

北港轉運站新址預定地BOT 可行性評估計畫及先期規劃

可行性評估報告(修正版)



委託
單位



雲林縣交通工務局

規劃
單位



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

中華民國113年11月

目 錄

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 ..	1-1
第一節 政策概述.....	1-1
第二節 基地現況說明.....	1-8
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 ..	1-21
第二章 民間參與及政府效益 ..	2-1
第一節 興辦目的、興建營運方式(使用項目)可行性分析 ..	2-1
第二節 民間參與及政府效益.....	2-4
第三章 市場可行性分析 ..	3-1
第一節 市場供需現況調查分析.....	3-1
第二節 供需預測分析.....	3-23
第三節 市場競爭力分析.....	3-26
第四節 投資意願調查.....	3-30
第五節 市場定位及策略.....	3-33
第六節 小結.....	3-51
第四章 技術可行性分析 ..	4-1
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.....	4-24
第四節 施工時程規劃.....	4-27
第五節 小結.....	4-28
第五章 法律可行性分析 ..	5-1
第一節 促參法規探討.....	5-2
第二節 其他相關法規探討.....	5-8
第三節 公共建設所在地地方自治法規檢討.....	5-24
第四節 小結.....	5-25
第六章 土地取得可行性分析 ..	6-1
第一節 土地權屬現況.....	6-1
第二節 土地取得方式、時程及成本.....	6-2
第三節 用地變更.....	6-4
第四節 地上物拆遷及補償.....	6-5
第五節 小結.....	6-5

目 錄

第七章 環境影響分析	7-1
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.....	7-14
第四節 水土保持及相關程序.....	7-17
第五節 小結.....	7-18
第八章 財務可行性分析	8-1
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.....	8-3
第三節 預計財務報表.....	8-7
第四節 財務效益評估.....	8-13
第五節 融資可行性評估.....	8-13
第六節 敏感性分析.....	8-13
第七節 權利金評估.....	8-14
第八節 小結.....	8-14
第九章 民間參與可行性綜合評估	9-1
第十章 計畫替選方案評估	10-1
第十一章 公聽會提出之建議或反對意見	11-1
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
第十二章 建議後續辦理方式及期程	12-1
第十三章 其他事項	13-1
第一節 國家安全及資通安全疑慮之威脅評估.....	13-1
第二節 促參法規定之其他事項.....	13-2
附錄一、公聽會辦理情形	
附錄二、113.7.10 工作執行計畫書審查意見暨處理情形對照表	
附錄三、113.11.1 可行性評估報告審查意見暨處理情形對照表	

圖目錄

圖 1-2-1	本案基地位置示意圖	1-8
圖 1-2-2	本案基地現況示意圖	1-11
圖 1-2-3	基地與周邊使用現況示意圖	1-12
圖 1-2-4	本案周邊建設規劃示意圖	1-13
圖 1-2-5	本案周邊資源現況示意圖	1-13
圖 1-2-6	本案基地調查範圍示意圖	1-15
圖 1-2-7	大眾運輸站點位置分布圖	1-18
圖 3-1-1	周邊停車供需調查範圍示意圖	3-2
圖 3-1-2	雲林縣轉運站 7+1 展望願景示意圖	3-6
圖 3-1-3	民國 110-112 年雲林縣公車客運量統計圖	3-9
圖 3-1-4	民國 111 年雲林縣家庭消費支出結構統計圖	3-11
圖 3-1-5	民眾前往百貨商場需求統計圖	3-12
圖 3-1-6	國內運動服務業家數及銷售額統計圖	3-18
圖 3-1-7	民國 112 年商業不動產交易現況示意圖	3-20
圖 3-5-1	本案開發項目規劃示意圖	3-34
圖 3-5-2	本案平面配置示意圖	3-37
圖 3-5-3	本案一樓及戶外空間平面示意圖	3-38
圖 3-5-4	本案 B 棟二樓至四樓平面示意圖	3-40
圖 3-5-5	本案 B 棟五樓至六樓平面示意圖	3-41
圖 3-5-6	本案 B 棟七樓至九樓（健身中心）平面示意圖	3-42
圖 3-5-7	本案 B 棟七樓至九樓（休閒影城）平面示意圖	3-42
圖 3-5-8	本案 B 棟七樓至九樓（互動體驗空間等）平面示意圖	3-43
圖 3-5-9	雲西文化觀光遊憩廊帶營造計畫發展架構圖	3-46
圖 4-1-1	本案基地土壤液化潛勢示意圖	4-3
圖 5-2-1	本案基地使用分區示意圖	5-12
圖 7-1-1	生態檢核作業流程圖	7-6
圖 11-1-1	本案公聽會機關公告示意圖	11-1
圖 11-1-2	本案公聽會開會通知單示意圖	11-2
圖 11-2-1	本案公聽會簡報示意圖	11-2

表目錄

表 1-1-1	本案上位計畫及相關施政計畫一覽表	1-2
表 1-2-1	本案基地基本資料一覽表	1-9
表 1-2-2	糖專(二)及廣兼停用地土地使用用途一覽表	1-10
表 1-2-3	本案基地 500 公尺重要道路配置說明表	1-16
表 1-2-4	道路服務水準等級劃分標準表	1-16
表 1-2-5	平日周邊重要道路尖峰小時交通量及服務水準表	1-17
表 1-2-6	假日周邊重要道路尖峰小時交通量及服務水準表	1-17
表 1-2-7	雲林縣北港鎮公路客運經營路線一覽表	1-19
表 1-2-8	基地周邊 500 公尺範圍內公車路線一覽表	1-19
表 1-2-9	國內相關案例一覽表	1-20
表 2-1-1	促進民間參與公共建設法之公共建設類別表	2-2
表 2-1-2	民間參與公共建設方式一覽表	2-3
表 3-1-1	基地 500 公尺範圍內路外停車供給現況一覽表	3-2
表 3-1-2	無劃設停車格位空間推估可停車數量原則表	3-3
表 3-1-3	本案基地 500 公尺範圍內路邊停車供給現況一覽表	3-3
表 3-1-4	小型車尖峰時段停車供需一覽表	3-4
表 3-1-5	機車尖峰時段停車供需一覽表	3-5
表 3-1-6	雲林縣北港鎮公路客運經營路線一覽	3-7
表 3-1-7	汽車客運業營運概況一覽表	3-8
表 3-1-8	雲林縣市區汽車客運統計表	3-9
表 3-1-9	社區生活消費商圈特性一覽表	3-10
表 3-1-10	基地周邊中大型量販零售商業商家資訊一覽表	3-10
表 3-1-11	雲林縣旅館統計表	3-12
表 3-1-12	雲林縣各年齡層與全國平均運動現況綜整表	3-19
表 3-1-13	雲林縣民眾平常從事運動類型統計表	3-19
表 3-1-14	國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表	3-21
表 3-1-15	家庭消費收支調查統計表	3-22
表 3-2-1	雲林縣民國 113 年 8 月人口統計表	3-23
表 3-2-2	雲林縣主要觀光遊憩景點遊客人次統計表	3-24
表 3-2-3	本案可開發量體綜整表	3-25
表 3-3-1	本案競爭對手比較表	3-26
表 3-3-2	本案 STP 市場定位表	3-27
表 3-4-1	潛在投資者意見回饋綜整一覽表	3-31
表 3-5-1	本案初步空間規劃一覽表	3-37
表 3-5-2	本案促參開發方式比較表	3-44
表 3-5-3	創意及公益事項建議項目一覽表	3-50
表 3-6-1	市場可行性綜合分析表	3-52

表 4-1-1	技術可行性分析項目表	4-1
表 4-1-2	北港地區氣候統計月平均表	4-2
表 4-1-3	本案基地災害潛勢查詢結果一覽表	4-3
表 4-2-1	本案初步空間規劃一覽表	4-8
表 4-2-2	綠建築分級評估級距一覽表	4-10
表 4-2-3	綠建築九大指標配分一覽表	4-11
表 4-2-4	綠建築評估指標內容說明表	4-13
表 4-2-5	智慧建築分級評估級距一覽表	4-17
表 4-2-6	智慧建築六大指標配分一覽表	4-18
表 4-2-7	智慧建築設計規劃說明表	4-18
表 4-3-1	轉運大樓工程費用估算表	4-24
表 4-3-2	商業大樓工程費用估算表	4-25
表 4-4-1	預計施工時程規劃表	4-27
表 4-5-1	技術可行性綜合分析表	4-28
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	民間參與公共建設適用優惠獎勵項目表	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	發展大眾運輸條例相關法令一覽表	5-8
表 5-2-2	停車場法相關規範綜整表	5-9
表 5-2-3	本案土地法及地方政府公產管理法令之排除適用內容綜整表	5-11
表 5-2-4	糖專(二)及廣兼停用地土地使用用途一覽表	5-12
表 5-2-5	申請建造執照應備文件一覽表	5-14
表 5-2-6	申請使用執照應備文件一覽表	5-16
表 5-2-7	室內裝修許可應備文件及審核程序一覽表	5-16
表 5-2-8	防空避難設備之附建標準一覽表	5-18
表 5-2-9	適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準一覽表	5-20
表 5-3-1	雲林縣公有公共停車場收費費率上限表	5-24
表 5-4-1	法律可行性綜合分析表	5-25
表 6-1-1	本案基地之土地地籍資料一覽表	6-1
表 6-3-1	糖專(二)及廣兼停用地土地使用用途一覽表	6-4
表 6-5-1	土地取得可行性綜合分析表	6-5
表 7-1-1	環境影響分析項目表	7-1
表 7-1-2	本案環境背景現況摘要表	7-1
表 7-1-3	建築物交通影響評估送審門檻規定表	7-4
表 7-1-4	生態檢核項目表	7-5
表 7-2-1	本案環境影響綜合分析表	7-7
表 7-2-2	本案環境影響減輕及因應對策表	7-9
表 7-2-3	適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表	7-11
表 7-3-1	綠建築九大評估指標系統一覽表	7-15

表 7-3-2	建築設備節能計畫一覽表	7-16
表 7-5-1	環境影響綜合分析表	7-18
表 8-2-1	權利金評估設定表	8-6
表 8-3-1	現金流量表	8-7
表 8-3-2	損益表	8-9
表 8-3-3	資產負債表	8-11
表 8-4-1	財務效益指標分析表	8-13
表 8-5-1	融資可行性綜整表	8-13
表 8-6-1	敏感度綜合分析表	8-14
表 8-7-1	權利金評估設定表	8-14
表 8-8-1	財務可行性綜合分析表	8-16
表 9-1-1	可行性綜合評估彙整表	9-1
表 10-1-1	替選方案財務效益指標分析表	10-2
表 10-1-2	轉運大樓工程費用估算表	10-2
表 12-1-1	本案先期計畫書研擬重點表	12-1
表 12-1-2	本案招商作業內容一覽表	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「政策概述」、「基地現況說明」、「公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標」等項目，分述如後。

第一節 政策概述

一、計畫背景

國有財產署原與雲林縣政府合作活化已閒置多年的北港舊台汽大樓，積極配合推動提出「雲西京站北港時尚廣場 BOT 案」（即北港轉運站）規劃，期改善交通服務品質，減緩道路壅塞，提升公共運輸便利性，促進民眾運輸品質並活化土地，惟於民國 111 年國有財產署以「商業區開發轉運站不符合本署利益」為由，與縣府合作破局計畫中止，俟後縣府決定自尋土地重啟北港轉運站開發案。

民國 113 年雲林縣政府擇定新址預定地為北港糖廠市地重劃區範圍內臨文仁路(媽祖大橋)東側之糖業風貌專用區土地(暫編地段號:新糖段 B1-1-1 地號)及廣停七共 2 處土地，期藉由北港轉運站之開發，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，同時滿足地方居民對於開發帶動商業發展的殷殷期待。

依政策需求及本案契約規範，為能提高新址預定地土地活化利用強度，本案擬依「促進民間參與公共建設法」第 42 條之規定，採用 BOT 模式辦理開發事宜，期藉由民間投資本案開發完善轉運站及停車轉乘點，達到振興地方經濟、創生共好及都市更新之目標。

二、上位及施政計畫

以下綜整與本案基地相關之上位計畫及施政計畫等，詳如表 1-1-1 所示，並說明如下：

表 1-1-1 本案上位計畫及相關施政計畫一覽表

計畫名稱	計畫內容摘要	與本案關聯
上位計畫 雲林縣 國土計畫 (110 年 4 月)	<p>■公告實施日期： 民國 110 年 4 月 30 日。</p> <p>■發展願景定位： 朝向「農/產並存，帶動觀光產業，雲林上場」，強調維持農業及產業並重，並藉以帶動觀光產業，利用各級產業的活絡以帶動經濟成長，並輔以整體水資源、能源、土壤等環境整備，以奠定雲林縣在區域及全球佈局的新戰略地位。</p> <p>■空間整體發展結構： 空間整體發展結構分為 7 大分區，包含濱海產業創新圈、濱海漁業觀光圈、宗教文化生活圈、永續農業生活圈、農業物流經濟圈、友善綠都心圈及山林觀光休閒圈等。</p> <p>■城鄉發展結構及模式： 分為「1 個友善綠都心」、「雙 10 黃金產業軸」、「3 個產業經濟圈」、「5 大發展核心區」。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「1 個友善綠都心」：斗六市、斗南鎮、虎尾鎮 2. 「雙 10 黃金產業軸」：農業十字、工業十字 3. 「3 個產業經濟圈」：濱海藍帶漁業增值圈、永續農業經濟圈、高科技產業經濟圈 4. 「5 大發展核心區」：西螺臺灣菜籃子發展核、臺西麥寮工業發展核、北港宗教文化發展核、古坑林內山林產業觀光發展核、口湖濱海觀光發展核。其中北港宗教文化發展核，以北港鎮為本縣宗教文化勝地，亦為三級產業發展核心，擬依據既有宗教文化優勢，並配合北港滯洪池開發大北港地區產業增值園區及，並結合北港糖廠活化及水林地瓜產業等地方特色，持續發展宗教文化、生態旅遊等觀光產業。 	<p>配合雲林縣國土計畫之指導原則，本案位屬「宗教文化生活圈」，在「1 個友善綠都心」、「雙 10 黃金產業軸」、「3 個產業經濟圈」、「5 大發展核心區」之城鄉發展結構上，屬三級產業發展核心之「北港宗教文化發展核」，以既有宗教文化優勢，配合北港滯洪池開發大北港地區產業增值園區，並結合北港糖廠活化及水林地瓜產業等地方特色，持續發展宗教文化、生態旅遊等觀光產業。</p> <p>未來本案開發經營事業可支援引入就業及居住人口之轉運換乘、購物商場、休閒娛樂、停車場等服務機能。</p>

			
<p>上位計畫</p>	<p>雲林縣綜合發展計畫第二次通盤檢討案 (101年12月)</p>	<p>■公告實施日期： 民國 101 年 12 月 26 日。</p> <p>■發展願景定位： 雲林縣係為台灣第一農業縣，素有台灣糧倉之稱，故此計畫將其發展願景定位為「農業首都-雲林農業科技城」，並以安全家園、農業創新、城鄉共構、在地認同、跨域治理和幸福雲林作為未來縣政發展策略目標，寄望深耕農村社會的人文風貌與有機低碳契機，讓雲林成為全球綠色時代開創新農村與新農業的典範地域。</p> <p>■空間發展策略架構： 以「一環、二軸、三圈、四區」作為雲林縣空間發展策略架構，有關北港鎮未來發展之重點指導計畫內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.北港鎮都市發展用地現階段已足夠使用，故短期內部不擬增加使用面積，而係以加強各項用地之開發來供給需求，長期則以區段徵收方式，配合鎮內重大建設（如宗教觀光區、大學設校等）開發新社區。 2.配合地方宗教朝聖觀光人潮（每年至北港朝天宮的信眾達 600 萬人次），提出文化與觀光重要建設計畫，其中該內容亦提出「鼓勵民間或台糖公司投資開發宗教觀光區」，以促進觀光發展。 3.未來發展應以「建立跨鄉鎮觀光共生網絡」、「發掘特色、再造區域生活中心之機能」、「南雲林農村再生推展策略」及 	<p>雲林縣政府依據「雲林縣綜合發展計畫第二次通盤檢討案」指導，積極推動北港鎮重大建設，並促進臺糖公司之「北港糖廠」活化，本案位屬於「文化宗教創意軸帶」、及「北港生活圈」範圍內，未來本案開發除轉運機能外，並導入複合式商場、停車場等多元使用，未來可與「朝天宮宗教觀光區」及「北港糖業文創園區」等相互串聯，提升觀光旅遊的公共運輸便利性及服務品質，並延伸北港朝天宮觀光旅遊軸線，將香客轉化為遊客，帶動北港地區觀光產業及新</p>

	<p>「產業振興計畫」為計畫目標，以提升北港鎮宗教旅遊深度、豐富在地產業文化特色與建立北港鎮品牌價值。</p>  <p>資料來源：雲林縣綜合發展計畫第二次通盤檢討案</p>	<p>興商圈發展，發揮整體綜效。</p>
<p>變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)主要計畫案(111年11月)</p>	<p>■公告實施日期： 民國 111 年 11 月 7 日。</p> <p>■計畫緣起： 本計畫範圍內之自來水事業用地及車站專用區顯然已無開發使用需求，而位於其南側北港糖廠自民國 93 年停止製糖作業後呈閒置狀態，廠區僅保有辦公與販賣冰品等服務功能，使得相鄰農業區（製糖甘蔗田）使用效益降低。在內外部開發條件不佳的情形下，難以提升本案土地開發誘因，不利於北港都市發展。 雲林縣政府有鑑於北港舊市區發展趨於飽和、可發展腹地有限，不易注入新都市機能，以及本計畫對於北港觀光產業及都市整體發展建設之重要性，經核准依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 2 項之規定辦理個案變更作業。</p> <p>■計畫範圍： 本計畫位於北港糖廠北側區域，東至北港糖廠員工宿舍之住宅區土地（機採街），西臨一號道路（文仁路、媽祖大橋）及機十九用地（雲林地方法院北港簡易庭，非屬本計畫範圍），北以四十五號道路為界，南至乙種工業區（北港糖廠部分廠區）及其相鄰部分農業區土地，另包含北側部分文</p>	<p>本案位於「活絡地方產業發展區」範圍內，未來開發提供轉運換乘機能，也可導入複合式商場、停車場等多元使用，以滿足北港鎮及其周邊鄉鎮之商業購物、旅遊服務等需求。</p>

		<p>中三學校用地等，計畫面積合計約 21.3955 公頃。</p> <p>■計畫內容： 考量北港糖廠現況保存利用及周邊地區發展情形，以整體開發規劃的思維提出未來「北港糖文化藝術生活園區」在空間規劃上之功能分區構思，將北港糖廠北側閒置場域轉化為文創藝術、教育體驗、觀光旅宿及社區住宅等機能之文化創意產業發展腹地，並依性質區分為糖村住宅、北港文化創意聚落（歷史建築：倉庫群）、再現糖業文化主題區等三類功能分區為主軸。</p> 	
<p>相關 建 設 計 畫</p>	<p>北港糖廠開發概念規劃</p>	<p>■計畫期程： 民國 104 年 6 月。</p> <p>■地理位置： 位於北港都市計畫區南側，北港朝天宮西側約 700 公尺處，四面臨路（華南路、光復五路、媽祖大橋、民生路），交通便捷。</p> <p>■規劃構想： 1.融合當地宗教文化及地方產業的文化特色、將糖廠工業地景形塑以「花園城堡」為概念，帶入「花」、「糖」這兩個元素，開發如複合式餐飲、特色商店、故事館、糖罐遊樂場及戶外花園造景等活動空間，並適度導入北港朝天宮神祇意象，強化與在地文化設計之關聯性，創造一個介於「童話」和「神話」的糖廠空間。 2.以分期分區的概念來作整體規劃。初期以景觀再造、產業風華再現為重點，透</p>	<p>本案可與朝天宮宗交觀光區、北港文化中心、北港糖業文創園區等景點相互串聯，藉由本案轉運站開發改善交通環境，以提升北港鎮宗教文藝觀光旅遊之公共運輸便利性及服務品質。</p>

		<p>過主題地景改造，將工業場域轉化為新的商業文化空間，第一階段提供停車轉運設施，將朝天宮的香客導引至糖廠。第二階段再投入商業及住宿機能的導入，發展基地型旅遊。</p> 	
<p>北港文化中心新建工程</p>		<p>■地理位置： 位於北港都市計畫區北側、北辰國小西北角，文仁路與公園路間，於今年民國 104 年 06 月竣工。</p> <p>■功能定位： 建立一處提供民眾參與音樂及表演藝術等文化活動的場所，並得以培養在地的藝術表演社團，舉辦各式文化活動，給予北港一股新的活力。北港文化中心，其表演舞台可容納 36 至 60 人，音樂廳則可容納 360 席，並另設有文史資料展示館，是一座具國際水準之藝文表演中心。</p>	
<p>北港宗教古鎮亮起來跨域整合建設計畫</p>		<p>■計畫期程： 民國 104 年 11 月。</p> <p>■計畫範圍： 以北港朝天宮為中心之都市計畫區為規劃範圍。</p> <p>■發展定位： 以北港文化、北港產業、北港環境，打造媽祖宗教文藝古鎮。</p> <p>■行動計畫： 提出「北港歷史老屋活動計畫」、「北港文創產業躍昇計畫」、「北港旅遊環境加值計畫」三大行動計畫，以建構媽祖宗教文藝古鎮。</p> <p>1.北港文化：北港歷史老屋活化計畫 透過公有資產活化，如歷史老屋文化運動(舊登記所兒童發組故事館招商 ROT; 水道頭文化園區藝師聚落規劃暨徵選</p>	

		<p>進駐 OT) 與北港糖廠微型創意園區招商 ROT 等，促進媽祖文化創意產業、旅遊服務發展。</p> <p>2.北港產業：北港文創產業躍昇計畫 透過私有建築整建，媒合青年返鄉創業及文化旅遊行銷，促進地方文化產業發展。</p> <p>3.北港環境：北港旅遊環境增值計畫 透過交通環境改善、人本環境提升及宗教文藝旅遊意象營造永續便捷的旅遊服務系統。此計畫項目包含建置北港轉運站、Y - Bike 自行車租借系統、人行與自行車道系統規劃及觀光標示系統等，及公館里民藝歷史接巷步道改善、高灘地簡易停車場建置與中秋陸移民歷史路廊設計等。</p>	
	<p>雲林縣 北港鎮 全民運動</p>	<p>■計畫期程： 民國 112 年 12 月。</p> <p>■計畫範圍： 雲林縣北港鎮華北段 0865-2872 地號等 8 筆土地。</p> <p>■計畫內容： 雲林縣預計投入 3 億 7,000 萬元於建國國中旁設置「北港全民運動館」，其配置多功能球場、有氧教室、飛輪教室、瑜珈教室、體適能中心…等，同時也為建國國中孩子搭做天橋，串接至全民運動館，避免越過馬路，造成危險，打造老少咸宜運動場域，滿足各年齡層運動需求，擴充體能發展。</p> <p>■開發方式： 預計採促參法 OT 方式委外，目前刻正辦理促參前置作業程序中。</p> 	

第二節 基地現況說明

一、基地位置與範圍

北港轉運站新預定地位於「雲林縣北港糖廠市地重劃區」範圍內之第二種糖業風貌專用區(糖專(二))及廣場兼停車場用地(廣停七)等土地。本案基地範圍東臨文仁路(路寬約 25 公尺)、北臨擬新闢 48 號計畫道路(路寬約 10 公尺)，土地總面積約 7,693 平方公尺(包括糖專(二)約 5,982 平方公尺及廣停七約 1,711 平方公尺)。



圖 1-2-1 本案基地位置示意圖

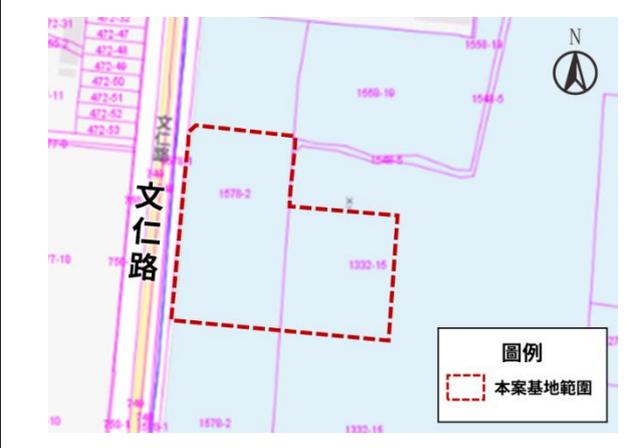
二、土地權屬與分區

(一) 土地權屬

本案基地之土地地籍為雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號等 2 筆部分土地，土地總面積約 7,693 平方公尺(約 0.77 公頃)，詳如表 1-2-1 所示。

為配合改善北港糖廠閒置及既有市區西側發展停滯不前之情形，雲林縣政府地政處刻正辦理「雲林縣北港糖廠市地重劃」作業，而本案基地地籍暫編地段號為新糖段 B1-1-1 地號，後續廣停七用地之所有權人屬雲林縣，而糖專二以專案讓售方式，爰現無所有權人，未來仍應以實際市地重劃分配之結果為準。

表 1-2-1 本案基地基本資料一覽表

地段	地號	使用土地面積 (m ²)	使用分區 (建蔽率/容積率)
北港鎮 北港段	1578-2 部分	1,711	廣場兼停車場用地
	1578-2 部分	5,982	第二種糖業風貌專用區 (50%/240%)
	1332-15 部分		
地籍套繪圖		使用分區套繪圖	
			

資料來源：1.雲林縣政府 2.本案整理。

(二) 土地使用分區

本案位處「北港都市計畫」範圍內之第二種糖業風貌專用區(糖專(二))及廣場兼停車場用地(廣停七)，詳如表 1-2-1 所示。依據「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點規定，第二種糖業風貌專用區，建蔽率 50%，容積率 240%，其容許使用項目包含零售業、飲食及餐飲業、旅館業、娛樂及健身服務業、旅遊及運輸服務業...等使用；廣場兼停車場用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」設置餐飲、商場、轉運站、休閒運動設施等使用，詳如表 1-2-2 所示。

惟有關廣場兼停車場用地之使用強度規範，依據雲林縣政府民國 113 年 9 月 20 日府城都二字第 1130079749 號函示說明，經查「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)主要計畫案」及「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)細部計畫(第

一次通盤檢討)案」、「變更北港都市計畫（第四次通盤檢討）（第二階段）」，皆未對上述『「廣場兼停車場」用地如於都市計畫書同時載明兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者』之內容，訂定兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者等之規定，故本案「廣場兼停車場」用地請依規定維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。

表 1-2-2 糖專(二)及廣兼停用地土地使用用途一覽表

使用分區	土地容許使用內容概述
<p style="text-align: center;">第二種糖業 風貌專用區</p>	<p>一、建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 240%。</p> <p>二、容許使用項目規定如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.零售業。 2.飲食及餐飲業。 3.烘焙炊蒸食品製造業。 4.植物油脂製造業。 5.旅館業。 6.日常服務業。 7.娛樂及健身服務業。 8.旅遊及運輸服務業。 9.醫療保健服務業（不包括傳染病院）。 10.藝術、娛樂及休閒服務業。 11.出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。 12.住宅使用。（該項目不得超過興建總樓地板面積 30%） 13.其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之使用項目。
<p style="text-align: center;">廣場兼停車場 用地</p>	<p>一、本計畫區廣場兼停車場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款或第 6 款規定設置下列使用：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.文教設施。 2.餐飲服務。 3.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、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關）。 4.超級市場。 5.電動汽機車充電站及電池交換站。 6.轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 7.休閒運動設施。 8.自行車、機車租賃業。 9.其他依促進民間參與公共建設法相關規定之設施。

使用分區	土地容許使用內容概述
	二、依前款規定使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，且使用樓地板面積不得超過興建總樓地板面積之二分之一。 三、作第一、款第 2 目、第 3 目、第 4 目使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

資料來源：變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案。

三、基地使用現況

本案基地位於該市地重劃區範圍內，現刻正辦理市地重劃工程作業，基地現況屬未開發素地（詳如圖 1-2-2 所示）。

依據雲林縣北港糖廠市地重劃案之市地重劃計畫書及雲林縣政府地政處表示，目前該市地重劃案之土地分配設計及計算負擔，業經地價評議委員會評定完成，預計民國 113 年 12 月辦理地籍整理及權利變更登記，而該市地重劃工程預計 114 年 6 月完成（重劃作業期程以主管機關辦理實際作業進度為準）。



圖 1-2-2 本案基地現況示意圖

四、周邊資源現況

(一) 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廢耕地、糖廠倉儲、純住宅、兼工業使用住宅，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集中於華南路（臺 19 線），詳如圖 1-2-3 所示。



資料來源：1.國土規劃地理資訊圖臺；2.本案套繪。

圖 1-2-3 基地與周邊使用現況示意圖

(二) 周邊資源現況

本案位於雲林縣北港鎮，而北港鎮百年藝鎮具宗教文化底蘊，以北港朝天宮為中心，每年吸引超過 600 萬觀光人次。雲林縣政府為促進北港地區再發展，豐富北港觀光旅遊及農業科技等產業，積極推動「大北港科技產業園區」、「北港糖廠文化園區」等重大建設計畫，以建設北港觀光新亮點。

本案北港轉運站位於北港觀光軸帶上（詳如圖 1-2-4 所示），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，得與周邊資源串聯，提升觀光旅遊的公共運輸便利性及服務品質，並延伸北

港朝天宮觀光旅遊軸線，將香客轉化為遊客，帶動北港地區觀光產業及新興商圈發展，發揮整體綜效，說明如後。



資料來源：擬定北港都市計畫(配合大北港科技產業園區)細部計畫(草案)。

圖 1-2-4 本案周邊建設規劃示意圖

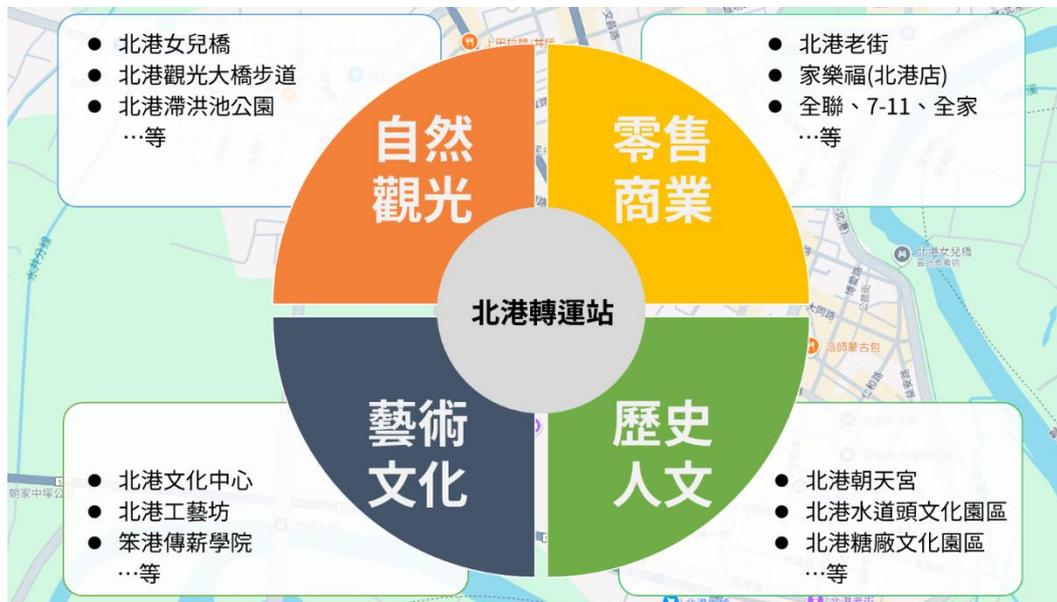


圖 1-2-5 本案周邊資源現況示意圖

1. 自然觀光

本案基地周邊自然觀光遊憩資源豐富，例如北港女兒橋可一覽舊鐵道與北港溪；北港觀光大橋步道沿北港溪漫遊；北港滯洪池公園兼具生態教育、保安防洪與市民休憩功能。未來可結合本案建構觀光遊憩多元服務機能，吸引更多民眾前往。

2. 藝術文化

本案周邊具多元豐富藝術文化氣息，例如北港文化中心，除定期展演活動外，也以「北港迓媽祖」為主題的特展空間，展出北港媽祖信仰及藝陣的珍貴文物；北港工藝坊及笨港船新學院則等則集結當地文史工作者和傳統工藝產業，呈現北港地方傳統與宗教工藝之美，吸引雲林縣民與外地遊客造訪。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

北港鎮於清明時期為先民入墾臺灣之地區，日治時期蓬勃發展，具有早期生活及產業痕跡可循，例如北港糖廠文化園區（北港糖廠，現為歷史建築）；北港水道頭文化園區（日式宿舍群，現為歷史建築）；北港朝天宮（現為國定古蹟）等。本案後續亦可利用廣場定期不定期舉辦人文活動，與本案所在地北港鎮人文產業故事相連結，推廣當地珍貴歷史文化。

4. 零售商業

本案周邊零售商業包含全聯福利中心(北港民主店)、全家、7-11 等便利商店、家樂福北港店、傳統北港老街等可供周邊居民日常採買休憩。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、結合運動休閒、觀光旅宿等多元使用，既能滿足當地需求，亦能謀求不同利基。

五、道路系統及服務水準評估

本案於民國 113 年 8 月 13 日（二）〈晨峰調查時段 07:00~09:00、昏峰調查時段 17:00~19:00〉及 8 月 17 日（六）〈晨峰調查時段 11:00~13:00、昏峰調查時段 17:00~19:00〉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 1-2-6 所示。



圖 1-2-6 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文仁路、大同路、光復五路、華南路(即臺 19 線)、民生路等，可通往嘉義朴子市、雲林水林、口湖、四湖、斗南等地區，對外交通聯繫能力高且可及性佳，相關道路配置詳如表 1-2-3 所示。

另依據「雲林縣北港糖廠市地重劃案」計畫書所示，基地北側以市地重劃方式新興闢 10 公尺計畫道路，而光復五路將拓寬至 18 公尺，並可連通文仁路及華南路，道路興闢工程預計於民國 114 年竣工。

表 1-2-3 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	停車管制
文仁路	24m	6	標線分割	無
大同路	20m	4	標線分割	無
華南路	20m	4	標線分割	無
光復五路	18m	2	標線分割	無
民生路	24m	6	實體分割	無

(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 1-2-4 所示。

表 1-2-4 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，僅大同路流量稍大，晨峰向西、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 1-2-5 所示。假日方面，則僅大同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 1-2-6 所示。

表 1-2-5 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
文仁路	大同路-民生路	向北	3298	338	0.10	44.5	0.89	A	366	0.11	42.8	0.86	A
		向南	3298	364	0.11	43.2	0.86	A	371	0.11	44.1	0.88	A
大同路	文仁路-生產路	向東	1200	300	0.25	40.8	0.82	A	329	0.27	38.6	0.77	B
		向西	1200	318	0.27	38.5	0.77	B	337	0.28	37.8	0.76	B
華南路(臺19線)	大同路-光復五路	向北	2000	325	0.16	50.0	0.83	A	317	0.16	50.8	0.85	A
		向南	2000	306	0.15	51.2	0.85	A	487	0.24	49.2	0.82	A
民生路	文仁路-華南路	向東	1400	268	0.19	44.5	0.89	A	256	0.18	42.5	0.85	A
		向西	1400	238	0.17	43.4	0.87	A	287	0.21	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。

3.平日晨峰尖峰時段：07:00-09:00；平日昏峰尖峰時段：17:00-19:00。

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 1-2-6 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
文仁路	大同路-民生路	向北	3298	325	0.10	44.5	0.89	A	336	0.10	42.8	0.86	A
		向南	3298	334	0.10	43.2	0.86	A	342	0.10	44.1	0.88	A
大同路	文仁路-生產路	向東	1200	304	0.25	40.8	0.82	A	360	0.30	38.6	0.77	B
		向西	1200	293	0.24	38.5	0.77	A	345	0.29	37.8	0.76	B
華南路(臺19線)	大同路-光復五路	向北	2000	335	0.17	50	0.83	A	367	0.18	50.8	0.85	A
		向南	2000	318	0.16	51.2	0.85	A	403	0.20	49.2	0.82	A
民生路	文仁路-華南路	向東	1400	212	0.15	44.5	0.89	A	223	0.16	42.5	0.85	A
		向西	1400	193	0.14	43.4	0.87	A	237	0.17	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。

3.假日晨峰尖峰時段：11:00-13:00；假日昏峰尖峰時段：17:00-19:00。

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。

六、大眾運輸系統

北港地區之大眾運輸系統多仰賴公路客運及市區公車，透過嘉義客運、臺西客運或統聯客運與其他業者聯營之模式運作，提供旅客往返雲林、嘉義地區，相關站點位置分布圖詳如圖 1-2-7 所示。雲林縣政府為呼應全球淨零碳排放趨勢及補足民眾基本民行及觀光之需求，與 MOOVO 公共自行車租賃公司合作，現於斗六市、虎尾鎮、西螺鎮、斗南鎮等地區設置自行車租賃站點。縣府規劃民國 114 年將北港鎮、臺西鄉等地區設租賃點，滿足觀光客與縣民能騎著公共自行車遊覽觀光美景，享受地方美食。

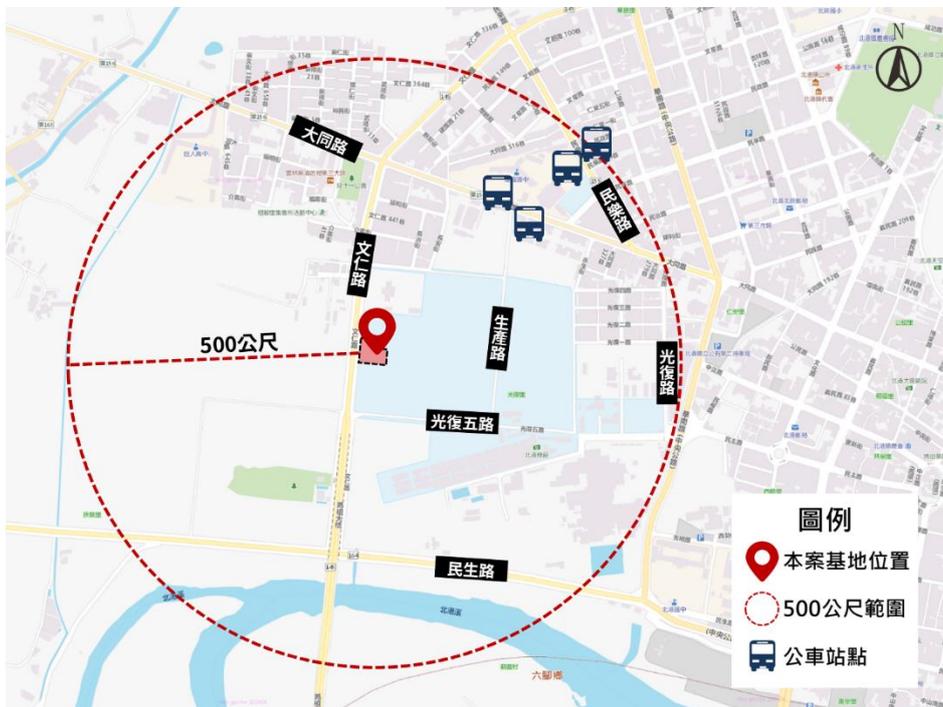


圖 1-2-7 大眾運輸站點位置分布圖

(一) 公路客運

本案所在地北港鎮公路客運目前有 22 條路線，主要由臺西客運(共 6 條)、統聯客運(共 4 條)及嘉義客運(12 條)營運，由各家業者自行設立據點，詳如表 1-2-7 所示。

(二) 市區公車

本案基地周邊 500 公尺範圍內，計有 2 個市區公車站點，集中於大同路及華南路，步行距離由近至遠依序為：大同路(建國國中站 500 公尺)、華南路(建國國中站 500 公尺)，彙整詳如表 1-2-8 所示。

表 1-2-7 雲林縣北港鎮公路客運經營路線一覽表

客運業者	乘車據點	營運路線
臺西客運 (共 6 條)	北港鎮中正路 117 號	【301】北港—高鐵雲林站 【9015】臺中—北港 【Y02】北港—虎尾 【7123、7124】北港—斗六 【7136】北港—西螺
統聯客運 (共 4 條)	北港鎮中正路 127 號	【1633】臺北—北港—四湖鄉 【1650、1651】高雄—北港—三條崙 【7001】臺北—西螺—北港
嘉義客運 (共 12 條)	北港鎮文化路 89 號	【7201】北港—嘉義(經月眉) 【7202】北港—嘉義(經民雄) 【7218】北港—土庫(經客子厝) 【7219】北港—土庫(經內寮) 【7220】北港—東勢厝(經溪底) 【7221】北港—臺西(經三條崙) 【7222】北港—三條崙(經箔子寮) 【7223】北港—金湖 【7224】北港—宜梧 【7226】北港—朴子(經雙溪口) 【7231】北港—朴子(經六腳) 【7235】北港—高鐵嘉義站

資料來源：1.交通部公路總局公路客運即時動態資訊網；2.本案整理。

表 1-2-8 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	營運業者	停靠站
203	北港→豐德宮	固定班次每日 6 班次 預約班次每日 6 班次	嘉義客運	大同路 (建國國中站)
7136A	水林國中 →西螺農工	固定班次 平日 5 班、假日 1 班	臺西客運	華南路 (建國國中站)
7220	北港 →東勢圖書館	固定班次 平日 3 班、假日 4 班	嘉義客運	
7221	北港→臺西	固定班次 平日 10 班、假日 7 班	嘉義客運	
7221A 延駛 北港高中	北港→南天府	固定班次 平日 1 班	嘉義客運	

資料來源：1.雲林縣公車動態資訊；2.本案整理。

七、國內相關案例分析

國內轉運站開發案例彙整分析，詳如表 1-2-9 所示。

表 1-2-9 國內相關案例一覽表

計畫名稱	嘉義市先期交通轉運中心	彰化鹿港轉運站	臺南平實綜合轉運站
規劃示意圖			
公共建設類別	交通建設	交通建設	交通建設
民參方式	OT	BOT	BOT
投資總額	約 2.6 億元(政府興建 2.6 億元、民間機構投資 300 萬元)	約 12.4 億元	約 54 億元
主辦機關	嘉義市政府	彰化縣政府	臺南市政府
民間機構	國光商行股份有限公司	上京成股份有限公司	平實森活股份有限公司
設施規劃/規模要求	<p>· 規模要求： 做為客運轉運站、餐飲、商場使用。土地面積約 11,917m²，建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 180%。</p> <p>· 設施規劃： 地上 2 層、地下 1 層，分前後棟的建築。1 樓售票大廳及候車月台，月台席數共 15 席(前棟 4 席、後棟 10 席)2 樓為零售店及連通道。地下 1 樓停車空間小型車停車位共 70 席、機車位。</p>	<p>· 規模要求： 做為客運轉運站、停車場及星級旅館等使用。土地面積約 9,756.14 m²，建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 250%。</p> <p>· 設施規劃： 地下 1 層、地上 10 層。地下 1 樓為停車空間，含小型車停車位 120 席、機車停車位 75 席；1 樓為客運轉運站，含 6 席月台，引進 4 家客運業者，14 條路線進駐。2~10 樓為星級旅館 131 間客房、特色餐廳、游泳池，提供觀光、住宿及購物等服務。</p>	<p>· 規模要求： 做為轉運站、百貨零售、餐飲服務、休閒娛樂及辦公室等使用。土地面積約 14,220.38m²，建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 360%。</p> <p>· 設施規劃： 第一期：地下 6 層地上 13 層的複合轉運大樓，規劃 15 席大客車轉運站空間，小型車停車位 590 席及機車停車位 1,000 席。 第二期：地上 3 層捷運站</p>
權利金	固定及變動權利金	開發、固定、變動權利金	開發、營運(含固定/變動)、超額權利金
目前辦理進度	營運中 (115 年 8 月契約屆滿)	113 年動工 (118 年完工啟用)	112 年動工 (114 年底完工啟用)

第三節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

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、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，擲節雲林縣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，亦可做為縣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，提供兼顧轉運轉乘、停車服務、特色餐飲、購物商場、觀光旅宿等複合機能之轉運站，滿足接駁轉乘候車之旅客用餐、購買伴手禮、農特產品及休閒遊憩等需求，並提升轉運站及停車轉乘點服務品質，帶動地方經濟發展。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，打造北港轉運站轉運服務

為整合發展城際運輸與無縫接駁轉運服務，期於北港鎮規劃地區轉運站（第二級轉運站），整合國道與地區型客運，並改善市區道路交通服務水準。本案基地座落糖業文化園區，鄰近北港朝天宮宗教觀光區、大北港科技產業園區等，未來可藉轉運站人潮聚集之優勢，除提供民眾優質轉乘設施和服務，也藉由導入多元設施服務項目，建立戰略據點，提升品牌知名度及整體效益。

三、帶動地方產業活絡以及提供就業機會

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轉運站兼具提供商業遊憩功能等，強化當地生活機能服務之便利性，活絡當地商圈及產業發展，以完善轉運站及停車轉乘點，並增加民眾公共運輸品質及效率，創造政府、廠商、地方三贏局面。

第二章 民間參與及政府效益

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案件全生命週期作業手冊」撰擬，主要包括「興辦目的、興建營運方式(使用項目)可行性分析」及「民間參與及政府效益」等項目，分述如後。

第一節 興辦目的、興建營運方式(使用項目)可行性分析

一、興辦目的

參酌財政部「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表 (BOT)」，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

本案藉由引入民間機構資金與能力，新建北港轉運站並允許民間機構開發經營附屬事業，引進商業、旅館等多元使用，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。

(二) 提升公共建設服務之品質

透過整合國道客運及公車路線，充分發揮轉運站服務機能，使原本分散的候車位置集中於轉運站，讓國道客運、幹線公車路線可相互轉乘，提供乘客候車與轉乘便利服務，透過不同性質路線分工，使公路、高速公路能無縫轉運至高鐵、鐵路等，達到運輸資源有效利用，可以讓民眾獲得更完善的候車環境，亦使原本的路線數發揮加乘的服務效果。

