

臺中市北區中賓立體停車場 BOT 案 前置作業計畫委託專業顧問公司服務 先期計畫書（公告版）

※本報告內容、相關預估或推估資料僅供參考，實際興建營運績效或成果，須視各申請人信譽、財務、興建、營運等能力，以及考量社經環境、相關政策、市場變遷可能性等因素而定，各申請人應自行綜合評估暨參與投資。

本案相關興建營運規範與履約權利義務，以正式公告招商文件與投資契約實際簽定內容為準，各申請人不得以本報告內容向主辦機關（執行機關）主張任何權利。

中華民國 114 年 5 月

目 錄

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整	1-1
第一節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標.....	1-1
第二節 民間參與及政府效益.....	1-2
第三節 民間參與可行性綜合評估	1-4
第二章 公共建設目的及民間參與方式	2-1
第一節 公共建設目的.....	2-1
第二節 公共建設類別及民間參與方式	2-2
第三章 民間參與期間及範圍	3-1
第一節 民間參與期間.....	3-1
第二節 民間參與範圍.....	3-2
第四章 興建	4-1
第一節 工程調查及規劃.....	4-1
第二節 功能性要求或特殊規範.....	4-5
第三節 工程品質要求.....	4-11
第四節 其他特殊考量.....	4-14
第五節 工程經費估算.....	4-14
第六節 正式營運前進行測試或試營運	4-14
第五章 營運	5-1
第一節 營運計畫	5-1
第二節 營運期之時程規劃.....	5-6
第三節 營運特殊考量.....	5-9
第四節 營運期間自主管理.....	5-10
第六章 土地取得	6-1
第一節 土地權屬	6-1
第二節 土地取得方式及難易度分析	6-1
第三節 土地取得時程及成本.....	6-1
第四節 用地變更作業及程序.....	6-2
第五節 地上物拆遷及補償.....	6-3
第七章 環境影響評估辦理方式及時程	7-1
第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程	7-1
第二節 環境影響項目與對策.....	7-1
第三節 水土保持規劃、辦理方式與時程	7-6

第八章 財務規劃	8-1
第一節 可行性評估財務規劃成果	8-1
第二節 土地租金計收規劃.....	8-15
第三節 權利金規劃.....	8-16
第九章 風險規劃	9-1
第一節 計畫各階段風險項目評估結果	9-1
第二節 風險分擔方式.....	9-7
第三節 風險因應策略.....	9-7
第十章 政府承諾與配合事項	10-1
第一節 政府承諾事項、完成程度、時程	10-1
第二節 政府配合事項、完成程度及時程	10-2
第十一章 附屬事業	11-1
第一節 附屬事業開發經營目的.....	11-1
第二節 容許項目及營業業種.....	11-2
第三節 開發經營規模.....	11-4
第四節 開發經營期間.....	11-5
第十二章 履約管理規劃	12-1
第一節 履約管理機制.....	12-1
第二節 營運績效評定.....	12-4
第三節 協調會籌組.....	12-12
第十三章 移轉	13-1
第一節 投資契約簽訂後之點交規劃	13-1
第二節 營運期屆滿之移轉規劃.....	13-3
第三節 營運期屆滿前之移轉規劃	13-7
第四節 資產清冊建立及管理.....	13-11
第五節 資產總檢查規劃.....	13-11
第十四章 後續作業事項及期程	14-1
第一節 後續作業事項.....	14-1
第二節 期程規劃	14-12
第十五章 其他	15-1
第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明	15-1
第二節 先期計畫書之審查與公開	15-4
第三節 其他	15-5

第一章 可行性評估報告擇定計畫方案成果彙整

第一節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

一、增進公共建設服務性及公益性

本案基地鄰近中國醫藥大學暨附設醫院（文教區）、中正公園、中山堂（公園用地）、臺中一中、臺中科技大學（學校用地）及一中街商圈、中友百貨（住宅區、商業區），周邊生活、商業機能完善，為一具有人文、醫療、休閒娛樂等發展潛力之地區，且同時周邊有醫療資源群聚特性，應有增加停車供給及促進地利之必要性。本案除滿足周邊生活、商業、醫療、休閒娛樂等停車需求外，亦可活化公有土地有效利用，提升地方民眾停車服務品質等。

二、減輕政府財政支出負擔

本案藉由引入民間機構資金與能力，新建中賓停車場，將可降低政府自行興建之財政負擔，以及預算編列程序與時程。且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，儘速達成公共建設興辦目的。

三、增加政府財政收入

促參案件是以公私協力方式，引進民間資金參與公共建設，除可減少政府人事、營運費用等財政支出，亦可增加土地租金、權利金、房屋稅、營業稅、營利事業所得稅等財政收入，達成政府財政開源節流之效益。

第二節 民間參與及政府效益

本節民間參與效益，將分為對臺中市政府效益、對地方社會效益、對民間機構實質效益進行說明。

一、對臺中市政府效益而言

- (一) 後續民間機構提供停車服務，並結合停車智慧化管理等，打造更便捷快速安全的停車模式，使遊客有更舒適停車體驗，同時提升中賓停車場之安全性、便利性、永續性，落實政府政策目標。
- (二) 藉由民間機構之專業與經營效率，預期可增加政府財政收入(包括廠商所繳之土地租金、相關權利金、相關稅捐等)、擲節財政支出及創造地方就業機會外，同時提升停車場經營管理績效並改善交通秩序，減輕停車需求負荷等問題，發揮其經濟及社會效益。

二、對地方社會效益而言

- (一) 藉由規劃增加停車供給，並提供智慧、友善及優質整停車空間，舒緩地方停車需求，提升地方生活品質。
- (二) 可促進在地就業機會及相關產業發展，更可強化當地生活機能服務之便利性，俾使此區域間接強化引入活動人口之誘因，增長地方人口及產業發展。

三、對民間機構效益而言

- (一) 本案基地鄰近中國醫藥大學暨附設醫院、中山堂、臺中一中、臺中科技大學及一中街商圈、中友百貨等，具人潮群聚特之優勢，潛在消費客群眾多，本案提供優質停車空間及服務，應可創造營運效益，並建立區域戰略據點，未來投資發展可期。
- (二) 本案採促參 BOT 方式辦理，依促參法第 15 條之規定得於興建期與營運期享有不同程度之土地租金優惠，土地取得成本相對較低，可降低營運成本負擔。

第三節 民間參與可行性綜合評估

本案可行性分析結果，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，經初步評估皆為可行。

報告內容僅供參考

第二章 公共建設目的及民間參與方式

第一節 公共建設目的

一、減輕政府財政負擔、提升公共建設服務品質

透過民間資金挹注開發及經營，加速公共建設與服務之提供，同時，擲節臺中市政府對於本案建設管理維護之預算編列，此部份之預算將可轉換為其他需要使用；每年自民間機構經營所收取之經營權利金，亦可做為市政建設經費公務預算之收入來源，作為充實改善交通服務等使用。

本案透過民間之經營專業與創意，藉由營運專業管理機制之建構，提供優質停車服務品質，期能同時解決當地停車及景觀問題，期滿足當地需求，以符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。

二、落實政府政策，打造綠色智慧停車服務

臺中市隨著人口增加，交通運輸與停車需求也持續增加，其中小客車登記數高居全國之首，增加停車空間一直是市府持續改善的課題。本案基地鄰近中國醫藥大學暨附設醫院、中山堂、臺中一中、臺中科技大學及一中街商圈、中友百貨等，具人潮群聚特性。本案以立體化開發方式，規劃增加停車供給，提供智慧、友善及優質停車空間，舒緩地方停車需求，提升地方生活品質。

三、提升停車場服務品質以及提供就業機會

本案藉由民間機構開發新建並為營運，除可促進在地就業更可藉由民間投資本案開發完善立體停車場，增加停車供給服務之便利性，且本案將以「SDG 智慧(Smart)、低碳 (Decarbon)、綠化(Green)」為主軸，規劃為一座智慧綠能停車場，除加強增設充電樁數量外，亦積極推動智慧停車，將停車資訊公開化、停車繳費便利化，提供民眾優質停車服務，以達政府、廠商、地方三贏之局面。

第二節 公共建設類別及民間參與方式

一、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眾利益之建設，共包括15種類別，詳如表2-2-1所示。

表 2-2-1 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」

依據促參法施行細則第2條規定略以，促參法第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。

按執行機關政策需求，本案開發立體停車場，提供完善智能停管服務，滿足市民停車需求及促進公有土地有效活化，應符合前述促參法施行細則第2條第1項規定，屬促參法第3條第1項第1款所稱「交通建設」之公共建設類別。

二、民間參與方式

依促參法第 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，本案未來擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，BOT 為「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」。

報告內容僅供參考

第三章 民間參與期間及範圍

第一節 民間參與期間

一、契約期間

本案契約期間自完成點交日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。民間機構至遲應自完成點交日起 1 年 6 個月內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。

（一）興建期：

民間機構應自完成點交日起 1 年 6 個月內開始營運，民間機構若無法於規定期限內開始營運，應經主辦機關同意後，始得延後開始營運日。本案興建期非可歸責於乙方事由而展延者，營運期得順延起算並延長契約期間，惟若屬可歸責於乙方事由而展延者，營運期應配合於本案所定契約期間內縮減，且契約期間不得延長。

另本案未開工前，應維持停車營運，並以營運期土地租金計收，且收取固定權利金，惟該期間停車收入不納入變動權利金計收。

（二）營運期：

自開始營運日起至契約屆滿日或契約終止日止。

二、契約期間屆滿之優先定約

依促進民間參與公共建設法第 51 條之 1 第 3 項規定，經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

本案契約期間屆滿之優先定約年期初步建議 20 年，其相關機制詳參本報告書第十二章。

第二節 民間參與範圍

一、基地位置

本案基地位於臺中市北區，位於中山堂南側、中國醫藥大學附設醫院急重症中心大樓北側，主要聯外道路為崇德路一段及五權路，交通可及性佳，詳如圖 3-2-1 所示。



圖 3-2-1 本案基地位置示意圖

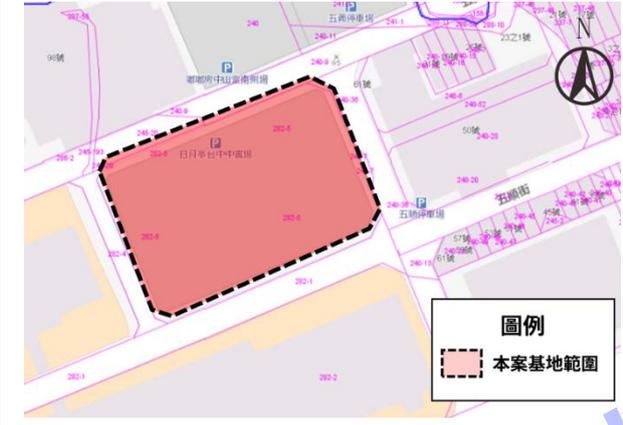
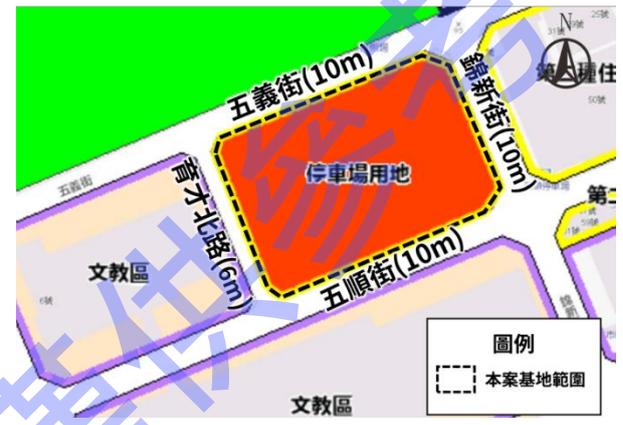
二、基地範圍

本案基地坐落於臺中市北區水源段 282-5 地號土地，北臨五義街（路寬約 10 公尺）、東臨錦新街（路寬約 10 公尺）、南臨五順街（路寬約 10 公尺）、西臨育才北路（路寬約 6 公尺），土地面積總計約 5,347 平方公尺，詳如圖 3-2-2 所示。



圖 3-2-2 本案基地範圍示意圖

表 3-2-1 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	土地面積 (m ²)	使用分區 (建蔽率/容積率)	所有權人	管理者
臺中市北區 水源段	282-5	5,347	停車場用地(細停 163) 建蔽率 70% 容積率不予規定	臺中市	臺中市 停車管理處
地籍套繪圖			使用分區套繪圖		
					

資料來源：1.本案招標文件；2.國土測繪中心；3.本案整理。

三、土地使用分區管制

本案基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之停車場用地（細停 163）。依據「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」之全區土地使用管制要點規定，停車場用地之建蔽率 70%、容積率不予規定。

然前述細部計畫之全區土地使用分區管制要點第 2 條規定，本計畫區內除另擬細部計畫地區外之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。基此，本案停車場用地之容積率，應依據都市計畫法臺中市施行自治條例第 51 條之附表二規定，停車場用地作平面使用，容積率為其附屬設施 20%，作立體使用容積率為 960%。

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。惟本案北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街之路寬約 10 公尺，及西臨育才北路路寬約 6 公尺等臨道路路寬小於 12 公尺，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，不適規劃餐飲、商場、休閒運動設施等項目。

經本案 114.3.3 可行性審查會議決議，有關本案停車場用地多目標使用，因應臨路寬未達 12 公尺，依法不得規劃做商場、餐飲等使用，然機關政策需求本停車場應設置至少 30 樁快充，考量電動車主使用快充充電等待時間約 15-30 分不等，而另可依建築物使用類組及變更使用辦法，G3 類組-辦公、服務類：樓地板面積未達五百平方公尺之下之規規定可規劃設置：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商站等類似場所，故該空間需作為本案政策需求快充站之附屬店鋪，提供使用快充之民眾短暫停留空間。

表 3-2-2 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。	<p>△</p> <p>若擬規劃餐飲、商場、休閒運動設施等使用項目受道路寬度限制，不予適用。</p> <p>本案北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街之路寬約 10 公尺，及西臨育才北路路寬約 6 公尺 (<12 公尺)，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，不適規劃餐飲、商場、休閒運動設施等項目。</p>
	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事業主管機關認可之文化機構為限。	
		<p>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。</p> <p>2. 應設專用出入口、樓梯及通道。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	

使用項目		准許條件	本案檢討
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。	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。	
二、加油（氣）站		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。	
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		7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。	
六、配電場所、變電所及其必要機電設施		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。	
七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場			
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。	
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		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。	
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、附屬事業

依據促參法第 13 條第 1 項及促參法施行細則第 42 條之規定，所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

依據本案政策需求，中賓停車場擬依促參 BOT 方式引入民間開發完善立體停車場，增加停車供給服務之便利性，且本案將以「SDG 智慧(Smart)、低碳 (Decarbon)、綠化(Green)」為主軸，規劃為一座智慧綠能停車場，除加強增設充電樁數量外，亦積極推動智慧停車，將停車資訊公開化、停車繳費便利化，提供民眾優質停車服務，以達政府、廠商、地方三贏之局面。

經財務分析結果顯示，民間機構經營本案政策需求開發項目具財務效益，故暫無附屬事業開發以提高公共建設整體計畫財務可行性之必要性。惟未來若民間機構有增進公共服務品質，或有效利用公共建

設所需用地為目的開發附屬事業，應擬具相關使用計畫向執行機關提出申請，由執行機關審視多目標使用對於公共建設本業之影響，並確保促參案件之公益性，經書面同意後始得為之。

另依促參法施行細則 § 42 規定，附屬事業得於下列階段提出，並載明其辦理目標及內容：(1)除招商文件規定不得提出附屬事業外，申請人於申請階段載明於投資計畫書。(2)民間機構於契約期間依招商文件規定且認有必要，並經主辦機關同意。

另本案基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之停車場用地（細停 163），基地面積約 5,347 平方公尺。依土地使用管制要點及都市計畫法臺中市施行自治條例規定，建蔽率 70%、立體使用容積率為 960%，允建建築面積約 3,743 平方公尺，允建容積樓地板面積約 51,331 平方公尺。後續附屬事業開發經營規模，扣除本業及其附屬設施後，不得超出上述規模。

第四章 興建

第一節 工程調查及規劃

民間機構進行新建工程前應先針對基地與周邊環境進行「工程調查」，包括土地資料、基地環境與公用設備等調查，以及「工程規劃」，包括基本設計、細部設計、工程進度等規劃，同時擬定開工前籌辦、施工計畫等。以下就工程調查、環境調查與公用設備調查及相關規劃作業之分工原則、辦理方式及建議時程進行說明，詳如表 4-1-1 所示。

一、工程調查

民間機構負責本案新建工程進行前各項調查，其所生全部費用皆由民間機構自行負擔，包括地質鑽探調查工作、基礎管線設施調查及現場地形測量工作等；執行機關則負責督導辦理情形及協助提供部分資料。其中，民間機構負責工程調查之辦理方式，由民間機構自辦（向執行機關諮詢、現場調查及基地資料蒐集等）或委託專業廠商辦理。

二、工程規劃

工程規劃內容包括建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫、品質規劃及管控、施工計畫、建築執照審查、五大管線審查等，皆由民間機構辦理並負責其所生所有費用。

民間機構應先行將建築設計規劃、結構及機電系統設計、工程進度規劃、工程費用概算、開工前籌辦計畫及品質規劃及管控提供予執行機關確認是否符合政策需求後，由民間機構依據相關法令規定，提送予建管單位審查。其餘如施工計畫、建築執照審查及五大管線審查，則由民間機構逕為提送予相關主管機關（如臺中市政府建設局等）審查，執行機關則為備查。

表 4-1-1 工程調查與規劃之辦理權責分工表

類別	項目	分工		辦理方式	
		執行機關	民間機構		
工程調查	計畫及法規資料調查	協助	辦理 執行	1.民間機構辦理或由其委託專業廠商辦理。 2.執行機關協助提供相關資料供民間機構參考。	
	興建行政程序調查				
	土地資料調查				基地鑑界
					其他
	基地環境調查				地質鑽探調查
					地下管線調查
					其他(如水電管線設施調查等)
	公用設備資源調查計畫				公用設備現況資料
					其他
交通現況調查					
土石資源場調查規劃					
工程規劃	建築設計規劃	同意		民間機構自辦或委託專業廠商辦理。	
	結構及機電系統設計				
	工程進度規劃				
	工程費用概算				
	開工前籌辦計畫				
	品質規劃及管控				
	施工計畫	備查			
	建築執照審查				
	五大管線審查				

資料來源：1.財政部推動促參司；2.本案整理。

三、辦理方式

建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定雙方工作事項，列舉說明如下：

(一) 民間機構負責事項

- 1.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。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。
- 2.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。
- 3.民間機構應負責進行並負擔因規劃設計所需之各項調查工作及相關費用。

(二) 執行機關協助事項

- 1.允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日止，經執行機關同意後進入本案用地範圍進行規劃設計所需之各項調查工作。惟民間機構不得以本案用地範圍之現況，或以探勘後得知之狀況與執行機關提供資料不合，或其他可能影響履行投資契約、實施本案以及與成本有關等事項為由，向執行機關請求賠償。
- 2.民間機構因執行本案而須向相關政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關得在法令許可及權責範圍內，協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責時程掌控及證照或許可之取得程序。
- 3.於本案契約期間與法令許可之範圍內，有關本案之用水、用電、通訊及電信等公用設備之申請，執行機關得於必要範圍內進行協調。

