

臺中市潭子國小日式校舍營運移轉案  
前置作業計畫 OT 可行性評估及招商  
前置作業規劃委託專業服務採購案

可行性評估報告書（摘要版）

本公司內容僅供申請人參考之用，執行機關對本內容之精確完整並不負任何保證責任及不為契約附件，申請人應自行判斷並確實調查與分析檢核等，不得以任何理由就此提出請求、主張或抗辯。申請階段及後續營運期間相關圖說及數據資料，應依本案正式公告之申請須知及投資契約(草案)為準。

中華民國 112 年 9 月

## 目錄

<b>第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 .....</b>	<b>1</b>
第一節 計畫緣起及目標 .....	1
第二節 基地現況說明 .....	2
第三節 文化資產屬性 .....	4
第四節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標 .....	5
<b>第二章 民間參與效益.....</b>	<b>7</b>
<b>第三章 市場可行性.....</b>	<b>9</b>
第一節 設施供給現況調查.....	9
第二節 市場需求現況調查分析.....	15
第三節 市場供需預測分析.....	19
第四節 市場競爭力分析.....	21
<b>第四章 技術可行性.....</b>	<b>23</b>
第一節 基礎資料調查與相關法令分析 .....	23
第二節 空間規劃主軸 .....	25
第三節 初步工程規劃 .....	27
第四節 工程經費估算 .....	32
第五節 施工時程規劃 .....	32
<b>第五章 法律可行性.....</b>	<b>33</b>
第一節 促參法規檢討.....	33
第二節 其他相關法規檢討.....	37
<b>第六章 土地取得可行性.....</b>	<b>41</b>
第一節 土地權屬現況 .....	41
第二節 土地取得形式、時程、成本 .....	44
第三節 土地變更 .....	44
<b>第七章 環境影響.....</b>	<b>45</b>

第一節 環境背景現況.....	45
第二節 環境影響分析.....	47
第三節 環境影響因應對策.....	49
第四節 環境影響評估認定.....	50
第五節 交通影響評估認定.....	50
<b>第八章 財務可行性.....</b>	<b>51</b>
第一節 財務效益評估 .....	52
第二節 權利金評估 .....	53
<b>第九章 民間參與可行性綜合評估.....</b>	<b>54</b>
<b>第十章 公聽會提出之建議或反對意見 .....</b>	<b>56</b>
第一節 公聽會辦理情形摘要 .....	56
第二節 公聽會意見採納情形 .....	59
<b>第十一章 其他事項.....</b>	<b>60</b>
第一節 建議後續辦理方式及期程.....	60
第二節 促參法規定之其他事項.....	60

## 圖目錄

圖 1- 1 歷史建築潭子國小日式校舍現況圖 .....	1
圖 1- 2 臺中市潭子區行政區域圖 .....	3
圖 1- 3 潭子國小日式校舍整修前後對照圖 .....	4
圖 3- 1 臺中市 111 年觀光遊憩據點(遊憩據點)人次統計 .....	16
圖 3- 2 博物館使用類型 .....	17
圖 3- 3 109 年國人旅遊地點選擇因素統計圖 .....	20
圖 4- 1 空間改造構想圖 .....	26
圖 4- 2 本案全區配置圖 .....	28
圖 4- 3 原雙併宿舍-A1 棟(9、10 號)平面圖 .....	28
圖 4- 4 原單棟宿舍-A2 棟(11 號)平面圖 .....	29
圖 4- 5 原雙併宿舍-A3 棟(12、13 號)平面圖 .....	29
圖 4- 6 原雙併宿舍-A4 棟(14、15 號)平面圖 .....	30
圖 4- 7 原雙併宿舍-A5 棟(16、17 號)平面圖 .....	30
圖 6- 1 臺中市潭子國小日式校舍地籍圖 .....	42
圖 6- 2 潭子都市計畫範圍 .....	43
圖 11- 1 公聽會辦理公告內容 .....	57
圖 11- 2 公聽會會議紀錄公告內容 .....	57
圖 11- 3 公聽會會議簡報內容 .....	58

## 表目錄

表 1- 1 臺中市潭子區潭子國民小學摘要 .....	3
表 1- 2 本案文化資產屬性資料表 .....	4
表 3- 1 潭子國小日式校舍建物使用類別組別 .....	10
表 3- 2 臺中市文化資產再利用供給現況彙整說明 .....	11
表 3- 3 臺中市文化資產促參委外現況彙整說明 .....	11
表 3- 4 餐飲零售及商鋪供給現況彙整說明 .....	12
表 3- 5 教育機構供給現況彙整說明 .....	12
表 3- 6 臺中市創新育成中心現況 .....	13
表 3- 7 本案鄰近區域共享辦公室供給現況 .....	14
表 3- 8 近三年國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表 .....	15
表 3- 9 文化相關機關參觀人次 .....	18
表 3- 10 營運設施規模預測與基礎規劃 .....	19
表 3- 11 本案競爭影響五力分析 .....	21
表 3- 12 本案優劣勢分析及因應策略 .....	22
表 4- 1 基地交通網絡分析 .....	24
表 4- 2 本案修復再利用後之基本資料 .....	27
表 4- 3 本案空間使用說明 .....	31
表 5- 1 民間參與公共建設方式表 .....	35
表 5- 2 目的事業相關法規 .....	37
表 5- 3 都市計畫相關法規 .....	40
表 6- 1 本案土地資訊彙整表 .....	41
表 7- 1 本案委外範圍環境敏感項目及分析 .....	46
表 7- 2 基地環境開發影響綜合分析及因應對策 .....	47
表 8- 1 財務可行性分析步驟說明 .....	51
表 8- 2 基本參數假設 .....	52
表 8- 3 各方案財務效益 .....	53

表 8- 4 收取權利金後財務效益 .....	53
表 9- 1 可行性評估報告結論 .....	54
表 11- 1 公聽會意見回覆及採納情形 .....	59

# 第一章 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

參酌財政部推動促參司「可行性評估作業手冊及檢核表-OT 類別」之要求，本章將詳細說明歷史建築潭子國小日式校舍公共利益具體項目、內容及欲達成之目標，並分就計畫緣起及目標、基地現況說明、文化資產屬性、政策概述等面向施以說明。

## 第一節 計畫緣起及目標

### 壹、計畫緣起

臺中市潭子區潭子國民小學前身為明治 42 年(1909)創建之葫蘆墩公學校潭子墘分校，其於隔年 4 月 1 日獨立為潭子墘公學校，昭和 16 年(1941)則配合臺灣初等教育制度之改革，改名為潭子國民學校。戰後民國 57 年(1968)另配合實施「九年國教」，改為潭子國民小學，此歷程可見證臺灣初等教育制度之演變，也反映日治時期與戰後之潭子國小建築史、技術史與居住史之變遷。

而潭子國小日式校舍創建於日治昭和 11 年(1936)，為日治時期所建之校長與教職員宿舍，其校舍包含 1 棟獨棟之高等官舍，及 4 棟雙併判任官舍；宿舍屋頂鋪設水泥瓦為和瓦樣式，牆體為編竹夾泥牆，外裝則採雨淋板，另屋面構造的防水層採用日治中期前較為普遍的檜木皮，係屬日式傳統防水層作法之一。



資料來源：臺中市潭子區戶政事務所。

圖 1-1 歷史建築潭子國小日式校舍現況圖

臺中市政府於民國 101 年將此列為歷史建築，並耗資新臺幣 88,106,103 元執行修復及再利用等工程，針對遭白蟻侵蝕、腐朽之木構件予以抽換、整修，進行結構補強，同時拆除後期增建物以恢復歷史建築氛圍，並增加必要的消防、機電等設施。其於民國 110 年修復完成，未來期盼能活化校舍空間，且結合潭子國小周邊景點，帶動當地觀光休閒，活絡經濟發展，以成為潭子特色亮點之一。

## 貳、計畫目標

本案除創造未來文化、藝術、歷史新據點，與傳承歷史文化研究之意義外，亦可結合研究及休閒遊憩之概念，打造歷史建築文物觀光巡禮之套裝行程，並且透過文創及藝術發展，跳脫原有歷史文化旅遊模式，創造地方就業機會，也可促進潭子區地方經濟發展。而為確認未來營運方向與委外後之營運效益，本案將依據促參法第 42 條辦理促參前置作業，同時參考潛在廠商與機關之意見調整後續招商內容，以強化未來發展性，且持續提供潭子區居民優質文化生活。

而除上述之計畫目標外，本案亦將盤點周圍資源，以彩繪街、潭子區農會穀倉、摘星山莊及潭雅神綠園道等，並與當地社區共榮，一同帶動創新視野，更可達到文化資產之永續經營。

## 第二節 基地現況說明

本案委外標的位於臺中市潭子區，北臨神岡區、豐原區，東南臨北屯區，西鄰大雅區，全區總面積合計 25.8497 平方公里。其涵蓋鄰里共 16 個，包含臺中市潭子區潭子國民小學(以下簡稱潭子國小)學區範圍，即甘蔗里 1-12 鄰、17-19 鄰、22-30 鄰、32-34 鄰，栗林里全里，潭秀里全里，潭陽里 22-23 鄰。而本案學校校址為臺中市潭子區中山路二段 435 號，係屬「潭秀里」一範疇。

轄內學校教育普及、交通便利，以公立學校而言，設有 3 所高中、3 所國中、6 所國小(其中 3 所附設幼兒園)及 2 所公立幼兒園。



資料來源：臺中市潭子區戶政事務所。

圖 1-2 臺中市潭子區行政區域圖

因歷史建築潭子國小日式校舍位於潭子國小校地，故亦就其基本屬性進行探悉。參酌臺中市政府教育局之有關資訊，潭子國小校園包含 41 間普通教室、22 間專科教室、體育館、廚房等，總面積約 34,585.69 平方公尺，而 111 學年第 1 學期班級學生人數計 1,034 人，其餘詳下表。

表 1-1 臺中市潭子區潭子國民小學摘要

學校校舍概況			
校地總面積	34,585.69 平方公尺	校舍總延面積	14,827.85 平方公尺
建坪面積	14,827.85 平方公尺	普通教室數	41 間
專科教室數	22 間	午餐廚房	1 間
111 學年第 1 學期班級學生人數概況			
1 年級	185 人 (7 班)	4 年級	160 人 (6 班)
2 年級	172 人 (7 班)	5 年級	185 人 (8 班)
3 年級	168 人 (7 班)	6 年級	164 人 (7 班)
111 學年第 1 學期教職員工人數概況			
校長/園所長	1 人	職員	4 人
教師	78 人	教保員	1 人
護理師/護士	2 人	警衛	1 人

資料來源：臺中市政府教育局。

### 第三節 文化資產屬性

本案於民國 101 年 12 月依據「歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法」第 2 條第 1 項第 1、2 款規定，公告登錄為市定歷史建築。而後於民國 109 年 2 月參酌文化資產保存法 18 條、歷史建築紀念建築登錄廢止審查及輔助辦法第 4 條、第 5 條暨本市古蹟歷史建築紀念建築聚落建築群史蹟及文化景觀審議會 108 年第 5 次會議決議，變更原公告登錄種類、所定著土地範圍及登錄理由(修復前後之文資樣態如下圖)。以下就臺中市文資處公告內容進行重點摘要，以作為後續規劃基礎：

壹、文化資產類型：歷史建築，其他(宿舍)。

貳、資產登錄理由：潭子國小前身為明治 42 年(1909)創建之葫蘆墩公學校潭子分校；昭和 16 年(1941)配合臺灣初等教育制度改革更名為潭子國民學校；民國 57 年(1968)改為潭子國民小學，其沿革亦代表初等教育之發展。

參、歷史建築規模：獨棟之高等官舍一棟(82.7 平方公尺)及雙併之判任官舍四棟(92.1 平方公尺、118.8 平方公尺、118.8 平方公尺、129.7 平方公尺)，合計 5 棟建物。

表 1-2 本案文化資產屬性資料表

文資類別	種類	公告/變更日期	公告文號
歷史建築	其他	2012/12/25	府授文資字 1010229597 號
歷史建築	其他(宿舍)	2020/02/11	府授文資古字 10900223981 號



資料來源：臺中市文化資產處、本團隊拍攝。

圖 1-3 潭子國小日式校舍整修前後對照圖

## 第四節 公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標

潭子國小日式校舍為提升其財政效能及增加營運創意，未來將朝向結合民間投資參與合力完成之模式，以在有限的政府政策資源下節省財政支出，並進一步帶動創新視野及符合歷史價值之永續經營。而促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標說明如下：

### 壹、加速公共建設與服務提供

本案公共建設本質係屬文化資產，綜觀潭子區除潭子國小日式校舍外，尚有市定古蹟林九牧公祠、摘星山莊及潭子區農會穀倉等，惟目前僅摘星山莊以政府採購法委託人文國際股份有限公司經營管理，其餘多仍不對外開放或刻正辦理修復再利用。

承前述，本案之委外營運，未來除可串連潭子區文化場域及周遭景點，亦可透過導覽解說、文藝體驗與環境教育等相關課程，結合臺中市政府推動之「潭心計畫」<sup>1</sup>，創造潭子觀光新亮點，進而帶動整體區域觀光產業發展，提升當地就業機會，活絡當地經濟。

### 貳、提升公共服務品質

為避免潭子國小日式校舍修復後閒置，本案將引進民間機構專業且創意之營運模式，跳脫原有歷史文化旅遊模式，創造獨屬於臺中市潭子區的文化資產教育氛圍。而為提升公共服務品質，未來除將依循教育、訓練、研究、寓教於樂等方式，提供潭子國小師生藝文、環境等教育課程外，亦將給予遊客創新之文化休閒體驗。

另為達社區共生共榮之目的，本案基地未來將著重於「文資科普教育」、「體驗互動教育」及「社區共融共學」等三大重點，以結合教育、文創、休閒遊憩元素強化其特殊性，並持續給予潭子區居民優質文化生活，一同帶動社會創新視野。

---

<sup>1</sup>臺中市在 105 年階段性完成鐵路高架化作業，「潭心計畫」以整體都市空間發展為概念，利用原有鐵路軌道騰空後的連續帶狀開放廊帶，以潭子站為核心，打造全長 9.9 公里自行車廊道，並串聯其他區域的綠空廊道，整合為全長 21.7 公里帶狀無障礙的自行車及人行空間。

## 參、提振內需與帶動經濟成長

本案除解決潭子國小日式校舍閒置之疑慮，未來若委由民間機構營運將可藉由串聯潭雅神綠園道、摘星山莊、潭子區農會穀倉等周遭景點，帶動潭子區觀光休閒產業發展。另參酌本案基礎規劃，本案亦可提供輕食、歷史導覽、環境生態教育及手作文創等活動，吸引來自各地遊客親身體驗深度文化休閒、享受當地社區人文歷史、特色農產。

文化資產歷史係地區居民共同記憶之所在，若能充分掌握與宣傳，將有助於提升機關/學校及營運廠商之形象，但文化資產歷史意義如何在此過程中呈現，則值得公私部門共同思考。故未來委外營運除配合潭子國小(含附幼)師生課程使用外，亦建議著重於文化資產之「特殊性」及「集體記憶」，以歷史導覽、環境教育、文藝發展為重點，進一步帶動當地經濟成長，以達到提振內需與帶動經濟成長之目的。

## 肆、休閒遊憩價值

休閒遊憩是現代人們在工作忙碌之餘最為重視且最常從事之行為，而根據現今休閒產業發展趨勢可知，大部分民眾於城市/市區旅遊時多以歷史、手作文創、文藝、美食等為目的；「潭子國小日式校舍」即是擁有歷史文化底蘊之休閒場域，加之其位置交通相對便利，故未來若朝向歷史教育、工作坊、輕食、假日市集等，將符合現今市場需求吸引人潮，得打造優質觀光場域，提供遊客不同以往之旅遊體驗。

## 伍、文化資產效益

歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值之建造物及附屬設施，見證了過往歷史的波瀾與細流，也在世代流轉間留下不可抹滅的痕跡。考量本案基地位置屬學校校地，是教學場域之一環，故未來營運方向包含「歷史文化教育」元素最為合適，後續可以教育發展歷史為軸線，規劃動靜態展覽及活動，充分展現建築空間之美學及歷史意義，並透過手作課程、投影設備等互動式體驗，促進個人及社會環境之相互依存關係，以達文化資產永續經營。

## 第二章 民間參與效益

本案為活化歷史建築之間置空間，以臺中市潭子區南門街 1 巷 9、10、11、12、13、14、15、16、17 號，總基地面積約為 2,861.37 平方公尺，為考量營運成本及整體空間維護等問題，決定以促參方式進行委外管理，故本案將針對委外之可行性進行評估。

由前文可知，為提升公共服務品質，增進區域觀光休閒產業發展，以創新思維規劃引進或結合民間資源，提供民間機構營運之可行性，本案擬以促參法辦理之方式進行，期望透過民間營運管理資源，以達更高效益。本案進行委外營運，大抵可達到下列幾點效益：

