

第五章 土地取得可行性分析

5.1 土地使用分區與現況

一、土地使用分區

(一)土地使用分區管制

本計畫範圍係屬非都市土地一般農業區之特定目的事業用地，依照「非都市土地使用管制規則」之「特定目的事業用地」使用強度規定，本用地之建蔽率不得大於百分之六十、容積率不得大於百分之一百八十，土地使用分區圖詳參下圖 5.1-1。

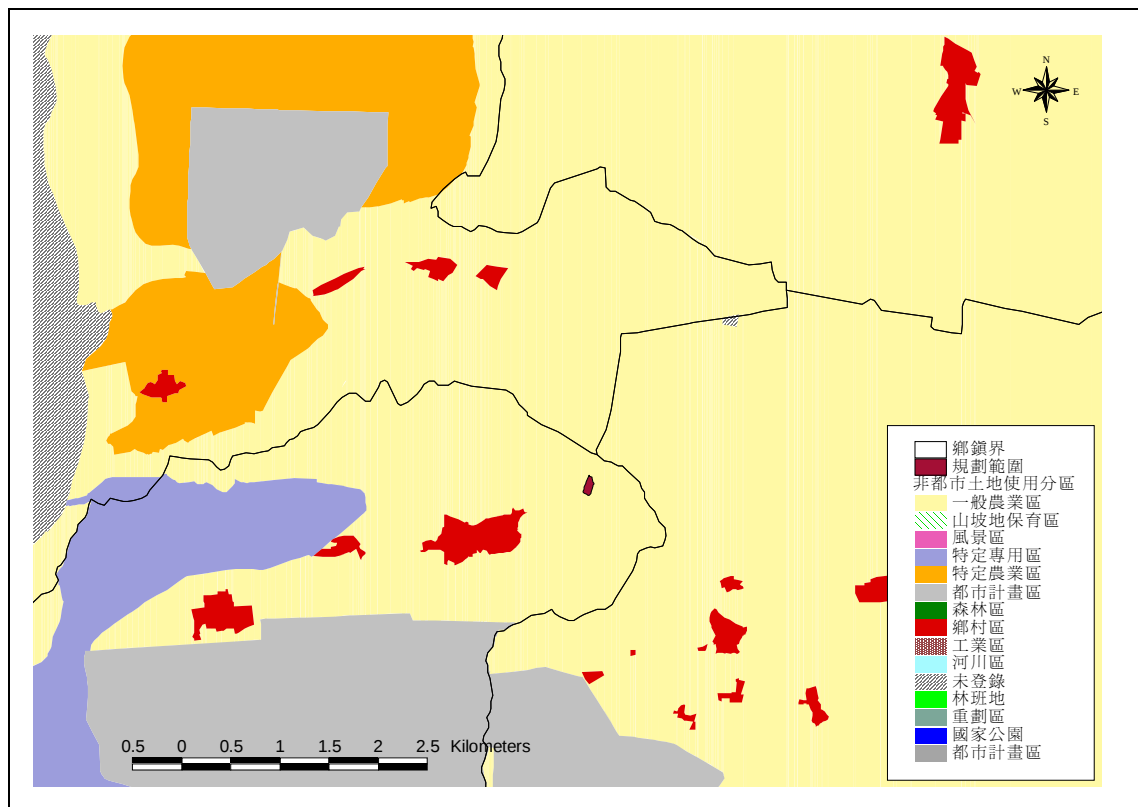


圖 5.1-1 土地使用分區圖

(二)用地類別檢討與管制事項

本計畫範圍係屬非都市土地一般農業區之特定目的事業用地，依照「非都市土地使用管制規則」第六條附表一「各種使用地容許使用項目及許可使用細目表」規定，「特地目的事業用地」係按特定目的

第五章 土地取得可行性分析

事業計畫使用，目前開發計畫內僅規定作為「老人福利機構」相關設施之使用；其定義之項目僅針對主業部份，仍需考慮其他如醫療、健檢等相關允許使用，另需納入必要之附屬事業營業項目。

