

變更高雄新市鎮特定區第二期細部計畫
（配合筆秀排水護岸整治工程）案
計畫書

變更機關：內政部

中 華 民 國 1 1 1 年 7 月

變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更高雄新市鎮特定區第二期細部計畫（配合筆秀排水護岸整治工程）案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變 更 都 市 計 畫 機 關	內政部
申 請 變 更 都 市 計 畫 機 關	高雄市政府水利局
公 開 座 談 會	民國 111 年 4 月 25 日上午 10 時假高雄市燕巢區公所 4 樓大禮堂舉辦
本 案 公 開 展 覽 起 訖 日 期	公 開 展 覽
	公 開 展 覽 說 明 會
人 民 團 體 對 本 案 之 反 映 意 見	
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	

目 錄

壹、緒論	1
貳、現行計畫與發展現況概述	5
參、變更計畫內容	10
肆、容積調派處理原則訂定	11
附件一 辦理都市計畫個案變更同意函	14
附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件	15

圖 目 錄

圖 1 高雄新市鎮特定區主要計畫圖暨計畫位置示意圖 -----	3
圖 2 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫圖暨計畫位置示意圖 -----	4
圖 3 現行細部計畫示意圖 -----	7
圖 4 計畫範圍地籍權屬示意圖 -----	9

表 目 錄

表 1 現行細部計畫土地使用及公共設施面積分配表 -----	6
表 2 計畫範圍土地地籍屬性資料表 -----	8
表 3 變更內容明細表 -----	10
表 4 容積調派移出基地土地清冊表 -----	12

壹、緒論

一、計畫緣起

筆秀排水屬典寶溪排水系統，過去典寶溪排水系統各地區水患問題嚴重，故中央於95年推動「易淹水地區水患治理計畫」及103年推動「流域綜合治理計畫」皆將典寶溪主幹線及筆秀排水等約16條支流納入治理範圍，並由經濟部水利署水利規劃試驗所統籌辦理典寶溪排水計統檢討，於97年完成「高雄地區典寶排水系統整治及環境營造規劃報告」。

筆秀排水集水區範圍緊鄰人口密集之橋頭筆秀社區、燕巢海城社區。排水整治前，因渠道現況部分為土溝，渠道寬度不足，水位易高漲，使該區常因外水溢淹、內水無法宣洩等問題，曾發生淹水深度達1公尺以上的紀錄，因此高雄市政府水利局依下游往上游整治原則，配合典寶溪規劃報告分期治水工程推動進度。筆秀排水整治計畫目前已進行出流口0K+000至海城橋1K+550處之整治工程，刻正辦理中上游段之整治作業。其中筆秀排水上游段原屬高雄新市鎮特定區住宅區、商業區及學校用地等使用分區，規定採區段徵收方式辦理開發。後因配合高雄第二科學園區開發，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」中檢討變更為河川區及產業專用區等，採區段徵收方案辦理開發；惟變更為河川區部分則採一般徵收方式辦理。高雄市政水利局辦理筆秀排水整治工程用地取得作業過程，經土地所有權人陳情反映該河川區範圍土地原屬區段徵收範圍之可發展土地，惟因上開案件檢討變更後改採一般徵收方式辦理，嚴重影響其土地發展權益。故為加速筆秀排水上游段整治工程土地取得時效及兼顧土地所有權人之權益，本案擬針對該河川區範圍之用地取得方式，配合辦理都市計畫檢討變更作業。

本案係為配合「變更高雄新市鎮特定區主要計畫（配合筆秀排水護岸整治工程）案」之指導，針對高雄新市鎮第二期細部計畫區內筆秀排水之河川區土地擬辦理容積調派作業訂定容積調派原則、計算基準與指定容積接受基地等，作為土地所有權人後續申請容積調派之依據。

