臺中市后里森林園區 BOT+OT 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 111 年 1 月

目　錄

第一章　興辦目的 1-1

第一節　政策概述 1-1

第二節　公共建設計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標 1-4

第三節　民間參與之社會效益分析 1-5

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　土地權屬現況 3-1

第二節　土地取得方式、成本、時程及用地變更 3-1

第三節　地上物現況 3-1

第四章　法律可行性分析 4-1

第一節　促參法類 4-1

第二節　目的事業法類 4-4

第三節　土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類 4-8

第四節　其他類 4-14

第五章　市場可行性分析 5-1

第一節　市場供需現況調查分析 5-1

第二節　供需預測分析 5-18

第三節　市場競爭力分析 5-22

第四節　開發定位及策略 5-28

第六章　工程技術可行性分析 6-1

第一節　基礎資料調查分析 6-1

第二節　初步工程規劃 6-5

第三節　工程費用估算 6-18

第四節　施工時程規劃 6-19

第七章　環境影響分析 7-1

第一節　環境影響分析及因應對策 7-1

第二節　是否須辦理環境影響評估 7-8

附錄、公聽會意見及辦理情形回覆

第一章　興辦目的

第一節　政策概述

一、2018 臺中花博主展場

本案后里森林園區始於民國 105 年 4 月 18 日行政院農委會核定「國家重大建設計畫臺中市翡翠區域農業加值推動計畫（含 2018 臺中國際花卉博覽會推動計畫）」（104.12）所辦理之「2018 臺中世界花卉博覽會」主要展場之一，臺中世界花卉博覽會展場規劃分為豐原葫蘆墩公園、后里園區（馬場園區、森林園區）、外埔永豐園區三處，希冀透過花卉博覽會的舉辦，呈現人與自然的互動，加強臺灣花卉產業與全世界的連結性，近半年的展期參觀人次總計 724 萬 6680 人，其中本案屬后里園區之森林園區。依據臺中市政府出版之 2018 臺中世界花卉博覽會全紀錄資料所述，市府為維護森林園區原始地貌，決定全數保留園區內 1,900 多棵樹木，營造為「森林裡的花博」，並限定為低密度開發區域，以森林循環體系為發展概念，定位「森之島」為后里森林園區景觀布展的主軸，形成與自然共生的規劃原則，打造一座讓人心靈放鬆的「森林花園」，讓參訪遊客都能感受到「森林裡的花博」氛圍，花博期間園區規劃許多展出設施，包括三座展館（發現館、故宮館、森之屋）、四座企業館（友達微美館、台開積木概念館、正隆森隆活虎館、台中精機奇幻森林樂園）、三處展場（濕地生態池、四口之家、榕樹下的遊戲場）、二座庭園（國際庭園、原生祕境）、二處裝置藝術（聆聽花開的聲音、從天上掉下了一顆種子）、五處服務設施（586 旅福利社、天空步道、遊客中心、森林市集、花苞電梯）。依執行機關政策需求，未來確定保留給本案促參廠商繼續管理之花博設施共計四處，包括「四口之家、國際庭園－臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道」。

二、2020 台灣燈會主展場

後於民國 109 年,本案后里森林園區又作為 2020 台灣燈會主展區之一，以「后里森林園區」獨有林木環境打造「森林奇幻境地」為布展主題，並以永續為本，融入在地特色，並結合中臺灣遊程等元素，打造嶄新燈會亮點，總參觀人次達 1182 萬人。

三、市府政策需求及都市計畫指導

依據執行機關政策需求，未來后里森林公園擬藉由前述活動營造出的景觀意象與周邊豐富的觀光特色資源相結合，並將活動期間興闢之設施「四口之家、臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道」、土地、交通建設等保留延續使用,塑造大臺中地區觀光遊憩新亮點，促進地方產業永續發展，爰此，為利土地有效利用，臺中市政府擬藉由擴大都市計畫方式，將本案基地土地使用分區變更為「公園用地」,本都市計畫業經臺中市政府 110 年 1 月 20 日公告發布實施「擴大后里主要計畫(森林園區)案」(府授都企字第 1100005859 號函)，並自 110 年 1 月 23 日起生效。

依據「擴大后里主要計畫(森林園區)案」計畫指導所述，后里森林園區未來四大發展願景為（一）延續花博國際焦點印象，打造創新生態使用場域（二）因應區域觀光商業需求，提供彈性土地使用機制（引入低密度商業空間、創業市集、藝文展演等活動)（三）活用既有綠色景觀資源，形塑焦點公共開放空間（四）增加公共服務開放空間，提升后里地區環境品質。除配合保留既有老樹、天空步道及聆聽花開的聲音、四口之家、臺灣庭園等花博設施，形塑焦點公共開放空間，並活化既有綠色景觀資源引入生態教育機能，達到生態保育發展永續目標，成為特色之森林公園。

另依據本案「擴大后里主要計畫（森林園區）案」辦理政策環境影響評估說明書之環境影響評估審查委員會第 383 次會議決議為「擴大后里主要計畫（森林園區）案朝森林公園為計畫主軸，採行低密度開發方式，盡可能保留原隔絕保留之生態綠地資源，且延續維持花博園區之農業花卉特性。」(109 年 9 月 23 日環署綜字第 1091166750 號)。

四、後續採促參 BOT 委外(依市府政策決議辦理)

為延續管理維護花博展覽設施「四口之家、臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道」，並藉由民間新闢服務設施，賦予后里森林園區永續經營動能，同時考量降低臺中市政府營運管理財政及人力負擔（依據臺中市政府建設局統計資料顯示，每年管理維護費用總計約 1,405 萬元，包括植栽維護費用約 770 萬元、園區保全費用約 135 萬元、設施維護及修繕費用約 500 萬元），臺中市政府後續擬依《促進民間參與公共建設法》（以下簡稱促參法）等規定辦理本案「臺中市后里森林園區 BOT 案」促參招商作業，希冀結合民間力量，引進其經營創意與專業營運管理能力，提供民眾更優質的遊憩休閒場域。

第二節　公共建設計畫促進公共利益具體項目、內容及欲達成目標

有關公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，就本案本質說明是否達到下列公共建設目的：

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能力，營運管理臺中市后里森林園區，將可降低政府財政負擔。透過民間機構效率與專業營運能力，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

本案後續擬由民間機構營運后里森林園區，除管理花博展覽設施（天空步道、聆聽花開的聲音、四口之家及臺灣庭園），延續保有花博意象精神外，更藉由民間新建多元服務設施及規劃相關戶外遊憩體驗活動，擴增園區休憩服務多元性，提供臺中市民平假日休憩及外縣市遊客來訪參觀之優質休憩環境。

三、提振內需與帶動經濟成長

本案藉由民間機構營運管理后里森林園區，除提供既有設施營運管理所需及新闢服務設施之就業機會外，民間機構亦可配合后里在地產業特性，在假日或特定節日規劃戶外活動，吸引民眾前來參與、遊憩，創造就業機會，同時促進周邊設施及產業使用率，活絡周邊商業活動，帶動地方繁榮。

第三節　民間參與之社會效益分析

一、對臺中市政府效益而言

（一）本案依據促參法委託民間管理花博保留設施並新闢多元服務設施，提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，以滿足民眾休閒活動所需，同時媒合串連周邊觀光景點與業者，以促進后里在地之產業發展，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、樽節政府預算支出、提升后里地區觀光休閒服務品質之外，同時更可活化公有土地使用效能，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，除可促進在地就業及相關產業發展，更可藉由興辦公共建設提振內需與帶動經濟成長，並促進后里觀光休閒服務質與量的提升，增長地方人口及產業發展，同時帶給臺中市民一處具有可親近接觸自然生態、多元休憩的公園綠地活動場域。

（二）後續民間機構規劃提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，以及舉辦戶外藝文表演、市集或特色節慶活動，滿足后里在地及周邊區域民眾戶外休閒服務之需求。

三、對民間機構實質效益而言

（一）本案歷經市府 2018 臺中花博及 2020 臺灣燈會的成功行銷，在國內外已深具知名度，未來藉由導入生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，民間機構將可透過本案建立戰略據點，提升國內外知名度。

（二）本案擬採促參 BOT 方式辦理，依促參法第 15 條第 2 項及「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」規定得於興建期及營運期享有土地租金優惠（即①興建期間：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積計收②營運期間：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百分之二計收）。

第二章　基地調查與分析

第一節　基地位置與範圍

一、基地位置

本案后里森林園區位於臺中市后里區，主要以「2018 臺中世界花卉博覽會」(下稱臺中花博)之后里森林園區為基地，東南側鄰近后里馬場，西側鄰近后里市區、月眉觀光糖廠及麗寶樂園，周邊觀光遊憩資源豐富，基地位置詳如圖 2-1-1 所示。

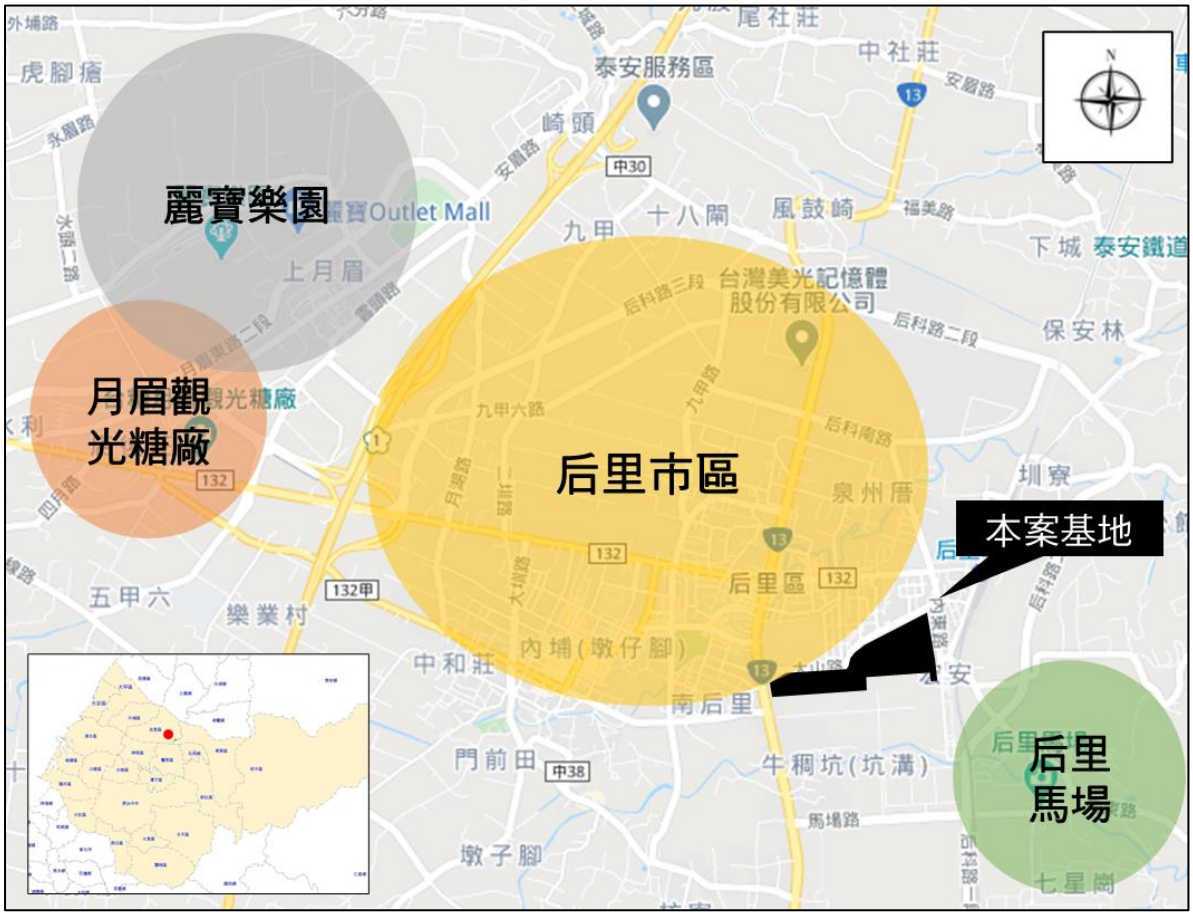


圖 2-1-1 本案基地位置示意圖

二、基地範圍

本案基地評估範圍為臺中市后里區牛稠坑段 121-431、123-4、128-4、130-1 及后義段 258 地號等 5 筆土地，面積約為 146,640m^2，詳如圖 2-1-2 及表 2-1-1 所示。

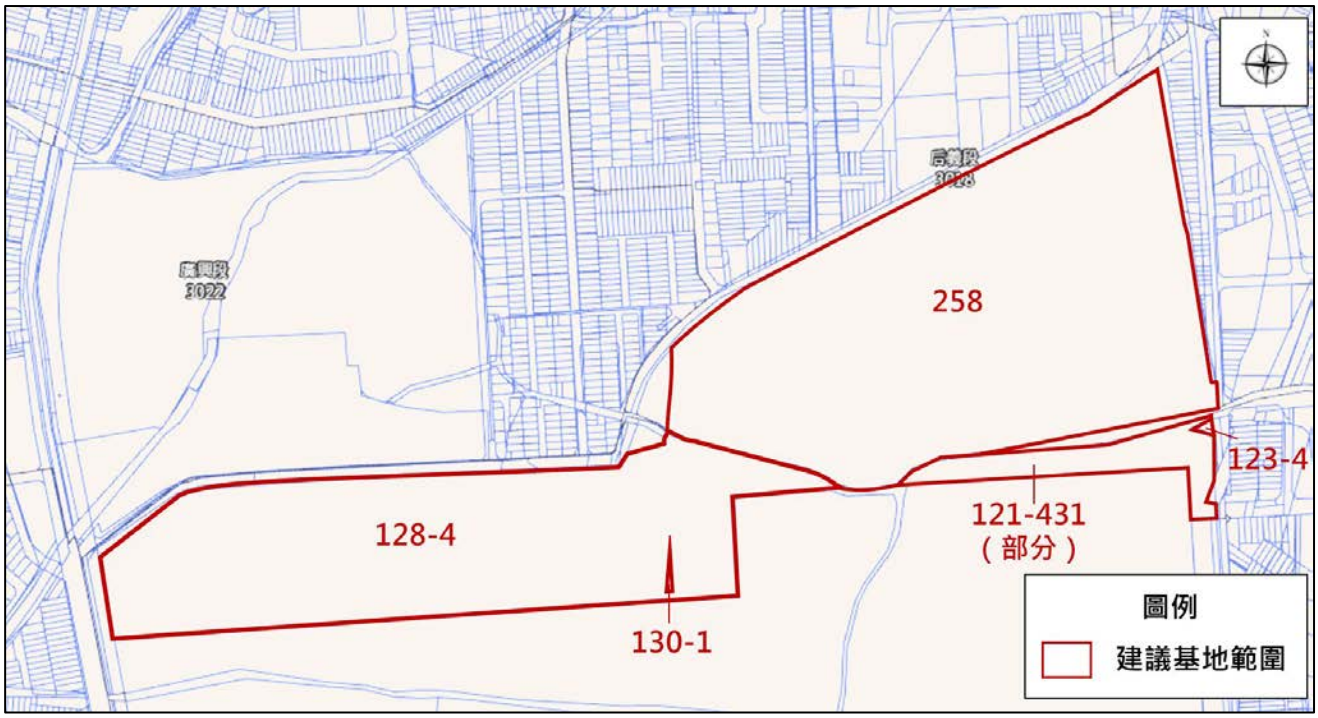


圖 2-1-2 本案基地範圍示意圖

表 2-1-1 本案基地範圍土地權屬資料綜整表

地段	地號	面積 (㎡)	使用分區	公告地價 (元/ ㎡)	所有權人	管理者	備註
后義段	258	81,920.46	公園用地	610	臺中市	臺中市政府建設局	-
牛稠坑段	128-4	56,248	公園用地	570			-
	130-1	63	公園用地	570			-
	123-4	101	公園用地	570	中華民國		
	121-431	8307.54	公園用地	570	臺中市	臺中市政府建設局	-
本案面積					146,640		

第二節　基地現況分析

一、基地權屬

本案基地土地所有權人為臺中市、中華民國，管理者為臺中市政府建設局，皆為公有土地，土地取得應無問題，詳如表 2-1-2 所示。

二、土地使用分區

依據「擴大后里主要計畫（森林園區）案」，本案基地屬於公園用地，後續開發應符合土地使用管制規定容許使用項目及「臺中市公園及行道樹管理自治條例」規定，詳如圖 2-2-1 所示。

依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 51 條規定，公共設施用地建蔽率、容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，不得超過附表二之規定：公園用地面積在 5 公頃以下者，有頂蓋之建築物建蔽率不得超過 15%，公園用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%；公園用地面積在 5 公頃以下者：容積率為 45%，公園用地面積超過五公頃者為 35%，合先敘明。

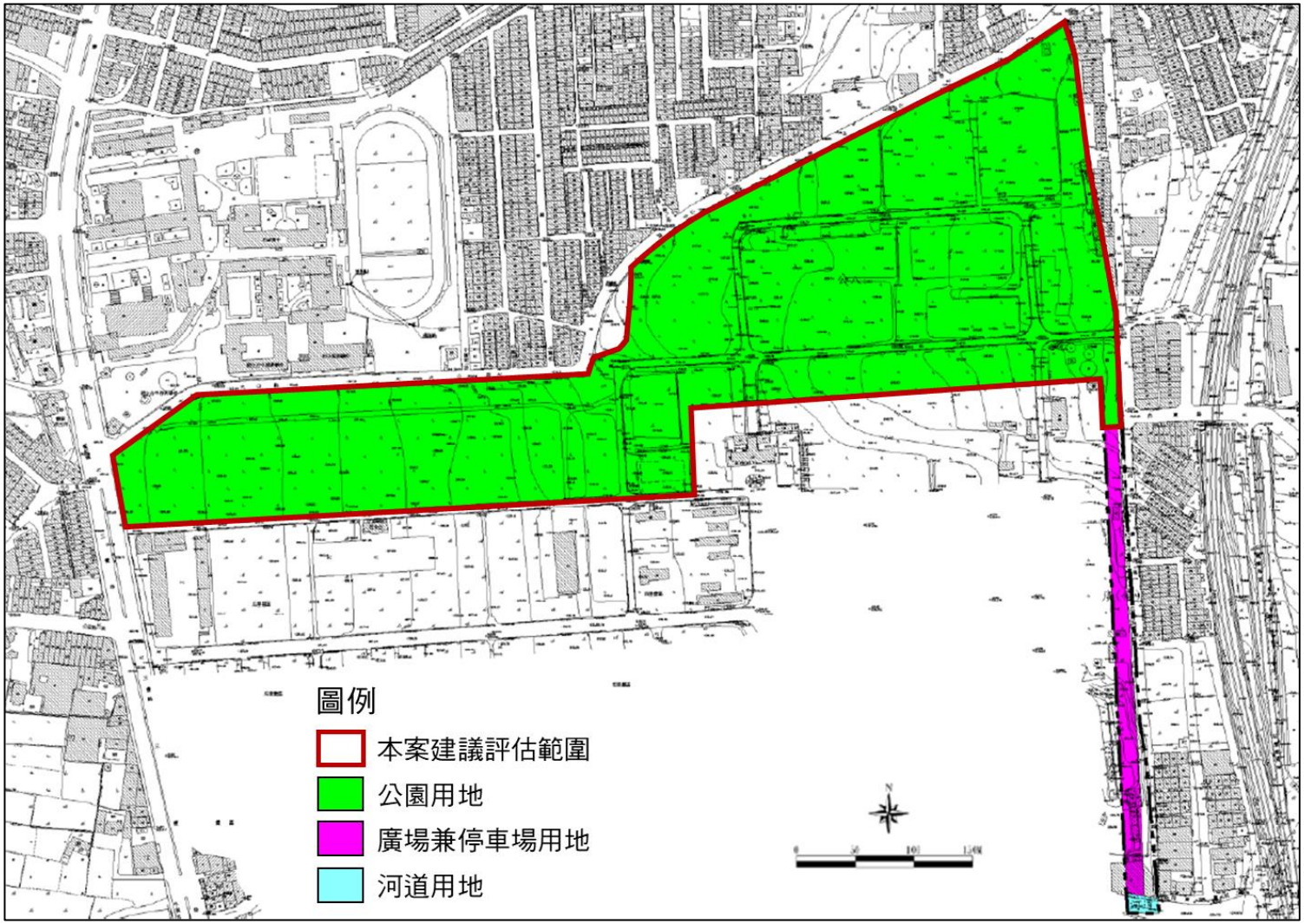


圖 2-2-1 本案基地使用分區示意圖

本案公園用地若依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用之容許使用組別，詳如表 2-2-1 所示。

表 2-2-1 本案公園用地依促參法作多目標使用之適用容許使用組別表

第一組:社會福利設施	第二組:行政機關	第三組:公用事業設施	第四組:文化與社教設施
1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班) 2.社會住宅 3.其他公益性社會福利機構	行政機關	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.其他公用事業設施	1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文化館、陳列館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳
第五組:一般零售業甲組	**第六組:一般零售業乙組**	**第七組:大型零售業**	**第八組：餐飲業**
1.鞋類零售業 2.皮包、手提袋、皮箱零售業 3.服飾品零售業 4.裝飾品零售業 5.日常用品零售業 6.清潔用品零售業 7.化粧品零售業 8.書籍、文具零售業 9.玩具、娛樂用品零售業 10.鐘錶零售業 11.眼鏡零售業 12.首飾及貴金屬零售業 13.便利商店業 14.集郵、錢幣 15.花卉零售業 16.觀賞魚零售業 17.食品、飲料零售業 18.一般百貨業	1.布疋零售業 2.成衣零售業 3.家具零售業 4.五金零售業 5.祭祀用品零售業 6.醫療器材零售業 7.運動器材零售業 8.家用電器零售業 9.自行車及其零件零售業 10.照相器材零售業 11.超級市場業 12.衛浴設備展售業 13.精密儀器零售 14.度量衡器零售 15.事務性機器設備零售業 16.其他零售業。	1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店	營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業

第九組:日常服務業	第十組:一般服務業	第十一組: 辦公事務所及工商服務業	第十二組:文化創意
1.美髮服務業 2.美容服務業 3.圖書、錄影帶出租業 4.裁縫服務業、 5.傘、皮鞋修補及擦鞋業	1.職業介紹所、傭工介紹所 2.訓練服務業 3.褓褙(藝術品裝潢) 4.移民、留、遊學服務業 5.觀光及旅遊服務業 6.塑身美容業 7.驗光、配鏡服務業 8.仲介服務業 9.刻印、鎖匙業 10.洗衣業 11.補習班 12.水電工程服務業 13.寵物美容百貨業 14.環保服務業 15.照相及影像處理沖印業 16.產品包裝設計業 17.產品展示服務業	1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.營養諮詢顧問業 5.藝術品資訊顧問業 6.資訊服務業 7.徵信服務業 8.速記、打字、晒圖、影印、印、刻印及複印業 9.翻譯業及其他工商服務業 10.律師、會計師、 建築師、技師、不動產估價師、地政士等自由 職業事務所 11.工程及技術服務 12.一般廣告服務業 13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 14.電信業門號代辦業 15.藥品檢驗業 16.就業服務業 17.公寓大廈管理服務業 18.保全服務業 19.人力派遣業 20.公益彩券業 21.其他行業辦公處所	文化創意產業符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別
第十三組:旅館業	第十四組:休閒服務業	第十五組: 觀光及旅遊服務業	第十六組:其他
1.旅社(旅館) 2.觀光旅館 3.國際觀光旅館	1.休閒活動場館業 2.運動場館	1.旅行業 2.旅遊諮詢服務業 3.觀光旅遊業 4.民宿	其他經本府核定發展之策略性產業

三、基地使用現況

本案基地后里森林園區之設計保留既有道路紋理、原軍營大量大樹群，與主題「Green」及「Nature」相互呼應，結合地方人文景觀特色及花卉景觀，體現「人」與環境互動的生活型態，並於民國107年及民國109年分別辦理臺中世界花卉博覽會及台灣燈會。

有關基地內因原臺中花博及台灣燈會新設之設施，已依據執行機關政策需求綜整其留存狀況，詳如表2-2-2所示。總計有14項設施，其中「四口之家、臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道」擬保留由後續民間廠商負責管理維護，其餘設施（如營運中心A區、B區等）皆由市府辦理拆除不予保留，有關擬保留設施狀況，詳如表2-2-3及圖2-2-2所示。

另針對基地內使用現況之相關內容，包括受保護樹木、台積電植樹計畫、臺中市政府養護工程處第一期工程等，分述如後。

表 2-2-2 本案基地留存設施彙整表

編號	臨時建物設施名稱	地號	留存狀況[註1]
1	**營運中心 A 區**	牛稠坑段 128-4 地號	×
2	**營運中心 B 區**	牛稠坑段 128-4 地號	×
3	**營運中心 C 區**	牛稠坑段 128-4 地號	×
4	**四口之家**	牛稠坑段 128-4 地號	◯
5	**警衛室 3 處**	牛稠坑段 128-4 地號 后義段 258 地號	×
6	**候車亭**	后義段 258 地號	×
7	**輕食區賣店 5 棟**	牛稠坑段 128-4 地號	×
8	**市集區賣店 13 棟**	后義段 258 地號	×
9	**資訊站 2 棟**	牛稠坑段 128-4 地號 后義段 258 地號	×
10	**救護站 1 棟**	牛稠坑段 128-4 地號	×
11	**聆聽花開的聲音**	后義段 258 地號	◯
12	**驗票閘門**	牛稠坑段 121-431 地號 后義段 258 地號	×
13	**台灣庭園[註3]**	牛稠坑段 128-4 地號	◯
14	**天空步道[註3]**	后義段 258 地號	◯

註 1：續存由民間機關管理以「◯」表示，市府辦理拆除以「×」表示。
註 2：上述臨時性建築物之使用期限展延至 111 年 10 月 25 日止，應於使用期限屆滿翌日起 3 日內自行拆除完畢。
註 3：台灣庭園及天空步道非屬臨時性建築物。

表 2-2-3 本案原花博期間保留設施說明表

設施名稱	說明	圖片
聆聽花開的聲音	由臺北世大運聖火裝置設計團隊「豪華朗機工」設計，由九大在地企業共創，設計理念為由花的生命力及繽紛綻放的姿態為概念發想，結合空間桁架、馬達、燈光、音樂系統，打造一座具複多性的運動裝置。大型球體外觀上，設有 700 朵花卉機械裝置，搭配聲光效果自動開合，呈現晝夜的交互流動和光影變化，化身成為一朵具有生命力的機械花。	
四口之家	四口之家以循環再生工法打造，傳遞與自然共生共好、綠色環保的核心理念，是台灣首座採用農業副產品稻稈做牆壁填充層的永續建築，獲成功大學建築系低碳建築聯盟頒發「鑽石級建築碳足跡認證」，為花博首座獲得此肯定的建築，為兼具生態保育功能的智慧節能屋。	
台灣庭園	台灣庭園由景觀工程商業同業公會全聯會理事長李碧峰與各地菁英齊聚創作，以生活中的樓房洞門拱廊、竹藝桌椅、庭園裝飾、品茗奉茶、台杉平台、汲水井手壓幫浦。採「紅磚」為庭園主要建材，用工藝砌作凸顯在地材料風格，展現出台灣的人情味，回顧台灣 30 年代的景觀意象。並透過門前的腳踏車，重新演繹當時人民的生活哲學。	
天空步道	天空步道是臺中市政府規劃在花博期間橫跨鐵路的「空中步道」人行景觀動線，步道全長約 1.2 公里，將后里車站、森林園區、馬場園區三個地區進行串聯。	

圖 2-2-2 原花博期間保留設施位置示意圖

以下特別就四口之家後續短期由台灣永續家園協會負責認養管理之內容進行補充說明，依據台灣永續家園協會民國 110 年 6 月 20 日向臺中市政府養護工程處提出四口之家永續家園認養維護計畫書內容所述，認養期限為市府簽准日起 4 年（認養期滿將由民間機構續為管理維護），認養範圍詳如圖 2-2-3 所示，認養內容概述如下：

1. 第 1 年：硬體和植栽養護、導覽解說、社區導覽志工培訓。
2. 第 2 年：以上項目之外，建置社區廚餘堆肥站、社區循環經濟志工培訓。
3. 第 3 年：以上項目之外，舉辦各種社區循環經濟課程。
4. 第 4 年：以上項目之外，舉辦微市集活動。

惟經臺中市政府養護工程處洽詢表示，目前台灣永續家園協會因資金籌備問題，所提之認養計畫暫緩執行中，爰市府至今尚未與台灣永續家園協會完成簽約，因此，因應四口之家實際認養執行期程與計畫執行內容仍具有變數，俟後續認養計畫定案並與市府完成簽約後，相關內容再予配合更新並針對後續招商相關權利義務予以擬定。

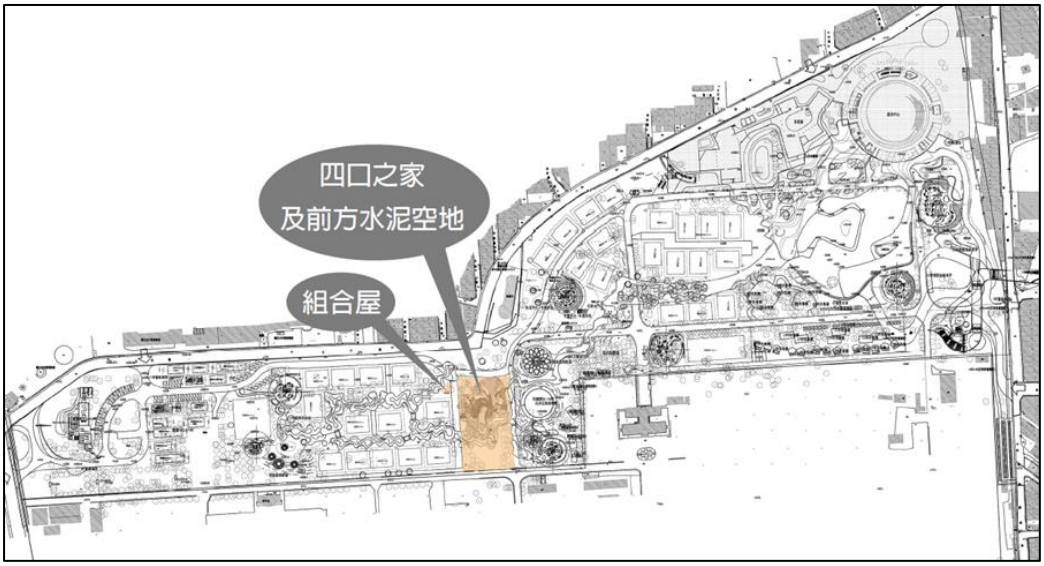


圖 2-2-3 台灣永續家園協會認養範圍示意圖

（一）受保護樹木

經臺中市政府農業局表示，本案后里森林園區內計有 8 株受保護樹木，樹種包含樟樹、榕樹、鐵刀木及大葉桉，詳如表 2-2-4 所示，其分布位置詳如圖 2-2-4 所示，以原地保留為優先，並依臺中市樹木保護自治條例、臺中市公園及行道樹管理自治條例及臺中市政府建設局景觀及植栽委員會作業要點相關規定辦理。

