

徵求民間自行規劃申請參與  
「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」

政策公告

主辦機關：臺南市政府

執行機關：臺南市政府觀光旅遊局

中 華 民 國 1 1 3 年 9 月

## 目錄

|   |    |
|---|----|
| 壹、 主旨 .....                             | 1  |
| 貳、 法源依據.....                            | 1  |
| 參、 主辦機關、執行機關.....                       | 1  |
| 肆、 執行方式.....                            | 1  |
| 伍、 公告期間.....                            | 1  |
| 陸、 釋疑時間.....                            | 1  |
| 柒、 名詞定義.....                            | 1  |
| 捌、 本案基地基本資料.....                        | 2  |
| 玖、 公共建設目的及公共服務需求.....                   | 12 |
| 壹拾、 公告事項.....                           | 12 |
| 壹拾壹、 申請資格及方法.....                       | 14 |
| 壹拾貳、 審核作業.....                          | 16 |
| 壹拾參、 其他.....                            | 17 |
| 壹拾肆、 民間自行規劃申請參與公共建設政府提供土地、設施案件作業流程..... | 18 |

## 附件

附件一 申請文件表單

附件二 政策公告審核作業第二階段 評分表

附件三 政策公告審核作業第二階段 評分結果統計表

附錄一 虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點

# 徵求民間自行規劃申請參與 「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」 政策公告

## 壹、主旨

臺南市政府徵求民間自行規劃申請參與投資「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」(以下簡稱本案)。

## 貳、法源依據

本案依據「促進民間參與公共建設法」(以下簡稱促參法)第3條第1項第1款、第3條第1項第7款、第3條第1項第11款、第8條第1項第1款、第46條、促參法施行細則第12條、第61條,及「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」(以下簡稱作業辦法)等相關法令規定,由政府提供土地、設施,民間自行規劃申請參與公共建設方式辦理。

## 參、主辦機關、執行機關

主辦機關：臺南市政府。

執行機關：臺南市政府觀光旅遊局。

## 肆、執行方式

### 一、民間興辦項目：

本案依促參法第46條規定辦理,由民間自行規劃申請參與本案,本案公共建設項目為依促參法第3條第1項第1款(交通設施)、第7款(觀光遊憩設施)及第11款(商業設施),另其他符合本案基地之容許使用項目但與主體公共建設營運無關之營運事業,均視為附屬事業。

### 二、民間興辦方式：

依促參法第8條第1項第1款「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模式。

## 伍、公告期間

中華民國113年9月3日至113年12月1日,共計90日。

## 陸、釋疑時間

對本政策公告內容有疑義須澄清者,應於113年11月1日前以書面向執行機關提出請求釋疑。執行機關將於113年12月1日前以書面答覆申請人提出疑義之處理結果,必要時得公告之。若涉及變更或補充本政策公告內容者,將另行公告,並延長申請截止日期。

## 柒、名詞定義

(一)政府：指中華民國各級政府機關。

- (二)「促參法」：指民國（下同）89年2月9日總統華總一義字第8900032910號令制定公布施行之「促進民間參與公共建設法」暨其後之修正條文。
- (三)本案：指「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」。
- (四)主辦機關：臺南市政府。
- (五)執行機關：臺南市政府觀光旅遊局。
- (六)公共建設計畫範圍：以虎頭埤正門，虎頭埤特定區計畫內停車場用地、商業區與廣場用地(虎頭埤站)為起點、並於旅遊服務區(湖濱旅館站)及第一種旅館區(湖濱山城站)設置中間站，往東至新化林場(新化林場站)設置迄點站，路線全長初估約2公里，原則包含4處場站及纜車系統路廊範圍。
- (七)民間機構：指依促參法第4條所稱，依公司法設立之公司並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。
- (八)申請人：指依本政策公告規定，向執行機關申請參與本案之公司。
- (九)優勝申請人：指依本政策公告規定，於初審階段經執行機關審核擇定其可行性評估續行辦理後續程序之申請人。
- (十)協力廠商：指非申請人，惟承諾接受申請人從事本案新建營運相關工作委託者。
- (十一)可行性評估報告書：指申請人依本政策公告規定，申請參與本案政策公告所研提之評估報告內容。
- (十二)智慧財產權：依專利法、商標法、著作權法、營業秘密法、積體電路布局保護法或其他國內外法令，就所完成（包括但不限於）文字、圖說、標識、技術、樣式、設計、發明、創作或其他資料等取得並受前述法令保護之權利。
- (十三)附屬事業：依據促參法施行細則第42條，民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業。
- (十四)營運開始日：指民間機構經主辦機關同意後，公共建設正式開始營運之日。
- (十五)年度：自營運開始日起至該年度12月31日止為第一營運年度，會計年度：自每年1月1日起至12月31日止。

## 捌、本案基地基本資料

### 一、基地區位

本案基地行政範圍屬臺南市新化區，纜車場站基地分別位於虎頭埤特定區計畫內停車場用地、商業區及廣場用地、旅遊服務區、第一種旅館區及新化林場周邊，現況分別作為停車場、店鋪、廣場、雜林及中興大學林場植物園使用，虎頭埤風景區假日人潮熱絡，並可串聯新化周邊景點連成觀光軸帶，為觀光人口複合聚集之區域。

