

第一章 計畫開端

第一節 政策概述

臺中糖廠始於日治時期(1910 年)「帝國製糖株式會社」之「臺中製糖所」，戰後由資源委員會接收，為臺中製糖所設為第一分公司，1967 年 07 月 01 日糖業公司實施大廠制，改制後本基地成為大廠制之總廠，除負責臺中廠本身之產糖業務外，並管轄月眉及溪湖糖廠。

1969 年本基地成為公司之直屬糖廠，月眉糖廠則歸併為本廠第二工場，爾後因配合當時政府經建及軍事設施生產量逐年減少，自 1974 年從產量 1726 公頃減至 1985 年生產量僅 1,444 公頃，業於 1993 年 03 月正式停閉。

本基地「臺中糖廠」所在位址歷經清領時期之舊糖廊，日治時期改良糖廊、新式糖場之發展，及至戰後臺灣糖業公司之經營等三個時期，為中部地區百餘年來糖業發展史以及都市型糖廠與地方發展之競合關係之見證。此外，臺灣日治時期糖業事務所建築類型少數留存的案例之一，復為中部地區留存之孤例，本基地具稀少性價值，且其建築材料使用的多樣性以及構造細部的精美程度，為中部地區產業建築之佳構。

臺中市林佳龍市長係以彰顯產業特色與記憶出發，保留本基地整建修復再利用，特宣布打造為臺中產業故事的主題館，定位為臺中經濟發展代表性建築，以過去製糖產業為核心主軸，朝向臺中產業文化園區方向規劃，發展臺中市「產業文化」與「產業記憶」，結合周邊舊酒廠文化園區，配合未來周邊鐵路高架化「臺中綠空鐵道軸線計畫」串聯各文化景點，盼帶動舊市區再生，再創地方榮景。

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」，期透過民間的活力創造各種可能性，

並經由可行性評估的各項分析，評估周圍市場潛力、文化發展政策，以及考量民眾文化消費、文化空間使用需求，以具有產業及市場發展可能性之角度，檢視並調整本計畫標的物保存與歷史建築再利用定位、機能與規模，配合預期發展目標及現有空間機能執行未來可能營運模式(OT)可行性評估，分析最適的經營模式。

第二節 公共建設目的之確保

臺中糖廠原為「歷史建築帝國製糖株式會社本社事務所」，興建於 1935 年 04 月，戰後為臺灣糖業公司臺中辦公處，屬臺中市產業歷史建築中少有之辦公廳舍。由於臺灣糖業產業結構變遷影響，於 1990 年 11 月關廠，並逐年拆除原有大批房舍進行整地，原計畫改造為購物中心，2007 年又因法令限制被迫中止開發，全區僅保存本棟建築做為歷史象徵及再利用主要標的，同年度 07 月 13 日，臺中市文化局將臺中糖廠廠房以「帝國製糖臺中營業所」之名登錄為臺中市歷史建築。

為使臺中糖廠能有效活化再利用，並尋求最適宜的經營管理模式，達到活化之最大效益，臺中市經濟發展局委託辦理促參前置作業計畫，俾利辦理後續經營管理，期以創新、永續方式帶動該區之活化。



第三節 民間參與之社會效益利弊分析

本計畫臺中糖廠透過促進民間參與公共建設之方式委外營運，將可對於地方政府、經濟及社會帶來效益，如下說明：

一、地方政府效益分析

係指相關地方政策以及都市發展等面向之獲益。

(一) 達到市容更新目的

透過民間機構之規劃與建設，將可帶動此區塊的市容更新速度，讓地方民眾與觀光旅遊的訪客對於東區甚至於中西區再發展活化之印象有相當大之助益。

(二) 落實整體施政藍圖

依據林市長提出之施政藍圖中，包含「中區活化再利用」、「綠空計畫」以及本基預定作為臺中「產業故事館」，本計畫基地中可運用之建築空間規模雖然有限，卻可做為東區甚至於中西區再發展的延伸點，透過具主題性的文化設施發展，引進民間機構投資，加強文化以及消費市場之建設，提供在地鄉親更多的工作機會，以及扶植地區型之休憩活動，帶動人潮、增加消費。

(三) 節省政府資源增加收入來源

引進民間投資，一則可節省營運館舍所需的人力及財力，一則可成為政府收入的來源。館舍營運需要進行裝修、聘用人員、支付水電費，並企劃活動、展覽等內容，相關費用均屬民間機構投入後可節省的項目；另外，委外經營時，民間機構需依約繳付土地租金、權利金，並支付營業稅等費用，均可成為

地方政府的收入來源。

(四) 資產活化再利用

本基地原為閒置之歷史建築，經政府修復後，引入民間機構，以創新經營理念活化本計畫基地，可讓一般民眾體會文化資產的建築特色、空間感受、臺中產業發展沿革等，達成活化再利用的宗旨。

