

第五章 土地取得與營運規劃

5.1 土地取得規劃

5.1.1 交通轉運中心用地範圍

交通轉運中心用地範圍如前 2.2 及表 5.1-1 所述，就交通轉運中心用地之目的使用檢討可知，在鐵路用地方面，若供現有鐵路及車站、調車場等相關設施使用，供車站使用部分建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 180%，因此可適用於交通轉運中心的使用需要。至於台鐵後站廣場屬於廣場用地，雖可依公共設施用地多目標使用，但僅能作地下多目標使用，依法令不允許於其上興建建築物，因此，有必要進行都市計畫變更。

表 5.1-1 交通轉運中心土地面積及權屬清冊

項目	土地面積 (m ²)	使用分區	所有權人	土地使用允許檢討
1. 台鐵後站主體	1,325.55	鐵路	台鐵	可
2. 台鐵後站廣場	6,659	廣場	嘉義市政府	不允許
	388	廣場	台鐵	不允許
	48	廣場	國產局	不允許
	5	廣場	私人土地	不允許
	7,100	廣場	合計	不允許
3. 南側停車場	3,937.99	鐵路	台鐵	可

資料來源：本計畫整理。

5.1.2 交通轉運中心用地取得方式

就前述交通轉運中心的用地而言，主要包括嘉義市政府用地（佔 54%）、台鐵用地（佔 44.4%）及國有財產局（佔 1.5%）與私人所有（佔 0.1%），其公告現值及公告地價如表 5.2-1 所示，現說明如下：

一、台鐵後站主體

整體土地面積為 2,000 m²，（然交通轉運中心扣除其自用部份，僅使用 1,325.55 m²），公告地價為 6,790 元/m²，公告現值為 16,516 元/m²，後站火車站體建物面積為 1,554.72 m²，房屋稅現值為

3,882,900 元，帳面價值為 26,037,467 元，其所有權人為台鐵所有。

二、台鐵後站廣場

其總面積為 7,100 m²，分別為嘉義市政府、台鐵、國產局及部分私人擁有，公告地價為 14,000 元/m²，公告現值為 45,700 元/m²。

三、南側停車場

面積為 3,937.99 m²，公告地價 6,790 元/m²，公告現值為 16,516 元/m²，所有權人為台鐵。

表 5.2-1 交通轉運中心各用地之公告地價及公告現值

類型	項目	土地面積 (m ²)	公告地價 (元/m ²)	公告現值 (元/m ²)
土地	後站主體	2,000	6,790	16,516
	後站廣場	7,100	14,000	45,700
	南側停車場	3,937.99	6,790	16,516
建物	項目	建物面積 (m ²)	房屋稅現值 (元)	課稅面積 (m ²)
	後站主體	1,325.55	6,790	16,516

註：依台鐵所提供資料，後站主體建物之帳面價值約為 26,037,467 元(民國 94 年 10 月)
資料來源：本計畫整理。

就交通轉運中心之用地取得，屬於台鐵部份因其為營業上所需，以與嘉義市政府合作之方式為宜，因此，在 94.11.3 於台鐵總局進行「嘉義市先期交通轉運中心心建工程專案計畫協議會」（詳細內容請參見附錄三），會中達成嘉義市政府與鐵路局間合作開發，同時開發模式採：

- 一、嘉義市政府向鐵路局承租房地，並以鐵路局名義申請興關相關設施，產權亦歸鐵路局所有後，在以 OT 方式委外經營。
- 二、由嘉義市政府向中央爭取經費負責相關週邊工程遷建及興關相關設施後（台鐵經管房地設施應以鐵路局名義提出申請建築，產權規鐵路局所有），以 OT 方式委外經營，再以市府與鐵路局各自提供土地、建物之價值比例作為權利分配基礎，惟中央補助經費約 2 億元不列入權利分配價值計算。

基於前述之達成合作開發之共識後，並於 94.12.29 由台鐵確認其配合交通轉運中心將遷移嘉義工務分駐所，同時期遷移之改建費用希望列於交通轉運中心工程費中，預估其遷建經費為 9,844,440 元（嘉施工字第 0940005503 號）。