二、法令依據

依據「都市計畫法」第27條第1項第4款規定辦理。

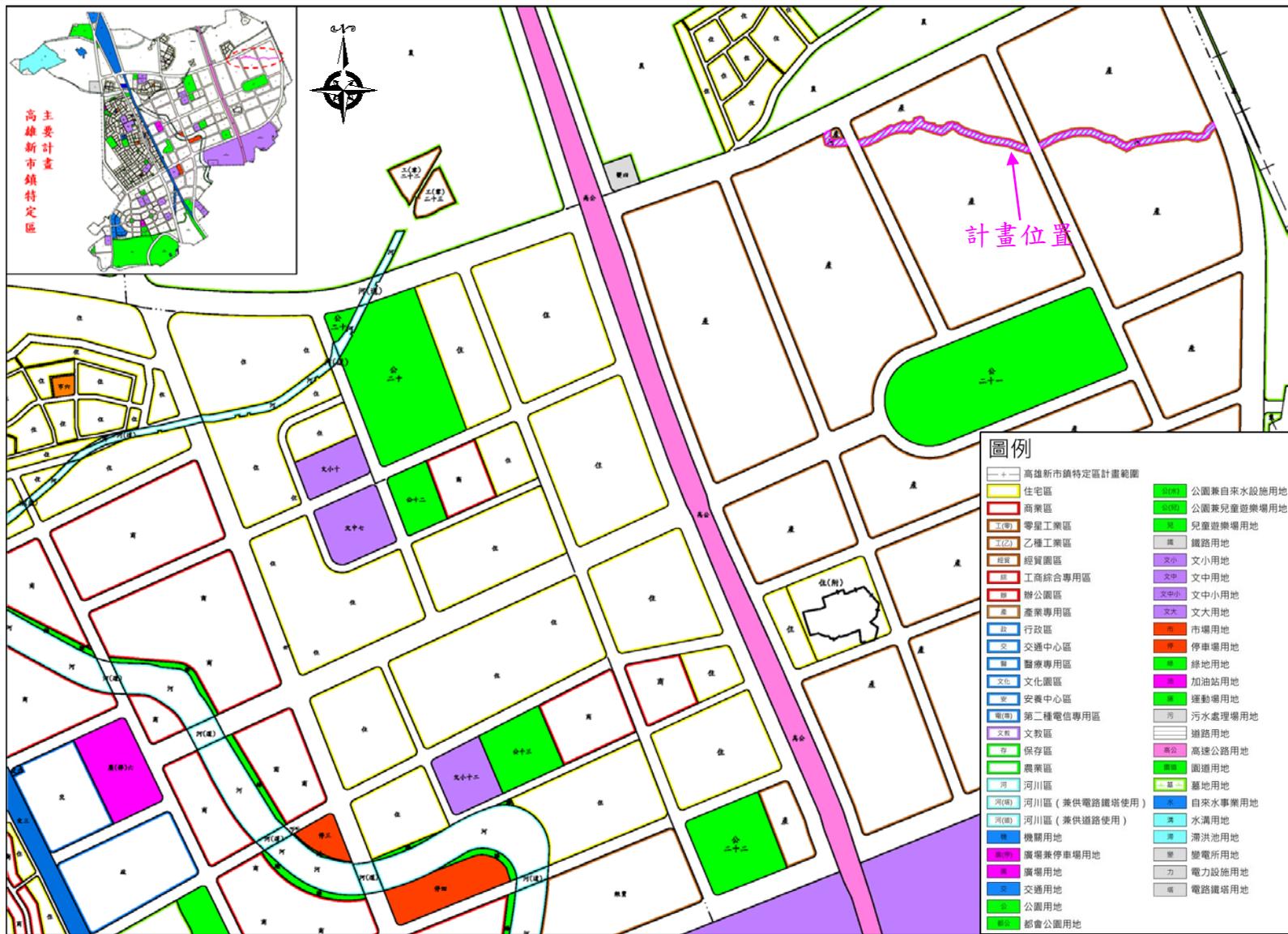
三、計畫位置與範圍

(一) 主要計畫之計畫範圍

本案計畫區位於高雄市燕巢區與橋頭區交界，屬高雄新市鎮特定區主要計畫東北側，計畫範圍以「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」中檢討變更為河川區之土地為計畫範圍。有關計畫位置及範圍詳圖1所示。

