

臺中市政府徵求民間自行規劃申請參與
臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案
可行性評估報告書(摘要版)

中華民國 113 年 6 月

摘要總說明

項目	內容
第一章 公共建設目的及民間興辦項目、方式	民間興辦項目及方式：經直轄市政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場，並以 BOT 模式辦理。
第二章 民間參與效益	增進公共建設服務性及公益性、減輕政府財政支出負擔、增加政府財政收入等。
第三章 可行性評估報告內容	
壹、整體開發構想	以複合式零售市場概念作為本案發想，引進「社區生活」概念，提供日常生活用品、餐飲服務、專門店等多元服務組合。
貳、市場可行性	市場面向上具可行性，惟競爭者眾多，針對目標對象及市場區隔上應有明確指標性對應，以確保能永續經營。
參、技術可行性	本案建築規劃符合安全、經濟、環保等要求，具備實施的技術可行性。
肆、法律可行性	循促參法及相關法規，經詳細檢討，確保各項規劃和運作符合法律要求。
伍、土地及設施取得可行性	土地坐落於臺中市崇德段 336 地號土地，基地為臺中市所有、管理機關為臺中市政府經濟發展局，無土地取得問題。
陸、環境影響	本案初步規劃無須辦理環境影響評估，惟預估設置停車位已逾臺中市交通影響評估送審門檻規定標準，故須製作交通影響評估報告送審。
柒、國家安全及資通安全疑慮之威脅	針對公共建設之軟硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅參酌相關法規進行評估。

項目	內容
捌、財務可行性	本案具備財務自償能力，即財務具備一定可行性，但仍須注意融資還款情形，必要時須挹注自有資金，以避免違約風險。
玖、公聽會提出之建議或反對意見	針對公聽會提出的建議，應在細部規劃過程中納入考量，進一步優化設計，確保滿足各方需求。
拾、需政府承諾及配合事項	本案參考政策公告內容，研擬需政府承諾事項 3 項及需政府協助事項 6 項。

本案旨在提升當地居民的生活品質與經濟效益，通過引入民間資金和管理專業，建設現代化複合式零售市場。本案的可行性評估顯示，本案具備政策支持、技術可行性、經濟效益和社會效益等，期能提升區域經濟和居民生活品質，實現政府、企業和居民三贏。

頁次說明表

第一章	公共建設目的及民間興辦項目、方式.....	1
第一節	基地現況說明.....	1
第二節	政策概述.....	5
第三節	公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標..	10
第二章	民間參與效益.....	13
第三章	可行性評估報告內容.....	17
第一節	整體開發構想.....	17
第二節	市場可行性.....	20
第三節	技術可行性.....	27
第四節	法律可行性.....	36
第五節	土地及設施取得可行性.....	41
第六節	環境影響.....	45
第七節	國家安全及資通安全疑慮之威脅.....	55
第八節	財務可行性.....	56
第九節	公聽會提出之建議或反對意見.....	57
第十節	需政府承諾及配合事項.....	63

第一章 公共建設目的及民間興辦項目、方式

第一節 基地現況說明

壹、計畫背景

隨著時代發展與變遷，民眾消費習慣與先前有所不同，早期市場用地為了解決民眾購買日常生活需求而設置，然現今在商業蓬勃發展下，民眾消費採買地點不僅侷限於傳統市場，而有更多元化之選擇，如量販店(好事多、家樂福、大買家、愛買、大潤發等)或超級市場(全聯、楓康等)、便利商店(7-11、全家、萊爾富、OK 等)、網路購物等消費模式。在整體消費模式與時代的變化下，公有零售市場及傳統市場也因環境的轉變，受到經營上的衝擊，如硬體建設、衛生環境、營業時間、經營模式等影響因素，逐漸無法滿足消費者需求。

因應臺中市北屯區人口急速發展及生活型態的變化，為滿足民眾生活採買需求，本案「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，打造現代化複合式零售市場並提供足夠停車空間，並以「促進民間參與公共建設法」引入民間資金投資建設與營運，在符合政策公告及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定下，本案目前規劃地下 2 層地上 6 層建物，其中 B1F~B2F 為停車空間、1~3 樓屬零售市場、4~6 樓則採商業使用。除減輕政府財務負擔，更帶進本團隊之專業性及創意性，提高公有土地利用價值，擴大經濟及社會效益，增加市場用地使用彈性，同時健全區域機能、促進產業發展帶動經濟成長，兼顧周邊區域之整體共榮共享，未來期能規劃出符合民眾、政府、廠商三方三贏之市場空間，使土地資源得以發揮功效，創造臺中市市場用地 BOT 新指標，帶給市民舒適、便利採買之場域。

貳、基地區位及面積

臺中市「北屯區」，舊稱「三十張犁」，位於臺灣臺市中心，歷年人口增加總數均位居臺中第一，依據臺中市政府民政局人口管理統

計平台查詢，截至民國 112 年 6 月區內總戶數為 118,053 戶，總人口數為 300,746 人，是臺中市人口最多的行政區，也是中臺灣地區人口最多且唯一超過 30 萬人的三級行政區，在全國所有鄉鎮市區中，人口排行第十多。

然臺中市北屯區涵蓋共計 42 里，其中本案基地即位於臺中市北屯區「松竹里」，統計截至民國 112 年 6 月總戶數 4,253 戶，總人口數 11,056 人，為北屯區人口數位居第 9，可見松竹里區域內人口眾多，市場商機龐大，未來規劃配合民眾生活需求興建複合式零售市場，可集中人潮，帶動整體區域經濟。

若針對主要公共建設所在地範疇進行說明，本案基地位處臺中市北屯區崇德段 336 地號，現址為臺中市北屯區松竹里河北路三段 111 號，基地面積合計為 7,864.72 平方公尺，土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市政府經濟發展局，市場內約有 300 個攤位，現由緻圓股份有限公司負責營運管理。

表 1-1 本案基地基礎資料

市 30 上景興市場	
地號	臺中市北屯區崇德段 336 地號
現址	臺中市北屯區松竹里河北路三段 111 號
基地面積	7,864.72 平方公尺
土地使用分區	市場用地
土地所有權	臺中市
土地管理人	臺中市政府經濟發展局
目前經營現況	傳統市場(早市)/零售批發
攤位總數	300 個
目前攤商進駐率	約 7 成進駐率(含蔬菜/肉品/水果及冷凍庫出租)

資料來源：本團隊彙整。

上景興市場目前營運情形共分為 300 個攤位，實地訪查約 7 成進駐率，由平面配置圖可得鄰近河北路三段及崇德五路攤商多為熱炒店、小吃店等飲食，E 區及冷凍區多為攤商之倉庫及冷凍櫃，其餘蔬

菜、肉品、水果、海產、南北貨等散佈於市場內，其消費客群多以餐廳批發以及附近小家庭零售居多，但因上景興市場攤商營業時間多為上午 4 時至 11 時前，而鄰近河北路三段及崇德五路之熱炒店營業時間為下午 6 時至凌晨 2 時，此營業時間較局限消費族群，也因此來客數較少也較無法上升。

主要交通路線鄰近臺 3 線、都市主要交通幹道(崇德路三段、松竹路三段、文心路四段、中清路二段)，大眾運輸亦有多路市區公車、捷運綠線(文新崇德站)、臺鐵(松竹站)，鄰近交通便利。



圖片來源：本團隊繪製。

圖 1-1 本案基地位置與鄰近交通

參、周邊環境現況

一、基地周邊土地使用分區現況

調查本案基地鄰近之土地使用分區現況，鄰近包含機關用地(北屯區公所)、文教區(明道普霖斯頓雙語小學、崇德國中)、公園用地(三分埔公園、水湳生態公園)、廣兼停(松竹停車場)及多處住宅區等空間。



圖片來源：全國土地使用分區資料查詢系統。

圖 1- 2 市 30 本案周邊公共設施現況圖

二、基地周邊商業環境現況

本案基地鄰近崇德商圈、文心商圈，亦包含餐飲、零售、健身房、KTV 等，皆為人潮聚集之區域，亦有多處聚集之住宅區，且緊鄰著臺中市第 14 期市地重劃工程，隨著北屯區交通建設迅速發展，帶動工商業成長，及未來第 14 期市地重劃工程開發建設完成，為臺中近 40 年來面積最大的市地重劃區，受到臺中巨蛋、漢神洲際商城、太子置地廣場等重大建設規劃加持，吸引建商紛紛插旗進駐，再加上西側鄰近正如火如荼發展的水湳經貿園區，無不推動著基地鄰近地段的加速發展，更受中清路、松竹路、崇德路、文心路四商圈圍繞，其豐沛的發展潛力及環境格局，未來也將帶動北屯區外來人口湧入與公共設施完善，市場商機無限龐大。

第二節政策概述

壹、上位計畫

上位計畫係指與本案後續規畫之政策性指導及依循。本案上位政策包含國家發展計畫、修正全國區域計畫、臺中市區域計畫、臺中市國土計畫及臺中市政府經濟發展局中程施政計畫，表 2-2 將針對相關上位計畫指導進行彙整，以瞭解相關計畫對本案之開發影響。

表 1- 2 本案上位計畫內容彙整

計畫名稱	內容說明	關聯分析
國家發展計畫 (110 至 113 年)	1. 前瞻計畫包含經貿新局與數位經濟、人力發展與人口結構、氣候變遷與低碳調適。 2. 中長程計畫：面對全球化、數位化、高齡化及氣候變遷帶來的挑戰與機會，政府除持續推動擴張性總體政策外，有必要再加速結構性改革，一方面打造更好的投資及創新環境，另一方面再提高投資效率與創新能量，促進產業數位轉型與社會創新發展，以培育新成長動力，並實現包容與永續的高品質經濟成長。	根據其計畫後續將朝向提升數位經濟、提升就業機會及運用綠建築、能源，精進創新思維帶入整體規劃，因此本案未來興建將朝往節能、綠建築之標準。
修正全國區域計畫(106 年)	1. 近年國土面臨氣候變遷、國土保育、糧食安全、人口結構、產業發展等重大之變革，國土空間規劃及土地使用有必要配合檢討，以符合未來保育及發展需求。 2. 本案主要規範內容為土地利用基本原則，係屬政策計畫性質，直轄市、縣(市)區域計畫應依據本案指導，進行實質土地規劃，係屬實質計畫性質，該二層級計畫具有上、下位指導關係。	依循其計畫之發展願景、目標與策略，規劃本案整體構想與未來發展定位，並配合全國區域計畫及政府相關政策規定。

計畫名稱	內容說明	關聯分析
臺中市區域計畫(106 年)	原臺中市策略區發展構想： 1.舊市區文化核心-城中城，老城再生與更新，除串聯各歷史街區與古蹟建物重現舊臺中市「小京都」之風采外，應配合鐵路高架綠空鐵道軸線計畫，縫合前後站都市空間，創造更多優質生活空間。 2.水湳經貿核心-發展國際經貿園區、生態住宅社區、多元文化商業區及創新研究園區，並結合產業 4.0 定位為智慧化、低碳排及創新之示範區。 3.新市政行政核心-提供行政、百貨消費、高品質住宅。	本案區域為原臺中市地區，按其計畫後續將以符合現今市場需求做規劃，如日/韓零售業、餐飲、娛樂、生活等。
臺中市國土計畫(110 年)	1.本案發展目標與定位分為生活、生產、生態、生機四大項，以打造「富市臺中-移居首都」之願景。 2.生活-幸福宜居城：藉由都市土地、鄉村地區集約管理，並訂定中長期發展地區採成長管理方式有秩序發展，優化城市公共空間與公共設施打造兒童開心、青年放心、長輩安心之幸福宜居城。 3.生產-智慧機械之都：加強周邊關聯產業鏈結、加值創新，並為強化臺中招引資能力，且推動農業生產專區，提高農業競爭力，以及打造產業聚落、強化技術能力。 4.生態-韌性共生城：結合低碳行動與永續發展形成低碳生活圈，朝向永續共生、低碳樂活、韌性水環境，以建構韌性共生城。 5.生機-健康活力城鄉：臺中可透過立體網絡串聯南北區域，建構便捷智慧	按臺中市國土計畫之目標，本案可參酌市民生活、生機發展願景，確認本案目標、定位為打造人情味濃厚之未來市場，配合商業使用，以複合式零售市場概念作為本案發想。