(三) 提振內需與帶動經濟成長

本案開發將可串連北港糖業文創園區，形塑北港糖廠重劃區周邊成為兼具運輸轉運及地方商業中心，並可強化人本交通環境及大眾運輸轉乘銜接。未來民間廠商於本案基地進行相關開發營運，亦將可帶動運輸服務及相關產業之經濟發展，提供一定之就業機會，同時亦可引進高效率之經營機制，帶動北港地區之繁榮發展。

二、公共建設類別

(一) 促進民間參與公共建設法規定之公共建設類別

依據促進民間參與公共建設法第 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 2-1-1 所示。

表 2-1-1 促進民間參與公共建設法之公共建設類別表

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（民國 111 年 12 月 21 日修正）；2.本案整理。

(二) 本案適用「交通建設」公共建設類別

依據促參法施行細則第 2 條第 1 項規定，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，本案擬開發興建營運北港轉運站。應符合前述促參法施行細則第 2 條第 1 項所稱「轉運站」。基此，本案公共建設類別應符合促參法促參法第 3 條第 1 項第 1 款所稱「交通建設」。

另依本案 113.11.1 可行性審查委員建議主辦機關宜將本案規劃為轉運站、商業及住宿設施之複合式公共建設。依據促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊載明，主辦機關得規劃複合式公共建設，且規劃經營之事業如得納入促參法所定公共建設類別範圍者，均應作為主業，而不宜規劃為附屬事業之辦理原則。查商業設施為符合促參法第 3 條第 1 項第 11 款及其施行細則第 20 條所定之公共建設類別，另查旅館設施可依促參法第 3 條第 1 項第 6 款

及其施行細則第 11 條第 7 款經目的事業主管機關認定具文化、教育功能之住宿相關設施，或可依促參法第 3 條第 1 項第 7 款及其施行細則第 13 條經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩性質之區域內之住宿設施，是以，未來主辦機關若與相關主管機關取得共識，可將本案規劃為轉運站、商業及住宿設施之複合式公共建設。

三、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，詳如表 2-1-2 所示。

本案依據執行機關政策需求，擬按促參法第 8 條第 1 項第 1 款規定辦理：「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」，即 BOT 方式。

表 2-1-2 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。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

第二節 民間參與及政府效益

本節民間參與效益，將分為對雲林縣政府效益、對地方社會效益、對民間機構實質效益進行說明。

一、對雲林縣政府效益而言

- (一) 藉由民間廠商之專業與經營效率，除節省行政資源、擷節政府預算支出外，同時提升北港轉運站及整體設施利用效能，發揮最大經濟及社會效益。
- (二) 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)、擷節財政支出(包括廠商投入之新建成本、人事、維管費用等)及創造地方就業機會等。

項目		內容	
政府財務 效益評估 (50年)	土地租金	總計約 1,580 萬元	
	固定權利金	總計 2,500 萬元	
	變動權利金	總計約 7,283 萬元	
	房屋稅	總計約 1 億 1,440 萬元	
	營業稅	總計約 4 億 5,453 萬元	
	營利事業所得稅	總計約 11 億 3,920 萬元	
	總計	約 18 億 2,176 萬元	
公共效 益評估 (50年)	擷節 政府 支出	省卻新建成本	約 10 億 7,110 萬元
		省卻人事費用	約 8 億 3,216 萬元
		省卻維護管理費用	約 10 億 3,780 萬元
	其他	<ul style="list-style-type: none"> · 活化公有土地 · 創造在地就業機會 	

二、對地方社會效益而言

- (一) 本案未來整合不同運具之轉運系統與停車場空間，期許提供乘客更便利的服務，透過連結多元營運路線，使乘客獲得更順暢有效率的轉運服務，並滿足民眾停車及商業消費需求。
- (二) 未來本案委由民間廠商經營，除創造地方就業機會外，藉由相關資源投入，提升整體服務品質，創造優質轉運服務、停車、餐飲、購物等多元化服務設施，作為北港地區重要交通樞紐以及民眾平、假日休憩購物的好去處。

三、對民間機構效益而言

- (一) 基地位處於北港糖廠重劃區，並鄰近北港朝天宮、北港老街等知名觀光據點，人口流量密集，應可提供穩定服務客源，轉運站內亦設有商場空間，藉由本案開發營運，未來廠商應能創造多元財務收益，並藉由導入多元設施服務項目，建立戰略據點，提升品牌知名度。
- (二) 本案為雲林縣重要推動建設之一，且擬採促參 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；另依促參法第 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，故本案應得享有相關籌資優惠。

第三章 市場可行性分析

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案件全生命週期作業手冊」撰擬，主要包括「市場供需現況調查分析」、「供需預測分析」、「市場競爭力分析」、「投資意願調查」及「開發定位及策略」等項目，分述如後。

第一節 市場供需現況調查分析

一、市場供需現況調查

本案擬以複合型態之轉運站開發，引進交通轉運站複合商業機能，提供停車、客運轉乘及休閒商場等多元服務，期透過民間創新且效率的經營模式，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質。

(一) 停車服務市場

1. 供給面

本團隊於民國 113 年 8 月 13 日 (二) 及 8 月 17 日 (六) 實地進行基地周邊交通調查，參酌「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，將以基地為中心半徑 500 公尺內作為本案調查之範圍，詳如圖 3-1-1 所示。

本案針對基地半徑 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位 702 席、機車車位 95 席。



圖 3-1-1 周邊停車供需調查範圍示意圖

(1) 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 2 處，為北港糖廠停車場、家樂福北港站停車場，共提供約 424 席小型車停車位，詳如表 3-1-1 所示。

表 3-1-1 基地 500 公尺範圍內路外停車供給現況一覽表

名稱	位置	車位數		收費方式
		小型車	機車	
城市車旅 家樂福北港 站停車場	雲林縣北港鎮華南 路 101 號	174	0	小型車： 臨時：40 元/時 (家樂福消費可抵停車時數) 月票：600 元/月
北港糖廠 停車場	雲林縣北港鎮光復 路 2 號	250	0	小型車：免收費。
合計		424	0	—

資料來源：本團隊實地調查。

(2) 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。主要參照交通部「交通工程規範」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 3-1-2 所示。

本案基地周圍半徑 500 公尺範圍內包含有劃設格位、無劃設格位之路邊停車，總計約可提供小型車位 278 席、機車車位 95 席，詳如表 3-1-3 所示。其中，有劃設格位之路邊停車多集中於雲林縣立建國國中(大同路)及華南路，提供小型車停車位 26 席，機車車位 95 席，其餘多為無劃設格位路邊停車，小型車停車位約 252 席。

表 3-1-2 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"> • 禁止停車（黃色標線）或禁止臨時停車（紅色標線）路段。 • 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。 • 消防栓、消防車出入口前後各 5 公尺。 • 停車場出入口前後各 3 公尺。 	

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

表 3-1-3 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
文仁路 (縣道 145 號)	民生路-建國路	0	0	94
大同路	大同路 645 巷-華南路	26	0	71
華南路	大同路-民生路	0	95	87
合計		26	95	252

資料來源：本案實地調查。

2. 需求面

本案基地屬於新興發展區域，路外停車場僅有 2 處，且周邊多為無劃設小型車或機車停車格，亦無劃設車輛臨停禁止線。另基地周邊多為民宅、零售商(店)舖等，且此區正辦理市地重劃工程施工，致使平日施工及人員車輛進出，綜觀本案周邊停車需求，小型車之平日停車需求量高於假日，晨峰停車需求高於昏峰，而機車之假日停車需求量高於平日，晨峰停車需求高於昏峰。

(1) 小型車需求現況

依據本案現場觀察資料顯示，基地周邊小型車在平日需求現況之晨峰約為 296 輛，需供比為 0.42；昏峰約為 267 輛，需供比為 0.38。在假日需求現況之晨峰約為 232 輛，需供比為 0.35；昏峰約為 211 輛，需供比為 0.58，彙整詳如表 3-1-4 所示。

依據調查結果分析，本案周邊多民宅、零售商(店)舖，且此區域正辦理市地重劃工程作業，在平日停車需求量大於假日，並於晨峰從家中前往工作場域之車潮較為活絡，爰晨峰停車需求量較昏峰時段高。

表 3-1-4 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)
		路邊停車格位(含無劃設)	路外停車	小計	無停車格停車數及違規停車	路外停車	小計	
平日	08:00-09:00	278	424	702	117	179	296	0.42
	17:00-18:00	278	424	702	106	161	267	0.38
假日	08:00-09:00	278	424	702	90	142	232	0.33
	17:00-18:00	278	424	702	84	127	211	0.30

資料來源：本案實地調查，調查時間：113 年 8 月 13 日 (二) 及 8 月 17 日 (六)。

(2) 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之晨峰約為 36 輛，需供比為 0.38；昏峰約為 31，需供比為 0.32。假日需求現況之晨峰約為 42 輛，需供比為 0.44；昏峰約為 35 輛，需供比為 0.37，彙整詳如表 3-1-5 所示。

依據調查結果分析，在假日機車停車需求量大於平日，晨峰大於昏峰，而本案周邊多為民宅、零售商舖，且無劃設黃線或紅線禁止停車，居民多將機車車輛放於民宅社區路邊或商店店門口。

表 3-1-5 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)
		未劃停車格位	路外停車	小計	無停車格停車數及違規停車	路外停車	小計	
平日	08:00-09:00	95	0	95	36	0	36	0.38
	17:00-18:00	95	0	95	31	0	31	0.32
假日	08:00-09:00	95	0	95	42	0	42	0.44
	17:00-18:00	95	0	95	35	0	35	0.37

資料來源：本案實地調查，調查時間：113 年 8 月 13 日 (二) 及 8 月 17 日 (六)。

(二) 客運轉運市場

1. 供給面

(1) 雲林縣轉運站規劃情形

為整合雲林縣內公共運輸系統，雲林縣政府擬定「轄內 7+1 大眾運輸轉運站展望願景」目標，無論是國道客運、公路客運還是市區客運，鄉親都能透過轉運站順利搭乘抵達目的地，在山線或海線都能暢行無阻。

目前縣內規劃的 7+1 轉運站為斗六轉運站、北港轉運站、斗南轉運站、小東轉運站、麥寮轉運站、虎尾轉運站、西螺轉運站及高鐵雲林站轉乘月台，詳如圖 3-1-2 所示。其中西螺轉運站及高鐵雲林站轉乘月台已於民國 102 年正式啟用；斗六轉運站已 112.12.21 動工；小東轉運站位於斗南交流道旁小東市地重劃區，現已完成規劃設計，後續將進行發包施作，其他的轉運站，包括台西、麥寮、及虎尾轉運站，目前正在覓地當中。

本案北港轉運站則由台汽客運原址移至北港糖廠市地重劃區新址，建置交通轉運站結合商業機能模式，引入轉運站、美食街、商店街、住宿旅館及停車場等服務機能，以期帶動未來北港新興商圈發展。



資料來源：雲林縣政府交通工務局。

圖 3-1-2 雲林縣轉運站 7+1 展望願景示意圖

(2) 北港鎮公路客運營運情形

本案所在地北港鎮公路客運目前有 22 條路線，主要由臺西客運(共 6 條)、統聯客運(共 4 條)及嘉義客運(12 條)營運，由各家業者自行設立據點，詳如表 3-1-6 所示。目前北港鎮客運據點分散，缺乏一站式整合服務，具轉乘集中需求之必要。

表 3-1-6 雲林縣北港鎮公路客運經營路線一覽表

客運業者	乘車據點	營運路線
臺西客運 (共 6 條)	北港鎮中正路 117 號	【301】北港—高鐵雲林站 【9015】臺中—北港 【Y02】北港—虎尾 【7123、7124】北港—斗六 【7136】北港—西螺
統聯客運 (共 4 條)	北港鎮中正路 127 號	【1633】臺北—北港—四湖鄉 【1650、1651】高雄—北港—三條崙 【7001】臺北—西螺—北港
嘉義客運 (12 條)	北港鎮文化路 89 號	【7201】北港—嘉義(經月眉) 【7202】北港—嘉義(經民雄) 【7218】北港—土庫(經客子厝) 【7219】北港—土庫(經內寮) 【7220】北港—東勢厝(經溪底) 【7221】北港—臺西(經三條崙) 【7222】北港—三條崙(經箔子寮) 【7223】北港—金湖 【7224】北港—宜梧 【7226】北港—朴子(經雙溪口) 【7231】北港—朴子(經六腳) 【7235】北港—高鐵嘉義站

資料來源：1.交通部公路局公路客運即時動態資訊網；2.本案整理。

2. 需求面

(1) 國道及公路客運人次

根據交通部公路局的公路汽車客運業營運概況統計資料顯示，經營國道客運及一般公路客運的業者家數近五年有明顯遞減，國道客運業者家數民國 112 年共計 29 家，與民國 108 年相比減少 2 家，而一般公路客運的業者家數則減少 4 家。

在國道客運及一般公路客運在行車的班次數方面，於民國 109-110 年期間受新冠肺炎（COVID-19）疫情影響，改變國人搭乘公共運具習慣，間接衝擊業者客運經營（例如：疫情期間通勤族改搭乘私人運具，疫後大客車駕駛嚴重缺員，造成客運業運能不足等因素），使國道客運及一般公路客運的行車的班次數逐步遞減。而在搭乘人次方面則隨著疫情解封後，通勤及國旅人潮回升，且加上政府交通運輸補助振興措施，於民國 112 年國道客運搭乘人次達 52,098,966 人次，一般公路客運搭乘人次達 26,294,288 人次，詳如表 3-1-7 所示。

未來本案可整合地方一般公路客運或市區公車路線，以提供旅客「無縫運輸」服務，以及提供客運月台的出租，藉由價格策略，以較優惠的價格吸引客運業者租賃，增加本案轉運站經營之可行性。

表 3-1-7 汽車客運業營運概況一覽表

項目		年度				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
家數	國道客運	31	32	31	30	29
	公路客運	30	31	27	28	26
行車班次	國道客運	4,493,724	3,886,998	2,794,137	2,720,965	2,751,550
	公路客運	2,548,565	2,350,539	1,964,035	1,907,111	1,775,837
搭乘人次	國道客運	81,384,170	64,007,036	43,222,440	43,503,255	52,098,966
	公路客運	47,030,044	36,869,057	25,081,114	23,756,253	26,294,288

資料來源：1. 中華民國交通部公路汽車客運業營運概況統計資料；2. 本案整理。

(2) 雲林縣公車客運營運情形

依據雲林縣交通工務局「雲林縣市區汽車客運業營運概況」統計資料所示，雲林縣公車於民國 112 年第 4 季營運收入達 634.9 萬元且客運人次達 19.4 萬人次，高於民國 110 年第 4 季營運收入約 523.8 萬元、客運人次 14.6 萬人次（詳如表 3-1-8 及圖 3-1-3 所示），另依 113.1.3 雲林縣政府新聞公告，每年於北港鎮上下車民眾達 29 萬 2,000 人，顯示雲林縣公車市場呈正向成長外，並北港鎮屬國內重要宗教觀光勝地，每一年有超過 6 百萬人次香客到訪，未來本案轉運站可規劃整合地方客運路線，並結合複合商業開發具發展潛力，以提供民眾便利轉乘服務。

表 3-1-8 雲林縣市區汽車客運統計表

年度	季度	客運總人次	客運營業總收入(元)
110 年	Q1	154,119	5,441,280
	Q2	97,927	4,826,733
	Q3	60,530	4,219,464
	Q4	146,004	5,237,770
111 年	Q1	118,951	5,247,132
	Q2	102,508	5,040,673
	Q3	123,608	5,728,377
	Q4	160,304	6,265,823
112 年	Q1	150,932	6,685,228
	Q2	166,909	6,309,083
	Q3	153,139	5,951,038
	Q4	193,996	6,349,213

資料來源：1.雲林縣交通工務局，110-112 年雲林縣市區汽車客運業營運概況；2.本案整理。

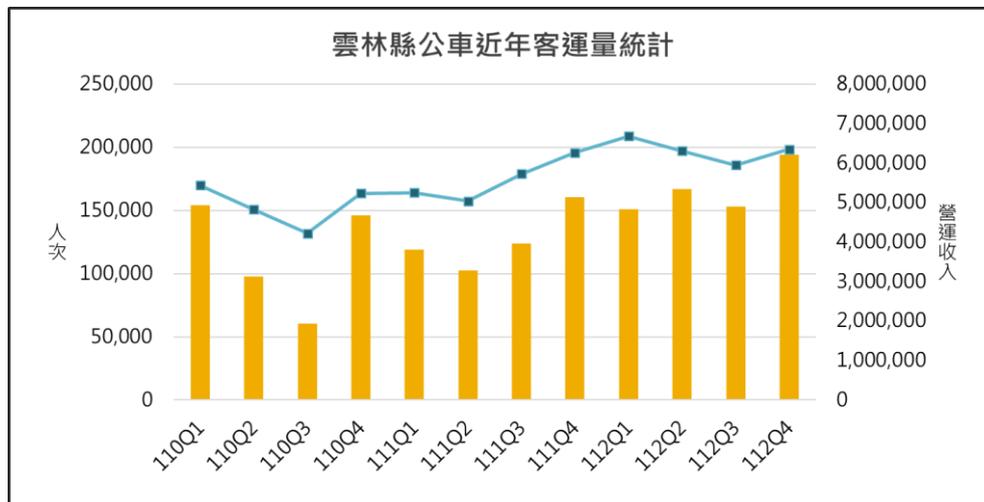


圖 3-1-3 民國 110-112 年雲林縣公車客運量統計圖

(三) 複合商業市場

本案為提升雲林縣北港鎮大眾運輸品質並同帶動當地商業經濟發展之重大建設計畫，複合商業投資利多。本案基地所屬北港糖廠市地重劃區亦位於大北港科技產業園區內，預計可吸引產業人口進駐，複合商業設施應具發展利基，惟須注意塑造市場區隔。

1. 供給面

參考曾光華之行銷學：探索原理與體驗實務等論述，消費商圈主要分成主要商圈、次要商圈及流動商圈（又稱邊際或邊緣商圈）三種，距離特性介於 500 公尺~5000 公尺之間，詳如表 3-1-9 所示，考量本案基地周邊居住型態多為一般透天住宅，未來複合商業（提供商場零售及餐飲等服務）基本消費人潮係以周邊居民為主，因此，本案零售及餐飲消費將以主要及次要商圈（基地為中心半徑 500~1,500 公尺）為市場調查範圍。

經初步調查，基地周邊 1,500 公尺範圍內有 5 家中大型量販零售商店（如全聯福利中心等），詳如表 3-1-10 所示，且因位處市中心地區人口稠密，基地周邊 1,500 公尺範圍內約有 13 家便利商店（如 7-11、全家便利商店等）。

綜上，未來本案規劃複合商業設施應具市場發展潛力，惟應注意市場競合，應積極創造市場區隔及投資利基，並可兼顧周邊區域之整體共榮共享。

表 3-1-9 社區生活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

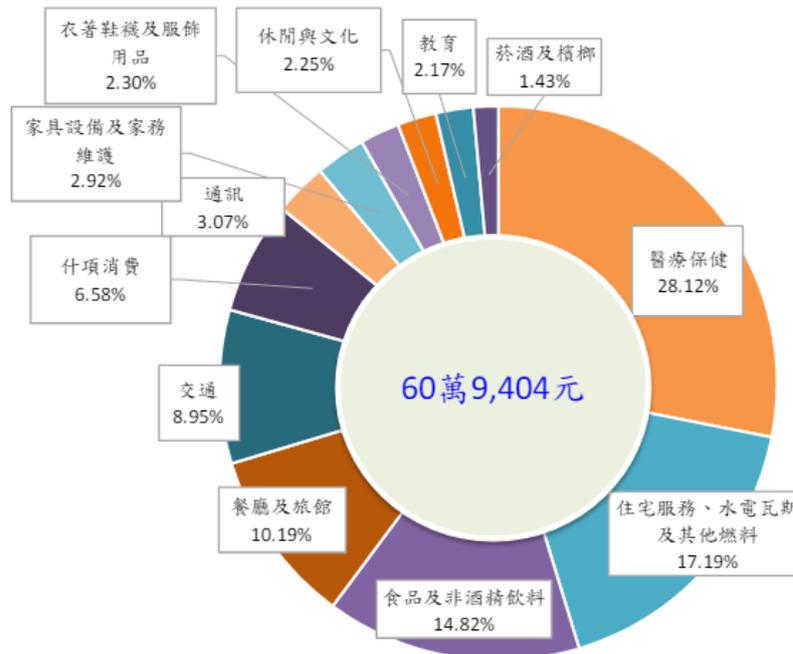
表 3-1-10 基地周邊中大型量販零售商業商家資訊一覽表

商業性質	名稱	分店	位置	與基地距離
一般零售	全聯福利中心	北港民主店	雲林縣北港鎮民主路111號	約810公尺
		北港華勝店	雲林縣北港鎮鎮華勝路171號	約840公尺
		北港民享店	雲林縣北港鎮民享路9號	約1,000公尺
生活百貨	省錢超市	—	雲林縣北港鎮華勝路150號	約790公尺
五金百貨	大利市	—	雲林縣北港鎮公園路19號	約1,000公尺

資料來源：本案整理。

2. 需求面

依據民國 111 年雲林縣家庭消費支出統計所示，平均每戶家庭消費支出約為 60.9 萬元，家庭消費支出以醫療保健支出(占 28.12%)為最高，住宅服務、水電瓦斯及其他燃料支出(占 17.19%)次之，食品及非酒精飲料支出(占 14.82%)再次之，前 3 類已占消費支出 60.13%，詳如圖 3-1-4 所示，顯示食品飲料等基本生活所需零售商品，仍是雲林縣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：行政院主計處。

圖 3-1-4 民國 111 年雲林縣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 3-1-5 所示。

綜合前述，本案預計串聯北港糖業文創園區、北港朝天宮宗教觀光區及新興商圈等，成為完善轉運站及停車轉乘點，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、特色伴手禮等零售生活機能，以滿足民眾休閒購物的多元性需求。

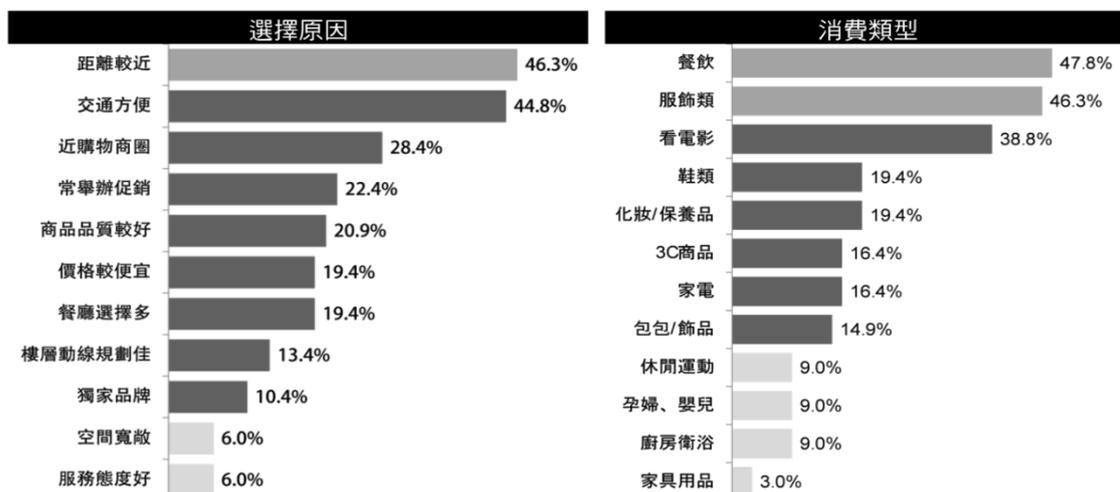


圖 3-1-5 民眾前往百貨商場需求統計圖

(四) 觀光住宿市場

雲林文化觀光政策推動成果豐碩，民國 112 年不僅新春住宿率為全國之冠，跨年、三月瘋媽祖、賞櫻森呼吸等活動期間旅遊住宿一房難求，目前短期雲林縣住宿市場雖平均趨近飽和，惟於旅遊旺季期間，旅客住宿選擇與量能卻不成正比，在民眾對住宿品質要求日漸增加趨勢下，未來休憩住宿除量的提升外，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，長期應仍具發展潛力及競爭力。

1. 供給面

根據臺灣旅宿網統計資料，於民國 113 年 9 月雲林縣一般旅館共計 60 家，提供 2,747 間房間數，其中北港鎮共計 9 家，提供 356 間房間數，詳如表 3-1-11 所示。

表 3-1-11 雲林縣旅館統計表

旅館名稱 (依鄉鎮分)	房間數
北港鎮	356
日日米窩	48
禾都商務飯店	51
邦尼熊主題旅館有限公司	29
金山商務旅館	18
笨港客棧	21
朝聖行旅	46
朝聖酒店	99
愛妮雅汽車旅館	27
親和旅社	17

旅館名稱 (依鄉鎮分)	房間數
土庫鎮	18
雲林商務旅館	18
斗六市	871
三好國際酒店	226
大信旅館	15
天上人間精品旅館	27
太信大飯店	47
王鏘汽車旅館	24
星辰商務汽車旅館	30
皇居汽車旅館 (禾楓斗六館)	21
桂賓大旅社	34
真岡大旅社	40
御花園汽車旅館	53
凱登商務旅館	34
華安大飯店	66
福爾摩莎大飯店	72
緻麗伯爵酒店	121
馥虹旅店	20
觀月商務休閒旅館	41
斗南鎮	271
山櫻花汽車旅館	25
他里霧大旅社	60
永安大旅社	36
佳賓大旅社	21
南美大旅社	30
海悅汽車旅館有限公司	27
御品王朝旅店	72
古坑鄉	599
永利飯店	20
石壁大飯店	48
東壁山莊	48
神農大飯店	5
草嶺大飯店	60
草嶺山莊	35
綠原渡假旅社	45
翠華會館	45
劍湖山渡假大飯店	293
四湖鄉	42
谷城國際酒店	42

旅館名稱 (依鄉鎮分)	房間數
西螺鎮	108
七彩湖汽車旅館	20
三好商務汽車旅館	24
米都商務飯店	39
愛琴海花園汽車旅館	25
虎尾鎮	362
上毅飯店	45
虎尾春秋	24
金花園汽車旅館	56
風華渡假旅館	31
登豐米蘭商務旅店	170
華南大旅社	24
曖月精品商旅	12
麥寮鄉	113
悅晴汽車旅館	15
雲都商務飯店	48
雲都商務飯店 2 館	28
群成旅社	16
聚安旅社	6
褒忠鄉	7
亞泰賓館	7
總計	2,747

資料來源：1.交通部觀光署；2.本案整理。

2. 需求面

(1) 國內國人旅客至雲林旅遊需求

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，投宿雲林之比例 1.3%，住宿於旅館之比例為 14.8%，再依民國 112 年雲林縣旅館業營運統計資料，平均每房住用人數約為 2.2 人，預估國人遊客至雲林旅遊平均需求客房數約為 719 間。

$$R = 206,747,000 \text{ 旅次} \times 1.45 \text{ 天} \times 1.3\% \times 14.8\% \div 2.2 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \div 719 \text{ 間/日}$$

R：國人遊客至雲林旅遊平均需求之客房數

(2) 國外來臺旅客至雲林旅遊需求

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，前往雲林旅遊之比例為 0.57%，住宿於旅館之比例為 86.45%，再依民國 112 年雲林縣旅館業營運統計資料，平均每房住用人數約為 2.2 人，預估國外來臺遊客至雲林旅遊平均需求客房數約為 452 間。

$$R' = 11,864,105 \text{ 人次} \times 6.20 \text{ 夜} \times 0.57\% \times 86.45\% \div 2.2 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \div 452 \text{ 間/日}$$

R'：來臺遊客至雲林旅遊平均每日需求之客房數

(3) 本案未來可滿足雲林推動觀光旅遊及產業商務之住宿需求

民國 112 年是雲林文化觀光成果豐收的一年，不僅觀光總人次突破 1973 萬，獨佔非六都龍頭，更帶動觀光效益產值超過 300 億，成為歷年之最，其中斬獲 16 座國際獎項 7 座國內獎項也為單年度最佳成績，加上甫由交通部觀光署公布的全台國旅新春訂房率數據，由雲林以破七成奪冠，再度印證了觀光量能轉化實質經濟效益，也證明雲林已躍升觀光大縣行列，更成為國人旅遊首選。

文觀處長陳璧君表示，跨年、三月瘋媽祖、賞櫻森呼吸等活動期間旅遊住宿也是一房難求，雲林觀光量能雖源源不絕開發與創造，但整體先天條件還是有待改善，其中尤以住宿業最為缺乏，雲林旅遊景點、主題及特色節慶活動不勝枚舉，惟旅客住宿選擇與量能卻不成正比，也期望觀光領域各界先進能肯定雲林觀光潛能與發展性，大力投資進駐，共創新一波國旅觀光巔峰。

此外，雲林縣在張麗善縣長及帶領團隊的努力下，在觀光產業上繳出亮眼成績單，透過雲林觀光潛能的不斷開發，讓外界成功看到了雲林的投資價值，不僅合計引進超過 1777 億元的投資，更配合未來產業願景地圖所建構的擴大斗六都市計畫、擴大高鐵都市計畫、擴大麥寮都市計畫、古坑產業加值園區、褒忠產業園區、綠色智慧漁業產業園區、水產精品加值產業園區、大北港科技產業園區及斗南交流道附近產業特定區等計畫，讓雲林成為炙手可熱的投資聖地。

而本案基地所屬北港糖廠市地重劃區亦位於大北港科技產業園區內，預計可吸引產業人口進駐，本案若設置住宿設施，可滿足縣府大力推動觀光及產業發展所衍伸之旅遊及商務住宿需求。

千萬觀光 漫遊雲林
TRAVEL YUNLIN

雲揚國際 52座 國際國內獎項
美學經營 創意行銷 再造顛峰 接軌國際

- #國際獎項26座
 - 國際AA MUSE 創始人、金牌、銀牌2座
 - 美國科里爾會大獎金牌1座
 - Indigo 國際設計 Award 銀牌1座
 - 美國前科里爾獎1座
 - 法國NDA品牌設計大獎金牌1座
 - 英國ES國際設計獎1座
 - 瑞士LIT國際設計獎銀牌1座
 - 美國IDA銀牌1座、金牌1座
 - 德國F&F設計獎
 - 德國Red Dot紅點設計獎
 - 日本Good Design大獎2座
- #全球首發
 - 御醫者浮空投影音樂會
 - #草嶺石壁風車再現
 - 五感地標森林音樂基地
 - #打造國家級音樂廳
 - 國際舞臺、鋼琴、管弦樂團
 - #興建全台首座
 - 國家級生命科學中心
 - #雲林誌志攝影
 - 台灣首座第一街打邊爐
 - #三條海水浴場培育成功
 - #首座雲林創藝基地
 - 創藝基地舉行
 - #雲西文化觀光廊帶
 - #YCDC雲林創意設計中心
 - #文化聚核全台第一
- #斗六舊城整體規劃
 - #虎尾鐵橋光環境
 - #古坑東和陳宅與派出所活化
 - #北港橋廊活化
 - #北港水狗頭文化園區活化
 - #西螺藝陣文化祭
 - #紙寮生態地景園區
 - #表演活動467場次
 - #社區輔導80個
 - #微創角落263家
 - #通關服務19萬5,791冊數
 - #文化服務獎14件
 - #全台文化局社群力NO.1

雲林縣觀光 張麗善
文觀處長 陳璧君

2023 YUNLIN 文化觀光 雲揚國際

史上最強 23座國內外獎項

- ★ 2023 北港光影藝術節 ★
 - #2023 美國 AA 獎章最大獎、傳統設計、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、最佳活動設計、金牌
 - #2023 台灣活動設計獎「公共藝術活動」金牌獎
- ★ 2023 雲林海洋音樂祭 ★
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、音樂活動、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、音樂活動、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、音樂活動、金牌
- ★ 虎尾鐵橋光環境 ★
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、戶外燈光設計、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、戶外燈光設計、金牌
 - #2023 台灣活動設計獎
- ★ 鹿港地景國際環境藝術季 主辦暨設計 ★
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
- ★ 虎尾鐵橋光環境 ★
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、戶外燈光設計、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、戶外燈光設計、金牌
 - #2023 台灣活動設計獎
- ★ 鹿港地景國際環境藝術季 主辦暨設計 ★
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
- ★ 鹿港地景國際環境藝術季 主辦暨設計 ★
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌
 - #2023 美國 AA 獎章設計獎、國際規劃、金牌

(4) 雲林旅宿目前供給 2,747 間大於預估需求 1,171 間/日，惟旅遊旺季一房難求，未來仍保留廠商實際彈性開發需求

國人及國外來臺旅遊市場需求預估，雲林每日平均需求客房數總計約為 1,171 間（國內 719 間+國外 452 間=1,171 間），而民國 113 年 9 月雲林縣一般旅館共計 60 家，提供 2,747 間房間數。

目前短期雲林縣住宿市場雖平均趨近飽和，惟於旅遊旺季期間，旅客住宿選擇與量能卻不成正比，新春、跨年、三月瘋媽祖、賞櫻森呼吸等活動期間旅遊住宿一房難求，在民眾對住宿品質要求日漸增加趨勢下，未來休憩住宿除量的提升外，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，長期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。

(五) 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長青學苑、銀髮健身俱樂部等推動政策，提供相關課程及專業指導，並滿足周邊鄰里運動健身需求，邁向全齡宜居幸福城市。

經查本案周邊目前有「北港全民運動館」規劃中，其配置多功能球場、有氧教室、飛輪教室、瑜珈教室、體適能中心…等，本案未來可以引進與全民運動館不同型態之運動設施，例如沉浸式運動體驗、長青學苑、銀髮俱樂部…等，創造市場區隔。

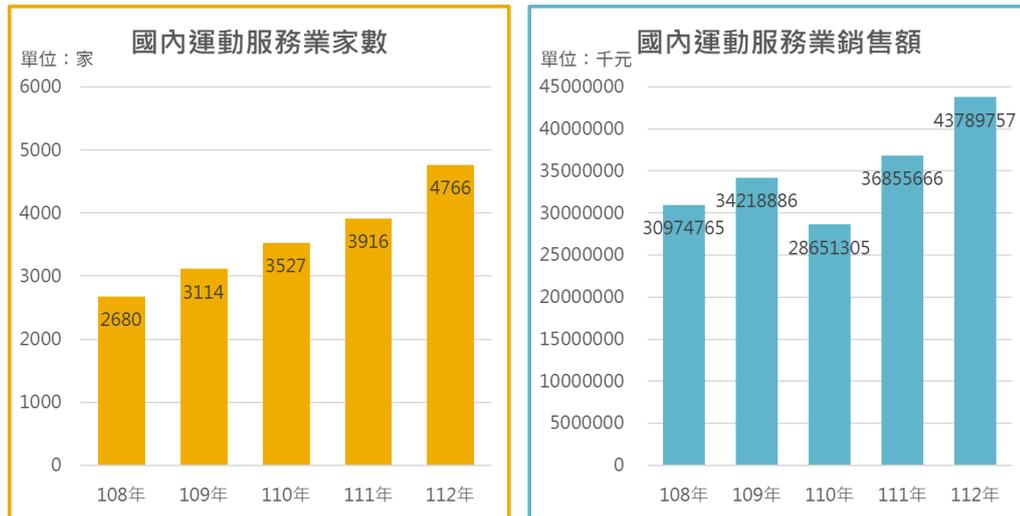
1. 供給面

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 3-1-6 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 437.90 億元，詳如圖 3-1-6 所示。



資料來源：1.財政部營利事業統計資料；2.本團隊整理。

圖 3-1-6 國內運動服務業家數及銷售額統計圖

2. 需求面

依據教育部體育署之民國 112 年運動現況調查報告書，雲林縣運動人口比例為 76.6%，就運動習慣特性方面，雲林縣民每週平均運動次數約 3.74，高於全國平均 3.64 次；每次運動時間 56.72 分鐘，顯示雲林縣民逐漸養成運動習慣，將運動融為生活中相當重要之一環，詳如表 3-1-12 所示。

另就雲林縣各年齡層運動表現而言，各年齡族群運動人口比例皆高於六成五以上，其維持規律運動之表現甚佳，足見雲林縣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。

在最常從事的運動種類方面，雲林縣民眾最常從事之前三大運動種類分別為戶外活動約 80.2%、球類運動 22.0%及室內運動 13.4%，其中室內運動的年齡區間主要落在 13-54 歲、球類運動年齡區間主要介於 13-44 歲、武藝/伸展/舞蹈主要落在 13-17 歲及 40 歲以上，詳如表 3-1-13 所示，爰此，本案若設置運動設施可滿足地方民眾全齡健康休閒需求。

表 3-1-12 雲林縣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	100.0	54.3	4.10	73.37
18-24 歲	86.4	34.8	3.15	71.19
25-29 歲	78.4	30.6	2.64	71.30
30-34 歲	76.8	21.7	3.05	56.71
35-39 歲	66.2	18.3	2.53	52.47
40-44 歲	70.8	8.5	2.34	37.23
45-49 歲	70.3	18.4	3.56	68.02
50-54 歲	75.4	31.4	4.09	51.60
55-59 歲	76.0	22.2	3.62	51.90
60-64 歲	77.3	53.1	4.54	51.45
65-69 歲	77.0	45.5	4.63	56.76
70 歲以上	78.1	49.0	5.67	47.84
總計	76.6	31.9	3.74	56.72
全國平均	82.6	35.0	3.64	59.63

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。

表 3-1-13 雲林縣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	59.6	58.3	11.1	14.1	0.0
18-24 歲	66.4	60.1	24.7	9.6	8.3
25-29 歲	65.7	41.3	14.9	2.3	5.7
30-34 歲	71.7	23.2	24.3	4.1	8.1
35-39 歲	76.7	32.8	21.6	5.2	6.9
40-44 歲	91.3	20.5	10.3	13.5	4.7
45-49 歲	89.8	6.8	17.0	13.6	5.0
50-54 歲	87.6	4.2	10.1	20.9	3.0
55-59 歲	89.0	10.9	9.7	11.7	0.0
60-64 歲	90.5	2.8	7.6	14.3	6.6
65-69 歲	87.7	2.7	8.5	24.6	2.1
70 歲以上	86.4	5.9	4.1	21.6	3.9
總計	80.2	22.0	13.4	13.1	4.6

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。

(六) 商業辦公市場

目前商辦主要集中在臺北市，且商用辦公室占整體商用不動產交易金額 26%。隨著景氣動向逐步明朗，加上雲林近年從農業立縣漸漸轉向農業與高科技產業並重，近期更盛傳台積電下一階段半導體先進製程廠區有機會選定虎尾科學園區，可望帶動商辦及廠辦需求，本案可考量推出複合式功能商辦空間。

1. 供給面

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 3-1-7 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。

然而，雲林近年從農業立縣漸漸轉向農業與高科技產業並重，因有高鐵、國道三號，中科等重大交通建設，雲中彰投的科技生活圈已成型，Google 在台灣興建第 3 座亞太資料中心，地點就選在雲林科技工業園區，是繼上銀科技、正新橡膠、建大，允強、卜蜂、明碁材等大廠進駐雲林科技工業園區之後的最大投資案；近期更盛傳台積電下一階段半導體先進製程廠區有機會選定虎尾科學園區，可望帶動商辦及廠辦需求。

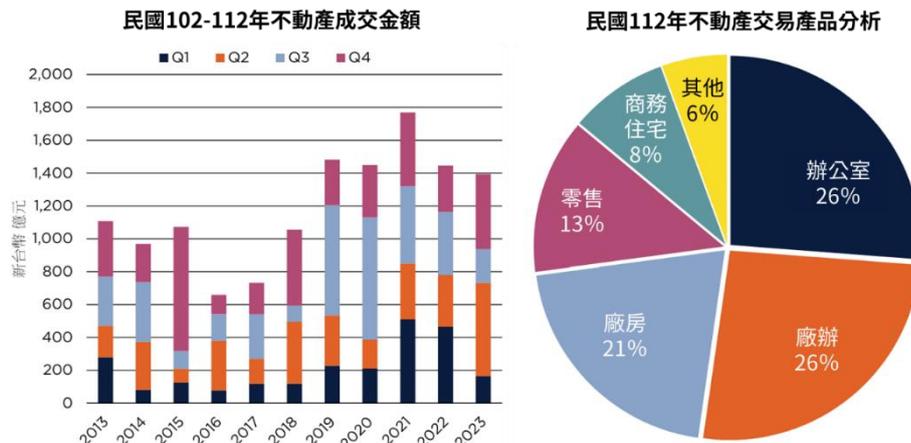


圖 3-1-7 民國 112 年商業不動產交易現況示意圖

2. 需求面

依據經濟部經濟統計系統查詢，民國 112 年底雲林縣公司登記現有家數計 8,572 家，較民國 111 年底 8214 家增加 358 家（增加 4.36%）；民國 112 年底雲林縣商業登記現有家數計 2 萬 5,843 家，較民國 111 年底 2 萬 4,973 家增加 870 家（增加 3.48%），顯示雲林縣公司行號及商業家數逐年增加，對辦公空間仍有需求潛能。

在資金充沛及企業自用需求高等因素助益之下，民國 112 年臺灣整體商辦市場仍維持穩健發展。因產業結構轉變影響，以複合式功能商辦需求較高，且因受疫情影響改變企業工作環境與模式，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。

二、民眾付費意願調查

（一）旅遊消費概況

依交通部觀光署之國人國內旅遊狀況調查報告，在國人國內旅遊支出方面，主要可分為交通、住宿、餐飲、娛樂及購物等項目，詳如表 3-1-14 所示，在近年支出比例上，以餐飲支出所佔比例最大為 27%，其次為交通（22%）及購物（22%）等，由此可知，國人在旅遊時較願意在餐飲（平均金額 621 元）、交通（平均金額 516 元）及購物（平均金額 506 元）等面向花費較多，為國人旅遊主要支出項目。

表 3-1-14 國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表

年度	交通		住宿		餐飲		娛樂		購物		其他	
	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例	金額	比例
108 年	567	24%	439	19%	611	26%	129	6%	496	21%	78	3%
109 年	538	22%	497	20%	614	25%	116	5%	600	25%	68	3%
110 年	464	23%	406	20%	566	28%	96	5%	458	22%	71	3%
111 年	494	21%	489	21%	642	28%	121	5%	487	21%	83	4%
112 年	515	22%	504	21%	674	28%	140	6%	490	20%	73	3%
平均	516	22%	467	20%	621	27%	120	5%	506	22%	75	3%

註：其他費用包括香油錢、小費、醫療、保險費用等。

資料來源：1.交通部觀光署，臺灣旅遊狀況調查報告、國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

(二) 家戶消費概況

依行政院主計總處家庭收支調查報告，民國 111 年全國家庭消費支出每年約 84 萬元、雲林縣家庭消費支出每年約 61 萬元，詳如表 3-1-15 所示。雖民國 109 年受新冠肺炎疫情影響，我國的工商業受到嚴重衝擊，許多產業停擺，進而影響家庭收支與消費狀況，隨著防疫政策之解封，各旅遊地區產生報復性的觀光人潮，帶來可觀之觀光消費，有望持續觀光熱度，增進整體經濟之發展。

表 3-1-15 家庭消費收支調查統計表

單位：元

消費支出	全國	雲林縣
1.食品及非酒精飲料	118,305	90,333
2.菸酒及檳榔	8,766	8,735
3.衣著鞋襪及服飾用品	22,687	13,986
4.住宅服務、水電瓦斯及其他燃料	205,629	104,758
5.家具設備及家務維護	24,479	17,792
6.醫療保健	148,598	171,374
7.交通	72,787	54,547
8.通訊	24,068	18,725
9.休閒與文化	27,091	13,727
10.教育	25,813	13,239
11.餐廳及旅館	114,915	62,114
12.什項消費	41,399	40,077
消費支出總計	834,537	609,407

資料來源：1.行政院主計總處，家庭收支調查報告；2.本案整理。

第二節 供需預測分析

一、設施需求量推估

(一) 基本消費客源：雲林縣及北港在地民眾

依雲林縣戶政入口資訊網民國 113 年 8 月人口統計資料，雲林縣總計人口數為 659,221 人，因此未來複合商業之預計可服務北港鎮在地 3.8 萬人以及雲林縣 65.9 萬人潛在客群，顯示未來規劃複合商業應具潛在市場需求。

表 3-2-1 雲林縣民國 113 年 8 月人口統計表

區域別	戶數 (戶)	男 (人)	女 (人)	人口數 (人)
斗六市	41,339	53,560	55,292	108,852
莿桐鄉	9,522	14,194	13,149	27,343
林內鄉	6,081	8,750	7,956	16,706
斗南鎮	16,837	21,975	21,495	43,470
古坑鄉	11,578	15,505	14,211	29,716
大埤鄉	6,675	9,441	8,391	17,832
虎尾鎮	27,333	35,475	35,280	70,755
土庫鎮	9,790	14,257	13,143	27,400
褒忠鄉	4,443	6,332	5,493	11,825
元長鄉	8,946	12,626	10,519	23,145
西螺鎮	15,578	22,277	22,208	44,485
二崙鄉	8,949	13,190	11,553	24,743
崙背鄉	8,682	11,987	10,719	22,706
北港鎮	16,153	19,318	18,293	37,611
口湖鄉	9,138	13,165	11,556	24,721
水林鄉	9,363	12,335	10,215	22,550
麥寮鄉	15,756	24,535	25,211	49,746
東勢鄉	5,694	7,314	5,925	13,239
臺西鄉	8,327	11,501	10,064	21,565
四湖鄉	8,400	11,372	9,439	20,811
總計	248,584	339,109	320,112	659,221

資料來源：1.雲林縣戶政入口資訊網；2.本案整理。

(二) 旅遊消費客源：雲林縣及北港觀光遊客

1. 雲林縣觀光遊客

依交通部觀光署主要觀光遊憩據點遊客人次統計資料顯示，自民國 109 年以來，雲林縣觀光人次逆勢成長首度突破千萬，躍居六都外第一，成為國旅黑馬，透過有效觀光策略，觀光量能不斷提升，民國 112 年觀光人次更是達到 1,973 萬人次，詳如表 3-2-2 所示