### 壹、增進公共建設服務性及公益性

一般咸認為民間機構較適宜進行商業活動之營運管理，係因民間機構間常進行競爭、合作之連動，相較政府/學校部門之既定程序具有一定營運創意活力。而由於民間機構更有為自身謀求財源之需求，且更善於追求營運績效、成本控管，及進行多元行銷，未來若透過民間經營上的創意，可求效益最大化。

本案具有一定程度之歷史意義，將有助於宣揚當地歷史文化、民俗產業之認知，提升民眾休閒環境之品質，並藉由民間機構接手營運，可進一步維持建築及景觀之使用品質，因皆需要維護之成本，民間機構對於建築及景觀之保養維護已有一定之標準程序及經驗，可最大限度維持設施之可用性，以確保未來歷史建築之維護。並借助民間機構之營運經驗，將潭子國小日式校舍經營得更加完善。

### 貳、減輕政府/學校財政支出負擔

由於機關行政部門業務繁多，若在既定業務外，尚要規劃公共建設之營運負起管理責任，恐較難有成效，且亦可能使政府人員無法兼顧其他行政事務；整體而言，不利於國家之發展。再者，若由機關自行營運，則有財政預算之考量，需編列預算以因應基地之營運成本，對於校方財政亦是一大負擔。

因此透過民間機構進駐，將可借重民間機構營運經驗，協助營運管理本案基地，改善校方財政及人事負擔，就服務功能而言，民間經營較比政府自營品質更好。故宜妥善分配校方與民間之角色分工，進行各自更適合之業務，以達社會國家整體效益之最大化；此即為經濟學上「機會成本」概念之展現。

### 參、增加政府/學校財政收入

本案未來將以促參營運移轉(OT)形式作為營運模式，本案藉由民間參與營運較具彈性，除可提升營運績效之外，亦可減少校方財政支出以及增加財務收益，未來民間機構可協助政府進行營運管理，亦可向民間機構收取土地租金及權利金作為財政收入之來源。

透過收取適當的土地租金、權利金，除可替機關及校方財政增加收入，民間機構亦可依循過往營運經驗，開設手作課程或開放場地租借作為各項活動使用，依此作為營運收入來源之一，並將部分營運收入作為公益活動經費，協助推廣當地文化資產。

### 肆、強化公益回饋

近年社會公益與弱勢照顧意識逐漸抬頭，考量本案「潭子國小日式校舍」未來將成為地方之重要地標，且於當地具有指標性象徵，故為強化本案之公益性，未來民間機構可考量提撥盈餘辦理公益活動，或提供租金優惠予有活動需求之環保社團、公益團體或教育組織進行會議室及場地租借，以辦理文化資產推廣及環境教育活動，或供設籍於臺中市潭子區居民、弱勢族群以優惠價格體驗歷史導覽、手作課程等，以達回饋鄉里之目標。

民間機構執行社會公益政策及地方回饋，除可提升民間機構之品牌形象外，對於機關或學校形象亦有正面效益，加之互助互惠社會網絡形成，區域路網得賦予地方產業動能。除上述之外，學校亦可針對民間機構所提出之公益回饋承諾，考量以交流合作模式，作為與未來招商之亮點或投資誘因，以增加成功委託民間機構營運之可能性。

## 第三章 市場可行性

市場可行性為財務可行性分析前之重要作業，亦為財務分析評估結果合理性之關鍵依據。為此本案就市場供需面進行整體調查並施以分析，惟考量本案之特殊性及臺中市潭子區潭子國民小學(以下簡稱潭子國小)教育目標，後續相關內容將以臺中市潭子區為基準進行闡述。

### 第一節 設施供給現況調查

本案「潭子國小日式校舍」共保存 5 棟教職員宿舍，分別為 A1(9、10 號)、A2(11 號)、A3(12、13 號)、A4(14、15 號)及 A5(16、17 號)棟，而使用現況部分，目前僅開放 A1 及 A3 棟予潭子國小師生使用，校外參觀則須待民國 112 年 4 至 5 月方能接受校外單位預約；有關文化資產屬性等說明請參閱本報告書第一章。

另參酌建築管理土地使用消防安全因應計畫所提之使用類別組別可知，本案委外範圍之 A1 至 A4 棟建物僅得作參觀、閱覽、教學之場所(即陳列館)使用、A5 棟則可供一般日常服務之場所(即餐廳)使用。其若按促參法第 3 條公共建設分類，應屬第 1 項第 6 款「文教及影視音設施」，即促參法施行細則第 11 條所稱之「依法登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟及其設施」。而其他附屬於公共建設之必要營運設施得依促參法施行細則第 34 條第 1 項辦理並規劃(停車場、消防機房、餐廳廚房及無障礙廁所)。

#### 壹、本業規劃之依據

承如前述之說明，考量本案「潭子國小日式校舍」係屬文化資產—歷史建築，故建物使用用途應符合本案建築管理土地使用消防安全因應計畫之規範(詳如表 3-1)，以維持歷史建築原有空間特色，並融入校園生活形成大眾化教材。

而本案以其為基礎，並參考潭子國小教育目標，本案本業使用業態鎖定為休閒、教學等相關設施，而停車場、消防機房、餐廳廚房及無障礙廁所列為附屬設施。

表 3-1 潭子國小日式校舍建物使用類別組別

棟別	修復再利用機能	建築面積
	使用類別組別	
雙併宿舍-A1 棟 (9、10 號)	蝴蝶生態教室	129.7
	D-2 供參觀、閱覽、教學之場所(陳列館)	
單棟宿舍-A2 棟 (11 號)	生活講堂暨多功能教室	82.7
	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍-A3 棟 (12、13 號)	才藝教室(僅供電無明火)	118.8
	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍-A4 棟 (14、15 號)	美術展演教室	118.8
	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍-A5 棟 (16、17 號)	餐廳	92.1
	G-3 供一般日常服務之場所	
消防機房-B1 棟	消防機房-新建之再利用必要設施	13.0
	C-2 供儲存、包裝、製造一般物品之場所	
餐廳廚房及無障礙廁所-B2 棟	餐廳(廚房及無障礙廁所)-再利用必要設施	20.1
	G-3 供一般日常服務之場所	

資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

## 貳、設施供給現況調查

本案委外標的使用型態大致為休閒、教學用途，而本階段即分就各項設施範圍內相同及相似或具替代性設施之供給現況進行調查。

### 一、文化資產再利用供給現況調查

歷史建築係文化資產保存法第 3 條第 1 款第 2 目所稱之，歷史事件所定著或具有歷史性、地方性、特殊性之文化、藝術價值，應予保存之建造物及附屬設施。而本案臺中市潭子國小日式校舍屬之。其見證了過往歷史的波瀾與細流，也在世代流轉間留下不可抹滅的痕跡。

而為增加本案招商成功率及創造公共建設之獨特性，以下將盤點鄰近文化資產之據點，並針對其個別定位、招商條件施以分析。而在確認場域定位需求後，將以此為基礎擬定本案區域形象及定位、目標客群及建物規劃原則。

表 3-2 臺中市文化資產再利用供給現況彙整說明

資產名稱	轄區	資產類別	現況
潭子清嚴禁北路理番弊端碑	潭子區	古物	石牌公園潭陽亭旁，開放
潭子國小日式校舍	潭子區	歷史建築	即本案委外主體
林九牧公祠	潭子區	古蹟	暫不開放
潭子農會穀倉	潭子區	古蹟	暫不開放
摘星山莊	潭子區	古蹟	1. 採購法委託人文國際股份有限公司經營管理 2. 提供餐飲、導覽或其他教育服務

資料來源：本團隊彙整。

表 3-3 臺中市文化資產促參委外現況彙整說明

促參案件	模式	契約期間	民間機構
臺中放送局	OT	109/10/02 至 114/10/01	聖僑資訊事業股份有限公司
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u> *臺中市北區電台街 1 號	
林森路 75 號 日式宿舍	ROT	106/12/01 至 126/11/30	沐森國際文化創意有限公司
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u> *臺中市西區林森路 75 號	
頂街派出所	OT	108/10/08 至 113/10/07	人文國際股份有限公司
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u> *臺中市豐原區中正路 5 號	
林懋陽故居	OT	110/06/03 至 115/06/02	人文國際股份有限公司
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u> *臺中市北屯區文昌東 11 街 14 巷 1 號	
臺中市役所	OT	111/03/02 至 121/03/02	好役思股份有限公司
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u> *臺中市西區民權路 97 號	
宮原武熊宅邸	OT	110/06/22 至 115/06/21	弘道老人福利基金會
		*文化資產性質係屬 <u>紀念建築</u> *臺中市北區雙十路一段 125 號	
帝國製糖廠 臺中營業所	OT	108/04/26 至 113/04/25	聖僑資訊事業股份有限公司
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u> *臺中市東區樂業路 30 號	
國定古蹟 臺中州廳	OT	促參前置作業進行中	
		*文化資產性質係屬 <u>國定古蹟</u>	
大屯郡役所/臺中 州廳附屬建築群	OT	促參前置作業進行中	
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u>	
刑務所官舍群	OT	促參前置作業進行中	
		*文化資產性質係屬 <u>歷史建築</u>	

資料來源：臺中市政府財政局；本團隊彙整。

## 二、餐飲零售及商鋪供給現況調查

根據臺中市營利事業家數及營業額之調查，110 年度臺中市批發及零售業計 93,119 家、住宿及餐飲業計 21,523 家。然若針對一般店面供給狀況施以調查可知(詳下表)，截至民國 112 年 3 月 31 日止，臺中市潭子區計 56 處店面出租中，而與本案較近之中山路二段則約 9 件，坪數 4 至 135 坪不等，每坪租金介於 875 至 1,750 元。雅潭路一段則尚無公開交易資料。

表 3-4 餐飲零售及商鋪供給現況彙整說明

序號	區位	坪數	租金(元)/月	每坪租金(元)
1	中山路二段	35	35,000	1,000
2	中山路二段	4	7,000	1,750
3	中山路二段	25	35,000	1,400
4	中山路二段	13	20,000	1,538
5	中山路二段	120	200,000	1,667
6	中山路二段	135	120,000	889
7	中山路二段	18	19,800	1,100
8	中山路二段	35.8	35,000	978
9	中山路二段	40	35,000	875
平均				1,244.0

資料來源：本團隊彙整。

## 三、教育機構供給現況調查

考量教學用途(即冬夏令營、才藝班)為本案規劃重點之一，為此以下綜整潭子區及鄰近北屯區之教育機構或教育中心等有關據點，結果如下：

表 3-5 教育機構供給現況彙整說明

項目	說明	與基地距離
潭子國民暨兒童運動中心	◆臺中市潭子區勝利路 140 號 ◆定期辦理兒童運動冬夏令營課程	270m
大墩陽光	◆各據點依其性質提供不同語言或才藝課程 ◆冬夏令營課程據點：潭子區弘文中學	1.3km
諾貝兒文理補習班	◆臺中市北屯區進化北路 10 號 ◆辦理冬夏令營、國中小菁英培訓營等	5.7km
YMCA	◆各館依其性質提供不同語言或才藝課程 ◆YMCA 兒童冬夏令營，小學生兒童營隊經驗豐富長達 30 年	6km

備註：相關資料蒐集不包含一般提供國中小課程之補習班。資料來源：本團隊彙整。

#### 四、創新育成中心、共享辦公室供給現況調查

依據經濟部中小企業處所公佈之全國育成中心名單可知(詳下表)，設址於臺中市之創新育成中心共計 19 處，其中包含東海大學、逢甲大學、朝陽科技大學等大專院校。然若就培育領域施以分析，其內容多以生物科技、資訊服務、文化創意等為主；但整體而言，其培育領域相對聚焦，未來如缺乏一定市場區隔，競爭力相對薄弱。

表 3-6 臺中市創新育成中心現況

序號	育成中心名稱	區域	培育領域
1	I-Start 創新育成中心	西屯區	美食國際化/會展/數位內容
2	東海大學產學與育成中心	西屯區	資訊及數位產業/電子資訊
3	iART 科技與藝術媒合創新育成中心	西屯區	文化創意
4	朝陽科技大學創新育成中心	西屯區	資訊服務業/生物科技
5	光明頂創育股份有限公司	西屯區	數位/資訊服務業/管理顧問
6	逢甲大學產學營運與推廣處	西屯區	資訊服務/綠能科技/循環經濟
7	財團法人鞋類暨運動休閒科技研發中心創新育成中心	西屯區	時尚紡織/電子資訊/文創科技
8	嶺東科技大學產學暨創新育成中心	南屯區	觀光旅遊/文化創意/設計服務
9	范特喜微創文化股份有限公司	西區	觀光旅遊/文化創意/教育服務
10	漢揚創業育成中心	北區	其他
11	福爾摩沙雲創基地	中區	華文電子商務/物流產業等
12	智造創業加速器	南區	其他
13	中國醫藥大學生物科技發展育成中心	北屯區	國際醫療/養生照護產業/生物科技/醫療照護
14	行政院農業委員會農業試驗所創新育成中心	霧峰區	生物科技
15	亞洲大學創新育成中心	霧峰區	文化創意/生物科技/醫療照護
16	國立勤益科技大學創新育成中心	太平區	生物科技/資訊服務業/工具機
17	弘光科技大學創新育成中心	沙鹿區	生物科技/綠色能源
18	靜宜大學創新育成中心	沙鹿區	文化創意/生物科技/醫療照護
19	臺灣孵化器	大雅區	電子資訊/IOT/智能製造等

資料來源：經濟部中小企業處創育加速卓越服務網。

而彙整具備辦公室、行政總務服務之共享辦公室供給現況可得，本案所在區域—潭子區雖無共享辦公空間或商務中心，但鄰近區域如北屯區、北區、西區、西屯區、大雅區等，數量龐大、產業蓬勃(如下表所示)。

承如前述之分析，本案若採行共享辦公空間或商務中心一模式，競爭相對其他業態激烈，加之本案係屬歷史建築，建物承載量無法負擔大量人員進出，故僅能以小規模出租為主。

表 3-7 本案鄰近區域共享辦公室供給現況

序號	名稱	區域	空間大小
1	安城商務中心	北區	共享辦公室、會議室、公共空間等
2	Need Coworking	北區	獨立工作室、會議室、公共空間等
3	臺中社會創新實驗基地	北區	工作室、共享辦公室、會議室等
4	Penger 彭格商務中心	北區	獨立工作室、會議室、公共空間等
5	新創商務中心	北區	獨立工作室、會議室、公共空間等
6	凱恩國際聯合商務中心	北區	獨立工作室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含西區、西屯區、北屯區</u>
7	W 國際商務中心	北區	獨立工作室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含西區、西屯區</u>
8	創客共好商務中心	北區	獨立工作室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含西區、西屯區</u>
9	城市商務中心	北區	共享辦公室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含西區、西屯區、北屯區</u>
10	SOOSI 國泰忠明臺中館	西區	獨立工作室、會議室、公共空間等
11	Monospace 共同工作空間	西區	共享辦公室、會議室、公共空間等
12	Hour Jungle 共同工作室	西區	共享辦公室、會議室、公共空間等
13	新橋商務中心	西區	獨立工作室、會議室、公共空間等
14	和仕聯合商務空間	西區	獨立工作室、會議室、公共空間等
15	UNI CO-WORKING 由你 共享商務中心	西區	獨立工作室、會議室、公共空間等
16	史貝斯商務中心	西區	獨立工作室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含北屯區</u>
17	伴工-共享工作空間	西區	工作室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含西屯區</u>
18	約書亞文創空間	西區	共享辦公室、會議室、公共空間等 <u>*空間據點另包含西屯區</u>
19	WensCo 共同工作空間	北屯區	共享辦公室、會議室、公共空間等
20	喬帆尼商務中心	西屯區	共享辦公室、會議室、公共空間等
21	有椿逢甲商務中心	西屯區	獨立工作室、會議室、公共空間等

註：本調查僅包含本案基地鄰近地區(潭子區、北屯區、北區、西區、西屯區、大雅區等)。

資料來源：本團隊彙整。

## 第二節 市場需求現況調查分析

設施供給及需求調查分析，須考慮設施特性、市場變化趨勢等，以作為未來市場及產品定位參考。而依前述之說明本案分就未來可能之市場需求面向進行探討與分析：

### 壹、旅遊消費支出調查

依交通部觀光局中華民國 110 年臺灣旅遊狀況調查報告結果，110 年全年每人每次平均旅遊支出約新臺幣 2,061 元；若就旅遊支出細項施以調查，國人每次旅遊各項支出依序為餐飲 566 元(27.5%)、交通 464 元(22.5%)、購物 458 元(22.2%)、住宿 406 元(19.7%)；其中娛樂 96 元(4.7%)及其他支出 71 元(3.4%)支出較低。為此可推論，國人在旅遊時較願意在餐飲、交通及購物等面向進行花費。

