

## 經濟部 函

地址：100210 臺北市中正區福州街15號  
承辦人：鐘志華  
電話：(02)2359171 分機：5513  
電子信箱：chchung1@aoc.gov.tw

受文者：臺南市市場處

發文日期：中華民國113年1月19日

發文字號：經授商字第11304400730號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如文（附件2經濟部辦理公有零售市場耐震補助計畫-注意事項及補助款核撥方式-1130117.pdf、附件4.臺南中洲核定表.pdf）

主旨：貴處112年度提報「臺南市仁德區中洲公有零售市場建築物耐震能力拆除重建申請補助計畫」案，經核定補助經費如附件1，請積極辦理並依規定請領補助款，請查照。

說明：

- 一、依據本部「前瞻基礎建設—公有危險建築補強重建計畫—公有零售市場建築物耐震能力評估及補強拆除重建工程補助作業要點」暨本計畫113年1月2日召開第42次行政審查會議決議辦理並復貴府112年12月20日南經處場工字第1121689432號函。
- 二、上開行政審查會議有關旨案之相關決議及審查意見等事項請依附件1核定表之「配合辦理及說明事項」執行。
- 三、後續執行之相關注意事項、請領補助款之期程及應檢附書件等請依「經濟部辦理公有零售市場建築物耐震能力評估及補強拆除重建工程補助作業—執行注意事項及補助款核撥方式」（附件2）辦理。
- 四、本案核定之補助款係採「一次核定經費，分年編列預算補



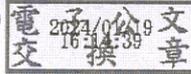
助」方式辦理，其中部分預算係以前瞻計畫114年（第5期）預算支應，俟預算完成法定程序後辦理補助款撥付，嗣後本部得依立法院審議預算結果及計畫辦理進度調整補助款；倘114年預算未獲立法院審議通過或經部分刪減，得依政府採購法第64條規定辦理。

五、為爭取時效，補助計畫核定後，請優先辦理納入預算、發包等前置作業，提升執行效率。

六、具有耐震疑慮之市場建築物尚未完成耐震補強或拆除者，請權責機關儘速完成防災因應對策或緊急應變機制(計畫)，並於相關場域公告，以維公共安全。

正本：臺南市市場處

副本：經濟部商業發展署服務發展組市場輔導科、本計畫專案辦公室、經濟部商業發展署主計室(均含附件)



裝

訂

線

**公共服務據點整備-公有危險建築補強重建-公有零售市場  
耐震能力(拆除重建設計+工程)第42次行政會議核定表**

(單位：新臺幣千元)

編號 執行機關別		審查	審查情形				備註	
			市場名稱	類別	中央補助	地方應自籌		合計
1	臺南市市場處		仁德區中洲 公有零售市場	拆除重建 (設計+工程)	10,339.000	1,825.000	12,164.000	
			合計		<b>10,339.000</b>	<b>1,825.000</b>	<b>12,164.000</b>	

**配合辦理及說明事項：**

1. 依中央補助比率上限核定，臺南市（第三級）補助比率最高85%。
2. 受補助機關應就本部核定補助金額及計畫需求經費，依本計畫補助作業要點及「各直轄市及縣（市）政府財力分級表」規定，編列足額之地方自籌款。

**3. 各階段期程查核點**

以計畫書期程訂定工程完工期限

- (1) 查核點1. 規劃設計補助計畫核定後於113年7月底前完成規劃設計發包。
- (2) 查核點2. 規劃設計於113年8月底前完成。
- (3) 查核點3. 工程補助計畫於113年8月底前完成工程發包。
- (4) 查核點4. 工程發包後於114年7月底前工程竣工。
- (5) 查核點5. 計畫補助案件需於114年8月底前結案。
- (6) 本計畫執行過程將依實際進度及各階段查核點執行管控追蹤，並就執行情形滾動檢討補助預算，如遇計畫停滯或受阻情形嚴重，得啟動退場機制檢討。