雲林縣文化觀光量能成長幅度亦展現驚人實力，由縣府主辦的各項活動，如北港光影藝術節、虎尾燈會、雲西海洋音樂季、成龍濕地流動藝術饗宴、雲林國際偶戲節等，接連獲得國際大獎，迄今已獲 48 座國際大獎，其中更包含國際四大設計獎，顯見縣府推廣文化觀光成果豐碩，亦增加開發本案之利基點。

表 3-2-2 雲林縣主要觀光遊憩景點遊客人次統計表

景點	108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
北港朝天宮	5,811,100	7,439,150	6,778,700	4,328,350	7,805,900
北港武德宮	—	—	—	—	8,349,800
草嶺	658,300	710,000	491,250	612,600	847,000
劍湖山世界	1,001,523	784,545	547,007	827,702	970,789
古坑綠色隧道	1,260,000	1,258,000	863,500	1,610,000	1,765,067
合計	8,730,923	10,191,695	8,680,457	7,378,652	19,738,556

註：北港武德宮為民國 112 年新增據點。

資料來源：1 交通部觀光署；2. 本案整理。

2. 北港武德宮及朝天宮遊客

台灣五路武財神的信仰始於北港，而位在雲林北港的武德宮，為台灣最大規模的財神廟之一，北港武德宮主祀以中路財神趙公明為首的天官五路武財神，曾被命理師列入「全台最靈驗的五大財神廟」之一，信徒遍布全台，香火鼎盛，近年更吸引不少年輕人及網紅參拜，是民眾來雲林必朝聖的招財廟宇。

而北港朝天宮終年香火鼎盛，每年最熱鬧的二次遶境分別是農曆正月 15 日的元宵節及 3 月 23 日媽祖誕辰，元宵節是以花燈比賽為主，媽祖誕辰期間，各地信徒及分靈廟宇陸續回北港進香，規模十分盛大，而遶境遊行，更是鑼鼓喧天，萬人空巷。

依交通部觀光署主要觀光遊憩據點遊客人次統計資料所示，在民國 112 年「宗教場所」類型之遊憩據點中，北港武德宮參訪人次近 835 萬人次奪冠，而北港朝天宮逾 780 萬人次居次，詳如表 3-2-2 所示，本基地所在雲林北港鎮即含括「宗教場所」類型遊憩據點之冠亞軍，再加上政府推出觀光節慶活動，吸引人潮湧入各景點觀光，可預期未來觀光遊憩人數將逐步回穩，北港武德宮及朝天宮宗教遊客人次亦可作為本案潛在客源。

二、設施規模預測

本案基地面積約 7,693 m²，為「雲林縣北港糖廠市地重劃區」範圍內之第二種糖業風貌專用區(糖專(二)，面積約 5,982 m²)及廣場兼停車場用地（廣停七，面積約 1,711 m²）。

依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」之第二種糖業風貌專用區，建蔽率 50%，容積率 240%，而廣場兼停車場用地之使用強度規範，依據雲林縣政府民國 113 年 9 月 20 日府城都二字第 1130079749 號函示說明，經查「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）主要計畫案」及「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」、「變更北港都市計畫（第四次通盤檢討）(第二階段)」，皆未對上述『「廣場兼停車場」用地如於都市計畫書同時載明兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者』之內容，訂定兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者等之規定，故本案「廣場兼停車場」用地請依規定維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。

此外，依據《建築技術規則建築設計施工編》第 165 條第 1 項規範：「建築基地跨越二個以上使用分區時，空地及建築物樓地板面積之配置不予限制，但應保留空地面積應依照各分區使用規定，分別計算。」茲就本案可開發量體綜整詳如表 3-2-3 所示，另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 3-2-3 本案可開發量體綜整表

項目	糖專(二)	廣停七	合計
基地面積	5,982 m ²	1,711 m ²	7,693 m ²
建蔽率	50%	—	—
容積率	240%	—	—
建築面積上限	約 2,991 m ²	—	約 2,991 m ²
容積樓地板面積上限	約 14,356.8 m ²	—	約 14,356.8 m ²

資料來源：本案整理。

第三節 市場競爭力分析

一、競爭對手界定

本案北港鎮內有三處客運站，分別為臺西客運北港站、統聯客運北港站、嘉義客運北港站，詳如表 3-3-1 所示，目前各場站空間狹小，乘客上下車時會造成交通阻塞，故未來可望藉由北港轉運站的成立，整合各客運業者進駐，以改善市區之交通動線。

且北港武德宮及北港朝天宮每年約可吸引約 800 萬人次遊客，另有北港老街、北港天空之橋、北港春生活博物館、北港水道頭文化園區、北港公館里彩繪社區等景點，未來更進一步有北港糖業文創園區、大北港科技產業園區等開發規劃，整體而言具有成立轉運站之潛力。

表 3-3-1 本案競爭對手比較表

名稱	臺西客運北港站	統聯客運北港站	嘉義客運北港站
照片			
地址	北港鎮中正路 117 號	北港鎮中正路 127 號	北港鎮文化路 89 號
營運路線	共 6 條 【301】北港—高鐵雲林站 【9015】臺中—北港 【Y02】北港—虎尾 【7123、7124】北港—斗六 【7136】北港—西螺	共 4 條 【1633】臺北—北港—四湖鄉 【1650、1651】高雄—北港—三條崙 【7001】臺北—西螺—北港	共 12 條 【7201】北港—嘉義(經月眉) 【7202】北港—嘉義(經民雄) 【7218】北港—土庫(經客子厝) 【7219】北港—土庫(經內寮) 【7220】北港—東勢厝(經溪底) 【7221】北港—臺西(經三條崙) 【7222】北港—三條崙(經箔子寮) 【7223】北港—金湖 【7224】北港—宜梧 【7226】北港—朴子(經雙溪口) 【7231】北港—朴子(經六腳) 【7235】北港—高鐵嘉義站

資料來源：本案整理。

二、競爭影響分析

(一) 市場定位分析

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)，最後根據目標市場而規劃出最適合的產品定位 (Product Positioning)。

本案以行銷策略 STP 分析架構進行「北港轉運站」之市場區隔，依據適當的目標市場，確立本案設施規劃方向與定位，詳如表 3-3-2 所示。

表 3-3-2 本案 STP 市場定位表

項目	內容
市場區隔 (Market Segmentation)	政策目標：接駁轉乘功能，強化服務能量 市場目標：複合商業共榮，多元休閒機能
目標市場 (Market Targeting)	具雲林縣轉運需求及休閒交流民眾
產品定位 (Product Positioning)	優質複合式之轉運站

(二) 市場競爭策略

行政院主計總處 113.5 公布之營造工程物價指數，再度飆破歷年最高點，達 111.07，年增 1.34%，漲幅再回升，其中勞務類漲幅擴大，工資類漲幅衝破 4%，機具設備租金漲幅也有 2.76%，建造成本仍居高不下。

此外，營造工程物價指數自民國 110 年開始飆升，若以每年 4 月為基準，自民國 110 年起至 113 年，四年下來累計漲幅已達 33.75%，致民間廠商投資趨於保守，因此，未來招商成功與否仍應視廠商實際投資意願而定，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市場競爭策略：

1. 政府面

(1) 設定合理權利金投資誘因

建議基於維護雲林縣政府權益前提下，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。

(2) 政策支持或行銷共榮協助

雲林縣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：北港光影藝術節、北港朝天宮繞境活動、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。

2. 廠商面

(1) Product (產品)：強化市場區隔

鑑於本案周邊北港糖業文創園區刻正辦理中，且其主要開發項目為大型展演空間潛力點、文化傳習中心及複合式文創基地等，未來亦將整合糖產業文化、宗教工藝、教育體驗、觀光旅遊等發展成產業文化園區，本案未來開發內容應與其市場區隔，透過培養各自的忠實客群，良性競爭及互補，以增加市場競爭力。

(2) Promotion (促銷)：品牌行銷策略

雲林的觀光產業在近幾年有長足的進步，縣府積極開發觀光新亮點，透過「三橫三縱生態四角」策略，發展出一系列文化觀光模式，使得觀光人次屢屢創新高，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，同時建立本案北港轉運站品牌形象，導入品牌行銷概念，創造創新價值，帶動魅力商圈發展。

(3) 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。

(4) Place (地點)：聚集經濟效益

為紓緩北港鎮市中心成長壓力及改善北港糖廠長期間置情形，雲林縣政府以市地重劃進行整體規劃，透過保存糖業及鐵道文化之方式活化糖廠，將原閒置場域轉化為北港地區觀光旅遊新亮點，並導入低密度住宅社區，提供優之地居住環境，帶動地方及產業發展。本案可結合周邊北港特色文化優勢，吸引各地消費民眾，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，結合百貨多元通路，擴增觸及餐飲、零售、休閒運動等資源，創造商業加乘效應。

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

本案北港轉運站擬採 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，引進轉運站、商場、旅館及停車場等多元服務設施，提升當地生活機能服務之便利性，活絡當地商圈及產業發展，以完善轉運站及停車轉乘點，提供民眾優質公共運輸品質及效率。

(二) 潛在投資者名單

本案未來引薦之廠商，初步以「汽車運輸業」、「百貨休閒者」、「建設業者」等類型為主，廠商名單來源係本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 10 家，未來將再納入主辦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，訪談時間為民國 113 年 9 月 6 日至 9 月 13 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 10 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	<p>家數：計有 8 家（廠商）。</p> <p>原因：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 本案規劃轉運服務外，導入商場、旅館及停車場等多元服務，未來經營使用彈性大，並可與北港老街或商圈相互串聯。 · 本案有基本客運客源，加上國定節慶觀光人潮，期可促進地方商圈發展。另基地半徑 1 公里範圍尚無相似標的，本案具發展潛力。 · 本案所在地為北港糖廠公辦市地重劃區，該區域土地尚未開發，且鄰近大北港產業園區，未來發展潛力具前瞻性。 · 本案屬 BOT 必須由民間機構興建，考量本公司內部財務及投資風險，待後續招商條件較為具體時，將再深入評估。
	無意願 廠商	<p>家數：計有 2 家（廠商）。</p> <p>原因：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 本案所在地為北港糖廠市地重劃區，屬新興開發區域，各公共設施仍在建設尚未完善。 · 本案地理區位較為邊緣，離北港市區仍有一段距離（約 1.9 公里）。在考量轉運站之區位條件，其替代性高，若有其他選擇標的非為優先選擇本案。 · 本案基地面積及開發量體相較於其他縣市轉運站小，建議可朝向「純轉運站(含零售商業)」。 · 北港鎮觀光人潮變動不穩(例如：國定假日、媽祖遶境民俗節慶等人潮較多)，易影響本案財務收益，增加投資風險。 · 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。
營運規劃 面向	營運項目	轉運服務、停車服務、購物商場(含餐飲服務)為主，輔以引入其他設施服務(如運動休閒設施、旅館等)。
開發期程 面向	施工時程 (興建期程)	視開發規模約 4 年。
經營年期 評估面向	經營年期	建議 50 年+優先定約機制

面向	項目	意見回饋
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. 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，另若有其他公益性條件建議不宜過於嚴苛。</p> <p>3. 地方客運或商圈之整合： 希望主辦機關可協助廠商媒合地方客運業者或地方商圈業者，共同參與本案。</p>

第五節 市場定位及策略

民國 108 年主辦機關與財政部國有財產署合作活化已閒置多年的北港舊台汽大樓，推動提出「雲西京站北港時尚廣場 BOT 案」（即北港轉運站）規劃，期改善交通服務品質，減緩道路壅塞，提升公共運輸便利性，促進民眾運輸品質並活化土地，惟民國 111 年囿於商業區開發轉運站不符合財政部國有財產署之利益，計畫中止。俟後主辦機關為整合發展城際運輸與無縫接駁轉運服務，並改善雲西地區交通服務品質，爰另尋土地重啟北港轉運站開發案。

民國 113 年主辦機關擇定新址為北港糖廠市地重劃區範圍內臨文仁路東側之糖業風貌專用區土地及廣停七用地，期藉由本案北港轉運站之開發，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，同時滿足地方居民對於開發帶動商業發展的殷切期待。

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主辦機關同意為準，本節內容僅提供主辦機關參考運用。

一、市場定位

主辦機關擬依促參 BOT 方式引入民間開發，於北港鎮規劃地區轉運站（第二級轉運站），整合國道與地區型客運，並改善市區道路交通服務水準。盼規劃為多功能場站，透過複合式經營商場、旅宿、交通運輸等商業機能，以完善旅客通勤休憩需求，塑造漫遊雲西文化觀光遊憩廊帶的入口—「雲西京站—北港時尚廣場」。

依據政策需求，北港轉運站除了為雲西地區重要接駁核心，兼具轉運服務及商業（商場、餐飲、旅宿等）之複合機能，帶動北港新興商圈繁榮。未來亦可透過民間行銷能力，如聯合優惠套票、多元休憩服務，期塑造樂活北港的觀光入口。

此外，在張麗善縣長推動「一心(北港)、二軸(縣道 164、台 61)、五遊」方針下，主辦機關致力「雲西文化觀光遊憩廊帶營造計畫」，本案除座落糖業文化園區，更鄰近北港朝天宮宗教觀光區、大北港科技產業園區等。未來可藉轉運中心人潮聚集之優勢，結合智慧導覽諮詢、定期不定期活動舉辦，深度推介雲西地區人文風情、旅遊資訊或行銷推廣北港在地文化特產等，作為外地旅客認識體驗在地重要節點。

二、開發項目

依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點，第二種糖業風貌專用區（糖專二）可作旅遊運輸服務、零售、旅館、娛樂及休閒服務等使用，廣場兼停車場用地（廣停七）則依都市計畫法臺灣省施行細則及都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等規定辦理，得多目標商場、餐飲等使用。

綜參政策需求、市場分析及潛商回饋等，本案北港轉運站擬規劃為多功能場站，主要包含轉運服務、交流休憩及停車服務等開發項目，詳如圖 3-5-1 所示並說明如下。

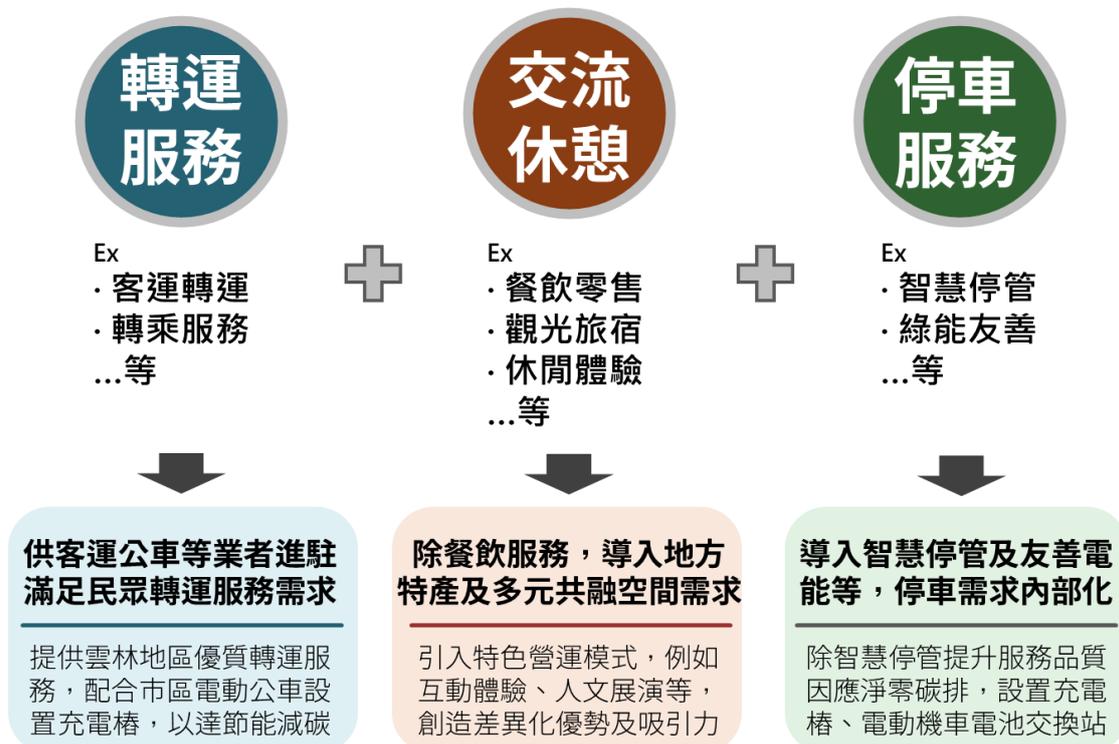


圖 3-5-1 本案開發項目規劃示意圖

（一）轉運服務

本案為雲林地區重要轉運樞紐，可配合高鐵或臺鐵等大眾運輸站點之班次，整合各客運業者行車路線，提供雲西、城際及城內通勤優質客運轉運服務，建構交通無縫接駁系統。

參考相關實務案例（例如豐原轉運中心）未來得由民間機構建置轉運站月台後租賃予客運業者使用，其費率應經主辦機關同意，

避免高租金導致客運業者不願進駐，喪失轉運站設立目的。未來亦可配合雲林縣電動公車需求設置充電樁，以符淨零碳排趨勢。

本案提供客運轉運及轉乘服務，應符合促參法第 3 條第 1 項第 1 款所稱「交通建設」及促參法施行細則第 2 條第 1 項所稱「轉運站」。

(二) 交流休憩

參考相關實務案例及潛商意見回饋，轉運站應不只是轉運站，可規劃購物商場、餐飲美饌及觀光旅宿等，滿足接駁轉乘候車之旅客用餐、購買伴手禮、農特產品及住宿休憩等需求。同時亦可規劃多元共融空間，作為運動休閒、親子育樂或課程活動使用，以促進地方交流互動。

此外，考量本案位屬新興發展區，短期營運應較具挑戰，可引入特色營運模式，例如互動體驗（沉浸式體驗設施等）、人文展演（影城娛樂、文化體驗等），利用本案座落雲西文化觀光遊憩廊帶之區位優勢，融合生活美學推廣在地人文（例如北港古鎮、糖業文創、媽祖信仰等）及特色產業（例如麻油、花生等在地農特產），定期與不定期舉辦文化體驗、人文展演、特色市集及工作坊等主題活動，除可有效聚集人潮外，將地方文史風采融入消費，以達行銷加乘效果創造差異化優勢，亦可增加客群可以一再回流甚至長期消費的獨特價值，藉以落實雲林縣政府「將香客變遊客，遊客變常客」之觀光政策目標。

(三) 停車服務

為避免本案開發停車需求外溢進而衝擊周邊交通，故設置停車位數量悉依建築技術規則第 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。

配合淨零碳排政策，除依停車場法及建築技術規則等規定留設充電樁設置空間，設置一定比例之電動車專用車位外，得視市場需求設置電動機車電池交換站、低碳運具自行車租賃停放據點。後續可於招商文件規範要求事項，或納入甄審項目以作為評分依據之一。

三、空間分區及開發規模

(一) 空間分區

本案茲就政策需求、市場分析結果及潛在投資者回饋等，初步規劃為轉運服務區、交流休憩區、觀光旅宿區、休閒體驗區及停車服務區，以供主辦機關參考。

(二) 開發規模

本案基地為兩塊毗鄰用地，包含第二種糖業風貌專用區（糖專(二)）（面積約 5,982 平方公尺）及廣場兼停車場用地（廣停七）（面積約 1,711 平方公尺）。

依據本案土地使用分區管制要點等規定，糖專(二)建蔽率 50%，允建建築面積約 2,991 平方公尺，容積率 240%，允建容積樓地板面積約 14,356.8 平方公尺。

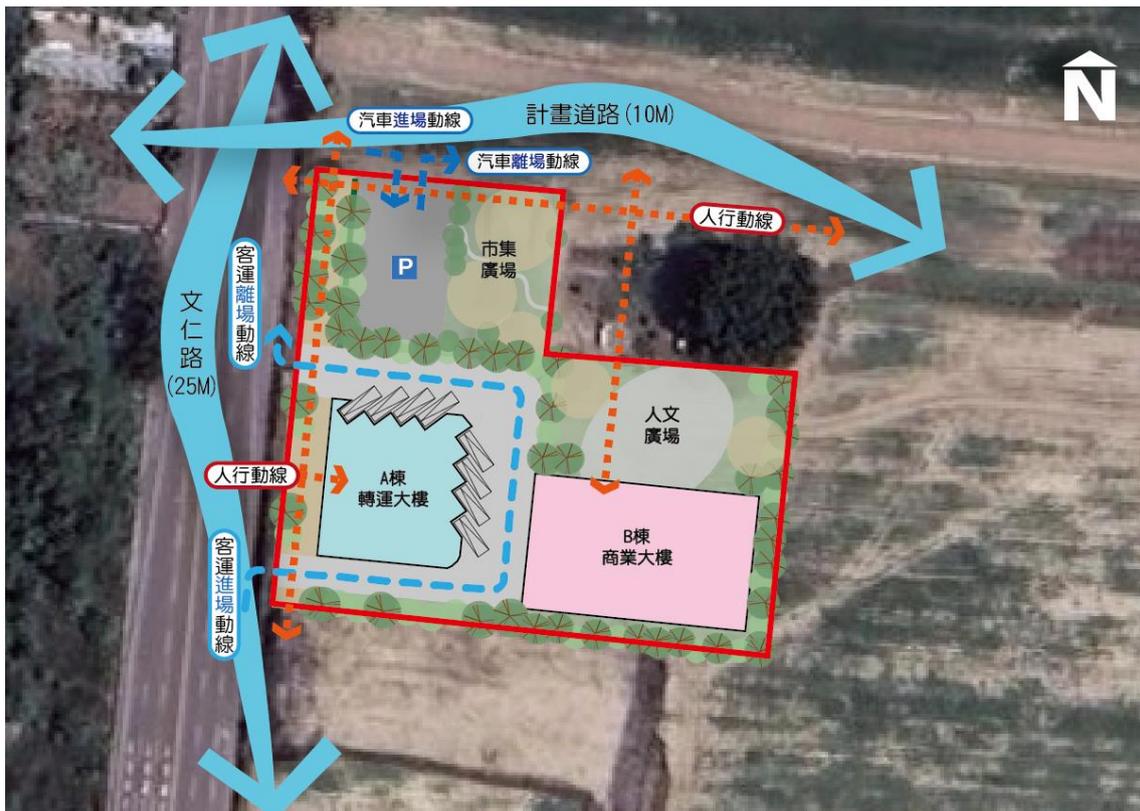
鑒於本案所屬北港都市計畫尚未規範廣場兼停車場用地（廣停七）之使用強度，經雲林縣政府城鄉發展處 113.9.20 府城都二字第 1130079749 號函示，應維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。另外，參考內政部函示倘於都市計畫書圖未規定廣場兼停車場用地二種不同用途之面積，以二種不同用途之面積係以用地面積 1/2 為檢討計算標準，亦即須留設一半比照廣場用地使用，另一半則依停車場用地，故本案廣停七用地初步規劃一半維持廣場使用，另一半則為平面停車場使用，得與法定空地串連創造戶外交流空間，例如：作人文廣場以供舉辦各類活動及特色市集等。

依據上開土管規定及市場分析結果，本案參考甫於 113 年通過都市設計審議之鹿港轉運站 BOT 等案例回饋，糖專(二)初劃為兩棟建築物，分別為地上一層地下一層之 A 棟轉運大樓、地上九層地下一層之 B 棟商業大樓，總建築面積約 2,950 平方公尺（實設建蔽率約 49.3%<50%，符合規定），總容積樓地板面積約 14,300 平方公尺（實設容積率 239%<240%，符合規定）。建議實質空間規劃詳如表 3-5-1 及圖 3-5-2 所示，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主辦機關同意為準。

表 3-5-1 本案初步空間規劃一覽表

分區	棟別	樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m ²)	
糖專(二)	A棟轉運大樓	1F	轉運服務區	客運轉運站等	1,500	3,000
		B1	停車服務區	小型車位 38 席、機車 38 席	1,500	
	B棟商業大樓	9F	休閒體驗區	休閒影城等	1,400	15,110
		8F		健身中心等	1,400	
		7F		互動體驗、VR/VR 體驗館等	1,400	
		6F	觀光旅宿區	旅宿客房 50 間等	1,400	
		5F			1,400	
		4F	交流休憩區	複合商場、觀光推廣、餐飲美饌等	1,450	
		3F			1,450	
		2F			1,450	
		1F			伴手禮/紀念品販售店、展演活動空間、攤車區等	
		戶外	B1	停車服務區	小型車位 66 席	
	戶外		機車位 66 席、人文廣場等		—	
	廣停七	—	戶外	停車服務區	小型車位 24 席、市集廣場等	—
總計					18,110	

註：1.本案建物配置主要分成轉運大樓及商業大樓 2 棟(例如甫於 113 年通過都市設計審議之鹿港轉運站 BOT 等案例亦同)，以利配合機關政策及地方需求，分期分區優先開發 A 棟轉運大樓，盡速落實在地鄉親對增設交通轉運站之殷切期盼。後續另可藉由設計 1 樓戶外廊道或以地下室連通停車空間通往串接兩棟建物，以方便民眾使用需求。
2.未來實際開發規劃設計以民間機構提出投資執行計畫書，並經主辦機關同意後為準。



註：未來實際開發規劃設計以民間機構提出投資執行計畫書，並經主辦機關同意後為準。

圖 3-5-2 本案平面配置示意圖

1. 一樓（轉運服務區及交流休憩區）及戶外空間

本案 A 棟一樓為客運轉運站空間，設置 8 月台席，建議得引入部分商店空間，提供旅客短暫採買休憩。另於 B 棟一樓主要為觀光推廣及伴手禮採買功能，並得設置展演活動空間及攤車區等，以利策劃舉辦各式主題及行銷活動，增加商業多樣化與變化性。

戶外部分，除了設置平面停車位外，並留設市集廣場及人文廣場等，可與毗鄰公園用地串聯提供縣民景觀休憩交流場域，並可定期不定期舉辦假日市集或主題活動等，匯聚人潮集中，詳如圖 3-5-3 所示。



圖 3-5-3 本案一樓及戶外空間(轉運服務區及交流休憩區)平面示意圖



圖 3-5-3 本案一樓及戶外空間(轉運服務區及交流休憩區)平面示意圖(續)

2. B 棟二樓至四樓 (交流休憩區)

本案 B 棟二樓至四樓主要規劃複合商場、觀光推廣及餐飲美饌 (如主題餐廳、美食街) 等多元機能，除俾利旅客購買北港地區重要伴手禮 (如麻油、花生等在地農特產) 及用餐，可引進知名餐廳或零售品牌，吸引雲林縣民及外地遊客造訪購物聚餐，促進地方經濟發展，詳如圖 3-5-4 所示。



圖 3-5-4 本案 B 棟二至四樓(交流休憩區)平面示意圖

3. B 棟五樓至六樓（觀光旅宿區）

本案 B 棟五樓至六樓主要規劃為觀光旅宿空間，房型雙人房及四人房為主，提供前來轉運觀光、出差者舒適的宿泊空間，如淺色系空間使人放鬆、木質傢飾提供溫度、舒適被褥洗滌疲倦、電視及網路連結遠方的關心，乾濕分離衛浴與免治馬桶提供旅行的活力。並附設接待櫃台、交誼廳、餐廳等空間，以便利旅客辦理住宿登記及旅遊諮詢等相關作業，詳如圖 3-5-5 所示。



圖 3-5-5 本案 B 棟五至六樓(觀光旅宿區)平面示意圖

4. B 棟七樓至九樓（休閒體驗區）

本案 B 棟七樓至九樓主要考量位屬新興發展區，短期營運應較具挑戰，可引入特色營運模式，例如運動休閒、互動體驗（如沉浸式體驗設施）、人文展演（如影城娛樂、文化體驗）等具有高度體驗性的設施，將創造差異化優勢，提高投資坪效並帶來增值空間，亦可創造客群可以一再回流甚至長期消費的獨特價值。爰後續可規劃引入健身中心、休閒影城或互動體驗區（AR/VR 體驗館）等，增加場館話題性及競爭力，詳如圖 3-5-6 至圖 3-5-8 所示。



圖 3-5-6 本案 B 棟七樓（休閒體驗區-互動體驗空間等）平面示意圖



圖 3-5-7 本案 B 棟八樓（休閒體驗區-健身中心）平面示意圖



圖 3-5-8 本案 B 棟九樓（休閒體驗區-休閒影城）平面示意圖

四、開發方式

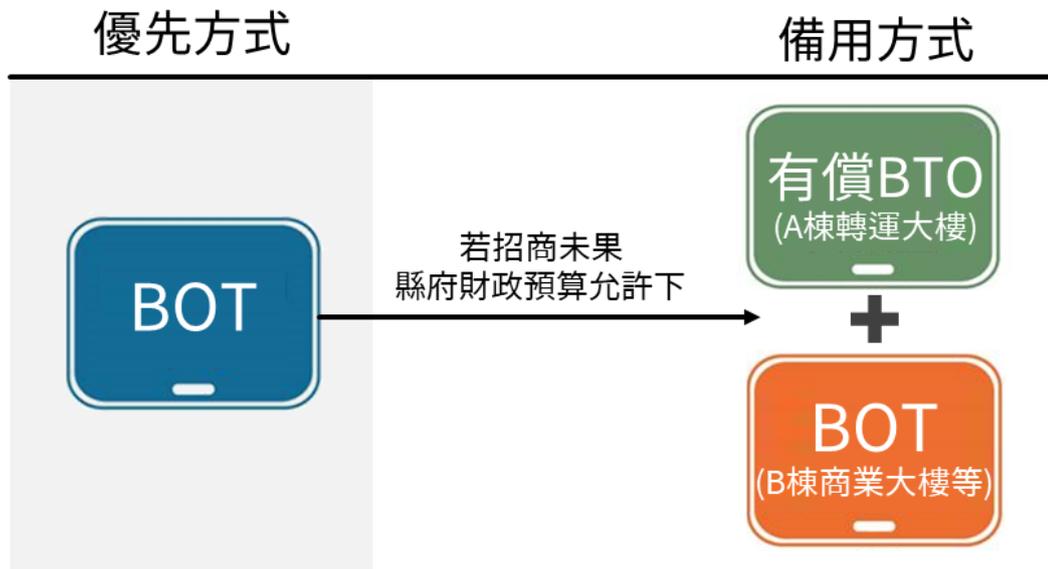
有關本案未來的開發方式，依案性及促參實務主要包括「BOT(轉運大樓+商業大樓)」、「有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)」及「OT(僅轉運大樓)」方式，分從政府面向及廠商面向進行評估分析，詳參表 3-5-2 所示。

表 3-5-2 本案促參開發方式比較表

項目 面向	BOT(轉運大樓+商業大樓)	有償 BTO(轉運大樓) +BOT(商業大樓)	OT(僅轉運大樓)
政府面向	○ 可落實政策 · 由民間機構依契約要求新建建物，落實政府政策，促進土地利用活化價值，帶動附近地區整體發展。	○ 可落實政策 · 由民間機構依契約要求新建建物，落實政府政策，促進土地利用活化價值，帶動附近地區整體發展。	○ 可落實政策 · 由縣府自行新建建物，落實政府政策，促進土地利用活化價值，帶動附近地區整體發展。
	○ 政府無需出資 · 由廠商負責全部新建及設備費用(約 10.62 億元)，縣府無需出資，廠商並於契約屆滿後，無償移轉該建設所有權予政府。	△ 政府需出資(約 1.82 億元) · 廠商新建完成後，由縣府編列預算一次或分次給付新建費用予廠商以取得 A 棟轉運大樓。因涉及政府編列預算，易遭反對及質疑，需再考量。	× 政府需出資(約 1.82 億元) · 由縣府編列預算興建 A 棟轉運大樓，因涉及政府編列預算，易遭反對及質疑，需再考量。
	○ 可符合地方期盼及市場需求 · 新建轉運多功能場站，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，同時滿足地方居民對於開發帶動商業發展的殷切期待。	○ 可符合地方期盼及市場需求 · 新建轉運多功能場站，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，同時滿足地方居民對於開發帶動商業發展的殷切期待。	○ 可符合地方期盼及市場需求 · 新建轉運多功能場站，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，同時滿足地方居民對於開發帶動商業發展的殷切期待。
廠商面向	△ 投資金額大，風險相對較高 大環境景氣不佳，廠商投資保守 · 投資金額大(約 10.62 億元)，且大環境景氣經濟不佳，廠商投資成本及風險高。	○ 政府出資部分新建費用 減輕投資風險 · 由政府協助出資 A 棟轉運大樓新建費用(約 3.4 億元)，減輕廠商投資成本及風險。	○ 由政府出資新建，投資金額相對低 · 廠商營運政府投資興建完成之建設，投資成本及風險較低。
	○ 開發經營受限較少 · 由民間機構依契約要求規範，依其需求及創意提出投資執行計畫書，經縣府同意後為開發經營之依據，較具規劃彈性。	○ 開發經營受限較少 · 由民間機構依契約要求規範，依其需求及創意提出投資執行計畫書，經縣府同意後為開發經營之依據，較具規劃彈性。	△ 受限於建成建物格局 · 受縣府建成建築結構及平面空間格局限制，經營規劃彈性較受限制。
	○ 可滿足要求報酬率 · 經財務試算，委外年期 50 年，IRR 約 8.07% > 自有資金預期報酬率 8%。	○ 可滿足要求報酬率 · 經財務試算，委外年期 50 年，IRR 約 9.32% > 自有資金預期報酬率 8%。	× 無法於特許年期間回收 · 經財務試算，委外年期 10 年，無法於特許年期間回收，不具財務效益。

註：○：表示佳、△：表示次之、×：表示不佳。

經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT(轉運大樓+商業大樓)方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求。說明如下：



● 優先方式：BOT(轉運大樓+商業大樓)方式

說明：從縣府角度視之，依表 3-5-2 分析，採 BOT 方式最佳。由廠商出資整體規劃新建北港轉運站之交通與商業多功能場站，活化公有土地，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，落實縣府政策、擲節財政支出（約 10.7 億元以上），並促進土地利用活化價值，符合地方期盼。本案投資金額較高且目前大環境景氣疲弱、經濟趨緩，廠商投資趨於審慎保守，後續招商較具挑戰性。

● 備用方式：有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式

說明：為期後續順遂委外開發，盡速滿足政策需求及地方期盼，倘若未來 BOT 招商未果，後續可視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式辦理招商，減輕部分民間機構投資壓力，增加招商誘因。

五、營運策略

本案營運策略可分為營運行銷策略及廠商回饋策略。營運行銷策略則著重以軟體策略配合空間硬體的發展，增加北港轉運站之曝光度及市場競爭力；廠商回饋策略為落實公共建設公益價值延續並與地方敦親睦鄰，說明如下。

(一) 營運行銷策略

依張麗善縣長「一心(北港)、二軸(縣道 164、台 61)、五遊(北港古鎮慢慢走、宗教朝拜祈福走、糖業文創藝術旅、開臺十寨深度遊、農村社區生態遊)」方針，縣府推動「雲西文化觀光遊憩廊帶營造計畫」，整合宗教聖地北港朝天宮、武德宮等地，串連縣道 164、台 61 線銜接深富特色的人文據點，目標將香客轉為遊客，活絡雲西文化觀光產能，詳如圖 3-5-9 所示。

本案北港轉運站後續應可利用地區轉運樞紐優勢，導入多元服務機能及整合行銷策略，串聯周邊北港燈會、北港好庫創生再造計畫、北港糖廠鐵道地景文化空間營造計畫、北港糖業文創園區、北港朝天宮、大北港科技產業園區及新興商圈等，提高雲西文化觀光遊憩廊帶能見度，發揮魚幫水、水幫魚綜效。相關配套行銷方式如下，供主辦機關參採。



圖 3-5-9 雲西文化觀光遊憩廊帶營造計畫發展架構圖



- 1 雲林縣北港糖廠市地重劃工程
- 2 北港轉運站
- 3 變更北港都市計畫(配合大北港科技產業園區)
- 4 北港好厝厝再生再造計畫
- 5 北港糖廠鐵道地景文化空間營造計畫二期
- 6 雲林縣歷史建築北港糖廠1、2、9、10號倉庫暨五分車環狀景觀修復工程
- 7 雲林縣歷史建築北港糖廠-第二期5間倉庫修復工程
- 8 雲林縣歷史建築北港糖廠-第三期3間倉庫
- 9 雲林縣歷史建築北港糖廠藝術裝置規劃設置案

大北港科技產業園區 產業發展構想

吸引重視ESG之廠商進駐

創造地方創生之再生引擎

永續×韌性×共融

發展適地適性之優勢產業

建構韌性適災之整體環境

創建文化創意之歷史場域

新增產業專用區工廠約 103 家

引入人口約 3,660 人

創造年產值約 164 億元

1. 智慧化及人性化管理交通轉運站

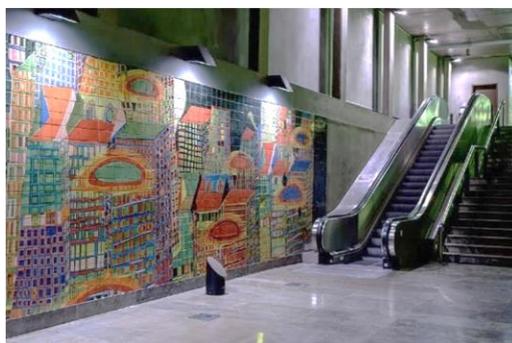
參考臺北轉運站等實務案例，未來轉運服務可導入專屬 APP 票務系統，以利民眾查詢完整交通資訊，並提供購換票、行動支付與手機驗票服務。並可整合應用 RFID/車牌辨識等即時顯示班表及管控月台門等，提升智慧數位、增進效率、節能減碳等。

此外，本案亦得規劃設置司機休憩區域（例如膠囊休息區、按摩放鬆區等），有效紓解司機疲勞，充電再上路以保障行車安全及安心的乘車體驗。



2. 藉藝術文化展示塑造地方特色

例如轉運站大廳及車道牆面等可保留藝術活化空間，與在地藝術人文融合（例如北港媽祖與民俗工藝等），並可邀請在地藝術家藉由藝術轉化人文歷史抽象畫面，確保本案空間營造美感，讓民眾易於了解及感受。



3. 多媒體電視廣告協助在地行銷

運用交通樞紐之優勢，於人潮匯集地帶（如轉運站大廳等）設置醒目電視牆廣告或多媒體互動面板等，藉由趣味互動方式吸引民眾關注、接收行銷資訊，建議得以展示雲西文化觀光遊憩廊帶特色產業、美食及觀光等為主軸，與在地共榮，並可擴增廣告收入等。



4. 與地方產業策略聯盟

項目	示意圖	地方產業設施	執行方式	策略說明
食		在地農特產，如麻油、黑金剛花生、蒜頭、蠶豆等	例如：採購當地食材、設置特產展售專區 本案所提供餐飲食材等，優先採購當地食材。另商店街可設置特產展售專區。	雲林縣為農業大縣，雲西地區尤有豐富多樣農特產，以當地農產入菜、或與地方小農、農業團體合作販售，以推廣當地農特產。
藝		北港糖廠文化藝術生活美學園區、北港文化中心等	例如：文化體驗套裝行程 北港具宗教、糖廠、十寨、古鎮豐富文化，本案可與周邊文化場域合作規劃文化體驗導覽行程。	有別於單點式導覽解說，點線面串聯周邊景點，提升行程多樣性，俾使民眾深度體驗北港產業人文。
住		北港朝天宮、周邊景點、商家等	例如：住宿聯合行銷套票 與周邊景點策略聯盟發行旅遊優惠套票，吸引民眾前來。	配合北港朝天宮迎媽祖及香客期等人潮，住宿民眾可享優惠價格，相互媒介民眾造訪，互利共榮。
行		綠色低碳運具業者、高鐵等	例如：低碳運具租借服務 呼應政府淨零碳排之政策目標，提供遊客及周邊居民租賃電動機車等服務，或設置自行車停放據點等，增加可及性。	與 YouBike、GoShare 等共享交通運具合作，以提升本案轉乘與周邊景點之交通可及性，引入更多人潮造訪，達互利共榮雙贏局面。
育		中國醫藥大學北港分部等在地學校	例如：師生優惠價格 本案為地區轉運樞紐，可提供周邊學校師生搭乘客運等優惠價格，造福在地就學返鄉通勤之需求。	憑在地學校學生證與教職員證可享乘車優惠等。
樂		周邊社區鄰里與地方團體等	例如：舉辦鄰里活動 人文廣場等開放空間場地，供周邊社區鄰里及地方團體等舉辦地方活動、特色市集等。	與地方共榮共享，增加社區認同與凝聚力，並可匯聚人潮等，促進本案永續經營。

(二) 廠商回饋策略

依據一般促參辦理實務，為提高民間參與公益性質，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。本案拋磚引玉先行提供創意及公益事項，詳如表 2-5-2 所示。惟未來實際創意及公益事項仍應以民間機構提出規劃內容，並經執行機關審查同意為準。

以下事項僅本案初步規劃提出，未來實際創意及公益事項應以民間機構提出之投資計畫書並經執行機關同意為準。

表 3-5-3 創意及公益事項建議項目一覽表

對象	項目	公益方式
地方	雇用當地員工	<p>工作職員優先採用當地居民</p> <ul style="list-style-type: none"> · 工作人員招募優先聘用雲林縣北港鎮在地居民，或提供員工總錄取名額一定比例(如 50%)予設籍雲林縣之民眾，增加地方就業發展。
	旅遊諮詢服務	<p>提供旅遊諮詢與景點媒介服務</p> <ul style="list-style-type: none"> · 可於一樓轉運站大廳及停車繳費等公眾空間設置旅遊諮詢平台，提供民眾周邊觀光、交通資訊。
	公益活動舉辦	<p>定期不定期舉辦公益活動回饋在地及弱勢</p> <ul style="list-style-type: none"> · 結合地方社區、生活組織辦理創意市集或主題活動等，亦可與公益團體或弱勢群體合作，以增進地方交流，同時兼顧公共服務價值。
	文化展示空間	<p>設置北港文化展示空間</p> <ul style="list-style-type: none"> · 如透過動態數位媒體影像或靜態文物展示北港朝天宮迎媽祖、百年北港糖廠等文化，打造北港觀光在地特色地標。
政府	場地使用優惠	<p>公部門租借場地享優惠價格</p> <ul style="list-style-type: none"> · 針對雲林縣政府、其他機關、學校或社區組織等，洽借本案開放空間等場地辦理活動時，給予相關優惠措施（如優惠價格）。
	協助政策宣導	<p>配合政府政策宣導</p> <ul style="list-style-type: none"> · 配合雲林縣政府等政策宣導，於公共空間張貼宣導資訊或文宣。

註：後續可列入契約相關權利義務規範，或納入甄審項目「創意及公益事項」作為評分依據之一。

第六節 小結

行政院主計總處 113.5 公布之營造工程物價指數，再度飆破歷年最高點，達 111.07，年增 1.34%，漲幅再回升，其中勞務類漲幅擴大，工資類漲幅衝破 4%，機具設備租金漲幅也有 2.76%，建造成本仍居高不下。此外，營造工程物價指數自民國 110 年開始飆升，若以每年 4 月為基準，自民國 110 年起至 113 年，四年下來累計漲幅已達 33.75%，致民間廠商投資趨於保守。

目前鑒於大環境營建工料、營運成本上漲及融資限制，且本案所在市地重劃區及周邊大北港科技產業園區等相關建設尚未開發完成，雖長期具發展潛力，民間廠商目前仍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。而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，另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) 設定合理權利金投資誘因

建議基於維護雲林縣政府權益前提下，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。

(二) 政策支持或行銷共榮協助

雲林縣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：北港光影藝術節、北港朝天宮繞境活動、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

鑑於本案周邊北港糖業文創園區刻正辦理中，且其主要開發項目為大型展演空間潛力點、文化傳習中心及複合式文創基地等，未來亦

將整合糖產業文化、宗教工藝、教育體驗、觀光旅遊等發展成產業文化園區，本案未來開發內容應與其市場區隔，透過培養各自的忠實客群，良性競爭及互補，以增加市場競爭力。

(二) Promotion (促銷)：品牌行銷策略

雲林的觀光產業在近幾年有長足的進步，縣府積極開發觀光新亮點，透過「三橫三縱生態四角」策略，發展出一系列文化觀光模式，使得觀光人次屢屢創新高，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，同時建立本案北港轉運站品牌形象，導入品牌行銷概念，創造創新價值，帶動魅力商圈發展。

(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

為紓緩北港鎮市中心成長壓力及改善北港糖廠長期間置情形，雲林縣政府以市地重劃進行整體規劃，透過保存糖業及鐵道文化之方式活化糖廠，將原閒置場域轉化為北港地區觀光旅遊新亮點，並導入低密度住宅社區，提供優之地居住環境，帶動地方及產業發展。本案可結合周邊北港特色文化優勢，吸引各地消費民眾，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，結合百貨多元通路，擴增觸及餐飲、零售、休閒運動等資源，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
供需現況調查分析	1.停車服務： 本案基地屬於新興發展區域，路外停車場僅有 2 處(提供小型車車位約 424 席)，而周邊多為有無劃設格位之路邊停車(提供小型車位 278 席、機車車位 95 席)。基地周邊多為民宅、零售商(店)舖等，且此區正辦理市地重劃

