

## 徵收土地計畫書

本府為「高雄市和發產業園區開發案」之需要，擬徵收坐落本市大寮區翁公園段 2002-7 地號等 330 筆土地，合計面積 134.8989 公頃，並擬一併徵收其土地改良物，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 15 份，謹請准予照案徵收。

此 請

內 政 部

### 一、徵收土地原因

為「高雄市和發產業園區開發案」需使用本案土地。

### 二、徵收土地所在地範圍及面積

- (一) 擬徵收坐落本市大寮區翁公園段 2002-7 地號等 330 筆土地，合計面積 134.8989 公頃，詳如徵收土地清冊與徵收土地圖說。
- (二) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理，並已依作業要點第 2 點規定檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

### 三、興辦事業之種類及法令依據

- (一) 興辦事業之種類：其他依法得徵收土地之事業（產業創新條例第 42 條）。
- (二) 興辦事業之法令依據：
  - 1. 依據土地徵收條例第 3 條第 10 款規定。
  - 2. 依據產業創新條例第 42 條第 1 項規定。
- (三) 奉准興辦事業文件：

經濟部已於 103 年 7 月 17 日以經工字第 10302611810 號函同意核定「高雄市和發產業園區」之設置（詳附件一經濟部 103 年 7 月 17 日經工字第 10302611810 號函暨核定園區範圍圖及土地清冊影本）。

#### 四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：

##### 1. 本計畫目的

從台灣地區整體工廠營運情形、海空交通運輸條件及近期工業區用地供不應求的現象，顯示高雄市之於國內製造業設廠區位的優異條件。另高雄市為金屬產業重鎮，已開發工業區使用率達九成以上，已無土地可供設廠，且多數皆屬開發達二十年以上之老舊工業區，公共設施供給不足，整體空間品質不良。近年來，用地取得不易及地價上漲已成為金屬鋼鐵業最大困擾之一。並為因應台商回流及潛在廠商擴廠或遷廠需求，高雄市政府乃選定台糖土地，申請報編產業園區，以提供產業建廠使用，並協助產業根留台灣。

另，因為原先「綠色產業園區」之名稱容易造成民眾誤解本計畫之目的，基於本案土地之地理區位於大發工業區北側，及開發後與和春技術學院之關係，故本案正式定名為「和發產業園區」。

##### 2. 與預計徵收私有土地合理關連理由

計畫基地鄰近台 21 線及台 88 線，未來尚有國道七號行經大寮地區，大寮區之交通優勢，使得本計畫深具發展潛力。大寮區之金屬及機械設備等相關產業聚落已然形成，雖計畫範圍內公有土地面積比例較低，但考量基地內台糖土地屬無政府使用計畫之國營事業土地，爰基於產業聚落發展、潛在廠商擴廠或遷廠需求及未登記工廠合法化等考量，選定此區作為「和發產業園區」。

市府於 101 年進行「產業用地需求調查」，統計之用地需求共計約 142.87 公頃，其中機械設備、運輸工具、金屬製品、電子電力等產業分別為 33.22、34.88、47.44、12.62 公頃（表 1）。經濟部並於 102 年 10 月 24 日函文確認本計畫之廠商進駐需求。基於產業聚落之發展、潛在廠商擴廠及遷廠需求等原因，問卷回收之 174 家廠商中，有 142 家廠商需求本計畫基地，比例為 81.6%。所有 142 家需地廠商中，為大發工業區之廠商有 32 家，鄰近大發工業區之廠商有 4 家，合計比例為 25.4%，因此本園區之區位亦可回應產業群聚所衍生之設廠需求。

綜上所述，此與本計畫目的與預計徵收私有土地之關連應屬

合理。

表 1 和發產業園區用地需求統計表

產業別	機械	運輸工具	金屬製品	電力設備	電子零組件	其他	總計
家數	54	8	52	4	1	23	142
家數比例	38.03%	5.63%	36.62%	2.82%	0.70%	16.20%	100%
面積(公頃)	33.22	34.88	47.44	5.62	7	14.71	142.87
面積比例	23.25%	24.41%	33.21%	3.93%	4.90%	10.30%	100%

註 1：統計時間至 102 年 12 月。

註 2：其他包含非金屬礦物製品、塑膠製品、橡膠製品、化學製品、廢棄物清除處理及資源回收等產業。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：

本產業園區開發範圍之劃定，主要係以台糖農場為界線，再配合如道路、灌排水路等為界，經濟部核准之園區面積為 136.1242 公頃（詳附件一，四捨五入前為 136.12419 公頃），以整筆土地使用為原則，辦理釘樁並逕為分割，完成後使用面積變動情形詳如表 2（共減少 0.324909 公頃），新使用面積為 135.799281 公頃，其中包含一般自然人私地主土地（675m<sup>2</sup>，0.050%）經濟部所屬事業單位（1,314,996.36 m<sup>2</sup>，96.834%）、農田水利會（34,352.01m<sup>2</sup>，2.53%）、公有（7,969.44m<sup>2</sup>，0.587%）等土地。

經檢討週遭土地使用性質（位於邊界，詳圖 1-1）、出入動線不影響、及綠帶必要性（包含道路已達 20 米，詳圖 1-2），故剔除北基地東南角及南側之重疊土地（高雄市大寮區上寮北段 8-2、9-1、10、11、12、13-1、14-1、15-1、16-1、74-1、74-2、74-3、82、82-1、82-2、82-3、82-4、82-5，共 1811.81 m<sup>2</sup>）；再因位於邊界（詳圖 2-1）、出入動線不影響、及土地權屬等因素（屬小面積私地主，詳圖 2-2），加以私有地地主不願意被徵收，按都市計畫法第 51 條，私有土地得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用，亦即不徵收亦不影響地主權益及雙方土地之利用，故剔除位於南基地北側一般自然人私地主之土地（高雄市大寮區大寮段 1219-2、1220-2、1220-3、1151-8、1151-33、1151-34 等 6 筆土地共 675 m<sup>2</sup>）；另公有土地（6,517 m<sup>2</sup>）不需辦理徵收，故目前僅徵收經濟部所屬事業單位台糖公司（1,314,971 m<sup>2</sup>）、農田水利會（34,018 m<sup>2</sup>），共 1,348,989 m<sup>2</sup> 土地，徵收私有土地之範圍者已達必要之最小限度範圍。

表 2 和發產業園區使用面積變動表

地號	原使用面積	新使用面積	差額(m <sup>2</sup> )	說明
大寮段 1157	3,946	3,475	-471	部分使用
大寮段 1160-1	1,503	532	-971	部分使用
大寮段 1161	4,345	4,347	2	部分使用
大寮段 1176	3,162	2,399	-763	部分使用
大寮段 1184	29,628	29,357	-271	部分使用
大寮段 1184-1	10,484	10,394	-90	
大寮段 1185	1,318	1,314	-4	
大寮段 1186	1,038	1,034	-4	
大寮段 1187	27,403	27,344	-59	
翁公園 2005-36	51	35	-16	部分使用
翁公園 2007-4	1343	1335	-8	部分使用
翁公園 2019-2	2062	1382	-680	部分使用
翁公園 2005-5	0	6	6	分割後增加
翁公園 2006-1	0	4	4	分割後增加
翁公園 2009-5	275	0	-275	
翁公園 2003-18	0	1	1	分割後增加
上寮北段 8-2	0	4.72	4.72	分割後增加
上寮北段 9-1	0	14.21	14.21	分割後增加
上寮北段 10	0	1.21	1.21	分割後增加
上寮北段 15-1	0	0.94	0.94	分割後增加
上寮北段 16-1	0	4.28	4.28	分割後增加
上寮北段 11	0	9.35	9.35	分割後增加
上寮北段 12	21	252.96	215.96	
上寮北段 13-1	0	69.16	69.16	分割後增加
上寮北段 14-1	0	2.54	2.54	分割後增加
上寮北段 74-2	37	24.97	-12.03	
上寮北段 74-3	0	23.57	23.57	分割後增加
小計			-3249.09	

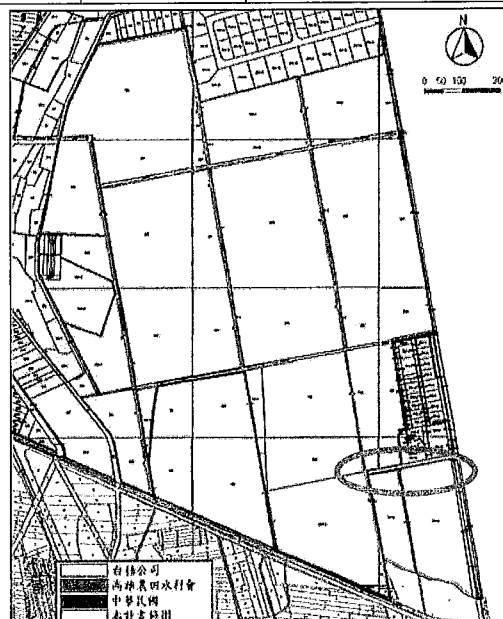
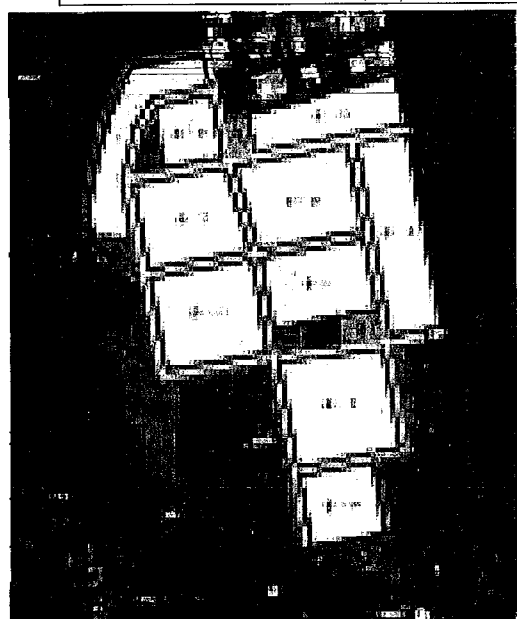


圖 1-1 和春基地土地使用計畫

圖 1-2 和春基地土地權屬示意圖

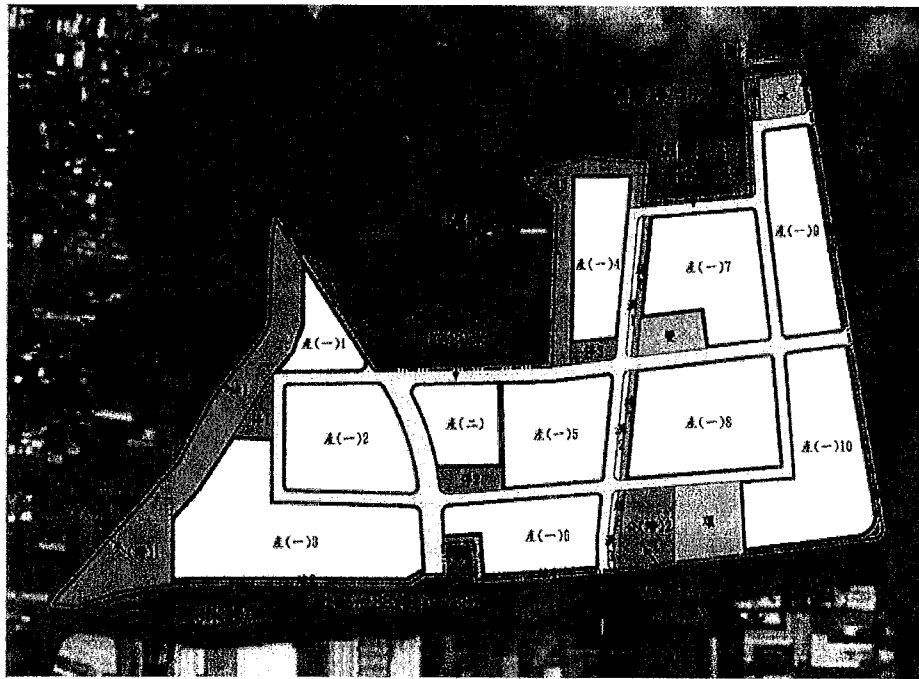


圖 2-1 大發基地土地使用計畫圖

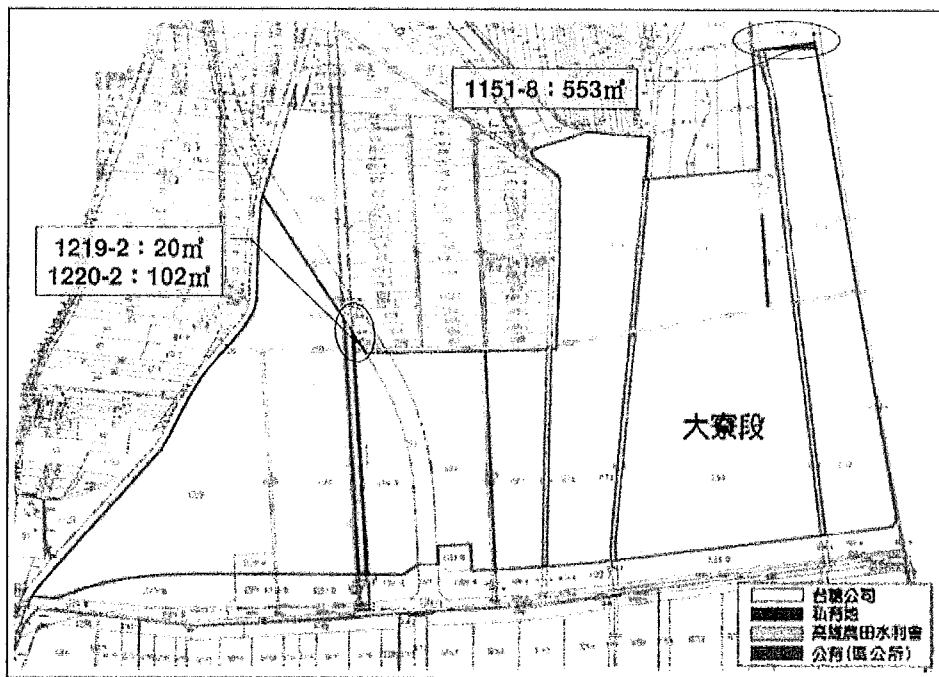


圖 2-2 大發基地權屬示意圖

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：

1. 各類工業用地使用情形

工業用地供給來源包含科學園區、加工出口區、編定工業區、

環保科技園區、農業生物科技園區、都市計畫工業區及非都市土地丁種建築用地等，其中加工出口區、環保科技園區、農業生物科技園區皆僅有數百公頃，閒置面積極為有限；丁種建築用地則多為興辦產業人自行開發及使用。