圖 2-2-4 受保護樹木位置示意圖

表 **2-2-4** 本案受保護樹木資料綜整一覽表

樹木編號	1510004	1510006	1510009
樹種	樟樹	樟樹	鐵刀木
地段	后義段	后義段	后義段
地號	258	258	258
現況照片			

表 **2-2-4** 本案受保護樹木資料綜整一覽表（續）

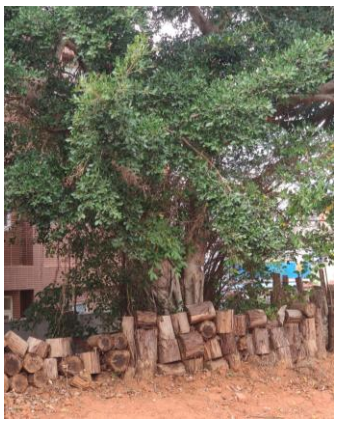
樹木編號	1510010	1511002	1511005
樹種	樟樹	榕樹	大葉桉
地段	后義段	后義段	后義段
地號	258	258	258
現況照片			

表 2-2-4 本案受保護樹木資料綜整一覽表（續）

樹木編號	1516066	1516067
樹種	樟樹	樟樹
地段	牛稠坑段	牛稠坑段
地號	121-431	121-431
現況照片		

（二）台積電植樹計畫範圍

本案后里森林園區配合台積電植樹計畫，預計種植 139 棵喬木（包括香楠、軟毛柿、杜英、墨點櫻桃、三斗石櫟等，共計 18 種）及 99 棵灌木（包括對面花、小葉赤楠、山黃梔、狗骨仔、灰木等，共計 5 種），面積約 7,180 ㎡，相關區域詳如圖 2-2-5 所示。

圖 2-2-5 台積電植樹計畫範圍示意圖

（三）臺中市政府養護工程處第一期工程

經洽臺中市政府養護工程處表示，市府於本案基地辦理之第一期優化工程內容主要開發基地北側區域作為停車場使用，使用面積約 7,552.34 ㎡，規劃 177 個小客車停車位，其中包含 3 個無障礙車位及 3 個親子車位，現已開闢完畢並已對外開放使用，後續委外初步建議保留延續使用，增加本案園區停車供給。另有關後續第二期工程，預計於本案基地新建自然式遊戲場，以供民眾使用。

本案后里森林園區於 110 年 3 月 12 日起開放四口之家以東之區域，供民眾自由進出活動使用，詳如圖 2-2-6 所示。

圖 2-2-6 市府第一期優化工程示意圖

（四）本案建物適合興建位置

經執行機關與本單位會同基地現勘後，考量基地之地形、坡度、地上物狀況、對外出入等條件，初步建議未來建物較適合興建之區域位於臺中市后里區牛稠坑段 128-4 及后義段 258 地號之部分土地，分別位於基地右上角與左下角區域，詳如圖 2-2-7 所示。

圖 2-2-7 本案建物適合興建位置示意圖

四、基地周邊資源

本案基地位於臺中市后里區，鄰近的行政區有豐原區、外埔區等休閒遊憩、歷史文化、特色產業及后豐鐵馬道等機能豐富，可與本案串連發揮綜效，詳如表 2-2-5 及圖 2-2-8 所示。

（一）休閒遊憩

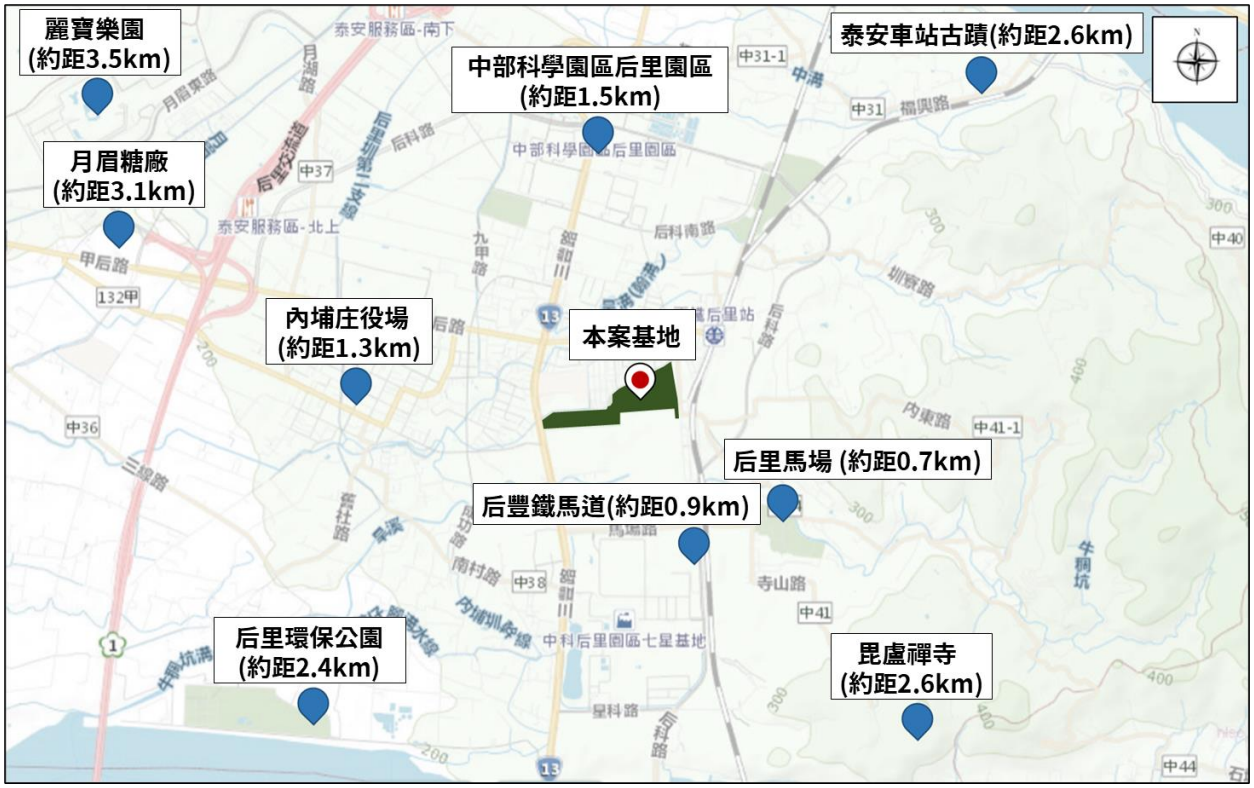
以基地為中心的休閒遊憩行程，包括基地附近有臺中八景之首「毘盧曉鐘」的毘盧禪寺、后豐鐵馬道、后里環保公園、麗寶樂園等。

（二）歷史文化

后里馬場內 2 棟馬廄、場本部及 2 座紀念碑，於民國 105 年已定為市定古蹟，附近還有內埔庄役場古蹟、泰安車站古蹟、月眉糖廠歷史建築等歷史文化。

（三）特色產業

后里鄰近行政區的薩克斯風、自行車、葡萄酒、花卉等，亦為極具特色的產業，也發展為特色觀光景點及採購商品，另中部科學園區后里園區近年大量進駐光電、半導體及精密機械等產業，截至民國 110 年已為滿租之狀態，除為地方創造就業機會外，更為當地帶來商務客之住宿需求。



資料來源：本案整理。

圖 2-2-8 本案周邊資源位置示意圖

表 2-2-5 基地周邊資源概況表

類型	名稱	照片	簡介
休閒遊憩	毘盧禪寺		位於后里區八仙山支脈太平山山麓，此寺緣由日治時期神岡鄉望族呂家出資興建，供其家人禮佛修行，創建於民國 17 年，民國 19 年 10 月竣工，為臺灣中部地區極負盛名之寺院。其寺院主建築大雄寶殿建築風格為西式建築型式，有別於傳統寺院，寺前有一大池塘種滿花卉，寺後則蒼天古樹，整體環境相當清雅幽靜。寺院門匾「毘盧禪寺」為吳佩孚將軍之題字，足以顯示毘盧禪寺歷代久遠，確實是旅人尋幽訪勝之好去處。
	后豐鐵馬道		路段由原來的臺鐵舊山線整建，橫跨在大甲溪寬廣的溪谷上。於民國 94 年 4 月 17 日開通啟用。起點位於豐原區國道 4 號高架橋下方，經大甲溪花樑鋼橋，再貫穿原舊山線「9 號隧道」，終點至畚箕地－后里馬場，全長 4.5 公里。自行車道與「東豐自行車綠廊」相接，形成總長 18 公里獨特懷舊特色的自行車專用道。
	后里環保公園		原為豐原三鄉市聯合垃圾場的后里花田拼布公園，於民國 87 年封場後，將其中五公頃經植栽計畫，改造成為后里環保苗圃，以花田拼布的概念規劃設計，建構出景觀土丘、花海區、大草原區、人工生態池及賞花碎石步道等造景。2017 臺中國際花毯節后里花田綠廊即在此地舉辦。
	麗寶樂園		夏天到水上樂園－馬拉灣，讓你彷彿徜徉在峇里島的蔚藍海，迎上 3 米巨浪「大海嘯」，暑氣全消。還有水陸雙樂園、國際級賽車場、120 米超級摩天輪及全球唯一斷軌式雲霄飛車…等；是一座充滿精彩的娛樂王國，園區亦有提供臺中高鐵站免費接駁服務。

類型	名稱	照片	簡介
歷史文化	泰安車站古蹟		日治時期明治 43 年（西元 1910 年）創設，原稱「大安溪信號所」，後改為「大安站」，至民國 43 年改稱為「泰安」。泰安曾是木材、木炭、黑炭、沙、石頭、水果的集散中心，極盡繁華景象。車站的日式建築配置奇特，從車站入口至月台採防空洞式的通道及站內月台上候車亭樑柱大都利用鐵軌作成，為市定古蹟。
	內埔庄役場古蹟		內埔庄役場的新建築完成於日治時期昭和九年(西元 1934 年)，隸屬臺中州豐原郡轄下，於民國 44 年改名為「后里鄉」。庄役場屋身結構線條簡單明暢，拱窗、拱門的施作，具古典式樣建築特徵。外壁貼「十三溝」面磚和仿石面磚，正門前廊以四根巨大方座圓身洗石子大柱增添官廳的氣勢。屋頂採日本傳統式大屋頂和四坡水的做法，具有「帝冠式」建築色彩。於民國 90 年 6 月 13 日公告為臺中縣縣定古蹟，為臺灣僅存的兩座日治時代「庄役場」之一，具歷史價值。
	后里馬場文化景觀		馬場內擁有完整休閒遊憩設施的活動場地，目前更整修為臺中花博后里馬場區，處處綠草如茵及百齡以上之古樹蒼翠蓊鬱、馬嘶鳥鳴。后里馬場為臺灣目前僅存的日治時期重要馬場之一，是難得的種馬繁殖地，具有獨特、罕見的歷史性意義與觀光重要性。臺中市政府於 民國 105 年特登錄為「后里馬場文化景觀」，指定「后里馬場馬廄、場本部、紀念碑」為古蹟，登錄「后里馬場場長宿舍」為歷史建築。

類型	名稱	照片	簡介
	月眉糖廠歷史建築		於日治時期明治 42 年 (西元 1909 年) 7 月，由日本人小松楠彌創廠，取名『大甲製糖所』，屬日糖株式會社，創廠當時每日壓榨量僅 200 公噸。第二次世界大戰時屢遭盟機轟炸，所幸製糖機械尚無嚴重破壞，戰後接收後為整修工廠，復耕農場與規劃契約原料推廣，停工 2 年，民國 36 年正式恢復生產，當時之每日壓榨量已提高為 750 公噸。戰後由臺灣糖業股份公司月眉糖廠接收生產，西元 1999 年因環境變遷停止壓榨並轉型為觀光糖廠，現已成為后里觀光景點。
特色產業	薩克斯風		后里人的愛樂，讓西方的產業在此生根；后里人的樸實，讓工藝產業得以傳承；全盛時期后里區每年出口的薩克斯風，佔全球三分之一的產量，是一個極富特色而又傳奇的地方產業。民國 94 年張萬福先生設立「后里薩克斯風玩家館」，深耕臺灣，希望一手精研的樂器能在家鄉發揚光大。開業以來，所製樂器榮獲多項大獎及國外品牌肯定及力邀合作，張萬福先生為臺灣國寶級職人之一。
	自行車		臺灣素有自行車王國的稱號，知名品牌「捷安特」發源於臺中市大甲區，臺中市因此成為臺灣自行車重鎮。臺中神岡的臺灣速聯不只生產的變速器超越日本第一大廠，還擁有全球最大的輪圈品牌廠，而臺中大甲旭生工業主要生產自行車架。
	葡萄酒		陳千浩與臺中外埔的樹生休閒酒莊合作釀造的「埔桃酒」，曾在巴黎世界酒類競賽獲得金牌，更在世界葡萄酒競賽 IWC 中脫穎而出奪下金牌中的金牌，而埔桃酒以金香白葡萄為原料釀造，也因為「埔桃酒」的研發釀製，讓金香葡萄開始在后里復育。「埔桃酒」是史上第一瓶獲法國米其林餐廳青睞使用的臺灣酒款。

類型	名稱	照片	簡介
	花卉		中社觀光花市園區花海佔地約 6 公頃，四季皆有不同時節的花卉繽紛綻放，宛如參加了一場花卉嘉年華！愛花人士、攝影的朋友及新人愛來此取景，留下最幸福美好的畫面。園區內設有盆栽區，各式四季花草、木本花卉、觀葉植物、花果樹苗、園藝資材、肥料、花器 … 等，種類齊全。
	中科后里園區		中部科學園區后里園區占地 255 公頃，位於后里區都市計畫區南、北兩側，包括后里基地及七星基地，主要引進產業為光電、半導體及精密機械，截至 110 年為滿租之狀態，除帶來當地之就業機會外，亦帶來許多的商務客，使得后里區之住宿需求隨之增加。

五、交通系統

（一）道路系統

1.后里地區聯外道路

國道系統係后里地區最重要之聯外公路，國道 1 號與 4 號路廊分別經后里市區西側與南側，並分設有后里交流道及后豐交流道以供連通。未來本案將沿豐原與潭子東側延伸銜接至省道台 74 線臺中環線，另以快速公路形式東延經石岡後迄於東勢，為橫亙北臺中地區最重要之東西向交通要徑。

省、市道系統部分，省道台 13 線與市道 132 線分別為后里地區縱向與橫向聯外最重要之一般公路系統，省道台 13 線呈南北向貫通后里市區，為連絡豐原、三義等地區之要道，亦為國道 4 號后豐交流道聯絡道；市道 132 線甲后路則起自后里火車站前，東向穿越后里市區後連通至大甲、外埔、大安地區，亦為國道 1 號后里交流道之聯絡道。

2.本案聯外道路

本案主要聯外道路包括台 13 線三豐路、市道 132 線甲后路、后科路以及公安路，其中台 13 線三豐路（30M）緊鄰本案西側，市道 132 線甲后路（10~18M）則位於本案北側，該二道路同為后里地區之重要聯外道路，肩負連絡豐原、三義等鄰近城鎮及國道 4 號、市道 132 線等聯外道路系統之交通功能。

后科路（25~30M）位於本案東側，係配合中科后里三期基地所興建之聯絡道，該道路北向可聯絡中科后里基地，並可銜接台 13 線、市道 132 線乃至連通至國道 1 號后里交流道聯外，南向則可經中科南向聯外道路跨越大甲溪通往豐原地區。公安路（15M）則沿后里市區南側往西至月眉地區銜接至市道 132 線通往大甲，其於四村路以西屬市道 132 甲線系統，為后里地區往月眉、大甲地區除甲后路外之另一替代道路，詳如圖 2-2-9 所示。

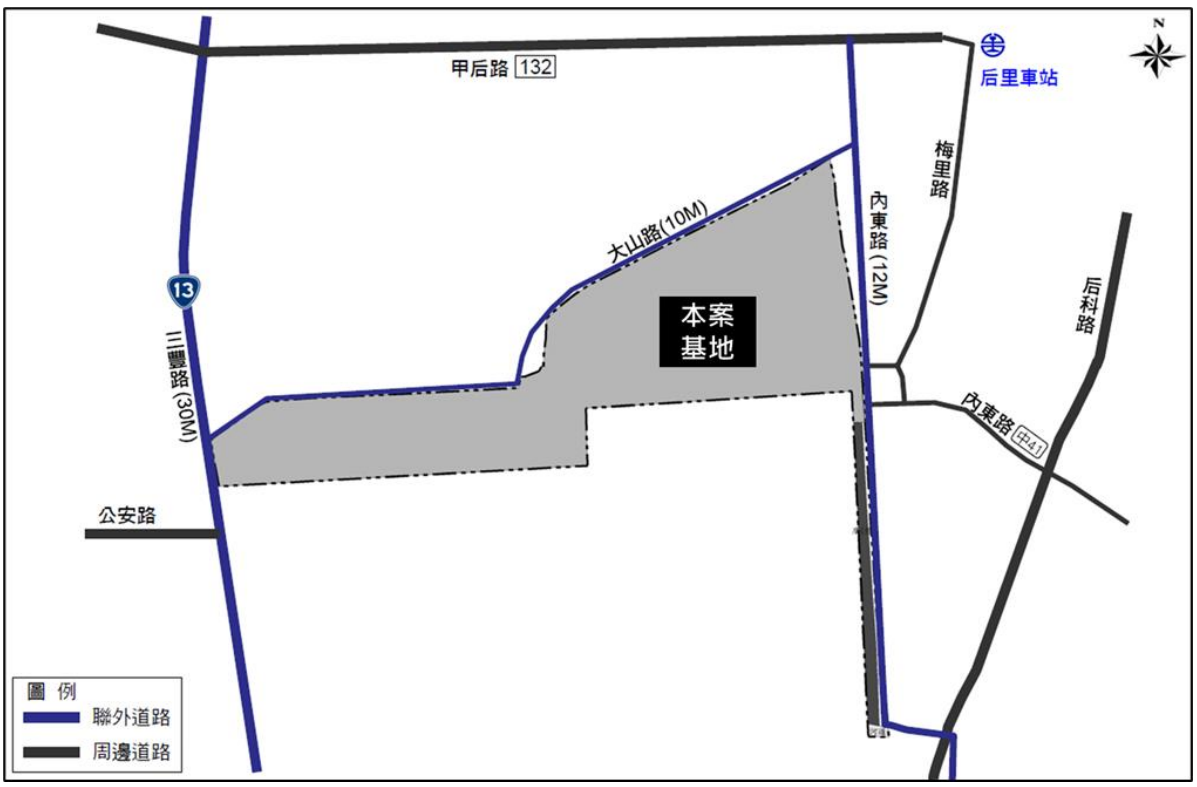


圖 2-2-9 本案連外道路示意圖

（二）大眾運輸系統

1.鐵路運輸

臺鐵臺中線（山線）路廊縱貫后里區東側，后里車站則位於本案基地東北側約 300 公尺處，為后里地區及本案基地最重要之鐵路運輸場站。

有關后里車站班次時刻資訊，依據 110.10.25 最新臺灣鐵路管理局網站查詢，平、假日每日約有 80 班車次列車停靠本站，主要停靠列車為區間車計有 76 班車次，班車間距約每 20 分鐘即有一班車次停靠；而自強號停靠計有 4 班車次，分別為自強 102（斗六→七堵，后里車站發車時間 07:45）、自強 170（嘉義→花蓮，后里車站發車時間 06:14）自強 177（花蓮→斗南，后里車站發車時間 20:00）、自強 155（七堵→彰化，后里車站發車時間 23:00），班次詳如表 2-2-6 所示。

另有關后里車站旅客數統計，依據臺灣鐵路管理局最新資訊為民國 109 年，該年年報之各站客貨運起訖量資訊，后里站日均上下車旅客數約 5,647 人次。

表 2-2-6 后里車站班次時刻表

北上		南下	
車種車次	出發時間	車種車次	出發時間
區間 2114 (彰化→基隆)	05:52	區間 3147 (后里→潮州)	05:30
自強 102 (斗六→七堵)	06:14	區間 2103 (新竹→嘉義)	06:12
區間 2122 (彰化→后里)	06:58	區間 3157 (新竹→潮州)	06:33
區間 2124 (嘉義→基隆)	07:16	區間 2113 (北湖→嘉義)	07:00
區間 2128 (嘉義→銅鑼)	07:34	區間 3167 (后里→潮州)	07:28
自強 170 (嘉義→花蓮)	07:45	區間 2011 (七堵→彰化)	07:35
區間 2134 (嘉義→基隆)	08:10	區間 2123 (北湖→嘉義)	08:00
區間 2138 (新營→后里)	08:30	區間 3177 (銅鑼→潮州)	08:28
區間 2144 (嘉義→基隆)	09:13	區間 2133 (基隆→嘉義)	08:49
區間 3118 (高雄→后里)	09:42	區間 3187 (后里→潮州)	09:19
區間 2154 (嘉義→基隆)	10:15	區間 2143 (基隆→嘉義)	09:52
區間 3128 (潮州→后里)	10:37	區間 3197 (后里→潮州)	10:27
區間 2164 (新營→瑞芳)	11:13	區間 2153 (基隆→嘉義)	10:55
區間 3138 (潮州→后里)	11:47	區間 3207 (后里→屏東)	11:19
區間 2174 (嘉義→瑞芳)	12:13	區間 2163 (基隆→嘉義)	11:43
區間 3148 (潮州→后里)	12:41	區間 3217 (后里→潮州)	12:18

北上		南下	
車種車次	出發時間	車種車次	出發時間
區間 2184 (嘉義→基隆)	13:13	區間 2173 (基隆→嘉義)	12:43
區間 3158 (潮州→后里)	13:41	區間 3227 (后里→潮州)	13:18
區間 2194 (嘉義→基隆)	14:13	區間 2183 (基隆→嘉義)	13:43
區間 3168 (潮州→后里)	14:41	區間 3237 (后里→潮州)	14:27
區間 2204 (嘉義→基隆)	15:13	區間 2193 (基隆→嘉義)	15:06
區間 3178 (潮州→后里)	15:51	區間 3247 (后里→潮州)	15:20
區間 2214 (嘉義→基隆)	16:03	區間 2203 (基隆→嘉義)	15:48
區間 2619 (大甲→苗栗)	16:18	區間 3257 (后里→潮州)	16:25
區間 3188 (潮州→后里)	16:39	區間 2213 (基隆→嘉義)	16:45
區間 2224 (嘉義→基隆)	17:03	區間 3267 (后里→潮州)	17:15
區間 3198 (潮州→后里)	17:33	區間 2622 (苗栗→通霄)	17:27
區間 2234 (嘉義→基隆)	18:02	區間 3277 (后里→潮州)	17:46
區間 2042 (員林→七堵)	18:14	區間 2223 (基隆→嘉義)	18:07
區間 3208 (潮州→后里)	18:47	區間 2233 (瑞芳→嘉義)	18:51
區間 2244 (嘉義→七堵)	19:13	區間 3287 (后里→屏東)	19:14
區間 3218 (潮州→后里)	19:52	區間 2243 (瑞芳→嘉義)	19:47
區間 2254 (嘉義→基隆)	20:17	自強 177 (花蓮→斗南)	20:00
區間 3228 (潮州→后里)	20:41	區間 3297 (后里→臺南)	20:22
區間 2264 (嘉義→基隆)	21:02	區間 2253 (基隆→嘉義)	20:43
區間 3238 (潮州→后里)	21:46	區間 2257 (后里→嘉義)	21:10
區間 2274 (嘉義→北湖)	22:19	區間 2263 (基隆→嘉義)	21:52
區間 3248 (屏東→新竹)	22:49	區間 2267 (后里→員林)	22:13
區間 2284 (嘉義→新竹)	23:18	自強 155 (七堵→彰化)	23:00
區間 3262 (潮州→后里)	23:59	區間 2273 (基隆→彰化)	23:06

2.國道客運

豐原客運所營運 6606 路豐原往返臺北之國道客運路線行駛經本案西側台 13 線三豐路，並於本案基地周邊三豐路沿線設有包括后里站以及馬場入口站等停靠站提供上下客服務，時刻如表 2-2-7 所示，該客運路線服務範圍涵蓋豐原、后里及三義，係后里地區目前唯一提供載客服務之國道客運，路線如圖 2-2-10 所示。

表 2-2-7 豐原客運 6606 班次一覽表

豐原-臺北		臺北-豐原	
豐原開	備註	臺北開	備註
05:50		07:00	
06:40		08:50	
07:40	無障礙車輛、車內無廁所	09:40	
08:40		10:40	無障礙車輛、

豐原-臺北		臺北-豐原	
豐原開	備註	臺北開	備註
			車內無廁所
09:40		11:40	車內無廁所
10:40		12:40	
11:40		13:40	
12:40		14:40	
13:40		15:40	
14:10	星期五、日行駛	16:40	
14:40	無障礙車輛、 車內無廁所	17:10	星期五、日行駛
15:10	星期五、日行駛	17:40	無障礙車輛、 車內無廁所
15:40	車內無廁所	18:10	星期五、日行駛
16:10	星期五行駛	18:40	車內無廁所
16:40		19:10	星期五行駛
17:10	星期五行駛	19:40	
17:40		20:10	星期五行駛
18:40		20:40	
20:00		21:40	

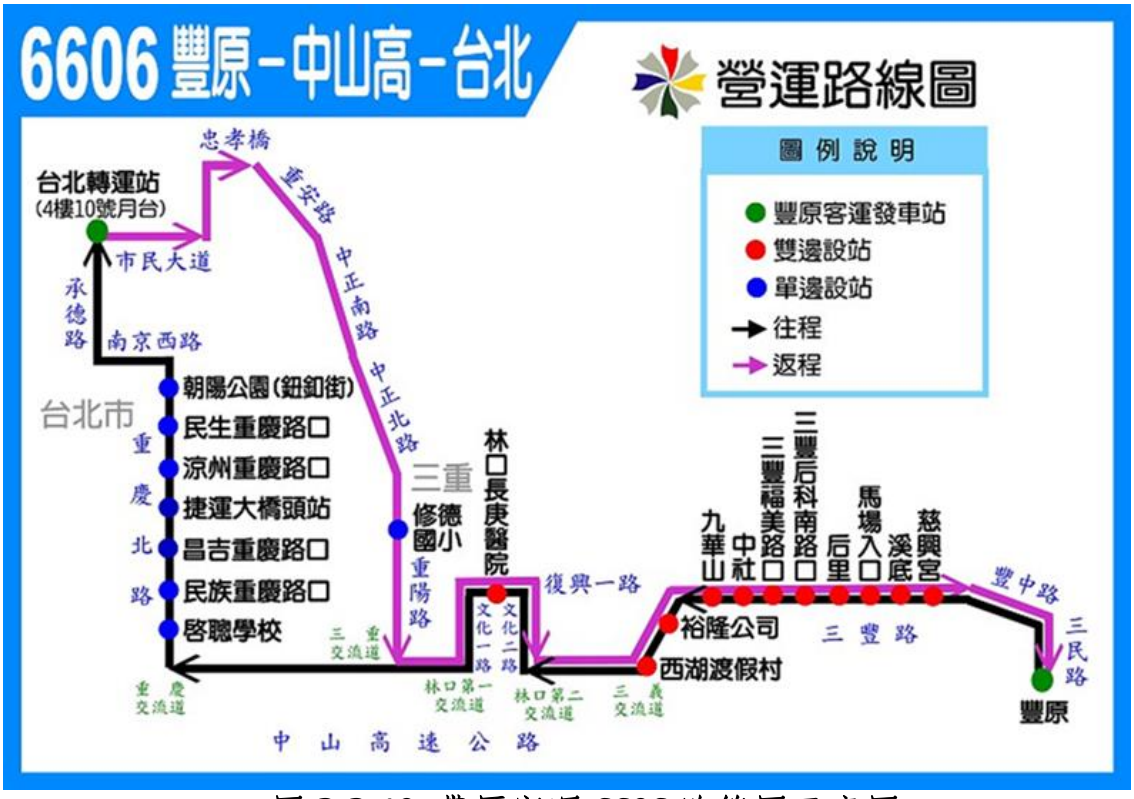


圖 2-2-10 豐原客運 6606 路線圖示意圖

3.市區公車

本案周邊市區公車營運路線主要係沿三豐路與內東路行駛載客，包括中台灣客運之 155、155 副；豐原客運營運之 92、212、213、214、215、226 以及 226 延等；捷順交通之 811 路；中路客運之 812、813 等，詳如表 2-2-8 所示，路線於三豐路、大山路、內東路設置停靠站，詳如圖 2-2-11 所示。

表 2-2-8 本案周邊市區公車班次一覽表

營運業者	路線編號	營運路線	日班次數
中台灣客運	155	高鐵臺中站-麗寶樂園	52
	155 副	高鐵臺中站-麗寶樂園	8
豐原客運	92	豐原-大安高中	54
	212	豐原-大甲體育場（經水美）	6
	213	豐原-大甲體育場（經后里）	55
	214	后里馬場-大甲火車站	平 16 假 8
	215	豐原-大甲體育場	平 16 假 14
	226	中科后里辦公室-太平里	平 12 假 14
	226 延	中科-太平里（經南村路）	平 12 假 14
捷順交通	811	豐原車站-大甲體育場	平 34 假 36
中鹿客運	812	豐原車站-后里車站	每 15 分/班
	813	后里車站-大甲車站	每 15 分/班