項目	分析內容
	<p>工程施工，致使平日施工及人員車輛進出，綜觀本案周邊停車需求，小型車之平日停車需求高於假日，晨峰停車需求高於昏峰，而機車之假日停車需求高於平日，晨峰停車需求高於昏峰。</p> <p>2.客運轉運： 本案所在地北港鎮公路客運目前有 22 條路線，主要由臺西客運(共 6 條)、統聯客運(共 4 條)及嘉義客運(12 條)營運。另依據雲林縣政府公布，每年至北港鎮轉運達 29 萬 2,000 人，顯示雲林縣公車市場呈正向成長外，並北港鎮屬國內重要宗教觀光勝地，每一年有超過 6 百萬人次香客到訪，未來本案轉運站可規劃整合地方客運路線，並結合複合商業開發具發展潛力，以提供民眾便利轉乘服務。</p> <p>3.複合商業： 本案周邊 1.5 公里內有 5 家中大型量販零售商店（如全聯福利中心等），且因位處市中心地區人口稠密，基地周邊 1,500 公尺範圍內約有 13 家便利商店（如 7-11、全家便利商店等）。未來本案規劃複合商業設施應具市場發展潛力，惟應注意市場競合，應積極創造市場區隔及投資利基，並可兼顧周邊區域之整體共榮共享。</p> <p>4.觀光住宿： 雲林旅宿目前供給 2,747 間大於預估需求 1,171 間/日，顯示短期雲林縣住宿市場雖平均趨近飽和，惟於旅遊旺季期間，旅客住宿選擇與量能卻不成正比。在民眾對住宿品質要求日漸增加趨勢下，未來休憩住宿除量的提升外，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，長期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。</p> <p>5.運動休閒： 雲林縣運動人口比例為 76.6%，就運動習慣特性方面雲林縣民每週平均運動次數約 3.74，高於全國平均 3.64 次；每次運動時間 56.72 分鐘，顯示雲林縣民逐漸養成運動習慣，且各年齡族群運動人口比例皆高於六成五以上，雲林縣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>6.商業辦公： 隨著景氣動向逐步明朗，加上雲林近年漸漸轉向農業與高科技產業並重，近期更盛傳台積電下一階段半導體先進製程廠區有機會選定虎尾科學園區，可望帶動商辦及廠辦需求，本案可考量推出複合式功能商辦空間。</p>
<p>供需預測分析</p>	<p>1.設施需求量推估：</p> <p>(1)基本消費客源：北港鎮在地 3.8 萬人以及雲林縣 65.9 萬人潛在客群。</p> <p>(2)潛在消費客源：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 觀光遊客：民國 112 年觀光人次更是達到 1,973 萬人次。 · 宗教香客：民國 112 年「宗教場所」類型之遊憩據點中，北港武德宮參訪人次近 835 萬人次，而北港朝天宮逾 780 萬人次。

項目	分析內容			
	2.設施規模預測：			
	項目	糖專(二)	廣停七	合計
	基地面積	5,982 m ²	1,711 m ²	7,693 m ²
	建蔽率	50%	—	—
	容積率	240%	—	—
	建築面積上限	約 2,991 m ²	—	約 2,991 m ²
	容積樓地板面積上限	約 14,356.8 m ²	—	約 14,356.8 m ²
市場競爭策略	<p>1.產品定位：優質複合式之轉運站</p> <p>2.市場競爭策略：</p> <p>(1)政府面：設定合理權利金投資誘因；政策支持或行銷共榮協助</p> <p>(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</p>			
投資意願調查	<p>1.訪談類型：</p> <p>訪談 10 家廠商，有意願進一步評估計有 8 家、暫無投資意願廠商計有 2 家。</p> <p>2.暫無意願理由：</p> <p>(1)本案所在地為北港糖廠市地重劃區，屬新興開發區域，各公共設施仍在建設尚未完善。</p> <p>(2)本案地理區位較為邊緣，離北港市區仍有一段距離（約 1.9 公里）。在考量轉運站之區位條件，其替代性高，若有其他選擇標的非為優先選擇本案。</p> <p>(3)北港鎮觀光人潮變動不穩(例如：國定假日、媽祖遶境民俗節慶等人潮較多)，易影響本案財務收益，增加投資風險。</p> <p>(4)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>3.其他建議：</p> <p>(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。</p> <p>(2)因應本案 BOT 投入成本較高，應給予廠商足夠投資誘因。本案若有其他公益性條件建議不宜過於嚴苛。</p> <p>(3)期望主辦機關可協助廠商媒合地方客運業者或地方商圈業者，共同參與本案。</p>			
開發定位策略	<p>1.市場定位：優質複合式之轉運站</p> <p>2.開發項目：轉運服務、交流休憩、停車服務</p> <p>3.開發方案：</p> <ul style="list-style-type: none"> · A 棟轉運大樓： <ul style="list-style-type: none"> 地上 1 層地下 1 層建物，總樓地板面積約 3,000 平方公尺 · B 棟商業大樓： <ul style="list-style-type: none"> 地上 9 層地下 1 層建物，總樓地板面積約 15,110 平方公尺 <p>4.回饋策略：如優先聘用雲林縣民、旅遊諮詢服務、公益活動舉辦、文化展示空間、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事項並參酌「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」所撰擬，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」等項目，詳如表 4-1-1 所示並分述如後。

表 4-1-1 技術可行性分析項目表

分析層面	分析重點項目
工程技術可行性	1.基礎資料調查分析
	2.初步工程規劃
	3.工程經費估算
	4.施工時程規劃

第一節 基礎資料調查分析

本案基地位於雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號等 2 筆部分土地，本節就本基地之地形地勢、地質土壤、活動斷層、氣候條件及水文環境等，依據中央主管機關與縣府相關局處所設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。次按農業部「山坡地範圍查詢系統」顯示，本案基地無位於山坡地範圍。

二、地質土壤

依經濟部地質調查與礦業管理中心資料顯示，本基地地質土壤屬全新世沖積層，係由氾濫平原堆積，以泥為主所組成。

三、活動斷層

依經濟部地質調查與礦業管理中心資料顯示，本基地無活動斷層經過，鄰近之斷層為梅山斷層（屬第一類活動斷層，距基地東側約 13.7 公里）。

四、氣候條件

依據交通部中央氣象署統計資料顯示，雲林縣北港測站 112 年平均溫度為攝氏 23.9 度，最高溫月份出現在 7 月，最低溫月份出現在 1 月，年平均相對溼度為 77%，詳如表 4-1-2 所示。

表 4-1-2 北港地區氣候統計月平均表

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
平均氣溫 (°C)	16.7	17	20.1	23.7	26.2	28.7	29.3	28.8	28.3	25.9	22.7	19.6	23.9
最高溫 (°C)	28.9	31.7	29.7	31.7	33	34.3	35.4	34.8	33.7	33.5	32.1	29.8	32.3
最低溫 (°C)	8	11.5	12.6	17.4	19.8	24	22.9	24.6	22.8	20.9	12.4	9.9	17.2
相對濕度 (%)	77	78	74	77	78	79	76	81	80	77	73	75	77
降水量 (mm)	6	1.5	3	83.5	104.5	211.5	96	135.5	198	59.5	0	9.5	-

資料來源：1.交通部中央氣象署氣候統計資料；2.本案整理。

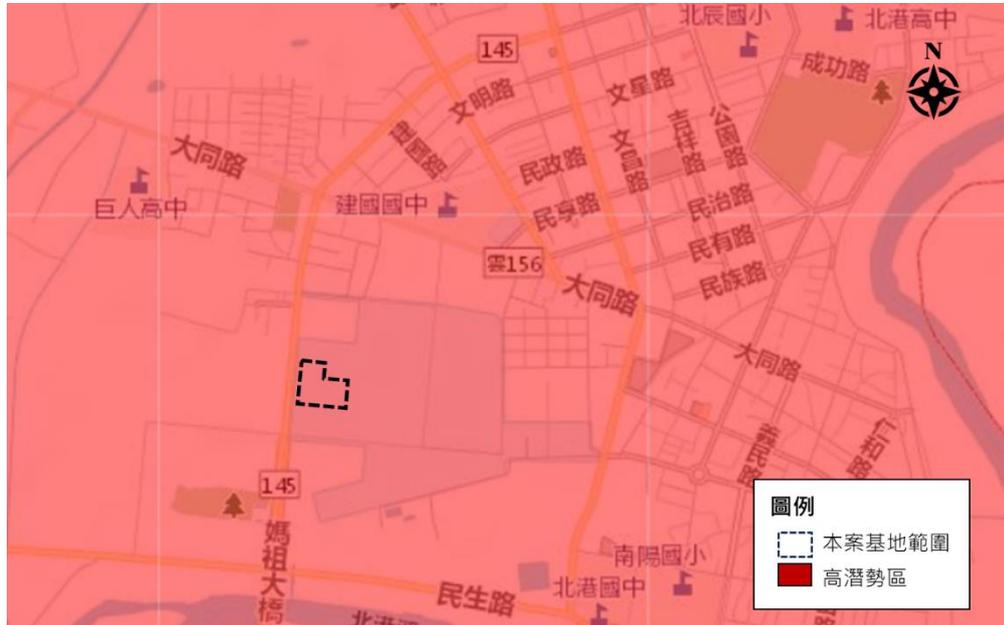
五、水文環境

本基地無地面水體經過，距離本基地最近之水體為南側 520 公尺處之北港溪。北港溪為全國第十長河流，雲林縣與嘉義縣的界河，流域面積則有 645.21 平方公里，遍及雲林縣十個鄉鎮，分別為斗六市、斗南鎮、虎尾鎮、土庫鎮、大埤鄉、元長鄉、北港鎮、口湖鄉、水林鄉、古坑鄉；及嘉義縣六個鄉鎮：溪口鄉、新港鄉、六腳鄉、東石鄉、大林鎮、梅山鄉。

六、土壤液化調查

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「高潛勢區」，詳如圖 4-1-1 所示。依據經濟部地質調查與礦業管理中心網站所述，此區只要不發生大地震，對建築物應不會有任何影響，可利用自主檢查表先初步檢核（符合以下任一項，即表示因土壤液化而發生損壞可能性極低①民國 88 年 12 月 29 日後設計建物②具有地下 3 層以上之建物③基礎採用樁基礎④基礎為筏式或版基礎，樓高不超過 3 樓⑤坐落於非液化地層-黏土層、軟礫石層、岩盤），

並向地方政府查閱建物的原始設計資料委託專業技師進行專業診斷)，本案為新建建物，後續工程規劃事先透過地質調查與液化分析，並採取相應建物基礎設計或增強地層抗液化能力，應無土壤液化災害疑慮。



資料來源：1.經濟部地質調查與礦業管理中心土壤液化潛勢查詢系統；2.本案整理。

圖 4-1-1 本案基地土壤液化潛勢示意圖

七、淹水災害潛勢調查

依據國家災害防救科技中心之災害潛勢查詢系統，目前可供查詢 13 項目災害潛勢。依據該查詢系統資料顯示，本案僅位於 24 小時降雨 650 毫米淹水潛勢區，後續新建營運可特別針對災害應變措施詳加因應，例如備妥抽水設備、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，詳如表 4-1-3 所示。

表 4-1-3 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
淹水潛勢	6 小時降雨 350 毫米潛勢區	無	—
	12 小時降雨 400 毫米潛勢區	無	—
	24 小時降雨 500 毫米潛勢區	無	—
	24 小時降雨 650 毫米潛勢區	有	0.5~1.0 公尺淹水深度疑慮
土石流潛勢溪流		無	—
大規模崩塌潛勢地區		無	500 公尺範圍內無潛勢區

災害潛勢	查詢結果	說明
順向坡	無	500 公尺範圍內無潛勢區
岩體滑動	無	500 公尺範圍內無潛勢區
岩屑崩滑	無	500 公尺範圍內無潛勢區
落石	無	500 公尺範圍內無潛勢區
土壤液化潛勢區	無	500 公尺範圍內無潛勢區
活動斷層	無	500 公尺範圍內無潛勢區
斷層地質敏感區範圍	無	斷層帶 2 側 150 公尺範圍內
海嘯溢淹潛勢區 及台灣近岸海域風浪危害區	無	—
火山潛勢	無	—
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

依據本報告書第三章第五節所述，本案擬以促參 BOT 方式引入民間開發，擇定開發基地位於北港糖廠市地重劃區範圍內之糖業風貌專用區土地及廣停七共 2 處土地，期藉由北港轉運站之開發，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，同時滿足地方居民對於開發帶動商業發展的殷殷期待。詳細開發構想詳如第三章第五節所述。

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、土地使用管制規定

本案應依「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」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，本案未來開發用地所涉之規定，說明如下：

(一) 建蔽率及容積率規定

- 1.第二種糖業風貌專用區：建蔽率 50%，容積率 240%。
- 2.廣場兼停車場用地：

依據雲林縣政府民國 113 年 9 月 20 日府城都二字第 1130079749 號函示說明，經查「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）主要計畫案」及「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」、「變更北港都市計畫（第四次通盤檢討）(第二階段)」，皆未對上述『「廣場兼停車場」用地如於都市計畫書同時載明兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者』之內容，訂定兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者等之規定，故本案「廣場兼停車場」用地請依規定維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。(本案廣場兼停車場用地初步規劃為平面停車場及廣場使用，詳細內容請詳參第三章第五節所述)

(二) 容許使用項目規定

- 1.第二種糖業風貌專用區
 - (1)零售業。
 - (2)飲食及餐飲業。
 - (3)烘焙炊蒸食品製造業。
 - (4)植物油脂製造業。
 - (5)旅館業。
 - (6)日常服務業。
 - (7)娛樂及健身服務業。
 - (8)旅遊及運輸服務業。
 - (9)醫療保健服務業（不包括傳染病院）。
 - (10)藝術、娛樂及休閒服務業。
 - (11)出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。

(12)住宅使用。(該項目不得超過興建總樓地板面積 30%)

(13)其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之使用項目。

2.廣場兼停車場用地

(1)得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款或第 6 款規定設置下列使用：

A.文教設施。

B.餐飲服務。

C.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、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關)。

D.超級市場。

E.電動汽機車充電站及電池交換站。

F.轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。

G.休閒運動設施。

H.自行車、機車租賃業。

I.其他依促進民間參與公共建設法相關規定之設施。

(2)依前款規定使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，且使用樓地板面積不得超過興建總樓地板面積之二分之一。

(3)作第一款第 2 目、第 3 目、第 4 目使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

(三) 建築物附設停車空間標準

第一-二種糖業風貌專用區、第二種糖業風貌專用區之建築基地於申請建築時，其總樓地板面積在 200 平方公尺(含)以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間，停車空間數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。

(四) 退縮建築規定

住宅區、第一-一種糖業風貌專用區、第二種糖業風貌專用區，規定如下：

1. 臨計畫道路者應自計畫道路境界線至少退縮 8 公尺建築。
2. 建築基地如屬角地且兩面計畫道路寬度不一者，臨較寬計畫道路之退縮面應自計畫道路境界線至少退縮 8 公尺建築；另一面應至少退縮 2.5 公尺建築，且該面退縮延伸長度以不超過 30 公尺為原則。

建築基地如屬角地且兩面計畫道路寬度相同者，則擇一退縮面應自計畫道路境界線至少退縮 8 公尺建築；另一面應至少退縮 2.5 公尺建築，且該面退縮延伸長度以不得超過 30 公尺為原則。

3. 第二種糖業風貌專用區不得設置圍牆。
4. 退縮部分得計入法定空地，並得免設置騎樓，且自計畫道路境界線退縮 2.5 公尺為公共開放空間應供人行使用，不得作為停車空間使用，其鋪面設計應與計畫道路齊平銜接，表面鋪裝應平整，不得裝置任何台階或阻礙物。

(五) 都市設計審議相關規定

1. 本計畫區內住宅區、第一-一種糖業風貌專用區、第一-二種糖業風貌專用區、**第二種糖業風貌專用區**、機關用地、學校用地、保存用地、公園用地、廣場用地、**廣場兼停車場用地**、廣場兼道路用地、園道用地之開發建築行為，須經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發、發照建築。
2. 本計畫範圍內公共設施用地，符合行政院農業委員會「森林以外之樹木普查方法及受保護樹木認定標準」之老樹及受保護樹木應予以保留，其空間規劃配合當地特色植栽具生長季節、四季色彩變化之喬灌木為原則，提高景觀層次性。
3. 本計畫區內依要點規定退縮 2.5 公尺應供人行使用之公共開放空間，應至少種植 1 棵喬木，超過部分其面寬每 6 公尺應種植 1 棵喬木，若因建築規劃配置無法每 6 公尺種植 1 棵喬木，可酌予調整，但不得少於依法應種植喬木數量，並應視所臨計畫道路寬度，

種植以下指定喬木樹種。

- (1)人行空間臨計畫道路寬度 18 公尺者，應種植楓香。
- (2)人行空間臨計畫道路寬度 12 公尺者，應種植毛柿。
- (3)人行空間臨計畫道路寬度 10 公尺者，應種植羊蹄甲。
- (4)人行空間臨計畫道路寬度 8 公尺者，應種植台灣赤楠。
- (5)如為特殊情形者，得經「雲林縣都市設計審議委員會」審議通過後，依決議內容辦理，免受本點規定限制。

(六) 建築基地透水鋪面規定

建築基地內之法定空地應留設二分之一以上之透水層鋪面並種植花草樹木。

二、工程規劃構想

(一) 開發方案空間配置規劃

有關本案未來的開發方式，依案性及促參實務主要包括 BOT(轉運大樓+商業大樓)、有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)及 OT(僅轉運大樓)方式，經綜合考量政府、廠商面向，詳如表 3-5-2 所示，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO+BOT 方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，實際開發方案後續依執行機關政策需求及討論研議定案為準，初擬開發內容詳如表 4-2-1 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 本案初步空間規劃一覽表

分區	棟別	樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m ²)	
糖專(二)	A 棟 轉運大樓	1F	轉運服務區	客運轉運站等	1,500	3,000
		B1	停車服務區	小型車位 38 席、機車 38 席	1,500	
	B 棟 商業大樓	9F	休閒體驗區	休閒影城等	1,400	15,110
		8F		健身中心等	1,400	
		7F		互動體驗、VR/VR 體驗館等	1,400	
		6F	觀光旅宿區	旅宿客房 50 間等	1,400	
		5F		1,400		
		4F	交流休憩區	複合商場、觀光推廣、餐飲	1,450	

分區	棟別	樓層	空間名稱	空間項目	樓地板面積(m ²)	
		3F		美饌等	1,450	
		2F			1,450	
		1F			1,450	
		B1	停車服務區	小型車位 66 席	2,310	
		戶外		機車位 66 席、人文廣場等	—	
廣停七	—	戶外	停車服務區	小型車位 24 席、市集廣場等	—	—
總計						18,110

註：1.本案建物配置主要分成轉運大樓及商業大樓 2 棟(例如甫於 113 年通過都市設計審議之鹿港轉運站 BOT 等案例亦同)，以利配合機關政策及地方需求，分期分區優先開發 A 棟轉運大樓，盡速落實在地鄉親對增設交通轉運站之殷切期盼。後續另可藉由設計 1 樓戶外廊道或以地下室連通停車空間通往串接兩棟建物，以方便民眾使用需求。

2.未來實際開發規劃設計以民間機構提出投資執行計畫書，並經主辦機關同意後為準。

(二) 建蔽率與容積率檢討

本案開發建築之建蔽率與容積率檢討如下，惟未來實際建蔽率、容積率等具體規劃，為保留民間機構營運規劃之彈性，仍應以民間機構依法自主自行提出之投資執行計畫書，並經執行機關同意為準。

本案於第二種糖業風貌專用區之建築基地，規劃 1 棟轉運大樓(地上 1 層、地下 1 層之建物)，地上 1 樓為客運轉運站；地下 1 樓為停車空間，建築面積為 1,500m²，總容積樓地板面積為 1,500m²；1 棟商業大樓(地上 9 層、地下 1 層之建物)，地上 1-4 樓為交流休憩空間、5-6 樓為旅宿空間、7-9 樓為休閒體驗空間等，建築面積為 1,450m²，總容積樓地板面積為 12,800m²。廣兼停基地規劃為平面停車場使用，未開發建築。

1. 建蔽率檢討

允建建築面積約 2,991m² (2,991m²=基地面積 5,982m²×50%)，本案實設建築面積 2,950m² (<2,991m²)，實設建蔽率為 49.3%<50%，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 14,356.8m² (14,356.8m²=基地面積 5,982m²×240%)，本案實設總容積樓地板面積 14,300m² (<14,356.8m²)，實設容積率為 239%<240%，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本案都市計畫土管規定之停車空間規定作檢討，其規定為「總樓地板面積在 200 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間，停車空間數量未達整數時，其零數應設置一部停車空間。」，說明如下：

法定小型車停車位應設 95 位【 $(200/200=1) + (14,100/150=94)$ 】，本案第二種糖業風貌專用區建築基地實設 104 位>應設 95 位，符合規定。

(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 4-2-2 所示，本案新建工程綠建築標章取得說明如後。

表 4-2-2 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。本案初擬開發工程經費皆已達 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 4-2-3 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 4-2-4 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 4-2-3 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 112 年 12 月 12 日以建研環字第 1127638803 號函內容所述「為達成國家發展委員會 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 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。

本案公共建設轉運大樓屬「公共集會類(A-2 運輸場所)」，尚非屬上開函頒內容應申請建築能效評估之建築對象；而商業大樓為商場/旅館使用，應已符合前述適用對象「商業類—B-2 商場百貨、B-4 旅館」，爰後續民間機構於商業大樓申請綠建築標章時，則需同時申請建築能效評估。

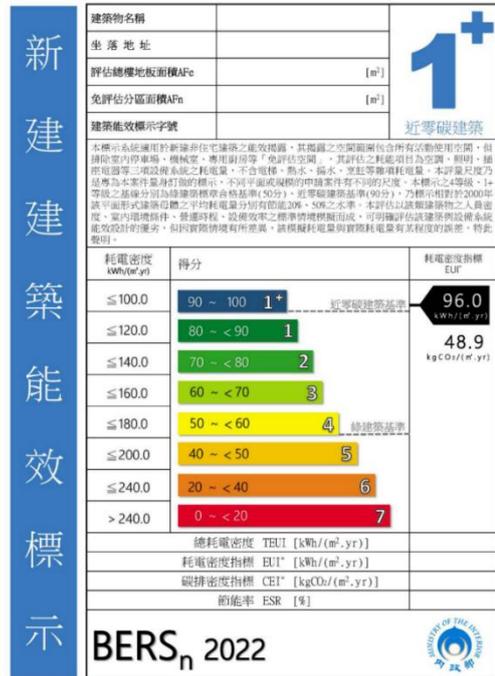


表 4-2-4 綠建築評估指標內容說明表

綠建築指標	規劃內容參考	本案適用
生物多樣性	· 綠地面積越多越好，最好在 25%以上	△
	· 基地內綠地分布儘量均勻而連貫	○
	· 基地內道路最好設有路邊緣帶	○
	· 喬木種類越多越好，最好 20 種以上	△
	· 灌木及蔓藤植物種類越多越好，最好 15 種以上	△
	· 植物最好選用原生種或誘鳥誘蝶物種	△
	· 綠地採用複層綠化方式，最好三成以上綠地採複層綠化	△
	· 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	△
	· 設置有自然護岸之生態水池	△
	· 屋頂、陽台、牆面實施立體綠化	○
	· 全面採用有機肥料，禁用農藥、化肥、殺蟲劑、除草劑	○
	· 不要採用高反射之玻璃以免造成光害	○
	· 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	○
	· 戶外照明以遮光罩防止光源眩光	○
基地綠化	· 除了最小必要的鋪面道路以外儘量保留為綠地	△
	· 建築配置避開既有老樹設計，施工時保護老樹不受傷害	○
	· 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	○
	· 即使在人工鋪面上，也應以植穴或花台方式儘量種植喬木	○
	· 利用多年生蔓藤植物攀爬建築立面以爭取綠化量	○
	· 儘量在屋頂、陽台、牆面加強立體綠化	○
基地保水	· 建築空地儘量保留綠地	○
	· 排水路儘量維持草溝設計	△
	· 將車道、步道、廣場全面透水化設計	○
	· 排水管溝透水化設計	○
	· 在空地設計貯集滲透廣場或空地	○
日常節能	<p>1.外殼節能的規劃重點：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 · 開窗部位儘量設置外遮陽或陽台 · 東西日曬方位避免設置大開窗面 · 空調型建築宜多採用低日射透過率之玻璃(如 Low-E 玻璃) · 做好屋頂隔熱措施(U 值在 0.8W/(m².K)以下) 	○

綠建築 指標	規劃內容參考	本案 適用
	<p>2.空調節能的規劃重點：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 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 · 選用高效率冰水主機或空調機 · 個別空調系統宜選用一級能效標示的冷氣機 · 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 · 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 · 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。 	○
	<p>3.照明節能的規劃重點：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 所有居室應保有充足開窗面以利用自然採光 · 不要在滿足合理照度下超量設計燈具數量 · 儘量避免採用鎢絲燈泡、鹵素燈、水銀燈之低效率燈具 · 儘量採用高反射塗裝燈具之螢光燈，或高效率 LED 燈具 · 高大空間儘量採用高效率投光型複金屬燈設計 · 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 · 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 	○
	<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"> · 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 · 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 · 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 	○

綠建築指標	規劃內容參考	本案適用
二氧化碳減量	1.「結構合理化」的規劃重點： <ul style="list-style-type: none"> · 建築平面設計儘量規則、格局方正對稱 · 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 · 建築立面設計力求均勻單純、沒有激烈退縮出挑變化 · 建築樓層高均勻，中間沒有不同高度變化之樓層 · 建築物底層不要大量挑高、大量挑空 · 建築物不要太扁長、不要太瘦高 	○
	2.「建築輕量化」的規劃重點： <ul style="list-style-type: none"> · 鼓勵採用輕量鋼骨結構或木結構 · 採用輕量乾式隔間 · 採用輕量化金屬帷幕外牆 · 採用預鑄整體衛浴系統 · 採用高性能混凝土設計以減少混凝土使用量 	△
	3.「耐久化」的規劃重點： <ul style="list-style-type: none"> · 結構體設計耐震力提高 20~50% · 柱樑鋼筋之混凝土保護層增加 1~2cm 厚度 · 樓板鋼筋之混凝土保護層增加 1~2cm 厚度 · 屋頂層所有設備以懸空結構支撐，與屋頂防水層分離設計 · 空調設備管路明管設計 · 給排水衛生管路明管設計 · 電氣通信線路開放式設計 	△
	4.「再生建材使用」的規劃重點： <ul style="list-style-type: none"> · 採用爐石粉替代率約 30% 的高爐水泥作為混凝土材料 · 採用再生面磚作為建築室內外建築表面材 · 採用再生骨材作為混凝土骨料 · 採用回收室內外家具與設備 	△
廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> · 戶外道路、鋪面、設施儘量採用再生建材 	△
	<ul style="list-style-type: none"> · 建築工地設有施工車輛與土石機具專用洗滌措施 	△
	<ul style="list-style-type: none"> · 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 	○
	<ul style="list-style-type: none"> · 車行路面全面鋪設鋼板或打混凝土以防環境污染 	○
	<ul style="list-style-type: none"> · 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 	○
	<ul style="list-style-type: none"> · 施工工地四周築有 1.8m 以上防塵圍籬以防環境污染 	○
	<ul style="list-style-type: none"> · 增設具充電樁的停車位 	○
	<ul style="list-style-type: none"> · 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 	○

綠建築指標	規劃內容參考	本案適用
室內環境	良好隔音性能	
	· 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	△
	· 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	○
	· 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）	○
	· 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	△
	· 室內裝修建材儘量採用具備國內外環保標章、綠建材標章	○
水資源	· 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	○
	· 將一段式馬桶改成為具省水標章的兩段式馬桶	○
	· 省水閘、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	○
	· 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	△
	· 冷卻水塔除垢方式由化學處理方式改為物理處理方式	△
	· 浴室儘量以淋浴替代浴缸	△
	· 鼓勵設置空調冷凝水回收系統	○
	· 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	○
· 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	△	
污水垃圾改善	· 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	○
	· 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	○
	· 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	○
	· 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	○
	· 建築物應設有充足垃圾儲存處理運出空間	○
	· 鼓勵設置廚餘收集再利用系統	○
	· 鼓勵設置資源垃圾分類回收系統	○
	· 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	○
· 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	○	

註：○建議可辦理 △可視基地特性及開發需求辦理。

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 4-2-5 所示，本案新建工程智慧建築標章取得說明如後。

表 4-2-5 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。

本案公共建設主要為轉運站/商場與旅館使用，已符合「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載適用對象「公共集會類—A-2 運輸場所」、「商業類—B-2 商場百貨」、「商業類—B-4 旅館」。

為符合我國政府推動智慧建築政策，建議本案可比照執行機關相關促參 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本案新建建築物之總工程建造經費若達新臺幣 2 億元以上，則應取得「合格級」以上「智慧建築標章」。本案開發工程經費皆已達 2 億元以上，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 4-2-6 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 4-2-7 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 4-2-6 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 4-2-7 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> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 基礎設施維運</p> <p>(1) 佈線系統應具備標示與可識別機制。</p> <p>(2) 佈線系統檢測計畫說明及竣工檢測報告。</p> <p>(3) 佈線系統維運管理計畫。</p> <p>(4) 設置電動車輛充電設備電能維運管理系統。</p> <p>3. 資料設施</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

智慧建築 指標	規劃內容
維運管理	<p>1.智慧化規劃設計</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 平台管理計畫。</p> <p>(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。</p> <p>(5) 維運管理計畫。</p> <p>2.智慧工地管理</p> <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>

智慧建築 指標	規劃內容
	<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> <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>

智慧建築 指標	規劃內容
	(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。
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> <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、降低病毒入侵或加強自我保護等設施。</p> <p>(2) 健康生活服務：提供智慧化生理監測、健康促進、降低病毒入侵或加強自我保護等設施。</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。

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。

四、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，惟後續仍得視執行機關政策需求而定。如政策需求擬採先行興建轉運站，後建商場之分期開發方式，後續招商文件可配合納入相關規範得允許民間機構採分期分區開發，由民間機構自行規劃並於投資計畫書明確載明，經執行機關同意後為之。

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」及本團隊建築工程實務經驗所擬定，並已考量近期因通貨膨脹及營建缺工等因素下，所導致之營建成本增加。

經初步估算本案開發之工程費用，轉運大樓約新臺幣 1 億 8,196 萬 9,387 元，商業大樓約新臺幣 8 億 8,458 萬 9,567 元，詳如表 4-3-1 至 4-3-2 所示，另廣停用地開闢費用約新臺幣 470 萬元（包含平面停車場鋪面及停管設備、戶外景觀綠美化工程費用等）。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。

表 4-3-1 轉運大樓工程費用估算表

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	2,640,000	2,640,000	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	m ²	3,000	19,008	57,024,000	包括鋼筋混凝土構造之結構體工程、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	20,064,000	20,064,000	包括外牆裝飾工程、防水隔熱工程、帷幕工程、門窗工程等。
4	內部裝修工程	m ²	1,050	10,000	10,500,000	包括油漆工程、地板工程、門窗工程等。(容積樓地板面積 70%估算)
5	空調工程	m ²	1,050	4,000	4,200,000	中央水冷冰水系統(冰水主機、冷卻水塔等)。(容積樓地板面積 70%估算)
6	景觀工程	m ²	2,832	2,500	7,080,000	包括戶外綠地景觀植栽綠美化、給水噴灑系統等。
7	水電工程	式	1	17,952,000	17,952,000	包括電氣設備、消防設備、給排水、電信及弱電、通風設備、雜項設備、瓦斯設備等。
8	電梯工程	部	2	3,500,000	7,000,000	包括鋼構搭建、機坑開挖、設備安裝等。
9	污水處理工程	式	1	7,920,000	7,920,000	包括污廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	3,131,869	3,131,869	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本，約以直接工程 2% 編列。
11	智慧建築工程	式	1	3,131,869	3,131,869	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本，約以直接工程 2% 編列。
12	其他附屬營運設備	式	1	5,000,000	5,000,000	包括轉運站公共服務、行政事務、系統設備、智慧停車管理設備、電動車充電樁等。
小計 (A) (1~12 項)					145,643,737	—
13	品質管理費用	式	1	1,456,437	1,456,437	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

	(A×1%)					本(1~12 合計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
14	勞工安全衛生費 (A×0.5%)	式	1	728,219	728,219	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。
15	廠商管理及利潤 (A×5%)	式	1	7,282,187	7,282,187	採 5%編列。
16	營造綜合保險費 (A×0.5%)	式	1	728,219	728,219	採 0.5%編列。
小計 (B) (1~16 項)					155,838,799	
17	營業稅 (B×5%)	式	1	7,791,940	7,791,940	採 5%編列。
合計 (壹)					163,630,739	—
貳 間接工程費						
1	空氣污染防治費	式	1	95,400	95,400	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。
2	工程管理費	式	1	1,645,415	1,645,415	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	11,425,583	11,425,583	依據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 (第 2 類)。
合計 (貳)					13,166,398	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	1,636,307	1,636,307	依據「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	3,535,943	3,535,943	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)					181,969,387	

表 4-3-2 商業大樓工程費用估算表

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	13,079,594	13,079,594	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	m ²	15,110	19,805.5	299,261,105	包括鋼筋混凝土構造之結構體工程、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	91,557,156	91,557,156	包括外牆裝飾工程、防水隔熱工程、帷幕工程、門窗工程等。
4	內部裝修工程	m ²	8,960	10,000	89,600,000	包括油漆工程、地板工程、門窗工程等。(容積樓地板面積 70%估算)
5	空調工程	m ²	8,960	4,000	35,840,000	中央水冷冰水系統(冰水主機、冷卻水塔等)。(容積樓地板面積 70%估算)
6	鋪面工程	m ²	200	1,500	300,000	包括戶外停車場地坪鋪設工程等。

7	水電工程	式	1	78,477,563	78,477,563	包括電氣設備、消防設備、給排水、電信及弱電、通風設備、雜項設備、瓦斯設備等。
8	電梯工程	部	3	5,000,000	15,000,000	包括鋼構搭建、機坑開挖、設備安裝等。
9	污水處理工程	式	1	40,808,333	40,808,333	包括污廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	15,325,326	15,325,326	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本，約以直接工程 2% 編列。
11	智慧建築工程	式	1	15,325,326	15,325,326	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本，約以直接工程 2% 編列。
12	其他附屬營運設備	式	1	20,000,000	20,000,000	包括旅宿客房設備、商場展示設備、健身中心設備、智慧停車管理設備、電動車充電樁等。
小計 (A) (1~12 項)					714,574,403	—
13	品質管理費用 (A×1%)	式	1	7,145,744	7,145,744	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 合計)0.6%至 2%估算，本案採 1%編列。
14	勞工安全衛生費 (A×0.5%)	式	1	3,572,872	3,572,872	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。
15	廠商管理及利潤 (A×5%)	式	1	35,728,720	35,728,720	採 5%編列。
16	營造綜合保險費 (A×0.5%)	式	1	3,572,872	3,572,872	採 0.5%編列。
小計 (B) (1~16 項)					764,594,611	—
17	營業稅 (B×5%)	式	1	38,229,731	38,229,731	採 5%編列。
合計 (壹)					802,824,342	—
貳 間接工程費						
1	空氣污染防治費	式	1	92,220	92,220	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。
2	工程管理費	式	1	5,514,122	5,514,122	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	50,943,163	50,943,163	依據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 (第 2 類)。
合計 (貳)					56,549,505	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	8,028,243	8,028,243	依據「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	17,187,477	17,187,477	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)					884,589,567	—

第四節 施工時程規劃

本案係採 BOT 方式辦理，考量近期營建缺工等情形，施工時程保守估計約需 4 年，包含前置作業階段（包括建築規劃與設計、申請建築執照等）及施工階段（包含結構、機電、空調、裝修施作、取得使用執照等），詳如表 4-4-1 所示。若民間機構無法於上述期間內完成者，應述明理由經執行機關同意後，始得展延，惟契約總期限不得延長；若民間機構提前完成，經執行機關同意得提前開始營運。

表 4-4-1 預計施工時程規劃表

工程項目	目標年	第 1 年				第 2 年				第 3 年				第 4 年			
	月	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			■	■												
	申請並取得建築執照					■											
	綠建築候選證書 審議作業						■	■									
	智慧建築候選證書 審議作業						■	■									
	施 工 階 段	基礎開挖擋土工程						■	■	■							
地上層建築 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 小結

綜前所述，本案工程技術可行性分析綜整，詳如表 4-5-1 所示。

表 4-5-1 技術可行性綜合分析表

項目	分析內容
基礎資料調查分析	<ol style="list-style-type: none"> 1.地形地勢：本案基地地勢平坦，未位於山坡地範圍。 2.地質土壤：屬全新世沖積層，係由氾濫平原堆積，以泥為主所組成。 3.活動斷層：現無任何已知之活動斷層經過本基地。 4.氣候條件：年平均氣溫為 23.9°C，年平均相對溼度為 77%。 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南側 520 公尺處之北港溪。 6.土壤液化調查：屬「高潛勢區」。 7.災害潛勢調查：僅位於 24 小時降雨 650 毫米淹水潛勢區。
初步工程規劃	<ol style="list-style-type: none"> 1.空間配置構想：第二種糖業風貌專用區初步規劃轉運大樓及商業大樓；廣兼停用地主要規劃為平面停車場使用，空間配置詳如表 4-2-1 所示。 2.綠建築標章：合格級以上。 3.智慧建築標章：合格級以上。 4.公共藝術：應依法設置。 5.建築執照申辦：由民間機構負責辦理。 6.維護管理權責：由民間機構負責管理。 7.是否採分期分區開發之評估：無須分期分區開發。
工程費用估算	<ol style="list-style-type: none"> 1.轉運大樓：新臺幣 1 億 8,196 萬 9,387 元。 2.商業大樓：新臺幣 8 億 8,458 萬 9,567 元。
施工時程規劃	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「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」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： <ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目的事業法令： <ul style="list-style-type: none"> 停車場法、雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例、雲林縣公有路外停車場委託民間經營辦法等。 2. 土地法令： <ul style="list-style-type: none"> 土地法、土地法施行法、市地重劃實施辦法等 3. 都市計畫法令： <ul style="list-style-type: none"> 都市計畫法、都市計畫法臺灣省施行細則、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法等 4. 營建法令： <ul style="list-style-type: none"> 建築法及建築技術規則、雲林縣建築管理自治條例、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： <ul style="list-style-type: none"> 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： <ul style="list-style-type: none"> 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、中長期資金運用策劃及推動要點等 7. 其他相關法令： <ul style="list-style-type: none"> 公司法、華僑回國投資條例、僑外投資負面表列—禁止及限制僑外人投資業別項目、大陸地區人民來臺投資(非承攬)公共建設項目等
公共建設所在地地方自治法規	<ol style="list-style-type: none"> 1. 雲林縣都市設計審議作業原則。 2. 雲林縣政府綠建築審查及抽查作業要點。

第一節 促參法規探討

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，本案開發北港轉運站，以完善轉運站及停車轉乘點，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，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、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 B(R)TO、有償 B(R)TO、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 ^註 -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 ^註 -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。

資料來源：1.促進民間參與公共建設法；2.本案整理。

三、本案主辦機關為雲林縣

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。爰此，本促參案之主辦機關為「雲林縣政府」，並業已於民國 113 年 6 月 21 日府工運一字第 1138901829 號函授權由「雲林縣交通工務局」辦理本案之預評估、可行性評估含公聽會及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、公開閱覽、辦理公告及甄審、議約、簽約及後續履約管理含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約等事宜。

四、本案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。

本案為北港轉運站之開發，開發面積約 0.77 公頃（大於開發面積達 0.5 公頃以上者），符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之交通建設規範，屬重大公共建設範圍。

表 5-1-4 交通建設之重大公共建設範圍一覽表

交通建設之重大公共建設範圍定義		本案檢討
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等。
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。	本案北港轉運站之開發，基地開發面積約 0.77 公頃 (>0.5 公頃)，符合「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之交通建設規範。
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	本案非屬航空站及其設施。

交通建設之重大公共建設範圍定義		本案檢討
	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。	
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。	本案除為轉運站外，也提供停車場使用。未來若民間機構規劃總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場，將可符合「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

本案依促參法辦理民間參與公共建設，其可適用之投資獎勵項目詳如表 5-1-5 所示。

表 5-1-5 民間參與公共建設適用優惠獎勵項目表

租稅優惠項目		依據法條	若屬重大公共建設	若非屬重大公共建設
稅賦優惠	5 年免徵營利事業所得稅	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
	免徵及分期繳納關稅	促參法第 38 條	○	X
	地價稅、房屋稅及契稅減免	促參法第 39 條	○	X
	營利事業投資股票應納所得稅抵減	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。 營運期：按當期申報地價 1%，加計簽約當期申報地價 2%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	○	○

(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」，並符合「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

優惠/補助項目	促參法條文		相關法規
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。	雲林縣促進民間參與重大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。」。

另依據「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 條第 1 款規定，公有土地之年租金依下列規定計算：

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 2% 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 其他相關法規探討

一、目的事業法令

(一) 發展大眾運輸條例

依據發展大眾運輸條例第 4 條第 1 項規定，主管機關應依大眾運輸發展或重大建設需要，規劃設置大眾運輸場站或轉運站。據此，雲林縣政府為提升雲林縣北港鎮之公路運輸服務水準，依法得建置客運轉運站，完善區域內公路運輸系統並促進大眾運輸系統之永續發展。轉運站相關開發建設規範，應依據發展大眾運輸條例、發展大眾運輸條例施行細則等規定辦理，詳如表 5-2-1 所示。

表 5-2-1 發展大眾運輸條例相關法令一覽表

相關條文	條文內容	與本案之關聯
發展大眾運輸條例	<p>第 2 條</p> <p>本條例所稱大眾運輸，指下列規定之一者：</p> <p>一、具有固定路（航）線、固定班（航）次、固定場站及固定費率，提供旅客運送服務之公共運輸。</p> <p>二、以中央主管機關核定之特殊服務方式，提供第十條所定偏遠、離島、往來東部地區或特殊服務性之路（航）線旅客運送服務之公共運輸。</p> <p>適用本條例之大眾運輸事業，係指依法成立，並從事國內客運服務之下列公、民營事業：</p> <p>一、市區汽車客運業。</p> <p>二、公路汽車客運業。</p> <p>三、鐵路運輸業。</p> <p>四、大眾捷運系統運輸業。</p> <p>五、船舶運送業。</p> <p>六、載客小船經營業。</p> <p>七、民用航空運輸業。</p> <p>計程車客運業比照大眾運輸事業，免徵汽車燃料使用費及使用牌照稅。</p>	<p>本案北港轉運站及其相關設施，符合發展大眾運輸條例第 2 條所定義之大眾運輸場站。</p>
	<p>第 4 條</p> <p>主管機關應依大眾運輸發展或重大建設需要，規劃設置大眾運輸場站或轉運站。</p> <p>前項大眾運輸場站或轉運站所需用地涉及都市計畫變更者，主管機關應協調都市計畫主管機關依都市計畫法第二十七條規定辦理變更；涉及非都市土地</p>	<p>本案基地位屬北港都市計畫範圍。未來主管機關若對於轉運站之土地及建築物，依據發展大眾運輸條</p>

相關條文	條文內容	與本案之關聯
	使用變更者，主管機關應協調區域計畫主管機關依區域計畫法第十三條規定辦理變更。 主管機關對於大眾運輸場站或轉運站之土地及建築物，得協調相關主管機關調整其使用項目或使用強度。 大眾運輸事業之固定運輸場站或轉運站應依實際需求設置無障礙設施及設備，主管機關應定期檢討無障礙設備及設施之設置與維護。	例相關法令規定，得協調相關主管機關調整用地使用項目或使用強度。
	第 6 條 為提升大眾運輸服務品質，主管機關應輔導大眾運輸系統間之票證、轉運、行旅資訊及相關運輸服務之整合；必要時，並得獎助之	主辦機關可提供相關運輸服務之整合，以提升本案北港轉運站未來營運服務品質。
	第 9 條 大眾運輸票價，除法律另有規定予以優待者外，一律全價收費。依法律規定予以優待者，其差額所造成之短收，由中央主管機關協調相關機關編列預算補貼之。	本案北港轉運站之大眾運輸票價訂定標準之規範。
發展大眾運輸條例施行細則	第 6 條 本條例第九條所稱法律另有規定予以優待，指依老人福利法及身心障礙者權益保障法規定予以半價優待；其金額依主管機關核定全票費率計算全價之二分之一計算。	

資料來源：1.發展大眾運輸條例；2.發展大眾運輸條例施行細則；3.本案整理。

(二) 停車場法

本案除規劃轉運站使用外，亦導入商場、旅館及停車場等多元複合服務設施。就停車服務而言，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 5-2-2 所示。

表 5-2-2 停車場法相關規範綜整表

條文號	條文內容概述	與本案之關聯
第 2 條	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	本案停車場營運，應符合停車場法所稱之停車場、都

條文號	條文內容概述	與本案之關聯
	<p>眾停放車輛之場所。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	市計畫停車場與停車場經營業等，應受停車場法規規定規範。
第 17 條	<p>公有路外公共停車場之費率，應依第 31 條規定之；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。</p> <p>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。</p>	本案依促參法委託民間營運停車場之收費標準與收費方式，建議應經雲林縣政府同意後，始得為之。
第 25 條	<p>前條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。</p> <p>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。</p>	本案停車場於開放使用前，應訂定管理規範，並領得停車場登記證後，始得依法營業。管理規範應公告有關營業時間及收費標準事項。
第 27 條	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。	本案依法設置，並標示停車費率及管理事項等。
第 31 條	路邊停車場及公有路外公共停車場之收費，應依區域、流量、時段之不同，訂定差別費率。前項費率標準，由地方主管機關依計算公式定之，其計算公式應送請地方議會審議。	本案未來停車場之收費，建議由民間機構參考鄰近自動化收費停車場實施計畫自行研訂，並經雲林縣政府同意後，始得公告實施。

資料來源：1.停車場法；2.本案整理。

二、土地法令

本案依促參法第 15 條規定，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，詳如表 5-2-3 所示。

本案基地刻正辦理「雲林縣北港糖廠市地重劃」作業，後續本案「第二種糖業風貌專用區」用地，於土地分配結果公告確定後，將以專案讓售方式取得土地。「廣場兼停車場用地」屬共同負擔之公共設施用地，將依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，管理機關為該公共設施主管機關（雲林縣交通工務局）。

本案後續土地所有權人為雲林縣，得不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令限制。另本案土地為縣有土地，故無國有財產法之適用。

表 5-2-3 本案土地法及地方政府公產管理法令之排除適用內容綜整表

法令	條文內容概述
土地法	第 25 條 直轄市或縣（市）政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。
雲林縣縣有財產管理自治條例	第 47-1 條 縣有不動產為改良利用、增加收益，管理機關（單位）得依有關法令規定，自行、委託有關機關（單位）或提供主辦機關（單位）以設定地上權、委託、信託、合作、聯合或其他方式經營下列事業： 一、改良或開發土地。 二、興建房屋。 三、投資合作。 四、其他適當之事業。 前項開發經營事項，辦理機關（單位）應擬定開發經營計畫，載明規劃綱要、土地價格、分成比例、權利金及處分方式等項。涉及土地法第 25 條規定者，應依該條規定辦理處分程序。其作業要點由本府另訂之或比照國有財產相關法令辦理。