**4. 審查意見配合辦理事項**

- (1) 本案依申請計畫空間使用配置、現況營運及前瞻補助預算可支用配額，維持111年11月11日第35次行政審查決議之補助範圍及金額，僅同意補助一樓市場，請臺南市政府於核定後儘速辦理納入預算作業程序。
- (2) 請臺南市政府妥善規劃市場重建空間使用配置，並全盤性考量整體拆除重建後市場需求性及營運情形，以符合補助需求及效益，並於規劃設計階段核實編列預算以符實際。
- (3) 前瞻預算補助須於114年8月執行完畢，建請臺南市市場處加速行政作業並縮減工作期程，以期於前瞻計畫辦理期限內完成結案。

前瞻基礎建設-城鄉建設  
公共服務據點整備-公有危險建築補強重建計畫

臺南市仁德區中洲公有零售市場耐震能力拆除重建  
補助計畫書

承辦人(核章)

約用  
人員 黃琰絢

單位主管(核章)

工程  
科長 鄭秉茂

機關首長(核章)

臺南市市場處  
處長 陳豪吉

中華民國 112 年 12 月 20 日

一、計畫名稱：臺南市仁德中洲公有零售市場拆除重建計畫	1
二、計畫性質：	1
三、預定執行期程：	1
四、計畫緣起：	1
五、計畫目標：	1
六、計畫內容：	2
七、資源需求及財務方案：	17
八、規劃方向說明：	18
九、預期成效：	18
十、辦理機關與人員	19

一. 計畫名稱：臺南市仁德中洲公有零售市場拆除重建計畫

二. 計畫性質：補強 拆除 拆除重建

三. 預定執行期程：113年6月至115年2月

四、計畫緣起：

早期市場用地是為了解決民眾購買日常生活需求而設置，隨著時代的發展與變遷，民眾消費習慣逐漸轉變，在時代及商業環境蓬勃發展下，而有更多元化的選擇，中洲市場為傳統市場使用執照於中華民國72年核發迄今已近40年，目前市場經營若不以往，民眾消費採買地點不在侷限於傳統與黃昏市場採買，如超級市場(全聯等)、量販店(家樂福、大潤發、Costco等)及便利商店、網路購物等消費模式。在整個消費模式與時代的變化下，公有零售市場也因環境的轉變，造成市場經營上之衝擊，相關之硬體建設、衛生環境、營業時間、經營模式等影響因素，逐漸無法滿足消費者需求。

五、計畫目標：

依據本計畫緣起，擬定本計畫欲達成目標如下：

1. 藉由市場調查，了解仁德區人口及消費特性、地區發展市場供需現況等；了解潛在廠商或攤商等對於本計畫設置認知與預期使用意願。並將上述調查統合分析以建構出本計畫最適發展定位。
2. 考量地區發展趨勢，工程技術可行性順應基地特性，適當引入市場設施及相關商業等空間，以利帶動地方經濟發展，創造居民就業機會。
3. 中洲市場重建，活化市場用地，減輕政府財務負擔，提升公共建設服務品質與經營效益。



仁德中洲公有零售市場現況

## 六、計畫內容：

### (一) 詳評結果概述

本建築屬於民國 88 年 12 月 31 日前建造完成，其耐震設計不符行政院 89 年頒佈年「建築物實施耐震能力評估及補強方案」，故建築有進行耐震能力評估之需求。(結構損壞及裂縫相關資料，詳附件一)。

目前本建築物，經過土木技師公會完成「結構初評」、「結構詳評」及後續「結構補強」評估，本建物於民眾使用時，無法安心於內部進行活動，並且遇中強震來襲，隨時有全棟倒塌危險。為使得公有建築使用安全，本建物「詳細耐震評估報告書」及「結構補強報告」中，強烈建議全棟全面進行結構補強、方可確保民眾於內部會議、室內使用、區政宣導及日常採購活動，能安心使用。

然而「結構補強」經費高昂且施工困難，總經費已經超過拆除重建經費的 50%。(結構初評相關資料，詳附件二)(結構詳評及

補強計畫相關資料，詳附件三)。

## (二)基地、建物現況說明、公共設施及周邊現況說明。

本計畫基地為鄉村區乙種建築用地，位於臺南仁德區，基地面積 1103.38m<sup>2</sup>，建蔽率 60%，容積率 240%，基地以現有巷道連接道路。屬中央地質調查所之土壤液化中潛勢區內。現有之中洲市場建物為鋼筋混凝土構造，1 樓無外牆，自中華民國 72 年核發使用執照迄今近 40 年，相關之硬體設備、衛生環境均已久用陳舊。