計畫名稱	內容說明	關聯分析
	通行城市，藉由推動都市美學與活力新文化、提供在地創生與吸引青創場域、舊城新生再起飛等行動，以建構創生活力之健康活力城鄉。	
臺中市政府經濟發展局中程施政計畫(108至111年度)	1.秉持「效能、創新、活力、貿易、加值」作為服務核心價值，緊密結合周邊縣市，延續深耕本市科技產業，加速升級地方傳統特色產業，提供青年創業服務平台，佈局並帶動中臺灣地區整體經濟發展並創造就業機會。 2.活化傳統市場： (1)為行銷市場好味道，辦理臺中市傳統市場暨名攤名產行銷活動，透過活動辦理與媒體廣宣等行銷作為，提升本市傳統市場名攤名產知名度，並重塑在地市場民生消費機能，帶動市場及攤商整體轉型活化之契機。 (2)配合市集軟硬體計畫，用於改善公、民有零售市場、攤販集中區等軟硬體設備，以提升市集環境品質，打造優質市場。 (3)為方便本市公有零售及攤販集中區使用人或承租廠商，節省傳統繳費的時間與提升代收管繳費率，除現行臺灣銀行、本市各金融機構、四大超商、ATM 及網路轉帳繳費管道外，並導入行動支付管道，推動公有市場現代化。	依據臺中市政府經濟發展局中程施政計畫，為活化傳統市場，本案未來將提升市場行銷、提供乾淨舒適環境及導入多元支付方式，以提升消費者前往意願，帶動經濟。

資料來源：本團隊彙整。

貳、施政計畫

除上述之上位計畫外，亦針對本案施政計畫探討，其依照變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)、變更臺中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)及臺中市傳統市場委外經營之探討，做為後續規畫及定位之依據。

表 1- 3 本案施政計畫內容彙整

計畫名稱	內容說明	關聯分析
變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討) (105 年)	1.計畫範圍：東起崇德路西側 30 公尺處昌平東六路，西至崇德十路二段及梅川東路五段與整體開發地區單元 10、11 之分界，南始於大連路二段北側 25 公尺處，北止於豐樂北二路及崇德路三段 746 巷計畫道路。 2.計畫發展定位：以「傳統美食、服務用品」為產業特色，「遊憩服務、優質生活」作為本區發展定位。 3.計畫內容： (1)本案區劃設 4 處市場用地，面積共 2.0730 公頃，已分別開闢為建昌市場(市 27)、四張犁統一市場(市 28)、崇德黃昏市場(市 30)及錦村市場(市 31)，皆已開闢完成。 (2)市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。 (3)公有建築立體綠化，公共設施用地經以多目標利用方式興建時，應透過建築物立體綠化方式予以補償或於該公共設施用地內其他開放土地增加綠化植栽。 (4)市 30 位於南側運動消費核心，因鄰近洲際棒球場及巨蛋等相關體育設施將結合鄰近商業及住宅區，發展成	本案市 30 位於計畫中之運動消費核心區，因此未來將結合鄰近商業區及住宅區，提供零售市場、餐飲、娛樂等，使其成為重要消費機能的場所，已符合在地居民之生活所需。

計畫名稱	內容說明	關聯分析
	為南北兩個結合運動與消費機能的新都市核心。	
變更臺中市都市計畫(市場用地專案通盤檢討)(99 年)	1.臺中市全部 89 個市場用地(含批發市場)，其中主要計畫市場用地 78 個，細部計畫市場用地 11 個。 2.為改善臺中市現有公有傳統零售市場因受商業經營模式轉變與經濟大環境影響，浮現經營效益與閒置空間活化問題。	針對傳統市場轉型規劃，以提升區域經濟效益，並整合當地需求提供複合式零售市場。

資料來源：本團隊彙整。

第三節公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

壹、加速公共建設與服務提供

本案市 30「公有零售市場」為活化整體市場，以促參法帶入本團隊投資、營運，並整合地區民生需求打造複合式零售市場，加速改善傳統市場之環境、設備等，更提供其他類別之生活必需品，使滿足當地居民或來自其他地區消費者之多元化購物環境，更可提升在地就業機會，活絡當地經濟，打造多元化市場與完善社區發展。

貳、提升公共服務品質

為改善目前傳統市場規劃與建設，需考量到地區市場需求及永續發展等因素，現有公有零售市場環境以零售及批發為主，其包含蔬果、海鮮、肉品或乾貨等種類，加上現況設施、設備長久使用導致老舊或生鏽，在政府所能支付之維護經費有限情況下，以相關硬體設備維護上有一定的限制及難度。為維持市場之競爭力及發展永續性，藉由本團隊資源，提升整體服務品質及生活環境，勢必對居民為一大助益。

參、提振內需與帶動經濟成長

本案除活化原市場空間及改善區域整體生活環境外，因基地位置鄰近停車場、公園、住宅區、餐飲、健身房、KTV 等，亦可將周遭人潮一併帶入本案，使區域擁有更齊全之休閒場域。

為此，未來如結合本團隊專業性及創意性，將有助於加速滿足民眾日常生活需求、活絡地區商業發展，進一步提升市場使用效能、帶動地方就業機會，以達到提振內需與帶動經濟成長之目的。

肆、引進民間資源，多元化規劃土地，帶動地區商業發展

市場用地使用規劃，滿足多樣化的商業活動吸引民間投資，且配合周邊商業發展及都市計畫定位，活絡地區商業發展，創造就業機會及提高經濟活力，進而讓市場營運更有效益。

此外亦增加多種零售類型商店，滿足民眾日常生活需求，可一站式滿足各種採買需求，引進民間資源亦減輕財政負擔，創造市民、政府與廠商三贏的局面，此亦為本計畫公共建設目的之一。

伍、轉型之現代市場效益

本案「上景興市場」目前已營運餘 5 年，經實地訪查可發現多處設備設施已生鏽、老舊，且經由環境變遷，傳統市場已不是現今熱門採買地點，加上後疫情時代消費習慣的改變，民眾多以線上或超市採買為主，因此為轉型為現代化複合式零售市場，本團隊將規劃打造提供蔬果、魚肉及日常生活用品等零售空間，及結合特色餐飲、服飾店、文具店等，以符合當地居民日常生活採買需求，提供乾淨整潔市場環境與多樣化商品選擇，並給予攤商新技術之設備、推廣行銷活動等，一同帶動當地經濟。

為此，本團隊回應新消費世代在飲食及消費習性之改變，打造現代化零售市場，配合立體多目標以零售市場搭配商業使用，B2 至 B1 樓為地下停車場，1 至 3 樓為零售市場、4~6 樓為商業使用，擬進駐零售商店、餐飲、服飾店、文具店、生活用品等多元零售業類型，以複合式零售市場概念作為本案發想，並引進「社區生活」概念，滿足當地居民之生活需求。

陸、公共建設目的及民間興辦項目、方式

本案民間興辦項目為「促進民間參與公共建設法」第 3 條第 1 項第 11 款，及「促進民間參與公共建設法施行細則」第 20 條第 1 項第 1 款所規定之商業設施公共建設；民間興辦方式則以「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 1 款之民間機構投資新建並為營運，營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府(BOT)模式進行興辦規劃。

然臺中市亦有許多成功案例，如市 113 現為好市多量販店、市 81 現為 IKEA 複合式家具店、市 80 為家樂福量販店等，皆可借鏡本案做為參考依據。意即本案之本業為市場，附屬事業依據都市計畫公

共設施用地多目標使用辦法附表、甲、立體多目標使用有關商業使用之限制。惟依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 10 條但書明文，本案屬於作市場使用，並依促進民間參與公共建設法相關規定核准由民間參與公共建設案件，故不受樓地板面積之限制。

另依促進民間參與公共建設法第 46 條、促進民間參與公共建設法施行細則第 20 條、第 71 條及「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」等相關法令規定，由政府提供土地給與民間自行規劃，藉由本團隊專業性及創意性，興建現代化複合式零售市場(提供蔬果、魚肉及日常生活用品市場並搭配商業使用)並設置足夠停車空間，透過最適開發量體及地質安全評估，結合綠建築及智慧建築，打造安全舒適綠環境，以滿足臺中市北屯區人口急速發展，民眾日常生活採買需求，亦提高公有土地利用價值，擴大經濟及社會效益，同時健全都市機能、促進產業發展帶動經濟成長，並兼顧周邊區域之整體共榮共享。

第二章 民間參與效益

政府開放民間參與公共建設之目的，主要為期許由民間帶入資金及經營經驗，減輕政府財政壓力以及藉由民間參與協力之方式，達到資源整合、分擔社會責任之功能，加速公共建設之興建，進而提升政府經營效能帶動區域經濟成長，以提升公共服務品質與滿足民眾需求之目標。

而由前一章節敘述可知，隨著時代的發展與疫情後生活型態的變遷，民眾消費習慣已轉變，民眾消費採買地點不在侷限於傳統市場及黃昏市場，而有更多元化的選擇，如量販店、超級市場、便利商店、網路購物等一站式可採買多種類型商品之場域。在整個消費模式與時代的變化下，公有零售市場也因環境的轉變，造成現今傳統市場經營上之衝擊，如硬體建設、衛生環境、營業時間、經營模式等影響因素，逐漸無法滿足消費者需求，為此「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」亦由政府提供土地，由民間機構投資興建並營運，營運期滿，該建設所有權移轉回予政府經營，將原傳統市場型態進行轉型、改善，使其符合現今消費者採購商品之場域，發揮零售市場用地最大價值，提升消費者前來意願及回客率，永續經營。

為此本團隊將透過投入資金及以往經營零售相關經驗，為市 30 上景興市場轉型，打造「現代化零售市場」，改善目前設備設施老舊生鏽、環境潮溼、營業時間等現況，期待除保留傳統市場外，亦回應新消費世代在飲食及消費習性之改變，打造滿足餐飲與娛樂、書店/生活用品與 CAFE 等無法被電商取代的組合，增加市 30 競爭力及吸引力，發揮零售市場用地更高效益，為符上開目標並提升公共服務品質，聚焦民間機構營運之可行性，提前評估本案未來規劃，期盼增進區域商業及休閒產業發展，並結合資源以創新思維串連社會網絡。本案民間參與效益，說明如下：

壹、增進公共建設服務性及公益性

相較政府部門之既定程序，民間機構具有一定營運創意活力，本團隊將打造現代化零售市場，改善市場軟硬體設備、衛生環境、安全與便利性，提升營運績效及服務品質，並保留一部分傳統市場，創造人情味濃厚之市場，提供當地居民不同以往之市場模式，更創造新興市場之典範，將可求效益最大化，提高消費者的滿意度，且增加市場及政府之優良風評。

本團隊追求營運績效、成本控管，及進行多元行銷及電子支付等，將市場運作納入長期規劃，以確保公共建設服務能夠長期維持，未來亦可結合里民活動、社福活動、小農/工藝/文創市集等，強化本案特色，更強調社會責任增加社會公益性，除可刺激地方經濟外，於興建期及營運期間內期待可創造逾百人就業機會，促進地方產業發展和增加就業機會，提高社會經濟活動和生產力，以維持社會穩定並提升生活幸福感。

貳、減輕政府財政支出負擔

隨著經濟快速成長與生活型態的轉變，人民對生活品質要求也不斷提高，為此公共建設之需求也不斷增加，也使政府的財政負擔沉重，由機關自行興建、營運，則有財政預算之考量，需編列預算以因應基地之營運成本，此外機關業務繁忙若還須自行興建、營運其耗損人力、時間將無法負荷，龐大資金對於政府機關財政亦是一大負擔，因此藉由民間參與公共建設將有效解決其一困境，市 30 一案藉由本團隊參與，並投入資金興建及營運管理，除可減少機關財政及人事負擔，更可依據市場之不同需求調整市場功能。