四、時程規劃

因工程調查作業為工程規劃設計、施工作業之基礎，建議後續執行機關得允許民間機構自完成簽約日起至完成點交日前，經執行機關同意後進入本案進行規劃設計所需之各項調查工作。其餘興建期間之時程規劃詳如表 4-1-2 所示。

表 4-1-2 本案興建期之控制及查核項目與時點綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
完成點交	點交資產	完成簽約日起 30 日內	執行機關將本案用地，依現況點交予民間機構。
投資執行計畫書	同意	完成議約日起 30 日內	依據投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見進行修正後，以為民間機構營運本案之依據。
興建執行計畫書	同意	自投資執行計畫書核定日起 60 日內	內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、綠建築/智慧建築/公共藝術計畫、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。
設計施工單位資料	備查	開工日前	民間機構應將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工及監造計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
工作月報	備查	每月 10 日前	應符合各項執行計畫應包含之內容及應達成之管理目標或要求。工作月報應包括但不限於： 1.工作事項。 2.工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）。 3.異常狀況及因應對策等。
完工資料	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查。包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、本案興建工作相關之各項執照及許可、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	興建期間民間機構應自行或確保受託之承包商、供應商、專業顧問投保並維持下列及必要之保險： 1.貨物運輸保險。 2.營造綜合保險（包括第三人意外責任險及延遲完工險）。 3.雇主意外責任險。 4.工程專業責任險。

第二節 功能性要求或特殊規範

一、設計需求之特殊規範

本案主要規劃以立體化開發方式，增加停車供給，打造智慧、友善及優質停車場，擴增汽車及機車等停車空間，滿足毗鄰之中國醫藥大學暨附設醫院、中山堂、崇德殯儀館及一中街商圈等停車需求，舒緩交通壅塞問題，提升地方生活品質，並於 1 樓納入停車場所需衍生相關服務機能之附屬設施(規劃設置建築物使用類組 G-3 類樓地板面積未達 500 平方公尺以下之店鋪)，以增加沿街亮度，提升人行空間夜間安全性。

依據執行機關政策需求，本案立體停車場開發需求包含「必要規範」及「優化規範」，詳如表 4-2-1 及 4-2-2 所示。

表 4-2-1 本案開發需求「必要規範」內容一覽表

項目	說明
停車位數	汽車停車位不得低於 380 位、機車停車位不得低於 370 位。
快充及附屬店鋪	充電樁位至少應設置 30 樁快充及 1 樓設置小店鋪 (以建築物使用類組 G-3 類 500 平方公尺以下之店鋪為限)，並列為快充站之附屬店鋪，以增加沿街亮度，提升人行空間夜間安全性。
電梯規範	應設置額定搭乘人數 20 人以上之電梯 2 座。
基地退縮	基地南北側(五義街、五順街)至少退縮 6 公尺為無遮簷人行道，東西側(錦新街、育才北路)至少退縮 8 公尺為無遮簷人行道。
頂樓規劃	以設置綠化空間 (例如空中花園) 為主，以利疏散人潮由頂樓前往崇德殯儀館新館及中國醫藥大學。
空橋連接	頂樓應預留空橋連接開口以銜接崇德殯儀館新館及中國醫藥大學，另地上層應再額外預留一處空橋連接開口以銜接崇德殯儀館新館。惟實際仍應依臺中市政府都市設計審議委員會審議通過之結果為準。
鏤空設計	停車場應採鏤空式設計，並強調穿透性與自明性；設計施作牆面綠美化，其牆面扣除採光及開口面積後綠美化比例以二分之一為原則。惟實際仍應依臺中市政府都市設計審議委員會審議通過之結果為準。
低碳運具	應配合主辦機關智慧停車政策建置相關設備，包括但不限於全部車格應預留電動車之充電管線、配電室應預留足夠擴充空間使充電槍數量符合主辦機關充電政策。若低碳運具停車格位數規劃超過總停車格位數 10%，應經執行機關同意後始得辦理。

項目	說明
智慧停管設備	應導入智能停車服務機能，如自動繳費機、多元支付系統、車牌辨識系統、在席偵測系統、智慧尋車系統等。
身心障礙者及婦幼專用停車位	應依「身心障礙者權益保障法」、「兒童及少年福利與權益保障法」等法令規定，規劃設置 2%身心障礙者專用停車位及 2%孕婦、育有六歲以下兒童者之停車位。
綠建築標章	至少應取得「銅級」以上綠建築標章。
智慧建築標章	至少應取得「銅級」以上智慧建築標章。

表 4-2-1 本案開發需求「優化規範」內容一覽表

項目	基本規範
友善人行活動空間	得參考交通部都市人本交通道路規劃設計手冊，臨路及戶外空間宜朝步行安全性、步行安穩性、步行方便性、步行連續性、步行舒適性、系統一致性及吸引力七大原則規劃。
高齡、幼童及無障礙友善空間	將通用設計納入建築規劃設計，創造安全舒適及友善全齡無障礙環境。
其他開發需求	<ul style="list-style-type: none"> · 考量最適營建規模、資源最佳化規劃，避免過度設計減少不必要之土地利用（如土方挖填平衡）及材料消耗，建築材料選用高性能、低碳、低耗能、循環再生材料或當地材料。 · 建築工法應妥善考量耐久性、易維護、減少營運耗能設計（如營運所需設施節能、建築通風等）及依環境設計（如考量保護自然生態環境、加強植生綠化等）。 · 導入節能節水設計(如照明、供水等營運所需設施節能、節能機具設備選用、優先選用當地材料、採用低耗能材料等)。

二、設計成果審查(或備查)機制

為提高民間參與意願，執行機關得視公共建設特性，於符合公共建設目的及法令許可範圍，賦予民間機構細部規劃、設計、配置彈性，惟民間機構設計成果仍須經執行機關審核。以下就「興建執行計畫書」、「發包施工作業」及「相關執照與許可」等項目進行說明：

(一) 興建執行計畫書

民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出興建執行計畫書並經執行機關同意後，作為民間機構興建執行之依據。民間機構如有新增或變更興建執行計畫書內容之需求，應經執行機關同意後，始得為之。興建執行計畫書之內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工作組織架構。
- 2.興建計畫（包括建築基本設計圖說、施工及監造計畫等）。
- 3.採購計畫（包括投資金額項目）。
- 4.綠建築、智慧建築及公共藝術計畫。
- 5.興建時程管理。
- 6.風險管理。
- 7.品質管理。
- 8.安全管理（包括安全監控計畫、緊急通報計畫等）。
- 9.設計管理。
- 10.綜合環境管理。
- 11.促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等）。

(二) 發包施工作業

本案應由民間機構自行辦理發包施工及採購作業，民間機構需依照相關規定辦理。執行機關得於契約文件中約定民間機構應提供細部設計圖說供執行機關備查，相關建議條文詳下所述；並得成立專責小組或委託專業顧問法人、機構或團體（即履約管理顧問）辦理監督管理民間機構，以利督導民間機構如期提送規劃設計圖說，

確保規劃內容符合公共建設目的。

- 1.民間機構應於開工日前，將核准之建造執照副本（含細部設計圖說）、施工計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。
- 2.民間機構應依據興建執行計畫書、施工計畫書進行施工，若未依據興建執行計畫書、施工計畫書進行施工，執行機關得列為缺失或違約，並依情節處以懲罰性違約金（初步建議一般違約每日每件 15,000 元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止，單一事件按日累計之懲罰性違約金以新臺幣 300 萬元為上限；重大違約每日每件 30,000 元，有持續之情形者，得按日連續懲罰至改善為止，違約金額後續將配合執行機關政策需求調整，並納入投資契約中載明）。
- 3.本案興建期自完成點交日起 1 年 6 個月為原則。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。且除契約另有規定外，契約期間不得延長。

(三) 相關執照與許可

民間機構應自行負擔費用取得與興建工作相關之各項執照及許可，並將副本提送執行機關備查，變更時亦同。

(四) 其他規範事項

- 1.除契約另有訂定或可歸責於執行機關之事由外，民間機構承諾與其代理人、受僱人、受任人、承包商或任何第三人間，因興建及營運本案所生權利義務、債權債務等，應由民間機構負責，與執行機關無涉。民間機構並應使執行機關免於上述事項之任何追索、求償或涉訟，如執行機關因上述事項遭追索、求償或涉訟，民間機構應負擔一切相關費用並賠償執行機關損害。
- 2.民間機構承諾將完成本案而與第三人簽訂之土木工程、興建工程契約、設備供應契約、智慧財產權讓與或授權契約等類此重要契約，及其他與本案有關之委託經營或設備採購契約之副本（不包括契約價金，惟執行機關要求提供時，民間機構不得拒絕），提送執行機關備查。其他民間機構與第三人所訂定之契約，執行機關認為有必要時，亦同。該等契約如有修改或變

更，民間機構應主動將其副本交予執行機關。

- 3.民間機構承諾於執行本案時，均符合相關法令之規定。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。
- 4.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。

三、公共藝術設置要求

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价百分之一。

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价百分之一。

四、臺中市都市設計審議規範

依據本案基地轄屬之現行都市計畫「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」（112.7.27 府授都計字第 1120179881 號函公告發布實施）之全區土地使用管制要點第 16 點規定：「本計畫區內應提送都市設計審議範圍：（一）「臺中市都市設計審議規範」規定之地區或建築。（二）社會福利設施用地（社福 1）內所有建築開發申請案。前項各款建築基地之建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送臺中市政府都市設計審議委員會審議，經審議通過後，始依法核發建照。」。

依據「臺中市都市設計審議規範」第 2 點第 1 款規定，本市都市設計審議範圍，依臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點

規定應辦理都市設計審議之公有建築。另依「臺中市公有建築應送都市設計審議委員會審議要點」第 2 點第 1 款規定：公共設施用地採多目標使用之建築者基地面積三千平方公尺以上者，應送臺中市政府都市設計審議委員會審議通過。

承上，本案後續若認定屬公有建築，符合「臺中市都市設計審議規範」、「臺中市公有建築應送都市設計委員會審議要點」等規範，需辦理都市設計審議，經都市設計審議委員會審議通過後，始依法核發建照。另依據一般實務都審流程(包括初審、審議會議、審定核發)，整個流程約 6 至 12 個月不等，惟實際所需時程仍應視案件實際審查與補正辦理情形而定。

報告內容僅供參考

第三節 工程品質要求

民間機構辦理本案興建工程應符合「公共工程施工品質管理作業要點」規定之實施方式辦理，說明如下。

一、施工管理重點

鑒於民間機構負責本案工程施工管理，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定民間機構施工管理重點工作事項，以利執行機關掌握民間機構工程進度與公共建設品質，列舉說明如下：

(一) 應符合相關法規

民間機構興建工程之規劃設計及興建，均須符合中華民國相關法規（包含但不限於都市計畫法、建築法、職業安全衛生法、職業安全衛生管理辦法、技師法及公共工程專業技師簽證規則等）規定。

(二) 不良廠商更換

民間機構應將設計監造建築師、施工單位之營造廠之資格證明文件提送執行機關，其如屬政府採購之不良廠商，執行機關得要求民間機構予以更換。

二、工程監督方式與程序

為利執行機關掌握民間機構之工程進度與公共建設品質，建議後續於本案契約文件中，訂定相關條文約定工程監督方式與程序，列舉說明如下：

(一) 施工及監造計畫書

民間機構辦理申報開工前，將核准之建造執照副本（含全部圖說）、施工及監造計畫書、承造廠商公司資料、負責人簡歷等資料副本提送執行機關備查。施工及監造計畫書之製作應參酌行政院公共工程委員會建築工程施工計畫書製作綱要手冊撰擬，內容至少應包括但不限於以下項目：

- 1.工程基本資料。
- 2.施工品質管理計畫。

3.施工安全衛生計畫。

(二) 安全監控計畫

民間機構應就執行本案之外部及內部安全，進行詳細評估，並於興建執行計畫書中提出「安全監控計畫」，自行負擔費用並負責執行。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(三) 緊急通報計畫

民間機構應研擬就緊急事故發生時，應採取之應變措施及通報執行機關之系統與方式，於興建執行計畫書中提出「緊急通報計畫」。其後若有修正，亦應於修正後 30 日內提送執行機關同意。民間機構應按執行機關同意之計畫辦理，執行機關得隨時抽查之。

(四) 工作進度定期提報

執行機關得要求民間機構定期（建議每月 10 日前）將其工作進度提報執行機關。執行機關並得於必要時檢查民間機構工作內容，其內容包括但不限於工作事項、工作進度（包括當月完成成果說明及次月預計工作事項及進度）、異常狀況及因應對策等。

三、完工查核

民間機構應自開始營運日起 30 日內，提供各項工程完工資料乙份予執行機關備查，其完工資料內容及查核程序說明如下：

(一) 完工資料之交付

民間機構完工時，應交付之資料包括但不限於以下項目，下列資料如有修正、更新者，應自修正、更新日起 30 日內送交執行機關。同時，民間機構應將相關之智慧財產權，於契約期間屆滿時一併移轉予執行機關。

- 1.竣工圖及電腦圖檔。
- 2.系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊。
- 3.維修計畫。

4.其他依招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供資料與文件。

(二) 查核程序

民間機構辦理興建工程完工後，應依契約文件約定時程提出相關文件經執行機關及相關主管機關核准後始可營運。

惟執行機關對於民間機構所為之任何同意、核可、核准、備查、監督、建議或提供之參考資料，並不免除民間機構於興建階段所應負擔之各項責任。

四、建議時程

本案興建期自完成點交日 1 年 6 個月為原則。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。

第四節 其他特殊考量

本案開發時應考量周邊環境，並配合政府推動節能減碳與環境保護政策為原則，以下就綠建築、智慧建築等進行說明，未來以招商文件實際規範為準。

一、綠建築標章

依據執行機關政策需求，本案新建立體停車場至少應取得「銅級」以上綠建築標章。

二、智慧建築標章

依據執行機關政策需求，本案新建立體停車場至少應取得「銅級」以上智慧建築標章。

第五節 工程經費估算

本案採促參 BOT 方式辦理，為提供後續民間機構規劃之彈性，實務上工程經費估算應係由民間機構依其興建營運需求進行建築規模與配置後所估算之金額。經初步估算本案開發之工程費用約 10.2 億元。

第六節 正式營運前進行測試或試營運

依據執行機關政策需求，本案無正式營運前須進行測試或試營運之需求。

第五章 營運

第一節 營運計畫

一、營運目標

本案基地屬停車場用地（細停 163），座落於臺中市北區，北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街、西臨育才北路，目前已開闢為公有中賓平面停車場，提供 178 席小型車停車格位。執行機關鑒於本案基地鄰近中國醫藥大學暨附設醫院（文教區）、中正公園、中山堂（公園用地）、臺中一中、臺中科技大學（學校用地）及一中街商圈、中友百貨（住宅區、商業區），周邊生活、商業機能完善，為一具有人文、醫療、休閒娛樂等發展潛力之地區。因周邊有醫療資源群聚特性，確有增加停車供給及促進地利之必要性。

依政策需求及本案契約規範，為能提高中賓停車場土地活化利用強度，本案擬依「促進民間參與公共建設法」第 8 條及第 42 條之規定，採用 BOT 模式由民間參與政府規劃之公共建設辦理開發事宜，期藉由民間投資本案開發完善立體停車場，以儘速滿足周邊停車需求。

二、營運項目及內容

綜參政策需求、市場分析及潛商回饋等，本家中賓停車場規劃以立體化開發方式，規劃增加停車供給，打造智慧、友善及優質停車場，擴增小型車及機車等停車空間，以滿足毗鄰之中國醫藥大學暨附設醫院、中山堂、崇德殯儀館及一中街商圈等停車需求，舒緩交通壅塞問題，提升地方生活品質。

(一) 開發規模

本案基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之停車場用地（細停 163），基地面積約 5,347 平方公尺。依土地使用管制要點及都市計畫法臺中市施行自治條例規定，建蔽率 70%、立體使用容積率為 960%，允建建築面積約 3,743 平方公尺，允建容積樓地板面積約 51,331 平方公尺。

本案初步規劃地上四層之立體停車場，可符合需求同時並可降低因興建開挖地下層工程所致周邊建築物影響風險(參酌建築技術規則建築設計施工編第 141 條規定，興建五層以上供其他公眾使用之建築物，應附建防空避難設備，即開挖地下室)，建築面積約 3,240 平方公尺(實設建蔽率 60.6%<法定 70%)，總樓地板面積約 16,570 平方公尺（實設容積率 309.9%<法定 960%），符合土管規定。

本案規劃全棟提供智能停車服務，合計約 400 席小型車位及 370 席機車位，已可滿足推估周邊停車需求約 380 席小型車位及 370 席機車位，詳如表 5-1-1 所示及第四章技術可行性說明。惟後續實際空間規劃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。

表 5-1-1 本案空間配置及停車規劃一覽表

分區	樓層	空間規劃						樓地板面積 (m ²)
		汽車			機車			
		一般	身障	小計	一般	身障	小計	
智能 停車	RF 註	—	—	—	—	—	—	—
	4F	90	3	93	—	—	—	3,210
	3F	90	3	93	—	—	—	3,210
	2F	90	3	93	—	—	—	3,210
	1F 註	28	1	29	362	8	370	3,240
	B1	91	1	92	—	—	—	3,700
交流 休憩	戶外	人行道、綠地、廣場等						—
總計		389	11	400	362	8	370	16,570

註：依據 114 年 3 月 3 日可行性評估審查會議機關政策決議，空間規劃包含 1 樓納入停車場所需衍生相關服務機能之附屬設施(規劃設置建築物使用類組 G-3 類樓地板面積未達 500 平方公尺以下之店舖，本案規劃預設 495 平方公尺)、頂樓採屋頂綠化等，惟未來實際開發規劃設計以民間機構提出投資執行計畫書，並經執行機關同意後為準。

(二) 動線規劃

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，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：採進出口分離＋右進右出

本案小型車車道採進出分離，且與機車車道出入口分開設置，可適度分散車流，減少車輛過於集中產生動線交織情形，另規劃右進右出的車行動線，以降低對臨接道路之干擾。

2. 原則二：車道出入口設置考量臨路基地用途

考量本案基地北側之崇德殯儀館預計規劃停車進出動線，業者以崇德路為主、民眾則以五義街為主。為避免車輛過度匯聚五義街而致道路壅塞，應避免設置車道出入口於此。

3. 原則三：退縮 6~8 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 6 至 8 米以上，除保留足夠行人通行空間外，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。

三、費率標準與調整機制

本案應依契約文件約定之原則，協商費率之擬定與調整機制。後續民間機構應依營運執行計畫書相關內容，擬定收費費率標準與其調整時機及方式，報請執行機關同意後始得實施，非經執行機關同意，民間機構不得任意調整，修改時亦同。

四、禁止營運權轉移

民間機構除為促參法第 52 條之改善計畫或第 53 條之適當措施執行所需，且經執行機關同意外，不得轉讓、出租依契約所取得之權利，或就依契約所取得之權利設定負擔或為民事執行之標的。

五、營運應負擔事項

民間機構應依相關法令辦理本案營運，如有任何故意或過失行為致第三人向執行機關或其人員索賠或因而涉訟，民間機構應負擔一切相關費用，並賠償執行機關及其人員因此所受之一切損害。契約期間，除本契約另有約定外（後續將於投資契約草案約定由執行機關負責繳付本案公共建設所需用地之地價稅），本案之所有稅捐及規費均由民間機構負擔。

六、營運執行計畫

為維持本案之正常運作，民間機構應自開始營運日 60 日前，依據本案投資契約及投資執行計畫書，提出「營運執行計畫書」及其他執行機關要求文件，經執行機關同意後，始得開始營運。由於本案之實際經營管理主體為民間機構，其所提出之營運執行計畫書應具完整性、專業性、適切性與可行性，內容包括但不限於表 5-1-2 所列：