仁德中洲公有零售市場現況

(三)本計畫基地屬非都市計畫土地，以區域計畫法的相關規範為原則及依據，其相關子法及規定如下：

◆ 區域計畫法類

1. 區域計畫法
2. 非都市土地使用管制規則

◆ 營建類

1. 建築法
2. 建築技術規則
3. 公有智慧綠建築實施方針及實施日期
4. 臺南市建築管理自治條例
5. 臺南市營建工程賸餘土石方處理及資源堆置處理場設置管理自治條例
6. 臺南市低碳城市自治條例

◆ 機電設備及消防系統相關法規

「臺灣電力公司營業規則」、「新增設用戶配電場所設置規範」、「經濟部屋內外線路裝置規則」、「建築物電信管線設計規範」、「各類場所消防安全設備設置標準」、「建築技術規則建築設備編」、「臺灣省自來水事業處用水設備設計注意事項」、「下水道法」等。

◆ 建築物附設停車空間設置基準：

建築技術規則#59 建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。其未規定者，依下表規定。

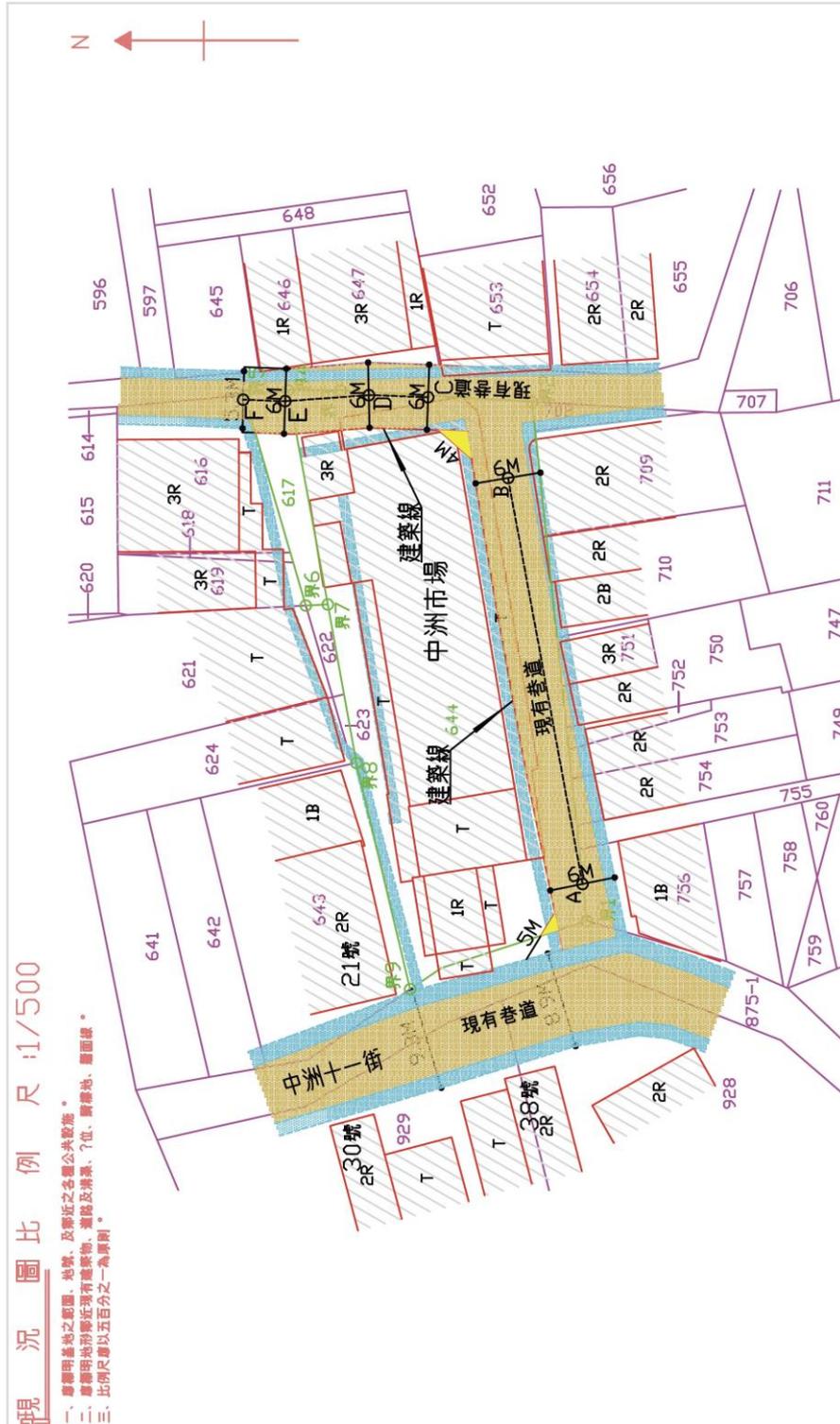
類別	建築物用途	都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	300M <sup>2</sup> 以下部分	免設
		超過 300M <sup>2</sup> 部分	每 250M <sup>2</sup> 設置一輛

