

臺灣蘭花生物科技園區 展館及公園委託經營案 可行性評估報告書

(摘要版)

本摘要版節錄公開內容僅供申請人參考，不為執行機關對本計畫之保證及契約附件，申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本次公告之申請須知及投資契約草案為準，且申請人不得據以向執行機關要求任何賠償

第一章 興辦目的.....	1-1
第一節 計畫背景與政策概述	1-1
第二節 公共建設目的之確保	1-4
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 土地取得可行性分析	3-1
第一節 土地取得難易分析	3-1
第二節 土地取得方式分析	3-1
第四章 市場可行性分析	4-1
第一節 觀光旅遊市場分析	4-1
第二節 市場調查分析	4-3
第三節 市場競爭力分析	4-5
第四節 開發定位及策略	4-5
第五章 工程技術可行性	5-1
第一節 基礎資料調查分析	5-1
第二節 初步工程規劃	5-4
第三節 施工時程規劃	5-5
第六章 法律可行性分析	6-1
第一節 促參法類.....	6-1
第二節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類.....	6-2
第三節 其他類.....	6-5

附錄：105.7.18 公聽會紀錄及意見處理情形

第一章 興辦目的

第一節 計畫背景與政策概述

一、計畫背景



過去：為行政院重點建設，政府與民間共投入約 52 億元，催生蘭花園區

在臺灣經濟發展過程中，農業扮演著重要的角色。然而，隨著社會經濟環境的快速轉變，及在臺灣加入 WTO 之後，由於自由化與全球化的浪潮，使得臺灣眾多產業都受到嚴重的影響，其中農業發展更是面臨極為嚴峻的挑戰。因此，我國開始推動精緻農業、休閒產業與文化創意產業等，試圖藉產業升級，增加附加價值，提升農業競爭力。

另在農業產業中以花卉產業附加價值相對較高，其中又以蘭花為最具國際競爭力的高附加價值作物。而臺南市政府（原臺南縣政府）鑑於臺南市（原臺南縣）為臺灣最大蝴蝶蘭產地，遂推動成立臺灣蘭花生物科技園區，並列入行政院「挑戰 2008 年國家發展重點計畫」之重大方案、「愛台 12 項建設」、「世界級花卉島」等重要施政措施，從民國 91 年起分五期進行開發，政府與進駐業者總投入約新臺幣 52 億元，為全球最大的蘭花生物科技園區，期建立一個以行銷為導向、高品質、永續經營的蘭花生產園區。

現在：原全區委託臺灣蘭業公司 ROT 營運，惟因違約爭議已辦理終止契約

有關臺灣蘭花生物科技園區之經營管理係採公辦民營方式辦理，由臺南市政府執行公共工程後，辦理全區委外經營之招商作業，並於民國 98 年 6 月 12 日與臺灣蘭業股份有限公司簽定「臺灣蘭花生物科技園區委託擴建、整建及營運（ROT）案」投資契約，惟因廠商違約爭議，臺南市政府目前已辦理終止上開契約程序，並另案辦理展館及公園委託營運促參案。

未來：部分區域委外，採促參 OT 方式引進民間資源，提升計畫營運績效

臺南市政府未來擬將臺灣蘭花生物科技園區部分區域（展館及公園等）委外營運：花卉展覽中心、蘭花公園、3 棟溫室及廊道等空間擬採 OT 方式。爰此，臺南市政府擬以本計畫辦理促參可行性評估及先期規劃作業，及研擬申請須知、契約草案等相關文件，並協助招標機關辦理公告招商、甄審、議約及簽約等程序。期藉由引進民間資源、活力、創意與效率，提升營運績效，爰辦理本計畫。

二、政策概述

綜前所述，與本計畫相關之上位計畫及施政計畫詳表 1-1-1。

表 1-1-1 與本計畫相關之政策計畫一覽表

計畫名稱	主要內容	與本計畫之關聯
挑戰2008：國家發展重點計畫	產業高值化計畫-臺南縣「台灣蘭花生物科技園區」 ■概要： 設置「台灣蘭花生技園區」，以整合蘭花產銷及研發機能，利用現有之蘭花產業優越條件，透過舉辦國際性蘭花博覽會的方式，逐步推動發展，並結合現有產業基礎及生物科技人才之優勢，設立具蘭花生產、育種、貿易、展覽、研發、推廣等多功能之蘭花產業園區。臺南縣為臺灣蘭花之主要產區，將整合園區內外資源，結合當地觀光休閒農業資源，提昇花卉產銷及研發機能，以有效導入國內外技術與資金，協助花農進駐園區，同時吸引大陸臺商回流，創造整體經濟效益。 ■效益： 整合花卉產銷、休閒觀光及生技研發機能，提升臺灣花卉競爭優勢。 ■期程：2003—2007年 ■經費：總經費18.75 億元，2003年已編3.15 億元，2004年3.40 億元。 ■主辦機關：行政院農業委員會、臺南縣政府。	民國92年臺南市政府（原臺南縣政府）配合著行政院「挑戰2008年國家發展重點計畫」，爭取在臺南市（原臺南縣）設置蘭花生技園區，規劃出一處具有生產、育種、貿易、展覽、研發及推廣等多功能的「蘭花生物科技園區」。該計畫於民國92年2月25日行政院核定通過，臺灣蘭花產業之發展邁入另一個里程碑。
行政院農業委員會民國98年施政重點－推動「健康、效率、永續經營」的全民農業	發展科技農業，打造效率優勢產業-建設「世界級花卉島」 發展花卉產業，篩選具有品種優勢、技術優勢、獨創性、出口實績者及發展潛力的花卉為主力產品，輔導重點花卉及已形成生產聚落地區，設置外銷示範專區。<u>強化台灣蘭花生物科技園區營運</u>，建構彰化國家花卉園區為苗木生產專區，強化埔里多功能花卉處理展售中心，規劃蘭花為全球生產、供應及流通運籌中心。協助辦理「2010臺北國際花卉博覽會」，藉以提升國際知名度與強化花卉產業競爭力，並參加國際性花卉展覽，辦理宣傳促銷活動，積極開發國內外市場。	臺南市（原臺南縣）為臺灣最大蝴蝶蘭產地，臺南市政府遂推動成立臺灣蘭花生物科技園區，從民國91年起分五期進行開發，為全球最大的蘭花生物科技園區，目前已完成全區建設，期建立一個以行銷為導向、高品質、永續經營的蘭花生產園區。 本計畫範圍為每年臺南市政府主辦「臺灣國際蘭展」之場地，「臺灣國際蘭展」舉辦時間以每年3月第1週至第2週為原則，未來本計畫擬將執行或配合辦理「臺灣國際蘭展」納入委外廠商委託項目之一。

計畫名稱	主要內容	與本計畫之關聯
愛台 12 建設	產業創新走廊-雲嘉南產業創新走廊 ■發展策略 持續建設屏東農業生物科技園區、<u>臺南縣台灣蘭花生物科技園區</u>及彰化縣國家花卉園區，以園區逐漸形成之產業聚落為核心，整合及擴散農委會與相關大專院校研發能量，成立市場導向的創新研發支援體系，並連結產學合作、農業業界及法人與學界科專計畫，協助進駐業者突破技術瓶頸。推動5年32億元之跨部會「農業生物技術產業化發展方案」，設置商品化平台，落實生技研發成果商品化，並輔以環境建置，包括資金融通、法規鬆綁及跨領域產業化人才培育等，以扶植農業生技產業企業化，期培育國際級農業生技公司，帶動農業升級轉型。 ■實施計畫：建設農業科技園區計畫 ·概要： 積極推動屏東農業生物科技園區之第二、三期標準廠房，淨污水處理廠、規劃外銷觀賞魚及水產種苗研發產銷暨物流中心；<u>臺南縣台灣蘭花生物科技園區之第4、5期大地工程</u>、先建後租溫室工程及高效率物流中心等建設。預計推動計畫項目共有屏東農業生物科技園區及臺南縣台灣蘭花生物科技園區等2項計畫。 ·期程：2003年至2013年。 ·經費： 總經費需求概估為246.51億元，其中2009年及以後年度之經費需求為139.67億元，包括中央公務預算42.93億元，地方配合款0.83億元，民間投資約95.91億元（直接參與約0.6億元、吸引民間投資約95.31億元）。 ·執行方式：政府自辦。 ·主辦機關： 行政院農業委員會、行政院農業委員會屏東農業生物技術園區籌備處、臺南縣政府。	未來可結合臺灣蘭花生物科技園區之上游生產事業，透過「蘭花展覽」、「蘭花觀光」產業下游的行銷推廣，讓蘭花產業扎根民間，培養未來新生代的蘭花生技尖兵，期建立一個以行銷為導向、高品質、永續經營的蘭花生產園區。

