
臺中市市 31 及市 30 公有市場用地 BOT 案前置作業計畫案

先期作業規劃書 (摘要版)

本報告(摘要版)僅供民間機構參考
實際應以本計畫正式公告招商文件為主

中華民國一〇七年六月二十五日

目 錄

第一章 公共建設目的及民眾參與方式	1 -
第一節 可行性評估成果	1 -
第二節 民間參與方式	8 -
第三節 許可年期	9 -
第二章 興建規劃	10 -
第一節 工程調查及規劃	10 -
第二節 工程細部設計規範	12 -
第三節 工程發包施工	18 -
第四節 工程施工管理	18 -
第五節 節能減碳與環境保護	20 -
第三章 營運規劃	20 -
第一節 營運計畫辦理方式	20 -
第二節 營運監督與管理	23 -
第三節 辦理時程	26 -
第四節 節能減碳與環境保護	27 -
第四章 土地取得規劃	27 -
第一節 用地範圍劃定	27 -
第二節 土地取得方式	29 -
第三節 用地變更作業單位及程序界定	29 -
第四節 地上物拆遷及補償	29 -
第五章 環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程	30 -
第一節 環境影響評估方式及時程	30 -
第二節 水土保持及相關開發審查	31 -
第六章 財務規劃	34 -
第一節 財務規劃成果	34 -
第二節 政府資金規劃	39 -
第三節 民間資金規劃	39 -
第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施	39 -
第五節 土地租金	40 -
第六節 權利金	40 -
第七章 風險規劃	41 -

第一節 確認風險因素及可能影響	- 41 -
第二節 風險分擔原則	- 43 -
第三節 風險因應或減輕策略	- 43 -
第四節 若有超額利潤之回饋機制	- 48 -
第八章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程	- 49 -
第一節 確認政府承諾事項、完成程度及時程	- 49 -
第二節 風險分擔原則政府配合事項、完成程度及時程	- 50 -
第九章 容許民間投資附屬事業之範圍	- 51 -
第一節 土地權屬	- 51 -
第二節 營業業種	- 54 -
第三節 許可年期	- 55 -
第四節 興辦時點	- 55 -
第十章 履約管理規劃	- 56 -
第一節 進度及品質管理機制	- 56 -
第二節 控制及查核項目與時點	- 58 -
第三節 營運績效評估指標	- 62 -
第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入	- 64 -
第五節 強制接管規劃	- 68 -
第六節 組織架構	- 68 -
第十一章 移轉規劃	- 69 -
第一節 移轉標的及程序	- 69 -
第二節 移轉時程	- 73 -

圖目錄

圖 2-1	市 31 現代化市場模擬圖	- 14 -
圖 2-2	市 30 現代化精緻市場模擬圖	- 16 -
圖 4-1	市 31 地籍圖	- 28 -
圖 4-2	市 30 地籍圖	- 29 -
圖 5-1	臺中市山坡地範圍	- 31 -

表目錄

表 1-1	可行性評估成果摘要表	- 1 -
表 2-1	工程調查及規劃分工權責一覽表	- 10 -
表 2-1	市 31 錦村市場樓層規劃	- 13 -
表 2-2	市 31 錦村市場設計規模檢討	- 14 -
表 2-3	市 30 上景興市場樓層規劃	- 15 -
表 2-4	市 30 上景興市場設計規模檢討	- 16 -
表 4-1	市 31 用地權屬表(段別:仁美段)	- 27 -
表 4-2	市 30 用地權屬表(段別:崇德段)	- 28 -
表 4-3	地上物拆除費用估算	- 30 -
表 5-1	相關開發審查程序	- 32 -
表 6-1	基本假設與參數設定表	- 34 -
表 6-2	市 31 量體規劃表	- 35 -
表 6-3	市 30 量體規劃表	- 37 -
表 6-4	市 30 量體規劃表	- 38 -
表 6-5	營運權利金計收試算級距表	- 40 -
表 6-6	規劃權利金後財務效益表	- 41 -
表 7-1	風險分擔分析表	- 43 -
表 7-2	風險因應或減輕策略分析表	- 44 -
表 7-3	保險計畫	- 45 -
表 7-4	不可抗力風險內容	- 46 -
表 8-1	政府承諾及配合事項參考對照表	- 49 -
表 9-1	都市計畫多目標(零售市場用地)	- 51 -

表 10-1 興建期主要控管及查核項目及時點.....- 58 -
表 10-2 營運績效評估項目及指標建議表.....- 62 -

物
資
供
應

第一章 公共建設目的及民眾參與方式

第一節 可行性評估成果

表1-1 可行性評估成果摘要表

項目	分析重點	重點說明	分析評估
一、公共建設促進公共利具體項目、內容	1.政策概述 (1)上位計畫 (2)施政計畫	符合臺中市區域計畫、四張犁都市計畫、臺中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究與臺中市政府經濟發展局上位計畫與施政計畫。	可行
	2.公共建設目的之確保	民間參與興建暨經營不會影響原設施設立目的；公共建設委外經營模式需顧慮到維護民眾之公益性及投資廠商之利基。	
	3.欲達成之目標	本計畫欲達成目標如下： 1.藉由市場調查統合分析以建構出本計畫招商最適發展定位。 2.多元化土地開發，帶動地方經濟發展，創造居民就業機會。 3.引入民間投資經營與資金，活化市場用地，減輕政府財務負擔，提升公共建設服務品質與經營效益。	
二、民間參與益	民間參與效益	本計畫委由民間參與預期效益： 1.內部效益 (1)提升公有市場品質，增加政府財政收入。 (2)減輕市府市場興建成本與人力問題。 2.外部效益 (1)提升地方生活機能，活絡地區商業發展。 (2)增加地區就業機會。	可行
三、市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施供給、需求現況調查 (2)民眾付費意願調查	本計畫以北屯區為範圍調查，現行公有市場計有 3 處、公有超市 1 處、民有 4 處、其他類型 4 處、量販設施 1 家，周邊 3 家、超級市場 20 家。臺中市民眾前往傳統市場購買的比例為 38.7%，民營零售市場 20.2%，超市為 19.7%，大賣場型則有 15.9%。但隨著	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		國民所得及生活水準的提昇，對於購物環境的要求也相對積極，民眾消費型態也逐漸趨向於現代化市場消費為主。	
	2. 供需預測分析 (1) 設施需求量推估 (2) 設施規模預測	市場用地所在地人口穩定成長，每年成長比率達 2.01% 為臺中市各區域之首，隨著重劃區建設與開發，零售市場之潛力亦增長，且北屯區城市消費力(CCP)高達 674 億元，消費力(PCP)則有 262,850 元，顯示地區消費能力之成長趨勢，本計畫具有市場發展潛力。市 31 錦村市場及市 30 上景興市場之新建設施未來服務規模以社區型為主，服務範圍約車程 15 分鐘。	
	3. 市場競爭力分析 (1) 競爭對手界定 (2) 競爭影響分析	市 31 錦村市場主要競者為大買家、家樂福、大潤發、民有建昌市場、裕毛屋等。 市 30 上景興市場主要競爭者為大買家、公有后庄市場、東正超市、松竹市場、裕毛屋等。	
	4. 投資意願調查 (1) 潛在投資者類型 (2) 潛在投資者初步意見彙整	共有 4 家廠商具備初步投資意願，但仍需視未來招商條件而定。	
	5. 開發定位及策略	市 31 開發定位為現代零售市場以量販店或專門店形式規劃，可結合現有消費特色玉市、古董等特色，並引入其它商業(如辦公室、旅館等)或公共設施。市 30 開發定位為現代零售精緻市場，結合現有地方消費特色，如批發，並引入其它商業設施，如餐飲、辦公室等，發揮土地效益。	
四、工程技術可行性	1. 基礎資料調查分析	市 31 錦村市場及市 30 上景興市場在基礎作業之調查，兩處市場用地，地形平坦、地質構造為礫石層、基地方整適合進行建築規劃設計。	可行
	2. 基地地質調查及地質安全評估	2 處市場開發時皆應考量地下水補注地質敏感區之問題，應進行地質鑽探作業以及地質安全評估，規劃上亦需	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		<p>注意開挖率及戶外鋪面以透水性鋪面為佳。</p> <p>在考量兩市場基地距離位置後，為避免出現同質性高之營運項目，導致出現市場競合關係，故市 31 現代化零售市場以量販店型之複合商場為主，市 30 則在保留傳統市場氛圍需求下，朝向精緻市場型態發展其目的為發揮市場用地之最大價值化，並符合城市化之複合型態發展，提升市場整體服務品質。</p> <p>市 31 不含獎勵容積之開發規模設定為地下 3 層至地上 5 層(地下 1-3 層為停車場、機房，地上 1 至 3 層為量販型市場，地上 4 至 5 層為商場)，設計建築面積 4,250 平方公尺，設計總容積樓地板面積為 20,700 平方公尺；含獎勵容積為地下 3 層至地上 6 層；最低開發規模設定為地下 2 層至地上 3 層(地下 1-2 層為停車場、機房，地上 1 至 3 層為量販型市場，設計建築面積 3,452 平方公尺，設計總容積樓地板面積為 10,356 平方公尺。</p> <p>市 30 不含獎勵容積之設定為地下 3 層至地上 5 層(地下 1-3 層為停車場、機房，地上 1 至 2 層為精緻型市場，地上 3 至 5 層為商場)，設計建築面積 3,800 平方公尺，設計總容積樓地板面積為 18,870 平方公尺；獎勵容積為地下 3 層至地上 6 層；最低開發規模設定為地下 2 層至地上 3 層(地下 1-2 層為停車場、機房，地上 1 至 3 層為量販型市場，設計建築面積 3,100 平方公尺，設計總容積樓地板面積為 9,300 平方公尺。</p>	
	3.初步工程規劃		
	4.工程費估算	<p>市 31 工程總經費為 1,138,959,900 元(含拆除費用)；含獎勵容積工程總經費為 1,264,497,400 元(含拆除費用)；最低開發規模工程總經費為 656,664,790 元(含拆除費用)。</p> <p>市 30 工程總經費為 1,038,050,700 元</p>	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		(含拆除費用)；含獎勵容積工程總經費為 1,149,068,200 元(含拆除費用)；最低開發規模工程總經費為 594,283,200 元(含拆除費用)。	
	5.施工時程規劃	整體而言 2 處用地工程施工規劃約需 3 年(設計+施工)。	
五、財務可行性	1.本業財務可行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	市 31 與市 30 於本計畫營運年期 27 年及 32 年下，依據促參法第 15 條計收足額土地租金後，財務仍具備可行性，可再收取權利金費用，現行規劃除收取開發權利金之外，並依據營運收入級距計收增額權利金；由於本案在量體規劃上，區分為有無使用獎勵容積及最低開發規模，在未使用獎勵容積之量體規劃下，市 31 可收取開發權利金 1.5 億元，市 30 可收取開發權利金 400 萬元；在使用獎勵容積之量體規劃下，市 31 可收取開發權利金 1.5 億萬元，市 30 可收取 500 萬元；在最低開發規模條件營運期 32 年下，可收取開發權利金 1.5 億元；兩處基地在有無使用容積的條件下皆可依未來的營運收入級距增額計收營運權利金，惟市 30 在最低開發規模設定 35 年的試算並未達到財務指標效益，顯示市 30 未來開發須具備一定規模或其市場定位具特殊、獨特性，較能具有財務指標效益。	可行
2.附屬事業開發財務開行性 (1)基本假設與參數設定 (2)基本規劃資料 (3)財務分析方法 (4)財務效益評估 (5)敏感度分析	由於本計畫二基地於土地租金收足情況下仍具備財務可行性，故無納入附屬事業之部分。		

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	3. 整體開發財務可行性	依據財務試算結果歸納得出：在未使用獎勵容積之量體規劃下，市 31 於許可年內可收入之所有權利金總額約 6.91 億元，市 30 於許可年內可收取之所有權利金總額約 0.19 億元；在使用獎勵容積之量體規劃下，市 31 於許可年內可收入之所有權利金總額約 7.01 億元，市 30 於許可年內可收取之所有權利金總額約 0.21 億元；在市 31 最低量體開發許可年期 35 年下，可收取所有權利金總額約 5.18 億元。	
	4. 非自償部份之補貼 (1) 政府給予補貼之必要性 (2) 計畫效益分析 (3) 補貼調整機制之評估與規劃	本計畫不適用。	
六、法律可行性	1. 促參法類	符合促參法與相關法規規定。具法律可行性。	可行
	2. 目的事業法類		
	3. 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類		
	4. 其它		
七、土地取得可行性	1. 用地取得方式及難易度分析	市 31 及市 30 公有零售市場用地，皆為公有土地，主辦機關無土地取得之方式、時程、成本之問題。	可行
	2. 用地取得方式、時程及成本	主辦機關可依促參法第 15 條委託民間機構興建、營運；其民間機構亦得負擔許可期間之土地租金。	
	3. 地上物拆遷及補償	市場用地現況存有市府財產之既有建物，未來民間機構開發建設前，應先處理與負擔「地上物拆除及相關雜項工程」之費用並依相關程序與規範向建管單位，申請拆除執照等相關作業或併同申請建造時一併辦理拆除作	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	4. 用地變更作業及程序	業。 2 處市場用地，皆屬於臺中市四張犁地區都市計畫用地之市場用地，土地開發強度與相關規定應符合現行都市計畫，另外使用規劃可依其「都市計畫多目標使用辦法」。	
八、環境影響(包含節能減碳之評估)	1. 環境影響分析及因應對策 (1) 環境背景現況描述 (2) 公共建設可能造成之環境影響 (3) 評估公共建設與環境因子之關係 (4) 交通衝擊評估 (5) 環境影響預擬之對策	(1) 本計畫市 31 及市 30 公共建設屬商業設施，位於都市計畫區，且現況已開闢為傳統市場，地勢平坦無山坡地情形。 (2) 公共建設可能造成生活、生態、社會經濟、景觀環境之影響，可分為施工期以及營運期，針對不同的階段，對環境造成之衝擊也有所不同，可透過相關對策減輕其影響。 (3) 經檢討兩處市場用地皆屬「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不得小於法定空地面積 60%。 (4) 依據「臺中市交通影響評估送審門檻規定表」市 31 及市 30 所規劃之停車位數已達送審門檻，故民間單位於開發前應先進行交通影響評估作業。 (5) 施工前民間機構應先擬定棄土施工計畫，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；營運期間一般生活垃圾、事業廢棄物應依法由產生的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。	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	2. 確認是否要進行環境影響評估	依據「民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業手冊(90.12)」促參法公共建設項目與「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」參照表，本公共建設應進行第 26 條檢討評估，經檢討本計畫 2 處市場用地皆無須進行環境影響評估。	
九、民間參與可行性綜合評估	綜整前述一~八之評估結果	<ol style="list-style-type: none"> 1. 符合公共建設興建目的、上位及施政計畫。 2. 具市場可行性，目前北屯區僅有 1 家量販店，隨著重劃區建設與開發，零售市場之潛力亦增長，且北屯區城市消費力(CCP)高達 674 億元，消費力(PCP)則有 262,850 元。 3. 工程無採用特殊工法，為國內常見工程項目其技術純熟，具工程技術可行性。 4. 財務具可行。 5. 符合相關法規規定。 6. 土地取得具可行性。 7. 無須進行環評。 	可行
十、計畫替選方案評估	1. 如可行	可行，無須提替代方案。	可行
	2. 如不可行需提替代方案		--
十一、舉辦公聽會	公聽會意見及辦理情形回覆	<ol style="list-style-type: none"> 1. 公聽會已於 105 年 9 月 29 日(下午 2 時)，假臺中市北屯區公所六樓禮堂舉辦，並邀請公共建設所在地區之里民、專家學者等。 2. 公聽會已於 105 年 10 月 27 日於主辦機關資訊網路公開。 2. 民眾普遍支持本計畫，民眾有意願至新的市場消費，民眾期望市 31 可發展現代化零售市場，市 30 上景興村市場則期能因應地區消費習慣，保有原攤鋪位規劃，多元化設施空間。 	可行

