

臺南市南門勞工育樂中心 BOT 案前置作業計畫

可行性評估報告（摘要版）

本公開內容僅供申請人參考之用，主辦機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準。

中華民國 112 年 10 月

目 錄

第一章 公共建設促進公共利益具體項目及內容	1-1
第一節 政策概述.....	1-1
第二節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	1-2
第三節 民間參與效益.....	1-3
第二章 基地調查與分析	2-1
第一節 基地位置與範圍.....	2-1
第二節 基地現況分析.....	2-3
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 市場供需預測分析.....	3-26
第三節 市場競爭力分析.....	3-28
第四章 工程技術可行性分析	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.....	4-14
第四節 施工時程規劃.....	4-14
第五章 法律可行性分析	5-1
第一節 促參法規探討.....	5-1
第二節 其他相關法規探討.....	5-4
第三節 公共建設所在地地方自治法規探討.....	5-28
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.....	6-1
第三節 土地取得成本.....	6-1
第四節 土地取得時程.....	6-1
第五節 用地變更程序.....	6-1
第六節 地上物拆遷及補償.....	6-2
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.....	7-5
第三節 節能減碳分析.....	7-9
第四節 水土保持及相關程序.....	7-11
附錄、111.12.27 公聽會意見暨處理情形	

第一章 公共建設促進公共利益具體項目及內容

第一節 政策概述

一、政策概述

臺南市南門勞工育樂中心座落於臺南市南區南門路 261 號，自民國 72 年落成啟用，採公設公營方式，主要業務為場地出租、住宿與勞工學苑，建物現況主要包含具有 10 間容納 30 人至 700 人不等大小之教室或會議室，與 56 間單人至 8 人大小不等之住宿單元，提供勞工朋友優質的住宿、會議及研習之場所。

臺南市南門勞工育樂中心自興建迄今，屋齡已逾 40 年，各項設備已經老舊，經市府綜合評估耐震能力不足，且補強效益低，故決議亟需拆除重建，後續採 BOT 方式，打造全新的各項服務設施，期能提供勞工朋友們更優質之休閒場所，並達永續經營目標。

臺南市政府後續擬將臺南市南門勞工育樂中心依促參法第 42 條，採 BOT 方式委外開發營運，爰辦理「臺南市南門勞工育樂中心 BOT 案前置作業計畫」之可行性評估暨先期作業規劃、招商準備作業、公告招商、甄審、評定、議約及簽約等前置作業工作，期透過引進民間資源與新型態之服務與管理模式，共創政府、民間及市民多贏局面。

二、興辦目的

為利推動臺南市南門勞工育樂中心之促參委外，後續將依據促參法及相關法令規定，期引進民間企業化經營精神及專業技術，藉以達成減少政府支出、提升服務品質、增進勞工福祉等綜合效益，詳如圖 1-1-1 所示。

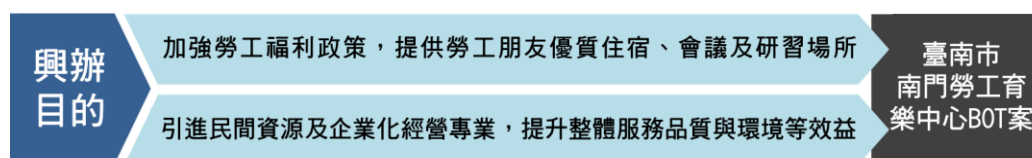


圖 1-1-1 本案興辦目的示意圖

第二節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

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專業經營能力，新建規劃符合政策需求之臺南市南門勞工育樂中心，除提供勞工朋友更優質的住宿、教室、會議研習等服務，並可降低政府財政負擔。透過民間機構效率與專業能力，應可加速公共建設與服務提供，提升公共服務品質及達成公共建設興辦目的。

二、提升公共建設服務之品質

本案後續由民間機構 BOT 打造全新的勞工育樂中心，引進新型態之服務與管理模式，提供勞工朋友們更優質之休閒場所，有效提升當地公共建設服務品質，以促進勞工身心平衡發展之效，增進勞工福祉，並達永續經營目標。

三、提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構投資新建臺南市南門勞工育樂中心，除可促進在地就業及相關產業發展外，同時藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長，繁榮地方，創造政府、廠商、地方三贏局面。

第三節 民間參與效益

一、對臺南市政府效益而言

- (一) 本案後續委託民間機構新建營運管理「臺南市南門勞工育樂中心」，可提升臺南市旅遊服務品質與提供勞工休閒服務設施，應符合促參精神，增進公共建設服務性及公益性。
- (二) 藉由民間機構之創意與效率，除節省政府行政資源、擲節政府預算支出、提升臺南市勞工及觀光服務品質之外，同時更可增加公共設施用地使用效能，創造「政府、廠商、民眾」三贏的局面。應符合促參精神，減輕政府財政支出負擔。

二、對地方社會效益而言

- (一) 本案藉由民間機構新建營運管理「臺南市南門勞工育樂中心」，除可促進在地就業及相關產業發展，並可藉由提供旅遊諮詢等服務，串聯結合周邊景點，例如水交社文化園區、五妃廟、臺南市立棒球場等，帶動地方觀光發展。
- (二) 後續民間機構藉由新建營運管理「臺南市南門勞工育樂中心」，可依據都市計畫土地使用管制要點等規定，規劃提供住宿休憩、勞工交流及旅遊服務，應可滿足勞工朋友及觀光遊客休閒遊憩之服務需求。

三、對民間機構實質效益而言

- (一) 臺南市南門勞工育樂中心位於臺南市南區，周邊商業、生活及觀光景點等設施多元，區位良好，民間機構應可透過本案營運，提升公司形象及知名度，並獲得合理經營利潤，增加公司財務收益。
- (二) 藉由本案招商委外，提供民間機構拓展營運之新據點，可擴大公司經營規模，並發揮其經營創意及管理能力，有助活化利用公司資源及效益，提升市場競爭力。

第二章 基地調查與分析

第一節 基地位置與範圍

一、基地背景

臺南市南門勞工育樂中心自民國 72 年啟用，其地理位置在文化首都南邊，緊鄰素有竹溪煙雨美景之稱，四季繽紛綻放，綠意盎然體育之心園區，以公設公營方式經營迄今，主要業務為場地出租、住宿與勞工學苑，依臺南市南門勞工育樂中心官網資料，其使命、願景及核心價值如下：

- **使命：**貫徹勞工福利政策，使勞工生活品質提升並增進勞工福祉為目的。
- **願景：**成為勞工及其眷屬休閒、學習最值得信賴的夥伴，營造幸福城市。
- **核心價值：**服務熱忱、互信互諒、持續學習、幸福永續

臺南市政府鑒於臺南市南門勞工育樂中心屋齡已近 40 年，各項設備已經老舊，經評估耐震能力不足，且補強效益低，爰透過促參 BOT 方式進行拆除與重建，打造全新的各項服務設施，並藉由引進民間資源與新型態之服務與管理模式，期能帶來勞工朋友們更優質之休閒場所。



二、基地位置

本基地位址為臺南市南區南門路 261 號，座落於臺南市南區東北側，位於臺南市立游泳池及臺南市立棒球場之西側，地處健康路一段 (20m) 及南門路 (20m) 交叉處向南約 100 公尺處，詳如圖 2-1-1 所示。

三、基地範圍

本基地整體呈倒 L 型，範圍以東至臺南市立游泳池，西、南側以南門路、北至臺鹽公司為界。土地總面積約 4,373.96 平方公尺，詳圖 2-1-1 所示。



圖 2-1-1 本案基地與範圍示意圖

第二節 基地現況分析

一、土地權屬及使用分區

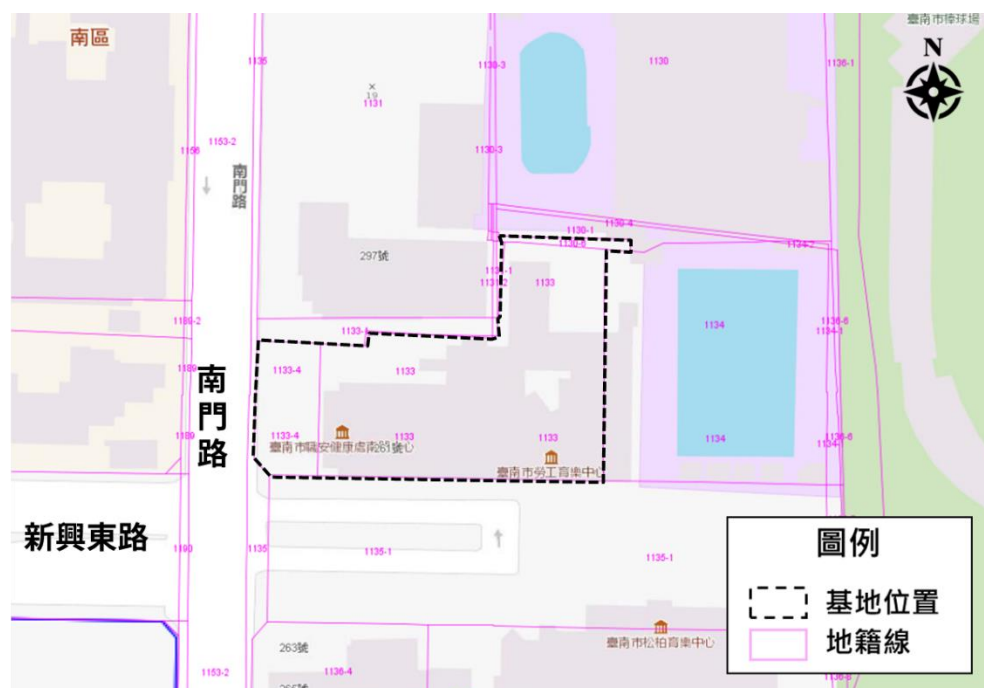
(一) 土地權屬

本案基地為臺南市南區公英段 1130-6、1133、1133-4 等 3 筆地號土地，所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，土地權屬皆屬市有，取得應無虞，詳如表 2-2-1 及圖 2-2-1 所示。

表 2-2-1 本基地土地權屬一覽表

地段	地號	土地面積 (m ²)	小計 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
南區 公英段	1130-6	84.96	3,754.96	機關用地	臺南市	臺南市政府 勞工局
	1133	3,670				
	1133-4	619	619	停車場用地		
合計			4,373.96			

資料來源：1.臺南市政府 2.本案整理。



資料來源：1.地籍圖資網路便民系統；2.本案套繪。

圖 2-2-1 本案用地範圍地籍示意圖

(二) 土地使用分區

本案基地位屬「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」之範圍內，土地使用分區包括機關用地（機 8）與停車場用地（停 S15）。依據土地使用分區管制要點規定，機關用地：建蔽率 60%、容積率 250%，停車場用地：平面使用-建蔽率 10%、容積率 20%，立體使用-建蔽率 80%、容積率 960%，詳如表 2-2-2 所示。

表 2-2-2 本基地土地使用分區綜理表

項目		臺南市南門勞工育樂中心		
使用分區		機關用地（機 8）	停車場用地（停 S15）	
使用強度	建蔽率	60%	平面：10%	立體：80%
	容積率	250%	平面：20%	立體：960%

資料來源：1. 變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案計畫書 2. 本案整理。

二、土地所屬環境敏感地區

為利本案後續 BOT 開發，本案依「內政部營建署環境敏感地區單一窗口查詢平台」辦理查詢基地是否位屬相關環境敏感地區（共 62 項），除表 2-2-3 所示三項外(已提出因應對策)，餘皆未位於相關敏感地區及管制區域。

表 2-2-3 位於相關環境敏感地區之因應對策綜整表

本案查詢 62 項環境敏感地區結果： 除以下三項外(已提出因應對策)，餘皆未位於相關敏感地區及管制區域 (中華民國航空測量及遙感探測學會 112 年 1 月 6 日航測會字第 1129000404 號函)		
項目	主要限制內容	因應對策
1 是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	交通部民用航空局飛航管制組： 1. 查本案場址非位於依「民用航空法」、「航空站飛行場助航設備四周禁止限制建築物及其他障礙物高度管理辦法」公告之禁止或限制建築地區或高度管制範圍內，爾後若有興建計畫，請提供建物高度（含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度）及基地高程等資料，俾利本局評估是否影響助航設備訊號及民航機儀航程序。	1. 未來將本項限制內容納入招商文件提供民間機構建築規劃設計時參考，以符合相關法令規定。 2. 依本項限制內容綜整，本案未來建築開發時應符合下列規定： (1) 提供建物高度（含屋突、水塔、避雷針、天線及其他雜項工程之總高度）及基地高程等資料予交通部民用航空局評估是否影響助航設備訊號及民航機儀航程序。

		2.查本案場址位於依「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」劃定公告之臺南航空站禁止或限制範圍內，案內如有燈光設置應依該辦法相關規定辦理。	(2)依「航空站飛行場及助航設備四周禁止或限制燈光照射角度管理辦法」，相關燈光設置規定： A.設置旋轉式燈光且非屬航空用途者，不得使用綠、白相間光源。(§ 3) B.為作為地標、橋樑、建築物、景觀、舞台佈景、廣告看板等設施而使用聚光型投射燈光（含雷射光束）者，不得以該設施主體以外標的為投射範圍。(§ 4) C.非供緊急目的使用之聚光型投射燈光，不得照射於第 2 條所劃定一定範圍內之空域(即長度為距臺南航空站跑道兩端各向外延伸 4,500 公尺，寬度為距臺南航空站跑道中心線及其延長線向兩側各延伸 750 公尺所構成之矩形)。(§ 4)
2	是否位屬航空噪音防制區？	位屬第三級航空噪音防制區，依噪音管制法第 18 條第 1 項第 3 款，不得新建學校、圖書館、醫療機構及不得劃定為住宅區。	1.未來將本項限制內容納入招商文件提供民間機構建築規劃設計時參考，以符合相關法令規定。 2.本案基地未來擬開發作為旅館住宿及會議設施使用，應符合本項限制內容規定。
3	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	陸軍第八軍團指揮部： 1.經查案址「臺南市南區公英段 1130-1 地號」等 9 筆土地，座落於空軍第一戰術戰鬥機聯隊禁限建範圍，土地建物建議限建絕對高度 45.04 公尺（含當地海拔高度），屬臺南機場禁限建範圍。 2.案內有關查詢土地資料由貴學會提供，本部依國防部頒「海岸山地及重要軍事設施管制區與禁建限建範圍劃定公告及管制作業規定」實施審查，如有疑慮可逕洽縣（市）政府協助釐清，俾利禁、限建審查作業。 註：位屬重要軍事設施管制區之禁建、限建地區。	1.未來將本項限制內容納入招商文件提供民間機構建築規劃設計時參考，以符合相關法令規定。 2.依本項限制內容，本案未來建築開發時，建物高度應低於 45.04 公尺（含當地海拔高度），以符合法令規定。 註：經查 google 地球系統，本案基地所在海拔高度約 18 公尺，另依內政部國土測繪中心查詢五千分之一基本地形圖，基地周邊地表高度多約 17~19 公尺。

三、土地使用現況

(一) 基地使用現況

臺南市南門勞工育樂中心於民國 72 年啟用，屋齡迄今已逾 40 年，現以公設公營方式經營。目前營運項目包含住宿服務、教室、會議室與大會議廳等場地出租服務，辦理勞工學苑生活藝能研習課等勞工終身學習課程，以及室內外廣告牆與格子舖之出租服務等。

本案建物由於屋齡過高，設施設備老舊，使用上已不符時宜，且耐震能力不足（經市府評估耐震補強費用約需 4,700 萬元，補強效益低），故未來期透過 BOT 拆除重建，打造全新的各項服務設施，導入宿泊、教育、會議及諮詢輔導等機能，並透過引進民間資源與新型態之服務與管理模式，期能帶來勞工朋友們更優質之休閒場所。有關基地使用現況分從既有設施及現行經營等方面，說明如下：

1.既有設施方面

臺南市南門勞工育樂中心之基本資料及建築概況詳如表 2-2-4 所示。

表 2-2-4 臺南市南門勞工育樂中心簡介

項目		說明			
基本資料	啟用日期	民國 72 年(迄今逾 40 年)		經營方式	公設公營
	服務使命	提供優質服務及舒適安全使用環境，滿足勞工及其眷屬住宿全方位需求。			
	發展願景	成為勞工及其眷屬休閒、學習、住宿的第一首選及最值得信賴的伙伴。			
	核心價值	服務熱忱、互信互諒、持續學習、幸福永續。			
	經營項目	「勞工教育訓練」、「勞工休閒育樂活動」、「提供優質住宿及會議場所」等。			
	組織編制	設有活動組、業務組、總務組及場地清潔組。其中約聘人員計 15 人。			
建築概況	建築面積	2,768 m ²		樓地板面積	11,670 m ²
	建築樓層	地下一層，地上四層		建築結構	鋼筋混凝土
	樓層	面積	主要設施項目	間數	內容
	RF	170 m ²	機電設備	—	
	4F	1,539 m ²	客房	56	單人房×8、雙人房×12、二人房×2、三人房×2、四人房×26、五人房×2、六人房×2、八人房×2
	3F	1,633 m ²			
2F	2,210 m ²	教室	3	第一教室 (185 m ² ，容納 100 人)、第二教室 (98 m ² ，容納 60 人)、第三教室 (82 m ² ，容納 40 人)	

			會議室	3	第三會議室 (253 m ² , 容納 200 人)、第四會議室 (57 m ² , 容納 30 人)、第五會議室 (72 m ² , 容納 26 人)。
			辦公室	4	總務組 (41 m ²)、清潔組 (32 m ²)、勞資事務基金會 (40 m ²) 及志工辦公室 (32 m ²)。
	1F	2,768 m ²	教室	1	綜合教室 (365 m ² , 容納 100 人)
			會議室	2	第一會議室 (340 m ²)、第二會議室 (298 m ²), 各可容納 200 人。
			大會議廳	1	約 833 m ² , 可容納 685 人
			辦公室	1	大廳服務台、格子舖等
	B1F	3,350 m ²	停車場、機房	—	48 個汽車停車位, 供勞工育樂中心員工停放
	戶外	—	停車場、開放空間	—	10 個汽車停車位

資料來源：1.臺南市政府 2.本案整理。



圖 2-2-2 基地環境現況圖

(1) 室內設施

A. 會議設施

本案臺南市南門勞工育樂中心設有各種大小形式會議室，包括大型會議廳、會議室及教室等，提供各級機關、企業團體、學校等舉辦研習之場地租借，符合勞工中心提供研習場所的目的，詳如表 2-2-4 及圖 2-2-3 所示。

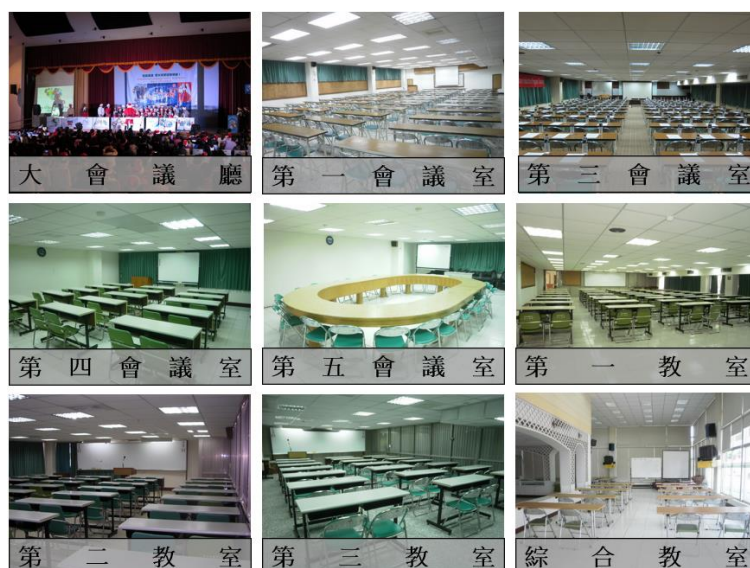


圖 2-2-3 會議設施現況圖

B.住宿設施

本案臺南市南門勞工育樂中心客房共 56 間，分別為單人房（8 間）、雙人房（12 間）、二人房（2 間）、三人房（2 間）、四人房（26 間）、五人房（2 間）、六人房（2 間）及八人房（2 間），詳如表 2-2-4 及圖 2-2-4 所示。



圖 2-2-4 住宿設施現況圖

C.勞工公益設施

勞工育樂中心經營是以回饋勞工等公益性質之服務為出發點，除提供本市勞工住宿及場地租借優惠外，本案 1 樓大廳服務台旁設有格子舖空間，提供勞工朋友展售其創意商品，或勞工學苑學員展示作品等，詳如表 2-2-4 及圖 2-2-5 所示。



圖 2-2-5 勞工公益設施現況圖

D.其他服務設施

本案臺南市南門勞工育樂中心除住宿及會議空間外，亦提供多樣服務設施，包括大廳服務台、交誼廳、勞工相關服務辦公空間、自助式投幣洗衣區等，詳如表 2-2-4 及圖 2-2-6 所示。



圖 2-2-6 其他服務設施現況圖

E.地下停車場設施

本案臺南市南門勞工育樂中心地下停車場設施，為平面式停車位，小型車車位數約 48 位，詳如表 2-2-4 及圖 2-2-7 所示。

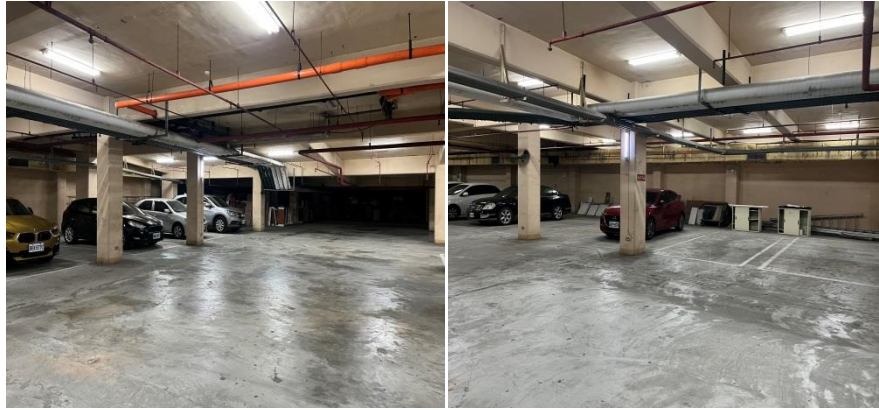


圖 2-2-7 地下停車場設施現況圖

(2) 戶外設施

本案南門勞工育樂中心戶外設施包含中庭（休憩庭園）、露天停車場（約可停放 10 位小型車）等，詳如表 2-2-4 及圖 2-2-8 所示。



圖 2-2-8 戶外設施現況圖

2.現行經營方面

臺南市南門勞工育樂中心現以公設公營方式經營。有關現行經營概況，經綜整與臺南市南門勞工育樂中心主要管理人員訪談內容，說明如下：

(1) 員工編制：共 15 名，後續委外應保障既有員工工作權

臺南市南門勞工育樂中心之組織編制設有主任、副主任及執行秘書，並下轄活動組、業務組、總務組及場地清潔組。現有工作職員計 15 人（編制 15 人）。依市府政策，現有員工屬臺南市政府員工，後續會由市府協助安置，另現有員工就業權益保障亦可由廠商自行提出優先續聘既有工作人員或協助轉業，列為評分項目之一。

