

「嘉義市阿里山林業村新建營運移轉案」

會議紀錄

壹、時間：109 年 8 月 27 日 上午 10 時

貳、地點：嘉義市製材所手編教室

參、主辦單位：行政院農業委員會林務局阿里山林業鐵路及文化資產管理處

肆、主持人：周副處長恆凱

伍、與 會 人 員：(詳簽到表)

陸、主席致詞：

本處辦理「嘉義市阿里山林業村新建營運移轉案」，於 107 年辦理 3 次招商未果後，因阿里山林業暨鐵道重要文化景觀於 108 年 7 月被文化部列為全國第一個國家級「重要文化景觀」，以及林務局上位計畫「阿里山林業與鐵道文化歷史軸帶策略規劃計畫」通盤檢討案之研擬，爰重新辦理可行性評估及先期規劃，並依招商過程中潛在投資者意見，優化調整促參範圍，以利重新辦理招商。

依據促參法第 6 條之 1 規定，可行性評估階段，應邀集該公共建設所在地之專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，參酌公聽會提出之建議或反對意見等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告，故召開此次會議。

柒、規劃單位簡報：(略)

捌、與會人員意見及回應說明(依發言順序)：

| 與會人員意見 | 回應說明 |
|--|---|
| 王美惠立委服務處徐文志主任 | |
| 一、玉山一、二村住戶搬遷的問題，希望行政院跟林鐵處共同協助處理 | 感謝指導，有關玉山一二村的問題，有賴王委員協助與居民協調處理方得以順利進行。但由於後續仍需與民眾溝通，以逐步解決搬遷及補償問題，因此本次招商案先行排除玉山一二村於促參範圍內，留待與完成修復後之歷史建物群另立新案招商，未來將與嘉義市博物館作整合規劃，成為林業博物館群之一部份。 |
| 二、BOT 分區分成兩塊，未來是會有不同廠商還是同一個廠商，假設未來是分開兩邊的話，綠地如何處理共同維護 | 感謝指導，本次促參案將只甄選由一家民間機構負責新建及營運，應無交由不同廠商分開經營之問題。綠地的區域是基於綠地最大化，為嘉義市區保留作為都市之肺，而綠地的維護管理亦由該民間機構負責。 |

| 與會人員意見 | 回應說明 |
|--|---|
| <p>三、未來建築風貌配合周邊地區建築群，是否可以引進木材產業，凸顯嘉義特色</p> | <p>感謝指導，未來招商作業會將如何突顯木材產業特色納入考量。由於本案為促參案件，須經由甄審委員會評選出最優申請人承接新建與營運，本處於成立甄審委員會後，會將此議題提交委員會進行討論。</p> |
| <p>四、是否有高度的限制，容積率是否包含綠地</p> | <p>感謝指導，依據「變更嘉義市都市計畫(林業文化產業專用區)土地使用分區管制要點」，對於本次促參範圍內之建物高度並無限制，然而為避免與鄰接景觀產生突兀感，規劃時係將林業國際交流中心設定為 7 層與 4 層之集合建物，林業國際交流中心則為 1 層樓之建物。</p> <p>有關森林之歌及綠地之建蔽率為 40%，容積率為 200%。</p> |
| <p>五、廠商是否有退場機制</p> | <p>感謝指導，於促參法第 52 條及 53 條，均明訂有退場機制中之介入權、強制接管權，當民間機構於無法順利執行投資計畫，即有民間機構在契約時間屆滿前退場之必要。依促參法第 52 條規定，民間機構於興建或營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主管機關得要求民間機構定期改善，倘民間機構屆期不改善或改善無效者，主管機關得終止其興建、營運一部或全部。且若民間機構於中止後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關得終止投資契約。惟於投資契約終止前，若繼續維持公共建設之營運、使公共服務之目的不致落空，待上開狀況解除後回歸民間機構繼續興建或營運，促參法第 52 條第 1 項第 2 款但書、第 53 條第 2 項後段使「融資機構、保證人等契約外第三人享有介入權」、「主辦機關享有強制接管權」。本案招商文件將依前述精神，將退場機制明訂於投資契約中。</p> |