表 5-1-2 營運執行計畫書應包括但不限於之項目一覽表

項目	說明
1.開始營運日	應提出預定試營運(30日)、預定正式營運日(最遲應於試營運後30日內開始營運)、營業日及營業時間。
2.營運管理組織架構	包含人力配置計畫、人員組織架構、內部監控與稽核人事管理及人員培訓計畫等。
3.整體營運構想	包含營運理念、營運方針、營運服務內容、行銷宣傳計畫等。
4.營運管理計畫	包含營業時間、收費標準與其調整時機及方式等。
5.安全監控計畫	包含營運場域安全監控計畫與機制等。
6.緊急通報計畫	包含緊急事故通報與應變計畫、新興傳染病之防疫作業等。內容敘明處置計畫與反應、通報系統與方式，並建立危機處理流程作業的方法。
7.創新及公益事項辦理計畫	承諾對本案創新及公益事項之執行計畫。
8.資產及設備維護計畫	包含建築物管理維護計畫(含機電設備修繕維護)、資產汰換與時程、環境衛生安全管理、保安管理與應變計畫等。
9.風險管理與保險計畫	針對營運中可能發生風險與災害性質，制訂相關風險管理計畫（含保險規劃），確認主要風險因素、衡量風險影響效果及因應對策等。

七、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於興建執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫（包括告示內容、圖樣及規格、設置地點等），經執行機關同意後設置。

八、本案政策需求規範

依 114.3.3 本案可行性審查會議決議，中賓停車場政策需求如下：

停車位數	本案基本停車需求數量不得低於汽車380位、機車370位，申請人得自提優化方案，列為甄審評分項目之一。
快充及附屬店鋪	充電樁位至少應設置30樁快充，另可於1樓設置小店鋪（以建築物使用類組G-3類500平方公尺以下之店鋪為限），並列為快充站之附屬店鋪，以增加沿街亮度，提升人行空間夜間安全性。
電梯規範	應設額定搭乘人數20人以上之電梯2座。
基地退縮	基地南北側(五義街、五順街)至少退縮6公尺為無遮簷人行道，東西側(錦新街、育才北路)至少退縮8公尺為無遮簷人行道。
頂樓規劃	頂樓以設置綠化(如空中花園)為主，以利疏散人潮由頂樓前往崇德殯儀館新館及中國醫藥大學，由申請人自行規劃，列為甄審評分項目之一。
空橋連接	停車場頂樓應預留空橋連接開口以銜接崇德殯儀館新館及中國醫藥大學，另地上層應再額外預留一處空橋連接開口以銜接崇德殯儀館新館。惟實際仍應依臺中市政府都市設計審議委員會審議通過之結果為準。
鏤空設計	停車場應採鏤空式設計，並強調穿透性與自明性；設計施作牆面綠美化，其牆面扣除採光及開口面積後綠美化比例以二分之一為原則。惟實際仍應依臺中市政府都市設計審議委員會審議通過之結果為準。
低碳運具	停車場應配合主辦機關智慧停車政策建置相關設備，包括但不限於全部車格應預留電動車之充電管線、配電室應預留足夠擴充空間使充電槍數量符合主辦機關充電政策。若低碳運具停車格位數規劃超過總停車格位數10%，應經機關同意後始得辦理。

第二節 營運期之時程規劃

一、開始營運日與屆滿日

本案契約期間自完成簽約日起 50 年（包括興建期及營運期）或契約終止日止。契約期間民間機構應依投資執行計畫書所訂期限執行營運工作，執行機關需辦理營運督導及管理工作，營運期各項工作建議辦理期限詳如表 5-2-1 所示。

表 5-2-1 本案營運期各項工作辦理期限綜整表

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
營運執行計畫書 (含開始營運日)	同意	開始營運日 60 日前	應包括但不限於：開始營運日、營運管理組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。
開始營運	同意	完成點交日起 1 年 6 個月內	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。
營運績效評定	辦理	每年至少 1 次	1. 執行機關應成立營運績效評估會。 2. 民間機構應配合提供營運績效及品質查核紀錄等相關文件資料，以供查核。
保險單及繳費收據	備查	完成簽訂起 30 日內	營運期間民間機構應投保並維持下列及必要之保險： 1. 火險（包括地震、颱風及洪水等險）。 2. 公共意外責任險。 3. 雇主意外責任險。
第一年資產清冊	備查	開始營運日起 30 日內	民間機構應製作資產清冊並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
提送前一年度最新資產清冊	備查	每年會計年度 結束後 30 日內	民間機構應將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查，並註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。
土地租金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地

控制及查核項目	執行機關處理方式	時間	注意事項
			使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。
固定權利金	確認金額	每年 1 月 31 日前	民間機構自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數占該年日數比例計算。
變動權利金	確認金額	執行機關指定 日期內	以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，通知民間機構於指定日期內繳納。
提送財務資料	備查	每年 6 月 30 日前	經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料。
財務檢查	書面或 實地檢查	定期或不定期	執行機關得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件。

二、優先定約機制

(一) 優先定約資格

執行機關自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次。有關營運績效評定辦理方式與程序、營運績效評定項目詳第十二章說明。

民間機構營運績效評定分數（四捨五入取至整數位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為不及格。

營運績效評定為「不及格」者，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(二) 申請程序應備文件及優先定約期間

本案民間機構於契約期間之年度績效考評無「不及格」，且「優良」以上之次數累計達 35 次（含）以上，另申請優先定約前 5 次績效考評皆為「優良」者，得評定為「營運績效良好」。民間機構經評定為營運績效良好，契約期間屆滿前 15 個月至 18 個月之期間內，檢附自開始營運日起之歷次評估報告等，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向執行機關申請，則視為放棄優先定約之權利。

本案優先定約之辦理程序詳如第十二章說明。

第三節 營運特殊考量

建議本案營運階段可參考行政院公共工程委員會「建立永續公共工程指標系統之研究」計畫內容，詳如表 5-3-1 所示，約定民間機構將節能減碳規劃（如綠美化、節水、節電等措施）納入營運規劃，並列為評選及績效評估等監督機制之考評內容。

表 5-3-1 永續公共工程指標營運維護階段評估內容綜整表

指標項目	評估內容
安全指標	完備可行的營運管理機制，確保使用者安全
效益指標	工程效益檢討與回饋，避免浪費造成環境負荷，減少天然資源耗費
生態指標	1.完善之植栽養護計畫 2.生態環境監測與資料收集 3.透水設施定期檢測維修
節能指標	1.設施與設備之定期保養維護 2.替代能源設備之定期保養維護
減廢指標	1.廢棄物減量與再利用 2.廢水、雨水回收再利用
耐久指標	1.耐久性功能檢視與維持 2.落實設施維護管理機制延長使用壽命
人文指標	1.景觀美化維護 2.民眾意見反映與回應
創意指標	發揮創意採用任何有利工程永續與節能減碳實質效益之行為

第四節 營運期間自主管理

一、管理組織及制度

民間機構未來管理組織，應有現場經理人及對應之管理組織架構，並應擬定員工教育訓練制度（至少包括新進員工教育訓練、定期在職員工通識性教育訓練、定期在職員工技術性教育訓練、定期緊急應變訓練及演練等），並律定明確之災害通報流程與疏散系統，納入前開定期緊急應變訓練及演練中，相關納入應載入緊急通報計畫。

民間機構並應將內部管理之自我評量機制定期紀錄，於辦理營運績效評定時載明於營運績效評定報告書中，提供予執行機關審閱。

二、營運缺失處理機制

本案之興建或營運期間，除屬投資契約所稱違約事項外，民間機構之行為如有不符合投資契約之規定者，均屬缺失。執行機關得要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失，如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理。

三、緊急應變措施

營運期間如遇天然災害（例如風災、水災、震災等）或公共安全事件，為降低民眾或職員傷害，民間機構應訂定緊急應變措施，以下就緊急應變處理流程進行初步規劃，詳如表 5-4-1 所示。惟後續實際應以民間機構提出之營運執行計畫書並經執行機關同意為準。

表 5-4-1 緊急應變措施處理流程初劃表

類型	預防及緊急應變措施
天然 災害	<p>(一) 預防措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.定期檢修營運資產內消防設備、供電線路、避雷針及建物結構安全性。 2.定期檢查營運資產之排水系統及疏通排水溝渠。 3.定期辦理緊急避難、防災或消防等演練。 4.不定期安排災害之認識、因應措施及防災重要事項宣導或研討。 5.注意交通部中央氣象署之天候預報並事前作防災準備。
	<p>(二) 應變措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.統計傷亡人數，並迅速將傷亡人員送醫救治。 4.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。 5.危機處理小組統籌處理緊急天然災害時一切狀況。
	<p>(三) 善後措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.檢修受損建物及各項硬體設施，並依實際狀況研擬配套措施及方案。 2.檢討災害應變處理過程及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 3.清點損失，彙整災後需求調查。 4.為事件相關人員進行創傷後心理輔導治療計畫。
公共 安全 事件	<p>(一) 預防措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.定期檢修營運資產內消防設備、機電、弱電設備及建物結構安全性。 2.定期辦理營運資產之電梯、高壓電設備等公共設施之檢測及保養。 3.定期辦理員工防災或消防編組訓練。 4.加強施工區域安全措施，並通報各單位同仁及民眾注意安全。
	<p>(二) 應變措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.必要時立即關閉電源總開關，防止災害之擴大。 2.疏散現場周圍附近民眾及員工，及緊急救護傷亡人員。 3.依緊急聯絡網聯繫相關單位人員及執行機關，並建立通暢連結網絡。 4.召開緊急危機處理小組會議，採取適當應變措施。
	<p>(三) 善後措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.檢討事件發生原因及各項安全防範措施，研擬善後計畫，民間機構之對外發言人適時對外界說明。 2.儘速補強維修或汰換受損之建物及公共設施設備。 3.評估損害情形，處理保險與賠償問題。

四、常態性檢討機制及自我評量

民間機構後續得運用 PDCA 循環機制作為常態性檢討機制及自我評量原則，概述如下。後續應由民間機構依其營運需求自行規劃。

(一) P 計畫階段 (Plan)

藉由每年度進行周邊區域市場調查及服務對象訪問等，了解本案鎖定客群之服務需求，以作為後續營運政策、營運目標和營運計畫之基礎。爰此本案未來營運期間，除透過滿意度調查，亦將定期進行市場情報蒐集，以作為服務改進之基礎。

(二) D 設計與執行階段 (Do)

藉由質量標準進行本案服務規劃，以及正式營運前之人員培訓。爰此後續規劃各項服務前，得有內部試營運及人員培訓作業，使各項服務規劃的推動目標具體落實。

(三) C 檢查階段 (Check)

藉由本案推動過程中或執行後進行檢查、或檢覈，確認是否符合原規劃內容之預期成果，例如各項督導、監督會議及期中、期末的考核與評鑑，內容涵蓋服務對象、人員、服務品質與各項設施設備的維護等。

(四) A 處理階段 (Act)

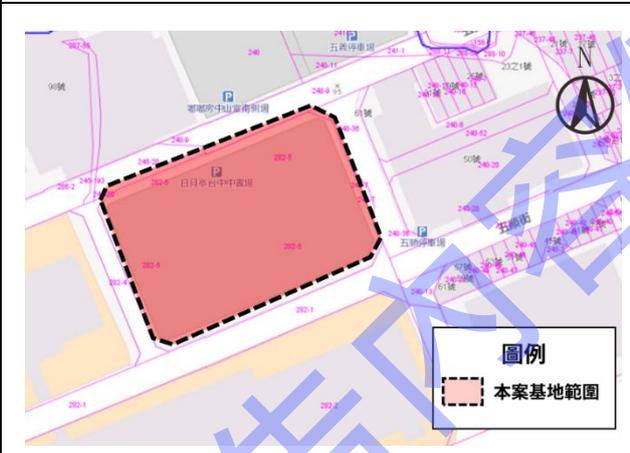
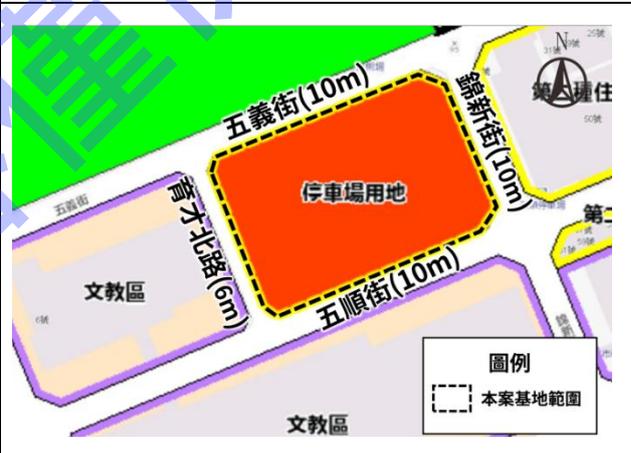
依據本案各項督導的檢查結果，採取相應的措施，並將達成目標之成功經驗納入標準程序，而尚未完成之課題則納入下一階段之 PDCA 循環予以研擬解決方案，以利提升本案公共建設服務品質。

第六章 土地取得

第一節 土地權屬

本案基地坐落於臺中市北區水源段 282-5 地號土地，土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市停車管理處，後續土地取得使用無虞，詳如表 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 ²)	使用分區 (建蔽率/容積率)	所有權人	管理者
臺中市北區 水源段	282-5	5,347	停車場用地(細停 163) 建蔽率 70% 容積率不予規定	臺中市	臺中市 停車管理處
地籍套繪圖			使用分區套繪圖		
					

資料來源：1.本案招標文件；2.內政部國土測繪中心；3.本案整理。

第二節 土地取得方式及難易度分析

本案基地之土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市停車管理處，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。

第三節 土地取得時程及成本

本案基地之土地所有權人為臺中市，管理者為臺中市停車管理處，無辦理公有土地撥用，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、取得成本問題。

第四節 用地變更作業及程序

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。惟本案北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街之路寬約 10 公尺，及西臨育才北路路寬約 6 公尺等臨道路路寬小於 12 公尺，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，不適規劃餐飲、商場、休閒運動設施等項目。

經本案 114.3.3 可行性審查會議決議，有關本案停車場用地多目標使用，因應臨路寬未達 12 公尺，依法不得規劃做商場、餐飲等使用，然機關政策需求本停車場應設置至少 30 樁快充，考量電動車主使用快充充電等待時間約 15-30 分不等，而另可依建築物使用類組及變更使用辦法，G3 類組-辦公、服務類：樓地板面積未達五百平方公尺之下之規規定可規劃設置：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商站等類似場所，故該空間需作為本案政策需求快充站之附屬店鋪，提供使用快充之民眾短暫停留空間。爰本案未來規劃立體停車場使用，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更作業。

表 6-4-1 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。	△ 若擬規劃餐飲、商場、休閒運動設施等使用項目受道路寬度限制，不予適用。 本案北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街之路寬約 10 公尺，及西臨育才北路路寬約 6 公尺 (<12 公尺)，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，不適規劃餐飲、商場、休閒運動設施等項目。
	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、	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	

使用項目		准許條件	本案檢討
	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。	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，不得超過總容積樓地板面積二分之一。	
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。	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。	
二、加油（氣）站		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。	
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		7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。	
六、配電場所、變電所及其必要機電設施		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。	
七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場			
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。	
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		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。	
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。

第五節 地上物拆遷及補償

本案基地尚有既存地上物，後續由現經營廠商拆除恢復並歸還執行機關，再由執行機關以現況點交予民間機構，故執行機關無須辦理地上物拆遷及補償作業。

第七章 環境影響評估辦理方式及時程

第一節 環境影響評估要求、辦理方式與時程

本案以興建立體停車場為主，依據「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」規定，停車場非屬其規範之開發行為，應無需辦理環境影響評估。惟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。

第二節 環境影響項目與對策

一、環境背景現況描述

本案用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 7-2-1 所示。

表 7-2-1 本案環境背景現況摘要表

項目	環境現況
地理區位	本案基地坐落於臺中市北區水源段 282-5 地號土地，土地面積總計為 5,347 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 年北區監測站(距離本基地最近之測站)之平均測量結果： 1.總懸浮微粒(PM10)：平均濃度 30.1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ 。 2.二氧化硫(SO ²)：平均濃度為 1.46ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 30ppb。 3.二氧化氮(NO ²)：平均濃度為 12.31ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50ppb。
	水質 依據環境部最新水質統計資料，臺中市民國 112 年自來水抽檢數 531 件，檢驗不合格案件共 0 件，不合格率 0%。
	噪音振動 本案基地對外主要北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街等，路寬皆約 10 公尺，車流量普通，噪音與震動影響不大。
	廢棄物 環境部廢棄物管理統計資料，臺中市民國 112 年垃圾產生量為 1,685,646 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 1.63 公斤，其中焚化 621,792 公噸、資源回收 949,329 公噸、廚餘回收 55,132 公噸、垃圾

項目		環境現況
		妥善處理率 94.88%，資源回收率 59.59%。
自然 生態 環境	氣象	依據交通部中央氣象署統計資料顯示，臺中市臺中測站 112 年平均溫度為攝氏 24.6 度，最高溫月份出現在 7 月(36.3 度)，最低溫月份出現在 1 月(7.3 度)，年平均相對溼度為 73.6%。
	地形地貌	本案基地地勢平坦，非屬劃定公告之山坡地範圍。
	地質土壤	本基地地質土壤屬全新世沖積層，由礫石、砂、粉砂及黏土所組成。
	地震斷層	依據經濟部地質調查及礦業管理中心資料顯示，本基地無活動斷層經過。距離最近之活動斷層為車籠埔斷層(屬第一類活動斷層，距基地東側約 5.94 公里)。
	水文	本基地無地面水體經過，距離本基地最近水體為北側 150 公尺處之柳川。
社會 經濟 環境	人口分布	依據臺中市民政局最新統計資料，民國 113 年 11 月北區人口數為 143,544 人。
	土地利用	基地現況作「中賓公有停車場」使用，提供小型車停車位 178 席。
	產業經濟	北區以商業為主，以天津商圈、一中商圈為區內主要的商業活動中心，經濟活絡，其他商業型態尚有餐飲、旅館、金融、娛樂等服務業，中友百貨、北平路美食、永興街小吃、大型生鮮超市等，分散於全區各角落，為北區經濟蓬勃發展的原動力。
	交通環境	本案基地對外主要鄰接五義街、錦新街、南臨五順街等，可接五權路連接臺 3 線、臺 1 乙線等，往北可通往北屯區、往南可通往中區、西區等臺中其他地區。

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

本案主要為建設立體停車場等新建工程，對於空氣品質、水文、噪音、廢棄物、地形地貌、水文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減緩。

(二) 營運階段

本案建設立體停車場以提升停車服務量能，滿足民眾停車需求，對於社會經濟環境及周邊土地使用等資源應有正面之影響。

三、環境影響項目與對策

就本案後續興建及營運期間各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，並研擬相關減輕與因應對策，以提高本案之可行性，詳如表 7-2-2 所示。

表 7-2-2 本案環境影響綜合分析表

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	✓		影響：整地、開挖、裝載、搬運、拆除等施工行為所造成揚塵污染物與施工機具或運輸車輛所排放廢氣。 對策：施工區域勤灑水、針對物料覆蓋防塵布以抑制揚塵及工地周邊架設阻隔式圍籬做好周界區分；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	□
			✓	影響：車輛進出所產生之廢氣排放。 對策：車道妥適規劃，定期監測空氣品質，預防空氣污染。	周邊 區域	□