而科學園區可進駐廠商需為經國科會核准在園區內成立從事高級技術工業產品開發製造或研究發展之事業。其投資計畫須能配合我國工業之發展、使用或能培養較多之本國科學技術人員，且投入研發經費佔營業額一定比例以上，並具有相當之研究實驗儀器設備，而不造致公害等條件限制；傳統產業不符進駐條件。

都市計畫工業區雖有閒置情形，但普遍存在公共設施未開發、污水處理設施不足、產權私有、土地細分零碎等問題，造成產業用地釋出及整合困難，用地取得耗時已成為該類用地開發利用之最大障礙。

整體而言，編定工業區因具有公共設施完備、用地取得時程及成本可預期、管理完善等優點，而為多數廠商設廠時之首選。依據經濟部工業局提供之資料(103年2月11日工地字第10300090650、103年1月15日工地字第10300065670號函，詳附件二附-103~附-107頁)，其轄管工業區之閒置用地(包含未建廠、歇業及停工)共計612.64公頃，已開發工業用地之閒置情形以歇業及停工居多，開發中工業用地則以未建廠居多，而位於高雄地區者僅臨海及仁武工業區有17.06公頃之閒置用地。

## 2. 高雄地區工業區使用情形

高雄地區目前供投資設廠之種類繁多，其中包括政府開發及民間企業報編之產業用地。按開發狀態之不同，茲將高雄地區之工業區區分為已開發完成之工業區(表3)及已編定未開發、編定或規劃中工業區(表4)。此就本計畫所在之地區可能存在替代關係之工業區及產業園區整理說明如後。

### (1) 開發完成之工業區

由表3可知，可立即提供使用之工業區僅岡山本洲之環保科技園區，尚有0.26公頃，其他編定工業區土地皆已售罄，都計工業區可供使用面積皆未達3公頃，民間報編之工業區則無土地可供釋出。

而科學園區雖有17.74公頃之土地，但本案需地廠商多為傳

統產業，目前欲轉型成高附加價值之機械設備及金屬加工業，多與科學工業之條件不符，故無法進駐科學工業園區尚可釋出之用地。

整體而言，高雄市之工業區引進產業類別多元，有石化工業、金屬加工產業、螺絲螺帽業、一般製造業、高科技產業等。惟其中部分早期開發之傳統工業區或設施老舊、或發展飽和、或面臨公共設施嚴重不足的問題，造成環境上的負擔，顯示高雄地區實已無足夠之工業用地供廠商設廠，除了透過工業區啟動更新機制外，新工業區規劃也必須協助解決環境平衡上的課題。

表 3 高雄市已編定開發工業區綜整表

編號	產業用地類別 <sup>(1)</sup>	名稱 <sup>(2)</sup>	區位	引進行業 <sup>(3)</sup>	可釋出面積 <sup>(4)</sup>	可提供時間
1	編定工業區 (含編定未開發工業用地)	高雄臨海工業區	小港區	基本金屬製造業、金屬製品製造業、機械設備製造業等	0	-
2		仁大(大社)工業區	大社區	塑膠製品製造業、金屬製品製造業、電腦、機械設備製造業、基本金屬製造業等	0	-
3		鳳山工業區	鳳山區	基本金屬製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業等	0	-
4		岡山本洲工業區	岡山區	基本金屬製造業、金屬製品製造業、化學材料製造業	2.06	可立即使用
5		仁大(仁武)工業區	仁武區	化學材料製造業、化學製品製造業、機械設備製造業等	0	-
6		大發工業區	大寮區	基本金屬製造業、機械設備製造業、金屬製品製造業等	0	-
8		永安工業區	永安區	金屬製品製造業、基本金屬製造業、機械設備製造業	0	-
9		林園工業區	林園區	化學製品製造業、化學材料製造業、木竹製品製造業等	0	-
10		永新工業區(民間)	岡山區	動物飼料配製業、基本金屬製造業、電力及燃氣供應業	0	-
11		大德工業區(民間)	岡山區	金屬製品製造業	0	-
12		芳生螺絲工業區(民間)	岡山區	金屬製品製造業	0	-
13		燕巢角宿工業區(民間)	燕巢區	綜合工業區	0	-

14	路竹智慧型工業園區(民間)	路竹區	金屬製品製造業、機械設備製造業、其他運輸工具及其零件製造業	0	-	
15	油機工業區(民間)	路竹區	通用機械設備製造業	0	-	
16	中鋼構燕巢工業區(民間)	燕巢區	鋼構產品製造	0	-	
17	橋頭工業區(民間)	橋頭區	綜合工業區	0	-	
18	臺上段工業區(民間)	永安區	綜合工業區	0	-	
19	前鋒子段(民間)	岡山區	鋼鐵工業	0	-	
20	路竹後鄉工業區(民間)	路竹區	綜合工業區	0	-	
21	天聲工業產業園區	路竹區	金屬製品製造業	0		
22	慈陽科技工業產業園區	路竹區	基本化學材料	0		
23	英鈿工業產業園區	路竹區	金屬製品製造業	0		
24	誠毅紙器產業園區	永安區	紙製品製造業	0		
25	南六企業產業園區	燕巢區	紡織業	0		
26	科學園區	南部科學工業園區(高雄園區)	路竹區	電子零組件製造業、藥品及醫用化學製品製造業、其它製造業	17.74	可立即使用
27	高雄軟體科技園區	前鎮區	倉儲業、汽車貨運業、資料處理及資訊供應服務業等	0	-	
28	楠梓加工出口區	楠梓區	電子零組件製造業	0	-	
29	楠梓加工出口區二園區	楠梓區	電子零組件、電腦電子產品及光學製品製造業	0		
30	高雄加工出口區	前鎮區	電子零組件製造業	0	-	
31	臨廣加工出口區	前鎮區	電子零組件製造業	0	--	
32	高雄成功物流園區	前鎮區	倉儲業	1.98	可立即使用	
總計可釋出用地面積(公頃)				21.78		

資料來源：高雄市政府經濟發展局，104年3月。



(2) 已編定未開發、編定或規劃中之工業區

如表 4，已編定未開發之工業區部分，興達港遊艇專業區已解編，且工業區面積較小，無法提供潛在廠商使用。另開發中工業區皆屬興辦工業人自行編定，無法提供潛在廠商使用。而規劃研議中之工業區包含本洲擴大產業園區、金屬扣件物流倉儲產業園區及國道七號周邊產業園區，該三處工業區仍處於規劃階段，無法在短期內提供以滿足本計畫廠商設廠之時效性。而編定中之南星計畫遊艇產業園區，僅提供予遊艇及相關產業，無法提供其他產業類別足夠之用地需求。

表 4 高雄市已編定未開發、編定或規劃中工業區綜整表

開發狀況	工業區名稱	面積(公頃)	產業類別
編定未開發	興達港遊艇專業區(已解編)	30.12	遊艇產業
開發中	油機公司申編工業區	15.49	工具機產業
	芳生螺絲申編工業區	6.60	金屬製品製造業
	中鋼結構燕巢工業區	45.01	鋼鐵
	大德工業區	20.00	綜合性
	永新工業區	12.00	紡織
	高雄台上段	13.00	-
申請編定中	高雄市南星計畫遊艇產業園區	113.10(更正)	遊艇製造及關聯產業
規劃研議中	本洲擴大產業園區(政策暫緩)	87.14	研議中
	金屬扣件物流倉儲產業園區	152.00	金屬扣件、物流
	國道七號周邊產業園區	130.25	綠能、低碳住宅、觀光工廠、物流

資料來源：高雄市政府經濟發展局，104 年 3 月。

(3) 基地周邊歇業工廠情形

本計畫基地之所在行政區近兩年歇業工廠(不含現址已有其他工廠)計有 44 家 4.715 公頃，其中 8 家已售予其他公司個人或 18 家由大發服務中心追蹤列管，僅 18 家尚未得知其使用現況，其面積共 0.98 公頃，如表 5 所示。

表 5 和發產業園區周邊歇業工廠統計表

工廠名稱	里	備註	面積(m <sup>2</sup> )	追蹤
震鑫精密工業有限公司	大寮區三隆里		423	
泰昇有限公司	大寮區	103.12.23 登記廢止	478.91	大發

工廠名稱	里	備註	面積(m <sup>2</sup> )	追蹤
楠豐機械股份有限公司	大寮區	102.11.22 登記廢止	1800	大發
柏卡軸封有限公司二廠	大寮區	102.01.22 申請登記廢止	1864	大發
士奇實業有限公司大發廠	大寮區大寮里	103.01.16 登記廢止	205	
優積企業有限公司大發廠	大寮區大寮里	103.09.04 登記廢止	1563	大發
如記食品有限公司大發廠	大寮區大寮里	102.11.29 登記廢止	3616	大發
先怡企業有限公司	大寮區大寮里	103.02.26 登記廢止	1928	大發
絃觀國際有限公司高雄廠	大寮區中庄里	102.08.16 登記廢止	3988	
將安企業股份有限公司	大寮區中庄里	102.04.23 登記廢止	952.9	
昶澄企業有限公司	大寮區內坑里	102.02.19 登記廢止	221	
瑞洋爐具有限公司	大寮區永芳里	102.09.18 登記廢止	107	
台灣莊臣股份有限公司高雄廠	大寮區江山里	103.09.26 登記廢止	2119	
長興化學工業股份有限公司大寮廠	大寮區江山里	102.07.02 登記廢止	14940	
翊順企業行	大寮區江山里	102.07.29 登記廢止	573.87	
金珀企業工廠	大寮區後庄里		7434	
上慧機械企業有限公司窗簾廠	大寮區後庄里	102.06.18 登記廢止	425.6	
神農氏奈米科技有限公司	大寮區後庄里		588	
鑫御實業有限公司大發廠	大寮區昭明里	103.06.18 登記廢止	81	
鉅昇實業有限公司	大寮區	103.10.15 登記廢止	495	大發
煒鈞實業有限公司	大寮區	103.10.15 登記廢止	495	大發
復璋企業有限公司	大寮區義和里	102.12.04 登記廢止	217.63	
錄鴻宏業有限公司	大寮區義和里	103.09.05 登記廢止	230.55	
昕揚工業有限公司	大寮區義和里	102.09.11 申請登記廢止	278.08	
奇緯金屬工業有限公司	大寮區		584	
新大股份有限公司	大寮區	103.11.19 登記廢止	4500	新大(類別變更)
優利萊船舶有限公司	大寮區過溪里	103.03.17 登記廢止	8068	大發
正成企業有限公司	大寮區過溪里	103.08.27 登記廢止	224	
順豐工程有限公司	大寮區過溪里	104.01.29 登記廢止	224	
美珍有限公司	大寮區	103.11.10 登記廢止	464	
台灣磁力選礦股份有限公司	大寮區	102.06.05 申請登記廢止	4898	
祈安企業股份有限公司	大寮區潮寮里	103.09.11 登記廢止	3360	大發
基明有限公司	大寮區潮寮里	102.06.20 申請登記廢止	839	大發
鹿益企業股份有限公司	大寮區潮寮里	102.07.30 登記廢止	855	競悅創藝
慶賀工業有限公司大發廠	大寮區潮寮里	103.07.18 登記廢止	855	競悅創藝
旻川興業有限公司	大寮區潮寮里		995	大發
遠陞實業有限公司	大寮區潮寮里	102.12.16 登記廢止	1710	遠陞(類別變更)
犇達興有限公司	大寮區潮寮里	102.10.17 登記廢止	1515	大發
耀一有限公司	大寮區潮寮里	102.05.08 申請登記廢止	812	大發