表 3-8 近三年國內旅遊平均每人每次各項費用支出綜整表

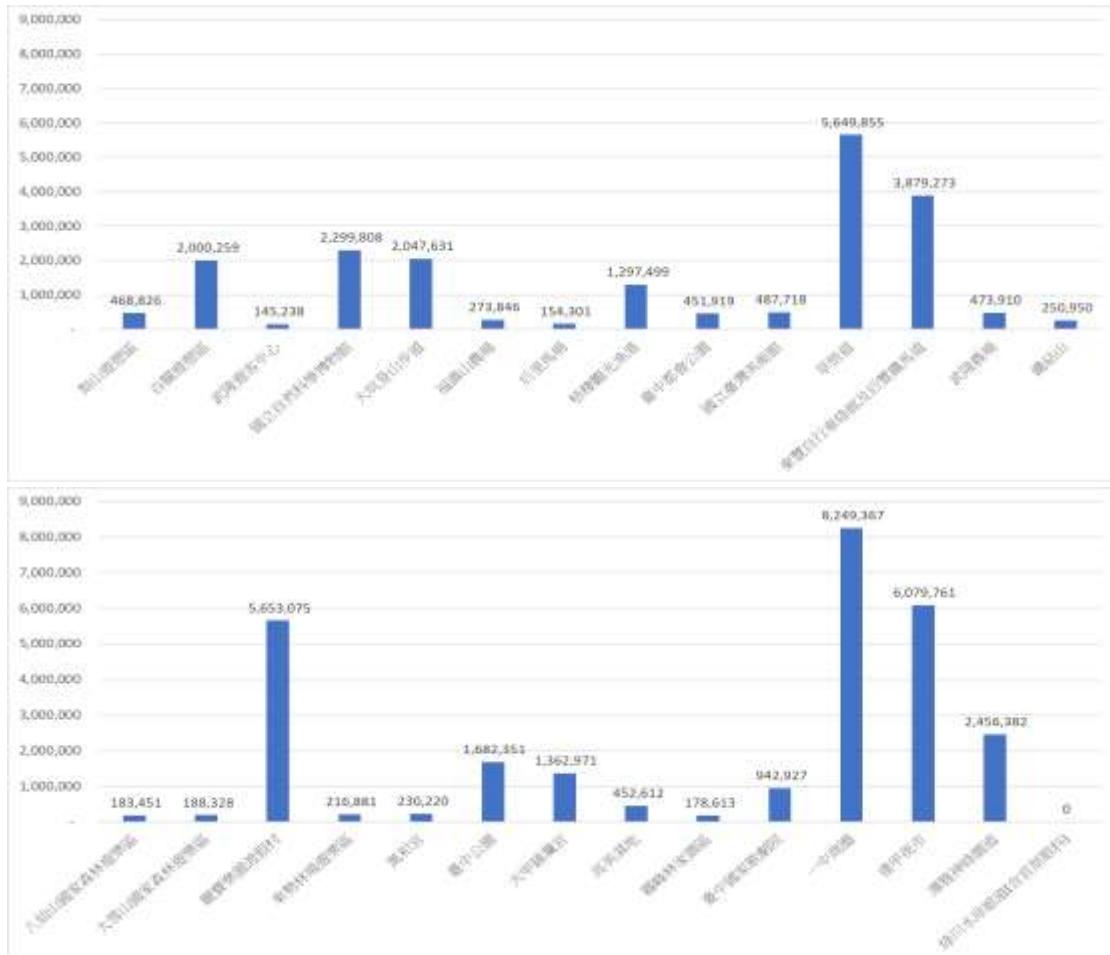
年度		交通	住宿	餐飲	娛樂	購物	其他
108	金額	567	439	611	129	498	78
	百分比	24.4	18.9	26.3	5.6	21.4	3.4
109	金額	538	497	614	116	600	68
	百分比	22.1	20.4	25.2	4.8	24.7	2.8
110	金額	464	406	566	96	458	71
	百分比	22.5	19.7	27.5	4.7	22.2	3.4

資料來源：中華民國 110 年臺灣旅遊狀況調查報告。

承前述之調查，若將旅遊行為聚焦於臺中市，依據臺中市政府統計可知，臺中市民國 111 年之遊客人數達 47,757,972 人次，其中又以一中商圈居冠，達 8,249,367 人次，逢甲夜市次之，共計 6,079,761 人次，其於詳細數據如下圖所示。然而，觀光局列管之觀光遊憩據點僅為臺中市眾多遊憩資源一部份，若涵蓋其餘不列管知名景點(彩虹眷村、光復新村等)，其觀光遊憩市場相當可觀。

如將重點置於與本案較近之潭雅神園道(距離本案 2.7 公里)，由其 112 年 2 月單一月份遊客行為可知，本國籍遊客人次總計 169,514 人次，其中臺中市遊客人次約 134,426 人次、外縣市遊客人次則約

35,088 人次；造訪遊客居住縣市以臺中市 79.3% 最多、彰化縣 4.3%，性別則以男性 58% 偏多、女性 42% 較少。由上開資料可推論，因潭子區觀光據點較其他行政區少，故前往遊客以本縣市且具目的性為主。



資料來源：本團隊繪製。

圖 3-1 臺中市 111 年觀光遊憩據點(遊憩據點)人次統計

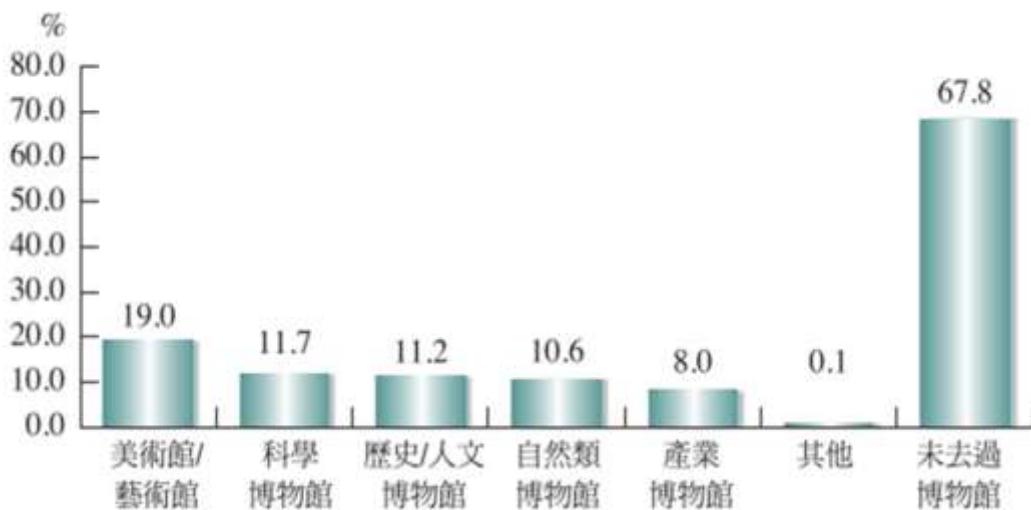
## 貳、文化消費支出調查

考量本案本業業態涵蓋一般教學使用或陳列館，本階段亦針對文化消費支出進行調查。文化部彙整民國 109 至 110 年我國中央、地方及民間文化行政與建設之資料，編錄《2021 文化統計》一報告書，其與本案較為相關之文化消費及有關趨勢重點摘錄如下：

一、文化消費支出：民國 109 年我國每戶家庭休閒、文化及教育消費支出約 61,463 元，占總消費支出之 7.54%。若扣除教育支出及套裝旅遊，平均每戶家庭文化消費支出為 21,936 元。

二、場館使用經驗：過去一年內民眾去過之文化機構或文化藝術場域，以宗教與民俗機構比率居冠(41.1%)，其次分別為圖書館(34.5%)及博物館/美術館(32.2%)。

三、博物館使用類型：承前項，參觀過國內博物館之民眾，以參觀美術館/藝術館比率最高，為 19.0%，其次分別為科學博物館(11.7%)及歷史/人文類博物館(11.2%)。詳如下圖：



資料來源：本團隊彙整。

圖 3-2 博物館使用類型

依據上述之分析結果可知，我國消費支出項目消費支出雖多以住宅服務、水電瓦斯及其他燃料、食品及非酒精飲料、醫療保健、餐廳及旅館及交通等偏項一般民生消費項目為主，但對於「休閒、文化及教育消費支出」仍有一定重視。且本案本業之服務項目圍繞環境教育，未來亦得作為學校教育之課堂教室，辦理「文化資產」或「校外教學」，以走出教室，讓學生學習更有感。

另查各文化相關機關參觀人次，得民國 109 年國立文化相關機關(計 32 家)參觀人次達 2,529.71 萬人次，其中收費入館人次約 745.5 萬人次，占總入館人次之 29.47%。由此可推論，我國民眾對於博物館等場域仍具備一定消費意願，惟其總付費金額受參觀動機、場館類型、產品項目或其他消費因素影響，但整體而言平均消費額達 100 至 500 元之區間。

表 3-9 文化相關機關參觀人次

單位 年度	2020		
	收費入館/園	免費入館/園	總計
國立傳統藝術中心	819,540	260,533	1,080,073
國立國父紀念館	0	2,093,050	2,093,050
國立中正紀念堂管理處	163,885	1,413,237	1,577,122
國立歷史博物館	0	0	0
國立臺灣美術館	0	673,551	673,551
國立臺灣工藝研究發展中心	0	716,745	716,745
國立臺灣博物館	301,700	243,043	544,743
國立臺灣史前文化博物館	0	0	0
國立臺灣交響樂團	7,988	61,368	69,356
國立臺灣歷史博物館	10,496	46,965	57,461
國立臺灣文學館	0	146,825	146,825
國家人權博物館	0	316,657	316,657
國立新竹生活美學館	0	0	0
國立彰化生活美學館	0	73,705	73,705
國立臺南生活美學館	0	128,579	128,579
國立臺東生活美學館	0	13,068	13,068
國家兩廳院	378,397	179	378,576
臺中國家歌劇院	179,535	817,823	997,358
衛武營國家藝術文化中心	164,126	1,032,969	1,197,095
國家鐵道博物館籌備處	0	5,871	5,871
國立故宮博物院	474,603	1,222,941	1,697,544
國史館	0	41,362	41,362
國史館臺灣文獻館	0	153,859	153,859
國家圖書館	0	832,935	832,935
國立臺灣藝術教育館	7,002	282,643	289,645
國立海洋生物博物館	932,987	41,960	974,947
國立自然科學博物館	1,244,643	1,017,857	2,262,500
國立臺灣科學教育館	221,945	1,368,001	1,589,946
國立科學工藝博物館	580,150	1,049,146	1,629,296
國立臺灣圖書館	31,313	1,797,188	1,828,501
國立海洋科技博物館	1,900,681	72,716	1,973,397
國立公共資訊圖書館	0	1,901,253	1,901,253
總計	7,454,859	17,842,287	25,297,146
平均每館入館人次			790,536
收費人次占比(%)			29.47

資料來源：2021 文化統計公務機關與機構調查。

### 第三節 市場供需預測分析

#### 壹、設施需求量推估及規模預測

本案「潭子國小日式校舍」共保存 5 棟教職員宿舍，參酌潭子國小教育目標及本報告書市場可行性之供需調查，未來將採促參 OT(營運—移轉)模式委託民間機構營運。

而依據本案建築管理土地使用消防安全因應計畫之規範，及建物使用類別組別，本案委外範圍 A1 至 A4 棟建物僅得作參觀、閱覽、教學之場所(即陳列館)使用，而 A5 棟則可供一般日常服務之場所(即餐廳)使用。另其他附屬於公共建設之必要營運設施(停車場、消防機房、餐廳廚房及無障礙廁所)須依促參法施行細則第 34 條第 1 項辦理並規劃。有關營運設施規模預測與基礎規劃說明如下表：

表 3- 10 營運設施規模預測與基礎規劃

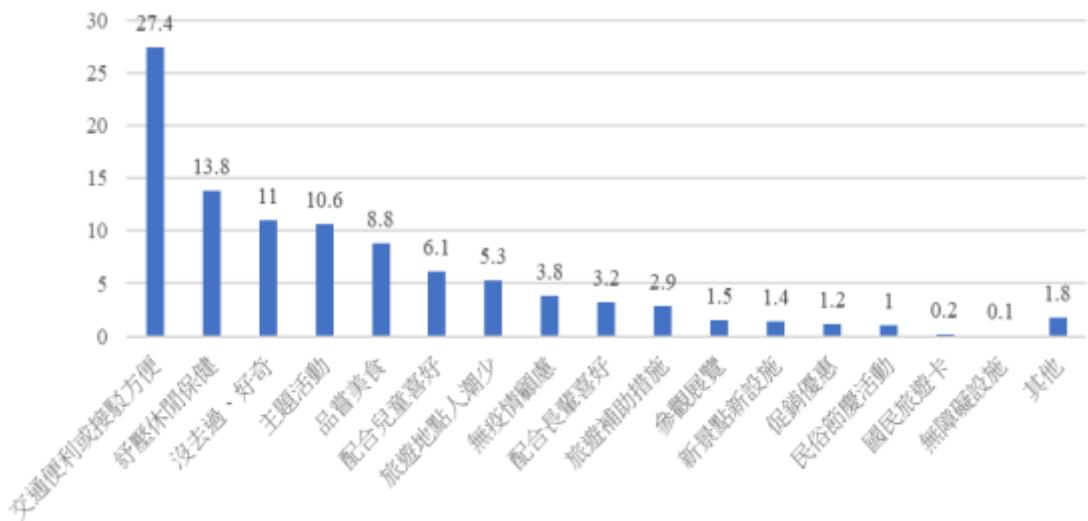
棟別	修復再利用機能	初步規劃
	使用類別組別	
雙併宿舍-A1 棟 (9、10 號)	蝴蝶生態教室	方案一：短期活動使用空間
	D-2 供參觀、閱覽、教學之場所(陳列館)	
單棟宿舍-A2 棟 (11 號)	生活講堂暨多功能教室	方案二：選品店及其他展示出租空間
	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍-A3 棟 (12、13 號)	才藝教室(僅供電無明火)	方案二：選品店及其他展示出租空間
	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍-A4 棟 (14、15 號)	美術展演教室	方案二：選品店及其他展示出租空間
	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍-A5 棟 (16、17 號)	餐廳	餐廳或飲食店
	G-3 供一般日常服務之場所	
消防機房-B1 棟	消防機房-新建之再利用必要設施	消防機房
	C-2 供儲存、包裝、製造一般物品之場所	
餐廳廚房及無障礙廁所-B2 棟	餐廳(廚房及無障礙廁所)-再利用必要設施	餐廳廚房及無障礙廁所
	G-3 供一般日常服務之場所	
停車場	總計 3 輛(含 1 輛無障礙停車位)	停車場

資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。本團隊彙整。

如民間機構認為有再利用及因應計畫變更之必要，可報請機關同意後(或於投資計畫書敘明並經甄審會同意)依文化資產保存法等有關法令辦理變更、調整，惟不得據此要求延長本案許可年期。

## 貳、未來發展趨勢

依據交通部觀光局 109 年臺灣旅遊狀況調查報告可知，國人選擇旅遊地點時，優先考慮旅遊目的地之交通便利性(27.4%)，其次方為旅遊類型(紓壓休閒保健，13.8%)、過去旅遊經驗(沒去過、好奇，11.0%)及主題活動(10.6%)。而從事之遊憩活動以「自然賞景活動」之比率最高，而後依序為「美食活動」(42.3%)、「逛街、購物」(37.5%)等；若聚焦於文化體驗活動之比例，其細項以文化古蹟參觀、宗教活動、藝文展覽、懷舊體驗等佔多數。



資料來源：交通部觀光局。

圖 3-3 109 年國人旅遊地點選擇因素統計圖

將觀光導入文化資產，可為其賦予新的生命力，亦能促進地方經濟再發展的動力，進而成為維護及保存文化資產之方式(李岱穎，2008)。而相關文獻亦指出，藉由事物和氛圍所喚起的實際體驗有助於重遊意願及滿意度的提升。而遊客在旅遊過程中懷舊體驗愈深刻，對該地點的依戀情感愈明顯(戴有德、李安娜、呂文博、陳冠仰、楊純瑋，2014；Yeh, Chen, & Liu, 2012)。

