

# 附件 1：啟案初步判斷

## 1.基本資料

填表單位	單位名稱全銜	臺中市政府經濟發展局																															
	承辦人員姓名/職稱	楊芷芸																															
	聯絡電話	31117																															
	聯絡傳真	04-22203459																															
	電子郵件	ivy617@taichung.gov.tw																															
	填表日期	105.10.11																															
構想名稱(暫訂)		臺中產業故事館																															
所在位置及基地面積		臺中市東區泉源段 10 地號；樓地板面積 1,520.71 m <sup>2</sup>																															
提案構想概述		<p>■初步構想內容與推動方式：</p> <p>一、緣起目的(含政策) 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。</p> <p>二、定位說明 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。</p> <p>■預計執行效益：</p> <p>1.帶動地區發展 2.落實整體施政藍圖 3.節省政府資源增加收入來源 4.資產活或再利用</p>																															
推動時程		<p>(請填表單位自行依實際情形填寫)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>工作項目</th> <th>預定完成期程</th> <th>實際辦理期程</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>可行性評估</td> <td>105.10</td> <td></td> </tr> <tr> <td>先期規劃</td> <td>105.12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>招商準備作業</td> <td>106.1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>公告招商</td> <td>106.3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>甄審及評定</td> <td>106.4</td> <td></td> </tr> <tr> <td>議約及簽約</td> <td>106.7</td> <td></td> </tr> <tr> <td>點交階段</td> <td>106.12</td> <td></td> </tr> <tr> <td>廠商裝修</td> <td>107.6</td> <td></td> </tr> <tr> <td>正式營運</td> <td>107.10</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		工作項目	預定完成期程	實際辦理期程	可行性評估	105.10		先期規劃	105.12		招商準備作業	106.1		公告招商	106.3		甄審及評定	106.4		議約及簽約	106.7		點交階段	106.12		廠商裝修	107.6		正式營運	107.10	
工作項目	預定完成期程	實際辦理期程																															
可行性評估	105.10																																
先期規劃	105.12																																
招商準備作業	106.1																																
公告招商	106.3																																
甄審及評定	106.4																																
議約及簽約	106.7																																
點交階段	106.12																																
廠商裝修	107.6																																
正式營運	107.10																																
目前辦理進度		可行性評估報告書審查階段																															
目前推動所遭遇之困難及待財政部促參司輔導協助事項		<p>一、推動期間可能遭遇之困難：</p> <p>(一)土地面向：</p> <p>1.使用分區是否須辦理用地變更：<input type="checkbox"/>是 <input checked="" type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>辦理中 2.土地權屬是否取得：<input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>辦理中 3.是否有地上物及佔用問題待處理：<input type="checkbox"/>是 <input checked="" type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>辦理中</p> <p>(二)市場面向：</p> <p>1.設施收益性比例是否較非收益性高：<input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>未知 2.週邊地區是否已有同質性之設施供給：<input type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>未知 3.週邊地區是否亟需該設施之服務提供：<input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>未知</p> <p>(三)其他遭遇之困難：</p> <p>1.是否涉及跨單位協調事項：<input checked="" type="checkbox"/>是 <input type="checkbox"/>否 <input type="checkbox"/>未知</p> <p>二、待協助事項內容：</p>																															
是否已有潛在投資者探詢		是																															
備註(其他補充說明)																																	

## 2.啟案初步判斷表

基本判斷：是否符合促參法規範之公共建設類別及民間參與方式(促參法§3、§8)，若符合，請依下列表格進行綜合判斷(含第一層及第二層指標之初步評估)；若不符合促參法規定，請採用其他法令辦理。