另於 95.1.3 市府並再次與台鐵就雙方合作開發模式進行研議，雙方初步建議合作模式以「包底抽成」方式辦理，其相關說明如下：

一、包底抽成：本案使用臺鐵房地依行政院核頒租金率核計，屬營業者土地以公告地價 5 % 計算，非營業者土地則以優惠年租金率 3 % 計算，另建物則以課稅現值 10 % 計算；嘉義市政府對外 OT 營業收入，先扣除前述應給付臺鐵租金及市府以臺鐵名義增建部分之房屋稅後，餘額雙方另約定比例分配。

二、雙方權利分配比例計算原則如下：

1. 臺鐵：以土地公告現值及建物課稅現值計算。
2. 嘉義市政府：以土地公告現值及本案嘉義市政府自籌款計算，至於中央補助款則不列入權利分配比例。

至於私人的部份，則建議透過協議價購方式，若協議價構不成，則建議透過徵收或規劃上以不使用為原則（因該區塊位於用地邊緣，請參見圖 5.2-1 所示）。因此就規劃上可以避開而不利用到。但嘉義市政府之用地雖無取得問題，但因目的使用不符，有待進行都市計畫變更之作業。此一部份在本案之期中階段，基於時程需要，嘉義市政府業已依規劃所需委託民間顧問公司進行變更作業，預計應可於 95 年 6 月變更完成。