為此，本案考量公共建設本質之文化背景，整體空間規劃應在文化資產保存之前提下進行，並以「教育文化」、「複合式服務」為軸心，塑造復古懷舊風格，聚焦本案歷史建築特色。

## 第四節 市場競爭力分析

### 壹、競爭對手界定

彙整本案潭子國小日式校舍之市場供給需求分析結果後，本業使用業態鎖定休閒、教學等相關設施，而停車場、消防機房、餐廳廚房及無障礙廁所則列為附屬設施。

另為了解未來潛在優劣勢，本案亦將影響範圍內提供相同或類似設施或服務者，皆視為本案之競爭對手。而現有及新建中之服務設施內容、費率及相關基礎資料詳如本章第二節。

### 貳、競爭範圍分析

本案競爭影響以波特五力分析模型所提之現有競爭者、替代品、供應商、消費者與潛在競爭者作為現況界定標準，且透過影響範圍掌握與分析競合對象，以了解未來潛在優劣勢：

表 3- 11 本案競爭影響五力分析

序號	構面	說明
1	現有競爭者 (競爭力)	本案鄰近之摘星山莊(距離本案 1.3 公里)提供餐飲、導覽或其他教育服務，加之品牌甚好，為本案一強而有力之競爭者。另因本案鄰近臺中市市區及南投縣、彰化縣，餐飲、購物選擇成本較低，故易有觀光收入漏損情形
2	替代品 (威脅力)	除餐廳或飲食店外，一般商鋪或其他複合型教育資源亦能為消費者提供替代性服務
3	供應商 (議價力)	本案提供之服務可能包含餐飲、商店、教育或參觀展示服務，故原料供應及勞力市場價格將影響營運成本
4	消費者 (議價力)	餐廳或飲食店替代品威脅度較高；另團體訪客及一般散客等消費者類型皆影響議價空間，而地區活動之舉辦等外在要素則影響民眾之購買數量、消費內容或採購比重
5	潛在競爭者 (威脅力)	產業環境可能或新進之商家皆為本案潛在競爭者；除此之外，網路社群、電商、雲端書庫等消費管道之提供者亦將成為極具潛在威脅之對象
		現已成案，但尚未招商完成之促參案

資料來源：本團隊彙整。

承上，若就本案進行波特五力分析可推論，本案基地雖地理位置優越(鄰近臺鐵潭子站、臺中捷運北屯總站、國道 4 號等)，然造成之影響卻有好有壞，其地點優勢雖有利於遊客進入潭子地區，但因鄰近臺中市市區及南投縣、彰化縣，餐飲、購物選擇成本較低，易有停留時間短暫及觀光收入漏損之情形。

### 參、競爭影響分析

該階段就計畫設施所在區域或其他鄰近區域之相似設施進行 SWOT 分析(Strength 優勢、Weakness 劣勢、Opportunity 機會與 Threat 威脅)，以掌握本案優點、缺點及其特性，並據此提出具體因應策略。

表 3-12 本案優劣勢分析及因應策略

		內部分析	
		S優勢	W劣勢
O 機會		<p><b>【本質優勢】</b>規模、形式及機能上，均反映臺灣在日治時期木造宿舍之特性具建築史或技術史之價值</p> <p><b>【區域位置】</b>鄰近臺鐵潭子站、臺中捷運北屯總站、國道4號等重要交通據點，地理位置優越</p> <p><b>【機能性高】</b>民生需求皆能迅速解決，且距離臺中市區僅5至10分鐘之車程</p>	<p><b>【宣傳受限】</b>目前僅提供潭子國小師生使用，校外訪客採預約登記制</p> <p><b>【法令限制】</b>潭子國小日式校舍為歷史建築，修繕作業受限於「文化資產保存法」、「古蹟修復及再利用辦法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」等法令</p>
		<p>(SO策略)</p> <p>1.交通及資源網絡串聯可行性高，未來可以套裝行程及主題性遊程為發展軸線增加目標客群之多元性</p> <p>2.導入智慧科技或其他展示性道具，以增進消費者五感體驗，並強化文化觀光遊憩吸引力</p>	<p>(WO策略)</p> <p>1.促參委外後，將能搭配鄰近資源進行合法推廣及行銷，擴大目標受眾</p>
T 威脅		<p><b>【停留短暫】</b>交通便利性雖利於內部資源連接，然各景點轉換之車程小於1小時，將影響到訪遊客旅遊決策和旅遊行為，同一情況下亦有造訪停留時間短暫疑慮</p> <p><b>【競爭區域】</b>既有資源連結性較弱，集中推廣成效不足</p>	<p>(ST策略)</p> <p>1.可與其他行政機關或地方組織相互結合，籌組觀光聯盟或建立特色觀光旅遊線，提升潭子國小日式校舍整體觀光意象</p> <p>2.基於環境友善及永續利用之原則，提昇國民遊憩品質及推廣環境教育</p>
			<p>(WT策略)</p> <p>1.強化潭子國小日式校舍品牌之建立，且可透過推行地方設計凝聚地區品牌魅力</p> <p>2.鄰近潭子國小，且部分時間段供其教學使用，故可邀集師生辦理相關活動已累積本案之口碑</p>

資料來源：本團隊彙整。

## 第四章 技術可行性

本章針對潭子國小日式校舍現況進行基礎資料蒐集，包括現況基礎資料調查與相關法令分析、初步工程規劃構想、工程經費估算、施工時程規劃。有關內容說明如下：

### 第一節 基礎資料調查與相關法令分析

#### 壹、本案法規檢討

一、土地使用分區管制要點：保存區。

二、主要檢討如下：

(一)基地面積：臺中市潭子區工區段 631-1、682、687、701-1、702、703、705、716、718-1、718-2、719-2、720-2、748-3 等 13 筆地號，基地面積合計 2,861.37 平方公尺。

#### (二)建蔽率檢討

1、本基地為保存區法定建蔽率：40%。

2、潭子國小日式校舍建築面積：575.2 平方公尺。

3、建物實際建蔽率：20.10%。

#### (三)容積率檢討

1、本基地為保存區法定容積率：120%。

2、潭子國小日式校舍總樓地板面積：575.2 平方公尺。

3、建物實際容積率：20.10%。

#### (四)建築高度檢討

1、雙併宿舍-A1 棟：5.96 公尺。A3、A4 棟：5.806 公尺。

2、單棟宿舍-A2 棟：6.167 公尺。

3、雙併宿舍-A5 棟：5.96 公尺。

4、消防機房-B 棟：3.51 公尺；餐廳-B2 棟：4.59 公尺。

## 貳、基礎資料調查

### 一、地形地勢及地質

潭子區位於臺中盆地東北側，地勢由東北向西南傾斜，除聚興山外其他地區多屬平地。而地質部分，東側以卓蘭層為主，夾帶部分紅土臺地堆積，西側為沖積層。

### 二、氣候

潭子區屬亞熱帶季風氣候，年平均溫度約攝氏 22 度左右，年雨量則約 1,500 公釐至 2,000 公釐間，並集中於每年 4 至 7 月間。

### 三、交通現況分析

本案基地主要道路以中山路二段、雅潭路一段及興華一段為主，聯外道路則包含國道 1 號、國道 4 號及臺 74 線。而大眾運輸部分，除有臺灣鐵路(潭子站、栗林站、頭家厝站)可搭乘外，亦可選擇市公車路線。相關鄰近道路系統現況之說明如下：

表 4-1 基地交通網絡分析

類型	路名	概述	備註
主要道路	中山路二段、雅潭路一段、興華一段、南門街		
鄰近道路	潭興路二/三段、潭陽路、潭富路一段、仁愛路二段、復興路一段		
	國道 1 號	又稱中山高速公路，連接臺灣西部各大都市、城鎮，以及臺灣南北兩大港口高雄港與基隆港，為臺灣西部走廊	
聯外道路	國道 4 號	西起臺中市清水區，大略沿大甲溪往東而行，經豐原區後朝南轉彎，終點於潭子區連接台 74 線，全長 28.7 公里	
	臺 74 線	東西向快速公路-快官霧峰線，又稱「臺中環線」，是東西向省道快速公路之一，全長 37.841 公里	
	臺灣鐵路	臺鐵潭子站、臺鐵栗林站、臺鐵頭家厝站	
	小黃公車	黃 10(大富路一段 325 巷口—潭子車站)	
	中臺灣客運	20 路(干城站—潭子車站東站)	
	統聯客運	20 路(干城站—潭子車站東站)	
	豐原客運	900 路(光明國中—豐原)	
大眾運輸	臺中客運	901 路(豐原—明德高中)	多固定班次
	全航客運	58 路(中山醫學大學—潭子勝利運動公園)、58 區 2 (明德高中—潭子勝利運動公園)、65 路/65 路副(南區公所—潭雅神綠園道)	
	中鹿客運	74 路(太平—嶺東科技大學)、123 路(臺中慈濟醫院—梧棲觀光漁港)	

資料來源：本團隊彙整。

交通運輸為觀光發展之基本要素，適當的運輸供給，可有效活化地方經濟，吸引外部地區之遊客前往(Kaul, 1985)<sup>2</sup>。而由上述交通網絡圖可知，本案所在位置鄰近國道 4 號臺中環線，加之連結南投和臺中市區的臺 3 線及市公車網絡，使居住於臺灣北部及南部之民眾至潭子區的交通時間大幅縮短。得天獨厚的交通便利性在發展優勢上，影響遊客遊憩意願甚鉅。

## 第二節 空間規劃主軸

### 壹、執行與規劃

本案預計透過建築規劃與場域活化，增加遊客來訪體驗價值。可能之發展軸線大致可區分為「體驗式主題」、「空間活化與應用」及「餐廳擴展與檔期企劃」，說明如下述：

一、體驗式主題與在地創生：發揮教育文化與時空特色，打造空間主題式風格，提升產業與無形文化價值。

二、建築活化與空間應用：針對 A1 至 A4 棟規劃不同主題之特色亮點，有效活化空間。

三、餐廳擴展與檔期企劃：與潭子區農會、在地產業或民間機構合作，設立常態性市集、定期性靜態展覽等。

建構觀光意象等標誌性功能，賦予文化新的風貌與價值。潭子國小日式校舍為吸引更多客群，可透過宿舍群之姿，主打體驗式服務空間，並與在地產業與經濟結合，同時加入環境教育作為發展標的，積極融合在地文化與觀光，展現特有鄉鎮品牌。

本案預期效益為「增加訪客停留時間與次數」、「區域品牌化」及「增加在地經濟活絡」。期待從潭子國小日式校舍為起點，走訪地區，使地域擁有不同價值的傳承。

---

<sup>2</sup> Kaul, R. N.(1985). Dynamics of tourism: Atrilogy (Vol.111). Transportation and Marketing, New Delhi:Sterling Publishers.

## 貳、使用者設定

參酌潭子地區旅遊現況，本案使用者設定為一般客及團體客。而空間應用則建議提供不同企劃活動使用，以改善市場區隔不明之疑義。目標客群說明如下，實際空間規劃詳見本章第三節：

一、一般客：家庭(休憩、親子旅遊)、活動(購物、戶外體驗)。

二、團體客：活動(冬夏令營、教學活動、環境教育、...)。

承上，可能之企劃活動或套裝行程包含短期會議、深度體驗等，透過親近自然環境、連結人文景點之舉，達四季農產品再推廣、歷史建築多元化使用之效。

## 參、空間改造構想

空間構想以「共用」、「營運」及「租借」為主要標的(如下圖)，期盼透過部分空間之規劃，增加地區連結性與整體營運之活潑性。



資料來源：本團隊繪製。

圖 4-1 空間改造構想圖

## 肆、特色風格營造

文化資產歷史係地區居民共同記憶之所在，若能充分掌握與宣傳，將有助於提升機關/學校及營運廠商之形象，為此考量空間特性與空間使用限制及歷史價值之呈現方式極其重要。故本案建議著重於文化資產之「特殊性」及「集體記憶」，以利用影像與實體物品展現歷史的意義，並賦予新機能/生命。另因本案鄰近臺中市潭子區潭子國民小學，亦得融和校園生活形成教材，強化市場區隔。

### 第三節 初步工程規劃

#### 壹、建築管理土地使用消防安全因應計畫

潭子國小日式校舍交通便利，除可結合鄰近地區之文化資產，串連鄰近景點做為遊憩中心之用，亦得提供休憩、教學使用，提升潭子地區對外之能見度，更可形成具主題性之文化觀光景點。

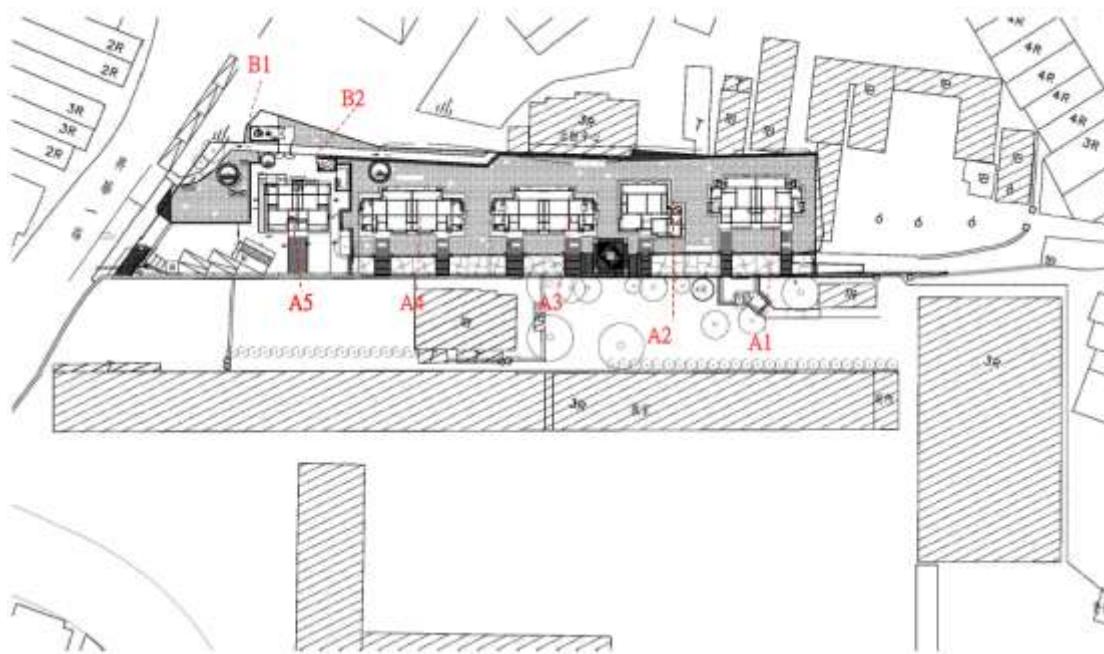
該計畫除維持原有空間特色，並融合校園生活形成教材，亦考量校方與在地社區居民之需求，增加日常生活多樣性，並顧及後續營運成本壓力之規劃方向，以展示陳列(D-2)、餐飲服務(G-3)為主用途規劃。考量木造宿舍特性，需另新建消防機房(B1 棟)，以因應木造建築之火災風險。另外為使餐廳營運更多元，且不宜在木造建築內使用明火，新建餐廳廚房，併無障礙廁所為 B2 棟。

表 4-2 本案修復再利用後之基本資料

棟別	原使用機能	修復再利用機能	建築面積
	原使用類別組別	使用類別組別	
雙併宿舍 -A1 棟	日式校舍	蝴蝶生態教室	129.7
	H-2 供特定人長期住宿之場所	D-2 供參觀、閱覽、教學之場所 (陳列館)	
單棟宿舍 -A2 棟	日式校舍	生活講堂暨多功能教室	82.7
	H-2 供特定人長期住宿之場所	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍 -A3 棟	日式校舍	才藝教室(僅供電無明火)	118.8
	H-2 供特定人長期住宿之場所	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍 -A4 棟	日式校舍	美術展演教室	118.8
	H-2 供特定人長期住宿之場所	D-2 供休閒、教學之場所	
雙併宿舍 -A5 棟	日式校舍	餐廳	92.1
	H-2 供特定人長期住宿之場所	G-3 供一般日常服務之場所	
消防機房 -B1 棟	--	消防機房-新建再利用必要設施	13.0
	--	C-2 供儲存、包裝、製造一般物品之場所	
餐廳廚房 及無障礙 廁所-B2 棟	--	餐廳(廚房及無障礙廁所)-再利用必要設施	20.1
	--	G-3 供一般日常服務之場所	