資料來源:本規劃單位整理。

第二節 民間參與方式

本案係依據「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱促參法）第 8 條第 1 項第 1 款規定：「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」之規定，主辦機關提供本案「市 31」、「市 30」依當時土地現況委託民間機構興建營運管理。

民間機構就興建營運移轉標的物，應符合土地使用管制及建築管理規定，且應經營以零售業為目的之使用、其他使用項目應經主辦機關書面同意後，使得經營主辦機關核准之業務。民間機構應以自己的名義對外為法律行為，自為權利義務主體。

壹、委託興建營運管理標的物

一、市 31

座落於臺中市北屯區仁美段 1701 地號，為地上 1 層一樓鋼骨造建築物，基地面積為 8,630.30 平方公尺，總樓地板面積為 4,930 平方公尺。

二、市 30

座落於臺中市北屯區崇德段 336 地號，為地上 1 層一樓鋼骨造建築物，基地面積為 7,864.72 平方公尺，總樓地板面積為 4,740 平方公尺。

貳、委託興建營運管理之義務

- 一、民間機構應依所提投資執行計畫書、興建執行計畫書、營運執行計畫書負責本案標的物興建暨營運之業務。
- 二、民間機構應自負盈虧負責興建、營運、管理、維護主辦機關所交付之委託營運管理標的物及營運資產，並應負擔受委託興建營運所衍生之各項稅捐(包括但不限於營業稅等費用)、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰。
- 三、如因興建、營運、管理、維護主辦機關所交付之興建營運管理標的物及其他營運資產致他人之生命、身體、健康或財產受損害者，除其原因可歸責於主辦機關者外，民間機構應負一切賠償之責任，並應自行與賠償請求權人達成協議。

四、民間機構及其所僱用或使用之工作人員與主辦機關無僱傭關係，民間機構應依勞動相關法令善盡僱用人之義務。

第三節 許可年期

壹、許可年期

許可年期為 35 年(興建期 3 年+營運期 32 年)，未來仍以招商文件公告為準。

貳、優先定約權

經主辦機關評估為營運績效良好者，且臺中市政府有再委外經營之需求，民間機構得於投資契約屆滿前第 18 個月起檢附歷年評估報告及未來投資計畫等，向主辦機關申請優先定約；其優先定約權以 1 次為限，續約期間建議為 15 年。

第二章 興建規劃

第一節 工程調查及規劃

工程調查與規劃分由民間機構負責辦理，相關興建調查；設計成果及預算，皆應送主辦機關備查。主辦機關除對於進度、考核、察看、勸說、協調及必要之管制審理外，並視需要提供相關資訊予民間機構作為工程調查與規劃之參酌。

表2-1 工程調查及規劃分工權責一覽表

項目		單位	辦理方式
1.	基礎資料與現況調查	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 地質鑽探調查(含地質、斷層、地質敏感區及安全評估作業等) ⊙ 鑑界 ⊙ 現況測量(含高程、地形、植栽等) ⊙ 地下管線調查(含自來水、污水、電力、瓦斯、電信、有線電視等業) ⊙ 水文氣象 	主辦機關 監督管理。
		<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 建築線指示(依臺中市政府 99 年 10 月 13 日府都計字第 0990277326 號函，本案屬免建築線指示) ⊙ 交通 ⊙ 環境影響評估(依規定由開發單位填具自評表、確認表向主管單位函詢確認) ⊙ 興建前後之排水逕流量分析 	
2.	相關計畫、行政程序或法令調查	<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 都市計畫土地使用管制要點 ⊙ 建築技術規則 ⊙ 臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要求要點 	主辦機關 監督管理。
		<ul style="list-style-type: none"> ⊙ 臺中市交通影響評估審查作業要點 ⊙ 臺中市推動公共藝術設置自治條例 ⊙ 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法 ⊙ 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 ⊙ 臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法 	

項目		單位	辦理方式	
3	規劃設計	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法審查 ➤ 建築管理相關法規檢討 ➤ 建築設計製作(平、立、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 ➤ 都市設計審議(視實際規劃需求) ➤ 臺中市交通影響評估審查(視實際規劃需求) ➤ 候選綠建築證書(銅級) ➤ 候選智慧建選證書(合格級) ➤ 特殊結構外審(視實際規劃需求) ➤ 建造執照審查 ➤ 五大管線審查 	<p>主辦機關</p> <p>民間機構</p>	<p>監督管理。</p> <p>負責辦理或委託專業廠商辦理。</p>
		<ul style="list-style-type: none"> ➤ 施工計畫 ➤ 監造計畫 ➤ 申報開工 ➤ 工程施工(假設工程、拆除工程、基礎工程、結構體工程、門窗工程等) ➤ 工程竣工(使用執照申請、綠建築標章申請、提送測試、試運轉計畫) ➤ 完工驗收 ➤ 完工報告(竣工圖及電腦圖檔等其他相關資料) 	<p>主辦機關</p> <p>民間機構</p>	<p>監督管理。</p> <p>負責辦理或委託專業廠商辦理。</p>

備註:以上項目不限於上述,如屬相關法規必要皆由民間機構執行並負擔其費用。

資料來源:本規劃單位彙整。

本案興建期限民間機構應自簽約日起 1 年內取得建造執照,並應於取得建造執照日起 2 年內完成建築物興建及取得使用執照。

第二節 工程細部設計規範

壹、法令規範

- 一、建築法
- 二、建築技術規則
- 三、都市計畫法
- 四、都市計畫法施行細則
- 五、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法
- 六、公共工程委員會施工綱要規範
- 七、中華民國國家標準(CNS)
- 八、美國材料試驗學會 (ASTM) 或相當之標準
- 九、消防法、消防法施行細則、各類場所消防安全設備設置標準
- 十、環境保護相關法令
- 十一、公共藝術設置辦法
- 十二、建築物無障礙設施設計規範
- 十三、屋內線路裝置規則
- 十四、其他相關法令

貳、初步規劃

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-B4 規劃汽機車停車場、B1-B2 為家樂福、1F-2F 為迪卡儂、主題餐廳、3F-4F 為國賓戲院與彭園餐廳、5F-6F 為市立圖書館)。

2 處市場用地其規模相近，考量兩市場距離、交通服務範圍以及為避免出現同質性高之營運項目，導致出現市場競合關係，故市 31

現代化零售市場以量販店型之複合商場為主，市 30 則在保留傳統市場氛圍需求下，朝向精緻市場型態發展；盡量避免二處市場互相牽制。

以下建築規劃內容僅供民間機構參考，民間機構於投資計畫書時，得依其創意及營運需要自行規劃，但其規劃內容須能符合主辦機關之設計規範及相關法令規定即可。

一、市 31 錦村市場(僅供民間機構參考)

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表規定市 31 基地面積為 0.863 公頃達 0.1 公頃以上，面臨寬度 10 公尺以上道路，故其若設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，1 樓及 2 樓作市場使用，3 樓以上可規劃住宅(1、2 樓市場經營型態應為超級市場，且住宅使用部份不得兼作商業使用)、公共使用(應依多目標辦法「附表」項目為主)、商業使用(應依「商業區」之使用管制規定使用)、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用；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。

故本案市 31 建築樓層規劃為地上 3 層至地下 2 層，結構體為鋼筋混凝土。地下層(B1F~B2F)空間用途主要為防空避難室兼停車場，地上 1 層至地上 3 層為市場使用(量販店)。

表2-1 市 31 錦村市場樓層規劃

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B2F	防空避難室兼停車空間	5,600	1,694	法定開挖率 65% ^[註 2]
B1F	防空避難室兼停車空間	5,600	1,694	法定開挖率 65% ^[註 2]
1F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
2F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
3F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
總樓地板面積總計		21,556	6,520.69	
1F~3F 市場(零售業)總面積		10,356	3,132.80	
B1F~B2F 防空避難室兼停車空間總面積		11,200	3,388.00	

備註:1.樓層與樓地板面積規劃僅供參考，民間機構可視需求調整之。

2.法定開挖率 65%，係依據土管要點第 12 條、基地保水原則，公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，故本案係屬於公共設施用地之市場，建蔽率為 50%，故 50%+15%=65%。此外建築基地開發之透水面積，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之規定「土地透水面積百分比：都市土地之開發行為，不得小於法定空地面積之 60%。又因本案基地法定建蔽率為 50%，是以，其土地透水面積百分比不得小於基地面積的 30%。」本案市 31 為都市土地法定土地透水面積為 2,589 m²=法定空地 4315.15 m² X 60%，

故地下室開挖率為 65%，實設空地面積 3,020.61 m²之透水面積不得低於 2,589 m²(法定土地透水面積為 2,589 m²/基地面積 8630.3 m²=30%)。

資料來源:本規劃單位分析。

本案設計之建築面積為 3,452 平方公尺，設計建蔽率為 40% 小於法定 50%；設計容積面積為 10,356.36 平方公尺，設計容積率為 120% 小於法定 240%。

表2-2 市 31 錦村市場設計規模檢討

項目	面積		備註
	m ²	坪	
實設建築面積	3,452	1,285.63	
實設總容積樓地板面積	10,356.36	3,132.80	不含地下室面積。
實設建蔽率	40%		小於法定 50%，符合法規。
實設容積率	120%		小於法定 240%，符合法規。
法定停車位	103		實設 260 位。
法定機車位	105		實設 110 位。

資料來源:本規劃單位分析。

市 31 建築規劃示意圖，如下:

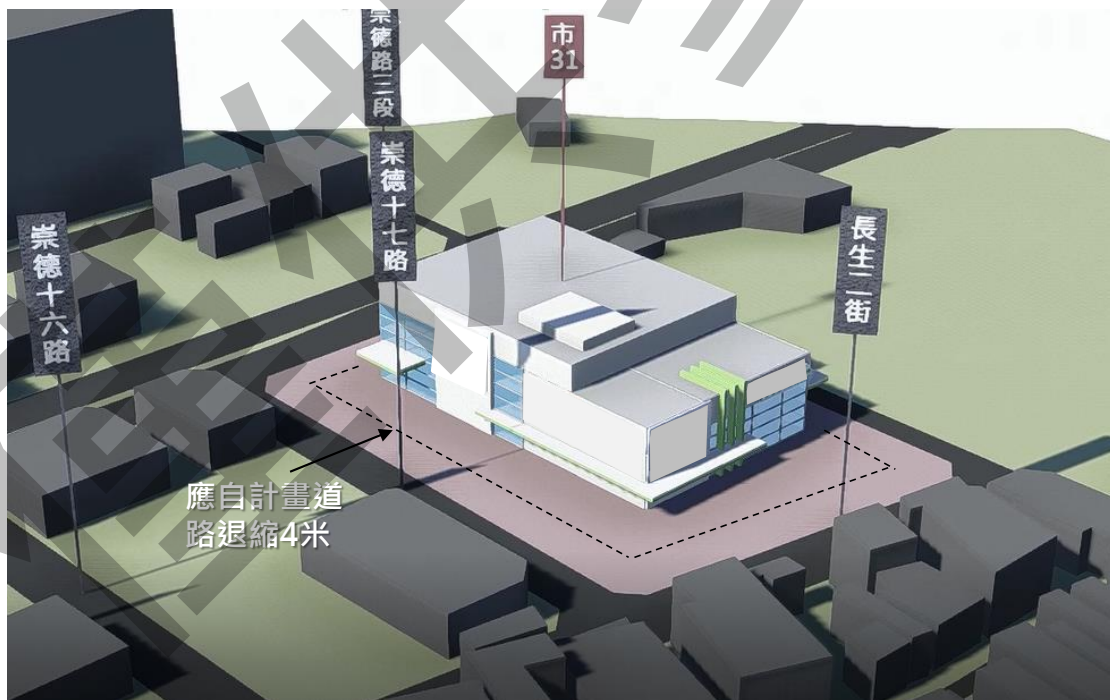


圖2-1 市 31 現代化市場模擬圖

資料來源:本規劃單位繪製。

二、市 30 上景興市場(僅供民間機構參考)

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表規定市 30 基地面積為 0.786 公頃達 0.1 公頃以上，面臨寬度 10 公尺以上道路，故其若設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，1 樓及 2 樓作市場使用，3 樓以上可規劃住宅(1、2 樓市場經營型態應為超級市場，且住宅使用部份不得兼作商業使用)、公共使用(應依多目標辦法「附表」項目為主)、商業使用(應依「商業區」之使用管制規定使用)、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用；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。

故本案規劃市 30 建築樓層規劃為地上 5 層至地下 3 層，結構體為鋼筋混凝土。地下層(B1F~B3F)空間用途主要為防空避難室兼停車場，地上 1 層至地上 2 層為市場使用(精緻市場(120 攤位)，地上 3 層至地上 5 層為商業使用。

表 2-3 市 30 上景興市場樓層規劃

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B3F	防空避難室兼停車空間	5,100	1,542.75	法定開挖率 65% ^[註 2]
B2F	防空避難室兼停車空間	5,100	1,542.75	法定開挖率 65% ^[註 2]
B1F	防空避難室兼停車空間	5,100	1,542.75	法定開挖率 65% ^[註 2]
1F	市場(零售業)-精緻市場	3,800	1,149.50	約 60 攤位(約 5 坪)
2F	市場(零售業)-精緻市場	3,800	1,149.50	約 60 攤位(約 5 坪)
3F	商業使用	3,800	1,149.50	
4F	商業使用	3,800	1,149.50	
5F	商業使用	3,670	1,110.18	
總樓地板面積總計		34,170	10,336.43	
1F~2F 市場(零售業)總面積		7,600	2,299.00	
3F~5F 商業使用總面積		11,270	3,409.18	
B1F~B2F 防空避難室兼停車空間總面積		15,300	4,628.25	

