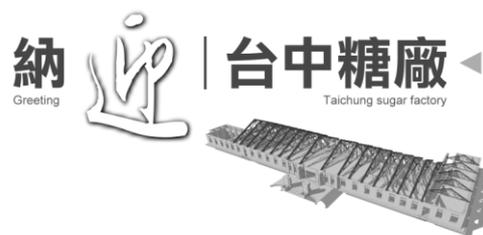


臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



臺中市政府經濟發展局
臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
民國 105 年 10 月 05 日可行性評估報告審查會意見回覆說明

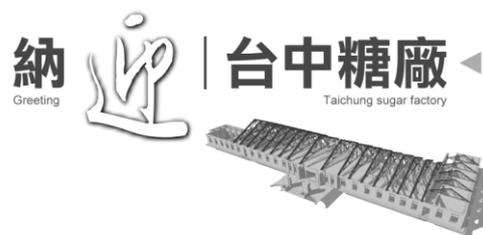
審查委員	審查意見	意見回覆說明
邱委員	<p>本促參案能不能成功條件之一取決於旅客量，因為此將涉及市場及財務的部分，故請執行單位補充說明市場可行性 P.5-20 中有關消費金額問卷調查成果，如何應用到財務分析 P.7-6，希望可提出更具體之方案。</p>	<p>感謝委員指導，本案消費意願調查工作主要目的係為針對基地周邊進行擾動，並瞭解受訪者旅遊行為、文化活動之偏好，及對本案歷史建築未來發展之想像。本案實際營運收入項目概估，尚依據市場行情設定客單價、租金收入等條件估算。</p>
	<p>P.5-30、5-31，僅利用臺灣地區文化館舍平均數估算旅客量每年約 10 萬人次，數據恐有過於樂觀之可能，建議參酌臺中市統計要覽資訊加以蒐集分析，評估是否有類似補充資料，以提高旅客量推估之精確性。</p>	<p>感謝委員指導，根據本案蒐集分析國內古蹟、歷史建築觀光旅遊市場、中部地區及臺中市相關觀光統計，資料顯示成長之趨勢。(詳報告書 P.5-4~5-6)；另考量本基地規模及性質似於「地方文化館」，並參酌國內其他以產業為主題之場館，平均每館年參觀人數為 101,351 人次，故以 10 萬人次概估本館未來參訪人次。(詳報告書 P.5-30)</p>
	<p>P.5-37，投資意願調查投遞 65 家，實際回收 6 家，回收率約 9% 明顯偏低，且潛在廠商多為藝文及糕餅業者，建議應加以追蹤是否有實際投資意願，並提高調查範圍，不應僅限於臺中市地區。</p>	<p>感謝委員指導，目前本階段潛在廠商投資意願調查為初步探詢結果，後續將積極追蹤與擴充對於促參案件有投資興趣之廠商。</p>
	<p>表 7-9，請補充說明，營運收入概算中，利用哪些消費調查的內容來估算營運收入。</p>	<p>感謝委員指導，本案實際營運收入項目概估，參考消費者調查後認為合理之消費金額範圍及目前市場行情，設定客單價、租金收入等條件估算。</p>
	<p>目前有關於資金設定為全部自有資金，是否與實際民間機構操作方式相符？請思考是否應該貸款列入考量。</p>	<p>感謝委員指導，本案考量民間機構初期投入成本不高，概估裝修工程及設備費用約 567 萬元，故設定由民間機構以自有資金投</p>