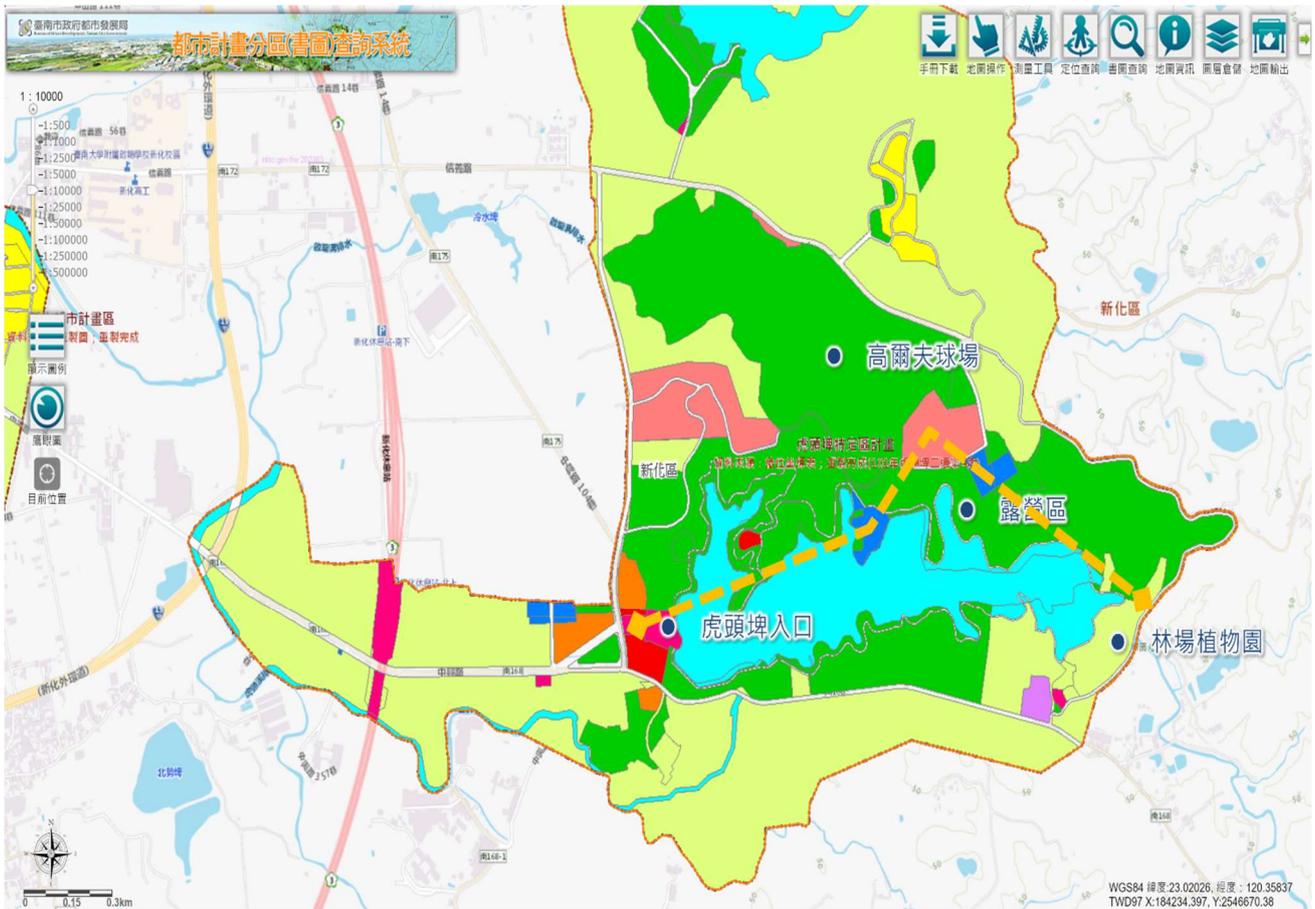


圖 1：本案場站基地區位及路線示意圖

## 二、場站基地範圍

(一)場站 1：虎頭埤站(預設站名，未來場站名稱由申請人擬定送機關確認)

臺南市新化區王公廟小段 1105 地號等 11 筆土地，屬都市土地，均位於虎頭埤特定區計畫範圍內，基地面積約 21,510 平方公尺，其範圍及地籍基本資料請詳參表 1 及圖 2，現況使用情形請詳參圖 3。

表 1：虎頭埤站地籍基本資料一覽表

| 地段       | 地號      | 土地面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 管理機關           | 土地使用分區                  |
|----------|---------|---------------------------|------|----------------|-------------------------|
| 新化段王公廟小段 | 1105    | 7,118                     | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 停車場用地                   |
| 新化段王公廟小段 | 1106-1  | 185                       | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 商業區                     |
| 新化段王公廟小段 | 1106-2  | 7                         | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 商業區                     |
| 新化段王公廟小段 | 1107    | 1,494                     | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 商業區                     |
| 新化段王公廟小段 | 1107-7  | 4,233                     | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 廣場用地                    |
| 新化段王公廟小段 | 1107-1  | 497                       | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 部分商業區，部分廣場<br>用地        |
| 新化段王公廟小段 | 1107-8  | 708                       | 臺南市  | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 部分商業區，部分廣場<br>用地        |
| 新化段王公廟小段 | 1107-9  | 1,103                     | 臺南市  | 新化區公所          | 廣場用地                    |
| 新化段王公廟小段 | 1107-13 | 665                       | 中華民國 | 農業部農田水利署       | 部分商業區，部分廣場<br>用地，部分道路用地 |
| 新化段王公廟小段 | 1107-15 | 821                       | 中華民國 | 農業部農田水利署       | 廣場用地                    |
| 新化段王公廟小段 | 1090-12 | 4,679                     | 中華民國 | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 廣場用地                    |
| 合計       |         | 21,510                    | —    | —              | —                       |



圖 2：基地地籍示意圖



圖 3：現況空照圖

(二)場站 2：湖濱旅館站(預設站名，未來場站名稱由申請人擬定送機關確認)

臺南市新化區礁坑子段 589-174 地號土地，屬都市土地，均位於虎頭埤特定區計畫範圍內，基地面積約 13,654 平方公尺，其範圍及地籍基本資料請詳參表 2 及圖 4，現況使用情形請詳參圖 5。

表 2：湖濱旅館站基本資料一覽表

| 地段   | 地號      | 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 管理機關           | 土地使用分區 |
|------|---------|------------------------|------|----------------|--------|
| 礁坑子段 | 589-174 | 13,654                 | 中華民國 | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 旅遊服務區  |
| 合計   |         | 13,654                 | —    | —              | —      |

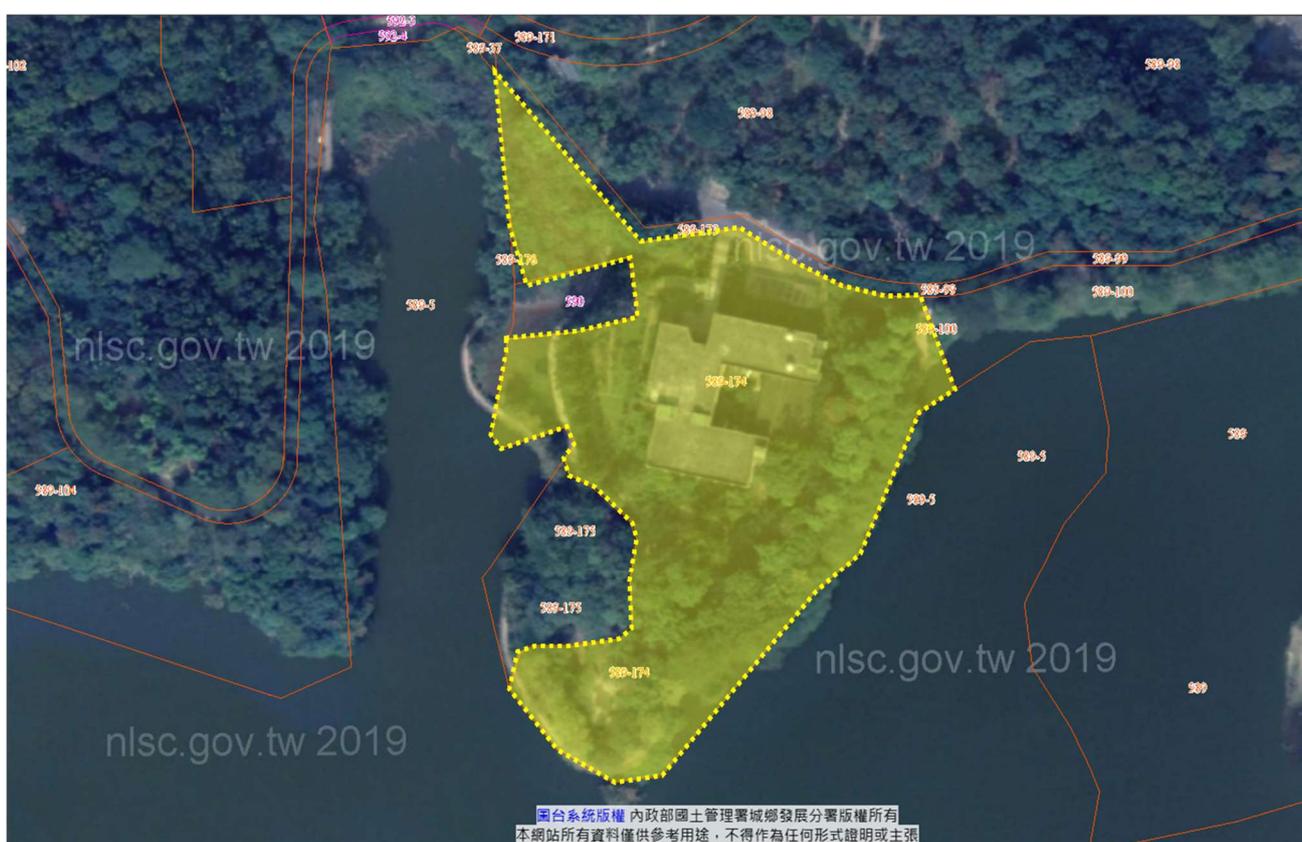


圖 4：基地地籍示意圖



圖 5：現況空照圖

(三)場站 3：湖濱山城站(預設站名，未來場站名稱由申請人擬定送機關確認)

