(五)啟案初步判斷

1.基本資料(OT 方式不適用，請直接填寫 A2 促參預評估檢核表)

<table>
<tr><td rowspan="7">填表單位</td><td>單位名稱全銜</td><td>臺中市政府住宅發展工程處</td></tr>
<tr><td>承辦人員姓名/職稱</td><td>洪育晟/幫工程司</td></tr>
<tr><td>聯絡電話</td><td>04-22289111 分機 69406</td></tr>
<tr><td>聯絡傳真</td><td>04-22213520</td></tr>
<tr><td>電子郵件</td><td>ncku0613@taichung.gov.tw</td></tr>
<tr><td>填表日期</td><td>106 年 11 月 20 日</td></tr>
<tr><td colspan="2">構想名稱（暫訂）</td><td>臺中市東區練武段社會住宅 BOT 案</td></tr>
<tr><td colspan="2">所在位置及基地面積</td><td>臺中市東區練武段 1060 地號，基地面積 4,421 平方公尺</td></tr>
<tr><td colspan="2">提案構想概述</td><td>■初步構想內容與推動方式：
一、 緣起目的(含政策)
興辦「三好一公道」社會住宅（地段好、建物好、機能好及租金公道），四年五千戶，八年一萬戶為本市重要住宅政策，而本市社會住宅採多元方式興辦，除政府直接興建外，亦嘗試引進民間活力、效率及資金參與社會住宅之興建及營運，期透過公私協力方式，共創政府、民間及市民三贏局面，為本市社會住宅興辦模式上樹立典範案例。
二、 定位說明
本案屬政府規劃之民參案件，預計興辦 270 戶社會住宅。
■預計執行效益：
促進青年、勞工及弱勢戶之安居。
節省政府公帑。
促成公私合作，引進民間經營效率。</td></tr>
<tr><td colspan="2">推動時程</td><td>（請填表單位自行依實際情形填寫）
<table>
<tr><th>工作項目</th><th>預定完成期程</th><th>實際辦理期程</th></tr>
<tr><td>啟案作業及預評估</td><td>106 年 11 月</td><td></td></tr>
<tr><td>可行性評估</td><td>106 年 12 月-107 年 2 月</td><td></td></tr>
<tr><td>公聽會</td><td>107 年 1 月</td><td></td></tr>
<tr><td>先期規劃</td><td>107 年 3 月-107 年 4 月</td><td></td></tr>
<tr><td>招商準備作業</td><td>107 年 5 月-107 年 7 月</td><td></td></tr>
<tr><td>公告招商</td><td>107 年 8 月-107 年 9 月</td><td></td></tr>
<tr><td>甄審及評決</td><td>107 年 10 月-107 年 11 月</td><td></td></tr>
<tr><td>議約及簽約</td><td>107 年 12 月-108 年 1 月</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td colspan="2">目前辦理進度</td><td>本案前置作業勞務委託案業於 106 年 10 月 5 日上網，經開標、評選作業後，於 106 年 11 月 10 日完成議價決標作業，將辦理簽約，積極趕辦本案。</td></tr>
<tr><td colspan="2">目前推動所遭遇之困難及待財政部促參司輔導協助事項</td><td>一、推動期間可能遭遇之困難：
(一)土地面向：
1.使用分區是否須辦理用地變更：□是 ■否 □辦理中
2.土地權屬是否取得：□是 □否 ■辦理中
3.是否有地上物及佔用問題待處理：□是 ■否 □辦理中
(二)市場面向：
1.設施收益性比例是否較非收益性高：■是 □否 □未知
2.週邊地區是否已有同質性之設施供給：□是 ■否 □未知
3.週邊地區是否亟需該設施之服務提供：■是 □否 □未知
(三)其他遭遇之困難：
1.是否涉及跨單位協調事項：□是 ■否 □未知
二、待協助事項內容：無</td></tr>
<tr><td colspan="2">是否已有潛在投資者探詢</td><td>有</td></tr>
<tr><td colspan="2">備註(其他補充說明)</td><td>無</td></tr>
</table>

2.啟案初步判斷表（OT 方式不適用，請直接填寫 A2 促參預評估檢核表）

基本判斷：是否符合促參法規範之公共建設類別及民間參與方式(促參法§3、§8)，若符合，請依下列表格進行綜合判斷(含第一層及第二層指標之初步評估)；若不符合促參法規定，請採用其他法令辦理。