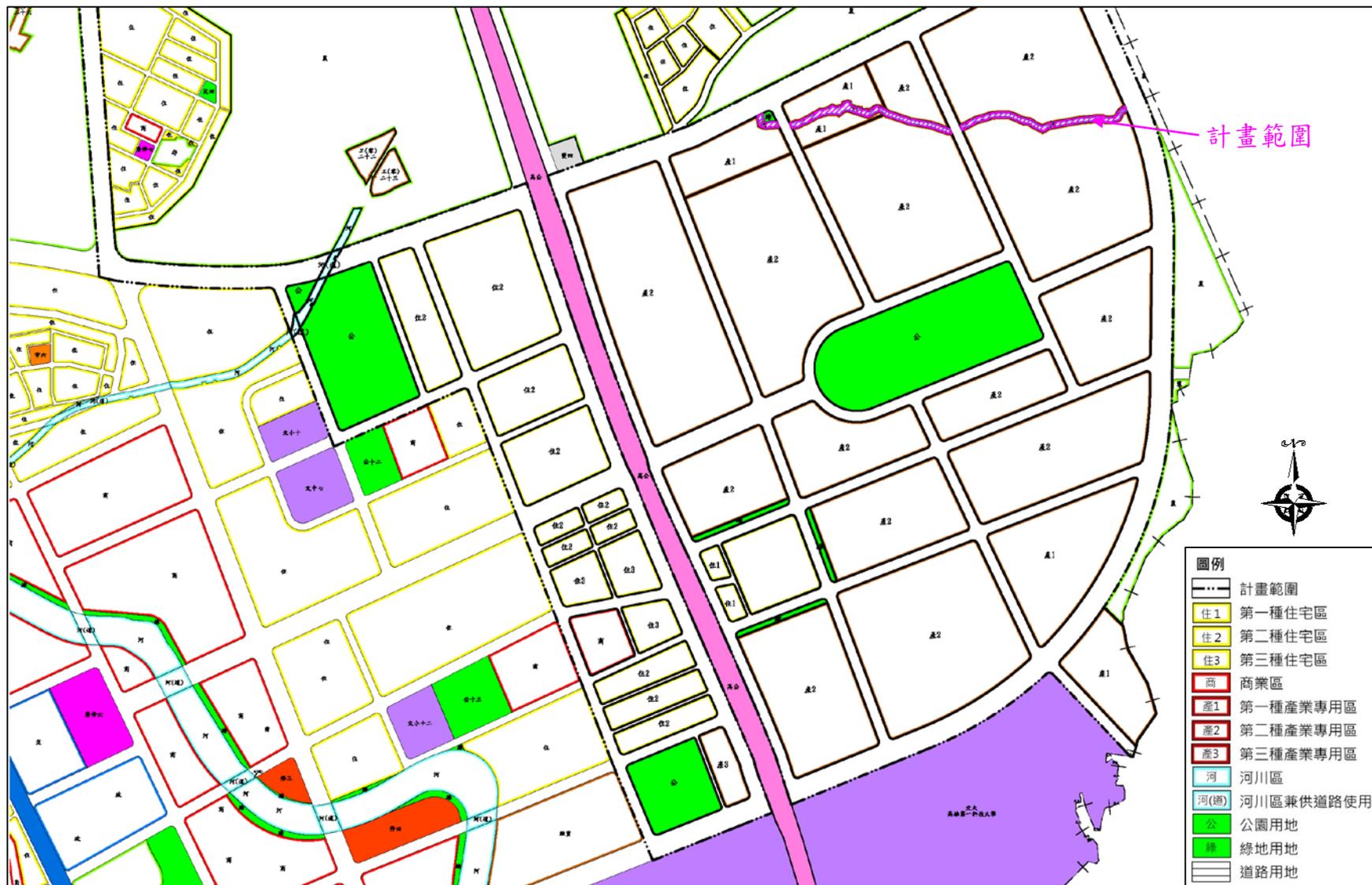
(二) 細部計畫之計畫範圍

本案細部計畫之計畫位置位於高雄新市鎮特定區第二期細部計畫區之東北側，計畫範圍以筆秀排水之河川區為主。有關細部計畫位置及範圍詳圖2所示。



資料來源：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

圖1 高雄新市鎮特定區主要計畫圖暨計畫位置示意圖



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

圖2 高雄新市鎮特定區第二期細部計畫圖暨計畫位置示意圖

貳、現行計畫與發展現況概述

一、現行都市計畫內容概要

本案計畫範圍現行計畫係屬「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」，有關該案計畫內容摘要詳如下述

（一）發布實施經過

為配合高雄第二科學園區開發，於民國110年12月1日公告發布實施「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」，並於並自民國110年12月2日公告發布實施「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」。

（二）計畫範圍、年期及人口

1. 計畫範圍

高雄新市鎮特定區第二期細部計畫區位於高雄市燕巢區、橋頭區與岡山區，屬高雄新市鎮特定區計畫區範圍，以高速公路兩側、國立高雄科技大學（第一校區）以北、1-2號計畫道路以南、高鐵以西為範圍，計畫面積約354.53公頃。

2. 計畫年期

計畫年期為民國125年。

3. 計畫人口

計畫人口為18,000人。

（三）土地使用分區及公共設施計畫

土地使用分區部分計劃設第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、第一種產業專用區、第二種產業專用區、第三種產業專用區、河川區、河川區兼供道路使用等分區；公共設施用地部分則包含公園用地、綠地用地及道路用地等。

