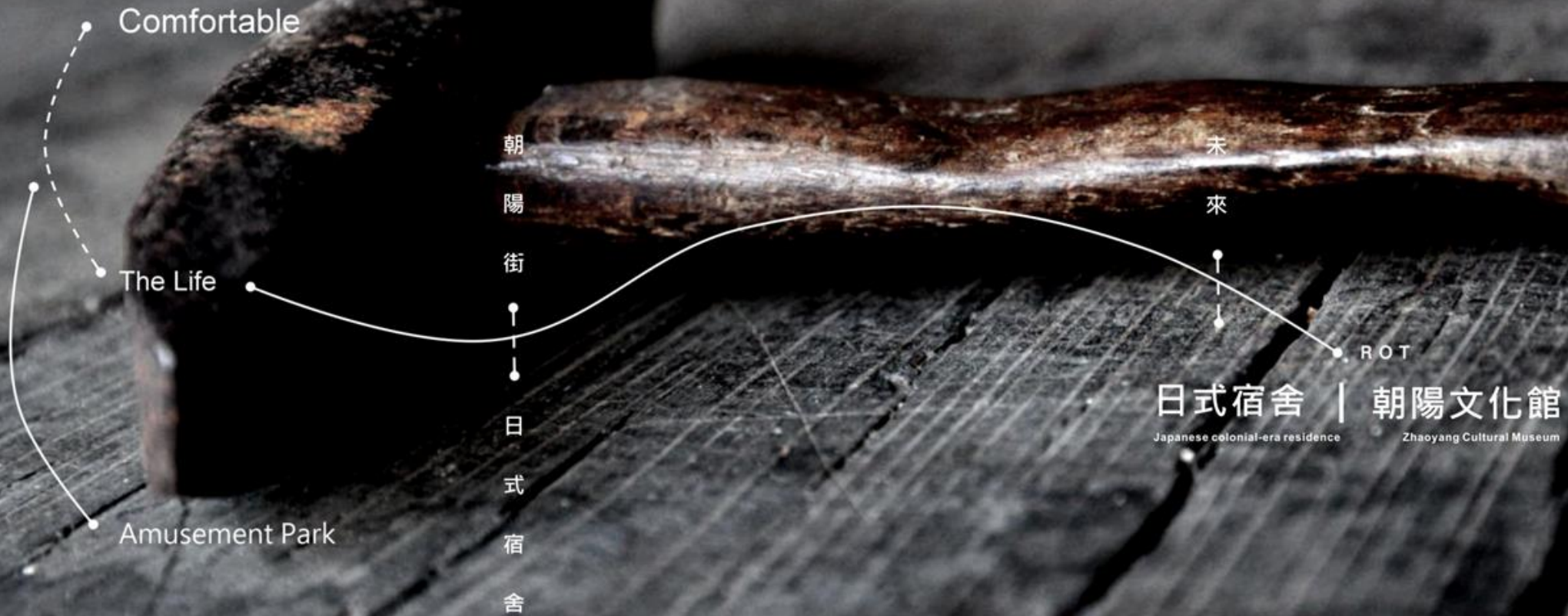


# 臺中市歷史建築『朝陽街日式宿舍群』ROT案

## 【2019投資臺中招商大會 - 說明簡報】



旋之恆管理顧問有限公司

2019/12/16

RMC



# 簡報 綱要

朝  
陽  
街  
日  
式  
宿  
舍

未  
來

ROT

日式宿舍 | 朝陽文化館

Japanese colonial-era residence

Zhaoyang Cultural Museum

壹、基地環境概述

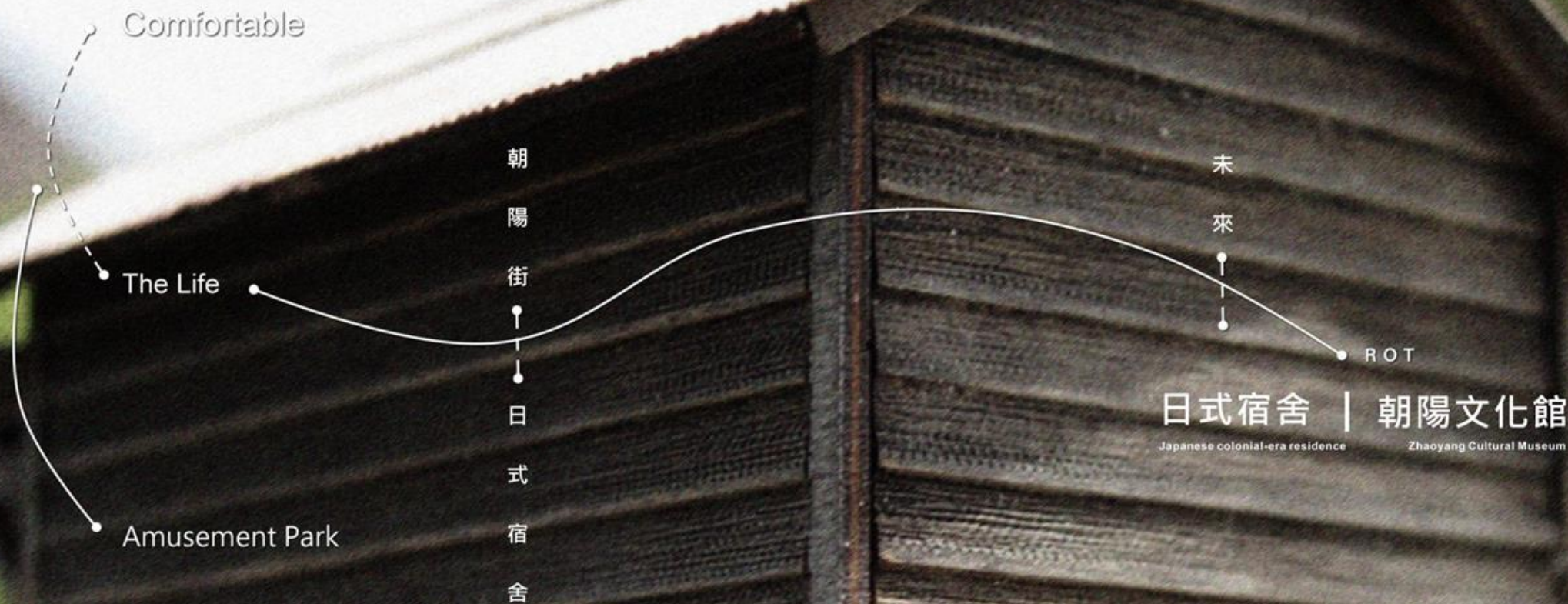
貳、修復興建規劃

參、營運項目要求

