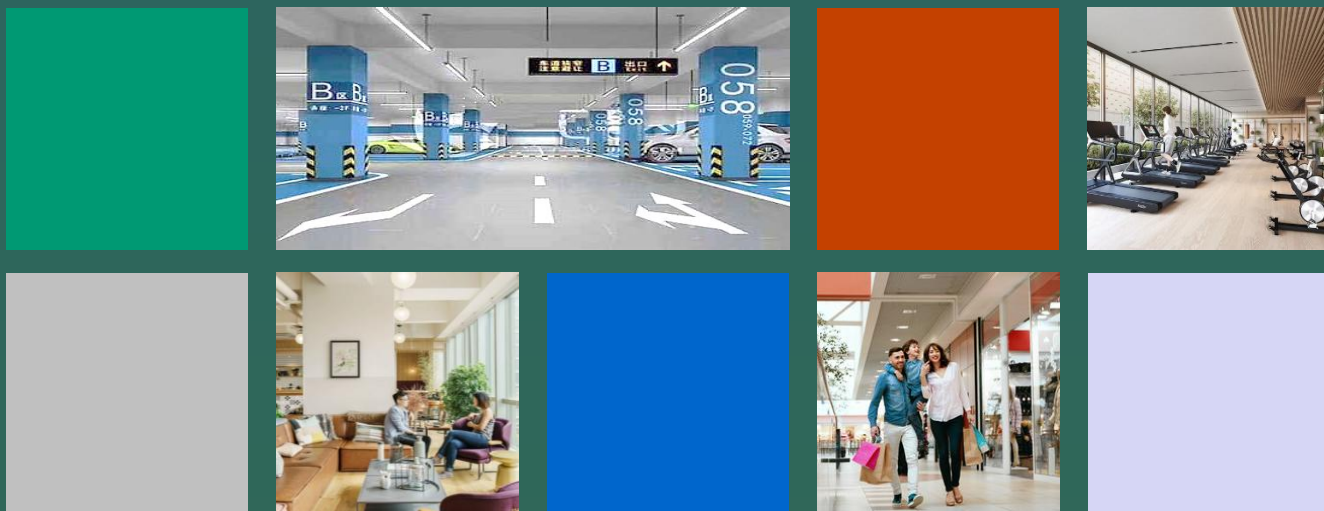


# 高雄市鼓山地區停3用地 新建營運移轉BOT案前置作業計畫

## 可行性評估報告(定稿版)



委託  
單位



高雄市政府交通局

規劃  
單位



十方都市開發顧問有限公司  
Vision City Development Consulting

中華民國115年1月

# 目 錄

<b>第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 ..</b>	<b>1-1</b>
第一節 標的現況說明.....	1-1
第二節 政策概述.....	1-14
第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 ..	1-23
第四節 標的與周邊大眾運輸場站交通分析及整體交通動線規劃 ..	1-24
<b>第二章 民間參與效益及政府效益 ..</b>	<b>2-1</b>
第一節 民間參與效益.....	2-1
第二節 政府效益.....	2-2
第三節 國內相關案例及法令蒐集分析.....	2-3
<b>第三章 市場可行性分析 ..</b>	<b>3-1</b>
第一節 市場供需現況調查分析.....	3-1
第二節 市場供需預測分析.....	3-16
第三節 市場競爭力分析.....	3-21
第四節 投資意願調查.....	3-25
第五節 開發定位及策略.....	3-27
第六節 小結.....	3-34
<b>第四章 技術可行性分析 ..</b>	<b>4-1</b>
第一節 基礎資料調查分析.....	4-1
第二節 初步工程規劃.....	4-4
第三節 工程經費估算.....	4-21
第四節 施工時程規劃.....	4-25
第五節 方案比較.....	4-26
第六節 小結.....	4-27
<b>第五章 法律可行性分析 ..</b>	<b>5-1</b>
第一節 促參法規檢討.....	5-2
第二節 其他相關法規檢討.....	5-8
第三節 公共建設所在地地方自治法規檢討.....	5-19
第四節 小結.....	5-22
<b>第六章 土地取得可行性分析 ..</b>	<b>6-1</b>
第一節 土地權屬現況.....	6-1
第二節 土地取得方式.....	6-2
第三節 土地取得成本.....	6-3
第四節 土地取得時程.....	6-3
第五節 用地變更.....	6-3
第六節 小結.....	6-8

# 目 錄

<b>第七章 環境影響分析</b> .....	<b>7-1</b>
第一節 環境影響分析.....	7-1
第二節 環境影響因應對策.....	7-7
第三節 節能減碳分析.....	7-9
第四節 小結.....	7-12
<b>第八章 財務可行性分析</b> .....	<b>8-1</b>
第一節 基本假設參數.....	8-1
第二節 基本規劃資料及財務方案.....	8-5
第三節 權利金評估.....	8-8
第四節 財務效益評估.....	8-9
第五節 預計財務報表.....	8-13
第六節 融資可行性評估.....	8-13
第七節 敏感性分析.....	8-14
第八節 小結.....	8-15
<b>第九章 民間參與可行性綜合評估</b> .....	<b>9-1</b>
<b>第十章 計畫替選方案評估</b> .....	<b>10-1</b>
<b>第十一章 公聽會提出之建議或反對意見</b> .....	<b>11-1</b>
第一節 公聽會通知與辦理.....	11-1
第二節 公聽會資料.....	11-2
第三節 公聽會紀錄及回應說明.....	11-2
<b>第十二章 其他事項</b> .....	<b>12-1</b>
第一節 建議後續辦理方式及期程.....	12-1
第二節 國家安全及資通安全疑慮之威脅評估.....	12-4
第三節 促參法規定之其他事項.....	12-6

## 附錄

- 一、歷次審查意見暨處理情形對照表
- 二、本案土地登記謄本
- 三、高雄市政府社會局 113.5.27 高市社兒少字第 11334363000 號函
- 四、高雄市政府衛生局 113.5.29 高市衛長字第 11335690400 號函
- 五、本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表
- 六、本案相關會議紀錄/備忘錄

# 圖目錄

---

圖 1-1-1	本案基地位置示意圖 .....	1-2
圖 1-1-2	本案基地範圍示意圖 .....	1-3
圖 1-1-3	本案基地地籍示意圖 .....	1-4
圖 1-1-4	本案基地使用分區圖 .....	1-4
圖 1-1-5	本案基地現況示意圖 .....	1-8
圖 1-1-6	基地與周邊使用現況示意圖 .....	1-9
圖 1-1-7	九如橋改建設計示意圖 .....	1-10
圖 1-1-8	本案周邊 500 公尺產業概況統計圖 .....	1-11
圖 1-1-9	本案周邊資源現況示意圖 .....	1-12
圖 1-4-1	本案基地調查範圍示意圖 .....	1-24
圖 1-4-2	本案基地周邊 500 公尺範圍停車場示意圖 .....	1-28
圖 1-4-3	大眾運輸站點位置分布圖 .....	1-36
圖 1-4-4	本案交通動線規劃示意圖 .....	1-42
圖 3-1-1	本案周邊 5 公里零售商業位置示意圖 .....	3-5
圖 3-1-2	民國 111 年高雄市市家庭消費支出結構統計圖 .....	3-6
圖 3-1-3	民眾前往百貨商場需求統計圖 .....	3-6
圖 3-1-4	民國 112 年商業不動產交易現況示意圖 .....	3-10
圖 3-5-1	本案開發項目示意圖 .....	3-31
圖 4-1-1	高雄市政府「山坡地範圍查詢系統」查詢結果示意圖 .....	4-1
圖 6-1-1	本案基地地籍示意圖 .....	6-1
圖 6-5-1	高雄市都市計畫變更(細部計畫)作業流程圖 .....	6-7
圖 11-1-1	本案公聽會公告示意圖 .....	11-1

# 表目錄

表 1-1-1	本案基地基本資料一覽表 .....	1-3
表 1-1-2	停車場用地立體多目標使用規定一覽表 .....	1-5
表 1-1-3	本案 SWOT 分析綜理表.....	1-14
表 1-2-1	本案上位計畫一覽表 .....	1-15
表 1-2-2	本案相關施政計畫一覽表 .....	1-17
表 1-4-1	本案基地 500 公尺重要道路配置說明表 .....	1-25
表 1-4-2	道路服務水準等級劃分標準表 .....	1-25
表 1-4-3	平日周邊重要道路尖峰小時交通量及服務水準表 .....	1-26
表 1-4-4	假日周邊重要道路尖峰小時交通量及服務水準表 .....	1-27
表 1-4-5	本案基地 500 公尺範圍內路外停車供給現況一覽表 .....	1-28
表 1-4-6	無劃設停車格位空間推估可停車數量原則表 .....	1-29
表 1-4-7	本案基地 500 公尺範圍內路邊停車供給現況一覽表 .....	1-30
表 1-4-8	小型車尖峰時段停車供需一覽表 .....	1-31
表 1-4-9	機車尖峰時段停車供需一覽表 .....	1-31
表 1-4-10	本案基地開發後各方案複合商業員工衍生之停車需求量一覽表 .....	1-32
表 1-4-11	本案基地開發後各方案公共托育員工衍生之停車需求量一覽表 .....	1-33
表 1-4-12	本案基地開發後各方案複合商業顧客衍生之停車需求量一覽表 .....	1-34
表 1-4-13	本案基地開發後各方案公共托育顧客衍生之停車需求量一覽表 .....	1-34
表 1-4-14	本案基地開發後各方案衍生之停車需求分析一覽表 .....	1-35
表 1-4-15	臺鐵鼓山站 108 年至 112 年客運量統計表.....	1-37
表 1-4-16	基地周邊 500 公尺範圍內輕軌站點資訊一覽表.....	1-37
表 1-4-17	高雄輕軌成圓後各站旅運量表 .....	1-38
表 1-4-18	基地周邊 500 公尺範圍內公車路線一覽表.....	1-39
表 1-4-19	基地周邊 500 公尺範圍內 Youbike 2.0 租賃站一覽表 .....	1-40
表 1-4-20	高雄市鼓山區公共自行車使用狀況統計表 .....	1-40
表 2-3-1	國內相關案例一覽表 .....	2-3
表 2-3-2	法令蒐集項目表 .....	2-5
表 3-1-1	高雄規劃（興建）中商場綜整表 .....	3-1
表 3-1-2	消費商圈特性一覽表 .....	3-2
表 3-1-3	本案周邊 5 公里零售商業資訊一覽表 .....	3-2
表 3-1-4	民國 108 年至民國 112 年高雄市旅宿統計表.....	3-7
表 3-1-5	高雄市各年齡層與全國平均運動現況綜整表 .....	3-14
表 3-1-6	高雄市民眾平常從事運動類型統計表 .....	3-15
表 3-2-1	高雄市民國 113 年 11 月人口統計表.....	3-16
表 3-2-2	基地周邊 1.5 公里範圍人口統計表 .....	3-17
表 3-2-3	臺鐵鼓山車站上下車人次統計表 .....	3-18
表 3-2-4	本案停 3 用地立體使用開發量體綜整表 .....	3-19

表 3-2-5	停車場用地立體多目標使用規定一覽表 .....	3-19
表 3-3-1	本案高雄市相關停車場 BOT 案比較表.....	3-23
表 3-4-1	潛在投資者意見回饋綜整一覽表 .....	3-28
表 3-5-1	方案一（原都市計畫規定）實質空間規劃一覽表 .....	3-34
表 3-5-2	方案二（變更都市計畫）實質空間規劃一覽表 .....	3-35
表 3-6-1	市場可行性綜合分析表 .....	3-40
表 4-1-1	高雄地區氣候統計月平均表（民國 80 年至 109 年） .....	4-2
表 4-1-2	本案基地災害潛勢查詢結果一覽表 .....	4-3
表 4-2-1	方案一（不變更都市計畫）實質空間規劃一覽表 .....	4-5
表 4-2-2	方案二（變更都市計畫）實質空間規劃一覽表 .....	4-5
表 4-2-3	建築技術規則第 59 條停車空間設置規定(含法定檢核)一覽表.....	4-7
表 4-2-4	綠建築分級評估級距一覽表 .....	4-8
表 4-2-5	綠建築九大指標配分一覽表 .....	4-9
表 4-2-6	綠建築評估指標內容說明表 .....	4-10
表 4-2-7	智慧建築分級評估級距一覽表 .....	4-14
表 4-2-8	智慧建築六大指標配分一覽表 .....	4-14
表 4-2-9	智慧建築設計規劃說明表 .....	4-15
表 4-3-1	方案一工程經費估算表 .....	4-21
表 4-3-2	方案二工程經費估算表 .....	4-23
表 4-4-1	預計施工時程規劃表 .....	4-25
表 4-5-1	本案開發方案比較一覽表 .....	4-26
表 4-6-1	技術可行性綜合分析表 .....	4-27
表 5-1-1	法律可行性分析項目表 .....	5-1
表 5-1-2	促進民間參與公共建設法之公共建設類別一覽表 .....	5-2
表 5-1-3	民間參與公共建設方式一覽表 .....	5-3
表 5-1-4	交通建設之重大公共建設範圍一覽表 .....	5-4
表 5-1-5	本案適用之促參租稅優惠項目表 .....	5-5
表 5-1-6	屬促參重大公共建設得享有租稅優惠彙整表 .....	5-6
表 5-2-1	停車場法相關規範綜整表 .....	5-8
表 5-2-2	停車場用地立體多目標使用規定一覽表 .....	5-11
表 5-2-3	申請建造執照應備文件一覽表 .....	5-13
表 5-2-4	申請使用執照應備文件一覽表 .....	5-14
表 5-2-5	防空避難設備之附建標準一覽表 .....	5-16
表 5-3-1	高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例綜整表 .....	5-19
表 5-3-2	高雄市綠建築設計規範一覽表 .....	5-21
表 5-4-1	法律可行性綜合分析表 .....	5-22
表 6-1-1	本案基地基本資料一覽表 .....	6-1
表 6-5-1	本案都市計畫變更課題與對策綜整表 .....	6-4
表 6-5-2	通盤檢討與個案變更辦理比較表 .....	6-5
表 6-6-1	土地取得可行性綜合分析表 .....	6-8
表 7-1-1	本案環境背景現況摘要表 .....	7-1

表 7-1-2	應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表 .....	7-4
表 7-1-3	高雄市交通影響評估送審門檻規定表 .....	7-6
表 7-2-1	本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表 .....	7-7
表 7-3-1	綠建築九大評估指標系統一覽表 .....	7-10
表 7-3-2	建築設備節能計畫一覽表 .....	7-11
表 7-4-1	環境影響評估性綜合分析表 .....	7-12
表 8-3-1	本案財務效益指標分析表 .....	8-8
表 8-3-2	權利金機制初步規劃表 .....	8-8
表 8-4-1	計收權利金後之本案財務效益指標分析表 .....	8-9
表 8-6-1	方案一融資可行性綜整表 .....	8-13
表 8-6-2	方案二融資可行性綜整表 .....	8-13
表 8-7-1	敏感性分析表 .....	8-14
表 8-7-2	資本結構敏感性分析表 .....	8-14
表 8-8-1	財務可行性綜合分析表 .....	8-15
表 9-1-1	可行性綜合評估彙整表 .....	9-1
表 12-1-1	本案先期計畫書研擬重點綜整表 .....	12-1
表 12-1-2	本案招商作業重點綜整表 .....	12-3

## 第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

本章依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「標的現況說明」、「政策概述」、「公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標」及「標的與周邊大眾運輸場站交通分析及整體交通動線規劃」等項目，分述如後。

### 第一節 標的現況說明

#### 一、計畫背景

本案基地「停 3 停車場用地（以下簡稱停 3 用地）」為高雄市鼓山區內惟段九小段 54 地號土地（詳如附錄二），原為大榮製鋼股份有限公司廠址（以下簡稱大榮製鋼公司），民國 73 年大榮製鋼公司停工（78 年辦理註銷），廠址申請辦理市地重劃，於民國 71 年 12 月 30 日高市府工都字第 091630 號公告實施之 184 案「擴大及變更高雄市楠梓區、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫地區主要計畫（通盤檢討）計畫書」由工業區變更為住宅區，並規定以整體開發之重劃方式辦理。大榮製鋼自辦重劃會向高雄市都市計畫委員會提案，分成二期重劃區辦理，第一期重劃區目前已開發完成，道路、兒童遊樂場、停車場（即本案基地）及公園已興建完竣，部分住宅區已進駐，第二期重劃區則尚未開發完成。



資料來源：國史館。

嗣經民國 112 年 9 月 22 日「高雄市區鐵路地下化立體設施拆除（或填平）一九如橋拆除工程」第 2 次執行會議結論，有關鼓山區內惟段九小段 54、55 號土地活化案議題，建議採 BOT 形式辦理。執行機關爰依據「促進民間參與公共建設法」第 8 條第 1 項第 1 款、第 42 條、促參法施行細則第 61、62 條等相關規定，以政府規劃後提供土地由民間參與公共建設之方式，研議評估本案基地採複合式公共建設辦理，在不增加政府財政負擔下，提高公共停車空間，配置多功能使用空間，滿足地方生活需求。

另高雄市政府社會局於民國 113 年 5 月 27 日高市兒少字第 11334363000 號函（詳如附錄三）表示有於本案基地設置公共托育機構需求，並提出相關需求項目包括空間面積需至少 100 坪之連續空間，符合建物使用類組 F3 托嬰中心及消防甲類之規定等，後續將納入本案開發項目。

另經執行機關函詢高雄市政府衛生局及其函復表示（民國 113 年 5 月 29 日高市衛長字第 11335690400 號函，詳如附錄四），查該址（本市鼓山區內惟段九小段 54 地號，面積約 2,755 平方公尺）為鼓山區厚生里，依一國中學區日照政策隸屬鼓山高中國中部學區，經盤點鼓山高中國中部學區長照資源，目前規劃及布建概況，尚可滿足推估日間照顧服務需求人口數，爰無設置日間照顧中心需求。基此，本案開發項目將不納入日間照顧中心之規劃。

## 二、基地位置與範圍

### （一）基地位置

本案基地位於高雄市鼓山區，位於中都濕地公園西側、柴山滯洪池公園東側，鄰近輕軌馬卡道站（距離約 230 公尺）、輕軌鼓山站及臺鐵鼓山站（距離約 450 公尺），主要聯外道路為九如四路及翠華路，詳如圖 1-1-1 所示。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 1-1-1 本案基地位置示意圖

## (二) 基地範圍

本案基地坐落鼓山區內惟段九小段 54 地號，土地面積約 2,755.23 平方公尺。東臨厚安街（路寬約 10 公尺），北臨九如四路（路寬約 50 公尺），西臨鼓山三路 6 巷（路寬約 10 公尺），南臨未開闢市 55 市場用地（現作鼓山區清潔隊車輛停車場使用），詳如圖 1-1-2 所示。



圖 1-1-2 本案基地範圍示意圖

## 三、土地權屬與分區

### (一) 土地權屬

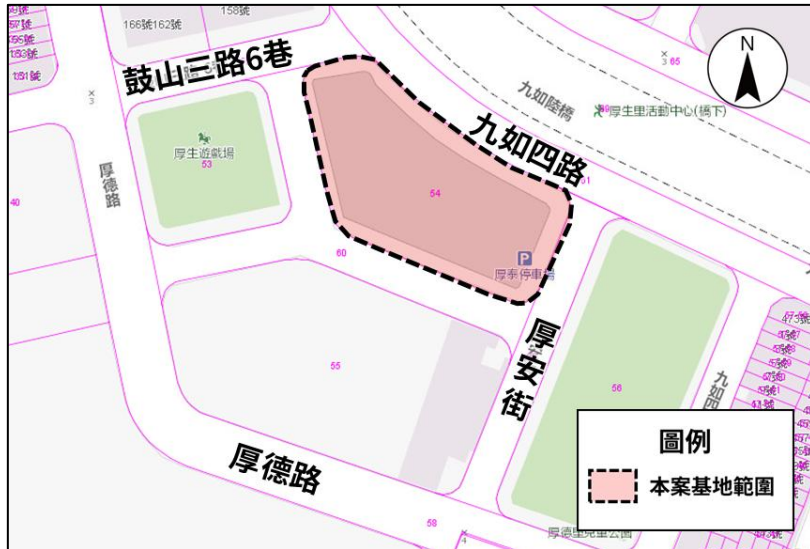
本案基地之土地所有權人為高雄市，管理者為高雄市政府交通局，後續土地取得使用無虞，詳如表 1-1-1 及圖 1-1-3 所示。

表 1-1-1 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 (建蔽率/容積率)	所有權人	管理者
高雄市鼓山區內惟段九小段	54	2,755.23	停車場用地 (停 3) 平面：10%、20% 立體：80%、960%	高雄市	高雄市政府 交通局

註：本案後續委外範圍應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

資料來源：1.本案土地登記謄本；2.變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 1-1-3 本案基地地籍示意圖

## (二) 土地使用分區

本案基地位於高雄市鼓山區，屬「高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫」範圍內，土地使用分區為停車場用地(停3)，詳如表 1-1-1 及圖 1-1-4 所示。依據「高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫(第三次通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點規定，計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及其允許使用項目，除規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。而依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 20 條之附表二規定，停車場用地作平面使用，建蔽率 10%、容積率 20%；作立體使用，建蔽率 80%、容積率 960%。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 1-1-4 本案基地使用分區圖

本案屬停車場用地得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，申請作立體多目標使用，得作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施使用，詳如表 1-1-2 所示。

另考量提昇本案財務可行性，本案未來擬辦理都市計畫個案變更程序調整土地使用管制，包含多目標使用佔總容積樓地板面積上限由原三分之一調整為二分之一，並增加容許使用項目（例如電影片映演業等），變更內容詳如第六章第五節說明。

表 1-1-2 停車場用地立體多目標使用規定一覽表

使用項目		准許條件	本案檢討
一、公共使用	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 style="text-align: center;">○ 應符合規定</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案北臨九如四路路寬約 50 公尺(&gt; 12 公尺)。</li> <li>2. 本案規劃設專用出入口、樓梯及通道。</li> <li>3. 本案規劃九層樓 (&gt; 六層) 之立體停車場。</li> <li>4. 本案方案一多目標使用容積樓地板面積未超過總容積樓地板面積三分之一。</li> <li>5. 本案規劃停車空間符合建築技術規</li> </ol>
	社區通信設施	以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。	
	社區安全設施	以消防隊、警察分局、分駐（派出）所為限。	
	公用事業服務所	以自來水、電力、公共汽車、瓦斯（不包括儲存及販賣）為限。	
	公務機關辦公室	以各級政府機關、各級民意機關為限。	
	社會教育文化機構	以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、科學館、藝術館、音樂廳、戲劇院或演藝	

使用項目		准許條件	本案檢討
	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。	畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，不得超過總容積樓地板面積二分之一。 5.作第三項、第四項、第九項使用時其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10.作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	則所定標準之二倍。
其他公共使用	社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心。		
二、加油（氣）站			
三、餐飲服務			
四、商場、超級市場、攤販集中場			
五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站			
六、配電場所、變電所及其必要機電設施			
七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場			
八、休閒運動設施			
九、旅館			
十、天然氣整壓站及遮斷設施			
十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施			
十二、地下興建資源回收站			
十三、自行車、機車租賃業			

資料來源：1 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法；2.本案整理。

## 四、基地使用現況

### (一) 使用現況

本案基地現況作「厚泰公有停車場」使用，提供小型車停車位約 61 位，免費供民眾使用，詳如圖 1-1-5 所示。

高雄市政府為活化利用公有土地，提供良好停車空間，本案後續擬採 BOT 方式引入民間機構投資開發，並配合都市計畫公共設施多目標使用，另依市府政策擬提供至少 100 坪之公共托育機構空間（詳如第三章第五節說明），期提高公共停車空間，滿足地方生活需求。

### (二) 場址整治與活化進度

本案基地民國 98 年至 99 年間經前環保署調查發現土壤受鉻、銅、鎳等金屬污染物之影響，依據環境部環境管理署之污染場址及棄置場址共同查詢平臺，污染濃度多處超過管制標準(土壤污染物：鉻:309(mg/Kg);銅:4070(mg/Kg);鎳:484(mg/Kg)；地下水污染物：無)，且污染深度最深達 4 公尺，於民國 100 年 3 月 18 日由高雄市政府以高市府四維環土字第 1000027273 號函公告為土壤污染控制場址。

為加速整治，高雄市政府於民國 111 年 5 月 10 日已另案委託亞太環境科技股份有限公司辦理「高雄市鼓山區內惟段九小段 54 及 55 地號污染場址調查評估計畫」，擬定後續可行之改善工法、具體規劃及經費估算等，已於民國 111 年至 112 年間完成污染調查評估，並以規劃高濃度污染土壤執行排客土法、中低污染濃度土壤執行耕犁法，範圍內污染土方約 2 萬立方公尺，除執行分區開挖及土壤篩測，亦將同步辦理現場環境監測及自行驗證，以達污染物濃度低於管制標準。

嗣於民國 113 年 8 月 6 日研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度會議，高雄市政府環境保護局表示刻正辦理本案停 3 用地及毗鄰市 55 用地之土壤污染控制場址整治相關作業，其中本案停 3 用地已獲環境部補助經費（民國 113 年 7 月 31 日核定支應約 3,289 萬元）。依據民國 113 年 12 月 17 日「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議

紀錄所示，環保局表示本案土污整治已於 113 年 12 月開始執行，預計 12 個月內完成整治並解除列管(預計 114 年 12 月底前完成)。依據土壤及地下水污染整治法第 26 條及土壤及地下水污染整治法施行細則第 24 條規定實施控制計畫後，土壤污染物濃度低於管制標準時，將報請各級主管機關核准解除列管，再以現況點交本案用地予民間機構進行後續開發。



圖 1-1-5 本案基地現況示意圖

## 五、周邊資源現況

### (一) 基地周邊土地使用現況

透過本案現況勘查並輔以內政部民國 112 年全國國土利用調查成果，本案基地周邊 500 公尺範圍內土地使用型態多為純住宅、未使用地，以及部分住商混合使用及商業使用，本案周圍商業土地使用狀態密度偏低，詳如圖 1-1-6 所示。



資料來源：1.國土規劃地理資訊圖台；2.本案套繪。

圖 1-1-6 基地與周邊使用現況示意圖

#### 1. 基地北側—九如四路

九如四路為道路寬度 50 公尺之雙向雙線道。由於該路段過去為九如橋高架道路，周邊土地使用尚未發達，土地使用現況除了住宅使用外，仍有部分未使用地。高雄市政府為配合鐵路地下化完成之都市紋理縫合，業於民國 113 年 2 月完成拆除立體橋梁設施，刻正辦理九如橋改建工程（預計於 115 年完工），預計將可加速鼓山區愛河沿線與三民中都地區繁榮發展，有關九如橋改建設計示意詳如圖 1-1-7 所示。

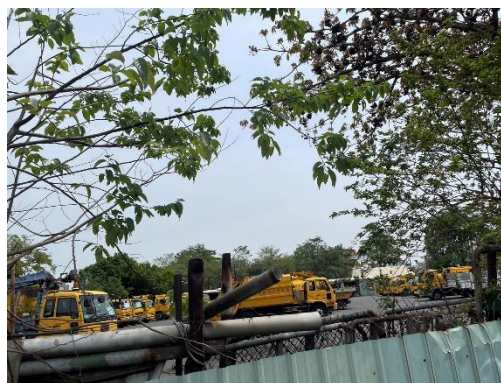




圖 1-1-7 九如橋改建設計示意圖

## 2. 基地南側－鼓山區清潔隊車輛停車場

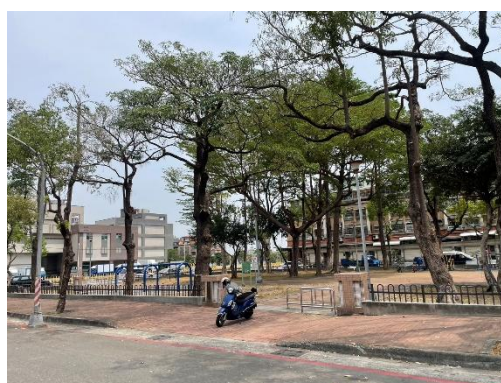
本案南側臨接市 55 市場用地，面積約 4,042.28 平方公尺，現況作為高雄市政府環境保護局之鼓山區清潔隊車輛停車場使用。與本案同樣須辦理土污整治作業，已獲環境部環境管理署同意補助，預計 114 年啟動土污整治作業。主辦機關原擬採 BOT 方式引入民間投資興建營運複合式之綜合零售商場，嗣經首長裁示，維持原鼓山區清潔隊車輛停車場使用，不再辦理促參 BOT 招商作業，未來與本案基地發展商業已無潛在競合關係。



（此段文字已併入上方段落，為確保內容完整性，特此標註）

## 3. 基地東側－厚安街及厚德公園

本案基地東側厚安街（路寬約 10 公尺）與厚德公園相接，係供當地居民運動休憩交流之鄰里型公園，面積約 3,467 平方公尺。另公園臨接九如四路 475 巷一側為住宅區，建物型態主要為連棟透天厝。



#### 4. 基地西側一鼓山三路 6 巷及厚生兒童遊戲場

本案基地西側主要鄰接鼓山三路 6 巷（路寬 10 公尺），臨路土地使用現況為住宅使用，建物型態包含集合住宅大樓及連棟透天厝。另外本案緊鄰之厚生兒童遊戲場面積約 1,572 平方公尺，提供當地親子交流遊戲場域。



#### (二) 周邊產業概況

本案基地周邊 500 公尺範圍內之產業概況而言，以零售業（如便利超商等）約佔 31% 最多、餐飲業（如早餐店、飲料店等）約佔 24%，及服務業（如電信門市、裝修行等）約佔 21% 居次，及少數診所藥局等其他使用。惟商業主要集中在鼓山路一帶，業種型態服務範圍不廣且數量種類較少，對於當地居民而言，周邊仍較缺乏綜合性民生物資採買之零售量販或具休憩體驗性之購物中心等商業設施，詳如圖 1-1-8 所示。

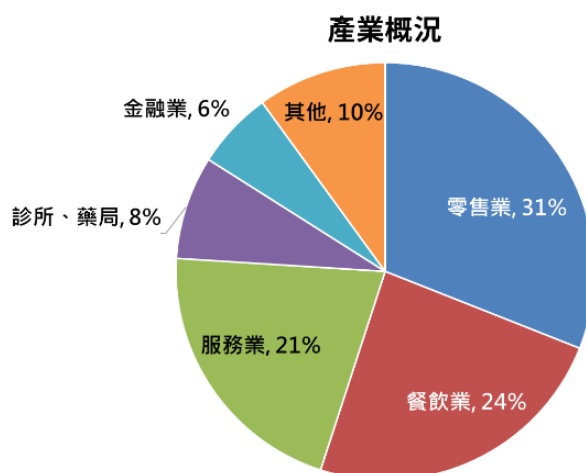


圖 1-1-8 本案周邊 500 公尺產業概況統計圖

#### (三) 周邊資源現況

本案位於高雄市鼓山區，位處於藝文、生態及車站節點串聯軸帶上，周邊資源多元豐富，具自然觀光、藝術文化、人文教育及零售商業等機能。未來本案藉由自身區位優勢，以及便捷道路系統、公共運輸（如臺鐵鼓山車站、輕軌馬卡道站等），得與周邊資源串聯，創造整體開發綜效，促進鼓山地區發展繁榮，詳如圖 1-1-9 所示，說明如後。



圖 1-1-9 本案周邊資源現況示意圖

### 1. 自然觀光

本案西側近壽山國家自然公園，包含柴山登山步道、壽山動物園、西子灣海水浴場等依山傍海自然資源，基地東側則鄰近中都濕地公園（距離僅 450 公尺），兼具生態教育、物種多樣性保存、國土保安防洪與市民休憩功能。未來可結合本案串聯建構鼓山地區觀光遊憩多元服務機能，吸引更多民眾前往。

### 2. 藝術文化

本案向北可達內惟埤文化園區（包含內惟藝術中心及高雄市立美術館）、向南可通往哈瑪星鐵道文化園區、向東則可串聯新客家文化園區，蘊藏豐富藝術底蘊，吸引高雄市民與外地遊客造訪。未來本案應可藉由聯合行銷活動、共同消費套票等方式，與周邊藝術文化景點產生夥伴關係，塑造外地人士探索之重要節點。

### 3. 歷史人文

本案周邊具多元豐富藝術文化氣息，基於高雄市鼓山區自日治時期蓬勃發展，具有早期生活及產業痕跡可循，例如：打鼓岩元亨寺（清乾隆八年創建之佛教古剎）、中都唐榮磚窯廠（台灣煉瓦會社打狗工場產業建築，現為國定古蹟）、台泥工業歷史的百年

紅磚石灰窯遺跡(現為歷史建築)。本案後續亦可利用廣場定期不定期舉辦人文活動，與本案所在地鼓山區人文產業故事相連結，推廣當地珍貴歷史文化。

#### 4. 零售商業

本案周邊 500 公尺範圍內雖尚無複合式商業設施可供周邊居民日常採買休憩，若擴至鼓山區範圍具知名購物休閒地標，包含內惟市場(距離約 2 公里)、三鳳中街(距離約 3 公里)及巨蛋購物中心(距離約 5 公里)等。而緊鄰本案基地南側之市 55 市場用地，主辦機關原擬採 BOT 方式引入民間投資興建營運複合式之綜合零售商場，嗣經首長裁示，維持原鼓山區清潔隊車輛停車場使用，不再辦理促參 BOT 招商作業，未來與本案基地發展商業已無潛在競合關係。

爰未來本案初步建議本案引入商業活動，可就其區位優勢，發揮產業群聚效應。亦可透過以下對策，避免同業間過度競爭，營造互利共榮商圈：一、產品定位與既有產業劃分區隔；二、尋求產業間合作之機會，例如：特約停車場、聯合促銷活動等；三、結合健康休閒、觀光旅宿等多目標使用，既能滿足當地需求，亦能謀求不同利基。

## 六、本案基地優劣分析

依上述本案現況相關分析內容，藉由 SWOT 分析，了解現況優劣勢，並作為日後發展之依據。其係將內部之優、劣勢與外部之機會與威脅相互配對，利用最大之優勢和機會及最小之劣勢與威脅，進行 SO、ST、WO、WT 策略交叉比對分析，研擬適當的因應發展策略及方針，詳如表 1-1-3 所示。

表 1-1-3 本案 SWOT 分析綜理表


		優勢 (Strength)	劣勢 (Weakness)
		<b>內部環境</b>	1. 本案基地屬都市計畫停車場用地，除興辦停車場外，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作立體多目標使用，如公共使用、餐飲服務、商業使用及休閒運動等，開發項目多元。 2. 本案土地權屬單純，後續取得使用無虞。
<b>外部環境</b>		機會 (Opportunity)	威脅 (Threat)
		SO 策略	WO 策略
		1. 本案依政策需求規劃停車服務外，可按「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定引入複合商業等使用，聚集人潮擴增消費動能。 2. 本案採促參方式，引進民間資金能力，搭配周邊建設與商圈資源做整合串聯，發揮聚客效應。	1. 本案將由高雄市政府完成土污整治作業並解除列管後，再點交用地予民間機構開發，降低投資風險及負擔。 2. 隨著周邊土地整體開發、公共建設逐漸完善，優良生活機能將吸引民眾居住，本案結合公托社福，應有助增加造訪人流。
		ST 策略	WT 策略
		1. 本案擬結合多目標打造複合式優質生活場域，搭配強化行銷策略，有助紓解當地購物休憩需求，亦可望帶動當地經濟發展。 2. 本案後續可透過權利金與委外年期的合理設定，降低廠商投資負擔。	1. 依政策需求，擬辦理都市計畫變更(包含增加多目標使用上限及容許使用項目)，應可增加民間開發彈性與投資效益。 2. 可藉強化市場區隔、尋求周邊資源產業合作等策略，強化市場競爭力。

## 第二節 政策概述

### 一、上位計畫

以下綜整與本案基地相關之上位計畫，詳如表 1-2-1 所示，並說明如下：

表 1-2-1 本案上位計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">上位計畫</p> <p style="text-align: center;">高雄市 國土計畫 (110 年 4 月)</p>	<p>■公告實施日期： 民國 110 年 4 月 27 日。</p> <p>■空間整體發展構想： 朝一核(經貿都會核)、雙心(岡山、旗山)、三軸(產業升級軸、永續海洋軸、地景保育軸)發展。</p>  <p>■策略區發展構想： 1.經貿都會核心（左營、鼓山、前金、鹽埕、新興、三民、苓雅、烏松、旗津、前鎮、鳳山及小港等）：持續投入多項重大建設與土地開發，並透過區內的海空</p>	<p>配合高雄市國土計畫「經貿都會核心」空間發展構想，未來本案開發事業預計可支援引入居住人口住宅之停車場等服務機能，並透過都市計畫公共設施用地多目標使用辦法引入商業及公共使用等多元機能。</p>

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	<p>雙港與國際接軌，積極推動招商引資計畫。未來將持續以強化都會區中心都市之區域中心功能，以大眾運輸導向型開發 (TOD)，引導本市核心持續走向更節能、集約及有效率的發展。</p> <p>2.產業創新廊帶（茄萣、永安、彌陀及梓官沿海地區為主的海洋產業，及路竹、湖內、岡山、仁武、大社、橋頭、楠梓向南串聯至大寮、林園等高科技及傳統產業共構之產業廊帶）。</p> <p>3.快意慢活里山（以旗山為核心，向周邊之美濃、田寮、阿蓮、燕巢、內門、六龜、杉林、甲仙及大樹等）。</p> <p>4.生態文化原鄉（為荖濃溪河谷向東北延伸至中央山脈，沿台 27、台 20 線主要包括茂林、桃源區及沿台 29 線由甲仙區通往那瑪夏區之原住民族部落）。</p>	
<p>上位計畫</p>	<p>高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案（98 年 12 月）</p> <p>■公告實施日期： 民國 98 年 12 月 31 日。</p> <p>■計畫緣起： 鼓山地區為高雄市早期發展地區之一，近年因都市發展迅速，已逐漸與市中心連成一片。近年來高雄市發展迅速，各項重大建設計畫陸續推動。因此，本次通盤檢討除將依據現行都市計畫法之規定，進行細部計畫地區居住密度之檢討，以及鄰里性公共設施配置規劃、道路系統之調整工作，亦將綜合考量計畫區各項建設與活動特性，研提整體發展構想。</p> <p>■計畫範圍： 本計畫範圍北以中山國小與中華路口為界，南達哨船頭及維生里與高雄港為鄰，西以萬壽山為界，東迄縱貫鐵路，計畫面積約 389.13 公頃。</p> <p>■計畫內容：</p>	<p>依「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」所載內容，本案基地屬停車場用地。後續應依其規定之使用強度進行開發，另可依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作公共使用、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施使用。</p>

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	1.計畫區內規劃停車場 2 處，分別為停 1 用地（鼓山派出所東側）及停 3 用地（本案基地），其中停 3 用地已開闢作平面停車場使用，開闢率約 67.86%。 2.停車場用地：依都市計畫法高雄市施行細則規定，作平面使用建蔽率 10%、容積率 20%；作立體使用建蔽率 80%、容積率 960%。	

## 二、施政計畫

以下綜整與本案基地相關之施政計畫，詳如表 1-2-2 所示，並說明如下：

表 1-2-2 本案相關施政計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
施政計畫  行政院 113 年度 施政計畫	<p>■交通及數位發展計畫：</p> 1.提升高快速公路網連結，優化東部公路交通網；完善環島公路網，辦理瓶頸路段改善；健全生活圈交通建設，營造人本交通環境；優化環島鐵道網，加強前瞻軌道建設；辦理鐵路捷運化及立體化，構建都會區捷運路網。 2.推展電動智慧化公共運輸服務，促進運輸產業數位轉型；配合國家 2050 淨零排放政策，推動運具電動化、低碳運輸及布建公共充電樁；營造行人友善交通環境，降低高齡及機車族群風險；發展大型車主動預警安全設備及強化數位治理。 3.整合智慧運輸實驗場域，擴大智慧交通科技生活應用範圍；訂定交通科技應用產業標準，推動無人機創新應用，優化產業聯盟創新效益；應用 5G 提升交通大數據與人工智慧，整合多元運輸，結合智慧城市規劃，促進偏鄉交通平權。	本案開發停車場配合國家 2050 淨零排放政策及電動車趨勢，應依法設置電動汽車充電專用停車位及充電設施。

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	<p>4.落實重大運輸事故調查，建置整體運輸安全；強化運輸事故通報及參與式調查機制，與相關機關(構)及國外運輸安全調查機關合作；強化臺鐵行車安全及營運效能；持續與國際大廠技術交流，提升紀錄器解讀能量。</p> <p>5.推動臺灣觀光永續發展，落實觀光主流化；完備特色魅力景區環境及數位管理，強化觀光圈整合平臺，優化疫後多元主題產品，提升產業數位轉型及旅遊服務；精準行銷國內外目標市場，捲動國旅熱潮，加速國際市場回溫。</p> <p>6.建構全國機場多元門戶，打造韌性智慧機場群，完成桃園機場第三航廈北登機廊廳；積極拓展國際航權，擴大航網服務網絡，優化飛航服務效能，深化飛安監理及保安管理；提升自由港區二期建設招商，匯聚物流產業增值服務。</p> <p>7.打造風電產業基地，完善港埠設施，提升航港營運績效及強化商港韌性；健全智慧港埠建設，優化門哨管理；更新離島交通船帶動觀光，落實遊艇安全分級；升級智慧航安，監控風場航行安全。</p> <p>8.促進跨國公民科技及資料民主化共同發展，推廣創新科技應用典範；善用資料深化數位應用，增進政府施政效能及韌性；聚焦高應用價值資料開放與再利用機制，建構安全數據公益生態，發展數據多元應用。</p> <p>9.運用 AI、軟體、資安等數位科技為產業賦能，培育跨域數位人才，加速各行各業數位轉型，完善運作環境；強化企業對數位平臺应用能力，發展創新商模及擴展國際市場；積極協助產業強化物聯網及供應鏈資安，帶動資安產業發展。</p> <p>10.前瞻擘劃、整備、釋出與管理數位通傳資源，確保有效運用；透過多元異質網</p>	

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	<p>路相互支援，打造堅韌、安全、可信賴的陸海空三維通訊網路防護網；精進資安聯防機制，推動資安人才培力，提升整體資安防護能量。</p> <p>11.促進通傳市場公平競爭及產業發展，提升 5G 創新應用；完善電信網路監理，公私協力防堵電信詐騙，精進電信管制射頻器材審驗；督促廣電媒體落實事實查證，提升製播品質；推動多方利害關係人治理機制及網路平臺自律。</p> <p>12.落實公共工程節能減碳及各機關工程查核，精進計畫與經費審議；推動前瞻與策略性基礎建設，促進工程產業開拓海外市場；建構公共工程雲端系統，加速電子化；落實政府採購公平制度，運用全生命週期採購策略提升效能。</p>	
<p>經濟部 113 年度 施政計畫</p>	<p>■重點年度施政目標：</p> <p>1.積極推動「五加二產業創新」與「六大核心戰略產業」，擴大半導體生態系，強化國內半導體材料與設備供應鏈，打造臺灣成為半導體先進製程中心；持續推動產業導入智慧製造、IoT、AI、5G 應用，加速發展 5G、電動車、生技醫藥等新生代產業，爭取關鍵的國際供應鏈地位；發展前瞻產業技術，推動臺灣成為高科技研發中心。</p> <p>2.強化商業服務品牌，促進價值鏈合作及商業服務業經營與拓展能力，連結智慧工具提升服務業競爭力，推動商業服務業智慧轉型，導入美學優化市場市集升級，啟動商業服務創新成長動能。</p> <p>3.加強扶植新創及中小企業，建構具國際競爭力之新創生態系，加速中小企業升級轉型，提供企業發展所需資金與引領地方永續包容成長。</p>	<p>後續得將淨零碳排、綠色消費及 SDGs 永續發展指標等落實方案納於招商文件規範或作為甄審評分項目，以符國家施政方向。</p>

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	<p>4.促進能源系統低碳化，全力發展風電、光電、地熱、生質能等再生能源，降低火力發電碳排放，並布局氫能等前瞻能源技術，打造臺灣成為亞太綠能中心。</p> <p>5.推動產業淨零綠色轉型，以製程改善、能源轉換及循環經濟等三大面向，建構企業減碳能力，加速淨零技術突破與示範應用，發展低碳經濟模式，建立綠色生活型態，引領產業低碳永續發展。</p>	
<p>高雄市政府 112 至 115 年度中程施 政計畫</p>	<p>■施政目標： 帶領高雄轉型，是我們持續堅持的信念。展望未來四年，市府團隊將以「公平城市、社會共好」為施政目標，並透過各項具體施政，邁向「科技高雄」、「宜居高雄」、「幸福高雄」以及「魅力高雄」四大施政願景。</p> <p>■施政願景與推動策略：</p> <p>1.科技高雄：                      (1) 科技產業帶動優質就業                      (2) 招商開發亞灣水岸腹地                      (3) 力促傳統產業高值轉型                      (4) 建構園區智慧運輸走廊                      (5) 運用科技優化基礎建設                      (6) 數位市民鏈結智慧生活                      (7) 創新市政提升數位服務</p> <p>2.移居高雄                      (1) 提升空品邁向淨零永續                      (2) 增建社宅擴大租金補貼                      (3) 塑造智能健康活力場域                      (4) 鼓勵青年多元創業就業                      (5) 擴展銀髮就業服務量能                      (6) 健全大眾運輸捷運路網                      (7) 整合高屏南運輸生活圈</p> <p>3.幸福高雄                      (1) 擴大孕產婦照顧與補助                      (2) 優化教育力與教學資源                      (3) 持續佈建長照幼托據點</p>	<p>本案目標開發作停車場複合設施，並規劃結合公共托育服務，未來民間機構亦可立體多目標結合如餐飲服務、零售商業或休閒運動等多元機能，與高雄市政府 112 至 115 年度中程施政計畫「數位市民鏈結智慧生活」、「提升空品邁向淨零永續」、「持續佈建長照幼托據點」、「落實性別平等友善職場」、「推動國際觀光創造收益」及「建構藝文人才友善城市」等推動策略較相關，後續可將相關具體措施納入招商文件規範。</p>

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	(4) 發展智慧農漁開拓市場 (5) 強化防災救災系統能力 (6) 落實性別平等友善職場 (7) 推動友善動物優質空間 4.魅力高雄 (1) 推動國際觀光創造收益 (2) 構築台灣流行音樂基地 (3) 傳承族群文化多元共融 (4) 建構藝文人才友善城市 (5) 加速景區開發優化串聯 (6) 營造全齡共融休憩空間 (7) 打造魅力漁港創造雙贏	
高雄市政府 交通局 113 年度 施政計畫 (113 年 4 月)	<p>■依據高雄市政府 113 年度施政綱要，審酌市政建設需要，配合審定預算及未來施政展望，編訂 113 年度施政計畫，其重點及主要施政目標如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.配合南部半導體 S 廊帶健全交通路網，推動台 39 高鐵橋下道路、國 7、新台 17、高屏二快、國 10 至新威大橋、台 86 延伸內門及辦理國 10 大社交流道、左營-橋頭鐵路立體化可行性評估。</li> <li>2.建置南部半導體 S 廊帶產業園區聯外智慧運輸走廊，建置 AI 智慧道路優化基礎建設，建構更安全、可靠、有效率的交通系統。</li> <li>3.賡續辦理交通行動服務(MeN Go)建置計畫，推動公共運輸月票減輕民眾負擔，鼓勵民眾使用，達節能減碳改善交通目標。</li> <li>4.執行院頒「道路交通秩序與交通安全改進方案」制訂本市交通事故防制計畫，強化工程、教育、執法、推廣公共運輸等 4E 改善策略，並由道安會報及易肇事推動防制小組列管進度，提升交通安全。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本案規劃以 BOT 方式引進民間資金參與興建營運多目標使用立體停車場，活化公有土地，符合平衡高雄市公共停車供需之施政目標。</li> <li>2. 本案招商文件後續得要求民間機構建置智慧停車管理系統、結合多元停車費繳費管道，並依法設置電動汽車充電專用停車位及充電設施。</li> </ol>

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
	<p>5.落實人本交通，檢討行人號誌、標誌、標線等設施，改善學校周邊通學環境；強化轉向設施佈設，善用速度管理工具，減少交通事故發生。</p> <p>6.提升自行車騎乘環境，妥善評估串聯縫合完整路網，優化本市自行車道；推動公共自行車及共享綠能運具，結合公共運輸路網，提供第一哩路及最後一哩路轉乘接駁服務。</p> <p>7.新建電力驅動渡輪 3 艘，持續汰換現有老舊渡輪，降低修護成本、保持船舶航行安全及穩定，並使港內空噪汙染之減少成效更為顯著。</p> <p>8.利用公有閒置土地闢建停車場，引進民間資金參與興建營運多目標使用立體停車場，並輔導校方利用校園空間、民間利用土地或大樓停車空間作為公共停車場使用，平衡本市公共停車供需。</p> <p>9.逐步辦理公有停車場委託民間廠商經營，引進科技化及智慧化技術，並結合多元停車費繳費管道，提升停車場經營績效及服務滿意度。</p> <p>10.持續推動公車無障礙化及電動化，汰換成電動低地板公車，提供老弱婦孺及行動不便市民更親近友善之無障礙公車服務，響應綠色運具潮流，降低排放空氣污染物。</p>	

### 第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

參酌財政部函頒「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表」，就本案本質說明是否達到下列公共建設目的之一：

#### 一、加速公共建設與服務提供

- (一) 藉由引入民間機構資金與能力，活化公有土地使用效益，並允許民間機構依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，朝多主業或結合附屬事業，引進複合商業等多目標使用，打造複合式優質生活場域。
- (二) 本案透過民間機構執行效率與專業工程能力，應可加速公共建設與服務提供，儘速達成公共建設與辦目的。

#### 二、提升公共建設服務之品質

- (一) 本案後續由民間機構依據政策需求提高停車供給，並配置多功能空間，得滿足當地停車及生活需求，健全高雄市民生活休憩機能，應可提升公共建設服務之品質。
- (二) 除增加停車供給外，民間機構更可引入符合地方需求的多樣化商業服務，例如購物中心、運動休閒、娛樂體驗等，可望活絡當地商圈及產業發展。

#### 三、提振內需與帶動經濟成長

- (一) 本案藉由民間機構投資新建，並提供民間機構依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等相關規定多目標使用之彈性，應可促進在地就業，提供在地民眾工作機會。
- (二) 民間機構興辦公建設完成後，藉由自身營運行銷策略，應可提振停車服務、零售業等內需市場，同時帶動相關產業（例如餐飲業及服務業等）經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。

## 第四節 標的與周邊大眾運輸場站交通分析及整體交通動線規劃

本案於民國 113 年 8 月 27 日（二）及 8 月 24 日（六）實地進行基地周邊交通調查，參酌交通部「建築物交通影響評估準則」第 4 條規定略以建築物交通影響評估之評估範圍，為基地最外圍往外 500 公尺平行線所圍成之區域。以及 10 分鐘內之步行距離（行人步行速度 3 公里/時推算，即約 500 公尺之距離）等依據，並基於停車便利性考量，以基地為中心半徑 500 公尺內作為本案調查之範圍(含重點調查路口)，詳如圖 1-4-1 所示。

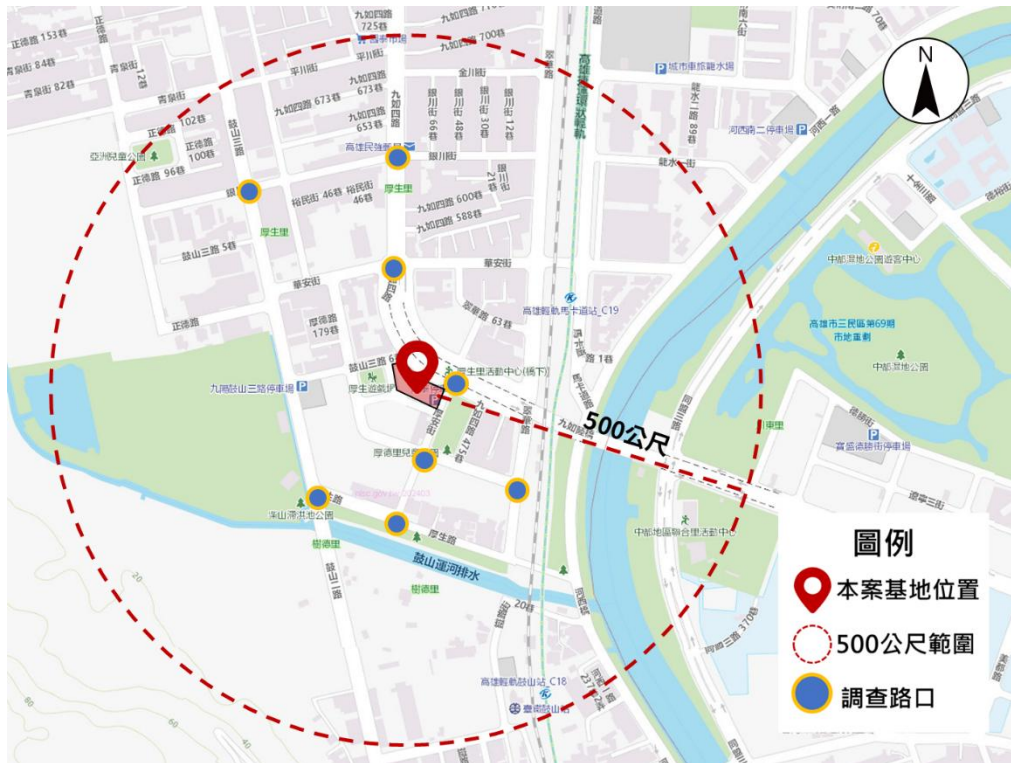


圖 1-4-1 本案基地調查範圍示意圖

### 一、道路系統

本案基地周邊道路主要包括九如四路、鼓山三路、厚德路、厚安街、翠華路及厚生路等，相關道路配置詳如表 1-4-1 所示。此外，高雄市政府刻正辦理九如橋改建工程（預計於 115 年完工），原九如橋甫於 113 年 2 月拆除完畢，目前尚需前往中都一帶需改行願景橋或中都橋。預計九如橋新橋竣工後將可加速鼓山區愛河沿線與三民中都地區繁榮發展。

表 1-4-1 本案基地 500 公尺重要道路配置說明表

路名	道路寬	車道數 (雙向)	分隔型態	人行道寬度	停車管制
九如四路	30m	6	標線分割	2m	路邊停車格 30 元/次
翠華路	12-20m <sup>註 1</sup>	2-4 <sup>註 1</sup>	標線分割	2m	路邊停車格 30 元/次
鼓山三路	20m	4	標線分割	1.5m	路邊停車格 30 元/次
厚德路	15m	2	標線分割	—	路邊停車格
厚安街	10m	2	標線分割	—	路邊停車格
厚生路	10-15m <sup>註 2</sup>	2-4 <sup>註 2</sup>	標線分割	1.5m <sup>註 2</sup>	路邊停車格

註：1.翠華路(銀川街-九如四路)路寬 20m、車道數 4 道；  
翠華路(九如四路-厚生路)路寬 12m、車道數 2 道。  
2.厚生路(鼓山三路-厚安街)路寬 15m、車道數 4 道、人行道寬度約 1.5m；  
厚生路(厚安街-翠華路)路寬 10m、車道數 2 道、無人行道。

## 二、道路服務水準評估

道路服務水準係表示公路所能供給車輛之運作狀況，通常以 V/C 值或平均旅行速率作為路段服務水準的評估方式。本案參照「民國 111 年臺灣公路容量手冊」各級幹道服務水準評估表，從「市區幹道」之道路類別，以「用平均速率與速限之比值」作為服務水準等級劃分標準之評估指標，由高而低依序分為 A 至 F 等六個等級，詳如表 1-4-2 所示。

表 1-4-2 道路服務水準等級劃分標準表

服務水準等級	需求流量/容量比 (V/C)	平均速率/速限( $\bar{V}/V_L$ )
A	$V/C \leq 0.25$	$\bar{V}/V_L \geq 0.80$
B	$0.25 < V/C \leq 0.50$	$0.60 \leq \bar{V}/V_L < 0.80$
C	$0.50 < V/C \leq 0.80$	$0.50 \leq \bar{V}/V_L < 0.60$
D	$0.80 < V/C \leq 0.90$	$0.40 \leq \bar{V}/V_L < 0.50$
E	$0.90 < V/C \leq 1.0$	$0.20 \leq \bar{V}/V_L < 0.40$
F	$V/C > 1.0$	$\bar{V}/V_L < 0.20$

資料來源：交通部運輸研究所，民國 111 年臺灣公路容量手冊。

經本案實地交通調查結果顯示，平日周邊重要道路之服務水準，僅翠華路及鼓山三路車流量稍大，晨、昏峰服務水準約 B 級，其餘道路晨、昏峰普遍為 A 級的穩定車流，整體交通良好，詳如表 1-4-3 所示。假日方面，則僅翠華路及鼓山三路昏峰時段車流量稍大，服務水準為 B 級，其餘道路晨、昏峰普遍為 A 級的穩定車流，整體交通良好，詳如表 1-4-4 所示。

表 1-4-3 平日周邊重要道路尖峰小時交通量及服務水準表

路名	路段	方向	容量 (C)	晨峰					昏峰				
				流量 (V)	V/C	旅行速率	平均速率/速限 ( $\bar{V}/V_L$ )	LOS	流量 (V)	V/C	旅行速率	平均速率/速限 ( $\bar{V}/V_L$ )	LOS
九如四路	銀川街-翠華路	向北	1700	323	0.19	44.2	0.88	A	340	0.20	43.5	0.87	A
		向南	1700	357	0.21	43.1	0.86	A	374	0.22	42.9	0.86	A
翠華路	銀川街-九如四路	向北	1400	532	0.38	35.6	0.71	B	588	0.42	34.3	0.69	B
		向南	1400	588	0.42	36.4	0.73	B	630	0.45	33.4	0.67	B
鼓山三路	銀川街-厚生路	向北	1400	518	0.37	33.8	0.68	B	630	0.45	32.3	0.65	B
		向南	1400	560	0.40	34.8	0.70	B	672	0.48	30.9	0.62	B
厚德路	華安街-翠華路	向北	1400	84	0.06	45.4	0.91	A	126	0.09	43.8	0.88	A
		向南	1400	112	0.08	44.9	0.90	A	140	0.10	43.8	0.88	A
厚安街	九如四路-厚生路	向北	700	56	0.08	42.8	0.86	A	112	0.16	41.3	0.83	A
		向南	700	98	0.14	42.1	0.84	A	91	0.13	42.2	0.84	A
厚生路	鼓山三路-厚安街	向東	1400	168	0.12	43.4	0.87	A	196	0.14	42.5	0.85	A
		向西	1400	168	0.12	43.4	0.87	A	224	0.16	42.1	0.84	A

註：1.服務水準 (LOS) 評估指標為平均旅行速率。

2.調查道路路段速限：50 公里。

資料來源：1.交通部運輸研究所「民國 111 年臺灣公路容量手冊」；2.本案實地調查。

表 1-4-4 假日周邊重要道路尖峰小時交通量及服務水準表

路名	路段	方向	容量 (C)	晨峰					昏峰				
				流量 (V)	V/C	旅行速率	平均速率/速限 ( $\bar{V}/V_L$ )	LOS	流量 (V)	V/C	旅行速率	平均速率/速限 ( $\bar{V}/V_L$ )	LOS
九如四路	銀川街-翠華路	向北	1700	255	0.15	44.4	0.89	A	374	0.22	43.6	0.87	A
		向南	1700	289	0.17	44.1	0.88	A	408	0.24	43.6	0.87	A
翠華路	銀川街-九如四路	向北	1400	308	0.22	41.6	0.83	A	574	0.41	34.4	0.69	B
		向南	1400	336	0.24	40.6	0.81	A	602	0.43	33.9	0.68	B
鼓山三路	銀川街-厚生路	向北	1400	280	0.20	41.3	0.83	A	602	0.43	32.1	0.64	B
		向南	1400	350	0.25	40.1	0.80	A	644	0.46	31.6	0.63	B
厚德路	華安街-翠華路	向北	1400	56	0.04	46.4	0.93	A	98	0.07	46.4	0.93	A
		向南	1400	84	0.06	46.1	0.92	A	140	0.10	45.0	0.90	A
厚安街	九如四路-厚生路	向北	700	42	0.06	43.4	0.87	A	84	0.12	42.4	0.85	A
		向南	700	56	0.08	42.9	0.86	A	98	0.14	42.1	0.84	A
厚生路	鼓山三路-厚安街	向東	1400	140	0.10	44.1	0.88	A	252	0.18	41.6	0.83	A
		向西	1400	154	0.11	44.1	0.88	A	280	0.20	40.6	0.81	A

註：1.服務水準 (LOS) 評估指標為平均旅行速率。

2.調查道路路段速限：50 公里。

資料來源：1.交通部運輸研究所「民國 111 年臺灣公路容量手冊」；2.本案實地調查。

### 三、停車供給調查

針對基地半徑 500 公尺範圍內路外及路邊停車現況進行調查，路外停車方面主要係為路外停車場；而路邊停車方面，分為有劃設停車格及無劃設停車格二種。經初步現況調查及整理結果，停車位數量共計小型車 1,109 位、機車 738 位，說明如下：

#### (一) 路外停車類型

本案基地周圍半徑 500 公尺範圍內，路外停車場計有 6 處 (含本案)，共計提供約 647 位小型車停車位及 526 位機車停車位，詳如圖 1-4-2 與表 1-4-5 所示。



圖 1-4-2 本案基地周邊 500 公尺範圍停車場示意圖

表 1-4-5 本案基地 500 公尺範圍內路外停車供給現況一覽表

序號	名稱	車位數	位置	收費方式
1	厚泰停車場 (本案基地)	小型車：61 位	九如四路、厚安街口	臨時：免費使用。
2	九陽鼓山三路停車場	小型車：45 位	鼓山三路與鼓山三路 6 巷口東南側	臨時：30 元/30 分鐘。 (當日最高 300 元)
3	城市車旅 鼓山二路西側 停車場	小型車：220 位 機車：187 位	鼓山二路	臨時：小型車：30 元/4 小時 (當日最高 80 元) 機車：免費使用。 季租：小型車 3,000 元/季
4	城市車旅 鼓山二路東側 停車場	小型車：233 位 機車：211 位	鼓山二路 265 巷及鼓山三路 口東北側	臨時：小型車：30 元/4 小時 (當日最高 80 元) 機車：免費使用。 季租：小型車 3,000 元/季
5	宜舍鼓山站 停車場	小型車：20 位 機車：128 位	鐵路街 20 巷	臨時：小型車：15 元/30 分鐘 (24 小時最高 100 元) 機車：50 元/日 月租：小型車 1,800 元/月 季租：小型車 5,000 元/季
6	亞洲電腦 龍水停車場	小型車：68 位	龍水一街	臨時：20 元/小時 (當日最高 150 元) 月租：2,000 元/月 季租：4,800 元/季
<b>總計</b>		小型車：647 位 機車：526 位		—

資料來源：1.高雄市政府交通局停車基本資訊查詢；2.本案實地調查。

## (二) 路邊停車類型

路邊停車型態區分為有劃設停車格及無劃設停車格二種。無劃設停車格係參照交通部民國 93 年「交通工程手冊」之「無劃設停車格空間推估可停車數量原則」辦理，調查路邊停車管制型態後，扣除禁停路段、公車停靠站、消防栓前後等不允停車路段，以估算本案基地周邊道路無劃設停車格之最大供應數量，詳如表 1-4-6 所列。

停車空間有劃設格位之路邊停車位計有 278 位小型車停車位，212 位機車停車位，另部分路段未實施停車管制，無劃設停車格預估約 184 位小型車位。綜合上述，路邊停車類型共計 462 位小型車停車位，212 位機車停車位。詳如表 1-4-7 所示。

表 1-4-6 無劃設停車格位空間推估可停車數量原則表

	道路類別	道路寬度	停車狀況
得停車 路段	雙向道路	14 公尺以上	容許雙側停車
		9 公尺至 14 公尺	容許單側停車
		不足 9 公尺	禁止停車
	單行道路	9 公尺以上	容許雙側停車
		6 公尺至 9 公尺	容許單側停車
		不足 6 公尺	禁止停車
不得停車路段	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 禁止停車（黃色標線）或禁止臨時停車（紅色標線）路段。</li> <li>• 無劃設禁止臨時停車標線（紅色標線）之交叉路口，各端各 10 公尺。</li> <li>• 消防栓、消防車出入口前後各 5 公尺。</li> <li>• 停車場出入口前後各 3 公尺。</li> </ul>		