臺南市新化區礁坑子段 589-168 及 589-168 地號等 2 筆土地，屬都市土地，均位於虎頭埤特定區計畫範圍內，基地面積約 26,000 平方公尺，其範圍及地籍基本資料請詳參表 3 及圖 6，現況使用情形請詳參圖 7。

表 3：湖濱山城站地籍基本資料一覽表

| 地段   | 地號      | 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 管理機關           | 土地使用分區 |
|------|---------|------------------------|------|----------------|--------|
| 礁坑子段 | 589-165 | 8,362                  | 中華民國 | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 第一種旅館區 |
| 礁坑子段 | 589-168 | 17,638                 | 中華民國 | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 第一種旅館區 |
| 合計   |         | 26,000                 | —    | —              | —      |



圖 6：基地地籍示意圖



圖 7：現況空照圖

(四)場站 4：新化林場站(預設站名，未來場站名稱由申請人擬定送機關確認)

臺南市新化區礁坑子段 589-2 及 589-145 地號等 2 筆土地，屬都市土地，均位於虎頭埤特定區計畫範圍內，基地面積約 195,153 平方公尺，其範圍及地籍基本資料請詳參表 5 及圖 8，現況使用情形請詳參圖 9。

表 4：新化林場站地籍基本資料一覽表

| 地段   | 地號      | 土地面積 (m <sup>2</sup> ) | 所有權人 | 管理機關           | 土地使用分區 |
|------|---------|------------------------|------|----------------|--------|
| 礁坑子段 | 589-145 | 10,598                 | 中華民國 | 新化區公所          | 農業區    |
| 礁坑子段 | 589-2   | 184,555                | 中華民國 | 臺南市政府<br>觀光旅遊局 | 公園用地   |
| 合計   |         | 195,153                | —    | —              | —      |

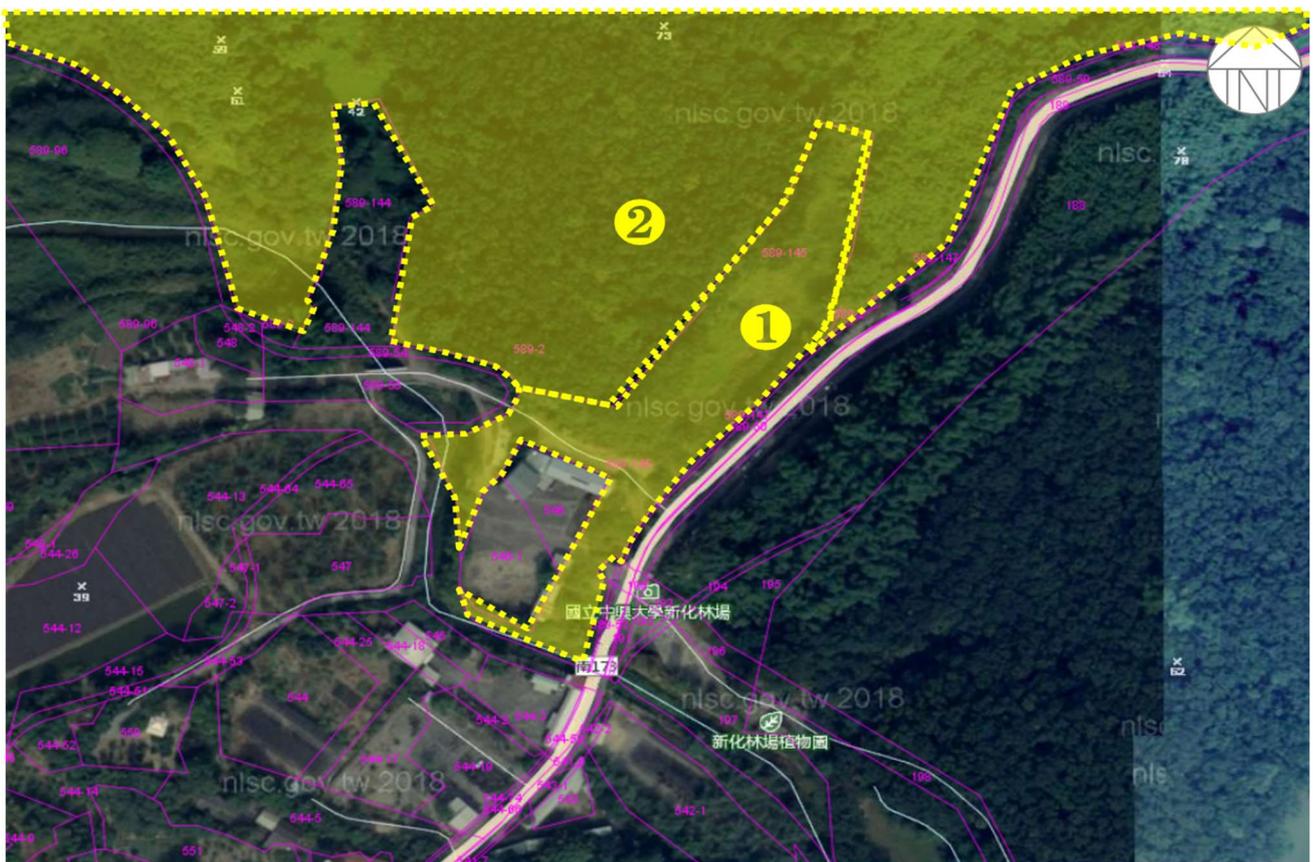


圖 8：基地地籍示意圖



圖 9：現況空照圖

### 三、土地使用分區管制要點

#### (一) 虎頭埤站：

依基地所屬位置之都市計畫-「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之規定，本基地屬「商業區」及「廣場用地」，其土地使用分區管制之規定如下：

##### 1. 停車場用地：

- (1) 停車場用地建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 160%。
- (2) 不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定

##### 2. 商業區：

- (1) 商業區建蔽率不得大於 80%、容積率不得大於 160%。
- (2) 建物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理。

##### 3. 廣場用地：

- (1) 廣場用地建蔽率不得大於 15%、容積率不得大於 30%。
- (2) 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理。

(二) 湖濱旅館站：

依基地所屬位置之都市計畫-「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之規定，本基地屬「旅遊服務區」，其土地使用分區管制之規定如下：

旅遊服務區之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%，並限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。

(三) 湖濱山城站：

依基地所屬位置之都市計畫-「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之規定，本基地屬「第一種旅館區」，其土地使用分區管制之規定如下：

1. 旅館區僅供建築旅館及附屬設施為限。
2. 第一種旅館區建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。

(四) 新化林場站：

依基地所屬位置之都市計畫-「變更虎頭埤特定區計畫(主要計畫及細部計畫分離專案通盤檢討)(土地使用分區管制要點)細部計畫案」之規定，本基地屬「農業區」及「公園用地(公4)」，其土地使用分區管制之規定分別如下：

1. 農業區：

農業區之建物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為 28 條所指土石方資源推置處理場及廢棄物資源回收儲存場，且建築基地與計畫道路境界線之距離，不得小於 10 公尺，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。