三、都市計畫法令

(一) 北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫

本案位處「北港都市計畫」範圍內之第二種糖業風貌專用區(糖專(二))及廣場兼停車場用地（廣停七），詳如圖 5-2-1 所示。依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點規定，第二種糖業風貌專用區，建蔽率 50%，容積率 240%，其容許使用項目包含零售業、飲食及餐飲業、旅館業、娛樂及健身服務業、旅遊及運輸服務業...等使用，詳如表 5-2-4 所示。



資料來源：1.雲林縣土地使用分區地理資訊系統；2.本案整理。

圖 5-2-1 本案基地使用分區示意圖

表 5-2-4 糖專(二)及廣兼停用地土地使用用途一覽表

使用分區	土地容許使用內容概述
<p>第二種糖業風貌專用區</p>	<p>一、建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 240%。 二、容許使用項目規定如下： 1.零售業。 2.飲食及餐飲業。 3.烘焙炊蒸食品製造業。 4.植物油脂製造業。 5.旅館業。 6.日常服務業。 7.娛樂及健身服務業。 8.旅遊及運輸服務業。</p>

使用分區	土地容許使用內容概述
	9.醫療保健服務業（不包括傳染病院）。 10.藝術、娛樂及休閒服務業。 11.出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。 12.住宅使用。（該項目不得超過興建總樓地板面積 30%） 13.其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之使用項目。
廣場兼停車場 用地	一、本計畫區廣場兼停車場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款或第 6 款規定設置下列使用： 1.文教設施。 2.餐飲服務。 3.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、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關）。 4.超級市場。 5.電動汽機車充電站及電池交換站。 6.轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 7.休閒運動設施。 8.自行車、機車租賃業。 9.其他依促進民間參與公共建設法相關規定之設施。 二、依前款規定使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，且使用樓地板面積不得超過興建總樓地板面積之二分之一。 三、作第一、款第 2 目、第 3 目、第 4 目使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

資料來源：變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案。

(二) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

有關廣場兼停車場用地之使用強度規範，依據雲林縣政府民國 113 年 9 月 20 日府城都二字第 1130079749 號函示說明，經查「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）主要計畫案」及「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」、「變更北港都市計畫（第四次通盤檢討）(第二階段)」，皆未對上述『「廣場兼停車場」用地如於都市計畫書同時載明兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者』之內容，訂定兼作「停車場」使用之面積、比例或標有界線者等之規定，故本案「廣場兼停車場」用地請依規定維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。

四、營建法令

本案未來採促參法 BOT 方式開發轉運站及相關設施，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、雲林縣建築管理自治條例等規定，本案辦理申請建造執照應備具文件詳如表 5-2-5 所示。

表 5-2-5 申請建造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 31 條	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。
雲林縣建築管理自治條例	第 11 條	申請建造執照除依本法規定外，並應檢附下列文件： 一、土地權利證明文件： (一) 土地登記簿謄本。 (二) 地籍圖謄本。 (三) 土地使用同意書(土地自有者免附)。 二、工程圖樣： (一) 位置圖：載明基地位置、方位、都市計畫土地使用分區或非都市土地使用編定及比例尺。 (二) 地盤圖：載明基地之方位、地號與境界線、建築線、臨接道路之名稱、寬度及建築物之配置。 (三) 配置圖：載明基地之方位、地形、四週道路、附近建築物情況(含層數及構造)、申請建築物之位置、騎樓、防火間隔、空地、基地標高、排水系統及排水方向。 (四) 各層平面圖及屋頂平面圖：註明各部分之用途及尺寸，並標示新舊溝渠位置及流水方向。 (五) 建築物立面圖：各向立面圖應以座向標示之。 (六) 剖面圖：註明建築物各部尺寸及所用材料。 (七) 各層結構平面圖。

相關條文	條文號	應備文件規定
		<p>(八) 結構詳圖：載明各部斷面大小及所用材料。</p> <p>三、結構計算書：</p> <p>(一) 二層以下之鋼筋混凝土構造建築物或木構造建築物，樑跨度超過六公尺者。</p> <p>(二) 跨度超過十二公尺之鋼架（含鋼骨）構造者。</p> <p>(三) 三層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者。</p> <p>(四) 三層以上木構造建築物及其他四樓以上建築物。</p> <p>四、地質鑽探報告書：建築技術規則建築構造編第六十四條規定之建築物或因基地地質異狀者經建築主管機關認有必要者，應檢附地質鑽探報告書。</p> <p>五、建築線指示（定）圖。</p> <p>六、其他有關文件：</p> <p>(一) 使用共同壁者，應檢附協定書。</p> <p>(二) 起造人委託建築師辦理申請建築執照者，應檢附委託書。</p> <p>(三) 申請興建自用農舍者，應檢附無自用農舍證明及相關文件。</p> <p>(四) 增建者應檢附合法房屋證明文件。</p> <p>(五) 辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。</p> <p>(六) 依有關法令之規定應檢附者。</p> <p>前項建築物如有第三十二條所定建築物主要設備者，建造執照申請人應於開工前將主要設備之配置及詳細設計圖說送本府備查。</p>

資料來源：1.建築法；2.雲林縣建築管理自治條例；3.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、雲林縣建築管理自治條例等規定，申請使用執照應備具文件詳如表 5-2-6 所示。

表 5-2-6 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。
雲林縣建築管理自治條例	第 13 條	申請使用執照除依本法規定外，並應檢附下列文件： 一、建築物竣工照片（各向立面、屋頂、法定空地、防火間隔、天井、停車空間等）。 二、建築物申請新建者，應檢附門牌證明

資料來源：1 建築法；2.雲林縣建築管理自治條例；3.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 之 2 條第 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、建築物室內裝修管理辦法及雲林縣建築物室內裝修審查作業事項規範等相關規定辦理室內裝修許可，詳如表 5-2-7 所示。

表 5-2-7 室內裝修許可應備文件及審核程序一覽表

相關條文	條文號	應備文件規定
建築法	第 77-2 條	建築物室內裝修應遵守左列規定： 一、供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可，非供公眾使用建築物，經內政部認有必要時，亦同。但中央主管機關得授權建築師公會或其他相關專業技術團體審查。 二、裝修材料應合於建築技術規則之規定。 三、不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。 四、不得妨害或破壞保護民眾隱私權設施。 前項建築物室內裝修應由經內政部登記許可之室內裝修從業者辦理。 室內裝修從業者應經內政部登記許可，並依其業務範圍及責任執行業務。

相關條文	條文號	應備文件規定
		前三項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，由內政部定之。
建築物室內裝修管理辦法	第 23 條	申請室內裝修審核時，應檢附下列圖說文件： 一、申請書。 二、建築物權利證明文件。 三、前次核准使用執照平面圖、室內裝修平面圖或申請建築執照之平面圖。但經直轄市、縣（市）主管建築機關查明檔案資料確無前次核准使用執照平面圖或室內裝修平面圖屬實者，得以經開業建築師簽證符合規定之現況圖替代之。 四、室內裝修圖說。 前項第三款所稱現況圖為載明裝修樓層現況之防火避難設施、消防安全設備、防火區劃、主要構造位置之圖說，其比例尺不得小於二百分之一。
	第 24 條	室內裝修圖說包括下列各款： 一、位置圖：註明裝修地址、樓層及所在位置。 二、裝修平面圖：註明各部分之用途、尺寸及材料使用，其比例尺不得小於一百分之一。但經直轄市、（縣）市主管建築機關同意者，比例尺得放寬至二百分之一。 三、裝修立面圖：比例尺不得小於一百分之一。 四、裝修剖面圖：註明裝修各部分高度、內部設施及各部分之材料，其比例尺不得小於一百分之一。 五、裝修詳細圖：各部分之尺寸構造及材料，其比例尺不得小於三十分之一。
	第 27 條	直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構受理室內裝修圖說文件之審核，應於收件之日起七日內指派審查人員審核完畢。審核合格者於申請圖說簽章；不合格者，應將不合規定之處詳為列舉，一次通知建築物起造人、所有權人或使用人限期改正，逾期未改正或復審仍不合規定者，得將申請案件予以駁回。
雲林縣建築物室內裝修審查作業事項規範	第 8 條	申請人應自核發許可函之日起六個月內施工完成，並申請竣工查驗；未能如期完工者，得申請展期一次（以六個月為限），逾期未申請查驗者，該許可函即予註銷
	第 9 條	申請人於審查機構查驗合格前，應檢附消防主管機關完成消防安全設備查驗文件。如經具設計資格之消防專業技術人員查核未更動原核准消防設備，並簽證負責後可免再送消防局審查。

資料來源：1 建築法；2.建築物室內裝修管理辦法；3.雲林縣建築物室內裝修審查作業事項規範；4.本案整理。

(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興建期之工程，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，未來民間機構於興建期之室內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

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、改建或變更用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應依建築技術規則建築設計施工編第 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建築設計施工編第 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 5-2-8 所示。

表 5-2-8 防空避難設備之附建標準一覽表

相關條文	條文號	應備文件規定
建築技術規則建築設計施工編	第 141 條	防空避難設備之附建標準依下列規定： 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。 二、供公眾使用之建築物： （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。 （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

相關條文	條文號	應備文件規定
		<p>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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <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.建築技術規則建築設計施工編；2.本案整理。

(六) 交通影響評估

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。」。

本案於第二種糖業風貌專用區初步規劃開發之小型車位及機車位，經加總計算「停車位數」後（依據建築物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），為 125 位（<150 位），另建築物樓地板面積總計為 18,110 平方公尺（<24,000 平方公尺），初視應未達交通影響評估送審規定。惟後續交通影響評估與否，仍應視民間機構實際規劃內容而定。

五、環境影響法令

本案位於雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號等 2 筆部分土地，開發面積 7,693 平方公尺（約 0.77 公頃），擬規劃轉運站、商場、旅館及停車場等多元複合式使用。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，未訂有轉運站之環境影響評估認定標準，茲就該法第 20 條及第 31 條規定進行檢討，詳如表 5-2-9 所示，說明如下：

（一）旅館開發：

就旅館開發部分，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 20 條第 1 項第 9 款規定略以：「旅館或觀光旅館之興建或擴建，位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估」。本案位於都市土地，開發面積約 0.77 公頃 < 5 公頃，未達認定標準，應無需實施環境影響評估。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。

（二）大型購物中心開發：

就大型購物中心開發部分，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 0.77 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。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。

表 5-2-9 適用開發行為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 20 條	旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：		
	1	位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，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	於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地	未屬此區

條文內容		本案檢討
	區為二百公尺) 以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或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，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	
3	位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限	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	位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	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	位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。	開發面積約 0.77 公頃 (<5 公頃) 無須辦理環評
10	位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。	未屬此區
11	位於既設高爾夫球場。	未屬此區
條文內容		本案檢討
第 31	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：	

條文內容		本案檢討	
條	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 0.77 公頃 (<10 公頃) 無須辦理環評

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。

六、其他法令

(一) 僑外資或陸資投資相關法規

1. 僑外資投資限制

依據外國人投資條例及華僑回國投資條例第 7 條規定，下列事業禁止投資人投資：一、對國家安全、公共秩序、善良風俗或國民健康有不利影響之事業；二、法律禁止投資之事業。投資人申請投資於法律或基於法律授權訂定之命令而限制投資之事業，應取得目的事業主管機關之許可或同意。第一項禁止及第二項限制投資之業別，由行政院定之，並定期檢討。

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，「陸上運輸業」細項「4931 公共汽車客運業、4939 其他汽車客運業」不禁止僑外人投資，爰本案得允許僑外人投資。

2. 陸資投資限制

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「轉運站」列入開放項目並限公路客運，爰本案得允許陸資投資（限公路客運）。

（二）公共藝術相關規範

依據「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第 6 條規定，一、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。

承上，爰本案應符合公有建築物之認定，應設置公共藝術，其後續申請程序應依據「公共藝術設置辦法」等規定，應擬具公共藝術設置計畫書，提送雲林縣公共藝術審議會審議，經審議會同意後依據計畫書辦理後續相關事宜。於公共藝術設置完成後，興辦機關應將公共藝術完成報告書送雲林縣政府文化觀光處備查。一般整體作業約需至少 6 個月（需視公共藝術實際完成設置辦理時間而定）。

第三節 公共建設所在地地方自治法規檢討

一、雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例

(一) 公有公共停車場收費

依雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例第 4 條規定略以，停車場收費費率之上限詳如表 5-3-1 所示，由管理機關擬定收費費率，報請主管機關備查。

表 5-3-1 雲林縣公有公共停車場收費費率上限表

金額 方式		種類	甲	乙	丙	丁	戊
			計時	元/每時	50	40	30
計次	元/每次		150	120	90	60	20

- 註：1.收費費率種類，分為甲、乙、丙、丁、戊、五種，其適用標準，依雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例規定辦理。
- 2.本表甲、乙、丙、丁各種類費率均適用於小型車，另大型車應按小型車費率加倍計收。戊種費率僅適用於機器腳踏車。
- 3.月票售價：路外停車場按計次費率乘三十次計算收費。
- 4.計次停車者以當日為限，又所謂每次，係指每一車輛入場一次而言；計時停車者，停車時間未滿一小時，以一小時計。停車時數逾一小時以上，其超過之不滿一小時部分，如不逾三十分鐘者，以半小時計算；如逾三十分鐘者，仍以一小時計算收費。路邊停車者，以三十分鐘或一小時為週期計算收費。

(二) 公有公共停車場管理

依雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例第 9 之 1 條規定，停放於停車場之車輛，有下列情形之一者，管理機關得命車輛駕駛人移置或委託民間團體或個人，移置車輛至指定保管場所：

- 1.連續停放同一停車格位逾十五日未繳費者，經責令移置後，仍未移置。
- 2.車輛任意停放，或未依標誌、標線、停車格位佈設方式入格停放，致妨礙其他車輛停放或人車通行。
- 3.在停車格（場）停車營業。
- 4.停車格（場）內停放作為廣告用途之車輛，經責令移置後，仍未移置。
- 5.未懸掛車牌或懸掛已註銷車牌，或使用偽造、變造或他車車牌。

本案後續營運階段針對停車場收費方式及管理，參酌雲林縣公有公共停車場收費及管理自治條例第 4 條及第 9 之 1 條規定，納入停車場管理規範。

二、雲林縣都市設計審議作業原則

依據本案基地轄屬之現行細部計畫「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」（111.11.9 府城都一字第 1113616653B 號函公告發布實施），本案基地應位於都市設計審議地區範圍，其開發建築行為，須經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發、發照建築。

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"> 主辦機關為「雲林縣政府」 執行機關為「雲林縣交通工務局」
	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"> 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。 租稅優惠：本案符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」適用相關租稅優惠。
	土地租金優惠	<ol style="list-style-type: none"> 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百分之二計收。
空間面	土地使用強度	<ul style="list-style-type: none"> 第二種糖業風貌專用區：依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點規定，第二種糖業風貌專用區，建蔽率 50%，容積率 240%。 廣場兼停車場用地：依據雲林縣政府民國 113 年 9 月 20 日府城都二字第 1130079749 號函示，請依規定維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。
	土地使用項目	<ul style="list-style-type: none"> 第二種糖業風貌專用區：依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點規定，得作零售業、飲食及餐飲業、旅館

項目	分析內容
	<p>業、娛樂及健身服務業、旅遊及運輸服務業等使用。</p> <p>· 廣場兼停車場用地：得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款或第 6 款規定，餐飲服務、商場使用、停車場等使用。</p>
建築管理	<p>1.建築執照：應申請建造執照與使用執照等 依建築法及雲林縣建築管理自治條例等相關規定辦理。</p> <p>2.都市設計： 本案位屬「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍，本案基地應位於都市設計審議地區範圍，其開發建築行為，須經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發、發照建築。</p>
環境影響評估	<p>本案位於雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號等 2 筆部分土地，開發面積 7,693 平方公尺（約 0.77 公頃），擬規劃轉運站、商場、旅館及停車場等多元複合式使用。</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」等相關規定，未訂有轉運站之環境影響評估認定標準，茲就該法第 20 條旅館開發及第 31 條大型購物中心之興建等規定，本案應無需實施環境影響評估。惟後續辦理環評與否，仍應視民間機構實際開發內容經主管機關認定為準。</p> <p>· 旅館開發： 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 20 條第 1 項第 9 款規定，本案位於都市土地，開發面積約 0.77 公頃（<5 公頃）未達認定標準，應無需實施環境影響評估。</p> <p>· 大型購物中心開發： 依「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，本案開發面積約 0.77 公頃<10 公頃，應無須辦理環境影響評估。</p>
交通影響評估	<p>本案於第二種糖業風貌專用區初步規劃開發之小型車位及機車位，經加總計算「停車位數」後為 125 位（<150 位），另建築物樓地板面積總計為 18,110 平方公尺（<24,000 平方公尺），初視應未達交通影響評估送審規定。惟後續交通影響評估與否，仍應視民間機構實際規劃內容而定。</p>

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「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」撰擬，主要包括「土地權屬現況」、「土地取得方式、時程及成本」、「用地變更」及「地上物拆遷及補償」等項目，分述如後。

第一節 土地權屬現況

本案基地之土地地籍為雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號等 2 筆部分土地，土地總面積約 7,693 平方公尺（約 0.77 公頃），詳如表 6-1-1 所示。

為配合改善北港糖廠閒置及既有市區西側發展停滯不前之情形，雲林縣政府地政處刻正辦理「雲林縣北港糖廠市地重劃」作業，而本案基地地籍暫編地段號為新糖段 B1-1-1 地號，後續廣停七用地之所有權人屬雲林縣，而糖專二以專案讓售方式，爰現無所有權人，未來仍應以實際市地重劃分配之結果為準。

表 6-1-1 本案基地之土地地籍資料一覽表

地段	地號	使用土地面積(m ²)	使用分區 (建蔽率/容積率)
北港鎮 北港段	1578-2 部分	1,711	廣場兼停車場用地
	1578-2 部分	5,982	第二種糖業風貌專用區 (50%/240%)
	1332-15 部分		
地籍套繪圖		使用分區套繪圖	
			

資料來源：1.雲林縣政府 2.本案整理。

第二節 土地取得方式、時程及成本

一、土地取得方式

本案用地分為「第二種糖業風貌專用區」及「廣場兼停車場用地」，為配合改善北港糖廠閒置及既有市區西側發展停滯不前之情形，雲林縣政府依據民國 111 年 11 月核定發布實施「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)主要計畫案」、「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)細部計畫(第一次通盤檢討)案」，以及平均地權條例第 56 條與市地重劃實施辦法第 14 條等規定，辦理「雲林縣北港糖廠市地重劃」作業。

依據雲林縣政府地政處表示，本案用地「第二種糖業風貌專用區」及「廣場兼停車場用地」等土地取得方式說明如下：

(一) 第二種糖業風貌專用區

本案「第二種糖業風貌專用區」用地擬規劃北港轉運站，以完善轉運站及停車轉乘點，增加民眾公共運輸品質及效率，具公益性質之開發使用。

依據市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定，「主管機關對於重劃區內之抵費地，於土地分配結果公告確定後，除得按底價讓售為社會住宅用地、公共事業用地或行政院專案核准所需用地外，應訂定底價辦理公開標售、標租或招標設定地上權。經公開標售而無人得標時，得於不影響重劃區財務計畫之原則下，予以降低底價再行公開標售，或採標租或招標設定地上權。」，爰本案「第二種糖業風貌專用區」用地，於土地分配結果公告確定後（市地重劃工程預計民國 114 年 6 月完成，實際仍以主管機關辦理作業進度為準），得依據市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定，採專案讓售方式取得土地（交通工務局已編入 114 年度預算），其土地取得作業期程約 3 個月。

(二) 廣場兼停車場用地

依據市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，「重劃區內經抵充或列為共同負擔取得之公共設施用地及抵費地，登記為直轄市或縣（市）有。其由中央主管機關辦理者，抵費地登記為國有。」

本案「廣場兼停車場用地」屬共同負擔之公共設施用地，將依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，管理機關為該公共設施主管機關（雲林縣交通工務局），市地重劃工程預計民國 114 年 6 月完成（重劃作業期程以主管機關辦理實際作業進度為準）。

二、土地取得時程

依據雲林縣北港糖廠市地重劃案之市地重劃計畫書及雲林縣政府地政處表示，目前該市地重劃案之土地分配設計及計算負擔，業經地價評議委員會評定完成，預計民國 113 年 12 月辦理地籍整理及權利變更登記，而該市地重劃工程預計民國 114 年 6 月完成（重劃作業期程以主管機關辦理實際作業進度為準）。

三、土地取得成本

本案「第二種糖業風貌專用區」用地，後續以專案讓售方式取得土地。依據市地重劃實施辦法第 54 條第 2 項規定略以，讓售底價不得低於各宗土地之評定重劃後地價。另依據雲林縣北港糖廠市地重劃案之市地重劃計畫書所示，重劃後地價約 47,500 元/m²，以本案「第二種糖業風貌專用區」用地面積約 5,982m²，初步估算讓售底價金額約需 2 億 8,414 萬 5,000 元（約 2.84 億元），即為土地取得成本，實際重劃後地價以地價評議委員會評定為主。

另本案「廣場兼停車場用地」屬共同負擔之公共設施用地，將市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，爰無辦理土地取得成本相關作業。

第三節 用地變更

本案位屬「北港都市計畫」範圍內之第二種糖業風貌專用區(糖專(二))及廣場兼停車場用地(廣停七)，依據「變更北港都市計畫(配合糖廠文化園區整體開發)細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點，第二種糖業風貌專用區，建蔽率 50%，容積率 240%，其容許使用項目得作轉運站、零售、旅館、娛樂及休閒服務等使用。廣場兼停車場用地，得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定，作為轉運站、商場、停車場及休閒運動設施等使用(詳如表 6-3-1 所示)。爰本案未來除規劃轉運站使用外，導入旅館、商場餐飲及停車場等多元使用，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更作業。

表 6-3-1 糖專(二)及廣兼停用地土地使用用途一覽表

使用分區	土地容許使用內容概述
<p style="text-align: center;">第二種糖業 風貌專用區</p>	<p>一、建蔽率不得大於 50%、容積率不得大於 240%。 二、容許使用項目規定如下： 1.零售業。 2.飲食及餐飲業。 3.烘焙炊蒸食品製造業。 4.植物油脂製造業。 5.旅館業。 6.日常服務業。 7.娛樂及健身服務業。 8.旅遊及運輸服務業。 9.醫療保健服務業(不包括傳染病院)。 10.藝術、娛樂及休閒服務業。 11.出版、影音製作、傳播及資通訊服務業。 12.住宅使用。(該項目不得超過興建總樓地板面積 30%) 13.其他經雲林縣都市計畫委員會審議許可之使用項目。</p>
<p style="text-align: center;">廣場兼停車場 用地</p>	<p>本計畫區廣場兼停車場用地，得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第一款或第六款規定設置下列使用： 1.文教設施。 2.餐飲服務。 3.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、便利商店、金融分支機構及提供商場服務之社區通訊設施、公務機關)。 4.超級市場。</p>

使用分區	土地容許使用內容概述
	5. 電動汽機車充電站及電池交換站。 6. 轉運站、調度站、汽車運輸業停車場。 7. 休閒運動設施。 8. 自行車、機車租賃業。 9. 其他依促進民間參與公共建設法相關規定之設施。 二、依前款規定使用者，其面臨計畫道路寬度應在十公尺以上，並應自道路境界線退縮五公尺建築，且使用樓地板面積不得超過興建總樓地板面積之二分之一。 三、作第一、款第 2 目、第 3 目、第 4 目使用時，其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

資料來源：變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案。

第四節 地上物拆遷及補償

本案屬未開發素地，未有既存地上物，且未涉及占用或違建情形，後續無須辦理地上物拆遷及補償相關作業。

第五節 小結

有關本案土地取得可行性分析內容綜合整理說明，詳如表 6-5-1 所示。

表 6-5-1 土地取得可行性綜合分析表

項目	分析內容
土地權屬現況分析	本案刻正辦理市地重劃作業，後續廣停七用地之所有權人屬雲林縣，而糖專二以專案讓售方式，爰現無所有權人。
土地取得方式分析	<ul style="list-style-type: none"> · 第二種糖業風貌專用區： 依據市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定，採專案讓售方式取得土地。 · 廣場兼停車場用地： 依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，管理機關為該公共設施主管機關（雲林縣交通工務局），後續土地取得無虞。
土地取得時程分析	本案刻正辦理市地重劃作業，預計民國 113 年 12 月辦理地籍整理及權利變更登記，而該市地重劃工程預計民國 114 年 6 月完成（重劃作業期程以主管機關辦理實際作業進度為準）。

項目	分析內容
	<ul style="list-style-type: none"> · 第二種糖業風貌專用區： 預計民國 114 年 9 月完成。 (實際仍以主管機關辦理作業進度為準) · 廣場兼停車場用地： 預計民國 114 年 6 月完成。 (實際仍以主管機關辦理作業進度為準)
土地取得成本分析	<ul style="list-style-type: none"> · 第二種糖業風貌專用區： 依據市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定，採專案讓售方式取得土地，初步估算讓售底價金額約需 2 億 8,414 萬 5,000 元 (約 2.84 億元)，後續由執行機關編列預算取得之。 · 廣場兼停車場用地： 依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，管理機關為該公共設施主管機關 (雲林縣交通工務局)，無須辦理土地取得成本相關作業。
用地變更作業程序	<p>本案基地之土地使用分區為「第二種糖業風貌專用區」及「廣場兼停車場用地」，依據「變更北港都市計畫 (配合糖廠文化園區整體開發) 細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區管制要點規範，得作轉運站、旅館、商場、餐飲休閒運動等多元使用，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更作業。</p>
地上物拆遷及補償	<p>本案屬未開發素地，未有既存地上物，且未涉及占用或違建情形，後續無須辦理地上物拆遷及補償相關作業。</p>

第七章 環境影響分析

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案件全生命週期作業手冊」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」及「水土保持及相關程序」等項目，詳如表 7-1-1 所示並分述如後。

表 7-1-1 環境影響分析項目表

分析層面	分析重點項目
環境影響分析	1.環境影響分析 2.環境影響因應對策 3.節能減碳分析 4.水土保持及相關程序

第一節 環境影響分析

一、環境背景現況描述

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 7-1-2 所示。

表 7-1-2 本案環境背景現況摘要表

項目	環境現況
地理區位	本案基地坐落於雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號部分土地，總面積約 7,693 平方公尺。
物化生活環境	依據環境部之空氣污染物濃度監測資料所示，民國 112 年新港監測站(距離本基地最近之測站)之平均測量結果： <ol style="list-style-type: none"> 1.總懸浮微粒(PM10)：平均濃度 42.3$\mu\text{g}/\text{m}^3$，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(SO₂)：平均濃度為 1.69ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 30ppb。 3.二氧化氮(NO₂)：平均濃度為 6.91ppb，低於環境部空氣品質標準之年平均值 50ppb。
	水質

項目		環境現況
	噪音振動	本案基地位於北港糖廠市地重劃區，刻正開闢中，對外主要鄰接文仁路，其車流量尚可，噪音與震動影響尚可。
	廢棄物	環境部廢棄物管理統計資料，雲林縣民國 112 年一般廢棄物產生量 299,640 公噸，垃圾產生量為 136,943 公噸，資源垃圾為 152,891 公噸、廚餘 9,806 公噸，平均每人每日一般廢棄物產生量 1.24 公斤，一般廢棄物回收率 54.28%。
自然生態環境	氣象	依據交通部中央氣象署統計資料顯示，雲林縣北港測站 112 年平均溫度為攝氏 23.9 度，最高溫月份出現在 7 月，最低溫月份出現在 1 月，年平均相對溼度為 77%
	地形地貌	本案基地地勢平坦，皆屬 1 級坡，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，係由汜濫平原堆積，以泥為主所組成。
	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。
	水文	本基地無地面水體經過，距離本基地最近水體為南側 520 公尺處之北港溪。
社會經濟環境	人口分布	依據雲林縣北港戶政事務所最新統計資料，民國 113 年 8 月北港鎮總人口數為 37,611 人，總戶數為 16,153 戶。
	土地利用	本案基地現況係為北港糖廠市地重劃區，期提供符合地方發展需求之土地使用配置，並完善公共設施及道路系統，加速閒置土地活化利用，有效帶動北港地區之發展。
	產業經濟	北港鎮為雲林海線的門戶及政經中心，交通、信仰、觀光、文化、醫療、教育重要的鄉鎮之一。
	交通環境	本案基地主要聯外道路為文仁路、光復五路、大同路，往北可接北港市區，往南可至嘉義縣六腳鄉。
景觀遊憩環境	視覺景觀	本案基地現無受其他建築物遮蔽，整體視野開闊。
	觀光遊憩	北港鎮歷史文化資源豐富，包含知名媽祖廟北港朝天宮區、北港老街、振興戲院、北港春生活博物館、北港故事館及北港女兒橋等觀光景點，且縣府刻正積極推動「大北港科技產業園區」、「北港糖廠文化園區」等重大建設計畫，本案北港轉運站未來開發完成，可望提升當地觀光旅遊的公共運輸便利性及服務品質。

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

本案涉及建築新建與裝修工程等，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減緩。

(二) 營運階段

本案開發主要作為交通轉運、商業開發等使用，對於周邊土地利用、產業經濟、觀光遊憩帶來正面之影響。

三、交通衝擊評估

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。」，詳如表 7-1-3 所示。

本案於第二種糖業風貌專用區初步規劃開發之小型車位及機車位，經加總計算「停車位數」後（依據建築物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 X 2)，為 125 位 (< 150 位)，另建築物樓地板面積總計為 18,110 平方公尺 (< 24,000 平方公尺)，初視應未達交通影響評估送審規定。惟後續交通影響評估與否，仍應視民間機構實際規劃內容而定。

表 7-1-3 建築物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 ²)	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	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。	—	—

資料來源：建築物交通影響評估準則規定。

四、生態檢核評估

依據本案 113.11.1 可行性評估報告審查委員意見補充環境生態檢核項目供機關參考。依據行政院公共工程委員會「公共工程生態檢核注意事項」規定，中央政府各機關辦理新建公共工程或直轄市政府及縣（市）政府辦理受中央政府補助比率逾工程建造經費百分之五十之新建公共工程時須辦理生態檢核作業，本案無涉及中央政府補助工程建造經費，應無需依法辦理生態檢核作業，惟後續民間機構仍得視開發需求自行辦理之，作業流程詳如圖 7-1-1 所示。

依「公共工程生態檢核注意事項」第 3 條規定，生態檢核係為瞭解新建公共工程涉及之生態議題與影響，評估其可行性及妥適應對之迴避、縮小、減輕、補償方案，並依工程生命週期分為工程計畫核定、規劃、設計、施工及維護管理等作業階段。另依前開法規第 12 條公

共工程生態檢核自評表所述，生態檢核總計有 20 個檢核項目，彙整詳如表 7-1-4 所示。供執行機關及民間機構參考之。

表 7-1-4 生態檢核項目表

階段	檢核項目	評估內容	檢核事項
工程計畫核定階段	一、專業參與	1.生態背景人員	是否有生態背景人員參與，協助蒐集調查生態資料、評估生態衝擊、提出生態保育原則？
	二、生態資料蒐集調查	2.地理位置	檢視區位： <input type="checkbox"/> 法定自然保護區 <input type="checkbox"/> 一般區
		3.關注物種、重要棲地及高生態價值區域	1.是否有關注物種，如保育類動物、特稀有植物、指標物種、老樹或民俗動植物等？ 2.工址或鄰近地區是否有森林、水系、埤塘、濕地及關注物種之棲地分佈與依賴之生態系統？
	三、生態保育原則	4.方案評估	是否有評估生態、環境、安全、經濟及社會等層面之影響，提出對生態環境衝擊較小的工程計畫方案？
		5.採用策略	針對關注物種、重要棲地及高生態價值區域，是否採取回避、縮小、減輕或補償策略，減少工程影響範圍？
		6.經費編列	是否有編列生態調查、保育措施、追蹤監測所需經費？
	四、民眾參與	7.現場勘查	是否邀集生態背景人員、相關單位、在地民眾及關心生態議題之民間團體辦理現場勘查，說明工程計畫構想方案、生態影響、因應對策，並蒐集回應相關意見？
	五、資訊公開	8.計畫資訊公開	是否主動將工程計畫內容之資訊公開？
規劃階段	一、專業參與	1.生態背景及工程專業團隊	是否組成含生態背景及工程專業之跨領域工作團隊？
	二、基本資料蒐集調查	2.生態環境及議題	1.是否具體調查掌握自然及生態環境資料？ 2.是否確認工程範圍及週邊環境之生態議題與生態保全對象？
	三、生態保育對策	3.調查評析、生態保育方案	是否根據生態調查評析結果，研擬符合回避、縮小、減輕及補償策略之生態保育對策，提出合宜之工程配置方案？
	四、民眾參與	4.規劃說明會	是否邀集生態背景人員、相關單位、在地民眾及關心生態議題之民間團體辦理規劃說明會，蒐集整合並溝通相關意見？
	五、資訊公開	5.規劃資訊公開	是否主動將規劃內容之資訊公開？
設計階段	一、專業參與	1.生態背景及工程專業團隊	是否組成含生態背景及工程專業之跨領域工作團隊？
	二、設計成果	2.生態保育措施及工程方案	是否根據生態評析成果提出生態保育措施及工程方案，並透過生態及工程人員之意見往復確認可行性後，完成細部設計？
	三、民眾參與	3.設計說明會	是否邀集生態背景人員、相關單位、在地民眾及關心生態議題之民間團體辦理設計說明會，蒐集整合並溝通相關意見？
	四、資訊公開	4.設計資訊公開	是否主動將生態保育措施、工程內容等設計成果之資訊公開？
施工階段	一、專業參與	1.生態背景及工程專業團隊	是否組成含生態背景及工程背景之跨領域工作團隊？
	二、生態保育措施	2.施工廠商	1.是否辦理施工人員及生態背景人員現場勘查，確認施工廠商清楚瞭解生態保全對象位置？ 2.是否擬定施工前環境保護教育訓練計畫，並將生態保育措施納入宣導？
		3.施工計畫書	施工計畫書是否納入生態保育措施，說明施工擾動範圍，並以圖面呈現與生態保全對象之相對應位置？
		4.生態保育品質管理措施	1.履約文件是否有將生態保育措施納入自主檢查，並納入其監測計畫？

階段	檢核項目	評估內容	檢核事項
			2.是否擬定工地環境生態自主檢查及異常情況處理計畫? 3.施工是否確實依核定之生態保育措施執行，並於施工過程中注意對生態之影響，以確認生態保育成效? 4.施工生態保育執行狀況是否納入工程督導?
	三、民眾參與	5.施工說明會	是否邀集生態背景人員、相關單位、在地民眾及關心生態議題之民間團體辦理施工說明會，蒐集整合並溝通相關意見?
	四、資訊公開	6.施工資訊公開	是否主動將施工相關計畫內容之資訊公開?
維護管理階段	一、生態效益	1.生態效益評估	是否於維護管理期間，定期視需要監測評估範圍之棲地品質並分析生態課題，確認生態保全對象狀況，分析工程生態保育措施執行成效?
	二、資訊公開	2.監測、評估資訊公開	是否主動將監測追蹤結果、生態效益評估報告等資訊公開?

資料來源：1.「公共工程生態檢核注意事項」公共工程生態檢核自評表。2.本案整理。

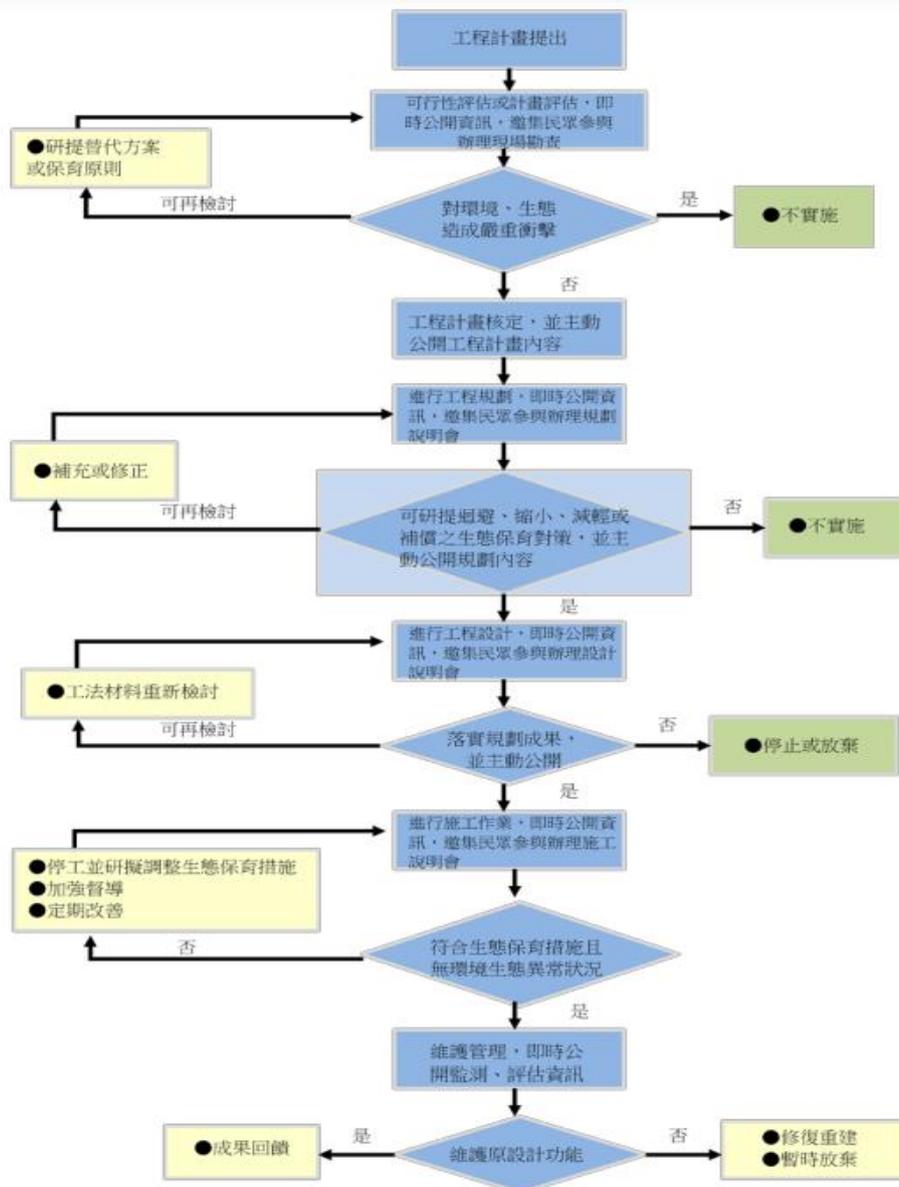


圖 7-1-1 生態檢核作業流程圖

第二節 環境影響因應對策

一、評估公共建設與環境因子之關係

本案後續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，詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 本案環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	√	—	· 整地開挖造成揚塵與施工機具或運輸車輛所排放之廢氣。 · 開發工程時所產生廢棄物粉塵。	· 鄰近地區	□
		—	√	· 營運行為或遊客車輛進出所產生之廢氣排放。	· 鄰近地區	△
	水質	√	—	· 施工人員之生活污水、施工車輛與機具清洗之廢水可能污染鄰近水體。	· 排水溝渠	□
		—	√	· 商業等經營與其他設施使用事業廢水及生活污水。	· 本案基地 · 排水溝渠	□
	噪音振動	√	—	· 開發工程進行時所產生之振動及噪音。	· 鄰近地區 · 本案基地	□
		—	√	· 車輛頻繁進出，恐造成輕微噪音振動影響。	· 鄰近地區 · 本案基地	△
	廢棄物	√	—	· 開發工程所產生之廢棄物及廢建材。	· 本案基地	□
		—	√	· 營運所產生之事業或生活廢棄物。	· 本案基地	□
自然生態環境	地形地貌	√	—	· 開挖地下室或施作地基將影響既有地貌。	· 本案基地	□
	地質土壤	√	√	· 應注意施工與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免造成汙染土壤。	· 本案基地	□
	地震斷層	√	√	· 本案基地無活動斷層經過，受地震影響較小。	· 本案基地	△
	水文	√	√	· 降雨所造成之地面積(淹)水。	· 本案基地	□

環境類別	評估因子	影響程度		可能影響說明	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
					· 鄰近地區	
社會經濟環境	土地利用	—	∨	· 刻正辦理土地重劃作業中，加速土地活化。	· 本案基地 · 鄰近地區	○
	產業經濟	—	∨	· 刻正辦理土地重劃作業中，有助整體產業經濟發展。	· 本案基地 · 鄰近地區	○
	交通環境	∨	—	· 施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。	· 鄰近地區	□
		—	∨	· 本案開發後，可能增加當地車潮，降低交通用路品質。	· 本案基地 · 鄰近地區	□
景觀環境	視覺景觀	∨	—	· 施工期間工地混亂，恐造成不良視覺景觀。	· 本案基地	□
		—	∨	· 新建物將改變原有天際線。	· 本案基地	△
	觀光遊憩	∨	—	· 施工車輛停放將影響附近地區交通行車安全及觀光品質。	· 鄰近地區	□
		—	∨	· 本案北港轉運站位於北港觀光軸帶上，未來開發完成，可望提升當地觀光旅遊的公共運輸便利性及服務品質，並與周邊建設相互串聯，創造整體開發綜效。	· 北港地區	○

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

二、環境影響預擬之對策

針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，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 本案環境影響減輕及因應對策表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果	
		興建	營運			
物化生活環境	空氣品質	<input type="checkbox"/>	—	· 就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 · 運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當逸漏。 · 施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。	△	
		—	△	· 定期監測空氣品質，管控營業行為避免造成空氣汙染。	△	
	水質	<input type="checkbox"/>	—	· 應將具汙染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體。	△	
		—	<input type="checkbox"/>	· 定期就附近承受水體進行監測，供隨時改進環保措施之參考。	△	
	噪音振動	<input type="checkbox"/>	—	· 根據不同施工階段各類施工機具噪音標準預測值，施工單位均應加以控管，以符合噪音管制標準第六條營建工程噪音管制標準值。 · 施工場所裝設臨時性隔音設施，減少施工現場發出之噪音。 · 施工機具、施工場所加裝防振材料，常用之防震材料有空彈簧、線圈彈簧、防震橡膠等。	△	
		—	△	· 設置夜間管制時段，減少車輛頻繁進出。	△	
	廢棄物	<input type="checkbox"/>	—	· 施工期間所產生之生活及建材廢棄物，將妥善收集並委託民間合格代清除業代為清理，集中運送至合法垃圾掩埋場處理。	△	
		—	<input type="checkbox"/>	· 營運所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，資源回收再利用，達到減量化之目的。	△	
	自然生態環境	地形地貌	<input type="checkbox"/>	—	· 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。	△
		地質土壤	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	· 嚴格管制興建施工及營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。	△
地震		△	△	· 本案基地無活動斷層經過，應無影響。	△	

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		興建	營運		
	斷層				
	水文	□	□	· 開放空間應加強規劃並留設綠化植被，減少地表逕流量。	△
社會經濟環境	土地利用	—	○	· 藉由委外開發完善轉運站及停車轉乘點，達到振興地方經濟、創生共好及都市更新之目標。	●
	產業經濟	—	○	· 引進民間企業化經營精神及專業技術，提升公共建設整體服務品質，及地方就業機會與經濟發展。	●
	交通環境	□	—	· 工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	△
		—	□	· 妥善規劃動線引導運輸車輛至本案，避免停車亂象影響周邊交通安全。	△
景觀遊憩環境	視覺景觀	□	—	· 確實執行施工管理計畫，以維持施工地區環境清潔。	△
		—	△	· 加強場域維護，維持綠色景觀，維持整體環境清潔，避免因髒亂造成景觀危害以及公共衛生之影響。	△
	觀光遊憩	□	—	· 應妥善規劃施工車輛停車場所，避免違停影響周邊行政機關及觀光地區之交通動線。	△
		—	○	· 本案北港轉運站位於北港觀光軸帶上，除轉運機能外，並導入複合商業等多元使用，未來可連結串聯觀光景點、大北港科技產業園區、北港糖廠文化園區等，提升觀光旅遊的公共運輸便利性及服務品質，並延伸北港朝天宮觀光旅遊軸線，將香客轉化為遊客，帶動北港地區觀光產業及新興商圈發展，發揮整體綜效。	●

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

三、確認是否要進行環境影響評估

本案主要涉及轉運站、商場、旅館及停車場等多元複合式使用之興建開發利用，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，未訂有轉運站之環境影響評估認定標準，茲就該法第 20 條及第 31 條等規定，檢視是否應實施環境影響評估，詳如表 7-2-3 所示。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。

(一) 旅館開發

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 20 條第 1 項第 9 款規定略以：「旅館或觀光旅館之興建或擴建，位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估」。本案位於都市土地，開發面積約 0.77 公頃 < 5 公頃，未達認定標準，應無需實施環境影響評估。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。

(二) 大型購物中心開發

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 0.77 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。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。

表 7-2-3 適用開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表

條文內容		本案檢討	
第 20 條	旅館或觀光旅館之興建或擴建，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：		
	1	位於國家公園。但申請開發或累積開發面積一公頃以下，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	於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地	未屬此區

條文內容		本案檢討
	區為二百公尺) 以下。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經野生動物保護區或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，或開發基地邊界與保護區、重要棲息環境邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限。	
3	位於重要濕地，或開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下。但開發基地邊界與濕地邊界之直線距離五百公尺（臺灣本島以外地區為二百公尺）以下，屬位於已建置污水下水道系統之都市土地可建築用地者，不在此限	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	位於自來水水質水量保護區。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，經自來水水質水量保護區主管機關及目的事業主管機關同意者，不在此限。	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	位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。	開發面積約 0.77 公頃 (<5 公頃) 無須辦理環評
10	位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。	未屬此區
11	位於既設高爾夫球場。	未屬此區
條文內容		本案檢討
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	未屬此區

條文內容		本案檢討
	目的事業主管機關同意者，不在此限。	
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 0.77 公頃 (<10 公頃) 無須辦理環評