註：依「建築技術規則」第 60 條規定，以停車格長度 6 公尺為 1 位小型車格位為原則計算。

表 1-4-7 本案基地 500 公尺範圍內路邊停車供給現況一覽表

路名	路段	有劃設停車格		無劃設停車格
		小型車	機車	小型車
九如四路	銀川街-翠華路	33	31	0
翠華路	銀川街-厚生路	52	20	0
鼓山三路	銀川街-鐵路街	74	4	0
厚德路	華安街-翠華路	32	52	52
厚安街	九如四路-厚生路	20	13	22
厚生路	鼓山三路-翠華路	27	12	21
華安街	鼓山三路-河西一路	6	19	34
銀川街	正德路-翠華路	0	18	20
正德路	銀川街-鼓山三路	34	9	24
翠華路 63 巷	九如四路496巷-華安街	0	34	0
九如四路 475 巷	九如四路-厚德路	0	0	11
<b>合計</b>		<b>278</b>	<b>212</b>	<b>184</b>

資料來源：本案實地調查。

#### 四、停車需求調查

綜觀本案周邊目前停車需求，小型車與機車假日之停車需求略高於平日，昏峰停車高於晨峰，小型車需供比介於 0.44 至 0.65，需供比約 0.42 至 0.69，說明如後。基於高雄市政府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建等重大建設，逐步完成都市縫合以平衡區域發展，未來將可串聯中都重劃區、美術館生活圈等，再結合本案未來周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間陸續之開發計畫，預期當地將引入更多商機與居住人口，基上，目前需供比雖尚屬可因應，惟預計未來周邊發展後，停車需求將增加。

##### (一) 小型車需求現況

依據本案現場觀察資料顯示，基地周邊小型車平日需求現況為：晨峰約為 488 輛，需供比為 0.44；昏峰約為 610 輛，需供比為 0.55。假日需求現況則為：晨峰約為 588 輛，需供比為 0.53；昏峰約為 721 輛，需供比為 0.65，彙整詳如表 1-4-8 所示。依據結果分析，假日略高於平日，昏峰大於晨峰。

## (二) 機車需求現況

依據本案現場觀察資料顯示，基地周邊機車平日需求現況為：晨峰約為 310 輛，需供比為 0.42；昏峰約為 376，需供比為 0.51。假日需求現況則為：晨峰約為 384 輛，需供比為 0.52；昏峰約為 509 輛，需供比為 0.69，彙整詳如表 1-4-9 所示。同小型車需求分析結果，假日略高於平日，昏峰大於晨峰。

表 1-4-8 小型車尖峰時段停車供需一覽表

日期	時段	停車供給數 (S)				現況停車需求數 (D)				需供比 (D/S)
		路邊停車	未劃停車格位	路外停車	小計	路邊停車	無停車格停車數及違規停車	路外停車	小計	
平日	07:00-08:00	278	184	647	<b>1,109</b>	207	128	153	<b>488</b>	<b>0.44</b>
	17:00-18:00	278	184	647	<b>1,109</b>	228	193	189	<b>610</b>	<b>0.55</b>
假日	07:00-08:00	278	184	647	<b>1,109</b>	236	146	206	<b>588</b>	<b>0.53</b>
	17:00-18:00	278	184	647	<b>1,109</b>	247	204	270	<b>721</b>	<b>0.65</b>

資料來源：本案實地調查。

表 1-4-9 機車尖峰時段停車供需一覽表

日期	時段	停車供給數 (S)			現況停車需求數 (D)				需供比 (D/S)
		路邊停車	路外停車	小計	路邊停車	無停車格停車數及違規停車	路外停車	小計	
平日	07:00-08:00	212	526	<b>738</b>	145	17	148	<b>310</b>	<b>0.42</b>
	17:00-18:00	212	526	<b>738</b>	163	31	182	<b>376</b>	<b>0.51</b>
假日	07:00-08:00	212	526	<b>738</b>	150	28	206	<b>384</b>	<b>0.52</b>
	17:00-18:00	212	526	<b>738</b>	178	52	279	<b>509</b>	<b>0.69</b>

資料來源：本案實地調查。

### (三) 衍生停車需求預估

本案衍生之停車需求係參考交通部運輸研究所「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」（參考購物中心全日旅次發生率）及「兒童及少年福利機構設置標準」等推估。以分析本案衍生人流情形，依據各方案開發量體（詳如第六章所示）推算衍生人旅次，並考量運具分配率【參考交通部「民眾日常使用運具狀況調查」（民眾通勤與購物之運具使用率）】、運具乘載率及周轉率後，估算出衍生之平假日「員工及顧客」小型車及機車之停車需求，說明如下並詳如表 1-4-10 至表 1-4-12 所示。

#### 1. 員工衍生停車需求量

##### (1) 複合商業員工衍生停車需求量

依「大型購物中心之旅次發生與停車需求之研究」所載，每 100m<sup>2</sup> 營業樓地板面積雇用員工數為 0.9 人，方案一推估商業營業樓地板面積約為 6,535 平方公尺（約 1,977 坪），估算複合商業員工約 58 人；方案二推估商業營業樓地板面積約 10,056 平方公尺（約 3,042 坪），估算複合商業員工數約 90 人。加上本案預估營運及停車場管理人力約 10 人，方案一員工數約 68 人，方案二員工數約 100 人。

- 計算公式：推估員工數×運具分配率÷運具乘載率
- 運具分配率：小型車 35%；機車 45%；其他運具如大眾運輸、腳踏車、步行等) 20%
- 運具乘載率：小型車 1 人/車；機車 1 人/車

表 1-4-10 本案基地開發後各方案複合商業員工衍生之停車需求量一覽表

方案	聘用 員工數	推估註 員工數	衍生停車需求量 (員工)			
			平日		假日	
			小型車	機車	小型車	機車
方案一	68 人	54 人	19	24	19	24
方案二	100 人	80 人	28	36	28	36

註：每天總上班人數扣除輪休員工，約為總員工數之 80%。

## (2) 公共托育員工衍生停車需求量

依據「兒童及少年福利機構設置標準」空間配置規定及高雄市政府社會局需求，本案 100 坪公共托育空間約可容納照顧 40 名嬰幼兒。依據「兒童及少年福利機構設置標準」第 11 條規定，托嬰中心應置專任主管人員 1 人綜理業務，並置特約醫師或專任護理人員至少 1 人；每收托 5 名兒童應置專任托育人員 1 人，估計約有 14 個員工/日（含主管人員、專任護理人員及廚工等）。另假日為休息日。

- 計算公式：推估員工數×運具分配率÷運具乘載率
- 運具分配率：小型車 35%；機車 45%；其他運具如大眾運輸、腳踏車、步行等) 20%
- 運具乘載率：小型車 1 人/車；機車 1 人/車

表 1-4-11 本案基地開發後各方案公共托育員工衍生之停車需求量一覽表

方案	聘用員工數	推估員工數	衍生停車需求量 (員工)			
			平日		假日	
			小型車	機車	小型車	機車
方案一	14 人	14 人	5	7	0	0
方案二	14 人	14 人	5	7	0	0

## 2. 顧客衍生停車需求量

### (1) 複合商業顧客衍生停車需求量

- 計算公式：衍生人旅次×運具分配率÷運具乘載率÷周轉率
- 衍生人旅次  
 平日進入人旅次：租用樓地板面積每 100m<sup>2</sup> 衍生 8.29 人次  
 假日進入人旅次：租用樓地板面積每 100m<sup>2</sup> 衍生 18.01 人次
- 運具分配率：小型車 35%；機車 45%；其他運具（如大眾運輸、腳踏車、步行等）20%
- 運具乘載率：小型車 2 人/車；機車 1.5 人/車
- 周轉率：考量空間營業內容及顧客消費特性，設定如下。  
 小型車 2.0 次/日；機車 3.0 次/日

表 1-4-12 本案基地開發後各方案複合商業顧客衍生之停車需求量一覽表

方案	衍生人旅次		衍生停車需求量 (顧客)			
			平日		假日	
	平日	假日	小型車	機車	小型車	機車
方案一	164 人	356 人	14	16	31	36
方案二	252 人	548 人	22	25	48	55

## (2) 公共托育顧客衍生停車需求量

依據「兒童及少年福利機構設置標準」空間配置規定及高雄市政府社會局需求，本案 100 坪公共托育空間約可容納照顧 40 名嬰幼兒。並假設停車需求為 1 名嬰幼兒為 1 組接送人 (約 1 台車)，停車高峰落在上、下午各接送一次，且假日為休息日，假設如下：

- 計算公式：接送人次×運具分配率÷運具乘載率÷周轉率
- 運具分配率：小型車 35%；機車 45%；其他運具 (如大眾運輸、腳踏車、步行等) 20%
- 運具乘載率：小型車 1 人/車；機車 1 人/車
- 周轉率：考量空間營業內容及顧客消費特性，設定如下。  
小型車 2.0 次/日；機車 2.0 次/日

表 1-4-13 本案基地開發後各方案公共托育顧客衍生之停車需求量一覽表

方案	接送人次		衍生停車需求量 (顧客)			
			平日		假日	
	平日	假日	小型車	機車	小型車	機車
方案一	40 人	0 人	7	9	0	0
方案二	40 人	0 人	7	9	0	0

### 3. 基地開發後衍生停車需求量(員工加計顧客)

本案總計開發後各方案員工及顧客衍生停車需求量，詳如表 1-4-10 至 1-4-13 所示。推估結果顯示，本案開發後小型車及機車實設停車位數量已可滿足衍生之需求停車位以及法定停車位，開發後將不至於因停車位不足而產生停車需求外溢，應可確保開發後所衍生之停車需求均能夠予以內部化，並得增加當地停車供給，詳如表 1-4-14 所示。

表 1-4-14 本案基地開發後各方案衍生之停車需求分析一覽表

方案	總計衍生停車需求量				法定 <sup>註</sup> 停車位		實設 <sup>註</sup> 停車位	
	平日		假日		小型車	機車	小型車	機車
	小型車	機車	小型車	機車				
方案一	45	56	50	60	110	110	410	180
方案二	62	77	76	91	168	168	300	180

註：本案法定停車位及實設停車位之說明，詳閱本報告書第四章技術可行性分析說明。

## 五、大眾運輸系統

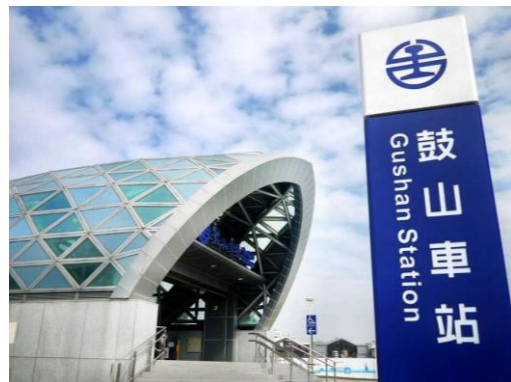
本案基地周邊 500 公尺區域內之大眾運輸系統，主要包含臺鐵車站、高雄捷運輕軌站、市區公車及公有自行車，相關站點位置分布圖詳如圖 1-4-3 所示



圖 1-4-3 大眾運輸站點位置分布圖

### (一) 臺鐵（鼓山站）

本案基地周邊 500 公尺範圍內，有 1 處臺鐵鼓山站，距離約 450 公尺，步行約 8 分鐘，現為 107 年 10 月高雄鐵路地下化工程完工啟用之新建車站。依據國營臺灣鐵路股份有限公司網站查詢結果，僅區間車有停靠，順行（北上）班次有 48 班次（最早班次為 05：11、最晚班次為 23：48）；逆行（南下）班次有 46 班次（最早班次為 05：39、最晚班次為 23：59），班車間距約每 20-30 分鐘即有一班車次停靠。



依據臺灣鐵路統計年報，臺鐵鼓山站 112 年總進出站客運量約 333,006 人次，相較於 108 年客運量 145,841 人次，增加約 187,165 人次，近五年平均年增率約 25.61%，顯示臺鐵鼓山站自通車以來客運量逐年增加，詳如表 1-4-13 所示。

表 1-4-15 臺鐵鼓山站 108 年至 112 年客運量統計表

年	108 年		109 年		110 年		111 年		112 年	
	進站	出站	進站	出站	進站	出站	進站	出站	進站	出站
客 運 量	71,011	74,830	72,636	75,452	72,889	72,756	107,272	106,536	164,690	168,316
	145,841		148,088		145,645		213,808		333,006	

資料來源：1.臺灣鐵路統計 108 年~112 年年報；2.本案綜整。

## (二) 捷運輕軌（鼓山站、馬卡道站）

本案基地周邊 500 公尺範圍內，有 2 處輕軌車站，分別為「C18 鼓山站」（距離本案基地約 650 公尺，步行約 8 分鐘）與「C19 馬卡道站」（距離本案基地約 450 公尺，步行約 5 分鐘），依據高雄捷運全球資訊網最新查詢結果，站點資訊綜整詳如表 1-4-14 所示。

表 1-4-16 基地周邊 500 公尺範圍內輕軌站點資訊一覽表

車站	方向	平日班次	假日班次	班距
鼓山站 C18	順行 (往 C19 馬卡道站)	首班車 06 : 38 末班車 22 : 44	首班車 06 : 41 末班車 22 : 44	約 10-15 分鐘
	逆行 (往 C17 鼓山區公所站)	首班車 06 : 30 末班車 22 : 56	首班車 06 : 30 末班車 22 : 51	約 9-15 分鐘
馬卡道站 C19	順行 (往 C20 臺鐵美術館站)	首班車 06 : 30 末班車 22 : 47	首班車 06 : 42 末班車 22 : 47	約 10-15 分鐘
	逆行 (往 C18 鼓山站)	首班車 06 : 38 末班車 22 : 53	首班車 06 : 43 末班車 22 : 48	約 9-15 分鐘

資料來源：1.高雄捷運全球資訊網；2.本案綜整。

依據「高雄市政府市政統計通報—高雄輕軌營運現況」所示，高雄輕軌於 113 年元旦起成圓試營運啟航，服務範圍達全環 38 站，營業里程計 22.1 公里，以 C1-C19-C1 環狀路段營運統計，自開始營運 106 年 11 月至 113 年 4 月止，總累積客運量計 3,339 萬人次。

高雄輕軌於 113 年元旦起成圓試營運啟航，並自 2 月 26 日起正式收費，收費營運後(113 年 3 月至 4 月期間)之各站旅運量詳如表 1-4-15 所示，C18 鼓山站月均量約 10,017 人次（日均量約 328 人次）、C19 馬卡道站月均量約 4,783 人次（日均量約 157 人次）。

表 1-4-17 高雄輕軌成圓後各站旅運量表

單位：人次

站別	月均量	日均量	站別	月均量	日均量
C1 籬仔內站	25,972	852	C20 臺鐵美術館站	21,040	689
C2 凱旋瑞田站	8,066	264	C21A 內惟藝術中心站	18,364	602
C3 前鎮之星站	56,529	1,853	C21 美術館站	24,379	799
C4 凱旋中華站	7,471	245	C22 聯合醫院站	20,200	662
C5 夢時代站	68,685	2,252	C23 龍華國小站	15,425	506
C6 經貿園區站	4,690	154	C24 愛河之心站	80,153	2,627
C7 軟體園區站	11,993	393	C25 新上國小站	23,860	782
C8 高雄展覽館站	15,735	515	C26 大順民族站	8,051	264
C9 旅運中心站	6,443	211	C27 灣仔內	21,781	714
C10 光榮碼頭站	20,426	670	C28 高雄高工站	31,319	1,027
C11 真愛碼頭站	17,780	583	C29 樹德家商站	29,638	972
C12 駁二大義站	46,856	1,535	C30 科工館站	26,564	871
C13 駁二蓬萊站	25,558	838	C31 聖功醫院站	12,909	423
C14 哈瑪星站	57,601	1,888	C32 凱旋公園	14,111	462
C15 壽山公園	10,028	329	C33 衛生局	15,479	508
C16 文武聖殿	11,411	374	C34 五權國小	10,766	353
C17 鼓山區公所	9,925	325	C35 凱旋武昌	8,729	286
C18 鼓山站	10,017	328	C36 凱旋二聖	9,992	327
C19 馬卡道站	4,783	157	C37 輕軌機廠	11,540	378

註：本表統計期間為 113 年 3 月至 4 月。

資料來源：1.高雄市政府市政統計通報—高雄輕軌營運現況；2.本案綜整。

### (三) 市區公車

本案基地周邊 500 公尺範圍內，計有 6 個市區公車站點，主要集中於鼓山三路、九如四路、河西一路，步行距離由近至遠依序為：鼓山三路（鼓山三路站 250 公尺）、九如四路（九如四路站 450 公尺）、鼓山三路（華安街口站 500 公尺），彙整詳如表 1-4-16 所示。

表 1-4-18 基地周邊 500 公尺範圍內公車路線一覽表

路線編號	起訖站點	班距	業者	停靠站
219A	加昌站→ 捷運鹽埕埔站(大仁路)	固定班次 每日 34 班	港都 客運	鼓山三路 (鼓山三路站)
218A	加昌站→高雄車站	固定班次 平日 45 班 假日 44 班	港都 客運	九如四路 (九如四路站)
218B	加昌站→高雄車站 (繞駛合群社區)	固定班次 平日 45 班 假日 44 班	港都 客運	九如四路 (九如四路站)
紅 25 公車式小黃	高雄車站→左營南站	固定班次 平假日皆 7 班	皇冠 大車隊	九如四路 (九如四路站)

### (四) 公共自行車

高雄市公共自行車自民國 109 年 7 月起，全面由 YouBike 2.0 系統接手營運，YouBike 係高雄市公共自行車租賃系統，由微笑單車公司營運。而本案基地周邊 500 公尺範圍內，計有 4 個 YouBike 租賃站站點，分別為厚泰公有停車場西側（鼓山三路 6 巷側）（150 公尺）、翠華九如四路口(翠華路側)（270 公尺）、輕軌馬卡道站（河西一路 1275 號）（550 公尺）、鼓山車站（鐵路街 20 巷側）（550 公尺），共提供 68 個公共自行車租賃樁位，彙整詳如表 1-4-17 所示。

依據高雄市政府交通局 110 年~112 年交通統計年報所示，高雄市鼓山區 YouBike 公共自行車站點於民國 110 年時為 83 個租賃站點，使用人次 1,015,982 人次，直至民國 112 年底增加至 96 個租賃站點，使用人次 1,845,258 人次，顯示隨著鼓山區公共自行車系統日益健全，使用需求也呈現逐年成長之勢，平均年增率約達 34.8%，詳如表 1-4-18 所示。

表 1-4-19 基地周邊 500 公尺範圍內 Youbike 2.0 租賃站一覽表

租賃站	樁位數	相對位置	步行距離(公尺)
厚泰公有停車場西側 (鼓山三路 6 巷側)	15	基地西北方	150
翠華九如四路口(翠華路側)	15	基地東方	270
輕軌馬卡道站 (河西一路 1275 號)	23	基地東北方	550
鼓山車站 (鐵路街 20 巷側)	15	基地東南方	550
合計	68	—	—

註：原中都聯合里民中心尚有一處站點(同盟三路/九路三路口)，目前暫停營運中。

資料來源：1.微笑單車官網；2.本案整理。

表 1-4-20 高雄市鼓山區公共自行車使用狀況統計表

年	110 年	111 年	112 年	平均年增率
租賃站數	83	94	96	7.7%
使用人次	1,015,982	1,367,153	1,845,258	34.8%

資料來源：1.高雄市政府交通局，110 年~112 年交通統計年報；2.本案綜整。

## 六、交通動線初步規劃

### (一) 平面空間配置規劃

本案應依「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」土管規定，申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。本案應可採植栽綠帶方式取代隔離柱及圍牆，避免人車干擾之外，亦可增加本案基地綠美化。此外，基地西側可留設開放空間以規劃為活動廣場，與俾利舉辦活動及市集等，匯聚人潮，詳如圖 1-4-4 所示。

### (二) 車輛動線配置規劃

有關本案基地車輛動線規劃初步參照一般交通影響評估實務所規劃設計，詳如圖 1-4-4 所示，僅為參考性質，相關規劃原則說明如下。本案後續應以民間機構實際規劃並經執行機關同意為準。

#### 1. 原則一：車道出入口應設置於次要道路

參考高雄市都市設計審議原則及一般交通評估實務，基地臨接二條以上道路者，其停車場入口原則不宜設置於主要道路，以次要道路為佳，可避免進場等候車流影響主要幹道交通通行，造成交通壅塞。爰本案車道出入口宜避開主要幹道九如四路。

#### 2. 原則二：車道出入口設置考量臨路基地用途

因應基地南側臨鼓山清潔隊停車場，考量本案基地出入口若設於基地南側，易致車流過於匯集至基地南側道路，車輛頻繁進出造成道路壅塞，影響交通順暢，爰基地出入口設置於東側之厚安街，可減緩上述影響。

#### 3. 原則三：退縮 10 米以上進場停等緩衝空間

車道入口設置足夠緩衝距離至少 10 米以上，另為利衍生車流分化，故擬出入口分開設置，亦可避免停等車輛過度集中以致影響周邊道路交通。

#### 4. 原則四：規劃安全設施，增加用路人行車安全

本案於車輛出場車道口設置警示燈，能讓行人及臨路行駛車輛能清楚識別到警示燈閃爍，提早注意到本案基地車輛即將駛出，提前預警減少交通事故發生。或於晨昏峰尖峰時段分派專人於停車場出入口協助引導進出車流，加強維護停車場進出安全。



圖 1-4-4 本案交通動線規劃示意圖

## 第二章 民間參與效益及政府效益

本章依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「民間參與效益」、「政府效益」及「國內相關案例及法令蒐集分析」項目，分述如後。

### 第一節 民間參與效益

本節參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」規範，就下列面向評估。

#### 一、增進公共建設服務性及公益性

- (一) 本案規劃開發「鼓山地區停 3 用地」公共建設，提供嶄新路外停車場空間，並容許民間機構依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發商業、公共等多目標使用。應可滿足當地里民需求，應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。
- (二) 藉由引進民間機構資金、創意與效率投資開發本案，除節省政府行政資源、擲節政府預算支出、提升本案基地當地生活機能之外，更可藉由本案開發擴充營業稅、營利事業所得稅、房屋稅等稅收，詳如財務可行分析內容。並可有效利用公有土地，且政府仍保有土地所有權，創造「政府、廠商、民眾」三贏的局面。應符合促參精神，減輕政府財政支出負擔。
- (三) 本案依據政策納入 100 坪公共托育空間，應可滿足家庭對托育服務的需求。我國自 107 年 7 月起推動「我國少子女化對策計畫」，投入 0-6 歲的幼托經費，從 105 年 150 多億元成長到 113 年編列逾 1,200 億元，並自 113 年起，藉由擴大公共化及準公共托育量能、提高 0-2 歲（未滿）托育補助及增加 2 歲專班、持續發放育兒津貼及 5 歲就讀私立幼兒園就學補助、調整師生比、托育時間完整化、試辦彈性育嬰留職停薪等多種育兒支持措施，落實「0-6 歲國家一起養 2.0」政策。為因應「我國少子女化對策計畫」擴大平價教保服務量、減輕家長經濟負擔，達到全面照顧 0 歲至 6 歲幼兒之目標，本案設置公共托育機構應符合增進公共建設公益性。

## 二、增加公共建設所在地就業機會

- (一) 本案藉由民間機構開發興建並為營運，除可促進在地就業及相關產業發展，更可藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。藉民間機構投資新建停車空間、托嬰中心等設施，強化當地生活機能服務之便利性，活絡當地生活圈及產業發展，以完善公共停車服務能量，並增進高雄市民社會福利可及性與多元休憩服務品質。
- (二) 民間機構除規劃政策需求應開發之停車空間及托嬰中心外，可依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，再導入如商場、商辦等多元設施，可健全周邊市民多元服務機能。

### 第二節 政府效益

本節政府效益係依民國 112 年 12 月 28 日修正公布之促參法施行細則第 29 條第 2 項規定新增於可行性評估項目，為瞭解主辦機關依促參法辦理之政府效益，就政府可節省之人力及營運相關費用，或可增加之營業稅等撰擬，詳參表 4-5-1 分析。

### 第三節 國內相關案例及法令蒐集分析

#### 一、國內相關案例

本案綜整國內相關停車場用地 BOT 案例供執行機關卓參，詳如表 2-3-1 所示。

表 2-3-1 國內相關案例一覽表

名稱	高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案	高雄市凹子底地區停 35 用地 BOT 案
開發示意圖		
案件位置	高雄市左營區	高雄市鼓山區
開發商	艾傑國際開發股份有限公司 (一功營造股份有限公司)	都會生活開發股份有限公司 (聯上集團)
投資金額	約 4 億元	23 億元以上
許可年期	50 年	50 年
基地面積	1,231.64 m <sup>2</sup>	8,375.82 m <sup>2</sup>
開發強度	建蔽率 80%，容積率 960%	建蔽率 80%，容積率 960%
建築規劃	地下 1 樓、地上 10 樓	地下 4 樓、地上 8 樓
本業規劃	82 格小型車位 78 格機車位 24 格自行車位	600 格小型車位 1100 格機車位 40 格自行車位
附屬事業規劃	金融服務辦公空間、衛生醫療設施、餐飲服務、商場、休閒運動設施、旅館等	市府辦公空間(含公設 575 坪；附屬事業為本府辦公空間(鼓山戶政第二事務所、交通警察大隊、微型圖書館)、商場、餐廳、一般事務所
權利金	開發權利金+營運權利金(固定+變動)	營運權利金(固定+變動)
啟用時間	113 年 6 月	預計 115 年
距離本案	約 4.3 公里	約 3.2 公里

資料來源：本案整理。

表 2-3-1 國內相關案例一覽表(續)

名稱	臺中市停 3-1 立體停車場 BOT 案	新竹林森路 立體停車場 BOT 案
開發示意圖		
案件位置	臺中市西屯區	新竹市東區
開發商	玖芳資產管理股份有限公司	晶品開發實業股份有限公司
投資金額	約 3.72 億元	約 16.4 億元
許可年期	30 年	37 年
基地面積	3,239 m <sup>2</sup>	4,038 m <sup>2</sup>
開發強度	建蔽率 70%，容積率 960%	建蔽率 80%，容積率 960%
建築規劃	地上 9 樓、地下 2 樓	地上 13 樓、地下 4 樓
本業規劃	393 格小型車位 75 格機車位 2 格大型車位	616 格小型車位 1232 格機車位
附屬事業規劃	旅館、商場、 餐飲服務、宴會商務等	商場、餐廳美饌、展演體驗、 戶外活動廣場等
權利金	營運權利金(固定+變動)	營運權利金(固定+變動)
啟用時間	103 年 3 月	105 年 10 月

資料來源：本案整理。

## 二、法令蒐集分析

本案法令蒐集分析參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「促參法規檢討」、「其他相關法規檢討」及「公共建設所在地地方自治法規檢討」等項目，如表 2-3-2 所示，詳細內容詳本報告書第五章。

表 2-3-2 法令蒐集項目表

類別	法令名稱
促參法規	以「促參法」為母法，其子法及相關法令主要包括： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 促進民間參與公共建設法</li> <li>2. 促進民間參與公共建設法施行細則</li> <li>3. 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則</li> <li>4. 民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法</li> <li>5. 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等</li> </ol>
其他相關法規	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 目的事業法令： 停車場法、電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法</li> <li>2. 土地法令： 土地法、土地法施行法、高雄市市有財產管理自治條例等</li> <li>3. 都市計畫法令： 都市計畫法、都市計畫法高雄市施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等</li> <li>4. 營建法令： 建築法、建築技術規則、高雄市建築管理自治條例、建築物室內裝修管理辦法、消防法及其施行細則、建築物交通影響評估準則等</li> <li>5. 環境影響法令： 環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等</li> <li>6. 經濟稅賦法令： 僑外資或陸資投資相關法規、所得稅法等</li> <li>7. 其他相關法令： 文化藝術獎助及促進條例</li> </ol>
公共建設所在地地方自治法規	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例</li> <li>2. 高雄市都市設計審議原則</li> <li>3. 高雄市綠建築自治條例等</li> </ol>

## 第三章 市場可行性分析

本章依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「市場供需現況調查分析」、「市場供需預測分析」、「市場競爭力分析」、「投資意願調查」及「市場定位及策略」等項目，分述如後。

### 第一節 市場供需現況調查分析

高雄市政府為活化利用公共設施用地，提供良好停車空間，本案擬採 BOT 方式引入民間機構投資開發，並配合都市計畫公共設施多目標使用，採複合式公共建設辦理，以提高公共停車空間，滿足地方民眾生活需求，帶動地區商業發展，同時提振地方經濟發展。

為強化投資誘因及提供多元公共服務，提高公共建設使用率及服務品質，本案允許依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表規定，得申請作立體多目標使用，例如作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施使用。另外，配合高雄市政府社會福利政策，民間機構應提供至少 100 坪之公共托育機構空間。

基此，本案茲就政策需求、在地需求及潛在投資者意見回饋等，針對零售商業、觀光住宿、商業辦公及運動休閒等進行市場調查分析，以瞭解市場供需情形。

#### 一、零售商業市場

目前基地周邊 1.5 公里內約有 2 處傳統市場（國泰傳統市場、永祥市場等）、7 處便利商店（如 7-11、全家、OK 便利商店），周邊 5 公里範圍內則約有 1 處傳統市場（鼓山第三市場）、11 處超市（如全聯、家樂福超市等）、12 處便利商店、4 處綜合商品零售及 5 處百貨商場服務，而高雄市規劃（興建）中之百貨商場有 9 處，市場發展蓬勃，本案鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等，大眾運輸便捷性高，從零售商業之經營型態差異、發揮群聚效應、市場胃納餘裕等層面視之，應具發展潛力。

## (一) 市場供給

### 1. 高雄市

依據 112 年 12 月 9 日工商時報報導，近年高雄百貨商場持續發展，例如義聯集團「義享時尚廣場」、岡山「樂購廣場」等，接下來漢神在高雄第三個據點在富邦凹子底（捷運凹子底站旁商業區開發案），三井 LaLaport 也將進駐鳳山，業者表示高雄招商引資帶進就業人口，也讓城市消費力增加。

高雄近三年各類型百貨商場逐漸增加，包括民國 110 年開幕的「義享時尚廣場」、民國 111 年開幕的岡山樂購廣場、SKM Park Outlets 及大港倉 410 商場等 3 處、民國 114 年開幕的「Focus 13」，另規劃（興建）中商場包括義享天地 B 館、高雄車站新站商場、富邦凹子底、三井 Lalaport 等，詳如表 3-1-1 所示，遍及北、南高雄，顯示高雄整體百貨開發熱度高。

從數據上來看，高雄人口外流的速度比起過去已經減緩，且近年高雄大力推展高科技產業，陸續有大廠進駐，也帶來部分高收入的人口，對於提升消費力也有幫助，民國 112 年高雄各家百貨業者的營業額成長 10~20%，未來台積電高雄廠正式投產後，預計會有更多收入更高的工程師進來高雄，消費力可望進一步拉高，有機會撐起更多零售商業進駐。

表 3-1-1 高雄規劃（興建）中商場綜整表

預計開幕時間	地點	名稱	樓地板面積	規劃構想
115 年	高雄鼓山	義享天地 B 館	20,000 坪	青創購物、影城
	高雄鼓山	聯上停 35 BOT	13,339 坪	商場、餐廳
	高雄鳳山	LaLaport 高雄	63,000 坪	250 個品牌，品牌未知
	高雄鳳山	鳳山車站空中鳳城	13,000 坪	商場、影城、文創
	高雄三民	高雄車站京站都更	7,800 坪	托嬰、長照、百貨
	高雄前鎮	東南米樂 PLAZA	6,000 坪	商場、餐廳
116 年	高雄三民	高雄車站商業大樓	15,000 坪	商場、餐廳
117 年	高雄左營	悠活生活廣場	4,000 坪	家樂福便利購、統一企業集團品牌及其他餐飲零售業
	高雄左營	富邦凹子底商業區	45,000 坪	商場、健身工廠、海洋館等

資料來源：本案整理。

## 2. 本案基地周邊

消費商圈主要分成主要、次要及流動商圈（又稱邊際或邊緣商圈）三種，距離特性介於 500 公尺~5,000 公尺之間，詳如表 3-1-2 所示。考量本案基地鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等，具大眾運輸便捷性，因此本案零售商業市場將以流動商圈（基地為中心半徑 5,000 公尺）為調查範圍。

表 3-1-2 消費商圈特性一覽表

特性	商圈等級		
	主要商圈	次要商圈	流動商圈
單程時間	10 分鐘為限度 (走路能及的範圍)	10 分鐘為限度 (腳踏車能及的範圍)	10 分鐘為限度 (開車能及的範圍)
距離(半徑)	500 公尺以內	1,500 公尺以內	5,000 公尺以內

經初步調查，本案基地周邊 1.5 公里內約有 2 處傳統市場(國泰傳統市場、永祥市場等)、7 處便利商店(如 7-11、全家、OK 便利商店)，至 5 公里範圍內則約有 1 處傳統市場(鼓山第三市場)、11 處超市(如全聯、家樂福超市等)、12 處便利商店、4 處綜合商品零售及 5 處百貨商場服務，詳如表 3-1-3 及圖 3-1-1 所示，零售商業提供當地就業機會，吸引人口移入，亦提升其周邊地區生活圈機能，進而提高區域消費與休閒機能，帶動商圈蓬勃成長，惟本案基地面積僅約 2,755 m<sup>2</sup>，開發大型百貨商場之規模效益應較為受限，未來仍保留廠商實際彈性開發之需求。

表 3-1-3 本案周邊 5 公里零售商業資訊一覽表

類別	名稱	位置	與基地距離
傳統市場	國泰傳統市場	高雄市鼓山區九如四路725巷5號	0.6 km
	永祥市場	高雄市鼓山區大榮街186巷1弄12號	1.0 km
	鼓山第三市場	高雄市鼓山區九如四路1460巷45號	1.7 km
超市	全聯鼓山新疆店	高雄市鼓山區新疆路91號	1.4 km
	全聯鼓山美術南店	高雄市鼓山區美術南三路231號	1.5 km
	全聯鹽埕壽星店	高雄市鹽埕區七賢三路243號	2.0 km
	全聯高雄自強店	高雄市三民區自強一路245號	2.0 km
	全聯鼓山店	高雄市鼓山區銘傳路61號	2.5 km
	全聯前金中華三店	高雄市前金區中華三路171號	2.6 km
	家樂福超市美術東店	高雄市鼓山區美術東二路175號	2.6 km

類別	名稱	位置	與基地距離
	全聯高雄美明店	高雄市鼓山區美明路116號	2.9 km
	賀康生鮮超市	高雄市鼓山區華榮路16號	3.3 km
	全聯鼓山明倫店	高雄市鼓山區明倫路466號	3.6 km
	全聯鼓山明誠店	高雄市鼓山區明誠三路463號	3.6 km
	家樂福超市左營南屏店	高雄市左營區南屏路369號	4.3 km
超商	7-11銀川門市	高雄市鼓山區鼓山三路8之25號	0.6 km
	OK鼓山清泉店	高雄市鼓山區鼓山三路13之1號	0.7 km
	全家高雄國泰店	高雄市鼓山區九如四路687號	0.7 km
	7-11民強門市	高雄市九如四路706號	0.7 km
	OK鼓山西藏店	高雄市鼓山區西藏街300號	1.3 km
	全家高雄青海店	高雄市鼓山區青海路277-1號	1.3 km
	全家高雄力行店	高雄市三民區力行路154號	1.4 km
	全家高雄新美店	高雄市鼓山區美術南三路203號	1.6 km
	7-11客窘門市	高雄市鹽埕區建國四路312號	1.7 km
	全家高雄鼓山店	高雄市鼓山區鼓山二路43號	1.7 km
	全家高雄內惟店	高雄市鼓山區九如四路1466號	1.8 km
	7-11 建強門市	高雄市三民區建國三路437號	2.0 km
	7-11 市賢門市	高雄市前金區市中一路242號	2.1 km
	全家高雄龍美店	高雄市鼓山區美術館路73號	2.1 km
	全家高雄三鳳店	高雄市前金區中華三路251號	2.2 km
	7-11誠美門市	高雄市鼓山區裕誠路2080號	2.5 km
	7-11太華門市	高雄市前金區成功一路455-1號	2.7 km
	7-11美珍門市	高雄市鼓山區明誠四路23號	2.8 km
	天和鮮物x全家天誠店	高雄市鼓山區裕誠路1900號	2.9 km
綜合 商品 零售	寶雅 高雄美術東店	高雄市鼓山區美術東二路11號	1.5 km
	小北百貨高雄市中店	高雄市三民區建國三路535號	1.7 km
	第八街生活百貨內惟店	高雄市鼓山區九如四路1450號	1.7 km
	小北百貨高雄自立店	高雄市三民區自立一路408號	2.4 km
百貨 商場	義享天地A館	高雄市鼓山區大順一路115號	2.9 km
	大立百貨	高雄市前金區五福三路59號	3.1 km
	大港倉410商場	高雄市鼓山區蓬萊路6-6號	3.2 km
	漢神百貨	高雄市前金區成功一路266-1號	3.4 km
	漢神巨蛋購物廣場	高雄市左營區博愛二路777號	3.6 km

資料來源：本案整理。

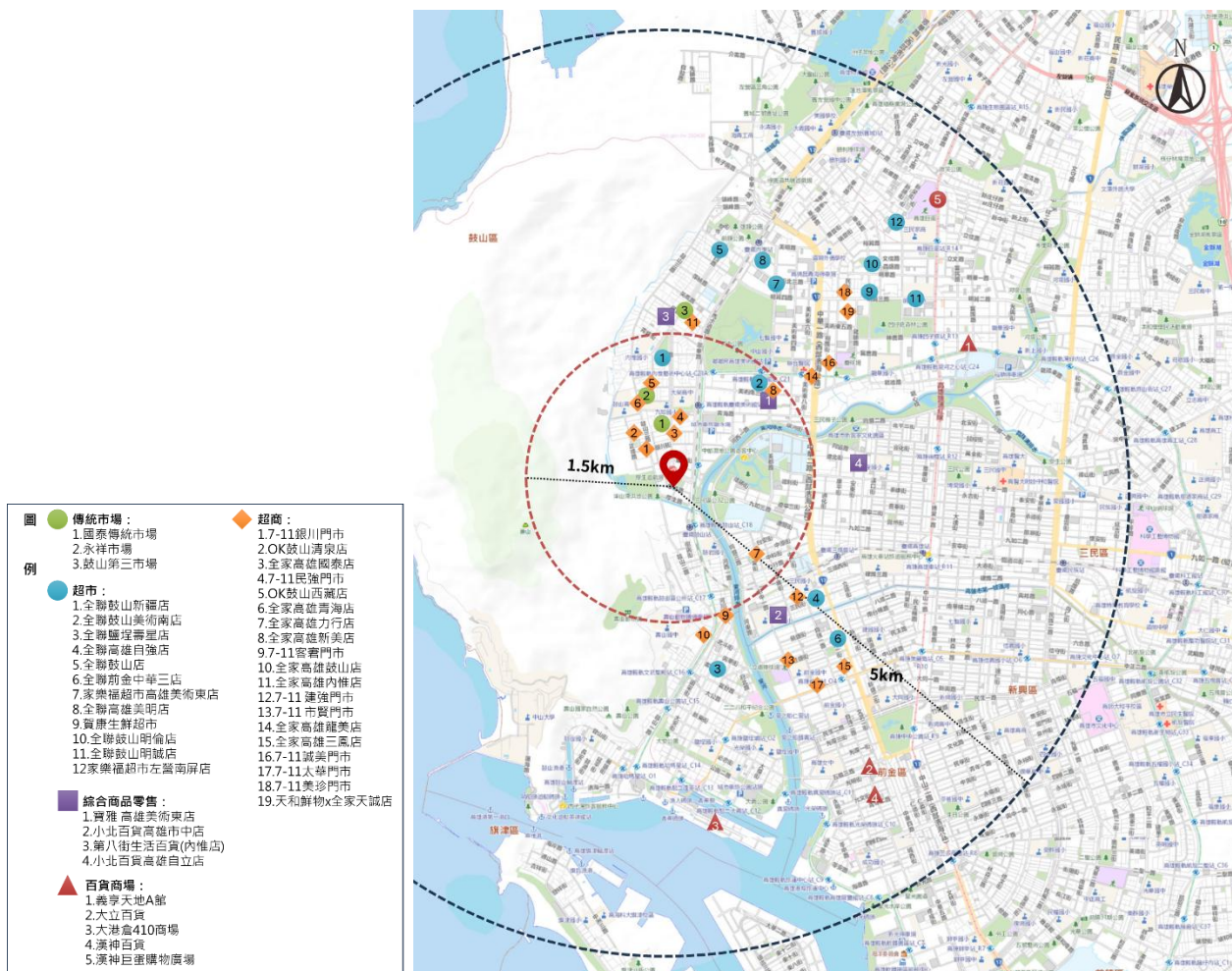
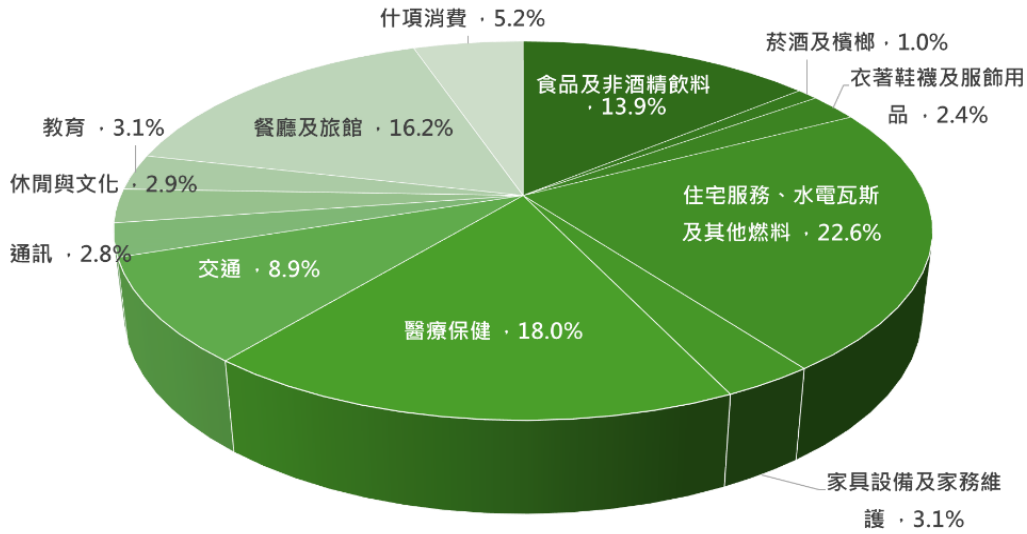


圖 3-1-1 本案周邊 5 公里零售商業位置示意圖

## (二) 市場需求

依據民國 111 年高雄市家庭收支調查報告（截至 113.8，112 年高雄市家庭收支調查報告尚未公布）所示，以「住宅服務、水電瓦斯及其他燃料」所占比率達 22.6%為最高，占家庭消費支出逾五分之一，其次為「醫療保健」占 18%，「食品及非酒精飲料」占 13.9%，位居第三，詳如圖 3-1-2 所示，顯示食品飲料等基本生活所需零售商品，仍是高雄市一般家庭消費的大宗，未來本案規劃複合商業設施應具市場競爭力。



資料來源：1.高雄市政府主計處；2.本案整理。

圖 3-1-2 民國 111 年高雄市市家庭消費支出結構統計圖

另依據上華市場研究調查，民眾在選擇前往百貨商場的原因上，以「距離較近」(46.3%)、「交通方便」(44.8%)所佔的比例較高，顯示對受訪者而言，百貨商場所在的地理位置，是消費者選擇百貨商場的重要考量因素；而前往百貨商場主要消費項目以「餐飲」(47.8%)、「服飾類」(46.3%)所佔比例較高；其次則依序即為「看電影」(38.8%)，詳如圖 3-1-3 所示。

綜合前述，本案鄰近高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等，初步具備交通方便之優勢，本案未來如有商業機能的開發需求，可以透過市場調查進一步瞭解民眾消費需求，例如：設置餐飲、服飾類等零售生活機能，以滿足民眾休閒購物的多元性需求。

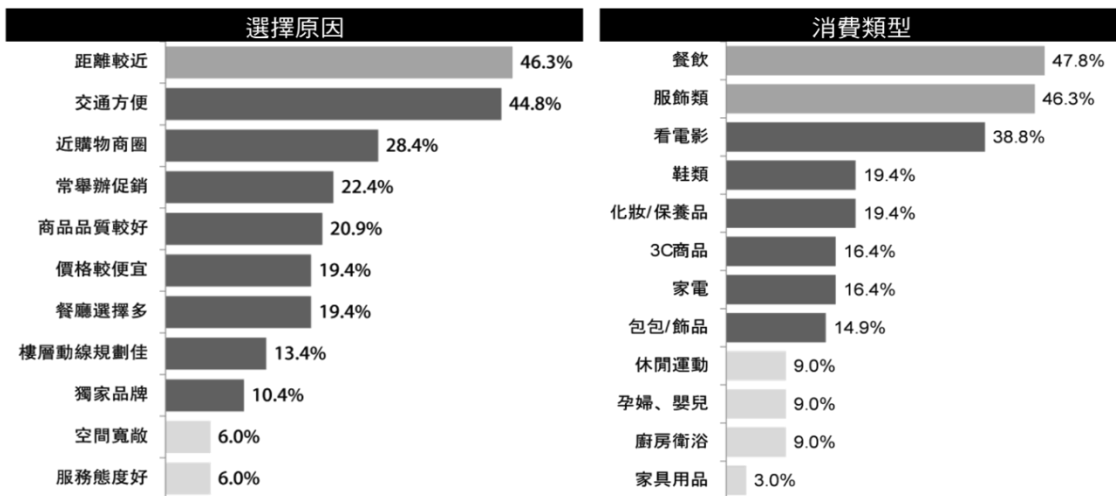


圖 3-1-3 民眾前往百貨商場需求統計圖

## 二、觀光住宿市場

目前高雄住宿市場需求略高於供給，惟隨疫情造成國人無法出國旅遊，促使國人旅遊能量逐漸轉向國內旅遊市場，加上政府推出觀光振興方案帶動國內觀光產業復甦及各景點觀光熱潮，可預期未來觀光遊憩人數將逐步回穩，長期觀光住宿市場應具發展潛力。

另本案鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等，惟周邊暫無旅宿服務機能，在民眾對住宿品質要求日漸增加趨勢下，未來休憩住宿除了量的提升外，應更注重提升優質住宿服務及品質，並創造差異化創造市場區隔，應仍具發展潛力及競爭力，惟未來仍保留廠商實際彈性開發之需求。

### (一) 市場供給

依據交通部觀光署旅宿業統計，民國 112 年高雄市觀光旅館（包含國際觀光旅館及一般觀光旅館）共 11 家，一般旅館共 374 家，提供 20,042 間房間數，高雄市合法民宿共 147 家，提供 589 間房間數。高雄市於民國 108 年至民國 112 年觀光旅館之平均住用率約 48.42%；一般旅館之平均住用率約 42.73%；民宿之平均住用率約 23.79%。

表 3-1-4 民國 108 年至民國 112 年高雄市旅宿統計表

年度	觀光旅館			一般旅館			民宿		
	家數 (家)	客房 住用數	住宿率 (%)	家數 (家)	客房 住用數	住宿率 (%)	家數 (家)	客房 住用數	住宿率 (%)
108 年	11	862,368	68.52	384	3,791,100	52.79	101	18,678	18.02
109 年	11	477,089	41.39	392	2,802,171	39.02	115	30,502	21.91
110 年	11	469,195	32.60	381	2,555,073	35.48	127	26,158	17.84
111 年	11	646,416	44.85	376	1,318,022	37.32	135	44,502	28.69
112 年	11	706,315	54.76	374	3,421,419	49.03	147	57,406	32.51

註：客房住用率，係指當年每日房間住用數之加總。住宿率，客房住用數／總出租客房數×100%。  
資料來源：交通部觀光署。

## (二) 市場需求

根據臺灣旅宿網統計資料，於民國 113 年 8 月高雄市一般旅館共計 362 家，提供 19,293 間房間數。

### 1. 國人及國外旅客至高雄旅遊住宿需求

國人及國外來臺旅遊市場需求預估，高雄每日平均需求客房數總計約為 21,444 間（國內 3,555 間+國外 17,889 間=21,444 間），說明如下：

#### (1) 國內國人旅客至高雄旅遊需求

依據交通部觀光署民國 112 年臺灣旅遊狀況調查報告，國人國內旅遊總旅次 206,747,000 旅次，國人旅遊天數平均為 1.45 天，到訪高雄平均比例 5.84%，住宿於旅館之比例為 14.8%，再依民國 112 年高雄市旅館業營運統計資料，平均每房住用人數約為 1.99 人，預估國人遊客至高雄旅遊平均需求客房數約為 3,555 間。

$$R = 206,747,000 \text{ 旅次} \times 1.45 \text{ 天} \times 5.82\% \times 14.8\% \div 1.99 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \div 3,555 \text{ 間/日}$$

R：國人遊客至高雄旅遊平均需求之客房數

#### (2) 國外來臺旅客至高雄旅遊需求

因應新型冠狀病毒肺炎 (Coronavirus Disease 2019，COVID-19，嚴重特殊傳染性肺炎) 疫情(以下簡稱疫情) 全球大流行，我國中央流行疫情指揮中心(Central Epidemic Command Center，以下簡稱 CECC) 於民國 109 年 3 月 18 日宣布，自民國 109 年 3 月 19 日零時起，限制所有非本國籍入境，事前申請核准者才予放行，且所有入境者入境後都需進行居家檢疫 14 天。交通部觀光署配合 CECC 對國際疫情發展研判及邊境風險管制等防疫措施，自民國 109 年 3 月 19 日零時起，請旅行業暫停組團赴國外旅遊及接待來臺觀光團體入境。依據交通部觀光署民國 112 年「來臺旅客消費及動向調查報告」，112 年全年旅客達 648 萬 6,951 人次，僅恢復至疫情前(民國 108 年) 的 54.68%。

故初步以交通部觀光署民國 108 年「來臺旅客消費及動向調查報告」，來臺旅客人次 11,864,105 人次，來臺旅客平均停留夜數 6.20 夜，前往高雄旅遊之比例為 22.4%，住宿於一般旅館之比例為 78.89%，再依民國 112 年高雄市旅館業營運統計資料，平均每房住用人數約為 1.99 人，預估國外來臺遊客至高雄旅遊平均需求客房數約為 17,889 間。

$$R' = 11,864,105 \text{ 人次} \times 6.20 \text{ 夜} \times 22.4\% \times 78.86\% \div 1.99 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \doteq 17,889 \text{ 間/日}$$

R'：來臺遊客至高雄旅遊平均每日需求之客房數

## **2.高雄旅宿目前預估需求量 21,444 間略高於一般旅館供給 19,293 間，未來仍保留廠商實際彈性開發之需求**

高雄市一般旅館共計 362 家，提供 19,293 間房間數低於預估每日需求客房數約 21,444 間。

本案周邊 1 公里範圍暫無旅館、民宿等旅宿服務機能，惟本案鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等，在民眾對住宿品質要求日漸增加趨勢下，未來休憩住宿除了量的提升外，應更注重提升優質住宿服務及品質，並創造差異化創造市場區隔，應仍具發展潛力及競爭力，惟未來仍保留廠商實際彈性開發之需求。

### 三、商業辦公市場

高雄市配合中央推動南部高科技 S 廊帶政策，同時展開亞灣 2.0 計畫，吸引多家國內外大廠陸續將進駐高雄，加上科學園區、產業園區推動，預估 5 年內，廠商陸續設廠進駐，可望增加約 10 萬個就業機會，目前新佈局商辦空間已達約 20 萬坪，惟考量因應疫情及產業結構轉變影響，本案可提供部分複合式功能商辦空間為宜。

#### (一) 市場供給

依據第一太平戴維斯不動產投資研究報告顯示，民國 112 年隨著景氣動向逐步明朗，第 4 季商用不動產市場動能回溫，單季交易金額為 456 億元，季增率與年增率分別為 61%與 122%；合計全年大型商用不動產交易金額達 1,393 億元，交易量能維持在一定水準之上。全年度不動產交易類型方面，辦公室交易最為熱絡，並連續兩年位居交易類別榜首，總金額達 365 億元，占比達 26%，詳如圖 3-1-4 所示；從購置目的來看，投資比重達 7 成，專業投資機構以及個人投資人取代保險業者，積極布局臺北市的辦公市場，特別偏愛傳統核心地區，產權相對單純且土地含金量高的辦公大樓。

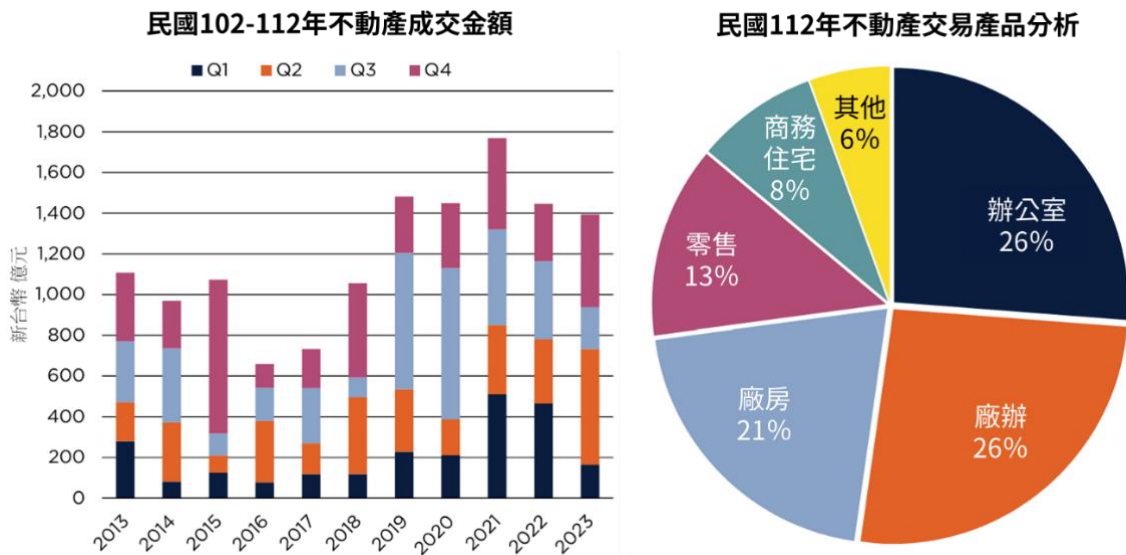


圖 3-1-4 民國 112 年商業不動產交易現況示意圖



圖 3-1-5 高雄市商辦空間分布示意圖

根據 112.8.21 地產天下報導，目前高雄市配合中央推動南部高科技 S 廊帶政策，同時也展開亞灣 2.0 計畫，吸引多家國內外大廠陸續將進駐高雄，加上科學園區、產業園區推動，預估 5 年內，廠商陸續設廠進駐，可望增加約 10 萬個就業機會，在高科技帶動產業轉型下，A 級商辦大樓的開發前景將更顯魅力，同時若能兼備耐震標章、綠建築標章、智慧建築標章與能效標章等的 A 辦，應會是未來規劃新趨勢。

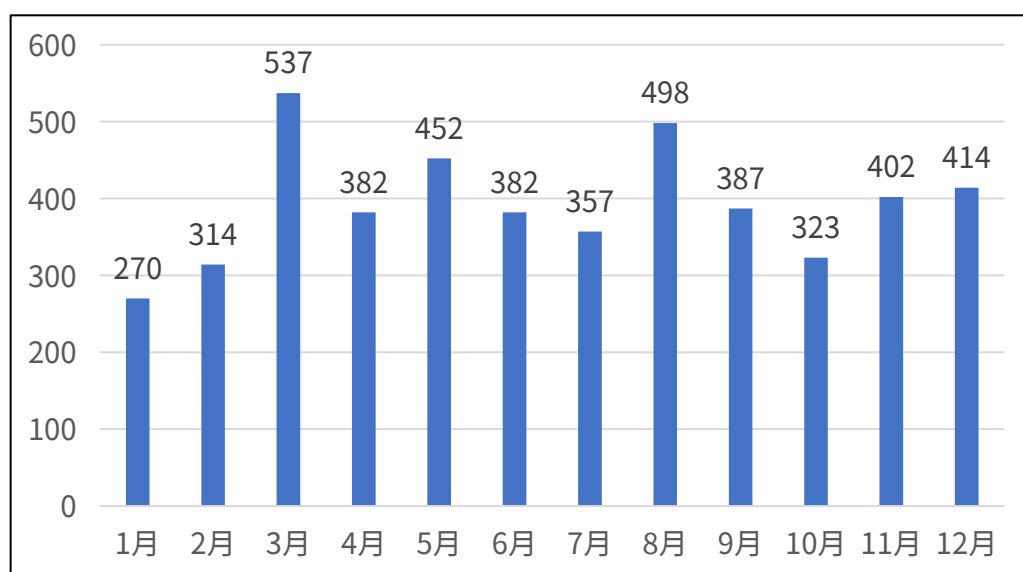
目前高雄市亞灣特貿三公辦都更案，三家得標團隊規劃的辦公室產品，總樓地板面積約達 10~15 萬坪，鎖定企業營運總部、跨國企業據點、高科技業辦公室等；北高雄左營高鐵站區將於 9 月招商的「左營高鐵科技之心」公辦都更案，預計投資規模高達 160 億元，其中規劃的 A 級商辦總樓地板面積逾 5 萬坪，市府期盼比照聯發科、宏匯公司分別得標高鐵新竹站區地上權大筆基地，陸續投入開發商辦大樓的模式，日後並透過園區東路 3 分鐘快速連結台積電所在地的高雄第三科學園區(楠梓園區)，引領成為北高雄商業新核心。

富住通商用不動產董事長莊明昇指出，高雄要發展 A 級商辦，應該朝向主題性與複合機能，如台北南港、內湖的商辦，整合辦公室、餐廳、會議或小型生活賣場等，應利於吸引更多高科技公司前來高雄設點。

綜上，受惠於南部科技 S 廊帶、以及亞灣 5G AIoT 產業發威，吸引許多中大型企業進駐，高雄商辦的需求快速轉強，未來將有愈來愈多的新商辦推出，且規劃上多鎖定 A 級商辦開發，預計將可達 45.5 萬坪之供給量，詳如圖 3-1-5 示。

## (二) 市場需求

依經濟部商業司統計資料顯示，民國 112 年高雄市公司登記平均每月新設立 393 家，顯示逐年小幅度增加，對辦公空間仍有需求潛能，詳如圖 3-1-6 所示。在目前南部科技 S 廊帶、以及亞灣 5G AIoT 產業聚集效應下，A 級商辦供給在未來 5 年間，將新增約 31 萬坪之供給量，競爭激烈。惟因應後疫情時代的來臨，企業工作環境與模式改變，對商辦需求及實體空間設計趨向更彈性、靈活，依高力國際「新世代辦公型態報告」研究指出，20~30 歲上班族群最能接受混合型辦公模式，以線上會議、個人辦公室的作法將會取代的群體辦公，使企業重新規劃商辦空間，不在單一固定辦公空間，而趨向多功能共享辦公室，且開發效益佳。



資料來源：1.經濟部商業司統計資料；2.本團隊整理。

圖 3-1-6 民國 112 年高雄新設立公司家數統計圖

## 四、運動休閒市場

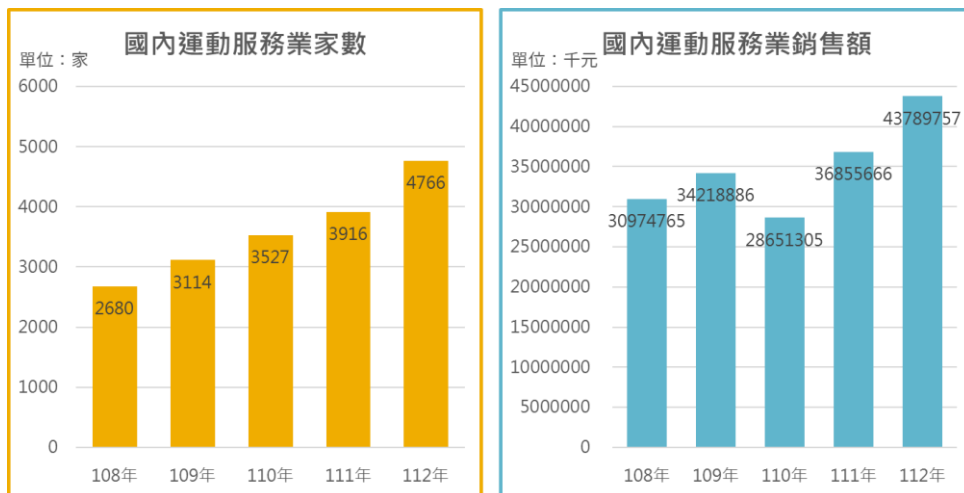
隨著國人健康意識抬頭，運動風氣盛行，近年運動參與率逐漸提高，運動場所也隨之逐年增加，本案未來開發可考量結合高雄師範大學等相關運動學系提供專業指導、增加學生工讀機會，並滿足周邊鄰里運動健身需求。

### (一) 市場供給

近年來政府積極推廣運動服務業發展計畫，健全運動服務核心產業的環境。除此之外，為持續促進國人運動風氣，政府致力於推動全民運動相關政策，如「運動 i 臺灣」、「學生觀賞運動補助」、鼓勵女性加入運動的行列等，藉此提升全民參與運動的興趣，進而擴大運動市場的需求。

另根據財政部統計資料顯示，我國整體運動服務業之家數，從民國 108 年的 2,680 家成長至民國 112 年的 4,766 家，大幅成長 77.8%。整體而言，在國人運動風氣的盛行下，近五年來運動服務業之家數呈現逐年成長趨勢，詳如圖 3-1-7 所示。

此外，在運動服務業總體營收方面，近年來亦呈現成長趨勢，由民國 108 年的 309.75 億元成長至民國 111 年的 368.56 億元，雖民國 110 年 5 月至 7 月期間全國疫情升級至第三級警戒，運動場館封館及多數體育活動被迫延期或中止，衝擊運動服務業，使民國 110 年銷售額減少至 286.51 億元，然而國內疫情控制穩定，民國 112 年銷售額已回穩成長至 437.59 億元，詳如圖 3-1-7 所示。



資料來源：1.財政部營利事業統計資料；2.本案整理。

圖 3-1-7 國內運動服務業家數及銷售額統計圖

## (二) 市場需求

依據教育部體育署之民國 112 年運動現況調查報告書，高雄市運動人口比例為 85.9%，高於全國平均 82.6%且排名全國第三，就規律運動人口趨勢來看，高雄市規律運動比例達 37%，高於全國平均 35%；另於運動習慣特性方面，高雄市民每週平均運動次數約 3.69，高於全國平均 3.64 次；每次運動時間 59.59 分鐘，顯示高雄市民逐漸養成運動習慣，將運動融為生活中相當重要之一環，詳見表 3-1-5 所示。

另就高雄市各年齡層運動表現而言，各年齡族群運動人口比例皆高於七成五以上，其維持規律運動之表現甚佳，足見高雄市運動民眾無侷限特定年齡層，運動體育發展已朝向全齡化趨勢。

表 3-1-5 高雄市各年齡層與全國平均運動現況綜整表

年齡區間	運動人口比例(%)	規律運動人口比例(%)	每週平均運動次數(次)	每次運動時間(分鐘)
13-17 歲	88.9	42.5	3.35	64.44
18-24 歲	88.3	34.2	2.95	69.62
25-29 歲	88.3	15.9	2.40	71.07
30-34 歲	79.3	27.3	2.76	63.38
35-39 歲	86.1	24.8	2.57	60.71
40-44 歲	77.5	20.0	2.76	48.51
45-49 歲	87.0	27.7	2.92	62.60
50-54 歲	79.9	24.2	3.59	48.65
55-59 歲	92.3	37.8	3.87	53.6
60-64 歲	86.8	59.0	4.54	60.17
65-69 歲	89.6	67.7	5.36	60.20
70 歲以上	87.2	55.3	5.58	57.12
<b>總計</b>	<b>85.9</b>	<b>37.0</b>	<b>3.69</b>	<b>59.59</b>
<b>全國平均</b>	<b>82.6</b>	<b>35.0</b>	<b>3.64</b>	<b>59.63</b>