| 與會人員意見 | 回應說明 |
|---------------------|--|
| 六、期待能夠幫忙解決檜意森活村停車問題 | 感謝指導，按「停車場法」及本案交通影響評估結果，預計規劃設置小客車停車位 740 席及機車 400 席，應可紓解停車問題。 |
| 鄭光宏議員 | |
| 一、能夠釋出多少停車位 | 感謝指導，本案規劃小客車停車位為 740 席，已高於法定應附設之小客車停車位數 479 席。 |
| 二、未來綠地的規劃 | 感謝指導，綠地上可以規劃為假日市集、設置簡易設施，供舉辦文化活動使用，若後續民眾辦理活動有使用之需求，亦可租借使用。未來招商時會要求民間機構發揮創意提出活化運用方案。 |
| 三、希望能夠配合周邊整體共同發展 | 感謝指導，目前已啟動林業博物館群的規劃案，用既有的場域營造出博物館的氛圍意象，林業博物館群包含車庫園區、北門驛、檜意森活村，以全區做規劃，準備啟動整體景觀計畫，範圍是林鐵處到北門車站也包含林業村、製材所、車庫園區及檜意森活村，希望營造整體景觀。 |
| 四、希望圍籬能夠退縮，釋出空間。 | 感謝指導。目前由於基地內尚有多處未整理完畢，恐有安全疑慮，故仍以圍籬隔離，仍待預算編列後，逐步執行清理作業，則將撤除圍籬，開放部份區域。 |
| 蔡文旭議員 | |
| 一、招商多久了困難在哪誘因是什麼 | 感謝指導，當初於 107 年辦理 3 次招商沒有民間投資者來參與投標，經內部檢討分析有幾個原因，第一，嘉義市製材所中有許多歷史建築有待修復，由於歷史建物的活化再利用需按照文資法規定辦理，程序上比較繁瑣，興建時程無法掌控，使民間投資者望而卻步。第二，玉山一二村的住戶問題，沒有完全處理完，另有兩處廟宇位於促參範圍內，顧慮民眾對廟宇搬移會導致陳抗事件。諸如此類問題，都會影響到廠商的意願。 |

| 與會人員意見 | 回應說明 |
|-------------------------|---|
| | 故此次重新辦理可行性評估作業，即將前述區域劃出本案促參範圍之外，單純化本次招商範圍，除東北區之果菜魚市場建物區域及西南區之空地作為 BOT 新建區外，森林之歌及綠地均予保留原有風貌，也希望藉由此優化招商條件後，能提高廠商意願。其次，近來嘉義市受惠於國旅大爆發，來本市遊憩人數亦大幅增加，均有益於招商之順利推動。 |
| 二、玉山一二村的搬遷狀況 | 感謝指導，目前仍有 11 戶尚未搬遷。 |
| 三、博物館群要重視廣場跟人行空間 | 感謝指導。本次招商保留大量綠地及森林之歌，即為提供給到訪遊客廣闊的草地及安全的人行空間，未來博物館群的規劃亦將秉持相同的原則設計。 |
| 四、BOT 案民間投資者會有他們自己的考量 | 感謝指導，目前可行性評估只是一個預先的構想，未來廠商只要符合契約的要求去做規劃，通過相關之都市計畫審議作業，即得以進行後續的興建工作。 |
| 五、現況環境如何改善，希望能夠改善環境綠美化。 | 感謝指導，待博物館群的規劃案提送上級機關審議後，爭取到經費編列通過後，將得以動用預算來整理玉山一二村及周遭環境的問題。 |
| 林森里里長 王廣禮 | |
| 麗星飯店現在官司情形如何。 | 感謝指導，該案前經最高行政法院發回高等行政法院更審中。 |
| 中庄里里長 黃純美 | |
| 希望能夠重視玉山一二村環境髒亂的問題 | 感謝指導，如前所述，等待博物館群的規劃完成，本處有爭取到經費來進行整理，就會立即發包整頓玉山一二村及周遭環境的問題。 |

玖、主席總結：

目前本案正進行可行性評估作業中，此次舉辦公聽會目的，主要是瞭解與蒐集在地居民、專家學者、民間團體及有關機關之寶貴意見，納入可行性評估參採，意見如未便採納，亦將於可行性評估報告中具體說明不採理由，後續各位若仍有相關之意見，可再

與本處承辦單位聯繫，謝謝各位今日撥冗參加。

拾、散會：上午 11 時 55 分
