
臺中市市 31 及市 30 公有市場用地 BOT 案前置作業計畫案

可行性評估報告

(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 公共建設促進公共利益具體項目、內容	6 -
第一節 計畫緣起	6 -
第二節 欲達成之目標	6 -
第三節 基地及周邊環境現況	7 -
第四節 政策概述	10 -
第五節 公共建設促進公共利益具體項目、內容	14 -
第二章 民間參與效益	16 -
第一節 內部效益	16 -
第二節 外部效益	16 -
第三章 市場可行性	17 -
第一節 市場供需現況調查分析	17 -
第二節 供需預測分析	40 -
第三節 市場競爭力分析	45 -
第四節 投資意願調查	47 -
第五節 開發定位及策略	49 -
第四章 工程技術可行性	60 -
第一節 基礎資料調查分析	60 -
第二節 基地地質調查及地質安全評估	62 -
第三節 初步工程規劃	66 -
第四節 工程費估算	77 -
第五節 施工時程規劃	78 -
第五章 財務可行性分析	79 -
第一節 基本假設及參數設定	79 -
第二節 基本規劃資料	80 -
第三節 現金流量分析	84 -
第四節 投資效益分析	84 -
第五節 財務效益分析與權利金規劃	84 -
第六節 敏感性分析	86 -
第七節 整體開發財務可行性	89 -
第六章 法律可行性	90 -
第一節 促參法類	90 -
第二節 目的事業法類	93 -
第三節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類	94 -
第四節 其它類	95 -

第七章 土地取得可行性	- 98 -
第一節 用地取得方式及難易度分析	- 98 -
第二節 用地取得方式、時程及成本	- 100 -
第三節 地上物拆遷及補償	- 101 -
第四節 用地變更作業及程序	- 103 -
第八章 環境影響分析(包含節能減碳之評估)	- 113 -
第一節 環境影響分析及因應對策	- 113 -
第二節 確認是否要進行環境影響評估	- 126 -
第九章 民間參與可行性綜合評估	- 128 -
第一節 可行性評估綜合分析	- 128 -
第十章 計畫替選方案評估	- 136 -
第十一章 舉辦公聽會	- 137 -
第一節 地方訪談	- 137 -
第二節 公聽會意見及辦理情形回覆	- 138 -

圖目錄

圖 1-1	市 31 及市 30 位置與範圍圖	- 8 -
圖 1-2	市 31 基地現況	- 9 -
圖 1-3	市 30 基地現況	- 10 -
圖 3-1	北屯區 95 年至 105 年 08 月底人口趨勢圖	- 19 -
圖 3-2	北屯區 105 年 8 月底人口結構圖	- 20 -
圖 3-3	北屯區 99 年至 105 年 08 月底扶養比概況	- 21 -
圖 3-4	民國 104 年底北屯區現住人口之教育概況	- 22 -
圖 3-5	北屯區公有零售市場分布圖	- 25 -
圖 3-6	北屯區民有零售市場分布圖及現況圖	- 27 -
圖 3-7	北屯區其他類型市場分布圖及現況圖	- 29 -
圖 3-8	北屯區各類型零售市場分布圖	- 30 -
圖 3-9	北屯區民有零售市場分布圖	- 30 -
圖 3-10	北屯區量販店與周邊量販店分布圖	- 32 -
圖 3-11	北屯區超級市場分布圖	- 33 -
圖 3-12	104 年區域二消費支出比率圖	- 36 -
圖 3-13	民眾至臺中公有零售市場消費原因分析圖	- 37 -
圖 3-14	公有零售市場民眾滿意度調查-交通與停車	- 37 -
圖 3-15	公有零售市場民眾滿意度調查-硬體設備	- 38 -
圖 3-16	公有零售市場民眾滿意度調查-商品	- 38 -
圖 3-17	民眾最常採買蔬果魚肉及其它民生必需品分析	- 39 -
圖 3-18	民眾很少去臺中公有零售市場消費原因分析	- 39 -
圖 3-19	90、103 年綜合商品零售業營業額及零售業占比圖	- 42 -
圖 3-20	90 年及 104 年綜合商品零售業營收結構圖	- 47 -
圖 3-21	市 31 錦村市場適合之經營項目表	- 48 -
圖 3-22	市 30 上景興市場適合之經營項目表	- 48 -
圖 3-23	臺中市「市 80」公有市場用地現況	- 50 -
圖 3-24	臺中市「市 81」公有市場用地現況	- 51 -
圖 3-25	臺中市「市 113」公有市場用地現況	- 52 -
圖 3-26	臺北市公有江南市場現況	- 53 -

圖 3-27	臺北市公有中崙市場現況.....	54 -
圖 3-28	新竹市示範市場綜合大樓現況.....	55 -
圖 4-1	市 31 及市 30 地質敏感區查詢結果.....	63 -
圖 4-2	市 31 錦村市場地質鑽探參考位置圖.....	65 -
圖 4-3	市 30 上景興市場地質鑽探參考位置圖.....	65 -
圖 4-4	市 31 現代化市場模擬圖.....	71 -
圖 4-5	市 30 現代化精緻市場模擬圖.....	76 -
圖 7-1	市 31 地籍圖.....	99 -
圖 7-2	市 30 地籍圖.....	99 -
圖 7-3	市 31(錦村市場)地上建築物現況.....	102 -
圖 7-4	市 30(上景興)地上建築物現況.....	103 -
圖 8-1	市 31 道路系統圖.....	119 -
圖 8-2	市 30 道路系統圖.....	121 -
圖 8-3	市 31 周邊公有路外停車場.....	122 -
圖 8-4	市 30 周邊公有路外停車場.....	123 -
圖 11-1	公聽會紀錄公開於主辦機關資訊網路.....	142 -

表目錄

表 1-1	基礎資料.....	7 -
表 1-2	上位計畫彙整摘要表.....	10 -
表 1-3	臺中市政府相關施政計畫內容.....	13 -
表 3-1	臺中市各區域 105 年 8 月底人口統計.....	18 -
表 3-2	北屯區 95 年至 105 年 08 月底人口數統計.....	19 -
表 3-3	北屯區 100 年至 105 年 08 月底人口結構統計.....	20 -
表 3-4	北屯區 99 年至 105 年 08 月底人扶養比概況.....	21 -
表 3-5	臺中市主要行政區之工商及服務業場所單位經濟概況.....	22 -
表 3-6	北屯區公有零售市場列表.....	24 -
表 3-7	北屯區民有零售市場列表.....	26 -
表 3-8	北屯區民有黃昏市場列表.....	28 -
表 3-9	北屯區量販店現況分析.....	31 -
表 3-10	北屯區超級市場彙整表.....	32 -
表 3-11	市 31 及市 30 周邊店面租金調查.....	34 -

表 3-12	區域二家庭收支綜整表.....	- 35 -
表 3-13	103 年全臺灣消費力指數排名前 20 大鄉鎮區-依 CCP 順序.....	- 41 -
表 3-14	98 至 102 年量販店業排名.....	- 43 -
表 3-15	市 31 錦村市場開發規模分析.....	- 45 -
表 3-16	市 30 上景興市場開發規模分析.....	- 45 -
表 3-17	市 30 及 31 綜合 SWOT 分析表.....	- 46 -
表 3-18	國內市場用地 BOT 成功案例.....	- 49 -
表 3-19	國內市場用地 BOT 失敗案例.....	- 49 -
表 3-20	臺中市「市 80」公有市場用地簡介.....	- 50 -
表 3-21	臺中市「市 81」公有市場用地簡介.....	- 51 -
表 3-22	臺中市「市 113」公有市場用地簡介.....	- 52 -
表 3-23	臺北市公有江南市場簡介.....	- 53 -
表 3-24	臺北市公有中崙市場簡介.....	- 54 -
表 3-25	新竹市示範市場簡介.....	- 55 -
表 3-26	國內市場用地 BOT 案例成敗因素分析.....	- 57 -
表 4-1	地質敏感區.....	- 62 -
表 4-2	市 31 錦村市場開發規模分析.....	- 67 -
表 4-3	市 31 錦村市場樓層規劃.....	- 67 -
表 4-4	市 31 錦村市場設計規模檢討.....	- 68 -
表 4-5	市 31 錦村市場獎勵容積樓層規劃.....	- 69 -
表 4-6	市 31 錦村市場獎勵容積設計規模檢討.....	- 70 -
表 4-7	市 31 錦村市場最低開發樓層規劃.....	- 70 -
表 4-8	市 31 錦村市場最低開發規模設計規模檢討.....	- 71 -
表 4-9	市 30 上景興市場開發規模分析.....	- 72 -
表 4-10	市 30 上景興市場樓層規劃.....	- 72 -
表 4-11	市 30 上景興市場設計規模檢討.....	- 73 -
表 4-12	市 30 上景興市場獎勵容積樓層規劃.....	- 74 -
表 4-13	市 30 上景興市場獎勵容積設計規模檢討.....	- 75 -
表 4-14	市 30 上景興市場最低開發規模樓層規劃.....	- 75 -
表 4-15	市 30 上景興市場最低開發規模設計檢討.....	- 76 -
表 5-1	基本假設與參數設定表.....	- 79 -
表 5-2	營運權利金計收試算級距表.....	- 85 -

表 5-3	規劃權利金後財務效益表.....	- 85 -
表 5-4	無使用獎勵容積之單因子變動敏感度分析表.....	- 86 -
表 5-5	有使用獎勵容積之單因子變動敏感度分析表.....	- 87 -
表 5-6	最低開發規模之單因子變動敏感度分析表.....	- 88 -
表 6-1	民間參與公共建設方式.....	- 92 -
表 6-2	僑外資、陸資投資相關法規檢討項目彙整表.....	- 96 -
表 7-1	市 31 用地權屬表(段別:仁美段).....	- 98 -
表 7-2	市 30 用地權屬表(段別:崇德段).....	- 99 -
表 7-3	市 31 地上物拆除費用估算.....	- 102 -
表 7-4	市 30 地上物拆除費用估算.....	- 103 -
表 7-5	市 31 開發強度檢討.....	- 104 -
表 7-6	市 30 開發強度檢討.....	- 104 -
表 7-7	都市計畫多目標市場用地.....	- 108 -
表 8-1	開發限制區位分析.....	- 113 -
表 8-2	市 31 道路系統現況.....	- 118 -
表 8-3	市 30 道路系統現況.....	- 120 -
表 8-4	基地周邊公有路外停車場彙整表.....	- 121 -
表 8-5	臺中市交通影響評估送審門檻規定表.....	- 123 -
表 9-1	可行性報告綜合分析說明表.....	- 128 -
表 11-1	公聽會意見採納與否綜整表.....	- 139 -

第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容

第一節 計畫緣起

隨著時代的發展與變遷，民眾消費習慣逐漸轉變，早期市場用地是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在侷限於傳統與黃昏市場採買，而有更多元化的選擇，如量販店(家樂福、大買家、愛買、大潤發、台糖等)或超級市場(全聯、楓康、裕毛屋等)、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。

有鑑於此，臺中市政府進行一系列公有市場營運檢討、轉型、未來發展與輔導、改善及創新計畫。透過「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，增加市場用地使用彈性，同時市政府積極推動民間參與投資公共建設，引進民間創意、資源，帶動地區經濟成長與社會效益，如市 113 公有市場(Costco)、市 80 公有市場(家樂福)、市 81 公有市場(IKEA)，發揮公有市場用地最大價值。

爰此，本計畫「臺中市市 31 及市 30 公有市場用地 BOT 案前置作業計畫案」，臺中市政府亦依據「促進民間參與公共建設法」，引入民間資金投資建設與營運，減輕政府財務負擔。

第二節 欲達成之目標

依據本計畫緣起，擬定本計畫欲達成目標如下：

- 一、藉由市場調查，了解北屯區人口及消費特性、地區發展市場供需現況等；了解潛在廠商對於本計畫設置認知與預期使用意願。並將上述調查統合分析以建構出本計畫招商最適發展定位。
- 二、工程技術可行性順應基地特性，並同時考量地區發展趨勢，適當引入市場設施及相關商業等空間，以利多元化土地開發，帶動地方經濟發展，創造居民就業機會。
- 三、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。

第三節 基地及周邊環境現況

本計畫基地為 2 處市場用地，皆位於臺中市北屯區。北屯區近年隨著工商業逐漸發展，以及外來人口逐年增加，使得生活型態更多元化。

壹、計畫位置與範圍

一、市 31 錦村市場

市 31 位於臺中市北屯區之西北側，崇德路三段 728 號。地號為仁美段 1701 地號，基地面積為 8,630.30 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。市場約有 300 個攤位，現由來得旺實業有限公司負責營運管理。

二、市 30 上景興市場

市 30 位於臺中市北屯區之西北側，松竹里河北路三段 111 號。地號為崇德段 336 地號，基地面積為 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 基礎資料

市場名稱	市 31 錦村市場	市 30 上景興市場
基地面積	8,630.30 m ²	7,864.72 m ²
土地使用分區	市場用地	市場用地
土地權有權	臺中市	臺中市
土地管理者	臺中市政府經濟發展局	臺中市政府經濟發展局
現況經營者	來得旺實業有限公司	緻圓股份有限公司
市場經營內容	傳統市場(早市)及玉市	傳統市場(早市)
委外經營年限	107.6.10~107.9.9	107.1.7~110.1.6
地籍	臺中市北屯區 仁美段 1701 地號	臺中市北屯區 崇德段 336 地號
地址	臺中市北屯區仁美里 崇德路三段 728 號	臺中市北屯區松竹里 河北路三段 111 號

資料來源:本計畫工作計畫書邀標書。



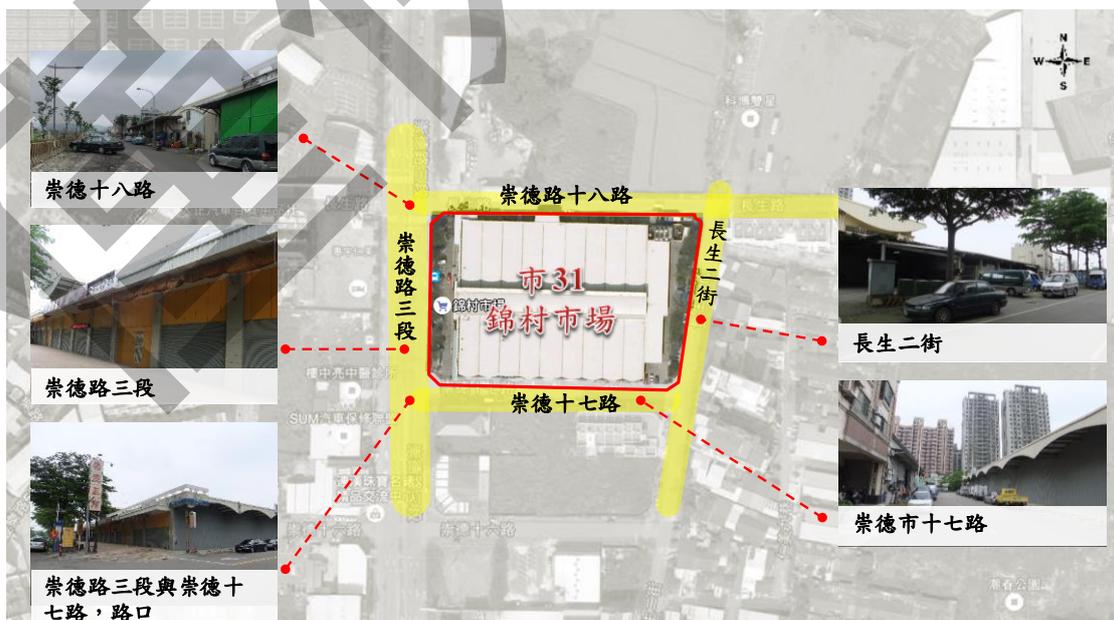
圖1-1 市 31 及市 30 位置與範圍圖

資料來源:本規劃單位繪製。

貳、計畫現況

一、市 31 基地現況

市 31 錦村市場(崇德玉市)現況為地上一層為臨時鋼骨造建築物，總樓地板面積約 4,930 平方公尺，提供零售生鮮蔬果、生鮮、雜貨、餐飲之消費場所，約有 300 個攤位，市場現由來得旺實業有限公司負責營運管理。



市31錦村市場內部照片



市31崇德玉市內部照片



圖1-2 市 31 基地現況

資料來源:本規劃單位 105.05.04 及 105.10.02 拍攝。

二、市 30 基地現況

市 30 上景興市場現況為地上一層之傳統市場，總樓地板面積約 4,740 平方公尺，市場規劃可分為四個區域，分別為果菜區、魚肉區、小吃區、批發區，提供附近民眾採買消費之場所，約計有 300 個攤位，市場營運現由緻圓股份有限公司負責。市 30 西側緊臨廣兼停 44 松竹停車場(汽車 472)，具有其停車購物之優勢；且東側鄰近三分埔公園，亦是民眾休閒遊憩場域。



市 30 上景興市場內部照片

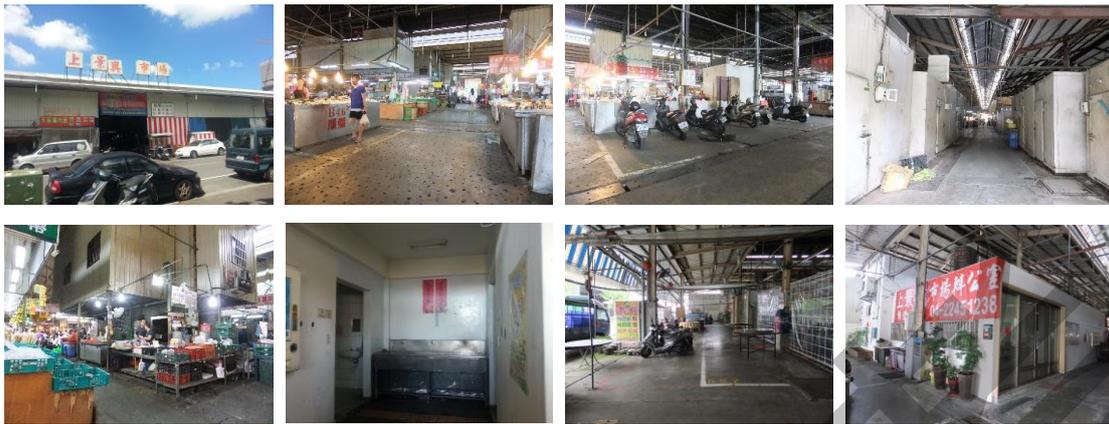


圖 1-3 市 30 基地現況

資料來源:本規劃單位 105.05.04 及 105.10.02 拍攝。

第四節 政策概述

壹、上位計畫

上位計畫係指與本計畫相關主議題之政策性指導及依循。本計畫上位政策包含臺中市區域計畫草案(105 年報內政部版)、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)案(105 年 10 月)、臺中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究(98 年 05 月)等，表 1-5 係針對相關上位計畫指導進行彙整，以瞭解相關計畫對市 31 及市 30 基地開發之影響。

由表 1-5 可知在新興消費市場之發展，對傳統零售市場造成一定程度之衝擊，消費者也趨向購物方便、環境整潔、現代化管理的消費環境。政府政策也從原針對市場建築改善計畫、更新政策，開始轉化為多元化土地開發，進行多目標策略，並擴大民間資源參與，提升公共服務效率與品質。

表 1-2 上位計畫彙整摘要表

計畫名稱	摘要內容	對本計畫影響
臺中市區域計畫草案(105 年報內政部版)	總願景為智慧創新、幸福樂活、生態城鄉 ➤ 原臺中市發展規劃構想，發展機能:大肚山黃金縱谷、 <u>水湳經貿核心</u> 、新市政行政核心、舊市區文化核心。 ➤ 地方特色:臺中市火車站、臺中州廳、臺	本計畫市 31 及市 30 位於計畫中之水湳經貿發展區，因此未來發展可考量水湳經貿核心土地使用原則，

計畫名稱	摘要內容	對本計畫影響
	<p>中公園...等極具特色之地點。</p> <p>☉ 土地使用原則:</p> <p>■ 水湳經貿核心:發展國際經貿園區、生態住宅社區、多元文化商業及創新研究園區,並結合定位為智慧化、低碳排及創新之示範區。</p>	<p>善用區位特色與資源,以提升商業水準與競爭力。</p>
<p>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)案(105年10月)</p>	<p>☉ 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。</p> <p>☉ 計畫面積:201.20 公頃。</p> <p>☉ 計畫年期:115 年。</p> <p>☉ 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。</p> <p>☉ 市場相關計畫內容:</p> <p>■ 本計畫區劃設 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。</p> <p>■ 市場用地之建蔽率不得大於 50%,容積率不得大於 240%。</p> <p>■ 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。</p> <p>■ 市場所在區域發展定位:市 31 位於北側運動消費核心區;市 30 位於南側運動消費核心,兩處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,發展成為南北兩個結合運動與消費機能的新都市核心。</p>	<p>本計畫市 31 及市 30 位於計畫中之運動消費核心區,因此未來可結合鄰近商業區及住宅區,使市 31 及市 30 成為重要消費機能的場所。</p>
<p>臺中市都市計畫公共設施市場用地規劃研究(98年05月)</p>	<p>☉ 計畫範圍:臺中市都市計畫之市場用地 89 處(臺中市合併前舊市區範圍)。</p> <p>☉ 市場經營檢討:受到市場經營模式轉變與經濟環境發展變化,導致市場經營效率不佳與空間閒置問題。</p>	<p>因應時代變遷,多處市場用地已採用多目標規劃,本計畫市 31 及市 30 市場用地亦可藉由都市計畫多目標</p>

計畫名稱	摘要內容	對本計畫影響
臺中市傳統市場委外經營之探討 (95 年 08 月)	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 多目標規劃:<u>多目標使用共計有 12 處市場用地，如市 113、市 80。</u> ◎ 計畫範圍:臺中市公有傳統市場 22 處(臺中市合併前舊市區範圍)。 ◎ 計畫目標:探討委外經營執行時可能面臨的問題與困難點。 ◎ 計畫內容:臺中市區內大型量販店、購物中心、超級市場等現代化經營商場及黃昏市場蓬勃發展，突顯硬體設備不佳的傳統市場營運逐漸衰退，市場機能已被取代，面臨傳統市場存廢窘境時候。傳統市場沒落原因有:(1)社會環境變遷:市場機能丕變；(2)消費習慣改變；(3)經營效率不彰；(4)周圍攤販導致市場機能喪失；(5)市場地理區條件變遷；(6)市場硬體設施欠佳，衛生環境不佳；(7)市場購物動線規劃不當，停車不便；(8)管理法規僵化；(9)租金偏低；(10)攤(鋪)位私下轉讓，影響市場整體營運。針對市場周圍社區沒落漸失市場功能。 ◎ 計畫結論:<u>六、擴大民間資源參與，提升公共服務效率與品質</u>:政府業務委託民間辦理基本觀念就是將由政府提供服務的業務，善用民間的資源與活力，引進企業管理的理念，最終追求目標在使被服務者能獲得最佳的服務效率與最高的服務品質。 	<p>使用規劃，完善土地多元化發展。</p> <p>本計畫市 31 及市 30 係採促進民間參與公共建設委託民間興建暨營運，符合此計畫之六、擴大民間資源參與，提升公共服務效率與品質。</p>

資料來源:本規劃單位彙整。

貳、施政計畫

本計畫為活化「公有零售市場」，引進民間創意與資源，期望以市場為發展中心，帶動地區產業發展，提升就業率，振興經濟。依據臺中市政府經濟發展局 104-107 年度中程施政計畫當中，明訂「發展體驗經濟，促進在地消費，打造生機蓬勃的宜居城市」之優先發展課題，與本計畫透過促進民間參與公共建設法 BOT 委託民間興建暨營運，亦符合市政整體發展計畫之目標，相關施政要點摘要如下：

一、發展體驗經濟，促進在地消費，打造生機蓬勃的宜居城市

整合購物、休閒、文創、商業與觀光等產業，型塑城市魅力，使市民與國內旅客樂意來體驗臺中生活經驗與情趣；引進民間活力與創意，促進都市發展及再利用，為舊市區注入新生命；輔導傳統市集改善經營環境，強化市場整體競爭力，提升民生服務品質。

表1-3 臺中市政府相關施政計畫內容

計畫名稱	與本計畫相關內容摘要
臺中市政府經濟發展局中程施政計畫(104-107 年度)	<p>☉ 計畫目標:</p> <p><u>一、發展體驗經濟，促進在地消費，打造生機蓬勃的宜居城市。</u></p> <p>二、融合知識經濟，厚植產業實力，推動產業升級。</p> <p><u>三、營造發展利基，建立現代化生活首都</u></p> <p>四、建立效能政府，推動簡政便民措施。</p> <p>☉ 相關內容</p> <p>■ 整合購物、休閒、文創、商業與觀光等產業，型塑城市魅力，使市民與國內旅客樂意來體驗臺中生活經驗與情趣；<u>引進民間活力與創意，促進都市發展及再利用</u>，為舊市區注入新生命；輔導傳統市集改善經營環境，強化市場整體競爭力，提升民生服務品質。</p> <p>■ <u>改善傳統市集輔導計畫:評估建議是否轉型及協助活化，提升本市市場競爭力、經營績效及效益，提升市民消費品質。</u></p> <p>■ <u>辦理市場委託經營或公開標租</u>，使公有零售市場隨經濟發展與社會進步調整經營策略，依約亦應由廠商逕行評估投資軟、硬體設施，本局可兼顧開源節流、增裕市庫收入，亦能滿足地方需求、帶動經濟發展。</p>

資料來源:本規劃單位彙整臺中市市政資訊，中程年度施政計畫。

第五節 公共建設促進公共利益具體項目、內容

壹、辦理依據

本計畫係符合促參法第 3 條第 1 項第 11 款所規定商業設施之公共建設，目的是供公眾使用且促進公共利益之建設。市 31 及市 30 公有市場將依據促參法第 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。

另依行政院工程會所訂「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，商業設施之重大公共建設須符合下列規定之一：

- 一、符合下列規定之大型物流中心：1.申請開發面積達二公頃以上。2.投資總額不含土地達新臺幣六億元以上。
- 二、符合下列規定之國際展覽中心：1.展覽館基地面積達三、五公頃以上，且設置一千二百個以上之標準展覽攤位。2.一千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.會議廳基地面積達一、五公頃以上，且設置二千人座位以上之大會堂一間及八百人座位以上之會議室二間。2.四百個以上之小客車停車位。

本計畫屬促參法施行細則第 18 條所規定之市場，不符上述重大公共建設範圍規定，故本計畫不屬於公共建設之重大建設範圍。

貳、公共建設目的

本計畫之公共建設目的，就市民而言，可改善市場環境衛生，提升服務品質；就市府而言，引進民間資金、減輕財政負擔並加速市場用地新改建，並使公共設施用地之規劃更加多元化，活絡公共建設所在地之商業發展。因此本計畫需能確保目的如下：

一、改善市場環境衛生，提升服務品質

市場用地規劃與建設，需考量到地區市場需求及永續發展等因素，現有公有市場賣場環境還是以較傳統的或海鮮、肉品或乾貨類為主且設施及設備也已老舊，在政府所能支付之維護經費有限之情況下，以致購物環境、攤販設施等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，藉由引進民間企業之資源，提升整體服務品質，勢必對地方居民為一大助益。

