【本案推動工作計畫執掌表】

計畫名稱	「臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案」		
委託單位	單位名稱	臺中市政府 經濟發展局	
	承辦人員	楊芷芸	
	連絡電話	04-2228-9111#31117	
	傳真號碼	04-2220-3459	
	電子信箱	ivy617@taichung.gov.tw	
	連絡地址	40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5F	
規劃單位	單位名稱	旋之恆管理顧問有限公司	
	計畫主持人	蔡柏全	sapiotw@gmail.com
	協同主持人	黃嘉珉	huang.chiamin@gmail.com
	計畫連絡人	黃耀震	jiweikuo9101@gmail.com
	連絡電話	04-2295-6649	
	連絡傳真	04-2295-4449	
	連絡地址	40667 臺中市北屯區文心路三段 1023 號 10 樓	
實施期程	民國 105 年 6 月 14 日為本計畫簽約日期		
	階段	計畫檢核點	階段辦理期限

計畫名稱	「臺中糖廠促參前置作業計畫委託專業服務案」		
	1	工作執行計畫書	自簽訂本契約之次日起，應於 15 日內（民國 105 年 6 月 29 日）提送「工作執行計畫書」予機關。
	2	可行性分析評估報告	自接獲機關核備工作執行計畫書之次日起，應於 60 日內（民國 105 年 9 月 10 日）提送「可行性評估報告書」。
	3	先期規劃書	自接獲機關審查通過可行性評估報告書之次日起，應於 60 日內提送「先期規劃報告書」。
	4	招商準備及公告招商階段	1. 自接獲機關審查通過先期規劃報告書之次日起，應於 15 日內提送招商文件及公告內容。 2. 自接獲機關通知啟動招商準備及後續階段之次日起，應於 15 日內完成招商準備作業各項工作。 3. 另於招商文件核定並於財政部推動促參司網站正式公告招商後，廠商應於機關指示核定之公告招商期間內完成公告招商階段之各項內容。
	5	甄審、評定及議約、簽約階段	應自本促參計畫公告招商期間截止後，依甄審及評定階段工作事項協助機關於 20 日內完成本促參計畫民間機構之甄審及評定作業，並自促參計畫甄選出最優申請人後，依議約及簽約階段工作事項協助機關與最優申請人辦理議約及簽約作業。
	6	結案驗收	自接獲機關通知辦理結案作業之次日起，應於 20 日內完成並提送結案報告予機關。

【本案計畫內容摘要說明表】

項目		內容
計畫說明	計畫背景	臺中糖廠於民國 96 年 07 月 13 日以「帝國製糖臺中營業所」之名登錄為臺中市歷史建築，臺中市經濟發展局為能有效活化再利用，並尋求最適宜的經營管理模式，達到活化之最大效益，爰辦理「臺中糖廠促參前置作業計畫」，期透過有效規劃、經營與管理，使本設施除展現產業文化之外，亦能發揮寓教於樂之功效，並且能與周邊相關觀光資源有效串聯與利用，透過相關專業之投入，發展臺灣臺中糖廠，故提出促進民間參與可行性評估、先期規劃與招商作業。
	目標任務	本計畫主要目的為透過「促進民間參與公共建設法」引入民間力量，參與投資規劃「臺中糖廠」，其透過民間的活力創造各種可能性，分析適宜導入機能與用地需求，綜合評估民間參與投資之可行性，擬定各種發想方案評估其可行性，並進行可行方案之先期規劃、空間構想與空間發展模式，以利後續實質計畫推動，尋求適合之民間廠商投資發展本計畫標的，發展臺中市「產業文化」與「產業記憶」的文化場域空間。
計畫內容	工作項目	1.撰擬民間參與公共建設投資暨營運可行性評估報告。 2.撰擬民間參與公共建設投資暨營運先期規劃計畫書。 3.招商準備作業：含潛力廠商參與意願調查、研擬招商策略、協助成立甄審委員會、協助成立甄審工作小組、研擬招商文件及公告內容、發佈投資資訊等作業。 4.公告招商：協助機關辦理招商文件公告作業、協助備具招商文件或參考資料供民間申請人索閱或購領、招商文件之澄清及釋疑及辦理招商說明會。 5.甄審及評決：協助審查申請人資格條件、審查投資計畫書、辦理招商作業。 6.議約及簽約：協助辦理議約作業以及辦理簽約及後續作業 7.協助處理申請人提出之異議及申訴事件。 8.協助機關處理民眾、媒體、民意機關、上級機關洽商事項。 9.提供機關與本案有關之諮詢意見。 10.指派適當人員出席機關召開或機關通知出席或列席會議。