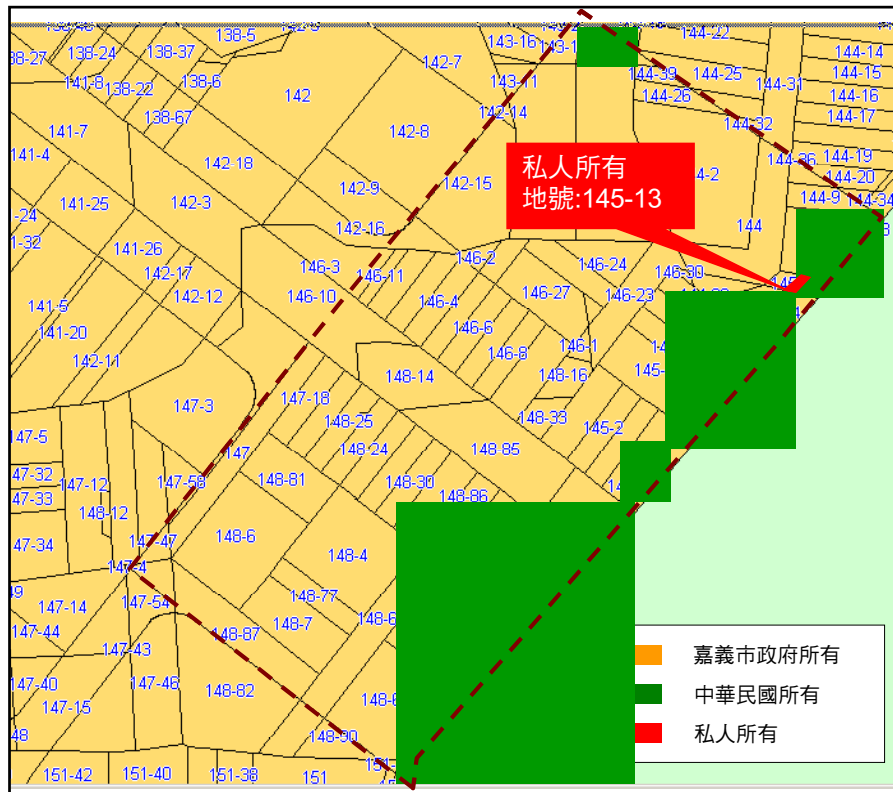


圖 5.2-1 台鐵後站廣場用地權屬示意圖

5.1.3 交通轉運中心用地合作開發

公共建設依促參法辦理委外經營使用者，促參法定有相關獎勵措施，例如公共建設所需用地之處分、設定負擔或收益等，不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制，且得享有出租與地上權租金及融資之優惠；其屬重大公共建設者，並得享有租稅相關優惠。而本案推動方向係採由政府投資興建、民間經營方式，並不符合重大公共建設之條件。另外本案係與台鐵合作開發，由於促進民間參與公共建設之主辦機關，在縣(市)為縣(市)政府，因此建議以市府作為主辦機關，同時由台鐵與市府簽訂合作開發之同意書，將台鐵所屬之土地、建築委由市府統一委外招商，台鐵則按合作開發同意書內容執行其權利與義務。另一方面，因本案可適用之優惠條件並不多，亦可透過政府採購法方式，由嘉義市與台鐵先行訂定合約，再由市府委託廠商營運管理、使用(特許公司)。

5.2 營運規劃

5.2.1 營運計畫辦理方式

- 一、特許公司之經營形象不得違反提供公共建設服務之宗旨，並應配合嘉義市政府及台鐵相關督導、管理及推動業務工作。
- 二、特許公司之營運作業，由特許公司依其營運計畫書所提之營運計畫負責經營許可之業務。
- 三、正式營運前嘉義市政府應辦理完成交由特許公司經營之土地、財產及設備之點交作業。
- 四、自政府交付交通轉運中心營運所必須之房舍、設備、機具後，交通轉運中心雖可營運，惟尚需進行專業技術人員技術移轉與訓練等作業，由市府會同專家進行測試評估後，特許公司始得完全接手所有營運之事務。
- 五、除嘉義市政府點交之財產與設備外，額外所需之設備，由特許公司自行採辦，員工亦由特許公司自行僱用。
- 六、嘉義市政府與台鐵成立專責單位，負責與特許公司協調鐵路、公路客運營運一切事務。
- 九、特許公司欲執行特許合約未明列之業務時，應先專案申請，在嘉義市政府用地需經嘉義市政府同意，台鐵用地範圍需經嘉義市政府與台鐵同意後，方可辦理。

- 十、特許公司經營期間，應妥善維護相關機具設備，並負責相關營運設備、車廂、機車頭，並維持其堪用程度於營運期滿點交後，嘉義市政府仍能正常營運。
- 十一、交通轉運中心場站範圍，如特許公司提案有開發之需求，在嘉義市政府用地需經嘉義市政府同意，台鐵用地範圍需經嘉義市政府與台鐵同意後，列入場站土地標的，其收益將一並計入本計畫之營收。
- 十二、特許公司本身有經營公路或轉投資客運業務，需以公正、公開及透明方式處理相關與其他進駐客運公司之事務。

5.2.2 營運監督及管理

- 一、特許公司應隨時接受嘉義市政府與台鐵之監督與指導。
- 二、嘉義市政府得依促參法第五十四條及施行細則第六十一、六十二條規定，於契約中訂定營運績效評估辦法，及成立監督管理委員會，除於營運期間，每年至少一次進行營運績效之評估；並定期針對整體營運服務提出檢討與改善。
- 三、特許公司經監督委員會提出檢討與改善，經限期改善仍無法符合監督委員會過半數通過，市府得終止委託經營合約。
- 四、有關交通轉運中心各項費率或收費標準，除依特許公司營運計畫書所提之營運計畫由甄選委員會同意後由主辦機關納入契約並公告外，後續收費調整並須報請市府經監督管理委員會同意後方得實施。
- 五、嘉義市政府得委託專業會計師，定期或不定期協助辦理特許公司財務查核工作。

5.2.3 營運計畫辦理時程

交通轉運中心初步規劃許可年期自簽約以 5 年為一期，但將於契約文件內規範優先續約之規定，當民間機構經營績效優良時，亦可優先續約。簽約後三個月為準備期（含籌備及設施整備），自準備期後開始以 5 年為一期營運期。自準備期結束後，交通轉運中心之營運於 97 年 1 月 1 日起計之。