(2) 營運項目：住宿服務、會議教室場地出租為主

目前營運項目包含住宿服務（供勞工及其眷屬之短期及長期住宿服務，現況住宿客群主要為勞工朋友及觀光旅遊民眾〈含學生、背包客〉等）、教室、會議室與大會議廳等場地出租服務（供企業行號辦理企業教育訓練或學校舉辦畢業典禮、成果發表展等），及室內外廣告牆與格子舖出租服務等。

(3) 勞工服務：含付費及免費服務部分

針對勞工朋友及其眷屬提供各式「勞工教育訓練」、「勞工休閒育樂活動」、「提供優質住宿及會議場所」「勞工學苑」、「藝文學習」等服務，包含勞工學苑開設多元課程，勞工電影院之免費電影播放活動。

(4) 財務收入：包括住宿、場地出租、勞工學苑等

目前營運收入以住宿為主，其他包含教室、會議室、廣告牆、格子舖等場地空間租用，疫情前整體營運財務尚可平衡，目前疫情期間呈虧損狀況。

疫情前每年營業淨利約 30~100 萬元，營運收入最大為住宿收入，佔總收入約 5 成以上。其他收入亦有教室、會議室場地出租收入、廣告牆及格子舖等收入，詳如表 2-2-5 所示。

表 2-2-5 臺南市南門勞工育樂中心設施租用及收入情形綜理表

項目	服務對象	租用價格	租用情形	營收比例
住宿	勞工及其眷屬，供短期及長期住宿使用	· 短期：約 550~2,000 元 · 長期：每間 12,000 元/月	· 疫情前：平日約 30~60% · 假日約 70% · 疫情時期：疫情嚴峻時不對外開放，較緩和後約 4~5 成	約 50%
教室	供企業及學校等（如企業教育訓練、周邊學校之畢業典禮或學生成果發表會等）。	· 1,200~2,600 元/間	· 疫情前：最高可達 7 成 · 疫情時期：疫情嚴峻時不對外開放，較緩和後約 2~3 成	約 36%
會議室		· 會議室：1,200~2,900 元/間 · 大會議廳：5,400 元/間		
勞工學苑	勞工及其家屬	· 依課程收費 · 一年三期，每期三個月 · 假日精緻單堂(每月開班)	視課程類型而定	約 13%
廣告牆	各企業行號	· 外部：15,000 元/月 · 內部：2,000 元/月	目前外部租用率高於內部	約 1%
格子舖	· 各企業行號 · 新住民及弱勢婦女	· 格子舖：500 元/月 · 新住民及弱勢婦女租用免費	租用率約 6~7 成	

(二) 周邊緊鄰設施現況

針對本基地周邊之臺南市立棒球場、臺南市立游泳池、臺南市松柏育樂中心、水交社文化園區及臺鹽實業股份有限公司等設施概況說明如後。

1. 臺南市立棒球場

(1) 於 1931 年興建啟用迄今，坐落臺南運動公園內

臺南市立棒球場啟用於日治時期 1931 年至今，坐落於臺南市南區的臺南運動公園內，與臺南市立體育場為鄰，前後多次整建，位於都會區內，交通方便，每逢職棒比賽，就會相當熱鬧，攤販雲集。

(2) 現為中華職棒統一獅隊主場，常辦賽事吸引人潮

1999 年 2 月，統一企業取得臺南市立棒球場的經營管理權，成為統一獅職棒隊主場。2015 年統一獅投資近千萬美化改造、外觀重新粉刷，例如一壘側棒球藝術大道結合府城古都文化特色，繪製府城特色 Q 版插畫，成為球迷拍照景點。



圖 2-2-9 臺南市立棒球場現況圖

2.臺南市立游泳池

(1) 前身為水都水世界，現市府已投入經費整修優化完成

臺南市立游泳池前身為水都水世界，使用至今已逾 40 年，因設施老舊，臺南市政府爭取前瞻計畫約 2866 萬元進行室內全面整修（約 2 年），整修項目包含室內游泳池池體、過濾系統及蒸氣室設備，並拆除鍋爐更新為熱泵加熱系統，另針對無障礙環境也同步進行優化，增設無障礙入水椅及坡道等設施，讓場館環境安全更上一級。

(2) 以游泳人士為服務對象，未來可異業合作，互榮共利

目前由榮灝股份有限公司經營，係以愛好游泳及運動之市民為服務對象，設施項目包括游泳池、淋浴間，有氧教室、多功能訓練教室、體適能中心及幼兒體適能教室等。未來本案亦可與其異業合作，例如住宿送游泳券等互榮共利。



圖 2-2-10 臺南市立游泳池設施現況圖

3.臺南市松柏育樂中心

(1) 於民國 72 年啟用迄今為地上五層地下一層建物

臺南市松柏育樂中心於民國 72 年 4 月落成啟用迄今，為地上五層、地下一層建築物，總樓地板面積約 11,179 平方公尺，鄰近臺南市立棒球場、臺南市立游泳池及臺南市南門勞工育樂中心等。

(2) 以老人為服務對象，與本案有差異較無競合關係

目前由臺南市政府社會局經營，主要確保服務老人照顧品質，促進老人休憩活動，提供長者休憩場所，並辦理「松柏學苑」、「長青社團」等活動，使本市老人擁有優雅舒適的活動環境，以增進老人福利為目標。



圖 2-2-11 臺南市松柏育樂中心設施現況圖

4.水交社文化園區

(1) 民國 93 年列為臺南市市定古蹟，文化資源豐富

水交社文化園區為原水交社日式宿舍群區域，曾經是日治時期駐防臺南機場的臺南海軍航空隊，其官兵、眷屬之居所。國民政府遷臺後，水交社由航空委員會（今空軍總部前身）派員接收，並成為 443 聯隊之基地，水交社亦陸續興建眷舍以提供國軍官兵及眷屬居住。民國 93 年，臺南市政府以「原水交社宿舍群暨文化景觀」名稱指定古蹟（直轄市定古蹟），作為保存臺南眷村文化資產的重要據點。

(2) 民國 108 年修復完工，並獲得全球卓越建設獎

臺南市政府為保存活化「水交社文化園區」，於民國 102 年啟動古蹟修復及景觀工程規劃，民國 105 年正式動土，投資逾 3 億元，於民國 108 年修復完工，以文化園區嶄新面貌再現風華；園區以設立主題館方式進行活化，8 棟古蹟建築（3 棟將級、5 棟校級宿舍）分別規劃為八大主題館，如眷村故事館、遺址館、空軍文物展示館、美食館、文藝館、生態館、招待館及星象觀測館等。並奪得全球卓越建設獎銀獎，帶動地方觀光熱潮。園區內並設有 F-5E 飛機展示區及遊客中心，共同構築新時代的水交社記憶故事，提供市民一處兼具文化、休憩與娛樂的新地標。



圖 2-2-12 水交社文化園區設施現況圖

5. 臺鹽實業股份有限公司

原是中華民國經濟部國營事業，以產鹽起家；2003 年後民營化在臺灣證券交易所股票上市，開始發展生物技術加盟店通路，產品新增化妝品。



圖 2-2-13 臺鹽實業及直營健康門市現況圖

四、周邊資源現況

本案基地依周邊資源可分類為人文教育、運動休閒、自然生態及觀光遊憩等，未來本案營運可藉由點線面與其串聯結合發揮綜效，說明如下：

(一) 人文教育

本案基地周邊人文教育資源豐富，例如竹溪寺、法華寺、臺南高商、五妃廟、水交社文化園區等，未來可結合本案做連結推廣。

(二) 運動休閒

本案基地周邊運動休閒資源豐富，例如臺南市立游泳池、臺南市立棒球場、臺南市立體育場、臺南市立羽球館等，未來可結合提供本案訪客優質的運動休閒環境。

(三) 自然生態

本案基地周邊自然生態景觀資源豐富，例如南門公園、三角公園、水萍塢公園、臺南市立體育公園等，未來本案可伴隨整體自然資源環境，串聯相關綠帶資源，發揮整體開發綜效。

(四) 觀光遊憩

本案基地周邊觀光遊憩資源豐富，例如創意積木夢工場、警察新村彩繪村、藍晒圖文創園區、黑橋牌香腸博物館等，未來可結合本案營運，共構觀光、住宿、遊憩等多元服務機能。

五、交通系統現況

(一) 道路系統

1. 高速公路（國道 1 號）

主要為國道 1 號，北起基隆市，南抵高雄市，全長 372.8 公里，連接臺灣西部各大都市、城鎮及基隆港、高雄港兩大港口，為臺灣西部走廊、乃至臺灣陸上交通最重要的大動脈。本案基地可由林森路等連結東門路與中山路通往國道 1 號。

2.聯外道路

(1) 台 17 線（金華路）

金華路為臺南市的南北向主要道路之一，位於臺南市南區、中西區及北區，部分屬台 17 甲線之一部分。南起南區中華南路叉路，北至北區臨安路岔路，全長約 4.7 公里。

(2) 台 1 線（中華東路）

北起臺北市忠孝西路，南至屏東縣枋山鄉楓港，全長約 461.6 公里，為目前臺灣公路系統里程第二長的省道，沿途經過臺灣西部 14 個縣市。

3.主要道路

(1) 健康路一段

位於本案基地北側，健康路為臺南市的東西向主要道路之一，東起林森路，西邊末端接漁光橋進入安平區漁光里，全長約 3.15 公里，。

(2) 南門路

位於本案基地西側，南門路為臺南市南北向主要道路之一，位於臺南市中西區及南區，北起臺南市中西區湯德章紀念公園，南至臺南市南區大成路口接國民路，全長約 1.8 公里。

(二) 大眾運輸系統

1.鐵路運輸

本基地距臺南火車站約 2km，車行時間約 10 分鐘，距高鐵站約 14km，車行時間約 20 分鐘，可透過臺鐵沙崙線、公車或計程車接駁，交通便利。

2.公車運輸

本基地西側之南門路上設有一公車站，即勞工中心站，為臺南市公車 15 路行經路線，起於大成國中，終於奇美醫院。其他亦有市公車之 0 右、5 及客運 8046 路，以及觀光公車 88 路等路線。可通往臺南火車站，及臺南安平、北區、東區等地區。

第三章 市場可行性分析

第一節 市場供需現況調查分析

臺南市南門勞工育樂中心座落於臺南市南區南門路 261 號，主要業務為場地出租、住宿與勞工學苑，建物現況主要包含具有教室或會議室，與住宿客房；本建物自民國 72 年啟用至今已逾 40 年，各項設備已經老舊，且耐震能力不足，主辦機關爰透過 BOT 方式進行拆除與重建，打造全新的各項服務設施，並透過引進民間資源與新型態之服務與管理模式，期能帶來勞工朋友們更優質之休閒場所，創造政府、廠商、地方與民眾多贏局面。

一、教育訓練市場

(一) 供給面

綜觀臺南地區可提供外租之相關教育訓練室內場地，公立中心主要為臺南市南門勞工育樂中心、臺南市松柏育樂中心、臺南市後壁區藝文活動展演中心、歸仁文化中心、臺南市總爺藝文中心等 17 處公立中心設施，總計約 6,951 席次，其中以本案所在之臺南市南門勞工育樂中心席次最多，約達 1,544 席，詳如表 3-1-1 所示。私人經營教育訓練室內場地多設立於臺南市中西區，鄰近臺南火車站，例如 888 無限創意空間出租、JR 場地租借等會議空間，總計約 1,133 席次，詳如表 3-1-2 所示。

本案所在之臺南市南門勞工育樂中心自民國 72 年啟用，多年來持續推動積極性、開創性、生活化的優質環境。曾榮獲行政院勞工委員會頒發 77 年、80 年、81 年、83 年、85 年、86 年、87 年、88 年、89 年「推展勞工休閒育樂績優單位」名列第一、二名佳績，未來透過 BOT 方式委外經營，預期將可提升本案場地使用品質與頻率。

表 3-1-1 臺南地區具教育訓練場地之公立中心綜整表

序號	名稱/地址	設施名稱	設施規模 (席次)
1	臺南文化中心 (臺南市東區中華東路三段 332 號)	國際廳 B1 會議室	約 99 席
		小型會議廳	約 20 席

序號	名稱/地址	設施名稱	設施規模 (席次)
2	臺南市南門勞工育樂中心 (臺南市南區南門路 261 號)	大會議廳	約 800 席
		第一會議室	約 200 席
		第二會議室	約 200 席
		第三會議室	約 88 席
		第四會議室	約 30 席
		第五會議室	約 26 席
		第一教室	約 100 席
		第二教室	約 60 席
3	臺南市松柏育樂中心 (臺南市南區南門路 263 號)	大型會議室	約 100 席
		中型會議室	約 50 席
		圓型會議室	約 30 席
		一樓會議室	約 60 席
		第一教室	約 30 席
4	臺南市中西區西賢里活動中心 (臺南市中西區民權路四段 470 號)	一樓大禮堂	約 143 席
		一樓會議室	約 36 席
5	臺南市中西區光賢里活動中心 (臺南市中西區和善街 98 巷 7 號)	一樓大禮堂	約 108 席
		會議室	約 36 席
6	臺南市新營文化中心 (臺南市新營區中正路 23 號)	演講室	約 120 席
		演藝廳	約 990 席
7	歸仁文化中心 (臺南市歸仁區信義南路 78 號)	地下層會議室	約 100 席
		地板教室	約 125 席
		二樓教室	約 125 席
		二樓國際會議廳	約 178 席
8	臺南市總爺藝文中心 (臺南市麻豆區總爺 5 號)	會議室	約 308 席
		研習教室	約 15 席
9	臺南市永康區社教中心 (臺南市永康區永大二路 88 號)	A 棟 5 樓國際會議廳	約 76 席
		B 棟 5 樓第一會議室	約 100 席
		A 棟 5 樓第二會議室	約 29 席
		A 棟 3 樓第一研習教室	約 30 席
		A 棟 3 樓第二研習教室	約 30 席
		A 棟 4 樓第三研習教室	約 30 席
		A 棟 4 樓第四研習教室	約 30 席
		A 棟 4 樓第五研習教室	約 30 席

序號	名稱/地址	設施名稱	設施規模 (席次)
10	臺南市新市區社內里老人文康中心 (臺南市新市區 91-22 號)	一樓活動中心	約 143 席
		二樓研習室	約 143 席
		三樓研習室	約 143 席
11	臺南市關廟區關廟里活動中心 (臺南市關廟區文化街 85 號)	一樓活動中心	約 115 席
		二樓文康中心	約 115 席
12	臺南市樹谷園區服務中心 (臺南市新市區中心路 8 號)	會議室 101	約 38 席
		會議室 102	約 14 席
		會議室 103	約 8 席
13	臺南市新市區文康育樂中心 (多功能活動中心) (臺南市新市區忠孝街 189 號)	一樓會議室	約 350 席
		二樓會議室	約 250 席
14	臺南市下營區下營里民眾活動中心 (臺南市下營區中正北路 36 號)	一樓活動中心	約 100 席
		二樓會議室	約 65 席
15	台江文化中心 (臺南市安南區安吉路一段 205、207 號)	研習教室	約 400 席
16	臺南市後壁區藝文活動展演中心 (臺南市後壁區後壁里 195 號)	禮堂	約 300 席
17	臺南市社會福利綜合大樓	婦女成果展示空間	約 36 席
		動態培力空間	約 30 席
		培力教室	約 44 席
		多功能研習教室	約 85 席
總計			約 6,951 席

資料來源：1.文化部全國藝文活動資訊系統網；2.本案整理。

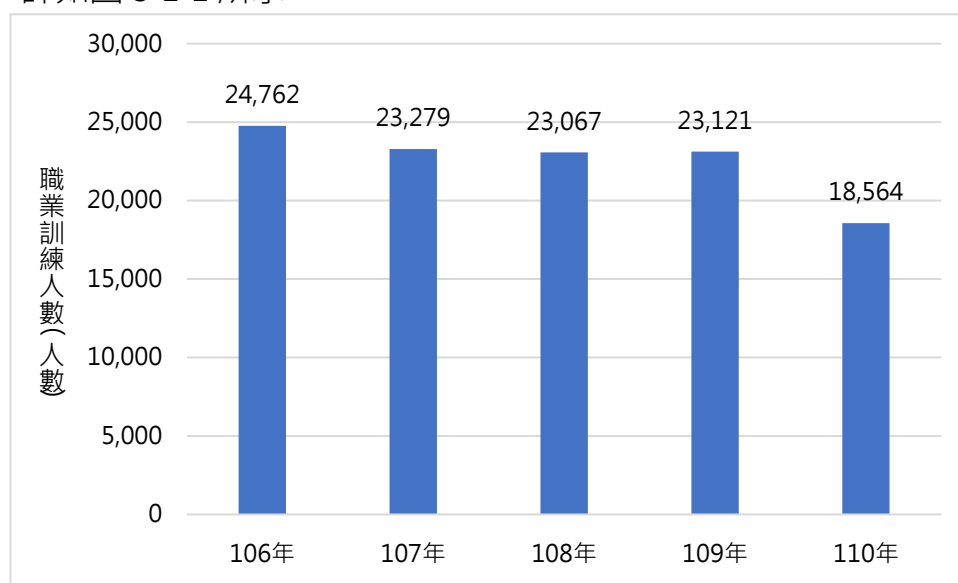
表 3-1-2 臺南地區私人經營教育訓練場地綜整表

序號	名稱/地址	設施名稱	設施規模 (席次)
1	888 無限創意空間出租 (臺南市中西區府前路一段 88 號)	本館 A 會議室	約 45 席
		本館 B 會議室	約 45 席
		二館會議室	約 30 席
		四館會議室	約 32 席
		五館 A 會議室	約 35 席
		五館 B 會議室	約 45 席
		五館 C 會議室	約 61 席
		五館 D 會議室	約 150 席
2	台南市文化創意美學職業工會 (臺南市北區西門路四段 367 號)	A1 教室	約 20 席
		A3 教室	約 60 席
		A4 教室	約 60 席
3	Happ.小樹屋 (臺南市中西區西門路一段 761 巷 1 號)	榕樹 201	約 10 席
		榕樹 202	約 10 席
		漁木	約 15 席
4	JR 場地租借/ACC 共享空間 (臺南市中西區民生路一段 167 號)	A 教室	約 80 席
		B 教室	約 40 席
		C 教室	約 20 席
5	JR 場地租借/ACC 共享空間(永康區) (臺南市永康區中華路 144-1 號)	教室 1	約 60 席
		教室 2	約 60 席
		教室 3	約 100 席
		教室 5	約 40 席
		教室 6	約 25 席
		教室 7	約 25 席
		教室 8	約 40 席
總計			約 1,133 席

(二) 需求面

1.產：民間職訓－近年參與訓練人次達 2.3 萬人，具有一定之潛在需求

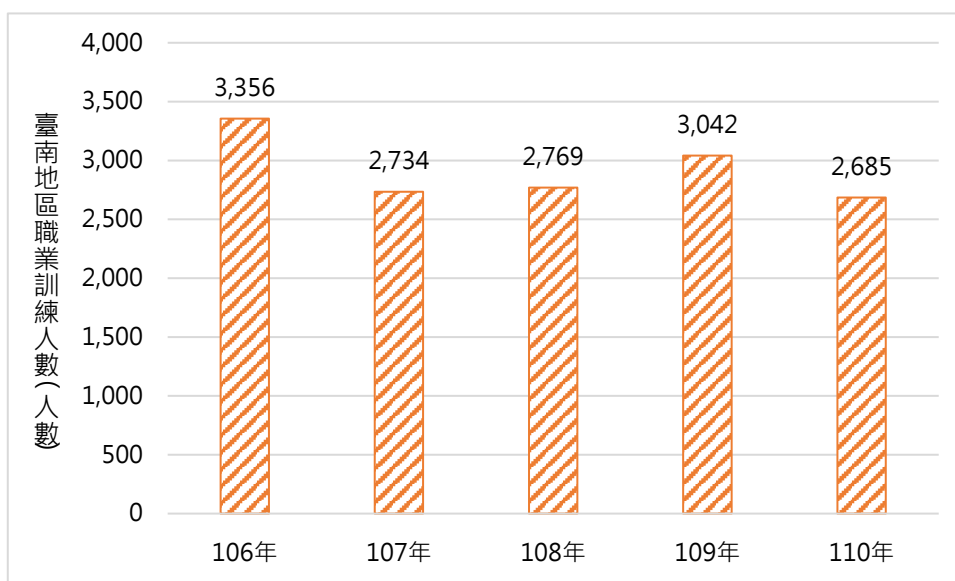
近年來隨著經濟全球化及知識經濟時代的來臨，企業競爭也更加劇烈，為因應此競爭環境，各企業皆相當重視教育訓練，以提升企業競爭力。依勞動部之統計資料，公立職訓機構自辦訓練之人數近年呈穩定持平趨勢，除民國 110 年受到新冠肺炎三級警戒影響人數稍減外，職業訓練每年參與人數皆可達 2 萬人以上，詳如圖 3-1-1 所示。



資料來源：1.勞動部；2.本案整理。

圖 3-1-1 公立職訓機構自辦訓練之人數統計圖

此外，勞動力發展署雲嘉南分署以及臺南市政府勞工局職訓就業服務中心亦定期於臺南地區辦理勞工在職訓練課程或會議，依勞動部之統計資料，勞動力發展署雲嘉南分署及臺南市政府勞工局職訓就業服務中心自辦訓練之人數，近年呈穩定趨勢，職業訓練每年參與人數可達 2,600 人以上，詳如圖 3-1-2 所示，顯示民間對於職業訓練具有一定之潛在需求。



資料來源：1.勞動部；2.本案整理。

圖 3-1-2 公立職訓機構臺南地區自辦訓練之人數統計圖

2.官：公務機關一開班數約 800 班/年，受訓人次可達 4.1 萬人/年以上

除企業重視員工教育訓練外，政府為因應國家發展與人才需要，亦積極培訓公務人力，依公務人力發展中心之各類訓練進修研習成果統計資料，公務人員受訓人次近年呈逐年成長趨勢，近年呈穩定持平趨勢，除民國 110 年受到新冠肺炎三級警戒影響人數稍減外，公務人力發展學院開班數每年約可達 800 班左右，每年受訓人次皆可達 4.1 萬人以上，詳如表 3-1-3 及圖 3-1-3 所示，顯示以政府及人民需要的公共服務者為本，規劃辦理符合國家發展並契合機關及受訓人員需求的訓練課程，充實受訓人員行政程序與技術有其一定之必要性。

