，後續**由高雄市政府與內政部另行研議協商辦理開闢、開發方式及預算建議依高雄新市鎮特定區主要計畫所訂開發方式(區段徵收)與實施經費辦理。**



39

六

第二次公聽會及意見回覆-關於配售社區用地方式 (共2案)

陳情人：
1. 葉○威
2. 劉○梅

- 陳述意見：1. 希望能合理的方式給予地主。
2. 第一次會議記錄承諾說會給地主最好的回饋方式，並且不只一種徵收方式，期望符合一開始所告知的土地方式轉換。
3. 參加星期二橋頭廠(下午)公聽會，副局長的一段話令我產生懷疑。我們農地不是位在都市計畫更新內，也不是位於政府各大建設內，是因為這次的白埔園區規劃才增值。不然這邊的土地永遠無法變更，永遠只是農地，這段話我真的無法認同。從小到大這塊土地的收成，陪養出我們一群成功有為的人士，在我們心中，它是塊非常有價值的土地，請各位長官能重視我們。
- 回覆：1. 考量民眾對於土地的重視，且於**第一次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地**，故本案規劃將依「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**，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，**再行召開會議公布說明之。**
2. 依「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」，私有地主所有該土地位處高雄新市鎮特定區都市計畫內農業區土地，會中係以都市計畫內容做說明陳述，請民眾諒察。

40

六

第二次公聽會及意見回覆-關於配售社區用地比例 (共2案)

陳情人：
1.陳○松
2.黃○雄

- 陳述意見：1. 地主是否都配得到土地？
2. 市府是否會標售社區用地？
3. 高大地區之區段徵收：標售地100多億，請說明標售地的經費運用，市民有何管道了解經費運用，請公開。

- 回覆：1. 本府規劃之**第三種住宅區(社區用地)**預計規劃全數配售予**土地所有權人**，如配售完成後仍有剩餘土地，將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40條第1項第5款規定辦理：「配售剩餘面積，不足最小建築單位面積者，得由毗連土地之受配人一併承購。」
2. 承上所述，依目前規劃社區用地預計全數配售，如有社區用地配餘土地無人承購，市府後續始依法辦理相關處分作業。
3. 另高雄大學鄰近區段徵收案，因非本局權管，建議洽高雄市府地政局相關單位諮詢。

41

六

第二次公聽會及意見回覆-關於配售社區用地比例 (共8案)

陳情人：
1.林○慶
2.蔡○威
3.王○驊
4.劉○章
5.劉○都
6.劉○章
(蔡○籍代)
7.黃○美
8.王○驊

- 陳述意見：1. 在土地的分配是我們非常重視的事情，想瞭解市府會用什麼方式，比例等來對我們做原先土地的轉換。
2. 88公頃內僅4.7公頃私有地，希望承諾讓地主可換回的面積比例比區段徵收較優。
3. 依照法規：「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」當中的公式應可估算，地主可換回的面積比例理應與區段徵收較優，換地的比例直落是我們關心關注的。
4. 依照法規：「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第36到48條中規定到相關法規，期望市府能以合法、合情合理、最寬的方式給予地主。
5. 如果以換地方式我們希望是以規劃好的方式，算用土地面積依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40、42、43條規定，給予最寬容方式。
6. 本案政府對私有地地主的方式沒有很優惠，何時可以得知分配那些用地？
7. 參加2月25日碼頭下午場公聽會，白埤區區的規劃我們地主也樂觀其成，但請各位長官可否站在地主的權益想想，如果今天土地是你們的，你們會做什麼決定去爭取，我們都只是一群平凡的老百姓，沒有長官們的智慧與頭腦，但我們都有同樣的心，我們都要我們所擁有的土地，父母的心血，魚區的養殖，從小培育我們到長大成年，結婚生子，這塊土地對我們來說是無價的，沒有徵收，我們一樣可以傳承，請各位長官能重視我們，給予我們最想要的換取條件。

- 回覆：本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故**非採區段徵收方式辦理**，本局將依相關法規移實辦理用地取得，並於協議價購作業前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**，並以該市價作為評估配售社區用地**比例依循**，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。

42

六

第二次公聽會及意見回覆-關於配售社區用地限制 (共2案)

陳情人：
1. 陳○松
2. 林○慶

- 陳述意見：1. 對於土地轉換成建地的部分，是否有嚴「下限」或嚴「上限」配額限制？
2. 地主取得土地後是否有轉售限制，像是五年內不轉售等等？
3. 在我們取得建地以後是否有相關限制？
4. 目前規劃的住宅區是否有什麼使用限制？與周遭住宅區土地的差異在哪？

- 回覆：1. 本案將依據「產業創新條例」、「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」等相關法規辦理，本案規劃配售社區用地之最小丘塊面積為99平方公尺，土地所有權人可選擇單獨配售或申請合併配售。
2. 土地所有權人配售社區用地後，依相關法規並無不得轉售之限制。
3. 本案規劃之第三種住宅區**建蔽率40%、容積率280%**，其餘土地使用分管制規定與容許使用項目，請詳本案都市計畫公展草案(請詳高雄市府都發局網站查詢)，後續依實際核定版為準。



註：本計畫未變更部分，均應以原計畫為準。

六

第二次公聽會及意見回覆-關於農保與農地需求 (共2案)

陳情人：
1. 劉○真
2. 劉○梅

關於農保

■ 陳述意見：我們有農保的要找農地，也需要時間。

■ 回覆：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：

- (1) 農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿三年止。
- (2) 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。
- (3) **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。**
- (4) 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。**

關於農地需求

■ 陳述意見：政府都告訴我們盡快盡快處理，但沒有一個明確的時間，坦白說就是要地，我們才有辦法去貸款，我才有辦法去買農地，也是要有解決方案，我們才有下一步的打算生活才過得下去。

■ 回覆：如有農地需求，本局後續將與市府單位配合，協助媒合。

六

第二次公聽會及意見回覆-關於地上物補償 (共3案)

陳情人：
1. 林○慶
2. 劉○貞
3. 劉○梅

- 陳述意見：1. 在園區開發前，即徵收到園區開發期間的過程中，我們是否會得到對應的補助等？(我們都靠魚塭生存，開發期間無收入，該怎麼辦呢?)
2. 我們的魚在今年的六月就會收成接下來不知道要不要繼續放魚苗，如果繼續放，勢必一定要到明年才有收成，如果沒有放魚苗，手停腳停我們的收入就停，誰要支撐我們的經濟？
- 回覆：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**」、「**高雄市農作改良物及畜產遷移補償費查估標準**」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，並依法給予一次性補償費、遷移費等，以保障民眾之權益。

