

沙崙健康園區計畫

第一次土地徵收報告公聽會



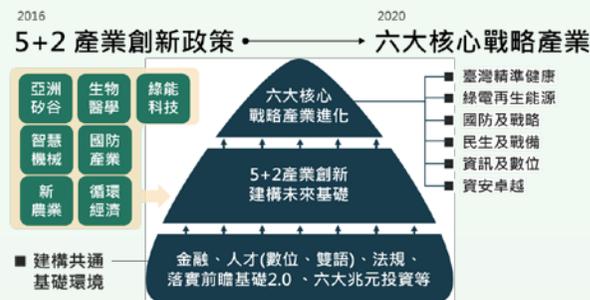
簡報人：黃隆仁 技師
112年02月02日

簡報大綱

- 一、計畫緣起
- 二、辦理法令依據
- 三、園區私有土地分布
- 四、開發公益性及必要性
- 五、開發適當性及合法性
- 六、其他
- 七、受影響權益人保障
- 八、現場意見交流與答覆



一、計畫緣起



- ① 因應國家政策、全球後疫情醫療產業趨勢，以沙崙智慧綠能科學城周邊整體規劃，打造連結學術、科技、生醫、研發等具產、學、研功能的健康產業園區。
- ② 回應醫療需求及推動下世代產業發展，新設健康產業園區以作為臺灣南部健康照護及產業發展核心