指標項目與內容		評估說明	初步評估情形	標準	評分	備註
第一層指標	是否受相關開發法令之限制	位於禁止開發區位，將面臨禁建、限建、土地變更或環評無法通過之問題，有鑑於環境保護、資源保育之觀念日漸提升，故於開發範圍選擇時應納入考量，減少爭議。詳附表。	□是，位於禁止開發區位 □是，有條件開發	0 10	20	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之<u>壹、三(三)</u>欄位
			■否，非位於禁止開發區位	20		
	是否須辦理用地或土地使用項目變更	由於土地變更影響未來招商時程規劃、容許使用項目及使用強度，影響投資誘因甚鉅，故需先釐清土地分區相關規定，以便評估推動之可能性。	是，需配合辦理變更分區或用地變更： □屬用地、分區變更(主要計畫) □屬都市土地，土地使用變更(細部計畫)	5 10	20	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之<u>壹、三(五)</u>及<u>參、三</u>欄位
			■否，不需辦理。使用分區為<u>第 4-1 種商業區</u>	20		
	是否須辦理環評	注意行政院環境保護署頒佈之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準（102.09.12）」所規定應辦理環評之情形	□是	0	15	
			■否	15		
第二層指標	是否已取得土地所有權或使用權	若未取得土地所有權或使用權，後續尚須進行撥用、徵收、協議價購、讓售或合作開發等事宜，故建議應先與所有權人或公地管理機關進行協議，以便評估取得之可行性。	□是，已取得所有權或使用權	10	5	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之<u>壹、三(四)</u>及<u>參、二</u>欄位
			□否（包括：僅取得部分範圍），未協商共識 ■否，已協商共識	0 5		
	是否有地上物拆除、占用及補請使用執照等問題	由於地上物之拆除報廢、民眾占用、補請使用執照等問題，經常涉及跨單位之協調、訴訟問題及土地交付時程，處理過程曠日耗時，故應事先釐清可能之影響。	□是，基地上有地上物拆除、佔用及補請使用執照問題	0	15	
			■否，未有地上物等相關問題	15		

指標項目與內容		評估說明	初步評估情形	標準	評分	備註
	類似設施是否為使用者付費	付費合理性	■是	10	10	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之**肆、二**欄位
			□否	0		
	是否有類似成功案例		■是	6	6	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之**肆、二(三)**欄位
			□否	3		
	服務客群	全國性或地區性	□全國性	4	2	
			■地區性	2		
總分					93	

註：

1. 依據 104 年度本府促參推動委員會第 2 次會議決議，除配合中央政策規範需先辦理 OT 簽約始同意補助之案件及特殊情形提報委員會同意外，OT 案之啟案作業應於建築物發包後或預計完工日前一年辦理。
2. 本表僅作為潛在案源發掘後，是否可進行促參後續相關工作之初步判斷。本府促參執行機關如有新增提報財政部列管之促參案件或申請財政部促參前置作業費用補助案件，請將本表初步評估結果(請詳本表備註欄位說明)續填 A2「促參預評估檢核表」。
3. 建議以 75 分為判斷標準，75 分以下待相關課題解決，達 75 分後再推動。
4. 禁止開發區位：
   (1)倘開發範圍查詢結果位於「禁止開發區位」(如附表)，且將其排除計畫範圍之難度高，則建議暫緩評估或終止，俟適當時間再行推動，避免未來可能面臨禁建、限建、土地變更或環評無法通過之問題，造成促參案件暫停或無法繼續推動之困境。
   (2)未來辦理促參案件承辦人員可至本市 158 不動產資訊樂活網（網址 158.taichung.gov.tw/）查詢開發基地之都市計畫土地使用分區、非都市土地使用分區、各項限制發展區及條件發展區，或逕向本府都市發展局或地政局洽詢。
   (3)環境敏感地區可至內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台（網址 http://60.248.163.236/SEPortal/Web_Anno）查詢。

3.評估結果說明(請簡要說明)

評估結果為 93 分，達判斷標準 75 分以上，爰本案現行可推動。

4.目前執行狀況(請簡要說明)

本案前置作業勞務案業於 106 年 11 月 10 日完成議價決標作業，近期將辦理簽約，積極趕辦本案。

5.後續解決對策(請簡要說明)