合法建物

▶ 依據材質、樓層數以重建單價依法分別給予補償費

果樹、喬木、灌木等

▶ 依據年生、胸徑或高度，依法分別給予補償費

魚塭

▶ 依據養殖魚種、集約程度，依法分別給予補償費

其他相關設施

▶ 依法給予補償費及遷移費

45

六

第二次公聽會及意見回覆-關於意願調查及其他事宜 (共2案)

陳情人：
1. 黃○美
2. 林○○○(林○益代)

關於意願調查

- 陳述意見：這份意願調查表可以讓民眾表達到何種意見？徵收價格又是以何為市價？
- 回覆：意願調查係為了解土地所有權人意見如下，期望您於調查表中協助表達意見：
- (1) 參予本案徵收之意願。
 - (2) 對於本案開發公益性及必要性之認知。
 - (3) 繼續從事耕作之意願。
 - (4) 對於本案用地取得及配售社區用地方式之了解以及意願。
 - (5) 需要市府提供何種資訊或協助。
- 前述意見表達，將有助於市府了解民眾意願，以利本案後續進程。

關於公聽會通知

- 陳述意見：1. 土地所有權人(冢母)因上個月過世，土地辦理繼承中，因子女有的要領現金，有的要配土地，意見不一，下次公聽會再各人分別發表陳述意見。(每人約可繼承112坪)
2. 請更改寄件地址為陳述意見書的地址。
- 回覆：1. 知悉。
2. 本案將依陳情意見更改寄件地址。

46

六

第二次公聽會及意見回覆-關於其他事宜 (共6案)

陳情人：
1.蔡○威
2.王○勝
3.劉○華
4.劉○聯
5.劉○華(蔡○威代)

6.黃○雄

關於資訊公開透明

- 陳述意見：1.期許以對人民有利的方式處理，並且資訊取得透明，站在民眾、地主的立場思考。
- 2.秉持誠實信用原則：大家都是一起期望完成共好，白埔園區私有地主以說是相對少，相對較易取得完美成果，希望給予地主最真實的資訊。
- 3.秉持公開原則：所有資料內容，應可提前給所有地主。
- 4.秉持信賴保護原則：我們是相信市府與人民共利，期望市府。
- 6.徵收、收購，相信大家都願意一起共好配合，這地主與市府是共同期望的，所以對地主要開誠佈公站在對方角度去完成。
- 7.如能得知分配方案及用地，希望市府以最利於民眾的方式明確告知。
- 回覆：感謝民眾寶貴意見，本局陸續辦理用地取得公聽會的目的，即希望達到資訊公開透明，充分了解地主意願之目標，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。

關於簡報內容

- 陳述意見：簡報第29頁圖片上的文字不清楚，建議左下角部分請局部放大。
- 回覆：感謝您的建議，本案將於下次會議中改進。

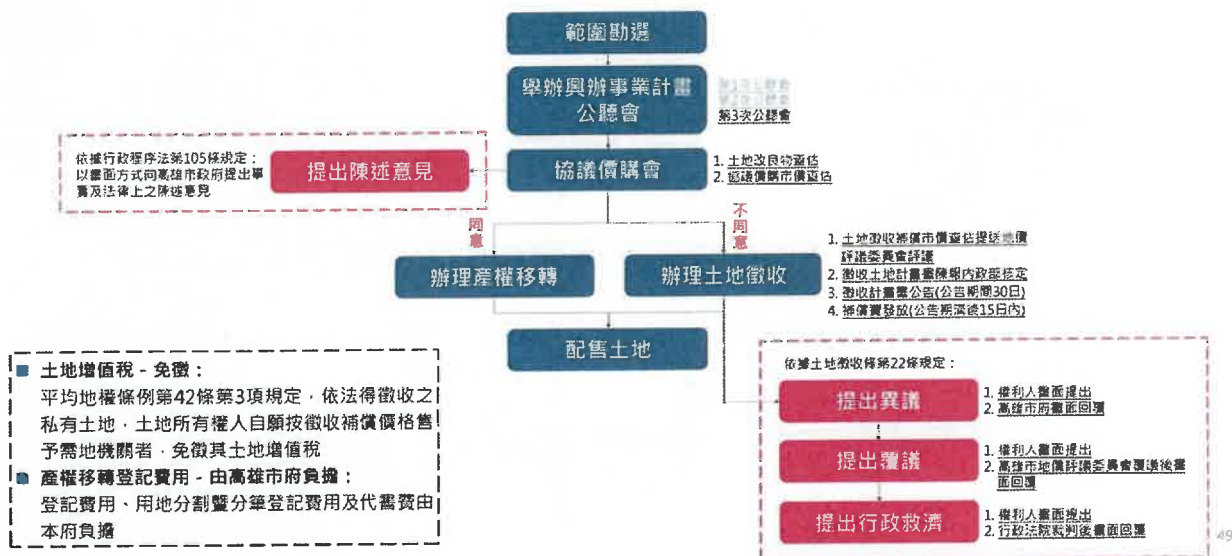
47

Part 7 報告項目

私有地主選擇參與開發之方案說明 及第二次問卷調查

七

用地取得流程



七

用地取得流程

協議市價

本案委由不動產估價師依「不動產估價技術規則」並參考實價登錄案例、土地坐落及個別條件評估之協議價購價格辦理協議價購作業。

徵收市價

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。

本案委由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」辦理查估，經由「高雄市地價及標準地價評議委員會」評定後作為補償依據。

地上物補償價格

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」及「高雄市水產養殖物遷移補償費查估標準」及「內政部土地徵收遷移費查估標準」等其相關規定辦理。

七

園區南側規劃住宅社區，所有權人可優先配售社區用地



51

七

鄰近捷運南岡山站，樂購廣場及橋頭、岡山市區

- 住宅社區鄰近樂購廣場、橋頭、岡山市區，**生活機能優**。鄰近產業園區、橋頭科學園區，**就業方便**。
- 本案區位**交通便捷**，緊鄰台1線、捷運南岡山站，可快速前往國道1號、台19甲線及186市道。