➡ 依循國發會產業發展及上位計畫，建構以智慧醫療產業為主體的健康園區發展模式。

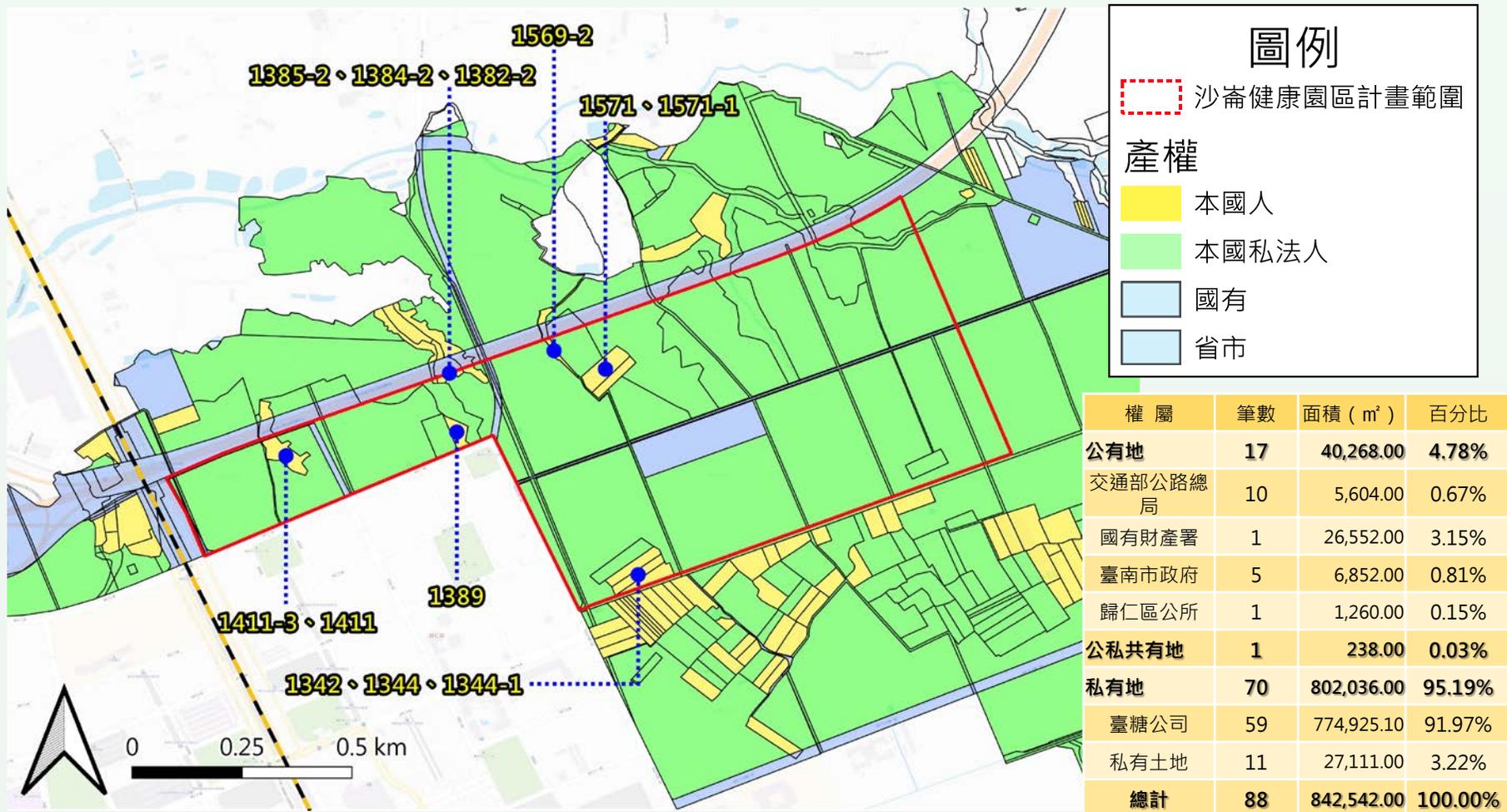
二、辦理法令依據

- 本案依據土地徵收條例第10條及施行細則第10條規定，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**至少2場公聽會**，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第10條法令規定		本案辦理執行
1	應於會議辦理前七日，公開資訊	1.已於民國112年1月18日函文開會通知單，並請歸仁區公所及沙崙里辦公處公告於適當公告位置。 2.已於民國112年1月18日函文，刊登於臺南市政府公報、政府公告及新聞紙。
2	以書面通知興辦事業計畫範圍內土地所有權人	本案主要涉及私有地主29名(含權利範圍屬持分者)，均以雙掛號方式於民國112年1月18日寄送開會通知單。
3	說明興辦事業概況、展示圖籍及說明事業計畫之公益性、必要性、適當與合理性及合法性，並聽取土地所有/利害關係人之意見。	於本次公聽會展示計畫使用範圍及套繪地籍成果，並於簡報中說明計畫之公益必要性等內容，後續將聽取現場土地所有權人意見。並記錄做為第2次說明會中回覆要項。
4	公聽會應作成會議紀錄，並將紀錄公告周知，且要書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。	本案於今日(112/02/02)完成公聽會後，將於完成會議記錄後，函文今日與會機關並提請歸仁區公所及沙崙里辦公處公告於適當公告位置。同時針對土地所有權人部分也將比照開會通知單寄送方式辦理。

 園區開發均**依法行政**，並**確保通知**土地所有權人及相關單位，**強化落實**民眾參與及受影響人權益處理。

三、園區私有土地分布



➡ 本案園區範圍共計使用，88筆土地，其中**私有土地共計12筆**，產權人計有29名。

四、開發公益性及必要性(1/6)

社會因素評估：

徵收所影響人口之多寡、年齡結構	本計畫區內除一處元帥宮廟外，無居住人口，徵收對人口不會造成影響。
徵收計畫對周圍社會現況之影響	園區預估 引進5千名就業人口 。可帶動地區發展與繁榮，另在園區周界已劃設至少10公尺寬之隔離綠帶，不致影響區外既有之活動與寧靜。並可提供公共設施供周圍社區居民使用。
徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	本園區範圍除為台糖農場，並 無住宅社區 ，亦無弱勢族群。
徵收計畫對居民健康風險之影響程度	環評送審 ：已擬具「環境影響說明書」送行政院環保署審議中。並依據「健康風險評估技術規範」規定進行健康風險評估。 設置專用污水處理廠 ：營運期間所產生之工業廢水及生活廢水，將循專管收集至污水處理廠，經三級處理達排放標準後再外排。 廢棄物委託合格機構處理 ：廢棄物將委託臺南市境內合格之廢棄物清除處理機構處理，由園區之管理(開發)單位追蹤處理情形。



依土地徵收條例規定，**說明社會性因素評估項目**，並依據相關法令規定辦理本案園區開發規劃。

四、開發公益性及必要性(2/6)