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
	水質	√		影響：施工人員生活污水、施工車輛與機具清洗之廢水可能污染鄰近水體。 對策：施工相關廢水應先經沉澱處理，機具車輛保養廢液應請代處理業者妥為處置。	周邊區域	□
			√	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	√		影響：新建工程(包含整地、挖運、基礎、鋼構建造、裝修等階段)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，並可透過隔音牆、加裝機具防振墊、隔音罩、吸音材質(岩棉、玻璃棉等)等，減少工程噪音。	周邊區域	□
			√	影響：民眾車輛進出所生之振動。 對策：可採用無震動防滑車道。	本案基地	△
	廢棄物	√		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	□
			√	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	√		影響：施作地基或開挖地下室將影響既有地貌。 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	√	√	影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免汙染土壤。 對策：應確實實施防治措施(如放置	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
				場所應鋪上隔水墊等)並定期清運避免長期存放。。		
	地震斷層	√	√	影響：本基地無活動斷層經過。 對策：台灣屬地震頻繁地區，建議開發應考量建築物耐震設計法規及緊急應變計畫。	本案基地	△
	水文	√		影響：降雨所造成之地面積水。 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。	周邊區域	□
			√	影響：降雨所造成之地面積水。 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。	周邊區域	□
社會經濟環境	土地使用		√	影響：本案開發為立體停車場，有助增加土地使用效益。 對策：本案開發為立體停車場，提供民眾更多停車空間，可提昇土地使用效益。	本案基地	○
	產業經濟		√	影響：本案開發為立體停車場，有助增加產業經濟效益。 對策：本案開發為立體停車場，提供民眾更多停車空間，可提昇經濟及社會效益。	周邊區域	○
	交通衝擊	√		影響：施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。 對策：工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	本案基地	□
			√	影響：本案為立體停車場開發，可增加周邊停車供給。 對策：妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地停車亂象影響周邊交通。	周邊區域	□

資料來源：1.影響階段以√說明。

2.影響程度符號：●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 水土保持規劃、辦理方式與時程

依據臺中市政府水利局「山坡地資訊查詢系統」查詢結果，本案基地（臺中市北區水源段 282-5 地號土地）非屬山坡地範圍，後續開發應無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。

報告內容僅供參考

第八章 財務規劃

第一節 可行性評估財務規劃成果

一、基本假設與參數設定

(一) 評估年期

依本案財務特性，並參考國內相關委外案例設定本案評估年期為 50 年。(評估預測目標年：民國 115 年)

(二) 物價上漲率

依行政院主計總處統計，民國 112 年消費者物價指數年增率平均 2.5%，另依據中華經濟研究院民國 113 年 1 月 24 日發布臺灣經濟預測，在輸入性通膨趨緩、物資供需失衡情形改善，整體物價增勢和緩，預估國內民國 113 年消費者物價指數年增率約 1.88%。然而依行政院主計總處統計，民國 113 年 1 到 10 月累計平均物價指數年增率已達 2.19%，參酌實務一般性財務推估假設及上述綜合考量，本案估計每年物價上漲率為 2%。

(三) 地價上漲率

參酌本案土地民國 105 至民國 113 年公告地價漲幅，以及參酌內政部地政司 113.7.22 發布都市地區地價指數，本案公告地價預估為每 2 年上漲 1.5% (公告地價每 2 年調整 1 次)。

(四) 稅率

1.營業稅

依現行行政院公告之營業稅 5%計算。

2.營利事業所得稅

依現行營利事業所得稅課徵稅率 20%計算。

3.房屋稅

以「臺中市房屋稅徵收率自治條例」第 3 條規定，非住家用房屋：供營業、私人醫院、診所或自由職業事務所使用者，按其房屋現值課徵 3%。

(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大多介於 8%至 12%，惟考量本案政策需求以開發停車場為原則，且應設置空中花園、人行道退縮、綠美化等政策需求項目，公益性質較高，預設本案之預期自有資金預期報酬率為 6%。

(六) 資本規劃

1.自有資金比例

參酌財政部「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%，自有資金比例設定為 50%。

2.融資貸款比例

以工程經費之 50%向銀行融資。

3.融資利率

參酌民國 114 年 1 月查詢中央銀行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。

4.還款期限

配合興建期間採分期貸款，預計融資期限為 20 年（即於第 20 年償還所有銀行借款），包含寬限期 2 年。

5.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) 折現率

依據財政部「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」WACC 折現率計算公式， $WACC \text{ 折現率} = \text{融資比例} \times \text{融資利率} \times (1 - \text{營利事業所得稅率}) + \text{自有資金比例} \times \text{自有資金預期報酬率} = 4.31\%$ 為計畫折現率。

(八) 土地租金

依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定：興建期按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收；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。(以 114 年公告地價試算，興建期約 29 萬元，營運期約 87 萬元)

(九) 重置規劃

參考行政院頒布之「固定資產耐用年數表」及相關促參案例等估計耐用年限，並依下表進行重置(重置成本依物價上漲率調整至當年度幣值)，於重置後皆須再提列相關折舊費用。

項目	重置頻率	重置比率
機電工程	每 15 年	10%
裝修工程	每 10 年	10%
營運設備	每 10 年	10%

(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。

二、基本規劃資料

(一) 期初投資成本

本案初期概估工程經費約 10.21 億元，未來實際費用應視民間機構提列而定，並應經會計師簽證之投資明細表(包括但不限於工程契約、傳票、帳簿文件及憑證)，提送主辦機關審查同意後為之。

(二) 營運收入

營運收入主要包含汽車停車收入、機車停車收入、店鋪租金收入及其他收入等。

(三) 營運支出

營運收入主要包含人事成本、水電燃料費、管銷費用、修繕維護費、雜項費用、土地租金、房屋稅等。

三、財務效益評估（含自償能力評估）

由前述之財務效益評估結果可知，於民間機構支付營運必要成本且在收取足額土地租金後，本案之淨現值為正值，股權內部報酬率大於股東要求報酬率，且自償能力大於 100%，顯示本案具備財務可行性，其財務效益具收取權利金之空間。

進一步考量政府與民間機構雙贏、公平性與合理性之原則，擬規劃營運權利金計收機制，使政府權益有一基本保障，並達利潤共享之目的，民間機構亦可獲得合理經營利潤，以同時兼顧政府財政收入及民間投資意願，並著眼於提昇公共建設服務品質、滿足停車需求及創造就業機會等社會經濟效益。

第二節 土地租金計收規劃

本案土地租金計收規劃依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條規定辦理，民間參與公共建設公有土地得享有不同程度之優惠，說明如下：

一、興建期

按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收。

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百分之二計收。

三、土地租金之給付

民間機構應自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之土地租金。其餘年度，應於每年 1 月 31 日前繳清當年度應繳全部土地租金，土地使用期間不足 1 年者，依實際使用期間占該年度之比例計算。

四、土地租金遲延給付

如民間機構就任一年度之土地租金或土地租金補繳差額於繳納期限前尚未繳付，每逾 1 日，應加收年利率百分之一之懲罰性違約金，並於欠額繳付時一併繳納。倘民間機構逾期 30 日仍未繳付，執行機關得逕以違約處理。

五、土地租金之補足或返還

於契約期間屆滿、終止時，民間機構應會同執行機關結算本契約自完成點交日起至契約屆滿或終止日止，民間機構應繳納之土地年租金金額，若有短少，民間機構應於執行機關所定期限內補足之；若有餘額，由執行機關扣抵民間機構因本契約所生應給付予執行機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或執行機關為民間機構代墊之費用後，無息退還民間機構。

第三節 權利金規劃

一、固定權利金

民間機構應自完成點交日起，每年按所承諾之固定權利金予執行機關（承諾金額不得低於新臺幣 50 萬元）。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。

民間機構自完成點交日起 30 日內，繳交第一年度（自完成點交日起至當年度 12 月 31 日止）之固定權利金。其餘年度，民間機構應於每年 1 月 31 日前繳納。如當年契約期間日數不足整年，則該年固定權利金依實際契約期間日數佔該年日數比例計算。

二、變動權利金

自開始營運日起，每年依民間機構營運本案所產生之營業總收入，按民間機構所承諾之變動權利金百分比（詳如表 8-3-1 所示）以累進級距方式計收。

前述營業總收入定義如下：指會計年度內，依一般公認會計原則規定，民間機構辦理本案經會計師查核簽證之營業總收入。民間機構若以委託營運或其他類此方式提供第三人營運之部分，該第三人營運之收入（扣除租金）應納入乙方之營業總收入。

表 8-3-1 變動權利金支付計畫表

年度營業總收入 (新臺幣)	本案訂定之 變動權利金 百分比	民間機構承諾百分比 ※不得低於左列比例 (應填至小數點第一位)
5 千萬元以下(含)	1.0%	
超過 5 千萬元 (不含) 且 1 億元以下 (含) 之部分	1.5%	
超過 1 億元 (不含) 且 1 億 5 千萬元以下 (含) 之部分	2.0%	
超過 1 億 5 千萬元 (不含) 之部分	2.5%	

以 1 年為 1 期計收 1 次，由民間機構於每年度終了後翌年 6 月 30 日前，依會計師查核簽證之財務報告書所列之營業總收入，按民間機構承諾之百分比以累進級距方式核算前一年度應繳納之變動權利金，並將金額明細主動通知執行機關，執行機關於收到民間機構前述金額明細並完成審核後，通知民間機構於指定日期內繳納。

契約屆滿或終止時，民間機構仍應依權利金繳交之相關規定，於契約屆滿、終止後 3 個月內檢附最後一年度經會計師查核簽證之財務報告書，並核算應繳交之權利金，併同上揭財務報表主動送執行機關審核，執行機關於審核完成後，通知民間機構於指定日期內繳納。

三、權利金給付方式

民間機構應於繳納期限前匯款至執行機關指定帳戶，並將匯款憑證影本提送予執行機關備查。

四、權利金遲延給付

民間機構未依本契約規定期限繳納權利金者，每逾 1 日，應加收年利率百分之五之遲延利息；如逾期 30 日仍未給付，執行機關得逕以違約處理。

五、權利金之補足或返還

本契約於期間屆滿前終止時，民間機構應會同執行機關結算自完成點交日起至契約終止日止，民間機構應繳納之權利金金額，若有短少，民間機構應於執行機關所定期限內補足之；若有餘額，由執行機關扣抵民間機構因本契約所生應給付予執行機關之金額，包括但不限於違約金、損害賠償或執行機關為民間機構代墊之費用後，無息退還民間機構。

六、權利金調整機制規劃

本案未來若有不可抗力與除外情事，得於不可抗力或除外情事經雙方或協調會認定後，辦理權利金調整。

第九章 風險規劃

第一節 計畫各階段風險項目評估結果

一、興建期風險

(一) 設計及請照風險

基地開發之規劃設計及相關執照請領皆由民間機構負責，而規劃設計除須符合都市計畫土地使用管制等相關規定外，本案須取得綠建築標章等，其設計及請照時程更應審慎掌握。

(二) 技術施工風險

1. 建築工程

民間機構必須檢討開發之量體及相關之開發限制，包含因應綠島氣候條件之建築設計、結構承載之限制、停車位之檢討、允建容積等規模及相關開發要求或限制，避免形成因錯誤之設計導致其財務計畫之失真，影響其投資之決策判斷。另外，在進行挖填前應依建築技術規則之規定進行地質調查，並應考慮大面積開挖、支撐工程、鋼構組立等興建工地安全風險。

2. 環保工程

施工期對環境所產生噪音、空氣污染及景觀衝擊等環保風險，民間機構需妥善考量，避免引起居民抗爭。

3. 排水工程

考慮排水功能風險，並避免有工程廢水污染之風險。

4. 完工風險

民間機構應訂定完善之施工計畫，掌握相關審議時程，民間機構因執行本案需向相關政府機關或機構辦理審查程序、證照或許可申請時，執行機關於法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關或機構進行協調或提供必要之證明文件，降低興建延遲之風險。

(三) 營造商風險

1. 工程契約內容不完備

工程興建常因契約內容不當導致無法施工，或因契約條款合法性之爭議，產生工程糾紛，影響工程進度造成停工。

2. 履約保證不足

雖訂有工程違約保證，但如果違約金不足以彌補損失或限制後續工程之進行，則民間機構存在工程違約之風險。

3. 營造商糾紛

營造商存在財務風險或工程糾紛，導致工程停擺或延誤。

(四) 營建管理風險

1. 工地管理

舉凡工地人員車輛與材料設備進出之管制、現場作業人員工地安全管理訓練，以及興建工程，如吊運、開挖、填土、打樁等施工安全之維護等，皆是降低工安風險與工程污染之重要措施。

2. 工程進度控制

開發工程進度能否如期完成並開始營運，將影響預期財務規劃之可行性。

3. 營造商施工不確實

營造商或其分包商施工不當、偷工減料造成工程品質不合規定，嚴重影響工程安全。

4. 營建材料供應控制

材料供應不足將導致工程延誤，而庫存過量則又會徒增工程成本，因此如何適時適量做存貨控制應是營建工程之風險控制重點之一。

5. 延遲完工衍生周邊交通衝擊

因應殯儀館新館開工後係以殯儀館後方停車場逐步改建，本案若未能於崇德殯儀館新館開工前(預計 116 年 12 月開工)完工，則無法分散殯儀館因施工導致無法停車所衍生之停車需求，恐致周邊交通產生衝擊，爰後續執行機關可協助盤點周邊合適公有閒置土地供短暫停車使用，或利用周邊公有停車場(如中正公園停車場)規範一定車位數開放殯儀館民眾停車使用，以紓緩及分流停車衍生需求。

(五) 興建成本超支風險

1. 成本控制不當

成本控制不當將嚴重影響未來營運之自償能力，甚或因財務困難導致計畫中斷之風險。

2. 工程延宕成本

由於工程進度受阻，增加施工成本與利息負擔，造成興建成本大幅超支。

3. 規劃設計不當

因規劃不當或設計不正確造成變更設計使成本超支。

(六) 財務風險

1. 融資與募股計畫

融資計畫是否可行，攸關是否有足夠資金執行本案，故應在投資執行計畫書中詳述融資條件、償債計畫，以及民間機構財力證明、持股方式與繳納時程等。

2. 匯率波動

若民間機構未來會進行國外採購或融資，應就其採購或融資幣別，分析匯率波動對興建期之財務風險影響，進而提出避險操作規劃。

3. 利率及物價

利率走勢將影響本案資金成本，物價變動亦直接影響工程採購成本，故投資執行計畫書中皆應詳細說明規劃假設基礎，以及如何控制此類風險。

二、營運期風險

(一) 市場風險

整體經濟景氣及產業環境趨緊，營建工料及營運成本上漲，致民間投資趨於保守，且本案採 BOT 方式，投資金額較高，致民間機構之經營較有風險，未來本案仍具有競爭與需求風險，民間機構應自行負擔風險。

(二) 管理能力風險

提供安全的環境應是經營管理之重點，任何意外責任對民間機構而言，將是頗高的營運風險。

(三) 營運中斷風險

倘若發生經營不善或公司本身財務能力危機而導致營運中斷，將造成嚴重營業損失。

(四) 營運成本超支風險

民間機構應妥善控制成本，使設施能維持正常運作，以控制經營風險。

(五) 財務風險

營運初期之利息負擔較重，如能達到財務規劃所展現之獲利能力，應不致產生財務風險。而在匯率風險方面，因營運期無進口設施重大需求，故除非有海外融資，否則匯率風險應可避免。

三、移轉期風險

(一) 移轉契約風險

投資契約須就契約期屆滿或屆滿前之移轉及返還予以詳細規範，以降低移轉期風險。

(二) 移轉品質風險

無論期限屆滿之無償移轉或是經嚴格審核之期前有償移轉，都可能會造成設施更新不足，故其移轉後品質與功能是否維持合格標準，應是移轉期必須監控之風險因素。

(三) 軟體設施移轉風險

建築物使用所需之軟體或有受智慧財產權保護之資產，建議須於移轉契約中明文規範民間機構必須將相關軟體或操作手冊併同硬體設施移交（包含使用權利），並要求民間機構必須轉授操作與維修技術，避免移轉後無法正常使用建築物之情況。

四、不可抗力風險

(一) 天然災害風險

1. 異常天候造成之災害

如颱風、豪雨、地震等天然災害對營建工程造成地陷、土崩、坍塌等影響工進及興建成本增加，或對營運資產造成毀損、坍塌，對地區環境損壞，影響營運等。

2. 防災應變能力不足

興建期中施工機具、人員皆處在高風險狀態，故天然災害造成損失之減低，尤賴防災應變計畫，處理不當可能造成更大的財產與工程風險。

(二) 政治風險

1. 計畫中斷風險

政府因政策或經濟考量，突然宣布停止開發，可謂最大之政治風險。

2. 政策變動風險

促參案須由政府設定地上權給民間機構，由民間機構營運相關事業，政府必須介入督導；然而，政府介入程度深淺受主管機關決策高層影響甚鉅，促參案將可能隨決策層異動而改變政策。

(三) 政府承諾及配合協助事項風險

如政府承諾或協助事項等，皆須按一定時程進行，以免延誤進度，影響工程成本與整體營運計畫。此外，在相關法令之配合方面，其立法進度與內容能否配合民間參與開發之實務需要，亦影響民間機構與融資機構參與意願。

(四) 群眾抗爭及其他風險

開發案件最常面臨的就是群眾抗爭，群眾抗爭往往由經濟、環保等起因，造成工程進度延宕甚或停擺，其影響風險甚大。爰此，除考量發展型態與當地業者經營型態之競合關係外，需妥善加以協調溝通，廣納地方意見，並考量地方回饋事項，避免發生抗爭事件。

(五) 重大傳染病風險

自民國 108 年 12 月由中國武漢傳出嚴重特殊傳染性肺炎 (COVID-19) 迄今，疫情已趨於流感化，為避免未來又生新興重大傳染病之風險，本案後續擬將「依傳染病防治法第 3 條發生傳染病且足以影響契約之履行時」列於投資契約不可抗力範圍，以利執行機關可迅速依約提供救助。

第二節 風險分擔方式

為達到確保計畫投資可行性、降低風險成本與簡化管理作業等目標，將前節所述主要風險類種類，就各項風險之性質，依執行機關（政府）、民間機構與融資機構等三方之風險承擔能力，及考量本案融資可行性之影響，以公平合理方式，將風險於參與計畫的三方間作適當分擔，並於風險承擔之程度劃分為主要風險承擔者及次要風險承擔者，而本案之風險分擔原則如下：

- 一、擬定風險分擔原則時，應確定主要風險因素皆已納入，並確實考量國內的政經環境，避免過於樂觀的情況。
- 二、風險分擔應依成本及控制能力為標準，按比例優先分擔給較具承擔能力的一方。
- 三、分擔後的風險，應以合理方式，藉由公權力、各種契約及財務承諾工具進行管理。

另本案以 BOT 方式辦理委外，經營主體為民間機構，爰此民間機構主要承擔興建、營運設備購置期程延誤及營運時期所產生之風險；而執行機關則承擔政治及政策法令變動的風險，未來公私部門可藉由風險管理技術或保險機制來轉嫁相關風險，期將損失降至最低。

第三節 風險因應策略

風險管理即透過風險的確認、評估和控制，以最小的成本使風險所產生的衝擊降至最低的管理方法，惟風險涉及層面很廣，先期規劃階段之重點在於針對確認之風險，提出因應或管理策略如下：

一、審慎計畫控管

（一）審慎評估

參與遞件申請前即組成評估團隊，就公司之開發或營運理念，依市場或預期發展進行評估，並就公司財力與資金籌措能力進行妥善分析，以了解公司本身投資風險，並訂定公司之風險管理計畫。