2. 公園用地：

- (1) 公園用地內坵塊圖上之平均坡度在 30% 以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。
- (2) 依「都市計畫法臺南市施行細則」規定，建蔽率 12% 及容積率 35%。
- (3) 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」之規定辦理。

上述場站 1 至 4 未來將配合民間機構所規劃設置站址及內容辦理都市計畫變更相關作業。

(五) 其他：

本案都市設計準則、都市設計審議規範及退縮建築等規定，詳見本府於 102 年 5 月 27 日以府都設字第 1020438959 號函訂定之「虎頭埤特定區都市設計審議規範」。

四、土地使用現況：

(一) 虎頭埤站：基地已開闢，現況商業區既有承租戶(共 36 戶)，其建物作為住宅、腳踏車租賃、宮廟及賣店等，其它用地作為廣場、停車場、虎頭埤大門與虎頭埤管理所等建

物使用。

(二) 湖濱旅館站：基地部分已開闢，現況部分為原青年活動中心建物(已報廢)，範圍內原保安林已解編，部分作為步道及停車場使用。

(三) 湖濱山城站：基地未開闢，現況部分為雜林，部分作為遊憩設施及步道等使用。

(四) 新化林場站：基地未開闢，現況部分為旱田，部分為雜林。

## 玖、公共建設目的及公共服務需求

### 一、公共建設目的

本案公共建設採徵求民間自行規劃參與方式辦理，擬達成之目標為銜接虎頭埤風景區至新化林場地區間之旅遊行為，建立遊客自虎頭埤風景區至新化林場完整且方便之運輸方式，減少遊客開車往返以達到節能減碳、減少往返車旅次之目的，並期望成為大台南都會區居民從事觀光遊憩活動及戶外旅遊的主要路線，進一步促進新化或台南地區的觀光發展。茲依促參法及其相關子法規定推動本案以建構公私部門合作機制，採 BOT 方式 (Build-Operate-Transfer)，由民間機構參與投資興建暨營運本案至興建營運期間屆滿後，將該營運資產、設備之所有權無償移轉予執行機關。

### 二、公共服務需求

(一) 因應多元發展觀光需求，達成節能減碳之目的，規劃興建及營運空中纜車系統。

由本府提供土地及設施，自虎頭埤風景區至新化林場之間，應以興建及營運空中纜車場站(交通設施)共 4 座為原則，並自行規劃纜車路廊路線。

(二) 提高土地使用多元性，並考量觀光特性，引入複合式公共建設。

評估虎頭埤風景區周邊環境及觀光特性，引入複合式(觀光遊憩設施、商業設施)公共建設，包含興建旅遊服務中心、旅館、商場等，以提高「複合型公共設施」之效益，進一步促進地方觀光發展。

## 壹拾、公告事項

一、案號：1130970982

二、規劃內容：為推動大台南觀光多元發展，以興建及營運虎頭埤風景區至新化林場間「空中纜車系統」(交通設施)為主軸，並引入複合式公共建設(觀光遊憩設施、商業設施)及相關附屬事業，以提高土地使用之多元性。

三、公共建設類別：包含交通設施(促參法第 3 條第 1 項第 1 款)、觀光遊憩設施 (促參法第 3 條第 1 項第 7 款) 及商業設施(促參法第 3 條第 1 項第 11 款)，共計三種。

四、政策需求：

(一) 應於契約期間於完成興建「交通設施」、「觀光遊憩設施」與「商業設施」，以及後續營運移轉。

- (二) 纜車系統模式由申請人自行規劃設計，並自行於可行性評估報告書載明。
- (三) 本案纜車起點站(虎頭埤站)於規劃時除場站設施及纜車系統外，需考量旅客服務機能，興闢旅遊服務中心及相關設施(如賣場、商店街)，並協助將商業區原承租戶(共 36 戶)評估納入未來商業營運空間，提供有合作意願之承租戶取得優先承租權，以及相關優惠租金方案等配合措施。
- (四) 起點站(虎頭埤站)範圍內商業區現有 36 棟建物於點交後，由民間機構依規劃期程自行拆除及興建。
- (五) 各場站於規劃時除場站設施及纜車系統外，得依場站基地之土地使用分區管制規定及其需求設置觀光遊憩設施及商業設施(如開發旅館、購物商場、餐飲設施等)，惟涉及相關法令限制者，需依該等規範程序辦理，且不得早於空中纜車(交通設施)營運前開始營運。
- (六) 纜車場站設計時得由申請人評估結合多功能高塔建築及設施進行規劃，提供多元觀光及遊憩功能(如高空滑索、高空彈跳或空中漫步等)。
- (七) 許可年限：本案許可期限(包含興建期間與營運期間)以不超過 50 年為限。
- (八) 興建期：本案興建期由申請人合理估算，並自行於可行性評估報告書載明。
- (九) 纜車場站及路廊規劃：由申請人自行規劃營運範圍(包含纜車場站主體設施、纜車行進路廊所需設施及土地範圍)，原則以公有土地為主，不得將私有土地納入規劃範圍，並於可行性評估報告書載明。
- (十) 申請人未來興建營運之公共建設及附屬事業，至少應取得「銀級」以上綠建築標章。
- (十一) 公益回饋：申請人應提列公益回饋內容與方式。
- (十二) 本案基地範圍內樹木眾多，未來民間機構應提出樹木保育計畫。
- (十三) 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 條規定辦理。土地租金應分別計算，獨立計收，不得併入權利金內。
- (十四) 本案之權利金給付方式如下：
  1. 申請人給付本案之權利金由申請人於可行性評估報告書中自行提案規劃，並納入本案審核評分項目。民間申請人應提出權利金之給付金額及計畫，並可參考「促進民間參與公共建設案件全生命週期作業手冊」自行研提給付方式及額度。
  2. 本案權利金給付方式及額度，將由主辦機關參考優勝合格申請人所提權利金內容提交甄審會審核，並以甄審會核定內容為主。

## 五、其他注意事項

- (一) 申請人於可行性評估報告書內，須考量自行規劃興建營運恐涉及之相關法令規定，例如「促進民間參與公共建設法施行細則」、「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」、「建築技術規則」及「環境影響評估法」等。

## (二) 場站規劃：

1. 本案起點站(虎頭埤站)於規劃時須保留現有虎頭埤園區內迎賓廣場及虎型雕像，並注意規劃時不得妨礙園區內歷史建築新化神社遺構(御神橋)景觀及其文化路徑。
2. 本案湖濱旅館站及湖濱山城站基地之土地使用分區分別為旅遊服務區及第一種旅館區，若申請人於前揭兩站皆以設置開發旅館作為規劃方向，為避免未來旅館營運上產生競合之不良影響，請申請人審慎評估並於可行性評估報告內載明相關分析內容。
3. 本案纜車系統所需維修機廠範圍及位置由申請人自行評估規劃。

## (三) 纜車路廊及立柱規劃：

1. 申請人針對纜車路廊動線及立柱所需土地範圍須妥善規劃，動線規劃原則以公有土地為主，不得將私有土地納入規劃範圍，且支柱須規劃設置於公有土地，不得設置於私有土地。
2. 本案湖濱山城站至新化林場站於纜車路廊規劃時，須避開園區內忠烈祠座落土地，並避免影響其景觀。

(四) 本計畫經調查資料分析，虎頭埤風景區內部分土地位屬於保安林地，規劃設置纜車所需立柱及其路線所跨越之土地時，是否須一併辦理解編保安林地作業，將分析結果納入可行性評估。

