

高雄新市鎮第二期發展區(配合科學園區)開發案區段徵收
公聽會會議紀錄

一、開會日期：

- (一) 第一場次：110年3月27日(星期六)上午10時
- (二) 第二場次：110年3月27日(星期六)下午2時
- (三) 第三場次：110年3月28日(星期日)上午10時
- (四) 第四場次：110年3月28日(星期日)下午2時

二、開會地點：百世新天地物五國際會議廳(第一及第二場次)、燕巢國中體育館(第三及第四場次)

三、主持人：

高雄市政府地政局土地開發處莊處長仲甫

紀錄:陳乃菡

四、出席單位及人員：詳如簽到簿(略)

五、事由(說明事項)：

- (一) 本次區段徵收範圍位於高雄新市鎮特定區計畫區內之東側地區，屬第二期發展區，主要計畫於民國 83 年發布實施，開發方式規定以區段徵收辦理。
- (二) 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。
- (三) 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：
 1. 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。

2. 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。
3. 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，引進半導體、航太、智慧機械、創新科技、智慧生醫等五大產業。
4. 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。

(四) 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次會議及109年7月29日第972次會議審議通過。108年6月5日內政部土地徵收審議小組第182次會議報告公益性及必要性在案，而開發範圍及抵價地比例40%業經內政部109年11月16日台內地字第1090061803號函核定在案。協議價購會議業於109年12月25日至27日召開完畢，本次區段徵收公聽會說明區段徵收办理流程及相關事項，預計今(110)年10月辦理區段徵收計畫書公告，屆時土地所有權人如欲領回抵價地，請務必於公告期間向本府提出領回抵價地申請，經本府審查符合法令規定者，將核准發給抵價地；土地所有權人未於上述期間提出申領抵價地之申請或申請人檢附文件不齊全或不符，且未依規定補正或補正不完全者，則核定不發給抵價地，由本府於核定之日起15日內發給現金補償。本案預計114年底工程完工並辦理土地點交作業。

(五) 各位鄉親於簡報後如對本計畫內容有任何意見時，歡迎於會中提出，本府或列席單位將為您答覆。會後如仍有疑問，請逕向本府地政局土地開發處提出。

六、簡報：(略)