表 3-1-3 公務人力發展學院開班數及受訓人次統計表

年期	開班數	受訓人數
106 年 ^註	458	26,177
107 年	839	46,832
108 年	794	44,973
109 年	851	41,116
110 年	582	28,788

註：因應系統資料彙整前後差異，106 年僅統計南投院區之受訓人數。

資料來源：1.公務人力發展學院；2.本案整理。

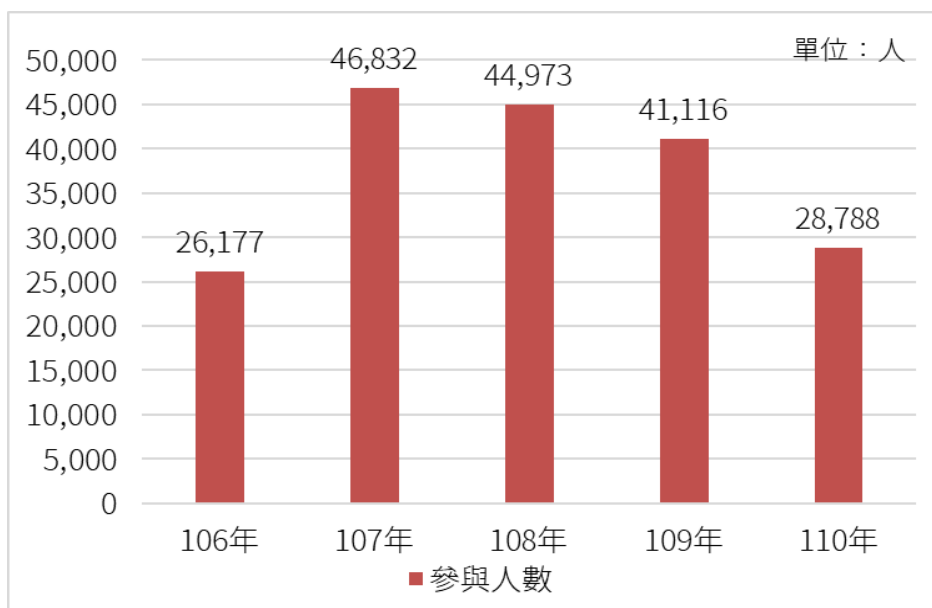


圖 3-1-3 公務人力發展學院受訓人次統計圖

3.學：學術交流—境外在臺留學研習人數（不含陸生）達 9 萬人/年以上

為擴展國際學術合作之內涵與成效，相關學術交流將更加密切，依國際及兩岸教育司統計，大專校院境外學生在臺留學研習人數（不含大陸研修生）近年呈穩定持平趨勢，每年約有 9 萬人以上，詳如表 3-1-4 所示。

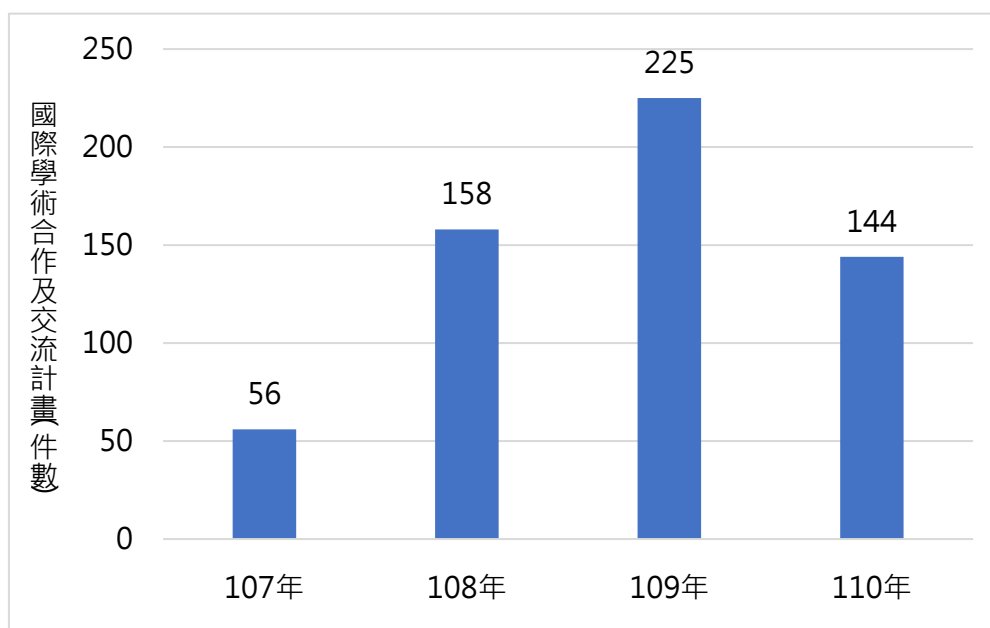
另依據教育部大專校院校務資訊公開平臺之「學校辦理國際合作與交流計畫(含學術研討)」統計資料所示，臺南大專校院辦理國際合作與交流計畫從民國 107 年 56 件增長至民國 110 年 144 件，成長率約達 125%(詳如圖 3-1-4 所示)，顯示未來國際學術交流活動市場應具發展潛力，且本案鄰近成功大學、臺南高商、六信高中及亞洲餐旅學校等，未來可配合學校辦理相關會議交流活動，提升本案設施使用率。

表 3-1-4 各學年度大專校院境外學生在臺留學研習人數統計表

單位：人

學生類型/學年度	106	107	108	109	110
正式修讀學位外國生	21,164	28,389	31,811	32,040	34,535
僑生 (含港澳)	25,290	24,575	23,366	24,315	26,555
正式修讀學位陸生	9,462	9,006	8,353	6,032	4,293
外國交換生	4,856	5,242	5,766	2,475	2,475
外國短期研習及個人選讀	8,806	10,630	7,846	3,785	3,785
大專附設華語文中心學生	23,539	28,399	32,457	20,674	20,145
大陸研修生	25,824	20,597	16,696	0	0
海青班	2,520	2,369	1,862	1,574	1,175
總計	121,461	129,207	128,157	90,895	92,963

資料來源：1.國際及兩岸教育司；2.本案整理。



資料來源：1 教育部大專校院校務資訊公開平臺；2.本案整理。

註：臺南大專校院包含成功大學、臺南藝術大學、臺南大學、長榮大學、崑山科技大學、台灣首府大學、臺南護理專科學校、中信金融管理學院、南臺科技大學、嘉南藥理大學、臺南應用科技大學、遠東科技大學、中華醫事科技大學、敏惠醫護管理專科學校等 14 間學校。

圖 3-1-4 臺南大專校院辦理國際學術合作及交流計畫統計圖

二、休閒旅宿市場

(一) 供給面

依據交通部觀光局旅宿業統計，民國 111 年臺南市觀光旅館（包含國際觀光旅館及一般觀光旅館）共 6 家（1,154 間房間數），一般旅館共 255 家（11,814 間房間數），合計提供 12,968 間房間數。另依據交通部觀光局臺灣旅宿網統計資料，截至民國 111 年 12 月底，臺南市南區地區旅館共有 9 家，提供 496 間房間數，詳如表 3-1-5 所示。

表 3-1-5 臺南市南區旅館統計表

編號	縣市旅宿登記證號	旅宿名稱	房間數(間)
1	臺南市旅館 075 號	沐月二館	48 間
2	臺南市旅館 079 號	為楓渡假別館	32 間
3	臺南市旅館 085 號	國妃鷹堡汽車旅館	38 間
4	臺南市旅館 263 號	揚悅旅館	65 間
5	臺南市旅館 264 號	H VILLA INN 清水漾	53 間
6	臺南市旅館 292 號	楓華沐月商務旅館台南行館	38 間
7	臺南市旅館 298 號	月見溪行館	72 間
8	臺南市旅館 311 號	夏都城旅安平館	104 間
9	臺南市旅館 322 號	雲頂國際商旅	46 間

資料來源：1.交通部觀光局臺灣旅宿網；2.本案整理。

(二) 需求面

1. 國人及國外旅客至臺南旅遊住宿需求

國人及國外來臺旅遊市場需求預估，每日平均需求客房數總計約為 6,704 間（2,871 間+3,833 間=6,704 間）〈平日需求客房數約為 5,134 間、假日需求客房數約為 10,030 間〉，說明如下：

(1) 國內國人旅客至臺南旅遊

根據交通部觀光局民國 110 年「臺灣旅遊狀況調查報告」（111.8.1 公布），國人國內旅遊總旅次 126,027,000 旅次，國人旅遊天數平均為 1.45 天，投宿臺南之比例 8.6%，住宿於旅館之比例為 13.2%，再依民國 110 年臺南市旅館業營運統計資

料，平均每房住用人數約為 1.98 人，預估國人遊客至臺南旅遊平均需求客房數約為 2,871 間

國人遊客至臺南旅遊平均需求之客房數 = $126,027,000 \text{ 旅次} \times 1.45 \text{ 天} \times 8.6\% \times 13.2\% \div 1.98 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \doteq 2,871 \text{ 間/日}$ 。

(依交通部觀光局統計資料，國內旅客平日旅遊比例約 30.8%，假日旅遊比例約 69.2%，平日天數以 248 日，假日天數以 117 日估計，預估國人遊客至臺南旅遊平均平日需求客房數約為 1,301 間/日、平均假日需求客房數約為 6,197 間/日)

(2) 國外來臺旅客至臺南旅遊

民國 109 年受新冠肺炎影響，全球旅遊禁令致使來台旅客人數僅 137.8 萬人次，預估未來隨國內外疫情趨緩，防疫管制微解禁，將可逐步恢復以往盛況，故初步以交通部觀光局民國 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，前往臺南旅遊之比例為 4.63%，住宿於一般旅館之比例為 78.86%，再依民國 109 年臺南市旅館業營運統計資料，平均每房住用人數約為 1.92 人，預估國外來臺遊客至臺南旅遊平均需求客房數約為 3,833 間。

來臺遊客至臺南旅遊平均每日需求之客房數 = $11,864,105 \text{ 人次} \times 6.20 \text{ 夜} \times 4.63\% \times 78.86\% \div 1.92 \text{ 人} \div 365 \text{ 天} \doteq 3,833 \text{ 間/日}$ 。

(依交通部觀光局統計資料，國外旅客來臺旅遊人次並無區分平假日)

2. 臺南觀光休閒勇奪六都第一，休閒住宿發展可期

《遠見雜誌》2022 縣市長施政滿意度調查，臺南市八大面向施政表現滿意度達 75.5%，六都中排名第一，八大面向中的觀光休閒為 83.2%，亦為六都第一。臺南市政府觀光旅遊局表示，臺南觀光在各相關產業面的深耕下底蘊深厚，後續在疫後觀光推動上，觀旅局將與觀光產業繼續互挺，秉持既定目標，深耕臺南觀光，厚植觀光產業實力，對外繼續擦亮臺南品牌，努力將臺南打造為國內外遊客的觀光首選城市，觀光住宿需求具發展潛力。



(1) 臺南市一般旅館住用率

隨著國人旅遊風氣日趨盛行，旅遊市場亦越見蓬勃，旅客對於住宿品質的要求亦逐漸提升。依交通部觀光局統計資料，臺南市一般旅館近年平均住用率約為 43.93%，南區平均住用率約 54.90%（111 年約為 57.95%），詳如表 3-1-6 所示。本案未來之營運規劃應以提升住宿品質提高民眾來訪意願。

表 3-1-6 一般旅館住用率（按縣市別）統計表

年度	住用率 (%)						
	臺灣地區	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106 年	44.05%	44.85%	59.19%	45.42%	50.25%	42.49%	39.61%
107 年	47.80%	46.66%	66.20%	47.77%	50.26%	40.93%	46.52%
108 年	52.08%	49.09%	70.13%	51.39%	54.97%	45.79%	52.79%
109 年	38.43%	33.01%	36.54%	36.06%	42.04%	42.37%	39.02%
110 年	32.81%	28.95%	35.29%	33.85%	33.69%	40.04%	35.48%
111 年	41.63%	38.92%	46.65%	39.69%	42.01%	52.07%	42.01%
平均	42.80%	40.25%	52.33%	42.36%	45.54%	43.93%	42.57%

註：依交通部觀光局統計資料，臺南市南區 108-111 年平均住用率為 54.90%（111 年為 57.95%），高於臺南市平均住用率。

資料來源：1.交通部觀光局，民國 106 年至 111 年旅館業(一般旅館)營運報表；2.本案整理。

(2) 臺南市一般旅館平均房價

依交通部觀光局統計資料，臺南市一般旅館近年平均房價約為 2,225 元，南區平均房價約 2,489 元(111 年約 2,772 元)，詳如表 3-1-7 所示。

表 3-1-7 一般旅館平均房價（按縣市別）統計表

年度	平均房價（元）						
	臺灣地區	新北市	臺北市	桃園市	臺中市	臺南市	高雄市
106 年	2,493	2,143	3,026	1,791	2,526	2,213	1,875
107 年	2,170	1,923	2,620	1,752	2,220	2,168	1,683
108 年	2,190	2,057	2,675	1,750	2,174	2,074	1,687
109 年	2,186	2,197	2,209	1,942	2,244	2,158	1,694
110 年	2,338	2,209	2,398	2,148	2,434	2,269	1,849
111 年	2,479	2,283	2,509	2,215	2,532	2,467	1,966
平均	2,309	2,135	2,573	1,933	2,355	2,225	1,792

註：依交通部觀光局統計資料，臺南市南區 108-111 年平均房價為 2,489 元(111 年為 2,772 元)，高於臺南市平均房價。

三、觀光旅遊市場

(一) 供給面

1. 國人國內旅遊市場

全球受新冠肺炎疫情影響，各國實施邊境管制、國內疫情警戒提升與推動防疫管制措施等，衝擊臺灣觀光旅遊產業。

依交通部觀光局之民國 110 年「國人旅遊狀況調查報告」顯示，在民國 110 年國人國內旅遊總旅次 126,027,000 旅次，相較於民國 109 年呈負成長 11.85%，詳如表 3-1-8 所示。然而，隨國內疫情趨於穩定，防疫管制逐漸解禁，再加上政府推出觀光旅遊補助措施，刺激國人從事國內旅遊，帶動國內觀光產業復甦及各景點觀光熱潮，使民國 110 年國內旅遊消費量能尚維持新臺幣 2,597 億元。

本案提供優質住宿服務、教室、會議室與大會議廳等多元服務設施，未來以 BOT 方式委外經營，更新老舊的空間及設施設備，有效提升本案服務品質及使用率。

表 3-1-8 國人國內旅遊重要指標統計表

項目	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
國人國內旅遊比率	91.0%	91.2%	91.1%	88.4%	83.8%
平均每人旅遊次數	8.70 次	8.09 次	7.99 次	6.74 次	5.96 次
國人國內旅遊總旅次	183,449,000	171,090,000	169,279,000	142,970,000	126,027,000
平均旅遊天數	1.49 天	1.49 天	1.51 天	1.54 天	1.45 天
假日旅遊比率	69.4%	68.2%	66.9%	65.6%	69.2%
旅遊整體滿意度	97.5%	98.0%	98.4%	98.7%	99.1%
每人每次平均旅遊支出	2,192 元 (美金 71.90 元)	2,203 元 (美金 72.99 元)	2,320 元 (美金 75.02 元)	2,433 元 (美金 82.26 元)	2,061 元 (美金 73.55 元)
國人國內旅遊總支出	4,021 億元 (美金 122.97 億元)	3,769 億元 (美金 122.97 億元)	3,927 億元 (美金 122.97 億元)	3,478 億元 (美金 117.59 億元)	2,597 億元 (美金 92.67 億元)

資料來源：1.交通部觀光局，臺灣旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

2. 來臺旅客旅遊市場

國外旅客受邊境管制措施限制之影響，依交通部觀光局之民國 110 年來臺旅客消費及動向調查報告顯示，民國 110 年來臺旅客計 14 萬 479 人次，相較於民國 109 年減幅達 89.84%，而 110 年來臺旅客觀光外匯收入計 7.45 億美元，相較民國 109 年減幅達 89.80%，詳如表 3-1-9 所示。

隨著疫情趨緩，各國逐步放寬邊境管制，再加上國內遊旅品質提升，預估未來開放國外旅客觀光，將可逐步恢復以往平均成長率 3.56%之盛況。

表 3-1-9 來臺旅遊市場重要指標統計表

項目	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年
來臺旅客人次	1,074 萬人次	1,106.7 萬人次	1,186.4 萬人次	137.8 萬人次	14.0 萬人次
成長率	0.46%	3.05%	7.21%	-88.39%	-89.84%
來臺旅客平均停留夜數	6.39 夜	6.46 夜	6.20 夜	8.29 夜	58.55 夜
來臺旅客平均每人每日消費	179.45 美元	191.70 美元	195.91 美元	—註1	90.54 美元
來臺旅客觀光支出	123.15 億美元	137.05 億美元	144.11 億美元	18.0 億美元	7.45 億美元
觀光目的旅客人次	765 萬人次	801 萬人次	897 萬人次	85 萬人次	—註2
觀光目的旅客平均每人每日消費	185.44 美元	200.32 美元	203.55 美元	—註1	—註2
來臺旅客整體滿意度	98%	97%	98%	97%	95%
旅客來臺重遊比率	41%	41%	42%	70.92%	81.61%

註 1：109 年因第 2 季(4-6 月)配合疫情邊境嚴格管制暫停調查，且第 1 季與第 2-4 季之母體結構呈現斷裂不一致，故無年估算數值。

註 2：110 年受訪旅客主要來臺之目的以「業務」、「探親或訪友」、「求學」、「醫療」及「其他」為主。
資料來源：1.交通部觀光局，來臺旅客消費及動向調查；2.本案整理。

3. 臺南市觀光旅遊市場

依據臺南市政府觀光旅遊局資訊，臺南市舊市區觀光遊憩景點計有 17 處，詳如表 3-1-10 所示，臺南坐擁豐厚文化底蘊結合觀光能量，在臺南市政府政策領導之下，從文化領航與觀光帶頭，未來會持續用文化力、新創力展現新風貌。

表 3-1-10 臺南市舊市區觀光遊憩景點彙整表

名稱	簡介
大天后宮	大天后宮是全臺最早由官方興建且唯一列入官方祀典的媽祖廟，且原建築保留明末寧靖王朱術桂(西元 1617 年-1683 年)的王府格局，為臺灣絕無僅有的明代官府建築，故昔日在政治上具有重要象徵地位，今日亦深具歷史地位。拜殿擁有全臺最高大的捲棚式屋架，建築的石刻、木雕與彩繪表現，以及典藏之歷史文物，均相當可觀且富藝術價值。保存包括清代皇帝所賜古匾在內，共上百個歷代匾額，數量為全臺之最。

名稱	簡介
河樂廣場(原中國城)	河樂廣場為原中國城舊址，曾是臺南重要的商圈之一，經拆除後改建為親水公園，於民國 109 年 3 月開幕，為臺南市區最大的親水廣場，更曾被富比世雜誌譽為「全世界最值得期待的七大公園」之一。
孔廟文化園區	臺南孔子廟創建於明永曆 19 年 (1665 年)，當時稱為「先師聖廟」，至今已有一百三十餘年的歷史，由島上第一個漢人政權鄭氏王朝所創立，為的是在臺開辦教育，培養為國效命的人才。清領時期亦延續功能，為臺灣官辦的最高學府「臺灣府學」所在。
吳園(原臺南公會堂)	吳園是府城古蹟中相當有趣的一處，從民權路上先看見的是仿巴洛克式建築的台南公會堂，一旁有著日式木造木屋的十八卯茶屋，繼續往後走則是中式的古典庭園，庭園則又被後方的現在高樓大廈所包圍，時空像是在這裡交錯一般，各種年代的建築齊聚於此。
巴克禮公園	位於臺南市東區崇明里，與臺南文化中心相對望的巴克禮公園腹地廣大，是臺南的城市之肺。這座以紀念英籍巴克禮牧師而命名的公園，除了是市民相當喜愛的公園以外，還曾獲得全國 10 大優良公園、第一屆全國景觀大獎、國家卓越建設獎等，並於民國 96 年獲得素有不動產界奧斯卡獎之稱的「全球卓越建設獎公共建設類」優選肯定。
藍晒圖文創園區	藍晒圖文創園區為臺南市中區西門路一段上的一個微型文創園區。區內利用舊宿舍的空間，提供文創市集、藝文展演、文化體驗、研習講座、餐飲等服務，其前身為民國 53 年建造的第一司法新村，其包含部分日治時期的木造房舍，作為臺南監獄、臺灣高等法院臺南分院及臺灣高等法院臺南分院檢察署之員工宿舍。園區內還保留著一石碑「臺南第一司法新村經建記畧」。
臺南市美術館 2 館	由石昭永建築師及日本坂茂建築設計事務所共同打造，是由普立茲克建築獎得主所規劃設計的建築物。建築本體以鳳凰花為發想概念，五角形的外型將使南美館成為一座象徵臺南的文化地標，垂直錯落堆疊的展示空間，結合大型碎形屋頂，構成南美館 2 館的主要外型。
鯤喜灣文化園區	鯤喜灣文化園區腹地廣大，最北邊由安平商港與鯤鯨碼頭開始，一路延伸到最南端的二仁溪畔的南區親水公園處，包含著黃金海岸以及喜樹藝術聚落還有灣裡商圈等地，區域內沙灘綿延，沿著海岸線有不少值得探訪的景點。
水交社文化園區	水交社文化園區，原水交社日式宿舍群域，曾是日治時駐台南機場的臺南海軍航空隊，其官兵、眷屬之居所。於民國 93 年，臺南市政府以「原水交社舍群舊文化景觀」命名指標古蹟，作為保障臺南省農村文化資源的重要依據，於原址成立「水交社文化園區」，園區併計劃為八大主題館，並於民國 108 年底對外開放參訪。
國立臺灣文學館	國立臺灣文學館是文化部所屬機關，也是臺灣首座國家級文學館，主要蒐集、整理、典藏與研究臺灣近代文學史料。館址位於臺南市中區西區的國定古蹟原臺南州廳，另外尚有文化部文化資產局文化資產保存研究中心在此辦公。
國立臺灣歷史博物館	國立臺灣歷史博物館位於臺南市安南區（原和順寮農場），佔地 20 公頃，鄰近亞太國際棒球訓練中心，建築物計行政典藏大樓、展示