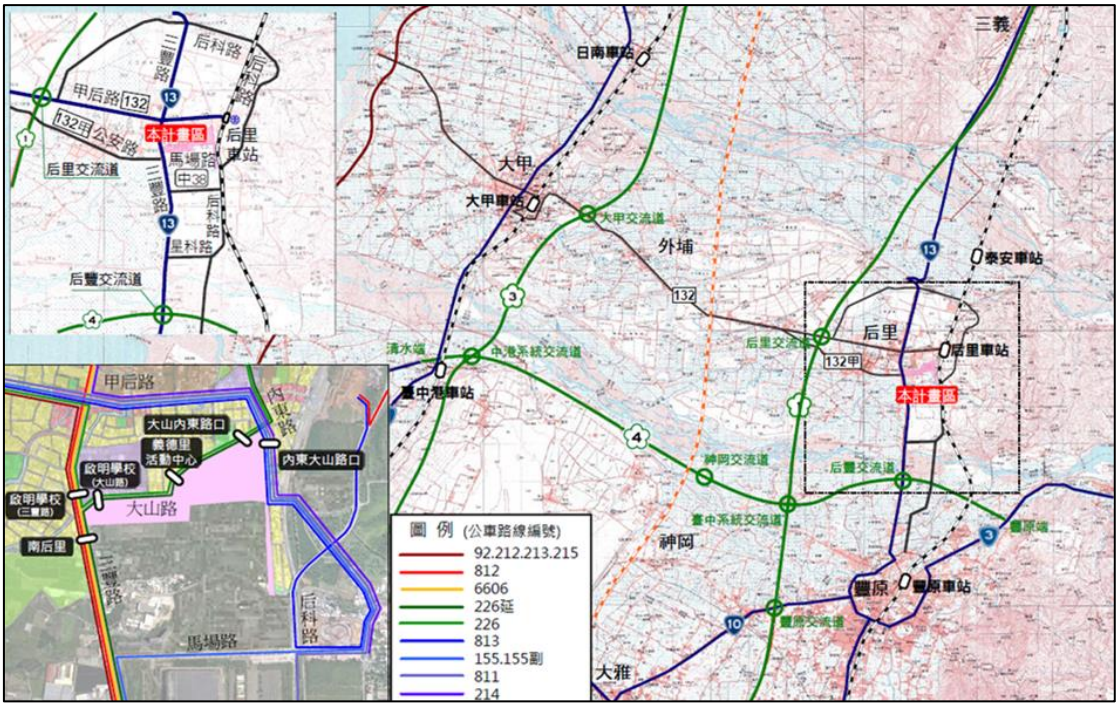


圖 2-2-11 本案周邊市區公車路線示意圖

（三）接駁計畫

本案后里森林園區於民國 107 年及民國 109 年分別辦理「臺中世界花卉博覽會」及「台灣燈會」，並藉由臺中市政府提供大量免費接駁服務，創造本案園區之大量觀光人潮，故本案針對「臺中世界花卉博覽會」及「台灣燈會」之接駁計畫作說明。

1.臺中世界花卉博覽會之接駁計畫

臺中世界花卉博覽會展期為 107 年 11 月 3 日至 108 年 4 月 24 日，交通運輸以「鐵道為主、完全接駁」為主要策略，供民眾以適合之運具，抵達本案基地。

（1）搭乘臺鐵 A 計畫

本案園區鄰近后里車站，以搭乘臺鐵最為便捷，民眾可於后里火車站下車，再透過天空步道步行至本案園區，且於花博期間臺中市政府亦協調臺灣鐵路管理局增加至后里車站之班次，以服務參訪遊客，詳如圖 2-2-12 所示。

圖 2-2-12 臺中世界花卉博覽會臺鐵 A 計畫示意圖

（2）完全接駁 B 計畫

臺中市政府於花博期間，為了服務市區參觀民眾，共設了 8 處接駁站，以坐滿即發車的方式提供優質且免費的接駁服務，供民眾至本案參觀，詳如圖 2-2-13 所示。

圖 2-2-13 臺中世界花卉博覽會臺鐵 B 計畫示意圖

2.台灣燈會之接駁計畫

台灣燈會主展區於民國 109 年 2 月 8 日至 2 月 23 日在后里森林園區展出，臺中市政府主要提出以高鐵、臺鐵、接駁車以及市區公車等運輸方式，鼓勵民眾前往參訪。

（1）高鐵轉乘臺鐵

臺中市政府建議臺中市以北地區之民眾在高鐵苗栗站下車，轉乘臺鐵前往后里車站；臺中市以南地區之民眾可至高鐵臺中站下車，轉乘臺鐵至后里車站，再步行至本案基地。

（2）搭乘接駁車

臺中市政府配合燈區規劃南、北兩處轉運站，從市區接駁過去的民眾都會至北轉運站，包括秋紅谷、太原停車場、大里運動公園、沙鹿火車站及北水湳停車場等 5 條接駁路線；從神岡停車場、麗寶樂園停車場及甲保廠停車場等 3 條接駁路線過去的接駁車，都會到南轉運站，詳如圖 2-2-14 所示。

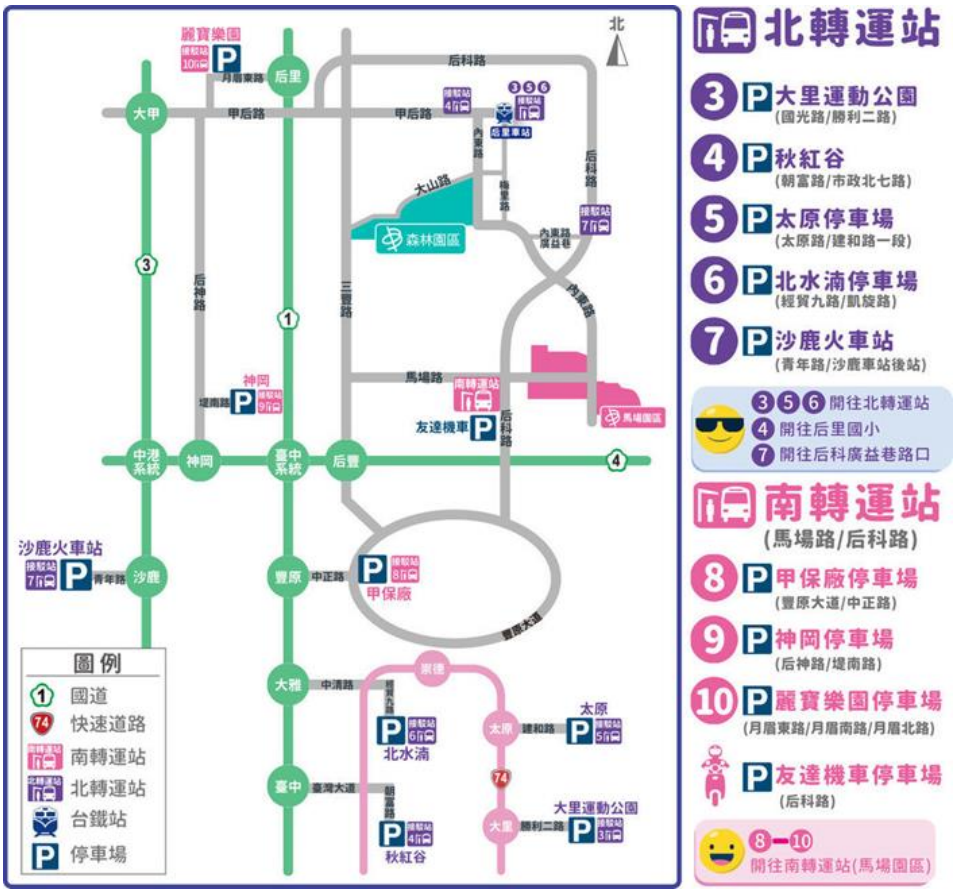


圖 2-2-14 台灣燈會接駁計畫示意圖

第三章　土地取得可行性分析

第一節　土地權屬現況

本案基地範圍包含臺中市后里區牛稠坑段 121-431、123-4、128-4、130-1 及后義段 258 地號等 5 筆土地，土地所有權人為臺中市、中華民國，管理者為臺中市政府建設局，土地皆為公有土地，土地取得應無問題。詳如表 3-1-1 所示。

表 3-1-1 本案基地之地籍資料一覽表

地段	地號	面積(㎡)	使用分區	公告地價(元/ ㎡)	所有權人	管理者
后義段	258	81,920.46	公園用地	610	臺中市	臺中市政府建設局
牛稠坑段	128-4	56,248	公園用地	570		
	130-1	63	公園用地	570		
	123-4	101	公園用地	570	中華民國	
	121-431	8307.54	公園用地	570	臺中市	
總面積		146,640	—			

第二節　土地取得方式、成本、時程及用地變更

本案基地土地所有權人為臺中市、中華民國，管理者為臺中市政府建設局，皆為公有土地，應無用地取得問題。另本案為公園用地，依據本案都市計畫土管規定，若依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用之容許組別共計 16 組，包含商業、文化、餐飲、旅宿等多元使用，應無需辦理用地變更作業。

第三節　地上物現況

目前基地內尚存有臺中花博及台灣燈會新設之臨時性建物設施，詳如第二章表 2-2-2 所示，依據市府政策需求，確定花博活動期間興闢之設施「四口之家、臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道」將保留延續使用，並由後續民間機構負責管理維護，詳如表 3-3-1 所示。其餘設施如營運中心、資訊站、賣店等，後續擬由市府辦理拆除不予保留。

表 3-3-1 本案園區設施彙整表

設施名稱	說明	圖片
聆聽花開的聲音	由臺北世大運聖火裝置設計團隊「豪華朗機工」設計，由九大在地企業共創，設計理念為由花的生命力及繽紛綻放的姿態為概念發想，結合空間桁架、馬達、燈光、音樂系統，打造一座具複多性的運動裝置。大型球體外觀上，設有 700 朵花卉機械裝置，搭配聲光效果自動開合，呈現晝夜的交互流動和光影變化，化身成為一朵具有生命力的機械花。	
四口之家	■ 台灣首座採用農業副產品稻稈做牆壁填充層的永續建築，獲成功大學建築系低碳建築聯盟頒發「鑽石級建築碳足跡認證」，為花博首座獲得此肯定的建築，為兼具生態保育功能的智慧節能屋。 ■ 台灣永續家園協會已於 110.6.20 向市府提出為期 4 年之認養維護計畫，範圍包括四口之家及其前方之空地，除了負責四口之家的維護修繕及周圍植栽的照護外，預計於前方之空地設置廚餘堆肥站，更有市集活動舉辦的規劃。(詳細說明詳如第二章 P.2-11~P.2-12 所示)	
台灣庭園	台灣庭園由景觀工程商業同業公會全聯會理事長李碧峰與各地菁英齊聚創作，以生活中的樓房洞門拱廊、竹藝桌椅、庭園裝飾、品茗奉茶、台杉平台、汲水井手壓幫浦。採「紅磚」為庭園主要建材，用工藝砌作凸顯在地材料風格，展現出台灣的人情味，回顧台灣 30 年代的景觀意象。並透過門前的腳踏車，重新演繹當時人民的生活哲學。	
天空步道	天空步道是臺中市政府規劃在花博期間橫跨鐵路的「空中步道」人行景觀動線，步道全長約 1.2 公里，將后里車站、森林園區、馬場園區三個地區進行串聯。	

第四章　法律可行性

第一節　促參法類

依促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）及其子法與相關法令，包含辦理機關、公共建設類型、民間參與公共建設之方式等說明如下：

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。另主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。故本案主辦機關為臺中市政府，執行機關為臺中市政府建設局。

二、促參法之公共建設類型

（一）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且促進公眾利益之建設，共包括 14 種類型，詳如表 4-1-1 所示。

表 4-1-1 促進民間參與公共建設法（第 3 條）規定之公共建設類型

公共建設類型	
1.交通建設及共同管道	8.電業設施及公用氣體燃料設施
2.環境污染防治設施	9.運動設施
3.污水下水道、自來水及水利設施	10.公園綠地設施
4.衛生醫療設施	11.重大工業設施、商業設施及科技設施
5.社會及勞工福利設施	12.新市鎮開發
6.文教設施	13.農業設施
7.觀光遊憩設施	14.政府廳舍設施

（二）本案適用促參法規定之「公園綠地設施」類型

依促參法施行細則第 16 條規定略以，「本法第 3 條第 1 項第 10 款所稱公園綠地設施，指下列各項設施：一、由各級都市計畫主管機關依都市計畫法劃設之公共設施用地內之公園綠地及其設施。二、由各級非都市土地主管機關依區域計畫法編訂之用地內之公園綠地及其設施。三、依相關法令變更土地使用應捐贈之綠地、綠帶、生態綠地社區公園及其設施。」。

本案用地為公園用地，符合促參法施行細則第16條第1所稱「由各級都市計畫主管機關依都市計畫法劃設之公共設施用地內之公園綠地及其設施」，屬促參法第 3 條第 1 項第 10 款所稱「公園綠地設施」。

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。本案未來擬依促參法第 8 條第 1 項第 1 款 BOT 方式辦理，詳如表 4-1-2 所示。

表 4-1-2 民間參與公共建設方式比較表

類別	建設經費	風險分擔		所有權歸屬	特性
		新建	營運		
BOT **（Build-Operate-Transfer）** **新建-營運-移轉**	民間	民間	民間	政府	由民間機構負責投資新建公共建設並為營運，待營運期屆滿後將移轉政府所有，民間機構需承擔新建風險及營運風險。
無償 BTO **（Build-Transfer-Operate）** **新建-移轉-營運**	民間	民間	民間	政府	由民間機構負責籌資新建公共建設完成，將所有權無償移轉給政府，再以合約方式委託或出租給該機構營運，民間機構需承擔新建風險及營運風險。
有償 BTO **（Build-Transfer-Operate）** **新建-移轉-營運**	政府	民間	民間	政府	由民間機構負責籌資新建公共建設完成後，將所有權以有償方式移轉給政府後，再以合約方式委託或出租該機構營運，因此民間機構需承擔新建風險及營運風險。
ROT **（Rehabilitate-Operate-Transfer）** **增/改/修建-營運-移轉**	民間	民間	民間	政府	適用於已興建完成之現有公共建設，由民間機構投資增建、改建及修建並為營運，因此民間機構需承擔增建、改建及修建之風險及營運風險。
OT **（Operate-Transfer）** **營運-移轉**	政府	政府	民間	政府	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，民間機構僅需承擔營運風險。
BOO **（Build-Own-Operate）** **新建-擁有-營運**	民間	民間	民間	民間	由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，為完全民營化。此種方式不但由民間投資新建，並完整的擁有該公共建設之產權，也無限期的自行負責營運。
其他經主管機關核定之方式	—	—	—	—	考量個案之屬性，並非所有的民間參與模式皆符合民間機構之投資誘因，也因此政府機關可能修正其參與條件，以專案方式報經主管機關核定。

第二節　目的事業法類

一、臺中市公園及行道樹管理自治條例

本案后里森林園區相關設施之委外，涉及相關目的事業法類主要就臺中市公園及行道樹管理自治條例進行說明，詳如表4-2-1所示。

表 4-2-1　臺中市公園及行道樹管理自治條例相關規範綜整表

項次	條文內容概述	與本案之關聯
9	公園應免費開放供公眾遊憩。但經建設局核准者，得收取門票。	後續民間廠商營運若需收取門票，須經臺中市政府建設局同意後為之。（惟依據110年5月7日本案可行性評估審查會議決議，本案擬採入園不收取門票）
13	公園內不得有下列行為： 一、販賣物品、出租遊憩器具、烹煮燒烤食物或其他營利行為。 二、赤身露體、隨地便溺或其他不檢行為。 三、拋棄果皮、紙屑、家庭垃圾或其他廢棄物。 四、游泳、沐浴、洗滌、捕魚、釣魚、放生、污染水質、毒害或傷害動植物。 五、駕駛汽機車或違規停放車輛。 六、曝曬衣物或其他物品。 七、不依規定使用設施或從事危害公共安全之活動。 八、種植果菜、花木或任意放置桌椅、箱、櫃或板架等。 九、傾倒廢土、破壞景觀、損壞草坪或公園設施。 十、營火、野炊、夜宿、燃放鞭炮或搭設棚帳。 十一、在公園設施或樹木上劃刻或塗污。 十二、張貼、懸掛或樹立招牌或廣告。 十三、喧鬧、製造噪音或妨害公共安寧。 十四、攜帶動物。但符合動物保護法第二十條及臺中市動物保護自治條例第四條規定者，不在此限。	未來民間廠商營運時之使用應符合本條文規定。

項次	條文內容概述	與本案之關聯
	十五、不處理攜帶寵物之排泄物。 十六、飼放、棄養動物或餵食野生動物。 十七、未在指定場所從事划船、溜冰、腳踏車、直排輪、滑板車、滑板或棒球、壘球、高爾夫球等活動。 十八、妨害風化及賭博。 十九、攜帶危險物品。 二十、攀折花木或未經許可修剪樹木。 二十一、擅自建造或設置地上物。 二十二、其他經建設局公告禁止或限制事項。 前項第一款、第四款、第五款、第八款、第十款或第十二款之行為，經建設局或執行機關許可者，不在此限。	

二、都市計畫公共設施用地多目標使用辦法

依據都市計畫公共設施用地多目標使用辦法之規定，公園用地多目標使用項目如表 4-2-2 所列項目，惟本案所屬細部計畫另有規定，公園用地若依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用其他容許組別，詳如表 4-3-3 所示。

表 4-2-2 都市計畫公共設施用地多目標使用辦法分析表（公園用地）

多目標使用	使用項目	法令規定
立體多目標	地下作下列使用： 一、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。	1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 5.得兼作洗車業使用。
	二、兒童遊樂設施、休閒運動設施及其必需之附屬設	1.面積零點二公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上（如已規劃為單行道系統，則得為八公尺以上），另一條寬度六

多目標使用	使用項目	法令規定
	施。	公尺以上，並設專用出入口。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。
	三、天然氣整壓站及遮斷設施、電信設施、配電場所、變電所及其必要機電設施、資源回收站。	1.面積零點四公頃以上。 2.應有完善之通風、消防、安全設備、專用出入口及通道。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 5.作天然氣整壓站及資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護及消防有關法令管理。
	四、商場、超級市場	1.面積零點四公頃以上，並面臨二條道路，其中一條需寬度十公尺以上，另一條寬度六公尺以上，並設專用出入口。 2.除經政府整體規劃設置者外，以該公園用地五百公尺範圍內未規劃商業區者為限，並應有完善之通風、消防及安全設備，且不得妨礙鄰近使用分區及影響附近地區交通。 3.作本項及其他各項使用時，面積未達一公頃者，開挖面積合計不得逾百分之七十；面積一公頃以上者，其超過一公頃部分開挖面積合計不得逾百分之六十；覆土深度應在二公尺以上。 4.不得逾地下二層樓。但其應設置之停車空間、變電室及防空避難設備，在地下二層樓以下者，不在此限。 5.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。其停車空間不得少於建築技術規則所定標準之二倍。

多目標使用	使用項目	法令規定
		6.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。 7.商場使用限日常用品零售業、一般零售業(不包括汽車、機車、自行車修理)、日常服務業(不包括洗染)、飲食業、一般事務所及便利商店。
	五、社會教育機構及文化機構。 六、集會所、民眾活動中心。 七、社會福利設施。	1.面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道。 2.應有完善之通風、消防及安全設備。 3.除作第四項使用外，作各項使用應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。 4.地下建築突出物之量體高度應配合公園之整體規劃設計。
平面多目標	一、社會教育機構及文化機構。 二、體育館。 三、休閒運動設施。 四、集會所、民眾活動中心。 五、停車場、電動汽機車充電站及電池交換站。 六、自來水、再生水、下水道系統相關設施、電信設施、資源回收站等所需之必要設施。 七、警察分駐(派出)所、崗哨、憲兵或海岸巡防駐所、消防隊。 八、兒童遊樂設施。	1.面積在五公頃以下者，其地面作各項使用之建築面積不得超過百分之十五；面積超過五公頃者，其超過部分不得超過百分之十二。 2.應有整體性之計畫。 3.應保留總面積二分之一以上之綠覆地。 4.自來水、再生水、下水道系統相關設施所需之機電及附屬設施用地面積應在七百平方公尺以下，並應有完善之安全設備。 5.作資源回收站使用時，應妥予規劃，並確實依環境保護有關法令管理。 6.作第一項、第二項或第四項使用者，得附設教保服務機構 、托嬰中心、老人教育訓練場所及社區式長期照顧服務機構使用。 7.應考量基地之雨水滲透，開挖面積與公園面積之比率合計不得超過百分之五十，覆土深度應在二公尺以上。

第三節　土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類

一、土地類

（一）土地法及國有財產法

本案依促參法第 15 條規定，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 條及地方政府公產管理法令之限制，詳如表 4-3-1 所示。

表 4-3-1　本案土地法及國有財產法之排除適用內容綜整表

法令	條號	條文內容概述
土地法	25	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十年期間之租賃。

（二）都市計畫法

1.現行都市計畫使用分區

本案基地依「擴大后里主要計畫（森林園區）案」及細部計畫案，本案土地使用分區主要為公園用地，詳如表 4-3-2 所示。

表 4-3-2 本案基地土地權屬資料綜理表

地段	地號	面積(㎡)	使用分區	公告地價(元/ ㎡)	所有權人	管理者
后義段	258	81,920.46	公園用地	610	臺中市	臺中市政府建設局
牛稠坑段	128-4	56,248	公園用地	570		
	130-1	63	公園用地	570		
	123-4	101	公園用地	570	中華民國	
	121-431	8307.54	公園用地	570	臺中市	
總面積		146,640	—			

2.土地使用分區管制要點

依都市計畫法臺中市施行自治條例附表 2 規定，本案基地公園用地之土地使用管制詳述如下：

（1）使用強度

依據「都市計畫法臺中市施行自治條例」第 51 條規定，公共設施用地建蔽率、容積率，依都市計畫書中所載規定；未載明者，不得超過附表二之規定：公園用地面積在 5 公頃以下者，有頂蓋之建築物建蔽率不得超過 15%，公園用地面積超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率不得超過 12%；公園用地面積在 5 公頃以下者：容積率為 45%，公園用地面積超過五公頃者為 35%。

（2）使用組別容許表

本案公園用地若依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用之容許使用組別，詳如表 4-3-3 所示：

表 **4-3-3** 本案公園用地依促參法作多目標使用之適用容許使用組別表

第一組: 社會福利設施	**第二組:行政機關**	**第三組: 公用事業設施**	**第四組:餐飲業**
1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班) 2.社會住宅 3.其他公益性社會福利機構	行政機關	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.其他公用事業設施	營業樓地板面積300平方公尺以上之飲食業
第五組: 一般零售業甲組	**第六組: 一般零售業乙組**	**第七組: 大型零售業**	**第八組: 文化與社教設施**
1.鞋類零售業 2.皮包、手提袋、皮箱零售業 3.服飾品零售業 4.裝飾品零售業 5.日常用品零售業 6.清潔用品零售業 7.化粧品零售業 8.書籍、文具零售業 9.玩具、娛樂用品零售業 10.鐘錶零售業 11.眼鏡零售業 12.首飾及貴金屬零售業 13.便利商店業 14.集郵、錢幣 15.花卉零售業 16.觀賞魚零售業 17.食品、飲料零售業 18.一般百貨業	1.布疋零售業 2.成衣零售業 3.家具零售業 4.五金零售業 5.祭祀用品零售業 6.醫療器材零售業 7.運動器材零售業 8.家用電器零售業 9.自行車及其零件零售業 10.照相器材零售業 11.超級市場業 12.衛浴設備展售業 13.精密儀器零售 14.度量衡器零售 15.事務性機器設備零售業 16.其他零售業。	1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店	1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文化館、陳列館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳

第九組: 日常服務業	第十組: 一般服務業	第十一組: 辦公事務所及工商服務業	第十二組: 文化創意
1.美髮服務業 2.美容服務業 3.圖書、錄影帶出租業 4.裁縫服務業、 5.傘、皮鞋修補及擦鞋業	1.職業介紹所、傭工介紹所 2.訓練服務業 3.褓褙(藝術品裝潢) 4.移民、留、遊學服務業 5.觀光及旅遊服務業 6.塑身美容業 7.驗光、配鏡服務業 8.仲介服務業 9.刻印、鎖匙業 10.洗衣業 11.補習班 12.水電工程服務業 13.寵物美容百貨業 14.環保服務業 15.照相及影像處理沖印業 16.產品包裝設計業 17.產品展示服務業	1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.營養諮詢顧問業 5.藝術品資訊顧問業 6.資訊服務業 7.徵信服務業 8.速記、打字、晒圖、影印、印、刻印及複印業 9.翻譯業及其他工商服務業 10.律師、會計師、建築師、技師、不動產 估價師、地政士等自由 職業事務所 11.工程及技術服務 12.一般廣告服務業 13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 14.電信業門號代辦業 15.藥品檢驗業 16.就業服務業 17.公寓大廈管理服務業 18.保全服務業 19.人力派遣業 20.公益彩券業 21.其他行業辦公處所	文化創意產業符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別
第十三組:旅館業	**第十四組: 休閒服務業**	**第十五組: 觀光及旅遊服務業**	**第十六組:其他**
1.旅社(旅館) 2.觀光旅館 3.國際觀光旅館	1.休閒活動場館 2.運動場館	1.旅行業 2.旅遊諮詢服務 3.觀光旅遊業 4.民宿	其他經本府核定發展之策略性產業

註：110.1 擬定后里都市計畫(森林園區)細部計畫書土地使用分區管制要點。

（3）都市設計審議

依擬定后里都市計畫(森林園區)細部計畫書土地使用分區管制要點第 6 條規定，本案符合「都市計畫公共建設用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款，依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整，應辦理都市設計審議。

二、營建法類

本案花博保留設施（四口之家及聆聽花開的聲音）涉及臨時性建築物補照事宜，相關說明詳本報告書第六章所述，另 BOT 若有涉及申請使用執照、室內裝修及消防設備檢查等作業，說明如下：

（一）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 條規定，申請使用執照應備具文件詳如表 4-3-4 所示。

表 4-3-4 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、原領之建造執照或雜項執照。 二、建築物竣工平面圖及立面圖。 三、申請書。

（二）室內裝修許可

本案如需進行室內裝修工程，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，未來民間機構如需進行本案裝修工程，應依建築法及相關規定辦理室內裝修許可。

（三）消防設備檢查

本案未來民間機構如需進行本案裝修工程，有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，未來民間機構進行裝修等工程或變更使用執照時，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裝設，並辦理消防設備檢查。

三、環評法類

依本案開發內容，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 31 條及 20 條規定：位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。經洽臺中市政府環保局表示，前述所稱申請開發面積，係以開發行為之基地面積（地籍面積）予以認定，經查本案基地主要坐落之 2 筆地籍面積分別約為 5.62 公頃(牛稠坑段 128-4 地號)及 8.19 公頃(后義段 258 地號)，皆已達 5 公頃以上，初步判定已達辦理環境影響評估之標準，惟未來仍以開發單位實際提送內容，由主管機關（市府環保局）正式予以認定應否實施環境影響評估。

四、經濟稅賦類

（一）促參法規定之籌資及租稅優惠

依促參法相關規定，有關本案可適用籌資及租稅方面之優惠，說明如下。

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、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，本案如屬「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。惟依據「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」規定，本案公園綠地設施，不列入重大公共建設範圍，故無享有相關租稅優惠。

（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

依據「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，民間參與公共建設公有土地得享有下列之優惠：

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。

第四節　其他類

一、餐飲服務方面

若未來民間機構欲經營餐飲設施，應依「商業登記法」申請餐飲業商業登記，並依據「食品安全衛生管理法」、「食品業者登錄辦法」規定辦理食品業者登錄後始得營業，說明如下：

（一）食品業者登錄

依據食品安全衛生管理法第8條第3項規定:「經中央主管機關公告類別及規模之食品業者，應向中央或直轄市、縣（市）主管機關申請登錄，始得營業」。另依據衛生福利部公告「應申請登錄始得

營業之食品業者類別、規模及實施日期」規定，食品業者類別包括食品製造、加工業、餐飲業、食品輸入業等。爰此，本案經營之餐飲業，屬食品安全衛生管理法第 8 條第 3 項規定，應申請登錄始得營業之食品業者。依食品業者登錄辦法第 4 條規定略以，屬餐飲業之食品業者應登錄之事項如下：

1.填報人基本資料。
2.食品業者基本資料。
3.工廠或餐飲場所基本資料。
4.連鎖店資料。
5.其他有關餐飲行為之說明。

爰此，本案經營餐飲設施，應由該餐飲業者向臺中市政府衛生局申請食品業者登錄後始得營業。

（二）食品安全衛生要求

本案未來擬提供餐飲服務，應符合食品衛生要求，建議如下：

1.契約明訂食品業者需投保產品責任保險。
2.廠商提撥一定營運所得納入食品安全基金。
3.契約明訂餐飲應符合食品衛生之要求。

必要時，主辦機關得商求衛生單位定期或臨時抽驗以符合公眾食用衛生安全，如因民間機構飲食衛生管理不妥所致情事，概由民間機構負全部責任，主辦機關並得依缺失及違約處置。

（三）飲食場所衛生管理

本案屬公共飲食場所，應符合「臺中市公共飲食場所衛生管理辦法」之各項規定，如用水、四周環境、食品之存放、餐具及擦拭用品、廢棄物處理、從業人員等項目，詳如表 4-4-1 所示。

表 4-4-1 臺中市公共飲食場所衛生管理辦法相關規定綜整表

相關條文	規定項目	規定內容
第 4 條	用水	公共飲食場所用水，應符合下列規定： 一、應有固定之水源、足夠之水量及供水設施。 二、用水與食品直接接觸者，應符合飲用水水質標準。

