

第六章 土地取得可行性分析

第一節 用地取得難易度分析

一、土地基本資料

本案基地範圍內土地皆屬都市計畫之公共設施用地，包括公園用地(公3)、兒童遊樂場用地(兒18、兒19)與水溝用地。依地籍登載資料統計，本案基地範圍內計有土地329筆，合計面積約29.13公頃，其中公有地約209筆，面積合計26.69公頃，約佔總面積之91.62%；私有土地約120筆，面積合計約2.44公頃，約佔總面積之8.38%，詳見表6-1-1所示，其土地權屬分布詳見第二章圖2-3-7所示。

表 6-1-1 基地範圍土地基本資料彙整表

類別	所有權人	管理機關	筆數	面積 (公頃)	比例
公有 土地	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	4	0.23	0.79%
		行政院農業委員會林業試驗所	23	4.50	15.45%
		財政部國有財產局	50	3.23	11.09%
	嘉義市	嘉義市政府	118	14.66	50.32%
	嘉義縣	嘉義市政府	10	2.34	8.03%
		嘉義縣政府	3	0.12	0.43%
	未登錄地		1	1.61	5.53%
	小計	209	26.69	91.62%	
私有 土地	台灣省嘉南農田水利會		1	0.01	0.03%
	祭祀公業陳艇		4	0.10	0.35%
	其他私有地		115	2.33	8.00%
	小計		120	2.44	8.38%
合計			329	29.13	100.00%

資料來源：嘉義市地政事務所(95年、96年)及本規劃整理。

二、公私有土地比例

本案基地範圍內土地以公有土地為主，佔總面積之91.62%，詳如表6-1-1所示。

三、地上物拆遷概況

公園用地內現有住宅及商業使用密集分布於文化路側地區，其餘為零星住宅與農田使用情況；兒18、19用地目前多為工廠使用，臨鐵

道側則為廢置之空地。

四、土地取得難易度

本案土地多屬公有土地，在土地取得上較為容易；另私有土地皆位於公共設施用地上，得依法以徵收方式取得。

第二節 土地取得方式、時程及成本分析

本案位於都市計畫內之公共設施用地，依據都市計畫法規定，公有地部分得以撥用方式取得；私有地部分則可採徵收或購買方式取得，茲分別說明本案土地取得之方式、時程及成本分析如下：

一、用地取得方式規劃

土地取得方式依土地權屬區分，私有土地原則以徵收方式取得，公有土地原則以撥用方式取得，並依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」區分有償撥用及無償撥用；茲分別說明如下，詳見表6-2-1所示。

(一)有償撥用

土地權屬為中華民國(交通部台灣鐵路管理局)之4筆土地，共計約0.23公頃。依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」第一項第二款之規定，應由主辦機關嘉(義市政府)向交通部台灣鐵路管理局申請辦理土地有償撥用。

(二)無償撥用

土地權屬為中華民國(財政部國有財產局)之50筆土地，計約0.23公頃；嘉義縣(嘉義縣政府)之3筆土地，計約0.12公頃；以及未登錄地1筆，計約1.61公頃；總計54筆土地，面積合計約4.96公頃。依「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」之規定，應由主辦機關(嘉義市政府)向各土地管理機關申請辦理土地無償撥用。