備註:1.樓層與樓地板面積規劃僅供參考，民間機構可視需求調整之。

2.法定開挖率 65%，係依據土管要點第 12 條、基地保水原則，公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，故本案係屬於公共設施用地之市場，建蔽率為 50%，故 50%+15%=65%。此外建築基地開發之透水面積，應符合「地質敏感區基地地質調查及地質安全評估作業準則」之規定「土地透水面積百分比：都市土地之開發行為，不得小於法定空地面積之 60%。又因本案基地法定建蔽率為 50%，是以，其土地透水面積百分比不得小於基地面積的 30%。」本案市 30 為都市土地法定土地透水面積為 2,359 m²=法定空地 3,932.36 m² X 60%，故地下室開挖率為 65%，實設空地面積 2,752.65 m²之透水面積不得低於 2,359 m²(法定土地透水面積為 2,359 m²/基地面積 7,864.72 m²=30%)。

資料來源:本規劃單位分析。

本案設計之建築面積為 3,800 平方公尺，設計建蔽率為 48.32% 小於法定 50%；設計容積面積為 18,870 平方公尺，設計容積率為 239.93% 小於法定 240%。

表2-4 市 30 上景興市場設計規模檢討

項目	面積		備註
	m ²	坪	
實設建築面積	3,800	1,149.50	
實設總容積樓地板面積	18,870	5,708.18	不含地下室面積
實設建蔽率	48.32%		小於法定 50%，符合法規。
實設容積率	239.93%		小於法定 240%，符合法規。
法定停車位	188		實設 310 位
法定機車位	190		實設 297 位

資料來源:本規劃單位分析。

市 30 建築規劃示意圖，如下:

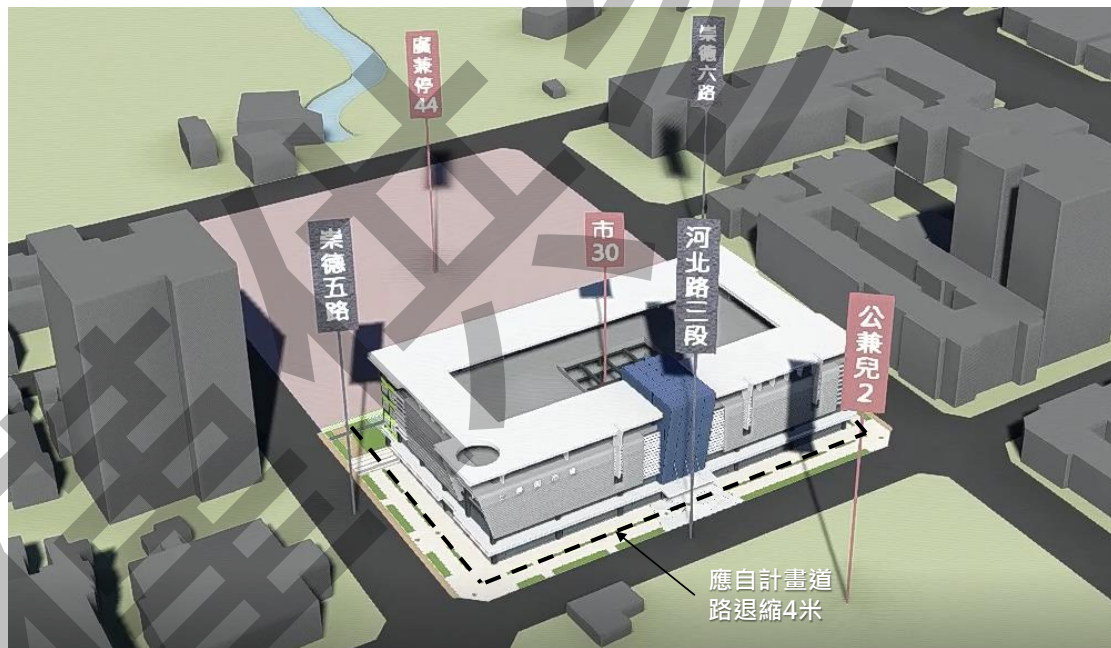


圖2-2 市 30 現代化精緻市場模擬圖

資料來源:本規劃單位繪製。

參、基本設計規範

- 一、新建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規之規定。
- 二、建築開發量體，法定建蔽率 50%，容積率 240%。最低開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%。
- 三、建築結構如為鋼骨或鋼筋混凝土，設計耐用年限應至少為 50 年，耐震設計應符合法規。
- 四、建築規劃可結合周邊環境特色及都市計畫定位，塑造運動休閒零售為主題的發展空間及入口意象。
- 五、建築退縮，本案用地面臨 30 公尺以上計畫道路，應自計畫道路退縮 10 公尺以上建築，其退縮空間應規劃行人專用通行空間，但設置植栽綠化及相關設施不得阻礙通行，其餘退縮規定依本案土地使用管制規定及相關規定為主。
- 六、停車空間之設置，本案市場用地小客車停車位設置除符合土地使用管制及相關規範外，應增設 1.5 倍之小客車停車位。
- 七、本案建築物屋頂應予實施綠化為屋頂花園，並應於竣工前綠化完成，並不得增加任何附建設施為原則。屋頂綠化面積之比例，每棟屋頂層扣除屋突、太陽能板及固定設備等構造物後之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之一以上為原則。
- 八、依「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」之規定，設置再生能源設備。
- 九、新建工程之設計應考量各項監測、檢測與維修需求。
- 十、配合臺中市發展低碳城市發展計畫，建築物設計應取得候選綠建築標章(銅級)及候選智慧建築標章(合格級)。
- 十一、為推廣文化藝術發展，民間機構應依「文化藝術獎助條例」第 9 條第 1 項，設置公共藝術，美化建築物及環境，且其價值不得少於該建築物造價 1%；並預留公共藝術設置地點及空間。建築物造價，包含直接工程成本(或稱發包工程費)、

承包商管理費及利潤、保險費、營業稅、環保安全衛生費、品管費及其他與直接工程有關之費用。

十二、本案興建期間應依「營造業專業工程特定施工項目應置之技術士種類比率或人數標準表」設置相關技術士。

第三節 工程發包施工

本案係由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，故無主辦機關與民間機構之分工辦理或相關界面整合問題。民間機構工程發包施工契約簽約後 15 日內應提送影本契約，向主辦機關報備。

第四節 工程施工管理

壹、施工管理規範

工程施工期間由民間機構負責工程監造與施工責任，主辦機關得要求民間機構於申報開工前 30 日內，提送監造計畫書與施工管理計畫書予主辦機關審查，以落實對民間機構興建工程之監督管理。

貳、管理責任歸屬認定

工程施工期間主辦機關與民間機構之責任歸屬劃分，應由民間機構擔當主要施工與監造責任，主辦機關則為監督與管理之責任，以下就雙方責任歸屬進行簡要說明：

一、主辦機關之監督與管理之責任

- (一)主辦機關可指派相關業務人員組成「工程督導小組」負責興建期間之工程品質、進度稽核與工程管控工作。
- (二)主辦機關另將依「促參法施行細則」第 23 條之規定於投資契約中明定，限期民間機構提出或交付工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件，以供查核。
- (三)主辦機關於必要時，得於興建期間，編列預算委託工程技術服務機構，協助辦理計畫審核與督導工作。

(四)主辦機關應制定工程監督運作機制，並督導工程民間機構建立通報體系。

二、民間機構

(一)民間機構可依照主辦機關審核通過之監造及施工計畫內容，全權負責辦理工程施工作業執行。

(二)民間機構可對於施作工法之適當性、可靠性及安全性負責，並依據施工計畫之緊急應變機制，處理工安意外或工程相關防範措施之執行。

(三)民間機構可於施工期間應依據法令規定，設置相關標示與維安設施，並徹底辦理執行人員與工程之各項相關保險適宜。

參、工程監督

民間機構負責工程監造之工作。主辦機關為監督審查之角色，興建期間主辦機關即可參與品質查核，必要時可成立內部品管部門或委託獨立機構以監督工程品質，以確保設計、工程施工及營運服務之品質與進度之掌控。

一、文件記錄管理系統

二、工作進度報告

民間機構於興建期間，應於每月 10 日前向主辦機關提送「工作進度報告」。

肆、完工查核程序

興建主體完工後，民間機構可將完工資料及相關證明交付主辦機關查核，完工報核程序與內容如下說明：

一、完工報告

民間機構應於取得使用執照核發日起 30 日內，提供下列完工報告之內容一式乙份交付主辦機關備查，並應將完工資料之智慧財產權，一併移轉與主辦機關。

二、查核程序

- (一)主辦機關接獲完工報告後，建議在一定期限內會同民間機構人員辦理查核作業，如有不符規定或缺陷時，應給予指導立即改正至合格為止。
- (二)改善工作完成，主辦機關接獲民間機構通知後在一定期限內進行複查。

三、備查完工報告

主辦機關審查合格後，一定期限內需備查完工報告，核准內容應載明民間機構完工之事實與日期。

第五節 節能減碳與環境保護

本案於設計規劃時應盡量配合政府推動節能減碳、生態環境之保育政策為原則。建築設計時應考量綠建築 7 大指標評估系統之評估，包括基地綠化指標、基地保水指標、水資源指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、污水垃圾改善指標。

第三章 營運規劃

第一節 營運計畫辦理方式

壹、營運目標

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；考量兩市場基地距離位置後，為避免出現同質性高之營運項目，導致出現市場競合關係，故市 31 現代化零售市場以量販店型之複合商場為主，市 30 則在保留傳統市場氛圍需求下，朝向精緻市場型態發展。

貳、營運內容規範

民間機構應確保本案案之營運，除符合契約規定及相關法令所訂之各項範圍及要求，應符合下列原則：

一、本業營運應符合「零售市場管理條例」及相關主管機關、主辦機關法令之規定事項。其他營運項目均應符合該營運項目之相關主管機關法令之規定事項。

二、營運執行計畫書

民間機構應依據投資執行計畫書提送「營運執行計畫書」。

三、年度營運管理計畫

營運執行計畫書核定後，民間機構應於營運期間內，每一會計年度開始前 30 日，編制次年度之「年度營運計畫」。

四、營運管理月報

每月 10 日前提出前月份之營運管理月報。

五、資產清冊

民間機構應於開始營運日起 30 日內，編列本案之營運資產清冊，並送交主辦機關備查；且自開始營運之第 2 年起，應依行政院訂頒「財務標準分類」，逐項詳細登載，註明取得該資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置、備註（其保證書與使用說明書之索引），以及檢附相關之保證書與使用說明書等，於每年 2 月底前，將前 1 年度最新資產清冊送交主辦機關備查。

六、營運資產維護管理

民間機構應隨時維護本案營運資產正常運作功能，以確保於投資契約終止後仍可維持正常營運狀態；民間機構辦理修繕、更換或擴充新設施或設備，完工後，並應將工程興建紀錄及所有完工資料、文件或電腦圖檔等函送主辦機關備查；變更時亦同。

參、營運期間應遵守事項

一、如發現機械故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營運，並立刻通知維修廠商到場進行維修，如有發生意外，概由民間機構負賠償責任。

- 二、為維護本案機械、機電、消防等各項設施之正常營運狀態，民間機構應依相關法令規定聘僱專業人員營運本案。
- 三、民間機構因營運本案與第三人簽訂之所有契約（例如設備維護契約、保全契約等），其內容不得違反本契約約定，如有不符本契約、投資執行計畫書或營運執行計畫書時，主辦機關可要求改正，民間機構並應於契約簽訂日起 15 日內送主辦機關備查。
- 四、為營運本案，民間機構應依相關法規辦理各項檢查，包括但不限於建築物公共安全檢查、消防安全設備檢修及高低壓電氣設備定期檢驗等檢查及申報。
- 五、民間機構應依相關法令辦理本案之營運，如有任何故意或過失行為致主辦機關或其人員遭受第三人之索賠或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償主辦機關及其人員因此所受之一切損害。
- 六、民間機構與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間因興建及營運本案所生之所有權利義務等，應由民間機構負責，與主辦機關無涉。民間機構並應使主辦機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如因此致主辦機關受損，民間機構應對主辦機關負賠償責任。

肆、促參識別標誌設置計畫

- 一、民間機構應於取得使用執照核發日起 30 日內，提送「促參標誌設置計畫」。
- 二、促參識別標誌設置計畫，應包括下列事項：
 - (一)告示內容(至少應載明公共建設名稱、主辦機關、契約期間、服務專線及電子信箱等)。
 - (二)圖樣及規格（圖樣應符合促參法主管機關所定者外，其規格得依個案需求調整）。
 - (三)設置地點、位置（營運設施入口處或收費處）。
 - (四)設置數量。
 - (五)維護更新及拆除。

- 三、促參識別標誌於促參案件營運期滿、中止營運或終止投資契約時，應拆除。

伍、委託其他廠商營運規定

- 一、民間機構應自行經營本案各項設施，若民間機構欲分區或委託其他廠商經營部分設施，應事前報經主辦機關核可，但業經載明於投資計畫書或投資執行計畫書中由民間機構委託予其他廠商經營之設施及營運項目，不在此限。
- 二、民間機構因營運本案與第三人簽訂之契約，應於簽訂日起 15 日內將契約副本送主辦機關備查，變更時亦同。
- 三、民間機構委託契約內容至少應包含下列規定：
 - (一)委託契約之存續期間不得超過本契約之存續期間。於本契約期前終止時，依主辦機關書面通知，委託契約併同終止；
 - (二)受託者應遵守本契約及相關法令之規定。如其約定與本契約有抵觸者，該約定無效。

陸、禁止營運權轉讓

民間機構依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條之適當措施所需，且經主辦機關書面同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。若符合前開要件者，民間機構轉讓、出租或設定負擔等處分，期限以委託營運期間為限。

另民間機構因營運本案設施所使用主辦機關所有之營運資產，非經主辦機關書面同意或契約另有約定外，不得轉讓、出租或設定負擔。

第二節 營運監督與管理

促進民間參與公共建設已是國內發展的趨勢，自從我國 89 年 2 月頒布促參法迄今，促參成果可謂相當豐碩，然而促參案件大多涉及民眾生活的福祉，因此如何有效確保促參案營運階段的公共服務品質及管理效能，已成為主辦機關與主辦機關後續推動促參案所關切的課題之一。

公共服務品質乃促參案件的核心價值所在，促參法施行細則第 30 條將營運品質管理事項列為投資契約的約定事項，同時促參法第 51-1 條規定營運績效評估結果列為促參案營運期限屆滿得優先定約繼續委託營運的先決條件；且須依據促參法第 51-1 及促參法施行細則第 65 條辦理營運績效評定，應成立評估委員會辦理之及營運期間內每年至少辦理 1 次之營運績效評定。希望藉此達到公共建設營運監督與管理。