七

未來所有權人可「現金方案」或「配售社區用地方案」

現金方案



領回

土地補償金+地上物補償金

※ 依照 113 年 06 月 20 日高雄市舉辦
公共工程拆遷補償及救濟自治條例辦理

配售社區用地方案



優先配售

社區用地開發完成後
將可優先以土地、地上物補償金
以**成本價**配售社區用地

※ 依據「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」辦理

53

七

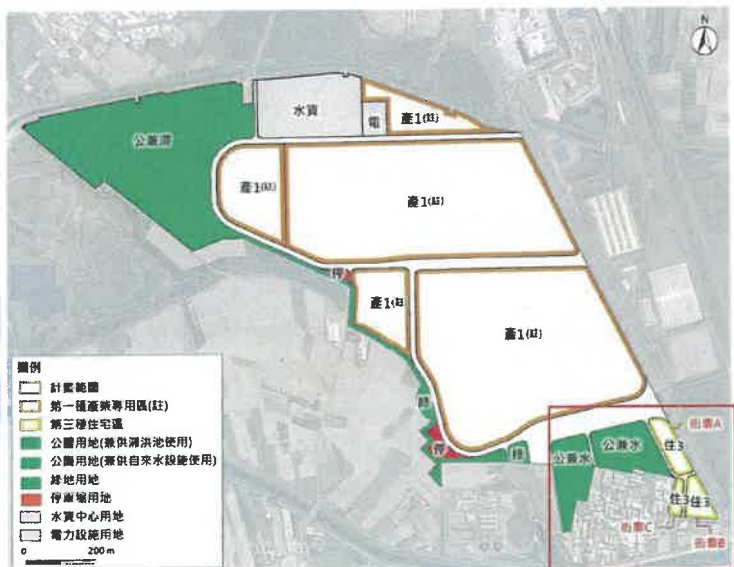
規劃可配售社區用地共三街廓，符合條件者可依法配售土地 (依產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法)

■ 協議價購或徵收之地價補償費及建築改良物補償費可全數或部分配售社區用地。

■ 配售社區用地對象如下：



備註：經查本案無合法房屋故未列房屋所有權人，如有疑慮可向本局申請查核。



註：本計畫中變更部分，均應以原計畫為準。

54

七

若社區用地有不足配售之情形，無法分配土地者擬以現金補償

■ 本案將以成本價配售社區用地，若社區用地有不足配售之情形，無法分配土地者擬以現金補償：

➢ 法規規定辦理方式：產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法 §40

可供配售社區用地面積不足配售時，被徵收所有權人得申請配售之面積應依比例酌予縮減，但不得影響依前述被徵收房屋所有權人得配售之最小建築單位面積。

➢ 本案擬採取辦理方式：

1. 依據「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40、43條規定，按右列方式計算：**被徵收人權利價值總和**、**社區用地開發成本單價**
2. 第三種住宅區（社區用地）面積不足配售時，無法分配土地者擬以現金補償。
3. 辦理第二次意願調查，積極了解土地所有權人意願及建議。



七

用地取得意願調查-配售土地意願調查

（本案興辦事業依法應辦理公益性及必要性評估，評估內容包含所有權人意願）

■ 法令依據：

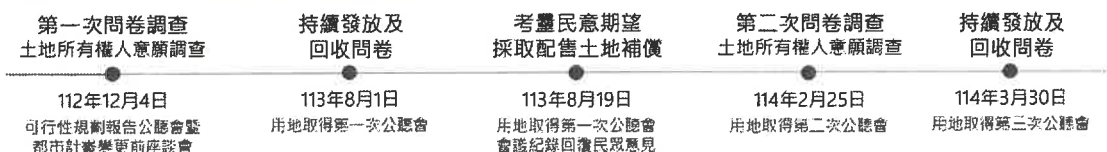
➢ 土地徵收條例 § 3-1

1. 需用土地人興辦公益事業，應按事業性質及實際需要，勘選適當用地及範圍，並應儘量避免耕地及優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地。
2. 對於經依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法劃設或變更後，依法得予徵收或區段徵收之農業用地，於劃設或變更時，應經目的事業主管機關考量徵收之公益性及必要性。

➢ 土地徵收條例 § 3-2

需用土地人興辦事業徵收土地時，應依社會、經濟、文化及生態、永續發展及其他等因素評估興辦事業之公益性及必要性，並為綜合評估分析。

■ 本案已於112年12月4日辦理「第一次土地所有權人意願調查」，並配合114年02月25日第二次公聽會辦理「第二次土地所有權人意願調查」。



第二次問卷調查-用地取得意願調查 (統計所有權人需求，制定後續計畫)

問卷調查內容 及回收方式

1. 現場服務台協助問卷填寫及答詢
2. 會後填寫並於**4月10日前**寄至
意願調查委辦單位地址或信箱

主辦單位-高雄市經濟發展局

承辦：李小姐

地址：高雄市苓雅區四維三路2號

電話：07-3368333#3915

E-mail：special@kcg.gov.tw

意願調查委辦單位-

大有國際不動產估價師聯合事務所

承辦：余小姐

地址：高雄市前金區中正四路211號23樓之5

電話：07-9691008#216

E-mail：kelly@v-land.com.tw

簡報結束

民眾提問及綜合討論

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○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○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
		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	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。 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。 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%。 4. 經評估，本案範圍南側土地最適合規劃社區用地，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。
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
			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。
5	蔡○威	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。	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。 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。
6	賀○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。	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。 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。 3.本案土地改良物將依據「高雄市舉辦

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
			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。 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。 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。 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。
7	蘇○○娥	1.最好且合理的價錢。 2.土地回饋最好之百分比。 3.以地易地。 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) 5.請問地上物將如何處理、補償，本人土地現種植果樹、路樹。	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。 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

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
			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。 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： (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。 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。
8	陳○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？	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。 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。
9	萬○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。	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

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
		(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。	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。 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。 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。
10	蘇○民 蘇○中	1.最優的回饋價。 2.最佳的分配百分比。 3.以地易地。 4.最適當的區位。	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。 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。
11	林○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。	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。

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
			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。 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。
12	劉○貞	1.最好且合理的價格。 2.土地回饋最好之百分比。 3.最好的土地分配區位。 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。	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。 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。 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，

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○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○郡	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。	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。 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。
15	劉○芝	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	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。 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

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○帥	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。	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。 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。
17	林○○鶯	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。 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	1.敬悉。 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