資料來源：1.挑戰 2008：國家發展重點計畫，行政院經濟建設委員會，2005。
2.「愛台 12 建設」總體計畫，行政院經濟建設委員會，2009。
3.行政院農業委員會，<http://www.coa.gov.tw/view.php?catid=19064>。
4.本計畫整理。

第二節 公共建設目的之確保

本計畫未來引進民間資源、活力、創意與效率，將展館及公園整頓規劃，委託營運花卉展覽中心、蘭花公園、3 棟溫室及廊道等空間，並興建營運住宿餐飲設施，將有助提升營運績效，並朝農業展覽觀光方向推動，活絡地方經濟發展，同時亦增添了社會大眾對於蘭花產業相關知識的瞭解，間接達成其社會教育與社會服務之使命。本計畫預計達成目的如下：

一、辦理促參前置及招商作業，俾引進民間參與，減輕政府管理負擔

台灣蘭花生物科技園區展館及公園未來之營運管理期透過本計畫辦理民間參與可行性評估、先期規劃及招商作業，確立委外經營內容、營運範圍與委外年期等，並招商引進專業民間經營團隊，減輕政府營運管理負擔，同時提升本計畫服務品質，提供優質的旅遊服務與環境。

二、期藉民間資源提升營運績效，推動農業展覽觀光及活絡地方經濟

本計畫未來擬依促參法規定委託民間機構經營管理，期減少臺南市政府在行政、管理，營運、日常維護等各項業務之人力、時間負擔，並確保整體環境品質、行政效率與服務品質，同時藉由引入民間企業專業經營管理之資源、活力、創意與效率，朝向農業展覽觀光及活絡地方經濟發展方向推動。

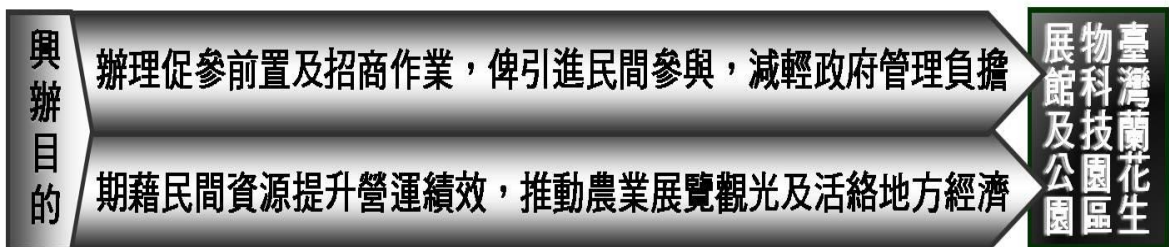


圖 1-2-1 本計畫興辦目的圖

第二章 基地調查與分析

第一節 基地位置與範圍

一、基地區位優勢

本計畫地處臺南市後壁區，位於臺南市政府民治行政中心東北方，路程約 7.5 公里；後壁火車站東南方，路程約 8 公里；新營火車站東北方，路程約 7 公里。另由基地南側市道 172 線往西行約 4 公里可接省道台 1 線（縱貫公路）；往東行約 7 公里可接國道 3 號（福爾摩沙高速公路），周邊道路交通網路完善且便利，往西北可至後壁、菁寮地區、往西南可至新營地區、往東可至白河地區、往東南可至東山地區等，區位良好可及性高，詳圖 2-1-1 所示。



圖 2-1-1 基地區位潛力示意圖

二、基地位置

本計畫位於臺南市後壁區，臺灣蘭花生物科技園區內，南臨市道 172 線，東近嘉南大圳北幹線及國道 3 號（南二高），西近台 1 號省道（縱貫公路）、縱貫鐵路、國道 1 號（中山高速公路）等南北向交通大動脈，詳如圖 2-1-2。

三、基地範圍

本基地範圍包含蘭花生技園區內西南隅之蘭花公園與展館設施等，以及園區住宿設施之預備建築用地，總面積約 86,821 平方公尺，詳圖 2-1-2。



圖 2-1-2 本基地位置示意圖

第二節 基地現況分析

一、基地地籍與權屬

(一) 基地地籍

包含臺南市後壁區烏樹林段 624、626、581、583 等四筆地號土地，皆為部分使用，總面積約 86,821 平方公尺，詳表 2-2-1。

(二) 基地權屬

本基地為台糖公司所有土地，目前由市府農業局承租，未來本計畫辦理促參委外經營，市府將與台糖公司續租可至委外年期屆滿，土地取得初步應無問題，詳表 2-2-1。

表 2-2-1 本基地之地籍及土地權屬一覽表

地號 (後壁區烏樹林段)	計畫面積 (部分使用)	使用分區	用地類別	所有權人
624、626 及 581 (皆為部分使用)	約 7.7 公頃	特定專用區	農牧用地	台灣糖業公司
583 (部分)	約 1 公頃	特定專用區	甲種建築用地	台灣糖業公司
合計	約 8.7 公頃			

1.註：表內各項面積應以臺南市政府實際點交與測量分割結果為準。

2.資料來源：(1) 臺南市政府 (2) 本計畫整理

二、非都市土地使用管制

本計畫屬非都市土地，土地使用分區為特定專用區，依行政院業於民國 92 年 2 月 25 日核定臺南縣政府執行臺南縣「台灣蘭花生物科技園區」設置計畫（現因縣市合併改制為臺南市），用地類別分屬甲種建築用地與農牧用地，其規劃內容及土地容許使用項目綜整如下：

表 2-2-2 本基地土地使用管制綜理表

項目	現行土地使用管制	
地號（後壁區烏樹林段）	624、626 及 581	583
土地使用分區	特定專用區	
使用地編定	農牧用地	甲種建築用地
原設置計畫規劃內容	溫室用地、國際花卉展覽中心用地、花卉公園用地等	園區住宿及餐飲用地
容許使用項目	1. 溫室 2. 其它產銷設施（國際花卉展覽中心、花卉公園等）	依非都市土地使用管制規則附表一（各種使用地容許使用項目及許可使用細目表）規定辦理。