名稱	簡介
	教育大樓各一座。展示內容著重在臺灣歷史，包括多民族長時間與臺灣自然環境互動的歷史。另外也包括臺灣對外關係、臺灣各族群、以及現代化的臺灣等多項展覽主題。
臺南孔子廟	臺南孔廟是臺灣第一座孔子廟，早在明鄭時期便已創立，亦稱為「全臺首學」，開啟了臺灣儒學先鋒，成為培育知識分子的搖籃。門口下馬碑為全臺僅存 4 塊下馬碑中年代最早、保存最完整的一塊，康熙 26 年（西元 1687 年）奉旨設立，深具濃厚正統性與官方色彩，也表現對萬世師表之尊崇。
延平郡王祠	延平郡王祠建於清同治年間，位於臺南市開山路，奉祀臺灣開山始祖鄭成功及其部將，為臺灣的重要古蹟。佔地 9,400 餘坪，庭園修築風格莊嚴典雅，是臺灣少見的「福州式」廟宇建築。祠中珍貴文物豐富，尤其為數眾多的清代楹聯，包括沈葆楨手書，筆力雄渾、意義雋永，仍極具歷史價值。
赤崁樓	赤崁樓乃荷蘭人於西元 1653 年創建，原稱普羅民遮城（Provintia 荷文為永恆之意），漢人則稱之為「赤崁樓」、「番仔樓」或「紅毛樓」；「赤崁樓」雖歷代都有改建，至今仍大約維持原貌。赤崁樓由山南面的庭園、北面的閣樓及西面蓬壺書院組成，其前有九座清代石龜馱碑，西元 1982 年被列為國家的一級古蹟。
五妃廟	五妃廟座西南朝東北，是 1 座「單進兩護龍式」建築，即進正殿前有拜亭，而兩側另建有房間的建築，造型簡潔，色彩十分端重。五妃廟歷史已超過 300 年，園區內許多參天古木及蕭瑟青竹，散發出淡淡的思古幽情，分外令人流連忘返。
竹溪寺	竹溪寺為臨濟宗佛寺，創建於明永曆 19 年（西元 1665 年）至 26 年（西元 1672 年）間，是臺灣最古老的佛教寺院之一，與彌陀寺、開元寺、法華寺並稱臺南的四大古剎。竹溪寺位於臺南市健康路一段之體育公園內竹溪畔，竹溪寺的得名出於所臨溪流名稱而來的，保存府城 3 大名區之一的「了然世界」匾。
竹溪水岸園區	竹溪水岸園區位於臺南市立體育公園與竹溪寺之間，是臺南市政府整頓大排水溝後闢建的水岸園區，水道旁有大片綠地，沿河岸步道種植許多臺灣欒樹、鳳凰木、黃花風鈴木等植栽，且園區設置兒童遊具，有「臺南古都版的日本鴨川」之稱。
法華寺	法華寺位於臺南市中西區竹溪北岸，創建於明永曆 18 年（西元 1664 年），為臺南市四大名寺之一，也為國家第三級古蹟。其原為明鄭遺老李茂春的故居，原名為「夢蝶園」。康熙年間，臺灣知府在此建佛寺，將寺名改為法華寺，後經多次天災及戰時轟炸，法華寺已毀大半，如今雖已不復當年盛況，但因其建築歷史意義深遠，著名的府城八景「法華夢蝶」就位於此處，寺中另有許多彩繪大師潘麗水的作品，如天王殿門神，寺外山牆上的「莊周夢蝶」、「達摩九年面壁」等作品。

資料來源：1.臺南市政府觀光旅遊局；2.本案整理。

(二) 需求面

1. 國人旅遊主要從事遊憩活動

依交通部觀光局國人國內旅遊狀況民國 106 年至 110 年調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動平均以「自然賞景活動」的比率（63.8%）最高；其次是「其他休閒活動」，有 51.4%；再其次是「美食活動」，有 46.4%，詳如表 3-1-11 所示。

本案基地鄰近水交社文化園區、南門電影書院、臺南美術 2 館、藍晒圖文創園區、孔廟商圈、國華友愛新商圈、五妃廟及臺南市文化中心等觀光遊憩景點，整體區位良好且觀光資源豐富，可滿足國人旅遊喜好活動類型之「其他休閒活動（例如逛街、購物等）」及「文化體驗活動」之需求。未來因應疫情趨緩後，搭配政府推出觀光振興方案，帶動國內觀光產業復甦及各景點觀光熱潮，本案除提供優質住宿環境外，亦可結合會議旅遊創造與周邊旅宿之市場區隔，具發展潛力及競爭力。

表 3-1-11 國人旅遊主要從事遊憩活動類型

類型	項目	106 年	107 年	108 年	109 年	110 年	平均
自然賞景活動	<ul style="list-style-type: none"> · 觀賞海岸地質景觀、濕地生態、田園風光、溪流瀑布等 · 森林步道健行、登山、露營、溯溪 · 觀賞動物、植物 · 觀賞日出、雪景、星象等自然景觀 	63.7	66.3	65.7	63.3	59.9	63.78
文化體驗活動	<ul style="list-style-type: none"> · 觀賞文化古蹟、節慶活動及表演 · 參觀展覽（如博物館等） · 傳統技藝學習（如竹藝、陶藝等） · 原住民文化體驗 · 宗教活動 · 農村生活體驗 · 鐵道懷舊 · 參觀有特色的建築物、參觀展覽 · 戲劇景點（電影、偶像劇拍攝場景等） 	31.2	30.7	29.6	25.1	21.8	27.68
運動型活動	<ul style="list-style-type: none"> · 游泳、潛水、衝浪、滑水 · 水上摩托車 · 泛舟、划船、釣魚 · 飛行傘、球類運動、觀賞球賽 · 攀岩、滑草、騎協力車、單車 · 路跑、馬拉松 	6.0	6.0	5.3	5.1	3.9	5.26
遊樂園活動	<ul style="list-style-type: none"> · 機械遊樂活動（如雲霄飛車、纜車等） · 水上遊樂活動 · 觀賞園區表演節目、遊覽園區特殊主題 	5.9	5.1	5.2	4.1	2.6	4.58

類型	項目	106年	107年	108年	109年	110年	平均
美食活動	<ul style="list-style-type: none"> · 品嚐當地特產、特色美食 · 夜市小吃 · 茗茶、喝咖啡、下午茶 · 健康養生料理體驗 · 美食推廣暨教學活動 	50.7	49.8	48.5	42.3	40.9	46.44
其他休閒活動	<ul style="list-style-type: none"> · 駕車兜風、泡溫泉 · 逛街、購物 · 茗茶、喝咖啡 · 觀光果(茶)園參觀 · 乘坐遊艇、渡輪、搭船活動 · 參觀觀光工廠 · 其他如烤肉、唱歌等 	55.0	56.4	54.6	46.6	44.6	51.44

註：主要從事的遊憩活動可複選。

資料來源：1.交通部觀光局，民國 110 年國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

2. 國外遊客在臺期間活動項目

依交通部觀光局來臺旅客消費及動向最新調查報告，詳如表 3-1-12 所示，國外旅客在臺期間參加活動平均以購物為最多（每百人次有 92 人次），其次依序為逛夜市（每百人次有 72 人次）、參觀古蹟（每百人次 34 人次）、參觀展覽（每百人次 22 人次）等。本案周邊富有臺南歷史文化觀光景點，除提供優質住宿及會議環境外，可串聯周邊觀光景點供旅遊一站式服務，未來疫情趨緩後將吸引來臺國外遊客進住，具發展潛力及競爭力。

表 3-1-12 國外旅客在臺期間遊憩活動排名綜整表

項目	106年	107年	108年	109年	110年	平均
購物	92.38	94.34	93.69	88.14	87.73	91.26
逛夜市	81.98	80.61	79.84	71.35	42.04	71.16
參觀古蹟	40.78	40.57	40.05	35.21	12.13	33.75
水域遊憩活動 (含遊湖)	17.77	16.36	16.46	8.11	3.30	12.40
泡溫泉浴	10.40	12.54	11.21	13.83	12.97	12.19
按摩.指壓	9.59	8.64	7.46	9.52	1.87	7.42
主題樂園	3.11	3.49	2.86	2.63	2.96	3.01
參觀展覽	26.41	31.02	25.84	17.07	6.75	21.42
夜總會.PUB 活動	0.89	1.77	2.27	4.64	5.18	2.95
參觀節慶活動	0.97	1.44	1.61	3.19	1.22	1.69
生態旅遊	5.49	9.62	12.06	12.85	10.81	10.17
參觀藝文表演活動	0.87	0.69	0.98	2.30	2.09	1.39

註：1.「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。

2.因配合疫情邊境嚴格管制暫停調查，爰 109 年與 110 年以平均值推估。

資料來源：1.交通部觀光局，民國 110 年來臺旅客消費及動向調查報告；2.本案整理。

3.臺南市觀光遊憩景點人次

依臺南市主要觀光遊憩景點遊客人次統計年報顯示，受全球新冠肺炎疫情影響之前（民國 109 年前），臺南市主要觀光遊憩景點之年遊客人次平均為 2,271 萬人。惟民國 109 年始新冠肺炎疫情嚴峻，政府為避免群聚感染，提出社交距離注意事項且同時針對相關場域進行人流管制措施，衝擊國內旅遊市場，致使民國 109 年臺南市主要觀光遊憩景點之年遊客人次大幅減少至 151 萬人。

然而，隨國內疫情趨於穩定，再加上政府推出五倍券及國旅券等觀光振興政策，臺南市各地區觀光遊憩景點遊客數逐步增加，於民國 110 年臺南市主要觀光遊憩景點之年遊客人次增加至 924 萬人詳如圖 3-1-5 所示。由此可預期未來觀光遊憩人數將逐步回穩，亦增加開發本案之利基點。

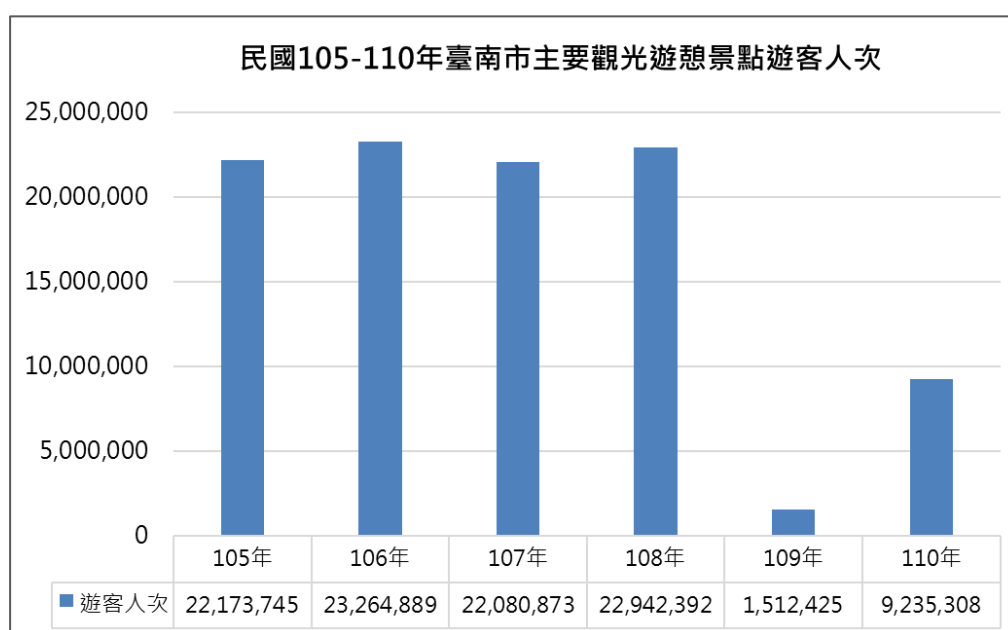


圖 3-1-5 臺南市主要觀光遊憩景點遊客人次統計圖

四、運動賽事市場

(一) 供給面

1.棒球職業賽會

本案南門勞工育樂中心鄰近臺南市立棒球場（距離本案僅 450 公尺，步行 6 分鐘可抵達）。依據教育部體育署針對全臺灣

棒球場分成 A、B、C 三個等級，其中臺南市立棒球場與天母、新莊、桃園、洲際及澄清湖等棒球場均列為 A 級球場，以舉辦職棒賽事、國際賽事為主。而臺南市立棒球場於民國 88 年由臺南市政府依據「臺南市立運動場地委託經營管理使用辦法」委託統一棒球隊股份有限公司經營管理使用，並作為統一 7-ELEVEN 獅隊之棒球主場。

於中華職棒例行賽，每支球團每年辦理主場賽事 60 場次，民國 111 年以樂天桃猿主場觀眾總人數為最高，平均單場觀眾人數達 6,681 人，而統一 7-ELEVEN 獅隊主場觀眾總人數為 237,548 人，平均單場觀眾人數達 3,959 人，詳如表 3-1-13 所示。

表 3-1-13 民國 111 年中華職棒各球隊主場觀眾人數統計表

球隊	場數	觀眾總人數	平均單場觀眾人數	最多人數	最少人數
樂天桃猿	60	400,906	6,681	13,169	3,038
中信兄弟	60	345,542	5,759	13,830	2,289
味全龍	60	249,526	4,158	10,000	2,015
富邦悍將	60	237,675	3,961	12,100	2,053
統一 7-ELEVEN 獅	60	237,548	3,959	10,000	2,044

資料來源：1.中華職棒大聯盟；2.本案整理

2.臺南市立棒球場賽會

依據中華職棒大聯盟之觀眾人數統計資料所示，中華職棒例行賽在臺南市立棒球場舉辦場次，自民國 107 年共辦理 31 場賽事，逐年增加至民國 109 年達辦理 55 場賽事，詳如表 3-1-14 所示。受新冠肺炎疫情影響，於民國 109 年至 110 年期間，限制觀眾入球場觀看賽事的場數，惟臺南市立棒球場舉辦棒球賽事平均 45 場。隨國內疫情趨緩、防疫措施解封，再加上世界棒球經典賽事熱潮，促進臺南及其他縣市球迷對棒球支持熱度，提升臺南市立棒球場辦理賽事場次，進場觀賽人數逐步成長，進而帶動臺南觀光旅宿、運動產業發展。

表 3-1-14 近 5 年臺南市立棒球場舉辦賽事場次統計表

年度	場數	觀眾總人數	平均單場觀眾人數
107 年	31	132,695	4,280
108 年	41	165,031	4,025
109 年	55	119,189	2,167
110 年	50	119,343	2,386
111 年	48	183,457	3,822

資料來源：1.中華職棒；2.本案整理。

3.大型運動賽會

本案鄰近臺南市立棒球場外，亦鄰近臺南市立游泳池及臺南市立體育場等運動設施，提供臺南市民及運動選手優質運動場館。依據教育部體育署運動統計，110 年全國性運動賽會分別為全國原住民運動會、全國中等學校運動會、全國大專校院學校運動會、全國運動會等，其中 110 年全國大專校院學校運動會於臺南市盛大舉行，該賽事由國立成功大學承辦，共 137 所學校 16,215 名選手及職員參與。

112 年全國運動會將於臺南市舉辦，睽違 16 年再次籌備賽事，臺南市政府整合各項資源全力籌辦，並進行各賽會場館整修工程，以提供全國運動會優質場館，打造完善運動設施，提倡全民運動風氣及參與運動賽事比率。

此外為持續蓄積體育發展量能，臺南市府積極爭取主辦 2025 全國中等學校運動會，期盼延續承辦全運會的經驗與能量，帶動臺南體育產業發展。本案鄰近臺南市立棒球場、臺南市立游泳池及臺南市立體育場等運動設施，且周邊富有臺南觀光景點，除提供選手、球迷優質住宿環境外，並可串聯周邊觀光景點，提升市場競爭力。

(二) 需求面

1.國內職棒觀眾人數

中華職棒大聯盟自從民國 79 年開打至今已邁入第 34 年。依據中華職棒大聯盟之觀眾人數統計資料所示，受新冠肺炎疫情影響，於民國 109 年至 110 年期間，限制觀眾入球場觀看賽事的場數（民國 109 年閉門賽共 33 場、民國 110 年閉門賽共 38 場），致使總觀眾人數下降。

隨著疫情趨緩、防疫措施解封，再加上政府振興運動產業等措施，促進民眾親臨場館或球場觀賞與支持中華職棒等賽事，於民國 111 年觀眾總人數增加至約 147 萬人，平均單場觀眾人數約 4,903 人，詳如表 3-1-15 所示。

表 3-1-15 近 5 年中華職棒觀眾人數統計表

年度	場數	觀眾總人數	平均單場觀眾人數	成長率
107 年	240	1,309,879	5,458	-0.6%
108 年	240	1,398,243	5,826	6.7%
109 年	240 註	857,435	3,573	-38.7%
110 年	207 註	954,087	3,180	-11.0%
111 年	300	1,471,197	4,903	54.2%

註：民國 109 年閉門賽共 33 場、民國 110 年閉門賽共 38 場。

資料來源：1.中華職棒大聯盟；2.本案整理。

於民國 111 年年中華職棒例行賽中，觀眾總人數以樂天桃園棒球場為最多，平均單場觀眾人數以新竹市立棒球場為最多，而臺南市立棒球場之觀眾總人數為 183,457 人，平均單場觀眾人數為 3,822 人，成長率達 60.2%，顯示臺南及其他縣市球迷對棒球熱度持續回升，促進運動觀光發展產業。

表 3-1-16 民國 111 年中華職棒各球場觀眾人數統計表

球場名稱	場數	觀眾總人數	平均單場觀眾人數	單場最多人數	單場最少人數	平均單場觀眾人數成長率
臺北市天母棒球場	42	169,513	4,036	9,868	2,015	19.0%
新北市新莊棒球場	60	237,675	3,961	12,100	2,053	26.1%
樂天桃園棒球場	60	400,906	6,681	13,169	3,038	106.3%
新竹市立棒球場	2	19,528	9,764	10,000	9,528	—
臺中洲際棒球場	55	311,796	5,669	13,830	2,289	29.5%
雲林縣立斗六棒球場	5	24,600	4,920	6,165	3,356	561.3%
嘉義市立棒球場	1	5,031	5,031	5,031	5,031	48.2%
臺南市立棒球場	48	183,457	3,822	10,000	2,044	60.2%
高雄市澄清湖棒球場	21	94,523	4,501	10,532	2,366	56.5%
花蓮縣立棒球場	5	19,620	3,924	5,054	2,664	120.5%
臺東縣立棒球場	1	4,548	4,548	4,548	4,548	—

資料來源：1.中華職棒；2.本團隊整理。

2.臺南市立棒球場觀眾人數

於民國 107 年至 111 年期間，中華職棒在臺南市立棒球場共計辦理 225 場賽事，觀眾總人數平均成長率 12.6%。於民國 109 年及 110 年受新冠肺炎疫情影響，中華職棒各球隊多選擇各自主場進行比賽，限制觀眾入場數辦理閉門賽，致臺南市立棒球場親臨觀賽最少人數有 0 人的情形。隨著疫情趨緩，臺南市及其他縣市民眾為球隊應援加油，親臨球場觀賞與支持賽事，於民國 111 年中華職棒臺南市立棒球場例行賽入場人數達 18 萬 3,457 人觀賽，詳如表 3-1-17 所示。本案鄰近臺南市立棒球場，除提供優質住宿環境外，亦可結合運動賽事旅遊創造與周邊旅宿之市場區隔，滿足球隊選手、球迷住宿需求，也提升市場競爭力。

表 3-1-17 近 5 年臺南市立棒球場觀眾人數統計表

年度	場數	觀眾總人數	平均單場觀眾人數	單場最多人數	單場最少人數	平均單場觀眾人數成長率
107 年	31	132,695	4,280	7,880	3,002	0.4%
108 年	41	165,031	4,025	7,155	2,589	-6.0%
109 年	55	119,189	2,167	7,000	0 ^註	-46.2%
110 年	50	119,343	2,386	7,800	0 ^註	10.1%
111 年	48	183,457	3,822	10,000	2,044	60.2%

註：受新冠疫情影響，中華職棒各球隊選擇各自主場進行比賽，此外限制觀眾入場數辦理閉門賽。
資料來源：1.中華職棒；2.本案整理。

3.運動賽事消費支出

依據教育部體育署民國 110 年度我國民眾運動消費支出調查結果所示，受到新冠肺炎疫情的衝擊，民國 110 年度我國民眾在運動消費支出總額約為 1,335.8 億元，下降幅度達 1.3%。由於民眾為觀賞或投注東京奧運、帕奧及世界羽球錦標賽等，帶動我國民眾「運動彩券消費支出」相較於民國 109 年成長達 15.5%、「電競消費支出」成長 8.0%、「觀賞性運動消費支出」成長 4.1%，三者均逆勢成長，詳如表 3-1-18 所示。

就「觀賞性運動消費支出」而言，於民國 106 年至民國 108 年間皆逐年上升，民國 108 年達 48.0 億元。民國 109 年因新冠肺炎疫情衝擊，上半年許多運動賽事停賽或未開放觀眾，加上國外選手無法來臺，國際賽事銳減，使得民國 109 年總額衰退至 41.9 億元。

雖東京奧運、帕奧及世界羽球錦標賽開辦，以及中華職棒因味全龍球隊加入，總球賽場次增加，總觀眾人數隨之增加，帶動觀賞性運動消費支出總額成長，其中「購買、訂閱媒體費」相關支出之比例略微成長，占比為 2.5%，而「觀賞運動比賽門票費」及「看運動比賽衍生費」占運動消費總支出的比例，各有 0.5% 及 0.3%。綜觀而言，民眾熱衷觀賞各類運動與體育賽事，對觀賞性運動具有消費潛力，後續本案與職棒、大型活動及賽事結合，提供優質住宿環境、旅遊活動諮詢服務吸引競賽觀眾及球迷，提高整體財務之平衡能力。

表 3-1-18 我國民眾運動消費支出總值彙整表

單位：百萬元

運動消費支出項目	106年總額	107年總額	108年總額	109年總額	110年總額	109年至110年金額變動幅度
參與性運動消費支出總計	28,756.51	29,004.59	29,946.88	29,810.41	23,035.42	-22.7%
運動課程費	11,171.06	11,315.99	11,749.96	11,949.16	9,258.60	-22.5%
單純運動指導教學費	1,963.62	1,984.32	2,058.26	2,091.40	1,658.51	-20.7%
入場費、會員費、場地設備出租費	7,884.64	7,995.30	8,369.80	8,540.92	6,286.11	-26.4%
運動社團費	1,607.13	1,618.03	1,646.50	1,589.12	1,331.67	-16.2%
參加運動比賽衍生費	6,130.05	6,090.96	6,122.36	5,639.81	4,500.53	-20.2%
觀賞性運動消費支出總計	4,655.81	4,706.77	4,798.53	4,193.03	4,364.45	4.1%
觀賞運動比賽門票費	697.85	687.06	732.12	601.07	648.05	7.8%
看運動比賽衍生費	537.88	518.65	549.38	406.22	425.73	4.8%
購買、付費訂閱媒體費	3,420.08	3,501.06	3,517.03	3,185.74	3,290.67	3.3%
運動彩券支出	33,058.36	43,416.08	41,580.29	40,362.27	46,631.11	15.5%
台灣運動彩券費用	33,058.36	43,416.08	41,580.29	40,362.27	46,631.11	15.5%
運動裝備消費支出總計	59,748.51	60,432.94	62,571.22	60,149.55	58,688.02	-2.4%
運動服	27,153.37	27,450.02	28,318.36	26,519.18	25,087.70	-5.4%
運動鞋	10,980.69	11,130.05	11,501.04	10,799.76	10,227.35	-5.3%
運動穿戴裝置	1,006.78	1,041.10	1,109.46	1,133.36	1,188.92	4.9%
購買及維修運動用品與器材	20,453.59	20,670.11	21,499.93	21,552.99	22,038.56	2.3%
運動軟體	154.07	141.65	142.44	144.25	145.49	0.9%
電競消費支出	629.83	690.88	742.05	798.10	862.16	8.0%
電競消費支出	629.83	690.88	742.05	798.10	862.16	8.0%
總計	126,849.01	138,251.26	139,638.98	135,313.36	133,581.17	-1.3%