(三)已取得土地

市府已取得之土地包括嘉義市土地118筆，計約14.66公頃，與嘉義縣土地10筆，計約2.34公頃，總計128筆土地，面積合計

約17.00公頃。

(四)免取得土地

土地權屬為中華民國(行政院農委會林業試驗所)之23筆土地，共計約4.50公頃，現作埤子頭植物園使用，計畫維持原使用，故所使用土地可免取得。

(5)徵收

私人土地計120筆土地，共計約2.44公頃。屬公共設施保留地，計畫依都市計畫法第48條之規定，以徵收方式取得土地。

表 6-2-1 土地取得規劃及面積分配表

類別	土地取得方式	所有權人	管理機關	筆數	面積(公頃)	比例
公有土地	有償撥用	中華民國	交通部台灣鐵路管理局	4	0.23	0.79%
		小計		4	0.23	0.79%
	無償撥用	中華民國	財政部國有財產局	50	3.23	11.09%
		嘉義縣	嘉義縣政府	3	0.12	0.43%
		未登錄地	未登錄地	1	1.61	5.53%
	小計		54	4.96	17.03%	
	已取得	嘉義市	嘉義市政府	118	14.66	50.33%
		嘉義縣	嘉義市政府	10	2.34	8.03%
		小計		128	17.00	58.36%
	免取得	中華民國	行政院農委會林業試驗所	23	4.50	15.45%
小計		23	4.50	15.45%		
私有土地	徵收	私人	私有地	120	2.44	8.35%
		小計		120	2.44	8.35%
合計				329	29.13	100.00%

資料來源：本規劃整理。

二、土地取得時程分析

(一)公有土地撥用程序

公有土地有償與無償撥用程序相同，惟準備書件略有差異。土地撥用之作業依據「國有不動產撥用要點」之相關規定，依其第4點第1項，各級政府機關申請撥用國有不動產應檢具相關書件，報經其上級機關核明屬實後，轉財政部國有財產局辦理，由財政部代辦代判行政院稿逕行核定。

另根據該要點第4點第3項規定，申請撥用之國有不動產，非屬國產局管理者，應加附該不動產管理機關之同意函或於撥用不動產計畫書內敘明經徵求該不動產管理機關之同意而逾一個月不為表示或表示不同意之經過。

因此本案基地內之交通部台灣鐵路管理局4筆土地、嘉義縣政府3筆土地等，應由主辦機關徵求其主管機關同意。

另根據該要點第9點規定，申請撥用未登記國有不動產，由申請撥用機關洽該管地政機關測定使用範圍，檢具圖說及撥用不動產計畫書，依第四點第一項申請程序，函轉國產局層報行政院核准撥用後，辦理該不動產國有登記，管理機關逕登記為該申請撥用機關。

以下將依有償及無償撥用以及管理機關不同說明其程序及應準備書件。

1. 有償撥用－交通部台灣鐵路管理局 4 筆土地

嘉義市政府於辦理交通部台灣鐵路管理局之土地撥用前，應先取得該管機關之同意函後，向財政部國有財產局提出撥用土地申請，其撥用作業程序如下：

- (1) 公有土地地籍整理及分割。
- (2) 函請土地管理機關同意。
- (3) 填具撥用不動產計畫書件(含撥用不動產計畫書、清冊、有無妨礙都市計畫使用分區之證明文件土地謄本、地籍圖、土地使用計畫圖、及有償撥用之具體經費來源文件或預算編列證明)。
- (4) 審核層報核准撥用。
- (5) 土地及改良物補償及清除。
- (6) 辦理管理機關變更登記或所有權移轉登記。
- (7) 依撥用計畫使用土地。

2. 無償撥用

(1) 嘉義縣政府 3 筆土地

辦理嘉義縣政府土地撥用時，亦得取得該管機關之同意函後，得辦理撥用作業程序，其作業程序與交通部台灣鐵路管理

局土地撥用作業程序相同，但不用檢具有償撥用之具體經費來源文件或預算編列證明。

(2) 國有財產局 50 筆土地

辦理國有財產局土地撥用時，檢具撥用不動產計畫書、清冊、有無妨礙都市計畫使用分區之證明文件土地謄本、地籍圖、土地使用計畫圖等書件，報請國有財產局辦理。

(3) 未登錄地 1 筆土地

辦理未登錄之土地撥用時，應先由嘉義市政府洽該府地政處先行測定使用範圍後，檢具圖說及撥用不動產計畫書，函轉國有財產局層報行政院核准撥用。核准後，辦理該不動產國有登記，管理機關逕登記為嘉義市政府。