經濟因素評估：

徵收計畫對稅收影響	<p>營利事業所得稅：每年估計可產生103億元產值，估算稅額可增加約1.751億元。</p> <p>個人綜合所得稅：直接就業人口以5千人，預計每年政府將可增加2.1億元之個人綜合所得稅額。</p> <p>營業稅：每年增加之營業稅收入約5.15億元。</p>
徵收計畫對糧食安全影響	園區徵收土地以台糖農場為主，目前主要做為平地造林地、次生林、草生荒地，及部分種植西瓜、鳳梨、蔬菜，非糧食作物。
徵收計畫造成增減就業或轉業人口	園區內就業人數約為20餘人，經詢台糖公司，租約到期後即不續租。開發後將新增約5千名就業人口。
徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔	開發費用後續將採產業創新條例第37條，以公開甄選公民營事業自籌資金之模式辦理。
徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響	<ul style="list-style-type: none"> ■ 範圍內無漁、牧產業，對漁、牧產業無直接影響。 ■ 計畫範圍內之植林非屬經濟林，對林業鏈無直接影響。 ■ 園區係位於農田水利事業區域外，未涉及其農田水利設施備。
徵收計畫對土地利用完整性影響	配合沙崙科學城周邊土地作整體規劃，設置健康園區，並以既有邊界為界，維持周邊土地利用完整性。



依土地徵收條例規定，說明經濟性因素評估項目，其中稅收及就業部分多為正面影響。

四、開發公益性及必要性(3/6)

文化及生態因素評估：

因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	計畫現況多為農作及造林用，園區開發後將造成原有農村自然風貌改變為城鎮風貌，但本計畫將配合當地景觀風貌，強化園區生態設計
因徵收計畫而導致文化古蹟改變	範圍內 無公告 之文化古蹟、景觀及歷史建築。區內既有寺廟 元帥宮亦原地保留 ，不作改變。
因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	本園區開發後除 可帶來就業人口、增進所得 、提高土地價值、振興經濟、改善公共服務設施(區內新設公共設施及聯外交通設施改善)外， 生活條件將有所改善 。
徵收計畫對該地區生態環境之影響	基地多為農地， 現況種植西瓜、鳳梨、蔬菜及台糖公司人工植株 ，未來周邊設置緩衝綠帶以及規劃連續性綠帶，提供多樣化生物環境，減少對生態之影響。
徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響	<ul style="list-style-type: none">■ 本園區開闢後將提供約5千個就業機會，對居民就業機會將有所改善。■ 園區衍生之服務需求，如餐飲、零售、金融等，帶動周邊經濟繁榮，對於周邊居民或社會整體應可產生正面效應。



依土地徵收條例規定，**說明文化及生態因素評估項目**，並考量當地既有文化，**保留相關宮廟**。

四、開發公益性及必要性(4/6)

國家永續發展因素評估：

國家永續發展政策	<ul style="list-style-type: none">■ 永續的環境：本案園區位置並未位處重大環境敏感地區，並配合相關書件審查並未與永續環境有所違背■ 永續的社會：本案將依環評審查結論辦理，避免園區開發對人民健康之影響■ 永續的經濟：落實園區低污染、低耗能、低環境衝擊及高值化等價值為開發目標，藉由引進適宜產業
永續指標	園區設置有助於整體 環境條件 之提升，並對於 社會、經濟之永續均有所助益 ，符合永續發展目標及國家發展之政策與永續指標。
國土計畫	「 配合國家整體產業發展政策，整合產業發展空間規劃 」目標，並致力於讓產業發展能量透過交通運輸流動(高鐵台南站)及既有產學網絡(成大沙崙醫療中心先導計畫)，達到厚實經濟基礎及向外擴張影響力。

➡ 依土地徵收條例規定，說明國家永續因素評估項目，本案依循國家開發政策及國土計畫產業園區目標。

四、開發公益性及必要性(5/6)

必要性評估評估：

<p>本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 臺南市前瞻基礎建設推動之「沙崙科學城」更是重要的未來產業發展核。 ■ 「成大醫療中心」作為南臺灣生醫研究及執行中心而產生的上下游健康產業發展需求。為配合中央推動產業政策，故應規劃設置健康產業園區。
<p>徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.範圍力求完整，盡量以既存如道路、排水或地籍邊界，避免造成土地破碎及畸零地。 2.區內土地權屬力求單純。私有土地部分盡量以台糖農場為主，除少部分私地外，盡量避免納入可獨立使用農地。
<p>用地勘選有無其他可替代地區</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.區位交通條件良好，土地權屬單純，開發影響私有權益較少。 2.為配合中央推動產業政策、承接沙崙科學城產業發展聚落、延續成大醫療園區研發能量 3.具市場區隔效益，與周遭園區所提供之機能不同，具無可替代性
<p>是否有其他取得方式</p>	<p>本案於徵收前將按土地徵收條例第11條規定辦理協議價購。另現行土地徵收價格已修正為市價徵收，故亦可相對保障對地主之權益</p>