## 六、主辦機關協助事項

- (一) 有關用地交付申請人使用、協助行政配合協調及其餘需主辦機關協助之事項，由申請人自行於可行性評估報告書載明。
- (二) 未來依優勝申請人所提可行性評估報告書內容，協助取得土地並提供場站、立柱及沿線路廊土地之使用權。
- (三) 協助辦理都市計畫變更作業及相關協調事項。
- (四) 協助起點站(虎頭埤站)範圍內商業區之現有 36 棟建物點交予民間機構。如遭遇困難得改以研商替選方案處理。
- (五) 協助民間機構與其它大眾運輸系統之合作與協調。
- (六) 本案纜車興建營運所需取得之相關許可證明，將依法協助民間機構取得。
- (七) 主辦機關不擔保協助事項必然成就，民間機構不得因主辦機關協助事項未能成就，而主張主辦機關違反任何義務，亦不得向主辦機關請求任何賠償或補償。

## 壹拾壹、申請方法

### 一、申請方式

申請人應檢附下列相關文件參與申請：

1. 投資申請書及相關申請表單 (詳見附件一之申請表單)。

2. 可行性評估報告書一式 15 份與電子檔 1 份。
3. 代理人委任書（如無則免）。

## 二、可行性評估報告書

以中文由左至右橫式繕打，以 A4 紙張為原則，如有 A3 以上之大紙張請折為 A4 紙張大小，封面應註明申請人法人名稱（全銜）及本案案名，於可行性評估報告書封面次頁提供報告書內容摘要表，各頁均應標示頁碼，於裝訂線在左側，至少應包括但不限於以下內容：

1. 公共建設目的及民間興辦項目、方式(興辦項目包含附屬事業者，應載明其辦理目標及達成該目標之項目及內容)
2. 民間參與效益及政府效益：包含預期提升公眾使用及促進公共利益，以及政府可節省之人力及營運相關費用，或可增加就業人數、房屋稅及營業稅等之量化效益。
3. 市場可行性評估：包含市場供需現況調查分析、市場供需預測分析、市場競爭力分析、投資意願調查、市場定位及策略等。
4. 技術可行性評估：包含基礎資料分析（如地形地勢、土壤地質等）、初步工程規劃、工程經費估算及施工時程規劃等。
5. 財務可行性評估：包含基本假設參數、基本規劃資料（如興建成本、重置成本、營運成本費用、營運收入等）、權利金評估、預計財務報表、自償能力評估、財務效益評估、融資可行性評估、附屬事業開發財務可行性、敏感性分析等。
6. 法律可行性評估：包含促參法規檢討（如是否符合重大公共建設及相關租稅優惠等）、其他法規檢討、公共建設所在地地方自治法規檢討等。
7. 土地及設施取得可行性評估：包含土地權屬現況、土地取得方式、土地取得成本、土地取得時程、用地變更、地上物拆遷及補償、水土保持及相關程序。
8. 環境影響：包含環境影響分析、環境影響因應對策、節能減碳分析等。
9. 國家安全及資通安全疑慮之威脅：包含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。
10. 需政府承諾及配合事項
11. 其他

## 三、申請文件交付方式

1. 上述相關申請文件乙式 1 份密封置入自備之信封內。
2. 可行性評估報告書一式 15 份與電子檔 1 份連同其他應備文件，裝入申請文件外封套（詳見附件一之申請文件外封套），並將封面填寫齊全妥予密封。
3. 即日起至 113 年 12 月 1 日 17 時以前，以專人或掛號郵遞方式於下述受理期間內送達「73001 臺南市新營區民治路 36 號，臺南市政府觀光旅遊局(觀光技術科)」，

逾期恕不受理，截止收件日如遇臺南市停止上班日，則順延至次一上班日 17 時止。

4.申請人所提之所有申請文件不論審查結果如何，概不退還。

5.聯絡機關：臺南市政府觀光旅遊局

聯絡人：廖光華 先生

聯絡電話：(06)6334905

傳真電話：(06)6329247

通訊地址：73001 臺南市新營區民治路 36 號(世紀大樓 8 樓)

## 壹拾貳、審核作業

### 一、作業程序

本案政策公告期滿後，如有 1 家以上（含 1 家）申請人提案，將依本政策公告選出初審階段之優勝申請人，可行性評估內容為執行機關下一階段徵求投資人之公告參考，並將由執行機關依照「民間自行規劃申請參與公共建設作業辦法」第十條、第十二條規定提送優勝申請人所提優惠條件予甄審會審定，並辦理公告、公開徵求其他民間投資人提出申請，並以書面通知原申請人依公開徵求內容提出申請。

### 二、審核辦法

(一) 申請人提送之文件缺漏，執行機關得通知申請人限期補件。未依通知期限補件完成，視同資格不符，不得參與初審。

(二) 本政策公告之審核作業分二階段進行：

第一階段：初審階段，由申請人簡報，並擇定優勝申請人。

1. 申請人所提可行性評估報告書，由執行機關轉送予審核委員審閱，進行初審。
2. 簡報：申請人參與簡報及答詢人數以不超過 5 人為限（含器材操作人員）。參加簡報之申請人代表，於報到時應攜帶身分證明文件，經承辦人核對與委任書無誤後，始得進入簡報會場。
3. 申請人簡報之先後次序，由提送可行性評估報告書先後時間之次序定之。簡報時間以 30 分鐘為限，最後 3 分鐘 1 短鈴，時間到以 2 短鈴提醒，答詢時間最長不超過 15 分，採統問統答方式進行為原則。若經三次唱名，仍無法進行現場簡報者，其簡報與答詢項目評分以零分計算，該申請人不得提出異議。
4. 各申請人簡報時，其他申請人應退席。
5. 審核委員會審核時所有申請人一律退席。