項目	現行土地使用管制
用地編定示意圖	

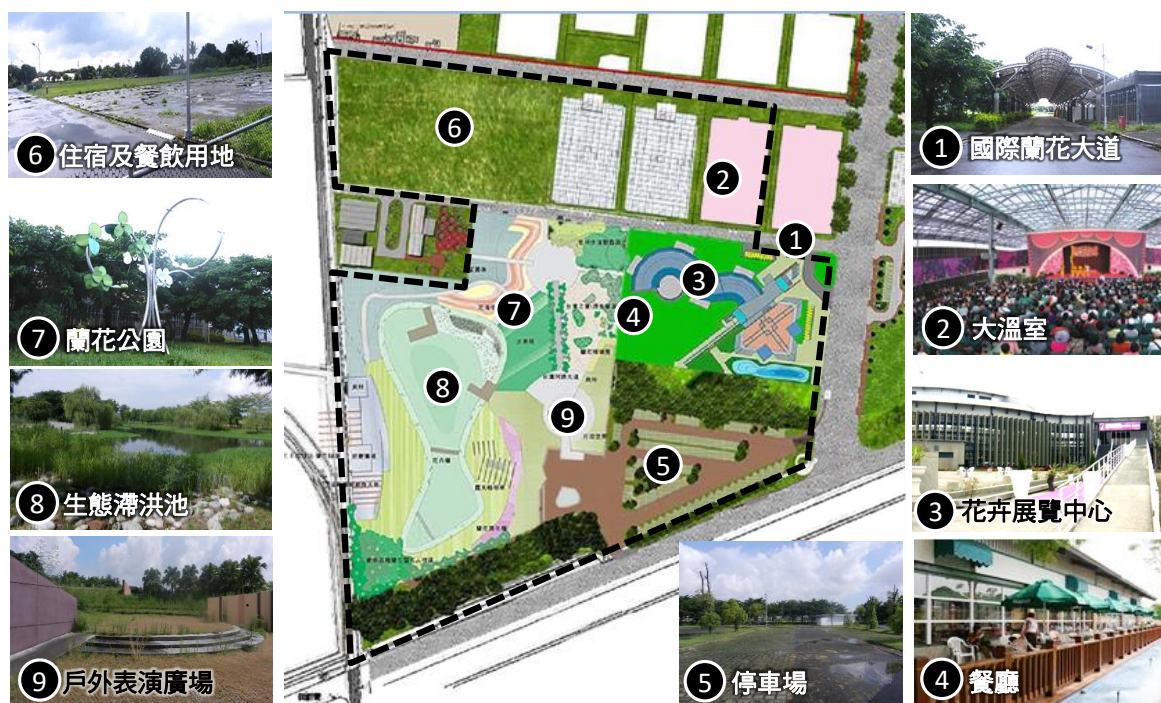
資料來源：1. 「臺灣蘭花生物科技園區中長程公共建設修正計畫書」，臺南市政府，2012。
2. 本計畫整理

三、基地使用現況

本基地現況原為臺灣蘭業公司經營蘭花探索世界使用，臺南市政府與臺灣蘭業公司終止契約並停止營業後交還市府管理，今為每年國際蘭展舉辦場所。基地內設施包含花卉展覽中心、3棟溫室、廊道、蘭花公園及園區住宿及餐飲用地，使用現況說明如下，並詳圖 2-2-1 及圖 2-2-2 所示。各項設施及建築物狀態良好，整體概況詳如表 2-2-3。



圖 2-2-1 本基地土地使用示意圖



資料來源：1. 「臺灣蘭花生物科技園區中長程公共建設修正計畫書」，臺南市政府，2012。
2. 本計畫整理

圖 2-2-2 本基地設施現況圖

(一) 花卉展覽中心

為蘭展期間之主要室內展覽空間，內部水電消防設備完備可使用，依使用執照及建造資料，本建築建於民國 97 年，樓高兩層，總樓地板面積 5384.8 m²，為鋼骨造建築，作展示場及儲藏室等使用。

(二) 溫室及廊道

分為小溫室兩棟以及 8 米高大溫室一棟，以及連接各溫室與花卉展覽中心之廊道一座，依使用執照及建造資料，小溫室皆建於民國 93 年，大溫室與廊道分別建於民國 98 年及民國 96 年，皆為鋼鐵造。依使用執照資料，3 棟溫室皆為農業生產用溫室使用，無法供作展演等多元使用，未來委外建議應循「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」等相關規定，擬具經營計畫呈請行政院農委會同意後，依法增列「其他農作產銷設施（農業推廣展演用等）」之容許使用項目。

表 2-2-3 花卉展覽中心、溫室、廊道等設施概況一覽表

項目	花卉展覽中心	小溫室 (2 間)	大溫室 (1 間)	廊道
照片				
竣工年度	民國 97 年	民國 93 年	民國 98 年	民國 96 年

項目	花卉展覽中心	小溫室（2 間）	大溫室（1 間）	廊道
建物所有權人	臺南市政府			
樓層數	地上二層	地上一層	地上二層	地上一層
建築面積	4677.36 m ²	各 3538.92 m ²	3628.48 m ²	1361.78 m ²
樓地板面積	總樓地板面積 5384.8 m ² 地上一層：4677.36 m ² 地上二層：707.44 m ²	地上一層 各 3538.92 m ²	總樓地板面積 3756.48 m ² 地上一層：3628.48 m ² 地上二層：128 m ²	地上一層 1361.78 m ²
建築用途	地上一層：展示室 地上二層：展示室、 儲藏室、陽台	溫室	地上一層：農業設施 地上二層：農業附屬 設施	無牆及有牆室 內通道等
建築構造形式	鋼骨造	鋼鐵造	鋼鐵造	鋼鐵造
建築物狀態	無損壞			
水電設施狀況	可使用			
消防設施	可使用			

資料來源：1. 臺南市政府；2. 本計畫整理。

（三）蘭花公園

依「台灣蘭花生物科技園區」設置計畫，蘭花公園占地約 4.67 公頃，規劃蘭花造景、生態滯洪池、戶外表演廣場等戶外休憩設施，以及票亭、販賣部、廁所等服務設施，期結合生物技術、精緻農業及生態通識教育整合為整體運作，提供一般民眾休閒遊憩之場地，發展觀光生態旅遊。目前除臺灣國際蘭展期間外呈閒置使用。

（四）停車場

位於本基地東南側，約可容納小客車 180 位，大客車 7 位。

（五）園區住宿及餐飲預定用地

位於基地內 583 地號土地範圍內，依「台灣蘭花生物科技園區」設置計畫，規劃為園區住宿餐飲服務設施使用，面積約 1 公頃，目前尚未開發使用。

四、周邊土地使用現況

依周邊土地使用現況分析結果，可分為產業生產基地、生態觀光旅遊、農村文化體驗等機能，具發展潛力，並可透過遊程規劃方式，連結白河、東山、新營、後壁等地區，可發展生態旅遊、農村文化體驗等觀光產業，說明如後，詳圖 2-2-3。



圖 2-2-3 周邊土地使用機能分布示意圖

1. 產業活動：蘭業、糖業、蓮田、蔬果、稻作等產業文化豐富

除蘭花生物科技園區外，本基地周邊有多處產業活動資源，如台糖烏樹林文化園區、白河蓮花產業文化、菁寮無米樂稻作文化、以及市府於後壁、白河地區推廣之新農人返鄉務農計畫等，產業活動資源豐富。未來本計畫可以蘭花生技為主，連結周邊各產業文化，形成臺南市農業政策、精緻農業產品之推廣行銷平台。



2. 生態旅遊：當地景點豐富，可提供完善休憩服務

基地周邊自然景觀資源豐富，適合發展生態旅遊，如小南海風景區埤塘生態、西拉雅國家風景區自然地景、關子嶺風景區泡溫泉、白河賞蓮嚐蓮花餐等，整體遊憩資源豐富。未來本計畫可以蘭花為主題，與周邊生態旅遊資源串連，並結合住宿設施，規劃觀光生態旅遊主題遊程。



3. 文化體驗：農村再生、社區營造特色聚落，打造地方亮點

基地周邊農村再生、社區營造成果豐碩，如菁寮社區以電影無米樂結合老街、建築、傳統產業等在地文化；土溝社區以農村文化結合藝術創作，打造農村美術館；林子內社區則是以教會為中心，發展出特殊的社區藝術，整體文化體驗資源豐富。未來本計畫可與各社區連結，並結合文化創意，打造地方亮點。



五、交通系統現況

(一) 現況道路系統

本基地東側臨近國道 3 號(福爾摩沙高速公路)、西接國道 1 號(中山高速公路)、省道台 1 線(縱貫公路)等南北向交通大動脈，南北往來各縣市相當方便；南側臨市道 172 線，可連結周邊新營、菁寮、後壁、東山、白河等地區，如圖 2-2-3。



圖 2-2-4 本基地道路系統示意圖

1. 快速道路

(1) 國道 1 號 (中山高速公路)

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。本基地可往西經由市道 172 線與國道 1 號新營交流道連結，路程約 10.5 公里。

(2) 國道 3 號 (福爾摩沙高速公路)

北起基隆市大武崙，南至屏東縣東港鎮大鵬灣端，貫穿整個臺灣西部，總長 431.5 公里，是臺灣最長的高速公路。全線穿越臺灣西部主要的平原與丘陵地帶，除有效疏通國道 1 號趨近飽和的交通流量，亦增進鄉村地區之可及性，平衡城鄉發展。本基地可往東經由市道 172 線與國道 3 號白河交流道連結，路程約 7 公里。