二、引進民間資源，多元化規劃土地，帶動地區商業發展

市場用地多目標使用規劃，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，進而讓市場營運更有效益，滿足民眾日常生活需求，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。

第二章 民間參與效益

本計畫為公共建設委由民間廠商興建暨營運（BOT）促進民間參與案件，重點在於公共建設委外興建暨營運模式需同時顧慮到維護民眾公益性及投資單位利基，以下將分別從「內部效益」及「外部效益」兩方面，進一步闡述本計畫之於社會所帶來的效益：

第一節 內部效益

一、提升公有市場品質，增加政府財政收入

本計畫用地擬採用都市計畫公共設施用地多目標使用增加土地多元使用，並引入民間資金與創意，加強硬體建設的改善，提升公有市場環境、動線、設備等，吸引更多消費族群，增進公有市場服務品質。BOT 模式除了讓市場營運更多元化，滿足民眾消費需求，市政府亦可增加財政收入，並提供在地多元就業機會。

二、減輕市府市場興建成本與人力問題

以民間參與投資的營運方式，除了一方面可以紓解政府人事預算編列之負擔；另一方面，交由民間負責營運，可以提供更完善的人力資源，解決政府市場管理經營人力不足問題，讓民眾能享受到更好的服務品質，創造雙贏。

第二節 外部效益

一、提升地方生活機能，活絡地區商業發展

北屯區目前公有市場土地規劃較為單一利用且為傳統市場形式為主，透過民間資源挹注以及現代化規劃及設計將地區購物環境品質提升，可望帶動其基地及周邊商業發展，吸引人潮，增加地區商業交易機會，對於地區經濟具明顯改善效益。

二、增加地區就業機會

鑑於基地開發所需的人力及物力龐大，增加就業機會不但可提高該地區生活條件，並改善其生活品質並可促進產業繁榮。進而影響基地周邊地區勞動人力之分布，亦可增加該地區的使用價值，吸引更多資金進入。

第三章 市場可行性

市場因素將影響本計畫整體投資效益，且直接影響後續財務可行性分析結果，故在評估民間參與公共建設計畫時，須審慎評估該案之市場可行性。本計畫市場可行性分析內容依「擴充臺中市政府執行促參案件標準作業流程及重要工作事項檢核表前置作業表單部分(105.12)」，以六個作業要點進行資料蒐集與分析，分別為市場供需現況調查分析、供需預測分析、市場競爭力分析、投資意願調查、開發定位及策略並於進行前進行市場分析流程說明。

第一節 市場供需現況調查分析

本節將針對市場發展上需要之基礎資料進行整理，如北屯區人口特性、公有、民有市場及商場現況等進行分析，以了解目前現有市場之供需現況。

壹、設施供給、需求現況調查

本計畫透過人口結構與家庭收支資料分析北屯地區人口及消費特性，藉以瞭解地區市場發展態勢，作為後續供需預測之參酌。透過人口成長之趨勢與結構，可反映地區經濟建設之發展狀況以及經濟活動人口之多寡；若地區經濟活動人口多，表示生產力強、產業發達，為繁榮且消費力強之地區。

一、人口特性

(一)臺中市人口

截至 105 年 08 月底止，全臺中市人口數共有 2,758,136 人，男女性比例為 1:1.04，平均每戶 2.94 人，人口密度為每平方公里 1,245.27 人。

計畫所在地北屯區為臺中市各區人口數排名中第一，占全市總人口數 9.74%，人口密度為每平方公里 4,284.30 人，平均每戶 2.78 人，顯示北屯區人口密度高，家庭組成逐漸走向小家庭。

表3-1 臺中市各區域 105 年 8 月底人口統計

排名	區域別	里數	戶數	人口數 總計	男	女	人口數 百分比
1	北屯區	42	96,485	268,640	129,134	139,506	9.74%
2	西屯區	39	83,331	223,323	107,556	115,767	8.10%
3	大里區	27	68,233	209,518	103,188	106,330	7.60%
4	太平區	39	61,804	185,623	92,220	93,403	6.73%
5	豐原區	36	52,950	166,794	82,534	84,260	6.05%
6	南屯區	25	60,313	165,906	79,440	86,466	6.02%
7	北區	36	58,712	147,440	70,624	76,816	5.35%
8	南區	22	47,160	122,848	59,089	63,759	4.45%
9	西區	25	45,285	115,637	55,034	60,603	4.19%
10	潭子區	16	35,731	107,074	53,006	54,068	3.88%
11	大雅區	15	28,754	94,117	47,044	47,073	3.41%
12	沙鹿區	21	28,489	90,682	45,885	44,797	3.29%
13	清水區	32	26,695	86,266	44,279	41,987	3.13%
14	大甲區	29	22,834	77,740	39,152	38,588	2.82%
15	龍井區	16	22,497	76,843	38,834	38,009	2.79%
16	東區	17	27,460	75,208	37,512	37,696	2.73%
17	烏日區	16	23,608	73,194	36,816	36,378	2.65%
18	神岡區	16	19,128	65,468	33,447	32,021	2.37%
19	霧峰區	20	19,860	64,801	32,984	31,817	2.35%
20	梧棲區	14	17,397	57,469	28,897	28,572	2.08%
21	大肚區	17	17,268	56,997	29,122	27,875	2.07%
22	后里區	18	15,833	54,240	27,588	26,652	1.97%
23	東勢區	25	17,303	51,039	26,287	24,752	1.85%
24	外埔區	11	9,560	32,006	16,418	15,588	1.16%
25	新社區	13	7,543	24,979	12,977	12,002	0.91%
26	大安區	12	5,438	19,475	10,289	9,186	0.71%
27	中區	8	7,953	18,813	9,364	9,449	0.68%
28	石岡區	10	4,903	15,220	7,909	7,311	0.55%
29	和平區	8	4,497	10,776	5,776	5,000	0.39%
	臺中市_總計	625	937,024	2,758,136	1,362,405	1,395,731	100%

資料來源:本規劃單位整理自臺中市政府民政局，臺中市人口統計資料。

(二)北屯區人口成長趨勢

北屯區人口由民國 95 年底 236,669 人，每年人口年逐年穩定成長，平均成長率約 1.31%，截至 105 年 08 月底人口

數成長至 268,640 人，顯示北屯地區消費力及需求也相對成長。

表3-2 北屯區 95 年至 105 年 08 月底人口數統計

年度	人口數	成長率
95	236,669	1.7%
96	239,618	1.2%
97	241,990	1.0%
98	243,215	0.5%
99	246,880	1.5%
100	249,742	1.2%
101	252,668	1.2%
102	255,978	1.3%
103	259,742	1.5%
104	265,159	2.1%
105/08	268,640	1.3%
平均成長率		1.31%

資料來源:本規劃單位整理自臺中市政府民政局，臺中市人口統計資料。

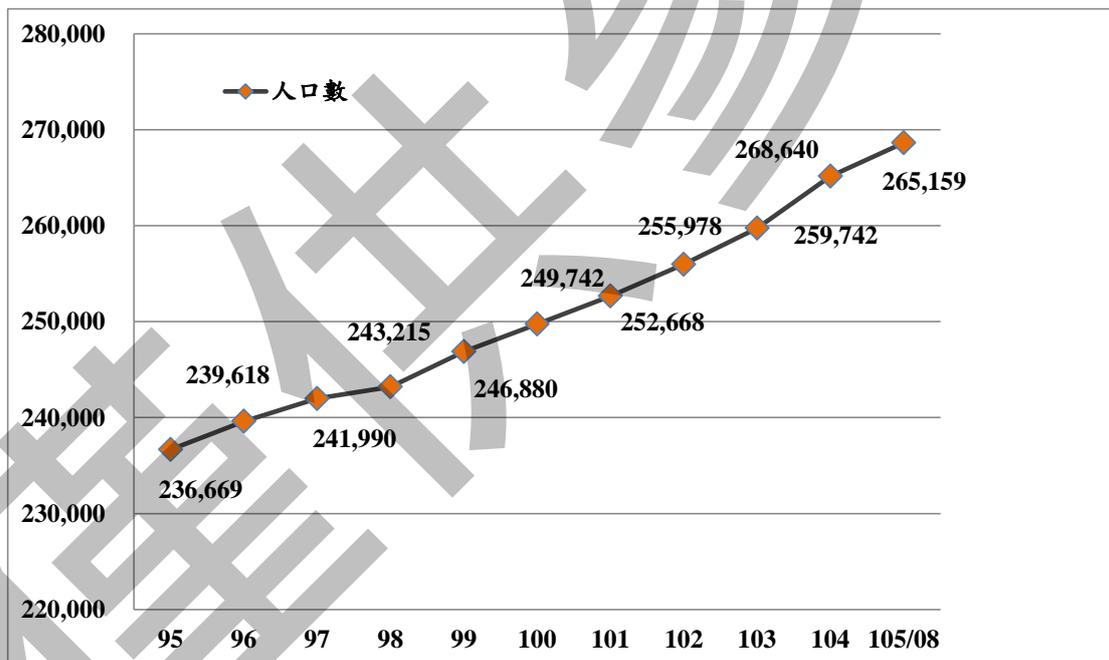


圖3-1 北屯區 95 年至 105 年 08 月底人口趨勢圖

資料來源:本規劃單位繪製。

(三)北屯區人口結構

依據臺中市民政局 99 年人口統計資料，北屯區幼年人口 (0~14 歲) 占總人口比率呈逐年遞減趨勢，至 105 年 8 月底截

止其平均降幅為-1%；青壯年人口(15~64 歲)占總人口比率相對較穩定，近年平均約 1%上下；老年人口比例變化則恰與幼年人口比例成相反趨勢，由 100 年底 3%，增至 105 年 08 月底為 5%，顯市老人消費、安養照護將相對成長，且人口性別以女性居多。

表3-3 北屯區 100 年至 105 年 08 月底人口結構統計

年度	總人口數	0~14 歲		15~64 歲		65 歲以上	
		人口數	成長率	人口數	成長率	人口數	成長率
99	246,880	41,751	--	185,949	--	19,180	--
100	249,742	40,334	-3%	189,609	2%	19,799	3%
101	252,668	39,703	-2%	192,385	1%	20,580	4%
102	255,978	39,691	0%	194,585	1%	21,702	5%
103	259,743	39,446	-1%	197,186	1%	23,110	6%
104	265,159	39,644	1%	200,769	2%	24,746	7%
105/08	268,640	40,039	1%	202,567	1%	26,034	5%
平均統計			-1%		1%		5%

資料來源:本規劃單位整理自臺中市政府民政局，臺中市人口統計資料。

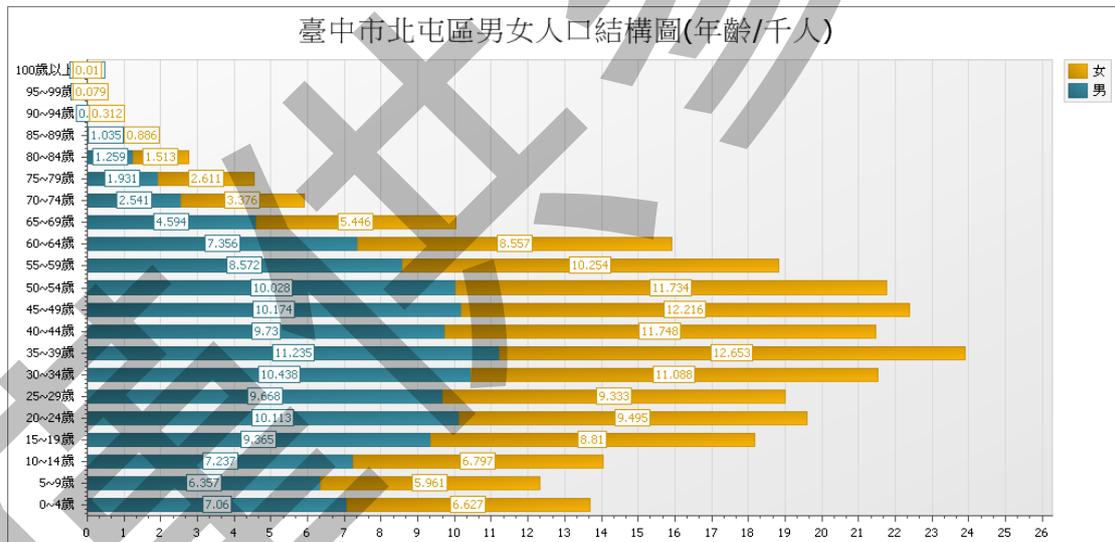


圖3-2 北屯區 105 年 8 月底人口結構圖

資料來源:臺中市政府民政局，臺中市人口統計資料。

(四)北屯區人口扶養比

北屯區人口扶養比由民國 99 年底的 32.8%微降至 105 年 08 月底的 32.6%，值得注意的是幼年扶養比由民國 99 年底的 22.6%降至 105 年 08 月底的 19.8%；而老年扶養比則由民

國 99 年底的 10.3% 增加至民國 105 年 08 月底的 12.9%，顯示北屯區人口有逐年老化的趨勢。

表3-4 北屯區 99 年至 105 年 08 月底人扶養比概況

年度	扶養比	幼年扶養比	老年扶養比
99	32.8%	22.5%	10.3%
100	31.7%	21.3%	10.4%
101	31.3%	20.6%	11.7%
102	31.6%	20.4%	11.2%
103	31.7%	20.0%	11.7%
104	32.1%	19.8%	12.3%
105/08	32.6%	19.8%	12.9%

資料來源:本規劃單位整理自臺中市民政局人口統計資料。

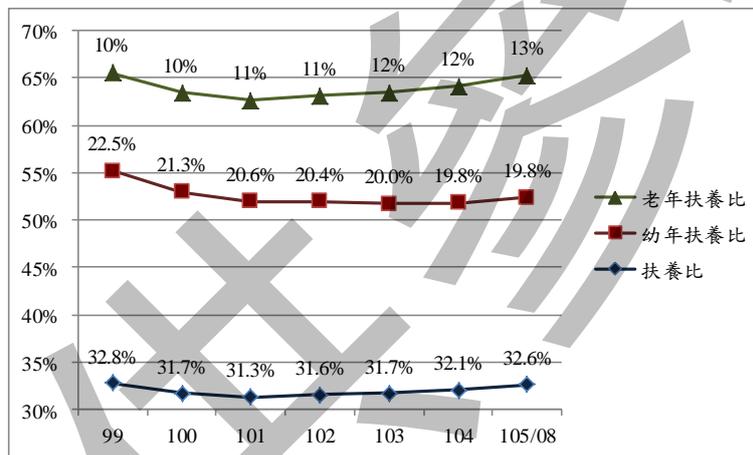


圖3-3 北屯區 99 年至 105 年 08 月底扶養比概況

(五)北屯區教育程度

北屯區民國 104 年底滿 15 歲以上人口為 225,515 人，占總人口數 85.05%，教育程度整體又以男性較高。其中又以大專程度以上 114,001 人，占 50.55% 為最高，其次為高中職程度 71,880 人，占 31.88%；顯示隨著教育的普及化，北屯區人口素質有一定之水準，顯示消費者對於市場之各方面亦相對有較高之需求，如環境、清潔等。

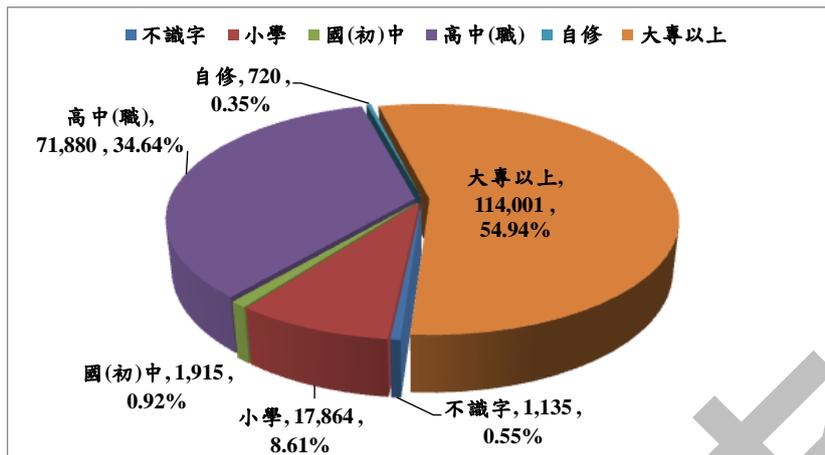


圖3-4 民國 104 年底北屯區現住人口之教育概況

資料來源:臺中市北屯區公所，民國 104 年臺中市北屯區人口統計分析，出版年 105 年 06 月。

二、北屯區零售設施現況分析

針對臺中市零售業發展與趨勢現況進行瞭解，藉以掌握市場發展態勢，選擇符合地區之目標市場。

(一)臺中市零售設施發展現況

依據臺中市政府主計處 100 年臺中市工商及服務業普查總報告資料顯示，北屯區因人口稠密，以內需為主之商業發展較為成熟，場所單位 1 萬 3,424 家或占 8.03%居本市第 2 位，從業員工 6 萬 1,573 人或占 6.11%居臺中市第 6 位，創造生產總額 1,276 億元或占 4.23%，以批發業及專門營造業為主要發展產業。

表3-5 臺中市主要行政區之工商及服務業場所單位經濟概況

行政區	年底場所單位數		年底從業員工數		全年生產總額		主要發展產業 (生產總額占該行政區 比率)(%)
	(家)	與 95 年底增 減比較(%)	(人)	與 95 年底增 減比較(%)	(百萬元)	與 95 年底增 減比較(%)	
西屯區	15,893	15.12	133,710	11.58	539,542	34.05	電子零組件製造業(22.88%) 機械設備製造業(9.58%)
北屯區	13,424	11.25	61,573	5.40	127,550	36.15	批發業(18.84%) 專門製造業(8.66%)
大里區	12,493	14.15	64,136	9.08	149,776	25.91	金屬製品製造業(19.31%) 機械設備製造

行政區	年底場所單位數		年底從業員工數		全年生產總額		主要發展產業 (生產總額占該行政區 比率)(%)
	(家)	與 95 年底增 減比較(%)	(人)	與 95 年底增 減比較(%)	(百萬元)	與 95 年底增 減比較(%)	
							業(17.59%)
南屯區	11,374	18.80	80,422	38.44	199,899	83.66	批發業 (12.69%) 電腦、電子產品 及光學製品製 造業(8.34%)
豐原區	11,110	5.07	48,466	-5.42	112,251	14.37	機械設備製造 業(14.35%) 金屬製品製造 業(12.87%)
西區	10,649	9.58	68,231	28.16	163,115	44.93	批發業 (14.58%) 金融仲介業 (10.02%)
大雅區	5,548	10.52	45,208	16.54	177,995	58.40	電子零組件製 造業(36.55%) 機械設備製造 業(13.24%)
潭子區	5,460	7.76	63,645	22.13	201,889	33.69	電子零組件製 造業(36.18%) 電腦、電子產品 及光學製品製 造業(24.26%)

備註：「主要行政區」係指場所單位數、從業員工人數及生產總額其中一項個別排名居臺中市前 5 大之行政區。

資料來源：臺中市政府主計處 100 年臺中市工商及服務業普查總報告。

(二)北屯區公有零售市場及公有超級市場現況

有著相當親切人情味的傳統市場，雖仍有其客源需求，然而在眾多零售業態的競爭下逐漸沒落或轉型。北屯區公有零售市場可分為公有零售市場(3 處，不含本計畫 2 處市場用地)、公有超級市場(1 處)、民有零售市場(5 處)、民有黃昏市場(2 處)。

從表 3-6 可知，北屯區現行計有 3 處公有零售市場，其中由 2 處公有零售市場，已依「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託民間經營，分別為東峰市場、后庄市場，皆將原市場攤鋪位規劃轉型為現代市場，如超級市場或單一型態經營；北屯區公有零售市場僅有 1 處目前作為傳

統零售市場使用，為東光市場，計有 117 攤，攤位使用率 95%。

此外在公有超級市場部分，北屯區僅有 1 處，為東正超級市場現行依「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託民間經營，營運狀況良好。

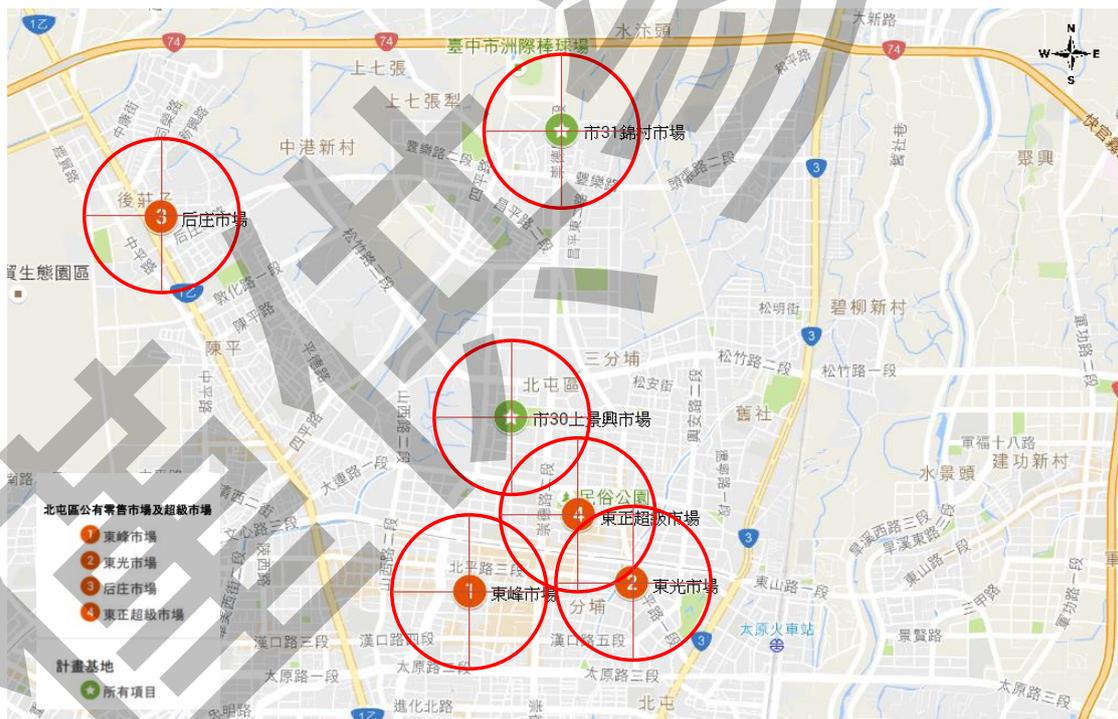
表3-6 北屯區公有零售市場列表

公有市場	東峰市場	東光市場	后庄市場	東正超級市場
土地使用分區	市 33	市 17	市 52	市 18
啟用日	80 年	99 年	70 年	--
建物樓層	B1FL:停車場 1F:市場 2-3F:檔案室 4F:平德里活動中心	1F 市場/可分為 A、B 區、辦公室、倉庫	1-2F:市場 3-4F:鋪位	B1FL:停車場 1-2F:市場 3-4F:平順、平心、平福聯合里活動中心
經營現況	委託民間經營	自治會	委託民間經營	委託民間經營
委外廠商	中礦發展股份有限公司	--	后庄行	全聯實業股份有限公司
委外範圍	B1、1F 攤位區	--	1-2F	B1、1-2F
委外面積(m ²)	1,533.67 m ²	--	1,600.00 m ²	4,015.61 m ²
委外起迄日	103/1/13 108/1/12	--	97/12/1 106/11/30	105/7/4 110/7/3
攤位數/使用率	整場標租 /100%	117 攤 / 95%	整場標租 /100%	整場標租 /100%
攤位類型	寵物生活館	生鮮、花卉、飲食、服飾配件、五金百貨、寢具、熟食等	台糖超市	全聯超市
攤位租金	--	約 1,600 元	--	--
店鋪/出租率	13 間 / 100%	--	--	--
店鋪類型	飲食、花卉、床具、五金日用品等其他	--	超級市場	超級市場
市場營業時間	11:00-21:00	7:00-14:00		8:00-23:00
地址	臺中市北屯區平德里天津路三段 45 號	臺中市北屯區北平路 4 段 68 號	臺中市北屯區庄美街 11-2 號	臺中市北屯區平心里旅順路二段 78 號

公有市場	東峰市場	東光市場	后庄市場	東正超級市場
距離市 31 錦村市場	約 3.5 公里內 (開車約 15 分鐘)	約 3.5 公里 (開車約 10 分鐘)	約 4 公里 (開車約 11 分鐘)	約 3 公里內 (開車約 15 分鐘)
距離市 30 上景興	約 1.5 公里 (開車約 8 分鐘)	約 2 公里 (開車約 10 分鐘)	約 3.2 公里 (開車約 10 分鐘)	約 1 公里 (開車約 5 分鐘)
備註	2-3F 由本市商業科負責管理。 4F 由北屯區公所管理。	--	--	3-4F 由北屯區公所管理。

資料來源:本規劃單位整理自 1.臺中市經濟發展局，市場管理科。2.城農，市場導覽，北屯區，<http://ufntxzls.weebly.com/>。3.維基百科臺中市傳統市場列表。

此外為了解各公有零售市場、超級市場與計畫基地之關係，本計畫依各市場服務範圍進行分析，由圖 3-5 可知市 31 錦村市場較不受其他公有零售市場之競爭影響，市 30 上景興市場服務範圍則與東正超級市場重疊。



東峰市場



東光市場



后庄市場



東正超級市場

圖3-5 北屯區公有零售市場分布圖

資料來源:1.分布圖本規劃單位繪製，其服務範圍係依據都市計畫市場用地服務範圍 400 公尺，本計畫調整為 500 公尺。2.現況照片本計畫 105.11.03 拍攝及 google 街景圖。

(三)民有零售市場

從表 3-7 可知，北屯區現行計有 4 處民有零售市場，分別為松竹、建昌、北屯、軍功市場。各民有市場經營時間以早市為主，其中北屯及軍功市場經營現況為佳，且建築形式是以住宅結合市場的模式為主；經營現況較不佳的為松竹與建昌市場。

表3-7 北屯區民有零售市場列表

民有市場	松竹市場	建昌市場 (四民市場)	北屯市場	軍功市場
土地使用分區	市 5	市 27	住宅區	市 102
經營現況	市場與住宅結合，屬於供給社區型市場	小型市場	市場與住宅結合，屬於供給社區型市場，屬於消費偏高的市場之一	市場與住宅結合，屬於供給社區型市場
營業時間	07:00-12:00	07:30-12:00	08:30-12:00	07:00-12:00
攤(鋪)位總數	161 攤	45 攤	270 攤	82 攤
攤(鋪)位使用數	61 攤	31 攤	224 攤	15 攤
空攤(鋪)位數	100 攤	14 攤	26 攤	17 攤
攤(鋪)位使用率	38%	69%	83%	79%
攤(鋪)位租金	約 1,000 元		約 4,00-8,500 元	約 4,000-5,000 元
攤位類型	生鮮、花卉、飲食、服飾配件、五金百貨、水果、熟食等	花卉、生鮮蔬果、服飾、飲食、熟食等	生鮮、花卉、飲食、服飾配件、五金百貨、水果、通訊、美容美體、中藥行、熟食等	蔬菜、服飾、南北雜貨、水果、生鮮、熟食等
地址	臺中市北屯區松竹路二段 54 號	臺中市北屯區昌平路二段 51 號	臺中市北屯區進化北路 3 號	臺中市北屯區東山路 1 段 325 巷 29 號
距離市 31 錦村市場	約 2.5 公里內 (開車約 10 分鐘)	約 1 公里 (開車約 5 分鐘)	約 5 公里 (開車約 15 分鐘)	約 7 公里內 (開車約 10 分鐘)
距離市 30 上景興	約 1.5 公里 (開車約 5 分鐘)	約 2 公里 (開車約 10 分鐘)	約 3 公里 (開車約 10 分鐘)	約 5 公里 (開車約 15 分鐘)