資料來源：教育部體育署，民國 110 年度我國民眾運動消費支出調查。

五、民眾付費意願調查

(一) 平均每戶家庭收入

依行政院主計總處家庭收支調查報告，民國 106 年至民國 110 年，家庭戶數成長約 36 萬戶，但因家庭結構改變的關係，平均每戶人數呈現逐年減少之情形，而平均每戶收入總額呈現逐年成長，至民國 108 年約為每年 137 萬元，對國內旅遊消費產生助益，詳如表 3-1-19 所示。惟民國 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，影響家庭收支與消費狀況，隨著疫情趨緩，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 3-1-19 家庭收支調查統計表

項目	106年	107年	108年	109年	110年
家庭戶數	8,559,187 戶	8,643,140 戶	8,734,546 戶	8,829,466 戶	8,919,896 戶
平均每戶人數	3.07 人	3.05 人	3.02 人	2.92 人	2.89 人
平均每戶成年人數	2.54 人	2.55 人	2.52 人	2.48 人	2.46 人
平均每戶就業人數	1.43 人	1.42 人	1.40 人	1.37 人	1.35 人
平均每戶所得收入者人數	1.75 人	1.77 人	1.78 人	1.76 人	1.79 人
平均每戶收入總額	1,292,578 元	1,310,447 元	1,335,845 元	1,356,343 元	1,378,390 元
平均每戶可支配所得	1,018,941 元	1,036,304 元	1,059,731 元	1,079,648 元	1,090,554 元

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。

(二) 旅遊消費支出

依交通部觀光局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 3-1-20 所示，在近年支出比例上，以餐飲支出所佔比例最大（約為 27%），其次為交通（約為 24%）、購物（約為 22%）等。由此可知，國人在旅遊時較願意在餐飲、交通及購物等面向花費較多，本案未來可配套強化餐飲服務，以提升多元機能，增加服務效益。

表 3-1-20 國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表

單位：元

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
106年	536	25%	381	17%	591	27%	131	6%	463	21%	90	4%
107年	560	25%	394	18%	585	27%	132	6%	445	20%	87	4%
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%
平均	533	24%	423.4	19%	593.4	27%	120.8	6%	492.4	22%	78.8	3%

註：其他費用包括香油錢、紅包、小費等。

資料來源：1.交通部觀光局，國人國內旅遊狀況調查報告；2.本案整理。

第二節 市場供需預測分析

一、設施需求量推估

依據交通部觀光局臺灣旅宿網統計資料顯示，截至民國 111 年 12 月底止，臺南市南區地區旅館共有 9 家，提供 496 間房間數。隨著疫情趨緩、防疫措施解封，加上觀光振興方案推行，促進國內觀光旅遊熱潮及臺南市觀光產業，且國人近年選擇旅館住宿之比例逐年升高，南區一般旅館平均住宿率約 54.90%，高於臺南市整體平均住宿率 43.93%，顯示本案旅宿服務應具有潛在市場需求。

另依據民國 109 年 7 月知名訂房網站 Booking.com 公開「住宿設施偏好」，在住宿十大設施排行中，臺灣人最在意的依序為免費 Wifi (78%)、空調 (65%)、館內早餐 (62%)、24 小時 Check-in 服務 (58%)、客房內附設窗景 (51%)、餐廳 (49%)、停車設施 (47%)、接駁車／機場 (市區) 計程車 (45%)、旅遊資訊／禮賓服務 (44%) 以及客房服務 (42%)；其中，最特別的是，超過半數的臺灣住客表示，選擇住宿時，於客房內是否能看見美麗風景也是決選考量之一，詳如表 3-2-1 所示。

綜上，本案後續可參酌遊客住宿設施偏好，提升旅宿品質，並強化營運特色，以建立市場區隔，將有助本案後續穩健營運。

表 3-2-1 選擇旅宿最在意的十大住宿設施統計表

住宿十大設施	「全球受訪者」認為此設施很重要之百分比	「臺灣受訪者」認為此設施很重要之百分比
免費 WiFi	66%	78%
空調	66%	65%
館內早餐	55%	62%
24 小時 Check-in 服務	55%	58%
客房內附設窗景	48%	51%
餐廳	48%	49%
停車設施	47%	47%
接駁車／機場 (市區) 計程車	45%	45%
旅遊資訊／禮賓服務	39%	44%
客房服務	38%	42%

資料來源：1. Booking.com；2. 本案整理。

二、設施規模評估

本案基地面積總計約 4,373.96 平方公尺，其位屬「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」之範圍內，土地使用分區包括機關用地（機 8）與停車場用地（停 S15）。依據土地使用分區管制要點規定，機關用地：建蔽率 60%、容積率 250%，停車場用地：平面使用-建蔽率 10%、容積率 20%，立體使用-建蔽率 80%、容積率 960%。本案基地可開發量體綜整，詳如表 3-2-2 所示。

表 3-2-2 本案基地可開發量體綜整表

項目		臺南市南門勞工育樂中心	
使用分區		機關用地（機 8）	停車場用地（停 S15）
基地面積		3,754.96m ²	619m ²
使用強度	建蔽率	60%	平面：10%，立體：80%
	容積率	250%	平面：20%，立體：960%
建築面積上限		2,252.9m ²	平面：61.9m ² ，立體 495.2m ²
容積樓地板面積上限		9,387.4m ²	平面：123.8m ² ，立體 5,942.4m ²

第三節 市場競爭力分析

就都會型旅館住宿旅客之行為分析，大多數皆希望晚間能有購物、休閒、娛樂等消費選擇，本案臺南市南門育樂中心鄰近西門商圈，其商業發展繁集、商家具購物集客潛力，且亦鄰近火車站商圈（車程約 10 分鐘），此商圈附近大型百貨商家佇立，有遠東百貨、新光三越百貨及 Focus 百貨，可以滿足旅客購物、娛樂需求，其地理位置詳如圖 3-3-1 所示，本案基地交通便捷，能提供旅客需求之便利性。



圖 3-3-1 本基地位置與周邊商圈地理關係示意圖

依據交通部觀光局臺灣旅宿網統計資料，截至民國 111 年 12 月底，臺南市南區地區旅館共有 9 家，詳如表 3-3-1 所示，但較缺乏會議空間服務，本案南門勞工育樂中心具備優質住宿及多元會議空間，兼具教育訓練及休閒娛樂之遊憩功能，與臺南市南區地區相關競爭對手已具有初步市場區隔。

表 3-3-1 臺南市南區地區相關競爭對手綜整表

編號	旅宿名稱	主要設施規劃
1	沐月二館	客房 (48間)
2	為楓渡假別館	客房 (32間)
3	國妃鷹堡汽車旅館	客房 (38 間)
4	揚悅旅館	客房 (65 間)
5	HVILLA INN 清水漾	客房 (53 間)
6	楓華沐月商務旅館臺南行館	客房 (38 間)
7	月見溪行館	客房 (72 間)、餐廳、小型會議室 (1 間)、健身房、閱讀室、酒吧、商務旅遊中心等
8	夏都城旅安平館	客房 (104 間)、餐廳、宴會廳(兼會議室)、咖啡廳、健身房、游泳池、兒童遊樂設施、酒吧、商務旅遊中心等
9	雲頂國際商旅	客房 (46 間)、餐廳

資料來源：1.交通部觀光局臺灣旅宿網；2.本案整理。

第四章 工程技術可行性分析

第一節 基礎資料調查分析

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，依據經濟部國土資訊系統、經濟部中央地質調查所及中央氣象局等機關研究統計資料進行簡述。

一、地形地勢

本基地所在地址為臺南市南區南門路 261 號，依據內政部數值地形模型加值應用服務平台資料顯示，本基地地勢平坦，平均坡度約 1 度，屬一級坡（坡度 $\leq 5\%$ ）。

二、地質土壤

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本基地地質土壤屬全新世沖積層，係由泥夾砂（氾濫平原沉積物）所組成，詳如圖 4-1-1 所示。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所；2.本案整理。

圖 4-1-1 本案地質土壤組成示意圖

三、活動斷層

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本基地無活動斷層經過，鄰近之斷層為後甲里斷層（屬第二類活動斷層，距基地東側約 4.3 公里），詳如圖 4-1-2 所示。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所臺灣活動斷層觀測系統；2.本案整理。

圖 4-1-2 本案鄰近地震斷層分布示意圖

四、氣候條件

依據交通部中央氣象局最新 30 年（民國 80 年至 109 年）統計資料顯示，臺南市年平均溫度為攝氏 24.7 度，年平均相對溼度為 75.2%，詳如表 4-1-1 所示。

表 4-1-1 臺南地區氣候統計月平均表（民國 80 年至 109 年）

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
平均氣溫 (°C)	17.8	18.9	21.6	24.9	27.5	28.9	29.4	28.9	28.6	26.3	23.4	19.6	24.7
最高溫 (°C)	22.9	24.0	26.5	29.3	31.4	32.4	33.1	32.6	32.5	30.8	28.1	24.4	29.0
最低溫 (°C)	14.5	15.5	18.0	21.7	24.7	26.3	26.7	26.3	26.0	23.3	20.3	16.3	21.6
相對濕度 (%)	75.0	75.5	73.8	74.6	75.3	77.2	76.1	78.3	75.2	72.8	74.5	73.7	75.2
降水量 (mm)	20.9	23.7	31.1	69.1	160.1	369.5	353.5	478.9	167.6	24.6	26.9	15.6	-

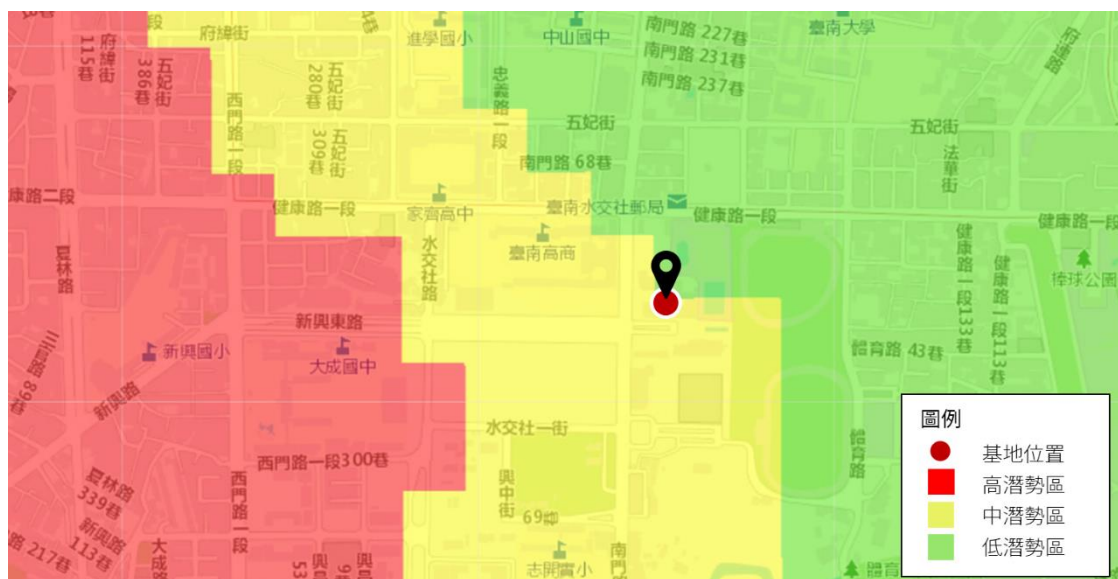
資料來源：1.交通部中央氣象局氣候統計資料（民國 80 年至 109 年）；2.本案整理。

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西側 2.7 公里處之鯤鯓湖。

六、土壤液化調查

依據經濟部中央地質調查所資料顯示，本案基地土壤液化程度屬「中潛勢區」，詳如圖 4-1-3 所示。依據經濟部中央地質調查所官網所述，中潛勢地區地下深層可能液化，但地表沉陷不明顯。此區若無發生大地震，原則上對建築物應無任何影響，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具有地下三層建物③基礎採用樁基礎④基礎為筏式或版基礎，樓不超過 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。綜上，本案為新建建物，未來因土壤液化而發生損壞可能性應較低。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所土壤液化潛勢查詢系統；2.本案整理。

圖 4-1-3 本案基地土壤液化潛勢示意圖

第二節 初步工程規劃

本案臺南市南門勞工育樂中心建物屋齡已近 40 年，經市府評估各項設備老舊且耐震能力不足，已無辦理耐震補強工程之效益，依據執行機關政策需求，擬透過 BOT 方式進行拆除重建，打造全新的各項服務設施，引進民間資源與新型態之服務與管理模式，提供滿足勞工朋友優質住宿、會議及研習之休閒場所。

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「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」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），以下就本案未來開發用地所涉之土地使用管制規定做重點說明。

(一) 建蔽率及容積率規定

機關用地：建蔽率 60%，容積率 250%。

停車場用地：平面使用-建蔽率 10%、容積率 20%。

立體使用-建蔽率 80%、容積率 960%。

(二) 建築物附設停車空間標準（詳如表 4-2-1 所示）

表 4-2-1 停車空間設置規定基準表

類別	建築物用途	應附設車位(樓地板面積)		
		汽車車位	機車車位	裝卸車位
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、攝影棚等類似用途建築物	樓地板面積每滿 150m ² 設置 1 輛	樓地板面積每滿 50m ² 設置 1 輛	樓地板面積每滿 2,000m ² 設置 1 輛 (最多設置 2 輛)
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	樓地板面積每滿 150m ² 設置 1 輛	樓地板面積每滿 100m ² 設置 1 輛	—

第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史文物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物	樓地板面積 每滿 150m ² 設置 1 輛	樓地板面積 每滿 100m ² 設置 1 輛	樓地板面積 每滿 2,000m ² 設置 1 輛 (最多設置 2 輛)
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	樓地板面積 每滿 200m ² 設置 1 輛	樓地板面積 每滿 100m ² 設置 1 輛	樓地板面積 每滿 3,000m ² 設置 1 輛 (最多設置 2 輛)
第五類	前四類以外建築物	同第四類之規定。		

(三) 停車空間尺寸及車道寬度

- 1.機車停車位尺寸及車道寬度依下列規定：
 - (1) 機車停車位尺寸：長 1.8m，寬 0.9 m。
 - (2) 機車車道如與汽車車道共用者，其寬度依汽車車道規定留設；機車車道如係單獨留設者，其寬度不得小於 2m。
- 2.小貨車最小裝卸位尺寸：長 6m，寬 2.5m，淨高 2.75m。

(四) 退縮建築規定

公共設施用地應自計畫道路境界線退縮至少 5m 建築，其中自計畫道路境界線至少留設 1.5m 寬之喬木植生帶，其餘部分應至少留設 3m 寬之無遮簷人行步道。

(五) 都市設計審議

依據本案基地轄屬之現行都市計畫「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」(111.11.11 府都綜字第 1111377711A 號公告發布實施)，本案基地應未位於都市設計審議地區範圍，應無須辦理都市設計審議。

二、工程規劃構想

(一) 本案建築物樓高檢討

依據中華民國航空測量及遙感探測學會 112.1.6 航測會字第 1129000404 號函查詢結果，本案座落於空軍第一戰術戰鬥機聯隊

禁限建範圍（屬臺南機場禁限建範圍），土地建物建議限建絕對高度 45.04 公尺（含當地海拔高度）。未來建築量體具體規劃，應以民間機構自行提出之投資執行計畫書，並經執行機關同意為準。

(二) 本案綠建築檢討參照臺南市低碳城市自治條例等規定辦理

依據「臺南市低碳城市自治條例」第 21 條及「臺南市淨零永續城市管理自治條例」（草案）第 13 條規定，「公有及供公眾使用之建築物須為銀級以上之綠建築」。基此，若民間機構未來實際投資本案新建建築物，至少應取得「銀級」以上綠建築標章並維持。

民間機構所進行之相關新建工程，應朝向具備生態、節能、減廢、健康之「綠建築」，建立舒適、健康、環保、智能之環境，並落實節能減碳之目標。有關綠建築規劃其建築設計施工規劃之作業要點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、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。本案亦拋磚引玉，初步羅列綠建築相關具體作法供參，詳如表 4-2-2 所示。

(三) 本案智慧建築檢討參照內政部公有建築物相關規定辦理

本案擬比照內政部「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，應取得合格級以上智慧建築標章。

本案公共建設使用性質為旅館設施等，屬上揭「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「商業類—B4 旅館」。基此，若民間機構未來實際投資本案新建建築物之總工程經費達 2 億元以上，則應取得合格級以上智慧建築標章。本案規劃開發初估總工程經費已達 2 億元以上，初步建議應取得合格級以上智慧建築標章並維持。

以下就內政部建築研究所「2016 年智慧建築評估手冊」所述之評估指標規劃內容（詳如表 4-2-3 所示），供後續執行機關與民間機構參採。

表 4-2-2 綠建築設計規劃說明表

綠建築指標	規劃內容
生物多樣性	<ul style="list-style-type: none"> · 道路（人行道）兩旁植樹及種植綠籬，配合透水性鋪面，形成連接塊狀綠網之生態綠廊。 · 採用多樣化之植栽混種（例如：原生樹種及誘蝶鳥植物），以營造多樣化本土生態體系。 · 禁用農藥，採用醋酸柑橘類溶劑作除蟲劑。
基地綠化	<ul style="list-style-type: none"> · 綠化方式主要採喬木、灌木及草花類混合之生態複層綠化。 · 基地內大型喬木保留移植，並大小喬木混種。 · 基地開放空間以喬木綠蔭為主之綠化，以兼顧綠化與活動。 · 建築物屋頂平台設置花圃綠化。
日常節能	<ul style="list-style-type: none"> · 建築座向：主要使用空間配置於建築北側，以減少日曬耗能。 · 空調分區：依使用及時段不同，放置適當系統，以節省空調成本。 · 採用省電型燈具，如使用 LED 燈。 · 電力監控：設置智慧型電力需求量監視控制系統，合理管理用電。 · 輔助風扇：室內使用輔助風扇，可節約空調成本約 15%至 20%。 · 採用回收再利用建材，如環保仿木及高爐水泥。 · 設置太陽能光電板。
CO2 減量	<ul style="list-style-type: none"> · 建築結構規則對稱，合理配置。 · 外牆除輕質遮陽外，無過度裝飾。
廢棄物減量	<ul style="list-style-type: none"> · 施工期間採營建廢棄物減量措施，及空氣污染防治措施。
室內環境	<ul style="list-style-type: none"> · 加強室內外隔牆及樓板隔音性能。 · 室內牆面採環保面漆，天花板採木絲水泥、吸音板等生態建材施作。
水資源	<ul style="list-style-type: none"> · 筏基設置雨水貯存池，貯存池作為噴灌用水。 · 採用省水性馬桶、小便器及水龍頭以省水。
基地保水	<ul style="list-style-type: none"> · 透水鋪面設計：周邊鋪面以透水磚、植草磚、碎石或跳石，輔以透水性，以利滲水。 · 雨水回收設施：於建築物屋頂、陽台及有地下室地面等人工地盤上的花園植栽槽，採用截留雨水的設計，以達到部分保水的功能。

資料來源：內政部建築研究所。

表 4-2-3 智慧建築設計規劃說明表

智慧建築 指標	規劃內容
綜合佈線 (4 個項目)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 佈線規劃與設計 <ol style="list-style-type: none"> (1) 佈線規劃應涵蓋納入設計之各佈線系統，並分別或合併提出各系統之規劃設計概述、相關網路架構圖、佈線配管/配線昇位圖、佈線平面配置圖，與佈線設備設計清單等基本圖說文件。 (2) 佈線設計應就引進設施、電信室/設備室/配線箱等配線空間、主幹水平佈線與工作區等子系統，依法定規範或公認標準之基本基準值進行設計配置。 2. 佈線應用與服務 佈線系統應支援電信服務、寬頻服務、資訊服務與衍生之智慧服務。 3. 佈線性能與整合 <ol style="list-style-type: none"> (1) 電信佈線系統與資訊佈線系統應依循共通化標準配置。 (2) 資訊佈線系統等級應依 TIA 或 ISO/IEC 設定等級基準配置。 (3) 佈線系統應具備未來擴充與配線空間應用整合性。 4. 佈線管理與維運 <ol style="list-style-type: none"> (1) 電信佈線系統之標示識別及圖資管理應符合 EL-3600 規範之基本基準。 (2) 佈線系統應具備佈線系統審驗與檢測計畫說明、竣工測試報告（正式標章階段）、及後續維護管理計畫說明。
資訊通信 (5 個項目)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 廣域網路之接取 設置寬頻電路接取廣域網路。 2. 數位式(含 IP)電話交換 <ol style="list-style-type: none"> (1) 具有數位式（含 IP）公眾電話網路連線通話功能，且具備對內及對外之連接介面。 (2) 具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能。 3. 區域網路 <ol style="list-style-type: none"> (1) 設置網路管理系統。 (2) 設置適當的資訊安全保障設備。 4. 公共廣播 <ol style="list-style-type: none"> (1) 作為平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用。 (2) 可以依區域別控制不同區域 之播放與否。 5. 公共天線 依需求在適當地點裝置公共電視天線或衛星直播電視天線，該地區如有有線電視系統，則可以接有線電視系統來加以放大分配至建築物各區域。