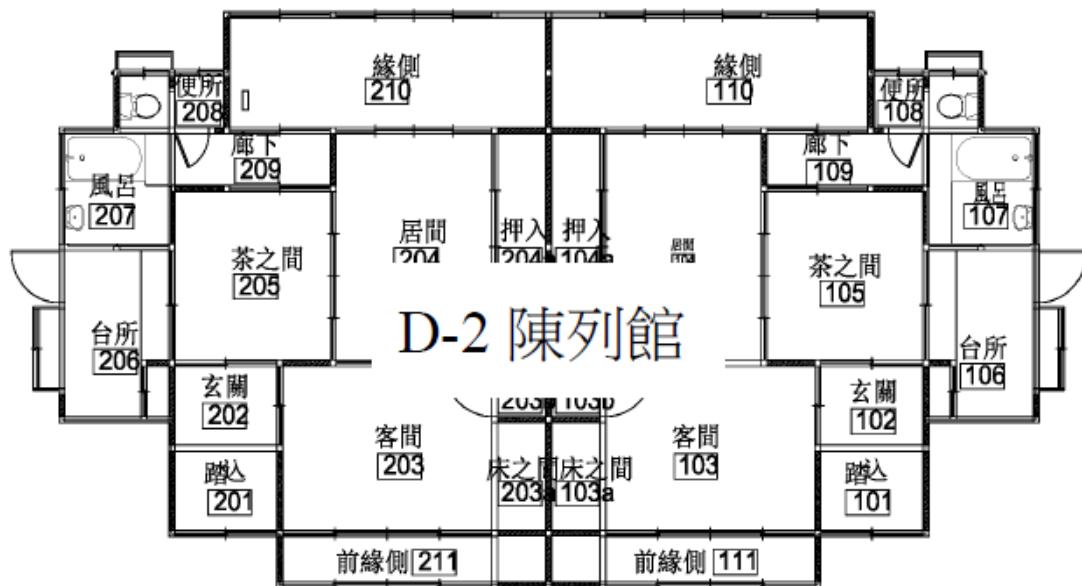
資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

承上，歷史建築全區配置圖、平面圖詳下列所示：



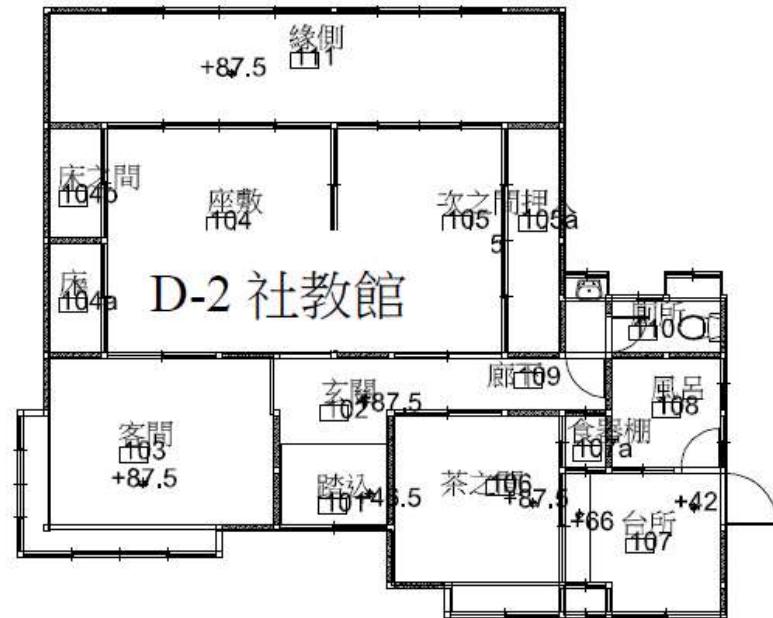
資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 4- 2 本案全區配置圖



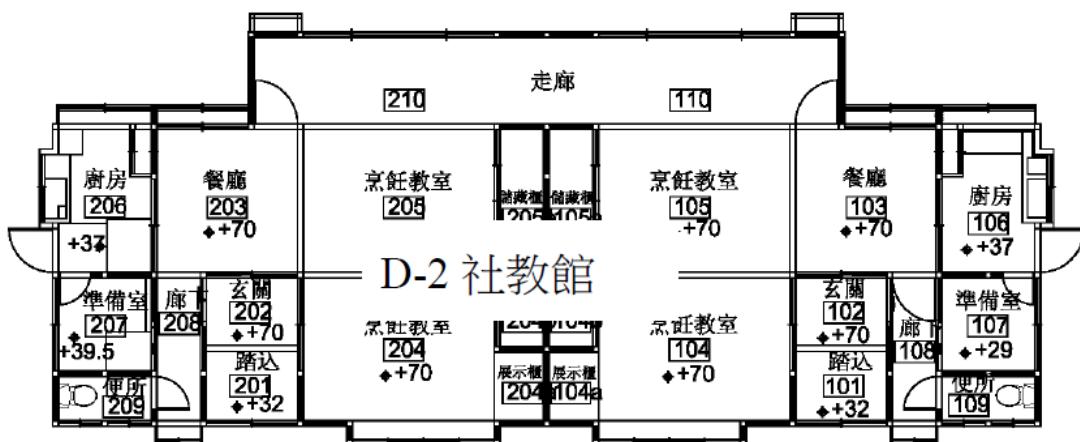
資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 4- 3 原雙併宿舍-A1 棟(9、10 號)平面圖



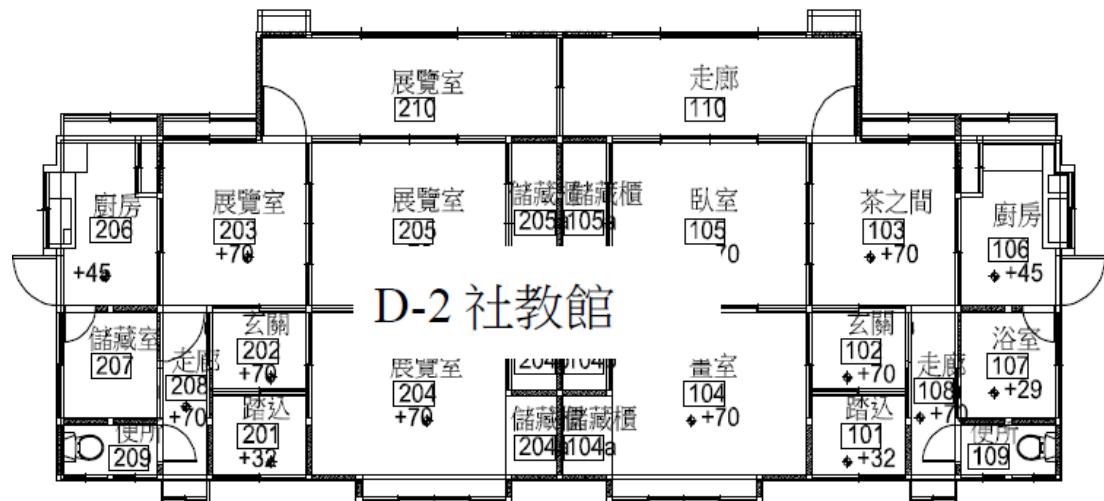
資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 4- 4 原單棟宿舍-A2 棟(11 號)平面圖



資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 4- 5 原雙併宿舍-A3 棟(12、13 號)平面圖



資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 4- 6 原雙併宿舍-A4 棟(14、15 號)平面圖



資料來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 4- 7 原雙併宿舍-A5 棟(16、17 號)平面圖

## 貳、空間使用說明

本案共計 5 棟建物，依據前述之建議 A1 至 A4 棟之建築物使用類別為 D-2(供參觀、閱覽、會議之場所)、A5 棟為 G3(供一般日常服務之場所)、B1 為 C-2(供儲存、包裝、製造一般物品之場所)、B2 棟為 G-3(供一般日常服務之場)，而有關空間使用初步配置如下所述：

一、校方每年使用時間落於 600 節課，總時數約等於 400 小時。

又參酌整體空間使用標的，未來學校得申請之建物以 A3 及 A4 棟為優先，如有使用 A1 至 A2 棟需求則由雙方協議之；

假日使用亦同。A5 棟、B1 至 B2 棟則由民間機構全權使用，尚無規劃租借或其他優惠事項。

二、建議學期開始前由學校提供課表或預計使用時間供民間機構參考，以利後續整體營運及空間規劃。

表 4-3 本案空間使用說明

空間範圍	使用時間	空間使用
A1 棟		
A2 棟		
A3 棟		
A4 棟	<u>學期間供學校使用時間</u> <u>以彈性申請為主</u> <u>(上限 600 節課 =</u> <u>400 小時/年，10% 浮動)</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>● <u>建議學期開始前由學校提供課表或預計使用時間供民間機構參考，以利後續整體營運及空間規劃</u></li><li>● 假日校方得於使用日前 7 日申請租借，租借天數、價格由雙方協議之</li><li>● <u>民間機構 A1、A2 棟得規劃作為展覽/選品店空間出租之使用；A3、A4 棟則為短期活動/課程空間</u></li></ul>
A5 棟	<u>由民間機構全權使用，尚無規劃租借或其他優惠事項</u>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 設置空間收銀檯、用餐區、廚房(無明火)、儲藏室、工作區、辦公室</li></ul>
B1 棟		<ul style="list-style-type: none"><li>● 消防機房</li></ul>
B2 棟		<ul style="list-style-type: none"><li>● 餐廳(廚房及無障礙廁所)</li></ul>
其餘戶外空間	由民間機構全權使用，並負擔管理維護責任	<ul style="list-style-type: none"><li>● 戶外增設用餐空間，供消費者使用</li><li>● 得辦理假日市集或其他教學使用</li></ul>

資料來源：本團隊彙整。

#### 第四節 工程經費估算

臺中市歷史建築「潭子國小日式校舍」修復暨再利用工程工作報告書(貳冊)之內容可知，修復設計內容已含水電設備工程、消防設備工程、空調冷氣設備工程、機電工程、共同機電消防及外管線工程、全區景觀工程等，故本案應著重在設備購置項目，以餐飲與課程活動多功能教室空間設備為主，而依據過往經驗、潛在廠商訪談及現今原材物料價格，且參酌本案不變更建物使用類別組別之決議，初步預估期初投資經費為新臺幣 300 萬元，主要用於營運設施設備之採購。

#### 第五節 施工時程規劃

本節僅就室內裝修工程部分推估施工工期，考量民間機構需辦理大量營運設備之添置與安裝營運設施，及室內裝修之充分作業時間，施工時程初步概估約需 6 個月。然於施工時程訂定上，須兼顧施工時程合理性及投資廠商規劃彈性，故僅就本案裝修應完工時程予以規範，預定投資廠商應於雙方完成點交之日起 6 個月內完成施工。

民間機構原則應就既有建築物使用類組規劃使用業態，然若有再利用及因應計畫變更之需求，應報請機關同意後(或於投資計畫書敘明並經甄審會同意)依文化資產保存法等有關法令辦理變更、調整，惟不得據此要求延長本案許可年期、且不得違反原有公共服務需求。

民間機構若無法於規定期限內完成並開始營運，應經執行機關同意後，始得展延，惟契約期限不得延長；若民間機構提前完成，經執行機關同意得提前開始營運。

## 第五章 法律可行性

以下將依據財政部推動促參司所公告之「促進民間參與公共建設可行性評估作業手冊及檢核表」內容，其關於法律可行性之法令檢討順序，一一檢討本案可能涉及之相關法規。

### 第一節 促參法規檢討

民間參與公共建設之主要法令依據為「促進民間參與公共建設法(以下簡稱促參法)」及其相關子法，故內容除促參法、促參法施行細則，亦包含促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍、促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法等相關法令。以下針對本案促參法相關法規進行剖析。

#### 壹、本案屬性分析

##### 一、本案屬公共建設「文教及影視音設施」類

本案委外標的性質係屬具文化、教育功能之文化資產(歷史建築)，按促參法第3條之公共建設分類，本案乃屬第1項第6款：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：...六、文教及影視音設施」。而促進民間參與公共建設法施行細則(以下簡稱促參法施行細則)第11條亦定有明文，「本法第3條第1項第6款所稱文教設施，指下列各項設施：...五、依法登錄之歷史建築、紀念建築、聚落建築群、文化景觀、史蹟及其設施。...七、經目的事業主管機關認定具文化、教育功能之解說、訓練、展演、研發、住宿、保存等相關設施」。

另查本案「潭子國小日式校舍」已於民國101年由臺中市政府以府授文資字第1010149474號公告登錄為歷史建築，經調查研究後，亦於民國109年重新公告。為此未來執行機關所規劃擬由民間機構參與營運之內容符合上開規定，自得依促參法之規定徵求民間機構參與投資。

## 二、執行機關及被授權機關為臺中市潭子區潭子國民小學

依據促參法第 5 條第 1 項規定：「本法所稱主管機關，為財政部」；同條第 2 項規定：「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」。

前揭主辦機關在直轄市應為直轄市政府，故本案主辦機關及授權機關為臺中市政府，執行機關及被授權機關則為臺中市潭子區潭子國民小學。另校方亦已於民國 112 年 5 月 8 日取得上開主辦機關機關之授權，辦理可行性評估(含公聽會)及先期規劃、訂定公告招商相關文件內容、辦理公告及甄審、議約、簽約及後續履約管理(含期滿後繼續營運條件評估及執行優先定約)等事宜。

## 三、附屬設施、附屬事業

按促參法第 13 條第 1 項、第 3 項：「本章所稱公共建設所需用地，係指經主辦機關核定之公共建設整體計畫所需之用地，含公共建設、附屬設施及附屬事業所需用地」；「附屬事業之經營，須經其他有關機關核准者，應由民間機構申請取得核准」。

再依促參法施行細則第 34 條第 1 項、第 2 項：「本法第 13 條第 1 項所稱附屬設施，指附屬於公共建設之必要營運設施。所稱附屬事業，指民間機構於公共建設所需用地辦理公共建設及其附屬設施以外之開發經營事業」；「前項附屬事業之開發經營，應以提高公共建設整體計畫財務可行性、增進公共服務品質或有效利用公共建設所需用地為目的」。本案所稱本業係指依法登錄之歷史建築及其設施，故其使用行為在歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫，及永續經營與再利用目標之前提下，得做展示陳列(D-2)、餐飲服務(G-3)，停車場、消防機房等則為附屬設施。另考量本案本業財務評估尚具可行性，且為避免附屬事業偏離原有公共建設本質，故暫不開放附屬事業。

## 貳、依促參法民間參與公共建設之方式

依促參法第 8 條第 1 項規定，民間參與公共建設之方式大致區分為 BOT(新建-營運-移轉)、無償 BTO(新建-移轉-營運)、有償 BTO(新建-移轉-營運)、ROT(增建、改建及修建-營運-移轉)、OT(營運-移轉)、BOO(新建-擁有-營運)及其他經主管機關核定之方式等 7 大類。而以下茲就與本案較具關連之促參方式說明如下：

表 5-1 民間參與公共建設方式表

參與方式	適用範圍	簡稱
民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	已完成或既有建物，需經增/改/修建者，且交由民間機構可產生更大效益或提升服務品質之案件。	ROT
民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。	已完成或既有之建物，交由民間機構可產生更大效益或提升服務品質之案件。	OT

資料來源：本團隊彙整。

承上，本案潭子國小日式校舍為既有建物，其適用之類型或為促參法第 8 條第 1 項第 5 款所定之「民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」模式(即 OT 模式)；或為促參法第 8 條第 1 項第 4 款所訂之「民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運，營運期間屆滿後，營運權歸還政府」模式(即 ROT 模式)。

而由前一目次關於本案公共建設類別之說明可知，潭子國小日式校舍既亦經公告為歷史建築，且已依「文化資產保存法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」等法辦理修復及再利用程序。故後續民間機構之期初投資如無涉及修復或增建、改建及修建政府現有建設，即應為 OT 模式，反之即為 ROT 模式。建築法第 9 條所稱之建造定義如下所述：

一、新建：為新建造之建築物或將原建築物全部拆除而重行建築者。

二、增建：於原建築物增加其面積或高度者。但以過廊與原建築物連接者，應視為新建。

三、改建：將建築物之一部分拆除，於原建築基地範圍內改造，而不增高或擴大面積者。

四、修建：建築物之基礎、樑柱、承重牆壁、樓地板、屋架及屋頂，其中任何一種有過半之修理或變更者。

本案採取政府規劃公告徵求民間參與方式辦理，若不包含因應工程或再利用計畫將不涉及增建、改建及修建，後續建議以 OT(營運-移轉)之方式辦理相關作業程序。

參、檢視本案「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」

以促參法第 3 條第 2 項所明文：「本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之」，依財政部於 108 年 6 月 10 日台財促字第 10825513790 號所公告修正「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」內容，關於文教設施，其重大公共建設範圍有四：

一、投資總額不含土地達新臺幣一億元以上之公立高中職以上學校及其設施。

二、投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之公立國中、公立國小及其設施。

三、投資總額不含土地達新臺幣五億元以上之社會教育機構、文化機構、教育機構及其設施。

四、投資總額不含土地達新臺幣五千萬元以上之古蹟再利用、經營管理及維護。

參酌前述之分析，並基於文化資產保存法已明定「古蹟」定義，本案歷史建築非屬上開「古蹟再利用、經營管理及維護」一類，故無法享有融資及相關租稅優惠。

## 肆、檢視促參法相關經濟稅賦法令

按促參法第 15 條、第 18 條及第 29 條至第 41 條之規定，民間機構參與公共建設得享有融資及相關租稅優惠，但其中針對「放寬金融機構授信額度之限制(重大交通建設)」優惠(促參法第 31 條)、「5 年免徵營利事業所得稅」優惠(促參法第 36 條)、「投資支出之營利事業所得稅抵減」優惠(促參法第 37 條)、「進口機具設備之關稅優惠」(促參法第 38 條)、「地價稅、房屋稅及契稅之減免」優惠(促參法第 39 條)及「營利事業投資股票應納所得稅之抵減」優惠(促參法第 40 條)等項目規定，僅限於民間機構參與重大公共建設方可享有。而依「促進民間參與公共建設法之重大公共建設範圍」之分析，本案不符合重大公共建設之標準，故不適用前開重大公共建設之融資、租稅優惠(促參法第 36 條至第 40 條)。

