

「南投縣竹山竹藝產業園區」開發案公聽會

會議紀錄

壹、事由：說明「南投縣竹山竹藝產業園區」開發案興辦事業概況及本計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

貳、日期：108年11月1日(星期五)下午14時30分

參、地點：南投縣竹山鎮公所1樓大禮堂

肆、主持人：陳副處長錫慶

伍、出席單位及人員：詳簽到簿

陸、土地所有權人及利害關係人：詳簽到簿

柒、興辦事業概況：

本基地位於南投縣竹山鎮西北隅，北側臨接省道台3線，西側以清水溪及其防汛道路為界，東側邊界為部分農路及灌溉溝渠、水路，南側邊界則為產業道路，面積約15.41公頃。

捌、公益性、必要性、適當性及合法性(規劃單位-威信工程顧問股份有限公司報告)：

一、公益性及必要性

(一)社會因素

1. 對人口之多寡、年齡結構之影響：本案範圍內除少部分養殖場、魚池、果園外，主要多為雜林及草生地，實際居住情形不多，故對人口及年齡結構較無影響。
2. 對周圍社會現況影響：本案除可促進土地資源有效利用、輔導未登記工廠合法化、協助產業轉型，亦可提升相關產業鏈結效益、衍生關聯活動人口、帶動地區相關產業發展。
3. 對弱勢族群生活型態之影響：本案對於實際居住搬遷之影響較為輕微，且後續將辦理協議價購及相關補償，降低對土地所有權人之影響。
4. 對居民健康風險之影響：本案依法於周邊規劃隔離設施，並設有汙

水處理廠等保護設施，故不致對居民健康風險造成影響。

(二)經濟因素

1. 對稅收之影響：可增加進駐產業之營業稅、營所稅、引進就業人口之所得稅及帶動周遭地區之相關稅收。
2. 對農林漁牧產業鏈之影響：本案範圍內農業及畜牧使用約佔 23%，原有灌排系統將配合園區規劃改道，既有農路則可藉由園區內道路及隔離綠帶連接通行，故不影響農林漁牧之相關產業鏈。
3. 增減就業或轉業人口：預計可引進直接就業人口約 692 人，並帶動周邊服務之就業人口。
4. 徵收費用、各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔：本案已申請經濟部補助，另有關後續維護經費，將依產業創新條例設置工業園區開發基金及向區內使用人收取相關維護費用。
5. 土地利用完整性：本案為既有農牧用地一隅，後續將整合區內公私有土地，並規劃公共設施及產業用地。

(三)文化及生態因素

1. 對城鄉自然風貌發生改變之影響：本案基地地勢平坦起伏不大，後續開發將配合原有高程，以改變地形地貌最小方式為之。
2. 對文化古蹟發生改變之影響：基地周遭未發現遺址或文化古蹟等相關文化資產，故不影響文化古蹟之改變。
3. 對生態環境之影響：本案未來將藉由維護良好之綠地及綠帶等，藉以營造接近自然環境之多樣性環境空間，以利各種生態自然蘊育及棲息繁殖。
4. 對生活條件或模式發生改變/周邊居民或社會整體之影響：開發後將增加就業機會及帶動地方繁榮，對當地居民生活條件及就業環境有正面之影響。

二、適當性

1. 本案依據產創條例相關規定規劃，園區各項產業用地、公共設施、隔離綠帶及設施均符合法規。
2. 用地部分，均優先使用公有土地，然因為維持土地利用方整及用地規劃需求，始勘選部分私有土地，並以影響最少之方式，降低私有財產損失。

三、合法性

1. 依產創條例第 42 條規定，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。
2. 屬土徵條例第 3 條第一項第 10 款，其他依法得徵收土地之事業。