工廠名稱	里	備註	面積(m <sup>2</sup> )	追蹤
旺泰坤科技股份有限公司	大寮區潮寮里	102.03.20 申請登記廢止	1329	一家實業
聯成化學科技股份有限公司設備製作及車輛修護廠	大寮區潮寮里	103.08.14 登記廢止	79843.24	大發
三九金屬實業有限公司	大寮區潮寮里	103.05.15 廢止	1490	大發
良聯工業股份有限公司	大寮區潮寮里	104.01.05 登記廢止	6710	大發
益金盛礦業有限公司	大寮區	103.08.14 登記廢止	1942	大發

資料來源：高雄市政府經濟發展局，104年3月。

經檢討閒置、開發中、歇業等具有替代關係之用地供給後，無足以替代本園區之產業用地，即本案之設置於用地勘選所需私有土地以開闢新園區有其必要性。

#### (四) 是否有其他取得方式：

土地提供他人使用，依據相關法令之規定，其方式包含出租、設定地上權、合作開發、徵收及區段徵收等，惟以產業園區使用而言，製造業之設廠及量產行為，因原料及製程差異，部分行業所需投入之設施設備涉及龐大資金，廠商於評估廠地條件時，大多希望取得可長期使用且可預期成本之土地，以避免發生土地被收回而衍生之相關營運危機，且廠商規模愈大對此類評估愈是慎重。

##### 1. 有關出租或設定地上權之評估

(1) 本計畫基地之土地大多屬台糖所有，但仍夾雜水利會土地及國有地，如台糖土地以租用或設定地上權方式取得，將造成開發後產業用地權屬分屬台糖及市府，提供土地給廠商設廠將衍生複雜之法律關係，土地管理行為亦將隨之複雜。

(2) 且承租人或地上權人為高雄市政府，台糖公司無法提供土地使用同意書給進駐廠商，將影響廠商建廠時之建照申請及融資貸款，且年租金隨公告地價每三年調整，將使土地使用成本逐次攀升。

(3) 根據本府經濟發展局 101 年之調查中，廠商需地方式以承購居多數，租地接受度僅約 22% (詳表 6)。

除上述原因外，本案之公共設施用地依據產業創新條例第 51 條規定應登記為市有，即案內部分土地屬於永久性設施所需用土地，應宜取得所有權以利後續管理維護。

表 6 潛在廠商需地方式統計表

進駐模式	廠商數	面積(公頃)	面積比例(%)
1. 承購	89	104.85	73.39
2. 承租	19	12.40	8.68
3. 地上權	3	1.65	1.15
4. 承購 or 承租	14	10.08	7.06
5. 承購 or 地上權	2	1.65	1.15
6. 承租 or 地上權	1	0.83	0.58
7. 皆可	10	8.10	5.67
8. 無表示意見	4	3.31	2.32
總計	142	142.87	100.00

註 1：含承租之進駐模式（2、4、6、7）約佔總面積 21.99%。

註 2：含地上權之進駐模式（3、5、6、7）約佔總面積 8.56%，設定年期以 30~40 年為主。

## 2. 有關合作開發之評估

合作開發可採行方式包含轉投資、土地作價領回可建築用地、土地作價入股合作開發等，需經台糖公司評估可行，再循預算程序辦理，所需時間冗長，將影響本園區之開發時程，難以符合潛在廠商之設廠需求。

## 3. 有關區段徵收之評估

因應產業園區之使用性質，產業創新條例第 42 條第 1 項規定：「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。」依現行土地徵收條例規定，本計畫範圍私有土地可採「區段徵收」或「一般徵收」方式辦理，惟產業園區開發具有引導產業發展及輔導廠商之政策效益，區段徵收發還抵價地之方式將增加廠商購地設廠之限制，且抵價地之興建使用時程不易預期，將影響產業園區發展進度，故區段徵收較難滿足產業園區開發之目標。

相較之下，一般徵收則有作業單純，期間易掌握之性質，較能滿足產業園區開發目標、產業發展及廠商設廠需求，因此，本產業園區之私有土地以辦理「一般徵收」為原則，雖因對環境之衝擊，需依環境影響評估容許之限度內分期開發，但考量工程規劃與施作之延續性，本產業園區將一次徵收後陸續開發。

(五) 其他評估必要性理由：

依據內政部土地徵收審議小組(以下簡稱土徵小組)第 52 次會議決議應補充資料(1)請台糖公司表示徵收土地之意願，先經會議前多次意見交換(詳附件二之補充 1)，考量其他土地提供方式皆有實務困難，且台糖公司董事會對土地提供尚未形成具體政策，對土地變更衍生之回饋、土地租金及公共設施負擔等諸多問題，雙方就其他土地提供方式欲達共識尚待時日協商；此後台灣糖業股份有限公司於 104 年 5 月 13 日以資地字第 1040011068 號表示略以，因本園區範圍之土地台糖公司業務上仍需使用，爰未便同意以出售方式辦理。惟查該園區之設置業經經濟部核准在案，本案土地如經貴府依土地徵收條例規定報奉核准徵收，因徵收係政府公權力之行使，台糖公司當配合政府政策辦理。此函尚可作為台糖公司之意願表達。

依據土徵小組第 52 次會議決議應補充資料(2)請本府就開發後土地租售、限期建廠及廠商轉售等限制規定，重新調查進駐廠商意願，故本府於 103 年 5 月 12 日及同年 11 月 24 日分別以高市府經工字第 10331897000 號、10335678600 號公告受理預登記，共有 170 家廠商登記 133.26 公頃的土地(詳附件二之補充 2)，已完成意願之重新調查。

依據土徵小組第 52 次會議決議應補充資料(3)請本府提供農業主管機關於內政部都委會審查過程中表示意見之相關函文，本府在補充行政院農業委員會 102 年 11 月 20 日農企字第 1020238098 號、本府農業局 102 年 12 月 9 日高市農務字第 10233413300 號、102 年 10 月 25 日高市農務字第 10232937800 號等函文、及相關修正意見後，已由內政部於 103 年 5 月 21 日以台內營字第 1030154908 號函核定「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區(配合和發產業園區)案」，相關函文如詳附件二之補充 3。

## 五、公益性及必要性評估報告

(一) 社會因素：

1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構：

- (1) 本計畫所在地位屬高雄市大寮區琉球里及上寮里，設籍戶數及人口數分別為琉球里 1,685 戶，4,982 人，及上寮里 949 戶，2,744 人，惟本計畫徵收範圍除高雄農田水利會灌溉溝渠外，均為台糖農場，現況及未來規劃均無住宅社區，徵收對人口無影響，亦無影響人口結構。
- (2) 兩處基地目前以出租方式供農民耕種，故除召開公聽會、辦理兩場承租戶說明會、與土地所有權人協議價購之外，並辦理回歸田園土地改良物協議價購，就土地改良物補償進行協議，以維護農民權益。
- (3) 本園區開發後，預計引進約 10,000 個直接就業人口，爾後將由市府與進駐廠商協商，以能提供原有承租戶或在地居民就業的廠商具有較高優先序位，故將依序提供本案登錄在案之承租戶轉職，保障當地就業。若因條件或人力需求時程與實際情況有所出入，則提供相對應之就業輔導予原有承租戶或在地居民，使其能順利就業。

2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響：

- (1) 本計畫範圍之劃定已盡可能避開現有聚落，兩處基地周邊臨農業或住宅聚落之部分已規劃留設至少 20 至 30 公尺寬之隔離設施，且加上園區廠房之退縮建築，隔絕不相容使用，以保持既有社會紋理及生活機能。
- (2) 園區開發後預估尖峰時段約產生 2,975 PCU/hr (雙向) 之交通流量，主要聯外道路除省道台 88 線及市道 188 線服務水準降至 D~F 級外 (交通部公路總局已於 99 年提出交通改善方案，相關措施逐年執行中)，其餘道路均可維持 C 級以上之服務水準。顯示本計畫的開發對鄰近道路服務狀況之影響，以省道台 88 線首當其衝之外，尚不會有嚴重影響其餘道路交通運作的情形。
- (3) 本計畫開發後，園區管理機構可適度引進商業活動，除帶來就業人口、增進所得、提高土地價值、振興經濟外，園區劃設之公共設施用地如公園、綠地、道路、停車場等，對提升地區公共設施服務有所助益，亦有助於活絡當地發展。有關鄰近公設之開闢，除可提供管理服務中心之部分區域作為里民活動之空

間以外，上寮里慈誠宮後方兒童公園，已請本府工務局養護工程處提送先期計畫。

(4) 目前以承租方式由農民種植農作物與花卉，臨接之區外土地多為農業使用，本計畫基地變更為產業園區後，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 條規定申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上；故本計畫分別設置符合規定之適當寬度隔離綠帶或設施，不至於影響農業生產環境。

### 3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：

(1) 基地範圍內無居住情形，非提供弱勢族群使用之場所，對弱勢族群生活型態並無影響。

(2) 本計畫基地多數屬台糖土地，以出租方式供農民種植，市府已辦理兩場說明會聽取承租戶意見，且在辦理與土地所有權人協議價購之外，並加辦回歸田園土地改良物協議價購，以確保農民權益。

### 4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度：

(1) 本計畫乃產業園區開發，未來將重視水質控制，並妥善因應廢水總量管制及放流水標準等，以減少廢（污）水對河川水質之影響，降低居民健康風險。

(2) 本計畫已配合環境影響評估作業，檢視引進產業營運期間可能使用之化學物質，並依「健康風險評估技術規範」規定進行健康風險評估。評估內容包含計畫排放量推估、危害確認、空氣污染擴散模式、地下水擴散模擬、致癌風險值、非致癌風險值、急性暴露風險、敏感族群風險、流行病學資料分析；健康風險總評估結果：總致癌風險小於  $10^{-6}$  屬可忽略風險，較可接受風險範圍 ( $10^{-4} \sim 10^{-6}$ ) 更輕微。

## (二) 經濟因素：

### 1. 徵收計畫對稅收影響：

本園區開發後每年至少創造 400 億元之營業額，將增加政府營利事業所得稅、營業稅等稅收，計算方式說明如下：

參酌經濟部統計處之「工廠校正及營運調查」資料，計算出本計畫擬引進產業(詳表 7)之從業員工平均年產值如表 8 所示，故產業用

地（一）之預估產值按引進就業人口計算，推估本計畫於目標年將可創造約 400 億元之產值（詳表 9）。

(1) 營利事業所得稅：本園區目標年估計每年約可產生 400 億元之產值，若以純益率 10%、營利事業所得稅率 17% 計算，則政府每年增加之營利事業所得稅額估計約達 6.8 億元。

(2) 營業稅：本園區年產值約為 400 億元，若以 5% 稅率計算，則政府每年增加之營業稅收入約 20 億元。

(3) 個人綜合所得稅：依「高雄市政府主計處」之調查資料，民國 101 年大寮區平均每戶所得約 992,267 元，平均每戶就業人數為 1.51 人，則大寮區 101 年平均每就業人口之個人所得約為 65 萬元。

本園區預計之就業員工數為 10,000 人，若以 1.0% 通貨膨脹率換算，則 105 年總所得約為 67.6 億元，以稅率 6% 計，每年政府將可增加 4.06 億元之個人綜合所得稅額。

(4) 地方稅：本計畫基地開發後，土地使用由農地變更為工業用地，產業用地衡平售價預估每坪達 7~9.5 萬元，農地轉變為較高價值之使用後，預期周遭之房地價格將隨之上漲，將可增加地方地價稅、房屋稅、土地增值稅、契稅及印花稅收入。

(5) 其他：關稅、貨物稅等稅收。

表 7 本計畫引進產業類別表

產業類別	產品項目	比例	面積 ha
機械設備製造修配業	金屬加工用機械	40%	34.192
	專用生產機械		
	其他機械		
金屬製品	高價值金屬設備及控制系統、金屬模組設計及製造、其他金屬製品…等	30%	25.644
電子零組件	半導體、被動電子元件、印刷電路板、光電材料及電子零組件之製造	10%	8.548
運輸工具	汽車、機車、電動車及其他運輸工具之零件製造修配	10%	8.548
電子產品及光學	量測設備、導航設備、控制設備、鐘錶、輻射設備、電子醫學設備、光學儀器及設備等製造	5%	4.274