七、陳述意見及綜合回覆：

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
都市計畫問題	侯○蓮	目前區內規劃住二、住三及商業區，其最小開發規模訂定之法源依據為何？經查閱高雄市都市計畫土地使用分區管制要點並無前述訂定相關規定。	<p>一、最小開發規模訂定之法源乃依都市計畫法而來，依據都市計畫法第2條規定：「都市計畫依本法之規定；本法未規定者，適用其他法律之規定。」同法第3條規定：「本法所稱之都市計畫，係指在一定地區內有關都市生活之經濟、交通、衛生、保安、國防、文教、康樂等重要設施，作有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃而言。」故本案都市計畫相關規定依此法而訂。</p> <p>二、本區屬新市鎮開發，未來發展願景希望能與舊市區及其他地區開發有所區隔，創造更好的生活居住品質，故於土地使用管制要點進而規範開發規模、臨路面寬相關規定。</p>
	李○梅	<p>一、最小開發面積的意思？</p> <p>二、最小建築面積為何？</p>	<p>一、最小開發面積以新市鎮都市計畫願景規劃為主，並於土地使用管制要點訂定相關規定；最小建築面積則依土地</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	鐘○豪	請問最小開發規模預計下調至多少平方公尺？多久時間定案？	<p>使用管制要點規定，按各土地使用分區之建築基地最小開發面積計算，也就是最小建築面積不得小於都市計畫及畸零地使用規則規定的最小建築基地之寬度、深度及面積。</p> <p>二、有關街廓最小開發面積，目前草案規劃第二、三種住宅區為 600 平方公尺，本府刻請內政部營建署研議部分街廓不受最小開發規模面積限制，並提內政部都市計畫委員會審議後公布。</p>
都市計畫 規劃問題	洪○男	<p>一、本區規劃街廓面積大且深度深，最小住二用地深度約 100 公尺，中間也沒規劃道路，日後配回土地面前是否有規劃道路？配回土地內是否會開闢道路？開闢道路是否屬於地主所有？</p> <p>二、若有規劃新道路系統，其最小路寬為何？預定會規劃至何處？何時公布？</p>	<p>一、本案都市計畫規劃各街廓深度約介於 60 公尺至 270 公尺之間。有關配地時之街廓深度於日後辦理土地分配作業時，將依照都市計畫所規定開發規模限制、使用分區性質、面臨道路寬度及街廓形狀劃設街廓分配線。</p> <p>二、另本府考量區內土地所有權人配地權益，刻請內政部營建署研商調降部分街廓深度，以提供較淺街廓使大部分</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	李○堂	區內規劃各街廓深度為何?	土地所有權人均能分配土地並利於使用。
	陳○財	各街廓之面寬及深度最少各為多少?	
抵價地申領問題	范○玉	請問申領抵價地條件?	依據土地徵收條例第 40 條規定:「實施區段徵收時,原土地所有權人不願領取現金補償者,應於徵收公告期間內,檢具有關證明文件,以書面向該管直轄市或縣(市)主管機關申請發給抵價地。該管直轄市或縣(市)主管機關收受申請後,應即審查,並將審查結果,以書面通知申請人。」區段徵收公告前本府會再發函通知土地所有權人,屆時請陳述人將持有土地相關資料填載至申請書內併同相關證明文件以書面向本府提出申請。
抵價地分配問題	李○梅	多少平方公尺才能分配到土地?	一、參與區段徵收之原土地所有權人如欲領回抵價地,其權利價值及面積計算方式依土地徵收條例施行細則第 50 條附件二規定,主要與全區抵價地面積、抵價地總地價、個人補償地價以及選擇領回區段徵收後可建築土地之評定單位地價等因素
	范○玉	需要多少面積才能分配?	
	陳○夫	一、希望降低基地最小開發規模面積。 二、希望不要圖利大地主或建商,讓小地主能有土地而非一定要賣或採合併分配。	

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆	
	黃○文	請問大地主是否與小地主共同分配在同一街廓?因大地主土地面積大,可蓋大樓,小地主只有蓋低樓層建築,比例差很多又不雅觀。	<p>相關,因本案目前尚屬區段徵收前置作業,本府將另訂抵價地抽籤分配作業要點,並通知區內核定領回抵價地之所有權人召開說明會,詳盡說明各街廓最小分配權利價值及本案土地使用分區管制等內容供土地所有權人參考。</p> <p>二、有關街廓最小開發面積,目前草案規劃第二、三種住宅區為 600 平方公尺,本府刻請內政部營建署研議部分街廓不受最小開發規模面積限制,並提內政部都市計畫委員會審議後公布。</p> <p>三、如領回面積不足最小建築單位面積者,將依據土地徵收條例第 44 條第 2 項及新市鎮開發條例第 8 條第 2 項規定,應於規定期間內提出申請合併或自行出售,未於規定期間內申請者,於規定期間屆滿之日起 30 日內,按原徵收地價補償費發給現金補償。故因面積過小無法分配抵價地</p>	
	黃○勝	最小分配土地面積是多少平方公尺以下需要協議合併?		
	王○福	<p>一、因面積過小無法分配抵價地時,差額部分是否能向市府購買?</p> <p>二、面積希望縮小為 400 或 500 平方公尺。</p>		
	陳○財	<p>一、請問本開發案屆時撥還予地主之抵費地其最小基地面積為多少?</p> <p>二、若不及最小基地面積之地主,政府有何保障原地主之權益,小地主應如何因應。</p>		