智慧建築 指標	規劃內容
系統整合 (3 個項目)	<p>1. 系統整合基本要求</p> <p>(1) 應提出完整系統整合之系統架構圖與規範文件，包含整合各子系統之架構圖與規範等。</p> <p>(2) 中央監控管理之納管設備需提供納管監控整合接點介面圖與監控功能總點數表（具備監控點數與軟體功能）。</p> <p>(3) 軟體整合之子系統應提供各自專屬通訊協定名稱與整合說明。</p> <p>(4) 提供各監控主機操作、管理之集中處所。</p> <p>2. 系統整合程度</p> <p>◆ 中央監控系統</p> <p>(1) 中央監控系統預採 Web 化操作環境，並採用國際或工業標準化整合平台，且具可明確顯示設備處所相關位址之圖資視覺化操控、遠端緊急通報之機能。</p> <p>(2) 電力、中央空調、照明、衛生給排水、送排風、電梯、消防系統如有設置者均預納入中央監控系統，至少具設備使用狀態與故障監視及事件發生之處置及歷史紀錄功能。</p> <p>◆ 整合子系統</p> <p>(1) 整體系統需具整合連結監視攝影、門禁管理、保全、對講、停車管理、緊急求救等子系統之功能。</p> <p>(2) 整體系統需具整合連結智慧家庭自動化功能/系統，應具影音對講、防盜保全、緊急求救等之功能。</p> <p>◆ 系統間之互動關連</p> <p>(1) 消防系統需與門禁、中央空調、照明、電梯、送排風整合連動。</p> <p>(2) 公共共用電表耗電狀況需與空調、照明、動力設備整合連動。</p> <p>(3) 具消防、防盜保全、對講、緊急求救與中央監控系統(室)訊號連線與預警之整合性功能。</p> <p>(4) 瓦斯洩漏信號與中央監控系統(室) 訊號連線之整合性功能。</p> <p>3. 整合安全機制</p> <p>(1) 各種應用系統之人機介面均需具備操作使用管理權限功能。</p> <p>(2) 各系統需具備電源備援之設備機制。</p> <p>(3) 中央監控與各服務子系統完工需提出相關系統整合相關 資料，包括：測請報告、竣工圖、操作手冊、系統回復光碟、通訊協定文件、出廠證明等。</p> <p>(4) 提出整體整合系統之資安防護機制。</p>
設施管理 (4 個項目)	<p>以下係呈現新建建物時提出候選證書申請之內容，詳細內容及功能於申請正式標章時會再作實質審查。</p> <p>1. 資產管理</p>

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>(1) 對建築物未來固定資產的管理方式，應提供其相關辦法或應用作業系統的管理規範，固定資產系統如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 訂定各項設施設備使用管理規範應依建築物權屬型態、各空間及設備的預期規劃的使用目的，作相對應的研訂各項使用管理辦法，如停車空間、會議室、共用設施…等，其相關辦法或應用作業系統的管理規範僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>2. 效能管理 與設施管理相關的管理辦法或應用作業系統，必需建置在一個屬於設施管理的整合作業平台，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>3. 組織管理</p> <p>(1) 對建築物未來設施管理的組織型態、業務職掌及人員編制方式僅作形式審查，其詳細內容及組織運作於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 對建築物未來設施設備的建置後，各項設施設備在管理維護時對應具備所需的專業或証照人員列表僅作形式審查，申請正式標章時此等人員應列入自聘或委外廠合約中作實質審查。</p> <p>(3) 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>4. 維運管理</p> <p>(1) 對建築物未來各項設施設備的維護保養方式，應提供其相關計畫或應用作業系統的管理規範，管理維護計畫如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p> <p>(2) 系統整合中有關各項建築設備可依需求設定其偵測、控制、運轉記錄、產製報表、異常告警、及與其他設備的連動等設施管理維運的相關作業系統，如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，如係新開發系統應提供含系統架構及功能的系統規格書，候選證書階段僅作形式審查，其詳細內容及功能於申請正式標章時作實質審查。</p>

智慧建築 指標	規劃內容
安全防災 (8 個項目)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 防火系統 <ol style="list-style-type: none"> (1) 防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備。 (2) 系統設置火警自動探測設備，以探測煙霧濃度、溫度差、光電或其他可燃性氣體濃度等。 (3) 系統設置火警警鈴、緊急廣播等警報避難系統。 (4) 系統能檢測火警自動探測設備之警報正確性。 (5) 系統對火警自動探測設備提供可靠的監測數據和警報資訊。 (6) 系統可自動顯示火警區域或火警點的狀態信號及其平面位置。 (7) 建築物各區域或樓層設置識 火警位置的聲光顯示裝置。 (8) 防火系統故障之自動回報及記錄系統：系統平時與各子系統動作迴路自動檢測並記錄其檢查結果，故障時即發出信號警報。 (9) 系統能顯示所有消防設備之狀態，如：以 LCD 中文顯示 幕或圖控軟體顯示監測消防設備狀態等。 (10)系統能擔負整體滅火的聯絡與調度功能。 (11)系統能監控排煙設備。 (12)系統能監控主要動線上的防火門及防火鐵捲門。 (13)火災發生後即時自動引導人員避難系統。 2. 防水系統 <p>抽排水設施：建築物之地下室或低窪地區依據該區域之災害潛勢分析，設置抽排水設施。</p> 3. 防盜系統（設置防盜自動警報設備） 4. 監視系統（設置人車自動監視設備） 5. 門禁系統（設置自動門禁管制設備） 6. 停車管理（設置停車管理設備：具有汽車停車場智慧化門禁自動控制功能） 7. 有害氣體防制（設置致命有害氣體之偵測設備或措施） 8. 緊急求救系統 <ol style="list-style-type: none"> (1) 設置緊急求救按鈕或可對外聯繫之緊急電話：在建築物升降機、直通樓梯、室內停車場等處設置緊急求救按鈕或對講設備等。 (2) 緊急求救系統需與監視攝影系統整合連動（重要出入口、停車場區、屋頂區等）。
節能管理 (4 個項目)	<ol style="list-style-type: none"> 1.能源監視 <p>設置數位電錶、數位水錶及數位瓦斯錶。</p> 2. 能源管理系統 <ol style="list-style-type: none"> (1) 具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統（固裝或手持式）監視控制盤。顯

智慧建築 指標	規劃內容
	<p>示值至少含電壓、電流、實（虛）功率、功因及累積耗電數(kWh)等。</p> <p>(2) 數據庫：具備將即時監測電力及水需量數據儲存資料庫。線上(on-line)數據庫至少需能儲存系統上各類別數據達一年量以上。</p> <p>(3) 功能及分析：即時用電、用水量視覺化管理；可作契約容量管制，協助作必要之卸載；監視功因改善；累計主要設備運轉小時數、設備運轉可靠度分析。</p> <p>3. 設備效率 冰水主機應符合經濟部能源局公告之「空調系統冰水主機能源效率標準」；窗（壁）型、分離型及箱型空調機應符合「無風管空氣調節機容許耗用能源基準」。</p> <p>4. 需量控制 (1) 能源管理系統可依用電需量，即時進行用電設備卸載，以達電力能源管理之功效。 (2) 用電需量管理與能源管理具整合連動。</p>
健康舒適 (1 個項目)	<p>室內高度</p> <p>1. 住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.35 公尺。</p> <p>2. 非住宿類建築物：居室天花板淨高需大於 2.5 公尺。</p>

資料來源：1.內政部建築研究所，2016 年智慧建築評估手冊（此版本為最新版本）；2.本案整理。

(四) 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。

(五) 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規劃調整量體規模，並於結構設計前應依據「建築技術規則建築構造編」第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（包含拆除執照、建造執照、使用執照等），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。

三、是否採分期分區開發之評估

基於本案基地規模不大且後續本案開發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，爰本案應無須採行分期分區之開發。

第三節 工程經費估算

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，並已考量近期因營建原物料行情及缺工因素下，所導致之營建成本增加。

經初步估算本案開發之工程費用約 7.91 億元。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。

第四節 施工時程規劃

本案係採 BOT 方式辦理，施工時程規劃約需 3 年，包含前置作業階段（包括建築規劃與設計、申請建築執照等相關行政程序）及施工階段（包含結構、機電、空調、裝修施作、取得使用執照等）。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。

第五章 法律可行性分析

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眾利益之建設，共包括 15 種類別，詳如表 5-1-1 所示。

表 5-1-1 促進民間參與公共建設法之公共建設類別一覽表

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

資料來源：1.促進民間參與公共建設法(111.12.21 修正發布實施)；2.本案整理。

(二) 本案公共建設類別適用「勞工福利設施」

依促參法施行細則第 10 條規定略以，「本法第三條第一項第五款所稱勞工福利設施，指經中央目的事業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施」。而本案臺南市南門勞工育樂中心係為提供勞工朋友優質的住宿、會議及研習之場所，應符合促參法所稱經中央目的事業主管機關認定之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。本案目前已取得勞動部認定函（勞動部 111.11.29 勞動福 1 字第 1110146325 號函）。

二、民間參與公共建設之方式

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 5-1-3 所示，本案未來擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，BOT 為「民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」。

表 5-1-2 民間參與公共建設方式比較表

民間參與方式	法規內容
BOT (Build-Operate-Transfer) 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 (Build-Transfer-Operate) 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 (Build-Transfer-Operate) 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 (Rehabilitate-Operate-Transfer) 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 (Operate-Transfer) 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 (Build-Own-Operate) 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(111.12.21 修正發布實施)；2.本案整理。

三、本案執行機關為臺南市政府勞工局

依促參法第 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。本案主辦機關為臺南市政府，執行機關為臺南市政府勞工局。

四、本案應非屬重大公共建設範圍

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，「勞工福利設施」須符合下述規範，始符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」：依促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 4 款及第 5 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 5,000 萬元以上之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。

本案擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，故不適用前揭規定，應非屬「重大公共建設範圍」。

表 5-1-3 促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍一覽表

項目	重大公共建設範圍	本案是否符合規定
勞工福利設施	依促進民間參與公共建設法第 8 條第 1 項第 4 款及第 5 款辦理，且投資總額不含土地達新臺幣 5,000 萬元以上之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施。	× 不符合 本案擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理。

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。

第二節 其他相關法規探討

一、目的事業法令

除前節所述促參法規檢討外，本案新建營運涉及之相關目的事業法令，以發展觀光條例、旅館業管理規則為主，說明如下。

(一) 發展觀光條例

依民國 104 年 2 月 4 日修法前之發展觀光條例，住宿設施主要可分為供特定對象及供不特定對象使用等兩種類型，兩者適法性不同，供特定對象之設施，應訂定管理辦法（不需取得旅館登記證）；供不特定對象之設施，應依旅館業管理規則，申請旅館登記證。

惟自民國 104 年 2 月 4 日發展觀光條例修法後，已刪除原供特定對象住宿使用規定，修法後所設立之提供住宿旅館，應取得旅館登記證及專用標識後，始得營業。而於修法前以特定對象提供住宿服務者，應於民國 114 年前，向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續對外營業。

綜上，本案臺南市南門勞工育樂中心現況住宿服務係屬供特定對象（勞工）使用之設施性質，惟依民國 104 年 2 月 4 日修法後之發展觀光條例規定，後續本案民間機構 BOT 新建完成後，應依旅館業管理規則等相關規定申請取得旅館登記證，始得繼續對外營業，以符適法性。

(二) 旅館業管理規則

依旅館業管理規則第 4 條規定略以，「經營旅館業，除依法辦妥公司或商業登記外，並應向地方主管機關申請登記，領取登記證後，始得營業。」

本案臺南市南門勞工育樂中心後續 BOT 新建完成後，應依法向臺南市政府申請旅館登記，領取登記證後，始可營業。旅館登記申請流程詳如圖 5-2-1 所示（一般約需 1~3 個月，不含補件時間）。旅館業於申請登記時，應檢附下列文件：

1. 旅館業登記申請書。
2. 公司登記或商業登記證明文件。

- 3.建築物核准使用證明文件影本。
- 4.土地、建物同意使用證明文件影本（土地、建物所有人申請登記者免附）。
- 5.責任保險契約影本。
- 6.提供住宿客房及其他服務設施之照片。
- 7.其他經中央或地方主管機關指定之有關文件。

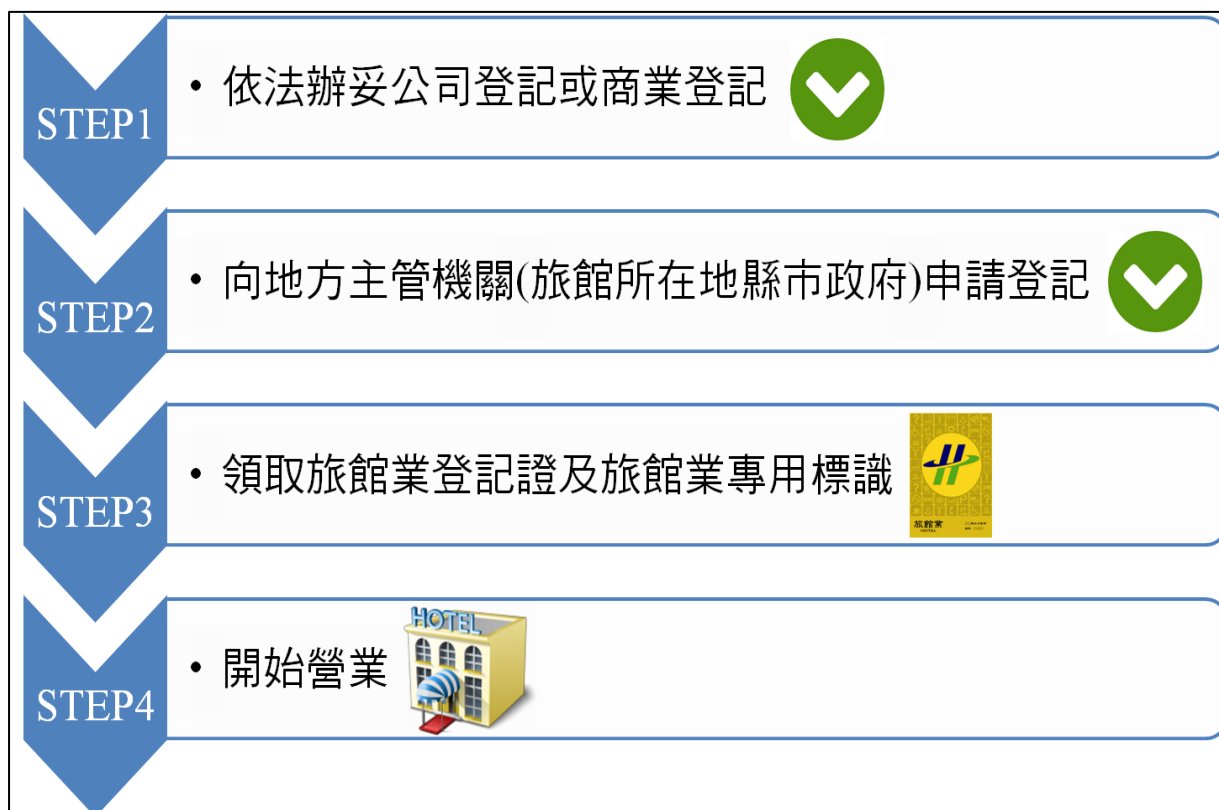


圖 5-2-1 一般旅館登記申請流程示意圖

另依據交通部觀光局行政資訊系統揭示之資訊，經營旅館業需注意遵守的相關法規包括但不限於下列：

- | | |
|------------------|-----------|
| 1.發展觀光條例、旅館業管理規則 | 7.建築法相關法規 |
| 2.都市計畫法相關法規 | 8.消防法相關法規 |
| 3.區域計畫法相關法規 | 9.食品衛生法 |
| 4.公司法暨商業登記法相關法規 | 10.營業衛生法 |
| 5.商業團體法 | 11.水污染防治法 |
| 6.營業稅法 | 12.勞動基準法等 |

二、土地法令

本案依促參法第 15 條第 1 項規定，公共建設所需用地為公有土地者，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利金或租金出資方式提供民間機構使用，得不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令之限制，詳如表 5-2-1 所示。

綜上，本案土地所有權人為臺南市，擬依促參法第 15 條以設定地上權方式提供民間機構使用，得不受土地法第 25 條及地方政府公產管理法令（例如臺南市市有財產管理自治條例）限制。另本案均為市有土地，故無國有財產法之適用。

表 5-2-1 土地法管理法令之排除適用內容綜整表

法令	條號	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 10 年期間之租賃。

三、都市計畫法令

（一）變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案

本案土地使用分區為機關用地（機 8）及停車場用地（停 S15），詳如圖 5-2-2 所示，屬「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」（111.11.11 府都綜字第 1111377711A 號公告發布實施）之都市計畫範圍，依該計畫之土地使用管制要點之土管規定，機關用地：建蔽率 60%、容積率 250%；停車場用地：平面使用—建蔽率 10%、容積率 20%；立體使用—建蔽率 80%、容積率 960%。

另依據前揭之都市計畫，本案土地使用管制應依下列規定辦理：公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。



圖 5-2-2 本案基地使用分區示意圖

(二) 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

本案屬機關用地及停車場用地，得依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，申請作立體多目標使用。有關機關用地及停車場用地准許使用項目及使用條件規定，說明如下。

1. 機關用地多目標使用規定

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條之附表規定，機關用地以多目標開發時，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一；如做下表第十二項至第十九項使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。相關規定詳如表 5-2-2 所示。

表 5-2-2 機關用地公共設施立體多目標使用項目

使用項目	准許條件	備註
一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站	1. 面臨寬度十二公尺以上道路，並設專用出入口、樓梯	1. 社會教育機構及文化機

使用項目	准許條件	備註
二、社會教育機構及文化機構	<p>及通道，不足者應自建築線退縮補足十二公尺寬度後建築，其退縮地不計入法定空地面積。但得計算建築容積；位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目的之特定區計畫地區，經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過者，得不受面臨道路寬度十二公尺之限制。</p> <p>2.應有完善之通風、消防及安全設備。</p> <p>3.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。</p> <p>4.應先徵得該機關用地主管機關同意。</p> <p>5.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。</p> <p>6.廣告設施及其內容，依廣告相關法令管理。</p> <p>7.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積二分之一。</p> <p>8.作第十二項至第十九項使用時，不得超過總容積樓地板面積三分之一，其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。</p> <p>9.商場使用限日常用品零售業、一般零售業（不包括汽車、機車修理）、日常服務業</p>	<p>構之使用同「零售市場用地」之使用類別。</p> <p>2.休閒運動設施之使用同「公園用地」立體多目標使用之使用類別。</p>
三、自來水、再生水、下水道系統相關設施		
四、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施		
五、教保服務機構		
六、天然氣整壓站及遮斷設施		
七、集會所、民眾活動中心		
八、社會福利設施		
九、資源回收站		
十、廣告設施及服務		
十一、一般辦公處所、其他公務機關辦公室		
十二、餐飲服務		
十三、銀行及保險服務		
十四、郵政及電信服務		

使用項目	准許條件	備註
十五、特產展售及便利商店	(不包括洗染)、一般事務所、自由職業事務所及金融分支機構。	
十六、旅遊服務		
十七、休閒運動設施		
十八、百貨商場、商店街、超級市場		
十九、補習班		
二十、自行車租售、補給及修理服務		
二十一、公車站務設施及調度站		

2. 停車場用地多目標使用規定

依據「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第3條之附表規定，停車場以多目標開發時，使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作公共使用之社會福利設施使用時，周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積得不超過總容積樓地板面積二分之一。相關規定詳如表 5-2-3 所示。

表 5-2-3 停車場用地立體多目標使用規定一覽表

使用項目	准許條件	備註
一、公共使用	1.作第二項至第四項、第七項至第九項使用時，其面臨道路寬度應在十二公尺以上。但位於鄉街計畫、為保持優美風景或以保護為目	1.公共使用同「零售市場用地」之使用類別。 2.休閒運動設施之使用同「公園用
二、加油（氣）站		
三、餐飲服務		

使用項目	准許條件	備註
四、商場、超級市場、攤販集中場	的之特定區計畫地區，並經直轄市、縣（市）都市計畫委員會審議通過者，不在此限。	地」立體多目標使用之使用類別。
五、洗車業、汽機車保養業、汽機車修理業、電動汽機車充電站及電池交換站	2.應設專用出入口、樓梯及通道。	3.攤販之使用，以安置該用地之原有攤販為限。
六、配電場所、變電所及其必要機電設施	3.高度超過六層或十八公尺之立體停車場。但周邊地區停車需求提經直轄市、縣	
七、轉運站、調度站、汽車運輸業停車場	（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，或作第一項（電信、有線、無線設備、機房及天線、社區安全設施）、第二項、第六項、第十項至第十二項之使用者，不在此限。	
八、休閒運動設施		
九、旅館		
十、天然氣整壓站及遮斷設施	4.使用容積樓地板面積不得超過總容積樓地板面積三分之一。但作第一項公共使用之社會福利設施使用，周邊地區停車需求提經直轄市、縣（市）都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過，使用容積樓地板面積，得不超過總容積樓地板面積二分之一。	
十一、地上興建自來水、再生水、下水道系統相關設施		
十二、地下興建資源回收站		
十三、自行車、機車租賃業	5.作第三項、第四項、第九項使用時其停車空間，不得少於建築技術規則所定標準之二倍。 6.作第二項使用時，應於地面層設置，並應有完善之通風、消防及安全設備。 7.天然氣整壓站應為屋內型整壓站或地下型整壓站。 8.商場使用限日常用品零售	

使用項目	准許條件	備註
	業、一般零售業、日常服務業（不包括洗染）、一般事務所、飲食業、餐飲業、一般服務業、自由職業事務所及金融分支機構。 9.作資源回收站、天然氣整壓站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。 10.作攤販集中場使用以該用地原已有營業之攤販使用為限。	

資料來源：1.都市計畫公共設施用地多目標使用辦法；2.本案整理。

四、營建相關法令分析

本案未來採促參法 BOT 方式新建開發，茲就涉及新建作業之相關建管法令分析，分從申請拆除執照、申請建造執照、申請使用執照、防空避難設備、拆除工程規範等方面進行說明：

（一）申請拆除執照

依建築法第 78 條規定略以，建築物之拆除應先請領拆除執照。另依建築法第 79 條及臺南市建築管理自治條例規定，本案申請拆除執照應備具申請書，並檢附建築物之權利證明文件或其他合法證明，其應備具文件詳如表 5-2-4 所示。

表 5-2-4 申請拆除執照應備文件一覽表

相關條文	應備文件規定
臺南市建築管理自治條例第 13 條	申請拆除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。 三、依有關法令之規定應檢討者。

(二) 申請建造執照

依建築法第 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。另依建築法第 31 條及臺南市建築管理自治條例規定，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	應備文件規定
建築法 第 31 條	建造執照或雜項執照申請書，應載明左列事項： 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。
臺南市 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）基地位置圖：載明基地位置、方位、都市計畫土地使用分區及比例尺。 （二）地盤圖：載明基地之方位、地號與境界線、建築線、臨接道路之名稱及寬度、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與構造、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：註明各部分之用途與尺寸，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：註明建築各部尺寸及所用材料。 （七）各層結構平面圖。 三、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經主管機關認有必要者，應檢附地質鑽探報告書。但符合第十五條第一項第四款規定者得免地下探勘。 四、建築線指定（示）圖。 五、起造人為建築開發業者，應檢附加入臺南市之建築開發商業同業公會之當年度會員證書。 六、其他有關文件： （一）使用共同壁者，應檢附協定書。

相關條文	應備文件規定
	(二) 起造人委託建築師辦理申請建築執照者，應檢附委託書。 (三) 土地登記簿謄本有記載三七五租約事項者應辦理塗銷。 (四) 辦理空地套繪所需之地籍套繪圖。 (五) 依有關法令之規定應檢附者。 前項第一款第一目及第二目之文件，能以電子處理方式查詢者，得免提出。 第一項建造執照申請人應於開工前將下列圖說補送工務局備查： 一、結構詳圖：載明各部斷面大小及所用材料。 二、設備圖：載明第二十八條所定建築物主要設備之配置及詳細設計圖說。 三、結構計算書： (一) 二樓層以下跨度超過六公尺之鋼筋混凝土樑，應檢附該部分應力計算書。 (二) 跨度超過十二公尺之鋼架構造，應檢附鋼架應力計算書。 (三) 三樓層之鋼筋混凝土構造建築物，樑跨度超過五公尺者，應檢附結構計算書。 (四) 四樓層以上建築物一律檢附結構計算書。