未來若以促參模式進行，政府可減少相關拆除、興建、人力、水電行政成本，以及保險、設備維護、重增置等費用。

參、增加政府財政收入

未來本團隊除可協助政府進行興建、營運管理市 30 市場用地，亦將依政策需求繳交土地租金及權利金作為政府財政收入，亦依循大環境之變化，規劃合適營運模式，例如多媒體行銷、市集活動等多元行銷方式作為後續複合式零售市場推廣，使其增加人潮，帶入商機，以促進整體區域商業經濟發展。以下將分別從「內部效益」及「外部效益」，進一步闡述本案對於社會所帶來之效益：

關於內部效益依據本案財務試算結果，未來市政府可增加土地租金收入、權利金、營業稅、營所稅、房屋稅等相關稅收，惟實際數字仍以實際營運情況為主。

而關於外部效益本案將打造現代化市場，將北屯區購物環境品質提升，亦可望結合周邊商圈發展，吸引人潮，提升地方生活機能，活絡地區商業發展，此外，本案重新改造市 30 將需要龐大人力，將有助於增加當地就業機會，藉此提高該地區生活條件、改善其生活品質並進一步促進產業繁榮，永續發展。

肆、增加在地居民福祉

公共建設藉由民間參與、公私協力以增進民眾福祉為目標，在不同層面和領域中發揮各自專長，有效地滿足公共需求，提供更高效率的服務，並實現更大的社會利益，臺中市市場用地亦有許多公私協力成功案例，如市 113 由好市多打造現代化賣場；市 81 由 IKEA 承租打造複合式家具賣場；市 80 由家樂福打造市場購物、日用及休閒娛樂等多功能之大型賣場；市 31 未來也將由太子實業打造百貨零售市場，將以上述臺中市成功案例作為借鏡，作為本案未來規劃之參考對象。

由民間參與帶入不同以往傳統市場之零售空間，帶給在地居民更多元之消費選擇與休閒娛樂場域，並提高居民的生活品質，除此之外，也為當地居民提供更多工作機會，提高居民經濟福祉。

本案將為北屯區市民打造現代化市場，提供蔬果、魚肉及日常生活用品外結合特色餐飲、服飾店、文具店等商店，未來亦可結合里民活動、社福活動、小農/工藝/文創市集等，強化本案特色；後續進行細部規劃設計時，將考量崇德商圈地標性、美觀性和觀光性，進行整體規劃設計，並與周邊商圈結合，增加當地凝聚性及機能性，更促進當地就業機會與經濟發展。

伍、提高公有市場經營效率和競爭力

因科技的發展及社會型態的改變，傳統市場已無法滿足消費者需求，在零售市場上缺少競爭力，為此本團隊將引入創新技術和管理模式，帶入販售零售商品經驗，並透過行動支付、科技化數據分析更了解顧客生活需求，使市 30 貼近現今消費者採買需求。

除此之外，健全之員工訓練、成本控管、營運績效等管理，皆為營運重點項目，本團隊後續將針對各大重點給予專業人員管理、監督，建立一個鼓勵創新和改進的文化，以鼓勵員工提出新想法，優化流程，也更瞭解現今社會上消費者之需求、趨勢及流行，然針對時代快速的變遷下，創造符合消費者的需求，以提高市場的經營效率和競爭力，藉以提升消費者滿意度增加吸引力及回客率，創造更多的經濟價值，期能規劃出符合民眾、政府、民間三方三贏之公有市場，使土地資源得以發揮功效，永續經營。

第三章 可行性評估報告內容

第一節 整體開發構想

壹、開發定位、開發項目

本案市 30 所在地北屯區人口較密集並呈現穩定成長趨勢，分析基地量體開發規模近似於社區型量販中心，服務範圍約車程 15 分鐘為主。按量販中心規模與開發基本條件，社區量販中心(Community center)的總營業面積大約為 4,200 至 11,200 坪，其主力承租者為一小型百貨公司，以及由超級市場、家庭用品店及其他店鋪組合而成，在社區量販中心內的其他店鋪大多為餐廳、一般商品、流行用品店等，專櫃店數約為 20 至 40 家左右。其服務人口約 4 萬人左右，往來車程約 15 分鐘可到達，並設有 100 至 400 個停車位供消費者與商家使用停車。

考量市 30 基地之距離和服務範圍以及市場可行性評估，本團隊評估建議保留在地原有傳統市場之商業特色，同時結合特色餐飲、服飾店、文具店等商業空間，以符合本案設置目的、提升多角化經營及環境品質升級之目標。綜整上述，本案開發定位朝向零售市場配合立體多目標商業使用之複合式零售市場方向規劃，保留部分傳統市場特色並朝精緻發展(如：臺中市第六市場)，立體多目標之商業使用規劃可參考臺中市市 80 家樂福等案例進行規劃。此規劃不僅可符合地方之需求在未來市場發展上亦有所區隔，可避免其造成競合關係。



資料來源：臺中市政府財政局、Google 網站。

圖 3-1 臺中市第六市場與臺中市市 80 家樂福現況照片

本案開發項目包含零售市場、商業使用及停車空間，透過零售市場立體多目標使用項目，以零售市場搭配商業使用，提供多元化服務增加北屯區生活便利性並提升傳統市場品質。未來亦可結合里民活動、社福活動、小農/工藝/文創市集等，強化本案特色，更強調社會責任增加社會公益性，在符合市民生活採買及娛樂需求，進一步提升當地區域完整機能。

本案建築規劃以複合式零售市場為主，參照工程技術可行性，預計規劃地下 2 層至地上 6 層建物，其中 B2~B1 為地下停車空間，1F~3F 為零售市場，另 4F~6F 為提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質及有效利用公共建設所需用地，以公共設施立體多目標零售市場用地類別之商業使用作為附屬事業規劃。

貳、服務對象及預計收費標準

一、服務對象

本案市 30 所在地區北屯區在無論人口、經濟發展或交通環境皆已達現代化零售市場設址之要件，具有發展零售市場之優勢，加之本案確有活化及有效利用之需求，故未來得在發揮其區位優勢下，透過有效規劃促進商業發展，且提供地區就業機會與促進地區繁榮。除上述之外，考量本案開發定位為複合式零售市場，故消費量能主要涵蓋範圍為臺中市北屯區，主要服務對象為北屯區在地里民，而其根據臺中市政府民政局統計資料可知，民國 112 年 6 月北屯區人口已達 300,746 人。

承上，本案政策目標係於基地興辦「經臺中市政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」，及提供足夠停車空間，以滿足民眾生活採買需求；另考量目前北屯區零售設施涵蓋大買家、家樂福、大潤發、民有建昌市場、公有后庄市場、東正超市等，故為提升市場區隔，未來除保留部分傳統市場特色，亦將朝向精緻、品牌化之現代化複合式零售市場，以符合臺中市北屯區在地里民及鄰近消費者之購物與停車需求。

二、預計收費標準

本案依據財務、法規、技術可行性內容規劃預計收費標準，會有很多收費狀況，如停車費用平日每小時新臺幣 30 元、假日每小時 40 元作為計收標準；商場收入參考過往相關成功案例(臺中市市 81、臺中市市 80、彰化縣停 5 等)並透過預估未來進駐廠商能創造之營業額進行推估，預計廠商進駐所使用之面積其平均月坪效。

參、市場及未來營運策略

綜合市場供需、競爭環境分析結果及政策公告內容，本案據以研擬市場定位及來營運策略。摘要內容說明如下，詳細文字敘述請詳閱市場可行性章節。

一、配合政策需求、土地使用管制規定，及因應地方居民需求(詳如市場供需現況分析及民眾付費意願調查一節)，保留零售市場使用，未來規劃除市場空間外，亦增加餐飲、娛樂、藥妝等，在空間環境方面，也規劃環境整潔、乾淨、明亮，並推動各種多元行銷活動、行動支付等，打造現代化複合式零售市場，符合現代民眾生活需求。

二、回應新消費世代在飲食及消費習性之改變，打造滿足餐飲與娛樂、書店/生活用品與 CAFE 等無法被電商取代的組合，以複合式零售市場概念作為本案發想。

三、引進社區生活所需概念，將大眾生活日常中所需整合其中，滿足對生活體驗有較高需求之消費趨勢。

四、本案將朝向現代化複合式零售市場，加入多元的零售服務。

第二節 市場可行性

參酌「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」政策公告內容，本案民間興辦項目係「經直轄市政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場之商業設施」，並在符合基地土地使用管制、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法下，興建現代化複合式零售市場，擴大經濟及社會效益，本章節將針對市場供需面進行整體調查並施以分析，說明如後。

壹、市場供需現況調查分析

一、設施供需現況調查

參酌臺中市市場型態，其大致可區分為公有及民有兩大類型，其中前者參考臺中市經濟發展局之數據合計約 42 個。經確認，上開市場其使用型態多以「傳統市場」為主，部分為觀光夜市、複合式市場，或經由委外做其他特色行市場使用。

另考量本案亦提供有關生活用品販售，或生活服務之提供，本節亦針對超市量販類型市場進行分析。而經調查，臺中市北屯區主要超市量販店共計 5 家，其中家樂福超市型 3 家(臺中水湳店、臺中興安店、昌平店等)、好市多 1 家、大買家 1 家。

除上述之外，與本案較為相關之百貨商場亦為競爭對手，其中漢神洲際購物中心、崇德昌平停車場及北屯機廠大地商場皆位於北屯區，中長期將影響北屯區供需狀況。

另綜觀基地位置，其鄰近松竹停車場(廣兼停 44)，收費為每小時 20 元，營業時間 24 小時，以自動繳費機繳費。經調查因鄰近宴會館、市場、住家、商辦等人口聚集地點，停車率若於尖峰時段接近 100%。

二、設施需求現況調查

(一) 民生一般消費需求

考量本案消費應以臺中市民眾居多，故探討民生一般消費需求。經相關數據統計，民間消費含家庭及對家庭服務之民間非營利機構消費支出，而其約占臺灣國民生產毛額的60%，是國民生產毛額中最主要的部份。而由歷年平均每人民間消費支出其消費總額逐年成長。

承上述有關數據，若按家庭消費支出按消費型態判別，110 年家庭消費支出中，以住宅服務、水電瓦斯及其他燃料占為最高，其次為醫療保健支出，再其次為食品、飲料及菸草。由此可知，民生需求為消費支出之重點，並證明消費需求多樣化。

(二) 臺中市批發及零售業需求

臺中市 111 年度批發及零售業與去年(110 年度)相比增長 2.73%，後者則有 5.76%。若綜整近五年之趨勢可推論於批發及零售業商家而言，臺中市居民需求逐年攀升，且購買力亦逐年增強。

(三) 停車場需求

依據基地鄰近之松竹停車場調查結果，其尖峰時段停車場使用率近 100%，若依「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」政策公告內容興建現代化複合式零售市場，將導致人潮增加，若無增加停車空間對於該地將造成停車空間不足之情況發生，故後續將於技術可行性章節評估停車空間。

本案地下停車場規劃，將首重滿足本案市場停車內需，避免停車外溢造成地方困擾；另後續針對停車出入口動線之規劃設計，將一併考量鄰近停車動線之順暢與否。

貳、市場供需預測分析

參酌「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」政策公告內容之敘明，本案民間參與公共建設目的係「因應臺中市北屯區人口急速發展，滿足民眾生活採買需求，規劃依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，興建現代化複合式零售市場及提供足夠停車空間。除提高公有土地利用價值，亦擴大經濟及社會效益，同時健全都市機能、促進產業發展帶動經濟成長，並兼顧周邊區域之整體共榮共享」。

故本案在兼顧政策目標及未來市場發展趨勢，與提高消費服務品質所需商業服務空間需求之前提下，得依照都市計畫公共設施用地多目標使用辦法以立體多目標形式，另作其他商業使用。又依市場用地建蔽率 $\leq 50\%$ 、容積率 $\leq 240\%$ 、開挖率為 65% 之規定，本案建議未來得規劃一地下 2 層地上 6 層之建物，以因應前文在地居民、里長之綜合需求。