相關條文	規定項目	規定內容
		三、蓄水池(塔、槽)應有污染防護設施，保持清潔，防止污染，設置地點應距污穢場所、化糞池污染源三公尺以上，且每半年至少清理一次，並作成紀錄，以備查考。 四、使用地下水源者，應與化糞池、廢棄物堆積場等污染源保持至少十五公尺以上之距離。 五、飲用水與非飲用水管路應完全分離，不得相互交接，出水口應明顯區分。
第 5 條	**飲食場所及環境**	公共飲食場所四周環境應符合下列規定： 一、地面應隨時保持整潔、空地應有防灰塵措施。 二、應設有完整之排水系統，並經常清理，保持暢通。 三、禽畜、寵物等應予管制，並有適當之措施，避免污染食品。
第 6 條	**飲食之存放**	公共飲食場所飲食物品之存放，應符合下列規定： 一、應存放於有防塵、防止病媒侵入之設施內。 二、立即可供食用者，應用器具裝貯，並加蓋。 三、食品保存方式如下： （一）食品應分別妥善保存，並防止污染及腐敗。 （二）食品冷藏時，其中心溫度應保持在攝氏七度以下，凍結點以上；冷凍時，食品中心溫度應保持在攝氏負十八度以下。 （三）熱藏時(高溫貯存)，溫度應保持在攝氏六十度以上。 （四）倉庫應設置棧板，使貯存物品不得直接放置地面，離牆壁地面均五公分以上，以保持良好通風。 食品之運送，準用前項規定。
第 7 條	**飲食用品**	一、免洗餐具，用畢應即丟棄，二人以上共餐，應供應專用匙、筷、叉等，以便分食。 二、無充足之流動自來水，應供應免洗餐具。 三、使用非免洗餐具及擦拭用品，應經有效殺菌，並保持清潔。 四、食品或食品器具及擦拭用品，不得以非食品用洗潔劑清洗。 五、有缺口或裂縫之餐具，不得存放食品或供人使用。 六、供應顧客之擦拭用品，除經有效殺菌者外，以消毒及不含顏色之衛生紙巾為限。
第 8 條	**廢棄物之**	一、依其特性分類集存；易腐敗者，應先裝入不透水密

相關條文	規定項目	規定內容
	處理	蓋(封)容器內，當天清除；清除後，容器應洗滌清潔。 二、廢棄物放置場所，不得有不良氣味或有害(毒)氣體溢出，並防止病媒之孳生。 三、不得堆放於製造、調配、加工、販賣、貯存食品或食品添加物之場所內。 四、有直接接觸人體及食品安全之虞之化學藥品、放射性物質、有害微生物等廢棄物，應設專用貯存設施。
第 9 條	**公共飲食場所廁所**	公共飲食場所廁所，應符合下列規定： 一、廁所之設置地點，應防止污染水源。 二、廁所不得正面向食品作業場所。但設有緩衝設施及使空氣有效流通，以防止污染者，不在此限。 三、廁所應保持整潔，不得有不良氣味。 四、應於明顯處標示「如廁應洗手」之字樣。
第 14 條	**從業人員**	公共飲食場所之從業人員應符合下列規定： 一、工作前手部應用清潔劑洗淨，工作中吐痰擤鼻涕、入廁或有其他可能污染手部之行為後應即洗淨後再工作。不得蓄留指甲、抹塗指甲油及配帶飾物。 二、調理食品時，若以雙手直接調理不經加熱即行食用之食品時，應穿戴消毒清潔之不透水手套或將手部澈底洗淨及消毒，在必要場所並需戴口罩。 三、工作時必須穿戴整潔之工作衣帽及工作鞋。 四、工作中不得有吸菸、嚼檳榔、飲食或其他可能污染食品之行為。試吃時應使用專用之器具。 五、作業人員衣物，應放置於更衣場所，不得帶入食品作業場所。
第 15 條	**從業人員健康管理**	從業人員應實施健康檢查，並將健康檢查結果紀錄保存一年；其檢查項目、方法及次數如下： 一、肺結核：胸部 X 光檢查每年一次。 二、傳染性眼疾、皮膚病、A 型肝炎、傷寒：臨床檢查每年一次。 三、性病：酒家、茶室、酒吧、特種咖啡室之從業人員，每年受臨床血清檢查二次；其他從業人員，每年應接受血清檢查一次。
第 16 條		新進人員應先經醫療機構健康檢查合格後，公共飲食場所負責人始得予以僱用。並對所僱用從業人員，每年辦理健康檢查一次。

二、外資或陸資投資限制

（一）外資投資限制

依民國 107.2.8 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」，本案后里森良園區之相關設施之經營，應未列入禁止及限制僑外人投資業別。

（二）陸資投資限制

本案為促進民間參與公共建設法第 3 條第 1 項第 10 款之公園綠地設施，依財政部促參司開放陸資來臺投資公共建設項目表所示，本案公園綠地設施允許陸資投資，並無其他限制條件。

第五章　市場可行性分析

第一節　市場供需現況調查分析

本案后里森林園區於民國 107 年及民國 109 年分別辦理臺中世界花卉博覽會及臺灣燈會，臺中市政府擬以《促進民間參與公共建設法》等規定辦理本案的委外招商，希望藉由前述活動營造出的景觀意象與周邊豐富的觀光特色資源相結合，並將活動期間所興闢之設施、土地、交通建設等部分保留延續使用，塑造大臺中地區觀光遊憩新亮點，促進地方產業永續發展。

依「擴大后里主要計畫（森林園區）案」土地使用分區管制要點規定:「公園用地倘依『促進民間參與公共建設法』做多目標使用設置之相關設施，得適用下列之容許使用組別」。包含社會福利設施、行政機關、餐飲業、休閒服務業等，共 16 組設施。依本案政策需求、在地居民於公聽會意見及潛在廠商的訪談回饋，本案鎖定以觀光遊憩業、旅館業及文化設施業分析其市場供需情形。

一、設施供給、需求現況調查

（一）觀光遊憩市場

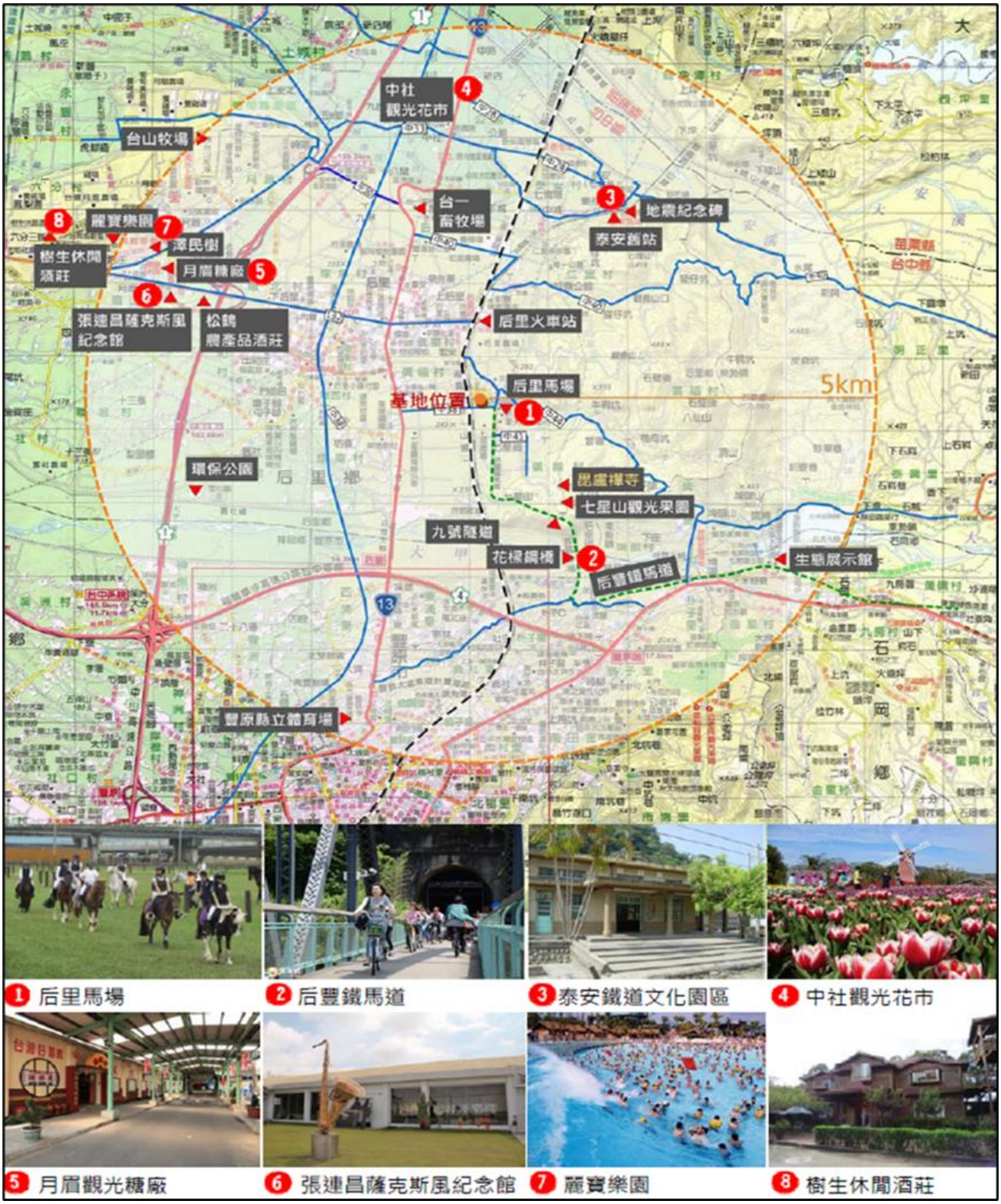
1. 供給面

后里區的遊憩資源以兩馬（駿馬、鐵馬）觀光、鐵道景觀、花卉觀賞及休閒酒莊為主。區域性景點包括：后里馬場、后豐鐵馬道、泰安鐵道文化園區、中社觀光花市、月眉觀光糖廠、麗寶樂園、張連昌薩克斯風紀念館等；地方性景點包括：觀音山步道、鳳凰山休閒步道、毘盧禪寺、澤民樹、日月神木、后里區公所（內埔庄役場）、木匠兄妹木工房、松鶴酒莊、樹生休閒酒莊（后里區與外埔區交界處）等。其中以麗寶樂園、后里馬場、后豐鐵馬道等景點較富盛名，詳如表 5-1-1 及圖 5-1-1 所示。

表 5-1-1 后里區主要遊憩景點彙整表

項次	名稱	照片	簡介
1	**后里馬場**		后里馬場原為國內最具歷史及規模的公營馬場，現已轉型為具觀光休閒遊憩的馬場，至今仍然保有日據時期完善的歷史建築及古樸風格。后里馬場藉由「2018 臺中世界花卉博覽會」的契機，透過存舊立新將空間重塑改造，保留既有紋理，古蹟及歷史建物予以修復再利用，重新賦予新意，目前以促參方式委託民間參與營運，賦予更多元的使用機能以及具有效益的營運方式，展現觀光遊憩能量。
2	**后豐鐵馬道**		「后豐鐵馬道」於 94.4.17 開通啟用，起點位於豐原區國道 4 號線高架橋下方，終點至后里馬場，貫穿原舊山線「9 號隧道」，再經花樑鋼橋，全長 4.5 公里，並與「東豐自行車綠廊」相接，形成總長 18 公里，具獨特懷舊魅力的自行車專用道。
3	**泰安鐵道文化園區**		位於后里的舊泰安車站，系在西部縱貫線舊山線於 87.9.24 停駛後，原臺中縣政府將這裡定為縣定古蹟，並做為鐵道文化園區，在停駛後，反而多了人潮，成了新的旅遊景點。
4	**中社觀光花市**		中社觀光花市座落在后里往三義的台 13 線公路旁，佔地廣達 6 公頃，是兼具體驗休閒、觀光、娛樂的大型「觀光花園農場」，園區設有：各式花卉觀賞區、育苗栽培區、花卉盆栽區、四季花海區、蓮花田、草莓園區、大型烤肉區、咖啡吧、卡拉 OK、農特產品區、精緻藝品禮品區、親子遊戲區、會議室等。
5	**月眉觀光糖廠**		月眉糖廠創立於日據明治 42 年，位於臺中市后里區甲后路上，月眉糖廠於民國 88 年停止製糖業務，古老的製糖工廠因應時代，轉型成為觀光糖廠，規劃有台糖產品展示區、製糖過程解說區等區，園區還有可愛小型動物區以及親水步道之錦鯉魚池，假日並有遊園小火車，提供親子互動的場所。

項次	名稱	照片	簡介
6	**張連昌薩克斯風紀念館**		館內展出張連昌先生的歷史文物，並提供文化導覽，紀錄臺灣薩克斯風故事與訴說張連昌先生精神，並珍藏發明人阿道夫．薩克斯先生所打造，距今 163 年歷史的薩克斯風。
7	**麗寶樂園**		麗寶樂園為休閒、度假、遊樂、競速、展覽一次滿足的休閒度假中心，擁有全台最大水陸雙樂園及五星級福容大飯店，突破國人的全新休閒概念，打造全臺交通最方便度假中心。
8	**樹生休閒酒莊**		樹生酒莊佔地廣達 5 公頃，木造農莊置身綠油油葡萄園中，頗有歐洲酒莊氛圍，這裡是臺灣早期栽植釀酒葡萄的主要產地之一，整個酒莊除了 2.5 公頃的葡萄園外，另外還規劃了原木建造的門市部、品酒室、酒窖、釀酒廠、葡萄藤蔭步道、中餐廳、烤肉區等，提供遊客多樣化的選擇。
9	**木匠兄妹木工房**		在木匠兄妹木工房，可以感受到一份夢想、一份使命，將傳統的夕陽產業注入新設計、新思維，除可參觀木作工廠外，也可以 DIY 手作木頭工藝品，適合親子在這敲敲打打，創造屬於自己的紀念品，而這裡還有片菜園、兒童遊樂設施，讓都市小孩能回到純樸的農村時光。
10	**臺中市動物之家后里園區**		臺中市動物之家后里園區於 110 年 4 月開幕，腹地共 2200 坪，引入動物福利五大指標為建設基礎，設計規劃以「教育宣導」、「認養轉運」及「觀光休憩」為三大核心，定位為流浪動物回歸人類家庭的中繼站。規劃共計 4 層樓空間，包括專屬行政區域，可舉辦相關知識講座、提供認養諮詢、媒合等服務，全面推動認養不棄養理念。
11	**后里環保公園**		后里環保公園原為垃圾掩埋場，臺中市政府在原址進行植栽，開放為環保公園使用，以創意地景棒棒糖花海為主題，呈現獨特的藝術景觀，還可以利用花廊意象通道，到緊鄰的后里環保苗圃，欣賞各種植栽，體驗不同的花海風情。



資料來源：本案整理。

圖 5-1-1 基地周圍半徑 5 公里主要遊憩景點分布示意圖

2. 需求面

（1）國外來臺旅遊總旅次

民國 108 年來臺旅客計 1,186 萬人次，較民國 107 年成長約 7.21%，詳如表 5-1-2 所示。另統計近 5 年（民國 104 年至 108 年）國外來臺旅遊總旅次，平均成長約 3.7%，顯示來臺旅遊市場具發展潛力。

惟民國 109 年初新冠肺炎疫情由中國開始蔓延後，現已擴散至全球，我國自民國 109 年 3 月開始限制國外遊客入境，在國際疫情尚未有減緩趨勢下，我國整體觀光產業受到嚴重影響。民國 109 年國外來臺旅客僅剩 137 萬 7,861 人次，跟去年相比衰退 88.39%。

依據民國 109 年 11 月 1 日各媒體報導，交通部觀光局根據世界旅遊組織（UNWTO）資訊預測，國際觀光至少要 2.5 年至 4 年間才能恢復到民國 108 年水準。

新冠肺炎疫情爆發迄今，受邊境管制影響，觀光產業經濟損失慘重，隨著疫苗研發陸續傳出捷報，指揮中心於民國 110 年 3 月起將鬆綁外籍人士來台禁令；在新冠疫苗加速施打下，臺大公衛學者樂觀預估今年 10 月底全球可望解封，觀光產業營運將迎來曙光。

表 5-1-2 來臺旅遊市場重要指標統計表

年份 / 指標	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
來臺旅客人次	1,044 萬人次	1,069 萬人次	1,074 萬人次	1,107 萬人次	1,186 萬人次
成長率	5.35%	2.39%	0.47%	3.07%	7.21%
平均每人每次消費	1,378 美元	1,251 美元	1,147 美元	1,251 美元	1,215 美元
平均停留夜數	6.63 夜	6.49 夜	6.39 夜	6.46 夜	6.20 夜
平均每人每日消費	207.87 美元	192.77 美元	179.45 美元	191.70 美元	195.91 美元

註：截至民國 110 年 2 月交通部觀光局尚未公布民國 109 年來臺旅客消費及動向調查。

（2）來臺旅客主要遊覽縣市

民國 108 年來臺旅客主要遊覽縣市，以臺北市為最多，其次為新北市。本案臺中市排名第七，每百人次有 14.62 人次選擇遊覽臺中市，於中部地區，僅次於南投縣，詳如表 5-1-3 所示。

表 5-1-3 民國 108 年來臺旅客主要遊覽縣市統計表

單位:人次/百人次

名次	縣市	相對次數	名次	縣市	相對次數
1	臺北市	83.74	12	基隆市	2.15
2	新北市	56.88	13	桃園市	1.99
3	南投縣	27.79	14	新竹縣	0.86
4	高雄市	22.40	15	彰化縣	0.84
5	花蓮縣	18.16	16	新竹市	0.51
6	屏東縣	17.13	17	嘉義市	0.48
7	臺中市	14.62	18	苗栗縣	0.40
8	嘉義縣	13.57	19	雲林縣	0.22
9	臺東縣	7.36	20	澎湖縣	0.09
10	臺南市	4.63	21	金門縣	0.06
11	宜蘭縣	3.01	22	連江縣	0.01

註：本表依受訪旅客曾遊覽過景點之所在縣市整理。

（3）來臺旅客在臺期間遊憩活動

國外旅客在臺期間參加活動平均以「購物」(每百人次約 93 人次)為最多，其次依序為「逛夜市」(每百人次約 81 人次)、「參觀古蹟」(每百人次約 42.45 人次）及「參觀展覽」(每百人次約 23.2 人次）等，詳如表 5-1-4 所示。

本案延續臺中世界花卉博覽會之景觀意象，塑造大臺中地區觀光遊憩之新亮點，初步符合「生態旅遊」(每百人次約 7.08 人次）及「主題樂園」(每百人次約 3.73 人次）之遊憩活動，未來可再透過舉辦展覽或藝文活動，吸引來臺旅客參訪。

表 5-1-4 來臺旅客在臺期間遊憩活動綜整表

單位:人次/百人次

項目	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	平均人次
購物	91.92	93.58	92.38	94.34	93.69	**93.18**
逛夜市	83.30	84.14	81.98	80.61	79.84	**81.97**
參觀古蹟	46.07	44.79	40.78	40.57	40.05	**42.45**
遊湖	28.51	20.66	17.77	16.36	16.46	**19.95**
泡溫泉浴	17.42	15.56	10.40	12.54	11.21	**13.43**
按摩.指壓	8.16	9.15	9.59	8.64	7.46	**8.60**
主題樂園	4.79	4.40	3.11	3.49	2.86	**3.73**
參觀展覽	9.61	23.11	26.41	31.02	25.84	**23.20**
夜總會.PUB 活動	3.05	1.86	0.89	1.77	2.27	**1.97**
卡拉 OK 或唱 KTV	1.27	1.07	0.78	1.00	0.76	**0.98**
參觀節慶活動	1.05	1.37	0.97	1.44	1.61	**1.29**
生態旅遊	3.19	5.03	5.49	9.62	12.06	**7.08**
SPA.三溫暖	0.62	0.49	0.48	0.43	0.44	**0.49**
參觀藝文表演活動	0.73	0.86	0.87	0.69	0.98	**0.83**

註：本項目「受訪旅客在臺期間參加活動」為複選題。

（4）國人國內旅遊總旅次

民國 104 年至 108 年國人國內旅遊總旅次平均成長約 1.89%，惟近三年（民國 106、107、108 年）呈衰退趨勢，詳如表 5-1-5 所示。因此，本案在國人國內旅遊市場如要保持競爭力，規劃上除須增加亮點及創造在地品牌特色外，亦須加強旅遊品質的提升，如藉由本案導入完善的旅服設施，提供多元服務，為到訪旅客創造友善旅遊環境、提升園區遊憩服務品質。

探究其衰退原因，以民國 108 年而言，4 月份花蓮縣發生芮氏規模 6.1 強震、5 月份超級豪大雨造成全臺淹水達 204 處，影響民眾旅遊意願。又民國 109 年全國爆發新冠肺炎疫情，國人國內旅遊人次於疫情期間大幅降低，但疫情趨緩後，產生報復性的旅遊人潮,可預期國人國內旅遊人次逐漸恢復往年水準。

表 5-1-5 國人國內旅遊重要指標統計表

項目	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
國人國內旅遊比率	93.2%	93.2%	91.0%	91.2%	91.1%
平均每人旅遊次數	8.50 次	9.04 次	8.70 次	8.09 次	7.99 次
國人國內旅遊總旅次	178,524,000	190,376,000	183,449,000	171,090,000	169,279,000
較前年成長率	14.25%	6.64%	-3.64%	-6.74%	-1.06%
平均停留天數	1.44 天	1.44 天	1.49 天	1.49 天	1.51 天
每人每次旅遊平均費用	2,017 元	2,086 元	2,192 元	2,203 元	2,320 元

註：截至民國 110 年 8 月底，交通部觀光局尚未公布民國 109 年國人旅遊狀況調查。

（5）國人國內旅遊前往地區

國人國內旅遊前往地區以北部地區旅遊的比例（36.8%）最高，前往中部地區的比例（31.2%）次之。前往北部地區旅遊之旅客居住地，以北部地區的比例（60.7%）最多；前往中部地區旅遊之旅客居住地，以中部地區的比例（52.4%）最多，顯示國人旅遊以近程地區為主，詳如表 5-1-6 所示。

表 5-1-6 民國 108 年國人國內旅遊前往地區統計表

單位:%

旅遊地區 / 居住地	北部地區	中部地區	南部地區	東部地區	離島地區
全臺	**36.8**	**31.2**	**29.3**	**6.1**	**1.2**
北部地區	60.7	23.4	13.2	5.3	1.0
中部地區	22.5	52.4	24.8	4.0	1.0
南部地區	12.1	25.6	60.2	6.7	1.0
東部地區	28.2	11.4	23.1	43.6	0.6
離島地區	31.1	18.2	25.1	6.5	33.7

註：旅遊地區可複選。

（6）國人旅遊主要從事遊憩活動

民國 103 年至 108 年國人旅遊主要從事的遊憩活動平均以「自然賞景活動」的比率（64.2%）最高；其次是「其他休閒活動」，有 53.4%；再其次是「美食活動」，有 49.2%，詳如表 5-1-7 所示。

本案未來規劃應延續臺中世界花卉博覽會之景觀意象，以其豐富的花卉與新穎之設施作為行銷賣點，初步符合國人旅遊喜好活動類型之「自然賞景」（64.2%）項目，未來可再透過活動之舉辦，吸引國人前來參訪。

表 5-1-7 國人旅遊主要從事遊憩活動類型

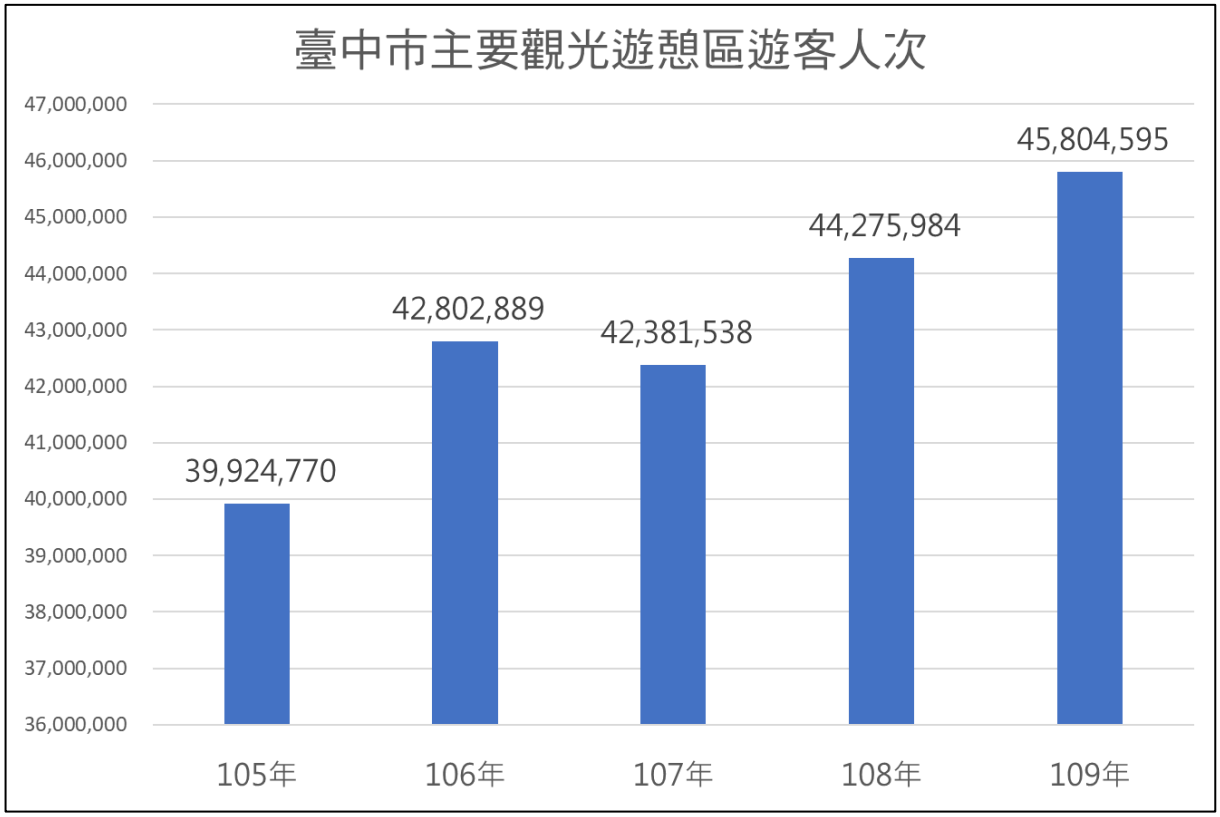
遊憩活動類型 / 年度 項目		104	105	106	107	108	平均 (%)
自然賞景活動	・觀賞海岸地質景觀、溪流瀑布等 ・登山、森林步道健行 ・觀賞動、植物 ・觀賞日出、雪景、星象等自然景觀	62.7	62.8	63.7	66.3	65.7	**64.2**
文化體驗活動	・觀賞文化古蹟 ・節慶活動及表演 ・參觀展覽（如博物館等） ・傳統技藝學習（如竹藝、陶藝等） ・原住民文化體驗 ・宗教活動 ・農村生活體驗 ・鐵道懷舊 ・參觀有特色的建築物 ・參觀展覽 ・戲劇景點（電影、偶像劇拍攝場景等）	29.8	29.9	31.2	30.7	29.6	**30.2**
運動型活動	・游泳、潛水、衝浪、滑水 ・水上摩托車 ・乘坐遊艇、渡輪 ・攀岩、溯溪、滑草 ・飛行傘、球類運動 ・泛舟、划船、釣魚	6.5	5.9	6.0	6.0	5.3	**5.9**
遊樂園活動	・機械遊樂活動（如雲霄飛車、纜車等） ・一般遊樂園活動（非機械遊樂活動）	5.1	5.6	5.9	5.1	5.2	**5.4**

遊憩活動類型	年度 / 項目	104	105	106	107	108	平均(%)
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	48.7	48.2	50.7	49.8	48.5	**49.2**
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 ・其他如烤肉、唱歌等	48.4	52.7	55.0	56.4	54.6	**53.4**

註：主要從事的遊憩活動可複選。

（7）臺中市主要觀光遊憩區遊客人次

於民國 105 年臺中市主要觀光遊憩區之年遊客人次為 39,924,770 人，後因舉辦臺中世界花卉博覽會（舉辦期間 107 年 11 月 3 日至 108 年 4 月 24 日）及台灣燈會（舉辦期間 109 年 2 月 8 日至 109 年 2 月 23 日），而大幅增加臺中市主要觀光遊憩區之遊客人次，甚至於民國 109 年總遊客人次為全臺之冠，近五年遊客人次之平均成長率為 2.72%，詳如圖 5-1-2 所示。



註：臺中市主要觀光遊憩區分別為梨山遊憩區、谷關遊憩區、武陵遊客中心、八仙山國家森林遊樂區、大雪山國家森林遊樂區、鐵砧山、國立自然科學博物館、國立臺灣美術館、萬和宮、大甲鎮瀾宮、大坑登山步道、福壽山農場、后里馬場、東勢林場遊樂區、梧棲觀光漁港、臺中都會公園、臺中公園、草悟道、東豐自行車綠廊及后豐鐵馬道、武陵農場、麗寶樂園、霧峰林家園區、高美濕地及臺中國家歌劇院，總計 24 處。

圖 5-1-2 臺中市主要觀光遊憩區遊客人次示意圖

（二）旅宿市場

1. 供給面

（1）臺中市旅館家數

民國 109 年全臺合法旅館共有 3,395 家，其中臺中市計有 408 家，於全臺行政區合法旅館業家數排名第二，僅次於臺北市 608 家，詳如圖 5-1-3 所示。