無。

【附表】禁止開發區位

項次	禁止開發區位	相關法令
1	都市計畫地區保護區	• 都市計畫法第 33 條 • 都市計畫法臺中市施行自治條例第 36 條
2	土石流潛勢溪流、嚴重崩塌或其他高危險地區	• 建築法第 47 條
3	山坡地查定為加強保育地、活動斷層兩側一百公尺範圍內	• 山坡地保育利用條例第 16 條 • 山坡地保育利用條例施行細則第 12 條 • 山坡地土地可利用限度分類標準第 2 點 • 實施區域計畫地區建築管理辦法第 4 條之 1 • 建築技術規則建築設計施工編第 262 條
4	特定水土保持區	• 水土保持法第 19 條
5	水庫蓄水範圍	• 水利法第 54-1 條
6	河川區域、洪氾區一級管制區、洪水平原一級管制區、區域排水設施範圍	• 水利法第 78 條
7	國家公園區內之史蹟保存區、特別景觀區、生態保護區	• 國家公園法第 8 條、第 16 條
8	自然保留區	• 文化資產保存法第 86 條
9	野生動物保護區	• 野生動物保育法第 8、10 條
10	自然保護區	• 自然保護區設置管理辦法第 9 條
11	飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	• 飲用水管理條例第 5 條
12	國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區	• 森林法第 6 條、第 30 條 • 保安林解除審核標準第 2 條 • 保安林經營準則第 8 條 • 國家公園或風景特定區內森林區域管理經營配合辦法第 6 條
13	溫泉露頭及其一定範圍	• 溫泉法第 6 條
14	國際級、國家級重要濕地之核心保育區及生態復育區	• 濕地保育法第 16 條第 2 項

排除條件：

- 項次 1 都市計畫地區保護區經變更為其他分區後，不受禁止開發區位之限制。
- 項次 12 國有林地、保安林地、大專院校實驗林地及林業試驗林地等森林地區及區域計畫劃設之森林區依「保安林解除審核標準」申請解除後，不受禁止開發區位之限制。

A2.促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊
一、計畫名稱：臺中市東區練武段社會住宅 BOT 案 二、執行機關（構）(即填表單位)：臺中市政府都市發展局 三、公共建設現況： （一）基地區位（地理位置)：臺中市東區練武段 1060 地號 基地面積或樓地板面積：基地面積 4,421 平方公尺 預計委外部分之樓地板面積：(本案全權委外) 平方公尺 （二）經營現況： ■新興之公共建設 □既有之公共建設 □全部委外 營運現況： １、每年營運收入：_____萬元 ２、每年營運費用：_____萬元 □部分委外，範圍：_____ 營運現況： １、每年營運收入：_____萬元 ２、每年營運費用：_____萬元 □自行營運，範圍：_____ 營運現況： １、每年營運收入：_____萬元 ２、機關管理人力：專職_____人；兼辦_____人 ３、每年管理維護預算約：_____萬元 □之前委外未期滿而中止，目前尚未營運。 □之前委外期滿結束，目前尚未營運。 （三）基地是否位於環境敏感地區： □是，說明：_____ ■否 （四）土地權屬： ■全數為國公有土地 □管理機關為執行機關 ■管理機關為其他機關（機關名稱：財政部國有財產署） □含私有土地（約佔計畫範圍_____%)，其所有權人為： □國營事業（機構名稱：_____） □私人 □其他 （五）土地使用分區： ■都市計畫區