（二）專業規劃設計與營運

簽訂投資契約後，須由專業之規劃設計團隊，於各階段掌控法令面、申請程序面及民間機構資金搭配等各方面應注意事項與時程

控管，降低違約風險。

二、營運收支風險因應

根據本案財務敏感性分析結果，顯示營運收入及支出變動對本案財務影響程度較高，為降低財務部分風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下：

- (一) 政府面：合理招商條件誘因（合理權利金、累進級距式變動權利金）、協助辦理優惠貸款。
- (二) 廠商面：開源-增加多元收入、節流-營運成本管控。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。

三、風險轉移

透過保險制度以降低風險所造成損失，就目前一般保險公司之保險種類，建議民間機構保險計畫應依各階段特性規劃保險內容，詳如表 9-3-1 所示。契約未來得規範民間機構必須投保之項目，再由民間機構視實際興建營運需求，於投資計畫書中提具符合該公司所需之保險計畫，包括保險種類、保險期間、保險金額等項目，俾使民間機構得據以研擬保險計畫。

表 9-3-1 民間機構保險內容建議綜整表

因應對象	保險項目	保險內容
興建期		
財物及受傷害 第三人	營造綜合保險 (營造工程財物損失險：主險)	1.承保工程在施工處所因突發而不可預料之意外事故所致之毀損或滅失，需予修復或重置時，除約定不保事項外，保險公司對被保險人負賠償之責。 2.為營建承保工程所需之施工機具設備或為進行修復所需之拆除清理費用，保險公司負賠償責任。 3.依據產險公司承保事項所示，本保險採承保危險不列舉式之綜合保險，凡保險標的在施工處所，於保險期間內，因不可預料及突發之意外事故，致有毀損或滅失，需予以修復或重置時，除保險單載明為不保者外，均予以理賠。本保險主要危險事故如下： (1) 火災、雷擊、閃電、爆炸、航空器墜落。 (2) 淹水、洪水泛濫、雨水、雪、雪崩。 (3) 颱風、旋風、颶風。 (4) 地震、海嘯、地陷、山崩、落石。 (5) 偷竊、盜竊，第三人非善意行為。
	營造綜合保險 (營造工程第三人意外責任險：附加險)	被保險人在施工處所或毗鄰地區，於保險期間內，因營建本保險契約承保工程發生意外事故，致第三人體傷、死亡或財物受有損害，被保險人依法應負賠償責任而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
	營造綜合保險 (延遲完工險：附加險)	遇有意外事故致主保險契約營造工程財物損失險發生承保範圍內之毀損或滅失，影響營造、安裝或試車時程並且造成主保險契約承保工程之延遲完工，延誤後續正式商業營運之時程，保險公司針對延誤期間可列舉之固定費用損失，依本附加條款之約定負賠償責任。
	營造綜合保險 (第三人建築物龜裂及倒塌責任險：附加險)	被保險人於施作第三人建築物現況鑑定並加繳保險費後，於本附加條款有效期間內，保險公司就被保險人為營建承保工程，因主保險契約所載原因，致施工處所或其毗鄰地區之第三人建築物龜裂或倒塌，依法應負賠償責任而受賠償請求時，除不保事項外，保險公司依照本附加保險之約定對被保險人負賠償責任。

因應對象	保險項目	保險內容
	工程專業責任險 (建築師工程師專業責任保險)	被保險人直接因執行業務之疏漏、錯誤或過失，違反業務上之義務，致第三人受有損失，依法應負賠償責任，而受第三人之賠償請求，保險公司對被保險人負賠償之責。
施工相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。
營運期		
財物及受傷害 第三人	火險(包括地震、颱風、洪水、營業中斷等險)	<ol style="list-style-type: none"> 1.包括火災與閃電雷擊所致毀損或滅失、爆炸所引起之火災、因救護保險標的物致保險標的物發生損失者，保險公司負賠償責任。 2.或由於地震、颱風及洪水危險事故，或因其引起之火災或其延燒所致之損失者，保險公司負賠償責任。 3.因發生承保之危險事故致本附加條款所載處所內之保險標的物毀損或滅失，而直接導致營業中斷之實際損失及恢復營業所生之費用，依本附加條款之約定，保險公司負賠償之責。
	公共意外責任保險	<p>被保險人因保險期間內發生下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.被保險人或其受僱人因經營業務之行為在保險單載明之營業處所內發生之意外事故。 2.被保險人營業處所之建築物、通道、機器或其他工作物所發生之意外事故。
營運相關人員	僱主意外責任保險	被保險人之受僱人在保險期間內因執行職務發生意外事故遭受體傷或死亡，依法應由被保險人負責賠償而受賠償請求時，保險公司對被保險人負賠償之責。

第十章 政府承諾與配合事項

第一節 政府承諾事項、完成程度、時程

政府承諾事項係指執行機關承諾民間機構應於一定期限或一定範圍內完成保證之事項，執行機關須保證、且有義務及責任完成其所承諾辦理之事項。說明如下：

一、營運標的物之交付

(一) 承諾事項之內容

執行機關與民間機構於簽訂契約時，應同時就本案用地之使用簽訂設定地上權契約。執行機關應依契約約定之時程，將本案之土地現況點交予民間機構使用。

(二) 完成程度與時程

執行機關應於指定之點交日，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

二、提供單一窗口

(一) 承諾事項之內容

便利民間機構與執行機關行文往來、交涉所有與本案有關之業務，執行機關將指定一單位協助本案民間機構進行與其他政府機關之業務溝通，人員異動時本業務應列為移交事項。

(二) 完成程度與時程

執行機關應自完成簽約日起 10 日內提供聯絡窗口資訊。

三、未能完成之配套措施

有關甲方（執行機關）及乙方（民間機構）承諾未能完成之配套措施，本案後續將依據財政部函頒「主辦機關辦理新建、營運及移轉（BOT）案投資契約範本」（113年6月4日台財促字第11325517320號函），於投資契約約定如下：「因一方未能履行承諾事項或違反聲明，致他方受損害時，應對他方所生損害負賠償責任。賠償責任之範圍除本契約另有約定外，以他方實際所受損害為限，不包括所失利益。」以明定一方對違反承諾事項之損害賠償責任，以所受損害為限，雙方得就損害賠償範圍為約定。

第二節 政府配合事項、完成程度及時程

政府配合事項指執行機關應或得配合或協助民間機構完成之事項，但執行機關不擔保依投資契約各章節所為之協助事項必然成就，民間機構不得因協助事項未能成就，而主張執行機關違反協助義務或減免自己之責任，亦不得據此主張執行機關違約而要求補償、賠償或延長契約期間。說明如下：

一、行政配合協調之協助

（一）配合事項之內容

民間機構因執行本案而須向政府機關申請證照、許可或審議時，執行機關在法令許可及權責範圍內，得協助民間機構與相關政府機關進行協調或提供必要之證明文件，惟民間機構應自行負責掌控證照或許可之取得程序。

（二）完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

二、公用設備申設之協助

（一）配合事項之內容

協助民間機構用水、用電、電信及通訊等公用設備之申請，以因應民間機構之營運需要。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

三、租稅優惠協助申請

(一) 配合事項之內容

民間機構依促參法及其他法令規定，向財政部或稅捐稽徵機關申請租稅優惠時，執行機關得出具相關證明文件協助民間機構申請相關租稅優惠。

(二) 完成程度與時程

執行機關得於民間機構提出需求後，在法令許可及權責範圍內配合或協助完成。

四、其他配合協助事項

如有其他需執行機關承諾與配合事項，民間機構得於申請參與本案時，於投資計畫書內容中提出，經本案甄審會及執行機關同意後，納入投資契約中據以執行。

第十一章 附屬事業

第一節 附屬事業開發經營目的

依據促參法第 13 條第 1 項及促參法施行細則第 42 條之規定，所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。前項附屬事業之開發經營，以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的。

依據本案政策需求，中賓停車場擬依促參 BOT 方式引入民間開發完善立體停車場，增加停車供給服務之便利性，且本案將以「SDG 智慧(Smart)、低碳 (Decarbon)、綠化(Green)」為主軸，規劃為一座智慧綠能停車場，除加強增設充電樁數量外，亦積極推動智慧停車，將停車資訊公開化、停車繳費便利化，提供民眾優質停車服務，以達政府、廠商、地方三贏之局面。

經財務分析結果顯示，民間機構經營本案政策需求開發項目具財務效益，故暫無附屬事業開發以提高公共建設整體計畫財務可行性之必要性。惟未來若民間機構有增進公共服務品質，或有效利用公共建設所需用地為目的開發附屬事業，應擬具相關使用計畫向執行機關提出申請，由執行機關審視多目標使用對於公共建設本業之影響，並確保促參案件之公益性，經書面同意後始得為之。

另依促參法施行細則 § 42 規定，附屬事業得於下列階段提出，並載明其辦理目標及內容：(1)除招商文件規定不得提出附屬事業外，申請人於申請階段載明於投資計畫書。(2)民間機構於契約期間依招商文件規定且認有必要，並經主辦機關同意。

第二節 容許項目及營業業種

本案基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之停車場用地（細停 163）。依據「變更臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案」之全區土地使用管制要點規定，停車場用地之建蔽率 70%、容積率不予規定。

然前述細部計畫之全區土地使用分區管制要點第 2 條規定，本計畫區內除另擬細部計畫地區外之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定，其用語亦同。基此，本案停車場用地之容積率，應依據都市計畫法臺中市施行自治條例第 51 條之附表二規定，停車場用地作平面使用，容積率為其附屬設施 20%，作立體使用容積率為 960%。

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。惟本案北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街之路寬約 10 公尺，及西臨育才北路路寬約 6 公尺等臨道路路寬小於 12 公尺，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，不適規劃餐飲、商場、休閒運動設施等項目。

經本案 114.3.3 可行性審查會議決議，有關本案停車場用地多目標使用，因應臨路寬未達 12 公尺，依法不得規劃做商場、餐飲等使用，然機關政策需求本停車場應設置至少 30 樁快充，考量電動車主使用快充充電等待時間約 15-30 分不等，而另可依建築物使用類組及變更使用辦法，G3 類組-辦公、服務類：樓地板面積未達五百平方公尺之下之規定可規劃設置：店鋪、當舖、一般零售場所、日常用品零售場所、便利商站等類似場所，故該空間需作為本案政策需求快充站之附屬店鋪，提供使用快充之民眾短暫停留空間。

表 11-1-1 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	△ 若擬規劃餐飲、商場、休閒運動設施等使用項目受道路寬度限制，不予適用。
	社區通信設施		

使用項目		准許條件	本案檢討
社區安全設施	以消防隊、警察分局、分駐(派出)所為限。	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。 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。	本案北臨五義街、東臨錦新街、南臨五順街之路寬約10公尺，及西臨育才北路路寬約6公尺(<12公尺)，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，不適規劃餐飲、商場、休閒運動設施等項目。
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			
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。

第三節 開發經營規模

本案基地位屬「臺中市都市計畫（舊有市區及一至五期市地重劃地區）細部計畫」範圍內之停車場用地（細停 163），基地面積約 5,347 平方公尺。依土地使用管制要點及都市計畫法臺中市施行自治條例規定，建蔽率 70%、立體使用容積率為 960%，允建建築面積約 3,743 平方公尺，允建容積樓地板面積約 51,331 平方公尺。後續附屬事業開發經營規模，扣除本業及其附屬設施後，不得超出上述規模。

一、附屬事業之監督

民間機構辦理開發經營附屬事業，如有違反本契約之約定，經執行機關通知限期改善，逾期仍未改善且情節重大者，執行機關得定期中止其開發權限之一部或全部。

二、附屬事業之委託經營

民間機構如委由第三人辦理開發或經營附屬事業時，其委託契約不得違反本契約及附屬事業相關規定，其內容至少應包含下列規定：

- （一）除本契約另有約定外，委託契約之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- （二）受託者應遵守本契約及相關法令規定。
- （三）除執行機關另有同意者外，民間機構開發權限或經營附屬事業之權利終止時，該委託亦隨同終止。

三、附屬事業之管理

民間機構從事經營附屬事業，應遵守下列規定：

- （一）由專責部門經營及管理。
- （二）公共建設本業部門收支與經營附屬事業部門收支科目分列。

第四節 開發經營期間

依促參法施行細則第 42 條第 4 項規定，附屬事業所需用地使用期限不得逾民間參與該公共建設計畫期間，該期間提前終止時，附屬事業應併同停止開發經營。爰此，建議本案招商文件應予約定：

- (一) 民間機構辦理開發經營附屬事業期間之屆滿日不得超過本契約興建營運期間之屆滿日。
- (二) 民間機構就本契約興建營運權終止時，其開發經營附屬事業權限一併終止。
- (三) 本契約期限如經雙方同意展延時，附屬事業開發經營權限得一併展延。

報告內容僅供參考

第十二章 履約管理規劃

第一節 履約管理機制

一、進度管理機制

(一) 投資執行計畫書

指民間機構完成議約日起 30 日內，依據申請階段所提出之投資計畫書、甄審會、議約結果及執行機關意見修正，所提出經執行機關同意後之投資執行計畫書，作為民間機構營運本案之依據。投資執行計畫書之內容至少應包括但不限於 1.民間機構籌組計畫及組織架構、2.土地使用計畫及興建計畫、3.營運計畫、4.財務計畫、5.風險保險計畫及移轉返還計畫、6.創新及公益事項等項目。

(二) 興建執行計畫書

為落實執行機關對民間機構之各項興建工作之監督，得要求民間機構應自投資執行計畫書核定日起 60 日內，提出「興建執行計畫書」，送經執行機關同意後，作為興建工程執行之依據。興建執行計畫書之內容包括但不限於工作組織架構、興建計畫、採購計畫、綠建築/智慧建築/公共藝術計畫、因應氣候條件之建築設計特色及規劃、興建時程管理、風險管理、品質管理、安全管理、設計管理、綜合環境管理、促參識別標誌設置計畫等。

(三) 工作進度控管

民間機構應依投資執行計畫書及興建執行計畫書所載之工作項目與期程，進行本案之規劃與相關設備添置作業，並於每月 10 日前將其工作進度提報執行機關。執行機關為控管進度，必要時檢查民間機構工作內容，包括但不限於要求民間機構限期交付或提出施工紀錄與文件、工作資料及其他相關文件等，供執行機關查核，民間機構不得拒絕。

(四) 營運執行計畫書

民間機構為維持本計畫之正常運作，應於開始營運日前 60 日

提出營運執行計畫書，並經執行機關同意備查後據以實施，民間機構如有變更計畫內容，應報請執行機關同意後據以執行。營運執行計畫書內容包括但不限於本案使用執照及開始營運日、營運組織架構、整體營運構想、營運管理計畫、安全監控計畫、緊急通報計畫、資通安全維護計畫、創新及公益事項辦理計畫、資產及設備維護計畫、風險管理與保險計畫等。

二、品質管理機制

(一) 辦理營運績效評定

執行機關應依促參法第 51-1 條規定，非屬重大公共建設案件或無完整營運年度之案件，依投資契約約定辦理營運績效評定。而營運績效評估項目、基準、程序、績效良好之評定方式等作業之辦法，應於投資契約明定之。

經執行機關評定為營運績效良好之民間機構，執行機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以 1 次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。

(二) 財務報表備查與財務檢查機制

- 1.民間機構應於每年 6 月 30 日前將前一年度經會計師查核簽證之財務報告書及當期主要股東持有股份比率或董監事名冊等資料，提送與執行機關備查。
- 2.執行機關得不定期得派員或委託第三人檢查民間機構之財務狀況，民間機構應配合提出帳簿、表冊、傳票、財務報告及其他相關文件，以供查核。對於執行機關相關財務問題之查詢，民間機構應予配合，不得拒絕。

(三) 營運資產維護管理

- 1.民間機構應隨時維持本案營運資產正常運作功能，以確保投資契約終止後移轉於執行機關時，仍可維持正常營運狀態。
- 2.民間機構應負責本案營運資產保養、管理及維護公共安全責任。
- 3.民間機構辦理修繕、更新、擴充新設施或設備前，應先經執行機關同意後始得為之，於完工後，並應將相關工程施工紀錄及資料

文件等函送執行機關備查。

- 4.執行機關並得隨時指定人員瞭解民間機構使用土地、建築物、基地上之附屬設施及相關資產之狀況，民間機構不得拒絕。

(四) 資產堪用度之維持

執行機關得自行或委託他人，定期檢驗營運資產堪用度，並依檢驗結果，要求民間機構改善。

(五) 完工查核

民間機構應自使用執照核發日起 60 日內，提供各項工程之完工資料乙份交付執行機關備查，包括但不限於：竣工圖及電腦圖檔、本案興建工作相關之各項執照及許可、系統或設施之操作、保養維修手冊及安全手冊、維修計畫及其他招商文件、補充資料、法令規定及雙方同意應提供之資料與文件等。另民間機構並應將完工資料之智慧財產權，一併移轉與執行機關。

(六) 定期與不定期會議

藉由定期與不定期會議建置執行機關及民間機構雙方直接溝通平台，有利雙方意見順暢溝通，另所有會議決議事項均列管紀錄，做為履約規範一部份：

- 1.定期會議：一般為協商委託業務的相關事宜，如召開「履約管理會議」，以瞭解民間機構執行進度並協助解決執行困難等。
- 2.不定期會議：如遇重大或緊急事故則召開臨時會，或不定期進行事項溝通或追蹤。

第二節 營運績效評定

依據 112 年 12 月 28 日修正發布「促進民間參與公共建設法施行細則」所示，配合行政院組織改造之法制作業事項，修正協調委員會及營運績效評定委員會為協調會及營運績效評估會，並增訂營運績效評定之內容，應包含國家安全及資訊安全疑慮之威脅評估。(修正條文第七十三條及第七十五條)，本報告書爰配合修正，將原「營運績效評估委員會」調整為「營運績效評估會」，並增訂營運績效評定之內容，應包含國家安全及資訊安全疑慮之威脅評估，合先敘明。

執行機關後續應依促參法第 51 條之 1 及「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」規定，於投資契約中訂定營運績效評定辦法，並成立營運績效評估會，並應自開始營運後有完整營運年度期間內，每年應至少辦理 1 次。以下就「營運績效評估會之組成」、「營運績效評定作業辦法」及「優先定約之辦理程序」進行說明。

一、營運績效評估會之組成

有關本案營運績效評估會(以下簡稱評估會)之組成，後續將按財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」內容執行，說明如下：

(一) 成立時機

執行機關辦理營運績效評定，宜於辦理前 1 個月成立評估會。

(二) 任務

評估會之任務如下：

1. 本於公平、公正原則，評定民間機構營運績效。
2. 協助解釋與營運績效評定結果有關事項。
3. 提出民間機構營運改善及建議事項。
4. 提出下次營運績效評定項目、基準及其配分權重之建議。

(三) 組成與遴選

1. 評估會置委員 5 人至 9 人，由執行機關就具有該促參案件相關專業知識或經驗人員派(聘)兼之，其中外聘專家、學者人數不宜少於三分之一。
2. 前項委員為無給職。
3. 第 1 項外聘專家、學者，執行機關得參考本法主管機關建立「民間參與公共建設委員參考名單資料庫」列出遴選名單，或自行提出資料庫以外之遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。簽報及核定，均不受建議名單限制。
4. 執行機關得視個案性質及實際需要，檢討調整委員組成。
5. 外聘專家、學者之認定如下：
 - (1) 執行機關自行辦理者，指執行機關以外人員。
 - (2) 執行機關依促進民間參與公共建設法第 5 條第 2 項規定授權所屬機關(構)為執行機關者，指執行機關及被授權機關(構)以外人員。
 - (3) 執行機關促進民間參與公共建設法第 5 條第 3 項規定委託其他政府機關為執行機關者，指執行機關及受委託機關以外人員。