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



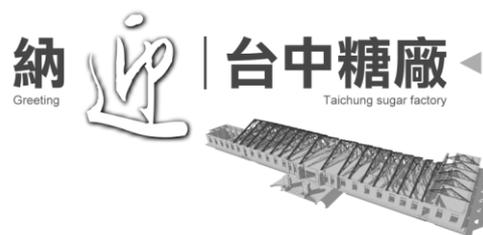
審查委員	審查意見	意見回覆說明
		入。
	近期利率水準應較低，將利率設定為 5%，是否合適？	感謝委員指導，本案財務試算利率水準設定，除參考中央銀行目前基準利率 2.6% 以外，尚考量目前民間貸款條件約在 3.88%~17.99% 區間，且並非所有民間機構均有可供擔保資產，因此初步設定為 5%，應尚屬合理範圍。
	一般而言 IRR 大於貸款利率大概就可以接受，本案 IRR 較高的原因為何？目前效益指標包括 NPV 評估，建議相關評估應與市場常態更密合。	感謝委員指導，可行性階段財務試算方案主要為瞭解不同方案下，民間機構可能之財務表現，先期規劃階段，尚可透過權利金規劃及調整，提供民間機構及主辦機關雙方合理互惠之財務效益條件。
	請針對文章編排、標題、錯字再重新檢視。	遵照辦理。
黃委員	消費意願及投資意願調查應與市場現實狀態相符，以利營運收益預估符合實際。	感謝委員指導，本案消費意願調查工作主要目的係為針對基地周邊進行擾動，並瞭解受訪者旅遊行為、文化活動之偏好，及對本案歷史建築未來發展之想像，作為後續參考資料。另，本案後續將更積極透過潛在廠商投資意願調查及廠商拜訪，更加瞭解潛在廠商預計投資經營之項目、適當回收期及合理投資報酬率等資訊。
	目前空間配置 A 方案跟 B 方案類似，僅商業空間及展示空間比率有所差異，建議簡化目前所提各方案。	遵照辦理，依據本歷史建築因應計畫規劃設計內容，及考量本案未來營運空間對於財務效益之表現，以方案 A 為後續規劃方案。 (詳報告書 P.4-14~4-19)
呂局長 曜志	本案建物內部挑高，建議可考量針對內部立體空間加以利用，並將想法回饋給文資處。	感謝委員指導，經詢問本案歷史建築修復暨再利用工程規劃設計單位(謝文泰建築師事務所)，若於歷史建築內部增建夾層，將影響室內淨高、外牆窗戶之關係，

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



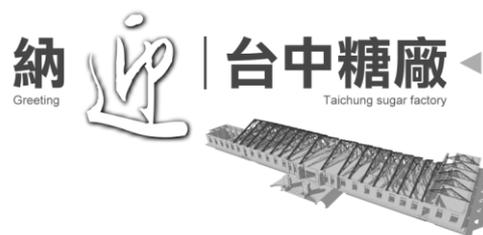
審查委員	審查意見	意見回覆說明
		故建議於建築物南側增建鋼構玻璃屋。
	館舍營業時間牽涉到參訪人次，應於規劃時設定時間軸，將商業行為做有效的時間組合。	遵照辦理，本案後續於先期規劃內容中，設定館舍營運時間相關規定，並作為招商文件撰擬依據。
	館舍地點、內容及週邊環境條件良好，應該有收費的潛力，應針對門票部分加以考量。	感謝委員指導，本案營運方式是否收取門票，依建設局目前辦理經驗及臺中市文化資產設施委外案例而言，多半依照促參委外廠商實際營運需求規劃票券收取方式。
	招商廠商資格條件設定，應具備產業歷史文化及整合不同類型商業服務廠商之能力。	感謝委員指導，本案後續於招商文件撰擬時，申請人資格條件中除應具備文化資產應用及展演設施產業、或藝文教育、等其他與文化創意產業有關之項目及營運實績外，考量納入結合餐飲業、觀光休閒產業等相關商業服務能力之廠商。
江委員	本案環境條件與秋紅谷類似，秋紅谷第一年營運達到 36 萬人次，但至今整體營運收入並不理想，可以之借鏡。本案包含產業故事館的主題，應能加入不同的產業歷史元素，期待有較佳的營運表現。	遵照辦理，本案產業故事館之規劃構想及主題，納入地方及多元產業文化與歷史元素，並透過常態展及企劃展的規劃，呈現具地方特色且多元豐富的產業文化內涵。(詳報告書 P.4-10~4-13)
	P.7-14 的 IRR 似乎太過樂觀，P.4-16、p4-19 所述方案差異不大，主要僅產業文化特展區跟文創販賣區的組合，應考量現實客觀的計算基礎。	遵照辦理，依據本歷史建築因應計畫規劃設計內容，及考量本案未來營運空間對於財務效益之表現，以方案 A 為後續規劃方案。(詳報告書 P.4-14~4-19)
	基地預定於 107 年開始營運，基地周邊未來有許多商業空間，將會需要一個公共空間，本案可滿足其公共服務及聚客功能。	感謝委員指導，本館舍營運空間將可與基地內廣場空間及周邊景觀公園相互引導及使用，成為該地區之公共服務及聚客空間。
	建議進一步了解臺糖潛在投資者，或許也有認養意願，提高招商之效益。	感謝委員指導，後續將積極追蹤與擴充對於促參案件有投資興趣之廠商。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