電力設備	發電、輸電及使用電能之電力設備、器具、家用電器及其零組件製造，但不包含電池製造	5%	4.274
------	---	----	-------

註：放射性工業(包括放射性元素分裝、製造、處理工業，及原子能工業)與專門從事表面處理之行業，不得進駐

表 8 引進產業之工廠校正及營運調查表

	(25) 金屬製品			(26) 電子零組件			
	營業額(千)	員工數(人)	人均產值(千)	營業額(千)	員工數(人)	人均產值(千)	
99	1,121,540,574	265,318	4,227	4,206,010,936	556,356	7,560	
101	1,209,002,255	288,296	4,194	3,831,853,326	569,610	6,727	
102	1,234,083,420	305,147	4,044	3,883,869,313	572,676	6,782	
每人每年平均產值			4,155	每人每年平均產值			7,023
	(275、276、277) 電子產品及光學			(28) 電力設備不含電池製造			
	營業額(千)	員工數(人)	人均產值(千)	營業額(千)	員工數(人)	人均產值(千)	
99	183,701,081	42,890	4,283	480,459,573	93,925	5,115	
101	212,505,234	52,890	4,018	494,441,709	94,291	5,244	
102	204,813,927	49,823	4,111	472,326,207	93,795	5,036	
每人每年平均產值			4,137	每人每年平均產值			5,132
	(29) 機械設備			(30、31) 運輸工具			
	營業額(千)	員工數(人)	人均產值(千)	營業額(千)	員工數(人)	人均產值(千)	
99	859,103,736	224,781	3,822	800,469,129	149,644	5,349	
101	907,714,683	238,438	3,807	931,106,210	162,130	5,743	
102	882,723,845	237,910	3,710	930,522,977	165,529	5,622	
每人每年平均產值			3,780	每人每年平均產值			5,571

資料來源：經濟部統計處「工廠校正及營運調查」(因實施「工商普查」故100年「工廠校正及營運調查」暫停)

表 9 預估引進產業之就業及產值表

預定引進產業別		面積 (ha)	就業密度 (人/ha)	就業 (人)	人均產值 (千元)	產值 (千元)
產業 用地 (一) 工業 地	機械設備(29) 含精密機械	34.192	77	2,633	3,780	9,952,740
	金屬製品(25)	25.644	72	1,846	4,155	7,670,130
	運輸工具(30、31)	8.548	68	581	5,571	3,236,751
	電子零組件(26)	8.548	244	2,086	7,023	14,649,978
	電力設備(28) 不含電池製造	4.274	73	312	5,132	1,601,184
	電子產品及光 學(275、276、277)	4.274	135	577	4,137	2,387,049

產業用地(二)商業地	7.040	200	1,408	-	-
公共設施用地	上述就業之5%		472		
合計			就業 9,915 人 取整數 1 萬人	產值 39,497,832 千元 取整數 400 億元	

## 2. 徵收計畫對糧食安全影響

### (1) 農地需求面積

依據全國區域計畫之內容，農委會依據 100 年「全國糧食安全會議」之結論，訂定 2020 年糧食自給率達 40%（以綜合熱量計算）之目標，並以完全無法進口糧食之非常時期，農地以熱量效率最大化之利用，維持國民每人每日基本熱量及營養結構等前提假設下，評估出農地面積需求為 74~81 萬公頃，全國區域計畫亦以該面積為農地需求總量之目標值。

農委會已於 101 年度協助 15 個直轄市、縣政府辦理農地資源分類分級劃設作業之初步成果，直轄市、縣（市）宜維護之農地資源面積如表 10，其中，高雄市宜維護之農地面積參考量為 2.16~2.35 萬公頃。

### (2) 高雄市宜維護農地

高雄市區域計畫（草案）已參考全國區域計畫檢討宜維護農地，非都市農地應維護範圍共計 46,529 公頃，都市計畫農業區應維護農地共計 5,279 公頃。總計目前應維護農地面積為 51,808 公頃（區位分布詳圖 3）。

其中，都市計畫農業區之檢討乃依據全國區域計畫所提之變更原則，提出發展定位，以作為未來辦理個案變更或通盤檢討之指導。經分析空間區位、交通區位、土地權屬及農業資源等條件因子，都市計畫農業區具產業發展潛力地區為 3,228 公頃（詳圖 4），包含「和發產業園區」、「仁武園區」、「岡山交流道特定區之部份農業區」等具重大變更規劃地區，以及「岡山交流道周邊農業區」、「小港機場北側農業區」、「覆鼎金系統交流道周邊農業區」。目前應維護農地 51,808 公頃扣除農業區具產業發展潛力地區 3,228 公頃後，仍大於全國區域計畫所提高雄市宜維護農地面積參考量 2.16~2.35 萬公頃，即糧食安全影響已納入檢討。

表 10 直轄市、縣（市）宜維護之農地資源面積參考量表

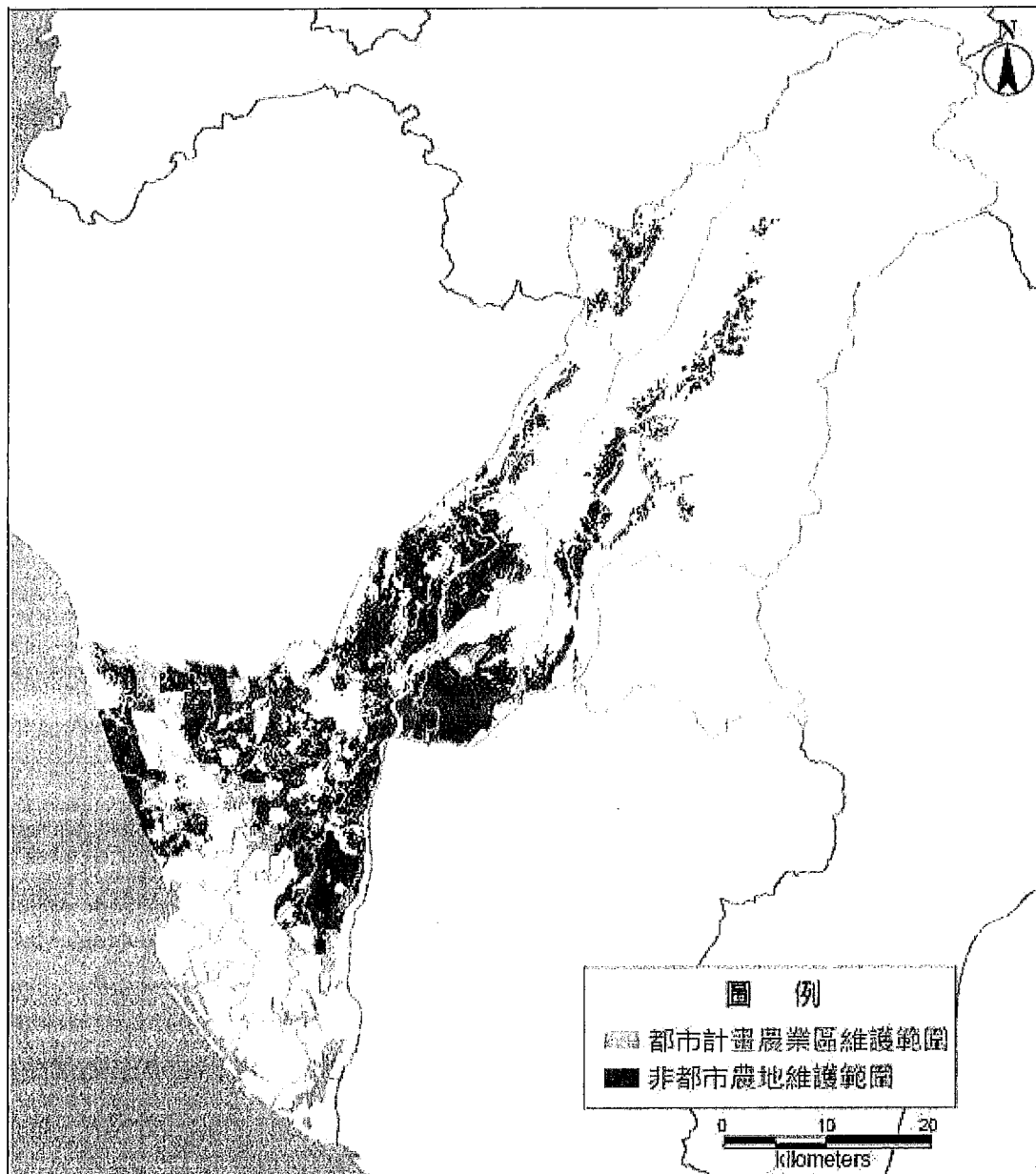
直轄市、縣（市）別	農地面積參考量（萬公頃）
新北市	0.39 ~ 0.41
桃園縣	3.48 ~ 3.81
新竹縣	3.11 ~ 3.39
苗栗縣	4.82 ~ 5.28
臺中市	4.29 ~ 4.69
彰化縣	5.90 ~ 6.46
南投縣	5.29 ~ 5.80
雲林縣	7.44 ~ 8.16
嘉義縣	7.01 ~ 7.69
臺南市	8.63 ~ 9.47
高雄市	2.16 ~ 2.35
屏東縣	9.13 ~ 10.01
宜蘭縣	2.51 ~ 2.73
花蓮縣	5.13 ~ 5.62
臺東縣	4.70 ~ 5.14
總計	74.00 ~ 81.00

資料來源：全國區域計畫（營建署網頁之最新公告實施版），102年10月。

### (3) 本計畫基地變更之影響

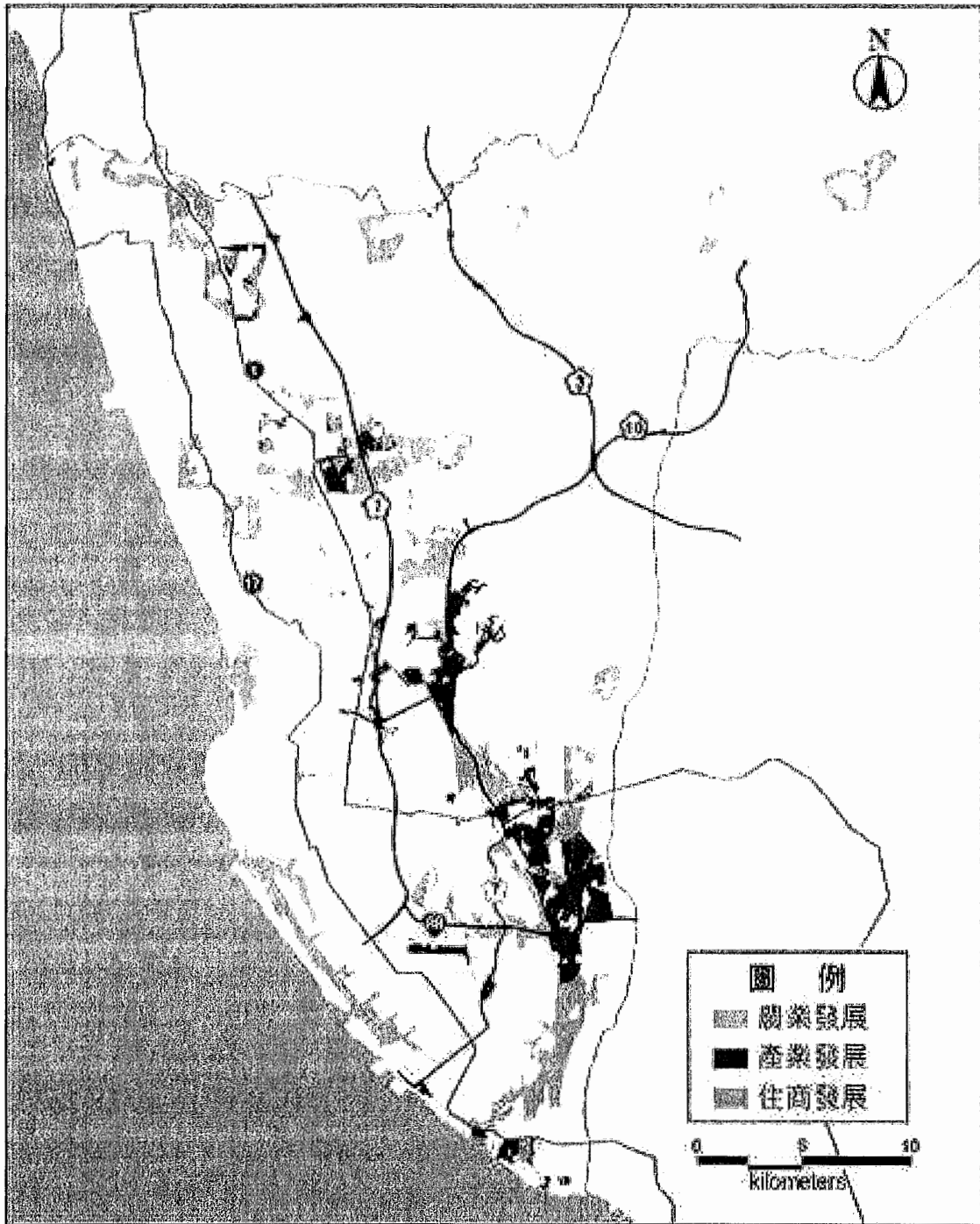
本園區現為台糖農場，以短期出租方式提供給承租戶耕種，現況作物以短期蔬菜及果品為主；依據「高雄市政府農業局統計專題--高雄市農產品生產情形」資料所示，101年底稻米、雜糧、特用作物、蔬菜、果品、花卉之收穫總面積達35,110公頃，而本計畫基地約佔其0.39%，顯見本計畫基地變更為非農用對糧食安全之影響有限。