有關現行細部計畫內容詳圖3及表1所示。

（四）土地取得及開發方式

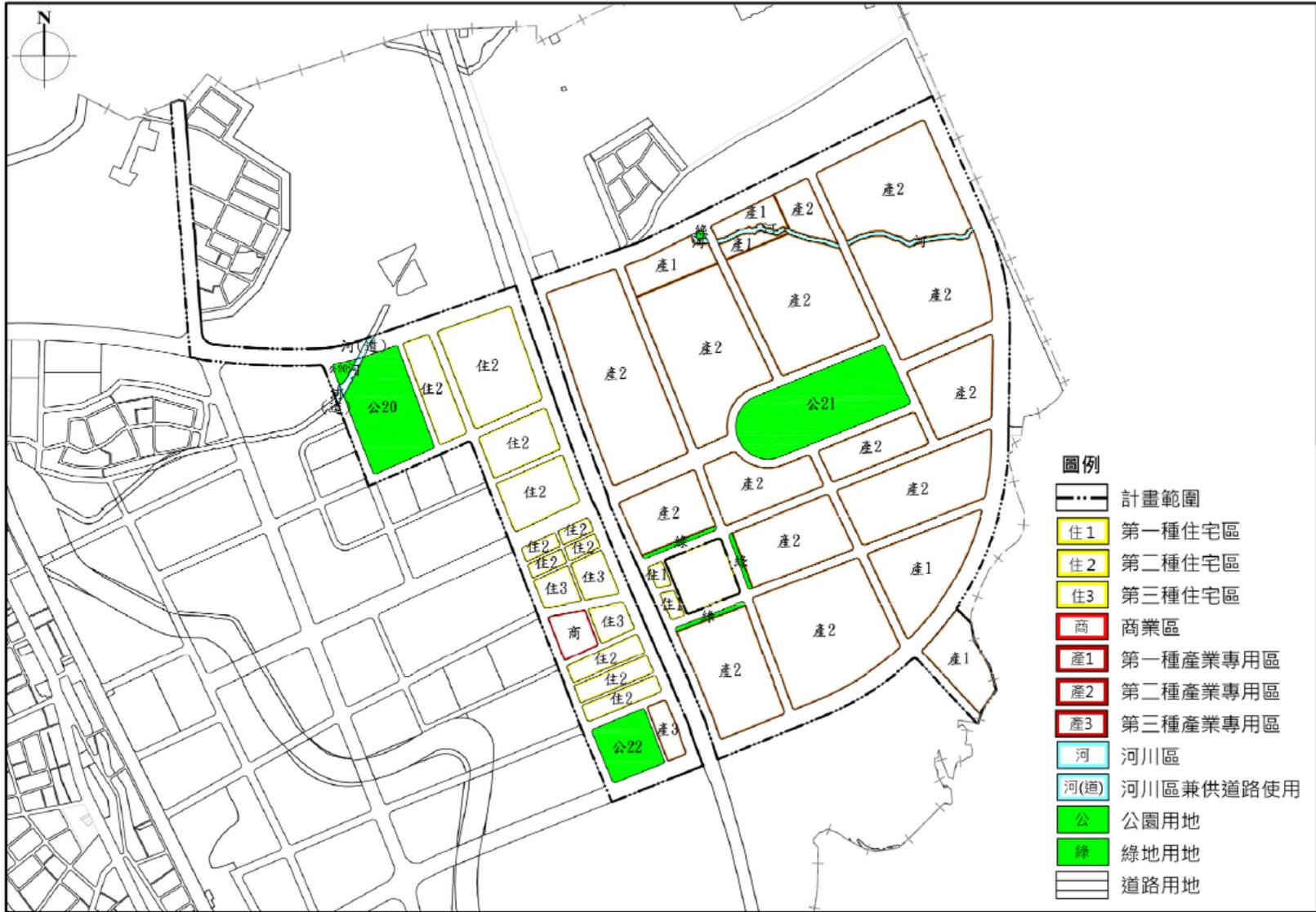
第二期細部計畫開發方式依下列方式辦理開發：

1. 第二期發展區（配合產業專用區）原則依區段徵收辦理。
2. 第二期發展區（依附帶條件規定開發）採附帶條件應另行擬定細部計畫整體開發，回饋比例應比照「都市計畫農業區變更使用審議規範」提供不低於總面積40%之公共設施用地。
3. 河川區及河川區兼供道路使用土地依水利法規定辦理一般徵收。

表 1 現行細部計畫土地使用及公共設施面積分配表

項目		計畫面積 (公頃)	佔計畫總面積 (%)	
土地 使用 分區	第一種住宅區	1.01	0.28	
	第二種住宅區	31.47	8.88	
	第三種住宅區	5.20	1.47	
	商業區	2.10	0.59	
	第一種產業專用區	20.96	5.91	
	第二種產業專用區	163.94	46.24	
	第三種產業專用區	1.59	0.45	
	河川區	1.83	0.52	
	河川區兼供道路使用	0.26	0.07	
	土地使用分區小計	228.36	64.41	
公共 設施 用地	公園用地	公20	9.54	2.69
		公21	13.93	3.93
		公22	4.25	1.20
		公園用地小計	27.72	7.82
	綠地用地	1.22	0.34	
	道路用地	道路用地	60.98	17.20
		園林道路用地	36.25	10.23
道路用地小計		97.23	27.43	
小計	126.17	35.59		
計畫總面積合計		354.53	35.59	

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



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

圖3 現行細部計畫示意圖

二、土地權屬情形

計畫範圍內土地地籍包括高雄市燕巢區代天府段、觀水段等57筆土地，計畫面積計約15,298.67平方公尺；土地權屬方面包含私有土地（共46筆）及公有地（共11筆），有關計畫範圍土地之地籍權屬概況詳表2及圖4。

表 2 計畫範圍土地地籍屬性資料表

地段	地號	公私有	土地權屬 (管理機關)	筆數	面積合計 (m ²)	百分比
觀水段	176-2	私有	台灣糖業股份有限公司	1	29.30	0.19%
代天府段	236、238、240、305、441、462、 463、467、561、562-2、562	公有	中華民國 (財政部國 有財產署)	11	5,679.03	37.12%
	229-5、230-2、281、302、319、 319-1	私有	台灣糖業股份有限公司	6	4,271.67	27.92%
	228-2、228-3、234、235、280、 280-1、298、300、303、304、306、 307、320、321、321-1、322、326、 326-1、327、426、428、431、432、 433、434、439、439-2、439-3、442、 443、445、446、461、461-1、464、 464-1			39	5,318.67	34.77%
合 計				57	15,298.67	100.00%
公有地合計				11	5,679.03	37.12%
私有地合計				46	9,619.64	62.88%

資料來源：本計畫彙整。

註：表列面積應以依據核定之計畫圖實地分割測量面積為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖4 計畫範圍地籍權屬示意圖

參、變更計畫內容

一、變更原則

本案細部計畫變更係依據主要計畫針對高雄新市鎮第二期細部計畫區內筆秀排水之河川區土地擬辦理容積調派作業訂定容積調派原則、計算基準與指定容積接受基地等，作為土地所有權人後續申請容積調派之依據。除增訂容積調派處理原則外，不涉及其他分區及用地與土管要點等其他變更事項。

二、變更內容

變更內容明細詳表3。本次變更僅涉及增訂容積調派處理原則，未涉及其他用地、分區面積之變更。

表 3 變更內容明細表

編號	變更位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (面積)	變更後計畫 (面積)		
1	-	-	增訂「容積調派處理原則」	依據主要計畫針對高雄新市鎮第二期細部計畫區內筆秀排水之河川區土地擬辦理容積調派作業訂定容積調派原則、計算基準與指定容積接受基地等，作為土地所有權人後續申請容積調派之依據。	詳「高雄新市鎮第二期細部計畫區河川區容積調派處理原則」。

註：實際變更面積應以核定之計畫圖實地分割測量面積為準。
資料來源：本計畫彙整。

肆、容積調派處理原則訂定

本案細部計畫配合主要計畫針對筆秀排水之河川區範圍內私有土地（不含台糖土地）參酌「都市計畫容積移轉實施辦法」之精神與規定，增列得採容積調派方式辦理土地取得，並訂定有關容積調派處理原則如下：