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
		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。	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。 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。
18	陳○辰	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。	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。

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2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	筆秀里里長 詹嘉郁	1. 開發時（施工時）務必確保林北路與國軒路通行無虞，因此兩路為鄉親主要通行的方式。 2. 原有規劃林頭路親水公園，周遭原有很多工作機會、及市民所需的活動空間，希望後續開發範圍公園內，一定要有像活動中心的設施，作為里民的公設空間使用，像之後規劃的住宅區，也是需要這樣的空間。	1. 有關本園區施工期間之動線規劃，後續園區工程動工前將辦理施工前公開說明會，將說明整體動線規劃及配套措施，規劃將不影響進出社區鄰里道路為原則，維持民眾通行不受影響。 2. 感謝提供意見，將評估園區公共設施相關空間提供予里民使用之可行性。
2	陳○松	1. 地主是否都配得到土地？ 2. 市府是否會標售社區用地？ 3. 地主取得土地後是否有轉售限制，像是五年內不轉售等等？ 4. 目前規劃的住宅區是否有什麼使用限制？與周遭住宅區土地的差異在哪？	1. 本府規劃之第三種住宅區(社區用地)預計規劃全數配售予土地所有權人，如配售完成後仍有剩餘土地，將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40條第1項第5款規定辦理：「配售剩餘面積，不足最小建築單位面積者，得由毗連土地之受配人一併承購。」 2. 承上所述，依目前規劃社區用地預計全數配售。如有社區用地配餘土地無人承購，市府後續始依法辦理相關處分作業。 3. 土地所有權人配售社區用地後，依相關法規並無不得轉售之限制。 4. 本案規劃之第三種住宅區建蔽率40%，容積率280%，其餘土地使用

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
			分管制規定與容許使用項目，請詳本案都市計畫公展草案(請詳 高雄市府都發局網站 查詢)，後續依實際核定版為準。
3	萬○偉	各位長官、各位鄉親朋友，大家好。 這邊請教1個問題，公展草案86到88頁都有提到「園區聯外道路」，在目標年(118年)的旅次占比，在88頁的圖30上有標示，園區往東(往橋頭、國1)的旅次佔比最高有28.7%，代表這一條台1線連接到大寮路的1-2東西向60米計劃道路非常重要。 但目前看到草案第96頁，僅提及園區「內」1-1及1-2號道路，本案協助開闢，至於園區「外」1-2號道路，計劃裡面長官是有建議採「區段徵收」辦理。 那請問，是會納入「新市鎮特定區第三期發展區計劃」增列1-2道路範圍實施，並且加快施工進度在118年前通車嗎？ 如果不是，那何來草案88頁(圖30)的佔比28.7%數據？ 這條東西向的1-2號60米計劃道路，對我們當地發展非常重要，鄉親們都非常的關心，可否請長官仔細說明會在何時，以何種方式開闢1-2號這條計畫道路。	1. 本園區的預定期程是114年中辦理招商、115年交地建廠、營運目標年設定為118年，故草案計畫書相關推估以118年為基準推估交通旅次，而考量到園區建廠為逐步到位，本案將開闢白埔產業園區內之1-1及1-2號道路，至於園區外1-2號道路尚未開闢路段，考量園區建廠期程及區域整體規劃及實際發展情形，後續由高雄市政府與內政部另行研議協商辦理開闢，開發方式及預算建議依高雄新市鎮特定區主要計畫所訂開發方式(區段徵收)與實施經費辦理。

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
4	林○○鶯 林○益代	1. 土地所有權人(家母)因上個月過世，土地辦理繼承中，因子女有的要領現金、有的要配土地，意見不一，下次公聽會再各人分別發表陳述意見。(每人約可繼承112坪) 2. 請更改寄件地址為陳述意見書的地址。	1. 知悉。 2. 本案將依陳情意見更改寄件地址。
5	林○慶	謝謝所有相關人員，辛苦了！ 1. 想確認市府有沒有詳細的期程(計畫進度)，因為我們也需要有時間處理相對應的土地、貸款、農保、魚塭等事宜。 2. 在土地的分配是我們非常重視的事情，想瞭解市府會用什麼方式、比例等來對我們做原先土地的轉換。 3. 對於土地轉換成建地的部分，是否有最「下限」或最「上限」配額限制？ 4. 在我們取得建地以後是否有相關限制？ 5. 在園區開發前，即徵收到園區開發期間的過程中，我們是否會得到對應的補助等？(我們都靠魚塭生存，開發期間無收入，該怎麼辦呢？) 6. 希望可以站在人民的角度，用更好的方式來對地主的土地比例轉換。	1. 有關園區計畫期程：本園區預計將於今年中核定，並預計於今年第三季待都市計畫發布實施後辦理協議價購作業，並於年底園區公共工程與進駐廠商同時辦理建廠。惟關於本案預定期程影響變數眾多，如地主有相關需求，實際案件進程民眾可透過市府窗口洽詢。 2. 有關配售社區用地比例：本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，並以該市價作為評估配售社區用地比例依循，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。本案將依據「產業創新條例」、「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」等相關法規辦理，本案規劃配售社區用地之最小坵塊面積為99平方公尺，土地所有權人可選擇單獨配售或申請合併配

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
			售。 3. 土地所有權人配售社區用地後，依相關法規並無不得轉售或其他限制。 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，並依法給予一次性補償費、遷移費等，以保障民眾之權益。
6	蔡○威 王○驛	1. 希望能合理的方式給予地主。 2. 後續的進程可以有效率並詳細提供，以利地主安排事宜。(時間規劃、發展進度) 3. 期許以對人民有利的方式處理，並且資訊取得透明，站在民眾、地主的立場思考。 4. 88公頃內僅4.7公頃私有地，希望承諾讓地主可換回的面積比例比區段徵收較優。 5. 第一次會議記錄承諾說會給地主最好的回饋方式，並且不只一種徵收方式，期望符合一開始所告知的土地方式轉換。	1. 有關園區計畫期程：本園區預計將於今年中核定，並預計於今年第三季待都市計畫發布實施後辦理協議價購作業，並於年底園區公共工程與進駐廠商同時辦理建廠。惟關於本案預定期程影響變數眾多，如地主有相關需求，實際案件進程民眾可透過市府窗口洽詢。 2. 有關配售方式：考量第一次公聽會中，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。 3. 有關配售社區用地比例：本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故非採區段徵收方式辦理。本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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