爾後本計畫於土地取得階段，將配合農作物採收期程，彈性調整土地取得時程，避免影響該期農作物之收成。



資料來源：高雄市區域計畫（草案），104年03月。

圖 3 高雄市宜維護農地劃設區位示意圖



資料來源：高雄市區域計畫（草案），104年03月。

圖 4 高雄市都市計畫農業區發展定位示意圖

3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口：

本園區開發後造成台糖農場承租戶失去耕作土地問題說明如下：

- (1) 直接承租戶：依據 104 年租約統計，除高雄市政府農業局外，直接向台糖公司承租者共 15 戶，土地租期以 1~2 年者居多數。

(2) 回歸田園承租戶：前高雄縣政府為因應失業潮鼓勵民眾回歸田園，於 98 年推出「回歸田園 222 專案」，承租大寮及橋頭之台糖公司農地約 45 公頃，每處各劃分 100 坵塊，提供 200 人工作機會，每人可分得 0.2 公頃耕地，土地租約 2 年一簽。縣市合併後，高雄市政府延續此專案，原有 108 戶，因部分租戶退出，由新租戶遞補或舊租戶併租，目前承租土地分為 5 小區，坵塊有 115 塊，承租戶有 70 戶，其中有 4 戶在徵收範圍外已自行向台糖公司承租土地持續耕作，65 戶領取協議價金（僅 1 戶協議未成立）後，現已終止與本府農業局之租用契約。另，因為轉耕租金補貼協議不成，故本府農業局不再出面承租土地，改由承租戶自行覓地轉耕。

本園區開發後預計將新增約 10,000 名就業人口，未來園區管理機構之非專業性勞力需求，可優先錄用原承租戶。另本計畫之進駐廠商，將以能提供就業的廠商具有較高優先序位，故將有機會提供本案登錄在案之承租戶轉職。

#### 4. 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情形：

依目前法令規定，以市價概估徵收費用。土地補償費用需 12,537,059,800 元（本市地價及標準地價評議委員會 103 年第 6 次會議審議通過，詳附件十二）而變動幅度為 103.02%（本市地價及標準地價評議委員會 104 年第 4 次會議審議通過，詳附件十二），調整變動幅度後土地補償費用為 12,915,679,006 元。改良物補償費約需 58,749,572 元，總計徵收費用約需 129.74 億元。

為提高公共財政之永續性，本案依產業創新條例第 37 條及產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法規定，以公開甄選方式委託公民營事業辦理開發，第 3 次公告徵選期間有「和發園區開發聯盟」投標（由中國信託人壽保險股份有限公司及新亞建設開發股份有限公司組成），在具體提出資金籌措等能力（詳附件十三）後，於 104 年 6 月 1 日甄選會決議「和發園區開發聯盟」為優先議約廠商（詳附件十三），而「和發園區開發聯盟」已於 104 年 7 月 24 日與本府完成議約（詳附件十三），並成立具有充足資金之公司「合發土地開發股份有限公司」（詳附件十三），預計於 104 年 9 月 3 日與本府完成簽約。合發土地開發股份有限公司將依契約提

供費用予政府辦理用地取得，確保徵收補償費可於公告期滿後 15 日內發給，並執行後續之開發及招租售工作。

5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：

(1) 本府依據「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」，擬具「和發園區農業用地變更使用說明書」，就事業設置之必要性與計畫使用農業用地所提區位、面積，其必要性、合理性、無可替代性，及對周邊農業生產環境之影響，已送請農業主管機關審議，並於 102 年 11 月 20 日及 102 年 12 月 9 日獲函覆（附件二之補充 3），中央及地方農業主管機關皆未反對本案之農地變更。

(2) 本計畫基地鄰接農地之部分，均配合園區與周邊環境之緩衝需要，以綠帶作為開發行為與既有土地使用之區隔，以求發揮隔離效果。和春基地部分，於西側與西北側臨接農地，其接壤處之隔離綠帶寬度皆為 20 公尺以上，另配合防洪在西南側劃設面積 3.39 公頃之滯洪池可視為隔離設施，緊鄰和春技術學院、住宅區及機關用地之週界亦設置 20 公尺綠帶，綠地共計七處，面積 8.11 公頃，佔本基地總面積 9.91%；大發基地部分，北側及西北側臨接農地，西北側因距離既有聚落較近，隔離綠帶或設施之寬度為 50 公尺以上，北側規劃之隔離綠帶或設施之寬度至少 20 公尺，共劃設十一處綠地，面積共計 5.65 公頃，佔本基地總面積 10.40%。

(3) 有關灌排水系統：

北基地內目前灌排水系統如圖 5 所示，尚有部分灌排水路使用中，灌排水路皆排放至北基地南側之潮州寮排水。未來開發為產業園區使用後，區內之灌排水路無使用之必要，原有排水及灌溉尾水可由園區邊界截流溝收集後統一排放，惟基地內東側之排水路尚須承受「萬大工業區」之排水，故東側截流溝需加大斷面以維持排水功能，處理方式說明如下：北基地西側沿區界截流溝排至基地西南側之上寮排水，基地開發後已無灌溉需求；北基地東側原有排水渠道改道至基地區界，以截流溝型式沿基地東側邊界排至南端潮州寮排水，斷面大小配合原排水渠道設置；北基地範圍內之農業灌排水渠道已無使用需求，故全數廢除。

南基地內目前灌排水系統如圖 6 所示，尚有部分灌排水路使用中，其中較大之排水渠道為潮州寮排水，屬高雄市管之區域排水，已規劃現況保留。本基地南側以省道台 88 線（市道 188 線）與大發工業區相鄰，於農業灌溉上屬於灌溉區之末端，廢除灌溉水路對鄰近地區之灌溉作業並無影響，排水路及灌溉尾水可由區界截流溝收集後統一排放，調整方式已獲高雄農田水利會之原則同意（98 年 7 月 16 日高農水管字第 0980005827 號函，詳附件一同意函），分別說明如下：圖示沿區界截流溝 1 排入上寮排水，原有閘門移設，可使區界截流溝作為灌溉溝使用；圖示沿區界截流溝 2 經沉砂處理後排入園區下水道中；圖示沿區界截流溝 3 經沉砂處理後排入園區下水道中，沿區界之上游段經與水利會討論後排除於開發範圍外；圖示沿區界截流溝 4 排入潮州寮排水，該灌溉渠道經查已屬廢棄，如需維持灌溉作業可另設閘門。

(4) 綜上所述，本案之開發對農業產業並無影響。另，本案僅有台糖公司 4.55 公頃之平地造林占造林 28,457 公頃之 0.016%，亦不影響林牧漁業。

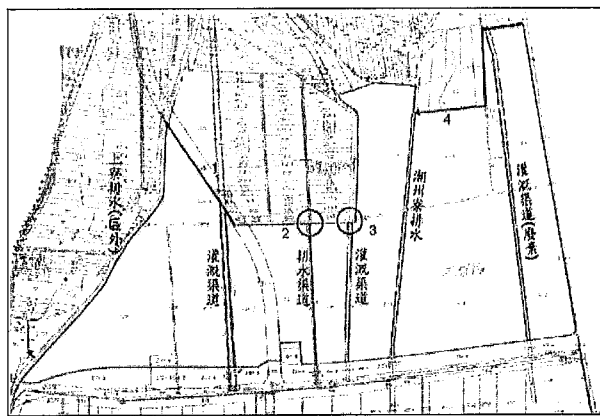
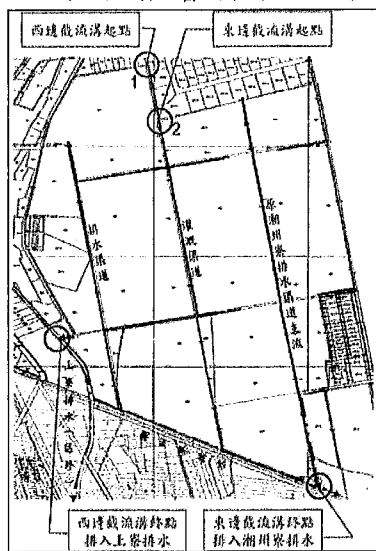


圖 7 和春基地灌排系統圖 圖 8 大發基地灌排系統圖



## 6. 徵收計畫對土地利用完整性影響：

- (1) 本計畫範圍之劃設，主要係以台糖農場為界線，再配合如道路、灌排水路等為界，均以整筆土地使用為原則，另南基地北側 6 筆私地主土地(詳圖 2-1, 2-2)，因計畫道路尚未開闢或緊鄰自有土地，可維持原使用分區利用(都市計畫法 51 條：依本法指定之公共設施保留地，不得為妨礙其指定目的之使用。但得繼續為原來之使用或改為妨礙目的較輕之使用。)，故皆無土地畸零的問題。
- (2) 本計畫和春基地往北延伸至萬大工業區，東側以台 21 線為鄰，大發基地東側亦緊鄰台 21 線，南側鄰接大發工業區，二基地在劃定基地範圍時，均以台糖土地為主，並以既有地籍線劃設。計畫基地周邊以道路為分界線並規劃設置綠帶、道路及停車場等緩衝設施加以隔離周邊不相容之使用，故不影響周邊土地利用之完整性。

### (三) 文化及生態因素

#### 1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變

本計畫基地開發將局部影響農田地景，陸續整地及工程施工、新建之廠房建築，將使土地及地上物失去原有生產條件及使用型態，原地形地貌將逐漸形成工業地景。為使本計畫之開發不致產生與周邊地區城鄉風貌落差，並盡可能與基地周邊農業使用地景相結合，於規劃理念上，尊重區域地景紋理，利用區內規劃之藍綠帶空間，創造豐富的綠意變化及空間層次感，使園區形成相對獨立之區域，卻又與周圍地景和諧共存。

#### 2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變

依相關考古學資料及高雄縣政府文化局 97 年 9 月 3 日高縣文資字第 0970005650 號函、97 年 9 月 3 日高縣文資字第 0970005649 號函(詳附件一高雄縣政府文化局函)，本案非位於古蹟、遺址及文化景觀保存範圍，實地踏查結果亦未發現具價值之文化資產，因此直接性之開發行為並不會造成文化資產之破壞。然而，鄰近鳳山丘陵一帶則具有相當豐富考古遺址且年代層序相當完整，涵蓋年代約自距今 5,000 年左右起，並持續至相當晚近，惟距本計畫尚有一段距離，且開發單位及相關單位仍持續注意間接性及後續性發展之影響

範圍。

### 3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變

本園區內原多屬農業區，開發後將轉變為提供工業生產為主之地區，和春基地規劃有 25.24 公頃之公共設施用地、大發基地規劃有 18.37 公頃之公共設施用地，將可提升地方現有公共設施服務水準，改善周邊地區環境及生活品質，並帶動台電公司、台灣省自來水公司、電信業者等配合投入相關公共事業建設，可增加地方就業機會與相關行業之成長，發揮公共投資衍生之周邊效益。

### 4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響

為了解計畫地區生態環境現況，本計畫委託屏東科技大學孫元勳教授進行陸域生態調查，調查項目包括陸域動物相及陸域植物相，以基地和外圍 500 公尺區域為調查範圍。調查結果顯示基地內雖有 3 種特殊保育類動物，但皆屬移動性之鳥類。

本計畫對於生態環境之維護原則如下所述，而因應生態環境調查結果發現保育類動物之情形，亦將研擬相關環境保護因應對策(詳附件一環保署備查函暨內容摘要。)

(1) 施工階段基地內道路綠地植物的建立，採多物種、多層次之生態綠化原則進行植栽，包括上層大型喬木、中層小型灌木等，地面並密植草本植物，形成混生複層植被之良好綠地環境；此外，亦可栽植吸引昆蟲之蜜源植物，以提供較多樣的食物資源，應會減輕其對動物組成和數量的影響。

(2) 基地邊界沿線已保留作為帶狀綠籬，除可降低粉塵、噪音影響周邊環境，也能提供額外的生存空間給野生動物使用。

(3) 棲地之營造，包括將規劃滯洪池連接之鄰近綠地維持原高程且不密植高喬木，面積規劃至少 5 公頃，並將營造淺塘或小山丘的地貌，使之有地形高低差，形成天然灘地，並於乾旱季缺水時，抽用滯洪池水以保草澤維持濕潤。且行道樹下亦種植灌木以豐富分隔島及路邊的生態，以增加覓食棲地面積。

### 5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響

(1) 本計畫範圍之劃定已盡可能避開現有聚落，兩處基地周邊臨農業或住宅聚落之部分已規劃留設至少 20 至 30 公尺寬之隔離設施，且加上園區廠房之退縮建築，隔絕不相容使用，以保持既有社會紋理及生活機能。