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			時，差額部分無法向本府購買。
抵價地個別與合併分配問題	黃○勝	現有土地是持分共有，以後配回地價地是否各自獨立？	區段徵收配回抵價地是以個人獨自申領各自持分部分，故即便區段徵收前土地屬於持分共有狀態，區段徵收後仍可各自計算其權利價值參與配地。若日後仍想合併分配，本府屆時通知土地所有權人限期提出合併分配申請。
	詹○筑	目前土地屬共有持分狀態，如何申請個別登記土地或是日後持分共有人仍分配同一筆地？	
	劉○全	本人土地坐落在中安段及代天府段，日後參與抵價地分配時可否合併分配？	
抵價地分配方式問題	洪○男	本區日後分配抵價地時，抽籤配地方式為何？	依據區段徵收實施辦法第28條規定：「抵價地分配以公開抽籤並由土地所有權人自行選擇分配街廓為原則。」本案預計111年7月起辦理土地分配作業，本府將另訂抵價地抽籤分配作業要點，並通知區內核定領回抵價地之所有權人召開說明會，詳盡說明抽籤配地流程及注意事項。

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
抵價地分配計算問題	陳○夫	抵價地分配計算公式不太理解，如何計算抵價地總地價從而算出配回土地面積的部分？	領回抵價地面積計算係以土地所有權人應領抵價地權利價值除以各土地所有權人選擇領回區段徵收後可建築土地之評定單位地價，即為折算配回之抵價地面積。有關權利價值計算可參閱簡報內容。
抵價地比例問題	王○成	建議提高抵價地比例。	<p>一、區段徵收領回抵價地比例需考量開發地區特性、開發目的、開發總費用、公共設施用地比例、土地使用強度及土地所有權人受益程度，並衡酌財務計畫評估結果加以訂定，查本案已報奉內政部 109 年 11 月 16 日台內地字第 1090061803 號函同意以百分之四十為抵價地比例。</p> <p>二、抵價地係指區段徵收後得折算抵付地價補償費之可建築土地，而抵價地比例，係指前述抵價地總面積占徵收私有土地面積的比例，本案抵價地比例業經內政部核定為百分之四十，未來將依土地徵收條例規定，提供足夠百分之四十之抵價地總面積予土地所有權人</p>
	洪○程	區外其他開發案土地配回例達 55% 以上，地價應與本區相當，故本區土地配回率應提高。	
	楊○太	友情路→大遼路之道路區段徵收部分係屬原社區建地，不宜比照西側農業用地價位計算徵收之，宜比照大林埔及桃園航空城方案處理，其原社區部分皆以一坪換一坪，不應厚此薄彼。	
	王○宗	領回抵價地面積比例為 40%，若土地所有權人選擇最低單價之街廓，要能確保符合領回 40% 比例面積，是否可提出保證？	
	財團法人台灣省私立高雄仁愛之家	一、代天府段土地是否曾經辦過農地重劃？辦過農地重劃土地是否提高配回率？	

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		二、抵價地比例為何訂在 40%?	<p>分配。</p> <p>三、代天府段土地為台糖公司自辦農地重劃，因非政府辦理，且台糖公司自辦農地重劃時，參與地主並無負擔農水路，不同於一般農地重劃土地須由地主提供一定比例農水路負擔，故參與台糖公司自辦農地重劃土地無法適用土地徵收條例第 39 條第 2 項後段規定：「…曾經農地重劃者，該重劃地區部分不得少於百分之四十五。」</p>
建蔽率容積率問題	王○成	若無法提高抵價地比例，可否提高容積率。	<p>一、都市計畫規劃並非內政部單方面訂定即可，需提內政部都市計畫委員會審議，相關內容數據需於法有據，規劃有其目的及考量，準此，本區容積率在規劃上已提升，即本區住一、住二及住三用地使用強度及類別與高雄新市鎮一期規劃之住三、住四及住五相同。</p> <p>二、商業區劃設面積多寡受限於該區劃設住宅區面積量體，都市計畫對此有其規定，無法任意</p>
	陳○夫	發還分配土地的比率只有 40%，真的是太低，建議能再增加使用容積及土地價值。	
	洪○程	本區都市計畫規劃住宅區僅住一、住二、住三，而一期住宅區規劃住五、住六，另一期規劃一定數量商業區而本區商業區僅一處，劃設使用強度與一期相比不合理。	