(四) 運作執行

1. 評估會置召集人一人，綜理營運績效評定事宜；由執行機關首長或其授權人員指定委員擔任。
2. 會議之舉行，由召集人召開之，並為主席；召集人因故不能出席時，由出席委員互推 1 人主持該次會議。
3. 評估會委員應親自出席會議，不得指派他人代理；並須有委員總額二分之一以上之出席始得開會，出席委員過半數同意始得決議。
4. 前項會議出席委員，其中外聘專家、學者人數，不得少於出席委員人數三分之一。

(五) 工作小組

1. 執行機關應於評估會成立時，一併成立工作小組，協助評估會辦

理與績效評定有關作業。

2. 工作小組成員由執行機關首長或其授權人員指定機關人員擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜，必要時得聘請外部專業顧問協助。
3. 評估會開會時，工作小組成員至少 1 人全程出席會議。

(六) 其他注意事項

1. 營運績效評定結果經簽報執行機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並公開於執行機關資訊網路，期間不少於 10 日。前項營運績效評定結果，應依「機關辦理民間參與公共建設案件資訊蒐集及獎勵金核發作業要點」規定，登載相關資訊於本法主管機關資訊網路。
2. 委員及參與營運績效評定作業之人員對於個別委員評分表及民間機構提送資料，除公務上使用或法令另有規定外，應保守秘密。評定作業完成後亦同。

二、營運績效評定作業辦法

(一) 營運績效受評期間

執行機關應每年度至少辦理 1 次營運績效評定，其辦理時間訂定於每年 4 月 30 日前提送營運績效說明書（不含財務報告書），並於 6 月 30 日月底前完成營運績效評定（含財務報告書提送），以利於民間機構改善或營運之調整。無完整營運年度者，執行機關得免辦理營運績效評定，或併同於次一年辦理營運績效評定。

(二) 營運績效評定項目及標準

本案參考財政部函頒「促進民間參與公共建設案件營運績效評定作業指引」初擬評定項目、指標與配分詳如表 12-2-1 所示，惟未來仍得由執行機關依實際需求調整。

另有關服務滿意度調查部分，考量應具有公信力原則，服務滿意度調查後續得於招商文件中規範，由民間機構委任經執行機關同意之第三方專業調查機構進行調查，並由民間機構負擔全部費用。

表 12-2-1 營運績效評定項目建議一覽表

評定面向	評定項目	評定指標	配分
執行機關 需求	1.資產維護管理情形	建築物及附屬設施維修保養情形	10
		資產清冊及文件管理	
		資產設備、人員及服務內容對國安及資安之威脅評估(含定期辦理資通安全事件演練,例如資通安全事件災後復原測試、資通安全入侵測試等)	
	2.營運計畫執行情形	營運投資情形	25
		營運計畫執行情形	
		營運管理制度(含人員訓練等)	
		營運目標預估額達成情形(含投資執行計畫書預估營業收入與實際營業收入比率)	
		營運管理制度執行情形	
		環境清潔衛生維護情形	
		污染管制措施執行情形	
	3.營運及財務計畫編製	下一期營運計畫編製情形	10
		下一期財務計畫編製情形	
	4.財務管理情形	財務能力(含現有資本結構等)	15
		財務管理事項執行情形(含財務報告等)	
		契約明定財務條款符合情形	
5.政策配合度	對於執行機關業務配合度(含相關資料提送期程等)	10	
	民間機構對於執行機關履約督導事項配合度(含前一年度受評之委員建議事項或缺失改善辦理情形)		
使用者 需求	6.服務滿意度	服務滿意度調查結果	5
	7.客訴處理機制	客訴專線設置情形	5
客訴案件數與處理情形			
社會大眾 需求	8.創新及公益事項履行	聘用在地員工執行情形	10
		其他創新及公益事項	

評定面向	評定項目	評定指標	配分
營運整體 評價	9.優良事蹟或缺失 違約事件	創新性營運管理作為	10
		獲公部門機關獎勵及獎項	
		永續經營行為(ESG)	
		其他特殊貢獻事蹟	
		民間機構缺失及其改善情形	
總計			100

註：本表項目、標準與配分得由執行機關視實際需求調整之。

(三) 營運績效評定標準之調整及其時機

針對營運績效評定標準之調整及其時機，於營運期間之次年起，執行機關得參考前次評估會就前次評定項目之指標及其配分權重建議或於投資契約約定營運重要事項作為指標，與民間機構進行檢討，若有調整必要時，應於完成調整後以書面通知民間機構，並載明其適用之受評期間。

(四) 營運績效良好之評定方式

民間機構營運績效評定分數（四捨五入取至整數位）達 80 分以上者，當次營運績效應評定為「優良」；達 70 分至 79 分者，當次營運績效應評定為「及格」；未達 70 分者，當次營運績效應評定為不及格。

本案民間機構於契約期間之年度績效考評無「不及格」，且「優良」以上之次數累計達 35 次（含）以上，另申請優先定約前 5 次績效考評皆為「優良」者，得評定為「營運績效良好」。

營運績效評定為「不及格」者，執行機關得依投資契約中「缺失及違約責任」之規定，要求民間機構限期改善，並以書面通知民間機構，民間機構應於期限內改善缺失。

如屆期未完成改善或改善無效者，執行機關得以違約處理，執行機關得再次通知定期改善、中止民間機構營運之一部或全部、暫時接管營運、或終止契約。

(五) 營運績效評定程序

1. 民間機構提出營運績效說明書

民間機構應於每年 6 月 30 日前提送前一年度營運績效說明書(含財務報告)，由執行機關檢核，如認民間機構所提相關資料及文件有缺漏或疑義，通知民間機構限期補齊或補正，屆期未補齊或補正時，依原提營運績效說明書及依事實認定之資料及文件進行績效評定。民間機構之營運績效說明書應按雙方議定之績效評定項目逐一編列說明之。營運績效說明書包括但不限於：

- (1) 促參案件辦理目的及公共建設服務目標。
- (2) 各營運績效評估項目及基準之自評成果，併附相關佐證資料及文件。
- (3) 前次評估會改善及建議事項之辦理情形。

2. 工作小組研提初評意見

工作小組依營運績效評定項目及標準，就民間機構所提營運績效說明書擬具初評意見，載明下列事項，連同相關資料送評估會，作為績效評定參考。

- (1) 促參案件基本資料。
- (2) 辦理目的及公共建設服務目標。
- (3) 民間機構就營運績效評估項目及基準之自評成果摘要。
- (4) 民間機構就前次評估會改善及建議事項之辦理情形。
- (5) 其他。

3. 召開評估會會議

- (1) 執行機關召開評估會會議，宜有委員總額 1/2 以上出席，始得開會，其中外聘專家、學者人數，不宜少於出席委員人數 1/3。決議以出席委員過半數同意行之。
- (2) 評估會會議召開時，由工作小組報告初評意見，並由民間機構就營運績效說明書進行簡報及說明後，再由委員按營運績效評估項目及基準進行評定。執行機關得以書面通知民間機構，於評估會會議召開前或併同該會議，辦理實地訪查或勘查，做為績效評定參考。

- (3) 委員所提改善及建議事項，如有逾越投資契約約定情形，執行機關得另為妥適處理。

4. 評估會會議紀錄之製作

評估會會議應作成會議紀錄，記載下列事項：

- (1) 案件名稱。
- (2) 會議次別。
- (3) 會議時間。
- (4) 會議地點。
- (5) 主席姓名。
- (6) 出席及請假委員姓名。
- (7) 列席人員姓名。
- (8) 紀錄人員姓名。
- (9) 工作小組報告事項。
- (10) 評定結果及評分彙整總表。
- (11) 改善及建議事項。
- (12) 營運績效評估項目、基準、配分權重及其適用之受評期間。
- (13) 其他應行記載事項。

5. 評定結果之通知及公開

- (1) 營運績效評定結果經簽報執行機關首長或其授權人員核定後，宜於 10 日內以書面通知民間機構，並公開於執行機關資訊網路，期間不少於 10 日。
- (2) 營運績效評定結果，應自公開於執行機關資訊網路之次日起 30 日內於促參資訊網登載基本資訊。

6. 評定結果之釋疑及爭議處理

- (1) 民間機構對於營運績效評定結果如有疑義，得於收受營運績效評定結果次日起 20 日內，檢附說明與佐證資料，以書面向執行機關申請釋疑。
- (2) 執行機關宜於收受民間機構書面申請釋疑次日起 20 日內以書面回復，必要時得召開評估會會議協助處理。
- (3) 執行機關逾前述期間未回復，或民間機構對執行機關回復仍

有疑義時，依投資契約爭議處理相關約定辦理。

- (4) 營運績效評定結果依前述辦理有更改時，執行機關應依前述規定重新通知民間機構及公開。

三、優先定約之辦理程序

依據促參法第 51 條之 1 第 3 款規定：「經主辦機關評定為營運績效良好之民間機構，主辦機關得於營運期限屆滿前與該民間機構優先定約，由其繼續營運。優先定約以一次為限，且延長期限不得逾原投資契約期限。」基此，建議後續可於招商文件約定優先定約之條件，以提升本案投資誘因。依據財政部最新函頒主辦機關辦理新建、營運及移轉(BOT)案投資契約範本(113.6.4)，針對優先定約作業，建議約定內容如下：

- 1.民間機構經評定為營運績效良好，得於契約期間屆滿前 15 個月至 18 個月之期間內，檢附自開始營運日起之歷次評定報告等，向執行機關申請優先定約 1 次，其期間以 20 年為限，民間機構未於上開期限前向執行機關申請，則視為放棄優先定約之權利。
- 2.執行機關接獲民間機構書面優先定約申請後，應於 30 日內召開確認會議，確認是否有優先定約之必要，並將確認會議結果以書面通知民間機構。有優先定約之必要者，執行機關應於確認會議召開後 3 個月內提供民間機構優先定約之基本需求書，限期民間機構據以撰擬並提出繼續投資計畫書。
- 3.民間機構提出繼續投資計畫書後，執行機關得召開審查會，審定民間機構繼續投資計畫書及確認繼續營運條件，並提出繼續投資契約草案，與民間機構議定繼續投資契約。
- 4.議約完成後，民間機構應依審查結果及議約會議紀錄修正繼續投資計畫書，經執行機關核定後作為繼續投資契約之附件。
- 5.雙方合意議定之繼續投資契約，為本契約屆滿後之新約，民間機構仍應依本案契約約定移轉營運資產予執行機關。
- 6.倘民間機構不同意基本需求書之內容，或甲乙雙方於執行機關提出繼續投資契約草案予民間機構之日起 60 日內仍未達成合意者，民間機構即喪失優先定約之權利，執行機關得另行公開辦理招商作業，民間機構不得異議，亦不得請求任何補償或賠償。

第三節 協調會籌組

依民國 111 年 12 月 21 日修正之促參法第 48 條之 1 第 1 項及第 2 項規定，投資契約應明定組成協調會（修法前名稱為：協調委員會），以協調履約爭議；並得明定協調不成時，提付仲裁。除投資契約另有約定外，履約爭議得由協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解；調解由民間機構申請者，執行機關不得拒絕。協調不成或調解不成立，得經雙方合意提付仲裁。

基上，未來本案若有履約爭議，甲乙雙方得以協調會協調，或向主管機關組成之履約爭議調解會申請調解，有關協調會之運作執行初步整理如下，供執行機關辦理協調會籌組事宜參考。

一、組成時機

除執行機關及民間機構另有約定外，應於完成簽約日起 3 個月內成立之。

二、協調會任務

協調會委員任務如下：

- (一) 投資契約履約爭議事項、未盡事宜及契約變更協調。
- (二) 不可抗力或除外情事認定。
- (三) 甲乙雙方同意交付協調事項。

三、協調會委員選任

協調會置 5 名以上委員，得包括工程、財務、法律等相關專業領域專家。前項委員選任，由雙方各自推薦委員人數之 2 倍以上，再由雙方各自於他方推薦人選中選定若干名擔任委員，並由雙方於各自推薦人選中共同選定 1 名擔任主任委員。

雙方無法依前項於各自推薦人選中，共同選定主任委員時，得合意以其他方式選定。協調會委員為無給職。

四、協調會委員任期

協調會委員任期 3 年，改選得連任。任期屆滿，依前點改選。雙方未能依約改選時，該委員仍續任至雙方選出新任委員為止。委員於任期內因故辭任或不能繼續執行委員職務時，依前點選定繼任委員。繼任委員任期至原委員任期屆滿為止。

五、召開會議

協調會由主任委員召集，並擔任主席。主任委員未能出席時，由主任委員指定委員代理擔任主席。委員應親自出席會議。

六、利益迴避

協調會應公正客觀處理爭議事件。委員與雙方及其使用人有利害關係時，應即告知當事人，當事人得請求其迴避。但委員為當事人推薦之人選時，除迴避原因係發生於他方選擇後，或於他方選擇後始知悉者外，當事人不得請求委員迴避。

前項所稱使用人，包括但不限於任何一方之董監事、經理人、委任人、代理人、受僱人、顧問、協力廠商或次承包商及其人員。

第 2 項所稱利害關係，指：(一) 委員與當事人及其使用人間涉及本人、配偶、二親等以內親屬，或共同生活家屬之利益。(二) 委員與當事人及其使用人間現有或協調會成立之日起 3 年內曾有僱傭、委任或代理關係。

前 3 項規定，於雙方推薦及選任委員時，適用之。當事人依第 2 項於協調期間請求委員迴避者，應於知悉原因次日起 5 日內，以書面敘明理由，向協調會提出，協調會應於 10 日內作成決定。

前項決定，如涉有應迴避，致委員人數不足時，應補足之。

七、協調申請及撤回

申請協調應以書面向協調會為之，並載明下列事項：(一) 雙方當事人。(二) 協調標的。(三) 事實及參考資料。(四) 建議解決方案。

前項書面除正本送達主任委員外，應備具繕本一併送達其他委員及他方。他方應於收受書面之次日起 14 日內，提出書面回應及建議解決方案送達主任委員，並備具繕本送達其他委員及申請方。申請方得以書面撤回協調申請。但他方已提出書面回應者，應徵得其同意。

八、協調資料之補充

協調會於收受協調書面申請後，得請雙方當事人於一定期間內提送補充資料，逾期未提出者，視為放棄補充。

九、變更或追加協調標的

任一當事人於協調程序中，符合下列情形之一，得經他方當事人及協調會同意後變更或追加協調標的：(一) 基於同一事實所發生者。(二) 擴張或減縮協調標的者。(三) 不妨礙協調程序進行及終結者。

十、併案或不予協調

雙方就同一爭議事件同時或先後申請協調、提付仲裁、提起訴訟或循其他救濟途徑解決者，協調會得決定併案處理或不予協調。同一爭議事件得由雙方合意採協調或申請調解之爭議解決程序，惟程序不應同時進行。前 2 項所稱同一爭議事件，指同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。

十一、到場陳述意見

召開協調會議時，應通知雙方到場陳述意見，並得視需要邀請相關機關、團體、學者或專家列席。列席人員得支給出席費、交通費或審查費，所需費用由雙方平均負擔。

如因不可抗力事由（例如嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)疫情等）無法以實體會議型式，得以視訊方式為之。

十二、專業資料之提供

協調會得視需要，要求當事人提供相關鑑定、勘驗報告及其他必要文件，所需費用由雙方視個案性質協調負擔方式。

十三、解決方案之決議

協調會應有委員總額三分之二以上出席始得開會，由出席委員以多數決決議之。協調會議應作成書面紀錄。協調會就協調標的解決方案作成決議後，應於 10 日內以書面送達雙方當事人。當事人應於收到前項解決方案 30 日內，以書面表示同意與否。

十四、協調成立

解決方案之決議，除任一方於所定期限內以書面向協調會及他方表示不同意或提出異議外，視為協調成立，雙方應予遵守。

十五、應保密事宜

雙方當事人、協調委員及參與協調程序之相關人員（如雙方所委任專業顧問）對於協調期間所有資料應盡保密義務。協調程序終結後，除法律另有規定外，得經雙方同意，將協調會組成及協調會議紀錄予以公開。

十六、協調會行政工作及費用負擔

協調會行政及幕僚工作，除投資契約另有約定外，由提出書面請求協調一方辦理，或由協調會徵詢雙方同意後，委託其他機構辦理。

前項必要費用由雙方平均負擔。但撤回協調申請者，由申請協調方負擔。

第 1 項受委託機構，適用第 6 點利益迴避及第 15 點應保密事宜規定。

十七、協調不成立之救濟程序

除投資契約另有約定外，協調事項經任一方提出協調之日起，有下列情形之一者，視為協調程序終結，得向主管機關申請調解，或經雙方書面合意提付仲裁、提起訴訟或以其他救濟程序處理：

- (一) 協調會未能於 3 個月內召開協調會議。
- (二) 依投資契約約定不予協調。
- (三) 協調會無法於 6 個月內就協調標的提出解決方案。
- (四) 任一方對決議以書面表示不同意或提出異議。

第十三章 移轉

第一節 投資契約簽訂後之點交規劃

本案之公共建設所需用地範圍，後續將採設定地上權方式提供予民間機構開發營運並為管理，後續將於投資契約中約定雙方於辦理地上權設定登記時，於土地登記簿他項權利部其他登記事項欄登記「非經臺中市政府同意，不得將地上權轉讓、出租、分割或設定負擔」及「地上權消滅時，建物所有權移轉予臺中市政府或臺中市政府所指定之第三人」。

於本契約期間屆滿或終止時，民間機構應於執行機關指定期限內，除去地上權上所設定之一切負擔及第三人占用、配合執行機關辦理地上權之塗銷登記，並將本案公共建設所需用地範圍返還執行機關。以使執行機關取得公共建設所有權。

一、點交期程

執行機關應書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，將本案用地依使用現況點交予民間機構。

二、點交標的

執行機關交付之標的為臺中市北區水源段 282-5 地號土地，土地總面積約 5,347 平方公尺（未來以實際點交為準）。

三、點交方式

- (一) 執行機關應於點交日 5 日前，以書面通知民間機構辦理點交之時間及地點，並由雙方指派代表辦理現場會勘，實際使用範圍以雙方確認之界址為準，執行機關必要時應出具相關土地登記謄本、地籍圖及土地清冊，經雙方確認無誤後，由民間機構簽收完成點交。完成點交後，本案公共建設所需用地及代為管理維護範圍若有經重劃或重測面積不足登記面積者，民間機構不得請求交付不足之面積或請求減少權利金。
- (二) 執行機關交付之本案公共建設所需用地及代為管理維護範圍以雙方確認之界址為準。對界址如有爭議時以地政單位鑑界成果為準，前開鑑界作業所生費用全部由民間機構負擔。

- (三) 民間機構應自完成點交日起 15 日內，會同執行機關向所屬地政事務所辦理地上權設定登記，前開登記作業所生全部費用由民間機構負擔。但有特殊情形，經執行機關同意後，得適度延長之。
- (四) 用地現況如有瑕疵，雙方應於點交清冊中註明，但不得影響點交程序。