- (2) 園區開發後預估尖峰時段約產生 2,975 PCU/hr (雙向) 之交通流量，主要聯外道路除省道台 88 線及市道 188 線服務水準降至 D~F 級外(交通部公路總局已於 99 年提出交通改善方案，相關措施逐年執行中)，其餘道路均可維持 C 級以上之服務水準。顯示本計畫的開發對鄰近道路服務狀況之影響，以省道台 88 線首當其衝之外，尚不會有嚴重影響其餘道路交通運作的情形。
- (3) 本計畫開發後，園區管理機構可適度引進商業活動，除帶來就業人口、增進所得、提高土地價值、振興經濟外，園區劃設之公共設施用地如公園、綠地、道路、停車場等，對提升地區公共設施服務有所助益，亦有助於活絡當地發展。有關鄰近公設之開闢，除可提供管理服務中心之部分區域作為里民活動之空間以外，上寮里慈誠宮後方兒童公園，已請本府工務局養護工程處提送先期計畫。
- (4) 目前以承租方式由農民種植農作物與花卉，臨接之區外土地多為農業使用，本計畫基地變更為產業園區後，依據「都市計畫農業區變更使用審議規範」第 26 條規定申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上；故本計畫分別設置符合規定之適當寬度隔離綠帶或設施，不至於影響農業生產環境。
- (5) 本計畫已配合環境影響評估作業，檢視引進產業營運期間可能使用之化學物質，並依「健康風險評估技術規範」規定進行健康風險評估。評估內容包含計畫排放量推估、危害確認、空氣污染擴散模式、地下水擴散模擬、致癌風險值、非致癌風險值、急性暴露風險、敏感族群風險、流行病學資料分析；健康風險總評估結果：總致癌風險小於  $10^{-6}$  屬可忽略風險，較可接受風險範圍 ( $10^{-4} \sim 10^{-6}$ ) 更輕微。

#### (四) 永續發展因素

##### 1. 國家永續發展政策

就均衡南北產業發展與妥善利用國家整體資源的論點，學界與政府正大力推動南北雙核心的產業空間發展模式，南科高雄園區的開發、金屬研究中心、醫療專區、電信中心的設立，

南核心的發展雛型漸顯，本計畫基地之開發，即掌握難得的契機，發展並強化產業鏈完整性。

高雄市以金屬及機械設備等為產業重心，產業規模以中小企業為主，如何走向創新、研發，使其能夠深化及加值產業價值，擴大產業利基，是未來產業發展的重要課題。本計畫基地周邊產業園區包括大發工業區、萬大工業區等，區域產業深受影響，在未來應重視生活空間與生產環境的平衡，產業發展方向以金屬製品與機械相關產業為核心，加重與相關產業研發機構合作，建立產業加值鏈，促使產業升級轉型為本園區開發之目標。

本計畫考量計畫基地鄰近大發工業區、萬大工業區等產業聚落，可提供附近廠商擴廠之需求，並經評估區內農地多從事低密度之農作使用，爰規劃為「和發產業園區」。

本計畫除從經濟發展角度出發之外，亦重視土地承租戶權益之保障，對於區內原農業使用之型態轉變，已研擬相關保障措施及救濟計畫，承租戶心聲於開發過程中納入考量，達到尊重既有社會紋理之目的。

## 2. 永續指標

- (1) 依據行政院國家永續發展委員會 2011 永續發展指標系統評量結果所提永續指標中有空氣、水質、廢棄物及再利用、環境管理、溫室氣體、能源使用、水資源、生物多樣性、交通、文化傳承、健康風險等議題，因與環境保護有關，故已於環境影響說明書內說明，並在環保署環評大會通過後於 103 年 5 月 13 日定稿備查；其他相關指標說明如下。
- (2) 有關天然災害：本計畫規劃以生態滯洪池為藍帶網路節點，配合綠帶、行道樹，使本產業園區發揮生態連結之功能，提供動植物族群遷移交流的區帶，並以生態工法導入滲透式之水循環設計理念，增加濕地水體，以延遲逕流之方式，增加基地的保水能力並抑制洪峰，以加強天然災害之防制。
- (3) 有關社區環境或都市內綠地：本案屬都市計畫之土地，利用藍綠帶開放空間，配合法定綠地及基地退縮空間，追求工作、生活與休閒的最佳化關係，塑造在公園中生活、就業、休閒的空間環境，營造高優質之生態園區。因此整體土地使用配置規劃

兼顧生產、生活及生態三生一體，符合永續發展原則。

- (4)有關水資源，本園區預定供水來源，採雙元供水系統，短期過渡用水由既有鳳山給水廠自來水系統水源調供；中長期水源可由鳳山溪污水處理廠再生水供應，降低旱災來臨時調度農業用水及民生供水減壓機率，以利本園區之永續發展。經濟部水利署已於102年9月10日以經水源字第10253197990號函原則同意「高雄市和發產業園區」之用水計畫書（附件一水利署原則同意函）。
- (5)有關生產之永續：本案使用徵收手段取得私人土地，設置產業園區，為使園區得永續經營，並避免開發後需地廠商以屯地方式炒作土地價格，或廠商無力經營時卻不願轉售，造成廠房閒置且土地效益無法充分利用之情事，本案將於後續開發契約及土地租售要點中明定期限使用之相關規定。包含須於規定時間內建廠，若未依時限及規定建廠使用者，則依原價買回，並沒收保證金。且開發方式採預售制分期開發，並於主要計畫載明本案產業用地（一）之20%土地採出租方式，故本府既是管理單位，也負擔開發成本成為土地所有權人，將永續管理經營和發產業園區。
- (6)公共財政之永續：為強化公共財政之永續，本案依產業創新條例及產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法規定，以公開甄選方式委託公民營事業辦理開發，以提高公共財政之永續性。另，因本開發案屬廣義之促進民間參與公共建設案，現於審核通過後已納入財政部推動促參司之月報控管（詳附件十三）。

### 3. 國土計畫

本開發案已提出「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區（配合和發產業園區）案」，由內政部都市計畫委員會檢視本案之都市計畫個案變更與國土規劃之一致性後已於102年12月10日通過審查，並由高雄市政府於103年6月18日以高市府都發規字第10302805400號公告發佈實施本案之都市計畫（詳附件一）。

#### （五）其他因素

針對此開發案之公益性及必要性評估報告，內政部於103年5

月 8 日台內地字第 1030153913 號函予備查(詳附件二)

此外，依據內政部土地徵收審議小組(以下簡稱土徵小組)第 52 次會議決議應補充事項(1)請台糖公司表示徵收土地之意願，先經會議前多次意見交換(詳附件二之補充 1)，考量其他土地提供方式皆有實務困難，且台糖公司董事會對土地提供尚未形成具體政策，對土地變更衍生之回饋、土地租金及公共設施負擔等諸多問題，即雙方欲達其他土地提供方式之共識尚待時日協商；此後台灣糖業股份有限公司於 104 年 5 月 13 日以資地字第 1040011068 號函表示略以：因本園區範圍之土地台糖公司業務上仍需使用，爰未便同意以出售方式辦理。惟查該園區之設置業經經濟部核准在案，本案土地如經貴府依土地徵收條例規定報奉核准徵收，因徵收係政府公權力之行使，台糖公司當配合政府政策辦理。此函可作為徵收土地之意願表示。

依據土徵小組第 52 次會議決議應補充事項(2)請本府就開發後土地租售、限期建廠及廠商轉售等限制規定，重新調查進駐廠商意願，故本府於 103 年 5 月 12 日及同年 11 月 24 日分別以高市府經工字第 10331897000 號、10335678600 號公告受理預登記，共有 170 家廠商登記 133.26 公頃的土地(詳附件二之補充 2)，已完成意願之重新調查。

依據土徵小組第 52 次會議決議應補充事項(3)請本府提供農業主管機關於內政部都委會審查過程中表示意見之相關函文，而本府在取得行政院農業委員會 102 年 11 月 20 日農企字第 1020238098 號、本府農業局 102 年 12 月 9 日高市農務字第 10233413300 號、102 年 10 月 25 日高市農務字第 10232937800 號等函文、及相關修正意見後，已由內政部於 103 年 5 月 21 日以台內營字第 1030154908 號函核定「變更高雄市大坪頂以東地區都市計畫部分農業區、文教區、學校用地及道路用地為產業專用區(配合和發產業園區)案」，現將相關函文彙整於後附件二之補充 3。

(六)綜上所述本案之公益性、必要性尚屬適當。

評估因子	說明	總評估
社會因素	1. 徵收所影響人口之多寡、年齡結構	1-1 本園區範圍內無住宅，故不影響人口結構及年齡結構。 1-2 已辦理兩場承租戶說明會及一場轉耕意願調查會議，就土地改良物補償及轉耕計畫等內容，聽取利害關係人意見，維護農民權益。 1-3 本園區開發後，預計引進約 10,000 個直接就業人口，爾後將由市府與進駐廠商協商，以能提供原有承租戶或在地居民就業的廠商具有較高優先序位，故將依序提供本案登錄在案之承租戶轉職，保障當地就業。
	2. 徵收計畫對周圍社會現況之影響	2-1 本園區已劃設適當之隔離綠帶，加上道路及退縮建築，未來廠區內之產業活動將不影響區外既有之活動與寧靜。 2-2 將設置園區管理機構，可引進適度商業活動，加上提供之就業人口，將有助於活絡當地發展。
	3. 徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響	3-1 計畫範圍內除台糖農場承租戶外，無弱勢族群。
	4. 徵收計畫對居民健康風險之影響程度	4-1 本計畫已依規定進行健康風險評估，評估結果為：總致癌風險小於 $10^{-6}$ ，屬可忽略風險範圍。後續將依環評審查結論辦理，以保障園區附近地區居民健康。
經濟因素	1. 徵收計畫對稅收影響	1-1 本園區開發後每年預計創造 400 億元之營業額，將增加政府營利事業所得稅、營業稅等稅收。
	2. 徵收計畫對糧食安全影響	2-1 高雄市 101 年之稻米、雜糧、特用作物、蔬菜、果品、花卉收穫總面積達 35,110 公頃，本計畫基地約佔 0.39%。另依高雄市區域計畫（草案）資料所示，應維護農地面積 51,808 公頃，大於全國區域計畫規範高雄市宜維護之農地資源面積參考量 2.35 萬公頃。故未來變更為產業園區後，對於糧食安全之影響已在高雄市區域計畫（草案）之檢討範圍內。
	3. 徵收計畫造成增減就業或轉業人口	3-1 本園區開發後雖造成農場 102 戶承租戶（其中高雄市政府已就 76 戶完成補償協議）失去耕作土地問題，惟預計將新增約 10,000 名就業人口。未來園區管理機構之非專業性勞力需求，可優先錄用原承租戶；另外未來之進駐廠商，以能提供就業的廠商具有較高優先序位，故可提供本案登錄在案之承租戶轉職；並商請台糖公司與相關單位，共同協助農民轉耕輔導，以保障其工作權。
	4. 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情形	4-1 依產創條例以公開徵選方式委託公民營事業辦理開發，土地徵收費用約 129.74 億元，無需政府負擔。現有「和發園區開發聯盟」投標，在具體提出資金籌措（約 133.80 億）等能力後，已取得優先議約資格。
	5. 徵收計畫對農林漁牧產業鏈	5-1 本計畫對使用之農業用地所提區位、面積，其必要性、合理性、無可替代性，及對周邊農業生產環境之影響，已送請農業主管機關審議，並於 102 年 11 月 20 日及 102 年 12 月 09 日獲函覆，中央及

評估因子	說明	總評估
	影響	地方農業主管機關皆未反對本案之農地變更，故都市計畫變更已通過；且灌排水路廢除、改道等調整方式，已獲高雄農田水利會原則同意。
	6. 徵收計畫對土地利用完整性影響	6-1 本計畫範圍之劃設，主要係以台糖農場為界線，再配合如道路、灌排水路等為界，均以整筆土地使用為原則，不會造成土地畸零的問題。
文化及生態因素	1. 因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變	1-1 本計畫基地開發將改變原有農業景緻，惟本計畫為建構優良之視覺環境，以達景觀、防災功能之需要，將建構完善之綠地系統，配置足夠隔離綠帶及退縮建築，創造豐富的綠意變化及空間層次感，使園區形成相對獨立之區域，卻又與周圍地景和諧共存。
	2. 因徵收計畫而導致文化古蹟改變	2-1 本園區內無文化遺址或古蹟存在。
	3. 因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變	3-1 本園區內無居住人口，不影響現住人口；另園區開闢後，提供公共設施及就業機會，對周邊生活條件將有所改善。
	4. 徵收計畫對該地區生態環境之影響	4-1 施工階段基地內道路綠地植物的建立，採多物種、多層次之生態綠化原則進行植栽，形成混生複層植被之環境；此外，亦可栽植吸引昆蟲之蜜源植物，以提供較多樣的食物資源，應會減輕其對動物組成和數量的影響。 4-2 基地邊界沿線已保留作為帶狀綠籬，除可降低粉塵、噪音影響周邊環境外，也能提供額外的生存空間和廊道給野生動物使用。 4-3 棲地之營造將規劃滯洪池連接之綠地維持原高程且不密植高喬木，面積規劃至少 5 公頃，並將營造淺塘或小山丘的地貌，形成天然灘地，並於乾旱季缺水時，抽用滯洪池水以保草澤維持濕潤。且行道樹下亦種植灌木以豐富分隔島及路邊的生態，以增加覓食棲地面積。 4-4 因應生態環境調查結果，環境保護因應對策已載明於環境影響說明書中。
	5. 徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響	5-1 本園區已劃設至少適當之隔離綠帶，加上道路及退縮建築，未來廠區內之產業活動將不影響區外既有之活動與寧靜。 5-2 本計畫的開發對鄰近道路服務狀況之影響，尚不會有嚴重影響其餘道路交通運作的情形。 5-3 將設置園區管理機構，可引進適度商業活動，加上提供之就業人口，將有助於活絡當地發展。 5-4 對於基地周邊既有之農業使用型態，將依相關法規規定，劃設隔離綠帶或設施，以使區外農業使用不受區內工業使用之影響。 5-5 本計畫已依規定進行健康風險評估，評估結果為：總致癌風險小於 $10^{-6}$ ，屬可忽略風險範圍。後續將依環評審查結論辦理，以保障