壹、營運績效評估之功能

營運績效評估機制運作所發揮的功能包括下列幾點：

- 一、協助主辦機關有效提昇公共服務品質
- 二、適時監督與考核民間機構公共服務品質
- 三、改善公共服務品質缺失及鼓勵營運良好民間機構得以優先定約

透過營運績效評估機制的建立與執行，將可督促民間機構在追求經濟效益之時，亦致力於提昇或維持公共服務品質水準，以確保社會大眾付費使用公共建設的認知與感受。而主辦機關應依促參法及相關子法成立營運績效評估委員會，辦理營運績效評估。

貳、營運績效評估主要目的

營運績效評估機制就是針對特定組織、單位、部門或專案計畫的營運績效成果進行系列性評估的過程；一般而言，營運績效評估的主要目的有以下四點：

- 一、檢討目前營運績效表現與原訂目標的差異性，並提出具體改善措施。
- 二、隨時或定期回饋營運績效成果給受評單位，圖求能立即解決營運問題點。
- 三、利用營運績效評估成果所採行的獎懲功能，有效激勵受評單位的士氣。
- 四、運作營運績效評估機制，有助於受評單位釐清未來的營運策略目標與方向。

參、營運績效評估項目及標準

為確保本案營運期間維持一定的營運的品質，本案參酌促參司 106 年 03 月 28 日頒佈之「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」規劃未來營運績效評估指標與考核表，分為四大類 A.主辦機關需求(建議配分：60 分)；B.使用者需求(建議配分：30 分)；C 社會大眾需求(建議配分：10 分)；D 營運整體評價(總得分±5 分)。未來將草擬相關內容於契約中，於契約簽訂後據以實施。

肆、營運監督方式與管理組織

一、營運績效評估目的

評估民間機構之營運狀況、是否得申請優先定約，依促參法及相關子法成立營運績效評估委員會，辦理營運績效評估。

二、營運績效評估組織

依據「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」，營運績效評估組織之編制。

營運績效評估委員會任務如下：

- (一)依績效評估項目、標準、配分權重及評定方式辦理績效評定。
- (二)協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
- (三)提出民間機構營運改善及建議事項。
- (四)提出下次營運績效評估項目之指標及其配分權重建議。

伍、營運缺失之處理

民間機構如有缺失時，主辦機關得以書面通知定期改善，而民間機構經改善仍不符合者，或未於期限內改善，視情節輕重要主辦機關得按日處民間機構繳納懲罰性違約金 2 萬元整；如民間機構未按日繳交違約金，主辦機關有權自該民間機構繳交之履約保證金中抵扣之。

陸、期滿後優先訂約機制規劃

民間機構於許可年限屆滿後，應將所有營運資產無償移轉予主辦機關；主辦機關應將營運資產移轉之相關規定、要求事項、辦理方式及時程等明定於投資契約中。有關本案許可期間屆滿之營運資產移轉及期間屆滿前之營運資產移轉辦理方式，另請參見第十一章移轉規劃。

第三節 辦理時程

民間機構應依經主辦機關審定之投資執行計畫書中所訂營運計畫內容營運，並依投資契約所定之營運期限，執行本案之營運工作。

壹、營運開始日

- 一、民間機構應於簽訂投資契約日起 3 年內，完成本案之興建，取得使用執照並開始營運。
- 二、民間機構應於興建完成並依法取得所需執照、證照或設立許可後，最遲於預計營運開始日前 15 日內，以書面向主辦機關申報「營運開始日」，使得開始營運。
- 三、民間機構應於預計營運開始日前 30 日內，提送「營運執行計畫書」予主辦機關同意後，據以執行營運。
- 四、如因不可抗力或除外情勢，致民間機構無法依投資執行計畫書所載時程完成本案之營運者，民間機構應以書面詳述具體理由向主辦機關申請展延，但許可年限之進行不受影響，如民間機構未取得主辦機關同意展延，或未於所同意展延之期限內開始營運，主辦機關得依投資契約規定辦理。

貳、營業日及時段

由民間機構於營運執行計畫書提出規劃，並經主辦機關核准後據以執行。

第四節 節能減碳與環境保護

未來民間機構營運時，考量納入環保節能之概念，降低營運成本及減少對環境之破壞。

- 一、美食區使用可重複使用之餐具，並須設置餐具之洗滌設備。
- 二、收銀區提供紙箱，或由使用者自備購物袋，以減少塑膠類製品之使用率。
- 三、採用高效能電器，且空調溫度避免過低，冷氣控溫且不外洩，或以其他方式降低溫度，達到節能減碳之目的。
- 四、其他如照明設備等，盡量採用節能環保或再生利用之材料及物品，以降低營運成本，如 T5 燈管、LED 燈、省電燈泡等。

第四章 土地取得規劃

第一節 用地範圍劃定

壹、市 31 錦村市場

市 31 用地範圍係以臺中市北屯區仁美段 1701 地號等 1 筆土地為限，總面積為 8,630.30 平方公尺，其土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市政府經濟發展局，土地為公有土地。

表4-1 市 31 用地權屬表(段別:仁美段)

地號	地目	使用分區	面積(m ²)	所有權人	管理者	公告現值(元/m ²)	申報地價(元/m ²)
1701	雜	市場用地	8,630.30	臺中市	臺中市政府 經濟發展局	54,580	8,740
總計			8,630.30				

資料來源:1.本規劃單位 107.04.24 下載土地登記第二類謄本北屯區仁美段 1701 地號,詳附件一。
2.使用分區查詢都市計畫書「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(105.10)」



圖4-1 市 31 地籍圖

資料來源:本規劃單位繪製，底圖下載自地籍圖資網路便民服務系統。

貳、市 30 上景興市場

市 30 用地範圍以臺中市北屯區崇德段 336 地號等 1 筆土地為限，總面積為 7,864.72 平方公尺，其土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市政府經濟發展局，土地為公有土地。

表4-2 市 30 用地權屬表(段別:崇德段)

地號	地目	使用分區	面積(m ²)	所有權人	管理者	公告現值(元/m ²)	申報地價(元/m ²)
336	雜	市場用地	7,864.72	臺中市	臺中市政府經濟發展局	59,000	10,000
總計			7,864.72				

資料來源:1.本規劃單位 107.01 查詢北屯區崇德段 336 地號公告土地現值及公告地價，詳附件一。
2.使用分區查詢都市計畫書「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(105.10)」。



圖4-2 市 30 地籍圖

資料來源:本規劃單位繪製，底圖下載自地籍圖資網路便民服務系統。

第二節 土地取得方式

本案市 31 及市 30 用地為公有土地，主辦機關(臺中市經濟發展局)無用地取得問題。

第三節 用地變更作業單位及程序界定

本案土地使用分區為市場用地，興建規劃符合「都市計畫多目標使用辦法」、「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(105.10)」土地容許使用項目，無須辦理用地變更作業。

第四節 地上物拆遷及補償

市 31 錦村市場與市 30 上景興市場用地，現況為營運中；係依據「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託民間機構營運，市 31 委託期間 106 年 12 月 10 日至 107 年 6 月 9 日止；市 30 委託期間 107 年 1 月 7 日至 110 年 1 月 6 日截止。

本案 2 處市場用地現況皆存有市府財產之既有建物，因此於未來民間機構開發建設前，應先處理與負擔「地上物拆除及相關雜項工

程」之費用並依相關程序與規範向建管單位，申請拆除執照等相關作業或併同申請建造時一併辦理拆除作業。現有建築物拆除所產生廢棄物，民間機構依相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋(型鋼)或鋁門窗等金屬製品，經變賣後其所得價款應繳交主辦機關，並檢附拆除材料數量價值明細表。

拆除費用估算參考「臺中市強制拆除違章建築收取費用自治條例草案」附表，鋼筋混凝土造 930 元(元/m²)。「市 31」地上物拆除費用約為 4,584,900 元；「市 30」地上物拆除費約為 4,408,200 元。

表4-3 地上物拆除費用估算

用地	構造類別	數量	單位	單價(元)	複價(元)	備註
市 31	鋼筋混凝土造	4,930	m ²	930	4,584,900	臨時建築物
市 30	鋼筋混凝土造	4,740	m ²	930	4,408,200	

資料來源:臺北市違章建築強制拆除收費辦法及臺中市強制拆除違章建築收取費用自治條例草案。

第五章 環境影響評估與開發許可之辦理項目、方式及時程

第一節 環境影響評估方式及時程

壹、第 26 條 高樓層建築

高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：「高樓建築，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：一、住宅大樓，其樓層 30 層以上或高度 100 公尺以上。二、辦公、商業或綜合性大樓，其樓層 20 層以上或高度 70 公尺以上。」

本案市 31 及市 30 依土地使用管制規定檢討，其建蔽率 60%、容積率 240%，最大可興建樓層為 5 層，未達提送環境影響評估之標準。

第二節 水土保持及相關開發審查

壹、水土保持計畫

依據水土保持法規定土地位於山坡地，依規定須辦理水土保持計畫審查(或水土保持規劃書)及雜項執照。水土保持法第 3 條規定，山坡地係指國有林事業區、試驗用林地、保安林地，(一)標高在 100 公尺以上者。(二)標高未滿 100 公尺，而其平均坡度在 5% 以上者。

依據臺中市山坡地範圍界址圖冊，北屯區市 31 及市 30 用地非屬山坡地。

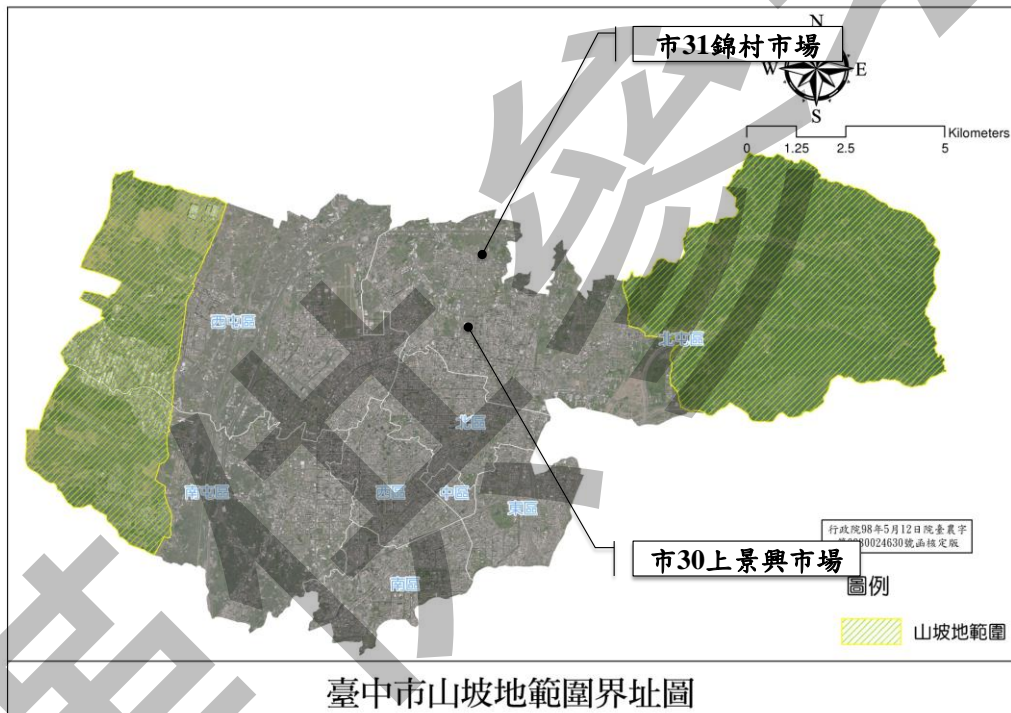


圖5-1 臺中市山坡地範圍

資料來源:行政院農業委員會水土保持局，臺中市山坡地範圍界址圖冊(98.07)。

貳、相關開發審查程序

本案相關開發審查，包含地質安全評估作業、都市設計審議、交通影響衝擊評估、建造執照、綠建築候選證書等，其檢討說明如下：

表5-1 相關開發審查程序

開發審查項目	單位名稱	法令依據	檢討結果	說明
公共設施用地申請作多目標使用	臺中市政府 經濟發展局	都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 4 條	○	本案皆為公共設施用地(市場)申請作多目標使用。
地質安全評估作業	臺中市政府 都市發展局	地質法第 9 條第 2 項	○	本案皆位於「地下水補注敏感區」內，民間機構除開發前依「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，應進行地質安全評估作業。
都市設計審議	臺中市政府 都市發展局	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(105.10)，土地使用分區管制要點第 16 條第 3 項	○	新建建築樓層高度超過 12 層，或住宅區新建之建築基地面積超過 6,000 平方公尺，商業區新建之建築基地面積超過 3,000 平方公尺者，或新建總樓地板面積超過 30,000 平方公尺者。 本案擬興建未達 12 層，且總樓地板面積未超過 30,000 平方公尺。
		臺中市發展低碳城市自治條例第 38 條。「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」		4. 公共設施用地之地下建築物。(二)基地面積三千平方公尺以上之公共設施用地作多目標使用者，用途為百貨公司(百貨商場)商場、超級市場、量販店之建築物。 本案基地面積皆達 3000 平方公尺以上，依規定提出智慧建築設計送臺中市政府都市設計審議委員會審議，並於使用前裝設智慧電表。
交通影響評估	臺中市政府 交通局	臺中市交通影響評估審查作業要	△	第一類樓地板面積 24,000 平方公尺，停車位 150 位，達送審

開發審查項目	單位名稱	法令依據	檢討結果	說明
審查		點第 9 點		門檻。 <u>本案市 31 及市 30 屬第一類市場建築物用途，初步建築方案規劃之停車位數達送審門檻，民間機構應視建築樓地板面積及法定停車位之規劃檢核，如達送審標準，應依相關規定辦理。</u>
排水計畫	臺中市政府 政府水利局	臺中市排水計畫 審查作業辦法	×	於排水集水區域內辦理土地開發利用、變更使用計畫，致增加排水逕流量，面積達一公頃以上者，土地開發人或變更使用人應將其排水計畫書送受理開發利用或變更使用計畫之目的事業主管機關轉送水利局審查。 <u>本案面積皆未達 1 公頃。</u>
建造執照	臺中市政府 都市發展局	建築法	○	「起造人於申請建造執照前，得先列舉建築有關事項，並檢附圖樣，繳納費用，申請直轄市、縣（市）主管建築機關預為審查。審查時應特重建築結構之安全。前項列舉事項經審定合格者，起造人自審定合格之日起六個月內，依審定結果申請建造執照，直轄市、縣（市）主管建築機關就其審定事項應予認可。 <u>本案應依規定辦理建造執照申請。</u>
候選綠建築證書	內政部建築 研究所 財團法人台 灣建築中心	臺中市公有建築物綠建築指標審查評定執行要點 第 3 點第 1 項	○	<u>本案屬公有建築物，建築物總價價達 5 仟萬以上，應依規定申請候選綠建築證書(合格級)。</u>
候選智慧建築證書	內政部建築 研究所 財團法人台 灣建築中心	智慧建築標章申請認可評定及使 用作業要點	○	<u>本案屬公有建築物符合公有建築物申請智慧建築標章 B 類 B-2 商場百貨組別，建築物總價價達 2 億以上，應依規定申請候選智慧建築證書(合格級)。</u>