第二階段：優勝申請人完成核定可行性評估報告書

1. 優勝申請人續依審查意見修正可行性評估報告書，並經執行機關審查核定可行性

評估報告。

2. 由執行機關辦理公聽會並將其建議或反對意見納入可行性評估報告。

(三) 審核項目及配分：

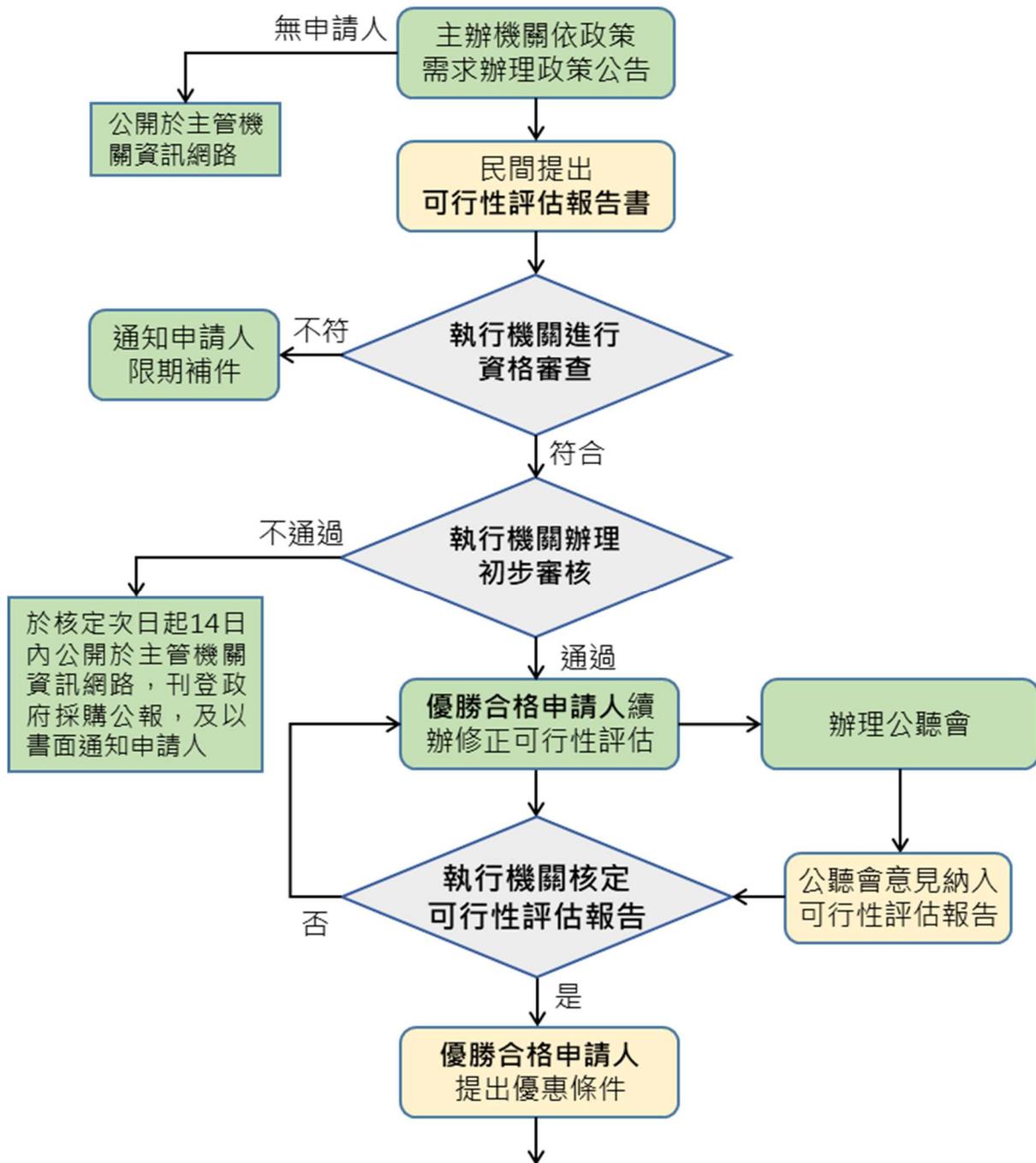
1. 審核委員就申請人所提可行性評估報告書及相關文件，依審核項目及標準予以評分。申請人一經提送之可行性評估報告書及相關文件後，若有再提送之補充文件者及簡報內容超出可行性評估報告書中提出之資料者，均不列入評分，僅供審核委員參考。
2. 評分方式採用總分計算方式，以一百分為滿分，須由出席委員評定平均總分達七十五分以上，且超過二分之一出席委員評定分數七十五分以上者，始為合格，若有評比結果相同者，依附件三之優勝申請人評選方式擇定。
3. 審核委員會得考量申請人提案之優劣而決定優勝申請人是否從缺。
4. 審核項目及配分如下所示：

| 項次 | 審核重點  | 配分  |
|----|---|-----|
| 1. | 公共建設目的及民間興辦項目、方式(興辦項目包含附屬事業者，應載明其辦理目標及達成該目標之項目及內容。) | 5   |
| 2. | 民間參與效益及政府效益   | 10  |
| 3. | 市場及技術可行性評估  | 35  |
| 4. | 財務及法律可行性評估  | 25  |
| 5. | 土地及設施取得可行性評估  | 10  |
| 6. | 環境影響及國家安全與資通安全疑慮之威脅                                 | 5   |
| 7. | 需政府承諾、配合事項及其他                                       | 10  |
|    | 合計  | 100 |

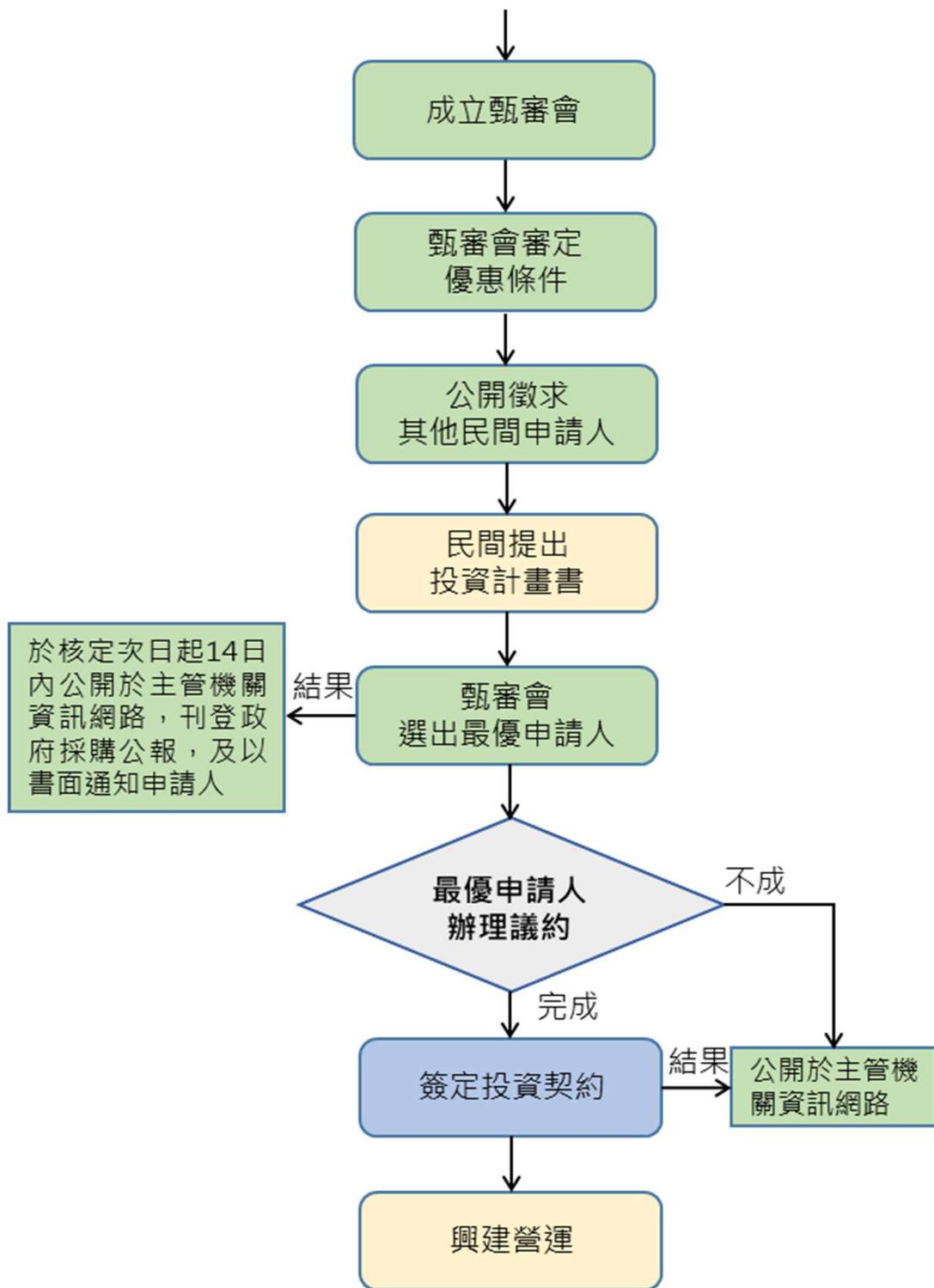
### 壹拾參、其他

- (一) 申請人應提供之一切文件及可行性評估報告書，所需成本及其他費用，由申請人自行負擔。
- (二) 如有未盡事宜，執行機關得另行補充公告。

壹拾肆、民間自行規劃申請參與公共建設政府提供土地、設施案件作業流程



流程接續下頁



## 附件一、申請文件表單

表單一：資格文件檢核表

表單二：投資申請書

表單三：代理人委任書

資格文件套封

申請文件套封

【表單一】

徵求民間自行規劃申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區  
纜車興建營運移轉案」

資格文件檢核表

| 項次 | 文件項目         | 份數   | 申請人自行<br>檢核勾稽            | 檢核結果<br>(申請人免填)          |
|----|--------------|------|--------------------------|--------------------------|
| 1. | 投資申請書        | 1    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2. | 代理人委任書(無者免附) | 1    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3. | 可行性評估報告書/電子檔 | 15/1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