玖、與會人員發言與回覆說明：

發言人之意見	意見回應及處理情形
<p>吳○○先生(現場口頭陳述意見)：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 有關協議價購的部分，金額為何？2. 涉及本案土地之承租人未收到通知。	<ol style="list-style-type: none">1. 有關協議價購的部分，後續將由估價師進行估價，並經縣政府地價評議委員會確認金額後，方可與權利人進行協商。2. 有關涉及本案之土地之所有權人皆已寄發通知，另關於國有土地承租權利人部分，本府將於會後與國有財產署等相關單位聯繫，並取得承租人名單及通知方式，以利了解相關權利義務後，依相關規定與承租人協商。
<p>張○○先生(現場口頭陳述及書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none">1. 希望徵收價格能視耕作情況、有無靠土地生活等，不能一視同仁，應予以個別補貼。(水筍園)高經濟作物。2. 此區土地不適合種植農作物，希望能早日徵收並儘快完成開發，以創造就業機會，帶動經濟發展。	<ol style="list-style-type: none">1. 有關土地徵收價格部分，後續將會請專業估價師，依照不動產估價技術規則，並參考周遭土地買賣行情，以市價進行推估。並經縣政府地價評議委員會確認價格後，再與權利人進行協商。2. 至於地上物價格，後續將依南投縣政府土地農林作物(水產養殖物、畜禽)補償(遷移)費查估基準辦理。3. 由於本園區基地目前屬特定農業區之範圍內，依相關規定尚無法開發，然本府目前刻正辦理檢討變更為一般農業區之相關作業，待變更完成後，將儘速依期程推動開發。

發言人之意見	意見回應及處理情形
<p>與會民眾(現場口頭陳述意見)： 特定農業區變更為一般農業區是否會影響公告地價？</p>	<p>有關特定農業區變更為一般農業區後，其公告地價是否調整，需經地價評議委員會評定。</p> <p>然有關土地徵收之價格，係由專業估價師，依照不動產估價技術規則，並參考周遭土地買賣行情，以市價進行推估。</p>
<p>與會民眾(現場口頭陳述意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本次土地徵收，希望其價格能使所有權人滿意。 2. 園區開發之後續環保問題應特別注意。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地徵收價格將由專業估價師，依照不動產估價技術規則，並參考周遭土地買賣行情，以市價進行推估，並經地價評議委員會確認價格後，再與土地所有權人進行協議價購，取得所有權人之同意。 2. 本案依規定應辦理環境影響評估相關作業，並需經環境影響評估委員會審議通過，方能進行後續開發，故不致對環境造成破壞。
<p>古○○先生(現場口頭陳述及書面意見)： 依地價政策參考實價登錄(市場交易價格)較有利土地所有權人。</p>	<p>有關土地徵收價格，將由專業估價師，依照不動產估價技術規則，並參考周遭土地買賣行情，以市價進行推估，並經縣政府地價評議委員會確認價格。</p>
<p>賴代表進益(現場口頭陳述及書面意見)： 南投縣竹山竹藝產業園區管理及銷售使用對象，以竹藝文創產業為主，建立地方特色，發展觀光，提升經濟發展。</p>	<p>本園區之定位以「木竹及相關製品產業」及「具有地方或產業特色之觀光工廠」為主軸，未來亦會視廠商進駐意願調查情形，規劃適當之引進產業。</p>

發言人之意見	意見回應及處理情形
<p>陳○○先生(現場口頭陳述意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地變更程序需要多久的時間？ 2. 本案已申請到中央補助，如本園區未成功開發，是否會遷至其他地區？ 3. 本園區是否僅提供竹藝相關產業進駐？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關本園區特定農業區變更為一般農業區若能於 108 年 12 月完成，園區則預計於 109 年 12 月完成設置。 2. 由於本案係報請中央審查補助前瞻計畫經費通過，故仍須以目前位置及範圍進行設置編定及後續開發。 3. 本園區之定位依循前瞻計畫內容以「木竹及相關製品產業」及「具有地方或產業特色之觀光工廠」為主軸，未來亦會視廠商進駐意願調查情形規劃引進適宜產業類別。
<p>游穎議員議會研究室石主任智伯(現場口頭陳述及書面意見)：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地徵收時請依實價登錄部分再配合研究農產品生產價值為收購標準。 2. 土地收購時，請考慮土地完整性，勿讓畸零地到處出現。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關園區土地價格，將由估價師參考周遭土地買賣案例，以市價進行查估，並經縣政府地價評議委員會確認價格。至於地上物價格，後續將依南投縣政府土地農林作物(水產養殖物、畜禽)補償(遷移)費查估基準辦理。 2. 有關區內土地如因本園區徵收造成過於零碎致無法利用者(符合畸零地規定)，所有權人可向縣政府申請一併徵收。(依據土地徵收條例第 8 條，所有權人得於徵收公告之日起一年內向該管直轄市或縣(市)主管機關申請一併徵收，逾期不予受理)