備註:本表不限於上述相關開發審查項目，○辦理、△待確認、×無須辦理。

第六章 財務規劃

第一節 財務規劃成果

在考量本案市場特性、潛在需求、國內經濟情勢以及洲際棒球場 ROT 暨 BOT 開發案、臺中巨蛋 BOT 園區開發案之競爭等環境、交通影響之情況下，市 31 最低開發規模之財務可行性，結果指出，市 31 在繳納開發權利金 1.5 億元並依營收級距增額繳納營運權利金，其淨現值依然大於 0，開發模式具備財務可行性。故建議開發量體之設定應至少滿足建蔽率 40%、容積率 120%(最低開發規模)的條件下，並加強建築物退縮規定、再生能源設備、停車空間等規劃要求，使公共建設能重視市場與周邊環境之關係，落實市府推動低碳城市；故以下係採最低開發規模進行財務規劃。

壹、基本假設及參數設定

本案相關的財務基本假設整理如下表說明：

表 6-1 基本假設與參數設定表

項次	基本假設與參數	假設	備註
壹	計畫期間		
一	財務基期	107 年	
二	興建期	3 年	
三	營運期	32 年	營運年期依財務狀況調整設定。
貳	物價指數年增率	2.0%	
參	資本結構及貸款利率		
一	資本結構	40% / 60%	假設自有資金 40%，融資資金 60%。
二	貸款利率	2.6%	依據促進民間參與公共建設優惠貸款要點之第 8 點訂定融資利率約為 2.60%。
肆	股東要求報酬率	8%	參考相關促參案例設定。
伍	折現率	4.45%	加權平均資金成本 WACC 計算。
陸	稅基假設		
一	土地租金	--	依據「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」第二條第一項辦理，興建期以 1% 計算，營運期以 5% 計

項次	基本假設與參數	假設	備註
			算。
二	房屋稅	--	依據臺中市房屋稅收取規範計收，計算方法為：房屋稅=房屋核定單價×樓地板面積×(1-折舊率×折舊經歷年數)×街路等級調整率×適用稅率，其中房屋核定單價依照不同使用項目收取。
三	營業稅	5%	
四	營業所得稅	20%	依營利事業所得稅法規定假設。
五	權利金	--	依照財務結果並考量民間廠商合理利潤，訂定收取權利金額。
柒	設備折舊及各項攤銷	--	依許可年期以直線法平均折舊，殘值為零。

資料來源：本規劃單位整理。

貳、市 31 規劃

一、量體

市 31 規劃以量販店為主，位於地上 1 層至地上 3 層，每層面積約 3,452m²，合計總坪數為 3,132.80 坪；至於地下 1 層至地下 2 層規劃停車場供量販店消費者停放使用，總坪數為 3,388 坪，共有汽車位 260 位與機車位 110 位。

表6-2 市 31 量體規劃表

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B2F	防空避難室兼停車空間	5,600	1,694	法定開挖率 65% ^[註 2]
B1F	防空避難室兼停車空間	5,600	1,694	法定開挖率 65% ^[註 2]
1F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
2F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
3F	市場(零售業)-量販店	3,452	1,044	
總樓地板面積總計		21,556	6,520.69	
1F~3F 市場(零售業)總面積		10,356	3,132.80	
B1F~B2F 防空避難室兼停車空間總面積		11,200	3,388.00	

資料來源：本規劃單位整理。

二、營運收入

市 31 營運收入為量販店收入。

三、興建成本預估

市 31 之興建成本為 656,664,790 元。

四、營運成本預估

營運成本與支出包含人事費用、水電費用、維護費用、行銷業務費用、量販店成本、土地租金、房屋稅、折舊費用，其中水電費以及維護費用(內容包含機電設備保養與安檢、公共空間消毒清潔、消防安檢及各式保險)。

參、市 30 規劃

一、量體

市 30 規劃方向以精緻特色市場發展為主，位於地上 1 層至地上 2 層，每層面積約 3,800m²，合計總坪數為 2,299.00 坪；另於地上 3 層至地上 5 層規劃商業空間出租使用，總坪數為 3,409.18 坪；至於地下 1 層至地下 3 層規劃停車場採臨停使用，總坪數為 4,628.25 坪，共有汽車位 310 位與機車位 297 位。

二、營運收入

市 30 營運收入可分為三個項目：精緻市場租金收入、商業空間租金收入與停車場臨停收入。

三、興建成本預估

市 30 之興建成本為 1,038,050,700 元。

四、營運成本預估

營運成本與支出包含人事費用、水電費用、維護費用、業務費用、土地租金、房屋稅、折舊費用，其中水電費以及維護費用(內容包含機電設備保養與安檢、公共空間消毒清潔、消防安檢及各式保險)。

肆、市 30 規劃(量販店、30 年、無使用容積獎勵)

一、量體

市 30 規劃方向另以量販店發展為主，位於地上 1 層至地上 3 層，每層面積約 3,800m²，合計總坪數為 3,448.50 坪；另於地上 4 層至地上 5 層規劃商業空間出租使用，總坪數為 2,259.68 坪；至於地下 1 層至地下 3 層規劃停車場採臨停使用，總坪數為 4,628.25 坪。

表6-3 市 30 量體規劃表

樓層	項目	面積	坪數
5 樓	商業空間	3,670m ²	1,110.18 坪
4 樓	商業空間	3,800m ²	1,149.50 坪

樓層	項目	面積	坪數
3 樓	量販店	3,800m ²	1,149.50 坪
2 樓	量販店	3,800m ²	1,149.50 坪
1 樓	量販店	3,800m ²	1,149.50 坪
地下 1 樓	停車場	5,100m ²	1,542.75 坪
地下 2 樓	停車場	5,100m ²	1,542.75 坪
地下 3 樓	停車場	5,100m ²	1,542.75 坪
合計		34,170m ²	10,336.43 坪

資料來源：本規劃單位整理。

二、營運收入

市 30 營運收入為：量販店及商場收入。

伍、市 30 規劃(量販店、35 年、最低開規模)

一、量體

市 30 規劃方向另以量販店發展為主，位於地上 1 層至地上 3 層，每層面積約 3,100m²，合計總坪數為 2,813.25 坪；至於地下 1 層至地下 2 層規劃停車場採臨停使用，總坪數為 3,085.5 坪，共有汽車位 200 位與機車位 150 位。相關量體規劃表如下：

表 6-4 市 30 量體規劃表

樓層	項目	面積	坪數
3 樓	量販店	3,100m ²	937.75 坪
2 樓	量販店	3,100m ²	937.75 坪
1 樓	量販店	3,100m ²	937.75 坪
地下 1 樓	停車場	5,100m ²	1,542.75 坪
地下 2 樓	停車場	5,100m ²	1,542.75 坪
合計		19,500m ²	5,898.75 坪

資料來源：本規劃單位整理。

二、營運收入

市 30 營運收入為量販店收入。

三、興建成本預估

市 30 之興建成本為 594,283,200 元。

四、營運成本預估

營運成本與支出包含人事費用、水電費用、維護費用、行銷業務費用、量販店成本、土地租金、房屋稅、折舊費用，其中水電費以及維護費用(內容包含機電設備保養與安檢、公共空間消毒清潔、消防安檢及各式保險)。

第二節 政府資金規劃

本案規劃採促參法第 8 條第 1 項第 1 款：「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。」即 BOT 方式辦理。故政府無須再投入相關資金。

第三節 民間資金規劃

依本案設定營運年期為 32 年，本案預估市 31 民間機構興建成本為 656,664,790 元，依營運年期規劃民間機構不得低於 6.5 億元整；市 30 若定位為未精緻市場其開發規模無使用容積講義之設定，營運年期為 27 年，興建成本為 1,038,050,700 元，不得低於 10 億元整；若定位為量販店其開發規模適用設定最低開發規模，營運年期為 32 年，興建成本為 594,283,200 元，依營運年期規劃民間機構不得低於 5 億元整。

一般促參案件最低自有資金為 30%，假設自有資金 40%，融資資金為 60%，亦即 40%由民間機構動用自有資金或進行內部籌資，60%向銀行貸款融資。

第四節 可適用之各項投資獎勵及租稅優惠措施

本案屬促參法所定「商業設施」之委託興建營運移轉 BOT 案，未達重大公共建設標準，故並無法適用促參法之相關融資與稅賦優惠。但仍可依「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 2 條規定，營運期間得按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之六為上限。

第五節 土地租金

土地租金部分依據促參法第 15 條規定：「公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用後，訂出期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，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。其出租及設定地上權之租金，得予優惠。前項租金優惠辦法，由內政部會同財政部定之」，在採用出租或設定地上權之方式，得依據「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」第二條第一項規定：「一、興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租金。二、營運期間：按國有出租基地租金計收標準六折計收。但每年租金漲幅以百分之六為上限。」計算租金。

本案土地租金，計算公式係依臺中市政府經濟發展局 105 年 11 月 11 日中市經市字第 1050053083 號函，105 年 10 月 31 日召開之可行性評估報告書審查會議調整如下：

$$\text{興建期土地租金} = \text{面積} \times \text{公告地價} \times 1\%$$

$$\text{營運期土地租金} = \text{面積} \times \text{公告地價} \times 3\%$$

第六節 權利金

表 6-5 營運權利金計收試算級距表

市 31/市 30(量販店)		
營業收入(A)	增額營運權利金比例	增額營運權利金公式
未滿 7 億元	2%	$A \times 2\%$
7 億以上~未滿 8 億元	2.5%	$2,100 \text{ 萬} + (A - 7 \text{ 億}) \times 2.5\%$
8 億以上~未滿 9 億元	3%	$2,500 \text{ 萬} + (A - 8 \text{ 億}) \times 3\%$
9 億元以上	3.5%	$3,000 \text{ 萬} + (A - 9 \text{ 億}) \times 3.5\%$
市 30		
營業收入(A)	增額營運權利金比例	增額營運權利金公式
未滿 8,000 萬元	0.5%	$A \times 0.5\%$
8,000-10,000 萬元	1.0%	$40 \text{ 萬} + (A - 8,000) \times 1.0\%$
10,000-12,000 萬元	1.5%	$50 \text{ 萬} + (A - 10,000) \times 1.5\%$
12,000-14,000 萬元	2.0%	$60 \text{ 萬} + (A - 12,000) \times 2.0\%$
14,000 萬元以上	2.5%	$70 \text{ 萬} + (A - 14,000) \times 2.5\%$

資料來源：本規劃單位整理。

表6-6 規劃權利金後財務效益表

財務指標	市 31	市 30		
	量販店 最低開發規模	精緻市場 (無使用容積 獎勵)	量販店 (無使用容積 獎勵)	量販店 (最低開發 規模)
許可年期	35 年	30 年	30 年	35 年
開發權利金	15,000 萬元	400 萬元	15,000 萬元	15,000 萬元
營運權利金	依營收級距增 額繳納	依營收級距增 額繳納	依營收級距增 額繳納	依營收級距增 額繳納
淨現值(NPV)	106,277,277	33,526,612	148,112,388	119,294,977
內部報酬率 (IRR)	6.11%	4.94%	6.62%	6.32%
計畫獲利指數 (PI)	1.3	1.1	1.3	1.1
自償能力(SLR)	100.85%	102.79%	101.38%	101.25%
回收年期(PB)	第 15 年	第 19 年	第 16 年	第 18 年
折現回收年期 (DPB)	第 23 年	第 26 年	第 23 年	第 25 年

資料來源：本規劃單位整理。

第七章 風險規劃

第一節 確認風險因素及可能影響

壹、政府承擔風限

茲將各階段政府承擔的風險及其可能影響分別敘明如下。

一、興建期間風險

本案將由民間機構支應興建所需工程成本，主辦機關毋須負擔，惟若興建工程進度延宕，將影響公共建設服務之延續性，是為此階段主辦機關應負擔之部分風險。故為降低興建期間風險，主辦機關應於簽約後如期交付委託興建營運標的物予民間機構，並就民間機構因本案須向主辦機關辦理審查程序、證照或許可申請時，於法令許可及權責範圍內提供協助，以使本案得以順利推展。

二、營運期間風險

營運期風險多由投資者承擔，主辦機關責任主要在隨時監督民間機構之經營績效與維護狀況、定期檢視其財務報表及要求民間機構提供履約保證金以擔保履約之責任，並於契約中規範民間機構應遵守之事項，將風險降至最低。

三、返還期風險

許可期限屆滿時，其產權返還予主辦機關，此時營運之建物、設施、營運設備，民間機構應依當時最新之營運資產清冊，應於 30 日內將主辦機關具有所有權之財產及物品返還予主辦機關。另外營運之履約保證金依據委託營運管理契約規定，於一定期限內交還民間機構。若在返還期間發生天災或不可抗力事故，致使返還發生困難，或民間機構放棄保證金，則主辦機關可能須承擔因返還時所產生的損失。相關損失需要納入保險計畫中對於營運中斷險理赔主辦機關損失。

貳、民間機構承擔風險

本案委由民間機構興建營運後，由民間機構運用其經營策略以確保其市場之營收能符合預期財務計畫，並節省營運成本，然而影響市場上之因素變化甚多，自興建期間至返還時均有風險，列舉民間機構於各期間可能面臨之風險如下：

一、興建期間風險

二、營運期間風險

(一)市場風險

(二)經營風險

(三)資金運用風險

(四)損壞賠償風險

三、返還期風險

參、其他不可抗力風險

係指參與計畫之任何一方均有可能遭受無法合理控制或預防之外的風險，如天然災害、人為因素及國內政治、經濟情勢改變所引起之各種風險。

第二節 風險分擔原則

由於本案係以 BOT 案方式委託民間機構參與興建經營，因此經營主體將為民間機構，民間機構購主要承擔許可期限內所產生之風險；而主辦機關則承擔政策法令變動及返還期等風險，未來公私部門皆需藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低。以下即就各時期產生之風險類型及承擔者整理如下表所示。

表7-1 風險分擔分析表

階段	風險項目	風險承擔	
		主辦機關	民間機構
興建期	完工風險	☆	★
	財務風險		★
營運風險	市場風險		★
	費率調整風險	☆	★
	營運風險		★
	資金運用風險		★
	損壞賠償風險		★
返還期間風險	返還品質、接續營運風險	★	☆
其他風險	不可抗力風險	☆	★
	政策風險	★	☆

註：風險承擔者：★主要承擔者 ☆次要承擔者

資料來源：本規劃單位彙整。

第三節 風險因應或減輕策略

壹、風險因應與減輕策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法。故為降低民間參與公共建設整體之風險，目標在於政府及民間機構間風險合理分擔，建議原則如下：