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。

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 8-3-1 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，本案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"> · 生態綠網 · 小生物棲地 · 植物多樣化 · 土壤生態 	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"> · 綠化量 · CO₂固定量 	
	3.基地保水	<ul style="list-style-type: none"> · 保水 · 儲留滲透 · 軟性防洪 	<ol style="list-style-type: none"> 1.除必要之人工水泥鋪面外，應儘量將空地綠化或使用透水鋪面。 2.於屋頂、陽台等，儘量做成花園以涵養水源。
節能	4.日常節能 (必要)	<ul style="list-style-type: none"> · 外殼 · 空調 · 照明節能 	<ol style="list-style-type: none"> 1.建築外殼節能設計。 2.空調節能效率設計。 3.照明節能重點。
減廢	5.CO ₂ 減量	建材 CO ₂ 排放量	降低混凝土使用量，減少建材之生產耗能與 CO ₂ 排放。
	6.廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> · 土方平衡 · 廢棄物減量 	<ol style="list-style-type: none"> 1.使用回收再生建材 2.採行各種汙染防制措施。
健康	7.室內環境	<ul style="list-style-type: none"> · 隔音 · 採光 · 通風 · 建材 	<ol style="list-style-type: none"> 1.採用厚度 15cm 以上 RC 外牆與厚度 15cm 以上 RC 樓板結構。 2.採用氣密性二級以上玻璃窗以保良好隔音性能。 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。
	8.水資源 (必要)	<ul style="list-style-type: none"> · 節水器具 · 雨水 · 中水再利用 	<ol style="list-style-type: none"> 1.採用節水器具。 2.設置雨水儲留供水系統。
	9.污水垃圾改善	<ul style="list-style-type: none"> · 雨水污水分流 · 垃圾分類 · 堆肥 	<ol style="list-style-type: none"> 1.確實督導將排水管及雜排水配管系統接續至汙水系統。 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。

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	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。 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。
空調系統	1.冷卻水塔依適當之冷卻水溫自動控制啟動或關閉。 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。
照明系統	1.採用 LED 及可調光設備等。 2.運用中央監控系統，設定公共區域如：室外景觀、客房走廊、公共區域及其它公共區域照明定時運轉。
鍋爐系統	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。 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。
給水系統	1.裝置省水馬桶、節水器等節約設備，節省用水。 2.訂定年度保養計畫，定期檢修及保養，提高設備使用壽命。

第四節 水土保持及相關程序

本案基地坐落於雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號，經查非屬劃定公告之山坡地範圍，後續開發應無涉及辦理水土保持計畫等審查作業。

第五節 小結

綜前所述，本案環境影響分析內容綜整說明，詳如表 7-5-1 所示。

表 7-5-1 環境影響綜合分析表

項目		分析內容
環境 影響 分析	興建 階段	本案涉及建築開發（例如新建、裝修工程）等，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減緩。
	營運 階段	本案開發主要作為交通轉運、商業開發等使用，對於周邊土地利用、產業經濟、觀光遊憩帶來正面之影響。
	交通衝 擊評估	初視目前規劃為 125 位 (<150 位)、建築物樓地板面積總計為 18,110 平方公尺 (<24,000 平方公尺)，尚未達「建築物交通影響評估準則」第 2 條第 1 項規定應辦理交通影響評估之送審門檻。惟後續交通影響評估與否，仍應視民間機構實際規劃內容而定。
是否要進行 環境影響評估		<p style="text-align: center;">依目前初步規劃應不需進行環境影響評估 惟後續視民間機構實際開發內容經主管機關認定為準</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」等相關規定，未訂有轉運站之環境影響評估認定標準，茲就該法第 20 條旅館開發及第 31 條大型購物中心之興建等規定，本案應無需實施環境影響評估。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 旅館開發：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 20 條第 1 項第 9 款規定略以：「旅館或觀光旅館之興建或擴建，位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估」。本案位於都市土地，開發面積約 0.77 公頃<5 公頃，未達認定標準，應無需實施環境影響評估。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。 2. 大型購物中心開發：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 0.77 公頃<10 公頃，應無須辦理環境影響評估。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。

第八章 財務可行性分析

依據本案契約規定工作事項並參酌財政部函定「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」撰擬，主要包括「基本假設參數」、「基本規劃資料」、「預計財務報表」、「財務效益評估」、「融資可行性評估」、「敏感性分析」、「權利金評估」等項目，分述如後。

第一節 基本假設參數

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 114 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%。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，本案公告地價預估為每 2 年上漲 2%（公告地價每 2 年調整 1 次）。

四、稅率

（一）營業稅

依現行行政院公告之營業稅 5% 計算。

（二）營利事業所得稅

依現行營利事業所得稅課徵稅率 20% 計算。

(三) 房屋稅

以「雲林縣房屋稅徵收率自治條例」第 2 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%，預設本案之預期自有資金預期報酬率為 8%。

六、資本規劃

(一) 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 40%。

(二) 融資貸款比例

以工程經費之 60%向銀行融資。

(三) 融資利率

參酌民國 113 年 9 月中央銀行公告之五大銀行平均基準利率為 3.263%，作為本案貸款利率基礎。

(四) 還款期限

配合興建期間採分期貸款，預計融資期限為 5 年（即於第 5 年償還所有銀行借款），包含寬限期 3 年。

(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、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。

八、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%

九、折舊規劃

依一般會計法則之相關規定，以直線法計算折舊。

第二節 基本規劃資料及財務方案

一、期初投資成本

本案初期概估工程經費，轉運大樓約新臺幣 1 億 8,196 萬 9,387 元，商業大樓約新臺幣 8 億 8,458 萬 9,567 元，詳如表 4-3-1 至 4-3-2 所示，另廣停用地開闢費用約新臺幣 470 萬元（包含平面停車場鋪面及停管設備、戶外景觀綠美化工程費用等），合計約需 10.71 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

營運收入主要包含月台租金收入、客房收入、商場租金收入、停車場收入及其他收入等。爾後依物價上漲率每年 2%計算，說明如下：

(一) 月台租金收入

月台數 (8 席) × 租金 (20,000 元/月) × 月數 (12 個月) × 出租率 (第 1 年假設達預估值 80%，爾後每年增加 10%，至達預估值 100%)

註 1：本案初步規劃 8 席月台可出租予國道客運使用。

註 2：租金參考國內相關轉運站收費並考量北港地區特性設定。

(二) 客房收入

客房收入=房間數(50 間)×平均房價(2,500 元/間)×平均住用率 (31.68%) ×營業天數(365 天)。(第 1 年假設達預估值 80%，爾後每年增加 10%，至達預估值 100%)

註 1：平均房價參考交通部觀光局統計，雲林縣 112 年一般旅館平均房價為 2,423 元，本案為新設旅館，預估平均房價 2,500 元/間。

註 2：平均住用率參考交通部觀光局統計，雲林縣 112 年一般旅館平均住用率 26.68%估算，本案為新設旅館，預估平均住用率 31.68%。

(三) 商場租金收入

商場租金收入=出租面積 (約 3,025 坪) × 年租金 (30,000 元/坪) × 出租率 (第 1 年假設達預估值 80%，爾後每年增加 10%，至達預估值 100%)。

註：年租金採包底抽成設定，包底參酌內政部實價登錄等資料，基地周邊等北港鎮店面每月租金約585~2,2375元/坪，本案設為每月1,500元/坪，包底年租金為18,000元/坪，抽成參酌仲量聯行之臺灣零售商場統計資料等，一般購物商場坪效多約10~30萬元/年，本案設為12萬元/年，並預估採抽成 10%計算，抽成年租金約12,000元/坪，故包底抽成年租金約30,000元/坪。

(四) 停車場收入

停車場收入=車位數（室內小客車 104 位、戶外小客車 24 位，機車不收費）×平均停車費（室內小客車 30 元/時、戶外小客車 20 元/時）×日時數（11 時）×使用率（第 1 年平日 40%、假日 60%，爾後每年增加 10%，至平日 60%、假日 80%趨於穩定）×營運天數（平日 250 天、假日 115 天）。

(五) 其他收入

其他收入包含電動車充電站、廣告收入、販賣機收入等。其他收入以前述收入 3%估算。

三、營運支出

營運收入主要包含人事成本、管銷費用、水電燃料費、修繕維護費、雜項費用、土地租金、房屋稅及權利金等，說明如下：

(一) 人事成本

本案規劃執行長、部門主管、職員等，共 20 人員，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，爾後依物價上漲率每年 2%計算。

職稱	人數	月薪
執行長	1	75,000
部門主管	2	55,000
職員	17	35,000

(二) 管銷費用

包括客房備品、清潔費、郵電費、廣告宣傳等，依總營業收入提列 5%估算。

(三) 水電燃料費

以總營運收入提列 4%計算。

(四) 修繕維護費

以建造成本提列 0.1%估算，爾後依物價上漲率每年 2%計算。

(五) 雜項費用

包括保險費用、文具雜支等，以總營運收入提列 1% 估算。

(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：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。

(七) 房屋稅

依「房屋稅條例」第 5 條及「雲林縣房屋稅徵收率自治條例」第 2 條規定，非住家用(營業用)房屋稅以房屋現值 3% 計收。其中，
 $\text{房屋現值} = \text{房屋標準單價} \times \text{面積} \times (1 - \text{折舊率} \times \text{折舊年數}) \times \text{街路等級調整率 (地段率)}$ 。

(八) 權利金

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後，其財務效益具收取權利金之空間，詳如表 8-2-1 所示。

表 8-2-1 權利金評估設定表

項目	內容
固定權利金	依據本案財務試算結果設定：每年 50 萬元。
變動權利金	按累進級距計收 · 1 億元以下(含)：0.5% · 1-2 億元之部分：1.0% · 2-3 億元之部分：1.5% · 超過 3 億元之部分：2.0%

第三節 預計財務報表

一、現金流量表

現金流量表為評估期間之現金流入與流出彙總，說明評估期間之營運、投資及籌資活動，詳如表 8-3-1 所示。

表 8-3-1 現金流量表

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	
營運活動	月台租金收入					1,536,000	1,762,560	1,997,568	2,037,519	2,078,270	2,119,835	2,162,232	2,205,476	2,249,586	2,294,578	2,340,469	2,387,279	2,435,024	2,483,725	2,533,399	2,584,067	2,635,749	2,688,464	2,742,233	2,797,077	2,853,019	
	旅館收入					11,563,200	13,268,772	15,037,942	15,338,700	15,645,474	15,958,384	16,277,552	16,603,103	16,935,165	17,273,868	17,619,345	17,971,732	18,331,167	18,697,790	19,071,746	19,453,181	19,842,245	20,239,089	20,643,871	21,056,749	21,477,884	
	商場租金收入					80,156,266	91,979,316	104,243,224	106,328,089	108,454,651	110,623,744	112,836,218	115,092,943	117,394,802	119,742,698	122,137,552	124,580,303	127,071,909	129,613,347	132,205,614	134,849,726	137,546,721	140,297,655	143,103,608	145,965,680	148,884,994	
	停車場收入					6,692,400	8,137,800	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	14,374,800
	其他收入					2,998,436	3,454,453	3,925,858	3,998,625	4,072,848	4,148,555	4,225,776	4,304,542	4,384,883	4,466,830	4,622,291	4,707,549	4,794,513	4,883,216	4,973,693	5,065,979	5,160,111	5,256,126	5,354,061	5,453,955	5,627,721	
	營業稅(扣)					(4,902,205)	(5,647,757)	(6,418,466)	(6,537,435)	(6,658,783)	(6,782,558)	(6,908,808)	(7,037,584)	(7,168,935)	(7,302,913)	(7,557,079)	(7,696,470)	(7,838,648)	(7,983,670)	(8,131,593)	(8,282,474)	(8,436,373)	(8,593,349)	(8,753,465)	(8,916,784)	(9,200,877)	
	營業收入小計	0	0	0	0	98,044,097	112,955,144	128,369,326	130,748,699	133,175,660	135,651,160	138,176,170	140,751,680	143,378,700	146,058,261	151,141,578	153,929,393	156,772,965	159,673,407	162,631,859	165,649,480	168,727,453	171,866,985	175,069,308	178,335,678	184,017,541	
	人事成本					(11,195,379)	(11,419,287)	(11,647,673)	(11,880,626)	(12,118,239)	(12,360,603)	(12,607,815)	(12,859,972)	(13,117,171)	(13,379,515)	(13,647,105)	(13,920,047)	(14,198,448)	(14,482,417)	(14,772,065)	(15,067,507)	(15,368,857)	(15,676,234)	(15,989,759)	(16,309,554)	(16,635,745)	
	水電燃料費					(3,921,764)	(4,518,206)	(5,134,773)	(5,229,948)	(5,327,026)	(5,426,046)	(5,527,047)	(5,630,067)	(5,735,148)	(5,842,330)	(6,045,663)	(6,157,176)	(6,270,919)	(6,386,936)	(6,505,274)	(6,625,979)	(6,749,098)	(6,874,679)	(7,002,772)	(7,133,427)	(7,360,702)	
	管銷費		0			(4,902,205)	(5,647,757)	(6,418,466)	(6,537,435)	(6,658,783)	(6,782,558)	(6,908,808)	(7,037,584)	(7,168,935)	(7,302,913)	(7,557,079)	(7,696,470)	(7,838,648)	(7,983,670)	(8,131,593)	(8,282,474)	(8,436,373)	(8,593,349)	(8,753,465)	(8,916,784)	(9,200,877)	
	修繕維護費			0		(1,071,101)	(1,092,523)	(1,114,374)	(1,136,661)	(1,159,395)	(1,182,582)	(1,206,234)	(1,230,359)	(1,254,966)	(1,280,065)	(1,305,667)	(1,331,780)	(1,358,415)	(1,385,584)	(1,413,295)	(1,441,561)	(1,470,393)	(1,499,800)	(1,529,796)	(1,560,392)	(1,591,600)	
	雜項費用			0		(980,441)	(1,129,551)	(1,283,693)	(1,307,487)	(1,331,757)	(1,356,512)	(1,381,762)	(1,407,517)	(1,433,787)	(1,460,583)	(1,511,416)	(1,539,294)	(1,567,730)	(1,596,734)	(1,626,319)	(1,656,495)	(1,687,275)	(1,718,670)	(1,750,693)	(1,783,357)	(1,840,175)	
	土地租金	(102,402)	(102,402)	(104,450)	(104,450)	(307,326)	(307,326)	(309,457)	(309,457)	(311,630)	(311,630)	(313,847)	(313,847)	(316,108)	(316,108)	(318,414)	(318,414)	(320,767)	(320,767)	(323,167)	(323,167)	(325,614)	(325,614)	(328,111)	(328,111)	(330,657)	
	房屋稅					(3,208,920)	(3,176,831)	(3,144,742)	(3,112,652)	(3,080,563)	(3,048,474)	(3,016,385)	(2,984,296)	(2,952,206)	(2,920,117)	(2,888,028)	(2,855,939)	(2,823,850)	(2,791,760)	(2,759,671)	(2,727,582)	(2,695,493)	(2,663,404)	(2,631,314)	(2,599,225)	(2,567,136)	
	固定權利金	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	
	變動權利金					(490,220)	(629,551)	(783,693)	(807,487)	(831,757)	(856,512)	(881,762)	(907,517)	(933,787)	(960,583)	(1,011,416)	(1,039,294)	(1,067,730)	(1,096,734)	(1,126,319)	(1,156,495)	(1,187,275)	(1,218,670)	(1,250,693)	(1,283,357)	(1,340,175)	
	營運支出小計	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	(26,577,357)	(28,421,033)	(30,336,871)	(30,821,753)	(31,319,149)	(31,824,917)	(32,343,660)	(32,871,158)	(33,412,109)	(33,962,214)	(34,784,788)	(35,358,413)	(35,946,506)	(36,544,603)	(37,157,703)	(37,781,259)	(38,420,376)	(39,070,420)	(39,736,604)	(40,414,207)	(41,367,068)	
	營運活動合計	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	71,466,741	84,534,111	98,032,455	99,926,946	101,856,511	103,826,242	105,832,510	107,880,522	109,966,591	112,096,047	116,356,791	118,570,980	120,826,459	123,128,804	125,474,156	127,868,220	130,307,077	132,796,565	135,332,704	137,921,471	142,650,473	
	折舊	0	0	0	0	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,838,639)	(28,838,639)
	課稅所得	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	48,181,929	61,249,300	74,747,644	76,642,134	78,571,700	80,541,431	82,547,698	84,595,711	86,681,780	88,810,232	90,987,436	92,085,625	94,341,103	96,643,449	97,336,419	99,730,483	102,169,339	104,658,827	107,194,967	109,882,833	113,811,834	
	自有資金	107,110,132	107,110,132	107,110,132	107,110,132	0	0																				
	安全營運資金	5,846,514	10,108,072	13,091,051	330,476,401	271,620,680																					
	投資活動	投資成本	(267,775,329)	(267,775,329)	(267,775,329)	(267,775,329)																					
資本化利息		(5,244,112)	(9,505,671)	(12,486,601)	(13,701,459)	(6,960,738)																					
機電重置成本																											
裝修及設備重置成本																											
投資活動合計	(273,019,441)	(277,281,000)	(280,261,930)	(281,476,788)	(6,960,738)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(32,005,439)	0	0	0	0	(24,785,732)	0	0	0	0	(39,014,452)	0	
理財活動	銀行貸款	160,665,197	160,665,197	160,665,197	160,665,197	0	0																				
	本金償還	0	0	0	(316,170,492)	(326,490,297)	0	0																0	0	0	
理財活動合計	160,665,197	160,665,197	160,665,197	(155,505,295)	(326,490,297)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
稅前淨現金流量	(112,956,645)	(117,218,204)	(120,201,182)	(437,586,532)	(261,984,294)	84,534,111	98,032,455	99,926,946	101,856,511	103,826,242	105,832,510	107,880,522	109,966,591	80,090,608	116,356,791	118,570,980	120,826,459	123,128,804	100,688,424	127,868,220	130,307,077	132,796,565	135,332,704	98,907,020	142,650,473		
營利事業所得稅	0	0	0	0	(9,636,386)	(12,249,860)	(14,949,529)	(15,328,427)	(15,714,340)	(16,108,286)	(16,509,540)	(16,919,142)	(17,336,356)	(17,122,138)	(17,974,287)	(18,417,125)	(18,868,221)	(19,328,690)	(19,467,284)	(19,946,097)	(20,433,868)	(20,931,765)	(21,438,993)	(21,816,567)	(22,762,367)		
稅後淨現金流量	(112,956,645)	(117,218,204)	(120,201,182)	(437,586,532)	(271,620,680)	72,284,251	83,082,926	84,598,519	86,142,171	87,717,956	89,322,970	90,961,380	92,630,235	62,968,469	98,382,504	100,153,855	101,958,238	103,800,115	81,221,140	107,922,124	109,873,209	111,864,799	113,893,711	77,090,453	119,888,106		
累積淨現金流量	(112,956,645)	(230,174,849)	(350,376,031)	(787,962,564)	(1,059,583,244)	(987,298,993)	(904,216,066)	(819,617,548)	(733,475,377)	(645,757,421)	(556,434,451)	(465,473,071)	(372,842,836)	(309,874,366)	(211,491,863)	(111,338,008)	(9,379,770)	94,420,345	175,641,485	283,563,609	393,436,817	505,301,617	619,195,327	696,285,780	816,173,886		
稅後淨現金流量(計畫折現)	(112,956,645)	(111,884,961)	(109,512,084)	(380,534,384)	(225,459,969)	57,269,969	62,830,671	61,065,979	59,351,136	57,687,056	56,069,887	54,500,466	52,975,199	34,373,173	51,261,464	49,810,105	48,400,379	47,032,810	35,127,628	44,551,967	43,293,716	42,072,968	40,887,080	26,415,790	39,211,708		
累積淨現金流量(計畫折現)	(112,956,645)	(224,841,606)	(334,353,691)	(714,888,075)	(940,348,044)	(883,078,075)	(820,247,403)	(759,181,424)	(699,830,288)	(642,143,232)	(586,073,345)	(531,572,879)	(478,597,680)	(444,224,507)	(392,963,043)	(343,152,937)	(294,752,558)	(247,719,748)	(212,592,120)	(1							

表 8-3-1 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	
月台租金收入	2,910,079	2,968,281	3,027,647	3,088,200	3,149,964	3,212,963	3,277,222	3,342,766	3,409,622	3,477,814	3,547,371	3,618,318	3,690,684	3,764,498	3,839,788	3,916,584	3,994,915	4,074,814	4,156,310	4,239,436	4,324,225	4,410,709	4,498,924	4,588,902	4,680,680	
旅館收入	21,907,441	22,345,590	22,792,502	23,248,352	23,713,319	24,187,585	24,671,337	25,164,764	25,668,059	26,181,420	26,705,049	27,239,150	27,783,933	28,339,611	28,906,404	29,484,532	30,074,222	30,675,707	31,289,221	31,915,005	32,553,305	33,204,372	33,868,459	34,545,828	35,236,745	
商場租金收入	151,862,694	154,899,948	157,997,947	161,157,906	164,381,064	167,668,685	171,022,059	174,442,500	177,931,350	181,489,977	185,119,776	188,822,172	192,598,615	196,450,588	200,379,599	204,387,191	208,474,935	212,644,434	216,897,323	221,235,269	225,659,975	230,173,174	234,776,637	239,472,170	244,261,614	
停車場收入	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400
其他收入	5,731,650	5,837,659	5,945,787	6,056,078	6,168,574	6,283,321	6,400,363	6,519,745	6,641,515	6,837,594	6,964,284	7,093,507	7,225,315	7,359,759	7,496,892	7,636,767	7,779,440	7,924,967	8,073,404	8,296,683	8,451,117	8,608,640	8,769,313	8,933,199	9,100,363	
營業稅(扣)	(9,370,794)	(9,544,108)	(9,720,890)	(9,901,206)	(10,085,130)	(10,272,731)	(10,464,085)	(10,659,265)	(10,858,350)	(11,178,924)	(11,386,051)	(11,597,321)	(11,812,817)	(12,032,622)	(12,256,823)	(12,485,508)	(12,718,767)	(12,956,691)	(13,199,374)	(13,564,419)	(13,816,906)	(14,074,443)	(14,337,130)	(14,605,071)	(14,878,372)	
營業收入小計	187,415,871	190,882,169	194,417,792	198,024,128	201,702,591	205,454,623	209,281,696	213,185,310	217,166,996	223,578,482	227,721,028	231,946,426	236,256,331	240,652,434	245,136,460	249,710,166	254,375,346	259,133,830	263,987,483	271,288,375	276,338,116	281,488,852	286,742,602	292,101,428	297,567,430	
人事成本	(16,968,460)	(17,307,829)	(17,653,985)	(18,007,065)	(18,367,206)	(18,734,551)	(19,109,242)	(19,491,426)	(19,881,255)	(20,278,880)	(20,684,458)	(21,098,147)	(21,520,110)	(21,950,512)	(22,389,522)	(22,837,313)	(23,294,059)	(23,759,940)	(24,235,139)	(24,719,842)	(25,214,238)	(25,718,523)	(26,232,894)	(26,757,552)	(27,292,703)	
水電燃料費	(7,496,635)	(7,635,287)	(7,776,712)	(7,920,965)	(8,068,104)	(8,218,185)	(8,371,268)	(8,527,412)	(8,686,680)	(8,943,139)	(9,108,841)	(9,277,857)	(9,450,253)	(9,626,097)	(9,805,458)	(9,988,407)	(10,175,014)	(10,365,353)	(10,559,499)	(10,851,535)	(11,053,525)	(11,259,554)	(11,469,704)	(11,684,057)	(11,902,697)	
管銷費	(9,370,794)	(9,544,108)	(9,720,890)	(9,901,206)	(10,085,130)	(10,272,731)	(10,464,085)	(10,659,265)	(10,858,350)	(11,178,924)	(11,386,051)	(11,597,321)	(11,812,817)	(12,032,622)	(12,256,823)	(12,485,508)	(12,718,767)	(12,956,691)	(13,199,374)	(13,564,419)	(13,816,906)	(14,074,443)	(14,337,130)	(14,605,071)	(14,878,372)	
修繕維護費	(1,623,432)	(1,655,901)	(1,689,019)	(1,722,799)	(1,757,255)	(1,792,400)	(1,828,248)	(1,864,813)	(1,902,110)	(1,940,152)	(1,978,955)	(2,018,534)	(2,058,905)	(2,100,083)	(2,142,084)	(2,184,926)	(2,228,625)	(2,273,197)	(2,318,661)	(2,365,034)	(2,412,335)	(2,460,582)	(2,509,793)	(2,559,989)	(2,611,189)	
雜項費用	(1,874,159)	(1,908,822)	(1,944,178)	(1,980,241)	(2,017,026)	(2,054,546)	(2,092,817)	(2,131,853)	(2,171,670)	(2,235,785)	(2,277,210)	(2,319,464)	(2,362,563)	(2,406,524)	(2,451,365)	(2,497,102)	(2,543,753)	(2,591,338)	(2,639,875)	(2,712,884)	(2,763,381)	(2,814,889)	(2,867,426)	(2,921,014)	(2,975,674)	
土地租金	(330,657)	(333,255)	(333,255)	(335,904)	(335,904)	(338,606)	(338,606)	(341,363)	(341,363)	(344,174)	(344,174)	(347,042)	(347,042)	(349,967)	(349,967)	(352,951)	(352,951)	(355,994)	(355,994)	(359,098)	(359,098)	(362,264)	(362,264)	(365,494)	(365,494)	
房屋稅	(2,535,047)	(2,502,958)	(2,470,868)	(2,438,779)	(2,406,690)	(2,374,601)	(2,342,512)	(2,310,422)	(2,278,333)	(2,246,244)	(2,214,155)	(2,182,066)	(2,149,976)	(2,117,887)	(2,085,798)	(2,053,709)	(2,021,620)	(1,989,530)	(1,957,441)	(1,925,352)	(1,893,263)	(1,861,174)	(1,829,084)	(1,796,995)	(1,764,906)	
固定權利金	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	
變動權利金	(1,374,159)	(1,408,822)	(1,444,178)	(1,480,241)	(1,517,026)	(1,581,819)	(1,639,225)	(1,697,780)	(1,757,505)	(1,853,677)	(1,915,815)	(1,979,196)	(2,043,845)	(2,109,787)	(2,177,047)	(2,245,652)	(2,315,630)	(2,387,007)	(2,459,812)	(2,569,326)	(2,645,072)	(2,722,333)	(2,801,139)	(2,881,521)	(2,963,511)	
營運支出小計	(42,073,342)	(42,796,981)	(43,533,084)	(44,287,202)	(45,054,341)	(45,867,440)	(46,686,003)	(47,524,335)	(48,377,265)	(49,520,975)	(50,409,660)	(51,319,627)	(52,245,511)	(53,193,479)	(54,158,064)	(55,145,567)	(56,150,418)	(57,179,052)	(58,225,795)	(59,567,489)	(60,657,817)	(61,773,761)	(62,909,435)	(64,071,694)	(65,254,546)	
營運活動合計	145,342,530	148,085,188	150,884,708	153,736,927	156,648,250	159,587,183	162,595,693	165,660,974	168,789,731	174,057,506	177,311,369	180,626,798	184,010,820	187,458,956	190,978,395	194,564,599	198,224,927	201,954,778	205,761,688	211,720,886	215,680,299	219,715,091	223,833,168	228,029,734	232,312,884	
折舊	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(31,306,042)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(34,014,690)	
課稅所得	116,503,891	119,246,550	122,046,069	124,898,288	127,809,612	130,748,545	133,757,054	136,822,336	138,525,191	143,792,966	147,046,829	150,362,258	153,746,280	157,194,416	160,713,855	164,300,059	167,960,388	171,690,238	174,455,645	177,930,269	181,889,681	185,924,474	190,042,550	194,261,044	198,588,194	
自有資金																										
安全營運資金																										
投資成本																										
資本化利息	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	
機電重置成本									(33,358,332)																(44,895,923)	
裝修及設備重置成本									(47,558,399)										(57,973,423)		0					
投資活動合計	0	0	0	0	0	0	0	0	(80,916,731)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(57,973,423)	0	0	0	0	(44,895,923)	0	
銀行貸款																										
本金償還	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	
理財活動合計	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	
稅前淨現金流量	145,342,530	148,085,188	150,884,708	153,736,927	156,648,250	159,587,183	162,595,693	165,660,974	87,873,000	174,057,506	177,311,369	180,626,798	184,010,820	187,458,956	190,978,395	194,564,599	198,224,927	201,954,778	147,788,265	211,720,886	215,680,299	219,715,091	223,833,168	183,133,811	232,312,884	
營業事業所得稅	(23,300,778)	(23,849,310)	(24,409,214)	(24,979,658)	(25,561,922)	(26,149,709)	(26,751,411)	(27,364,467)	(27,705,038)	(28,758,593)	(29,409,366)	(30,072,452)	(30,749,256)	(31,438,883)	(32,142,771)	(32,860,012)	(33,592,078)	(34,338,048)	(34,891,129)	(35,586,054)	(36,377,936)	(37,184,895)	(38,008,510)	(34,803,009)	(35,659,639)	
稅後淨現金流量	122,041,751	124,235,878	126,475,494	128,757,269	131,086,328	133,437,474	135,844,282	138,296,507	60,167,962	145,298,913	147,902,003	150,554,347	153,261,564	156,020,072	158,835,624	161,704,587	164,632,850	167,616,730	112,897,136	176,134,832	179,302,362	182,530,197	185,824,658	148,330,802	196,653,246	
累積淨現金流量	938,215,638	1,062,451,516	1,188,927,010	1,317,684,280	1,448,770,608	1,582,208,082	1,718,052,364	1,856,348,871	1,916,516,833	2,061,815,746	2,209,717,749	2,360,272,095	2,513,533,659	2,669,553,732	2,828,389,356	2,990,093,943	3,154,726,793	3,322,343,523	3,435,240,659	3,611,375,491	3,790,677,854	3,973,208,050	4,159,032,708	4,307,363,510	4,504,016,756	
稅後淨現金流量(計畫折現)	38,099,980	37,020,306	35,972,946	34,955,702	33,968,809	33,004,822	32,071,376	31,164,782	12,941,804	29,831,051	28,983,905	28,161,306	27,363,358	26,588,466	25,836,719	25,106,631	24,398,282	23,710,285	15,243,300	22,699,588	22,056,438					

二、損益表

損益表係反映評估期間之經營績效，其內容至少包括營運收入、營運成本費用、營運淨利(損)、營運外支出(利息費用、履約保證金 保證費)、稅前淨利(損)、所得稅費用、本期損益，詳如表 8-3-2 所示。

表 8-3-2 損益表

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
單位:元																									
營業收入																									
月台租金收入	0	0	0	0	1,536,000	1,762,560	1,997,568	2,037,519	2,078,270	2,119,835	2,162,232	2,205,476	2,249,586	2,294,578	2,340,469	2,387,279	2,435,024	2,483,725	2,533,399	2,584,067	2,635,749	2,688,464	2,742,233	2,797,077	2,853,019
旅館收入	0	0	0	0	11,563,200	13,268,772	15,037,942	15,338,700	15,645,474	15,958,384	16,277,552	16,603,103	16,935,165	17,273,868	17,619,345	17,971,732	18,331,167	18,697,790	19,071,746	19,453,181	19,842,245	20,239,089	20,643,871	21,056,749	21,477,884
商場租金收入	0	0	0	0	80,156,266	91,979,316	104,243,224	106,328,089	108,454,651	110,623,744	112,836,218	115,092,943	117,394,802	119,742,698	122,137,552	124,580,303	127,071,909	129,613,347	132,205,614	134,849,726	137,546,721	140,297,655	143,103,608	145,965,680	148,884,994
停車場收入	0	0	0	0	6,692,400	8,137,800	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	9,583,200	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	11,979,000	14,374,800
其他收入	0	0	0	0	2,998,436	3,454,453	3,925,858	3,998,625	4,072,848	4,148,555	4,225,776	4,304,542	4,384,883	4,466,830	4,622,291	4,707,549	4,794,513	4,883,216	4,973,693	5,065,979	5,160,111	5,256,126	5,354,061	5,453,955	5,627,721
營業稅(扣)	0	0	0	0	(4,902,205)	(5,647,757)	(6,418,466)	(6,537,435)	(6,658,783)	(6,782,558)	(6,908,808)	(7,037,584)	(7,168,935)	(7,302,913)	(7,557,079)	(7,696,470)	(7,838,648)	(7,983,670)	(8,131,593)	(8,282,474)	(8,436,373)	(8,593,349)	(8,753,465)	(8,916,784)	(9,200,877)
營業收入合計	0	0	0	0	98,044,097	112,955,144	128,369,326	130,748,699	133,175,660	135,651,160	138,176,170	140,751,680	143,378,700	146,058,261	151,141,578	153,929,393	156,772,965	159,673,407	162,631,859	165,649,480	168,727,453	171,866,985	175,069,308	178,335,678	184,017,541
營業成本及費用																									
人事成本	0	0	0	0	(11,195,379)	(11,419,287)	(11,647,673)	(11,880,626)	(12,118,239)	(12,360,603)	(12,607,815)	(12,859,972)	(13,117,171)	(13,379,515)	(13,647,105)	(13,920,047)	(14,198,448)	(14,482,417)	(14,772,065)	(15,067,507)	(15,368,857)	(15,676,234)	(15,989,759)	(16,309,554)	(16,635,745)
水電燃料費	0	0	0	0	(3,921,764)	(4,518,206)	(5,134,773)	(5,229,948)	(5,327,026)	(5,426,046)	(5,527,047)	(5,630,067)	(5,735,148)	(5,842,330)	(6,045,663)	(6,157,176)	(6,270,919)	(6,386,936)	(6,505,274)	(6,625,979)	(6,749,098)	(6,874,679)	(7,002,772)	(7,133,427)	(7,360,702)
管銷費	0	0	0	0	(4,902,205)	(5,647,757)	(6,418,466)	(6,537,435)	(6,658,783)	(6,782,558)	(6,908,808)	(7,037,584)	(7,168,935)	(7,302,913)	(7,557,079)	(7,696,470)	(7,838,648)	(7,983,670)	(8,131,593)	(8,282,474)	(8,436,373)	(8,593,349)	(8,753,465)	(8,916,784)	(9,200,877)
修繕維護費	0	0	0	0	(1,071,101)	(1,092,523)	(1,114,374)	(1,136,661)	(1,159,395)	(1,182,582)	(1,206,234)	(1,230,359)	(1,254,966)	(1,280,065)	(1,305,667)	(1,331,780)	(1,358,415)	(1,385,584)	(1,413,295)	(1,441,561)	(1,470,393)	(1,499,800)	(1,529,796)	(1,560,392)	(1,591,600)
雜項費用	0	0	0	0	(980,441)	(1,129,551)	(1,283,693)	(1,307,487)	(1,331,757)	(1,356,512)	(1,381,762)	(1,407,517)	(1,433,787)	(1,460,583)	(1,511,416)	(1,539,294)	(1,567,730)	(1,596,734)	(1,626,319)	(1,656,495)	(1,687,275)	(1,718,670)	(1,750,693)	(1,783,357)	(1,840,175)
土地租金	(102,402)	(102,402)	(104,450)	(104,450)	(307,326)	(307,326)	(309,457)	(309,457)	(311,630)	(311,630)	(313,847)	(313,847)	(316,108)	(316,108)	(318,414)	(318,414)	(320,767)	(320,767)	(323,167)	(323,167)	(325,614)	(325,614)	(328,111)	(328,111)	(330,657)
房屋稅	0	0	0	0	(3,208,920)	(3,176,831)	(3,144,742)	(3,112,652)	(3,080,563)	(3,048,474)	(3,016,385)	(2,984,296)	(2,952,206)	(2,920,117)	(2,888,028)	(2,855,939)	(2,823,850)	(2,791,760)	(2,759,671)	(2,727,582)	(2,695,493)	(2,663,404)	(2,631,314)	(2,599,225)	(2,567,136)
開發權利金	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
固定權利金	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)
變動權利金	0	0	0	0	(490,220)	(629,551)	(783,693)	(807,487)	(831,757)	(856,512)	(881,762)	(907,517)	(933,787)	(960,583)	(1,011,416)	(1,039,294)	(1,067,730)	(1,096,734)	(1,126,319)	(1,156,495)	(1,187,275)	(1,218,670)	(1,250,693)	(1,283,357)	(1,340,175)
營業成本及費用合計	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	(26,577,357)	(28,421,033)	(30,336,871)	(30,821,753)	(31,319,149)	(31,824,917)	(32,343,660)	(32,871,158)	(33,412,109)	(33,962,214)	(34,784,788)	(35,358,413)	(35,946,506)	(36,544,603)	(37,157,703)	(37,781,259)	(38,420,376)	(39,070,420)	(39,736,604)	(40,414,207)	(41,367,068)
營業利益	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	71,466,741	84,534,111	98,032,455	99,926,946	101,856,511	103,826,242	105,832,510	107,880,522	109,966,591	112,096,047	116,356,791	118,570,980	120,826,459	123,128,804	125,474,156	127,868,220	130,307,077	132,796,565	135,332,704	137,921,471	142,650,473
營業費損																									
貸款利息						0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
折舊	0	0	0	0	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,838,639)
營業費損合計	0	0	0	0	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(23,284,811)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(26,485,355)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,137,737)	(28,838,639)
稅前純益	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	48,181,929	61,249,300	74,747,644	76,642,134	78,571,700	80,541,431	82,547,698	84,595,711	86,681,780	88,811,692	89,871,436	92,085,625	94,341,103	96,643,449	97,336,419	99,730,483	102,169,339	104,658,827	107,194,967	109,882,833	113,811,834
所得稅	0	0	0	0	(9,636,386)	(12,249,860)	(14,949,529)	(15,328,427)	(15,714,340)	(16,108,286)	(16,509,540)	(16,919,142)	(17,336,356)	(17,762,138)	(17,974,287)	(18,417,125)	(18,868,221)	(19,328,690)	(19,467,284)	(19,946,097)	(20,433,868)	(20,931,765)	(21,438,993)	(21,816,567)	(22,762,367)
稅後純益	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	38,545,544	48,999,440	59,798,115	61,313,708	62,857,360	64,433,145	66,038,159	67,676,569	69,345,424	68,488,553	71,897,149	73,668,500	75,472,883	77,314,759	77,869,135	79,784,386	81,735,471	83,727,062	85,755,974	87,266,266	91,049,467

註：()內之數值表示為負值。

表 8-3-2 損益表 (續)

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	
單位:元																										
營業收入																										
月台租金收入	2,910,079	2,968,281	3,027,647	3,088,200	3,149,964	3,212,963	3,277,222	3,342,766	3,409,622	3,477,814	3,547,371	3,618,318	3,690,684	3,764,498	3,839,788	3,916,584	3,994,915	4,074,814	4,156,310	4,239,436	4,324,225	4,410,709	4,498,924	4,588,902	4,680,680	
旅館收入	21,907,441	22,345,590	22,792,502	23,248,352	23,713,319	24,187,585	24,671,337	25,164,764	25,668,059	26,181,420	26,705,049	27,239,150	27,783,933	28,339,611	28,906,404	29,484,532	30,074,222	30,675,707	31,289,221	31,915,005	32,553,305	33,204,372	33,868,459	34,545,828	35,236,745	
商場租金收入	151,862,694	154,899,948	157,997,947	161,157,906	164,381,064	167,668,685	171,022,059	174,442,500	177,931,350	181,489,977	185,119,776	188,822,172	192,598,615	196,450,588	200,379,599	204,387,191	208,474,935	212,644,434	216,897,323	221,235,269	225,659,975	230,173,174	234,776,637	239,472,170	244,261,614	
停車場收入	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	14,374,800	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	16,770,600	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400	19,166,400	
其他收入	5,731,650	5,837,659	5,945,787	6,056,078	6,168,574	6,283,321	6,400,363	6,519,745	6,641,515	6,837,594	6,964,284	7,093,507	7,225,315	7,359,759	7,496,892	7,636,767	7,779,440	7,924,967	8,073,404	8,296,683	8,451,117	8,608,640	8,769,313	8,933,199	9,100,363	
營業稅(扣)	(9,370,794)	(9,544,108)	(9,720,890)	(9,901,206)	(10,085,130)	(10,272,731)	(10,464,085)	(10,659,265)	(10,858,350)	(11,178,924)	(11,386,051)	(11,597,321)	(11,812,817)	(12,032,622)	(12,256,823)	(12,485,508)	(12,718,767)	(12,956,691)	(13,199,374)	(13,564,419)	(13,816,906)	(14,074,443)	(14,337,130)	(14,605,071)	(14,878,372)	
營業收入合計	187,415,871	190,882,169	194,417,792	198,024,128	201,702,591	205,454,623	209,281,696	213,185,310	217,166,996	223,578,482	227,721,028	231,946,426	236,256,331	240,652,434	245,136,460	249,710,166	254,375,346	259,133,830	263,987,483	271,288,375	276,338,116	281,488,852	286,742,602	292,101,428	297,567,430	
營業成本及費用																										
人事成本	(16,968,460)	(17,307,829)	(17,653,985)	(18,007,065)	(18,367,206)	(18,734,551)	(19,109,242)	(19,491,426)	(19,881,255)	(20,278,880)	(20,684,458)	(21,098,147)	(21,520,110)	(21,950,512)	(22,389,522)	(22,837,313)	(23,294,059)	(23,759,940)	(24,235,139)	(24,719,842)	(25,214,238)	(25,718,523)	(26,232,894)	(26,757,552)	(27,292,703)	
水電燃料費	(7,496,635)	(7,635,287)	(7,776,712)	(7,920,965)	(8,068,104)	(8,218,185)	(8,371,268)	(8,527,412)	(8,686,680)	(8,943,139)	(9,108,841)	(9,277,857)	(9,450,253)	(9,626,097)	(9,805,458)	(9,988,407)	(10,175,014)	(10,365,353)	(10,559,499)	(10,851,535)	(11,053,525)	(11,259,554)	(11,469,704)	(11,684,057)	(11,902,697)	
管銷費	(9,370,794)	(9,544,108)	(9,720,890)	(9,901,206)	(10,085,130)	(10,272,731)	(10,464,085)	(10,659,265)	(10,858,350)	(11,178,924)	(11,386,051)	(11,597,321)	(11,812,817)	(12,032,622)	(12,256,823)	(12,485,508)	(12,718,767)	(12,956,691)	(13,199,374)	(13,564,419)	(13,816,906)	(14,074,443)	(14,337,130)	(14,605,071)	(14,878,372)	
修繕維護費	(1,623,432)	(1,655,901)	(1,689,019)	(1,722,799)	(1,757,255)	(1,792,400)	(1,828,248)	(1,864,813)	(1,902,110)	(1,940,152)	(1,978,955)	(2,018,534)	(2,058,905)	(2,100,083)	(2,142,084)	(2,184,926)	(2,228,625)	(2,273,197)	(2,318,661)	(2,365,034)	(2,412,335)	(2,460,582)	(2,509,793)	(2,559,989)	(2,611,189)	
雜項費用	(1,874,159)	(1,908,822)	(1,944,178)	(1,980,241)	(2,017,026)	(2,054,546)	(2,092,817)	(2,131,853)	(2,171,670)	(2,235,785)	(2,277,210)	(2,319,464)	(2,362,563)	(2,406,524)	(2,451,365)	(2,497,102)	(2,543,753)	(2,591,338)	(2,639,875)	(2,712,884)	(2,763,381)	(2,814,889)	(2,867,426)	(2,921,014)	(2,975,674)	
土地租金	(330,657)	(333,255)	(333,255)	(335,904)	(335,904)	(338,606)	(338,606)	(341,363)	(341,363)	(344,174)	(344,174)	(347,042)	(347,042)	(349,967)	(349,967)	(352,951)	(352,951)	(355,994)	(355,994)	(359,098)	(359,098)	(362,264)	(362,264)	(365,494)	(365,494)	
房屋稅	(2,535,047)	(2,502,958)	(2,470,868)	(2,438,779)	(2,406,690)	(2,374,601)	(2,342,512)	(2,310,422)	(2,278,333)	(2,246,244)	(2,214,155)	(2,182,066)	(2,149,976)	(2,117,887)	(2,085,798)	(2,053,709)	(2,021,620)	(1,989,530)	(1,957,441)	(1,925,352)	(1,893,263)	(1,861,174)	(1,829,084)	(1,796,995)	(1,764,906)	
開發權利金	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	
固定權利金	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	(500,000)	
變動權利金	(1,374,159)	(1,408,822)	(1,444,178)	(1,480,241)	(1,517,026)	(1,581,819)	(1,639,225)	(1,697,780)	(1,757,505)	(1,853,677)	(1,915,815)	(1,979,196)	(2,043,845)	(2,109,787)	(2,177,047)	(2,245,652)	(2,315,630)	(2,387,007)	(2,459,812)	(2,569,326)	(2,645,072)	(2,722,333)	(2,801,139)	(2,881,521)	(2,963,511)	
營業成本及費用合計	(42,073,342)	(42,796,981)	(43,533,084)	(44,287,202)	(45,054,341)	(45,867,440)	(46,686,003)	(47,524,335)	(48,377,265)	(49,520,975)	(50,409,660)	(51,319,627)	(52,245,511)	(53,193,479)	(54,158,064)	(55,145,567)	(56,150,418)	(57,179,052)	(58,225,795)	(59,567,489)	(60,657,817)	(61,773,761)	(62,909,435)	(64,071,694)	(65,254,546)	
營業利益	145,342,530	148,085,188	150,884,708	153,736,927	156,648,250	159,587,183	162,595,693	165,660,974	168,789,731	174,057,506	177,311,369	180,626,798	184,010,820	187,458,956	190,978,395	194,564,599	198,224,927	201,954,778	205,761,688	211,720,886	215,680,299	219,715,091	223,833,168	228,029,734	232,312,884	
營業費損																										
貸款利息	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	
折舊	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(31,306,042)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(54,014,690)	(54,014,690)	
營業費損合計	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(28,838,639)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(30,264,540)	(31,306,042)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(33,790,618)	(54,014,690)	(54,014,690)	
稅前純益	116,503,891	119,246,550	122,046,069	124,898,288	127,809,612	130,748,545	133,757,054	136,822,336	138,525,191	143,792,966	147,046,829	150,362,258	153,746,280	157,194,416	160,713,855	164,300,059	167,960,388	171,690,238	174,455,645	177,930,269	181,889,681	185,924,474	190,042,550	194,015,044	198,298,194	
所得稅	(23,300,778)	(23,849,310)	(24,409,214)	(24,979,658)	(25,561,922)	(26,149,709)	(26,751,411)	(27,364,467)	(27,705,038)	(28,758,593)	(29,409,366)	(30,072,452)	(30,749,256)	(31,438,883)	(32,142,771)	(32,860,012)	(33,592,078)	(34,338,048)	(34,891,129)	(35,586,054)	(36,377,936)	(37,184,895)	(38,008,510)	(34,803,009)	(35,659,639)	
稅後純益	93,203,113	95,397,240	97,636,856	99,918,631	102,247,690	104,598,836	107,005,643	109,457,869	110,820,153	115,034,373	117,637,463	120,289,807	122,997,024	125,755,532	128,571,084	131,440,047	134,368,310	137,352,190	139,564,516	142,344,215	145,511,745	148,739,579	152,034,040	139,212,035	142,638,555	