評估因子	說明	總評估
		園區附近地區居民健康。
永續發展因素	1. 國家永續政策	1-1 本計畫基地周邊產業園區包括大發工業區、萬大工業區等，可利用既有之區域產業網絡。未來應重視生活空間與生產環境的平衡，產業發展方向以金屬製品與機械相關產業為核心，加重與相關產業研發機構合作，建立產業加值鏈，促使區域產業升級轉型為本園區開發之目標。 1-2 對於區內原農業使用之型態轉變，將更重視土地承租戶權益之保障，已研擬相關保障措施及救濟計畫；並已召開說明會尋求承租戶意見，將於開發過程中納入考量，以達到尊重既有社會紋理之目的。
	2. 永續指標	2-1 永續指標中空氣、水質、廢棄物及再利用、環境管理、溫室氣體、能源使用、水資源、生物多樣性、交通、文化傳承、健康風險等議題，因與環境保護有關，故已於環境影響說明書內說明，並在環保署環評大會通過後於 103 年 5 月 13 日定稿備查。 2-2 有關天然災害防制，本計畫規劃以生態滯洪池為藍帶網路節點配合綠帶、行道樹，增加濕地水體，以延遲逕流之方式，增加基地的保水能力並抑制洪峰。 2-3 有關社區環境及綠地，利用藍綠帶開放空間，配合法定綠地及建築退縮空間，土地使用配置規劃兼顧生產、生活及生態三生一體，符合永續發展原則。 2-4 有關水資源，工業用中長期水源得由鳳山溪污水處理廠再生水供應，有利於本園區之永續發展。 2-5 有關生產之永續，本案於主要計畫載明本案產業用地（一）之 20%採出租方式，故本府既是管理單位，也負擔部分開發成為土地所有權人，將永續管理經營和發產業園區。 2-6 有關財政之永續，本開發案屬廣義之促進民間參與公共建設案，現於審核通過後已納入財政部推動促參司之月報控管，故無礙財政之永續。
	3. 國土計畫	3-1 由內政部都市計畫委員會檢視本案之都市計畫個案變更與國土規劃之一致性後已於 102 年 12 月 10 日通過審查，並於 103 年 6 月 18 日以高市府都發規字第 10302805400 號公告發佈實施本案之都市計畫個案變更（詳附件一）。
其他因素	審查完成證明文件	詳附件一經濟部、內政部都市計畫委員會、環境保護署環境影響評估審查委員會、經濟部水利署審查完成證明文件。
	1. 請台糖公司表示徵收土地之意願	台灣糖業股份有限公司以 104 年 5 月 13 日資地字第 1040011068 號函表示略以，因本園區範圍之土地台糖公司業務上仍需使用，爰未便同意以出售方式辦理。惟查該園區之設置業經經濟部核准在案，本案土地如經貴府依土地徵收條例規定報奉核准徵收，因徵收係政府公權力之行使，台糖公司當配合政府政策辦理。
	2. 重新調查進駐意願	本府於 103 年 5 月 12 日及同年 11 月 24 日分別以高市府經工字第 10331897000 號、10335678600 號公告受理預登記，共有 170 家廠商登記 133.26 公頃的土地。
	3. 農業主管機關意見	補充行政院農業委員會 102 年 11 月 20 日農企字第 1020238098 號、本府農業局 102 年 12 月 9 日高市農務字第 10233413300 號、102 年 10

評估因子	說明	總評估
	相關函文	月 25 日高市農務字第 10232937800 號等函文後，已由內政部核定個案變更

## 六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

### (一) 土地使用之現狀：

兩處基地範圍內皆無居住戶，土地現況使用多由台糖出租予承租戶耕種使用。使用概況詳表 11，現況詳徵收土地改良物清冊。

和春基地現為台糖大寮農場，農地面積有 79.76 公頃，主要作物以稻米、紅豆、蔬菜、文心蘭、絲瓜、鳳梨、荔枝、景觀草皮等為主，分布位置詳圖 7；基地內僅有零星農舍並無住宅，道路多屬泥土鋪面之農路，並有三條灌溉渠道縱貫本基地。

大發基地現為台糖公司小港農場，農地面積有 51.35 公頃，主要作物以蔬菜、花卉、小黃瓜、蕃茄、當歸、牧草等為主，分布位置詳圖 7，南面沿省道台 88 線上有零星違章建築及台糖大發加油站（非屬本計畫範圍），而計畫範圍內部除溝渠水路及既有通行道路外，無其他建築構造物，偶有雜木零星分布。

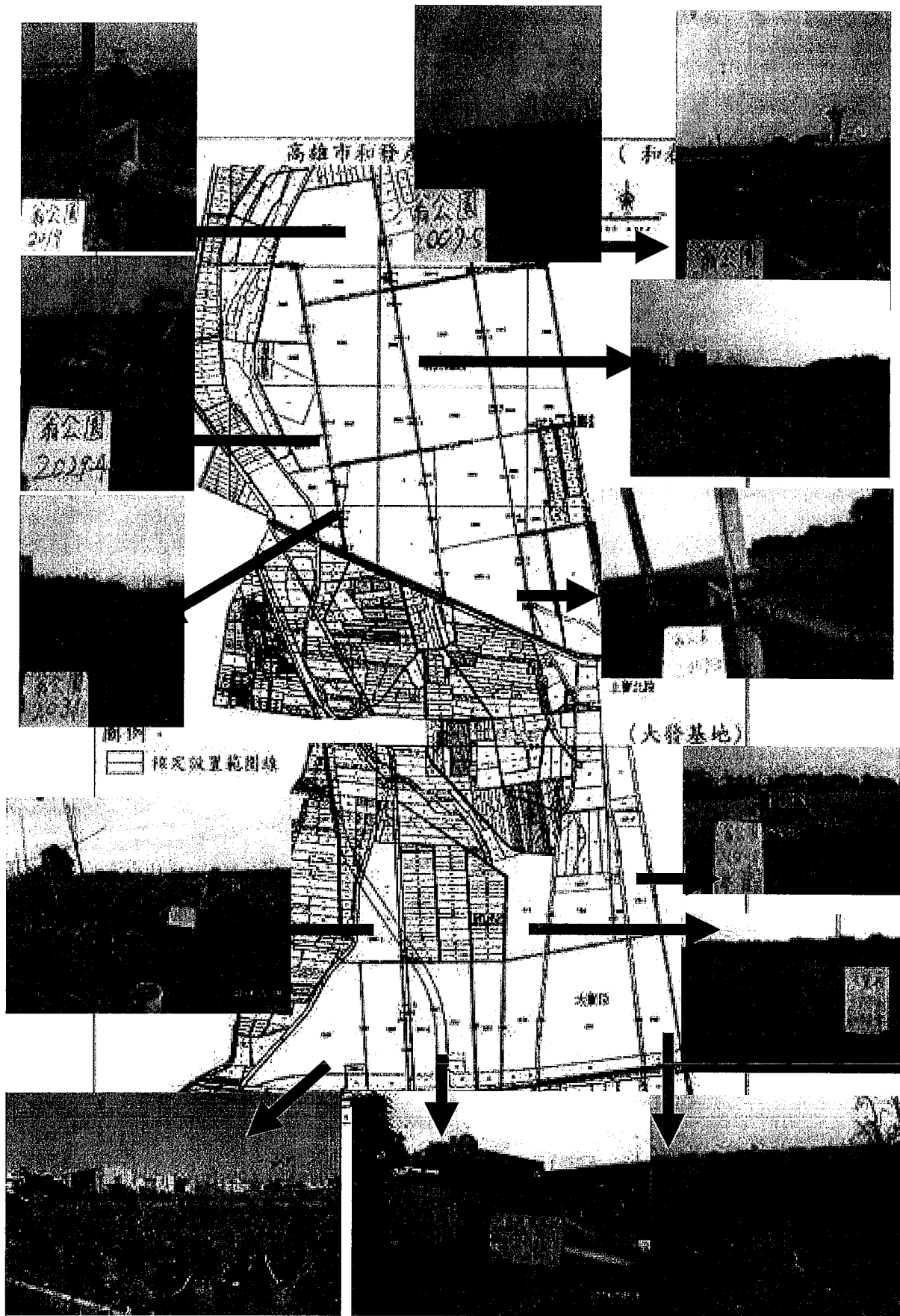


圖 7 土地使用現況

表 11 土地使用現況面積概估表

和春基地		
土地使用項目	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
農地	797,603	97.50
排水與溝渠	5,197	0.63
農路與道路	15,274	1.87
合計	818,074	100.00
大發基地		
土地使用項目	面積 (m <sup>2</sup> )	百分比 (%)
農地	513,495	94.54
排水與溝渠	17,940	2.16
農路與道路	11,733	3.30
合計	543,168	100.00

(二) 使用人之姓名住所：詳如徵收土地改良物清冊。

七、土地改良物情形：詳如徵收土地改良物清冊。

八、一併徵收土地改良物：有，詳如徵收土地改良物清冊。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形：

本案分南北兩個基地，其四鄰接連土地之使用狀況分述如下：

(一) 北基地東側接鄰土地為台 21 線省道及自來水公司給水廠(圖 8 照片 2)，南側為和春技術學院(圖 8 照片 9)，西側除直接與農業用地相臨外，另有中廣發射基地(圖 8 照片 6)，北側主要為萬大工業區，另以產業道路與農地相隔。

(二) 南基地東側接鄰土地為台 21 線省道 (圖 9 照片 12)，南側為台 88 快速道路及台糖加油站 (圖 9 照片 7)，西側以上寮排水與農地相隔(圖 9 照片 9)，北側為主要為農業用地，一部份以產業道路相隔。

本計畫基地變更為產業園區後，依據都市計畫農業區變更使用審議規範第 26 條規定申請變更使用範圍毗鄰外側土地，除面臨具隔離功能永久性公共綠地、空地者外，應設置隔離綠地或退縮建築，其距離須在 10 公尺以上；故本計畫分別設置符合規定之適當寬度隔離綠