另依促參法第 29 條規定，若公共建設經甄審委員會評定其投資依促參法其他獎勵仍未具完全自償能力者，得就其非自償部分，由主辦機關補貼其所需貸款利息或按營運績效給予補貼，並於投資契約中訂明。惟前揭貸款利息或營運績效給予補貼應按現行法令滾動式修正。

## 第二節 其他相關法規檢討

彙整及檢視可能適用之其他相關法令，如適用發生疑義，提出法律分析及說明，包括：

### 壹、目的事業法令

表 5-2 目的事業相關法規

法規名稱	條次	內容
文化資產保存法	第 21 條	<p>公有之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群必要時得委由其所屬機關(構)或其他機關(構)、登記有案之團體或個人管理維護。</p> <p>公有之古蹟、<u>歷史建築</u>、紀念建築及聚落建築群之管理機關，得優先與擁有該定著空間、建造物相關歷史、事件、人物相關文物之公、私法人相互無償、平等簽約合作，以該公有空間、建造物辦理與其相關歷史、事件、人物之保存、教育、展覽、經營管理等相關紀念事業。</p>

法規名稱	條次	內容
	第 23 條	古蹟於指定後，所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。 古蹟所有人、使用人或管理人擬定管理維護計畫有困難時，主管機關應主動協助擬定。
	第 24 條	古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應基於文化資產價值優先保存之原則，依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。所在地直轄市、縣(市)主管機關於必要時得輔助之。
	第 26 條	為利古蹟、 <u>歷史建築</u> 、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項， <u>不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制</u> ；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。
	第 30 條	<u>歷史建築、紀念建築之保存、修復、再利用及管理維護等，準用第 23 條及第 24 條規定。</u>
	第 102 條	自然人、法人、團體或機構承租，並出資修復公有古蹟、 <u>歷史建築</u> 、紀念建築、古蹟保存區內建築物、考古遺址、聚落建築群、史蹟、文化景觀者，得減免租金；其減免金額，以主管機關依其管理維護情形定期檢討核定，其相關辦法由中央主管機關定之。
	第 4 條	古蹟、 <u>歷史建築</u> 、紀念建築及聚落建築群修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應 <u>基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准</u> 。 前項因應計畫內容如下： 一、文化資產之特性、再利用適宜性分析。 二、土地使用之因應措施。 三、建築管理、消防安全之因應措施。 四、結構與構造安全及承載量之分析。 五、其他使用管理之限制條件。
古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法	第 5 條	主管機關為審查前條因應計畫，應會同古蹟、 <u>歷史建築</u> 、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關為之。
	第 6 條	古蹟、 <u>歷史建築</u> 、紀念建築及聚落建築群修復或再利用工程竣工時，由主管機關會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後，許可其使用。
古蹟歷史建	第 3 條	古蹟、 <u>歷史建築</u> 、紀念建築或聚落建築群因重大災害而有緊急修復之必要時，主管機關應邀集專家學者及

法規名稱	條次	內容
建築紀念建築及聚落建築群重大災害應變處理辦法		有關機關代表組成應變處理小組，其任務如下： 一、訂定應變處理原則。二、指導轄內古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群相關應變處理措施。三、其他相關事項。
	第 4 條	主管機關於重大災害發生後，應調查轄內古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群受災情形，並得視需要執行緊急搶救、加固等應變處理措施，避免災情擴大。 前項情形為避免古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群之重要構件遭毀損或滅失，得依所有人、使用者或管理人之申請，採取應變處理措施。
古蹟管理維護辦法	第 2 條	本法第 23 條第 2 項所定管理維護計畫，其內容應包括下列事項：一、古蹟概況。二、管理維護組織及運作。三、日常保養及定期維修。...(略)
	第 3 條	前條第 1 項第 3 款所定日常保養，其項目如下： 一、全境巡察。二、構件及文物外貌檢視。三、古蹟範圍內外環境之清潔。四、設施及設備之整備。五、良好通風及排水之維持。
	第 4 條	第 2 條第 1 項第 3 款所稱定期維修，指基於不減損古蹟價值之原則，定期對下列項目所為之耗材更替、設施設備之檢測及維修：一、結構安全。二、材料老化。三、設施、設備及管線之安全。四、生物危害。五、潮氣及排水。
	第 21 條	<b>歷史建築、紀念建築之管理維護，準用本辦法規定。</b>
臺中市政府及所屬各機關學校推動業務委託民間辦理實施要點	第 4 點	各機關業務委外之方式如下： (一)整體業務委外：各機關得將屬公共服務或執行性質之整體業務委外，或將現有土地、建物、設施及設備，委託民間經營管理。
	第 10 點	所屬各級機關屬整體業務委外者，應於每年 12 月底前將辦理情形函報本府；其餘由各機關自行列管；必要時推動小組得要求各機關隨時提報辦理進度。

資料來源：本團隊彙整。

依文化資產保存法第 30 條敘明，歷史建築於指定後，所有人、使用人或管理人得擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。由於未來潭子國小日式校舍經促參委外經營後，民間機構即為其使用人，故須依上開條文規定，擬具有關事項(日常保養及定期維修、使用或再利用經營管理、防盜、防災、保險、緊急應變計畫之擬定、其他管理維護事項)，報主管機關(即臺中市政府)備查。

## 貳、都市計畫法令

本案基地屬潭子都市計畫範疇，故本案除「都市計畫法臺中市施行細則」，亦應討論「變更潭子都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第四次通盤檢討)案」等規定，而未來本案應依據其管制規則辦理相關規著作業：

表 5-3 都市計畫相關法規

法規名稱	條次	內容
都市計畫法 臺中市施行 細則	第 17 條	都市計畫地區內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，分別限制其使用： <b>八、保存區。</b>
	第 34 條	保存區供下列之使用： 一、名勝古蹟。 <b>二、具有歷史、文化、紀念性、藝術或科學價值之建築物及其環境景觀。</b> 三、其他經本府認定之特殊景觀。
變更潭子都 市計畫細部 計畫(土地 使用分區管 制要點)(配 合第四次通 盤檢討)案	變更計畫 內容	本計畫保存區之建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。
	生態都市 發展策略	(1)透過設計歷史圖象之特殊鋪面，提高空間轉換之意象語彙，以創造較舒適之步行環境。 (2)可提供部分空間做為學校或社區之休憩空間。 (3)部分校舍建議可委由社區發展協會代為管理，除可供為社區集會場所外，並可藉由社區力量，對於歷史建築空間永續經營及管理維護。

資料來源：本團隊彙整。

依據上述法規之分析可知，本案係屬潭子都市計畫之保存區，故建物建蔽率不得大於 40%、容積率不得大於 120%。而經確認，本案已於民國 101 年由臺中市政府以府授文資字第 1010149474 號公告登錄為歷史建築，後經調查研究後亦於民國 109 年重新公告。

除上述之外，參酌「變更潭子都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第四次通盤檢討)案」生態都市發展策略，潭子國小日式校舍發展得朝向學校或社區之休憩空間，或社區集會場所進行規劃，故未來空間規劃應以上述為基礎。

## 第六章 土地取得可行性

本章透過土地權屬現況，以及土地取得方式、時程、成本、用地變更等面向，分別說明本案土地使用層面應注意之相關事項，以釐清地權、地用及地上物現況等問題。

### 第一節 土地權屬現況

#### 壹、土地基本資料

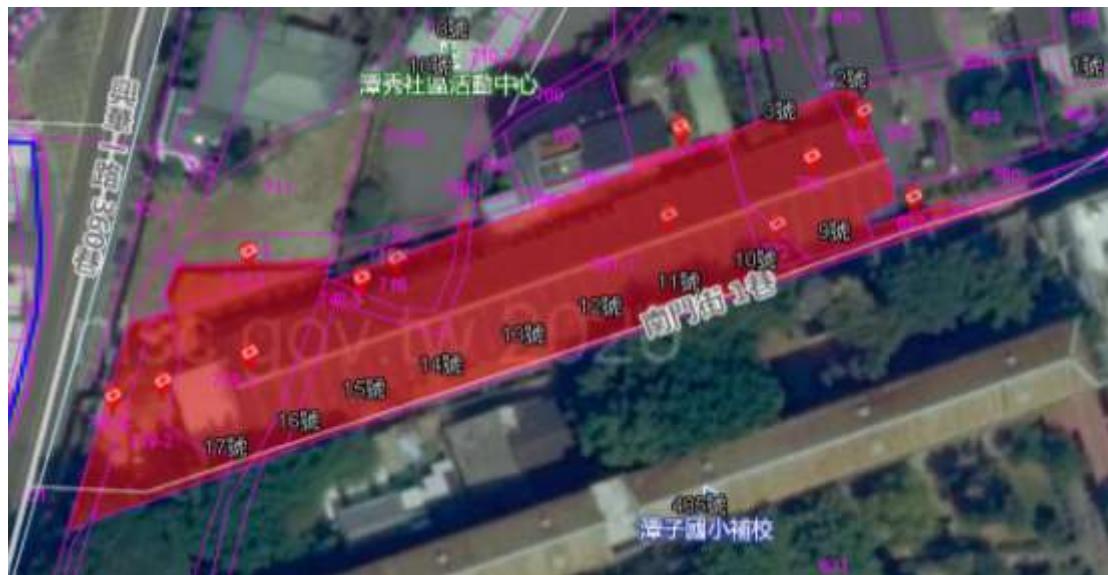
參酌臺中市 109 年 2 月 11 日府授文資字第 10900223981 號公告，歷史建築「潭子國小日式校舍」建築本體共計 5 棟，分別坐落於臺中市潭子區工區段 631-1、682、687、701-1、702、703、705、716、718-1、718-2、719-2、720-2、748-3 地號共 13 筆土地，而基地面積對照歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫之數據，約 2,861.37 平方公尺。

前述土地均屬公有土地，土地所有權人為臺中市及中華民國，管理單位部分則皆為臺中市潭子區潭子國民小學。說明如下表、下圖。

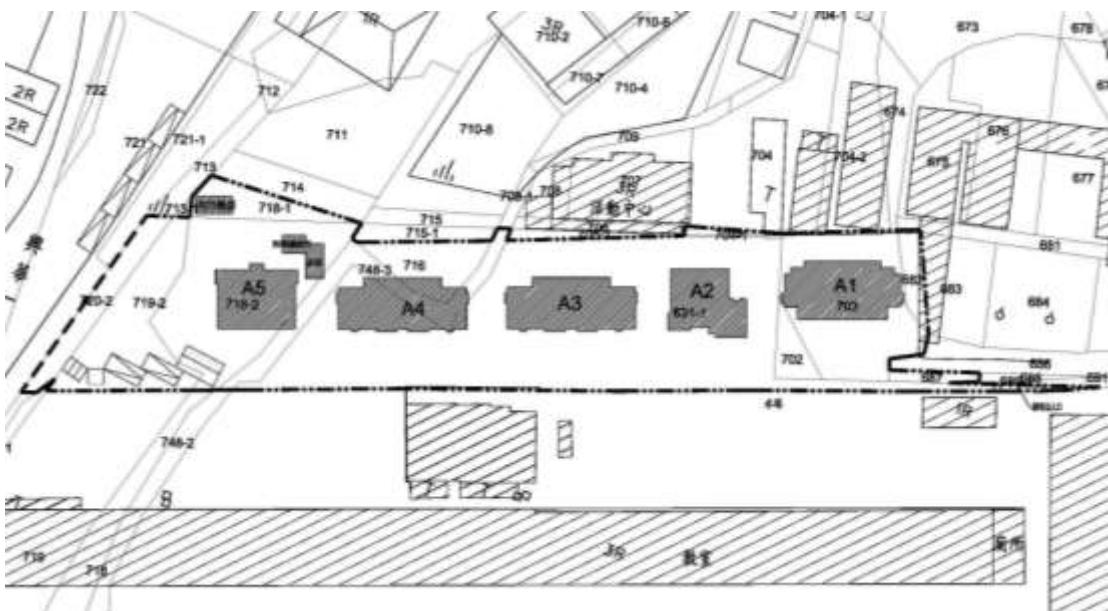
表 6-1 本案土地資訊彙整表

項次	段號	地號	土地面積 (平方公尺)	公告現值 (元/平方公尺)	公告地價 (元/平方公尺)	所有權人	管理者	使用分區
1	臺中市潭子區工區段	631-1	1,333.62	42,400	7,700	臺中市潭子區潭子國民小學	臺中市潭子區潭子國民小學	保存區
2		682	39.71	40,900	6,100			
3		687	19.93	40,900	6,100			
4		701-1	4.88	40,900	6,100			
5		702	40.4	40,900	6,100			
6		703	348.23	40,900	6,100			
7		705	9.88	40,900	6,100			
8		716	99.45	42,400	7,700			
9		718-1	78.93	40,900	6,100			
10		718-2	422.08	42,400	7,700			
11		719-2	236.81	42,400	7,700			
12		720-2	91.93	42,400	7,700			
13		748-3	135.52	42,400	7,700	中華民國		
總計			2,861.37					

資料來源：本團隊彙整。



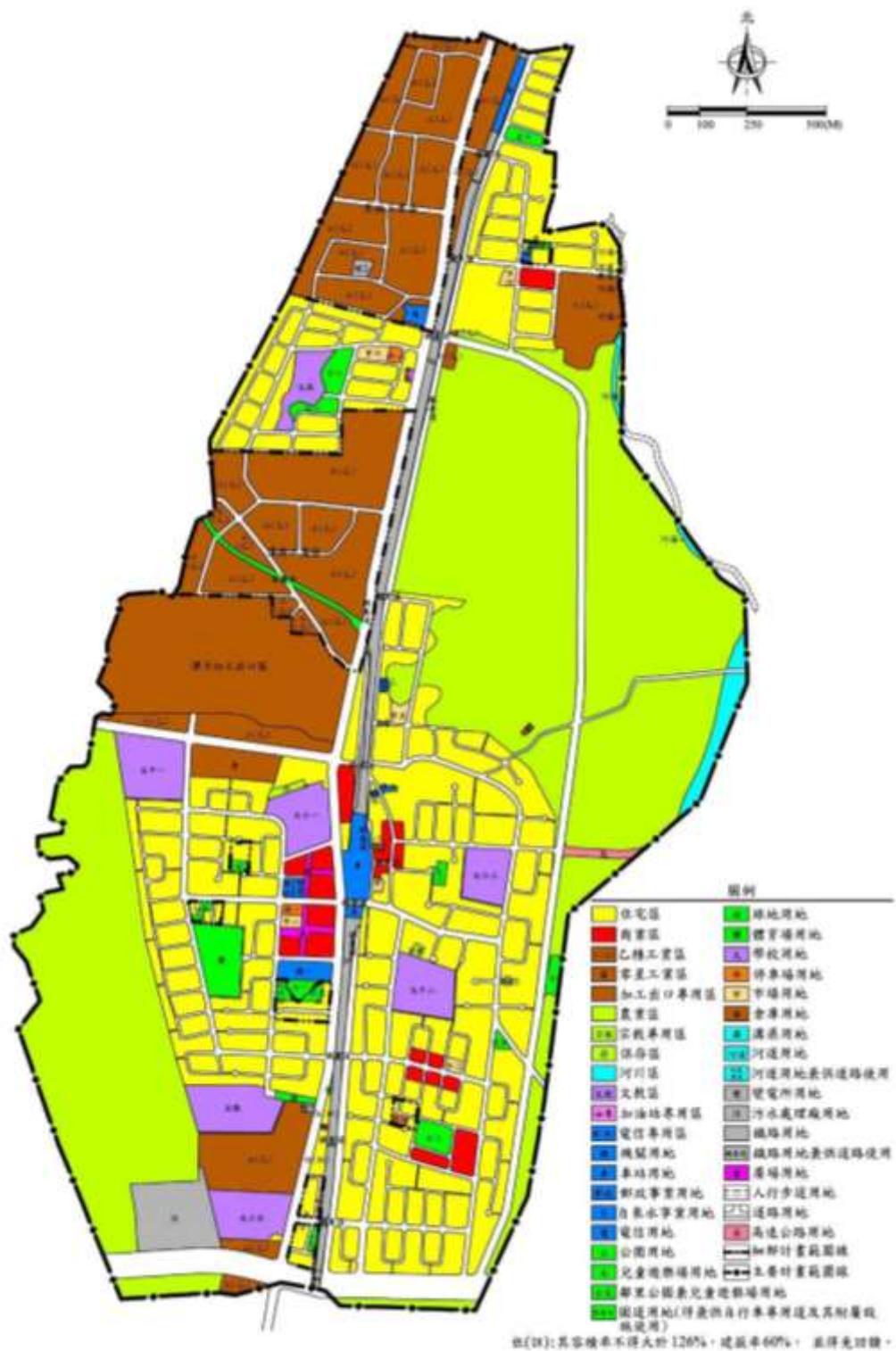
圖片來源：內政部國土測繪中心國土測繪圖資服務雲網站。



圖片來源：歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫。

圖 6-1 臺中市潭子國小日式校舍地籍圖

本計畫隸屬潭子都市計畫保存區，其部分用地開發強度、容許使用項目及相關範圍，須依據「變更潭子都市計畫(第四次通盤檢討)(第三階段)」、「擬定臺中市潭子地區都市計畫細部計畫」劃定其土地使用分區為保存區之使用規範，然本案潭子國小日式校舍為歷史建築，係以潭子國小北側現有街道邊界為限，將部分住宅區、學校用地變更為保存區，以永續保存文化資產，其建蔽率為 40%，容積率為 120%。現行都市計畫示意圖如下。