註：()內之數值表示為負值。

三、資產負債表

資產負債表係反映評估期間之財務狀況，其內容包括資產、負債及權益等項目，詳如表 8-3-3 所示。

表 8-3-3 資產負債表

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	
資產																										
流動資產																										
現金及約當現金	0	0	0	0	0	72,284,251	155,367,177	239,965,696	326,107,867	413,825,823	503,148,793	594,110,173	686,740,408	749,708,878	848,091,381	948,245,236	1,050,203,474	1,154,003,589	1,235,224,729	1,343,146,852	1,453,020,061	1,564,884,860	1,678,778,571	1,755,869,024	1,875,757,130	
流動資產合計	0	0	0	0	0	72,284,251	155,367,177	239,965,696	326,107,867	413,825,823	503,148,793	594,110,173	686,740,408	749,708,878	848,091,381	948,245,236	1,050,203,474	1,154,003,589	1,235,224,729	1,343,146,852	1,453,020,061	1,564,884,860	1,678,778,571	1,755,869,024	1,875,757,130	
固定資產																										
建物及營運設備	273,019,441	550,300,441	830,562,371	1,112,039,159	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,118,999,897	1,151,005,336	1,151,005,336	1,151,005,336	1,151,005,336	1,151,005,336	1,175,791,068	1,175,791,068	1,175,791,068	1,175,791,068	1,175,791,068	1,214,805,520	1,214,805,520	
減：累計折舊		0	0	0	(23,284,811)	(46,569,622)	(69,854,434)	(93,139,245)	(116,424,056)	(139,708,867)	(162,993,679)	(186,278,490)	(209,563,301)	(236,048,656)	(262,534,011)	(289,019,366)	(315,504,721)	(341,990,077)	(370,127,814)	(398,265,551)	(426,403,288)	(454,541,026)	(482,678,763)	(511,517,402)	(540,356,040)	
固定資產合計	273,019,441	550,300,441	830,562,371	1,112,039,159	1,095,715,085	1,072,430,274	1,049,145,463	1,025,860,652	1,002,575,840	979,291,029	956,006,218	932,721,407	909,436,596	914,956,680	888,471,324	861,985,969	835,500,614	809,015,259	805,663,254	777,525,517	749,387,779	721,250,042	693,112,305	703,288,118	674,449,480	
資產合計	273,019,441	550,300,441	830,562,371	1,112,039,159	1,095,715,085	1,144,714,525	1,204,512,640	1,265,826,348	1,328,683,707	1,393,116,852	1,459,155,011	1,526,831,580	1,596,177,004	1,664,665,557	1,736,562,706	1,810,231,206	1,885,704,088	1,963,018,848	2,040,887,983	2,120,672,369	2,202,407,841	2,286,134,903	2,371,890,876	2,459,157,142	2,550,206,610	
負債																										
流動負債																										
應付所得稅																										
流動負債合計																										
長期負債																										
長期借款	160,665,197	321,330,395	481,995,592	326,490,297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
長期負債合計	160,665,197	321,330,395	481,995,592	326,490,297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
負債	160,665,197	321,330,395	481,995,592	326,490,297	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股東權益																										
股本	112,354,244	228,970,046	348,566,779	785,548,861	1,095,715,085	1,144,714,525	1,204,512,640	1,265,826,348	1,328,683,707	1,393,116,852	1,459,155,011	1,526,831,580	1,596,177,004	1,664,665,557	1,736,562,706	1,810,231,206	1,885,704,088	1,963,018,848	2,040,887,983	2,120,672,369	2,202,407,841	2,286,134,903	2,371,890,876	2,459,157,142	2,550,206,610	
保留盈餘 (含法定盈餘公積)	(602,402)	(1,204,803)	(1,809,253)	(2,413,702)	36,131,841	85,131,281	144,929,396	206,243,104	269,100,464	333,533,608	399,571,767	467,248,336	536,593,760	605,082,313	676,979,462	750,647,962	826,120,844	903,435,604	981,304,739	1,061,089,125	1,142,824,597	1,226,551,659	1,312,307,632	1,399,573,898	1,490,623,366	
股東權益合計	112,354,244	228,970,046	348,566,779	785,548,861	1,095,715,085	1,144,714,525	1,204,512,640	1,265,826,348	1,328,683,707	1,393,116,852	1,459,155,011	1,526,831,580	1,596,177,004	1,664,665,557	1,736,562,706	1,810,231,206	1,885,704,088	1,963,018,848	2,040,887,983	2,120,672,369	2,202,407,841	2,286,134,903	2,371,890,876	2,459,157,142	2,550,206,610	

註：()內之數值表示為負值。

表 8-3-3 資產負債表 (續)

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
資產																									
流動資產																									
現金及約當現金	1,997,798,882	2,122,034,760	2,248,510,254	2,377,267,523	2,508,353,852	2,641,791,326	2,777,635,608	2,915,932,115	2,976,100,077	3,121,398,990	3,269,300,993	3,419,855,339	3,573,116,903	3,729,136,976	3,887,972,600	4,049,677,187	4,214,310,037	4,381,926,767	4,494,823,903	4,670,958,735	4,850,261,098	5,032,791,294	5,218,615,952	5,366,946,754	5,563,600,000
流動資產合計	1,997,798,882	2,122,034,760	2,248,510,254	2,377,267,523	2,508,353,852	2,641,791,326	2,777,635,608	2,915,932,115	2,976,100,077	3,121,398,990	3,269,300,993	3,419,855,339	3,573,116,903	3,729,136,976	3,887,972,600	4,049,677,187	4,214,310,037	4,381,926,767	4,494,823,903	4,670,958,735	4,850,261,098	5,032,791,294	5,218,615,952	5,366,946,754	5,563,600,000
固定資產																									
建物及營運設備	1,214,805,520	1,214,805,520	1,214,805,520	1,214,805,520	1,214,805,520	1,214,805,520	1,214,805,520	1,214,805,520	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,295,722,251	1,353,695,674	1,353,695,674	1,353,695,674	1,353,695,674	1,353,695,674	1,398,591,597	1,398,591,597
減：累計折舊	(569,194,679)	(598,033,317)	(626,871,956)	(655,710,594)	(684,549,233)	(713,387,871)	(742,226,510)	(771,065,148)	(801,329,688)	(831,594,228)	(861,858,768)	(892,123,308)	(922,387,848)	(952,652,388)	(982,916,928)	(1,013,181,468)	(1,043,446,008)	(1,073,710,548)	(1,105,016,590)	(1,138,807,208)	(1,172,597,825)	(1,206,388,443)	(1,240,179,061)	(1,294,193,751)	(1,348,208,441)
固定資產合計	645,610,841	616,772,202	587,933,564	559,094,925	530,256,287	501,417,648	472,579,010	443,740,371	494,392,563	464,128,023	433,863,483	403,598,943	373,334,403	343,069,863	312,805,323	282,540,783	252,276,243	222,011,703	248,679,084	214,888,466	181,097,849	147,307,231	113,516,613	104,397,846	50,383,156
資產合計	2,643,409,723	2,738,806,963	2,836,443,818	2,936,362,449	3,038,610,138	3,143,208,974	3,250,214,618	3,359,672,486	3,470,492,639	3,585,527,012	3,703,164,475	3,823,454,282	3,946,451,306	4,072,206,839	4,200,777,923	4,332,217,970	4,466,586,280	4,603,938,470	4,743,502,986	4,885,847,201	5,031,358,946	5,180,098,525	5,332,132,565	5,471,344,600	5,613,983,156
負債																									
流動負債																									
應付所得稅																									
流動負債合計																									
長期負債																									
長期借款	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
長期負債合計	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
負債	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
股東權益	2,643,409,723	2,738,806,963	2,836,443,818	2,936,362,449	3,038,610,138	3,143,208,974	3,250,214,618	3,359,672,486	3,470,492,639	3,585,527,012	3,703,164,475	3,823,454,282	3,946,451,306	4,072,206,839	4,200,777,923	4,332,217,970	4,466,586,280	4,603,938,470	4,743,502,986	4,885,847,201	5,031,358,946	5,180,098,525	5,332,132,565	5,471,344,600	5,613,983,156
股本	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244	1,059,583,244
保留盈餘 (含法定盈餘公積)	1,583,826,479	1,679,223,719	1,776,860,574	1,876,779,205	1,979,026,894	2,083,625,730	2,190,631,374	2,300,089,242	2,410,909,395	2,525,943,768	2,643,581,231	2,763,871,038	2,886,868,062	3,012,623,595	3,141,194,679	3,272,634,726	3,407,003,036	3,544,355,226	3,683,919,743	3,826,263,957	3,971,775,702	4,120,515,281	4,272,549,321	4,411,761,356	4,554,399,912
股東權益合計	2,643,409,723	2,738,806,963	2,836,443,818	2,936,362,449	3,038,610,138	3,143,208,974	3,250,214,618	3,359,672,486	3,470,492,639	3,585,527,012	3,703,164,475	3,823,454,282	3,946,451,306	4,072,206,839	4,200,777,923	4,332,217,970	4,466,586,280	4,603,938,470	4,743,502,986	4,885,847,201	5,031,358,946	5,180,098,525	5,332,132,565	5,471,344,600	5,613,983,156
負債及股東權益合計	2,643,409,723	2,738,806,963	2,836,443,818	2,936,362,449	3,038,610,138	3,143,208,974	3,250,214,618	3,359,672,486	3,470,492,639	3,585,527,012	3,703,164,475	3,823,454,282	3,946,451,306	4,072,206,839	4,200,777,923	4,332,217,970	4,466,586,280	4,603,938,470	4,743,502,986	4,885,847,201	5,031,358,946	5,180,098,525	5,332,132,565	5,471,344,600	5,613,983,156

註：()內之數值表示為負值。

第四節 財務效益評估

本案民間參與之財務效益評估係依據前述設定之各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性。經財務分析結果顯示，民間機構經營具財務效益，詳如表 8-4-1 所示。

表 8-4-1 財務效益指標分析表

項目	內容
內部報酬率(IRR)	8.07%
股權淨現值(NPV)	\$9,309,371 元
自償能力(SLR)	111%
回收年限(PB)	第 25 年

第五節 融資可行性評估

就本案各方案之整體融資可行性評估綜整詳如表 8-5-1 所示。

表 8-5-1 融資可行性綜整表

許可年期	1	2	3	4	5
營運淨利 (息稅折舊前)	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	71,466,741
息前稅前盈餘	(602,402)	(602,402)	(604,450)	(604,450)	48,181,929
償還本金	0	0	0	316,170,492	326,490,297
本期利息	5,244,112	9,505,671	12,486,601	13,701,459	6,960,738
DSCR=	-0.11	-0.06	-0.05	0.00	0.21
TIE=	-0.11	-0.06	-0.05	-0.04	6.92

註：()內之數值表示為負值。

第六節 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性分析，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，進行敏感性分析，詳如表 8-6-1 所示。

依據敏感性分析結果，顯示投資成本及營運收入變動對本案財務影響程度較高，故民間機構在未來營運時，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 8-6-1 敏感性綜合分析表

項目		-10%	-5%	0%	+5%	+10%
投資成本	IRR	8.86%	8.45%	8.07%	7.72%	7.40%
營運收入	IRR	7.27%	7.68%	8.07%	8.45%	8.83%
營運支出	IRR	8.43%	8.25%	8.07%	7.88%	7.67%

註：營運支出變動之敏感因子不含相關稅收、土地租金、權利金等，具有固定數額（如計算公式、稅率等）之因子。

第七節 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後，其財務效益具收取權利金之空間，詳如表 8-7-1 所示。

表 8-7-1 權利金評估設定表

項目	內容
固定權利金	依據本案財務試算結果設定：每年 50 萬元。
變動權利金	按累進級距計收 <ul style="list-style-type: none"> · 1 億元以下(含)：0.5% · 1-2 億元之部分：1.0% · 2-3 億元之部分：1.5% · 超過 3 億元之部分：2.0%

第八節 小結

根據國家發展委員會 113.5.23 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。另轉運站採 BOT 開發方式，民間廠商期初投資金額達約新臺幣 10.71 億元，財務自償性風險較高。

另根據敏感性分析結果，顯示投資成本及營運收入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。有關本案財務可行性分析結果，綜合整理詳如表 8-8-1 所示。

一、政府面

(一) 合理權利金之設定

在維護雲林縣政府權益前提下，為提升民間廠商投資誘因及降低期初投資風險，共創多贏，後續機關除節省新建北港轉運站成本(約 10.71 億元)並可收取土地租金(平均每年約 32 萬元)等，爰在權利金設定上，建議以收取合理固定權利金(每年 50 萬元)+變動權利金(累進級距式，平均每年約 158 萬元)，期降低民間機構經營壓力，機關亦可避免廠商超額利潤，共榮互利。

(二) 賦予優先訂約機制

後續招商委外年期方面，除給予適當之委外年期(50 年)，並建議可訂定優先定約機制(例如 20 年)，以增加廠商經營誘因。

(三) 計畫替選方案評估

經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，可改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求。

二、廠商面

(一) 開源：增加多元收入

本案除本業之經營外，民間廠商可視營運需求依土地使用分區管制規定適度規劃相關附屬事業等多元使用，增加營運收入項目，吸引不同客群，並針對定價策略審慎評估，提升財務可行性。

(二) 節流：營運支出管控

成本管控與降低成本的實施，攸關企業經營的利潤，故民間機構在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，例如人事費用、管理維護成本等，並節省不必要的支出，進而提升經營利潤，並運用專業經營能力減低營運風險。

表 8-8-1 財務可行性綜合分析表

項目	內容		
基本規劃資料	1. 期初投資金額：約新臺幣 10.71 億元。 2. 營運收入：包括月台租金收入、客房收入、商場租金收入、停車場收入及其他收入等。 3. 營運支出：包括人事成本、管銷費用、水電燃料費、修繕維護費、雜項費用、土地租金、房屋稅及權利金等。		
權利金規劃	項目	說明	
	固定權利金	依據本案財務試算結果設定：每年 50 萬元。	
	變動權利金	按累進級距計收 • 1 億元以下(含)：0.5% • 1-2 億元之部分：1.0% • 2-3 億元之部分：1.5% • 超過 3 億元之部分：2.0%	
財務效益分析	項目	內容	
	內部報酬率(IRR)	8.07%	
	淨現值(NPV)	\$9,309,371 元	
	自償能力(SLR)	111%	
	回收年限(PB)	第 25 年	
敏感性之分析	經財務敏感性分析結果顯示，投資成本與營運收入較為顯著，建議未來民間機構針對定價策略及成本管控應審慎評估，以免影響投資效益，徒增開發風險。		
機關效益分析	項目		
	機關財務實質效益 (50 年)	土地租金	總計約 1,580 萬元
		固定權利金	總計 2,500 萬元
		變動權利金	總計約 7,283 萬元
		總計	約 1 億 1,363 萬元
	機關外部效益評估 (50 年)	營業稅	總計約 4 億 5,453 萬元
		營利事業所得稅	總計約 11 億 3,920 萬元
增加就業機會		約 340 人/年	
註：就業機會依工商普查報告，按批發零售及餐飲業使用建築樓地板面積與從業員工數比例推估加計本案預計聘用人數。			

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，除市場及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案件全生命週期作業手冊」，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 BOT 可以設定適當年期（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>■ 條件可行之說明： 目前鑒於大環境營建工料、營運成本上漲及融資限制，且本案所在市地重劃區及周邊大北港科技產業園區等相關建設尚未開發完成，雖長期具發展潛力，民間廠商目前仍普遍投資意願較為保守。</p> <p>→可行方案：為降低市場風險影響，分別就政府與廠商面提出對策如下。</p> <p>· 政府面：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設定合理權利金投資誘因—如合理固定權利金+累進級距式變動權利金 2. 政策支持或行銷共榮協助—如加強宣導政府政策支持，配合公私部門辦理聯合行銷共榮活動 3. 委外年期適當延長的彈性—如 50+20 年(營運績效良好) <p>· 廠商面：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Product (產品)：強化市場區隔 2. Promotion (促銷)：品牌行銷策略 3. Price (價格)：注重價格策略 4. Place (地點)：結合周邊北港特色文化優勢，聚集經濟效益 	<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>一、市場供需現況調查分析</p> <p>1.停車服務： 本案基地屬於新興發展區域，路外停車場僅有 2 處(提供小型車車位約 424 席)，而周邊多為有無劃設格位之路邊停車(提供小型車位 278 席、機車車位 95 席)。基地周邊多為民宅、零售商(店)舖等，且此區正辦理市地重劃工程施工，致使平日施工及人員車輛進出，綜觀本案周邊停車需求，小型車之平日停車需求量高於假日，晨峰停車需求高於昏峰，而機車之假日停車需求量高於平日，晨峰停車需求高於昏峰。</p> <p>2.客運轉運： 本案所在地北港鎮公路客運目前有 22 條路線，主要由臺西客運(共 6 條)、統聯客運(共 4 條)及嘉義客運(12 條)營運。另依據雲林縣政府公布，每年至北港鎮轉運達 29 萬 2,000 人，顯示雲林縣公車市場呈正向成長外，並北港鎮屬國內重要宗教觀光勝地，每一年有超過 6 百萬人次香客到訪，未來本案轉運站可規劃整合地方客運路線，並結合複合商業開發具發展潛力，以提供民眾便利轉乘服務。</p> <p>3.複合商業： 本案周邊 1.5 公里內有 5 家中大型量販零售商店（如全聯福利中心等），且因位處市中心地區人口稠密，基地周邊 1,500 公尺範圍內約有 13 家便利商店（如 7-11、全家便利商店等）。未來本案規劃複合商業設施應具市場發展潛力，惟應注意市場競合，應積極創造市場區隔及投資利基，並可兼顧周邊區域之整體共榮共享。</p> <p>4.觀光住宿： 雲林旅宿目前供給 2,747 間大於預估需求 1,171 間/日，顯示短期雲林縣住宿市場雖平均趨近飽和，惟於旅遊旺季期間，旅客住宿選擇與量能卻不成正比。在民眾對住宿品質要求日漸增加趨勢下，未來休憩住宿除量的提升外，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，長期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。</p> <p>5.運動休閒： 雲林縣運動人口比例為 76.6%，就運動習慣特性方面雲林縣民每週平均運動次數約 3.74，高於全國平均 3.64 次；每次運動時間 56.72 分鐘，顯示雲林縣民逐漸養成運動習慣，且</p>	

項目	分析內容	評估結果
	<p>各年齡族群運動人口比例皆高於六成五以上，雲林縣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>6.商業辦公： 隨著景氣動向逐步明朗，加上雲林近年從農業立縣漸漸轉向農業與高科技產業並重，近期更盛傳台積電下一階段半導體先進製程廠區有機會選定虎尾科學園區，可望帶動商辦及廠辦需求，本案可考量推出複合式功能商辦空間。</p> <p>二、供需預測分析</p> <p>1.設施需求量推估</p> <p>(1)基本消費客源：北港鎮在地3.8萬人以及雲林縣65.9萬人潛在客群。</p> <p>(2)潛在消費客源：</p> <ul style="list-style-type: none"> · 觀光遊客：民國112年觀光人次更是達到1,973萬人次。 · 宗教香客：民國112年「宗教場所」類型之遊憩據點中，北港武德宮參訪人次近835萬人次，而北港朝天宮逾780萬人次。 <p>2.設施規模預測</p> <p>本案以糖專(二)興建建築面積約 0.6 公頃，建築面積上限約 2,991 平方公尺，可建容積樓地板面積上限約 14,356.8 平方公尺。</p> <p>三、市場競爭策略</p> <p>1.產品定位：優質複合式之轉運站。</p> <p>2.市場競爭策略：</p> <p>(1)政府面：設定合理權利金投資誘因；政策支持或行銷共榮協助。</p> <p>(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。</p> <p>四、投資意願調查</p> <p>經訪談 10 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 2 家。</p> <p>五、開發定位及策略</p> <p>1.市場定位：優質複合式之轉運站。</p> <p>2.空間機能：轉運服務、交流休憩、停車服務。</p> <p>3.開發規模：初步規劃二棟建築物</p> <ul style="list-style-type: none"> · A 棟轉運大樓： 地上1層地下1層建物，總樓地板面積約3,000平方公尺 	

項目	分析內容	評估結果
	· B 棟商業大樓： 地上9層地下1層建物，總樓地板面積約15,110平方公尺 4.公益策略： 如優先聘用雲林縣民、旅遊諮詢服務、公益活動舉辦、文化展示空間、協助政策宣導等。	
技術可行性分析	一、基礎資料調查分析 1.地形地勢：本案基地地勢平坦，未位於山坡地範圍。 2.地質土壤：屬全新世沖積層，係由氾濫平原堆積，以泥為主所組成。 3.活動斷層：現無任何已知之活動斷層經過本基地。 4.氣候條件：年平均氣溫為 23.9°C，年平均相對溼度為 77%。 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南側 520 公尺處之北港溪。 6.土壤液化調查：屬「高潛勢區」。 7.災害潛勢調查：僅位於 24 小時降雨 650 毫米淹水潛勢區。 二、初步裝修工程規劃 1.空間配置構想 初步空間規，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。 (1) 第二種糖業風貌專用區： A. 轉運大樓：地上 1 層、地下 1 層之建物。 · 地上 1 樓：客運轉運站； · 地下 1 樓：停車空間。 B. 商業大樓：地上 9 層、地下 1 層之建物。 · 地上 1 樓至 4 樓：交流休憩空間； · 地上 5 樓至 6 樓：觀光旅宿空間； · 地上 7 樓至 9 樓：休閒體驗空間； · 地下 1 樓：停車空間。 (2) 廣場兼停車場用地：主要規劃為平面停車場使用。 2.綠建築標章： 應取得合格級以上綠建築標章。 3.智慧建築標章： 應取得合格級以上智慧建築標章。 4.公共藝術檢討： 應依法辦理。 5.建築執照申辦： 由民間機構負責辦理。 6.維護管理權責： 由民間機構負責管理。 7.是否採分期分區開發之評估： 無須分期分區開發。 三、工程費用估算： 1.轉運大樓：新臺幣 1 億 8,196 萬 9,387 元。	■可行 <input type="checkbox"/> 條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行

項目	分析內容	評估結果
	2.商業大樓：新臺幣 8 億 8,458 萬 9,567 元。 四、施工時程規劃：約 4 年。	
法律可行性分析	一、業務面 1.主辦機關：雲林縣政府/執行機關：雲林縣交通工務局。 2.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：本案符合促參法第 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。 二、空間面 1.土地使用強度： · 第二種糖業風貌專用區：依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點規定，第二種糖業風貌專用區，建蔽率 50%，容積率 240%。 · 廣場兼停車場用地：依據雲林縣政府民國 113 年 9 月 20 日府城都二字第 1130079749 號函示，請依規定維持廣場使用，不適用都市計畫法台灣省施行細則之停車場用地之規定。 2.土地使用項目： · 第二種糖業風貌專用區：依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」之土地使用分區暨都市設計管制要點規定，得作零售業、飲食及餐飲業、旅館業、娛樂及健身服務業、旅遊及運輸服務業等使用。 · 廣場兼停車場用地：得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款或第 6 款規定，餐飲服務、商場使用、停車場等使用。 3.建築管理規定：	■ 可行 <input type="checkbox"/> 條件可行 <input type="checkbox"/> 不可行

項目	分析內容	評估結果
	<p>應依建築法及雲林縣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>4.都市設計審議：需都市設計審議 本案位屬「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫(第一次通盤檢討)案」範圍，本案基地應位於都市設計審議地區範圍，其開發建築行為，須經雲林縣都市設計審議委員會審議通過後，始得開發、發照建築。</p> <p>5.交通影響評估：不需辦理交通影響評估 本案於第二種糖業風貌專用區初步規劃開發之小型車位及機車位，經加總計算「停車位數」後為 125 位 (<150 位)，另建築物樓地板面積總計為 18,110 平方公尺 (<24,000 平方公尺)，初視應未達交通影響評估送審規定。惟後續交通影響評估與否，仍應視民間機構實際規劃內容而定。</p> <p>6.環境影響評估：不需辦理環境影響評估</p> <ul style="list-style-type: none"> · 旅館開發部分：本案位於都市土地，開發面積約 0.77 公頃 < 5 公頃，未達認定標準，應無需實施環境影響評估。 (「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條第 1 項第 9 款) · 購物中心開發部分：本案開發面積約 0.77 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。 (「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) <p>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。</p>	
<p>土地取得可行性分析</p>	<p>一、土地權屬現況分析 本案基地之土地地籍為雲林縣北港鎮北港段 1578-2 及 1332-15 地號等 2 筆部分土地，所有權人為台灣糖業股份有限公司。</p> <p>二、土地取得方式分析</p> <ul style="list-style-type: none"> · 第二種糖業風貌專用區：依據市地重劃實施辦法第 54 條第 1 項規定，採專案讓售方式取得土地。 · 廣場兼停車場用地：依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，管理機關為該公共設施主管機關（雲林縣交通工務局），後續土地取得無虞。 <p>三、土地取得時程分析 案基地所坐落地刻正辦理雲林縣北港糖廠市地重劃作業，將預計民國 113 年 11 月辦理重劃土地分配結果公告，同年 12 月辦理地籍整理及權利變更登記，而該市地重劃案</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>預計 114 年 6 月完成（重劃作業期程以主管機關辦理實際作業進度為準）。</p> <p>四、土地取得成本分析</p> <ul style="list-style-type: none"> · 第二種糖業風貌專用區：採專案讓售方式取得土地，初步估算讓售底價金額約需 2 億 8,414 萬 5,000 元（約 2.84 億元），後續由執行機關編列預算取得之。 · 廣場兼停車場用地：依市地重劃實施辦法第 50 條第 1 項規定，登記為雲林縣有，管理機關為該公共設施主管機關（雲林縣交通工務局），無須辦理土地取得成本相關作業。 <p>五、用地變更作業及程序</p> <p>本案基地之土地使用分區為「第二種糖業風貌專用區」及「廣場兼停車場用地」，依據「變更北港都市計畫（配合糖廠文化園區整體開發）細部計畫（第一次通盤檢討）案」之土地使用分區管制要點規範，得作轉運站、旅館、商場、餐飲休閒運動等多元使用，土地使用適法性無虞，無須辦理用地變更作業。</p> <p>六、地上物拆遷及補償</p> <p>本案屬未開發素地，未有既存地上物，且未涉及占用或違建情形，後續無須辦理地上物拆遷及補償相關作業。</p>	
環境影響分析	<p>一、環境影響評估：不須實施環境影響評估</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」等相關規定，未訂有轉運站之環境影響評估認定標準，茲就該法第 20 條旅館開發及第 31 條大型購物中心之興建等規定，本案應無需實施環境影響評估。</p> <p>1. 旅館開發部分：本案位於都市土地，開發面積約 0.77 公頃 < 5 公頃，未達認定標準，應無需實施環境影響評估。 （「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條第 1 項第 9 款）</p> <p>2. 購物中心開發部分：本案開發面積約 0.77 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。 （「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）</p> <p>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。</p> <p>二、水土保持作業</p> <p>本案基地無位於山坡地範圍，後續開發應無涉及辦理水土保持相關程序作業。</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 可行</p> <p><input type="checkbox"/> 條件可行</p> <p><input type="checkbox"/> 不可行</p>
財務可	<p>■ 條件可行之說明：</p> <p>1. 因應國際政經情勢變數橫生，甚至衍生美中貿易戰的新局面，亦令整體市場環境波動加劇，且營建產業受通貨膨脹及</p>	<p><input type="checkbox"/> 可行</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 條件可行</p> <p>→ 可行</p>

項目	分析內容	評估結果
<p>行 性 分 析</p>	<p>營建人力短缺等影響，成本仍居高不下，持續推升本案後續開發成本負擔。</p> <p>2.根據敏感性分析結果，顯示營運成本及營運收入變動對本案財務影響程度較高。</p> <p>3.另轉運站採 BOT 開發方式，民間廠商期初投資金額達約新臺幣 10.71 億元，財務自償性風險較高。</p> <p>→可行方案：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：</p> <p>1.政府面：</p> <p>(1) 合理權利金之設定</p> <p>在維護雲林縣政府權益前提下，為提升民間廠商投資誘因及降低期初投資風險，共創多贏，後續機關除節省新建北港轉運站成本(約 10.71 億元)並可收取土地租金(平均每年約 32 萬元)等，爰在權利金設定上，建議以收取合理固定權利金(每年 50 萬元)+變動權利金(累進級距式，平均每年約 158 萬元)，期降低民間機構經營壓力，機關亦可避免廠商超額利潤，共榮互利。</p> <p>(2) 賦予優先定約機制</p> <p>後續招商委外年期方面，除給予適當之委外年期(50 年)，並建議可訂定優先定約機制(例如 20 年)，以增加廠商經營誘因。</p> <p>(3) 計畫替選方案評估</p> <p>經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，可改採有償 BTO+BOT 方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求。</p> <p>2.廠商面：</p> <p>(1) 開源：增加多元收入</p> <p>本案除本業之經營外，民間廠商可視營運需求依土地使用分區管制規定適度規劃相關附屬事業等多元使用，增加營運收入項目，吸引不同客群，並針對定價策略審慎評估，提升財務可行性。</p> <p>(2) 節流：營運支出管控</p> <p>成本管控與降低成本的實施，攸關企業經營的利潤，故民間機構在未來營運時，須特別注意價格訂定及成本管控，例如人事費用、管理維護成本等，並節省不必要的</p>	<p><input type="checkbox"/>不可行</p>

項目	分析內容	評估結果																
	<p>支出，進而提升經營利潤，並運用專業經營能力減低營運風險。</p> <p>-----</p> <p>一、特許年限：50 年。</p> <p>二、基本規劃資料</p> <p>1.期初投資金額：約新臺幣 10.71 億元。</p> <p>2.營運收入： 包括月台租金收入、客房收入、商場租金收入、停車場收入及其他收入等。</p> <p>3.營運支出： 包括人事成本、管銷費用、水電燃料費、修繕維護費、雜項費用、土地租金、房屋稅及權利金等。</p> <p>三、權利金規劃：</p> <table border="1" data-bbox="274 931 1211 1274"> <thead> <tr> <th data-bbox="274 931 456 987">項目</th> <th data-bbox="456 931 1211 987">說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="274 987 456 1043">固定權利金</td> <td data-bbox="456 987 1211 1043">依據本案財務試算結果設定：每年 50 萬元。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="274 1043 456 1274">變動權利金</td> <td data-bbox="456 1043 1211 1274">按累進級距計收 · 1 億元以下(含)：0.5% · 超過 1 億元且 2 億元以下之部分：：1.0% · 超過 2 億元且 3 億元以下之部分：：1.5% · 超過 3 億元之部分：2.0%</td> </tr> </tbody> </table> <p>四、財務分析方法</p> <p>1.內部報酬率 (Internal Rate of Return, IRR)。</p> <p>2.淨現值 (Net Present Value, NPV)。</p> <p>3.自償能力 (Profitability Index, PI)。</p> <p>4.回收年限 (Payback, PB)。</p> <p>五、財務效益評估：</p> <table border="1" data-bbox="274 1601 1211 1821"> <thead> <tr> <th data-bbox="274 1601 820 1653">項目</th> <th data-bbox="820 1601 1211 1653">內容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="274 1653 820 1691">內部報酬率(IRR)</td> <td data-bbox="820 1653 1211 1691">8.07%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="274 1691 820 1731">淨現值(NPV)</td> <td data-bbox="820 1691 1211 1731">\$9,309,371 元</td> </tr> <tr> <td data-bbox="274 1731 820 1771">自償能力(SLR)</td> <td data-bbox="820 1731 1211 1771">1.11</td> </tr> <tr> <td data-bbox="274 1771 820 1821">回收年限(PB)</td> <td data-bbox="820 1771 1211 1821">第 25 年</td> </tr> </tbody> </table> <p>六、敏感性之分析</p> <p>依據敏感性分析結果，顯示投資成本及營運收入變動對本案財務影響程度較高，故民間機構在未來營運時，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>	項目	說明	固定權利金	依據本案財務試算結果設定：每年 50 萬元。	變動權利金	按累進級距計收 · 1 億元以下(含)：0.5% · 超過 1 億元且 2 億元以下之部分：：1.0% · 超過 2 億元且 3 億元以下之部分：：1.5% · 超過 3 億元之部分：2.0%	項目	內容	內部報酬率(IRR)	8.07%	淨現值(NPV)	\$9,309,371 元	自償能力(SLR)	1.11	回收年限(PB)	第 25 年	
項目	說明																	
固定權利金	依據本案財務試算結果設定：每年 50 萬元。																	
變動權利金	按累進級距計收 · 1 億元以下(含)：0.5% · 超過 1 億元且 2 億元以下之部分：：1.0% · 超過 2 億元且 3 億元以下之部分：：1.5% · 超過 3 億元之部分：2.0%																	
項目	內容																	
內部報酬率(IRR)	8.07%																	
淨現值(NPV)	\$9,309,371 元																	
自償能力(SLR)	1.11																	
回收年限(PB)	第 25 年																	

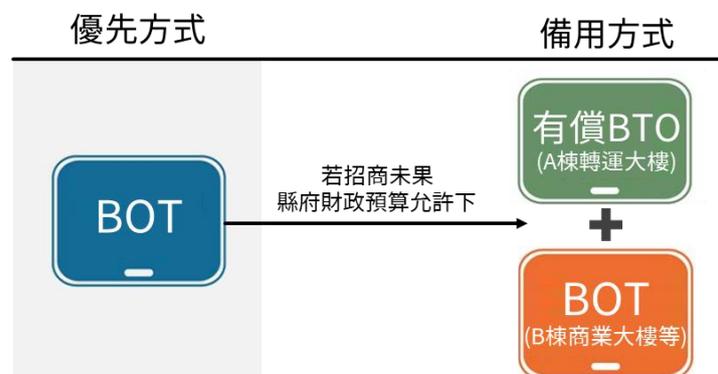
項目	分析內容	評估結果
民間參與及政府效益	<p>一、民間參與效益</p> <p>1. 本案位處於北港糖廠重劃區，並鄰近北港朝天宮、北港老街等知名觀光據點，人口流量密集，應可提供穩定服務客源，轉運站內亦設有商場空間，藉由本案開發營運，未來廠商應能創造多元財務收益，並藉由導入多元設施服務項目，建立戰略據點，提升品牌知名度。</p> <p>2. 本案為雲林縣重要推動建設之一，且擬採促參 BOT 方式辦理，依促參法第 15 條之規定得於興建期與營運期享有不同程度之土地租金優惠；另本案除依促參法第 30 條規定享有相關籌資優惠外，本案符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」適用相關租稅優惠。</p> <p>二、政府效益</p> <p>1. 藉由民間廠商之專業與經營效率，除節省行政資源、擷節政府預算支出外，同時提升北港轉運站及整體設施利用效能，發揮最大經濟及社會效益。</p> <p>2. 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)、擷節財政支出(包括廠商投入之新建成本、人事、維管費用等)及創造地方就業機會等。</p>	<p>■ 可行</p> <p>□ 條件可行</p> <p>□ 不可行</p>
國安資安疑慮之威脅	<p>· 本案係規劃設置轉運站及停車轉乘點，提升公共運輸便利性，促進民眾運輸品質，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，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。</p>	<p>■ 可行</p> <p>□ 條件可行</p> <p>□ 不可行</p>

第十章 計畫替選方案評估

依據「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」，依據可行性綜合評估結果，綜合評估結果可行者，免提替選方案；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；如不可行時方須提替選方案。

依前述本案綜合可行性之分析結果，雖本案促參委外綜合評估為市場及財務條件可行，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 BOT 可以設定適當年期（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，因此，本案原則無須提替選方案。

惟依本案政策需求，未來的開發方式依案性及促參實務主要包括 BOT(轉運大樓+商業大樓)、有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)及 OT(僅轉運大樓)方式，詳如第三章第五節表表 3-5-2 所示，經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求。說明如下：



● 優先方式：BOT(轉運大樓+商業大樓)方式

說明：從縣府角度視之，依表 3-5-2 分析，採 BOT 方式最佳。由廠商出資整體規劃新建北港轉運站之交通與商業多功能場站，活化公有土地，提升大眾轉乘服務及公共運輸品質，帶動大北港地區商業發展，落實縣府政策、擲節財政支出（約 10.62 億元以上），並促進土地利用活化價值，符合地方期盼。本案投資金額較高且目前大環境景氣疲弱、經濟趨緩，廠商投資趨於審慎保守，後續招商較具挑戰性。

● 備用方式：有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式

說明：為期後續順遂委外開發，盡速滿足政策需求及地方期盼，倘若未來BOT招商未果，後續可視政府政策與財政狀況，改採有償BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式辦理招商，減輕部分民間機構投資壓力，增加招商誘因，詳如表10-1-1所示。

政府出資：若採有償 BTO(轉運大樓)方式辦理，經初步估算轉運大樓開發之工程費用約新臺幣 1 億 8,196 萬 9,387 元，詳如表 10-1-2 所示。惟未來實際開發投資金額應以經議會通過預算發包之實際工程經費為準。

表 10-1-1 替選方案財務效益指標分析表

項目		有償 BTO(轉運大樓) +BOT(商業大樓)方式
投資金額	政府出資	約 1.82 億元
	民間機構出資	約 8.89 億元
	合計	約 10.71 億元
民間標效益	內部報酬率(IRR)	9.32%
	淨現值(NPV)	\$148,728,657 元
	自償能力(SLR)	1.23
	回收年限(PB)	第 16 年

表 10-1-2 轉運大樓工程費用估算表

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	2,640,000	2,640,000	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	m ²	3,000	19,008	57,024,000	包括鋼筋混凝土構造之結構體工程、基礎工程等。
3	外部裝修工程	式	1	20,064,000	20,064,000	包括外牆裝飾工程、防水隔熱工程、帷幕工程、門窗工程等。
4	內部裝修工程	m ²	1,050	10,000	10,500,000	包括油漆工程、地板工程、門窗工程等。(容積樓地板面積 70%估算)
5	空調工程	m ²	1,050	4,000	4,200,000	中央水冷冰水系統(冰水主機、冷卻水塔等)。(容積樓地板面積 70%估算)
6	景觀工程	m ²	2,832	2,500	7,080,000	包括戶外綠地景觀植栽綠美化、給水噴灑系統等。

項次	項目	單位	數量	單價(元)	複價(元)	備註
7	水電工程	式	1	17,952,000	17,952,000	包括電氣設備、消防設備、給排水、電信及弱電、通風設備、雜項設備、瓦斯設備等。
8	電梯工程	部	2	3,500,000	7,000,000	包括鋼構搭建、機坑開挖、設備安裝等。
9	污水處理工程	式	1	7,920,000	7,920,000	包括污廢水處理管線、設備工程等。
10	綠建築工程	式	1	3,131,869	3,131,869	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本，約以直接工程 2% 編列。
11	智慧建築工程	式	1	3,131,869	3,131,869	參照內政部「智慧綠建築推動方案」估列成本，約以直接工程 2% 編列。
12	其他附屬營運設備	式	1	5,000,000	5,000,000	包括轉運站公共服務、行政事務、系統設備、智慧停車管理設備、電動車充電樁等。
小計 (A) (1~12 項)					145,643,737	—
13	品質管理費用 (A×1%)	式	1	1,456,437	1,456,437	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 合計)0.6%至 2% 估算，本案採 1% 編列。
14	勞工安全衛生費 (A×0.5%)	式	1	728,219	728,219	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。
15	廠商管理及利潤 (A×5%)	式	1	7,282,187	7,282,187	採 5% 編列。
16	營造綜合保險費 (A×0.5%)	式	1	728,219	728,219	採 0.5% 編列。
小計 (B) (1~16 項)					155,838,799	—
17	營業稅 (B×5%)	式	1	7,791,940	7,791,940	採 5% 編列。
合計 (壹)					163,630,739	—
貳	間接工程費					
1	空氣污染防治費	式	1	95,400	95,400	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。
2	工程管理費	式	1	1,645,415	1,645,415	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	11,425,583	11,425,583	依據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 (第 2 類)。
合計 (貳)					13,166,398	—
參	公共藝術設置費 (壹×1%)	式	1	1,636,307	1,636,307	依據「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	3,535,943	3,535,943	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)					181,969,387	

第十一章 公聽會提出之建議或反對意見

本章依據本案契約規定工作事項並參酌財政部函頒「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」撰擬，主要包括「公聽會通知與辦理」、「公聽會資料」及「公聽會紀錄及回應說明」等項目，分述如後。

本案契約規定工作事項辦理 2 場次公聽會，爰業於民國 113 年 9 月 18 日及 9 月 20 日假雲林縣北港鎮 1 樓會議室舉辦公聽會，聽取各方建議，期盼能滿足在地居民需求，促進地方發展。

第一節 公聽會通知與辦理

依據促參法第 6 條之 1 規定略以，主辦機關依促參法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估，可行性評估應納入計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，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。

本案茲依前開規定邀集專家、學者、地方居民及民間團體等對象與會，並將辦理時間、地點、事由及依據等資訊，以機關公告、電話聯繫、開會通知單等方式邀請，詳如圖 11-1-1 及圖 11-1-2 所示。

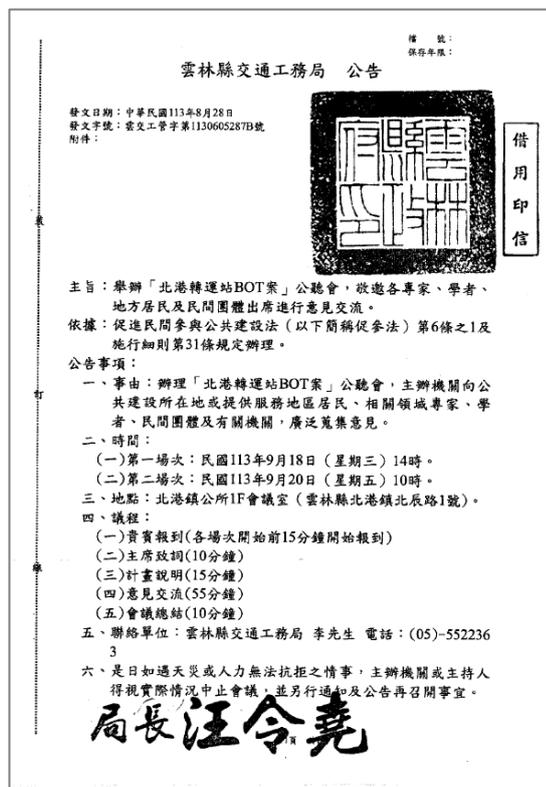


圖 11-1-1 本案公聽會機關公告示意圖

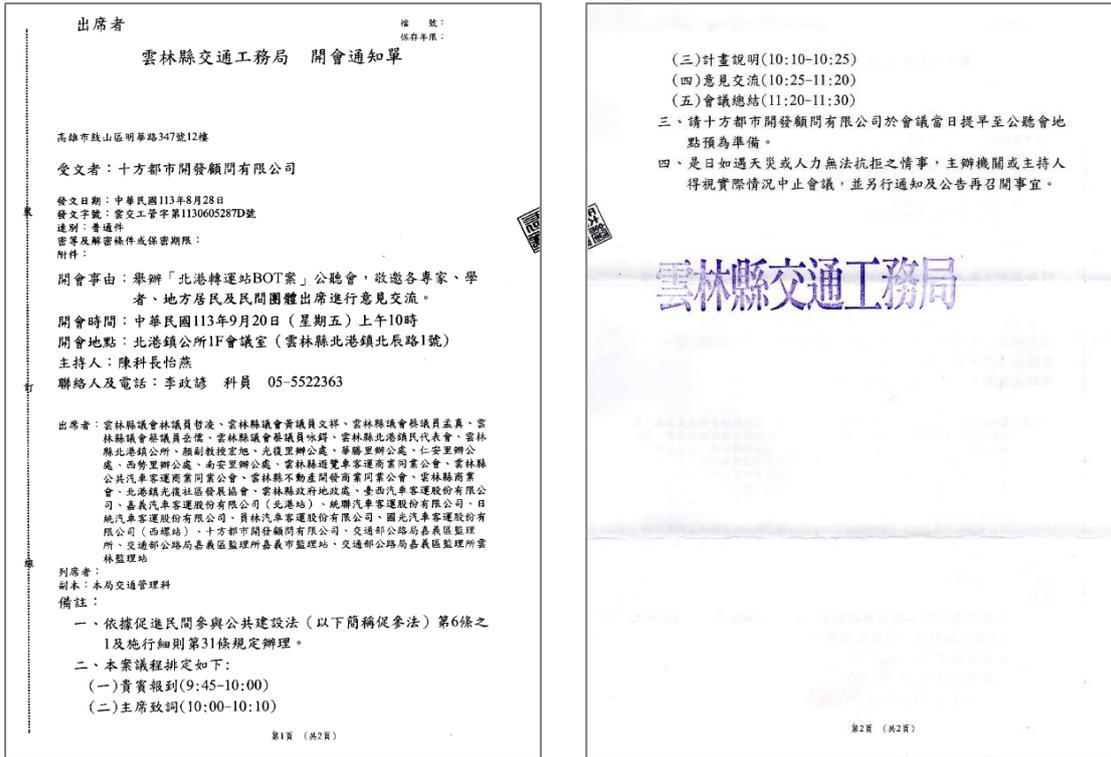


圖 11-1-2 本案公聽會開會通知單示意圖

第二節 公聽會資料

本案公聽會資料是日以簡報說明外，並另行印製紙本供出席者攜回參考，詳如圖 11-2-1 所示。



圖 11-2-1 本案公聽會簡報示意圖

第三節 公聽會紀錄及回應說明

有關本案公聽會紀錄及回應說明，詳如附錄一所示。

第十二章 建議後續辦理方式及期程

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案件全生命週期作業手冊」撰擬，主要包括「先期規劃重點及辦理期程」及「招商作業重點及辦理期程」等項目，分述如後。