參、市場競爭力分析

一、競爭對手及範圍界定

彙整本案市 30 市場用地之市場供給需求分析結果後，確認本業使用業態應為經供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場；另附屬事業則依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規畫部分空間為商業使用。為了解未來潛在優劣勢，本案亦將影響範圍內提供相同或類似設施或服務者，皆視為本案之競爭對手。而現有及新建中之服務設施內容、費率及相關基礎資料詳如本節第一大項。

二、競爭影響分析

波特五力分析得用以界定現有競爭者、替代品、供應商、消費者與潛在競爭者，而產業環境中的 5 種競爭作用力，分別定義說明如下述所言：

- (一) 現有競爭者：產業裡的競爭者，可能要素包含現有競爭者之數量、多樣性及產品差異化等。
- (二) 替代品：和本案提供之服務有一定相同、相似功能或效益之產品，且具備一定取代之可能性。
- (三) 供應商：議價能力源於供應商數量、規模、差異性及轉換成本等可能影響價格談判因素。
- (四) 消費者：消費者數量、訂單規模、目標產品差異性或價格敏感度等判別消費者、目標客群議價能力之要素。
- (五) 潛在競爭者：當前對本案不構成主要威脅，但極具潛在威脅之企業、組織、機構或產業形式。

表 3-1 本案競爭影響五力分析

構面	說明
現有競爭者 (競爭力)	● 參考臺中市經濟發展局之數據，公有市場合計約 42 個，登記在案之民有市場且尚在營運者則有 15 個 ● 臺中市北屯區主要超市量販店共計 5 家，其中家樂福超市型 3 家(水湳店、臺中興安店、昌平店等)、好市多 1 家、大買家 1 家 ● 規劃中之漢神洲際購物中心、崇德昌平停車場，及已營運北屯機廠大地商場皆與本案同行政區，中長期將影響供需
替代品 (威脅力)	除餐廳或生活百貨販售店外，其他複合型廣場、大型量販商場(如好市多)亦能為消費者提供替代性服務
供應商 (議價力)	本案提供之服務包含蔬果、肉品及其他日常生活用品之販售，故原料供應及勞力市場價格將影響未來營運成本
消費者 (議價力)	餐廳或生活百貨替代品威脅度較高，且零售及批發等消費者行為影響其議價空間；而進駐品牌類型(日/韓/歐美系)或行銷活動等外在要素則影響民眾之購買數量、消費內容或採購比重

構面	說明
潛在競爭者 (威脅力)	產業環境或其新進之商家皆為本案潛在競爭者；除此之外，網路社群、電商等消費管道提供者亦將成為極具潛在威脅之對象。另依據有關數據可知，臺中市 111 年度批發及零售業計 95,658 家、營業額約 1,808,149 百萬元，成長趨勢明顯
	現已成案，但尚未招商完成之促參案

資料來源：本團隊彙整。

肆、市場定位及策略

本案將依公共建設目的，界定公共建設及其附屬設施與附屬事業市場定位，提出最適開發規模、營運策略，說明如下：

一、市場定位及最適規模

(一) 政策需求：

1. 本案基地現有建物及設施由民間機構負責拆除，最低開發量體建蔽率不得低於 40%、容積率不得低於 100%，且未來興建營運之公共建設及附屬事業，應取得綠建築標章及智慧建築標章。
2. 附屬事業應符合本案基地之土地使用管制及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法(以下簡稱多目標使用辦法)及目的事業相關法令規定且不得作住宅使用。

(二) 市場定位：

1. 參酌本案公共建設目的，以現代化複合式零售市場為目標，導入既有傳統市場，及日、韓、歐美系餐飲或零售等特殊性和較高之產業，以區隔目標市場。
2. 納入人情味、生活化服務，配合多樣化行銷活動、服務項目，以滿足居民停留時間及其使用者目的。

(三) 最適規模：

1. 建蔽率不得低於 40%、大於 50%；容積率不得低於 100%、大於 240%；開挖率為 65%。
2. 以本案政策公告、市場與財務可行性內容推估最適規模量體建議為一地下 2 層地上 6 層之建物(實設建蔽率 47%、實設容積率 209%)，其餘有關說明請參閱技術可行性一章節。

二、市場及未來營運策略

綜合市場供需、競爭環境分析結果及政策公告內容，本案據以研擬市場定位及來營運策略。本案綜合定位係屬現代化複合式零售市場，以替代傳統市場因應生活型態轉變，初步營運策略規劃及原則說明羅列如以下幾點：

- (一) 配合政策需求、土地使用管制規定，及因應地方居民需求(詳如市場供需現況分析及民眾付費意願調查一節)，保留零售市場使用，並視實際需求招募攤商。
- (二) 主要入口廣場退縮，形成交流共享的城市休憩台，以透過各式文化展演吸引民眾停留並參與，同時打造沿街都市綠廊，創造可環狀漫步動線，將周邊人流導引入本案室內空間，提升公共建設使用效率。
- (三) 回應新消費世代在飲食及消費習性之改變，打造滿足餐飲與娛樂、書店/生活用品與 CAFE 等無法被電商取代的組合，以複合式零售市場概念作為本案發想。
- (四) 引進社區生活所需概念，將大眾生活日常中所需整合其中，滿足對生活體驗有較高需求之消費趨勢。
- (五) 配合社會公益需求進行社區回饋，參酌政府與社區需求，提撥本案盈餘辦理社福機構活動(捐助贊助、志工參與)。

弱勢社福機構資助，或協助在地社區於假日時段規劃小農/工藝/文創市集等。

- (六) 結合在地現有商家建立市 30 聯盟：產業資源之串聯有利於優化現有資源之配置，為此本案建議活用周邊資源，並結合鄰近商業服務機能，建構地方產業網絡，並達到市場區隔之效益。如結合周邊商家推行商品優惠或集點活動、停車折抵、社區與員工福利等。
- (七) 提供滿足複合式零售市場之停車位，以避免停車需求外溢造成鄰近松竹公有停車場停車需求負擔。

第三節 技術可行性

本章節係針對市 30 上景興市場所在地進行基礎資料分析(如地形地勢、土壤地質等)、初步工程規劃、工程經費估算及施工時程規劃等。

壹、基礎資料分析

本節基礎資料調查目的在取得建築物基礎設計時應瞭解之資料，說明特性及規模，所在區域、地區及基地整體環境，包含地形地勢、土壤地質、水文、氣候、交通、地上物及設施設備現況、原有使用執照核准年度等資料，以列表、照片或圖示呈現，作為初步工程規劃之依據，以達安全經濟之設計目標。

一、地形、地質調查

(一) 地形

臺中市北屯區地形由東北向西南傾斜，境內地形錯綜，東側為大坑風景區，西側為臺中盆地的一部，係由大甲溪古沖積扇沖刷而形成，地質以礫石、砂與黏土構成。本案市 30 位於北屯區西北側，屬臺中盆地內的平地地形，海拔高度約在 116 公尺至 139 公尺之間，平均坡度為 1%，地勢平坦適於建築使用之興建工程。

(二) 地質

本案市 30 上景興市場所在位置及周邊環境之地層分布，以第四紀沖積層為主，地層主要為礫石、砂等組成。

二、土壤液化調查

查詢經濟部中央地質調查所「土壤液化潛勢查詢系統」可知，本案市 30 上景興市場位於臺中盆地範圍，土層以礫石層為主，而土壤液化常發生於細砂質土層，故位於土壤液化低潛勢區。

三、水文調查

本案基地為麻園頭溪所流經的區域，以東約 3 公里有旱溪；以西約五公里處為港尾子溪。麻園頭溪為臺中市市區四河川之一，其名乃因流過當地地名「麻園頭」而得。麻園頭溪流經臺中市北屯區、西區、南屯區，於南屯路一段、二段交界處南側與土庫溪會合後，成為土庫溪下游河段之一。

四、氣溫

本案基地位置全年平均溫度 29℃，全年氣溫以 6~9 月最高，平均溫度約 32℃，最低溫以 1 月最低，平均溫度約 17℃。

五、日照時數

年日照時數為 2084.8 小時，全年日照以七月 221.8 小時最高，全年日照以十二月 162.1 小時最少，平均每天日照時數達 6 小時。

六、降雨量

5-9 月常有颱風帶來豪雨，9 月至翌年 1 月，東北季風盛行，為乾季；其中以 1 月降雨 34.7 公釐最少，5 月降雨 260 公釐最高。

七、地質敏感區

關於地質敏感區依據地質法第 5 條，劃分為「地質遺跡地質敏感區」、「地下水補注地質敏感區」、「活動斷層地質敏感區」、「山崩與地滑地質敏感區」及「其它經中央主管機關認定之地質敏感區」五類地質敏感區之區分。本案市 30 上景興市場，查詢中央地質調查所「地質敏感區查詢系統」位於「地下水補注敏感區」內，故除工程興建開發前依「建築技術規則建築構造編」第 64 條、第 65 條進行地質鑽探作業外，依地質法第 8 條規定，開發前應進行基地地質調查及地質安全評估。

貳、初步工程規劃

一、量體規劃

本案初步工程規劃係依據市場可行性之定位，進行初步工程規劃，其目的為發揮市場用地之最大價值化，並期許設計能安全無慮、造價如度、品質如式、完工如期、提升市場服務品質效果。

現代在城市化的發展下，市民的生活亦日益多元，消費場所不再是單一化而朝向複合型態發展，除了零售市場外，亦增加了餐飲、休閒、娛樂等多元商業或公共空間，提供市民更多元的消費空間，例如桃園市八德區廣豐新天地(B3 至 B4 層規劃汽機車停車場、B1 至 B2 層為家樂福、1 至 2 層為迪卡儂、主題餐廳、3 至 4 層為國賓戲院與彭園餐廳、5 至 6 層為市立圖書館)。市 30 未來得在保留部分傳統市場氛圍需求下，朝向精緻市場型態發展，以下分別就市場基地之開發規模進行評估，並作為財務可行性分析之方案。

本案市 30 位於河北路三段與崇德六路交叉口，鄰近廣兼停 44 松竹停車場、三分埔公園、汽車旅館、新天地餐廳、普林斯頓小學、松竹公園、北屯區公所、昌和公園、加油站。考量在地消費習慣與需求，市 30 保留部分傳統市場特色與氛圍，朝向精緻市場型態發展，並配合零售市場用地立體多目標商業使用延伸規劃其他商業。

初步建築規劃地下 2 層至地上 6 層，開發項目包含零售市場(促參本業，1~3 樓)、商業使用(促參附屬事業，4~6 樓)、停車空間(促參附屬設施，B1F~B2F)，透過零售市場立體多目標使用項目，以零售市場搭配商業使用，提供多元化服務增加北屯區生活便利性並提升傳統市場品質。

二、綠建築規劃

設計依據內政部建築研究所編定之「綠建築評估手冊-基本型 2023 年版」或更新版本。針對基地條件及設計內容提出綠建築策略，採用多元的生態、節能、減廢、健康手法，分級評估可達銅級。於細部設計階段，將各種限制及變因納入考量，以取得更高等級為目標。

(一) 生態

綠化量指標-最大化的綠地面積以創造舒適的微氣候，種植原生種或誘蝶誘鳥喬木，透過複層式多樣化手法配置，提供適宜植栽之生長環境。

基地保水指標-最大化的綠地面積以創造舒適的微氣候，種植原生種或誘蝶誘鳥喬木，透過複層式多樣化手法配置，提供適宜植栽之生長環境。

(二) 節能

外殼節能指標-透過建築設計的柱位外移及陽台設施，符合格子遮陽形式有效降低陽光直射；降低開窗率，採用節能玻璃，並保有自然通風設計；於屋頂鋪設隔熱材及綠化設計，達到隔熱效果。