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
			估價，並以該市價作為評估配售社區用地比例依循，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。 4. 有關資訊公開透明：感謝民眾寶貴意見，本局陸續辦理用地取得公聽會的目的，即希望達到資訊公開透明，充分了解地主意願之目標。後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。
7	劉○章 劉○郡 (都計公展說明會提供一份) 劉○章 蔡○龍代 (用地取得公聽會提供一份)	感謝所有承辦人員，以及所有為我們私有地主發聲的里長、立委、議員，更感謝陳市長讓我們一起共好，以下意見煩請各位勞心了。 1. 秉持誠實信用原則：大家都是一起期望完成共好，白埔園區私有地主以說是相對少，相對較易取得完美成果。希望給予地主最真實的資訊。 2. 秉持公開原則：所有資料內容，應可提前給所有地主。 3. 秉持信賴保護原則：我們是相信市府與人民共利，期望市府。 4. 依照法規：「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」當中的公式應可估算，地主可換回的面積比例理應與區段徵收較優。換地的比例面積是	1. 有關資訊公開透明與誠實信用等原則：感謝民眾寶貴意見，本局陸續辦理用地取得公聽會，相關資料亦於公聽會發放予地主，即希望達到資訊公開透明，充分了解地主意願之目標。後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。 2. 有關配售社區用地比例：本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故非採區段徵收方式辦理。本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，並以該市價作為評估配售社區用地比例依循，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。 3. 有關園區計畫期程：本園區預計將

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
		我們關心關注的。懇請。 5. 依照法規：「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第36到48條中規定到相關法規，期望市府能以合法，合情合理。最寬的方式給予地主。 6. 徵收、收購，相信大家都願意一起共好配合。這地主與市府是共同期望的，所以對地主要開誠佈公站在對方地角度去完成。 7. 如果以換地方式我們希望是以規劃好的方式。實用土地面積依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40、42、43條規定，給予最寬容方式。 8. 任何行政作為都是以對人民最有利的方式處理。即能順利完美達成目的。 9. 相關時間規畫請說明。 10. 感謝市長、立委、議員、里長。中央及議會持續質詢關心地主權益。	於今年中核定，並預計於今年第三季待都市計畫發布實施後辦理協議價購作業，並於年底園區公共工程與進駐廠商同時辦理建廠。惟關於本案預定期程影響變數眾多，如地主有相關需求，實際案件進程民眾可透過市府窗口洽詢。
8	劉○芝	本案是否規劃醫療用地。	1. 依據「變更高雄新市鎮特定區主要計畫(配合白埔產業園區設置計畫)案」(草案)及「擬定高雄新市鎮特定區細部計畫(配合白埔產業園區設置計畫)案」(草案)，本案規劃以產業專用區及公共設施為主，另考量土地所有權人配售社區用地需要，

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
			規劃有第三種住宅區，並未規劃醫療用地。
9	賀○美	1. 本案政府對私有地地主的方式沒有很優惠? 2. 何時可以得知分配那些用地? 3. 這份意願調查表可以讓民眾表達到何種意見?徵收價格又是以何為市價? 4. 如能得知分配方案及用地，希望市府以最利於民眾的方式明確告知。	1. 有關配售社區用地比例及協議市價： 本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，並以該市價作為評估配售社區用地比例依循，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。 2. 有關意願調查：意願調查係為了解土地所有權人意見如下，期望您於調查表中協助表達意見： (1) 參予本案徵收之意願。 (2) 對於本案開發公益性及必要性之認知。 (3) 繼續從事耕作之意願。 (4) 對於本案用地取得及配售社區用地方式之了解以及意願。 (5) 需要市府提供何種資訊或協助。 前述意見表達，將有助於市府了解民眾意願，以利本案後續進程。

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
10	黃○雄	- 簡報第29頁圖片上的文字不清楚，建議左下角部分請局部放大。 - 高大地區之區段徵收：標售地100多億，請說明標售地的經費運用，市民有何管道了解經費運用，請公開。	- 感謝您的建議，本案將於下次會議中改進。 - 本府規劃之第三種住宅區(社區用地)預計規劃全數配售予土地所有權人，如配售完成後仍有剩餘土地，將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40條第1項第5款規定辦理：「配售剩餘面積，不足最小建築單位面積者，得由毗連土地之受配人一併承購。」；另高雄大學鄰近區段徵收案，因非本局權管，建請洽高雄市府地政局相關單位諮詢。
11	西林里里長 吳建豐	- 園區東側道路上下班已有塞車、西側則未見具體交通規劃，希望能規劃園區周邊交通道路。 - 有關週邊地區淹水問題，排水系統是否有規劃相關改善配套措施。 - 希望能繪製出前點所述之圖說。	- 本園區的預定期程是114年中辦理招商、115年交地建廠。考量到園區建廠為逐步到位，因此本園區將規劃周邊大眾交通的改善措施及路網規劃，採分階段的方式，分短、中、長期逐步來改善、完善周邊大眾運輸及路網系統。 - 本府水利局爭取中央補助10.9億元辦理整治工程，優先針對嚴重淹水地區增高排水防洪牆長度約9公里，及加高滯洪池圍堤增加滯洪量約41萬噸，預計115年汛期前完工，將大幅縮減區域淹水風險。另園區內滯洪池設計滯洪量43萬噸，達100年重現級距保護標準，園區出流管制規劃業經水利技師公會審查，水利局於113年12月20日高市府水行字第11340525600號函核定。
12	劉○貞 劉○梅	我想要表達 就是希望他們可以盡快不要拖延時間，因為我們靠	有關園區計畫期程：本園區預計將於今年中核定，並預計於今年第三季待都市計畫發布實施後辦理協議

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
		養殖生存。 因為不曉得接下來是還要再繼續放魚苗還是要停擺要給我們一個時間上的交代，好讓我們有後續的打算，生活也是需要魚塭。 2. 我們有農保的要找農地，也需要時間。 3. 政府都告訴我們盡快盡快處理，但沒有一個明確的時間，坦白說就是要有地，我們才有辦法去貸款，我才有辦法去買農地，也是要有解決方案，我們才有下一步的打算生活才過得下去。 4. 我們的魚在今年的六月就會收成接下來不知道要不要繼續放魚苗，如果繼續放，勢必一定要到明年才有收成，如果沒有放魚苗，手停腳停我們的收入就停，誰要支撐我們的經濟？	價購作業，並於年底園區公共工程與進駐廠商同時辦理建廠。惟關於本案預定期程影響變數眾多，如地主有相關需求，實際案件進程民眾可透過市府窗口洽詢。 2. 關於農保議題與農地需求： (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： A. 農地被徵收者，自徵收公告期滿第16日起算，至屆滿三年止。 B. 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。 C. 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。 D. 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。 (2) 農地需求：如有農地需求，本局後續將與市府單位配合，協助媒合。 (3) 關於魚苗放養等議題：本案土地改良物依據「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，並依法給予一次性補償