- 一、利用風險管理技術如保險，規避及轉移風險，擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，原則為分擔給最具承擔能力的當事人承擔風險為最適當。
- 三、民間機構與主辦機關應以本案營運規劃、政府承諾及協助事項所陳述之權利義務，以此關係合作來解決風險分擔事宜。
- 四、以契約適度規範雙方的責任分野，而主辦機關應將承諾及協助事項，具體而明確化說明，以釐清相關責任，大幅降低不可預期的風險。簡而言之，分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

此外，由於風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或減輕策略，說明如下表所示。

表7-2 風險因應或減輕策略分析表

類型	風險項目	風險因應對策
一般性風險	政策風險	政策性風險因非民間廠商可掌握並影響，建議由主辦機關承擔。
興建期風險	完工風險	藉由民間機構與興建工程承包商合約規範，及透過保險計畫，以降低延遲完工與相關意外風險。
	財務風險	加強履約管理並妥善控管興建成本。
營運期風險	市場風險	善用市場經驗值，建立計畫合理市場假設
	營運風險	加強人員服務品質及效率。 加強日常設施設備維護修繕及維修工作。 研擬妥善保險計畫並投保。
	資金運用風險	針對各項設備使用經驗，建立合理成本模式。
	損壞賠償風險	加強保全與維修。 研擬妥善保險計畫並投保。
返還期風險	返還品質、接續營運風險	契約中應訂定返還及移轉標的、返還及移轉程序、返還移轉時及返還移轉後之權利義務。
其他風險	不可抗力風險	研擬妥善保險計畫並投保。

資料來源:本規劃單位彙整。

貳、保險計畫

營運期間民間機構應維持之保險，根據「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」須就營運資產及設備，至少投保並維持下表所列各項保險。且除法令明文規定之保險金額外，民間機構就委託營運管理標的物及營運資產保險金額均不得低於資產總帳面價值（包括建物及自行投資之設備財產等）。而公共意外責任險應依「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」等相關法令投保。

表 7-3 保險計畫

項目	保險種類
興建期間	營造工程綜合保險 營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 僱主意外責任險。 工程專業責任險。 火災險及附加險（包括地震、颱風險）。
營運期間	公共意外責任險 僱主意外責任險 火災險及附加險（包括爆炸、地震、颱風、竊盜、營運中斷險）。

資料來源：本規劃單位彙整。

「臺中市公共營業場所強制投保公共意外責任險自治條例」之保險金額，其最低保險金額如下：

- 一、每一個人身體傷亡：新臺幣三百萬元。
- 二、每一事故財物損傷：新臺幣三百萬元。
- 三、每一事故身體傷亡：新臺幣三千萬元。
- 四、保險期間總保險金額：新臺幣四千八百萬元。

公共營業場所面積超過五百平方公尺者，應加倍投保。另其他法規規定之最低保險金額高於前項規定者，從其規定。

參、不可抗力、除外情事處理機制

一、不可抗力及除外情事定義

不可抗力情事，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於主辦機關與民間機構雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無法防止、避免或排除，且足以嚴重影響委託興建營運管理契約之履行者：

表7-4 不可抗力風險內容

項目	內容
一	戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
二	因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
三	天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
四	不可歸責於乙方或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
五	於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
六	用地具有環境污染情事，以致影響興建者。
七	其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調委員會認定屬不可抗力者。

資料來源：本規劃單位彙整。

二、除外情事

除外情事，係指因不可歸責於雙方當事人之下列事由：

- (一) 因政府政策變更、法規變更、政府機關之行政命令、處分、作為或不作為，致對民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。
- (二) 整體經濟狀況大幅變動致對民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行或經濟狀況大幅變動致案件不具自償性時。
- (三) 因不可歸責於民間機構之因素，致民間機構遲誤取得與興建工作相關之各項執照及許可達 180 日以上者。
- (四) 其他性質上非屬不可抗力，但對本契約一部或全部之履行有重大影響，經協調委員會認定屬除外情事者。

三、通知及認定程序

- (一)任何一方主張不可抗力或除外情事之發生而受重大影響者，應於事件發生或知悉後 72 小時內先以通訊軟體或其他方式行通知他方，並於通知後 7 日內檢附相關資料、文件及說明，將該事由及其影響範圍通知他方。
- (二)主辦機關於收到民間機構依事件通知後，主辦機關與民間機構雙方應即綜合當時情況加以認定。若主辦機關與民間機構雙方就該事件及其起始日之認定無法達成協議者，應儘速移請協調委員會處理。
- (三)如民間機構未依第未來契約規定時程通知主辦機關者，視為捨棄主張約定之權利。

四、認定後之效果

對於風險管理當民間機關遭遇不可抗力及除外情事，初步規劃有以下辦法：

- (一)於不可抗力與除外情事事由所生之障礙排除前，民間機構不生遲延責任。
- (二)保險補償

如因未來如契約規定，符合不可抗力及除外情事之事由，至民間機構受有損害時，應先以民間機構及民間機構之分包商、供應商、協力廠商及專業顧問機構所投保之保險優先補償之。

- (三)其他補償

民間機構無法以保險填補損害之部分，除法令另有規定外，主辦機關與民間機構雙方得依下列約定辦理一項或數項補救措施，如主辦機關與民間機構雙方無法於三個月內達成協議時，應移請協調委員會處理之，若經協調委員會決議後，相關會議決議應納為投資契約文件之一部分，以避免因另行修約所生效力爭議問題。其他補償方式說明如下：

- 1.主辦機關得視情節過度調整委託興建營運管理契約期間。
- 2.其他經雙方同意之補償措施。

(四)損害減輕義務

符合不可抗力及除外情事之事由發生後，民間機構應盡力採取各種必要方法減輕其因此所致之損害或避免損害之擴大，並儘速恢復正常興建或營運管理。

(五)契約終止

因不可抗力或除外情事事件之發生，依契約規定處理 60 日後，民間機構仍無法繼續營運，主辦機關與民間機構雙方應即就是否繼續履行委託興建營運管理契約、終止契約或相關處理方案進行協商。若不可抗力及除外情事之事由發生 180 日後主辦機關與民間機構雙方仍無法達成協議，任何一方均得以書面通知他方終止委託興建營運管理契約之全部或一部。

五、未受影響部分繼續履行

符合不可抗力及除外情事之事由發生，僅嚴重影響未來契約之一部履行者，主辦機關與民間機構雙方就其餘部分仍應繼續履行。但有下列情形之一，經主辦機關與民間機構雙方同意者，不在此限：

- (一)其餘部分之履行已無法達到委託興建營運管理契約之目的。
- (二)其餘部分之繼續履行顯有重大困難。

此部分未來將在契約草案詳盡的訂定規範，包含不可抗力及情事之定義、通知及認定之程序、認定後之效果。

第四節 若有超額利潤之回饋機制

民間參與公共建設應以達成政府、民間機構與民眾三贏為最終目的，因此，權利金計收方式設定由主辦機關秉持風險分擔、利潤共享之原則辦理，且以公平性與合理性為原則。本案已於第六章財務規劃之第六節權利金設置超額利潤之回饋機制；故建議可由民間機構可於投資計畫書時自行提出其他回饋計畫進行審核評比。

第八章 政府承諾與配合事項之項目、完成程度及時程

第一節 確認政府承諾事項、完成程度及時程

表8-1 政府承諾及配合事項參考對照表

項目	可能之承諾與配合事項	得承諾事項	得配合事項	說明
法律層面	法令制度之訂定或修改		√	維持法律的一致性
工程層面	施工場地之提供(土地取得)		√	建議政府協助相關執行情序
	必要公共服務設施之興建或改善		√	
土地層面	土地之取得	√		
營運層面	營運期滿之優先定約權		√	營運績效良好(法令規定)
	政府接管		√	建議按照契約規定
行政層面	介面之協調		√	建議按照契約規定
	公用設施之申設		√	建議協助廠商辦理申設

資料來源：行政院工程會可行性評估及先期規劃作業手冊。

壹、政府承諾事項之項目、完成度及時程

政府承諾事項，包括於期限內交付委託興建經營範圍之資產設施及相關資料等，其內容包含：

一、按交付時情況點交營運資產

因主辦機關委託興建經營「市 31」或「市 30」期間為自點交完成日起算，因此，主辦機關應於簽約後，會同民間機構辦理許可範圍之財產及物品點交，並將營運資產列冊併交民間機構，前開清冊應載明資產項目、數量及使用現況，且營運資產現況如有瑕疵或故障，雙方應於點交之清冊中註明。

二、按資產設施內容交付相關操作手冊及規範副本

同上，若有相關營運資產及設施，應於主辦機關於驗收點交於民間機構後，於合理期限內依委託營運契約約定，交付相關設施操作手冊及維護規範之副本。

第二節 風險分擔原則政府配合事項、完成程度及時程

主辦機關得承諾於其權責範圍內，協助民間機構履行本案之興建營運，惟主辦機關協助事項不擔保其必然成就，除委託興建營運管理契約另有規定外，民間機構不得因政府協助事項未能成就而主張主辦機關應負違約或賠償責任。本案政府配合辦理事項包括：

壹、協助工程調查必須之作業

雙方完成本契約簽署日起，至主辦機關辦理完交付本案用地予民間機構期間，同意民間機構進入本案用地現場辦理現勘或測量、鑽探及其他進行施工所必要或工程調查所必須之作業。

貳、協助相關審議許可、證照申請

民間機構因興建營運本案而須向相關單位申請許可、證照及用水、電、瓦斯、電信及通訊等公用設備時，主辦機關在法令許可範圍內，應協助民間機構與相關單位進行協調，但民間機構應自行負責許可、證照之取得並掌控時程。

參、天然災變重大損害之協助

民間機構於許可期間因天然災變而受重大損害時，主辦機關得依促參法第 35 條規定，會商財政部協調金融機構或特種基金，提供重大天然災害復舊貸款。

肆、其他協助事項提出

如有其他需主辦機關辦理及協助之事項，民間機構得於申請參與本案時於投資計畫書內容中提出，經甄審委員會同意，得列入委託興建營運管理契約中據以執行。

第九章 容許民間投資附屬事業之範圍

本案容許民間投資附屬事業之範圍依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目為基準，以有效利用土地，發揮公共建設用地最大效益。

第一節 土地權屬

本案附屬事業係位於 2 處公有市場所需用地之樓地板面積，土地屬公有地，附屬事業於樓地板層興辦，容許樓層規定依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目規定為主。

表9-1 都市計畫多目標(零售市場用地)

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
住宅	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2. 經營型態應為超級市場。 3. 面積零點一公頃以上。 4. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯、通道及停車空間，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。 5. 不得兼作第三項之使用。 6. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使 		<p>市 31 與市 30 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之市場建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者；且於地下 1 樓及地上 1 樓作超級市場使用，其 2 樓以上可作為住宅使用；且住宅使用部分不得兼作商業使用。</p> <p>或地上 1 樓及 2 樓作超級市場使用，其 3 樓以上可作為住宅使用；且住宅使用部分不得兼作商業使用。</p>

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
	<p>用時，應全部回復作市場使用。</p>		
<p>公共使用</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。其他地區二樓以上。 2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建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。 3. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作本項及第三項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。 	<p>公共使用包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。 ● 社區通信設施：以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。 ● 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。 ● 公用事業服務所：以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包括儲存及販賣）為限。 ● 公務機關辦公室：以各級政府機關、各級民意機關為限。 ● 社會教育機構及文化機構：以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術 	<p>市 31 與市 30 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之市場建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，且於地下 1 樓及地上 1 樓作市場使用，其 2 樓以上可作為公共使用；或地上 1 樓及 2 樓作市場使用，其 3 樓以上可作為公共使用。</p> <p>公共使用限於右列之項目。</p>

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
		<p>館、紀念館、文物陳列館、科學館、藝術館、音樂廳、戲劇院或演藝廳、文化中心、兒童及青少年育樂設施及其他經中央主管機關會商中央目的事業主管機關認可之文化機構為限。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 其他公共使用：社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心。 	
商業使用	<ol style="list-style-type: none"> 1. 在直轄市地下一樓及地上一樓作市場使用者，二樓以上；地下一樓非作市場使用，地上一樓及二樓作市場使用者，三樓以上。在其他地區二樓以上。 2. 面臨寬度十公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯及通道，不足者應自建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。 3. 在臺北市未毗鄰商業區者，依第一種商業區之土地使用分區管制規定辦理，毗鄰商業區者，依毗 		<p>市 31 與市 30 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之市場建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，且於地下 1 樓及地上 1 樓作市場使用，其 2 樓以上可作為商業使用；或地上 1 樓及 2 樓作市場使用，其 3 樓以上可作為商業使用。</p> <p>商業使用（應依「商業區」之使用管制規定使用，但不得作為</p>

使用項目	准許條件	備註	本案檢討說明
	<p>鄰商業區之土地使用分區管制規定辦理；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。</p> <p>4. 不得兼作第一項之使用。</p> <p>5. 原地下一樓或地上二樓作市場使用，其使用一樓作市場確已足敷攤位需要者，地下一樓或地上二樓得作第二項及本項之使用。但如須回復地下一樓或地上二樓作市場使用時，應全部回復作市場使用。</p>		<p>酒家(館)、特種咖啡茶室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用；且商業使用部分不得兼作住宅使用)。</p>
<p>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。</p>	<p>1. 作停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用限於三樓以上及地下層；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。</p> <p>2. 面積零點一公頃以上。</p> <p>3. 面臨寬度十公尺以上之道路，並設專用出入口、樓梯及通道。其面臨道路其中一面可規劃為單行道系統者，准許面臨道路寬度為八公尺以上。</p> <p>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。</p>		<p>市 31 與市 30 面積皆達 0.1 公頃以上，且面臨寬度 10 公尺以上道路，若民間機構規劃之建築量體設有專用出入口、樓梯、通道及停車空間者，得限於 3 樓以上及地下層申請作為停車場、電動汽機車充電站及電池交換站使用。</p> <p>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。</p>

資料來源:本規劃單位整理自都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第三條附表。

第二節 營業業種

附屬事業營業業種依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地准許使用項目規定為主，如商業、公共使用(醫療衛生設施、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)等。

第三節 許可年期

附屬事業許可年限不宜長於主業，與投資契約屆滿日理應一致，故本案附屬事業許可年限同投資契約共 30 年，興建期 3 年、營運期 27 年。

第四節 興辦時點

附屬事業應同契約簽約起興辦。

第十章 履約管理規劃

第一節 進度及品質管理機制

壹、基本監督管理原則

- 一、應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理；監督管理的過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，主辦機關不宜直接涉入專案的各項作業或管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間機構原應承擔的風險轉移由政府負擔。
- 二、主辦機關得就民間機構的執行成效是否達到預期目標、品質管理是否切實執行、管理系統運作是否順暢以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。
- 三、除不屬契約議訂範圍但攸關政府重大權益者或契約中明定由政府決定之事項外，主辦機關不對民間機構的作為或文件進行「確認」，以免風險的不當移轉。
- 四、為能對現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，由其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行專案評估。