資料來源：1 建築法；2.臺南市建築管理自治條例；3.本案整理。

(三) 申請使用執照

依建築法第 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。並依建築法第 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。另依建築法第 71 條及臺南市建築管理自治條例第 31 條規定，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	應備文件規定
建築法 第 71 條	一、申請書。 二、原領之建造執照或雜項執照。 三、建築物竣工平面圖及立面圖。
臺南市 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（含各向立面、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.臺南市建築管理自治條例；3.本案整理。

(四) 防空避難設備

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

本案建築為供公眾使用之建築物，應依據「建築技術規則」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 5-2-7 所示。

表 5-2-7 防空避難設備之附建標準一覽表

相關條文	應備文件規定
<p style="text-align: center;">建築技術規則 建築設計施工編 第 141 條</p>	<p>防空避難設備之附建標準依下列規定：</p> <p>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。</p> <p>二、供公眾使用之建築物：</p> <p>(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。</p> <p>(二) 供學校使用之建築物，按其主管機關核定計畫容納使用人數每人 0.75 平方公尺計算，整體規劃附建防空避難設備。並應就實際情形於基地內合理配置，且校舍或居室任一點至最近之避難設備步行距離，不得超過 300 公尺。</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。

(五) 拆除工程規範

本案涉及既有建築物之拆除工程作業，依據「建築物拆除施工規範」、「臺南市建築物施工中管制要點」等相關規範，應有建築物施工場所維護公共安全、防護危險及預防災害等措施，詳如表 5-2-8 所示。

表 5-2-8 建築物拆除施工規範一覽表

項目	內容
計畫資料送審	(一) 施工計畫書：施工前承攬營造業應分別依建築物拆除施工方式擬具拆除工程施工計畫書，並經相關主管機關備查後始可施工。施工計畫書內容應包含下列項目：工程概述、準備工作、防護設備、拆除作業、拆除物源頭分類、交通維持、安全衛生管理、環境保護、緊急應變等計畫，與需留於原地之各項建築物或設施之保護及損傷修補措施及承攬契約所規定之事項。 (二) 事業廢棄物清理計畫書 (三) 有其他安全考量者，承攬營造業須應提交安全支撐或補強計畫；拆除作業採爆破方式者，應專案報請中央主管機關同意。 (四) 拆除工程併建造執照申請時，第二款及前款之送審資料得併入整體工程相關計畫書或報告。
環境保護	(一) 確保各項施工符合環境保護法令規定及公共工程施工綱要規範第 01572 章「環境保護」之相關規定。 (二) 水污染防治： 1. 確認拆除工作對鄰近水道、地下水及生態不生有害影響。 2. 符合水污染防治法之營建工地定義者，應依水污染防治法相關規定辦理。 3. 含懸浮固體或有害物質之廢水，其處理或排放應依環境保護相關法令規定辦理。 (三) 承攬營造業於營建工程進行拆除期間，應採行下列抑制粉塵之空氣污染防制設施之一： 1. 設置加壓噴灑水設施。 2. 於結構體包覆防塵布。 3. 設置防風屏。施工面積（平方公尺）與施工工期（月）之乘積達 4,600(平方公尺月) 以上之建築工程，應至少同時採行第一目及第二目之防制設施。 (四) 噪音和振動管制： 1. 施工中噪音值，不得超過有關法令之規定。 2. 工程施工之振動，不得影響被拆結構及鄰近建築安全。 (五) 不得於工地現場燃燒廢棄物或材料。但確有需要並符合

項目	內容
	<p>相關法令規定者，不在此限。</p> <p>(六) 不得在工地現場掩埋垃圾、廢棄材料。</p> <p>(七) 保護現地樹木、植物及經指定鄰近之所有物。</p>
防護措施	<p>(一) 拆除、拆解工作應以適當方法為之，避免造成鄰近構造物、人行道、鋪面、樹木、景觀、須保留之部分既有構造物等設施之位移、沉陷或損壞，並不得危及鄰近第三人生命財產安全。必要時，應支撐加固或設臨時隔牆、防護柵及拒馬等設施。有損壞情形者，應予修復。</p> <p>(二) 施工期間，承攬營造業應隨時監測被拆除之構造物、鄰近建築物或其他構造物之情況，有傾斜、隆起、沉陷、龜裂或其他不正常之危險現象者，應立即停工、通知業主、疏散與隔離非工作人員，並儘速加固、支撐、回填、灌漿或採取其他必要之因應措施。待構造物情況穩定後，始得繼續施工。</p> <p>(三) 對於仍須維持運作之排水系統、電梯、機械或電力系統，應避免損壞和堵塞，並與廢棄物隔離。</p> <p>(四) 拆除石綿材料應有完善防塵措施，以防止石綿纖維擴散至外界空氣中。</p> <p>(五) 拆除石綿材料時，施工人員應穿戴適當之防護衣、防護眼鏡與呼吸防護具等，並縮短作業時間。其作業方式，應符合勞動部「石綿建材拆除作業危害預防指引」。</p>
拆除施工準備作業	<p>(一) 建築物現場勘查</p> <p>(二) 施工期間，承攬營造業應事先協調管線單位會同指導施工。發現埋有或附掛未知之電力、電話、自來水、油料、煤氣等管線及排水、灌溉防洪等設備者，承攬營造業應立即以書面報請業主協調其主管機關遷移或拆除後，始得施工。</p> <p>(三) 構造物或設施僅需拆除一部分，而其他部分須予保留者，承攬營造業應於拆除前，先研究其原有構造，並根據其構造擬訂拆除步驟及必要之安全措施，避免於拆除時損及保留部分。拆除後，保留部分之拆除面應予以適當之處理。</p> <p>(四) 建築物構造拆除時，應先將污水槽或化糞池內污水抽乾再予回填；其位於新建基地內或鋪面下方者，應予移除。</p>
拆除作業安全規範	<p>(一) 拆除作業應符合公共工程施工綱要規範第 01560 章「施工護欄及圍籬」相關規定。</p> <p>(二) 職業安全衛生應符合公共工程施工綱要規範第 01523、01574 章及營造安全衛生設施標準相關法令規定。</p> <p>(三) 施工期間應確實依照交通維持計畫執行各項交通維持及安全措施。</p> <p>(四) 遇惡劣天氣致對被拆除構造物有產生影響者，應立即停止拆除工作，並採取一切必要安全防護措施；對有被風</p>

項目	內容
廢棄物清理	<p>力或震動摧倒之虞者，應立即拆除，不得留置。</p> <p>(一) 依本規範進行拆除作業產生之廢棄物，應依廢棄物清理法相關規定辦理。</p> <p>(二) 承攬營造業進行拆除施工過程時，應依事業廢棄物清理計畫書核准之清理方式，清理產出之事業廢棄物，上網申報事業廢棄物之產出、貯存情形及清理流向（遞送三聯單）；並應將申報資料作成事業廢棄物清理報告。</p> <p>(三) 拆除完成後，工區應清理乾淨。</p> <p>(四) 已取得環保機關事業廢棄物管制編號之事業，其符合解除列管條件者，得依環保機關所定解列作業方式申請解除列管。</p>

資料來源：內政部營建署，建築物拆除施工規範。

(六) 交通影響評估

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」所稱之第三類建築物用途，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：……第三類建築物，其設置小型車停車位數超過 180 位，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺」。詳如表 5-2-9 所示。

綜上，若未來開發樓地板面積或停車位數達建築物交通影響評估準則第 2 條規定，則應進行交通影響評估。

表 5-2-9 臺南市交通影響評估送審門檻規定表

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積 (m 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	前四類以外之建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。	—	—

資料來源：臺南市政府交通局。

五、環境影響法令

■ 本案開發旅館及會議設施等使用，應無須辦理環評

本案主要為旅館及會議設施等之新建營運，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 條及第 23 條第 1 項第 1 款進行檢討，詳如表 5-2-10 所示，說明如下：

就旅館開發部分，依第 20 條第 1 項第 9 款規定：「位於都市土地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上。」本案雖位於都市土地，惟開發面積約 0.5 公頃 < 5 公頃，應無須辦理環境影響評估。

就文教建設（教育、訓練、研習設施）開發部分，依第 23 條第 1 項第 1 款第 8 目規定：「申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。」，惟開發面積僅約 0.5 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 5-2-10 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	位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。	未屬此區
	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 0.5 公頃 (<5 公頃..OK)

條文內容		本案檢討	
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 23 條 第 1 項	文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、各種文化、教育、訓練、研習設施或研究機構之興建或擴建，符合下列規定之一者：		
	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	位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但申請開發或累積開發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。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經重要濕地主管機關及目的事業主管機關同意者，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。但申請開發或累積開發面積一千平方公尺以下，經臺灣沿海地區自然環境保護計畫核定公告之自然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
	5	位於海拔高度一千五百公尺以上。	未屬此區
	6	位於山坡地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五公頃以上；其同時位於自來水水質水量保護區或水庫集水區，申請開發或累積開發面積一公頃以上。	未屬此區
	7	位於特定農業區之農業用地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。	未屬此區
	8	申請開發或累積開發面積十公頃以上。	開發面積約 0.5 公頃 (<10 公頃..OK)

六、經濟稅賦法令

(一) 促參法規定之籌資及租稅優惠

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。但主辦機關提供融資保證，或依其他措施造成主辦機關承擔或有負債者，應提報各民意機關審議通過」。未來本案應得享有促參法第 30 條規定之籌資優惠。

2. 租稅優惠

依促參法第 36 條至第 40 條規定，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、民間機構參與重大公共建設適用投資抵減辦法等相關規定，本案如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則得享有相關租稅優惠。

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，「依促參法第 8 條第 1 項第 4 款（即 ROT）及第 5 款（即 OT）辦理，且投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之勞工育樂、訓練、教育機構及其設施」之開發案，得認定為重大公共建設，始得享有促參法第 36 條至第 40 條之相關稅賦優惠。

惟本案擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，非屬促參法第 3 條第 2 項所稱重大公共建設範圍，應無法享有相關租稅優惠。

(二) 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

依促參法第 15 條第 1 項與第 2 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。」；前項租金優惠辦法，由內政部會同執行機關定之。

另依「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，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。

七、其他法令

(一) 僑外投資負面表列－禁止及限制僑外人投資業別項目

依民國 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」，本案住宿及會議等設施之經營，應未列入禁止及限制僑外人投資業別。

(二) 大陸地區人民來臺投資（非承攬）公共建設項目

本案為促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 5 款所稱之勞工福利設施，依財政部促參司開放陸資來臺投資公共建設項目表所示，勞工福利設施非屬該表正面表列之項目，應不允許陸資投資。

(三) 我國締結之條約或協定

依據促參法第 48 條規定，依本法核准民間機構興建、營運之公共建設，不適用政府採購法之規定；外國廠商參與依本法辦理之公共建設，應依我國締結之條約或協定之規定辦理。我國目前有關政府採購案件所締結之條約或協定分別為 WTO 政府採購協定、臺紐經濟合作協定、臺星經濟夥伴協定等，前述我國目前所簽署之協定，其開放之機關、門檻金額以及開放之市場皆不相同。

經初步檢視，本案應僅適用臺星經濟夥伴協定（臺南市政府未符合 WTO 政府採購協定、臺紐經濟合作協定之適用機關範疇），得允許新加坡廠商參與投資。後續將依主辦機關政策再納入招商文件規範。說明如下：

1. WTO 政府採購協定

WTO 政府採購協定 (Government Procurement Agreement, GPA)，屬複邊協定僅適用於加入 GPA 之 WTO 會員，我國於民國 97 年入會申請通過，並於民國 98 年正式生效。

(1) 適用機關及門檻金額：

依據 WTO 政府採購協定第 1 條及「臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域最終附錄 I 清單」所列附件 1 規定，我國開放適用機關包含中央機關、中央以下機關（惟不包含臺南市政府等）、其他機關，詳如表 5-2-11 所示。

表 5-2-11 適用 WTO 政府採購協定之機關及門檻金額一覽表

類別	適用機關	門檻金額 ^註
中央機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件一所列全部機關適用，例如內政部、行政院勞工委員會等。	<ul style="list-style-type: none"> 財物及服務：10 萬特別提款權（簡稱 SDR），民國 112 年折合新臺幣 518 萬元。 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。
中央以下機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件二中央以下機關，臺灣省政府、臺北市政府、高雄市政府等所列全部機關適用（惟不包含新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、桃園縣政府）。	<ul style="list-style-type: none"> 財物及服務：20 萬 SDR，民國 112 年折合新臺幣 798 萬元。 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。
其他機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件三所列全部機關適用，例如臺灣電力公司、臺灣中油公司、國立臺灣大學醫學院附設醫院等。	<ul style="list-style-type: none"> 財物及服務：40 萬 SDR，折合新臺幣 1,596 萬元。 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。

註：WTO 政府採購協定之附錄一、臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域承諾開放清單。
資料來源：行政院公共工程 WTO 政府採購條約協定。

(2) 服務項目：

除 WTO 政府採購協定另有規定外，適用「臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域最終附錄 I 清單」附件一至附件三所列機關之全部財物採購，其採購服務項目為「臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域最終附錄 I 清單」附件四財務、附件五服務及附件六工程服務，其中附件五服務係依照 MTN.GNS/W/120 文件所標示之服務項目總表(詳如表 5-2-12 所示)，包含旅館服務、會議服務等。

表 5-2-12 適用 WTO 政府採購協定之服務項目一覽表

GNS/W/120	中央貨品號列	服務名稱
1.A.a.	861	法律服務（僅限依臺、澎、金、馬關稅領域法律取得律師資格者）
1.A.b	862**	會計、審計及簿記服務
1.A.c.	863**	租稅服務（不包括所得稅簽證服務）
1.A.d.	8671	建築服務
1.A.e.	8672	工程服務
1.A.f.	8673	綜合工程服務
1.A.g.	8674	都市規劃及景觀建築服務
1.B.a.	841	與電腦硬體安裝有關之諮詢服務
1.B.b.	842	軟體執行服務
1.B.c.	843	資料處理服務
1.B.d.	844	資料庫服務
1.B.e.	845	包括電腦之辦公機器設備維修服務
	849	其他電腦服務
1.D.b.	82203**,82205**	附帶於居住及非居住建物與土地之銷售經紀服務
1.E.b.	83104**	未附操作員之航空器有關之租賃(涉及航空權者除外)
1.E.d.	83106-83109	未附操作員之其他機器和設備有關之租賃
1.E.e.	8320	與個人及家用產品有關之租賃
1.F.a.	871**	廣告服務（僅限電視或廣播廣告）
1.F.b.	864	市場研究與公眾意見調查服務
1.F.c.	865	管理顧問服務
1.F.d.	866**	與管理顧問相關之服務（仲裁及調解服務除外）
1.F.e.	8676	技術檢定與分析服務
1.F.f.	88110**,88120** 88140**	附帶於農、牧、林之顧問服務
1.F.h.	883,5115	附帶於礦業之服務
1.F.i.	884**,885	附帶於製造業之服務（CPC88442 出版及印刷除外）
1.F.m.	8675	與科技工程有關之顧問服務
1.F.n.	633,8861-8866	設備維修服務（海運船隻、航空器或其他運輸設備除外）
1.F.o.	874	建築物清理服務
1.F.p.	875	攝影服務
1.F.q.	876	包裝服務
1.F.t.	87905	翻譯及傳譯服務
1.F.s.	87909	會議服務
2.B.	7512**	國際快遞服務路地運送部分
2.C.a.	7521**	語音電話業務
2.C.b.	7523**	分封交換式數據傳輸業務
2.C.c.	7523**	電路交換式數據傳輸業務
2.C.d.	7523**	電報交換業務

GNS/W/120	中央貨品號列	服務名稱
2.C.e.	7522	電報業務
2.C.f.	7521**, 7529**	傳真業務
2.C.g.	7522**, 7523**	出租電路業務
2.C.h.	7523**	電子文件存送服務
2.C.i.	7523**	語音存送服務
2.C.j.	7523**	資訊儲存、檢索服務
2.C.k.	7523**	電子資料交換服務(EDI)
2.C.l.	7523**	增值傳真(含存轉、存取) 服務
2.C.m.	7523**	編碼及通信協定轉換服務
2.C.n.	843**	資訊處理服務
2.C.o.	75213*	行動電話業務
2.C.o.	7523**, 75213*	中繼式無線電話業務
2.C.o.	7523**	行動數據通信業務
2.C.o.	75291*	無線電叫人業務
2.D.a.	96112	錄影帶及電影之製作服務業
2.D.a.	96113	錄影帶及電影之行銷服務業
2.D.b.	96121	電影放映服務業
2.D.b.	96122	錄影帶放映服務業
6.A.	9401	污水處理服務
6.B.	9402	廢棄物處理服務
6.C.	9403	衛生及類似服務
6.D.	—	其他
	9404	排氣清潔服務
	9405	噪音防制服務
	9409	其他環境保護服務
7.A.	812**, 814**	保險服務
7.B.	Ex81**	銀行及投資服務
9.A.	64110**	旅館服務
9.A.	642	提供食物服務
9.B.	7471	旅行社及旅遊服務
11.C.a.	8868**	民用航空器維修
11.E.d.	8868**	鐵路運輸設備維修
11.F.d.	6112, 8867	公路運輸設備維修

註：標示「*」記號者，代表所述服務類別是另一個未納入本清單而其開放範圍較大之號碼開放範圍之一部分。標示「**」記號者，代表所述服務類別僅為 CPC 號碼所涵蓋服務項目之一部分。

承上，本案依促參法辦理之公共建設，主辦機關為臺南市政府未列入 WTO 政府採購協定之適用機關範疇，爰本案不適用「WTO 政府採購協定」。

2. 臺紐經濟合作協定

臺紐經濟合作協定，係為紐西蘭與臺灣、澎湖、金門、馬祖

個別關稅領域經濟合作協定，於民國 102 年正式生效。

(1) 適用機關及門檻金額：

依據臺紐經濟合作協定之第 11 章政府採購第 2 條第 2 點及其附件 3:I、「臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域最終附錄 I 清單」所列附件一規定，我國開放適用機關僅為中央機關，詳如表 5-2-13 所示。

表 5-2-13 適用臺紐經濟合作協定之機關及門檻金額一覽表

類別	適用機關	門檻金額 ^註
中央機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件一所列全部機關適用，例如內政部、行政院勞工委員會等。	<ul style="list-style-type: none"> · 財物及服務：13 萬元特別提款權（簡稱 SDR），折合新臺幣 518 萬元。 · 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。

註：依據民國 112 年至 113 年臺紐經濟合作協定(ANZTEC)附件 3:II 依我國貨幣換算之門檻金額。
資料來源：紐西蘭與臺灣、澎湖、金門、馬祖個別關稅領域經濟合作協定之第 11 章政府採購。

(2) 服務項目：

依據臺紐經濟合作協定之第 11 章政府採購第 2 條第 2 點及附件 3:I 規定，適用 WTO 政府採購協定附錄一之附件四，MTN.GNS/W/120 文件所列之服務項目，包含旅館服務、會議服務等，另工程服務則依據 WTO 政府採購協定附錄一之附件六所列所有之土木、建築等工程服務。

承上，本案依促參法辦理之公共建設，主辦機關為臺南市政府未列入 WTO 政府採購協定之適用機關範疇，爰本案不適用「臺紐經濟合作協定」。

3. 臺星經濟夥伴協定

臺星經濟夥伴協定，係為新加坡與臺灣、澎湖、金門及馬祖個別關稅領域經濟夥伴協定，於民國 103 年正式生效。

(1) 適用機關及門檻金額：

依據臺星經濟夥伴協定第 12.2 條第 2 點及附件 12A 規定，我國開放適用機關包含中央機關、中央以下機關（包含臺南市政府等）、其他機關，詳如表 5-2-14 所示。

表 5-2-14 適用臺星經濟夥伴協定之機關及門檻金額一覽表

類別	適用機關	門檻金額 ^註
中央機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件一所列全部機關適用，例如內政部、行政院勞工委員會等。	<ul style="list-style-type: none"> 財物及服務：10 萬特別提款權（簡稱 SDR），折合新臺幣 399 萬元。 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。
中央以下機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件二所列全部機關適用，以及新北市政府、臺中市政府、臺南市政府、桃園縣政府適用。	<ul style="list-style-type: none"> 財物及服務：20 萬 SDR，折合新臺幣 798 萬元。 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。
其他機關	須符合 WTO 政府採購協定附錄一之附件三所列全部機關適用，例如臺灣電力公司、國立臺灣大學醫學院附設醫院等。	<ul style="list-style-type: none"> 財物及服務：40 萬 SDR，折合新臺幣 1,596 萬元。 工程服務：500 萬 SDR，折合新臺幣 1 億 9,961 萬元。

註：民國 112 年至 113 年臺星經濟夥伴協定(ASTEP)附件 12A 依我國貨幣換算之門檻金額。
資料來源：新加坡與臺灣、澎湖、金門及馬祖個別關稅領域經濟夥伴協定之第 12 章政府採購。

(2) 服務項目：

依據臺星經濟夥伴協定第 12.2 條第 2 點及附件 12A 規定，適用 WTO 政府採購協定附錄一之附件四，MTN.GNS/W/120 文件所列之服務項目，包含旅館服務、會議服務等，另工程服務則依據 WTO 政府採購協定附錄一之附件六所列所有之土木、建築等工程服務。綜上，本案依促參法辦理之公共建設，適用「臺星經濟夥伴協定」並得允許新加坡廠商參與投資。

(四) 公共藝術相關規範

依據民國 111 年 2 月 8 日最新發布實施「文化藝術獎助及促進條例施行細則」第六條規定，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，爰本促參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「臺南市政府公共藝術設置審議作業要點」等規定，擬具公共藝術設置計畫書經臺南市政府文化局初審通過後，提送臺南市公共藝術審議會審議核定並據以辦理，且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臺南市政府文化局備查。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探討

一、臺南市都市設計審議規範

依據本案基地轄屬之現行都市計畫「變更臺南市南區都市計畫(細部計畫)第二次通盤檢討案」(111.11.11 府都綜字第 1111377711A 號公告發布實施)，本案基地應未位於都市設計審議地區範圍，應無須辦理都市設計審議。

二、臺南市低碳城市自治條例

依據內政部營建署民國 97 年 7 月 23 日營署建管字第 0972912210 號函釋，考量依「促進民間參與公共建設法」第 8 條規定，以民間參與公共方式興建之建築物使用、產權性質不一，是否屬建築法第 6 條所稱之公有建築物，由主辦機關視各該民間參與公共之方式而定。