資料來源：潭子都市計畫書。

圖 6-2 潭子都市計畫範圍

根據文化資產保護法，保存區對於開發行為、土地使用，基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取必要之獎勵措施。然有關計畫書中特別使用規定包含整體開發方式、公共設施負擔比例等目前尚無特別規定。

## 貳、地上物現況

參照「歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫」之敘明，歷史建築潭子小日式校舍位處臺中市潭子區南門街1巷9、10、11、12、13、14、15、16、17號，基地面積約2,861.37平方公尺，法定空地面積1,716.82平方公尺；歷史建築本體合計5棟，包含1棟單棟宿舍、4棟雙併宿舍，建蔽率、容積率分別達20.10%，而修復再利用機能及使用類別組別為C類、D類、G類。

潭子國小日式校舍(教職員宿舍群)屬日治時期之官舍建築，無論是在空間規模、形式以及機能上，皆與同時期之臺灣日式建築乃至於日本國內之建築類型相似，反應了臺灣在日治時期日式木造住宅特性。

## 第二節 土地取得形式、時程、成本

本案基地坐落於臺中市潭子區工區段631-1、682、687、701-1、702、703、705、716、718-1、718-2、719-2、720-2、748-3共13筆地號，然若就土地所有權人施以分析，其分別由臺中市(多數)及中華民國(一處)所有，並由臺中市潭子區潭子國民小學管理，故本案基地應無土地取得方式、時程、成本之問題。

## 第三節 土地變更

本案潭子國小日式建築土地使用屬「保存區」，其「歷史建築」符合臺中市政府106年8月4日府授都企字第1060160945號公告發布實施「變更潭子都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)(配合第四次通盤檢討)案」之保存區使用目的，故本案無須辦理土地變更。

## 第七章 環境影響

為預防及減輕開發行為對周邊環境造成之負面影響，本章將針對基地開發時可能產生之衝擊進行綜合研析與說明，以確認其對生活環境、自然環境、社會環境等可能影響程度是否符合法規基準或合理範圍，並以此提出因應對策和環境管理計畫，藉以達成環境保護目的。

### 第一節 環境背景現況

本案基地位於臺中市潭子區，北接豐原區與神岡區為界，東鄰大坑風景區，西連大雅區，南接北屯區。係屬亞熱帶季風氣候，全年平均溼度落在 60~80 之間，年雨量約 1,500~2,000 公厘，年平均溫度則介於 22~24°C。其餘有關潭子區說明，參酌潭子區公所及有關數據，羅列如下：

壹、地理環境：約位於東經 125 度 44 分 40 秒，北緯 24 度 14 分 16 秒，行政區總面積合計 25.8497 公里，轄區涵蓋大富里、嘉仁里、大豐里、福仁里、甘蔗里、聚興里、東寶里、潭北里、家福里、潭秀里、家興里、潭陽里、栗林里、頭家里、新田里、頭家東里共 16 里。而本案「潭子國小日式校舍」基地則位於臺中市潭子區工區段 631-1、682、687、701-1、702、703、705、716 等地號。

貳、地勢環境：潭子區地勢由東北聚興山漸向西南傾斜，東北高、西南低，標高在海拔 500 至 136 公尺之間，除聚興山外，其他地區落差不大，丘陵地約占全區面積四分之一；平地地區屬臺中盆地的一部份，是大甲溪谷的沖積扇區，河流由東北向西南流，為大肚溪流域。

參、社會經濟：參酌臺中市政府民政局人口統計指出，截至 112 年 2 月底臺中市潭子區總戶數為 38,356 戶，總人口數合計為 108,761 人，人口成長率為負成長。另境內亦有 2 所高等中級學校及 1 分校(常春藤高級中學、弘文高級中學、大明高級中學潭子藝術校區)、2 所國中(潭子國中、潭秀國中)、7 所國小(潭子、東寶、新興、僑忠、潭陽、頭家、華盛頓國小)。

肆、景觀遊憩：潭子區重要觀光據點包含潭雅神綠園道、新田登山步道、大木塊休閒農場、潭子運動公園、石牌公園、摘星山莊、潭子農會穀倉、潭水亭觀音媽廟等。若聚焦於本案「潭子國小日式校舍」則鄰近摘星山莊、潭子農會穀倉、寶熊漁樂碼頭等。

伍、交通運輸：除國道 4 號臺中環線、臺 3 線中山路及臺 74 快官霧峰線等一般聯外道路外，潭子區亦有臺中市多路市區公車及公共自行車，南來北往相當便利。

此外，為評估本案基地環境條件中是否有足以造成公共建設計畫重大改變之環境因子，茲就環境敏感項目施以調查。而透過環境敏感地區單一窗口查詢平台之分析可知，本案所在之臺中市潭子區工區段多無環境敏感之疑慮，而針對其建議應查之項目，本案初步分析如以下表 7-1：

表 7-1 本案委外範圍環境敏感項目及分析

等級	項目名稱	分析
全國區域計畫法之 第 1 級環境 敏感地區	是否位屬河川區域？	☒
	是否位屬區域排水設施範圍？	☒
	是否位屬國家公園區內特別景觀區、生態保護區？	☒
	是否位屬一級海岸保護區？	☒
	是否位屬國際級重要濕地或國家級重要濕地核心保育區、生態復育區？	☒
	是否位屬古蹟保存區？	☒ (歷史建築)
	是否位屬考古遺址？	☒
	是否位屬國家公園內之史蹟保存區？	☒
	是否位屬水庫蓄水範圍？	☒
	是否位屬森林(國有林事業區、保安林等森林地區)？	☒
全國區域計畫法之 第 2 級環境 敏感地區	是否位屬優良農地？	☒
	是否位屬海堤區域？	☒
	是否位屬淹水潛勢？	☒
	是否位屬山坡地？	☒
	是否位屬二級海岸保護區？	☒
	是否位屬海域區？	☒
	是否位屬國家級重要濕地核心保育區、生態復育區以外分區及地方級重要濕地核心保育區、生態復育區？	☒

等級	項目名稱	分析
	是否位屬歷史建築？	<input checked="" type="checkbox"/>
	是否位屬國家公園內之一般管制區及遊憩區？	<input type="checkbox"/>
	是否位屬水庫集水區？	<input type="checkbox"/>
	是否位屬優良農地以外之農業用地？	<input type="checkbox"/>
	是否位屬民用航空法之禁止或限制建築地區或高度管制範圍？	<input type="checkbox"/>
	是否位屬公路兩側禁建限建地區？ 【名稱：省道兩側禁建限建地區】	<input type="checkbox"/>
	是否位屬海岸管制區、山地管制區、重要軍事設施管制區之禁建、限建地區？	<input type="checkbox"/>
海岸管理法 特定區位	是否位屬特定區位？【名稱：近岸海域】	<input type="checkbox"/>
	是否位屬特定區位？【名稱：潮間帶】	<input type="checkbox"/>
	是否位屬特定區位？【名稱：一級海岸保護區】	<input type="checkbox"/>
	是否位屬特定區位？【名稱：二級海岸保護區】	<input type="checkbox"/>

資料來源：本團隊彙整。

## 第二節 環境影響分析

茲就基地目前環境現況，探究本案於施工與營運期間可能遭遇之影響，而依其類型大致可區分為生活環境、自然生態環境、社會經濟環境、景觀環境等四大層面，分述如下：

表 7-2 基地環境開發影響綜合分析及因應對策

環境 類別	環境 項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
生活 環境	空氣 品質	V		基地附 近3公 里範圍	--	運輸車加以帆布覆蓋及施工機具車輛 排氣定期保養，以符合排放標準
				基地 附近	--	施工及洗車廢水應先經沉澱處理；機 具車輛之保養費亦請代處理業妥為處 理
		V		河川 或水域	--	任何污水需經建築污水處理(化糞池) 以符合流水標準；若化糞池 RC 構造 發生裂縫，有污染地下水之疑慮
	廢棄 物質	V		基地 附近	-	施工產生之一般或事業廢棄物須委託 合格代理清除及處理業清除或回收
		V		基地 附近	-	未來基地垃圾應與環保局或當地清潔 隊協商，於固定日期進行清運工作

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
自然生態環境	噪音及振動		V	噪音敏感區	-	避免於夜間施工，而物料運輸應分散避免集中於同一日；慎選運輸路線避開人口稠密區，並採低噪音施工機械
	電波干擾	V		基地附近	○	建築物量體較小，不致產生電波干擾
	氣象	V		基地附近	○	基地現地為已開發區，剷除之植被面積亦不多，故對基地附近氣候造成影響小
	地形地貌	V		基地附近	○	基地現地為已開發區
	水文	V		基地附近	-	污水應進行事先處理再排出
			V	基地附近	-	地上物之完成將使雨水涇流量及蒸發量增加而減少水滲入量
社會經濟環境	土壤地質	V		基地附近	-	部分地號坐落於地下水補注地質敏感區，故未來仍應確實執行水土保持措施及地基維護等相關作業
	陸域生態	V		基地附近	○	基地現地為已開發區
			V	基地附近	○	基地現地為已開發區，但若經妥善規劃，則可能回復一定動植物種類及數量
	土地利用	V		基地附近	-	施工材料、機具進出對沿線地區造成輕微影響
	就業及產業活動		V	基地附近	+	可增加就業機會，並對當地商業、服務業之需求提升有一定助益
	交通運輸	V		基地附近	-	工地附近應設置警示標誌、警示燈與照明設施，以提醒車輛及行人安全施工運輸車次頻率恐將增加基地附近周邊道路之交通負荷，故應避免尖峰時間及假日進出，以免影響交通品質
			V	基地附近	○	本案基地免設停車位，然目前仍提供3輛停車位
景觀環境	文化古蹟		V	基地附近	+	對鄰近地區之民間組織有漸進式影響
		V		基地附近	+++	潭子國小日式校舍本質即為歷史建築，相關內部裝修應依相關法令辦理
			V	基地附近	+++	潭子國小未來營運須定期保養及維護歷史建築之範圍

環境類別	環境項目	影響階段		影響評估		對策
		施工	營運	範圍	程度	
景觀美質	V	基地附近	—	施工過程應避免過度破壞城市景觀工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些微影響；植栽綠化及環境營造工程應儘早提前辦理	—	施工過程應避免過度破壞城市景觀工程工地雜亂的景象對景觀資源的適意性有些微影響；植栽綠化及環境營造工程應儘早提前辦理
說明		+ + + : 顯著性正面影響 + + : 中度性之正面影響 + : 輕度性之正面影響 ○ : 無影響		— : 輕度性之負面影響 — — : 中度性之負面影響 — — — : 顯著性之負面影響		

資料來源：本團隊彙整。

### 第三節 環境影響因應對策

#### 壹、施工期環境品質課題及因應對策

承前段分析，本案工程期間，涉及室內裝修及景觀再造等工程，故有環境品質影響之疑慮。而有關噪音、空氣污染防治及廢水處理建議對策包括但不限於下述：

- 一、於施工期間加強施工管理，並對有關工作人員(含現場施工人員及運送設備之卡車司機)進行教育宣導。
- 二、運送設備及廢棄物之車輛應設置及覆蓋防塵罩，以防止在運送有關物品過程中有逸散掉落之現象。且適時加強施工車輛之維修檢查，以減少排氣量造成空氣污染。
- 三、如於製造、操作、自然資源開發過程中或作業環境所產生含有污染物之水，應依據「水污染防治措施及檢測申報管理辦法」及有關法令，有效收集廢水，並將其處理至符合法規標準，以維護水體、並符合地下水補注地質敏感區之維護要求。

#### 貳、營運期外在衝擊課題及因應對策

本案委外標地涉及輕食咖啡館及短期活動/課程或展覽/選品店空間，以下針對營運期間可能造成環境影響項目並提出相關減輕對策：

一、交通影響：尖峰時段出入口配合人員進行疏導、調節車輛適時適量匯入；配置出入口安全設施及監視系統，增加行車及路人安全。

二、噪音影響：室內裝修採用吸音材料(如多孔材料、開孔材料、板狀材料)，另須依照噪音管制法及有關規定，避免發出之聲音超出噪音管制標準。

三、節能減碳：優先採購符合節能標章、環保標章或省水標章之用電、用水設備、器具及其他事務性產品；並採用性能為導向之相關規範，妥善進行環境設計，以保護自然生態環境。

#### 第四節 環境影響評估認定

公共建設計畫是否具備施以環境影響評估之必要性，皆以其開發行為之所在區位、開發面積或強度是否為環境影響評估法及相關法則所定義需要進行環境影響評估之範圍進行判定，延續前述章節，本案將依據民國 109 年 08 月 18 日修正之「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」進行評估認定，而經檢討本案係屬既有建物，且未達應提送環境影響評估之標準，

#### 第五節 交通影響評估認定

為評估本案評估營運規模或類型，是否符合當地法令規定應辦理交通影響評估審議，該階段依據「臺中市交通影響評估門檻標準」進行檢核。然本案涉及建築物用途有所差異，故綜整後以最高門檻之第一類別為基準進行判別，即樓地板面積 24,000 平方公尺及停車位 150 格之數額。

惟參照歷史建築潭子國小日式校舍建築管理土地使用消防安全因應計畫及技術可行性所規劃內容可知，本案基地面積約 2,861.37 平方公尺、總樓地板面積約 575.2 平方公尺，加之小型停車位僅 3 輛，故毋須製作交通影響評估報告送臺中市政府審議。詳細說明如下表所示。

## 第八章 財務可行性

財務可行性分析係在市場供需預估及工程定性定量基礎下，從民間投資者觀點，模擬其財務分析，以作為研判投資可行性之依據。且財務可行性評估之重點在於民間規劃投資時所需承擔之風險與投資效益，故此一評估對於促成民間投資與確保政府、民眾權益有重大影響。

承上，本案財務評估是以現金流量為分析基礎，並對重要影響因子進行敏感度分析，以研判計畫是否具有財務可行性。對民間投資者而言，除關心案件參與模式及有關風險外，計畫之財務結果亦為其研判是否參與投資之關鍵因素。因此財務可行性評估在民間參與公共建設流程中，扮演極為重要角色。

表 8-1 財務可行性分析步驟說明

項次	項目	說明
一	基本假設與參數設定	此部分就各項參數進行設定及假設，並在考慮法規、學理、實際市場狀況及過往經驗下，列出各項財務分析所需數據，包括但不限於評估年期、資本結構、股東要求報酬率、折現率、通貨膨脹率等基本參數。
二	基本規劃資料	說明本案空間規劃配置，再行針對其內容進行收入與支出設定，以合理規劃並確認成本與效益之適當性。
三	現金流量分析	現金流量係投資效益分析中最為關鍵之部分，故該部分將針對計畫期間內，每年因營運、投資活動及融資活動所產生的現金流量施以分析。
四	財務效益分析	利用各種學理上及實務上常用的資本預算決策準則以評估計畫之投資效益，分析其在財務上的各種可行性。主要財務指標包括：淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、自償能力(SLR)、回收年限(PB)及折現後回收年限(DPB)等。
五	預估財務報表	依據基本規劃資料及有關參數假設內容，呈現本案分年營運收入及營運支出預估財務報表。
六	評估分析	除整合現金流量分析與投資效益分析之結果，亦透過財務效益指標說明本案財務可行性，並據以建議合適之可行結果。
七	敏感度分析	針對本案重要基本假設與參數進行敏感度分析，以評估有關變數對計畫結果的影響大小及方向，進而作為風險控管與投資決策之參考。