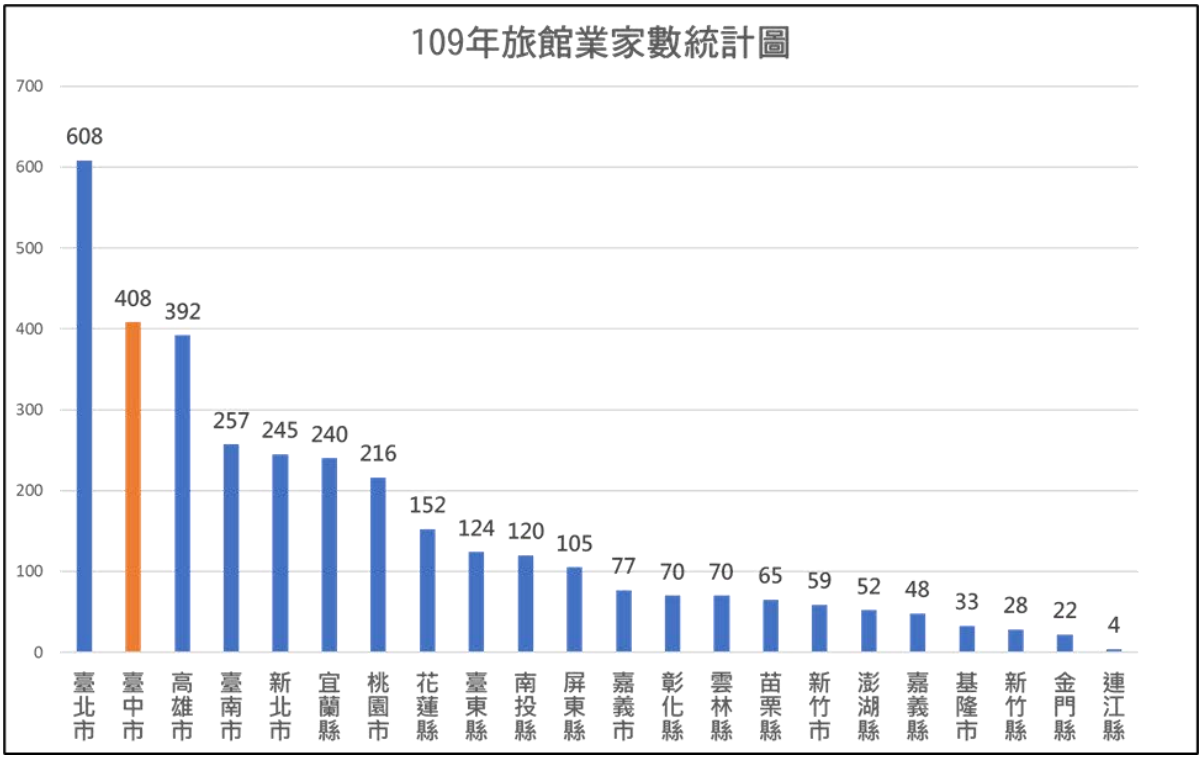


圖 5-1-3 民國 109 年旅館業家數統計圖

（2）后里區旅館家數

后里區合法之旅館共有 4 間，分別為福容大飯店麗寶樂園店、麗寶賽車主題旅店、雅曼妮商務汽車旅館及僑芳賓館，合計提供房間數 544 間，詳如表 5-1-9 所示。

表 5-1-9 后里區合法旅館綜整表

名稱	地址	房間數(間)
福容大飯店麗寶樂園店	臺中市后里區福容路 88 號	272
麗寶賽車主題旅店	臺中市后里區月眉南路 197 號	230
雅曼妮商務汽車旅館	臺中市后里區民生路 348 號	30
僑芳賓館	臺中市后里區后里里復興街 104 號	12

2. 需求面

（1）臺中市旅館需求

臺中市於民國 105 年至民國 109 年旅館業之銷售額，除了民國 106 年外，皆呈現成長之趨勢，特別於民國 108 年因臺中世界花卉博覽會，帶來大量觀光人潮，成長率達 10.19%；而民國 109 年因新冠肺炎疫情影響，國內旅遊市場大受打擊，成長率為-14.35%，詳如表 5-1-9 所示。雖然民國 109 年初因受新冠肺炎疫情影響，臺中市旅宿業較為低迷，惟隨著疫情逐受控制民國 110 年 1~6 月住宿人數（301.07 萬人次）相較民國 109 年 1~6 月增加 59.05 萬人次（27.10%），本案若規劃住宿服務，未來應可提供后里地區衍生之住宿需求及中科后里園區之商務住宿，市場潛力應可期。

表 5-1-9 近五年臺中市旅館業銷售額綜整表

單位:千元

年份 / 項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
觀光旅館銷售額	4,305,395	4,355,471	4,131,355	4,131,129	2,776,599
旅館銷售額	7,369,950	7,189,319	7,886,667	9,111,504	8,565,394
合計	11,675,345	11,544,790	12,018,022	13,242,633	11,341,993
成長率	6.62%	-1.12%	4.10%	10.19%	-14.35%

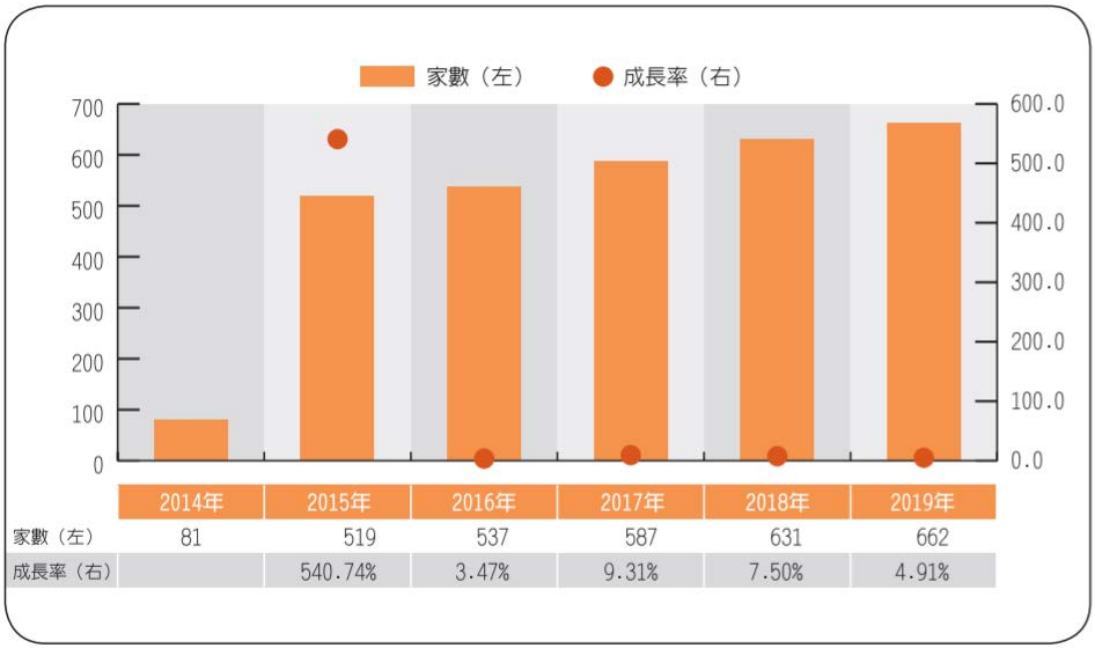
（2）后里地區住宿需求推估

后里地區住宿需求推估初步以后里地區觀光人次最多之景點麗寶樂園作衍生住宿需求推估，依據交通部觀光局之主要觀光遊憩據點遊客人次統計，麗寶樂園民國 109 年之觀光人次為 7,048,938 人次，以近五年國人旅遊選擇旅館住宿之比例平均 14%，及平均每房住用人數 1.98 人推算，平均每日約有 1,366 間房之住宿需求。

（三）藝文展演市場

1. 供給面

整體而言，近六年間文化資產應用及展演設施產業的廠商家數呈現逐年穩定成長的趨勢，民國 108 年廠商家數共有 662 家，較上年增加 4.91%，為近年廠商家數最高峰，詳如圖 5-1-4 所示。



	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年
家數（左）	81	519	537	587	631	662
成長率（右）		540.74%	3.47%	9.31%	7.50%	4.91%

註：截至民國 110 年 8 月底，文化部尚未公布 110 年臺灣文化創意產業年報。

圖 5-1-4 文化資產應用及展演設施產業之家數成長概況統計圖

2. 需求面

（1）藝文展演活動

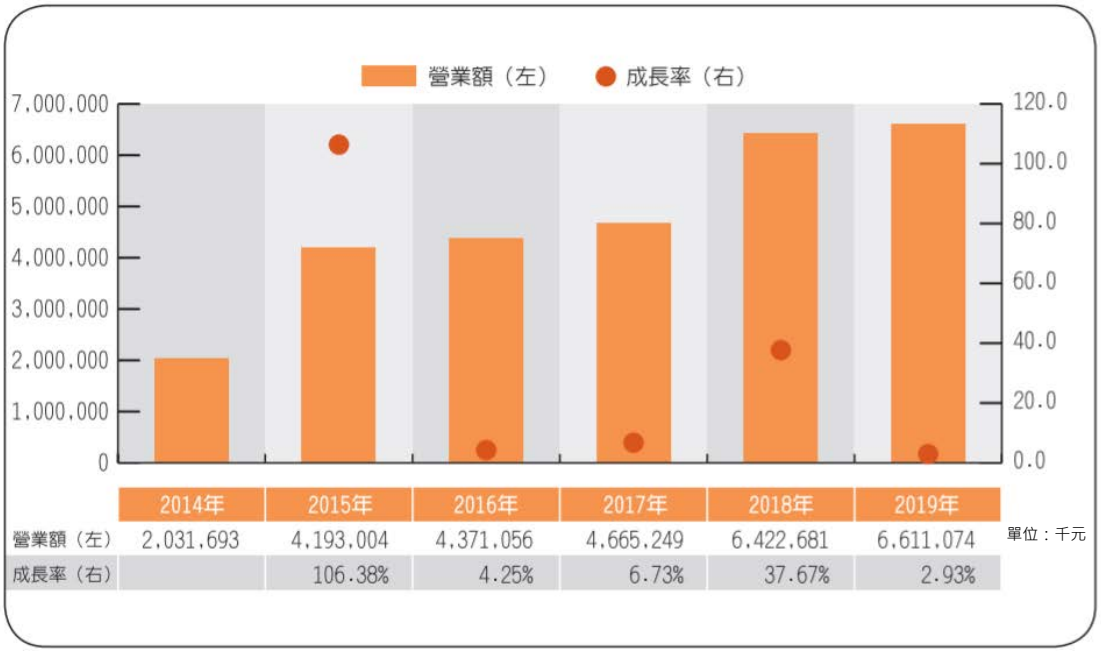
臺中 109 年舉辦藝文展演活動 5,473 場，僅低於臺北市、桃園市及高雄市，而臺中市之藝文展演活動出席人口數 25,258 人，僅低於臺北市，顯示臺中市之藝文展演活動熱絡，市民對於藝文展演活動參與程度高，詳如表 5-1-10 所示。

表 5-1-10 各縣市藝文展演活動統計表

縣市別	活動個數	出席人次	縣市別	活動個數	出席人次
新北市	5,331	23,650	雲林縣	1,754	2,769
臺北市	5,481	30,987	嘉義縣	895	2,092
桃園市	5,799	11,505	屏東縣	1,344	3,517
臺中市	5,473	25,258	臺東縣	1,676	4,710
臺南市	5,347	18,560	花蓮縣	919	3,676
高雄市	5,790	24,225	澎湖縣	291	674
宜蘭縣	1,447	4,934	基隆市	520	935
新竹縣	1,305	3,399	新竹市	1,288	5,408
苗栗縣	1,413	3,639	嘉義市	502	1,245
彰化縣	1,915	6,729	金門縣	357	649
南投縣	1,519	7,917	連江縣	123	53

（2）藝文展演營業額

營業額表現方面，文化資產應用及展演設施產業近年呈現逐年上升之趨勢，截至民國 108 年本業營業額為新臺幣 66.11 億元，較民國 107 年成長 2.94%，詳如圖 5-1-5 所示。



註：截至民國 110 年 8 月底，文化部尚未公布 110 年臺灣文化創意產業年報。

圖 5-1-5 文化資產應用及展演設施產業之營業額概況統計圖

二、民眾付費意願調查

（一）家庭收支調查

民國 105 年至民國 109 年，家庭戶數成長約 37 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 136 萬元，對國內旅遊消費產生助益，詳如表 5-1-11 所示。

民國 110 年上半年我國受新冠肺炎（COVID-19）疫情影響，於 5 月份升級為三級警戒，至 8 月份才降為二級警戒，對工商業產生嚴重衝擊，進而影響家庭收支與整體消費之狀況，因此民國 110 年平均每戶家庭收入總額會下降恐較不樂觀，須待疫情獲得一定控制，才得以回復以往水準。

表 5-1-11 家庭收支調查統計表

年份 / 項目	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
家庭戶數	8,458,223 戶	8,559,187 戶	8,643,140 戶	8,734,546 戶	8,829,466 戶
平均每戶人數	3.07 人	3.07 人	3.05 人	3.02 人	2.92 人
平均每戶成年人數	2.54 人	2.54 人	2.55 人	2.52 人	2.48 人
平均每戶就業人數	1.42 人	1.43 人	1.42 人	1.40 人	1.37 人
平均每戶所得收入者人數	1.75 人	1.75 人	1.77 人	1.78 人	1.76 人
平均每戶收入總額	1,253,389 元	1,292,578 元	1,310,447 元	1,335,845 元	1,356,343 元
平均每戶可支配所得	993,115 元	1,018,941 元	1,036,304 元	1,059,731 元	1,079,648 元

（二）旅遊消費支出調查

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 5-1-12 示，在近年支出比例上，以餐飲支出所佔比例最大，為 26.6%，其次為交通（24.7%）、購物（21.2%）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。

表 5-1-12 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
104 年	506	25%	335	17%	532	26%	110	5%	442	22%	95	5%
105 年	509	24%	356	17%	559	27%	114	5%	454	22%	94	5%
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%
平均	**536**	**25%**	**381**	**18%**	**576**	**27%**	**123**	**6%**	**460**	**21%**	**89**	**4%**

註：其他費用包括香油錢、紅包、小費等。

（三）旅遊主要住宿方式

國人近年旅遊主要住宿方式，以「當日來回沒有過夜」最多，其次為「旅館住宿」，而選擇旅館住宿之比例逐年升高，近五年平均占整體之 14%，詳如表 5-1-13 所示。

表 5-1-13 國內旅遊主要住宿方式綜整表

單位:%

年度	無過夜	旅館	親友家	民宿	露營	招待所	其他
104 年	71.6	12.1	8.2	6.5	0.8	0.7	0.0
105 年	71.8	12.6	7.4	6.4	1.0	0.7	0.1
106 年	69.5	13.1	8.2	7.1	1.3	0.8	0.1
107 年	68.0	15.1	7.8	7.0	1.2	0.7	0.1
108 年	66.4	17.1	7.0	7.8	1.0	0.6	0.1

註：截至民國 110 年 2 月交通部觀光局尚未公布民國 109 年國人旅遊狀況調查。

第二節　供需預測分析

一、設施需求量推估

（一）臺中市國民旅遊人次預測

國民旅遊之平均出遊比例為 91.9%、平均每人旅遊次數為 8.46 次，另以臺中市為旅遊地點之到訪比例採用 108 年臺灣旅遊狀況調查之數據為 11.67%，以下針對臺中市國人旅遊人數進行推估，詳表 5-2-1 所示。

表 5-2-1 國民旅遊前來臺中市之旅遊人次預測推估表

預測年度	臺灣總人口數（人）	國民旅遊出遊平均次數	國民旅遊出遊比例	以臺中市為旅遊地點之到訪比例	臺中市年旅遊人次（人）
109	23,571,137	8.46 次	91.9%	11.67%	21,386,379
110	23,544,053				21,361,806
111	23,514,855				21,335,314
112	23,488,903				21,311,767
113	23,473,406				21,297,707
114	23,438,611				21,266,137
115	23,404,114				21,234,837
116	23,362,569				21,197,143
117	23,315,531				21,154,465
118	23,262,767				21,106,591

資料來源：本案整理。

（二）國民旅遊人次預測

后里森林園區於民國 107 年及民國 109 年分別辦理臺中世界花卉博覽會及臺灣燈會，打造出本案基地的知名度，未來將延續花卉博覽會之景觀意象，並藉由民間機構的經營創意，期許打造成為臺中地區指標性的旅遊景點，根據交通部觀光局國人國內旅遊狀況民國 104 年至 108 年調查報告，自然賞景活動在國人旅遊喜好活動類型中約佔 64.2%，另初步預估本案預計可佔有前來臺中市旅遊人次 4.35%的集客力，預估每年遊憩人數約 60 萬人次，詳如表 5-2-2 所示。

表 5-2-2 國民旅遊前來本案之旅遊人次預測推估表

預測年度	臺中市年旅遊人次（人）	自然賞景活動比例	到本案預估比例[註]	本案年旅遊人次（人）
109	21,386,379	64.2%	4.35%	617,852
110	21,361,806			617,143
111	21,335,314			616,377
112	21,311,767			615,697
113	21,297,707			615,291
114	21,266,137			614,379
115	21,234,837			613,474
116	21,197,143			612,385
117	21,154,465			611,152
118	21,106,591			609,769

註：到本案后里森林園區預估比例係參酌臺中市主要觀光遊憩據點總數 24 處，扣除宗教場所 2 處（萬和宮、大甲鎮瀾宮），加計本案 1 處，平均計算 100%÷23 處（24-2+1）≒4.35%。

資料來源：本案整理。

（三）后里馬場旅遊人次

后里馬場距離本案基地僅約 2 分鐘之車程，其遊客數量對於本案具有相當之參考價值，依據交通部觀光局統計后里馬場之遊客人數，民國 106 年因內部整修而未有遊客數，而民國 107 年至民國 109 年又因臺中世界花卉博覽會及臺灣燈會之舉辦，係屬極端值，應不予計入，詳如圖 5-2-1 所示；因此估計民國 101 年至 105 年之平均遊客數量約每年 84.9 萬人次，又因新冠肺炎疫情影響，保守估計以后里馬場遊客人數之 70%前往本案，即約 60 萬人（85 萬人×70%）符合前段所述。

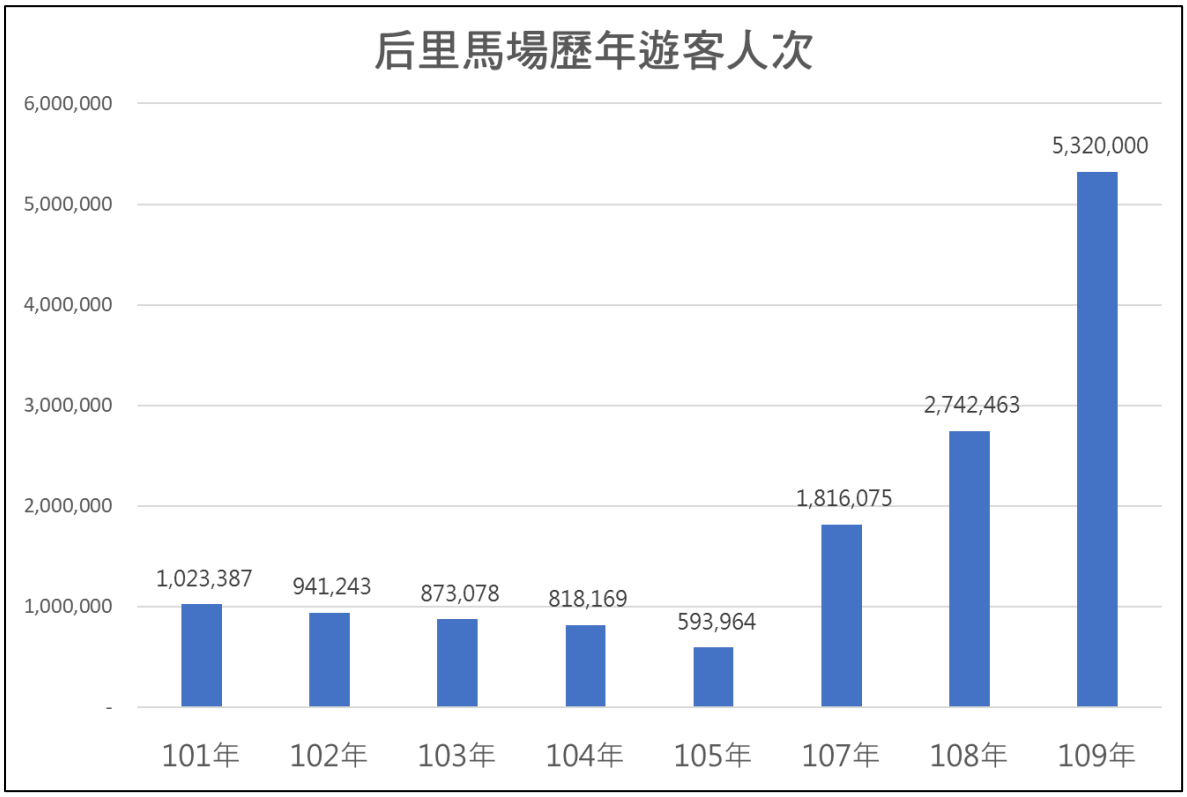


圖 5-2-1 后里馬場歷年遊客人次統計圖

（二）旅宿客房數預測

依前述初估本案每年旅遊人次約 60 萬人，而近五年國人旅遊選擇旅館住宿之比例平均為 14%，而依照民國 108 年臺中旅館業營運統計資料，平均每房住用人數約為 1.98 人，以下針對本案年旅宿客房數進行推估，詳表 5-2-3 所示。

表 5-2-3 國民旅遊前來本案之旅宿人次預測推估表

預測年度	本案旅遊人次（人）	旅館住宿比例	平均每房住用人數	本案年需用客房數（間）
109	617,852	14%	1.98 人	43,686
110	617,143			43,636
111	616,377			43,582
112	615,697			43,534
113	615,291			43,505
114	614,379			43,440
115	613,474			43,376
116	612,385			43,299
117	611,152			43,212
118	609,769			43,114

資料來源：本案整理。

二、設施規模預測

本案基地屬「擴大后里主要計畫（森林園區）案」及細部計畫案之範圍內，基地面積約 146,640 ㎡，土地使用分區為公園用地，依都市計畫法臺中市施行自治條例附表 2 規定，公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率為 15%；超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率為 12%，而公園面積超過 5 公頃者容積率為 35%。經估算本案建議評估面積之允建建築面積約 19,096.8 ㎡，允建容積樓地板面積約 51,324 ㎡，本案之規劃方案與規模請參酌第六章。

第三節　市場競爭力分析

一、競爭對手界定

依據執行機關政策需求，未來本案須維護經營公園區域，並得依「促進民間參與公共建設法」做多目標使用，設置相關之設施，以滿足臺中市民對於觀光遊憩、娛樂與住宿之需求。基此，本案競爭對手將觀光遊憩據點及旅宿業作為分析類型，說明如下：

（一）觀光遊憩競爭對手

以本案半徑 5 公里作為範圍界定，並篩選腹地面積 20 公頃以下之遊憩據點，是以后里馬場、中社觀光花市及張連昌薩克斯風紀念館作為本案觀光遊憩之潛在競爭對手，除后里馬場因委託民間營運，閉園進行設施維護，未對外開放外，中社觀光花市及張連昌薩克斯風紀念館門票收費約為 150 元/人，詳如表 5-3-1 所示。未來本案應就自身基地之優勢，並參酌競爭對手之經營模式，創造出市場區隔，並串聯周邊觀光資源，互利共榮，營造后里區之觀光榮景。

表 5-3-1 本案觀光遊憩競爭對手綜整表

名稱 / 項目	后里馬場	中社觀光花市	張連昌薩克斯風紀念館
照片			
地址	臺中市后里區寺山路 41 號	臺中市后里區三豐路五段 333 號	臺中市后里區公安路 330-1 號
面積	約 14.9 公頃	約 6 公頃	約 2,640 平方公尺
門票	-	150 元/人	150 元/人
營運概況	后里馬場已轉型為具觀光休閒遊憩的馬場，藉由臺中世界花卉博覽會與臺灣燈會的契機，將空間重塑改造。於燈會結束後，將委託民間參與營運，故目前閉園進行設施維護，未對外開放營運。	中社觀光花市是兼具驗休閒與娛樂的大型花園農場，設有花卉區、盆栽區、烤肉區、農特產品區、親子遊戲區等，非假日可供學校舉辦戶外教學之服務，為近年來后里區熱門的觀光景點之一。	館內展出張連昌先生的歷史文物，並提供文化導覽，紀錄台灣薩克斯風故事與訴說張連昌先生精神。提供薩克斯風的展示與販售，亦有專業的團隊幫薩克斯風做最完整的維修服務，給參訪遊客有不同收穫。
設施服務	・馬廄、馬術競技場 ・故宮花蝶館 ・紀念碑、植物區 ・福利社、餐廳 ・好農市集…等	・四季花海區 ・烤肉區、咖啡吧 ・育苗栽培、花卉盆栽 ・親子遊戲區 ・草莓園區…等	・定時導覽服務 ・薩克斯風教學服務 ・現場試吹體驗 ・薩克斯風維修服務 ・裝置藝術…等
本案回饋	**展演會館+文創市集** 本案未來在園區的規劃上，得選擇加入藝文展演場地作為開發，並可藉由表演活動，打造知名度，並吸引人潮；另可於園區適宜之空間，規劃市集區，邀請在地商家至此擺攤，創造地區之經濟效應。	**花卉園區+餐飲設施** 中社觀光花市以其花海與烤肉區聞名，讓遊客可以邊賞景，邊享用美食。本案為臺中世界花卉博覽會之舉辦場地，應利用該優勢，以花卉作為行銷賣點，再結合休閒及商業設施，創造遊客更佳之參訪體驗。	**裝置藝術+體驗活動** 張連昌薩克斯風紀念館透過大型裝置藝術，創造出行銷的賣點，再藉由體驗活動吸引人潮。未來本案亦可利用裝置藝術的設置，再透過社群媒體行銷本案，並藉由體驗活動之舉辦，吸引特定族群參訪。

（二）旅宿業競爭對手

后里區合法之旅館共有 4 間，分別為福容大飯店麗寶樂園店、麗寶賽車主題旅店、雅曼妮商務汽車旅館及僑芳賓館，其詳細資訊如表 5-1-2 所示。本案未來若規劃旅館之開發，應善加利用基地優勢，創造自身品牌特色，提供優質住宿體驗服務，並訂定合理的價格，吸引遊客入住。

表 5-3-2 本案旅宿業競爭對手綜整表

名稱 項目	福容大飯店 麗寶樂園店	麗寶賽車 主題旅店	雅曼妮商務 汽車旅館	僑芳賓館
照片				
地址	臺中市后里區福容路 88 號	臺中市后里區月眉南路 197 號	臺中市后里區民生路 348 號	臺中市后里區后里里復興街 104 號
房數	272 間	230 間	30 間	12 間
房型	2 人房、4 人房	2 人房、4 人房	2 人房、4 人房	2 人房、4 人房
定價	11,800 ~ 55,800 元	7,000 ~ 7,500 元	3,000 ~ 6,000 元	800 ~ 1,200 元
設備服務	・千坪歐式花園 ・購物商場 ・健身中心 ・戶外泳池 ・星空酒吧…等	・餐廳 ・健身房 ・無線網路 ・停車場	・西式早餐 ・無線網路 ・按摩浴缸 ・KTV 設備 ・蒸氣室	・液晶電視
簡介	地處麗寶探索樂園與馬拉灣水上樂園之間的主題式度假飯店，外觀以亮眼的橘、黃、淺藍、草綠框出活潑氣息，呼應兩座樂園歡樂的氣氛更增添住旅的愉悅。	麗寶賽車主題旅店結合運動、賽車風格的設計理念，傾心打造全台唯一賽道旁特色旅店。我們引領企盼來到這裡的旅人，充滿能量，再出發。	雅曼妮商務汽車旅館共有 30 種不同風格的房間，搭配各式的娛樂休閒設備，除了提供舒適隱密的休閒空間外，還能給予都市般奢華的享受。	位於臺中市后里區之古早味旅館，內部乾淨整潔，規劃型式較接近於宿舍之房型。

二、競爭影響分析

（一）競爭影響 SWOT 分析

綜整本案於觀光遊憩及旅宿業之競爭對手之特點，再以本案基地之優劣勢作 SWOT 分析，研擬最適策略，創造市場區隔，並提升本案之市場價值，詳如表 5-3-3 所示。

表 5-3-3 競爭影響 SWOT 分析綜理表

內部環境 外部環境	優勢（Strength）	劣勢（Weakness）
	1.園區因世界花卉博覽會及臺灣燈會打響知名度，且留設當時辦理活動之設施，以期延續前述活動之景觀意象。 2.本案基地樹種豐富，生態環境良好，適宜規劃作為環境生態教育之場域。	1.依照本案之上位計畫，本案基地須採低密度開發，且盡可能保留生態景觀，使整體規劃較受限制。 2.本案為公園用地屬公益性高之公共設施，不得收取入園門票。
機會（Opportunity）	**SO 策略 （利用外部機會強化內部優勢）**	**WO 策略 （利用外部機會削減內部弱勢）**
1.本案公園用地若依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用，容許使用組別達 16 組，提供開發之彈性。 2.后里地區合法旅館僅有 4 間，共提供 544 間客房，無法滿足現有旅遊之住宿需求，具開發潛力。	1.配合市府政策，本案之開發延續花博與燈會之景觀意象，並整合環境生態教育行銷，吸引遊客參訪。 2.未來廠商得配合園區環境及設施之景觀，開發作為旅館使用，以滿足后里地區遊客之潛在住宿需求。	1.未來廠商得藉由本案土管容許使用組別開發彈性，適度開發附屬事業及透過園區內館舍展覽等收費方式，擴增收入來源。 2.本案未來若規劃旅館之開發，應善加利用基地優勢，創造自身品牌特色，提供優質住宿體驗服務，發揮小而美的特色，以減少低密度開發之衝擊影響。
威脅（Threat）	**ST 策略 （發揮內部優勢避免外部威脅）**	**WT 策略 （削減外部威脅與內部弱勢）**
1.本案所處后里區，觀光景點眾多，且多以花卉、藝文、育樂等賣點作經營，本案須面對較多之競爭對手。 2.后里地區主要競爭對手為麗寶樂園兩間飯店，其已具有一定知名度。	1.透過本案獨有之景觀意象作為開發構想，並以環境生態教育為經營主軸，搭配教育體驗課程，創造市場區隔。 2.本案規劃住宿得做出市場區隔，可以森林旅館作為發想，有別於麗寶樂園之旅館風格，讓民眾有不一樣的住宿體驗。	1.未來廠商得選擇收益性較高之設施作開發，並以環境生態教育為經營主軸，強化本案森林園區之定位。 2.與麗寶樂園合作，推出聯合套裝行程，並得引導麗寶樂園外溢之住宿旅客，入住本園區，創造互利共榮之效。