2. 聯外道路

(1) 省道台 1 線（縱貫公路）

北起臺北市，南至屏東楓港，全長 460.6 公里，沿途經過臺灣西部 14 個縣市，為臺灣西部南北向交通要道。本基地可往西經由市道 172 線與省道台 1 線連結，路程約 4 公里，可連結後壁、新營、善化、嘉義、水上等地。

(2) 市道 172 線

緊臨本基地南側，西起嘉義縣布袋鎮，東至嘉義縣中埔鄉漚水，全長共計約 56.5 公里，為連結嘉義縣與臺南市的交通要道之一，也是嘉南地區各鄉鎮市區重要連外道路，可連結白河、新營、鹽水、布袋等地區，並可與國道 1 號、國道 3 號、省道台 1 線等重要南北向公路連結。

(二) 大眾運輸系統

本基地周邊之大眾運輸系統可分為鐵路運輸與公路運輸兩大系統，茲分別說明如后。

1. 鐵路運輸

本基地近縱貫線新營站與後壁站，說明如下：

(1) 新營站

位於本基地西南方，可自本基地往西經市道 172 線南接省道台 1 線抵達，路程約 7 公里，停靠車種包含自強號、莒光號及區間車。

(2) 後壁站

位於本基地西北方，可自本基地往西經市道 172 線北接省道台 1 線抵達，路程約 8 公里，停靠車種只有區間車。

2. 公車運輸

蘭花公園門口設有「大台南公車」之公車站牌，站名為「蘭花園區」停靠路線為黃幹線公車，起迄站為麻豆（果菜市場）與白河（白河站），途中行經柳營、新營、土庫、安溪寮等地區。尖峰班距約為 30 分、離峰班距約為 60 分；頭班車發車時刻 06:00、末班車發車時刻 20:00，分別自起迄站對向發車。

第三章 土地取得可行性分析

第一節 土地取得難易分析

一、土地權屬分析

依本基地土地登記簿謄本資料顯示，本計畫所需用地之土地所有權人為台糖公司，目前由臺南市政府農業局承租中，詳表 3-1-1。

表 3-1-1 本基地之土地權屬一覽表

地號 (後壁區烏樹林段)	計畫面積 (部分使用)	使用分區	用地類別	所有權人
624、626 及 581 等 3 筆土地	約 7.7 公頃	特定專用區	農牧用地	台灣糖業公司
583	約 1 公頃	特定專用區	甲種建築用地	台灣糖業公司
合計	約 8.7 公頃	—		

1.註：表內各項面積應以實地點交與測量結果為準。

2.資料來源：(1) 臺南市政府(2)本計畫整理

二、土地使用分析

本計畫屬非都市土地，土地使用分區為特定專用區，依行政院業於民國 92 年 2 月 25 日核定原臺南縣政府執行臺南縣「台灣蘭花生物科技園區」設置計畫(現因縣市合併改制為臺南市，以下簡稱「原核定計畫」)，用地類別分屬甲種建築用地與農牧用地(詳表 2-2-2)，其中農牧用地經農委會民國 93 年 10 月 30 日農授中字第 0921025042 號函，同意臺南市政府執行「台灣蘭花生物園區」計畫所需設施，容許作「溫室」以及國際花卉展覽中心、花卉公園等「其他產銷設施」使用。

第二節 土地取得方式分析

本計畫所需用土地之所有權人為台灣糖業公司，現由臺南市政府承租中，依主辦機關表示未來臺南市政府農業局將繼續與台灣糖業公司承租本計畫所需用地，土地取得無問題。後續委外擬依促參法第 15 條第 1 項規定以訂定期限出租、設定地上權方式提供予民間機構使用，並應依台灣糖業公司土地出租及提供設定地上權要點規定，經台灣糖業公司同意後為之，土地取得初步可行。

第四章 市場可行性

第一節 觀光旅遊市場分析

一、國內市場推估與分析

(一) 國人國內旅遊重要指標

102 年國人國內旅遊次數計 1 億 4,262 萬旅次，較 101 年成長 0.4%，而 100 年欣逢建國百年各及國際花博，則較 99 年成長 22.86%，以近期國內旅遊市場來看，詳表 4-1-2 所示，98 年至 102 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 10.76%，顯示國人國內觀光旅遊市場具發展潛力。

表 4-1-1 98 年至 102 年國人國內旅遊重要指標統計表

項目	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
國人國內旅遊比率	93.4%	93.9%	95.4%	92.2%	90.8%
平均每人旅遊次數	4.85 次	6.08 次	7.42 次	6.87 次	6.85 次
國人國內旅遊總旅次	97,990,000 旅次	123,937,000 旅次	152,268,000 旅次	142,069,000 旅次	142,615,000 旅次
平均停留天數	1.49 天	1.49 天	1.50 天	1.47 天	1.47 天
假日旅遊比率	73.2%	71.9%	69.7%	71.2%	70.5%
旅遊整體滿意度	98.1%	98.0%	98.1%	98.1%	98.2%
每人每日旅遊 平均費用	新台幣 1,252 元 (美金 38.12 元)	新台幣 1,289 元 (美金 40.80 元)	新台幣 1,359 元 (美金 46.10 元)	新台幣 1,293 元 (美金 43.66 元)	新台幣 1,298 元 (美金 43.66 元)
每人每次旅遊 平均費用	新台幣 1,866 元 (美金 56.81 元)	新台幣 1,921 元 (美金 60.81 元)	新台幣 2,038 元 (美金 69.14 元)	新台幣 1,900 元 (美金 64.16 元)	新台幣 1,908 元 (美金 64.17 元)
國人國內旅遊總費用	新台幣 1,828 億元 (美金 55.69 億元)	新台幣 2,381 億元 (美金 75.37 億元)	新台幣 3,103 億元 (美金 105.27 億元)	新台幣 2,699 億元 (美金 91.14 億元)	新台幣 2,721 億元 (美金 91.51 億元)

註：100 年欣逢建國百年各地一系列活動及國際花博，國內旅次大幅增加創下歷年新高。

資料來源：交通部觀光局，中華民國 98-102 年國人旅遊狀況調查。

(二) 國人旅遊主要從事遊憩活動

依交通部觀光局公佈之國人國內旅遊狀況調查報告，國人旅遊時主要從事的遊憩活動 102 年以「自然賞景活動」的比率(58%)最高。就細項遊憩活動來看，以從事「觀賞地質景觀、濕地生態」最多，有 46%，其次是「品嚐當地特產、特色美食」，有 41%；再其次是「逛街購物」，有 36%，詳表 4-1-2。

而本計畫除提供民眾花卉相關展演、休閒活動等文化體驗活動場域，並藉由導入多元設施之規劃，包括餐飲服務及商品販售等，提供旅客多元化之遊憩活動類型。因此，本計畫所提供之遊憩活動可符合國人旅遊喜好活動類型中之「自然賞景活動」及「文化體驗活動」，顯示本計畫具發展潛力。

表 4-1-2 國人旅遊喜好的遊憩活動類型

單位：%

遊憩活動		年度	98	99	100	101	102	平均
類型	項目							
自然賞景活動	· 觀賞海岸地質景觀、溪流瀑布等 · 登山、森林步道健行 · 觀賞動、植物 · 觀賞日出、雪景、星象等自然景觀		45.3	53.8	59.8	56.7	58.0	54.7
文化體驗活動	· 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		22.3	26.7	29.7	30.1	29.5	27.7
運動型活動	· 游泳、潛水、衝浪、滑水、 · 水上摩托車 · 乘坐遊艇、渡輪 · 攀岩、溯溪、滑草 · 飛行傘、業餘球類運動 · 泛舟、划船、釣魚		5.3	5.7	5.8	5.0	5.3	5.4
遊樂園活動	· 機械遊樂活動(如碰碰車、雲霄飛車等) · 一般遊樂園活動(非機械遊樂活動)		3.5	6.1	9.0	6.0	5.5	6.0
美食活動	· 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		26.1	33.8	43.5	43.6	47.7	38.9
其他休閒活動	· 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		25.2	37.2	41.8	43.1	44.2	38.3