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
			費、遷移費等，以保障民眾之權益。
13	劉○梅	參加星期二橋頭廠(下午)公聽會，副局長的一段話令我產生懷疑。我們農地不是位在者都市計劃更新內，也不是位於政府各大建設內，是因為這次的白埔園區規劃才增值，不然這邊的土地永遠無法變更，永遠只是農地，這段話我真的無法認同。從小到大這塊土地的收成，陪養出我們一群成功有為的人士，在我們心中，它是塊非常有價值的土地，請各位長官能重視我們。	1. 依「 <u>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</u> 」，私有地主所有該土地位處高雄新市鎮特定區都市計畫內農業區土地。會中係以都市計畫內容做說明陳述，請民眾諒察。 2. 另考量民眾對於土地的重視，且於第一次公聽會中，多數所有權人表達希望領回土地，故本案規劃將依「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。後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。
14	王○驛	參加2月25日橋頭下午場公聽會，白埔園區的規劃我們地主也樂觀其成，但請各位長官可否站在地主的權益想想。如果今天土地是你們的，你們會做什麼決定去爭取。我們都只是一群平凡的老百姓，沒有長官們的智慧與頭腦，但我們都有同樣的心，我們都要我們所擁有的土地，父母的心血，魚塢的養殖，從小培育我們到長大成年，結婚生子，這塊土地對我們來說是無價的，沒有徵收，我們一樣可以傳承。請各位長官能重視我們，給予我們最想要的換取條件。	1. 本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故非採區段徵收方式辦理。本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，並以該市價作為評估配售社區用地比例依循，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。

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3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	劉○章 劉○郡	各位長官、與會地主朋友大家好，我是白埔地區被徵收土地德松段63.64.70地號地主。「感謝機關召開這次公聽會。針對補償價格與回饋配售比例，我認為目前政府提出的條件尚未反映土地實際價值，建議估價從寬並提高地主配售比例，並盡快公開配售辦法，保障地主未來參與園區開發的權益。」 從第一次公聽會主席說是最好處理方式，到第二次到今天第三次。今天我代表自己與周邊幾位地主發表一些誠懇的訴求： 1. 第二次開會時曾科長說配售無法保證區段徵收的40%，可否理解為最合理，理想，盡可能往40%走。 2. 再請問假設以40%來算。 (1) 我的土地100坪換40坪。 (2) 還是先給我100坪估價的價值，再以這些錢去買配售建地最多或最少買40坪。 (3) 如果不拿土地是不是就	1. 關於配售社區用地比例: 本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，以該市價以及社區用地成本價，自可評估配售社區用地比例，後續將待實際進行相關估價、查估及計價作業後，再行召開會議公布說明之。 2. 關於配售社區用地方案: 本案土地所有權人可以選擇「全部領取現金補償」或「全部配售社區用地」，也可以選擇「部分領取現金補償，部分配售社區用地」。 3. 關於徵收與協議市價 (1) 協議市價: 價購作業前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。協議價購市價係指價格日期當時市場正常交易價格，故於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，以保障民眾權益。後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，於協議價購會上向民眾說明法

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
		以估價價值拿錢。 3. 我們認為目前公告的徵收方式及說明擔心價格偏低，與實際市價相差過大，希望市府能確實謹慎估價，提供詳細的土地評估報告與過程，確保徵收價格合理公正與從寬。低估的補償金額直接損害了土地所有權人的經濟利益。僅由單一估價師估價。希望市府能詳細估價依據。 議員林志誠指出，該路段周遭為橋頭新市鎮，土地徵收協議價購價格低於市價太多。(台39線高鐵橋下道路延伸段開闢工程) 他說，111年至113年均有交易市價資料可查詢，但卻只參考了111年交易評估，希望市府有積極作為。新工處表示，將依照近期成交單價再進行評估。(以上) 更何況現在具特殊區位或環境優勢的土地，114的價格更是不同。政府在土地徵收時，數值通常低於實際市場價值。 4. 白埔科學園區採行一般徵收模式，對於地主而言等同喪失原地產權，回售制度應具體保障原地主權	源、案例等相關依據。 (2) 依土地徵收條例 § 11 第1項，協議不成始得徵收。後續徵收市價則會委由不動產估價師依「土地徵收補償市價查估辦法」辦理查估，並經由「高雄市地價及標準地價評議委員會」評定後作為補償依據。 4. 關於社區用地配售價格: 本案係以「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40、43條規定成本價格配售社區用地予私有地主，並非以市價配售，係以安置為目的，而無低買高賣之情事，請民眾諒察。 5. 關於配售之土地限制: 土地所有權人配售社區用地後，依相關法規並無不得轉售或其他限制。本案規劃之第三種住宅區建蔽率40%，容積率280%，其餘土地使用分管制規定與容許使用項目，請詳本案都市計畫公展草案(請詳高雄市府都發局網站查詢)，後續依實際核定版為準。 6. 關於資訊透明: 感謝民眾寶貴意見，本局陸續辦理用地取得公聽會，相關資料亦於公聽會發放予地主，即希望達到資訊公開透明，充分了解地主意願之目標。後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。 7. 關於地上物拆遷補償: 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