資料來源:本規劃單位整理自 1.臺中市經濟發展局，市場管理科。2.城農，市場導覽，北屯區，<http://ufntxzls.weebly.com/>。3.維基百科臺中市傳統市場列表。

此外從圖 3-6 可知市 31 錦村市場與建昌市場之服務範圍重疊，而市 30 上景興則無與其他民有零售市場服務範圍重疊。



圖3-6 北屯區民有零售市場分布圖及現況圖

資料來源:1.分布圖本規劃單位繪製，其服務範圍係依據都市計畫市場用地服務範圍 400 公尺，本計畫調整為 500 公尺。2.現況照片本計畫 105.11.03 拍攝及 google 街景圖。

(四)其他類型市場

從表 3-8 可知，北屯區現行計有 4 處其他類型之市場，分別為四張犁、昌平市場、新一點利、同榮黃昏市場。此四處市場經營時間約 14:00~19:00 以上班族及周邊住戶為主要消費族群，攤位規劃類型，包含飲食、生鮮蔬果、熟食、花卉

等，其中經營規模較大的為新一點利黃昏市場，共計有 210 攤位，使用率為 96%。

表3-8 北屯區民有黃昏市場列表

民有市場	四張犁黃昏市場	昌平市場 (金谷市集)	新一點利黃昏市場	同榮黃昏市場
經營現況	1F 鐵皮屋	市集攤販集中區	1F 鐵皮屋	1F 鐵皮屋
攤(鋪)位總數	60	97	210	19
攤(鋪)位使用數	53	95	202	12
空攤(鋪)位數	7	2	8	7
攤(鋪)位使用率	88%	98%	96%	63%
攤(鋪)位租金	--	約 200~500 元/日	約 600~1,000 元/日	
攤位類型	飲食、生鮮蔬果、熟食、花卉等	飲食、水果、肉品、服飾、蔬果、熟食等	服飾、珠寶玉器、熟食、生鮮蔬果、飲食、飾品等	蔬果、熟食、飲食等
地址	臺中市北屯區四張犁統一市場	臺中市北屯區昌平路2段金谷巷	臺中市北屯區遼寧路一段376號	臺中市北屯區同榮路172號
距離市 31 錦村市場	約 1.3 公里內 (開車約 5 分鐘)	約 2.4 公里 (開車約 8 分鐘)	約 3.3 公里 (開車約 11 分鐘)	約 3.7 公里內 (開車約 11 分鐘)
距離市 30 上景興	約 1.8 公里 (開車約 6 分鐘)	約 1 公里 (開車 5 分鐘)	約 2.2 公里 (開車約 8 分鐘)	約 3.7 公里 (開車約 10 分鐘)
備註		臺中市政府輔導		

資料來源:本規劃單位整理自 1.臺中市經濟發展局，市場管理科。2.城農，市場導覽，北屯區，<http://ufntxzls.weebly.com/>。3.維基百科臺中市傳統市場列表。



四張犁
黃昏市場



昌平市場
(金谷市集)



新一點利
黃昏市場



同榮
黃昏市場

圖3-7 北屯區其他類型市場分布圖及現況圖

資料來源:1.分布圖本規劃單位繪製，其服務範圍係依據都市計畫市場用地服務範圍400公尺，本計畫調整為500公尺。2.現況照片本計畫105.11.03拍攝及google街景圖。

由上述綜整，可知不論是公有、民有零售市場在國內的城市化發展，消費者對於基本層面的城市生活消費品是非常關注和渴望的，而手中不多的可支配貨幣迫使消費者只能更多的選擇那些價廉且物相對也美的商品。而以商品齊全、價格低廉為特色的超市或大賣場自然佔據市場先機。因此目前在國內的各個業態中，超市及大賣場顯然還是佔有其趨勢。

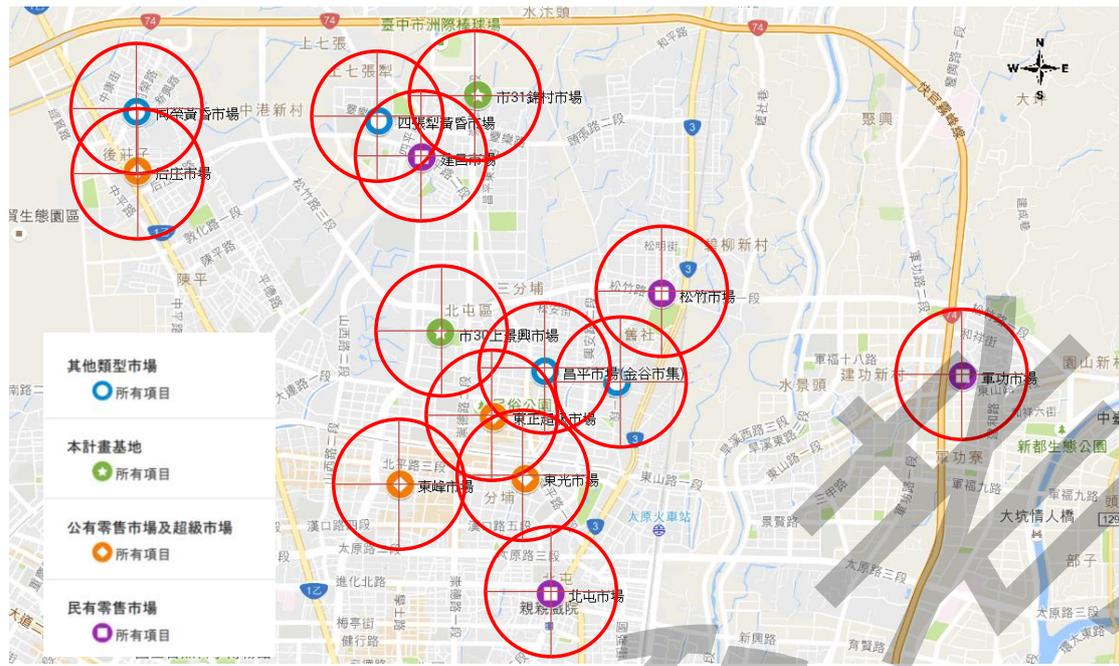


圖3-8 北屯區各類型零售市場分布圖

(五)北屯區商圈發展現況

北屯區商業如昌平皮鞋商圈、天津路商圈(服飾)、四張犁商圈、後庄商圈、松竹路商圈、大坑商圈等。整體土地使用密度較高，以提供一般日常生活用品、零售用品、餐飲等。



圖3-9 北屯區民有零售市場分布圖

三、北屯區量販店、超級市場現況分析

(一)北屯區量販店現況分析

北屯區目前僅有 1 家量販店(大買家)，且距離本計畫市 31 錦村市場約 5.1 公里(車程時間約 10 分鐘)，距離市 30 上

景興市場約 1.8 公里(車程時間約 8 分鐘)。若擴大範圍市 31 及市 30 周邊量販店尚有家樂福崇德店、大潤發忠明店與家樂福中清店 3 家。

表3-9 北屯區量販店現況分析

量販店		簡介	建築資訊	地址	營業時間
北屯區	大買家 (北屯店)	提供各類民生必需品及餐飲、商店街的複合式量販店	B1F 商店街(10 店家樂福(崇德店))/停車場(汽車 134) 1F 食品賣場/商店街 2F 百貨商場/商店街 3F 商店街/停車場(汽車 129) 4F 停車場(汽車 238)	臺中市北屯區北屯路 370 號	週日至週四 AM08:30~PM 10:00 週五、週六及例假日前一日 AM 08:30~PM11:00
北區	家樂福(崇德店)	臺中市第一家量販店。	機車位 225 汽車位 170	臺中市北區崇德路一段 635 號	週一至週日 AM 09:00~PM 23:00
	大潤發(忠明店)	設置了美食街、主題餐廳、精品專櫃及商店街	B2 停車場(約 113) B1-2F 賣場/美食街/商店街 3-6F 停車場(約 282)	臺中市北區忠明路 499 號	週一至週日 AM 07:00~PM 23:00
西屯區	家樂福(中清店)	--	機車位 240 汽車位 530	臺中市西屯區中清路三段 436 號	週一至週日 AM 09:30~PM 23:00

資料來源:本規劃單位整理。



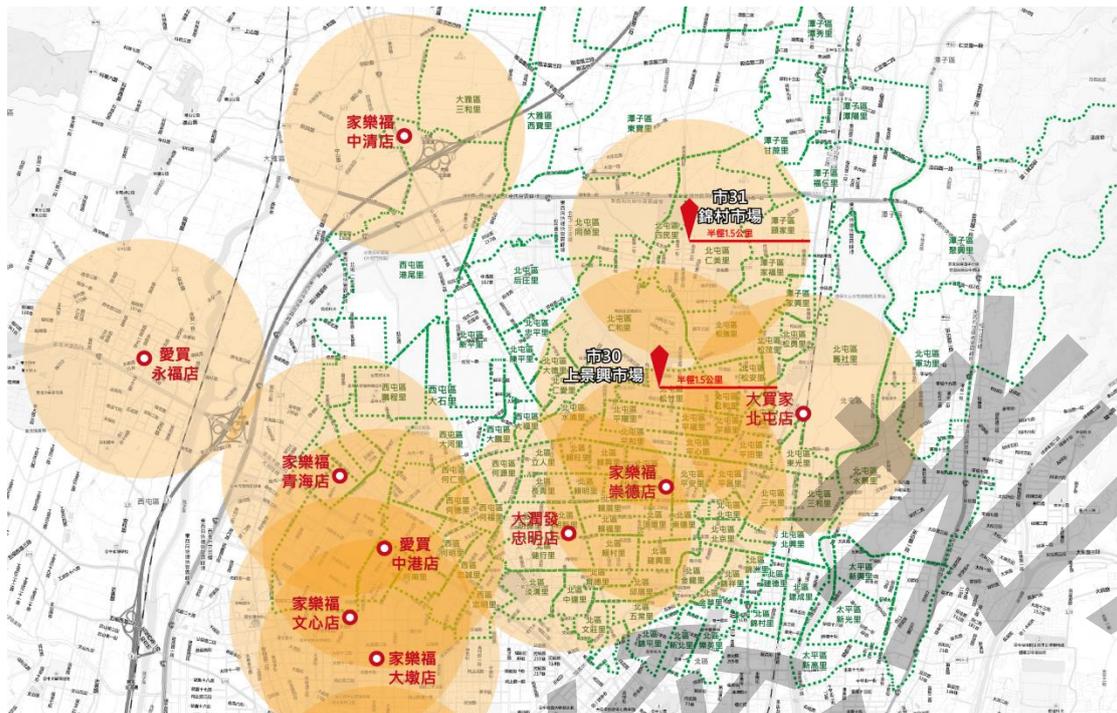


圖3-10 北屯區量販店與周邊量販店分布圖

備註:圓圈範圍直徑 3km。

資料來源:本規劃單位繪製。

(二)北屯區超級市場現況分析

生鮮超市歸屬中型超市，在商品的綜合性、價格的競爭上雖不及於大賣場，但生鮮食品是超市中最具有個性化和特色化的商品，也是最能吸引顧客和集聚顧客的商品。超市的便利性更是相較大賣場最具優勢之處，也因此連鎖超市設立遍布。目前以本基地所在位置為臺中市北屯區，區內較多生鮮超市之廠商為全聯福利中心、楓康超市、裕毛屋、喜美及家樂福便利購等，共 20 家，以下為北屯區生鮮超市分布圖及列表。

表3-10 北屯區超級市場彙整表

名稱	營業時間	地址
1 全聯-東山店	08:00~23:00	臺中市北屯區東山路一段 173 之 1 號
2 全聯-軍功店	08:00~23:00	臺中市北屯區軍功路 2 段 39 號
3 全聯-松竹店	08:00~23:00	臺中市北屯區松竹路二段 178 巷 51 號
4 全聯-大連店	08:00~23:00	臺中市北屯區大連路二段 12 號
5 全聯-北屯店	08:00~23:00	臺中市北屯區北屯路 289 之 10 號
6 全聯-旅順店	08:00~23:00	臺中市北屯區旅順路二段 78 號 1 樓

7	全聯-中清店	08:00~23:00	臺中市北屯區后庄路35巷1號
8	全聯-北屯二店	08:00~23:00	臺中市北屯區北屯路417號
9	全聯-太原店	08:00~22:30	臺中市北屯區太原路3段191-1號
10	全聯-水湳店	08:00~22:00	臺中市北屯區中清路2段392號
11	全聯-松五店	08:00~23:00	臺中市北屯區松竹五路180號
12	全聯-軍太店	08:00~23:00	臺中市北屯區軍功路1段183.185號
13	楓康-東山店	24hr	臺中市北屯區東山路一段235號
14	楓康-敦化店	24hr	臺中市北屯區敦化路一段619號
15	楓康-天津店	24hr	臺中市北屯區天津路3段2號
16	楓康-大連店	24hr	臺中市北屯區大連路三段23號
17	裕毛屋-崇德店	10:00~21:00	臺中市北屯區崇德路二段370號
18	喜美-昌平店	08:00~22:30	臺中市北屯區昌平路3段185號
19	家樂福便利購-崇德店	24hr	臺中市北區崇德路一段635號
20	家樂福便利購-昌平店	24hr	臺中市北屯區昌平路一段105-1號

資料來源:本規劃單位整理。



圖3-11 北屯區超級市場分布圖

資料來源:本規劃單位繪製。

四、市 31 及市 30 周邊店面租金調查

本計畫以市 31 及市 30 進行基地周邊商辦及店面租金調查，主要蒐集各大房仲網站，如 591 租屋網、永慶房屋、信義房屋等。經調查可知，市 31 錦村市場周邊店面租金行情平均為新臺幣

1,042 元/坪；市 30 上景興市場周邊店面租金行情平均為新臺幣 971 元/坪。

表3-11 市 31 及市 30 周邊店面租金調查

區位	仲介網站	路段	店面租金 金額/坪(樓層)
市 31 錦 村 市 場	591 租屋網	崇德路三段	1,017-1,533
	永慶房屋	崇德路三段	744-823
	信義房屋	崇德路三段	758-1,880
	住商不動產	崇德十路一段	788
	平均		每坪 1,042 元
市 30 上 景 興 市 場	591 租屋網	崇德七路	862
		昌平路一二段	600
		崇德路三段	520
		崇德路二段	900
	永慶房屋	文心路三段	1,339
		崇德路三段	1,622
	信義房屋	文心路四段	775
		崇德路二段	783
	好房網	北屯區	1,339
	平均		每坪 971 元

資料來源:本規劃單位彙整 591 租屋網、永慶房屋、信義房屋、好房網、住商不動產。

貳、民眾付費意願調查

本計畫參酌 104 年「臺中市家庭收支訪問調查報告(105 年 10 月出版)」，以瞭解臺中市地區平均每戶家庭收支概況，以作為市場消費型態之參酌，進一步探討消費者對於零售通路之選擇偏好，此外依據臺中市主計處「102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查」資料，瞭解民眾與傳統零售市場的互動關係。

一、104 年臺中市家庭收支訪問調查報告

依據 104 年「臺中市家庭收支訪問調查報告(105 年 10 月出版)」本計畫所在地北屯區係屬於調查範圍之區域二，家庭戶數為 273,445 戶，平均每戶人數為 3.09 人，平均每戶就業人數為 1.38 人。區域二消費支出型態，以住宅、水電瓦斯及其他燃料支出 51,328,080 元，占 24.20% 最高；其次依序為醫療保健支出

33,893,127 元，占 15.98%；食品及非酒精飲料支出 28,903,229 元，占 13.63%；餐廳及旅館支出 25,338,030 元，占 11.95%，而以菸酒及檳榔及家具設備及家務維護占最低。

由此可顯見各項消費內容中，北屯區在基本生活必須項目所占比重較高，此外也隨著地區人口高齡化現象，對於醫療保健之需求日益增加。

表3-12 區域二家庭收支綜整表

區域二(北屯、豐原、大里、太平區)平均每戶家庭收支—104年

單位：新台幣元

家庭戶數	273,445	三、消費支出	212,105,838
平均每戶人數	3.09	1.食品及非酒精飲料	28,903,229
平均每戶成年人數	2.49	2.菸酒及檳榔	2,544,751
平均每戶就業人數	1.38	3.衣著鞋襪及服飾用品	6,085,881
平均每戶所得收入者人數	1.68	4.住宅服務、水電瓦斯及其他燃料	51,328,080
一、所得收入總計	3,09,060,805	(1)房地租及水費	46,406,837
1.受僱人員報酬	164,361,234	(2)電費及燃料	4,921,243
(1)本業薪資	126,136,192	5.家具設備及家務維護	4,655,288
(2)兼業薪資	10,717,220	6.醫療保健	33,893,127
(3)其他收入	27,507,823	7.交通	19,857,914
2.產業主所得	48,443,152	(1)個人交通工具之購置	4,753,224
3.財產所得收入	14,532,302	(2)個人交通設備使用管理及保養費	12,221,947
4.自用住宅設算租金收入	17,954,750	(3)乘交通設備及其他交通服務	1,285,832
5.經常移轉收入	63,760,538	(4)汽、機車保險費	1,596,912
(1)從私人	21,726,749	8.通訊	7,185,779
(2)從政府	12,068,374	9.休閒與文化	11,790,290
(3)社會保險受益	29,517,917	(1)套裝旅遊(不含自助旅遊)	5,412,162
(4)從企業	444,718	(2)娛樂消遣及文化服務	3,098,230
(5)從國外	2,780	(3)書報雜誌文具	1,459,487
6.雜項收入	8,830	(4)教育消遣康樂器材及其附屬品	1,820,421
二、非消費支出	52,987,288	10.教育	8,956,048
1.利息支出	3,284,974	11.餐廳及旅館	25,338,030
2.經常移轉支出	49,702,314	12.什項消費	11,567,415
(1)對私人	12,047,462	可支配所得	256,073,517
(2)對政府	8,136,708	消費支出	212,105,838
(3)社會保險	29,439,633	儲蓄	43,967,679
(4)對國外	78,511	所得總額	323,967,787

資料來源:104 年臺中市家庭收支訪問調查報告(105 年 10 月出版)。

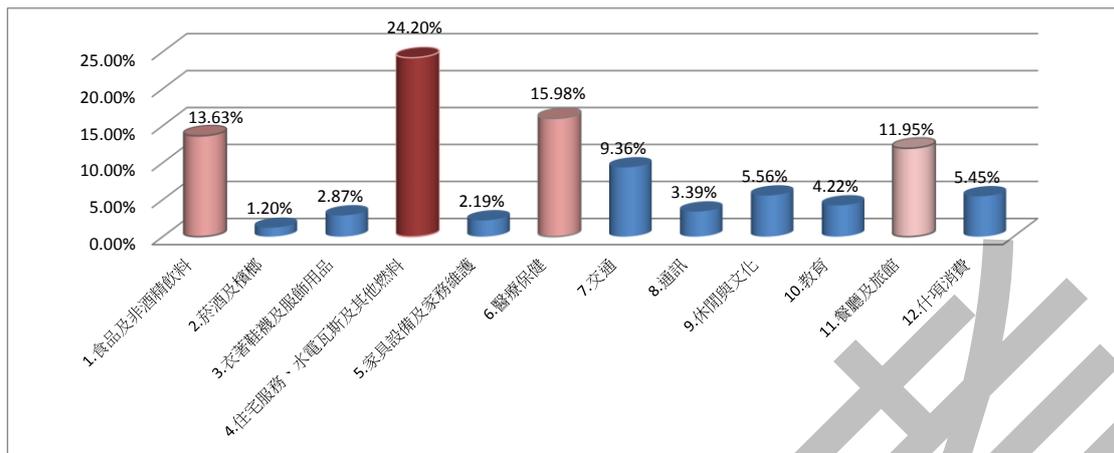


圖3-12 104 年區域二消費支出比率圖

資料來源:本計畫繪製。

二、零售業通路之選擇

依據 AC Nielson 103 年「消費者購物行為報告」調查顯示，有 9 成的消費者仍喜歡在陳列整齊、氣氛愉快的商店購物環境。此外，也觀察到有較多消費者為了省時間而願意支付較高價格，此些面向都顯示消費者雖然在購物上謹慎，但同時也相當在重視商店的氣氛及便利性。此外經濟部的統計資料，公有市場的營業從民國 88 年 965 億，逐年遞減至 102 年已跌至 698 億元，相較於傳統市場的衰退，現代化之超級市場與量販調則分別以每年約 41 億與 167 億穩定成長中。

三、102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查

依據臺中市政府主計處於 102 年以「臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查」之資料，針對臺中市民前往傳統零售市場之「動機」，以及對於傳統零售市場之「交通與停車」、「硬體」及「商品」的觀點進行分析，以及「臺中市民最常前往採買蔬果魚肉及其它民生必需品之地點」及「民眾很少前往公有零售市場原因」進行分析。

在民眾前往傳統零售市場消費的原因之中，以「距離近」(56.8%)的比率最高，其次為「商品豐富、貨物齊全」(27.9%)。

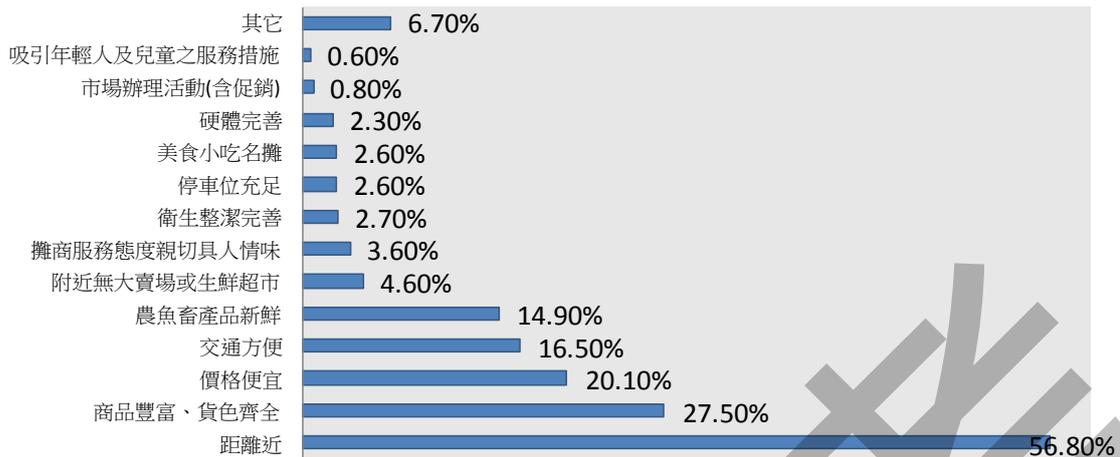


圖3-13 民眾至臺中公有零售市場消費原因分析圖

資料來源：102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查。

而在交通與停車，有 42.3% 的民眾持負面評價，正面評價為 23.6%，普通則有 28.8%。持負面評價的民眾認為應該改善項目，以「停車位不足」的比率最高(80.5%)，其次為「攤商占用路面，人車通行困難」(51.9%)。

交通及停車滿意度分析表



交通及停車應改進之項目

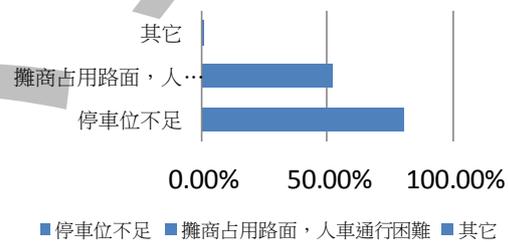
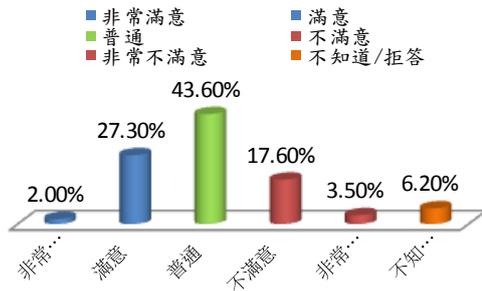


圖3-14 公有零售市場民眾滿意度調查-交通與停車

資料來源：102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查。

硬體方面，有 29.3% 的民眾持正面評價，43.6% 民眾表示普通，21.1% 的民眾持負面評價。持負面評價之民眾，又以「空間設計不良」(55.3%) 的比率最高，依序還有「走道有坑洞或容易滑倒」(40.5) 及「照明或採光不良」(35.1%)。

硬體方面滿意度分析表



硬體方面應改進之項目

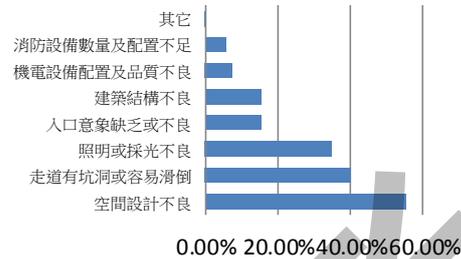


圖3-15 公有零售市場民眾滿意度調查-硬體設備

資料來源：102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查。

在商品的部分，「價格」上有 35.3% 民眾持正面評價，42.6% 民眾表示普通，持負面評價民眾有 13.1%。「魚畜產品新鮮度」則有 49.3% 民眾持正面，35.9 民眾表示普通，僅有 3.4% 民眾持負面評價。「商品種類及貨色齊全度」有 58.8% 民眾持正面評價，28.4% 民眾表示普通，8.4% 民眾持負面評價。