報告內容僅供參考

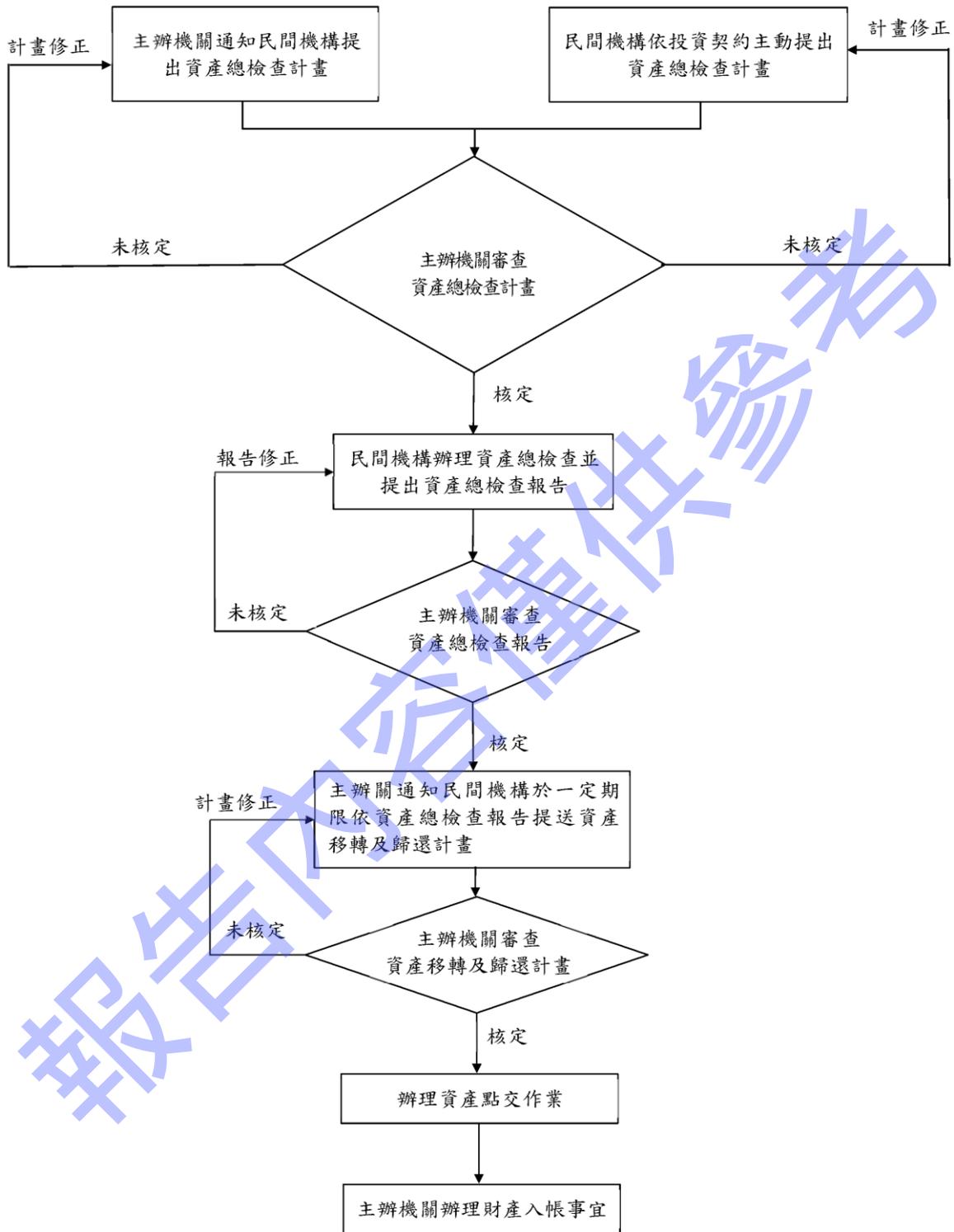
第二節 營運期屆滿之移轉規劃

一、移轉營運資產標的

- (一) 民間機構應移轉民間機構所有且為繼續營運本案之現存所有全部營運資產。
- (二) 營運資產之移轉應包含關於本案契約營運資產之使用或操作有關之軟體或各項文件、物品及相關智慧財產權之所有權文件、擔保書、契約書、使用手冊、計畫書、圖說、規格說明、技術資料等。
- (三) 契約約定之移轉標的尚須包含民間機構原所使用之電腦程式、軟體資料、密碼及系統，不論為民間機構或為第三人所有，除經執行機關同意不須移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用外，民間機構應於契約期間屆滿時移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用，並應會同執行機關依相關法令及規定辦理權利移轉或授權登記手續。如民間機構將前揭電腦程式、軟體資料、系統，移轉或授權予執行機關或其指定之第三人使用時，民間機構原向授權人所負擔之義務應由執行機關承擔。
- (四) 契約期間屆滿時，民間機構應除去移轉標的上之一切負擔及其他法律上限制，且於契約期間屆滿前將移轉標的無償移轉予執行機關。
- (五) 契約期間屆滿時，民間機構將移轉標的無償轉移給政府時，其建物及其相關設施（包括停車場及附屬事業(如有)），均須為「合法」狀態。

二、移轉營運資產程序

有關營運期屆滿之移轉程序詳如圖 13-2-1 所示，並說明如下：



資料來源：財政部 111.10.28 函頒「促進民間參與公共建設案件資產總檢查及移轉、歸還作業指引」。

圖 13-2-1 營運期屆滿之移轉程序示意圖

(一) 移轉前之營運資產總檢查

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，提送資產總檢查計畫經執行機關同意後，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將資產總檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

(二) 營運資產移轉計畫

民間機構應依資產總檢查報告核定結果，於契約期間屆滿前 2 年與執行機關協議營運資產移轉計畫，並於屆滿前 3 個月完成資產移轉清冊送交執行機關同意。

(三) 其他事項

- 1.民間機構須提供必要之文件、紀錄、報告等資料，作為移轉參考。
- 2.除本案契約另有約定者外，雙方在移轉程序完成前，均應繼續履行其依契約所載應盡之義務。
- 3.雙方應於本契約期間屆滿時完成移轉。但民間機構為籌措興建或營運所提供融資擔保且經執行機關同意之移轉標的，不在此限。

三、移轉營運資產條件及計價

(一) 移轉範圍

民間機構於契約屆滿時，應將全部資產（不含負債）及權利無償概括移轉予執行機關或執行機關指定之第三人，且不得以任何理由拒絕移轉。

(二) 費用負擔

雙方為完成移轉標的之移轉程序所發生之費用，包含但不限於憑證和稅捐費用等，由雙方各自負擔。

四、移轉前後之權利義務

- (一) 於契約期間屆滿後，執行機關完成本案標的物點收前，除執行機關同意者外，民間機構不得繼續營運本案，且對營運資產、相關設施或設備仍負保管並盡善良管理人注意義務。
- (二) 移轉標的如係民間機構以融資性租賃、動產擔保交易、租借或其他類似方式取得者，除執行機關同意者外，民間機構應於本契約期間屆滿前取得所有權或其他權利，移轉予執行機關或其指定之第三人，不得因無償而拒絕資產之移轉。
- (三) 移轉標的如有出租、出借或設定任何債權或物權之一切負擔者，民間機構應於移轉上開資產前，除去該等資產之一切負擔，但經執行機關同意保留者不在此限。
- (四) 民間機構應擔保其移轉標的於移轉時無權利瑕疵且為正常之使用狀況，且其維修狀況應符合製造者及政府規定之安全標準。民間機構並應將其對本案移轉標的之製造商或承包商之瑕疵擔保請求權讓與執行機關或執行機關指定之第三人。
- (五) 移轉標的如為債權或其他權利且其移轉生效以取得相關債務人同意為要件者，民間機構應事先取得該債務人之同意。
- (六) 除投資契約另有約定外，民間機構應於契約期間屆滿後 30 日內，將所有權屬民間機構之財物遷離，如逾期未遷離者，視為廢棄物，任由執行機關處理，其所生費用全部由民間機構負擔，並賠償執行機關因此所受一切損害，此項賠償，執行機關有權自民間機構所繳交之履約保證金中扣抵之，其不足部分另行向民間機構請求支付。
- (七) 民間機構對其依投資契約約定移轉予執行機關之標的，有關營運資產之使用、操作及對本案未來之繼續營運，應按移轉性質之不同，依雙方同意之訓練計畫，對執行機關或其指定之第三人提供人員訓練，所生之費用全部由民間機構負擔。

第三節 營運期屆滿前之移轉規劃

一、移轉標的

移轉標的與契約期間屆滿時之移轉標的相同，惟如工程尚未完工者，則包括興建中之工程。

二、移轉程序

- (一) 民間機構須於本案契約終止日起 30 日內，將截至終止時之資產清冊（含應移轉之資產）提送予執行機關。
- (二) 除雙方另有約定外，執行機關應自收到民間機構之資產清冊日起 30 日內，與民間機構就移轉程序及期限達成協議，如協議不成，依本契約爭議處理約定辦理。
- (三) 民間機構應提供必要之文件、紀錄、報告等，以作為資產移轉之參考。
- (四) 除投資契約另有約定者外，雙方在完成營運資產移轉程序前，均應繼續履行其依契約應盡之義務。

三、移轉價金之給付

執行機關於完成移轉程序後，依本案契約終止效果之約定如有應給付民間機構之款項，應於雙方協議之期限內給付予民間機構。

四、移轉時及移轉後之權利義務

除另有約定外，民間機構應將資產之一切負擔除去並依資產現狀移轉執行機關。因不可抗力事件及除外情事而終止時，雙方協議之。

五、契約終止之效力

有關契約終止之效力認定，主要為四種情況，包含：雙方合意終止、因可歸責於民間機構之事由終止契約、因可歸責於執行機關或政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約、因不可抗力與除外情事而終止契約，契約終止效力與權利義務建議如下，惟後續實際以執行機關政策需求為準：

(一) 雙方合意終止之效力

雙方就有關營運資產之移轉及其他權利義務關係，應另行議定之。

(二) 因可歸責於民間機構之事由終止契約之效力

1. 執行機關得不返還民間機構留存之履約保證金之一部或全部以扣抵民間機構應給付之懲罰性違約金、損害賠償及其他依本契約執行機關有權向民間機構請求支付之費用。

2. 終止效果：

(1) 於興建期間終止本契約，執行機關得就下列方式擇一辦理：

A. 執行機關不補償民間機構興建中工程所發生之任何費用。民間機構應將其投資本案之資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

B. 限期民間機構於終止通知送達後一定期間內移除一切民間機構資產，民間機構逾期末移除時，執行機關得代為移除，移除所生費用全部由民間機構負擔。且除民間機構已於本契約終止前已發生對執行機關之損害賠償請求權外，不得再向執行機關為任何給付之請求。

(2) 於營運期間終止本契約，執行機關得就下列方式擇一辦理：

A. 民間機構應將其投資本案之資產無償移轉予執行機關，並依本案契約約定辦理資產之移轉。

B. 如民間機構資產情形已不堪使用，無法達本案營運之目的時，執行機關得令民間機構移除其資產，民間機構逾期末移除時，執行機關得代為移除，移除所生費用全部由民間機構負擔。且除民間機構於本契約終止前已發生對執行機關之損害賠償請求權外，不得再向執行機關為任何給付之請求。

(三) 因可歸責於執行機關或政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約之效力

1. 執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金或其他債務後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。

- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已繳納之土地租金及權利金。
- 3.經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之資產（包括興建中之工程）當時帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限，予以鑑價。執行機關或其指定之第三人依鑑價結果收買民間機構於本案之一切資產及權利。如履約保證金不足清償民間機構應給付之違約金、損害賠償及其他費用，執行機關得自上開資產收買價金扣抵之。
- 4.因政策變更致民間機構依契約繼續履行反不符公共利益之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之必要時，應由執行機關負擔相關費用。
- 5.雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

(四) 因不可抗力與除外情事而終止契約之效力

- 1.執行機關於扣除民間機構依本契約應付之違約金、損害賠償或其他費用後，應無息返還民間機構留存之履約保證金之全部。
- 2.執行機關依本案契約土地租金及權利金補足或返還約定退還民間機構已繳納之土地租金及權利金。
- 3.由雙方協議就下列方式擇一辦理：
 - (1) 民間機構領取相關保險給付（如有）並自行移除一切資產。其所生費用全部由民間機構負擔，並恢復本案公共建設所需用地範圍及代為管理維護範圍原狀。民間機構逾期未移除時，執行機關得代為移除，且為移除所生費用全部由民間機構負擔。
 - (2) 由執行機關或執行機關指定第三人繼續興建或營運本案。執行機關領取保險給付（如有），並依民間機構已支出工程費用或經執行機關同意之鑑價機構就民間機構投資本案之資產（包括興建中之工程），於不可抗力事件發生前一日之帳面價值、使用情形、使用價值及本契約剩餘年限之鑑價結果，扣除執行機關就不可抗力受損部分實際支出之重建費用（即全部重建費用扣除保險給付）之餘額，擇一較低者給付予民間機構。
- 4.因不可抗力與除外情事之事由終止契約，而有委託第三人鑑價之

必要時，應由雙方共同負擔相關費用。

- 5.除執行機關不予收買並要求民間機構移除一切資產之情形外，雙方應依本案契約約定辦理資產之移轉。

報告內容僅供參考

第四節 資產清冊建立及管理

一、定期編制資產清冊

民間機構應於開始營運時，編列本案之資產清冊。

除開始營運當年度之資產清冊應自開始營運日起 30 日內送交執行機關備查外，應於每年會計年度結束後 30 日內，將前一年度最新資產清冊送交執行機關備查。資產清冊應註明該資產之名稱、種類、取得時間、他項權利設定情形等。

二、定期盤點資產

執行機關得就民間機構之營運資產實施每年 1 次之盤點，民間機構應予配合，不得拒絕。

第五節 資產總檢查規劃

民間機構應於本案契約期間屆滿前 3 年起，委請執行機關同意之專業機構進行營運資產總檢查，以確定所移轉之營運資產，仍符合正常之營運要求，且將資產總檢查報告提交執行機關同意，並自行負擔費用。

第十四章 後續作業事項及期程

第一節 後續作業事項

一、招商準備作業階段

(一) 協助成立甄審會及工作小組

執行機關應依促參法第 44 條第 1 項及「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」之規定成立甄審會，並一併成立工作小組。有關後續成立甄審會及工作小組應注意事項，說明如下：

1. 甄審會委員專長

本案公共建設屬交通建設，依據一般促參實務及相關案例，建議遴聘外聘委員或專家之專業背景，應具備交通運輸管理、建築工程、法律實務及財務會計領域至少 1 人。

2. 甄審會委員人數

甄審會置委員 7 人至 17 人，由執行機關就具有與申請案件相關專業知識或經驗之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不得少於二分之一。

外聘專家、學者，由執行機關承辦單位參考主管機關所建立之促參委員名單資料庫，或自行提出具有與申請案件相關專業知識人員，列出遴選名單，簽報機關首長或其授權人員核定。

3. 甄審會工作小組組成

依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 13 條規定，執行機關應於甄審會成立時，一併成立工作小組，協助甄審會辦理與甄審有關之作業。

工作小組成員至少 3 人，由執行機關首長或其授權人員指定機關人員或專業人士擔任，且以至少 1 人具有促進民間參與公共建設專業人員資格為宜。甄審會開會時，工作小組成員應至少一人全程出席會議。

4.甄審會成立時點

依據民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法第 2 條第 2 項規定，甄審會應於公告徵求民間參與前成立，並於完成甄審事宜且無待處理事項後解散。

(二) 研擬及審核招商文件

依據促參法施行細則第 61 條第 1 項規定，執行機關依本法第 42 條第 1 項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，或辦理說明會，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。

表 14-1-1 本案招商文件應包括項目一覽表

項次	項目	法令依據
一	公告事項 (1)公共建設計畫之性質、基本規範、許可年限及範圍。 (2)申請人之資格條件。 (3)申請案件之甄審項目及甄審標準。 (4)公告日、申請文件遞送截止日、申請程序、申請釋疑方式與期限及申請保證金之收取與返還。 (5)規劃附屬事業者，容許民間投資附屬事業之範圍及其所需土地使用期限。 (6)執行機關依本法第五條第二項、第三項規定授權或委託事項。 (7)其他。	促參法 施行細則 第 62 條
二	申請須知 (1)投資計畫書主要內容及格式。 (2)申請案件之評定方式及評審時程。 (3)政府承諾及配合事項。 (4)議約及簽約期限。	
三	投資契約草案 (含興建、營運基本需求書)	
四	附錄 (含先期計畫書)	

(三) 辦理招商座談 (說明) 會

依據促參法施行細則第 61 條第 1 項規定：「主辦機關依本法第

42 條第 1 項規定辦理公告徵求民間參與時，得視公共建設計畫之性質，備具民間投資資訊，供民間投資人索閱，並參酌民間投資人建議事項，訂定招商文件。」，合先敘明。

依據目前促參案件辦理實務，為使招商文件契合市場需求，讓潛在投資者充分瞭解對本案招商條件與規劃，執行機關多會於正式公告前辦理招商座談會，聽取潛在投資者聲音並蒐集投資人對招商文件及評審辦法之意見與建議，以作為修正本案招商文件之參考。

嗣後再於正式公告後辦理招商說明會，說明本案招商作業相關規定事項，使投資人能充分瞭解以利申請文件準備順遂。有關招商座談會（說明會）之各項事務（包括：場地佈置、投資資訊發佈、各項書面及簡報資料設計製作、意見蒐集及回應等），說明如下：

1. 備具投資資訊供索閱方式

本案投資資訊將協助執行機關研擬新聞稿、製作宣傳摺頁及網路宣傳等方式進行。

2. 舉辦招商座談（說明）會時點

本案將依據契約規定工作項目內容，協助執行機關辦理公告招商前之招商座談會，並於公告招商後再協助辦理招商說明會。惟實際辦理時點將視執行機關政策需求為主。舉辦時間建議於下午 2 點，係考量外縣市投資業者交通往返時間。

3. 舉辦招商座談（說明）會方式

(1) 邀請對象

為引薦潛在投資者興建並為營運管理，擬邀請國內具備「建設開發業者」及「停車場業者」之潛在投資者與會，期透過彼此意見交流，順利推動本案。

(2) 舉辦地點

後續舉辦地點將配合執行機關政策需求規劃。

(3) 會議議程及與潛在投資人交換意見機制

建議會議程如下，惟實際會議議程視執行機關政策需求為主。會議除說明本案招商內容外，將提供潛在投資人交換意見時間，會後經彙整意見，由執行機關依其政策需求決策是否調整招商文件內容後，於財政部民間參與公共建設資訊網站公告徵求民間參與 (<https://ppp.mof.gov.tw/>)。若執行機關於公告徵求民間參與後，變更或補充招商文件者，應於截止收件前辦理變更或補充公告，必要時延長截止收件期限。

時間	議程內容
13:45 ~ 14:00	報到時間
14:00 ~ 14:10	主席致詞
14:10 ~ 14:30	計畫說明
14:30 ~ 15:20	意見交流
15:20 ~ 15:30	會議總結

二、公告招商階段

(一) 協助正式公告招商文件

將本案招商相關文件於主管機關財政部民間參與公共建設資訊網站 (<https://ppp.mof.gov.tw/>) 公告上網，徵求民間投資，申請人於公告期間依招商文件規定備妥相關申請文件 (含投資計畫書) 提出申請。

(二) 招商文件澄清及釋疑

招商文件正式公告後於規定釋疑期間，申請人如對招商文件之內容有疑義或提出修改建議時，執行機關應提出說明、澄清，並檢討之，以作為修訂招商文件之參考。招商文件內容之說明、澄清及修訂，均應公開發布訊息，使所有申請人皆能瞭解。