高雄新市鎮第二期細部計畫區河川區容積調派處理原則

一、辦理程序

依據本案主要計畫規定，本案細部計畫容積調派採兩階段辦理。

（一）第一階段：

由需地機關申請變更主要計畫及細部計畫，並於細部計畫訂定容積調派處理原則，作為後續土地所有權人申請之辦理依據。

（二）第二階段：

俟土地權利關係人尋獲接受容積調派基地後，依前揭處理原則所載之公式及有關規定，循都市計畫程序向都市計畫主管機關逐案申請都市計畫變更，調整接受容積調派基地之基準容積。

二、容積調派移出基地

以第二期細部計畫區之河川區私有土地為限（不含公有土地及台糖土地），送出基地之土地清冊如下表4。

表 4 容積調派移出基地土地清冊表

地段	地號	面積(m ²)	111年公告現值(元/m ²)
代天府段	228-2	110.36	4,000
代天府段	228-3	370.19	4,000
代天府段	234	0.59	4,000
代天府段	235	17.26	4,000
代天府段	280	0.06	4,000
代天府段	280-1	12.55	4,000
代天府段	298	1.45	4,000
代天府段	300	82.03	4,000
代天府段	303	76.06	4,000
代天府段	304	619.81	4,000
代天府段	306	47.47	4,000
代天府段	307	65.7	4,000
代天府段	320	98.89	4,000
代天府段	321	13.56	4,000
代天府段	321-1	26.42	4,000
代天府段	322	97.45	4,000
代天府段	326	8.36	4,000
代天府段	326-1	7.5	4,000
代天府段	327	400.78	4,000
代天府段	328	234.41	4,000
代天府段	334	29.14	4,000
代天府段	347	217.92	4,000
代天府段	426	201.71	4,000
代天府段	428	0.1	4,000
代天府段	431	6.98	4,000
代天府段	432	177.6	4,000
代天府段	433	230.01	4,000
代天府段	434	1074.34	4,000
代天府段	439	0.21	4,000
代天府段	439-2	5.67	4,000
代天府段	439-3	11.43	4,000
代天府段	442	149.61	4,000
代天府段	443	167.56	4,000
代天府段	445	56.26	4,000
代天府段	446	23.69	4,000
代天府段	461	20.08	4,000
代天府段	461-1	0.25	4,000
代天府段	464	30.37	4,000
代天府段	464-1	624.84	4,000

三、容積調派移入基地：

限調派於高雄新市鎮第二期發展區區段徵收開發案同一土地所有權人配回之抵價地。

四、比照「都市計畫容積移轉實施辦法」及相關規定，調派前後以價值等值為原則，並以申請容積調派當年度公告現值為計算依據。容積調派移入容積計算公式如下：

接受基地移入之容積(四捨五入至小數點後第二位) = 送出基地之土地面積 X (申請容積調派當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積調派當期接受基地之公告土地現值) X 接受基地之容積率

五、接受基地調派增加之容積以不超過該接受基地原基準容積之30%為原則。另接受基地申請容積調派後容積加計都市更新獎勵容積、其他獎勵容積、容積移轉及增額容積等，總容積量不得超過該接受基地容積調派前之基準容積 1.5倍。

六、單筆容積調派移出基地，不得分次辦理容積調派。

七、俟土地所有權人尋獲適合容積調派接受基地後，依本計畫之計算公式及相關規定，另循都市計畫法定程序辦理容積調派都市計畫變更。申請容積調派應於區段徵收抵價地點交後10年內調派完成。

八、本案容積調派接受基地於容積調派完成後，不得因基地條件因素按法令規定興建者而要求放寬限制。

九、未符合申請容積調派條件之私有土地或未於規定時限內完成者，仍應採協議價購或一般徵收辦理。

附件一、辦理都市計畫個案變更同意函

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342
號(營建署)
聯絡人：方思文
聯絡電話：02-87712721
電子郵件：cth1921@cpami.gov.tw
傳真：02-87712739

受文者：高雄市政府

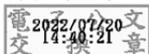
發文日期：中華民國111年7月20日
發文字號：內授營鎮字第1110813311號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴府為辦理筆秀排水護岸整治工程用地取得需要，報
請本部同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理個
案變更高雄新市鎮特定區主要計畫及第二期細部計畫1
案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年7月6日高市府水工字第11135569000號函。
- 二、本案係配合橋頭科學園區開發案屬行政院核定之重大建設，本部原則同意貴府依旨揭條款辦理高雄新市鎮特定區主要計畫及第二期細部計畫個案變更作業，請依「都市計畫書圖製作要點」製作計畫書各45份、圖各15份送本部營建署，俾憑辦理後續公開展覽事宜。

正本：高雄市政府
副本：高雄市政府都市發展局、本部營建署（都市計畫組、南區工程處、新市鎮建設組〔3科、1科〕）



高雄市政府 1110720



11103563200

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 開會通知單

受文者：東穎規劃顧問有限公司

發文日期：中華民國111年4月25日

發文字號：高市府水工字第11133372800號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：協議價購說明資料1份(隨文檢送) (44617624_11133372800A0C_ATTCH1.pdf)

開會事由：「燕巢區筆秀排水護岸整治工程」用地取得協議價購
會議

開會時間：中華民國111年5月26日(星期四)上午10時0分

開會地點：高雄市燕巢區公所大禮堂(4樓)