■ 非常滿意 ■ 滿意 ■ 普通 ■ 不滿意 ■ 非常不滿意 ■ 不知道/拒答

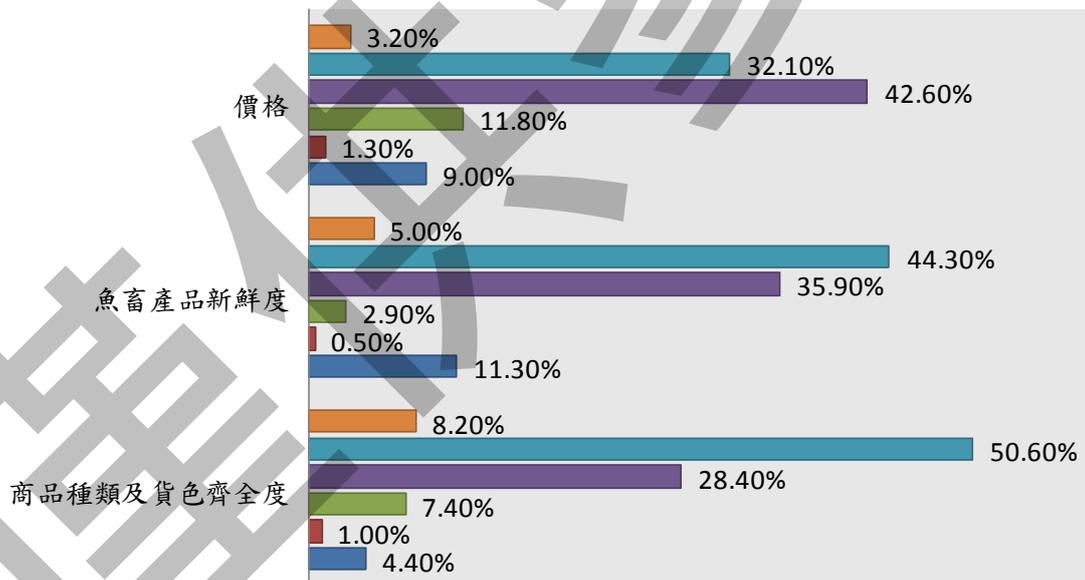


圖3-16 公有零售市場民眾滿意度調查-商品

資料來源：102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查。

另外在「民眾最常採買蔬果魚肉及其它民生必需品之地點」的調查，38.7% 的民眾表示會前往公有零售市場採買，20.2% 的民

眾會前往民營零售市場(含黃昏市場)，超市則有 19.7%，大賣場的部分則有 15.9%。

民眾最常採買蔬果魚肉及其它民生必需品地點分析

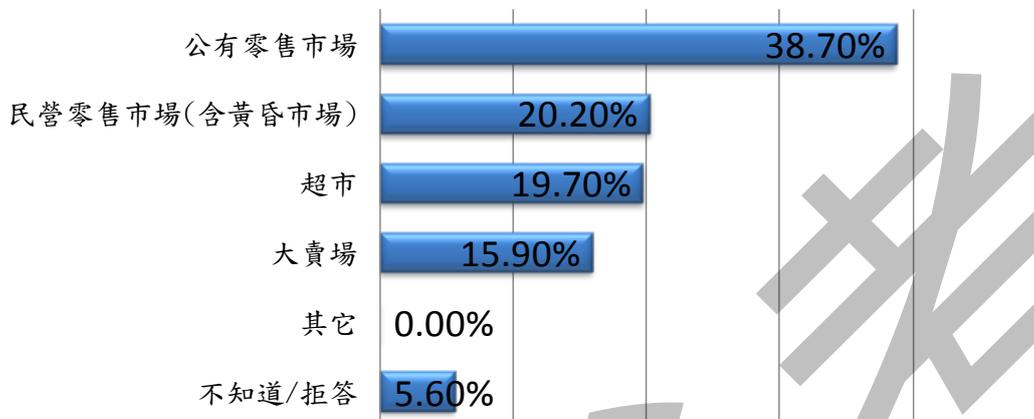


圖3-17 民眾最常採買蔬果魚肉及其它民生必需品分析

資料來源：102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查。

最後關於「民眾很少前往公有零售市場消費的原因」，根據受訪民眾表示的原因中，以「營業時間只有早上，上班族無法消費」(20.9%)為最高，其次為「距離太遠」(20.4%)，再其次為「停車不便」(12.6%)。

民眾很少去臺中市公有零售市場消費原因分析表



圖3-18 民眾很少去臺中公有零售市場消費原因分析

資料來源：102 年臺中市公有零售市場消費環境滿意度民意調查。

四、民眾消費意願分析

臺中市未來家庭結構的改變以及基本薪資的提升，可以預期民眾的消費力朝向逐漸提升的趨勢，而民眾的消費型態則應不會有明顯的改變。

而在民眾與公有零售市場的互動關係，則可以明顯得出一項重要的訊息，那便是「位置」的因素。過半數前往公有零售市場進行消費的受訪民眾皆表示，會前往公有零售市場消費乃是因為距離較近的關係，也就是說因為距離而帶來的便利性大幅影響民眾前往購物的意願與決策。

另外針對「很少前往零售市場消費」的民眾所做的調查則明顯的點出了傳統市場的一大問題，就是「營業時間」，尤其是現代的家庭組成通常是雙薪的小家庭，因為上班的時間與市場的營業時間相互衝突，對於有意願前往消費的民眾而言是重要的問題。

最後，在民眾表示不滿意內容的項目之中，又以硬體設備最為高，而其中又以與「人身安全」相關的意見最為重要，如「走道有坑洞，或容易滑倒」、「建築結構不良」、「機電被配置及品質不良」及「消防設備數量及配置不良」等問題，這類的問題都需要審慎的檢討，但是這卻也點出了公有零售市場目前所面對的不論是管理問題或是硬體維護修繕的不足。

第二節 供需預測分析

本計畫透過相關調查獲得北屯區基礎資料後，將針對實際需要以及相關的現實環境因素，運用現有的資料、相關發展經驗，對北屯區未來不論是市場發展或未來規劃的趨勢作出分析與判斷，提供可靠依據並成為未來發展基底。

壹、設施需求量推估

一、北屯區人口成長趨勢推估

北屯區人口由民國 95 年底 236,669 人，每年人口年平均成長率約 1.31%，至 104 年底人口數成長至 265,159 人，顯示北屯地區消費力及需求也相對成長。105 年 8 月止總人口數以達 268,640 人成長率約 1.01%，此外根據市府民政局人口統計系統中，北屯

區戶數比例達 10.3%，為全市之冠；人口數佔全市總人數 9.74%，亦為全市最多，整體人口增加率亦為全市各區之首(2.01%)。

二、北屯區家庭消費能力推估

城市人均消費力(PCP)值為一個衡量城市人均消費力之指標，算出 PCP 值之後與城市人口數之乘積即為城市消費力(CCP)。根據消費者信心之 103 年臺灣地區城市消費力指數研究報告顯示，五都之消費力指數 CCP 排行皆相同，依序為臺北市、新北市、高雄市、臺中市及臺南市；而五都之消費力指數 PCP 排行在 103 年則稍有不同，依序為臺北市、高雄市、新北市、臺中市及臺南市。於 103 年全臺灣消費力指數排名前 20 大鄉鎮區中臺中市北屯區如下表所示為第 19 名城市消費力(CCP)高達 674 億元而城市人均消費力(PCP)則有 262,850 元。

表3-13 103 年全臺灣消費力指數排名前 20 大鄉鎮區-依 CCP 順序

縣市	鄉鎮區	CCP 排名	CCP(億元)	PCP(元)
新北市	板橋區	1	1,383	241,655
臺北市	大安區	2	1,213	387,116
桃園縣	桃園市	3	1,101	265,115
臺北市	士林區	4	1,061	366,074
臺北市	內湖區	5	1,048	370,070
臺北市	文山區	6	1,036	381,478
新北市	中和區	7	1,032	257,849
新北市	新莊區	8	1,018	234,244
高雄市	三民區	9	985	282,709
臺北市	中山區	10	985	430,057
桃園縣	中壢市	11	976	257,461
新北市	三重區	12	968	247,923
臺北市	北投區	13	948	370,963
臺北市	信義區	14	899	393,111
臺北市	松山區	15	811	385,453
臺北市	萬華區	16	782	404,466
新北市	新店區	17	743	270,480
高雄市	鳳山區	18	740	209,871
臺中市	北屯區	19	674	262,850
新竹市	東區	20	667	325,532

資料來源:103 年臺灣地區城市消費力指數研究報告。

由上述可知北屯區於近年來不只是人口呈現成長趨勢，於消費能力上亦有驚人的成績，然而北屯地區目前極度欠缺具規模或是名氣之購物中心或量販店。臺灣目前僅 75 家購物中心、45 家百貨公司以及 120 家量販店，北屯區未來在此相關產業上極具發展空間。

三、量販設施發展趨勢推估

103 年臺灣便利商店正式突破 1 萬家，依據經濟部統計處統計，臺灣綜合商品零售業營業額逐年增加，至 103 年達到新臺幣 1.11 兆元。然就綜合商品零售業分為百貨公司業、超級市場業、便利商店業、零售式量販業、其他綜合商品零售業等各個項目來看，零售式量販業之營收占比從 20.3% 高峰，下滑至 103 年 15.9%，其他綜合商品零售業也從 20.9%，下滑至 15.2%，百貨公司業、超級市場業之比重成長幅度在 1%~2.5% 間，成長空間較大則為便利商店業，從 20% 增加至 26.1%。

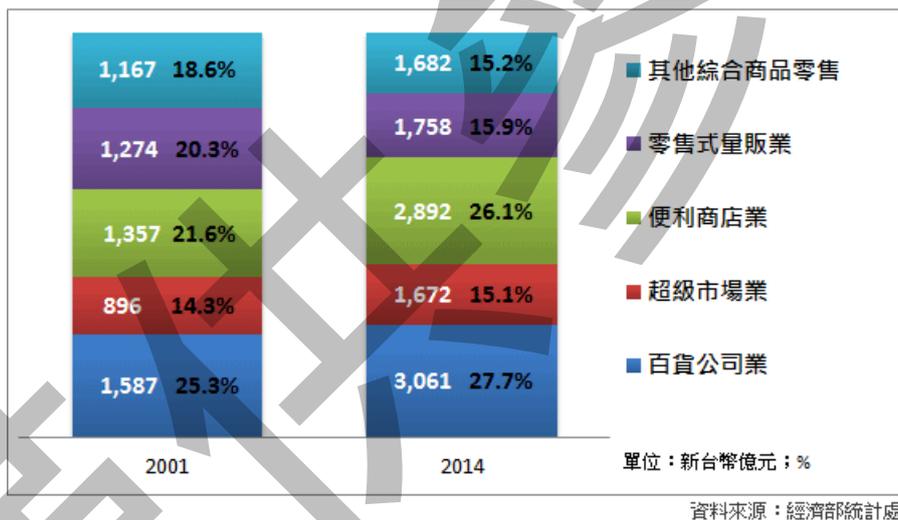


圖3-19 90、103 年綜合商品零售業營業額及零售業占比圖

依據「臺灣地區大型企業排名 TOP5000」統計，近五年該產業前 5 名為家福（家樂福）、好市多(Costco)、大潤發流通(大潤發)、遠百企業(愛買)、特力屋。

量販店有別於超級市場為『一次購足』、『價格低廉』為其主要吸引客戶的地方，隨著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，量販店透過大量的採購，可提供物美價廉食品外，同時亦提供基本日常家庭用品。另外也可配合職業婦女(上班族)的購物時間，所以量販店已成為目前較普遍的一種

消費市場。北屯區目前只有一間量販店型態之商業設施，故在需求量及消費力均達一定水準之情況下，仍有許多發展的空間。

表3-14 98 至 102 年量販店業排名

排名	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
1	家福	家福	家福	家福	家福
2	好市多	好市多	好市多	好市多	好市多
3	大潤發流通事業	大潤發流通事業	大潤發流通事業	大潤發流通事業	大潤發流通事業
4	遠百企業	遠百企業	遠百企業	遠百企業	遠百企業
6	特力屋	特力屋	特力屋	特力屋	特力屋
7	潤泰創新國際	潤泰創新國際	大買家	大買家	大買家
8	台灣糖業	台灣糖業	台灣糖業	台灣糖業	台灣糖業
9	潤泰全球	潤泰全球	潤泰全球	潤泰全球	潤泰全球
10	倍適得電器	倍適得電器	潤泰全球	興業建設	興業建設

資料來源:臺灣地區大型企業排名 TOP5000 研究。

貳、設施規模預測

量販購物中心是指在當地貿易區域市場內之商用建築物，為了負責與其內部之所有店鋪的溝通、協調以及管理，組織成一經營運作單位；此單位提供其中所有店鋪足夠的停車空間。

一、各量販購物中心類型

(一)鄰里量販購物中心

鄰里量販購物的總營業面積為 1400~4200 坪左右，其中最主要的承租者為超級市場。有些購物中心則會引入藥局或家庭用品及維修店當成第二大承租者。鄰里購物中心(Neighborhood center)內之業種，包括自助洗(乾)衣店、錄影帶店、家庭用品店以及餐飲店等，約 10~30 家不等，主要設置目的是為了提供鄰近居民便利的生活需求與服務。此類購物中心總服務人口為 1 萬人左右，大約 10 分鐘以內的車程可到達，其所提供的停車數量約為 50~100 部左右。

(二)社區量販購物中心

社區量販購物中心(Community center)的總營業面積大約為 4200~11200 坪，其主力承租者為一小型百貨公司，以及由超級市場、藥局、家庭用品店及其他店鋪組合而成。在此購物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 20~40 家左右。社區購物中心的服務人口大約為 4 萬人左右，往來車程約 15 分鐘可到達，並設有 100~400 個停車位供消費者與商家使用。

(三)區域量販購物中心

區域量販購物中心(Regional center)的總營業面積為 11200~28000 坪左右，主力承租者至少為 1 家大型百貨公司，其中包含流行商品、禮品、一般商品以及餐廳等，總店鋪家數為 40~130 家左右。此類型購物中心所服務的人口總數在 10 萬人左右，設有 500~2000 部小型車的戶外停車空間供大眾使用，並有劃設專供殘障者的車位，大約 20 分鐘內的車程即可到達。

(四)超大型量販購物中心

超大型量販購物中心(Superregional center)的總營業面積在 28000 坪以上，主要的主力承租者為 4 家以上的百貨公司，並有 100 家以上的小型店鋪。此類型的購物中心所提供的服務範圍在 10 萬人以上，並提供 2000 部以上的停車位供消費者及廠商使用，最慢行駛半個小時便可到達。

二、基地開發規模分析

本計畫市 31 錦村市場及市 30 上景興市場所在地，北屯區人口較密集並呈現穩定成長趨勢，依據基地最大量體開發規模分析，類似於社區型量販中心為主，服務範圍約車程 15 分鐘為主。

市 31 基地面積為 8,630.30 平方公尺，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 240%，最大可建築面積為 4,315.15 平方公尺，最大容積面積為 20,712.72 平方公尺。

表3-15 市 31 錦村市場開發規模分析

項目	地號	面積(m ²)	土地分區	法定建蔽率	法定容積率	允建最大建築面積(m ²)	允建最大容積面積(m ²)
1	仁美段 1701	8,630.30	市場用地	50%	240%	4,315.15	20,712.72
合計		8,630.30					

資料來源:本規劃單位分析。

(一)市 30 上景興市場

市 30 基地面積為 7,864.72 平方公尺，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 240%，最大可建築面積為 3,932.36 平方公尺，最大容積面積為 18,875.33 平方公尺。

表3-16 市 30 上景興市場開發規模分析

項目	地號	面積(m ²)	土地分區	法定建蔽率	法定容積率	允建最大建築面積(m ²)	允建最大容積面積(m ²)
1	崇德段 336	7,864.72	市場用地	50%	240%	3,932.36	18,875.33
合計		7,864.72					

資料來源:本規劃單位分析。

第三節 市場競爭力分析

壹、競爭對手界定

一、北屯區及周邊現有量販店營運者

(一)家樂福

家樂福於 48 年創立於法國，52 年第一家量販店於法國開幕，88 年與 Promodes 合併成為歐洲第一、世界第二大零售集團。目前臺中市共有九間量販分店。

(二)大買家

「大買家股份有限公司」成立於 82 年，資本額為新臺幣壹拾參億貳仟萬元整，由中陽集團及中部知名建商創立，83

年大里國光店開幕，85 年北屯店，88 年高雄店(金銀島購物中心)正式營業，引進連鎖智能電腦營運管理系統，並由專業團隊經營管理，以提供各類民生必需品及餐飲、商店街的複合式量販店，滿足消費者一次購足，應有盡有的量販百貨大賣場。目前臺中僅 2 家分店，其中一間即為北屯店。

(三)大潤發

「大潤發流通事業股份有限公司」成立於 85 年，由由潤泰企業集團總裁尹衍樑所創設。於 90 年與法國具有 45 年零售流通業經驗的法商歐尚集團合資，引進更具國際觀的營運管理模式。目前臺中僅 1 家分店，位於忠明路 499 號，營業面積為 4,500 坪。

貳、競爭影響分析

一、SWOT 分析

SWOT 分析為透過計畫內部優劣、外部環境綜合分析與威脅，分析本計畫優勢(Strength)、劣勢(Weaknesses)、服務市場之機會(Opportunities)與威脅(Threats)，進行分析與營運定位，本計畫市 30 與市 31，SWOT 分析下表。

表3-17 市 30 及 31 綜合 SWOT 分析表

優勢	劣勢
1.增加多元服務項目 2.提供一次購足的需求 3.物價趨於合理 4.大眾運輸發展健全	1.競爭激烈。 2.價格競爭。 3.建造規模因基地而受限。
機會	威脅
1.基地周邊未有同性質商業設施 2.購物環境及衛生條件優於傳統市場。 3.設於住宅區周邊。 4.洲際棒球場立體停車場興建。	1.超級市場業之影響。 2.原有道路系統容量恐不足。 3.品牌化策略不足。 4.專業領域人員不足。

資料來源:本規劃單位分析。

二、SWOT 問題、課題與對策

依據 104 年經濟部統計資料指出，國內綜合商品零售業全年度營業總額達到 11,505 億元，營業額創下近十年新高，整體營

業額佔零售業 28.6%。然而因近年總體景氣衰退，民間消費力趨緩，營收年增率呈微幅下滑趨勢，年增長率為 4.03%。

觀察 104 年綜合商品零售業營收結構上，以百貨公司業營業額佔比 27.68% 為最高(營業額 3,185 億)，其次為連鎖式便利商店業 25.64%(營業額 2,950 億)，零售量販業 15.91%(營業額 1,829 億)、超級市場業 15.7%(營業額 1,804 億)、其他綜合零售業 15.1%(營業額 1,736 億)。超級市場業近年因應消費趨勢，調整經營策略效果顯著，使 104 年年度營收成長幅度高達 7.89%，位居綜合商品零售業之冠，百貨公司藉由週年慶促銷活動及櫃位改裝、品牌調改，營收成長率亦達 4.03% 緊追在後。

然而現況零售商業型態多元、商圈嚴重重疊，各型態彼此呈現很強的替代性，量販業汰弱存強的趨勢也將更為明顯，未來發展仍面臨嚴峻的挑戰。除了想盡辦法積極向外擴張成長外，更要建立自家品牌地位，除了低價策略繼續執行，也須採行合併或策略聯盟的模式，降低成本、提昇服務品質，建立完整的供應商、互惠價值鏈。

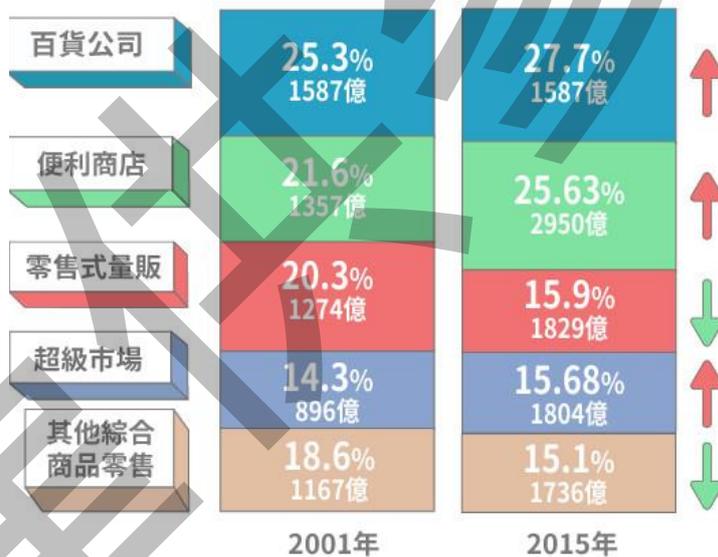


圖3-20 90 年及 104 年綜合商品零售業營收結構圖

第四節 投資意願調查

本計畫為市場用地，除探詢量販店與相關零售市場之潛在廠商投資意願外，另針對壽險類(金融與保險業)、旅館業(飯店業與酒店業)、建設類(建設公司與營造)、百貨業(大遠百、中友與新光)、運

動類（運動零售）、醫療類（醫院）、文創（文化藝術）等作為可能之潛在投資廠商。

壹、潛在投資廠商相關意見

綜合各廠商之意見及回覆，有 2 間曾接觸或參與公有零售市場之投資或建設另外 2 間則無經驗。4 間廠商都有進一步或評估參與投資意願。其中有意投資市 31 錦村市場的廠商有 2 間，另外 2 間則還在評估中。4 間廠商希望本計畫 2 處市場用地委外建議模式採各別招商。

潛在投資廠商認為市 30(上景興市場)適合之經營項目可為超級市場、量販店、專賣店、宴會廳及護理機構，而市 31(錦村市場)適合之經營項目為超級市場、量販店、專賣店、宴會廳、護理機構及旅館其比重如下圖所示

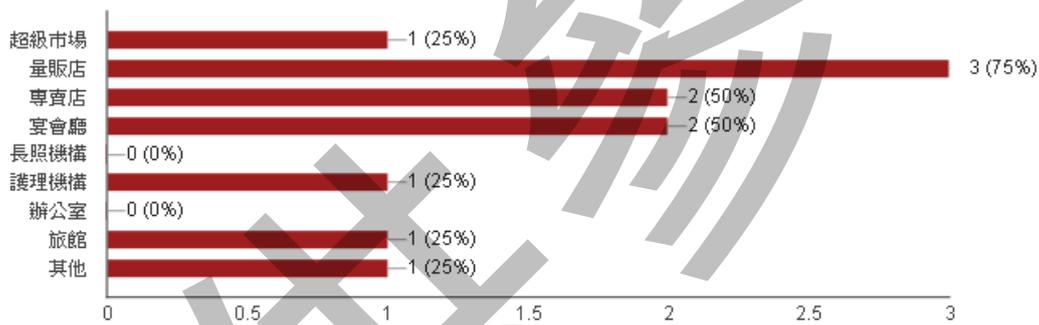


圖3-21 市 31 錦村市場適合之經營項目表

資料來源:本規劃單位潛在投資廠商問卷調查分析。

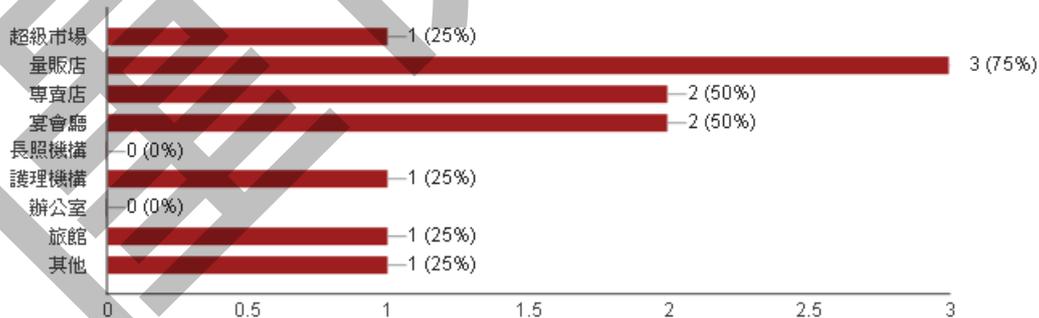


圖3-22 市 30 上景興市場適合之經營項目表

資料來源:本規劃單位潛在投資廠商問卷調查分析。

第五節 開發定位及策略

壹、國內市場 BOT 案例分析

自民國 89 年前後，政府開始以 BOT 案方式吸引民間企業挹注資金來推動公有市場用地之興建，至今有已順利招商，而議約、興建中和已興建完成，或正處於進行前置作業階段之案例，亦有未能順利招商而終止之案例。本節彙整國內經規劃並公告的市場用地 BOT 案例進行說明，並依其經驗進行分析導致成功與失敗之因素。

表3-18 國內市場用地 BOT 成功案例

案件名稱		目前階段
1	臺中市「市 80」公有市場用地獎勵民間開發經營招標案	已興建完成
2	臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案	已興建完成
3	臺中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案	已興建完成
4	民間參與臺北市公有江南市場興建暨營運案	已興建完成
5	臺北市公有中崙市場 BOT 案	已興建完成
6	新竹市示範市場綜合大樓興建營運移轉案	已興建完成
7	民間自行規劃參與高雄市左營區灣市 2 市場用地及停 2 停車場用地 BOT 公共建設案	興建中
8	高雄市左營區灣市 38 市場用地及廣場兼停車場用地興建營運移轉案	前置作業計畫階段

表3-19 國內市場用地 BOT 失敗案例

案件名稱		目前階段
1	新北市新莊區興化市場興建營運及移轉案	終止
2	新北市八里區龍形市場興建營運暨移轉案	
3	嘉義縣治特區太保市場 BOT 開發經營案	
4	嘉義縣治特區朴子市場 BOT 開發經營案	
5	高雄市原市 48 及 01-7-停-04 民間自行規劃申請參與公共建設興建營運移轉案	
6	高雄縣鳳山市中崙市場暨停車場用地 BOT 開發計畫前置作業	

一、成功案例

(一)臺中市「市 80」公有市場用地獎勵民間開發經營招標案

市 80 由臺灣家樂福股份有限公司，開發結合市場購物、日用、精品商店街、兒童用品百貨、美容 SPA 沙龍及休閒娛樂等多功能之大型賣場。汽車停車位 639 輛，機車停車位 355 輛。

表3-20 臺中市「市 80」公有市場用地簡介

項目	內容
投資金額	16.3 億元
特許年期	50 年(92.11.25~142.11.24)
營運機構	臺灣家樂福股份有限公司
開發權利金	2.2 億元
土地租金	每年約 8,545,684 元
民間參與方式	BOT



圖3-23 臺中市「市 80」公有市場用地現況

(二)臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案

由國泰人壽保險股份有限公司承攬開發，IKEA 瑞典宜家家居承租使用，基地面積 20,117.26 平方公尺。依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建地下 2 層、地上 4 層之現代化零售商場，多數空間由 IKEA 承租，以專業之家具及居家用品大型量販商場呈現。總樓地板面積 69,486.74 平方公尺，商場使用面積為 26,563.52 平方公尺，地下樓層及 1F 部分空間作為停車使用，汽車停車位 492 輛、機車停車位 570 輛。經營項目包含家具、家飾、兒童、生活用品零售、異國美食、餐廳等。

表3-21 臺中市「市 81」公有市場用地簡介

項目	內容
投資金額	18.6 億元
特許年期	30 年(101.5.23~131.5.22)
營運機構	國泰人壽保險股份有限公司
開發權利金	4.2 億元
土地租金	每年約 14,256,038 元
民間參與方式	BOT