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。」。

本案後續將依據本案契約規定工作事項（詳如表 12-1-1 所示）並參酌財政部函頒「促進民間參與公共建設先期規劃作業手冊及檢核表」撰擬本案先期計畫書，並依據本案契約規定工作期程，於可行性評估審查通過後 45 日曆天內提送。

表 12-1-1 本案先期計畫書研擬重點表

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.各面向評估結果摘要 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	依計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻
(三) 民間參與期間及範圍	1.民間參與期間 2.民間參與範圍
(四) 興建	1.工程調查及規劃 2.功能性要求或特殊規範 3.工程品質要求 4.時程規劃 5.工程經費規劃 6.正式營運前進行測試或試營運
(五) 營運	1.營運項目及內容 2.費率標準及調整機制 3.時程規劃
(六) 土地取得	1.土地權屬 2.土地取得方式、時程、成本及點交

項目	基本撰寫內容
	3.用地變更作業及程序 4.地上物拆遷及補償
(七)環境影響評估與開發許可	1.環境影響評估要求、辦理方式與時程(如有) 2.環境影響項目與對策 3.水土保持規劃、辦理方式與時程
(八)財務計畫	1.基本假設參數 2.土地租金計收規劃 3.權利金計收及調整機制規劃 4.民間資金籌措規劃
(九)風險配置	1.計畫各階段風險項目及分擔方式 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、時程及未能完成之配套措施 2.政府配合事項、完成程度及時程
(十一)容許民間投資附屬事業之範圍	1.土地權屬 2.營業業種 3.許可年期 4.興辦時點
(十二)履約管理規劃	1.進度及品質管理機制 2.控制及查核項目與時點 3.營運績效評估指標 4.施工或經營不善之處置及關係人介入 5.接管規劃 6.組織架構
(十三)移轉規劃	1.政府取得公共建設所有權規劃 2.營運期限屆滿之移轉規劃 3.營運期限屆滿前之移轉規劃 4.資產清冊建立及管理 5.資產總檢查規劃
(十四)後續作業事項及期程規劃	1.籌組甄審會及工作小組 2.撰擬與審查招商文件 3.辦理招商說明會 4.公告招商 5.甄審及評定 6.議約及簽約
(十五)其他事項	1.其他特殊考量及配套措施(如有) 2.再行檢視公聽會提出建議及反對意見之處理說明 3.先期計畫書之審查與公開

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。

本案後續將依據本案契約規定工作事項（詳如表 12-1-2 所示），應於先期規劃審查通過後 60 日曆天內提送公告招商文件，並依機關需求協助辦理招商說明會。

表 12-1-2 本案招商作業內容一覽表

作業階段	作業內容	
招商準備 作業階段	研擬招商策略	
	協助成立甄審會及甄審工作小組	
	研擬公告及 招商文件內容	申請須知(含相關附件)
		投資契約草案(含相關附件)
		甄審作業須知（含甄審項目、標準、時程及評定方式）
		審查招商文件
	發布投資資訊 與辦理招商座 談會	文宣製作
		發布投資資訊
辦理招商座談會		
公告招商 階段	辦理招商文件公告作業	
	備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領	
	招商文件之 澄清及釋疑	招商文件之澄清及釋疑
		招商文件之修訂及補充
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：包括請申請人提出說明、補件、補正事項	
	審查投資 計畫書	協助審查籌組計畫及組織架構、土地使用計畫、興建計畫、營運計畫、財務計畫，並研擬工作小組初審意見，及其他相關作業事項
議約及簽約 階段	辦理議約作業：包括契約條文之商議、修正事宜	
	協助辦理簽約及後續相關作業	

第十三章 其他事項

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案件全生命週期作業手冊」撰擬，主要包括「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 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。

本案係規劃設置轉運站及停車轉乘點，提升公共運輸便利性，促進民眾運輸品質，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。

第二節 促參法規定之其他事項

依據促參法第 6-1 條第 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，主辦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。

附錄

一、公聽會辦理情形

二、113.7.10 工作執行計畫書審查意見暨處理情形對照表

三、113.11.1 可行性評估報告審查意見暨處理情形對照表

附錄一、公聽會辦理情形

一、第一場次公聽會

(一) 公聽會紀錄

- 1.時間：民國 113 年 9 月 18 日（星期三）下午 2 時 00 分
- 2.地點：雲林縣北港鎮公所 1F 會議室（雲林縣北港鎮北辰路 1 號）
- 3.主席：本局陳科長怡燕
紀錄：李政諺
- 4.出席人員：詳簽到簿
- 5.主席致詞：略
- 6.規劃單位報告：略
- 7.與會人員意見(依發言順序)：

(1) 蔡議員詠錫：

本案未來開發時，建議規劃可納入北港在地地標性意象，創造亮點吸引人潮前往。

(2) 雲林縣北港鎮民代表會 黃主席美蘭：

- A. 本案建築開發時，建議可納入北港在地地標性意象。
- B. 本案未來營運規劃可導入親子休閒娛樂設施等。

(3) 交通部公路局嘉義區監理所 林科員以晨：

- A. 客運路線規劃未來需再與既有客運業者進行討論研議，以確保客運路線設計符合民眾搭乘需求。
- B. 未來轉運站之月臺租金，建議可給予客運業者使用優惠。

(4) 嘉義汽車客運股份有限公司 蔡經理政哲：

- A. 未來客運路線之動線規劃及整合很重要。若因轉運站設立，使民眾需多再轉乘一次，恐影響搭乘意願降低，造成客運乘客人數降低。
- B. 目前國內各家客運業者都有客運班次減少之情形，希望未來轉運站之月臺租金規劃建議給予客運業者使用優惠，

以減少業者經營負擔。

(5) 專家學者 張教授立言：

- A. 本案轉運站開發後續應特別注意客運路線整合的問題。
- B. 本案基地距離朝天宮還有一段路程，建議後續可藉由相關交通運具予以串聯（例如公車、公共腳踏車等）。
- C. 本案商業活動引入可再參考臺北京站的規劃模式。

8.綜合回復：

- (1) 本案未來開發規劃為轉運服務、停車服務、旅館服務、購物商場等，朝向複合多功能轉運場站，期待藉由本次公聽會機會，與地方居民、專家學者共同討論，廣泛蒐集意見，作為本案後續開發營運規劃之參考，亦能夠更貼近地方民眾需求。
- (2) 有關本案轉運站之月臺租金收取或權利金等，後續納入招商階段予以考量。
- (3) 客運路線規劃及整合後續將與既有客運業者予以討論研議。
- (4) 本案鄰近北港糖業文創園區（預計 114 年完工）及大北港產業園區（預計 116 年完工），期待可與轉運站相互串聯及共同發展吸引人潮聚集。

9.結論：

感謝各位撥冗參加本次公聽會，本局將會綜整各位寶貴意見作為規劃參考。若後續各位有相關意見，可再與本局或協辦顧問聯繫。

10 散會：下午 3 時 30 分

(二) 公聽會照片



會前布置



與會嘉賓簽到



主席致詞 (陳科長怡燕)

規劃單位簡報說明



蔡議員咏錫



嘉義區監理所 林科員以晨



嘉義客運 蔡經理政哲



專家學者 張教授立言



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		回覆處理情形
蔡議員詠錫	本案未來開發時，建議規劃可納入北港在地地標性意象，創造亮點吸引人潮前往。	1.遵照辦理。 2.本案後續擬於招商文件甄審項目之興建計畫中納入「北港在地地標性意象」，以引導廠商規劃具地方特色並與周邊景觀相呼應之轉運站建築。
雲林縣北港鎮民代表會黃主席美蘭	1.本案建築開發時，建議可納入北港在地地標性意象。	1.遵照辦理。 2.本案後續擬於招商文件甄審項目之興建計畫中納入「北港在地地標性意象」，以引導廠商規劃具地方特色並與周邊景觀相呼應之轉運站建築。
	2.本案未來營運規劃可導入親子休閒娛樂設施等。	1.遵照辦理。 2.有關親子休閒娛樂設施，後續擬於招商文件「整體營運構想」等甄審項目之一，以作為本案評分依據。
交通部公路局嘉義區監理所林科員以晨	1.客運路線規劃未來需再與既有客運業者進行討論研議，以確保客運路線設計符合民眾搭乘需求。	1.感謝指導。 2.有關客運路線規劃及整合，後續主辦機關將與在地客運業者進行討論研議。
	2.未來轉運站之月臺租金，建議可給予客運業者使用優惠。	1.感謝指導。 2.有關本案相關收費標準，尊重廠商營運需求及市場水準擬定收費費率標準，惟仍須經主辦機關同意後始得實施，且非經主辦機關同意，民間機構不得任意調整。
嘉義汽車客運股份有限公司蔡經理政哲	1.未來客運路線之動線規劃及整合很重要。若因轉運站設立，使民眾需多再轉乘一次，恐影響搭乘意願降低，造成客運乘客人數降低。	1.感謝指導。 2.有關客運路線規劃及整合，後續主辦機關將與在地客運業者進行討論研議，以避免民眾遊客再次轉乘。
	2.目前國內各家客運業者都有客運班次減少之情形，希望未來轉運站之月臺租金規劃建議給予客運業者使用優惠，以減少業者經營負擔。	1.感謝指導。 2.有關本案相關收費標準，尊重廠商營運需求及市場水準擬定收費費率標準，惟仍須經主辦機關同意後始得實施，且非經主辦機關同意，

	與會人員意見	回覆處理情形
		民間機構不得任意調整。
專家學者 張教授立言	1.本案轉運站開發後續應特別注意客運路線整合的問題。	1.感謝指導。 2.有關客運路線規劃及整合，後續主辦機關將與在地客運業者進行討論研議。
	2.本案基地距離朝天宮還有一段路程，建議後續可藉由相關交通運具予以串聯（例如公車、公共腳踏車等）。	1.遵照辦理。 2.本案後續將協助主辦機關盤點基地周邊交通運具，以評估其他運具串聯之可行性。
	3.本案商業活動引入可再參考臺北京站的規劃模式。	感謝指導。

二、第二場次公聽會

(一) 公聽會紀錄

- 1.時間：民國 113 年 9 月 20 日（星期五）上午 10 時 00 分
- 2.地點：雲林縣北港鎮公所 1F 會議室（雲林縣北港鎮北辰路 1 號）
- 3.主席：本局陳科長怡燕
紀錄：李政諺
- 4.出席人員：詳簽到簿
- 5.主席致詞：略
- 6.規劃單位報告：略
- 7.與會人員意見(依發言順序)：

(1) 統聯汽車客運股份有限公司 楊站長永同：

本案轉運站未來可規劃客運業者之辦公空間以供業者使用。

(2) 雲林縣政府地政處 邱科長冠維：

北港糖廠市地重劃工程作業預計 114 年完工，而重劃區內的光復五路(路寬約 18 公尺)將連通文仁路及華南路，此外可串聯南側北港糖業文創園區，未來藉由藝文觀光活動之舉辦，吸引人潮來此促進地方觀光發展。

(3) 北港鎮扶朝里 姚里長水評：

- A. 文仁路將成為轉運站之主要進出道路，後續需考量車輛進出安全問題，以避免行車糾紛之發生。
- B. 文仁路設有下水道，未來是否可承載大型車輛運輸量，請相關單位予以評估考量。

(4) 專家學者 顏副教授宏旭：

- A. 北港鎮朝天宮的宗教節慶、北港糖廠的藝文活動等每年吸引許多觀光人潮。本案開發規劃將改善地方交通服務品質，也提供附屬設施之商業服務，滿足地方居民、旅客之交通轉乘及休閒購物等需求，相當樂觀其成。
- B. 本案建築外觀設計及其景觀規劃，建議可納入北港在地

地標性意象，且作為本案後續開發規劃之參考。另未來本案可與鄰近北港糖廠或朝天宮宗教文化等地方景點相互串聯，創造亮點吸引人潮前往。

- C. 本案商業空間建議可導入特色產品（例如：雲林良品、地方農特產等）或引進特色店家，以促進地方產業發展。
- D. 本案區位享有地利之便，可結合文化、宗教、產業及地方特色等，具發展前瞻性。

8.綜合回復：

- (1) 本案未來開發規劃為轉運服務、停車服務、旅館服務、購物商場等，朝向複合多功能轉運場站，期待藉由本次公聽會機會，與地方居民、專家學者共同討論，廣泛蒐集意見，作為本案後續開發營運規劃之參考，亦能夠更貼近地方民眾需求。
- (2) 本案鄰近北港糖業文創園區（預計 114 年完工）及大北港產業園區（預計 116 年完工），期待可與轉運站相互串聯及共同發展吸引人潮聚集。
- (3) 本案未來主要進出道路以文仁路為主，後續交通動線或停車規劃等，本局將另成立相關委員會進行檢視，以降低地方交通影響之衝擊。
- (4) 本案後續將招商文件擬定民間廠商於建築設計納入北港地方意象，而於商業空間規劃將與在地結合商業模式，並民間廠商依其營運需求提出，經本府同意後據以辦理，以兼顧地方需求。

9.結論：

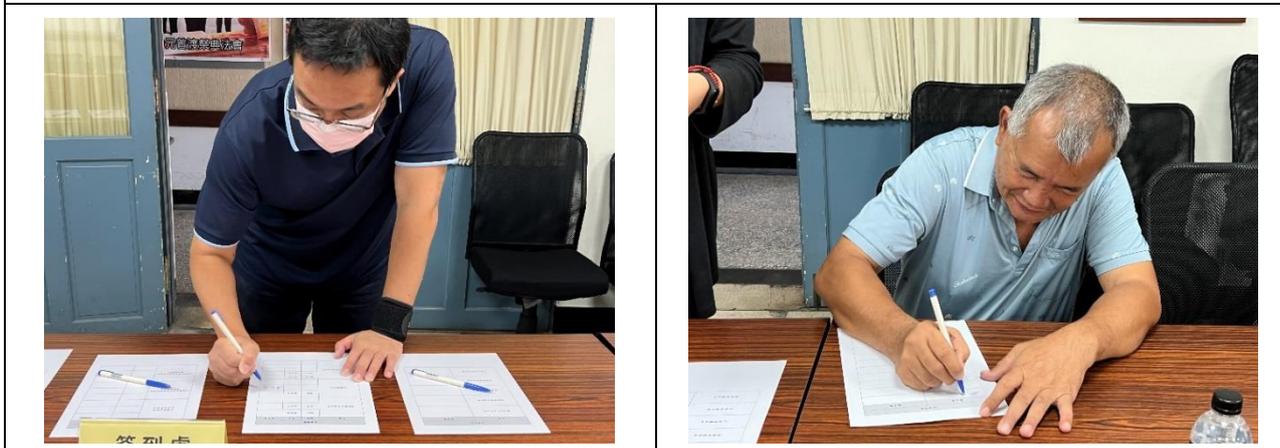
感謝各位撥冗參加本次公聽會，本局將會綜整各位寶貴意見作為規劃參考。若後續各位有相關意見，可再與本局或協辦顧問聯繫。

10 散會：上午 11 時 00 分

(二) 公聽會照片



會前布置



與會嘉賓簽到



主席致詞 (陳科長怡燕)

規劃單位簡報說明



統聯客運楊站長永同



雲林縣政府地政處 邱科長冠維



北港鎮扶朝里 姚里長水評



專家學者 顏副教授宏旭



主席回覆說明 (陳科長怡燕)



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	回覆處理情形
<p>統聯汽車客運股份有限公司 楊站長永同</p>	<p>本案轉運站未來可規劃客運業者之辦公空間以供業者使用。</p>
<p>雲林縣政府 地政處 邱科長冠維</p>	<p>1.遵照辦理。 2.本案後續擬於招商文件甄審項目之興建計畫中納入「建築設計規劃」以引導廠商規劃轉運站之辦公空間及相關設施。</p>
<p>北港鎮扶朝里 姚里長水評</p>	<p>北港糖廠市地重劃工程作業預計114年完工，而重劃區內的光復五路(路寬約18公尺)將連通文仁路及華南路，此外可串聯南側北港糖業文創園區，未來藉由藝文觀光活動之舉辦，吸引人潮來此促進地方觀光發展。</p>
<p>1.文仁路將成為轉運站之主要進出道路，後續需考量車輛進出安全問題，以避免行車糾紛</p>	<p>1.遵照辦理。 2.本案未來主要進出道路以文仁路</p>

與會人員意見		回覆處理情形
	之發生。	為主，後續於招商文件甄審項目之興建計畫中納入「交通動線規劃」，另主辦機關未來於興建階段予以成立相關委員會進行檢視，以降低地方交通影響之衝擊。
	2.文仁路設有下水道，未來是否可承載大型車輛運輸量，請相關單位予以評估考量。	1.感謝指導。 2.文仁路道路承載量，主辦機關後續將會同相關單位進行現地評估。
專家學者 顏副教授宏旭	1.北港鎮朝天宮的宗教節慶、北港糖廠的藝文活動等每年吸引許多觀光人潮。本案開發規劃將改善地方交通服務品質，也提供附屬設施之商業服務，滿足地方居民、旅客之交通轉乘及休閒購物等需求，相當樂觀其成。	感謝指導。
	2.本案建築外觀設計及其景觀規劃，建議可納入北港在地地標性意象，且作為本案後續開發規劃之參考。另未來本案可與鄰近北港糖廠或朝天宮宗教文化等地方景點相互串聯，創造亮點吸引人潮前往。	1.遵照辦理。 2.本案後續擬於招商文件甄審項目之興建計畫中納入「北港在地地標性意象」，以引導廠商規劃具地方特色並與周邊景觀相呼應之轉運站建築。
	3.本案商業空間建議可導入特色產品（例如：雲林良品、地方農特產等）或引進特色店家，以促進地方產業發展。	1.遵照辦理。 2.有關將北港鎮特色產物納入商業空間期成為新的亮點，將參考相關案例實務經驗，於後續招商文件甄審項目之創意及公益事項中納入「結合北港鎮及雲林縣特色產物規劃」，以引導廠商規劃提出與在地商家異業結盟構想。
	4.本案區位享有地利之便，可結合文化、宗教、產業及地方特色等，具發展前瞻性。	感謝指導。

附錄二、113.7.10 工作執行計畫書審查意見暨處理情形對照表

委員	委員意見	處理情形	頁次
林委員大傑	1.未來辦理公聽會建議可針對本案轉運站新舊址之異動原因，以及新址特色與優勢向地方民眾進行說明。	1.感謝指導。 2.委員指導方向已納入公聽會辦理。	P.11-1~2、 附錄一
	2.應針對公聽會預計邀請對象可能提出之議題，於辦理公聽會前研擬回應內容或對策予以因應。	1.感謝指導。 2.委員指導方向已納入公聽會辦理。	P.11-1~2、 附錄一
	3.本案基地位置鄰近大北港科技園區及北港糖業文創園區，而該兩園區未來開發規劃與本案有相輔相成作用，後續可作為公聽會向地方民眾說明之參考。	1.感謝指導。 2.委員指導方向已納入公聽會辦理。	P.11-1~2、 附錄一
張委員立言	1.可參考其他縣市轉運站案例，例如嘉義市轉運中心，以彙整相關案例辦理經驗，作為本案後續開發規劃之參考。	1.遵照辦理。 2.本可行性評估報告已彙整國內相關轉運站建設及營運資訊。	P.1-20
	2.客運業者對於本案態度至關重要，建議可於辦理公聽會前進行訪談調查，或邀請客運業者出席參加公聽會。	1.感謝指導。 2.委員指導方向已納入公聽會辦理。	P.11-1~2、 附錄一
	3.本案以促參BOT方式可能有點難度，建議保留彈性，於可行性評估階段予以研擬替選方案（例如OT或其他方式），俾利計畫執行順遂。	1.遵照辦理。 2.經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓) 方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，詳參第 10 章。	P.3-44~45 、P.10-1~3
黃委員三哲	1.P.7, 道路服務水準評估應用在周遭道路系統評估應進行說明。	1.遵照辦理。 2.平日周邊重要道路之服務水準，僅大同路流量稍大，晨峰向西、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 1-2-5 所示。假日方面，則僅大同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。	P.1-16~17
	2.對於未來交通量及停車需求預測評估規模應提說明 (P.9、P.8) (114年、116年完成計畫影響)。	1.感謝指導。 2.委員指導方向後續配合辦理。	—

委員	委員意見	處理情形	頁次
	3.P.10，對於評估預測目標年限應說明。	1.遵照辦理。 2.本案依據政策辦理時程，初步評估預測目標年為民國 114 年。	P.8-1
	4.市場可行性方面 (P.13) 預測項目應說明。	1.遵照辦理。 2.本案市場可行性初步預測項目如下： (1)停車服務市場：本案基地屬於新興發展區域，本案除交通轉運站複合商業機能所需，亦可含括市地重劃完成後之周邊衍生停車需求。 (2)客運轉運市場：北港鎮公路客運目前有 22 條路線，惟客運據點分散，缺乏一站式整合服務，具轉乘集中需求之必要。 (3)複合商業市場：具發展潛力，民國 111 年食品飲料支出占家庭消費支出 14.82%，係雲林縣一般家庭消費的大宗。 (4)觀光住宿市場：長期具發展潛力，112 年觀光總人次破 1973 萬，觀光效益產值逾 300 億，藉提升質及市場區隔競爭力。 (5)運動休閒市場：室內運動需求增加，民國 108 年至 112 年增加 2.3%，且雲林運動人口比例 76.6%，約達 8 成。 (6)商業辦公市場：具發展潛力，112 年雲林縣公司登記增加 4.36%、商業登記增加 3.48%，逐年成長，並趨向複合式功能商辦。	P.3-1~21
	5.P.14，技術性可行方案僅有1個還是有其它可能方案應說明。	1.遵照辦理。 2.經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，詳參第 10 章。	P.3-44~45 、P.10-1~3
	6.P.18，財務分析有方案效益比較，所以方案選擇原則應訂定。	1.遵照辦理。 2.經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償	P.3-44~45 、P.10-1~3

委員	委員意見	處理情形	頁次
		BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，詳參第 10 章。	
	7. 地方政府有力的承諾才能促進 BOT 案執行。在可行性研究就能提供建議條件供雲林縣政府參考。	1. 遵照辦理。 2. 經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，詳參第 10 章。	P.3-44~45 、P.10-1~3
雲林縣政府財政處	1. 本案初步開發構想、建築量體及預計興建成本或最低投資金額為何，請補充說明以利後續財務可行性評估。	1. 遵照辦理。 2. 開發構想： · 市場定位：優質複合式之轉運站 · 開發項目：轉運服務、交流休憩、停車服務 3. 建築量體 · A 棟轉運大樓：地上 1 層地下 1 層建物，總樓地板面積約 3,000 平方公尺 · B 棟商業大樓：地上 9 層地下 1 層建物，總樓地板面積約 15,110 平方公尺 4. 預計興建成本：約 10.71 億元。	P.3-33~45 P4-24~26
	2. 本案投資金額若符合重大公共建設之規範，後續貴局可向中央爭取相關補助經費。若有補助經費，本案開發方式可以複合模式，例如 BOT+有償 BTO，部分由政府出資，以降低民間廠商投資成本，促使本案財務具有可行性。	1. 遵照辦理。 2. 經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，詳參第 10 章。	P.3-44~45 、P.10-1~3
陳科長怡燕	1. 於公聽會前需有本案基本資料及初步規劃構想，未來可向地方民眾說明，也有助瞭解地方居民對本案未來期望及寶貴意見，納入本案評估參考。	1. 感謝指導。 2. 委員指導方向已納入公聽會辦理。	P.11-1~2、 附錄一
	2. 除辦理公聽會可邀請客運業者外，也請規劃單位協助於縣府召開會議邀請客運業者，並說明本案規劃構想，以利瞭解客運業者對於未來進駐本案或在地經營期待或需求。	1. 感謝指導。 2. 委員指導方向已納入公聽會辦理。	P.11-1~2、 附錄一

附錄三、113.11.1 可行性評估報告審查意見暨處理情形對照表

委員	委員意見	處理情形	頁次
張 委 員 立 言	1. 轉運站對於客運業者而言是營運成本，而本案目前規劃方案，對未來進駐客運業者是否可負擔，另近年整體客運運輸量減少，未來北港地區人潮是否可支撐本案開發？請補充說明。	1. 感謝指導。 2. 本案初步規劃 8 席月台可出租予國道客運使用，租金 20,000 元/月已參考國內相關轉運站收費並考量北港地區特性設定。 3. 依交通部觀光署主要觀光遊憩據點遊客人次統計資料顯示，自民國 109 年以來，雲林縣觀光人次逆勢成長首度突破千萬，躍居六都外第一，成為國旅黑馬，透過有效觀光策略，觀光量能不斷提升，民國 112 年觀光人次更是達到 1,973 萬人次，其中，北港武德宮參訪人次近 835 萬人次，而北港朝天宮亦逾 780 萬人次，顯示北港地區除北港鎮在地 3.8 萬人以及雲林縣 65.9 萬人潛在客群外，觀光遊客人潮亦相當可觀。 4. 另本案周邊建設包含北港好庫創生再造計畫、北港糖廠鐵道地景文化空間營造計畫、北港糖業文創園區、北港朝天宮、大北港科技產業園區…等，點線面串聯長期具發展潛力，增加人潮。	P.3-23~24、 P.3-46~47
	2. 客運業者對於本案態度至關重要，建議後續可再進一步瞭解客運業者進駐意願。	1. 遵照辦理。 2. 本案於公聽會已邀請周邊客運業者瞭解其進駐意願，本案月台租金已參酌相關轉運站案例及區域特性預估設定 2 萬元/月，另依相關案例實務經驗初期可以免費或優惠進駐方式，提升客運業者進駐意願，後續相關作業亦會持續與相關潛商及客運業者洽詢回饋，以期招商順遂。	P.11-1~14
	3. 有關招商潛商訪談，建議可再訪談小規模廠商或業者投資意願，另建議後續招商階段可允許業者以合作聯盟方式參與本案。	1. 感謝指導。 2. 除原可行性階段訪談之業者外，後續將會持續與多元相關潛商及客運業者洽詢回饋，以期招商順遂。 3. 另於後續招商文件作業，亦會融入允許業者以合作聯盟方式參與本案。	—
	4. 本案興建期程建議可否保留一些彈性，以配合基地周遭土地使用開發(例如先轉運站興建，後商場開發等分期開發方式)。	1. 遵照辦理。 2. 本案採一次性開發為原則，配合機關政策及地方需求，得彈性採分期分區開發(惟應優先開發轉運大樓，再行興	P.4-23

委員	委員意見	處理情形	頁次
		建商業大樓) 以盡速落實在地鄉親對增設交通轉運站之殷切期盼。後續招商文件可配合納入相關規範得允許民間機構採分期分區開發，由民間機構自行規劃並於投資計畫書明確載明，經執行機關同意後為之。	
	5.有關營運成本部分，預期明年人事薪資、水電費用等相關成本可能上漲，建議本案支出成本予以考量調整。	1.感謝指導。 2.本案人事薪資、水電費用等相關成本，原已有考量評估隨物價上漲率逐年調整，應與委員建議具一致性，感謝指導。	P.8-5
	6.雖本案初步開發規模無需辦理交通影響評估，惟建議後續民間廠商應辦理交通影響評估。	1.感謝指導。 2.廠商於投資計畫書之興建計畫中規範應有交通影響分析說明，另後續民間機構實際規劃內容若已達符合「建築物交通影響評估準則」第 2 條規定門檻，應辦理交通影響評估經目的事業主管機關核定後始得為之。	—
	7.本案以促參 BOT 方式招商可能稍具難度，建議可先予以研擬替選方案（例如一部分政府出資、一部份民間 BOT 參與等方式），俾利計畫執行順遂。	1.遵照辦理。 2.經綜合考量政府、廠商面向，後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求，詳參第 10 章。	P.3-44~45 、P.10-1~3
黃 委 員 三 哲	1.請將各次計畫審查意見辦理回覆情形列於附錄內。	1.遵照辦理。 2.本案前工作執行計畫書、本次可行性評估報告審查意見暨處理情形對照表已列入附錄二、附錄三。	附錄二、 附錄三
	2.公聽會辦理情形建議列於附錄。	1.遵照辦理。 2.本可行性報告內容係依契約規範項目擬定，另本次修正已配合委員意見獨立將公聽會辦理情形列於附錄一。	附錄一
	3.建議後續辦理方式及期程另列於一章節以利閱讀。	1.遵照辦理。 2.本次修正已將後續辦理方式及期程獨立列於第十二章。	P.12-1~3
	4.各單位機關名稱請釐清修正，如公路總局改為公路局。	1.遵照辦理。 2.本次修正已檢核各單位機關名稱並修正。	P.3-7
	5.先期規劃能考慮潛在有意願廠商意見，在於法律許可下參考評量才能達到開發成功效益。	1.感謝指導。 2.本可行性階段已先訪談「汽車運輸業」、「百貨休閒者」、「建設業者」等類型廠商，合理意見已參採納入評估，另後續將會持續與多元相關潛商	—

委員	委員意見	處理情形	頁次
		及客運業者洽詢回饋，將再適度融入後續先期規劃及招商文件中。	
	6. 公共建設如不需要辦理環境影響評估，惟本案屬公共建築建議針對環境生態檢核項目提出意見供參考。	1. 遵照辦理，已補充說明供參。 2. 後續於招商文件亦將納入針對環境生態檢核，列為甄審評分項目之一。	P.7-4~7-6
雲林縣政府地政處	1. 本案廣兼停用地（廣停七）屬共同負擔之公共設施用地，應維持廣場及停車場使用功能。	1. 遵照辦理。 2. 本案廣停七用地維持廣場及停車場使用功能。	P.3-37
	2. 本案建築配置初步規劃 2 棟，本案糖專二用地（約 0.6 公頃）係以讓售方式予交通工務局，其應具公益性且符合公共事業用地之性質，建議將轉運站與商業使用空間規劃成一棟建物或各棟建物採串聯性設計規劃。	1. 感謝指導。 2. 本案建物配置依據土管規定及市場規劃實務，主要分成轉運大樓及商業大樓 2 棟(例如甫於 113 年通過都市設計審議之鹿港轉運站 BOT 等案例亦同)，原則本案採一次性開發，惟配合機關政策及地方需求，亦可分期分區優先開發轉運大樓，再興建商業大樓，盡速落實在地鄉親對增設交通轉運站之殷切期盼。後續另可藉由設計 1 樓戶外廊道或以地下室連通停車空間通往串接兩棟建物，以方便民眾使用需求。惟未來實際空間規劃設計應以民間機構提出之投資執行計畫書並經主辦機關同意後為準。	P.3-33~43
	3. 簡報 P.41，土地所有權人可予以刪除。本案刻正辦理市地重劃作業，後續廣停七用地之所有權人屬雲林縣，而糖專二以專案讓售方式，爰現無所有權人。	遵照辦理，本次修正已配合委員意見調整相關文字。	P.6-1~5
	4. 簡報 P.24、25，建議可由相關單位提供資料後補充及強化北港在地建設及地方活動（例如：北港原鄉燈會、北港糖廠倉庫群活化轉型為文創展演館、大北港科技產業園區發展等）等說明，以增加投資利基。另後續相關會議建議可邀請文觀處及城鄉處一同出席，並提供相關資料。	1. 遵照辦理。 2. 已依機關所提供建設相關資料補充。本案北港轉運站後續應可利用地區轉運樞紐優勢，導入多元服務機能及整合行銷策略，串聯周邊北港燈會、北港好庫創生再造計畫、北港糖廠鐵道地景文化空間營造計畫、北港糖業文創園區、北港朝天宮、大北港科技產業園區及新興商圈等，提高雲西文化觀光遊憩廊帶能見度，發揮魚幫水、水幫魚綜效。	P.3-46~49
雲林縣政	1. 報告之審查程序(促細 § 29): 依促參法施行細則第 29 條第 3 項規定, 可行性評估報告應邀請相關領域人士審查。 (1) 審查委員的遴聘: 辦理審查建議選	敬悉，本案悉依配合機關程序辦理。	—

委員	委員意見	處理情形	頁次
府 財 政 處	任具有與本案件相關專業知識或經驗之人員，委員人數依現行相關法令尚無限制，但建議視本案件規模、性質及複雜度等考量，依實際需求就法學、工程、財務會計、土地開發、經營管理、專業技術等案件所涉之各專業領域，均至少臨聘一位審查委員，以確保審查意見之客觀性。前開審查委員得參考財政部推動促參司所建立之民間參與公共建設委員參考名單資料庫，或自行提出具有與申請案件相關專業知識人員，列出遴選名單後，簽報機關首長或其授權人員核定。並得就本案件之各階段審查程序選任相同之審查委員，以利維持可行性評估報告審查標準之一致性，並有助於政策方向與目標之落實與延續。		
	(2)權責單位的邀請：建議應於可行性評估報告審查階段，邀請各該法令之權責單位提供相關意見，並確認所需之行政作業期程，以利後續行政程序之進行。	敬悉，本案悉依配合機關程序辦理。	—
	(3)報告之核定程序：遴聘之委員原則須親自出席審查會議，倘若委員無法出席，且該專業領域僅一位委員，則建議該委員仍須提供書面之審查意見。主辦機關應就審查會議討論事項與審查委員之意見作成會議紀錄，並訂定委託之顧問公司提出審查意見回復表與依審查意見修正報告內容之期限。委託之顧問公司提出可行性評估報告之修正版，主辦機關得依本案需求決定是否再次召開審查會議，並應於檢視修正報告內容是否已依審查意見進行修正或回復後，再予以核定。	敬悉，本案悉依配合機關程序辦理。	—
	(4)報告之公開：應於可行性評估報告核定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。	敬悉，本案悉依配合機關程序辦理。	—

委員	委員意見	處理情形	頁次
	<p>2.公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標：政策概述：</p> <p>(1)上位及施政計畫：表 1-1-1，有關雲林縣國土計畫之「國家級宗教博物館」計畫，建議請洽權責單位文化觀光處提供相關意見。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.經查有關雲林縣國土計畫之「國家級宗教博物館」計畫，目前尚未有正式計畫啟動進行，為避免造成未來招商資訊混淆，本次修正暫時將「國家級宗教博物館」計畫刪除，嗣未來該計畫成案，再納入後續相關計畫。</p>	P.1-2
	<p>(2)相關建設計畫：表 1-1-1，建請將教育處刻正辦理之「北港全民運動館 OT 案」建設計畫納入，並請洽權責單位教育處提供相關意見。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.雲林縣預計投入 3 億 7,000 萬元於建國國中旁設置「北港全民運動館」，其配置多功能球場、有氧教室、飛輪教室、瑜珈教室、體適能中心…等，同時也為建國國中孩子搭做天橋，串接至全民運動館，避免越過馬路，造成危險，打造老少咸宜運動場域，滿足各年齡層運動需求，擴充體能發展。未來預計採促參法 OT 方式委外，目前刻正辦理促參前置作業程序中。</p>	P.1-7
	<p>3.民間參與效益：</p> <p>加速公共建設與服務提供：page2-1，顧問公司提及「本案藉由引入民間機構資金與能力，新建北港轉運站並允許民間機構開發經營附屬事業，引進商業、旅館等多元使用，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。」，有關附屬事業規劃之相關規範，財政部推動促參司特別於促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊提醒主辦機關得<u>規劃複合式公共建設，且規劃經營之事業如得納入促參法所定公共建設類別範圍者，均應作為主業，而不宜規劃為附屬事業之辦理原則</u>。查商業設施為符合促參法第 3 條第 1 項第 11 款及其施行細則第 20 條所定之公共建設類別，另查旅館設施可依促參法第 3 條第 1 項第 6 款及其施行細則第 11 條第 7 款經目的事業主管機關認定具文化、教育功能之住宿相關設施，或可依促參法第 3 條第 1 項第 7 款及其施行細則第 13 條經目的事業主管機關依法劃設具觀光遊憩性質之區域內之住宿設施，是以，建議主辦機關宜將</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.未來主辦機關若與相關主管機關取得共識，可將本案規劃為轉運站、商業及住宿設施之複合式公共建設。</p>	P2-1~2

委員	委員意見	處理情形	頁次
	<p>本案規劃為轉運站、商業及住宿設施之複合式公共建設。</p> <p>4.市場可行性分析：</p> <p>(1)市場供需現況調查分析：</p> <p>①page3-17，有關運動休閒市場方面，本府教育處刻正辦理「北港全民運動館建設計畫」，且其興建位址鄰近本案基地，規劃內容對本案運動休閒市場方面的競合影響，應詳加研究，並請洽權責單位教育處提供相關意見。</p> <p>②page3-21，有關商業辦公市場方面，在需求面第二段「在資金充沛及企業自用需求高等因素助益之下，民國 112 年臺灣整體商辦市場仍維持穩健發展。因產業結構轉變影響，桃園市以複合式功能商辦需求較高，且因受疫情影響改變企業工作環境與模式，對商辦需求及實體空間設計趨向更彈性、靈活。」，在此處提及桃園市的用意為何？與雲林縣有何關聯性？</p> <p>(2)市場供需預測分析：</p> <p>①設施規模預測：</p> <p>A. page3-25，僅就可開發量體論述，未陳述推估影響及競爭範圍內之需求量，扣除現況所提供設施規模或量體，做為未來計畫設施規模或量體預測值。亦未就綜合考量環境、社會、經濟、國家政策、法令規章條件及規範衡量未來發展趨勢。</p> <p>B. page3-25，在設施規模預測第三段「茲就本案可開發量體綜整詳如表 3-2-5 所示，另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。」，查無表 3-2-5，請釐正。</p> <p>C. page3-25，「表 3-2-3 本案市 55 用地可開發量體綜整表」，本案用地為糖專(二)與廣停七用地，無市 55 用地，請釐正。</p>	<p>1.遵照辦理。</p> <p>2.本案公共建設本業以轉運站之交通建設為主，其餘商業開發係就相關轉運站案例、本案政策方向引導廠商營運有力提升轉運服務、地方生活機能之相關產業進駐，未來仍應視民間機構實際營運需求為準。經查「北港全民運動館」，其配置多功能球場、有氧教室、飛輪教室、瑜珈教室、體適能中心…等，屬教育部體育署前瞻基礎建設計畫項目，未來可以引進與全民運動館不同型態之運動設施，例如沉浸式運動體驗、長青學苑、銀髮俱樂部…等，創造市場區隔。</p> <p>3.本案即可望藉由未來北港轉運站的成立，整合各客運業者進駐，以改善市區之交通動線，與既有客運並非競爭而是整合進駐，互利共榮。且北港武德宮及北港朝天宮每年約可吸引約 800 萬人次遊客，另有北港老街、北港天空之橋、北港春生活博物館、北港水道頭文化園區、北港公館里彩繪社區等景點，未來更進一步有北港糖業文創園區、大北港科技產業園區等開發規劃，整體而言具有成立轉運站之潛力。</p> <p>4.本次已修正相關誤植文字。</p>	P.3-17~27

委員	委員意見	處理情形	頁次
	(3)市場競爭分析：page3-27，市場競爭策略第二段「此外，營造工程物價指數自民國 110 年開始飆升，若以每年 4 月為基準，自民國 110 年起至 103 年，」，為何是自民國 110 年起至 103 年？請釐正。		
	5.技術可行性分析：未見評估後續重置工程經費或維護成本費用。	1.感謝指導。 2.本案財務可行性分析已有評估納入重置規劃成本，包含機電工程、裝修工程、營運設備等。	P.8-3
	6.法律可行性分析： 促參法規檢討： (1)主辦機關及授權所屬機關：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，在縣為縣政府。主辦機關依本法辦理之事項得授權所屬機關執行之。是以，本促參案之主辦機關為「雲林縣政府」，並業已於 113 年 6 月 21 日府工運一字第 1138901829 號函授權由「雲林縣交通工務局」辦理本案之預評估、可行性評估含公聽會及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、公開閱覽、辦理公告及甄審、議約、簽約及後續履約管理含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約等事宜。建請修正 page5-4 及 page5-25「表 5-4-1 法律可行性綜合分析表」相關文字。	1.遵照辦理。 2.本次修正已配合委員意見補充，本促參案之主辦機關為「雲林縣政府」，並業已於民國 113 年 6 月 21 日府工運一字第 1138901829 號函授權由「雲林縣交通工務局」辦理本案之預評估、可行性評估含公聽會及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、公開閱覽、辦理公告及甄審、議約、簽約及後續履約管理含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約等事宜。	P.5-4
	(2)重大公共建設範圍之認定以公告時之規定為準：依財政部 111 年 9 月 19 日台財促字第 11125524930 號令，租稅優惠係為鼓勵民間機構投入屬符合重大公共建設範圍規定之公共建設，公告時未符合重大公共建設範圍規定之促參案件，縱嗣後實際投資達重大公共建設範圍規定，或簽約後因重大公共建設範圍規定修正而實際投資達修正後之規定，仍非屬重大公共建設範圍之公共建設，而不適用租稅優惠規定。查「表 4-2-1 本案初步空間	1.感謝指導。 2.本案為北港轉運站，符合開發面積達零點五公頃以上者（本案開發面積 0.77 公頃）之轉運站。 3.另就立體停車場之相關敘述，本次修正未來若民間機構規劃總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場，將可符合「交通建設」重大公共建設範圍。	P.5-4~5

委員	委員意見	處理情形	頁次
	規劃一覽表」尚未符合路外公共停車場總樓地板面積達八千平方公尺以上之立體式停車場之交通建設重大公共建設範圍定義，故建請釐正 page5-5 相關文字敘述。		
	7.土地取得可行性分析：page6-2，第二種糖業風貌專用區「採專案讓售方式取得土地，其土地取得作業期程約 3 個月。」。 (1)土地取得成本：page6-3、6-6，採專案讓售方式取得第二種糖業風貌專用區土地，應注意購地財源預算籌編可行性。	1.遵照辦理。 2.有關本案糖專二用地之讓售經費，交通工務局已編入 114 年度預算。	P.6-2
	(2)土地取得時程：page6-3、6-5，建請具體預估土地取得時程。	1.遵照辦理。 2.本案刻正辦理市地重劃作業，預計民國 113 年 12 月辦理地籍整理及權利變更登記，而該市地重劃工程預計民國 114 年 6 月完成（重劃作業期程以主管機關辦理實際作業進度為準）。 · 第二種糖業風貌專用區： 預計民國 114 年 9 月完成。 (實際仍以主管機關辦理作業進度為準) · 廣場兼停車場用地： 預計民國 114 年 6 月完成。 (實際仍以主管機關辦理作業進度為準)	P.6-3、6-5
	8.財務可行性分析：page8-1，有關財務可行性分析章節，建請參酌財政部 113 年 6 月 11 日台財促字第 11325517840 號函定「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」撰擬。	1.遵照辦理。 2.有關財務可行性分析章節，依據本案契約規定工作事項並參酌財政部函定「促進民間參與公共建設案件財務評估指引」撰擬。	P.8-1
廖副局長政彥	1.本案糖專二用地之讓售經費，本局已編入明年度預算。	敬悉。	—
	2.有關糖專二用地屬抵費地，於市地重劃相關規範應具公益性質，建議未來促參 BOT 採一張建照方式，若以有償 BTO+BOT 則可二張建照開發。	1.遵照辦理。 2.後續執行初步可朝向優先採 BOT 方式，倘若招商未果，再視政府政策與財政狀況，改採有償 BTO(轉運大樓)+BOT(商業大樓)方式，期順遂委外開發，滿足當地交通轉乘需求。	P.10-1
	3.有關本府各機關之相關建設計畫資料，後續請業務單位彙整後提供規劃單位納入本案報告書。	感謝協助，並已遵照辦理納入本案報告書中。	P.3-46~49
林委	1.報告書 P.1-16：交通量調查執行可補充相關資料：如日期，時段，尖離峰	遵照辦理，已補充說明調查時間及照片。	P.1-15

委員	委員意見	處理情形	頁次
員 大 傑	平假日取樣等，並輔以佐證照片。		
	2.報告書 P.1-20：請補充相關案例之期程，目前進度（或運作狀況，如果已完成）。	遵照辦理，已補充相關案例目前辦理進度。	P.1-20
	3.報告書 P.3-14：需求面僅以觀光署（已更名）之資料推算，未納入其他資料來源，如雲林縣相關主管機關掌握之資料，或是與大型旅宿網站取得資料（如果可能）。	1.感謝指導。 2.有關本案基本消費客源係依雲林縣戶政入口資訊網查詢資料為準，另觀光署之統計資料，即係各地方政府相關主管機關所提報之資料。	—
	4.報告書 P.4-10：綠建築部分指條列相關規定，未就本案提出適用部分與檢討。	1.遵照辦理。 2.已補充說明本案可參採綠建築手法，惟後續相關規劃設計仍應以民間機構實際規劃並經主辦機關同意為準。 3.後續得視執行機關政策，得將應取得綠建築標章，納入先期規劃及招商文件規範。	P.4-13~4-16
	5.報告書 P.6-2：規劃土地向台糖取得，有無與台糖進行先關會商，成本是否僅為團隊自行估算？設定是購買，有無租用之可能？	1.遵照辦理。 2.有關本案糖專二用地之讓售經費，交通工務局已編入 114 年度預算。	P.6-2
	6.報告書 P.8-7：財務試算報表專節，可補充敘述說明及規劃論述於後，而非只有報表。	1.遵照辦理。 2.有關財務報表已補充相關論述： (1)現金流量表：為評估期間之現金流入與流出彙總，說明評估期間之營運、投資及籌資活動。 (2)損益表：係反映評估期間之經營績效，其內容至少包括營運收入、營運成本費用、營運淨利(損)、營運外支出(利息費用、履約保證金保證費)、稅前淨利(損)、所得稅費用、本期損益。 (3)資產負債表：係反映評估期間之財務狀況，其內容包括資產、負債及權益等項目。	P.8-7~12
	7.綜合建議：報告內容之圖片部分不清楚易讀，尤其是預定用地周遭環境道路等，建議重繪，並以專頁呈現。	遵照辦理，已補充繪製。	P.1-8、1-15、1-18
結 論	請顧問公司依各委員意見進行修正及回覆，並於會議記錄發文之日起 30 個日曆天內提送修正報告書至本局，後續由業務單位檢視其修正結果後通過。	遵照辦理。	—