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
		益，否則只是「徵收低價買走，再高價賣回來」。目前回售比例，尚缺乏透明配售機制，未來回購價格如何保障地主。我們主張應將比例提高，換售價格不應接近開發後市價，等於用高價買回自己的地，極不合理。應讓地主「買得回來」「用得起」，土地應提供原地主優惠價格。配售價格一般依公告地價、或低於市價計算。「回售不能以開發後高價、犧牲原地主！」配售主要是為了鼓勵在地地主參與開發，並解決地主疑慮。根據《自由時報》的報導，橋頭科學園區的私有地主土地分回比例約為45%。 5. 配售地不應限制過多，容積率，建蔽率。應獎勵。 6. 整個徵收資訊應透明完整清楚，讓地主能以完整評估自身權益。希望市府讓我們的聲音能被聽見、被納入規劃。 7. 徵收重置地上物價格須貼近於現實。於徵收補償外應增加補助搬遷費用或中止養殖的損失。 8. 晚近幾年一般徵收均出現抗爭後的調整，橋頭科學	準」等法令進行現地查估補償，並依法給予一次性補償費、遷移費等，以保障民眾之權益。 關於徵收爭議案件： 對於民眾所提案例，因部分非本局權管，本案市府將積極聆聽地方聲音，妥善溝通後做出必要之調整，以確保民眾權益獲得合理保障，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，辦理協議價購會議。本局將秉持上述原則，持續與地方保持密切溝通，建立完善溝通協調機制，以達成公共利益與地主權益雙贏之目標。

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
		園區有地主聯合申請異議加媒體曝光，後續政府調整補償估價範圍並允配售提高；大林蒲遷村案有民代介入協調、地方抗爭，後續政府增加補助項目與補償金額；楠梓園區開發因地主提起訴願與記者會，結果部分案件獲得重新估價。還有更多案例。願溝通能代替抗爭，建立最好解決機制典範。 9. 支持公共建設，也支持地方發展，但我們也希望被合理對待，我們支持高雄市推動產業發展、科學園區進駐，但我們也堅決主張： (1)發展不能以犧牲在地權益為代價。 (2)高價徵收，才是對土地價值的尊重 (3)回售價格應依照土地原始徵收價值，合理調整，不得按開發後市價灌高售價，才能讓地主真正有機會重返家園。 (4)若無法保障地主合理取回土地使用權，應考慮改採「區段徵收配地」或提其他實質補償機制。 (5)地上物補償計算方式價	

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
		格，需貼近於現實。 感謝大家聆聽。	
2	劉○煌	- 會議希望在假日舉辦，民眾才有空參與討論。 - 是否給予詳細估價明細。 - 排水系統後續淹水補償。 - 空窗期帶來經濟影響補償。 - 土地配售比例與橋頭一、二期差別甚大，是否存在不公平？	- 考量前次公聽會民眾反映於假日參與公聽會意願較高，故本次公聽會安排於假日舉行，以利充分了解地主意願之目標。 - 本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，並以該市價作為評估配售社區用地比例依循，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，辦理協議價購會議。 - 本府水利局爭取中央補助10.9億元辦理整治工程，優先針對嚴重淹水地區增高排水防洪牆長度約9公里，及加高滯洪池圍堤增加滯洪量約41萬噸，預計115年汛期前完工，將大幅縮減區域淹水風險。另園區內滯洪池設計滯洪量43萬噸，達100年重現級距保護標準，園區出流管制規劃業經水利技師公會審查，水利局於113年12月20日高市府水行字第11340525600號函核定。 - 本案土地改良物依據「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，並依法給予一次性補償費、遷移費等，以保障民眾之權

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
			益。 5. 本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故非採區段徵收方式辦理。本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，以該市價以及社區用地成本價評估，自可配售社區用地比例，後續將待實際進行相關估價、查估及計價作業後，再行召開會議公布說明之。
3	陳○松	1. 地上物補償是否會列入權值？是否只是領取現金，而非納入分配土地之權值。 2. 農業區、住宅區其個別的總平均分配率為多少？ 3. 台糖公司是否可以配售社區用地？	1. 依據「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第39條規定，被徵收所有權人受配社區用地權利價值，以其被徵收土地及房屋權利價值總和計算。前述土地權利價值，以被徵收土地所有權人之地價補償費為準；房屋權利價值，以被徵收房屋所有權人之建築改良物補償費為準。前述補償費不包含救濟金、獎勵金、土地徵收條例規定合法營業損失補償、遷移費或其他費用。故依法僅土地及合法建築物可列入權利價值計算。惟產業園區開發成本計算部分，需兩者均納入考量。 2. 得申請配售社區用地之面積，係依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40、43條規定，按右列方式計算：.被徵收人

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
			權利價值總和/社區用地開發成本單價。倘若被徵收土地人之徵收前權利價值因住宅區、農業區之分區不同而有所差異，其配售面積亦有所不同，後續將待實際進行相關估價作業與查估作業後，再行召開會議公布說明之。 3. 台糖公司未參與社區用地分配，本府規劃之第三種住宅區(社區用地)預計規劃全數配售予土地所有權人，如配售完成後仍有剩餘土地，將依「產業園區土地建築物與設施使用收益及處分辦法」第40條第1項第5款規定辦理：「配售剩餘面積，不足最小建築單位面積者，得由毗連土地之受配人一併承購。」承上所述，依目前規劃社區用地預計全數配售給予私地主，如有社區用地配餘土地無人承購，市府後續始依法辦理相關處分作業。
4	劉○芝	1. 地主是否可以優先選擇配售近岡山北邊的產業用地？ 2. 目前規劃的住宅區離捷運太遠、不方便，希望能在北邊比較適合住宅交通的使用用途，同時土地價值也相對較高。 3. 希望離交通便捷的住宅區，原因是未來規劃取得的土地要做社福機構使用，所以希望可以配售接近捷運站的地方。 4. 未來住宅區土地接近污水	1. 本案考量產業用地完整性，且已經規劃以社區用地用於安置民眾用，故民眾僅能參與社區用地配售。 2. 經評估本案範圍南側土地規劃社區用地較為適宜，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。 3. 考量基地北側緊鄰台電高壓電塔，

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
		處理廠，擔心有味道飄出恐怕會影響居住品質。 5. 是否可以在臨省道土地設置自行車道、人行道、植帶，降低噪音、灰塵？	又依資源引供需求劃設電力設施用地，經整體評估將住宅用地規劃於基地南側較適宜，臨公園用地(兼供自來水設施使用)、林仔頭社區及1-2號計畫道路，可就近共享園區綠美化空間及既有聚落之完善生活機能，提升居住舒適性。 4. 區內東南角劃設之社區用地距岡山橋頭污水處理廠約400公尺，除污水處理廠周界留設綠帶，結合林仔頭社區與污水廠間規劃之公園用地(兼供自來水設施使用)，以連續性綠帶建構緩衝區隔空間，降低環境衝擊，有助產業發展與鄰里民生共榮。 5. 參考「高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）」土地使用分區管制要點，本案訂有建蔽率、容積率及基地退縮規定，可降低直接臨省道之影響。其餘土地使用分管制規定與容許使用項目，請詳本案都市計畫公展草案(請詳高雄市府都發局網站查詢)，後續依實際核定版為準。
5	筆秀里里長 詹○郁	1. 位於筆秀里之污水處理廠並未發出臭味。 2. 高壓電塔有設置，周邊不宜居住。	感謝補充說明。
6	劉厝里里長 劉○煌	國軒路61巷周邊皆有新建案，是否未來交通運輸考量會拓寬道路？	1. 考量本園區聯外交通及周邊鄰里交通概況涉及內政部國土管理署與本府都市發展局及交通局等跨局處協調，後續將與中央、府內各局處再行研商，考量周邊整體發展並行完