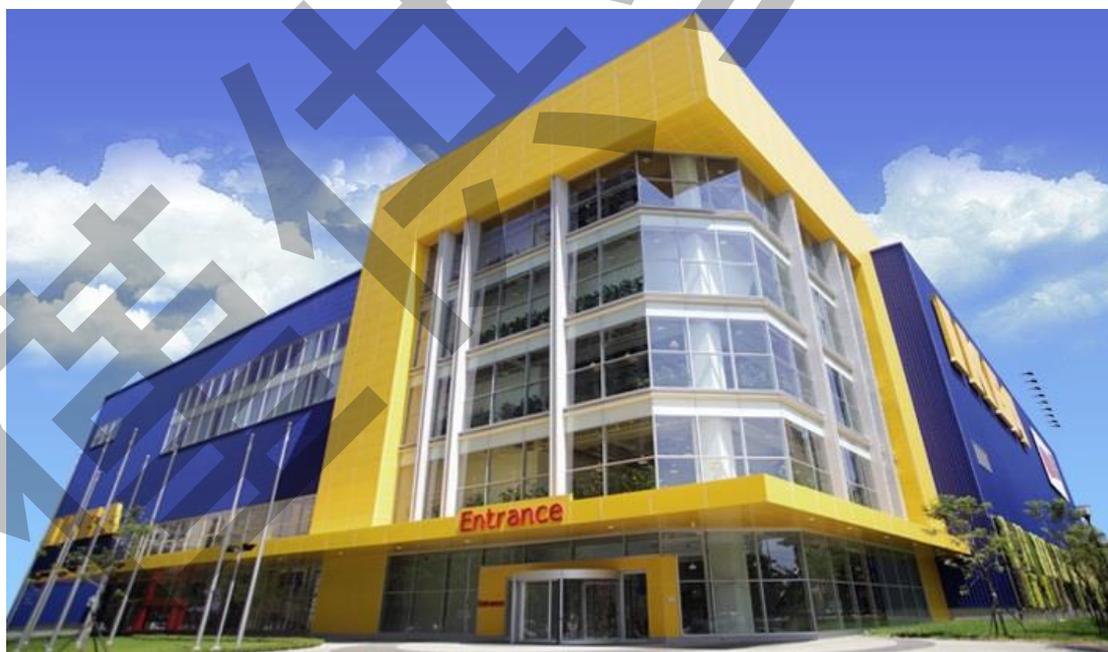


圖3-24 臺中市「市 81」公有市場用地現況

(三)臺中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案

好市多股份有限公司位於本市八期南屯區文心南三路 289 號之「市 113」公有市場用地（豐富段 0269 地號），基地面積 18,563.16 平方公尺，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建地下二層、地上二層之現代化零售市場、複合商場及量販賣場，總樓板面積為 49,096.51 平方公尺，其中商場等使用面積為 24,693.27 平方公尺、汽車停車位 656 個、機車停車位 372 個。

表3-22 臺中市「市 113」公有市場用地簡介

項目	內容
投資金額	8.95 億元
特許年期	30 年(101.5.23~131.5.22)
營運機構	好市多股份有限公司
開發權利金	3.2 億元
土地租金	每年約 9,797,636 元
民間參與方式	BOT



圖3-25 臺中市「市 113」公有市場用地現況

(四)臺北市公有江南市場現況

江南市場位於臺北市內湖區江南街 43 號，基地面積 1,858 平方公尺，目前與江南開發聯盟(甲山林建設股份有限公司及漢洋建設股份有限公司)簽訂投資契約，本計畫原建築規劃為地上 11 層、地下 2 層，附屬事業為一般事務所。後因廠商考量營業環境變更及配合市場攤商實際使用要求修正市場樓層建築規劃、調整市場攤位樓層配置規劃及台電電桿地下化工程，於 102 年 2 月 6 日申請量體暨附屬事業變更，變更後建築規劃地上九層、地下三層之江南市場大樓，改建後之江南市場大樓依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，1 樓及部分 2 樓由原江南市場攤商進駐經營，三樓以上作商業用途使用。

表3-23 臺北市公有江南市場簡介

項目	內容
投資金額	7.7 億元
特許年期	50 年(99.05.31~149.05.30)
營運機構	江南開發聯盟(甲山林建設股份有限公司及漢洋建設股份有限公司)
開發權利金	1,600 萬 8,000 元
土地租金	每年約 300 萬元
民間參與方式	BOT



圖3-26 臺北市公有江南市場現況

(五)臺北市公有中崙市場 BOT 案

中崙市場位於臺北市松山區八德路三段 76 號，基地面積 1,699 平方公尺，已於 98 年 2 月 5 日與馥霖股份有限公司簽訂投資契約，規劃將興建為地下 6 層至地上 14 層以上之中崙市場大樓。依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」改建後之中崙市場大樓 1、2 樓由原中崙市場攤商進駐經營，提供各類雜貨、蔬果、生鮮魚肉、美食及百貨區，3 樓為松山區區民活動中心、市場辦公室及部分旅館空間，4 樓以上作商業用途使用(青年旅館)，目前已興建完成於 107 年 1 月 18 日正式營運。

表3-24 臺北市公有中崙市場簡介

項目	內容
投資金額	10.157 億
特許年期	52 年(98.2.5~150.2.4)
營運機構	最優申請人:樺福建設開發股份有限公司 特許公司:馥霖股份有限公司
開發權利金	1,000 萬元
土地租金	興建期:委外面積 x 申報地價 x1% 營運期:委外面積 x 申報地價 x3%
營運權利金	原契約為 2 億 5000 萬元， 103 年 07 月 28 日調整為 3 億 807 萬元。
經營(變動)權利金(元/年)	每年「實際營業總收入與預估稅前營業總收入之差額」*2.47%
民間參與方式	BOT

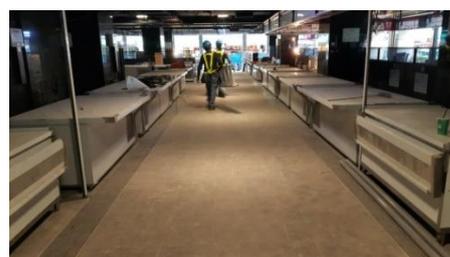


圖3-27 臺北市公有中崙市場現況

(六)新竹市示範市場綜合大樓興建營運移轉案

示範市場(中正市場)由乾良興業股份有限公司依契約成立特許公司興建及營運，基地面積 4,656 平方公尺，依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」興建地上 7 層、地下 1 層之現代化零售市場綜合大樓，總樓板面積為 25,387 平方公尺。地下 1 樓是機車及小客車停車場，地上 1 至 2 樓是零售市場，3 至 5 樓是小客車停車場，6 至 7 樓是餐廳，總計提供 286 個小客車停車位及 300 個機車格，並採取自動化收費系統。

表3-25 新竹市示範市場簡介

項目	內容
投資金額	6.50 億元
特許年期	30 年
營運機構	乾良興業股份有限公司成立特許公司:立揚展業股份有限公司營運
開發權利金	--
定額權利金	首年 700 萬元，營運每年固定利率 2%複利計算
經營(變動)權利金(元/年)	總營運收入 0.87%
土地租金	興建期:委外面積 x 申報地價 x1% 營運期:委外面積 x 申報地價 x3%
民間參與方式	BOT



圖3-28 新竹市示範市場綜合大樓現況

二、失敗案例

(一) 新北市新莊區興化市場興建營運及移轉案

本 BOT 案例基地包括新北市新莊區五工三路 1 至 19 號，基地面積 3,801.43 平方公尺，建蔽率 70%；容積率 300%，本計畫目前已終止。

(二) 新北市八里區龍形市場興建營運暨移轉案

基地位於新北市八里區龍米路一段與龍形一街路口西北側，基地面積 2,124 平方公尺，目前由龍形開發股份有限公司依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」計畫將興建地下三層、地上六層商場，目前規劃的總樓板面積為 9,783.11 平方公尺，1、2 樓將做為販賣生鮮、熟食的傳統市場，3 至 6 樓則做為大型婚宴會館等多功能餐廳，地下 3 層則做為停車場，現正已終止。

(三) 「嘉義縣治特區太保市場 BOT 開發經營案」與「嘉義縣治特區朴子市場 BOT 開發經營案」

此二 BOT 案為嘉義縣治特區二處市場的 BOT 案，基地分別位於嘉義縣太保市祥和二路東段與文化北街交叉口及嘉義縣朴子市祥和二路西段與朴子五路路路交叉口，基地面積各為 1,771.16 和 2,249 平方公尺。此兩案基地地理位置皆位在位於太保、朴子兩市交界，嘉義縣府期望依「促進民間參與公共建設法」及「獎勵民間參與交通建設條例」等相關規定，以 BOT 方式吸引民間企業興建結合傳統市場與超商賣場搭配美食街的大型市場來滿足特區周邊大眾的日常生活消費需求，然而因周邊地區人口集中度不高，商機尚不成熟等因素導致兩案都無法如期簽約。

(四) 高雄市原「市 48」及「01-7-停-04」民間自行規劃申請參與公共建設興建營運移轉案

本 BOT 案例基地為位於高雄市前鎮區中華五路與復興南路交叉口之「市 48 市場用地」與「01-7-停-04 停車場用地」，基地面積共 6,386.31 平方公尺。原先規劃及營運構想為興建地下 1 層、地上 10 層市場用地規劃地下一層作為「停車場」、地上 1 樓、2 樓作為「市場」、3 至 5 樓作為「多功能宴會廳」、六樓以上作為「旅館」。停車場用地規劃一樓作為「賣

場」，地下 1 樓及 2 樓以上規劃為「立體停車場」。本計畫目前已終止。

(五)高雄縣鳳山市中崙市場暨停車場用地 BOT 開發計畫前置作業

本 BOT 案例基地為位於中崙三路、中崙二路交叉口，中崙國中對面，基地面積共 8,701.71 平方公尺。原先規劃興建超級市場、量販店或購物中心及停車場，本計畫目前已終止，現基地已全面整建為「中崙公有停車場」。

三、國內案例綜整分析

依據國內市場用地 BOT 案例經驗分析顯示，基地所屬區位、權屬的單純與否、土地租金及基地周邊的人口、消費市場成熟度會直接影響到財務評估及可行性，進而左右民間參與投資興建的意願，因此需對基地所在地區的人口成長率、消費習慣與周遭地區的開發程度納入評估考量。

表3-26 國內市場用地 BOT 案例成敗因素分析

成功案例		
案件名稱		成功因素
1	臺中市「市 80」公有市場用地獎勵民間開發經營招標案	1.基地所在區位發展程度良好，具有消費潛能。 2.基地權屬單純，土地取得與建設容易。 3.營運獲利潛力高，財務自償率高 4.民間廠商投資意願高。
2	臺中市「市 81」公有市場用地興建營運移轉案	
3	臺中市「市 113」公有市場用地促進民間投資開發與經營管理案	
4	新北市八里區龍形市場興建營運暨移轉案	
5	民間參與臺北市公有江南市場興建暨營運案	
6	臺北市公有中崙市場 BOT 案	
7	新竹市示範市場綜合大樓興建營運移轉案	
8	民間自行規劃參與高雄市左營區灣市 2 市場用地及停 2 停車場用地 BOT 公共建設案	
9	高雄市左營區灣市 38 市場用地及廣場兼停車場用地興建營運移轉案	
失敗案例		

案件名稱		失敗因素
1	新北市新莊區興化市場興建營運及移轉案	1. 基地周邊人口、消費市場及建設開發程度不高。 2. 可獲利性不及支出，財務評估效益不佳。 3. 民間廠商投資意願低。
2	嘉義縣治特區太保市場 BOT 開發經營案	
3	嘉義縣治特區朴子市場 BOT 開發經營案	
4	高雄市原市 48 及 01-7-停-04 民間自行規劃申請參與公共建設興建營運移轉案	
5	高雄縣鳳山市中崙市場暨停車場用地 BOT 開發計畫前置作業	

貳、開發定位分析

本計畫開發定位將朝向解決目前公有傳統市場所面臨被相關零售商業設施取代，以及彌補公部門缺乏企業化經營管理之問題，並為消費者或基地周邊地區提供更多商業利益或區域整體發展。透過用地檢討、區位規劃及統整公部門、地方、專家學者之意見，將其定位為結合原有傳統市場之商業特色、現代化消費環境升級，以及成為基地區域範圍內之區域商業中心，使投資者和消費者獲得有利的感知。

市場開發定位也稱作「營銷定位」，是市場行銷工作者在目標市場中成功塑造產品、品牌或組織的形象或個性（identity）的營銷技術。STP 行銷策略（Segmentation、Targeting、Position），在於選擇確定目標消費群，在無法滿足所有消費者的需求之下，應根據不同需求及購買力，區分相似需求構成的消費群，然後根據本身的策略與產品的情況，從中選取具備競爭力與發展前景作為目標市場。其過程分為市場區隔、目標市場與市場定位，以下為本計畫之 STP 行銷策略。

一、市場區隔（Segmentation）

市場區隔為確認區隔化變數，區隔市場並描述各個區隔的輪廓。目前服務範圍內主要競爭者包含有大買家量販店、超級市場及一般便利商店，大買家量販店規模與本計畫相近，並與本計畫具有相當程度之重複性；故提供之商品若能結合在地現有特色將成為本計畫之策略方向。

二、目標市場（Targeting）

依據本計畫興辦目的規劃與相關政策檢討，目標市場主要以提供量販店之商業型態及原有地方特色產業型態，其次為提供更多元之消費選擇及提升整體消費購物環境品質。

三、市場定位 (Position)

市場定位為每一目標區隔發展定位觀念。本計畫市場以現代化零售市場為主，可與相關已有量販經驗之企業合作擬定經營策略，主要為經營量販店，同時可作為餐飲及相關商業設施場地，符合本計畫設置目的與提升基地多角化經營及環境品質再升級之目標。

參、發展方案初步構想及最適方案評估

從市場可行性調查與分析可知，市 31 及市 30 所在地區，北屯區在不不論是人口、經濟發展或交通環境上已達現代化零售市場設址之要件，如北屯區人口數為臺中市各區第 1 名(268,640 人/105 年 8 月)，屬於人口密集且持續成長之地區、每人平均消費力(PCP)則有 262,850 元，具有發展零售商場之優勢。

爰此為確實活化及有效利用本計畫市 31 及市 30，並發揮其區位優勢，有效促進商業發展，提供地區就業機會與促進地區繁榮；除了從基地周邊市場立地條件分析外，亦進行潛在廠商問卷調查，以及公聽會辦理，期以瞭解各利害關係者之看法與建議，使基地規劃能以最佳之發展效益與方向進行規劃。

故本計畫考量市 31 及市 30 基地之距離和服務範圍以及透過市場可行性調查、潛在廠商、地方里民之意見回饋，初步規劃市 31 錦村市場將朝向地區現代化零售市場為規劃方向，而市 30 上景興市場則以保留傳統市場特色朝向精緻發展，2 處立體多目標之商業使用規劃可參考臺中市市 80 家樂福(零售市場+商辦)或臺北市中崙(零售市場+旅館)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，可避免造成其競合關係，後續本計畫將對市 31 及市 30 規劃定位進行後續可行性評估。

第四章 工程技術可行性

本章節係針對市 31 錦村市場及市 30 上景興市場所在地進行工程開發前之基礎資料調查分析，包含地形、地質、土壤液化、氣候等，藉由基礎作業調查後，進行初步工程規劃作業，並依此進行工程費用與施工時程預估。

第一節 基礎資料調查分析

本節基礎資料調查目的，旨在取得建築物基礎設計時應瞭解之資料，包含地形、地質、斷層、水文、氣候等資料，作為初步工程規劃之依據，以達安全經濟之設計目標。

壹、地形、地質調查

一、地形

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。本計畫市 31 與市 30 皆位於北屯區西北側，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。

二、地質

市 30 錦村市場及市 31 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，地層組成主要為礫石、砂等。

貳、土壤液化調查

依據經濟部中央地質調查所「土壤液化潛勢查詢系統」，臺中市土壤液化潛勢分布圖預計於 105 年底公開，故初步依地質分析市 31 錦村市場及市 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，土壤液化之發生可能性較低。

參、斷層分布

依「國立中央大學應用地質研究所工程地質與防災科技研究室」台灣活斷層查詢系統，市 31 錦村市場之 15 公里範圍之活斷層以近至遠分別為車籠埔斷層(3.259km)、屯子腳斷層(10.387km)；市 30 上景興為車籠埔斷層(3.931km)、屯子腳斷層(11.965km)。依「建築物耐震設計規範及解說」2.5 近斷層區域之工址短週期與一秒週期水平譜加速度係數，市 31 及市 30 在建築結構規劃上皆必須考慮車籠埔、屯子腳斷層之近斷層效應。

肆、水文調查

市 31 及市 30 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。

伍、氣候調查

本計畫市 31 錦村市場及市 30 上景興市場，氣候係屬於亞熱帶氣候，依據中央氣象局臺中站觀測資料，106 年年平均氣溫為攝氏 23.3 度，平均最高及最低氣溫約為攝氏 33 及 12.9 度，氣候舒適宜人，雨量集中在每年 5~9 月間，年雨量約 1,773 公釐左右，年降雨日數達 113.6 日。風向主要受季風影響，但因有大肚山臺地與中央山脈之屏障，年平均風速約為 1.5 公尺/秒，受風災影響較小。

陸、災害潛勢調查

一、坡地災害潛勢

依據國家災害防救科技中心之「災害潛勢地圖網站」查詢結果，市 31 錦村市場及市 30 上景興市場位於北屯區西北側地勢平坦之處，應無坡地災害之疑慮。

二、淹水災害潛勢

依據國家災害防救科技中心之「災害潛勢地圖網站」查詢淹水災害潛勢分布顯示，市 31 錦村市場非位於淹水災害潛勢範圍，而市 30 上景興雖亦非於範圍內，但鄰近淹水深度 0.5~1.0 公尺，故未來開發時仍須注意阻水、排水設施的規劃。

第二節 基地地質調查及地質安全評估

壹、地質敏感區

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。

本計畫市 31 錦村市場及市 30 上景興市場，查詢中央地質調查所「地質敏感區查詢系統」本計畫皆位於「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。

表 4-1 地質敏感區

地質敏感區類別	定義	是否位於地質敏感區內分析	
		市 31 錦村市場	市 30 上景興
地質遺跡	地質遺跡指在地球演化過程中，各種地質作用之產物。地質遺跡分布地區具有下列情形之一，並經中央主管機關劃定者為地質遺跡地質敏感區： 一、具有特殊地質意義。 二、有教學或科學研究價值。 三、具有觀賞價值。 四、具有獨特性或稀有性。	否	否
地下水補注	地下水補注區指地表水入滲地下水層，且為區域性之地下水流源頭地區，其具有下列情形之一，並經中央主管機關劃定者為地下水補注地質敏感區： 一、為多層地下水層之共同補注區。 二、補注之地下水體可做為區域性供水	是	是

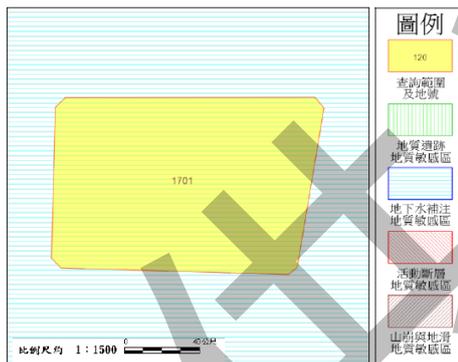
地質敏感區類別	定義	是否位於地質敏感區內分析	
		市 31 錦村市場	市 30 上景興
	之重要水源。		
活動斷層	活動斷層指過去十萬年內有活動證據之斷層。活動斷層及其兩側易受活動斷層錯動或地表破裂影響範圍，並經中央主管機關劃定者為活動斷層地質敏感區。	否	否
山崩與地滑	曾經發生土石崩塌或有山崩或地滑發生條件之地區，及其周圍受山崩或地滑影響範圍，並經中央主管機關劃定者為山崩與地滑地質敏感區。	否	否

資料來源:經濟部中央地質調查所。

查詢地號：臺中市北屯區仁美段1701號

查詢網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwb/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖：



查詢結果：

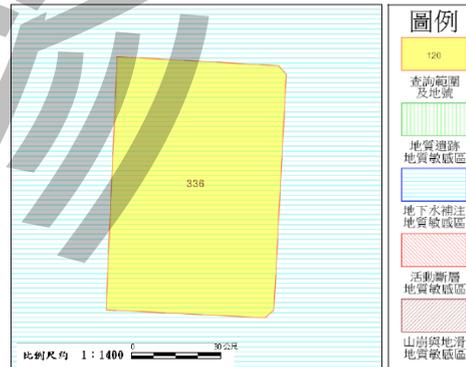
■是 (■全部 □部分區域) □否 位於已公告之地質敏感區內
查詢區域位於地質敏感區面積約 8,630.52 平方公尺
地質敏感區種類：地下水補注地質敏感區

市 31 錦村市場

查詢地號：臺中市北屯區崇德段336號

查詢網址：http://gis.moeacgs.gov.tw/gwb/gsb97-1/sys_2014b/check_code.cfm

查詢範圍如下圖：



查詢結果：

■是 (■全部 □部分區域) □否 位於已公告之地質敏感區內
查詢區域位於地質敏感區面積約 7,865.56 平方公尺
地質敏感區種類：地下水補注地質敏感區

市 30 上景興市場

圖4-1 市 31 及市 30 地質敏感區查詢結果

資料來源:經濟部中央地質調查所地質敏感區查詢系統。。

貳、周邊鄰近之鑽探報告

為進一步瞭解計畫所在地之地下層狀況，本計畫參考市 31 錦村市場及市 30 上景興鄰近之新建工程地質鑽探報告進行概述，僅供民間機構實際鑽探前之初步設計參酌，後續仍需依相關法令實際依開發規模進行地質鑽探作業及地質安全評估作業。

一、市 31 錦村市場

(一)參考地點:臺中市北屯區仁美段洲際棒球場擴建整建工程(100.11)。

(二)建築物樓層數:地上 5 層，地下 2 層，開挖深度約 10M。

(三)鑽孔數及深度:鑽孔數 11 孔，深度 10-30M。

(四)土層狀況及基礎結構型式說明:

- 1.土層狀況:屬卵礫石層，地質良好，屬第一類地盤。
- 2.地下水位:地下水量測在最深鑽孔-30.0m 處未及地下水，可不考慮地下水之影響。
- 3.斷層分析:具車籠埔斷層 3.56 公里，設計時宜考慮近斷層效應。
- 4.土壤液化:基地除淺層之表土層外，均為卵礫石夾砂土，且 N 值均甚高，地下水位在-30m，本工址地盤堅實，土層液化現象無發生之條件，可不予考慮。
- 5.地下室開挖及擋土措施:可能適合之地下室之工法，如人工擋土柱支撐工法。
- 6.基礎型式:基地承载力良好，且無沉陷之虞，可視其荷重採用單柱基腳或筏式基礎。
- 7.土層容許承载力:基地基礎承载力 $100t/m^2$ 以上，對構造物承载力良好，且無沉陷之虞。

二、市 30 上景興市場

(一)參考地點:臺中市北屯區崇德段店鋪及集合住宅新建工程(102.06)。

(二)建築物樓層數:地上 25 層，地下 5 層，開挖深度約 17.7M。

(三)鑽孔數及深度:鑽孔數 4 孔，深度 27-30M。

(四)土層狀況及基礎結構型式說明:

- 1.土層狀況:基地除淺層回填土及表土外，均屬卵礫石層，地質良好，屬第一類地盤。
- 2.地下水位:地下水量測結果於-30.0m 以下。

- 3.斷層分析:具車籠埔斷層 5.05 公里，設計時宜考慮近斷層效應。
- 4.土壤液化:基地除淺層之表土層外，均為卵礫石夾砂土，且 N 值均甚高，地下水位在-30m，本工址地盤堅實，土層液化現象無發生之條件，可不予考慮。
- 5.地下室開挖及擋土措施:可能適合之地下室之工法，如人工擋土柱支撐工法。
- 6.基礎型式:筏式基礎。
- 7.土層容許承载力:基地基礎承载力 $100t/m^2$ 以上，對構造物承载力良好，且無沉陷之虞。



圖4-2 市 31 錦村市場地質鑽探參考位置圖



圖4-3 市 30 上景興市場地質鑽探參考位置圖

資料來源:本規劃查詢地籍圖資網路便民服務系統。

第三節 初步工程規劃

本節初步工程規劃，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。

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)。

本計畫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，以下分別就 2 處市場基地之開發規模進行評估，分別為法定建蔽率及容積率最大化、獎勵容積及最低開發規模分析 3 種方式進行評估，並作為財務可行性分析之方案。

壹、市 31 錦村市場

市 31 位於崇德路三段與崇德十七路交叉口，鄰近單元九、十、十一(臺中市第 11、14 期)重劃區、洲際棒球場、臺 74 線、陸光公園、四張犁公園、潮春公園、仁美國小、仁美公園等，隨著重劃區之各建築開發與大型連鎖商業之進駐，如寶旺天美、衡美建設、仁美青釀、UNIQLO、星巴克、春水堂等，皆顯示出市 31 之未來消費市場的發展潛力，且所在地區擁有其交通網絡之便捷，人口數、基地方整易於建築規劃設計等優勢。

本計畫市 31 現代化零售市場以量販複合型商場規劃為主，在都市計畫多目標使用規範上，設定相關可經營之商業使用面積，以作為財務試算之基準，研擬出本計畫最適效益。民間機構仍可再符合相關法令下，依經營需求調整開發規模與建築規劃。

一、法定建蔽率及容積率最大化開發規模分析

市 31 基地面積為 8,630.30 平方公尺，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 240%，最大可建築面積為 4,315.15 平方公尺，最大容積面積為 20,712.72 平方公尺。

表4-2 市 31 錦村市場開發規模分析

項目	地號	面積(m ²)	土地分區	法定建蔽率	法定容積率	允建最大建築面積(m ²)	允建最大容積面積(m ²)
1	仁美段 1701	8,630.30	市場用地	50%	240%	4,315.15	20,712.72
合計		8,630.30					

資料來源:本規劃單位分析。

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。

故本計畫市 31 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 3 層為市場使用(量販店)，地上 4 層至地上 5 層為商業使用。

表4-3 市 31 錦村市場樓層規劃

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B3F	防空避難室兼停車空間	5,600	1,694	法定開挖率 65% ^[註 2]
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	4,250	1,285.63	
2F	市場(零售業)-量販店	4,250	1,285.63	
3F	市場(零售業)-量販店	4,250	1,285.63	
4F	商業使用	4,250	1,285.63	
5F	商業使用	3,700	1,119.25	
總樓地板面積總計		37,500	11,343.75	
1F~3F 市場(零售業)總面積		12,750	3,856.88	
4F~5F 商業使用總面積		7,950	2,404.88	
B1F~B3F 防空避難室兼停車空間總面積		16,800	5,082.00	

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%，故本計畫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%。」本計畫市 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。

本計畫設計之建築面積為 4,250 平方公尺，設計建蔽率為 49.25%小於法定 50%；設計容積面積為 20,700 平方公尺，設計容積率為 239.85%小於法定 240%。

表4-4 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	4,250	1,285.63	
實設總容積樓地板面積	20,700	6,261.75	不含地下室面積。
實設建蔽率	49.25%		小於法定 50%，符合法規。
實設容積率	239.85%		小於法定 240%，符合法規。
法定停車位	207		實設 350 位。
法定機車位	208		實設 326 位。

資料來源:本規劃單位分析。

二、獎勵容積開發規模分析

依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定:不得超過 1.2 倍法定容積，故市 31 最大可增加之樓地板面積：基地面積 (8,630.3 m²) x 基準(法定)容積率 (240%) x 0.2=4,142.544 m²。

市 31 獎勵容積可增加之樓地板面積之開發依據為「建築技術規則施工篇」第 286 條規定:「增加之樓地板面積(△FA1)=開放空間有效面積之總和(S) x 鼓勵系數(I)容積率乘以五分之二(市場用地不得超過 2.5)」。雖可依「建築技術規則施工篇」第 286 條規定可增加獎勵容積之樓地板面積部分，仍應受限上開「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定之基準(法定)容積率 0.2 倍之限制。

爰此，市 31 在表 4-5 架構下本案已設計之最大樓地板面積 20,700 m²，可再增加之樓地板面積=(允建最大容積面積 (20,712.72 m²) x 獎勵容積上限(1.2)=24,855.26 m²)-已使用容積樓地板面積(20,700.00 m²)=4,155.26 m²。

故在獎勵容積之開發市 31 建築樓層規劃為地上 6 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 3 層為量販店，地上 4 層至地上 6 層為商業使用。