資料來源：本團隊彙整。

本案財務分析係在參考相關規劃資料，及考量法令、學理、實務及市場情況基礎後，進行合理之參數假設，並據以建立財務分析基本架構。而本案即以促參法第42條為依據，採OT模式執行潭子國小日式校舍營運移轉案。本案預估財務基本條件說明如下表：

表 8-2 基本參數假設

項次	參數項目	參數假設	備註
壹	計畫期間		
一	許可年期及起始年	10 年/114 年	預計於民國 113 年完成議、簽約，故假設 114 年為營運起始年
二	財務基期	112 年	
貳	物價年增率	1.5%	
參	基稅假設		
一	營業稅	5%	
二	營利事業所得稅	20%	
三	土地租金	-	依據「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第 2 條辦理
四	房屋稅及地價稅	-	依相關法令辦理，說明如後
肆	資金規劃		
一	資本結構	100%；0%	自有資金 100%、融資資金 0%
二	融資利率	3.5%	參考目前五大銀行平均基準利率
三	股東要求報酬率	8%	
伍	折現率	8%	以 WACC 加權平均資本成本計算
陸	設備折舊及各項攤銷	-	採直線法攤提
柒	權利金	-	視整體財務狀況進行規劃之
捌	營運收入推估	輕食咖啡廳收入 展覽/選品店空間出租	
玖	營運支出預估	輕食咖啡廳人事費 水電費、消防安檢費、行政管理及雜支費 建物及空間維護費、建物保險費、銷貨成本等	

資料來源：本團隊彙整。

## 第一節 財務效益評估

本案透過財務效益分析，以追求投資計畫之利潤極大化來增加民間投資者的誘因，並考量時間價值後運用該計畫所產生的現金流量折現法來估算，且透過計畫淨現值(NPV)、內部報酬率(IRR)、回收年期(PB)、折現

回收年期(DPB)、自償能力(SLR)等重要財務投資指標予以檢視其財務可行性。由下表得知，本案在許可年期 10 年情況下，自償能力大於 100%、淨現值大於 0、內部報酬率大於折現率、回收年期及折現後回收年期皆小於許可年期，顯示本案財務具備一定程度之可行性。

表 8-3 方案財務效益

項目	數值	審核標準
淨現值(NPV)	1,720,673	NPV>0
內部報酬率(IRR)	18.04%	IRR>WACC
自償能力(SLR)	102.63%	SLR>100%
回收年期(PB)	6	PB<許可年期
折現後回收年期(DPB)	7	DPB<許可年期

資料來源：本團隊彙整。

## 第二節 權利金評估

考量民間機構合理利潤並保有一定風險彈性，本案以自償能力約 100.5% 為前提進行反推，規劃權利金計收方式。收取權利金後財務效益如下表：

表 8-4 收取權利金後財務效益

項目	數值	審核標準
淨現值(NPV)	378,461	NPV>0
內部報酬率(IRR)	10.39%	IRR>WACC
自償能力(SLR)	100.57%	SLR>100%
回收年期(PB)	7	PB<許可年期
折現後回收年期(DPB)	9	DPB<許可年期

資料來源：本團隊彙整。

## 第九章 民間參與可行性綜合評估

本案符合政策需求，以創造未來文化、藝術、歷史新據點，與傳承歷史文化研究之意義為目標，並結合研究及休閒遊憩之概念，透過文創及藝術發展，跳脫原有歷史文化旅遊模式，達到文化資產之永續經營。本案依據促參法屬適用委託民間參與投資營運之公共建設，而綜合本案市場、技術、法律、財務等分析結果可知本案委託民間參與投資營運具備可行性。

表 9-1 可行性評估報告結論

可行性評估	結論建議	
壹、公共建設促進公共利益具體項目、內容及欲達成之目標	潭子國小日式校舍創建於日治昭和 11 年 (1936)，未來除期待創造文化、藝術、歷史兼具之新據點，與傳承歷史文化底蘊之意義外，亦將結合觀光及休閒遊憩之概念進行多元化運用，以達到文化資產之永續經營。	政策可行
貳、民間參與效益	本案將提升公共建設服務性及公益性、減輕政府人事及財政的負擔並增加政府財政收入外，亦可促進觀光遊憩發展、強化公益回饋。	效益可行
參、市場可行性	1、 摘星山莊距離本案 1.3 公里，提供餐飲、導覽或其他教育服務，加之品牌甚好，為本案一強而有力之競爭者。另因本案鄰近臺中市市區及南投縣、彰化縣，餐飲、購物選擇成本較低，故易有觀光收入漏損情形。 2、 未來營運建議著重「文資科普教育」、「體驗互動教育」及「社區共融共學」等三大重點，整合專業人力、課程方案及經營管理，用以提供專業服務。 3、 截至民國 112 年 5 月底，合計發出 15 份問卷，其中願接受調查之投資者計 5 家，其中 2 位有明確意願，2 家評估中、1 家無意願。 4、 本案本質為歷史建築，促參委外後雖有民間能量進駐優勢，然經營上會有文化性與商業性之競合考量，未來應著重於歷史與教育本質，避免偏離公共建設原有定位。	市場可行
肆、技術可行性	1、 臺中市潭子區工區段 631-1、682、687、	技術

可行性評估	結論建議	
	<p>701-1、702、703、705、716、718-1、718-2、719-2、720-2、748-3 等 13 筆地號，基地面積合計 2,861.37 平方公尺。</p> <p>2、市場定位以目前建物使用類別組別為基礎，納入課程願景，組別有 C-2、D-2、G-3。</p> <p>3、發展軸線建議包含「體驗式主題」、「空間活化與應用」及「餐廳擴展與檔期企劃」。</p> <p>4、初步預估期初投資經費為新臺幣 300 萬元，主要用於營運設施設備之採購。</p> <p>5、施工時程初步概估約需 6 個月。</p>	可行
伍、法律可行性	<p>1、促參法第 3 條第 1 項第 6 款文教及影視音設施。</p> <p>2、促參法第 8 條第 1 項第 5 款 OT 模式。</p> <p>3、主辦機關為臺中市政府，執行機關及被授權機關則為臺中市潭子區潭子國民小學。</p> <p>4、本案係屬文化資產，故有關行為仍受「文化資產保存法」、「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」等法令之限制。</p>	法律可行
陸、土地取得	土地均屬公有土地，土地所有權人為臺中市及中華民國，管理單位部分則皆為臺中市潭子區潭子國民小學。無土地取得疑義。	土地可行
柒、環境影響	<p>1、所在位置多無環境敏感之疑慮。</p> <p>2、部分地號位於地下水補注地質敏感區，未來仍應確實執行水土保持及地基維護等作業。</p>	環境可行
捌、財務可行性	<p>1、以輕食咖啡廳(A5 棟)搭配展覽/選品店空間出租(A1、A2 棟)及短期活動/課程(A3、A4 棟)進行規劃。</p> <p>2、在收足土地租金及權利金後自償性仍大於 100%，符合審核標準。</p> <p>3、由敏感度單因子分析可得知，本案影響最大因子為營運收入及營運支出。</p>	財務可行

資料來源：本團隊整理。

## 第十章 公聽會提出之建議或反對意見

本案依促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 6 條之 1 第 2 項及促參法施行細則第 27 條之相關規定辦理。辦理過程及結果詳述如下：

### 第一節 公聽會辦理情形摘要

#### 壹、公聽會辦理目的

公聽會，指主辦機關向公共建設所在地居民、相關領域專家學者與民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見之會議。故本案即針對「臺中市潭子國小日式校舍營運移轉案前置作業計畫」之推動目的與規劃概況進行說明，以瞭解地方需求與意見。

#### 貳、公聽會辦理時間地點及通知方式

##### 一、時間地點：

(一)時間：民國 112 年 5 月 24 日(星期三)上午 10 時 30 分

(二)地點：臺中市潭子區潭子國民小學體育館

(臺中市潭子區中山路二段 435 號)

##### 二、會前通知及會後紀錄：

###### (一)會前通知

公聽會舉行前，潭子國小已於學校官網進行公告，並以公文通知，前項內容涵蓋辦理時間、地點、事由、依據及議程等相關資訊。

###### (二)會後紀錄

公聽會舉行後，本案已依實際活動情形作成紀錄，並於民國 112 年 5 月 26 日公開於學校官網。

# 臺中市潭子國小日式校舍營運移轉案前置作業計畫 OT 可行性評估及招商前置作業規劃委託專業服務採購

## 可行性評估階段公聽會 公告

### 壹、辦理依據

依據促進民間參與公共建設法(下稱促參法)第 6-1 條第 2 項及促參法施行細則第 27 條相關規定辦理。

### 貳、公告事項

一、事由：本案擬將歷史建築潭子國小日式校舍委託民間廠商經營管理，以提升服務品質、減少學校及政府單位之人力及財務成本，故依據促參法第 6-1 條第 2 項及促參法施行細則第 27 條辦理公聽會，向所在地居民、相關領域專家學者與民間團體及有關機關，廣泛蒐集意見。

二、時間：民國 112 年 5 月 24 日(星期三) 上午 10 時 30 分。

三、地點：臺中市潭子區潭子國民小學 體育館。

(地址：臺中市潭子區中山路二段 435 號)

### 四、議程：

(一)10：30~11：00 來賓報到。

資料來源：潭子國小。

## 圖 11- 1 公聽會辦理公告內容

### 訊息內容

臺中市潭子國小日式校舍營運移轉案前置作業計畫  
OT 可行性評估及招商前置作業規劃委託專業服務採購  
可行性評估階段公聽會 會議紀錄

一、時間：112 年 5 月 24 日(三) 上午 10 時 30 分

二、地點：臺中市潭子區潭子國民小學體育館  
(臺中市潭子區中山路二段 435 號)

三、主席：陳銘鎮校長 紀錄：台灣促參顧問有限公司

四、出席單位及人數：詳簽到單

五、主席致詞：(略)

六、台灣促參顧問有限公司簡報：(略)

七、與會人員意見及建議事項：(依發言順序排列)

(一)陳柏年 建築師：

1. 本案為建築文化資產之活化再利用，日後營運單位務必依循文化資產保存法之相關規定，不得減損其文化資產的價值。

2. 本案基地交通便利，除可延伸至豐原，亦可串聯景點安排深度旅遊以提升地方活絡。

資料來源：潭子國小。

## 圖 11- 2 公聽會會議紀錄公告內容

## 參、公聽會參與人員

參與人員除主辦單位外，亦當邀請專家學者、地方居民與民間團體，故本案公聽會當日參與人員包含 2 名專家學者、6 名民意代表及服務處人員、臺中市政府教育局、臺中市文化資產處、潭子區公所、潭子區里長/社區發展協會、臺中市潭子區農會及在地居民等。

## 肆、公聽會會議議程

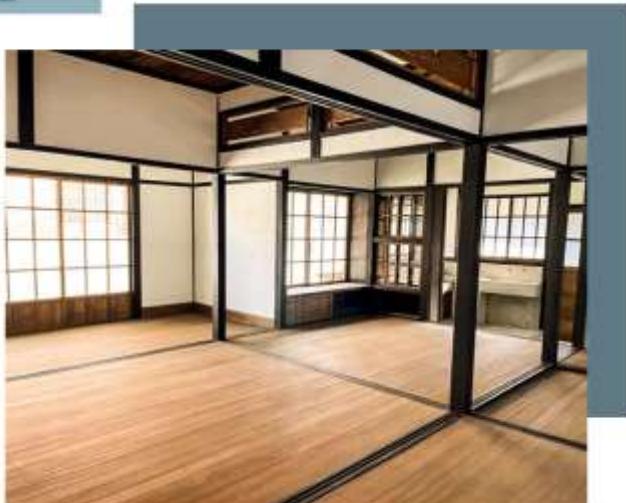
- 一、10：30~11：00 來賓報到。
- 二、11：00~11：20 流程介紹及主席致詞。
- 三、11：20~11：40 計畫說明。
- 四、11：40~12：00 意見交流。

## 伍、公聽會資料說明

公聽會提供之簡報內容，包括基地背景(交通、資源、歷史脈絡)、潭子國小日式校舍現況、推動目的與民間參與方式、攸關地方居民事項及對當地居民可能產生影響、未來招商條件及預計辦理期程等。

## 可能影響利益

- 生活環境影響**  
(噪音、廢棄物、水質等)
- 自然環境影響**  
(地象、人文、動植物等)
- 社會經濟影響**  
(文化史蹟、商業活動等)
- 景觀美質影響**



16

資料來源：潭子國小日式校舍公聽會簡報。

圖 11-3 公聽會會議簡報內容

## 第二節 公聽會意見採納情形

本節針對公聽會紀錄內容、建議與反對意見進行說明及回覆，而根據其問題性質大致可分為下述幾大項。

表 11-1 公聽會意見回覆及採納情形

編號	民意需求	回覆說明	是否納入規劃
1	<p>(1) 本案為建築文化資產之活化再利用，日後營運單位務必依循文化資產保存法之相關規定，不得減損其文化資產的價值。</p> <p>(2) 本案辦理招商時建議納入在地新創企業，或要求廠商規劃活動時，增加文資教育與公益性質，以提高本案使用成效及價值。</p>	<p>一、參酌意見，本案配合市場定位與最適開發規模、民眾付費意願等因素，初步建議營運策略已納入：</p> <p>(一)社會公益政策及地方回饋：如協助辦理文化資產推廣及環境教育活動、體驗及課程優惠。</p>	V (市場)
2	<p>(1) 本案基地交通便利，除可延伸至豐原，亦可串聯景點安排深度旅遊以提升地方活絡。</p> <p>(2) 未來規劃構想應強化與在地居民之連結，以增加休閒遊憩功能，塑造地方新型態觀光遊憩亮點。</p> <p>(3) 本案建議可與地方資源結合，且配合當地農產品推行農夫市集，或食安教育有關活動，以活絡地區發展、提升教育意義。</p> <p>(4) 建議由公所提供或規劃交通配套措施，用以串聯潭子鄰近文化資產進行深度旅遊活動。另可適當提供優惠予在地居民。</p> <p>(5) 對本案樂見其成，並期待未來營運可與鄰近據點一同帶動潭子區發展。支持推廣辦理半日遊或一日遊行程，惟若要永續經營，除公部門外仍需各界協助。未來將視情況與各界進行協調討論，以推廣潭子地方特色。</p> <p>(6) 發展軸線建議將藝文展覽或當地文化納入；另外，青創空間是否納入？建議也一併考量。</p>	<p>(二)結合地方現有資源、建立教育策略聯盟：如納入教學（冬夏令營）、動靜態活動、展覽或套餐行程等相關服務之提供、體驗互動教育、社區共融共學等。</p>	V (市場)
3	<p>(1) 本案鄰近潭子國小係屬文教區域，後續規劃內容應納入校方教學或有關之體驗課程，以符合本案規劃之目的。</p> <p>(2) 初步規劃構想應與緣起目標配合，如永續治理與區域發展之緣起目標。</p> <p>(3) 回饋學校與當地社區之作法，建議應予以明確</p>	<p>二、未來亦將有關資格及條件明定於招商文件，以符合民意及權益關係人之需求。</p>	V (市場)

資料來源：本團隊彙整。

## 第十一章 其他事項

本章之其他事項依主辦機關行政程序及促進民間參與公共建設法(下稱促參法)、促參法施行細則之相關規定提出建議，並針對後續作業辦理方式及工作項目施以說明。詳如下述：

### 第一節 建議後續辦理方式及期程

成前述章節之分析，本案具備一定可行性，故建議機關應依下述要點分別辦理及追縱，以確保本案執行順利。而與促參法規有關之作業程序及期程說明如下一章節：

#### 壹、學校委託營運原則及介面處理之彈性

潭子國小日式校舍為日治時期所興建之教員宿舍，分別作為校長與教職員宿舍之用(戰後仍持續作為教員宿舍)。加之本案土地、建物係屬臺中市潭子國小所管理，有課程及教學使用需求，故為平衡學校教學使用及民間機構營運之權益，應視學校需求滾動式調整委託營運原則、學校使用時間、水電等相關條件，並釐清民間機構營運日及營業時間，以滿足雙方使用權益。

#### 貳、其他建議辦理事項

除上述作業辦理方式、工作項目及期程規劃外，風險控管亦為本案課題，以下僅就大致內容施以初步說明，未來先期規劃等作業階段，應再詳細辨識各階段(營運及移轉等)可能發生風險，並就風險特性、發生可能性及負面衝擊等予以衡量及說明，且須規劃公平合理風險分擔方式，以達風險規避、移轉、控制之效。

### 第二節 促參法規定之其他事項

承上，促參法施行細則第 26 條第 2 項規定，本案可行性評估報告應邀請相關領域人士審查，並於辦理公告徵求民間參與前，公開於主辦機關資訊網路，且期間不應少於 10 日。