

允晟開發股份有限公司【臺中市太平地區都市計畫細部計畫市場用地(平-市 8)興建暨營運 (B.O.O.) 案-案件概述】

◎申請人

開發單位：允晟開發股份有限公司

負責人：張志豪

◎計畫內容概述

本案基地位於「臺中市太平地區都市計畫細部計畫」南側範圍內「平-市 8」市場用地，目前屬未開闢公共設施用地，土地座落於臺中市太平區福星段 942、943 地號等 2 筆土地，土地謄本面積為 1,226.8m²，地處太平區長億十街(12 公尺)、永安街(8 公尺)及長億九街(8 公尺)街廓範圍內，基地北側為商業區、東側及南側均為住宅區，西側為學校用地「平-文小 4」(長億國小)。本案土地權屬均為私人所有，土地所有權人為允晟開發股份有限公司，故本案土地權屬無問題。土地基本資料請詳表 1、土地清冊暨權屬表。

表 1、土地清冊暨權屬表

編號	行政區域	地段	地號	謄本面積(m ²)	使用面積(m ²)	土地使用分區	土地所有權人	土地權屬	百分比(%)
1	太平區	福星段	942	1,142.89	1,142.89	市場用地	允晟開發股份有限公司	私有	93.16
2	太平區	福星段	943	83.91	83.91	市場用地		私有	6.84
合計				1,226.8	1,226.8	合計			100.0

本案為都市計畫市場用地多目標開發使用，依「促進民間參與公共建設法」，本計畫將以民間自提 B.O.O.之投資方式，規劃興建地下 1 層、地上 11 層之大樓，地下 1 層為停車空間，地上 1、2 層為超市使用，地上 3 層至 11 層作為集合住宅使用。本案開發將有助於閒置未徵收市場活化利用、提升住民購物可及性及便利性，可減輕地方政府財政負擔，提昇該區住宅、增加工作機會、促進地方經濟繁榮及強化商圈發展。

◎對公眾使用及公共利益之評估

(一) 滿足日常民生購物需求，提升地方生活機能

本案基地週邊地區之住宅區部分已開闢完全，整體住宅發展日趨飽和，唯由市場分析結果顯示，日常購物場所（如超市）明顯不足，故此利用公共設施多目標使用之契機，除可活化閒置未開闢之市場用地，並能提供民眾更為便利優質之購物空間，完善地方生活機能。

(二) 市場用地採多目標使用開發，發揮最大經濟效益

都市計畫市場用地多目標使用開發，一方面可活化個人資產，促進私有市場用地之利用，以帶動地方經濟發展，另一方面亦可藉由多目標之進行降低閒置未開闢市場用地及土地活化，將可提昇土地利用價值，使市場用地發揮至最大經濟效益。

(三) 政府人力及財政資源可作更具效益之運用

藉由民間參與投資的營運方式，可紓解政府市場興建預算編列之負擔，亦可解決政府市場管理經營人力不足之問題，故一方面能讓民眾能享受到更好的服務品質，另一方面政府亦能將人力、財政資源轉移到其它部門，進行更具效益之運用，創造雙贏。

(四) 帶動地區商業發展，增加政府財政收入

本案屬公共投資，可透過「乘數效果」來帶動地區商業發展，依行政院主計處編制之產業關聯表所載之「公共及其它工程」部門之波及效果係數為 1.5682，本案之建興成本約為 1.8 億元，故衍生之產業關聯效益約為 2.82 億元。

另一方面，本案將可增加政府之稅賦收入，直接產生之賦稅包括地價稅、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等，而因本案引發之相關經濟活動，則可創造就業機會，提昇國民所得，增加政府於所得稅之稅收。

(五) 增加地區就業機會

本案之推動將可增加地區之就業機會，初估在興建期每年約可提供 40 個就業機會；在營運期間，本案初步設定超市之正職營業人員為 18 人，並依營運情形增聘正職及兼職人員。

(六) 減少購物旅次花費時間，有助節能減碳及改善空氣品質

基地周邊 1 公里內有 2 處超市、2~3 間 24 小時便利商店、麵食及各類小吃店、豐銘市場(距離約 1.1 公里)，其餘多數為住宅區使用。在選擇有限的條件下，當地居民皆需使用機車或小汽車前往 1.5 公里外之其他超市進行購物，未來本案之超市順利興建完成後，即可提供居民較近之選擇，將可減少購物旅次所花費之時間，如此因機動車輛使用之碳排放量及空氣污染物亦可減少，有助於節能減碳及改善空氣品質。