

1.6 土地可行性分析

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「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，將外部效益內部化，提高民間參與的誘因。本案之興建營運標的為太保及高鐵特定區污水下水道系統工程，所需用地主要供污水處理廠設廠及下水道管渠鋪設之用，爰就此兩方面之土地取得可行性分析如下。

1.6.1 用地取得難易度分析

1.6.1.1 用地調查

一、污水處理廠用地基本資料

- (一) 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，位置如圖 1.6-1 所示。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) 本基地之土地使用分區為環保設施用地(供污水處理廠使用)，故無用地徵收之問題，目前用地之取得需由嘉義縣政府以有償撥用方式，向內政部取得所有權。
- (三) 本基地為空地，無其他建物或地上物。
- (四) 本基地為經核定得作為污水處理廠用地之公共設施用地，污水處理廠之設計無須再經都市設計審議委員會審議，僅向主辦機關申請建造執照即可。

二、下水道管渠用地基本資料

- (一) 下水道管渠路線涵括太保都市計畫區及高鐵特定區，規劃管線長度 8,977 公尺。
- (二) 管渠鋪設預定使用土地以太保及高鐵特定區之省道、縣道、鄉鎮道路及一般市區道路為主，民間機構亦應以使用公共道路進行管渠路徑規劃為原則。
- (三) 土地為公共道路，其上無建物。

三、民間機構設計之方案有揚水站或其他附屬設施用地之需求者：

- (一) 如係公有土地：主辦機關本於權責範圍內，協助取得使用權限。
- (二) 如係私有土地：由民間機構取得土地所有權限，並於許可年限屆滿時，一併無償移轉予主辦機關。

1.6.1.2 土地使用可行性分析

一、污水處理廠用地

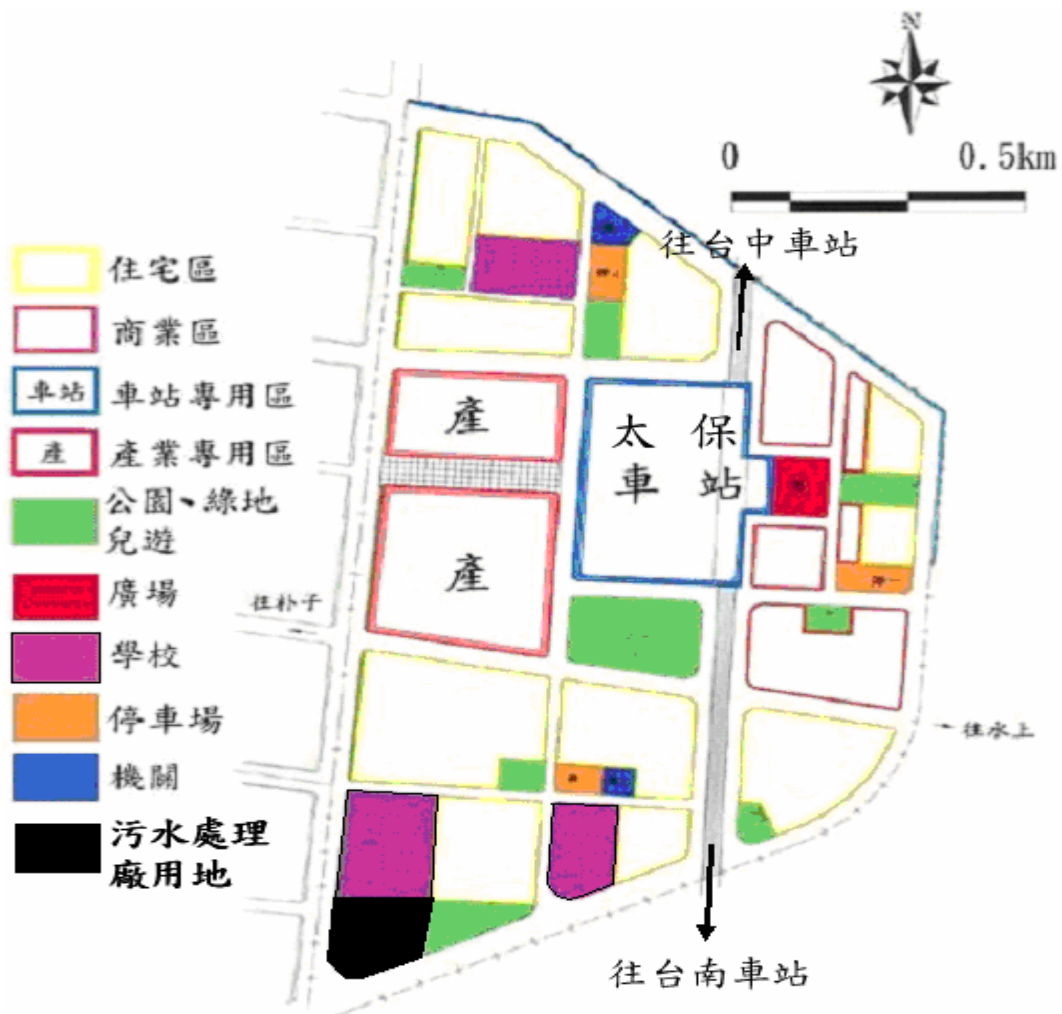


圖 1.6-1 污水處理廠位置圖

本基地屬性為高鐵特定區內之環保設施用地(供污水處理廠使用)，依新市鎮開發條例及相關法規得作為污水處理廠之用。

二、下水道管渠埋設用地

如須埋設管渠於公、私有土地下，則依下水道法第十四條第一項之規定及促參法之特別規定，無須徵收或設定地上權，而得在公、私有土地下鋪設污水管線，其土地所有人、佔有人或使用人不得拒絕，惟應選擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金。