主持人：龔科長清志

聯絡人及電話：邱雪惠僱用工程員07-7995678#2167

出席者：各土地所有權人、內政部營建署、高雄市燕巢區公所、東穎規劃顧問有限公司、大有國際不動產估價師聯合事務所

列席者：高雄市政府地政局

副本：本府水利局

備註：

- 一、為辦理旨揭工程用地取得，擬依土地徵收條例第11條規定，與各土地所有權人協議價購用地範圍內土地，土地所有權人倘願意以其他方式提供工程所需土地，請於會中提供意見，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠協議。檢附用地取得協議價購說明資料乙份，請攜帶與會。
- 二、如台端拒絕參與協議或經協議未成，為利本工程順利進行，本府將依土地徵收條例規定辦理徵收，相關補償規定及處理程序，於上開會議資料中亦有說明。倘土地所有權



附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

人對本次會議有意見者，可於會議中提出，或於會議結束後次日起7日內，依行政程序法第105條規定，以書面提出事實及法律上之意見陳述，逾期未提出者，視為放棄陳述之機會。

三、土地所有權人如對本次會議有任何疑義，請洽本府水利局詢問(電話:07-7995678轉2139)。

四、檢附用地取得協議價購會議說明資料、同意書、契約書、及委託書，請攜帶與會。

五、請本案用地取得廠商-大有國際不動產估價師聯合事務所派員參加並準備相關圖說及簡報事宜。

六、是日請高雄市燕巢區公所協助準備是日會議場地。

七、為因應新型冠狀病毒疫情影響，請各與會人員自備口罩作好相關自主防疫措施與會。



高雄市政府



附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

檔 號：
保存年限：

高雄市政府 函

地址：83001高雄市鳳山區光復路2段132號

承辦單位：水利局

承辦人：邱雪惠

電話：(07)7995678#2139

傳真：(07)7996083

電子信箱：snow14@kcg.gov.tw

受文者：東穎規劃顧問有限公司

發文日期：中華民國111年6月15日

發文字號：高市府水工字第11134814400號

速別：普通件

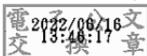
密等及解密條件或保密期限：

附件：協議價購會議紀錄1份(隨文檢送) (45304638_11134814400A0C_ATTCH1.pdf)

主旨：檢送本府111年5月26日辦理「燕巢區筆秀排水護岸整治工程」用地取得協議價購會議紀錄乙份，請查照。

正本：各土地所有權人、內政部營建署、高雄市燕巢區公所、高雄市政府地政局、東穎規劃顧問有限公司、大有國際不動產估價師聯合事務所

副本：本府水利局



市長 陳其邁

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

「燕巢區筆秀排水護岸整治工程」 用地取得協議價購會議 會議紀錄

一、協議日期及地點：民國 111 年 5 月 26 日上午 10 時至上午 11 時 30 分於高雄市燕巢區公所 4 樓大禮堂。

二、協議事由：

為解決水患，保障人民生命財產安全，提升當地居民生活品質，並保育優質水環境，經濟部業於 110 年 6 月 21 日經授水字第 11020214380 號函核定「前瞻基礎建設計畫水環境建設-縣市管河川及區域排水整體改善計畫」第 6 批次防洪綜合治理工程工作計畫，辦理「燕巢區筆秀排水護岸整治工程」。本府為上開工程需要，擬與工程範圍內土地所有權人協議價購或以容積調派方式取得工程用地，爰召開本次會議，向土地所有權人說明協議價購價格訂定過程及容積調派原則。如土地所有權人願意以其他方式提供工程所需之土地，亦得於會議中提出，本府將考量相關法令規定及現實狀況，竭誠與您協議。

三、主持人：龔科長清志

紀錄：邱雪惠

四、出席單位及人員：

(一) 內政部營建署：方思文、許伊文

(二) 高雄市燕巢區公所：金春富

(三) 高雄市政府水利局：龔清志、邱雪惠

(四) 大有國際不動產估價師聯合事務所：王璽仲、孫宇翔、
吳世安

五、出席之土地及土地改良物所有權人姓名：

鐘○豪、陳○猜、蔡○龍、劉○麟(蕭○綺代)、方○良(李○仁代)

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

六、協議價購相關事項：

(一) 協議價購價格訂定過程：

依土地徵收條例第 11 條第 4 項規定，本府應依市價與所有權人協議價購。本案協議價購市價係委由大有國際不動產估價師聯合事務所查估，查估過程皆依「不動產估價技術規則」及其他有關法令執行，選用位於橋頭科學園區區段徵收範圍，屬整筆移轉且為素地交易之買賣實例，續經區域因素、個別因素、價格日期及情況因素調整後推估其合理價格，相關市價參考資訊業於會議中說明，現場亦提供紙本資料供民眾取閱，未與會民眾請詳後附協議價購價格評估說明。

(二) 免徵土地增值稅之規定：

內政部 101 年 9 月 19 日台內地字第 1010303131 號令：「依土地徵收條例第 11 條規定以市價達成協議價購者，應屬平均地權條例第 42 條第 3 項規定自願按徵收補償地價售與需地機關，準用同條第 1 項免徵土地增值稅規定。」