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			規劃。
	黃○量	為何本區產專區、商業區建蔽率達 60%，但住一、住二、住三只有 40%，而市區住三、四都高達 50%，為何差別那麼大？	高雄新市鎮都市計畫有其規劃考量，目前本區建蔽率制定參考高雄新市鎮一期規範，即本區住二用地等同新市鎮一期住四用地，住三用地等同住五用地。
徵收地價補償問題	楊○太	一、目前民間收購大遼道路用地為 8.18 萬元/坪，屆時領回抵價地為 40%，折合約 20.45 萬元/坪。 二、建議：社區的道路徵收部分須以一坪換一坪或 20.45 萬/坪的價位徵收，不可以農業區價位強徵，不應用公權力來讓百姓蒙受莫大損失。	一、依據土地徵收條例第 30 條規定如下： 1. 被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。 2. 前項市價，由直轄市、縣（市）主管機關提交地價評議委員會評定之。 3. 各直轄市、縣（市）主管機關應經常調查轄區地價動態，每六個月提交地價評議委員會評定被徵收土地市價變動幅度，作為調整徵收補償地價之依據。 二、區段徵收地價已非過往以公告現值加成方式計算補償，而是依徵收當期之市價補償，本案委由不動產估價師依據土地徵收條例第 30
	蕭○榮	個人補償費是依公告現值抑或依估價師查估之地價為準？	
	黃○潭	一、個人徵收地價補償費是以協議價購金額為準，還是另有其他計算方式？ 二、如土地位於公園用地及商業區，其地價補償費是否相同？	

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>條規定制訂徵收補償地價並提交高雄市地價評議委員會評議。如對前述徵收補償價額有異議者，得於區段徵收公告期間屆滿之次日起 30 日內以書面向高雄市政府提出異議。</p> <p>三、徵收補償地價係依據目前土地現況條件(例如現況是否面臨道路等)進行評估，而審定之都市計畫規劃將俟區段徵收計畫公告後再行發布實施，與現階段徵收補償單價並無關聯。</p>
遺產稅與贈與稅課徵問題	李○堂	分配回抵價地後 5 年內因辦理繼承或贈與時是否毋需課徵遺產稅與贈與稅?	依照新市鎮開發條例第 11 條規定：「新市鎮特定區計畫範圍內之徵收土地，所有權人於新市鎮範圍核定前已持有，且於核定之日起至依平均地權條例實施區段徵收發還抵價地五年內，因繼承或配偶、直系血親間之贈與而移轉者，免徵遺產稅或贈與稅。」有關免徵遺產稅或贈與稅之適用，需依前述規定辦理。
繼承問題	黃○化	長輩留下土地目前有繼承待辦問題，後續該如何處理?	一、有關土地辦理繼承問題，請陳述人務必連繫其他繼承人備妥相關文件資料至地政事務所辦理繼承登記或委

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>請地政士代辦。</p> <p>二、若無法辦理繼承登記，日後申請領回抵價地或領取現金補償依下列規定備妥相關證明文件後辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 依據土地徵收條例第 25 條規定，被徵收之土地或土地改良物，所有權人死亡未辦竣繼承登記，其徵收補償費得由部分繼承人按其應繼分領取之；其已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。 2. 依據區段徵收實施辦法第 22 條規定，區段徵收土地之土地所有權人死亡未辦竣繼承登記，其繼承人或遺產清理人得按繼承人之應繼分申請發給抵價地；未提出申請發給抵價地者，按其應繼分發給現金補償。已辦竣公同共有繼承登記者，亦同。前項土地經依法選定或選任遺產管理人者，得由遺產管理人代為申請發給抵價地。前二項申請發給抵價地，免繳驗遺產稅繳清或免稅等證明文件。但

