

## 公共建設促參預評估檢核表

### 壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：臺中市大里區市七及廣二用地新建營運移轉案

二、執行機關(構)(即填表單位)：臺中市政府經濟發展局

三、公共建設現況：

(一)市七用地：

基地區位：臺中市大里區大孝段185地號(市七)

基地面積：1,916.30 平方公尺

建物樓地板面積：834.36 平方公尺

廣二用地：

基地區位：臺中市大里區大孝段186地號(廣二)

基地面積：1,505.02 平方公尺

建物樓地板面積：X 平方公尺

(二)經營現況：

新興之公共建設

既有之公共建設

全部委外

市七營運現況：

1、最近1年營運收入：約420萬元

2、最近1年營運成本及費用：約300萬元

廣二營運現況：

1、最近1年營運收入：約140萬元

2、最近1年營運成本及費用：約120萬元

部分委外，範圍：

營運現況：

1、最近1年營運收入：                    萬元

2、最近1年營運成本及費用：                    萬元

自行營運，範圍：

營運現況：

1、最近1年營運收入：                    萬元

2、機關管理人力：專職                    人；兼辦                    人

3、最近1年管理維護預算約：                    萬元

(三)基地是否有環境敏感之虞：

是，說明：

否

(四) 土地權屬：

全數為公有土地

管理機關為執行機關

管理機關為其他機關(機關名稱：臺中市停車管理處，大孝段186地號  
土地，其餘用地管理機關為執行機關)

含私有土地(約占計畫範圍\_\_\_\_%)，其所有權人為：

國營事業(機構名稱：\_\_\_\_\_)

私人

其他

(五) 土地使用分區：

都市計畫地區

使用分區為市場用地及廣場用地

非都市土地

使用分區為

使用地類別為

(六) 基地是否有聯外道路：

是

否，未來有道路開闢計畫：

是，說明(含預算編列情形)：

否

(七) 基地是否有地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

是，說明(含預算編列情形及執行單位)：地上物拆除由 BOT 得標廠商處理

否

貳、政策面

一、本案是否符合相關公共建設政策：

是，相關政策：

國家重大計畫：

中長程計畫：

地方綜合發展計畫：

地方重大施政計畫：

符合公有土地或資產活化目的

其他：

否(停止作答，跳填「陸」並核章)

二、本案是否符合引進民間參與之政策：

是，相關政策：

- 公共建設計畫經核定採促參方式辦理：
- 具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設：
- 已建設之公共建設，管理人力、維護經費受限：
- 其他：引進民間資金參與，俾活化公共建設、振興經濟。

否，說明：

### 叁、法律及土地取得面

#### 一、民間參與之法律依據：

##### 促參法

(一)公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：商業設施  
(符合促參法施行細則第18條第1項第1款)

(二)公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：(可複選)

交由民間新建－營運－移轉(BOT)

交由民間新建－無償移轉－營運(BTO)

交由民間新建－有償移轉－營運(BTO)

交由民間增建/改建/修建－營運－移轉(ROT)

交由民間營運－移轉(OT)

民間機構備具私有土地－擁有所有權－自為營運或交由第三人營運  
(BOO)

其他經主管機關核定之方式

(三)公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

是：

主辦機關

被授權機關，授權機關為：臺中市政府經濟發展局

受委託機關，委託機關為：

否

##### 依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：都市計畫公共設施用地多目標使用辦法及其他相關法規

無相關法律依據(停止作答，跳填「陸」並核章)

#### 二、土地取得：

主辦或被授權執行機關為土地管理機關

- 尚須取得土地所有權、使用權或管理權
  - 公共建設所需用地為公有土地，土地取得方式為：
    - 撥用公有土地
    - 依其他法令規定取得土地使用權
  - 公共建設所需用地夾雜公私有土地，私有土地取得方式為：
    - 協議價購
    - 辦理徵收
    - 其他：
  - 是否已與相關機關或人士進行協商：
    - 已協商且獲初步同意
    - 已協商但未獲結論或不可行
    - 未進行協商

三、土地使用管制調整：

- 毋須調整
- 須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定
- 須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施是否有穩定之服務對象或計畫：

- 是
- 不確定

二、使用者付費之接受情形：

(一) 鄰近地區是否已有類似設施須付費使用

- 是
- 否
- 不確定，尚待進一步調查

(二) 其他地區是否已有類似設施須付費使用

- 是
- 否
- 不確定，尚待進一步調查

(三) 是否已有相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例

- 有(案名：\_\_\_\_\_)
- 沒有

三、民間參與意願(可複選)：

- 已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第46條規定辦理)
- 民間廠商詢問者眾

- 已探詢民間廠商意願
  - 廠商有意願
  - 廠商不確定或無意願
- 無探詢民間廠商參與意願

四、公共建設產生收入情形：

- 可產生收入
  - 可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施高出甚多
  - 可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施差不多(續填五)
  - 可產生收入之設施所占空間較不可產生收入之設施少很多(續填五)
- 不可產生收入(續填五)

五、依促參法第29條給予補貼之可行性：

- 具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)
- 不具施政優先性

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

- 一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。
- 二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。
- 三、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策面預評小結：

- 初步可行，說明：
- 條件可行，說明：
  - (一)本局於109年8月14日召開臺中市大里區市七用地與廣二用地合併開發研商會議結論，經獲各局處共識，由本局主政以促進民間參與辦理大里區市七與廣二用地合併開發。
  - (二)依據臺中市政府經濟發展局中程施政計畫，積極辦理促參案件，本案開發商業設施並設置停車空間，符合提升市民生活品質之政策。
- 初步不可行，說明：

二、法律及土地取得面預評小結：

- 初步可行，說明：
 

市七用地與廣二用地所有權屬皆為公有土地，地權、地用無疑義；並依零

售市場管理條例及都市計畫公共設施多目標使用辦法及其他相關法規辦理。

條件可行，說明：

初步不可行，說明：

三、市場及財務面預評小結：

初步可行，說明：

條件可行，說明：市場用地及廣場用地作多目標使用，具開發誘因，另公共設施及附屬事業均具收益性，自償率高。

初步不可行，說明：

四、綜合評估，說明：

(一) 隨大里區傳統產業轉型升級，區內有軟體園區、工業區、文創街區、中興大學商圈，位居交通要津，生活機能周全，人口急速發展，已位居本市第3大地區，為滿足地方民眾對商業設施開發之需求，及提供足夠停車空間，同時衡酌政府財政負擔，以 BOT 方式開發，引進民間之技術、經驗、經營能力及創意，導入民間企業商業經營模式，帶動地方繁榮、增進經濟效益，兼顧停車需求。

(二) 市七用地為地上一層 SRC、鋼骨造建物，現況委託民間經營五金賣場、黃昏市場及小吃店；廣二用地現況為收費停車場(15格位)及溜冰場，為提升公共設施開發效益及符合地方民眾需求，本局遂依促進民間參與公共建設法第8條第1項第5款辦理。