指標項目與內容		評估說明	初步評估情形	標準	評分	備註
第一層 指標	是否受相關開發法令之限制	位於禁止開發區位，將面臨禁建、限建、土地變更或環評無法通過之問題，有鑑於環境保護、資源保育之觀念日漸提升，故於開發範圍選擇時應納入考量，減少爭議。詳附表。	<input type="checkbox"/> 是，位於禁止開發區位	0	20	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之 <u>壹、三(三)</u> 欄位
			<input type="checkbox"/> 是，有條件開發	10		
			<input checked="" type="checkbox"/> 否，非位於禁止開發區位	20		
第一層 指標	是否須辦理用地或土地使用項目變更	由於土地變更影響未來招商時程規劃、容許使用項目及使用強度，影響投資誘因甚鉅，故需先釐清土地分區相關規定，以便評估推動之可能性。	是，需配合辦理變更分區或用地變更：		20	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之 <u>壹、三(五)及參、三</u> 欄位
			<input type="checkbox"/> 屬用地、分區變更(主要計畫)	5		
			<input type="checkbox"/> 屬都市土地，土地使用變更(細部計畫)	10		
	<input checked="" type="checkbox"/> 否，不需辦理。使用分區為公園用地_136_	20				
第一層 指標	是否須辦理環評	注意行政院環境保護署頒佈之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準(102.09.12)」所規定應辦理環評之情形	<input type="checkbox"/> 是	0	15	
			<input checked="" type="checkbox"/> 否	15		
第二層 指標	是否已取得土地所有權或使用權	若未取得土地所有權或使用權，後續尚須進行撥用、徵收、協議價購、讓售或合作開發等事宜，故建議應先與所有權人或公地管理機關進行協議，以便評估取得之可行性。	<input type="checkbox"/> 是，已取得所有權或使用權	10	10	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之 <u>壹、三(四)及參、二</u> 欄位
			<input checked="" type="checkbox"/> 否(包括：僅取得部分範圍)，未協商共識	0		
			<input type="checkbox"/> 否，已協商共識	5		
第二層 指標	是否有地上物拆除、占用及補請使用執照等問題	由於地上物之拆除報廢、民眾占用、補請使用執照等問題，經常涉及跨單位之協調、訴訟問題及土地交付時程，處理過程曠日耗時，故應事先釐清可能之影響。	<input type="checkbox"/> 是，基地上有地上物拆除、佔用及補請使用執照問題	0	15	
			<input checked="" type="checkbox"/> 否，未有地上物等相關問題	15		

指標項目與內容		評估說明	初步評估情形	標準	評分	備註
類似設施是否為使用者付費	付費合理性	<input type="checkbox"/> 是		10	0	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之肆、二欄位
		<input checked="" type="checkbox"/> 否		0		
是否有類似成功案例		<input checked="" type="checkbox"/> 是		6	6	請將評估結果填至 A2「促參預評估檢核表」之肆、二(三)欄位
		<input type="checkbox"/> 否		3		
服務客群	全國性或地區性	<input checked="" type="checkbox"/> 全國性		4	4	
		<input type="checkbox"/> 地區性		2		
總分						90

註：

- 1.依據 104 年度本府促參推動委員會第 2 次會議決議，除配合中央政策規範需先辦理 OT 簽約始同意補助之案件及特殊情形提報委員會同意外，OT 案之啟案作業應於建築物發包後或預計完工日前一年辦理。
- 2.本表僅作為潛在案源發掘後，是否可進行促參後續相關工作之初步判斷。本府促參執行機關如有新增提報財政部列管之促參案件或申請財政部促參前置作業費用補助案件，請將本表初步評估結果(請詳本表備註欄位說明)續填 A2「促參預評估檢核表」。
- 3.建議以 75 分為判斷標準，75 分以下待相關課題解決，達 75 分後再推動。
- 4.禁止開發區位：

倘開發範圍查詢結果位於「禁止開發區位」(如附表)，且將其排除計畫範圍之難度高，則建議暫緩評估或終止，俟適當時間再行推動，避免未來可能面臨禁建、限建、土地變更或環評無法通過之問題，造成促參案件暫停或無法繼續推動之困境。**惟 OT 案件不受是否位於禁止開發區位或符合排除條件之限制。**

未來辦理促參案件承辦人員可至本市 158 不動產資訊樂活網(網址 158.taichung.gov.tw/)查詢開發基地之都市計畫土地使用分區、非都市土地使用分區、各項限制發展區及條件發展區，或逕向本府都市發展局或地政局洽詢。