貳、履約管理重點

主辦機關辦理促參案件履約管理重點如下：

- 一、規劃設計階段：
 - (一)確保規劃設計內容符合公共建設目的。
 - (二)掌握民間機構如期提送規劃設計圖說。
 - (三)適時注意民間機構資金籌措情形。
- 二、興建階段：

- (一)建立內部完整之工程品質控管與財務查核機制及流程。
- (二)掌握民間機構如期提出或交付工程品質計畫、工程進度報告、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料、及工程分包計畫、分包契約及其他相關文件。
- (三)督導民間機構落實施工安全衛生責任。
- (四)派員或邀請專家學者進行督導查核。
- (五)要求民間機構於報竣工時，提交竣工圖說及相關證明文件。主辦機關亦有權查核全案興建工程之施工項目以及施工品質，必要時並得要求民間機構改正缺失。
- (六)民間機構興建完成後，進行設備運轉測試(包含設施設備調整時間)。

三、營運階段：

- (一)落實評估民間機構營運績效。
- (二)掌握民間機構如期提送營運執行計畫書、帳簿、表冊、傳票、財務報告、工作資料及其他相關文件。
- (三)確認民間機構投保足額財產綜合保險、公共意外責任險、產品意外責任險、僱主意外責任險、依中華民國法規為其員工投保勞工保險、全民健康保險等。
- (四)定期或不定期以書面或實地等方式，檢查民間機構之營運情形，包含營運績效調查、財務檢查、公司組織是否變動等事項。
- (五)公共建設依契約有償或無償移轉、歸還予主辦機關者，要求民間機構於營運期屆滿前一定期限內辦理資產總檢查，並將結果提送主辦機關審查。
- (六)相關配合事項之達成，如配合參與消防訓練、配合參與建築物公共安全檢查、配合參與消防安全設備檢修、配合參與衛生管理檢查等事項。

第二節 控制及查核項目與時點

表10-1 興建期主要控管及查核項目及時點

階段	項目	檢查時間	民間機構 應辦事項	主辦機關 辦理方式
簽約後 與用地 點交階 段	投資執行 計畫書	簽約日起 45 日內	依據甄審委員會於甄審程序中提出 之意見、以及民間機構於甄審程序 中所提出或簽署之澄清、切結或承諾 文件及與主辦機關議約之結論，所 修改製作於簽訂委託營運管理契約 日起 45 日內由民間機構提出投資 執行計畫書。	核定
	土地點交 程序及地 上權設定	完成點交 日起 30 日	完成用地點交日起 30 日內辦理地 上權設定登記。	會同辦理
	用地點交 前之會勘	用地點前	確認及簽收點交事項。	會同辦理
	用地點交	設定地上 權契約簽 訂日起 30 日內	應自主辦機關通知點交日起 15 日內完成點交。	主辦機關以 書面通知民 間機構實地 點交日期。
	土地租金	契約簽訂 日起 10 日內	採半年繳，民間機構應於每年 1 月 31 日、7 月 31 日前向主辦機關繳 納當年度土地租金之 50%。但首年 土地租金應於本契約簽訂日起 10 日內向主辦機關繳納半年期；期間 未滿半年者，依該半年總日數比例 計算。	核可
	履約保證 金	預定簽約 日前	<p>提送履約保證金，履約保證金有限 期限應至契約期限屆滿且完成所有 資產移轉及返還後 3 個月為止。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 營運開始日，民間機構得申請返 還履約保證金 25%。 2. 營運屆滿 11 年，民間機構得再申 請返還履約保證金 25%（總計返 還 50%）。 3. 營運屆滿 22 年，民間機構得再申 請返還履約保證金 25%（總計返 還 75%）。 4. 契約期限屆滿，完成資產移轉日 起 3 個月內，主辦機關應返還剩 餘之履約保證金。 	核定

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
	履約管理會議	簽約後定期	配合出席管理會議。	召開履約管理會議
興建階段	新建/增建/改建/修建執行計畫書	投資執行計畫書經主辦機關核定 90 日內	提出「興建執行計畫書」送主辦機關核定。興建執行計畫，應包括工程組織架構、設計圖說、採購計畫、興建工程進度、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理...等。	核定
	監造計畫書	申報開工前 30 日內	提出「監造計畫書」送請主辦機關核定。監造計畫書，應包括監造範圍、監造組織、品質計畫審查作業程序、施工計畫審查作業程序、材料與設備抽驗程序及標準、設備功能運轉測試抽驗程序及標準、施工抽查程序及標準、品質稽核、文件紀錄管理系統...等。	核定
	施工管理計畫書	申報開工前 30 日內	提出「施工管理計畫書」送請主辦機關核定。施工管理計畫書，應包括基本資料、施工作業管理、進度管理、假設工程計畫、測量計畫、分項施工計畫、緊急應變及防災變計畫、環境保護執行、施工交通維持及安全管制措施..等。	核定
	興建分包契約	分包契約簽訂後 15 日	民間機構因興建本案與第三人簽訂之規劃、設計及興建工作之分包契約，應符合民間機構應履行之義務與責任。	備查
	完工期限	取得建造執照日起 2 年內	完成建築物之興建及取得使用執照。	備查
	完工資料交付	取得使用執照核發日起 30 日內	完工報告之內容一式乙份交付主辦機關查核，包含經會計師查核簽證之投資金額明細表、竣工圖及電腦圖檔、相關測試、檢驗報告與證明文件，包含獨立專業機構之查核、檢驗及認證結果、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫、試運轉成果報告、其他相關資料...等。	備查
	建物第一次登記	興建完成	會同甲方辦竣建物第一次預告登記	會同辦理

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
	工作進度報告	興建期 每月 10 日前	提送興建管理工作月報，包含工作事項、工作進度（含當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、發包憑證（契約、發票或其他付款憑證）、異常狀況及因應對策等。	備查
	投資金額	取得使用執照核發日起 30 日內	檢送經會計師查核簽證之投資金額明細表予主辦機關。	備查
	保險	契約簽訂日起 90 日內	檢送保險計畫送主辦機關備查。 興建期：(1).營造綜合保險(包括第三人意外責任險及延遲完工險)。(2).僱主意外責任險。(3).工程專業責任險。(4).火災險及附加險(包括地震、颱風險) 營運期：(1).公共意外責任險。(2).僱主意外責任險。(3).火災險及附加險(包括爆炸、地震、颱風、竊盜、營運中斷險)。	備查
營運階段	營運執行計畫書	營運前 30 日	提送營運執行計畫書，經主辦機關審核，其內容應包括營運空間名稱、經營業種、項目、營運開始日、營業日及營業時間、附屬商業設施營運計畫、營運分包計畫、行銷計畫、促參識別標誌設置計畫、保全及清潔方案、設施設備清潔、維護及維修計畫、安全監控計畫及緊急事故通報計畫、經營組織...等。	核定
	正式營運日	正式營運前 15 日	民間機構應於正式營運前 15 日書面向主辦機關申報正式營運日。	核定
	年度營運管理計畫	每一會計年度開始前 30 日	每一會計年度開始前 30 日，應編制次年度之「年度營運計畫」送交主辦機關備查，其內容至少應至少包含經營策略、預算編制基礎、財務預測及次年度可能之增資計畫等。	核定
	營運管理約報	營運期間 每月 10 日前	營運管理月報，內容應至少包含組織概況、當月營業概況、大事紀等。	
	資產清冊	開始營運日起 30 日內	編列資產清冊送交主辦機關審核。資產清冊應詳實載明各項建築物、設施及設備等資產之名稱、廠牌、規格(型號)、單位、數量、購買價格、啟用時間、保固期限、耐用年限、供應商名稱、位置...等。	備查

階段	項目	檢查時間	民間機構應辦事項	主辦機關辦理方式
	營運資產目錄	每年 2 月底前	提送前 1 年度最新營運資產目錄	備查
	財務報表	每年 7 月 31 日前	將前一年度經會計師查核簽證之財務報表，提送主辦機關。	備查
	委託他人營運	分包契約 15 日內	契約副本送主辦機關備查	備查
	營運績效評估	甲方通知日起 30 日內	提送營運績效說明書、相關資料及文件。	核定
	優先訂約	營運管理期屆滿前 3 年內	檢附歷年評估報告及未來之投資計畫書，向主辦機關申請繼續定約 1 次，並以 15 年為限。	審查
	消防演練	每半年	每半年應依法令規定或配合主辦機關舉辦消防逃生演練等安全訓練。	備查
	公安	每年度	1.配合參與建築物公共安全檢查。 2.應依法令規定或配合主辦機關排定時程辦理年度建築物公共安全檢查及消防安全設備檢修作業，如於興建營運移轉範圍內消防設備有應改善之情形，其費用應由民間機構負擔。	備查
	公司組織	變更登記後 15 日內	民間機構之公司登記事項、各項執照或章程內容有變更時，應於每次變更登記完成後 15 日內，檢附相關證明文件通知主辦機關。	備查
	移轉計畫	契約屆滿前 3 個月	民間機構應提送移轉計畫予主辦機關審查。主辦機關於必要時，得派員進駐現場預作交接準備事宜，民間機構應予配合協助。	審查

資料來源:本規劃單位綜整。

第三節 營運績效評估指標

表10-2 營運績效評估項目及指標建議表

營運績效評估需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
A. 主辦機關需求 (建議配分：60 分)	一、營運資產維護管理(建議配分：14 分)	建築物及附屬設施維修保養情形
		營運資產管理
	二、營運計畫管理(建議配分：15 分)	契約明定營運設施投資情形
		營運計畫執行情形
		營運管理制度執行情形
	三、營運場域衛生管理(建議配分：4 分)	營運目標預估額達成情形
		營運場域清潔衛生維護情形
	四、營運場域安全管理(建議配分：9 分)	營運場域安全維護情形
		緊急災害及意外事件防範處理情形
		營運場域安全計畫執行情形
	五、財務管理能力(建議配分：10 分)	財務管理事項執行情形
		契約明定財務條款符合情形
		財務能力
	六、政策配合度(建議配分：4 分)	乙方對於甲方業務配合度
乙方對於履約督導事項配合度		
乙方對於非契約明定之特殊需求配合度		
七、下次受評期間營運及財務計畫編製(建議配分：4 分)	下次受評期間營運計畫編製情形	
	下次受評期間財務計畫編製情形	
B. 使用者需求 (建議配分：30 分)	八、服務滿意度(建議配分：25 分)	服務滿意度調查結果
	九、客訴處理機制(建議配分：5 分)	客訴專線設置情形 客訴案件處理情形
C. 社會大眾需求 (建議配分：10 分)	十、契約明定社會責任履行(建議配分：10 分)	契約明定社區回饋執行情形
		契約明定弱勢族群關懷執行情形
		契約明定生態保育執行情形
		契約明定優惠費率執行情形 環保措施執行情形

營運績效評估需求面向	營運績效評估項目	營運績效評估指標
D. 營運整體評價(總得分±5分)	十一、優良事蹟表現(加分上限 5 分)	創新性營運管理作為
		非契約明定重要投資或活動的投入
		獲公部門機關獎勵及獎項
		其他特殊貢獻事蹟
	十二、改善/違規/違約事件(扣分上限 5 分)	乙方或其承租者不當營運行為未達違規或違約標準之要求改善事件
		乙方或其承租者違反目的事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工...等)事件
乙方或其承租者違反營運契約事件		

備註:甲方為主辦機關、乙方系指民間機構。

壹、營運績效評評估結果之處理

一、營運績效良好

營運期間之營運績效評分以 100 分為滿分，70 分為及格，70 分以上未達 80 分為營運績效普通，80 分以上未達 90 分為營運績效良好，90 分以上為營運績效優良。

「營運績效良好」或「營運績效優良」之次數達總評定次數 2/3 以上者，民間機構得依契約向主辦機關申請優先定約 1 次為限。

二、營運績效不佳之處置

營運績效評估委員會於每年完成評分後，主辦機關應將評分結果及建議改善事項以書面通知民間機構，以作為民間機構改善之參考依據，如評分低於 70 分者，主辦機關應以書面通知民間機構限期改善，民間機構若未依主辦機關通知限期改善，得認定為違約之情事。

民間機構如對績效評定如有不同意見，應於評定結果送達二週內件附說明與佐證資料，以書面向主辦機關提出申請釋疑。主辦機關

宜於收受民間機構書面申請書次日起 60 日以書面回復，必要時得召開評估委員會會議協助處理。

主辦機關逾前項期間未回復，或民間機構對主辦機關回復仍有疑義，依投資契約所定爭議處理相關規定辦理。

第四節 施工或經營不善之處置及關係人介入

在主辦機關發現民間機構有未能履行契約之義務（例如民間機構無法於規定期限內完成對外營運作業）者，主辦機關均得定期要求民間機構改善，民間機構如未於主辦機關指定期間內完成改善者，主辦機關得視違約情節是否重大處以一定額度之違約金（金額得於擬定招商文件時進行確認），並以履約保證金作為擔保。如民間機構仍無法改善者，主辦機關得中止營運範圍之全部或一部，嚴重者甚至可以終止契約，並請求損害賠償，且應於契約中詳細規定處理程序。

壹、未能履行契約之處置

一、改善計畫

民間機構於興建營運期間，如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，主辦機關依促參法第 52 條得為下列處理，並以書面通知民間機構：

(一) 要求限期改善。

(二) 屆期不改善或改善無效者，中止其興建、營運一部或全部。但經主辦機關同意融資機構、保證人自行或擇定符合法令規定之其他機構，於一定期限內暫時接管該公共建設繼續辦理興建或營運者，不在此限。

(三) 因前款中止興建或營運，或經融資機構、保證人或其指定之其他機構接管後，持續相當期間仍未改善者，終止投資契約。

主辦機關依前項規定辦理時，應通知融資機構、保證人及政府有關機關。

民間機構有第一項之情形者，融資機構、保證人得經主辦機關同意，於一定期限內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管該民間機構或繼續辦理興建、營運。

二、採取適當措施

公共建設如有施工進度嚴重落後、工程品質重大違失、經營不善或其他重大情事發生，於情況緊急，遲延即有損害重大公共利益或造成緊急危難之虞時，中央目的事業主管機關得令民間機構停止營運之一部或全部，並通知政府有關機關。依促參法第 53 條緊急處分權，停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運。必要時，並得予以強制接管營運。

貳、缺失處理

民間機構如有缺失時，主辦機關得以書面通知定期改善，而民間機構經改善仍不符合者，或未於期限內改善，視情節輕重要主辦機關得按日處民間機構繳納懲罰性違約金 2 萬元整；如民間機構未按日繳交違約金，主辦機關有權自該民間機構繳交之履約保證金中抵扣之。有關缺失定義及處理過程說明如下：