(二) 私有土地徵收程序

1. 舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見

依「土地徵收條例第 10 條第 2 項」之規定，需用土地人於事業計畫報請目的事業主管機關許可前，應舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人之意見。

2. 取得主管機關許可，始可辦理土地徵收作業

依「土地徵收條例第 10 條第 1 項」之規定，需用土地人於興辦之事業依法應經目的事業主管機關許可者，於申請徵收土地或土地改良物前，應先將其事業計畫報經目的事業主管機關許可。本案係開闢主題公園，故對於私有土地取得應經嘉義市政府工務局許可，始可辦理土地徵收作業。

(三) 時程規劃

如上所述，在辦理公地撥用及私地徵收程序前，應舉辦公聽會以及擬事業計畫經主管機關許可，並且進行公私有地地籍整理及分割等先期作業，預計約需 4 個月時間。先期作業完成後，預計公地撥用及私地徵收程序則需約 1 年時間，詳見表 6-2-2。

表 6-2-2 土地取得時程規劃表

作業內容		時程	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	備註
先期作業	擬辦事業計畫、舉辦公聽會、事業計畫許可	3個月	■	■	■														
	公私有土地地籍整理及分割	1個月				■													
公地撥用	函請土地管理機關同意	2個月					■	■											
	擬具撥用不動產計畫書圖文件	1個月							■										
	審核層報核准撥用	4個月								■	■	■	■						
	土地及改良物補償及清除	2個月												■	■				
	辦理管理機關變更登記	1個月															■	■	
私地徵收	擬具土地徵收計畫書圖文件	1個月					■												
	審查及核准土地徵收計畫	4個月						■	■	■	■								
	公告徵收土地及異議處理	2個月																	公告30天
	土地及改良物補償費發放	15天													■				公告期滿15天內
	移存保管專戶	1個月													■	■			
	所有權移轉登記	1個月														■	■		
	地上物遷移及清除	2個月																■	■

資料來源：本計畫整理。

三、土地取得成本分析

本案土地取得成本包括地價補償費用、土地改良物補償費及行政費用等，概估所需總費用約為16億6,368萬元，茲分別說明如下(詳如表6-2-3所示)：

(一)地價補償費用

1.公有土地有償撥用費用估算

有償撥用之公有土地共計4筆，皆為交通部台灣鐵路管理局管理之國有土地。土地總面積約為0.23公頃，依嘉義市地政事務所96年9月之土地公告現值，介於15,700~26,776元/m²，以每筆土地之公告現值加四成估算，總費用約為4,062萬元。

2.私有土地徵收費用估算

私有土地共計120筆，土地總面積約為2.44公頃，依嘉義

市地政事務所 96 年 9 月之土地公告現值，介於 103~50,000 元/m²，以每筆土地之公告現值加四成估算，總費用約為 104,724 萬元。

(二)土地改良物補償費

1.建築改良物拆遷補償費

建築改良物拆遷補償費用依據「嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例」估算如表 6-2-4。

2.農作改良物補償費

本案基地範圍內作農業使用之土地面積約 10.12 公頃，以單價 500 萬元/公頃估算，總補償費用約 5,061 萬元。

(三)行政費用

1.土地徵收作業費

土地徵收作業費之面積以全部面積扣除已取得及免取得面積計，約為 7.63 公頃(29.13-21.5)，單價以 40 萬元/公頃估算，作業費用總計約 305 萬元。

2.行政業務費

行政業務費用以土地徵收作業費之 5%計算，共計 15 萬元。

表 6-2-3 土地取得成本概算表

項目		費用(萬元)	說明
地價補償費用	公有土地有償撥用費用	4,062	以公告現值加四成估算
	私有土地徵收補償費用	104,724	以公告現值加四成估算
	小計	108,786	
土地改良物補償費	建築改良物拆遷補償費	52,201	依「嘉義市興辦公共工程用地建築改良物拆遷補償救濟自治條例」估算
	農作改良物補償費	5,061	以農業使用(不含畜牧)面積計算
	小計	57,261	
行政費用	土地徵收作業費	305	
	行政作業費	15	以土地徵收作業費之 5%計算
	小計	320	
合計		166,368	