照明節能指標-居室空間可自然採光，另滿足照度下降低燈具數量、採用高反射塗裝之 LED 燈等高效率光源及燈具，具防眩光設計；設置分區開關控制。

固定耗能設備-餐飲區域須使用熱水及烹調區域規劃選用高效率熱水器、一級能效瓦斯爐烹飪或 IH 電磁爐設備等。

空調節能指標-公共空間空調降低空調容量避免超量及過高備載，裝設多聯變頻空調機或分離式冷氣機組。辦公或可獨立區隔使用之單元採用符合能源效率一級之分離式變頻冷氣

為主。

(三) 減廢

二氧化碳減量指標-建築輕量化：建築格局方正對稱，可採用輕質隔間牆有效節約建材使用量。

再生建材-戶外地坪皆採用綠建材高壓磚室內地磚及建築立面盡可能採用綠建材。

廢棄物減量指標-於營建過程中設置空污防治措施。

(四) 健康

室內環境指標-窗戶達到氣密性 2 等級以上，可有效隔絕外部噪音，以橫拉或推窗形式達到最佳通風效果；居室空間深度適度，採用淺色或清玻璃，確保良好採光；裝修提高綠建材使用率。地下停車場裝設一氧化碳偵測系統與監控設備及停車場通風系統連動。

水資源指標-衛浴設備全面採用節水器材具省水標章設置雨水儲集系統等可用於景觀植栽的澆灌節約用水措施。

污水垃圾改善指標-污水系統：所有生活雜排水皆接管至污水下水道。垃圾處理系統：設置合理垃圾清運動線之垃圾集中區，搭配密閉式垃圾箱落實資源垃圾分類回收。

表 3- 2 綠建築銅級標準

項目	標準
綠建築等級(得分概率分佈)	銅級 30~60%
總得分 RS 範圍(九大指標全評估)	$37 \leq RS < 45$
免評估「生物多樣性指標」者之得分 RS 範圍	$34 \leq RS < 41$

資料來源：綠建築評估手冊-基本型 2023 年版、本團隊彙整。

三、智慧建築規劃

本案初步規劃應用整合式佈線，減少佈線空間，增加未來擴充服務善用 ICT 科技與設備服務，提供即時溝通。並以資訊傳遞管理制度與文件，建立標準化作業程序與流程，提高管理能效主動式防災，系統彼此整合不衝突將災害影響減至最低。初步評估本案應符合智慧建築合格級。

表 3- 3 智慧建築評估表

指標群	設計構想	評估項目概要說明
基本 規定	以『永續建築』概念在建築智慧化系統規劃的同時，能好好考量將各子系統間整合的能力與希望獲得的效益，不但可以提高物業管理的效率與綜合服務的能力，降低建築物的營運成本，也能以系統整合為前提，在引進各項子系統時就能審慎選擇適當的整合平台與介面，讓彼此的整合效益能夠發威，更可以發揮在建築物內發生突發事件之控制與處理能力，將災害損失減失到最低限度。	系統整合指標分為 7 個項目，設置概要如下：
		1. 綜合佈線 光纜引進，提供各樣傳輸與服務 整合式佈線 整合配線，預留管道、空間與出線埠並支援終端設備 機電整合規劃
		2. 資訊系統 門禁對講機設備整合應用服務 整合多樣化資訊設備
		3. 系統整合 整合式中央監控系統台具備各子系統事故處理自動判讀最佳化處理途徑，減少人員操作誤動作 提供瀏覽器、其他終端設備或可持式裝置瀏覽與權限操作，以達及時管控整合服務 完整的系統備援機制，避免故障而造成系統失效，並保持手動控制功能，以利故障及時排除

指標群	設計構想	評估項目概要說明
		4. 設施管理 管理制度與維護計畫 設備標準作業程序 作業系統，支援各項緊急事故應變處理，以利管理者進行決策支援
		5. 安全防災 主動式防災，系統獨立建置，彼此整合連動 門禁、緊急求救、警報事故、系統故障連動監視系統 行動裝置與警報資訊整合，增加即時訊息掌握度
		6. 節能管理 數位三錶(電錶、水錶、瓦斯錶) 能源管理系統，具備分階段需量控制卸載功能 空調與照明系統智慧化節能技術，輔助能源管理
		7. 健康舒適 提供主動感知與友善人機介面 生理監測設備與生活服務平台
評估等級	本案規劃依內政部建築研究所之智慧建築解說與評估手冊 2016 年版，將建築物之管理與使用在資訊通信、安全防災、健康舒適、節能管理、綜合佈線、系統整合及設施管理各方面機能具相當程度之智慧化，裨益有效達成建築物安全、健康、便利、舒適之使用效益，進而能增進環保、節能與兼具人性化管理之目標，均達到優質智慧化以上之基準，可取得候選智慧建築證書合格級。	

資料來源：本團隊彙整。

四、機電規劃構想

機電規劃構想考慮節能、再利用及環保等外，亦考量機電設備之整體安全性、可靠性、合理性、經濟性、檢修方便性、彈性及擴充性等，並依相關法規、建築、設備系統及業主需求，進行設計及供裝。規劃設計系統時，除符合整體規劃使用原則，並預留必要設施。另機電設備系統則配合建築，以需求量設置，空間以相近處配置發展，避免日後維修分散之問題產生，各項機電設備工程及其界面，與相關工程配合並符合其機能。其餘水電、通信、資訊、光纖等各類管線，考慮以不同建築物、樓層、類別分別規劃，按水、電分離原則，設置管道間，供應迴路、控制開關及收容箱體。

五、結構規劃構想

本案擬新建地下二層、地上六層建築物，結構系統採用 RC 造特殊抗彎矩構架(RC-SMRF)之系統，以抵抗垂直載重及水平地震，基礎採用筏式基礎，能將建築物重量均勻傳遞至土層上，較不易產生不均勻沉陷。

結構並依規定進行韌性設計及牆柱弱樑，控制塑性鉸發生位置，以吸收更大地震能量。設計上避免短柱效應發生，並以電腦分析地震反應譜，模擬建築物受地震時之動態行為，以提高抗震能力。

參、工程經費估算

本案依工程規劃結果估算所需工程經費，並編訂工程經費詳細表，工程經費含直接工程費及間接工程費，本案工程經費為新臺幣 1,599,620,000 元。本案不含裝修費，未來裝修由進駐方負責，餐飲空間會將排汙設備先納入規劃。

肆、施工時程

本案興建期約 3 年 9 個月(含地上物拆遷)，施工時程規劃主要包括「設計」及「施工」兩大階段，時程研擬如下：

一、設計階段

本案基地開發前應針對基地規劃設計執行內涉及基地調查(建築線指示、地質鑽探調查(含地質、斷層、地質敏感區及安全評估作業等)、現況測量(含高程、地形、植栽等)、鑑界、地下管線調查(含自來水、污水、電力、瓦斯、電信、有線電視等作業)、相關計畫及法令(如都市計畫、排水計畫、建築技術規則等)、水文氣象、交通等必要之調查作業，以利後續設計。

待基礎作業調查完成後，即執行規劃設計作業，包含建築相關法規檢討、建築設計製作(平面、立面、剖面圖、透視圖、面積表)、結構及機電系統設計、工程進度研擬、工程經費概算、並提送相關審議單位審查，例如都市計畫多目標申請、都市設計審議、綠建築候選證書、智慧綠建築候選證書、公共藝術、建造執照審查、五大管線審查等，以取得建造執照向主管單位申報開工後進行後續施工。

二、施工階段

本案取得建造執照後，應向主管單位申報開工並依據工程圖說及相關施工規範所載範圍進行工程施工作業，其流程包含假設工程、拆除工程、開挖及擋土措施、基礎工程、各層結構體工程、外牆門窗安裝、內外牆裝修工程、機電工程(電力/弱電/給排水/空調/消防)、室內裝修工程、電梯工程、環境復原景觀工程等。

待工程施工程序完成後，即進入竣工驗收階段，包含設備測試運轉、建築師、結構、消防、機電等技師確認施工無誤後簽證、再依相關法規向主管機關申報竣工、申請使用執照後營運。

第四節法律可行性

本節主要針對促參法相關法規、其他相關法規及公共建設所在地地方自治法規進行檢討。

壹、促參法規檢討

近年國內期望藉由民間投資公共建設並引進企業經營理念，以改善公共服務品質，除此之外亦可減輕政府財政負擔，擴大公共建設投資以提振景氣，因此，行政院將民間參與公共建設列為重要施政方向，並組成行政院促進民間參與公共建設推動小組，透過由上而下之政策引導，評估適用促參之可行性。

同時為使上述制度有所依循，且健全國內民間參與公共建設之環境，特別訂定促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)，並於中華民國 89 年 2 月 9 日總統(89)華總一義字第 8900032910 號令公布施行，歷經幾次修法後，近期更於中華民國 111 年 12 月 21 日總統令公布促參法修正條文，此次修法重點在於擴大公共建設類別、新增有償取得公共服務及新增履約爭議調解機制。透過持續優化民間投資公共建設環境，鼓勵民間企業投入並提供優質公共服務。

而民間參與公共建設主要法令除促參法外，亦包含促參法施行細則、促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍、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等相關法令。故在此主要確認本案公共建設類別、民間參與方式、主辦機關及被授權機關，及檢視是否屬促參法重大公共建設範圍，並探討是否適用租稅優惠。

一、公共建設類別—商業設施

本案為因應臺中市北屯區人口急速發展，滿足民眾生活採買需求，預計興建現代化複合式零售市場及提供足夠停車空間。公共建設類別按促參法第 3 條第 1 項第 11 款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設及服務：...十一、工業、商業及科技設施。」，及促進民間參與公共建設法施行細

則第 20 條第 1 項：「本法第 3 條第 1 項第 11 款所稱商業設施，指下列各項設施：一、經直轄市、縣(市)政府認定之供應蔬果、魚肉及日常生活用品等零售業者集中營業之市場」。本案已經臺中市政府認定，符合促參法商業設施之公共建設類別。

二、民間參與方式—BOT

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式大致區分為 BOT(新建-營運-移轉)、無償 BTO(興建-移轉-營運)、有償 BTO(興建-移轉-營運)、ROT(增建、改建及修建-營運-移轉)、OT(營運-移轉)、BOO(興建-擁有-營運)及其他經主管機關核定之方式等 7 大類。以下就與本案較具關連之促參模式說明如下：

表 3-4 民間參與公共建設方式表

參與方式	適用範圍	簡稱
民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。	公共建設需新建，而機關並無編列新建經費之預算，而需全數由民間出錢投資時可採。	BOT
民間機構投資興建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	同前項 BOT 案，惟因故須於營運前先行將新建建物之所有權移轉予主辦機關時適用之。	無償 BTO
民間機構投資興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	建設完成後，無法藉由計劃本身在一定期限內回收投資成本之開發案，在機關可編列新建預算前提下可採。	有償 BTO

資料來源：本團隊彙整。

依據政策公告內容，本案須拆除基地現有建物並興建現代化複合式零售市場。若許可年期結束後須將本案所有相關建設移轉予政府，且本案尚無補助經費，則符合促參法第 8 條第 1 項第 1 款：「民間機構參與公共建設之方式如下：一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。」

所提之模式，即 BOT 模式。

三、主辦機關及被授權機關

依據促參法第 5 條第 1 項規定：「本法所稱主管機關，為財政部」；同條第 2 項規定：「本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之」。

由上述規定所知，本案主辦機關為臺中市政府，而依臺中市政府 111 年 7 月 18 日府授經市字第 1110185079 號函授權予臺中市政府經濟發展局。

四、重大公共建設範圍

以促參法第 3 條第 2 項所明文：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之」，依財政部於 108 年 6 月 10 日台財促字第 10825513790 號所公告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」內容，關於商業設施，其重大公共建設範圍如下：

- (一)符合下列規定之大型物流中心：1.申請開發土地面積達 2 公頃以上。2. 投資總額不含土地達新臺幣 6 億元以上。
- (二)符合下列規定之國際展覽中心：1.展覽館基地面積達 3.5 公頃以上，且設置 1,200 個以上之標準展覽攤位。2. 1,000 個以上之小客車停車位。
- (三)符合下列規定之國際會議中心：1.會議廳基地面積達 1.5 公頃以上，且設置 2,000 人座位以上之大會堂 1 間及 800 人座位以上之會議室 2 間。2. 400 個以上之小客車停車位。