資料來源：1.教育部體育署，民國 112 年運動現況調查報告；2.本案整理。

在最常從事的運動種類方面，高雄市民眾最常從事之前三大運動種類分別為戶外活動約 80.7%、球類運動 22.0%及室內運動 15.7%，其中室內運動的年齡區間主要落在 30-39 歲、球類運動年齡區間主要介於 13-49 歲、武藝/伸展/舞蹈主要落在高齡區間 55 歲以上，詳如表 3-1-6 所示，爰此，本案若設置運動設施可提供地方民眾全齡健康休閒需求之潛力。

表 3-1-6 高雄市民眾平常從事運動類型統計表

年齡區間	戶外活動	球類運動	室內運動	武藝/伸展/舞蹈	水域活動
13-17 歲	66.7	70.9	13.5	10.4	9.3
18-24 歲	64.7	51.5	21.7	11.7	4.6
25-29 歲	72.7	35.9	15.7	9.4	9.4
30-34 歲	63.4	25.9	40.3	16.6	6.4
35-39 歲	86.7	26.0	22.8	6.7	1.7
40-44 歲	84.4	29.8	16.0	7.4	7.7
45-49 歲	80.5	21.4	15.4	10.3	12.2
50-54 歲	87.4	8.6	15.7	15.6	1.5
55-59 歲	84.7	9.2	13.7	20.9	1.2
60-64 歲	87.1	5.4	10.9	16.1	1.4
65-69 歲	87.9	1.9	9.9	26.2	1.6
70 歲以上	88.6	3.1	5.4	24.1	0.6
<b>總計</b>	<b>80.7</b>	<b>22.0</b>	<b>15.7</b>	<b>15.2</b>	<b>4.5</b>

資料來源：1.教育部體育署，民國 112 年運動現況調查；2.本案整理。

## 第二節 市場供需預測分析

### 一、設施需求量推估

依據上華市場研究調查，民眾在選擇前往百貨商場的原因上，以「距離較近」(46.3%)、「交通方便」(44.8%)所佔的比例較高，顯示對受訪者而言，百貨商場所在的地理位置，是消費者選擇百貨商場的重要考量因素。未來本案開發後，期藉由區位及地利之便，滿足鼓山在地及高雄市消費需求，並吸引臺鐵鼓山車站及高雄輕軌等大眾運輸進出遊客為輔。

#### (一) 基本消費客源：高雄市及鼓山在地民眾 (詳如表 3-2-1 所示)

依高雄市政府民政局民國 113 年 11 月人口統計資料，高雄市總計人口數為 2,731,891 人，0~14 歲人口為 300,447 人 (佔總人口數約 11.00%)；15~64 歲人口為 1,888,686 人 (佔總人口數約 69.13%)；65 歲以上人口為 542,758 人 (佔總人口數約 19.87%)，未來複合商業之預計可服務基地周邊 1.5 公里 3.3 萬人、鼓山區在地 14.1 萬人、基地周邊 5 公里 (鼓山區、三民區、新興區、前金區、鹽埕區、旗津區) 59.6 萬人以及高雄市 273.2 萬人等潛在客群，顯示未來規劃複合商業應具潛在市場需求。

表 3-2-1 高雄市民國 113 年 11 月人口統計表

區域名	戶數 (戶)	人口數 (人)	男 (人)	女 (人)
鹽埕區	10,919	22,305	10,923	11,382
<b>鼓山區</b>	<b>62,702</b>	<b>141,180</b>	<b>67,120</b>	<b>74,060</b>
左營區	85,738	197,692	93,708	103,984
楠梓區	82,067	194,313	94,577	99,736
三民區	144,637	330,420	157,834	172,586
新興區	24,104	49,580	23,559	26,021
前金區	14,219	27,153	12,666	14,487
苓雅區	75,558	163,370	77,320	86,050
前鎮區	80,635	178,396	86,866	91,530
旗津區	10,627	25,655	13,108	12,547
小港區	70,913	154,476	75,902	78,574
鳳山區	150,588	355,320	172,296	183,024
林園區	27,813	67,939	33,950	33,989
大寮區	45,896	112,176	56,781	55,395
大樹區	14,494	40,169	20,441	19,728

區域名	戶數 (戶)	人口數 (人)	男 (人)	女 (人)
大社區	13,945	33,733	17,059	16,674
仁武區	42,154	98,834	49,537	49,297
鳥松區	20,043	44,285	22,100	22,185
岡山區	36,840	95,194	46,824	48,370
橋頭區	18,220	42,566	21,231	21,335
燕巢區	11,162	28,578	14,918	13,660
田寮區	2,981	6,315	3,494	2,821
阿蓮區	9,628	27,150	13,623	13,527
路竹區	17,675	49,767	25,190	24,577
湖內區	11,655	29,416	14,921	14,495
茄萣區	10,765	28,989	14,781	14,208
永安區	5,866	13,841	6,870	6,971
彌陀區	6,908	18,092	9,186	8,906
梓官區	13,542	34,804	17,799	17,005
旗山區	13,909	33,855	17,297	16,558
美濃區	15,451	36,550	19,236	17,314
六龜區	5,376	11,526	6,197	5,329
甲仙區	2,280	5,422	2,856	2,566
杉林區	4,759	10,721	5,866	4,855
內門區	5,145	12,900	6,953	5,947
茂林區	629	1,876	922	954
桃源區	1,400	4,200	2,183	2,017
那瑪夏區	895	3,133	1,605	1,528
高雄市總計	1,172,138	2,731,891	1,337,699	1,394,192

資料來源：1.高雄市政府民政局；2.本案整理。

表 3-2-2 基地周邊 1.5 公里範圍人口統計表

行政區	里別	鄰數	戶數	人口(男)	人口(女)	總人口
鼓山區	光榮里	31	1,550	1,897	1,827	3,724
	忠正里	31	1,673	1,843	2,044	3,887
	正德里	15	884	1,063	1,045	2,108
	平和里	26	1,523	1,765	1,917	3,682
	民強里	30	1,097	1,312	1,341	2,653
	厚生里	15	1,425	1,618	1,632	3,250
	鼓岩里	16	529	569	604	1,173
	樹德里	9	458	581	578	1,159
	寶樹里	10	1,286	1,181	806	1,987
	興宗里	15	603	646	622	1,268
	河邊里	15	511	560	554	1,114
	綠川里	18	622	728	675	1,403
三民區	力行里	13	455	1,072	557	515
	千秋里	16	943	2,003	985	1,018
	川東里	12	547	1,237	631	606

行政區	里別	鄰數	戶數	人口(男)	人口(女)	總人口
	裕民里	10	602	1,425	705	720
	德西里	11	1,525	2,565	1,181	1,384
	豐裕里	23	1,062	2,453	1,198	1,255
	合計	316	17,295	24,518	18,902	32,906

資料來源：1.高雄市政府民政局；2.本案整理。

## (二) 潛在消費客源：臺鐵鼓山車站及高雄輕軌等大眾運輸遊客

### 1. 臺鐵鼓山車站大眾運輸進出遊客

依據臺灣鐵路統計年報，臺鐵鼓山車站地下化站體自民國 107 年 10 月 14 日通車，旅客上下車人次逐年攀升，且民國 112 年臺鐵鼓山站全年上車人次 164,690 人次、下車人次 168,316 人次，總計 333,006 人次，民國 112 年平均每月上下車約達 2.8 萬人次，應可為本案潛在消費客源，詳如表 3-2-2 所示。

表 3-2-3 臺鐵鼓山車站上下車人次統計表

年	上車	下車	上下車
107	12,649	13,712	26,361
108	71,011	74,830	145,841
109	72,636	75,452	148,088
110	72,889	72,756	145,645
111	107,272	106,536	213,808
112	164,690	168,316	333,006

資料來源：1.臺灣鐵路統計 107 年~112 年年報；2.本案整理。

### 2. 輕軌大眾運輸進出遊客

高雄輕軌系統歷經十年建設，終於民國 113 年 1 月份正式成圓營運，全線通車後共計 22.1 公里，服務範圍增為 38 站。根據高雄捷運公司 113.7 統計，民國 113 年上半年高雄輕軌總計服務 658 萬人次，相較民國 112 年上半年 375 萬人次，增加約 75%，顯見輕軌除提供既有通勤、觀光運輸服務外，也提供更多就學及就醫民眾交通服務選項，提升民眾善加使用大眾運輸的習慣。

而高雄輕軌於 113 年元旦起成圓試營運啟航，並自 2 月 26 日起正式收費，收費營運後(113 年 3 月至 4 月期間)C18 鼓山站旅運月均量約 10,017 人次 (日均量約 328 人次)、C19 馬卡道站旅運月均量約 4,783 人次 (日均量約 157 人次)，將為本案潛在消費客源之一。

## 二、設施規模預測

本案基地面積為 2,755.23 平方公尺，位處「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」範圍內之停車場用地（停 3）。依據「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」第三次通盤檢討案之土地使用分區管制要點，停車場用地應依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制，作平面使用建蔽率 10%、容積率 20%；作立體使用建蔽率 80%、容積率 960%。本案停 3 用地立體使用可開發量體綜整詳如表 3-2-3 所示，有關開發項目及空間規劃，詳見本章第五節市場定位及策略說明。

表 3-2-4 本案停 3 用地立體使用開發量體綜整表

項目	內容
建蔽率	80%
容積率	960%
建築面積上限	約 2,204.18 平方公尺
容積樓地板面積上限	約 26,450.21 平方公尺

資料來源：本案整理。

本案屬停車場用地得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，申請作立體多目標使用，得作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施使用，詳如表 3-2-4 所示，其餘相關法令規範，詳見第五章法律可行性分析說明。

表 3-2-5 停車場用地立體多目標使用規定一覽表

使用項目		准許條件	本案檢討
一、公共使用	醫療衛生設施	1.作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2.應設專用出入口、樓梯及通道。	○ 應符合規定 1. 本案北臨九如四路路寬約 50 公尺(> 12 公尺)。 2. 本案規劃設專用出入口、樓梯及通道。
	社區通信設施		
	社區安全設施		

使用項目		准許條件	本案檢討
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。	3.高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項（電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施）、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，得不超過總容積樓地板面積二分之一。 5.作第三項、第四項、第九項使用時其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。	3.本案規劃九層樓（>六層）之立體停車場。 4.本案方案一多目標使用容積樓地板面積未超過總容積樓地板面積三分之一。 5.本案規劃停車空間符合建築技術規則所定標準之二倍。
公務機關辦公室	以各級政府機關、各級民意機關為限。		
社會教育文化機構	以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、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。		
其他公共使用	社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心。		
二、加油（氣）站			
三、餐飲服務			
四、商場、超級市場、攤販集中場			
五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站			
六、配電場所、變電所及其必要機電設施			
七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場			

使用項目	准許條件	本案檢討
八、休閒運動設施	9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10.作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	
九、旅館		
十、天然氣整壓站及遮斷設施		
十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施		
十二、地下興建資源回收站		
十三、自行車、機車租賃業		

資料來源：1 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法；2.本案整理。

## 第三節 市場競爭力分析

### 一、競爭對手界定

#### (一) 高雄市鼓山區內惟段九小段 55 地號市場用地

本案南側臨接市 55 市場用地，面積約 4,042.28 平方公尺，現況作為高雄市政府環境保護局之鼓山區清潔隊車輛停車場使用。與本案同樣須辦理土污整治作業，已獲環境部環境管理署同意補助，預計 114 年啟動土污整治作業。主辦機關原擬採 BOT 方式引入民間投資興建營運複合式之綜合零售商場，嗣經首長裁示，維持原鼓山區清潔隊車輛停車場使用，不再辦理促參 BOT 招商作業，未來與本案基地發展商業已無潛在競合關係。

#### (二) 高雄市相關停車場 BOT 案

高雄市政府為發揮公有土地使用最大效益，陸續推動的立體停車場兼商業開發案，包括高雄市凹子底地區停 5 用地，由一功營造取得 BOT 經營權，規劃金融服務辦公空間、衛生醫療設施、餐飲服務、商場、休閒運動設施、旅館等服務項目，已於 113 年 6 月啟用營運。

此外，高雄市凹子底地區停 35 用地亦已與聯上集團簽約，初步規劃有市府辦公空間(含公設 575 坪；附屬事業為本府辦公空間(鼓山戶政第二事務所、交通警察大隊、微型圖書館)、商場、餐廳、一般事務所等。故高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案及停 35 用地 BOT 案，可能與本案具潛在競合關係，相關內容詳如表 3-3-1 所示。

表 3-3-1 本案高雄市相關停車場 BOT 案比較表

名稱	高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案	高雄市凹子底地區停 35 用地 BOT 案
開發示意圖		
案件位置	高雄市左營區	高雄市鼓山區
開發商	艾傑國際開發股份有限公司 (一功營造股份有限公司)	都會生活開發股份有限公司 (聯上集團)
投資金額	約 4 億元	23 億元以上
許可年期	50 年	50 年
基地面積	1,231.64 m <sup>2</sup>	8,375.82 m <sup>2</sup>
開發強度	建蔽率 80%，容積率 960%	建蔽率 80%，容積率 960%
建築規劃	地下 1 樓、地上 10 樓	地下 4 樓、地上 8 樓
本業規劃	82 格小型車位 78 格機車位 24 格自行車位	600 格小型車位 1100 格機車位 40 格自行車位
附屬事業規劃	金融服務辦公空間、衛生醫療設施、餐飲服務、商場、休閒運動設施、旅館等	市府辦公空間(含公設 575 坪；附屬事業為本府辦公空間(鼓山戶政第二事務所、交通警察大隊、微型圖書館)、商場、餐廳、一般事務所
權利金	開發權利金+營運權利金(固定+變動)	營運權利金(固定+變動)
啟用時間	113 年 6 月	預計 115 年
距離本案	約 4.3 公里	約 3.2 公里

資料來源：本案整理。

### 1. 高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案

高雄市凹子底地區停 5 用地位於孟子路及文強路交叉路口(捷運生態園區站 1 號出口旁)，建築規劃為地下 1 層、地上 10 層的複合式立體停車場，增加當地公共停車供給、創造就業機會、帶動區域經濟發展，並預計為政府帶來土地租金、權利金及相關稅收約 4.2 億元的收入。

## 2. 高雄市凹子底地區停 35 用地 BOT 案

高雄市凹子底地區停 35 用地位於南屏路及神農路交叉路口（鄰近捷運凹子底站），建築規劃為地下 4 層、地上 8 層的複合式立體停車場，增加當地公共停車供給，以及增加戶政事務所、交通警察大隊等機關辦公場所、創造就業機會、帶動區域經濟發展，並預計為政府帶來土地租金、權利金及相關稅收約 47.8 億元的收入。

### （三）本案周邊 500 公尺範圍內之路外停車場

參酌交通部「建築物交通影響評估準則」第 4 條規定略以建築物交通影響評估之評估範圍，為基地最外圍往外 500 公尺平行線所圍成之區域。以及 10 分鐘內之步行距離（行人步行速度 3 公里/時推算，即約 500 公尺之距離）等依據，並基於停車便利性考量，以基地為中心半徑 500 公尺範圍內之路外停車場為停車服務潛在競合對象，包含九陽鼓山三路停車場、城市車旅鼓山二路西側停車場、城市車旅鼓山二路東側停車場、宜舍鼓山站停車場及亞洲電腦龍水停車場等平面停車場，合計提供 586 格小型車位、526 格機車位。有關停車場位置、停車位數、收費方式及供需現況詳如第一章第四節說明。

## 二、競爭影響分析

### （一）與毗鄰九小段 55 地號市場用地應已無潛在競合關係

本案基地毗鄰九小段 55 地號市場用地，主辦機關原擬採 BOT 方式引入民間投資興建營運複合式之綜合零售商場，俟經首長裁示，維持原鼓山區清潔隊車輛停車場使用，不再辦理促參 BOT 招商作業，未來與本案基地發展商業已無潛在競合關係。

### （二）與高雄市相關停車場用地 BOT 案距離較遠，無顯著影響

本案臚列高雄市相關停車場 BOT 案主要坐落於凹子底地區，相距本案基地約 3.2 公里，雖無顯著競爭關係，惟與本案開發性質相近，後續開發停車場複合式公共建設，除政策需求停車服務與公共托育外，建議引入複合商業應強化行銷策略，並塑造市場區隔。

### **(三) 本案屬立體停車場結合複合商業，與平面停車場具差異化**

停車場不只是停車場，立體停車場多目標開發已為趨勢。本案依政策需求擬興建停車場複合式公共建設，除了提供停車服務及至少 100 坪之公共托育空間外，為有效提升土地開發效益，提高公共建設使用率及服務品質；並考量本案用地興辦公共建設及附屬設施後尚有餘裕空間，期併同開發經營附屬事業以發揮土地使用最大效益，得容許民間機構立體多目標使用，例如結合複合商業等，提升經營競爭力。

基此，在本案多角化經營下，後續停車服務對象除當地居民外，亦包含公共托育與複合商業衍生停車需求等，與周邊平面停車場應有所區隔。

### 三、STP 市場定位

STP 理論基礎在於選擇確定目標消費者，也可稱市場定位理論，STP 分析大約可分為三個步驟，即首先進行市場區隔 (Market Segmentation)，再者選擇個案所希望滿足的目標市場 (Market Targeting)，最後依據目標市場而規劃出最適合的產品定位 (Product Positioning)。本案以 STP 分析架構進行本案之市場區隔，選擇適當的目標市場，同時依目標市場特性，確定本案設施規劃方向與定位。

#### (一) 市場區隔 (Segment)

##### 1. 政策目標

高雄市政府為活化利用公有土地，提供良好停車空間，本案後續擬採 BOT 方式引入民間機構投資開發，並配合都市計畫公共設施多目標使用，另依市府政策擬提供至少 100 坪之公共托育機構空間，期提高公共停車空間，滿足地方生活需求。

##### 2. 市場目標

續上，考量本案基地規模有限且需投資開發公共托育機構空間較具公益性，未來開發除執行機關政策需求外，得朝多本業或容許開發附屬事業方式，增進公共服務品質及提昇整體財務可行性。後續得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地容許使用項目規定立體多目標使用，例如複合商業（如複合商場、零售店鋪、餐廳美饌等）及多元休憩（如運動休閒、青創辦公等）等。

#### (二) 目標客群 (Target)

本案主要客群應包含鼓山地區在地民眾。另考量本案鄰近臺鐵鼓山站、輕軌鼓山站及馬卡道站之便利區位，大眾運輸可及性高，故本案目標客群應不僅限於鼓山地區居民，亦包含臺鐵鼓山車站及高雄輕軌等大眾運輸遊客。本案續得藉由產品市場區隔，或透過多目標結合多元服務機能，增加本案營運項目，擴增本案服務客源至高雄市民或外地旅客，以增加本案市場競爭力。

### (三) 產品定位 (Position)

考量本案基地位處於內惟與中都生活圈旁，周邊多為已開發住宅社區，惟當地較缺乏腹地新設新型態商業設施，故建議本案亦得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地容許使用項目規定，導入複合商業等設施，增進內惟中都生活圈消費機能，並作為市民及遊客前往周邊景點之休憩場域。

後續民間機構亦得依其營運需求，考量導入運動休閒或青創辦公等多元休憩機能，聚集消費人潮，促進地方繁榮。並可與鼓山地區在地文化場域結合，如舉辦主題性活動、推出聯名限量商品、停車特約服務等，推廣鼓山獨特人文色彩，打造複合式優質生活場域。

另依本案基地開發規模、市場可行性分析、潛在廠商意見回饋及相關案例，民間機構開發經營商業及休閒等多元設施，可參考新北市樹林秀泰生活館、臺中市太子置地廣場或全聯旗艦店等複合式中小商場營運模式，整合超級市場、健康輕食、流行時尚、居家生活及主題餐廳等機能，滿足地方一次購足 (one stop shopping) 與整日購物 (all day shopping) 需求等。

本案未來商業使用除可打造為提供社區居民日常採買之處所 (例如超市或超商等)，並可結合複合商業、健康休閒、餐飲美饌等多元機能，不僅滿足周邊區域居民購物休憩，搭配品牌行銷及外部串聯策略，亦可望擴增高雄市民及外地民眾造訪。



新北市樹林秀泰生活館



臺中市太子置地廣場



全聯旗艦店

## 第四節 投資意願調查

### 一、潛在投資者類型及對象

#### (一) 廠商評估條件

本案停 3 用地為促進土地有效整合利用，擬採 BOT 方式委外，希冀藉由潛在投資者（以下簡稱「廠商」）之專業能力與經營經驗，引進停車服務、公共托育、複合商業及多元休憩等服務設施。

#### (二) 潛在投資者名單

本案未來引薦之廠商，初步以「停車場業者」、「複合商場業者」、「建設業者」等類型為主，廠商名單來源係十方團隊彙整符合本案投資需求、有相關開發經營經驗之廠商，初擬共 12 家，未來將再納入執行機關推薦或其他優良廠商。

### 二、潛在投資者初步意見

#### (一) 潛在投資者訪談方式

訪談方式係以電話訪談、問卷調查併行，訪談時間為 113 年 8 月 12 日至 11 月 12 日，訪談對象以各廠商相關單位主管為主，係避免訪談對象層級過低，無法獲得廠商實際經營需求及對本案規劃之意見。

#### (二) 潛在投資者訪談意見

廠商訪談內容主要針對本案開發營運、投資金額、委外年期評估及投資意願等面向作分析，經由訪談調查，共計聯絡 12 家，投資者相關初步意見與對本案之建議，綜整詳如表 3-4-1 所示。

表 3-4-1 潛在投資者意見回饋綜整一覽表

面向	項目	意見回饋
投資意願面向	有意願再評估	家數：計有 8 家（廠商）。 原因： <ul style="list-style-type: none"> <li>· 本案基地規模及區位尚符公司擴點條件。</li> <li>· 本案屬土污控制場址，雖由主辦機關辦理土污整治作業，惟解除管制期程不易掌控，較具挑戰性。</li> </ul>

面向	項目	意見回饋
		<p>· 本案所在地周邊土地仍尚未開發，商圈尚未成熟，且屬 BOT 案必須由民間機構興建，加上需負擔至少 100 坪公共托育機構空間公益性較高，待後續招商條件較為具體時，將再深入評估。</p>
	無意願廠商	<p>家數：計有 4 家（廠商）。 原因： · 本案位置未緊鄰主要幹道，且地理區位較為邊緣。在考量區位條件，其替代性高，若有其他選擇標的非為優先選擇本案。 · 本案納入公共托育機構空間規劃，致壓縮民間多目標使用空間，整體開發規劃及使用收益減少，不符合本公司財務效益，投資報酬率較低，較無意願。 · 本案屬 BOT 必須由民間機構興建，為考量本公司內部財務，較無意願。</p>
營運規劃面向	營運項目	<p>停車服務、複合商業(如零售店鋪、複合商場、餐飲服務等)為主，輔以引入其他設施服務(如運動休閒設施等)。</p>
開發期程面向	施工時程(興建期程)	<p>視開發規模約 4 年。</p>
經營年期評估面向	經營年期	<p>建議 50 年+優先定約機制</p>
其他建議事項		<p>1.訂定合理之招商條件： 目前市場景氣波動，建議契約需有彈性及合適的權利金機制、相關招商條件勿過於嚴苛，較能吸引投資者。</p> <p>2.都市計畫變更提升誘因： 考量本案基地面積僅約 0.28 公頃允建量體相對有限，且民間機構需額外負擔新建 100 坪之公共托育機構空間，為提升本案財務可行性，給予民間投資開發彈性，建議可比照其他停車場用地都市計畫變更先例，放寬多目標使用限制，增加停車場用地容許使用項目，以增加投資誘因。</p> <p>3.公益回饋條件不宜嚴苛： 因應本案 BOT 投入成本較高，應給予廠商足夠投資誘因。本案倘由民間機構開發無償提供至少 100 坪公共托育機構空間，財務效益較低，以致投資意願較保守。若公共托育需求仍具協調空間，建議後續可考量酌降空間規模較具投資誘因，另若有其他公益性條件建議不宜過於嚴苛。</p>

## 第五節 開發定位及策略

高雄市政府為引進民間資金參與公共建設並活化市有土地，本案基地鼓山區內惟段九小段 54 地號停 3 用地，目前作為平面停車場—厚泰停車場（61 席小型車位）使用，後續以促參 BOT 方式委外開發經營，並依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等規定，興建停車場複合式公共建設，包含停車服務及公共托育，並可依政策需求導入複合商業及多元休憩等機能，期增加當地停車供給，藉由多目標使用得促進地區商業繁榮，滿足地方生活需求。

停車場不只是停車場，立體停車場多目標開發已為趨勢（例如高雄市凹子底地區停 5 用地及高雄市凹子底地區停 35 用地 BOT 案等）。為有效提升土地開發效益，提高公共建設使用率及服務品質；並考量本案用地興辦公共建設及附屬設施後尚有餘裕空間，期併同開發經營附屬事業以發揮土地使用最大效益，得容許民間機構開發經營附屬事業。並在符合土地使用管制等相關規定下，由民間機構自行規劃，不限制附屬事業開發經營項目，藉以增加本案投資吸引力。

以下就本案之開發定位與開發項目進行說明，惟未來實際開發項目仍應以民間機構所提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準，本節開發定位與策略之內容僅提供執行機關參考運用。

### 一、市場及開發定位

依據高雄市政府政策需求，擬興建停車場複合式公共建設，以健全當地停車供給並促進社會福祉，爰後續民間機構應至少開發經營停車服務及至少 100 坪之公共托育空間，以活化公有土地利用效率，並完善當地居民生活機能。

考量本案基地位處於內惟與中都生活圈旁，周邊多為已開發住宅社區，惟當地較缺乏腹地新設新型態商業設施，故建議本案亦得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」停車場用地容許使用項目規定，導入複合商業等設施，增進內惟中都生活圈消費機能，並作為市民及遊客前往周邊景點之休憩場域。

後續民間機構亦得依其營運需求，考量導入運動休閒或青創辦公等多元休憩機能，聚集消費人潮，促進地方繁榮。並與鼓山地區在地文化場域結合，如舉辦主題性活動、推出聯名限量商品、停車特約服

務等，推廣鼓山獨特人文色彩，打造複合式優質生活場域。惟實際構想仍應以民間申請人提出之投資執行計畫書，並經執行機關同意為準。

## 二、開發項目

依照本案政策需求，擬興建停車場複合式公共建設，應包含停車服務及公共托育等，並可由民間機構自提導入複合商業及多元休憩等機能，滿足民眾各式生活需求，帶動鼓山地區活絡發展。

參考相關停車場 BOT 案例（例如高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案等）及潛商回饋，本案亦得依據促進民間參與公共建設法施行細則第 42 條規定，容許開發附屬事業，以有效利用土地價值、增進公共服務品質及提昇整體財務可行性。

依據本案政策需求、市場趨勢及潛商回饋，本案開發項目初步規劃民間機構應開發項目—停車服務及公共托育，另開放民間機構自提規劃其他開發項目—例如複合商業及多元休憩等，供執行機關卓參，詳如圖 3-5-1 所示並分述如下。

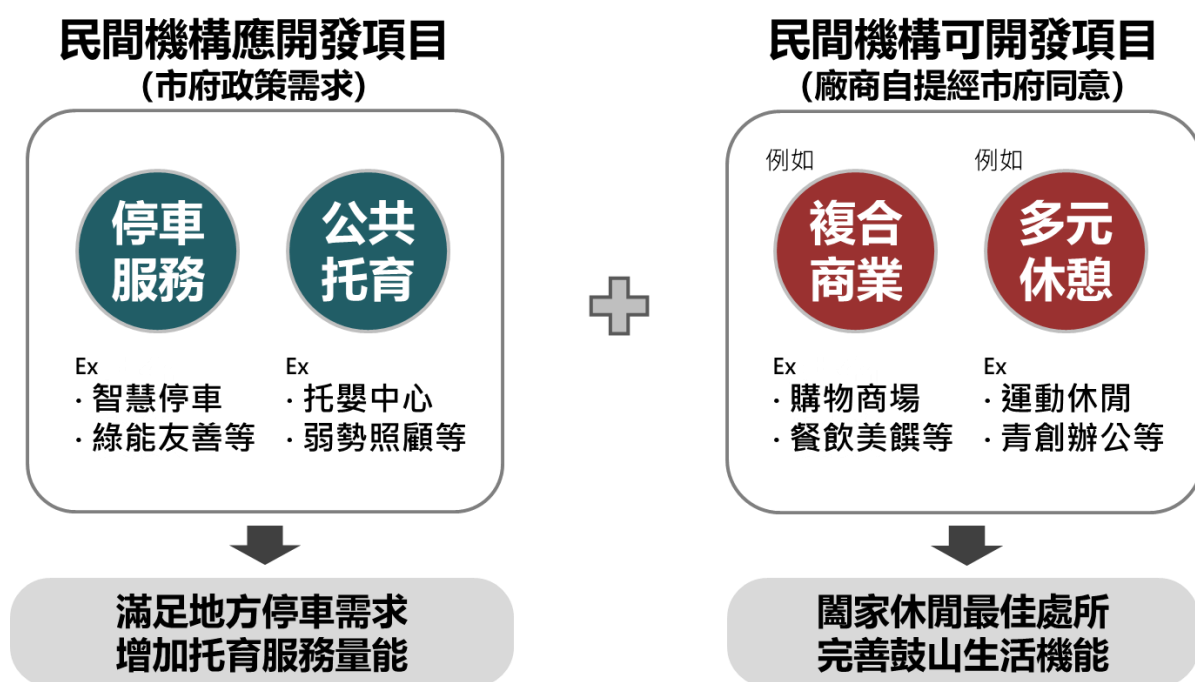


圖 3-5-1 本案開發項目示意圖

## (一) 民間機構應開發項目

### 1. 停車服務

本案政策需求所規劃經營之事業應屬促參法第 3 條第 1 項第 1 款所稱交通建設，及促參法施行細則第 2 條所稱路外停車場。設置停車位數量應依建築技術規則第 59 條等規定辦理，停車位數量應不低於法定停車位，以確保本案開發衍生停車需求內部化。

因應停車場智慧服務趨勢，得要求民間機構導入智慧停車管理系統，包括車牌辨識、車位在席導引、電動柵欄及自動繳費機等自動化系統等設備，以增進停車服務品質。

另配合節能減碳觀念落實及電動車發展趨勢，停車場法已於民國 111 年 11 月 30 日修正新增第 27-1 條規定「公共停車場應設置電動汽車充電專用停車位及其充電設施，前項電動汽車充電專用停車位設置比例、充電設施設置標準、推動輔導、補助方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。」民間機構應依停車場管理法令設置合於規定之電動汽車充電專用停車位及其充電設施，以取得停車場登記證。

此外，考量電動車充電時著火案例時有所聞，本案初步建議可於後續招商文件約定由民間機構設置滅火毯。另如熱顯像儀、低壓細水霧消防設備因涉及變更消防系統，建議後續列為創新及公益事項，由民間機構規劃提出，經執行機關同意後據以執行。

### 2. 公共托育

依據高雄市政府社會局 113.5.27 高市社兒少字第 11334363000 號函（詳如附錄一），有設置公共托育機構之需求，盼將下列需求內容納入本案規劃。

- (1) 空間面積需至少 100 坪之連續空間，符合建物使用類組 F3-托嬰中心及消防甲類之規定。
- (2) 需依兒童及少年福利機構設置標準設置。
- (3) 需於 1-3 樓，若於 2 樓以上需有無障礙設施。

- (4) 需靠近廁所或於空間內配置管路，以利後續設施內幼兒廁所管線配置。
- (5) 需近建物出入口及無障礙設施，俾利家長交通接送。

## (二) 民間機構可開發項目 (例如複合商業、多元休憩等)

本案係屬停車場用地，附屬事業之開發得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定申請作立體多目標使用，得作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施使用（有關停車場用地准許使用項目及使用條件規定詳如第五章說明）。

本案參考相關停車場案例（例如高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案等），初步規劃可引入複合商業（如複合商場、零售店鋪、餐廳美饌等）及多元休憩（如運動休閒、青創辦公等）。惟附屬事業實際規劃內容，後續應以民間機構所提出之投資執行計畫書，並經執行機關同意為準。

## 三、發展方案初步構想

考量本案基地面積僅約 0.28 公頃允建量體相對有限，且民間機構需額外負擔新建 100 坪（約 330 平方公尺）之公共托育機構空間，倘以高度開發利用模式全棟僅作停車場使用而無結合附屬事業（約提供 614 個小型車位），財務評估不可行。

為提升本案財務可行性，給予民間投資開發彈性。參考相關促參案例已有辦理都市計畫變更將多目標使用佔總容積樓地板面積上限由原三分之一調整為二分之一，並增加容許使用項目（例如電影片映演業等）之先例，本案未來擬辦理都市計畫個案變更程序調整土地使用管制，變更內容詳如第六章第五節說明。基此，本案初步就都市計畫變更與否提出兩個開發方案，以供執行機關參考：

- **方案一**：不變更都市計畫，多目標使用面積佔總容積樓地板面積上限 1/3
- **方案二**：變更都市計畫，多目標使用面積佔總容積樓地板面積上限提升至 1/2，並增加容許使用項目(例如電影片映演業等)

### (一) 方案一：不變更都市計畫

方案一初步規劃為地上九層地下三層建物，公共托育空間設置於 1 樓、部分 1 樓及 7 樓至 9 樓為複合商業使用、2 樓至 6 樓及地下層則為智能停車區（共 410 席小型車位及 180 席機車位），實質空間配置詳如表 3-5-1 所示。

建築面積 2,200 平方公尺（建蔽率 79.8% < 80%，符合規定），總容積樓地板面積 26,400 平方公尺（容積率 958.2% < 960%，符合規定），多目標使用面積 8,500 平方公尺（≤ 總容積樓地板面積三分之一 8,800 平方公尺），土地使用應適法無虞，相關土管規定檢討詳如第四章技術可行性說明。

表 3-5-1 方案一（不變更都市計畫）實質空間規劃一覽表

樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
9F	複合商業區	如商場、餐飲、健身房等設施	2,200
8F			2,200
7F			2,200
6F	智能停車區	小型車 275 席	2,200
5F			2,200
4F			2,200
3F			2,200
2F			2,200
1F	複合商業區	如商場、超商、餐飲等設施 3 9	1,570
	公共托育區	公共托育空間（保留市府使用）	330
	智能停車區	車道	300
B1	智能停車區	小型車 25 席、機車 180 席、機房等	2,200
B2		小型車 55 席	2,200
B3		小型車 55 席	2,200
<b>總計</b>			<b>26,400</b>

註：1. 實際空間配置與規劃內容，應以民間機構提出投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

2. 本案多目標檢討依現行都市計畫法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等規定，多目標使用佔總容積樓地板面積上限為三分之一。

## (二) 方案二：變更都市計畫

方案二初步規劃量體與方案一同為地上九層地下三層建物，基於多目標使用限制放寬至總容積樓地板面積二分之一，複合商業為部分 1 樓及 5 樓至 9 樓，2 樓至 4 樓及地下層則為智能停車區（共 300 席小型車位及 180 席機車位）實質空間配置詳如表 3-5-2 所示。

建築面積 2,200 平方公尺（建蔽率 79.8% < 80%，符合規定），總容積樓地板面積 26,400 平方公尺（容積率 958.2% < 960%，符合規定），多目標使用面積 12,900 平方公尺（≤ 總容積樓地板面積二分之一 13,200 平方公尺），土地使用應適法無虞，相關土管規定檢討詳如第四章技術可行性說明。

表 3-5-2 方案二（變更都市計畫）實質空間規劃一覽表

樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
9F	複合商業區	如商場、餐飲、健身房等設施	2,200
8F			2,200
7F			2,200
6F			2,200
5F			2,200
4F	智能停車區	小型車 165 席	2,200
3F			2,200
2F			2,200
1F	複合商業區	如商場、超商、餐飲等設施	1,570
	公共托育區	公共托育空間（保留市府使用）	330
	智能停車區	車道	300
B1	智能停車區	小型車 25 席、機車 180 席、機房等	2,200
B2		小型車 55 席	2,200
B3		小型車 55 席	2,200
<b>總計</b>			<b>26,400</b>

註：1. 實際空間配置與規劃內容，應以民間機構提出投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

2. 本案多目標檢討，茲以辦理都市計畫個案變更程序調整土地使用管制，將多目標使用佔總容積樓地板面積上限由三分之一調整為二分之一。

## 四、廠商回饋策略

依據一般促參辦理實務，為提高民間參與之公益性質，多於招商文件列入「創意及公益事項」之甄審項目，由申請人自行提出其創意及公益事項構想，取得最優申請人之民間機構並應納入投資契約履行。

依相關案例回饋及潛商意見，創意及公益事項可包含：工作人員招募優先聘用高雄市在地居民、設置多元公益空間以優先提供予在地居民及機關使用、委外空間保留一定比例提供高雄在地商家申請進駐、配合高雄市政府及相關單位等政策宣導需求等。未來實際創意及公益事項應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

## 五、最適方案評估

經潛在廠商意願調查，考量配合市府社福政策需另外負擔開發至少 100 坪公共托育機構空間公益性較高，已縮減廠商可多目標使用空間，倘本案得經由都市計畫變更放寬多目標使用限制（如佔總容積樓地板面積上限由原三分之一調整為二分之一），將可提升廠商開發彈性，增加投資誘因。

另經財務評估結果，本案方案一（不變更都市計畫）未能滿足民間投資財務指標；而方案二（變更都市計畫）則能滿足民間投資財務指標，民間投資效益較佳。在考量潛在廠商投資意願及財務評估結果，本案最適方案以「方案二」為優先。

## 第六節 小結

依據行政院主計總處 112 年 1 月國情統計通報資料顯示，近年國內工程量體擴增，包括政府擴大推動公共建設、臺商回流建廠及半導體業者擴大投資等，推升國內營建材料及勞務需求，加上國際相關材料價格高漲，110 年營造工程物價指數較 109 年漲 10.93%，漲幅為 98 年以來最高；111 年則續漲 7.37%。且依行政院網站資訊顯示，基本工資自 105 年起已連續 7 年調漲，月薪從民國 105 年 20,008 元增加至民國 113 年 27,470 元，漲幅達 37.3%，平均每年成長率約 4.7%，加重民間機構營運成本。

再者，中央銀行除自 111 年 3 月起連續 5 度調高政策利率，致土融利率亦隨之逐步調高外，前於 111 年 1 月召開「強化銀行購地貸款風險控管措施」會議，更促請銀行訂定內規，將四大項目納入授信內規，作為內部稽核及自行查核重點；金管會並將此列為對銀行的檢查重點，其中，明訂借款人預計動工實際所需時間，最長以 18 個月為原則。導致廠商資金壓力遽增，籌資更顯困難，廠商投資公共建設負擔加重。

加之，經潛在廠商投資意願調查結果，本案基地屬土污控制場址，雖依目前政策由市府辦理土污整治作業，惟解除管制期程不易掌控，投資開發已較具挑戰，且未來若還需投資開發至少 100 坪公共托育機構空間，將影響整體開發規劃及使用收益，投資效益較不彰。

綜上，本案雖處於大環境營建工料、營運成本上漲及融資限制，導致民間廠商普遍投資意願較為保守，惟經注意控管或解決相關課題或排除相關疑慮後即可降低其影響，故市場可行性分析結果為可行。為強化本案招商力度與誘因，初步就政府面與廠商面提出相對應之風險管理策略如下。有關本案市場可行性分析結果，綜合整理詳如表 3-6-1 所示。

## 一、政府面

### (一) 酌降民間應投資負擔項目

經潛在廠商意見回饋，倘由民間機構開發無償提供至少 100 坪公共托育機構空間，財務效益較低且壓縮民間可多目標使用空間，以致投資意願較低。若公共托育需求仍具協調空間，建議後續可考量酌降空間規模，較具投資誘因。

### (二) 變更都計以增加投資效益

參考相關促參案例（例如高雄市凹子底地區停 5 用地 BOT 案等）已有辦理都市計畫變更將多目標使用佔總容積樓地板面積上限由原三分之一調整為二分之一，並增加容許使用項目（例如電影片映演業等）之先例，以投資民間開發彈性及投資誘因。

### (三) 設定合理權利金投資誘因

建議基於維護高雄市政府權益前提下，為提升民間廠商投資誘因及降低期初投資風險，共創多贏，以低固定權利金，並輔以累進級距式變動權利金方式收取權利金，以降低其所造成的風險與影響。

### (四) 政策支持或行銷共榮協助

高雄市政府除加強宣導政府的政策支持外，亦可配合公、私部門辦理相關聯合行銷共榮活動，例如：高雄春天藝術節系列活動、內惟埤文化園區相關活動、推展地方觀光產業活動等，藉由相關行銷活動凝聚各地民眾來訪，激發本案多元服務的活力，進而提升整體營運之績效。

## 二、廠商面

### (一) Product (產品)：強化市場區隔

本案開發停車場複合式公共建設，得朝現代化、精緻化及多元化發展，強化市場競爭力。另外，鑒於本案周邊 1.5 公里範圍內有 2 處傳統市場（包含國泰傳統市場、永祥市場等），周邊 5 公里有 5 處百貨商場（包含義享天地 A 館、大立百貨等），具潛在競合關係。故未來開發除執行機關政策需求之本業外，得朝多本業或容許開發附屬事業方式，增進公共服務品質及提昇整體財務可行性。後續得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」容許使用項目規定多目標使用，如複合商場、運動休閒、青創辦公等，強化市場區隔。

### (二) Promotion (促銷)：品牌行銷策略

本案所在地高雄市鼓山區，住商混合發展熱絡且富含自然及人文底蘊，具有快中享慢的都市生活氛圍，廠商可結合此一特性，透過優質且多元的休閒遊憩場域促進人與人之間的情感聯繫，並透過結合社區、融入在地，努力挖掘與眾不同的特色，同時建立本案品牌形象，導入品牌行銷概念，創造創新價值，帶動鼓山地區發展。

### (三) Price (價格)：注重價格策略

通過對顧客需求的估量和成本分析，以科學規律的研究為依據，以實踐經驗判斷為手段，在維護生產者和消費者雙方經濟利益的前提下，以消費者可以接受的水平為基準，根據市場變化情況，靈活反應，選擇一種能吸引顧客、實現市場行銷組合的價格策略，例如尋找顧客對產品的評價差異，區隔市場或客群，分別訂定不同價格，可以享有更高的獲利。

### (四) Place (地點)：聚集經濟效益

本案鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等，預計本案開發，吸引鼓山、中都地區以及高雄市消費民眾，形成聚集經濟效應，並且本案規劃可順應因應複合商場發展趨勢，結合多元零售通路，擴增觸及餐飲、健康休閒等資源，創造商業加乘效應。

表 3-6-1 市場可行性綜合分析表

項目	分析內容										
<p><b>供需現況調查分析</b></p>	<p><b>1.零售商業：</b>                      本案周邊 1.5 公里內有 2 處傳統市場(國泰傳統市場、永祥市場等)、7 處便利商店(如 7-11、全家、OK 便利商店)，周邊 5 公里範圍內則約有 1 處傳統市場(鼓山第三市場)、11 處超市(如全聯、家樂福超市等)、12 處便利商店、4 處綜合商品零售及 5 處百貨商場，從零售商場之經營型態差異、發揮群聚效應、市場胃納餘裕等層面視之，仍具發展潛力。</p> <p><b>2.觀光旅宿：</b>                      高雄市旅宿住房共計 19,293 間，相較推估旅客住宿需求約 21,444 間。且本案周邊 1 公里範圍暫無旅館、民宿等旅宿服務機能，本案鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等應有觀光旅宿發展潛力，建議應更注重提升優質住宿服務及品質，並創造差異化創造市場區隔。</p> <p><b>3.商業辦公：</b>                      受惠於南部科技 S 廊帶、以及亞灣 5G AIoT 產業發威，吸引許多中大型企業進駐，高雄商辦的需求快速轉強，預計將可達 45.5 萬坪之供給量，本案可提供部分複合式功能商辦空間為宜。</p> <p><b>4.運動休閒：</b>                      高雄市運動人口比例為 85.9%，高於全國平均 82.6%且排名全國第三，就規律運動人口趨勢來看，高雄市規律運動比例達 37%，高於全國平均 35%。且各年齡族群運動人口比例皆高於七成五以上，高雄市運動民眾無侷限特定年齡層，運動體育發展已朝向全齡化趨勢。</p>										
<p><b>供需預測分析</b></p>	<p><b>1.設施需求量推估：</b>                      (1)基本消費客源：鼓山區約 14.1 萬人以及高雄市 273.4 萬人之潛在客群。                      (2)潛在消費客源：臺鐵鼓山車站 112 年平均每月上下車約達 2.8 萬人次；輕軌大眾運輸 113 年上半年平均每月上下車約達 109 萬人次。</p> <p><b>2.設施規模預測：</b></p> <table border="1" data-bbox="392 1565 1335 1816"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>960%</td> </tr> <tr> <td>建築面積上限</td> <td>約 2,204.18 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>容積樓地板面積上限</td> <td>約 26,450.21 平方公尺</td> </tr> </tbody> </table>	項目	內容	建蔽率	80%	容積率	960%	建築面積上限	約 2,204.18 平方公尺	容積樓地板面積上限	約 26,450.21 平方公尺
項目	內容										
建蔽率	80%										
容積率	960%										
建築面積上限	約 2,204.18 平方公尺										
容積樓地板面積上限	約 26,450.21 平方公尺										
<p><b>市場競爭策略</b></p>	<p><b>1.產品定位：</b>打造複合式優質生活場域  <b>2.目標客群：</b>                      (1) 鼓山地區及高雄市民民眾                      (2) 臺鐵鼓山車站及高雄輕軌等大眾運輸遊客</p>										

項目	分析內容
<p><b>投資意願調查</b></p>	<p><b>1.訪談類型：</b> 訪談 12 家廠商，有意願進一步評估有 8 家、暫無投資意願廠商有 4 家。</p> <p><b>2.暫無意願理由：</b> (1)本案位置未緊鄰主要幹道，且地理區位較為邊緣。在考量區位條件，其替代性高，若有其他選擇標的非為優先選擇本案。 (2)本案納入公共托育機構空間規劃，致壓縮民間多目標使用空間，整體開發規劃及使用收益減少，不符合本公司財務效益，投資報酬率較低，較無意願。 (3)本案屬 BOT 必須由民間機構興建，為考量本公司內部財務，較無意願。</p> <p><b>3.其他建議：</b> (1)目前市場景氣波動，建議契約需有彈性及合適的權利金機制、相關招商條件勿過於嚴苛，較能吸引投資者。 (2)考量本案基地面積僅約 0.28 公頃允建量體相對有限，且民間機構需額外負擔新建 100 坪之公共托育機構空間，為提升本案財務可行性，給予民間投資開發彈性，建議可比照其他停車場用地都市計畫變更先例，放寬多目標使用限制，增加停車場用地容許使用項目，以增加投資誘因。 (3)因應本案 BOT 投入成本較高，應給予廠商足夠投資誘因。本案倘由民間機構開發無償提供至少 100 坪公共托育機構空間，財務效益較低，以致投資意願較保守。若公共托育需求仍具協調空間，建議後續可考量酌降空間規模較具投資誘因，另若有其他公益性條件建議不宜過於嚴苛。</p>
<p><b>開發定位策略</b></p>	<p><b>1.市場定位：</b>打造複合式優質生活場域</p> <p><b>2.開發項目：</b> (1)民間機構應開發項目：停車服務、公共托育 (2)民間機構可開發項目：例如複合商業、多元休憩等</p> <p><b>3.開發方案：</b> (1)方案一：不變更都市計畫，多目標使用面積佔總容積樓地板面積上限 1/3 (2)方案二：變更都市計畫，多目標使用面積佔總容積樓地板面積上限提升至 1/2，並增加容許使用項目(例如電影片映演業等)</p> <p><b>4.回饋策略：</b>如優先聘用高雄市民、多元公益空間、協助政策宣導等</p>

## 第四章 技術可行性分析

本章依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「基礎資料調查分析」、「初步工程規劃」、「工程經費估算」、「施工時程規劃」及「方案比較」等項目，分述如後。

### 第一節 基礎資料調查分析

本節就本案基地之地形地勢、地質土壤、活動斷層、氣候條件及水文環境等，依據中央及地方主管機關查詢平台及統計資料進行彙整概述。

#### 一、地形地勢

依據內政部數值地形模型加值應用服務平台資料顯示，本案基地地勢平坦，皆屬 1 級坡。次按高雄市政府「山坡地範圍查詢系統」顯示，本案基地未位於山坡地範圍，詳如圖 4-1-1 所示。



資料來源：1.高雄市政府「山坡地範圍查詢系統」；2.本案整理。

圖 4-1-1 高雄市政府「山坡地範圍查詢系統」查詢結果示意圖

## 二、地質土壤

依經濟部地質調查與礦業管理中心資料顯示，本案基地地質土壤屬全新世沖積層，係由泥、砂及礫石所組成。

## 三、活動斷層

依經濟部地質調查與礦業管理中心資料顯示，本案基地無活動斷層經過，鄰近之斷層為旗山斷層（屬第一類活動斷層，距基地東北側約 9.5 公里）。

## 四、氣候條件

依據交通部中央氣象署最新 30 年（民國 80 年至 109 年）統計資料顯示（該統計區間為民國 90 年至 119 年，下次統計為民國 120 年 1 月），高雄市年平均溫度為攝氏 25.4 度，年平均相對溼度為 75%，詳如表 4-1-1 所示。

表 4-1-1 高雄地區氣候統計月平均表（民國 80 年至 109 年）

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
平均氣溫 (°C)	19.7	20.7	23.0	25.7	27.8	28.9	29.4	28.9	28.5	26.9	24.5	21.2	25.4
最高溫 (°C)	24.2	25.0	27.0	29.3	31.0	32.1	32.7	32.1	31.8	30.1	28.1	25.3	29.1
最低溫 (°C)	16.2	17.2	19.7	22.8	25.2	26.3	26.7	26.3	25.9	24.4	21.6	17.9	22.5
相對濕度 (%)	71.6	71.8	71.9	74.2	76.6	79.0	78.0	79.9	77.5	74.2	73.1	71.6	75.0
降水量 (mm)	19.1	17.7	32.3	68.4	202.2	416.2	377.2	512.4	224.5	53.4	25.6	19.2	-

資料來源：1.交通部中央氣象署氣候統計資料（民國 80 年至 109 年）；2.本案整理。

## 五、水文環境

本案基地無地面水體經過，距離本案基地最近之水體為東側 250 公尺處之愛河。愛河長度 12 公里，源於高雄市仁武區八卦寮，流經左營、三民、鼓山、鹽埕、前金、苓雅等行政區後於高雄港出海。

## 六、災害潛勢調查

依據國家災害防救科技中心之災害潛勢查詢系統顯示，本案基地位於淹水潛勢區及土壤液化潛勢區（依據經濟部地質調查與礦業管理中心資料顯示，本案基地土壤液化程度屬低潛勢區），詳如表 4-1-2 所示。本案後續開發民間機構應考量災害應變措施，例如因應淹水潛勢區部分，以地基墊高、地下室出入口裝設防水閘門、備妥抽水設備、投保颱風及洪水保險增加保障，減輕因強降雨產生積(淹水)情形所造成之災損；另因應土壤液化潛勢區部分，參考經濟部地質調查與礦業管理中心資料顯示，低度土壤液化潛勢區於遭遇強烈地震地表產生劇烈震動時，所受影響很小、甚無影響，未來新建建物可透過施作兩至三層地下室或深基樁構造，降低土壤液化災害疑慮。

表 4-1-2 本案基地災害潛勢查詢結果一覽表

災害潛勢		查詢結果	說明	
1	淹水潛勢	6 小時降雨 350 毫米潛勢區	有	—
		12 小時降雨 400 毫米潛勢區	有	—
		24 小時降雨 500 毫米潛勢區	有	—
		24 小時降雨 650 毫米潛勢區	有	—
2	土石流潛勢溪流	無	—	
3	大規模崩塌潛勢地區	無	500 公尺範圍內無潛勢區	
4	順向坡	無	500 公尺範圍內無潛勢區	
5	岩體滑動	無	無直接位於潛勢區	
6	岩屑崩滑	無	500 公尺範圍內無潛勢區	
7	落石	無	500 公尺範圍內無潛勢區	
8	土壤液化潛勢區	有	屬低潛勢區	
9	活動斷層	無	500 公尺範圍內無潛勢區	
10	海嘯溢淹潛勢區	無	—	
11	火山潛勢	無	—	
12	核子事故緊急災害應變區	無	—	

資料來源：1.國家災害防救科技中心；2.本案整理。

## 第二節 初步工程規劃

本案基地開發方案如下（詳細內容說明詳如第三章第五節所述）：

- 方案一：不變更都市計畫
- 方案二：變更都市計畫

以下就本案土地使用管制規定、工程規劃構想等內容進行說明。

### 一、現行土地使用管制規定

本案應依「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」等相關規定辦理開發（未來應依當時發布實施之都市計畫土管規定辦理），依上述細部計畫土地使用管制規定內容所示，本案基地（停 3 停車場用地）所涉之規定，摘要如下：

#### （一）建蔽率及容積率規定

立體使用建蔽率 80%，容積率 960%。

#### （二）退縮建築規定

公共設施用地及公用事業設施申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。如有特殊情形者，得由本市都市計畫委員會審決確定。

### 二、工程規劃構想

#### （一）開發方案空間配置規劃

本案開發方案以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質及有效利用公共建設所需用地等目標進行規劃，空間配置詳如表 4-2-1 至 4-2-2 所示，詳細空間說明詳參第三章第五節所述，相關內容僅供執行機關及潛在投資者參考運用，後續實際規劃以民間機構提出並經執行機關同意為準。

表 4-2-1 方案一（不變更都市計畫）實質空間規劃一覽表

樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
9F	複合商業區	如商場、超商、餐飲等設施	2,200
8F			2,200
7F			2,200
6F	智能停車區	小型車 275 席	2,200
5F			2,200
4F			2,200
3F			2,200
2F			2,200
1F	複合商業區	如商場、超商、餐飲等設施	1,570
	公共托育區	公共托育空間（保留市府使用）	330
	智能停車區	車道	300
B1	智能停車區	小型車 25 席、機車 180 席、機房等	2,200
B2		小型車 55 席	2,200
B3		小型車 55 席	2,200
<b>總計（小型車 410 席；機車 180 席）</b>			<b>26,400</b>

註：1.實際空間配置與規劃內容，應以民間機構提出投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

2.本方案多目標檢討依現行都市計畫法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等規定，以占總容積樓地板面積三分之一為上限。

表 4-2-2 方案二（變更都市計畫）實質空間規劃一覽表

樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m <sup>2</sup> )
9F	複合商業區	如商場、超商、餐飲等設施	2,200
8F			2,200
7F			2,200
6F			2,200
5F			2,200
4F	智能停車區	小型車 165 席	2,200
3F			2,200
2F			2,200
1F	複合商業區	如商場、超商、餐飲等設施	1,570
	公共托育區	公共托育空間（保留市府使用）	330
	智能停車區	車道	300
B1	智能停車區	小型車 25 席、機車 180 席、機房等	2,200
B2		小型車 55 席	2,200
B3		小型車 55 席	2,200
<b>總計（小型車 300 席；機車 180 席）</b>			<b>26,400</b>

註：1.實際空間配置與規劃內容，應以民間機構提出投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

2.本方案多目標檢討依現行都市計畫法及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等規定，以占總容積樓地板面積二分之一為上限。

## (二) 建蔽率與容積率檢討

本案方案一及方案二開發量體相同，爰建蔽率與容積率併同檢討如下，惟未來實際建蔽率、容積率等具體規劃，應於符合都市計畫規範下，以民間機構自行提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

### 1. 建蔽率檢討

允建建築面積約  $2,204.18\text{m}^2$  ( $2,204.18\text{m}^2 = \text{基地面積 } 2,755.23\text{m}^2 \times 80\%$ )，本案實設建築面積  $2,200\text{m}^2$  ( $< 2,204.18\text{m}^2$ )，實設建蔽率為  $79.8\% < 80\%$ ，初步檢討符合法定建蔽率規定。

### 2. 容積率檢討

允建總容積樓地板面積約  $26,450.2\text{m}^2$  ( $26,450.2\text{m}^2 = \text{基地面積 } 2,755.23\text{m}^2 \times 960\%$ )，本案實設總容積樓地板面積  $26,400\text{m}^2$  ( $< 26,450.2\text{m}^2$ )，實設容積率為  $958\% < 960\%$ ，初步檢討符合法定容積率規定。

## (三) 停車空間檢討

本案停車空間檢討係依據建築技術規則設計施工編第 59 條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法（准許條件：作第三項〔餐飲服務〕、第四項〔商場、超級市場、攤販集中場〕、第九項〔旅館〕使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍）規定進行檢討，說明如下並詳如表 4-2-3 所示。

### 1. 方案一（不變更都市計畫）

法定小型車停車位應設 110 位【第一類建築物用途樓地板面積約  $8,170\text{m}^2$ ，故  $(8,170/150) \times 2 = 110$ 、第四類建築物用途樓地板面積約  $330\text{m}^2$  小於  $500\text{m}^2$  免設，本案實設 410 位  $>$  應設 110 位，符合規定。

## 2. 方案二 (變更都市計畫)

法定小型車停車位應設 168 位【第一類建築物用途樓地板面積約 12,570m<sup>2</sup>，故 (12,570/150) X2=168】、第四類建築物用途樓地板面積約 330m<sup>2</sup> 小於 500m<sup>2</sup> 免設，本案實設 300 位 > 應設 168 位，符合規定。

表 4-2-3 建築技術規則第 59 條停車空間設置規定(含法定檢核)一覽表

類別	建築物用途	應附設車位		本案法定車位 <sup>註</sup>	
		樓地板面積	設置標準	方案一	方案二
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、 <u>辦公室</u> 、金融業、市場、 <u>商場</u> 、 <u>餐廳</u> 、 <u>飲食店</u> 、 <u>店鋪</u> 、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	300m <sup>2</sup> 以下	免設	110 位 樓地板面積 8,170m <sup>2</sup> (8,170/150)X2≐ 110	168 位 樓地板面積 12,570m <sup>2</sup> (12,570/150) X2 ≐168
		超過 300m <sup>2</sup>	每 150m <sup>2</sup> 設置 1 輛		
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	500m <sup>2</sup> 以下	免設	—	—
		超過 500m <sup>2</sup>	每 150m <sup>2</sup> 設置 1 輛		
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	500m <sup>2</sup> 以下	免設	—	—
		超過 500m <sup>2</sup>	每 200m <sup>2</sup> 設置 1 輛		
第四類	倉庫、學校、幼稚園、 <u>托兒所</u> 、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工廠等類似用途建築物	500m <sup>2</sup> 以下	免設	免設 樓地板面積 (330m <sup>2</sup> < 500m <sup>2</sup> )	
		超過 500m <sup>2</sup>	每 250m <sup>2</sup> 設置 1 輛		
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。		—	—	—

註：1. 依據建築技術規則設計施工編第 59 條規定，同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。

2. 依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，准許條件：作第三項〔餐飲服務〕、第四項〔商場、超級市場、攤販集中場〕、第九項〔旅館〕使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

## (四) 本案綠建築檢討參照公有建築物相關規定辦理

### 1. 綠建築標章

綠建築標章共分成五個等級，包含合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級，詳如表 4-2-4 所示，本案新建工程綠建築標章取得條件說明如後。

表 4-2-4 綠建築分級評估級距一覽表

綠建築等級	合格級 30%以下	銅級 30~60%	銀級 60%~80%	黃金級 80%~95%	鑽石級 95%以上
九大指標 全評估得分	$20 \leq RS < 37$	$37 \leq RS < 45$	$45 \leq RS < 53$	$53 \leq RS < 64$	$64 \leq RS$
免評估「生物 多樣性指標」 者之得分	$18 \leq RS < 34$	$34 \leq RS < 41$	$41 \leq RS < 48$	$48 \leq RS < 58$	$58 \leq RS$

資料來源：最新內政部建築研究所 2023 年「綠建築 EEWB-BC(基本型)評估手冊」。

參照內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定，公有建築物新建工程總造價達新臺幣 5,000 萬元以上者，應取得「合格級綠建築標章」。

為符合我國政府推動綠建築政策，建議本案可比照相關促參 BOT 案件，於招商文件逕為約定民間機構開發應符合前開規定。即民間機構未來實際投資新建建築物之總工程建造經費若達新臺幣 5,000 萬以上，至少應取得「合格級」以上綠建築標章。本案初擬方案工程經費皆已達 5,000 萬元以上，應取得「合格級」綠建築標章。

針對綠建築規劃建議應符合內政部建築研究所研擬之「綠建築評估手冊」九大指標，包含生物多樣性、綠化量、基地保水、水資源、日常節能（含建築能效評估）、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、室內環境之評估內容，指標配分詳如表 4-2-5 所示。以下就內政部建築研究所最新「2023 年綠建築 EEWB-BC(基本型)評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 4-2-6 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 4-2-5 綠建築九大指標配分一覽表

四大範疇	九大指標		配分		
			配分上限	範疇得分	
生態	1.生物多樣性指標		9	27	
	2.綠化量指標		9		
	3.基地保水指標		9		
節能	4.日常節能指標	分項評估法	建築外殼節能	9	32
			空調節能	16	
			照明節能	7	
	建築能效評估法	建築能效得分		32	
減廢	5.二氧化碳減量指標		8	16	
	6.廢棄物減量指標		8		
健康	7.室內環境指標		12	25	
	8.水資源指標		8		
	9.污水垃圾改善指標		5		
綠建築創新設計	採優惠加分之認定制度				

資料來源：最新內政部建築研究所 2023 年「綠建築 EEWB-BC(基本型)評估手冊」。

## 2.日常節能指標：建築能效評估

依據內政部建築研究所民國 112 年 12 月 12 日以建研環字第 1127638803 號函頒內容所述「為達成國家發展委員會民國 111 年 3 月 30 日公布之建築部門階段里程碑：2030 年公有新建建築物達建築能效 1 級或近零碳建築(1+級)的目標，由公有建築帶頭做起，引導民間建築跟進，並以耗能量大之建築優先，考量產業界有所因應時間，採分年分階段方式逐步推動」，針對綠建築日常節能指標導入建築能效評估適用對象與時程，就本案民間新建建物部分，自民國 113 年 7 月 1 日起，辦公、服務類(G-1 金融證券、G-2 辦公場所)、公共集會類(A-1 集會表演)、商業類(B-1 娛樂場所、B-2 商場百貨、B-3 餐飲場所、B-4 旅館)於申請綠建築標章時，需同時申請建築能效評估。

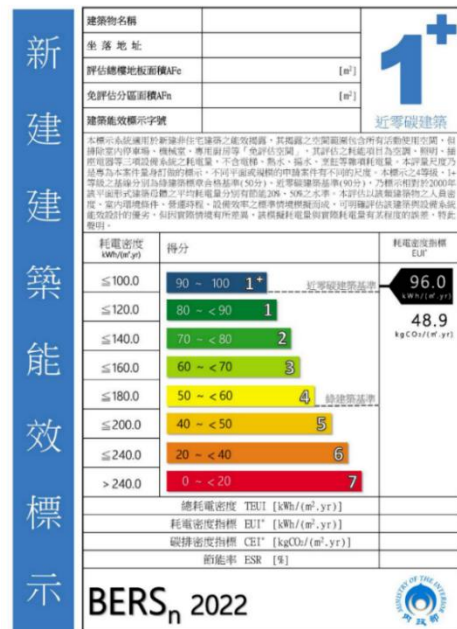


表 4-2-6 綠建築評估指標內容說明表

綠建築指標	規劃內容參考
生物多樣性	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 綠地面積越多越好，最好在 25%以上</li> <li>· 基地內綠地分布儘量均勻而連貫</li> <li>· 基地內道路最好設有路邊綠帶</li> <li>· 喬木種類越多越好，最好 20 種以上</li> <li>· 灌木及蔓藤植物種類越多越好，最好 15 種以上</li> <li>· 植物最好選用原生種或誘鳥誘蝶物種</li> <li>· 綠地採用複層綠化方式，最好三成以上綠地採複層綠化</li> <li>· 以亂石、多孔隙材料疊砌之邊坡或綠籬灌木圍成之透空圍籬</li> <li>· 設置有自然護岸之生態水池</li> <li>· 屋頂、陽台、牆面實施立體綠化</li> <li>· 全面採用有機肥料，禁用農藥、化肥、殺蟲劑、除草劑</li> <li>· 不要採用高反射之玻璃以免造成光害</li> <li>· 不要採用霓虹燈、跑馬燈、閃光燈、雷射燈等有光害之戶外照明</li> <li>· 戶外照明以遮光罩防止光源眩光</li> </ul>
基地綠化	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 除了最小必要的鋪面道路以外儘量保留為綠地</li> <li>· 建築配置避開既有老樹設計，施工時保護老樹不受傷害</li> <li>· 大部分綠地種滿喬木或複層綠化，小部分綠地種滿灌木，減少人工草坪或草花花圃</li> <li>· 即使在人工鋪面上，也應以植穴或花台方式儘量種植喬木</li> <li>· 利用多年生蔓藤植物攀爬建築立面以爭取綠化量</li> <li>· 儘量在屋頂、陽台、牆面加強立體綠化</li> </ul>
基地保水	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築空地儘量保留綠地</li> <li>· 排水路儘量維持草溝設計</li> <li>· 將車道、步道、廣場全面透水化設計</li> <li>· 排水管溝透水化設計</li> <li>· 在空地設計貯集滲透廣場或空地</li> </ul>
日常節能	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 外殼節能的規劃重點：             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 儘量少採用屋頂水平天窗設計，若有水平天窗應採小而分散設計，且其水平開窗率應抑制於 10%以下，且必須採用低日射透過率節能玻璃或具有外遮陽的設計</li> <li>· 開窗部位儘量設置外遮陽或陽台</li> <li>· 東西日曬方位避免設置大開窗面</li> <li>· 空調型建築宜多採用低日射透過率之玻璃(如 Low-E 玻璃)</li> <li>· 做好屋頂隔熱措施(U 值在 0.8W/(m<sup>2</sup>.K)以下)</li> </ul> </li> <li>2. 空調節能的規劃重點：</li> </ol>