◆ 中洲市場 建築物附設停車基準

管制	說明及規模	附註
停車檢討	汽車(2351.69-300)/250=9 輛	都計外區域以第一類 B2 市場檢討。
	機車 0	

◆ 退縮建築規定：

基地以現有巷道連接道路，經過建築線指定部分基地需退縮以符合連接現有巷道所需最小寬度。另詳建築線審核圖



建築線審核圖說

◆ 中洲市場最大開發規模分析

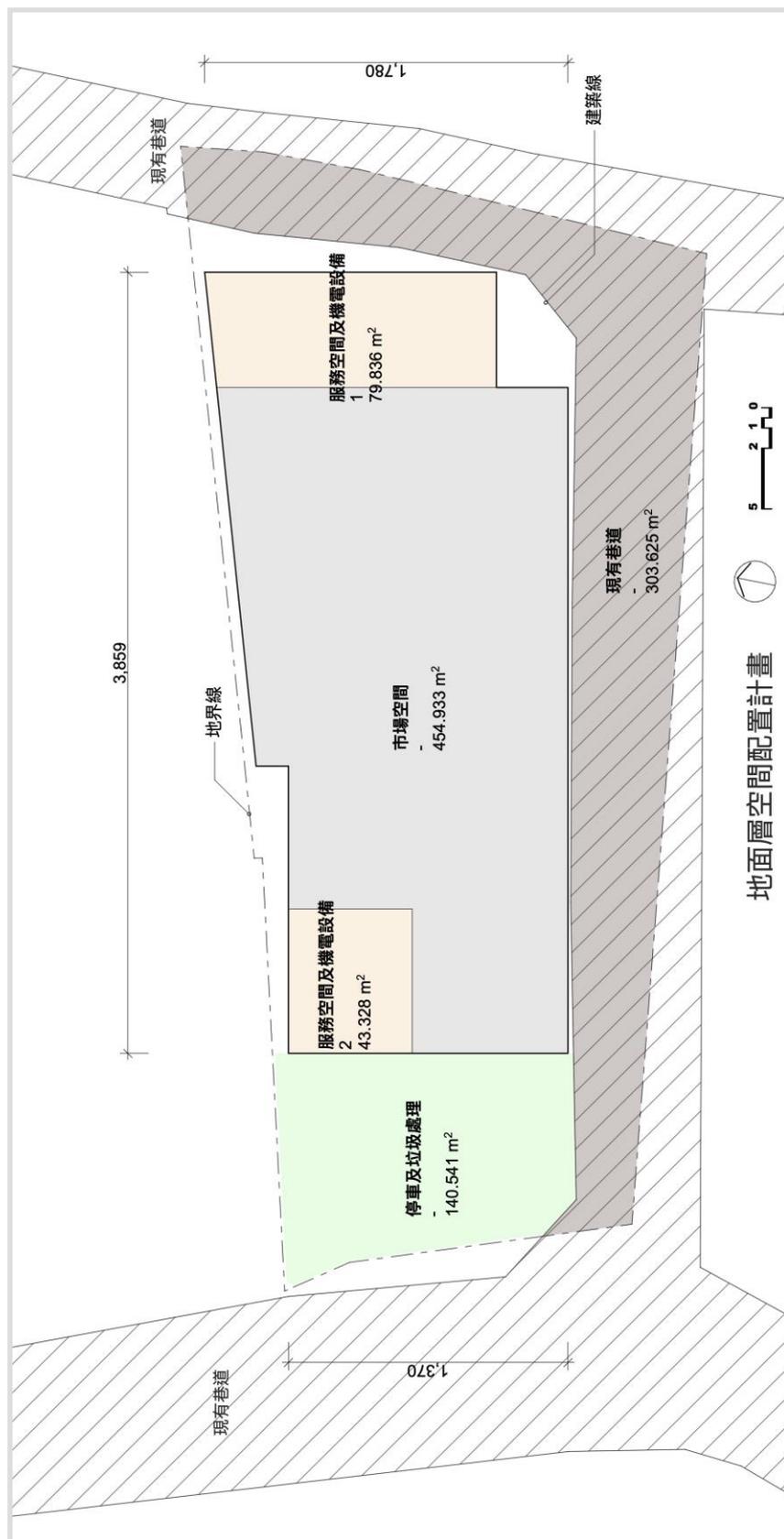
	管制要項	說明及規模
土地資料	土地坐落	仁德區 中洲西段 644,617 地號等二筆
	基地面積	1103.38 M <sup>2</sup>
	騎樓	免設 (詳建築線)
開發規模基準	使用分區	鄉村區 乙種建築用地
	建蔽率	60%
	容積率	240%
允建面積	騎樓地面積	0 M <sup>2</sup>
	退縮地面積	123.51 M <sup>2</sup>
	基地(其他)	979.87 M <sup>2</sup>
	法定空地	195.97 M <sup>2</sup>
	建築面積	587.92 M <sup>2</sup>
	容積面積	2351.69 M <sup>2</sup>