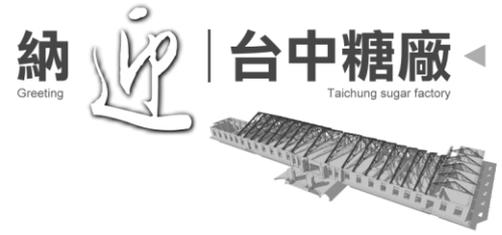
審查委員	審查意見	意見回覆說明
財政局	<p>應先釐清，因應計畫空間配置方案 A、B 的選擇；並與文資處、建設局協調公園用地營運及維護管理介面，可有效聚焦各方案。</p>	<p>遵照辦理，依本歷史建築因應計畫規劃設計內容，及考量未來營運空間對於財務效益表現，以方案 A 為後續規劃方案。(詳報告書 P.4-14~4-19)。另，本案基地土地權屬管理者現況為建設局，依據 105 年 10 月 6 日「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所周邊景觀公園工程規劃設計監造工作會議」討論內容，預定促參委外範圍已與建設局完成協調及界定(詳報告書 P.4-18~4-19)，後續需配合辦理地籍分割、土地及地上物點交予未來促參案件執行單位。</p>
	<p>請執行機關確認本案基地屬基金財產或公務財產，未來將牽涉到收取權利金外加稅務負擔問題。</p>	<p>感謝貴局指導，經與執行機關確認，查本案基地係公園用地(公 136)，屬土地徵收條例第 44 條第 1 項第 2 款所定應無償登記為市有公共設施用地，並已移交本府建設局管理，其財產屬性應為一般公有財產。</p>
	<p>公聽會建議在可行性評估及方案選擇比較明確時再行辦理。</p>	<p>感謝貴局指導，本案已配合規劃期程及促參法規定應辦理時程，於民國 105 年 11 月 28 日完成本案公聽會辦理。(詳見報告書 P.VII 公聽會意見回覆內容。)</p>
	<p>臺中市中西區目前有多處文資建物作為再利用的內容，本案初步定位為產業故事館，應該有更明確預定引入的產業內容範疇，與各文化場館有主題上的區隔及公共利用上的重點定位。</p>	<p>遵照辦理，本案產業故事館常態展之規劃構想及主題內容，將以東區產業及黑手窟產業聚落為主軸，呈現具地方特色的產業文化內涵。(詳報告書 P.4-10)</p>
	<p>參考以往 OT 案件辦理經驗，館舍一旦收取門票後，參訪民眾有大幅降的現象，建議請考量相關收費方式及策略。</p>	<p>感謝貴局指導，本案營運方式是否收取門票，參考建設局目前辦理經驗及臺中市文化資產設施委外案例，多半依照促參委外廠商實際營運需求規劃票券收取方式。</p>