肆、招商條件期程



## 壹、基地環境概述







# 基地區位

ROT  
朝陽街 | 日式宿舍  
Zhaoyang Street | Japanese colonial-era residence  
未來



臺中市西區



# 周邊資源

ROT  
朝陽街 | 日式宿舍  
Zhaoyang Street 未來  
Japanese colonial-era residence

🚗停車場：  
林森停車場（71部小客車）  
貴和街邊臨時停車場（約510部小客車）

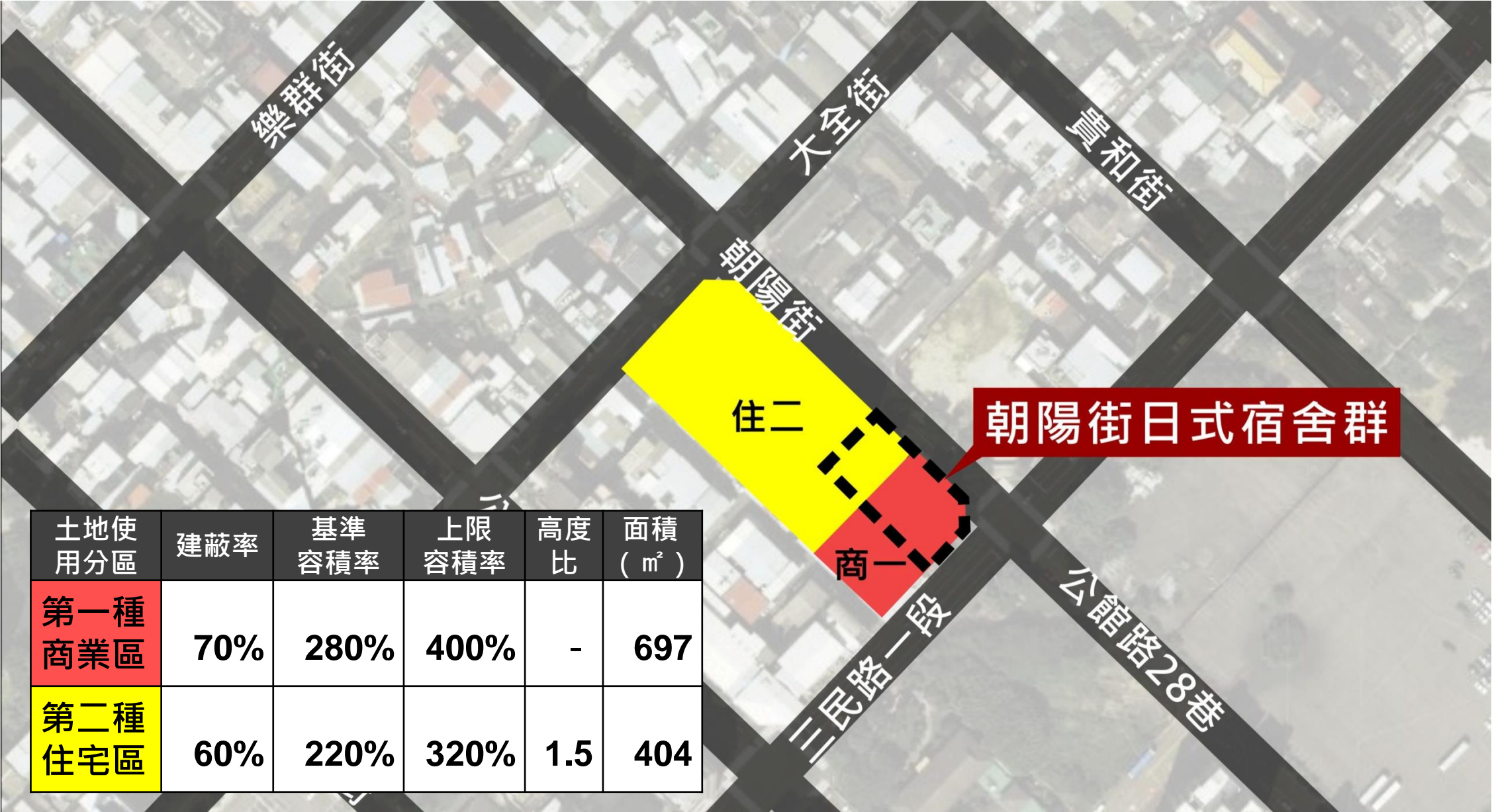
🚆鐵路運輸：  
臺中火車站(距2公里)