➡ 依土地徵收條例規定，說明必要性因素評估項目，本案為配合沙崙科學城發展整體開發願景進行設置。

四、開發公益性及必要性(6/6)

必要性評估評估：

<p>是否有其他取得方式</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 公私有土地交換（以地易地）：按「臺南市市有財產管理自治條例」第五十四條規定「非公用不動產與私有不動產不得相互交換產權」，爰本案無法採用「以地易地」方式取得私有土地。■ 出租或設定地上權：倘以出租或設定地上權取得土地時，市府轉租售予廠商時，廠商非土地所有權人，故無法以土地向銀行融資，將影響資金周轉；同時租金隨地價調漲，亦造成廠商財務不確定性，影響廠商投資意願，故較不適合產業園區之土地取得方式。■ 協議價購或一般徵收：因本計畫依產業創新條例第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。另現行土地徵收價格已修正為市價徵收，故亦可相對保障對地主之權益；後續倘協議不成，方採一般徵收方式辦理。
------------------	---

▶ 本案土地取得均須依相關法令規定，與**受影響人進行協調及商議**，並須合理的保障受影響地主之權益。

五、開發適當性及合法性

適當與合理性及合法性評估：

適當與合理性評估	<ul style="list-style-type: none">■ 本園區之設置，因應國際情勢及延續國家重大建設研發及試量產量能，打造臺南沙崙地區成為新興產業的核心聚落，提供更多在地優質就業機會，吸引年輕人回鄉就業。■ 成大醫療中心於110年12月31日經行政院核定成立。本基地鄰近成大醫中心，位置是最適合發展健康相關產業的區位。■ 臺南市國土計畫工商部門產業計畫將基地所在範圍指認為未來發展之核心六，是為推動新興產業之發展使用，符合臺南市國土計畫之產業空間布局。■ 本園區範圍以臺糖土地為主，減少對民眾之影響與衝擊，用地勘選具適當性。
合法性評估	<ul style="list-style-type: none">■ 依「產業創新條例」、「非都市土地開發審議作業規範」、「環境影響評估法」等規定辦理申請及審查作業，開發程序具備合法性。■ 依「土地徵收條例」第3-1 條第1項規定，優先使用無使用計畫之公有土地或國營事業土地，並依「政府機關與經濟部所屬國營事業機構合作開發產業園區處理原則」辦理合作開發，開發方式具備合法性。



說明適當性及合法性因素評估項目，並依循法令原則，盡量以國有或公營事業為開發範圍。

六、其他

公益性、必要性與預計徵收私有財產之利益比較衡量評估

項目	園區開發對公共利益之影響	未開發之沙崙農場
年產值	本園區年產值估計為103億元。	農場年產值預估約3,186萬元。
就業	本工業區約可引進5千個就業機會	農場相關作業人員約20餘人。
公共設施	規劃設置公園綠地、滯洪池等公共設施，整體提升周邊公共設施服務品質。	範圍內無既有集居聚落，亦無公共設施服務。
其他	<ul style="list-style-type: none">■ 藉由產業園區之設置、擴大產業群聚效應，發揮健康園區特色。■ 提高土地價值、增加政府稅收，園區所衍生的服務需求，如餐飲、零售、金融等亦將帶動地方繁榮，對周邊居民或社會整體將帶來正面的提升作用。	維持低度的農業發展及田園風光。



開發公共利益與既有使用評估列表說明，本案園區開發能提供較為廣泛的公益性及產值效益。

七、受影響權益人保障

土地所有權人權益保障

<p>徵收法定補償情形 (各直轄市、縣(市)政府地價評議委員會所評定之補償市價、拆遷補償等基準)</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 地價補償：本計畫地價補償將依「土地徵收條例」之規定優先採協議價購以市價取得，倘協議不成方採徵收，以市價補償之精神進行地價補償。■ 地上物補償：本計畫地上物將依將依「臺南市興辦公共工程土地改良物補償自治條例」及「臺南市農作改良物徵收補償費查估標準」等相關規定辦理地上物補償。
<p>徵收後之安置、就業輔導具體作法或救濟計畫情形 (生存權之保障)(中低收入戶調查情形)</p>	<ul style="list-style-type: none">■ 經查本計畫範圍現況無居住行為，爰不涉及徵收後安置，故無相關安置計畫。■ 就業輔導：本計畫未來興建期間或營運期間(例如成立管理中心)如需要非專業性勞工，將優先錄用台糖農場目前之勞務工及附近聚落之居民，以保障當地居民之工作權。■ 徵收補償係依法以市價補償，並力求保障所有權人之權益。