綠建築指標	規劃內容參考
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 執行空調熱負荷計算，避免主機、送水、送風、冷卻水塔之超量設計，並依空調重要度而定其備載容量</li> <li>· 選用高效率冰水主機或空調機</li> <li>· 個別空調系統宜選用一級能效標示的冷氣機</li> <li>· 中央空調系統宜採用變頻主機、外氣量控制、VAV、VWV 等節能設備系統</li> <li>· 旅館等需要大量熱水之建築物可採用熱回收式或熱泵式冷凍機系統</li> <li>· 冷卻水塔依據冰水主機性能採用出水溫度控制、濕球接近溫度控制、最佳濕球接近溫度重置策略控制。</li> </ul> <p>3. 照明節能的規劃重點：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 所有居室應保有充足開窗面以利用自然採光</li> <li>· 不要在滿足合理照度下超量設計燈具數量</li> <li>· 儘量避免採用鎢絲燈泡、鹵素燈、水銀燈之低效率燈具</li> <li>· 儘量採用高反射塗裝燈具之螢光燈，或高效率 LED 燈具</li> <li>· 高大空間儘量採用高效率投光型複金屬燈設計</li> <li>· 配合室內工作模式做好分區開關控制，以隨時關閉無人使用空間之照明</li> <li>· 合理設置自動調光控制、紅外線控制照明自動點滅等照明設計</li> </ul> <p>4. 建築能效的規劃重點：</p> <p>如欲取得較高等級之建築能效，須注意下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 外殼應達到最高等級的節能設計。所有空間均應有自然通風設計、大幅減少外牆開窗率且不設置屋頂水平天窗、開窗部位需有足夠深度的外遮陽或陽台、空調型建築的大面積玻璃應採低日射透過率之玻璃等</li> <li>· 空調應達到最高等級的節能設計。應謹慎評估使用之需求以降低空調容量、宜避免超量設計及過高備載、選用最高效率冰水主機或空調機、搭配最佳的節能控制設備、大型中央空調系統採用建築能源管理系統並及執行空調系統測試調整平衡及性能確認</li> <li>· 照明應達到最高等級的節能設計。所有居室應可自然採光、在滿足照度之下降低燈具數量、採用最高效率的光源及燈具、空間內宜區分背景照明及重點照明、做好分區開關控制並配合自動感知與調光</li> </ul>

綠建築指標	規劃內容參考
<p>二氧化碳減量</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「結構合理化」的規劃重點：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築平面設計儘量規則、格局方正對稱</li> <li>• 建築平面內部除了大廳挑空之外，儘量減少其他樓層挑空設計</li> <li>• 建築立面設計力求均勻單純、沒有激烈退縮出挑變化</li> <li>• 建築樓層高均勻，中間沒有不同高度變化之樓層</li> <li>• 建築物底層不要大量挑高、大量挑空</li> <li>• 建築物不要太扁長、不要太瘦高</li> </ul> </li> <li>2. 「建築輕量化」的規劃重點：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 鼓勵採用輕量鋼骨結構或木結構</li> <li>• 採用輕量乾式隔間</li> <li>• 採用輕量化金屬帷幕外牆</li> <li>• 採用預鑄整體衛浴系統</li> <li>• 採用高性能混凝土設計以減少混凝土使用量</li> </ul> </li> <li>3. 「耐久化」的規劃重點：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 結構體設計耐震力提高 20~50%</li> <li>• 柱樑鋼筋之混凝土保護層增加 1~2cm 厚度</li> <li>• 樓板鋼筋之混凝土保護層增加 1~2cm 厚度</li> <li>• 屋頂層所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計</li> <li>• 空調設備管路明管設計</li> <li>• 給排水衛生管路明管設計</li> <li>• 電氣通信線路開放式設計</li> </ul> </li> <li>4. 「再生建材使用」的規劃重點：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 採用爐石粉替代率約 30% 的高爐水泥作為混凝土材料</li> <li>• 採用再生面磚作為建築室內外建築表面材</li> <li>• 採用再生骨材作為混凝土骨料</li> <li>• 採用回收室內外家具與設備</li> </ul> </li> </ol>
<p>廢棄物減量</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 戶外道路、鋪面、設施儘量採用再生建材</li> <li>• 建築工地設有施工車輛與土石機具專用洗滌措施</li> <li>• 工地對於車輛污泥、土石機具之清洗污水與地下工程廢水排水設有污泥沈澱、過濾、去污泥、排水之措施</li> <li>• 車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土以防環境污染</li> <li>• 土石運輸車離工地前覆蓋不透氣防塵塑膠布以防環境污染</li> <li>• 施工工地四周築有 1.8m 以上防塵圍籬以防環境污染</li> <li>• 增設具充電樁的停車位</li> </ul>
<p>室內環境</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 採用氣密性二級以上玻璃窗，並搭配 8mm 以上玻璃或膠合玻璃以保有良好隔音性能</li> </ul>

綠建築指標	規劃內容參考
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 儘量採用清玻璃或淺色 low-E 玻璃，不要採用高反射玻璃或重顏色之色版玻璃以保有良好採光</li> <li>• 中央空調系統與分離式系統均應設置新鮮外氣系統以保有良好空氣品質</li> <li>• 大部分燈具均設有防止炫光之燈罩或格柵設計（燈管不裸露）</li> <li>• 室內裝修以簡單樸素為主，儘量不要大量裝潢，不要立體裝潢</li> <li>• 室內裝修建材儘量採用具備國內外環保標章、綠建材標章</li> </ul>
水資源	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 大小便器與公共使用之水栓必須全面採用具省水標章或同等用水量規格之省水器材</li> <li>• 將一段式馬桶改成為具省水標章的兩段式馬桶</li> <li>• 省水閥、節流器、起泡器等省水水栓之節水效率較有限，改用自動感應、自閉式或腳採式水栓，有更好的節水效率</li> <li>• 採用具備減少冷卻水飛散、蒸發、排放功能之節水型冷卻水塔</li> <li>• 冷卻水塔除垢方式由化學處理方式改為物理處理方式</li> <li>• 浴室儘量以淋浴替代浴缸</li> <li>• 鼓勵設置空調冷凝水回收系統</li> <li>• 儘量不要設置大耗水的人工草坪或草花花圃，假如裝設的話，儘量以自動偵濕澆灌等節水澆灌系統來彌補</li> <li>• 設陸上親水設施、游泳池等耗水公用設施時，必須設置雨水貯集利用或中水利用設施</li> </ul>
污水垃圾改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 所有浴室、廚房及洗衣空間之生活雜排水均接管至污水下水道或污水處理設施</li> <li>• 所有專用洗衣空間，必須設置截留器並接管至污水下水道或污水處理設施</li> <li>• 所有餐廳之專用廚房，必須設有油脂截留器並將排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道</li> <li>• 所有專用浴室必須將雜排水管確實接管至污水處理設施或污水下水道</li> <li>• 建築物應設有充足垃圾儲存處理運出空間</li> <li>• 鼓勵設置廚餘收集再利用系統</li> <li>• 鼓勵設置資源垃圾分類回收系統</li> <li>• 對專用垃圾集中場鼓勵設置冷藏、冷凍或壓縮前置處理設施</li> <li>• 對專用垃圾集中場要求設置防止動物咬食的密閉式垃圾箱，並定期執行清洗及衛生消毒</li> </ul>

資料來源：最新內政部建築研究所 2023 年「綠建築 EEWB-BC(基本型)評估手冊」。

### (五) 本案智慧建築檢討參照公有建築物相關規定辦理

智慧建築標章共分成五個等級，包含合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級，詳如表 4-2-7 所示，本案新建工程智慧建築標章取得說明如後。

表 4-2-7 智慧建築分級評估級距一覽表

智慧建築等級	合格級	銅級	銀級	黃金級	鑽石級
基本規定通過基準	符合所有基本規定	符合所有基本規定	符合所有基本規定	符合所有基本規定	符合所有基本規定
鼓勵項目得分	60 分以上 未達 70 分	70 分以上 未達 100 分	100 分以上 未達 130 分	130 分以上 未達 150 分	150 分以上

資料來源：內政部建築研究所，2024 年智慧建築評估手冊。

參照內政部「公有智慧綠建築實施方針及實施日期」規定略以，公有新建建築物之總工程建造經費達新臺幣 2 億元以上，且建築使用類組符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」規定者，應取得「合格級」智慧建築標章。

針對智慧建築規劃建議應符合內政部建築研究所研擬之「智慧建築」六大指標，包含基礎設施、維運管理、安全防災、節能管理、健康舒適、智慧創新之評估內容，指標配分詳如表 4-2-8 所示以下就內政部建築研究所最新「2024 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 4-2-9 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 4-2-8 智慧建築六大指標配分一覽表

指標名稱	評估項目數	基本規定項目數	鼓勵項目數	鼓勵分數
基礎設施	15	3	12	42
維運管理	13	4	9	38
安全防災	28	11	17	40
節能管理	17	3	14	45
健康舒適	19	1	18	39
智慧創新	6	0	6	36
總和	98 項	22 項	76 項	240 分

資料來源：內政部建築研究所，2024 年智慧建築評估手冊。

表 4-2-9 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築 指標	規劃內容
基礎設施	<p>1.佈線規劃與設計</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築物內智慧化所需之資通訊網路垂直主幹佈線採用光纖化架構設計。</li> <li>(2) 建築物內智慧化所需之資通訊網路水平佈線，支援不同系統需求。</li> <li>(3) 公眾行動通信涵蓋提供建物室內地上、地下各層及電梯內行動通訊。</li> <li>(4) 無線區域網路：在適當公共空間或必要之工作區域，設置無線區域網路。</li> <li>(5) 無線物聯網網路：蒐集建築物環境數據，作為後續營運維護分析之用，可為自行架設或租用的服務。</li> <li>(6) 行動寬頻專用電信網路：提供給人工智慧與物聯網等應用整合平台的專用網路，為能確保通訊品質與資訊安全，採專頻專網專用網路設計。</li> </ul> <p>2.基礎設施維運</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 佈線系統應具備標示與可識別機制。</li> <li>(2) 佈線系統檢測計畫說明及竣工檢測報告。</li> <li>(3) 佈線系統維運管理計畫。</li> <li>(4) 設置電動車輛充電設備電能維運管理系統。</li> </ul> <p>3.資料設施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築靜態數據庫：建築數據庫將蒐集全生命週期的建築數據，其中靜態數據庫將收集規劃、設計與建造階段之所有靜態資料。</li> <li>(2) 建築動態數據庫：儲存、運算功能之建築數據庫將蒐集全生命週期的建築數據，其中動態數據可包含環境數據、行為數據或設備運轉數據。</li> <li>(3) 備援機制：提出下列建築物自動備援機制的功能，包括建築數據庫備、網路備援、系統備援。</li> <li>(4) 資訊安全：對網路、設備、使用者及資料系統需設置適當資訊安全機制。</li> <li>(5) 區塊鏈加密機制：對具有不可竄改需求的建築數據庫資料。</li> </ul>
維運管理	<p>1.智慧化規劃設計</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 建築智慧化規劃設計：以智慧建築需求、服務目的進行智慧化系統規劃設計。</li> <li>(2) 智慧化系統需求與設計：根據建築智慧化規劃設計內容，提供跨系統整合之智慧化具體互動關聯性作為。</li> <li>(3) 平台管理計畫。</li> <li>(4) 使用管理計畫：根據使用者需求和維護營運角度進行規劃，對日後服務定位、內容和維護進行使用管理規劃。</li> <li>(5) 維運管理計畫。</li> </ul> <p>2.智慧工地管理</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>(1) 工地安全管理：運用智慧化系統或技術（如：防墜落偵測感應、工地煙火偵測或開挖觀測即時回報等），提出管理計畫及成果紀錄，以提升工地安全。</p> <p>(2) 工地人員管理：運用智慧化系統或技術（如：實名制管理、定位追蹤等），提出管理計畫及成果紀錄，以縮短作業工時或減少出工數提升工地作業效率。</p> <p>(3) 工地資材管理：運用智慧化系統或技術（如：資材庫存管理、物料追蹤管理等），提出管理計畫及成果紀錄，以有效管理工地資材。</p> <p>3.營運維護</p> <p>(1) 智慧建築監控。</p> <p>(2) 建築維運管理。</p> <p>(3) 行動化管理。</p> <p>(4) 建築資訊模型（BIM）整合。</p> <p>(5) 營運數據應用。</p>
安全防災	<p>1.環境安全</p> <p>(1) 災害偵知：建築物內設置各類火警、用電異常、漏水或地震感測器，其系統可記錄感知結果，維持災害感測能力。</p> <p>(2) 災害顯示：為即時掌握火警、水災、地震或用電安全等狀況，系統於災害發生時，顯示平面位置發出即時告警顯示災害訊息。</p> <p>(3) 災害連動：當災害發生時，可因應災害連動各項設備，提升緊急應變效率。</p> <p>2.人身安全</p> <p>(1) 安全維護系統偵知：於公共空間內提供即時語音服務、人車進出管制、長時間影像錄影紀錄，並對於重要區域具備入侵告警功能。</p> <p>(2) 防範系統顯示：因應緊急應變需求，屋頂平台、安全梯、室內停車場，設置聯繫管理中心之通報裝置功能，並顯示求救樓層及平面位置，提供即時緊急救援服務。</p> <p>(3) 防範系統連動：為提升緊急救援服務及空間防護管制效率，當發生緊急求救事件、空間遭受不明入侵時，系統連動顯示現場影像及環境周遭設備，以達嚇阻之目的。</p> <p>(4) 防制有害氣體：系統能偵測各種對人體有害氣體，發出警報或引導疏散，並有效抑制有害氣體。</p>
節能管理	<p>1.設備效率</p> <p>(1) 空調設備效率：採用優於經濟部能源局公告之能源效率標準的冰水主機及無風管空氣調節機。</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>(2) 照明設備效率：採用符合節能標章之光源及燈具。具有節能標章認證之燈具採用率達 60%以上（含地下室），採用率依全棟建物總用燈具計算。</p> <p>(3) 動力設備效率：採用符合中華民國能源效率管理系統之高效率動力設備。</p> <p>2.節能技術</p> <p>(1) 建築外層智慧化節能：建築外層智慧化節能（如：建築外層可以自動調整之外遮陽、窗戶、窗簾等降低室內耗能或採追日型、建築整合太陽光電（BIPV）創能措施。</p> <p>(2) 空調系統智慧化節能：空調系統依節能技術積分表累加節能積分值，可採計多項技術。</p> <p>(3) 照明與插座智慧化節能：照明及插座採智慧化控制以達節能效益。</p> <p>(4) 動力設施智慧化節能：動力設施智慧化節能（如：泵、排風扇、電梯及熱泵等動力設施，具有偵知單元及連動控制可達節能效益）。</p> <p>(5) 水資源資訊揭露：為有效管理建築水資源，應設置智慧水表於總表可連續偵知自來水用量並將用水量資訊即時視覺化顯示於智慧建築管理平台。</p> <p>(6) 水資源流向監測與管理：繪製大樓水資源平衡圖。</p> <p>(7) 綠能技術：產生電力等替代能源（如：設置太陽光電、風力發電或小水力發電等綠電系統），並具備產生電力之監視或搭配儲能做控制。</p> <p>3.能源管理</p> <p>(1) 能源視覺化監視：具備將建築總用電、空調、照明、動力用電及建築總用水量即時視覺化顯示於智慧建築管理平台。</p> <p>(2) 空調效能持續監測與紀錄。</p> <p>(3) 智慧需量控制：能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載、儲能或創能控制，以達電力能源管理之功效。</p> <p>(4) 用電資訊視覺化顯示：具備將建築分項用電即時視覺化顯示與紀錄於智慧建築管理平台。</p> <p>(5) 智慧用電管理：藉由模擬或人工智慧（AI）技術（如：神經網路、機器學習、深度學習等），將空調、照明、給排水、昇降機、建築外層、停車場等設施設備用電數據，整合感知參數與連動結果進行用電效能分析預測，以供管理者決策參考。</p> <p>(6) 能源流向有效管理：依據能源績效指標規劃建築空間或組織能源分攤機制，有效管理能源流向。</p>
健康舒適	<p>1.環境健康</p> <p>(1) 環境狀態偵知：為提供健康之室內外空間環境品質，空間具有感測環境之溫熱、空氣品質、光環境、水環境或室外環境等功能。</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>(2) 環境資訊顯示：為提供健康之空間環境品質，即時掌握環境現況，可將環境偵測資訊顯示於居室及智慧建築管理平台，並提供資訊紀錄、查詢、分析及主動異常提醒之功能，以優化空間環境品質。</p> <p>(3) 設施連動控制：為提供健康之空間環境品質，空間能依據感測結果，提供主動連動功能。(如：外氣引入、空調連動或自然光、人工光調節等)。</p> <p>2.健康管理</p> <p>(1) 健康照護設施：提供智慧化生理監測、健康促進、避免病毒入侵或加強自我保護等設施。</p> <p>(2) 健康生活服務：提供居住者智慧化照護、遠距照護服務需求，設置照護服務設施設備或系統平台，提供主動照護資訊及視訊傳送至遠距照護服務系統。</p> <p>3.便利生活</p> <p>(1) 便利生活服務：提供「便利生活」之整合性應用服務。</p> <p>(2) 便利生活空間：提供「便利生活」空間，並提供個別化主動調適服務。</p>
智慧創新	<p>1.智慧創新設計手法、設備或系統：對建築物之安全、健康、便利、效率及維護等具有效益的創新設計手法、設備或系統。</p> <p>2.智慧營造：</p> <p>(1) 採用預鑄工法：為達到節能減碳、縮短現場作業時間及工班人力之目的，鼓勵採用預鑄工法進行建物的施工建造，以提升結構安全、減少混凝土及鋼筋用量。</p> <p>(2) 採用預製鋼筋工法：為提升結構安全、減少人力需求以及在相同結構安全韌性下減少鋼筋使用量以達到節能減碳之目的，鼓勵採用預製鋼筋。</p> <p>3.智慧建材：為提升建築內部空間各項服務系統，使建築空間具備智慧化能力。鼓勵採用具有感知、處理、致動、辨識、自預警或自修復等功能的裝置、模組或系統，且能依使用者、環境或時間的需求產生適當對應的智慧建材。</p> <p>4.標準資料格式：採用國內產業已發佈的智慧建築資料格式標準及驗測標準。</p> <p>5.智慧管理雲平台：為統合建物內的運營數據，以便即時掌握完整營運狀況，鼓勵採用政府智慧管理雲平台。</p>

註：1.此為內政部建築研究所最新「智慧建築評估手冊 2024 年版」，自 113 年 12 月 1 日起實施。

2.為鼓勵產業創新，申請人得於 113 年 12 月 1 日實施日前，自願採「智慧建築評估手冊 2024 年」之評定基準，申請智慧建築標章或候選智慧建築證書。

資料來源：1.內政部建築研究所，2024 年智慧建築評估手冊；2.本案整理。

## (六) 公共藝術檢討

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案應辦理公共藝術，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。

## (七) 其他相關規範

### 1. 結構系統規劃

本案建築規模依據使用機能及開發方式之不同，初步規劃為鋼筋混凝土造建築物，未來民間機構可依其實際需求調整，並於結構設計前應依據「建築技術規則建築構造編」64 條規定做詳盡之地基調查（包含資料蒐集、現地踏勘及地下探勘等），以確切了解地質狀況，作為結構設計之依據。

未來民間機構結構設計應依實際規劃需求參考《建築技術規則》、《建築物耐震設計規範及解說》、《建築物基礎構造設計規範》、《建築工程施工規範》、《混凝土結構設計規範》、《結構混凝土結構施工規範》、《建築物耐風設計規範及解說》、《建築物無障礙設施設計規範》等相關法令規定，未來相關法令規定有異動（含增刪及修訂），應依當時之法令規定辦理。

### 2. 建築執照申辦

民間機構應自行負擔費用取得與新建工作相關之各項執照及許可，並將其副本提送執行機關，變更時亦同。其所有相關之設備、機具等應取得有關證照後始得開工或使用，其變更或更新時亦同。

另本案為促參案，嗣後向高雄市政府工務局建築管理處申請建築執照時，除應依「高雄市建築管理自治條例」、「建築法」等法令規定備妥相關申請文件外，另應檢附投資執行計畫書及相關公函。

### **3. 管理維護權責**

由民間機構負責全部責任，民間機構均應依善良管理人之注意義務管理財產，並自行負擔費用，直至民間機構依契約約定將該資產返還執行機關為止。

## **三、是否採分期分區開發之評估**

基於本案基地規模較小且後續本案開發應無涉及需確保既有設施營運不中斷而須採取分期分區開發方式進行，故本案應無須採行分期分區之開發。

### 第三節 工程經費估算

本案工程費用估算主要依據行政院公共工程委員會之「公共建設工程經費編列估算手冊」，並參酌行政院主計總處「民國 114 年共同性費用編列基準表」、本團隊建築工程實務經驗及相關案例（例如高雄高工附設立體停車場工程經費平均約 12 萬元/坪、臺南市東區文化中心停 E5 立體停車場工程經費平均約 11 萬元/坪）所擬定，並已考量近期因通貨膨脹及營建缺工等因素下，所導致增加之營建成本。

本案為開發立體停車場並結合多目標使用，經初步估算本案開發方案之工程費用如下，並綜整詳如表 4-3-1 及 4-3-2 所示。

- 方案一（不變更都市計畫）：約 13.9 億元（直接工程造價約 15.8 萬元/坪）
- 方案二（變更都市計畫）：約 15.7 億元（直接工程造價約 17.9 萬元/坪）

表 4-3-1 方案一工程經費估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
1	假設工程	式	1	23,958,000	23,958,000	包括整地、放樣、施工架、工地辦公室、安全圍籬、交通維持費等。
2	結構體工程	式	1	591,283,440	591,283,440	包括鋼筋混凝土構造之結構體、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	95,832,000	95,832,000	包括外牆裝飾、防水隔熱、帷幕、門窗工程等。
4	內部裝修工程	式	1	21,560,000	21,560,000	包括油漆、地板、門窗工程等。
5	空調工程	式	1	24,640,000	24,640,000	包括冰水主機、冷卻水塔等。
6	景觀工程	式	1	8,325,000	8,325,000	包括戶外景觀植栽綠美化、噴灌、鋪面工程等。
7	水電工程	式	1	172,497,600	172,497,600	包括電氣設備、消防、給排水、電信及弱電、通風、雜項設備等。
8	電梯工程	式	1	50,000,000	50,000,000	包括軌道、車廂、機電設備安裝等。
9	汙水處理工程	式	1	74,748,960	74,748,960	包括污廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	36,202,372	36,202,372	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本。
11	智慧建築工程	式	1	24,134,915	24,134,915	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本。
12	智慧停管設備工程	式	1	10,250,000	10,250,000	包括停車管理系統、全自動繳費機、電子收費系統、車牌辨識系統、在席偵測及尋車系統、車輪擋等。
13	其他營運設備	式	1	1,000,000	1,000,000	包括 AED、促參識別標示等。
小計 (A) (1~13 項)					1,134,432,287	—
14	品質管理費用 (A×1%)	式	1	11,344,323	11,344,323	依「公共工程施工品質管理作業要點」第 13 點規定，為直接工程成

						本(1~12 計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
15	勞工安全衛生費 (A×0.5%)	式	1	5,672,161	5,672,161	依「公共建設工程經費編列估算手冊」所述，為直接工程成本(1~12 合計)0.3%至 3%估算，本案採 0.5 列。
16	廠商管理及利潤 (A×5%)	式	1	56,721,614	56,721,614	採 5%編列。
17	營造綜合保險費 (A×0.5%)	式	1	5,672,161	5,672,161	採 0.5%編列。
小計 (B) (1~17 項)					1,213,842,547	
18	營業稅 (B×5%)	式	1	60,692,127	60,692,127	採 5%編列。
合計 (壹)					1,274,534,674	—
<b>貳 間接工程費</b>						
1	空氣污染防治費	式	1	279,840	279,840	依「營建工程空氣污染防治設施管理辦法」與「營建工程空氣污染防治費收費費率」規定辦理，估算方式為建築面積×工期×第二級費率(2.65 元/m <sup>2</sup> /月)。
2	工程管理費	式	1	7,872,673	7,872,673	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列。
3	設計監造 服務酬金	式	1	69,661,734	69,661,734	依行政院公共工程委員會「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」編列。
合計 (貳)					77,814,247	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	12,745,347	12,745,347	依「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，按造價百分之一(直接工程 1%)編列。
肆	物價調整費 (壹+貳×2%)	式	1	27,046,978	27,046,978	以直接工程成本+間接工程成本合計值，並參考營造工程物價指數，採 2%編列。
總價 (壹) + (貳) + (參) + (肆)					1,392,141,246	

表 4-3-2 方案二工程經費估算表

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
壹	直接工程費					
1	假設工程	式	1	26,953,080	26,953,080	包括整地、放樣、施工架、工地辦公室、安全圍籬、交通維持費等。
2	結構體工程	式	1	665,202,014	665,202,014	包括鋼筋混凝土構造之結構體、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	107,812,320	107,812,320	包括外牆裝飾、防水隔熱、帷幕、門窗工程等。
4	內部裝修工程	式	1	32,340,000	32,340,000	包括油漆、地板、門窗工程等。
5	空調工程	式	1	36,960,000	36,960,000	包括冰水主機、冷卻水塔等。
6	景觀工程	式	1	8,325,000	8,325,000	包括戶外景觀植栽綠美化、噴灌、鋪面工程等。
7	水電工程	式	1	194,062,176	194,062,176	包括電氣設備、消防、給排水、電信及弱電、通風、雜項設備等。
8	電梯工程	式	1	50,000,000	50,000,000	包括軌道、車廂、機電設備安裝等。
9	汙水處理工程	式	1	84,093,610	84,093,610	包括污廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	40,943,088	40,943,088	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本。
11	智慧建築工程	式	1	27,295,392	27,295,392	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本。
12	智慧停管設備工程	式	1	8,000,000	8,000,000	包括停車管理系統、全自動繳費機、電子收費系統、車牌辨識系統、在席偵測及尋車系統、車輪擋等。
13	其他營運設備	式	1	1,000,000	1,000,000	包括 AED、促參識別標示等。
小計 (A) (1~13 項)					1,282,986,680	—
14	品質管理費用 (A×1%)	式	1	12,829,867	12,829,867	依「公共工程施工品質管理作業要點」第 13 點規定，為直接工程成本(1~12 計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
15	勞工安全衛生費 (A×0.5%)	式	1	6,414,933	6,414,933	依「公共建設工程經費編列估算手冊」所述，為直接工程成本(1~12 合計)0.3%至 3%估算，本案採 0.5 列。
16	廠商管理及利潤 (A×5%)	式	1	64,149,334	64,149,334	採 5%編列。
17	營造綜合保險費 (A×0.5%)	式	1	6,414,933	6,414,933	採 0.5%編列。
小計 (B) (1~17 項)					1,372,795,748	

18	營業稅 (B×5%)	式	1	68,639,787	68,639,787	採 5%編列。
合計 (壹)					1,441,435,535	—
<b>貳 間接工程費</b>						
1	空氣污染防治費	式	1	279,840	279,840	依「營建工程空氣污染防制設施管理辦法」與「營建工程空氣污染防制費收費費率」規定辦理，估算方式為建築面積×工期×第二級費率(2.65 元/m <sup>2</sup> /月)。
2	工程管理費	式	1	8,707,178	8,707,178	依「中央政府各機關工程管理費支用要點」編列。
3	設計監造服務酬金	式	1	78,006,777	78,006,777	依行政院公共工程委員會「機關委託技術服務廠商評選及計費辦法」編列。
合計 (貳)					86,993,794	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	14,414,355	14,414,355	依「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，按造價百分之一(直接工程 1%)編列。
肆	物價調整費 (壹+貳×2%)	式	1	30,568,587	30,568,587	以直接工程成本+間接工程成本合計值，並參考營造工程物價指數，採 2%編列。
總價 (壹) + (貳) + (參) + (肆)					1,573,412,272	

### 第四節 施工時程規劃

本案工程經費估算考量近期營建缺工等情形，保守估計兩種開發方案施工時程皆約需 4 年。興建期略分為施工前規劃設計階段（包括建築規劃設計、申請建築執照等行政程序）、施工階段（包含結構、機電、空調、裝修、景觀等工程施作、取得使用執照及停車場登記證等）。

另依據本團隊過去辦理相關促參實務，考量未來開發不確定因素，建議後續執行機關得於招商文件中約定：「若民間機構無法於規定期限內完成，民間機構應以書面報經執行機關同意後，始得展延興建期。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。」。

表 4-4-1 預計施工時程規劃表

工程項目		第 1 年				第 2 年				第 3 年				第 4 年			
		3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12
規 劃 設 計 階 段	基地調查與基本設計	■	■														
	細部設計		■	■													
	申請多目標使用			■													
	申請並取得建造執照				■	■											
	綠建築候選證書審議					■	■										
	智慧建築候選證書審議																
施 工 階 段	假設工程				■	■											
	地下層開挖與擋土工程					■	■	■	■								
	建築結構體工程								■	■	■	■	■				
	外牆與水電工程										■	■	■	■	■		
	室內裝修及景觀工程													■	■	■	■
	申請並取得使用執照																■

## 第五節 方案比較

以下就本案開發方案進行初步比較，詳如表 4-5-1 所示。

表 4-5-1 本案開發方案比較一覽表

項目	方案一		方案二		
	不變更都市計畫		變更都市計畫		
	初步規劃內容	樓地板面積	初步規劃內容	樓地板面積	
說明	■地上 9 層 · 停車空間	11,300m <sup>2</sup>	■地上 9 層 · 停車空間	6,900m <sup>2</sup>	
	· 公共托育	330m <sup>2</sup>	· 公共托育	330m <sup>2</sup>	
	· 商場、超商、餐飲等使用。	8,170m <sup>2</sup>	· 商場、超商、餐飲等使用。	12,570m <sup>2</sup>	
	■地下 3 層 · 停車空間	6,600m <sup>2</sup>	■地下 3 層 · 停車空間	6,600m <sup>2</sup>	
總計	—	26,400m <sup>2</sup>	—	26,400m <sup>2</sup>	
政府	財務效益	委外 50 年合計： · 創造政府稅收：20.3 億(50 年合計)		委外 50 年合計： · 創造政府稅收：24.5 億(50 年合計)	
	公共效益	· 省卻新建工程：13.9 億 · 省卻人事費用：3.9 億(50 年合計) · 省卻維管費用：5.8 億(50 年合計) · 創造地方就業機會		· 省卻新建工程：15.7 億 · 省卻人事費用：3.9 億(50 年合計) · 省卻維管費用：6.7 億(50 年合計) · 創造地方就業機會	

註：上述相關效益分析詳如第八章財務可行性分析。

## 第六節 小結

綜前所述，本案技術可行性分析內容綜整說明，詳如表 4-6-1 所示。

表 4-6-1 技術可行性綜合分析表

項目	分析內容
基礎資料調查分析	1.地形地勢：本案基地皆屬 1 級坡，未位於山坡地範圍。 2.地質土壤：本案基地屬全新世沖積層，係由泥、砂及礫石組成。 3.活動斷層：本案基地現無任何已知之活動斷層經過。 4.氣候條件：年平均氣溫為 25.4°C，年平均相對溼度為 75%。 5.水文環境：本案基地無地面水體經過，距離本基地最近之水體為東側 250 公尺處之愛河。 6.災害潛勢調查：位於淹水潛勢區域及土壤液化低潛勢區。
初步工程規劃	1.空間配置構想：初步規劃二種開發方案，說明如下。 (1)方案一（不變更都市計畫）：地上 9 層地下 3 層建築物。 • 地上 1 層：公共托育、商場、超商或餐飲等； • 地上 2 層至 6 層：停車空間； • 地下 7 層至 9 層：商場、超商或餐飲等； • 地下 1 層至 3 層：停車空間。 (2)方案二（變更都市計畫）：地上 9 層地下 3 層建築物。 • 地上 1 層：公共托育、商場、超商或餐飲等； • 地上 2 層至 4 層：停車空間； • 地上 5 層至 9 層：商場、超商或餐飲等； • 地下 1 層至 3 層：停車空間。 2.智慧綠建築標章：合格級以上。 3.公共藝術：應依法設置，辦理經費不得少於該建築物及公共工程造价百分之一。 4.建築執照申辦：由民間機構負責辦理。 5.維護管理權責：由民間機構負責管理。 6.是否採分期分區開發之評估：應無須分期分區開發。
工程費用估算	方案一（不變更都市計畫）：約 13.9 億元 方案二（變更都市計畫）：約 15.7 億元
施工時程規劃	方案一（不變更都市計畫）：約需 4 年。 方案二（變更都市計畫）：約需 4 年。

## 第五章 法律可行性分析

本章依據本案契約規定工作事項，並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「促參法規檢討」、「其他相關法規檢討」及「公共建設所在地地方自治法規檢討」等項目，詳如表 5-1-1 所示並分述如後。

表 5-1-1 法律可行性分析項目表

類別	法令名稱
促參法規	以「促參法」為母法，其子法及相關法令主要包括： 1.促進民間參與公共建設法 2.促進民間參與公共建設法施行細則 3.促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍訂定及認定原則 4.民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法 5.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等
其他相關法規	1.目的事業法令： 停車場法、電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法 2.土地法令： 土地法、土地法施行法、高雄市市有財產管理自治條例等 3.都市計畫法令： 都市計畫法、都市計畫法高雄市施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等 4.營建法令： 建築法、建築技術規則、高雄市建築管理自治條例、建築物室內裝修管理辦法、消防法及其施行細則、建築物交通影響評估準則等 5.環境影響法令： 環境影響評估法及其施行細則、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等 6.經濟稅賦法令： 僑外資或陸資投資相關法規、所得稅法等 7.其他相關法令： 文化藝術獎助及促進條例
公共建設所在地地方自治法規	1.高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例 2.高雄市都市設計審議原則 3.高雄市綠建築自治條例等

## 第一節 促參法規檢討

### 一、促參法之公共建設類別

#### (一) 促參法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用且促進公共利益之建設及服務，共包括 15 種類別，詳如表 5-1-2 所示。

表 5-1-2 促進民間參與公共建設法之公共建設類別一覽表

公共建設類別	
1.交通建設及共同管道	9.運動設施
2.環境污染防治設施	10.公園綠地設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	11.工業、商業及科技設施
4.衛生福利及醫療設施	12.新市鎮開發
5.社會及勞工福利設施	13.農業及資源循環再利用設施
6.文教及影視音設施	14.政府廳舍設施
7.觀光遊憩設施	15.數位建設
8.電業、綠能設施及公用氣體燃料設施	—

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

#### (二) 本案公共建設類別適用「交通建設」

依促參法施行細則第 2 條第 1 項規定略以，「本法第 3 條第 1 項第 1 款所稱交通建設，指鐵路、公路、市區道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統、智慧型運輸系統、纜車系統、轉運站、車站、調度站、航空站、港埠、路外停車場、橋梁、隧道及其設施」。

本案為開發路外停車場公共建設，應符合前述促參法施行細則第 2 條第 1 項所稱：「路外停車場」。基此，本案公共建設類別應符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款所稱之「交通建設」。

### 二、本案民間參與公共建設採 BOT 方式

依據促參法第 8 條所規定之民間參與公共建設方式，包括 BOT、無償 BTO、有償 BTO、ROT、OT、BOO 及其他經主管核定之方式等七類，詳如表 5-1-3 所示。

表 5-1-3 民間參與公共建設方式一覽表

民間參與方式	法規內容
BOT 新建-營運-移轉	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。
無償 BTO 興建-移轉-營運	民間機構投資興建完成後，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。
有償 BTO 興建-移轉-營運	民間機構投資興建完成後，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。
ROT 增/改/修建-營運-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。
OT 營運-移轉	民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。
BOO 新建-擁有-營運	配合政府政策，由民間機構自行備具私有土地投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。
其他經主管機關 核定之方式	其他經主管機關核定之方式。

註：依據促進民間參與公共建設法第 8 條第 2 項規定，本法所定興建，包含新建、增建、改建、修建。  
資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

### 三、本案執行機關為高雄市政府交通局

依據促參法第 5 條第 2 項略以，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。另主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。

高雄市政府於民國 111 年 5 月 19 日授權高雄市政府交通局辦理本案之可行性評估、先期作業規劃、招商準備作業、公告招商、甄審、議約及簽約等事項，爰此，本案主辦機關為高雄市政府，執行機關為高雄市政府交通局。

### 四、本案應屬重大公共建設範圍

依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之規定，交通建設之重大公共建設範圍，詳如表 5-1-4 所示。

本案為立體式停車場之開發，基地面積約 2,755.23 平方公尺，土地使用分區為停車場用地（作立體使用建蔽率 80%、容積率 960%），其允建總容積樓地板面積約 26,450.21 平方公尺，符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之交通建設中，路外停車場第(一)項之規定「總樓地板面積達 8,000 平方公尺以上之立體式停車場。」。

表 5-1-4 交通建設之重大公共建設範圍一覽表

	<b>交通建設之重大公共建設範圍定義</b>	<b>本案檢討</b>
一	投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之鐵路、公路、市區快速道路、大眾捷運系統、輕軌運輸系統及智慧型運輸系統。	本案非屬此項設施。
二	符合下列規定之一之轉運站： (一) 投資總額不含土地達新臺幣五億元以上者。 (二) 開發面積達零點五公頃以上者。 (三) 建築基地面積達六千平方公尺以上，且總樓地板面積達三萬平方公尺以上者。	本案非屬轉運站。
三	符合下列規定之一之航空站及其設施： (一) 供航空器載卸客貨之設施與裝備及航空器起降活動區域內之設施，且投資總額不含土地達新臺幣三十億元以上者。 (二) 維修棚廠、加儲油設施、污水處理設施、焚化爐設施、航空附加價值作業設施、航空訓練設施、過境旅館、展覽館、國際會議中心或停車場投資總額不含土地達新臺幣十億元以上者。	本案非屬航空站及其設施。
四	投資總額不含土地達新臺幣十億元以上之港埠及其設施。	本案非屬港埠及其設施。
五	符合下列規定之一之路外公共停車場： (一) 總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場。 (二) 投資總額不含土地成本達新臺幣三千萬元以上之機械式或塔臺式停車場。	本案開發立體式停車場，未來若民間機構開發規模總樓地板面積達 8,000 平方公尺以上之立體式停車場，符合「交通建設」重大公共建設範圍。
六	投資總額不含土地達新臺幣二億元以上之橋梁、隧道。	本案非屬橋梁、隧道。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍；2.本案整理。

## 五、促參法規定之租稅優惠

依據促參法第 15 條、第 36 條至第 40 條等規定，本案可適用之租稅優惠詳如表 5-1-5 所示。

表 5-1-5 本案適用之促參租稅優惠項目表

租稅優惠項目		法令依據	非屬 重大公共建設	屬 重大公共建設
稅 賦 優 惠	5 年免納 營利事業所得稅	促參法 第 36 條	X	○
	抵減當年度應納 營利事業所得稅	促參法 第 37 條	X	○
	免徵及分期繳納 進口機具設備之關稅	促參法 第 38 條	X	○
	地價稅、房屋稅及取得 時應課徵之契稅減免	促參法 第 39 條	X	○
	營利事業投資股票 應納所得稅之抵減	促參法 第 40 條	X	○
租 金 優 惠	興 建 期	按當期申報地價及課 徵地價稅稅率之乘積 計收。	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	○
	營 運 期	按當期申報地價及 課徵地價稅稅率之 乘積，加計簽約當 期申報地價百分之 二計收。		○

### (一) 稅賦優惠

本案係屬促參法施行細則第 2 條第 1 項規定「交通建設」，應符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定所稱重大公共建設範圍，爰本案適用促參法規定享有參與重大公共建設相關稅賦優惠，包括「5 年免徵營利事業所得稅」、「抵減當年度應納營利事業所得稅」、「進口機具設備之免徵關稅優惠」、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」、「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」等優惠，詳如表 5-1-6 所示。

表 5-1-6 屬促參重大公共建設得享有租稅優惠彙整表

優惠/補助項目	促參法條文		相關法規
免納營利事業所得稅	促參法第 36 條第 1 項	民間機構得自所參與重大公共建設開始營運後有課稅所得之年度起，最長以 5 年為限，免納營利事業所得稅。	民間機構參與重大公共建設適用免納營利事業所得稅辦法
抵減當年度應納營利事業所得稅	促參法第 37 條第 1 項	民間機構得在所參與重大公共建設下列支出金額 5% 至 20% 限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之： 一、投資於興建、營運設備或技術。 二、購置防治污染設備或技術。 三、投資於研究發展、人才培訓之支出。	民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法
免徵及分期繳納關稅	促參法第 38 條第 1 項、第 2 項	民間機構及其直接承包商進口供其興建重大公共建設使用之營建機器、設備、施工用特殊運輸工具、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，並經經濟部證明在國內尚未製造供應者，免徵進口關稅。 民間機構進口供其經營重大公共建設使用之營運機器、設備、訓練器材及其所需之零組件，經主辦機關證明屬實，其進口關稅得提供適當擔保，於開始營運之日起，一年後分期繳納。	民間參與重大公共建設進口貨物免徵及分期繳納關稅辦法
地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅減免	促參法第 39 條第 1 項	參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。	高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例
營利事業投資股票應納所得稅抵減	促參法第 40 條第 1 項	營利事業原始認股或應募參與重大公共建設之民間機構因創立或擴充而發行之記名股票，其持有股票時間達四年以上者，得以其取得該股票之價款百分之二十限度內，抵減當年度應納營利事業所得稅額；當年度不足抵減時，得在以後四年度內抵減之。	民間機構參與重大公共建設營利事業股東適用投資抵減辦法

## (二) 租金優惠

依據促參法第 15 條第 1 項規定，「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。」。

次依「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 條第 1 項規定，公有土地之年租金依下列規定計算：

- 1.興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。
- 2.營運期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。
- 3.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。

## 第二節 其他相關法規檢討

### 一、目的事業法令

除前節所述促參法規檢討外，本案興建營運涉及之相關目的事業法令，以停車場法為主，說明如下。

#### (一) 停車場法

為加強停車場之規劃、設置、經營、管理及獎助，以增進交通流暢，改善交通秩序，特制定停車場法。本案後續停車場之營運，應符合停車場法第 2 條所稱之都市計畫停車場與停車場經營業，應依停車場法規定辦理，相關重點條文內容概述詳如表 5-2-1 所示。

依停車場法第 25 條規定，都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。前項管理規範，其有關營業時間及收費標準事項，並應公告之。

爰此，本案停車場後續營運，依停車場法第 25 條規定，訂定停車場管理規範，包含營業時間、收費標準等事項。而停車場收費方式及停車場費率之訂定，應依停車場法第 17 條等相關規範辦理。

表 5-2-1 停車場法相關規範綜整表

條文	條文內容概述
2	本法所用名詞定義如左： 一、停車場：指依法令設置供車輛停放之場所。 二、路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。 三、路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。 四、都市計畫停車場：指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所。 五、建築物附設停車空間：指建築物依建築法令規定，應附設專供車輛停放之空間。 六、停車場經營業：指經主管機關發給停車場登記證，經營路外公共停車場之事業。
3	本法所稱主管機關：在中央為交通部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。
17	一、公有路外公共停車場之費率，應依第 31 條規定定之；其停車費以計時收取為原則，並得採月票方式收費；其位於市中心區或商

條文	條文內容概述
	業區者，得採計時累進方式收費。採計時收取，得以 30 分鐘為計費單位。 二、民營路外公共停車場之收費標準與收費方式，由停車場經營業擬定，報請直轄市或縣（市）主管機關備查。
25	都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。 前項管理規範，其有關營業時間及收費標準事項，並應公告之。如有變更，亦應報請地方主管機關核備。
27	停車場經營業應依規定於路外公共停車場設置標誌、號誌、劃設車輛停放線及指向線，並應於出入口或其他適當處所標示停車費率及管理事項。
27-1	一、公共停車場應設置電動汽車充電專用停車位及其充電設施。 二、前項電動汽車充電專用停車位設置比例、充電設施設置標準、推動輔導、補助方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

## (二) 電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法

依停車場法第 27 條之一第 2 項規定，電動汽車充電專用停車位設置比例、充電設施設置標準、推動輔導、補助方式及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。本辦法爰依前述規定訂定之。

依據本辦法第 2 條規定，提供小型車停放之路外公共停車場，應依下列規定設置電動汽車充電專用停車位及其充電設施：

- 一、公有路外公共停車場：依轄區內公有路外停車場之小型車停車位總數，設置百分之二以上。
- 二、民營路外公共停車場：各停車場應設置百分之一以上。

惟參考高雄市政府交通局其他促參案件政策需求，如「徵求民間自行規劃申請參與高雄市鳳山區停 9 用地新建營運移轉案」，其規範設置電動小型車專用停車格位數不得低於其停車格位總數之 10%，基此，本案初步將比照辦理，後續將再配合政策需求調整。

## 二、土地法令

本案依據促參法第 15 條第 1 項規定，公共建設所需用地為公有土地者，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，得不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制。本案土地所有權人為高雄市，得不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令限制，並無國有財產法之適用。

### 三、都市計畫法令

#### (一) 高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫

本案基地位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為停 3 停車場用地。依據「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點規定，計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率及其允許使用項目，除規定管制外，其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

而依據「都市計畫法高雄市施行細則」第 20 條之附表二規定，停車場用地作平面使用，建蔽率 10%、容積率 20%；作立體使用，建蔽率 80%、容積率 960%。

#### (二) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

本案屬停車場用地得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，申請作立體多目標使用，得作公共使用（例如醫療衛生設施、其他公共使用〔包括社會福利設施、教保服務機構等〕）、餐飲服務、商場/超級市場、休閒運動設施、旅館等使用項目，詳如表 5-2-2 所示。

依據本案可行性評估報告審查會議委員指導，本案停車場用地倘依都市計畫公共設施多目標使用辦法第三條附表規定立體多目標作公共使用（社會福利設施、公務機關辦公室）、餐飲服務及商場等使用，經執行機關逐項檢核符合停車場立體多目標使用准許條件相關規定（包含多目標使用佔總面積樓地板面積上限 1/3 等），並依程序檢附法規檢核對照表陳請主辦機關依法核准。

另依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第 2 條規定，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。

本案後續將於投資契約約定以下條文：「民間機構承諾在辦理本案興建營運時，均符合相關法令規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。」以及「民間機構承諾於本案契約期間內之施工安全、噪音、交通、環境保護及啟用後之場地設施安全等，概由民間機構負責。如因設計施工或管理不當，致損害他人權益者，民間機構應自行負擔所有責任。」等約定；並訂定缺失及違約責任章節約定相關罰則。

表 5-2-2 停車場用地立體多目標使用規定一覽表

使用項目		准許條件	本案檢討
一、公共使用	醫療衛生設施	以醫療機構、醫事機構及精神復健機構為限。	○ 應符合規定 1. 本案北臨九如四路路寬約 50 公尺(> 12 公尺)。 2. 本案規劃設專用出入口、樓梯及通道。 3. 本案規劃九層樓 (> 六層) 之立體停車場。 4. 本案方案一多目標使用容積樓地板面積未超過總容積樓地板面積三分之一。 5. 本案規劃停車空間符合建築技術規
	社區通信設施	以郵政支局、代辦所、電信支局、有線、無線設備、機房、天線及辦事處為限。	
	社區安全設施	以消防隊、警察分局、分駐(派出)所為限。	
	公用事業服務所	以自來水、電力、公共汽車、瓦斯(不包括儲存及販賣)為限。	
	公務機關辦公室	以各級政府機關、各級民意機關為限。	
	社會教育文化機構	以社區大學、圖書館或圖書室、資料館、博物館或美術館、紀念館或文物陳列館、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	1. 作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣(市)都市計畫委員會審議通過者，不在此限。 2. 應設專用出入口、樓梯及通道。 3. 高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項(電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施)、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。 4. 使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣(市)都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，得不超過總容積樓地板面積二分之一。

使用項目		准許條件	本案檢討
	事業主管機關認可之文化機構為限。	5.作第三項、第四項、第九項使用時其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8.商場使用限日常用品零售業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10.作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	則所定標準之二倍。
其他公共使用	社會福利設施、教保服務機構、集會所、民眾活動中心。		
二、加油（氣）站			
三、餐飲服務			
四、商場、超級市場、攤販集中場			
五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站			
六、配電場所、變電所及其必要機電設施			
七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場			
八、休閒運動設施			
九、旅館			
十、天然氣整壓站及遮斷設施			
十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施			
十二、地下興建資源回收站			
十三、自行車、機車租賃業			

資料來源：1 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法；2.本案整理。

## 四、營建法令

本案未來採促參法 BOT 方式開發經營停車場及相關設施，茲就涉及新建作業之相關建管法令分析，分從申請建造執照、申請使用執照與防空避難設備等方面進行說明：

### (一) 申請建造執照

依據建築法第 25 條規定略以，建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。另依據建築法第 31 條、高雄市建築管理自治條例及高雄市建造執照申請標準作業程序規定，本案辦理申請建造執照應備具

文件詳如表 5-2-3 所示。

表 5-2-3 申請建造執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
<p><b>建築法 第 31 條</b></p>	<p>一、起造人之姓名、年齡、住址。起造人為法人者，其名稱及事務所。                      二、設計人之姓名、住址、所領證書字號及簽章。                      三、建築地址。                      四、基地面積、建築面積、基地面積與建築面積之百分比。                      五、建築物用途。                      六、工程概算。                      七、建築期限。</p>
<p><b>高雄市 建築管理 自治條例 第 29 條</b></p>	<p>申請建築執照或建築物室內裝修合格證明應檢具申請文件，向主管機關提出申請。</p>
<p><b>高雄市建 造執照申 請標準作 業程序</b></p>	<p>申請建造執照應附以下證件、書表、表單、附件：</p> <p>一、書件                      (一) 建造執照申請書                      (二) 規定項目審查表                      (三) 現地彩色照片。                      (四) 起造人委託建築師之委託書。                      (五) 建築物概要表。                      (六) 施工說明書。                      (七) 土壤液化敏感區域查詢資料。</p> <p>二、土地權利證明文件                      (一) 土地使用權同意書 (A12-4)。                      (三) 土地登記 (簿) 謄本或土地所有權狀影本 (影本載明與正本相符)。                      (四) 地籍圖謄本 (影本載明與正本相符)。                      (五) 建築改良物登記 (簿) 謄本 (影本載明與正本相符)。                      (六) 相關土地權利證明文件。</p> <p>三、圖說                      (一) 地基調查報告。                      (二) 建築法第三十二條規定之建築物工程圖樣及說明書：包含基地位置圖及現況圖；地盤圖；面積計算表；建築物之各層平面、屋頂平面、立面、剖面圖；建築物各部之尺寸構造及材料；基礎及各層結構平面圖；結構計算書；建築物設備圖說及設備計算書；新舊溝渠及出水方向。                      (三) 建築執照及雜項執照建築師簽證表。                      (四) 其他：依個案需求檢附高雄市相關建築管理要求之證件、書表、表單、附件。</p>

資料來源：1.建築法；2.高雄市建築管理自治條例；3.高雄市建造執照申請標準作業程序；4.本案整理。

## (二) 申請使用執照

依據建築法第 70 條規定略以，建築工程完竣後，應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。另依建築法第 72 條規定，供公眾使用之建築物，依建築法第 70 條之規定申請使用執照時，直轄市、縣(市)(局)主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備，合格後方得發給使用執照。依建築法第 71 條、高雄市建築管理自治條例第 54 條、第 56 條，以及高雄市使用執照申請標準作業程序等規定，申請使用執照應備具文件詳如表 5-2-4 所示。

表 5-2-4 申請使用執照應備文件一覽表

相關條文	條文號	應備文件規定
建築法	第 71 條	申請使用執照，應備具申請書，並檢附下列各件： 一、原領之建造執照或雜項執照。 二、建築物竣工平面圖及立面圖。 建築物與核定工程圖樣完全相符者，免附竣工平面圖及立面圖。
高雄市 建築管理 自治條例	第 54 條	建築工程完成後，承造人應即將所搭蓋之圍籬、遮板、鷹架、其他臨時棚屋與工寮及同一宗建築基地內之樣品屋等設施拆除，並整理現場環境完竣後，始得申請使用執照。
	第 56 條	起造人應於請領使用執照時，提供開放空間及防空避難設備之資料圖說予主管機關建檔；其防空避難設備圖說，主管機關應檢送本府警察局列管。
高雄市使用執照申請標準作業程序		申請使用執照應附以下證件、書表、表單、附件： 一、書件 （一）使用執照申請書。 （二）起造人名冊(單戶免附)。 （三）建造執照正本。 （四）門牌編訂證明書正本。 （五）建築工程完竣檢查報告表。 （六）使用執照竣工圖修改事項表。 （七）設置消防設備者，檢附檢查合格證明文件。 （八）設置電信、電力、避雷、共同天線設備者，檢附內政部登記有案之專業技師簽證報告書。 （九）設置昇降設備(含汽車昇降機、機械停車)之建築物，檢附經內政部指定代行檢查機構，檢查合格之使用許可證明文件。

相關條文	條文號	應備文件規定
		(十) 水利局之雨污水分流、專用下水道查驗合格證明文件。 (十一) 防火材料之審核認可證明文件。 (十二) 新公共建築物設置殘障設施及設備者，檢附經專業團體勘檢報告書。 (十三) 繳費收據(各項罰金、免附建防空避難室或停車空間之代金)。 (十四) 地盤圖及位置圖、面積計算表、竣工平面圖、立面圖等竣工圖說及竣工照片。 (十五) 原核准建造執照(包括設計變更)之核准圖說。 (十六) 其他依有關法令之規定或經主管機關認定應檢附者。 二、圖說： 建築法第 71 條規定，建築物竣工平面圖及立面圖。

資料來源：1 建築法；2.高雄市建築管理自治條例；3.高雄市使用執照申請標準作業程序；4.本案整理。

### (三) 室內裝修許可

本案如需進行室內裝修工程，應辦理室內裝修許可。依據建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定略以，供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。另爰依同條第 4 項，已由內政部訂定建築物室內裝修管理辦法，規定室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任。爰未來民間機構如需進行本案裝修工程，應依建築法及相關規定辦理室內裝修許可。

### (四) 消防設備設置與檢查

依據消防法第 6 條第 1 項規定，各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之。另依消防法第 10 條規定，供公眾使用建築物之消防安全設備圖說，應由直轄市、縣(市)消防機關於主管建築機關許可開工前，審查完成。

未來民間機構如需進行裝修工程，有涉及消防安全設備變更，應辦理消防設備檢查，依建築物室內裝修管理辦法第 28 條規定，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。爰此，未來民間機構進行裝修等工程或變更使用執照時，如涉及消防安全設備變更，應依消防法規規定辦理消防設備等裝設，並辦理消防設備檢查。

### (五) 防空避難設備

依內政部「建築技術規則」建築設計施工編，茲就防空避難設備，凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更新用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依第 141 條附建標準之規定設置防空避難設備。

本案建築為供公眾使用之建築物，應依據建築技術規則 141 條第 1 項第 2 款附建防空避難設備，層數在 5 層以上者，按建築面積全部附建，詳如表 5-2-5 所示。

表 5-2-5 防空避難設備之附建標準一覽表

相關條文	應備文件規定
<p>建築技術規則 第 141 條</p>	<p>防空避難設備之附建標準依下列規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、非供公眾使用之建築物，其層數在六層以上者，按建築面積全部附建。</li> <li>二、供公眾使用之建築物：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>(一) 供戲院、電影院、歌廳、舞廳及演藝場等使用者，按建築面積全部附建。</li> <li>(二) 供學校使用之建築物，按其主管機關核定計畫容納使用人數每人 0.75 平方公尺計算，整體規劃附建防空避難設備。並應就實際情形於基地內合理配置，且校舍或居室任一點至最近之避難設備步行距離，不得超過 300 公尺。</li> <li>(三) 供工廠使用之建築物，其層數在 5 層以上者，按建築面積全部附建，或按目的事業主管機關所核定之投資計畫或設廠計畫書等之設廠人數每人 0.75 平方公尺計算，整體規劃附建防空避難設備。</li> <li>(四) 供其他公眾使用之建築物，其層數在 5 層以上者，按建築面積全部附建。</li> </ul> </li> </ul> <p>前項建築物樓層數之計算，不包括整層依獎勵增設停車空間規定設置停車空間之樓層。</p>

資料來源：1.建築技術規則；2.本案整理。

### (六) 交通影響評估

本案係採促參 BOT 方式辦理，未來民間機構開發規模若達交評送審門檻，應由民間機構(開發單位)依相關規定提送交通影響評估報告辦理審查。

本案應主要屬於「建築技術規則」所稱之第一類建築物用途，依據「建築物交通影響評估準則」第 2 條第 1 項規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：…第一類建築物，其設置小型車停車位數超過 150 位，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。」。

本案初劃兩種開發方案樓地板面積皆逾 24,000 平方公尺 (26,400 > 24,000)，且方案一小型車位 410 席、機車位 180 席；方案二小型車位 300 席、機車位 180 席，依高雄市交通影響評估送審門檻規定之計算方式，經加總計算「停車位數」後，方案一為 446 位 (>150 位)；方案二為 336 位 (>150 位)，皆已達標準，應需進行交通影響評估。

後續將於招商文件約定施工期間交通維持由民間機構負責，且應提出交通維持計畫，並依同意後交通維持計畫確實辦理，以維基地周邊交通品質。惟後續交通影響評估與否，應視民間機構實際規劃內容而定。

## 五、環境影響法令

本案位於高雄市鼓山區內惟段九小段 54 地號土地，開發面積 2,755.23 平方公尺，配合政策需求及土管規定擬開發路外停車場公共建設，另允許民間機構依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發教保服務機構、餐飲服務、商場/超市、運動休閒設施等使用項目，合先敘明。

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等相關規定，未訂有立體停車場之環境影響評估認定標準，茲就該法第 26 條規定進行檢討，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 條規定略以，高樓建築，其高度 120 公尺以上者，應實施環境影響評估。本案基地面積約 2,755.23 平方公尺，停車場用地作立體使用，建蔽率 80%、容積率 960%，依實務建築高度較難超過 120 公尺 (本案建築高度初劃約 45 公尺)，初步評估應無須辦理環境影響評估。

## 六、經濟稅賦法令

### (一) 僑外資或陸資投資相關法規

本案為促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 1 款之交通建設，依據民國 107 年 2 月 8 日行政院院臺經字第 1060040804 號令修正發布「僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目」所載，本案開發經營路外停車場應未列入禁止及限制僑外人投資業別。另依據「大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目」所示，交通建設之「停車場」列入開放項目，爰考量目前國際情勢及國內政治環境，未來執行機關可考量於投資契約中約定不允許陸資投資本案。

### (二) 所得稅法

民間機構經營本案，應依據所得稅法第 3 條第 1 項規定，課徵營利事業所得稅。目前營利事業所得稅稅率為 20%。

## 七、其他法令

依據「文化藝術獎助及促進條例」第 15 條規定，公有建築物及重大公共工程之興辦機關（構）應辦理公共藝術，營造美學環境，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。

上述公有建築物之定義，依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條第 1 項規定略以，指公有建築物：為經主管建築機關核發建造執照，政府機關（構）、行政法人、公立學校、公營事業、依法核准由民間機構參與投資興辦之建築物及具紀念性之建築物。

基此，本案應辦理公共藝術，其辦理經費不得少於該建築物及公共工程造價百分之一。後續公共藝術之申請程序應依「高雄市辦理公共藝術自治條例」等規定辦理，擬具公共藝術設置計畫送高雄市政府文化局提交高雄市公共藝術審議會審議核定，經核定之公共藝術設置計畫由高雄市政府文化局通知興辦機關准予設置，興辦機關應依核定計畫辦理徵選及設置，並於設置完成後將公共藝術完成報告書送高雄市政府文化局備查。

### 第三節 公共建設所在地地方自治法規檢討

#### 一、高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例

依據促參法第 39 條規定，參與重大公共建設之民間機構在興建或營運期間，供其直接使用之不動產應課徵之地價稅、房屋稅及取得時應課徵之契稅，得予適當減免。前項減免之期限、範圍、標準、程序及補繳，由直轄市及縣（市）政府擬訂，提請各該議會通過後，報主管機關備查。爰高雄市政府依據上開規定制定「高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」。

依據「高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例」規定，符合促參法第 3 條第 2 項規定之重大公共建設者，具減免地價稅房屋稅及契稅之優惠，詳如表 5-3-1 所示。

表 5-3-1 高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例綜整表

條號	條文內容概述
2	民間機構參與本市依本法第三條所定之重大公共建設，於興建或營運期間，經主辦機關核定供其直接使用之用地，地價稅免徵五年
3	民間機構參與本市依本法第三條所定之重大公共建設，在使用期間經主辦機關核定供直接使用之房屋，減徵應納房屋稅額百分之五十；期間為五年。
4	民間機構參與本市依本法第三條所定之重大公共建設，在興建或營運期間，取得或設定典權供直接使用之不動產，減徵契稅百分之三十。前項不動產自申報契稅之日起五年內再行移轉或改作其他用途者，應追繳原減徵之契稅。 本市依本法第八條第一項第一款至第三款規定取得民間機構興建之不動產所有權時，免徵契稅。
5	民間機構合於第二條至第四條減免規定者，應依下列規定檢具申請書及相關證明文件，向本市稅捐稽徵機關申請減免： 一、依第二條規定免徵地價稅者，於每年（期）地價稅開徵四十日前提出申請；逾期申請者，自申請之次年期起適用。 二、依第三條規定減徵房屋稅者，於減徵原因事實發生之日起三十日內提出申請；逾期申請者，自申請當月份起減徵。 三、依第四條規定減免契稅者，申報契稅時提出申請。

	<p>依前項第一款規定減免地價稅者，前已核定而用途未變更者，以後免再申請；於減免原因消滅時，應向本市稅捐稽徵機關申報，自次年（期）起恢復按一般用地稅率課徵。</p> <p>依第一項第二款規定，減徵房屋稅者，於減徵原因消滅時，應即向本市稅捐稽徵機關申報，自次月起恢復全額徵收。</p>
6	<p>同一地號之土地或同一建號之房屋，其使用情形僅部分合於本自治條例之規定者，得依該部分之面積比率計算減免其地價稅、房屋稅或契稅。</p>

資料來源：1.高雄市促進民間參與公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例；2.本案整理。

## 二、高雄市都市設計審議規範

本案位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍，依前述現行該都市計畫並未規定需都市設計審議。基此，本案應無需辦理都市設計審議。

## 三、高雄市綠建築自治條例

依據「高雄市綠建築自治條例」第 3 條第 2 款規定略以，第二類建築物：指依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、都市更新條例、都市計畫容積移轉實施辦法、建築技術規則建築設計施工編第 12 章、第 15 章實施都市計畫區建築基地綜合設計規定申請之新建建築物，適用本自治條例，詳如表 5-3-2 所示。

本案為依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法相關規範新建之建築物，未來本案綠建築設計應依據高雄市綠建築自治條例規定辦理。