3.評估結果說明：經本計畫前述之研究與分析內容顯示，其市場、工程、法律、財務以及環境影響等各類型可行性分析方面，本計畫具備可行性。

4.目前執行狀況：目前為可行性評估報告審查階段，同步進行潛在廠商意願探詢。

5.後續解決對策：目前無發現問題。





使用地類別為\_\_\_\_\_

(六) 基地是否有聯外道路：

■是

□否，未來有道路開闢計畫：

□是，說明(含預算編列情形)：\_\_\_\_\_

□否

(七) 基地是否有地上物待拆除、排除占用或補辦使用執照等情形：

□是，說明(含預算編列情形及執行單位)：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

■否

## 貳、政策面

一、本案是否符合相關公共建設政策：

□是，相關政策：

□國家重大計畫：\_\_\_\_\_

□中長程計畫：\_\_\_\_\_

□地方綜合發展計畫：\_\_\_\_\_

□地方重大施政計畫：\_\_\_\_\_

■符合公有土地或資產活化目的

□其他：\_\_\_\_\_

□否(停止作答，跳填「陸」並核章)

二、本案是否符合引進民間參與之政策：

■是，相關政策：

□公共建設計畫經核定採促參方式辦理：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

□具急迫性之新興或需整/擴建之公共建設：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

□已建設之公共建設，管理人力、維護經費受限：\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

■其他：配合臺中城中城計畫，彰顯臺中糖業及在地產業特色與記憶出發，保留本基地整建修復再利用，朝向「臺中產業故事」方向規劃，並透過「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，以創新、永續方式帶動該區之活化。

□否，說明：\_\_\_\_\_

## 參、法律及土地取得面

一、民間參與之法律依據：

■促參法

(一) 公共建設為促參法第3條之公共建設類別，其類別為：文教設施  
(符合促參法施行細則第10條第1項第5款)

(二) 公共建設將以促參法第8條之民間參與方式辦理：

- 交由民間興建－營運－移轉 (BOT)
- 交由民間興建－無償移轉－營運 (BTO)
- 交由民間興建－有償移轉－營運 (BTO)
- 交由民間整建／擴建－營運－移轉 (ROT)
- 交由民間營運－移轉 (OT)
- 交由民間興建－擁有所有權－自為營運或交由第三人營運 (BOO)
- 其他經主管機關核定之方式

(三) 公共建設辦理機關為促參法第 5 條之主辦機關：

■是：

主辦機關

■被授權機關，授權機關為：臺中市政府

受委託機關，委託機關為：\_\_\_\_\_

否

依其他法令辦理者：

獎勵民間參與交通建設條例

都市更新條例

國有財產法

商港法

其他：\_\_\_\_\_

無相關法律依據 (停止作答，跳填「陸」並核章)

二、土地取得：

執行機關已為土地管理機關

■尚需取得土地使用權或管理權

■公共建設所需用地為國公有土地，土地取得方式為：

■撥用公有土地

依其他法令規定取得土地使用權

公共建設所需用地夾雜公私有土地，私有土地取得方式為：

協議價購

辦理徵收

其他：\_\_\_\_\_

是否已與相關機關或人士進行協商：

已協商且獲初步同意

已協商但未獲結論或不可行

未進行協商

三、土地使用管制調整：

■毋須調整

需變更都市計畫之細部計畫或非都市土地使用編定

需變更都市計畫之主要計畫或非都市土地使用分區

肆、市場及財務面

一、擬交由民間經營之設施是否有穩定之服務對象或計畫：

是

不確定

二、使用者付費之接受情形：

(一) 鄰近地區是否已有類似設施需付費使用

是

否

不確定，尚待進一步調查

(二) 其他地區是否已有類似設施需付費使用

是

否

不確定，尚待進一步調查

(三) 是否已有相似公共建設引進民間參與之成功簽約案例

有 (案名：歷史建築臺中刑務所演武場委託民間經營管理案、歷史建築臺中市市長公館營運移轉案)