資料來源：本規劃整理。

表 6-2-4 建築改良物拆遷補償費概算表

項目		單位	數量	單價 (萬元)	複價 (萬元)	備註
合法 建物 補償費	住宅 使用	公頃	1.06	12,000	12,731	數量以徵收範圍內私有土地上作住宅使用之面積計，單價以補償標準中磚造(1.0B)及二層樓鋼筋混凝土構造補償標準之平均值計算。
	工業 使用	公頃	0.34	11,000	3,726	數量以徵收範圍內私有土地上作工業使用之面積計，單價以補償標準中一層樓鋼筋混凝土加強磚造補償標準計算。
	小計				16,457	
違法 建物 救濟金	住宅 使用	公頃	1.30	10,800	14,094	數量以徵收範圍內公有土地上作住宅使用之面積計，單價以合法建物補償標準之 90% 計算。
	工業 使用	公頃	0.46	9,900	15,023	數量以徵收範圍內公有土地上作住宅使用之面積計，單價以合法建物補償標準之 90% 計算。
	小計				29,116	
人口搬遷費		戶	189	6	1,134	數量以土地使用調查結果估計，單價以每戶四人計算
營業損失補助費		家	44	17	748	數量以土地使用調查結果估計，單價以平均面積 122m ² 計算。
其他		式	1	4,746	4,746	其他細項建築改良物拆遷補償費用以上述各項費用總額之 10% 估計。
合計					52,201	

資料來源：本規劃整理。

第三節 土地取得可行性綜合研判

綜合以上所述，並參照行政院公共工程委員會之「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊」，由於本案土地大多屬公有土地，且由嘉義市政府於BOT招商前先行取得土地，因此本案於土地取得上係屬可行，並歸納整理本計畫土地取得之可行性，如表6-3-1所示。

表 6-3-1 土地取得可行性綜合分析表

		說明	法令依據
用地取得難易度	土地基本資料	嘉義市公3、兒18、19及水溝用地，共329筆土地，總面積29.13公頃，209筆為公有土地，120筆為私有土地。	—
	公私有土地比例	公有土地面積26.69公頃，佔總面積91.62%；私有土地面積2.44公頃，佔總面積8.38%。	—
	地上物拆遷狀況	私有土地部分，其土地改良物多為住宅及工廠建物。	—
土地取得方式	公有土地	有償撥用：管理機關為交通部台灣鐵路管理局之4筆土地，合計面積0.23公頃之土地採有償撥用方式取得土地。 無償撥用：管理機關為國有土地財產局之50筆土地，合計面積3.23公頃；嘉義縣政府之3筆土地，合計面積0.12公頃；未登錄地1筆，合計面積1.61公頃，總計面積4.96公頃採無償撥用方式取得土地。	「都市計畫法」、「國有不動產撥用要點」、「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」
	私有土地	由嘉義市政府採徵收方式取得土地。	都市計畫法第48條
土地取得程序	公有土地	1. 管理機關為交通部台灣鐵路管理局以及嘉義縣政府之土地，於先取得該管機關之同意函後，檢具相關書件向財政部國有財產局提出撥用土地申請。 2. 管理機關為財政部國有財產局之土地，檢具相關書件向該局提出申請。 3. 未登錄土地部分，先由嘉義市政府地政處完成範圍測量後，再檢具相關書件向財政部國有財產局申請。	「國有不動產撥用要點第4點第1、3項、第9點」
	私有土地	1. 嘉義市政府舉行公聽會，聽取土地所有權人及利害關係人意見。 2. 取得主管機關許可，始可辦理土地徵收作業。	「土地徵收條例」
土地取得成本		用地取得之總費用概估約為16億6,368萬元	—

資料來源：本規劃整理。