- ◆ 本計畫建築樓層規劃為地上 1 至 3 層，結構體為鋼筋混凝土。
- ◆ 市場零售區為 1、2 層為市場使用，3 層為里民活動中心等公共設施。
- ◆ 設計面積為 578m<sup>2</sup>，設計建蔽率為 59.99% < 法定建蔽率 60%，設計容積為 1,596m<sup>2</sup> 設計容積率為 162.88% < 法定容積率 240%。設置汽車停車空間 6 部，機車停車空間 10 部。

◆ 中洲市場規模推估

項目		面積		附註
實設建築面積		578 M <sup>2</sup>	174.85 坪	
實設總容積樓地板面積		1596 M <sup>2</sup>	482.79 坪	無地下室
建築物概要	1F	578 M <sup>2</sup>	174.85 坪	市場主要區域(攤商區)
	2F	509 M <sup>2</sup>	153.97 坪	市場使用、美食區
	3F	509 M <sup>2</sup>	153.97 坪	社區關懷中心
實設建蔽率		58.99%		小於法定 60%，符合法規
實設容積率		162.88%		小於法定 240%，符合法規
法定停車位		6 部		
法定機車位		0 部		建議適量增設以符合實際需求

◆ 全區配置圖 (依實際核準建照為準)



地面層空間配置計畫

1F 全區配置圖

◆ 外觀量體示意圖（依實際核準建照為準）





◆ 攤位示意圖



台北市南門市場



台北市南門市場

(四)區域計畫、都市計畫及建築法令對基地使用之規定及土地取得辦理情形。

1. 基地資料
2. 地號-台南市仁德區中洲西段 644 號
3. 鄉村區乙種建築用地。
4. 建蔽率 60%。容積率 240%
5. 土地已經取得，
6. 所有人-台南市政府仁德區公所

(五)市場建物使用、營運狀況說明。

1. 地下室：120M<sup>2</sup>-防空避難室
2. 壹樓：331.89M<sup>2</sup>—零售市場
3. 貳樓：286.54M<sup>2</sup>—市場/辦公室，室外走道-67.4M<sup>2</sup>
4. 屋頂突出物：13.6M<sup>2</sup>—梯間/儲藏室/避難平台
5. 營運狀況說明：早上市場/下午熟食

(六)原有建物之處理。

本建築物現為危險建築物，並且遇中強震來襲，隨時有全棟倒塌危險。為使社區民眾安全、節能及永續使用，本建築物將採用拆除重建方式進行。

(七)補強或拆除或拆除重建後之後續營運管理維護機制。

1. 新建工程內容—RC 造 3 樓建築物，總樓地板面積維持 752M<sup>2</sup>。
2. 1、2 樓生鮮市場、美食區及小型超級市場，3 樓里民活動中心，屋頂置太陽能光電頂棚平台。