表 5-3-2 高雄市綠建築設計規範一覽表

相關條文	條文號	應備文件規定
<p>高雄市 綠建築 自治條例</p>	<p>第 3 條</p>	<p>一、第一類建築物：指公有新建或增建建築物。但本自治條例公布施行前預算已審議通過或工程造價未達新臺幣四千萬元者，不在此限。</p> <p>二、第二類建築物：指依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法、都市更新條例、都市計畫容積移轉實施辦法、建築技術規則建築設計施工編第十二章、第十五章實施都市計畫區建築基地綜合設計規定申請之新建建築物。</p> <p>三、第三類建築物：指依建築技術規則總則編第三條之三所定 C 類及 I 類類組之新建或增建建築物。但該宗基地建築面積累計在一千平方公尺以下者，不在此限。</p> <p>四、第四類建築物：前三類建築物以外供公眾使用之新建或增建建築物。</p> <p>五、第五類建築物：領有使用執照之既有建築物。</p>
	<p>第 5 條</p>	<p>第二類建築物之綠建築設計，應依下列規定為之：</p> <p>一、建築物屋頂應設置隔熱層及太陽光電發電設施或綠化設施。</p> <p>二、建築物應設置垃圾處理設施及垃圾存放空間。</p> <p>三、應設置具管理功能之自行車停車空間，並應設置淋浴設施。但供集合住宅使用者得免設置淋浴設施。</p> <p>四、建築物應全面採用省水便器。</p> <p>五、總樓地板面積一萬平方公尺以上者，應設置雨水貯集設施。</p> <p>六、總樓地板面積一萬平方公尺以上之建築物，應設置雨水或生活雜排水回收再利用設施。</p> <p>七、依建築技術規則規定應設置昇降機者，每幢建築物應設置可同時搭載人員及自行車之昇降機一部。但自行車停車空間設置於地面層者，其昇降機可不具搭載自行車之功能。</p> <p>八、應於建築基地內設置二處以上之電動機車充電區，並應配置電力線路及規劃行車動線。</p>

## 第四節 小結

有關本案法律可行性分析內容綜合整理說明，分成業務面及空間面綜合整理說明，詳如表 5-4-1 所示。

表 5-4-1 法律可行性綜合分析表

項目		分析內容
業務面	辦理機關	<ul style="list-style-type: none"> <li>主辦機關為「高雄市政府」</li> <li>執行機關為「高雄市政府交通局」。</li> </ul>
	公共建設類別	本案適用「交通建設」類別。
	開發方式	本案採「BOT」之民間參與方式開發營運。
	籌資及租稅優惠	<ol style="list-style-type: none"> <li>籌資優惠：依促參法第 30 條規定，主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。</li> <li>租稅優惠：本案應屬促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，適用相關租稅優惠。</li> </ol>
	土地租金優惠	<ol style="list-style-type: none"> <li>興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。</li> <li>營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。</li> </ol>
空間面	土地使用強度	依據「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點及「都市計畫法高雄市施行細則」等規定，停車場用地作平面使用，建蔽率 10%、容積率 20%；作立體使用，建蔽率 80%、容積率 960%。
	土地使用項目	本案屬停車場用地，作停車場使用無虞。 另得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定申請作立體多目標使用。
	建築管理	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>建築執照：應申請建造執照與使用執照等</b> 依建築法及高雄市建築管理自治條例等相關規定辦理。</li> <li><b>都市設計：</b> 本案位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍，依前述現行該都市計畫並未規定需都市設計審議。基此，本案應無需辦理都市設計審議。</li> </ol>

## 第六章 土地取得可行性分析

本章依據本案契約規定工作事項，並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「土地權屬現況」、「土地取得方式」、「土地取得成本」、「土地取得時程」及「用地變更」等項目，分述如後。

### 第一節 土地權屬現況

#### 一、土地基本資料

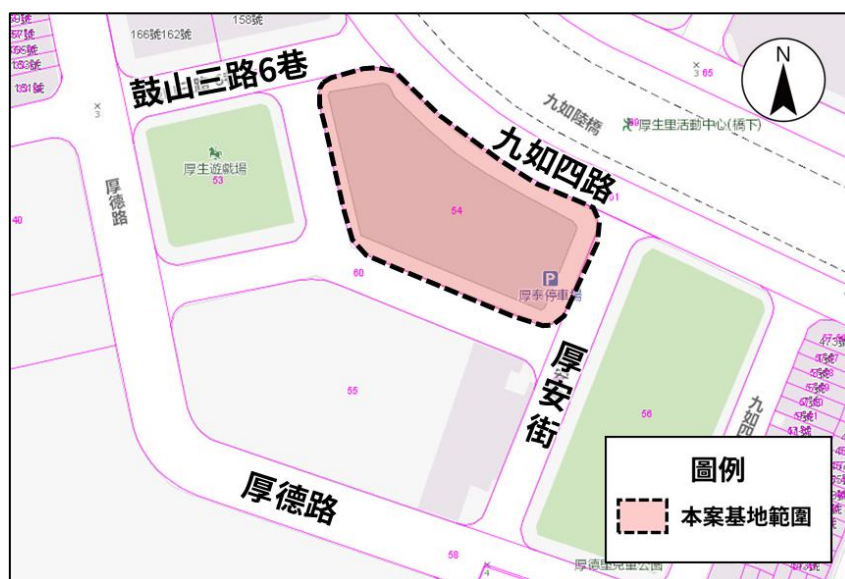
本案基地坐落鼓山區內惟段九小段 54 地號，土地面積約 2,755.23 平方公尺。土地所有權人為高雄市，管理者為高雄市政府交通局，土地取得無虞，詳如表 6-1-1 及圖 6-1-1 所示。

表 6-1-1 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	土地面積 (m <sup>2</sup> )	使用分區 (建蔽率/容積率)	所有權人	管理者
高雄市鼓山區內惟段九小段	54	2,755.23	停車場用地 (停 3) 平面：10%、20% 立體：80%、960%	高雄市	高雄市政府 交通局

註：本案後續委外範圍應以實際點交及土地登記謄本資料為準。

資料來源：1.本案土地登記謄本；2.變更高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案。



資料來源：1.內政部國土測繪中心；2.本案套繪。

圖 6-1-1 本案基地地籍示意圖

## 二、地上物現況分析

本案基地現況作「厚泰公有停車場」使用，提供小型車停車位約 61 位，免費供民眾使用，詳參本報告書第一章第三節基地現況說明。本案基地內暫無地上物須拆除，後續將由執行機關現況點交，由民間機構投資開發。

## 三、屬土壤污染控制場址，預計 114 年底完成土污整治

本案基地民國 98 年至 99 年間經前環保署調查發現土壤受鉻、銅、鎳等金屬污染物之影響，依據環境部環境管理署之污染場址及棄置場址共同查詢平臺，污染濃度多處超過管制標準(土壤污染物：鉻:309(mg/Kg);銅:4070(mg/Kg);鎳:484(mg/Kg);地下水污染物:無)，且污染深度最深達 4 公尺，於民國 100 年 3 月 18 日由高雄市政府以高市府四維環土字第 1000027273 號函公告為土壤污染控制場址。

為加速整治，高雄市政府於民國 111 年 5 月 10 日已另案委託亞太環境科技股份有限公司辦理「高雄市鼓山區內惟段九小段 54 及 55 地號污染場址調查評估計畫」，擬定後續可行之改善工法、具體規劃及經費估算等，已於民國 111 年至 112 年間完成污染調查評估，並以規劃高濃度污染土壤執行排客土法、中低污染濃度土壤執行耕犁法，範圍內污染土方約 2 萬立方公尺，除執行分區開挖及土壤篩測，亦將同步辦理現場環境監測及自行驗證，以達污染物濃度低於管制標準。

嗣於民國 113 年 8 月 6 日研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度會議，高雄市政府環境保護局表示刻正辦理本案停 3 用地及毗鄰市 55 用地之土壤污染控制場址整治相關作業，其中本案停 3 用地已獲環境部補助經費（民國 113 年 7 月 31 日核定支應約 3,289 萬元）。依據民國 113 年 12 月 17 日「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議紀錄所示，環保局表示本案土污整治已於 113 年 12 月開始執行，預計 12 個月內完成整治並解除列管（預計 114 年 12 月底前完成）。依據土壤及地下水污染整治法第 26 條及土壤及地下水污染整治法施行細則第 24 條規定實施控制計畫後，土壤污染物濃度低於管制標準時，將報請各級主管機關核准解除列管，再以現況點交本案用地予民間機構進行後續開發。

## 第二節 土地取得方式

本案基地所有權人為高雄市，管理者為高雄市政府交通局，土地取得無虞，後續執行機關無需辦理公有土地撥用，或私有土地徵收等用地取得程序。未來本案將依促參法第 15 條等規定，以訂定期限設定地上權等方式，委託民間機構開發經營管理。

## 第三節 土地取得成本

基於本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，則無需用地協議價購、徵收或撥用等用地取得成本問題。後續執行機關應依「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，向民間機構收取土地租金。

## 第四節 土地取得時程

基於本案無須辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，則無需用地協議價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

## 第五節 用地變更

本案基地位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為停車場用地（停 3）。依據都市計畫「都市計畫法高雄市施行細則」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定，本案規劃經營停車服務、公共托育及複合商業等使用，符合法令規定，土地使用適法性無虞。

鑒於本案依政策需求，除應投資開發停車空間外，需提供至少 100 坪公共托育機構空間，因而壓縮多目標使用空間，經潛在廠商回饋及財務評估結果，倘維持原都市計畫規定投資效益較低。基於公益性、必要性及投資廠商的財務自償性與相關成功案例（例如高雄市凹子底停 35 立體停車場 BOT 案、凹子底停 5 立體停車場 BOT 案）等，建議透過都市計畫變更，放寬停車場用地多目標使用容積樓地板面積限制，由原不得超過總容積樓地板面積三分之一放寬至二分之一，並增加容許使用項目，以增加後續開發經營可行性。並將依循內政部 111 年 10 月 24 日內授營都字第 11108184061 號函，敘明變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與工程急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明

等，簽奉高雄市政府同意後，檢送本案個案變更同意函及計畫書予高雄市政府都市發展局，續辦都市計畫法定程序。以下就辦理變更都市計畫作業重點進行說明。

## 一、整體規劃之構想

本案依政策需求擬開發停車場複合式公共建設，包含停車服務、公共托育、複合商業及多元休憩等設施，提高當地停車空間，滿足民眾各式生活需求，帶動區域商業活動發展，詳如本報告書第三章市場可行性。惟後續實際規劃項目，應以民間機構提出並經過執行機關同意為準。

## 二、重要課題與對策

參考近年停車場用地 BOT 實務案例，民間機構多引入商場等使用以轉化收益為永續經營的動能，而主辦機關為增加投資誘因及提升公有土地使用效益，多有協助辦理都市計畫土管變更。本案依據契約規定工作項目，應配合機關政策指示，必要時辦理都市計畫變更作業，綜整詳如表 6-5-1 所示。

表 6-5-1 本案都市計畫變更課題與對策綜整表

變更法令面向	◎課題：考量本案之急迫性及時效性，應慎選都計變更方式。 ⇨對策： 1. 應採個案變更方式辦理，其主控性較強、時效性較佳，符合本案特性需求。 2. 本案僅辦理細部計畫變更，後續應先行取得高雄市政府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理變更之同意文件。
民眾參與面向	◎課題：為維護民眾權益，透過資訊公開方式，提供民眾參與及表達意見管道。 ⇨對策：後續應依都市計畫法第 19 條規定，辦理公開展覽及說明會作業。
政府溝通面向	◎課題：本案辦理作業涵蓋多方機關，政府各機關之縱、橫向整合協調更顯重要。 ⇨對策：藉由高雄市政府各局處協調會議，縱向、橫向溝通及整合，俾利本案推動順遂。

### (一) 變更法令面向

辦理都市計畫變更依實務主要有兩種方式：通盤檢討與個案變更，兩者比較詳如表 6-5-2 所示。

基於整體辦理時效性，依據執行機關政策需求，本案依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，採個案變更方式辦理，以利本案後續辦理招商作業之時效性。有關個案變更相關事宜說明如下：

表 6-5-2 通盤檢討與個案變更辦理比較表

項目	通盤檢討	個案變更
法令依據	都市計畫法第 26 條	都市計畫法第 27 條
辦理條件	都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。	都市計畫經發布實施後，遇有下列情事之一時，當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更： 1.因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。 2.為避免重大災害之發生時。 3.為適應國防或經濟發展之需要時。 4.為配合中央、 <u>直轄市</u> 或縣（市）興建之重大設施時。
審查方式	採包裹式審查方式	採個案審查方式
主控性	較弱	較強
時效性	較差（3~5 年）	較佳（1~2 年）

#### 1. 法令依據：促參法第 14 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款

依據促參法第 14 條及都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理。為配合高雄市興建之重大設施，辦理都市計畫個案迅行變更。辦理前提：本案應先取得高雄市政府核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理都計迅行變更之同意文件。

#### 2. 應備書圖文件：變更細部計畫書

依都市計畫法第 22 條規定，並視本案實際情形，建議變更細部計畫內容應包括：

- (1) 緒論。
- (2) 法令依據。
- (3) 現行計畫。
- (4) 變更位置及使用現況。
- (5) 開發構想。
- (6) 變更理由與內容。
- (7) 事業及財務計畫。

## (二) 民眾參與面向

本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理都市計畫個案變更，應於變更都市計畫擬定後，送高雄市都市計畫委員會審議前，高雄市政府應公開展覽 30 天及舉行說明會，並應將公開展覽及說明會之日期及地點登報周知；任何公民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向高雄市政府提出意見，由高雄市都市計畫委員會予以參考審議。

## (三) 政府溝通面向

本案後續可藉由高雄市政府交通局、都市發展局等局處協調會議，縱向、橫向溝通及整合，俾利本案推動順遂。

# 三、變更內容與流程

## (一) 變更內容

經洽潛在投資者及參考相關 BOT 案例，下列為本案變更初擬內容，惟實際變更內容將以執行機關政策需求為主。

### 1. 多目標使用面積：放寬使用容積樓地板面積限制 1/3→1/2

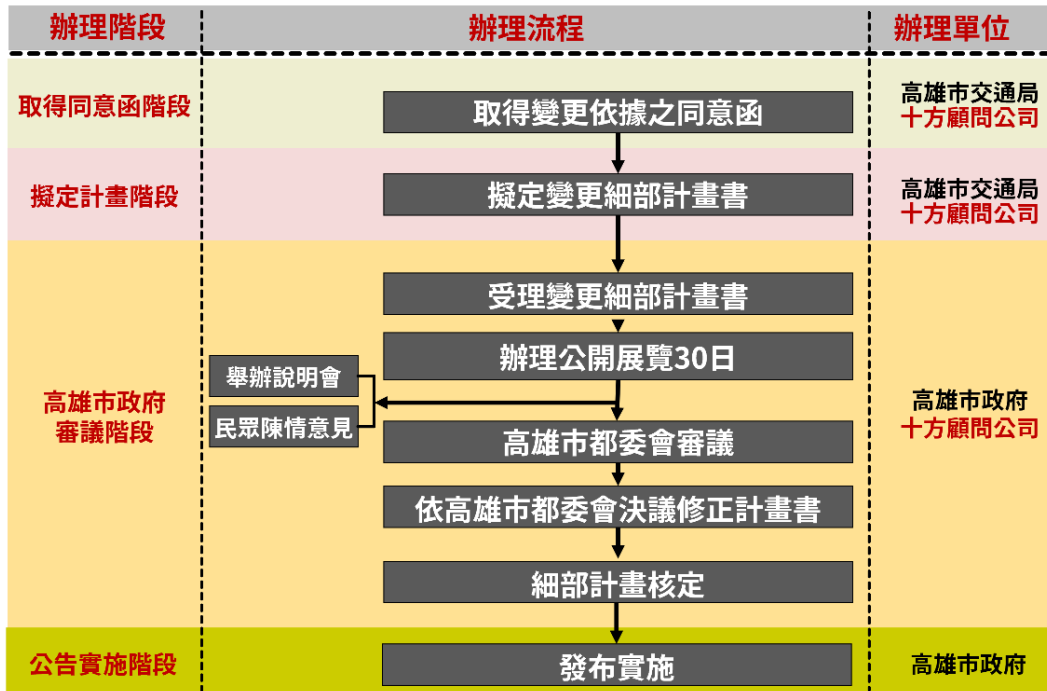
依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表規定，停車場用地立體多目標使用之容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積之三分之一。參考近年相關案例，考量整體開發財務自償性，提出放寬多目標使用容積樓地板面積三分之一之限制。而為兼顧公共設施公益性之維持，本案依實務經驗初步建議應以二分之一為上限。

## 2. 容許使用項目：容許增列電影片映演業等多元使用

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條附表規定略以，停車場用地得作為公共使用、餐飲服務、商場、超級市場、休閒運動設施、旅館等立體多目標使用，其容許使用項目有所限制，參考近年相關案例及周邊設施現況，得增列得容許電影片映演業等多元使用項目。

### (二) 變更流程

本案變更細部計畫办理流程詳如圖 6-5-1 所示。依法定程序經高雄市都市計畫委員會審議、核定，公告發布實施等，作業時程約需 6 個月至 1 年。



註：依內政部 107.1.22 台內營字第 1070800103 號函釋第四項規定，本案無涉及私人土地，應無須辦理座談會，僅需於後續公開展覽時辦理說明會。

資料來源：1.高雄市都市計畫委員會網；2.本案整理。

圖 6-5-1 高雄市都市計畫變更(細部計畫)作業流程圖

## 第六節 小結

有關本案土地取得可行性分析結果，綜合整理詳如表 6-6-1 所示。

表 6-6-1 土地取得可行性綜合分析表

項目	分析內容
土地權屬分析	<p>本案基地坐落鼓山區內惟段九小段 54 地號，土地面積約 2,755.23 平方公尺。土地所有權人為高雄市，管理者為高雄市政府交通局，土地取得無虞。</p>
土地取得方式、時程及成本	<p>本案所需用土地皆屬市有土地，管理者即為執行機關，無須再辦理土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，且無用地價購、徵收或撥用等取得時程及成本問題。</p>
用地變更	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 本案位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為停車場用地。依據都市計畫「都市計畫法高雄市施行細則」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定，本案規劃經營停車服務、公共托育及複合商業等使用，符合法令規定，土地使用適法無虞。</li> <li>· 依據執行機關政策需求，為提升民間參與財務效益，本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，採個案變更方式辦理：             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多目標使用面積：放寬使用容積樓地板面積限制 1/3→1/2</li> <li>2. 容許使用項目：容許增列電影片映演業等多元使用</li> </ol> </li> </ul>

## 第七章 環境影響分析

本章依據本案契約規定工作項目，並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「環境影響分析」、「環境影響因應對策」、「節能減碳分析」等項目，分述如後。

### 第一節 環境影響分析

#### 一、環境背景現況說明

本案基地周遭環境現況描述方面，將從物化生活環境、自然生態環境及社會經濟環境等評估類別，選定相關環境評估因子作為環境背景現況描述，詳如表 7-1-1 所示。

表 7-1-1 本案環境背景現況摘要表

項目	環境現況
地理區位	本案坐落高雄市鼓山區內惟九小段 54 地號土地，總面積約 2,755.23 平方公尺。
物化生活環境	空氣品質 依據環境部之空氣污染物濃度監測資料所示，民國 112 年前金監測站（距離本基地最近之測站）之平均測量結果： ■ 總懸浮微粒(PM <sub>2.5</sub> )：平均濃度為 19μg/m <sup>3</sup> ，高於環境部空氣品質標準之年平均值 15μg/m <sup>3</sup> 。 ■ 總懸浮微粒(PM <sub>10</sub> )：平均濃度為 38.8μg/m <sup>3</sup> ，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50μg/m <sup>3</sup> 。 ■ 二氧化硫(SO <sub>2</sub> )：平均濃度為 1.28ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 20ppb。 ■ 二氧化氮(NO <sub>2</sub> )：平均濃度為 10.8ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 30 ppb。
	水質 依據環境部最新水質統計資料，高雄市民國 112 年自來水抽檢數 531 件，檢驗不合格案件共 1 件，不合格率 0.19%。
	噪音振動 本案基地北側臨接九如四路屬主要聯外幹道，車流可能產生輕微噪音振動。其餘三側鄰接鼓山三路 6 巷及厚安街等道路，車流量較少，噪音與震動影響較少。
	廢棄物 環境部廢棄物管理統計資料，高雄市民國 112 年垃圾產生量為 1,641,098 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 1.65 公斤，其中焚化 634,025 公噸、資源回收 948,500 公噸、廚餘回收 58,573 公噸、垃圾妥善處理率 100%，資源回收率 61.37%。

項目		環境現況
自然 生態 環境	氣象	依據交通部中央氣象署高雄最新 30 年（民國 80 年至 109 年）統計資料顯示（下一次統計為民國 120 年 1 月，統計區間為民國 90 年至 119 年），高雄市年平均溫度為攝氏 25.4 度，其中 1 月份溫度最低，約 16.2 度；7 月溫度最高，約 32.7 度；全年總降雨量合計約 1,962.8 公釐，平均最大降雨量出現在 8 月份，達 512.4 公釐，而 2 月份降雨量最低，僅為 17.7 公釐，年平均相對溼度為 75%。
	地形 地貌	本案基地地勢平坦，屬平原地形一級坡區域，本案非位屬劃定公告之山坡地範圍。
	地質 土壤	本案基地地質土壤為全新世沖積層，係由泥、砂及礫石所組成，且未坐落於地質敏感地區，屬土壤液化低潛勢區。
	地震 斷層	本案基地無活動斷層經過，鄰近之斷層為旗山斷層（屬第一類活動斷層，距基地東北側約 9.5 公里）
	水文	本案基地無地面水體經過，距離本基地最近之水體為東側 250 公尺處之愛河。愛河長度 12 公里，源於高雄市仁武區八卦寮，流經左營、三民、鼓山、鹽埕、前金、苓雅等行政區後於高雄港出海。
社會 經濟 環境	人口 分布	依據高雄市鼓山戶政事務所最新統計資料，民國 113 年 10 月鼓山區總人口數為 141,190 人，總戶數為 62,541 戶。
	土地 利用	本案基地現況係平面停車場(厚泰停車場)使用，提供 61 席小型車位。
	產業 經濟	本案周邊產業結構以零售業（如便利超市、五金行、文具書店等）最多、餐飲業（如早餐店、飲料店、小吃店等），及服務業（如電信門市、裝修行等）居次，主要集中於九如四路與鼓山三路。
	交通 環境	本案基地主要聯外道路為九如四路及鼓山三路，往南通往鹽埕等地區、往東可接三民等地區；往北可通往左營、楠梓等地區。

資料來源：本案整理。

## 二、公共建設可能造成之環境影響

### (一) 興建階段

本案涉及建築新建工程及裝修工程，對於空氣品質、噪音、廢棄物、交通衝擊等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面之影響大為減緩。

### (二) 營運階段

本案擬採複合式公共建設辦理，除依政策提供停車服務及公共托育等設施外，得申請作立體多目標使用，如作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施，對於周邊土地使用、產業經濟、生活休憩等資源應有正面影響。

## 三、是否須辦理環境影響評估

### ■ 本案開發停車場複合式公共建設，應無須辦理環境影響評估

本案位於高雄市鼓山區內惟段九小段 54 地號土地，開發面積 2,755.23 平方公尺，配合政策需求及土管規定擬開發經營停車場複合式公共建設，包含公共托育及複合商業等多目標使用，合先敘明。

依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」等相關規定，未訂有立體停車場之環境影響評估認定標準，茲就該法第 26 條及第 31 條規定進行檢討，說明如下。

### (一) 高樓建築認定方面

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 條規定略以，高樓建築，其高度 120 公尺以上者，應實施環境影響評估。本案基地面積約 2,755.23 平方公尺，停車場用地作立體使用，建蔽率 80%、容積率 960%，依實務建築高度較難超過 120 公尺（本案建築高度初劃約 45 公尺），初步評估應無須辦理環境影響評估。

## (二) 購物中心認定方面

倘本案涉及購物中心之新建，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 31 條第 1 項第 9 款規定：「申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。」，本案開發面積約 0.28 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。

綜上，本案尚非屬應實施環境影響評估之範疇，可免實施環境影響評估，詳如表 7-1-2 所示。惟實務上未來開發仍應依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」，由主管機關正式予以認定應否實施環境影響評估。

表 7-1-2 應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表

條文內容		本案檢討	
第 26 條	高樓建築，其高度一百二十公尺以上者，應實施環境影響評估。	開發建築高度約 50 公尺 (<120 公尺)，未達環評認定標準。	
第 31 條	工商綜合區或大型購物中心之興建或擴建工程有下列情形之一者，應實施環境影響評估：		
	1	位於國家公園。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經國家公園主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	未屬此區
	2	位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要棲息環境，申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物重要棲息環境主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	未屬此區
	3	位於重要濕地。	未屬此區
	4	位於臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區。	未屬此區
	5	位於水庫集水區。	未屬此區
	6	位於海拔高度一千五百公尺以上。	未屬此區
	7	位於山坡地、國家風景區或臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之一般保護區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	未屬此區
	8	位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	未屬此區
9	申請開發或累積開發面積十公頃以上。	開發面積約 0.28 公頃 (<10 公頃) 未達環評認定標準。	

資料來源：1.開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準；2.本案整理。

## 四、基地土壤污染及整治活化進度

本案基地民國 98 年至 99 年間經前環保署調查發現土壤受鉻、銅、鎳等金屬污染物之影響，依據環境部環境管理署之污染場址及棄置場址共同查詢平臺，污染濃度多處超過管制標準(土壤污染物：鉻:309(mg/Kg);銅:4070(mg/Kg);鎳:484(mg/Kg);地下水污染物:無)，且污染深度最深達 4 公尺，於民國 100 年 3 月 18 日由高雄市政府以高市府四維環土字第 1000027273 號函公告為土壤污染控制場址。

為加速整治，高雄市政府於民國 111 年 5 月 10 日已另案委託亞太環境科技股份有限公司辦理「高雄市鼓山區內惟段九小段 54 及 55 地號污染場址調查評估計畫」，擬定後續可行之改善工法、具體規劃及經費估算等，已於民國 111 年至 112 年間完成污染調查評估，並以規劃高濃度污染土壤執行排客土法、中低污染濃度土壤執行耕犁法，範圍內污染土方約 2 萬立方公尺，除執行分區開挖及土壤篩測，亦將同步辦理現場環境監測及自行驗證，以達污染物濃度低於管制標準。

嗣於民國 113 年 8 月 6 日研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度會議，高雄市政府環境保護局表示刻正辦理本案停 3 用地及毗鄰市 55 用地之土壤污染控制場址整治相關作業，其中本案停 3 用地已獲環境部補助經費（民國 113 年 7 月 31 日核定支應約 3,289 萬元）。依據民國 113 年 12 月 17 日「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議紀錄所示，環保局表示本案土污整治已於 113 年 12 月開始執行，預計 12 個月內完成整治並解除列管（預計 114 年 12 月底前完成）。依據土壤及地下水污染整治法第 26 條及土壤及地下水污染整治法施行細則第 24 條規定實施控制計畫後，土壤污染物濃度低於管制標準時，將報請各級主管機關核准解除列管，再以現況點交本案用地予民間機構進行後續開發。

## 五、交通衝擊評估

本案係採促參 BOT 方式辦理，未來民間機構開發規模若達交評送審門檻，應由民間機構(開發單位)依相關規定提送交通影響評估報告辦理審查。

基地開發必然會因其衍生之交通量，而對現有運輸系統產生某些程度的衝擊，然何種程度的基地需作交通衝擊評估，係開發審批過程需釐清的重要課題。本案主要屬「建築技術規則」所稱之第一類建築物用途，依「建築物交通影響評估準則」第 2 條第 1 項規定：「在交通密集地區，供公眾使用之建築物，依建築技術規則建築設計施工編第 59 條之分類，其設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積符合下列規定者，得經地方主管機關會商當地主管建築機關及都市計畫主管機關公告，列為應實施交通影響評估之建築物：…第一類建築物，其設置小型車停車位數超過 150 位，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。」，詳如表 7-1-3 所示。

本案初步規劃二個開發方案樓地板面積皆逾 24,000 平方公尺，且小型車位及機車位經加總計算「停車位數」後（依據高雄市交通影響評估送審門檻規定，「停車位數」=基地實設之小型車停車位+（機車停車位總數/5）+（大型車停車位總數 X2），分別為方案一：446 位（>150 位）；方案二：336 位（>150 位），兩個方案規劃規模皆已達上開標準，應需進行交通影響評估。

後續將於招商文件約定施工期間交通維持由民間機構負責，且應提出交通維持計畫，並依同意後交通維持計畫確實辦理，以維基地周邊交通品質。惟後續交通影響評估與否，應視民間機構實際規劃內容而定。

表 7-1-3 高雄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 <sup>2</sup> )	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。	24,000	150
第二類	住宅、集合住宅等居住用途。	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		建管法令規定須提送	

資料來源：高雄市政府交通局。

## 第二節 環境影響因應對策

本案基地興建及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度進行說明，詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與環境影響預擬之對策	影響評估		
		興建	營運		範圍	程度	
物化生活環境	空氣品質	V	—	· 影響：整地開挖造成揚塵與施工機具或運輸車輛所排放廢氣。 · 對策：施工區域勤灑水抑揚塵；施工車輛進出清洗；施工機具或運輸車輛定期保養。	周邊區域	□	
		—	V	· 影響：車輛進出及餐飲廚房油煙所產生之廢氣排放。 · 對策：車道妥適規劃；設置油煙收集及處理設備。	周邊區域	△	
	水質	V	—	· 影響：施工人員生活污水、施工車輛與機具清洗廢水可能污染鄰近水體。 · 對策：施工及洗車廢水應經沉澱處理，機具車輛保養廢液應請代處理業者妥為處置。	周邊區域	□	
		—	V	· 影響：營運產生之事業廢水及生活污水。 · 對策：污水排放應經污水處理設施妥善處理以符合環境部放流水標準。	周邊區域	□	
	噪音振動	V	—	· 影響：新建工程所產生之振動與噪音；以及工程車輛運輸所引起之振動。 · 對策：避免夜間施工，另各時段營建工程噪音控制應符合噪音管制標準第六條規定。	周邊區域	□	
		—	V	· 影響：民眾車輛進出所生之振動。 · 對策：採用無震動防滑車道。	本案基地	△	
	廢棄物	V	—	· 影響：新建工程所生之廢棄物及廢建材。 · 對策：委託合格代清運處理業者。	本案基地	□	
		—	V	· 影響：營運所產生之事業或生活廢棄物。 · 對策：委託合格代清運處理業者。	本案基地	□	
	自然生態環境	地形地貌	V	—	· 影響：開挖地下室或施作地基將影響既有地貌。 · 對策：開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於合格土石方資源堆置處理場。	本案基地	□
		地質土壤	V	—	· 影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免污染土壤。	本案基地	□
—			V	· 對策：應確實實施防治措施(如放置場所應鋪上隔水墊等)；並定期清運避免長期存放。	本案基地	□	

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
	地震斷層	V	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：無位於活動斷層帶上。</li> <li>對策：應無開發影響。</li> </ul>	本案基地	△
		—	V		本案基地	□
	水文	V	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：降雨所造成之地面積(淹)水。</li> <li>對策：應設置沉沙池降低地面逕流量，避免增加雨水下水道之排水負荷。</li> </ul>	周邊區域	□
		—	V		<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：降雨所造成之地面積(淹)水。</li> <li>對策：開放空間規劃增加基地保水效果及綠覆率，以減少雨水逕流量。</li> </ul>	周邊區域
景觀休憩環境	視覺景觀	V	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：施工期間工地材料與機具擺放，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。</li> <li>對策：工地材料與機具等應擺放整齊，長期置放應覆上帆布。</li> </ul>	周邊區域	□
		—	V		<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：新建物將改變原有天際線。</li> <li>對策：新建及裝修完成後，可增加本案自明性。</li> </ul>	周邊區域
	生活休憩	—	V	<ul style="list-style-type: none"> <li>本案為停車場複合式公共建設，除了提高當地停車供給外，可結合複合商場及運動休閒等多目標使用，可促進當地商業活動，帶來更多經濟效益，滿足當地生活休憩需求。</li> </ul>	周邊區域	○
社會經濟環境	土地使用	—	V	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：目前作為平面停車場使用，土地使用經濟效益有限。</li> <li>對策：藉由本案活化公有土地，委託民間機構開發營運，增加土地多元使用效益。</li> </ul>	本案基地	○
	產業經濟	—	V	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：目前作為平面停車場使用，產業經濟提升效益有限。</li> <li>對策：藉委託民間機構開發營運，可望提升整體服務品質，帶來更多經濟效益。</li> </ul>	周邊區域	○
	交通衝擊	V	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。</li> <li>對策：工程車輛進出時間應避開交通尖峰。</li> </ul>	本案基地	□
		—	V		<ul style="list-style-type: none"> <li>影響：本案停車場複合式公共建設開發後，可能增加當地車潮。</li> <li>對策：停車需求內部化為原則，輔以設置引導設施指引至鄰近停車設施，妥善規劃車輛動線，否則車輛違停將影響附近交通。</li> </ul>	周邊區域

註：影響程度符號說明：●顯著性之正面影響 ○輕微性之正面影響 △幾無影響

□輕微性之負面影響 ■顯著性之負面影響

### 第三節 節能減碳分析

有關本案節能減碳分析，茲分為建築設計及建築設備兩方面進行說明如下。

#### 一、建築設計方面

本案於規劃設計時，應依據「建築技術規則」第 298 條至第 323 條規定，並依循內政部「綠建築九大評估指標系統」，詳如表 7-3-1 所示。就「建築基地綠化」、「建築基地保水」、「建築物節約能源」、「建築物雨水」及「生活雜排水回收再利用」、「綠建材」進行妥適規劃，以達成對環境友善之建築物。

依據內政部建築研究所資料顯示，我國的綠建築係以臺灣亞熱帶高溫高濕氣候特性，掌握國內建築物對生態 (Ecology)、節能 (Energy Saving)、減廢 (Waste Reduction)、健康 (Health) 之需求，訂定綠建築 (EEWH) 評估系統及標章制度，並自民國 88 年 9 月開始實施，為僅次於美國 LEED 標章制度，全世界第二個實施的系統。原本的評估系統有「綠化量」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、及「污水垃圾改善」等七項指標，而在民國 92 年又修訂增加「生物多樣性」及「室內環境」兩項指標，即目前「綠建築九大評估指標系統 (EEWH)」。

另為提昇國內綠建築水準，與國際綠建築接軌，激發民間企業競相提升綠建築設計水準，民國 96 年又增訂完成「綠建築分級評估制度」，其綠建築等級由合格至最優等依序為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級等五級。

綠建築標章制度在設計上包括了針對完工建築物頒發之「綠建築標章」、以及針對規劃設計完成以書圖評定方式通過的「候選綠建築證書」兩項，主要是希望藉由候選證書的評定，提供事先評估並調整不適當設計的機會，減少建築物完成後無法修改或必須耗費更大成本改正的狀況，若要通過評定取得「綠建築標章」或「候選綠建築證書」，至少須取得四項指標，包括「日常節能」及「水資源」二項必要指標，及由其他七項指標任選兩項之選項指標。

綜上，本團隊整理綠建築評估指標實務設計建議，詳如表 7-3-1 所示，供後續執行機關與民間機構參採。

表 7-3-1 綠建築九大評估指標系統一覽表

指標群	指標內容		設計建議
	指標名稱	評估要項	
生態	1.生物多樣性	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 生態綠網</li> <li>· 小生物棲地</li> <li>· 植物多樣化</li> <li>· 土壤生態</li> </ul>	可規劃屋頂、陽台人工花臺加強綠化。
	2.綠化量	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 綠化量</li> <li>· CO<sub>2</sub>固定量</li> </ul>	
	3.基地保水	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 保水</li> <li>· 儲留滲透</li> <li>· 軟性防洪</li> </ul>	
節能	4.日常節能 (必要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 外殼</li> <li>· 空調</li> <li>· 照明節能</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建築外殼節能設計。</li> <li>2.空調節能效率設計。</li> <li>3.照明節能重點。</li> </ol>
減廢	5.CO <sub>2</sub> 減量	建材 CO <sub>2</sub> 排放量	降低混凝土使用量，減少建材之生產耗能與 CO <sub>2</sub> 排放。
	6.廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 土方平衡</li> <li>· 廢棄物減量</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.使用回收再生建材</li> <li>2.採行各種污染防制措施。</li> </ol>
健康	7.室內環境	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 隔音</li> <li>· 採光</li> <li>· 通風</li> <li>· 建材</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.採用厚度 15cm 以上 RC 外牆與厚度 15cm 以上 RC 樓板結構。</li> <li>2.採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。</li> <li>3.採用輕玻璃或 low-E 玻璃，避免採用高反射玻璃或重顏色之色版玻璃已保良好採光等。</li> </ol>
	8.水資源 (必要)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 節水器具</li> <li>· 雨水</li> <li>· 中水再利用</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.採用節水器具。</li> <li>2.設置雨水儲留供水系統。</li> </ol>
	9.污水垃圾改善	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 雨水污水分流</li> <li>· 垃圾分類</li> <li>· 堆肥</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.確實督導將排水管及雜排水配管系統接續至污水系統。</li> <li>2.留設垃圾處理及運出空間，落實資源垃圾分類回收及管理系統等。</li> </ol>

資料來源：內政部建築研究所。

## 二、建築設備方面

有關本案建築設備節能減碳方面，亦建議於規劃設計階段一併考量，例如：電力系統、空調系統、照明系統、鍋爐系統、給水系統等設備，詳如表 7-3-2 所示並說明如下：

表 7-3-2 建築設備節能計畫一覽表

項目	內容
電力系統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.變電室加裝空調設備及強制風扇，降低室溫，增加設備效率。</li> <li>2.透過電力監控系統，記錄總盤、各迴路及設備，以有效掌握用能源使用狀況。</li> </ol>
空調系統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.冷卻水塔依適當之冷卻水溫自動控制啟動或關閉。</li> <li>2.運用中央監控系統，設定公共區域空調箱、地下室停車場進排風機及公共區域空調送風機分時運轉，減少風機馬達運轉時間。</li> </ol>
照明系統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.採用 LED 及可調光設備等。</li> <li>2.運用中央監控系統，設定公共區域如：室外景觀、公共區域及其它公共區域照明定時運轉。</li> </ol>
鍋爐系統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.熱水泵採用恆壓變頻器，依需求量，變化馬達轉速，達到節能效果。</li> <li>2.依實際需求於冰水主機裝置冷卻水熱交換器，回收溫水作為預熱熱水鍋爐補充水使用。</li> </ol>
給水系統	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.裝置省水馬桶、節水器等節約設備，節省用水。</li> <li>2.訂定年度保養計畫，定期檢修及保養，提高設備使用壽命。</li> </ol>

## 第四節 小結

有關本案環境影響分析內容綜合整理說明，詳如表 7-4-1 所示。

表 7-4-1 環境影響評估性綜合分析表

項目		分析內容
環境 影響 分析	興建 階段	本案涉及建築新建工程及裝修工程，對於空氣品質、噪音、廢棄物、交通衝擊等層面造成短期輕微負面之影響，可藉因應對策將負面之影響大為減緩。
	營運 階段	本案擬採複合式公共建設辦理，除依政策提供停車服務及公共托育等設施外，得申請作立體多目標使用，如作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施，對於周邊土地使用、產業經濟、生活休憩等資源應有正面影響。
	交通 影響 評估	<b>初視兩個開發方案規模應需辦理交通影響評估</b> (惟是否交通影響評估，仍應視民間機構實際規劃內容而定) 本案擬以 BOT 方式委外經營，涉及新建、增建、改建或修建行為，本案初擬兩個開發方案規模達標準（小型車停車位數超過 150 位或樓地板面積超過 24,000 平方公尺），應需進行交通影響評估。
是否要進行 環境影響評估		<b>本案開發應不需辦理環境影響評估</b> (惟是否環境影響評估，仍應視民間機構規劃內容及主管機關認定為準) 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（高樓建築）及第 31 條（購物中心）規定進行檢討。 1.高樓建築： 依實務建築高度較難超過 120 公尺（本案建築高度初劃約 45 公尺），初步評估應無須辦理環境影響評估。 2.購物中心： 本案開發面積約 0.28 公頃<10 公頃，應無須辦理環境影響評估。

## 第八章 財務可行性分析

有關本業財務可行性，倘以高度開發利用模式全棟僅作停車場使用而無結合附屬事業（約提供 614 個小型車位），經財務評估不可行。爰此，本案以本業及附屬事業開發財務可行性，進行財務評估之分析說明。

本章依據本案契約規定工作事項並參酌「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表」撰擬，主要包括「基本假設參數」、「基本規劃資料及財務方案」、「權利金評估」、「財務效益評估」、「預計財務報表」、「融資可行性評估」及「敏感性分析」等項目，分述如後。

### 第一節 基本假設參數

#### 一、評估年期

本案評估年期為 50 年，包含興建期 4 年、營運期 46 年。

#### 二、物價上漲率

依行政院主計總處統計，過去 10 年(民國 103 年至 112 年)平均消費者物價指數年增率(約 1.3%)，詳如表 8-1-1 所示，就長期趨勢而言，在 covid-19 疫情前，物價波動較為和緩，然而 covid-19 疫情過後(民國 110 年後)，在能源價格高漲、全球氣候異常和疫後供需不平衡等諸多因素交互作用下，整體物價指數年增率皆高於 2%。

惟依據中華經濟研究院民國 113 年 1 月 24 日發布 2024 臺灣經濟預測，通膨走勢由於全球成長下行、需求減緩，推升通膨力道減緩。在輸入性通膨趨緩、物資供需失衡情形改善，以及基期因素考量下，整體物價增勢和緩，以及民國 114 年 1 月 16 日發布 2025 臺灣經濟預測，預估 2025 年 CPI 年增率約為 1.93%，略低於 2.0%。爰綜合上述考量及央行以物價上漲率不超過 2% 為目標，並參酌實務一般性財務推估假設等，本案估計每年物價上漲率為 2%。

表 8-1-1 近十年消費者物價指數年增率 (%) 統計表

民國年	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	累計平均
104	-0.93	-0.20	-0.62	-0.82	-0.73	-0.56	-0.63	-0.45	0.29	0.30	0.54	0.13	-0.31
105	0.80	2.41	2.01	1.88	1.23	0.90	1.24	0.57	0.33	1.70	1.97	1.69	1.40
106	2.24	-0.06	0.18	0.09	0.60	1.00	0.77	0.96	0.49	-0.33	0.34	1.22	0.62
107	0.89	2.20	1.59	2.01	1.75	1.40	1.75	1.54	1.72	1.16	0.29	-0.06	1.36
108	0.18	0.21	0.56	0.66	0.93	0.85	0.39	0.43	0.42	0.37	0.58	1.15	0.55
109	1.86	-0.20	-0.02	-0.97	-1.21	-0.74	-0.51	-0.33	-0.58	-0.26	0.09	0.04	-0.23
110	-0.19	1.38	1.22	2.11	2.45	1.83	1.91	2.34	2.60	2.55	2.84	2.63	1.97
111	2.83	2.33	3.27	3.37	3.39	3.59	3.35	2.68	2.76	2.74	2.35	2.71	2.95
112	3.05	2.42	2.35	2.35	2.02	1.75	1.88	2.53	2.93	3.04	2.90	2.70	2.49
113	1.80	3.08	2.15	1.94	2.23	2.42	2.53	2.35	1.82	1.69	2.08	2.11	2.18

資料來源：1.行政院主計總處；2.本案整理。

### 三、地價上漲率

參考本案基地民國 104-113 年公告地價變動值及內政部地政司都市地區地價指數預估，本案以 1.8% 預估。另依平均地權條例第 14 條，規定地價後，每二年重新規定地價一次。即每二年調整一次。

### 四、稅率

#### (一) 營業稅

依「加值型及非加值型營業稅法」第 10 條規定，由行政院所定之 5% 稅率計收。

#### (二) 營利事業所得稅

依「所得稅法」第 5 條規定，營利事業所得稅稅率為 20%。

#### (三) 房屋稅

依「房屋稅條例」第 5 條及「高雄市房屋稅徵收自治條例」第 4 條規定，營業用房屋稅率為 3% 計算。

## 五、自有資金預期報酬率

參酌一般民間投資廠商要求投資報酬率，預設本案之預期自有資金預期報酬率為 8%。

## 六、資本結構

### (一) 自有資金比例

參酌 113.6.11 財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」，融資比例約介於 50%至 70%，並參酌 111.12.15 中央銀行第四季理監事會議決議，房市信用管制措施購地貸款成數下修為 5 成，故本案以 50%作為自有資金比例。

### (二) 融資貸款比例

以工程經費之 50%向銀行融資。

### (三) 貸款利率

參酌民國 113 年 10 月中央銀行最新公告之五大銀行平均基準利率為 3.264%，作為本案貸款利率基礎。

### (四) 融資期限

配合興建期間採分期貸款，預計融資期限為 15 年（即於第 15 年償還所有銀行借款），包含寬限期及還款期：

- 1.寬限期：以興建期間為寬限期，僅付利息不償還本金。
- 2.還款期：自開始營運起償還銀行借款，並以本息平均攤還法計算。

### (五) 資本化利息

依國際會計準則第 23 號「借款成本」規定：「借款成本係指企業與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。企業對於直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，應予以資本化為該資產成本之一部分」，因此興建期間因借款所發生之相關成本予以資本化。

## 七、計畫折現率

參酌財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」，以各年資金結構計算出各年年化加權資金成本法折現率<sup>註</sup>，並據此計算分年計畫現金流量折現值並加總後，使用 excel 目標搜尋函數回推之單一折現率作為計畫折現率。經本案財務試算，以 7% 作為計畫折現率。

註：各年年化加權資金成本法折現率即年化 WACC 折現率=負債比例×貸款利率×(1-所得稅率)+自有資金比例×股東要求報酬率。

## 八、土地租金

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：

- (一) **興建期**：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。  
即興建期年土地租金=土地面積×租金計收當年度公告地價×1%。
- (二) **營運期**：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2% 計收。  
即營運期年土地租金=土地面積×租金計收當年度公告地價×1%+土地面積×契約簽約年度公告地價×2%。

## 九、重置規劃

為維持良好營運效能，定期重置相關設施設備，有關機電設備每 15 年以該成本之 20% 作為重置成本估算、營運設備則每 5 年以該成本之 20% 作為重置成本估算、裝修工程則每 8 年以該成本之 20% 作為重置成本估算。於重置後皆須再提列相關折舊費用。

## 十、折舊規劃

依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。折舊及攤銷年限以各項營運資產耐用年限或本案剩餘契約期限孰短者為主。因促參案於特許期滿需將資產無償移轉給政府，故於期末時不計算建築物殘值之處理價值，並於年限內攤提折舊完畢。

## 第二節 基本規劃資料及財務方案

### 一、期初投資成本

經初步估算本案開發方案工程費用方案一（不變更都市計畫）約 13.9 億元，方案二（變更都市計畫）約 15.7 億元，詳如表 4-3-1 及 4-3-2 所示。惟未來實際開發投資金額應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。

### 二、營運收入說明

本案營運收入包括商業空間租金收入、停車場收入及其他收入等。說明如下：

#### （一）商業空間租金收入

商業空間租金收入=出租面積（方案一約 1,977 坪，方案二約 3,042 坪，不含公共空間部分）×年租金（營運第 1 年：40,400 元/坪<sup>註</sup>，爾後並依物價上漲率每年 2%計算）×出租率（90%）。

註：年租金採包底抽成設定，包底參酌內政部不動產交易實價查詢服務網之鼓山區及基地周邊等店面租金，近一年每月租金多約為 900~1,500 元/坪，並考量基地區位及性質等，本案設為每月 1,200 元/坪，包底年租金為 14,400 元/坪，抽成參酌仲量聯行之臺灣零售商場統計資料及相關百貨商場案例等，一般購物商場坪效多約 10~30 萬元/年，並考量基地區位及性質等，本案設為 13 萬元/年，並預估採抽成 20%計算，抽成年租金約 26,000 元/坪，故包底抽成年租金約 40,400 元/坪。

#### （二）停車場收入

汽車臨停收入=車位數(方案一 410 位，方案二 300 位)×停車費（營運第 1 年：30 元/時，爾後每 10 年調增 10 元/時<sup>註</sup>）×日時數（15 時）×使用率（第 1 年平日 30%、假日 50%，爾後每年增加 10%，至平日 80%、假日 90%趨於穩定）×營運天數（平日 250 天、假日 115 天）。

註：停車費部分，考量停車場特性非以逐年調整費率計算，本案納入物價上漲因素等採整數調整進行財務試算。

### (三) 其他收入

包含平面廣告收入、販賣機/置物櫃、電動車充電站等，以上述收入總額 1% 計算。

## 三、營運支出說明

本案營運支出包含人事成本、其他成本、操作費用、修繕維護費用、開辦費用、土地租金、房屋稅等。說明如下：

### (一) 人事成本

本案預設聘用執行長 1 人，薪資為 70,000 元；經理 1 人，薪資為 50,000 元；相關職員 8 人，平均薪資為 35,000 元，人事薪資包含勞健保、勞退提撥，以每年領取 13 個月月薪計算。

### (二) 其他成本

本案其他成本主要為其他收入所產生的成本，例如販賣機的商品進貨成本等。以其他收入提列 10% 估算。

### (三) 操作費用

本案操作費用主要包括電費、水費、保險費、郵電費、廣告行銷費、行政管理費等，預設以營運收入之 3% 計算。

### (四) 修繕維護費用

預設以興建費用之 0.3% 計算，爾後依物價上漲率每年 2% 調增。

### (五) 開辦費用

民間機構於籌備期階段的人事、行政、規費、人員招募、籌辦等支出，預估費用為 400 萬元，按興建期分 4 年投入。

### (六) 土地租金

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：

#### 1. 興建期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。即興建期  
年土地租金 = 土地面積 × 租金計收當年度公告地價 × 1%。

## 2. 營運期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價 2%計收。即營運期年土地租金=土地面積×租金計收當年度公告地價×1%+使用面積×契約簽約年度公告地價×2%。

註：土地租金試算供參

本案用地面積為 2,755.23m<sup>2</sup>，共 31 筆土地，113 年公告地價約 10,200 元/m<sup>2</sup>，預計 114 年完成招商簽約，115 年開始興建，興建期 4 年後開始營運。

· 興建期(第 1 年)土地租金計算表

年度	興建期(第 1 年)
	計畫第 1 年
地價年增率	1.018
申報地價(元/m <sup>2</sup> )(A)	10,383.6
當期申報地價(元) (B)=(A)*用地面積	28,609,206.23
興建期土地租金(元) =(B)*1%	286,092

· 營運期土地租金計算表

年度	營運期(第 1 年)
	計畫第 5 年
地價年增率	1.054978
申報地價(元/m <sup>2</sup> )(A)	10,760.78
當期申報地價(元) (B)=(A)*用地面積	29,648,424
當期申報地價總額(元) =(B)*1%=(1)	296,484
簽約當期申報地價(元) *2%=(2)	562,067
營運期土地租金(元) =(1)+(2)	858,551

### (七) 房屋稅

依「房屋稅條例」第 5 條等規定，營業用房屋稅率為 3%計算。

### 第三節 權利金評估

依據財政部 110.1.22 台財促字第 11025502030 號函促參案土地租金及權利金之計收與減免原則，執行機關得視個案財務可行性，衡酌是否收取權利金。經初步試算結果，本案在收取足額土地租金的情況下，方案一未能滿足財務四項指標，方案二財務效益具收取權利金之空間，詳如表 8-3-1 所示。

表 8-3-1 本案財務效益指標分析表

項目		方案一 (不變更都市計畫)	方案二 (變更都市計畫)
民間 財務 效益	股權內部報酬率	7.60% < 8% (自有資金預期報酬率)	8.33% > 8% (自有資金預期報酬率)
	股權淨現值	-46,822,877 元 < 0	42,799,096 元 > 0
	計畫內部報酬率	6.76% < 7% (計畫折現率)	7.30% > 7% (計畫折現率)
	計畫淨現值	-43,640,077 元 < 0	61,656,372 元 > 0
	自償能力	0.97	1.03
	回收 年限	名目回收年限 折現回收年限	第 21 年 無法回收

#### ■ 權利金機制初步規劃

在權利金設定上，主要考量本案案性、基地區位條件、目前市場及大環境情況及廠商利潤共享等，以及參考相關促參 BOT 案，並經財務試算，初步規劃本案權利金計收機制詳如表 8-3-2 所示。

表 8-3-2 權利金機制初步規劃表

項目		內容	
方案一	開發權利金	經初步試算結果：無收取權利金之空間	
	營運權利金		固定權利金
變動權利金			
方案二	開發權利金	100 萬元 (一次收取)	
	營運權利金	固定權利金	80 萬元/年
		變動權利金	以當年期全年營業收入按級距累進計收 2 億元以下：0.5% 超過 2 億元且 3 億元以下之部分：1% 超過 3 億元且 4 億元以下之部分：1.5% 超過 4 億元之部分：2%

## 第四節 財務效益評估

### 一、民間財務效益

經初步試算結果，方案一則於收取足額土地租金的情況下，未能滿足財務四項指標，詳如表 8-4-1 所示。方案二在收取足額土地租金後，其財務效益具收取權利金之空間，並在表 8-3-2 的權利金條件設定下，滿足財務四項指標，詳如表 8-4-1 所示。

表 8-4-1 計收權利金後之本案財務效益指標分析表

項目		方案一 (不變更都市計畫)	方案二 (變更都市計畫)									
開發權利金		不收取	100 萬元 (一次收取)									
固定權利金			80 萬元/年									
變動權利金			以全年營業收入按級距累進計收。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>年度營業收入</th> <th>變動權利金比例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 億元以下 (含)</td> <td>0.5%</td> </tr> <tr> <td>超過 2 億元 (不含) 且 3 億元以下 (含) 之部分</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>超過 3 億元 (不含) 且 4 億元以下 (含) 之部分</td> <td>1.5%</td> </tr> <tr> <td>超過 4 億元 (不含) 之部分</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	年度營業收入	變動權利金比例	2 億元以下 (含)	0.5%	超過 2 億元 (不含) 且 3 億元以下 (含) 之部分	1%	超過 3 億元 (不含) 且 4 億元以下 (含) 之部分	1.5%	超過 4 億元 (不含) 之部分
年度營業收入	變動權利金比例											
2 億元以下 (含)	0.5%											
超過 2 億元 (不含) 且 3 億元以下 (含) 之部分	1%											
超過 3 億元 (不含) 且 4 億元以下 (含) 之部分	1.5%											
超過 4 億元 (不含) 之部分	2%											
民間財務效益	股權內部報酬率	7.60% < 8% (自有資金預期報酬率)	8.21% > 8% (自有資金預期報酬率)									
	股權淨現值	-46,822,877 元 < 0	27,211,201 元 > 0									
	計畫內部報酬率	6.76% < 7% (計畫折現率)	7.21% > 7% (計畫折現率)									
	計畫淨現值	-43,640,077 元 < 0	43,610,479 元 > 0									
	自償能力	0.97	1.03									
	回收年限	第 21 年	第 20 年									
折現回收年限	無法回收	第 46 年										

## 二、收益返還整治經費至土污基金方案

### (一) 推動緣起

環境部環境管理署近年為改善我國污染土地整治實務運作問題導致場址改善進度停滯之情形，推動污染土地整治與活化併行之政策，針對國（公）有污染場址，採行與地方政府合作模式，以土壤及地下水污染整治基金（以下稱土污基金）先期投入調查、評估與整治經費，並透過協商機制，將未來土地活化後所產生之收益返還基金，形成基金循環機制，擴大污染場址整治資源，達到污染防治與土地活化雙贏。

### (二) 場址整治與活化進度

本案基地民國 98 年至 99 年間經前環保署調查發現土壤受鉻、銅、鎳等金屬污染物之影響，依據環境部環境管理署之污染場址及棄置場址共同查詢平臺，污染濃度多處超過管制標準(土壤污染物：鉻:309(mg/Kg);銅:4070(mg/Kg);鎳:484(mg/Kg)；地下水污染物：無)，且污染深度最深達 4 公尺，於民國 100 年 3 月 18 日由高雄市政府以高市府四維環土字第 1000027273 號函公告為土壤污染控制場址。

為加速整治，高雄市政府於民國 111 年 5 月 10 日已另案委託亞太環境科技股份有限公司辦理「高雄市鼓山區內惟段九小段 54 及 55 地號污染場址調查評估計畫」，擬定後續可行之改善工法、具體規劃及經費估算等，已於民國 111 年至 112 年間完成污染調查評估，並以規劃高濃度污染土壤執行排客土法、中低污染濃度土壤執行耕犁法，範圍內污染土方約 2 萬立方公尺，除執行分區開挖及土壤篩測，亦將同步辦理現場環境監測及自行驗證，以達污染物濃度低於管制標準。

嗣於民國 113 年 8 月 6 日研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度會議，高雄市政府環境保護局表示刻正辦理本案停 3 用地及毗鄰市 55 用地之土壤污染控制場址整治相關作業，其中本案停 3 用地已獲環境部補助經費（民國 113 年 7 月 31 日核定支應約 3,289 萬元）。依據民國 113 年 12 月 17 日「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議

紀錄所示，環保局表示本案土污整治已於 113 年 12 月開始執行，預計 12 個月內完成整治並解除列管(預計 114 年 12 月底前完成)。依據土壤及地下水污染整治法第 26 條及土壤及地下水污染整治法施行細則第 24 條規定實施控制計畫後，土壤污染物濃度低於管制標準時，將報請各級主管機關核准解除列管，再以現況點交本案用地予民間機構進行後續開發。

### (三) 土地活化收益返還整治經費之機制

環境部環境管理署基於重要污染土地活化政策，並考量本案屬高雄市重大市政招商規劃一環，又與高雄市政府環境保護局歷次會議中，及高雄市環保局所提出之「高雄市鼓山區內惟段九小段應加速改善場址監督驗證計畫暨 54 地號土壤污染改善工作」補助計畫階段，皆有敘明本案後續開發或利用階段所產生之收益，應透過繳回土污基金先期支出整治經費之機制，落實污染整治費用之回饋運用。

由於土污基金已先期投入整治費用，本案基地後續配合市政開發土地利用所得之收益，應依環境部環境管理署「所得收益返還土污基金比例計算原則(草案)」、相關核定補助函及歷次審查紀錄，初步試算每年返回為 65 萬 7,800 元(本案污染整治經費 3,289 萬元 ÷ 促參期間 50 年 = 65 萬 7,800 元)。此返還模式已於南投大崗段有機廢棄物資源化中心前例施行，可作為本案執行之參考，兼顧地方招商效益與污染整治之永續推動。

### (四) 小結

環境部環境管理署及高雄市政府交通局為共同推動市政招商重大開發及污染土地整治活化之政策效益，嗣於民國 114 年 7 月 28 日召開「推動國(公)有污染場址土地活化再利用—高雄市鼓山區內惟段九小段 54 地號土地活化收益返還整治經費研商會議」，依據前開會議備忘錄(詳見附錄六)，本案針對返還土污基金補助改善經費相關機制，雙方已取得共識如下，後續執行機關將偕同環境部環境管理署研商收益返還整治經費至土污基金方案之可行機制：

1. 本案污染場址整治工作係依據土壤及地下水污染整治法規定由地方主管機關代履行相關污染改善工作，惟考量高雄市政府交通局並非污染行為人，故環境部環境管理署與高雄市政府合作，期

- 引進第三方以未來收益分年返還土污基金方式，達成解決污染問題同時達土污基金永續循環利用之目標。
- 2.未來以簽訂行政契約方式，以彰顯中央與地方攜手合作推動市政招商重大開發及污染土地整治活化之政策效益。改善經費返還土污基金方式擬按下列方案，俟簽奉高雄市政府核准後辦理：於促參期間（50 年），高雄市政府交通局建議俟廠商將權利金全額繳入高雄市政府交通局停車場作業基金專戶後，自權利金款項將攤還金額繳入土污基金指定專戶（整治經費共計 3,289 萬元，每年攤還 65 萬 7,800 元）。
  - 3.本案規劃、招商、興建期、履約期或是執行過程中，倘有收益不如預期之因應方式、涉及不可抗力或除外情事（例如疫情等），可納入行政契約，或於後續再行研商細節。
  - 4.本案推動以 BOT 方式開發，依高雄市政府政策擬納入設置公共托育機構，具促進社會大眾利益或福祉之公益性質，請環境管理署土污基管會就攤還費研議減收可行性。
  - 5.收益返還整治經費至土污基金方案，請執行機關列入「高雄市鼓山區停 3 用地新建營運 BOT 案前置作業計畫可行性評估報告(修正稿)」專章內呈現，並納入未來先期規劃內容。
  - 6.建議高雄市政府交通局評估「由投資廠商分別將權利金直接繳交至交通局與土污基金指定帳戶」之攤還機制之可行性與效益，並比較此模式是否更能有效簡化行政程序、降低作業成本。

## 第五節 預計財務報表

有關預計財務報表包括現金流量表、損益表及資產負債表，詳如附錄五所示。

## 第六節 融資可行性評估

假設民間機構以工程經費之 50%向銀行融資，融資年期為 15 年（含寬限期及還款期），並配合工程進度分期貸款；另本案設定 3.264%作為還款利率。償債保障比率（Debt Service Coverage Ratios，DSCR）及利息保障倍數（Times Interest Earned，TIE），詳如表 8-6-1 所示。

表 8-6-1 方案一融資可行性綜整表

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8
分年償債比率(DSCR)	-	-	-	-	1.21	1.29	1.36	1.44
利息保障倍數(TIE)	-	-	-	-	2.13	2.58	3.13	3.80
負債權益比(DER)	0.44	0.47	0.48	0.49	0.47	0.44	0.41	0.37

特許年期	9	10	11	12	13	14	15
分年償債比率(DSCR)	1.51	1.56	1.55	1.54	1.53	1.52	1.74
利息保障倍數(TIE)	4.64	5.74	6.72	8.19	10.62	15.51	37.37
負債權益比(DER)	0.33	0.29	0.24	0.18	0.13	0.07	0.00

表 8-6-2 方案二融資可行性綜整表

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8
分年償債比率(DSCR)	-	-	-	-	1.43	1.48	1.54	1.59
利息保障倍數(TIE)	-	-	-	-	2.89	3.32	3.85	4.49
負債權益比(DER)	0.46	0.48	0.49	0.49	0.46	0.43	0.40	0.36

特許年期	9	10	11	12	13	14	15
分年償債比率(DSCR)	1.64	1.67	1.67	1.67	1.67	1.66	1.81
利息保障倍數(TIE)	5.31	6.39	7.54	9.26	12.09	17.80	39.56
負債權益比(DER)	0.32	0.27	0.23	0.17	0.12	0.06	0.00

## 第七節 敏感性分析

在財務分析上，需運用許多預測值，具有相當之不確定性，因此一般財務分析上所運用之敏感度分析，即用來研判不同的預測值對整體財務效益之影響，提供決策者參考，本案以投資成本、營運收入及營運支出等變數，進行敏感度分析，詳如表 8-7-1 及表 8-7-2 所示。

根據敏感度分析結果，顯示營運收入及投資成本變動對本案財務影響程度較高，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。

表 8-7-1 投資成本、營運收入及營運支出敏感性分析表

項目		-20%	-10%	0%	+10%	+20%
方案一	投資成本 IRR	9.32%	8.38%	7.60%	6.94%	6.37%
	營運收入 IRR	5.75%	6.70%	7.60%	8.47%	9.32%
	營運支出 IRR	8.41%	8.10%	7.60%	7.20%	6.80%
方案二	投資成本 IRR	10.07%	9.05%	8.21%	7.49%	6.88%
	營運收入 IRR	6.26%	7.25%	8.21%	9.13%	10.03%
	營運支出 IRR	9.04%	8.62%	8.21%	7.80%	7.39%

註：IRR 以股權內部報酬率呈現。

表 8-7-2 資本結構敏感性分析表

資本結構	自有資金比例	70%	60%	50%	40%	30%	20%
	貸款比例	30%	40%	50%	60%	70%	80%
方案一	IRR	7.23%	7.40%	7.60%	7.83%	7.95%	8.09%
方案二	IRR	7.76%	7.97%	8.21%	8.48%	8.80%	9.19%

註：IRR 以股權內部報酬率呈現。

## 第八節 小結

根據國家發展委員會民國 113 年 5 月 23 日於行政院第 3905 次院會就當前經濟情勢報告指出，國內投資方面，受到美中競爭等地緣政治紛擾影響，部分業者資本支出仍較審慎。

另經初步試算結果，本案方案二（變更都市計畫）在收取足額土地租金後，其財務效益具收取權利金之空間，並在預定的權利金條件設定下，滿足財務四項指標。方案一（不變更都市計畫）則於收取足額土地租金的情況下，未能滿足財務四項指標。且根據敏感度分析結果，顯示營運收入及投資成本變動對本案財務影響程度較高，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控並運用專業經營能力減低營運風險。