🚌公路運輸：  
500公尺內，計4處公車站牌，20路線。





# 使用分區

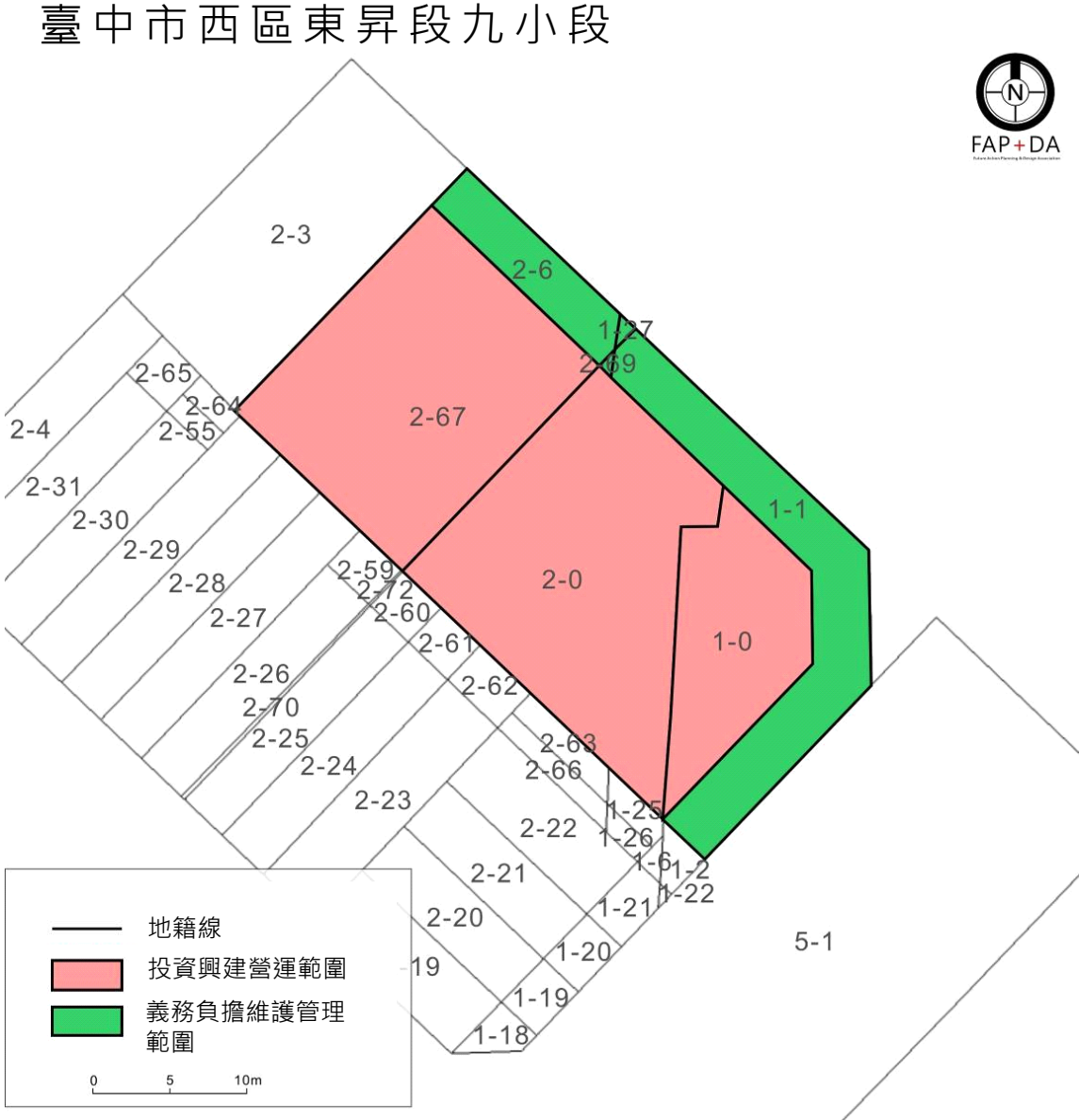






# 基地範圍

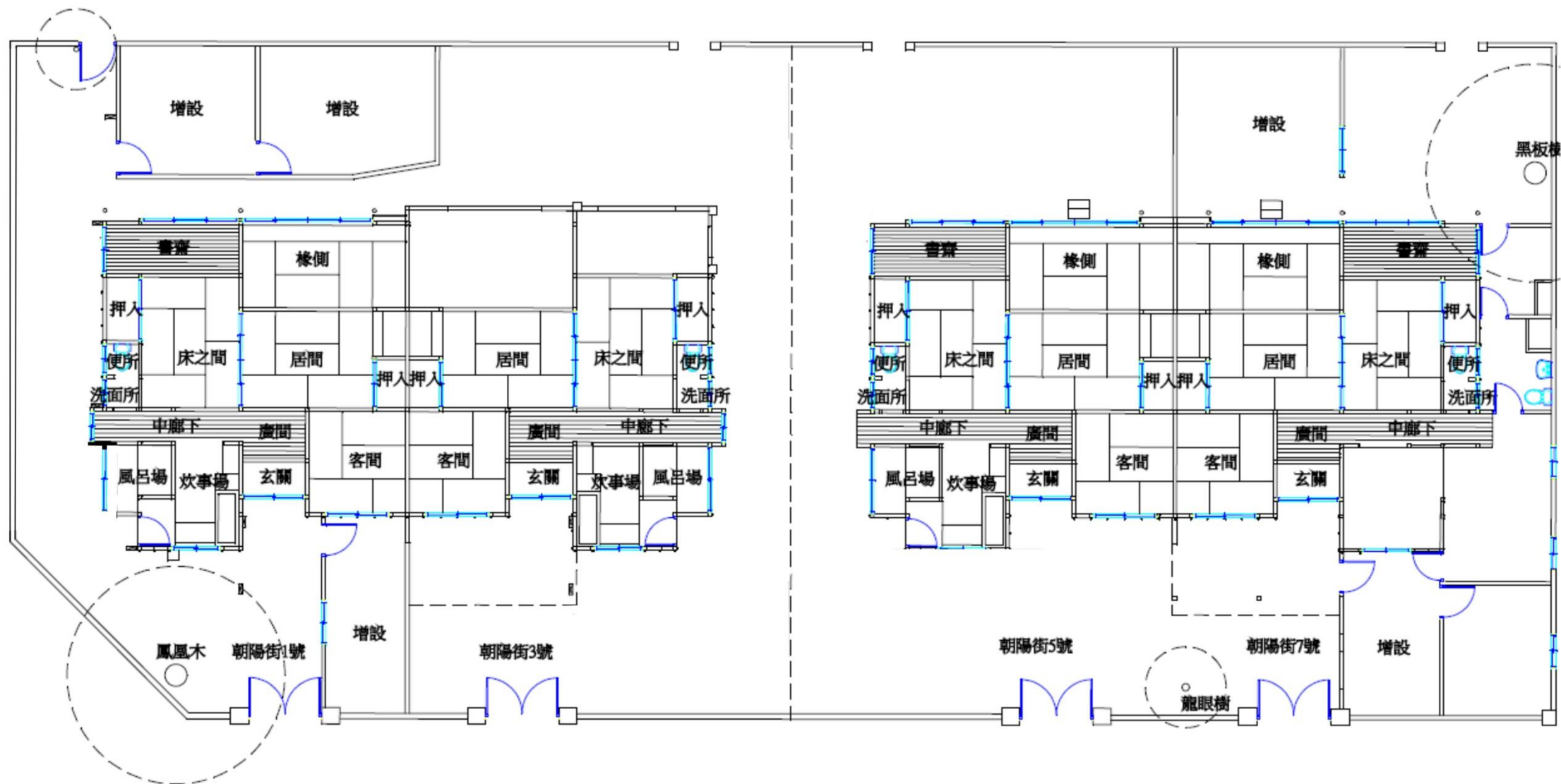
範圍	地號	地籍面積(m <sup>2</sup> )	107年申報地價(元/m <sup>2</sup> )	管理者
投資興建營運範圍	1-0	152	12,300	臺中市文化資產處
	2-0	362	9,095	
	2-67	343	7,635	
	小計	857	-	
義務負擔維護管理範圍	1-1	182	-	臺中市文化資產處
	1-27	1	-	
	2-6	60	-	
	2-69	1	-	
	小計	244	-	
合計		1,101	-	-





