

第五章 土地使用取得計畫

依下水道法第 14 條規定下水道機構因工程上之必要，得在公、私有土地下埋設管渠或其他設備，其土地所有人、占有人或使用人不得拒絕。但應擇其損害最少之處所及方法為之，並應支付償金。為提供民間投資誘因，政府除提供各項優惠措施，包括：免納營利事業所得稅、適用投資抵減辦法、相關租稅優惠及中長期資金優惠貸款等項目外，更有鑑於用地取得、違建拆除等問題所造成之投資障礙，政府必須充分發揮公權力以排除非工程技術風險，以提高投資意願。

依促參法「第二章用地取得及開發」規定辦理，但為考量污水下水道系統建設之特性與推動案件之單純性，本方案所推動之個案用地，係以政府取得交付民間使用為主要方式。本案興建營運目標為台東市污水下水道系統工程，所需用地主要提供下水道管網鋪設及污水處理廠設置使用，為避免土地使用無法取得影響建設期程與計畫推動，故茲將本案土地取得現況與相關規定敘述如下：

5.1 用地規劃

5.1.1 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涵蓋臺東市擴大暨修訂都市計畫區，計畫範圍廣達 1,020 公頃，工程內容主要收集系統包括主幹管約 2.7 公里、次幹管含分（支）管約 49.6 公里。

二、管渠用地

管網鋪設預定用地以臺東市擴大暨修訂都市計畫區內之省道、縣道、鄉鎮道及一般道路為主，民間機構進行管網規劃配置時應以使用公共道路及既成道路為原則。

三、其他附屬設施用地需求

（一）位於公有土地：

依促參法第十五條規定，縣府得透過行政機關內部程序辦理撥用後，將該土地以設定地上權方式交付民間機構使用。

（二）位於私有土地：

將來可依「促參法」第十六條第一項之規定，由縣府或民間機構與土地所有權人協議價購，若價購不成，得由縣府依相關規定辦理徵收，縣府取得所有權後，以出租或設定地上權方式交付民間機構使用，而如民間機構自行協議價購之土地，為避免將來產生移轉問題時，可於招商文件及投資契約中明定民間機構所協議價購之私有地，應將所有權人登記為縣府，再由縣府設定地上權交付民間機構使用，其租金則可依「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」第二條之一：「公共建設所需用地由民間機構籌措資金取得並登記為公有，於公共建設興建、營運期間提供該土地與民間機構使用者其租金得由主辦機關另以優惠方式計收，不適用前條規定。」之規定，免收租金。

5.1.2 污水處理廠用地基本資料

一、基地位置與面積

本系統之污水處理廠用地為公共設施用地，座落於台東縣台東市台東段七六六 - 四三地號等二十三筆國有土地，合計面積6.549653公頃，位置如圖5.1.2-1所示。

二、基地現況

本基地已於民國九十二年五月七日由台東縣政府依法辦理取得管理權，本基地為空地，無其他建物或地上物，本基地為經核定得作為污水處理廠用地之公共設施用地，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。



5.2 土地取得方式

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，係屬國有財產局之公有土地，依法得以撥用、租賃設定地上權、信託或讓售方式取得，故而主辦機關已向國有財產局申請撥用，取得該地之管理權，並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。

5.3 用地取得時程

一、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。

二、污水處理廠用地

本案主辦機關台東縣政府已向行政院申請撥用污水處理廠用地，經行政院於民國九十二年五月七日以院台財產接字第 0920011862 號函准予撥用，未來將以設定地上權方式交付民間機構使用。

5.4 用地變更作業

一、相關規定

（一）區域計畫法：第十五條之一（分區變更之程序）

區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：

1. 政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市

）政府報經上級主管機關核定时，逕為辦理分區變更。

2. 為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。

區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。

（二）非都市使用管制規則第十一條：

非都市土地申請開發為鄉村區、工業區、特定專用區達下列規模者，應辦理土地使用分區變更：

1. 申請開發社區之計畫達五十戶或土地面積在一公頃以上者，應變更為鄉村區。
2. 申請開發為工業使用之土地面積達十公頃以上者，應變更為工業區。
3. 申請開發遊樂設施之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。
4. 申請設立學校之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
5. 申請開發高爾夫球場之土地面積達十公頃以上者，應變更為特定專用區。
6. 申請開發公墓之土地面積達五公頃以上者，應變更為特定專用區。
7. 申請開發為其他特定目的事業使用或不可歸類為工業區、鄉村區及風景區之土地達二公頃以上者，應變更為特定專用區。

前項辦理土地使用分區變更案件，申請開發涉及其他法令規定開發所需最小規模者，並應符合各該法令之規定。

（三）非都市使用管制規則第十三條：

非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，其申請人應依相關審議規範之規定製作開發計畫書圖及檢同有關文件，並依下列程序，向直轄市或縣（市）政府申請辦理：

1. 申請開發許可。
2. 申請雜項執照。
3. 申請變更土地使用分區及使用地。

海埔地如已依其他法令規定申請開發及造地施工許可者，免依前項第一款及第二款規定辦理

(四) 非都市使用管制規則第十四條：

直轄市或縣(市)政府依前條規定受理申請後，應查核開發計畫書圖及基本資料並視開發計畫之使用性質，徵詢相關單位意見後，提出具體初審意見，併同申請案之相關書圖，送請各該區域計畫擬定機關，提報其區域計畫委員會，依各該區域計畫內容與相關審議規範及建築法令之規定審議。

前項申請案經區域計畫委員會審議同意後，區域計畫擬定機關應核發開發許可，並通知申請人及土地所在地直轄市或縣(市)政府。

二、變更程序

依非都市使用管制規則第十五條規定：非都市土地開發需辦理土地使用分區變更者，申請人於申請開發許可時，得依相關審議規範規定，檢具開發計畫申請許可，或僅先就開發計畫之土地使用分區變更計畫申請許可，並於區域計畫擬定機關核准期限內，再檢具使用地變更編定計畫申請許可。由內容得知，除申請人分開申請土地使用分區變更及使用地變更編定外，原則上土地使用分區變更應與使用地變更同時作業。

5.5 地上物拆遷及補償

一、下水道管渠埋設用地

民間機構進行污水下水道管網規劃設計時，須以使用公共道路為設計原則，則無地上物拆遷補償問題。如管渠埋設或用戶接管部分，經私有土地而有需支付償金之必要者，由主辦機關依下水道法及相關法令辦理。

二、污水處理廠用地

本案污水處理廠現況為空地，無任何建物，故無須進行地上物之拆遷與補償行為，但主辦機關交付民間機構使用後，後續相關土地改良成本及維護費用由民間機構自行負責。