1.6.2 用地取得方式分析

1.6.2.1 用地取得方式

一、公共建設用地之取得方式，依公、私有土地之別有下列取得方式：

(一) 公有土地

1.撥用、租賃、設定地上權、信託：依促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第十五條規定，公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關

得辦理撥用，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利或租金方式提供民間機構使用。

- 2.讓售：依促參法第八條第一項第六款開發之公共建設用地範圍內之零星公有土地，經公共建設目的事業主管機關核定符合政策者，得由出售公地機關將該土地讓售民間機構使用。

(二) 私有土地

- 1.協議價購：促參法第十六條第一項規定，公共建設所需用地為私有土地者，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。
- 2.徵收：促參法第十六條第二項規定，價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必需者，得由主辦機關依法徵收；如為國防、交通、水利、公共衛生或環境保護事業因公共安全急需使用者，得由主辦機關逕行辦理徵收，不受前項協議價購程序之限制。
- 3.區段徵收：促參法第十九條規定，以區段徵收方式取得公共建設所需用地，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，不受都市計畫法第五十二條之限制。
- 4.租賃、設定地上權及其他方式。
- 5.促參法第十六條第一、二項規定取得之私有土地，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、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式，提供民間機構開發、興建、營運，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。

二、本案之污水處理廠用地，權屬為中華民國，管理機關為內政部之公有土地，主辦機關應依平均地權條例第 55 條之 2 規定，辦理有償撥用，再以設定地上權方式交付民間機構使用。

三、本案之管渠埋設用地，應適用下水道法第十四條為促進民間參與公共建設法之特別規定，無須徵收或設定地上權，而得在公、私有土地下埋設管渠，其土地所有人、占有人或使用人不得拒絕。但應選擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金。

。

1.6.2.2 用地取得時程

一、污水處理廠用地

本案之污水處理廠用地，位於高鐵特定區內，土地使用分區為環保設施用地（供污水處理廠使用）。目前用地之取得須由嘉義縣政府以有償撥用方式，於興建前向內政部取得所有權，後續以設定地上權或其他方式交由民間機構使用。

二、下水道管渠埋設用地

本案下水道管渠之埋設路徑所需用地，依下水道法第十四條規定，民間機構於實際施工時得逕為使用，毋須辦理撥用或徵收。

1.6.3 用地取得成本

1.6.3.1 污水處理廠用地

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。

1.6.3.2 下水道管渠用地

依下水道法第十四條第一項規定，如須於公、私有土地下埋設管渠時，無須徵收，惟須支付償金，故本案中須支付予土地所有人之補償金，由主辦機關尋求中央政府全額編列預算補助之。

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，皆須由政府編列償金預算支付，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。

1.6.4 多目標使用規劃

本案之污水處理廠用地，係公共設施用地，依據都市計畫法第三十條第二項規定制訂之都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，本案污水處理廠係屬於「污水處理設施、截流站、抽水站及焚化廠、垃圾處理場」分類，未來民間機構得申請多目標使用或經營附屬事業。經核准後地上層得作為污水下水道有關之辦公處所、圖書室、集會所、民眾活動中心、非營利性之運動康樂設施、公園、綠地、員工執勤宿舍、電信機房、資源回收站之使用。民間機構如欲於本案土地上辦理其他附屬事業，除應報請主辦機關備查或許可外，需以內政部於 93 年 12 月 31 日台內營字第 0930088457 號令訂定發布「內政部促進民間參與污水下水道系統建設附屬事業使用容許項目」為附屬事

業規劃範圍，如下表 1.6-1 所示。另民間機構認為有變更土地使用編定之需要時，應由民間機構依相關法令自行申請辦理，主辦機關對於變更土地使用編定許可與否僅提供行政協助。

本案之污水處理廠用地由嘉義縣政府取得後以設定地上權方式，交由民間機構使用，下水道管線用地則由民間機構自行洽商路權機關或支付償金獲得使用許可，故本案所需之用地於適法性上均無問題，民間機構將可順利進行興建、營運，加速提升我國下水道用戶接管普及率，並帶動污水下水道相關產業蓬勃發展，提昇國家競爭力。

表 1.6-1 內政部促進民間參與污水下水道系統建設附屬事業使用容許項目

公共建設	附屬事業使用容許項	使用容許項目內容
污水 下水道	農業	農作產銷設施、休閒農業設施、林業設施
	化學業	基本化學工業製造業之廠房、辦公及營業設施
	電力供應業	發電、供電設施
	餐飲業	餐飲設施
	體育運動業	競技及休閒體育場館業設施及運動訓練設施
	觀光及旅遊服務業	觀光遊樂設施、觀光旅館、旅館
	環保服務業	環境檢測服務業設施、環保設備製造業設施、再生水製造業之廠房、辦公及營業設施、污水回收處理設施、污泥回收再處理設施、廢棄物清除設施
	停車場經營業	停車場
	汽車駕訓業	汽車教練場
	汽車駕訓業	汽車修理設施、汽車拖吊設施、汽車清洗設施
	污水下水道管線所附設纜線之租賃	污水下水道管線所附設纜線
	倉儲業	堆棧、棚棧、一般倉庫、冷藏庫、保稅倉庫
	營建剩餘土石資源堆置處理場	營建餘土之暫存、堆置、加工、分類等處理功能設施