一、缺失之定義

因民間機構違約之後果可能導致契約之終止，故民間機構違約之情事宜明確約定且該情事應足以嚴重影響本案之興建或營運，始足作為違約終止事由。故參酌國內多數投資契約草案規定，除契約中所稱民間機構之違約之事項外，其餘均列為民間機構之缺失，以避免契約動輒即走向終止。

二、定期改善

參照促參法施行細則第 68 條規定，於民間機構有缺失時，主辦機關應以書面具體列明民間機構之缺失及改善期間、目標及屆期未改善之處理(應載明事項如下)，通知民間機構限期改善，且主辦機關應依所發生缺失對公共安全之影響程度及民間機構之改善能力，訂定合宜之改善期限。

(一) 缺失之具體事實

(二) 改善缺失之期限

(三)改善後應達到之標準

(四)屆期未完成改善之處理

三、懲罰性違約金之訂定及代為改善

民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善，主辦機關得每日處以違約金，並再限期命民間機構改善；但如缺失情形足以嚴重影響本案之營運時，主辦機關得逕以違約處理。

於主辦機關處以懲罰性違約金期間，如民間機構逾期仍未完成改善，主辦機關得代為改善或以違約處理，並以書面通知民間機構。主辦機關代為改善費用，由民間機構負擔。

- (一)按日處民間機構新臺幣 2 萬元之懲罰性違約金至改善為止，並再限期命民間機構改善。
- (二)由主辦機關代為改善，主辦機關代為改善所生費用，由民間機構負擔。
- (三)情節重大者，主辦機關得依違約處理，並以書面通知民間機構。

參、違約處理

民間機構違約事由應於契約中明定且其違約情節應十分明確，避免雙方日後就是否違約產生爭議。

一、違約之定義

因可歸責於民間機構而有下列情事之一者，構成違約：

- (一)民間機構未遵期開始營運、違反投資執行計畫書之規定或違反相關法令者。
- (二)民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或營運績效評估低於 70 分未限期改善，或未經主辦機關事前同意，對本案營運資產作重大變更者。
- (三)民間機構未經主辦機關事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或民事執行之標的。

- (四)民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
- (五)民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
- (六)資金未依財務計畫約定時程到位者。
- (七)違反民間機構承諾事項。
- (八)其他嚴重影響本案興建營運執行且情節重大者。

二、違約處理過程

民間機構違約時應賦予改正救濟之機會，但無法改善者不在此限，相關處理方式說明如下。

(一)限期要求民間機構改善

主辦機關要求民間機構限期改善時，應以書面載明下列事項，通知民間機構。

- 1.違約之具體事實。
- 2.改善違約之期限。
- 3.改善後應達到之標準。
- 4.屆期未完成改善之處理。

(二)民間機構屆期未改善或改善無效時，依當時實際情況，執辦機關得為下列處理，並以書面通知民間機構及融資機構：

- 1.中止民間機構營運之一部份或全部。但許可期間之進行不受影響，民間機構收受主辦機關之中止通知，並依期限完成改善並經主辦機關同意者，應於主辦機關指定期限內繼續興建或營運。
- 2.主辦機關得視情節輕重要求民間機構繳納一定額度性之違約金（金額得於擬定招商文件時進行確認），有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止。民間機構不按時繳納懲罰性違約金者，主辦機關有權自民間機構繳交之履約保證金中扣抵之。

- 3.由融資機構於主辦機關所定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理興建營運。融資機構或其指定之其他機構接管後，或民間機構中止興建或營運一定期間後，持續相當期間仍未改善者，主辦機關仍得終止本契約。(改善期間由主辦機關與融資機構另行協商定之)
- 4.若主辦機關依上述之約定處理，民間機構持續相當期間仍未改善或改善無效者，主辦機關得終止本契約。

肆、關係人介入

促參法第 52 條明文賦予融資機構行使介入權之時機及要件，而關係人介入的重點在確保銀行債權。透過關係人介入之機制，民間機構可避免契約終止之損失；主辦機關可避免重新招商所花費之人物力或融資機構立即就抵押物求償；融資機構其債權暫可獲得確保，將三方損失降至最低。

第五節 強制接管規劃

依促參法第 53 條第 2 項規定，「依前條第 1 項中止及前項停止其營運一部、全部或終止投資契約時，主辦機關得採取適當措施，繼續維持該公共建設之營運，必要時，並得予以強制接管營運」，且行政院公共工程委員會 95 年 8 月 31 日工程技字第 09500334790 號解釋函說明，前述法規「適用範圍以營運工作為限」，因此，興建階段無法依該法令規定進行強制接管。故建議未來興建期間若發生重大情事，可依促參法第 52、53 條規定採取限期改善、中止興建一部或全部、終止契約等措施，並可於契約中明定處理方式。

第六節 組織架構

依「機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引」第 47 點(履約管理單位)提及，主辦機關辦理履約管理，應由機關首長或其授權人員指派適當人員組成專責小組，必要時得邀請專家學者協助，辦理之案件如涉及興建工程者，專責小組之人員應至少一人具工程專業；涉及政府補貼利息或投資者，專責小組之人員應納入主(會)計單位員。

第十一章 移轉規劃

第一節 移轉標的及程序

壹、營運資產移轉計畫

民間機構應於許可期限屆滿前 3 個月內將截至終止時之須移轉資產目錄提送主辦機關，雙方應自主辦機關收受目錄時起 6 個月內就移轉程序及期限達成協議；協議不成，依投資契約爭議處理之約定辦理。

貳、移轉標的

許可期限屆滿之移轉標的應為民間機構現存所有營運資產。民間機構如原向第三人取得授權使用於營運資產之智慧財產權，亦應確保臺中市政府可順利取得，以確保臺中市政府得順利接替營運。有關移轉標的之規範建議為下：

- 一、除投資契約另有規定外，民間機構應於許可期限屆滿後 1 個月內，依當時編列最新之資產清冊，移轉其所有且為繼續營運本案之本基地現存營運資產。
- 二、營運資產之移轉應包含關於營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- 三、民間機構及其受託人及其他履行輔助人為本案之營運所使用之電腦程式、軟體資料、系統等，不論為民間機構或第三人所有，除經臺中市政府同意不須移轉或授權予臺中市政府或其指定之第三人使用外，民間機構應一併移轉或授權予臺中市政府或其指定之第三人使用，並應會同臺中市政府依相關法令及規定辦理移轉或授權登記手續，民間機構原向授權人所負擔之義務，應轉由臺中市政府或其指定之第三人承擔。

參、移轉程序

依促參法施行細則第 80 條規定，許可期限屆滿時之移轉，應於屆滿前一定期限辦理資產總檢查。前項一定期限與資產總檢查之檢查機構、檢查方法、程序、標準及費用負擔，應於投資契約明定之。辦理許可期限屆滿時之移轉所必須事先執行的程序如下：

一、編製移轉資產目錄

民間機構應於許可期限屆滿前 3 個月將截至終止時之須移轉資產目錄提送主辦機關確認。

二、進行營運資產總檢查

民間機構應於許可期限屆滿前 3 年起，委託獨立、公正且經由主辦機關同意之專業機構進行資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，符合正常之營運要求，且將檢查報告(含資產清冊)交予主辦機關查核，其費用由民間機構自行負擔。

三、提供必要之資料

民間機構應依主辦機關要求提供必要之文件、紀錄、報告等資料，以作為移轉之參考。

除投資契約另有約定外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依投資契約所應盡之義務。

肆、移轉條件及計價

以 BOT 方式興建之公共建設，於許可期限屆滿時之移轉原則上應為無償，但考慮公共建設之耐用年限及重置需求，可以約定民間機構於許可期限屆滿前經主辦機關同意購買之設備或財物，於許可期限屆滿時得為有償移轉。因此，民間機構所移轉之營運資產，可分為有償移轉及無償移轉，其範圍及計價如下：

一、有償移轉之範圍及計價

(一)範圍：民間機構在營運期間內經雙方議定者，或於許可期限屆滿前 3 年內所增置、重置之移轉標的，其項目、內容及購入價格已事前徵得主辦機關同意者，於營運期間屆滿時，為有償移轉。

(二)計價：以該資產原始取得成本減去已使用年限之相對折舊價值後之未折減餘額為準。

二、無償移轉之範圍

有償移轉之範圍以外之營運資產，除雙方另有約定外，均屬無償移轉之範圍。

伍、移轉時及其後之權利義務

除雙方另有同意外，原則上民間機構應確保資產於移轉時並無任何負擔；且移轉標的均可正常使用。主要建議內容如下：

- 一、移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除主辦機關書面同意者外，民間機構應於許可期限屆滿前取得所有權或其他權利，以移轉予臺中市政府或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- 二、移轉標的如民間機構有出租、出借或設定任何債權或物權之負擔者，民間機構應於移轉前開資產前，除去該等資產之一切負擔。但經臺中市政府同意保留者不在此限。

三、暫時繼續營運

於移轉完成且臺中市政府有能力自行或由其指定之第三人繼續營運本案前，民間機構應依主辦機關之要求，為臺中市政府之利益以善良管理人之注意義務，繼續營運並維持營運資產之價值與效用，並維護興建或營運場所之安全。

四、人員訓練

民間機構依規定移轉予臺中市政府之標的，有關營運設施之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，於必要時，依雙方另行協議之訓練計畫及費用分擔，對臺中市政府或其指定之第三人提供人員之訓練。

五、技術移轉

民間機構應以移轉或授權之方式，將本案設施操作技術及維修相關之必要技術，提供予臺中市政府。

六、債權之移轉

移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人或契約相對人之同意。

七、動產之移轉

民間機構應於主辦機關指定之日期，交付應移轉之動產予臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。主辦機關亦得要求民間機構為臺中市政府之利益繼續占有動產，由臺中市政府取得間接占有，代替現實交付，惟期間以前述指定日期起 1 個月為限。

八、軟體之移轉

為繼續本案之興建或營運所需之電腦系統軟體、應用軟體或由民間機構建立之應用軟體，民間機構應負責按原使用方式移轉予臺中市政府，使臺中市政府得為必要之使用。

九、未移轉物品之處置

- (一)民間機構應將屬其所有、持有或占有而未移轉臺中市政府之物品，於臺中市政府所定之期限內將該等物品自本基地遷離，其費用由民間機構負擔。
- (二)如民間機構於前項期限屆滿後仍未搬離者，則視為民間機構已拋棄其所有權或其他權利，臺中市政府得逕為任何處置，並向民間機構請求處置所生之一切費用。但處置如有收益，應與費用相互抵扣之。

十、民間機構之擔保責任

除臺中市政府另有同意者外，移轉標的無論有償或無償移轉，民間機構均應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，其維修狀況亦應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對移轉標的之製造商或承包商之瑕疵 擔保請求權讓與臺中市政府或臺中市政府指定之第三人。

第二節 移轉時程

壹、移轉發生原因(啟動時機)

投資契約提前終止的情形大致可區分為如下：

- 一、雙方合意終止
- 二、因可歸責於臺中市政府之事由終止
- 三、因可歸責於民間機構之事由終止

參照促參法第 52 條規定，民間機構違約時應賦予改正救濟之機會，臺中市政府先要求民間機構定其改善，如屆期未改善或改善無效時，臺中市政府得為下列處理：

- (一)由融資機構於一定期間內自行或擇定符合法令規定之其他機構，暫時接管民間機構或繼續辦理興建營運。
- (二)中止民間機構興建營運之一部或全部。如持續相當期間仍未改善者，得終止投資契約。民間機構之違約事由應予明訂，以避免雙方日後就是否違約產生爭議，構成民間機構違約之情事有下列：
 - 1.民間機構未遵期開始營運、違反投資計畫使用之規定或違反相關法令者。
 - 2.民間機構未維持本案營運資產之良好狀況，或營運績效評估低於 70 分未限期改善，或未經主辦機關事前之書面同意，對本案營運資產作重大變更者。
 - 3.民間機構未經主辦機估事前書面同意，擅將本案營運資產為轉讓、出租、設定負擔或民事執行之標的。
 - 4.民間機構有偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實者。
 - 5.民間機構或其董事、監察人、經理人有重大喪失債信或違法情事，情節重大影響營運者。
 - 6.資金未依財務計畫約定時程到位者。
 - 7.違反投資契約民間機構之承諾事項。

- 8.其他嚴重影響本案興建營運且情節重大者。
- 9.未依主辦機關同意之投資執行計畫書、興建執行計畫或營運執行計畫辦理興建工程或工程進度嚴重落後者。
- 10.擅自中止營運一部或全部，或有經營不善之情事者。
- 11.民間機構有破產、重整或其他重大財務困難之情事，致無法繼續履約或履約顯有困難者。
- 12.民間機構擅將依本契約取得之權利為轉讓、設定負擔或為民事執行之標的。
- 13.目的事業主管機關命令解散、受法院裁定解散或未經主辦機關事前書面同意，股東會為解散、合併或分割之決議者。

四、因不可抗力事件而終止本案之投資契約

該事由之發生須非可歸責於臺中市政府或民間機構，亦非臺中市政府或民間機構得合理控制或縱加相當注意亦無法防止、避免或排除，且足以影響本案一部或全部之履行者，如：

- (一)戰爭（無論是否宣戰）、侵略、外國敵人行為、叛亂、革命、暴動、內戰、恐怖活動。
- (二)因核子燃料或廢棄物燃燒或爆炸所生輻射或放射線污染。
- (三)天災，包括但不限於地震、水災、海嘯、閃電或任何自然力作用。
- (四)不可歸責於民間機構或其承包商所致罷工、勞工暴動或其他勞資糾紛，致足以影響本契約之履行。
- (五)於施工過程中，發現依法應保護之古蹟或遺址，致對工程之進行或預訂之開始營運日產生影響者。
- (六)用地具有環境污染情事，以致影響興建者。
- (七)其他非經雙方所能合理控制之不可抗拒事項，經協調委員會認定屬不可抗力者。

五、因除外情事而終止本案之投資契約

除不可抗力外，因契約簽訂時所無法預見之法令或政府政策之變更或其他情事(須經協調委員會認定係屬除外情事者)，致民間機構之興建或營運之執行或財務狀況發生重大不利影響，且足以嚴重影響本案之履行者。

貳、移轉標的

期限屆滿前之移轉標的原則上應同期限屆滿之移轉標的，意即，移轉標的應以資產清冊所載為基準，但在許可期限屆滿前終止契約之情形，有可能發生在興建期間而尚未建立資產清冊之階段，此時除一方面要求民間機構提出在建工程之財產設備情形，並由臺中市政府進行確認外，允宜明定「得列入移轉標的者，以『已施作並為未來繼續興建所必要，且對於臺中市政府係有實益者』為限」，但臺中市政府如另有特別要求者，自依臺中市政府之要求為準。

物產供應