爰此，本案財務可行性分析綜整，結果為條件可行。未來可以方案二（變更都市計畫）方式推動，並設定適當年期（50 年）、訂定優先定約機制，以及收取合理固定權利金 + 累進級距式變動權利金，以提高民間投資誘因。有關本案財務可行性分析結果綜整詳如表 8-8-1 所示。

表 8-8-1 財務可行性綜合分析表

項目	分析內容			
基本 規劃資料	1. 期初投資金額：方案一約 13.9 億元，方案二約 15.7 億元 2. 營運收入：包含商業空間租金收入、停車場收入及其他收入等。 3. 營運支出：包括人事成本、其他成本、操作費用、修繕維護費用、開辦費用、土地租金、房屋稅等。			
財務 分析方法	1. 內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR) 2. 淨現值 (Net Present Value, NPV) 3. 自償能力 (Profitability Index, PI) 4. 回收年限 (Payback, PB)			
財務評估果	經初步試算結果，本案在收取足額土地租金的情況下，方案一未能滿足財務四項指標，方案二財務效益具收取權利金之空間，並在表 8-3-1 的權利金條件設定下，滿足財務四項指標。			
		項目	方案一 (不變更都市計畫)	方案二 (變更都市計畫)
	民間 財務 效益 分析	股權內部報酬率	7.60% < 8%	8.21% > 8%
		股權淨現值	-46,822,877 元 < 0	27,211,201 元 > 0
		計畫內部報酬率	6.76% < 7%	7.21% > 7%
		計畫淨現值	-43,640,077 元 < 0	43,610,479 元
		自償能力	0.97	1.03
回收年限	名目	第 21 年	第 20 年	
	折現	無法回收	第 46 年	

## 第九章 民間參與可行性綜合評估

茲就前述各章可行性分析結果摘要綜整詳如表 9-1-1 所示，有關市場、技術、法律、土地取得、環境影響分析、財務、民間參與及政府效益、國安資安疑慮之威脅等八大層面，經初步評估，除市場、土地取得、財務為有條件可行外，其餘皆為可行。

依據「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」，如評估結果為條件可行者，對關鍵影響因素，提出可行及最適民間參與方案或因應對策，供決策參考可為續行辦理促參招商作業。依前述本案評估市場及財務為條件可行，經提出相關可行方案及對策可以因應，例如：為強化本案招商力度，就政府面與廠商面提出相對應之風險管理策略；另本案可以方案二（變更都市計畫）方式推動，且設定適當年期（50 年），並訂定優先定約機制，以及收取合理固定權利金＋累進級距式變動權利金，以提高民間投資誘因等，供決策參考可為續行辦理促參招商作業。

表 9-1-1 可行性綜合評估彙整表

項目	分析內容	評估結果
市場可行性分析	<p><b>■ 條件可行之說明：</b>                      經潛在廠商回饋，鑒於基地周邊尚未開發完成缺乏加乘效益、大環境營建成本上漲及融資限制，本案基地屬土污控制場址，雖依目前政策由市府辦理土污整治作業，惟解除管制期程不易掌控，投資開發已較具挑戰，且未來若還需投資開發至少 100 坪公共托育機構空間，將影響整體開發規劃及使用收益等，導致民間廠商普遍投資意願較為保守。</p> <p><b>→可行方案：</b>                      為強化本案招商力度與誘因，初步就政府面與廠商面提出相對應之風險管理策略如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.政府面：酌降民間應投資負擔項目、變更都計以增加投資效益、設定合理權利金投資誘因、政策支持或行銷共榮協助等。</li> <li>2.廠商面：強化市場區隔、品牌行銷策略、注重價格策略、聚集經濟效益等。</li> </ol> <hr/> <p><b>一、市場供需現況調查分析</b></p> <p><b>1.零售商業</b>                      本案周邊1.5公里內有2處傳統市場(國泰傳統市場、永祥市場等)、7處便利商店(如7-11、全家、OK便利商店)，周邊5</p>	<p><input type="checkbox"/> 可行  <input checked="" type="checkbox"/> 條件可行                      → 可行  <input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目	分析內容	評估結果										
	<p>公里範圍內則約有1處傳統市場(鼓山第三市場)、11處超市(如全聯、家樂福超市等)、12處便利商店、4處綜合商品零售及5處百貨商場，從零售商場之經營型態差異、發揮群聚效應、市場胃納餘裕等層面視之，仍具發展潛力。</p> <p><b>2.觀光旅宿</b>                      高雄市旅宿住房共計19,293間，相較推估旅客住宿需求約21,444間。且本案周邊1公里範圍暫無旅館、民宿等旅宿服務機能，本案鄰近中都濕地公園、高雄輕軌馬卡道站及臺鐵鼓山車站等應有觀光旅宿發展潛力，建議應更注重提升優質住宿服務及品質，並創造差異化創造市場區隔。</p> <p><b>3.商業辦公</b>                      受惠於南部科技S廊帶、以及亞灣5G AIoT產業發威，吸引許多中大型企業進駐，高雄商辦的需求快速轉強，預計將可達45.5萬坪之供給量，本案可提供部分複合式功能商辦空間為宜。</p> <p><b>4.運動休閒</b>                      高雄市運動人口比例為85.9%，高於全國平均82.6%且排名全國第三，就規律運動人口趨勢來看，高雄市規律運動比例達37%，高於全國平均35%。且各年齡族群運動人口比例皆高於七成五以上，高雄市運動民眾無侷限特定年齡層，運動體育發展已朝向全齡化趨勢。</p> <p><b>二、供需預測分析</b></p> <p><b>1.設施需求量推估</b></p> <p>(1)基本消費客源：鼓山區約14.1萬人以及高雄市273.4萬人之潛在客群。</p> <p>(2)潛在消費客源：臺鐵鼓山車站112年平均每月上下車約達2.8萬人次；輕軌大眾運輸113年上半年平均每月上下車約達109萬人次。</p> <p><b>2.設施規模預測</b></p> <table border="1" data-bbox="347 1693 1134 1944"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建蔽率</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>容積率</td> <td>960%</td> </tr> <tr> <td>建築面積上限</td> <td>約 2,204.18 平方公尺</td> </tr> <tr> <td>容積樓地板面積上限</td> <td>約 26,450.21 平方公尺</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>三、市場競爭策略</b></p> <p>1.產品定位：打造複合式優質生活場域</p>	項目	內容	建蔽率	80%	容積率	960%	建築面積上限	約 2,204.18 平方公尺	容積樓地板面積上限	約 26,450.21 平方公尺	
項目	內容											
建蔽率	80%											
容積率	960%											
建築面積上限	約 2,204.18 平方公尺											
容積樓地板面積上限	約 26,450.21 平方公尺											

項目	分析內容	評估結果
	<p>2.目標客群：</p> <p>(1) 鼓山地區及高雄市民民眾。</p> <p>(2) 臺鐵鼓山車站及高雄輕軌等大眾運輸遊客。</p> <p><b>四、投資意願調查</b></p> <p>經訪談 12 家潛在投資業者，有意願進一步評估計有 8 家、暫無投資意願廠商計有 4 家。</p> <p><b>五、開發定位及策略</b></p> <p><b>1.市場定位：</b>打造複合式優質生活場域。</p> <p><b>2.空間機能：</b></p> <p>(1) 民間機構應開發項目：停車服務、公共托育</p> <p>(2) 民間機構可開發項目：如複合商業等</p> <p><b>3.開發方案：</b></p> <p>(1)方案一：不變更都市計畫，多目標使用面積佔總容積樓地板面積上限 1/3</p> <p>(2)方案二：變更都市計畫，多目標使用面積佔總容積樓地板面積上限提升至 1/2，並增加容許使用項目(例如電影片映演業等)</p> <p><b>4.回饋策略：</b>如優先聘用高雄市民、多元公益空間、協助政策宣導等。</p>	
<p>技術可行性分析</p>	<p><b>一、基礎資料調查分析</b></p> <p>1.地形地勢：本案基地皆屬 1 級坡，未位於山坡地範圍。</p> <p>2.地質土壤：屬全新世沖積層，係由泥、砂及礫石組成。</p> <p>3.活動斷層：現無任何已知之活動斷層經過本基地。</p> <p>4.氣候條件：年平均氣溫為 25.4°C，年平均相對溼度為 75%。</p> <p>5.水文環境：本案基地無地面水體經過，距離本基地最近之水體為東側 250 公尺處之愛河。</p> <p>6.土壤液化調查：屬「低潛勢區」。</p> <p>7.災害潛勢調查：僅位於淹水潛勢區域。</p> <p><b>二、初步裝修工程規劃</b></p> <p><b>1.空間配置構想</b></p> <p>初步規劃二種開發方案，說明如下，惟未來實際開發內容應以民間機構提出之投資執行計畫書並經執行機關同意為準。</p> <p>(1)方案一（不變更都市計畫）：地上 9 層地下 3 層建築物。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 地上 1 層：公共托育、商場、超商或餐飲等；</li> <li>· 地上 2 層至 6 層：停車空間；</li> <li>· 地下 7 層至 9 層：商場、超商或餐飲等；</li> </ul>	<p>■ 可行</p> <p>□ 條件可行</p> <p>□ 不可行</p>

項目	分析內容	評估結果
	<p>· 地下 1 層至 3 層：停車空間。                      (2)方案二（變更都市計畫）：地上 9 層地下 3 層建築物。                      · 地上 1 層：公共托育、商場、超商或餐飲等；                      · 地上 2 層至 4 層：停車空間；                      · 地上 5 層至 9 層：商場、超商或餐飲等；                      · 地下 1 層至 3 層：停車空間。</p> <p><b>2.綠建築標章：</b>應取得合格級以上綠建築標章。  <b>3.智慧建築標章：</b>應取得合格級以上智慧建築標章。  <b>4.公共藝術檢討：</b>應依法辦理。  <b>5.建築執照申辦：</b>由民間機構負責辦理。  <b>6.維護管理權責：</b>由民間機構負責管理。  <b>7.是否採分期分區開發之評估：</b>無須分期分區開發。</p> <p><b>三、工程費用估算：</b>                      方案一（不變更都市計畫）：約 13.9 億元。                      方案二（變更都市計畫）：約 15.7 億元。</p> <p><b>四、施工時程規劃：</b>皆約 4 年。</p>	
<p>法律 可 行 性 分 析</p>	<p><b>一、業務面</b>                      1.主辦機關：高雄市政府。                      2.執行機關：高雄市政府交通局。                      3.公共建設類別：交通建設。                      4.開發方式：促參 BOT 方式。                      5.籌資及租稅優惠：                      (1) 籌資優惠：依促參法第 30 條規定，主辦機關視公共建設資金融通之必要，得洽請金融機構或特種基金提供民間機構中長期貸款。                      (2) 租稅優惠：本案應屬促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，適用相關租稅優惠。                      6.土地租金優惠：                      (1) 興建期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。                      (2) 營運期：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之二計收。</p> <p><b>二、空間面</b>  <b>1.土地使用強度</b>                      依據「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點及「都市計畫法高</p>	<p>■可行  <input type="checkbox"/>條件可行  <input type="checkbox"/>不可行</p>

項目	分析內容	評估結果
	<p>雄市施行細則」等規定，停車場用地作平面使用，建蔽率 10%、容積率 20%；作立體使用，建蔽率 80%、容積率 960%。</p> <p><b>2. 土地使用項目</b>                      本案屬停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，申請作立體多目標使用，得作公共使用（例如公務機關辦公室、社會福利設施、醫療衛生設施等）、餐飲服務、商業使用及休閒運動等設施使用。</p> <p><b>3. 建築管理規定</b>                      應依建築法及高雄市建築管理自治條例等相關規定申請建造執照與使用執照等。</p> <p><b>4. 都市設計審議</b>                      本案位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」範圍，依前述現行該都市計畫並未規定需都市設計審議。基此，本案應無需辦理都市設計審議。</p>	
<p>土地取得可行性分析</p>	<p>■ 條件可行之說明：</p> <p>本案須完成土污整治並解除土壤污染控制場址列管後，方得點交用地予民間機構進行後續開發，惟解除管制期程不易掌控，投資開發較具挑戰；另依現行土管規定，停車場用地多目標使用佔總容積樓地板面積上限僅三分之一，加上需負擔公共托育空間等，民間機構可運用空間有限，幾無投資意願。</p> <p>→ 可行方案：為降低土地取得及開發風險影響，對策如下。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 市府刻正辦理土污整治作業，初步預計 114 年底完成整治。</li> <li>· 透過都計個案變更放寬多目標使用限制為二分之一，並增列容許使用項目，以增投資誘因。</li> </ul> <p>-----</p> <p><b>一、土地權屬分析</b>                      本案基地坐落鼓山區內惟段九小段 54 地號，土地面積約 2,755.23 平方公尺。土地所有權人為高雄市，管理者為高雄市政府交通局，土地取得無虞。</p> <p><b>二、用地取得方式、時程及成本分析</b>                      本案所需用地皆屬市有土地，管理者即為執行機關，無須再辦理土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，且無用地價購、徵收或撥用等取得時程及成本問題。</p>	<p><input type="checkbox"/> 可行  <input checked="" type="checkbox"/> 條件可行                      → 可行  <input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目	分析內容	評估結果
	<p><b>三、用地變更</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 本案位屬「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫」範圍內，土地使用分區為停車場用地。依據都市計畫「都市計畫法高雄市施行細則」及「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」相關規定，本案規劃經營停車服務、公共托育及複合商業等使用，符合法令規定，土地使用適法無虞。</li> <li>· 依據執行機關政策需求，為提升民間參與財務效益，本案擬依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定，採個案變更方式辦理：                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1.多目標使用面積：放寬使用容積樓地板面積限制 1/3→1/2</li> <li>2.容許使用項目：容許增列電影片映演業等多元使用</li> </ol> </li> </ul>	
<p>環境影響分析</p>	<p><b>一、本案開發應不需辦理環境影響評估</b></p> <p>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(高樓建築)及第 31 條(購物中心)規定進行檢討。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.高樓建築：依實務建築高度較難超過 120 公尺（本案建築高度初劃約 45 公尺），初步評估應無須辦理環境影響評估。</li> <li>2.購物中心：本案開發面積約 0.28 公頃 &lt; 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。</li> </ol> <p><b>二、本案開發方案規模應需辦理交通影響評估</b></p> <p>本案擬以 BOT 方式委外經營，涉及新建、增建、改建或修建行為，本案初擬兩個開發方案規模達標準（小型車停車位數超過 150 位或樓地板面積超過 24,000 平方公尺），應需進行交通影響評估。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 可行  <input type="checkbox"/> 條件可行  <input type="checkbox"/> 不可行</p>
<p>財務可行性分析</p>	<p><b>■ 條件可行之說明：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.鑑於國內投資方面，受到美中競爭及地緣政治紛擾影響，投資存有風險之虞，潛在廠商資本支出較為審慎保守。</li> <li>2.經初步試算結果，方案一（不變更都市計畫）則於收取足額土地租金的情況下，未能滿足財務四項指標；本案方案二（變更都市計畫）在收取足額土地租金後，其財務效益具收取權利金之空間，並在預定的權利金條件設定下，滿足財務四項指標。</li> <li>3.根據敏感度分析結果，顯示營運收入及投資成本變動對本案財務影響程度較高，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。</li> </ol> <p><b>→可行方案：</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.方案選擇：方案二(變更都市計畫)民間投資效益較佳。</li> <li>2.特許年期：設定適當年期（50 年），並訂定優先定約機制。</li> <li>3.權利金：收取合理固定權利金 + 累進級距式變動權利金。</li> </ol>	<p><input type="checkbox"/> 可行  <input checked="" type="checkbox"/> 條件可行          → 可行  <input type="checkbox"/> 不可行</p>

項目	分析內容		評估結果																																							
	<p>-----</p> <p><b>一、特許年限：50 年。</b></p> <p><b>二、基本規劃資料</b></p> <p><b>1.期初投資金額</b> 方案一約 13.9 億元，方案二約 15.7 億元</p> <p><b>2.營運收入</b> 包含商業空間租金收入、停車場收入及其他收入等。</p> <p><b>3.營運支出</b> 包含人事成本、其他成本、操作費用、修繕維護費用、開辦費用、土地租金及房屋稅等。</p> <p><b>三、權利金評估</b></p> <table border="1" data-bbox="272 826 1211 1308"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">方 案 一</td> <td>開發權利金</td> <td rowspan="2">經初步試算結果：無收取權利金之空間</td> </tr> <tr> <td>營運 權利金</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">方 案 二</td> <td>開發權利金</td> <td>100 萬元（一次收取）</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">營運 權利金</td> <td>固定權利金</td> <td>80 萬元/年</td> </tr> <tr> <td>變動權利金</td> <td>以當年期全年營業收入按級距累進計收 2 億元以下：0.5% 超過 2 億元且 2 億元以下之部分：1.0% 超過 3 億元且 3 億元以下之部分：1.5% 超過 4 億元之部分：2.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>四、財務分析方法</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.內部報酬率（Internal Rate of Return, IRR）。</li> <li>2.淨現值（Net Present Value, NPV）。</li> <li>3.自償能力（Profitability Index, PI）。</li> <li>4.回收年限（Payback, PB）。</li> </ol> <p><b>五、財務效益評估：</b>經初步試算結果，本案在收取足額土地租金的情況下，方案一未能滿足財務四項指標，方案二財務效益具收取權利金之空間，並在表 8-3-2 的權利金條件設定下，滿足財務四項指標。</p> <table border="1" data-bbox="272 1733 1211 2029"> <thead> <tr> <th colspan="2">項目</th> <th>方案一 (不變更都市計畫)</th> <th>方案二 (變更都市計畫)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">民間 財務 效益 分析</td> <td>股權內部報酬率</td> <td>7.60%&lt;8%</td> <td>8.21%&gt;8%</td> </tr> <tr> <td>股權淨現值</td> <td>-46,822,877 元&lt;0</td> <td>27,211,201 元&gt;0</td> </tr> <tr> <td>計畫內部報酬率</td> <td>6.76%&lt;7%</td> <td>7.21%&gt;7%</td> </tr> <tr> <td>計畫淨現值</td> <td>-43,640,077 元&lt;0</td> <td>43,610,479 元</td> </tr> <tr> <td>自償能力</td> <td>0.97</td> <td>1.03</td> </tr> <tr> <td>回收年限</td> <td>名目 折現</td> <td>第 21 年 無法回收</td> <td>第 20 年 第 46 年</td> </tr> </tbody> </table>		項目		內容	方 案 一	開發權利金	經初步試算結果：無收取權利金之空間	營運 權利金	方 案 二	開發權利金	100 萬元（一次收取）	營運 權利金	固定權利金	80 萬元/年	變動權利金	以當年期全年營業收入按級距累進計收 2 億元以下：0.5% 超過 2 億元且 2 億元以下之部分：1.0% 超過 3 億元且 3 億元以下之部分：1.5% 超過 4 億元之部分：2.0%	項目		方案一 (不變更都市計畫)	方案二 (變更都市計畫)	民間 財務 效益 分析	股權內部報酬率	7.60%<8%	8.21%>8%	股權淨現值	-46,822,877 元<0	27,211,201 元>0	計畫內部報酬率	6.76%<7%	7.21%>7%	計畫淨現值	-43,640,077 元<0	43,610,479 元	自償能力	0.97	1.03	回收年限	名目 折現	第 21 年 無法回收	第 20 年 第 46 年	
項目		內容																																								
方 案 一	開發權利金	經初步試算結果：無收取權利金之空間																																								
	營運 權利金																																									
方 案 二	開發權利金	100 萬元（一次收取）																																								
	營運 權利金	固定權利金	80 萬元/年																																							
		變動權利金	以當年期全年營業收入按級距累進計收 2 億元以下：0.5% 超過 2 億元且 2 億元以下之部分：1.0% 超過 3 億元且 3 億元以下之部分：1.5% 超過 4 億元之部分：2.0%																																							
項目		方案一 (不變更都市計畫)	方案二 (變更都市計畫)																																							
民間 財務 效益 分析	股權內部報酬率	7.60%<8%	8.21%>8%																																							
	股權淨現值	-46,822,877 元<0	27,211,201 元>0																																							
	計畫內部報酬率	6.76%<7%	7.21%>7%																																							
	計畫淨現值	-43,640,077 元<0	43,610,479 元																																							
	自償能力	0.97	1.03																																							
	回收年限	名目 折現	第 21 年 無法回收	第 20 年 第 46 年																																						

項目	分析內容	評估結果
	<p><b>六、敏感度之分析</b></p> <p>經財務敏感度分析結果顯示，營運收入及投資成本變動對本案財務影響程度較高，故廠商在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，並運用專業經營能力減低營運風險。</p>	
<p>民間參與及政府效益</p>	<p><b>一、民間參與效益</b></p> <p>1.本案規劃開發「鼓山地區停 3 用地」公共建設，提供嶄新路外停車場空間，並容許民間機構依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法開發商業、公共等多目標使用。應可滿足當地里民需求，應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。</p> <p>2.本案藉由民間機構開發興建並為營運，除可促進在地就業及相關產業發展，更可藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長。藉民間機構投資新建停車空間、托嬰中心等設施，強化當地生活機能服務之便利性，活絡當地生活圈及產業發展，以完善公共停車服務能量，並增進高雄市民社會福利可及性與多元休憩服務品質。</p> <p>3.民間機構除規劃政策需求應開發之停車空間及托嬰中心外，可依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，再導入如商場、商辦等多元設施，可健全周邊市民多元服務機能。</p> <p><b>二、政府效益</b></p> <p>政府效益係依民國 112 年 12 月 28 日修正公布之促參法施行細則第 29 條第 2 項規定新增於可行性評估項目，為瞭解主辦機關依促參法辦理之政府效益，就政府可節省之人力及營運相關費用，或可增加之營業稅等撰擬。</p>	<p>■ 可行 □ 條件可行 □ 不可行</p>
<p>國安資安疑慮之威脅</p>	<p>· 本案「鼓山地區停 3 用地」係提供民眾停車、托嬰及休憩等多元服務，依據行政院「國家關鍵基礎設施安全防護指導綱要」所示，我國關鍵基礎設施依功能屬性區分為八大領域：能源、水資源、通訊傳播、交通、銀行與金融、緊急救援與醫院、中央與地方政府機關及高科技園區，本案應非屬國家關鍵基礎設施領域。</p> <p>· 依據行政院「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」所示，本案應非屬該業務範疇。基此，本案公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，依前開規定初步檢討，涉及國家安全疑慮應相對較低。</p>	<p>■ 可行 □ 條件可行 □ 不可行</p>

## 第十章 計畫替選方案評估

依據財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」，可行性綜合評估結果如不可行時方須提替選方案，合先敘明。

本案經由前章民間參與可行性綜合評估，有關市場、技術、法律、土地取得、環境影響及財務等層面，初步評估除市場、土地取得及財務為條件可行，其餘皆為可行。而依據財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」所載，若屬條件可行應對關鍵影響因素提出可行方案，供決策參考，仍可續為辦理促參委外招商作業。基於本案市場、土地取得及財務已提出初步可行方案，依上開手冊規範，應無須提替選方案。

而依據本案政策需求（貴局 113 年 8 月 22 日本案工作計畫書審查意見），本案停車場用地（停 3）鄰近市場用地（市 55），後續需將兩基地合併為一開發案之可行性納入考量，爰將兩基地合併開發方案就三面向進行初步說明供參。

惟後續因本案基地毗鄰之市場用地（市 55）辦理方式變更，主辦機關原擬採 BOT 方式引入民間投資興建營運複合式之綜合零售商場，嗣經首長裁示，維持原鼓山區清潔隊車輛停車場使用，不再辦理促參 BOT 招商作業，未來與本案基地發展商業已無潛在競合關係，原就兩基地合併開發方案之初步說明內容，僅作為本案執行過程之參採。

### 一、**土污整治期程面向—兩基地土污整治期程有落差，未能同時點交**

依據民國 113 年 12 月 17 日高雄市政府財政局研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議紀錄所示，高雄市政府環境保護局表示本案土污整治已於 113 年 12 月開始執行，預計於 114 年底完成整治。另市 55 用地之土地整治，已獲環境部環境管理署同意補助，預計 114 年啟動土污整治作業。

鑒於市 55 用地啟動土污整治作業時程尚不明確（截至 114 年 7 月底尚未啟動），兩基地土污整治完成時點將有所落差，未能同時點交予民間機構開發利用。

## 二、市場用地取得面向－鼓山清潔隊停車場將續留市場用地

市場用地(市 55)目前管理機關為高雄市政府環境保護局，並作為鼓山區清潔隊使用，依據民國 113 年 8 月 6 日高雄市政府財政局研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度會議紀錄顯示，其函請財政局協助盤點本市鼓山區公有閒置市有土地，經盤查後未有適宜之閒置土地可提供鼓山區清潔隊遷移，故請經發局保留市場用地(市 55)6,000 平方公尺作業面積予鼓山區清潔隊使用。

嗣後民國 113 年 12 月 17 日研議「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議紀錄顯示，市 55 用地 BOT 案執行機關表示該案倘納入環保局鼓山清潔隊停車空間、資收物暫存區、內勤辦公空間等，需求面積約 6,000 平方公尺，佔該案總樓地板面積約 3 成，倘以無償方式提供空間，初步評估試算財務相對困難，亦因清潔隊係屬鄰避設施，後續將於可行性評估再審查會議，將再邀請環保局、財政局等單位，共同討論可行方案。嗣經首長裁示，維持原鼓山區清潔隊車輛停車場使用，不再辦理促參 BOT 招商作業。

## 三、潛商投資意願面向－潛商意見回饋幾無合併開發之投資意願

若兩基地合併開發，期初投資金額約需 29.3 億元（本案約 15.7 億元；市 55 案約 13.6 億元），潛在廠商表示投資負擔較大，僅有大型開發商有能力投資，將可能限縮潛在投資對象；且兩基地未位於相同街廓內，係屬相鄰但不同街廓，建築物較難以共構方式來降低營建成本，合併開發對潛在廠商開發營運並無顯著誘因，後續營運行銷亦較難有妥適規劃；另潛在廠商亦表示，若採分別招商，潛在廠商對兩基地有投資意願時，仍可分別投資，相對強制合併開發較具有彈性。

## 第十一章 公聽會提出之建議或意見回應

本章依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，包括「公聽會通知與辦理」、「公聽會資料」及「公聽會紀錄及回應說明」項目，分述如後。

### 第一節 公聽會通知與辦理

依據促參法第6條之1及促參法施行細則第29條規定略以，主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，並於該公共建設所在地或提供服務地區邀集專家、學者、地方居民及民間團體舉行公聽會，對於專家、學者、地方居民及民間團體之建議或反對意見，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。

次按財政部「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」所示，邀請之居民範圍，以公共建設或提供服務所在地最小行政區域，即村（里）為原則。本案邀請之居民除由執行機關發布公告外，另由鼓山區公所及三民區公所協助代轉與公告通知，詳如圖 11-1-1 所示，並邀請公共建設所在地里長及周邊里長與會。

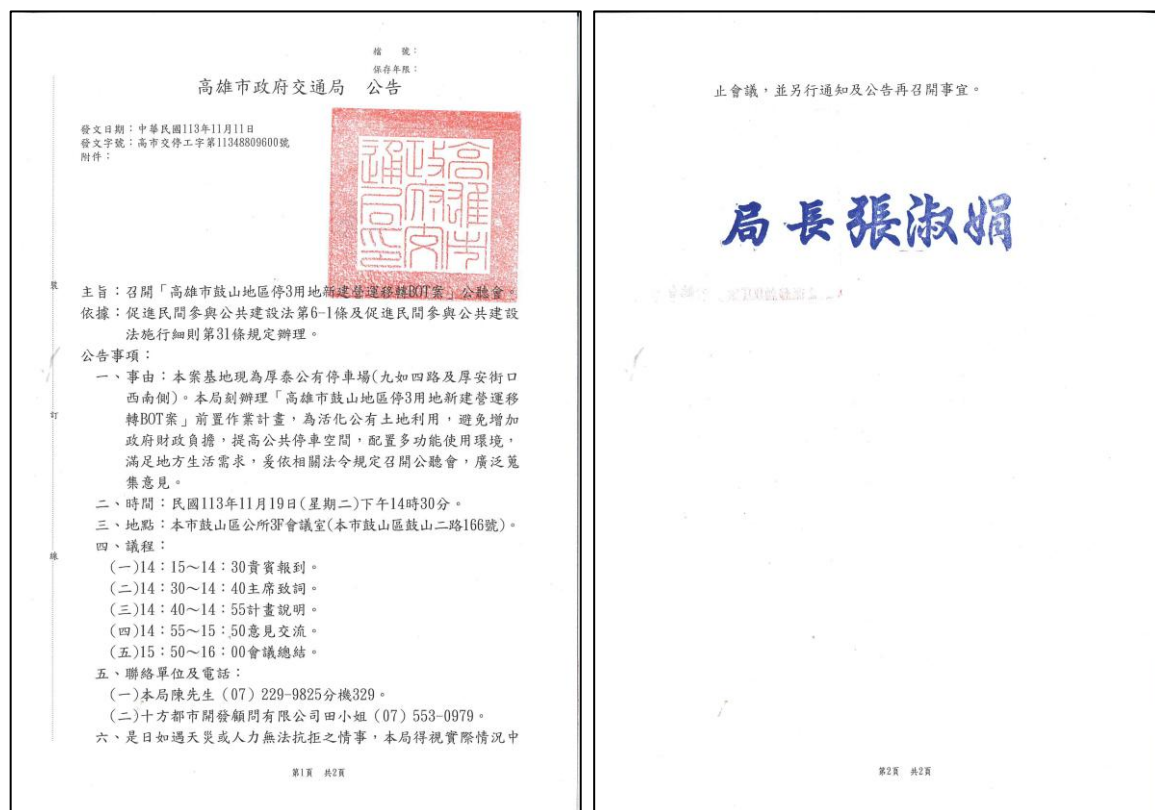


圖 11-1-1 本案公聽會公告示意圖

## 第二節 公聽會資料

本案公聽會資料除當日以簡報說明外，並另行印製紙本供出席者攜回參考。

## 第三節 公聽會紀錄及回應說明

本案公聽會會議紀錄業依促參法施行細則第 31 條第 4 項規定作成紀錄，公開於主辦機關資訊網路（自民國 113 年 12 月 9 日公開），以下說明會議紀錄內容。

### 一、公聽會會議紀錄

- (一) 時間：113 年 11 月 19 日（星期二）下午 2 時 30 分
- (二) 地點：高雄市鼓山區公所 3F 會議室（高雄市鼓山區鼓山二路 166 號）
- (三) 主持人：蔡簡任技正耀吉 紀錄：陳國興
- (四) 公聽會說明重點：

高雄市鼓山地區停 3 用地現作為厚泰平面停車場供民眾停車使用，位於九如四路及厚安街交叉口旁，過去受舊九如橋引道、鐵路及愛河分隔，影響本案及周邊地區發展，現市府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建等重大建設，逐步完成都市縫合以平衡區域發展，未來將可串聯中都重劃區、美術館生活圈等，再結合本案周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間開發計畫，預期當地將引入商機與居住人口，衍生停車服務之潛在需求。

考量地方未來需求及政府預算編列等因素，爰高雄市政府規劃依促進民間參與公共建設法第 42 條規定以政府規劃民間參與方式推動公共建設，並採 BOT 方式引進民間資源，開發興建鼓山區停 3 用地。該用地基地前為大榮製鋼公司原址，後經都市計畫變更為停車場用地，土地面積約 2,755 平方公尺，現為高雄市政府交通局路外平面停車場，提供小型車停車格位數 61 席。未來可再依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規定，作立體多目標使用，例如公托、商場、餐飲服務等多元設施。

依據市府政策需求，本案未來擬朝複合式公共建設開發，結合停車場及公共托育等多元服務，健全鼓山地區生活機能。規劃方向將滿足地方停車需求（小型車停車格位至少 100 席），提供公共托育（約 100 坪）減輕家長育兒負擔，部分空間則由民間機構依財務可行性、自償率評估規劃複合商業（如購物商場、餐飲美饌等）、多元共融（如運動休閒、青創辦公等）等多目標使用，惟實際開發規劃項目仍需經高雄市政府同意。

本案公共建設將共創地方、政府、民間三贏局面，地方可享用便利智慧停車服務、多元服務機能，並增加當地就業機會；政府則可藉由民間機構開發複合式公共建設，帶動鼓山地區整體發展、強化公有土地使用效益、節省政府行政支出；民間則可透過公共建設參與投資共享成果。

為提升公共服務水準，加速當地經濟發展，促進民間參與公共建設，爰依促進民間參與公共建設法第 6 條之 1 及該法施行細則第 31 條規定召開公聽會，將當地、專家學者、相關單位意見納入可行性評估，聽取各方建議及指教，以期滿足在地需求，及辦理後續公告招商事宜。

## **(五) 各出席人員意見與回覆：**

### **1. 專家學者-李振榮教授：**

- (1) 促進民間參與公共建設可引入民間資源健全城市建設，帶動地方發展，尤其近年在高雄市政府努力推動下，有多個 BOT 案招商成功。
- (2) 未來因應本案規劃公共托育服務及周邊市場用地開發，將衍生停車需求，停車服務應具發展潛力。
- (3) 本案引進民間機構參與 BOT 案投資停車場，促參成功關鍵在於民間機構具投資效益，惟囿於營建成本上漲，本案基地較小且形狀畸零，可規劃停車空間受限，將影響民間機構投資效益，有關納入機關辦公及里民活動等公共使用空間需求，宜由民間機構衡量財務等條件後評估回饋方式。
- (4) 本市土地使用面積依都市計畫法留設不同比例，且多目標使用亦具相關規定，將影響土地使用方式及強度，涉及民間機

構開發本案基地之財務條件，爰顧問公司先進行財務可行性分析，後續由民間機構予以評估投資可行性。

## 2. 厚生里歐里長：

- (1) 感謝高雄市政府交通局將本案基地現況作停車場提供民眾免費使用，未來若能開發作立體停車場等複合式設施，相當樂觀其成。
- (2) 鑒於九如橋改建，已連同本里活動中心（投票所）一併拆除。故期盼本案開發能納入里民活動空間。
- (3) 建議本案施工時應注意噪音、粉塵及交通等問題，並避免夜間施工，以防影響在地里民居住品質。
- (4) 鼓山地區易有淹水情況發生，期盼可藉本案開發將周邊排水系統一併改善。
- (5) 未來開發停車空間應滿足在地停車需求。另基於使用者收費原則，後續即使不再免費亦可接受。
- (6) 請評估將經發局市場用地、本案停車場用地及鄰近公園用地綜合開發，納入里民活動中心及投開票所。

## 3. 李喬如議員服務處-李主任：

請問本案目前規劃建築樓高為幾層樓？

## 4. 鼓山戶政事務所-王主任：

當地關切鼓山區行政中心停車不便，區公所原規劃進駐本案基地，惟 113 年 4 月市府會議請民政局評估戶政事務所新址規劃地點。經盤點本案基地符合所需，期盼可納入本所辦公空間。

## 5. 鼓山區公所-高主任：

- (1) 本案基地南側之市場用地亦刻正評估以 BOT 方式開發，本案與市場用地合併開發之可能性？
- (2) 本案基地保留比例作為停車場用地作，另提供公共托育空間，民間機構則依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規劃開發項目，尚提供多少空間供政府機關使用。

(3) 請問本案興建期約需多久？

#### (八) 主辦機關綜合回覆：

- 1.有關納入里民活動空間之需求，因涉及後續維護管理權責，交通局將再與主管機關民政局進一步協調討論。
- 2.民間機構參與公共建設已有前例可循，本案開發經營皆應適法，可確保本案施工安全、噪音、交通及環境保護等，包含應提出施工交通維持計畫予目的事業主管機關並確實辦理等。
- 3.本案基地開發前民間機構將評估排水，避免影響周遭環境。另就周邊既有排水系統改善，交通局將再與主管機關水利局協調。
- 4.考量本案及南側市場用地土污整治作業期程相距約至少 1 年，本案目前已有經費辦理，市場用地則尚未有明確整治期程且尚有其他機關使用中，尚待確認後續開發利用之可行性。為盡速活化公有土地，初步規劃本案停車場用地先行獨立招商，以利地方發展。
- 5.本案可行性評估尚在評估草擬階段，樓層初步規劃如地上十層地下二層建物，未來實際開發內容應以民間機構提出計畫書內容並經交通局同意為準。
- 6.本案基地為停車場用地，規劃方向容積率之二分之一將作為停車使用，設置至少 100 席位停車格位，及提供公共托育服務；另鼓山戶政事務所盼辦公空間納入本案基地之意見，交通局將偕同顧問公司研議可行性。
- 7.有關高雄市停 35 用地 BOT 案規劃納入第二戶政事務所等機關使用空間，係建立在其基地規模大且當時營建成本較低，經廠商評估仍具投資效益參與投資。惟本案基地較小、目前營建成本高，將影響公共建設自償性及民間機構投資意願，交通局將偕同顧問公司研議可行性。
- 8.停車場用地多目標使用性較高，市場用地多目標使用性較低，公園用地多目標使用則以地下開發為主，由於各土地使用可開發強度不同，南側市場用地刻由經發局辦理土污改善作業，該用地與本案作業期程尚有差異，且另有其他政府機關使用中，尚待確認後續開發利用之可行性。為活化本案停車場用地之公有土地，初步規劃先行獨立招商，以利地方發展。後續依政策需求，研議將

市場用地及停車場用地納入合併開發之評估。

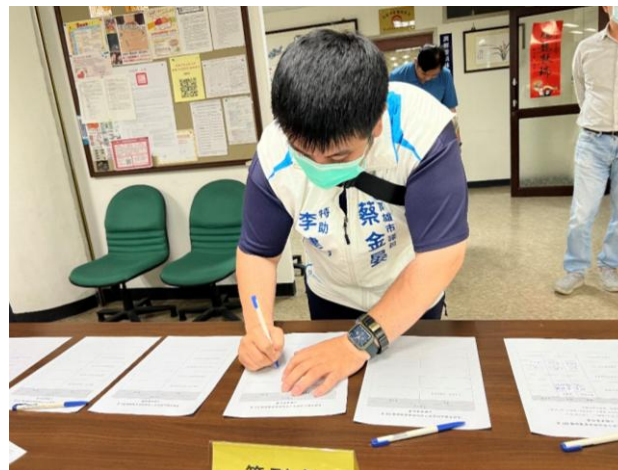
- 9.有關提供政府機關使用空間一節，作法如納入政策需求請民間機構辦理，或由民間機構評估財務規劃以回饋方式提供政府機關使用；惟本案基地小且目前營建成本高，強制要求民間機構回饋使用空間將影響其財務結構，交通局將偕同顧問公司研議可行性。
- 10.考量目前仍有缺工情形，初步規劃興建期包含規劃設計及施工約三年半至四年左右。

**(九) 散會：**下午 3 時 30 分。

## 二、公聽會會場照片



會前佈置



與會嘉賓簽到



主席致詞（蔡耀吉簡任技正）



規劃單位簡報



專家學者（李振榮教授）



鼓山區厚生里（歐瑞清里長）



李喬如議員服務處（李美琴主任）



鼓山戶政事務所（王秋貴主任）



鼓山區公所（高嫦伶主任）



機關綜合意見回復（蔡耀吉簡任技正）



機關綜合意見回復（莊政陽科長）



規劃單位意見回復



會議實況

### 三、與會人員意見暨處理情形對照表

	與會人員意見	回復處理情形
<p><b>專家學者</b> <b>李振榮教授</b></p>	<p>1.促進民間參與公共建設可引入民間資源健全城市建設，帶動地方發展，尤其近年在高雄市政府努力推動下，有多個BOT案招商成功。</p>	<p>1.感謝指導。 2.依政策需求，考量高雄市已有多個停車場用地BOT案招商成功先例，期藉BOT方式，在擲節財政支出下引入民間投資開發經營，以提高當地停車空間，並滿足當地生活需求，健全鼓山地區公共建設服務。</p>
	<p>2.未來因應本案規劃公共托育服務及周邊市場用地開發，將衍生停車需求，停車服務應具發展潛力。</p>	<p>感謝指導。</p>
	<p>3.本案引進民間機構參與BOT案投資停車場，促參成功關鍵在於民間機構具投資效益，惟囿於營建成本上漲，本案基地較小且形狀畸零，可規劃停車空間受限，將影響民間機構投資效益，有關納入機關辦公及里民活動等公共使用空間需求，宜由民間機構衡量財務等條件後評估回饋方式。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.促參案成功關鍵在於潛商評估具投資效益，不增加政府財政負擔下，廠商藉由多目標使用收入挹注以回收營建、管理、維護等成本。實務上財務平衡僅為前提，基地區位、經營業種業態的相容性及營運介面也是其考量重點。 本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供100坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心（50坪）及戶政事務所（300坪），基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。嗣於民國114年7月市府首長裁示里民活動中心將於本案基地南側市場用地採政府自建方式處理。 基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續將依專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>

與會人員意見	回復處理情形
<p>4.本市土地使用面積依都市計畫法留設不同比例，且多目標使用亦具相關規定，將影響土地使用方式及強度，涉及民間機構開發本案基地之財務條件，爰顧問公司先進行財務可行性分析，後續由民間機構予以評估投資可行性。</p>	<p>感謝指導。</p>
<p>1.感謝高雄市政府交通局將本案基地現況作停車場提供民眾免費使用，未來若能開發作立體停車場等複合式設施，相當樂觀其成。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.本案擬興建停車場複合式公共建設，應包含停車服務及公共托育等，並可由民間機構自提導入複合商業及多元休憩等機能，期滿足民眾各式生活需求，帶動鼓山地區活絡發展。</p>
<p>2.鑒於九如橋改建，已連同本里活動中心（投票所）一併拆除。故期盼本案開發能納入里民活動空間。</p>	<p>1.感謝指導。 2.民國114年7月市府首長裁示里民活動中心將於本案基地南側市場用地採政府自建方式處理。</p>
<p>3.建議本案施工時應注意噪音、粉塵及交通等問題，並避免夜間施工，以防影響在地里民居住品質。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.民間機構參與公共建設已有前例可循，本案開發經營皆應適法，可確保本案施工安全、噪音、交通及環境保護等，包含應提出施工交通維持計畫予目的事業主管機關並確實辦理等，以防影響在地里民居住品質。</p>
<p>4.鼓山地區易有淹水情況發生，期盼可藉本案開發將周邊排水系統一併改善。</p>	<p>1.感謝指導。 2.本案基地開發前民間機構應依法評估排水，避免影響周遭環境。另就周邊既有排水系統改善，執行機關將再與主管機關水利局協調。</p>
<p>5.未來開發停車空間應滿足在地停車需求。另基於使用者收費原則，後續即使不再免費亦可接受。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.本案後續可納入招商文件規範，停車位除應滿足法定停車位外，應將開發衍生停車需求內部化，並考量周邊停車需求，以提供足夠停車空間。</p>
<p>6.請評估將經發局市場用地、本案停車場用地及鄰近公園用地綜合開發，納入里民活動中心及投開票所。</p>	<p>1.感謝指導。 2.為儘速活化本案停車場用地，初步規劃本案先行獨立招商，以利地方發展。依法停車場及市場用地得作立體多目標使用並有相關案例可循，惟公園用地多</p>

**厚生里  
歐里長**

與會人員意見		回復處理情形
		目標使用僅限地下開發，廠商表示基於地下室營運受限且開發成本高等，幾無投資意願。 嗣於民國114年7月市府首長裁示里民活動中心將於本案基地南側市場用地採政府自建方式處理。
<b>李喬如 議員服務處 李主任</b>	請問本案目前規劃建築樓高為幾層樓？	1.感謝指導。 2.本案樓層初劃為地上九層地下三層建物，未來實際建築樓高應以民間機構提出並經執行機關同意為準。
<b>鼓山 戶政事務所 王主任</b>	當地關切鼓山區行政中心停車不便，區公所原規劃進駐本案基地，惟113年4月市府會議請民政局評估戶政事務所新址規劃地點。經盤點本案基地符合所需，期盼可納入本所辦公空間。	1.感謝指導。 2.有關高雄市停35用地BOT案納入第二戶政事務所等機關使用空間，係建立在其基地規模大且當時營建成本較低，經廠商評估仍具投資效益因而成功納入。本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供100坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心（50坪）及戶政事務所（300坪），基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。嗣於民國114年7月市府首長裁示里民活動中心將於本案基地南側市場用地採政府自建方式處理。 基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。
<b>鼓山區公所 高主任</b>	1.本案基地南側之市場用地亦刻正評估以BOT方式開發，本案與市場用地合併開發之可能性？	1.感謝指導。 2.本案基地南側市場用地業於民國 114 年 7 月經市府首長裁示，由環保局繼續使用，不再辦理 BOT 開發，爰本案與

與會人員意見	回復處理情形
<p>2.本案基地保留比例作為停車場用地，另提供公共托育空間，民間機構則依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法規劃開發項目，尚提供多少空間供政府機關使用。</p>	<p>市場用地已無合併開發之可能性。</p> <p>1.感謝指導。</p> <p>2.有關高雄市停35用地BOT案納入第二戶政事務所等機關使用空間，係建立在其基地規模大且當時營建成本較低，經廠商評估仍具投資效益因而成功納入。本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供100坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心（50坪）及戶政事務所（300坪），基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。嗣於民國114年7月市府首長裁示里民活動中心將於本案基地南側市場用地採政府自建方式處理。</p> <p>基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>
<p>3.請問本案興建期約需多久？</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.考量目前仍有缺工情形，初估興建期包含規劃設計及施工約3.5至4年左右。</p>

## 第十二章 其他事項

本章依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，主要包括「建議後續辦理方式及期程」、「國家安全及資通安全疑慮之威脅評估」及「促參法規定之其他事項」等項目，分述如後。

### 第一節 建議後續辦理方式及期程

本案後續辦理方式主要包括先期規劃及招商作業，分述如下：

#### 一、先期規劃重點及辦理期程

依據促參法施行細則第 30 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第 6 條之一辦理先期規劃，應撰擬先期計畫書，依公共建設目的及民間參與方式，就擬由民間參與期間、環境影響評估與開發許可、土地取得、興建、營運、移轉或歸還、履約管理、財務計畫及風險配置等事項，審慎規劃並明定政府承諾與配合事項，必要時納入容許民間投資附屬事業範圍。」。

本案後續將依據契約規定工作事項並參酌財政部「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊」撰擬本案先期計畫書，詳如表 12-1-1 所示。並依據本案契約規定工作期程，自可行性評估報告經機關審查通過後，應於 60 日曆天內完成先期規劃作業各項工作。

表 12-1-1 本案先期計畫書研擬重點綜整表

項目	基本撰寫內容
(一) 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1.各面向評估結果 2.各面向評估結果有無檢討修正必要，如有，其理由及其修正情形
(二) 公共建設目的及民間參與方式	1.公共建設目的 2.公共建設類別及民間參與方式
(三) 民間參與期間及範圍	1.公共建設及附屬事業契約期間 2.公共建設及附屬事業興建營運範圍
(四) 興建	1.工程調查及規劃 2.功能性要求或特殊規範 3.工程品質 4.其他特殊考量 5.工程經費估算 6.正式營運前進行測試或試營運（依法令規定或機關要求）

項目	基本撰寫內容	
(五)營運	1.營運計畫 2.營運期之時程規劃	3.營運特殊考量 4.營運期間自主管理
(六)土地取得	1.土地權屬 2.土地取得方式及難易度分析 3.土地取得時程及成本 4.用地變更作業及程序	5.地上物拆遷及補償 6.水土保持規劃及辦理方式 7.其他配套措施
(七)環境影響評估與開發許可	1.環境影響評估項目及開發許可 2.辦理方式與時程	
(八)財務計畫	1.可行性評估財務規劃成果 2.土地租金規劃 3.權利金規劃 4.自償能力	5.民間資金籌措規劃 6.政府財源規劃 7.其他
(九)風險配置	1.計畫各階段風險項目評估結果 2.風險因應策略	
(十)政府承諾與配合事項	1.政府承諾事項、完成程度及時程 2.政府配合事項、完成程度及時程	
(十一)附屬事業	1.附屬事業目的 2.附屬事業項目及內容	
(十二)履約管理	1.履約管理機制 2.營運績效評定	3.協調會籌組
(十三)移轉或歸還	1.投資契約簽訂後之點交規劃 2.營運期限屆滿之移轉計畫 3.營運期限屆滿前之移轉計畫	4.資產清冊建立及管理 5.資產總檢查計畫
(十四)後續作業事項及期程	包含籌組甄審會及工作小組、撰擬與審查招商文件、蒐集投資人意見、公告、甄審及評定、議約及簽約等	
(十五)其他事項	1.公聽會提出建議及反對意見之處理說明 2.先期計畫書之審查與公開 3.其他本案契約規定工作項目	

註：本表係參考「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」及「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」撰擬。

## 二、招商作業重點及辦理期程

本案於先期規劃計畫書經核定後，執行機關即須依促參法第 42 條至 45 條及促參法施行細則第 61 條至 64 條等規定，辦理招商準備作業等事宜。

依據促參實務，招商作業可區分為以下四大階段，包括「招商準備作業階段」、「公告招商階段」、「甄審及評定階段」、「議約及簽約」。工作內容則包括成立甄審會及工作小組、研擬招商文件、辦理公告招商、申請案件之甄選、議約及簽約等，詳如表 12-1-2 所示。本案後續將依據本案契約規定工作事項，應於機關書面通知（以機關發文日之次日起算）起 45 日曆天內完成招商準備及公告招商工作並提送公告招商文件。

表 12-1-2 本案招商作業重點綜整表

作業階段	作業內容	
招商準備作業	研擬公告及招商文件內容	· 研擬公告事項
		· 研擬申請須知(含相關附件)
		· 研擬投資契約草案(含相關附件)
		· 研擬附錄(含核定之先期計畫書)
	於首次公告徵求民間參與前協助將招商文件公開閱覽	
	協助發布投資資訊	· 宣傳文件或媒體之製作
		· 協助發布投資資訊
· 招商文件預覽		
協助成立甄審會		
協助成立甄審工作小組		
公告招商作業	協助正式公告招商文件	
	協助備具參考資料供民間申請人索閱	
	協助招商文件之澄清及釋疑、招商文件之修訂及補充	
	協助辦理招商說明會	
甄審及評定階段	協助審查申請人資格條件	協助審查申請人資格條件，包括請申請人提出說明、補件及補正等事項
	協助審查投資計畫書	依機關指示協助相關作業事項
議約及簽約階段	協助契約條文之修正	
	協助契約之商議及訂定	
	確認簽約各項文件	
其他事項	其他本案契約規定工作項目	

註：本表係參考「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」撰擬。

## 第二節 國家安全及資通安全疑慮之威脅評估

依據促參法施行細則第 29 條第 2 項規定略以，主辦機關依本法第 6 條之 1 進行可行性評估，應依公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，以民間參與角度，就民間參與效益及政府效益、市場、技術、財務、法律、土地取得、環境影響、國家安全及資通安全疑慮之威脅...等方面，審慎評估民間投資可行性，撰擬可行性評估報告。其中國家安全及資通安全疑慮之威脅評估，按該法修正總說明係依立法院第 10 屆第 6 會期第 10 次會議修正本法部分條文，通過附帶決議略以，考量促參案件普遍具有高度社會性及公共性，為降低境外敵對勢力滲透民間之系統性風險及影響程度，應進行公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國安及資安風險就個案威脅之評估。

本案「鼓山地區停 3 用地」係提供民眾停車、托嬰及休憩等多元服務，依據行政院「國家關鍵基礎設施安全防護指導綱要」所示，我國關鍵基礎設施依功能屬性區分為八大領域：能源、水資源、通訊傳播、交通、銀行與金融、緊急救援與醫院、中央與地方政府機關及高科技園區，本案應非屬國家關鍵基礎設施領域；另按行政院「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」所示，本案應非屬該業務範疇。基此，本案公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目，依前開規定初步檢討，涉及國家安全疑慮應相對較低。

另依據數位發展部「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」第 4 點規定略以：「各機關除因業務需求且無其他替代方案外，不得採購及使用前點第一項所定廠商產品及產品。各機關自行或委外營運，提供公眾活動或使用之場地，不得使用前點第一項所定之廠商產品及產品。機關應將前段規定事項納入委外契約或場地使用規定中，並督導辦理。」。另數位發展部已於民國 112 年 9 月 25 日預告修正「資通安全管理法修正草案」，新增第 11 條規定略以：「公務機關不得採購及使用危害國家資通安全產品；其自行或委外營運，提供公眾活動或使用之場地，亦同。」，擬將現行「各機關對危害國家資通安全產品限制使用原則」的行政原則正式法制化。

鑒於不得採購及使用危害國家資通安全產品已為國家政策趨勢，建議本案後續招商文件訂定相關條文如下，以確保本案資通安全：

- 一、本案所需之資通設施設備、軟、硬體部分不得使用「具敏感性或國安（含資安）疑慮」之設備，包括但不限於公告陸資資訊服務業之設施設備、軟、硬體，上開範疇及陸資資訊服務業清單依經濟部投資審議司網站規定。
- 二、民間機構就本契約之履行，應依資通安全管理法相關規定辦理，並包含以下內容：
  - （一）訂定資通安全維護計畫。
  - （二）訂定資通安全事件通報及應變機制，包含資通安全事件之認定、資通安全事件通報與處理流程及資通安全事件復原措施等。
  - （三）定期辦理資通安全事件演練，包含資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等。
- 三、民間機構承諾就本契約之履行，不從事任何違反國家安全法及相關法令之行為。

### 第三節 促參法規定之其他事項

#### 一、可行性評估報告審定後應公開於主辦機關網路不少於 10 日

依據促參法第 6 條之一第 1 項規定：「主辦機關依本法規劃辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，經評估具可行性者，依其結果續行辦理先期規劃。」；次依促參法施行細則第 29 條第 3 項規定：「前項可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於審查通過後辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於 10 日。」。基此，執行機關後續應依上開相關法令規定，辦理本案可行性評估報告審查及公告等事宜。

#### 二、招商文件應於首次公告徵求民間參與前辦理公開閱覽不少於 10 日

依據促參法施行細則第 61 條第 2 項規定，符合符合下列情形之一者，招商文件應於首次公告徵求民間參與前辦理公開閱覽：

- 一、重大公共建設。
- 二、依本法第八條第一項第三款辦理。
- 三、依本法第九條之一有償取得公共服務。
- 四、其他經主辦機關認有必要。

前項公開閱覽，主辦機關應將公開閱覽之文件置於指定之適當處所，或以電子化方式公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

基於本案屬重大公共建設，故本案招商文件應於首次公告徵求民間參與前辦理公開閱覽不少於 10 日。

# 附錄

---

- 一、歷次審查意見暨處理情形對照表
- 二、本案土地登記謄本
- 三、高雄市政府社會局 113.5.27 高市社兒少字第 11334363000 號函
- 四、高雄市政府衛生局 113.5.29 高市衛長字第 11335690400 號函
- 五、本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表
- 六、本案相關會議紀錄/備忘錄

## 附錄一

### 歷次審查意見暨處理情形對照表

---

一、113.12.25 可行性評估報告審查意見暨處理情形對照表.....	1
二、114.03.17 可行性評估報告(修正版)交通局審查意見暨處理情形對照表.....	26
三、114.04.16 可行性評估報告(修正版)複審意見暨處理情形對照表.....	27
四、114.07.24 可行性評估報告(修正版)複審意見暨處理情形對照表.....	34
五、114.12.29 可行性評估報告(修正版)複審意見暨處理情形對照表.....	38

**一、113.12.25 可行性評估報告審查意見暨處理情形對照表**

	審查意見	處理情形	頁次
黃委員國良	1. 本案土壤汙染整治完成與否將影響廠商投資意願，請補充說明預計完成期程。	1.遵照辦理。 2.本案土污整治預計 114 年 12 月底前完成，應不影響本促參案預計 115 年初辦理用地點交之期程。前述期程後續將於招商文件載明，以利潛在投資人評估。 依據 113.12.17「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議紀錄所示，環保局表示本案土污整治已於 113 年 12 月開始執行，預計 1 年完成整治。	P.1-7 P.6-2 P.7-5
	2. 依都市計畫及促參實務，本案辦理都市計畫變更應無問題。	感謝指導。	P.6-3~6-7
	3. 公聽會民眾提出里民活動中心需求，若納入本案勢必影響廠商投資意願，而若未納入將影響民眾期盼。請再補充說明。	1.遵照辦理。 2.促參案成功關鍵在於潛商評估具投資效益，不增加政府財政負擔下，廠商藉由多目標使用收入挹注以回收營建、管理、維護等成本。實務上財務平衡僅為前提，基地區位、經營業種業態的相容性及營運介面也是其考量重點。 本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供 100 坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心 (50 坪) 及戶政事務所 (300 坪)，基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商	P.11-10~ 11-15

	審查意見	處理情形	頁次
		<p>評估無法回收成本無意願，將致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。基上說明，後續依促參法相關規定，公聽會提出之建議或反對意見如不採納，應說明其理由並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路至少10日。</p> <p>基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依前已辦理之公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>	
黃委員隆昇	<p>1. 本案基地周邊為重劃區且面積規模不大，宜評估增加樓層數以增加廠商投資誘因。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.依據本案基地所屬「高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫」等規定，法定容積率已達960%(立體使用)，本案初步工程規劃實設容積率958%&lt;法定容積率960%，已較無增加樓層數之空間。</p> <p>為增加廠商投資誘因，本案依政策將比照高雄市凹子底停35立體停車場BOT案、凹子底停5立體停車場BOT案等，後續將辦理都市計畫土管變更(包含多目標使用佔總面積樓地板面積上限由原1/3調整為1/2、增加容許使用項目等)，應可符合委員建議。</p>	<p>P.3-34~3-35 P.4-6</p>
	<p>2. 工程費用目前初估每坪17.9萬元，考量目前營建成本高漲，請再確認。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.本案為開發立體停車場並結合多目標使用，考量立體停車場僅需施作建築結構體、圍欄及機電消防等設施，經參考南部地區近期立體停車場新建工程費用，例如113年啟用之</p>	<p>P.4-21~4-24 P.8-11</p>

審查意見	處理情形	頁次
	<p>高雄高工附設立體停車場約12萬元/坪、114年啟用之臺南市東區文化中心停E5立體停車場約11萬元/坪，並考量近期營建成本增幅，初步以15萬元/坪估算；另多目標使用(商場)工程費用則依建築實務以約21萬元/坪估算，平均每坪約需18萬元，應尚符實務，並輔以財務敏感性分析供參，謝謝委員指導。另本案係採促參BOT方式辦理，未來實際工程費用應以民間機構規劃並經執行機關同意後為準。</p>	
<p>3. 本案朝都市計畫變更以提升多目標使用容積限制至1/2為正確方向，可增加投資誘因。</p>	<p>感謝指導。</p>	<p>P.6-3~6-7</p>
<p>4. 就目前回收年期等財務指標分析結果，倘再納入里民活動中心等公益空間，需審慎考量財務自償性。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.促參案成功關鍵在於潛商評估具投資效益，不增加政府財政負擔下，廠商藉由多目標使用收入挹注以回收營建、管理、維護等成本。實務上財務平衡僅為前提，基地區位、經營業種業態的相容性及營運介面也是其考量重點。 本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供100坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心(50坪)及戶政事務所(300坪)，基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將</p>	<p>P.11-10~11-15</p>

	審查意見	處理情形	頁次
		<p>致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。</p> <p>雖高雄市曾有促參廠商無償提供市府使用空間的相關案例，包括「凹仔底停35立體停車場BOT案」及「市4市場用地BOT案」，惟經訪談該案民間機構表示，係基於土地方正且面積足夠，周邊開發也已完善成熟有基本客源，方才無償提供市府使用空間。本案權利金設定雖已較前開案件優惠，但基地條件皆不如前述案件，目前無投資意願。</p> <p>基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依前已辦理之公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>	
<p>賴委員光邦</p>	<p>1. 促參兼顧公共利益，若無相當獲利空間，廠商較難有投資意願，本案若藉由多目標使用作為獲利空間，須注意各個廠商營運模式不同，其坪效將有所差異。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 本案營運收入係參酌內政部不動產交易實價查詢服務網之鼓山區及基地周邊等店面租金，以及仲量聯行之臺灣零售商場統計資料及相關百貨商場案例等資料，並考量基地區位及性質等進行設定。藉由採平均坪效作為參考基準，而非依賴單一廠商數據，以避免針對單一廠商營運模式量身打造疑慮，並輔以財務敏感性分析供參。</p> <p>另後續於招商文件擬定階段將訂定最低固定及變動權利金金額（廠商承諾每年繳付權利金如低於本案訂定之權利金金額，視為不合格申請人），</p>	<p>P.8-1~8-11</p>

審查意見	處理情形	頁次
	廠商可自提加碼並列為甄審加分項目，創造政府、廠商雙贏局面。	
<p>2. 本案係停車場用地，應以停車場本業為主要營運項目，建議優先考量將停車場收益最大化，再規劃引入附屬事業創造加乘效果。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 鑑於停車場 BOT 促參相關實務案例，若僅開發停車場本業，財務多難以自償，誠如委員建言，除優先考量將停車場收益最大化，多再規劃引入附屬事業創造加乘效果。本案爰參考相關案例如高雄市凹子底停 35 立體停車場 BOT 案、凹子底停 5 立體停車場 BOT 案件，後續將引導廠商規劃設置電動車充電設備擴增停車場收益最大化，輔以允許民間機構開發經營附屬事業創造加乘效果。</p>	<p>P.3-30~3-33</p>
<p>3. 公聽會民眾提出里民活動中心需求，惟本案似未納入規劃，請補充說明相關內容。</p>	<p>1. 遵照辦理。</p> <p>2. 促參案成功關鍵在於潛商評估具投資效益，不增加政府財政負擔下，廠商藉由多目標使用收入挹注以回收營建、管理、維護等成本。實務上財務平衡僅為前提，基地區位、經營業種業態的相容性及營運介面也是其考量重點。</p> <p>本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供 100 坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心 (50 坪) 及戶政事務所 (300 坪)，基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將</p>	<p>P.11-10~11-15</p>

審查意見	處理情形	頁次
	<p>致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。</p> <p>雖高雄市曾有促參廠商無償提供市府使用空間的相關案例，包括「凹仔底停35立體停車場BOT案」及「市4市場用地BOT案」，惟經訪談該案民間機構表示，係基於土地方正且面積足夠，周邊開發也已完善成熟有基本客源，方才無償提供市府使用空間。本案權利金設定雖已較前開案件優惠，但基地條件皆不如前述案件，目前無投資意願。</p> <p>基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依前已辦理之公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>	
<p>4. 方案二增加商業使用空間，應考量法定停車位及開發衍生需求。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本案規劃方案二之停車空間業經檢討法定停車位及開發後衍生停車需求，詳參表1-4-10及1-4-11所示。本促參案後續以得標廠商實際規劃設計並經主管機關審查同意後為準。</p>	<p>P.1-31~1-34 P.4-6~4-7</p>
<p>5. 自有資金比例假設本案係參考中央銀行房市信用管制措施購地貸款成數下修為五成，爰本案以50%作為自有資金比例。請再確認本案適用性。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.依一般銀行融資實務，銀行決定貸款成數時通常會就案件性質、融資者信用及財力狀況、擔保品等通盤考量評估後核定。</p> <p>本案參酌113.6.11財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」，融資比例約介</p>	<p>P.8-2~8-10</p>

審查意見	處理情形	頁次
	<p>於 50%至 70%，並考量近年中央銀行限貸令(例如 111.12.15 中央銀行第四季理監事會議決議，房市信用管制措施購地貸款成數下修為 5 成)及部分銀行不動產放款已接近滿水位，而本案主要係以設定之地上權為抵押擔保，相對貸款成數應較有限，爰本案以 50%作為自有資金比例，應可符合一般實務。</p> <p>本案另提供貸款比例之敏感性分析供機關參考，詳本報告書第八章所示。</p>	
<p>6. 本案若以設置100坪公托機構為由，申請都市計畫變更，其公益性是否能使都委會委員認同？</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本案係屬配合地方重大設施，依政策促參廠商應無償提供 100 坪公托機構予市府使用，應屬公益性質，後續於辦理都市計畫變更時，會再加強公益性及必要性之說明。</p> <p>3.本案申請都市計畫變更(包含多目標使用佔總面積樓地板面積上限由原 1/3調整為 1/2、增加容許使用項目等)，僅涉及細部計畫土管變更，都市計畫變更程序係由高雄市都委會審議同意後即可公告發布實施。且已有前例可循，例如高雄市凹子底停 35 立體停車場 BOT 案、凹子底停 5 立體停車場 BOT 案等。</p>	<p>—</p>
<p>7. 本案基地周邊皆為住宅區，後續開發後車輛進出應會影響周邊交通，應辦理交通影響評估。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.本案依據建築物交通影響評估準則及高雄市交通影響評估送審門檻規定表等規定，就初擬之兩開發方案初步評估，</p>	<p>P.7-5~7-6</p>