二、經濟效益分析

經濟效益係指地方建設之產出及使用，對整體社會產生之效益。

(一) 就業機會增加

裝修期間將提供營建業、商業、服務業等工作機會，而於營運期間，亦將帶來許多直接及間接的就業機會。

(二) 其他就業效益

裝修及營運期間，相關投資、消費等經濟活動，可增加工作機會，產生就業效益；預期除建設本身營業衍生的就業機會外，另居民或遊客至此消費，預期可帶動東區以及中西區經濟發展，創造居民的就業機會。

三、社會效益分析

地方建設對生產者之產出效率及消費者之效用產生有利之影響，此即為社會效益。導入民間資金、經營創意與管理效率，提供多樣的服務與設施，可提供居民與遊客更好的消費服務品質，另開發計畫由民間機構負擔裝修暨營運等相關成本，可減少政府額員及相關預算。

第四節 計畫工作內容

本計畫之工作架構內容除依據「公共建設委託民間營運案件作業手冊」外，並依契約書規定事項與計畫屬性建議並增修計畫工作內容與架構（詳如下表），主要分為六大階段，包含：可行性評估、先期規劃、招商準備作業、公告招商、甄審及評決、議約及簽約。

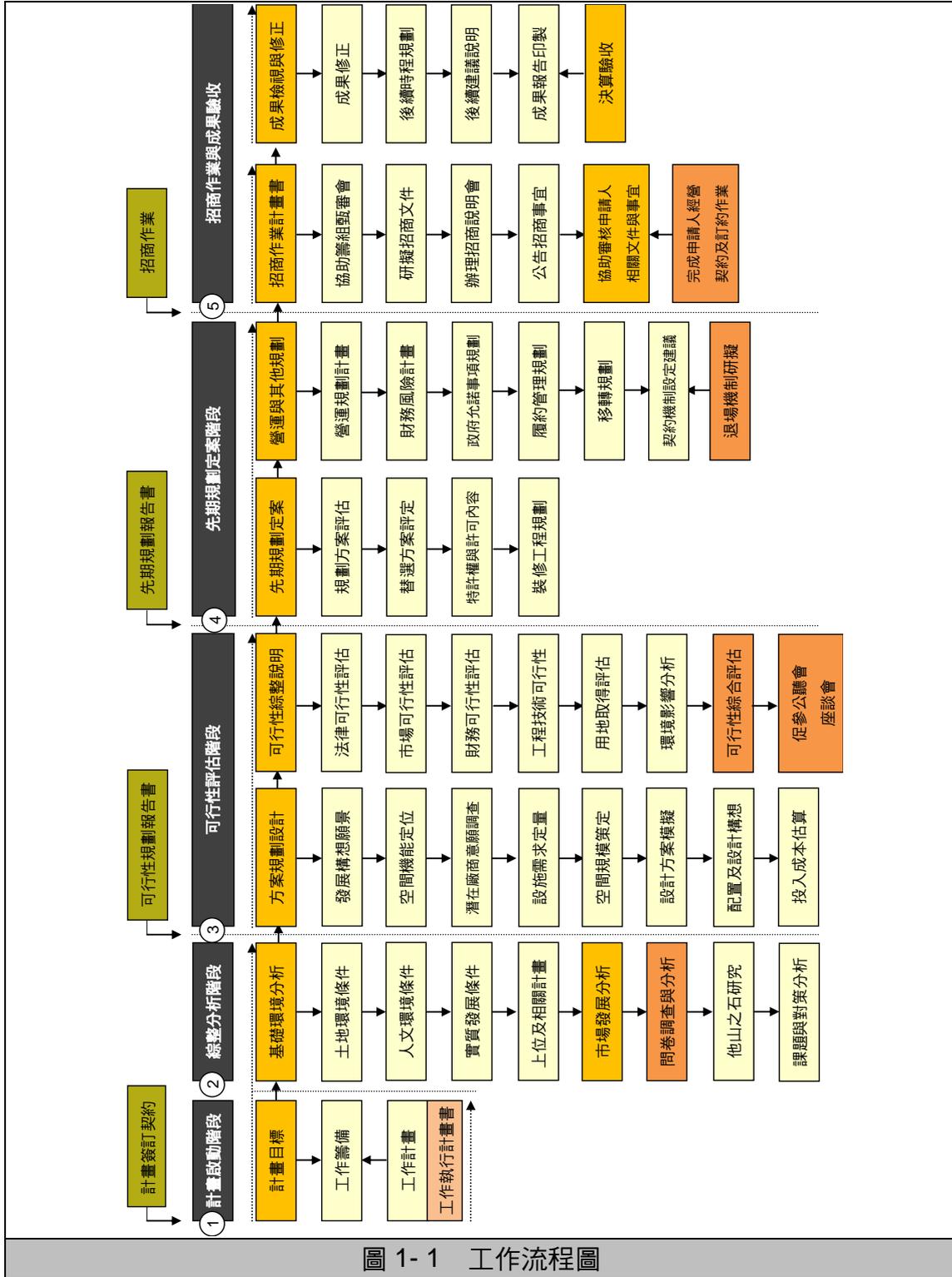
表 1-1 計畫工作內容

主要工作	細部作業內容
可行性評估	<ol style="list-style-type: none"> 1.興辦目的（含：政策概述、公共建設目的之確保、民間參與之社會效益利弊分析）。 2.相關文獻分析（含：上位及相關計畫、綠空廊道、案例研析）。 3.市場可行性分析（含：市場供需現況調查分析、供需預測分析、市場競爭分析、投資意願調查、開發定位及策略）。 4.工程技術可行性（含：基礎資料調查分析、初步工程規劃、工程費估算、施工時程規劃）。 5.財務可行性分析（本業財務可行性、附屬事業開發財務可行性、整體開發財務可行性）。 6.法律可行性分析（包含：促參法類、目的事業法類、土地類、營建類、環評類、經濟稅賦類及其他類等）。 7.土地取得可行性（包含：用地取得方式及難易度分析、用地取得方式、地上物拆遷及補償、用地變更作業及程序等）。 8.環境影響分析（包含環境影響分析及因應對策、確認是否要進行環境影響評估）。 9.民間參與可行性綜合評估。 10.後續辦理方式評析

主要工作	細部作業內容
先期規劃	<ol style="list-style-type: none"> 1.公共建設目的：計畫本質對地方就業、經濟發展、活絡地區商業等貢獻。 2.民間參與範圍及特許年期(公共建設投資興建營運範圍之界定、附屬設施投資興建營運範圍之界定、公共建設及附屬建設之特許年期)。 3.附屬事業容許範圍(附屬事業投資興建營運範圍之界定、營業業種、特許年期、興辦時點)。 4.