

# 臺中市大里區市七及廣二用地合併開發興建營運移轉案

## 招商文件釋疑表

本案依申請須知4.4釋疑及回覆規定，於民國112年6月30日下午5時前，申請人請求提出書面請求釋疑截止，執行機關臺中市政府經濟發展局就申請人提出之請求釋疑事項答覆，必要時變更或補充公告內容。

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
1.1 招商文件	2.1.20 (P.3)	本業：指供應蔬 果、魚肉及日常 生活用品等零售 業者集中營業之 市場。	依左列相關規 定及「都市計 畫公共設施用 地多目標使用 辦法」零售市 場用地，依規 定市場(2200 平方公尺)應 設置於「B1 至 1F」或「1F 至 2F」。	1. 按零售市場管理 條例第3條規定， 零售市場，指經直 轄市或縣(市)主管 機關核准，於都市 計畫市場用地或非 都市土地之甲、乙、 丙種建築用地，以 零售及劃分攤(鋪) 位方式，供蔬、果、 魚、肉類及其他民 生用品集中零售營 業場所。
1.2 投資契約 (草案)	1.2.1-11 (P.3)			
1.3 招商文件	3.1.2 (P.6)	本案…，現代化 供應民生用品等 零售業者集中營 業之市場。同 時…。	1. <u>請問</u> 市場 (2200 平方公 尺)允許行業 種類有哪些？ 可否設置如； 量販、餐飲、服 飾、家電、雜 貨、咖啡廳、藥 妝店、超商、鐘 錶行、眼鏡行、 鞋店等等。	2. 因應現代化趨 勢，零售市場多朝 複合式經營，即結 合多種業態或業種 不以銷售之主要商 品歸類經營，如超 級市場、便利商店、 零售式量販店等。 故左列所列業種，
1.4 招商文件	3.1.4 (P.6)	本案… 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」。		
1.5 投資契約 (草案)	9.1.1 (P.21)	乙方…「都市計 畫公共設施用地 多目標使用辦 法」零售市場用 地及廣場用地准 許使用項目及其 他相關規定…。		

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
1.6 招商文件	1.2 (P.1)	基本規範：為有效利用公有土地，滿足周邊居民對零售市場開發需求，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，引進商業、公共等多目標使用，並規劃共融遊戲場提供周邊里民使用期增進社區服務品質及帶動地方經濟發展。	<u>2. 請問</u> 非 2200 平方公尺之其他樓層，允許行業種類有哪些？是否可設置如；量販、健身房、餐廳等等。	如涵括蔬、果、魚、肉類及其他民生用品，皆為本業。 3. 又藥妝店及健身房部分，非前揭所涉本業，仍請依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條及藥事法等相關規定辦理。 4. 非 2,200 平方公尺之其他樓層，且未規劃作市場使用，申請人得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表之規定，申請立體多目標使用。
1.7 招商文件	3.2.1 (P.8)	零售市場興建需求本案零售市場使用容積樓地板面積不得低於 2,200 平方公尺(含其附屬設施空間，例如樓梯、電梯、貨梯、機房、廁所、倉庫、辦公室等，惟不含其法定停車空間)。		

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
2.1 招商文件	3.2.1 (P.8)	零售市場興建需求本案零售市場使用容積樓地板面積不得低於2,200平方公尺(含其附屬設施空間,例如樓梯、電梯、貨梯、機房、廁所、倉庫、辦公室等,惟不含其法定停車空間)。	<p><u>1. 請問</u>依左列規定,因檢討防火區劃所設置之梯廳或因使用上需求之附屬設施如管理室、環保室、管道間等等空間,可否計入2,200平方公尺檢討?</p>	<p>1. 本案零售市場使用容積樓地板面積不得低於2,200平方公尺,係為確保促參本業之基本服務規模。</p> <p>2. 投資計畫書規劃之樓梯、梯廳、機房等空間是否免計容積,請依建築法相關規範檢討。</p>
	7.2.1 (P.13)		<p><u>2. 請問</u>本案所稱「容積樓地板面積」應非依建築技術規則檢討之「容積樓地板面積」規定計算。因為樓梯、梯廳、機房等空間依建築技術規則檢討是屬免計容積範圍。所以本案所稱「容積樓地板面積」應為「樓地板面</p>	
2.2 投資契約 (草案)				