本案屬促參法施行細則第 20 條第 1 項所規定之市場，並不符合上述重大公共建設範圍之規定，故無法享有民間參與重大公共建設之相關稅務優惠。

五、融資及租稅優惠

依促參法第 15 條及第 29 條至 41 條規定，民間機構參與公共建設得享有融資及相關租稅優惠，但其中針對「放寬金融機構授信額度之限制(重大交通建設)」優惠(促參法第 31 條)、「5 年免徵營利事業所得稅」優惠(促參法第 36 條)、「投資支出之營利事業所得稅抵減」優惠(促參法第 37 條)、「進口機具設備之關稅優惠」(促參法第 38 條)、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」優惠(促參法第 39 條)及「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」優惠(促參法第 40 條)等項目規定，僅限於民間機構參與重大公共建設方可享有。而依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之分析，本案不符合重大公共建設之標準，故不適用前開重大公共建設之融資、租稅優惠(促參法第 36 條至第 40 條)。

六、附屬事業

依促參法施行細則第 42 條第 1 項所明文：「本法第十三條第一項所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。」

前項附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。」。另依據政策公告內容，將開放附屬事業，應符合土地使用管制及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及目的事業相關法令規定，但不得作住宅使用。

初步建築規劃地下 2 層至地上 6 層，其中 4~6 樓係屬零售市場立體多目標使用項目之商業使用，為上述附屬事業之範疇，用於增進公共服務品質及有效利用公共建設所需用地。

本案納入附屬事業，應依都市計畫公共設施多目標使用辦法等規定檢討，後續實際設計內容仍應配合建照審查或都審審議意見辦理修正。

貳、其他相關法規檢討

彙整檢視可能適用之其他相關法令，包含目的事業法令(零售市場管理條例)、土地法令(促參法、土地法)、都市計畫法令(都市計畫法、臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法)、營建法令(建築法、公有智慧綠建築實施方針與實施日期)、環境影響法令(開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準、建築物交通影響評估準則、水污染防治法)、經濟稅賦法令(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)及其他相關法令(停車場法、電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法、華僑回國投資條例、僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目、大陸地區人民來臺投資許可辦法、大陸地區人民來臺投資業別項目、公司法、文化藝術獎助及促進條例)等。

參、公共建設所在地地方自治法規

除上述提及之促參法及其他相關法規外，在此臚列可能涉及之部分臺中市地方自治法規：臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法、臺中市發展低碳城市自治條例、臺中市一定規模以上建築物智慧建築設計及規劃再生能源達一定比例之建築規模、都市計畫法臺中市施行自治條例、臺中市特殊結構建築物委託審查辦法、臺中市建築物施工管理辦法、臺中市營建賸餘土石方管理自治條例、臺中市建築管理自治條例。

第五節土地及設施取得可行性

本章係針對臺中市北屯區市 30 市場用地之土地進行用地調查分析，並分就土地權屬現況、土地取得方式、時程、成本等，說明本案土地使用層面應注意的相關事項：

壹、土地權屬現況

一、土地基本資料

臺中市北屯區市 30 市場用地坐落於臺中市崇德段 336 地號土地，其基地面積合計約 7,864.72 平方公尺；土地所有權為臺中市所有、管理機關則為臺中市政府經濟發展局，均屬公有土地。有關土地權屬說明，詳如下表所示：

表 3-5 本案土地權屬一覽表

地號	土地面積(M ²)	土地現值(元/M ²)	公告地價(元/M ²)	所有權人	管理機關	使用分區
崇德段 336 地號	7,864.72	84,000	8,200	臺中市	臺中市政府經濟發展局	市場用地

圖片來源：本團隊彙整。



圖片來源：本團隊彙整。

圖 3-2 本案基地範圍圖

二、地上物現況

市 30 市場用地現有一地上 1 層鋼骨造建物，作為上景興市場使用，門牌編號係臺中市北屯區河北路三段 111 號。而其經營管理採臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法規定，委由緻圓股份有限公司執行。

貳、土地取得方式、成本、時程

本案用地權屬均為公有土地，其中土地所有權人為臺中市所有，管理者為臺中市政府經濟發展局，故本案基地應無土地取得方式、時程、成本之相關問題。

參、用地變更

參酌臺中市政府民國 105 年 10 月 18 日發布之「變更臺中市都市計畫(四張犁地區)細部計畫(第三次通盤檢討)」書、「臺中市轄區內各都市計畫(含細部計畫)土地使用分區管制要點(配合都市計畫法臺中市施行自治條例制定)專案通盤檢討案」及有關法令，本案土地使用分區係屬市場用地，建蔽率 $\leq 50\%$ ，容積率 $\leq 240\%$ ，開挖率為 65%。

又按徵求民間自行規劃申請參與「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」政策公告之內容可知，本案申請規劃時須依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條規定，以市場用地立體多目標使用辦理，故無涉及土地變更一事。

惟在直轄市地下 1 樓及地上 1 樓市場使用者，2 樓以上方得做多目標使用，而地下 1 樓非作市場使用，地上 1 樓及 2 樓作市場使用者，則在 3 樓以上(僅停車場、配電所等用途不受前述限制)。本案立體多目標使用項目及准許條件綜整如下，技術可行性亦據此規定規劃之：

表 3-6 零售市場立體多目標使用項目及准許條件

用地	使用項目	准許條件(摘要)
零售市場	一、住宅。 <u>(政策公告敘明本案不得作住宅使用)</u>	2. <u>使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一</u> 。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件...，不在此限。 5. <u>不得兼作第 3 項之使用</u> 。
	二、公共使用。	公共使用包括：醫療衛生設施(醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限)、社區通信設施、社區安全設施、公用事業服務所、公務機關辦公室、社會教育機構及文化機構、其他公共使用(如社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心)。
	三、商業使用。	3....；其他地區依商業區之使用管制規定使用。但不得作為舞廳(場)、酒家、酒吧(廊)、飲酒店、夜店、特種咖啡茶室、浴室、性交易服務場所或其他類似營業場所使用。 4. <u>不得兼作第 1 項之使用</u> 。 6. <u>使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一</u> 。但已領得使用執照或合法建築物之拆除重建案件...，不在此限。
	一至三共同准許條件	● 在直轄市地下 1 樓及地上 1 樓作市場使用者，2 樓以上；地下一樓非作市場使用，地上 1 樓及 2 樓作市場使用者，3 樓以上。 ● 面臨寬度 10 公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建築線退縮補足十公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積。 ● 原地下 1 樓或地上 2 樓作市場使用，其使用 1 樓作市場確已足數需要者，地下 1 樓或地上 2 樓得作第 2 項及第 3 項之使用。但如須回復地下 1 樓或地上 2 樓作市場使

用地	使用項目	准許條件(摘要)
		用時，應全部回復作市場使用。
	四、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站、資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施。	1.作停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用限於 3 樓以上及地下層；作資源回收站、配電場所、變電所及其必要機電設施使用限於地下層。 2.面積零點一公頃以上。 4.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令實施管理。

圖片來源：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法。

肆、地上物拆遷及補償

本案為既有已營運之市場，有攤鋪位搬遷之疑慮，惟參照「臺中市北屯區市 30 市場用地新建營運移轉(BOT)案」政策公告之敘明，本案因係依臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法規定，委由緻圓股份有限公司經營管理，租賃期間僅至民國 114 年 1 月 6 日止，加之有民間機構無須負擔市場攤鋪位搬遷、安置及補助費等但書，故本章節不另外說明拆遷補償費及規劃財源。現有建物及設施由民間機構負責拆除。

第六節環境影響

本章將針對基地開發時可能產生之衝擊進行綜合研析與說明，以及相關因應對策、施工環境衝擊影響等面向進行分析與說明，以預防及減輕開發行為對環境之影響。參照開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準，本案無須辦理環境影響評估，惟預估設置停車位已逾臺中市交通影響評估送審門檻規定標準，故須製作交通影響評估報告送審。

壹、環境影響分析

一、環境背景現況

本案市 30 上景興市場地籍為崇德段 336 地號，共 1 筆土地，其位於臺中市北屯區，東以頭嵙山與新社區、中興嶺、太平區毗連，西以土庫溪與西屯區相鄰、南與北區鄰接，北與大雅區、潭子區、豐原區相鄰，由於地處中部平原，氣候偏熱帶季風氣候，四季分明，日夜溫差大，全年平均溫度為攝氏 29 度，夏季平均溫度約攝氏 32 度，冬季平均溫度約攝氏 17 度，雨季主要於 5 月至 9 月，全年平均降雨量約在 2,000 至 2,500 毫米之間。其餘有關北屯區說明，參酌北屯區公所及有關數據，如下說明：

(一) 地理環境：位於北緯 24 度 10 分 50 秒，東經 120 度 44 分 48 秒，全區面積約 62.7034 平方公里，其涵蓋北屯里、三光里、舊社里、松強里、松和里、松竹里、平和里、仁美里、水湳里等 42 里。

(二) 地勢環境：東半部為豐原區山地南段、中有頭嵙山高度約 859 公尺，觀音山高度約 317 公尺，為大里溪的上源地域，西半部為臺中盆地的一部份，海拔約 100 公尺至 200 公尺之間。

(三) 社會經濟：根據臺中市政府民政局統計資料可知，民國 112 年 6 月北屯區人口已達 300,746 人。其境內行政單位含北屯區公所，金融機構含合作金庫、台新、中信、國泰等，及 2 所國際學校、2 所大專院校、3 所高級中

等學校、6 所國民中學及 19 所國民小學。

(四) 觀光景點：北屯區著名觀光景點包含大坑風景區、民俗公園、南興萬坪公園、林懋陽故居、北屯文昌廟、臺中洲際棒球場等，若聚焦於本案鄰近觀光景點為民俗公園、北屯文昌廟及臺中洲際棒球場。

(五) 交通運輸：除台 74 線(東西向快速公路—快官霧峰線)、臺 3 線及主要幹道崇德路三段、松竹路三段、文心路四段、中清路二段外，亦有多路市區公車及捷運綠線，南來北往相當便利，也助於舒緩交通壅塞車流壓力。

此外，為評估本案基地環境條件中是否有足以造成公共建設計畫重大改變之環境因子，茲就環境敏感項目施以調查。透過環境敏感地區單一窗口查詢平台之分析可知，本案所在之崇德段 336 地號屬地下水補注地質敏感區(G0005 臺中盆地)，故除工程興建開發前依「建築技術規則建築構造編」第 64 條、第 65 條進行地質鑽探作業外，須依據「地質法」第 8 條，以及「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」第 9-11 條規定，開發前應進行基地地質調查及地質安全評估，並考量對地下水之補注水質及補注水量之影響，因本案市場用地屬公共設施用地，故開發後都市土地透水面積，以不小於法定空地面積扣除提供公共使用土地面積之剩餘面積之 60%為原則。

另針對其建議應查之項目，分析如以下表：

表 3-7 本案環境敏感項目及分析

等級	項目名稱	分析
全國區域計畫法之第 1 級環境敏感地區	是否位屬河川區域？	☒
	是否位屬區域排水設施範圍？	☒
	是否位屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區？	☒
	是否位屬一級海岸保護區？	☒
	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	☒
	是否位屬古蹟保存區？	☒

等級	項目名稱	分析
	是否位屬考古遺址？	☒
	是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	☒
	是否位屬水庫蓄水範圍？	☒
	是否位屬森林(國有林事業區、保安林等森林地區)？	☒
	是否位屬優良農地？	☒
全國區域計畫之 第2級環境 敏感地區	是否位屬海堤區域？	☒
	是否位屬淹水潛勢？	☒
	是否位屬山坡地？	☒
	是否位屬二級海岸保護區？	☒
	是否位屬海域區？	☒
	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區以及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	☒
	是否位屬歷史建築？	☒
	是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	☒
	是否位屬水庫集水區？	☒
	是否位屬優良農地以外之農業用地？	☒
	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	☒
	是否位屬公路兩側禁建限建地區？【名稱：省道兩側禁建限建地區】	☒
海岸管理法 特定區位	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	☒
	是否位屬地質敏感區？	☒
	是否位屬特定區位？【名稱：近岸海域】	☒
	是否位屬特定區位？【名稱：潮間帶】	☒
	是否位屬特定區位？【名稱：一級海岸保護區】	☒
	是否位屬特定區位？【名稱：二級海岸保護區】	☒