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



審查委員	審查意見	意見回覆說明
	機關辦理促參案件，應依促參法相關規定程序，事先取得市府同意授權辦理。	感謝貴局指導。
文資處	建議貴局確定後續進駐廠商、主體建築室內裝修範圍及裝修期程等事項後，於本處後續修復工程進行中再予討論。	感謝貴單位指導，本案歷史建築修復工程及後續經管單位進場之時程，已於民國 105 年 12 月 1 日協商會議中，由文資處及經發局兩機關單位確認其時程規劃，預計於民國 107 年 2 月歷史建築內部空間修復竣工後，由營運廠商先行進場裝修，並預定 107 年 9 月正式營運。
	另除主體建築外，倘若貴局後續使用界面涉及其他目的事業主管機關者，建議與該單位逕於協商處理。	遵照辦理。本案基地土地權屬管理者現況為建設局，依據 105 年 10 月 6 日「歷史建築帝國製糖廠臺中營業所周邊景觀公園工程規劃設計監造工作會議」討論內容，預定促參委外範圍已與建設局完成協調及界定（詳報告書 P.4-18~4-19），後續需配合辦理地籍分割、土地及地上物點交予未來促參案件執行單位。
臺中市經發局產業發展科	報告書 P.1-9 文字有誤：基地「西側」臨道路路寬 15 公尺之進德路...，應為基地「東側」，請修正。	遵照辦理。詳報告書 P.1-9。
	報告書 P.2-5、2-6，建國市場已遷移，請更新資料及照片。	遵照辦理。詳報告書 P.2-5、2-6。
	報告書 P.4-10，規劃構想請依市長及張副市長指示，加入機械產業之發展歷史。	遵照辦理，本案產業故事館常態展之規劃構想及主題內容，將以東區產業、黑手窟產業聚落及精密機械產業發展歷史為主軸，呈現具地方特色的產業文化內涵。（詳報告書 P.4-10）
	報告書 P.5-38，請列出寄發問卷之潛在廠商名單及實績；問卷回收率僅 9%，請積極提高回收率，並補充說明潛在廠商探詢後之詳細回覆內容。	感謝業務單位指導，考量可行性評估報告內文呈現方式，潛在廠商名單及實績資料將列入本案回饋項目「潛在廠商調查與挖掘報告」中呈現。另，本案於後續階

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



審查委員	審查意見	意見回覆說明
		段將更積極進行潛在廠商拜會及投資意願調查，並將探詢後之詳細回覆與意願調查表留存，提供業務單位參考。
	請執行單位儘速規劃辦理公聽會，並將相關建議納入本報告。	遵照辦理，本案已配合規劃期程及促參法規定應辦理時程，於民國 105 年 11 月 28 日完成本案公聽會辦理。(詳見報告書 P.VII 公聽會意見回覆內容。)

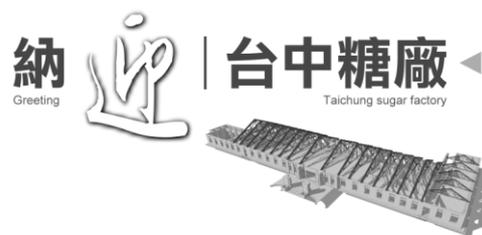
臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



臺中市政府經濟發展局
臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
民國 105 年 11 月 28 日可行性評估階段公聽會意見回覆說明

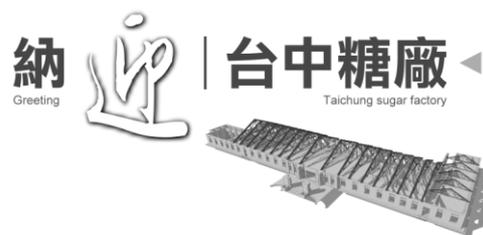
單位名稱	意見內容	意見回覆說明
十甲里林里長吟照	對於本案樂觀其成，惟需考量基地及周邊開發後所帶來的繁榮，因而產生假日及非假日之交通問題，故未來復興陸橋是否拆除，將會影響基地北面之道路（樂業路及復興東路）與復興路四段之銜接及連結之便利性，建議市府應有整體規劃考量。	感謝貴單位指導，考量基地館舍與週邊地區交通之連結性及便利性，後續將建議市府相關單位對於基地周邊進行整體規劃考量。
泉源里羅里長文甫	基地周邊道路連結性及北側鐵路高架化之啟用，對於台中糖廠與整體湖濱生態園區未來發展之影響尤為重要，未來市府預計將進德路前後站區域連接、八德街與樂業路連接及復興陸橋拆除，目前市府有逐步推動縫合車站周邊的道路系統。	感謝貴單位指導。
	地方對於本案招商相當期待，未來館舍規劃再利用之內容包含展覽及餐飲相當不錯。而後續引進之廠商，應考量其對於展覽規劃的專業度是否足夠，建議除委由民間機構自行營運外，也應請文化局或文化資產處輔導協助，提供相關文化展演與展覽之支援。另外，對於投標廠商之背景與實績應審慎檢視，若未來無適當廠商投標，建議可將展覽空間回歸文化局營運管理。	感謝貴單位指導，本案後續於招商文件撰擬時，申請人資格條件中應具備文化資產應用及展演設施產業、或藝文教育、等其他與文化創意產業有關之項目及營運實績，如未具以上相關營運能力者，須提出與協力廠商之合作方式及相關證明文件。
	本案部分空間作為主題餐飲的空間，建議導入輕食、簡餐、咖啡及茶飲等，不要有快炒、辦桌之類過於喧嘩的餐飲服務類型。	感謝貴單位指導，本案後續規劃及建議導入之餐飲型態為輕食、簡餐、咖啡及茶飲等。
沈佑蓮議員服務處	未來東區發展及活絡，將以此區域為帶動之軸心，建議規劃內容	感謝貴單位指導，本案產業故事館常態展之規劃構想及主題內