項目		內容			
計畫範圍	區段	臺中市東區泉源段			
	地號	10			
	面積(㎡)	60,890.05			
	權屬/管理者	臺中市/臺中市政府建設局			
委外經營範圍	名稱	建築物室內	左側廣場		
	樓層數	1	-		
	面積(㎡)	1,520.71	1,284.80		
土地使用		公園用地：建蔽率 15%、容積率 45%			
適用法規		促參法第 3 條第 1 項第 6 款（文教設施） 促參法第 8 條第 1 項第 5 款（OT）			
使用機能		展示空間、販售空間、餐飲空間、服務空間、戶外休憩空間			
評估營運年期		5 年			
土地租金		土地租金以當期申報地價總額年息 5%為基礎，並以計收標準六折計收：105 年土地租金 639,656 元（建築面積+左側廣場）			
房屋租金		以房屋應稅現值之營業用稅率 10%概估：4,045,089 元。			
規劃方案		1.本案委託營運範圍（2,805.51 ㎡）分為建築物室內空間及戶外空間。 （1）建築物室內空間：展示空間、販售空間、餐飲空間、服務空間，樓地板面積約 1,520.71 ㎡。 （2）戶外空間：左側廣場面積約 1,284.80 ㎡。 2.本案維護管理範圍包含周邊廣場及戶外空間(2,108.26 ㎡)。			
權利金		定額權利金：120,000 元/年			
政府年度收入		委託營運範圍：建築物室內空間+左側廣場 土地租金+權利金預估收入約 76 萬元			
財務可行性結論		**方案 1**	**方案 2**	**方案 3**	**方案 4**
		IRR：9.01% NPV：252,389 PB：4.06 年	IRR：15.86% NPV：759,091 PB：4.49 年	IRR：27.81% NPV：2,325,120 PB：2.71 年	IRR：21.81% NPV：1,568,495 PB：4.07 年

項目	內容
	備註： 1.Project NPV 大於 0，表示此計畫具有投資價值。 2.Project IRR 大於 WACC（10%），表示成本效益具可行性。 3.本計畫回收年限應小於 5 年。
結論	經民國 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，故本案已確定委外範圍方案之劃分（詳報告書 P.4-18~4-19）。另，考量本案未來營運空間對於財務效益之表現，以方案 3 為後續規劃方案（詳報告書 P.7-11、7-12）。

【本案契約工作項目對照】

作業項目	作業內容	可行性評估報告	
		報告書項次	頁次
興辦目的	政策概述	第一章第一節	1-1
	公共建設目的之確保	第一章第二節	1-2
	民間參與之社會效益利弊分析	第一章第三節	1-3
整體規劃分析與研究	周邊區域相關分析	第三章第四節 第四章第一節	3-8 4-1
	綠空廊道	第二章第二節	2-7
市場可行性	市場供需現況調查分析	第五章第一節	5-1
	供需預測分析	第五章第三節	5-32
	市場競爭力分析	第五章第四節	5-35
	投資意願調查	第五章第五節	5-40
	開發定位及策略	第五章第六節	5-42
工程技術可行性	基礎資料調查分析	第六章第一節	6-1
	初步工程規劃	第六章第二節	6-3
	工程費估算	第六章第三節	6-4
	施工時程規劃	第六章第四節	6-5
財務可行性	本業財務可行性	第七章	7-1~7-12
	附屬事業開發財務可行性	第七章	7-1~7-12
	整體開發財務可行性	第七章	7-1~7-12
法律可行性	促參法類	第六章第二節	9-2
	土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類	第六章第三節~第六節	9-3~9-9
土地取得可行性	用地取得方式及難易度分析	第八章第一節	8-1
環境影響分析	環境影響分析及因應對策	第十章第一節	10-1
	確認是否要進行環境影響評估	第十章第三節	10-6