3. 新建建築物完成後，本府將採用 OT、RT 或交區公所，依合法用途使用，進行後續管理維護，並於重大災害後，立即進行簡易評估，以確保本建物後續使用無疑慮。

4. 拆除重建規劃設計新市場面積配置：

市場類型	面積(平方公尺)	備註
市場攤位	240	傳統生鮮攤商/熟食攤販
活動中心	222	超級市場/美食街
管理室中心	100	辦公室
公共空間	180	梯間/廁所/設備室
屋頂平台	222	太陽能光電屋頂
總計	964	

5. 拆除重違規劃設計新市場各樓層面積配置：

樓層	空間	使用需求	攤鋪位數	使用人數	面積(平方公尺)
壹層	市場攤位	含走道	15	250	200
	公共空間	梯間/廁所/設備室			60
	超級市場	超市/美食街			40
	小計(平方公尺)			300	
貳層	管理室		14	250	220
	公共空間	梯間/廁所/設備室			60
	小計(平方公尺)			280	
參層	活動中心	里民辦活動所需		30	100
	公共空間	梯間/廁所/設備室			60
	小計(平方公尺)			160	
總計(平方公尺)			740		

強化改善市場以走向美食、綠能及溫馨的購物環境。

(八)市場基本資料

土地所有權人	臺南市	建物所有權人	臺南市政府				
分區/用地別	都市計畫內： <input type="checkbox"/> 市場用地 <input type="checkbox"/> 商業區 <input type="checkbox"/> 停車用地 都市計畫外： <input checked="" type="checkbox"/> 仁德區市場用地						
興建及啟用時間	72年4月14日動工興建；73年3月30日竣工啟用						
建築物總樓地板面積	738.4 m <sup>2</sup>	建物數量	共計 <u>1</u> 棟				
建物結構	<input type="checkbox"/> 木造 <input type="checkbox"/> 磚造 <input type="checkbox"/> 加強磚造 <input checked="" type="checkbox"/> RC造 <input type="checkbox"/> 鋼構造 <input type="checkbox"/> 鋼鐵造						
自理組織代表人		聯絡電話					
市場管理員		聯絡電話					
經營方式	<input checked="" type="checkbox"/> 公營 <input type="checkbox"/> 公辦民營 <input type="checkbox"/> 民營						
營業性質 (可複選)	<input checked="" type="checkbox"/> 早市 <input type="checkbox"/> 黃昏市 <input type="checkbox"/> 晚市 <input checked="" type="checkbox"/> 傳統市場 <input type="checkbox"/> 超級市場 <input type="checkbox"/> 其他						
營業時間	時間：5:00-13:00						
地址	臺南市仁德區中洲里中洲路274號						
樓層規劃(地上 <u>2</u> 層地下 <u>1</u> 層)及使用現況							
樓層	面積 m <sup>2</sup>	用途	規劃攤鋪位	出租	出租率	實際營業	營業率
2樓	286.54	活動中心/辦公室	<u>  </u> 攤 <u>  </u> 鋪	<u>  </u> 攤 <u>  </u> 鋪		<u>  </u> 攤 <u>  </u> 鋪	
1樓	331.89	市場	<u>14</u> 攤 <u>  </u> 鋪	<u>10</u> 攤 <u>  </u> 鋪	71%	<u>10</u> 攤 <u>  </u> 鋪	100%
B1	120		<u>  </u> 攤 <u>  </u> 鋪	<u>  </u> 攤 <u>  </u> 鋪		<u>  </u> 攤 <u>  </u> 鋪	

<p>建築物 現況</p>	<p>證照及文件：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 具使用執照或合法證明文件</p> <p><input type="checkbox"/> 不具合法文件</p> <p><input type="checkbox"/> 其他：臨時使用執照</p>	<p>營運或使用情形：</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 使用中或營業中</p> <p><input type="checkbox"/> 部分廢止使用 <input type="checkbox"/> 全部廢止使用</p> <p><input type="checkbox"/> 部分暫停使用 <input type="checkbox"/> 全部暫停使用</p> <p><input type="checkbox"/> 其他：</p>
-------------------	--	--

