

附件、公共建設促參預評估檢核表

壹、公共建設基本資訊

一、計畫名稱：高雄市鳳山車站開發大樓整建營運移轉案

二、執行機關(構)(即填表單位)：交通部臺灣鐵路管理局

三、公共建設現況：

(一)基地區位：高雄縣(市)鳳山區(鄉/鎮)曹新段小段91地號

基地面積：18,195.2 平方公尺

建物樓地板面積： 43,187.65 平方公尺

(二)經營或使用現況：

■新興公共建設

☐ 既有公共建設☐全部委外

1、最近1年營業收入：萬元

2、最近1年營業成本及費用： 萬元

□部分委外，範圍：

1、最近1年營業收入：萬元

2、最近1年營業成本及費用： 萬元

☐ 自行營運，範圍：

1、最近1年營業收入：萬元

2、機關管理人力：專職 人；兼辦 人

3、最近1年管理維護預算約：萬元

☐自行使用，最近1年管理維護預算約：_____萬元

(三)基地有否環境敏感之虞：

☐有，說明：

☐ 否

(四) 土地權屬：

■全數為公有土地

■管理機關為執行機關

☐管理機關為其他機關(機關名稱：_____)

☐ 含私有土地(約占計畫範圍 _____ %), 其所有權人為:

☐ 國營事業(機構名稱:)

☐ 私人☐ 其他

(五)土地使用分區：

■都市計畫地區

使用分區為 車站專用區(二)

☐非都市土地

使用分區為

使用地類別為

(六)基地有否聯外道路：

☒有

☐否，未來有道路開闢計畫：

☐有，說明(含預算編列情形)：

☐否

(七)基地有否地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

☐有，說明(含預算編列情形及執行單位)：

☒否

貳、政策及法律面

一、引進民間參與依據：

☐公共建設計畫經核定採促參方式辦理

計畫名稱：

核定日期及文號：

☐具急迫性之新興或須增建/改建/修建之公共建設

☐既有公共建設管理人力、維護經費受限

☒為活化公有土地或資產

☐其他：

☐無(跳填「陸」)

二、民間參與之法律依據：

☒促參法

(一)公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：交通設施
(符合促參法施行細則第 2 條第 1 項)

(若有一類〔項〕以上公共建設類別組合時，適用條款不限一款)

(二)公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：(可複選)

☐交由民間新建—營運—移轉(BOT)

☐交由民間新建—無償移轉—營運(BTO)

☐交由民間新建—有償移轉—營運(BTO)

☒交由民間增建/改建/修建—營運—移轉(ROT)

☐交由民間營運—移轉(OT)

☐民間機構備具私有土地—擁有所有權—自為營運或交由第三人營運(B00)

☐其他經主管機關核定之方式

(三)公共建設執行機關是否符合促參法第5條：

☒是：

☐主辦機關

☒被授權機關，授權機關為：交通部臺灣鐵路管理局

☐受委託機關，委託機關為：

☐否

☐依其他法令辦理者：

☐獎勵民間參與交通建設條例

☐都市更新條例

☐國有財產法

☐商港法

☐其他：

☐無相關法律依據(跳填「陸」)

叁、土地取得面

一、土地取得：

☒主辦或被授權執行機關為土地管理機關

☐尚須取得土地所有權、使用權或管理權

☐公共建設所需用地涉公有土地，土地取得方式為：

☐撥用公有土地

☐依其他法令規定取得土地使用權

☐公共建設所需用地涉私有土地，土地取得方式為：

☐協議價購

☐辦理徵收

☐其他：

☐有否與相關機關或人士進行協商：

☐已協商且獲初步同意

☐已協商但未獲結論或不可行

☐未進行協商

二、土地使用管制調整：

☒毋須調整

☐須變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

☐ 須變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施有否穩定之服務對象或計畫：

☒ 有

☐ 否

☐ 不確定，尚待進一步調查

二、使用者付費之接受情形：

(一) 鄰近地區有否類似設施須付費使用

☒ 有

☐ 否

☐ 不確定，尚待進一步調查

(二) 其他地區有否類似設施須付費使用

☒ 有

☐ 否

☐ 不確定，尚待進一步調查

(三) 有否相似公共建設引進民間參與已簽約案例

☒ 有(案名：交通部臺灣鐵路管理局南港車站商場整建營運移轉案)

☐ 否

三、民間參與意願(可複選)：

☐ 已有民間廠商自行提案申請參與(依促參法第46條規定辦理)

☒ 已有潛在民間廠商探詢

☐ 無民間廠商探詢

伍、辦理民間參與公共建設可行性評估作業要項提示(務請詳閱)

一、機關於辦理可行性評估時，應於公共建設所在鄉鎮邀集專家學者、地方居民與民間團體舉行公聽會，廣泛蒐集意見，公聽會提出之建議或反對意見如不採用，應於可行性評估報告具體說明不採之理由。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關規劃依促參法第29條規定給予補貼，應於辦理可行性評估時，確認依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力，並審酌是否具施政優先性(如施政白皮書列明、有具體推動時程)及預算編列可行性。

四、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

陸、綜合預評結果概述

一、政策及法律面預評小結：

☒ 初步可行，說明：本案符合促參法第3條第1項第1款之公共建設類別，並預計採 ROT 方式辦理。本案希冀藉由民間投資整建公共建設，以引進企業經營理念，加速公共建設與服務提供，滿足民眾使用需求，活化並完成基地原公共服務使用目的，在改善公共服務品質的同時，可達撙節政府財政支出及精實人力運用之功效。

☐ 條件可行，說明：

☐ 初步不可行，說明：

二、土地取得面預評小結：

☒ 初步可行，說明：本案土地所有權人為中華民國，其管理機關為被授權執行機關(交通部臺灣鐵路管理局)，故無土地取得問題。

☐ 條件可行，說明：

☐ 初步不可行，說明：

三、市場及財務面預評小結：

☒ 初步可行，說明：本案係結合土地使用與交通運輸建設的 TOD 發展規劃，以作為公共建設的車站作為主體，匯集大眾交通、開放空間等供市民日常通行與休閒使用，讓周邊民眾得於同一基地獲得不同類型之服務，提供在地居民所需要的公共服務與休閒機能。已探詢民間廠商有意願投資，且經初步評估具財務可行性。

☐ 條件可行，說明：

☐ 初步不可行，說明：

四、綜合評估，說明：

經初步調查評估，本案於政策、法律、土地取得、市場及財務等面向皆具初步可行性。又鳳山車站開發大樓以大眾交通運輸功能為核心衍生，不僅得以提供在地居民及旅客便利的公共運輸設施，更是作為提升並更新周邊既存之設施與服務，亦預計將引入多項用途如休閒購物、觀影體驗、餐飲服務、住宿服務等商業設施，吸引車站周邊的活動人潮及居住人口，提供民眾所需的公共服務與休閒機能外，進而達到強化周邊生活機能以及公共設施服務能量，故綜合評估本案具推動之可行性。