三、甄審及評定階段

執行機關後續依據促參法第 44 條第 1 項規定組成甄審會...並就申請人提出之資料，依公平、公正原則，於評審期限內，擇優評定之。

並依據「民間參與公共建設甄審委員會組織及評審辦法」第 16 條規定，分資格審查及綜合評審二階段進行，說明如下：

(一) 第一階段：資格審查

申請人達 1 家（含）以上，即進行資格審查，申請人提出申請並繳交申請保證金後，由工作小組就申請人應檢附的文件進行審查以選出合格申請人，若有合格申請人則通知進行第二階段綜合評審。本案投資者之申請資格主要包括基本資格、財務資格及技術資格，依本案案性及相關案例如「花蓮縣鯉魚潭觀光旅館新建營運移轉案」等，初步建議規劃如下，實際規範內容後續將視執行機關政策需求調整，並於招商文件中載明。

1. 基本資格要求

本案得以單一法人或合作聯盟方式申請，資格條件如下：

- (1) 單一法人：以單一法人方式申請者，應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。
- (2) 合作聯盟：允許至多 3 家之公司（法人）以共同合作方式組成合作聯盟參與申請作業。合作聯盟代表及各成員應為依照中華民國公司法設立之公司或依中華民國公司法設立分公司並辦理登記之外國公司。

2. 財務資格要求

- (1) 單一法人申請者，應符合以下財務資格之全部：
 - A. 公司實收資本額：不得低於新臺幣 1 億元。
 - B. 最近一年淨值不得為負值。
 - C. 依法繳納營業稅及營利事業所得稅。

D.最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

(2) 合作聯盟方式申請者，應符合以下財務資格之全部：

A.公司實收資本額：合作聯盟所有成員加總不得低於新臺幣 1 億元。

B.最近一年淨值不得為負值。

C.依法繳納營業稅及營利事業所得稅。

D.最近 3 年（成立未滿 3 年者，則為成立後所有年度）內無退票紀錄。

3.技術資格要求

申請人應具備有經營停車場設施至少 1 年之相關營運能力並提出營運能力之證明文件；如申請人未具有營運能力、實績與相關經驗證明者，須與具有相關經驗之專業廠商（或專業人員）合作，並出具協力廠商合作意願書及相關經驗證明文件（例如經營停車場設施至少 1 年之相關服務證明、合約證明或立案證明等文件）。

(二) 第二階段：綜合評審

合格申請人達 1 家（含）以上，即進行綜合評審，合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定簡報時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。綜合評審時，由甄審會依甄審項目、甄審標準及評定方式，就資格審查通過之合格申請人所提送之投資計畫書，進行審查。

1.評審項目及配分

有關綜合評審項目及配分，建議詳如表 14-1-2 所示（未來實際以甄審會審定內容為準）。

表 14-1-2 綜合評審項目及配分表

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
一、	民間機構籌組計畫及組織架構	1.申請人簡介（含申請人背景、商譽、營業項目、營運現況等）。 2.申請人及協力廠商（如有）相關實績及經驗（含經營交通設施實績說明、民間參與公共建設金擘獎民間團隊獎獲獎紀錄等）。 3.興建營運團隊籌組計畫（含規劃設計、興建、營運各階段組織管理架構、業務分工、成員介紹等）。 4.其他。	10
二、	土地使用計畫及興建計畫	1.土地使用配置規劃。 2.建築設計規劃（含 SDG 智慧 Smart、低碳 Decarbon、綠化 Green 及智慧停車系統規劃）。 3.建築設計圖說。 4.施工作業規劃。 5.綠建築、智慧建築及公共藝術檢討與規劃。 6.投資金額與施工期程規劃。 7.其他。	20
三、	營運計畫	1.整體營運構想（含營運定位、營運策略、營運機能、營運項目與內容、市場分析、在地特色連結規劃等）。 2.營運管理規劃（含服務對象、營業時間、收費標準、營運活動及行銷宣傳規劃等）。 3.車流動線規劃（含進離場動線規劃、方向指引標誌等） 4.周邊資源整合規劃（含串聯周邊其他公共設施等）。 5.雇用員工及培訓規劃。 6.節能減碳規劃（如：ESG 執行策略－環境保護 Environment、社會責任 Social、公司治理 Governance、SDG 執行策略－智慧 Smart、低碳 Decarbon、綠化 Green 規劃）。 7.安全監控與緊急通報規劃。 8.資通安全維護計畫（包括訂定資通安全事件通報及應變機制、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）。 9.資產及設備管理維護規劃。 10.風險管理及保險規劃。 11.移轉及返還規劃。 12.其它（如：有助提升停車率之營運策略、碳足跡標籤認證等）。	30
四、	財務計畫	1.基本財務規劃參數說明。 2.投資及分年投入經費預估。	25

項次	甄審項目	甄審標準	
		內容	配分
		3.資產增置與重置規劃。 4.營運收支預估。 5.資金籌措規劃(若有融資提出金融機構融資意願書及金融機構對投資計畫書評估意見為佳)。 6.預估財務報表(含資產負債表、綜合損益表、現金流量表等)。 7.財務效益分析(含重要財務參數與評估指數,如「自償能力分析」、「淨現值」、「內部報酬率」、「回收年期」等)。 8.敏感性分析(含營運支出、收入等變動分析)。 9.權利金支付計畫。 10.其它。	
五、	創新及公益事項	1.增進地方及協助公益事項(含雇用臺中市民員工比例、回饋在地里民規劃等)。 2.具創意及公共服務品質提升之措施。	10
六、	簡報與答詢	1.簡報內容的完整性。 2.問題答覆的明確性。	5
	合計	—	100

2.評定方式

甄審會就合格申請人所提投資計畫書及簡報內容，按甄審項目及甄審標準予以評分。有關綜合評審階段之評定方式如下：

- (1) 合格申請人依規定時間列席甄審會就其投資計畫書進行簡報(簡報順序依申請文件送達執行機關之順序定之)，合格申請人應依規定時間列席甄審會就其投資計畫書內容進行簡報，及接受甄審會委員之詢答。合格申請人逾規定時間並經執行機關三次唱名仍無法進行現場簡報者，即視同放棄簡報及答詢資格，該申請人不具備成為最優申請人及次優申請人之資格，甄審會委員將不予評分。各合格申請人所派簡報及答詢人員需為其申請人之相關人員，參與人員不得超過 5 人。
- (2) 簡報時間以 15 分鐘為限(簡報時間結束前 2 分鐘按鈴 1 次，簡報時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報)，答詢時間以不超過 10 分鐘為限(答詢時間結束前 2 分鐘按鈴

- 1 次，答詢時間結束時按鈴 2 次並應立即停止簡報)，甄審委員提問時間不計入，以統問統答方式進行。
- (3) 合格申請人簡報時，簡報內容超出投資計畫書所述之範圍，超出部份不列入評分。委員亦不得額外要求合格申請人承諾投資計畫書以外事項；惟合格申請人若經綜合評審為最優申請人或次優申請人時，前項甄審時所提出之所有文件及承諾事項（經錄音或書面記載者），均應載入投資執行計畫書及投資契約。
 - (4) 各合格申請人簡報時，其他合格申請人應一律退席。
 - (5) 甄審會委員評分時，所有合格申請人應一律退席。
 - (6) 甄審會各委員依各甄審項目所占之配分評予各合格申請人所得之配分應為整數（得為零分但不得為負分），且給予各合格申請人之總評分不得為同分。甄審會各委員給予各合格申請人之總評分最高者排序為「1」，次高者排序為「2」，第三高者排序為「3」，依此類推，並小計序位總和。
 - (7) 最後以序位總和最低者為最優申請人，必要時得增選次優申請人（名次第「2」者為次優申請人），如序位總和相同者，則以序位「1」最多者優先；若序位「1」個數再相同者，則以「營運計畫」得分最高者優先；如再相同，則由主席代為抽籤決定之，合格申請人不得異議。
 - (8) 如合格申請人經出席委員過半數以上評審未達甄審標準 75 分者，或放棄簡報及答詢者，不得為最優申請人及次優申請人。若甄審會各委員給予各合格申請人總評分未達 60 分或高於 90 分時，該甄審委員應述明評分理由。
 - (9) 若無任一合格申請人達甄審標準之要求，或未符合本案公共利益時，甄審會得不予選出最優申請人及次優申請人。
 - (10) 綜合評審結果由執行機關簽報首長或其授權人員核定後公開於主管機關資訊網路並以書面通知各合格申請人。綜合評審當日不宣布評審結果。
 - (11) 公告徵求後無申請人、資格審查後無合格申請人、無法完成議約或簽約者，由執行機關公開於主管機關資訊網路。

四、議約及簽約階段

本案後續將依據促參法、促參法施行細則等相關法令規定辦理，概述如下：

(一) 協助辦理議約作業

1. 議約原則

依據促參法施行細則第 66 條第 2 項規定，議約內容不得違反招商文件。但有下列情形之一者，不在此限：

- (1) 招商文件誤寫、計算錯誤或其他類此之明顯錯誤。
- (2) 招商文件文字或語意不清。
- (3) 於招商文件公告後投資契約簽訂前發生非公告時所得預料之情事變更，依原招商文件內容簽訂投資契約顯失公平。
- (4) 原招商文件不符公共利益或公平合理之原則。
- (5) 經雙方合意且有助於案件履行。

2. 議約時程

依據促參法施行細則第 67 條第 2 項第 1 款規定，除有特殊情形者外，議約期限為自執行機關通知最優申請人開始議約之日起至完成議約止之期間，不得超過申請期間之 2 倍，且以 6 個月為限。

最優申請人應於接獲評決結果通知後，於執行機關指定之期間內，與執行機關開始進行議約。若未能於規定期限辦理者，執行機關得訂定期限展延之或通知該最優申請人喪失資格，並由次優申請人遞補之。

3. 不予議約情形

依據促參法施行細則第 68 條第 2 項規定，執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予議約：

- (1) 未依招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對重要評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。

(二) 簽約前應完成之事項

- 1.最優申請人應新設立設籍於臺中市之專案公司，並應依我國公司法完成公司設立登記，並將公司設立登記文件、章程、股東名簿等相關文件，於簽約前報請執行機關備查，並以新設專案公司為民間機構，民間機構之實收資本額應為新臺幣 1 億元以上，且最優申請人應為專案公司之發起人。
- 2.民間機構應繳納履約保證金，並提出履約保證金繳納證明文件。
- 3.民間機構應提出股東會或董事會授權辦理簽約之會議決議資料。
- 4.其他議約決議之事項，而應於簽約前完成者。

(三) 協助辦理簽約作業

於議約完成後，最優申請人應自接獲執行機關通知之規定期限與執行機關完成簽約。如最優申請人無法於指定期限內簽訂投資契約，執行機關得訂定期限通知補正之，最優申請人如逾期限內無法補正者視為放棄簽約，執行機關得沒入其申請保證金。

1. 簽約時程

依據促參法施行細則第 67 條第 2 項第 2 款規定，除有特殊情形者外，簽約期限自議約完成至簽訂契約期間，以 1 個月為原則，並得展延 1 個月。但簽約前依本法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。

2. 不予簽約情形

依據促參法施行細則第 68 條第 2 項規定，執行機關於選出最優申請人或次優申請人後，發現申請人有下列情形之一者，應不予簽約：

- (1) 未依公告及招商文件規定之條件提出申請。
- (2) 有詐欺、脅迫、賄賂、對評審項目提供不正確資料或為不完全陳述，致影響評審之情形。
- (3) 未依通知之期限辦理補正、完成議約程序。
- (4) 未按規定時間籌辦或完成簽約手續。

第二節 期程規劃

基上說明，本案彙整後續作業時程規劃予執行機關卓參，詳如表 14-2-1 所示，惟實際期程規劃以執行機關政策需求為準。

表 14-2-1 後續作業事項與時程表

作業階段	預計完成時間	辦理事項
招商準備作業階段 (60 日)	機關通知日起 60 日內	—
招商文件公開閱覽 (10 日)	公開閱覽日起至少 10 日	—
招商公告階段 (45 日)	公告日起第 21 日內	申請人提出書面請求釋疑。
	公告日起第 30 日內	執行機關完成書面釋疑，必要時補充公告。
	公告日起第 45 日 (截止日)	申請文件截止收件。
甄審及評定 階段 (30 日)	資格審查	
	截止日後第 3 日內	執行機關進行資格審查。
	機關通知後第 10 日內	申請人提出補正或澄清文件內容。
	截止日後第 14 日內	執行機關選出合格申請人。
	綜合評審	
截止日後第 30 日內 (評定日)	執行機關召開甄審會，合格申請人應出席進行簡報，遴選出最優申請人或次優申請人。	
	機關通知日	公告綜合評審結果。
議約及簽約 階段 (60 日)	議約	
	機關通知日後 30 日內 (完成議約日)	執行機關與最優申請人完成議約。
	簽約	
完成議約日後 30 日內 (完成簽約日)	執行機關與最優申請人完成投資契約簽訂。 註：依促參法施行細則第 67 條第 2 項第 2 款規定略以，簽約前依促參法第 45 條第 1 項及第 2 項規定之籌辦及補正時間，不予計算。	

第十五章 其他

第一節 公聽會提出建議及反對意見之處理說明

一、與會人員意見(依序)：

(一) 五常里林里長玉惠：

1. 未來停車場退縮及綠植栽人行道部分，是否會取締違規停車，以改善既有違停現象？
2. 中國醫附近抽菸民眾與計程車司機垃圾亂丟導致周遭環境的問題應納入解決，並建議現有綠植更換移除。
3. 出入口一進一出設計是否有效消化車流？汽車出入口應避免設置在五義街，且於停車場滿位時，應有指揮人員指示停等車輛離開，以免造成車輛停等塞車；另建議機車出入口應設置在人車較少的育才北路為宜。
4. 1F 設置店舖是否允許油水及明火使用？油水若排到水溝怕會造成惡臭等問題。
5. 建議停車空間使用到最大化，避免停車數量不足。
6. 建議應有周邊里民回饋措施。

(二) 陳政顯議員服務處-于主任

1. 建議一樓店面應規範避免具油水使用之業種。
2. 出入口須再進行規劃，停車場等候車輛若占據車道影響交通時，是否能請促參廠商提出對應的解決方法。
3. 停車場路口四周有設置行人安全庇護區，轉角處行人等候的地方是否會造成車輛停等佔用更多道路空間，導致影響交通。未來停車規劃須再做討論改善。

(三) 陳俞融議員服務處-王助理

1. 本案預計 115 年啟用，期程是否會太趕？
2. 現今五義街已有塞車現象，是否再考慮出入口位置。

3. 建議可以把容積率全部用完，以增加停車數量。
4. 附近多為公共設施，停車位需求是否是附近生活居民真正的需求？如何避免影響周遭居民安寧？

(四) 臺中北區區公所黃課長國民：

1. 若停車位已滿導致車輛在外停等排隊是否有解決方法。
2. 建議立體停車場建物預留擴充空間的考量。

二、意見綜合回復：

- (一) 綠植更換移除、樹根凸起等問題，後續將要求 BOT 廠商協助改善及維持。
- (二) 由於現況停車場沒有劃設機車停車格，目前依臺中市人行道規定，開放大於 4 公尺的人行道可以停放機車。未來已將機車停車格納入立體停車場內，人行道將會淨空改為增設綠美化。
- (三) 計程車部分會納入跟運輸管理科聯繫討論要如何解決。
- (四) 出入口目前規劃是以右進右出為原則，並沒有限制設幾個出入口，未來都可再跟 BOT 廠商討論更改，且後續會要求 BOT 廠商再舉辦地方說明會。
- (五) 進場等候的車輛問題目前有兩種方式可以解決，第一種是基地內縮，但基地 6-8 公尺的人行道就會消失，第二種是執法(科技取締、員警取締)，後續會再評估是否設置科技執法，並與 BOT 廠商討論基地內部設計規劃。
- (六) 地方建議店舖不要使用明火及油水的意見會納入參考規劃。
- (七) 今日簡報的格位數是最低要求，後續可由廠商自行加碼增設，增設數量也將做為評分時的加分項。
- (八) 本案規劃將設置空橋銜接中國醫大及崇德殯儀館，且頂樓以綠美化規範，希望引導人流往上前往其他公共設施，減少人車爭道的現象。
- (九) 本公聽會主要目的為傾聽地方民意，廣納多方意見，以期讓本促參案更加完整，後續會將本次公聽會蒐集到之建議納入本案規劃參考。

(十) 艾委員嘉銘

1. 停車場出入口和交通問題，後續會由本案甄審委員會、本市都市設計審議委員會及交通影響評估審查委員會三道把關。
2. 本案立體化停車位已較現況增加一倍多，假設車位已停滿，將引導車輛移置去別的停車場不要再停進來，並強化執法及引導並行之配套措施。
3. 中賓停車場 BOT 是崇德殯儀館改建的配套計畫，所以希望地方支持本案，在崇德殯儀館改建前能興建完成，及時提供滿足地方停車需求。
4. 本案停車場人行道有要求退縮及綠美化，未來應配合加強禁止違停宣導部分。

(十一) 鄭委員尹惠

1. 關於環境清潔的問題，攸關消費者觀感，未來廠商營運一定會維持場地乾淨明亮，因此到時候該問題即會解決。
2. 營運廠商應規劃車輛等候的停滯路線在停車場範圍內，而不是在馬路上，後續市府將與營運廠商再進行討論後，再由營運廠商向地方說明。
3. 量體的問題，都有法規規定及廠商營運成本問題，後續評審階段可由廠商承諾加碼作為評分的加分項。
4. 有關回饋措施的部分，可將里民回饋方案當作未來評選條件之一，以符合地方需求。

第二節 先期計畫書之審查與公開

一、本案先期計畫書應邀請相關領域人士審查與公開

依據促參法施行細則第 30 條第 4 項規定，主辦機關應邀請相關領域人士審查先期計畫書，並於審查通過後公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，期間不少於十日。

基此，本案後續由執行機關邀請相關領域人士審查先期計畫書並經執行機關核定後，將由執行機關於公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，其期間不少於 10 日。

二、本案先期計畫書應納入招商文件之附錄

依據促參法施行細則第 62 條第 1 項規定，前條招商文件，應包括下列項目：一、公告事項；二、申請須知；三、投資契約草案（含興建、營運基本需求書）；四、附錄（含先期計畫書）。

基此，本案後續訂定招商文件時，將協助執行機關將先期計畫書納入招商文件之附錄，以符合促參法施行細則之規定。

第三節 其他

一、商標（或標章）使用限制

本案民間機構商標（或標章）使用限制如下，如執行機關因民間機構使用之商標（或標章）或名稱，導致名譽受損，或受有其他之損失，執行機關得向民間機構求償。

（一）執行機關之標章

民間機構於投資契約約定之範圍內，經執行機關同意後始得使用執行機關之標章。

（二）民間機構之商標

民間機構為營運設施有使用其商標或名稱之必要時，應於合理且適當之範圍內使用之。民間機構之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、餐廳、餐飲用具、發票、收據或其他經執行機關同意之場地、物品或文宣品。

二、促參識別標誌

民間機構應依「促進民間參與公共建設案件識別標誌設置要點」之規定，自費設置促參識別標誌，並於投資執行計畫書中提出促參識別標誌設置計畫，經執行機關同意後於開始營運日前設置完成。

三、國家安全及資通安全疑慮之威脅評估

依據促參法第 75 條第 3 項規定，營運績效評定之內容，應包含公共建設之軟體、硬體設備、人員及服務內容等項目是否涉及國家安全及資通安全疑慮之威脅評估。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。

本案係規劃設置立體停車場，提升停車位數及服務品質，按行政院「具敏感性或國安(含資安)疑慮之業務範疇」所示，交通陸運領域為 1.行車控制相關系統、2.公路監理業務相關系統及 3.交通控制相關系統，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以下條文：『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。』以確保本案資通安全。