

第五章 土地取得規劃

在公共工程建設過程中，土地取得是最重要的關鍵問題之一，因為公共工程建設必須利用土地，如土地無法如計畫取得將會嚴重衝擊公共建設之興建，並因此產生出資金需求之問題。

一般而言，民間參與公共工程建設之投資對象，為取得公共工程建設所需之土地，不外乎以「公法行為」取得，即由政府以土地徵收、區段徵收、市地重劃等方式；或以「私法行為」取得，即為一般之買賣、租賃或贈與等方式。但由於公共建設之特性為投資規模大及回收年期長，造成常不具備有完全自償能力，需藉由適度的土地開發等附屬性事業之經營，提高民間參與的誘因。

5.1 用地範圍劃定

5.1.1 污水處理廠用地基本資料

一、用地位置及面積

本系統之污水處理廠用地為公共設施用地，基地位於高鐵特定區內，地號為嘉義縣太保市太頂珠段 35 地號，用地面積為 1.6082 公頃，目前公告地價為 2,695 元/平方公尺，而公告現值約為 5,000 元/平方公尺。

二、用地所有權

本基地目前地目為「污設地」，故無用地徵收之問題，目前用地之取得須由嘉義縣政府以有償撥用方式，向行政院內政部取得使用權。目前用地已核定得作為污水處理廠之公共設施用地，則污水處理廠之設計無須再經都市設計審議委員會審議，僅需向主辦機關申請建造執照即可。

5.1.2 下水道管渠用地基本資料

一、管網路線

污水下水道管網系統(主次幹管、分支管網)路線涵蓋太保都市計畫區及高鐵特定區等，管網系統(主次幹管、分支管網)長度約 54 公里。

二、管網使用土地

本計畫區管渠系統鋪設預定使用土地，以嘉義縣地區內之省道、縣道、鄉鎮道及一般公路為主，民間機構亦應以使用公共道路及既成道路進行管渠路徑規劃為原則。

三、民間機構設計之方案若有揚水站或其他附屬設施用地之需求者

1. 位於公有土地

主辦機關本於權責範圍內，協助取得使用權限。

2. 位於私有土地

由民間機構自行取得使用權限，但必須於投資計畫中，提出許可年限屆滿時揚水站用地或其他附屬設施用地移轉之方案。

5.2 土地取得之方式

公共工程建設所需之土地，不外乎以「公法行為」取得(即由政府以土地徵收、區段徵收、市地重劃等方式)，或「私法行為」取得(即為一般之買賣、租賃或贈與等方式)。

5.2.1 私有土地

一、協議價購

公共工程建設需用到私有土地者，依據「促參法第十六條第一項」規定由主辦機關或民間機構與所有權人協議以一般買賣價格價購。

二、徵收

假若協議價購不成時，得由主辦機關依法徵收；如用地為國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業公共安全急需使用者，得由主辦機關逕行辦理徵收，依據「促參法第十六條第二項」規定不受前項協議價購程序之限制。

三、區段徵收

採用區段徵收方式取得公共工程建設所需使用土地，得由主辦機關洽請區段徵收主管機關先行依法辦理區段徵收，並於區段徵收公告期滿一年內，發布實施都市計畫進行開發，依據「促參法第十九條」規定，而不受都市計畫法第五十二條之限制。

四、租賃、設定地上權及其他方式

五、提供民間機構開發、興建、營運方式

在取得私有土地方面，主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託使用土地權利金等方式，提供民間機構開發、興建及營運時，依據「促參法第十六條第一、二項」規定，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。

5.2.2 公有土地

一、撥用、租賃、設定地上權、信託

公共工程建設所需用地為公有土地者，主辦機關得辦理撥用，依據「促參法第十五條」規定，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地權利金方式，提供民間機構使用。

二、轉售

污水下水道建設用地範圍內之零星公有土地，經目的事業主管機關核定符合政策者，依據「促參法第八條第一項第六款」規定，得由出售公地機關將該筆土

地轉售民間機構使用。

5.2.3 本案取得土地情形

(一) 污水處理廠用地部分

本基地屬性為高鐵特定區內之公共設施用地，原所有權為中華民國，管理單位為內政部地政司，其使用分區為環保設施用地（供污水處理廠使用），由嘉義政府依平均地權條例第55-2條規定，向內政部辦理有償撥用，價格為每平方公尺4,100元。將來嘉義縣政府取得土地後，所有權及管理單位皆屬嘉義縣政府，嘉義縣政府再以設定地上權方式交付民間機構使用。

另根據行政院公共工程委員會工程技字第09400280920號文，於先期規劃之財務費率分析計算，以每年1元計算土地租金。但未來BOT投資廠商在計算成本時，本案用地取得之租金仍根據促進民間參與公共建設法第15條及促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法第2條規定興建期按地價稅、營運期間按國有土地出租基地租金計收標準六折計收。

如需進行土壤改良等相關工程，則費用由民間機構自行負擔。

(二) 管線工程鋪設用地部分

依據下水道法第十四條第一項規定，污水下水道管線鋪設用地部分無須有取得用地成本，惟可能僅有償金部分，此部分已由政府編列預算補助，經調查管網鋪設地約有3%為私有土地，加上巷道連接管之5%私有土地，估算方法為以通過私有地管線長度投影面積1.5倍乘以公告土地現值之5%估算，嘉義太保之公告土地現值平均約為1,600元/m²，估計土地償金約為18,000元。

而道路開挖時之路證費及申挖費部分，亦由政府全額補助，明挖部分面積總計為100m²，工作井經估算約有181個，面積約為634m²，總面積為734m²，以總面積之2倍為加封部分，實挖部分每坪方公尺以650元計價，加封部分每平方公尺以350元計價，於管網建設期內平均編列。則總路證申挖費用約為1,000,000元。

5.3 地上物拆遷及補償

(一) 污水處理廠用地部分

目前污水處理廠用地為空地，地上並無其他建物，故無須進行地上物拆遷補償，為相關土地改良成本由民間機構自行負責。

(二) 管線工程鋪設用地部分

1. 本計畫管線埋設或用戶接管工程部分，若經過私有土地而有支付償金之必要者，由主辦機關依下水道法及相關法令辦理。
2. 本計畫管線鋪設在省道或縣道等公共道路，供埋設下水道管線，因此無地上物拆遷補償問題。