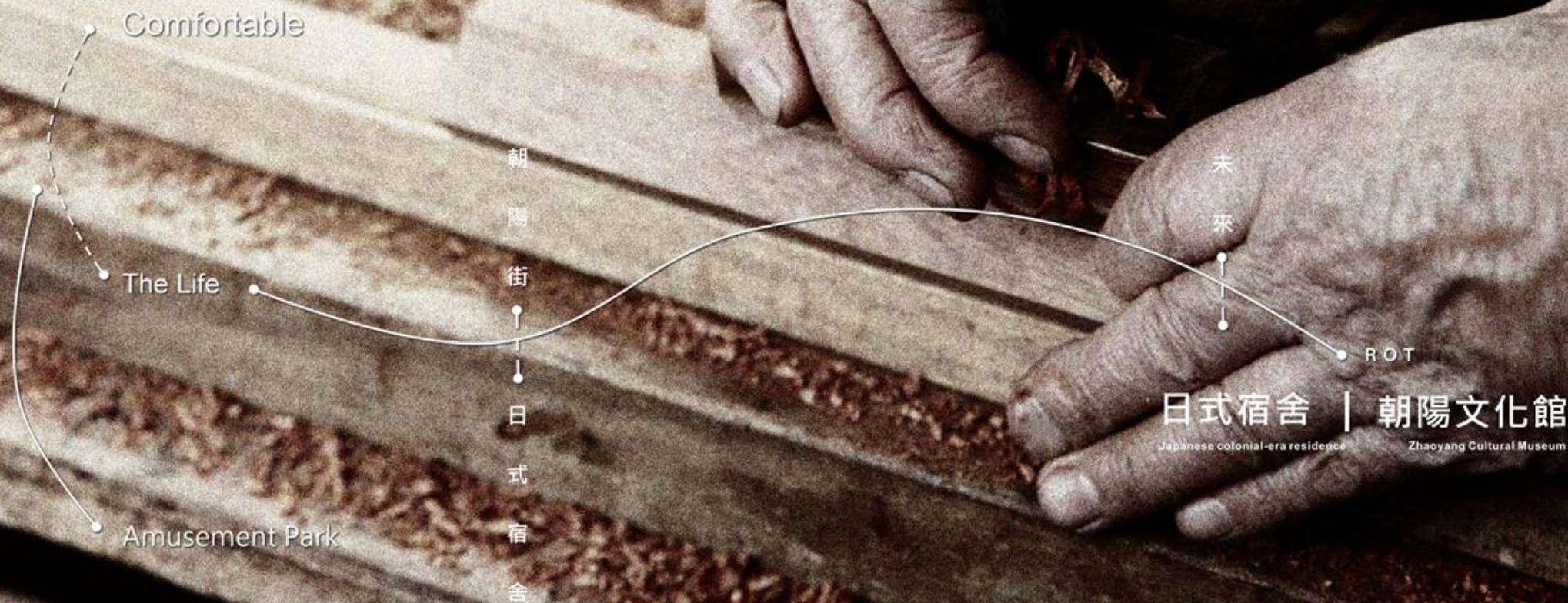


# 基地現況空間





## 貳、修復興建規劃

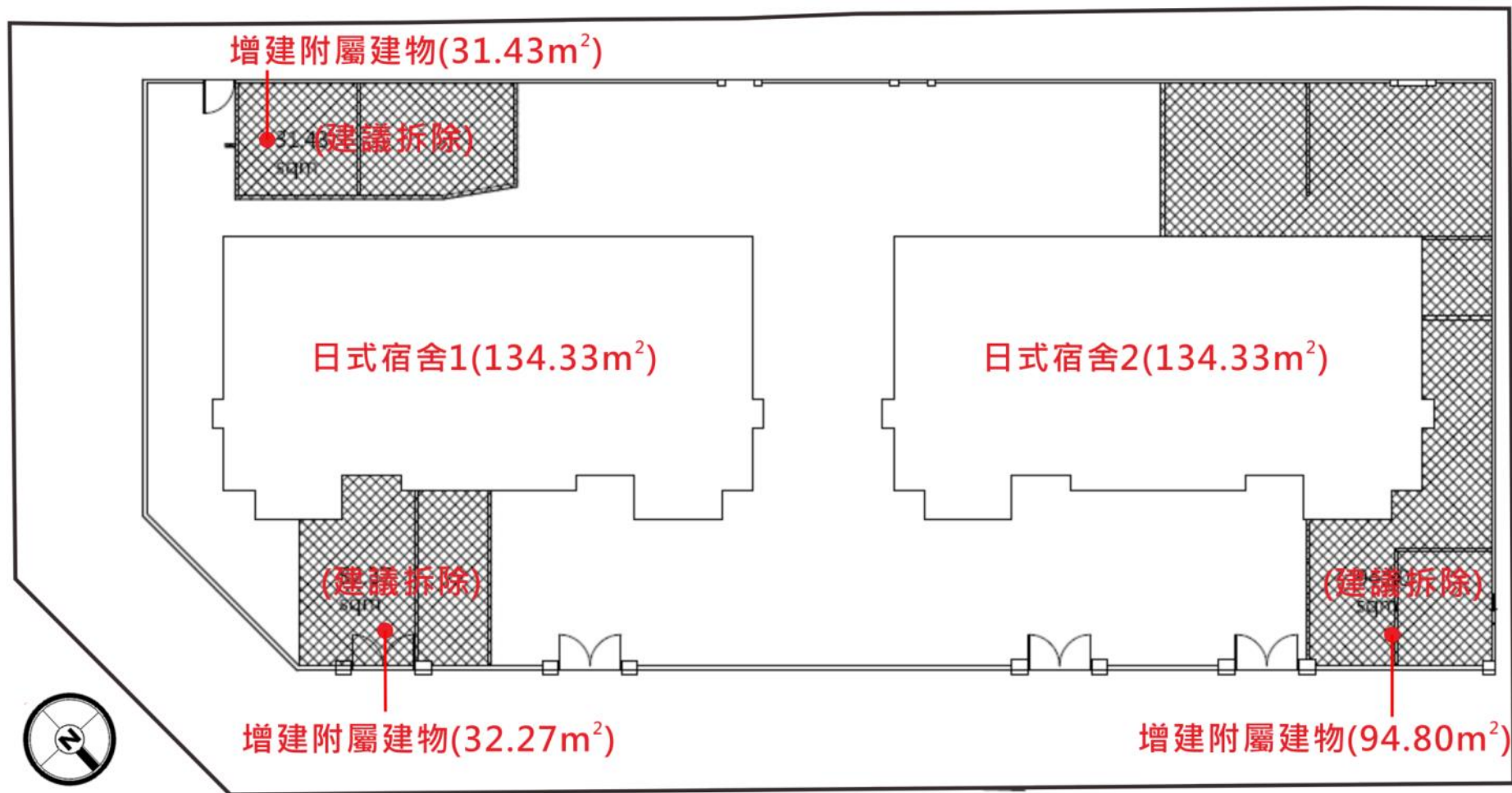






# 工程規劃-保留範圍

歷史建築總樓地板面積:268.66m<sup>2</sup>(保留範圍)  
後期增建附屬建物面積:158.50m<sup>2</sup>(建議拆除範圍)