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
			整規劃。園區內已劃設相關服務性道路銜接，園區相關衍生交通車流則引導至省道台1線為主，以降低對國軒路之相關衝擊。
7	劉○文	1. 想了解土地分配率為多少？ 2. 細部計畫P.95回饋比例及面積30%是我們僅能分配30%土地對嗎？	1. 關於土地分配比率：本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，以該市價以及社區用地成本價評估，自可配售社區用地比例，後續將待實際進行相關估價、查估及計價作業後，再行召開會議公布說明之。 2. 關於細計P95釋疑：關於本案細部計畫P.95第二節回饋比例及面積中，「原農業區部分(約59.61公頃)：依『都市計畫農業區變更使用審議規範』第34條規定，申請變更為工業區者，其公共設施及公用設備用地及代用地之面積合計不得低於申請變更使用總面積30%。」係依法檢討本案公共設施用地占園區總面積之比例，確保區域公共設施服務水準與居住品質，非指本案社區用地配售比例。
8	蘇○忠 蘇○和代	因僅有分配回40%土地，是否能把第三種住宅區提高至第四種住宅區。	本案規劃之第三種住宅區建蔽率40%，容積率280%，係比照「 <u>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</u> 」及參考「 <u>高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（科學園區以外地區）</u> 」土地使用分區管制要點，第

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												
			三種住宅區建蔽率及容積率規定(詳下表)，已達最高級距，請民眾諒察。 第二章 住宅區 第七條 住宅區內建築物之建蔽率、容積率不得超過下列之規定。 <table><tr><th>住宅區種別</th><th>建蔽率</th><th>容積率</th></tr><tr><td>第一種住宅區</td><td>40%</td><td>210%</td></tr><tr><td>第二種住宅區</td><td>40%</td><td>240%</td></tr><tr><td>第三種住宅區</td><td>40%</td><td>280%</td></tr></table> 關於其餘土地使用分管制規定與容許使用項目，請詳本案都市計畫公展草案(請詳高雄市府都發局網站查詢)，後續依實際核定版為準。	住宅區種別	建蔽率	容積率	第一種住宅區	40%	210%	第二種住宅區	40%	240%	第三種住宅區	40%	280%
住宅區種別	建蔽率	容積率													
第一種住宅區	40%	210%													
第二種住宅區	40%	240%													
第三種住宅區	40%	280%													
9	林○岑	我們願配合政府產業開發，請政府儘速提供未來的園區範圍內及鄰近土地、房屋買賣實價登錄情形，對其成交價位、政府提出可能徵收的價格範圍，如此才能讓地主做出現金徵收，或買房，或買地的決定。	本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，以該市價以及社區用地成本價評估，自可配售社區用地比例，後續將待實際進行相關估價、查估及計價作業後，再行召開會議公布說明之。												

其他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	劉○章	- 設身處地的為私有地主想想，如果今天是你，你如何方能接受。我就可以。 - 我們不是控控如的等，不要窮盡各種想法、說法。就是要壓低私地主應有的。 - 綜觀全部報告裡，有適當，有必要。當以時間不寬裕為手段時欲達目的時，地主都願意配合。但是就衡量性時，應以對人民侵害最小的方式，以對人民最有利的放式辦理。以上方能符合雙方期望 - 我們是一體的，希望一起繁華的。	本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故非採區段徵收方式辦理。本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，以該市價以及社區用地成本價評估配售社區用地比例，後續將待實際進行相關估價、查估及計價作業後，再行召開會議公布說明之。
2	蔡○威 劉○惠	- 尊重地主權益，補償必須合理 我們是這片土地的所有人，這不僅是土地，更是我們長年經營、依賴的資產。政府的發展計畫不能以犧牲地主的基本權益為代價，徵收必須建立在公平合理的補償上，而非單方面強制決定。政府應换位思考，若這塊地是你的，你會希望如何被對待？ - 不能壓低補償，應保障地	本案係依「產業創新條例」第42條規定辦理私有土地徵收作業，故非採區段徵收方式辦理。本局將依相關法規核實辦理用地取得，並於協議價購作業前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，以該市價以及社區用地成本價評估配售社區用地比例，後續將待實際進行相關估價、查估及計價作業後，再行召開會議公布說明之。

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
		主權益 政府不能用各種說法掩蓋壓低補償的事實，更不能以「發展需求」為名剝奪地主的合理對價。我們的土地是資產，我們有權獲得公平的回報，而不是被迫接受低於市場價值的賠償。合理補償不僅保障地主權益，也能促進開發計畫順利推動，避免衝突與抗爭，這才是最有利的做法。 3. 選擇最小侵害、最大共識的方式開發 若計畫確有必要，政府應優先考量對地主影響最小的方式，而非以強制手段執行。過去案例顯示，政府若願與地主充分溝通，以更誠意的方式處理徵收，不僅能獲得地主支持，也能讓發展過程更順利，避免爭議導致計畫延宕甚至失敗。 4. 發展不能犧牲地主，應讓地方與地主共榮 我們不反對發展，但發展應建立在地主與政府雙贏的基礎上，而非讓地主獨自承擔代價。我們希望看到的是一個真正促進地方繁榮、讓地主共享發展成果的計畫，而不是一個只讓政府	

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
		與企業受益、卻讓地主權益受損的方案。我們要求政府尊重地主，以更公平、合理、誠意的方式推動開發，讓地方發展與人民福祉同步實現。	
3	蔡○威 劉○惠	通訊地址請改為○○市○區○○里○鄰○○街○巷○弄○號。	敬悉。
4	李○涓	變更寄送地址： ○○市○○區○○路○號○	敬悉。