表4-5 市 31 錦村市場獎勵容積樓層規劃

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B3F	防空避難室兼停車空間	5,600	1,694	法定開挖率 65% ^[註2]
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	4,250	1,285.63	
2F	市場(零售業)-量販店	4,250	1,285.63	
3F	市場(零售業)-量販店	4,250	1,285.63	
4F	商業使用	4,250	1,285.63	
5F	商業使用	4,150	1,285.38	
6F	商業使用	3,700	1,119.25	
總樓地板面積總計		41,650	12,599.13	
1F~3F 市場(零售業)總面積		12,750	3,856.88	
4F~6F 商業使用總面積		12,100	3,660.25	
B1F~B3F 防空避難室兼停車空間總面積		16,800	5,082.00	

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%，故本計畫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%。」本計畫市 31 為都市土地法定土地透水面積為 2,589 m²=法定空地 4,315.15 m²X60%，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。

本計畫設計之建築面積為 4,250 平方公尺，設計建蔽率為 49.25%小於法定建蔽率 50%；設計容積面積為 24,850 平方公尺，設計容積率為 287.94%小於基準容積率+上限獎勵容積率=240%+48%=288%。

表4-6 市 31 錦村市場獎勵容積設計規模檢討

項目	面積		備註
	m ²	坪	
實設建築面積	4,250	1,285.63	
實設總容積樓地板面積	24,850	7,517.13	不含地下室面積。
實設建蔽率	49.25%		小於法定建蔽率 50%，符合法規。
實設容積率	287.49%		小於基準容積率+上限獎勵容積率=240%+48%=288%，符合法規。
法定停車位	248		實設 300 位
法定機車位	250		實設 391 位

資料來源:本規劃單位分析。

三、最低開發規模分析

參酌臺中市市場用地 BOT 案例，市 113 設定最小開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%(法定建蔽率 80%、容積率 240%)、市 81 設定最小開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%(法定建蔽率 60%、容積率 240%)。爰此本計畫參酌臺中市市場用地 BOT 案例，進行最低量體開發規劃分析，設定最低開發規模為建蔽率 40%、容積率 120%。

表4-7 市 31 錦村市場最低開發樓層規劃

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%，故本計畫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%。」本計畫市 31 為都市土地法定土地透水面積為 2,589 m²=法定空地 4,315.15

$m^2 \times 60\%$ ，故地下室開挖率為 65%，實設空地面積 $3,020.61 m^2$ 之透水面積不得低於 $2,589 m^2$ (法定土地透水面積為 $2,589 m^2$ / 基地面積 $8630.3 m^2 = 30\%$)。

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

表4-8 市 31 錦村市場最低開發規模設計規模檢討

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。

四、示意圖說

市 31 建築規劃示意圖，如下:

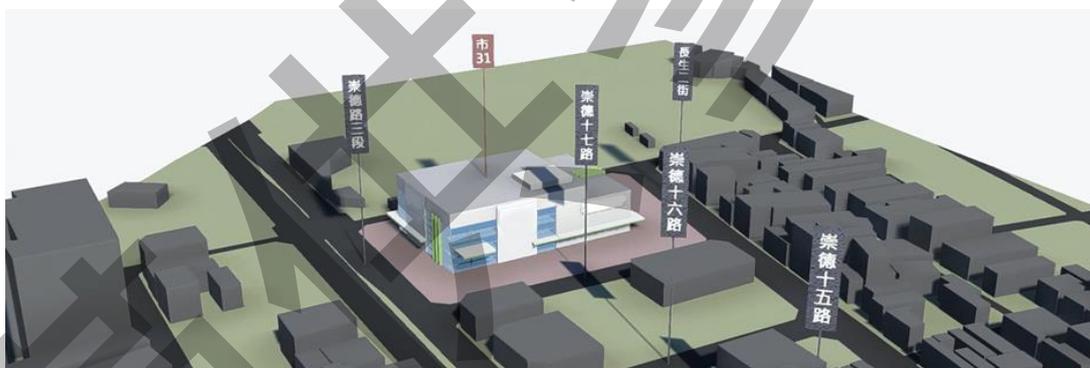


圖4-4 市 31 現代化市場模擬圖

資料來源:本規劃單位繪製。

貳、市 30 上景興市場

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、臺中巨蛋預定地等。考量在地消費習慣與需求，市 30 保留傳統市場特色與氛圍，朝向精緻市場

型態發展，並延伸其他商業使用規劃，作為財務試算之基準，研擬出本計畫最適效益。

一、法定建蔽率及容積率最大開發規模分析

市 30 基地面積為 7,864.72 平方公尺，法定建蔽率為 50%，法定容積率為 240%，最大可建築面積為 3,932.36 平方公尺，最大容積面積為 18,875.33 平方公尺。

表4-9 市 30 上景興市場開發規模分析

項目	地號	面積(m ²)	土地分區	法定建蔽率	法定容積率	允建最大建築面積(m ²)	允建最大容積面積(m ²)
1	崇德段 336	7,864.72	市場用地	50%	240%	3,932.36	18,875.33
	合計	7,864.72					

資料來源:本規劃單位分析。

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。

故本計畫規劃市 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4-10 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)

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	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%，故本計畫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%。」本計畫市 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 m²X60%，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。

本計畫設計之建築面積為 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4-11 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。

二、獎勵容積開發規模分析

依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定:不得超過 1.2 倍法定容積，故市 30 最大可增加之樓地板面積：基地面積(7,864.72 m²) x 基準(法定)容積率(240%) x 0.2=3,775.0656 m²。

市 30 獎勵容積可增加之樓地板面積之開發依據為「建築技術規則施工篇」第 286 條規定：「增加之樓地板面積($\Delta FA1$)=開放空間有效面積之總和(S) m^2 x 鼓勵系數(I)容積率乘以五分之二(市場用地不得超過 2.5)」。雖可依「建築技術規則施工篇」第 286 條規定可增加獎勵容積之樓地板面積部分，仍應受限上開「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 47 條規定之基準(法定)容積率 0.2 倍之限制。

進一步分析，市 30 在表 4-12 架構下本案已設計之最大樓地板面積 18,870 m^2 ，可再增加之樓地板面積=(允建最大容積面積(18,875.33 m^2) x 獎勵容積上限(1.2)=22,650.39 m^2)-已使用容積樓地板面積(18,87.00 m^2)=3,780.9 m^2 。

故在獎勵容積之開發市 30 建築樓層規劃為地上 6 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 3 層為精緻市場，地上 4 層至地上 6 層為商業使用。

表4-12 市 30 上景興市場獎勵容積樓層規劃

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	
2F	市場(零售業)-精緻市場	3,800	1,149.50	
3F	市場(零售業)-精緻市場	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	
6F	商業使用	3,670	1,110.18	
總樓地板面積總計		37,840	11,446.60	
1F~2F 市場(零售業)總面積		7,600	2,299.00	
3F~6F 商業使用總面積		14,940	4,519.35	
B1F~B3F 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%，故本計畫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%。」本計畫市 30 為都市土地法定土地透水面積為 2,359 m^2 =法定空地 3,932.36 m^2 X 60%，故地下室開挖率為 65%，實設空地面積 2,752.65 m^2 之透水面積不得低於 2,359 m^2 (法定土地透水面積為 2,359 m^2 /基地面積 7,864.72 m^2 =30%)。

資料來源:本規劃單位分析。

本計畫設計之建築面積為 4,250 平方公尺，設計建蔽率為 48.32% 小於法定建蔽率 50%；設計容積面積為 22,540 平方公尺，設計容積率為 286.60% 小於基準容積率+上限獎勵容積率 =240%+48%=288%。

表4-13 市 30 上景興市場獎勵容積設計規模檢討

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	22,540	6,818.35	不含地下室面積。
實設建蔽率	48.32%		小於法定建蔽率 50%，符合法規。
實設容積率	286.60%		小於基準容積率+上限獎勵容積率=240%+48%=288%，符合法規。
法定停車位	225		實設 300 位
法定機車位	226		實設 354 位

資料來源:本規劃單位分析。

三、最低開發規模分析

參酌臺中市市場用地 BOT 案例，市 113 設定最小開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%(法定建蔽率 80%、容積率 240%)、市 81 設定最小開發量體為建蔽率 40%、容積率 120%(法定建蔽率 60%、容積率 240%)。爰此本計畫參酌臺中市市場用地 BOT 案例，進行最低量體開發規劃分析，設定最低開發規模為建蔽率 40%、容積率 120%。

表4-14 市 30 上景興市場最低開發規模樓層規劃

樓層	空間用途	面積		備註
		m ²	坪	
B2F	防空避難室兼停車空間	5,100	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	3,100	937.75	約 56 攤位(約 5 坪)
2F	市場(零售業)-精緻市場	3,100	937.75	約 56 攤位(約 5 坪)
3F	商業使用	3,100	937.75	
總樓地板面積總計		19,500	5,898.75	
1F~2F 市場(零售業)總面積		6,200	1,875.50	
3F 商業使用總面積		3,100	937.75	
B1F~B2F 防空避難室兼停車空間總面積		10,200	3,085.50	

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%，故本計畫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%。」本計畫市 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。

本計畫設計之建築面積為 3,100 平方公尺，設計建蔽率為 48.32%小於法定 50%；設計容積面積為 9,300 平方公尺，設計容積率為 239.93%小於法定 240%。

表4-15 市 30 上景興市場最低開發規模設計檢討

項目	面積		備註
	m ²	坪	
實設建築面積	3,100	937.75	
實設總容積樓地板面積	9,300	2,813.25	不含地下室面積
實設建蔽率	39.42%		小於法定 50%，符合法規。
實設容積率	118.25%		小於法定 240%，符合法規。
法定停車位	93		實設 200 位
法定機車位	94		實設 150 位

資料來源:本規劃單位分析。

四、示意圖說

市 30 建築規劃示意圖，如下:



圖4-5 市 30 現代化精緻市場模擬圖

資料來源:本規劃單位繪製。

第四節 工程費估算

本節就初步工程規劃結果，進行所需工程費用，含規劃設計費、建造費、工程管理費等做為本計畫財務可行性之民間機構投資金額基礎。

壹、市 31 工程費估算

一、市 31(不含獎勵容積)

初步估計發包工程費為 1,061,196,393 元、間接工程費為 50,264,389 元、公共藝術設置費 10,611,964 元、物價調整費 1,810,446 元、綠建築標章申請費 350,000 元、智慧建築標章申請 400,000 元、拆除工程費 4,584,900，總計工程費為 1,138,959,900 元。

二、市 31(含獎勵容積)

初步估計發包工程費為 1,180,060,726 元、間接工程費為 55,006,253 元、公共藝術設置費 11,800,607 元、物價調整費 1,988,598 元、綠建築標章申請費 350,000 元、智慧建築標章申請 400,000 元、拆除工程費 4,584,900，總計工程費為 1,264,497,400 元。

三、市 31(最低開發規模)

初步估計發包工程費為 604,472,593 元、間接工程費為 39,617,019 元、公共藝術設置費 6,044,726 元、物價調整費 1,195,552 元、綠建築標章申請費 350,000 元、智慧建築標章申請 400,000 元、拆除工程費 4,584,900，總計工程費為 656,664,790 元。

貳、市 30 工程費估算

一、市 30(不含獎勵容積)

初步估計發包工程費為 966,030,816 元、間接工程費為 55,731,091 元、公共藝術設置費 9,660,308 元、物價調整費 1,470,285 元、綠建築標章申請費 350,000 元、智慧建築標章申請

400,000 元、拆除工程費 4,408,200，總計工程費為 1,038,050,700 元。

二、市 30(含獎勵容積)

初步估計發包工程費為 819,587,353 元、間接工程費為 49,193,525 元、公共藝術設置費 8,195,874 元、物價調整費 1,640,748 元、綠建築標章申請費 350,000 元、智慧建築標章申請 400,000 元、拆除工程費 4,408,200，總計工程費為 1,149,068,200 元。

三、市 30(最低開發規模)

初步估計發包工程費為 545,853,472 元、間接工程費為 36,973,428 元、公共藝術設置費 5,458,535 元、物價調整費 839,565 元、綠建築標章申請費 350,000 元、智慧建築標章申請 400,000 元、拆除工程費 4,408,200，總計工程費為 594,283,200 元。

第五節 施工時程規劃

本計畫施工時程規劃，依市 31 錦村市場及市 30 上景興市場設計之最大獎勵容積量體進行預估。本計畫施工時程規劃主要包括「設計」及「施工」兩大階段。

第五章 財務可行性分析

本計畫為分析臺中市北屯區市 31(仁美段 1701 地號)與市 30(崇德段 336 地號)兩處之財務可行性，經財務初步試算結果發現，在許可年期 30 年及 35 年，市 31 與市 30 兩處在目前規劃假設下，皆具備財務可行性，其中在依據促參法第 15 條計收足額土地租金後，市 31 可收取開發權利金 1.5 億元並依營運級距計收營運權利金 2% 以上；市 30 可收取開發權利金 400 萬元並依營運級距計收營運權利金 0.5% 以上。

第一節 基本假設及參數設定

本計畫相關的財務基本假設整理如下表說明：

表5-1 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	27 年或 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 3% 計算。
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

項次	基本假設與參數	假設	備註
			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。

第二節 基本規劃資料

壹、無使用獎勵容積之市 31 規劃

一、量體規劃

市 31 規劃以量販店為主，地上 1 層至地上 3 層，每層面積約 4,250m²，合計總坪數為 3,856.88 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 2,404.88 坪；至於地下 1 層至地下 3 層規劃停車場供量販店消費者停放使用，總坪數為 5,082 坪，共有汽車位 350 位與機車位 326 位。

二、營運收入

市 31 營運收入可分為兩個項目：量販店收入與商業空間租金收入，相關說明如下：

三、興建成本預估

市 31 之興建成本為 1,138,959,900 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)。

貳、無使用獎勵容積之市 30 規劃

一、量體規劃

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 依上述量體規劃下之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)。

參、使用獎勵容積之市 31 規劃

一、量體規劃

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 4,250m²，合計總坪數為 3,856.88 坪；另於地上 4 層至地上 6 層規劃商業空間出租使用，總坪數為 3,660.25 坪；至於地下 1 層至地下 3 層規劃停車場供量販店消費者停放使用，總坪數為 5,082 坪，共有汽車位 300 位與機車位 391 位。

二、營運收入

市 31 營運收入可分為兩個項目：量販店收入與商業空間租金收入。

三、興建成本預估

市 31 之興建成本為 1,264,497,400 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)。

肆、使用獎勵容積之市 30 規劃

一、量體規劃

市 30 規劃地上 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 6 層規劃商業空間出租使用，總坪數為 4,519.35 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 300 位與機車位 354 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 1,149,068,200 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、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)。

伍、市 31 最低開發規模

一、量體規劃

市 31 規劃以量販店為主，地上 1 層至地上 3 層，每層面積約 3,452.12m²，合計總坪數為 3,132 坪；另於地下 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。

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)。

陸、市 30 最低開發規模(35 年)

一、量體規劃

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 3,100m²，合計總坪數為 1,876 坪；另於地上 3 層規劃商業空間出租使用，總坪數為 938 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 3,086 坪，共有汽車位 200 位與機車位 150 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 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、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)，依據物業管理公司的商業街區營運管理費用推估做估算。

第三節 現金流量分析

預估未來現金流量時，需設定一基準年度，以該年度的現金流量為基礎，並參考歷史資料作為未來合理的預測，估算原則除了考慮未來每年收益或成本增加的比率外，另需考慮假設參數的影響，例如物價上漲率及營收成長率對成本及收益的影響。此外，需考慮資金的時間價值，換句話說，今天的一元會比明天的一元有價值，故分析時現金流量應以適當的折現率折現。現金流量的來源，主要由營運活動、投資活動及理財活動三大部分之淨現金流量所組成。

第四節 投資效益分析

本計畫透過財務效益分析，以追求投資計畫之利潤極大化來增加民間投資者的誘因，並考量時間價值後運用該計畫所產生的現金流量折現法來估算，且透過內部報酬率(IRR)、淨現值(NPV)、回收年期(PB)、折現回收年期(DPB)、獲利指數(PI)等重要財務投資指標予以檢視其財務可行性。

第五節 財務效益分析與權利金規劃

財務效益評估對民間機構而言之目的，主要了解若由其出資營運，在許可年限內是否可回收相關投資、有合適之利潤並達到股東預期之報酬。本計畫規劃許可年限為 30 年及 35 年，營運期為 27 年、32 年，在尚未規劃權利金前，無論是否使用獎勵容積，兩處基地依目前公告地價與臺中市政府財政局於行政院促進民間參與公共建設推動會第 53 次會議中所建議的 6% 調漲率之估算後，皆能收足土地租金且符合財務效益指標，表示方案具有投資利潤以吸引民間機構投資。然在最低開發規模中市 30 在未規劃權利金前在收足土地租金後，未能符合財務指標，表示此方案規模較不具有投資利潤以吸引民間機構投資。

在收足土地租金情形下兩處基地皆具備財務可行性，可規劃相關權利金繳納方式，依照目前市場用地相關促參案例，以開發權利金為主，並配合設定營業收入級距增額計收營運權利金，當廠商營運狀

況良好時，較能符合雙方公平效益原則；市 31 及市 30 之營運權利金設算如下表所示：

表5-2 營運權利金計收試算級距表

市 31		
營業收入(A)	增額營運權利金比例	增額營運權利金公式
未達 7 億元	2%	A*2%
7 億以上~未達 8 億元	2.5%	2,100 萬+(A-7 億)*2.5%
8 億以上~未達 9 億元	3%	2,500 萬+(A-8 億)*3%
9 億元以上	3.5%	3,000 萬+(A-9 億)*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
未達 8,000 萬元	0.5%	A*0.5%
8,000 以上~未達 10,000 萬元	1.0%	40 萬+(A-8,000)*1.0%
10,000 以上~未達 12,000 萬元	1.5%	50 萬+(A-10,000)*1.5%
12,000 以上~未達 14,000 萬元	2.0%	60 萬+(A-12,000)*2.0%
14,000 萬元以上	2.5%	70 萬+(A-14,000)*2.5%

資料來源：本規劃單位整理。

開發權利金與營運權利金的估算方式係依 PI 獲利指數為 1-1.3 做目標搜尋反推而得，依此假設下，在未使用獎勵容積下，市 31 廠商應繳納開發權利金 1.5 億元，市 30 廠商應繳納開發權利金 400 萬元，並依營業收入規模增額繳納營運權利金；在使用獎勵容積下，開發權利金以不低於未使用獎勵容積之量體為原則，市 31 廠商應繳納開發權利金 1.5 億元，市 30 廠商應繳納開發權利金 500 萬元；此外在最低開發規模下，市 31 廠商應繳納 1.5 億元，並依營業收入規模增額繳納營運權利金；市 30 則因於未規劃權利金前未具有財務效益故不納入權利金之計算。

相關財務效益表如下所示：

表5-3 規劃權利金後財務效益表

財務指標	未使用獎勵容積 (30 年)		使用獎勵容積 (30 年)		最低開發規模 (35 年)
	市 31	市 30	市 31	市 30	市 31
開發權利金	15,000 萬元	400 萬元	15,000 萬元	500 萬元	15,000 萬元
營運權利金	依營收級距	依營收級距	依營收級距	依營收級距	依營收級距增

財務指標	未使用獎勵容積 (30 年)		使用獎勵容積 (30 年)		最低開發規模 (35 年)
	市 31	市 30	市 31	市 30	市 31
	增額繳納	增額繳納	增額繳納	增額繳納	額繳納
淨現值 (NPV)	77,214,503	33,526,612	252,279,481	110,885,081	90,883,407
內部報酬率 (IRR)	5.73%	4.94%	7.01%	5.87%	6.11%
計畫獲利指 數(PI)	1.1	1.1	1.4	1.2	1.3
自償能力 (SLR)	100.64%	102.79%	102.08%	108.29%	100.85%
回收年期 (PB)	第 12 年	第 19 年	第 14 年	第 17 年	第 15 年
折現回收年 期(DPB)	第 20 年	第 26 年	第 21 年	第 24 年	第 23 年

資料來源：本規劃單位整理。

第六節 敏感性分析

在進行計畫的財務評估時，由於各項參數皆為推估值或假設值，所以，財務可行性分析仍存在相當多的不確定性。因此，為了解各項重要參數變化將對整體計畫案之影響程度，分別針對本案在有無使用獎勵容積及最低開發規模下的營運收入、營運成本及折現率進行單因子百分比變動敏感性分析，如下表所示：

表5-4 無使用獎勵容積之單因子變動敏感度分析表

敏感因子變動		市 31		市 30	
		NPV	IRR	NPV	IRR
營運收 入	15%	1,322,545,321	10.78%	162,572,380	4.93%
	10%	908,929,080	8.83%	120,999,606	4.62%
	5%	488,630,844	6.58%	78,407,842	4.28%
	0%	77,214,515	3.93%	33,525,612	3.92%
	-5%	(383,115,688)	-0.16%	(15,957,809)	3.51%
	-10%	(914,450,587)	--	(68,355,212)	3.06%
	-15%	(1,464,489,754)	--	(120,839,027)	2.60%
營運成 本	15%	(1,392,278,758)	--	15,860,001	3.78%
	10%	(872,137,863)	--	21,947,632	3.83%
	5%	(360,716,596)	-0.01%	27,736,621	3.88%
	0%	(47,995,305)	2.98%	31,788,914	3.91%

敏感因子變動	市 31		市 30		
	NPV	IRR	NPV	IRR	
-5%	77,214,515	3.93%	33,525,612	3.92%	
-10%	202,048,328	4.79%	35,262,308	3.94%	
-15%	493,327,230	6.58%	39,314,600	3.97%	
折現率	1.5%	72,755,518	3.93%	28,721,569	3.92%
	1.0%	74,236,018	3.93%	30,314,904	3.92%
	0.5%	75,722,342	3.93%	31,916,237	3.92%
	0%	77,214,515	3.93%	33,525,612	3.92%
	-0.5%	78,712,565	3.93%	35,143,072	3.92%
	-1.0%	80,216,520	3.93%	36,768,662	3.92%
	-1.5%	81,726,406	3.93%	38,402,426	3.92%

資料來源：本規劃單位整理。

表5-5 有使用獎勵容積之單因子變動敏感度分析表

敏感因子變動	市 31		市 30		
	NPV	IRR	NPV	IRR	
營運收入	15%	1,693,155,525	13.17%	268,185,617	5.52%
	10%	1,213,556,000	11.4%	216,242,239	5.18%
	5%	733,442,522	9.57%	163,950,669	4.82%
	0%	252,279,481	5.10%	110,885,081	4.46%
	-5%	(237,785,927)	2.09%	54,287,136	4.05%
	-10%	(793,267,991)	-2.86%	(5,664,065)	3.60%
	-15%	(1,393,631,983)	-	(65,853,764)	3.14%
營運成本	15%	(1,152,677,482)	-11.54%	92,332,413	4.32%
	10%	(634,597,324)	-1.13%	98,516,637	4.37%
	5%	(169,908,558)	2.55%	104,700,859	4.41%
	0%	125,869,245	4.39%	109,029,815	4.44%
	-5%	252,279,481	5.10%	110,885,081	4.46%
	-10%	377,695,539	5.76%	112,740,349	4.47%
	-15%	669,042,795	7.19%	117,069,305	4.50%
折現率	1.5%	243,838,814	5.10%	104,887,492	4.46%
	1.0%	246,638,912	5.10%	106,876,872	4.46%
	0.5%	249,452,443	5.10%	108,876,051	4.46%
	0%	252,279,481	5.10%	110,885,081	4.46%
	-0.5%	255,120,096	5.10%	112,904,016	4.46%
	-1.0%	257,974,362	5.10%	114,932,908	4.46%
	-1.5%	260,842,351	5.10%	116,971,812	4.46%

資料來源：本規劃單位整理。

表5-6 最低開發規模之單因子變動敏感度分析表

敏感因子變動		市 31	
		NPV	IRR
營運收入	15%	1,263,373,066	12.33%
	10%	885,218,938	9.96%
	5%	490,311,183	7.23%
	0%	90,883,426	3.95%
	-5%	(328,972,910)	-0.91%
	-10%	(823,370,934)	#NUM!
	-15%	(1,355,880,388)	#NUM!
營運成本	15%	(1,251,003,219)	#NUM!
	10%	(776,187,842)	#NUM!
	5%	(310,228,090)	-0.53%
	0%	(24,222,130)	2.84%
	-5%	90,883,426	3.95%
	-10%	204,839,117	4.95%
	-15%	470,735,729	7.02%
折現率	1.5%	86,559,571	3.95%
	1.0%	87,993,716	3.95%
	0.5%	89,434,987	3.95%
	0%	90,883,426	3.95%
	-0.5%	92,339,072	3.95%
	-1.0%	93,801,966	3.95%
	-1.5%	95,272,149	3.95%

資料來源：本規劃單位整理。

第七節 整體開發財務可行性

依據本計畫的市場可行性及財務可行性評估結果，在考量兩處基地的市場區隔下，市 31 的規劃方向為量販店模式加上多目標商業空間，在收足土地租金情形下，廠商需繳納開發權利金 1.5 億元並依營收級距增額繳納營運權利金，其淨現值大於 0，獲利指數亦大於 1，顯示市 31 的開發案具備財務可行性；市 30 則規劃發展為具有特色的精緻市場並增加多目標商業空間，以提高整體財務收益，在收足土地租金情形下，廠商需繳納開發權利金 400 萬元並依營收級距增額繳納營運權利金，且淨現值仍大於 0，獲利指數同樣大於 1，顯示市 30 的開發案具備財務可行性；本案在經營模式假設條件下，兩處開發基地皆具備財務可行性之結果，民間機構具有投資誘因，整體開發案具備財務可行性，惟民間機構在參與投資前，仍需在競爭激烈的民生消費市場中找到新的商業經營模式及特色，帶動區域消費力成長，降低潛在市場風險。

由於本案兩處基地的土地面積與量體規劃上，均低於臺中市過去市 80、市 81、市 113 及廣兼停 101 等案，在商業營業面積較小，同時考量市場特性、潛在需求與國內經濟情勢仍具不確定性的情況下，本案初步建議在土地租金收足下，民間機構應以合理的開發權利金（相關估算方法參照第六節），先行取得市場開發權，因期初開發成本低於前例，投資回收期相對較短，儘管未來的經營成果必須回饋予市政府，對廠商而言會增加其未來各年之營運成本，但其營運權利金不致於改變廠商的獲利基礎，故本案所建議之權利金收取方案仍具有財務可行性。

第六章 法律可行性

本章針對未來推動本計畫，所涉及之法令詳加探討，以下分促進民間參與公共建設法類法規分析、目的事業法類分析、土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類及作業分析等法律可行性進行分析。

第一節 促參法類

本計畫擬依據促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）引進民間廠商進行投資興建營運，以下依據促參法及相關法規之規定，確認本計畫是否得適用促參法及其屬性進行探討。

壹、本計畫屬性分析

一、本計畫屬公共建設「商業設施」類

本計畫為市場用地，提供民間機構以多目標使用進行興建規劃，按照促參法第 3 條公共建設分類，屬第 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：... 十一、工業、商業及科技設施。...」之商業設施；又依促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱促參法施行細則)第 18 條(重大)商業設施分類，為第 1 項第 1 款：「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。」。

二、主辦機關為臺中市政府

依促參法第 5 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。」由此規定可知，本計畫主辦機關為臺中市政府。