帶或設施，不至於影響農業生產環境。

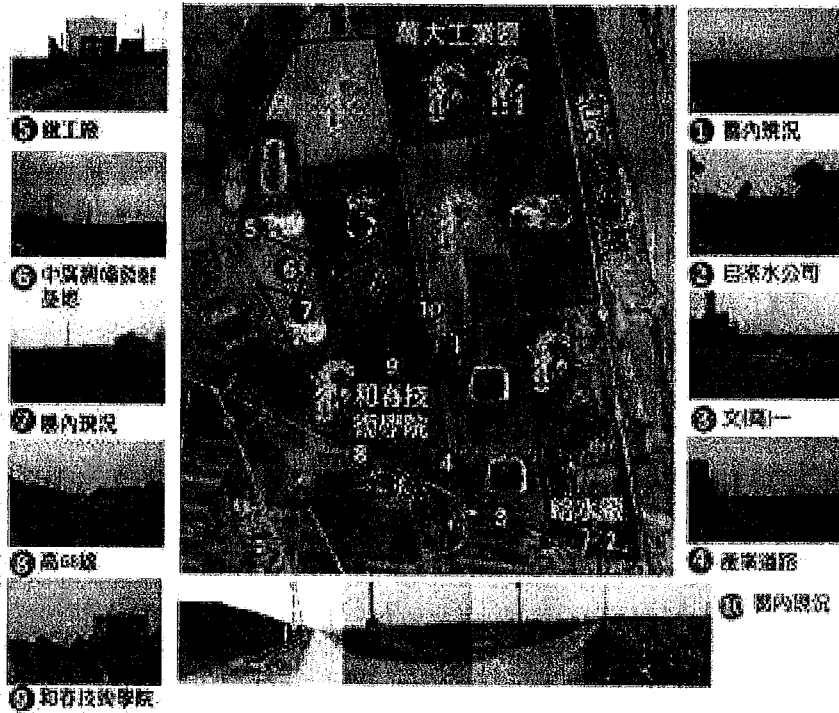


圖 8 和春基地周遭土地使用情況圖

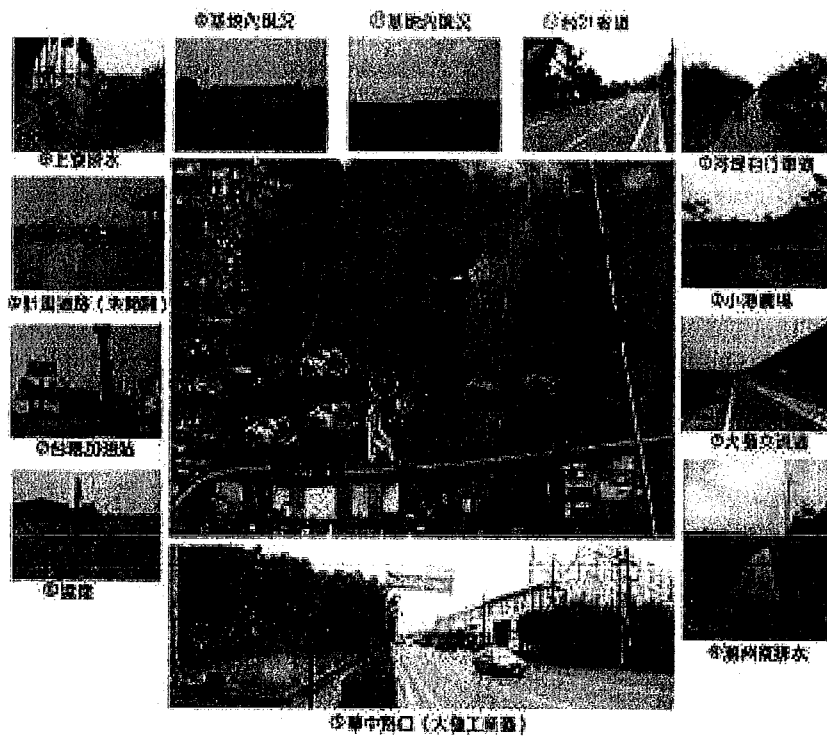


圖 9 大發基地土地使用情況圖

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

無。。

十一、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

- (一) 業於 101 年 7 月 30 日、101 年 10 月 5 日將舉辦第 1 場、第 2 場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、高雄市政府、高雄市大寮區公所及大寮里、上寮里、三隆里、琉球里、潮寮里、過溪里、溪寮里及翁園里辦公處之公告處所，與與上開各里住戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住址書面通知有關之地所有權人，且刊登於高雄市政府公報 101 年秋字第 10 期及高雄市政府公報 101 年冬字第 3 期之高雄市政府電子公報資訊網，並張貼於需用土地人網站，並於 101 年 8 月 12 日、101 年 10 月 15 日舉行公聽會，詳如後附公告與刊登政府公報文件影本及張貼於需用土地人網站證明文件，及 2 場公聽會之紀錄影本。
- (二) 公聽會上說明興辦事業概況，並依土地徵收條例施行細則第 10 條第 1 項第 3 款規定就社會、經濟、文化及生態、永續發展等項目逐項說明事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性。(詳附件四會議紀錄、會議簡報檔)。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於 101 年 10 月 4 日、102 年 8 月 6 日公告於需用土地所在地之公共地方、高雄市政府、高雄市大寮區公所及大寮里、上寮里、三隆里、琉球里、潮寮里、過溪里、溪寮里及翁園里辦公處之公告處所，與上開各里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件。
- (四) 已於 101 年 10 月 15 日第 2 場公聽會針對 101 年 8 月 12 日第 1 場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附 101 年 10 月 4 日高市府經工字第 10134605100 號函檢送之會議紀錄。

- (五) 另，因為原先「綠色產業園區」之名稱容易造成民眾誤解本計畫之目的，基於本案土地之地理區位於大發工業區北側，及開發後與和春技術學院之關係，故本案正式定名為「和發產業園區」，並隨第二場次公聽會會議紀錄，以公文公告於需用土地所在地之公共地方、高雄市政府、高雄市大寮區公所及大寮里、上寮里、三隆里、琉球里、潮寮里、過溪里、溪寮里及翁園里辦公處之公告處所，與上開各里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。

## 十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

- (一) 本計畫業於 104 年 3 月 23 日及 104 年 3 月 27 日在本府經濟發展局舉行第 1 次及第 2 次與土地所有權人協議會議，另因有承租戶向土地所有權人承租土地、並約定由承租戶擁有作物及其相關土地改良物所有權之情形，故於 104 年 5 月 26 日召開一般承租戶土地改良物協議會議，其辦理情形說明如下。
- (二) 本府於 104 年 3 月 20 日以高市府經工字第 10431536000 號函、104 年 3 月 26 日以高市府經工字第 10431670101 號發函通知土地所有權人協議，並將協議價購之價格併同開發通知分別寄予各土地所有權人，於 104 年 3 月 23 日及 104 年 3 月 27 日與土地所有權人進行協議價購，詳后附協議通知（如附件 5）。

另，協議價購之市價乃參考本府地政局提供之政府相關公開資訊，並經簽准後據以辦理協議（詳附件 5 之補充）。

本府於 104 年 3 月 23 日（僅王 缺席，由共同持分人王代理）及 104 年 3 月 27 日（王 、王 缺席，由王

提出書面意見）與土地所有權人召開協議價購會議，因本案南基地位於大寮區大寮段、北基地位於大寮區翁公園段，故經本府綜合評估第一次協議以大寮段  $6,800/m^2$ 、翁公園段  $8,500/m^2$  與土地所有權人協議，第二次協議提高到大寮段農地  $8,500/m^2$ 、大寮段建地  $17,000/m^2$ 、翁公園段  $8,500/m^2$  與土地所有權人協議。惟土地所有權人台糖公司因依公司政策屬業務

所需，故不同意協議價購，高雄農田水利會因與市場行情仍有落差，皆未能協議成功，故本案範圍內無協議價購取得之土地，詳如后附協議通知及與土地所有權人協議以價購方式取得不成之會議紀錄及函文影本。另，本案已依照土地徵收條例施行細則第 13 條第 3 項第 2 款之規定將言詞陳述作成書面意見，並於 104 年 5 月 15 日以高市府經工字第 10432654900 號函請土地所有權人確認並簽名如附件 8。(協議時台糖及水利會之面積共計 1,349,079m<sup>2</sup>，扣除範圍外公共設施保留地大寮段 1184-16 地號 90 m<sup>2</sup>，徵收面積為 1,348,989 m<sup>2</sup>)

- (三) 本府於 104 年 5 月 25 日以高市府經工字第 10432828100 號函通知土地改良物所有權人於 104 年 5 月 26 日召開協議會議，並將協議價購之價格併同開會通知分別寄予各土地改良物所有權人，詳后附協議通知(如附件 5)。

另，協議之價格乃以委託本府地政局土地開發處查估之查估金額，由本府經發局簽報市府核准後辦理協議作業。

各土地改良物所有權人皆出席於 5 月 26 日召開之土地改良物協議價購會議，惟因為價格、程序等沒有比徵收有利，且於徵收前承租戶有意繼續耕作(至徵收完成後)，所以本次協議未能與土地改良物所有權人完成價購作業，故報請一併徵收土地改良物，詳后附協議通知與一併徵收土地改良物清冊。

- (四) 本案於申請徵收前，已依土地徵收條例施行細則第 13 條規定給予陳述意見之機會，其辦理情形說明如下。

土地所有權人部分，本府於 104 年 5 月 15 日以高市府經工字第 10432654900 號函以書面通知土地所有權人得於自通知書送達之次日起七日內提出陳述意見(詳附件七)，但因為本府已於兩次公聽會、兩次協議價購會議當中給予土地所有權人陳述意見之機會(詳附件八協議價購所有權人意見書)，故案內土地所有權人並無於函文所示期限內陳述其他意見。

土地改良物所有權人部分，本府於土地改良物協議價購會議通知單內(104 年 5 月 25 日高市府經工字第 10432828100 號函，影本詳附件七)請土地改良物所有權人提出意見，目前已將土地改良物所有權人於協議價購會議中或期限前提出之意見轉請本府地政局土地開發處複查。



(五) 而土地所有權人所提之意見已於會議紀錄詳加回應，並於附件八中整理三部分之資料 1. 陳述意見及相關回應處理情形一覽表；2. 土地所有權人於協議價購會議中所陳述書面意見之影本，其中張、王於協議價購會議中陳述之意見，因未及時於會議中以書面確認，已於 104 年 5 月 15 日以高市府經工字第 10432654900 號函請所有權人簽名確認後擲回；3. 陳述意見處理情形相關函文之影本等。

(六) 另，協議價購會議開會通知及給予所有權人陳述意見機會之通知均已合法送達。

### 十三、土地或土地改良物所有權人或管理人姓名、住所

詳附徵收土地清冊及徵收土地改良物清冊。

### 十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖。

### 十五、有無涉及原住民土地之徵收

無，案內無原住民土地。

### 十六、安置計畫

本案無徵收建築改良物，故對被徵收土地所有權人之居住、就業狀況無任何影響，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定應設安置計畫情形。

### 十七、興辦事業概略及其計畫進度

#### (一) 計畫目的

從台灣地區整體工廠營運情形、海空交通運輸條件及近期工業區用地供不應求的現象，顯示高雄市之於國內製造業設廠區位的優異條件。另高雄市為金屬產業重鎮，已開發工業區使用率達九成以上，已無土地可供設廠，且多數皆屬開發達二十年以上之老舊工業區，公共設施供給不足，整體空間品質不良。近年來，用地取得不易及

地價上漲已成為金屬鋼鐵業最大困擾之一。並為因應台商回流及潛在廠商擴廠或遷廠需求，高雄市政府乃選定台糖土地，申請報編產業園區，以提供產業建廠使用，並協助產業根留台灣。另因為原先「綠色產業園區」之名稱容易造成民眾誤解本計畫之目的，基於本案土地之地理區位於大發工業區北側，及開發後與和春技術學院之關係，故本案正式定名為「和發產業園區」。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說。

(三) 計畫進度：預定 104 年 10 月開工，107 年 10 月完工。(開發商服務建議書詳附件十三)

### 十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數	12,974,428,578 元
(二) 地價補償金額	12,915,679,006 元
(三) 土地改良物補償金額(概估)	58,749,572 元
(四) 遷移費金額	0 元
(五) 其他補償費	0 元

### 十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：13,380,499,650 元。

(二) 經費來源及概算：為提高公共財政之永續性，本案依產業創新條例第 37 條及產業園區委託申請設置規劃開發租售管理辦法規定，以公開甄選方式委託公民營事業辦理開發，土地徵收費用無需政府負擔(甄選公告、開標文件詳附件十三)。

第 3 次公告徵選期間有「和發園區開發聯盟」投標(由中國信託人壽保險股份有限公司及新亞建設開發股份有限公司組成)，在具體提出資金籌措等能力(土地徵收款 12,743,333,000 元、準備金土地徵收款之 5%，開發商服務建議書詳附件十三)

於 104 年 6 月 1 日甄選會決議「和發園區開發聯盟」為優先議約廠商(決標通知詳附件十三)，「和發園區開發聯盟」已於 104 年 7 月 24 日與本府完成議約(詳附件十三)，並成立具有充足資金之公司「合發土地開發股份有限公司」(詳附件十三)，預計於 104 年 9 月 3 日與本府完成簽約。故合發土地開發股份有限公司將依契約提供費用予政府辦理用地取得，並執行後續之開發及

招租售工作。

此外，雖本案已完成議約程序，本府仍備有避免違約影響之備案，即因本案具自償性，不影響市府財政(舉債上限)之運作，故本府經發局可向產業園區開發管理基金委員會提案借款作為土地徵收價款，並依預算執行要點提案報核後轉送議會備查，相關行政流程預計可於 2-3 個月內完成。

附件：

- 一、奉准興辦事業計畫文件影本。
- 二、公益性及必要性評估報告。
- 三、舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及張貼於需用土地人網站證明等文件影本。
- 四、舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其張貼於需用土地人網站證明、通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人等證明文件影本。
- 五、通知土地所有權人協議價購或以其他方式取得之文件影本。
- 六、與土地所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本。
- 七、給予所有權人陳述意見書面通知影本。
- 八、所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表。
- 九、徵收土地清冊。
- 十、徵收土地改良物清冊。
- 十一、有無妨礙都市計畫證明書。
- 十二、高雄市政府地價評議委員會評定之徵收補償市價文件。
- 十三、經費來源證明文件（或預算書）。
- 十四、徵收土地圖說。
- 十五、土地使用計畫圖。

需用土地人：高 雄 市 政 府  
代 表 人：市 長 陳 菊

中 華 民 國 1 0 4 年 8 月 日