朝陽街 1、3號

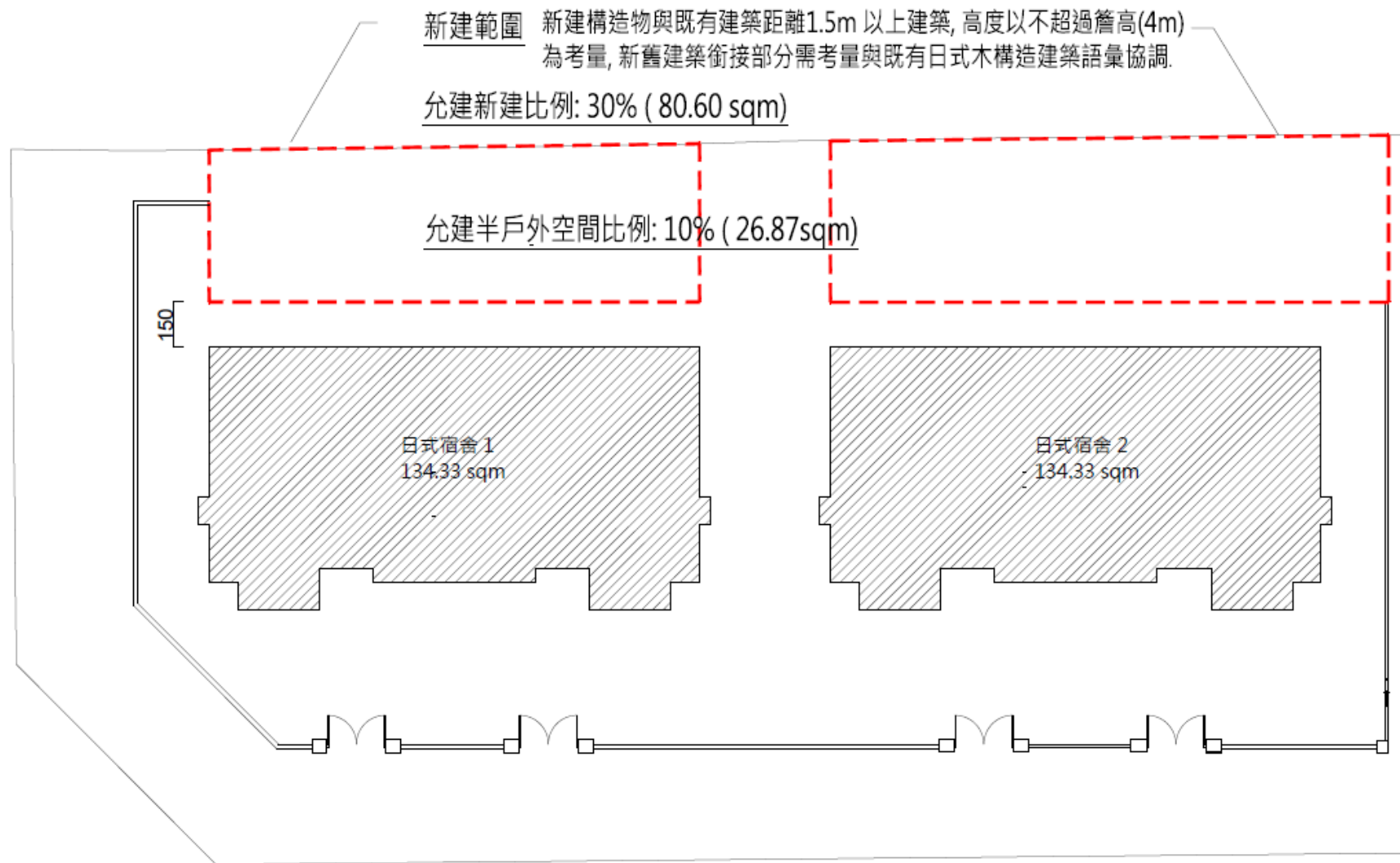


朝陽街5、7號



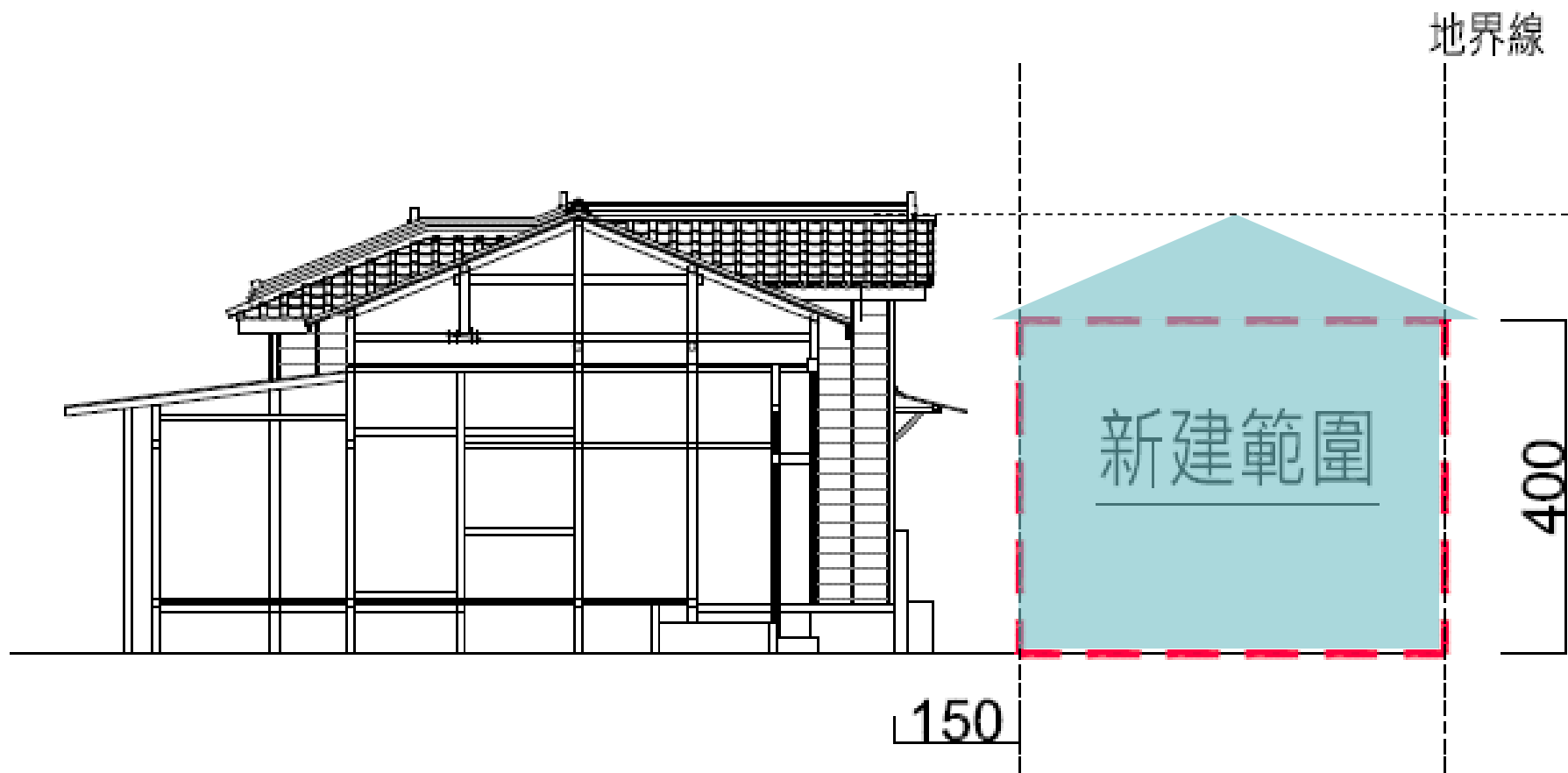
# 工程規劃-新建比例限制

項目	面積(m <sup>2</sup> )	比例
基地土地面積	1,011.00	-
原有歷史建築樓地板面積	268.66	-
允許新增建樓地板面積	80.60	30%
允許新增建半戶外空間面積	26.87	10%
合計	107.47	40%





# 工程規劃-新建高度限制



新建構造物與既有建築距離1.5m以上建築, 高度以一層樓為限, 其簷高不得超過4m, 整體建築高度亦不得超過原有歷史建築之高度, 新舊建築銜接部分需考量與既有日式木構造建築語彙協調。

剖面圖 section 0 100 300 500 CM

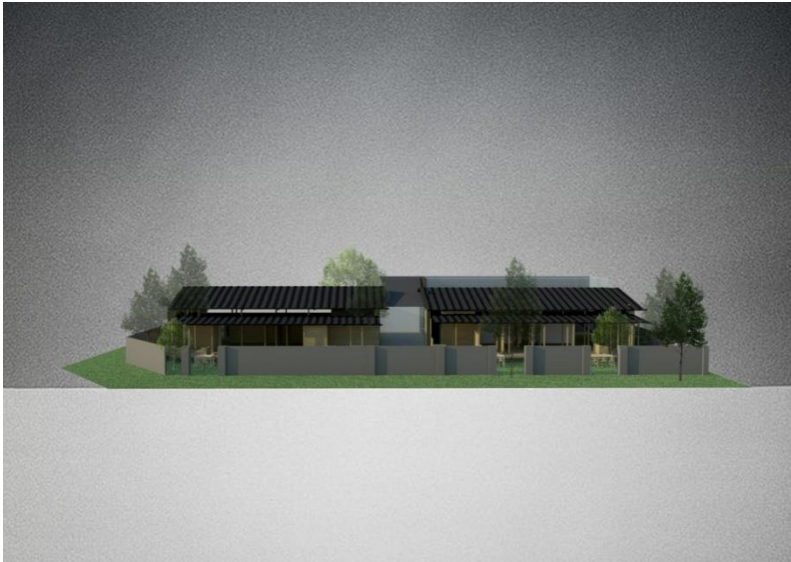




# 建議取得使用項目

本基地屬商一及住二，後續採ROT模式辦理，並由民間機構提擬因應計畫，未來規劃建議使用類組如下：

類別		類別定義	組別	組別定義
D類	休閒、文教類	供運動、休閒、參觀、閱覽、教學之場所。	D-1	供低密度使用人口運動休閒之場所。
			<u>D-2</u>	<u>供參觀、閱覽、會議之場所。</u>
			<u>D-5</u>	<u>供短期職業訓練、各類補習教育及課後輔導之場所。</u>
G類	辦公、服務類	供商談、接洽、處理一般事務或一般門診、零售、日常服務之場所。	<u>G-2</u>	<u>供商談、接洽、處理一般事務之場所。</u>
			<u>G-3</u>	<u>供一般門診、零售、日常服務之場所。</u>





# 空間規劃構想

朝陽街日式宿舍群 ▶ 【朝陽文化館】 ▶

● 藝文展覽空間

● 餐飲及廚房空間

● 遊客服務空間(盥洗室)

● 戶外景觀空間



範圍	空間屬性		配置功能	樓地板面積m <sup>2</sup>	比率(%)
營運管理範圍	室內空間	原有歷史建築	展示空間	182.69	50.96
			室內餐飲空間	85.97	23.98
		新增建	廚房	53.73	14.99
			盥洗室	26.87	7.50
	半戶外	新增建	必要廊道	9.23	2.57
	建築面積小計			349.26	100.00
	戶外	戶外餐飲空間		152.25	
		中庭景觀		355.49	
維護管理範圍	人行道			244.00	
總計				1,101.00	