三、執行機關為臺中市政府經濟發展局

依促參法第 5 條第 2 項後段規定可知：「...主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關(構)執行之。」本計畫主辦機關為臺中市政府，臺中市政府依促參法辦理之事項，得授權所屬機關執行之；本計畫為提供市場用地予民間機構進行興建營運，用地管理機關及市場管理業務掌管機關為臺中市政府經濟發展局，

故本計畫經臺中市政府授權後得由臺中市政府經濟發展局為執行機關。

又 104 年 5 月 15 日台財促字第 10425507251 號函發布之機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第三點，主辦機關得視實際需要就下列事項授權所屬機關（構）執行：

- (一)辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃。
- (二)訂定公告招商相關文件內容。
- (三)辦理公告及甄審。
- (四)辦理議約、簽約、履約管理等事宜。

故上述工作項目均可由執行機關-臺中市政府經濟發展局執行之。

四、不符合重大公共建設

依中華民國 97 年 8 月 12 日行政院公共工程委員會工程促字第 09700325080 號令修正之「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，關於「商業設施」屬重大公共建設範圍為符合下列規定之一：

- (一)符合下列規定之大型物流中心：1.申請開發面積達二公頃以上。2.投資總額不含土地達新臺幣六億元以上。
- (二)符合下列規定之國際展覽中心：1.展覽館基地面積達三、五公頃以上，且設置一千二百個以上之標準展覽攤位。2.一千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.會議廳基地面積達一、五公頃以上，且設置二千人座位以上之大會堂一間及八百人座位以上之會議室二間。2.四百個以上之小客車停車位。

本計畫屬促參法施行細則第 18 條所規定之市場，不符上述重大公共建設範圍規定，故無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠。

貳、民間參與公共建設方式

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式共有 7 類，相關分析如下表所示。本計畫係由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，民間參與方式屬於促參法第 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。

表6-1 民間參與公共建設方式

參與方式	適用範圍	以下簡稱
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。	政府資金短缺，開發案可藉由民間機構參與並有利可圖之案件。 建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計畫本身回收投資成本。 營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。 <u>本計畫為民間機構投資新建，故適用之。</u>	BOT
民間機構投資新建完成後，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。	建設完成後，無法藉由計畫本身在一定期限內回收投資成本之開發案。 需藉由政府保證最低收購價格下之案件。	BTO (無償移轉)
民間機構投資新建完成後，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。	<u>本計畫雖為民間機構投資新建，但政府並未先取得所有權、亦無一次或分次給付建設經費以取得所有權，故不適用。</u>	BTO (有償移轉)
民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	已完成或既有之建物，在政府無法妥善營運或交由民間機構可減輕政府負擔之案件。 既有建物改良後，在合理經營下可獲利之案件。 <u>本計畫為新建，不適用。</u>	ROT
民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營	已完成、既有或規劃興建之建物，可藉由計畫本身在約定期限內支付維修費，可獲得合理利潤之案件。	OT

參與方式	適用範圍	以下簡稱
運權歸還政府。		
配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。	由民間機構自備土地投資新建，由民間機構擁有所有權。 建設完成後，在特許期限內民間機構可藉由計畫本身回收投資成本。 營運期間收入，可支付維修費用及獲得合理利潤之案件。 民間經營彈性大，效益高之開發案。 <u>本計畫非民間機構自備土地，故不適用。</u>	BOO
經主管機關核定之方式。		其他

資料來源:本規劃單位整理。

第二節 目的事業法類

壹、零售市場管理條例

零售市場管理條例（以下簡稱本條例）乃為加強零售市場之輔導管理，維持市場秩序，維護消費者權益而制定，其第 2 條規定：「本條例所稱主管機關：在中央為經濟部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府；在鄉、鎮、縣轄市〔以下簡稱鄉（鎮、市）〕為鄉（鎮、市）公所。」故臺中市政府(經濟發展局)為臺中市市場管理主管機關。

本條例第 6 條第 1 項：「直轄市、縣（市）或鄉（鎮、市）主管機關得視需要設立公有市場，並鼓勵民間投資設立市場。」依此規定可知，民間投資設立市場為本條例允許；另參本條例第 24 條，在市場用地新建市場，除填具申請書外，並應檢附營運計畫、攤(鋪)位數量表及營業項目分類分區配置圖、市場平面配置圖、市場位置圖等書件，本計畫辦理後續時，將參考此部分請民間廠商提出相關書件進行申請。

第三節土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類

壹、土地類

本計畫用地皆屬臺中市所有，管理者為臺中市政府經濟發展局，故無適用之相關土地類法令。

貳、都市計畫法類

本計畫基地屬都市計畫土地，法令位階上自然以都市計畫法為最高指導原則及依據，其相關子法及規定如下：

- 一、都市計畫法
- 二、現行都市計畫書「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)、「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施行自治條例制定)專案通盤檢討案(第二冊)」(104.07)
- 三、都市計畫法臺中市施行自治條例
- 四、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

參、營建類

- 一、建築法
- 二、建築技術規則
- 三、公有智慧綠建築實施方針及實施日期
- 四、臺中市建築管理自治條例
- 五、臺中市特殊結構建築物委託審查辦法
- 六、臺中市建築物施工管理辦法
- 七、臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法
- 八、臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法

肆、機電設備及消防系統相關法規

「臺灣電力公司營業規則」、「新增設用戶配電場所設置規範」、「經濟部屋內外線路裝置規則」、「建築物電信管線設計規範」、「各類場所消防安全設備設置標準」、「建築技術規則建築設備編」、「臺灣省自來水事業處用水設備設計注意事項」、「下水道法」等。

伍、本計畫基本設計建築技術規則

本計畫屬建築物使用分類中 B-2 市場，其基本設計所需涉及之建築技術規則設計施工編中 17 項檢討項目。

陸、環評類

本基地係屬都市土地，依據開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第 26 條之規定初步研判，本計畫無須辦理環境影響評估之作業，詳第八章環境影響分析。

柒、經濟稅賦類

本計畫初步評估非屬促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍，無法享有民間參與重大公共建設之相關租稅優惠；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，享有興建期間及營運期間土地租金優惠。

第四節 其它類

壹、國家賠償法

國家賠償法第 2 條、第 3 條及實務見解參照，國家賠償責任成立分為「違法公權力行使」及「公有公共設施瑕疵」兩大類，其要件各有不同；本計畫後續若有請求國家賠償情事發生，應於公有公共設施瑕疵上；而依據法務部 93 年 8 月 16 日法律字第 0930700390 號函及工程技字第 09500012970 號可知，委外及事件之態樣多元，允宜視個案具體事實及相關法規，並斟酌國家賠償法第 3 條第 1 項之立法意旨，審認判斷之，尚難一概而論；本計畫興建完成後，由民間機構取

得所有權，故應由民間機構針對公共建設瑕疵造成損害時予以負責，後續招商文件將規範民間機構應依法投保足額公共意外責任險，就使用人因設施瑕疵衍生之傷害予以補償。

貳、僑外資、陸資投資相關法規

本計畫依據「華僑回國投資條例」、「僑外投資負面表列(中華民國 102 年 6 月 17 日以院臺經字第 1020033527 號令修正發布)」、「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(經濟部 101 年 3 月 30 日經審字第 10104602380 號令修正發布)」等相關投資限制項目及法規進行初步分析，各法規規定涉及本計畫基本投資限制整理如下。

表6-2 僑外資、陸資投資相關法規檢討項目彙整表

檢討法規	與計畫相關內容	分析說明
華僑回國投資條例	第 7 條，對國家安全、公共秩序、善良風俗或國民健康有不利影響之事業以及法律禁止投資之事業禁止華僑投資。 第 16 條，投資人對所投資事業之投資，占該事業資本總額百分之四十五以上者，得不適用公司法第 156 條第四項關於股票須公開發行及第 267 條關於投資人以現金增資原投資事業，應保留一定比例股份，由公司員、工承購之規定。前項規定，於投資人與依外國人投資條例投資之外國人共同投資，合計占該投資事業資本總額百分之四十五以上時，準用之。	本計畫適用華僑回國投資條例之投資限制。
僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目	本計畫根據僑外投資負面表列，未明列禁止投資公共建設重大商業設施之傳統零售市場。	本計畫適用僑外投資負面表列。
大陸地區人民來臺投資許可辦法	第 6 條，投資人為大陸地區軍方投資或具有軍事目的之企業者，主管機關應限制其來臺投資。 第 8 條，投資人得投資之業別項目、限額及投資比率，由主管機關會商各中央目的事業主管機關及相關機關擬訂，報行政院核定。投資人所為投資之申請，有下列情事之一者，得限制或禁止之，其投資之經營有下列情事之一者，得撤銷或廢止其投	本計畫適用大陸地區人民來臺投資許可辦法。

檢討法規	與計畫相關內容	分析說明
	<p>資：一、經濟上具有獨占、寡占或壟斷性地位。二、政治、社會、文化上具有敏感性或影響國家安全。三、對國內經濟發展或金融穩定有不利影響。</p>	
大陸地區人民來臺投資業別項目	<p>本計畫根據陸資投資業別項目，列出大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目包括重大商業設施之傳統零售市場。</p>	<p>本計畫適用大陸地區人民來臺投資業別項目。</p>
公司法	<p>第 372 條，外國公司應專撥其在中華民國境內營業所用之資金，並應受主管機關對其所營事業最低資本額規定之限制。 第 373 條，外國公司其目的或業務，違反中華民國法律、公共秩序或善良風俗者，以及公司之認許事項或文件，有虛偽情事者，不予認許。</p>	<p>本計畫除僑外資、陸資投資相關特別法規優先適用外，其餘外國公司於中華民國之認許與投資等相關規定適用公司法。</p>

資料來源:本規劃單位整理。

第七章 土地取得可行性

本章係針對市 31 及市 30 公有零售市場用地進行用地調查分析，以確實瞭解用地權屬、地上物、土地使用管制等內容，審慎評估土地取得可行性。

第一節 用地取得方式及難易度分析

壹、用地權屬

一、市 31 公有零售市場

市 31 為臺中市北屯區仁美段 1701 地號等 1 筆土地，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 7-1 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7-1 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。

二、市 30 公有零售市場

市 30 為臺中市北屯區崇德段 336 地號等 1 筆土地，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7-2 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7-2 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。

貳、用地取得難易度分析

本計畫市 31 及市 30 用地權屬均為公有土地，所有權人為臺中市所有，管理者為臺中市政府經濟發展局，無土地取得問題。

第二節 用地取得方式、時程及成本

本節主要說明主辦機關用地委託予民間機構之土地取得方式、時程及其內容如下：

壹、用地取得方式

一、主辦機關

本計畫市 31 及市 30 用地為公有土地，主辦機關無用地取得問題。

二、民間機構

主辦機關可依據促參法第 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。」

貳、用地取得時程

一、主辦機關

本計畫市 31 及市 30 用地為公有土地，主辦機關無用地取得時程問題。

二、民間機構

民間機構經甄審委員會評選出為最優申請人後，應依申請須知規定期限與主辦機關簽訂投資契約、設定地上權契約或土地租賃契約，以取得許可期間土地之興建、營運權力。

用地交付時程建議於簽約日起 15 日內以書面通知民間機構日期、時間，雙方會勘後點交。

參、用地取得成本

一、主辦機關

本計畫市 31 及市 30 用地為公有土地，主辦機關無用地取得成本問題。

二、民間機構

民間機構用地取得成本，係依據「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 2 條規定：「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。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以 6% 為上限。三、同一宗土地，一部屬興建期間，一部已開始營運者，其租金按二者實際占用土地比例或地上建築物樓地板面積比例計收。」依前項第二款、第三款計收之租金不足支付土地依法應繳納之地價稅及其他費用者，應改按所應繳納之稅費計收租金。依第一項或前項計收之租金，於經主辦機關評估財務計畫，確有造成公共建設自償能力不足情事者，得酌予減收之。

第三節 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 107 年 6 月 10 日至 107 年 9 月 9 日止；市 30 委託期間 107 年 1 月 7 日至 110 年 1 月 6 日止。

壹、市 31 地上物拆除

市 31 錦村市場，地上建物係屬臺中市政府所有，無地上物拆遷及補償之問題。地上建物為臨時建築物，構造為一樓鋼骨造建築物(經現勘後，其鋼構基座為混凝土造)，總樓地板面積為 4,930 平方公尺。

本計畫現況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。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)，經試算市 31 地上物拆除費用約為 4,584,900 元。

表7-3 市 31 地上物拆除費用估算

構造類別	數量	單位	單價(元)	複價(元)	備註
鋼筋混凝土造	4,930	m ²	930	4,584,900	臨時建築物

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。



圖7-3 市 31(錦村市場)地上建築物現況

資料來源:本規劃單位 105.05.04 及 105.10.02 拍攝。

貳、市 30 地上物拆除

市 30 上景興市場，地上建物係屬臺中市政府所有，無地上物拆遷及補償之問題。建物構造為一樓鋼骨造建築物((經現勘後，其鋼構基座為混凝土造))，總樓地板面積為 4,740 平方公尺。

本計畫現況存有市府財產之既有建物，因此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。市 30 地上物拆除費約為 4,408,200 元。

表7-4 市 30 地上物拆除費用估算

構造類別	數量	單位	單價(元)	複價(元)	備註
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。

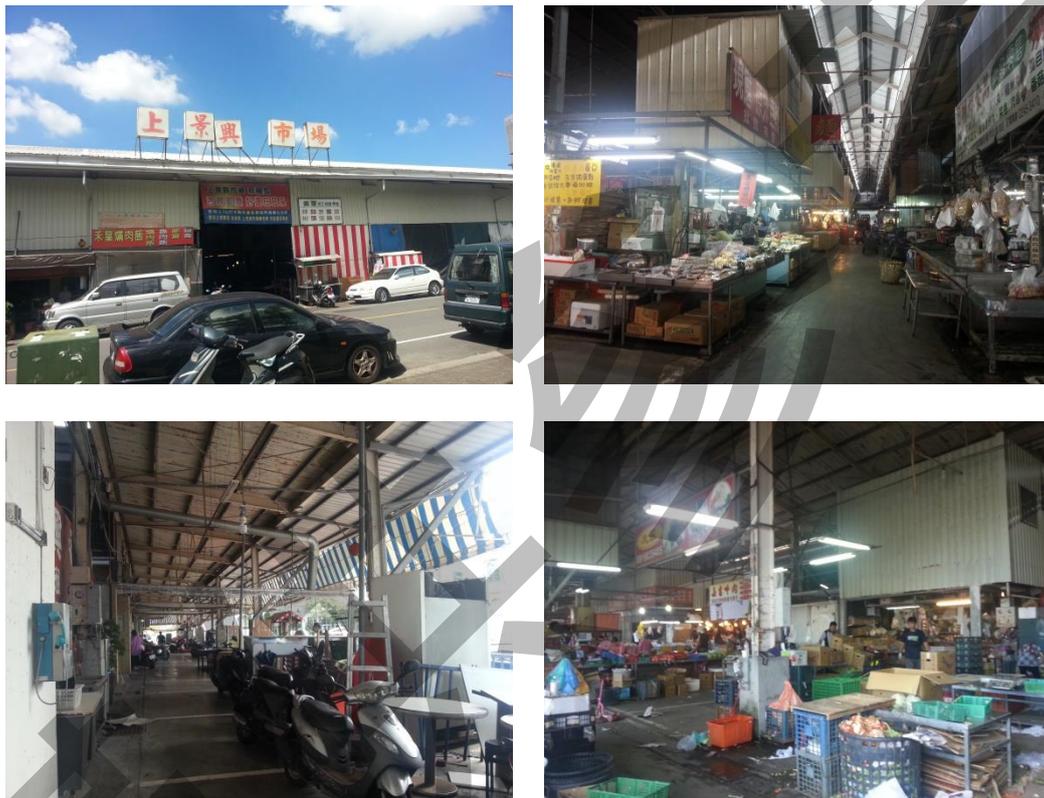


圖7-4 市 30(上景興)地上建築物現況

資料來源:本規劃單位 105.05.04 及 105.10.02 拍攝。

第四節 用地變更作業及程序

壹、土地使用分析

本計畫市 31 及市 30 用地之開發強度、容許使用項目、及相關範圍，須依據「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)」、「都市計畫臺中市施行自治條例」、「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」等相關法令規範辦理。

一、土地使用分區管制要點

有關於土管要點規範內容如下列，但不限於。

(一)開發強度:市場用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 240%。

表7-5 市 31 開發強度檢討

項目	都市計畫 土管規定	面積		備註
		m ²	坪	
使用分區	市 31			
基地地籍面積	8,630.30	8,630.30	2,610.67	
法定建蔽率(最大可建面積)	50%	4,315.15	1,305.33	
法定容積率(最大可建面積)	240%	20,712.72	6,265.60	
可興建層數	4.8			

資料來源:本規劃單位檢討。

表7-6 市 30 開發強度檢討

項目	都市計畫 土管規定	面積		備註
		m ²	坪	
使用分區	市 30			
基地地籍面積	7,864.72	7,864.72	2,379.08	
法定建蔽率(最大可建面積)	50%	3,932.36	1,189.54	
法定容積率(最大可建面積)	240%	18,875.33	5,709.79	
可興建層數	4.8			

資料來源:本規劃單位檢討。

(二)鼓勵設置公益設施之獎勵措施規定:

為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，訂定下列獎勵措施；其建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

(三) 騎樓與建築退縮規定:

1. 住宅區、商業區、市場用地

- (1). 非屬市地重劃地區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或 4 公尺無遮簷人行道。

凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線退縮 0.5 公尺建築。

- (2). 以市地重劃整體開發之地區，應自計畫道路退縮 4 公尺以上建築。

- (3). 第一種及第一之一種住宅區作雙併住宅使用時，應自側面基地線至少退縮 1 公尺建築，同一基地內有 2 幢以上獨棟或雙併住宅時，其幢與幢之間外牆淨距離應至少間隔 2 公尺以上。

退縮建築空間均作為無遮簷人行道使用。設置無遮簷人行道應與公有人行道齊平，不得有高低差，且須供公眾通行使用，不得設置停車空間。無遮簷人行道應予適當綠化，退縮部分得計入法定空地。

- (四) 景觀及綠化原則: 建築基地內之法定空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致法定空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限法定空地須種植花草樹木，並得依建築技術規則建築設計施工編錄建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。法定空地面積每滿

64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。

(五)基地保水原則:

1. 公共設施用地不得超過建蔽率加 15%，且最高不得超過基地面積之 85%。
2. 基地條件特殊或地下室設計困難，經臺中市都市設計審議委員會審議通過後得酌予調整，惟其調整後之地下各層樓平均開挖面積不得高於 85%，單層不得高於 90%。
3. 高層建築依建築技術規則辦理。
4. 建築基地開發之透水面積比例，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」之基準。
 - (1). 評估土地開發行為對地下水之補注水質及補注水量之影響。
 - (2). 為降低開發行為對地下水補注水質及補注水量之影響，所採取之因應措施成效評估。
 - (3). 前款因應措施須符合下列基準:
 - A. 土地開發行為開發後之排放水及廢棄物，應依相關法令規定辦理。
 - B. 開發後細部調查範圍內土地透水面積百分比如下:
 - a. 非都市土地申請土地使用分區變更及使用地變更編定之開發行為，山坡地不得小於百分之七十，平地不得小於百分之六十。
 - b. 都市土地之開發行為，不得小於法定空地面積之百分之六十。
 - c. 細部調查範圍面積三百平方公尺以下者，不在此限。

本計畫「市 31」、「市 30」皆位於「地下水補注」地質敏感區，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%，又因其法定建蔽率皆為 50%，是以，其土地透水面積百分比不得小於基地面積的 30%。

市 31 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%)。

市 30 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%)。

(六)招牌廣告物

本計畫區設置招牌廣告物應依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」之規定辦理。

(七)停車空間規定:

本計畫建築物市場、商場、餐飲、飲食店、店鋪、辦公室等屬第一類建築用地，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位。

1. 本計畫區建築物附設停車空間設置標準依建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，但至少須設置 1 輛機車（或自行車）停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛汽車與 1 輛機車（或自行車）停車位；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設汽車停車位，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛汽車停車位，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛汽車停車位，機車（或自行車）停車位以每戶設置 1 輛為原則。

- 2.第一種及第一之一種住宅區每戶至少附設汽車與機車（或自行車）停車位各 1 輛。
- 3.依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
- 4.其餘依建築技術規則停車空間相關規定辦理，且應至少劃設與法定汽車停車位數相同之機車（或自行車）停車位。
- 5.機車（或自行車）停車位標準為每輛之長度不得小於 1.8 公尺、寬度不得小於 0.9 公尺，其集中設置部數在 20 部（含）以上者，得以每部 4 平方公尺核計免計入總樓地板面積，機車（或自行車）停車位應設置於地面層或地下一層，必要時得延伸至地下二層。

(八)都市設計審議:本計畫雖由民間機構開發興建，但仍屬公有建物，公有建築之審議依臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點規定辦理。

前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。

二、都市計畫多目標使用辦法

本計畫市 31 及市 30 用地係屬於公共設施用地，依據「都市計畫多目標使用辦法」第 3 條附表零售市場規範內容如下表:

表7-7 都市計畫多目標市場用地

使用項目	准許條件	備註	本計畫檢討說明
住宅	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		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

使用項目	准許條件	備註	本計畫檢討說明
	<p>地區二樓以上。</p> <p>2. 經營型態應為超級市場。</p> <p>3. 面積零點一公頃以上。</p> <p>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。</p> <p>5. 不得兼作第三項之使用。</p> <p>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用時，應全部回復作市場使用。</p>		<p>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>
公共使用	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>公共使用包括：</p> <p>1. 醫療衛生設施：以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。</p> <p>2. 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。</p> <p>3. 社區安全設施：以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。</p> <p>4. 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。</p> <p>5. 公務機關辦公</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	本計畫檢討說明
	<p>時，應全部回復作市場使用。</p>	<p>室：以各級政府機關、各級民意機關為限。</p> <p>6. 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> <p>7. 其他公共使用：社會福利設施、幼兒園、集會所、民眾活動中心。</p>	
商業使用	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，依毗鄰商業區之土地使用分區管制規定</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>

使用項目	准許條件	備註	本計畫檢討說明
	<p>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>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。

貳、用地變更作業及程序分析

如綜上所述，依據本計畫開發方案之內容，預計引入市場用地之使用項目，如商業、公共等，民間機構應依據「都市計畫多目標使用辦法」第 4 條規定，向該管直轄市、縣(市)政府(臺中市政府經濟發展局)申請公共設施用地作多目標使用，並備具申請書及公共設施用地目標使用計畫向臺中市政府經濟發展局申請核准。故本計畫無須進行用地變更作業及程序。

第八章 環境影響分析(包含節能減碳之評估)

本章將從基地未來開發時對周邊環境產生之衝擊是否於合理範圍以及相關因應對策、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，並評估本計畫是否需要環境影響評估作業。

第一節 環境影響分析及因應對策

壹、環境背景現況描述

本計畫市 31 及市 30 皆位於臺中市北屯區。市 31 錦村市場地籍為仁美段 1701 地號，共 1 筆土地，開發面積為 0.86 公頃(8,630 m²) 建築用途主要規劃為零售市場、商業設施等使用，擬新建地上 5 層地下 3 層，實設容積樓地板面積為 20,700 m²。

市 30 上景興市場地籍為崇德段 336 地號，共 1 筆土地，開發面積為 0.78 公頃(7,864.72 m²)。建築用途主要規劃為零售市場、商業設施等使用，擬新建地上 5 層地下 3 層，實設容積樓地板面積為 18,870 m²。

一、限制發展區位

由表 8-1 開發限制區位分析可知，市 31 及市 30 用地在限制發展區位中皆屬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%。

表8-1 開發限制區位分析

項次	應注意之 開發限制區位	計畫分析				備註
		市 31		市 30		
		是	否	是	否	
1	古蹟保存區		√		√	市 31 及市 30 土地使用分區為市場用地，非古蹟保存區。
2	遺址		√		√	依據臺中市文化資產 GIS 管理及查詢系統市 31 及市 30 用地無

項次	應注意之 開發限制區位	計畫分析				備註
		市 31		市 30		
		是	否	是	否	
						遺址。
3	嚴重地層下陷地區		V		V	依據經濟部水利署水文技術組，有關「嚴重地層下陷地區」經濟部業於 94 年 12 月 15 日經水字第 09404610160 號公告。臺中市各區皆非嚴重地層下陷地區。
4	洪氾區二級管制區、洪水平原二級管制區、海堤區域		V		V	市 31 及市 30 屬都市計畫用地，依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，「洪水平原二級管制區」：臺中市免予查詢。
5	歷史建築		V		V	市 31 及市 30 現況建物非為歷史建築。
6	自來水水質水量保護區		V		V	依據經濟部水利署自來水水質水量保護區查詢，市 31 及市 30 所在地北屯區非屬自來水水質水量保護區。
7	水產動植物繁殖保育區		V		V	依據行政院農業委員會漁業署，臺中市並無漁業資源保育區，並無設立水產動植物繁殖保育區。
8	優良農地(經辦竣農地重劃或政府曾經投資建設重大農業改良設施之農業用地)		V		V	市 31 及市 30 土地使用分區為市場用地。
9	礦區(場)、礦業保留區、地下礦坑分布地區		V		V	市 31 及市 30 土地使用分區為市場用地，依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，需查詢：東勢區、和平區。
10	山坡地		V		V	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。

項次	應注意之 開發限制區位	計畫分析				備註
		市 31		市 30		
		是	否	是	否	
11	氣象法之禁止 或限制建築地 區		V		V	依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，需查詢：梧棲區、北區。
12	電信法之禁止 或限制建築地 區		V		V	依據內政部 101 年 4 月 27 日內授中辦字第 1016033972 號函，臺中市免予查詢。
13	民用航空法之 禁止或限制建 築地區或高度 管制範圍		V		V	依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，需查詢為石岡區、新社區、和平區。
14	核子反應器設 施周圍之禁制 區及低密度人 口區		V		V	依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，臺中市免予查詢。
15	核子設施周圍 之禁建區及低 密度人口區		V		V	依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，臺中市免予查詢。
16	公路兩側禁建 限建地區		V		V	市 31 及市 30 基地未鄰近高速公路禁建範圍 8 公尺。
17	大眾捷運系統 兩側禁建限建 地區		V		V	市 31 及市 30 用地所臨之道路系統皆未有大眾捷運系統規劃。
18	高速鐵路兩側 限建地區		V		V	依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，需查詢：大甲區、外埔區、后里區、神岡區、大雅區、烏日區。
19	海岸管制區、山 地管制區、重要 軍事設施管制 區之禁建、限建		V		V	依據行政院海岸巡防署海岸巡防總局中部地區巡防局 101 年 8 月 29 日中局詢字第 1010017674 號函，臺中市轄管