（二）觀光遊憩競爭影響分析

本案所處之后里區，觀光遊憩景點眾多，每個景點也有各自的特色，有以自然賞景為主的，亦有以藝術人文為主的，未來本案的開發定位應明確，並參酌其他經營景點之經營模式，創造市場區隔。另可與旅遊業合作，行銷並推動周邊觀光資源的套裝行程，藉此串聯后里區之各景點，並拉攏各景點之特定族群，發揮群聚效應，共創后里區之觀光榮景。

而民眾前往旅遊之主要原因為新奇及活動，為本案競爭之優勢，未來本案可再透過網路社群平台推廣及部落客文章之撰寫進行宣傳，亦可透過活動之舉辦提升本案后里森林園區之知名度。

（三）旅宿業影響分析

依照臺中觀光旅遊網統計，后里區合法之旅館共有 4 間，其中距離本案基地最近之旅館為僑芳賓館，其設備較為老舊，且辨識度不佳，本案若興建旅館，得藉由新穎之設施及宣傳行銷，降低僑芳賓館的威脅，而雅曼妮商務汽車旅館之定位屬汽車旅館，與本案旅宿之客群較為不同，故本案未來旅館得鎖定家庭或團體作為主要客群，規劃適合之房型與設施，滿足后里區觀光之潛在住宿需求。

而作為本案旅宿主要競爭對手的福容大飯店麗寶樂園店及麗寶賽車主題旅店，本案應藉由與其合作，推出套裝行程，並引導麗寶樂園住宿外溢之需求，入住本案旅館，創造互利共榮之效。

三、STP 市場定位

STP 理論基礎在於選擇確定目標消費者，也可稱市場定位理論，STP 分析大約可分為三個步驟，即首先進行市場區隔（Market Segmentation），再者選擇個案所希望滿足的目標市場（Market Targeting），最後根據目標市場而規劃出最適合的產品定位（Product Positioning）。本團隊以 STP 分析架構進行本案之市場區隔，選擇適當的目標市場，同時依據目標市場特性，確定本案設施規劃方向與定位。

（一）市場區隔（Segment）：

政策目標：以旅遊服務及生態教育作為園區之開發理念，並期許結合地方特色串聯后里區觀光遊憩景點，帶動地方發展；市場目標：透過多目標使用，提供旅宿、商業等之服務，增進園區多元發展及公共建設服務品質。

（二）目標客群（Target）：

本案后里森林園區過去透過舉辦臺中世界花卉博覽會及臺灣燈會打造知名度，未來期許透過促參委外之方式，開發活化本案基地，並延續臺中世界花卉博覽會之景觀意象，提供休閒遊憩及住宿之服務，吸引熱愛親子旅遊的民眾前來，又因鄰近中科后里園區，亦可為接待國際客戶之最佳去處。

（三）產品定位（Position）：

藉由促參委外開發經營，延續臺中世界花卉博覽會之景觀意象，結合旅遊服務及生態教育，打造后里區指標性觀光景點，並可以多目標使用開發，規劃旅宿休憩、商業空間等多元服務設施，豐富園區休憩機能，給民眾絕佳之旅遊體驗。

第四節　開發定位及策略

一、開發定位

本案開發定位依循上位計畫「擴大后里主要計畫（森林園區）案」之整體發展願景，詳如圖 5-4-1 所示。在「綠城．展地．后花園」的架構下，以保留過往活動之景觀意象與周邊豐富的觀光特色資源相結合，以塑造大臺中地區觀光遊憩新亮點。初步綜整上位計畫之整體發展願景並說明如下：

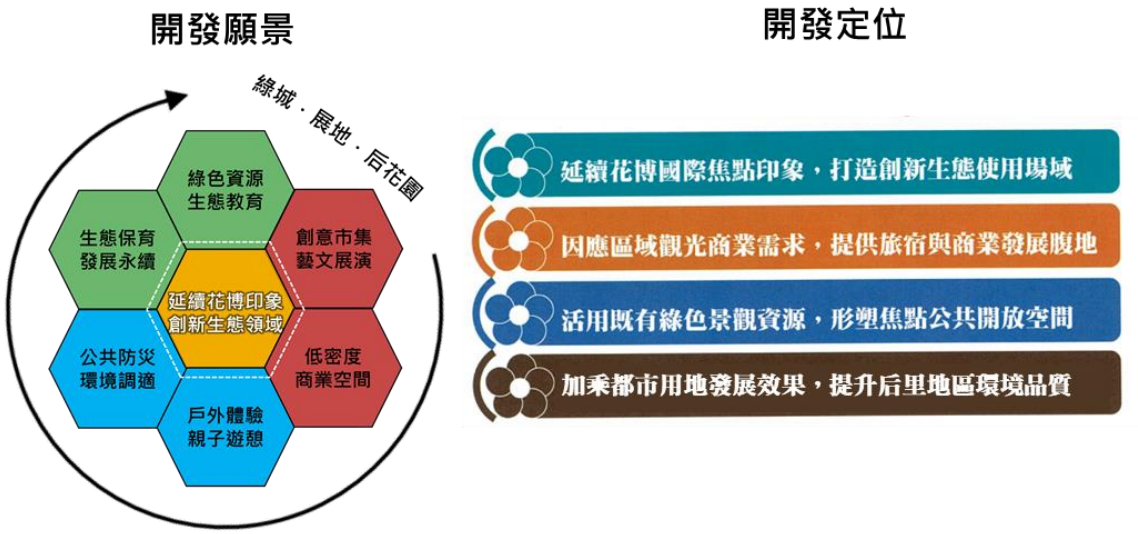


圖 5-5-1 本案都市計畫之整體發展願景及定位示意圖

（一）延續花博國際焦點印象，打造創新生態使用場域

將后里森林園區內聆聽花開的聲音、四口之家、臺灣庭園、天空步道等花博設施進行保留，以延續花博意象，保留臺中花博痕跡，且延續臺中花博故事。

（二）活用既有綠色景觀資源，形塑焦點公共開放空間

除供公共開放空間予民眾綠色休憩使用外，更可提供防災避難機能，例如火災、震災等收容場所。另北側大山路（10M）、西側三豐路（30M）及東側內東路（12M）可作為緊急防救災道路，提供消防及車輛運送物資至各防災據點之機能，及作為避難人員通往避難地區路徑之用。

（三）因應區域觀光商業需求，提供旅宿商業發展腹地

依據民國 106 年 9 月 27 日「提升后里區生活機能並整體規劃提升該區健全投資環境」會議紀錄顯示，臺灣美光記憶體股份有限公司、后里區公所、臺中市府經濟發展局皆表達，后里目前僅有麗寶福容飯店與 Outlet 商場，缺乏多元住宿及商業設施，無法完全滿足中科后里園區進駐廠商員工生活及接待國際客戶之低端、高端需求，本案未來應可藉此發展旅宿及商業空間，強化永續經營的動能。

惟依據本案上位計畫「擴大后里主要計畫（森林園區）案」（110.1.23）政策願景指導「因應區域觀光商業需求，彈性土地使用機制，引入低密度商業空間、創業市集、藝文展演等活動，以促進后里地區之觀光經濟發展」，以及本案「擴大后里主要計畫（森林園區）案」辦理政策環境影響評估說明書之環境影響評估審查委員會第 383 次會議決議（109.9.23）「擴大后里主要計畫（森林園區）案朝森林公園為計畫主軸，採行低密度開發方式，盡可能保留原隔絕保留之生態綠地資源」，建議本案後續應具有市場區隔，以低密度，中小型商業型態為宜。

二、開發項目

本案政策發展已決議以 BOT 方式委外（詳附錄四），利用既有腹地規劃新闢服務設施，以增進園區多元發展及公共建設服務品質，原花博保留設施則由民間機構協助管理維護。

本團隊依政策需求、公聽會地方居民意見、市場可行性分析、潛在投資者意見回饋等，初步建議本業可規劃提供旅遊服務設施、生態教育服務；附屬事業則規劃引進複合商業設施及旅宿休憩設施等，其餘創新與公益事項，則由民間機構依其營運需其自行提出並經執行機關同意為準，說明如下：

（一）本業（政策需求）：旅遊服務＋生態教育

除管理花博期間新闢的部分設施以延續花博意象外，並藉由開發旅遊服務設施（如規劃旅遊諮詢、特色展覽、休憩服務等服務機能），作為宣傳后里森林園區、后里在地特色及周邊觀光資源的旅遊資源整合平台；及引入生態教育服務（如規劃教育研習、生態體驗等服務機能），藉以呼應上位計畫政策指導，引入生態教育，達到生態永續發展為目標，成為特色森林公園。相關規劃說明如下，供執行機關決策參考。

1.旅遊服務：如規劃旅遊諮詢、特色展覽、休憩服務等服務機能。

（1）旅遊諮詢：透過旅服人員專業解答、摺頁刊物索引等方式，提供園區特色導覽服務、周邊景點旅遊介紹、一日遊或多日遊在地旅遊行程規劃等多元服務，為到訪旅客創造友善旅遊環境、提升園區遊憩服務品質。

（2）特色展覽：呼應本案公聽會地方居民意見，透過展覽展演行銷后里地方特色與在地產業，如規劃以后里在地特色展覽為主（如葡萄酒、薩克斯風、花卉特展等），並結合親子寓樂特展，除展現后里在地文化魅力之餘，創造園區話題性。

（3）休憩服務：如規劃輕食餐飲、販賣店等，可結合后里在地農特食材（如紅龍果、葡萄、馬鈴薯等入菜）及設計后里特色文化商品（如薩克斯風、百合花花卉特色紀念小物），除提供遊客歇息休憩的場域外，更藉此宣傳后里在地特色文化。

2.生態教育：如規劃教育研習、生態體驗等服務機能。

（1）教育研習：可規劃多元主題影音課程或生態 DIY 研習等，使遊客認識后里森林園區、后里在地特色資源，並透過有趣互動教學以促進親子育樂之效，並可嘗試引入擴增實境（AR）互動式展示等內容，增加遊客參訪趣味性。擴增實境可以行動應用程式（APP）讓遊客透過手持裝置使用並納入周邊設施資訊或優惠票券等，並透過擴增實境讓國人在互

動遊戲過程中了解后里森林園區植栽與生態物種，以及季節變化過程，惟後續以民間機構實際營運規劃而定。

（2）生態體驗：后里森林園區保有良好的自然景致及受保護樹木特殊植栽，為讓遊客深入了解在地生態資源，可規劃由社區居民擔任生態旅遊嚮導，透過實地導覽解說服務為遊客介紹后里森林園區之美。

（二）附屬事業（民間自提）：如複合商業、旅宿休憩等

本案屬公共設施用地之「公園用地」，因係採促參法辦理，未來民間機構得依民國 109 年 9 月核定之「擴大后里主要計畫（森林園區）案」土地使用分區管制要點第 2 點，作多目標使用。依據市場可行性分析、潛在投資者意見回饋等，初步建議未來本案可以規劃複合商業、旅宿休憩等，惟未來實際營運項目，仍應視民間機構提出之投資計畫書經執行機關審查同意後為準。

（三）創新與公益事項（民間自提）：如文化創意、親子遊憩等

未來民間機構可自行規劃如文化創意、親子遊憩及戶外體驗等設施，參酌本案 110 年 3 月 8 日公聽會與會人員建議意見，藉由舉辦戶外藝文表演、市集或地方特色節慶活動，如葡萄酒節、薩克斯風音樂節等，藉此與地方做連結，進而行銷推廣后里地方特色與在地產業。另未來若規劃戶外市集相關，建議民間機構應可訂定相關攤販管理規則，定期檢討汰弱留優，以確保攤販之優良及服務品質。

惟未來實際營運項目，仍應視政策需求及民間機構提出之投資計畫書經執行機關審查同意後為準。

三、空間分區

本案后里森林園區之設計保留既有道路紋理、原軍營大量大樹群，與主題「Green」及「Nature」相互呼應，降低環境破壞，結合地方人文景觀特色及花卉景觀，體現「人」與環境互動的生活型態，並於民國 107 年及民國 109 年分別辦理臺中世界花卉博覽會及臺灣燈會。後續將活動期間部分興闢之設施「四口之家、臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道」、土地等保留延續使用，塑造大臺中地區觀光遊憩新亮點，促進地方產業永續發展。

依據本案政策需求，除管理花博期間新闢的部分設施以延續花博意象外，擬以 BOT 方式委外，利用既有腹地規劃新闢服務設施增進園區多元發展及公共建設服務品質，詳如表 5-4-1 及表 5-4-2 所示。

表 5-4-1 方案 1 實質空間規劃一覽表

一	規劃項目	樓層	空間內容	樓地板面積
本業(A 棟)	多元旅遊服務設施	2F	研習空間、展示空間	650 m^2
		1F	遊客諮詢服務中心、輕食餐廳、販賣店、辦公室	650 m^2
		合計		**1,300 m^2**
附屬事業(B 棟)	複合商業設施	3F	休閒商場	1,100 m^2
		2F	休閒商場	1,100 m^2
		1F	遊客諮詢服務台、餐廳、賣店	1,100 m^2
		合計		**3,300 m^2**
停車場		戶外	小型車 229 位、機車 229 位、大客車 5 位	–

表 5-4-2 方案 2 實質空間規劃一覽表

一	規劃項目	樓層	空間內容	樓地板面積
本業(A 棟)	多元旅遊服務設施	2F	辦公室、研習空間、展示空間	650 m^2
		1F	遊客諮詢服務中心、輕食餐廳、販賣店	650 m^2
		合計		**1,300 m^2**
附屬事業(B 棟)	旅宿休憩設施	6F	客房（單人房 11 間、雙人房 15 間）	1,650 m^2
		5F	客房（雙人房 20 間）	1,650 m^2
		4F	客房（雙人房 20 間）	1,650 m^2
		3F	客房（四人房 14 間）	1,650 m^2
	複合商業設施	2F	休閒商場	1,650 m^2

	旅宿休憩設施	1F	遊客諮詢服務台、餐廳、會議室	1,650 m^2
		合計		**9,900 m^2**
停車場		戶外	小型車 315 位、機車 315 位、大客車 5 位	–

四、營運策略建議

1.綠色運具配套

為減少汽機車車輛使用，降低本案園區周邊道路交通衝擊並建立永續環境概念，未來民間機構應可善用連結周邊后豐鐵馬道之基地優勢，與微笑單車股份有限公司洽詢合作，於本案設置微笑單車站點，或共享運具服務。惟未來實際構想仍應以民間機構提出並經臺中市政府同意為準。

2.聯合行銷配套

藉由聯合行銷活動或共同消費券（套票）的方式，與周邊商家及景點（如后里馬場等）產生夥伴關係，彼此互相媒介周邊社區民眾前往消費，並可藉由優惠折價活動吸引市民朋友使用，發揮整體開發功效。惟未來實際構想仍應以民間機構提出並經臺中市政府同意為準。

第六章　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資料進行簡述。

一、地形地勢

本基地位於臺中市后里區牛稠坑段 121-431、128-4、130-1 地號及后義段 258 地號土地，依據經濟部國土資訊系統自然環境資料庫顯示，本基地地勢平坦，基地 400 公尺範圍內平均坡度約 1.45 度，平均高程約 236.61 公尺，地勢由東北向西南緩降。

二、地質土壤

依經濟部中央地質調查所資料顯示，本基地地質土壤屬紅土台地堆積層，主要係由紅土、礫石、砂、粉砂及黏土所組成，詳如圖 6-1-1 所示。

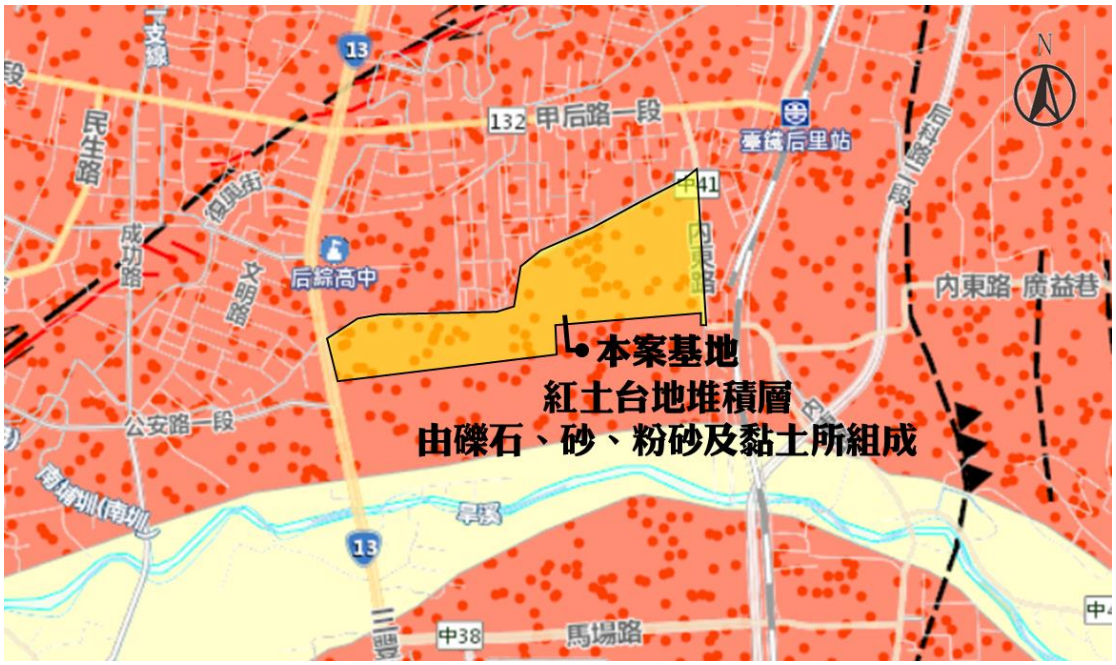


圖 6-1-1 本案地質土壤分布示意圖

三、活動斷層

依據經濟部中央地質調查所資料顯示，本基地未位於已知活動斷層上，鄰近之斷層為屯子腳斷層（屬第一類活動斷層，距離基地約 550 公尺）及三義斷層（屬第一類活動斷層，距離基地約 560 公尺），詳如圖 6-1-2 所示。

圖 6-1-2 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，臺中市年平均溫度為攝氏 23.7 度，年平均相對溼度為 74.5%，詳如表 6-1-1 所示。

表 6-1-1 臺中地區氣候統計月平均表（民國 80 年~109 年）

月份	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	平均
平均氣溫(℃)	17.0	17.7	20.1	23.5	26.4	28.1	28.9	28.4	27.8	25.5	22.6	18.7	23.7
最高溫(℃)	22.3	22.9	25.2	28.1	30.7	32.3	33.3	32.7	32.2	30.3	27.6	23.9	28.5
最低溫(℃)	13.4	14.2	16.4	20.1	23.1	24.9	25.5	25.3	24.6	22.2	19.0	15.1	20.3
相對濕度(%)	74.4	75.2	74.6	75.1	75.7	76.2	74.9	77.4	74.3	70.8	72.4	72.6	74.5
降水量(mm)	36.6	63.0	86.9	126.8	249.6	329.0	303.3	340.8	147.5	25.0	23.8	30.5	-

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南側 2.26 公里處之大甲線。大甲線其源流為中央尖溪，屬中央管河川，流經梨山、佳陽、德基、谷關、白冷、馬鞍等聚落，流入東勢區、新社區後，逐漸進入平地，後流經石岡區、豐原區、后里區、神岡區、外埔區、清水區、大甲區及大安區，最後注入台灣海峽。

六、環境敏感區調查與分析

依據本案細部計畫「擬定后里都市計畫(森林園區)細部計畫書（110.1）」所述，本案基地皆無位於任何環境敏感地區，詳如表 6-1-2 所示。

表 6-1-2 第一級及第二級環境敏感地區檢核表

-	分類	查詢項目	查詢結果
第一級	災害敏感	1.特定水土保持區	否
		2.河川區域	否
		3.洪氾區一級管制區及洪水平原一級管制區	否
		4.區域排水設施範圍	否
	生態敏感	5.國家公園區內之特別景觀區、生態保護區	否
		6.自然保留區	否
		7.野生動物保護區	否
		8.野生動物重要棲息環境	否
		9.自然保護區	否
		10.沿海自然保護區	否
	文化景觀敏感	11.古蹟保存區	否
		12.遺址	否
		13.重要聚落保存區	否
		14.國家公園內之史蹟保存區	否
	資源利用敏感	15.飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區	否
		16.水庫集水區(供家用或公共給水)	否
		17.水庫蓄水範圍	否
		18-1.森林(國有林事業區、保安林等森林地區)	否
		18-2.森林(區域計畫劃定之森林區)	否
		18-3.森林(大專院校實驗林地及林業試驗林地等森	否

-	分類	查詢項目	查詢結果
		林地區)	
		19.溫泉露頭及其一定範圍	否
		20.水產動植物繁殖保育區	否
第二級	災害敏感	1.地質敏感區(活動斷層、山崩與地滑、土石流)	否
		2.洪氾區二級管制區及洪水平原二級管制區	否
		3.嚴重地層下陷地區	否
		4.海堤區域	否
		5.淹水潛勢區域	否
		6.山坡地	否
	生態敏感	7.沿海一般保護區	否
		8.海域區	否
		9.國際級及國家級之國家重要濕地	否
	文化景觀敏感	10.歷史建築	否
		11.聚落保存區	否
		12.文化景觀保存區	否
		13.地質敏感區(地質遺跡)	否
		14.國家公園內之一般管制區及遊憩區	否
	資源利用敏感	15.水庫集水區(非供家用或公共給水)	否
		16.自來水水質水量保護區	否
		17.優良農地	否
		18.礦區（場）、礦業保留區、地下礦坑分布地區	否
		19.地質敏感區（地下水補注）	否
		20.漁業權區、人工魚礁區及保護礁網具類禁漁區	否
	其他	21.氣象法之禁止或限制建築地區	否
		22.電信法之禁止或限制建築地區	否
		23.民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍	否
		24.航空噪音防制區	否
		25.核子反應器設施周圍之禁制區及低密度人口區	否
		26.公路兩側禁建限建地區	否
		27.大眾捷運系統兩側禁建限建地區	否
		28.高速鐵路兩側限建地區	否
		29.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	否
		30.要塞堡壘地帶	否
		31.其他依法劃定應予限制開發或建築之地區	否

第二節　初步工程規劃

依據執行機關政策需求、本案上位計畫指導「擴大后里主要計畫(森林園區)案」、「擴大后里主要計畫（森林園區）案」政策環境影響評估說明書之環境影響評估審查委員會第 383 次會議決議等，本案應採行低密度開發，未來除延續管理維護花博時期部分展覽設施（四口之家、臺灣庭園、聆聽花開的聲音、天空步道）外，規劃旅遊服務設施、低密度商業設施，並引入戶外活動（如創意市集、藝文展覽、生態體驗等），以延續花博意象精神外，並擴增多元服務設施，增加園區休憩服務機能。

本業部分，提供旅遊服務、生態教育服務；附屬事業則規劃複合商業設施、旅宿休憩設施等。以下就本案建築工程規劃、建管相關規定、建築執照申辦、管理維護權責進行說明。

一、建築工程規劃

（一）開發方案空間配置規劃

本案開發方案說明如下：

1.方案 1：本業+附屬事業（複合商業設施）

2.方案 2：本業+附屬事業（複合商業設施＋旅宿休憩設施）

其空間配置詳如表 6-2-1、6-2-2 所示，詳細空間說明詳參第三章所述。

表 6-2-1 方案 1 實質空間規劃一覽表

一	規劃項目	樓層	空間內容	樓地板面積
本業(A 棟)	多元旅遊服務設施	2F	研習空間、展示空間	650 m^2
		1F	遊客諮詢服務中心、輕食餐廳、販賣店、辦公室	650 m^2
		合計		**1,300 m^2**
附屬事業(B 棟)	複合商業設施	3F	休閒商場	1,100 m^2
		2F	休閒商場	1,100 m^2
		1F	遊客諮詢服務台、餐廳、賣店	1,100 m^2
		合計		**3,300 m^2**
停車場		戶外	小型車 229 位、機車 229 位、大客車 5 位	–

表 6-2-2 方案 2 實質空間規劃一覽表

一	規劃項目	樓層	空間內容	樓地板面積
本業(A 棟)	多元旅遊服務設施	2F	辦公室、研習空間、展示空間	650 m^2
		1F	遊客諮詢服務中心、輕食餐廳、販賣店	650 m^2
		合計		**1,300 m^2**
附屬事業(B 棟)	旅宿休憩設施	6F	客房（單人房 11 間、雙人房 15 間）	1,650 m^2
		5F	客房（雙人房 20 間）	1,650 m^2
		4F	客房（雙人房 20 間）	1,650 m^2
		3F	客房（四人房 14 間）	1,650 m^2
	複合商業設施	2F	休閒商場	1,650 m^2
	旅宿休憩設施	1F	遊客諮詢服務台、餐廳、會議室	1,650 m^2
		合計		**9,900 m^2**
停車場		戶外	小型車 315 位、機車 315 位、大客車 5 位	–

（二）工程規劃設計原則

本案工程規劃設計原則主要包含本案用地整體使用規範及開發設計原則兩大部分，分述如下：

1. 本案用地整體使用規範

本案應依「都市計畫法臺中市施行自治條例」及「擬定后里都市計畫(森林園區)細部計畫書」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），以下針對本案未來開發用地所涉相關規定做重點說明。

（1）容許使用組別規定（詳如表 6-2-3 所示）

公園用地倘依「促進民間參與公共建設法」作多目標使用設置之相關設施，得適用下列之容許使用組別：

表 6-2-3 本案公園用地依促參法作多目標使用之適用容許使用組別一覽表

第一組:社會福利設施	第二組:行政機關	第三組:公用事業設施	第四組:文化與社教設施
1.兒童、青少年、老人福利機構、托兒所、課後托育中心(安親班) 2.社會住宅 3.其他公益性社會福利機構	行政機關	1.公共汽車或其他公眾運輸場站設施 2.捷運場站設施 3.有線廣播電視系統、社區電臺、廣播公司、電視公司 4.自來水或下水道抽水站 5.電信機房 6.其他公用事業設施	1.圖書館 2.社會教育館 3.藝術館 4.紀念性建築物 5.博物館、科學館、歷史文化館、陳列館、植物園 6.音樂廳 7.體育場所、集會場所 8.文康活動中心 9.文化中心 10.流行音樂中心 11.文教研究機構 12.劇場、表演廳
第五組:一般零售業甲組	**第六組:一般零售業乙組**	**第七組:大型零售業**	**第八組:餐飲業**
1.鞋類零售業 2.皮包、手提袋、皮箱零售業 3.服飾品零售業 4.裝飾品零售業 5.日常用品零售業 6.清潔用品零售業 7.化粧品零售業 8.書籍、文具零售業 9.玩具、娛樂用品零售業 10.鐘錶零售業 11.眼鏡零售業 12.首飾及貴金屬零售業 13.便利商店業 14.集郵、錢幣 15.花卉零售業 16.觀賞魚零售業 17.食品、飲料零售業 18.一般百貨業	1.布疋零售業 2.成衣零售業 3.家具零售業 4.五金零售業 5.祭祀用品零售業 6.醫療器材零售業 7.運動器材零售業 8.家用電器零售業 9.自行車及其零件零售業 10.照相器材零售業 11.超級市場業 12.衛浴設備展售業 13.精密儀器零售 14.度量衡器零售 15.事務性機器設備零售業 16.其他零售業	1.百貨公司 2.購物中心 3.批發商場 4.量販店	營業樓地板面積 300 平方公尺以上之飲食業
第九組:日常服務業	**第十組:一般服務業**	**第十一組:辦公事務所及工商服務業**	**第十二組:文化創意**
1.美髮服務業 2.美容服務業 3.圖書、錄影帶出租業 4.裁縫服務業、 5.傘、皮鞋修補及擦鞋業	1.職業介紹所、傭工介紹所 2.訓練服務業 3.褓褙(藝術品裝潢) 4.移民、留、遊學服務業 5.觀光及旅遊服務業 6.塑身美容業 7.驗光、配鏡服務業 8.仲介服務業 9.刻印、鎖匙業 10.洗衣業 11.補習班 12.水電工程服務業	1.技術顧問業 2.投資顧問業 3.管理顧問業 4.營養諮詢顧問業 5.藝術品資訊顧問業 6.資訊服務業 7.徵信服務業 8.速記、打字、晒圖、影印、印、刻印及複印業 9.翻譯業及其他工商服務業 10.律師、會計師、 建	文化創意產業符合文化創意產業發展法第三條規定之產業類別

	13.寵物美容百貨業 14.環保服務業 15.照相及影像處理沖印業 16.產品包裝設計業 17.產品展示服務業	築師、技師、不動產估價師、地政士等自由 職業事務所 11.工程及技術服務 12.一般廣告服務業 13.基金會、人民團體、職業團體等辦事處 14.電信業門號代辦業 15.藥品檢驗業 16.就業服務業 17.公寓大廈管理服務業 18.保全服務業 19.人力派遣業 20.公益彩券業 21.其他行業辦公處所	
第十三組:旅館業	**第十四組:休閒服務業**	**第十五組: 觀光及旅遊服務業**	**第十六組:其他**
1.旅社(旅館) 2.觀光旅館 3.國際觀光旅館	1.休閒活動場館業 2.運動場館	1.旅行業 2.旅遊諮詢服務業 3.觀光旅遊業 4.民宿	其他經本府核定發展之策略性產業

(2)騎樓與建築退縮規定

A. 公園用地臨三豐路一側自道路境界線至少退縮 15 公尺建築、臨大山路一側自道路境界線及機關用地至少退縮 10 公尺建築(詳如右圖所示)。

B. 退縮建築之空地應妥予植栽綠化，但得計入法定空地。

C. 如有特殊情形者，得由臺中市政府都市設計審議委員會審決確定。

(3)停車空間設置規定

公園用地範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置。

(4)公園用地範圍內建築物綠美化規定

A. 公園用地範圍內建築物應實施屋頂綠化，屋頂層扣除屋突等構造物之面積，其屋頂綠化之綠化比例至少應達三分之

一以上。倘因屋頂設置再生能源設備，致使綠化面積比例未符本規定者，經都市設計審查通過者不在此限。

B. 為減緩都市熱島效應及補充不足之綠化空間，提升固碳效益，公園用地範圍內建築物整體立面應採取立體綠化設計。其中綠化面積計算應參考「建築基地綠化設計技術規範」立體綠化規定，並應至少達建築立面之四分之一以上。

（5）都市設計審議規定

本計畫公園用地依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」第 3 條第 1 款、第 6 款辦理時，應納入都市設計審議。