	審查意見	處理情形	頁次
		<p>應已達須進行交通影響評估之標準。本案係採促參 BOT 方式辦理，後續應由民間機構(開發單位)依相關規定提送交通影響評估報告辦理審查，合先敘明。</p> <p>3.後續將於招商文件約定施工期間交通維持由民間機構負責，且應提出交通維持計畫，並依同意後交通維持計畫確實辦理，以維本案基地周邊交通品質。</p>	
	<p>8. 財務重增置是否符合實務，請再確認。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.有關財務重增置，參考相關案例，例如新竹縣竹北市停八停車場 BOT 案(開發商場及停車場，其機電設備、營運設備及裝修工程預計每 15 年重置 1 次，重置比例約 20%~30%)、新北市淡水竹圍市場 BOT 案(開發市場及停車場，其機電設備及裝修工程等預計每 10 年重置 1 次，重置比例 30%)等，本案主要開發商場及停車場使用，重置頻率以機電設備每 15 年、營運設備每 5 年、裝修工程每 8 年重置 1 次，重置比例 20%估算，應可符合一般實務，且每年亦編列修繕維護費，以維持良好營運效能。</p>	<p>P.8-3</p>
<p>都市發展局</p>	<p>1. 本案屬高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫停車場用地（停3）0.28公頃，平面使用建蔽率10%、附屬設施容積率20%，立體使用建蔽率80%、容積率960%，查「高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫（第四次通盤檢討）」</p>	<p>感謝指導。</p>	<p>P.5-10~5-12</p>

	審查意見	處理情形	頁次
	案」業經113年8月28日市都委會第124次會議審竣在案，先予敘明。		
	2. 本案停車場用地倘依都市計畫公共設施多目標使用辦法第三條附表規定立體多目標作公共使用(社會福利設施、公務機關辦公室)、餐飲服務及商場等使用，請主辦機關逐項檢核符合停車場立體多目標使用准許條件相關規定(包含多目標使用佔總面積樓地板面積上限1/3等)，並依程序檢附法規檢核對照表陳請市府依法核准。未來與廠商簽訂之契約內容應規範廠商依法依規辦理，並應訂定未依允許使用項目辦理之相關罰則，至停車場使用項目內容及後續管理，請主辦機關本於權責辦理。	1.遵照辦理。 2.本案後續將於投資契約約定以下條文：「民間機構承諾在辦理本案興建營運時，均符合相關法令規定。如有違反法令規定，經各該目的事業主管機關裁處者，如致執行機關受損，應由民間機構負擔相關費用。」；並訂定缺失及違約責任章節約定相關罰則。	P.5-10~5-12
	3. 本案後續倘依促參法第14條規定需辦理都市計畫個案變更調整土地使用管制(包含多目標使用佔總面積樓地板面積上限由原1/3調整為1/2、增加容許使用項目等)部分，請依內政部111年10月24日內授營都字第11108184061號函，敘明變更理由、具體事業及財務計畫、辦理時程與工程急迫性、無法納入該地區通盤檢討辦理之具體說明等，簽奉市府同意後，檢送本案個案變更同意函及計畫書予本局，續辦都市計畫法定程序。	遵照辦理。	P.6-3~6-7
社會局	因需於公托空間配置水電管線，故本案如進入規劃設計階段時，請協助提供托嬰中心平面圖，以	1.遵照辦理。 2.本案後續將於招商文件約定民間機構進入細部設計階段	—

	審查意見	處理情形	頁次
	利規劃預留管線及空間之配置。	時，應提供托嬰中心平面圖予貴局確認。	
財政局	<p>1. P8-1，財務可行性分析－基本假設參數－物價上漲率，「...民國113年1~10月平均消費者物價指數年增率約2.2%，預期未來物價仍呈上漲趨勢...，本案以2%預估。」，本案既預期物價仍呈上漲趨勢，請顧問公司說明本案預估上漲率低於本年1~10月平均消費者物價指數原因。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.依行政院主計總處統計，過去10年(民國103年至112年)平均消費者物價指數年增率(約1.3%)，詳如表8-1-1所示，就長期趨勢而言，在 covid-19 疫情前，物價波動較為和緩，然而 covid-19 疫情過後(民國110年後)，在能源價格高漲、全球氣候異常和疫後供需不平衡等諸多因素交互作用下，整體物價指數年增率皆高於2%。</p> <p>惟依據中華經濟研究院民國113年1月24日發布2024臺灣經濟預測，通膨走勢由於全球成長下行、需求減緩，推升通膨力道減緩。在輸入性通膨趨緩、物資供需失衡情形改善，以及基期因素考量下，整體物價增勢和緩，以及民國114年1月16日發布2025臺灣經濟預測，預估2025年CPI年增率約為1.93%，略低於2.0%。爰綜合上述考量及央行以物價上漲率不超過2%為目標，並參酌實務一般性財務推估假設等，本案估計每年物價上漲率為2%。</p>	<p>P.8-1 P.8-2</p>
	<p>2. P8-3、P8-5，「土地租金」部分，按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收，漏列「土地面積」，建請補正並提供說明興建期及營運期之土地租金金額計算公式，並檢視修正報告書相關內容。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.有關土地租金之計算說明係依「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條規定羅列。本次已依委員建議補充本案土地面積及相關金額計算公式供參。</p>	<p>P.8-3 P.8-6</p>

	審查意見	處理情形	頁次
	<p>3. P8-6, 本案經初步試算結果, 在收取足額土地租金的情況下, 方案一 (不變更都市計畫) 未能滿足財務四項指標, 方案二 (變更都市計畫) 其財務效益具收取權利金之空間, 惟表8-3-2權利金機制初步規劃表方案二—變動權利金—累進級距計收內容, 數字似有誤植, 且與P9-7累進級距計收內容不一致, 建請檢視修正。</p>	<p>1. 遵照辦理。                      2. P9-7 累進級距計收內容係屬誤植, 已修正, 正確為:                      以當年期全年營業收入按級距累進計收                      · 2億元以下: 0.5%                      · 超過2億元且3億元以下之部分: 1%                      · 超過3億元且4億元以下之部分: 1.5%                      · 超過4億元之部分: 2%</p>	<p>P.8-6 P.9-7</p>
	<p>4. P8-8, 「預計財務報表」, 有關預計財務報表包括現金流量表、損益表及資產負債表, 詳如附錄四所示, 惟評估報告書未見檢附該3報表供評估, 建請補充。</p>	<p>1. 遵照辦理。                      2. 本案已補充現金流量表、損益表及資產負債表於附錄五。</p>	<p>附錄五</p>
	<p>5. P8-10, 本案規劃地上9層、地下3層建築物, 其中方案二財務效益具收取權利金之空間, 期初投資金額 (工程費用估算) 約15.7億元, 惟營運收入及營運支出皆未提供預估金額供主辦機關決策參考, 建請補充說明。</p>	<p>1. 遵照辦理。                      2. 本案已補充現金流量表、損益表及資產負債表於附錄五, 以供主辦機關決策參考。</p>	<p>附錄五</p>
	<p>6. P9-1, 市場供需現況調查分析規劃建議零售商業, 緊鄰本案基地南側之市55市場用地亦評估採BOT方式開發複合式之綜合零售商場, 未來可能與本案基地發展具潛在競合關係, 建請列入評估。</p>	<p>1. 遵照辦理。                      2. 已依委員建議納入市場競爭力分析。</p>	<p>P.3-22~3-25</p>
	<p>7. 可行性評估及辦理公聽會過程中民眾代建議規劃內容, 請審慎列入評估參考, 如經市府政策決定納入, 請主辦機關及顧問公司配合辦理。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>P.11-10~11-13</p>

	審查意見	處理情形	頁次
	<p>8. 有關可行性評估報告後續審查，提議經由委員、府內各單位同意，請顧問公司修正可行性評估報告後，經主辦機關檢視已依委員及府內各單位意見完成修正，授權主辦機關核復；或由主辦機關將修正後可行性報告書提請委員及各單位確認無意見後，由主辦機關核復。</p>	<p>敬悉。</p>	<p>—</p>
<p>財政部推動促參司</p>	<p>1. 第1章公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標：本案規劃停車場以提高公共停車空間，惟報告書第1-30頁調查小型車及機車尖峰時段停車需供比皆小於1(最高值為0.69)，似無設置停車場之需求。</p>	<p>1.感謝指導。 2.本案開發係基於高雄市政府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建、市55市場用地BOT案等重大建設，逐步完成都市縫合以平衡區域發展，未來將可串聯中都重劃區、美術館生活圈等，再結合本案未來周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間陸續之開發計畫，預期當地將引入更多商機與居住人口，基上，目前需供比雖尚屬可因應，惟預計未來周邊發展後，停車需求將增加。另本案113.11.19公聽會與會民眾亦表示有潛在停車需求，對於本案開發作立體停車場等複合式設施樂觀其成。 綜上，本案依市府政策以BOT方式引入民間投資開發，除可因應未來周邊建設陸續開發後，增加當地停車空間外，並可滿足民眾各式生活需求，並提升公有土地利用價值，並帶動區域商業活動發展。</p>	<p>P.1-29 P.11-2~11-6</p>
	<p>2. 第5章法律可行性分析：本案擬以複合式公共建設辦理，並提出變更都市計畫構想，將多目標容許使用面積提高及擴增容許使用項目，此規劃內容將可能使外界認為此</p>	<p>1.遵照辦理。 2.本案屬高雄市都市計畫（鼓山地區）細部計畫之停車場用地，係為配合都市發展及交通運輸系統建設需要而劃設，依</p>	<p>P.5-2</p>

	審查意見	處理情形	頁次
	<p>停車場係為處理自身商業空間而生之停車需求，而非本司所稱之複合式公共建設，建請補充說明本案規劃停車場之必要性，併說明複合式公共建設之類別。</p>	<p>據都市計畫法等規定應作停車場使用，爰依政策需求及都市計畫劃設精神，公共建設主業為停車場，其餘開發項目歸附屬事業，原稱複合式公共建設字眼將配合刪除。</p>	
	<p>3. 第8章財務可行性分析：</p> <p>(1) 報告書第8-2頁，本案自有資金比例參酌「房市信用管制措施購地貸款成數」，請再檢視該基本假設參數合理性。</p> <p>(2) 建議補充依財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」計算之計畫折現率及其計畫內部報酬率、計畫淨現值，並於融資可行性補充負債權益比(DER)。</p> <p>(3) 請補充預計資產負債表、綜合損益表及現金流量表。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.依一般銀行融資實務，銀行決定貸款成數時通常會就案件性質、融資者信用及財力狀況、擔保品等通盤考量評估後核定。</p> <p>本案參酌 113.6.11 財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」，融資比例約介於 50%至 70%，並考量近年中央銀行限貸令(例如 111.12.15 中央銀行第四季理監事會議決議，房市信用管制措施購地貸款成數下修為 5成)及部分銀行不動產放款已接近滿水位，而本案主要係以設定之地上權為抵押擔保，相對貸款成數應較有限，爰本案以 50%作為自有資金比例，應可符合一般實務。</p> <p>本案另提供貸款比例之敏感性分析供機關參考，詳本報告書第八章所示。</p> <p>3.本案原已依財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」計算之計畫折現率及其計畫內部報酬率、計畫淨現值。本次於融資可行性已再補充負債權益比(DER)。</p> <p>4.另現金流量表、損益表及資產負債表詳如附錄五，以供主辦機關決策參考。</p>	<p>P.8-1~8-11 附錄五</p>

	審查意見	處理情形	頁次
環境保護局	1. 本市鼓山區內惟段九小段54地號業經高雄市政府100年3月18日（高市府四維環土字第1000027273號函）公告為土壤污染控制場址，並認定大榮製鋼股份有限公司為污染行為人，且於100年7月13日（高市府四維環土字第1000074242號函）公告劃定土壤污染管制區在案，先予敘明。	感謝指導。	P.6-2 P.7-5
	2. 本局業於111年5月6日委託亞太環境科技股份有限公司辦理「高雄市鼓山區內惟段九小段54及55地號污染場址污染調查評估計畫」；另有關113年8月6日研議「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度會議，P.10-1頁相關內容請依本府財政局113年8月19日（高市財政產開字第11331450600號）會議記錄內容修正。	遵照辦理。	P.6-2 P.7-5
	3. P.1-7及P.7-5頁第三段相關內建議應與P.6-3頁第二段內容一致。	遵照辦理。	P.6-2 P.7-5
	4. 另因本地號土壤污染改善經費係由環境部環境管理署全額補助，未來開發部分收益回饋給中央的部分請納入後續的評估。	遵照辦理。	—
	5. 依據開發單位資料所載（略以）：旨揭開發場址位於本市鼓山區內惟段九小段54地號，基地面積2,755.23m <sup>2</sup> ，土地使用分區為停車場用地，開發內容規劃設置停車場複合式公共建設，包含停車場、公共托育、複合商業等。本案未位於國家公園、野生動物	感謝指導。	P.7-3~7-4

	審查意見	處理情形	頁次
	保護區或野生動物重要棲息地、重要濕地、台灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然保護區、海拔高度一千五百公尺以上、山坡地、自來水水質水量保護區及水庫集水區、特定農業區。		
	6. 本案申請設置停車場非屬「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」所規定之範疇；另公共托育及複合商業尚未達「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第23條第1項第1款、第31條第1項及第46條應實施環境影響評估規範。	感謝指導。	P.7-3~7-4
	7. 本案係依據開發單位提供相關資料內容進行判釋，惟所提供之資料如有不實、變更或不完全之陳述，致影響判別產生差異，應由開發單位負起相關責任。	感謝指導。	—
工務局	1. 經查本局建築管理資訊系統，旨揭土地無領得建築執照之記載。	感謝指導。	—
	2. 本案後續向本局申請建築時，本局除就規定項目審查或鑑定建築物工程圖樣及說明書外，其餘項目由建築師或建築師及專業工業技師依本建築法規定簽證負責。	感謝指導。	—
交通局停車工程科	1. 報告書揭示相關會議，請將會議紀錄檢附於報告書內。	1.遵照辦理。 2.已將報告書揭示相關會議之會議紀錄補充納入報告書，詳參附錄六。	附錄六
	2. P1-9, 本案基地鄰近市55用地BOT案，潛商開發本案附	1.遵照辦理。 2.經市場分析及訪談潛在廠商	P.3-22~3-25

	審查意見	處理情形	頁次
	<p>屬事業宜考量當地需求及市場區隔，以提供在地多元服務。</p>	<p>意見回饋表示，本案基地因位於主要道路九如四路(50m)旁，區位相對市 55 用地較具優勢，可開發例如便利商店、品牌餐飲、品牌零售等商業設施；而市 55 用地因未臨主要道路，服務對象將以社區為主，例如開發超級市場，應已初具市場區隔。</p> <p>另考量過去受舊九如橋引道、鐵路及愛河分隔，影響本案及周邊地區發展，商圈發展未臻成熟。而隨著市府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建等重大建設，再結合本案周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間開發計畫，預期當地將引入商機與居住人口，對於本案及毗鄰市 55 用地 BOT 案發展停車服務、公共使用及商業使用應具發展潛力。</p>	
	<p>3. P1-24，表1-4-5請補充亞洲電腦龍水停車場及其相關資訊，另城市車旅鼓山二路東側停車場、臺鐵鼓山站附屬停車場車位數似有疑義，請確認並更新相關內容。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.已依委員建議更新相關內容，詳參第一章。</p>	<p>P.1-27</p>
	<p>4. P1-24，城市車旅鼓山二路停車場距離本案基地較遠，且服務對象不同，是否納入請再考量。</p>	<p>1.感謝指導。 2.本案係參酌交通部「建築物交通影響評估準則」第4條規定，以建築物交通影響評估之評估範圍，為基地最外圍往外500公尺平行線所圍成之區域，以及10分鐘內之步行距離（行人步行速度3公里/時推算，即約500公尺之距離）等依據，並基於停車便利性考量，以基地為中心半徑500公尺內作為本案調查範圍，合先</p>	<p>P.1-27</p>

審查意見	處理情形	頁次
<p>5. P1-31~32, 員工衍生停車需求量推估揭示商業營業樓地板面積方案一則為1,977平方公尺, 方案二則為3,042平方公尺; 惟估算基準不同於P3-31方案一複合商業區7至9樓及1樓總計約8,170平方公尺, P3-32方案二複合商業區5至9樓及1樓總計約12,570平方公尺。請確認或補充說明。另本案政策需求包含公共托育空間, 請另補充說明衍生停車需求預估。</p>	<p>敘明。</p> <p>1.遵照辦理。</p> <p>2.已修正部分內容, 並補充公共托育空間衍生停車需求, 詳參第一章。本案推估營業樓地板面積約為樓地板面積之 80%, 故方案一商業營業樓地板面積約 6,535 平方公尺(約 1,977 坪), 方案二商業樓地板面積約 10,056 平方公尺(約 3,042 坪)。</p>	<p>P.1-31~1-34</p>
<p>6. P2-1, 本案納入公共托育空間, 請於增進公共建設服務性及公益性之面向補充說明。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.已補充說明, 本案依據政策納入 100 坪公共托育機構, 應可滿足家庭對托育服務的需求。我國自 107 年 7 月起推動「我國少子女化對策計畫」, 投入 0-6 歲的幼托經費, 從 105 年 150 多億元成長到 113 年編列逾 1,200 億元, 並自 113 年起, 藉由擴大公共化及準公共托育量能、提高 0-2 歲(未滿) 托育補助及增加 2 歲專班、持續發放育兒津貼及 5 歲就讀私立幼兒園就學補助、調整師生比、托育時間完整化、試辦彈性育嬰留職停薪等多種育兒支持措施, 落實「0-6 歲國家一起養 2.0」政策。為因應「我國少子女化對策計畫」擴大平價教保服務量、減輕家長經濟負擔, 達到全面照顧 0 歲至 6 歲幼兒之目標, 本案設置公共托育機構應符合增進公共建設公益性。</p>	<p>P.2-1</p>
<p>7. P2-2, 第二章民間參與效益</p>	<p>1.遵照辦理。</p>	<p>P.2-3~2-5</p>

	審查意見	處理情形	頁次
	及政府效益，請補充國內相關案例及法令蒐集分析(含多目標使用)。	2.已補充說明國內相關案例及法令蒐集分析。	
8.	P3-1，第三章市場可行性分析，請補充說明本案公共建設停車場之價格定位。	1.遵照辦理。 2.依政策本案係開發公有路外停車場，價格定位應能兼顧民眾需求及廠商財務，並符合當地服務行情。 初步參考基地周邊路外停車場收費現況，預估營運第1年為30元/時，並參考物價調整及考量停車場特性非以逐年調整費率計算，爾後每10年調增10元/時。為後續實際收費標準，仍應以民間機構提出並經執行機關同意為準。	P.1-24 P.8-4
9.	P3-16，表3-2-1人口統計表欄位名稱似有誤植，請再調整。	1.遵照辦理。 2.已修正表格誤植內容。	P3-16~3-17
10.	P3-21，第三章第三節市場競爭力分析，本案公共建設包含停車場，請另就基地周邊500公尺內路外公共停車場補充說明。	1.遵照辦理。 2.本案基地周邊500公尺內路外公共停車場之調查資料，原置於報告書第一章說明，本次依據委員建議再補充至競爭力分析。	P.3-24~3-25
11.	P3-25，市府近年推廣觀光活動，本案基地鄰近臺鐵(鼓山站)及輕軌(馬卡道站)，透過大眾運輸工具可抵達駁二特區及國家體育場演唱會等場地，多目標使用項目亦包含旅館，有關潛在投資者名單請納入觀光旅宿業。	1.遵照辦理。 2.本案將持續訪談潛在廠商，並納入觀光旅宿相關業者，後續辦理招商座談會或說明會時，亦將邀請與會，期能廣納廠商意見並順遂招商。	—
12.	P3-27，本案基地鄰近內惟段九小段55地號市場用地，多目標使用宜與該基地互補、市場區隔以服務當地需求及提升公共建設自償性。	1.遵照辦理。 2.經市場分析及訪談潛在廠商意見回饋表示，本案基地因位於主要道路九如四路(50m)旁，區位相對市55用地較具	P.3-22~3-25

審查意見	處理情形	頁次
	<p>優勢，可開發如便利商店、品牌餐飲、品牌零售等商業設施；而市 55 用地因未臨主要道路，服務對象將以社區為主，如開發超級市場，應已初具市場區隔。</p> <p>另考量過去受舊九如橋引道、鐵路及愛河分隔，影響本案及周邊地區發展，商圈發展未臻成熟。而隨著市府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建等重大建設，再結合本案周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間開發計畫，預期當地將引入商機與居住人口，對於本案及毗鄰市 55 用地 BOT 案發展停車服務、公共使用及商業使用應具發展潛力。</p>	
<p>13. P4-1，第四章技術可行性分析，請再補充說明基地現況、設施使用現況、基地周邊交通、開發情形。</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本報告書架構係依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，其中技術可行性分析內容為「基礎資料調查分析」、「初步工程規劃」、「工程經費估算」、「施工時程規劃」等項目。</p> <p>有關基地現況、設施使用現況、基地周邊交通、開發情形之說明，業依前開手冊規定置於第一章第一節。</p>	<p>P.1-2~1-13 P.4-1~4-</p>
<p>14. 本案停車格位數是否已檢討納入法定停車空間？</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本案初擬規劃開發方案已依建築技術規則設計施工編第 59 條及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等規定進行法定停車空間初步檢討，應尚符合規定；本促參案後續以得標廠商實際規劃設計並經</p>	<p>P.4-6~4-7</p>

審查意見	處理情形	頁次
	主管機關審查同意後為準。	
15. P8-1，第八章財務可行性分析，請補充本業財務可行性及附屬事業開發財務可行性。	1.遵照辦理。 2.有關本業財務可行性，倘以高度開發利用模式全棟僅作停車場使用而無結合附屬事業（約提供614個小型車位），經財務評估不可行。爰此，本案以本業及附屬事業開發財務可行性，進行財務評估之分析說明。	P.8-1~8-11
16. P9-1，第九章民間參與可行性綜合評估，請補充說明後續先期規劃辦理方式評析(含作業事項及期程規劃)，並參考公聽會民眾意見，提出最適規模方案。	1.感謝指導。 2.本報告書架構係依據本案契約規定工作項目並參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊」撰擬，有關後續先期規劃辦理方式評析(含作業事項及期程規劃)內容，已置於第十二章；而公聽會民眾意見則置於第十一章，合先敘明。 本案最適規模方案業經民間參與可行性綜合評估八大面向及公聽會民眾意見綜合考量，基於方案一（不變更都市計畫）民間財務效益較低，廠商幾無投資意願；而方案二（變更都市計畫）民間財務效益初步達財務平衡，並符合當地民眾期盼開發停車場及多元複合式設施之需求，建議可採此方案續為辦理先期規劃及招商作業。	P.11-1~11-13 P.12-1
17. P10-2，報告書說明本案基地及鄰接市55用地建築物無法共構，請補充說明二基地地下連通之可行性。	1.遵照辦理。 2.有關報告書所述本案基地與市55用地無法共構部分，係指無法共構以降低營建成本，而非指建築物實體無法共構，合先敘明。 本案訪談潛在廠商意見回饋	P.10-2

審查意見	處理情形	頁次
	<p>表示，兩處用地建築物共構之前提，應為可降低營建成本以提升財務效益。而受限兩基地係屬相鄰但不同街廓，雖依法經目的事業主管機關同意後可採地下連通道方式將地下停車場連結，便利民眾車輛通行，惟地下室連續壁工程並未因設置地下連通道進而減少費用，廠商表示共構誘因較低，多暫不考量。而後續廠商若有共構需求仍可向執行機關提出申請，本案並未予以限制。</p>	
<p>18. P11-2，有關第三節公聽會紀錄及回應說明，請依本局紀錄予以補充、潤飾。</p>	<p>遵照辦理。</p>	<p>P.11-1~11-13</p>
<p>19. 財政局 113 年 12 月 17 日召開「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度第2次會議，會中討論建議本案基地納入彈性空間，請研析可行性後於可行性評估報告補充說明。</p>	<p>1.遵照辦理。 2.促參案成功關鍵在於潛商評估具投資效益，不增加政府財政負擔下，廠商藉由多目標使用收入挹注以回收營建、管理、維護等成本。實務上財務平衡僅為前提，基地區位、營業種業態的相容性及營運介面也是其考量重點。 本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供 100 坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間里民活動中心 (50 坪) 及戶政事務所 (300 坪)，基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將致招商不易，造成公共建設開</p>	<p>P.11-10~11-15</p>

	審查意見	處理情形	頁次
		<p>發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。</p> <p>雖高雄市曾有促參廠商無償提供市府使用空間的相關案例，包括「凹仔底停 35 立體停車場 BOT 案」及「市 4 市場用地 BOT 案」，惟經訪談該案民間機構表示，係基於土地方正且面積足夠，周邊開發也已完善成熟有基本客源，方才無償提供市府使用空間。本案權利金設定雖已較前開案件優惠，但基地條件皆不如前述案件，目前無投資意願。</p> <p>基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依前已辦理之公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>	
	20. 請將修正內容列入意見回覆表及對應頁碼，並檢附於計畫書內。	遵照辦理，詳參附錄一。	附錄一
交通局停車管理中心	本案基地臨九如四路，道路設計已於「九如橋改建工程」中辦理，其餘道路之設計則建議俟交評時再補充細部規劃。	感謝指導。	—
交通局運輸管理科	1. 查施工範圍周邊有公車站「鼓山三路」、「九如四路」，如有涉及公車路線或站牌調整，務請邀集相關業者與有關單位於影響日前至少 1 個月辦理會勘，以俾業者及早因應。	1.感謝指導。 2.本案後續將於招商文件約定：「民間機構如於施工期間有涉及公車路線或站牌調整，應於影響日前至少 1 個月通知執行機關邀集相關單位及業者辦理會勘。」，俾利業者及早因應。	—

	審查意見	處理情形	頁次
	2. 施工期間如有佔用道路，施工單位應妥慎明確設置夜間安全圍籬，以免造成駕駛人視線受妨礙而衍生行車事故，並應於現場安排交通管制人員。	1.感謝指導。 2.本案後續將於招商文件約定：「施工期間交通維持由民間機構負責。民間機構應提出交通維持計畫，並依目的事業主管機關同意後之交通維持計畫確實辦理。」。	—
	3. 施工期間，請確保行人步行至公車站之安全動線。另為確保公車靠站動線順暢及乘客上下車安全，請於施工期間，加強轉飭所屬工程車輛駕駛員務須恪遵道路交通安全相關規定，緩行車速，並禮讓公車優先通過。	1.遵照辦理。 2.本案後續將於招商文件約定：「民間機構應於施工期間確保行人步行至公車站之安全動線，並加強轉飭所屬工程車輛駕駛員務須恪遵道路交通安全相關規定，緩行車速，並禮讓公車優先通過。」，以確保公車靠站動線順暢及乘客上下車安全。	—
交通局運輸規劃科	1. 本案因開發規模已達交評送審門檻，後續請開發單位依相關規定提送交通影響評估報告辦理審查。	1.遵照辦理。 2.本案後續招商文件將約定民間機構實際規劃內容達交通影響評估送審門檻，應依相關規定提送交通影響評估報告辦理審查。	P.7-5~7-6
	2. 本案基地與市55用地BOT案基地相鄰，建議2塊基地可進行整體規劃，2塊基地與遊戲場間10M道路亦可納入規劃範圍內朝人行空間設計，僅留設停車場必要之進出功能。	1.遵照辦理。 2.基於目前使用市55用地之鼓山清潔隊是否遷離政策尚未明確，為避免影響本案後續招商期程，建議本案先行辦理。本案後續將依委員建議，於招商文件載明民間機構可提出本案用地、市55與遊戲場用地間10M道路之創意規劃構想，如朝人行空間設計，僅留設停車場必要之進出功能等，經執行機關同意後據以辦理。	—
	3. 建議將鄰近市55用地BOT案初步規劃內容納入本案報告書敘明，並一併呈現於	遵照辦理。	P.1-41

審查意見		處理情形	頁次
	圖面(如圖1-4-4)。		
交通局蔡簡任技正耀吉	1. 本局目前經營路外立體停車場營收有限，多依靠路邊停車場收入彌補支出。	感謝指導。	—
	2. 本市合發前金立體停車場、凹子底停35立體停車場BOT案、凹子底停5立體停車場BOT案皆為本市停車場BOT成功案例，並辦理都市計畫變更提升多目標使用樓地板限制至1/2，請顧問公司將本市相關案例納入報告書補充說明，無需引用其他縣市資料。	1.遵照辦理。 2.已依長官建議補充說明。	P.2-3~2-4
	3. 本案停3用地基地尚須透過都市計畫變更將多目標使用樓地板面積限制提高至1/2，藉由附屬事業收入彌補停車場收入，以增加潛商投資意願，如未放寬多目標使用樓地板面積限制，潛商財務試算不可行將無投資意願。如僅係設置路外停車場無附屬事業，可增加停車場供給，惟採此方式闢建停車場則需透過前瞻經費補助。	感謝指導。	—
	4. 公聽會民眾、民意代表所提里民活動中心等需求，請顧問公司予以考量或納入評估。	1.遵照辦理。 2.促參案成功關鍵在於潛商評估具投資效益，不增加政府財政負擔下，廠商藉由多目標使用收入挹注以回收營建、管理、維護等成本。實務上財務平衡僅為前提，基地區位、經營業種業態的相容性及營運介面也是其考量重點。 本案公聽會地方與民眾建議除依照政策需求應無償提供100坪公托空間外，另建議再無償提供更多市府使用空間	P.11-10~11-15

審查意見	處理情形	頁次
	<p>里民活動中心 (50 坪) 及戶政事務所 (300 坪)，基於本案用地面積有限，周邊土地尚未開發完成，同時目前營建成本高漲，且公托、里民活動中心及戶政事務所等空間與廠商經營介面及相容性，對其營運行銷及管理較具挑戰性，經潛商評估無法回收成本無意願，將致招商不易，造成公共建設開發延宕，政府、地方、廠商三輸局面。</p> <p>雖高雄市曾有促參廠商無償提供市府使用空間的相關案例，包括「凹仔底停 35 立體停車場 BOT 案」及「市 4 市場用地 BOT 案」，惟經訪談該案民間機構表示，係基於土地方正且面積足夠，周邊開發也已完善成熟有基本客源，方才無償提供市府使用空間。本案權利金設定雖已較前開案件優惠，但基地條件皆不如前述案件，目前無投資意願。</p> <p>基上，若本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，後續可依前已辦理之公聽會專家學者建議或政策需求，考量納入甄審加分項目，由民間機構衡量財務等條件後自行評估提出。</p>	

**二、114.3.17 可行性評估報告(修正版)交通局審查意見暨處理情形對照表**

審查意見		處理情形	頁次
交通局 停車 工程科	1. P2-3、P3-23，本科意見第2點，高雄市凹子底地區停35用地BOT案，相關資訊請更新如下： (1)投資金額：23億元以上。 (2)樓層數：規劃地上8層/地下4層。 (3)附屬事業：本府辦公空間(含公設575坪；附屬事業為本府辦公空間(鼓山戶政第二事務所、交通警察大隊、微型圖書館)、商場、餐廳、一般事務所。 (4)啟用時間預計115年。	1.遵照辦理。 2.已依貴局意見修正「高雄市凹子底地區停35用地BOT案」相關資訊。	P.2-3 P.3-23
	2. P1-32，本科意見第5點，頁碼1-32補充公共托育員工衍生停車需求量，惟機車衍生停車需求預估似有疑義，請確認。	1.遵照辦理。 2.本案估計公共托育員工有14個員工/日，以運具分配率為機車45%，運具乘載率為機車1人/車估算，應為7個以機車通勤。	P.1-32

**三、114.4.16 可行性評估報告(修正版)複審意見暨處理情形對照表**

	審查意見	處理情形	頁次
黃委員國良	審查無意見。	感謝指導。	—
黃委員隆昇	1. 3-29頁，建議可比照其他停車場用地都市計畫變更先例，放寬多目標使用限制，增加停車場用地容許使用項目。此可增列那些使用用途？實際用途是否牴觸相關都市計畫法令？	1.感謝指導。 2.參考高雄市凹子底地區停5用地、停35用地BOT案件等都市計畫變更先例，其容許使用除依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定得容許使用之項目外（例如餐飲服務、商場、超級市場、休閒運動設施、旅館等），可再透過都市計畫變更程序增列電影片映演業、會議及工商展覽中心、購物中心及批發量販業等。本案實際增列容許使用項目將再配合市府需求調整，嗣後依都市計畫法第27條第1項第4款規定，配合高雄市地方重大設施辦理都市計畫變更程序，經市都委會審查同意發布實施後，民間機構據以申請建照開發使用應無虞。相關內容已於第六章土地取得可行性說明，供執行機關參採。	P.6-6~6-7
	2. 3-29頁，若公共托育需求仍具協調空間，建議後續可考量酌降空間規模較具投資誘因。建議確實評估公共托育之必要性，若評估無需求，可列為停車空間需求，增加招商誘因。	1.感謝指導。 2.本案設置公共托育為市府政策需求，後續若有酌降空間規模，本案將配合辦理。	—
	3. 3-34頁，發展方案，評估不變更及變更都市計畫，建議最適方案以「方案二」為優先。須增列若採變更都市計畫方	1.感謝指導。 2.本案係屬高雄市地方重大設施，依都市計畫法第27條第1項第4款等相關規定，由市	P.6-7

	審查意見	處理情形	頁次
	案，預估行政程序及時間，提供主辦機關及招商團隊之參考。	都委會審查同意即可，參考高雄市凹子底地區停5用地、凹子底地區停35用地等案例，作業時程約需半年。相關內容已於第六章土地取得可行性說明，供執行機關參採。	
4.	3-37頁，潛在廠商投資意願調查結果，本案基地屬土污控制場址，目前政策由市府辦理土污整治作業。此整治方式及時間恐造成招商意願，建議增列必要行政程序及時間。	1.感謝指導。 2.依據113年12月17日研議「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度第2次會議，高雄市政府環境保護局表示本案土污整治已於113年12月開始執行，預計1年完成整治，相關內容已於第六章土地取得可行性說明。 基於土汙整治預計114年底即可完成，應尚不影響本案後續招商作業期程(預計114年底完成簽約)。	P.6-2
5.	4-5頁，不變更都市計畫小型車410席，變更都市計畫小型車300席，此評估結果，變更都市計畫需延長開發時程，且停車位縮減，應會造成招商意願降低。	1.感謝指導。 2.參酌停車場BOT促參實務，若僅以停車收入支應開發成本，財務難以平衡，廠商幾無投資意願，故多容許民間機構開發經營附屬事業，並透過變更都市計畫程序放寬多目標使用限制，藉由增加主要獲利商業設施面積，提高公共建設整體計畫財務可行性及增進公共服務品質，應可增加廠商投資意願。 另依本案政策，變更都市計畫將由執行機關辦理，參考高雄市凹子底地區停5用地、凹子底地區停35用地等案例，作業時程約需半年，基於民間機構無須納入其開發時程，應可降低其投資疑慮。	P.4-4~4-5

	審查意見	處理情形	頁次
	<p>6. 4-21頁，方案一（不變更都市計畫）：約13.9億元（直接工程造價約15.8萬元/坪）。方案二（變更都市計畫）：約15.7億元（直接工程造價約17.9萬元/坪）。以廠商投資開發成本，似顯保守，實際工程造價應會提升。</p>	<p>1.感謝指導。 2.本案工程費用參酌行政院主計總處民國 114 年共同性費用編列基準表及相關案例建築實務所擬定，參考相關案例例如高雄高工附設立體停車場工程經費平均約 12 萬元/坪、臺南市東區文化中心停 E5 立體停車場工程經費平均約 11 萬元/坪，本案工程經費平均約 15.8~17.9 萬元/坪，應尚在合理範圍內。 本 BOT 案依促參法第 42 條辦理，考量不同潛在廠商其建築成本亦應會有所差異，故於可行性評估報告書中，亦提出工程費用敏感性分析供參（詳如第八章財務可行性），後續實際開發成本以促參廠商提出並經執行機關審定後為準。</p>	<p>P.4-21~4-24 P.8-11</p>
	<p>7. 11-1-15頁，本案辦理公聽會，與會人員意見多認為招商投資意願是其關鍵，建議本評估報告，針對公聽會意見，納入適當章節，說明依照公聽會意見彙整。尤其是如何提升招商投資意願為重點。</p>	<p>遵照辦理，已依委員建議針對公聽會意見，納入適當章節說明。</p>	<p>—</p>
<p>賴委員光邦</p>	<p>本案鼓山地區停3用地屬都市計畫停車場用地，擬依促參法令由民間參與公共建設，今透過「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作立體多目標使用。由於本案開發建築容積率高達960%，導致須興建的停車場面積（約佔總容積1/2）財務負擔沉重，增加投資風險；且過高的商業使用，將影響都市計畫住宅區的居住安寧。建議市府審慎評估計畫可行性。</p>	<p>感謝指導，本案開發係基於高雄市政府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建、市 55 市場用地 BOT 案等重大建設，逐步完成都市縫合以平衡區域發展，未來將可串聯中都重劃區、美術館生活圈等，再結合本案未來周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間陸續之開發計畫，預期當地將引入更多商機與居住人口，未來周邊發展後，停車需求將增加；</p>	<p>P.1-1~1-2 P.3-30~3-35 P.8-11</p>

審查意見		處理情形	頁次
		且本案 113.11.19 公聽會與會民眾亦表示有潛在停車需求，對於本案開發作立體停車場等複合式設施樂觀其成。後續開發量體部分將由民間機構依據市場需求自行彈性規劃，同時本可行性評估報告亦有提出財務相關敏感性分析，後續以民間機構實際規劃並經執行機關審查同意後為準，供市府後續評估參採。	
都市發展局	無其他複審意見。	感謝指導。	—
社會局	1. P1-31、P1-32、P1-33，「高雄市托兒機構設置標準與設立自治條例」業已廢止，現行法規為「兒童及少年福利機構設置標準」，請修正。	遵照辦理，已修正。	P.1-31~1-33
	2. P1-33、P3-32，因公托家長於送托時段須臨時停車接送孩童，爰於基地周邊有設置臨時停彎之需求，或於停車場內劃設臨時接送區，設置點均須鄰近公托，並於送托時段避免其他車輛停放。請於確認公托位置配置後，提供平面圖(含面積)予社會局作基本空間配置規劃，俾利後續給排水管線及電力配置規劃。	1.遵照辦理。 2.本案後續將於招商文件約定民間機構進入細部設計階段時，應提供托嬰中心平面圖予貴局確認，俾利後續給排水管線及電力配置規劃。	—
財政局	本局上次會議所提意見於報告書附錄一中已補充說明，本案不另提意見。	感謝指導。	—
財政部推動促	1. 有關本司前次審查意見(詳報告書附錄一第13頁)之回應，尚有以下2點待釐清事項： (1)本司審查意見第2點，係請	1.感謝指導。 2.本案屬高雄市都市計畫(鼓山地區)細部計畫之停車場用地，係為配合都市發展及交通運輸系統建設需要而劃設，依	P.5-2 P.8-11

	<b>審查意見</b>	<b>處理情形</b>	<b>頁次</b>
參司	<p>確認本案停車需求並說明規劃停車場之必要性，避免以商業使用包裝推動停車場，並非要求刪除「複合式公共建設」等語；且商業空間之規劃如符合促參法第3條及其細則所稱公共建設類別者，宜以複合式公共建設方式推動。</p> <p>(2)本司審查意見第3點，係指方案一在收取足額土地租金的情況下，可能因股權內部報酬率及計畫內部報酬率分別達7.60%及6.76%，以致財務不可行，請再斟酌自有資金比例及報酬率之假設，以釐清若降低預期報酬率、自有資金比例或計畫折現率是否仍為財務不可行。</p>	<p>據都市計畫法等規定應作停車場使用，合先敘明。</p> <p>考量本案基地具備大眾運輸轉乘便捷性，串聯高雄市區與外縣市交通亦為便捷。鄰近高雄輕軌C19馬卡道站(步行約5分鐘)及台鐵鼓山車站(步行約8分鐘)，乘車至台鐵高雄車站亦僅約需10分鐘車程；且本案基地位於九如四路交通幹道旁，車行方面，基地至省道台17線僅約3分鐘車程，至國道10號左營端約15分鐘車程，至國道1號中正交流道約20分鐘車程，串聯高雄市區與外縣市交通便捷。</p> <p>為回應周邊觀光及重大建設衍生需求及承擔重大活動期間湧入之人潮、車潮，本案規劃設置停車空間並非僅服務自身商業設施，而係基於本案基地鄰近高雄巨蛋、高雄流行音樂中心、駁二藝術特區及壽山等藝文及觀光資源，且台積電進駐高雄後，預期將衍生短期觀光旅次與長期商務出差之交通與住宿需求。為考量整體地區重大建設與都市發展所延伸之交通需求所提出之公共服務。</p> <p>至於複合式公共建設類別部分，本案採取「停車服務為主、附屬事業整合發展」之規劃策略，以停車場作為促參本業，搭配附屬事業多元服務機能(如托育、商業、休閒等)，以回應市府推動都市縫合及提升生活機能政策。若限縮於商業設施，反將排除旅館與商辦之潛在業種，影響民間投資誘因。本案嗣後配合執行機關</p>	

審查意見	處理情形	頁次
	<p>辦理招商座談會時，可再聽取潛在廠商對於納入商業設施公共建設類別之意見，回饋本案後續招商文件之相關規範。</p> <p>3.就財務基本假設參數而言，例如融資比例、預期報酬率、折現率與稅賦等設定應以合乎理論、市場實務及法規等原則。本案方案一若經調整相關假設參數，財務評估結果雖有可能可行，惟易衍生後續招商難度及挑戰風險，說明如下：</p> <p>(1)自有資金比例調降方面</p> <p>依一般實務，企業投資若有融資因可發揮財務槓桿，融資比例越高，預期報酬率也會隨之增加，經方案一資本結構敏感性分析結果顯示(詳如表 8-7-2 所示)，當自有資金比例降至 20%，融資比例增至 80%時，預期報酬率可達 8%以上，財務可行。</p> <p>惟依一般銀行融資實務，銀行決定貸款成數時通常會就案件性質、融資者信用及財力狀況、擔保品等通盤考量評估後核定，且在近年中央銀行信用管制措施持續實施下(例如限貸令等)，融資恐日益困難，未來本案廠商實務上如要融資達 8 成應具相當挑戰及難度風險。</p> <p>(2)預期報酬率及計畫折現率調降方面</p> <p>預期報酬率為衡量投資本案的獲利能力，是否具有足夠的報酬誘因，依一般促參案件預期報酬率多以 8~12%進行規劃，本案考量基地區位及條件等，預設</p>	

審查意見		處理情形	頁次
		8%(最低門檻)為本案之預期報酬率。 倘若調降預期報酬率至7%(計畫折限率將隨同調降為6.28%),本案財務即可行(股權內部報酬率7.6%>預期報酬率7%,計畫內部報酬率6.76%>計畫折限率6.28%),惟在國內促參及地上權等投資案件不斷推出下,廠商在資金排擠及資源最有效利用下,應會選擇更具報酬誘因之案件投資,恐增加本案未來招商難度及挑戰風險。	
	2. 其餘回復本司無意見。	感謝指導。	—
環境保護局	1. 前次意見第1~3題及第5~8題同意。	感謝指導。	—
	2. 前次意見第4題,本案基地「高雄市鼓山區內惟段九小段54地號」土壤污染整治經費用為環境部環境管理署全額補助,惟針對本局前次意見提及「未來開發部分收益回饋給中央的部分請納入後續的評估」,惟報告書內仍未有具體回饋方式,請將相關內容納入財務可行性分析中評估。	1.遵照辦理。 2.機關將偕同環境部環境管理署研商收益回饋可行機制,以利土污基金永續循環利用,投入更多污染場址整治工作。	P.8-9
工務局	經查本案前經本局113年12月30日高市工務建字第11341885000號函復在案,本局尚無意見	感謝指導。	—
交通局停車工程科	有關附錄一之114.3.17交通局檢視可行性評估報告(修正版)審查意見暨處理情形對照表及對應報告書內頁,經檢視無其他複審意見。	感謝指導。	—

**四、114.7.24 可行性評估報告(修正版)複審意見暨處理情形對照表**

	審查意見	處理情形	頁次
黃委員隆昇	<p>針對上次審查回覆意見，請補充如下：</p> <p>1.第1點：為增加廠商投資誘因，本案依政策將比照高雄市凹子底停35立體停車場BOT案、凹子底停5立體停車場BOT案等，後續將辦理都市計畫土管變更（包含多目標使用佔總面積樓地板面積上限由原1/3調整為1/2、增加容許使用項目等），此評估方式可行，也請評估單位補充預估變更期程及額外預估增加評估費用。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.本案係屬高雄市地方重大設施，依都市計畫法第27條第1項第4款等相關規定，由市都委會審查同意即可，參考高雄市凹子底地區停5用地、凹子底地區停35用地等案例，作業時程約需半年。</p> <p>若機關政策擬於114年11月啟動，按前述案例經驗，約可於115年6月前完成，惟實際啟動及完成期程仍需視機關政策及市都委會審議為準。</p> <p>3.都市計畫變更作業費用，機關已預先納入本案契約工作項目，無須再額外編列預算。</p> <p>相關內容已於本報告書第六章土地取得可行性補充說明，供執行機關參採。</p>	P.6-7
	<p>2.第4點：本案需再無償提供更多市府使用空間，潛商幾無投資意願，然而針對公聽會議民眾意見，也請評估單位在思考除了無償提供空間外，其他可以讓民眾同意之方案，若確實無可行方案，同意納入招商甄審加分項目。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.有關本案公聽會民眾意見，盼納入里民活動中心一案，已經市府首長裁示，將於本案基地南側市場用地採政府自建方式處理。</p>	P.11-10~11-13
賴委員光邦	<p>本案鼓山地區停3屬都市計畫停車場用地，擬依促參法令由民間參與公共建設，今透過「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」申請作立體多目標使用。由於本案開發建築容積率高達960%，導致需興建的停車場面積（約佔總容積1/2）財務負擔沉重，增加投資風險；且過高的商業使用，將影響都市計畫住宅</p>	<p>1.感謝指導。</p> <p>2.本案開發係基於高雄市政府及中央陸續推動鐵路地下化、環狀輕軌通車、九如橋改建等重大建設，逐步完成都市縫合以平衡區域發展，未來將可串聯中都重劃區、美術館生活圈等，再結合本案未來周邊台泥舊址都市更新及大榮二期自辦重劃區民間陸續之開發計</p>	P.1-1~1-2 P.3-30~3-35 P.8-11

	<b>審查意見</b>	<b>處理情形</b>	<b>頁次</b>
	<p>區的居住安寧。建議市府審慎評估計畫可行性。</p>	<p>畫，預期當地將引入更多商機與居住人口，未來周邊發展後，停車需求將增加；且本案113.11.19公聽會與會民眾亦表示有潛在停車需求，對於本案開發作立體停車場等複合式設施樂觀其成。而本案實際開發量體部分，後續將由民間機構依據市場需求及財務效益自行彈性規劃，同時本可行性評估報告亦有提出財務相關敏感性分析，後續以民間機構實際規劃並經執行機關審查同意後為準，供市府後續評估參採。</p> <p>3.另有委員建議應避免影響周邊居住安寧部分，參考本市近期停車場促參案例如凹子底停5用地BOT案，其附屬事業導入商辦及銀行等商業設施，於113年啟用迄今尚無周邊住戶反映影響居住安寧。而為更符合委員建議，本案後續將參採相關案例，於招商文件進一步約定商業使用部分，民間機構禁止開發八大行業，避免夜間影響周邊居住安寧。</p>	
<p>環境保護局</p>	<p>意見回復表與第四章財務效益評估，請與環管署協商如何返還土污基金補助改善經費相關機制之討論結果，納入方案中呈現。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.環境部環境管理署業於114.7.28與執行機關研商返還土污基金補助改善經費相關機制，並已取得共識。</p> <p>本報告書已配合當日會議研商備忘錄結論專章補充於第八章第四節，後續執行機關將偕同環境部環境管理署研商收益返還整治經費至土污基金方案之可行機制：</p> <p>(1)本案污染場址整治工作係依據土壤及地下水污染整</p>	<p>P.8-10</p>

審查意見	處理情形	頁次
	<p>治法規定由地方主管機關代履行相關污染改善工作，惟考量高雄市政府交通局並非污染行為人，故環境部環境管理署與高雄市政府合作，期引進第三方以未來收益分年返還土污基金方式，達成解決污染問題同時達土污基金永續循環利用之目標。</p> <p>(2)未來以簽訂行政契約方式，以彰顯中央與地方攜手合作推動市政招商重大開發及污染土地整治活化之政策效益。改善經費返還土污基金方式擬按下列方案，俟簽奉高雄市政府核准後辦理：於促參期間（50年），高雄市政府交通局建議俟廠商將權利金全額繳入高雄市政府交通局停車場作業基金專戶後，自權利金款項將攤還金額繳入土污基金指定專戶（整治經費共計3,289萬元，每年攤還65萬7,800元）。</p> <p>(3)本案規劃、招商、興建期、履約期或是執行過程中，倘有收益不如預期之因應方式、涉及不可抗力或除外情事（例如疫情等），可納入行政契約，或於後續再行研商細節。</p> <p>(4)本案推動以BOT方式開發，依高雄市政府政策擬納入設置公共托育機構，具促進社會大眾利益或福祉之公益性質，請環境管理署土污基管會就攤還費研議減收可行性。</p> <p>(5)收益返還整治經費至土污</p>	

審查意見		處理情形	頁次
		<p>基金方案，請執行機關列入「高雄市鼓山區停3用地新建營運BOT案前置作業計畫可行性評估報告（修正稿）」專章內呈現，並納入未來先期規劃內容。</p> <p>(6)建議高雄市政府交通局評估「由投資廠商分別將權利金直接繳交至交通局與土污基金指定帳戶」之攤還機制之可行性與效益，並比較此模式是否更能有效簡化行政程序、降低作業成本。</p>	
社會局	審查無意見。	感謝指導。	—
財政部推動促參司	旨揭報告本司無促參意見。	感謝指導。	—

**五、114.12.29 可行性評估報告(修正版)複審意見暨處理情形對照表**

	審查意見	處理情形	頁次
黃委員隆昇	本報告經委辦廠商修正內容，經複審無其他需再修正意見，就請進行後續程序，審查無意見。	感謝指導。	—
賴委員光邦	依都市計畫公共設施用地多目標使用辦法第2條，公共設施用地作多目標使用時，不得影響原規劃設置公共設施之機能、環境安寧、公共安全、衛生及交通順暢。依辦法規定需向直轄市或縣(市)政府提出申請，經審核通過得予使用，建議市府斟酌本辦法第10條相關規定以免過高的商業使用影響住宅區的居住安寧。	遵照辦理。	P.5-10~5-11
環境保護局	前次意見均已同意，本次無新增意見，審查無意見。	感謝指導。	—

附錄二  
本案土地登記謄本

---

土地登記第二類謄本（地號全部）  
鼓山區內惟段九小段 0054-0000地號



列印時間：民國113年04月03日10時29分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由孫珮齊自行列印

謄本種類碼：55W42AET9X，可至<https://ep.land.nat.gov.tw>查驗本謄本之正確性

鹽埕地政事務所 主任 許明斌

鹽埕電謄字第048049號

資料管轄機關：高雄市政府地政局鹽埕地政事務所 謄本核發機關：高雄市政府地政局鹽埕地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國087年07月30日

登記原因：土地重劃

面積：\*\*\*\*2,755.23平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國113年01月 公告土地現值：\*\*\*36,000元／平方公尺

地上建物建號：（空白）

其他登記事項：（一般註記事項）停車場

（一般註記事項）第二十九期自辦重劃土地

（一般註記事項）本筆土地於100年3月18日由高雄市政府以高市府四維環土字第1000027273號函公告為土壤污染控制場址。

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國100年01月28日

登記原因：接管

原因發生日期：民國099年12月25日

所有權人：高雄市

統一編號：0006400000

住址：（空白）

管理者：高雄市政府交通局

統一編號：15756996

住址：（空白）

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：---（空白）字第-----號

當期申報地價：113年01月\*\*\*10,200.0元／平方公尺

其他登記事項：申請免繕發權利書狀：公有土地權利登記

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用。
- 二、若經列印成紙本已為解密之明文資料，僅供閱覽。本電子謄本要具文書證明效力，應上網至 <https://ep.land.nat.gov.tw> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本種類碼，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。
- 三、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
- 四、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

## 附錄三

高雄市政府社會局 113.5.27 高市社兒少字第 11334363000 號函

---

## 高雄市政府社會局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號10樓

承辦單位：兒童及少年福利科

承辦人：呂蔚翊

電話：07-3368333#2495

傳真：07-3356215

電子信箱：lwy91@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國113年5月27日

發文字號：高市社兒少字第11334363000號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關貴局函詢本局於「鼓山區停3用地」設置公共托育機構需求一案，復請查照。

說明：

一、復貴局113年5月21日高市交停工字第11339015900號函。

二、經評估本局於旨揭用地有設置公共托育機構之需求，本局需求如下：

(一)空間面積需至少100坪之連續空間，符合建物使用類組F3-托嬰中心及消防甲類之規定。

(二)需依兒童及少年福利機構設置標準設置。

(三)需於1-3樓，若於2樓以上需有無障礙設施。

(四)需靠近廁所或於空間內配置管路，以利後續設施內幼兒廁所管線配置。

(五)需近建物出入口及無障礙設施，俾利家長交通接送。

三、請貴局協助基地規劃時，納入本局需求。

正本：高雄市政府交通局

交通局 1130527



\*11339455600\*

千  
總  
力  
庫

4

副本：

2024/05/27  
14:08:48  
電子交換文章

裝

訂

線



## 附錄四

高雄市政府衛生局 113.5.29 高市衛長字第 11335690400 號函

---

## 高雄市政府衛生局 函

地址：802019高雄市苓雅區凱旋二路132號

承辦單位：長期照顧中心

承辦人：吳汪鴻

電話：07-7131500#3556

傳真：07-7226940

電子信箱：wangwu27@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國113年5月29日

發文字號：高市衛長字第11335690400號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：

主旨：有關評估「高雄市鼓山地區停3用地新建營運移轉BOT案前置作業計畫」設置日間照顧中心一案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局113年5月21日高市交停工字第11339015900號函。
- 二、查該址(本市鼓山區內惟段九小段54地號，面積約2,755平方公尺)為鼓山區厚生里，依一國中學區日照政策隸屬鼓山高中國中部學區，經盤點鼓山高中國中部學區長照資源如下說明：

- (一)截至113年4月30日為止，鼓山高中國中部學區，經盤點該學區65歲以上人口數約9,264人，佔該學區人口數23.93%，該學區內已設立1家(30人)日照中心並規劃2家日照中心(含本局辦理「高雄市鼓山區長期照顧服務園區案ROT+BOT案」120人)，共計可提供203人日間照顧服務，已滿足該學區日間照顧需求人數約123人。

交通局 1130529



\*11339562400\*

(二)綜上，目前規劃及布建概況，尚可滿足推估日間照顧服務需求人口數，爰無設置日間照顧中心需求。

正本：高雄市政府交通局

副本：本局長期照顧中心



裝

訂



線

## 附錄五

### 本案資產負債表、綜合損益表及現金流量表

---

## ■ 方案一財務報表

附錄五表 1 方案一現金流量表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
<b>營運活動之現金流量</b>																										
本期稅後淨利(損失)	(1,286,092)	(1,286,092)	(1,291,242)	(1,291,242)	2,934,458	10,228,546	17,281,309	24,848,378	32,479,013	39,979,944	42,730,737	45,559,969	48,347,999	51,331,801	68,266,039	71,413,580	72,648,707	73,911,430	75,192,789	85,869,906	87,031,851	88,390,966	89,770,471	91,180,721	106,477,013	
加：資產攤銷費用	0	0	0	0	44,039,434	44,039,434	44,039,434	44,039,434	44,039,434	42,316,680	42,316,680	42,316,680	42,457,771	42,457,771	42,512,647	42,512,647	42,512,647	42,512,647	42,512,647	30,803,706	31,013,098	31,013,098	31,013,098	31,013,098	31,079,992	
營運活動之淨現金流入(出)	(1,286,092)	(1,286,092)	(1,291,242)	(1,291,242)	46,973,891	54,267,980	61,320,742	68,887,811	76,518,446	82,296,625	85,047,417	87,876,649	90,805,769	93,789,572	110,778,686	113,926,226	115,161,354	116,424,077	117,705,435	116,673,612	118,044,949	119,404,064	120,783,569	122,193,819	137,557,005	
<b>投資活動之現金流量</b>																										
新建投資支出	(69,607,062)	(208,821,187)	(556,856,498)	(556,856,498)																						
資本化利息	(567,994)	(2,839,968)	(9,087,898)	(18,175,796)																						
購置成本	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,636,234)	0	0	(5,361,430)	0	(2,910,615)	0	0	0	0	(73,808,224)	(6,281,770)	0	0	0	(3,548,023)	0	
投資活動之淨現金流入(出)	(70,175,056)	(211,661,155)	(565,944,396)	(575,032,295)	0	0	0	0	(2,636,234)	0	0	(5,361,430)	0	(2,910,615)	0	0	0	0	(73,808,224)	(6,281,770)	0	0	0	(3,548,023)	0	
<b>籌資活動之現金流量</b>																										
融資活動	34,803,531	104,410,593	278,428,249	278,428,249																						
融資費用					(53,613,992)	(55,363,952)	(57,171,032)	(59,037,094)	(60,964,065)	(62,953,932)	(65,008,748)	(67,130,634)	(69,321,778)	(71,584,440)	(73,920,957)											
現金增資	44,803,531	114,410,593	288,428,249	288,428,249																						
籌資活動之淨現金流入(出)	79,607,062	218,821,187	566,856,498	571,856,498	(53,613,992)	(55,363,952)	(57,171,032)	(59,037,094)	(60,964,065)	(62,953,932)	(65,008,748)	(67,130,634)	(69,321,778)	(71,584,440)	(73,920,957)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流入(出)	8,145,914	5,873,940	(379,140)	(4,467,038)	(6,640,100)	(1,095,972)	4,149,711	9,850,717	12,918,148	19,342,693	20,038,669	15,384,586	21,483,991	19,294,517	36,857,729	113,926,226	115,161,354	116,424,077	43,897,211	110,391,842	118,044,949	119,404,064	120,783,569	118,645,796	137,557,005	
期初現金餘額	0	8,145,914	14,019,854	13,640,714	9,173,677	2,533,576	1,437,604	5,587,315	15,438,032	28,356,180	47,698,873	67,737,542	83,122,127	104,606,119	123,900,635	160,758,365	274,684,591	389,845,945	506,270,022	550,167,233	660,559,076	778,604,025	898,008,089	1,018,791,658	1,137,437,453	
期末現金餘額	8,145,914	14,019,854	13,640,714	9,173,677	2,533,576	1,437,604	5,587,315	15,438,032	28,356,180	47,698,873	67,737,542	83,122,127	104,606,119	123,900,635	160,758,365	274,684,591	389,845,945	506,270,022	550,167,233	660,559,076	778,604,025	898,008,089	1,018,791,658	1,137,437,453	1,274,994,458	

附錄五表 1 方案一現金流量表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
<b>營運活動之現金流量</b>																										
本期稅後淨利(損失)	107,940,464	109,426,214	110,945,016	112,219,492	113,736,796	115,337,557	116,973,860	118,635,637	120,334,274	134,610,321	136,373,810	137,672,349	139,503,310	141,363,343	143,192,478	145,124,011	147,098,204	149,104,128	151,154,306	165,729,163	167,858,395	170,022,245	172,233,726	174,481,360	75,734,515	
加：資產攤銷費用	31,079,992	31,079,992	31,079,992	31,414,542	31,488,398	31,488,398	31,488,398	31,488,398	31,488,398	33,197,705	33,197,705	33,813,671	33,813,671	33,813,671	33,903,702	33,903,702	33,903,702	33,903,702	33,903,702	35,687,075	35,687,075	35,687,075	35,687,075	35,687,075	35,687,075	161,991,946
營運活動之淨現金流入(出)	139,020,456	140,506,206	142,025,008	143,634,034	145,225,194	146,825,955	148,462,258	150,124,035	151,822,672	167,808,027	169,571,516	171,486,020	173,316,982	175,177,014	177,096,180	179,027,713	181,001,906	183,007,830	185,058,008	201,416,237	203,545,470	205,709,320	207,920,801	210,168,434	237,726,460	
<b>投資活動之現金流量</b>																										
新建經費支出																										
資本化利息																										
置置成本	0	0	(7,360,094)	(3,917,304)	0	0	0	0	(99,336,152)	0	(8,623,524)	0	0	(4,775,172)	0	0	0	0	(15,376,009)	0	0	0	0	0	(133,693,382)	0
投資活動之淨現金流入(出)	0	0	(7,360,094)	(3,917,304)	0	0	0	0	(99,336,152)	0	(8,623,524)	0	0	(4,775,172)	0	0	0	0	(15,376,009)	0	0	0	0	0	(133,693,382)	0
<b>籌資活動之現金流量</b>																										
融資總額																										
投資總額																										
現金增發																										
籌資活動之淨現金流入(出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>本期淨現金流入(出)</b>	139,020,456	140,506,206	134,664,914	139,716,729	145,225,194	146,825,955	148,462,258	150,124,035	52,486,520	167,808,027	160,947,992	171,486,020	173,316,982	170,401,842	177,096,180	179,027,713	181,001,906	183,007,830	169,681,999	201,416,237	203,545,470	205,709,320	207,920,801	76,475,052	237,726,460	
<b>期初現金餘額</b>	1,274,994,458	1,414,014,914	1,554,521,120	1,689,186,034	1,828,902,763	1,974,127,958	2,120,953,913	2,269,416,170	2,419,540,205	2,472,026,725	2,639,834,752	2,800,782,744	2,972,268,764	3,145,585,745	3,315,987,588	3,493,083,768	3,672,111,480	3,853,113,386	4,036,121,216	4,205,803,216	4,407,219,453	4,610,764,922	4,816,474,242	5,024,395,043	5,100,870,095	
<b>期末現金餘額</b>	1,414,014,914	1,554,521,120	1,689,186,034	1,828,902,763	1,974,127,958	2,120,953,913	2,269,416,170	2,419,540,205	2,472,026,725	2,639,834,752	2,800,782,744	2,972,268,764	3,145,585,745	3,315,987,588	3,493,083,768	3,672,111,480	3,853,113,386	4,036,121,216	4,205,803,216	4,407,219,453	4,610,764,922	4,816,474,242	5,024,395,043	5,100,870,095	5,338,596,556	