作業項目	作業內容	可行性評估報告	
		報告書項次	頁次
民間參與可行性綜合評估		第十一章	11-1
後續辦理方式評析		第四章第三節 第七章第五節	4-18 7-12

目錄

第一章　計畫開端 1-1
第一節　政策概述 1-1
第二節　公共建設目的之確保 1-2
第三節　民間參與之社會效益利弊分析 1-3
第四節　計畫工作內容 1-5
第五節　計畫位置與範圍 1-9
第二章　文獻分析 2-1
第一節　上位及相關計畫 2-1
第二節　綠空廊道 2-7
第三節　案例研析 2-9
第三章　基本資料 3-1
第一節　基地背景 3-1
第二節　土地使用分區 3-4
第三節　計畫範圍地籍 3-6
第四節　周邊區域相關分析 3-8
第五節　課題對策分析 3-15
第四章　空間機能規劃 4-1
第一節　基地發展概念與方向 4-1
第二節　設施導入機能規劃評估 4-14
第三節　委外方案規劃 4-17
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　市場消費意願調查分析.....5-8
第三節　供需預測分析.....5-29
第四節　市場競爭分析.....5-32
第五節　投資意願調查.....5-37
第六節　開發定位及策略.....5-39
第六章　工程裝修技術可行性分析.....6-1
第一節　基礎資料調查分析.....6-1
第二節　初步工程規劃.....6-3
第三節　工程費估算.....6-4
第四節　施工時程規劃.....6-5
第五節　小結.....6-6
第七章　財務可行性分析.....7-1
第一節　基本假設與參數設定.....7-1
第二節　財務成本效益.....7-5
第三節　投資效益分析.....7-11
第四節　融資可行性分析.....7-12
第五節　小結與建議.....7-12
第八章　土地取得可行性分析.....8-1
第一節　土地取得難易度分析.....8-1
第九章　法律可行性分析.....9-1
第一節　開發法令研析.....9-1
第二節　促參類法規研析.....9-2
第三節　土地類法規研析.....9-3
第四節　營建類法規研析.....9-5

第五節　經濟稅賦類法規研析 9-7
第六節　環評類法規研析 9-9
第七節　法律可行性分析結論 9-9
第十章　環境影響分析 10-1
第一節　環境影響分析及因應對策 10-1
第二節　基地發展環境影響綜合分析 10-3
第三節　環境影響評估分析 10-6
第十一章　可行性綜合評估 11-1
第一節　可行性綜合分析彙整 11-1
第二節　公共性與公益性檢討 11-2
第三節　預期效益 11-3
第四節　結論與建議 11-3

附件

附件一　現金流量表（方案 1） .....附件 1
附件二　損益表（方案 1） .....附件 2
附件三　現金流量表（方案 2） .....附件 3
附件四　損益表（方案 2） .....附件 4
附件五　現金流量表（方案 3） .....附件 5
附件六　損益表（方案 3） .....附件 6
附件七　現金流量表（方案 4） .....附件 7
附件八　損益表（方案 4） .....附件 8