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>直轄市或縣（市）主管機關應將繼承人或遺產管理人姓名、住址、原受領補償金額、案號等資料，通報被繼承人死亡時戶籍所在地之稅捐稽徵機關核課遺產稅。</p>
區段徵收問題	藍○鴻	<p>一、如不同意區段徵收而走行政救濟程序時是否會強制徵收土地及強拆建物？</p> <p>二、本次公聽會現場表達之意見是否會列入會議記錄？</p> <p>三、依據土地徵收條例第 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，這部分政府訂定市價與本人認定市價（實價登錄）相差太多。</p> <p>四、本次區段徵收為拓寬大遼路將大遼社區部分土地納入，對於整個開發範圍而言有點突兀，之前開發案土地分配位置在鄰近地區，現在本案分配要跨到中崎一帶分配，不合理。</p>	<p>一、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）案已指定區段徵收範圍，業經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議及 109 年 7 月 29 日第 972 次會議審議通過，依審定都市計內容，以區段徵收方式辦理整體開發，惟仍需經內政部土地徵收審議小組審議通過區段徵收計畫，始得辦理。另依據土地徵收條例第 22 條規定，權利關係人對於公告事項有異議者，得於公告期間內向本府以書面提出；對於徵收補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>日起三十日內以書面向本府提出異議，本府於接受異議後即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。權利關係人對於前項查處不服者，本府得提請地價評議委員會復議，權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。而徵收計畫之執行，不因權利關係人提出異議或提起行政救濟而停止。</p> <p>二、本次公聽會內容會作成會議紀錄公告周知，並以書面通知土地或土地改良物所有權人及相關權利人，亦將納入區段徵收計畫書報送內政部核定。</p>
神明像安置問題	劉○德	<p>一、神明像安置如果 3 點若都不符合需求時，還有其他遷移方式嗎？</p> <p>二、本宮廟是建在合法建地之合法建物。需求是平移至公園內保留不拆除。</p>	<p>本案安置計畫係考量區內規劃及發展狀況而制訂，其中神明像安置措施亦經本府邀集相關單位研商後制訂 3 類神明像遷移方式。關於陳述人所提廟宇保留問題，經評估結果因妨礙都市計畫及區段徵收計畫，無法保留，屆時仍請陳述人配合本案安置計畫之神明像安置原則辦理，本府民政局將協助辦理協調安置供奉等</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			事宜。
地上物拆遷問題	黃○富	本人土地位於規劃住宅區內，該土地目前承租給台電設置高壓電塔，請問日後是否須遷移？	按照本案工程規劃，區內高壓電塔均採地下化方式辦理，故現況存在之高壓電塔日後由台電遷移，所需費用納入區段徵收開發費用支應。
	藍○澤	都市計畫規劃大遼路為50公尺寬，今僅需開闢30公尺，兩側暫時做綠地，因本人持有建物僅小部分位於該道路用地上，是否可修改都市計畫使建物免於部分被拆除？	本區大遼路都市計畫規劃為50公尺，建議縮減為30公尺一事，後續將由內政部營建署邀集相關單位就此問題研議可行措施。
地上物拆遷補償問題	中妘生物科技股份有限公司	<p>一、合法工廠用地(丁種建築用地)補償費與農業用地補償相差不多，顯然過低歉難同意。</p> <p>二、遷移補償費只提補償土地，本公司是生技公司，建設生產廠房如要遷廠應提出合理重建補償費。</p> <p>三、遷廠須停工，我們現有員工應如何處理？營業製造生產停止，該如何補償？員工該何去何從？如何安置？失去該廠房本公司將無法</p>	<p>一、現行協議價購土地價格係按不動產估價技術規則規定以市價查估補償，不動產估價師並依照各宗土地開發前狀態、使用管制、形狀、臨路狀況等條件進行評估，排除期待因素以及人為哄抬等因素影響，故各筆土地既經前述因素考量，價格會有所差異。</p> <p>二、本案土地改良物拆遷補償係依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例」相關規定辦理查估計算補償費，有關貴公司所提意</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		營運，恐將產生鉅額之資費遣費。	見，本府將配合內政部營建署擇期訪視了解狀況，冀望在合情合理合法情況下給予應有之補償。
	馬○田	有機專區經營耕作較困難，有關作物、設施等投資的經營成本耗費甚多，所以在這方面的補償費是否能夠提高。	中崎有機農業專區作物之農作物補償除依據高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例及相關規定補償計算外，於本案安置計畫亦針對有機農作按其施作期發給救濟金，且救濟金計算將採行政院農業委員會所建議方式從優計算；另有關溫、網室查估補償標準則參照高雄市和發產業園區辦理前例採供料分析方式計算補償費。
	黃○佑	<p>一、本人為中崎有機專區農戶，主要生產芭樂、芒果、酪梨、香蕉等果樹與肉桂樹，以農場體驗、食農教育為輔賴以為生，多年的心血將重頭再來。</p> <p>二、如今果樹正值茂盛（樹齡皆五年以上），但遇橋科開發，需要搬遷，果樹和肉桂若重新種植，以目前狀況則需三至五年，橋科的開發強調產值，若以目前農場果樹和肉桂樹的年產值估算拆遷補償這三年的損失，例如： 芭樂 100 斤/株/年、酪梨 30 斤/株/年、肉桂葉 10 斤/</p>	