發言人之意見	意見回應及處理情形
<p>蔡議員孟娥(現場口頭陳述意見):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地之價格，希望能儘量提高。 2. 希望能加速園區設置時程。 3. 有關進駐產業，因生產竹藝之相關產業有限，如有多餘空間，希望能同意引進其他不汙染之產業。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地價格之估算，係由估價師依相關法令及作業技術規則辦理，除參考周遭案例及土地特性外，亦會參考民眾需求進行估價，以儘量維護民眾權益。 2. 有關本園區特定農業區變更為一般農業區若能於 108 年 12 月完成，園區則預計於 109 年 12 月完成設置。 3. 本園區之定位以「木竹及相關製品產業」及「具有地方或產業特色之觀光工廠」為主軸，未來亦會視廠商進駐意願調查情形規劃相關產業之引進
<p>林代表鴻祺(現場口頭陳述意見):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 有關園區土地價格，因周遭交易案件較少，若以市價估算價格較為不易，故希望能儘量提高土地價格，勿造成民眾權益受損。 2. 有關各項公告及相關權益應向所有權人說明清楚。 3. 希望本案能確實執行落實。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地價格之估算，係由估價師依相關法令及作業技術規則辦理，除參考周遭案例及土地特性外，亦會參考民眾需求進行估價，以儘量維護民眾權益。 2. 有關所有權人之相關權益問題，後續將召開會議說明，此外，如有其他疑問，本府將逐位向所有權人說明。 3. 本案已獲經濟部核定前瞻補助經費，後續園區之開發將依核定計畫經費辦理。
<p>林代表孟麗(現場口頭陳述意見):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 希望縣府能站在所有權人的立場，為所有權人設想，以避免衝突發生。 2. 有關土地分割造成畸零地之情形，如申請連帶徵收，其價格是否與區內價格一致？ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有關土地價格之估算，係由估價師依相關法令及作業技術規則辦理，除參考周遭案例及土地特性外，亦會參考民眾需求進行估價，以儘量維護民眾權益。 2. 如於原徵收案之徵收補償市價適用期間申請一併徵收者，應按原被徵收土地之地價辦理。(依據土地徵收補償市價查估辦法第 26 條)

發言人之意見	意見回應及處理情形
<p>楊○○女士(書面意見)： 希望只徵收公共設施部分，把產業用地的部分留給地主自行使用。</p>	<p>產業創新條例第 42 條已明文規定本園區之私有土地取得，係採徵收方式辦理。依法尚無法比照市地重劃或區段徵收方式配回土地或讓地主優先買回。</p>
<p>陳○○先生(書面意見)： 以實價登錄價格(加必要費用)特別補償金。</p>	<p>有關園區土地價格，將由估價師參考周遭土地買賣案例，以市價進行查估，並經縣政府地價評議委員會確認價格後，再與所有權人進行協商。已非採公告現值加成方式估算私有土地價格。</p>
<p>吳○○先生、孫○○先生(書面意見)： 建議以較高的價格徵收每坪 2 萬元高標。 參考南投縣微型園區 1. 埔里微型產業園區均價均 9 萬/坪(銷售中) 2. 旺來產業園區 7.1 萬/坪(完銷) 3. 竹山竹藝園區(N 萬/坪) 若 N=5 萬地主每分地 293.4 坪高標分 40%=50000*293.4*40%=2 萬/坪 若低標分 30%=50000*293.4*30%=1.5 萬/坪 *徵收價低於坪=10000 以下難共創多贏</p>	<p>有關園區土地價格，將由估價師參考周遭土地買賣案例，以市價進行查估，並經縣政府地價評議委員會確認價格後，再與所有權人進行協商。</p>

拾、結論：

有關本次會議與會人員所提出之各項意見，皆會納入紀錄，後續如有其他意見，可再提供予本府做為規劃參考。

拾壹、散會：下午 16 時整

拾參、公聽會照片：