附錄五表 2 方案一綜合損益表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
<b>營運收入</b>																										
商業空間租金收入	0	0	0	0	68,460,686	69,829,899	71,226,497	72,651,027	74,104,048	75,586,129	77,097,851	78,639,808	80,212,605	81,816,857	83,453,194	85,122,258	86,824,703	88,561,197	90,332,421	92,139,099	93,981,851	95,861,488	97,778,717	99,734,292	101,728,978	
停車場收入	0	0	0	0	23,282,143	29,695,714	36,109,286	42,522,857	48,936,429	53,329,286	53,329,286	53,329,286	53,329,286	53,329,286	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	71,105,714	88,882,143
其他收入	0	0	0	0	917,428	995,256	1,073,358	1,151,739	1,230,405	1,289,154	1,304,271	1,319,691	1,335,419	1,351,461	1,545,589	1,562,280	1,579,304	1,596,669	1,614,381	1,632,448	1,650,876	1,669,672	1,688,844	1,708,400	1,906,111	
<b>營運收入小計</b>	0	0	0	0	92,660,257	100,520,870	108,409,141	116,325,623	124,270,881	130,204,569	131,731,409	133,288,785	134,877,309	136,497,604	156,104,497	157,790,252	159,509,721	161,263,580	163,052,517	164,877,231	166,738,441	168,636,874	170,573,276	172,548,406	192,517,232	
<b>營運成本及費用</b>																										
人事成本	0	0	0	0	(5,200,000)	(5,304,000)	(5,410,080)	(5,518,282)	(5,628,647)	(5,741,220)	(5,856,045)	(5,973,165)	(6,092,629)	(6,214,481)	(6,338,771)	(6,465,546)	(6,594,857)	(6,726,754)	(6,861,290)	(6,998,515)	(7,138,486)	(7,281,255)	(7,426,880)	(7,575,418)	(7,726,926)	
其他成本	0	0	0	0	(91,743)	(99,526)	(107,336)	(115,174)	(123,040)	(128,915)	(130,427)	(131,969)	(133,542)	(135,146)	(154,559)	(156,228)	(157,930)	(159,667)	(161,438)	(163,245)	(165,088)	(166,967)	(168,884)	(170,840)	(190,611)	
操作費用	0	0	0	0	(2,779,808)	(3,015,626)	(3,252,274)	(3,489,769)	(3,728,126)	(3,966,137)	(3,951,942)	(3,998,664)	(4,046,319)	(4,094,928)	(4,683,135)	(4,733,708)	(4,785,292)	(4,837,907)	(4,891,575)	(4,946,317)	(5,002,153)	(5,059,106)	(5,117,198)	(5,176,452)	(5,775,517)	
修繕維護費用	0	0	0	0	(4,176,424)	(4,259,952)	(4,345,151)	(4,432,054)	(4,520,695)	(4,611,109)	(4,703,331)	(4,797,398)	(4,893,346)	(4,991,213)	(5,091,057)	(5,192,858)	(5,296,715)	(5,402,649)	(5,510,702)	(5,620,916)	(5,733,335)	(5,848,002)	(5,964,962)	(6,084,261)	(6,205,946)	
開辦費用	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資產攤銷費	0	0	0	0	(44,039,434)	(44,039,434)	(44,039,434)	(44,039,434)	(44,039,434)	(42,316,680)	(42,316,680)	(42,316,680)	(42,457,771)	(42,457,771)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)	(42,512,647)
土地租金	(286,092)	(286,092)	(291,242)	(291,242)	(858,551)	(858,551)	(863,888)	(863,888)	(869,320)	(869,320)	(874,851)	(874,851)	(880,481)	(880,481)	(886,213)	(886,213)	(892,047)	(892,047)	(897,987)	(897,987)	(904,033)	(904,033)	(910,189)	(910,189)	(916,455)	
房屋稅	0	0	0	0	(9,860,095)	(9,743,366)	(9,626,637)	(9,509,909)	(9,393,180)	(9,276,451)	(9,159,722)	(9,042,993)	(8,926,264)	(8,809,536)	(8,692,807)	(8,576,078)	(8,459,349)	(8,342,620)	(8,225,891)	(8,109,163)	(7,992,434)	(7,875,705)	(7,758,976)	(7,642,247)	(7,525,518)	
<b>營運成本及費用小計</b>	(1,286,092)	(1,286,092)	(1,291,242)	(1,291,242)	(67,006,054)	(67,320,455)	(67,644,800)	(67,968,508)	(68,302,443)	(66,849,834)	(66,992,999)	(67,135,721)	(67,430,352)	(67,583,556)	(68,359,168)	(68,523,277)	(68,698,838)	(68,874,292)	(69,061,531)	(69,259,849)	(69,468,627)	(69,687,974)	(69,917,901)	(70,158,418)	(70,409,026)	
<b>營運利益(損失)</b>	(1,286,092)	(1,286,092)	(1,291,242)	(1,291,242)	25,654,203	33,200,415	40,764,341	48,357,115	55,968,438	63,354,735	64,738,410	66,153,064	67,446,957	68,914,048	87,745,329	89,266,975	90,810,884	92,389,288	93,990,986	107,337,383	108,789,814	110,488,707	112,213,088	113,975,901	133,096,266	
<b>營運外收支</b>																										
減：利息費用	0	0	0	0	(22,719,745)	(20,969,784)	(19,162,705)	(17,296,643)	(15,369,672)	(13,379,805)	(11,324,988)	(9,203,103)	(7,011,959)	(4,749,296)	(2,412,780)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>營運外收支小計</b>	0	0	0	0	(22,719,745)	(20,969,784)	(19,162,705)	(17,296,643)	(15,369,672)	(13,379,805)	(11,324,988)	(9,203,103)	(7,011,959)	(4,749,296)	(2,412,780)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>本期稅前淨利(損失)</b>	(1,286,092)	(1,286,092)	(1,291,242)	(1,291,242)	2,934,458	12,230,631	21,601,636	31,060,472	40,598,766	49,974,930	53,413,421	56,949,961	60,434,998	64,164,752	85,332,549	89,266,975	90,810,884	92,389,288	93,990,986	107,337,383	108,789,814	110,488,707	112,213,088	113,975,901	133,096,266	
減：所得稅費用	0	0	0	0	(2,002,084)	(4,320,327)	(6,212,094)	(8,119,755)	(9,994,986)	(10,682,684)	(11,389,992)	(12,087,000)	(12,832,950)	(17,066,510)	(17,853,395)	(18,162,177)	(18,477,858)	(18,798,197)	(21,467,477)	(21,757,963)	(22,097,741)	(22,442,618)	(22,795,180)	(26,619,253)		
<b>本期稅後淨利(損)</b>	(1,286,092)	(1,286,092)	(1,291,242)	(1,291,242)	2,934,458	10,228,546	17,281,309	24,848,378	32,479,013	39,979,944	42,730,737	45,559,969	48,347,999	51,331,801	68,266,039	71,413,580	72,648,707	73,911,430	75,192,789	85,869,906	87,031,851	88,390,966	89,770,471	91,180,721	106,477,013	

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄五表 2 方案一綜合損益表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
<b>營運收入</b>																									
商業空間租金收入	103,763,557	105,838,828	107,955,605	110,114,717	112,317,011	114,563,352	116,854,619	119,191,711	121,575,545	124,007,056	126,487,197	129,016,941	131,597,280	134,229,226	136,913,810	139,652,086	142,445,128	145,294,031	148,199,911	151,163,909	154,187,188	157,270,931	160,416,350	163,624,677	166,897,171
停車場收入	88,882,143	88,882,143	88,882,143	88,882,143	88,882,143	88,882,143	88,882,143	88,882,143	88,882,143	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	106,658,571	124,435,000	124,435,000	124,435,000	124,435,000	124,435,000	124,435,000
其他收入	1,926,457	1,947,210	1,968,377	1,989,969	2,011,992	2,034,455	2,057,368	2,080,739	2,104,577	2,306,656	2,331,458	2,356,755	2,382,559	2,408,878	2,435,724	2,463,107	2,491,037	2,519,526	2,548,585	2,578,989	2,786,222	2,817,059	2,848,514	2,880,597	2,913,322
<b>營運收入小計</b>	194,572,157	196,668,181	198,806,125	200,986,828	203,211,146	205,479,949	207,794,129	210,154,592	212,562,265	232,972,284	235,477,226	238,032,268	240,638,410	243,296,675	246,008,105	248,773,764	251,594,736	254,472,128	257,407,067	278,354,899	281,408,410	284,522,991	287,699,864	290,940,274	294,245,492
<b>營運成本及費用</b>																									
人事成本	(7,881,465)	(8,039,094)	(8,199,876)	(8,363,874)	(8,531,151)	(8,701,774)	(8,875,810)	(9,053,326)	(9,234,392)	(9,419,080)	(9,607,462)	(9,799,611)	(9,995,603)	(10,195,515)	(10,399,426)	(10,607,414)	(10,819,562)	(11,035,954)	(11,256,673)	(11,481,806)	(11,711,442)	(11,945,671)	(12,184,585)	(12,428,276)	(12,676,842)
其他成本	(192,646)	(194,721)	(196,838)	(198,977)	(201,139)	(203,445)	(205,757)	(208,074)	(210,458)	(230,666)	(233,146)	(235,676)	(238,256)	(240,888)	(243,572)	(246,311)	(249,104)	(251,953)	(254,858)	(275,599)	(278,622)	(281,706)	(284,851)	(288,060)	(291,332)
操作費用	(5,837,165)	(5,900,045)	(5,964,184)	(6,029,605)	(6,096,334)	(6,164,398)	(6,233,824)	(6,304,638)	(6,376,868)	(6,989,169)	(7,064,317)	(7,140,968)	(7,219,152)	(7,298,900)	(7,380,243)	(7,463,213)	(7,547,842)	(7,634,164)	(7,722,212)	(8,350,647)	(8,442,252)	(8,535,690)	(8,630,996)	(8,728,208)	(8,827,365)
修繕維護費用	(6,330,065)	(6,456,666)	(6,585,800)	(6,717,516)	(6,851,866)	(6,988,903)	(7,128,681)	(7,271,255)	(7,416,680)	(7,565,014)	(7,716,314)	(7,870,640)	(8,028,053)	(8,188,614)	(8,352,386)	(8,519,434)	(8,689,823)	(8,863,619)	(9,040,891)	(9,221,709)	(9,406,145)	(9,594,266)	(9,786,152)	(9,981,875)	(10,181,512)
開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資產攤銷費	(31,079,992)	(31,079,992)	(31,079,992)	(31,414,542)	(31,488,398)	(31,488,398)	(31,488,398)	(31,488,398)	(31,488,398)	(33,197,705)	(33,197,705)	(33,813,671)	(33,813,671)	(33,813,671)	(33,903,702)	(33,903,702)	(33,903,702)	(33,903,702)	(33,903,702)	(35,687,075)	(35,687,075)	(35,687,075)	(35,687,075)	(35,687,075)	(35,687,075)
土地租金	(916,455)	(922,834)	(922,834)	(929,328)	(929,328)	(935,939)	(935,939)	(942,668)	(942,668)	(949,519)	(949,519)	(956,493)	(956,493)	(963,593)	(963,593)	(970,820)	(970,820)	(978,178)	(978,178)	(985,668)	(985,668)	(993,293)	(993,293)	(1,001,055)	(1,001,055)
房屋稅	(7,408,790)	(7,292,061)	(7,175,332)	(7,058,603)	(6,941,874)	(6,825,145)	(6,708,416)	(6,591,688)	(6,474,959)	(6,358,230)	(6,241,501)	(6,124,772)	(6,008,043)	(5,891,315)	(5,774,586)	(5,657,857)	(5,541,128)	(5,424,399)	(5,307,670)	(5,190,942)	(5,074,213)	(4,957,484)	(4,840,755)	(4,724,026)	(4,607,297)
<b>營運成本及費用小計</b>	(59,646,577)	(59,885,414)	(60,124,855)	(60,712,464)	(61,040,151)	(61,308,003)	(61,576,805)	(61,880,046)	(62,144,423)	(64,709,382)	(65,009,964)	(65,941,831)	(66,259,272)	(66,592,496)	(67,017,508)	(67,368,751)	(67,721,981)	(68,091,968)	(68,464,185)	(71,193,445)	(71,585,415)	(71,995,184)	(72,407,706)	(72,838,574)	(73,277,349)
<b>營運利益(損失)</b>	134,925,580	136,782,767	138,681,270	140,274,365	142,170,995	144,171,946	146,217,325	148,294,546	150,417,842	168,262,902	170,467,263	172,090,436	174,379,138	176,704,179	178,990,598	181,405,014	183,872,756	186,380,160	188,942,883	207,161,453	209,822,994	212,527,806	215,292,158	218,101,699	94,668,144
<b>營運外收支</b>																									
減：利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>營運外收支小計</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>本期稅前淨利(損失)</b>	134,925,580	136,782,767	138,681,270	140,274,365	142,170,995	144,171,946	146,217,325	148,294,546	150,417,842	168,262,902	170,467,263	172,090,436	174,379,138	176,704,179	178,990,598	181,405,014	183,872,756	186,380,160	188,942,883	207,161,453	209,822,994	212,527,806	215,292,158	218,101,699	94,668,144
減：所得稅費用	(26,985,116)	(27,356,553)	(27,736,254)	(28,054,873)	(28,434,199)	(28,834,389)	(29,243,465)	(29,658,909)	(30,083,568)	(33,652,580)	(34,093,453)	(34,418,087)	(34,875,828)	(35,340,836)	(35,798,120)	(36,281,003)	(36,774,551)	(37,276,032)	(37,788,577)	(41,432,291)	(41,964,599)	(42,505,561)	(43,058,432)	(43,620,340)	(18,933,629)
<b>本期稅後淨利(損)</b>	107,940,464	109,426,214	110,945,016	112,219,492	113,736,796	115,337,557	116,973,860	118,635,637	120,334,274	134,610,321	136,373,810	137,672,349	139,503,310	141,363,343	143,192,478	145,124,011	147,098,204	149,104,128	151,154,306	165,729,163	167,858,395	170,022,245	172,233,726	174,481,360	75,734,515

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄五表 3 方案一資產負債表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>資產</b>																									
現金餘額	8,145,914	14,019,854	13,640,714	9,173,677	2,533,576	1,437,604	5,587,315	15,438,032	28,356,180	47,698,873	67,737,542	83,122,127	104,606,119	123,900,635	160,758,365	274,684,591	389,845,945	506,270,022	550,167,233	660,559,076	778,604,025	898,008,089	1,018,791,658	1,137,437,453	1,274,994,458
特許權資產	70,175,056	281,836,211	847,780,607	1,422,812,902	1,422,812,902	1,422,812,902	1,422,812,902	1,422,812,902	1,425,449,136	1,425,449,136	1,425,449,136	1,430,810,566	1,430,810,566	1,433,721,180	1,433,721,180	1,433,721,180	1,433,721,180	1,433,721,180	1,507,329,404	1,513,811,174	1,513,811,174	1,513,811,174	1,513,811,174	1,517,359,198	1,517,359,198
減：累計攤銷費用	0	0	0	0	(44,039,434)	(88,078,867)	(132,118,301)	(176,157,734)	(220,197,168)	(262,513,848)	(304,830,528)	(347,147,208)	(389,604,979)	(432,062,749)	(474,575,396)	(517,088,043)	(559,600,690)	(602,113,336)	(644,625,983)	(687,429,689)	(706,442,787)	(737,455,886)	(768,468,984)	(799,482,082)	(830,562,074)
特許權資產淨值	70,175,056	281,836,211	847,780,607	1,422,812,902	1,378,773,468	1,334,734,035	1,290,694,601	1,246,655,168	1,205,251,968	1,162,935,288	1,120,618,607	1,083,663,357	1,041,205,587	1,001,658,431	959,145,784	916,633,138	874,120,491	831,607,844	862,903,421	838,381,485	807,368,387	776,355,289	745,342,190	717,877,116	686,797,123
<b>資產總計</b>	78,320,970	295,856,065	861,421,322	1,431,986,578	1,381,307,045	1,336,171,639	1,296,281,916	1,262,093,200	1,233,608,148	1,210,634,160	1,188,356,149	1,166,785,485	1,145,811,705	1,125,559,067	1,119,904,149	1,191,317,729	1,263,966,436	1,337,877,866	1,413,070,655	1,498,940,561	1,585,972,412	1,674,363,378	1,764,133,848	1,855,314,569	1,961,791,582
<b>負債</b>																									
銀行借款	34,803,531	139,214,125	417,642,374	696,070,623	642,456,631	587,092,679	529,921,648	470,884,554	409,920,489	346,966,557	281,957,809	214,827,175	145,305,397	73,920,957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>負債總計</b>	34,803,531	139,214,125	417,642,374	696,070,623	642,456,631	587,092,679	529,921,648	470,884,554	409,920,489	346,966,557	281,957,809	214,827,175	145,305,397	73,920,957	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>權益</b>																									
股本	44,803,531	159,214,125	447,642,374	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623
法定盈餘公積	0	0	0	0	0	0	800,834	2,528,965	5,013,802	8,261,704	12,259,698	16,532,772	21,088,769	25,923,569	31,056,749	37,883,353	45,024,711	52,289,581	59,680,724	67,200,003	75,786,934	84,490,179	93,329,275	102,306,323	111,424,395
累計盈餘	(1,286,092)	(2,572,184)	(3,863,426)	(5,154,668)	(2,220,210)	8,008,337	24,488,812	47,609,159	77,603,234	114,335,277	153,068,020	194,354,915	238,146,917	284,643,918	347,776,777	412,363,753	477,871,102	544,517,662	612,319,307	690,669,935	769,114,795	848,802,576	929,733,950	1,011,937,623	1,109,296,564
<b>權益總計</b>	43,517,439	156,641,940	443,778,948	735,915,955	738,850,413	749,078,960	766,360,268	791,208,646	823,687,659	863,667,604	906,398,341	951,958,310	1,000,306,308	1,051,638,110	1,119,904,149	1,191,317,729	1,263,966,436	1,337,877,866	1,413,070,655	1,498,940,561	1,585,972,412	1,674,363,378	1,764,133,848	1,855,314,569	1,961,791,582
<b>負債及淨值總計</b>	78,320,970	295,856,065	861,421,322	1,431,986,578	1,381,307,045	1,336,171,639	1,296,281,916	1,262,093,200	1,233,608,148	1,210,634,160	1,188,356,149	1,166,785,485	1,145,811,705	1,125,559,067	1,119,904,149	1,191,317,729	1,263,966,436	1,337,877,866	1,413,070,655	1,498,940,561	1,585,972,412	1,674,363,378	1,764,133,848	1,855,314,569	1,961,791,582

附錄五表 3 方案一資產負債表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
<b>資產</b>																										
現金餘額	1,414,014,914	1,554,521,120	1,689,186,034	1,828,902,763	1,974,127,958	2,120,953,913	2,269,416,170	2,419,540,205	2,472,026,725	2,639,834,752	2,800,782,744	2,972,268,764	3,145,585,745	3,315,983,588	3,493,083,768	3,672,111,480	3,853,113,386	4,036,121,216	4,205,803,216	4,407,219,453	4,610,764,922	4,816,474,242	5,024,395,043	5,100,870,095	5,338,596,556	
特許權資產	1,517,359,198	1,517,359,198	1,524,719,292	1,528,636,597	1,528,636,597	1,528,636,597	1,528,636,597	1,528,636,597	1,627,972,748	1,627,972,748	1,636,596,272	1,636,596,272	1,636,596,272	1,641,371,444	1,641,371,444	1,641,371,444	1,641,371,444	1,641,371,444	1,656,747,453	1,656,747,453	1,656,747,453	1,656,747,453	1,656,747,453	1,656,747,453	1,790,440,835	1,790,440,835
減：累計攤銷費用	(861,642,066)	(892,722,058)	(923,802,051)	(955,216,592)	(986,704,990)	(1,018,193,389)	(1,049,681,787)	(1,081,170,185)	(1,112,658,583)	(1,145,856,288)	(1,179,053,994)	(1,212,867,665)	(1,246,681,336)	(1,280,495,008)	(1,314,398,709)	(1,348,302,411)	(1,382,206,113)	(1,416,109,815)	(1,450,013,516)	(1,485,700,591)	(1,521,387,665)	(1,557,074,740)	(1,592,761,815)	(1,628,448,889)	(1,790,440,835)	
特許權資產淨值	655,717,131	624,637,139	600,917,242	573,420,004	541,931,606	510,443,208	478,954,810	447,466,412	515,314,166	482,116,460	457,542,279	423,728,607	389,914,936	360,876,457	326,972,735	293,069,033	259,165,332	225,261,630	206,733,937	171,046,862	135,359,788	99,672,713	63,985,638	161,991,946	0	
<b>資產總計</b>	2,069,732,046	2,179,158,259	2,290,103,276	2,402,322,768	2,516,059,564	2,631,397,121	2,748,370,980	2,867,006,617	2,987,340,891	3,121,951,212	3,258,325,022	3,395,997,371	3,535,500,681	3,676,864,024	3,820,056,502	3,965,180,513	4,112,278,718	4,261,382,846	4,412,537,152	4,578,266,315	4,746,124,710	4,916,146,955	5,088,380,681	5,262,862,041	5,338,596,556	
<b>負債</b>																										
銀行借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>負債總計</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>權益</b>																										
股本	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	741,070,623	
法定盈餘公積	122,072,096	132,866,142	143,808,764	154,903,265	166,125,214	177,498,394	189,032,650	200,730,036	212,593,599	224,627,027	238,088,059	251,725,440	265,492,675	279,443,006	293,579,340	307,898,588	322,410,989	337,120,809	352,031,222	367,146,653	383,719,569	400,505,409	417,507,633	434,731,006	452,179,142	
累計盈餘	1,206,589,327	1,305,221,494	1,405,223,889	1,506,348,879	1,608,863,726	1,712,827,604	1,818,267,707	1,925,205,958	2,033,676,668	2,156,253,562	2,279,166,340	2,403,201,308	2,528,997,383	2,656,350,396	2,785,406,539	2,916,211,302	3,048,797,106	3,183,191,413	3,319,435,307	3,470,049,039	3,621,334,518	3,774,570,923	3,929,802,425	4,087,060,412	4,145,346,791	
<b>權益總計</b>	2,069,732,046	2,179,158,259	2,290,103,276	2,402,322,768	2,516,059,564	2,631,397,121	2,748,370,980	2,867,006,617	2,987,340,891	3,121,951,212	3,258,325,022	3,395,997,371	3,535,500,681	3,676,864,024	3,820,056,502	3,965,180,513	4,112,278,718	4,261,382,846	4,412,537,152	4,578,266,315	4,746,124,710	4,916,146,955	5,088,380,681	5,262,862,041	5,338,596,556	
<b>負債及淨值總計</b>	2,069,732,046	2,179,158,259	2,290,103,276	2,402,322,768	2,516,059,564	2,631,397,121	2,748,370,980	2,867,006,617	2,987,340,891	3,121,951,212	3,258,325,022	3,395,997,371	3,535,500,681	3,676,864,024	3,820,056,502	3,965,180,513	4,112,278,718	4,261,382,846	4,412,537,152	4,578,266,315	4,746,124,710	4,916,146,955	5,088,380,681	5,262,862,041	5,338,596,556	

## ■ 方案二財務報表

附錄五表 4 方案二現金流量表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
<b>營運活動之現金流量</b>																										
本期稅後淨利(損失)	(3,086,092)	(2,086,092)	(2,091,242)	(2,091,242)	20,147,783	25,090,158	31,980,489	38,958,658	46,018,397	53,121,684	56,705,129	60,386,371	63,989,809	67,865,778	81,935,076	86,016,942	87,948,719	89,922,025	91,928,178	104,645,239	106,477,503	108,599,674	110,751,802	112,950,127	125,221,701	
加：資產攤銷費用	0	0	0	0	49,188,192	49,188,192	49,188,192	49,188,192	49,188,192	47,809,990	47,809,990	47,809,990	48,021,625	48,021,625	48,065,526	48,065,526	48,065,526	48,065,526	48,065,526	34,730,770	35,044,858	35,044,858	35,044,858	35,044,858	35,098,373	
營運活動之淨現金流入(出)	(3,086,092)	(2,086,092)	(2,091,242)	(2,091,242)	69,335,975	74,278,351	81,168,681	88,146,851	95,206,589	100,931,674	104,515,118	108,196,361	112,011,434	115,887,403	130,000,602	134,082,468	136,014,245	137,987,552	139,993,705	139,376,008	141,522,362	143,644,532	145,796,660	147,994,985	160,320,075	
<b>投資活動之現金流量</b>																										
新建置業支出	(78,670,614)	(236,011,841)	(629,364,909)	(629,364,909)																						
資本化利息	(641,952)	(3,209,761)	(10,271,235)	(20,542,471)																						
置業成本	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,108,987)	0	0	(8,042,145)	0	(2,328,492)	0	0	0	0	(82,844,617)	(9,422,655)	0	0	0	0	(2,838,419)	0
投資活動之淨現金流入(出)	(79,312,566)	(239,221,602)	(639,636,144)	(649,907,379)	0	0	0	0	(2,108,987)	0	0	(8,042,145)	0	(2,328,492)	0	0	0	0	(82,844,617)	(9,422,655)	0	0	0	0	(2,838,419)	0
<b>籌資活動之現金流量</b>																										
融資活動	39,335,307	118,005,920	314,682,454	314,682,454																						
融資負債					(60,595,081)	(62,572,905)	(64,615,285)	(66,724,327)	(68,902,209)	(71,151,178)	(73,473,552)	(75,871,729)	(78,348,182)	(80,905,467)	(83,546,221)											
現金增資	49,335,307	128,005,920	324,682,454	329,682,454																						
籌資活動之淨現金流入(出)	88,670,614	246,011,841	639,364,909	644,364,909	(60,595,081)	(62,572,905)	(64,615,285)	(66,724,327)	(68,902,209)	(71,151,178)	(73,473,552)	(75,871,729)	(78,348,182)	(80,905,467)	(83,546,221)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流入(出)	6,271,956	4,704,147	(2,362,477)	(7,633,712)	8,740,894	11,705,446	16,553,397	21,422,523	24,195,393	29,780,496	31,041,566	24,282,487	33,663,252	32,653,445	46,454,381	134,082,468	136,014,245	137,987,552	57,149,088	129,953,354	141,522,362	143,644,532	145,796,660	145,156,567	160,320,075	
期初現金總額	0	6,271,956	10,976,103	8,613,626	979,913	9,720,807	21,426,253	37,979,650	59,402,173	83,597,565	113,378,062	144,419,628	168,702,115	202,365,367	235,018,812	281,473,193	415,555,661	551,569,906	689,557,458	746,706,545	876,659,899	1,018,182,261	1,161,826,793	1,307,623,453	1,452,780,020	
期末現金總額	6,271,956	10,976,103	8,613,626	979,913	9,720,807	21,426,253	37,979,650	59,402,173	83,597,565	113,378,062	144,419,628	168,702,115	202,365,367	235,018,812	281,473,193	415,555,661	551,569,906	689,557,458	746,706,545	876,659,899	1,018,182,261	1,161,826,793	1,307,623,453	1,452,780,020	1,613,100,094	

附錄五表 4 方案二現金流量表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
<b>營運活動之現金流量</b>																										
本期稅後淨利(損失)	127,505,067	129,827,128	132,198,969	134,209,723	136,626,346	139,132,357	141,692,016	144,295,616	146,954,912	158,206,078	160,969,037	163,040,649	165,911,459	168,832,138	171,757,536	174,792,565	177,891,546	181,027,836	184,230,989	195,432,389	198,761,176	202,148,572	205,608,070	209,128,680	99,111,786	
加：資產攤銷費用	35,098,373	35,098,373	35,098,373	35,600,198	35,659,283	35,659,283	35,659,283	35,659,283	35,659,283	37,575,461	37,575,461	38,499,410	38,499,410	38,499,410	38,571,435	38,571,435	38,571,435	38,571,435	38,571,435	41,176,913	41,176,913	41,176,913	41,176,913	41,176,913	41,176,913	183,192,393
營運活動之淨現金流入(出)	162,603,440	164,925,501	167,297,342	169,809,921	172,285,628	174,791,640	177,351,299	179,954,899	182,614,195	195,781,540	198,544,499	201,540,060	204,410,869	207,331,548	210,328,971	213,364,000	216,462,980	219,599,271	222,802,424	236,609,302	239,938,089	243,325,485	246,784,983	250,305,594	282,304,179	
<b>投資活動之現金流量</b>																										
新建投資支出																										
資本化利息																										
置置成本	0	0	(11,040,142)	(3,133,844)	0	0	0	0	(111,497,947)	0	(12,935,286)	0	0	(3,820,138)	0	0	0	0	(19,373,490)	0	0	0	0	0	(150,061,557)	0
投資活動之淨現金流入(出)	0	0	(11,040,142)	(3,133,844)	0	0	0	0	(111,497,947)	0	(12,935,286)	0	0	(3,820,138)	0	0	0	0	(19,373,490)	0	0	0	0	0	(150,061,557)	0
<b>籌資活動之現金流量</b>																										
融資活動																										
融資費用																										
現金借貸																										
籌資活動之淨現金流入(出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
本期淨現金流入(出)	162,603,440	164,925,501	156,257,200	166,676,078	172,285,628	174,791,640	177,351,299	179,954,899	71,116,248	195,781,540	185,609,213	201,540,060	204,410,869	203,511,410	210,328,971	213,364,000	216,462,980	219,599,271	203,428,934	236,609,302	239,938,089	243,325,485	246,784,983	100,244,037	282,304,179	
期初現金餘額	1,613,100,094	1,775,703,534	1,940,629,036	2,096,886,236	2,263,562,314	2,435,847,942	2,610,639,582	2,787,990,881	2,967,945,780	3,039,062,029	3,234,843,568	3,420,452,781	3,621,992,841	3,826,403,710	4,029,915,121	4,240,244,092	4,453,608,091	4,670,071,071	4,889,670,342	5,093,099,277	5,329,708,578	5,569,646,668	5,812,972,153	6,059,757,136	6,160,001,173	
期末現金餘額	1,775,703,534	1,940,629,036	2,096,886,236	2,263,562,314	2,435,847,942	2,610,639,582	2,787,990,881	2,967,945,780	3,039,062,029	3,234,843,568	3,420,452,781	3,621,992,841	3,826,403,710	4,029,915,121	4,240,244,092	4,453,608,091	4,670,071,071	4,889,670,342	5,093,099,277	5,329,708,578	5,569,646,668	5,812,972,153	6,059,757,136	6,160,001,173	6,442,305,352	

附錄五表 5 方案二綜合損益表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	
<b>營運收入</b>																										
商業空間租金收入	0	0	0	0	105,340,114	107,446,917	109,595,855	111,787,772	114,023,527	116,303,998	118,630,078	121,002,680	123,422,733	125,891,188	128,409,012	130,977,192	133,596,736	136,268,670	138,994,044	141,773,925	144,609,403	147,501,591	150,451,623	153,460,655	156,529,869	
停車場收入	0	0	0	0	17,035,714	21,728,571	26,421,429	31,114,286	35,807,143	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429	39,021,429
其他收入	0	0	0	0	1,223,758	1,291,755	1,360,173	1,429,021	1,498,307	1,553,254	1,576,515	1,600,241	1,624,442	1,649,126	1,804,376	1,830,068	1,856,253	1,882,972	1,910,226	1,938,025	1,966,380	1,995,302	2,024,802	2,054,892	2,215,656	
<b>營運收入小計</b>	0	0	0	0	123,599,587	130,467,243	137,377,456	144,331,078	151,328,977	156,878,681	159,228,022	161,624,349	164,068,603	166,561,742	182,241,959	184,835,821	187,481,560	190,180,214	192,932,841	195,740,521	198,604,354	201,525,464	204,504,996	207,544,119	223,781,239	
<b>營運成本及費用</b>																										
人事成本	0	0	0	0	(5,200,000)	(5,304,000)	(5,410,080)	(5,518,282)	(5,628,647)	(5,741,220)	(5,856,045)	(5,973,165)	(6,092,629)	(6,214,481)	(6,338,771)	(6,465,546)	(6,594,857)	(6,726,754)	(6,861,290)	(6,998,515)	(7,138,486)	(7,281,255)	(7,426,880)	(7,575,418)	(7,726,926)	
其他成本	0	0	0	0	(122,376)	(129,175)	(136,017)	(142,902)	(149,831)	(155,325)	(157,652)	(160,024)	(162,444)	(164,913)	(180,438)	(183,006)	(185,625)	(188,297)	(191,023)	(193,802)	(196,638)	(199,530)	(202,480)	(205,489)	(221,566)	
操作費用	0	0	0	0	(3,707,988)	(3,914,017)	(4,121,324)	(4,329,932)	(4,539,869)	(4,706,360)	(4,776,841)	(4,848,730)	(4,922,068)	(4,996,852)	(5,467,259)	(5,545,075)	(5,624,447)	(5,705,406)	(5,787,985)	(5,872,216)	(5,958,131)	(6,045,764)	(6,135,150)	(6,226,324)	(6,713,437)	
修繕維護費用	0	0	0	0	(4,720,237)	(4,814,642)	(4,910,934)	(5,009,153)	(5,109,336)	(5,211,523)	(5,315,753)	(5,422,068)	(5,530,510)	(5,641,120)	(5,753,942)	(5,869,021)	(5,986,402)	(6,106,130)	(6,228,252)	(6,352,817)	(6,479,874)	(6,609,471)	(6,741,661)	(6,876,494)	(7,014,024)	
開辦費用	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	(1,000,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資產攤銷費	0	0	0	0	(49,188,192)	(49,188,192)	(49,188,192)	(49,188,192)	(49,188,192)	(47,809,990)	(47,809,990)	(47,809,990)	(48,021,625)	(48,021,625)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)	(48,065,526)
土地租金	(286,092)	(286,092)	(291,242)	(291,242)	(858,551)	(858,551)	(863,888)	(863,888)	(869,320)	(869,320)	(874,851)	(874,851)	(880,481)	(880,481)	(886,213)	(886,213)	(892,047)	(892,047)	(897,987)	(897,987)	(904,033)	(904,033)	(910,189)	(910,189)	(916,455)	
房屋稅	0	0	0	0	(9,860,095)	(9,743,366)	(9,626,637)	(9,509,909)	(9,393,180)	(9,276,451)	(9,159,722)	(9,042,993)	(8,926,264)	(8,809,536)	(8,692,807)	(8,576,078)	(8,459,349)	(8,342,620)	(8,225,891)	(8,109,163)	(7,992,434)	(7,875,705)	(7,758,976)	(7,642,247)	(7,525,518)	
開發權利金	(1,000,000)																									
固定權利金	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	
變動權利金	0	0	0	0	(617,998)	(652,336)	(686,887)	(721,655)	(756,645)	(784,393)	(796,140)	(808,122)	(820,343)	(832,809)	(911,210)	(924,179)	(937,408)	(950,901)	(964,664)	(978,703)	(993,022)	(1,015,255)	(1,045,050)	(1,075,441)	(1,237,812)	
<b>營運成本及費用小計</b>	(3,086,092)	(2,086,092)	(2,091,242)	(2,091,242)	(75,075,437)	(75,404,280)	(75,743,960)	(76,083,913)	(76,435,021)	(75,354,584)	(75,546,993)	(75,739,944)	(76,156,355)	(76,361,817)	(77,096,165)	(77,314,644)	(77,545,661)	(77,777,683)	(78,022,618)	(78,281,973)	(78,552,475)	(78,824,144)	(79,096,879)	(79,370,680)	(79,644,536)	
<b>營運利益(損失)</b>	(3,086,092)	(2,086,092)	(2,091,242)	(2,091,242)	48,524,150	55,062,963	61,633,496	68,247,165	74,893,956	81,524,097	83,681,028	85,884,405	87,912,249	90,199,926	105,145,794	107,521,177	109,935,899	112,402,532	114,910,223	130,806,548	133,096,879	135,749,592	138,439,752	141,187,659	156,527,127	
<b>營運外收支</b>																										
減：利息費用	0	0	0	0	(25,678,088)	(23,700,265)	(21,657,885)	(19,548,842)	(17,370,960)	(15,121,992)	(12,799,618)	(10,401,441)	(7,924,988)	(5,367,703)	(2,726,949)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>營運外收支小計</b>	0	0	0	0	(25,678,088)	(23,700,265)	(21,657,885)	(19,548,842)	(17,370,960)	(15,121,992)	(12,799,618)	(10,401,441)	(7,924,988)	(5,367,703)	(2,726,949)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>本期稅前淨利(損失)</b>	(3,086,092)	(2,086,092)	(2,091,242)	(2,091,242)	22,846,062	31,362,698	39,975,611	48,698,323	57,522,096	66,402,105	70,881,411	75,482,964	79,987,261	84,832,222	102,418,845	107,521,177	109,935,899	112,402,532	114,910,223	130,806,548	133,096,879	135,749,592	138,439,752	141,187,659	156,527,127	
減：所得稅費用	0	0	0	0	(2,698,279)	(6,272,540)	(7,995,122)	(9,739,665)	(11,504,599)	(13,280,421)	(14,176,282)	(15,096,593)	(15,997,452)	(16,966,444)	(20,483,769)	(21,504,235)	(21,987,180)	(22,480,506)	(22,982,045)	(26,161,310)	(26,619,376)	(27,149,918)	(27,687,950)	(28,237,532)	(31,305,425)	
<b>本期稅後淨利(損)</b>	(3,086,092)	(2,086,092)	(2,091,242)	(2,091,242)	20,147,783	25,090,158	31,980,489	38,958,658	46,018,397	53,121,684	56,705,129	60,386,371	63,989,809	67,865,778	81,935,076	86,016,942	87,948,719	89,922,025	91,928,178	104,645,239	106,477,503	108,599,674	110,751,802	112,950,127	125,221,701	

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄五表 5 方案二綜合損益表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
<b>營運收入</b>																										
商業空間租金收入	159,660,466	162,853,675	166,110,749	169,432,964	172,821,623	176,278,055	179,803,617	183,399,689	187,067,683	190,809,036	194,625,217	198,517,721	202,488,076	206,537,837	210,668,594	214,881,966	219,179,605	223,563,197	228,034,461	232,595,151	237,247,054	241,991,995	246,831,834	251,768,471	256,803,841	
停車場收入	65,035,714	65,035,714	65,035,714	65,035,714	65,035,714	65,035,714	65,035,714	65,035,714	65,035,714	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	78,042,857	91,050,000	91,050,000	91,050,000	91,050,000	91,050,000	91,050,000	91,050,000
其他收入	2,246,962	2,278,894	2,311,465	2,344,687	2,378,573	2,413,138	2,448,393	2,484,354	2,521,034	2,688,519	2,726,681	2,765,606	2,805,309	2,845,807	2,887,115	2,929,248	2,972,225	3,016,061	3,060,773	3,236,452	3,282,971	3,330,420	3,378,818	3,428,185	3,478,538	
<b>營運收入小計</b>	226,943,142	230,168,283	233,457,928	236,813,365	240,235,911	243,726,907	247,287,724	250,919,757	254,624,431	271,540,412	275,394,755	279,326,184	283,336,242	287,426,501	291,598,566	295,854,071	300,194,687	304,622,115	309,138,092	326,881,602	331,580,024	336,372,415	341,260,653	346,246,656	351,332,379	
<b>營運成本及費用</b>																										
人事成本	(7,881,465)	(8,039,094)	(8,199,876)	(8,363,874)	(8,531,151)	(8,701,774)	(8,875,810)	(9,053,326)	(9,234,392)	(9,419,080)	(9,607,462)	(9,799,611)	(9,995,603)	(10,195,515)	(10,399,426)	(10,607,414)	(10,819,562)	(11,035,954)	(11,256,673)	(11,481,806)	(11,711,442)	(11,945,671)	(12,184,585)	(12,428,276)	(12,676,842)	
其他成本	(224,696)	(227,889)	(231,146)	(234,469)	(237,857)	(241,314)	(244,839)	(248,435)	(252,103)	(268,852)	(272,668)	(276,561)	(280,531)	(284,581)	(288,711)	(292,925)	(297,222)	(301,606)	(306,077)	(323,645)	(328,297)	(333,042)	(337,882)	(342,818)	(347,854)	
操作費用	(6,808,294)	(6,905,049)	(7,003,738)	(7,104,401)	(7,207,077)	(7,311,807)	(7,418,632)	(7,527,593)	(7,638,733)	(8,146,212)	(8,261,843)	(8,379,786)	(8,500,087)	(8,622,795)	(8,747,957)	(8,875,622)	(9,005,841)	(9,138,663)	(9,274,143)	(9,806,448)	(9,947,401)	(10,091,172)	(10,237,820)	(10,387,400)	(10,539,971)	
修繕維護費用	(7,154,304)	(7,297,390)	(7,443,338)	(7,592,205)	(7,744,049)	(7,898,930)	(8,056,908)	(8,218,047)	(8,382,407)	(8,550,056)	(8,721,057)	(8,895,478)	(9,073,387)	(9,254,855)	(9,439,952)	(9,628,751)	(9,821,326)	(10,017,753)	(10,216,108)	(10,417,538)	(10,621,040)	(10,826,614)	(11,034,261)	(11,243,981)	(11,455,774)	
開辦費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
資產攤銷費	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(35,098,373)	(37,575,461)	(37,575,461)	(38,499,410)	(38,499,410)	(38,499,410)	(38,571,435)	(38,571,435)	(38,571,435)	(38,571,435)	(38,571,435)	(41,176,913)	(41,176,913)	(41,176,913)	(41,176,913)	(41,176,913)	(41,176,913)	(41,176,913)
土地租金	(916,455)	(922,834)	(929,213)	(935,592)	(942,000)	(948,439)	(954,909)	(961,409)	(967,939)	(999,519)	(1,006,079)	(1,012,659)	(1,019,259)	(1,025,879)	(1,032,519)	(1,039,179)	(1,045,859)	(1,052,559)	(1,059,279)	(1,088,019)	(1,094,779)	(1,101,559)	(1,108,359)	(1,115,179)	(1,122,019)	
房屋稅	(7,408,790)	(7,292,061)	(7,175,332)	(7,058,603)	(6,941,874)	(6,825,145)	(6,708,416)	(6,591,688)	(6,474,959)	(6,358,230)	(6,241,501)	(6,124,772)	(6,008,043)	(5,891,315)	(5,774,586)	(5,657,857)	(5,541,128)	(5,424,399)	(5,307,670)	(5,190,942)	(5,074,213)	(4,957,484)	(4,840,755)	(4,724,026)	(4,607,297)	
開發權利金																										
固定權利金	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	(800,000)	
變動權利金	(1,269,431)	(1,301,683)	(1,334,579)	(1,368,134)	(1,402,359)	(1,437,269)	(1,472,877)	(1,509,198)	(1,546,244)	(1,715,404)	(1,753,948)	(1,793,262)	(1,833,362)	(1,874,265)	(1,915,986)	(1,958,541)	(2,002,920)	(2,049,132)	(2,137,071)	(2,403,224)	(2,473,700)	(2,545,586)	(2,618,910)	(2,693,700)	(2,769,986)	
<b>營運成本及費用小計</b>	(67,561,809)	(67,884,373)	(68,209,217)	(68,536,210)	(68,863,203)	(69,190,196)	(69,517,189)	(69,844,182)	(70,171,175)	(73,782,815)	(74,109,808)	(74,436,801)	(74,763,794)	(75,090,787)	(75,417,780)	(75,744,773)	(76,071,766)	(76,398,759)	(76,725,752)	(82,591,116)	(83,128,554)	(83,665,992)	(84,203,430)	(84,740,868)	(85,278,306)	
<b>營運利益(損失)</b>	159,381,333	162,283,910	165,248,711	168,213,514	171,178,317	174,143,120	177,107,923	180,072,726	183,037,529	197,757,598	201,211,297	204,664,983	208,118,669	211,572,355	215,026,041	218,479,727	221,933,413	225,387,099	228,840,785	244,290,486	248,451,470	252,612,454	256,773,438	260,934,422	265,095,406	
<b>營運外收支</b>																										
減：利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>營運外收支小計</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>本期稅前淨利(損失)</b>	159,381,333	162,283,910	165,248,711	168,213,514	171,178,317	174,143,120	177,107,923	180,072,726	183,037,529	197,757,598	201,211,297	204,664,983	208,118,669	211,572,355	215,026,041	218,479,727	221,933,413	225,387,099	228,840,785	244,290,486	248,451,470	252,612,454	256,773,438	260,934,422	265,095,406	
減：所得稅費用	(31,876,267)	(32,456,782)	(33,037,297)	(33,617,812)	(34,198,327)	(34,778,842)	(35,359,357)	(35,939,872)	(36,520,387)	(39,551,520)	(40,242,259)	(40,932,998)	(41,623,737)	(42,314,476)	(43,005,215)	(43,695,954)	(44,386,693)	(45,077,432)	(45,768,171)	(48,858,097)	(49,690,294)	(50,522,491)	(51,354,688)	(52,186,885)	(53,019,082)	
<b>本期稅後淨利(損)</b>	127,505,066	129,827,128	132,181,414	134,595,702	136,974,992	139,364,278	141,748,566	144,137,854	146,527,142	158,206,078	160,972,038	163,738,000	166,503,962	169,269,924	172,035,886	174,801,848	177,567,810	180,333,772	183,100,000	195,432,389	198,761,176	202,089,964	205,418,752	208,747,540	212,076,328	

註：營運收入為未含營業稅金額。

附錄五表 6 方案二資產負債表

單位：元

特許年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
<b>資產</b>																									
現金餘額	6,271,956	10,976,103	8,613,626	979,913	9,720,807	21,426,253	37,979,650	59,402,173	83,597,565	113,378,062	144,419,628	168,702,115	202,365,367	235,018,812	281,473,193	415,555,661	551,569,906	689,557,458	746,706,545	876,659,899	1,018,182,261	1,161,826,793	1,307,623,453	1,452,780,020	1,613,100,094
特許權資產	79,312,566	318,534,168	958,170,312	1,608,077,691	1,608,077,691	1,608,077,691	1,608,077,691	1,608,077,691	1,610,186,678	1,610,186,678	1,618,228,823	1,618,228,823	1,620,557,315	1,620,557,315	1,620,557,315	1,620,557,315	1,620,557,315	1,620,557,315	1,703,401,932	1,712,824,587	1,712,824,587	1,712,824,587	1,712,824,587	1,715,663,005	1,715,663,005
減：累計攤銷費用	0	0	0	0	(49,188,192)	(98,376,385)	(147,564,577)	(196,752,770)	(245,940,962)	(293,750,952)	(341,560,942)	(389,370,932)	(437,392,557)	(485,414,183)	(533,439,709)	(581,545,225)	(629,610,761)	(677,676,288)	(725,741,814)	(780,472,584)	(835,517,442)	(890,562,300)	(945,607,158)	(1,000,652,017)	(1,055,750,390)
特許權資產淨值	79,312,566	318,534,168	958,170,312	1,608,077,691	1,558,889,499	1,509,701,306	1,460,513,114	1,411,324,921	1,364,245,716	1,316,435,726	1,268,625,736	1,228,857,891	1,180,836,266	1,135,143,132	1,087,077,606	1,039,012,080	990,946,534	942,881,027	977,660,118	952,352,003	917,307,145	882,262,286	847,217,428	813,010,989	779,912,615
<b>資產總計</b>	85,584,522	329,510,270	966,783,937	1,609,057,694	1,568,610,306	1,531,127,559	1,498,492,763	1,470,727,094	1,447,843,281	1,429,813,787	1,413,045,364	1,397,560,006	1,383,201,633	1,370,161,944	1,368,550,799	1,454,567,741	1,542,516,460	1,632,438,485	1,724,366,663	1,829,011,902	1,935,489,405	2,044,089,079	2,154,840,881	2,267,791,008	2,393,012,710
<b>負債</b>																									
銀行借款	39,335,307	157,341,227	472,023,682	786,706,136	726,111,055	663,538,150	598,922,865	532,198,538	463,296,328	392,145,151	318,671,599	242,799,870	164,451,688	83,546,221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>負債總計</b>	39,335,307	157,341,227	472,023,682	786,706,136	726,111,055	663,538,150	598,922,865	532,198,538	463,296,328	392,145,151	318,671,599	242,799,870	164,451,688	83,546,221	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>權益</b>																									
股本	49,335,307	177,341,227	502,023,682	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136
法定盈餘公積	0	0	0	0	0	1,079,312	3,588,327	6,786,376	10,682,242	15,284,082	20,596,250	26,266,763	32,305,400	38,704,381	45,490,959	53,684,466	62,286,160	71,081,032	80,073,235	89,266,053	99,730,577	110,378,327	121,238,294	132,313,475	143,608,487
累計盈餘	(3,086,092)	(5,172,184)	(7,263,426)	(9,354,668)	10,793,115	34,803,962	64,275,435	100,036,044	142,158,575	190,678,419	242,071,379	296,787,238	354,738,409	416,205,206	491,353,705	589,177,138	648,524,163	729,651,317	812,587,292	908,039,713	1,004,052,693	1,102,004,616	1,201,896,451	1,303,771,398	1,417,698,086
<b>權益總計</b>	46,249,215	172,169,043	494,760,256	822,351,468	842,499,251	867,589,410	899,569,898	938,528,556	984,546,953	1,037,668,637	1,094,373,765	1,154,760,137	1,218,749,945	1,286,615,723	1,368,550,799	1,454,567,741	1,542,516,460	1,632,438,485	1,724,366,663	1,829,011,902	1,935,489,405	2,044,089,079	2,154,840,881	2,267,791,008	2,393,012,710
<b>負債及淨值總計</b>	85,584,522	329,510,270	966,783,937	1,609,057,694	1,568,610,306	1,531,127,559	1,498,492,763	1,470,727,094	1,447,843,281	1,429,813,787	1,413,045,364	1,397,560,006	1,383,201,633	1,370,161,944	1,368,550,799	1,454,567,741	1,542,516,460	1,632,438,485	1,724,366,663	1,829,011,902	1,935,489,405	2,044,089,079	2,154,840,881	2,267,791,008	2,393,012,710

附錄五表 6 方案二資產負債表(續)

單位：元

特許年期	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	
<b>資產</b>																										
現金餘額	1,775,703,534	1,940,629,036	2,096,886,236	2,263,562,314	2,435,847,942	2,610,639,582	2,787,990,881	2,967,945,780	3,039,062,029	3,234,843,568	3,420,452,781	3,621,592,841	3,826,403,710	4,029,915,121	4,240,244,092	4,453,608,091	4,670,071,071	4,889,670,342	5,093,099,277	5,329,708,578	5,569,646,668	5,812,972,153	6,059,757,136	6,160,001,173	6,442,305,352	
特許權資產	1,715,663,005	1,715,663,005	1,706,703,147	1,729,836,991	1,729,836,991	1,729,836,991	1,729,836,991	1,729,836,991	1,841,334,957	1,841,334,957	1,854,270,223	1,854,270,223	1,854,270,223	1,858,090,361	1,858,090,361	1,858,090,361	1,858,090,361	1,858,090,361	1,877,463,851	1,877,463,851	1,877,463,851	1,877,463,851	1,877,463,851	1,877,463,851	2,027,525,407	2,027,525,407
減：累計攤銷費用	(970,848,763)	(1,005,947,137)	(1,041,045,510)	(1,076,645,708)	(1,112,304,991)	(1,147,964,274)	(1,183,623,556)	(1,219,282,839)	(1,254,942,122)	(1,292,517,583)	(1,330,093,045)	(1,368,592,455)	(1,407,091,865)	(1,445,591,275)	(1,484,162,710)	(1,522,734,144)	(1,561,305,579)	(1,599,877,014)	(1,638,448,448)	(1,679,625,361)	(1,720,802,274)	(1,761,979,188)	(1,803,156,101)	(1,844,333,014)	(2,027,525,407)	
特許權資產淨值	744,814,242	709,715,869	665,657,637	653,191,283	617,532,000	581,872,717	546,213,434	510,554,151	586,392,815	548,817,354	524,177,178	485,677,768	447,178,358	412,499,085	373,927,651	335,356,216	296,784,782	258,213,347	239,015,403	197,838,489	156,661,576	115,484,663	74,307,750	183,192,393	0	
<b>資產總計</b>	2,520,517,776	2,650,344,904	2,782,543,873	2,916,753,597	3,053,379,942	3,192,512,299	3,334,204,315	3,478,499,932	3,625,454,844	3,783,660,922	3,944,629,960	4,107,670,609	4,273,582,068	4,442,414,206	4,614,171,743	4,788,964,308	4,966,855,853	5,147,883,690	5,332,114,679	5,527,547,068	5,726,308,244	5,928,456,816	6,134,064,886	6,343,193,566	6,442,305,352	
<b>負債</b>																										
銀行借款	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>負債總計</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>權益</b>																										
股本	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	831,706,136	
法定盈餘公積	156,130,657	168,881,164	181,863,877	195,083,774	208,304,746	222,167,381	236,080,616	250,249,818	264,679,380	279,374,871	295,195,479	311,292,382	327,596,447	344,187,593	361,070,807	378,246,561	395,725,817	413,514,972	431,617,755	450,040,854	469,584,093	489,460,211	509,675,068	530,225,875	551,148,743	
累計盈餘	1,532,680,983	1,649,757,604	1,768,973,860	1,889,963,687	2,013,169,060	2,138,638,783	2,266,417,563	2,396,543,978	2,529,069,328	2,672,579,916	2,817,728,345	2,964,672,091	3,114,279,485	3,266,520,477	3,421,394,800	3,579,011,611	3,739,423,900	3,902,662,582	4,068,790,788	4,245,800,077	4,425,018,015	4,607,290,469	4,792,683,682	4,981,251,555	5,059,450,473	
<b>權益總計</b>	2,520,517,776	2,650,344,904	2,782,543,873	2,916,753,597	3,053,379,942	3,192,512,299	3,334,204,315	3,478,499,932	3,625,454,844	3,783,660,922	3,944,629,960	4,107,670,609	4,273,582,068	4,442,414,206	4,614,171,743	4,788,964,308	4,966,855,853	5,147,883,690	5,332,114,679	5,527,547,068	5,726,308,244	5,928,456,816	6,134,064,886	6,343,193,566	6,442,305,352	
<b>負債及淨值總計</b>	2,520,517,776	2,650,344,904	2,782,543,873	2,916,753,597	3,053,379,942	3,192,512,299	3,334,204,315	3,478,499,932	3,625,454,844	3,783,660,922	3,944,629,960	4,107,670,609	4,273,582,068	4,442,414,206	4,614,171,743	4,788,964,308	4,966,855,853	5,147,883,690	5,332,114,679	5,527,547,068	5,726,308,244	5,928,456,816	6,134,064,886	6,343,193,566	6,442,305,352	

## 附錄六

### 本案相關會議紀錄/備忘錄

---

- 一、113.08.06 「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度會議
- 二、113.12.17 「鼓山區市場(市 55)與停車場用地(停 3)土地活化」辦理進度第 2 次會議
- 三、114.07.28 推動國(公)有污染場址土地活化再利用-高雄市鼓山區內惟段九小段 54 地號土地活化收益返還整治經費研商會議

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府財政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號8樓  
承辦單位：非公用財產開發科  
承辦人：楊美雪  
電話：336-8333轉3086  
傳真：(07)5373320

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國113年8月19日  
發文字號：高市財政產開字第11331450600號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：會議紀錄1份 (57021495\_11331450600A0C\_ATTCH1. pdf、  
57021495\_11331450600A0C\_ATTCH2. pdf)

主旨：檢送本局113年8月6日召開研議「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度會議紀錄1份，請查照。

正本：高雄市政府經濟發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府環境保護局  
副本：高雄市政府林副市長辦公室、本局非公用財產開發科、本局公用財產管理科



研議「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度  
會議紀錄

一、時間：113年8月6日(星期二)上午9時30分

二、地點：本局 8 樓第一會議室

三、主持人：陸主任秘書奇峯

紀錄：楊美雪

四、出席人員：如簽到表

五、各局處辦理進度說明：

(一)環保局說明本案土污整治辦理進度：

1、有關鼓山區內惟段九小段 54 地號土地(停 3)之土污整治，已獲環境部環管署補助，預計本(113)年 11 月底辦理土污整治作業，整治期程約需 1 年；另鼓山區內惟段九小段 55 地號土地(市 55)之土污整治，今年持續向環境部環管署申請，預估明(114)年開始執行土污整治作業。因整治費用為中央補助，未來開發部分收益回饋給中央的部分請納入後續的評估。

2、另環保局未尋得適合地點可供鼓山區清潔隊辦公室、資源回收作業及 60 輛清潔車停車場等移置，環保局評估所需空間已提供經發局規劃參考。

(二)經發局說明市 55BOT 案目前辦理進度：

本案規劃興建成本可觀，倘納入環保局重置鼓山區清潔隊辦公室、資源回收作業及 60 輛清潔車停車場等空間需求面積龐大，且清潔車停放及資源回收作業場所係屬鄰避設施，恐致招商不易，刻正由顧問公司評估可行性。

(三)交通局說明停 3BOT 案目前辦理進度：

本案社福設施設置需求，已請顧問公司納入規劃，至兩基地是否合併為一個促參案亦請顧問公司納入評估。

(四)財政局協尋適合停放 60 輛清潔車地點：

本案經協尋各機關尚無閒置土地可資提供。

## 六、會議結論

(一)請環保局依鼓山區內惟段九小段 55 地號土地(市 55)及鼓山區公所內清潔隊辦公空間之原本使用面積與狀況，重新評估並確認停車與辦公之必要合理需用空間供經發局納入規劃；如有調整必要，經發局應主動與環保局協調，如仍窒礙難行，請透過行政程序簽辦處理。

(二)有關市場用地(市 55)與停車場用地(停 3)兩基地合併為一個促參案之可行性，依促參法相關規定 2 個以上不同類型公共建設可合併為一個促參案辦理，而本 2 件促參案規劃顧問公司同為十方都市開發顧問有限公司，請顧問公司依工作計畫書之設定期程持續辦理兩基地財務、市場等可行性評估，另為因應未來兩基地合併為一個促參案招商之可能性，兩案之財務評估應注意參數設定之一致性。

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

## 高雄市政府財政局 函

地址：80203高雄市苓雅區四維三路2號8樓

承辦單位：非公用財產開發科

承辦人：楊美雪

電話：336-8333轉3086

傳真：(07)5373320

804605

高雄市鼓山區明華路347號12樓

受文者：十方都市開發顧問有限公司

發文日期：中華民國113年12月24日

發文字號：高市財政產開字第11332312700號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本局本(113)年12月17日召開「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度第2次會議紀錄1份，請查照。

說明：依本局本年12月3日高市財政產開字第11332154700號開會通知單續辦。

正本：高雄市政府經濟發展局、高雄市政府交通局、高雄市政府環境保護局、十方都市開發顧問有限公司

副本：高雄市政府林副市長辦公室、本局公用財產管理科、本局非公用財產開發科

局長陳勇勝

「鼓山區市場(市55)與停車場用地(停3)土地活化」辦理進度第2次會議紀錄

一、時間：113年12月17日(星期二)上午10時

二、地點：本局 8 樓第一會議室

三、主持人：陸主任秘書奇峯

紀錄：楊美雪

四、出席人員：如簽到表

五、各局處辦理進度說明：

(一)環保局說明本案土污整治辦理進度：

- 1、有關鼓山區內惟段九小段 54 地號土地(停 3)之土污整治，已於本(113)年 12 月開始執行，預計 1 年完成整治。
- 2、另鼓山區內惟段九小段 55 地號土地(市 55)之土污整治，本案已獲環境部環境管理署同意補助，預計明(114)年啟動土污整治作業。
- 3、因本 2 筆地號土壤污染改善經費係由環境部環境管理署全額補助，未來開發部分收益回饋給中央的部分請納入後續評估。
- 4、污染整治期間，鼓山區清潔隊或可向台泥商借土地做臨時停車場，惟非長久之計。
- 5、經發局今評估 BOT 案如納入清潔隊將影響廠商有投資意願，惟清潔隊肩負當地清掃街道、溝渠疏通、清理廢棄物、資源回收、公廁管理、戶外環境消毒及登革熱防治等重要環境維護工作，如搬遷至其他行政區將大大影響業務執行效率，市民對市府行政效能易有負面評價，今單靠環保局已無法覓得合適停車場搬遷地點，需請相關局處協助找尋合適地點。

(二)經發局說明市 55 用地 BOT 案目前辦理進度：

本案目前在可行性評估階段，倘納入環保局鼓山清潔隊停車空間、資收物暫存區、內勤辦公空間等，需求面積約 6,000 平方公尺，佔本案總樓地板面積約 3 成，倘以無償方式提供空間，初步評估試算財務相對困難，亦因清潔隊係屬鄰避設施，後續將於可行性評估再審查會議，將再邀請環保局、財政局等單位，共同討論可行方案。

(三)交通局說明停 3 用地 BOT 案目前辦理進度：

本案目前亦為可行性評估階段，本案社福設施(公托)設置需求，已請顧問公司納入規劃，初評財務可行，預計明年下半年招商。另為因應未來兩基地合併為一個促參案招商之可能性，可行性評估已採用一致性之參數。

## 六、會議結論

- (一)請環保局依期程辦理市 55 用地、停 3 用地之 BOT 促參案土污整治作業。
- (二)停 3 用地之 BOT 促參案依行政程序確認可行性評估方案後，請交通局依預定期程續辦後續規劃事宜。
- (三)市 55 用地目前為鼓山清潔隊使用，考量本案土地需辦理土污整治、市 55 用地及停 3 用地財務可行性與未來招商成功機率，請經發局及顧問公司提出具財務及市場可行性之不同備選方案(如合併辦理、有償 BTO 或另尋適當地點作為鼓山清潔隊搬遷之用)與相關機關研商辦理，如仍窒礙難行，請經發局透過行政程序簽辦處理。
- (四)可行性評估及辦理公聽會過程中民眾民代建議規劃內容，請審慎列入評估參考，如經市府政策決定納入，請主辦機關及顧問公司配合辦理。

檔 號：  
保存年限：

## 環境部環境管理署 書函

地址：100005臺北市中正區秀山街4號12樓

聯絡人：吳雅婷

電話：(02)2383-2389#59302

傳真：(02)2370-5740

電子信箱：wuyt@moenv.gov.tw

受文者：高雄市政府交通局

發文日期：中華民國114年10月14日

發文字號：環管土字第1147125159號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：備忘錄 (1147125159-0-0.pdf)

主旨：檢送114年7月28日「高雄市鼓山區內惟段九小段54地號土地活化收益返還整治經費研商備忘錄」1份，請查照。

正本：高雄市政府交通局、高雄市政府環境保護局、財團法人中興工程顧問社

副本：



# 環境管理署土污基管會

## 推動國(公)有污染場址土地活化再利用- 高雄市鼓山區內惟段九小段54地號土地活化收益返還 整治經費研商備忘錄

一、時間：114年07月28日（星期一）下午1時30分

二、地點：高雄市政府交通局

三、主席：王子欣分組長/蔡耀吉簡任技正 紀錄：吳雅婷

四、出（列）席單位及人員（職稱敬略）：

環境管理署土污基管會：王子欣、吳雅婷、蔡豐任

高雄市政府交通局：蔡耀吉、莊政陽、楊根裕、陳國興

高雄市政府環境保護局：李學賢、朱思好

十方都市開發顧問有限公司：沈威志

財團法人中興工程顧問社：朱敬平、邱雅琦、石家和

五、財團法人中興工程顧問社簡報：（略）

六、討論事項：（略）

七、結論：

- （一）本案污染場址整治工作係依據土壤及地下水污染整治法規定由地方主管機關代履行相關污染改善工作，惟考量高雄市交通局並非污染行為人，故本案與高雄市政府合作，期引進第三方以未來收益分年返還土污基金方式，達成解決污染問題同時達土污基金永續循環利用之目標。
- （二）本合作案未來以簽訂行政契約方式，以彰顯中央與地方攜手合作推動市政招商重大開發及污染土地整治活化之政策效益。改善經費返還土污基金方式擬按下列方案，俟簽奉高雄市政府核准後辦理：於促參期間（50年），高雄市政府交通局俟廠商將權利金全額繳入高雄市政府

交通局停車場作業基金專戶後，自權利金款項將攤還金額繳入土污基金指定專戶（整治經費共計3,289萬元，每年攤還65萬7,800元）。

- (三) 承上，促參案規劃、招商、興建期、履約期或是執行過程，倘有收益不如預期之因應方式、涉及不可抗力或除外情事(如疫情等)，可納入行政契約，或於後續再行研商細節。
- (四) 本案土地推動 BOT，依市府政策納入設置公共托育機構，具促進社會大眾利益或福祉之公益性質，請環境管理署土污基管會就攤還費研議減收可行性。
- (五) 收益返還整治經費至土污基金方案，請高雄市政府交通局列入「高雄市鼓山區停3用地新建營運BOT案前置作業計畫可行性評估報告（修正稿）」專章內呈現，並納入未來先期規劃內容。
- (六) 建議高雄市政府交通局評估「由投資廠商分別將權利金直接繳交至交通局與土污基金指定帳戶」之攤還機制之可行性與效益，並比較此模式是否更能有效簡化行政程序、降低作業成本。

八、散會（下午2時30分）

# 環境部環境管理署

## 環管署推動國（公）有污染場址土地活化再利用

高雄市鼓山區內惟段九小段 54 地號土地活化收益返還整治經費之說明

時間：114 年 7 月 28 日（星期一）下午 1 時 30 分

地點：高雄市政府交通局會議室

序號	服務單位	簽名
1.	環境管理署土污基管會	王子欣
2.	環境管理署土污基管會	吳雅婷
3.	環境管理署土污基管會	蔡豐任
4.	高雄市政府交通局	吳耀志
5.	高雄市政府交通局	林政陽
6.	高雄市政府交通局	楊煜銘
7.	高雄市政府交通局	陳國興
8.	高雄市政府交通局	
9.	高雄市政府交通局	
10.	高雄市政府交通局	

11.	高雄市環境保護局	李學賢
12.	高雄市環境保護局	吳明
13.	高雄市環境保護局	
14.	財團法人中興工程顧問社	
15.	財團法人中興工程顧問社	邱雅琦
16.	財團法人中興工程顧問社	江家如
17.		
18.		
19.		
20.		