使用分區為第 4-1 種商業區

□非都市土地

使用分區為

使用地類別為

（六）基地是否有聯外道路：

■是

□否，未來有道路開闢計畫：

□是，說明(含預算編列情形)：

□否

（七）基地是否有地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

□是，說明（含預算編列情形及執行單位)：

■否

貳、政策面

一、本案是否符合相關公共建設政策：

■是，相關政策：

■國家重大計畫：社會住宅中長期推動方案

□中長程計畫：

□地方綜合發展計畫：

■地方重大施政計畫：社會住宅政策，4 年 5 千戶，8 年 1 萬戶

■符合公有土地或資產活化目的

□其他：

□否（停止做答，跳填「陸」並核章）

二、本案是否符合引進民間參與之政策：

■是，相關政策：

□公共建設計畫經核定採促參方式辦理：

■可加速公共建設與服務之提供：本市社會住宅 4 年 5 千戶，8 年 1 萬戶。

■可提升公共建設服務品質：透過民間之效率與專業，提供更優質的社會住宅公共服務。

■可提振內需與帶動經濟成長：透過民間參與，帶動營建業、家具業及商業等相關產業之發展。

□其他：

□否，說明：

參、法律及土地取得面

一、民間參與之法律依據：

■促參法

（一）公共建設為促參法第 3 條之公共建設類別，其類別為：社會及勞工福利設施

（符合促參法施行細則第 8 條第 1 項第 2 款）

（二）公共建設將以促參法第 8 條之民間參與方式辦理：

■交由民間新建－營運－移轉（BOT）

□交由民間新建－無償移轉－營運（BTO）

□交由民間新建－有償移轉－營運（BTO）

□交由民間增建／改建／修建－營運－移轉（ROT）

□交由民間營運－移轉（OT）

□其他經主管機關核定之方式

（三）公共建設辦理機關為促參法第 5 條之主辦機關：

■是：

□主辦機關

■被授權機關，授權機關為：臺中市政府

□受委託機關，委託機關為：

□否

□依其他法令辦理者：

□獎勵民間參與交通建設條例

□都市更新條例

□國有財產法

□商港法

□其他：

□無相關法律依據（停止做答，跳填「陸」並核章）

二、土地取得：

□執行機關已為土地管理機關

■尚需取得土地使用權或管理權

■公共建設所需用地為國公有土地，土地取得方式為：

■撥用公有土地

□依其他法令規定取得土地使用權

□公共建設所需用地夾雜公私有土地，私有土地取得方式為：

□協議價購

□辦理徵收

□其他：

■是否已與相關機關或人士進行協商：

■已協商且獲初步同意

□已協商但未獲結論或不可行

□未進行協商

三、土地使用管制調整：

■毋須調整

□需變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

□需變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面
一、擬交由民間經營之設施是否有穩定之服務對象或計畫： ■是 □不確定 二、使用者付費之接受情形： （一）鄰近地區是否已有類似設施需付費使用 □是 ■否 □不確定，尚待進一步調查 （二）其他地區是否已有類似設施需付費使用 ■是 □否 □不確定，尚待進一步調查 （三）是否已有相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例 ■有（案名：新北市青年住宅興建營運移轉案） □沒有 三、民間參與意願（可複選）: □已有民間廠商自行提案申請參與（係依促參法第 46 條規定辦理） □民間廠商詢問者眾 ■已初步探詢民間廠商有參與意願 □不確定 四、公共建設收益性： ■具收益性 ■具收益性設施所占空間較非收益性設施高出甚多 □具收益性設施所占空間較非收益性設施差不多 □具收益性設施所占空間較非收益性設施少很多 □不具收益性
伍、辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業要項提示（務請詳閱）
一、機關於規劃時應掌握民意支持情形（包括：民眾、民意機關、輿論等），適時徵詢相關民眾及團體之意見，並應將前揭意見納入規劃考量。 二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。 三、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢、鄰近處理污水設施等配套措施。 四、依促參法辦理之公共建設，其他重要事項請參考本府「執行促參案件標準作業流程及重要工作事項檢核表」，可至本府財政局網站下載(財政業務→民間參與公共建設→促參作業指引及文件下載)。
陸、綜合預評結果概述

一、政策面預評小結：

■初步可行，說明：社會住宅為中央及本市重要住宅政策，本市預計興辦4年5千戶，8年1萬戶，本府亦成立臺中市政府社會住宅推動委員會積極推動。

□條件可行，說明：

□初步不可行，說明：

二、法律及土地取得面預評小結：

■初步可行，說明：本案為促參法所定義之公共建設項目(社會及勞工福利設施)，且採BOT方式興辦無需變更現行都市計畫。另本府目前刻正向財政部國產署申請辦理土地無償撥用作業中。

□條件可行，說明：

□初步不可行，說明：

三、市場及財務面預評小結：

■初步可行，說明：本案服務對象明確，為本市之青年、勞工及弱勢戶，本業具有收益來源(如房屋租金等)，且基地坐落區位條件極佳，已初步探詢民間廠商有參與意願。

□條件可行，說明：

□初步不可行，說明：

四、綜合評估，說明：本案基地條件優渥，位於干城商業區內，毗鄰捷運紅線、臺中公園、建國市場及進德國小等，生活機能佳且交通便捷，適合興辦為作為社會住宅，且亦有民間廠商表示有參與意願，綜合評估可行。

填表機關聯絡資訊

聯絡人

姓名：洪育晟；服務單位：臺中市政府住宅發展工程處；

職稱：幫工程司；電話：04-22289111 分機 69406；傳真：04-22213520

電子郵件：ncku0613@taichung.gov.tw

填表單位核章　　機關首長核章

106 年 11 月 21 日