➡ 土地取得須重視受影響地主權益，在**專業估價、市價利潤及保障地主開發權下**，**協議合理**的土地價購。

八、現場意見交流與答覆

- 意見交流原則：可利用現場發表或書面表達方式提出，書面陳述之意見可利用意見單並於今日或本日會議後10日內(112/02/12前)寄送或傳真至機關。
 - 主辦機關：臺南市政府經濟發展局
 - 機關地址：臺南市新營區民治路36號
 - 聯絡電話：(06) 632-2231
 - 傳真專線：(06) 635-4553
- 現場交流辦理：
 - 意見發表：現場發言為利製作及寄送會議紀錄，請先說明單位、姓名
 - 發表規定：由主席視現場發言人數，待複數人發言後，階段性統一答覆
 - 發言次數：不限發言次數，但為利時間管控，每人發言以3分鐘為限
- 公聽會會議記錄辦理方式：
 - 意見紀錄：書面意見請於今日或本日會議後10日內(112/02/12前)寄送或傳真至機關
 - 後續執行：現場提出意見，會併入之後第二場土徵公聽會紀錄，但如今日以後提出者，將於第二場公聽會提出說明與回覆
 - 公開資訊：將於臺南市政府、歸仁區公所及歸仁區沙崙里辦公處公告會議紀錄，並寄送予全部土地所有權人及陳述意見之利害關係人

簡報結束，敬請指導

聯繫方式



窗口：林永健 經理

手機：0986-606-308

電話：02-2659-5449轉274

信箱：chapman.lin@hotmail.com.tw

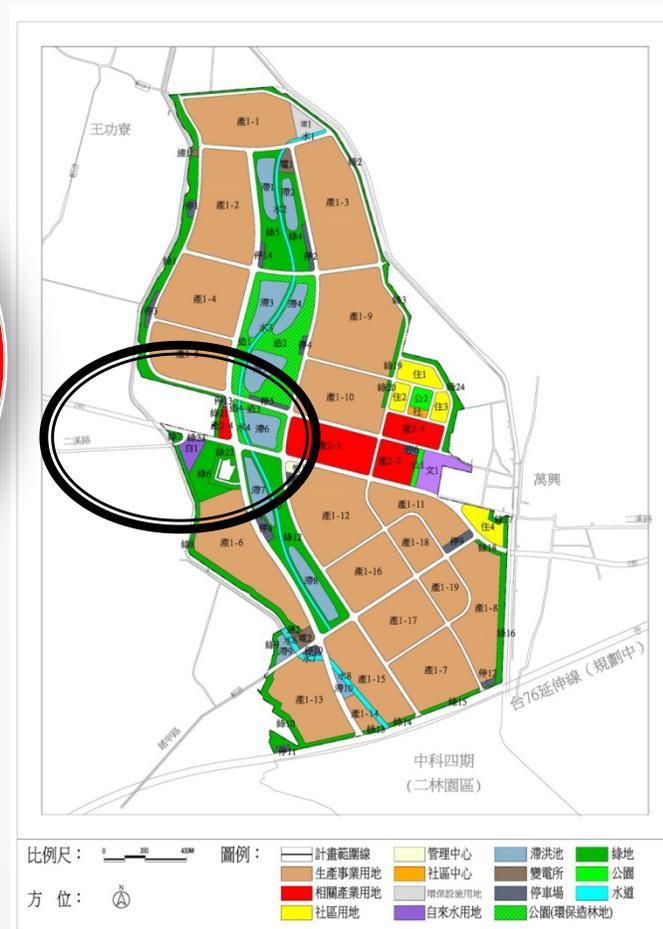
Line：[chapman.lin](https://www.line.me/tw/chapman.lin)



附件：剔除不參與徵收土地案例-彰化二林精機園區



剔除拒絕徵收之既有房舍並於
周邊留設綠帶與通路



➡ 針對私有地主如協議價購不成，剔除為本案園區範圍參考案例。

附件：剔除不參與徵收土地案例-新竹台知園區



針對私有地主如協議價購不成，剔除為本案園區範圍參考案例。