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		<p>株/年。此部分產值損失是否亦應列入補償。</p> <p>三、另建物搬遷重建完成費用是否納入補償。</p>	
中崎有機農場安置問題	林○炳	<p>因目前對於中崎有機農場安置計畫並不了解，雖然依內政部都市計畫委員會決議，保障原耕作租約期限至民國 112 年 1 月 19 日，但區段徵收補償費發放後，幾乎也無法再耕作，所以想了解農委會對於中崎有機農場安置計畫有何看法？</p>	<p>一、針對中崎有機農場安置地點，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。</p> <p>二、預計 112 年年初完成整地作業，屆時中崎有機農場農友即可進駐完成接續工作，在此之前區段徵收作業進行不會影響農友耕作權益。</p>
區段徵收範圍問題	郭○毅	<p>同一區段徵收範圍內，河道用路應一併列入區段徵收範圍，參加分配抵費地相關說明如後：本人擁有代天府段 442、461、461-1 地號面積合計 1632.81 平方公尺，但區段徵收面積卻只有 1462.99 平方公尺，顯然減少的面積有 169.52 平方公尺，被分割為河道用地，而且未被列區段徵收範圍，這是非常不合理的，希望</p>	<p>依據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）案之都市計畫書，內容已載明河川區範圍依公告之河川治理線變更為河川區，其開發方式依水利法規定辦理一般徵收，並業經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議及 109 年 7 月 29 日第 972 次會議審議通過，故</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
		主辦單位改變這不合理的作法，將該三筆土地全部列入圈段徵收範圍。	河川區土地依照河川治理單位所依循之法規辦理用地取得，非以區段徵收方式取得。
區外土地納入區段徵收問題	王○宗	原筆秀段 198 地號土地分割為筆秀段 198 及 198-1，為何不能合併納入此次科學園區開發案？	依據區段徵收實施辦法第 3 條規定：「都市計畫規定應辦理區段徵收地區，其細部計畫已發布實施且明確記載區段徵收範圍者，依其範圍辦理；…」查高雄新市鎮特定區主要計畫於民國 83 年發布實施，開發方式規定以區段徵收辦理開發。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）案已指定區段徵收範圍，業經內政部都市計畫委員會 108 年 10 月 29 日第 956 次會議及 109 年 7 月 29 日第 972 次會議審議通過，並據以報經內政部於 109 年 11 月 16 日核定區段徵收範圍，有關陳述人主張將筆秀段 198 地號土地納入本次區段徵收範圍一併分配，核與上開規定不符，歉難照辦。