註：主要從事的遊憩活動可複選。

資料來源：(1)國人國內旅遊狀況調查報告；交通部觀光局。(2)本計畫整理。

二、國外市場潛力分析

(一) 來臺旅遊市場重要指標

102 年來臺旅客計 802 萬人次，較 100 年成長約 9.7%，而 101 年則較 100 年成長約 20%，以近期來臺旅遊市場來看，詳表 4-1-3，98 年至 102 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 16.42%，顯示來臺旅遊市場具發展潛力。

表 4-1-3 98 至 102 年來臺旅遊市場重要指標統計表

指標	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年
來臺旅客人次	440 萬人次	557 萬人次	609 萬人次	731 萬人次	802 萬人次
觀光外匯收入	68.16 億美元	87.19 億美元	110.65 億美元	117.69 億美元	123.22 億美元
來臺旅客 平均每人每次消費	1,551 美元	1,566 美元	1,818 美元	1,610 美元	1,537 美元
來臺旅客 平均停留夜數	7.17 夜	7.06 夜	7.05 夜	6.87 夜	6.86 夜
來臺旅客 平均每人每日消費	216.30 美元	221.84 美元	257.82 美元	234.31 美元	224.07 美元
觀光目的旅客人次	229.8 萬人次	325 萬人次	363 萬人次	468 萬人次	547.9 萬人次
觀光目的旅客 平均每人每日消費	227.27 美元	242.39 美元	280.41 美元	256.87 美元	235.76 美元
業務目的旅客人次	79.6 萬人次	94 萬人次	98 萬人次	89 萬人次	92.7 萬人次

業務目的旅客 平均每人每日消費	230.68 美元	209.86 美元	233.22 美元	217.48 美元	252.02 美元
來臺旅客整體滿意度	90 %	93%	93%	95%	95 %
旅客來臺重遊比率	40 %	33%	35%	31%	35 %

資料來源：交通部觀光局，中華民國 98-102 年來臺旅客消費及動向調查。

(二) 國外旅客在臺期間活動項目

由 98-102 年國外旅客在臺期間活動活動分析，詳表 4-1-4，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 86 人次)，其次依序為逛夜市(每百人次有 76 人次)、參觀古蹟(每百人次有 44 人次)、遊湖(每百人次有 31 人次)等，本計畫未來可配合臺南市古蹟匯聚之優勢，提供購物、展覽等配套行程，吸引國外遊客來訪。

表 4-1-4 102 年國外旅客在臺期間活動活動排名綜整表

單位：人次/每百人次

項目	98 年	99 年	100 年	101 年	102 年	平均
購物	86.81	83.94	82.76	86.70	87.64	85.57
逛夜市	72.75	76.76	73.99	77.76	76.95	75.64
參觀古蹟	57.19	42.84	36.26	37.37	47.56	44.24
遊湖	25.74	32.18	29.97	35.26	29.48	30.53
泡溫泉浴	24.22	15.36	15.04	15.58	13.76	16.79
按摩、指壓	12.14	9.86	12.03	11.31	9.28	10.92
主題樂園	4.05	4.89	4.84	8.51	5.97	5.65
參觀展覽	26.33	13.61	19.72	13.70	5.27	15.73
夜總會、PUB 活動	3.46	2.54	2.78	5.12	3.75	3.53
卡拉 OK 或唱 KTV	3.32	1.66	1.76	1.98	1.54	2.05
參觀節慶活動	1.04	1.01	1.93	1.41	1.46	1.37
生態旅遊	29.77	1.36	0.63	0.85	1.28	6.78
SPA、三溫暖	2.40	1.80	1.26	1.70	1.23	1.68
參觀藝文表演活動	3.35	5.25	5.51	3.33	0.86	3.66

註：本題「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。

資料來源：交通部觀光局，中華民國 98-102 年來臺旅客消費及動向調查。

第二節 市場調查分析

■ 民眾付費意願調查

(一) 國人國內旅遊支出費用

依據交通部觀光局 102 年國人旅遊狀況調查結果，國人國內旅遊每人每次旅遊平均費用為新臺幣 1,908 元，各項費用支出由高至低依序是交通、餐飲、購物、住宿、其他及娛樂費用；而有過夜且有支付住宿費者，平均每人每次旅遊平均費用為 4,777 元，無過夜當日來回者平均每人每次旅遊平均費用為 1,021 元，詳表 4-2-1 所示。

表 4-2-1 102 年國內旅遊平均每人每次各項費用

單位：新臺幣(元)

項目	全體	有過夜者		無過夜 當日來回者
		有支付 住宿費者	沒有支付 住宿費者	
交通	521	1,086	1,062	300
住宿	314	1,638	0	0
餐飲	470	983	707	302
娛樂	113	254	109	76
購物	418	758	678	294
其他	72	57	280	49
合計	1,908	4,777	2,836	1,021

註：有過夜但沒有支付住宿費者中，絕大多數是住宿親友家(98%)，少數是招待所或露營而不須花住宿費(2%)。

資料來源：1.交通部觀光局，中華民國 102 年國人旅遊狀況調查；2.本計畫整理。

(二) 來臺旅客旅遊支出費用

依交通部觀光局 102 年來臺旅客消費及動向調查，來臺旅客在臺平均每人每日消費為 224.07 美元，其中以購物費所占比例最高（占 35.74%），其次為旅館內消費（占 32.16%）、旅館外餐飲費（占 14.75%）等，詳表 4-2-2 所示。

由來臺主要目的分析，以業務目的旅客（平均每人每日 252.02 美元）在臺消費力為最高，其次為國際會議或展覽目的旅客（平均每人每日 236.78 美元），第三為觀光目的旅客（平均每人每日 235.76 美元）。

表 4-2-2 102 年來臺旅客每人每日平均消費細項－依來臺主要目的分

單位：美元

目的別		旅館內 支出費	旅館外 餐飲費	在臺境內 交通費	娛樂費	雜費	購物費	合計
全體	金額	72.07	33.04	29.15	7.65	2.08	80.08	224.07
	結構比	32.16%	14.75%	13.01%	3.41%	0.93%	35.74%	100.00%
觀光	金額	59.78	34.48	33.69	8.81	2.05	96.94	235.76
	結構比	25.36%	14.63%	14.29%	3.74%	0.87%	41.12%	100.00%
業務	金額	145.84	35.62	23.14	6.00	1.78	39.64	252.02
	結構比	57.87%	14.13%	9.18%	2.38%	0.71%	15.73%	100.00%
國際會議 或展覽	金額	112.43	25.25	21.77	11.47	3.22	62.63	236.78
	結構比	47.48%	10.66%	9.20%	4.84%	1.36%	26.45%	100.00%
探親或 訪友	金額	41.98	26.98	12.54	5.69	1.70	40.60	129.50
	結構比	32.42%	20.84%	9.68%	4.39%	1.32%	31.35%	100.00%
求學	金額	18.47	12.43	9.67	2.79	2.37	18.34	64.07
	結構比	28.83%	19.39%	15.09%	4.35%	3.70%	28.62%	100.00%