註：檢附證件係影本者，應加蓋申請人（及成員）單位及負責人印鑑並註記「與正本相符」。

|                          |      |       |  |
|--------------------------|------|-------|--|
| 審查結果：                    |      |       |  |
| <input type="checkbox"/> | 合格。  |       |  |
| <input type="checkbox"/> | 需補件  | _____ |  |
| <input type="checkbox"/> | 不合格。 |       |  |
| (原因：_____)               |      |       |  |
| 承辦人員                     |      | 單位主管  |  |

中 華 民 國      年      月      日

**【表單二】**

徵求民間自行規劃申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區  
纜車興建營運移轉案」

**投資申請書**

受文者：臺南市政府觀光旅遊局

主旨：為申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」之審核，檢送本申請書及相關文件如說明，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府觀光旅遊局（以下簡稱「執行機關」）民國 113 年 9 月 3 日公告之徵求民間自行規劃申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」政策公告（以下簡稱「本政策公告」）及相關規定辦理，並同意申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建營運移轉案」之審核。
- 二、申請人已詳讀本政策公告之內容，茲同意並承諾遵守本政策公告內所規定之全部事項，並履行本政策公告所載之事項及義務。
- 三、申請人茲確認並同意，為審查申請人之資格及相關能力，執行機關、審核委員會或其授權之代表人有權向相關機關（構）辦理徵信，以及查證申請人所提之申請文件、可行性評估報告書等一切相關資料文件。
- 四、申請人同意對本政策公告之疑義，以執行機關解釋為準，對本政策公告之誤解或因誤解造成之權利損失，概由申請人自行負責。
- 五、除本政策公告另有規定外，申請人同意對本投資申請書不以任何理由撤回、撤銷、解除、補正、補件或為其他變更行為。

申請人

申請人名稱： (印章)

統一編號(或證明文件號碼)：

申請人地址：

申請人電話：

申請人傳真：

申請人(代表人)： (印章)

申請人(代表人)身分證字號(護照號碼)：

申請人(代表人)戶籍地址：

代理人：

(印章)

代理人身分證字號(護照號碼)：

代理人戶籍地址：

代理人電話：

代理人傳真：

中華民國      年      月      日

**【表單三】**

徵求民間自行規劃申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區  
纜車興建營運移轉案」

代理人委任書

一、(申請人名稱) (以下簡稱「本人」)，設址於\_\_\_\_\_，  
為申請參與臺南市政府觀光旅遊局(以下簡稱「執行機關」)「臺南市新化區虎頭埤  
地區纜車興建營運移轉案」(以下簡稱「本案」)之審核，特指定(受委任人姓  
名)\_\_\_\_\_為本案之全權代理人，其就本案有代表本人處理以下各項事務之權限：

(一)代理遞送申請書及相關文件。

(二)代理收受、簽發各項通知文件。

(三)出席簡報及審核相關會議。

(四)其他委任事項。

二、本委任書之委任事項，非經事先書面通知執行機關者，不得以其變更事項或代理權  
之限制對抗執行機關。

三、本委任書自簽發之日生效。

委任人(申請人名稱)

名稱： (印鑑)

統一編號：

地址：

電話：

傳真：

負責人： (印鑑)

身分證字號：

戶籍地址：

受任人

代理人： (印鑑)

身份證字號：

戶籍地址：

電話：

傳真：

中 華 民 國

年

月

日



附件二

徵求民間自行規劃申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建  
營運移轉案」

政策公告審核作業第二階段 評分表

審核委員編號：

| 審核項目  | 配分  | 申請人得分  |        |        | 備註 |
|---|-----|--------|--------|--------|----|
|   |     | 1 號申請人 | 2 號申請人 | 3 號申請人 |    |
| 公共建設目的及民間興辦項目、方式(興辦項目包含附屬事業者，應載明其辦理目標及達成該目標之項目及內容。) | 5   |        |        |        |    |
| 民間參與效益及政府效益   | 10  |        |        |        |    |
| 市場及技術可行性評估  | 35  |        |        |        |    |
| 財務及法律可行性評估  | 25  |        |        |        |    |
| 土地及設施取得可行性評估  | 10  |        |        |        |    |
| 環境影響及國家安全與資通安全疑慮之威脅                                 | 5   |        |        |        |    |
| 需政府承諾、配合事項及其他                                       | 10  |        |        |        |    |
|   |     |        |        |        |    |
| 合計  | 100 |        |        |        |    |
| 審核委員意見  |     |        |        |        |    |

審核委員簽名

附件三

徵求民間自行規劃申請參與「臺南市新化區虎頭埤地區纜車興建  
營運移轉案」

政策公告審核作業第二階段 評分結果統計表

| 投標人名稱   | 申請人 1<br>名稱：      |        | 申請人 2<br>名稱：      |        | 申請人 3<br>名稱：      |        |
|---|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|   | 加總評分              | 序位     | 加總評分              | 序位     | 加總評分              | 序位     |
| 委員 01   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 02   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 03   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 04   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 05   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 06   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 07   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 08   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 委員 09   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 總平均分數   |                   |        |                   |        |                   |        |
| 評定<br>合格申請人                                     | 75 分以上<br>未達 75 分 | 位<br>位 | 75 分以上<br>未達 75 分 | 位<br>位 | 75 分以上<br>未達 75 分 | 位<br>位 |
| 是否為合格<br>申請人(V/X)                               |                   |        |                   |        |                   |        |
| 優勝申請人評選方式：以第 1 優先評選方式為主，若有評比結果相同者，依序使用其他評選方式擇定。 |                   |        |                   |        |                   |        |
| 第 1 優先評選方式：<br>排序積分總和最低者為優勝申請人                  |                   |        |                   |        |                   |        |
| 第 2 優先評選方式：<br>以序位 1 最多者為優勝申請人                  | ____ 個序位 1        |        | ____ 個序位 1        |        | ____ 個序位 1        |        |

| 投標人名稱                                   | 申請人 1<br>名稱： | 申請人 2<br>名稱： | 申請人 3<br>名稱： |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <b>第 3 優先評選方式：</b><br>各委員評分之總和最高者為優勝申請人 |              |              |              |
| <b>第 4 優先評選方式：</b><br>出席委員就評定相同之申請人抽籤決定 |              |              |              |
| 評定結果                                    | 優勝申請人者為：     |              |              |
| 召集人簽名                                   |              |              |              |
| 出席委員簽名                                  |              |              |              |
| 備註                                      |              |              |              |