資料來源：本團隊彙整。

二、環境影響分析

本節茲就基地目前環境現況，探究本案於興建施工與營運期間可能遭遇之影響，而依其類型大致可區分為生活環境、自然生態環境、社會經濟環境、景觀環境等四大層面，後續分析項目即就此施以開發前後之差異比較，以作為未來評核之參考。

(一) 生活環境影響：與本案有關之生活環境影響，多以空氣品質、水質、廢棄物質、噪音與震動等項目為主，其中

空氣、噪音及震動所造成之影響於工程進行時尤為明顯。

- (二) 自然生態環境影響：本案基地屬已開闢之市場，故不致於對當地自然生態環境造成極大影響；但後續工作仍須確實執行節能減碳及環保永續，以降低能資源耗用與溫室氣體排放，並取得綠建築標章及智慧建築建築標章。
- (三) 社會經濟環境影響：本案基地開發進行時，施工材料與機具進出基地，將對當地造成輕微影響，故為避免造成當地交通道路運輸負荷，應儘量引導工作車輛進入基地內部停駐，並於出入口設置出車警示燈、聲響及照明設備，警告行人及通過車輛注意車輛進出，以確保周邊之道路安全。基地完工營運後，將產生活動旅次及停車需求，因此需妥善規劃基地出入口及動線，配置適當數量之停車空間，減少對於周邊環境之交通衝擊。
- (四) 景觀環境影響：本案基地完成開發，進入實際營運階段時，將提供本地新的市場，使市民享有更完善採買日常生活之消費場所，對於臺中市北屯區整體經濟發展有相當正面的影響。基地開發施工時可能暫時影響視覺景觀，可透過圍籬綠美化減少視覺衝擊。

三、公共建設與環境因子關係評估

參酌本節環境敏感項目及分析，和臺中市區域計畫(106 年報內政部版)，環境敏感地區類型按土地資源敏感特性，可區分「災害敏感」、「生態敏感」、「文化景觀敏感」、「資源利用敏感」及「其他」五類，而依其敏感程度可分為第 1 級環境敏感地區及第 2 級環境敏感地區。

經檢討本案市場用地皆屬「災害敏感」中之地下水補注地質敏感區(G0005 臺中盆地)，應於基地開發前進行地質安全評估作業，並考量對地下水之補注水質及補注水量之影響，開發後都市土地透水面積，以不小於法定空地面積扣除提供公共使用土地面

積之剩餘面積之 60%為原則。

四、交通影響評估

為評估本案評估興建營運規模與類型，是否符合當地法令規定應辦理交通影響評估審議，故依據「建築技術規則建築設計施工編」第 59 條及「建築物交通影響評估準則」第 2 條進行檢核。

本案涉及建築物用途有所差異，故綜整後以最高門檻之第一類別為基準進行判別，其最高門檻樓地板面積 24,000 平方公尺及停車位 150 格之數額為基準。而本案市 30 市場興建預估設置 277 格停車位已逾標準，未來開發單位須依據建築物交通影響評估準則、臺中市交通影響評估審查作業要點規定，提送交通影響評估報告送臺中市政府交通局審議，詳細相關門檻說明如下所示。

表 3-8 臺中市交通影響評估送審門檻規定表

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積(m ²)	停車位數(位)
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、 <u>市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪</u> 、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	24,000	150
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	48,000	360
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	48,000	180
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物。	60,000	200

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積(m ²)	停車位數(位)
第五類	前四類以外之建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。		
其他		依環境影響評估委員會、都市計畫委員會、都市設計審議委員會、專案要求或經本府交通局認定應提送交通影響評估報告者	

註：停車位數=基地實設之小汽車停車位數+(機車停車位總數/5)+(大型車停車總位*2)。

資料來源：臺中市政府交通局，附表一臺中市交通影響評估送審門檻規定表。

市 30 上景興市場，位於臺中市北屯區，基地北側緊鄰崇德六路，南側緊鄰崇德五路，東側緊鄰河北路三段、西側緊鄰廣兼停 44，周邊道路尚有梅川東路五段、崇德路二段、松竹路三段、大連路一段等道路。基地周邊公有路外停車場為松竹停車場(廣兼停 44)。

貳、環境影響因應對策

一、營建土石方

本案基地營建之土石方處理應以挖填平衡為原則，如有剩餘土石方，應依「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」等規定辦理，土石方設計挖填量及販售金額（每立方公尺不得低於新臺幣 300 元），應於販售後 15 日內檢附相關文件並繳交土石方交易所得至機關指定帳戶；如需棄置，棄置所需之程序、費用，由民間機構負責。惟營建賸餘土石方收益及繳納執行機關之費用仍須依實際設計情形才能估計，未來將配合市府政策繳交。

應擬定棄土施工計畫，送請相關單位審核，並提送予執行機關或地方政府主管機關同意，方得開始進行棄土工作，相關注意事項如下。

- (一) 施工計畫提出包括棄土場之預定棄土範圍、棄土高度、排水設施詳圖及水土保持設施等之設置圖說，並應包括

交通維持、交通運輸路線及衛生環保與安全措施等。

- (二) 剩餘土石方材料應運至合法之棄土場，棄土場之排水系統應維持通暢。
- (三) 運輸棄土時，運輸道路路面應隨時維持整潔。所有施工機械及運輸設備於進入道路前，均應將車身外部及輪胎沖洗乾淨，且不得超載，車斗上應覆蓋篷布，以防砂土飛揚及掉落。凡一切有關噪音、振動及各式污染防治措施均應符合環保主管機關法令之規定。
- (四) 棄土填平作業時，當日完成面應有適當之坡度以利排水至截流溝。
- (五) 棄土作業期間及施工後均應隨時注意公共安全。
- (六) 營建剩餘土石方收益參考鄰近公共工程土石方單價，訂定每立方公尺單價繳納予執行機關。

二、其他廢棄物

- (一) 施工作業產生之已不適用於本工程之剩餘土石方(包括劣質土)，按內政部營建署頒定之「營建剩餘土石方處理方案」相關規定予以適當處理。
- (二) 不適用土石方符合環保署「廢棄物清理法」之事業廢棄物認定標準，則依「廢棄物清理法」及「事業廢棄物儲存清除處理方法及設施標準」等相關規定辦理。
- (三) 本案後續所統包或單獨承攬之工程為繳交空氣污染防制費之營建工程，興建工程面積達 500m² 以上工程合約經費為新臺幣 500 萬元以上者，屬環保署公告應檢具事業廢棄物清理計畫書之事業，請依規於施工前提送至臺中市政府環境保護局審查。

三、營建工地管制

- (一) 建議施工期間購置微型感測器及 CCTV (監視器) 監控工區污染濃度趨勢，若污染濃度有升高趨勢，可提前因應。
- (二) 請廠商施工期間之施工機具均應取得臺中市政府環境保護局施工機具排氣自主管理標章。
- (三) 請廠商於施工期間，應針對工地施工圍籬設置綠圍籬美化，並定期維護綠圍籬植栽。

四、噪音管制

- (一) 建請施工時參考環境部營建工地噪音防制技術指引，督促廠商落實噪音防制工作，並依噪音管制法第 9 條及前述公告管制施工時段相關規定辦理，以符合營建工程噪音管制標準；並建請針對監測音量全盤分析確認，於施工期間是否有超過營建工程噪音管制標準(Leq(2 分鐘)及 Lmax)之時段，減少影響附近民眾安寧。
- (二) 施工階段應做好車流分流及車輛管制問題，避免開發後增加噪音影響附近居民，另建物鄰近道路，應將相關防制設施納入考量，以降低空氣污染及噪音污染。

五、營運廢棄物

本案後續如產生廢棄物，仍請依廢棄物清理法相關規定辦理。

- (一) 一般生活垃圾：日常生活所產生、排出，由政府單位或自行委託合法清運單位負責清運處理。
- (二) 事業廢棄物：依法由產生的該事業單位負責處理或由其委託合格清除處理業者代為清除處理。廢棄物中，有些尚可回收、再資源化、再利用，有些則是有毒害，需分開收集，妥為處理。資源回收分類方式配合臺中市政府環境保護局政策辦理，餘依廢棄物清理法相關規定辦理。
- (三) 未來開發單位應研擬廢棄物處理相關計畫 (含開發階段及後續營運階段)，並描述人口、廢棄物種類、數量等，

就推估數量妥適規劃（預留）各類廢棄物貯存空間及清理空間、廢棄物清除處理流程。

六、其他因應對策

本案後續規劃含餐飲業等符合水污染防治法指定公告之事業分類及定義，或經下水道主管機關指定為應設置專用污水下水道系統之地區或場所，則屬水污法列管事業，應依規定向臺中市政府環境保護局申請水污染防治許可證（文件），並經臺中市政府環境保護局同意後始得排放或貯留廢（污）水。

查本次開發非屬土污法公告列管事業，另查該開發地號非屬公告列管場址。

本案未來取得使用執照並進入營運前，如有商場、量販店業、運動健身房、電影院及 KTV 進駐營運前，請檢視是否符合環保部 106 年 1 月 11 日環署空字第 1060001644 號函公告列管第二批(計 16 類型)場所，如有請依室內空氣品質管理法相關規定辦理，以免違規而受罰。

另市 30 市場用地周邊因位於人口聚集地，為避免輿情發酵，未來如有餐飲攤商從事煎、炒、油炸、燒烤及排餐類，請於進駐前全面設置前端集氣系統及管線，與後端油煙防制設備，避免油煙逸散致民怨產生。

參、節能減碳分析

一、綜整項目評估分析

因應全球暖化、氣候變遷等現況，本案以綠色工法、使用環保綠建材及運用綠色能源，打造綠建築/智慧建築之現代化複合式零售市場，並考量後續維護營運維修管理，延長工程壽命，以達永續之目標。

二、節能減碳相關標章申請

節能減碳相關標章申請說明如後，詳閱技術可行性章節。

(一) 綠建築標章

依內政部建築研究所編定之「綠建築解說與評估手冊-基本型 2023 年版」或更新版本，針對基地條件及設計內容提出綠建築策略，採用多元的生態、節能、減廢、健康手法，分級評估可達銅級。其餘相關內容請參閱技術可行性章節。

(二) 智慧建築標章

依內政部建築研究所之智慧建築解說與評估手冊 2016 年版，將建築物之管理與使用在資訊通信、安全防災、健康舒適、節能管理、綜合佈線、系統整合及設施管理各方面機能具相當程度之智慧化，進而增進環保、省能與兼具人性化之目標，均達到優質智慧化以上之基準，可取得候選智慧建築證書合格級。

本案將依政策公告之內容，取得綠建築標章及智慧建築標章，促進建築與資通訊產業整合，並導入智慧化相關產業技術，使本案達到安全健康、便利舒適、節能永續之目的。

第七節 國家安全及資通安全疑慮之威脅

依據財政部 112 年 12 月 28 日修正發布之促進民間參與公共建設法施行細則之修正總說明略以，考量促參案件普遍具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，應進行公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅之評估，本團隊爰此納入資通安全管理法及資通安全管理法施行細則相關法規進行評估。

另查政府為了讓資通安全管理法更與時俱進，且因應組織調整，近期已公告資通安全管理法修正草案，並持續推動修法中，修法內容包含增訂資通安全事件如涉個人資料檔案外洩，應另依個人資料保護法及其相關法令規定辦理等。考量本促參案件具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，本團隊後續將配合最新法規內容，持續更新資通安全維護計畫，並透過人員訓練以提升經營團隊資安意識，避免本案產生國安及資安疑慮之威脅。

第八節 財務可行性

依前述章節及政策公告內容評估，本案將採 BOT 模式進行規劃，財務可行性主要係分析期初投入興建成本後，在許可年期內現金流入是否可以高於現金流出並獲得期望之投資報酬率。在此依據可行性評估作業手冊及檢核表內所提需撰擬之章節和內容進行說明，並採用國內常用之投資評斷方式，即計畫淨現值(NPV)、計畫內部報酬率(IRR)、權益淨現值(ENPV)、權益內部報酬率(EIRR)、自償能力(SLR)、回收年限(PB)、折現後回收年期(DPB)及淨營業收益(NOI)等指標進行財務評估，確認本案是否具備投資誘因及是否有獲利之可能。基於參數假設條件，考量土地租金下，本案自償能力與其他財務指標顯示財務可行。