A. 第 3 條第 1 款：依促進民間參與公共建設法相關規定供民間參與公共建設之附屬事業用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

B. 第 3 條第 6 款：依公有財產法令規定辦理合作開發之公共設施用地，其容許使用項目依都市計畫擬定、變更程序調整。

（6）樹木保留移植規定

建築基地內公告列管珍貴樹木及樹徑 0.8 公尺以上樹木，以原地保留為優先，並依臺中市樹木保護自治條例、臺中市公園及行道樹管理自治條例及臺中市政府建設局景觀及植栽委員會作業要點相關規定辦理。

2. 本案用地開發設計原則

民間機構除應依相關法令規範進行設計作業外，本團隊拋磚引玉初步建議本案新建工程設計規範原則供參，說明如下：

（1）建築配置規劃建議

A.動線規劃應以人車分道為原則，並保持基地內相關設施之完整性及安全性，建築物平面及垂直動線應合宜，並符合相關法令規定。

B.整體規劃設計須考量彈性開放之活動空間、無障礙使用環境及安全防災相關設施。

（2）建築造型規劃建議

A.建築物造型、建材及色彩除依循相關法令規定外，應配合基地性質及建築執照審議結果做適當調整。

B.建築物造型、建材及色彩應展現本案用地特色意象，並融入周圍環境原有建物及色系，並增加遮陽設計等自然隔熱效果。

C.選用之建築工法及外觀材料應考量環保、省能源、易更換及易維護等原則，避免造成環境污染及能源浪費。

（3）景觀設計規劃建議

A.工程規劃、設計、施工需導入生態工程觀念，另戶外景觀規劃應延續花博意象，以保有原始林向之森林公園。

B.規劃設計之鋪面（道路除外），主入口處之戶外廣場宜採用具止滑處理之材質，並採透水性材料設計為目標，搭配高壓混凝土磚、透水磚等設計，降低公共排水設施負荷。

C.植栽規劃應儘量採用複層式、多樣化之配置規劃，於適當地點種植喬木、灌木、地被植物等，以營造綠化景觀，並增進綠覆率。

D.用地規劃應可導入滯洪機能及生態設計手法，以提高滯洪防災機能。

（三）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」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最新公布或發布之《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。

（四）綠建築規劃

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。

依據臺中市建築物取得綠建築標章實施辦法第三條規定，公有新建建築物之工程總造價達下列規定金額者，應取得綠建築標章一、新臺幣五千萬元以上者，應取得綠建築分級評估合格級以上標章。二、新臺幣一億元以上者，應取得綠建築分級評估銅級以上標章。本案初估方案一及方案二建築工程費用皆已達 1 億元以上，為落實本案節能減碳之目標，執行機關得參照上述公有新建建物綠建築標章要求規範，要求民間機構新建本案建築物至少應取得「銅級以上」綠建築標章。

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。惟本案未來實際綠建築細部規劃應視民間機構營運需求與建築設計理念而定，惟至少應依「建築技術規則」第 17 章之綠建築基準內容，即建築技術規則第 298 條至第 323 條規定辦理。建議民間機構可導入節能設備，如 LED 燈具、熱泵及全熱交換設備，雨中水回收系統、屋頂綠化等措施。

二、建管相關規定

有關本案新建、室內裝修工程之規劃設計，仍應符合現行都市計畫、建築管理法令規定，如《都市計畫法》、《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》、《建築物無障礙設施設計規範》及《廢棄物清理法》等；以及臺中市建築管理相關法令如《臺中市建築管理自治條例》等及其他應遵行之相關法規，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。以下就本案新建工程初步規劃之建物規模，其法定之允建強度如建蔽率與容積率、停車空間等重點進行說明。

惟未來實際建蔽率、容積率及停車空間等具體規劃，為保留民間機構營運規劃之彈性，仍應以民間機構依法自行提出之投資執行計畫書，並經執行機關同意為準。

（一）建蔽率與容積率檢討

本案基地面積約為 146,640m^2，土地使用分區類別為公園用地，依都市計畫法臺中市施行自治條例附表 2 規定，有關建蔽率規定，公園用地面積在 5 公頃以下者，建蔽率為 15%；超過 5 公頃者，其超過部分之建蔽率為 12%；容積率規定，公園面積超過 5 公頃者容積率為 35%。經估算本案允建建築面積約 19,096.8 ㎡，允建容積樓地板面積約 51,324 ㎡。

有關本案開發方案之建蔽率與容積率檢討，說明如下：

1.方案 1：本業+附屬事業（複合商業設施）

初步規劃 1 棟地上 2 層建物（本業）及 1 棟地上 3 層建物（附屬事業），建築面積為 1,750 m^2，總容積樓地板面積為 4,600m^2。

（1）建蔽率檢討

允建建築面積約 19,096.8 m^2，本案實設建築面積 1,750m^2（＜19,096.8 m^2），初步檢討符合法定建蔽率規定。

（2）容積率檢討

允建總容積樓地板面積約 51,324m^2（51,324m^2＝基地面積 146,640m^2×35%），本案實設總容積樓地板面積 4,600m^2（＜51,324m^2），實設容積率約為 3.13%＜35%，初步檢討符合法定容積率規定。

2.方案 2：本業+附屬事業（複合商業設施＋旅宿休憩設施）

初步規劃 1 棟地上 2 層建物（本業）及 1 棟地上 6 層建物（附屬事業），建築面積為 2,300 m^2，總容積樓地板面積為 11,200m^2。

（1）建蔽率檢討

允建建築面積約 19,096.8m^2，本案實設建築面積 2,300m^2（＜19,096.8m^2），初步檢討符合法定建蔽率規定。

（2）容積率檢討

允建總容積樓地板面積約 51,324m^2（51,324m^2＝基地面積 146,640m^2×35%），本案實設總容積樓地板面積 11,200m^2（＜51,324m^2），實設容積率約為 7.63%＜35%，初步檢討符合法定容積率規定。

（二）停車空間檢討

本案停車空間檢討係依據本案所屬都市計畫土地使用分區管制要點之停車空間規定，其規定為「公園用地範圍內建築物附設停車空間設置標準，原則採建築技術規則第 59 條之各類建築物用途停車空間設置標準之 1.3 倍設置。」，有關建築技術規則第 59 條之各類建築物用途停車空間設置標準詳如表 6-2-4 所示。

另基於園區停車需求內部化且避免停車位設置不足停至周邊巷道而影響道路交通順暢，初步建議本案檢討法定停車位除符合土管規定外，應可再比照建築技術規則第 59 條規定加倍設置。

表 6-2-4 本案停車空間規定表

類　別	建　築　物　用　途	應附設車位（都市計畫內區域） 樓地板面積	設置標準
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	300m² 以下	免設
		超過 300m²	每滿 150m² 設置 1 輛
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物	500m² 以下	免設
		超過 500m²	每滿 150m² 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	500m² 以下	免設
		超過 500m²	每滿 200m² 設置 1 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	500m² 以下	免設
		超過 500m²	每滿 250m² 設置 1 輛
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。		

註：1.都市計畫內區域屬本表第一類或第三類用途之公有建築物，其建築基地達一千五百平方公尺者，應按表列規定加倍附設停車空間。

2.同一幢建築物內供二類以上用途使用者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，唯其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。

以下就本案開發方案之停車空間進行檢討。

1.方案 1：本業+附屬事業（複合商業設施）

法定小型車停車位應設 71 位【本業（A 棟）：屬第一類建築物用途樓地板面積約 1,300m²，故（〔1,300-300〕/150）×2×1.3＝19；附屬事業（B 棟）：3,300m²，故（〔3,300-300〕/150）×2×1.3＝52】，實設小型車停車位 229 位＞法定 71 位...ok，符合法令規定。

2.方案 2：本業+附屬事業（複合商業設施＋旅宿休憩設施）

法定小型車停車位應設 157 位【本業（A 棟）：屬第一類建築物用途樓地板面積約 1,300m²，故（〔1,300-300〕/150）×2×1.3＝19；附屬事業（B 棟）屬第一類建築物用途樓地板面積：3,300m²，故

（〔3,300〕/150）×2×1.3＝58，屬第三類建築物用途樓地板面積：6,600m^2，故（〔6,600-500〕/200）×2×1.3＝80】，實設小型車停車位 315 位＞法定 157 位...ok，符合法令規定。

三、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，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。

四、管理維護權責

（一）花博保留設施

未來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（如地震等造成結構體損壞）由執行機關負責外，其餘皆由民間機構負責管理修繕維護。如雙方對上開因不可抗力因素所造成之建築結構體損壞之範圍認定有歧異時，民間機構同意由執行機關邀集建築師或結構技師等相關專家會勘確認，但因民間機構管理不善而發生損害者，民間機構除負責修繕或賠償外，並應自負法律全責。

（二）BOT 部分

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。

五、營建土石方處理原則及收益歸屬

（一）營建土石方定義

依「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」第 2 條，營建剩餘土石方：係指建築工程（領有建築執照之私有建築工程，並包含建築物或雜項工作物之拆除工程）、公共工程（由政府機關、公立學校、公營事業興辦或機關依法核准由民間機構參與投資興辦之公共建築工程、土木工程及其拆除工程）及其他民間工程施工所產生之剩餘

泥、土、砂、石、磚、瓦、混凝土塊等經暫屯、堆置可供回收、分類、加工、轉運、處理、再生利用、直接利用及填埋者。

（二）營建土石方處理原則

本案係屬政府公共工程，未來興建規劃設計應力求挖填土石方之平衡及減量，並對處理方式應有整體評估及規劃，基地營建剩餘土石方，應依「臺中市營建剩餘土石方管理自治條例」及「臺中市建築工程賸餘土石方申報作業辦法」等規定辦理。

（三）營建土石方收益歸屬

應於臺中市政府都市發展局完成備查後 30 日內，將實際產出餘土數量賣售所得全數繳予給執行機關，至於土石方單價考量會依據土質類型（砂、土、石頭、混凝土塊等）、時價、餘土數量多寡而有所差異，建議依照販售當時實際行情價格為準。

（四）商業設施事業廢水排放規範

因應本案未來擬規劃相關商業設施，為避免營業產生之事業廢水未妥善處理，而導致排放之污水中含有油脂、油料、沙粒、固體物等物質有害於排水系統或公共下水道之操作，應依《建築技術規則建築設備編》、《建築物污水處理設施設計技術規範》等法令規定辦理，給水排水管路之配置，應依建築物給水排水設備設計技術規範設計，並應裝設油脂截留器去除餐飲廢水中之油脂，相關法令規範綜整詳如表 6-2-5 所示。

表 6-2-5 商業設施給水排水系統相關法令規範綜整一覽表

法令名稱	法條	說明
建築技術規則 建築設備編	第 29 條	給水排水管路之配置，應依建築物給水排水設備設計技術規範設計，以確保建築物安全，避免管線設備腐蝕及污染。 排水系統應裝設衛生上必要之設備，並應依下列規定設置截留器、分離器： 一、**餐廳、店鋪、飲食店**、市場、**商場、旅館**、工廠、機關、學校、醫院、老人福利機構、身心障礙福利機構、兒童及少年安置教養機構及俱樂部等建築物之附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，**應裝設油脂截留**

法令名稱	法條	說明
		器。 二、停車場、車輛修理保養場、洗車場、加油站、油料回收場及涉及機械設施保養場所，應裝設油水分離器。 三、營業性洗衣工廠及洗衣店、理髮理容場所、美容院、寵物店及寵物美容店等應裝設截留器及易於拆卸之過濾罩，罩上孔徑之小邊不得大於十二公釐。 四、牙科醫院診所、外科醫院診所及玻璃製造工廠等場所，應裝設截留器。
建築物污水處理設施設計技術規範	4.6.1 條~ 4.6.3 條	4.6 截留器及分離器 4.6.1 建築物排水中含有油脂、油料、沙粒、易燃物、毛髮纖維、固體物等有害排水系統或公共下水道之操作者，應依本節規定在排入公共排水系統或建築物污水處理設施前，裝設截留器、分離器，截留器裝置應設通氣管，並應裝置在易於保養清理之位置。 4.6.2 餐廳、店鋪、飲食店、市場、商場、旅館、工廠、機關、學校、醫院、老人福利機構、身心障礙福利機構、兒童及少年安置教養機構及俱樂部等建築物之附設食品烹飪或調理場所之水盆及容器落水，應裝設油脂截留器。選用工廠製造的油脂截留器，該設備應經中華民國國家標準或國際標準試驗合格，方能採用。 4.6.3 工廠製造的油脂截留器應符合下列規定： (1)油脂截留器本體及面蓋的構造應具備足夠強度，且應以耐水、耐壓、耐腐蝕及耐熱之材料製造。其安裝設置方式各有不同，應依據現場需求，設置吊環或固定片或固定孔。 (2)攔渣裝置應設置於流入管進入截留器前或內之有效位置，且應為可簡易拆卸及不易變形之構造。 (3)截留器流出管前之水封裝置，水封深度應最小 5 公分，最大 20 公分，並為便利清潔維護，應設置可拆卸式氣密封蓋，且能絕對防制排水管內臭氣外溢及蟲鼠侵入等危害。 (4)流入管之管口底端應高於油脂截留器液面上升之最高點，流出管之口徑應大(等)於流入管之口徑。 (5)油脂截留器應設置通氣管。截留器流入及流出管路之安裝，應符合第 4.2.6 點有關排水橫管之坡度規定。截留氣流入管之長度應盡量縮短，避免因油脂含量過高而阻塞，出口端流出管配置，應禁止廢水回流。

第三節　工程費用估算

本案工程費用估算依本業、附屬事業及本業+附屬事業之工程費用分列之。

一、本業工程費用：新臺幣 5,118 萬 2,348 元。

二、附屬事業工程費用：

- 方案 1（複合商業設施）：新臺幣 1 億 2,738 萬 2,475 元。
- 方案 2（複合商業設施＋旅宿休憩設施）：新臺幣 3 億 9,800 萬 880 元

三、本業+附屬事業工程費用：

- 方案 1：本業+附屬事業（複合商業設施）：新臺幣 1 億 7,856 萬 4,823 元。
- 方案 2：本業+附屬事業（複合商業設施＋旅宿休憩設施）：新臺幣 4 億 4,918 萬 3,228 元。

此為民間機構最低投資金額，未來實際工程費用應視民間機構實際提列而定。

第四節　施工時程規劃

依據開發方案工程規模估算施工時程，方案 1 約 3 年、方案 2 約 3.5 年，說明如下。另依據本團隊過去辦理相關促參實務，考量未來開發不確定因素，例如天災等不抗力因素或政策變更所造成之工期延宕，因其實非可究責於民間機構，建議後續執行機關得於招商文件中約定：若民間機構無法於規定期限內完成，應經執行機關同意後，始得展延，惟契約期限不得延長；若民間機構提前規定期限內完成，經執行機關同意得開始營運。

一、方案 1：本業+附屬事業（複合商業設施）施工時程

施工時程規劃經保守估計皆約需 3 年，新建期略分為施工前規劃設計階段（約需 18 個月，包括建築規劃與設計、申請建築執照、辦理環評、都設相關審議等程序）、施工階段（約需 18 個月，包含結構、機電、空調、裝修、景觀工程、取得使用使照等）。

二、方案 2：本業+附屬事業（複合商業設施＋旅宿休憩設施）施工時程

施工時程規劃經保守估計皆約需 3 年 6 個月，新建期略分為施工前規劃設計階段（約需 18 個月，包括建築規劃與設計、申請建築執照、辦理環評、都設相關審議等程序）、施工階段（約需 24 個月，包含結構、機電、空調、裝修、景觀工程、取得使用使照等）。

第七章　環境影響分析

第一節　環境影響分析及因應對策

一、環境背景現況描述

本案標的周遭環境現況描述方面，從物化生活環境、自然生態環境、社會經濟環境及景觀遊憩環境等評估類別，選定相關環境評估因子作為本案環境背景現況描述，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		本案后里森林園區基地位於臺中市后里區，東南側鄰近后里馬場，西側鄰近后里市區、月眉觀光糖廠及麗寶樂園，總面積約 15 公頃。
物化生活環境	空氣品質	依據民國 108 年后里空氣監測站之平均測量結果： 1.總懸浮微粒（PM10）：平均濃度為 36.7μg/m^3，低於環保署空氣品質標準之年平均標準值 65μg/m^3。 2.二氧化硫（SO_2）：平均濃度為 1.81 ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 30ppb。 3.二氧化氮（NO_2）：平均濃度為 13.3ppb，低於環保署空氣品質標準之年平均值 50ppb。
	水質	依據環境水質監測年報，臺中市民國 108 年環境水質抽檢結果，地下水污染指標皆低於標準值。
	噪音振動	本案基地鄰近三豐路，往來車流量較大，應有輕微噪音與震動影響。
	廢棄物	依據環保署最新廢棄物管理統計年報，臺中市民國 108 年垃圾產生量為 1,200,928 公噸，平均每人每日垃圾產生量為 0.924 公斤，其中焚化 625,129 公噸、資源回收 575,559 公噸、廚餘回收 41,147 公噸，垃圾妥善處理率 98.82%，資源回收率 60.76%。
自然生態環境	氣象	依據中央氣象局后里氣象站氣象統計資料結果，年均溫攝氏 23.6 度，其中 1 月份溫度最低，約 16.7 度；7 月溫度最高，約 29.7 度；全年平均降雨量合計約 729 公釐，平均最大降雨量出現在 5 月份，達 307 公釐，而 10 月份降雨量最低，為 3 公釐。
	地形地貌	本案基地平均坡度約 1.6 度，平均高程約 231 公尺。
	地質土壤	本案基地地質屬更新世堆積層，地層主要由紅土、礫石、沙、粉沙及黏土所組成。

項目		環境現況
	地震斷層	依據中央地質所調查資料顯示，本基地無任何已知之活動斷層通過本基地（距離最近之三義斷層約 600 公尺）。
	水文	本案基地周邊主要河川為大甲溪，發源地為中央尖溪，向西南匯流進臺灣海峽。
社會經濟環境	人口分佈	依據臺中市政府民政局最新統計資料，民國 109 年 12 月臺中市后里區人口數為 54,343 人，總戶數 16,792 戶。
	土地利用	本案未來委外後，希望藉由民間經營效率及創意，帶動設施使用率及后里周邊觀光發展效益。
	產業經濟	臺中市后里區產業結構以一級產業轄區為臺中市的花卉之鄉，唐菖蒲(劍蘭)劍蘭、百合、火鶴花、文心蘭及蝴蝶蘭為大宗。
	交通環境	本案基地鄰近三豐路、國道 1 號后里交流道，聯外交通尚屬便利。
景觀遊憩環境	視覺景觀	本案基地整體視覺開闊，喬木、灌木等景觀植栽資源豐富。
	觀光遊憩	本案基地周邊觀光遊憩資源豐富，如后里馬場、麗寶樂園、月眉觀光糖廠、中社觀光花市花海及泰安鐵道文化園區等，未來可結合本案后里森林園區開發使用，共構觀光遊憩、生態景觀等多元服務機能。

二、公共建設可能造成之影響

（一）施工階段：本案未來採 BOT 方式委外，涉及興建行為，可能對周邊造成短期輕微負面之影響。

（二）營運階段：本案開發提供旅遊服務、生態教育等多元服務，對周邊土地使用、產業經濟、觀光休憩等資源有顯著性之正面影響。

三、評估公共建設與環境因子之關係

就本案基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，詳如表 7-1-2 所示。

表 7-1-2 本案環境影響綜合分析表

環境類別	評估因子	影響階段		可能影響說明	影響評估	
		施工	營運		範圍	程度
物化生活環境	空氣品質	V		·施工機具或運輸車輛所排放之廢氣。 ·工程施工所產生之廢棄物粉塵。	·鄰近地區	□
			V	·民眾及工作人員車輛進出所產生之廢氣排放。	·鄰近地區	△
	水質	V		·施工人員之生活污水、施工車輛與機具清洗之廢水可能污染鄰近水體。	·排水溝渠	□
			V	·營運期之經營與其他設施使用事業廢水及生活汙水。	·計畫區 ·排水溝渠	□
	噪音振動	V		·興建工程進行時所產生之振動及噪音。 ·工程車輛運輸所引起之振動。	·鄰近地區 ·計畫區	□
			V	·舉辦活動時機不當或音量過大所產生之噪音。	·鄰近地區 ·計畫區	△
	廢棄物	V		·興建工程產生之廢棄物及廢建材。	·計畫區	□
			V	·營運過程所產生之事業或生活廢棄物，不當處理恐影響整體環境品質。	·計畫區	△
自然生態環境	地形地貌	-	-	·應不產生影響。	·計畫區	△
	地質土壤	V	V	·應注意工程與營運期間廢棄物之放置戶外場所，避免汙染土壤。	·計畫區	□
	地震斷層	V	V	·依據中央地質所調查資料顯示，本案基地非屬三義斷層兩側一定範圍內，受地震影響較小。	·計畫區	△
	水文	V		·施工車輛出入挾帶之廢棄物或粉塵遇雨沖刷，將使排水懸浮固體量增加。	·計畫區 ·鄰近地區	□
			V	·開放空間規劃應注意地表不透水面積比例，應避免過度增加，以致增加雨水逕流量。	·計畫區 ·鄰近地區	□

環境類別	評估因子	影響階段		可能影響說明	影響評估	
		施工	營運		範圍	程度
	陸域生態	V		·基地喬木、灌木植栽林相資源豐富且有8株受保護樹木，未來開發應以原地保留為優先。	·計畫區	△
			V	·委外經營後透過環境綠美化、生態教育體驗課程規劃，應可擴增效益。	·計畫區	○
社會經濟環境	土地使用	-	V	·委外經營後將提昇土地使用效益並帶動周邊經濟活動。	·計畫區	○
	產業經濟	-	V	·未來營運提供旅遊服務、多元休憩、生態教育為主，促進地方產業永續發展。	·計畫區 ·鄰近地區	○
	交通環境	V		·工程車輛進出，將提高鄰近交通危險性。	·鄰近地區	□
			V	·若未妥善規劃車輛進出及停車動線，車輛違停將影響附近交通。	·計畫區 ·鄰近地區	□
景觀遊憩環境	文化古蹟	V	-	·基地內無指定之古蹟，且經調查後，亦未發現任何考古跡象，對施工應無影響。	·計畫區	△
	視覺景觀	V		·施工營建物料雜亂堆放將造成之視覺景觀破壞。	·計畫區	□
			V	·未來設施規劃設計應融入基地環境特色，保有既有景觀樣貌，增加協調性。	·計畫區	○
	觀光遊憩	V		·施工車輛停放將影響附近地區交通行車安全及觀光品質。	·鄰近地區	△
			V	·結合基地周邊觀光休憩等資源，將提昇本案開發價值，推動后里觀光發展之效。	·后里地區	○

註：1.影響階段以V說明。

2.影響程度符號：●顯著性之正面影響　○輕微性之正面影響　△幾無影響
□輕微性之負面影響　■顯著性之負面影響

四、交通衝擊評估

基地開發必然會因衍生的交通量對現有的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是開發審批過程需釐清的重要課題。

依「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：第一類建築物，其設置小型車停車位數超過 150 個，或樓地板面積超過 24,000 平方公尺。…第三類建築物，其設置小型車停車位數超過 180 個，或樓地板面積超過 48,000 平方公尺。」

依本案開發方案內容，換算後方案 1（285 位）及方案 2（388 位)停車位數初步檢視已達提送門檻標準，故應進行交通影響評估，惟未來本案開發是否須辦理交通影響評估仍須以民間機構實際規劃內容為準。

表 7-1-3 臺中市交通影響評估送審門檻一覽表

類別	建築物用途	提送門檻	
		樓地板面積 (㎡)	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。	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。		

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。

註：1.表中之「停車位數」= 基地實設之小汽車停車位數 +(機車停車位總數/5)+(大型車停車位總數×2)。
2.「樓地板面積」或「停車位數」其中一項超過表中之門檻值即應提送交通影響評估報告供臺中市政府交通局審議。
3.基地設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積以總量計算，不得依分區開發面積不足而省略評估；如屬分期開發者，第二期以後開發時應合併前各期已設置停車位數或開發、變更使用樓地板面積辦理評估，報告中應針對前一期開發量加以檢討；建築物如有二類以上用途，其停車位數或樓地板面積應合併計算，並適用較高之標準。
4.樓地板面積計算標準參照「建築技術規則」之規定。

五、環境影響預擬之對策

針對前述所列各項環境影響因子及其可能造成之環境影響，研擬相關減輕與因應對策，以提高本案之可行性，詳如表 7-1-4 所示。

表 7-1-4 本案之環境影響減輕及因應對策綜整表

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		施工	營運		
物化生活環境	空氣品質	□	-	・就施工與非施工區域設置阻隔設施，降低對非施工區域之影響。 ・運輸車輛運送過程應加蓋帆布或防塵罩，以防止不當之逸漏。 ・施工區域定期清掃、適度灑水，以防止塵土飛揚。	△
		-	△	・宣導多使用大眾運具，以降低汽機車造成空氣污染。	△
	水質	□	-	・應將具汙染性之施工廢水集中妥善處理，避免直接排至附近水體。	△
		-	□	・應將生活污水接管至污水下水道系統，避免直接排至附近水體。	△
	噪音振動	□	-	・根據不同施工階段各類施工機具噪音標準預測值，施工單位均應加以控管，以符合噪音管制標準第六條營建工程噪音管制標準值。 ・施工場所裝設臨時性隔音設施，以減少施工現場發出之噪音。 ・施工機具、施工場所加裝防振材料，常用之防振材料有空彈簧、線圈彈簧、防振橡膠等。	△
		-	△	・管制活動音量，避免影響周邊生活安寧。	△
	廢棄物	□	-	・施工期間所產生之生活及建材廢棄物，將妥善收集並委託民間合格代清除業代為清理，集中運送至附近合法之垃圾掩埋場處理。	△

環境類別	評估因子	影響程度		減輕及因應對策	評估結果
		施工	營運		
		-	□	・營運所產生之廢棄物，委請代處理業處理，並配合環保政策推行垃圾分類，利用資源回收再利用，達到減量化之目的。	△
自然生態環境	地形地貌	△	-	・本案施工並無規劃特殊景觀工程，對地形地貌應不產生影響。	△
	地質土壤	□	□	・嚴格管制施工及營運期間所產生之廢棄物貯存堆置，應有安全隔離裝置，避免直接與地表接觸。	△
	地震斷層	△	△	・依據中央地質所調查資料顯示，本案基地無活動斷層經過，惟本案鄰近三義斷層及屯子腳斷層，建議未來本案進行興建與營運規劃仍需考量耐震與防災規劃。	△
	水文	□	□	・開放空間應加強規劃並留設大面積綠化植被，減少地表逕流量。	△
	陸域生態	△	○	・本案相關設施將提昇整體綠化比例可以增加植物、動物數量及數目。	●
社會經濟環境	土地利用	-	○	・本案相關設施裝修完成後，將提昇土地使用效益並帶動周邊經濟活動。	●
	產業經濟	-	○	・提供優質休閒遊憩場地，並結合多元商業使用等多元機能相關設施之場域，可有效創造相關產業價值，提供就業機會，提升經濟效益。	●
	交通衝擊	□	-	・工程車輛進出時間應避開交通尖峰時段，減少交通衝擊。	△
		-	□	・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安全。	△
景觀遊憩環境	視覺景觀	□	-	・確實執行施工管理計畫，以維持施工地區環境清潔。	△
		-	○	・設施融入環境、生態等特色做設計，以提高整體視覺協調性。	●
	觀光遊憩	-	○	・結合基地周邊觀光休憩等資源，如后里馬場、麗寶樂園、月眉觀光糖廠、中社觀光花市花海及泰安鐵道文化園區等，將提昇本案開發價值，推動臺中觀光發展之效。	●

資料來源：本案整理。

註：影響程度符號說明：●顯著性之正面影響　○輕微性之正面影響　△幾無影響
□輕微性之負面影響　■顯著性之負面影響

第二節　是否須辦理環境影響評估

以下就本案是否要進行環境影響評估、環境影響評估作業等進行說明：

一、是否要進行環境影響評估

依據本案兩種方案之開發行為予以檢視是否應辦理環評，說明如下：

（1）方案 1：本業+附屬事業（複合商業設施），依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 31 條規定略以，工商綜合區或大型購物中心之興建或擴建工程，位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。

（2）方案 2：本業+附屬事業（複合商業設施＋旅宿休憩設施），依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 20 條規定略以，旅館之興建或擴建工程，位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上，應實施環境影響評估。

經洽臺中市政府環保局表示，前述所稱申請開發面積，係以開發行為之基地面積（地籍面積）予以認定，經查本案基地主要坐落之 2 筆地籍面積分別約為 5.62 公頃(牛稠坑段 128-4 地號)及 8.19 公頃(后義段 258 地號)，皆已達 5 公頃以上，初步判定已達辦理環境影響評估之標準，惟未來仍以開發單位實際提送內容，由主管機關（市府環保局）正式予以認定應否實施環境影響評估。

表 7-2-1 本案開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準表

開發行為	法條	說明
商業設施	第 31 條	工商綜合區或大型購物中心之興建或擴建工程，有下列情形之一者，應實施環境影響評估： 一、位於國家公園。但申請擴建或累積擴建面積一千平方公尺以下，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。 二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。但位於野生動物重要 棲息環境，申請擴建或累積擴建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。

開發行為	法條	說明
		三、位於重要濕地。 四、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。 五、位於海拔高度一千五百公尺以上。 六、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。 七、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。 **八、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。** 九、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。
旅館	第 20 條 第 1 項 第 1 款	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： 一、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。 二、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。 三、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。 四、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。 五、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。 六、位於海拔高度一千五百公尺以上。 七、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。

開發行為	法條	說明
		八、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。 **九、位於都市土地，申請開發或累積開發面積五公頃以上。** 十、位於非都市土地，申請開發或累積開發面積十公頃以上。 十一、位於既設高爾夫球場。