## 參、營運項目要求







## 基本需求

- ➡ 針對本案用地內建築物、設施及設備提出管理維護計畫，且須包含**歷史建築管理維護計畫**。
- ➡ 營運期間，每年須辦理**12場以上**符合本案營運目標之**主題展覽或藝文活動**。
- ➡ 每年**11月30日**前提送下一年度**營運執行計畫書**，予執行機關核定後據以執行。



## 營運限制

- ➡ 本案**歷史建築範圍**限制為**非明火烹調、非高熱油煙等使用**，且禁止其他有害建築物本體之行為者；若有經營從事調理餐飲需設置廚房設施者，僅限於新建建物範圍。





## 回饋事項

- ➡ 民間機構依投資執行計畫書所提比例，**雇用在地人員（指設籍於臺中市之居民）**。
- ➡ 其他投資執行計畫書所提之回饋事項。
- ➡ 民間機構應建立所提供回饋措施之資料檔案，隨時更新並持續紀錄，並接受執行機關督導。



## 肆、招商條件期程



臺中市歷史建築『朝陽街日式宿舍群』ROT案





# 基礎招商設定



## 許可期間

➡ 興建期**4**年 + 營運期**26**年 = **30**年



## 優先定約

➡ 營運績效良好(80~90分)，達總評定次數**1/2**以上，且申請優先定約前2次之營運績效評定亦為「良好」以上。

➡ 得申請優先定約**1**次，並以**10**年為限。



## 投資金額

➡ 初期投資金額不得少於**新臺幣2,000萬元**(本案點交完成4年內)。投資項目包括興建營運範圍之**歷史建築修復工程、鋼棚架拆除、後期增建物之拆除、改建或修建工程、新建建物、景觀工程、周邊人行道改善**及其他經執行機關同意有關本案營運設備之採購等。





# 申請資格



## 資格規定

- ➡依我國公司法成立之公司。
- ➡申請人之實收資本額不得低於新台幣1,000萬元。
- ➡申請人最近1年度之自有資金比率不得低於總資產25%。
- ➡依法繳納營業稅及所得稅。
- ➡最近2年內無退票記錄。



## 技術能力

- ➡申請人應具備辦理「文化資產修復」之技術能力，並提供具有開業建築師或相關執業技師之證明文件；如申請人之代表人或員工中未具有前述資格者，得另覓具有資格之建築師或相關執業技師擔任協力廠商。
- ➡申請人應具備文化資產應用及展演設施產業、或藝文教育、或餐飲業、或觀光休閒、或其他與文化創意產業相關經驗之實績。或另覓具有相關經驗之專業經理人合作，並出具協力廠商合作意願書。



## 土地租金

➡ 興建期=投資興建營運範圍(857m<sup>2</sup>) × 當期申報地價 × **1%**

=108年申報地價試算為77,808元整。

➡ 營運期=投資興建營運範圍(857m<sup>2</sup>) × 當期申報地價 × **3%**

=108年申報地價試算為233,424元整。

## 定額權利金

## 營運權利金

\$

➡ 每年不得低於**新台幣2萬5仟元**。

➡ 民間機構自開始營運日起，**每年依年度營運收入總額採級距之方式計算。**

級距	實際年營運收入範圍(元)	該級距支付變動權利金比例 ( % )
1,000萬元以下	含1,000萬元以下實際年營運收入	不計收
1,500萬元以下	10,000,001元 ~ 15,000,000元	不得低於3.0%
超過1,500萬元	15,000,001元 ~ 實際年營運收入	不得低於5.0%



本案綜合評審甄審項目、標準及配分如下：

項次	項目	配分
一	修復及興建計畫	30%
二	營運計畫	25%
三	財務、風險及保險計畫	25%
四	回饋計畫	5%
五	營運團隊能力實績	10%
六	簡報及答詢	5%
合計		100%



## 臺中市政府甄審流程

預計108年12月底

公告(90日)  
( 本府依促參法規定辦理公告 )

預計109年03月底

資格審查  
( 本府工作小組資格審查 )

預計109年04月中

綜合評審  
( 甄審會綜合評審與詢答 )

預計109年05月中

議約及簽約

## 民間機構、業者、申請人流程

- 申請人於公告開始期限內申請
- 於公告期限內勘查、釋疑
- 於公告截止期限內提送申請文件
- 執行機關判定資格是否符合 ( 相關文件不符程序或有疑義，得通知限期補正或澄清，逾期不予受理。 )
- 符合者進入綜合評審
- 合格申請人簡報及詢答
- 需澄清事項或協商修正計畫書
- 甄審會評決最、次優申請人公告
- 辦理並完成議約
- 修正投資執行計畫書
- 完成契約簽訂



未  
來

朝  
陽  
街  
日  
式  
宿  
舍

日式宿舍 | 朝陽文化館  
Japanese colonial-era residence | Zhaoyang Cultural Museum

ROT

感謝聆聽。敬請指教

朝  
陽  
街  
日  
式  
宿  
舍

專案聯絡人：黃耀震 先生  
電話：04-22956649  
傳真：04-22954449  
E-mail：wj20235@fapda.com

臺中市文化資產處聯絡人：黃鈞宜 小姐  
電話：04-22290280#212  
傳真：04-22298553  
E-mail：babion1991@taichung.gov.tw