資料來源：1.交通部觀光局，中華民國 102 年來臺旅客消費及動向調查；2.本計畫整理。

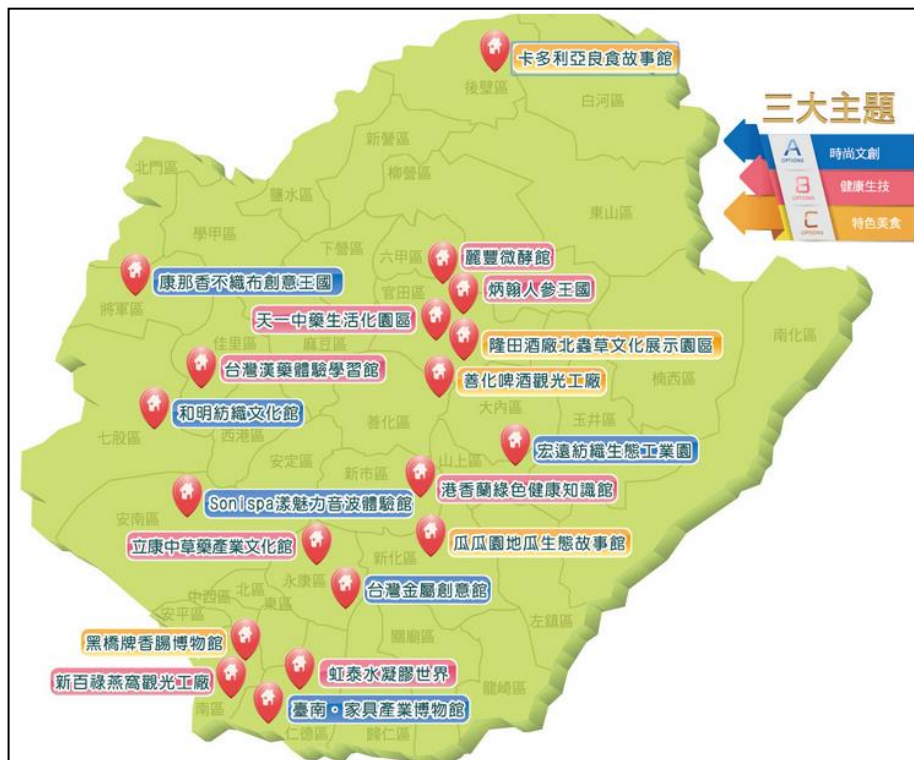
第三節 市場競爭力分析

政府實施週休二日以來，民眾休閒娛樂時間增加，相對的出外旅遊的機會也增加，旅遊項目更由僅單純滿足住宿需求轉變到提供主題住宿體驗或導覽當地特色資源的領域服務。

一、競爭對手界定

本計畫以提供蘭花相關動、靜態展覽及體驗等活動為主，因此臺南地區之觀光工廠為本計畫之主要競爭對手（詳圖 4-3-1），而本計畫所提供之蘭花主題內容，與臺南市既有的觀光工廠類型有所區隔，未來並將創造符合遊客需求的多元服務機能。

此外，台灣國際蘭展與東京、世界蘭展並列世界三大蘭展之一，2014 年更是台灣國際蘭展十週年，蘭展期間參觀人數高達 33 萬人，臺南市政府亦期透過國際蘭展，整合臺南地區的觀光業者及美食業者，加強臺南的城市行銷，共同撐起國際蘭展的品牌。



資料來源：臺南市觀光工廠主題入口網。

圖 4-3-1 臺南市觀光工廠分佈示意圖

第四節 開發機能

本計畫「臺灣蘭花生物科技園區展館及公園委託經營促參案前置作業」秉持著行銷臺灣蘭花產業的使命，配合臺灣蘭花生物科技園區進駐業者溫室之生產事業。擬規劃展覽、教學、表演、餐飲與戶外休憩等機能，以創造蘭花生技產業的附加價值並寓教於樂，藉由深度文化觀光之旅，吸引民眾前來參訪、體驗蘭花之美，達到宣傳臺灣「蝴蝶蘭王國」的品牌效益。

第五章 工程技術可行性

第一節 基礎資料調查分析

本節主要係依據經濟部國土資訊系統、經濟部中央地質調查所、經濟部水利署及中央氣象局等研究統計資料，以及 2010 年臺南市政府委託環佑實業有限公司辦理「臺灣蘭花生物科技園區第四、五期土地開發環境影響說明書」之內容，針對本計畫基地之地形地勢、地質土壤、活動斷層、氣候條件及水文環境概況進行說明，詳述如下：

一、地形地勢

本計畫基地位於臺南市後壁區，北鄰臺灣蘭花生物科技園區進駐業者溫室群，南鄰市道 172 線（因 2010 年臺南縣市合併，依據公路法，原縣道改稱為市道）。臺南市政府曾於 2008 年 1 月委託育祥工程顧問公司進行本計畫基地之地形測量作業，依據測量成果報告書之內容，本基地平均高程約為 23 至 25.5 公尺，地勢平坦。

二、地質土壤

依據經濟部中央地質調查所資料顯示，本計畫基地地質主要為全新世沖積層（由礫石、砂及黏土組成），詳圖 5-1-1。另臺南市政府曾於 2008 年 1 月委由台興工程有限公司進行「臺灣蘭花生物科技園區 4、5 期土地開發影響評估委託技術服務案」基地地質鑽探，其最大鑽探深度為 30 公尺，工作報告結果顯示本基地之地質可區分為 9 個主要地層層次，詳表 5-1-2，並說明如下：

（一）回填珊瑚礁塊、粉土、砂土

本層分布於 GL：0.00m 至 GL：0.00m~GL：-0.95m 之間，厚度約在 0.00m~0.95m 之間，平均厚度約為 0.35m。由回填珊瑚礁塊、粉土、砂土所組成。

（二）棕灰色粉土質粘土夾粉土

本層分布於 GL：0.00m~GL：-0.95m 至 GL：-0.30m~GL：-3.30m 之間，厚度約在 0.00m~3.00m 之間，平均厚度約為 1.60m。由棕灰色粉土質粘土夾粉土所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 3~8，平均 N 質約為 4.5，係屬軟弱至中等堅實之黏土層，其土壤工程分類為 CL。

（三）灰色砂質粉土夾粘土、細砂

本層分布於 GL：-0.30m~GL：-3.30 至 GL：-2.35m~GL：-6.25m 之間，厚度約在 1.05m~4.20m 之間，平均厚度約為 2.20m，由灰色砂質粉土夾粘土、細砂所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 3~13，平均 N 質約為 4.5，係屬非常疏鬆至中等緊密之砂質粉土層，其土壤工程分類為 ML、SM。

(四) 灰色粉土質粘土夾細砂

本層分布於 GL：-2.35m~GL：-6.25 至 GL：-3.40m~GL：-10.55m 之間，厚度約在 0.00m~6.75m 之間，平均厚度約為 3.25m。由灰色粉土質粘土夾細砂所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 3~7，平均 N 質約為 4.5，係屬軟弱至中等堅實之粘土層，其土壤工程分類為 CL。

(五) 灰色粘土質細砂夾粘土

本層分布於 GL：-3.40m~GL：-10.55 至 GL：-10.20m~GL：-15.05m 之間，厚度約在 1.20m~10.10m 之間，平均厚度約為 5.20m。由灰色粘土質細砂夾粘土所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 6~23，平均 N 質約為 15，係屬疏鬆至中等緊密之砂土層，其土壤工程分類為 SM、CL。

(六) 灰色粉土質粘土夾細砂

本層分布於 GL：-10.20m~GL：-15.05 至 GL：-15.05m~GL：-23.30m 之間，厚度約在 1.65m~10.95m 之間，平均厚度約為 6.85m。由灰色粉土質粘土夾細砂所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 4~13，平均 N 質約為 6，係屬中等堅實至堅實之粘土層，其土壤工程分類為 SM、CL。

(七) 灰色粉土質細砂夾粘土、粉土

本層分布於 GL：-15.05m~GL：-23.30 至 GL：-17.85m~GL：-26.10m 之間，厚度約在 0.50m~5.95m 之間，平均厚度約為 2.20m。由灰色粉土質細砂夾粘土、粉土所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 10~22，平均 N 質約為 15，係屬中等緊密之砂土層，其土壤工程分類為 SM。

(八) 灰色粉土質粘土夾細砂

本層分布於 GL：-17.85m~GL：-26.10 至 GL：-27.00m~GL：-29.05m 之間，厚度約在 2.00m~10.90m 之間，平均厚度約為 6.20m。由灰色粉土質粘土夾細砂所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 4~10，平均 N 質約為 7.5，係屬中等堅實至堅實之粘土層，其土壤工程分類為 SM、CL。

(九) 灰色粉土質細砂夾粘土

本層分布於 GL：-27.00m~GL：-29.05 至 GL：-30.00m (最大鑽孔深度)，由灰色粉土質細砂夾粘土所組成。經現場標準貫入試驗 N 質為 15~47，平均 N 質約為 21，係屬中等緊密至緊密之砂土層，其土壤工程分類為 SM。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所 <http://www.moeacgs.gov.tw/>
2.本計畫繪製