二、環境影響評估作業

（一）環境影響評估法相關規定

綜合上述分析，本案如需辦理環境影響評估作業，後續則需依據「環境影響評估法」第 6 條及第 7 條，製作開發基地之環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，進行第一階段之環境影響評估及審查作業，若經審查認定需進入第二階段環境影響評估，除需依據第 8 條規定辦理相關作業外，並應依第 11 條規定提出環境影響評估報告書初稿，進行後續審查作業，相關條文詳如表 7-2-2 所示。

表 7-2-2 本案環境影響評估法適用相關內容

法規名稱	法條	說明
環境影響評估法	**第 4 條**	本法專用名詞定義如下： 一、開發行為：指依第五條規定之行為。其範圍包括該行為之規劃、進行及完成後之使用。 二、環境影響評估：指開發行為或政府政策對環境包括生活環境、自然環境、社會環境及經濟、文化、生態等可能影響之程度及範圍，事前以科學、客觀、綜合之調查、預測、分析及評定，提出環境管理計畫，並公開說明及審查。環境影響評估工作包括第一階段、第二階段環境影響評估及審查、追蹤考核等程序。
	第 5 條	下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估： 一、工廠之設立及工業區之開發。 二、道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三、土石採取及探礦、採礦。 四、蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五、農、林、漁、牧地之開發利用。 **六、**遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七、文教、醫療建設之開發。 八、新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九、環境保護工程之興建。 十、核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建 十一、其他經中央主管機關公告者。

法規名稱	法條	說明
環境影響評估法		前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之，送立法院備查。
	第 6 條	開發行為依第五條規定應實施環境影響評估者，開發單位於規劃時，應依環境影響評估作業準則，實施第一階段環境影響評估，並作成環境影響說明書。前項環境影響說明書應記載下列事項： 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、環境影響說明書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、開發行為可能影響範圍之各種相關計畫及環境現況。 七、預測開發行為可能引起之環境影響。 八、環境保護對策、替代方案。 九、執行環境保護工作所需經費。 十、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。
	第 7 條	開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。 主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。前項審查結論主管機關認不須進行第二階段環境影響評估並經許可者，開發單位應舉行公開之說明會。
	第 8 條	前條審查結論認為對環境有重大影響之虞，應繼續進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理下列事項： 一、將環境影響說明書分送有關機關。 二、將環境影響說明書於開發場所附近適當地點陳列或揭示，其期間不得少於三十日。 三、於新聞紙刊載開發單位之名稱、開發場所、審查結論及環境影響說明書陳列或揭示地點。 開發單位應於前項陳列或揭示期滿後，舉行公開說明會。
	第 11 條	開發單位應參酌主管機關、目的事業主管機關、有關機關、學者、專家、團體及當地居民所提意見，編製環境影響評估報告書（以下簡稱評估書）初稿，向目的事業主管機關提出。前項評估書初稿應記載下列事項： 一、開發單位之名稱及其營業所或事務所。 二、負責人之姓名、住、居所及身分證統一編號。 三、評估書綜合評估者及影響項目撰寫者之簽名。 四、開發行為之名稱及開發場所。 五、開發行為之目的及其內容。 六、環境現況、開發行為可能影響之主要及次要範圍及各種相關計畫。 七、環境影響預測、分析及評定。

法規名稱	法條	說明
		八、減輕或避免不利環境影響之對策。 九、替代方案。 十、綜合環境管理計畫。 十一、對有關機關意見之處理情形。 十二、對當地居民意見之處理情形。 十三、結論及建議。 十四、執行環境保護工作所需經費。 十五、預防及減輕開發行為對環境不良影響對策摘要表。 十六、參考文獻。
環境影響評估法施行細則	第 19 條	環評法第 8 條所稱對環境有重大影響之虞，指下列情形之一者： 一、依本法第五條規定應實施環境影響評估且屬附表二所列開發行為，並經委員會審查認定。 二、開發行為不屬附表二所列項目或未達附表二所列規模，但經委員會審查環境影響說明書，認定下列對環境有重大影響之虞者： （一）與周圍之相關計畫，有顯著不利之衝突且不相容。 （二）對環境資源或環境特性，有顯著不利之影響。 （三）對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，有顯著不利之影響。 （四）有使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地環境涵容能力。 （五）對當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，有顯著不利之影響。 （六）對國民健康或安全，有顯著不利之影響。 （七）對其他國家之環境，有顯著不利之影響。 （八）其他經主管機關認定。 開發單位於委員會作成第一階段環境影響評估審查結論前，得以書面提出自願進行第二階段環境影響評估，由目的事業主管機關轉送主管機關審查。

（二）審查主管機關

環境影響評估之中央主管機關為行政院環境保護署，在直轄市為直轄市政府、在縣（市）則為縣（市）政府，環境影響評估採一級一審制，即由核定或審議開發行為之目的事業主管機關所對應之同級環境影響評估主管機關負責審查。依據環境影響評估法施行細則第 12 條之附表一「環境影響評估審查及監督主管機關分工表」規定略以，大型購物中心或旅館開發行為之環境影響評估審查及監督主管機關為直轄市、縣（市）主管機關，爰此，本案之環評主管機關為臺中市政府環保局。

（三）審查作業時程

環境影響說明書製作一般作業時程約半年（主要為環境現況調查，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月），而審查所需作業時程依環境影響評估法第 7 條第 2 項規定，主管機關應於收到環境影響說明書後 50 日內，作成審查結論公告，情形特殊者，其審查期限之延長以 50 日為限；另依環境影響評估法第 13 條第 2 項規定，主管機關應於收到評估書初稿後 60 日內，作成審查結論，情形特殊者，其審查期限之延長，以 60 日為限。

承前述分析，有關本案環境影響評估作業之主要工作事項包含環境影響說明書製作（包含空氣品質監測、水文、景觀、動植物生態調查等，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月）以及主管機關審查及後續相關作業（如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等），若審議過程順利，總作業時程最快約需 9 個月至 1 年，詳如表 7-2-3、表 7-2-4 所示。另若涉及第二階段環境影響評估報告書作業，約需 2 年以上。

表 7-2-3 環境影響評估主要工作事項及時程一覽表

項目	報告書製作時間	預估審查時程
環境影響說明書（第一階段）	約需 6 個月（主要為環境現況調查，且動植物生態調查至少二次，每次間隔約三個月）	共 90 天（如需補件或再審所需時間約至少半年）: 1.程序審查：30 天 2.初審：30 天 3.大會審查：30 天
環境影響評估報告書（第二階段）	約需 10 個月（含進行環境因子調查及評估）	共 14 個月（如需補件或再審所需時間約至少二年）: 1.局內審查及內容修正：約 2 個月 2.目的事業主管機關審查、現勘、公聽會：約 3 個月 3.環保署專案審查、委員審查、定稿及驗收：約 9 個月

註：1.以上為一般作業預估時程，未來仍以實際作業時程為準。
2.本案應辦理第一階段之環境影響說明書作業，若環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，方繼續進行第二階段環境影響評估。

表 7-2-4　環境影響說明書作業時程一覽表

工作事項 \ 月	2	4	6	8	10	12
環境影響說明書製作 (主要工作包含空氣品質監測、動植物調查等)						
主管機關審查及後續相關作業 (如公告審查結論、開發單位修正說明書及舉行公開說明會等)						

註：以上為第一階段環評一般作業預估時程，未來仍以實際作業時程為準。

（四）審查作業流程

環境影響評估相關作業流程說明如下並詳如圖 7-2-1 所示。

步驟 1. 開發單位製作環境影響說明書：本案依照「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 22 條第 1 項第 7、8 款及環境影響評估法第 5 條第 1 項第 6 款規定，認定應實施環境影響評估之開發行為，應於規劃時將開發行為相關資訊公開於環境影響評估主管機關指定之網站，供相關機關、團體或民眾表達意見，並就準備進行評估之範疇進行意見交流。並公開邀請當地居民或有關團體舉行會議，並依「開發行為環境影響評估作業準則」規定作成環境影響說明書。

步驟 2. 開發單位向目的事業主管機關提出：於向目的事業主管機關申請許可時，提出環境影響說明書，由目的事業主管機關轉送同級之環評主管機關審查。

步驟 3. 開發單位取得目的事業主管機關之許可(舉行公開說明會)：環境影響說明書審查結論為通過或有條件通過者，應依「開發行為環境影響評估作業準則」第 39 條規定，於動工前 30 日內，以書面告知目的事業主管機關及審查機關欲動開工日期，開發單位應於取得目的事業主管機關之許可後，動工前舉行公開說明會，並依環境影響說明書所載內容及審查結論切實執行。

依環境影響評估法第 8 條規定，環境影響說明書審查結論認為對環境有重大影響之虞，則應繼續進行第二階段環境影響評估（步驟 4~6）。

步驟 4. 開發單位依環評法第 8 條規定辦理相關作業，並提環評報告書：應進行第二階段環境影響評估者，開發單位應辦理環境影響說明書之陳列或揭示公開說明會等程序，受理機關或居民提出意見。於公開說明會後，由環評主管機關召開範疇界定會議，確認可行之替代方案及應進行環境影響評估之項目。開發單位應參酌相關機關、學者專家、團體及當地居民意見，編製環境影響評估報告書初稿送目的事業主管機關。

步驟 5. 目的事業主管機關辦理現勘及公聽會，併報告書送環評主管機關審查：目的事業主管機關應辦理現場勘察及公聽會，並作成紀錄併環境影響評估報告書初稿送環評主管機關審查。

步驟 6. 開發單位依審查結論修正提送報告書，由環評主管機關辦理公告：環評主管機關作成審查結論後開發單位應據以修正並作成環境影響評估報告書送環評主管機關認可，並由環評主管機關將評估報告書摘要及審查結論公告並刊登公報。

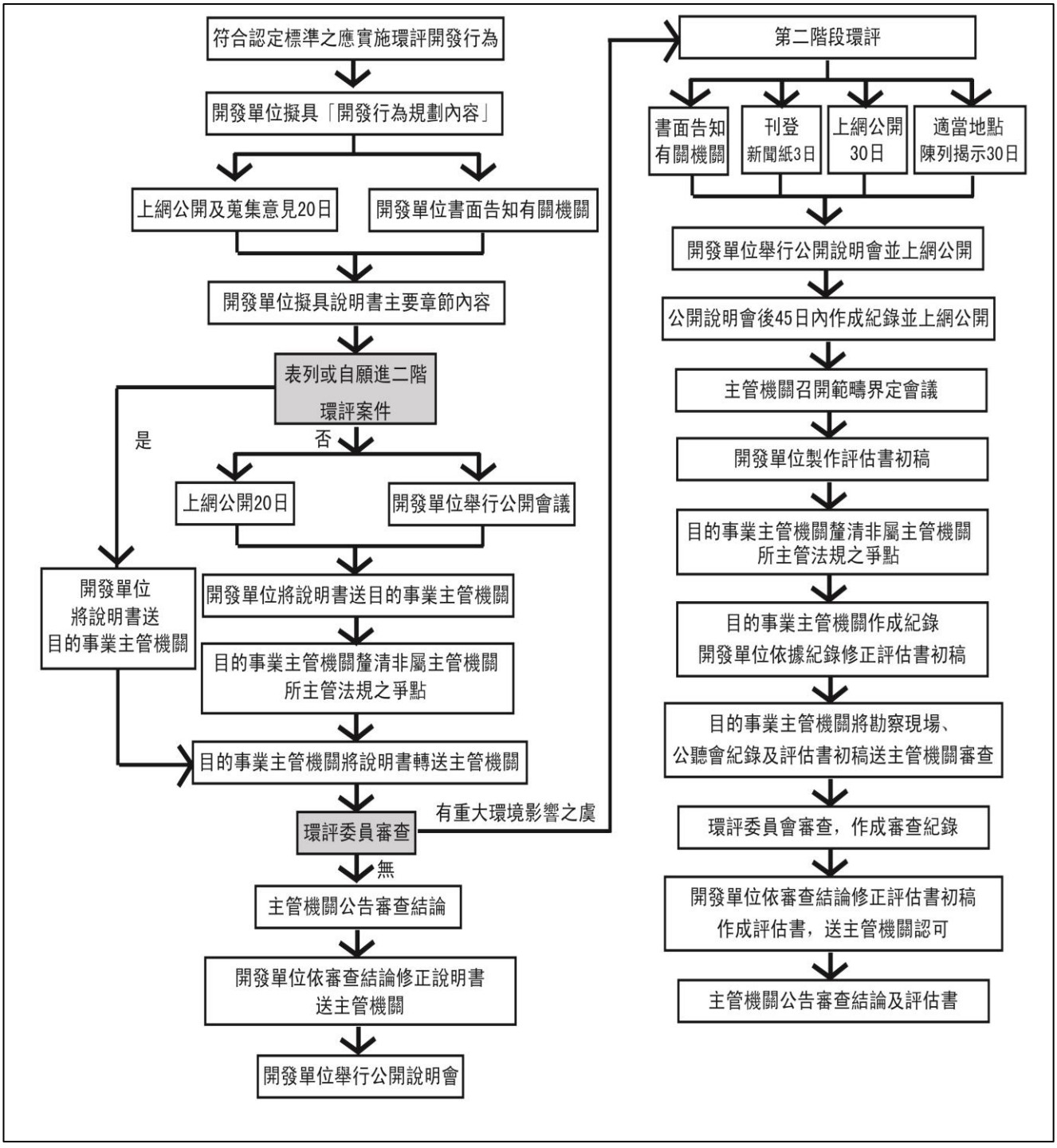


圖 7-2-1 環境影響評估審查作業流程圖

附錄、公聽會意見及辦理情形回覆

依據促參法第 6 條之 1 規定略以，主辦機關依本法辦理民間參與公共建設前，應先進行可行性評估。並於該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，對於專家學者、地方居民與民間團體之建議或反對意見，聽取與會人員意見回饋，主辦機關如不採納，應於可行性評估報告中具體說明不採之理由。以下就本案公聽會會議紀錄及與會人員意見暨處理情形等相關事項進行說明。

一、公聽會會議紀錄

（一）時間：民國 110 年 3 月 8 日（星期一）上午 10 時

（二）地點：臺中市后里區公所 2 樓第 1 會議室
（臺中市后里區墩西里公安路 84 號）

（三）主席：陳局長大田

（四）出席人員：詳簽到簿

（五）主席致詞：

本案后里森林園區於民國 107 年及民國 109 年分別辦理臺中世界花卉博覽會及台灣燈會，為延續原有之花博景觀意象，擬辦理「臺中市后里森林園區 BOT+OT 案」藉由民間廠商的創意發想與經營經驗，提升整體服務品質，創造更優質的休憩環境。本案依據促參法第 6 條之 1 規定應辦理公聽會，目的在於聽取在地居民意見，作為本案後續規劃之參考，期盼本案未來能與地方互榮共利，以達政府、廠商、地方三贏之局面。

（六）規劃單位簡報：略

（七）與會人員意見：

1. 廣福里郭里長：

（1）建議於各出入口設置汽機車及自行車的簡易停車場，以達便民之目的。

（2）森林園區及附近常有民眾棄養動物，造成環境問題，懇請市府協助規範及處理。

（3）建議於三豐路及大山路交接處，設置展演區，藉此行銷地方特色與在地產業。

2. 義德里謝里長：

（1）基地周邊之道路僅為二線道，未來若本園區委外開發，容易造成交通壅塞，懇請研擬市府相關配套措施。

（2）本案後續建議應注意汙水排放之管制，避免造成周邊區域之環境問題。

（3）建議未來民間廠商應提供聯繫窗口，以便於各里里長後續可直接做聯繫溝通。

3. 義里里林里長：

（1）建議未來民間廠商經營可以多舉辦活動，除了可以活化基地外，亦可提升地方知名度。

（2）本案基地範圍廣闊，建議應做好照明設備維護管理，避免產生公共安全問題。

4. 陳議員本添：

（1）未來應審慎評選本案之經營廠商，選出優質廠商，避免產生廠商簽約後經營不善而退場之情形。

（2）本案未來員工聘用建議要優先雇用后里地區民眾，如清潔人員及保全。

（3）未來本案若有規劃戶外市集，應注意攤販素質及服務品質。

（4）未來內東路廣成巷之停車場若興建完畢，可與本案合作，減少交通之衝擊。

（5）應規範民眾禁止餵食園區內松鼠，避免產生園區生態問題。

（6）建議市府可參酌溪頭自然教育園區增設空中步道，並規劃老少咸宜之設施，供各年齡層民眾使用。

（7）未來本案經營若收取門票，應給予后里在地居民入園免費之優惠。

（8）建議設計園區內受保護樹木的介紹立牌，以增進民眾對於該樹木之認知。

5. **王議員朝坤：**

（1）建議本案未來委外經營，后里區在地居民入園，應不予收費。

（2）建議本案未來可規劃特定時段與場域，提供在地社團辦理活動使用。

（3）建議本案未來停車場之規劃，可闢建於臺灣燈會活動時之「好神宗教燈區」，並於該區域設置對外出入口。

（4）過去本案周邊道路配合花博與燈會活動劃設紅線，解決違停之情形，現在活動結束請予以塗銷，還給民眾使用。

（5）未來本案若有規劃戶外市集，建議給在地居民優先進駐使用攤位。

（6）未來本案之開發，要作好汙水排汙之處理，避免產生環境問題。

（7）本園區於 3 月 12 日將開放部分區域，供民眾參觀，是否與本案之招商有所衝突。

6. **張議員瀞分：**

（1）建議市府將園區既有外牆拆除並退縮適當空間，改以綠籬取代，有助於園內林木生長及視覺透視感。

（2）建議市府可將園區外周邊道路加以拓寬，以解決車輛出入問題，並增設出入口與里民活動中心結合，形成睦鄰溝通橋樑。

（3）應增設足夠停車空間、親子廁所及汙水處理管線埋設等設施，以達環境衛生維護管理。

（4）未來導入文創、美食建議以精緻化為主軸。

（5）園區在不影響原生物種下，可規劃種植四季花卉賞花專區，提昇觀光行銷亮點。

（6）未來園區經營應增加在地就業機會。

7. 后里旅遊文創協會：

（1）建議委外廠商，應規劃與地方結合之藝文活動，並辦理市集，以吸引民眾前來參觀。

（2）建議可參考草悟道之藝文表演活動方式，增添本案園區之藝文風采。

8. 臺中啟明學校：

（1）建議可規劃相關之交通配套措施，引導民眾搭乘大眾交通運輸工具前往本案園區。

（2）建議市府可於大山路設置視障友善大道，作為全臺典範。

9. 臺中市山線社區大學：

（1）未來委外是否有助青年回鄉就業、創業的契機。

（2）市集設攤應規範相關配套措施。

（3）建議彰顯后里在地花卉產業，延續花博精神，創造觀光的價值，並活絡在地經濟。

（八）會議結論：

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：上午 11 時 30 分。

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
廣福里 郭里長	1.建議於各出入口設置汽機車及自行車的簡易停車場，以達便民之目的。	1.感謝指導。 2.本案園區停車位規劃將力求需求內部化與便民化，未來委外亦可善用本案鄰近后里火車站及公車站之交通優勢，宣導來訪遊客盡量選擇搭乘大眾運輸，減少私家車使用率。有關停車規劃後續招商階段擬列為甄審評分項目「新建計畫」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	2.森林園區及附近常有民眾棄養動物，造成環境問題，懇請市府協助規範及處理。	1.遵照辦理。 2.未來擬請市府有關機關協助處理動物棄養問題及宣導禁止餵食野生動物等事宜。
	3.建議於三豐路及大山路交接處，設置展演區，藉此行銷地方特色與在地產業。	1.感謝指導。 2.本案未來擬藉由提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，並透過舉辦戶外藝文表演、市集或特色節慶活動，行銷后里在地特色。惟實際規劃區域與內容仍以民間機構依其營運需求所提投資計畫書並經市府同意為準。
義德里 謝里長	1.基地周邊之道路僅為二線道，未來若本園區委外開發，容易造成交通壅塞，懇請研擬市府相關配套措施。	1.感謝指導。 2.本案後續開發應須辦理交通影響評估作業，應可藉由交通專家組成之審查委員會加以審查把關，以維持開發行為基地周遭道路之交通秩序，及確保交通運輸系統運作及順暢。有關交通維持計畫後續招商階段擬列為甄審評分項目「新建計畫」之一。
	2.本案後續建議應注意汙水排放之管制，避免造成周邊區域之環境問題。	1.遵照辦理。 2.未來民間廠商若有經營餐飲等商業設施，應遵守《建築物給水排水設備設計技術規範設計》、《建築技術規則建築設備編》等規定規劃設置截油設施，避免排放之污水含有油脂、油料、沙粒、固體物等物質，有害於排水系統或公共下水道，造成環境問題。另本案後續開發經初步檢視應依法辦理環境影響評估，未來由相關主管機關及環評委會員

與會人員	意見	處理情形
		加以審查把關，應可有效預防及減輕開發行為對環境造成不良影響。
	3.建議未來民間廠商應提供聯繫窗口，以便於各里里長後續可直接做聯繫溝通。	1.遵照辦理。 2.未來將於招商契約要求委外之民間機構，應設置聯繫溝通窗口，提供各里里長聯繫使用。
義里里林里長	1.建議未來民間廠商經營可以多舉辦活動，除了可以活化基地外，亦可提升地方知名度。	1.遵照辦理。 2.本案未來擬藉由提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，並透過舉辦戶外藝文表演、市集或特色節慶活動，行銷后里在地特色。有關營運活動規劃後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「營運計畫」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	2.本案基地範圍廣闊，建議應做好照明設備維護管理，避免產生公共安全問題。	1.遵照辦理。 2.未來園區將確保照明設備之良好維護管理，避免本案園區形成治安死角。
陳議員本添	1.未來應審慎評選本案之經營廠商，選出優質廠商，避免產生廠商簽約後經營不善而退場之情形。	1.遵照辦理。 2.後續廠商遴選將由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關，選出最優申請人，期後續委外最符合市府政策、地方需求，規劃提供優質服務與具吸引力之場域。 3.另未來亦會成立營運績效評估委員會，藉由每年辦理營運績效評估會議，確實監督民間廠商之營運服務績效及品質。
	2.本案未來員工聘用建議要優先雇用后里地區民眾，如清潔人員及保全。	1.遵照辦理。 2.有關本案委外員工優先聘用在地居民，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	3.未來本案若有規劃戶外市集，應注意攤販素質及服務品質。	1.感謝指導。 2.未來委外之民間廠商，若有規劃戶外市集之營運需求，初步建議可訂定相關之攤販管理規則，定期檢討汰弱留優，以確保攤販之服務品質。
	4.未來內東路廣成巷之停車	感謝指導。

與會人員	意見	處理情形
	場若興建完畢，可與本案合作，減少交通之衝擊。	
	5.應規範民眾禁止餵食園區內松鼠，避免產生園區生態問題。	1.遵照辦理。 2.未來擬請市府有關機關宣導禁止餵食野生動物等事宜。
	6.建議市府可參酌溪頭自然教育園區增設空中步道，並規劃老少咸宜之設施，供各年齡層民眾使用。	1.感謝指導。 2.本案未來園區設施規劃將力求建置適合全年齡使用之設施。
	7.未來本案經營若收取門票，應給予后里在地居民入園免費之優惠。	1.感謝指導。 2.有關本案后里在地居民入園優惠，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	8.建議設計園區內受保護樹木的介紹立牌，以增進民眾對於該樹木之認知。	1.遵照辦理。 2.已有設置受保護樹木介紹牌，民間機構亦可再依其營運需求設計更富創意之立牌。
王議員朝坤	1.建議本案未來委外經營，后里區在地居民入園，應不予收費。	1.感謝指導。 2.有關本案后里在地居民入園優惠，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	2.建議本案未來可規劃特定時段與場域，提供在地社團辦理活動使用。	1.感謝指導。 2.有關本案特定時段及部分場域供在地社團辦理活動使用，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	3.建議本案未來停車場之規劃，可闢建於臺灣燈會活動時之「好神宗教燈區」，並於該區域設置對外出入口。	1.感謝指導。 2.本案園區停車位規劃將力求需求內部化與便民化，未來委外亦可善用本案鄰近后里火車站及公車站之交通優勢，宣導來訪遊客盡量選擇搭乘大眾運輸，減少私家車使用率。有關停車規劃後續招商階段擬列為甄審評分項目「新建計畫」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	4.過去本案周邊道路配合花	感謝指導。

與會人員	意見	處理情形
	博與燈會活動劃設紅線，解決違停之情形，現在活動結束請予以塗銷，還給民眾使用。	
	5.未來本案若有規劃戶外市集，建議給在地居民優先進駐使用攤位。	1.感謝指導。 2.有關戶外市集在地居民優先申請進駐，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	6.未來本案之開發，要作好汙水排汙之處理，避免產生環境問題。	1.遵照辦理。 2.未來民間廠商若有經營餐飲等商業設施，應遵守《建築物給水排水設備設計技術規範設計》、《建築技術規則建築設備編》等規定規劃設置截油設施，避免排放之污水含有油脂、油料、沙粒、固體物等物質，有害於排水系統或公共下水道，造成環境問題。另本案後續開發經初步檢視應依法辦理環境影響評估，未來由相關主管機關及環評委員會加以審查把關，應可有效預防及減輕開發行為對環境造成不良影響。
	7.本園區於 3 月 12 日將開放部分區域，供民眾參觀，是否與本案之招商有所衝突。	1.感謝指導。 2.市府養護工程處已對本案園區部分區域先行整備，並配合植樹活動，已於 3 月 12 號對外開放參觀，讓周邊居民運動、休憩使用。 3.本案辦理后里森林園區促參 BOT 案，目前為可行性評估階段，後續尚有先期規劃、招商等作業待執行，待選出民間廠商後並與市府完成簽約後，則交由民間負責經營管理本園區，而本案園區先行開放民眾使用並無衝突之虞。
張議員瀞分	1.建議市府將園區既有外牆拆除並退縮適當空間，改以綠籬取代，有助於園內林木生長及視覺透視感。	1.感謝指導。 2.本案依都市計畫土管規定已有針對鄰接道路作退縮規範（三豐路一側自道路境界線至少退縮 15 公尺建築、大山路一側自道路境界線及機關用地至少退縮 10 公尺建築），另圍牆拆除事宜則依市府決策而定。

與會人員	意見	處理情形
	2.建議市府可將園區外周邊道路加以拓寬，以解決車輛出入問題，並增設出入口與里民活動中心結合，形成睦鄰溝通橋樑。	1.感謝指導。 2.大山路一側已有設置出入口，應已便於義德里義里里聯合活動中心前往本園區，另有關道路拓寬事宜則依市府決策而定。
	3.應增設足夠停車空間、親子廁所及汙水處理管線埋設等設施，以達環境衛生維護管理。	1.感謝指導。 2.本案園區停車位規劃將力求需求內部化與便民化，另有關汙水處理部分除未來民間廠商若有經營餐飲等商業設施，應遵守《建築物給水排水設備設計技術規範設計》、《建築技術規則建築設備編》等規定規劃設置截油設施，避免排放之污水含有油脂、油料、沙粒、固體物等物質，有害於排水系統或公共下水道，造成環境問題。另本案後續開發經初步檢視應依法辦理環境影響評估，未來由相關主管機關及環評委員會員加以審查把關，應可有效預防及減輕開發行為對環境造成不良影響。
	4.未來導入文創、美食建議以精緻化為主軸。	1.感謝指導。 2.後續委外實際營運規劃內容係以民間機構依其營運需求所提投資計畫書並經市府同意為準，後續廠商相關規劃提案內容將由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	5.園區在不影響原生物種下，可規劃種植四季花卉賞花專區，提昇觀光行銷亮點。	1.感謝指導。 2.後續委外實際營運規劃內容係以民間機構依其營運需求所提投資計畫書並經市府同意為準，後續廠商相關規劃提案內容將由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	6.未來園區經營應增加在地就業機會。	1.遵照辦理。 2.有關本案委外員工優先聘用在地居民，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
后里旅遊文創協會	1.建議委外廠商，應規劃與地方結合之藝文活動，並辦理市集，以吸引民眾前來參	1.遵照辦理。 2.本案未來擬藉由提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，並透過舉辦戶外

與會人員	意見	處理情形
	觀。	藝文表演、市集或特色節慶活動，行銷后里在地特色。有關營運活動規劃後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「營運計畫」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	2.建議可參考草悟道之藝文表演活動方式，增添本案園區之藝文風采。	1.感謝指導。 2.本案未來擬藉由提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，並透過舉辦戶外藝文表演、市集或特色節慶活動，行銷后里在地特色，惟實際營運活動運作模式應以民間機構依其營運需求規劃所提之投資計畫書並經市府同意為準。
臺中啟明學校	1.建議可規劃相關之交通配套措施，引導民眾搭乘大眾交通運輸工具前往本案園區。	1.感謝指導。 2.本案具有鄰近后里火車站及公車站之交通優勢，未來民間廠商可多加以宣導來訪遊客盡量選擇搭乘大眾運輸，減少私家車使用率。
	2.建議市府可於大山路設置視障友善大道，作為全臺典範。	1.遵照辦理。 2.依本案都市計畫相關規定，本案開發須於三豐路及大山路退縮一定範圍，作為綠美化之空間，並予以設計無障礙空間。
臺中市山線社區大學	1.未來委外是否有助青年回鄉就業、創業的契機。	1.遵照辦理。 2.本案未來委外應可提供一定之就業工作機會，其優先提供在地居民工作機會，後續招商階段擬列為招商甄審評分項目「創新及公益事項」之一，並由產官學專家組成之甄審委員會加以審查把關。
	2.市集設攤應規範相關配套措施。	1.感謝指導。 2.未來委外之民間廠商，若有規劃戶外市集之營運需求，初步建議可訂定相關之攤販管理規則，定期檢討汰弱留優，以確保攤販之服務品質。。
	3.建議彰顯后里在地花卉產業，延續花博精神，創造觀光的價值，並活絡在地經濟。	1.遵照辦理。 2.本案未來擬藉由提供生態教育、多元休憩及戶外體驗等機能，並透過舉辦戶外藝文表演、市集或特色節慶活動，行銷后里在地特色。

與會人員	意見	處理情形
會議結論	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。	敬悉。