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
			積」。	
3.1 招商文件	1.2 (P.1)	基本規範：為有效利用公有土地，滿足周邊居民對零售市場開發需求，並得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，引進商業、公共等多目標使用，並規劃共融遊戲場提供周邊里民使用期增進社區服務品質及帶動地方經濟發展。	按內政部「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」，第3條附表，甲、立體多目標使用，用地類別項下為廣場，使用項目項下為停車場，准許條件項下第2點規定，面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。	1. 依臺中市政府都市發展局 111 年 6 月 14 日中市都建字第 1110121143 號函釋，本案基地屬公共設施用地，依都市計畫法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，尚須經用地目的事業主管機關審查符合，始得發給多目標使用許可，並據以核發建築執照。
3.2 招商文件	3.1.2 (P.6)	本案…並得按都市計畫公共設施用地多目標使用辦法，提供多元化設施…。	<u>請問</u> 因本案開發為市七及廣二用地合併開發，因此設置於廣場之停車出入口，應可與市七用地之停車出入口共用合一。	2. 廣場用地之停車場係為都市計畫公共設施用地多目標使用辦法所留設使用，則非屬建築技術規則建築設計施工編第 59 條之 1 規定適用範圍；廣場用地依前開規定，其准許條件為應設
3.3 投資契約 (草案)	9.1.1 (P.21)	乙方… 但不得違反「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」零售市場用地及廣場用地准許使		

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
		用項目及其他相關規定…。		<p>專用出入口及通道。</p> <p>2. 又查「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 9 條規定，相鄰公共設施用地以多目標方式開發者，得合併規劃興建，倘本案之停車空間為建築附設，其檢討方式則得依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定檢討。</p>
4 投資契約 (草案)	2.2 (P.5)	<p>興建期</p> <p>本契約興建期自完成簽約日起 3 年為原則。若乙方無法於規定期限內完成，乙方應以書面報經甲方同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。</p>	<p>在本案契約期間固定 50 年的前提下，廠商得標後一定會盡快完成興建開始營運，惟因興建期起算為簽約開始，而本案簽約後仍有多項待辦事項，如投資執行計畫書、</p>	<p>本案已訂有展延機制：本契約興建期自完成簽約日起 3 年為原則。若乙方無法於規定期限內完成，乙方應以書面報經甲方同意後，得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。若屆時民間機構無法於規定期</p>

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
			<p>興建執行計畫書、申請建照、申報開工等等程序核准後，方能開工興建；且按目前市場缺工狀況，無法預期未來工、料之供應狀況，為求工進及工程品質，並避免因興建期太短造成違約之可能：</p> <p><b>請問</b>可否延長興建期為 6 年？</p>	<p>限內完成，得依前開規定向執行機關申請展延。</p>
5.1 招商文件	3.1.5 (P.6)	<p>依據促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍規定，本案非屬重大公共建設。</p>	<p><b>請確認</b>本案是否免提送臺中市都市設計審查？</p>	<p>1. 本案位屬臺中市政府 107 年 4 月 19 日公告發布「臺中市大里地區都市計畫細部計畫」之「市場用地(里-市 7)」與「廣場用地(里-廣 2)」，依前開細部計畫土地使用</p>
5.2 招商文件	3.1.9 (P.6)	<p>本案非屬公用事業。</p>		

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
				<p>分區管制要點第 10 點規定，本計畫區之公有建築審議，依臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點規定辦理。</p> <p>2. 惟依促進民間參與公共建設法第 8 條規定，以民間參與公共方式興建之建築物使用、產權性質不一，且財政部促參司促進民間參與公共建設案投資契約參考條款亦未規範。</p> <p>3. 考量促參案非政府公共工程採購案，係以民間機構為起造人新建，在所有權移轉前屬民間機構所有，爰認非公有建築物。</p>
6. 投資契約 (草案)	13.6 (P. 30)	三級品管 乙方興建工作應符合三級品管規	促參案件不屬於公共工程，應免三級品管	1. 查行政院公共工程委員會為提升公共工程施工品

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
		定，乙方應於取得相關建管、消防或其他目的事業主管機關許可後，始得開始營運。	規定。 <b>請確認</b> 本案是否可免三級品管，惟自仍需取得相關主管機關許可後，始得開始營運。	質，確保公共工程施工成果符合其設計及規範之品質要求，並落實政府採購法第 70 條工程採購品質管理及行政院頒「公共工程施工品質管理制度」，機關辦理工程採購時，依前揭規範執行。 2. 又配合政府採購法第 70 條之運作，將第三層級修正為工程施工查核；第二層級品質管理制度修正為施工品質查證系統（公共工程施工品質管理制度修正總說明參照）。 3. 考量本案非政府採購法所稱公共工程，亦非促參重大公共建設範圍，惟為確保本案興建品質，爰同意修訂