營運規劃(營運計畫辦理方式、營運監督與管理、辦理時程、節能減碳)。 5.財務規劃(基本規劃資料、政府及民間資金規劃、可適用之獎勵投資及租稅優惠、權利金及其他)。 6.風險規劃(確認風險因素及可能影響、風險分擔原則、風險因應或減輕策略、若有超額利潤之回饋機制)。 7.政府承諾與配合事項之完成程度及時程(政府承諾事項完成程度及時程、政府配合事項完成程度及時程)。 8.履約管理規劃(進度及進度及品質管理機制、控制及查核項目與時點、營運績效評估指標、施工或經營不善之處置及關係人介入、接管規劃、組織架構)。 9.移轉規劃(維護設施要求、維護時程、財產清冊)。 10.後續作業事項及期程規劃。 11.其他(政府是否出資、出資比例與時機、使用者意見處理機制、民眾使用自然生態資產空間權益、其他)

主要工作	細部作業內容
招商準備作業	<ol style="list-style-type: none"> 1.研擬招商文件及公告內容(包含招商文件、申請須知草案(含相關附件)、投資契約草案(含相關附件)、評審辦法草案(甄審項目、標準、時程及評決方法))。 2.協助發布投資資訊與辦理招商說明會(宣傳文件或媒體之製作、協助發布投資資訊、辦理招商說明會(至少2場次)、招商文件預覽)。 3.協助成立甄審會(包含:協助成立甄審委員會及甄審工作小組)。
公告招商	<ol style="list-style-type: none"> 1.協助提供正式公告招商文件。 2.協助備具參考資料供民間申請人索閱。 3.協助招商文件之澄清及釋疑(包含協助招商文件之澄清及釋疑、修訂及補充)。
甄審及評決	<ol style="list-style-type: none"> 1.協助審查申請人資格條件。 2.協助審查投資計畫書(包含:協助審查民間機構公司籌組計畫及組織架構、營運計畫、財務計畫)。 3.協助辦理協商作業【視個案性質】(協助與入圍申請人協商投資條件、審查修訂之投資計畫書)。
議約及簽約	<ol style="list-style-type: none"> 1.協助辦理議約作業(包含:必要之契約條文修正、商議及訂定)。 2.協助辦理簽約及後續作業(確認簽約各項文件)。

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】



第五節 計畫位置與範圍

本基地臺中糖廠座落於臺中市東區，屬「臺中糖廠區段徵收案」一部分，基地東側臨道路路寬 15 公尺之進德路，北側為同樣道路路寬 15 公尺之樂業路。本案以「臺中糖廠區段徵收」之範圍為計畫範圍，藉以了解基地與周邊環境之關係，作為後續基地發展定位之參酌；基地範圍以公 136 為原則，包含臺中糖廠以及湖區範圍，合計面積約 6 公頃。