(三) 土地改良物相關法定補償費係屬損害補償性質，尚無所得發生，不課徵綜合所得稅。

(四) 本協議價購案用地產權移轉登記費用、印花稅、鑑界費及代書費由本府負擔。

(五) 達成協議之後續作業程序：

土地所有權人如同意依開會通知單附件所載之價格與本府協議價購，並不得因日後徵收補償價格經公告新市價或復議或行政救濟變動之情事要求提高價購金額，應於 111 年 6 月 30 日前出具協議價購同意書予本府，並於本府另行通知簽訂協議價購契約書之期限內，至本府水利局簽訂協議價購契約書。

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

(六) 所有權人辦理協議價購前需配合事項：

- 1.應自行協議塗銷他項權利、限制登記或其他事項之設定登記。
- 2.如有租約應依法終止。
- 3.所有權人請自行繳清各項欠稅。
- 4.共同共有之土地，應經全體共同共有人同意。
- 5.未辦繼承之土地，應辦妥繼承登記。

(七) 所有權人於簽訂協議價購契約書時，應即提供權狀正本、身分證正影本、印鑑證明等相關文件辦理產權移轉登記。

七、其他取得方式評估：

- 1.無條件捐贈：私人捐贈係公有土地來源之一，仍視土地所有權人意願主動提出，本府樂觀其成，並願配合完成相關手續。
- 2.租用及設定地上權：本案工程係屬永久使用性質，無法於一定時間歸還原土地所有權人，考量私有土地所有權人之權益、避免市庫無限制支出及為符合長期使用需要，本案工程所需土地不適用租用及設定地上權方式取得。
- 3.聯合開發：本排水治理工程係為無償且永久性之公共設施，非屬營利性質，本案水利事業之興闢並無金錢或其他收益可供分配，因此本案工程所需土地不適用聯合開發方式取得。
- 4.公私有土地交換：本案河川區土地非屬公共設施保留地，無法依都市計畫私有公共設施保留地與公有非公用土地交換辦法辦理交換。
- 5.區段徵收或市地重劃：依民國 110 年 11 月 30 日及 110 年 12 月 1 日公告之「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）案計畫書所載之開發方式，河

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

川區土地依水利法規定辦理一般徵收，故採區段徵收或市地重劃方式取得本案土地於法無據。

6.容積移轉：經濟部水利署於民國 110 年 11 月 18 日函覆本府，本案工程係屬地方政府所管區域排水設施，應無適用水利法第 82 條第 4 項之容積移轉規定。

7.容積調派：因容積調派應透過增修都市計畫方式辦理，相關辦理原則需待高雄新市鎮特定區計畫之個案變更公告實施後始能確定。然為利本案工程遂行，欲選擇容積調派方式提供土地之所有權人，請於 111 年 6 月 30 日前先簽署土地使用同意書寄送高雄市政府水利局收。

以下係內政部營建署提供辦理都市計畫個案變更之容積調派原則草案，最後容積調派實施方案仍應以都市計畫個案變更公告發布實施內容為準：

(1)調派移出基地以私有土地為限；河川區之容積限移入於高雄新市鎮第二期發展區區段徵收開發案同一土地所有權人配回之抵價地。

(2)單筆容積調派移出基地，不得分次辦理容積調派。

(3)申請容積調派應於抵價地點交後 10 年內調派完成。

(4)本案容積調派之接受基地，申請容積調派後容積加計都市更新獎勵容積、其他獎勵容積、容積移轉及增額容積等，總容積量不得超過該接受基地容積調派前之基準容積 1.5 倍。

(5)本案容積調派接受基地於容積調派完成後，不得因基地條件因素按法令規定興建者而要求放寬限制。

(6)內政部對本案河川區之容積調派容積量計算建議：

$210\%(\text{住一容積率}) \times 0.4(\text{河川區配回抵價地比例}) = 84\%$ (尚未經環境承載評估)

(7)未符合申請容積調派條件之私有土地，仍應採協議價購或

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

一般徵收。

八、所有權人如拒絕參與本次協議或經開會未能達成協議（協議不成）者，本府為公共建設之遂行，將依土地徵收條例規定程序辦理一般徵收，相關規定摘要說明如下：

(一)辦理徵收之法規依據：

土地徵收條例第 11 條規定：「需用土地人申請徵收土地或土地改良物前...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。」，如無法達成協議，則本府將依上開規定，辦理用地之徵收。

(二)徵收補償地價及地上物補償：

1.地價補償：

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。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。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。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。前三項查估市價之地價調查估計程序、方法及應遵行事項等辦法，由中央主管機關定之。」

2.依據平均地權條例第 41 條第 1 項規定：「被徵收之土地，免徵其土地增值稅。」

3.土地改良物部分依據「高雄市舉辦公共工程拆遷補償及救濟自治條例、高雄市農作改良物徵收補償費查估基準」等相關法令規定辦理補償。

(三)所有權人得行使之權利：

1.土地所有權人如對徵收案有意見，得於本次會議中提出陳述

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

意見書，或於接到本通知之日起 7 日內，依據行政程序法第 105 條第 1 項：「行政處分之相對人依前條規定提出之陳述書，應為事實上及法律上之陳述。」之規定，以書面向本府提出事實上及法律上之陳述，俾於申請徵收時一併檢附送徵收審議委員會審議。又依據同法第 105 條第 3 項規定：「不於期間內提出陳述者，視為放棄陳述之機會。」