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



單位名稱	意見內容	意見回覆說明
	與主題構想能與黑手窟歷史、在地社區資源等互相連結，使臺中糖廠具有明確定位及主題，吸引人潮前來參觀。	容，將以東區產業及黑手窟產業聚落為主軸，呈現具地方特色的產業文化內涵。
	建議本案基地內可留設一定空間、攤位等方式，並配合臺中糖廠未來主題規劃，提供東區各里展現地方特色或辦理地方文化活動。	感謝貴單位指導，本案後續規劃階段將建議執行機關納入考量。
杜莉 (顧問)	本案可參考荷蘭飛利浦博物館，雖然館舍本身空間不大，但是內容充分與消費者與員工的記憶經驗結合，建議臺中糖廠作為產業故事館的主題內容，也可與在地居民記憶緊密相連，透過故事性的主題發展構想，聯繫館舍與居民之情感，使地方對於本館具有認同感，推廣臺中糖廠的故事與特色（如：製糖機具「黑手窟」到精密機械演變之故事）。	感謝貴單位指導，本案產業故事館常態展之規劃構想及主題內容，將以東區產業及黑手窟產業聚落為主軸，呈現具地方特色的產業文化內涵。
	本案展覽規劃考量季節性輪替之特展（每半年為一檔次），建議可整合館內其他服務或空間，配合特展內容規劃相關解說及互動體驗活動，而主題變化的內容可考量製糖產業、精密機械產業及臺中其他產業之演變等故事內容。	感謝貴單位指導，本案產業故事館企劃展之規劃構想及主題內容，將以製糖產業、精密機械產業及臺中29區產業為元素進行輪替展覽。
	本案特色商品零售空間，建議若考慮貼合臺中糖廠發展主題內容，可販售古早味、懷舊主題相關商品（如：健素糖）。	感謝貴單位指導，本案後續先期規劃階段將納入考量。
	本案館舍之餐飲空間，建議餐飲之形式可融合具有特色及主題的輕食、簡餐等。	感謝貴單位指導，本案後續先期規劃階段將納入考量。
	博物館營運的燈光運用方是十分重要，博物館內可透過光影照明、投射、空間形式等，創造出進入不同場域、時空環境的效果。	感謝貴單位指導，本案後續先期規劃階段將納入考量。

臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案
【可行性評估報告】



單位名稱	意見內容	意見回覆說明
東區區公所建設課	建議規劃單位後續於考量本館之機能時，應將館舍之服務性提高，除展覽內容外，更應兼具多元服務之內容。	感謝貴單位指導，本館目前除規劃提供展覽服務外，尚提供餐飲、商品零售及相關遊客休閒服務之內容。
	本促參案建議未來可考量與社區營造結合的方式，使社區及地方居民有機會參與，成為本館舍的使用者。	感謝貴單位指導，本案後續營運及投資之民間機構，須提出地方回饋及其他創意推廣睦鄰計畫。
	本基地鄰近地區的東區樂成宮擁有豐富資源，建議可考量與在地資源、社區等組織相互結合程度，作為未來甄選廠商的內涵之一。	感謝貴單位指導，本案後續規劃階段將於營運計畫辦理方式中，將考量與在地資源、社區等組織相互結合程度，作為未來甄選民間機構之項目內容之一。