項次	應注意之 開發限制區位	計畫分析				備註
		市 31		市 30		
		是	否	是	否	
	地區					29 區均非屬海岸管制區之禁建、限建地區範圍。 山地管制區 依據臺中市政府警察局 101 年 7 月 27 日中市警保字第 1010063979 號函，本市山地管制區範圍僅和平區部分，其他各區均不屬於山地管制區。 重要軍事設施管制區之禁建、限建地區查詢範圍與應洽詢單位如下：臺中市：第五作戰區指揮部。
20	要塞堡壘地帶		V		V	依據臺中市政府地政局 104 年 5 月 11 日非都市土地變更編定執行要點附錄一之二各查詢項目之洽詢機關一覽表，臺中市免予查詢。
21	河口、海岸潟湖、紅樹林沼澤、草澤、沙丘、沙洲、珊瑚礁或其他濕地		V		V	市 31 及市 30 用地位於已開闢之市場用地。
22	地質法公告之地質敏感區	V			V	市 31 及市 30 用地皆屬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%。
23	原住民保留地		V		V	市 31 及市 30 都市計畫土地使用分區為市場用地。
24	海拔高度一千五百公尺以上		V		V	市 31 海拔高度約 142 公尺。 市 30 拔高度約約 125 公尺。

備註:本表係依據臺中市政府執行促參案件標準作業流程及重要工作事項檢核表【附表】應注意之開發限制區位，進行相關分析。

貳、公共建設可能造成之環境影響

依「環境影響評估法」第 4 條第 2 款之環境影響評估名詞定義：「指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查」。茲就基地目前的環境現況，針對本計畫在施工與營運期間將會對周邊環境可能造成的影響分析，包含生活環境、生態環境、社會經濟環境、景觀環境等四個層面分別進行評估：

一、生活環境影響

有關本計畫開發可能造成生活環境之影響，以空氣品質、水質、廢棄物、噪音與震動等項目為主，其中空氣、噪音及震動之影響在工程進行時影響較為明顯；水質及廢棄物等則在工程進行及進入營運階段均可能有所影響。

二、自然生態環境影響

本計畫基地屬已開闢之市場，故不致於對當地自然生態及氣象造成影響；未來開發時應儘量維持基地內的挖方及填方平衡。

三、社會經濟環境影響

本計畫基地開發進行時，施工材料與機具進出基地，將對當地土地利用造成輕微影響，施工造成的機具及運輸車次，將增加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，減少對於周邊環境之影響。並於工區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，以確保施工期間工區周邊之道路安全。

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

本計畫基地完成開發，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。

五、基地開發環境影響綜合分析

本計畫開發可分為施工期以及營運期，針對不同的使用行為，對環境造成之衝擊也有所不同。

參、評估公共建設與環境因子之關係

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%。

肆、交通衝擊評估

一、市 31 道路系統現況

市 31 錦村市場，位於臺中市北屯區，基地北側緊鄰崇德十八路，南側緊鄰崇德十七路，東側緊鄰長生二街、西側緊鄰崇德路三段，周邊道路尚有環中路(臺 74 線)、豐樂路、昌平路等道路。道路系統現況說明如下：

表 8-2 市 31 道路系統現況

類型	道路名稱	道路寬度及編號	道路系統說明
基地緊鄰之道路系統	崇德十八路	15M-33	往西可連接陸光四巷、往東潮春公園。路寬 16 公尺。
	崇德十七路	12M-2-9	往東可連接崇德路、往西可連接長生二街。路寬 12 公尺。
	長生二街	15M-50	往北可連接長生路，往南連接崇德十三路。
	崇德三段	30M-9	為南北向之聯絡道路，計畫寬度 30 公尺，縱貫四張犁都市計畫區中央，北可連接 80 公尺環中路並直通臺中市潭子區，南可連接文心路四段與臺中市市中心區。
主要道路	環中路	80M-1	以 C 狀環繞臺中市，東與潭子區環中東路（臺中生活圈 4 號道路）銜接，道路鋪設於快官霧峰線（臺 74 線）下方，並沿其而南行至永春路口附近，便開始不循其線並跨過烏日區中山路（臺 1 乙線）

類型	道路名稱	道路寬度及編號	道路系統說明
			與臺鐵臺中線，延伸至溪南、喀哩地區，南迄於烏日區大明北路（縣道 127 號）。
	豐樂路	12M-34 及 20M-34	為東西向之道路，西接崇德十路二段，東接昌平東六路，計畫寬度於四平路以東(舊市區路段)為 12 公尺(12M-34)，四平路以西(重劃區路段)為 20 公尺(20M-34)。
	昌平路二段	15M-54、12M-20、12M-1 及 15M-53	為西北-東南貫串四張犁都市計畫區之道路，西北可連接臺中市大雅區，東南可連接文心路四段。計畫寬度於四平路以北為 15 公尺(15M-54)，后庄路以北至四平路之間為 12 公尺(12M-20、12M-1 及)，后庄路以南為 15 公尺(15M-53)。
快速道路系統	臺 74 線	80M	以 U 字型環繞臺中市舊市區及臨近的舊縣區鄉鎮周圍。
大眾運輸系統	公車		臨近之公車站牌位於崇德路三段，錦村市場站，公車行經號碼包含 12、58、58 副線、71、127。

資料來源:本規劃單位彙整。

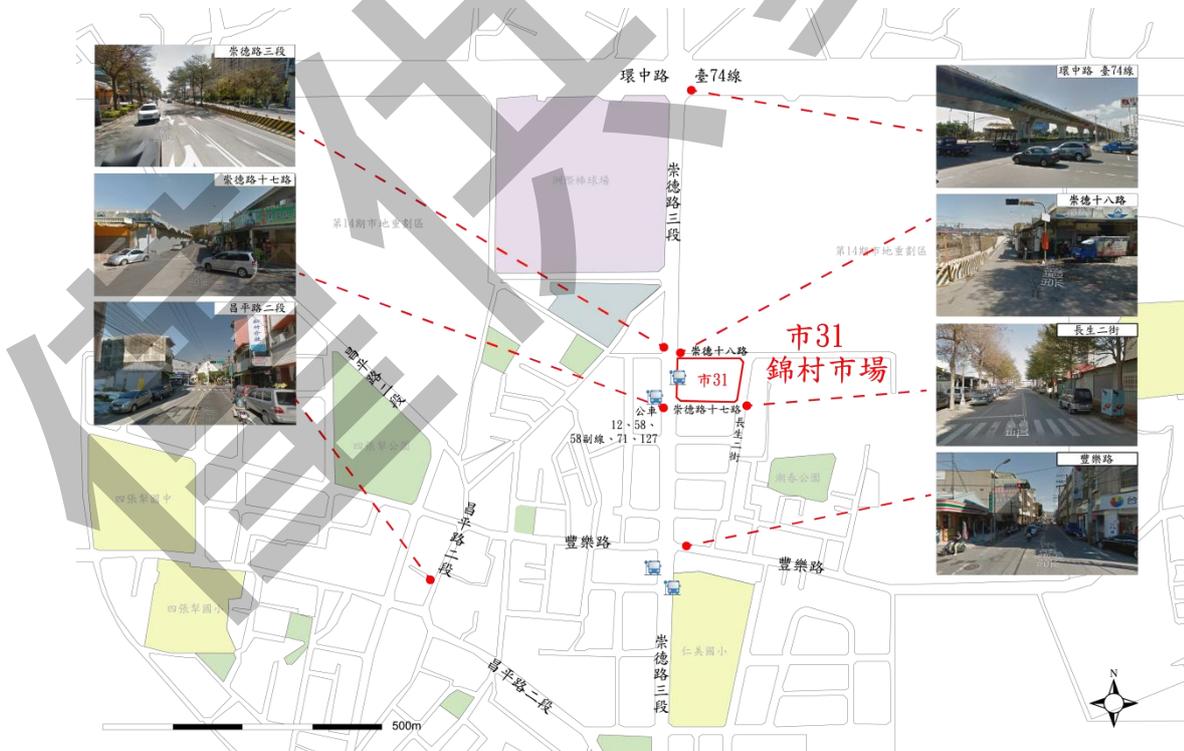


圖8-1 市 31 道路系統圖

資料來源:本規劃單位繪製。

二、市 30 道路系統現況

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。道路系統現況說明如下：

表8-3 市 30 道路系統現況

類型	道路名稱	計畫寬度	道路系統說明
基地緊鄰之道路系統	河北路三段	12M-79	為南北向之道路，計畫寬度 12 公尺，北可連接北屯區松竹路三段、往南可接大連路二段。
	崇德五路	15M-43	為東西向之道路，計畫寬度 12 公尺，西接梅川東路五段，東接崇德路二段。
	崇德六路	15M-42	為東西向之道路，計畫寬度 12 公尺，西接梅川東路五段，東接崇德路二段。
主要道路	梅川東路五段	30M-11	為南北向之道路，計畫寬度 30 公尺，北可連接松竹路三段，南可連接文心路四段與臺中市區。
	崇德路二段	30M	為南北向之聯絡道路，計畫寬度 30 公尺，縱貫四張犁都市計畫區中央，北可連接 80 公尺環中路並直通臺中市潭子區，南可連接文心路四段與臺中市市中心區。
	松竹路三段	30M-7	為東西向之道路，計畫寬度為 30 公尺，貫穿四張犁都市計畫區中央，西可連接 80 公尺環中路，東可連接大坑風景區。
	大連路二段	15M	為東西向之道路，計畫寬度為 30 公尺，西可連接四平路，東可連接昌平路一段。
大眾運輸系統	公車		臨近之公車站牌位於崇德路五路路口(崇德路二段)由市場步行至站牌約 4 分鐘(300 公尺)，公車行經號碼包含 12、58、58 副線、65、71、72、105、131、132、700。
	捷運		臨近之捷運系統為烏日文心北屯線綠線 G4 站:北屯路上，鄰近舊社公園。G6 站:文心路與崇德路交叉路口附近。

資料來源:本規劃單位彙整。



圖8-2 市 30 道路系統圖

資料來源:本規劃單位繪製。

三、市 31 及市 30 周邊停車場設施現況

基地周邊公有路外停車場，依據臺中市停車管理處「臺中市公有路外停車場統計總表(107.05.23)」進行整理，其停車場相關資訊彙整如下：

表8-4 基地周邊公有路外停車場彙整表

項目	市 31 錦村市場	市 30 上景興市場
停車場名稱	洲際棒球立體停車場 (廣兼停 21)	松竹停車場 (廣兼停 44)
停車場面積	16,200 m ²	12,238 m ²
地址	臺中市北屯區四民里 崇德路 3 段 831 號	梅川東路 5 段與崇德 6 路口
距離市場	280 公尺 (步行約 4 分鐘)	0 公尺 (步行 0 分鐘)
停車場規劃	立體式 (地上 6 層，地下 1 層)	平面式
汽車	1,216	472

項目	市 31 錦村市場	市 30 上景興市場
機車	2,735	
收費	大型車 100 元/次 小型車輛 50 元/次 機車 30 元/次	20 元/時 以 30 分鐘計費
營業時間	24 小時	24 小時
收費設備	自動繳費機、悠遊卡、車牌辨識、E-TAG	自動繳費機
現況照片		

資料來源:臺中市公有路外停車場統計總表(107.05.23)及臺中市洲際棒球場_最新消息, 網頁 <http://www.tibs.com.tw/news/item/529.html>。



圖8-3 市 31 周邊公有路外停車場



圖8-4 市 30 周邊公有路外停車場

四、市 31 及市 30 周邊交通建設計畫

「一環、二捷、三商圈、四重劃區」是北屯目前發展四大核心，其中交通部分包含一環、二捷，「一環」指的是 74 號快速道路，「二捷」為捷運綠線及臺鐵高架化，大臺中區域軌道系統已呈初步的網狀結構。目前臺鐵在大臺中區域之「臺中都會區鐵路高架捷運化」工程；另臺中捷運烏日文心北屯線(綠線)已開始動工。在這些交通建設及幹道發展對北屯區的聯外交通將具有極大的影響力。

五、是否要辦理交通影響衝擊評估

本計畫市 31 及市 30 屬第一類市場建築物用途，應依「臺中市交通影響評估送審門檻規定表」檢核。

表8-5 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)

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、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、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
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	

備註:1.表中之「停車位數」= 基地實設之小汽車停車位數 + (機車停車位總數/5) + (大型車停車位總數×2)。2.「樓地板面積」或「停車位數」其中一項超過表中之門檻值即應提送交通影響評估報告供臺中市政府交通局審議。3.基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中應針對前一期開發量加以檢討。4.建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之標準。但建築物內各類用途之實際樓地板面積及實設停車格位數與其類別門檻值之比值加總皆小於一者(計算方式如下)，得併入本市都市設計審議委員會審查。

$$\frac{\text{第1類實際數量}}{\text{第1類門檻值}} + \frac{\text{第2類實際數量}}{\text{第2類門檻值}} + \frac{\text{第3類實際數量}}{\text{第3類門檻值}} + \frac{\text{第4類實際數量}}{\text{第4類門檻值}} < 1$$

5.樓地板面積計算標準參照「建築技術規則」之規定。

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。

六、交通規劃及改善建議

- (一)建議民間機構未來視需求向臺中市政府交通局提出申請在鄰近之捷運站、公車站均設立完整之導引指標和指示地圖，提升民眾前往至本計畫之易達性。
- (二)未來民間機構應鼓勵民眾搭乘大眾運輸工具以減少衍生交通量對地區造成影響。
- (三)民間機構於規劃停車空間時應納入親子車格及低碳車格規劃並設置相關引導標誌自本身停車場外之鄰近停車場，以及動線規劃。
- (四)民間機構於規劃停車場建議納入相關指示資訊於本計畫自明性評估，如設置動態停車資訊顯示器於各主要路口，以明確提共駕駛人停車資訊；或者在停車場進出口與人行道之介面，建議藉由不同顏色及材質鋪面，提醒行人，注意進出停車場之車輛，以維護行人安全。
- (五)民間機構開發前應擬具相關施工期間交通維持措施計畫，並依本市工務局及交通單位所訂定之相關工程施工所需之道路標誌與標線等相關設施規劃，並應避免影響市區公車行經及停靠，及基地周圍之交通機能。

伍、環境影響預擬之對策

一、營建土石方

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，相關注意事項如下。

- (一)施工計畫應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 1.4.2 款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)棄土場之植生綠化，不屬本章工作範圍。
- (七)棄土完成後，棄土範圍外被承包商破壞之原有設施或景觀生態，承包商應負責。

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），應按照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，則應依「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、營運廢棄物

- (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：依法應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，有些則是有毒害的，需分開收集、妥為處理。

四、相關法令

- (一)臺中市營建剩餘土石方管理自治條例。

第二節 確認是否要進行環境影響評估

本計畫屬公共建設之計畫，公共建設是否應辦理環境影響評估，主要應查明「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」、「開發行為環境影響評估作業準則」、「政府政策環境影響評估作業

辦法」...等規定，才可瞭解該公共建設是否需進行環境影響評估。依環保署環署綜字第 69644 號函解釋，公共工程仍須依各項開發行為，逐一核對「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，認定標準未規範之開發行為，及其規模未達本項標準之規定者，如其它法令亦未規定應實施環境影響評估，即可認定無須實施環境影響評估。

本計畫依據「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，經檢討本計畫尚未達應提送環境影響評估之標準，其分析內容說明如下：

壹、第 26 條 高樓建築

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。」

本計畫市 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。

第九章 民間參與可行性綜合評估

第一節 可行性評估綜合分析

綜合本計畫調查結果，評估市 31 錦村市場及市 30 上景興市場具有委外興建暨經營可行性，以下為可行性報告各章節分析綜整如下：

表9-1 可行性報告綜合分析說明表

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。	
三、市場可行性	1.市場供需現況調查分析 (1)設施供給、需	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	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	求現況調查 (2)民眾付費意願調查	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	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		整適合進行建築規劃設計。	
	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，規劃上亦需注意開挖率及戶外鋪面以透水性鋪面為佳。	
	3. 初步工程規劃	<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>	

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	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(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)。</p>	
	5.施工時程規劃	<p>整體而言 2 處用地工程施工規劃約需 3 年(設計+施工)。</p>	
五、財務可行性	<p>1.本業財務可行性</p> <p>(1)基本假設與參數設定</p> <p>(2)基本規劃資料</p> <p>(3)財務分析方法</p> <p>(4)財務效益評估</p> <p>(5)敏感度分析</p>	<p>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。</p>	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	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。	
	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 於許可年期內可收入之所有權利金總額約 6.91 億元，市 30 於許可年期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 於許可年期內可收入之所有權利金總額約 7.01 億元，市 30 於許可年期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 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	符合促參法與相關法規規定。具法律 可行性。	可行
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

項目	分析重點	重點說明	分析評估
	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業。	
	4. 用地變更作業及程序	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	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		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。	
	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	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	可行

項目	分析重點	重點說明	分析評估
		<p>民、專家學者等。</p> <p>2 公聽會已於 105 年 10 月 27 日於主辦機關資訊網路公開。</p> <p>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。</p>	

資料來源:本規劃綜整分析。

第十章 計畫替選方案評估

本計畫市 31 錦村市場與市 30 上景興市場可行性之各面向評估，與辦理目的、市場、工程、財務、法律、土地、環境影響等綜合評估後，係屬可行，故本章無替選方案之編擬。

物產供應

第十一章 舉辦公聽會

公共政策的落實，除了行政單位的執行，更需要民眾的理解與支持，因此本計畫除了依市場所在地周邊進行各里里長訪談外，亦依據促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 規定於 105 年 9 月 29 日(星期四)下午 14 點，假北屯區公所 6 樓禮堂舉辦公聽會，邀請民眾參與交流意見，並傾聽政策構想與展望。

第一節 地方訪談

壹、仁美里 里長

訪談時間：105 年 9 月 1 日

北屯區最近幾年內遷入人口激增，許多住宅也開始興建，且遷入人口結構屬於具高消費能力，因此，對於錦村市場未來能為本里，甚至於整個北屯區的發展抱著非常大的寄望。

錦村市場目前有一半承租給玉市，攤位租金偏高對現有攤販造成經營困難，以致於有部分攤販遷移至上景興市場。錦村市場若以 BOT 的方式引進民間中小企業甚至財團的資金，地方發展亦會加速。若維持現有標租經營模式則停滯不前，將難以滿足在地消費需求。

建議未來錦村市場能開發為現代化零售商場，並增加相關商業設施予以活化利用土地，使市場能因應北屯區未來之發展。建築規劃上除了改善原傳統市場外，應考量消費者停車需求，設置停車位。民間廠商在興建期間，建議納入現有攤商之安置與規劃，未來在營運定位建議保留地方特色，於現代中兼顧傳統。

貳、松竹里 里長

訪談時間：105 年 9 月 1 日

上景興市場除了提供一般消費者採買外，亦為附近商家批貨之消費市場，主要營業時間以早市為主，現有攤位約 200 攤。對於地區年長者而言，傳統市場的經營模式較為親切，商品新鮮且便宜。未來

上景興市場不論採行何種開發方式都應考量在地里民的消費習慣與意見。

參、仁和里 里長

訪談時間：105 年 9 月 7 日

錦村市場與上景興市場位於北屯精華區位，未來如採 BOT 開發，對整個北屯區的商業發展有一定的影響力。目前錦村市場與上景興市場都是標租給民間機構營運，在管理、經營、維護等方面都有諸多問題，且租金調漲又令攤商不滿。兩市場消費環境仍須改善，無法吸引更多消費者，在市場競爭的壓力下，攤商需將商品的價格壓低而獲利微薄，此種惡性循環將使兩個市場在未來面臨被淘汰的命運，若再不思考這項問題，對北屯區居民將是一大損失，因此對以 BOT 方式引進民間資金重建是持非常贊同且樂觀其成。

建議未來變更經營模式重建後，需規劃周邊交通路線，以及停車場數量須充足。營運者要有足夠的經驗，給消費者一個整潔舒適的消費環境，攤商獲利才能提高。市府也能有良好的形象，民眾亦享受到便利性，攤商也能營利，將會是一個三贏的局面。

肆、里長訪談意見綜整

地方代表皆表示市 31 及市 30 能透過 BOT 之方式活化市場用地，可以替北屯區當地經濟與消費帶來良好且正向的發展；但規劃上仍應考慮當消費習慣，並期望 BOT 能帶來的地區經濟發展之效益。

第二節 公聽會意見及辦理情形回覆

- 一、時間：105 年 9 月 29 日(星期四)下午 2 時 00 分
- 二、地點：臺中市北屯區公所 6 樓禮堂
- 三、主持人：臺中市政府經濟發展局 李副局長逸安
- 四、出席人員：詳見簽到簿。
- 五、與會單位代表意見：以下係針對現場與會單位代表進行意見回覆。

表11-1 公聽會意見採納與否綜整表

項次	與會單位代表意見	機關回覆	採納與否說明
一	臺中市北屯區平陽里張連進里長		
	<p>1.目前上景興市場的環境太過髒亂，未來無論本計畫是採 BOT 或其它方式規劃，都應給消費者更安心、整潔的購物環境，希望能朝向五星級市場發展。</p> <p>2.建議上景興市場用地應與緊鄰之停車場用地結合，發揮更大效益。</p>	<p>上景興市場用地與旁邊的停車場用地是否能夠統一整合，這部分會再做考量。建造五星級的零售市場是本市場規劃之目標，未來將朝這方向努力，把當地的環境與市場特色建立起來，擺脫傳統市場形象。</p>	<p>採納，有關於上景興旁之廣兼停 44，經與臺中市政府交通局確認，此停車場已於 105 年 10 月 1 日委託民間單位營運至 108 年 9 月 30 日，與本計畫期程銜接有其困難，故暫不列入委外範圍。</p>
二	臺中市北屯區松竹里里民李允樸先生		
	<p>上景興市場規劃建議保留現有的傳統經營模式，希望市府能夠考量此地區人口以老年人居多，在消費上老年人亦偏向傳統市場消費習慣。</p>	<p>感謝您的意見，市府將會納入規劃跟考慮。</p>	<p>採納，在整體地區發展性，市 30 上景興市場將以現代化精緻市場為主，未來民間機構可依地區人口年齡規劃符合在地市場消費商品與保留傳統市場之氛圍。</p>
三	臺中市北屯區松竹里里民李允樸先生		
	<p>補充說明，建議市府應考量保有上景興市場原具批發之特性，能夠提供周邊賣場批貨之功能。</p>	<p>感謝您的意見，市場的批發功能將會納入考慮做評估。</p>	<p>採納，未來民間機構可依地區人口年齡規劃符合在地市場消費商品與環境。</p>
四	臺中市沈佑蓮服務處特別助理黃宗要先生		
	<p>1.建議日後若舉辦公聽會，應先發放相關資料，以利瞭解規劃內容。</p> <p>2.建議市 30 上景興旁的停車場用地納入規劃，合併為一個單位管理，有利於未來新建設之停車規劃。</p> <p>3.建議保留現在的傳統市</p>	<p>日後辦理公聽會，將提供相關資料予與會貴賓參閱。停車場用地與市場用地是否合併作規劃將再檢討。目前市 31 委外經營期限為 106 年 12 月 9 日，市 30 為 107 年 1 月 6 日，本計畫期程仍會依原委託經營契約期限</p>	<p>上景興旁之廣兼停 44，經與臺中市政府交通局確認，此停車場已於 105 年 10 月 1 日委託民間單位營運至 108 年 9 月 30 日，與本計</p>

項次	與會單位代表意見	機關回覆	採納與否說明
	<p>場較能符合地區民眾的消費模式。</p> <p>4.建議市 30 上景興市場朝大盤方向規劃。</p> <p>5.請問目前市 31 及市 30 委外經營期限屆滿後，是繼續營運呢？還是會暫停？</p>	<p>執行，後續委外模式俟可行性評估結果後再進行檢討，藉此公聽會蒐集各位的意見與想法，進行初步評估，提出最符合地區需求之規劃。</p>	<p>畫期銜接有其困難，故暫不列入委外範圍。</p>
五	臺中市北屯區平昌里劉慶雲里長		
	<p>1.上景興市場現況經營與現代化的市場管理仍是有落差，建議市府可輔導市場朝向批發模式發展，建立出在地特色。</p> <p>2.錦村市場建議發展成有特色的傳統市場，如玉市或骨董批發。</p> <p>3.上景興市場與錦村市場用地距離不遠，應考量 2 個市場之競爭關係。</p>	<p>劉里長的意見會納入參考，也期望能展現在地區域的特色。</p>	<p>採納，本計畫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。</p>
六	臺中市北屯區松竹里洪進喜里長		
	<p>1.上景興傳統市場目前是當地老人生活、採買的重要場所，希望能保留傳統市場。</p> <p>2.市場管理之問題，應回歸至營運廠商規劃與約束。</p> <p>3.不建議住商合一。</p>	<p>今日公聽會是非常難得的機會，希望大家的意見都能夠充分表達，讓我們往後的規劃能更完整，更妥善。</p>	<p>採納，在整體地區發展性，市 30 上景興市場將以現代化精緻市場為主，未來民間機構可依地區人口年齡規劃符合在地市場消費商品與保留傳統市場之氛圍。</p> <p>未來民間機構可依地區人口年齡規劃符合在地市場消費商品與環境。</p>

六、書面意見：以下係針對書面意見進行意見回覆。

項次	單位代表意見	機關回覆	採納與否說明
一	臺中市南屯區劉士州議員服務處劉士旭主任： 須考慮目前傳統市場攤販，及附近民眾想法，市場攤販生計也請重新評估，照顧市場小販與協調。	相關書面意見，將納入後續規劃進行評估。	市 31 及市 30 市場係採「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」委託民間經營，市場攤販係由民間廠商自行招租以及簽訂相關租任契約；後續將與民間廠商討論協調。
二	臺中市北屯區川順營造(股)公司戴永恭總經理： 1.傳統市場有必要新的思考及評估，因新都市在發展需要新的規劃，同步進步，以利市容景觀。 2.本人贊成 BOT 案以環境衛生、國民健康為前提，地方發展及地方文化能延續。 3.本人願以營造及管理的理念願意參與此計畫，保留傳統市場及生鮮量販店、餐廳及多功能性規劃使土地能最做大利用活化，並協助政府永續經營。	相關書面意見，將納入後續規劃進行評估。	採納，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。

資料來源:本規劃單位整理。

召開「臺中市市31及市30公有市場用地BOT案可行性評估」公聽會
發布單位：臺中市政府經濟發展局 最後異動時間：2016-10-17

公聽會訊息-召開「臺中市市31及市30公有市場用地BOT案可行性評估」公聽會

主旨：召開「臺中市市31及市30公有市場用地BOT案可行性評估」公聽會

依據：依據促進民間參與公共建設法第6條之1辦理。

事由：廣泛蒐集各方意見，俾利本案更臻於地方需求，並符合促參法之法定程序規範。

日期：2016-09-29

日期：2016-09-13

時間：下午2時整

地點：臺中市北屯區公所六樓禮堂(臺中市北屯區崇德路三段10號)

備註說明：公聽會影像檔第1段：
<http://vod.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=182783&ctNode=6647&mp=1>
公聽會影像檔第2段：
<http://vod.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=182784&ctNode=6647&mp=1>
公聽會影像檔第3段：
<http://vod.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=182785&ctNode=6647&mp=1>
公聽會影像檔第4段：
<http://vod.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=182786&ctNode=6647&mp=1>
公聽會影像檔第5段：
<http://vod.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=182787&ctNode=6647&mp=1>

市政分類：經濟發展

會議記錄：[1050929市31市30公聽會會議紀錄.pdf](#)

現場錄影網址：<http://vod.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=182783&ctNode=6647&mp=1>

會議記錄上傳日期：2016-10-07

圖11-1 公聽會紀錄公開於主辦機關資訊網路

資料來源：臺中市政府經濟發展局，公告訊息，公聽會訊息，網址：
<http://www.economic.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=1745919&ctNode=21431&mp=111015>。