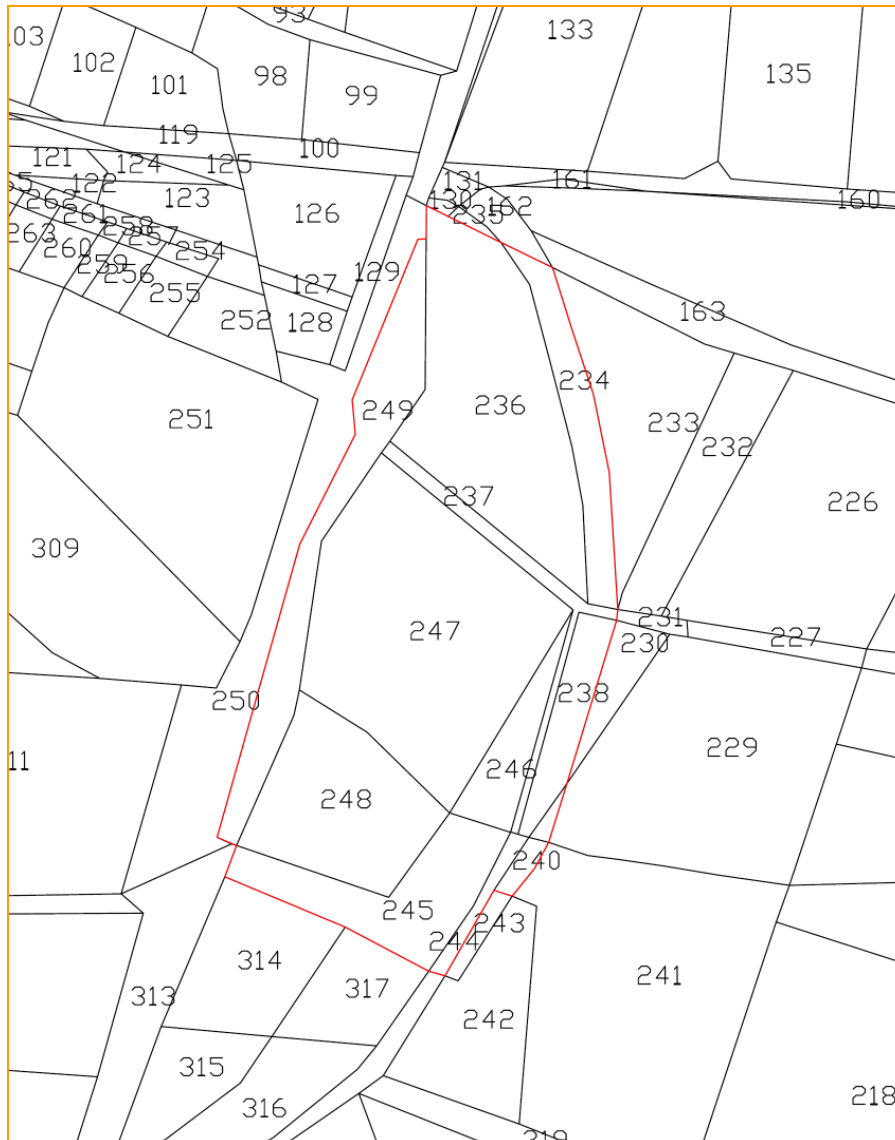
二、土地權屬

本計畫範圍為屏東市新海豐段 0234、0236、0237、0238、0239、0240、0244、0245、0246、0247、0248、0249 地號等 12 筆土地，面積合計共 13,038.32 平方公尺，土地所有權人為中華民國，管理單位為屏東縣政府。

表5.1-2 計畫範圍地籍資料彙整

地段	地號	土地登記面積(平方公尺)	公告現值(平方公尺/元)	公告地價(平方公尺/元)	所有權人	管理單位	使用分區	用地編定
新海豐段	234	748.86	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	236	2777.42	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	237	361.00	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	238	509.57	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	239	50.09	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	240	87.03	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	244	156.00	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	245	1164.81	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	246	498.32	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	247	3674.03	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	248	1618.09	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
新海豐段	249	1393.10	3500	900	中華民國	屏東縣政府	一般農業區	特定目的事業用地
合計		13038.32						

資料來源：地政電傳系統，屏東縣屏東地政事務所。



資料來源：地政電傳系統，屏東縣屏東地政事務所。

圖 5.1-2 計畫範圍周邊地籍圖

三、委託經營範圍包含土地及建築物

目前本計畫所在之基地範圍內並無建築物存在，未來可依主辦單位之招商方式提供廠商開發營運。

5.2 土地取得適法性分析

一、促參法公有土地取得精神與原則

按「促參法第 15 條之立法意旨在於規範公有土地得以排除土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制提供民間機構使用，而部分公有土地須經撥用程序，管理機關才具管理權責，故主辦機關得於辦理撥用後訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出租方式提供民間機構使用之規定，係在敘明其須具管理處分權責，應無時間差之考量，故促參法施行前撥用之公有土地於不違反原撥用目的之情形下，適用第 15 條之規定。」、「…促參法施行前撥用之公有土地於不違反原撥用目的之情形下，可逕依促參法第 15 條之規定，提供民間機構使用，無需再辦理撥用」行政院公共工程委員會 89 年 5 月 12 日工程技字第 89011202 號及 92 年 3 月 11 日工程技字第 09200077200 號函釋分別載有明文。故主辦機關透過促參方式提供土地及建物供民間特許廠商使用具有明確之法源依據。

二、國有土地辦理促參可行性分析

本計畫土地為屏東縣政府所管有，本為公有土地公用性質，無公有土地撥用之問題，未來由管理機關屏東縣政府授權社會處辦理促進民間參與之作業程序，無土地取得之問題。