項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
				<p>投資契約 13.6 如下：</p> <p>13.6 <del>二級</del>工程品質管          乙方興建工作應符  <del>合參考二級品管公</del>  <u>共工程施工品質管</u>  <u>理制度相關規定</u>，          乙方應於取得相關          建管、消防或其他          目的事業主管機關          許可後，始得開始          營運。</p>
<p>7. 投資契約 (草案)</p>	<p>8.1.2-4 (P.18)</p>	<p>本業營運管理計畫(例如營業時間、收費標準、第三人與自營比例等)</p>	<p><u>請問</u>此處之「收費標準」是否僅指停車場費率，不包含其他所有商品與服務之銷售價格？</p>	<p>1. 基於促參係為提升公共服務水準，有其公益性，申請人所規劃之營運服務，依法需報請主管機關備查者(如停車場費率)，則應說明收費標準。</p> <p>2. 餘相關商品銷售價格或服務屬市場機制範疇，非本案營運管理所稱收費標準。</p>
<p>8. 招商文件</p>	<p>3.2.4 (P.9)</p>	<p>3.2.4 其他興建需求</p>	<p>按內政部「綠建築標章及建</p>	<p>考量契約期間內法規命令變動不確定</p>

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
		<p>1. 綠建築標章：民間機構為本案興建之建築物，其工程總造價達下列規定金額者，應取得並維持綠建築標章，並自開始營運日起6個月內取得，但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。</p> <p>(1)新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得並維持綠建築分級評估合格級以上標章。</p> <p>(2)新臺幣 1 億元以上者，應取得並維持綠建築分級評估銅級以上標章。</p> <p>2. 智慧建築標章：民間機構為本案興建之建築物 其工程總造</p>	<p>築能效標示申請審核認可及使用作業要點」第 10 條規定，評定一次有效期為 5 年，且可報部准予延續認可。惟無法預期未來長達 50 年間綠建築法規內容之變動，倘綠建築標章對延續認可之要求改變，本案建築物既成部分未必能夠透過更新/改善符合法規，更何況標章的核可機制、評選程序、評定機構等等，都可能改變，廠商實無法承諾「維持」綠建築標章。 <u>請問</u>是否取消</p>	<p>性及維護成本財務分攤試算，並參考相關促參 BOT 案，同意修訂投資契約</p> <p>3.2.4 其他興建需求如下：</p> <p>3.2.4 其他興建需求</p> <p>1. 綠建築標章：民間機構為本案興建之建築物，其工程總造價達下列規定金額者，應取得<del>並維持</del>綠建築標章。並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。</p> <p>(1) 新 臺 幣 5,000 萬元以上者，應取得<del>並維持</del>綠建築分級評估合格級以上標章。</p> <p>(2) 新臺幣 1 億元以上者，應取得<del>並維持</del>綠建築分級</p>

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
		價達新臺幣 2 億元以上者，應取得並維持合格級以上智慧建築標章。並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。	維持，僅要求取得綠建築標章即可？	評估銅級以上標章。 2. 智慧建築標章：民間機構為本案興建之建築物其工程總造價達新臺幣 2 億元以上者，應取得 <del>並維持</del> 合格級以上智慧建築標章。並自開始營運日起 6 個月內取得，但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。
9. 其他規定： 臺中市政府 1030509 府授法規第 1030085187 號令「臺中市發展低碳城市自治條例」		第三條 本自治條例之主管機關為臺中市政府（以下簡稱本府）…，其權責劃分如下： 一、秘書處…四、 <b>經濟發展局</b> ：辦理低碳工業區開發、推廣節能措施、協助引進低碳科技、發展再生能源、低碳相	<u>請問</u> 本案是否受「臺中市發展低碳城市自治條例」之規範。若是依據第 12 條之第 2 項規定；前項認證辦法由本府定之。 <u>請問</u> 所指「認證辦法」為何，以所依循。	1. 依氣候變遷因應法，納入 2050 年淨零排放目標，臺中市政府亦朝環境永續發展，建立具調適機能之低碳永續城市，制定「臺中市發展低碳城市自治條例」；並就各業務機關推動低碳認證，本案當屬前揭條例範圍。 2. 依臺中市商場低

項次	章節 (請加註頁碼)	公告內容 (原條文)	請求釋疑問題	執行機關回覆說明
		<p>關產業、本府各機關學校四省專案評核及其他有關事項。…。</p> <p>第十二條 本府各業務機關應針對下列場所推動低碳認證：一、社區。…六、餐廳、飲食店。七、商店、賣場、百貨。八、其他經本府公告之場所。前項認證辦法由本府定之。</p>		<p>碳認證辦法，相關資訊</p> <p><a href="https://www.economic.taichung.gov.tw/2000962/post">https://www.economic.taichung.gov.tw/2000962/post</a>。</p>