## 附錄一 虎頭埤特定區計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法臺南市施行細則第 12 條規定訂定之。
- 二、低密度住宅區之土地，應依下列規定：
  - (一)建蔽率不得大於 50%。
  - (二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。
  - (三)不得從事任何工業使用。
  - (四)容積率不得大於 80%。
- 三、商業區之建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 160%。
- 四、農業區之建築物及土地使用應依「都市計畫法臺南市施行細則」規定辦理，惟不得為 28 條所指土石方資源堆置處理場及廢棄物資源回收貯存場，且建築基地與計畫道路(以幹 1 號道路、幹 2 號道路、主 1 號道路、主 2 號道路、主 5 號道路為限)境界線之距離，不得小於 10 公尺，並由本府依「臺南市都市計畫保護區農業區土地使用審查要點」審查之。
- 五、旅館區以供建築旅館及其附屬設施為限。
  - (一)第一種旅館區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
  - (二)第二種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%。
  - (三)乙種旅館區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。
- 六、遊樂區之土地，以供興建遊樂設施及其附屬設施使用為限，其土地及建築物之使用，應依下列規定。
  - (一)建蔽率不得大於 20%，容積率不得大於 60%。
  - (二)本遊樂區，各項設施之配置計畫，應先經目的事業主管機關之核准。

- 七、旅遊服務區之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%，並限供遊客之旅遊諮詢、餐飲、休憩、地方特產展售、旅館及住宿等服務設施建築使用，其中供旅館及住宿之樓地板面積不得大於總樓地板面積 50%。
- 八、高爾夫球場專用區之土地，應依下列規定：
- (一)建蔽率不得大於 20%；容積率不得大於 40%。
  - (二)建築物高度不得超過二層或 7 公尺。
  - (三)以供高爾夫球會館及其附屬設施使用為主(惟不得申請住宿設施使用)，其附屬設施之設置並應取得目的事業主管機關之同意文件，並應符合相關法規之規定。
- 九、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%，並得依「加油站設置管理規則」容許作為油氣事業設施及其附屬設施使用，但不得從事兼營項目。
- 十、宗教專用區以建築宗教使用之神殿、佛堂、聖堂、講堂、禮拜堂、公所、公廨、廂房、藏經樓、鐘鼓樓、金爐、禪修中心、神職人員宿舍、香客大樓、辦公室、會議室、廚房、餐廳、盥洗室及其他直接與宗教有關之建築物為主。第一種宗教專用區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 160%；第二種宗教專用區建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%；第三種宗教專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 140%。
- 十一、水庫專用區及水庫專用區兼供人行步道使用應依「公告虎頭埤水庫管理機構、蓄水範圍及其申請許可使用事項」使用，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施，且現況已為步道使用者，得從其原來之使用。
- 十二、公園用地規定如下：
- (一)公園用地內坵塊圖上之平均坡度在百分之 30%以上者，不得作為建築基地及法定空地使用。

(二)公園用地-公(5)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

十三、廣場用地之建蔽率不得大於 15%，容積率不得大於 30%。

十四、停車場用地規定如下：

(一)停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。

(二)停車場用地-停(3)之建蔽率不得大於 5%，容積率不得大於 5%，且不適用都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定。

十五、水域用地供水庫淹沒區儲水及有關溢洪、灌溉等水利設施，並得作為經水庫管理機關同意且無礙水庫安全之活動及設施。

十六、建築退縮規定：

(一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101 年 9 月 26 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其退縮建築依下表規定辦理：

| 分區及用地別 | 退縮建築規定   | 備註  |
|--------|--|---|
| 低密度住宅區 | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。                                 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。                   |
| 商業區    |  |   |
| 旅館區    |  |   |
| 遊樂區    | 自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。                                | 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。                            |
| 公共設施用地 | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。<br>2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築 |

(二)前項以外地區，其退縮建築應依下列規定辦理：

| 分區     | 退縮建築規定  | 備註                       |
|--------|---|--------------------------|
| 低密度住宅區 | 申請建築基地面積達 1,500 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 | 1.退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 |

| 分區       | 退縮建築規定   | 備註                     |
|----------|--|------------------------|
|          | 281 條規定辦理。   | 2.如屬角地，面臨計畫道路部分均應退縮建築。 |
| 商業區      | 申請建築基地面積達 1,000 平方公尺者，應自計畫道路境界線至少退縮 4 公尺建築，或依建築技術規則建築設計施工編第 281 條規定辦理。 |                        |
| 旅館區      | 自計畫道路境界線至少退縮 5 公尺建築。   |                        |
| 第二種宗教專用區 | 自計畫道路境界線至少退縮 6 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。                   |                        |
| 第三種宗教專用區 | 自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮 3 公尺。                   |                        |
| 遊樂區      | 自計畫道路境界線至少退縮 10 公尺建築。  |                        |

(三)計畫圖未劃設道路截角部分，位於道路交叉口建築者，應依「臺南市建築管理自治條例」規定退讓截角，並得計入法定空地。

#### 十七、停車空間劃設標準

(一)於「擴大及變更虎頭埤特定區計畫(第二次通盤檢討)」(101 年 9 月 26 日)發布實施以後完成土地分配作業之市地重劃整體開發地區，其住宅區及商業區之停車空間應依下列規定辦理：

| 總樓地板面積                           | 停車位設置標準 |
|----------------------------------|---------|
| 250 平方公尺以下(含 250 平方公尺)           | 設置 1 部  |
| 超過 250 平方公尺至 400 平方公尺            | 設置 2 部  |
| 超過 400 平方公尺至 550 平方公尺            | 設置 3 部  |
| 超過 550 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部 |         |

(二)宗教專用區之停車空間應依下列規定辦理：

| 總樓地板面積                           | 停車位設置標準 |
|----------------------------------|---------|
| 150 平方公尺以下(含 150 平方公尺)           | 設置 1 部  |
| 超過 150 平方公尺，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部 |         |

(三)前項以外地區則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

(四)建築基地如建築線僅得指定於 4 公尺寬人行步道且總樓地板面積未達 500 平方公尺者，得免設停車位。

(五)本條總樓地板面積計算依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

十八、停車場用地如依「都市計畫法臺南市施行細則」規定作立體化使用，應經都市設計審議通過後，始得核發建築執照或進行工程開發。

十九、本計畫區之都市設計管制事項由本府另訂之。

二十、建築基地內綠化面積不得低於法定空地面積 50%。

廣場用地之建築基地內綠化面積不得低於法定空地 30%。

二十一、本計畫區土地開發涉及「新化 B 遺址範圍者」，未來工程欲施行前應依「開發行為環境影響評估作業準則」及文化資產保存法第 50、51 條等相關規定，自行委託考古專家學者先行挖掘，作實際環境之評估，並將報告送市府審查。

二十二、計畫區之土地開發建築行為，俟計畫區之污水下水道系統完工應辦理用戶接管，或依有關法令規定設置污水處理設施排放至市管區域排水者，始可發給建造執照。

惟公共污水下水道尚未到達地區之污水排放，其廢污水處理設備之設計標準及廢污水放流應符合現行放流水標準，並送經主管機關同意且符合水污染防治法、下水道法之規定後，始可核發建造執照。

二十三、本特定區內各項土地使用分區及公共設施用地之開發應依水土保持法、環境影響評估法、森林法、水利法、水污染防治法、空氣污染防治法及目的事業主管機關等相關規定辦理。

二十四、計畫區內另行擬定細部計畫或變更都市計畫另訂有管制規定，且於本計畫未指明變更者，仍依各該都市計畫規定辦理。

二十五、本要點未規定者適用有關法令之規定。