圖目錄

圖 1- 1　工作流程圖.....1-8
圖 1- 2　計畫及基地範圍圖.....1-9
圖 2- 1　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圖.....2-4
圖 2- 2　新建國市場照片及停車空間配置示意圖.....2-6
圖 2- 3　臺中綠空鐵道軸線計畫構想說明圖.....2-8
圖 2- 4　東京 2K540 空間活化氛圍實況一.....2-16
圖 2- 5　東京 2K540 空間活化氛圍實況二.....2-17
圖 3- 1　基地 1945 發展狀態還原圖.....3-3
圖 3- 2　計畫範圍土地使用分區圖.....3-5
圖 3- 3　基地地籍範圍套繪圖.....3-6
圖 3- 4　計畫範圍周邊交通系統圖.....3-8
圖 3- 5　計畫範圍周邊停車設施示意圖.....3-9
圖 3- 6　計畫區現況圖.....3-11
圖 3- 7　臺中糖廠修復後再利用規劃平面圖.....3-13
圖 3- 8　臺中糖廠建築現況與周邊都市發展紋理對應示意圖.....3-14
圖 4- 1　整體發展定位概念示意圖.....4-2
圖 4- 2　組群機能與空間布局分析示意圖.....4-3
圖 4- 3　整體推動願景圖.....4-9
圖 4- 4　空間機能規劃配置示意圖.....4-16
圖 4- 5　委外範圍規劃示意圖.....4-19
圖 5- 1　臺中市展演設施類型分布示意圖.....5-3
圖 5- 2　國內主要遊憩據點古蹟、歷史建物類別遊客人數趨勢圖.....5-4

圖 5- 3　93 年至 104 年中彰投地區主要遊憩據點遊客人數趨勢圖 5-6
圖 5- 4　全國藝文活動出席人次趨勢圖 5-7
圖 5- 5　96-104 年臺中市藝文活動個數及出席人數統計 5-7
圖 5- 6　97 至 103 年臺中市文化創意產業營業額統計 5-8
圖 5- 7　97 至 103 年國內平均每戶休閒、文化及教育消費支出統計圖 5-10
圖 5- 8　基本資料比率分配 5-14
圖 5- 9　受訪者活動偏好比率分析圖 5-15
圖 5- 10　文化體驗場所活動分析圖 5-17
圖 5- 11　「臺中糖廠-產業故事館」導入之產業故事面向分析圖 5-19
圖 5- 12　「臺中糖廠-產業故事館」預期設施需求分析圖 5-20
圖 5- 13　單次預期消費額分析圖 5-21
圖 5- 14　社區發展預期影響分布圖 5-23
圖 5- 15　「臺中糖廠-產業故事館」地方回饋項目統計圖 5-23
圖 5- 16　基地周邊店面租金交易概況示意圖 5-25
圖 5- 17　競爭對手分布圖 5-32
圖 6- 1　施工時程規劃圖 6-6
圖 7- 1　營運收入結構 7-6
圖 7- 2　各方案營運成本結構 7-9
圖 8- 1　基地地籍管理單位分布示意圖 8-1
圖 8- 2　建築及廣場範圍示意圖 8-4

表目錄

表 1- 1　計畫工作內容 1-5
表 2- 1　建築物之使用類別、組別及其定義 2-2
表 2- 2　新屋鄉農會舊倉庫再利用資料彙整表 2-18
表 2- 3　原二崙派出所再利用資料彙整表.....2-19
表 2- 4　麻豆總爺糖廠再利用資料彙整表.....2-20
表 2- 5　宮原眼科再利用資料彙整表.....2-21
表 2- 6　台中市第四信用合作社再利用資料彙整表 2-23
表 2- 7　國內案例分析彙整比較表 2-24
表 3- 1　基地相關歷史發展背景概述.....3-1
表 3- 2　計畫範圍土地使用分區與管制規則.....3-4
表 3- 3　計畫範圍土地權屬一覽表 3-7
表 3- 4　計畫範圍周邊停車空間表 3-9
表 3- 5　修復後空間使用類別面積綜理表.....3-12
表 3- 6　本案課題與對策相應表.....3-15
表 3- 7　SWOT 矩陣策略配對分析表.....3-16
表 4- 1　整體發展定位概念表 4-1
表 4- 2　古蹟與歷史建物組群規劃概念表.....4-4
表 4- 3　空間規劃面積及使用類組說明表.....4-14
表 4- 4　委外方案空間面積綜理表 4-18
表 4- 5　委外範圍空間規劃說明表 4-18
表 5- 1　臺中市中西區文化設施場所一覽表.....5-1
表 5- 2　國內主要遊憩據點古蹟、歷史建物類別遊客人數統計表.....5-4