次依財政部推動促參司民國 110 年 6 月 4 日台財促字第 11025514110 號函釋略以：「依促參法辦理之建築物應由主辦機關以該公共建設提供公共服務之角度，衡酌該建物應具備空間、機能或設備等規範內……於招商文件及投資契約草案載明，尚非以建物所有權歸屬為度」。基此，鑒於公共建設提供公共服務之角色，建議本案可比照公有建築物相關規定辦理，將綠建築標章及智慧建築標章等相關規範納入招商文件內容，分別說明如下：

(一) 綠建築標章

查「臺南市低碳城市自治條例」第 21 條規定「本市公有或經本府公告指定地區之新建建築物於申請建造執照時，應符合下列規定：一、非供公眾使用之建築物須為合格級以上之綠建築，公有及供公眾使用之建築物須為銀級以上之綠建築。但經本府指定之低碳示範社區公有建築物須為鑽石級綠建築...」。爰本案應取得銀級以上綠建築標章。

次依綠建築標章申請審核認可及使用作業要點第 10 點規定略以，綠建築標章有效期限為五年，得於效期期滿前六個月內申請延續認可，每次有效期限為五年。基此，後續依執行機關需求，得約定民間機構應取得銀級以上綠建築標章，並於契約期間維持綠建築標章之延續。

(二) 智慧建築標章

本案擬比照內政部「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，應取得合格級以上智慧建築標章。

本案公共建設使用性質為旅館設施等，屬上揭「公有建築物申請智慧建築標章適用範圍表」所載之「商業類—B4 旅館」。基此，若民間機構未來實際投資本案新建建築物之總工程經費達 2 億元以上，則應取得合格級以上智慧建築標章

三、臺南市淨零永續城市管理自治條例（草案）

臺南市為因應全球氣候變遷之嚴峻影響及中央 2050 淨零轉型政策，於民國 111 年臺南市政府歷經 6 次跨局處與低碳調適及永續發展委員會等會議，積極研訂「臺南市淨零永續城市管理自治條例」（草案），並於民國 112 年 1 月 12 日召開公聽會徵詢彙集各界意見，以及辦理草案預告，預計民國 112 年上半年將自治條例提送臺南市議會審議。臺南市是全國第一個訂定低碳城市自治條例的城市，而「臺南市淨零永續城市管理自治條例」（草案）以現行「臺南市低碳城市自治條例」為基礎，草案共計 51 條，涵蓋實質降低碳排、加速推動綠能、優化節電設備、發展綠色運輸、提升調適韌性及循環永續生活 6 大核心及內容架構，打造淨零永續城市。

有關臺南市淨零永續城市管理自治條例與本案相關聯內容整理如下，後續待該自治條例經市議會審議通過並發布實施後，本案將再適時配合正式發布之法令予以檢視更新：

(一) 新建建物屋頂應設置太陽能光電發電系統

依據「臺南市淨零永續城市管理自治條例」（草案）第 10 條第 1 項第 3 款規定，一定規模以上新建、增建、改建之房舍，屋頂應設置 50% 以上太陽光電發電系統。

(二) 新建建物須取得綠建築及公開標示能源耗用資訊

依據「臺南市淨零永續城市管理自治條例」(草案)第13條第1項規定，本市新建公有建築物或經本府都市發展局公告指定低碳地區之新建建築物於申請建造執照時，應符合下列規定，並於取得使用執照後1年內，公開標示能源耗用資訊：

1. 非供公眾使用之建築物為合格級以上之綠建築，公有及供公眾使用之建築物為銀級以上之綠建築。但經本府都市發展局公告指定低碳地區之公有建築物為鑽石級綠建築。
2. 設置再生能源發電系統或屋頂綠化設施。
3. 採用雨水貯留回收系統。

另經本府工務局公告指定之一定規模新建建築物，應公開標示建築能源耗用資訊，並自中華民國119年起符合能源耗用標準。前項建築物其工程條件符合設置條件者，應優先設置下列項目，並預留電動汽(機)車充(換)電相關設備之裝設空間：1. 再生能源發電設備。2. 屋頂綠化設施。3. 節能燈具、節水設備及智慧三表。4. 雨水貯留回收系統。5. 資源回收專區。

(三) 經營規劃朝向淨零綠生活

1. 限制使用一次性用品

依據「臺南市淨零永續城市管理自治條例」(草案)第33條第1項規定，本市觀光旅館業、旅館業及民宿業不得免費提供一次性用品，並應提供消費者自備非一次性用品之優惠方案；自中華民國115年起不得再提供一次性用品。

2. 推廣低碳旅遊及環境教育

臺南市政府將鼓勵及獎助觀光遊樂業、觀光旅館業、旅館業及民宿業推動低碳旅遊，與積極推廣淨零永續環境教育。

第六章 土地取得可行性分析

第一節 土地權屬現況

依本基地土地登記簿謄本資料顯示，本案所需用地之土地所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，土地取得無問題，詳如表 6-1-1 所示。

表 6-1-1 本基地土地權屬一覽表

地段	地號	土地面積 (m ²)	小計 (m ²)	使用分區	所有權人	管理者
南區 公英段	1130-6	84.96	3,754.96	機關用地	臺南市	臺南市政府 勞工局
	1133	3,670				
	1133-4	619	619	停車場用地		
合計			4,373.96			

資料來源：1.臺南市政府 2.本案整理。

第二節 土地取得方式

本案所需用地均屬公有土地，其所有權人為臺南市，管理者為臺南市政府勞工局，土地取得無虞，應無需辦理用地取得程序。

第三節 土地取得成本

由於本案無需辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，並無用地價購、徵收或撥用等用地取得成本。

第四節 土地取得時程

基於本案無需辦理公有土地撥用或私有土地徵收等用地取得程序，無用地價購、徵收或撥用等用地取得時程問題。

第五節 用地變更程序

依「發展觀光條例」第 70 條之 2 規定略以，於本條例民國 104 年 1 月 22 日修正施行前，非以營利為目的且供特定對象住宿之場所而有營利之事實者，應自本條例修正施行之日起 10 年內（即民國 114 年 1 月 22 日前），向地方主管機關申請旅館業登記、領取登記證及專用標識，始得繼續營業。本案臺南市南門勞工育樂中心現況住宿服務係屬供特定對象（勞工）使用之設施性質，後續民間機構 BOT 新建完成後，應依旅館業管理規則等相關規定申請取得旅館登記證，始得繼續對外營業。

基此，為配合上開條例修正及本案機關用地申請作旅館住宿等之適法性，臺南市政府已完成「變更臺南市南區都市計畫（細部計畫）第二次通盤檢討案」都市計畫變更程序（業經民國 111 年 11 月 11 日府都綜字第 1111377711A 號公告發布實施），本案土地使用管制依下列規定辦理：公共設施用地土地及建築物之使用除「機 8」機關用地得供行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用外，未載明者，依「都市計畫法臺南市施行細則」及相關法令規定辦理。綜上所述，本案無須另行辦理用地變更作業。

第六節 地上物拆遷及補償

本案基地尚有既存地上物，為臺南市南門勞工育樂中心建物設施，後續擬由執行機關完成報廢程序後，以現況點交予民間機構，並委由民間機構負責拆除（含清運）作業及負擔全部相關費用。地上物拆除所產生廢棄物，民間機構依相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋（型鋼）或鋁門窗等金屬製品，經變賣後其所得價款應繳交執行機關，並檢附拆除材料數量價值明細表。

基上，為利未來履約執行，本案後續可於招商文件中納入相關規範：「本案用地內之地上物（包含既有建物及相關財產物品，以點交之財產清冊為準）由執行機關完成相關報廢程序後，以點況點交予民間機構，由民間機構依法拆除清運並自行負擔全部費用。地上物拆除所產生廢棄物，民間機構依相關法令運至合法土資場，若屬有價廢棄物，如鋼筋（型鋼）或鋁門窗等金屬製品，經變賣後其所得價款應繳交執行機關，並檢附拆除材料數量價值明細表」。

第七章 環境影響分析

第一節 環境影響分析

一、環境背景現況描述

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

表 7-1-1 本案環境背景現況摘要表

項目		環境現況
地理區位		本案位於臺南市南區公英段 1133 等 3 筆土地，總面積約 4,373.96 m ² 。
物化生活環境	空氣品質	依據民國 110 年臺南站(距離本基地最近之測站)之平均測量結果： 1.總懸浮微粒(PM10)：平均濃度 41.08μg/m ³ ，低於環保署空氣品質標準之年平均值 50μg/m ³ 。 2.二氧化硫(SO ₂)：平均濃度為 1.98ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 30 ppb。 3.二氧化氮(NO ₂)：平均濃度為 11.88ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 50 ppb。
	水質	依據環保署最新水質統計資料，臺南市民國 110 年自來水抽檢數 873 件，無不合格。
	噪音振動	本案基地鄰近健康路一段、南門路、體育路等主要道路，車流量稍大，可能會有輕微噪音與震動影響。
	廢棄物	依環保署廢棄物管理統計資料，臺南市民國 109 年垃圾產生量為 981,281 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 1.428 公斤，其中焚化 370,725 公噸、資源回收 549,139 公噸、廚餘回收 61,417 公噸、垃圾妥善處理率 100%，資源回收率 62.22%。
自然生態環境	氣象	依據交通部中央氣象局臺南氣象站民國 110 年氣象統計資料結果，南區年均溫攝氏 24.78 度，其中 1 月份溫度最低，約 16.5 度；9 月溫度最高，約 29.5 度；全年總降雨量合計約 2241.5 公釐，平均最大降雨量出現在 6 月份，達 793 公釐，而 1 月份降雨量最低，降雨量僅 2.5 公釐。
	地形地貌	本案基地地勢平坦，屬平原地形一級坡區域，本案非位屬劃定公告之山坡地範圍。

項目		環境現況
	地質土壤	本案基地主要由現代堆積沖積層之氾濫平原沉積物泥夾砂所組成，非屬地質敏感區。
	地震斷層	依據中央地質所調查資料顯示，本案基地鄰近之斷層後甲里斷層(第二類活動斷層)約 4.29 公里，整體上本案基地未位於已知活動斷層上。
	水文	本案基地主要河川流域以北側鹽水溪、南側三爺宮溪為主，兩河川均為臺南市重要河川。
社會經濟環境	人口分布	依據臺南市南區戶政事務所最新統計資料，民國 110 年 8 月南區總人口數為 122,345，總戶數為 47,564 戶。
	土地利用	本案用地現況為臺南市南門勞工育樂中心使用。
	產業經濟	本案周邊產業結構以零售業、餐飲業及服務業為主，且多集中於健康路一段、南門路上。
	交通環境	本案基地鄰近省道臺 17 甲線（金華路二段）、市道 182 號(府前路一段)，且周邊公車班次眾多，聯外交通便利。
景觀遊憩環境	視覺景觀	本案基地鄰近多為低樓層之建物為主，少有地標型建築物，整體視野尚為開闊。
	休閒遊憩	本案基地周邊亦有臺南市立棒球場、五妃廟、水交社文化園區、臺南市立美術館等休憩玩賞地點，未來本案可與其串聯，發揮整體開發綜效。

資料來源：1.行政院環保署環境資料庫；2.中央地質所調查所；3.本案整理。

二、公共建設可能造成之環境影響

(一) 興建階段

本案涉及建築新建工程、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

本案開發作為勞工育樂、住宿、會議及研習之場所，可為南區的土地利用、產業經濟、觀光遊憩帶來正面之影響，進而帶動南區地區整體發展。

三、交通影響評估

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影響評估，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」所稱之第三類建築物用途，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：…第三類建築物，其設置小型車停車位數超過 180 位，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。」詳如表 7-1-2 所示。

綜上，未來民間機構開發之樓地板面積或停車位數若達建築物交通影響評估準則第 2 條規定，則應進行交通影響評估。

表 7-1-2 臺南市交通影響評估送審門檻規定表

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積 (m 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

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積 (m ²)	停車位數 (位)
第五類	前四類以外之建築物，其設置小型車停車位數或樓地板面積，由中央主管機關視實際情形另定之。	—	—
其他	依環境影響評估委員會、都市計畫委員會、都市設計審議委員會、專案要求或經本府交通局認定應提送交通影響評估報告者。		

資料來源：臺南市政府交通局。

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及因應對策

以下就本案用地施工及營運期間對環境可能造成之正負面影響及影響程度進行說明，詳如表 7-2-1 所示。

表 7-2-1 本案環境影響說明及預擬之對策綜合分析表

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
物化生活 環境	空氣 品質	√		影響：整地開挖造成揚塵與施工機 具或運輸車輛所排放廢氣。 對策：施工區域勤灑水抑揚塵；施 工車輛進出清洗；施工機具 或運輸車輛定期保養。	周邊 區域	□
			√	影響：旅客及工作人員車輛進出所 產生之廢氣排放。 對策：車道妥適規劃；鼓勵大眾交 通運輸。	周邊 區域	△
	水質	√		影響：施工人員生活污水、施工車 輛與機具清洗廢水可能污染 鄰近水體。 對策：施工及洗車廢水應先經沉澱 處理，機具車輛保養廢液應 請代處理業者妥為處置。	周邊 區域	□
			√	影響：本業與附屬設施所使用之事 業廢水及生活汙水。 對策：汙水排放應經汙水處理（化 糞池）以符合放流水標準。	周邊 區域	□
	噪音 振動	√		影響：新建工程所產生之振動與噪 音；以及工程車輛運輸所引 起之振動。 對策：避免夜間施工；物料運輸避 免集中同一日。	周邊 區域	□
			√	影響：民眾車輛進出所生之振動。 對策：採用無震動防滑車道。	本案 基地	△
	廢棄物	√		影響：新建工程所生之廢棄物及廢 建材。	本案 基地	□

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
				對策：委託合格代清運處理業者。		
			√	影響：營運過程所產生之事業或生活廢棄物。 對策：委託合格代清運處理業者。	本案 基地	□
自然生態 環境	地形 地貌	√		影響：開挖地下室或施作地基將影響既有地貌。 對策：開挖所生棄土應委託合格廢棄物代清除處理機構置於合格土石方資源堆置處理場。	本案 基地	□
	地質 土壤	√	√	影響：應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免污染土壤。 對策：放置場所應鋪上隔水墊；並定期清運避免長期存放。	本案 基地	□
	地震 斷層	√	√	影響：本基地鄰近後甲里斷層(第二類活動斷層)。 對策：開發應考量建築物耐震設計法規及緊急應變計畫。	本案 基地	□
	水文	√		影響：降雨所造成之地面積水。 對策：應設置沉沙池降低地面逕流量，避免增加雨水下水道之排水負荷。	周邊 區域	□
			√	影響：降雨所造成之地面積水。 對策：開放空間規劃增加基地保水效果及綠覆率，以減少雨水逕流量。	周邊 區域	□
社會經濟 環境	土地 使用		√	影響：本案開發後改善旅宿品質、促進勞工權益，提昇土地經濟及社會效益。 對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質，加強土地使用效益。	本案 基地	○
	產業 經濟		√	影響：除增加就業機會外並可結合多元服務機能。	周邊 區域	○

類別	評估因子	影響程度		可能影響說明與 環境影響預擬之對策	影響評估	
		興建	營運		範圍	程度
	交通 衝擊			對策：藉委託民間機構營運管理，可望提升整體服務品質。		
		▽		影響：施工車輛進出，將提高鄰近交通危險性。 對策：工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	本案 基地	□
			▽	影響：本案勞工福利設施開發後，可能增加當地車潮，降低交通用路品質。 對策：妥善規劃車輛進出（停車）動線與引導設施，迅速正確引導車輛至合適區域停車，避免基地停車亂象影響周邊交通。	周邊 區域	△
景觀遊憩 環境	視覺 景觀	▽		影響：施工期間工地材料與機具擺放，造成不良視覺景觀，且運輸機具往來，亦將成為活動性污染源。 對策：工地材料與機具等應擺放整齊，長期置放應覆上帆布。	周邊 區域	□
			▽	影響：新建物將改變原有天際線。 對策：新建及裝修完成後，可增加本案自明性。	周邊 區域	○
	休閒 遊憩		▽	影響：本案為勞工福利設施，除提供勞工育樂外，亦提供住宿服務，應有聚集人潮效益，有助當地休閒遊憩發展。 對策：藉由串聯周邊自然生態及觀光遊憩景點，共榮互利。	周邊 區域	○

註：1.影響階段以▽說明。

2.影響程度符號：●顯著性正面影響；○輕微性正面影響；△幾無影響；

□輕微性負面影響；■顯著性負面影響。

二、確認是否要進行環境影響評估

本案主要為旅館及會議設施等之新建營運，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 條及第 23 條第 1 項第 1 款進行檢討，應無須辦理環境影響評估，說明如下：

就旅館開發部分，依第 20 條第 1 項第 9 款規定：「位於都市土地，申請開發或累積開發面積 5 公頃以上。」本案雖位於都市土地，惟開發面積約 0.5 公頃 < 5 公頃，應無須辦理環境影響評估。

就文教建設（教育、訓練、研習設施）開發部分，依第 23 條第 1 項第 1 款第 8 目規定：「申請開發或累積開發面積 10 公頃以上。」，本案開發面積約 0.5 公頃 < 10 公頃，應無須辦理環境影響評估。

惟未來民間機構開發時仍須檢附「開發行為應否實施環境影響評估開發單位自評表」及「開發行為應否實施環境影響評估目的事業主管機關確認表」等相關文件提報主管機關，由主管機關依當時「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」正式予以認定應否實施環境影響評估。

第三節 節能減碳分析

有關本案節能減碳分析，茲分為建築設計及建築設備兩方面進行說明如下。

一、建築設計方面

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

依據內政部建築研究所資料顯示，我國的綠建築係以臺灣亞熱帶高溫高濕氣候特性，掌握國內建築物對生態 (Ecology)、節能 (Energy Saving)、減廢 (Waste Reduction)、健康 (Health) 之需求，訂定綠建築 (EEWH) 評估系統及標章制度，並自民國 88 年 9 月開始實施，為僅次於美國 LEED 標章制度，全世界第二個實施的系統。原本的評估系統有「綠化量」、「基地保水」、「水資源」、「日常節能」、「二氧化碳減量」、「廢棄物減量」、及「污水垃圾改善」等七項指標，而在民國 92 年又修訂增加「生物多樣性」及「室內環境」兩項指標，即目前「綠建築九大評估指標系統 (EEWH)」。另為提昇國內綠建築水準，與國際綠建築接軌，激發民間企業競相提升綠建築設計水準，民國 96 年又增訂完成「綠建築分級評估制度」，其綠建築等級由合格至最優等依序為合格級、銅級、銀級、黃金級、鑽石級等五級。

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

綜上，本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 	
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

依據行政院農業委員會山坡地範圍查詢系統，本案基地非屬山坡地範圍，因此非位屬水土保持法第 8 條及第 16 條須實施一般水土保持及特定水土保持之處理與維護範圍內，後續開發無須依水土保持法相關規定辦理水土保持計畫。

2.現有 15 名員工的就業權益保障及勞工優惠措施建議列入後續招商規範，另本案 BOT 開發之旅館未來若能取得星級旅館評鑑，應能提升勞工住宿服務品質。

3.促參招商若能找到好的經營者，有助整體服務品質的提升，例如臺北公務人力發展中心國際文教會館委由福華大飯店營運等，期許本案未來能找到優質廠商進駐營運，創造多贏。

(三) 規劃單位相關意見初步回覆說明

1.本案基地範圍包括機關用地(約 4,686m²)及停車場用地(約 619m²)，面積合計約 5,305m²。

2.依本案基地現行都市計畫土管規定，可做行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用，未來廠商可依法申請旅館登記證，做旅館使用。

3.目前本案刻正辦理可行性評估等促參前置作業，初步預估 112 年下半年辦理招商作業，另本案係採 BOT 方式，未來委外年期預計 50 年，惟實際仍以正式公告為準。

(四) 機關相關意見初步回覆說明

1.現有 15 名員工屬臺南市政府員工，後續會由市府協助安置，另現有員工就業權益保障亦可由廠商自行提出，列為評分項目之一。

2.本案為勞工育樂中心，未來規劃建議仍要有一定比例的會議室空間，以提供勞工朋友會議及教育培訓之場域。

八、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，可再與本局或規劃單位聯繫。

九、散會：下午 3 時

二、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	處理情形
臺南市旅館商業同業公會-吳理事長	1.請問本案基地範圍及面積為何?	1.多謝指教。 2.本案基地範圍包括機關用地(約 4,686m ²)及停車場用地(約 619m ²)，面積合計約 5,305m ² 。
	2.未來本案基地是否可申請旅館登記證?	1.多謝指教。 2.依本案基地現行都市計畫土管規定，可做行政、會議、教育訓練、旅宿業等使用，未來廠商可依法申請旅館登記證，做旅館使用。
	3.後續招商是否會要求廠商規劃最低會議室數量?	1.多謝指教。 2.依市府政策，本案為勞工育樂中心，未來招商規劃建議仍要有一定比例的會議室空間，以提供勞工朋友會議及教育培訓之場域。
	4.請問本案預計何時辦理促參招商?委外年期預計多久?	1.多謝指教。 2.目前本案刻正辦理可行性評估等促參前置作業，初步預估 112 年下半年辦理招商作業，另本案係採 BOT 方式，未來委外年期預計 50 年，惟實際仍以正式公告為準。
	5.現有 15 名員工如何處理?	1.多謝指教。 2.依市府政策，現有 15 名員工屬臺南市政府員工，後續會由市府協助安置，另現有員工就業權益保障亦可由廠商自行提出，列為評分項目之一。
	6.是否申請星級旅館評鑑對房價沒有明顯加分作用，建議可規範申請成為環保旅店。	1.多謝指教。 2.本案後續將於招商文件規定民間機構應依行政院環境保護署等相關單位之規定，申請成為環保旅店。

與會人員	意見	處理情形
高雄科技大學行銷與流通管理系-徐教授	1.後續招商的需求書建議可綜整考量政府、勞工、廠商的聲音，使本案 BOT 開發符合多方需求，更具效益。	遵照辦理。
	2.現有 15 名員工的就業權益保障及勞工優惠措施建議列入後續招商規範，另本案 BOT 開發之旅館未來若能取得星級旅館評鑑，應能提升勞工住宿服務品質。	1.多謝指教。 2.依市府政策，現有 15 名員工屬臺南市政府員工，後續會由市府協助安置，另現有員工就業權益保障亦可由廠商自行提出，列為評分項目之一。 此外，勞工優惠措施後續將於招商文件中納入規範，例如針對臺南市勞工團體與具勞工身分者，使用教學、會議及住宿設施或場地應依民間機構之實收價格給予 8 折之優惠。 3.有關星級旅館評鑑取得，後續可納入甄審評分項目之一，由民間廠商視營運需求及策略自行提出。
	3.促參招商若能找到好的經營者，有助整體服務品質的提升，例如臺北公務人力發展中心國際文教會館委由福華大飯店營運等，期許本案未來能找到優質廠商進駐營運，創造多贏。	多謝指教。