圖 5-1-1 本計畫基地地質圖

三、活動斷層

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本計畫基地未位於已知活動斷層上。距本計畫基地最近之活動斷層為六甲斷層（存疑性活動斷層）位於基地東側，約距 6.9 公里，以及木屐寮斷層（存疑性活動斷層）位於基地東側約距 7 公里，詳圖 5-1-2。



資料來源：1.經濟部中央地質調查所 <http://www.moeacgs.gov.tw/>
2.本計畫繪製

圖 5-1-2 本計畫基地周邊斷層分布圖

四、氣候條件

本計畫基地位於臺南市北端，距臺南市與嘉義縣界僅約 7.6 公里，依據中央氣象局測站位置資料顯示，距本基地最近之測站為嘉義測站（嘉義市北新里海口寮路 56 號，距本計畫基地約 18.7 公里），臺南市境內測站最近為永康測站（臺南市永康區鹽行里正南五街 520 巷 88 號，距本計

畫基地約 36.4 公里)，因此本計畫之氣候資料將採用「嘉義測站」之氣象觀測統計數值。

依據中央氣象局嘉義測站 1981 至 2010 年氣候統計資料顯示，本計畫基地氣溫及濕度均高，夏季多雨、冬季乾旱。年平均氣溫為 23.1℃，平均最高氣溫約為 28.6℃、最低氣溫約為 16.5℃；年雨量約 1,774 毫米，年降雨日數約 102.7 日（降雨量>0.1 毫米之日數）；年相對濕度平均為 80.6%；年日照數約 2,066.7 小時。

五、水文環境

依經濟部水利局及「臺灣蘭花生物科技園區第四、五期土地開發環境影響說明書」資料顯示，本基地周邊計有八掌溪及急水河流域，其水文環境詳述如下。另依據國家實驗研究院災害潛勢地圖資料，本計畫基地於 1 日暴雨 350 mm 狀況時，未屬於淹水高潛勢地區。

（一）八掌溪

八掌溪為中央管河川，發源於阿里山奮起湖，流域面積 474.74 平方公里，幹流長度 80.86 公里，平均坡度 1:42，流經區域計有嘉義縣：義竹鄉、布袋鎮、鹿草鄉、水上鄉、嘉義市、中埔鄉、番路鄉；臺南市：北門區、學甲區、鹽水區、後壁區、白河區。

（二）急水溪

急水溪為中央管河川，發源於阿里山山脈關子嶺附近，流域面積 379 平方公里，幹流長度 65 公里，平均坡度 1:118，流經區域計有臺南市：白河區、新營區、鹽水區、學甲區、柳營區、東山區、北門區、後壁區、六甲區、下營區。

第二節 初步工程規劃

一、建築工程規劃

花卉展覽中心、3 棟溫室、蘭花公園之裝修工程，建築結構等設施皆屬完善，未來應以安全為原則進行室內裝修等規劃。

蘭花公園以沿用既有之硬體設施為原則，若民間機構未來營運需要進行工程，建議以生態工法規劃，降低人工裝飾、人造物之比例。

二、建管相關規定

本計畫未來應遵行之主要建築管理法規包括建築法、建築技術規則、建築物室內裝修管理辦法、消防法、各類場所消防安全設備設置標準及廢棄物清理法等；以及臺南市建築管理相關法令，如臺南市建築管理自治條例、臺南市建築工程施工中勘驗作業辦法、臺南市建築物施工中管制要點等，及其他依據不同開發項目應遵行之相關法規。

三、建築維護管理

未來臺南市政府交付予民間機構以現況點交為主，除遇天災等不可抗力因素所造成之建築結構體損壞之修繕（如地震、海嘯等造成結構體損壞）由臺南市政府負責外，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。

第四節 施工時程規劃

考量完工驗收、設備測試及試營運時程，經保守估計所需施工時程計約 6 個月，惟後續確切施工時程應依廠商實際提列為準。

第六章 法律可行性

第一節 促參法類

一、促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及其施行細則

（一）辦理機關

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。故本計畫主辦機關為「臺南市政府」，被授權機關（即執行機關）為「臺南市政府農業局」。

（二）促參法之公共建設類型

1. 促參法規定之公共建設類型

依據促參法第 3 條規定，公共建設係指供公眾使用或促進公眾利益之建設，共包括 13 種類型，詳如表 6-1-1。

表 6-1-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類型

促進民間參與公共建設法規定之公共建設類型			
1.交通建設及共同管道	2.環境污染防治設施	3.污水下水道、自來水及水利設施	4.衛生醫療設施
5.社會及勞工福利設施	6.文教設施	7.觀光遊憩重大設施	8.電業設施及公用氣體燃料設施
9.運動設施	10.公園綠地設施	11.重大工業、商業及科技設施	12.新市鎮開發
13.農業設施			

2. 本計畫適用「農業設施」類型

臺灣蘭花生物科技園區為依據「農業科技園區設置管理條例」設置之農業科技園區，爰此，本計畫辦理臺灣蘭花生物科技園區展館及公園設施委外經營，符合促進民間參與公共建設法施行細則第 19-1 條所稱「依農業科技園區設置管理條例規定設置之農業科技園區或補助設立之地方農業科技園區及其相關設施」，可適用促參法「農業設施」之公共建設類型。

（三）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，本計畫包含展館與公園等現有設施委外經營，採 OT 之民間參與方式辦理。

第二節 土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類

一、土地類

(一) 臺南縣「台灣蘭花生物科技園區」設置計畫

本計畫屬非都市土地，業經行政院於民國 92 年 2 月 25 日核定臺南縣政府執行臺南縣「台灣蘭花生物科技園區」設置計畫，土地使用分區為特定專用區（現因縣市合併改制為臺南市，以下簡稱「原核定計畫」），用地類別分屬甲種建築用地與農牧用地，並規劃溫室用地、國際花卉展覽中心用地、花卉公園用地、停車場用地、園區住宿及餐飲用地等，詳表 6-2-1。

表 6-2-1 本基地土地使用綜理表

項目	現行土地使用	
地號（後壁區烏樹林段）	624、626 及 581（皆部分使用）	583（部分）
土地使用分區	特定專用區	
使用地編定	農牧用地	甲種建築用地 （建蔽率以 60%為限； 容積率以 240%為限）
設置計畫規劃內容	國際花卉展覽中心用地、 溫室用地、花卉公園用地	園區住宿及餐飲用地
設置計畫 用地配置示意圖		

資料來源：1. 臺南市政府 2. 本計畫整理

（二）非都市土地使用管制規則

本計畫屬非都市土地，土地使用分區為特定專用區，用地類別分屬甲種建築用地與農牧用地，其中農牧用地經農委會民國 93 年 10 月 30 日農授中字第 0921025042 號函，同意臺南市政府執行「臺灣蘭花生物園區」計畫所需設施，容許作「溫室」以及國際花卉展覽中心、花卉公園等「其他產銷設施」使用。各土地使用之適法性分析如下：

1. 國際花卉展覽中心用地、花卉公園用地等：符合容許使用項目

本計畫未來辦理促參委外經營之規劃內容，包含展示、表演、零售、餐飲、遊憩等設施，原核定計畫之國際花卉展覽中心用地、花卉公園用地等規劃與容許使用項目，應可符合未來使用需求。

2. 溫室用地：建議呈請農委會同意增列「其他農作產銷設施」容許使用

惟基地內三棟溫室之農業設施容許使用項目為「溫室」，原做為農業生產使用，供作展演等多元使用有所疑義，未來委外建議可於不變動土地使用規劃配置與使用地編定之下，依「申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法」規定，擬具經營計畫，呈請行政院農委會認屬農業產銷必要設施，同意於農牧用地增列「其他農作產銷設施（農業推廣展演用等）」之容許使用項目。

二、營建類

（一）建築法及建築技術規則

1. 本計畫溫室用地之容許使用項目如經增列，應辦理變更使用執照

承前述，基地內三棟溫室於原核定計畫中規劃為「溫室用地」，其使用執照為「農業設施」，做「溫室栽培」使用，未來基地內三棟溫室之容許使用項目如經增列，應辦理變更使用執照，增加經容許後之使用項目，如農業產銷相關使用等。