表 5- 3　93 至 104 年中彰投地區主要遊憩據點遊客人數統計 5-5
表 5- 4　臺中市文化創意產業廠商家數及營業額統計.....5-8
表 5- 5　100 至 104 年藝文活動辦理場次概況 5-9
表 5- 6　問卷架構一覽表.....5-11
表 5- 7　受訪者居住地區分析一覽表.....5-12
表 5- 8　受訪者基本資料分析一覽表.....5-14
表 5- 9　受訪者遊憩活動與文化體驗行為調查分析一覽表.....5-17
表 5- 10　受訪者對「產業故事館」認知調查表 5-19
表 5- 11　受訪者意願調查分析一覽表.....5-21
表 5- 12　基地周邊房地交易行情.....5-24
表 5- 13　基地周邊店面實際租金行情概況.....5-24
表 5- 14　基地周邊展演設施場地使用費概況 5-26
表 5- 15　大墩文化中心及臺中放送局展覽空間彙整表.....5-27
表 5- 16　其他展演設施場地使用費概況 5-27
表 5- 17　國內產業主題館 100 年至 104 年參訪人次統計表 5-30
表 5- 18　競爭對手展覽空間面積統計表 5-33
表 5- 19　競爭對手餐飲服務綜整表 5-34
表 5- 20　基地周邊競爭狀況分析.....5-35
表 5- 21　潛在廠商投資意向調查統計.....5-38
表 6- 1　臺中糖廠修復後空間使用類別面積綜理表 6-2
表 6- 2　民間機構裝修及營運設備費用概估表 6-4
表 6- 3　各項工程技術計畫說明表 6-6
表 7- 1　評估年期規劃表.....7-1
表 7- 2　委外預計年期說明表 7-1

表 7- 3　市場統計指標設定表 7-2
表 7- 4　折現率及最低吸引投資報酬率設定表 7-3
表 7- 5　標的物折舊與重置設定表 7-4
表 7- 6　折舊規劃 7-4
表 7- 7　財務參考基本參數表 7-4
表 7- 8　期初投入成本概估表 7-5
表 7- 9　營運收入項目概估表 7-6
表 7- 10　各方案土地租金一覽表.....7-7
表 7- 11　各方案人員需求及薪資費用概估表.....7-8
表 7- 12　房屋稅概估一覽表.....7-9
表 7- 13　方案（1、2、3、4）營運成本一覽表.....7-10
表 7- 15　財務方案財務評估分析表 7-11
表 8- 1　計畫範圍土地權屬一覽表 8-2
表 8- 2　土地租金概估表.....8-3
表 9- 1　相關法系彙整表.....9-1
表 9- 2　促參類法規彙整分析表.....9-2
表 9- 3　土地類法規彙整分析表.....9-3
表 9- 4　營建類法規彙整分析表.....9-5
表 9- 5　經濟稅賦類法規彙整分析表.....9-7
表 9- 6　法律可行性綜合分析表.....9-9
表 10- 1　基地施工期及營運期環境影響綜合分析.....10-3
表 10- 2　基地環境影響評估分析.....10-6
表 11- 1　方案 1~4 綜合評估分析彙整表 11-1