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
一併徵收問題	陳○冬	<p>一、想要了解區段徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，其面積過小是否有明確的數字規範？</p> <p>二、上次協調會議有提及中安段117及127地號有可能因施工無法耕種之農業損失賠償，雖營署鎮字第1101053192號已有回函，會納入施工考量以避免我方土地之利用，但若真的無法施作該如何補償因無法施作造成損失。</p>	<p>一、有關未納入區段徵收範圍之土地，若符合土地徵收條例第8條規定第1項第1款規定：「徵收土地之殘餘部分面積過小或形勢不整，致不能為相當之使用者。」請於徵收公告之日起一年內向本府申請一併徵收，逾期不予受理，前項申請，應以書面為之。前揭條文第3項規定：「一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。」</p> <p>二、前述情形認定，本府屆時將會同需用土地人、申請人及其他有關機關實地勘查，依事實認定之，以確認是否符合規定。</p>
合法農舍套繪管制問題	曾○華	<p>土地上有合法農舍且領有使用執照，目前有套繪管制問題，請問套繪管制該如何解除？</p>	<p>一、依據農業用地興建農舍辦法第12條第3項規定：「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：一、農舍坐落之農業用地已變更為非農業用地。二、非屬農舍坐落之農業用地已變更為非農</p>

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
			<p>業用地。三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。」合先敘明。</p> <p>二、請陳述人如有解除套繪管制之需求，請洽本府工務局建築管理處辦理。</p>
協議價購款發放問題	曾○華	房屋協議價購，協議價購款何時發放？	內政部營建署近期將通知權利人辦理協議價購簽約事宜，已辦竣保存登記之合法建物將於完成所有權移轉登記後撥付買賣價金；未辦保存登記之建築物將俟完成點交並確認無待辦事項後撥付買賣價金。買賣價金發放時間預計於110年5月至6月。
協議價購地價問題	王○宗	由內政部回函得知，政府所參照地價為104年~109年基準，請內政部提供計算資料供所有權人確認。	一、依據內政部101年3月15日台內地字第1010307672號函示，有關協議價購市價資訊之取得可參考政府相關公開資訊、不動產仲介業相關資訊或委由不動產估價師查估等3種取得市價管道，同函亦敘明地政機關得以提供一般正常交易價
	財團法人台灣省私立高雄仁愛之家	協議價購土地地價與目前實價登錄登載土地市場交易行情相差太多，請說明。	

問題類型	陳述人姓名	陳述意見內容	綜合回覆
	蘇○政	因佃農無法參與配地僅能領取現金補償，就目前協議價購單價僅14900元/平方公尺，與目前市價差異懸殊，請維護佃農權益，應依據土地徵收條例第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。	格公開資訊作為協議價購市價參考資料，本案不動產估價師已參酌前開相關資訊，並依照各宗土地開發前狀態、使用管制、形狀、臨路狀況等條件進行評估，排除期待因素以及人為哄抬等因素影響辦理協議價購市價之訂定。而後續區段徵收補償地價計算則係依據土地徵收條例第30條規定制訂並提交高雄市地價評議委員會評議。 二、有關訂有三七五租約者，補償承租人部分仍應由地主與佃農先行自行協議補償之。
	方○宇	一、協議價購地價太低。 二、同一條路為何地價相差很多，原因為何？	

八、會議結論：

最後謝謝各位鄉親的踴躍參加，今天大家提出的陳述意見，已由列席單位現場答覆，將作成會議紀錄公告周知，並於本府地政局及內政部營建署網站上張貼公告及書面通知土地或土地改良物所有權人及相關權利人。謝謝各位鄉親的參與。

九、散會時間：

- (一) 第一場次：110年3月27日(星期六)上午11時30分
- (二) 第二場次：110年3月27日(星期六)下午3時30分
- (三) 第三場次：110年3月27日(星期日)上午11時30分
- (四) 第四場次：110年3月27日(星期日)下午3時30分