2. 本計畫整修建如涉及變更使用類組等行為，應申請變更使用執照

依建築法第 72 條第 2 項規定，建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第 9 條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。

3. 本計畫進行室內裝修等工程，應辦理室內裝修許可

依建築法第 77 條之 2 第 1 項第 1 款規定略以，供公眾使用建築物之室內裝修應申請審查許可。另爰依同條第 4 項，已由內政部訂定建築物室內裝修管理辦法，規定室內裝修申請審查許可程序、室內裝修從業者資格、申請登記許可程序、業務範圍及責任。

爰此，本計畫供公眾使用建築物進行室內裝修、整建等工程，未來應依建築法及相關規定辦理室內裝修許可。

（二）建築物室內裝修管理辦法

--本計畫裝修如涉及消防安全設備變更，應辦理消防設備檢查

依建築物室內裝修管理辦法第 28 條規定，室內裝修不得妨害或破壞消防安全設備，其申請審核之圖說涉及消防安全設備變更者，應依消防法規規定辦理，並應於施工前取得當地消防主管機關審核合格之文件。

爰此，依本團隊現況調查結果，本計畫現況水電、消防設備皆為妥善，惟未來廠商進行裝修、整建等工程，如涉及消防安全設備變更，應依消防法規規定辦理消防設備等之裝設，並辦理消防設備檢查。

三、環評類

環評類法令主要依循環境影響評估法、開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準等規定，本計畫初估應不用辦理環境影響評估。

四、經濟稅賦類

（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。另查「中長期資金運用作業須知」，中長期資金適用範圍為包括：1.總投資金額在新臺幣 10 億元以上之公共建設及公營事業投資計畫；2.總投資金額在新臺幣 1 億元以上之民間投資計畫及 3.其他配合政府政策，經中長期資金運用策劃及推動小組審議通過之投資計畫。爰此，未來本計畫總投資金額初估約新臺幣 1.35 億元，大於新臺幣 1 億元，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、37 條、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，本計畫如屬「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」，則享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。

依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之規定，「達一定面積或投資金額之農產品批發市場、休閒農業區及漁港範圍內之設施。」始符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，並得依促參法第 36、37 條、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及臺南市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅、房屋稅及契稅自治條例等相關規定，享有營利事業所得稅、地價稅、房屋稅等相關優惠。

爰此，本計畫非屬農產品批發市場、休閒農業區及漁港範圍內之設施，不符合重大公共建設之範圍內，未符合促參法第 3 條第 2 項所稱「重大公共建設」，無相關租稅優惠。

第三節 其他類

包含「農業科技園區設置管理條例」與「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法」等，本計畫臺灣蘭花生物科技園區為依據農業科技園區設置管理條例第 42 條第一項規定略以，「為發展地區農業，選取具競爭優勢與市場需求之特定農業科技產業項目，並選定適當地點，設立之地方農業科技園區」，臺南市政府並依同條第三項規定，訂有「臺南市臺灣蘭花生物科技園區管理辦法」，以利管理。

附錄：105.7.18 公聽會會議記錄及意見處理情形

壹、公聽會紀錄

臺灣蘭花生物科技園區展館及公園委託經營促參案

公聽會紀錄

一、時間：105 年 7 月 18 日(星期一)下午 03 時 00 分

二、地點：臺灣蘭花生物科技園區105會議室

三、主辦單位：臺南市政府農業局

四、主持人：吳科長俊傑

記錄:陳順超

五、與會人員：詳簽到簿

六、與會人員意見：

(一)黃國良教授：

辦理公聽會之目的在於聽取地方民眾對推動促參案的方向及目標之建議意見，以落實地方公益性，希望藉此達到多贏局面。

(二)臺灣糖業股份有限公司：

- 1.本公司樂見本案開發，希望未來可招商成功。惟提醒委外期限需配合現有本公司與 貴府之土地租約期限，若土地有續租需求，應檢具相關文件向本公司提出並辦理展延租約。
- 2.依現有本公司與 貴府之土地租約，出租目的係供做臺灣蘭花生物科技園區使用，本案目前之開發內容尚符合租約之約定，惟後續民間實際使用內容如與原出租目的不符，應檢具相關文件向本公司提出並辦理變更租約。

(三)社團法人台灣蘭花產銷發展協會：

蘭花園區係以蘭花生產、外銷等功能為主，未來本案開發引入觀光、教育等活動，應與原有蘭花生產業者共榮互利，共創多贏。

(四)龍鼎生命科學股份有限公司

- 1.建議本案應有主題式經營，並與蘭花生產活動連結，如以蝴蝶蘭為主題，結合園區小農做為展銷平臺，並結合物聯網、電子行銷等，以創造基地特色。
- 2.部分公益回饋事項，未來OT民間機構是否必須依簡報內容辦理？另是否將向OT民間機構收取土地租金？
- 3.本公司對餐飲服務之導入表示支持，未來除供觀光遊客餐飲服務外，另希望可提供園區之蘭花生產業者接待貴賓用餐，以及同仁日常用餐之場所。

七、綜合答覆：

- 1.感謝各位撥冗參與本次公聽會，臺南市政府將會綜整各位之寶貴意見作為規劃參考。
- 2.未來OT民間機構應就營運範圍面積繳納土地租金及一些基本開銷(如管理費、水電費用等)。公益回饋事項，簡報內容為初步建議參考，未來實際以民間機構提出並經主辦機關同意為準。

八、結論：

本促參案已向列席之土地所有權人、利害關係人及相關單位說明清楚並充分了解，獲得與會所有人支持本案。

九、散會：下午03時50分。

貳、與會人員意見暨處理情形對照表

與會人員	意見	回覆/處理情形
黃國良教授	辦公聽會之目的在於聽取地方民眾對推動促參案的方向及目標之建議意見，以落實地方公益性，希望藉此達到多贏局面。	感謝指導。
臺灣糖業股份有限公司	1.本公司樂見本案開發，希望未來可招商成功。惟提醒委外期限需配合現有本公司與 貴府之土地租約期限，若土地有續租需求，應檢具相關文件向本公司提出並辦理展延租約。	感謝指導。
	2.依現有本公司與 貴府之土地租約，出租目的係供做臺灣蘭花生物科技園區使用，本案目前之開發內容尚符合租約之約定，惟後續民間實際使用內容如與原出租目的不符，應檢具相關文件向本公司提出並辦理變更租約。	感謝指導。
社團法人台灣蘭花產銷發展協會	蘭花園區係以蘭花生產、外銷等功能為主，未來本案開發引入觀光、教育等活動，應與原有蘭花生產業者共榮互利，共創多贏。	1.感謝指導。 2.為使本案與蘭花生物科技園區之蘭花產業相結合，將於投資契約草案要求民間機構應經營與蘭花相關之內容，並且配合市府輔導園區業者推動蘭花觀光工廠之政策。
龍鼎生命科學股份有限公司	1.建議本案應有主題式經營，並與蘭花生產活動連結，如以蝴蝶蘭為主題，結合園區小農做為展銷平臺，並結合物聯網、電子行銷等，以創造基地特色。	1.感謝指導。 2.為使本案與蘭花生物科技園區之蘭花產業相結合，將於投資契約草案要求民間機構應經營與蘭花相關之內容。 3.後續實質規劃內容，將以民間機構提出並經主辦機關同意者為準。
	2.部分公益回饋事項，未來 OT 民間機構是否必須依簡報內容辦理？另是否將向 OT 民間機構收取土地租金？	1.感謝指導。 2.本日簡報內之相關公益回饋事項，僅為初步建議參考，未來實際以民間機構提出並經主辦機關同意者為準。 3.除相關公益回饋事項外，未來民間機構應就營運範圍面積繳納土地租金及一些基本開銷(如管理費、水電費用等)。
	3.本公司對餐飲服務之導入表示支持，未來除供觀光遊客餐飲服務外，另希望可提供園區之蘭花生產業者接待貴賓用餐，以及同仁日常用餐之場所。	1.感謝指導。 2.本案後續實質規劃內容，將以民間機構提出並經主辦機關同意者為準。