故進一步考量本案屬公共建設，基於利潤共享原則及廠商未來應對風險的保障進行權利金收取比例評估，以財務指標皆達審核標準為目標，初步規劃收取開發權利金、固定權利金、變動權利金。計收權利金後本案自償能力與其他財務指標顯示，在收取權利金後本案仍具備一定財務可行性。整體而言，本案具備財務自償能力，即財務具備一定可行性，但仍須注意融資還款情形，必要時須挹注自有資金，以避免違約風險。

第九節 公聽會提出之建議或反對意見

本案前於 113 年 3 月 22 日 (星期五) 上午 10 時假北屯區公所 3 樓會議室 (臺中市北屯區崇德路三段 10 號) 召開公聽會，本節針對公聽會議紀錄內容進行說明及回復；已依促進民間參與公共建設法施行細則第 29 條第 2 項規定審慎評估民間投資可行性，詳如下表：

表 3- 9 公聽會建議事項回復說明

項次	建議事項	回復說明
壹	沈議員佑蓮議員服務團隊	
一	議會質詢時曾提及本案，因基地緊鄰松竹停車場，爰主張本案市場規劃可將停車場用地一併規劃，但機關回應停車場用地兼廣場使用，需經都市計畫整體變更，故未做合併規劃。建議本案規劃設計考量地下停車格位數，如不足將必須使用松竹停車場，爰停車場建築物設計應考量相通性。	(一) 對於緊鄰松竹停車場(廣兼停車場用地)規劃，市府尚未有定案，為利本案市場用地 BOT 開發期程，爰市府未合併規劃。 (二) 本案停車場規劃，將首重滿足本案市場停車內需，避免停車外溢造成地方困擾；另後續針對停車出入口動線之規劃設計，將一併考量鄰近停車動線之順暢與否。
二	崇德路跟文心路具地理優勢，未來有人口增加的趨勢。建議本案規劃時，除成本需求，仍應考量崇德商圈地標性、美觀性和觀光性，以提高地方整體區域形象。	本案後續進行細部規劃設計時，將考量崇德商圈地標性、美觀性和觀光性，進行整體規劃設計。
三	市場設施的設計應衡量超級市場及傳統市場風格及運作方式，建議在規劃設計時，應納入一般民眾消費習性等因素。	已規劃於市場可行性章節中，包含民生一般消費需求調查、市場供需現況分析及民眾付費意願調查等。

項次	建議事項	回復說明
貳	松竹里	
一	地方對於本案期待已久，希望能夠順利實踐，而非停留討論階段。松竹里里民將全力支持這項改建計畫。因舊有市場建築物老舊，建物有安全疑慮，營運動線規劃不佳，衛生環境堪疑，已不符合里民購物需求。很高興有申請人願意投資，與建成為嶄新的購物中心，期待本案為松竹里帶來繁榮和新氣象。並期望在建設新購物中心的同時，回饋福利予松竹里里民，例如提供憑證打折優待等措施。	已規劃於市場可行性章節-市場及未來營運策略中，另有關里民回饋福利部份，可納入後續投資計畫書階段由各潛在投資人評估執行。
參	仁和里	
一	針對本案規劃地下兩層作停車場，提出一些建議。基地周邊目前機車停車格的規劃不足或比例不適合，導致機車經常停放在人行道，已成為臺中市政府警察局派出所處理，實造成民眾及警察非必要對立和衝突，衍生民怨。因此建議本案應規劃一定比例機車停車格，以確保機車族有合法的停放區域，避免市場營運後可能出現交通混亂，同時保障行人安全。	本案目前已規劃機車停車位。
肆	謝議員家宜	
一	關於本案，相信地方民眾都在期待，特別關注的是建築物量	本案目前已規劃機車停車位。

項次	建議事項	回復說明
	體的整體規劃設計。如同里長所提，地下兩層規劃作停車場，緊鄰松竹停車場，但該停車場並無機車車位。本案如供市場消費者使用或開放一般民眾，建議應要特別關注機車停車位數量。如無機車停車位，勢必影響交通安全，妥請本案規劃重視機車停車位。	
二	一到三樓規劃作零售市場使用，希望市場能夠朝向乾淨、明亮和現代化規劃。不僅提升北屯區發展，更能提供更好的消費者使用體驗。對於零售市場的類型和方向，希望能夠考慮到當地居民的購物需求，並做好周邊進出卸貨動線規劃。	本案規劃打造為現代化市場，而非傳統零售市場，建築物依多目標使用辦法開發，期提升北屯區購物環境品質，亦可望結合周邊商圈發展，提升地方生活機能，活絡地區商業發展。另亦會妥善規劃基地出入口及動線，減少對周邊環境之交通衝擊。
三	四到六樓規劃商業使用空間，請問商業使用規劃的內容？基地緊鄰崇德商圈，已包括大型商業設施如全聯等，建議應該避免過多的重複性商業設施，避免造成資源浪費。	本案商業使用空間，預計納入特色餐飲、服飾店、專賣店、書局、美妝店、流行雜貨、零售商店等店鋪，期能滿足當地居民或來自其他地區消費者之多元化購物環境及對生活體驗有較高需求之消費趨勢，已於規劃時避免過多重複性商業設施。
伍	曾議員朝榮服務團隊	
一	本案為市府規劃興建的空間，因目前基地周邊缺之活動中心，是否考慮納入里民活動中心？對於居民來說是難得的機	園市場用地 BOT 案例規劃活動中心需求，將提升興建成本，且未來使用介面及管理權責不一，均會影響投資意願，恐導

項次	建議事項	回復說明
	會。	致本案流標，爰不納入規劃。
二	市場規劃應朝向現代化方向發展，不希望市場雜亂無章，期朝超級市場，環境舒適、整潔，吸引人潮消費。	本案規劃打造為現代化市場，而非傳統零售市場，建築物依多目標使用辦法開發，期提升北屯區購物環境品質，亦可望結合周邊商圈發展，提升地方生活機能，活絡地區商業發展。
陸	賴議員順仁服務團隊	
一	未來營運後，有無相關營業項目規範。	本案依法可規劃營業之項目已於法律可行性章節檢討，其他營業規範細節將於後續招商階段規劃之。
二	關於活動中心空間，如造成申請人投資意願降低，建議市府釋出善意，至少要懂得回饋，如減少費用收取，相信申請人投資意願會增高。	囿市場用地 BOT 案例規劃活動中心需求，將提升興建成本，且未來使用介面及管理權責不一，均會影響投資意願，恐導致本案流標，爰不納入規劃。
柒	李教授君如	
一	BOT 核心價值在興建、營運和移轉的過程，實現政府、地方和產業的共贏。然而，共贏必須是通過不斷的分析、協商和談判後得出結果。機關希望提供廠商投資利潤誘因，同时也要考慮地方福祉和需求。然而，此需求在北屯區松竹里和臺中市整體規劃範圍可能有所不同，因此必須考慮到本案的目標使用者，以及投資商未來營運情況。希望能夠達成共識，讓所有利益相關者共同合	有關地方需求部份，已規劃市場可行性章節評估；另本案規劃為現代化複合式零售市場，以配合地方需求串聯有利於優化現有資源之配置、強化社區交流。

項次	建議事項	回復說明
	作。建議首先應了解地方需求，然後請申請人在規劃過程中納入。	
二	有關市場用地規劃設計，除零售市場，還包括附屬設施，例如地下兩層停車場和地上三至六樓規劃。在討論過程中，民眾提起市場定位，重要的是市場提供的產品定位、風格和營業項目。停車位問題也是一個實際的需求，而活動中心的社交功能也應該被考慮。今日公聽會地方民意代表和居民分享看法，他們不僅僅關心買菜的方便性，更關心市場對地方發展的帶動作用。這個市場未來可以成為台中市的一個重要地標，代表更好生活品質的指標。因此，我們需要在規劃中充分考慮到周邊環境、交通設施以及居民的生活需求。	已規劃於市場可行性章節評估，另本案後續細部規劃過程中，將持續納入周邊環境、交通設施及居民的生活需求等綜合評估。
三	今天的民眾參與非常令人欣慰和感動，過去的民眾參與可能只是形式上參與，但現在我們真正聽到了在地居民的需求和期待。民眾的反映對於規劃非常重要，因為他們比任何人都更清楚自己的需求和問題。機關規劃應該盡可能滿足需求，同時也應透明地向市民解釋背後的評估邏輯。最後，如果機關的決策和大家期待有所出入，亦希望市民能夠理解和接	已規劃於市場可行性章節評估，另本案後續細部規劃過程中，將持續納入地方需求綜合評估。

項次	建議事項	回復說明
	受，這是我對市府的期待。	
捌	林教授炳森	
一	建議考慮周邊停車容量，最好能夠增加百分之十或二十的容量，尤其是機車和汽車的停車點，這一點至關重要。除滿足市場自身需求，盡量容納周邊地區的停車需求。	本案目前規劃設置汽車及機車停車位，將首重滿足本案市場停車內需，避免停車外溢造成地方困擾；另後續針對停車出入口動線之規劃設計，將一併考量鄰近停車動線之順暢與否。
二	主體事業零售市場規劃，建議市場要符合綠建築和智慧建築的標準，朝向現代化規劃，可參考第六市場案例，也請注意冷熱設備的重要性。	本案工程已包含綠建築及智慧建築的標準綜合評估。
三	有關商業的附屬設施，如在公會中未被提及，也鼓勵在會後向主辦機關及顧問單位提出意見。	本案後續細部規劃過程中，將持續了解各方意見綜合評估，並規劃於市場可行性章節。
四	有關活動中心設置，建議洽請興建活動中心主管機關。	囿市場用地 BOT 案例規劃活動中心需求，將提升興建成本，且未來使用介面及管理權責不一，均會影響投資意願，恐導致本案流標，爰不納入規劃。

資料來源：本團隊彙整。

第十節需政府承諾及配合事項

參考政策公告內容，研擬本案需政府承諾及配合事項，說明如下：

壹、需政府承諾事項

一、用地點交方式

- (一) 本案應於簽訂契約後 30 日內，依土地現況點交。
- (二) 辦理用地點交前，執行機關應以書面通知民間機構，並由雙方指派代表辦理現場會勘，執行機關應出具土地登記謄本、地籍圖等相關資料辦理現況點交，經雙方作成會勘紀錄確認無誤後，按會勘紀錄辦理書面點交。
- (三) 如須辦理土地複丈鑑界，費用由民間機構自行負擔。

二、繳付本案用地之地價稅

契約期間執行機關應負擔地價稅費用，其餘費用均由民間機構負擔，例如稅捐、規費等相關費用。

三、提供單一聯絡窗口

甲方就本案應提供單一聯絡窗口，負責行文往來、交涉所有與本案有關之業務。

貳、需政府配合事項

一、行政協調

執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關單位進行行政協調。

二、協助用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設施之申請

執行機關得協助民間機構協調用水、用電、瓦斯、電信及通訊等公用設施工程之申請。

三、協助辦理各項審查程序或證照、許可之申請

民間機構因執行本案而須向主管機關申請證照或許可時，執行機關於法令許可及權責範圍內，得協助與相關主管機關進行協調或提供必要之證明文件，但民間機構仍應自行負責期程控制及證照取得。

四、協助申請中長期資金貸款、辦理租稅優惠

主辦機關協助民間機構請中長期資金貸款、辦理租稅優惠。

五、協助工程調查必須之作業

雙方完成本契約簽訂日起，至執行機關辦理交付本案用地予民間機構期間，民間機構得以書面或其他通知方式，向執行機關申請進入本案用地現場辦理勘測、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

六、天然災變重大損害之協助

民間機構於契約期間內因天然災變受重大損害時，執行機關得依政府相關法令協調金融機構辦理重大天然災害復舊貸款或其他紓困方案。