2. 本案土地如經報准徵收，依土地徵收條例第 22 條規定，被徵收土地權利關係人對於徵收公告有異議者，應於公告期間內向本府以書面提出。高雄市政府接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知土地權利關係人。被徵收土地權利關係人對於補償價額有異議者，得於公告期間屆滿之次日起三十日內以書面向本府提出異議，本府關於接受異議後應即查明處理，並將查處情形以書面通知權利關係人。被徵收土地權利關係人對於徵收補償價額不服前項查處情形者，本府得提請地價評議委員會復議，土地權利關係人不服復議結果者，得依法提起行政救濟。
3. 所有權人如認為有「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」或「徵收建築改良物之殘餘部分不能為相當之使用」情形之一者，依土地徵收條例第 8 條規定，得於徵收公告之日起 1 年內向本府以書面提出申請一併徵收，逾期不予受理。於補償費發給完竣前，得以書面撤回之。又一併徵收之土地或建築改良物殘餘部分，應以現金補償之。

九、所有權人陳述意見及回應情形一覽表

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
1	鐘○豪	111.05.26	1.關於容積調配要在10年內完成，是10年內一定要申請	1.本案擬定容積調派原則草案係指申請容積調派於抵價地點交後，10年內申請

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>建照蓋起來，還是只要10年內完成申請即可？</p> <p>2.容積調配所新增的樓地板面積可以與緊鄰的土地一起使用嗎？容積調派所增加的樓地板面積可以重複使用嗎？(例：20年後拆掉已使用容積調配的建物重蓋，是否也能使用?)</p> <p>3.容積調配所增加的樓地板面積可以與土地一起買賣嗎？</p> <p>4.容積調配預計何時能申請下來？與我們的抵價地一起給我們嗎？容積調派適用於此次橋科區段徵收的所有抵價地區，不會限制我們抽抵價地的區域？</p>	<p>建照時併同申請容積調派。</p> <p>2.河川區之容積限移入於高雄新市鎮第二期發展區區段徵收開發案同一土地所有權人配回之抵價地，僅限申請一次建照使用，如拆掉已使用容積調配的建物重蓋，不能再使用原調派容積，且申請容積調派後容積加計都市更新獎勵容積、其他獎勵容積、容積移轉及增額容積等，總容積量不得超過該接受基地容積調派前之基準容積1.5倍。</p> <p>3.如同意容積調派原則草案，為利工進，請於111年6月30日前簽土地使用同意書予本府，其權有土地則不予納入徵收計畫，河川區土地於徵收公告前並未限制買賣。</p> <p>4.上述皆以內政部營建提供容積調派調派草案原則回復，實施方案仍應以都市計畫個案變更公告及發布實施內容為準，並於發布實施後始能調派。</p>
2	劉○麟 (蕭○綺代)	111.05.26	1.都市計畫個案變更沒過，或是條件與現在提出的有異	1.按土地使用同意書第四點所載，將來辦理高雄新市鎮特定區都市計畫個案變

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
			<p>(更差),可否繼續以今年價格進行協價?</p> <p>2.接受基地如有多位所有權人,河川區的僅1人,可否移入?</p> <p>3.土地如有他項權利設定,須於何時塗銷?</p> <p>4.是否有接受水利局使用土地後,個案變更沒過,沒納入徵收也沒協價情形發生?</p>	<p>更案,如未獲同意辦理容積調派或容積調派條件有異,立同意書人得按111年2月本府委託估價師事務所評之價格辦理價購。</p> <p>2.本案擬定容積調派原則草案,河川區之容積限移入於高雄新市鎮第二期發展區區段徵收開發案同一土地所有權人配回之抵價地。</p> <p>3.如參與容積調派方案,於申請容積調派前,他項權利須於後續辦理贈與登記前塗銷。</p> <p>容積調派實施方案仍應以都市計畫個案變更公告及發布實施內容為準,並於發布實施後始能調派。</p> <p>4.回復同第1點。</p>
3	方○良 (李○仁代)	111.05.26	容積調派容積量如何計算,如果不是抽到住一?	本府提送都市計畫個案變更案係以內政部營建署提供參考之容積調派原則草案擬定,不論抽籤之抵價地為住二或住三,皆以住一容積率方式計算,容積調派實施方案仍應以都市計畫個案變更公告及發布實施內容為準。
4	蔡○龍	111.05.26	100坪河川區土地的容積量如何計算?	本府提送都市計畫個案變更案係以內政部營建署提供參考之容積調派原則草

附件二 舉辦公開展覽前座談會相關文件

編號	所有權人姓名	陳述日期	陳述意見內容	回應及處理結果
				案擬定，容積量計算方式仍須經內政部都市計畫委員會審查後始能定案，爰容積調派實施方案仍應以都市計畫個案變更公告及發布實施內容為準。

十、會議結論：

- 1.容積調派實施方案仍應以都市計畫個案變更公告及發布實施內容為準，並於發布實施後始能調派。
- 2.本次會議無人繳交協議價購同意書，已有3名所有權人已於會議前表示同意協議價購或採容積調派方式並提供土地先行同意書予本府。
- 3.會後如對本次協議價購有意見者，請於或於接到本通知之日起7日內，依行政程序法第105條規定以書面提出事實及法律上之意見陳述，如同意以協議價購方式或容積調派方式辦理，請於會議後當場或於111年6月30日以前出具協議價購同意書或土地使用同意書交予本府，逾期未提出者，視為放棄陳述機會及協議不成立。
- 4.本次會議協議結果，仍有部分土地所有權人因價格或容積調派方式未能達成協議，基於解決水患，保障人民生命財產安全，為工程用地需要，本府將依土地徵收條例等法令規定申請徵收。

業務承辦	
主管人員	