沒有

三、民間參與意願 (可複選)：

已有民間廠商自行提案申請參與 (係依促參法第 46 條規定辦理)

民間廠商詢問者眾

已初步探詢民間廠商有參與意願

不確定

四、公共建設收益性：

具收益性

具收益性設施所占空間較非收益性設施高出甚多

具收益性設施所占空間較非收益性設施差不多

具收益性設施所占空間較非收益性設施少很多

不具收益性

**伍、辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃作業要項提示 (務請詳閱)**

一、機關於規劃時應掌握民意支持情形 (包括：民眾、民意機關、輿論等)，適時徵詢相關民眾及團體之意見，並應將前揭意見納入規劃考量。

二、公共建設如涉土地使用管制調整及位於環境敏感地區，機關應於規劃期間適時洽商土地使用、環境影響評估、水土保持及相關開發審查機關有關開發規模、審查程序等事項，審酌辦理時程及影響，並視需要考量是否先行辦理相關作業並經審查通過後，再公告徵求民間參與。

三、機關於規劃時應考量公共建設所需用水用電供應之可行性、聯外道路開闢等配套措施。

四、依促參法辦理之公共建設，其他重要事項請參考「促參標準作業流程及重要工作事項檢核表」，可至主管機關網站下載 (下載路徑 <http://ppp.mof.gov.tw> → 參考資料 → 其他)。

## 陸、綜合預評結果概述

### 一、政策面預評小結：

■初步可行，說明：本區域內已有完善之道路，且基地內歷史建築刻正辦理修復暨再利用工程規劃設計及周邊景觀公園工程規劃設計監造，待工程完工後，具再利用潛力，若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。

□初步不可行，說明：\_\_\_\_\_

### 二、法律及土地取得面預評小結：

■初步可行，說明：本案符合促參法及促參法細則之規範，文化資產保存法針對歷史建築活化再利用並無特殊限制、未來預計將辦理市政府相關管理單位間建物及土地之移撥作業。

□條件可行，說明：\_\_\_\_\_

□初步不可行，說明：\_\_\_\_\_

### 三、市場及財務面預評小結：

■初步可行，說明：本案位於臺中市東區，鄰近臺中火車站，為「臺中綠空鐵道軸線計畫」起迄站點，周邊類似文化館舍已有實際營運經驗。

□條件可行，說明：\_\_\_\_\_

□初步不可行，說明：\_\_\_\_\_

四、綜合評估，說明：本計畫基地歷史建築具有臺中糖業發展史代表性，透過本計畫之活化再利用，除使既有建物空間使用空間能妥善活用之外，預期規劃之展示空間及戶外開放空間，皆可作為提供地區團體、文化事業、公益事業舉辦活動之空間；並可藉附屬商業設施的導入，將餐飲、產業店鋪融入本案的主題發展，吸引民間投入。

## 填表機關聯絡資訊

### 聯絡人

姓名：楊芷芸；服務單位：臺中市政府經濟發展局；

職稱：科員；電話：04-22289111\*31117；傳真：04-22203459

電子郵件：ivy617@taichung.gov.tw

### 附件 3：參考法規及作業指引

促參法第 5 條第 2 項

本法所稱主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關：在中央為目的事業主管機關；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。主辦機關依本法辦理之事項，得授權所屬機關（構）執行之。

### **機關辦理促進民間參與公共建設案件作業指引第 3 點**

#### **三、(主辦機關之授權)**

主辦機關依本法第五條第二項規定將依本法辦理之事項授權所屬機關（構）執行時，應審酌促參案件性質及被授權機關（構）之專業能力。必要時，得洽詢本法主管機關意見。

主辦機關得視實際需要就下列事項授權所屬機關（構）執行：

- (一) 辦理民間參與公共建設可行性評估及先期規劃。
- (二) 訂定公告招商相關文件內容。
- (三) 辦理公告及甄審。
- (四) 辦理議約、簽約、履約管理等事宜。