七、資源需求及財務方案：

臺南市市場處  
詳細價目表〔預算〕

第1頁共1頁

工程名稱	臺南市仁德中洲公有零售市場拆除重建工程				會計科目		
施工地點	臺南市仁德區				工程編號		
項次	項目及說明	單位	數量	單價	複價	編碼(備註)	
壹	發包工程費						
一	假設工程(含放樣,臨時設施,告示牌…等)	式	1.00	1,960,200	1,960,200		
二	拆除工程(含清運,廢棄證明)	式	1.00	256,000	256,000		
三	結構工程(含挖填土,混凝土,鋼筋,模板…等)	式	1.00	34,838,100	34,838,100		
四	裝修工程(含面磚,油漆,防水,屋頂…等)	式	1.00	19,780,200	19,780,200		
五	什項工程(含欄杆,爬梯…等)	式	1.00	1,782,000	1,782,000		
六	門窗工程	式	1.00	7,128,000	7,128,000		
七	電梯工程(含無障礙設備,3停,15人)	式	1.00	1,500,000	1,500,000		
八	環境工程(含填土,整地,植栽,排水溝…等)	式	1.00	3,118,500	3,118,500		
九	水電工程(含電氣及設備,照明設備,給排水及設備,弱電,監視,消防,空調…等)	式	1.00	11,583,000	11,583,000		
	合計				81,946,000		
十	職業安全衛生管理費(一~九之0.8%)	式	1.00	655,568	655,568		
十一	工程品質管理費(一~九之1.0%)	式	1.00	819,460	819,460		
十二	材料檢試驗費(一~九之0.2%)	式	2.00	163,892	327,784		
十三	環境維護及交通維持費(一~九之0.3%)	式	3.00	245,838	737,514		
十四	包商利潤及管理費雜費(含保險,一~十一之7.5%)	式	1.00	6,336,474	6,336,474		
十五	公共藝術設置費1%	式	1.00	957,839	957,839		
十六	綠建築標章申請費	式	1.00	400,000	400,000		
十七	包商營業稅(一~十六之5.0%)	式	1.00	4,609,032	4,609,032		
	發包總價(壹一~十七之合計)				96,789,671		
貳	間接工程費						
一	工程管理費(500萬3%,500萬~2500萬1.5%)	式	1.00	1,167,897	1,167,897		
二	設計監造費(500萬9.3%,500萬~1千萬8.7%,1千萬~5千萬7.6%,5千萬~1億6.4%)	式	1.00	6,934,539	6,934,539		
三	空氣污染防治費	式	1.00	338,764	338,764		檢據核銷
	間接工程費合計				8,441,200		
	總計(壹~貳合計)				105,230,871		

#### 八、工作項目及預定時間規劃：

項次	工作內容	工期	預計時程
1	提送議會通過墊付案	90	113年6月
2	進行設計規劃發包事宜	30	113年7月
3	細部設計審查	60	113年9月
4	工程招標	10	113年9月
5	工程決標	14	113年9月
6	簽訂施工合約	10	113年10月
7	訂約申報施工	5	113年10月
8	工程施工 50%	210	114年3月
9	工程完工	240	114年11月
10	完成驗收決算請款(結案)	90	115年2月

#### 九、預期成效：

臺南市中洲擁有得天獨厚的交通便利位置，鄰近台南高鐵特定區，隨著新市鎮的發展人口未來將快速增加，未來本區域的消費行為也必然多樣化。完工後的中洲市場將定調為特色市場，針對地方小農提供優良的賣場環境，不只在硬體上進行改造，更針對共食區環境、室內照明、動線、地坪及空調做整體規劃，考量到後續經營管理需求，持續編列經常門費用，加強後續養護及設施零星修護等經營管理工作，以提升景觀美質及服務水準，並應兼顧女性、無障礙、銀髮族等各族群需求，提高整體農產價值，有助於臺南菜市場的資產活化、地方創生。



本市場距離台南高鐵特定區約 4 公里

## 十、辦理機關與人員

機關：臺南市市場處

職稱：約僱人員

姓名：曾莛穎

電話：06-2796269\*233

電子信箱：elma@mail.tainan.gov.tw